



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. タワマン最上階6割が、現金一括購入 富裕層がマネーゲーム

日本経済新聞が東京と大阪の都心部に立地するタワーマンション約 300 棟の最上階の全住戸の所有状況を調べたところ、約 6 割が現金一括での購入だった。最上階の住戸が競うように買われ、不動産の高騰が加速する一因となっている。タワマンの最上階には、1フロアを1戸~数戸だけで独占する特別仕様の住戸がある。希少性が高く、実需だけでなく投資マネーも引きつける。

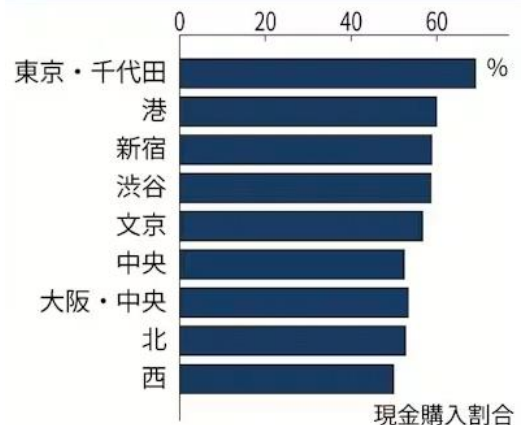
日経は東京都の都心 6 区と、大阪市の都心 3 区に建つ 20 階以上の高層マンション 303 棟を対象とし、2025 年 12 月時点の不動産登記簿を基に最上階の所有状況を調べた。1867 戸のうち、56%にあたる 1051 戸が現金一括での購入であることがわかった。

最上階の住戸の所有者の多くは資金力がある富裕層だ。不動産仲介大手、野村不動産ソリューションズの営業担当者は「すでにエグジット(投資回収)した人も含め経営者層が多い。彼らは最上階の希少性や資産性を理解している」と話す。所有者は外国人も目立つ。海外居住者が持つ住戸は 100 戸(最上階の住戸の 5%)だった。

ただ、金利上昇などの影響で先行きに不透明感が出てきた。FJ リアルティの藤田社長は「値上がり期待が減少し、投資商品としての魅力は減ってきている」と話す。

(日本経済新聞 2026. 6, 22)

### 最上階、千代田区は約7割が現金購入



(注) 2025年12月時点の不動産登記簿情報を基に日経が作成

## 2. マンション賃料 大阪は伸び世界一、販売価格の上昇率も首位!!

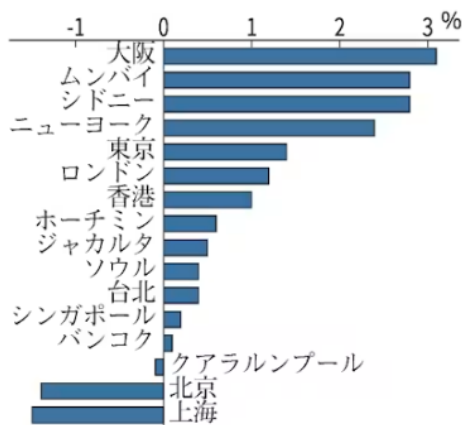
不動産サービス大手の日本不動産研究所は、世界の主要都市を対象とし不動産相場に関する調査(4月)を公表した。マンション賃料では大阪が前回(2025年10月)から半年間で3.1%上昇し、伸び率で米ニューヨークなどを上回り初めて世界首位となった。

マンション賃料が伸びていることについて日本不動産研の吉野薫主席研究員は「大阪の住まいのあり方の変化」の影響を指摘。中心市街地への集住が進んでいるという。背景にあるのは都市部で進む大規模再開発だ。

今回の調査では新築マンション価格の上昇率も大阪が 3.3%と、主要都市で最も高かった。半年間の伸びがトップとなるのは 2 期連続だ。

JR 大阪駅(大阪市北区)北側では三菱地所などが手がけた新街区「グラングリーン大阪」が 24 年 9 月から順次開業している。緑地公園を中心に大型商業施設やタワーマンション

## 大阪のマンション賃料は半年で3.1%上昇



(注)25年10月から26年4月までのマンション賃料騰落率

(出所)日本不動産研究所

などで構成し、クボタや塩野義製薬など在阪のグローバル企業が本社を移した。

大阪府中央区の淀屋橋エリアでも25年6月に中央日本土地建物などによる大型複合施設「淀屋橋ステーションワン」が開業した。都市の求心力が増す中、利便性重視で近接地のマンション需要が高まっている。

大阪では30年に日本初となるカジノを含む統合型リゾート(IR)が開業する予定。31年春には梅田、難波などを経由して関西国際空港に直通する「なにわ筋線」が開通し、空港と市街地へのアクセスが向上する。都市機能の発展が不動産相場の上昇を後押ししている側面もある。(日本経済新聞 2026.6.2)

### 3. 国の相続土地の評価下げ、実現へ制度の見直し案を示す、財務省

財務省は6月17日に財政制度等審議会(財務相の諮問機関)の分科会を開き、国が相続人から引き取った「相続土地」の評価額を最大9割で引き下げる方針を示した。参加した委員からは「見直しは必要だ」と制度改正を後押しする意見が出た。

相続人に引き継ぐ意思がなく国が引き取った宅地や農用地の中には買い手が付かないものも多く、維持管理のコストが課題になっていた。

同日開いた国有財産分科会で制度の見直し案を示した。買い手が付かない土地は価格をまず3割下げられるようにする。なお需要が乏しければ3カ月ごとに1割ずつ減額し、最大で93%まで引き下げる。

一連の取り組みを通じ、所有者不明の土地をなくす目的で23年に始まった相続土地国庫帰属制度を効率化させる。これまでは一般競争入札で購入を促してきたが、売却実績はゼロだった。そのため今後は随意契約も可能にする。

測量や地下埋設物の調査をせずに売却できる「現状有姿売買」も取り入れ、処分までの期間短縮やコスト軽減を目指す。(日本経済新聞 2026.6.18)

### 4. 大阪の再開発全方位で、キタ・中之島周辺、ヒガンシ・大阪城公園、ニシ・USJ付近、ミナミ・難波周辺

関西経済が飛躍に向けて足場を固めている。再開発では大阪を代表する繁華街のキタ、ミナミに続き、大阪城周辺や夢洲(ゆめしま)の東西でもアリーナやホテルの整備が進む。機械や電機の大企業は経営統合や事業再編を通じて勝ち残りへ布石を打つ。大阪・関西万博で披露された先端技術の産業化を支援する組織も立ち上がり、万博レガシー(遺産)の継承が本格的に動き出す。

「キタ」では中之島エリアマンションやホテルの開発が活況だ。中之島は大阪市役所や公会堂などが集まる洗練されたオフィス街の印象が強かった。2031年に大阪駅(梅田駅)と新今宮駅をつなぐ「なにわ筋線」の開通で新駅ができるほか、関西国際空港へのアクセ

## 大阪の再開発は十字に広がる



ス改善も見込まれる。中之島エリアではここ数年ホテルの新設も相次ぐ。リーガロイヤルホテルが25年に改装オープンしたほか、「フォシーズホテル大阪」や「カンデオホテルズ大阪ザ・タワー」も開業した。30年秋ごろを予定する統合型リゾート(IR)の開業となにわ筋線の開通が実現すれば、中之島は開発で先行してきた梅田に次ぐキタのにぎわいの場となりそうだ。

「ヒガシ」では大阪公立大学が2025年9月に森之宮キャンパスを開設した。大阪府・市の補助金を中心に約450億円を

投じ、約6000人が集う。新キャンパスには企業や行政との連携を担う司令塔機能を置き、都市の競争力を高める考えだ。大阪市高速電気軌道(大阪メトロ)は大阪城公園の東側に1万人超の観客を収容できるアリーナを三菱地所と組んで開発する。28年度以降の開業を目指し、総事業費は1000億円規模を見込む。

道頓堀や高級ブランドなど、インバウンド(訪日外国人)を中心に人気スポットが多い「ミナミ」では商業施設を軸とした再開発ラッシュが続く見通しだ。

5月に本社を「グラングリーン大阪」に移したクボタの大阪・難波の旧本社跡地には、スポーツや音楽イベントで利用できるアリーナが建設される。クボタは開発の優先交渉権者に三井不動産と関電不動産開発の共同事業体を選んだ。(日本経済新聞 2026. 6. 25)

## 5. 企業の不動産売却高水準！

上場企業を中心に保有不動産を手放す動きが広がっている。味の素は都内の本社ビルを売り、松竹は福岡市に持つ賃貸物件の譲渡を決めた。好調な不動産市況に加え、資産を圧縮して効率よく稼ぐ経営の浸透が背景にある。

味の素は東京・京橋に構えていた本社ビルを2月に売却した。今夏に近くの複合ビルに本社機能を移す予定だ。「自己資本利益率(ROE)の改善につなげる」狙いという。ヤマトホールディングス(HD)も25年3月、東京・銀座の本社ビルなど4物件を売った。

国内外の投資家の不動産購入意欲は高く、企業にとっては本社ビルや賃貸物件などの保有資産を有利な条件で売りやすい環境にある。

地価上昇によって企業が保有する不動産の時価が簿価を上回る含み益の状態になっているケースが増えており、アクティビストらの関心を集めやすくなっている。

### 25年以降の主な企業の不動産売却案件

|            | 対象            | 売却額     |
|------------|---------------|---------|
| NXHD       | 東京都江東区の物流施設   | 約1000億円 |
| 日産自動車      | 横浜市の本社        | 970億    |
| 味の素        | 東京・京橋の本社      | 451億    |
| 雪印メグミルク    | 東京都新宿区の本社     | 236億    |
| 月島ホールディングス | 千葉県市川市の物流施設   | 約223億   |
| シャープ       | 堺市の液晶パネル工場の一部 | 100億    |

(注)売却額は発表時点の譲渡価格

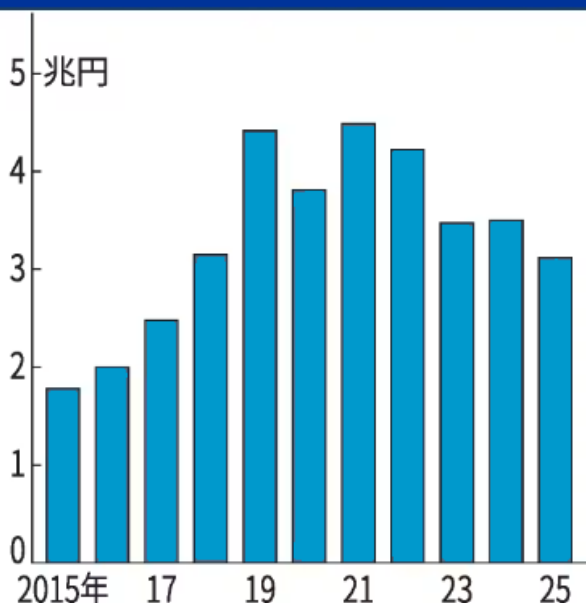
大和総研の神尾篤史氏は「不動産を抱え込みすぎると経営効率が悪化するとの批判は根強い。今回の改訂で投資家の視線はいつそう厳しくなる」と話す。

もっとも本社ビルを売却後にリースなどで使い続ける場合は賃料負担が発生する。都心のオフィス需給は引き締まっており、賃料相場は右肩上がりだ。都市未来総研の湯目健一郎氏は「売却資金をてこに収益を伸ばすことができなければ、資本効率の改善にはつながらない」と指摘する。(日本経済新聞 2026. 6. 7)

## 6. 金融庁、銀行の売却目的の貸し出し債権なら、引当金不要とし、融資余力高める！！

金融庁は銀行が売却目的で保有する貸出債権について貸倒引当金の計上を不要にした。銀行が貸出債権を機動的に売買しやすくすることで貸し出し余力を高める狙いがある。企業による巨額の買収や投資が増えていることに対応する。

### 国内の貸出債権取引は伸び悩み



(注)正常債権と不良債権の合計  
(出所)全国銀行協会

貸出債権は原則として株式や社債と同様に資金調達する企業が破綻する信用リスクを伴う資産として扱われ、自己資本比率規制の対象となってきた。将来の損失に備えて貸倒引当金の計上が求められ、売却時には戻し入れの処理も必要になる。売却を見込んでいる債権であっても保有時の負担が重く、融資の拡大を阻む要因となってきた。

金融庁は6月15日付で銀行法の施行規則を改正し、貸出債権を信用リスクではなく金融市場の変動によって価値が下落する市場リスクを伴う資産として扱いを見直した。貸倒引当金の計上を求めず、市場で売買する資産とみなして時価評価を適用する。

背景には銀行のビジネスモデルの変化がある。メガバンクを中心に、融資を実行した後には地域銀行や保険会社などの機関投資家に貸出債権を売却する動きが広がっている。

(日本経済新聞 2026. 6. 17)

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://erea-office.com/contact/>)

希望しない  
(御名前)