

【トピックス】

● 不動産融資、先行き不透明感が改善：CBRE

CBRE は 6 月 22 日、「レンダーサーベイ 2021」を公表した。この調査は不動産ノンリコースローンを提供する 24 社（レンダー）を対象に、不動産融資の実態把握を目的として行われた。

レンダーが回答したデットマーケットにおける今後 1 年間の見通しは、「不動産価格の下落」、「LTV の上昇」、「スプレッドの拡大」の回答率が前年より大幅に減少し、先行き不透明感は改善している。「不動産価格は上昇する」と回答したレンダーは 17%で、「低下する」（13%）を上回った。また、東京のプライムアセットの一部について、NOI 利回りをコロナ前と同等か下回る水準と想定している。「前年度より新規融資額は増加する」と回答したレンダーは前年より増加、「シニアローン」で 40%、「メザニンローン」で 71%となった。

最大の脅威として「国内外の経済ショック」を選択したレンダーは 50%と最も高く、前年から 2 ポイント増加した。CBRE は、今後もレンダーの慎重な姿勢が続くと分析している。

[レンダーサーベイ 2021：CBRE](#)

● 物流施設、求められる立地やスペックに変化：CBRE

CBRE は 6 月 15 日、「物流施設利用に関するテナント調査 2021」を公表した。

日本国内で物流施設を利用する企業 239 社（物流企業 170 社・荷主企業 69 社）のうち 74%が、今後 3 年間の拠点戦略において「倉庫面積を拡大する」と回答。その理由として、ほとんどの回答者が荷物量の増大を挙げた。

物流施設の求められる立地やスペックについては、サプライチェーンの川上にある生産工場の近接地や、大都市圏をまたぐ地域を検討している回答者が半数近くにのぼった。スペック面においては、労働環境への配慮がますます重要になっていることを反映し、66%の回答者が空調付き施設に対する需要が増えるとした。

物流センター運営におけるコストの今後 3 年間の見通しでは、「輸送・配送費」について 78%、「人件費」について 87%が「今よりも上がる」と回答した。

CBRE は、物流施設の市場規模には未だ拡大余地があるが、テナントが求める立地やスペックはより細分化され、今後ますます多様化すると分析した。

[物流施設利用に関するテナント調査 2021：CBRE](#)

● 住宅取得者の約 8 割がローン利用経験有：三井住友信託銀行

三井住友信託銀行は 6 月 11 日、「住まいと資産形成に関する意識と実態調査～住宅購入と住宅ローン～」の結果を発表した。

持家購入者のうち、住宅ローンの利用経験がある世帯は 78.9%。特に 30 歳代は 88.2%に上る。ローン設定時の返済期間で「35 年以上」の比率は全体で 22.4%（30 歳代は 41.4%）。また、頭金「ゼロ」の世帯は 27.0%となった。

リタイア時の家計負債に対する意識として、ローン利用世帯では 66.4%が「老後生活費を圧迫す

るので、現役時代にできるだけローン残額を減らしたい」、13.1%が「リタイア時の退職手当（会社からの退職金など）で、ローン残債を一括返済」と回答し、現役時代の負債はリタイア時には返済しておきたい意向が確認できる。

不動産の資産としての認識として、回答の23.5%は「資産として考えている」のに対し、76.5%は「考えていない」と回答。理由として「生涯住み続けるつもりなので資産（売ったり、貸したりできる）と考えていない」世帯が多い。

[ミライレポート：三井住友信託銀行](#)

● 今後のオフィス面積、「縮小したい」が「拡張したい」を上回る：ザイマックス総研

ザイマックス不動産総合研究所は6月9日、「大都市圏オフィス需要調査2021春（第10回調査）」を公表した。同社では、企業のオフィス利用の実態や働き方に関して半年に1回アンケート調査を行い、オフィス需要との関係について継続的に分析を行っている。

過去1年（2020年4月～2021年3月）におけるオフィスの在籍人数について「増えた」の回答が18.6%、賃料単価の変化は「上昇」が11.0%と、ともに調査開始以来最低を更新した。また、オフィス面積は「縮小した」が「拡張した」を調査開始以来初めて上回った。

面積縮小の理由として、「テレワークにより必要面積が減る」が58.8%と前回調査から大幅に伸びた。

今後のオフィス需要の見通しについて、オフィスの在籍人数が「増える」と回答した企業は25.5%、「減る」と回答した企業は14.1%であった。一方、オフィス面積については「縮小したい」（16.4%）が「拡張したい」（10.8%）を上回った。同社は「今後はオフィスの在籍人数の増加が必ずしもオフィス面積の増加に直結するわけではなくなるかもしれない。」と予測している。

[レポート：ザイマックス不動産総合研究所](#)

● 住宅ローン控除制度、中古住宅の築浅物件選択への誘導効果を発揮：FRK

不動産流通経営協会（FRK）は、「中古住宅購入における住宅ローン利用等実態調査」の結果を発表した。この調査は、住宅ローン控除の築年数要件が住宅取得行動に及ぼす影響を把握すること等を目的としている。

中古住宅を購入した人のうち68.2%が住宅ローンを利用し、そのうち69.3%が住宅ローン控除を利用した。また住宅ローン控除を利用した人の54.3%が「住宅ローン控除が適用される物件を探すようにした」と回答した。

さらに住宅ローン減税が適用される物件を探すようにした人のうち40.8%が「（本当は築古物件でも良かったけれども）マンションは築25年以内、一戸建てだと築20年以内の物件を探すようにした。」と回答した。FRKは、住宅ローン控除制度が中古住宅取得を促進し、またローン控除制度の築年要件が築浅物件選択に誘導する機能を果たしていると分析した。

[調査研究：不動産流通経営協会](#)

● 住宅のニーズ、コロナ禍前から大きく変化：リクルート

リクルート（SUUMOリサーチセンター）は6月3日、「『住宅購入・建築検討者』調査（2020年12月）」の調査結果を発表した。

前年（2019年12月調査）と比較すると、新居で解決したい元の住まいの課題として「収納が狭い」「住戸の設備がよくない」「庭がない」「内装や間取り、設備を変更できない」が増加した。また、広さ・駅距離の重視意向では、「広さ重視」が47%なのに対し「駅距離重視」が38%と、広さ重視が多い（前年より4%p増加）。検討種別では「中古一戸建て」「中古マンション」の検討者がやや増加し、「注文住宅」「新築一戸建て」「新築マンション」の検討者がやや減少した。

コロナ禍影響の定点調査の観点としての2020年5月・9月調査との比較では、検討行動は「モデルルームや不動産店舗、実物物件などを見に行くことをやめた」が5月から徐々に減少している。検討意欲は「抑制」が5月比で大きく減少、9月比では微減。「促進」は5月比で増加、9月比で6%pポイント減少している。新型コロナウイルス感染症（COVID-19）拡大による住宅に求める条件の変化は、「日当たり」「部屋数」「広いリビング」といった住まいの快適性や広さや「換気性能」「省エネ性」「遮音性」といった性能面が上位に挙がっている。

[プレスリリース：リクルート](#)