LANやイントラネットの上で利用するには著作権者の承諾が必要です

日刊 不動産経済通信

株式会社 不動産経済研究所

〒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16059号 無断複写・転載・頒布を禁じます
2025年 (令和7年) 6月2日 月曜日 発行

- ◎ 住宅着工27%マイナス、駆け込み反動減：1
| 国交省、従来からの低調に更なる打撃
- ◎ 住生活基本計画、面積水準見直しの声：2
| 国交省で議論進む、7月に素案公表へ
- ◎ 地所、ムンバイで複合オフィス開発参画：3
| インド5件目、開発累計100万㎡超に

- ◎ 野村不、3年で物流開発に3400億円：4
| 首都圏以外に展開、福岡千葉などに15棟

- ◎ 中電不ら、名古屋で大型分譲マンション：5
| 上飯田駅4分に429戸、隣に商業施設
- ◎ 東京圏の賃貸物流施設、需給緩和が続く：6
| 一五不4月調査、関西圏は賃料上昇続く
- ◎ C B R E、東名阪の繁華街で空室が枯渇：7
| 出店の柔軟性とインバウンド獲得狙う
- ◎ 三井不の「リンクラボ」に米企業が拠点：8
- ◎ プロロジス、愛知東海市に物流施設2棟：8
- ◎ 阪急阪神不、京都伏見で物流施設に着工：9
- ◎ アールシーコア、再塗装技術で特許取得：9
- ◎ 木住協、定時総会で市川晃氏が会長再任：10

通信週評

- ◎ 東京は住みやすいか：11
- ◎ 集中による効率性の限界：12
- ◎ 都市の建築物はもっと自由に：13

◎住宅着工27%マイナス、駆け込み反動減
―国交省、従来からの低調に更なる打撃

国土交通省は5月30日、4月の建築着工統計を発表した。新設住宅着工戸数は前年同月比△26・6%の大幅減で5万6188戸となった。3月の8万9432戸から3・3万戸超の減少。改正法施行を見据えた駆け込み需要が発生した3月からの反動減が大きく出た。改正建築物省エネ法・建築基準法の施行により、4月から住宅を含む全ての新築建築物に省エネ基準への適合が義務付けられた。住宅着工の大幅減について国交省は、「もともと持家・分譲戸建ては、物価上昇や資材価格の高騰などによる消費者マインドの低下が継続していた。そのうえで法改正を見据えた着工前倒しによる前月の大幅増の反動が加わった」と受け止める。持家は1万3635戸(△23・7%)で、前月の増加から再び減少に転じた。うち民間資金による持家は1万2362戸(△24・4%)。貸家は2万4939戸(△27・9%)で3カ月ぶりの減少。うち民間資金による貸家は2万205戸(△30・8%)。分譲住宅は1万6148戸(△29・7%)、うちマンションは7709戸(△36・9%)で4カ月ぶりの減少。分譲戸建ては8169戸(△22・8%)で前月の増加から再び減少に転じた。反動減が顕著だったのは貸家。マンションは、大規模物件の有無で波が出やすいため、4月の減少は法改正の反動ではないと国交省はみている。一方で国交省は「建築確認申請の審査期間が延びていて、受注から着工まで遅延の可能性があるので」という声もある」と一部事業者の反応を紹介した。民間非住宅建築物の着工床面積は361万㎡(+1・6%)。主な使途の事務所、店舗、工場、倉庫は全て減少したが、その他の使途が増加し、全体では3カ月連続の増加となった。

◎ 住生活基本計画、面積水準見直しの声
― 国交省で議論進む、7月に素案公表へ

国土交通省は、26年3月の閣議決定を目指し、新たな「住生活基本計画」の議論を進めている。このほど行われた会合では、2050年に向けて必要となる住宅政策の方向性について、これまでの意見をもとに確認を行った。

次期計画は、住まうヒト・住まうモノ・住まいを支えるプレイヤーの視点を中心に方向性を打ち出す方針。これまで「モノ」の議論で、健康で文化的な住生活の基礎として計画が定める「最低居住面積水準」に対し、社会情勢の変化から見直しを求める声があった。

単身25㎡、2人30㎡、3人40㎡など、居住人数によって定め、住宅ローン減税など政策支援対象を決めるうえでのベースにもなっている同水準。「面積に代えて利便性に重きを置いた選択も可能となるよう、政策支援対象の下限面積を40㎡に引き下げる必要があるのでは」「水準以下の住宅は東京環七内側で大量供給されている。どの世帯のどの水準の住宅が不足しているのか、課題を精査し慎重に議論を」といった声があった。面積水準の次期計画での取り扱いは大きな論点のひとつとなっている。

方向性の確認では、最低居住面積水準に満たない住宅の解消が戦後進められてきたことに触れたうえで、「今後は住宅の性能と利用価値の双方が見える化され、居住者が自らの価値観に照らした選択を行うことで、住宅が様々な世帯・世代に継承されることが重要」とした。

次回7月30日の会合で、中間とりまとめの素案の議論を行う。その後11月に中間とりまとめを成案とし、2回程度の議論を経て閣議決定される予定。

◎ 地所、ムンバイで複合オフィス開発参画
 | インド5件目、開発累計100万㎡超に

三菱地所は米ハインズ、住友商事と組み、インドのムンバイで大規模なオフィス開発に参画した。地所の出資比率は50%。新市街のカリナ地区で、地上12階地下7階建て、2棟総延べ約14・1万㎡の複合オフィスビルを開発する事業に出資した。工期は25〜28年を想定する。地所はインドではチェンナイやベンガルールなどで4件の不動産開発に関わってきたがムンバイでの事業参加は初めて。地所が同国で開発に関わった施設の総延床面積はムンバイの案件を加えると累計で100万㎡を超えた。同社はインドで「今後も事業パートナーと優良物件の開発に取り組み」としている。

カリナ地区はビジネスと金融の集積地で、メトロや高速鉄道の新駅も作られる予定。国際空港への交通の便が良くオフィスや高級住宅などの開発が多い。事業では現地デベロッパーが持つ約1・3haの土地に、地域のランドマークになるような先端的なオフィスビルを建てる。ムンバイ大学のキャンパスを見渡せる配棟計画とし、建物内には高級レストランからファストフードまでそろった飲食店群やジム、ホールなどを配置する。建物のピロティ下に水辺のある広場も作る。

地所は23年にインドに進出した。チェンナイでキャピタランドグループが手掛ける2棟総延べ24万㎡のオフィス開発事業に参画したのが最初だ。デリー首都圏の大型物流施設の開発や、ベンガルールの大規模分譲住宅事業などにも参画している。地所は近年、海外事業を拡大している。アジア圏では日本で培った技術を生かせる住宅やオフィス管理、複合開発などの分野に重点投資する方針だ。2030年時点で同社の事業利益の3割以上を海外で稼ぐことを想定している。

◎野村不、3年で物流開発に3400億円
―首都圏以外に展開、福岡千葉などに15棟

野村不動産は今年4月以降の向こう3年間に15棟の物流施設を開発する方針だ。約3400億円の資金を投じ、福岡に4棟、千葉に3棟、愛知に2棟などを整備する。従来は首都圏が開発の中心だったが、輸配送の中継機能を地方に分散させる需要の高まりなどを受け、開発場所を広げる。投資額は22～24年度の約1300億円に対し2千億円以上も上積みされる計算だ。今後開発する15棟の総延床面積は約130万㎡。愛知県東海・大府両市に計画する2棟は総延べ約38万㎡もの規模だ。15棟が竣工する28年3月時点で同社が開発・運用する物流施設の規模は、旗艦ブランド「ランドポート」以外の施設も含め累計60棟、総延床面積は約365万㎡になる。総投資額は約8千億円に達する。28年3月時点の竣工棟数をエリア別にみると、関東が43棟（25年3月時点で39棟）と最多で、それ以外は九州6棟（1棟）、関西5棟（3棟）、中部4棟（2棟）、東北2棟（0棟）。空白地帯だった東北には岩手県北上市、宮城県岩沼市に各1棟を設ける。福岡には古賀市や京都郡、糟屋郡などに開発を予定している。野村不はIHIと共同で「ランドポート横浜杉田」（横浜市金沢区）を開発し、4月1日に満床で稼働させたばかり。延床面積は16万3409㎡と同シリーズで最大規模だ。立体自動倉庫を複数社で共有するサービスを初導入したほか、敷地内の広場や屋上菜園などを住民らにも開放し人気のようだ。

国内ではEC市場が20兆円台半ばの規模に成長するなど倉庫需要が強い。一方、トラック運転手の残業規制で人手不足に拍車がかかる「2024年問題」が深刻化し、地方都市に中継拠点の役割を持つ倉庫を建てるデベロッパーらの動きが活発になっている。

◎ 中電不ら、名古屋で大型分譲マンション
 | 上飯田駅4分に429戸、隣に商業施設

中電不動産と名鉄都市開発、総合地所の3社は、名古屋市北区で総戸数429戸の分譲マンション「(仮)メイキタプロジェクト」(I工区214戸、II工区215戸)を開発する。I工区は名古屋市営地下鉄上飯田線と名鉄小牧線の上飯田駅から徒歩4分、名古屋市営地下鉄名城線の平安通駅から徒歩10分、II工区は上飯田駅から徒歩6分、平安通駅から徒歩8分の立地。I工区の販売開始は11月中旬ごろを予定する。

開発地(地番II名古屋市北区織部町1-17ほか)は、「イオン上飯田店」の跡地。名古屋都心へのアクセスも良く、周辺には公園や河川敷などの自然環境がある。隣接地にイオンリテールが手掛ける都市型ショッピングセンター「そよら上飯田」が22年に開業したほか、総合病院などの医療施設も周辺にあり、生活利便性に優れる。敷地面積は約1万6297㎡。建物はRC造10階建てで、延床面積は約4万1569㎡。間取りは1LDK+S+4LDK、専有面積は67・82・92・92㎡。設計・監理、施工は長谷工コーポレーション。管理は長谷工コミュニティで、外部管理者方式を導入する予定。竣工はI工区が27年1月、II工区が28年7月を予定する。

全戸分の平置き駐車場を整備するほか、来客用の駐車場や洗車用のスペースも設ける。EV充電設備を共用の駐車区画に設置する。共用部ではそのほか、住民同士のコミュニティを育みカフェ利用もできるコミュニティスペースや2室のゲストルーム、ペット用の足洗い場などを整備する。隣接地のショッピングセンターで利用できるマンション専用カーットの導入も予定している。

◎東京圏の賃貸物流施設、需給緩和が続く
 ―一五不4月調査、関西圏は賃料上昇続く

一五不動産情報サービスがまとめた4月（2～4月）の物流施設の賃貸マーケット調査によると、東京圏の空室率は1月の調査から0・5%増の9・5%と上昇基調が続き、1坪当たりの募集賃料は0・6%減の4670円に下落。4半期連続で下がった。一方で新規供給のピークも過ぎたため、下期にかけて空室率の低下が期待できる様子だ。

2～4月は日本GLPの「GLP八千代V」（千葉県八千代市、延床面積15万7600・45㎡）のほかヒューリックやKICホールディングス、プロロジスなどが15物件を竣工させた。新規需要79万2000㎡に対し新規供給は108万3000㎡、満床稼働は15物件中9物件で需給緩和が続く。賃料緩和の兆しは乏しい。ただ、160万6000㎡が供給された前年同期に比べると減少している。

関西圏は空室率3・6%で24年10月調査以降3期連続での横ばい。募集賃料は1月調査との比較で3・5%増の4450円と上向いた。新規供給はJR西日本不動産開発、シーアールイー、霞ヶ関キャピタル、三菱地所などが10物件を竣工させた。新規供給は50万5000㎡で、新規需要は49万㎡。25年は過去最大の供給規模となるが、需要も旺盛で空室率・賃料とも安定した推移が見込まれる。

このほか中京圏（愛知県、岐阜県、三重県）の空室率は3・7%増の14・7%。大和ハウス工業などが4物件を竣工させ、満室稼働は1物件にとどまった。九州圏（福岡県、佐賀県）は2棟が竣工したが、空室率は0・3%増の3・5%でほぼ横ばい。

◎CBRE、東名阪の繁華街で空室が枯渇
― 出店の柔軟性とインバウンド獲得狙う

シービーアールイー（CBRE）は、全国各地の中心繁華街で商業路面店舗の出店意欲が旺盛な状況をまとめた。25年第1四半期（1～3月期）における全国の中心繁華街で路面店舗が集積するプライムエリアの空室率を、東京では銀座、渋谷、大阪の心斎橋、名古屋の栄で0%とした。同社では、空室率0%が全国4カ所はこれまでで最多という。リテールチームリーダーの本田あす香ディレクターは「最も繁華性のある各地のプライムエリアに加えて、セカンダリーエリアでも契約できる区画は減っている」と語った。

レポートでは、出店する規模を30坪以下まで検討することや3年くらい先を見据えた時期も柔軟にした調整、インバウンド消費の獲得へ複数の都市を候補とすること、回遊性の向上が見込まれるエリアに先行投資することが出店可能性を高めるとみている。本田氏は「コロナ禍が明けてインバウンド消費の増加に伴い、出店意欲が強まった。ウェブと連動した来訪客創出と繁華街での店舗を組み合わせ、体験をも提供する戦略の成功が、出店につながっている」と話す。出店意欲の強い業態としてアウトドア・スポーツ、ラグジュアリーブランドなどに加えて、需要の高まりを受けたメガネやサングラス店も、中心街への出店があるという。一方で「爆買い」を受けたドラッグストアなどは、コロナ前ほどの好況に戻ってはいない模様だ。

全国の繁華街では、建物の建て替えなどによる店舗区画の増加も想定される模様だ。大阪市の心斎橋エリアは、西側での再開発の進展やラグジュアリーの出店があり、再開発が進んで回遊性が向上した福岡市の天神中心も期待感が高い。また、名古屋市の栄は、コロナ前から空室率0%が続いているという。

◎三井不の「リンクラボ」に米企業が拠点

再生医療等製品製造の米国セラレスは、アジア地域で初の開発製造拠点と日本法人の本社機能を三井不動産の賃貸ラボ併設型オフィス「三井リンクラボ柏の葉2」(千葉県柏市)に開設することを決めた。建物は昨年11月に着工し、27年に開業する予定。施設規模はS造4階建てで延床面積1万6791㎡。セラレスは従業員を400人程度まで段階的に増やす予定という。セラレスはがんなどの難病処置に使われる細胞治療薬の製造に必要な技術を持つ。柏の葉には「国立がん研究センター東病院」を始めとするライフサイエンス関連産業が集まる。セラレスが拠点を開く三井リンクラボ柏の葉2は同病院の近接地に建てられる。セラレスが柏の葉の拠点を稼働すれば、同社の製造網はアジアと米・欧の3拠点到広がる。

◎プロロジス、愛知東海市に物流施設2棟

プロロジスは、愛知県東海市で物流施設2棟を開発する。マルチテナント型の「プロロジスパーク東海1」(延床面積約16万㎡)を9月に着工して27年5月に竣工させるほか、時期は未定だが延床面積約6万3700㎡のBTS型施設「プロロジスパーク東海2」を隣地で開発する。

開発地は市の「東海太田川駅西土地区画整理事業」区域内。伊勢湾岸自動車道など2線の「東海JCT」から約4.3km。名鉄常滑線・太田川駅徒歩8分。「1」「2」とも階層は4階建て。整理事業では大規模複合開発が進行中で、物流施設のほかホームセンター、ショッピングモール、マンション、大学キャンパスなどが開発される。

◎ 阪急阪神不、京都伏見で物流施設に着工

阪急阪神不動産は京都市伏見区で開発計画を進めていた物流施設「ロジスタ京都伏見」に着工した。来年7月末の竣工を予定する。施設は名神高速道路・京都市南ICから約5・9km、第二京阪道路・伏見ICから約6・4kmの距離に位置する。屋上に太陽光パネルを設置するほか、LED照明や高効率な空調設備を採用し、「ZEBレディ」の環境認証を取得する予定。

所在地は京都市伏見区久我西出町7―4ほか。高速道路へのアクセスが良く関西圏をはじめとする広域への配送が可能のほか、四条河原町まで約12kmの距離に位置し京都市中心部への配送拠点としても利用できる。敷地面積は約5000㎡。建物はS造4階建てで、延床面積は約1万1100㎡。設計・施工は浅沼組。テナントは1社専有で、現在リーシング中。ボックス型の施設で、1階のトラックバースは、車両保管場所として車庫証明が取得でき駐車場としても利用可能。イントランスには、京都産の杉を用いた天然木ルーバーを採用し、木材の地産地消に貢献する。

◎ アールシーコア、再塗装技術で特許取得

アールシーコアはこのほど、屋外木部の再塗装時に既存塗料の残留物などの除去が必要ない再塗装技術「リオペーク」で特許を取得した。木造建物のメンテナンスの労力と費用が軽減される。新たにBESSの建物以外の木造建物に向けた試験提供も始めた。

リオペークは、キャピタルペイント（塗料の製造・販売、大阪府高槻市）の協力で商品化したBESSオリジナル下地処理剤を用いた独自の塗装技術。既存塗

料の下の木部の劣化層にまで浸透し一体化して樹脂層を形成することで、既存塗膜の密着性が高まり再塗装時の下地となる。既存塗料を除去するためのケレン作業などが省略される。JIS準拠の検証試験で効果が確認されたほか、BESSの木造住宅に導入したところ費用・労力ともに一般的な手法との比較で再塗装時の下処理工程がほぼ半減した。複合型商業施設の外部木部歩道の一角での実証試験でも高い対剥離性が認められ、同施設での導入が決まっている。

◎木住協、定時総会で市川晃氏が会長再任

日本木造住宅産業協会は5月29日、定時総会を開催し、市川晃氏（住友林業会長）が会長に再任した。同協会は25年度の事業計画として、技術開発等とともに会員サービス、地域貢献活動、支部活動等の充実を掲げる。

市川会長は「当協会は来年40周年を迎える。住宅事業環境は厳しい中、木造に対する期待は高まっている。それに応えるべく努力を続けていく」と述べ「木造は通常、環境に重点を置いた議論が多いが、経済安全保障にもつながる話だ。日本の森林資源は、明らかに成長が需要よりも大きい。世界各国の中でもこれだけ雨が降る日本は、手入れをしっかりと行えば確実にサステナブルに回せる資源を持っている」と強調した。

会員数は前年比増減なしの653社。新任理事は、加藤博昭氏（AQグループ社長）、豊田治彦氏（積水ハウス専務執行役員）、杉田理之氏（ナイス会長）、南谷和秀氏（ミサワホーム専務執行役員）、作本明彦氏（サンゲツ執行役員）、清田徳明氏（OTTO会長）、小林正樹氏（東京ガスリビング営業一部長）。

- 通信週評
- ◎ 東京は住みやすいか
 - ◎ 集中による効率性の限界
 - ◎ 都市の建築物はもっと自由に

◎ 集中と分散。どちらがいいかは立場や対象、状況や事情などによって異なる。よく引き合いに出される東京一極集中の是非。利便性や効率を考えると、政治機能や経済機能が集積する東京にヒト、モノ、カネが集中するのは理に適っている。しかし、リスクを回避するためには様々な機能を分散させた方がいい。東京一極集中の問題は効率性か危機管理かという対立軸の他にも大事な視点がある。東京に住んで暮らす人たちの気持ちだ。東京はいつでもどこでも人で溢れている。定住人口はもとより、通勤や来訪などの交流人口も日本が一番多い。最近はやインバウンドの増加で東京はどこもかしこも過密地帯になった。郊外からの通勤電車はピーク時を多少ずらしても満員だ。山手線や地下鉄はいっつも乗っても混雑している。少しでも有名な飲食店や集客施設は並ばなければ入れない。人が多いのだからそんなことは当たり前だと諦めたくない。大勢の人に四六時中晒されて生活していたらストレスが溜まるし、気持ちも荒む。そんな場所が果たして住みやすいのか。日本全体では人口が減っているが、東京は人口が増えている。東京もいざれ人口が減る時期がやってくるが、東京への一極集中がさらに進めば過密感はやさな面納まらない。生活者にとって、住みやすさや暮らしやすさはむしろ悪くなる。このままでは便利だったところが不便になる。快適だったことも不快に感じられるようになってしまう。格差の拡大で、お金で快適さを確保できる一握りの富裕層と我慢を強いられる一般大衆

に社会が分断された。東京一極集中は為政者やビジネスにとっては「是」かもしれないが、多くの一般的な生活者にとっては「非」の要素の方が大きくなってきたと感じる。

◎多様性は集中ではなく分散の中にある。集中は一様性と画一性の中に物事を閉じ込めようとする。そのため、分散しているより、集中している方が管理しやすい。点在している戸建て住宅とマンションなどの集合住宅のどちらが管理しやすいかと言えば後者だ。管理のやりやすさは管理しやすいかと言えば後者だ。管理される側は窮屈さを強いられる。資本主義は合理性と効率性を追求した挙句、巨大資本への集約というヒト、モノ、カネの集中を加速した。個性を發揮していた個人経営の店舗はフランチャイズシステムによる大手チェーン店に席巻された。街の形も変わった。個人店舗で構成する商店街は大型ショッピングモールの台頭で衰退した。都心では個人の地権者が再開発による巨大な建物の中に吸収された。観光地などの旅館や民宿は大型ホテルチェーンの開発で一部の施設を除いて大半が青息吐息。資本と人口は大都市に集中する。良くも悪くも資本主義は経済を合理化・効率化し、集中による収益性の最大化を実現するためのシステムとして突き進んでいる。しかし、それと引き換えに社会や人間性はぎこちなくなってきた。今はコストだけではなく、タイパも言われるようになった。手間暇を掛けた良質な商品は高い価格で提供され、その価値を理解している支払い能力の高い人が購入すればいい。低額が求められるからと言って価格競争に陥れば良質な商品は作られなくなる。せっかく上がった米価を政府は下げようとしている。政府も国民もデフレ体質が染みついてしまった。時間を効率的に使うことだけを考えている人は時間に追われた生活から逃れられなくな

2025年（令和7年）6月2日 月曜日 日刊不動産経済通信 （第三種郵便物認可） 禁無断複写・転載

る。ミヒヤエル・エンデが『モモ』で描いた世界だ。集中を加速した効率性は分散によるゆとり効果の前に限界を晒している。

◎自分たちが住んで暮らしていくための街のあり方を我々一人ひとりがもっと真剣に考えていかなければ都市がますます画一的になっていきそうだ。地方都市を訪れると、東京に比べて町中や交通機関の人の数が圧倒的に少ないことに癒される。一方でその場所に根付いた文化や風土のような地域性が感じられ、確固とした存在感に包まれる。街の息吹が生活者の日々の営みから伝わってくるようだ。そうした柔らかな暖かさが東京の街からは感じられなくなった。人が多過ぎて疲弊する一方で、街が無機質でどこかよそよそしい。ビルが巨大になって人を拒んでいるようにも思える。そんななか、「三田のサグラダ・ファミリア」とも呼ばれる奇妙な建物が港区に出現して話題になった。建築家の岡啓輔氏が仲間と一緒に20年かけて完成させた「蟻鱒鳶ル（アリマストンビル）」は廃墟のような外観が目を引き。ジブリ映画『ハウルの動く城』に出てくるガラクタで作ったような住居を彷彿とさせる奇妙な建造物だ。ガラスと鉄とコンクリートでできた整然とした高層ビルの中でひと際異彩を放っている。こういう建物を見ると遊び心の多様性に心が和む。世界各地のグローバル都市ではアイコン建築と呼ばれる奇抜で風変わりなデザインのレストランマークが増えているという。日本の都市の再開発ビルやタワーマンションはどれも同じような無難でおとなしい外観デザインで覆われている。1970年代に続々と建設された東京・西新宿の超高層ビル群は近年に比べてどのビルも外観や形状が個性的だった。遠目から見ればビルの特徴がすぐ分かるほど、それぞれの違いが明確だった。最近のビルはどれも区別が付かなくなってきた。都市の建築物はもっと自由でいい。

（田村 修）