

# プラスワン通信

## 2025年の不動産市場総括

### 記録的な高騰により「億ション」の常態化

昨年に引き続き今年も物件価格の記録的な高騰が続きました。特に、首都圏、中でも都心部では「億ション」が常態化し、建設業の「2024年問題」による人件費の上昇に加え、資材費や用地費の高騰が主な原因とされています。2025年上半期は1都3県で1,991戸の億ションが発売されています。※(株)不動産研究所調べ  
コストアップによって全体のマンションの戸当たり価格の押し上げが進み、**2025年上半期には6,898万円(中央値)まで上昇。**  
(※右図は23区の値)

#### 【価格高騰の背景となる要因】

- ・人件費の上昇(2024年の建設業法改正)
- ・円安による輸入価格の高騰
- ・インバウンドによる需要と供給の不釣り合い

| 東京23区戸<br>当たり価格 | 2024年<br>上半期 | 2024年<br>下半期 | 2025年<br>上半期 |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| 平均値             | 10,855       | 11,398       | 13,064       |
| 中央値             | 8,600        | 9,119        | 11,010       |
| 中央値<br>上昇率      | 5.5%         | 6.0%         | 20.7%        |

※(株)不動産経済研究所の調査資料抜粋

### 賃貸市場における「家賃の高騰」と「供給抑制」のダブルショック

不動産賃貸の市場では、分譲市場のコスト圧力の影響を受け、供給不足とコスト増による家賃上昇という「ダブルショック」が深刻化しました。国土交通省が公表する「建築着工統計調査報告」(記者発表資料)によると、2025年4月施行の省エネ基準適合義務化や建築基準法の改正により2024年度と比較すると3月は大幅な増加(約39%増)を記録するも4月は大幅は減少(約27%減)に転落しました。建築コストの高騰並びに法改正のコスト、建築期間の長期化により供給の抑制が起きている。

### 空き家問題の深刻化

総務省「令和5年住宅・土地統計調査結果」によると、2023年時点の東京都内の賃貸用空き家数は**748,500戸**でした。全国でみても東京都は約15%を占めており大阪府に次いで2位の戸数となっております。弊社では、東京都からの認定を受け、空き家コーディネーターとして空き家を活用したい起業家の後押しをしております。

2025年もご愛顧いただき、誠にありがとうございました。空き家・相続・借地・不動産活用などに関するご相談は、どうぞお気軽にご連絡ください(菱田)



株式会社プラスワン

〒101-0044

東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階

TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

お気軽にご相談ください

TEL:03-3255-2305

Mail:info@kkplus1.com