

【トピックス】

● オフィスの新規賃借面積、今後は拡大予定：森ビル

森ビルは12月23日、「東京23区オフィスニーズ調査（2021年）」の結果を発表した。この調査は、主に東京23区に本社が立地する企業で資本金上位の約1万社を対象として、今後の新規賃借予定等のオフィス需要に関するアンケートを行ったもの。

緊急事態宣言解除後の2021年10月に実施した今回の調査では、新規賃借予定のある企業が増加した。新規賃借予定の「理由」としては、「働き方の変化に応じたワークプレイスの変更のため」が1位となり、次いで「賃料の安いビルに移りたい」が2位、「立地の良いビルに移りたい」が3位となった。また、「新部署設置、業容・人員拡大」が増加（14%→16%）する一方、「賃料の安いビルに移りたい」の回答割合が減少（37%→29%）するなど、経済活動正常化への動きを背景とした企業心理改善の兆しが見られた。

[ニュースリリース：森ビル](#)

● コロナ禍の引越し、約2割がオンライン賃貸契約：アットホーム

アットホームは12月20日、「ニューノーマル時代の住まい探し2021：貸編」の調査結果を発表した。

物件検索の方法は、コロナ禍での賃貸物件への引越し経験者・検討者ともに「不動産ポータルサイトで検索」がトップ。複数の不動産会社が同じ物件を取り扱っている場合の問合せ基準は、経験者は「物件写真の枚数が多い」「物件写真がキレイで見やすい」と写真の充実さに関する項目が上位となった。内見方法は、経験者・検討者ともに「不動産会社の店舗で待合せして車で訪問」がトップ。一方で「自宅でスマートフォンなどからオンラインで内見」を検討者の約3割が希望しており、オンライン内見へのニーズも一定数ある。

引越し経験者の約2割が「オンライン」で重要事項説明・契約を行ったと回答。また、検討者のうち約3割が「オンライン」での重説・契約を希望しており、消費者のオンライン重説・契約へのニーズは高まっている。

[ニュース：アットホーム](#)

● 中小宅建業者、約半数が今後のITシステムの導入予定・希望なし：全日みらい研究所

全日みらい研究所は12月6日、「不動産における新技術のあり方検討に係る現状調査分析レポート」を発表した。この調査は、宅建業者の業務におけるITシステム等の導入状況やニーズを把握するため、全国の宅建業者（全日本不動産協会会員）を対象にインターネットアンケートにより実施されたもの。回答数は532。

現状で最も多く導入されているITシステムは、エクセル等の表計算ソフト（約59%）。一方で、IT重説のためのシステムは約7%、電子契約システムは約5%、VR/オンライン内見システムは約4%にとどまった。

今後の導入予定や導入希望については、電子契約システム、IT重説のためのシステムへの関心が高い。一方で、今後「特に導入予定・希望なし」の回答数が約半数を占めており、システムの導

入に慎重な事業者が一定数存在することが示された。

また、従事者一人当たりの売上高分析によれば、システム「導入済み」の回答者は「導入していない」回答者より一人当たりの売上が平均 630 万円以上高い。

[調査レポート：全日みらい研究所](#)

● 21 年 3 Q の不動産投資額、56%増の 1 兆 3001 億円：JLL

JLL は「ジャパンキャピタルフロー（2021 年 1-9 月期）」において、2021 年第 3 四半期の不動産投資額（レジデンシャルを含む）が、前年同期比 56%増の 1 兆 3001 億円となったことを発表した。

2021 年 1-9 月の累計では、同 9%減の 3 兆 1473 億円となった。セクター別の投資額割合では、オフィスが 52%と 2020 年通年での 32%から大幅に増加した。一方で、物流施設は 13%と前年通年の 31%から大きく減少した。

リモートワークの導入や新型コロナ禍での働き方の変化といった理由でオフィスの売却が増加したことにより、2021 年第 3 四半期の取引額が増加したとみられる。

[ジャパンキャピタルフロー2021 年第 3 四半期：JLL](#)

● 銀行の宅建業参入、モラルハザードや利益相反の可能性を懸念：全宅連

全国宅地建物取引業業界連合会は 12 月 2 日、『『銀行の宅建業参入に係る検討について』 調査報告書』の要約版を公表した。

全宅連では、「金融機関からの不動産業参入問題検討会」を設置し、銀行の不動産業参入阻止に向けた調査研究を実施。研究会では、経済学や金融実務等の学識経験者へヒアリングを行い意見を集約。銀行が不動産業に参入した場合には「融資と不動産仲介抱き合わせ」によるモラルハザードや利益相反行為等の発生により、消費者や社会へ悪影響を及ぼす可能性が高いと指摘した。

また、米国では 2009 年の法制度により不動産業参入が恒久的に禁止されており、欧州においても個別法の規制により実質的に参入がなされていないなど、銀行の不動産業兼営がグローバルスタンダードではない点を指摘した。

[お知らせ一覧：全国宅地建物取引業業界連合会](#)