



この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

1. 不動産投資 19 年ぶり 1 兆円を越えた国内 4～6 月オフィス賃料上昇期待

不動産サービス大手のシービーアールイー (CBRE、東京・千代田) がまとめた 4～6 月期の国内の事業用不動産の投資額 (10 億円以上が対象) は前年同期比 17% 増の 1 兆 1210 億円だった。

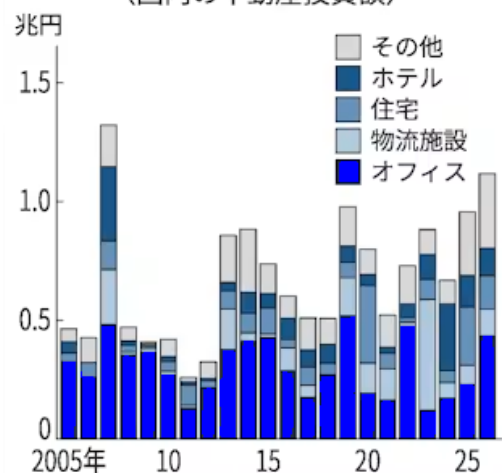
オフィスビルや物流施設での賃料上昇を期待した投資などがけん引し、4～6 月期としては 2007 年以来 19 年ぶりに 1 兆円を超えた。

オフィスへの投資が前年同期比 88% 増の 4357 億円と最も大きかった。マンション開発を手がけるゴールドクレストが「PASONASQUARE」(東京・港) を 1000 億円で取得したほか、森トラストが「神谷町トラストタワー」(東京・港) の一部を 325 億円で取得した。

物流施設も前年同期比 40% 増の 1135 億円と増えた。首都圏での取引が活発で、投資額全体に占める割合は 8 割を超え、過去 5 年平均の 5 割を大幅に上回った。日本ロジスティクスファンド投資法人による「川崎物流センター」(川崎市) の 124 億円の取引があった。

オフィスや物流施設への投資が活発な背景には、物価高のなかで賃料が上がっていることがある。金利上昇で期待利回りは低下傾向にあるものの、投資家への調査では 27 年末までの見通しで利回りが上がると予想する割合が増えたという。(日本経済新聞 2026. 8. 4)

19年ぶりに1兆円を超えた (国内の不動産投資額)



(注) 各年4～6月期
(出所) CBRE

2. 大阪、東成のコクヨ旧本社跡地、大阪メトロ、マンション建設

コクヨ旧本社は新深江駅前の一等地



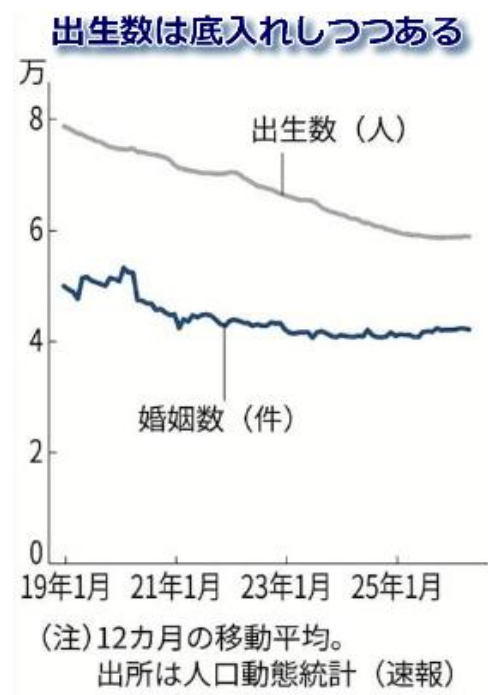
大阪市東成区のコクヨ旧本社跡を大阪市高速電気軌道(大阪メトロ)が取得することがわかった。取得額は 50 億円で、食品スーパーなどが併設するマンションとして再開発する。大阪メトロは都市開発事業を広げ、交通事業依存からの脱却を進める。

コクヨ旧本社は大阪メトロ千日前線新深江駅の出入りに隣接する。土地の広さは 1613 坪 (約 5300 m²)。9 月末に売買契約を結び、不動産の引き渡しは 2027 年 9 月末を予定する。マンションの着工や完成の時期は未定。

マンションと駅を一体開発するのは今回が初めて。隣接する駅の利便性を高めることで沿線価値の向上につなげる。

谷町線の守口駅(大阪府守口市)でもマンションとの一体開発を予定する。完成時期は未定だが、低層階に商業施設が入るマンションを駅の上に建設し、マンションにつながるエレベーターを駅に新設する計画だ。(日本経済新聞 2026.8.6)

3. 出生数、底入れの兆し 11 年ぶり前年上回る今年 1 月～5 月



新型コロナウイルス禍を経て続いた急な出生減が底入れつつある。2026 年の出生数は 1～5 月に前年同期をわずかに上回った。婚姻数が 2 年続で増えたことが出産につながっている。

厚生労働省が毎月発表する人口動態統計(外国人を含む速報値)によると、26 年 1～5 月の出生数の合計は 28 万 2222 人だった。前年の同じ期間(28 万 979 人)を 0.4%上回った。この期間で前年を上回るのは 15 年以来、11 年ぶりとなる。

近く公表する 6 月の出生数が 25 年と同水準であれば上期の合計では同様に 11 年ぶりに前年同期を上回る。

出生数が底入れしつつある要因の一つが婚姻数の増加だ。結婚する人の数は 2～3 年後の出生率に影響を与えるとされる。

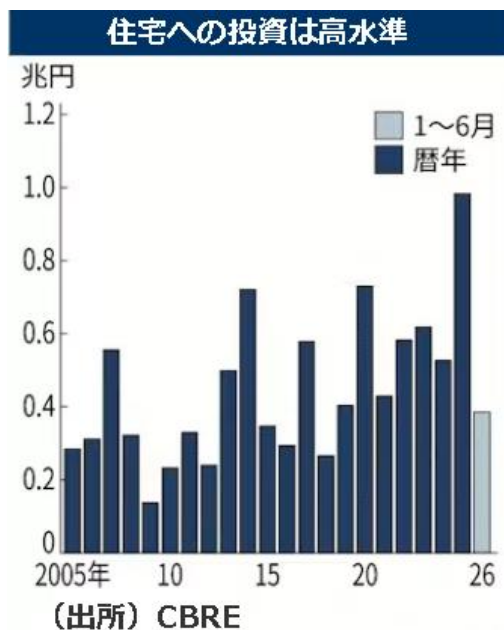
婚姻数はコロナ禍を経て 24 年から 2 年連続で増加した。25 年は 0.8%増の 48 万 9119 組だった。戦後最少だった 23 年の 4 万 4741 組と比べて約 1.4 万組の増加となる。(日本経済新聞 2026.8.14)

4. マンション海外マネー増勢、資金流入で高値続く!!

国内の住宅市場に海外投資マネーの流入が続いている。カナダの投資ファンド、ブルックフィールドはこのほど 4 大都市圏の賃貸マンションを 1000 億円超で一括購入した。一部には価格高騰に頭打ち感も出ているが、インフレ経済下で根強い需要があると見込む。

ブルックフィールドはインフラや不動産投資で世界有数のファンドだ。東京・汐留の電通グループ本社ビルなどに投資してきたが、国内の住宅投資は初参入となる。日本には今後数年で 100 億ドル(約 1 兆 6000 億円)以上を投じる計画だ。

今回買い取ったのは首都圏、大阪圏、名古屋市、福岡県の 50 棟、計 3700 戸。不動産開発のサムティが開発した高級マンションシリーズ「S-レジデンス」な



どが含まれる。26 年に入って国内最大の住宅取引となった。

主に単身者向けの賃貸で需要を見込む。交通アクセスの良い都心部の物件が多く、平均築年数は4年未満だ。好条件がそろっているため一般的な不動産投資よりも高い利回りが見込めると判断した。

不動産情報サービスのアットホーム(東京・大田)によると単身者向きの 30 m²が以下のマンションは6月の平均家賃が東京23区で11万4242円と前年同月から12.4%上昇した。2カ月連続で最高値を更新し続けている。(日本経済新聞 2026. 8. 15)

5.住宅業界、調達力で明暗、資材高騰大手検討、中小は倒産増

戸建て住宅市場で大手と中小の明暗が鮮明になっている。ハウスメーカー大手が受注を伸ばす一方、中小工務店の倒産や休業業は増加した。経営規模に劣る中小にとっては中東情勢による資材の調達難が大きな打撃となった。

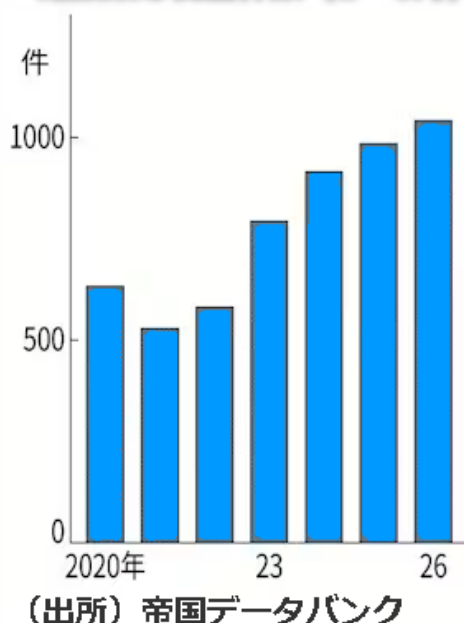
8月にハウスメーカー各社が発表した決算では売上戸数や受注棟数の伸びが目立った。

大和ハウス工業の4～6月期の売上戸数は前年同期比で7%増加した。分譲住宅大手の飯田グループホールディングスも7%増加した。中東情勢を背景とした建築コスト上昇の懸念から、顧客が早期購入に走った。住友林業も27年1月～6月期の注文の受注棟数は3%上昇した。

帝国データバンクによると、1～6月に建設業で倒産した件数は前年同期比6%増の1043件となった。法的

整理をともしなわれない休業業や解散も含めると5987件に上り過去最多となった。うち新築戸建てなどを担うハウスメーカーや工務店など「木造建築工事」は947件となり、全体の約16%を占める。(日本経済新聞 2026. 8. 11)

建設業の倒産件数(1～6月)



6.中古不動産再生 200億円ファンド三井住友信託

三井住友信託銀行は中古不動産の再生投資に本格参入する。2026年度にも都市部のオフィスや地方のホテルなどを改修して価値を高める不動産ファンドを組成する。新築物件の開発は資材高などで採算が悪化し、再生案件への需要が高まっている。

都市部の中古オフィスや賃貸住宅の再生ファンドで年内に200億円の運用規模を目指す。子育て支援やスタートアップ交流のスペースを設けるなど付加価値を高める。案件にもよるが、再生投資で賃料を4～5割引き上げられると見込む。

物件で収益性を確保しつつ、訪日客の増加で宿泊施設の不足が続く地方にもマネーを振り向ける。新築物件は資材や人件費の高騰で開発コストが膨らみ、投資に見合う利回りを確保しにくくなった。都市部では開発用地の確保も難しい。

保険会社などは既存物件の価値向上に収益機会を見いだしている。

みずほフィナンシャルグループも中古オフィスなどの環境性能を高めることに投資する不動産ファンドを 25 年に立ち上げた。

不動産への需要は引き続き底堅い。国内不動産の私募ファンド市場は 25 年末時点で 47.1 兆円と 24 年末に比べ 15%伸びた。（日本経済新聞 2026. 8. 8）

7. KDDI と JR 西系, 不動産開発を AI で支援調査や戦略立案効率化！

KDDI は 8 月 20 日、JR 西日本 SC 開発(大阪市)と共同で不動産事業者向けに人工知能(AI)を使って商業施設の開発を支援するサービスを始めると発表した。従来、時間や人手を要していた市場調査や分析、戦略立案の作業を効率化する。

新サービス名は「KDDI マーケットコンパス」で、ウェブ上で提供する。サイトで開発した施設の位置情報などを入力すると、商圈や競合施設の情報を自動で設定して AI が戦略をまとめたりレポートを作成する。

AI には、JR 西日本 SC 開発が商業施設開発に活用してきた分析や意思決定のノウハウを反映した。AI はこれらをもとに施設のコンセプトやターゲットとなる顧客の設定、テナントなどについて具体的に提案する。

商圈のデータから生成した仮想の顧客像にインタビューし、回答を議事録として可視化することもできる。定量データだけでは見えにくい潜在的なニーズも把握できるようにした。

KDDI が携帯電話事業を通して保有する位置情報や属性データを活用した市場分析も可能だ。位置情報は客の許諾を得たもので、個人が特定できないよう加工した状態で使う。

KDDI が JR 西日本 SC 開発と行った実証では、新サービスを使うことで従来 4 カ月要していた作業を最短 1 日で実施できたという。金銭的なコストも約 6 割減らせたとしている。

（日本経済新聞 2026. 8. 21）

このニュースレターの配信を希望されないときは、お手数ですが、
当社宛に FAX またはメールフォームにてご一報下さい。
メルマガ登録解除フォーム (<https://eread-office.com/contact/>)

希望しない☐
(御名前)