オレンジカウンティ不動産市場展望2025

変化する環境におけるトレンドと機会の探求。オレンジカウンティの不動産市場は2025年にかけて、急速な価格上昇から、より均衡の取れた環境への移行期を迎えています。特に住宅物件においては、手頃な価格帯の課題が依然として大きいものの、洞察力のある投資家にとっては戦略的な機会が生まれつつあります。



エグゼクティブサマリー

市場の現状

オレンジカウンティの不動産市場は均衡への移行期にあります。住宅価格の中央値は約130万ドルに達し、金利は6.5%〜6.7%の範囲に低下しています。この安定化は投資家に新たな視点をもたらしています。

投資機会

住宅価格は2〜4%の緩やかな上昇が見込まれます。集合住宅セクターでは、特にワーカー向け住宅において、安定した入居率とわずかな賃料上昇が予測されます。付加価値の機会に注目すべきです。

2025年の見通し

商業不動産では、産業用および小売セクターがその強さを維持する一方で、オフィス市場は引き続き変革の途上にあります。投資収益を最大化するためには、創造的な取引構造と長期的な視点が不可欠となるでしょう。

この変化する環境において、投資家はインフラ開発の恩恵を受ける新興地域、産業用不動産やクラスB/C集合住宅のような回復力のあるセクターに焦点を当てることで、リスクを管理しながら収益性を高めることができます。

市場全体の動向と影響要因



経済の安定性と多様な産業

オレンジカウンティの経済は、多様な産業基盤に支えられており、これが全体の安定性と不動産に対する持続的な需要に貢献しています。この経済の回復力は、現在の市場の変動期においても、市場が大幅な落ち込みを回避できる基盤となっています。

金利の役割

2025年7月現在、金利は7%台から6.5%〜6.7%の範囲に低下しています。エコノミストは、2025年半ばまでに30年固定住宅ローンの金利が6%台半ばで安定すると予測しています。

手頃な価格帯の状況

手頃な価格帯は主要かつ根強い課題であり、2024年後半の住宅価格の中央値は約130万ドルに達しています。この課題は、共同購入の増加や付属住居ユニット（ADU）への関心の高まりなど、買い手の革新的な戦略を促しています。

インフラ開発の影響

スマート交通ソリューション、新しい廃棄物管理システム、より良い学校施設を含む重要なインフラ投資は、オレンジカウンティの新興地域におけるより速い成長に貢献しています。

これらの要因が組み合わさることで、オレンジカウンティ市場は2025年にかけてより予測可能な軌道に入ると予想されます。投資家はこの安定化期を活用し、長期的な価値を見出す機会を探るべきでしょう。

一戸建て住宅市場：現状と展望

$1.44M

一戸建て中央価格

2025年4月現在、前年比でわずか0.7%の減少

$785K

集合住宅中央価格

2025年4月現在、前年比2.6%の緩やかな増加

3.2

一戸建て供給月数

2025年4月現在、前年比45.5%増加



販売量と在庫トレンド

- 2025年第1四半期には一戸建て住宅の販売量が前年比33.3%急増
- 2025年4月現在では販売量は減少（一戸建て-6.0%）
- 2025年7月現在、在庫は約3,570件で2週間で11%増加

市場に出るまでの日数と価格動向

- 2025年7月現在、市場に出るまでの平均日数は62日
- 適正価格の200万ドル未満の住宅はより早く（30〜40日）売却
- 2025年6月には住宅の50.6%が提示価格を下回って売却

これらのデータは、オレンジカウンティの一戸建て住宅市場が徐々に買い手市場に移行しつつあることを示しています。しかし、適正に価格設定された物件は依然として健全な需要を維持しており、売り手と買い手の両方にとって重要な機会が存在します。

2025年の一戸建て住宅市場展望

1

予想される価格上昇

カリフォルニア州不動産協会は、2025年に住宅価格の中央値が4.6%上昇すると予測しています。別の予測では、2〜4%の緩やかな上昇が見込まれています。

2

在庫の正常化

市場は住宅在庫の緩やかな正常化を経験し、均衡に近づくと予想されます。これは、買い手により多くの余裕と交渉の余地を与え、売り手は期待を調整する必要があることを意味します。

3

金利安定化の影響

6%台半ばでの金利安定化は、買い手の信頼感を高め、特に初めての買い手にとって、よりアクセスしやすい参入点を提供する可能性があります。

4

新興地域の機会

ガーデングローブ、プラセンティア、ハンティントンビーチなどの地域は、インフラ投資に牽引され、堅調な市場パフォーマンスと成長の可能性を示しています。



2025年の一戸建て住宅市場は、「ソフトランディング」のシナリオを示すと予想されます。極端な価格変動はなく、むしろ市場の健全な正常化が進むでしょう。投資家はこの期間を利用して、将来の成長可能性を持つ地域に戦略的ポジションを確立することを検討すべきです。

集合住宅/アパート市場：現状と展望

現在の市場パフォーマンス（2025年第1四半期）

- 入居率：96.3%（前四半期比-20bps、前年比+20bps）
- ユニットあたりの平均賃料：2,861ドル（前四半期比-3.65ドル）
- 新規ユニット供給：164戸（2024年第4四半期の442戸から減少）
- 総投資販売量：1億4550万ドル（2024年第4四半期の4億6800万ドルから減少）

2025年以降の展望

賃料成長予測

賃料成長は2025年に1.3%上昇し、その後数年間で2.5%〜3.0%の範囲に加速すると予測されています。

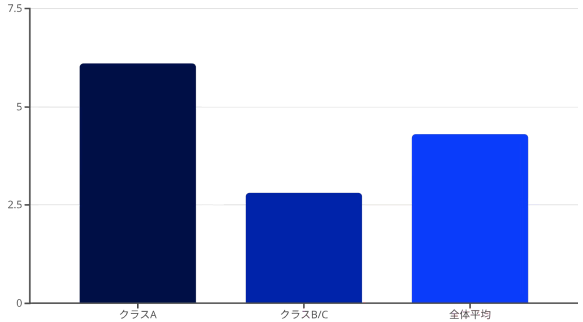
ワーカー向け住宅の需要

ワーカー向け住宅および手頃な価格帯の住宅の供給不足は、賃貸人からの安定した需要を引き続き促進すると予想されます。

投資機会

商業ハブの近くに位置する集合住宅や、小規模な小売物件の買収、および改修や追加ユニット（付加価値）の可能性のある物件に機会が存在します。

物件クラス別空室率（2024年末）



クラスB/C物件は、より手頃な価格帯での強い需要を反映して、最も低い空室率を維持しています。これらのセグメントは、経済的不確実性の時期に特に回復力を示し、安定したキャッシュフローを求める投資家にとって魅力的なオプションとなっています。

商業不動産市場：現状と展望

オフィスセクター

高い空室率と変革の途上にあります。ハイブリッドワークモデルの普及により、オフィススペースの需要は引き続き変化しています。クラスAプロパティは比較的堅調ですが、古いクラスBおよびC物件は苦戦しています。適応性のある投資家は、転換や複合利用の機会を見出しています。

小売セクター

低い空室率と堅調なパフォーマンスを示しています。体験型小売と必需品中心の商業施設が特に強いです。コミュニティを重視した小売コンセプトへの継続的なシフトが見られ、ネイバーフッドショッピングセンターは安定した需要を維持しています。

産業用セクター

中程度の空室率と強い投資需要があります。Eコマースの成長と供給チェーンの再構築により、オレンジカウンティの戦略的位置にある産業用不動産の需要は引き続き強いです。特にラストマイル配送施設が魅力的なセグメントとなっています。

複合利用開発の台頭

オレンジカウンティ全域で、オフィス、小売、住宅要素を組み合わせた複合利用プロジェクトへの関心が高まっています。イルビン、アナハイム、コスタメサなどの地域では、コミュニティ中心の生活・仕事・遊びの空間を創出する新しい複合利用開発が計画または進行中です。これらのプロジェクトは、多様な収入源と将来のリスク軽減のための柔軟性を提供します。

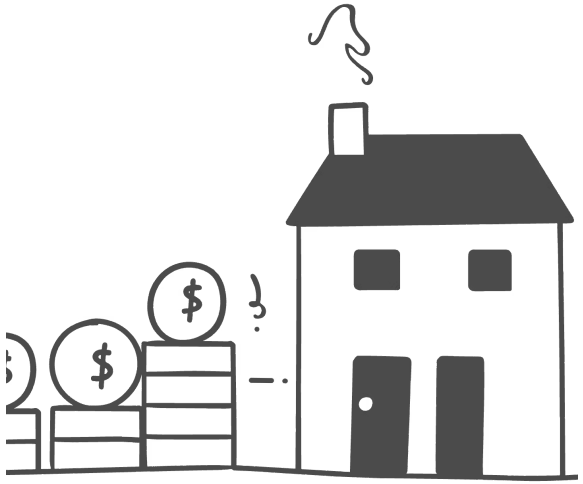
主要な投資機会とリスク

投資機会

- 「戦略的参入点」：市場の緩やかな変化は、長期投資家にとっての戦略的参入点を生み出しています
- 回復力のあるセクター：産業用、小売、およびクラスB/C集合住宅は強力な根底にある需要から恩恵を受けています
- 手頃な価格帯の課題を乗り越える戦略：付属住居ユニット（ADU）、共同購入、付加価値の機会に焦点を当てることが重要です
- 創造的な取引構造：セール・リースバック、購入オプション、ジョイントベンチャーなどの活用

潜在的なリスク

- 金利の高止まり：需要を抑制し、価格に下押し圧力をかける可能性があります
- 経済の減速：消費者信頼感や雇用成長に影響を与え、不動産市場に影響を及ぼす可能性があります
- 在庫制約：主要な沿岸地域における根強い在庫制約は、高価格を維持し、参入点を制限する可能性があります



> 「2025年のオレンジカウンティ不動産市場は、慎重ながらも戦略的な投資家にとって好機を提供しています。変動する市場環境において、地域の強固な経済基盤と多様な需要源が、長期的な成長と安定性を支える重要な要素となっています。」
>
> — 不動産市場アナリスト 田中誠一

2025年のオレンジカウンティ不動産に関する統合予測

住宅市場

一戸建て住宅は緩やかな評価上昇（2〜4%）が見込まれます。在庫水準は引き続き増加し、買い手にはより多くの選択肢と交渉力を提供する一方で、売り手は価格設定と物件提示においてより戦略的である必要があります。



集合住宅市場

集合住宅は、特にクラスB/C物件において、安定した入居率と緩やかな賃料成長により、回復力を維持します。ワーカー向け住宅および手頃な価格帯の住宅の供給不足は、賃貸人からの安定した需要を引き続き促進するでしょう。

商業不動産市場

商業不動産は、根本的な需要に牽引される堅調な産業用および小売セクターと、ハイブリッドワークに適応する変革期のオフィス市場という、乖離した状況を呈するでしょう。創造的な取引構造がより一般的になると予想されます。

金利と市場の安定性

金利は6%台半ばで安定すると予想され、予測可能ではあるものの、より高い借り入れコストが維持されるでしょう。大幅な価格暴落は予測されていませんが、評価上昇のペースはより緩やかで持続可能なものとなるでしょう。

総合的に見ると、2025年のオレンジカウンティ不動産市場は、「新しい正常」への適応を続ける中で、安定と調整のバランスを保つと予想されます。地域の経済的強さと多様な産業基盤が、市場の回復力を支え続けるでしょう。

戦略的推奨事項



買い手向け

- 準備と忍耐：事前承認を得て、経済的に堅実な状態を保つことが重要です
- 価値の追求：適正価格の物件や付加価値の可能性のある物件に焦点を当てましょう
- 専門家の助言の活用：地元の不動産専門家と協力することが推奨されます
- 長期的な視点：オレンジカウンティの永続的な魅力と経済的安定性を考慮しましょう

売り手向け

- 戦略的な価格設定：最初から適切に価格を設定することが重要です
- 物件提示の最適化：構造的なアップグレード、改修、ステージングに投資しましょう
- 売却動機の理解：個人の状況に応じてリストする準備をしましょう

投資家向け

- セクター特化型のアプローチ：回復力のあるセクターを優先しましょう
- 投機的な投資：インフラ改善の恩恵を受ける新興地域をターゲットにしましょう
- 付加価値戦略：改修やADUの追加を通じて価値を高める物件を探しましょう

オレンジカウンティの不動産市場において成功するためには、情報に基づいた意思決定と市場の現実に対する現実的な期待が不可欠です。地域固有の知識と専門的なアドバイスを活用することで、すべての関係者がこの変化する市場環境で最良の結果を達成できるでしょう。