

### 【トピックス】

#### ● 企業の不動産売却意向が過去最高：地所リアル

三菱地所リアルエステートサービスは4月27日、「2025年度下期 企業の不動産戦略とマーケット展望」を公表した。企業の不動産売却意向は過去最高となり、資本効率改善や成長投資に向けた戦略的売却が進むと分析した。一方、オフィス市場では人材獲得を目的とした移転需要が拡大する中、賃料高騰や供給不足を背景に「質を重視した面積最適化」が加速するとしている。マンション賃貸市場では、職住近接ニーズを背景に都心部の需給逼迫と賃料上昇継続を見込んだ。

[ニュースリリース：三菱地所リアルエステートサービス](#)

#### ● 東京オフィス賃料は2029年まで上昇継続：不動研

日本不動産研究所と三鬼商事によるオフィス市場動向研究会は4月30日、「東京・大阪・名古屋のオフィス市場動向に関する予測推計（2026年版）」を公表した。東京ビジネス地区では需要増加を背景に空室率が2025年に2.2%まで低下し、賃料は前年比7.9%上昇した。2027年には賃料がコロナ前水準を上回り、2029年には賃料指数139.3と2023年比で約28%上昇する見通し。大阪、名古屋でも空室率低下と賃料上昇の継続が予測された。

[公表資料：日本不動産研究所](#)

#### ● 首都圏物流施設空室率9.2%に低下、全エリアで賃料上昇：CBRE

CBREは4月27日、「Japan Logistics MarketView 2026年第1四半期」を公表した。首都圏の大型マルチテナント型物流施設（LMT）の空室率は9.2%と前期比0.6ポイント低下し、新規需要は過去5年平均を大幅に上回った。実質賃料は4,530円/坪で0.9%上昇し、東京ベイエリアでは4.3%上昇した。近畿圏は空室率2.2%まで低下し賃料上昇圧力が強まる一方、中部圏は16.8%へ上昇、福岡圏も供給増加を背景に空室率上昇が見込まれている。

[Figures：CBRE](#)

#### ● 東京23区の大規模ビル、供給は抑制傾向：森トラスト

森トラストは4月23日、「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査2026」を公表した。2025年の大規模オフィス供給量は113万㎡と前年比176%となったが、今後5年間の平均供給量は87万㎡と過去20年平均の77%にとどまる見通し。建築コスト高騰や工期長期化を背景に供給抑制傾向が続く一方、新築ビルの内定率は2025年竣工物件で9割後半に達した。供給は都心3区、とくに千代田区・中央区への集中が進み、20万㎡超の超大規模化も進展するとしている。

[ニュースリリース：森トラスト](#)

#### ● 50代以上の住み替え検討理由は老後の生活費：ネクスウィル

ネクスウィルは4月16日、「新生活に伴う移住・住み替えの実態調査」を公表した。50代以上の約4人に1人が新生活シーズンを機に住まいの見直しを検討しており、理由は「老後の生活費の見直し」が31.3%で最多だった。持ち家所有者の約6割は将来的な不安を抱えており、「建物の老朽化と修繕費用の負担」が54.0%で最も多かった。維持管理や相続、空き家問題への不安も目立ち、住み替え実行のハードルとなっている。

[プレスリリース：ネクスウィル](#)

● 2026年度の建設投資は80.9兆円に拡大、補修・非住宅が牽引：建設経済研究所

建設経済研究所と経済調査会経済調査研究所は4月13日、「建設経済モデルによる建設投資の見通し」を公表した。2025年度の建設投資は76兆7,800億円（前年度比4.9%増）、2026年度は80兆9,400億円（同5.4%増）となる見通し。政府投資や民間非住宅投資、建築補修投資が全体を押し上げる構図で、住宅投資は省エネ基準適合義務化前の駆け込み需要の反動で2025年度に横ばい圏となる一方、2026年度は回復を見込む。

[建設投資の見通し：建設経済研究所](#)

● 築31年以上の中古戸建、65%超で雨漏りの疑い：さくら事務所

さくら事務所は4月7日、「中古戸建てホームインスペクション築年帯別不具合指摘率」を公表した。2025年に実施した中古戸建てホームインスペクション1,060件の調査結果をまとめたもの。築31年以上の中古戸建てでは、65%超で雨漏りの疑いが確認され、傾きも約半数で指摘された。シロアリや腐食、水漏れも約3軒に1軒で確認されている。新築価格高騰を背景に築古戸建て需要が高まる中、同社は築年数に応じた不具合リスクへの注意を呼びかけている。

[プレスリリース：さくら事務所](#)

● 新築「億ション」累計7.7万户、2025年供給は過去最多8,266戸：東京カンテイ

東京カンテイは4月1日、全国の新築億ション住戸供給調査を公表した。2025年末時点の累計供給戸数は7万6,954戸となり、東京都が5万4,183戸で全国の70.4%を占めた。2025年単年の供給戸数は8,266戸と過去最多を更新し、東京都だけで5,947戸に達した。直近5年間の供給戸数はバブル期の約1.8倍となり、地方圏でもタワーマンションや高額住戸の増加が進んでいる。

[プレスリリース：東京カンテイ](#)