

2025年の不動産市場展望

(2025.1.4作成)



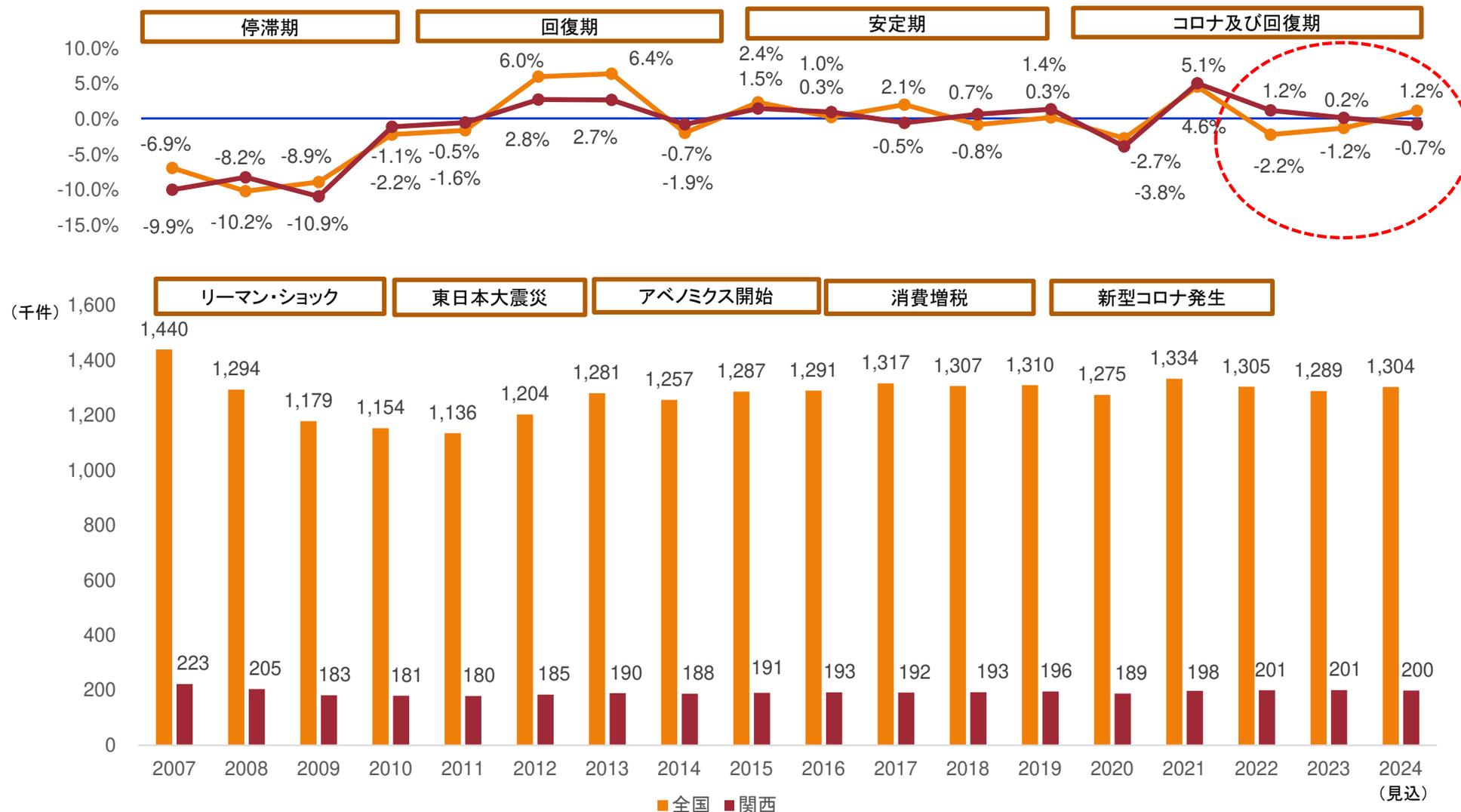
株式会社 東亜立地鑑定

I 不動産売買取引件数・前年比の推移

2024年の土地取引件数見込値（1～10月の年換算）は**昨年より増加し、例年並みで推移する見通し**。

アベノミクス以降の持続的な金融緩和により、売買件数は安定的に推移してきた。近年は地価、建設費の上昇が

PJの採算性に影響を与えているものの、好立地のエリアには家賃水準の上昇がみられてきている。



(出所) 法務省「登記統計」を基に作成 売買による土地所有権移転登記件数 「関西」は近畿2府4県をいう。

(参考) 不動産売買取引件数に占める地域別シェアの推移

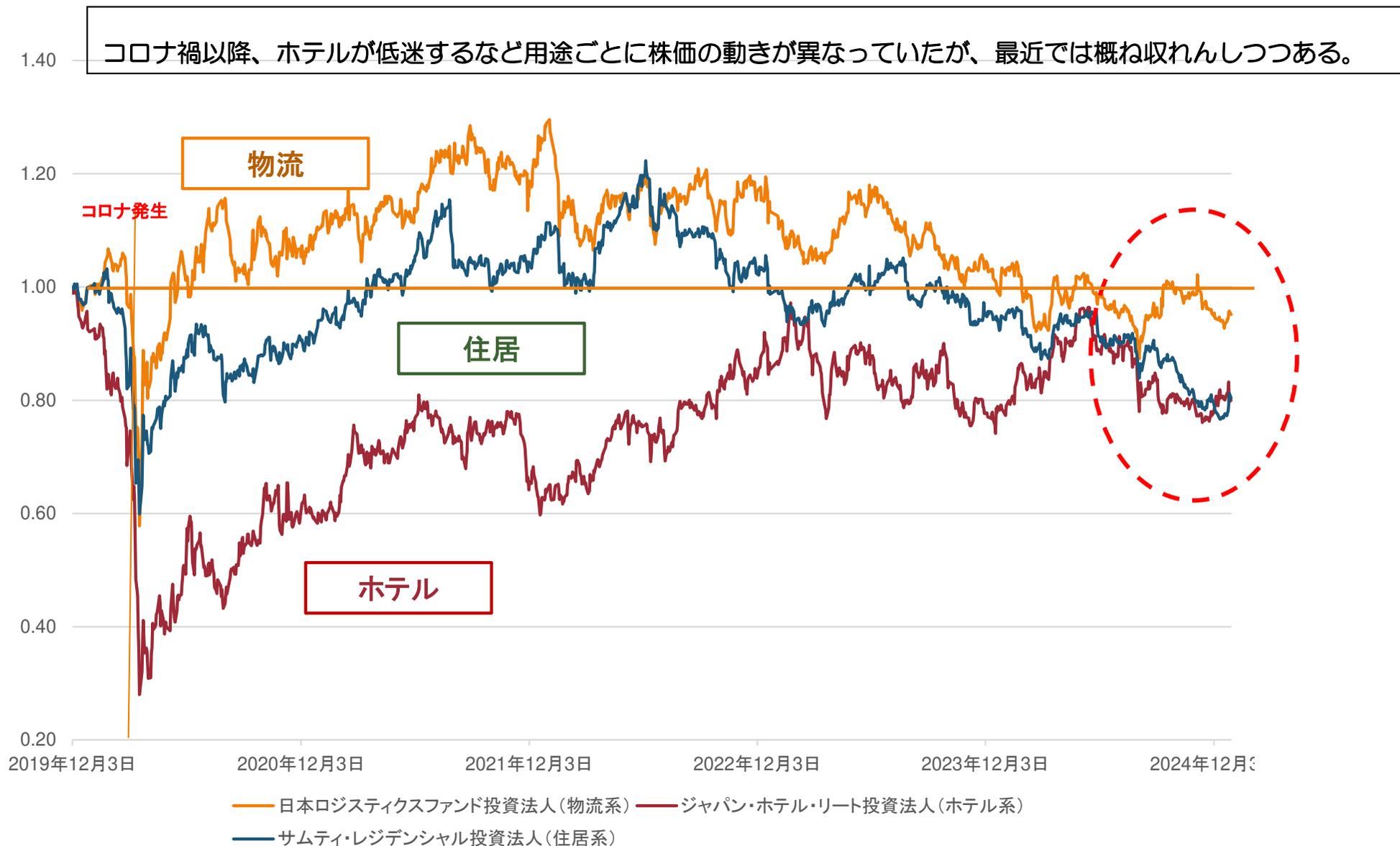
トレンド線を見ると、九州・沖縄、中部について堅調な動きがつついている。

	北海道	東北	関東	中部	関西	中国	四国	九州・沖縄
2007	4.1%	6.6%	43.7%	9.9%	15.5%	5.6%	2.9%	11.7%
2008	4.3%	6.6%	42.3%	10.4%	15.8%	5.8%	2.9%	11.8%
2009	4.2%	6.7%	43.3%	10.2%	15.5%	5.7%	3.0%	11.4%
2010	4.3%	7.0%	42.5%	10.1%	15.6%	5.8%	2.9%	11.7%
2011	4.3%	6.5%	42.2%	10.4%	15.8%	5.8%	3.0%	11.9%
2012	4.3%	7.2%	42.9%	9.9%	15.3%	5.6%	3.0%	11.8%
2013	4.2%	8.7%	42.2%	10.0%	14.8%	5.5%	2.8%	11.8%
2014	4.1%	9.1%	41.9%	9.7%	15.0%	5.6%	2.7%	11.9%
2015	4.2%	8.1%	43.0%	9.7%	14.9%	5.6%	2.7%	11.8%
2016	4.2%	7.9%	42.4%	10.2%	15.0%	5.8%	2.8%	11.7%
2017	4.3%	7.4%	42.8%	10.3%	14.6%	5.7%	2.8%	12.1%
2018	4.5%	7.4%	42.4%	10.3%	14.8%	5.7%	2.8%	12.0%
2019	4.4%	7.1%	41.9%	10.4%	15.0%	5.9%	2.9%	12.4%
2020	4.4%	7.2%	41.7%	10.5%	14.8%	6.1%	3.0%	12.3%
2021	4.4%	6.9%	41.9%	10.2%	14.9%	5.9%	2.9%	12.8%
2022	4.3%	6.7%	41.9%	10.3%	15.4%	6.0%	2.9%	12.5%
2023	4.3%	6.5%	41.6%	10.6%	15.6%	6.0%	2.9%	12.6%
2024 (1~10月)	4.1%	6.6%	42.5%	10.4%	15.3%	5.8%	2.8%	12.4%
トレンド線								

(出所)法務省「登記統計」を基に作成 各地域区分は法務局の管轄による。

Ⅱ 用途別アセットの動向

1. 各アセットREITの株価推移



(出所)YAHOO!ファイナンス時系列データ 2019年12月3日を1.00とした指数。

2. 各アセットの需要予想図

コロナ禍で商業・ホテルが停滞するなど、用途間でバラつきがみられた需要は、感染症の終息を経て各アセットともに正常化しつつある。コロナ禍で安定資産とされた共同住宅について、民泊への転用含みの建設計画がみられるなど、**より賃料のアップサイドを求める動き**が出始めている。

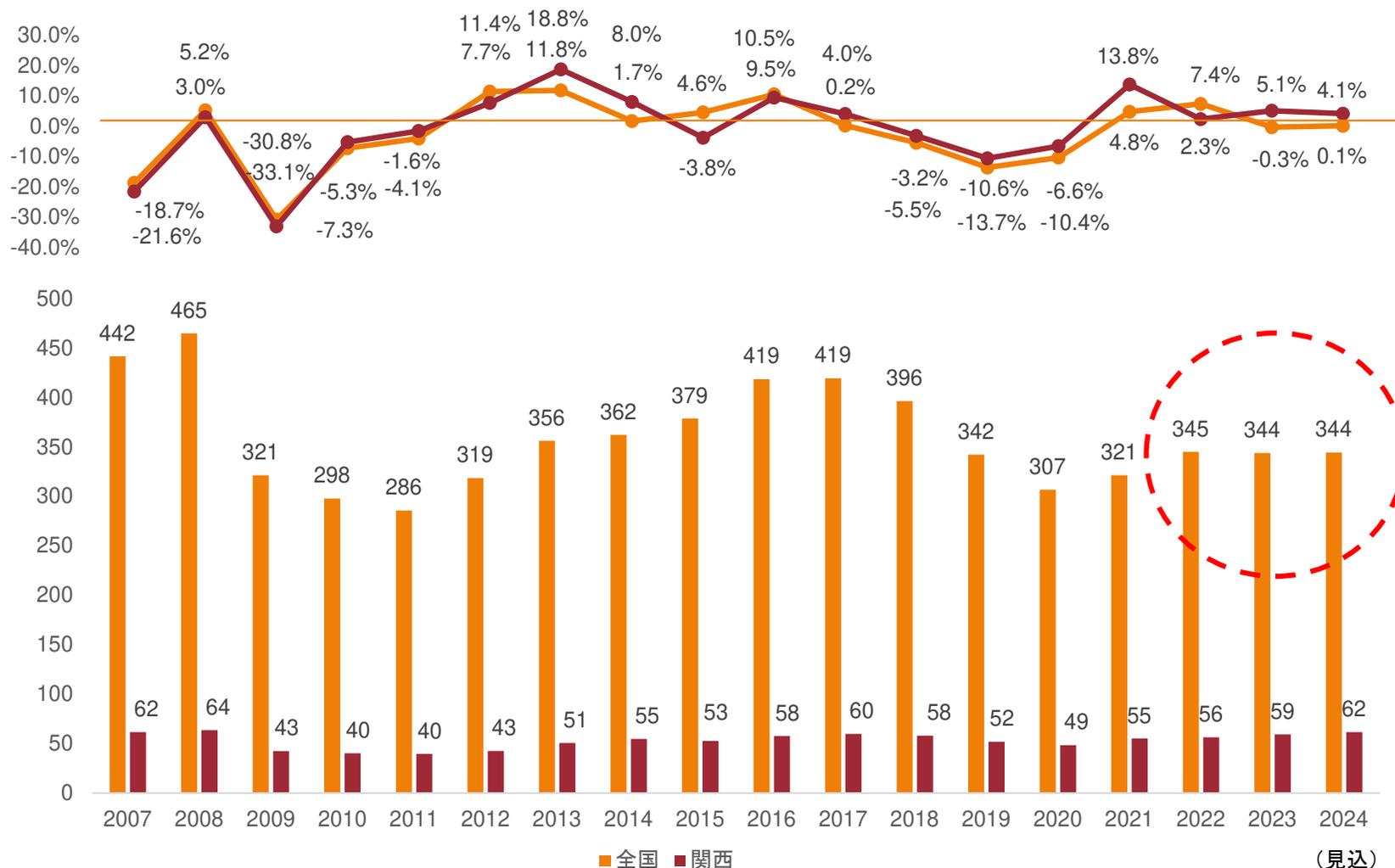
もっとも、金利水準の上昇をふまえた金融機関の姿勢が資金調達に与える影響には留意すべきである。

	2019年		2020～2023年		2024年～
共同住宅		→		→	
オフィス		→		→	
商業施設		→		→	
ホテル		→		→	
物流施設		→		→	

3. アセット別の動向

① 共同住宅 <新設住宅着工戸数（貸家）の動向>

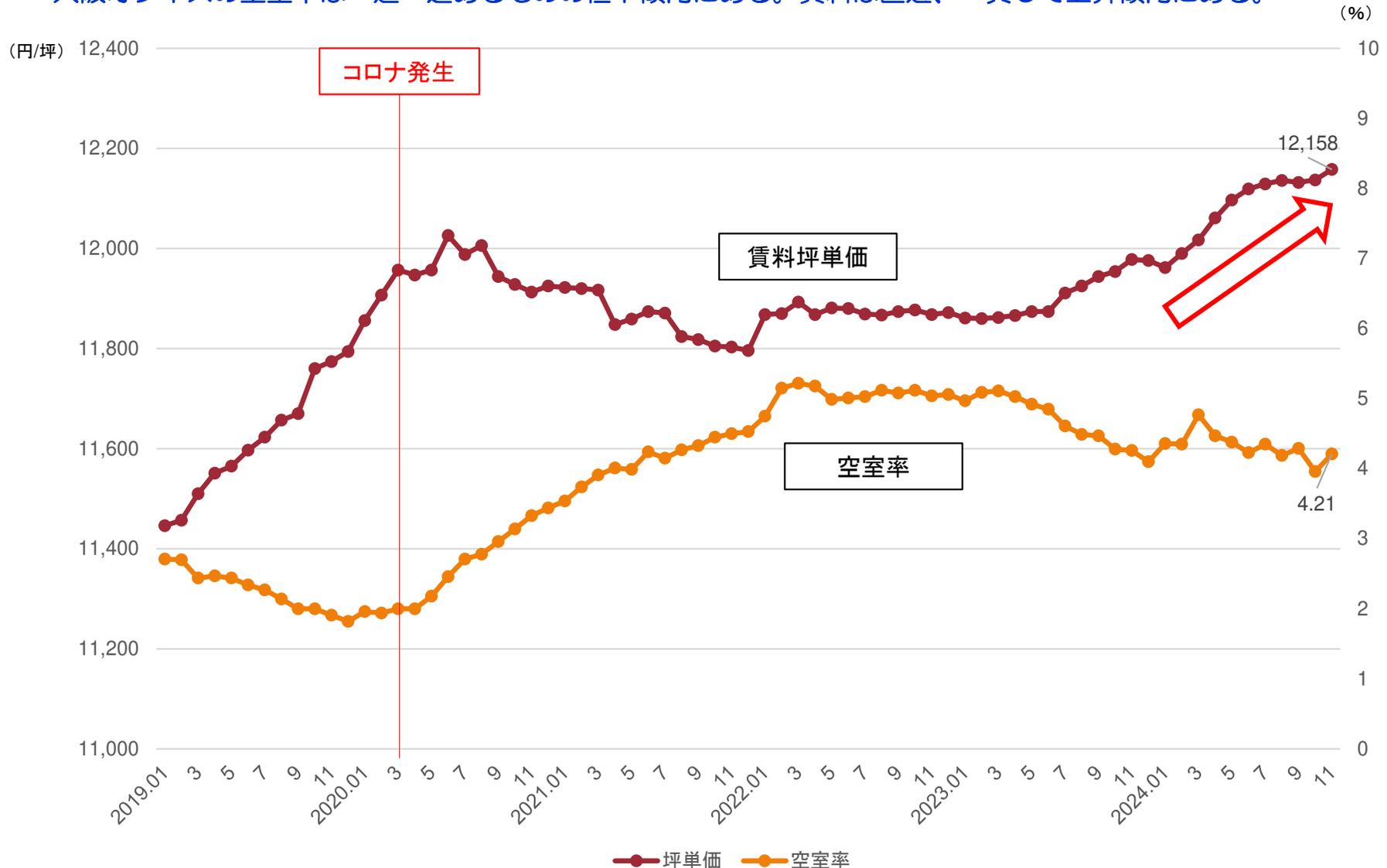
関西の貸家供給は比較的堅調に推移しているが、全国的に供給戸数の頭打ち傾向がみられる。



(出所)国土交通省「建築着工統計」 新設住宅着工戸数を基に作成。「関西」は近畿2府4県をいう。

② オフィス <大阪ビジネス地区の空室率・賃料>

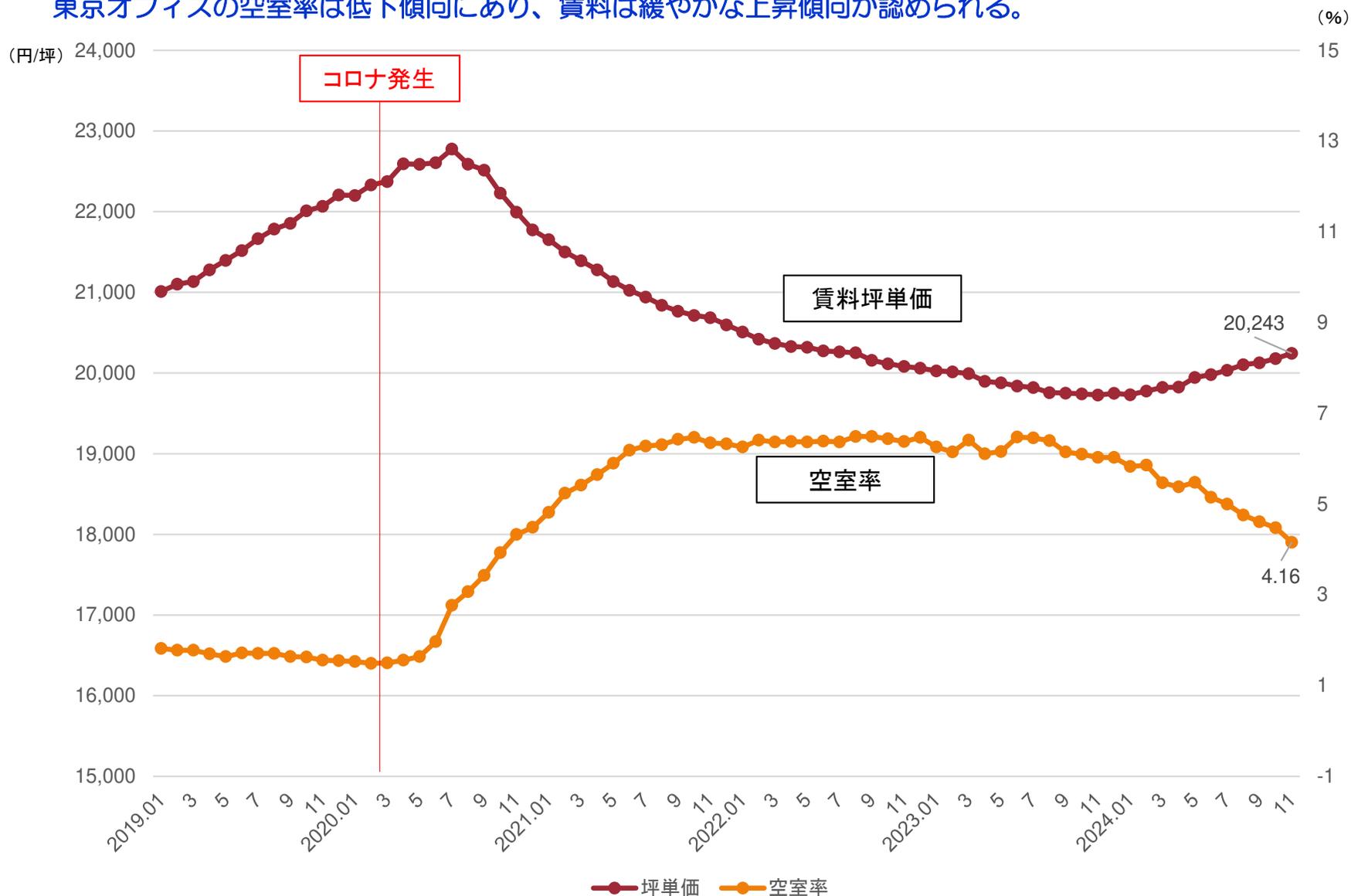
大阪オフィスの空室率は一進一退あるものの低下傾向にある。賃料は直近、一貫して上昇傾向にある。



(出所)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

＜東京ビジネス地区の空室率・賃料＞

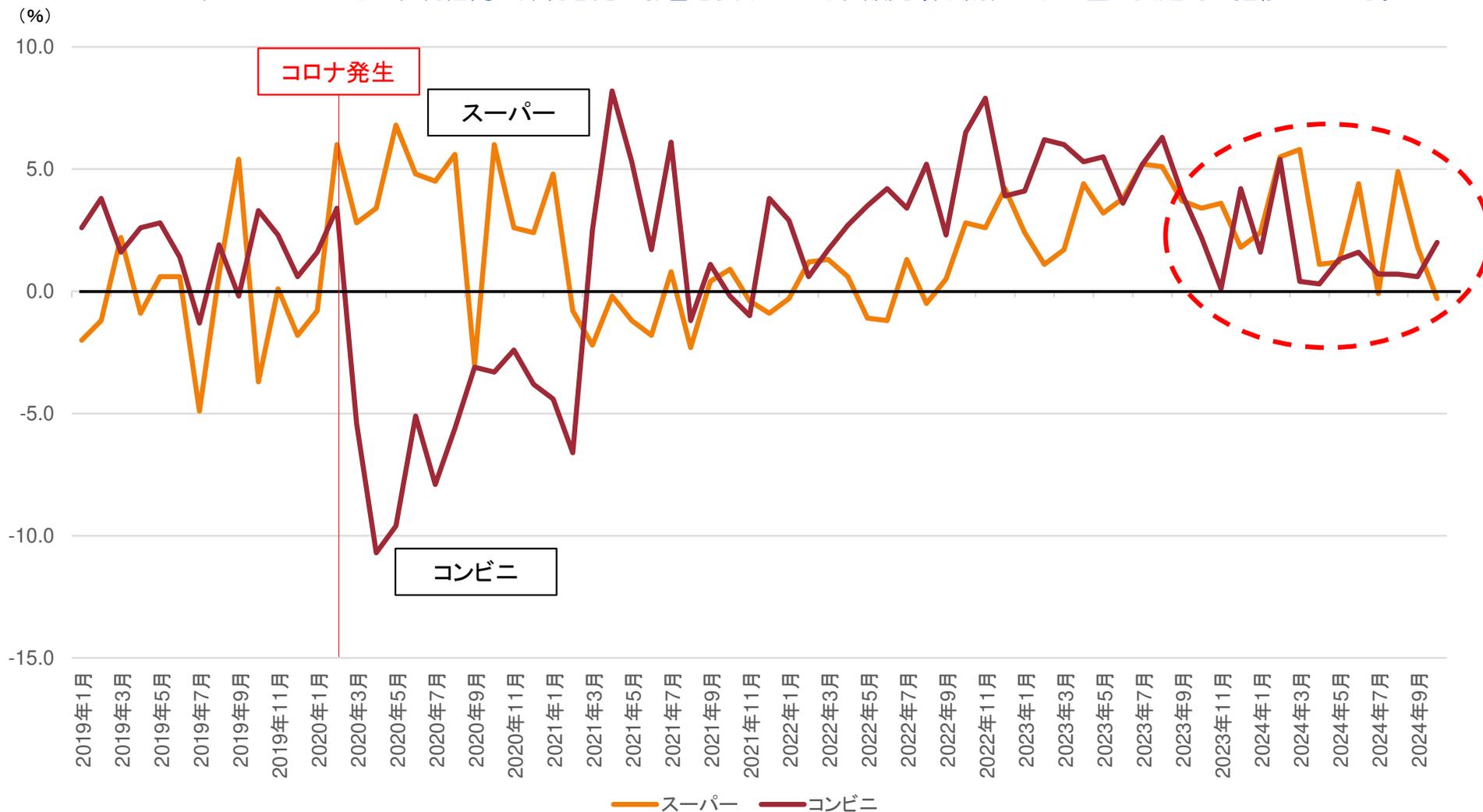
東京オフィスの空室率は低下傾向にあり、賃料は緩やかな上昇傾向が認められる。



(出所)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

③ 商業施設（商品販売額 前年同月比の推移） <スーパー、コンビニ>

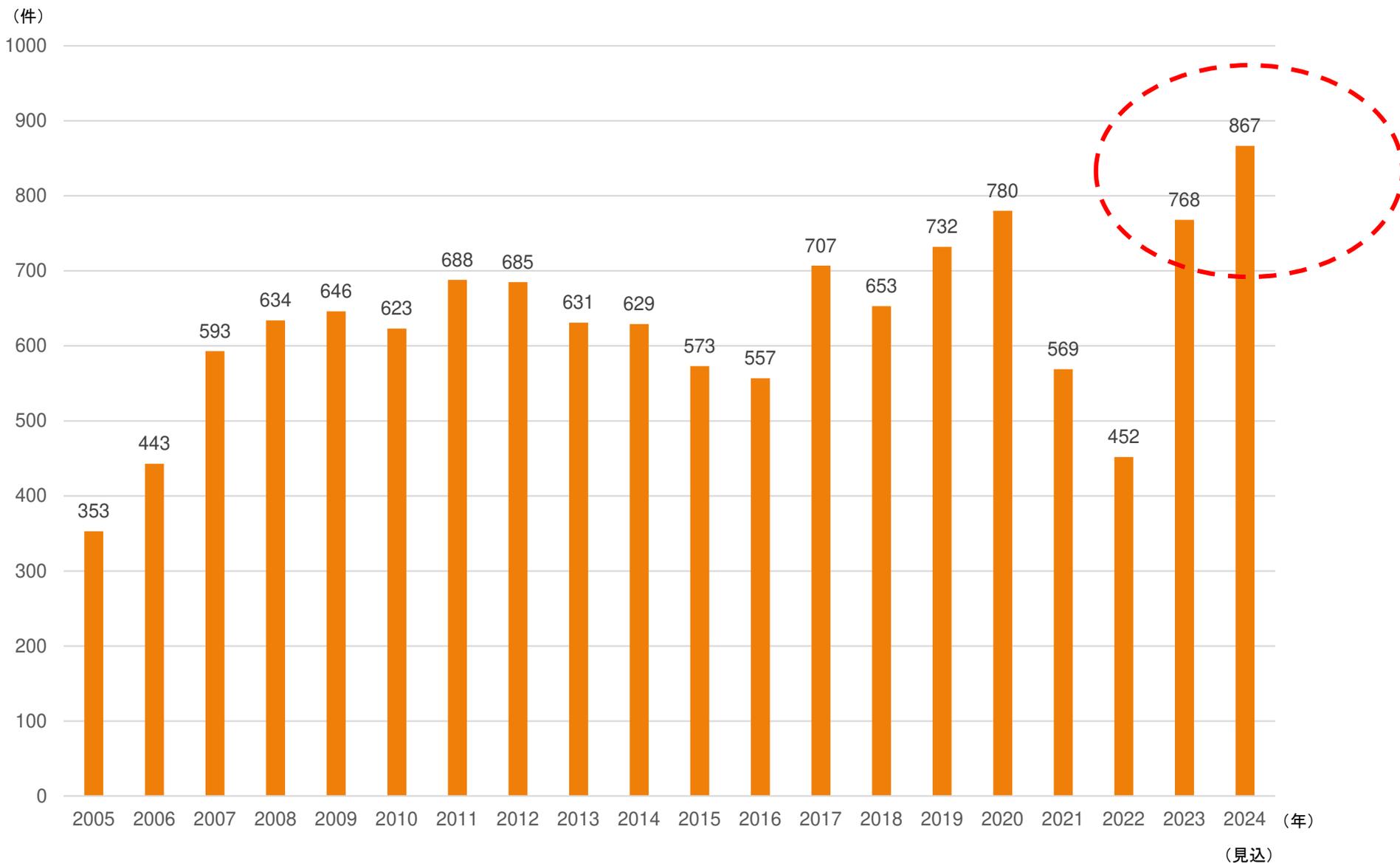
スーパー、コンビニともに、物価高と節約志向の影響を受けつつも、販売額は概ねプラス圏で安定的に推移している。



(出所) 経済産業省「商業動態統計」を基に作成。

(参考) 飲食店 倒産件数推移

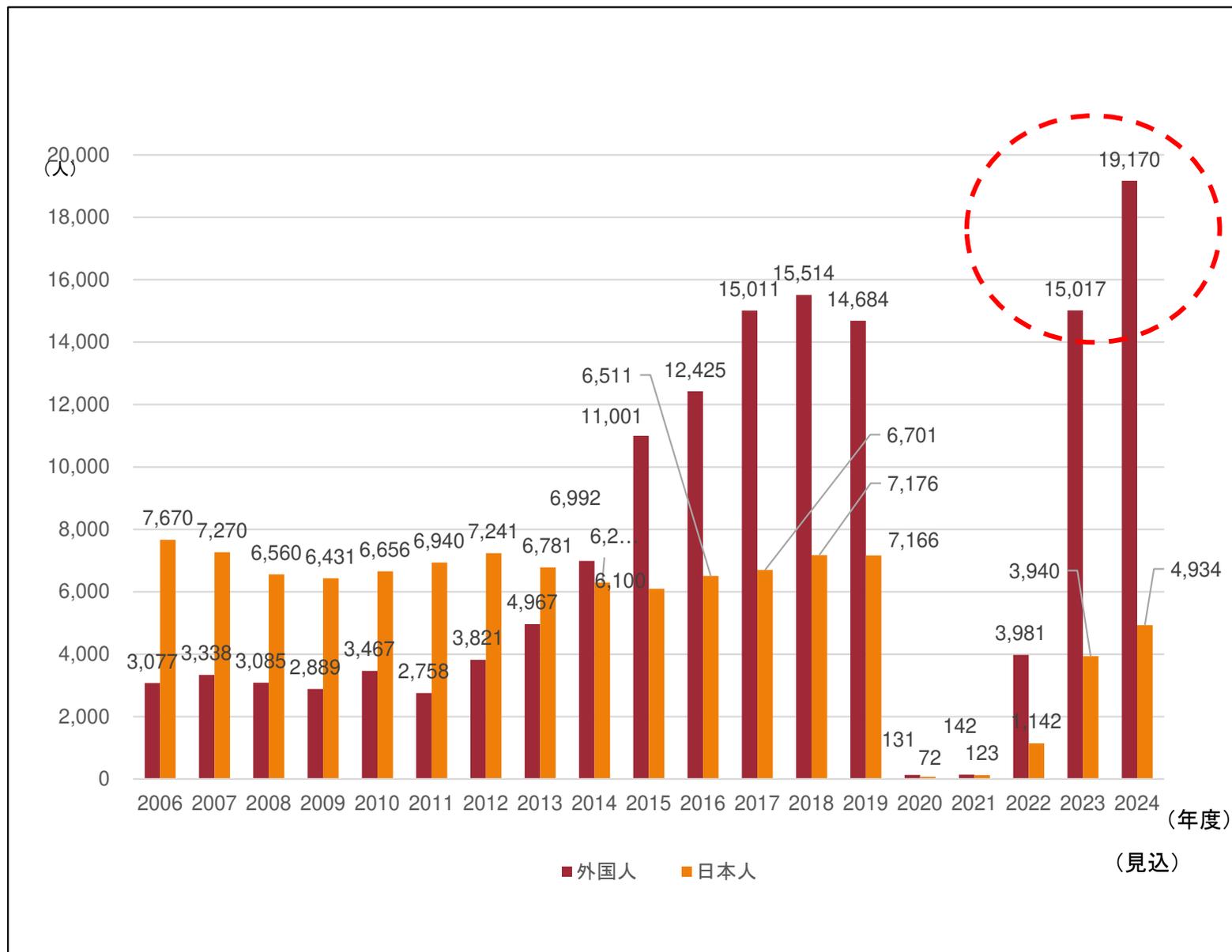
食材や水道光熱費の上昇、人手不足の影響で、2024年の倒産は1～9月で650件と、年換算で800件を超えるペースとなっている。



(出所) 帝国データバンク資料を基に作成。

④ ホテル < 関西空港 国際線 旅客数推移 >

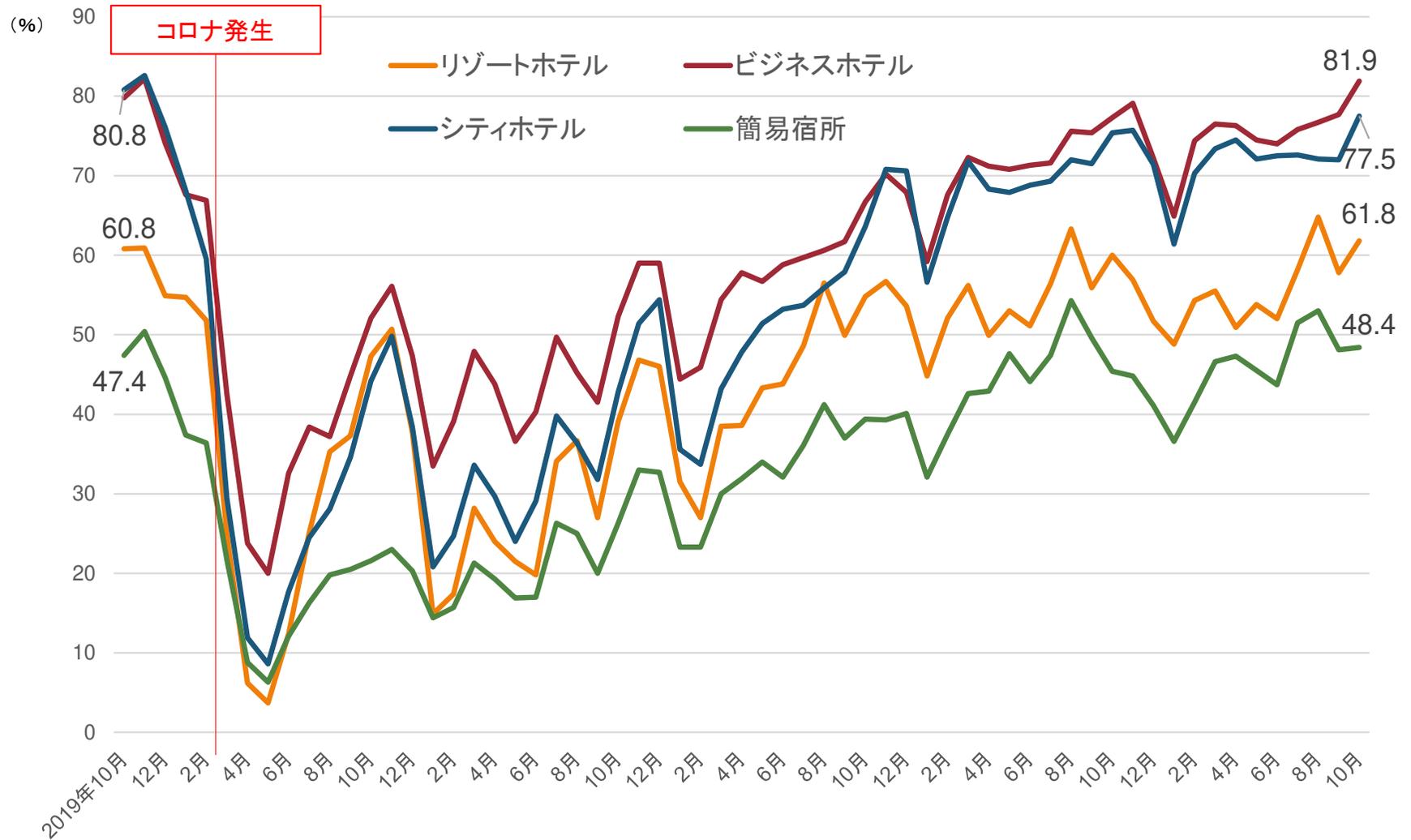
円安の影響を受け、外国人の旅客数は年換算で、過去最高を更新する伸びを見せている。



(出所) 関西エアポート公表資料を基に作成。2024年度は4~11月の年換算値。

＜客室稼働率推移＞

宿泊施設の客室稼働率は、各業態ともにコロナ前の水準まで概ね回復した。

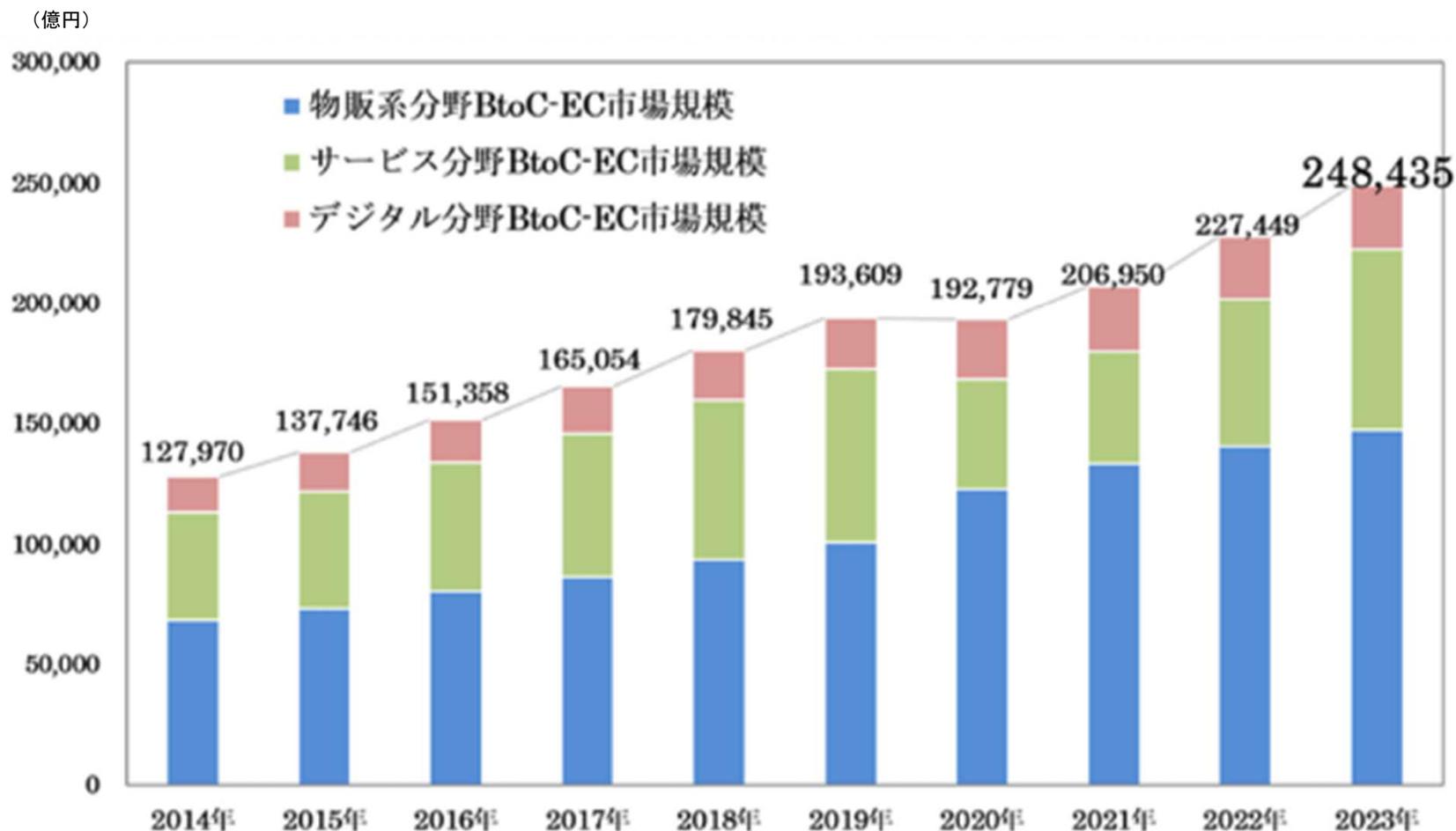


(出所)観光庁「宿泊旅行統計」を基に作成。

⑤ 物流倉庫

<Eコマースの推移>

コロナ禍の巣ごもり需要、物販店の閉鎖によりEコマース市場、EC化率は拡大・上昇をつづけている。

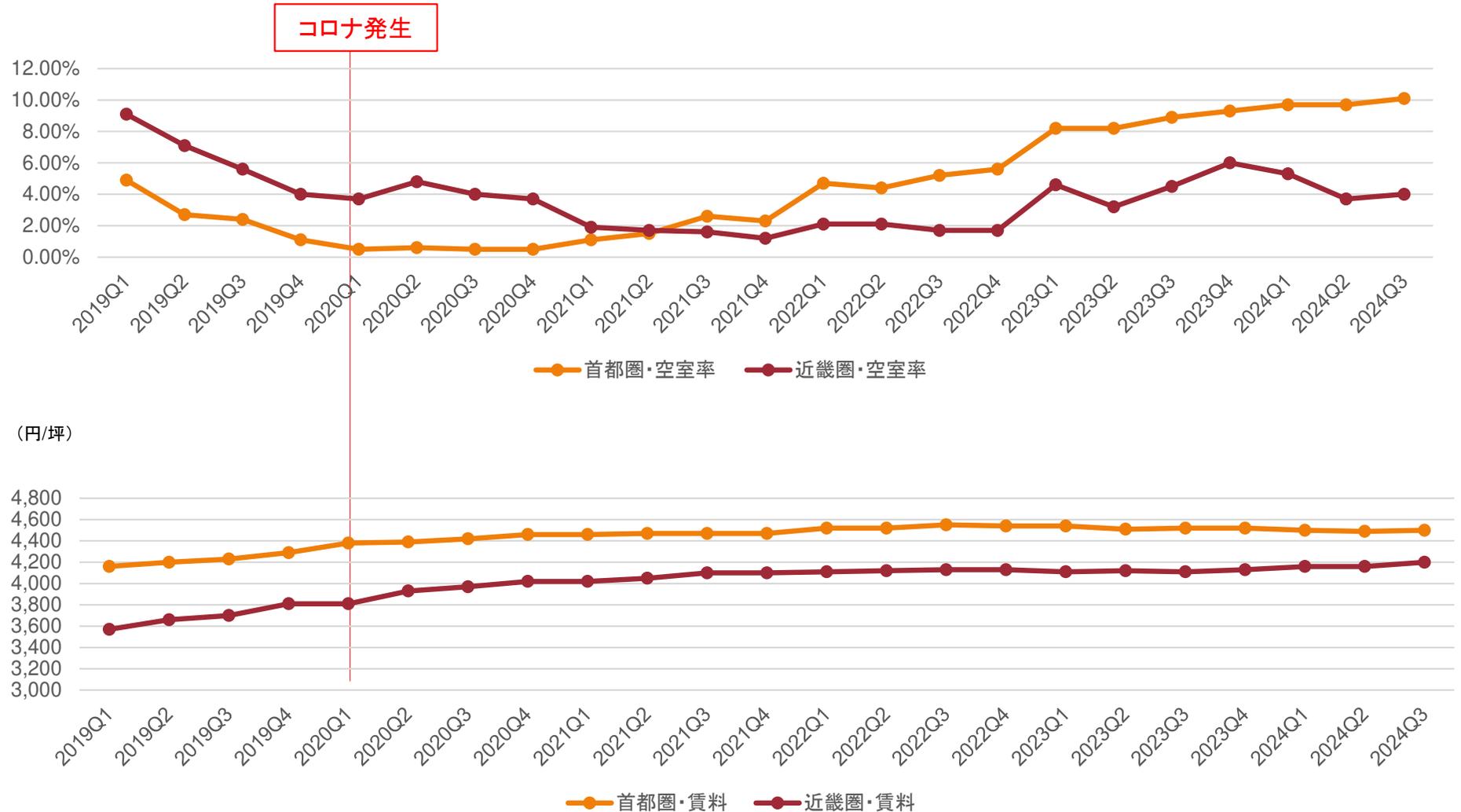


(出所)経済産業省 令和6年9月「令和5年度 電子商取引に関する調査」資料より転載

＜大型物流施設の空室率・賃料＞

コロナ発生があった2020年第一四半期以降において、空室率、賃料は堅調に推移してきた。

新規供給の増加もあり、空室率は特に首都圏で上昇傾向にあるが、目立った賃料低下には至っていない。



(出所)CBRE「ロジスティックマーケットビュー」 対象は延床面積1万坪以上のマルチテナント型施設

IV. 総括

- 宿泊施設の稼働率がコロナ前の水準まで回復するなど、コロナ後にみられた用途ごとの需要のバラつきは、ほぼ無くなり、正常化したと言ってよい。
- コロナ禍で安定資産だったレジ系は、地価・建設費の上昇により新規供給が頭打ちとなっている。都市部では徐々に家賃が上昇しており、採算の調整弁となる見通し。
- オフィスの賃料は上昇傾向にある。商業施設（店舗）も、大手系は賃料負担力が比較的堅調に推移している。一方、飲食店等中小店舗はインフレが運営の足かせに。
- 米国等国際情勢、金融政策の動向により、2025年は金融機関の慎重姿勢、立地選別の厳格化が一層進む見通し。

株式会社 東亜立地鑑定

代表取締役 山際智裕 (資料作成・文責 阪口)

<http://www.toakantei.com/>

(大阪本社)

大阪府中央区北久宝寺町2丁目1番2号

TEL : 06-4964-1607

FAX : 06-4964-1608

(東京支社)

東京都中央区京橋2丁目8番8号

TEL : 03-6263-2688

FAX : 03-6263-2684