

【トピックス】

● 市街地価格指数、全国・全用途平均で前期比▲0.1%：日本不動産研究所

日本不動産研究所は5月25日、第160回「市街地価格指数」(2021年3月末現在)を公表した。「全国」の地価動向は、全用途平均(商業地・住宅地・工業地の平均、以下同じ)で前期比(2020年9月末比、以下同じ)▲0.1%(前回▲0.3%)となった。

全国の木造建築費指数は、2010年3月末を100として109.3となった。前期比は0.1%(前回0.0%)となり、2012年9月末調査から上昇傾向が続いていたが、昨年以降は微増または横ばいという結果となっている。前年同期比(2020年3月末比)では0.1%上昇となった。

[ニュースリリース：日本不動産研究所](#)

● 東京のマンション資産価値、2極化に歯止め傾向：リーウエイズ

リーウエイズは、東京都内の不動産(単身向け/ファミリー向けマンション)が、新築~10年経過した場合にどれほど賃料・利回りに変化が見られるのかを「物件の経年による資産価値の変化率」として算出し、「資産価値が落ちにくい駅・落ちやすい駅」の上位15位までをコロナ前の過去のデータと比較した。

調査結果から資産価値の落ちにくい地域で変化率に低下傾向(前年比 単身：-0.4%p, ファミリー：-0.5%p)、資産価値の落ちやすい地域で変化率に上昇傾向(前年比 単身：+1.2%p, ファミリー：+1%p)が現れ、コロナの影響により郊外の人気の高まりによって、従来からの傾向である資産価値の2極化に若干歯止めがかかるという傾向があることがデータより推察された。郊外地域への需要の分散により資産価値変化率が中央値に収斂する動きとなっていると分析した。

[NEWS：リーウエイズ](#)

● 2021年3月の不動産業、7割が繁忙期にマイナスの影響：全宅連

全宅連不動産総合研究所は5月13日、「第21回不動産市況DI調査」の結果を発表した。

土地価格動向DIは、全国が実感値で+1.6Pとなり、前回調査(1月)に比べ4.3P改善した。中古戸建価格が△2.1P(前回調査比+7.2P)、新築戸建て価格が+6P(同+9P)、中古マンション価格が+1.5P(同+7.3P)と、いずれも前回調査対比より大幅に改善した。

一方賃料は、居住用賃料が△8.4P(同+3P)、事業用賃料は△23.9P(同+5P)となり、前回調査対比より改善したが特に事業用物件は依然厳しい状況が続いている。

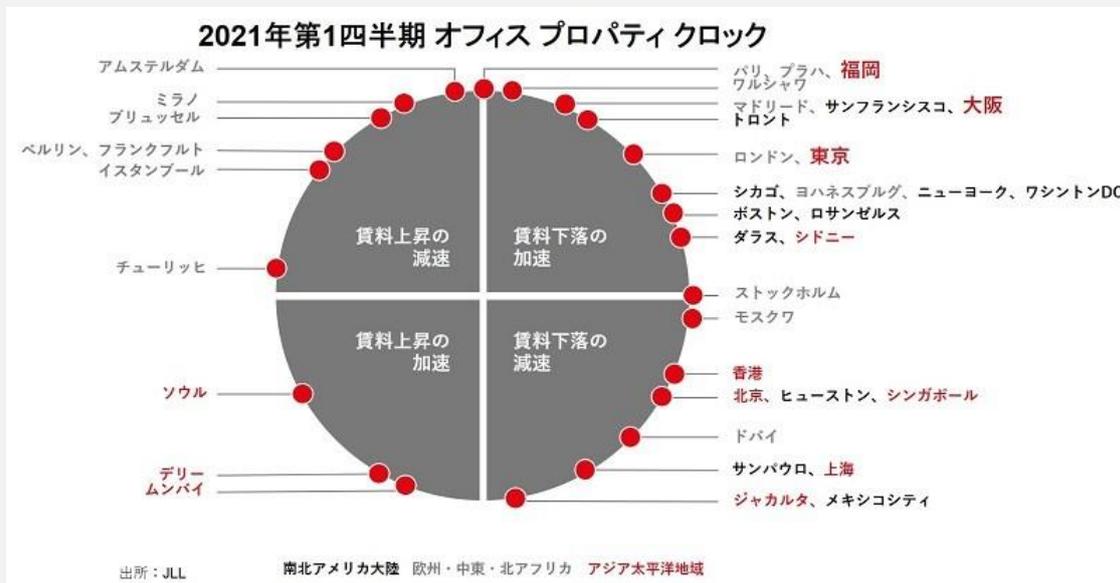
また、DXに関する調査も併せて実施し、媒介契約書・重要事項説明書・契約書の各書面のデジタル化や電子サイン化を歓迎するかどうかでは、「歓迎」が64.7%、「歓迎しない」が35.3%だった。賃貸仲介でのIT重説の実施状況では、「すでに実施している」が8.2%、「準備中、前向きに検討中」が20.8%、「デジタル化法案に伴う宅建業法の改正動向を見てから検討」が33.3%、「導入費用や操作性から導入をためらっている」が10.2%、「顧客の希望がなく導入しない」が27.5%という結果になった。調査は全宅連モニター会員を対象に2021年4月に実施(有効回答数は255)。

[お知らせ：全宅連不動産総合研究所](#)

● オフィス賃料、東京・大阪は下落フェーズ、福岡はピーク：JLL

JLL（日本）は5月26日、世界主要都市のオフィス賃料動向を示す分析ツール「オフィス プロパティ クロック 2021年第1四半期」を発表した。

東京のAグレードオフィス賃料は4四半期連続で「賃料下落」フェーズ、大阪のAグレードオフィス賃料は、3四半期連続で「賃料下落」フェーズ、福岡のAグレードオフィス賃料は「賃料のピーク」に位置している。



[ニュースリリース：JLL](#)

● 期待利回りは物流施設と賃貸マンションが最低値を更新：CBRE

CBREは5月14日、Japan Cap Rate Survey（2021年3月）を公表した。不動産投資に関するアンケート期待利回り（平均値）によれば、東京の期待利回りは、オフィス（大手町）が前期から横ばい、物流施設（首都圏湾岸部）、賃貸マンション（ワンルーム、ファミリー）、ホテル（運営委託型）が低下。物流施設と賃貸マンションは2003年7月の調査開始以来、過去最低値を更新した。新型コロナウイルス感染症拡大前の前年同期と比較して両アセットタイプだけが低下、物流施設は15bps、賃貸マンションは10bps低下した。一方で、商業施設（銀座中央通り）は2020年Q3まで過去最低値を維持していたものの、Q4以降2期連続で上昇した。

[Japan Cap Rate Survey March 2021：CBRE](#)