

【トピックス】

● 物流施設、東京圏は需給改善続く：一五不動産情報サービス

一五不動産情報サービスは8月31日、「物流施設の賃貸マーケットに関する調査（2026年7月時点）」を公表した。東京圏の空室率は7.1%と前期から0.6ポイント低下し、募集賃料は0.7%上昇の4,430円/坪となった。関西圏は空室率2.8%で横ばい、中京圏は14.8%と依然高水準。九州圏では鳥栖エリアを中心に需給が緩み、空室率は1.8ポイント上昇の7.8%となった。

[調査レポート：一五不動産情報サービス](#)

● 住み替え意向36%、物価高などが住まい選びに影響：エリアリンク

エリアリンクは8月24日、「住環境と住み替えに関する実態調査」の結果を発表した。今後1～2年以内に住み替えへの関心・意向がある人は36.0%だった一方、物価高や不動産価格・家賃高騰が住み替え意向などに影響している人は44.0%に上った。現在の住まいの不満では、断熱性・省エネ性能が24.4%、収納スペース不足が23.4%と上位を占めた。

[プレスリリース：エリアリンク](#)

● 物流施設の賃料見通し、「上昇」が65%で調査開始以来最高：一五不動産情報サービス

一五不動産情報サービスは8月21日、「物流施設の不動産市況に関するアンケート調査」の結果を公表した。半年後の賃料水準について「上昇」とする回答は65.0%で、2008年の調査開始以来最高となった。建築費上昇による賃料転嫁や物価高、新規開発の抑制による需給改善が主な理由。不動産価格は「横ばい」が58.7%で最多となり、上昇36.3%、下落5.0%だった。建築費高騰の影響では、新規開発の抑制を見込む回答が最多となった。

[調査レポート：一五不動産情報サービス](#)

● 非上場コア不動産ファンド、分散投資効果を定量的に確認：ARES

不動産証券化協会は8月20日、「ARES インデックス（AJFI）を活用した不動産投資のリスク・リターン評価手法に関する調査」の結果を公表した。非上場コア不動産ファンドは、リスク水準が株式と債券の中間に位置し、リスク対比で競争力のあるリターンを示した。また、株式・債券との相関係数はいずれも絶対値0.1未満と低く、ポートフォリオに組み入れることで有効フロンティアが改善するなど、分散投資効果が確認された。

[プレスリリース：不動産証券化協会](#)

● マンション売却理由、地域によって「住み替え」「資金確保」に差：スター・マイカ

スター・マイカは8月5日、「マンション売却理由」に関するアンケート調査の結果を公表した。売却理由は「買い替え・住み替え」が27.3%で最多となり、「資金確保」17.7%、「市況判断」13.2%が続いた。地域別では、札幌市・仙台市周辺で「買い替え・住み替え」が46.2%を占める一方、東京都では「資金確保」が20.8%、大阪府と神奈川県では「市況判断」がそれぞれ21.1%、25.0%となるなど、地域差がみられた。

[プレスリリース：スター・マイカ](#)

● 東京の商業地、空室枯渇で賃料上昇続く：CBRE

CBRE は 8 月 4 日、「ジャパンリテールマーケットビュー 2026 年第 2 四半期」を公表した。平均賃料は全国 10 エリアのうち 5 エリアで前期から上昇し、新宿を除く 4 エリアで過去最高値を更新した。プライムエリアの空室率は 6 エリアで低下し、新宿も 0.0%となったことで、東京 4 エリアでは空室がほぼ枯渇した。アウトドア・スポーツや化粧品などを中心に出店需要は高く、ハイストリートの賃料は今後も概ね上昇傾向が続くと予想している。

[Figures : CBRE](#)

● 商業用不動産投資額、上半期で過去最高の 3.8 兆円：JLL

JLL は 8 月 3 日、2026 年上半期の日本の商業用不動産投資額が前年同期比 17%増の 3 兆 7,517 億円となり、上半期として過去最高を更新したと発表した。用途別ではオフィスが 45%で最大となり、賃貸住宅 19%、物流施設 14%が続いた。海外投資家による投資額も 1 兆 1,105 億円と全体の 30%を占めた。賃料上昇への期待や企業のアセットライト化などを背景に、通年では前年比約 10%増の 7 兆円に達すると予測している。

[ニュース・PR : JLL](#)