

マイナビキャリアリサーチLab 不動産業レポート（2023年8月）

マイナビキャリアリサーチLab 編集部

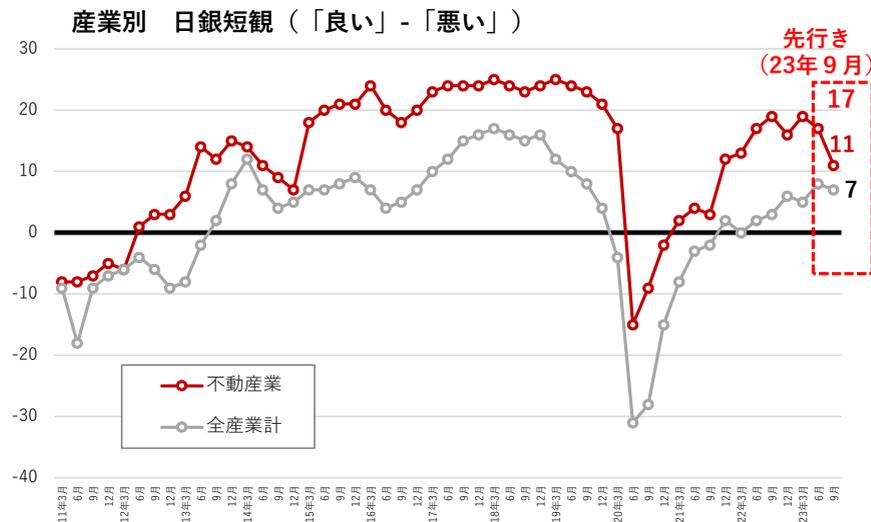
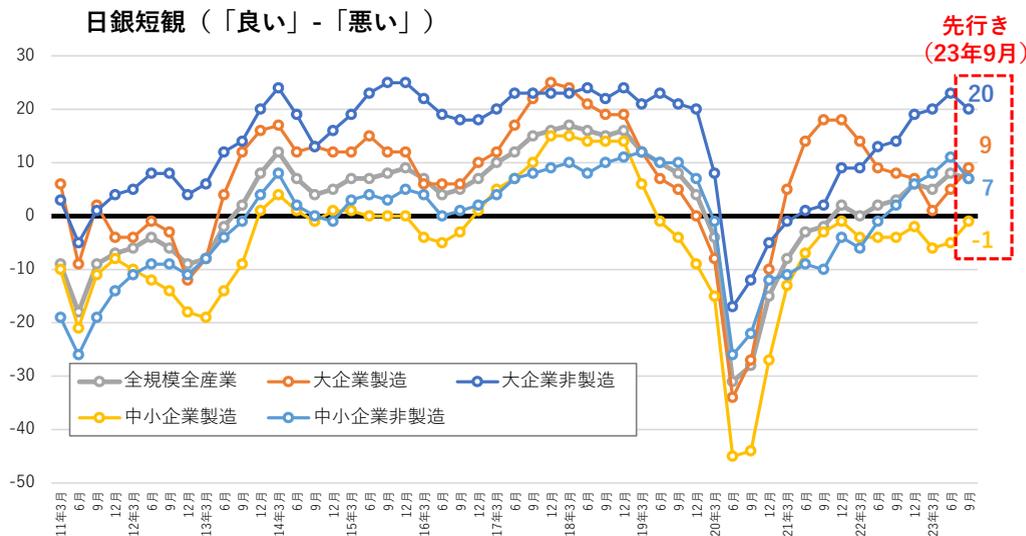


これら資料は、作成日時時点で弊社が信頼に足ると思われる資料に基づいて作成しておりますが、弊社が実施していない調査などに関して情報の正確性を弊社が担保するものではありません。
また、これら資料の情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがありますので、ご了承ください。
ご利用に際しては、お客さまご自身の判断にてお取扱いいただきますようお願い致します。

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

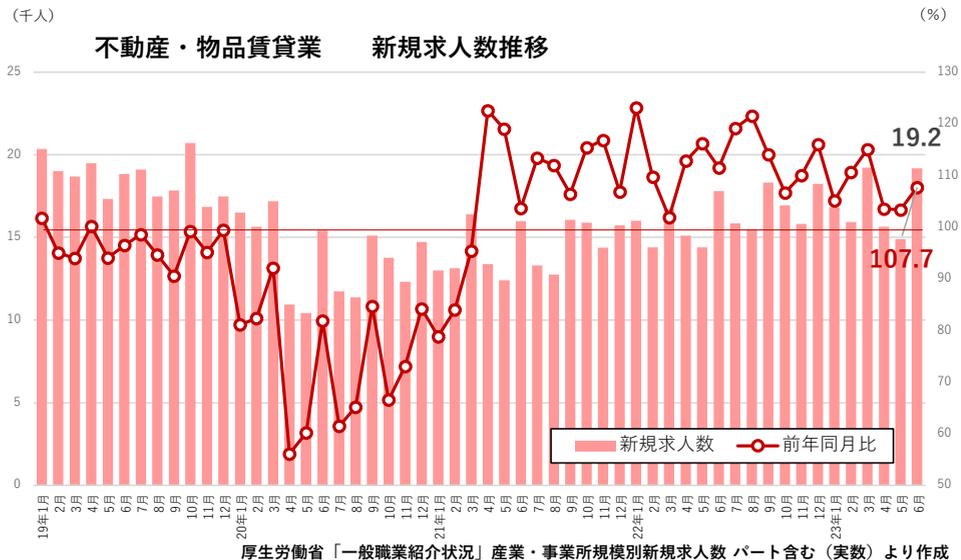
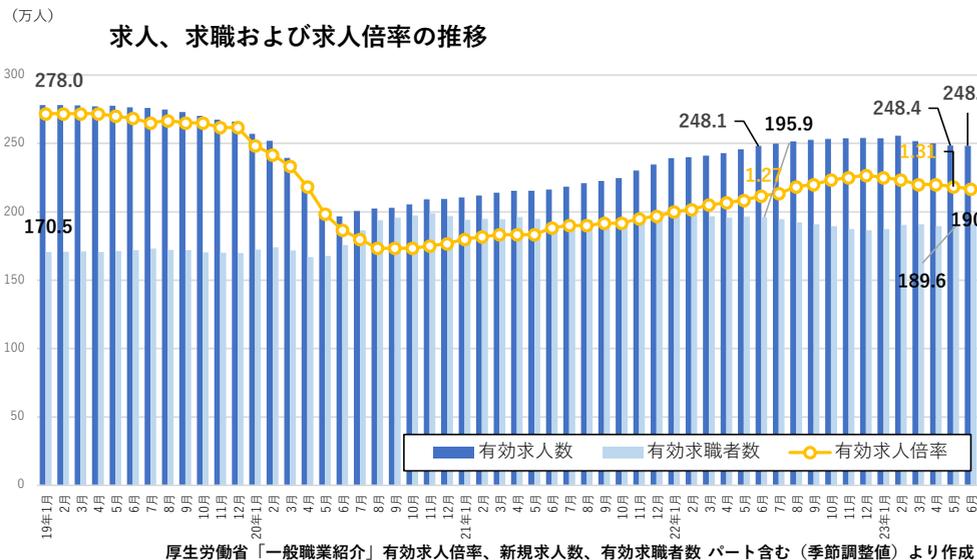
・企業の業況感は全体として改善がみられるものの、先行きはやや下降している。6月は、製造業、非製造共に改善がみられた。製造業では、海外経済の回復ペース鈍化やIT関連財の調整圧力は引き続き意識されているものの、供給制約の影響緩和や原材料コスト高の一服、価格転嫁の進展から、大企業を中心に改善した。非製造業は、感染症の影響緩和に伴う経済活動の回復や、価格転嫁の進展から、個人消費関連業種を中心に改善を続けた。（日本銀行「経済・物価情勢の展望2023年7月」）

・不動産業に限定すると、2023年6月の業況判断D.I.は17となっており、コロナ禍でも在宅勤務やテレワークによる需要喚起や、不動産投資物件が一定水準で推移している事から、全体の景況感より早く回復している。ただし、先行きに関しては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11ptプラスとなっている。



有効求人倍率は1.30倍。前月比で0.01pt減、前年同月比で0.03pt増 不動産の雇用は直近でやや増加

- ・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6月の数値をみると、有効求人倍率は1.30倍となり、前月比で0.01pt減少、前年同月で0.03pt増加した。
- ・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10.7%減となった。
- ・有効求職者数は前月比で0.6%増、前年同月比で2.6%減、2019年1月比では11.9%増となった。
- ・不動産の新規求人数は19,177人で前年同月比107.7%となっている。3月の19,219人に次ぐ新規求人数となり、堅調なマーケット需要への対応から21年4月より前年同月を上回って推移している。



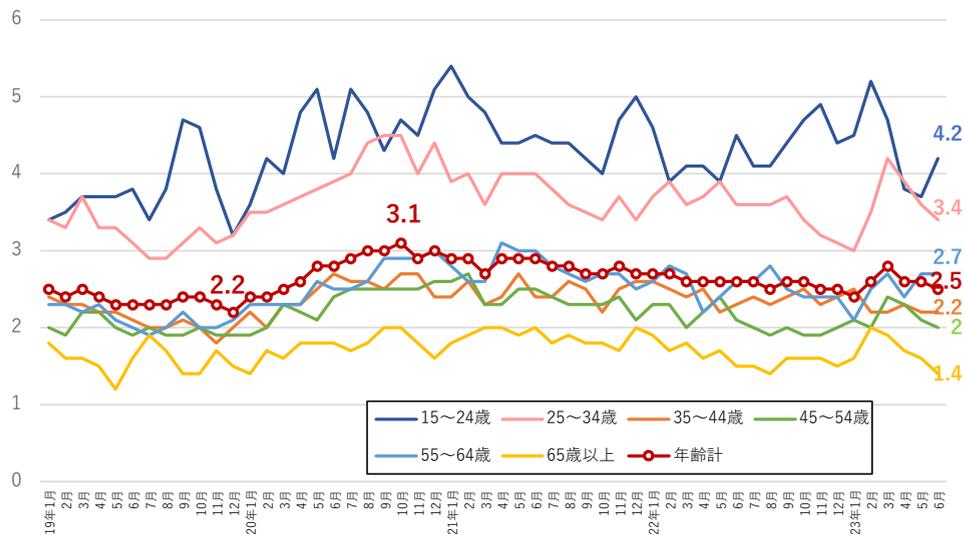
完全失業率は2023年6月時点で2.5%に回復。 不動産業の不足感は - 24と、人手不足が顕在化。

・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。

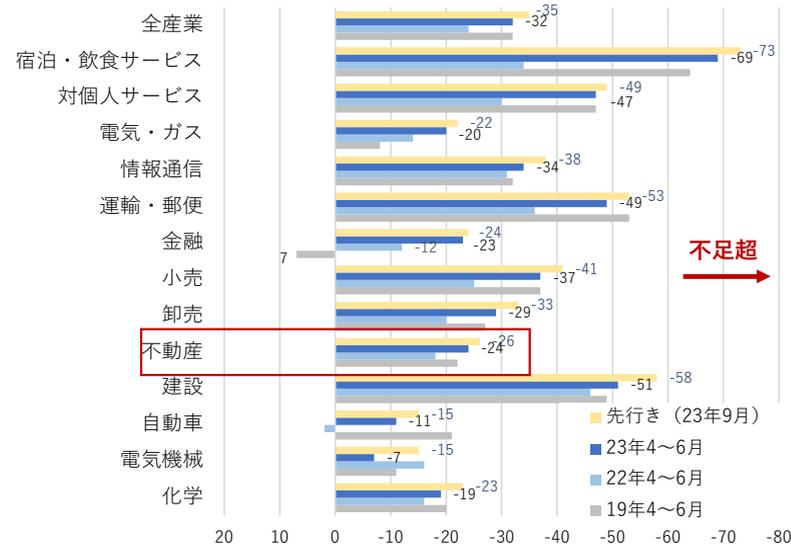
・不動産業の人手不足感は23年4～6月期で - 24pt、先行きについても - 26ptと回答しており、人手不足が続いている。背景には町の不動産業を営んでいる方々の高齢化と新規企業数の増加が挙げられる。この企業数の人員需要増が影響し、人手不足に拍車をかけている事が予想される。

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. (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

大都市圏を中心に微増の状況。弱含みだった戸建て住宅も取引が回復 賃貸も投資目的を含め増加するも、オフィスの空室率が懸念点

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。23年に入って1-2月はわずかに前年を下回って推移していたが、3月で前年並みまで持ち直した。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。

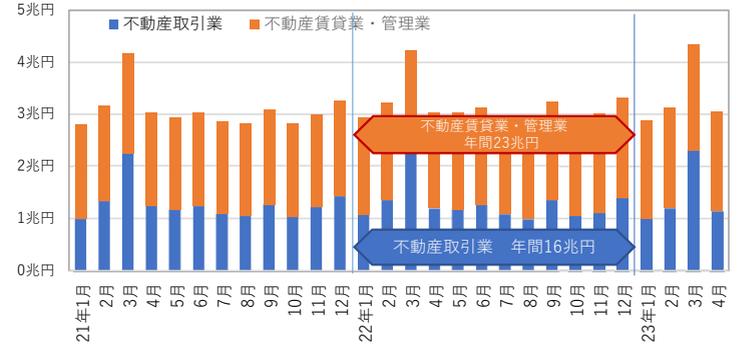
不動産取引業（建物）

国土交通省の既存住宅販売量指数をみると2022年は弱含みだった戸建て住宅の販売指数が直近4月では104.7と下がっている。都心部のマンション高騰を受け、既存戸建て住宅も回復傾向がみられる。

不動産管理業

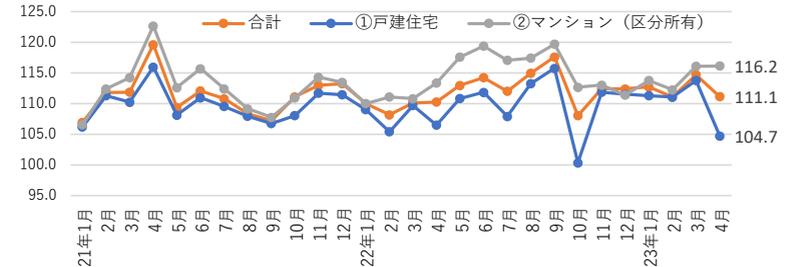
マンション管理業協会「マンション管理受託動向調査結果報告書」によると、国内の不動産管理物件数は棟数で120,680戸、戸数だと6,300,931戸に上る。管理費も近年はやや上昇傾向がみられる。

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）4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

厚生労働省の賃金構造基本統計調査で就業者の各産業ごとの年収を比較してみると、不動産業は585.0万円と全体平均より31.8万円高く、業界分類内でも4番目という結果となっている。不動産業は50代以上が就業者全体の半数を占めていることなどから、全体平均が高めに出ていると推察される。これを年代ごとに比較してみると最も高い年収は50代で834.3万円となっており、「電気・ガス・熱供給・水道業」や「金融業、保険業」に次いで高い年収となっている。折からの人手不足の中、賃金に関しては他業界より競争優位性を保てそうな結果となっている。

<建設業界の平均年収（大卒）>

産業別平均年収（大卒学士）



産業別・年代別平均年収比較（業界を一部抜粋）

	全産業	建設業	製造業	情報通信業	運輸業、郵便業	金融業、保険業	不動産業、物品賃貸業	医療、福祉
全年齢	553.2万円	597.9万円	562.9万円	584.7万円	482.6万円	683.6万円	585.0万円	522.5万円
20～29歳	368.8万円	381.0万円	355.3万円	376.3万円	352.3万円	399.9万円	383.6万円	377.3万円
30～39歳	501.9万円	525.8万円	470.4万円	542.0万円	463.5万円	638.9万円	557.4万円	495.4万円
40～49歳	635.5万円	665.8万円	609.4万円	704.0万円	552.3万円	884.2万円	700.6万円	584.2万円
50～59歳	758.2万円	833.7万円	777.0万円	814.0万円	623.8万円	971.5万円	834.3万円	707.2万円
60～69歳	522.7万円	580.0万円	522.9万円	546.2万円	369.5万円	519.0万円	488.1万円	663.2万円

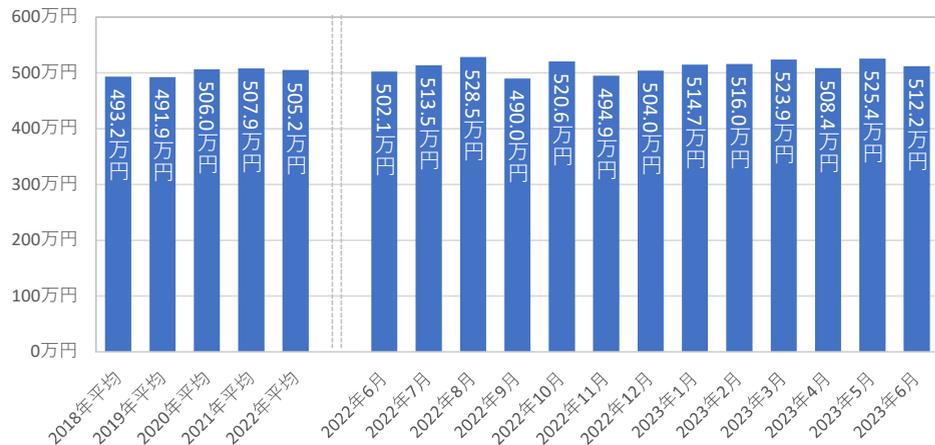
※大卒に限定したため19歳以下は対象外。70歳以上もサンプル数が少ない業種が多かった為、非表示とした。

※令和4年（2022年）賃金構造基本統計調査の従業員10人以上の賃金を対象に、所定内給与を12か月分に年間賞与とその他特別給与額を加算したものの男女、パートアルバイトなども全て含まれる為、非正規率の比較が少ない大卒学生のみ抽出して集計。

出典：厚生労働省「賃金構造基本統計調査」より弊社作成

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る。2023年に入ってから510万円台と前年よりやや高めで推移している。求人数は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23年6月では2018年の平均値と比較して1.45倍となっている。掲載職種については不動産営業や管理・事務などを中心に、求人数が増えている。

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

「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。

不動産の求人数推移

※2018年平均値を100%としてグラフ化



マイナビ「正社員の求人数・応募数推移レポート」より作成

「正社員の求人数・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。