

【トピックス】

● コロナ禍における本社オフィス変更決定は約 1 割：森ビル

森ビルは 12 月 23 日、「東京 23 区オフィスニーズに関する調査」の結果を公表した。調査は、主に東京 23 区に本社が立地する企業で資本金上位の約 1 万社を対象に、今後の新規賃借予定等のオフィス需要に関するアンケートを行ったもので、オフィスマーケットの需要動向を把握することを目的に 2003 年より毎年実施されている。

新規賃借予定について、予定のある企業は 24%。うち面積の「拡大予定」が 33%、「変更なし」が 25%、「縮小予定」が 42%。新規賃借する理由は、「賃料の安いビルに移りたい」が 1 位。「立地の良いビルに移りたい」が 2 位、「耐震性能の優れたビルに移りたい」が 3 位。昨年 1 位だった「新部署設置・業種・人員拡大」は 8 位となった。

2020 年の賃料改定状況は、過去 1 年間で賃料改定があった企業はほぼ例年通りの 23%。直近の賃料改定で賃料増額と回答した企業の割合は約 9 割。

コロナ禍における働き方やワークプレースの変化について、今後の本社オフィス変更の方針を決定している企業は 11%、方針検討中の企業を含めても 26%に留まった。

[ニュースリリース：森ビル](#)

● コロナ禍でアジア太平洋地域の賃貸集合住宅投資市場が活発化：JLL

JLL がまとめた「アジア太平洋地域の賃貸集合住宅投資市場に関するレポート」によると、アジア太平洋地域の賃貸集合住宅市場は同地域のコア投資アセットの一つとして拡大している。安全資産への投資や事業ポートフォリオの最適化を進める投資家は、賃貸集合住宅への投資を増加させており、2020 年上半期の同地域における賃貸集合住宅の投資額は 67 億米ドルで 2019 年通年の投資額とほぼ横ばいとなっている。

投資額の増加をけん引したのは、米投資ファンドのブラックストーンによる日本の賃貸マンションの一括取得。日本の賃貸集合住宅市場はアジア太平洋地域全体のストックの 95%を占めるが、現在中国とオーストラリアで賃貸集合住宅の新規供給が急増しており、日本のシェアは 2023 年に 85%に縮小すると予測。

レポートによると、新型コロナウイルス感染拡大により、安全資産としての賃貸集合住宅への投資が拡大。JLL は、投資家が投資戦略を再考する中で、2020 年以降もモメンタムを高め、構造変化を後押しするキーポイントをまとめた。

[ニュースリリース：JLL](#)

● コロナ後の住宅購入、約 7 割が「疾病保障付き住宅ローン」を選択：カーディフ生命

カーディフ生命保険は 12 月 16 日、「第 2 回 生活価値観・住まいに関する意識調査」の結果を公表した。有効回答数は 2,084 名、住宅購入経験者に対する設問は、前回比較のためブーストサンプル（20-59 歳男女と 2020 年 1 月以降の住宅購入者 221 名）を加えて分析した。

テレワーカーの 31%がコロナ感染拡大後に「住み替えた」「リフォームした」「家にワークスペー

スをつくった」と回答。全体（19%）と比較して高く、テレワークが住まいを変えるきっかけとなっている。

住宅ローン返済への不安理由は、「失業」（30%）と「倒産」（25%）が昨年よりそれぞれ 5.1pt、10.6pt 上昇。特にコロナ感染拡大後に住宅を購入した人の不安が高い（「失業」35%、「倒産」31%）。

コロナ感染拡大後に住宅ローンを利用して住宅を購入した人の 68%が「団信の特約を付けている」と回答（全体 39%）。先行き不透明感や不安要素が増す中、堅実にリスクヘッジする姿勢がうかがえる。

[ニュースリリース：カーディフ生命](#)

● 2020 年 3Q の賃貸住宅の受注戸数、6 四半期ぶりに増加：住団連

住宅生産団体連合会は 11 月 30 日、2020 年度第 3 回(2020 年 7～9 月)の「住宅業況調査」の結果を公表した。戸建注文住宅、低層賃貸住宅の受注実績指数は、受注棟数・金額ともに前期（同年 4～6 月）のマイナスからプラスに転じた。

戸建注文住宅（全国平均）では受注棟数が前期から+37 ポイント、受注金額が+11 ポイントと、前期の大きな落ち込みの反動もあり回復した。低層賃貸住宅（全国平均）では、受注戸数が+9 ポイント、受注金額は+14 ポイントポイントとなり、受注戸数ベース、受注金額ベース共に反転してプラスとなった。特に受注戸数ベースでは消費増税以降 6 四半期ぶりでプラスとなった。

[2020 年度 第 3 回 住宅業況調査報告：住宅生産団体連合会](#)

● 不動産テック 6 社、不動産売買業向けのカンファレンスを無料開催：Housmart ほか

Housmart、ベルフェイス、スペースリー、ラクス、サイボウズ、いい生活の不動産テック企業 6 社は 2021 年 1 月 21 日、不動産売買に特化したカンファレンスを開催する。テーマは「どうなる！？ 2021 年の不動産売買」。Zoom にるオンラインセミナーで、参加費無料。定員は 300 名。

[ウェビナー登録：どうなる！？2021 年の不動産売買](#)