



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. 2026 年基準地、大阪圏上昇率アップ！！

大型再開発やマンション需要、インバウンド(訪日外国人)の増加などにより地価の上昇が続いている。国土交通省がまとめた 2026 年の地価調査(基準地価、7 月 1 日現在)は全国平均の全用途・商業地・住宅地のいずれもが 5 年連続で上昇した。三大都市圏では住宅価格の高止まりを受け、名古屋圏で住宅地の上昇率がやや鈍化した。

大阪圏は商業地の上昇率が 6.8%。上昇は 5 年連続で上昇幅は拡大した。最高価格は大阪市中央区のミナミの繁華街にある「デカ戎橋ビル」で 1㎡当たり 2580 万円。前年トップの JR 大阪駅北側の「グランフロント大阪南館」(北区)を上回った。

大阪市は平均 12.3%上昇した。北区や西区などで高い上げ幅が目立つ。京都市は 8.5%上昇し、京都駅周辺などが特に伸びた。神戸市は 6.3%上昇した。

住宅地は大阪圏平均で 2.3%上昇した。5 年連続で上昇し、上昇幅は拡大した。大阪市が平均 6.7%上昇し、大阪府吹田市や茨木市などで拡大した。(日本経済新聞 2026. 9. 16)

2026年の基準地価の都道府県別変動率

(▲はマイナス、カッコ内は2025年)

	住宅地		商業地	
滋賀県	0.6	(0.2)	2.6	(2.1)
京都府	1.2	(1.2)	5.6	(5.7)
大阪府	3.0	(2.7)	8.8	(7.9)
兵庫県	1.4	(1.5)	3.2	(3.4)
奈良県	▲0.8	(▲0.7)	1.1	(1.3)
和歌山県	▲0.5	(▲0.6)	0.0	(▲0.1)

2. 関西の基準地価上昇率、商業地トップ10 大阪独占、うめきた西側 1 位

商業地の最高価格地点		
府県名	所在地	価格
大阪	大阪市中央区宗右衛門町	2580
京都	京都市下京区四条通寺町東入2丁目	1200
兵庫	神戸市中央区三宮町1丁目	845
奈良	奈良市東向中町	127
滋賀	草津市大路1丁目	54
和歌山	和歌山市友田町5丁目	46

(注) 価格は1㎡あたり、単位は万円

大阪」。2024 年に先行まちびらきし、大手企業が相次ぎ本社を移すなどしてにぎわいが増す。その西側に位置する北区大淀南の商業地は 21.8%上昇、大阪圏と関西のトップの上昇率となった。

大阪圏(関西も同じ)の上昇率トップ 10 は大阪市北区または隣の西区の地点だった。大阪駅と JR 難波駅・南海新

関西 2 府 4 県が 10 月 15 日発表した 2026 年の基準地価(7 月 1 日時点)は商業地で大阪、京都、兵庫、滋賀、奈良の 5 府県が上昇し、和歌山が横ばいだった。開発がさかんな府県庁所在地を中心に伸び、上昇率の上位 10 位は大阪市内の地点だった。住宅地は大阪、兵庫、京都、滋賀の 4 府県で上昇し、和歌山、奈良で下落した。

JR 大阪駅北側の再開発区域「うめきた」(大阪市北区)2 期の「グラングリーン大

関西2府4県の平均変動率		
府県名	商業地	住宅地
大阪	8.8 (7.9)	3.0 (2.7)
京都	5.6 (5.7)	1.2 (1.2)
兵庫	3.2 (3.4)	1.4 (1.5)
滋賀	2.6 (2.1)	0.6 (0.2)
奈良	1.1 (1.3)	▲0.8 (▲0.7)
和歌山	0.0 (▲0.1)	▲0.5 (▲0.6)

(注) 前年比%、▲はマイナス。カッコ内は2025年

今宮駅を結び、31 年に開業予定の鉄道新線「なにわ筋線」沿線の北区中之島などの地点も含まれる。

住宅地の府県別の平均変動率最も高いのは大阪府の 3・0%だ。関西の上昇率トップは JR 大阪環状線の桃谷駅から徒歩圏の天王寺区真法院町の 11.2%。1 m²あたり 87 万 4000 円で、関西の最高価格地点でもある。

(日本経済新聞 2026. 9. 16)

3. マンション大規模修繕談合、公取委、38 社に

関東 1 都 6 県のマンション修繕工事 171 件で談合したとして、公正取引委員会は 9 月 28 日、施工 36 社と設計コンサルタント 2 社に独占禁止法違反(不当な取引制限)で排除措置命令を出した。チェック役のコンサルが関与し、住民の負担増につながっていた恐れがある。

マンションの大規模修繕絡む独禁法の違反認定は初めて。解散した事業者を含む施工 5 社に計約 1 億円の課徴金納付も命じた。

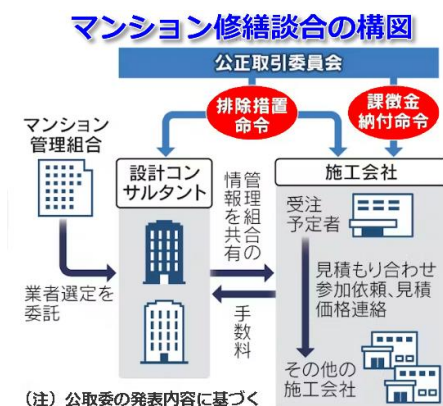
排除措置命令が出たのは、施工会社が長谷工コーポレーション傘下の長谷工リフォーム(東京・港)、大京子会社の大京穴吹建設(高松市)など 36 社。コンサルはリノシスコポレーション(大阪市)と翔設計(東京・渋谷)の 2 社。

各社は「法令順守を徹底し、再発防止と信頼回復に努める」などとコメントした。長谷工リフォームは会長辞任と社長の月額報酬 1 割の自主返上を発表。翔設計は再発防止委員会を設立した。

YKKAP ラクシー(千葉県松戸市)は調査開始前に最初に違反行為を自主申告し、課徴金減免(リーニエンシー)制度によって課徴金と排除措置命令が見送られた。発表などによると、各社は遅くとも 2021 年以降、特定の施工会社が受注できるよう談合を繰り返し、競争を実質的に制限した。

公取委が立ち入り検査をした 25 年 3 月までに談合が認定された工事は 171 件あり、発注総額は 300 億円を超えた。公取委は対象となったマンションの工事をホームページで公開した。

(日本経済新聞 2026.9.29)



4. 生保、不動産投資を加速、インフレ下利回り確保、明治安田残高 2 兆円に倍増!!

生命保険各社が不動産投資事業の拡大やテコ入れに動いている。明治安田生命保険は 2040 年に不動産の保有残高を 2 兆円に倍増する。日本生命保険は投資ファンドと組んで物件の価値を高める。インフレの長期化に備え、運用利回りを安定的に稼げる資産を確保する狙いがある。

明治安田生命は 3 月末時点で約 1 兆 1000 億円の不動産保有残高を 40 年に 2 兆円まで増やす。主力のオフィスのほか、物流施設やホテル、商業施設など投資の幅を広げる。海外の不動産にもファンドを通じて投資する。

8 月には「明治安田新宿ビル」が竣工した。1961 年から旧安田生命保険が本社ビルとして使っていたが、オフィスや商業施設、イベント会場などを備えた複合ビルとして再開発した。

生保の不動産投資の主な取り組み

明治安田生命	2040年に不動産の保有残高を2兆円に倍増。物流施設、ホテル、海外物件にも投資
かんぽ生命	今後数年で不動産残高(時価ベース)を2割増の約1.2兆円に。三井物産と連携拡大、かんぽ単体で現物投資も
日本生命	ブラックストーンと提携し、都市部の十数件の価値向上。物件の用途変更も検討
第一ライフ	25年に丸紅と不動産新会社を設立。運用残高は26年3月末で2兆円に到達
住友生命	25年に「天神住友生命FJビジネスセンター」竣工。福岡市の再開発促進需要取り込む

明治安田生命の大崎能正資産運用事業長は「新宿駅直結という立地の良さが最大の売りだ。屋上テラスなどに植栽し、ゆったり過ごせる空間を演出した」と話す。オフィスフロアはすでにほぼ満床だという。

生命保険協会によると、国内生保が保有する土地と建物を合わせた不動産の残高は26年3月末時点で6兆2953億円1年前に比べて0・2%増え、12年度以来の高水準となった。増加は4年連続となる。

生保が不動産投資に力を入れるのは、長引くインフレで運用先の見直しを迫られているからだ。生保の最大の投資先である国債は固定金利で、物価が上がれば実質の運用利回りが目減りする。対して不動産は物価上昇に応じて賃料や価格も上

がりやすく、インフレ耐性がある。上場株式などに比べ価格変動リスクも小さい。（日本経

済新聞 2026. 9. 11)

5. 新築戸建受注絞り込み大和ハウス 5000 万円以上に、23 道県で撤退!!

大和ハウス工業は新築戸建て住宅の受注を絞り込む。東京や大阪など都市部に営業機能を集中し、23 道県から撤退する。設計自由度が高い注文住宅の販売は 5000 万円以上に限る。国内住宅事業は資材や人件費の上昇で収益が圧迫されている。単価の引き上げで改善を急ぐ。

金利高やインフレが住宅需要の下押し圧力となり、建設業の人手不足が住宅の販売活動や建設を制約している。全国に展開する大手ハウスメーカーが事業体制を抜本的に見直す動きにつながってきた。

大和ハウスは現在、沖縄県と山形県を除く 45 都道府県に新築戸建て住宅事業の営業拠点を 50 の本店・支社・支店設けてほぼ全国を網羅している。2027 年 4 月に東京や大阪などの 13 本店支社・支店、22 営業エリアへ集約する。

営業拠点を廃止するのは、北海道と東北、甲信越、北陸の全県、近畿、中国、四国、九州の一部の県で、新規の受注をやめる。これらの拠点で働く営業人員およそ 200 人を再配置し、東京や大阪はスタッフを倍増させる。

営業体制をテコ入れし、規格型を除く自由に設計できる注文住宅の最低受注額を 5000 万円以上(土地代などを含まない)に設定する。1 億円超の注文住宅の年間販売戸数を足元の約 200 戸から倍増をめざす。

住宅の建設費を押し上げている大きな要因は建設資材価格や労務単価の高騰だ。建設物価調査会によれば、25 年の注文住宅の工事原価は 10 年前から 4 割上がった。住宅メーカーにとっては、高価格の商品でなければ採算を確保するのが難しくなっている。

(日本経済新聞 2026. 9. 4)

大和ハウスが27年4月以降、新築戸建て住宅事業を展開するエリア(東京、大阪など22都府県)



6. 46 道府県で人口減、外国人は 39.8%増 25 年国税調査確定値

総務省は 9 月 23 日、2025 年国勢調査の確定値を公表した。外国人を含む総人口は 25 年

10月1日時点で1億2297万2528人だった。20年の前回調査から317万3571人減った。過去最大の減少幅となり、少子高齢化による自然減が加速している。

都道府県別にみると、東京都以外の46道府県で人口が減った。5月に発表した速報値では東京に加えて沖縄県も人口が増加しているとされたが、確定値では減少に転じた。減少率が最も高かったのは秋田県で8・1%の減少だった。

経済活動の主な担い手となる生産年齢人口(15~64歳)は7348万843人だった。14歳以下の子どもは1334万9001人だった。65歳以上の高齢者は3614万1613人だった。全道府県で14歳以下の人口65歳以上が上回った。

総人口に占める14歳以下の人口の割合は10.9%だった。主要7カ国(G7)に中国と韓国を含めた諸外国の中では韓国の10.2%に次いで2番目に少なかった。

外国人の人口は39.8%増えた。総人口の3.1%を占める。労働力の一部を外国人人材に頼る現状が浮き彫りになった。(日本経済新聞 2026.9.30)

7.不動産融資のリスク注視金融庁が行政方針発表、金利3%時代点検急ぐ

金融庁は9月15日、2026事務年度(26年7月~27年6月)の金融行政方針を発表した。長期金利が30年ぶりに3%台を付けるなど金利の上昇が加速するなか、金融機関の不動産業向け融資や超長期の住宅ローン、預金などの流動性のリスク管理が適切か重点的に点検する。

金融行政方針は、金融機関の監督・検査や金融庁内の体制などに関する年間の方針を示すものだ。

金融行政方針では、金利上昇や企業の資金需要の増加で金融機関の資金調達や運用に変化がみられると指摘した。「金融機関の行動変容が金融システムの安定に及ぼす影響を注視する。リスクの蓄積が金融システム全体に与える潜在的な影響もモニタリングする」と明記した。

今回、監視対象の一つに挙げたのが不動産業向けの融資だ。日銀によると、国内の銀行の不動産業向け融資残高は6月時点で123兆円と前年同月比8%増えた。24年3月の日銀のマイナス金利解除後では2割ほど伸びた。大都市圏を中心に住宅などの物件価格が高騰し、銀行の貸し出す規模も大きくなっている。

金利の上昇が続く不動産市況が悪化すれば、目利きが不十分だった融資が不良債権になるリスクもある。金融庁は不動産向けの投融资方針や案件審査、リスク管理などの状況を重点的に確認する。

金融機関への調査実施やインターネット銀行などの監視強化が念頭にあるとみられる。金利の上昇で金融機関の資金調達も以前ほど容易ではなくなっている。金融庁は預金の安定性や調達コストへの影響も調べる。(日本経済新聞 2026.9.16)

金融行政方針の概要
▼金利上昇のモニタリング
不動産業向け融資やファンド向けの融資のリスク管理の実効性を確認
プライベートクレジット(ファンド融資)のリスク特性の把握など検討
50年などの超長期の住宅ローンを「注意深くモニタリング」
▼AI活用
生成AI導入。AI技術の金融機関への監督やモニタリングへの活用も
▼不正対応
生保の金銭詐欺に厳格な行政対応
検査官育成にプロジェクトチーム設置
会計不正を念頭に監査法人の「虚偽証明」の検証も

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)