



地場の不動産仲介業における景況感調査 (2025年4～6月期)

賃貸の業況DI、東京23区が最高値に。 静岡・広島は前年から大きく変動

今回は、アットホーム(株)の加盟店を対象に調査した「地場の不動産仲介業における景況感調査 (2025年4～6月期)」(分析:アットホームラボ(株)) を取り上げる。

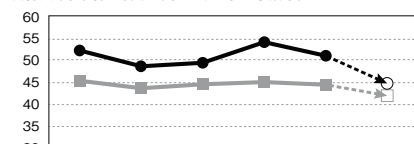
調査概要

都道府県知事免許を持ち、5年を超えて不動産仲介業に携わる不動産会社の経営層に業況についてインターネットで調査し、回答を指数 (DI) 化。業況DIは50=前年同期並みとしている。
有効回答数は1,955店。調査実施期間は6月13～25日。対象エリアは首都圏 (1都3県、東京都は23区と都下)、近畿圏 (2府1県)、北海道、宮城県、静岡県、愛知県、広島県、福岡県の14エリア。

全国の業況判断指数 (業況DI) の推移

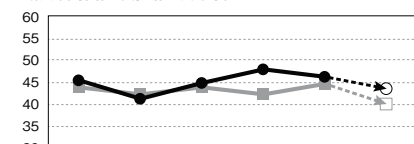
I: 1～3月期 II: 4～6月期 III: 7～9月期 IV: 10～12月期
●: 賃貸 ■: 売買 ※ (○□) は見通し

首都圏 (東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)



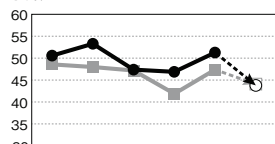
	24II	24III	24IV	25I	25II	25III
賃貸	52.1	48.5	49.3	54.0	50.9	44.6
売買	45.2	43.5	44.4	44.9	44.3	41.8

近畿圏 (京都府・大阪府・兵庫県)



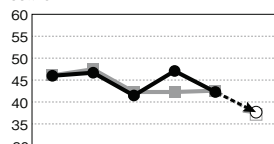
	24II	24III	24IV	25I	25II	25III
賃貸	45.3	41.1	44.7	47.8	46.1	43.4
売買	43.7	42.1	43.7	42.1	44.5	39.9

北海道



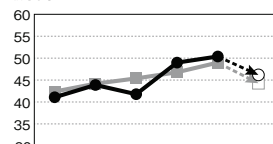
	24II	24III	24IV	25I	25II	25III
賃貸	50.6	53.3	47.4	46.9	51.3	43.8
売買	48.6	48.0	47.2	41.9	47.4	44.1

宮城県



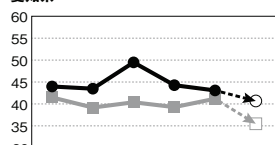
	24II	24III	24IV	25I	25II	25III
賃貸	46.0	46.7	41.5	47.1	42.3	37.7
売買	46.1	47.5	42.3	42.3	42.6	37.2

静岡県



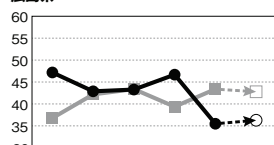
	24II	24III	24IV	25I	25II	25III
賃貸	41.1	43.9	41.8	49.0	50.4	46.2
売買	42.4	44.2	45.4	46.8	49.0	44.3

愛知県



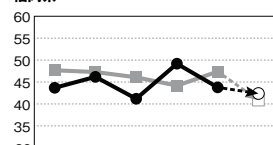
	24II	24III	24IV	25I	25II	25III
賃貸	44.0	43.5	49.5	44.3	43.1	40.7
売買	41.5	39.2	40.4	39.3	41.2	35.5

広島県



	24II	24III	24IV	25I	25II	25III
賃貸	47.2	42.9	43.3	46.7	35.5	36.3
売買	36.8	42.2	43.4	39.4	43.4	42.8

福岡県



	24II	24III	24IV	25I	25II	25III
賃貸	43.7	46.2	41.2	49.2	43.8	42.4
売買	47.7	47.3	46.1	44.2	47.4	40.9

物価高や家賃上昇が影響し、成約数は減少

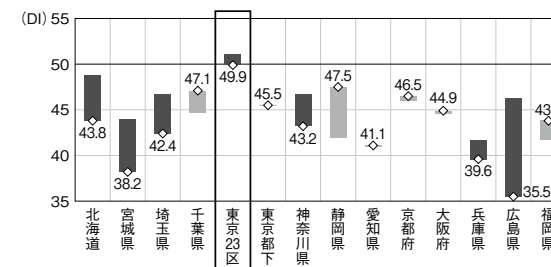
賃貸業況DIが54.3と14エリアで最も高く、前年同期からの変動も-0.9ポイントと比較的小幅だった東京23区 (図表1)。この業況の背景を探るため、図表2で成約数DI、図表3で成約賃料DIが、それぞれ前年同期からどのように変動したかを見ていく。

図表2の成約数DIはすべてのエリアで50を下回り、前年同期比でも半数のエリアが下落。不動産会社からは、「物価高で引っ越し資金がないため転居が非常に少ない。更新に次ぐ更新で安定はしているが収益性は低下」(東京都北区)、「家賃が上がって引っ越し控えを感じる」(福岡市) などのコメントが寄せられた。

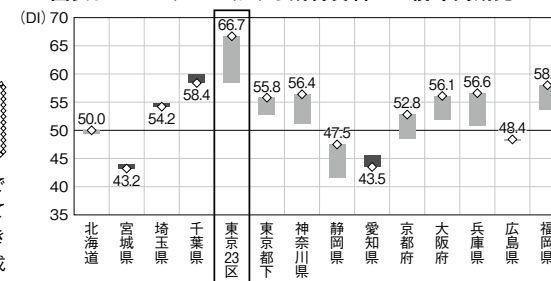
図表1 賃貸業況DIの前年同期比

	今期 (25年II期)	前年同期 (24年II期)	差
北海道	51.3	50.6	+0.7
宮城県	42.3	46.0	-3.7
埼玉県	46.4	50.0	-3.6
千葉県	51.2	48.3	+2.9
東京23区	54.3	55.2	-0.9
東京都下	51.4	49.4	+2.0
神奈川県	46.8	49.6	-2.8
静岡県	50.4	41.1	+9.3
愛知県	43.1	44.0	-0.9
京都府	50.0	48.4	+1.6
大阪府	47.6	46.3	+1.3
兵庫県	42.0	42.1	-0.1
広島県	35.5	47.2	-11.7
福岡県	43.8	43.7	+0.1

図表2 14エリアにおける成約数DIの前年同期比



図表3 14エリアにおける成約賃料DIの前年同期比



【凡例】 前年同期比上昇 前年同期比下落
今期.....◇ 前年同期.....→
前年同期.....→ 今期.....◇

成約賃料は東京23区を筆頭に 10エリアで上昇

一方、今期の成約賃料DIは10エリアで50以上となり、そのほとんどが上昇している (図表3)。中でも東京23区は「空き物件が非常に少なく、家賃が高めでも成約になることが多い」(東京都港区) という不動産会社のコメントからも、成約賃料の上昇が加速した結果、業況にプラスに働いたことがうかがえる。

担当者は
こう見る!



成約数は減少も、成約賃料の上昇で業況維持

東京23区では、物価高や家賃上昇を背景に引っ越しを控える動きが見られる。この影響もあり空き物件が出にくく、新規の成約数が減少している。それでも東京23区の物件需要は根強く、不動産会社からは家賃が高くても成約に至るという声も聞かれた。こうした成約賃料の上昇が、成約数が減少した中でも業況を保っている一因とみられる。

(アットホームラボ(株)データマーケティング部 田辺まりか)

※ レポートの全文は、下の二次元バーコードを読み取り「地場の不動産仲介業における景況感調査 (2025年4～6月期)」からご覧ください。

【アットホームラボ株式会社】

不動産市場に関する分析・レポート発信やデータハンドリング技術を用いた分析支援のほか、画像認識や自然言語処理など不動産分野の課題解決に適したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

