

【トピックス】

● ESG 対応不動産、10 年後に収益性向上の見通し強まる：日本不動産研究所

日本不動産研究所は5月28日、不動産投資家を対象とした「ESG 投資に関する特別アンケート (II)」の結果を発表した。ESG に配慮した不動産の賃料収入について、現在は約8割が「特に違いはない」とする一方、10年後には「1~5%程度高い」と予測する回答が6割を超えた。また、期待利回りについても、現時点では「変わらない」との見方が大勢だが、将来的には利回りが10bp程度低下（価値が高まる方向）すると見る声が多くなった。投資判断においては、自然災害リスクのうち「水害」や「地震・津波」への注目が高く、省エネ対策や再エネ利用の重視も進んでいる。ESG 投資の普及に必要な要素としては「不動産価値の向上」や「成功事例の公開」が挙げられた。

[公表資料：日本不動産研究所](#)

● 家賃値上げの動き加速、4割の大家が過去3カ月で実施：楽待

不動産投資プラットフォーム「楽待」を運営する楽待は5月26日、「家賃動向に関するアンケート」の調査結果を公表した。調査は同社登録会員の大家306人を対象に実施され、過去3カ月で「家賃を上げた」と回答した割合は43%に上った。最多は「変更していない」だったが、今後3カ月では61%が「家賃を上げたい」と回答し、値上げ志向の高まりが見られた。家賃を上げた理由としては、「周辺の家賃相場が高い」(67票)、「物価上昇でコストが上がった」(49票)、「金利が上がった」(39票)などが挙がり、インフレや金融環境の変化が影響していることがうかがえる。

[プレスリリース：楽待 \(PR TIMES\)](#)

● ホテル投資市場、資産規模17兆円で過去最高に：価値総合研究所

価値総合研究所とニッセイ基礎研究所は5月16日、共同調査による「わが国のホテル投資市場規模(2024年)」を公表した。ホテル・旅館の収益不動産の資産規模は約17.0兆円(前年比+71%)、投資適格不動産で約11.7兆円(前年比+58%)と、いずれも過去最高を更新。特にNOI(営業純利益)の回復とキャップレートの低下が拡大を後押しした。東京都が全体の33%を占め最大だが、大阪府や京都府など地方都市も存在感を示す。市場回転率も上昇し、収益不動産で5.3%、投資適格不動産で6.3%と、米国平均(約4.5%)を上回った。

[ニュース：価値総合研究所](#)

● 不動産売却検討者が過去最多、買い替えニーズが主因：SUUMO

リクルートのSUUMOリサーチセンターは5月15日、首都圏在住者を対象に実施した「住まいの売却検討者&実施者」調査の結果を公表した。過去1年間に土地や住宅の売却を検討した人の割合は20.2%で、2020年から4年連続で増加。売却を完了した人は39.6%、一方で売却を途中でやめた人は16.4%と、こちらも年々減少傾向がみられた。売却の理由は「売れるときに売るため」(32.1%)や「住む場所を変えるため」(27.7%)が上位を占め、住み替え目的が目立つ。売却を検討した物件では一戸建てが最も多く(39.3%)、築40年以上の物件が13.3%を占めた。売却実施者の満足度は平均7.3点(10点満点)で、買い替えによる売却では7.5点と最も高かった。

[『住まいの売却検討者&実施者』調査：SUUMOリサーチセンター](#)

● ZEH 市場、2035 年に 17 兆円規模へ：矢野経済研究所

矢野経済研究所は、「ZEH 市場に関する調査」の結果を発表した。2023 年度の ZEH 市場規模は 6.6 兆円（前年比+61.4%）と急成長し、特に集合住宅（集合 ZEH）が全体の 6 割を占める。背景には大手デベロッパーによる集合 ZEH の標準化推進がある。2030 年度には市場規模 14 兆円、2035 年度には 17.3 兆円に達すると予測され、長期的には戸建・集合ともに「ZEH Oriented」から「ZEH」や「Nearly ZEH」への移行が加速するとみられる。

普及拡大には国の補助金支援が鍵を握るが、執行期間の短さや寒冷地でのコスト負担の重さといった課題も指摘された。住宅着工数は人口減少により減少が見込まれるものの、ZEH の標準化と再エネ導入の政策誘導により市場は拡大基調を維持する見通しである。

[プレスリリース：矢野経済研究所](#)

● 2025 年 Q1 リテール市場、平均賃料は 6 エリアで過去最高を更新：CBRE

CBRE は 5 月 9 日、「ジャパンリテールマーケットビュー 2025 年第 1 四半期」を発表した。銀座・渋谷・心齋橋・栄の 4 エリアで空室率が 0% となり、表参道・渋谷・心齋橋など 6 エリアでは平均賃料が過去最高を更新した。時計・メガネなど高額品業態が引き続き出店をけん引。東京では銀座が初の完全満室、新宿では 5 年ぶりに賃料が上昇。関西・福岡でも高価格帯業態の出店が活発化し、地方都市でも競争が激化している。円高などの懸念はあるが、賃料は今後も上昇傾向とみられる。

[ジャパンリテールマーケットビュー：CBRE](#)

● 東京・名古屋・大阪の貸店舗、「飲食店可」物件で賃料上昇が目立つ：アットホーム

アットホームは 5 月 7 日、「50 坪以下の貸店舗市場の募集動向（2024 年度下期）」を発表した。東京 9 エリアでは、飲食店可物件の賃料が 1 坪あたり 28,415 円（前期比+3.3%）と飲食店不可物件を 55% 上回り、2018 年以降で最高値を更新した。物件数は 5 期連続で減少。名古屋では「名古屋駅周辺」、大阪では「なんば・心齋橋」の各エリアで、条件別・フロア別すべての賃料タイプが 2018 年以降で最高値を記録。需給逼迫を背景に、都心部を中心とした小規模店舗の賃料上昇傾向が鮮明になっている。

[ニュース：アットホーム](#)