



# MARKET SURVEY

マーケットサーベイ

VOL. 76

～不動産市場の変化や特徴を解説～

アットホームラボ様

## 地場の不動産仲介業における景況感調査 (2025年10～12月期)

**賃貸の業況DIは近畿圏が小幅ながら前期比上昇。  
売買では首都圏・近畿圏とも前期からプラスに**

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10～12月期)」(分析:アットホームラボ(株))を取り上げる。

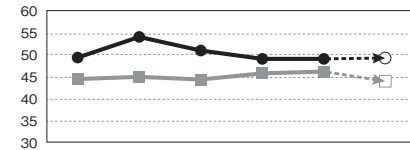
### 調査概要

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者層に対し、インターネット調査を実施。業況についての回答を指数(DI)化した。業況DIは50=前年同期並みとしている。有効回答数は1,943店。調査実施期間は25年12月11～24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。

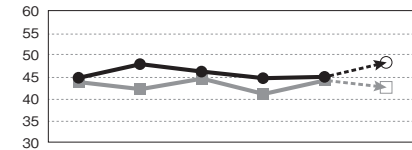
### 全国の業況判断指数(業況DI)の推移

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

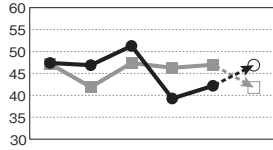
首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)



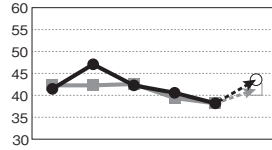
近畿圏(京都府・大阪府・兵庫県)



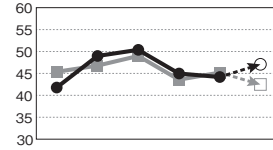
北海道



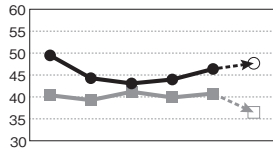
宮城県



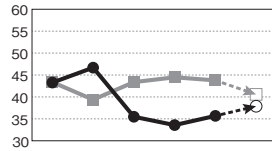
静岡県



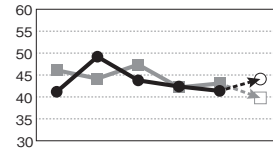
愛知県



広島県



福岡県



## 2026年の家賃・価格の見通しに関する調査

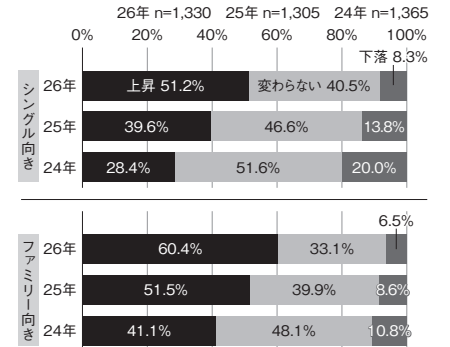
賃貸居住用・売買居住用の物件を取り扱う不動産会社を対象に、26年の家賃・価格の見通しを「上昇」「変わらない」「下落」の3択で聞いた。本調査は23年以降毎年10～12月期に実施しており、今回が3回目となる。

### ファミリー向きでは「上昇」が6割超

賃貸居住用の家賃の見通しは、シングル向きで51.2%、ファミリー向きで60.4%が「上昇」と回答し、いずれも半数を超えた(図表1)。特にファミリー向きでは「上昇」が6割を超え、「下落」との差は拡大している。

「上昇」と回答した理由については、「設備の修理工費が異常に高騰しており、同じ家賃では採算が合わない(埼玉県春日部市)」「オーナーから家賃の値上げを求められている(福岡県宮若市)など、両タイプとも管理コストの上昇を背景に、家賃を引き上げるを得ないという声が多く聞かれた。

図表1 家賃の見通し(賃貸居住用)

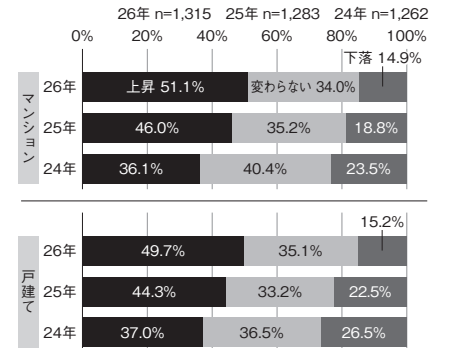


### マンション・戸建てとも約半数が「上昇」と回答

売買居住用の価格の見通しは、マンションで51.1%、戸建てで49.7%と、いずれも約半数の不動産会社が「上昇」と回答した(図表2)。

「上昇」の理由として、建築関連コストの上昇を挙げるコメントが多く寄せられた。さらに、「新築物件が高すぎて売れないから中古(既存)戸建てが人気(宮城県黒川郡)」「新築マンションの価格高騰により、利便性の高い既存マンションやリノベーション物件に顧客が流れ、価格上昇の大きな要因になっている(兵庫県西宮市)など、新築価格の上昇に伴う既存物件への需要の高まりから、価格は上昇するという見方が多かった。

図表2 価格の見通し(売買居住用)



担当者はこう見る!



都市部の物件価格に上昇圧力。成約の鈍化や郊外流出も

不動産会社のコメントからは、管理コストや建築費、人件費の高騰により、家賃や物件価格には上昇圧力がかかっている様子がうかがえた。売買については富裕層や投資家の購入意欲もあり、東京23区など都市部を中心に高額物件の成約も活発だ。しかし、購入者の支払い能力には限界があるため、今後の価格上昇次第では成約の鈍化や需要の郊外シフトといった動きが広がることも考えられるだろう。(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10～12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。

