

社内LANやSNS等で記事を利用するには著作権者の承諾が必要です

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)

月刊 不動産経済通信

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16286号

無断引用・転載・頒布を禁じます

2026年(令和8年) 5月15日 金曜日 発行

目次 頁

◎ 建築確認、小規模業者ほど審査期間長く： 1

― 国交省、改正法施行1年で状況調査実施

◎ 三井不レジ、名古屋初の「パークタワー」： 2

― 栄で95戸、百㎡超10戸で最高額6億円超

◎ 住不、ムンバイの初弾オフィス今秋竣工： 3

― 契約・内定7割、5物件に1兆円投資

◎ 旭化成ホームズ、売上高初の1兆円超え： 4

― 中東情勢の影響による値上げの考えなし

◎ 1億円台新築分譲Mの供給エリアが拡大： 5

― トータルB調べ、3億ションは多様化

◎ 物価変動に即した建築コスト指数公開： 6

― 月次、建築と空調・昇降機など各設備

◎ 東建、スターマイカHDと資本業務提携： 7

◎ ゴールドクレスト、港区ビル取得に言及： 7

◎ 三幸、東京都心ビル賃料は坪3・3万円： 8

◎ 全住協、正会員にPLT加わり365社に： 9

《2026年3月期連結決算》

◎ 大和ハウス工業、売上・利益過去最高： 9

◎ コスモスイニシア、経常利益40・5%増： 9

◎ ナイス、全セグメント増収で過去最高売上： 10

《2026年12月期第1四半期連結決算》

◎ 東京建物、分譲Mの売上と粗利益減り減収減益： 10

《不動産経済ファンドレビュー第729号発行》

◎ インフレ環境下でアップサイドに注目

― 拡大するコリピング市場

◎1億円台新築分譲Mの供給エリアが拡大 ―トータルB調べ、3億シヨンは多様化

トータルブレインが「1億シヨン・2億シヨン・3億シヨン市場」グロス価格別億シヨン市場検証」と題した調査をまとめた。それによると、1億シヨンの供給エリアは23年以降、東京都心以外で大幅に拡大しており、郊外エリアでも増加傾向にある。一方で平均価格は1億2000万〜1億3000万円の範囲で安定推移しており、平均面積を縮小してグロスを抑える傾向も定着した。

25年の供給戸数は21年の2倍近い5495戸に拡大。平均専有面積は22年以降、70㎡を切った。都心割合は低下しており、25年のエリア別供給戸数比率は都心が44%、城南城西23%、城東城北13%、横浜川崎9%、その他10%だった。グロスについて杉原禎之副社長は「パワーカップルがまとまった頭金なしで購入できる価格の上限が1億3000万円ほどであり、供給側にとっても一つの壁になっている」とみる。

2億シヨンも近い傾向だ。23年以降、急激に市場規模が拡大しており、特に25年は12棟1162戸が供給された。一方で23年以降の平均専有面積は70㎡台で2000年代と比べると半減しており、1億シヨンと同様にグロス圧縮で価格のボリュームゾーンを保つ流れだ。供給エリアも外側に向けて少し拡大したが、1億シヨンと比べると慎重だ。

3億シヨンの供給エリアは超都心の希少な一等地に集中しており、大きな変化はない。横浜市中区や東京・目黒区での供給事例はあるが、25年も都心での供給が87%を占めた。実需に加え投資・セカンドハウス用地での購入が増えたため商品企画は大きく変化。60〜80㎡台の住戸から150㎡超のペントハウスまで、多様なラインナップとなっている。