

【トピックス】

● 中古マンション購入者、積立金の想定超過や値上がりが負担に：MEMOCO

MEMOCO は 11 月 21 日、「中古マンション購入後の修繕計画に関する調査結果」を発表した。購入経験者 120 人のうち、修繕計画・修繕積立金を「確認した」は 82%だった一方、「後悔・反省がある」は 31%に上った。主な理由は、修繕積立金が想定より高い、購入後すぐに値上がりした、将来の増額や物価高騰を織り込めていなかったことなど。用語が難しく内容を十分理解できていないとの声もあり、長期修繕計画や将来の負担を具体的に確認する重要性が示された。

[プレスリリース：MEMOCO](#)

● 海外不動産投資残高は 26.7 兆円、前年比 19%増：三井住友トラスト基礎研

三井住友トラスト基礎研究所は 11 月 19 日、「海外不動産投資に関する実態調査」の結果を公表した。2025 年の海外不動産投資残高は 26.7 兆円と推計され、前年比 19%増と大幅に拡大した。住宅メーカーや不動産会社による直接投資が活発で、前年推計から 20%増加したことが寄与している。直接投資プレーヤーは開発利益や海外市場の成長性を重視して投資を拡大する一方、政治リスク・景気変動リスクが最大の課題で、海外担当人材の確保も問題となっている。投資先は米国・豪州が中心で、英国やインドへの関心も上昇した。

[ニュースリリース：三井住友トラスト基礎研究所](#)

● 定期借地権分譲の最新事例を収集：日本住宅総合センター

日本住宅総合センターは 11 月 17 日、定期借地権付住宅を対象とした「定期借地権事例調査(2025 年度前期)」の結果を公表した。1994 年から蓄積するデータベースでは、2025 年 9 月末までに累計 7,059 件・6 万 3,151 区画(戸建 6,184 件、マンション 875 件)となった。

2025 年度前期の戸建は 12 件 14 区画で、約 64%が愛知県に集中。土地 200 m²超の大規模区画が 7 割を占め、近年続いた小規模化傾向から変化がみられた。マンションは 32 件 887 戸で、前年度前期の 19 件 453 戸から増加。1 件あたり戸数は平均 28 戸と小規模傾向が続く。発売戸数は東京都と大阪府が各 366 戸・325 戸で上位。最大専有面積の平均は 86.77 m²だった。

[新着情報：日本住宅総合センター](#)

● 注文住宅の建築費、過去 10 年で最高に：リクルート

リクルートは 11 月 18 日、2025 年版「注文住宅動向・トレンド調査」を公表した。建築者(全国)の建築費(土地代除く)は平均 3,488 万円で前年より 73 万円上昇し、過去 10 年間で最高値となった。敷地面積は平均 69.9 坪、延べ床面積は 41.1 坪と縮小傾向が続き、住宅のコンパクト化が進んだ。セミオーダーで建てた割合は 20.7%、平屋の選択率は 25.3%でいずれも拡大した。検討者の 68.8%が「今が建て時」と回答し、理由は「今後の建築費上昇」や「金利上昇」への懸念が中心。GX 志向型住宅の認知率は 49.6%、認知者のうち導入検討は 45.9%で、若年層ほど検討率が高い。導入率は 17.8%となった。

[注文住宅動向・トレンド調査：リクルート](#)

● 企業不動産は「保有」から「賃借」へシフト：野村不動産ホールディングス

野村不動産ソリューションズは 11 月 12 日、「企業の不動産に関する設備投資アンケート」の結果を公表した。過去 1 年で約 8 割の企業が不動産設備投資を行い、建築コスト高騰の影響で仕様縮小や新設から修繕への切替えが生じている。オフィスは保有と賃借併用が主流だが、今後は賃借志向が強まり、資本金が大きい企業ほど保有から賃借への移行傾向が確認された。社員寮・研究開発施設でも維持管理費や事業環境の不透明感から賃借シフトや必要性の再検討が進み、不動産を経営資源と捉えたポートフォリオ最適化ニーズが高まっている。

[プレスリリース：野村不動産ホールディングス](#)

● 事業用不動産の投資額 2 兆 920 億円、四半期ベースで過去最大に：CBRE

CBRE は 11 月 4 日、「ジャパンインベストメントマーケットビュー 2025 年第 3 四半期」を公表した。2025 年 Q3 の事業用不動産投資額は 2 兆 920 億円で、対前年同期比 68% 増。四半期ベースでは 2005 年の調査開始以来で過去最大となり、100 億円超の大型取引が倍増した。ホテルを除く全アセットで 2 桁以上の伸びとなり、オフィスは前年同期比 2.6 倍。J-REIT の取得額は 2,537 億円で減少した一方、売却額は 2.1 倍の 2,961 億円となり、商業施設と物流施設では四半期ベースの過去最大を記録した。東京プライムアセットの期待 NOI 利回りはオフィスなど横ばいを中心に、物流施設は 3bps 低下。CBRE 短観の物流「空室率」DI は 3 期連続改善となった。

[ジャパンインベストメントマーケットビュー：CBRE](#)

● 電子契約導入で顧客満足度 82.9%：全宅連

全国宅地建物取引業協会連合会と GMO グローバルサイン・HD は 11 月 4 日、不動産取引における電子契約の実態に関する共同調査結果を公表した。電子契約実施時の顧客満足度は 82.9% と前回調査から 11.7 ポイント上昇し、コスト削減・日程調整の容易化・業務効率化・ペーパーレス化・保管管理のしやすさ・締結時間の短縮など、幅広い導入効果が確認された。一方、未導入企業では「紙で十分」「顧客から求められていない」との理由が依然多く、電子契約が業界全体で一般化するにはギャップが残っていることも明らかになった。

[プレスリリース：全国宅地建物取引業協会連合会](#)