

# 新型コロナウイルス感染拡大の不動産市場への影響 (第二報)

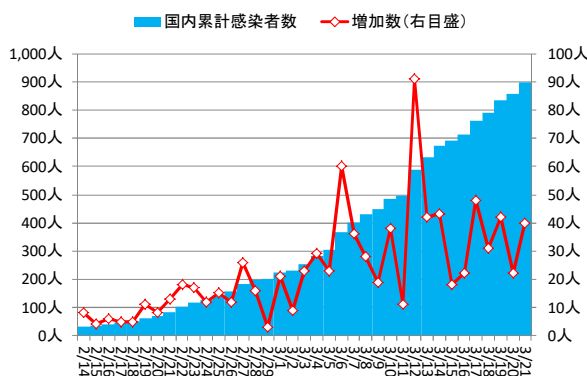
リサーチ&マーケティング室 主席研究員 竹内 一雅

新型コロナウイルスの感染拡大による不動産市場への影響について、現段階で公表されている報道やデータなどを整理しました。包括的なものではありませんが、参考情報としてご提供させていただきます。なお、報道など二次情報も多いためご注意ください。

## 1. 基本情報

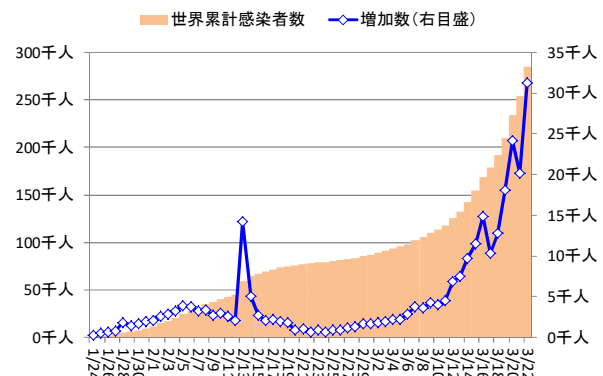
- 3/22 正午時現在、新型コロナウイルスによる国内の感染者数は1,046人(死亡36人、退院272人)、クルーズ船感染者672人(死亡8人、退院574人)で、全世界感染者数は285,483人(死亡12,430人)(厚生労働省、日本経済新聞)。
- 3/19時点で日本は、(上陸申請日前14日以内に)以下の地域に滞在歴のある外国人に対する入国を拒否:韓国・イラン・イタリア・スイス・スペイン・中国の一部の地域、サンマリノ・アイスランドの全域等。さらに3/21からは、欧州のほとんどの国(シェンゲン協定加盟国)等からの入国者に対し、国内指定場所での14日間の待機を要請(3/18)。23日には米国からの入国者に対しても14日間の待機要請をする見通し(3/23日経)
- アメリカでは米国民の海外への渡航禁止を勧告、全世界でビザ発給業務の停止を発表(3/19)。
- 3/18に開催された新型コロナウイルス感染症対策本部では、上記入国制限の強化に加え、公共料金や国税・社会保険料の支払い猶予、新型コロナ簡易検査機器の活用等を決定。
- 3/19に公表された専門家会議の提言では、東京都における感染源不明患者の増加などを踏まえ、今後の大規模流行の可能性(人口の79.9%の感染可能性)に言及すると同時に、収束に向かっている地域等では感染対策を行った上で低リスクの活動(学校活動、スポーツ観戦、文化・芸術施設利用等)から自粛解除を検討することになると表明。

国内新型コロナウイルス感染者数



(出所)厚生労働省、確定日調査中の症例は含まず

世界新型コロナウイルス感染者数

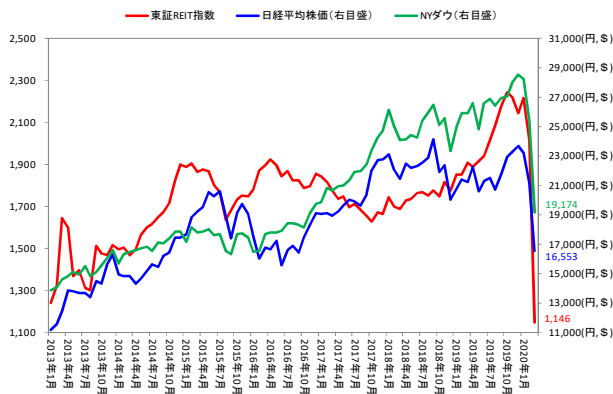


(出所)日本経済新聞社

## 2.東証 REIT 指数への影響

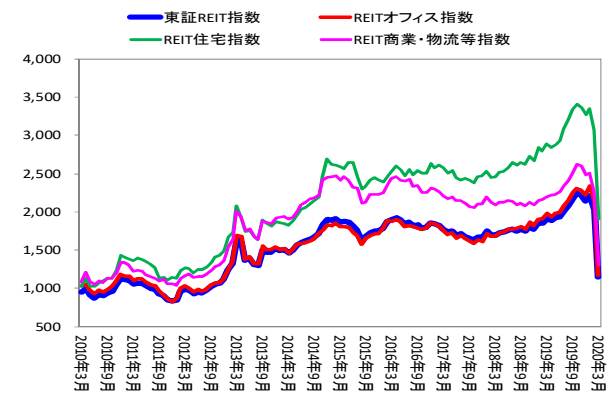
- ・新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、世界中で株式相場は大きく下落している。
- ・東証 REIT 指数の下落は相対的に大きく、2/21 から 3/19 までの 3 週間の下落率は、東証 REIT 指数▲49.0%、日経平均▲29.2%、米国ダウ平均▲33.9%だった。
- ・セクター別の東証 REIT 指数をみると、同期間でオフィス指数は▲50.7%、商業物流等指数▲48.3%、住宅指数▲43.7%だった。株価指数下落に伴い、3/16 時点の東証 REIT 指数の予想分配金利回りは 6.83%、日経平均の単純平均配当利回りは 2.92%まで上昇。J - REIT 各銘柄の分配金利回りも投資口価格の下落で上昇しており、3/19 時点の利回りは 3.9%~18.0%となっている。
- ・日銀は 3/16 の金融政策決定会合で、年 6 兆円としている上場投資信託 (ETF) の購入目標額を 12 兆円に、不動産投資信託 (REIT) の購入目標額も 900 億円から 1,800 億円へと倍増を決定。企業が発行する CP・社債も新規に 2 兆円の買入れ枠を追加 (3/16 報道)。

東証 REIT 指数、日経平均、ダウ平均



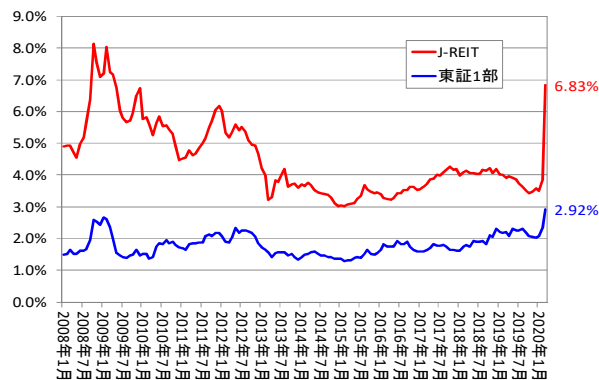
(出所) Quick

東証 REIT 指数(用途別)



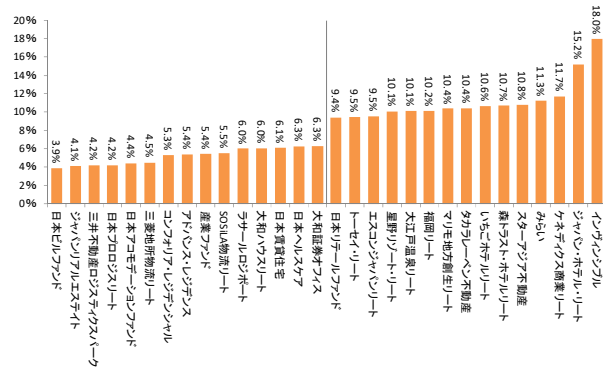
(出所) Quick

東証 REIT 指数、日経平均の分配金利回り



(出所) Quick

J-REIT 各銘柄の分配金利回り

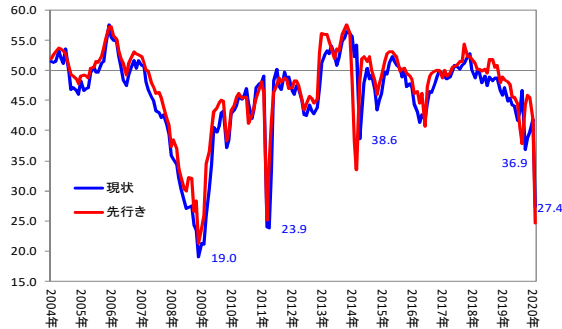


(出所) JapanREIT、3/19 時点、低利回 15 銘柄と高利回り 15 銘柄を表記

### 3. 景況感・人々の活動への影響

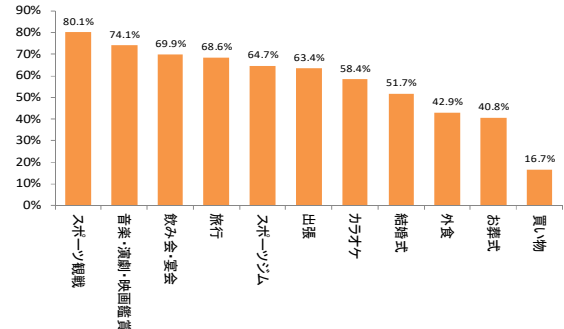
- ・景況感への影響も大きく、2月の景気ウォッチャー調査では、現状判断DIは基準である50.0を大きく下回る27.4（1月比▲14.5）、先行き判断DIは24.6（同▲17.2）。現状判断DIで影響が大きかったのは、業種別では飲食関連16.0（同▲23.8）、地域別では東京都24.5（同▲21.7）。
- ・感染拡大で消費者が利用や参加を控えた活動は、「スポーツ観戦」や「コンサートやライブ、演劇、映画の鑑賞」、「飲み会・宴会」、「旅行」などが多く、「買い物」を控える人は少なかった。

景気の状態・先行き判断指数



(出所)景気ウォッチャー調査

感染拡大で利用や参加を控えた活動

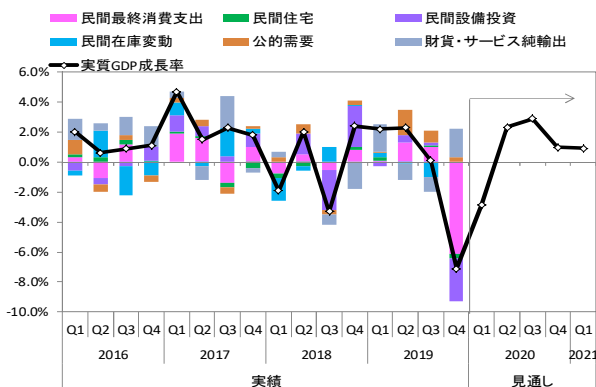


(出所)サーベイリサーチセンター「【緊急調査】新型コロナウイルス感染症に関する国民アンケート」(3/11、3/6~9 調査実施)

### 4. マクロ経済見通し

- ・3/9に内閣府により実質GDP成長率（年率）が公表された。2019年Q3期は+0.5%から+0.1%に、2019年Q4期は▲6.3%から▲7.1%に引き下げられ、消費増税前にはすでに経済成長の勢いが大きく低下していたことが判明。
- ・新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受ける2020年Q1期の成長率の見通しは、民間調査機関平均で▲2.9%と2四半期連続のマイナスを予測。2019年度の平均成長率の見通しは▲0.01%、2020年度は▲0.16%、2021年度は+0.93%だった（ESPフォーキャスト3/17）。
- ・欧米での感染拡大により、世界経済の成長率見通しの引下げが進んでいる。OECDは3/2に2020年の経済成長率を2.4%へと引き下げたが（前回見通しから▲0.5%）、3/16以降にゴールドマンサックスは1.25%、モルガンスタンレーは0.9%、IHIマークイットは+0.7%との予測を公表。3/19に公表された米国の海外渡航禁止勧告に伴い経済成長率はさらに悪化するとみられている。

実質GDP成長率・見通し(年率)

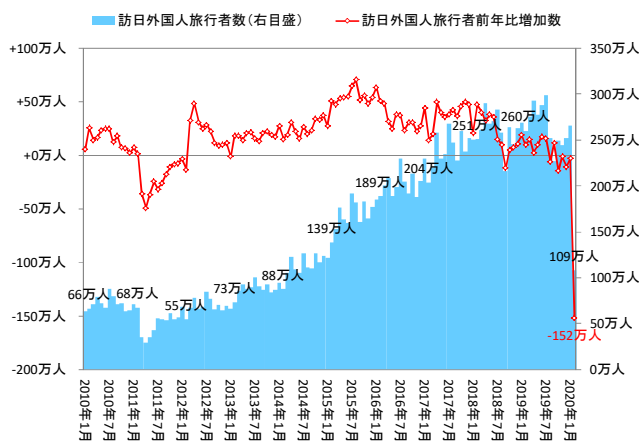


(出所)内閣府、ESPフォーキャスト(見通し)

## 5. 観光・宿泊への影響(1)

- ・ 1/27 に始まった中国による海外団体旅行禁止に伴い、2月の訪日外国人旅行者数は大きく減少。3月は世界的な航空便の大幅減便からさらなる減少が見込まれる。
- ・ 2月の訪日客数は108万5千人で、前年同月の260万人から152万人の減少(▲58.3%)となった。減少が大きかったのは、韓国▲64万人(▲87.9%)と中国▲57.2万人(▲79.9%)。
- ・ 主要港・空港別の外国人入国者数は、関空が前年比▲66.1%、那覇空港が▲62.6%、福岡空港が▲61.0%と減少率が大きく、羽田と成田は▲40~▲45%と相対的に小さかった。クルーズ船の入港減で、博多港、厳原港、比田勝港の減少率は▲85%以上だった。
- ・ 3/15~21 運行(予定)の日本発着国際航空定期旅客便は、1月中旬時点の計画と比べ63%減となり、このうち中国便は▲93%、韓国便は▲98%だった(3/17報道)。3月の予約状況は国際線で前年比▲60%、国内線▲45%(3/17NHK)。減便は国内線・国際線ともに増加しており、ANAは客室乗務員の6割(約5千人)を一時帰休(一人当たり数日程度)させることを決定(3/19日経)

訪日外国人旅行者数の推移



(出所)JNTO、図中の数値は各年2月の訪日客数

地域別・国籍別の訪日外国人旅行者数

	月次				構成比	
	2019.2	2020.2	増減数	増減率	2019.2	2020.2
総数	2,604,322	1,085,100	-1,519,222	-58.3%	100.0%	100.0%
中国	715,804	143,900	-571,904	-79.9%	27.5%	13.3%
韓国	723,617	87,200	-636,417	-87.9%	27.8%	8.0%
台湾	399,829	220,400	-179,429	-44.9%	15.4%	20.3%
香港	179,324	115,600	-63,724	-35.5%	6.9%	10.7%
米国	107,845	98,000	-9,845	-9.1%	4.1%	9.0%
タイ	26,102	19,600	-6,502	-24.9%	1.0%	1.8%
ベトナム	36,660	26,600	-10,060	-27.4%	1.4%	2.5%
フランス	24,622	24,700	78	0.3%	0.9%	2.3%
カナダ	35,170	39,700	4,530	12.9%	1.4%	3.7%
フィリピン	39,377	39,900	523	1.3%	1.5%	3.7%
英国	9,071	6,600	-2,471	-27.2%	0.3%	0.6%
豪州	47,658	48,500	842	1.8%	1.8%	4.5%
イタリア	92,669	73,400	-19,269	-20.8%	3.6%	6.8%
マレーシア	23,883	17,600	-6,283	-26.3%	0.9%	1.6%
スペイン	23,554	18,600	-4,954	-21.0%	0.9%	1.7%
インドネシア	17,397	17,100	-297	-1.7%	0.7%	1.6%
シンガポール	13,384	10,900	-2,484	-18.6%	0.5%	1.0%
ドイツ	5,897	4,700	-1,197	-20.3%	0.2%	0.4%
インド	5,601	6,700	1,099	19.6%	0.2%	0.6%
ロシア	4,533	4,300	-233	-5.1%	0.2%	0.4%
その他	72,325	61,100	-11,225	-15.5%	2.8%	5.6%

(出所)JNTO

港・空港別 外国人入国者数

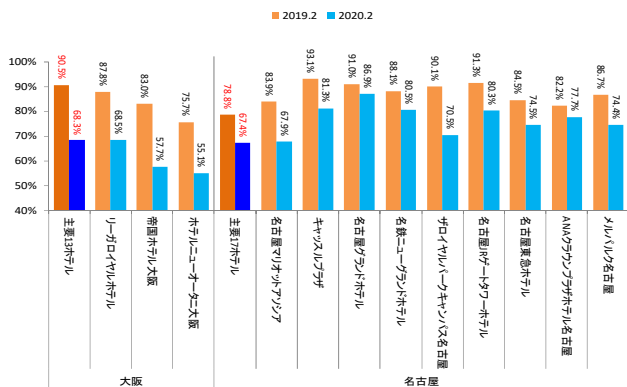
主要港・空港名	月次入国者				構成比		
	2019.2	2020.2	増減数	増減率	2019.2	2020.2	増減分
総数	2,581,770	1,155,946	-1,425,824	-55.2%	100.0%	100.0%	100.0%
新千歳(空港)	191,766	87,823	-103,943	-54.2%	7.4%	7.6%	7.3%
函館(空港)	7,646	4,258	-3,388	-44.3%	0.3%	0.4%	0.2%
仙台(空港)	9,883	8,965	-918	-9.3%	0.4%	0.8%	0.1%
茨城(空港)	5,788	1,025	-4,763	-82.3%	0.2%	0.1%	0.3%
羽田(空港)	330,877	181,938	-148,939	-45.0%	12.8%	15.7%	10.4%
成田(空港)	671,425	399,438	-271,987	-40.5%	26.0%	34.6%	19.1%
富士山静岡(空港)	9,741	808	-8,933	-91.7%	0.4%	0.1%	0.6%
中部(空港)	133,028	60,551	-72,477	-54.5%	5.2%	5.2%	5.1%
小松(空港)	5,903	2,581	-3,322	-56.3%	0.2%	0.2%	0.2%
関西(空港)	674,836	228,984	-445,852	-66.1%	26.1%	19.8%	31.3%
高松(空港)	10,617	4,185	-6,432	-60.6%	0.4%	0.4%	0.5%
岡山(空港)	7,467	2,228	-5,239	-70.2%	0.3%	0.2%	0.4%
広島(空港)	6,462	3,675	-2,787	-43.1%	0.3%	0.3%	0.2%
福岡(空港)	205,318	80,162	-125,156	-61.0%	8.0%	6.9%	8.8%
博多	13,008	1,841	-11,167	-85.8%	0.5%	0.2%	0.8%
厳原	10,048	0	-10,048	-100.0%	0.4%	0.0%	0.7%
比田勝	30,441	4,512	-25,929	-85.2%	1.2%	0.4%	1.8%
熊本(空港)	10,259	1,429	-8,830	-86.1%	0.4%	0.1%	0.6%
大分(空港)	8,686	7	-8,679	-99.9%	0.3%	0.0%	0.6%
北九州(空港)	16,277	2,609	-13,668	-84.0%	0.6%	0.2%	1.0%
鹿児島(空港)	19,175	6,557	-12,618	-65.8%	0.7%	0.6%	0.9%
宮崎(空港)	5,357	1,391	-3,966	-74.0%	0.2%	0.1%	0.3%
佐賀(空港)	10,230	1,017	-9,213	-90.1%	0.4%	0.1%	0.6%
那覇(空港)	138,742	51,948	-86,794	-62.6%	5.4%	4.5%	6.1%

(出所)出入国管理統計、上記は月次で5千人以上の外国人入国があった港・空港  
なお大分空港は日韓摩擦拡大から2019年中に国際線運休。

## 6. 観光・宿泊への影響(2)

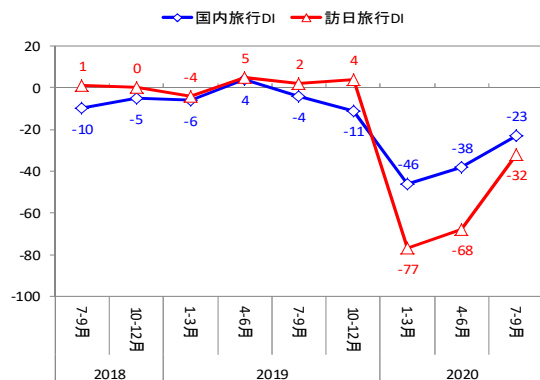
- ・日本ホテル協会によると、2月の客室稼働率は58%（前年比▲16%）で、3月は32%（▲44%）に低下（3/18 神戸新聞）。
- ・大阪市内主要13ホテルの2月の平均客室稼働率は68.3%（前年比▲22.2%）で、名古屋の主要17ホテルの平均客室稼働率は78.8%（前年比▲11.4%）だった（日経、中部経済新聞）。宿泊旅行統計によると、2019年の延宿泊者数に占める外国人比率が最も高かったのが大阪（38.2%）で、次いで京都（37.8%）、東京（37.4%）と続き、愛知は19.3%で9位だった（全国平均は18.7%）。大阪のホテルにおける影響の大きさは、外国人の宿泊比率が高かったためと考えられる。
- ・日本旅行業協会は、新型コロナウイルス感染症の影響により、主要旅行業者が3月に取り扱う国内・海外旅行の金額は前年同月比69%減になるとの予測を公表した（3/17 東京新聞）。
- ・日本旅行業協会の旅行市場動向調査によると、2020年1-3月の国内旅行の業況DI（±0が基準）は▲46（前期は▲11）、訪日旅行の業況DIは▲77（前期は+4）（3/12 公表）。7-9月には国内旅行▲23、訪日旅行▲32へと悪化幅は縮小するとみており、2/3～21の調査ではあるが、夏頃から悪化はしだいに緩和されると見込まれている。
- ・今後のインバウンド消費への影響としては、りそな総研は2～6月に全国で9813億円減少と予測（3/11 公表）、日本総研は月間3千億円の減少と予測（3/6 公表）。
- ・JLLの沢柳氏によると、今回のウイルス感染の拡大においては、V字回復は難しい情勢で、宿泊需要は長期的にゆっくり戻るといふ。東京オリンピックが開催されたら、会期は2週間と短いため宿泊単価は平時の2倍程度と見込んでいる（3/23、日韓不動産経済通信）。

大阪と名古屋の主要ホテルの客室稼働率



(出所) 日経(2020.3.14)、中部経済新聞(2020.3.9)

国内旅行・訪日旅行の現況・先行き

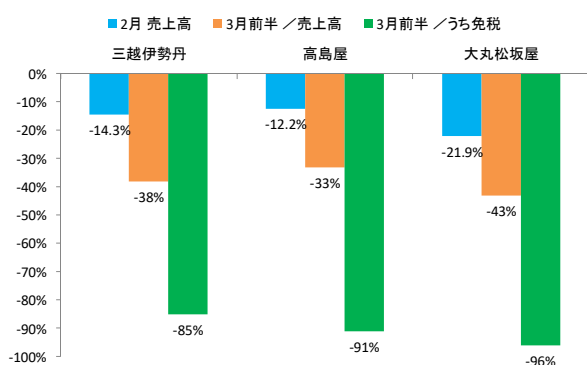


(中)DI=「良い」の回答構成比-「悪い」の回答構成比  
(出所) 日本旅行業協会「旅行市場動向調査」(2020.3.12)

## 7. 小売販売への影響

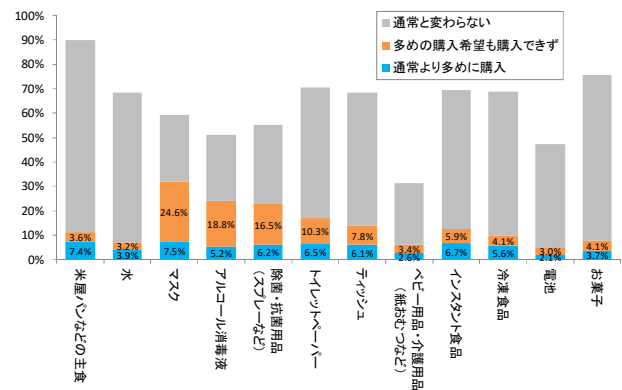
- 新型コロナウイルスの感染拡大による訪日客の大幅な減少と株価の下落などから、百貨店では免税品売上に加え、富裕層の消費にも影響が出ている可能性がある。主要百貨店の3月前半の売上高（前年比）は、三越伊勢丹で▲38%（免税品は▲85%）、高島屋で▲33%（同▲91%）、大丸松坂屋で▲43%（同▲96%）だった（3/17報道）。
- 3月第一週時点では買い物控える行動は拡大しておらず、マスクやアルコール消毒液等の感染症対策商品への購入意欲は高い。スーパー、ドラッグストア、ホームセンターなどでは2月以降、特に3月初めに売上の拡大が見られた（MITI調査）。ただしドラッグストアでは、3/8の週に前年比増加率がマイナスに転じるなど、増加に息切れ傾向もみられる。
- 主要スーパーやドラッグストア、ホームセンターの2月売上高は前年比で上昇。特に、ウエルシアホールディングスは前年比+25.0%、スギ薬局は同+20.9%（報道）。
- 政府からの臨時休校やイベント自粛要請もあり、通販売上が拡大しており、アスクルのネット通販・ロハコでは2月の売上が前月比+24%だった。スーパーの通販も拡大しており、西友では当日配送が難しいケースも出てきている（3/17日経）。アマゾンでは世界的な通販需要拡大で、時給の引上げと10万人の新規採用計画を発表（3/17AFP）。

国内主要百貨店売上高前年比変化率



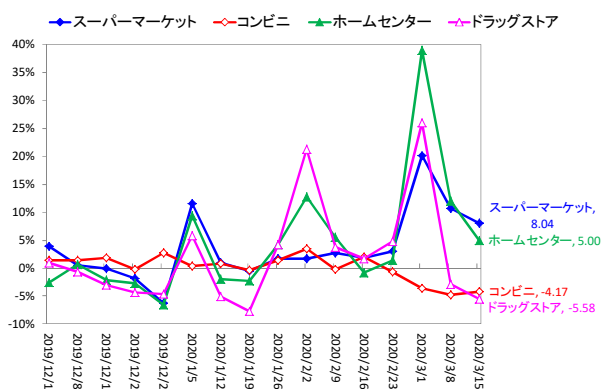
（出所）日経（2020.3.17）、三越伊勢丹の免税は主要3店

感染症を知ってから現在までの買い物の変化



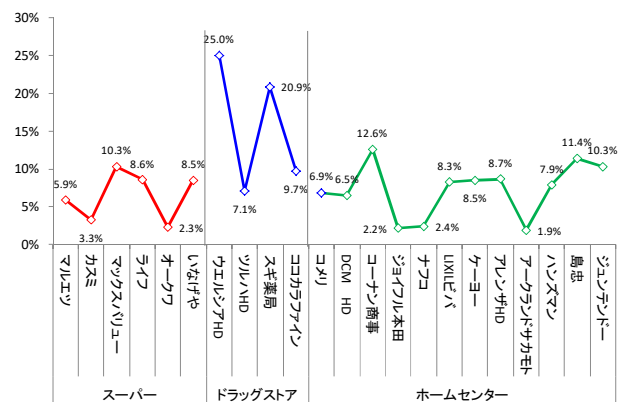
（出所）サーベイリサーチセンター（3/11、3/6～9調査実施）

POS 小売販売額指数（週次、前年比変動率）



（出所）経済産業省「METI POS 小売販売額指標」

スーパー・ドラッグストア等の売上高（2月前年比）

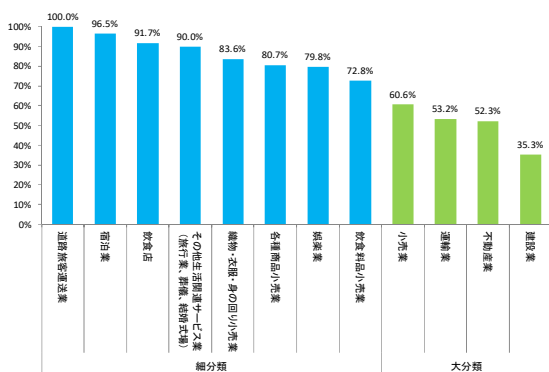


（出所）流通ニュース、ダイヤモンドチェーンストアオンライン、既存店

## 8. 飲食店およびその他セクターへの影響

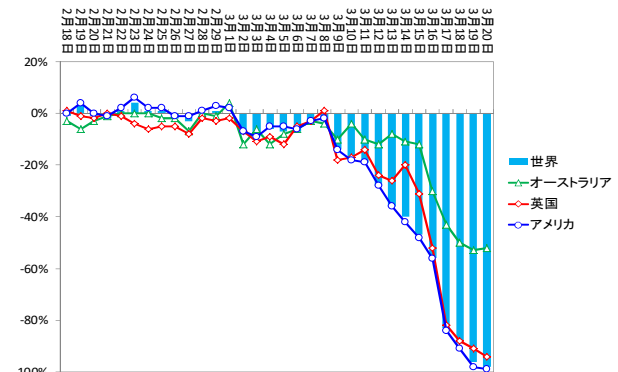
- ・商工リサーチの調査によると、新型コロナウイルスの感染拡大によるビジネスへの影響がすでに出ていると回答した企業は 54.8%、今後影響が出る可能性があるとしたのは 39.8% だった。業種別には、道路旅客運送業で 100%、宿泊業で 97%、飲食店で 92% (3/12)。
- ・外出禁止等の広がりですレストランの予約は世界的に減少している。OpenTable による世界各国での調査によると (日本の結果は報告されていない)、予約の前年比減少率は 3/20 現在、アメリカで▲99%、イギリスで▲94%、オーストラリアで▲52%、全世界で▲98%。
- ・商工リサーチの調査によると、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、在宅勤務・リモートワークを実施した企業は 17.7% (2,759 社) であった。
- ・賃貸住宅市場への影響について、リーシング・マネジメントの調査によると、賃貸住宅市場への影響があったとの回答は 41.1% で、来店への影響が最も多かった (3/12 公表)。
- ・3/19 の専門家会議の提言などを踏まえ、レジャー施設や劇場の一部では営業を再開する動きが出ている。としまえんや西武園ゆうえんちは 21 日から営業を再開する一方、サンリオピューロランド、東京ディズニーリゾート、ユニバーサルスタジオなどは休業を継続する (3/20 日経)。

感染拡大によるビジネスの影響が出ている企業比率



(出所) 東京商工リサーチ

各国のレストランにおける予約状況 (前年比)



(出所) OpenTable

## 9. 東京オリンピック・パラリンピック開催への影響

- ・新型コロナウイルスの感染拡大により、東京オリンピック・パラリンピックの開催に対する懸念や延期要望が、メディアやスポーツ団体、各国 IOC 委員、政治家等から出されている。
- ・選手や競技団体からの延期要請に対応し、IOC は 3/22 に電話での緊急理事会を開き、大会の延期を含め今後 4 週間をめどに結論を出す方向での協議を行った (3/23 報道)。
- ・東京オリンピック・パラリンピックの開催に対して各種アンケート調査がなされており、朝日新聞社の調査では、望ましい対策として延期が 63%、予定通り開催が 23%、中止が 9%。共同通信の調査では、予定通り開催できるかという質問に対し「できない」が 69.9%、「できる」が 24.5%。
- ・第一生命経済研によると、オリンピック開催による生産誘発額は直近 3 年間で 17.0 兆円、開催年で 3.2 兆円であり、既に昨年までに 13.8 兆円程度 (17 兆円の 8 割超) の経済効果が出現しており、建設投資がけん引するオリンピック特需のピークは既に過ぎている可能性を指摘 (3/16)。