

2026 年 2 月 13 日

各 位

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

**不動産マーケットに関する独自アンケート調査(2025 年度 Q2)を実施  
不動産のプロ 400 名の回答から読み解く、2025 年度 Q2 の市況感とマーケット予測  
～市況は売買・賃貸ともに「拡大継続」、注目アセットは売買では「ホテル」、賃貸では「オフィスビル」～**

三菱地所リアルエステートサービス株式会社（本社：東京都千代田区大手町 1-9-2、代表取締役社長：清水 秀一）は、デベロッパーやアセットマネジメント等の実務に携わる「不動産のプロ」400 名を対象に不動産マーケットに関するアンケート調査を実施し、この度、調査結果がまとまりましたので、お知らせします。

本アンケート調査では不動産売買・賃貸の不動産マーケットについて、現在の市況感と今後の景況見通しを予測するため、2025 年 9 月 30 日（火）～10 月 10 日（金）に当社顧客にインターネットで実施し、400 名の回答を得ました。

市況観については売買・賃貸ともに「拡大継続」局面となっています。不動産の売買・賃貸市場は現在および 6 ヶ月後について「拡大継続でピークに近づく」とする見方が大勢を占めました。利回りの圧縮が進む中でも、賃料収入の増加が市場の底堅さを支える構図が鮮明となっています。

アセット別に見ると、売買市場ではインバウンド需要等を背景に市場拡大を見込んだ強気な価格目線が維持されている「ホテル」が注目され、賃貸市場では空室率の低下が続く「オフィスビル」が注目されています。

当社は、調査データ公開等を通じ少しでも不動産市場や不動産に係る課題解決にお役立ていただけるよう、今後も調査を継続し、サービスの充実に努めてまいります。

※ 下記よりすべてのアンケート調査レポートをダウンロードいただくと以下調査内容について確認出来ます。

<https://go.mecyes.co.jp/library/inquiry160-real-estate-market-survey-report-Q2-2025>

**<本件に関するお問い合わせ先>**

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

担当：総務部広報室 武田・田中

TEL：03-3510-3110

人を、想う力。街を、想う力。

**三菱地所グループ**

 **三菱地所リアルエステートサービス**

※参考資料

【今回の調査概要】

回答者数：400 名

回答依頼対象者：一都三県に存するデベロッパー、買取・再販売、アセットマネジメント、不動産賃貸・管理、  
仲介業種のお客様

調査期間：2025 年 9 月 30 日（火）～10 月 10 日（金）

調査方法：WEB による調査  
（メールマガジンによるアンケート収集）

調査機関：自社

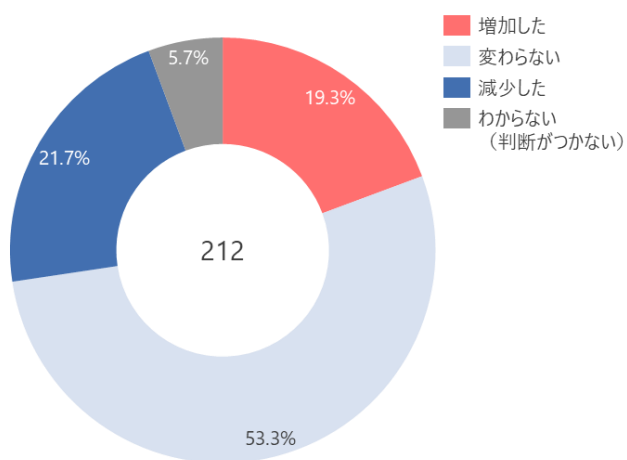
【レポート抜粋】

◆不動産売買市場 売却物件情報量・価格の変化

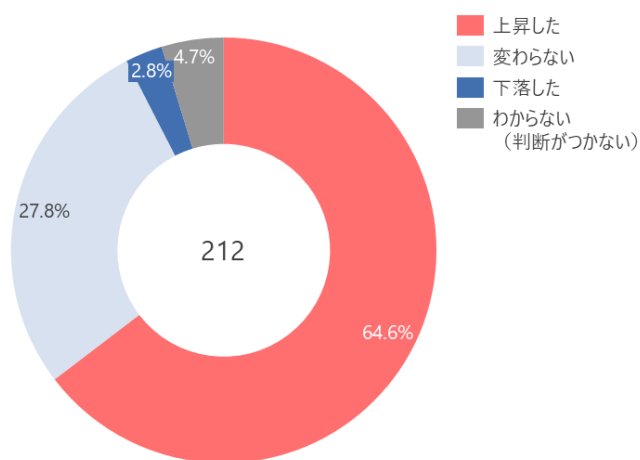
6ヶ月前と比較した売却物件情報量は「変わらない」の回答が過半となったが、売却物件価格について「上昇した」とする回答が最も多い結果となった。

Q. （6ヶ月前と比較した）売主や売買仲介会社などから紹介を受けた売却物件情報の量・売却物件価格の変化についてお聞かせください。

売却物件情報量



売却物件価格



人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

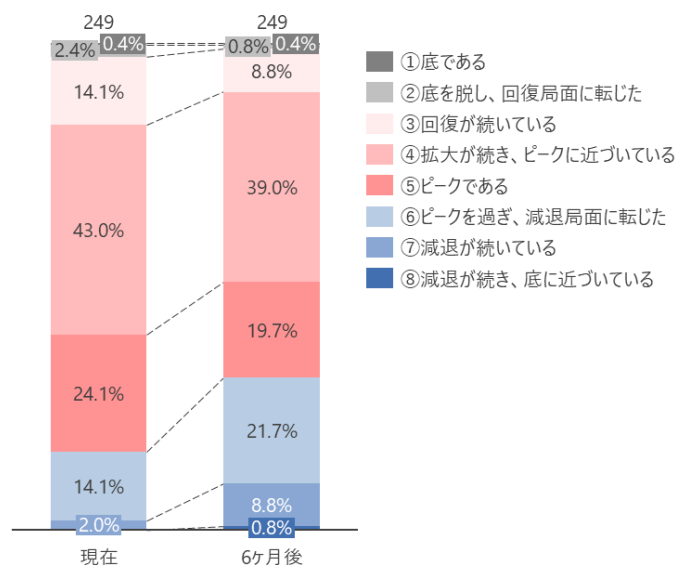
三菱地所リアルエステートサービス

### ◆不動産売買市場 現在・6ヶ月後の不動産売買マーケット

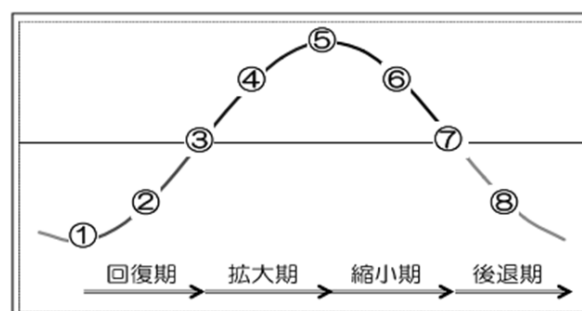
「現在」・「6ヶ月後」とともに「拡大が続き、ピークに近づいている」が最も回答を得ている一方、「6ヶ月後」では「ピークを過ぎ、減退局面に転じた」という回答が7.6ptと大きく増加しコメントも見方が二極化している。

Q. 現在の不動産売買マーケットの状況を①～⑧で選択してください。

### 現在・6ヶ月後の不動産売買マーケット



### 不動産マーケットサイクル



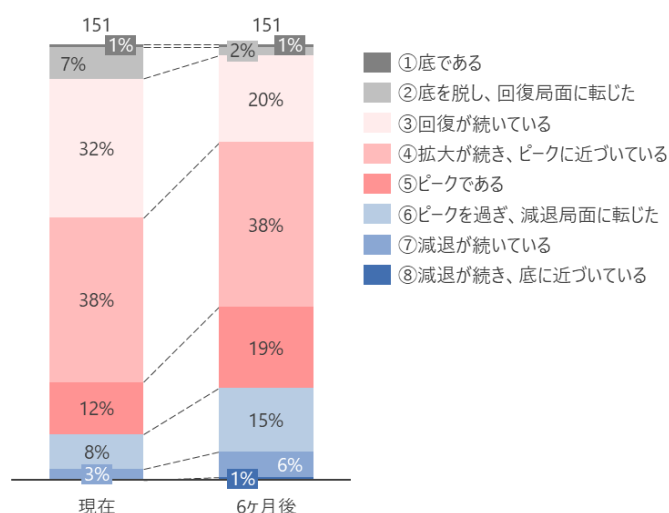
日本不動産研究所のマーケットサイクルを参考にアンケートを実施。不動産市場では、一定の期間でマーケットのサイクルがあるといわれ、図表にあるように、「回復期」から、「後退期」までのサイクルのうち、現在のはどの段階であるとみるかを調査した。

### ◆不動産賃貸市場 現在・6ヶ月後の不動産賃貸マーケット

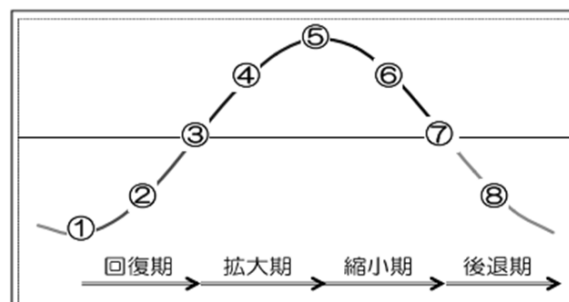
「現在・6ヶ月後」の不動産賃貸マーケットについて「拡大が続き、ピークに近づいている」という回答がともに最も多く、6ヶ月後については「ピークである」・「減退局面に転じる」とともに現在から7ptの割合増加となった。

Q. 不動産賃貸マーケットの現状について以下の①～⑧から、最も近いものをお選びください。

### 現在・6ヶ月後の不動産賃貸マーケット マンション



### 不動産マーケットサイクル



日本不動産研究所のマーケットサイクルを参考にアンケートを実施。不動産市場では、一定の期間でマーケットのサイクルがあるといわれ、図表にあるように、「回復期」から、「後退期」までのサイクルのうち、現在のはどの段階であるとみるかを調査した。

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

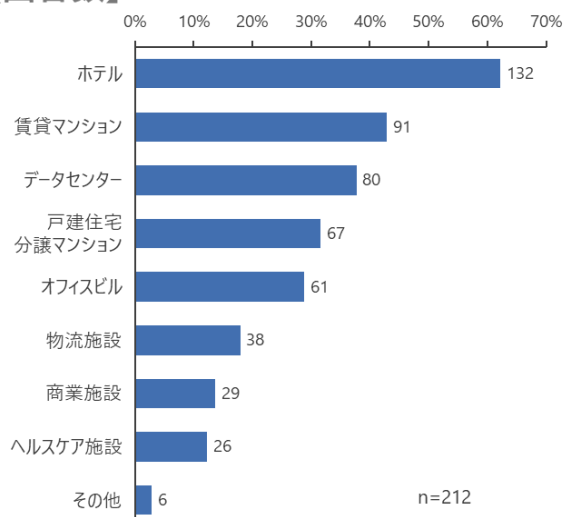
三菱地所リアルエステートサービス

◆不動産売買市場 積極的な投資・市場拡大が期待されるアセット

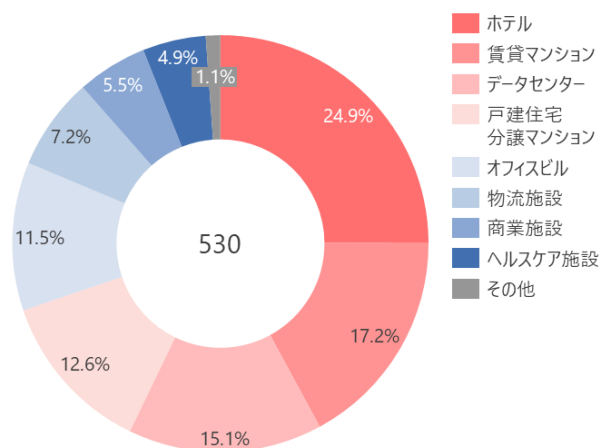
今後積極的な投資や市場拡大が見込まれるアセット（用地含む）では「ホテル」が最も回答割合が高く、次点で「賃貸マンション」が続く結果となった。

Q. 今後積極的な投資や市場拡大が見込まれるアセット（用地含む）を最大3つまでお選びください。

【回答数】



回答割合

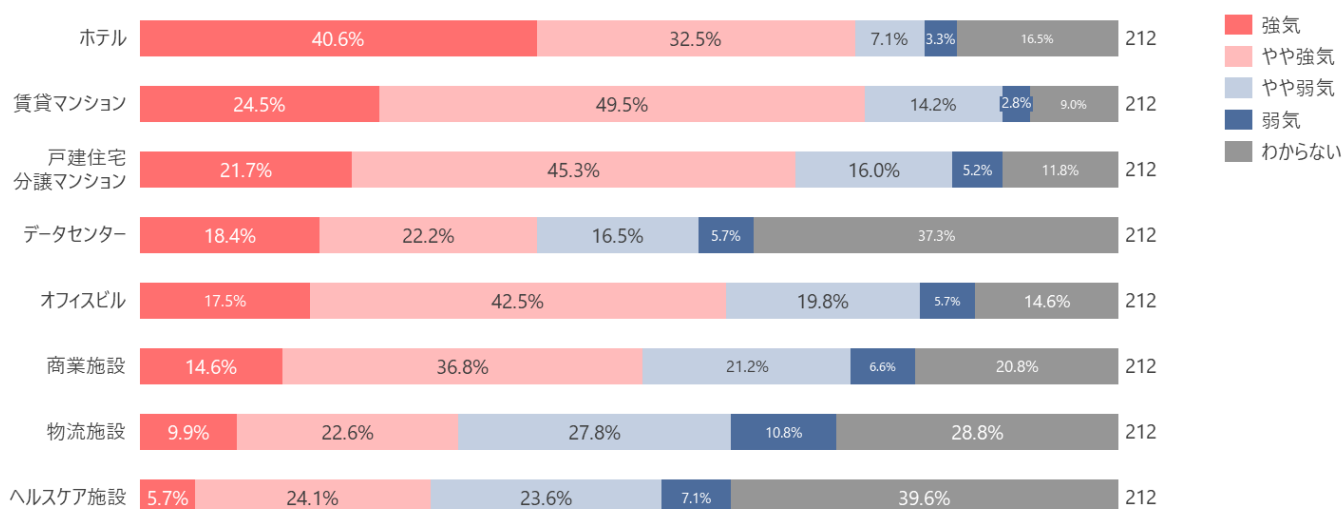


◆不動産売買市場 各アセット毎の購入価格目線

アセット毎の購入価格目線では「強気」回答単体では「ホテル」が最も多く回答を得、「やや強気」回答も含めると「賃貸マンション」が僅差で最も回答を得る結果となった。

Q. 各アセット毎（用地含む）の現在における購入価格目線について教えてください。

購入価格目線



人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

三菱地所リアルエステートサービス

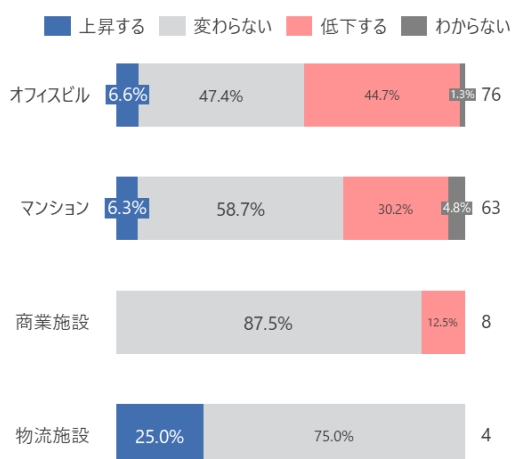
### ◆不動産賃貸市場 空室率・フリーレント期間予測

アセット毎 6 ヶ月後の空室率予測につき、全アセットで「変わらない」が最も多いものの、「オフィスビル」の「低下する」という回答割合が多く、フリーレント期間予測も同様に「オフィスビル」の「短期化する」という回答が目立つ。

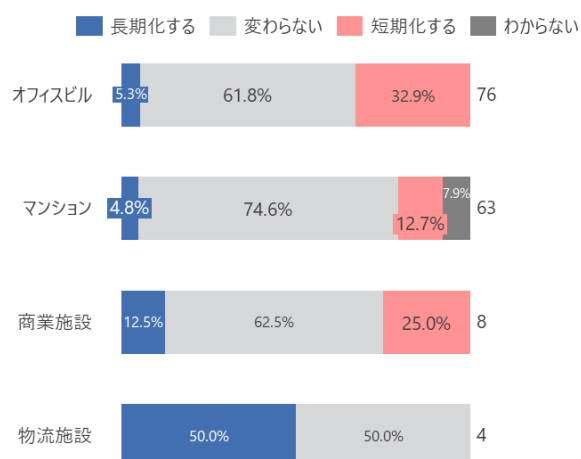
Q. 6ヶ月後の空室率について、予測をお聞かせください。

Q. 6ヶ月後のフリーレント期間について、予測をお聞かせください。

#### 空室率予測



#### フリーレント期間予測



※ 下記よりアンケート調査レポートをダウンロードいただくと以下調査内容について確認出来ます。

<https://go.mecyes.co.jp/library/inquiry160-real-estate-market-survey-report-Q2-2025>

- ・エグゼクティブサマリ
- ・回答者属性
- ・現在・6 ヶ月後の不動産売買マーケット
- ・不動産に対する現在・6 ヶ月後の金融機関の融資姿勢・金利動向
- ・売却物件情報量・価格の変化
- ・各アセット毎の売却・購入価格目線
- ・積極的な投資・市場拡大が期待されるアセット
- ・コスト上昇対策
- ・一般事業法人の売却・購入相談理由
- ・一般事業法人の不動産トレンド
- ・現在・6 ヶ月後の不動産賃貸マーケット
- ・貸主・借主募集賃料設定
- ・空室率・フリーレント期間予測
- ・オーナーの関心が高い社会情勢やトピック・不動産ニーズ
- ・テナントの関心が高い不動産ニーズ

人を、想う力。街を、想う力。

**三菱地所グループ**

**三菱地所リアルエステートサービス**