

マイナビキャリアリサーチLab 不動産業レポート（2024年5月）

マイナビキャリアリサーチLab 編集部

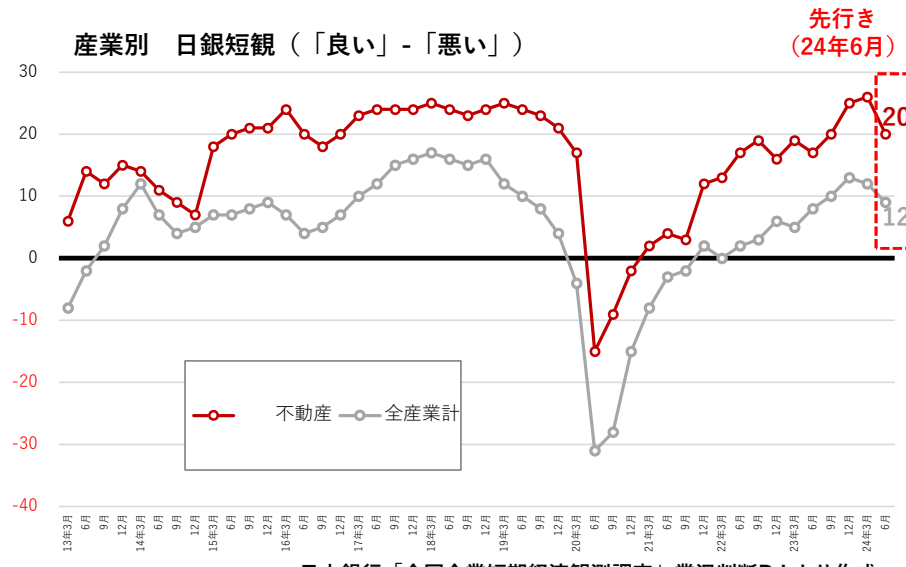
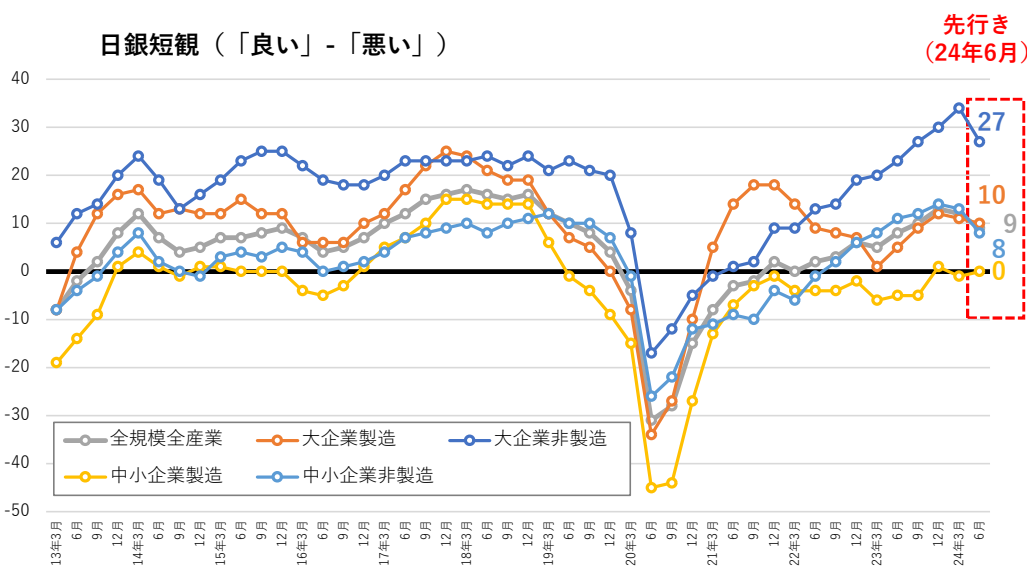


これら資料は、作成日時時点で弊社が信頼に足ると思われる資料に基づいて作成しておりますが、弊社が実施していない調査などに関して情報の正確性を弊社が担保するものではありません。
また、これら資料の情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがありますので、ご了承ください。
ご利用に際しては、お客さまご自身の判断にてお取扱いいただきますようお願い致します。

業況感は全体的に良好な水準を維持 先行きを展望すると改善傾向をたどる見込み

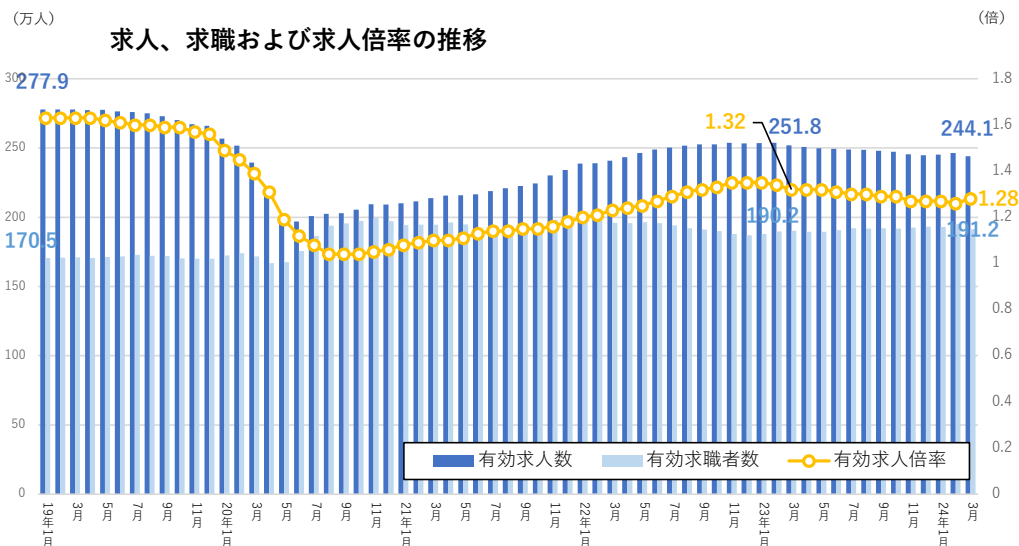
・企業の業況感は短観の業況判断DIをみると、3月は幾分悪化したものの、全体として良好な水準を維持している。製造業は、一部自動車メーカーの生産・出荷停止の影響等から幾分悪化した。非製造業は経済活動の回復やインバウンド需要の増加、価格転嫁の進展から、個人消費関連業種を中心に幅広い業種で改善を続けた。（日本銀行「経済・物価情勢の展望2024年4月」）

・「不動産業」の業況感とは23年に引き続き、24年も全体よりプラス10前後で推移しており、全産業より好調な推移となっている。先行きに関しては全産業と同様に実績を下回る見込みとなっている。

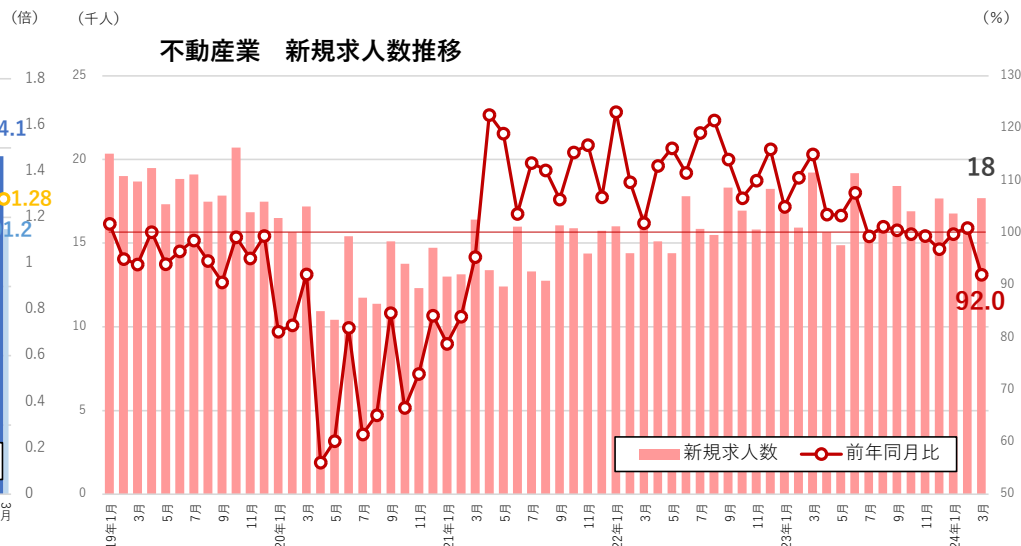


・有効求人倍率はコロナ禍と比較すると求人数の回復により徐々に増加していたが、直近は横ばいが続いている。2024年3月の数値をみると、有効求人倍率は1.28と、前月より0.01pt回復したものの、ここ半年は横ばいで推移している。有効求人数は244.1万人で前年同月比で7.6万人ほど減少。19年1月との比較でも全体で33.8万人減と、コロナ前の状況まで回復していない。有効求職者数は191.2万人で、前月比3.8万人減、前年同月比では1万人増となっていた。2019年1月比では20.7万人増となった。

・2024年3月の不動産業の新規求人数は17,684人で、対前月では増加しているものの、前年同月比92.0%となった。



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



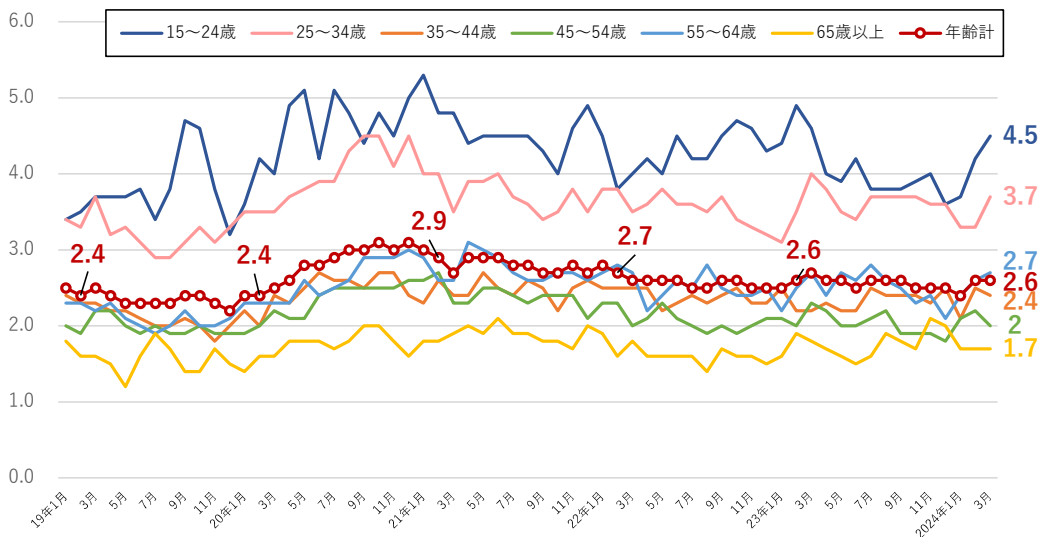
厚生労働省「一般職業紹介状況」産業・事業所規模別新規求人数 パート含む (実数) より作成

完全失業率は2024年3月時点で2.6% 不動産業の人手不足感は引き続き強まる見込み

・完全失業率は2020年末頃と比較すると、緩やかに改善がみられ、直近の2024年3月では2.6%となっている。年代別にみると15～24歳、25～34歳で改善が見られるほかは、横ばいかやや悪化している。しかしながら、人手不足感は依然高く、今後の完全失業率は横ばいで推移すると予想される。

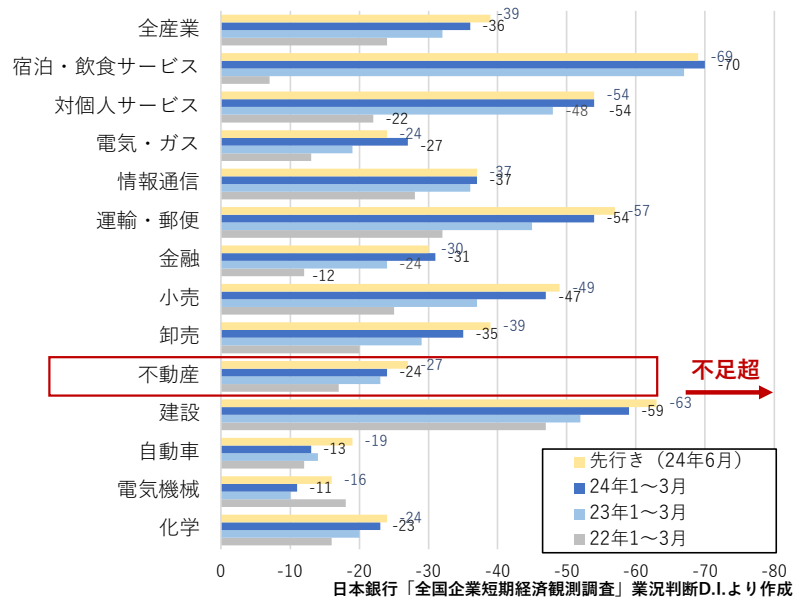
・不動産業の人手不足感は23年1～3月期で - 24ptで、全産業の - 36ptほど高くはないものの不足感が強まっている。また先行きについても - 27ptと、今後も人手不足が続く見通しとなる。

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
※過去数値は2024年1月公表の結果で更新

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1年間では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）

国土交通省の地価公示の調査によると、全国の地価動向は全用途平均で3年連続上昇した。景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏・地方圏ともに上昇が継続する。三大都市圏では上昇率が拡大し、地方圏でも上昇率が拡大傾向となるなど、上昇基調を強めている。

不動産賃貸業

総務省の「住宅・土地統計調査」によると、総住宅数のうち、空き家は900万戸で、うち、443万戸と約半数が賃貸用の空き家である。20年前の1983年の賃貸用の空き家は183万戸であり、2.4倍に増加している。また総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.8%と、2018年以降最多となった。

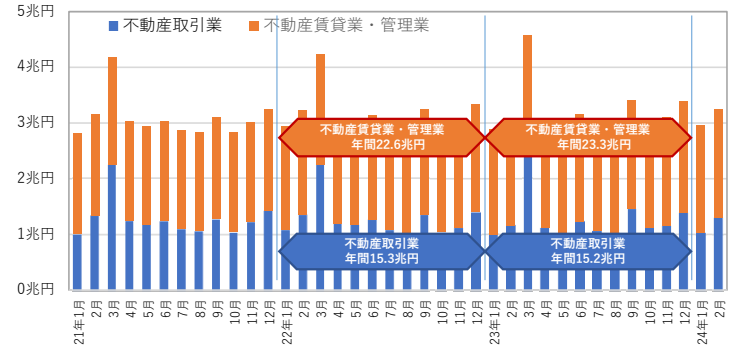
不動産取引業（建物）

国土交通省の既存住宅販売量指数をみると2023年10月からおおそ横ばいで推移し、2024年1月期は120.7%となった。2023年10月以降、戸建住宅とマンション（区分所有）の差が縮まっていたが、2024年1月は差が開き、マンション（区分所有）の指数が大きく増加した。

不動産管理業

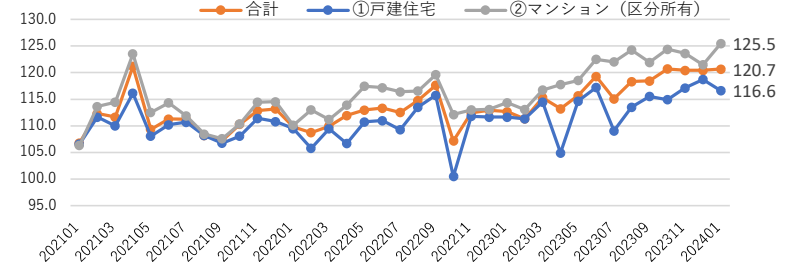
近年の新築分譲マンション増を背景にマンション管理市場も拡大基調であるが、管理員や清掃員の人手不足が続いている。それによる人件費の増大で、新築・中古とも、近年マンションの管理費・修繕積立金が上昇しているのが現状だ。人手不足の解消のため、不動産大手各社でシニア層の活用やDXの促進が取り組まれている。

不動産業界の売上高推移



出典：「サービス産業動向調査」2024年（令和6年）2月分（速報） 総務省統計局

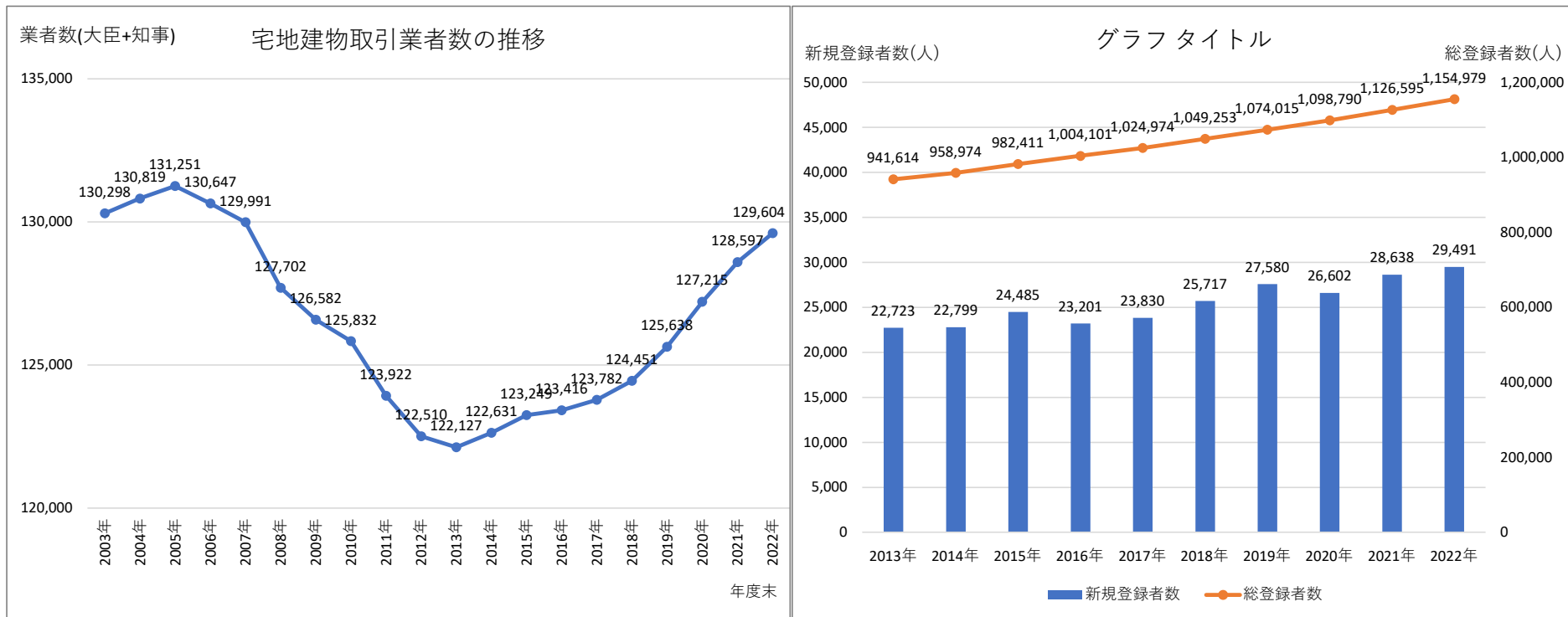
既存住宅販売量指数



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

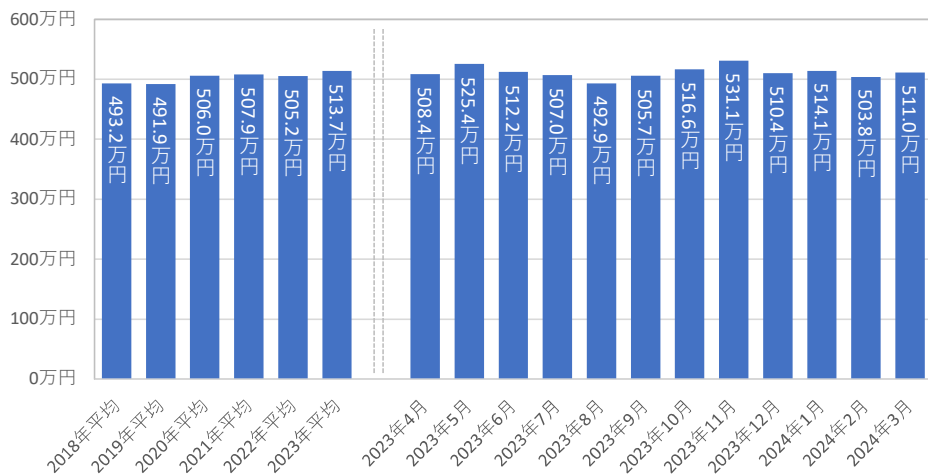
国土交通省による令和4年度宅地建物取引業法の施行状況調査によれば、宅地建物取引業者数は9年連続で増加し、令和4年度末（令和5年3月末）の宅地建物取引業者数は、129,604業者（大臣免許が2,922業者、知事免許が126,682業者）となった。また宅地建物取引士の新規登録者数は近年増加傾向であり、令和4年度においては、新たに29,491人が都道府県知事へ宅地建物取引士の登録をしたため、総登録者数は1,154,979人となった。



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。月別でも2023年12月以降はおおよそ横ばいで推移している。

求人情数は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。基準としている2018年平均を下回ることはないものの、月別にみると増減が大きく、2024年3月は150.5%となっている。

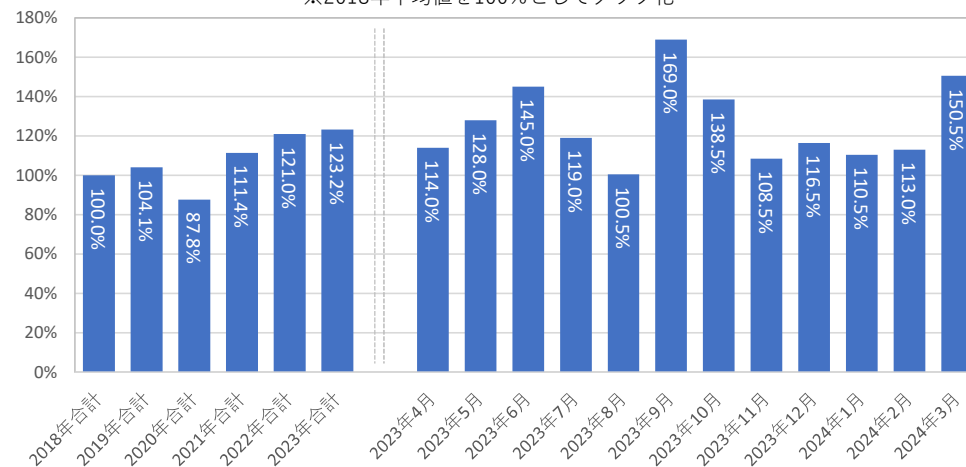
不動産業の平均初年度年収



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

不動産業の求人情数推移

※2018年平均値を100%としてグラフ化



マイナビ「正社員の求人情数・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。

「正社員の求人情数・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。