

日刊 不動産経済通信

株式 不動産経済研究所
会社

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目15番9号 さわだビル7階
電話 03-3225-5301 (代表) FAX 03-3225-5330
URL <https://www.fudousankeizai.co.jp>
☒ (旧ツイッター) @fdk_tsushin
購読料/月額13,716円(税込)

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可
日刊(土日・祝日休刊)

第16039号

無断複写・転載・頒布を禁じます

2025年(令和7年)5月1日 木曜日 発行

◎住宅着工に駆け込み発生、3月は4割増：
1

―国交省、4月1日からの法改正が影響

◎渋谷の宮益坂市街地再開発組合が認可：
2

―東急とヒューリック、27年度着工へ

◎長谷工、デジタル活用の開発・発信拠点：
3

―マンションの新たな販売手法や商品開発

◎23区3月マンション、5カ月ぶり戸数増：
4

―本社、湾岸タワーなど複数の大規模物件

◎CBRE、米国関税の市場影響を分析：
5

―自動車関連のA級オフィス割合小さく

◎大和ハ、大宮に延床3万㎡超の複合施設：
6

―JR東と駅西口に商業・業務・式場など

◎東京都心のA級ビルは坪3万円台に回復：
7

◎国交省、マンション長寿命化モデル募集：
7

◎京王多摩川駅前の開発、賃貸レジ棟着工：
8

◎西武不、物流倉庫2件にエクイティ投資：
9

◎春の叙勲、業界から2名旭日章：
9

人事異動

◎大和地所レジデンス：
10

《2025年3月期連結決算》

◎日本エスコン、分譲Mが堅調で計画比2ケタ増益：
10

―部門業績―

◎積水化学工業住宅カンパニー、大幅増益：
10

《お知らせ》

◎令和版「地面師」、昨今の事故と対策

―セミナー、リスク取引にどう向き合うか

◎住宅着工に駆け込み発生、3月は4割増 ― 国交省、4月1日からの法改正が影響

国土交通省は4月30日、25年3月分と24年度の建築着工統計を発表した。3月の新設住宅着工戸数は前年同月比＋39・1％の8万9432戸となった。増加は2カ月連続。持家、貸家、分譲住宅は全て大幅な増加となり、3月分が年度計を押し上げた。国交省は、4月1日施行の法改正を見越した駆け込みとみている。

国交省は「建築基準法及び建築物省エネ法の改正による4月からの4号特例の見直しと、省エネ基準の適合義務化を見据えて、一部事業者から着工を前倒ししたという声があった」と説明する。持家、貸家、分譲戸建ては同様だという。改正法の施行で、4月から全住宅に省エネ基準適合が義務化された。住宅を建てるには省エネ基準適合の確認（省エネ適判）が必要になった。4号特例は小規模住宅で手続き書類を簡略化できるもの。ともに事業者側の事務負担が増える改正だ。

3月の持家は2万2867戸（＋37・4％）で3カ月ぶりの増加。持家が2万戸台となるのは23年8月の2万984戸以来。貸家は4万2525戸（＋50・6％）で2カ月連続増。貸家が4万戸台となるのは08年10月の4万2942戸以来。分譲住宅は2万3571戸（＋22・8％、2カ月連続増）。うちマンション1万807戸（＋20・4％、3カ月連続増）、戸建て1万2472戸（＋23・3％、29カ月ぶりの増加）。

24年度の着工戸数は81万6018戸（前年度比＋2・0％）で3年ぶり増加。持家22万3079戸（＋1・6％、3年ぶり増）、貸家35万6893戸（＋4・8％、前年度減少から増加に）、分譲住宅22万9440戸（△2・4％、2年連続減）、うちマンション10万5227戸（＋5・0％、前年度減少から増加に）、戸建て12万2319戸（△8・5％、2年連続減）。

◎ 渋谷の宮益坂市街地再開発組合が認可

― 東急とヒューリック、27年度着工へ

東急とヒューリックが渋谷駅周辺で地権者らと計画を進めている「宮益坂地区市街地再開発事業」（東京・渋谷区）が本格化する。4月30日に再開発組合が東京都から設立認可を受けた。26年度に権利変換計画が認可される予定で、27年度の着工、31年度の竣工・開業を目指す。都によると、総事業費は約2431億円。同再開発地区は、4社9路線の鉄道が乗り入れる渋谷駅の東側に隣接し、明治通りに面する交通便利性の高い場所に位置する。施行面積は約1・4haで、敷地面積は約1万870㎡。地上33階・地下3階のA街区、地上7階・地下2階のB街区、地上2階・地下1階のC街区の3街区からなり、延床面積は約20万1300㎡の規模。オフィスのほか、宿泊滞在施設や店舗、ホール・カンファレンス、産業育成支援施設、神社などを整備する。

これまで渋谷駅中心地区で進められてきた大規模な駅改良工事ならびに基盤整備に続き、渋谷駅周辺地域への交通結節点としての役割を担う。東京圏の国家戦略特別区域の特定事業として認定されており、国際水準の宿泊滞在施設や、官民連携の産業育成支援施設を整備することで、東京の代表的なビジネス・交流拠点を目指す。また、地区内に所在する御嶽神社を建て替えることで、街の文化の継承を図る。

このほか、建物の省エネルギー化やエネルギー利用の効率化に取り組みとともに、利用エネルギーの脱炭素化を中長期的に目指すことで、環境負荷の低減を図っていく。さらに、災害時における帰宅困難者受入施設や防災備蓄倉庫などを整備することにより、地域の防災対応力を強化する計画としている。

◎長谷工、デジタル活用の開発・発信拠点 ―マンシヨンの新たな販売手法や商品開発

長谷工コーポレーションは、長谷工版BIMで蓄積したデータとデジタル技術を活用し、リアルとバーチャルを融合した新しい販売手法や商品展示、設計や生産手法を開発・発信する施設「長谷工デジタルテクノロジーラボ」（H/DTL）を、東京都内に開設した。マンシヨンデベロッパー向けの提案に活用していく。

マンシヨンの内外装部材などのサンプルを集中展示したデベロッパー向けのプレゼン施設「LIPS」が入る建物内に設けた。「バーチャルラボ」「次世代モデルルーム」「VRシアター」「フィジカルラボ」の4ゾーンを整備。「バーチャルラボ」では、ゴーグル型端末を付けVR技術を活用し、5分の1サイズの住戸を上から見られるようにしたほか、VRで住戸内空間に入りその中を移動し体感できるようにした。「次世代モデルルーム」では、「ウゴクロ」や「ビーフィット」など同社の商品をARで体感できる。「フィジカルラボ」には3Dプリンターやレーザーカッターを設置し、デジタルで検討したものをすぐに形に落とし込み作業ができるようにした。同社では、設計の検討段階から販売・維持管理までの流れを、BIMを中心に一元管理する独自のデジタルツインプラットフォームの開発を進めている。

VRを活用した販売手法や商品提案は、将来的にはマンシヨン販売の現場・モデルルームでの導入を見据える。池上一夫・代表取締役副会長は、施設の記者内覧会で「グループの長谷工不動産や総合地所の物件で早く採用し、顧客の反応などを確認していく」と語った。「LIPS」は88年に開設し、18年に現在の場所へ移転。デベロッパーを中心に年間800〜900人が訪れている。

◎ 23区3月マンション、5カ月ぶり戸数増
 ― 本社、湾岸タワーなど複数の大規模物件

不動産経済研究所は東京23区における3月の新築分譲マンションの需給動向をまとめた。供給戸数は1072戸と前年3月よりも385戸増えた。前年同月の戸数を上回るのは5カ月ぶりだ。湾岸の豊海や品川、池袋などで複数の大規模なタワーが売られ、戸数増加の要因になった。期中に計上された1072戸のうち約半数が引き合いを集めやすい大規模な売り出し物件で、初月契約率も前年同月比7・0%増の85・2%と高まった。戸当たりの平均価格は1億4939万円と前年3月よりも2463万円上昇し、11カ月続けて1億円台に乗った。

1期販売が始まった件数は9件で、それらの合計戸数は511戸。3月の総戸数1072戸の内訳を価格帯別にみると、1億円台が610戸と前年同月の157戸に対し4倍に増えた。2億円台も148戸（前年同月60戸）と2倍以上になった。3億円台は34戸（前年6戸）。1億円を超える物件の供給割合は前年3月の39・2%に対し73・9と大幅に上昇した。

一方、1億円未満の価格分布は、9千万円台は85戸から42戸、8千万円台は72戸から41戸、7千万円台は70戸から61戸などそれぞれ減っている。販売在庫は前年同月の2185戸に対し2028戸と減少。前月の2200戸に比べても減っており、在庫が消化される傾向が続いている。

販売された面積帯をみると、最も多いのは70～74㎡で208戸（前年同月140戸）。次点が60～64㎡で155戸（67戸）だった。区ごとの供給戸数は港区が最多の362戸で、次点以下は中央区（204戸）、豊島区（125戸）、板橋区（75戸）などと続く。

◎ C B R E、米国関税の市場影響を分析 ― 自動車関連のA級オフィス割合小さく

シービーアールイー（C B R E）はこのほど、米国トランプ政権による関税政策が日本の不動産市場に及ぼす影響について分析を公表した。同社リサーチ部門責任者の羽仁千夏氏は、日本の不動産投資市場について「機関投資家の物件の選別が厳しくなる可能性はあるが、緩やかな金利上昇の環境下で、概ね25年の間は取引動向が堅調」と予測を示した。

賃貸市況は、たとえばオフィスの活況を支える需要や賃料上昇の勢いに減速はありうるが、仮に解約が起きても退去まで一定の期間が必要になるため、空室率が年内に急上昇する可能性は低いとみている。そもそも、東京におけるグレードAの賃貸ビルで、製造業関連が占める面積の割合は16%、中でも自動車関連は6%と限られる。仮に、自動車関連が東京のグレードAビルで利用する面積を10%減少しても、空室率への影響は0・6ポイントほどの上昇圧力にとどまるという。物流施設の製造業の利用も限られ、中心繁華街での商業施設は出店意向が強いため、空室率や賃料の市況に急速な悪化はないとの想定だ。羽仁氏は「先行きが不透明になり、様子見に転じる動きはある」とするが「一部の機関投資家の間に、米国に投じた資金を、日本をはじめアジア太平洋に向ける意向も聞こえる。レンドアの融資姿勢も変わっていない。ファンダメンタルズから選別が強まる可能性はあるが、住宅、ホテルを含む幅広いアセットで堅調」と見込んでいる。

取引市場で今後の動きを羽仁氏は「株安などの影響が出そうな個人投資家と、機関投資家の動きは異なりそうだ」と話す。「安定性のある日本で、バリュエーション投資が主流。東京都心、大阪、堅調に市場が成長する福岡でも検討が進む」と見通しを語った。

◎大和ハ、大宮に延床3万㎡超の複合施設

― J R 東と駅西口に商業・業務・式場など

大和ハウス工業、大和ハウスリアルティマネジメント、J R 東日本の3社は、大宮駅西口の市営駐車場「桜木駐車場」の一部で開発する総延床面積3万㎡超の大型複合施設「（仮称）桜木PPJ」（さいたま市）をこのほど着工し、リーシングをはじめた。27年春の竣工と開業を予定する。

同プロジェクトは、大宮駅西口の桜木駐車場用地活用事業で、さいたま市が「東日本の対流拠点形成に資する機能の導入」の実現を目指し23年1月に公募型プロポーザルを実施、大和ハウスグループとJ R 東日本で構成するコンソーシアムが事業者に選定された。事業地はさいたま市からの定期借地、期間は24年4月1日から59年3月31日までの35年、貸付料は年1億3800万円。担当者は「事業地の近傍に当社の旧さいたま支店があり、17年頃から用地の活用を検討していた。同市には宿泊施設とオフィスが少ないという課題がある。その中で24年に竣工した「アドグレイス大宮」に埼玉県初のダイワロイネットホテルが入居した。大宮は重点拠点として開発を進める」と話した。

同施設は、商業棟（S造3階建て、延床面積1万861・20㎡）、オフィス棟（S造5階建て、9120・23㎡）、フィットネス棟（S造2階建て、5149・55㎡）、M I C E結婚式場棟（S造2階建て、1074・49㎡）、駐車場棟の5棟からなる。開発コンセプトはウェルビーイング拠点「Om i y a W e l l | b e i n g S t a t i o n」で、鉄道の街を象徴する鉄道車両の展示を行う電車ひろばを設け、新幹線停車駅の立地を生かし新幹線荷物輸送「はこびyun」を活用。フィットネス棟にはスポーツジムが入居する。

◎東京都心のA級ビルは坪3万円台に回復

三幸エステートとニッセイ基礎研究所は4月30日、賃貸オフィスの成約事例データによる25年第1四半期（1～3月期、1Q）の市場動向を公表した。東京都心5区と周辺区のオフィス集積地域で、延床面積1万坪以上、1フロア面積300坪以上かつ築15年以内のAクラスビルにおける共益費を除く坪当たり賃料は、3万509円（前期比2020円増）だった。前期比は6期連続の上昇で、21年4Q以来の坪3万円台に回復した。空室率は6・4%（0・4%増）。

Aクラスビルの空室率上昇は、1Qに新築供給が集中した影響で、足元のオフィス需要は「活発な状況が続く、新築ビルでも成約に向けた話が進んでいる」と分析した。Bクラスビルは、賃料が2万41円（6・3円減）、空室率は2・5%（0・4%増）だった。賃料の下落は小幅で空室率低下も続き「立地評価がやや劣るビルで大口の成約を複数確認」とする。Cクラスビルは、賃料が1万8924円（821円増）、空室率が3・1%（0・3%増）で、緩やかな賃料上昇と、千代田区や港区を中心に空き床消化が続いた。

◎国土交通省、マンション長寿命化モデル募集

国土交通省は、25年度の補助事業「マンションストック長寿命化等モデル事業」の募集スケジュールを公表した。第1回募集は5月26～30日に実施する。第2回は7月22～28日、第3回は10月6～10日。マンションの再生を促進するため、老朽化マンションの長寿命化を図るモデル的な取り組みを支援する。

提案を受け付けるのは「先導的再生モデルタイプ」と「管理適正化モデルタイプ」の2タイプ。それぞれ、事業前の立ち上げ準備段階の「計画支援」と実施段階の「工事支援」がある。

提案内容は有識者委員会によりモデル性が審査される。政策上重要なポイントは「優先募集枠」として高く評価される。具体的には、自主建替えの検討や超高層マンションにおける給排水管設備改修や防災設備改修、団地型マンションでの敷地分割事業の検討、別の場所での建替え「非現地建替え」などが優先募集枠に当たる。計画支援は年間最大500万円（最大3年）を補助、工事支援は改修工事費のうち3分の1を補助。

◎京王多摩川駅前の開発、賃貸レジ棟着工

京王電鉄は東京都調布市の京王相模原線・京王多摩川駅前で計画する再開発「（仮）京王多摩川開発プロジェクト」で、B棟の賃貸住宅・福祉棟に5月1日に着工する。

約2・8haにおよぶ街区は京王多摩川駅から徒歩1分に位置し、旧京王フローラルガーデンジェ跡地や社有地を含む敷地でA・C棟の3棟を開発する。B棟はRC造10階建てで、1階にスーパーマーケットと保育園、店舗、ワークラウンジ、2・3階に福祉と医療の施設が入り、3・10階が賃貸マンション（総戸数214戸）となる。延床面積は約2万6468㎡。27年7月ごろの開業を予定する。C棟は264戸の分譲マンションを予定し、京王グループのリビタが事業主としてJVに入る。RC造12階建てで、延床面積は約2万4430㎡。25年9月ごろに着工し、27年12月ごろの開業を予定する。A棟は現時点で未定。

◎西武不、物流倉庫2件にエクイティ投資

西武不動産は千葉県柏市と愛知県一宮市の物流倉庫にエクイティ投資を行った。2物件とも比較的ICから近く、競争力の高い場所に立地しているという。投資額は非開示だが、2物件合わせて数十億円規模となる。

両物件の信託受益権を購入するための合同会社に対して、単独でエクイティ投資を行った。2物件とも4月24日に引き渡し済み。柏市の物流倉庫は24年5月の竣工。建物はSRC造4階建てで、延床面積は約1万2349㎡。一宮市の物流倉庫は25年3月の竣工。建物はS造3階建てで、延床面積は約1万1362㎡。西武不動産は西武グループの中期経営計画に基づき、資産の取得を進めており、24年度は5件の物件を取得したほか、賃貸マンションにエクイティ投資を行っている。

◎春の叙勲、業界から2名旭日章

政府は25年春の叙勲受章者を発表した。不動産業界から、2名が旭日章を受章した。中綬章以下の受章者を対象に、5月14日午前11時から東京・港区の東京プリンスホテル鳳凰の間で伝達式が行われる。関係分は以下の通り。

へ旭日小綬章▽三好修・三好不動産社長（元全国賃貸住宅経営者協会連合会会長）へ旭日双光章▽西川和孝・成邦不動産鑑定代表取締役（日本不動産鑑定士協会連合会副会長）。

◎大和地所レジデンス

△副社長執行役員、営業本部管掌（常務執行役員、開
発事業部長）担当||露崎貴大||5月1日付。

△執行役員、営業本部担当||谷博

◎日本エスコン、分譲Mが堅調で計画比2ケタ増益

ES習志野芝園、物流施設の「LOGITRES佐野」と「LOGITR	段北ビル」セブンバイセブンの「LOGITRES佐野」と「LOGITR	ホテルセブンバイセブンの「LOGITRES佐野」と「LOGITR	を引渡した。不動産開発事業では、商業施設「トナリエ」195戸と	引渡し完了。同期の分譲計画戸数1250戸に対し、195戸の全戸	（総戸数30戸）。同期の分譲計画戸数1250戸に対し、195戸の全戸	ンデ」（総戸数87戸）、「ジェイド箕面船場ノースレジデンス」	・ジェイド谷町五丁目」（総戸数42戸）、「ジェイド箕面船場ノースレジデンス」	業では分譲マンションの初計画の販売が順調に進行。同期の竣工物件のうち	堅調に推移し、当初計画の販売が順調に進行。同期の竣工物件のうち	5億9350万円（前年比17.5%増）	・上高13450万円（前年比17.5%増）	理不動産開発0204億、その他1億2000万円（前年比17.5%増）	不1億9300万円、部門別売上高1億7000万円（前年比17.5%増）	億11月間の売上高1億7000万円（前年比17.5%増）	15カ月の売上高1億7000万円（前年比17.5%増）	▽業績の変則決算のため、対前年増減率（決算期変更により前期が
-----------------------------------	------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	------------------------------------	--------------------------------	--	------------------------------------	---------------------------------	---------------------	-----------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------	-----------------------------	--------------------------------

◎積水化学工業住宅カンパニー、大幅増益

住リリよ都・1
 した宅フフ市住14▽業
 人事業のーム棟部宅億績
 材の業のム単堅は事増) 13
 の人需事は調、營、13
 育員要業は推地業6高5
 成シ要業は、移方利%増2
 がフ獲は、受。部益34
 着シト受。受。部。34
 実によ注注都。物60次
 に進注高棟は市価億
 涉よりは数教は物価0
 し固順前は中心上億
 大幅定調期前中心昇(業
 増費抑比期比の影(續
 益制大。099た響。14)期
 と、。5%、高に響。31比
 な、收%。受付により増) 1
 っ、益性營注加購買・1
 了。フ益強業金価意欲%減
 。ォ一化業體額直欲4、
 ム事策制化業體額直欲0、
 業として充、同製品が低億
 にシ新断5の訴迷も、業
 フト築熱%にに求も、利
 3

実践セミナー／超高齢化・DX時代～リスク取引にどう向き合うか

令和版「地面師」の動向と対策

—ありえない地面師事件はなぜ起きたのか
—ブローカー、中間業者をどう見極めるか



オンライン配信：4/24（木）～5/23（金）

主 催：(株)不動産経済研究所

受 講 料：◇1名につき 22,000 円（税込）◆加盟団体割引：19,800 円（同）

申込方法：本申込書を FAX でお送り下さい。お申込人数分の受講料を下記口座
にお振込み下さい。申込受付後、受講ご案内メールをお送りします。

三井住友銀行 新宿通支店 普通No. 7100053

名義：(株)不動産経済研究所 カド・ウツキイザイ・ケンキョウ

※本セミナーの後援団体会員は上記の通り割引になります。申込書の「加盟団体」欄の
該当する団体を○でお囲み下さい。ご記入が無いと割引になりません。

(T) 申 込 書		No.	
フリガナ		加盟団体割引	
勤務先名		※所属する後援団体に○をつけて下さい。 不動協・ビル協・全住協・FRK ・全宅連・日管協・全管協	
所属部署 肩 書 等		フリガナ	
		受講者名	
所 在 地	〒		
T E L			
メールアドレス			
受 講 料 振 込 日	月 日 振込済 ・ 振込予定 ※必ずご記入下さい。		

各講師の 視聴時間は 約 60 分	地面師小説・ドラマ監修の司法書士が事件を総括 地面師事件はなぜ起きた？ リスク取引にどう向き合うか —常識を疑え！ 巧妙化する手口と本人確認の実際 司法書士長田法務事務所 代表 長田 修和 氏
	新・中間省略登記の第一人者が語る ニュースには出ない昨今のプロッターゲット事故とその対策 —悪質ブローカーや事故原因をどう見極めるか —三為取引はどう使われるべきか フクダリーガルコンストラクツ&サービス 代表社員 福田 龍介 氏
視聴時間は 約 25 分	講演者フリートーク 令和の「地面師」とは？「地面師」はどこにいる？ ～不動産業事業者が気を付けるポイント ・リスク取引（要警戒取引）のパターン、どう定義付けるか ・改めて法務コンプラをどう運用するのか ・今後の決済環境と司法書士はどう選び、どう役立てるか、他 長田 修和氏 × 福田 龍介氏

* 講演時間は目安であり前後する可能性もあります。

(株)不動産経済研究所 TEL.03-3225-5301 **FAX.03-3225-5330**
〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル7階