

マイナビキャリアリサーチLab 不動産業レポート（2024年2月）

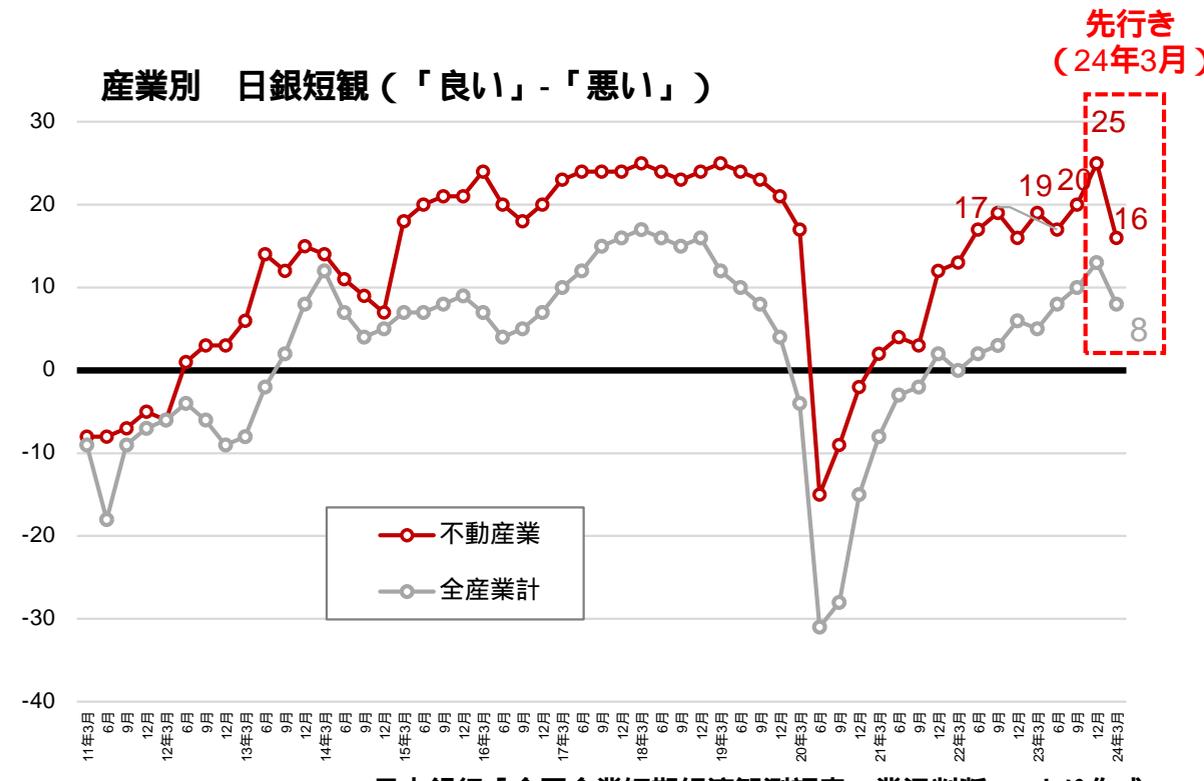
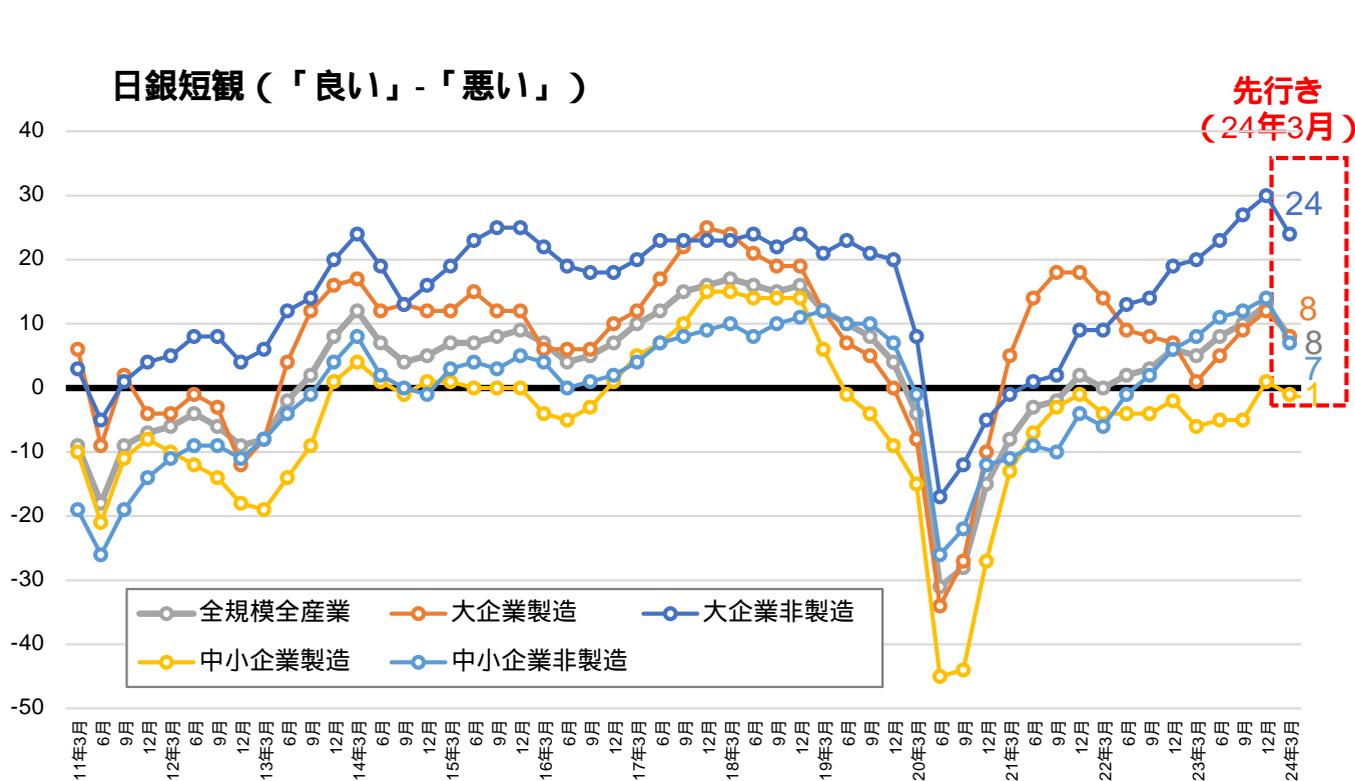
マイナビキャリアリサーチLab 編集部



これら資料は、作成日時点で弊社が信頼に足るとさ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。

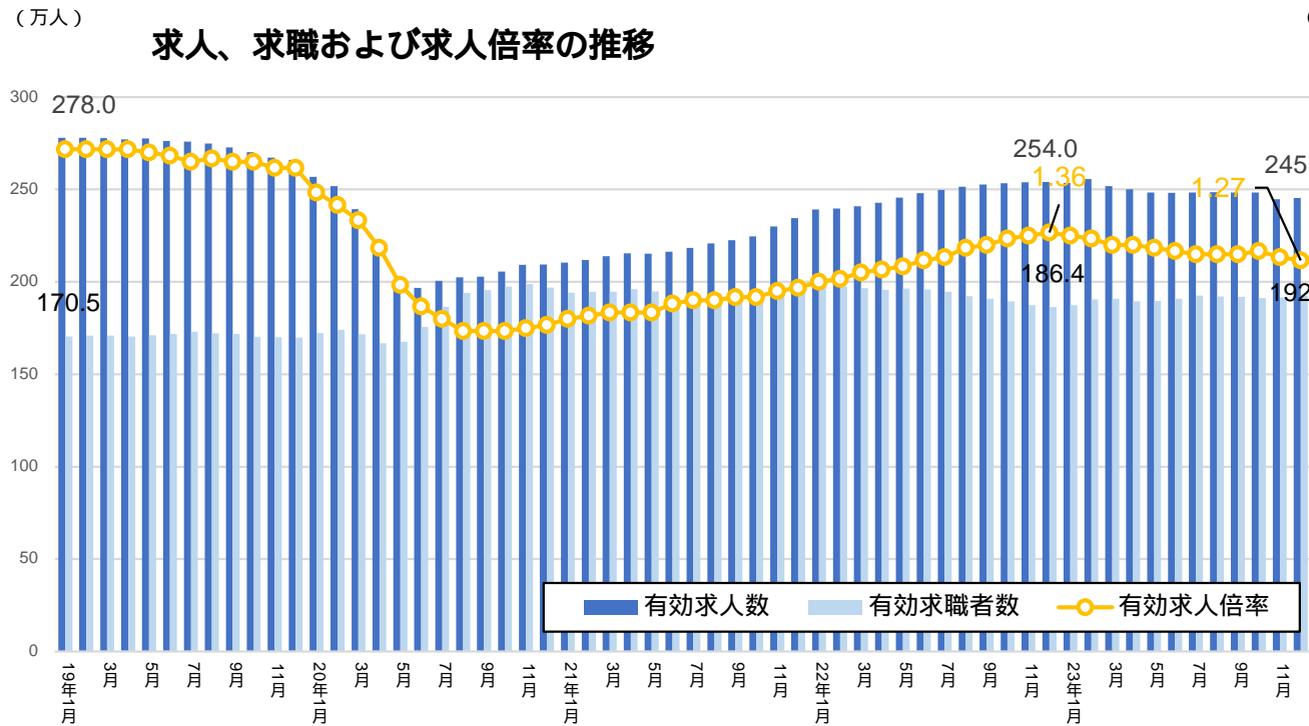
業況感は23年全体でみると製造業・非製造業ともに改善 不動産業も海外投資などの影響で、好調に推移している

- ・企業の業況感は短観の業況判断DIをみると、12月は製造業、非製造業のすべての企業規模で改善となった。製造業では、価格転嫁の進展や自動車生産の回復などから、改善が遅れていた中小企業を中心に改善した。改善した業種をみると、供給制約の影響緩和から輸送機械や鉄鋼、非鉄金属などの関連業種が復調している。非製造業は、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幅広い業種で改善を続けた。一方、対事業所サービスでは、人件費の上昇などで業況が悪化している。
(日本銀行「経済・物価情勢の展望2024年1月」)
- ・不動産業を見ると23年は全体よりプラス10前後で推移しており、他の業界よりは好調に推移している。海外から投資目的の購入も多く、直近の12月の業況判断D.I.は25とコロナ前の数値まで戻っている。先行きに関しては建設着工数の鈍化や不動産価格の高騰などもあり、実績をやや下回る16となっている。

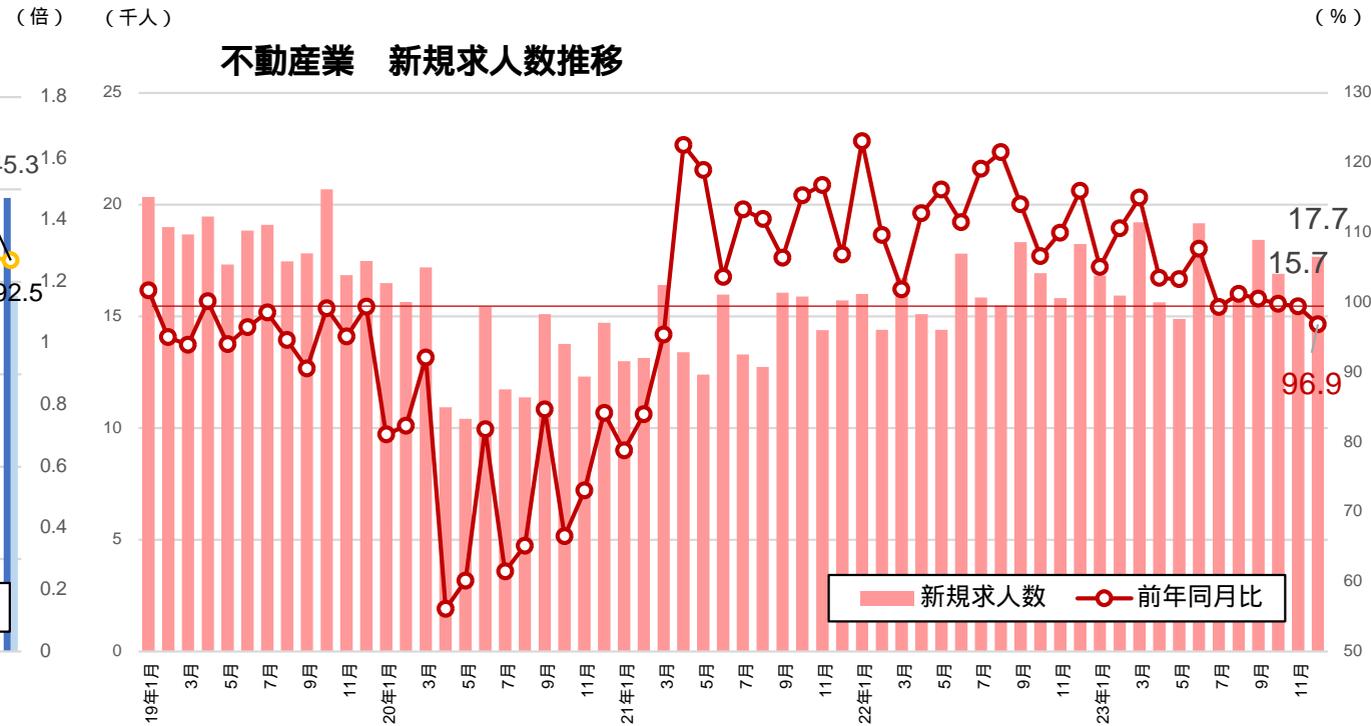


有効求人倍率は1.27倍と、前年同月比で 0.09ptの微減傾向 不動産業の新規求人数は横ばい傾向

- ・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12月の数値をみると、有効求人倍率は1.27倍と、前年同月比 0.09ptと、微減で推移している。有効求人数は前年同月比で8.7万人ほど減少。19年1月との比較でも全体で11.8%減と、コロナ前の状況まで回復していない。有効求職者数は前月比3.3%、前年同月比で0.5%と、ともに増加。2019年1月比では12.9%増となった。
- ・不動産業の新規求人数は17,671人で前月の15,726人よりは1,945名増えたが、前年同月比3.1%減少しており、全体は落ち着いている。



厚生労働省「一般職業紹介」有効求人倍率、新規求人数、有効求職者数 パート含む(季節調整値)より作成

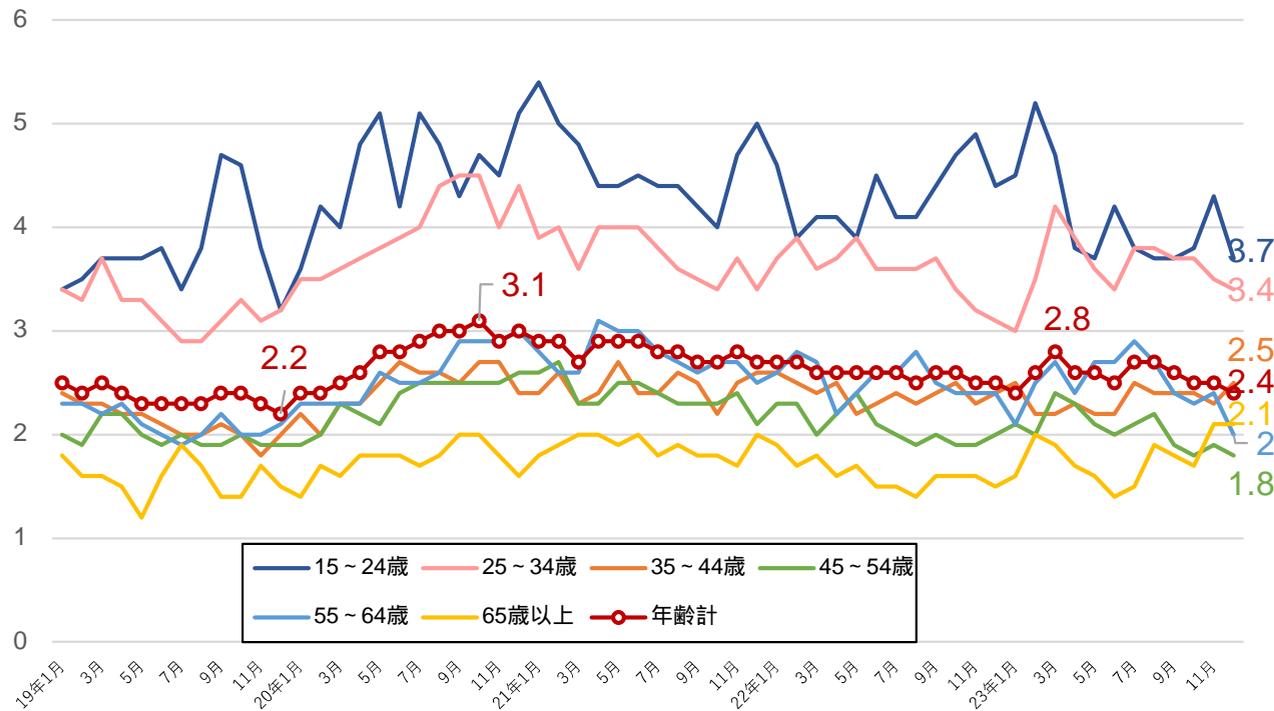


厚生労働省「一般職業紹介状況」産業・事業所規模別新規求人数 パート含む(実数)より作成

完全失業率は2023年12月時点で2.4%と改善傾向 大都市圏を中心に不動産業の人手が不足している

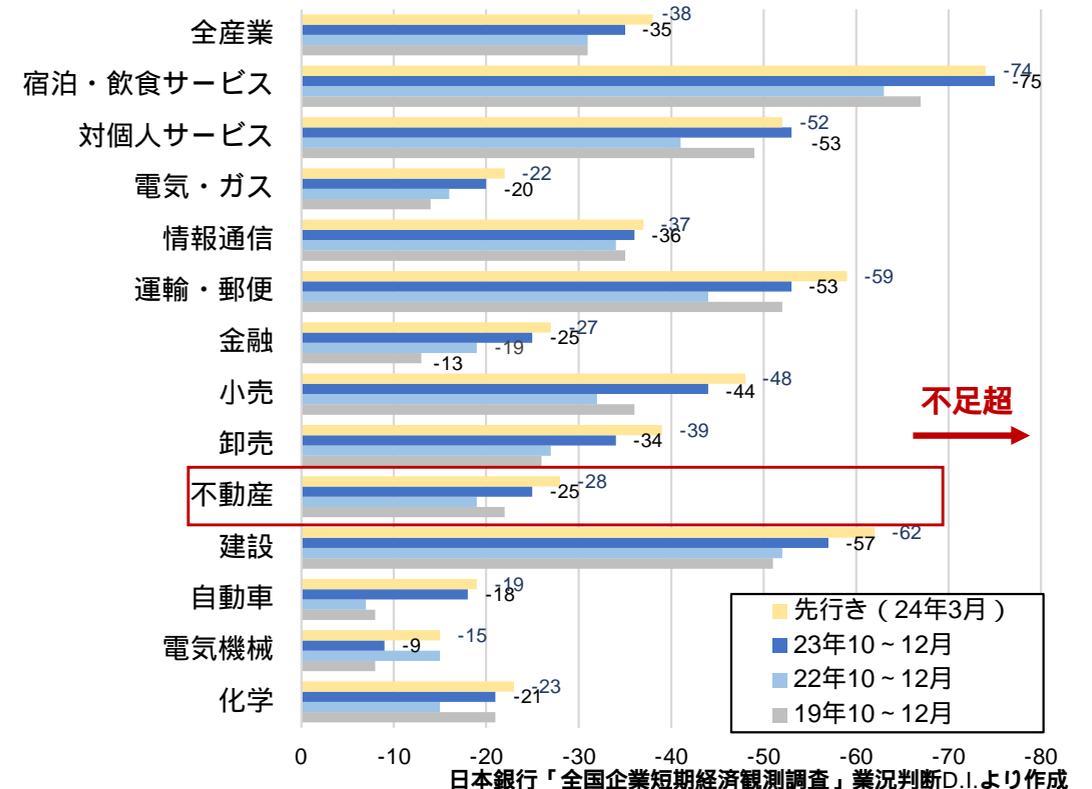
- ・完全失業率は緩やかに改善がみられ、直近の2023年12月では2.4%まで回復している。
年代別にみると高齢者（65歳以上）の年代で、やや悪化しているものの、それ以外の年代では概ね改善がみられる。
今後は人手不足感は依然高いままだが、有効求人倍率が緩やかに減少している事もあり、完全失業率は横ばいで推移すると予想される。
- ・不動産業の人手不足感は23年10～12月期で 25ptで、先行きについても 28ptと、人手不足が続いている。
大都市圏を中心に不動産売買は比較的堅調に推移している事から、人手不足感はしばらく継続する見通しとなっている。

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. (過剰-不足)



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特にマンション市場が引き続き好調

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か月では23年9月に大きく伸びたが、以降はそれまでと同程度まで下がっている。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、民間借家（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。コロナ禍以降、企業のオフィス縮小や保有不動産を売却する動きもあったが、人手確保のために好立地のオフィスへ移転するニーズも強まっている。

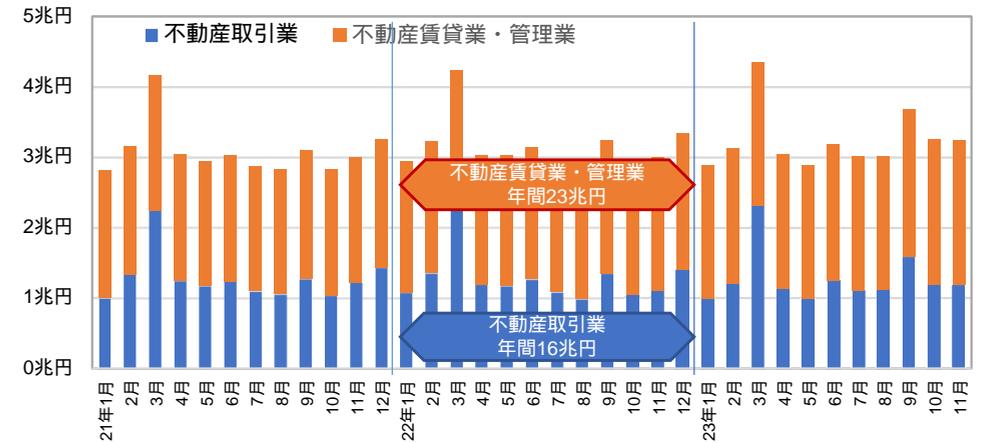
不動産取引業（建物）

国土交通省の既存住宅販売量指数をみると前月比1.9pt増の120.3%となった。戸建住宅は前月比1.1%減の113.5と減少した。マンションは前月比1.9pt増の124.3と昨年と比較しても好調で、戸建て住宅との差が開き始めているようだ。

不動産管理業

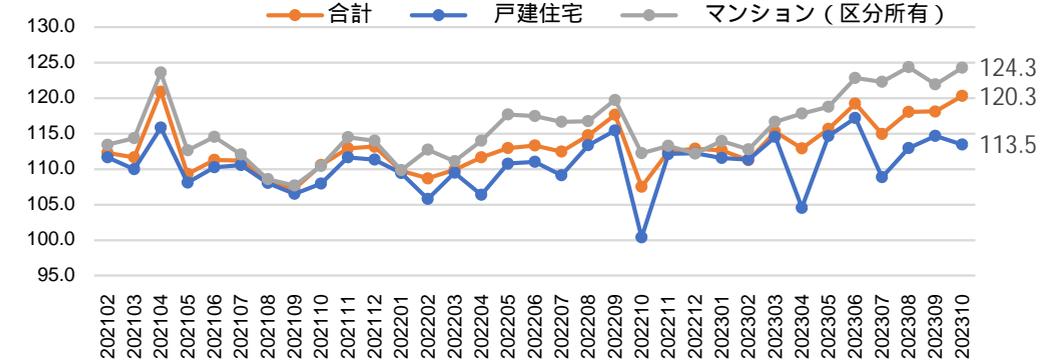
近年の新築分譲マンション増を背景にマンション管理市場も拡大基調であるが、管理員や清掃員の人手不足が続いている。それによる人件費の増大で、新築・中古とも、近年マンションの管理費・修繕積立金が上昇しているのが現状だ。人手不足の解消のため、不動産大手各社でシニア層の活用やDXの促進が取り組まれている。

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）12月分（速報） 総務省統計局

既存住宅販売量指数

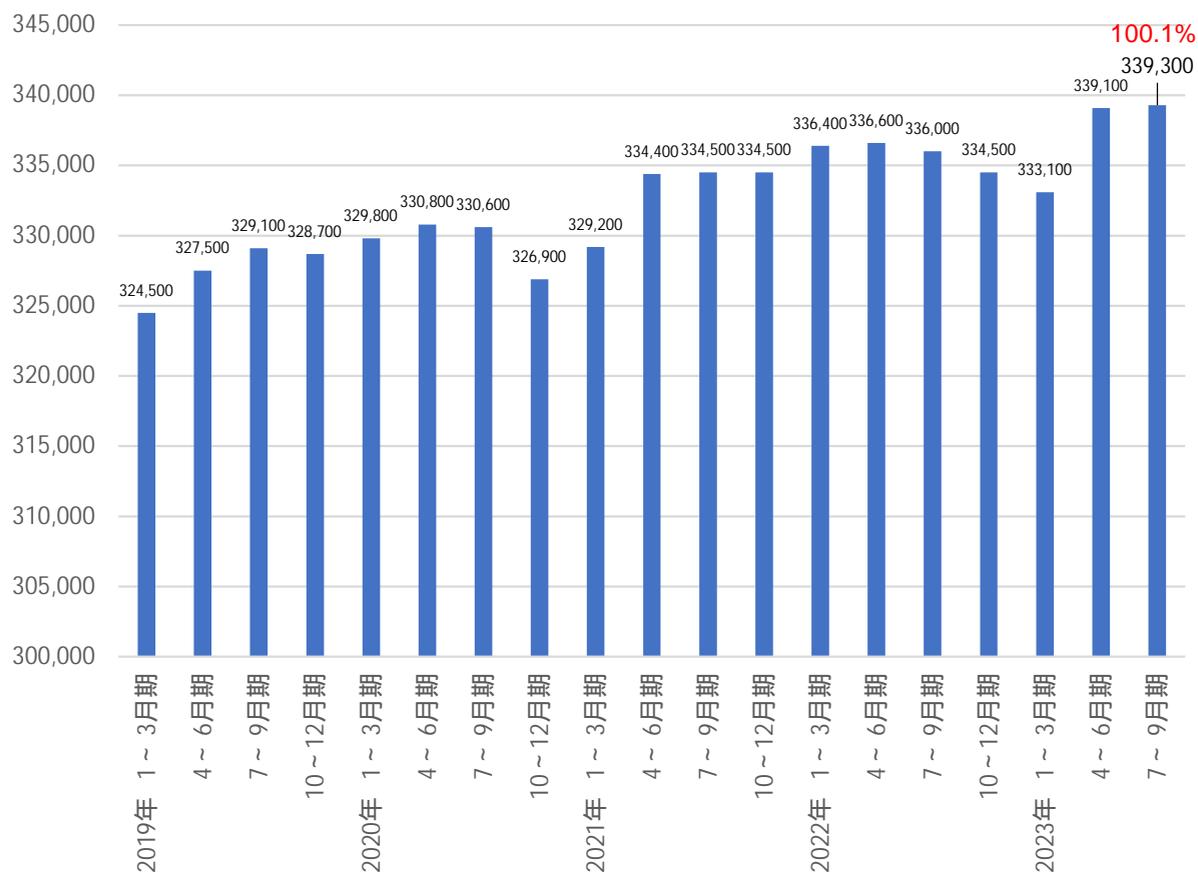


出典：「既存住宅販売量指数」 国土交通省

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

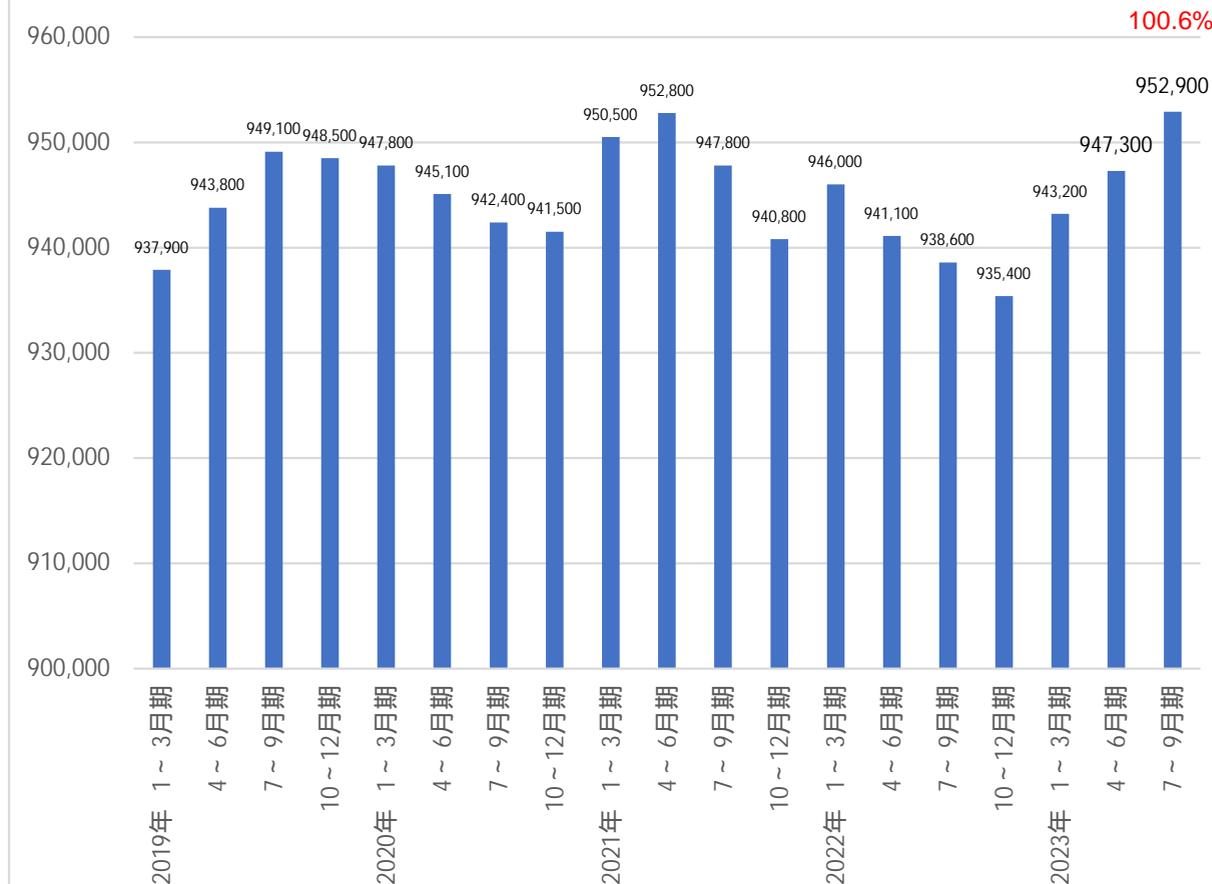
サービス産業動向調査（総務省）の2023年11月分速報によると、不動産取引業の四半期平均事業従事者数、不動産賃貸業・管理業の四半期平均事業従業員数はコロナ禍以降徐々に増加を続け、ともに2023年7～9月期2013年以降で最大となった。成長率は前四半期並みで、それぞれ100.1%、100.6%の結果となった。

不動産取引業 四半期平均従事者数（人）



総務省「サービス産業動向調査」より作成

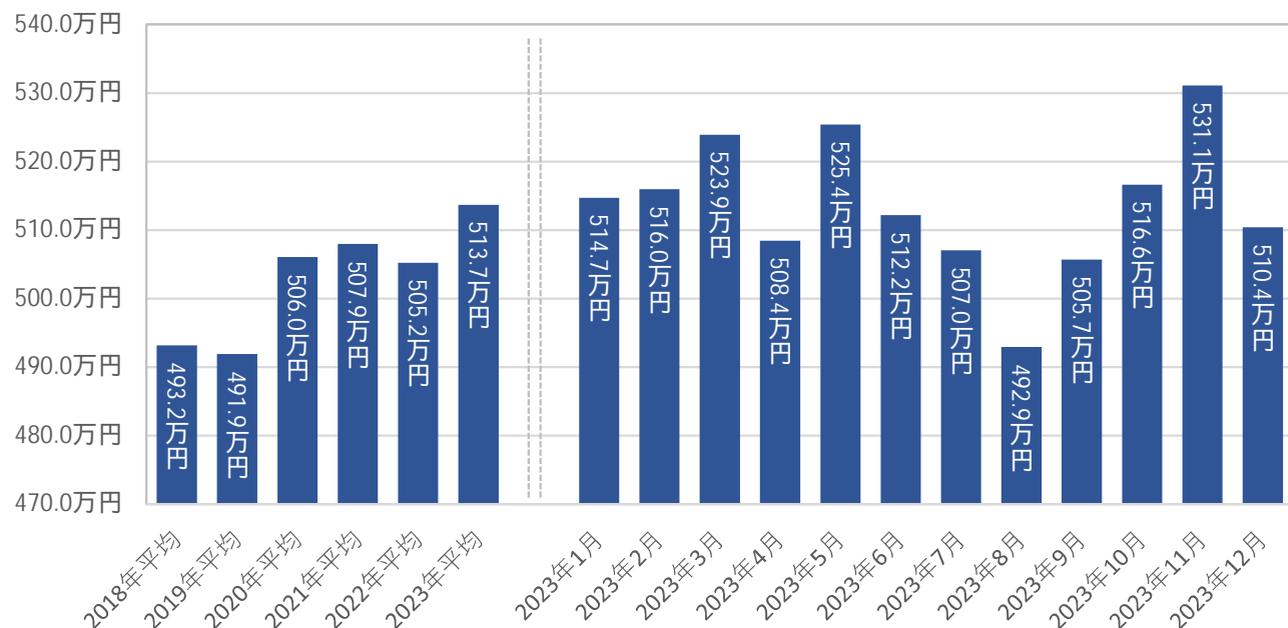
不動産賃貸業・管理業 四半期平均従業員数（人）



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2023年に上昇し、年平均で513.7万円となった。求人件数は2020年で一落ち込んだものの、その後は増加しており、直近の2023年年平均では2018年の平均値と比較して1.23倍となっている。掲載職種については不動産営業を中心に、求人件数が増えている。

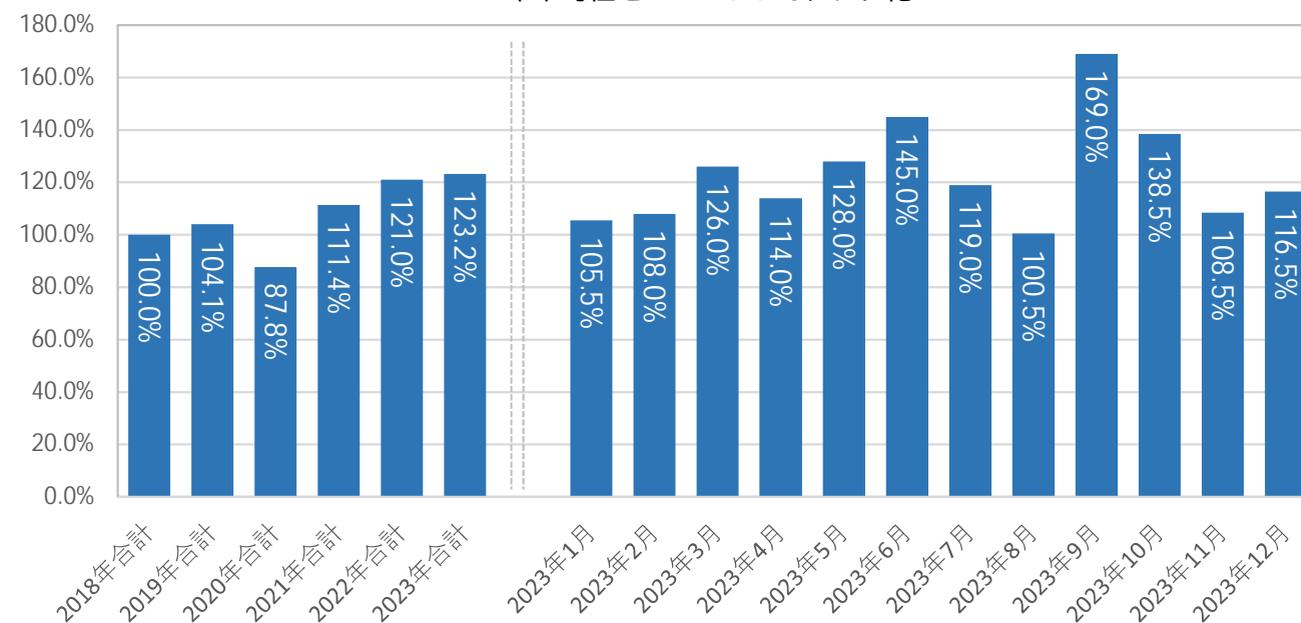
不動産業の平均初年度年収



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

不動産業の求人件数推移

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。