

2026
10
October

Topics

不動産トピックス

トピックス1

不動産売買市場で存在感が増す高額取引 2

トピックス2

物流施設の高機能化の動向 6

マンスリーウォッチャー

不動産価格指数にみる住宅取引価格の動向 8

不動産売買市場で存在感が増す高額取引

2026年上期に公表された上場企業等による国内不動産の売買取引のうち、1件当たり100億円以上の売買取引（以下、高額取引という。）は2兆621億円を記録し、上期ベースで調査開始以来最高でした。売買取引件数についても近年増加傾向にあり、2026年上期は上期ベースで過去最多でした。2023年に公表された東京証券取引所による資本コストや株価を意識した経営の要請や、アクティビストによる株主還元や資本効率の向上を企図した不動産売却を迫る動きの活発化を背景に上場企業グループによる保有不動産の売却ニーズが高まっているものの、市場で最多を占めたのは不動産セクター間の取引であり、売り・買いの両面で特にSPCと外資系法人が目立ちました。

不動産売買市場では高額取引が活況を呈する

高額取引は額・件数ともに過去最高

都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」^{*1}によると、上場企業やJ-REITなどが日本国内に所在する不動産を売買した取引のうち、1件当たり100億円以上の取引は、2026年上期に2兆621億円を記録し、上期ベースで調査開始以来最高でした。2025年上期（1兆7,039億円）および同年下期（2兆9,302億円）もそれぞれ当時の最高額を更新しており、3期連続で各期の過去の記録を上回りました〔図表1-1（棒）〕。こうした状況下、売買取引総額に占める100億円以上の取引の割合は3期連続で7割を超える高水準で推移しています〔図表1-1（青色折れ線）〕。

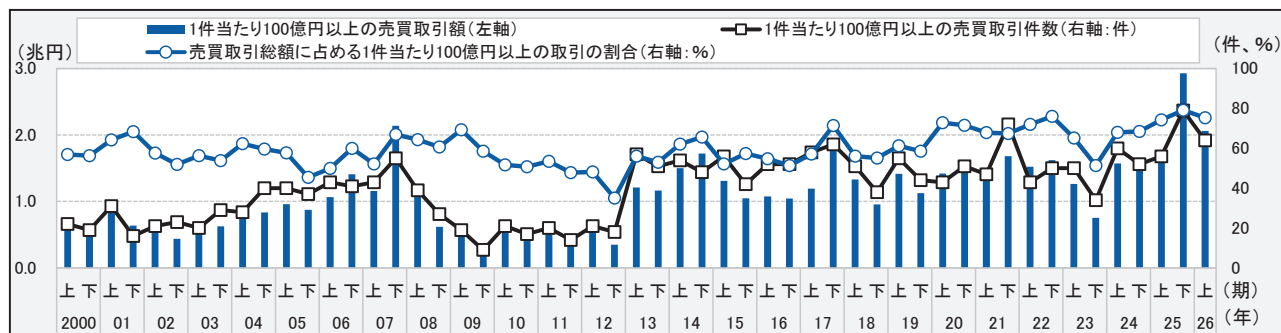
高額取引の件数についても増加傾向にあり、2025年下期は79件、2026年上期は64件で、各期ベースでみて2期連続で過去最多でした〔図表1-1（黒色折れ線）〕。不動産売買市場

では高額取引が活況を呈しています。

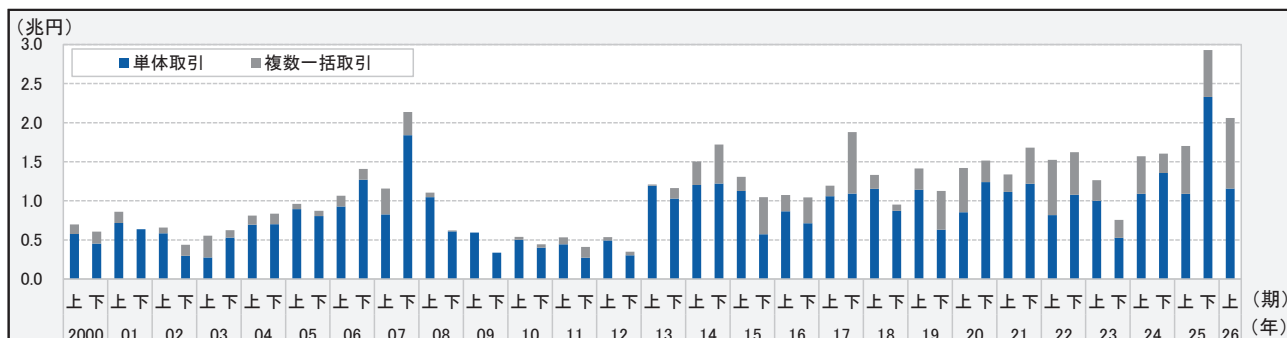
複数一括取引だけでなく単体取引も増加

不動産売買市場ではポートフォリオ単位など複数の物件を一括して売買する形態の取引（以下、複数一括取引という。）が一定程度みられ、複数物件という性格上、取引額が高額になりやすい面があります。取引形態別に高額取引の長期的な推移をみると、複数一括取引はアベノミクスを契機とする市場回復期から外資系法人を中心に目立ち始め、足元でも増加基調が続いており、2026年上期は過去最高の9,033億円でした。しかし、全体に占める割合は依然として単体取引の方が高く、特に2025年下期は単体取引が2兆3,307億円に及び、調査開始以来初めて2兆円を超えたほか、2026年上期は上期ベースで調査開始以来3番目に高い1兆1,588億円でした〔図表1-2〕。

〔図表 1-1〕 高額取引の金額・件数および売買取引総額に占める100億円以上の取引の割合



〔図表 1-2〕 高額取引における単体取引／複数一括取引別の売買取引額



図表 1-1、1-2 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

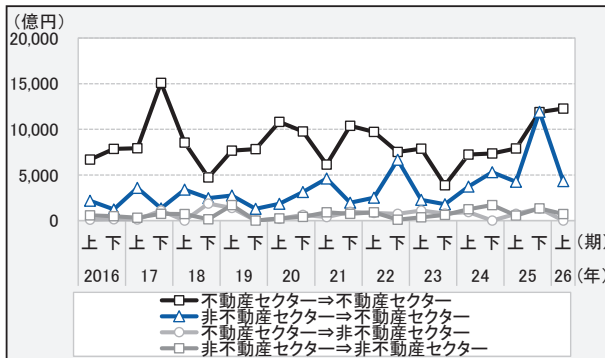
業種セクター別の動向

近年は一般事業法人等の売却が増加傾向にあるものの、高額取引は不動産セクター間が最多

高額取引を対象に売主と買主を業種に応じて不動産セクターと非不動産セクターに分類し^{※2}、その組合せ毎に売買取引額を集計したところ、2025年下期以降不動産セクター間の取引（不動産セクター⇒不動産セクター）が大きく増加し、2期連続で1兆円を超えました[図表1-3]。

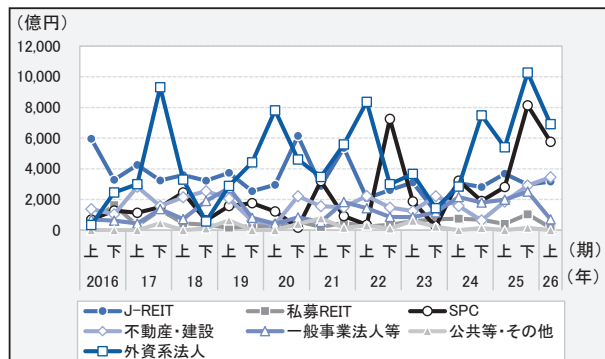
また、2023年に公表された東京証券取引所による資本コストや株価を意識した経営の要請やアクティビストによる株主還元や資本効率の向上を企図した不動産売却を迫る動きの活発化を背景に上場企業グループによる保有不動産の売却ニーズが高まったほか、不動産投資に係る資金調達環境が堅調であることや賃料上昇局面にあることを背景に投資ニーズも底堅く、2024年以降非不動産セクターから不動産セクターへの売却が増加しており、特に2025年下期は不動産セクター間の取引を上回る1兆1,925億円に達しました。しかし、2026年上期は4,325億円で、過去と比べて未だに高い水準にあるものの、前述のとおり不動産セクター間の取引が伸長して再びトップの座に返り咲きました[図表1-3]。

[図表 1-3] 高額取引における不動産セクター／非不動産セクター別の売買取引額



(注) 業種が不明な取引は集計から除外

[図表 1-4] 高額取引における買主の業種セクター別取得額



(注) 買主の業種が不明な取引は図示を省略

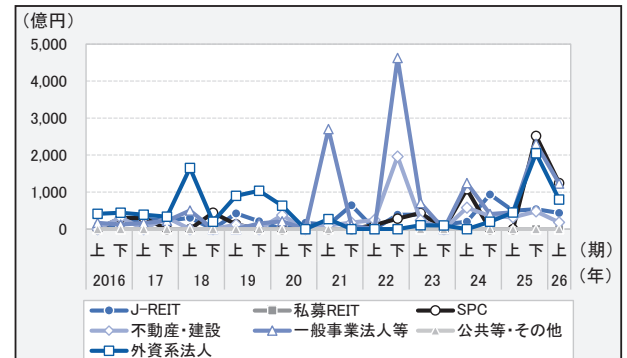
SPC と外資系法人の取得額が大幅増加

買主の業種セクター別^{※3}では、SPCによる取得が近年増加傾向にあり、2025年下期は8,140億円、2026年上期は5,763億円で、ともに各期ベースで過去最高を記録しました。また、外資系法人による取得も伸長しており、2025年下期は1兆274億円に及び初めて1兆円を突破したほか、2026年上期は上期ベースで過去3番目に高い6,912億円に及び、高水準で推移しています[図表1-4]。

SPCが取得した高額取引では、SPC や外資系法人、一般事業法人等からの取得増が顕著

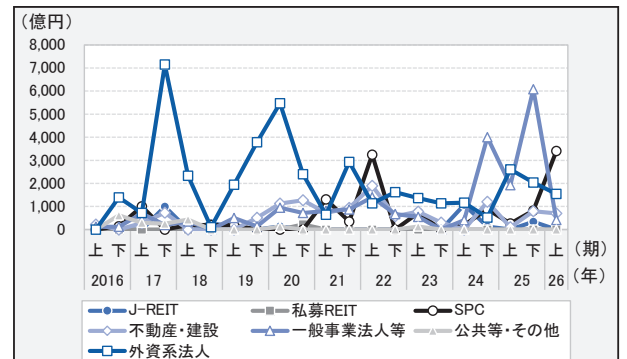
SPCが取得した取引の売主をみると、2025年下期にSPCと外資系法人、一般事業法人等が急伸し、いずれも2,000億円を超えました。SPC間の取引ではオフィスとホテル、店舗から成る複合高層ビルの大阪堂島浜タワー（1,000億円超）、外資系法人がSPCへ売却した取引では物流施設のESR尼崎ディストリビューションセンター（持分50%、約700億円）、一般事業法人等がSPCへ売却した取引では日産自動車のグローバル本社（970億円）など、超高額取引がけん引した格好です。2026年上期もこれら3セクターによるSPCへの売却は高水準でした[図表1-5]。

[図表 1-5] 高額取引におけるSPCが取得した物件の取得元（売主）別の取得額



(注) 取得元（売主）の業種が不明な取引は図示を省略

[図表 1-6] 高額取引における外資系法人が取得した物件の取得元（売主）別の取得額



(注) 取得元（売主）の業種が不明な取引は図示を省略

図表 1-3～1-6 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

外資系法人が取得した高額取引では、SPCからの取得が伸長

外資系法人が取得した取引の売主をみると、2024年下期から2025年下期にかけて前述の売却ニーズの高まりを受けて一般事業法人等が増加傾向で推移し、特に2024年下期と2025年下期はトップに位置していましたが、2026年上期は目立った大型案件も少なく、取得額は減少しました。その一方、取引価格が推定3,000億円強と報じられた、BrookfieldがヒューリックなどのSPCから取得した電通本社ビルと汐留エッジ（旧・汐留アネック

スビル）が寄与し、SPCが急伸して2026年上期は金額が最高の売主セクターでした〔図表1-6〕。

電通本社ビルと汐留エッジについては2021年下期に電通グループが推定2,700億円前後で売却したことが公開されており、SPCが売却した今回の取引の年平均変動率（取得価格に対する売却価格の変動率。年率換算。以下同じ。）は2.4%^{※4}でした。オフィス賃貸市況が今後の見通しも含めて堅調であることに加えて、希少性の高い大規模物件であることも価格上昇に寄与した可能性があります。

2025年以降に開示・報道された高額取引の売買取引履歴

〔図表1-7〕は2025年以降に開示・報道された高額取引を対象に、開示・報道情報からこれまでの売買取引履歴が判明した主な物件を示したものです。不動産売買市場では不動産セクター間で物件が循環する側面が強く、長期間に亘る売買取引履歴が判明した物件は不動産セクターによる取引が多くなっています。物件用途については、市場ではオフィスが大勢を占めてきた経緯からオフィスの事例が目立ちます。

オフィスについて、直近の売買取引における価格の年平均変動率は0.5～4.7%で、中央値は1.1%でした^{※5}。多くは市場が回復した2013年以降に取得した物件を今回売却した事例であり、不動産価格が上昇してきた中で当時の取得価格より高値で売却できたと捉えられます。また、平成バブル期前後に竣工した築年数が経過した物件であっても長く続く価格上昇局面を受けてキャピタル・リターンを得ている様子が見えられます。

このうち、年平均変動率が最高の4.7%に及んだ事例No.6に着目すると、ファンドバブル期の2006年に外資系SPCからJ-REITへ246億円で取引され、その後2025年に行われた直近の取引価格は推定500億円弱と報じられており、足元と同様に不動産価格が高値圏にあったファンドバブル期当時から約2倍の価格で取引されました。今回の買主であるSPCは築年数が経過したビルの環境性能の向上に特化したファンドであり、取得後に行う省エネ改修などで更なる価値向上を企図しています。

ホテルについて、事例数は少ないものの、No.9では直近の外資系SPC間の取引価格は140億円と報じられており、売主は2023年に85億円で取得していたため、年平均変動率は24.8%に及びました。この物件は大阪市の心斎橋エリアに所在しており、将来的な見込みを含め宿泊需要の高さが極めて大きい価格上昇を示した背景の一つにあるとみられます。

物流施設について、No.10では今回の売主であるJ-REITは普通賃貸借契約のため賃料の上昇余地が限定的でインフレ環境下では収益の成長余地が小さいとの理由から売却を判断したものであり、竣工が1989年の物件であったもののファンドバブル期の2006年より約15億円高い価格（年平均変動率は0.6%）で取引されました。また、No.11と12はそれぞれJ-REITがSPC（No.12はスポンサー関連のSPC）に売却した事例であり、保有期間中の価格上昇を受けて年平均変動率はともに3.4%で、〔図表1-7〕の計12事例における直近の取引による年平均変動率の中では比較的高水準にあったと言えます。

（以上、都市未来総合研究所 大島 将也）

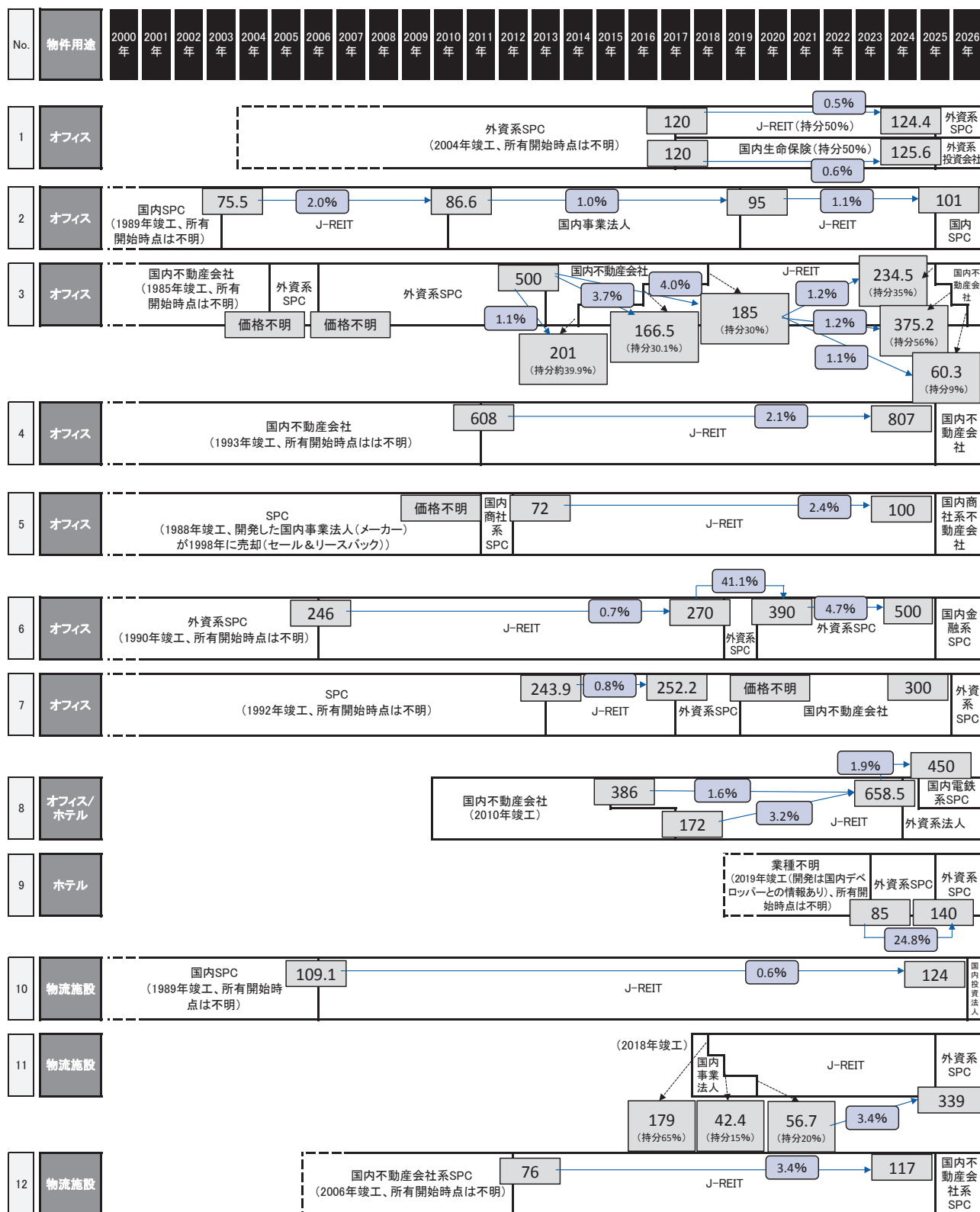
- ※1：「不動産売買実態調査」は、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則（適時開示規制）」に基づき東京証券取引所に開示された固定資産の譲渡又は取得等に関する情報や、新聞等で報道された情報から、譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由等についてデータの集計・分析を行うもの。情報公表後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っており、過日または後日の公表値と相違する場合がある。本稿の集計では、海外所在の物件は除外した。金額は報道機関等による推計額を含む。数値化のため、「約」等の概数表記を省いたものや範囲表記の中間値を採用したもの等、報道された値を修正したものを含む。
- ※2：セクターの分類は下表のとおりである。

業種分類	内訳	セクター
国内法人等	J-REIT	J-REIT
	私募REIT	私募REIT
	SPC	SPC
	不動産・建設	不動産・建設
	製造業	素材型、組立加工型、その他
	運輸・情報通信	陸運、海運、空運、倉庫・運輸、情報通信
	一般事業法人等	小売業、卸売業
	金融・保険	銀行、保険、証券・商品先物、その他金融
	サービス	電気・ガス、サービス
	その他事業法人	水産・農林、鉱業、医薬品
	公共等・その他	公共、公共等、その他法人、インフラファンド、個人
	外資系法人	海外の企業、ファンド、REIT等

- ※3：これまで本誌を含む各種レポート等において「不動産売買実態調査」を用いた分析では「SPC・私募REIT等」という区分を用いていたが、本稿では論旨明確化のため、「私募REIT」と「SPC」に分割した（「SPC・私募REIT等」には私募REITとSPCのほか不動産投資を目的とする法人も含めて採録してきたケースがあったが、図表1-3～1-6の対象である2016年以降の高額取引には含まれていないため、私募REITとSPCの2業種となっている。）。
- ※4：取得価格は3,000億円、売却価格は2,700億円、各取引の公開時点に判明した取引時期を基に年率換算して算出
- ※5：〔図表1-7〕のNo.1～6が対象。No.7は直近取引の売主が取得した当時の価格が不明のため、No.8はホテルも含む複合用途のため対象外

[図表 1-7] 2025 年以降に公表された主な高額取引の物件に関する売買取引履歴

【凡例】 : 売買取引額(億円) : 年平均変動率(CAGRで算出)



- (注1) 複数一括取引で物件毎の売買取引額が判明しないものや、取引履歴不明の期間が長い物件(相当の期間で売買履歴が繋がらないもの)など、過去の経緯が把握できなかった物件は対象外とした。各種公開情報から取引が連続している、または連続していると推定されるものを掲載しているが、不動産登記情報の取得は行っていない。
- (注2) 売主と買主の属性情報と売買取引額は報道機関等による推定を含む。また、売買取引額については、元の情報で範囲表示された額を単一金額(例:100~120億円を110億円)としたもの、概算額の「約」を省略したものも含む。
- (注3) 年平均変動率について、持分の一部を対象とした取引の場合、その割合が判明しているものはそれを基に算出し、割合が不明のものは算出できないため非表示としている。また、CAGR算出に当たって、取引が複数時期に分割されている場合は、最初の時期を基準とした。
- (注4) 取引時期については、原則として各取引の公開時点の情報を基にしている。一つの取引で時期が複数回に分割されている場合、その表示を簡略化しているものがある。

出所：各社・各法人の開示資料や報道記事等の公開情報を基に都市未来総合研究所作成

物流施設の高機能化の動向

物流の「2024年問題」ではトラックドライバーなどの労働時間の適正化などが図られた一方で輸送力の低下が指摘されました。輸送力不足に対する官民の取り組みの成果等で一定程度の解消が進んだとされていますが、中長期的には人口減少・少子高齢化の進行等に伴う輸送力不足の深刻化が懸念されます。将来にわたって物流の持続可能性を確保するため、物流施設に対する機能高度化への取り組みが求められています。

高機能化が求められる物流施設

今後5年間に取り組むべき物流革新の方向性

政府は2026年3月に「総合物流施策大綱(2026年度～2030年度)」を閣議決定し、いわゆる「2030年問題」^{※1}とされる顕在化する輸送力不足の解消に向けた国家戦略として、今後5年間の期間を物流革新の「集中改革期間」と位置付けて従来になく対策を抜本的かつ計画的に講じるとしています。将来にわたって物流の持続可能性を確保していくために、①物流効率化、②商慣行や行動変容、産業構造転換、③人材確保と労働環境改善、④標準化・DX／GX推進、⑤サプライチェーン高度化・強靱化の5つの方向性が示されました。

また、改正物流効率化法(物資の流通の効率化に関する法律)では2026年4月から一定規模以上の荷主・物流事業者は「特定事業者」として指定されると、物流戦略の最高責任者として役員等の経営層から物流統括管理者(CLO)を選任することや、積載効率の向上や運転者の荷待ち時間・荷役等時間の短縮に関する中長期計画を作成し定期報告することなどが義務付けられました。

総合物流施策大綱や改正物流効率化法が求める物流効率化等への対応を踏まえると、物流施設には従来の保管機能に加え、物流全体の最適化を支える戦略的機能が求められると考えられます。具体的には、①荷待ち・荷役等時間の短縮、積載率向上に対応するための十分なバース、効率的な車両動線、トラック予約システム、パレット対応などの機能、②人手不足に対応する自動倉庫や搬送ロボット、WMS(倉庫管理システム)等による省人化・DX機能、③共同配送・中継輸送・モーダルシフトの拠点として複数事業者が連携できるハブ機能、④脱炭素化や災害対応を見据えたGX・BCP機能、⑤人材を確保するための

[図表2-1] 中継輸送に対応した主要物流施設の開発事例

施設名	所在地	事業者	竣工(予定)	中継機能・位置付け
MFLP 名古屋岩倉	愛知県岩倉市	三井不動産(株)	2024年5月	首都圏と関西圏を結ぶ中継輸送拠点。中部圏内配送と広域幹線輸送の結節点として活用可能。中継輸送時の待機環境にも配慮
MFLP 一宮	愛知県一宮市	三井不動産(株)	2025年5月	「一宮西IC」「一宮福沢北IC」に近接しそれぞれ名神高速道路・東海北陸自動車道へアクセス可能。首都圏・関西圏への広域配送に対応し、中継輸送拠点としても利用可能な立地
プロロジスパーク岡山	岡山県岡山市	(株)プロロジス	2025年9月	大和物流(株)のBTS型の物流施設で、山陽自動車道と瀬戸中央自動車道が結節する中四国エリアへの広域配送ハブとして利用。関西と九州の中間地点に位置する戦略拠点としても活用予定
プロロジスパーク北上金ヶ崎	岩手県金ヶ崎町	(株)プロロジス	2025年12月	東北自動車道「北上金ヶ崎IC」に隣接。東北広域を当日中に往復できる立地で広域配送や拠点分散に適した施設
LOGIWITH北上金ヶ崎	岩手県金ヶ崎町	中央日本土地建物(株)	2026年5月	釜石自動車道や秋田自動車道への良好なアクセスを活かして東北各県への広域配送に対応し、長距離輸送の中継地点として利便性が高い
DPL 静岡袋井	静岡県袋井市	大和ハウス工業(株)	2027年1月	東京中心部と大阪中心部のほぼ中間に位置し、関東・中部・関西の三大経済圏を結ぶ幹線輸送の中継物流拠点として高いポテンシャルを有する
UIB 湖南ロジスティクスセンターⅢ	滋賀県湖南市	(株)ユニファイド・インダストリアル(UIB)	2027年5月	名神高速道路の「栗東湖南IC」利用で関西圏・中京圏をカバーし、東西幹線輸送の中継拠点として期待される立地
LOGIQ 広島	広島県広島市	東急不動産(株)	2028年4月	近畿、中国、四国、九州をつなぐ広域配送に対応し、広島市内への配送拠点としても利用可能。食品加工(海産物等)が盛んな地域であり一部区画を冷凍冷蔵対応。島しょ部への配送用ドローンポート設置

出所：開示情報や報道資料等を基に都市未来総合研究所作成

快適な就労環境やドライバー向け休憩インフラとなるアメニティ・雇用支援機能等が重要になるものとみられます。

中継輸送拠点整備の促進施策

2026年5月に成立・公布された物流効率化法の追加改正で、ドライバーの負担を軽減するための中継輸送施設の整備を促す新制度が新設されました。「特定貨物自動車中継輸送施設」は、高速自動車国道等の近傍に立地し、一時的な保管機能やドライバーの疲労回復機能等を有する施設とされ、その施設で2以上のトラック間の運転者交代または貨物受渡しを行う事業が制度の対象になります。この新制度では関係者が共同で貨物自動車中継輸送実施計画を作成し、国土交通大臣の認定を受けると、施設に係る固定資産税・都市計画税の特例、鉄道・運輸機構による出資・貸付け、計画策定経費や初年度運行経費の支援、都市計画法上の開発許可への配慮、関係法令の許認可特例が用意されます。さらに、認定を受けた場合には貨物自動車運送事業法や倉庫業法等の許可等を受けたものとみなす特例も設けられ、拠点設置までの手続きが大幅に簡略化され、物流網の構築を迅速化することが可能になります。

既に中継輸送に適した立地やドライバーの待機・休憩環境等を備えた施設開発が進みつつあり[図表2-1]、今後は高速道路ネットワーク上の主要結節点や首都圏・関西圏間や東北・九州方面を結ぶ幹線物流ルート沿線のIC近傍を中心に、中継輸送拠点の整備が進展する可能性があると考えられます。

※1：ドライバー不足の深刻化や高齢化、EC市場の拡大による物流需要増加により、2030年度に国内のトラック輸送能力が最大で約34%不足すると想定された。そのうちの約14%は官民の取り組みの成果により概ね克服することができたとされる(総合物流施策大綱(2026年度～2030年度))。

冷凍冷蔵倉庫の高機能化と2030年問題への対応

冷凍冷蔵倉庫に求められる高機能化

ライフスタイルの変化等を背景にした冷凍食品や食品EC、チルド品の需要拡大や厳格な温度管理が必要な医薬品・化学製品の増加でコールドチェーン物流量が増大する中、冷凍冷蔵倉庫においても保管能力の拡大だけでなく、前述の一般倉庫のように自動倉庫・搬送ロボット、WMS、共同配送といった人手不足・効率化への対応や、自然冷媒・省エネといった脱炭素、非常用発電機の設置や免震構造といった災害対策などの高機能化が求められています。特に低温物流は作業環境が厳しく人手不足が起きやすいため、省人化・自動化と快適な就労環境の整備が不可欠とされています。具体的には冷凍保管エリアに自動ラックや自動搬送を組み込み、過酷な低温環境で人が常時作業しないで済む設計を取り入れたり、冷凍荷捌き室に無人フォークリフト(AGF)等を導入して自動搬送により寒冷作業・夜間搬送の負担を軽減するなどの事例がみられます。

フロン規制・老朽化への対応は喫緊の課題

冷凍冷蔵倉庫はもう一つの「2030年問題」を抱えています。2030年前後はフロン冷媒規制の強化が一段と進み、冷媒に使用されてきた特定フロンHCFCの段階的廃止や、代替フロンであるHFCの生産量削減が進展する見込みであることから、既存施設では補充用冷媒の確保が困難に

なるとみられています。

また、既存施設は1970～1990年代に整備された施設が多く、老朽化が進んでいます。国内の営業冷蔵倉庫の37%が築30年以上^{※2}とされ、フロン規制対応と老朽化対応が同時に必要になることから、2030年前後に冷凍冷蔵倉庫の稼働継続や建替え、保管能力確保が困難になる可能性があります。物流事業者にとって保有施設の老朽化や環境規制、建築費上昇により保管量の拡大は困難さが増していますが、対応が遅れた倉庫ほど冷媒調達難や修繕不能、保管コスト上昇、事業継続リスクの高まりなどが懸念されます。

賃貸冷凍冷蔵倉庫の開発が活発化

近年、デベロッパーによって自動化対応や自然冷媒設備を組み込んだ高機能の賃貸型・共用型冷凍冷蔵倉庫の供給や、物流効率化に取り組むテナントの共同配送・共同保管を可能とするマルチテナント型冷凍冷蔵倉庫等の開発が活発化しています[図表2-2]。既存施設の建替えの間の一時利用を含む一定の需要が見込め、賃料も普通倉庫に比べて約2倍程度の高めに設定可能なことから、今後もデベロッパーによる新規開発が広く展開されると考えられます。湾岸部や大消費地近接エリアに加え、広域配送や中継輸送への対応を見据えた高速道路IC周辺などへも展開エリアが拡大する可能性があります。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

※2：国土交通省「物流を取り巻く動向について」2020年7月

【図表2-2】主要な冷凍冷蔵倉庫の開発事例

区分	主体	施設名・案件名	所在地	更新内容／賃貸形態	稼働・竣工(予定)
デベロッパー 賃貸施設	三菱地所(株)・農林中央金庫・JA三井リース建物(株)・東銀リース(株)	ロジクロス大阪大正Ⅱ	大阪府大阪市	マルチテナント・全区画温度可変賃貸	2026年10月竣工予定
デベロッパー 賃貸施設	日本GLP(株)	Marq 南港Ⅱ	大阪府大阪市	マルチテナント・全館冷凍冷蔵賃貸	2026年12月竣工予定
移転更新	F-LINE(株)	東扇島低温物流センター → (仮称)CBRE IM-LOGI'Q新子安	旧：神奈川県川崎市 新：神奈川県横浜市	関東圏冷凍物流基幹拠点の移転更新	2027年1月竣工予定
デベロッパー 賃貸施設	CBREインベストメントマネジメント・ジャパン(株)・東急不動産(株)	(仮称)CBRE IM-LOGI'Q新子安	神奈川県横浜市	マルチテナント・3温度帯賃貸	2027年1月竣工予定
デベロッパー 賃貸施設	(株)サンケイビル	(仮称)SANKEILOGI春日部	埼玉県春日部市	一棟貸・冷凍冷蔵賃貸	2027年3月竣工予定
デベロッパー 賃貸施設	日本GLP(株)	Marq 川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	マルチテナント・3温度帯賃貸	2027年8月竣工予定
デベロッパー 賃貸施設	三井不動産(株)	(仮称)MFLP杉戸	埼玉県杉戸町	マルチテナント・冷凍冷蔵賃貸	2027年8月竣工予定
デベロッパー 賃貸施設	野村不動産(株)・九州電力(株)	(仮称)鳥栖市田代本町冷凍冷蔵物流施設	佐賀県鳥栖市	マルチテナント・冷凍冷蔵賃貸	2027年10月竣工予定
デベロッパー 賃貸施設	霞ヶ関キャピタル(株)	LOGI FLAG TECH 大阪南港Ⅰ	大阪府大阪市	賃貸冷凍自動倉庫	2027年10月利用開始予定
移転更新	東京水産ターミナル(株)	城南島 新冷蔵倉庫	旧：東京都大田区東海 新：同城南島	大井水産物ふ頭の冷蔵倉庫群(5棟) → 城南島へ移転再整備(2棟)	2027年中稼働予定
デベロッパー 賃貸施設	東京建物(株)	T-LOGI 福岡久山	福岡県久山町	マルチテナント・冷凍冷蔵賃貸	2028年7月竣工予定
デベロッパー 賃貸施設	ラサール不動産投資顧問(株)	ロジポート福岡アイランドシティ	福岡県福岡市	マルチテナント・3温度帯賃貸	2028年10月竣工予定
デベロッパー 賃貸施設	TC神鋼不動産(株)	AS-LOGI COLD 尼崎	兵庫県尼崎市	賃貸冷凍冷蔵	2028年秋竣工予定
デベロッパー 賃貸施設	東京建物(株)	T-LOGI 八潮Ⅱ	埼玉県八潮市	一棟貸・冷凍冷蔵賃貸	2029年1月竣工予定
デベロッパー 賃貸施設	東京建物(株)	T-LOGI 福岡久山Ⅱ	福岡県久山町	一棟貸・分割対応の冷凍冷蔵賃貸	2029年中竣工予定

出所：開示情報や報道資料等を基に都市未来総合研究所作成

不動産価格指数にみる住宅取引価格の動向

国土交通省が発表する全国の不動産価格指数による住宅取引価格の動向（2010年平均＝100）※¹をみると、住宅総合は2020年8月以降、前年同月比でプラスが続き、2025年12月には145.1（前年比+5.3%、原数値。以下同様）となりました。内訳をみると、とりわけ大都市圏や中核都市等の駅近など利便性の高い地域のマンション需要の高まりから、マンションの上昇幅が大きく、2013年3月から154カ月連続のプラスで、2015年12月には221.2（同+8.4%）となりました。住宅地は、新型コロナウイルス感染拡大時に一時的に大きくマイナスとなったことを除けば、概ね横ばい若しくはプラスで118.3（同+1.9%）でした。また、2023年以降は横ばいであった戸建住宅も2025年以降、ほぼプラスが継続し、120.5（同+3.0%）となりました〔図表3-1〕。

都市圏別※²にみると、南関東圏、名古屋圏、京阪神圏の総合指数は、順に157.0（同+4.1%）、118.4（同+1.3%）、155.2（同+8.6%）で、南関東圏と京阪神圏の上昇幅が大きく、これら都市圏ではマンションの上昇幅が大きだけでなく、住宅地、戸建住宅ともに上昇幅が大きくなりました〔図表3-2〕。日銀の金融政策の転換に伴い住宅ローン金利は上昇傾向となるなど変化がみられるなか、今後も住宅取引価格の上昇が継続していくか注目されます。

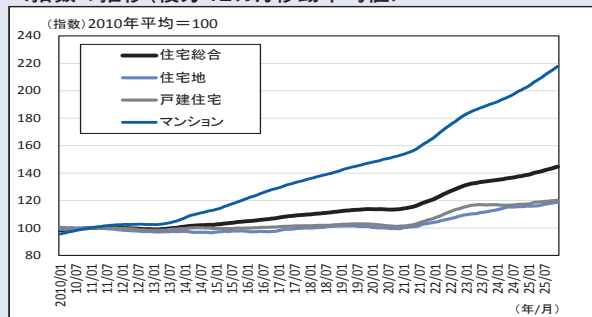
（以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子）

※¹：不動産価格指数（住宅）は、国土交通省が実施する「不動産の取引価格情報提供制度」により蓄積されたデータをもとに、個別物件を同一品質に調整し、月ごとの変化を把握出来るよう作成された指数。住宅総合の内訳は、住宅地、戸建住宅、マンション（区分所有）。図表3-1、3-2は、原数値の後方12カ月移動平均値。2025年12月時点まで。指数は、2010年の平均＝100。住宅地は宅地で土地のみの取引。マンションは「区分所有建物」もしくは「区分所有建物の敷地」として所有権移転登記がなされたもので主に中古マンションが対象

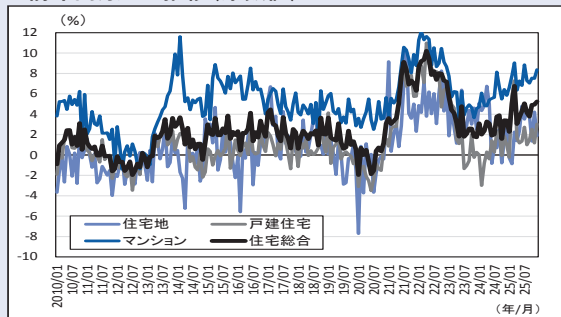
※²：南関東圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。名古屋圏：岐阜県、愛知県、三重県。京阪神圏：京都府、大阪府、兵庫県

〔図表3-1〕全国不動産価格指数（住宅）の推移

＜指数の推移（後方12カ月移動平均値）＞



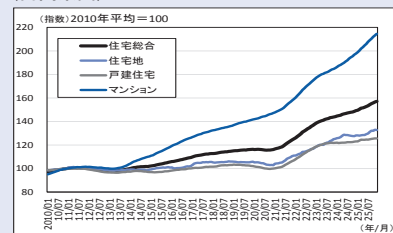
＜前年同月比の推移（原数値）＞



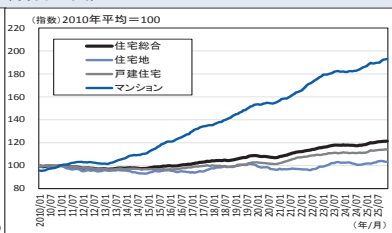
〔図表3-2〕南関東圏、名古屋圏、京阪神圏における不動産価格指数（住宅）の推移

＜指数の推移（後方12カ月移動平均値）＞

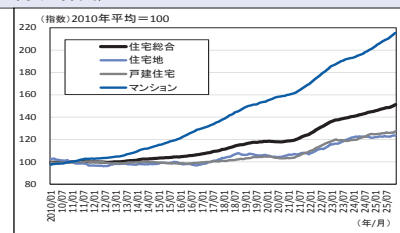
（南関東圏）



（名古屋圏）

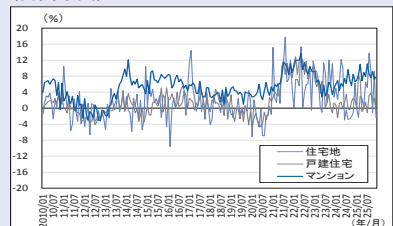


（京阪神圏）

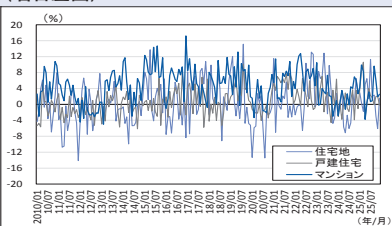


＜前年同月比の推移（原数値）＞

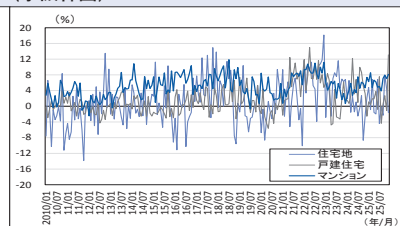
（南関東圏）



（名古屋圏）



（京阪神圏）



図表3-1、3-2のデータ出所：国土交通省「不動産価格指数（住宅）」、（いずれの図表も最新データは2025年12月）

不動産トピックス 2026.10

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3 <https://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階 <https://www.tmri.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

水谷 一優 TEL.03-4335-0940(代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

下向井 邦博、秋田 寛子 TEL.03-3273-1431(代表)