

【トピックス】

● 低廉な空き家の仲介、特例で報酬増も課題残る：全日みらい研究所

全日みらい研究所は9月29日、「低廉な空家等の売買・交換に係る媒介報酬額特例（2024年7月施行）」の運用状況に関する調査結果を公表した。調査によると、特例適用対象の媒介を取り扱った会員は963社中435社で、そのうち6割超が原則を超える報酬を受領。全件で特例を適用できたとする事業者も59%に達した。一方で、依頼者の理解を得られず「原則通りで対応した」事例も25.9%あり、報酬額が売買代金を上回る場合には合意形成が難しいとの声が多かった。また、「低廉な空家等」という名称の誤解や制度の周知不足、消費者への説明負担の大きさが課題として指摘されている。

[調査研究レポート：全日みらい研究所](#)

● 災害リスク情報、8割のユーザーが重視も不動産会社は開示に慎重姿勢：いえらぶ GROUP

いえらぶ GROUP は9月24日、不動産会社186名とエンドユーザー1,325名を対象に「災害リスク情報（水害ハザードマップ）に関する調査」を実施した。調査では、エンドユーザーの77%が洪水や浸水リスクを重視しており、物件選びの初期段階から情報提供を希望する声が多数。一方で、不動産会社で「必ず掲載」と回答したのは13.4%にとどまり、問い合わせ時にのみ伝える・掲載しないとする回答が約8割を占め、ユーザーとの温度差が明らかとなった。

災害リスク情報開示の効果については、不動産会社の47.8%が「信頼性向上につながる」と評価する一方、36%が「契約に影響」との懸念を示した。ユーザーの安心感と契約への影響リスクの両立が今後の課題となっている。

[プレスリリース：いえらぶ GROUP](#)

● 不動産私募ファンド市場、44.9兆円に拡大：三井住友トラスト基礎研

三井住友トラスト基礎研究所と不動産証券化協会は9月19日、不動産私募ファンドに関する実態調査を発表。2025年6月末時点の市場規模は44.9兆円と推計され、前年末比で約4兆円増（+10.0%）と拡大した。国内外の運用会社で資産規模拡大が目立ち、アジア系を中心に海外投資家が日本への投資を積極化。資金調達環境は概ね良好で、日銀の利上げや「トランプ関税」などの影響は限定的とされた。ただし不動産価格の高止まりと金利上昇懸念から平均LTVは上昇傾向にあり、利回り確保のためのレバレッジ強化が進んでいる点には注意が必要とされた。

[ニュースリリース：三井住友トラスト基礎研究所](#)

● 住宅設備機器市場、2030年度に2.2兆円へ：矢野経済研究所

矢野経済研究所は9月5日、住宅設備機器市場の調査結果を発表した。2024年度の市場規模は2兆433億円（前年比2.8%増）で、水まわり関連設備は補助金効果で拡大した一方、太陽光発電パネル単価下落などで創エネ設備は縮小した。2027年度以降は省エネ基準を強化した「GX ZEH シリーズ」への移行が予定され、太陽光発電に加え蓄電システムやエネルギーマネジメントの導入が必須となる。これにより創エネ関連機器が市場成長を牽引し、2030年度には市場規模が2兆2,010億円へ拡大すると予測された。

[プレスリリース：矢野経済研究所](#)

● マンション管理、修繕積立金不足やタワマン対応に課題浮き彫り：マンション管理業協会

マンション管理業協会は9月4日、会員304社を対象に実施した「マンション管理状況調査2025」の結果を公表した。調査では、修繕積立金不足への対応として「値上げ」280社、「工事見送りや仕様ダウン」129社、「長期修繕計画の見直し」114社が多く、増額に至らない理由は「説明会で反対多数」「総会で否決」など合意形成の難しさが指摘された。また、調査対象の管理会社のうち、61%が複合用途型マンションの管理を、30%がタワーマンションの管理を受託しており、課題は高度な管理員配置や特殊設備対応、理事のなり手不足などが挙げられた。

[プレスリリース：マンション管理業協会](#)

● 企業の不動産施策、老朽化対策が最大課題：三菱地所リアルエステートサービス

三菱地所リアルエステートサービスは9月3日、企業の不動産施策に関する独自調査結果を公表した。回答企業の40.7%が「建物の老朽化」を最大の不動産課題として挙げ、売却理由でも最多となった。売却活動中・検討中とした企業は31.5%で、2022年の調査開始以来最高水準に達した。一方、購入理由では「生産能力の拡大・向上」が16.2%と前年同期比で倍増し、事業拡大志向が強まっている。オフィス移転理由でも「人員増・事業拡大」が最多（20.0%）で、増床や賃料増加を伴う積極的な動きが目立った。

[ニュースリリース：三菱地所リアルエステートサービス](#)