

【トピックス】

● 不動産鑑定士、商業地・住宅地ともに地価上昇を予測：三友システムアプレイザル

三友システムアプレイザルは3月27日、「三友地価予測指数（全国の不動産鑑定士による主要都市別まちかど観測）」（2022年3月調査）を発表した。調査対象は同社と提携する全国の不動産鑑定士176名。指数は、商業地・住宅地ともに地価の先行指標となり得る高度利用地を前提とし、地価の趨勢を上昇（100）・やや上昇（75）・横ばい（50）・やや下落（25）・下落（0）の5段階の指数で評価し、指数毎に回答者比率を乗じて加算した結果である。

商業地指数の「現在」は、東京圏が63.6、大阪圏は52.2、名古屋圏は66.7と、いずれの圏域でも指数は50.0（横ばい）を上回り、上昇傾向で推移した。また、「先行き」は東京圏が60.8、大阪圏は57.4、名古屋圏は65.1で、東京圏、名古屋圏では上昇幅が縮小している。

住宅地指数の「現在」は東京圏が75.0、大阪圏は58.8、名古屋圏は70.0と、いずれの圏域でも指数は50.0（横ばい）を上回っており、上昇傾向で推移している。ただし、「先行き」は東京圏が64.2、大阪圏は59.5、名古屋圏は61.7で、東京圏、名古屋圏では上昇幅が縮小している。

[さんゆう資料室：三友システムアプレイザル](#)

● 認知症高齢者の保有不動産、2040年には約108兆円に：三井住友信託銀行

三井住友信託銀行は3月23日、日本の認知症高齢者が保有する資産額についての推計結果を発表した。日本の認知症高齢者が保有する資産総額は、2020年が約250兆円、2030年に314.2兆円、2040年には約345兆円になると推計。うち金融資産は約170兆円から約237兆円（2040年）に、不動産は約80兆円から約108兆円（2040年）となる。

2040年には金融資産の60.1%が、不動産の72.9%が三大都市圏に集中すると分析。また2020年から2040年への増加率でみると、金融資産では埼玉県、不動産では沖縄県が大きい。

[ニュースリリース：三井住友銀行](#)

● 複数拠点生活、コロナ禍で実施・検討共に加速：FRK

不動産流通経営協会は「複数拠点生活に関する意向調査（2021年11月調査）」の結果を発表した。現在複数拠点生活を送っている人「実施者」は調査対象（20-79歳）の5.9%、全国で約535万人と推計。また、複数拠点生活を行いたい人「意向者」は7.6%、全国で約691万人と推計した。

コロナ禍（2020～21年）に複数拠点生活を開始した「実施者」および検討を開始した「意向者」とともに4分の1を超えている。コロナ禍での実施開始者、検討開始者ともに年齢が若く、一都三県、一人暮らしが多い。また正社員、公務品の比率が高い。

調査方法はインターネット調査、調査対象は全国の20～79歳の男女で5,190サンプルを分析対象とした。

[調査研究：不動産流通経営協会](#)

● 首都圏マンション、2021年の平均購入価格は5,709万円：リクルート

リクルートは3月15日、2021年首都圏新築マンション契約者動向調査結果を発表した。平均世帯総年収は1,019万円で、2008年以降でもっとも高い。既婚世帯の共働き比率は、2001年調査開始以来最高の74%、総年収1,000万円以上の既婚共働き世帯が全体の27%を占めた。

2001年調査開始以来、平均購入価格は5,709万円で最も高く、平均専有面積は66.0㎡で最も小さい。既存マンションとの並行検討者は全体の54%で、2003年以降で最も高い。

[プレスリリース：リクルート](#)

● 2021年の住宅リフォーム市場規模は6.9兆円：矢野経済研究所

矢野経済研究所は3月10日、2021年第4四半期および2021年の「住宅リフォーム市場に関する調査」の結果を発表した。2021年の住宅リフォーム市場規模は6兆9,011億円（速報値）、前年比で5.7%増と推計。「withコロナ」のなかで家族との時間の充実を図ったり、テレワークなど在宅勤務への対応によりコロナ禍前と比べると在宅時間の長時間化に伴う「住環境」に対する関心の高まりが、リフォームをはじめとする住宅・住環境関連への再投資に寄与したことが市場拡大の要因と分析した。

感染状況が落ち着きを見せた場合、2022年の住宅リフォーム市場は6.5兆円と予測。ただし、団塊ジュニア世代の持ち家がリフォーム適齢期・需要期に差し掛かることや、建材費・工事費の上昇などを考慮すると、市場は6.5兆円からさらに拡大する可能性があるかと予測している。

[プレスリリース：矢野経済研究所](#)

● 賃貸オフィスビルの修繕費、20年後から減少傾向に：ザイマックス総研

ザイマックス不動産総合研究所は3月7日、「東京賃貸オフィスビル市場における修繕費の将来予測（2022年）」を発表した。東京23区の賃貸オフィスビルにおける維持管理に必要な修繕費を2022年から2061年までの40年間にわたり推計したもの。

2022年からの20年間は年間4,500億円を上回る水準であるものの、それ以降は設備の更新や改修が続いていた築古化したビルの建て替えが進み、修繕費は徐々に減少へと転じると予測した。

[レポート：ザイマックス不動産総合研究所](#)

● コロナ禍での住まい探しや暮らし、「影響なし」が増加：リクルート

リクルートは3月7日、『住宅購入・建築検討者』調査（2021年12月）結果を発表した。

コロナ禍拡大が住まい探しに影響を及ぼしたか尋ねたところ、2021年7月~12月の検討者の約半数が「影響はない」と回答。コロナ禍拡大が始まった当初（2020年4月~5月下旬検討者）と比べると、「影響はない」割合（36%→47%）は11ポイント上昇した。暮らしへの影響があったとする割合は、過去調査よりも全体的に減少している。

また、住宅の契約時期が当初の想定と「変わらない」割合が76%を占める。一方、早まった人の割合は20%だが、その理由はコロナ禍拡大に限らず、多様である。

[プレスリリース：リクルート](#)