

# マイナビキャリアリサーチLab 不動産業レポート（2023年11月）

マイナビキャリアリサーチLab 編集部

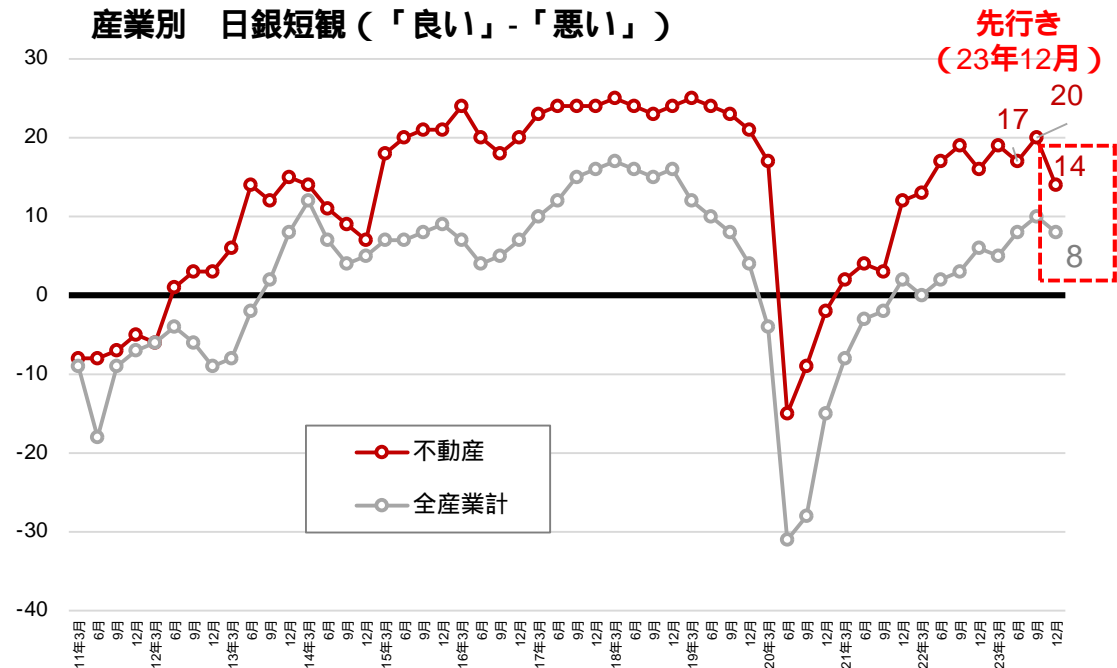
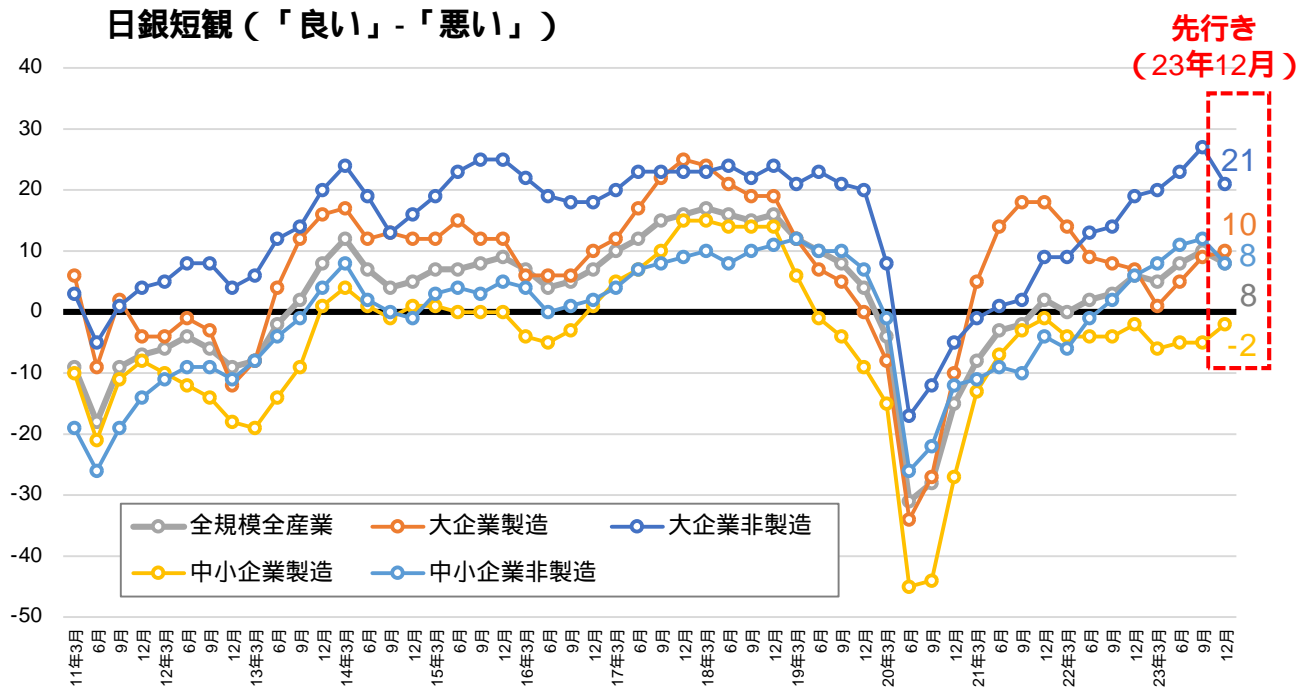


これら資料は、作成日時点で弊社が信頼に足ると思われる資料に基づいて作成しておりますが、弊社が実施していない調査などに関して情報の正確性を弊社が担保するものではありません。

また、これら資料の情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがありますので、ご了承ください。ご利用に際しては、お客さまご自身の判断にてお取扱いいただきますようお願い致します。

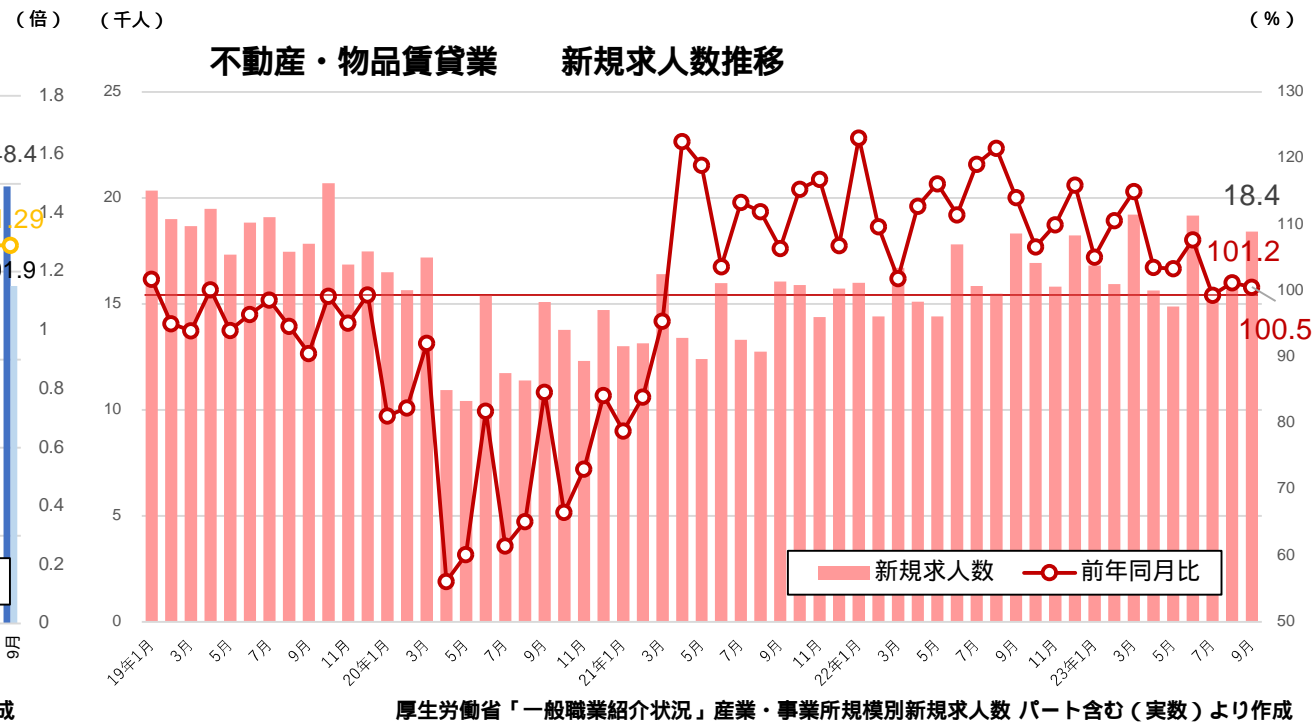
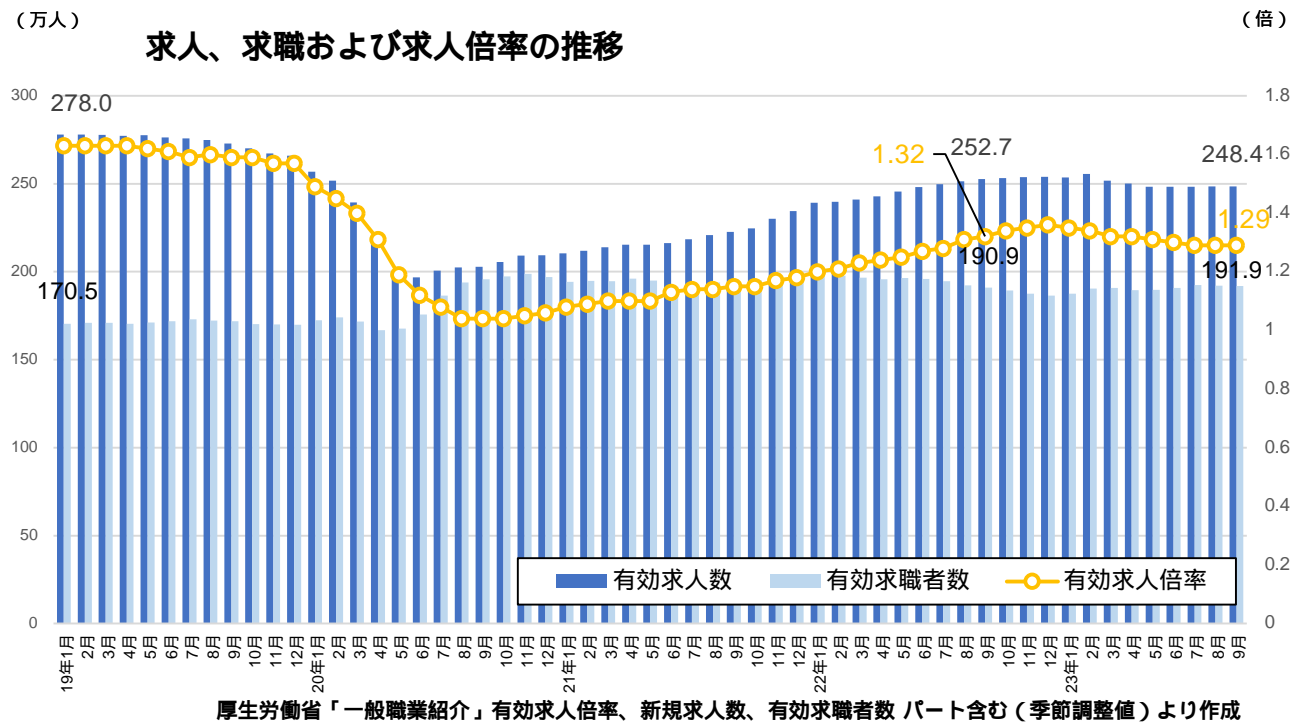
# 業況感は製造業・非製造業ともに小幅の改善 先行きについては製造業は改善傾向、非製造業はやや悪化

- ・企業の業況感は当面は、海外経済の回復ペース鈍化による下押し圧力を受けるものの、全体として引き続き改善がみられる。9月も製造業、非製造業ともに改善を続けた。製造業では、海外経済の回復ペース鈍化やIT関連財の調整圧力は引き続き意識されているものの、大企業を中心に改善した。非製造業は、感染症の影響緩和に伴う経済活動の回復や、価格転嫁の進展から、個人消費関連業種を中心に改善を続けた。（日本銀行「経済・物価情勢の展望2023年11月」）
- ・不動産業に限定すると、2023年9月の業況判断D.I.は20と、前回の11ptプラスという見通しを上回る結果となった。ただし、先行きに関しては引き続き建設投資の先行き不透明感や、新設住宅着工数の鈍化などもあり、今回を下回る14ptプラスとなっている。



# 有効求人倍率は前月と変わらず1.29倍。前年同月比で0.03pt増 不動産業の雇用は前年同程度で推移

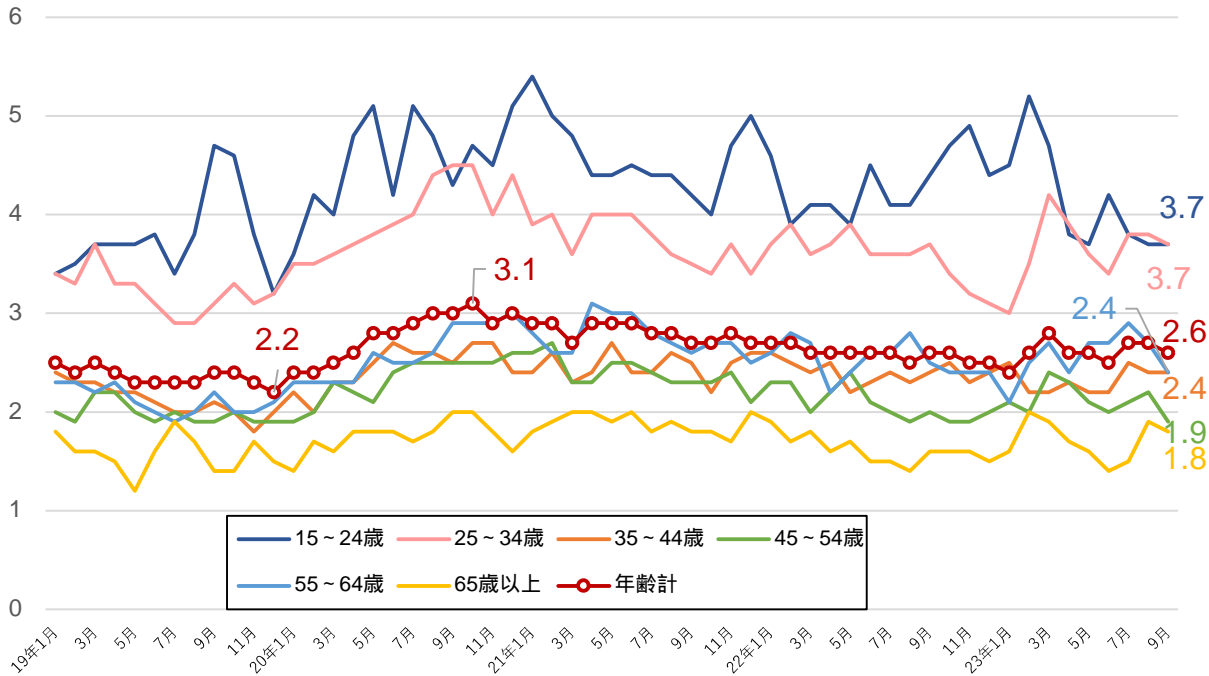
- ・有効求人倍率は求人数の回復により徐々に増加していたが、直近はやや落ち着いている。2023年9月の数値をみると、有効求人倍率は3か月連続で1.29倍と、横ばいで推移している。有効求人数は前月比、前年同月比共に横ばい。19年1月と比較すると、全体で10.6%減とコロナ前の状況までは回復していない。有効求職者は前月比で0.1%減、前年同月比で0.5%増、2019年1月比では12.6%増となった。
- ・不動産業の新規求人数は21年4月より前年同月を上回って推移してきたが、23年7月には15,742人・前年同月比99.3%と、わずかではあるものの21年4月以降初めて前年同月比を下回った。23年8月,9月については、前年同月比101.2%,100.5%と前年同月と同程度での推移となっている。



# 完全失業率は2023年9月時点で2.6%と横ばい 不動産の不足感は 24と、人手不足の状況が続く

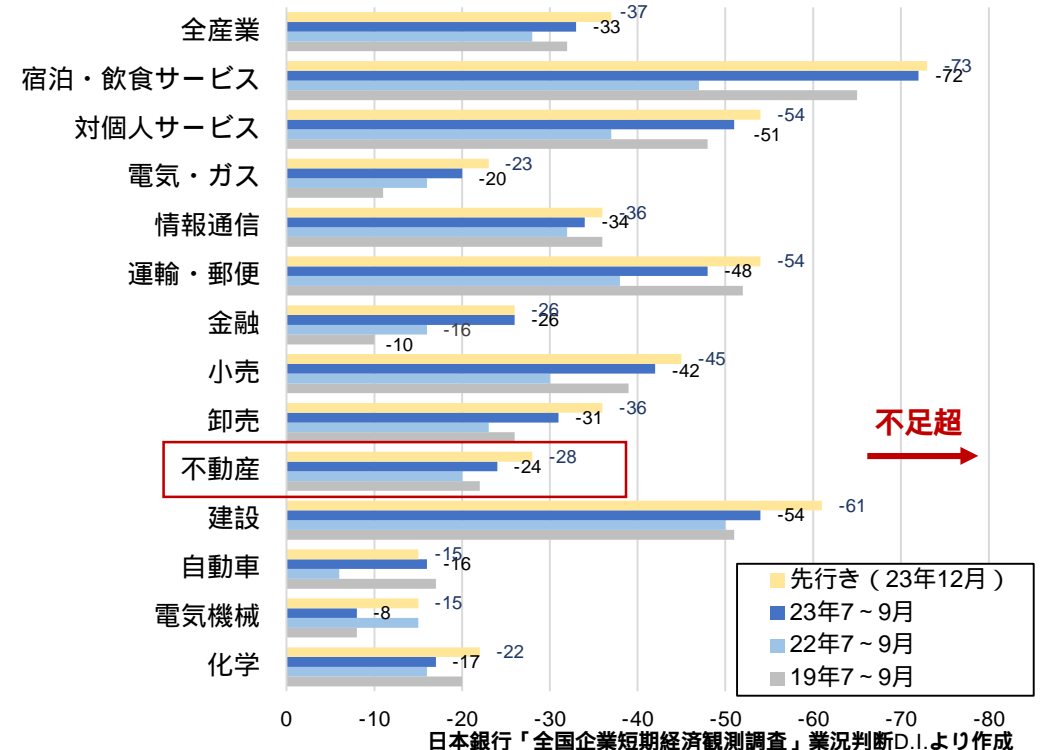
- ・完全失業率はコロナ禍の影響を受け、2019年12月の2.2%から2020年10月には3.1%まで上昇した。しかし、その後は緩やかに改善がみられ、直近の2023年6月では2.5%まで回復している。年代別にみても15～24歳を除く全ての年代で失業率の改善がみられる。今後について、人手不足感は依然継続しており、完全失業率は緩やかに改善すると予想される。
- ・不動産の人手不足感は23年7～9月期で 24pt、先行きについても 28ptと回答しており、人手不足が続いている。背景には不動産の法人数の増加が挙げられ、人員需要増が影響し、人手不足に拍車をかけている事が予想される。

完全失業率



総務省統計局「労働力調査調査」完全失業率 年齢階級別 (季節調整値) より作成

雇用人員判断D.I. (不足-過剰)



日本銀行「全国企業短期経済観測調査」業況判断D.I.より作成

# 不動産業界の直近3カ月の売上高は前年比で増加 不動産取引の件数は横ばいまたは微減であるものの、価格は上昇傾向

総務省統計局の「サービス産業動向調査」によると、2022年の不動産取引業は約16兆円、不動産賃貸業・管理業は約23兆円で、計39兆円市場となっている。直近3か月の23年6,7,8月は昨年を上回る数値で推移している。

不動産の価格は上昇傾向にあり、マンションなどが上昇する一方で、オフィスの空室率が上昇し、賃料が下がるといった傾向がみられる。

## 不動産取引業（土地）

法務省「法務統計月報」によれば、全国の土地取引件数は2022年で130万件と2013年頃より横ばいで推移している。令和5年地価公示は全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇。国土交通省の主要都市地価レポートでも、直近の1~3月は全ての地区において上昇又は横ばい。

## 不動産賃貸業

総務省の「住宅・土地統計調査」によると、民営借家（賃貸マンション等）の戸数は不動産投資の追い風もあり、この40年で倍近い1,530万戸に。大都市圏の賃料は少しずつ上昇している。ビル賃貸の事務所床面積も徐々に増えて令和3年で90,706haになるも、大都市圏で空室率の上昇が気になるところ。

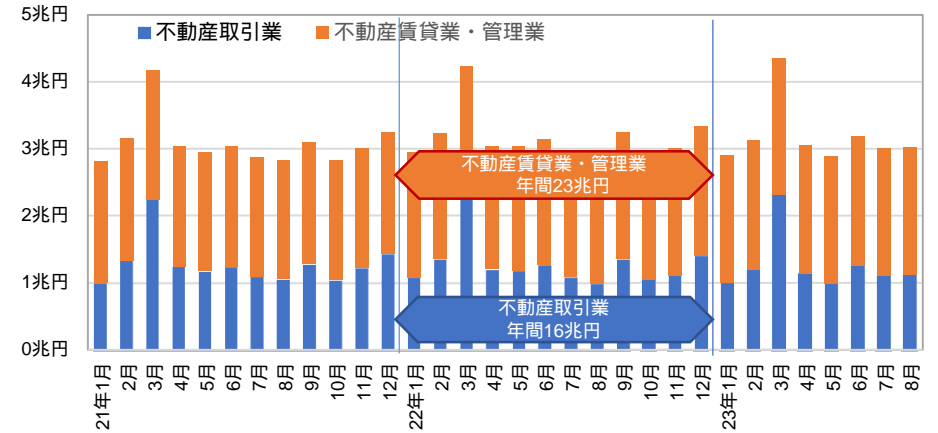
## 不動産取引業（建物）

国土交通省の既存住宅販売量指数をみると前月比3.9%減の114.1%となった。戸建住宅は前月比7.5%減の107.9と減少が大きく、マンションも前月比2.6%減の102.0となったが、以前高い販売量で推移している。

## 不動産管理業

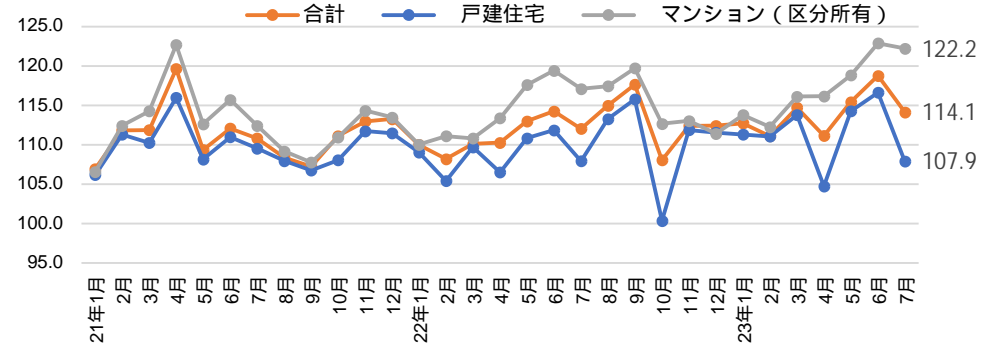
マンション管理業協会「令和5年マンション管理受託動向調査」によると、会員354社の受託するマンションは122,798棟・6,455,490戸。不動産経済研究所「全国新築分譲マンション市場動向2022年」によると、22年の全国の新築マンション発売戸数は前年比5.9%減の72,967戸と2年ぶりの減少。一方平均価格は5,121万円と0.1%アップで2年連続の5,000万円台となった。

不動産業界の売上高推移



出典：「サービス産業動向調査」2023年（令和5年）8月分（速報） 総務省統計局

既存住宅販売量指数



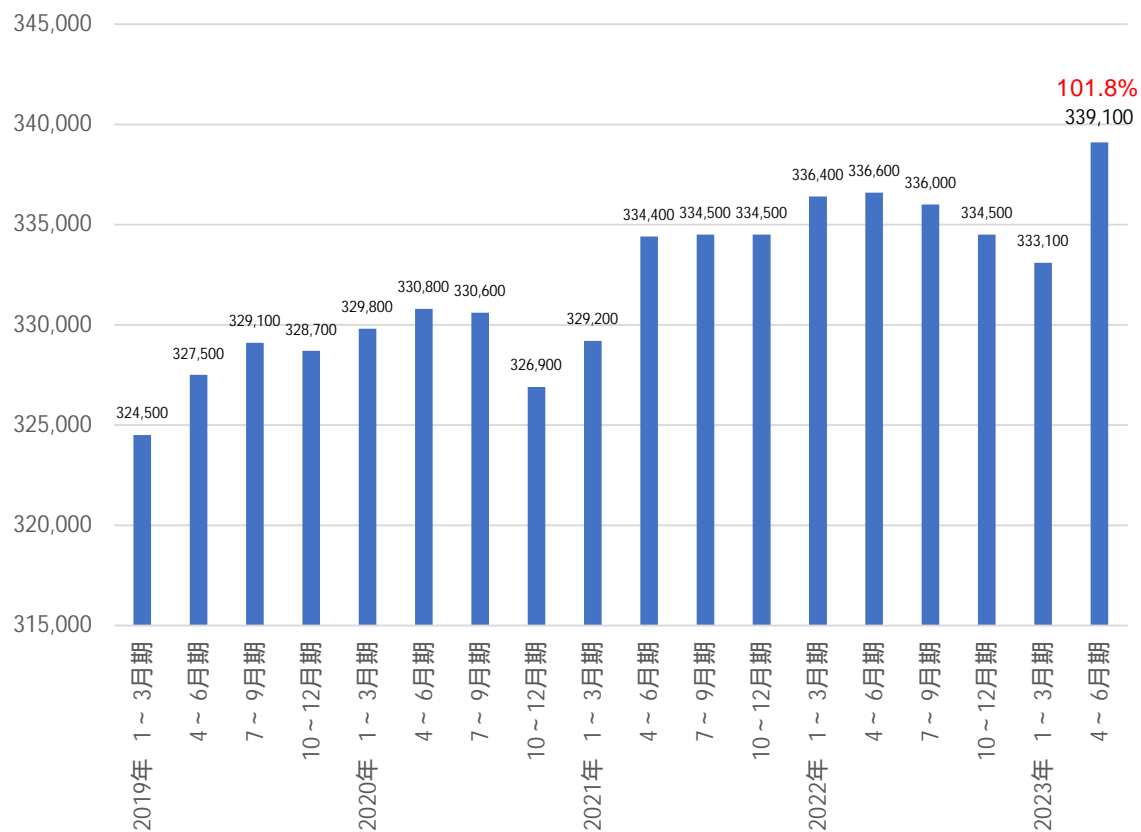
出典：「既存住宅販売量指数」 国土交通省

建物の売買を原因とした所有権移転登記件数をもとに、全国・ブロック別・都市圏別などに個人が購入した既存住宅の販売量の動向を指数化

サービス産業動向調査（総務省）の2023年8月分速報によると、不動産取引業、不動産賃貸業・管理業ともに、2023年4～6月期事業従事者数は前四半期並みで、それぞれ101.8%、100.4%の結果となった。2023年4～6月期の売上高が対前年109%と比較して、伸び率としては減少した。

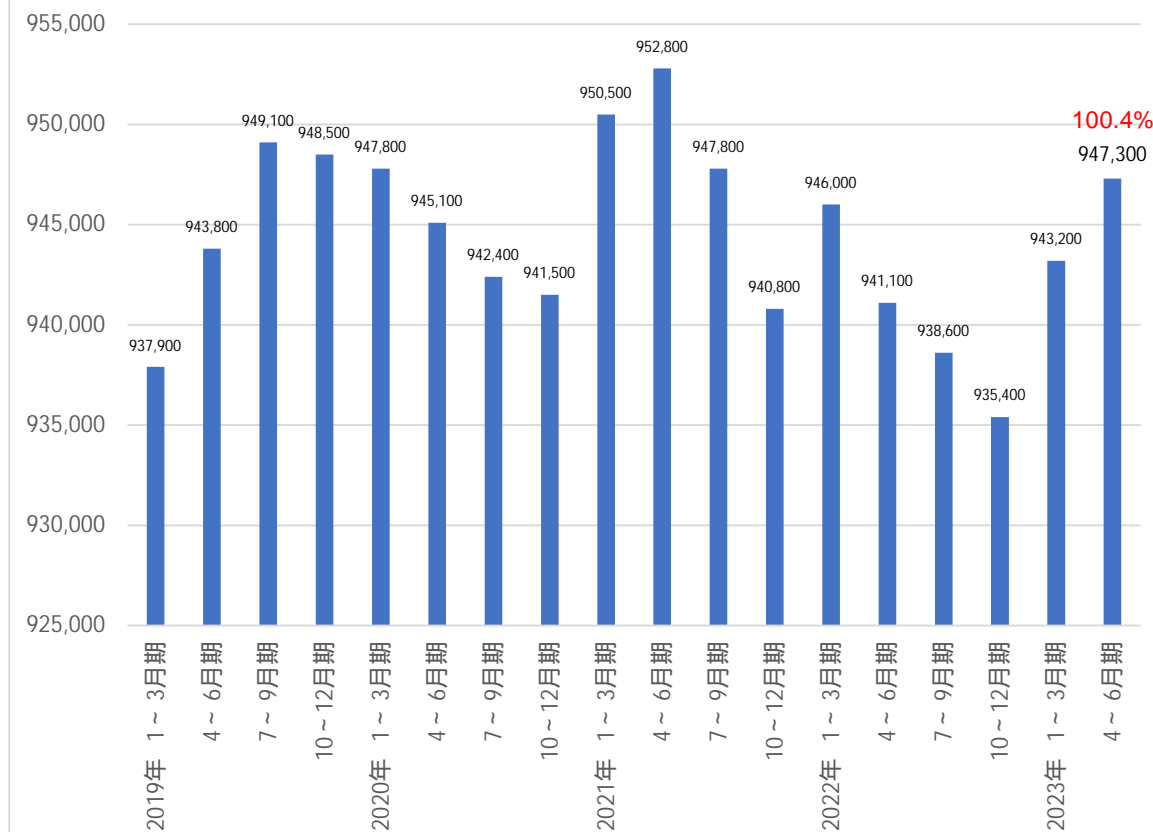
新規求人数が落ち込むことはないにも関わらず、従事者数が増加しないために、人手不足が解消されない状態が続いていると考えられる。

不動産取引業 従事者数（人）



総務省「サービス産業動向調査」より作成

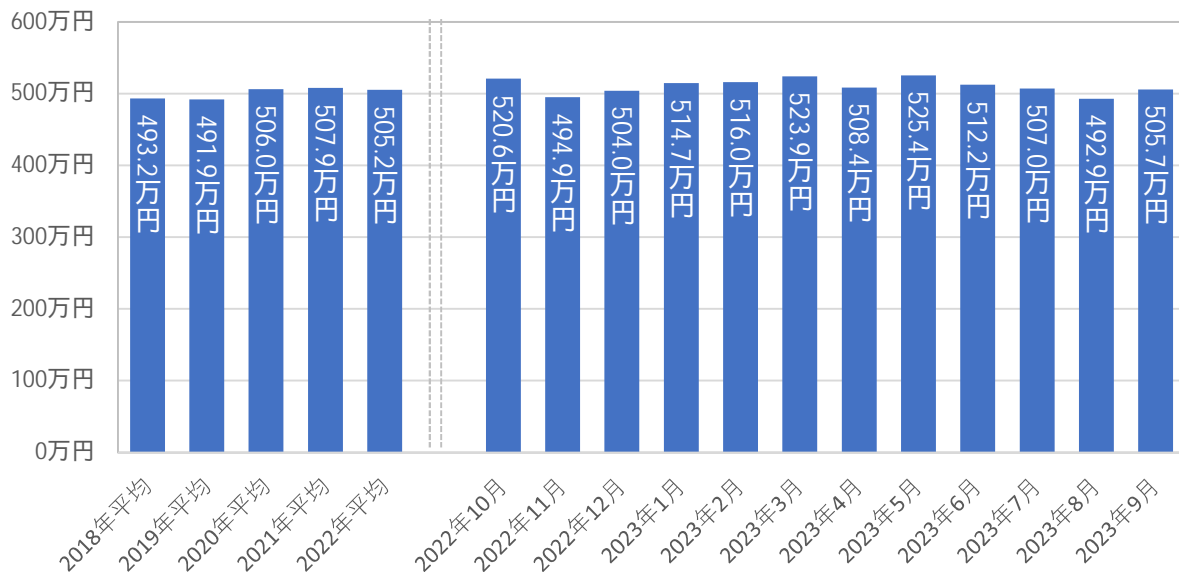
不動産賃貸業・管理業 従業員数（人）



総務省「サービス産業動向調査」より作成

不動産業の正社員平均初年度年収は2020年から横ばいの傾向が続いていたが、2023年7-9月期ではやや減少となった。求人件数は2020年で落ち込んだその後は増加の傾向が続いていたが、23年8月では100.5%と2018年平均と同程度まで減少した。一方で23年9月には169.0%と大きく増加しているため、23年の全体としては増加の傾向が続いているとみられる。

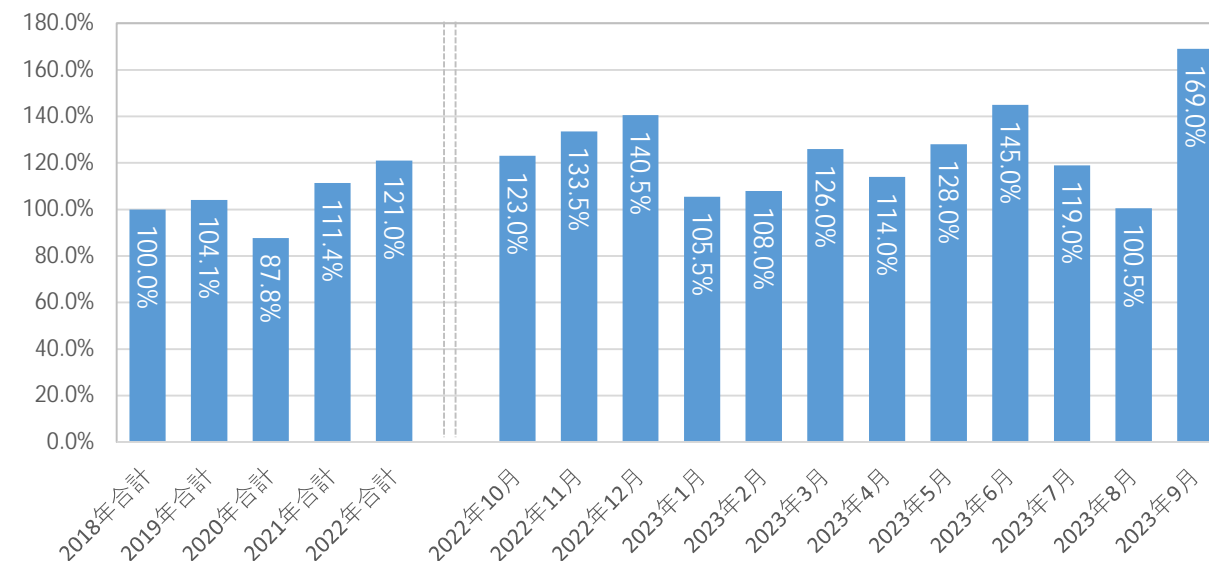
不動産の平均初年度年収



マイナビ「正社員の平均初年度年収推移レポート」より作成

不動産の求人件数推移

2018年平均値を100%としてグラフ化



マイナビ「正社員の求人件数・応募数推移レポート」より作成

「正社員の初年度年収レポート」における年収集計方法

該当月における、総合転職情報サイト「マイナビ転職」に掲載開始された求人情報から、雇用形態が正社員以外のデータを除き集計。厚生労働省「国民生活基礎調査 所得の分布状況」を元に、所得金額上側1%を本レポートでは外れ値として設定。

マイナビ転職では、初年度年収は各求人ごとに幅をもって記載されているが、当レポートでは各求人に掲載されている初年度年収の下限と上限の中間の値を平均値として「初年度年収」を算出した。

「正社員の求人件数・応募推移レポート」における求人数集計方法

該当月における、弊社総合転職情報サイト「マイナビ転職」に掲載開始された求人情報から、雇用形態が正社員以外のデータを除き集計。