

【トピックス】

● 2021 年上期の不動産投資額は 3 割減：JLL

JLL は 8 月 27 日、「ジャパン キャピタル フロー 2021 年上半期」を発表した。2021 年上半期の日本における不動産投資額は前年同期比 29%減の 1 兆 8472 億円となった。第 2 四半期も同 31%減の 6,254 億円となった。

私募ファンドなどを中心に売却物件が減少していること、海外投資家の不動産投資額の減少、大型取引が見られなかったこと等を背景に投資額が大幅に減少したとみられている。一方で、低金利・金余りが続く中で、投資家の不動産に対する投資需要は引き続き非常に旺盛な状態が続いており、また、2021 年下期には大型ディールが予定されていることから、2021 年下半期にかけて投資額は回復するとみられている。

[リサーチ：JLL](#)

● 半年後の物流施設の不動産価格、上昇予想が 68%：一五不動産

一五不動産は 8 月 18 日、「物流施設の不動産市況に関するアンケート調査（2021 年 7 月）」の結果を発表した。

物流施設の不動産価格について半年後の見通しについて、21 年 7 月では「上昇」が 67.9%と最多で、「横ばい」が 30.9%、「下落」が 1.2%となった。「横ばい」の回答構成比が前回調査（21 年 1 月）から若干増加する一方、「上昇」の回答構成比がやや減少したが、大勢に大きな変化はなく、不動産価格は依然として強気の見通しが支配的である。上昇理由の回答では「コロナ禍で物流施設へ投資するプレイヤーが増え、物件獲得競争が激化するため」が最多で、「コロナ禍で物流施設への注目が続き、今後も活発な投資が続くため」が次いでいる。

半年後の賃料の見通しは「上昇」が 51.9%、「横ばい」が 46.9%、「下落」が 1.2%となった。「上昇」の回答構成比が前回調査（21 年 1 月）から若干減少したものの、過半数の回答者が賃料の見通しに依然として強気である。

[一五不動産：調査レポート](#)

● 2020 年度の新規住宅ローンは 21.1 兆円：住宅金融支援機構

住宅金融支援機構は 8 月 17 日、2020 年度の業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高を公表した。

2020 年度の新規貸出額（借換えを含む）は、21 兆 1,014 億円と対前年度比で 0.5%増加し、5 年連続で 20 兆円台となった。背景として、新型コロナウイルスの影響で住宅着工数が減少したものの、住宅価格の上昇や中古住宅の需要が拡大したこと等による影響が挙げられた。

住宅ローンの貸出残高は 2010 年度以降増加が続いており、2020 年度末では前年度比 2.9%増の 206 兆 2,554 億円となった。住宅ローン金利について低金利の環境が続いており、2020 年度も新規貸出額が 20 兆円台と安定して推移したこと等による影響がその背景に挙げられた。

[業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高：住宅金融支援機構](#)

● コロナ収束後も企業の約 25%は出社率 5 割未満：ザイマックス総研

ザイマックス総研は 8 月 13 日、「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査（2021 年 7 月）」の結果を発表した。同社では首都圏の企業を対象に、コロナ危機下の働き方の現状や課題、施策についてのアンケート調査を 2020 年 8 月から実施している（8 月、12 月、2021 年 1 月）。

オフィスの利用状況について、約 8 割の企業が目標出社率を設定しており、そのうち 47.0%の企業が、目標出社率を 50%未満と回答した。また、現在出社率が 50%未満の企業は 40.8%。

コロナ危機収束後の働き方とワークプレイスについて、出社率を 50%未満にしたい企業の割合 24.8%。オフィスの面積は、「縮小したい」（24.3%）が「拡張したい」（5.1%）を上回った。テレワークの導入状況別にみると、テレワークを導入しているほうが「縮小したい」と回答した企業が多く、その傾向は在宅勤務のみの企業よりもサテライトオフィスを併用している企業のほうが強い。本社機能の立地については 66.6%が「都心に置く」と回答した。また、本社機能以外の働く場所については、約 4 割が「郊外で働けるようにする（サテライトオフィス、在宅勤務等）」と回答した。

調査期間は 2021 年 7 月 6 日～7 月 18 日、有効回答数は 926 社（回答率：2.3%）。

[リサーチレポート：ザイマックス不動産総合研究所](#)

● 2021 年第 2 四半期の国内不動産投資額は 37%減：CBRE

CBRE は 8 月 13 日、「ジャパンインベストメントマーケットビュー（2021 年第 2 四半期）」を発表した。

事業用不動産の投資額は 5,120 億円で対前年同期比 37%減少。前年同期に海外投資家を中心とする 500 億円を超える大型取引が散見されたことに対する反動減が主因。J-REIT による投資額は 2,106 億円で同 94%増加した一方、海外投資家、J-REIT 以外の国内投資家の投資額は減少した（同 -66%、同 -39%）。期間中 3 度目の緊急事態宣言が 4 月 25 日に発令、6 月 20 日に解除されたが、投資額は前年同期を下回ったものの、取引件数は上回っていることから、同社は緊急事態宣言の売買市場への影響は特にみられなかったと分析している。

[ジャパンインベストメントマーケットビュー：CBRE](#)

● 日本のインフラファンド市場規模は 1.8 兆～2.3 兆円：三井住友トラスト基礎研

三井住友トラスト基礎研究所は 8 月 6 日、「日本のインフラファンド投資市場規模調査（2021 年 3 月）」の結果を発表した。

2021 年 3 月末時点の市場規模は資産額ベースで 1 兆 8,000 億～2 兆 3,000 億円（1 年前から約 5,000 億円増）。このうちファンドからの出資分は 6,000 億～8,000 億円で、残りは融資などによる資金調達と推計。このうち上場インフラファンドは 7 銘柄で約 2,800 億円（資産額ベース）、上場インフラファンド以外で国内インフラ投資残高が確認できた運用会社は 30 社を超えた。

同調査は 2018 年から実施しており、今回が 4 回目。国内のインフラに投資するファンドの公表情報を収集、必要に応じて運用会社へのヒアリングも行って市場規模を集計した。調査で対象とするインフラは、再生可能エネルギー発電施設（太陽光、風力、バイオマス、小規模水力、地熱）、火力発電所、空港、道路、通信施設など。データセンターは海外ではインフラに含めるケースもある

が、本調査では対象外としている

[ニュース：三井住友トラスト基礎研究所](#)

● フラット 35、マンション購入での利用者割合が過去最低：住宅金融支援機構

住宅金融支援機構は8月3日、「フラット 35 利用者調査（2020 年度）」の結果を発表した。

フラット 35 利用者の取得住宅の内訳は、マンションが 8.5%と 1 割を下回り、2004 年度の調査開始以来最低となった。

家族が 2 名以下の世帯の利用割合が増加し、マンションでは半数を超えている（新築 59.9%、中古 57.0%）。

中古住宅の平均築後年数は長期化しており、戸建、マンションともに築後年数の長い住宅での利用割合が増加している。平均築後年数は戸建が 20 年、マンションが 24.9 年。

[フラット 35 利用者調査：住宅金融支援機構](#)