



04

2025

# ウィル・ビー新聞

## 25年不動産市場予想

2025年の不動産市場は、少し不安定なスタートになりそうです。最近ではトランプ氏の影響で株価が大きく下がり、このまま続くと不動産にも様子見ムードが広がっていきそうです。さらに住宅ローン金利もじわじわ上昇中。動きが読みにくい一年になりそうです。一方で、住宅ローン金利の動向によっては、購入を検討する人々が慎重になる反面、賃貸需要がさらに高まることが考えられます。

さらに、2025年には法改正やテレワークの普及が進み、柔軟な働き方が定着することで、従来よりも広さや間取りを重視したニーズが高まる傾向になりそうです。

他にも、少し都心から離れた郊外でも自然環境が整ったエリアや交通利便性の高いエリアは、移住者の関心を引きつける要因となるでしょう。

また、人口減少や少子高齢化の影響も避けられません。特に地方都市では、人口減少に伴う空き家の増加が問題視されており、不動産市場のバランスが崩れる地域も出てくる可能性があります。そのため、地方自治体や不動産業者による空き家対策や再活用の取り組みが重要になってきます。

2025年の不動産市場は、さまざまな課題によって大きな変化を迎えると予測されています。

リノベーションや移住促進策が進むことで、新たな市場の形成が期待されます。

さらに、環境への配慮が不動産市場でも重要なテーマとなり、エコ住宅や省エネルギー型住宅への注目が高まっています。政府の補助金制度やSDGs(持続可能な開発目標)に基づく住宅開発が促進されることで、エコ意識の高い消費者層が増加し、環境負荷の低い住宅の需要が拡大することが予想されます。

総じて、2025年の不動産市場は、株価の動向、働き方の変化、人口動態などの影響を受けながらも、郊外エリアの成長やエコロジーを重視した新たなトレンドが加速する年になると考えられます。地域ごとの特色を活かした開発や、持続可能な住まいづくりが今後の鍵となるでしょう。



国土交通省より令和7年の全国および各圏域の地価公示が発表されました。依然として東京圏では地価の上昇が続き、特に都内23区内では下落地点はありませんでした。地価上昇が不動産価格等に与える影響について見ていきます。

地価の上昇が不動産に与える影響とは？



### 地価上昇の要因

地価が上昇する背景には、さまざまな要因があります。

- ・経済成長と都市開発
- ・人口増加と需要の増大
- ・インバウンド需要と海外投資

商業地での上昇率が特に高かった渋谷区桜丘町では、新たな商業施設「渋谷サクラステージ」等の商業再開発によって経済活動・商業需要が増加し、地価の上昇に反映されています。

また、外国人観光客等のインバウンド需要による観光地(浅草や上野)・ベッタウンの宅地開発・再開発(埼玉・流山)等も地価上昇の大きな要因となっています。

賃貸不動産を所有されるオーナー様にとって、地価の上昇は物件の資産価値上昇というプラスの側面もありますが、連動して公租公課が増加するなどマイナス点もあります。加えて、社会情勢や経済動向などによって、日々のメンテナンスコストなども増加しています。弊社では不動産市場の動向を今後も注視しながら、更新時での賃料増額・条件改定の交渉、コストパフォーマンスのよい修繕工事・リフォーム工事等、ベストな賃貸経営のためのご提案をさせていただきます。



### 地価上昇が不動産価格に与える影響

地価の上昇は、不動産価格に直接的な影響を与えます。土地取得のコストが増大し、新築住宅の価格高騰が中古住宅・マンション等の市場価格・相場の上昇に波及していきます。

特に賃貸市場ではまれにみる賃料の上昇で、弊社の取り扱う城南地域(目黒・世田谷エリア)においては、単身者用マンション(25㎡未満)で平均12万~13万ほどの賃料相場になっています。結果的に引越控えが増加し、解約数の減少・更新率の増加として顕著に現れました。

また、公租公課(固定資産税など)の増加などにもつながり、分譲マンションでは月々の費用の値上げ等にも影響が広がっていきます。



2025年4月より、建築基準法と併せて『脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律』（令和4年法律第69号）により、原則として、住宅を含む全ての建築物について、省エネ基準への適合が義務付けられます。

法改正に伴い、賃貸運営するオーナー様にとって以下の影響があります。

### 01 建築コストの上昇

延べ面積200㎡超の賃貸住宅は建築確認時の構造審査が必要になります。これにより、設計・審査の手間が増し、建築設計コストが上昇する可能性があります。また、省エネ基準適合義務化による断熱材の強化や性能の導入が求められ、建築資材コストも上がると考えられます。

### 02 施工期間の延長

建築確認審査や中間・完了検査が免除されることで、建築許可の取得や工事の進行に時間がかかる可能性があります。特に、従来簡略化されていた部分の審査強化により、手続きの遅れが考慮されます。



### 03 賃貸市場への影響

2025年4月以降の新築賃貸物件には省エネ基準適合義務化が求められるため、光熱費が抑制される物件が増え、入居者にとっては光熱費削減のメリットがあります。

一方で、既存の賃貸物件はエネルギー効率の面で劣るため、賃貸需要はよりいっそう新築に流れる可能性があります。

これから新築賃貸物件を計画する場合は、コストが上昇しますが、物件の優位性は高まります。

また世界各国が目指す脱炭素社会の実現に寄与することができます。

## ◀◀ 現在の賃貸市場について ▶▶

### 家賃が高くても需要がある訳

家賃が高くなっても質の良い住宅を求めるニーズは、特に子どもやペットのいる家庭で年々増加しています。

その背景には「生活環境の重視」と「市場の変化」が考えられます。

#### <生活環境の重視>

子どもやペットのいる家庭は、安全で快適な住環境を求めるため、広さや設備が整った住宅への需要が高まっています。また、こうした家庭は比較的安定した収入を持つことが多く、多少家賃が高くても住環境を優先する傾向があります。

#### <市場の変化>

住宅の質が向上し、快適な住まいへの意識が高まることで、高品質な物件にプレミアム価格がつく流れが強まっています。そのため、「多少家賃が高くても良い環境で暮らしたい」と考える入居者が増えています。オーナーにとっては、設備投資によって競争力を維持・向上させることが、今後の安定経営につながると考えられます。



### 新築は高断熱賃貸が“当たり前”に！？

2025年4月から、新築住宅の省エネ基準適合が義務化され、最低断熱等級が等級4に引き上げられます。さらに、2030年にはZEH水準（断熱等級5）が最低基準となり、住宅の省エネ性能がより重視される時代へと変わります。

高断熱賃貸が当たり前になると、新築物件のオーナーにとって建築コストの増加という課題がある一方で、快適な住環境を提供できるため入居者満足度が向上し、長期入居や賃料アップが期待できます。今後は新築時に限らず、既存物件の断熱リフォームや設備更新を行うことも重要になるかもしれません。市場の変化に対応し、競争力を維持するための戦略が求められると考えられます。

<ご入居者がアンケートで答えた断熱性や気密性の気になっていること>

1	冬場は床が冷たく、底冷えする	5	風通しが悪い、空気がこもりやすい
2	結露が発生しやすく、ふき取り手間が発生する	6	結露により、カビが発生したり、建物の一部が腐食したりしている
3	脱衣所や浴室など、部屋によって寒暖差が激しい	7	すきま風が入ってくる
4	夏場と冬場で部屋の温度差が激しい	8	エアコンの効きが悪い



ペット可物件緩やかに増加中



ペット可物件は依然として不足しており、需要が高まっています。そのため、築年数の古い物件をペット可に変更し、付加価値を高める動きが進んでいます。しかし、供給の増加はまだ緩やかで、需要には追いついていません。

また、ペット可物件では設備の損傷や住民間のトラブルといった課題もあるため、管理体制の強化やルールの明確化が必要です。ペット共生型の設備や環境整備を進めることで、物件の魅力を高め、安定した入居率を維持することが重要となるでしょう。