

2026年の不動産市場展望 (2025.12.24速報)



株式会社 東亜立地鑑定

I 長期金利（10年物国債利回り）の推移

2025年12月19日の金融政策決定会合において、政策金利が0.5%から0.75%に引き上げられたことを受け、長期金利は2%を超えた。平成11年（1999年）以来の水準となっている。

長期金利はリスクフリーレートと呼ばれ、低金利（利回り）が不動産市場を下支えしてきたため今後の動向に注視が必要。



(出所)財務省「国債金利情報」を基に作成。

（ご参考）価格と利回りの関係

金利水準の上昇を受け、収益物件の利回りが上昇する場合、賃料収入等収益が同様に上昇しなければ価格が下落する可能性がある。

$$\text{価 格} = \frac{\text{収益}}{\text{利回り}}$$



$$\text{利回り} = \frac{\text{収 益}}{\text{価 格}}$$

（価格） （利回り） （収益）

$$1,000\text{万円} \times 10\% = 100\text{万円}$$

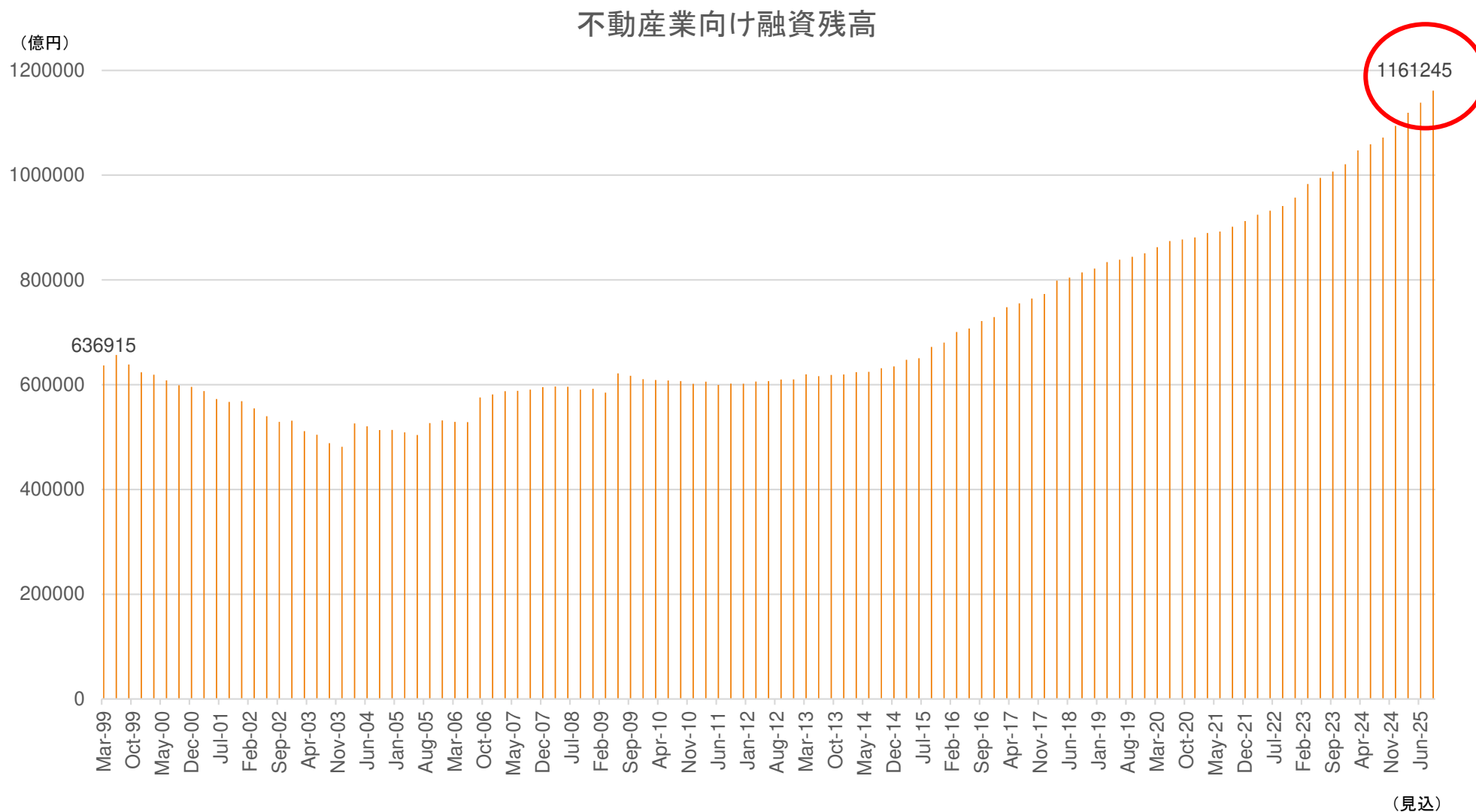
（収益） （利回り） （価格）

$$100\text{万円} \div 10\% = 1,000\text{万円}$$

Ⅱ 不動産業向け融資残高の推移

不動産投資の拡大により、不動産業向け融資残高は増加している。

金利水準の上昇で信用縮小し、不動産価格が下落する場合、売却ができず既存の返済困難が発生する懸念がある。



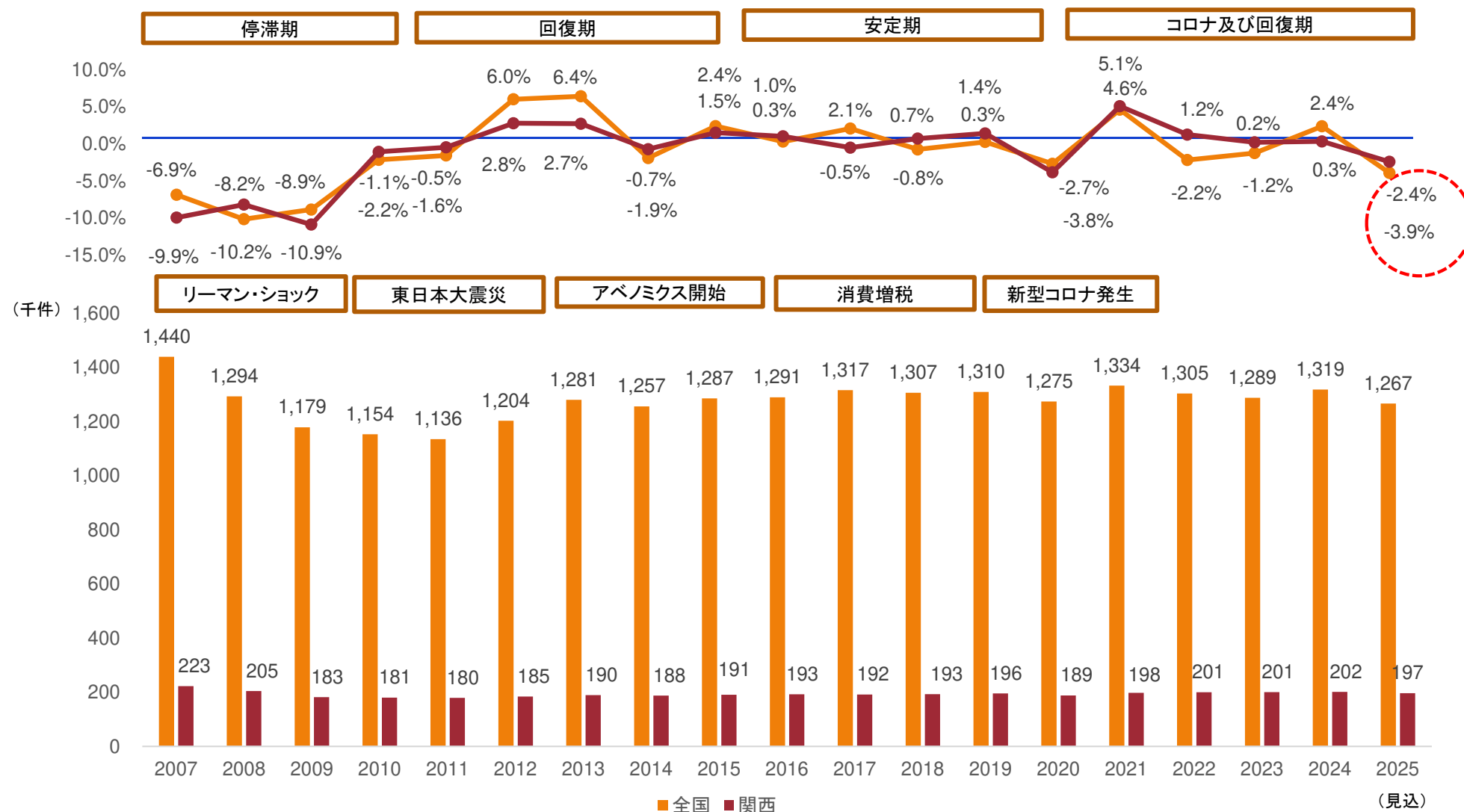
(出所) 日本銀行「貸出先別貸出金」を基に作成。

Ⅲ 不動産売買取引件数・前年比の推移

2025年の土地取引件数見込値（1～9月の年換算）は昨年よりやや減少する見通しである。

アベノミクス以降の持続的な金融緩和により、売買件数は安定的に推移してきた。近年は地価、建設費の上昇が


PJの採算性に影響を与えており、金利水準の上昇が取引件数に与える影響について2026年は注視が必要。



（出所）法務省「登記統計」を基に作成 売買による土地所有権移転登記件数 「関西」は近畿2府4県をいう。

(参考) 不動産売買取引件数に占める地域別シェアの推移

トレンド線をみると、九州・沖縄、中部について堅調な動きがつづいている。

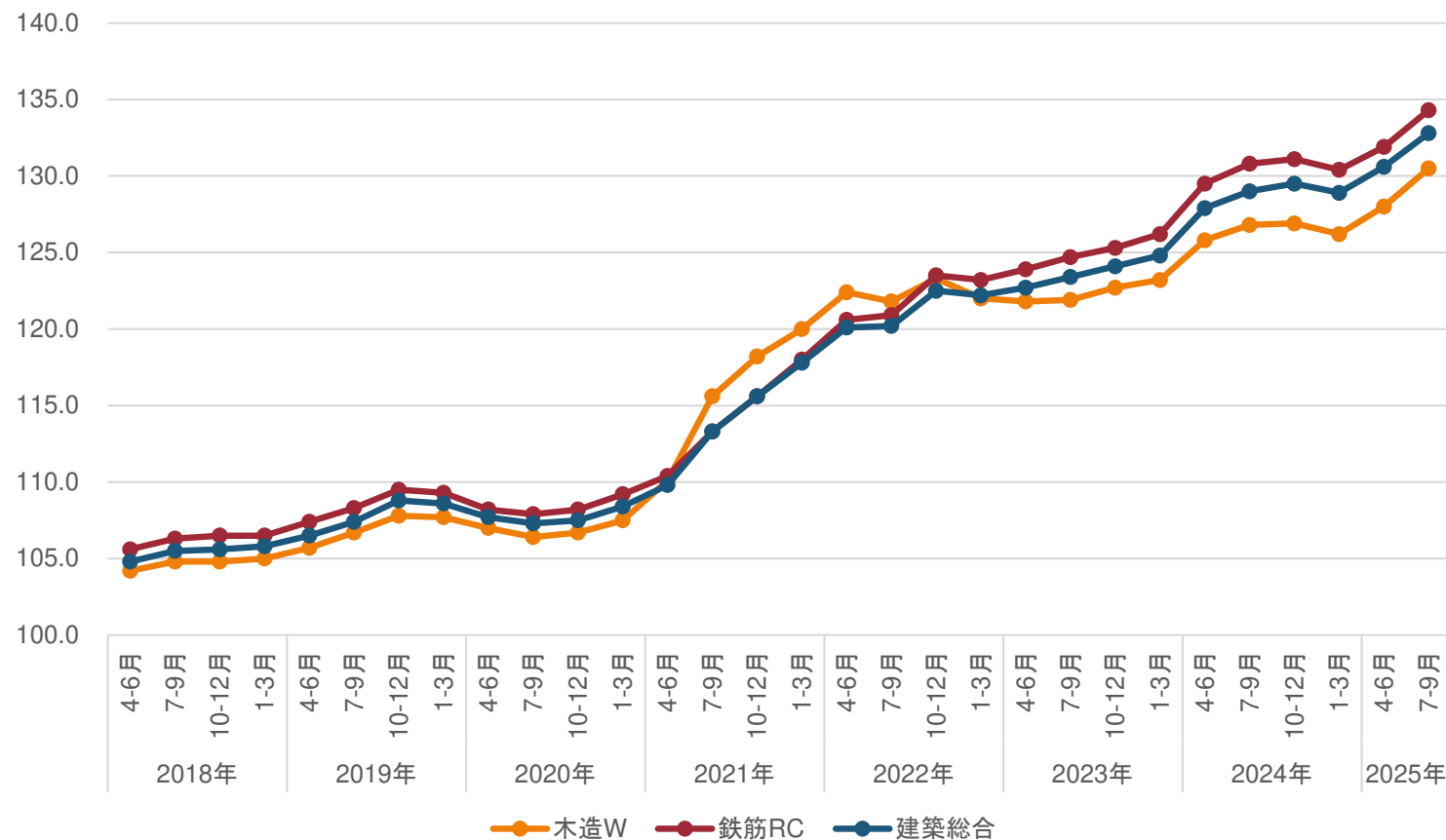
	北海道	東北	関東	中部	関西	中国	四国	九州・沖縄
2007	4.1%	6.6%	43.7%	9.9%	15.5%	5.6%	2.9%	11.7%
2008	4.3%	6.6%	42.3%	10.4%	15.8%	5.8%	2.9%	11.8%
2009	4.2%	6.7%	43.3%	10.2%	15.5%	5.7%	3.0%	11.4%
2010	4.3%	7.0%	42.5%	10.1%	15.6%	5.8%	2.9%	11.7%
2011	4.3%	6.5%	42.2%	10.4%	15.8%	5.8%	3.0%	11.9%
2012	4.3%	7.2%	42.9%	9.9%	15.3%	5.6%	3.0%	11.8%
2013	4.2%	8.7%	42.2%	10.0%	14.8%	5.5%	2.8%	11.8%
2014	4.1%	9.1%	41.9%	9.7%	15.0%	5.6%	2.7%	11.9%
2015	4.2%	8.1%	43.0%	9.7%	14.9%	5.6%	2.7%	11.8%
2016	4.2%	7.9%	42.4%	10.2%	15.0%	5.8%	2.8%	11.7%
2017	4.3%	7.4%	42.8%	10.3%	14.6%	5.7%	2.8%	12.1%
2018	4.5%	7.4%	42.4%	10.3%	14.8%	5.7%	2.8%	12.0%
2019	4.4%	7.1%	41.9%	10.4%	15.0%	5.9%	2.9%	12.4%
2020	4.4%	7.2%	41.7%	10.5%	14.8%	6.1%	3.0%	12.3%
2021	4.4%	6.9%	41.9%	10.2%	14.9%	5.9%	2.9%	12.8%
2022	4.3%	6.7%	41.9%	10.3%	15.4%	6.0%	2.9%	12.5%
2023	4.3%	6.5%	41.6%	10.6%	15.6%	6.0%	2.9%	12.6%
2024	4.3%	6.6%	42.4%	10.4%	15.3%	5.8%	2.8%	12.4%
2025 (1～9月)	4.0%	6.2%	42.9%	10.4%	15.5%	5.8%	2.7%	12.4%
トレンド線								

(出所) 法務省「登記統計」を基に作成 各地域区分は法務局の管轄による。

Ⅳ 建築費の水準

建築費指数は足許若干伸びが鈍化しているものの2018年（平成30年）比25%程度上昇している。
つまり、仮に2018年に㎡当り25万円であったものが2025年に㎡当り30万円以上まで上昇したことになる。

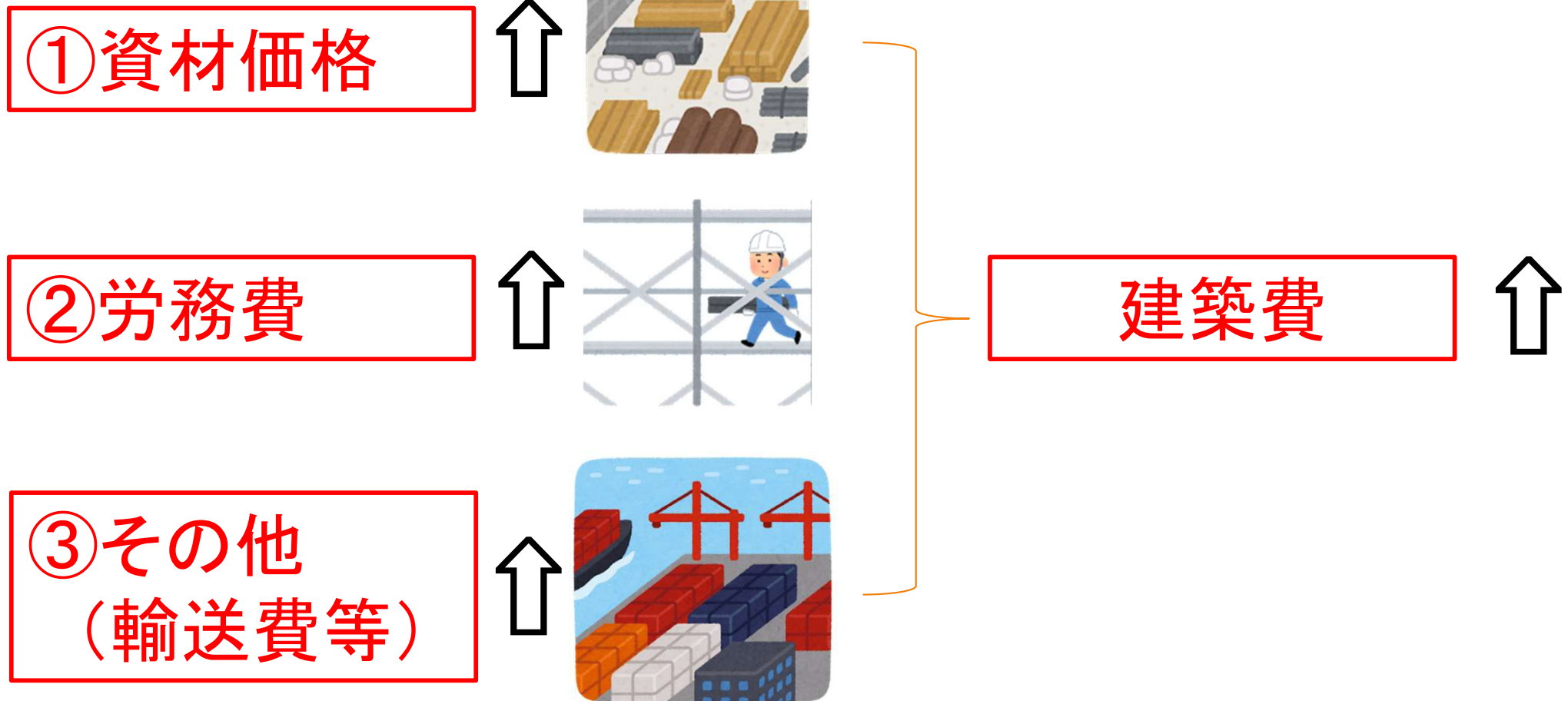
住宅 各構造の建築費指数推移



(出所)国土交通省「建築工事費デフレーター」 2015年度基準

(参考) 建築費の構成要素
















建築費を構成する資材、労務費、輸送費等のうち、資材は円安、労務費は人手不足で高水準、輸送費はガソリンの暫定税率廃止が低下方向に作用するが、全体としては高止まっている。



V. 用途別アセットの需要予想図

コロナ禍で商業・ホテルが停滞するなど、用途間でバラつきがみられた需要は、感染症の終息を経て各アセットともに正常化した。一方、地価及び建築費の上昇により不採算案件が増えており、ここに貸出金利が増加した場合、ますます資金計画が制約を受けることが予想される。

金利水準の上昇をふまえた金融機関の姿勢が資金調達に与える影響に留意すべきである。

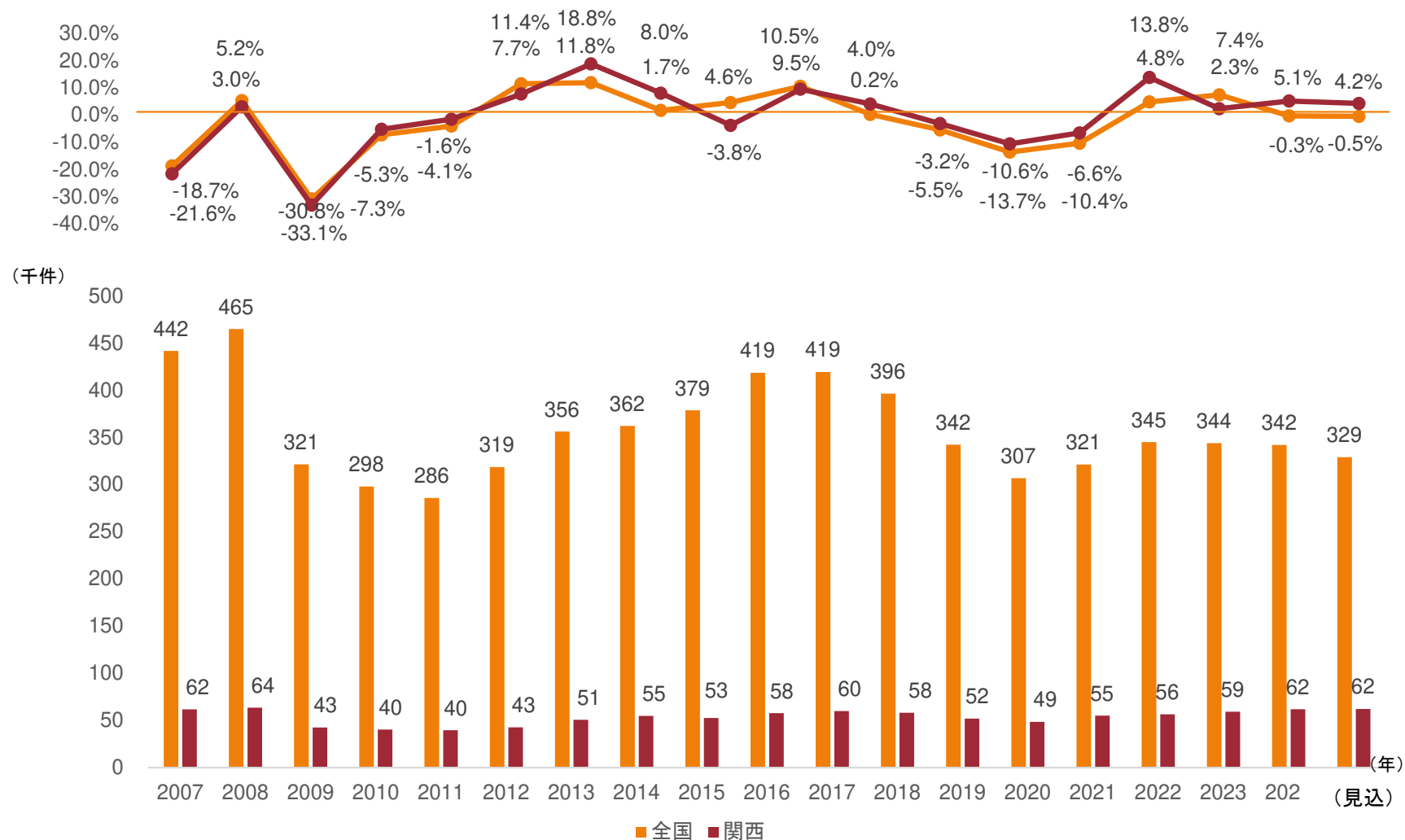
	2020年～2023年		2024～2025年		2026年～
共同住宅		→		→	
オフィス		→		→	
商業施設		→		→	
ホテル		→		→	
物流施設		→		→	

【アセット別の動向】

① 共同住宅 <新設住宅着工戸数（貸家）の動向>

2025年(1～10月の年換算)の貸家供給は、329千戸程度で、昨年より減少する見通しとなった。

(前年比) 全国的には横ばい傾向がみられるが、注文住宅や分譲と比べると堅調に推移している。

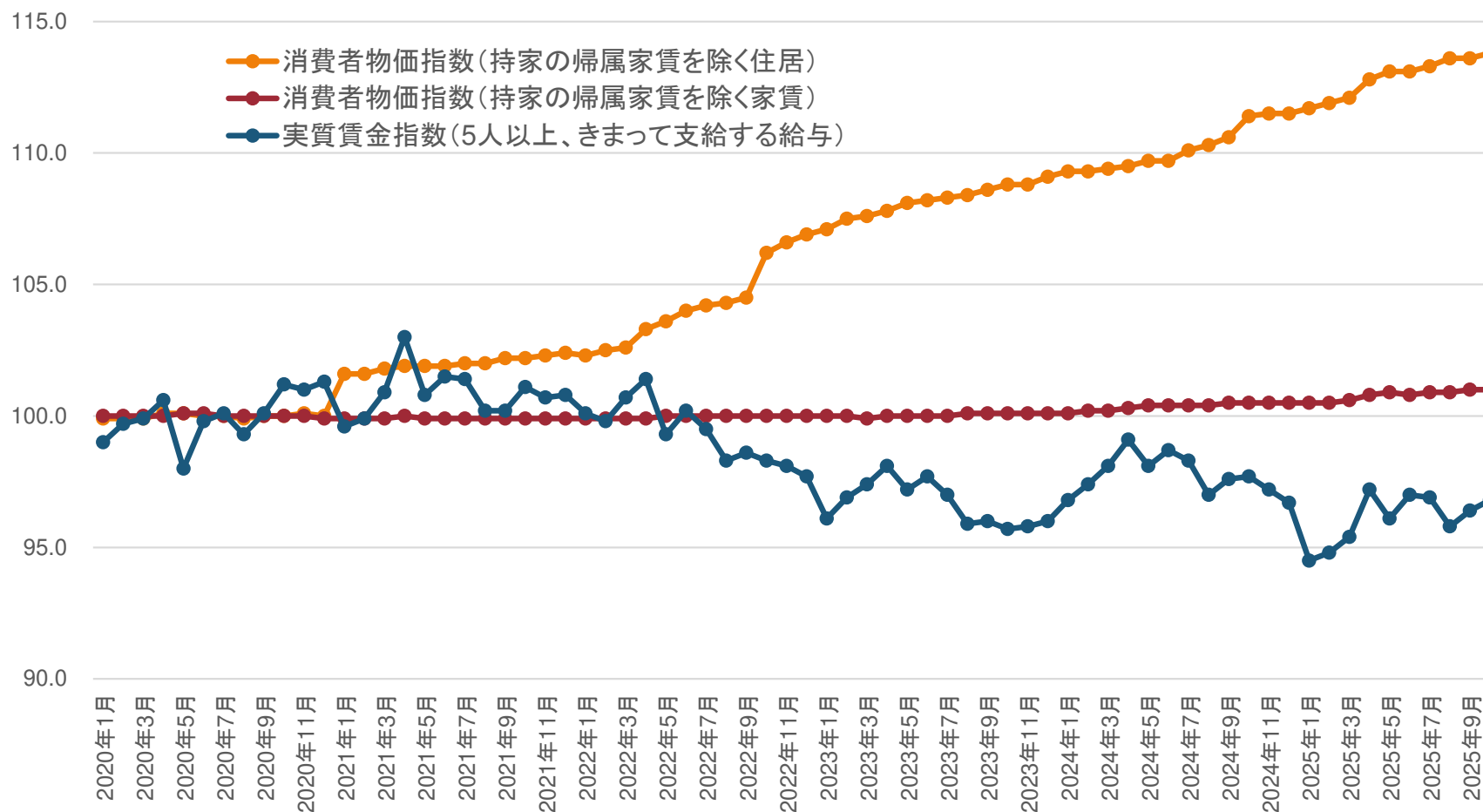


(出所)国土交通省「建築着工統計」 新設住宅着工戸数を基に作成。「関西」は近畿2府4県をいう。

(ご参考) 実質賃金指数と住宅・家賃指数の推移

消費者物価指数(住居)の伸びは実質賃金を超える伸びを示しており、住宅が購入できない水準まで上昇している。

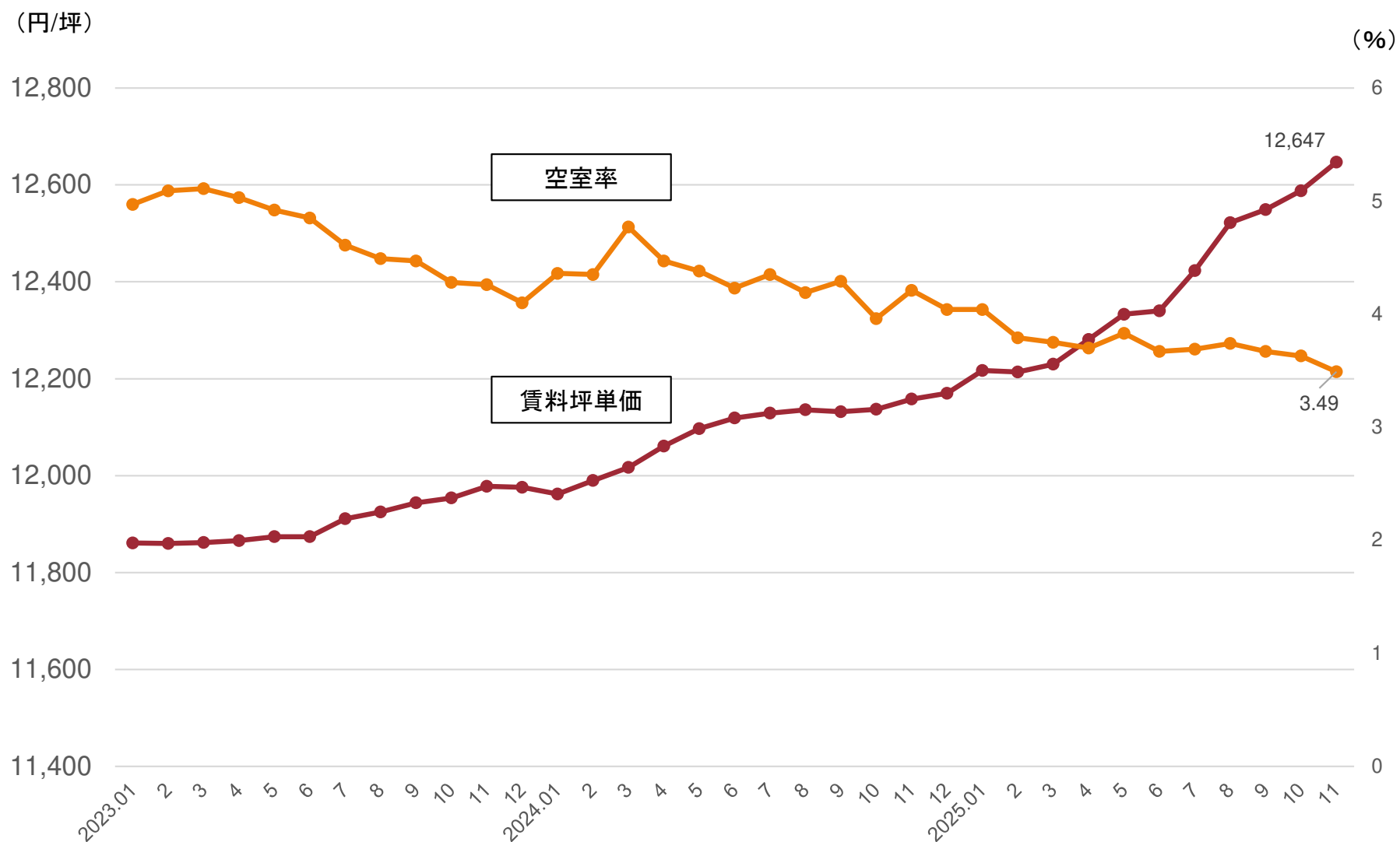
一方、家賃指数は全国的には水準が変わっておらず、上昇は都市部の利便性が高いエリアに限られる。



(出所)厚生労働省「毎月勤労統計」、総務省「消費者物価指数」 いずれも令和2年(2020年)基準

② オフィス <大阪ビジネス地区の空室率・賃料>

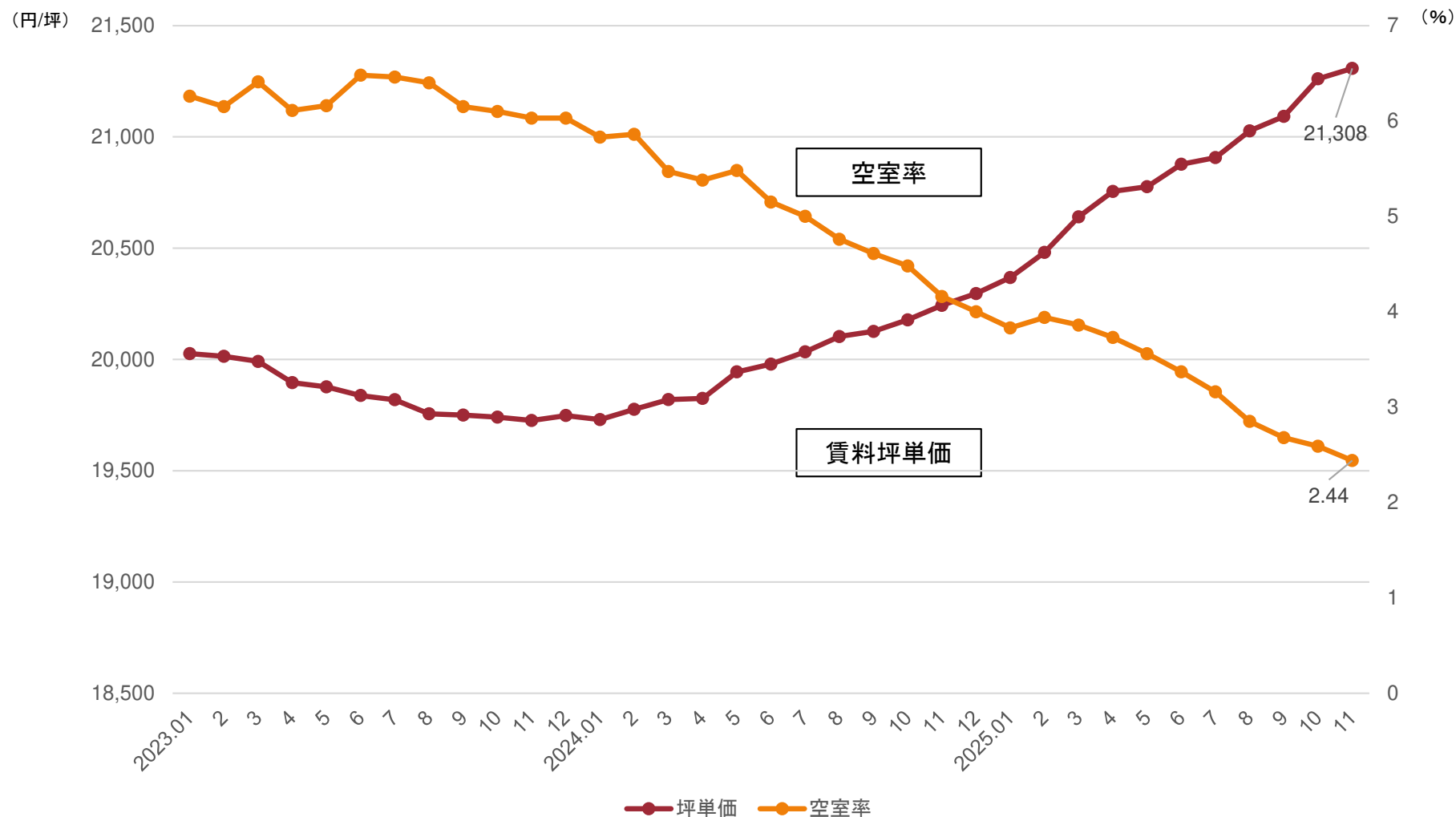
大阪オフィス市場は堅調に推移している。空室率は低下、賃料は上昇傾向にある。



(出所)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

<東京ビジネス地区の空室率・賃料>

東京のオフィス市場は堅調に推移している。空室率は低下傾向にあり、賃料は上昇傾向で推移している。

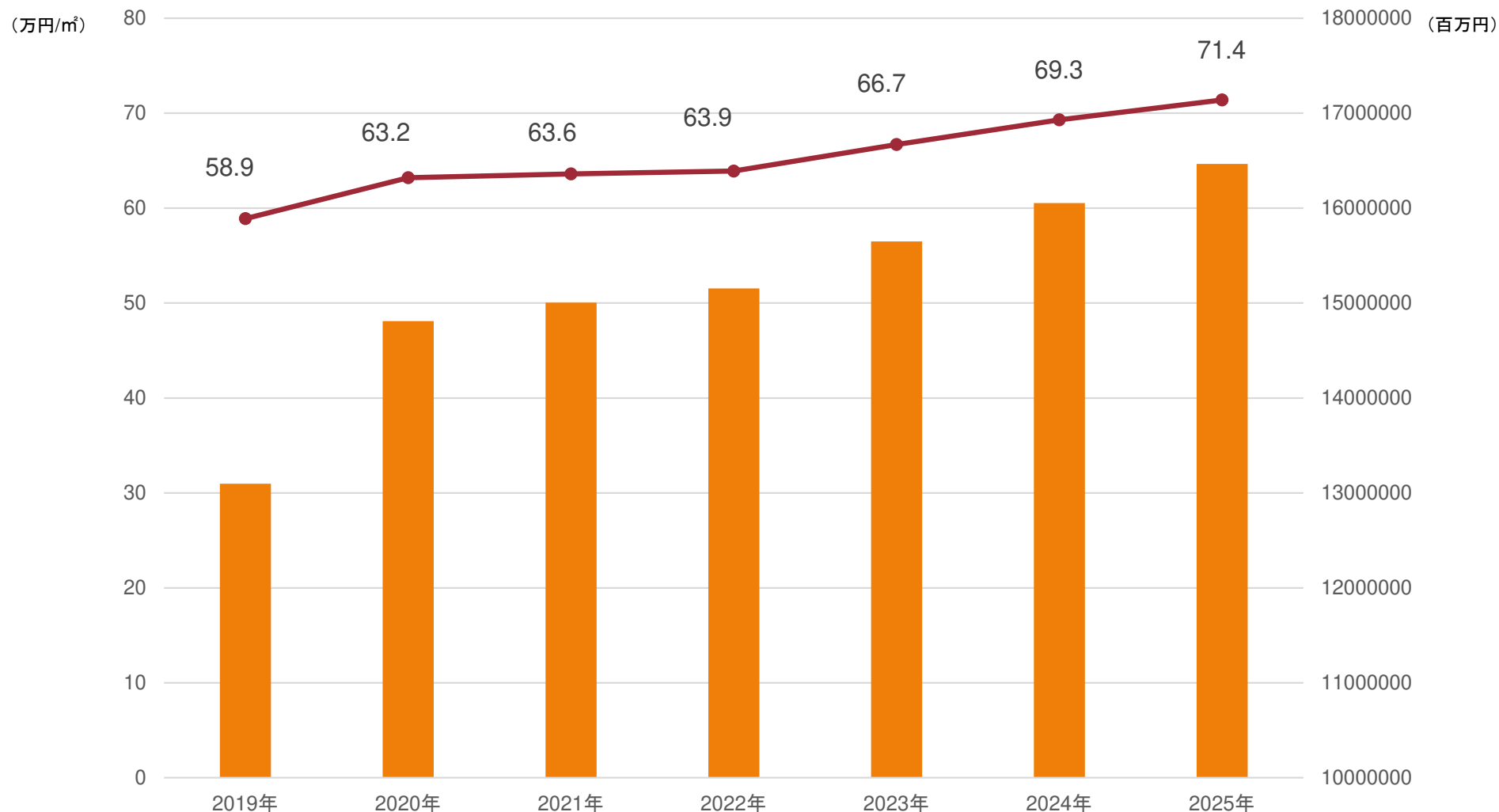


(出所)三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

③ 商業施設

＜スーパー販売額、売場面積1㎡当り売上高（年）＞

スーパーの販売額は近年拡大し、売場面積当りの売上も増加している。ただし、これは物価高の影響が大きいと思われる。

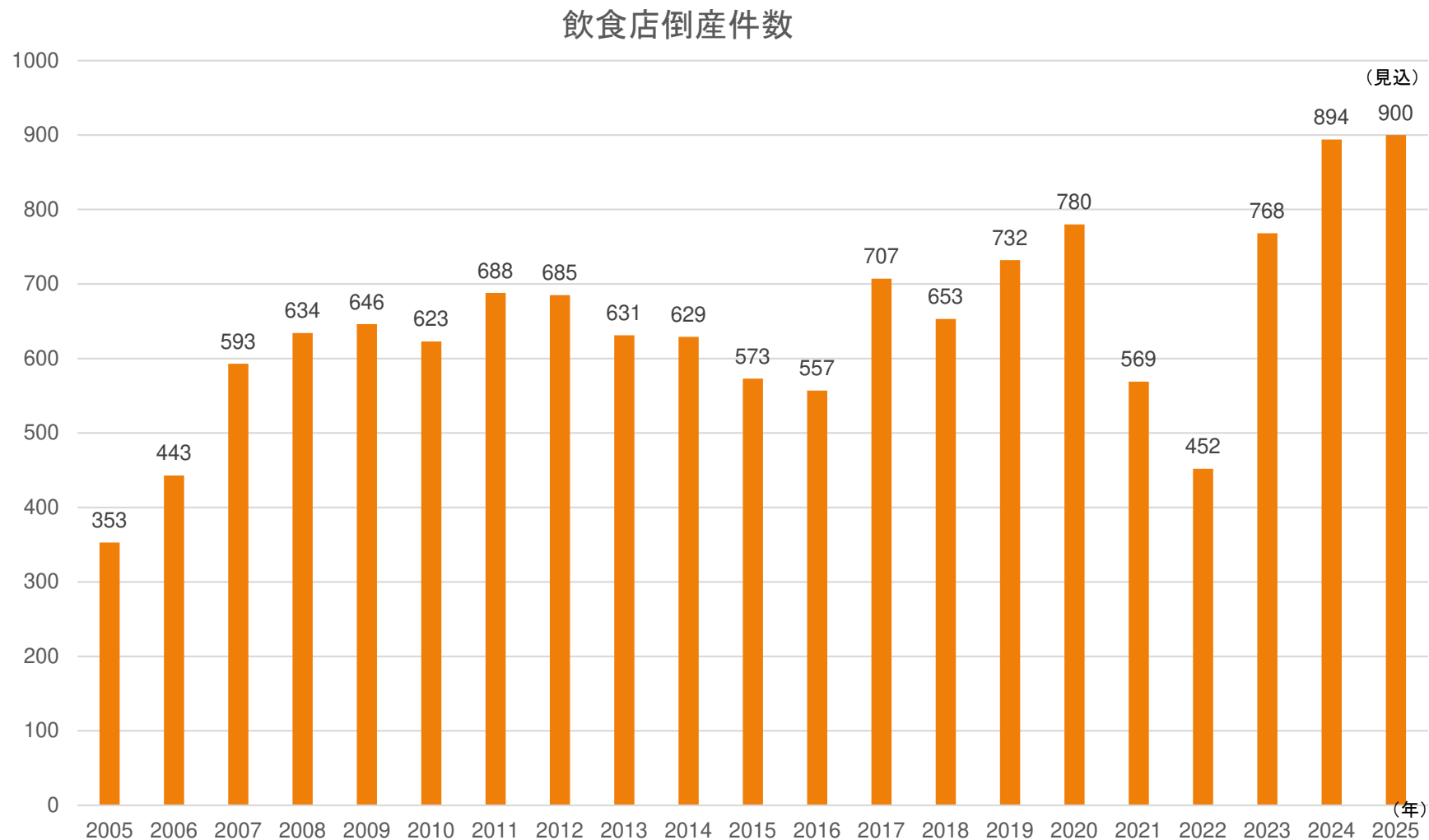


(出所) 経済産業省「商業動態統計」を基に作成。

(参考) 飲食店 倒産件数推移

食材や水道光熱費の上昇、人手不足の影響で、2025年の倒産は上半期で458件と昨年を上回り、年換算でも高水準で推移する見通し。

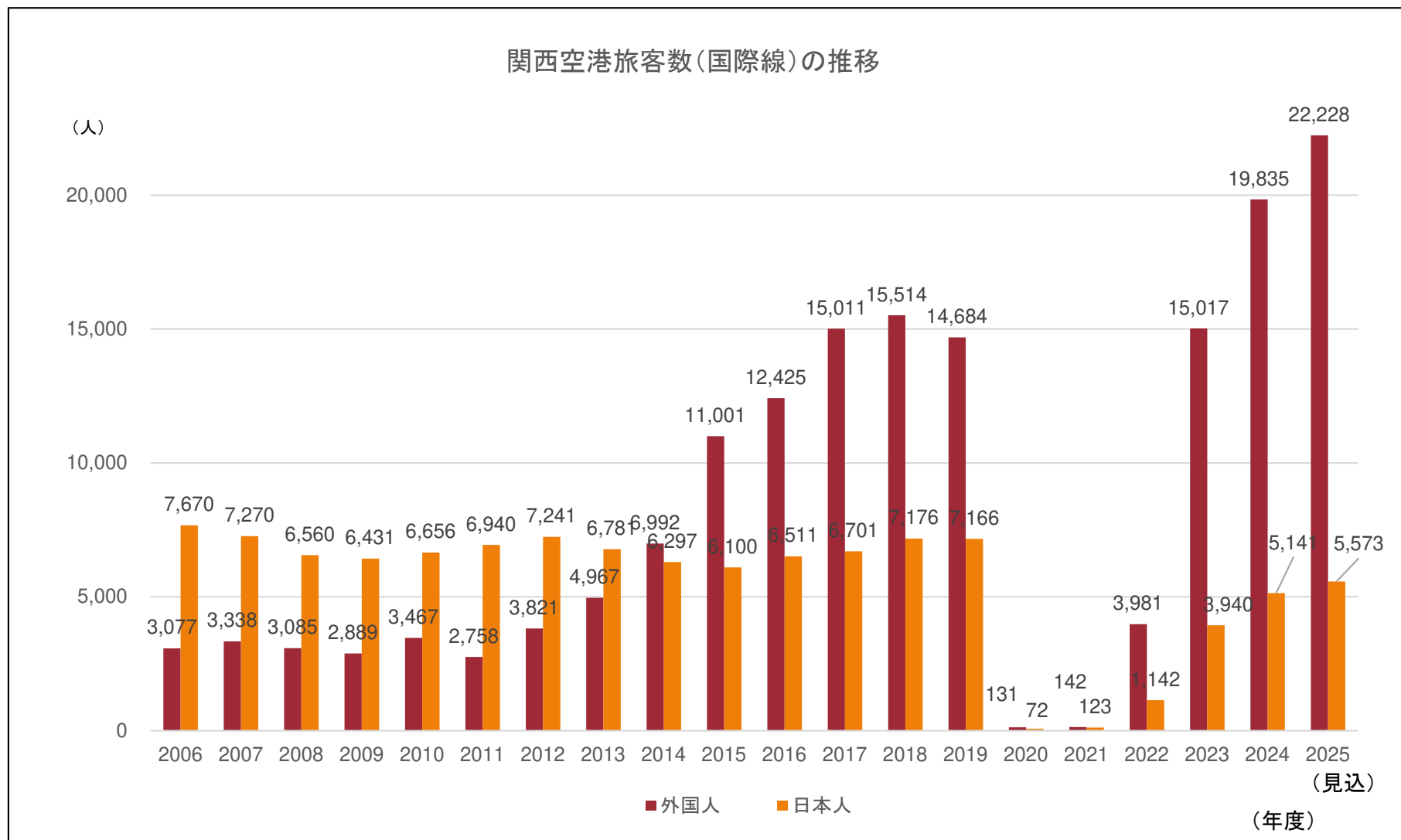
(件)



(出所) 帝国データバンク資料を基に作成。

④ ホテル ＜関西空港 国際線 旅客数推移＞

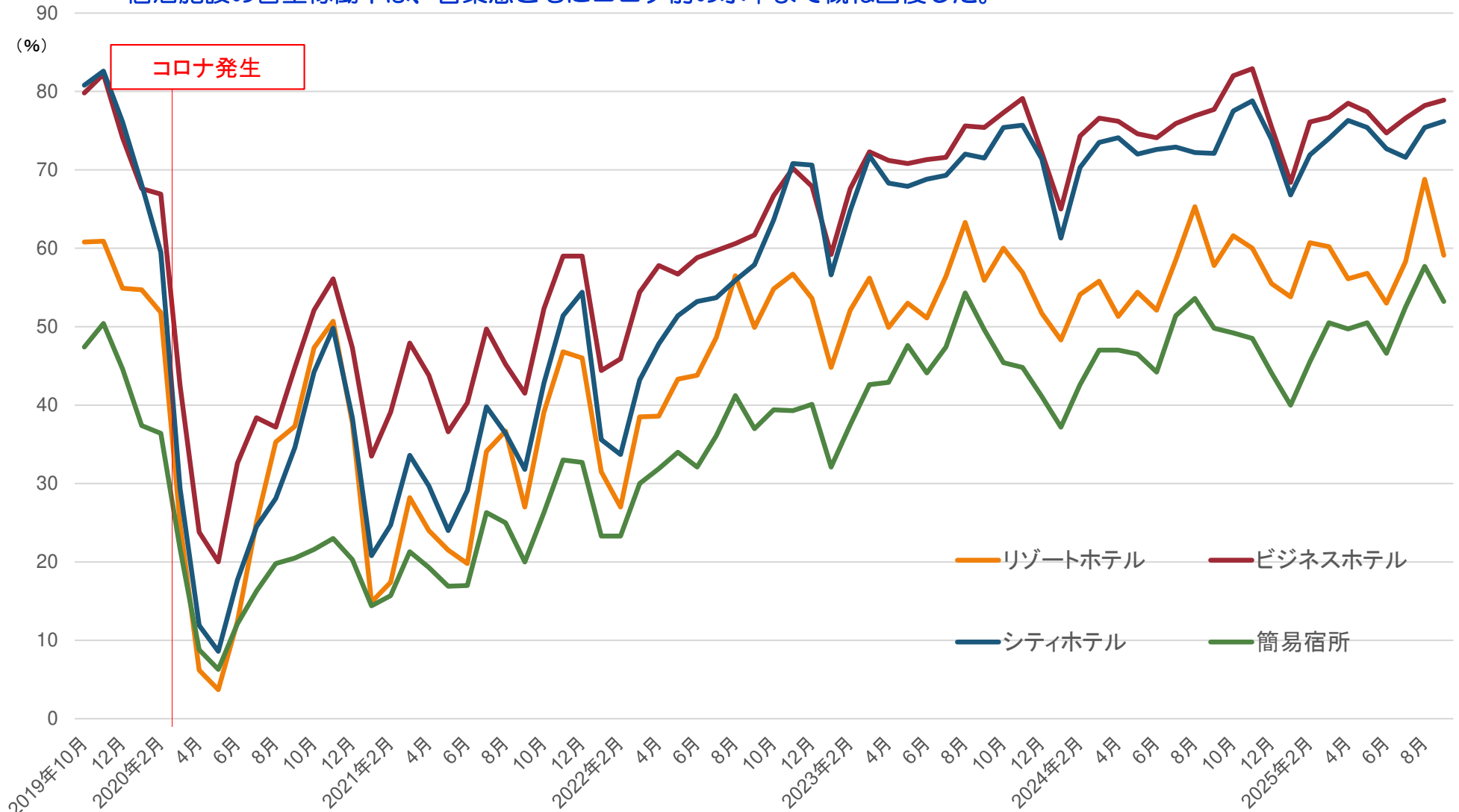
大阪・関西万博の開催もあり、外国人の旅客数は年換算で、過去最高を更新する伸びを見せている。
今後は中国客の減少、動向に留意すべきである。※大阪の特区民泊は2026年5月29日新規受付停止



(出所) 関西エアポート公表資料を基に作成。2025年度は4～11月の年換算値。

<客室稼働率推移>

宿泊施設の客室稼働率は、各業態ともにコロナ前の水準まで概ね回復した。



(出所)観光庁「宿泊旅行統計」を基に作成。

⑤ 物流倉庫

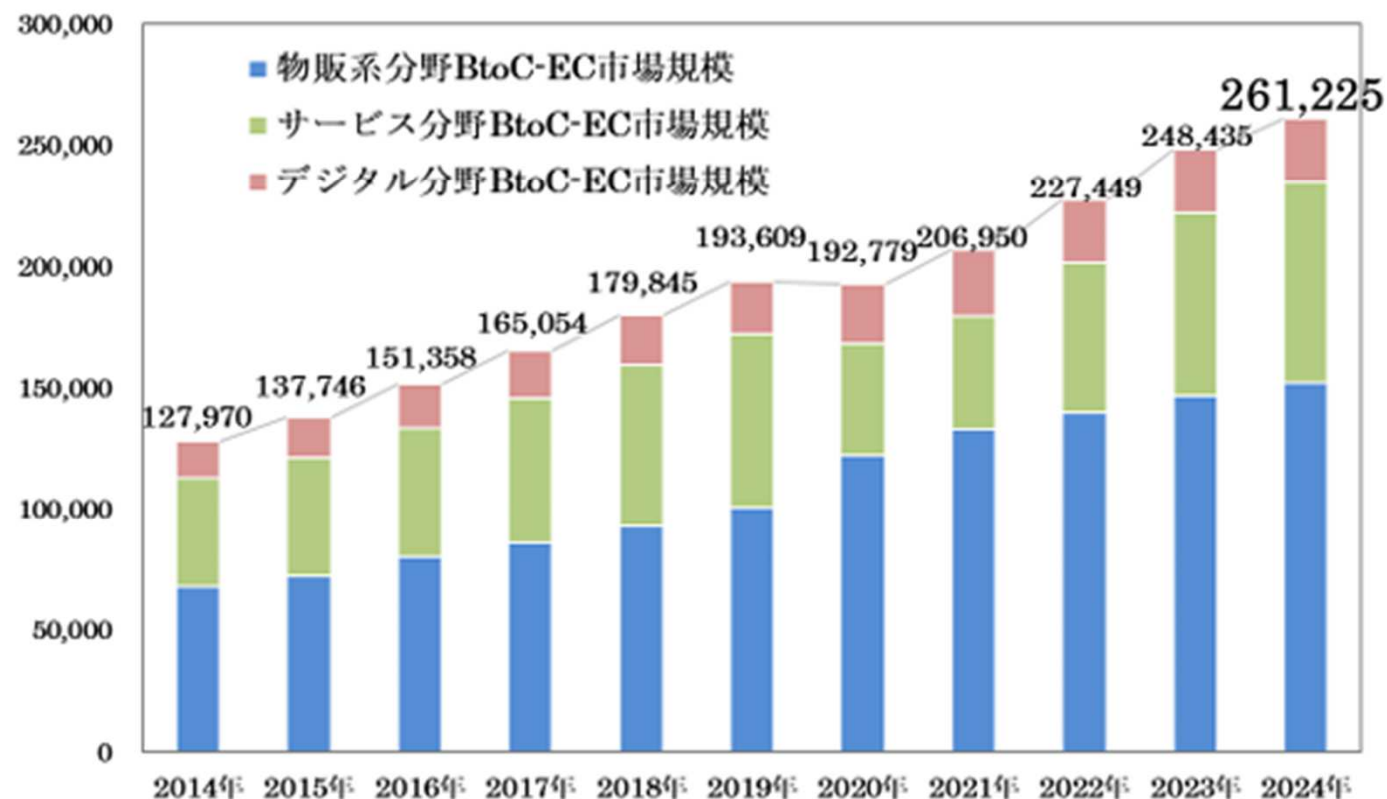
<Eコマースの推移>

主に物販系の伸びによりEコマース市場は依然として拡大をつづけており、物流倉庫の需要を下支えしている。

もっとも、首都圏では空室率が上昇している倉庫もみられ、需給バランスには留意を要する。

BtoC-EC 市場規模の経年推移(単位:億円)

(億円)



(出所)経済産業省 令和7年9月「令和6年度 電子商取引に関する調査」資料より転載

VI. 総 括

- 日銀による政策金利の利上げを背景に、長期金利は2%を超える水準となった。今後は貸出金利等の上昇により、収益物件の利回りが上昇するか注視が必要である。
- もっとも、都市部の家賃は上昇傾向がみられるため、郊外物件との立地選別がこれまで以上に重要となる。
- 地価・建設費の上昇がPJの採算性を抑制する状況に変わりなく、これに金利水準の上昇が加わるリスクに留意。
- 大阪・関西万博の開催により好調だったインバウンドは、今後中国客の減少に留意が必要。大阪では特区民泊の新規受付が2026年5月停止するため合わせて影響を注視。

株式会社 東亜立地鑑定

代表取締役 山際智裕 （資料作成・文責 阪口）

<http://www.toakantei.com/>

（大阪本社）

大阪市中央区北久宝寺町2丁目1番2号

TEL：06-4964-1607

FAX：06-4964-1608

（東京支社）

東京都中央区京橋2丁目8番8号

TEL：03-6263-2688

FAX：03-6263-2684