

【トピックス】

● 不動産投資市場、3割強が「活況」と認識：日本不動産研究所

日本不動産研究所は11月25日、「コロナ禍と不動産投資市場の変化」の調査結果を発表した。

現在の不動産投資市場について、コロナ禍前（2019年下期）と比較して、「変わらない」の回答が全体の40.0%を占め、「活況」「かなり活況」（あわせて31.1%）が「低調」「かなり低調」（あわせて28.9%）を上回った。

コロナ禍を振り返ったとき市場への大きかった事象として、「ホテル市場の急激な低迷」が最も多く、「物流施設の躍進」「外資による積極的な対日不動産投資」が続いた。

不動産投資市場の今後の成長ファクターについては、「市場参加者の多様化（海外勢、公的年金・ソブリンウェルスファンド等のさらなる参入）」が最も多く、「投資アセットの多様化」「DX」と続いた。一方、コロナを除く市場リスク要因については「賃料の伸び悩み」が最も多かった。

[不動産投資家調査 特別アンケート：日本不動産研究所](#)

● 東京のオフィス床面積、現状維持が約半数：CBRE

CBREは11月16日、日本およびアジア太平洋地域のオフィステナントを対象としたアンケート調査結果をまとめたレポートを発表した。

東京を含むアジア太平洋地域では、リモートワーキングとオフィスワーキングの両方を可能とするハイブリッドワーキングを志向する企業が増加。一方、欧米に比べてアジア太平洋地域の企業の方がオフィスワーキング志向が高いという傾向がみられた。

東京のオフィス市場では、減床を予定する回答者の割合が18%弱にとどまった。一方、増床が7.9%、現状維持が53.9%となった（検討中が20.4%）。

[ジャパン特別レポート：CBRE](#)

● 注文住宅、検討者の約4割がウッドショックの影響あり：SUUMO リサーチセンター

SUUMO リサーチセンターは11月16日、「2021年 注文住宅動向・トレンド調査」の結果を発表した。

建築者（全国）のZEH認知者のうち、導入した人は26.2%。前年から4.4ポイント増加し過去最高の導入率となった。

検討者（全国）の72.8%がウッドショック（建築用木材の高騰）を認知。65.3%の人が関心を寄せており、実際に影響を受けた人は、39.2%。「費用が上がることを気にする人が最も多く、「とても気になる」「やや気になる」で82.5%。

建築時の土地の有無について、建築者で「土地なし」であった人は、全国で74.1%（前年比2.6ポイント増）、首都圏で75.3%（前年比6.4ポイント増）。首都圏は過去5年で最多となった。

[プレスリリース：SUUMO リサーチセンター](#)

● 建設投資の見通し、22年度の民間住宅投資は微減：建設経済研究所

建設経済研究所は11月16日、「建設投資の見通し（2021年度・2022年度）」を発表した。

2022年度の建設投資は、63兆400億円（前年度比0.8%増）と予測された。政府建設投資は、2020年度第3次補正予算に係るものの一部が2022年度に出来高として実現すると想定したほか、「防災・減災、国土強靱化加速化計画」等を踏まえ、国の一般会計に係る公共事業関係費を前年並みと見込むとともに、地方単独事業費についても前年並みと想定して事業費を推計した。

民間住宅投資は、政府の住宅取得関連支援策が2021年度末で終了すると想定し、微減するものと予測された。民間非住宅建設投資は、2021年度に続き、緩やかな回復となると予測。

[建設投資の見通し：建設経済研究所](#)

● リテールマーケットに回復の兆し：CBRE

CBREは11月1日、路面店舗物件のオーナーおよびリテラー（テナント）を対象としたアンケート調査の結果を発表した。

オーナーアンケートによると、路面店舗のテナントから賃料減額の要請/相談があった回答者は、2020年Q2調査の94.5%から2021年Q2調査では45.0%と49.5ポイント減少した。

リテラーアンケートによると、売上げの回復などを背景に、2021年Q2に新規出店をした回答者は46.4%と最も多い値に。また、実店舗に関する2021年Q2時点の計画については、新規出店を計画しているリテラーが回答者の70.9%を占めた。

[ジャパンビューポイント：CBRE](#)

● 東京のオフィス賃料、23年に底打ちの見通し：オフィス市場動向研究会

オフィス市場動向研究会（日本不動産研究所、三鬼商事）は11月5日、「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測（2021～2025年）」を発表した。

東京では、2021・2022年度はコロナ禍の影響等で空室率は6%台で推移し、賃料も下落が継続すると予測。2023年度は、空室率は5.3%に回復し、賃料の下落幅も縮小すると予測。2024年度以降は、空室率、賃料ともに上昇基調で推移すると予測された。

[ニュースリリース：日本不動産研究所](#)

● 賃料指数はマイナスが継続傾向：全宅連

全宅連不動産総合研究所は全宅連モニター会員による2021年10月実施の「第23回不動産市況DI調査」の結果を発表した。

土地価格動向DIにおいては、全体では、実感値で+5.6Pとなり、前回調査（21年7月）に比べ△1.9P悪化したが、3回連続プラスとなった。

その他、中古戸建価格が+6.0P（前回調査比+5.4P）、新築戸建て価格が+19.1P（同+5.5P）と、いずれも前回調査対比より大幅に改善した。中古マンション価格は、3回連続プラスとなったが+8.5P（同△1.3P）と、前回調査対比では悪化した。

一方賃料は、居住用賃貸が△6.5P（同+3.5P）、事業用賃貸は△16.7P（同+3.3P）となり、前回調査対比でみると、居住用賃料、事業用賃料ともに改善したが、依然厳しい状況が続いている。

[お知らせ一覧：全国宅地建物取引業協会連合会](#)