

【トピックス】

● 2021年から5年間の都心の大規模オフィスビルの供給は低水準：森トラスト

森トラストは9月27日、「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'21」を発表した。2020年の大規模オフィスビルの供給量は過去20年で2番目の水準となったが、21年以降5年間の供給量は低水準で推移すると分析した。

2020年の供給量は185万㎡、過去20年で2番目の大量供給となった。2021年は61万㎡と急落し、2022年も51万㎡に留まり、過去20年で最低水準となる。2023年には145万㎡へと大きく増加に転じるが、2024年は54万㎡と過去最低水準の供給量まで減少する。2025年は再び増加し、134万㎡の供給を見込む。

2020年の都心3区では「建替え」が供給の中心であったが、「低・未利用地(再開発等)」での供給割合が増加しており、2021~2025年においては、「低・未利用地(再開発等)」の割合が6割を超える。都心3区以外では、継続して「低・未利用地(再開発等)」での供給が主体となっている。

[東京23区の大規模オフィスビル供給量調査：森トラスト](#)

● コロナ下の家探しの変化、8割の不動産エージェントが実感：TERASS

TERASSは9月23日、「コロナ禍における住宅売買の変化に関する調査」の結果を発表した。調査対象は、首都圏で住宅売買仲介業を行う現役の不動産エージェント117名。

不動産エージェントの約8割が「コロナ前と比較し、消費者の家探しが変わった」と実感。特に変化を感じるポイントには「希望エリアの広がり」や「広さ・部屋数の重視」など、テレワーク普及により消費者の家探しに対する意識の変化がうかがえる。また、売り出されているのに表に出ない「未公開物件」が「増えた」と感じるエージェントは4割超。一般公開されている物件は市場に存在する物件数よりも減少傾向にあり、住宅購入検討者にとって候補物件が少なくなっていると分析。

2022年夏頃の不動産価格については、エージェント約9割が「今と変わらない」もしくは「上がっている」と予想。需給バランスや低金利の恩恵から「不動産価格は下がらない」といった意見が多く散見された。

[プレスリリース：TERASS \(PR TIMES\)](#)

● 海外投資家による日本の不動産への投資額42%減：CBRE

CBREは9月16日、「インバウンド投資・アウトバウンド投資 日本 2021年上期」を発表した。

海外投資家による日本へのインバウンド不動産投資額は前年同期比42%減の43億ドル。今期の投資額減少は、前年同期に超大型取引が散見されたことに対する反動減が主因。ただし、投資市場自体は回復しつつある。相変わらず投資資金は潤沢なことから、キャッシュフローが安定期で、相対的に利回りが高い不動産に対する意欲は高いと考えられる。

日本からのアウトバウンド不動産投資額は前年同期から183%増加(13億ドル)したものの、2019年上期と比べると42%少ない。

CBRE の調査によれば、「2021 年のアウトバウンド投資額は 2019 年と同じ」と回答した投資家が約 6 割に上った。しかし、足元の感染再拡大により、実際に投資額が持ち直すかどうかは不透明。
[リサーチ&レポート：CBRE](#)

● 5 割が出社と在宅のハイブリッド希望 コロナ長期化の働き方：WeWork

WeWork Japan は 9 月 9 日、「コロナ禍長期化における働き方」に関する調査結果をまとめ発表した。

オフィス出社とテレワークを組み合わせたハイブリッドワークを志向するビジネスパーソンが半数を超えた。また、オフィスには、高い集中力が確保できるスペースや、チームでのコラボレーションをより強化できる環境が求められているとの考えが浮き彫りになった。

生産性が上がる働く場所の選択肢としては、1 位から順に「本社オフィスと自宅」「本社オフィス」「本社オフィスと自宅とその他のワークスペース」となり、複数の場所を柔軟に組み合わせた働き方の需要が、今後より増加していくことが見受けられる。また、8 割以上が働き方を決める裁量を自分で持ち、約 5 割が仕事とプライベートにおけるバランスは「変化に応じて柔軟に選択したい」と考えていることが明らかとなった。

調査対象は主にオフィス内で勤務し、従業員 20 人以上の企業に勤める一般従業員 500 名。

[プレスリリース：WeWork](#)

● オンライン内見実施者は約 2 割：SUUMO リサーチセンター

SUUMO リサーチセンターは 9 月 1 日、「2020 年度賃貸契約者動向調査(首都圏)」の結果をまとめ発表した。

部屋探しの際の物件見学について、オンラインのみの内見実施者が 13.5%、オフラインとの併用者が 6.2%で、あわせると約 2 割がオンライン内見を利用している。性・年代別にオンライン見学実施者が最も多いのは、男性 20 代の 31.4%。最も少ないのは、女性 20 代の 11.0%。また、オンラインでのみ内見を実施した人の見学物件数は 3.2 件と、オフラインでのみ内見を実施した人の見学物件数 2.9 件と比べ 0.3 件多い。

オンライン上で完結する賃貸契約の認知率が 73.3%と、3 年間で 3 割弱から 7 割以上まで大幅に増加した。ただし、オンライン契約利用経験の有無による、不動産会社店舗への訪問数、部屋探しの際に見学した物件数に大きな差はない。

[プレスリリース：SUUMO リサーチセンター](#)