

社内LANやSNS等で記事を利用するには著作権者の承諾が必要です

# 日刊 不動産経済通信

株式会社 不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目15番9号 さわだビル7階

電話 03-3225-5301 (代表) FAX 03-3225-5330

URL <https://www.fudousankeizai.co.jp>

✉ (旧ツイッター) @fdk\_tsushin

購読料/月額13,716円(税込)

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可  
日刊(土日・祝日休刊)

第16220号

無断引用・転載・頒布を禁じます

2026年(令和8年)2月2日

月曜日

発行

◎ 25年の住宅着工、3年連続減少し74万戸：  
| リーマン直撃の09年を下回る低水準に 1

◎ 賃貸住宅管理にも評価の仕組み導入を：  
| 国交省有識者会議、業務内容に指針も 2

◎ 建築費、オフィスビルは前年比22%上昇：  
| 本社など調査、開発は用途変更増える 3

◎ サンケイビル、熊本・大津で複合開発：  
| 半導体需要にらみ6000戸超レジなど 4

◎ プラスG、朝霞市74戸を幅広い層が評価：  
| 地元中心に39戸が成約、坪400万円弱 5

◎ 東建が大阪でDC開発、外資と次弾検討：  
| 川崎新アリーナ、屋上に公園設け賑わい 6

◎ レーベン、藤沢にペット共生型高級レジ：  
| 三幸ら、東京都心A級ビル坪3万5千円 7

◎ プロロジス、物流施設を一部ロボット化：  
| 竹中工務店、丁野成人取締役が社長昇格 8

◎ 積水化学工業住宅カンパニー、営業利益大幅増：  
| <2026年3月期第3四半期部門業績> 9

◎ 25年の首都圏は市場規模が再び拡大：  
| 今年の注目は都心から周辺エリアへ 10

◎ 金利上昇の影響に気を揉む一年に：  
| 12

通信週評

◎ 25年の住宅着工、3年連続減少し74万戸  
 リーマン直撃の09年を下回る低水準に

25年の住宅着工は3年連続で減少し、74万667戸（前年比△6・5%）となった。国土交通省が1月30日に建築着工統計調査の25年計をまとめた。年間の住宅着工74万戸は、1963年の68万8743戸に次ぐ低水準で、リーマン・ショックの影響で激減した09年の78万8410戸（直近20年の最低値）を下回った。持家は20万1285戸（△7・7%）で4年連続の減少。貸家は32万4991戸（△5・0%）で3年連続の減少。分譲住宅は20万8169戸（△7・6%）で3年連続の減少。このうちマンションは8万9888戸（△12・2%）、分譲戸建ては11万5935戸（△4・3%）でも3年連続の減少となった。持家は1958年の18万8656戸に次ぐ低水準。国交省は持家について「（25年4月施行の法改正後の）反動減の影響もあるが、法改正により4号特例が縮小され、確認申請期間も7日から35日に変わったことも加味して減っているという認識だ」と法改正の影響に触れた。

分譲マンションは2ケタ減で持家・貸家より減少が目立つ。「建築費の上昇が継続していることや、オフィス・ホテルとの競合で用地取得が厳しく、取得しづらい状況が続いている」（国交省）。分譲戸建ては前年比のマイナス幅が24年の△11・7%から縮小したが、「事業者からポジティブな声があるわけではない。引き続き販売は弱含んでいる」（同）とする。

25年の民間非住宅着工床面積は3308万㎡（△5・7%）で4年連続の減少。事務所418万㎡（△20・7%）、3年ぶり減）、店舗381万㎡（+4・6%、4年ぶり増）、工場583万㎡（△18・5%、3年連続減）、倉庫960万㎡（+0・7%、3年ぶり増）。

◎ 賃貸住宅管理にも評価の仕組み導入を  
― 国交省有識者会議、業務内容に指針も

国土交通省は1月30日、第3回賃貸住宅管理業のあり方の検討に係る有識者会議を開き、論点のとりまとめに向け骨子案を示した。21年6月の賃貸住宅管理法の施行から約5年。テーマに「誰もが安心して質の高いサービスを受けられる賃貸住宅市場」を掲げ、実現のための重点課題を整理した。賃貸住宅の管理状況や管理者を評価する仕組みや、業務内容のガイドライン策定の必要性などが盛り込まれた。

賃貸管理業は、提供サービスの範囲や内容が不明確で、契約時に業務内容や報酬が分かりにくくなっている。一方で、分譲マンションには管理の質を評価する仕組みがあり、管理状況の可視化が進んでいる。賃貸ではこうした仕組みがないことから、骨子案は重点課題のひとつに「サービスの透明性」を挙げた。対策として、賃貸住宅の管理状況や管理者を評価する仕組みや、基本業務とオプション業務の区別を明らかにした。「標準管理業務ガイドライン」の策定を提示した。

賃貸管理業を営むために必須の法定資格・業務管理者の資格要件は、業界内で意見が分かれている。業務管理者になるには賃貸不動産経営管理士を取得するルートと、宅地建物取引士が指定講習を修了するルートがある。「専門性担保のため賃貸士に限定すべき」の声と、「宅建士ルート廃止は反対」の声がある。骨子案は対策として「業務管理者の資格要件等に関する今後の見直しの道筋を共有」としたうえで、宅建士向け指定講習・賃貸士試験の充実と高度化などを挙げた。

このほか、登録義務のない200戸未満業者の任意登録を促進する仕組み、高齢者や子育て世帯、外国人など多様な入居者の支援やコミュニティ形成をするためのノウハウ共有の検討などを示した。

◎ 建築費、オフィスビルは前年比22%上昇  
 ─ 本社など調査、開発は用途変更増える

不動産経済研究所は、野村不動産ソリューションズ・リサーチコンサルティング部と共同で、主要デベロッパー・ゼネコンを対象とする「建築コストに関するアンケート調査」を実施した。それによると、デベロッパーからみた建築費の変動幅（2022年時点が100）は、オフィスビル（単体）が前年比22%、マンションは同14%それぞれ上昇、坪単価では、オフィスビルが240万→260万円未満、マンションは180万→200万円未満との回答が最も多かった。高騰の要因としてゼネコンが挙げたのが「労働力不足による人件費の上昇」（79・4%）と「設備工事費の上昇」（79・4%）。昨年の調査とほぼ変わらず、高騰の主な要因となっている。ゼネコンの今後1年、受注スタンスは、「選別する」が82%を占め、「これまで同様の受注を行う」の12・8%を大きく上回った。一方、高騰の影響についてデベロッパーに聞くと、「開発事業の遅延」が68・4%を占め、昨年に続き最も多かったが、前年比では10%以上減少した。これに対し、「設備・仕様の変更」（59・5%）と「建物用途の変更」（22・8%）が前年比で増加。「開発事業の中断」（24・1%）は10%以上減少し、「開発事業の規模の縮小」（8・9%）はほぼ変わらなかった。また、建築費高騰に対する対応でゼネコンに多かったのが「BIM等による設計の効率化・省力化の推進」（53・8%）や「建設ロボ等、新たな技術の導入による効率化・省力化の推進」（35・8%）など。デベロッパーでは、「賃料又は販売価への転嫁がしやすいアセットへの事業シフト」（64・5%）が最多だった。調査は、昨年11→12月、主要デベロッパー・ゼネコンを対象に行い、118社から回答を得た。

## ◎サンケイビル、熊本・大津で複合開発 ―半導体需要にらみ600戸超レジなど

サンケイビルが熊本県大津町でマンションを軸とする複合開発に乗り出した。全体計画は現時点で明らかにしていないが、TSMCなど半導体産業の集積地である「セミコンテクノパーク」から約4・9kmの場所に6・5haの土地を取得。同社が事業主体となり、半導体関連企業の従業員や家族らを主なターゲットとする街を新たに作る。手始めに、長谷工不動産と共同で地上14階建て、総戸数619戸の賃貸レジデンスを今月着工した。28年12月の竣工を目指している。

「グランディクス」プロジェクトと銘打ち、サンケイビルとして初めて九州で複合開発を手掛ける。「ルフオンプログレ」などのブランド名で賃貸レジデンスを東京、大阪などで開発してきたが、九州での事業化は初めて。着工した住宅は「（仮称）熊本大津B区画建築工事」。計画地はJR豊肥本線・肥後大津駅へ約2・5km。セミコンテクノパークへは車で約14分の場所。職住近接を求める従業員らの住宅需要に応えるとしている。総戸数619戸の規模は同社の賃貸マンションで最多だ。延床面積は約4・5万㎡。間取りは1Kから3LDKまであり単身者や家族までを取り込む。専有面積は32・39〜119・36㎡。1階に店舗を入れ、共用のラウンジやジム、大浴場なども設ける。

施工者はサンコービルド・江藤産業・肥後木村組JV。開発場所は大津町大字引水字東原660―1ほか。

サンケイビルは熊本市内では24年4月にホテル「グリーズプレミアムホテル熊本」（中央区、197室）を開業した。20年4月からは熊本国際空港の運営にも三井不動産らと参画している。大津町にはTSMCの進出決定以降、関連企業の進出が相次ぐ。オフィスや住宅、倉庫などの開発が増え、地価上昇も顕著だ。

◎プラスG、朝霞市74戸を幅広い層が評価  
―地元中心に39戸が成約、坪400万円弱

プラスグループの中央住宅が三信住建と共同で販売する埼玉県朝霞市の「ルピアコート朝霞台」（総戸数74戸）が好調だ。全10タイプを用意し、単身者からDINKs、ファミリーまで幅広い層から評価され、25年5月の販売開始からこれまで39戸が成約した。交通便利性や家事動線に配慮したデザインなどが好評を得た。事業比率は中央住宅95%。三信住建5%。

坪単価は400万円弱。販売価格は1LDK3700万円台。2LDK5900万円台。3LDKは55㎡が5900万円台、70㎡が7000万円強。1LDK住戸は中央住宅のほかのマンション同様、単身女性の購入が大半という。購入者の居住地は朝霞市がメインで、都内勤務者が多い。

1月11日時点で累計反響数は約1000件、来場数は200件超。来場の内訳はDINKs40%、単身者とファミリーが各30%。マンション価格の高騰を背景に埼玉だけでなく都内からの関心も集めた。6月の竣工時点での完売を目指す。入居は8月を予定する。

所在地（地番）は埼玉県朝霞市西弁財1―21―1。東武東上線・朝霞台駅から徒歩4分、JR武蔵野線・北朝霞駅から徒歩5分の立地。従前は個人所有の駐車場として使われた土地を24年3月に取得し開発した。建物はRC造7階建て。敷地面積は1994・88㎡。延床面積は4751・24㎡。間取りはSLDK3LDK。専有面積は3202・70・31㎡。

バルコニー手すりの外側に中央住宅が開発した0・78m×3mの可動式ルーバーを設置。物件の隣を通るJR武蔵野線の高架線路からの視界を遮り、外観のデザイン性も高めた。また、二重サッシの導入で通常と比べ騒音を40dB減らし快適な生活環境とした。

## ◎東建が大阪でDC開発、外資と次弾検討

東京建物は自社で初めてのデータセンター（DC）を大阪市住之江区の南港エリアで昨年12月に着工した。シンガポールのSCゼウス社と共同で7階建ての施設を建てる。1期棟は25MWの規模を想定し、28年の稼働を目指す。両社は互いに戦略的事業パートナーとして第二弾以降の開発を検討する方針だ。

初弾施設はS造（免震構造）で延床面積1万9016㎡。大阪中心部に近く、低遅延のネットワーク接続を実現できるとしている。東京建物グループは近年、大都市圏で物流施設の開発を増やしてきた。23年には傘下の東京リアルテイ・インベストメント・マネジメント（TRIM）を通じて物流施設特化型のJリート「東京建物ロジステイクスリート投資法人」を設立。自社で開発した物流施設やデータセンター、工場などを組み入れる体制を整えた。

## ◎川崎新アリーナ、屋上に公園設け賑わい

ディー・エヌ・エー（DeNA）は、京浜急行電鉄と共同で計画を進めてきた京急川崎駅の隣接地でのアリーナを中心とする複合エンターテインメント施設の開発について、周辺地域を含めたまちづくりを一体的に行う事業に拡大する。

アリーナ屋上にルーフトップパークを設け、多摩川河川敷の整備・開発とも連携。DeNA傘下のプロバスケットボールクラブのホームアリーナとしてにぎわいを創出するほか、ダンスなど川崎のカルチャーを中

心としたスポーツ・ライブエンターテインメントの興行を企画する。複合施設は最大1・5万人収容のアリーナと17階建ての商業棟からなる。商業棟にはサブアリーナ兼ライブホールと温浴施設、ホテル、レストランなどが入る。27年に着工し、30年10月の開業を予定する。当初は25年の着工、28年10月の開業を予定していたが、建設業界の人手不足を理由に2年後ろ倒しになることを発表していた。味の素と三菱化工機と新たにパートナーシップ結び、味の素がルーフトップパークのエリアネーミングライツを取得する。

### ◎レーベン、藤沢にペット共生型高級レジ

タカラレーベンは、コンセプトに特化した自社開発賃貸マンションシリーズ「LUXENA+（ラグゼナプラス）」の第2弾として、ペット共生高級賃貸の「LUXENA+ P.A.W.S 藤沢」（総戸数41戸）をこのほど神奈川県藤沢市で竣工させた。

所在地は藤沢市弥勒寺1-278-1ほか。JR藤沢駅徒歩12分。構造・規模はRC造7階建て。駐車場は機械式21台、平置き3台など26台。住戸の間取りは1LDK（3LDK、専有面積は35・18（66・04㎡）。管理者はレーベントラスト。ペット共生型として、共用施設は天然芝ドッグランとトリミングルームを備え、各住戸にはペットに配慮したフローリングと壁クロス、ナノイオン発生器を採用した。

「LUXENA+」の供給は、同社初の防音賃貸マンションとして昨年、JR南千住駅徒歩6分の立地で竣工した初弾の「LUXENA+ OTON南千住」（東京・荒川区、26戸）に続く2棟目となる。

## ◎三幸ら、東京都心A級ビル坪3万5千円

三幸エステートとニッセイ基礎研究所は共同で、成約賃料に基づくオフィス市場の指標「オフィスレント・インデックス」の25年10月～12月期（25年第4四半期、4Q）をまとめた。東京都心5区の主要オフィス街で延床面積1万坪以上などの条件を満たすAクラスビルの共益費を除く成約賃料は、坪当たり3万5492円（前期比1410円増）だった。21年2Q以来4年以上を経て3万5000円台を回復した。空室率は0・6%（0・7%減）と、20年3Q以来の0%台。

Aクラスビルでは、オフィス需要は活発で、新築ビルに移転したテナントの二次空室も想定以下の水準にとどまり、都心部の主要エリアで品薄感が強まっている。今年竣工予定のAクラスビルもテナント誘致が順調で、需給はタイトな状態が続くとみている。都心部のBクラスビルは、賃料が2万2710円（1515円減）、空室率で1・5%（0・4%減）。都心部が品薄で、湾岸部にも需要が滲み出しているという。Cクラスビルは賃料が1万9854円（353円増）、空室率は2・2%（0・2%減）だった。

## ◎プロロジス、物流施設を一部ロボット化

プロロジスは、千葉県八千代市のマルチテナント型物流施設「プロロジスパーク八千代2」（6階建て、延床面積11万409・44㎡）の1階でロボット・自動化ソリューションを導入する。コンテナへの積み込みと荷下ろしを担うロボットを同社が設置し、テナント企業は2月以降、自由に利用できる。

ロボットはXYZ Robotics社のRocky One。入居するテナント企業側が導入するのが

一般的だが、物件所有者であるプロロジスが機器を提供すること、導入費用などの諸事情から自前での設置に至らないテナント企業の作業効率化や働き方の改善を支援する。

「八千代2」は自動化を見据えた「ロボットフレンドリー」な施設として昨年5月に竣工した。プロロジス初の取り組みとして、無人フォークリフトや自律走行搬送ロボット（AMR）のフロア間の縦移動を可能にする動線を採用したほか、1～5階は柱や筋交いを減らしたノンブレース構造で、特別高圧電力を受電している。

### ◎ 竹中工務店、丁野成人取締役が社長昇格

竹中工務店は1月29日、丁野成人・取締役専務執行役員が代表取締役執行役員社長に昇格する人事を発表した。3月26日付で就任する。同日付で代表取締役執行役員社長の佐々木正人氏は代表取締役会長に、代表取締役会長の難波正人氏は特別顧問に就く。

丁野成人（ちやうの・しげと）氏 85年大阪大学大学院修了、竹中工務店入社。17年大阪本店長、18年執行役員、21年常務執行役員、23年専務執行役員、24年取締役専務執行役員。65歳。

### 《2026年3月期第3四半期部門業績》

#### ◎ 積水化学工業住宅カンパニー、営業利益大幅増

▽業績Ⅱ売上高3950億円（前年同期比2・4%増）、営業利益260億円（12・0%増）▽部門別売上高Ⅱ住宅895億円（4%増）、リフォーム285億円（7%増）、不動産153億円（10%増）、まちづくり17億円（38%減）、その他13億円（38%減）▽通期業績予想Ⅱ売上高5394億円（前期比2・9%増）、営業利益370億円（17・5%増）。

## 通信週評

- ◎ 25年の首都圏は市場規模が再び拡大
- ◎ 今年の注目は都心から周辺エリアへ
- ◎ 金利上昇の影響に気を揉む一年に

◎ 昨年の首都圏マンション市場動向がまとまった。市場の詳細データについては弊社ホームページで公開している発表資料や1月27日付の記事を確認していただきたい。25年の供給戸数は当初、24年並みになるだろうと想定していたが、結果は4・5%減となり、2万2000戸も下回って調査開始以来の最少を更新することとなった。ただしこれは定借物件を除いた戸数となつている。昨年は定借の大規模物件の新規供給が相次ぎ1507戸にまで増加、過去最多だった08年の1247戸を大きく上回った。24年の定借は547戸であったので、所有権との合算で見れば供給はほぼ横ばいであった。その一方で戸当たり平均価格は大幅に上昇し、一気に9000万円台に乗せている。都心、郊外を問わず全エリアで上昇していることから、上昇の要因のベースは建設コストの高騰にあるのは明らかだ。工事の見積もりは2〜3年前と比べ4割増し、5割増しとの声も聞く。さらに用地費も一段と上がっており、それが価格に転嫁されている。また25年は都心を中心に人気エリアで大規模物件や高級タワーマンションの新規供給が相次いだ。今回から発表資料には都心6区の発売戸数と価格を記載しているが、その平均価格は2億円に迫る勢いとなつている。希少立地の物件の人気は一段と高まつており、高値であっても即日完売となる事例は珍しいものではない。この都心や人気エリアの需要の高さが価格をさらに押し上げるサイ

クルが続いていることによつて全体の平均が一段と高値になっていくというのもまた確かだ。その結果として1都3県の定借も含めた販売総額は2兆1775億円と、2年ぶりの2兆円台に乗せている。この拡大した市場規模を維持出来るのかどうかは今年の焦点になる。

◎その26年の首都圏マンション市場であるが、多くの局面で昨年の状況を踏襲することになりそうだ。まず東京23区の供給については減少が続く可能性が高い。人気エリアほど競合がひしめき合い、用地取得が一層難しくなっているためだ。大規模開発案件は赤羽や麻布十番といったいくつかのプロジェクトが目立つもののその数は少ない上に、中規模物件や小規模物件の供給は減少に歯止めが掛からない。代わつて増加し続けているのが東京都下で、この傾向は26年には一段と鮮明となりそうだ。今年には小金井市、東大和市、八王子市などで注目の大型物件の新規発売が控えており、25年以上に供給は活発化する。近郊・郊外エリアとしては都下だけでなく、埼玉県や千葉県でも今年には昨年以上に多くの注目物件が控えており、これらの物件が滞り無く販売されれば23区の減少をカバーし、首都圏全体では昨年を上回る供給量となる可能性は十分にある。また定借物件の大量供給にも変化は無いだろう。今年はずでに注目の『ブランズタワー横浜北仲』が始動しているほか、越中島一丁目の東京医科歯科大学職員宿舎跡地の大規模案件も控えている。それに加えて規模の小さな定借物件の供給エリアが拡大傾向にあることから、2年連続で最多を更新することも期待出来る。しかし定借物件の勢いが増す一方、郊外においても駅から近い立地の取得は困難になりつつあるとの声も聞く。今年注目の大規模物件を見ても、駅から決して近いとは言えない距離の物件が増えている。これらの物件が

2026年（令和8年）2月2日 月曜日 日刊不動産経済通信 （第三種郵便物認可） 無断引用・転載禁止

2期、3期と販売を進めても人気を維持することが出来るのかどうか注目となる。

◎さらに最近になって市場が下振れるような動きとして挙げられるのは金利の上昇だろう。昨年12月に日銀が利上げを決定した段階では次回は早くも今年6月、かつ26年中はその1回のみという見方が主流であった。しかし年明けからの急激な円安進行によって見方は一変した。東短のサイトで最新の日銀利上げ確率を見ても、日米金融当局のレートチェック後はわずかに後退しているものの、最も確率の高い次回の利上げは4月となっており、さらに年内2回の利上げの可能性も高止まりしている。住宅ローンの変動金利の上昇は当然ながら今の市場にはマイナスにしか働かない。物件価格の上昇が続く中、さらに支払い総額が増加するような動きが購入希望者のマインドにどれほど響くのかを心配する1年になりそうだ。さらに言えば、金利の上昇は直接的にダメージがあるだけではない。超低金利時代に変動金利でマンションを買い、支払いを続けている人たちの行動にも影響を与える可能性がある。将来的にローンの返済が厳しくなることが明らかであれば、5年ルールの期間中であっても住んでいる物件を手放すユーザーが開始める可能性が高くなる。中古市場にそのような物件が多く出回るようになれば、当然ながら新築の市場にも影響はあるだろう。多くの購入希望者は新築と中古を横並びで見ている。中古市場のボリュームが増えればそちらの中から物件を選ぶ希望者が増え、結果的に新築市場が縮小することも起こり得る。さらに悪いシナリオとしては実際日銀が利上げしてもなお、円安やインフレに歯止めが掛からず先高観が収まらない場合だろう。考えたくはないが、その場合は購入希望者のマインドが一層低下し、住宅市場全体が一気に冷え込むことになる。

（松田 忠司）