土地・不動産に関する行政情報・トピックス・学会誌情報

【トピックス】

- オフィス拡張意向は横ばい、会議室など「機能の最適化」進む：ザイマックス総研

ザイマックス総研は 7 月 30 日、「大都市圏オフィス需要調査 2026 春」を公表した。過去 1 年間にオフィスを拡張した、または拡張する可能性がある企業は 14.4%で、縮小の 6.2%を上回ったものの、拡張傾向は 2024 年春以降ほぼ横ばいとなった。今後は会議室や集中スペースなどを増やしたい意向が強く、ハイブリッドワークの定着を背景に、面積の拡大よりも機能の最適化・多機能化が進んでいる。

定期調査：ザイマックス総研

- 都心部の定期借家、築浅・大型・タワー物件で高いシェア：東京カンテイ

東京カンテイは 7 月 30 日、「分譲マンションにおける定期借家の詳細分析」を公表した。東京都心部では築 5 年以内の定期借家シェアが、渋谷区を除き 70～80%と高水準となった。専有面積 100 ㎡以上でも 7 割超を占め、30 階以上のタワーマンションでは各区とも概ね 3 分の 2 以上に達した。一方、同一物件・同一階で賃料を比べると、定期借家が普通借家を大幅に上回る傾向は確認されなかった。

プレスリリース：東京カンテイ

- 物流施設市場、首都圏で空室率低下と賃料上昇続く：CBRE

CBRE は 7 月 29 日、「ジャパンロジスティクスマーケットビュー2026 年第 2 四半期」を発表した。首都圏大型マルチテナント型物流施設（LMT）の空室率は 7.8%と前期から 1.4 ポイント低下し、実質賃料は 4,600 円／坪で前期比 1.5%上昇した。新規需要は過去 5 年平均を大きく上回り、東京ベイエリア（同 5.3%増）や外環道エリア（同 2.6%増）を中心に賃料上昇が進んだ。近畿圏でも賃料が上昇した一方で、中部圏・福岡圏では横ばいだった。

Figures：CBRE

- 一棟賃貸オーナーの 56.7%が賃料引き上げ：帝国不動産

帝国不動産は 7 月 29 日、一都三県の一棟賃貸オーナー1,000 人を対象とした調査結果を公表した。過去 2 年間に賃料を引き上げた割合は 56.7%で、東京都心 5 区では 73.2%に達した。賃貸需要が安定していると感じるオーナーも 64.6%を占めた。一方、家賃を引き上げにくい理由は「普通借家契約」が 35.8%で最多。定期借家契約の認知度は 76.4%、導入意向は 58.7%となり、契約知識や賃料見直しの有無が収益改善に影響する実態が示された。

プレスリリース：帝国不動産

- インフラファンド市場、3.5 兆円規模へ拡大：三井住友トラスト基礎研究所

三井住友トラスト基礎研究所は 7 月 28 日、日本のインフラファンド投資市場規模（2026 年 3 月末時点）を資産額ベースで約 3.1 兆～3.5 兆円と推計した。私募インフラファンドは約 2.8 兆～3.2 兆円、上場インフラファンドは約 3,283 億円となり、いずれも前年から拡大した。投資対象は太陽光発電が中心である一方、蓄電池やデータセンターへの投資事例が増加しており、新たな投資分野の拡大を背景に市場の成長が続くと見込まれている。

ニュースリリース：三井住友トラスト基礎研究所

● 不動産投資家、不動産価格は「上昇」予想が最多：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 7 月 28 日、第 18 回「不動産投資に関する意識調査」の結果を公表した。1 年後の不動産価格は「上がる」が 42.1%で最多となり、インフレや建築費・人件費の高騰を背景に価格上昇期待が強まった。一方、融資金利は 93.6%が「上がる」と予想し、約 3 割が融資環境の厳格化を実感している。中長期では「積極的に購入を検討」と「買い替えを検討」を合わせて 7 割超と投資意欲は高いものの、利回りや価格条件を厳しく見るなど投資判断は慎重化している。

プレスリリース：野村不動産ホールディングス

● 2027 年度の建設投資の見通しは 83.3 兆円、非住宅や政府投資が牽引：RICE

建設経済研究所は 7 月 27 日、「建設経済モデルによる建設投資の見通し」を公表した。2026 年度の建設投資は 83 兆 2,600 億円（前年度比 6.3%増）、2027 年度は 86 兆 3,500 億円（同 3.7%増）となる見通し。2026 年度は民間非住宅投資が 7.1%増、政府分野投資が 6.9%増と全体を押し上げる。住宅投資も前年度の反動減から持ち直す一方、2027 年度は回復が一巡し、伸び率は鈍化すると予測している。

建設投資の見通し：建設経済研究所

● 空き家対策の認知は過去最高、4 人に 1 人は今後の対応未定：カチタス

カチタスは 7 月 3 日、「第 6 回 空き家所有者に関する全国動向調査（2026 年）」を公表した。相続登記義務化の認知は 70.0%、家族との対話率は 72.5%と過去最高となった一方、今後 3 年以内の対策が「まだわからない」とする回答は 25.5%に上った。未行動の理由は「まだ困っていない・緊急性を感じない」が 39.7%で最多。対策意向では「売却」が 32.8%で最も高く、買取会社を検討する割合も 42.8%まで上昇した。

プレスリリース：カチタス

● シニアの賃貸探し、希望物件不足や入居拒否が課題：アットホーム

アットホームは 7 月 2 日、「シニア世代の住まい探し」の調査結果を公表した。過去 2 年以内に賃貸へ引っ越した 65 歳以上 460 人では、引越し理由は「家賃の安い場所へ移る必要がある」が 32.0%で最多だった。住まい探しで苦労した点は「希望に合う物件が見つからなかった」が最も多く、保証人確保や年齢を理由とした入居拒否も挙がった。不動産会社との連絡では対面相談を望む人が半数を超え、終活を考えている人は 6 割に達した。

ニュース：アットホーム