

マイナビキャリアリサーチLab 不動産業レポート（2024年8月）

マイナビキャリアリサーチLab 編集部

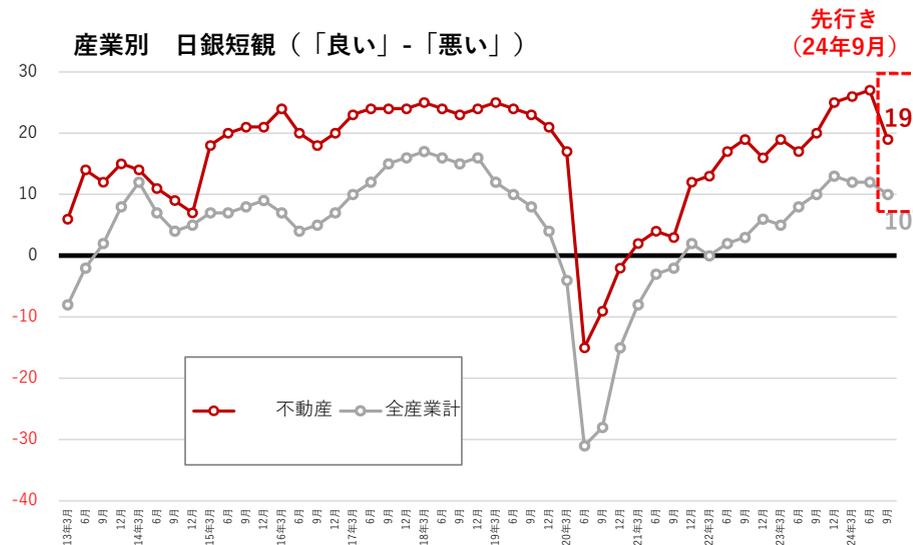
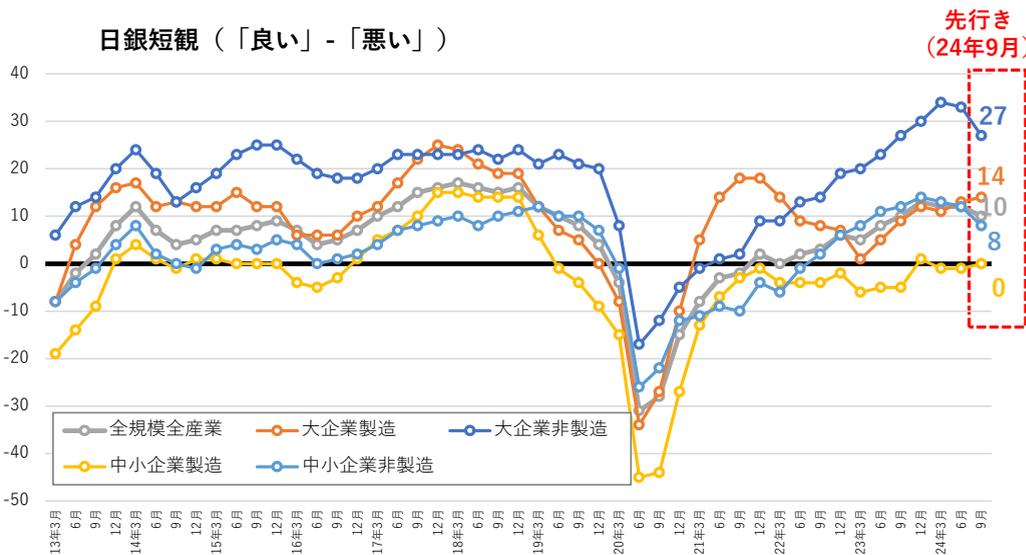


これら資料は、作成日時時点で弊社が信頼に足ると思われる資料に基づいて作成しておりますが、弊社が実施していない調査などに関して情報の正確性を弊社が担保するものではありません。
また、これら資料の情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがありますので、ご了承ください。
ご利用に際しては、お客さまご自身の判断にてお取扱いいただきますようお願い致します。

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

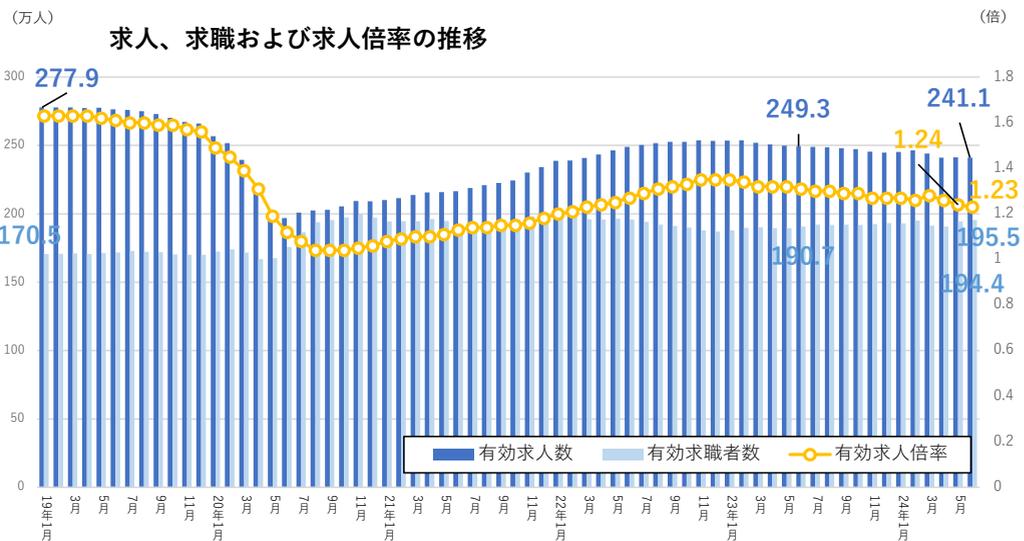
・企業の業況感について、6月短観の業況判断DIは、良好な水準を維持した。製造業は概ね横ばいで、紙・パルプや窯業・土石製品は価格転嫁の進展により改善、繊維（大企業）や化学は円安の影響で改善したが、鉄鋼や食料品（大企業）は原材料価格の上昇で悪化、自動車（大企業）も一部メーカーの生産・出荷停止の影響で幾分悪化した。非製造業も概ね横ばいで、価格転嫁の進展やインバウンド需要の増加を受けて、運輸・郵便が改善したが、人手不足や人件費の上昇を受けて、対個人サービス（大企業）や宿泊・飲食サービスが悪化。また、小売も値上げによる消費者の節約志向の高まりにより悪化した。企業収益の先行きを展望すると、内外需要が緩やかに増加するなか、価格転嫁の進展もあって、改善傾向をたどると見込まれる。（日本銀行「経済・物価情勢の展望2024年7月」より抜粋）

・「不動産業」の業況感は全産業と比較して良好な状態が続いているが、先行き9月については全産業と同様、「不動産業」も悪化の見通しとなっている。

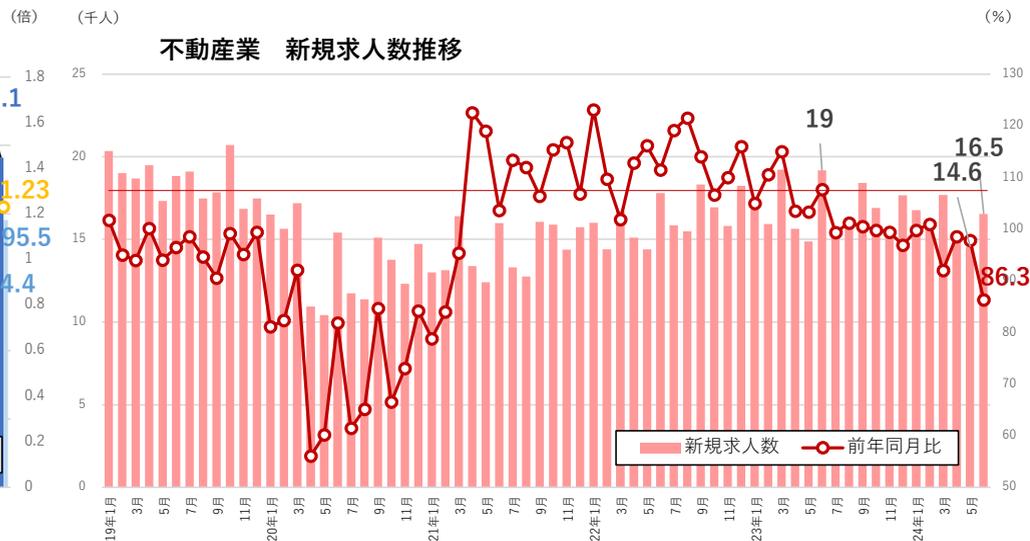


・有効求人倍率はコロナ禍と比較すると求人数の回復により徐々に増加していたが、直近は微減傾向が続いている。2024年6月の数値をみると、有効求人倍率は1.23と、前月より0.01ptとごくわずかながら低下した。有効求人数は241.1万人で前年同月比で8.2万人ほど減少。19年1月との比較では全体で36.8万人減となった。有効求職者数は195.5万人で、前月比1.1万人増、前年同月比では0.3万人減となった。2019年1月比では25.0万人増となった。

・2024年6月の不動産の新規求人数は16,547人で、前年同月比86.3%となった。月ごとの増減はあるものの、前年と比較してやや減少する傾向となっている。



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



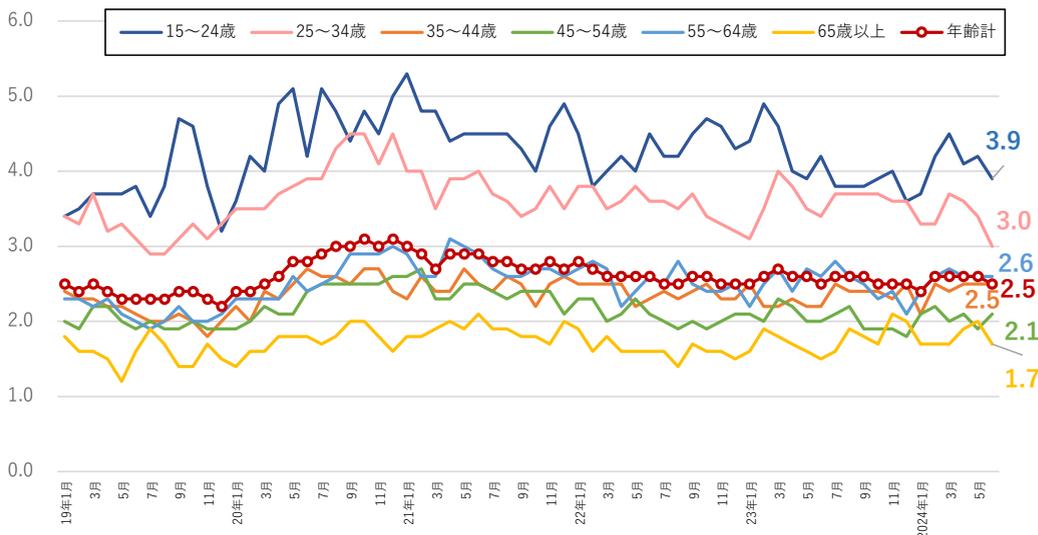
厚生労働省「一般職業紹介状況」産業・事業所規模別新規求人数 パート含む (実数) より作成

完全失業率は2024年6月時点で2.5% 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6月では2.5%となっている。年代別にみると15～24歳、25～34歳で2024年3月にやや上昇したが、以降は改善が見られる。その他の年代はほぼ横ばいで推移している。雇用人員判断D.I.によるとほぼすべての業界で高い人手不足感が継続しており、今後の完全失業率は横ばいか改善傾向で推移すると予想される。

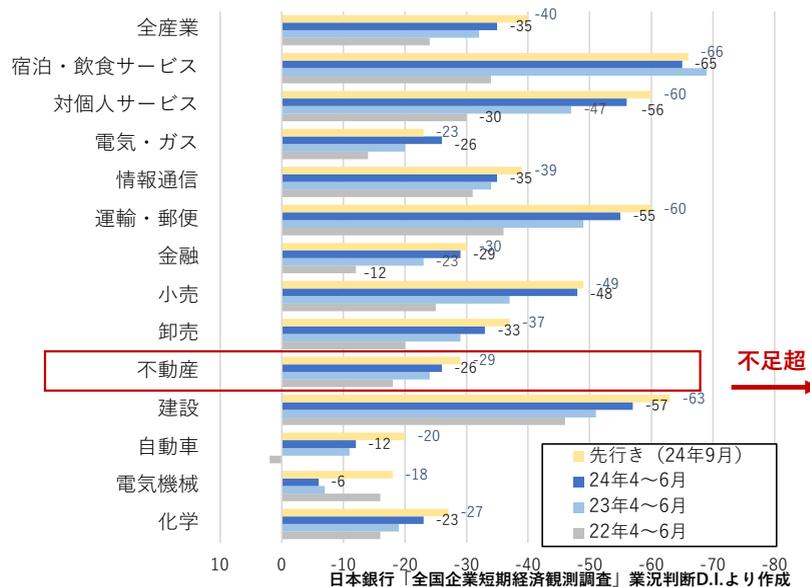
・不動産業の人手不足感は24年4～6月期で - 26ptで、全産業の - 35ptほど高くはないものの不足感が強まっている。また先行きについても - 29ptと、今後も人手不足が続く見通しとなる。

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）



不足超

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

不動産業界の売上高は24年3月に伸長 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、2023年の不動産取引業は約15兆円、不動産賃貸業・管理業は約23兆円で、計約38兆円の市場となっている。不動産取引業は例年3月の売上高が高くなる傾向があり、24年3月も対前年99%と同程度の結果となった。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）

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。

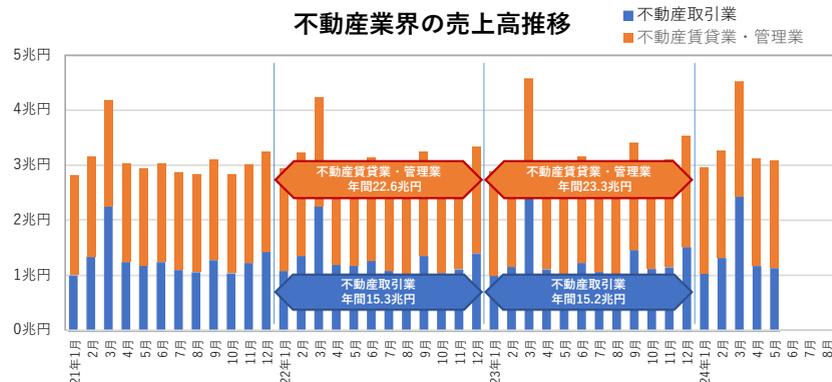
不動産取引業（建物）

国土交通省の既存住宅販売量指数をみると2024年1,2月期に大きく伸長した。3月期は落ち込んでいるが、4月期は125.1%と、1月期と同程度まで回復している。マンション（区間所有）は経年でおおよそ安定して増加傾向であるが、戸建て住宅は比較的増減が大きい。

不動産管理業

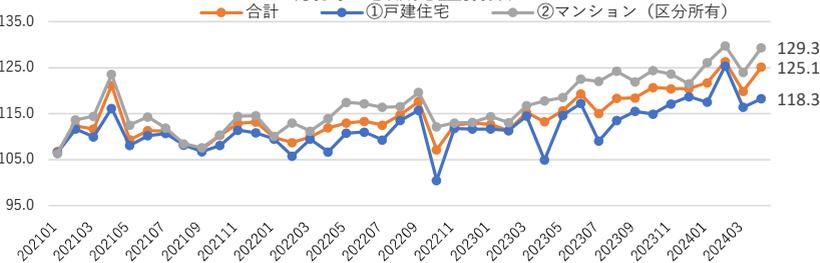
近年の新築分譲マンション増を背景にマンション管理市場も拡大基調であるが、管理員や清掃員の人手不足が続いている。しかしながら主な担い手だったシニア層からの求職は伸び悩んでいるのが現状だ。不動産大手各社でDXの取り組みが活発で、駐車場管理や宅配ボックス・再配達管理、家賃管理など、その内容も幅広い。

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

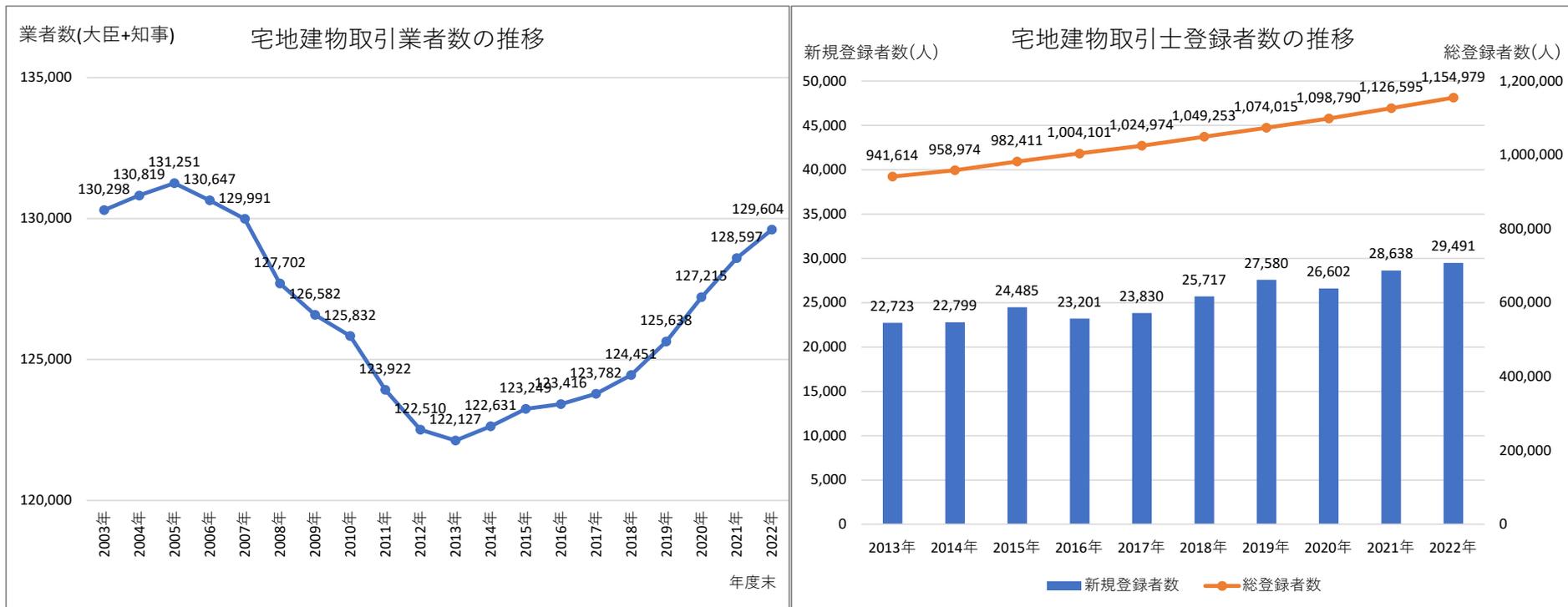


出典：「既存住宅販売量指数」 国土交通省

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

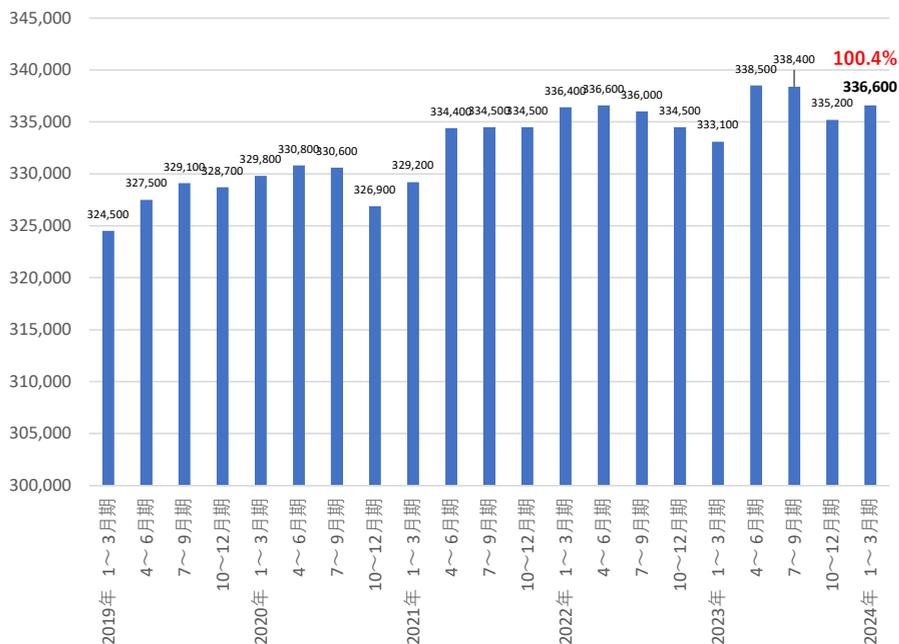
宅地建物取引業者数は9年連続で増加 宅地建物取引士の新規登録者数は近年増加傾向

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。



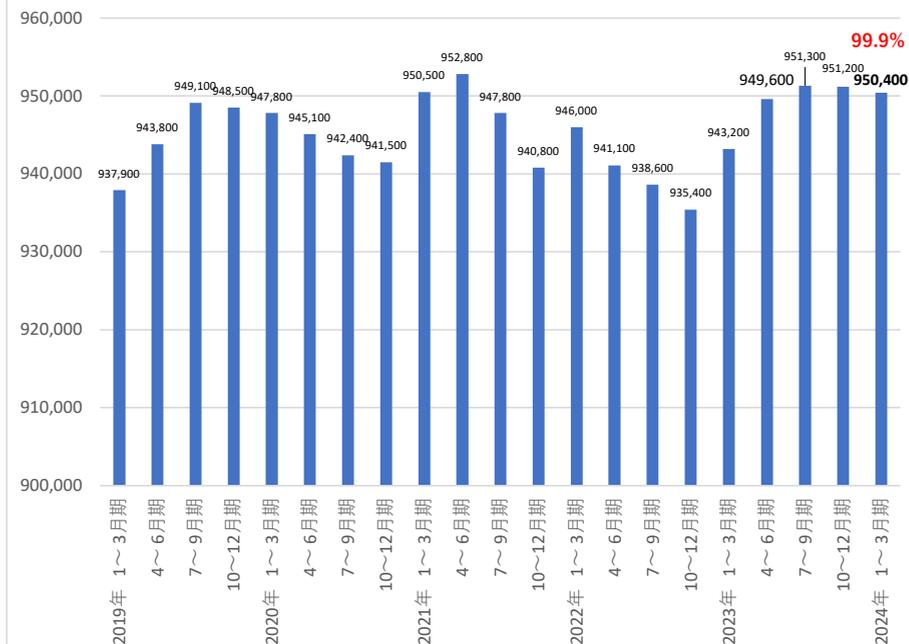
サービス産業動向調査（総務省）の2024年5月分速報によると、2024年1～3月期の四半期平均事業従事者数は不動産取引業で約34万人、不動産賃貸業・管理業で約95万人となった。成長率は前四半期並みで、それぞれ100.4%、99.9%の結果となった。

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。月別ではやや増減があり、2024年6月は前月から26.3pt減少した。

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によって増減があるが、2024年3月以降は130%以上の高い割合で推移している。

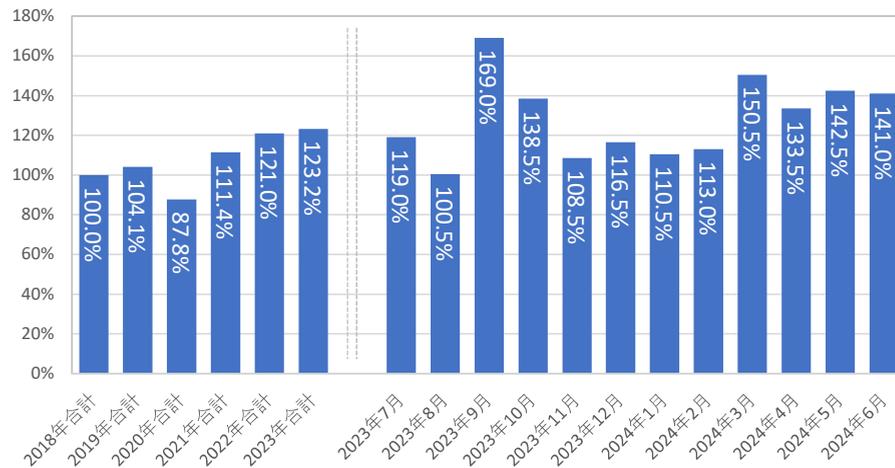
不動産業の平均初年度年収



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。