

【トピックス】

● 単身向け分譲マンションの購入理由は老後対策：日鉄興和不動産

日鉄興和不動産は10月21日、単身男女のマンション志向性とライフスタイルについての定点調査の結果を発表した。調査対象は、20～50㎡未満のマンション購入を検討している30～40代の首都圏の単身男女（300サンプル）。

ライフスタイル・価値観に関する質問において、老後を見据えた、健康面、金銭面における心配事が目立った。特に女性でその傾向が強くなっており、マンション購入理由についても老後対策がトップとなった。

マンションに求める設備・サービスについて、共用部では、定番の宅配ロッカーに加え、2021年度調査より新設した「24時間ゴミステーション」は、女性を中心に価格が上昇してでも欲しいアイテムとなった。専有部では、女性において備え付けキッチン収納、浴室換気乾燥機、フルオートバスといった水回り設備へのニーズが高い。

[ニュースリリース：日鉄興和不動産](#)

● 今後3年間のオフィスビルの竣工、東京区部が63%：日本不動産研究所

日本不動産研究所は10月12日、「全国オフィスビル調査（2021年1月現在）」の調査結果を発表した。

2021年1月現在の調査対象のオフィスビルストックは、全都市計で13,178万㎡(10,572棟)。このうち2020年の新築は225万㎡(64棟)、2020年の取壊しは67万㎡(81棟)であった。今後3年間(2021～2023年)のオフィスビルの竣工予定は437万㎡(148棟)で、そのうち東京区部が63%を占める。

新耐震基準以前(1981年以前)に竣工したオフィスビルストックは、全都市計で3,122万㎡(2,947棟)とストック全体の24%。都市別でみると割合の高い順に、福岡(40%)、札幌(36%)、京都(35%)、広島(31%)、大阪(30%)、地方都市(30%)と続く。

規模別ストック量をみると、10万㎡以上のビルが東京区部で26%と突出して高い。逆に5千㎡未満は地方都市が22%と最も高い。築年数別では、築10年未満のビルが三大都市では10%を超えており、主要都市・地方都市より築浅のビルの割合が大きい。また、建替候補となる築40年以上のビルの割合は、建替が進んでいる東京区部では19%と他の都市に比べて少ない。

[ニュースリリース：日本不動産研究所](#)

● 20・30代のZEHの認知度、3割超：積水ハウス

積水ハウスは10月12日、賃貸住宅に暮らす20代・30代の400人を対象に実施した「ZEHに対する住まい手の意識調査」の結果を発表した。

ZEHの認知度については、8.0%が「詳しく知っている」、26.0%が「名前は聞いたことがある」と回答。3割超がZEHのことを認知していることがわかった。またZEHへの居住意向は、7割以上が住んでみたいと回答。半数以上が「賃貸ZEHで住んでみたい」（50.8%）と回答した。

[ニュースリリース：積水ハウス](#)

● 賃貸ビルオーナーの市況予測、悲観派が多勢：ザイマックス総研

ザイマックス不動産総合研究所は10月5日、「ビルオーナーの実態調査 2021」の結果を公表した。

調査期間は2021年6月～8月、調査対象は賃貸事務所業を「主」または「従」（1位2位に登記）とする企業。有効回答数は、アンケートが1,072社（回答率8.9%）、ヒアリングが8社。

今後の賃貸ビル事業の見通しについては、短期的（今後3年程度）・中長期的（5～10年後）ともに、悲観派の割合が、楽観派を大きく上回った。短期的な見通しをエリア別にみると、東京都心5区が他のエリアと比較して楽観派の割合が低く、悲観派の割合が高かった。

自社の賃貸ビル事業に影響のある今後の社会情勢の変化については、「働く場所の変化（テレワークの普及）」、「人口減少・就業者の減少」が前年に引き続き高い水準で推移。一方で「感染症（新型コロナウイルス等）への対策」は、前年より大幅に減少した。

[レポート：ザイマックス不動産総合研究所](#)

● 店舗のテナント募集、飲食中心の街区で苦戦：日本不動産研究所

日本不動産研究所は9月30日、東京都内5エリア及び地方主要都市8エリアについて、過去3年間にわたって中心商業地の店舗公募データを集計した「店舗賃料トレンド（2021秋）」を発表した。

新型コロナウイルスの影響により、インバウンド依存が高いエリアや、アミューズメント・飲食店が主体のエリアについては、依然として市況は冷え込んでいる。一方で、富裕層の消費が国内消費に向いている等の理由から、高級ブランドの売り上げが回復しており、銀座、表参道、御堂筋などの高級ブランドが中心のエリアについては、空室はほとんど見られず堅調である。

[ニュースリリース：日本不動産研究所](#)