

【トピックス】

● 2019年の既存住宅流通量、60万件超：FRK

不動産流通経営協会が発表した「FRK 既存住宅流通推計量（2019年）」によると、全国の既存住宅流通量は約60.4万件（対前年比約8,000件増）となった。なお、2010年の流通量（約47万件）と比較すると約1.29倍となっている。既存住宅流通比率は、既存住宅流通量の増加とあわせて新設住宅着工総数が減少（対前年比3.7万件減）したため、2018年に比べて1.3ポイント上昇し40.0%となった。

[既存住宅流通量の地域別推計について：不動産流通経営協会](#)

● 65歳以上の住みかえ、家のサイズはコンパクトに：三井不動産リアルティ

三井不動産リアルティは3月16日、「中高年層の住みかえ等に関する調査」の結果を発表した。調査対象は「三井のリハウス」を通じて、2015年4月1日以降に不動産を購入または売却した首都圏（1都3県）在住の45歳以上の1,851名。

2021年4月に「高齢者雇用安定法」が一部改正されることに伴い、何歳まで働きたいかを尋ねたところ、最も多い退職（予定）年齢は「65歳」（33.9%）で、続いて「70歳」（24.9%）という結果となった。また、全体の約4割（40.2%）が「70歳以降も働きたい」と回答した。老後の資産準備の状況について尋ねたところ、退職（予定）年齢が65歳未満の人と70歳以上の人では、「十分準備している」がそれぞれ40.1%、21.3%と約2倍の差がつき、早期に退職予定（または退職済み）の人ほど、十分に資産準備をしている人が多いことがうかがえる。

住みかえ時の年齢が65歳以上の人の住みかえ理由は「自身の高齢化による将来に対する不安」（24.4%）、「子供や孫との同居または近居」（20.0%）、「バリアフリーの設備が整った住まいへの住みかえ」（19.3%）の順となり、シニアライフをより意識した理由が上位となった。年齢を重ねるにつれ、家のサイズはコンパクトに、住環境は生活利便性の高さを重視する傾向にある。

持ち家を購入した中高年層のうち、およそ3分の2（65.9%）の人が住みかえ時に物件の「資産価値を意識した」と回答。一方、現在の住まいを最終的にどうするか決めている人は36.7%に留まった。

[News Letter：三井不動産リアルティ](#)

● 不動産の ESG 投資の認知度は約2割強：グローバル・リンク・マネジメント

グローバル都市不動産研究所は3月5日、全国の投資用不動産保有者400名を対象とした「ESGに対する意識調査」の結果を発表した。

「不動産の ESG 投資」の認知について、「知っていた」は約24%にとどまり、「知らなかった」が約76%と大半を占めた。一方で、不動産の ESG 投資の認知を問わず、その内容について投資先を判断する材料・要素として重要だと思うかを尋ねたところ、「重要だと思う」は25.0%、「どちらかと言うと重要だと思う」は48.0%で、あわせて73.0%が「重要だと思う（計）」と回答した。また不動産の ESG 投資の認知状況とクロス集計したところ、不動産の ESG 投資を知っていた人は

「重要だと思う（計）」が 95.9%に達した。

不動産の ESG 投資が重要だと思うと回答した人に対して、その理由を尋ねた結果、「中長期的な資産価値維持に寄与すると思う」「賃料収入などリターンに好影響をもたらすと思う」が5割前後を締めた。

調査方法はインターネット調査、調査期間は 2021 年 1 月 13 日～14 日。

[News Letter : グローバル・リンク・マネジメント](#)

● 「昨年より取得額を増やす」日本の不動産投資家は 44% : CBRE

CBRE は 3 月 1 日、「日本投資家意識調査 2021」を発表した（日本の回答者数は 137）。2021 年の取得額について、「昨年より取得額を増やす」と回答した日本の投資家割合は 44%と、2016 年に記録した過去最高値に並んだ。主な投資対象として物流施設を選んだ投資家割合が、今回初めてオフィスを上回った。

ESG ポリシーを投資基準として採用している投資家の割合は、日本は 28%、アジア太平洋地域全体（49%）と比べて大きく差が開いた。ただし、採用を予定もしくは検討している日本の投資家は過半数を超え、運用資産に対する ESG 投資の割合もアジア太平洋地域の投資家全体と比較して高い目標を検討している。

[日本投資家意識調査 2021 : CBRE](#)