

【トピックス】

● 賃貸マンション家賃、7エリアの全面積帯で上昇：アットホーム

アットホームは1月27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12月）」を発表した。調査対象は、首都圏（東京23区、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県）、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市の10エリア。

マンションの平均募集家賃は、東京23区・東京都下・埼玉県・千葉県・札幌市・名古屋市・大阪市の7エリアが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は、全10エリアで前年同月を上回った。中でも、東京23区・神奈川県・埼玉県・名古屋市・大阪市の5エリアは2015年1月以降最高値を更新。

アパートはカップル向きが全10エリアで、ファミリー向きが福岡市を除く9エリアで前年同月を上回った。ファミリー向きは首都圏5エリアと名古屋市・大阪市の2015年1月以降最高値を更新。

[ニュースリリース：アットホーム](#)

● 住宅売買、インターネット広告の6%が「おとり」：首都圏不動産公正取引協議会

首都圏不動産公正取引協議会は1月25日、「インターネット広告の一斉調査報告（売買・第2回）」を発表した。

違反物件数は、調査対象305物件のうち21物件（6.9%、いずれも中古マンション）が「おとり広告」と認められた。事業者別では、46社のうち17社（37%）に「おとり広告」が認められた。店舗別では、48店舗のうち17店舗（35.4%）に「おとり広告」が認められた。

2022年10月に同協議会のポータルサイト広告適正化部会を構成するアットホーム、LIFULL、リクルートの3社が運営する不動産情報サイトに掲載されていた売買物件のうち、契約済みの「おとり広告」の可能性が極めて高い305物件を抽出し、これらの物件を掲載している事業者46社（48店舗）を調査対象とした。

[ニュースリリース：首都圏不動産公正取引協議会](#)

● 東京23区の中小規模ビル、平均築年数は34.2年：ザイマックス

ザイマックス不動産総合研究所は1月18日、「オフィスピラミッド2023」を発表した。

2023年末時点の東京23区のオフィスストックは賃貸面積ベースで1,311万坪、うち中小規模ビルが607万坪（46%）、大規模ビルが704万坪（54%）と、大規模ビルがやや多い。棟数ベースでは9,400棟、うち中小規模ビルが8,642棟と92%を占める。平均築年数はストック全体で33.4年、中小規模ビルが34.2年、大規模ビルが25.0年と、中小規模ビルにおいて特にストックが高齢化している。

大阪市のオフィスストックは賃貸面積ベースで286万坪、うち中小規模ビルが142万坪（50%）、大規模ビルが144万坪（50%）とほぼ同量である。棟数ベースでは1,769棟、うち中小規模ビルが1,578棟と89%を占める。平均築年数はストック全体で34.8年、中小規模ビルが35.3年、大規模ビルが31.1年である。

[レポート：ザイマックス不動産総合研究所](#)

● 物件の探し方、「不動産ポータルサイトで検索」がトップ：アットホーム

アットホームは1月18日、「オンラインでの住まい探しに関する調査～購入編～」の結果を発表した。

住まいの探し方について、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。約7割が必ず見たい写真は「間取り図」と回答。

選ばれる不動産会社について、経験者・検討者ともに物件写真の枚数と見やすさを重視。オンライン内見、経験者は約1割も、検討者は約2割が希望。

オンラインでの手続きについて、入居申込の手続きは検討者の約4割が「Web フォームに入力」を希望。重要事項説明・契約は検討者の約3割がオンラインでの実施を希望。

調査対象は、2021年3月～2022年10月に物件を購入し引越しを経験した人および、2023年3月までに購入を検討しており、現在住まい探しをしている18～50歳の男女800名。

[ニュース：アットホーム](#)

● 中華圏投資家、日本の不動産への投資理由は「家賃の安定」：GA テクノロジーズ

GA technologies は1月18日、中華圏の投資家100名を対象とした「日本不動産への関心と購入意欲」についての調査結果を発表した。

中華圏の投資家89%が、「海外への渡航が可能になれば日本の不動産を見に行く」と回答。日本の投資不動産購入における予算は、1,000万円～3,000万円が全体の34.7%で最多。投資物件の所在地として、関心が高いのは首都の東京が47.5%と最多、次いで北海道が19.8%、大阪・京都が14.9%となった。また、最も関心が高い物件種別、1R/1Kが40.6%、一棟ビルが28.7%、タワーマンションが12.9%となった。

日本の不動産に投資する一番の理由として、「家賃収入の安定性」が33.8%と最多、次いで「利回りが良い」が32.5%となった。

調査期間は2022年9月6日～11月21日。調査対象は、中華圏の日本不動産プラットフォーム「神居秒算」ユーザーの男女100名。

[プレスリリース：GA technologies](#)

● 賃貸住宅市場、東京23区のファミリータイプが好調：三菱UFJ信託銀行

三菱UFJ信託銀行は1月17日、「2022年度 賃貸住宅市場調査」の結果を発表した。調査対象は24社（回答率は72.7%）、回答者の属性別割合は、資産運用会社79%、不動産管理会社13%、金融機関8%。

エリア別のリーシング環境については、東京23区ではファミリータイプのリーシングが好調であることが確認された。人口の転入超過拡大等への期待から、シングルタイプにも明るい兆しが見られた。一方、名古屋市では、競合物件の供給が多く、リーシングに苦戦する姿が確認された。

環境配慮の取り組みについては、「既に取り組んでおり、今後も積極的に推進する」、「今後も継続して検討する」という前向きな回答の割合が100%。ただし、環境に配慮された賃貸住宅とそうではない賃貸住宅を比べた際の成約賃料の違いについては、「違いはない」との回答が8割を占めた。

[プレスリリース：三菱UFJ信託銀行（PR TIMES）](#)

● 日本人の賃貸志向、他国と比較して強い傾向：CBRE

CBRE は 1 月 9 日、「Japan Live-Work-Shop Report 2022」を発表した。世界中の 20,000 人以上を対象に、今後の仕事（Work）、生活（Live）、買い物（Shop）のあり方や、それらが不動産に与える影響について調査した。

生活（Live）について、「将来の転居先の住宅を購入するか賃借するか」の問いに対し、日本では 49% が賃借と回答。その他の地域の 30～40% と比較して高い水準であることから、日本は賃貸志向が強く、潜在的な賃貸需要の規模は大きいとした。特に都市部への需要は厚く、今後も安定した住宅需要が見込まれる。

また、従前は、ライフイベントや仕事の都合で住宅を決めていた傾向だったが、コロナ禍を機に、住宅の快適性や住環境の質を求める意識が高まっている。住宅もオフィスと同様に、質の改善の重要性が増している。

[ジャパンレポート：CBRE](#)

● 空き家の活用方法、「別荘・セカンドハウス」の希望がトップ：クラッソーネ

解体工事の一括見積 Web サービスを運営するクラッソーネは 1 月 10 日、「第 3 回 空き家所有者への意識調査」の結果を発表した。この調査は国土交通省「2022 年度住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」にて採択された事業の取り組みの一環として実施された。

空き家を「活用したい」と回答した所有者が 5 割弱（47.6%）、「処分（解体）したい」と回答したのが 2 割強（23.9%）、「分からない」と回答したのが 3 割弱（28.5%）であり、活用の意向が最も高い結果となった。

また、空き家を「活用したい」と回答した所有者が希望する活用方法については、「自分や家族で別荘・セカンドハウスとして利用したい」が約 4 割と一番多く、また 3 回の調査を通じて空き家の自身での利用意向が高まっていることが分かった（第 1 回調査：25.7%→第 2 回調査：36.2%→第 3 回調査：41.6%）。年代別では、30～50 代のミドル世代で特に別荘／セカンドハウスでの利用意向が高まっており、特に 30 代は約 1 年で 25.7 ポイントと大幅な増加が見られた。居住地と空き家の位置関係については、近隣・遠方にかかわらず自身での利用意向が高まっていることが分かった。

[調査リリース：クラッソーネ](#)