



賃貸経営

2025 年賃貸トレンド予測

需要の変化は？ 家賃上昇は？

近年、人口減少による賃貸市場の先行きを不安視する声もありますが、社会の変化を正しく読み取り、柔軟に対応することで、安定した賃貸経営を維持することは十分可能です。

1. 防犯設備の充実が新たなニーズに

2025 年の賃貸市場で最も注目されるのは、「防犯性の高い物件」への需要の高まりです。闇バイトによる強盗・窃盗事件が全国的に発生しており、入居者の間に不安が広がっています。

2024 年の「この設備がなければ入居が決まらないランキング」(全国賃貸住宅新聞社)では、「テレビモニター付きインターホン」が単身者・ファミリーの両方で3位にランクイン。オートロックの需要も引き続き高く、防犯設備の有無が物件選定の大きな決め手となっています。

札幌市などの地方都市でも闇バイト関連の犯罪が発生しており、防犯意識は都市部に限らず全国的な課題となっています。そのため、次のような物件では特に防犯設備の整備が重要です。

- ・犯罪が多発している地域の物件
- ・女性の単身者向け物件
- ・子育て世帯を想定したファミリー物件

防犯性を高めることで家賃の上乗せも期待できます。入居者は「安心して暮らせるなら、多少家賃が高くても構わない」と感じる傾向があるため、オーナーにとっては投資効果の高い施策といえるでしょう。

具体的な防犯強化策の例・

- ・人感センサー照明の設置
- ・各戸へのテレビモニター付きインターホン導入
- ・エントランスへのオートロック設置
- ・防犯フィルム・補助錠の取り付け
- ・低層階の窓に面格子を設置 など

2. 外国人入居者への対応が空室対策のカギ

人口減少が進む中、在留外国人の増加が続いています。総務省によると



2024 年の国内人口は約 53 万人減少した一方で、在留外国人は年間約 35 万人増加。出入国在留管理庁のデータでは、在留外国人は過去最高を更新中で、2024 年 6 月末時点で約 359 万人と報告されています。

これは、特定技能制度の拡充などにより外国人労働者の受け入れが進んでいるためであり、今後もその傾向は続くと考えられます。つまり、外国人入居者をターゲットにした物件は、空室リスクの軽減につながる可能

性が高いのです。

外国人入居者を集客するための主な施策・

- ・技能実習生を受け入れる企業との連携
- ・外国人向け学校や日本語学校との協力
- ・地域の外国人コミュニティとのネットワークづくり
- ・外国人対応に強い不動産会社との提携

なお、外国人の増加率やニーズは地域によって異なるため、各地域の不動産会社や自治体などへのヒアリングを通じたりサーチが重要です。

3. 家賃は今後も上昇傾向に？

最後に、2025 年以降も家賃上昇の可能性が高い点についても押さえておきましょう。総務省の発表によれば、2024 年の消費者物価指数(CPI)はすべての月で前年比 2% 以上の上昇を記録しました。

特に注目すべきは「住居」に関する物価指数で、その中でも「設備・修繕維持」の上昇幅が顕著です。2024 年 10 月のデータでは、前年同月比で 2.8% 増となっており、修繕費や原状回復費用などのオーナー負担は今後さらに重くなる可能性があります。

このようなコスト上昇に対応するためには、エリアの家賃相場や空室率・運営コストなどをしっかり分析し、適切な家賃の見直しを検討することが求められます。

2025 年の賃貸市場では、「防犯」「外国人対応」「家賃の見直し」の 3 つが大きなトレンドとなる見込みです。変化する社会ニーズに応じて物件の付加価値を高め、ターゲット層に適したアプローチを行うことが、これらの賃貸経営における成功のカギとなるでしょう。



健康

冠動脈石灰化のリスクと治療方法

冠動脈石灰化とは、血管壁にプラーク(コレステロール等)で構成された塊が形成されることで発症します。冠動脈石灰化は、動脈硬化がさらに進行した状態であり、動脈硬化の最終形態と言われています。

冠動脈石灰化のリスク

冠動脈の血管壁にできたプラークに血液中的カルシウムが沈着し、時間が経過すると石灰化が起こります。本来、冠動脈は柔軟性が高い血管であると言われていますが、石灰化が起こると柔軟性が低下し、血管の内径が狭くなることで狭窄(きょうさく)・閉塞(へいそく)を引き起こす可能性があります。

冠動脈には、心筋に酸素・栄養を供給する役割があります。石灰化により狭窄・閉塞が生じると、酸素・栄養が不足することで、心筋が正常に機能しなくなり、狭心症・心筋梗塞等を引き起こし、命に危険が及ぶ恐れがあります。なお、石灰化のリスクは、加齢とともに高くなると言われています。

冠動脈石灰化の治療方法

現在のところ、冠動脈石灰化を改善する治療薬はありません。そのため、医師が必要と判断した場合には、心臓カテーテル治療で石灰化した部位を削り取る等の処置を行う可能性があります。ただし、石灰化している冠動脈の血流が遮断されていない場合は、石灰化の進行を予防するため、以下が行われる可能性があります。

- 喫煙習慣の見直し 喫煙は心臓に負担をかけるため、喫煙している方は禁煙に取り組み、必要に応じて禁煙治療が行われます。
- 食生活の見直し 健康的な食生活を送ることは、冠動脈石灰化の予防に役立ちます。暴饮暴食を控え、肉の脂身・乳製品・卵黄等の摂取量を控えめにし、魚類・大豆製品・野菜・果物・未精製穀類・海藻を積極的に摂るよう指導が行われます。
- 運動習慣の見直し 有酸素運動は、動脈硬化・冠動脈石灰化の予防に役立つと言われています。
- ストレス対策 ストレスは、心臓に負担をかける原因になるため、こまめにストレスを解消することが勧められます。なお、仕事にのめりこみやすい方・競争心が強い方・神経質である方・せっかちな方などは、ストレスが溜まりやすいと言われています。

●更年期障がいの治療 更年期障がいの方は、血中コレステロール値が上昇しやすく、石灰化が進行しやすいと言われています。

