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

# 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
X（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16382号 2026年（令和8年）10月6日 火曜日 発行

無断引用・転載・頒布を禁じます

§ 目 次 §

◎臨時国会招集、重要土地調査法改正など……1
―成長の好循環へ分岐点、経済対策焦点
◎居住サポート住宅設置補助233件採択……2
―国交省、住宅確保要配慮者に住まい提供
◎東建、南船橋に大型の物流施設を竣工……3
―半BTSで一部冷凍冷蔵、年8棟開発
◎SMTRI、Jリート含み益6・7兆円……4
―売却益699億円も含めて過去最高に
《特集・インフレ下の最新市況》①23区マンション
◎高所得層の底堅い実需で堅調も慎重姿勢……5
―金利上昇で予算減額、周縁部に需要拡大
◎東急、新興企業向けオフィスの初弾開業……7
―「CANVUS」、10年で40棟が目標
◎旭化成H、宇都宮駅再開発で総101戸……8
―5カ月で完売、経営者等シニアから評価
◎ボルテックス系、軽井沢別荘新ブランド……9
―ミレノア、初年度は5棟の完成物件販売
◎大和ハ、AM機能強化へ戦略本部を設置……10
◎安田不、東京・神田錦町に賃貸レジ27戸……10
◎エスコン、西麻布の複合施設を来春開業……11
◎不特法の施行規則改正などの実務を講演……12
◎REPCO、現地調査講座を開催……12
《2026年7月期リート決算》
◎三井不動産ロジスティクスパーク、分配金2503円……12

※『マンションタイムズ』10月号を発行！

## 《特集・インフレ下の最新市況》①23区マンション

### ◎高所得層の底堅い実需で堅調も慎重姿勢
### ―金利上昇で予算減額、周縁部に需要拡大

東京都心や23区の分譲マンションは底堅い実需に支えられ堅調な市況が続いている。三井不動産レジデンシャルは23区の分譲マンションについて「都心部や駅近、再開発エリアなど、交通・生活利便性の高い物件は実需を中心に底堅いニーズがある」とする。一方で、「顧客が立地を含めた商品と価格のバランスをこれまで以上に慎重に見極める傾向が強まっている」と指摘。「同じエリア内でも商品企画によって、ユーザーからの評価に差が生じる市場になってきている」とみる。

三菱地所レジデンスは都心の好立地を中心に事業展開し、販売は想定通りに進んでいる。同社の明嵐二朗社長は都心の市況について「湾岸エリアが中古も含め供給が多くなり需給が緩んできたが、それ以外は概ね堅調」と話す。一方で慎重に検討する傾向も出てきており、同社の嶋田義之・販売二部長は「需要は底堅い」とした上で、「昨年度までは顧客は積極的に購入していたが、４月以降は時間をかけて慎重に物件を選ぶ傾向が強まっている」と変化を捉える。

今年の注目物件となる三井不動産レジデンシャルなど４者が港区で手掛ける「パークコート麻布十番東京ザ　タワー」（総戸数１３４２戸、うち一般販売対象住戸７６２戸）は、今夏に販売が開始され、供給した約３５０戸は完売したとみられる。11月上旬に次の販売を予定する。近年は建築費の高騰や用地不足による需給バランスの影響で販売価格が上昇。３ＬＤＫ・70㎡台の一般的な住戸のグロス価格は、東京都心６区で１億円台後半から３億円がボリュームゾーンになり、城南・城西エリアでも１億５０００万円程度まで上が

っている。比較的値ごろ感のあった城東・城北エリアでも、９０００万～１億２０００万円、駅前立地やタワー型など特殊性がある物件では、１億２０００万～１億５０００万円まで上昇している。野村不動産が新宿区で手掛ける「プラウド四谷」（総戸数38戸）は平均坪単価が１３００万円近いが、５月の販売開始以降、すでに７割が成約。目黒区で手掛ける「プラウド自由が丘ヒルトップ」（総戸数31戸）も平均坪単価１０００万円と高額だが、２月に販売を開始し、残り２戸となった。

都心やその他23区などでは、購入層の中心はパワーカップルと、経営者や士業などの富裕層だ。東急不動産が芝浦で手掛けた「ブランズ芝浦」（総戸数62戸、平均坪単価７３５万円）は、パワーカップルを中心に販売が好調に進み、プレミアム住戸２戸を残すのみとなった。同社の安達憲利・住宅事業ユニット首都圏住宅事業本部兼再開発事業本部販売部統括部長は「世帯年収２０００万円のパワーカップルが２、３年前までは２億円まで手を伸ばしていたが、今は１億２０００万～１億５０００万円までになりつつある」とみる。

住宅ローン金利の上昇の影響も少なくはない。審査金利が上がり、銀行の貸し出しには以前より少し厳しめな姿勢もみられる。野村不動産の北村有一・レジデンシャル事業本部営業企画部部長は「金利を意識する顧客は増えてきた。足元で販売に影響は出ていないが、今後は注視が必要」と構える。都心からその他23区やその周縁部など、検討エリアを広げる動きも一部に出てくる。地所レジの明嵐社長は「城北城東はそこまで価格が上がっていないため、他の23区から検討エリアを広げる動きが出ている」と話す。トータルブレインの杉原禎之副社長は、共働き世帯の検討エリアを「電車の乗車時間30分、ドアtoドアで40分まで」とみる。