

【トピックス】

● 6ヶ月後の地価、上昇予測が減少：三友アプレイザル

三友システムアプレイザルは9月28日、「三友地価予測指数（2022年9月調査）」を発表した。商業地指数の「現在」は、東京圏が72.7、大阪圏は60.9、名古屋圏は74.9となり、前回（2022年3月調査）との比較では、東京圏が63.6から上昇、大阪圏は52.2から上昇、名古屋圏は66.7から上昇し、いずれの圏域でも指数は50（横ばい）を上回っており、地価は上昇傾向で推移した。また、「先行き（6ヶ月後）」は東京圏が65.7、大阪圏は65.0、名古屋圏は60.7となっており、「現在」と比較すると上昇予測が減少した。

住宅地指数の「現在」は東京圏が78.0、大阪圏は70.8、名古屋圏は80.4となった。前回との比較では、東京圏が75.0からやや上昇、大阪圏は58.8から上昇、名古屋圏は70.0から上昇した。いずれの圏域でも指数は50（横ばい）を上回っており、地価は上昇傾向で推移した。一方で、「先行き」は東京圏が65.1、大阪圏は63.3、名古屋圏は64.3となり、上昇を予測する声が少なくなっている。

調査期間は8月1～31日。調査対象は不動産鑑定士174名。地価の動向を上昇（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。

[三友地価予測指数：三友アプレイザル](#)

● カップル向け賃貸住宅家賃、アパート・マンションともに上昇：アットホーム

アットホームは9月22日、全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（2022年8月）を発表した。対象エリアは、首都圏（1都3県）、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市。

マンションの平均募集家賃は、東京都下・埼玉県・千葉県・大阪市の4エリアが4カ月連続で全面積帯で前年同月を上回った。カップル向きマンション（30～50㎡）は、全10エリアで前年同月を上回った。中でも、東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県の4エリアは2015年1月以降最高値を更新した。

アパートは、カップル向き・ファミリー向き（70㎡超）が全エリアで前年同月を上回った。中でもカップル向きは、東京23区・東京都下・神奈川県・名古屋市・福岡市の5エリアで2015年1月以降最高値を更新した。

[ニュースリリース：アットホーム](#)

● 高齢者の入居可能な賃貸住宅は「全くない」、不動産会社の4社に1社：R65

65歳からの賃貸住宅探しを専門で支援するR65は9月15日、全国の賃貸業を行う不動産管理会社に対して実施した「高齢者（65歳以上、以下「高齢者」）向け賃貸に関する実態調査」の結果を発表した。

25.7%が高齢者の入居可能な賃貸住宅が「全くない（0%）」、過半数（54.6%）が「20%未満」と回答した。また、28.3%が「直近1年間で、年齢を理由に高齢者の入居を断ったことがある」と回答。「高齢者の入居に不安を抱いている」割合は、64.3%となった。

高齢者の入居後に「実際にトラブルがあった」割合は57.3%。第1位が「孤独死による事故物件

化(56.25%)」、第2位が想定を上回る「家賃滞納(42.6%)」、第3位が「死後の残置物の処理(37.5%)」。

全体の38.3%が「高齢者の受け入れを積極的に行うべきだ」と回答する一方で、「どちらとも言えない」が最も多く、46.5%となった。

調査期間は2022年8月10日～8月10日、調査対象は不動産会社の従業者または経営者、有効回答数は860名。インターネット調査による。

[プレスリリース：R65 \(PR TIMES\)](#)

● 不動産投資家、商業施設やホテルへの投資意欲が回復：三菱UFJ信託銀行

三菱UFJ信託銀行は9月9日、「2022年度上期 私募ファンド調査」を発表した。

エクイティ投資家の投資意欲は、海外投資家において「どちらともいえない」「やや弱い」との回答割合が37.6%（前回調査19.5%）まで上昇し、コロナ禍直後と変わらない水準となった。

今後投資対象としたいアセットタイプについては、コロナ禍の影響が大きかった商業施設、ホテルについても「投資したい」の回答割合が6割を超えた。

ESGの取り組み方針について、2020年7月の同設問の設定以来、初めて「採用する可能性はない」との回答割合がゼロとなった。

ESGに配慮されたビルとそうではないビルの取得時利回りについては、75.0%（前回調査78.1%）のAM会社が現在は「違いはない」と回答する一方、72.4%（65.6%）は3年後、85.7%（84.4%）は5年後に「利回りが低くなる」との回答だった。

[プレスリリース：三菱UFJ信託銀行 \(PR TIMES\)](#)