

 **自宅で学べる**  
**大和鑑定WEBセミナー**

---

**DAIWA**  
**REAL ESTATE APPRAISAL**

**在宅勤務**  
応援プロジェクト

**新型コロナウイルス感染拡大による  
不動産市況への影響**

**2020年4月10日**

# 新型コロナウイルス感染拡大による 不動産市況への影響

大和不動産鑑定株式会社

竹内 一雅

---

# 1. 基本的情報

---

# 新型コロナウイルス感染者数

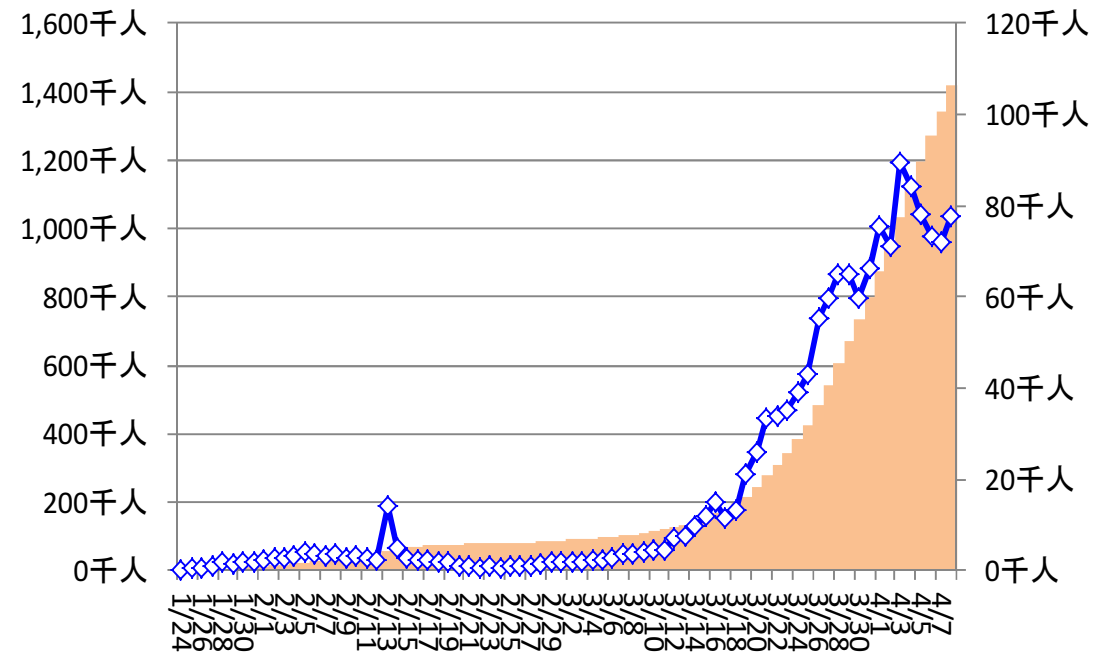
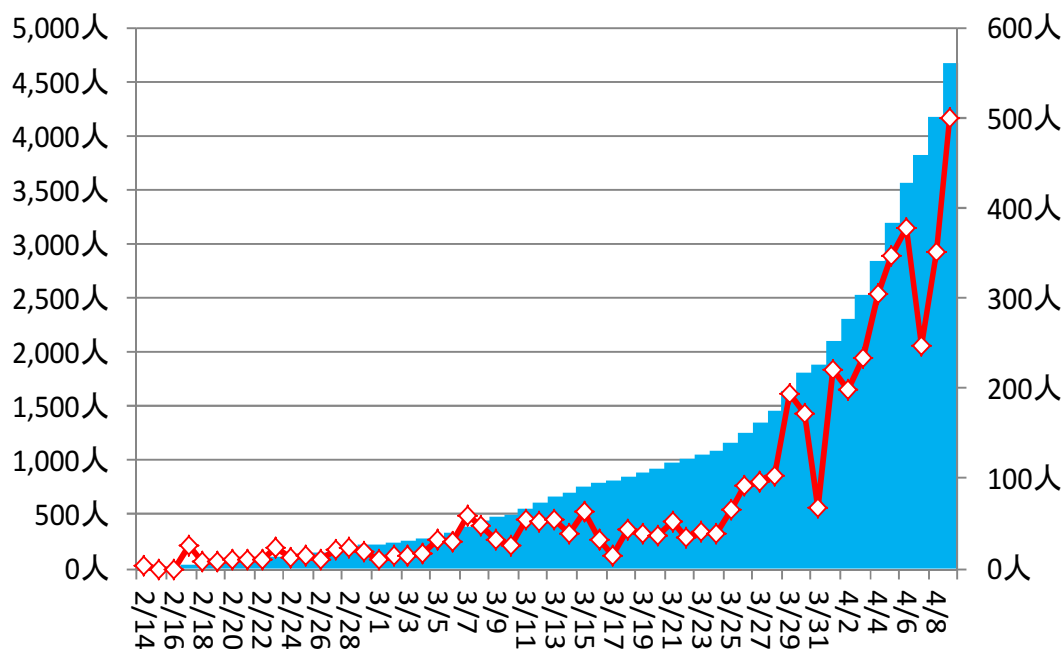
- ・ 4/9正午時点、新型コロナウイルスによる国内の感染者数は4,667（前日比+499人、死亡85人、退院668人）で、全世界感染者数は1,470,749人（死亡88,000人）。
- ・ 国内PCR検査人数増（4/7前日比+7,876人、4/8同+4,544人）など検査体制の整備進展か。今後、検査数の増加の影響からも感染者の増加が見込まれる。

## 国内感染者数

## 世界感染者数

■ 国内累計感染者数    ◆ 増加数(右目盛)

■ 世界累計感染者数    ◆ 増加数(右目盛)



(出所) 厚生労働省、日本経済新聞 (ジョンズホプキンス大学)

# 感染症対策の動き

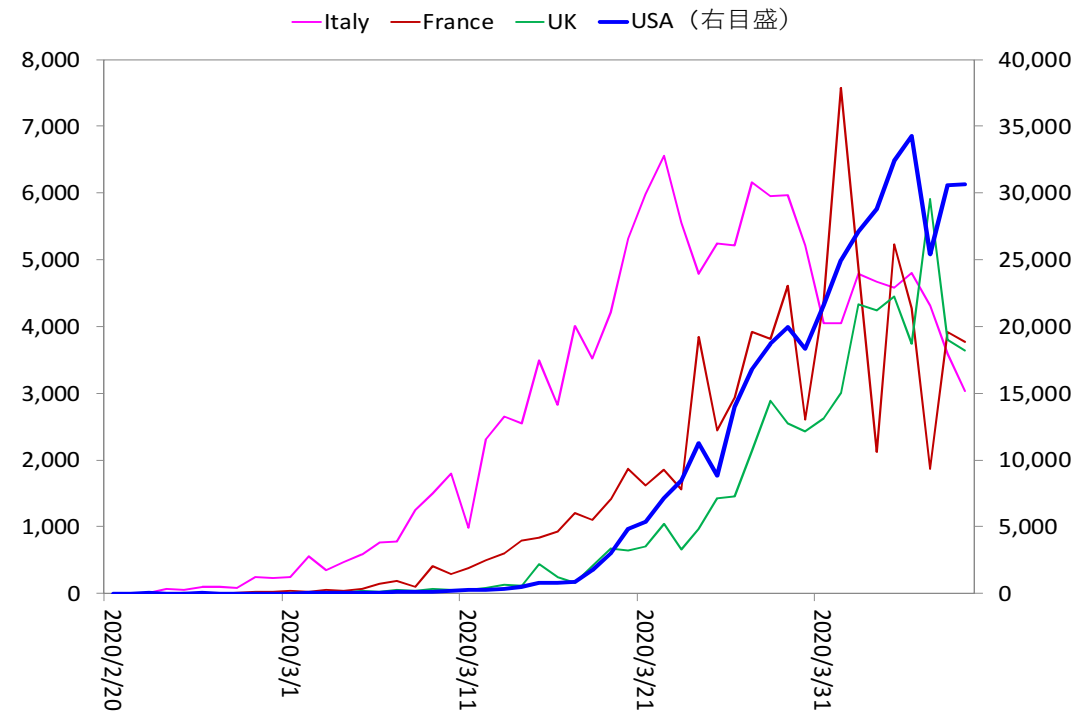
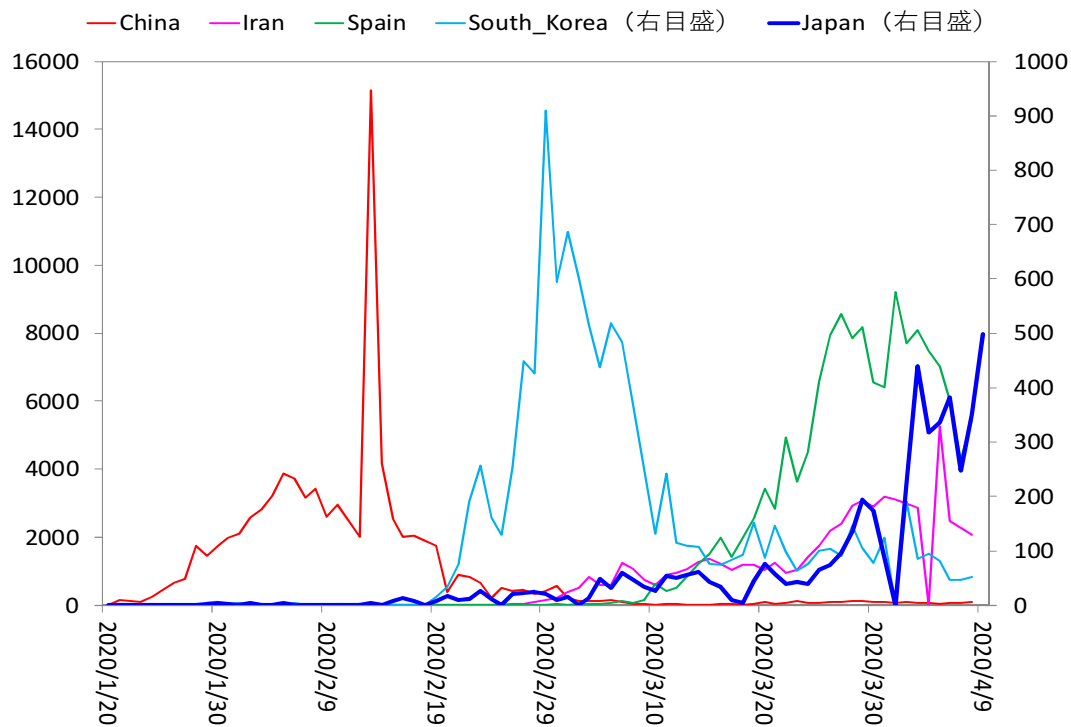
- 2/26、安倍首相は、多数の人が集まる全国的な大規模イベント（スポーツ・文化イベント等）の開催を2週間、中止・延期、規模縮小等の対応を要請。
- 2/27、全国すべての小中学校等に、3/2から春休みまでの間、臨時休校を要請。
- 3/5、中国・韓国からの入国について、3月末まで一次・数次ビザの効力停止や入国者の指定場所での2週間の待機、航空便は成田空港と関空に限定など大幅に制限
- 3/21から、欧州のほとんどの国（シェンゲン協定加盟国）等からの入国者に、国内指定場所での14日間の待機要請。23日には米国からの入国者にも同様の待機要請
- 3/19、アメリカは米国民の海外渡航禁止を勧告、全世界でビザ発給業務の停止発表。
- 3/19、専門家会議の提言で、今後の大規模流行の可能性（**人口の79.9%感染可能性**）に言及し、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）から自粛解除の検討を表明。
- **3/24、2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催延期**を決定。東京オリンピックは2021年7/23～8/8、パラリンピックは8/24～9/5に開催する。
- 3/25、全世界への不要不急の渡航自粛要請。4/3から外国人の入国拒否対象地域を73ヶ国・地域へと拡大。
- 3/25、再利用可能な布マスク2枚の全世帯への配布を決定。
- **3/31、国交省は不動産関連団体等を通じて、不動産賃貸事業者に対して、飲食店等のテナントの賃料の支払いについて賃料の支払い猶予に応じるなど、柔軟な措置の実施を検討するよう要請。**
- 4/7、安倍首相、緊急事態宣言発令。

# 緊急事態宣言・緊急経済対策（4/7）

- 4/7、安倍首相、**緊急事態宣言発令**。東京都をはじめとする首都圏と大阪・兵庫、福岡県の**7都府県に1か月間（5/6迄）の自宅待機等を要請**。
- 4/7、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う**緊急経済対策**を決定。事業規模**108兆円（過去最大）**。**企業の資金繰り対策は45兆円（欧米と遜色のない規模）**。政府系金融機関による無利子融資や減収企業に対する給付金など。家計向け現金給付は月収減などの要件を満たした世帯に30万円支給。
- 4/7、安倍首相の会見：「もはや時間の猶予はないとの結論に至った」。「国民生活、国民経済に甚大な影響を及ぼす恐れがある。経済は戦後最大の危機に直面している」。**いまのペースで感染拡大が続けば感染者が2週間後に1万人、1カ月後には8万人を超えるとの見通し**。「緊急事態を1カ月で脱出するには人と人との接触を7割、8割減らすことが前提」。ホテルなどの協力を得て関東で1万室、関西で3千室を確保。感染拡大防止策を講じ、保育所や学童保育は規模を縮小して開く。

# 新型コロナウイルス新規感染者数

- ・ 4/8、中国武漢市のロックダウンが**76日後に解除**。
- ・ 各国とも外出禁止や都市封鎖等の対策により、新規感染者急増から20~30日程度で新規感染者数は頭打ちがみられるも（米国・日本は？）、感染拡大の落ち着きには50日程度必要？
- ・ アフリカ等で感染拡大が進行し、終息国でも再輸入による再感染拡大への危惧。
- ・ 治療薬やワクチン開発が進展中。一部では紫外線の強まり等による収束への期待も。。



(出所) European Centre for Disease Prevention and Control、日本の4/7~9のみ厚生労働省

---

## 2. JREIT株価・不動産取引への影響

---

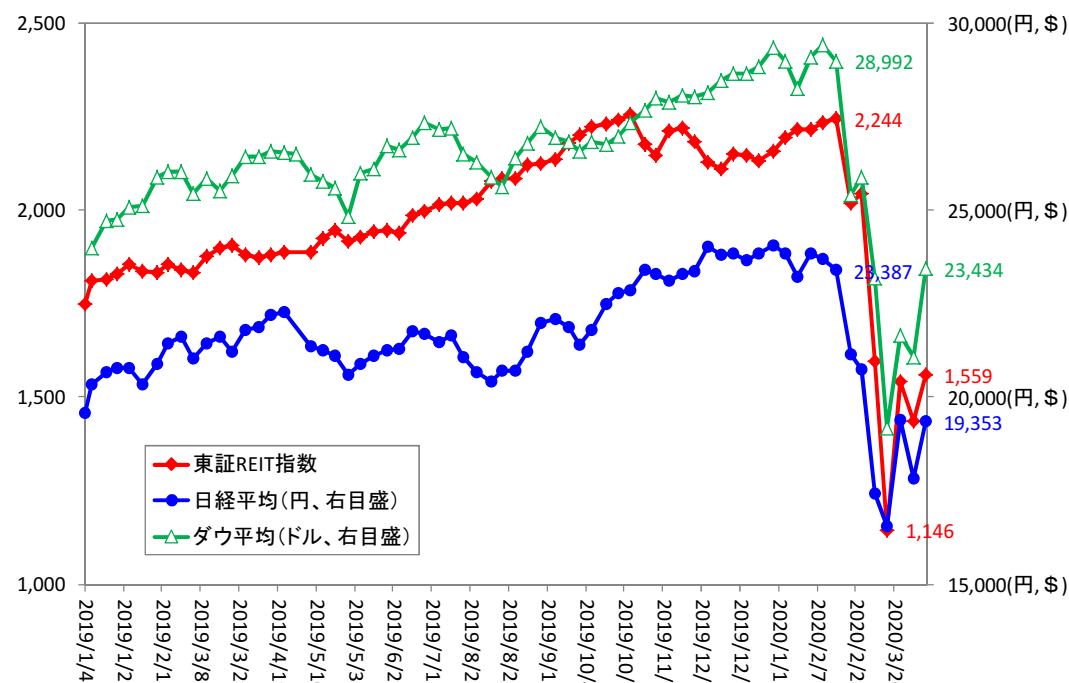
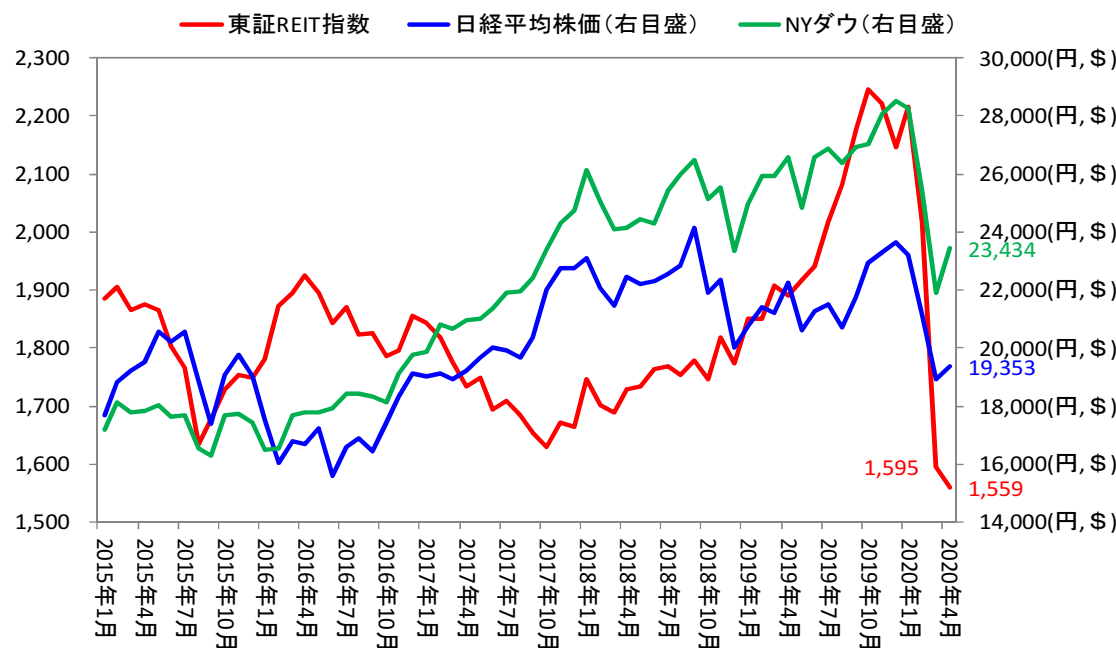


# 東証REIT指数および主要株価指数の変化

- ・ 週次終値でみた年初来高値（1月半ば～2月半ば）から3月半ばの年初来安値までの変化率は、東証REIT指数は▲49%、日経平均で▲31%、ダウ平均で▲35%。
- ・ 年初来安値（週次終値）から4/8まで東証REIT指数+36%、日経平均+17%、ダウ+22%。
- ・ 日銀は金融政策決定会合（3/16）で、上場投資信託（ETF）の購入目標額を年6兆円から12兆円、不動産投資信託（REIT）の購入目標額も900億円から1,800億円へと上限を倍増。

## 東証REIT指数・日経平均・ダウ平均の推移

（週次終値（最新は4/7終値）、日は週初日）

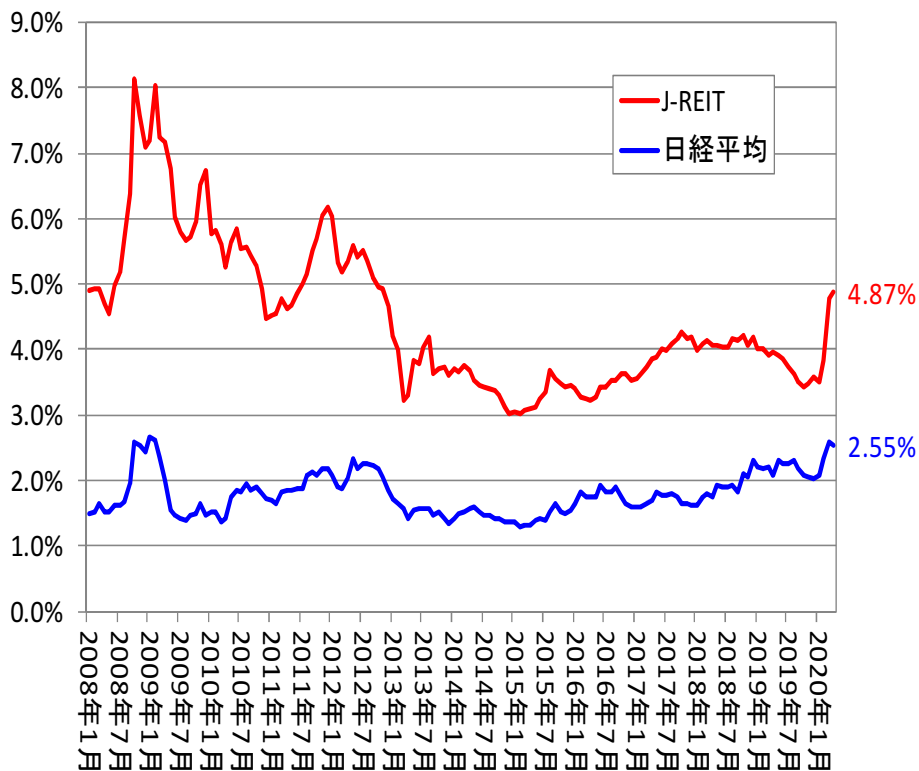


（出所）Quick、4月は4/8

# 東証REIT指数分配金利回り・POの中止や延期

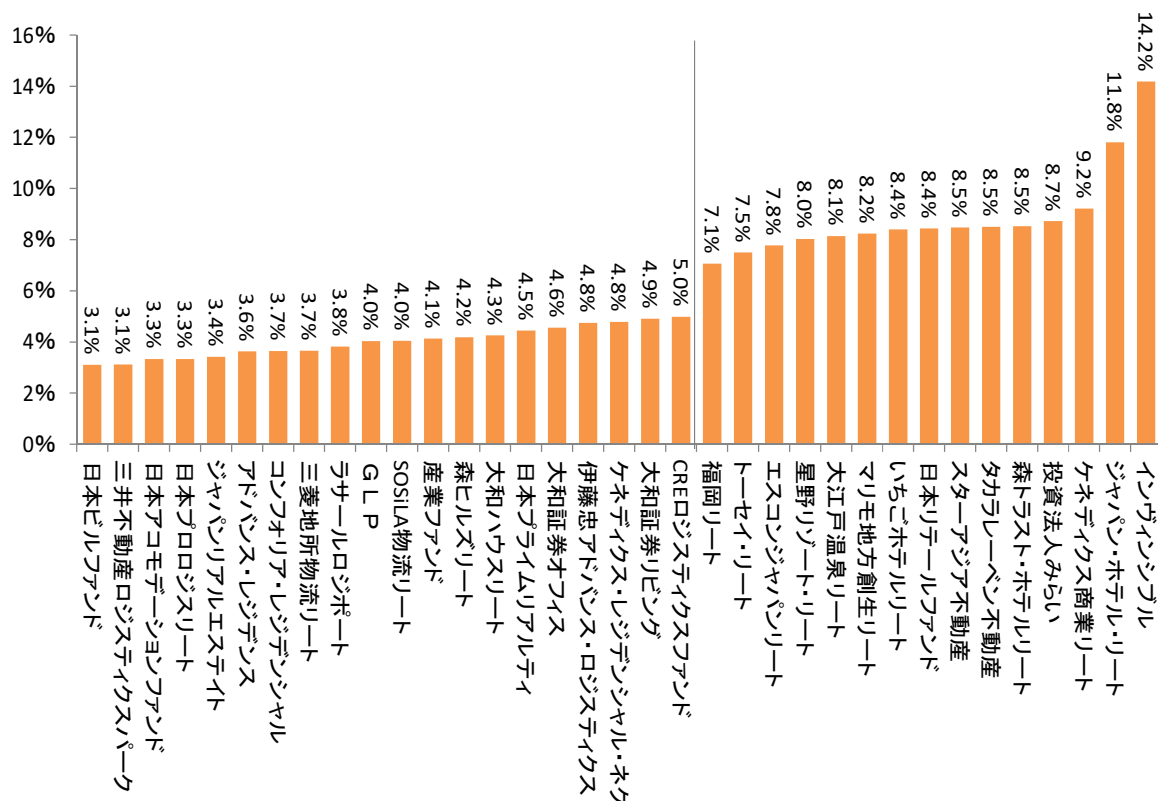
- ・ 指数下落で東証REIT指数の分配金利回り上昇。JREIT各銘柄の分配金利回りも上昇。
- ・ 低利回りにオフィス・物流、高利回りにホテル・商業銘柄など。

東証REIT指数、日経平均の分配金利回り



(出所) Quick、4月は4/8時点、リートは予想分配金利回り  
加加重平均、日経平均は予想配当利回り単純平均

J-REIT各銘柄の分配金利回り



(出所) Japan REIT、4/7時点、低利回り・高利回り銘柄

---

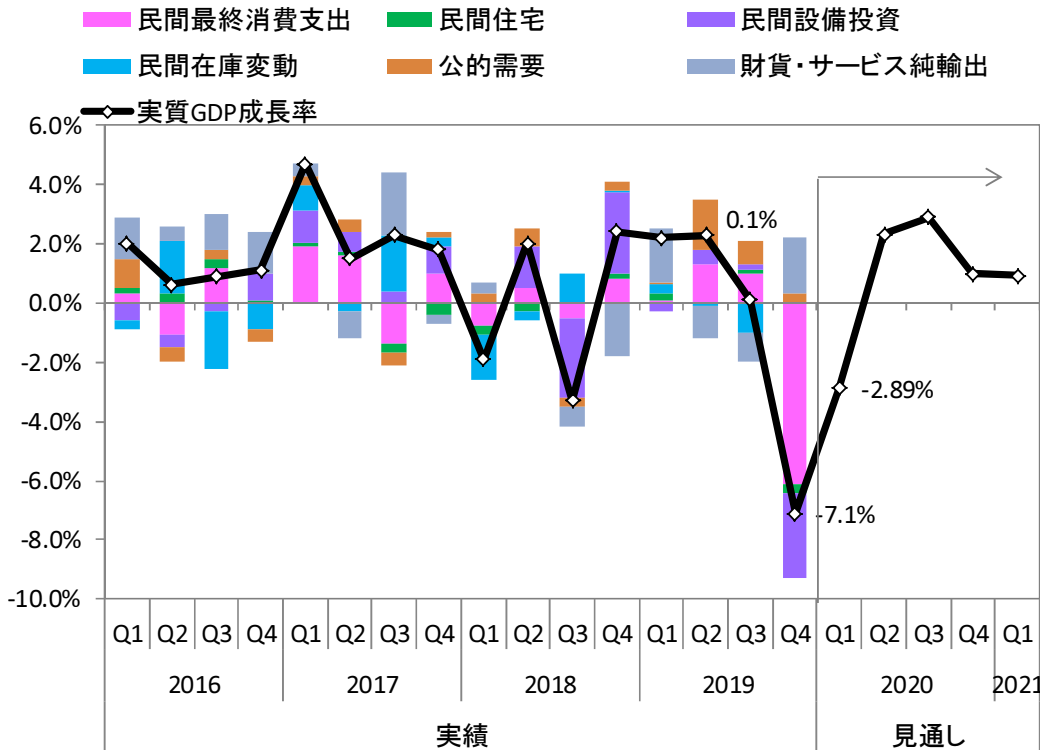
## 3. マクロ経済への影響

---

# マクロ経済の現況とコロナ危機の影響

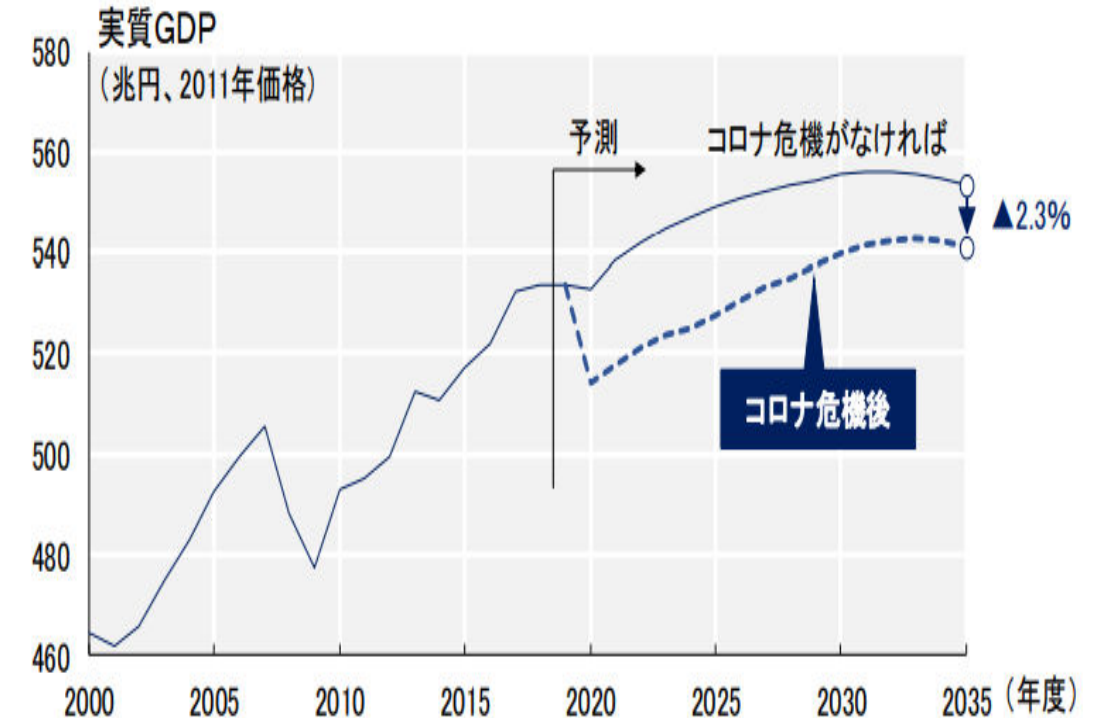
- 消費増税等により消費と設備投資が悪化していたタイミングでのコロナ感染拡大（しかも景気のピークは2018年10月頃だった？）
- 日経センター予測（リスクシナリオ）によると、コロナ危機後、実質GDP額の回復に約10年

## 実質GDP成長率・見通し（年率）



（出所）内閣府、ESPフォーキャスト（見通し回答時期：2020年3月前半）

## コロナ危機の中期的な悪影響



（出所）日本経済研究センター 緊急政策提言（2020.3.25公表）から同センター推計

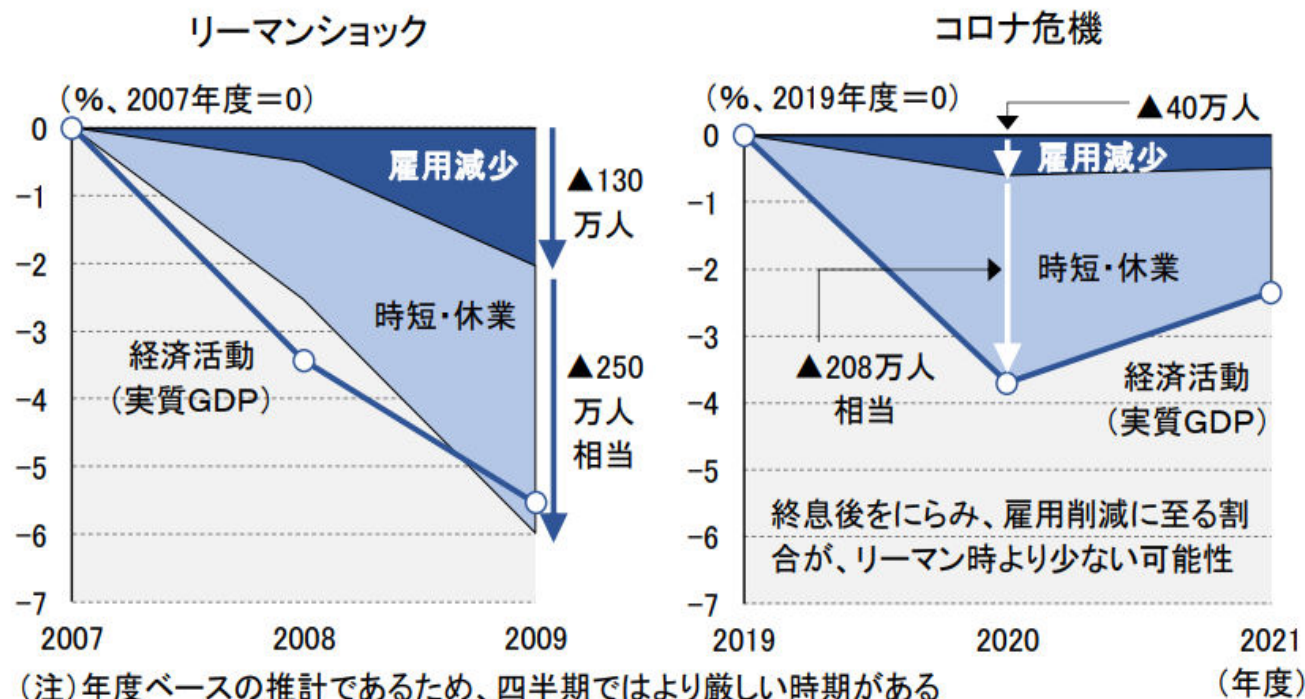
# コロナ危機による経済・雇用への影響

- ・ 2020年度実質GDP成長率▲3.7%ならリーマン並みの低さ（08年度▲3.4%、09年度▲2.2%）
- ・ 住宅▲11.8%と大きい。雇用の減少は21年度には20年度と比べ回復見込みだが、所得減を通じて消費などに影響が出る懸念。

## 短期経済見通し

年度	リスクシナリオ			標準シナリオ		
	19	20	21	19	20	21
実質GDP	▲0.0	▲3.7	1.5	▲0.0	▲0.2	1.1
消費	▲0.4	▲2.9	1.9	▲0.4	▲0.3	1.2
住宅	1.0	▲11.8	▲7.7	1.0	▲4.0	0.5
設備	▲0.3	▲4.0	0.6	▲0.3	▲0.0	0.9
輸出	▲2.1	▲12.7	1.3	▲2.1	1.4	2.3
輸入	▲0.3	▲5.1	0.5	▲0.3	1.7	1.8
消費者物価	0.1	▲1.7	▲0.9	0.1	0.1	0.7
失業率	2.3%	2.9%	2.8%	2.3%	2.3%	2.3%
海外成長率	3.0	1.6	2.6	3.0	2.8	3.5
米国	2.3	▲0.1	0.2	2.3	1.9	1.8
ユーロ圏	1.2	▲1.0	0.2	1.2	1.0	1.4
中国	6.1	3.4	5.1	6.1	5.4	6.2
円ドル相場	109円	100円	100円	109円	108円	108円
WTI原油	56 <sup>ドル</sup>	30 <sup>ドル</sup>	30 <sup>ドル</sup>	56 <sup>ドル</sup>	52 <sup>ドル</sup>	52 <sup>ドル</sup>

## 雇用喪失量



(出所) 日本経済研究センター 緊急政策提言 (2020.3.25公表) から同センター推計

---

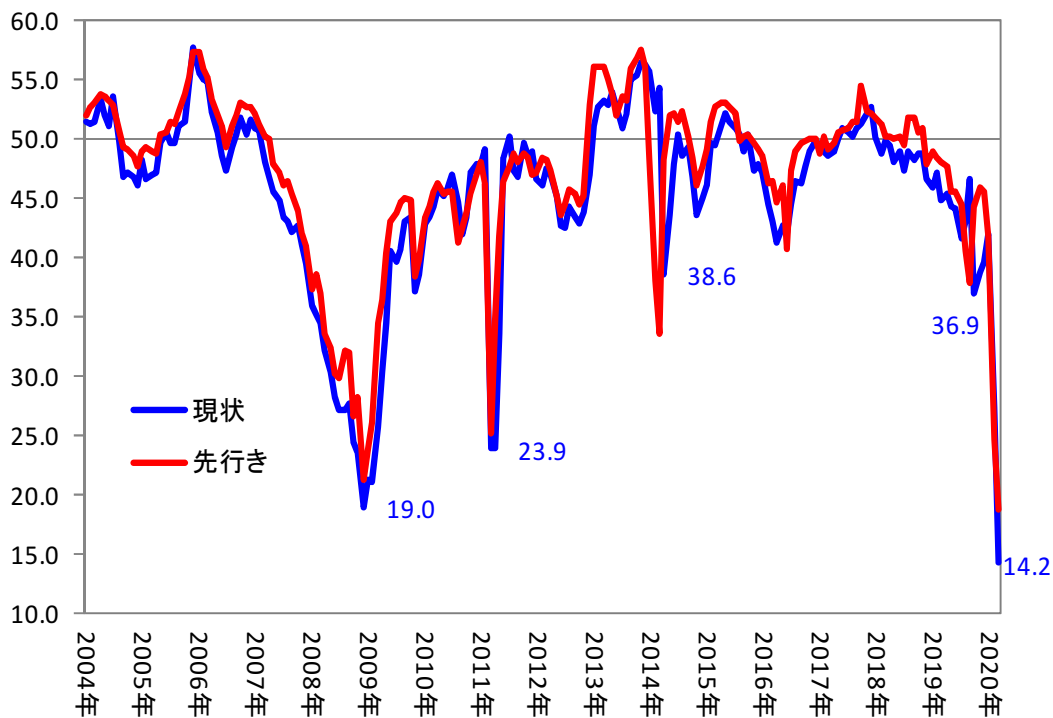
## 4. 景況感・企業業績見通し

---

# 景況感の悪化はリーマンショック時を上回る

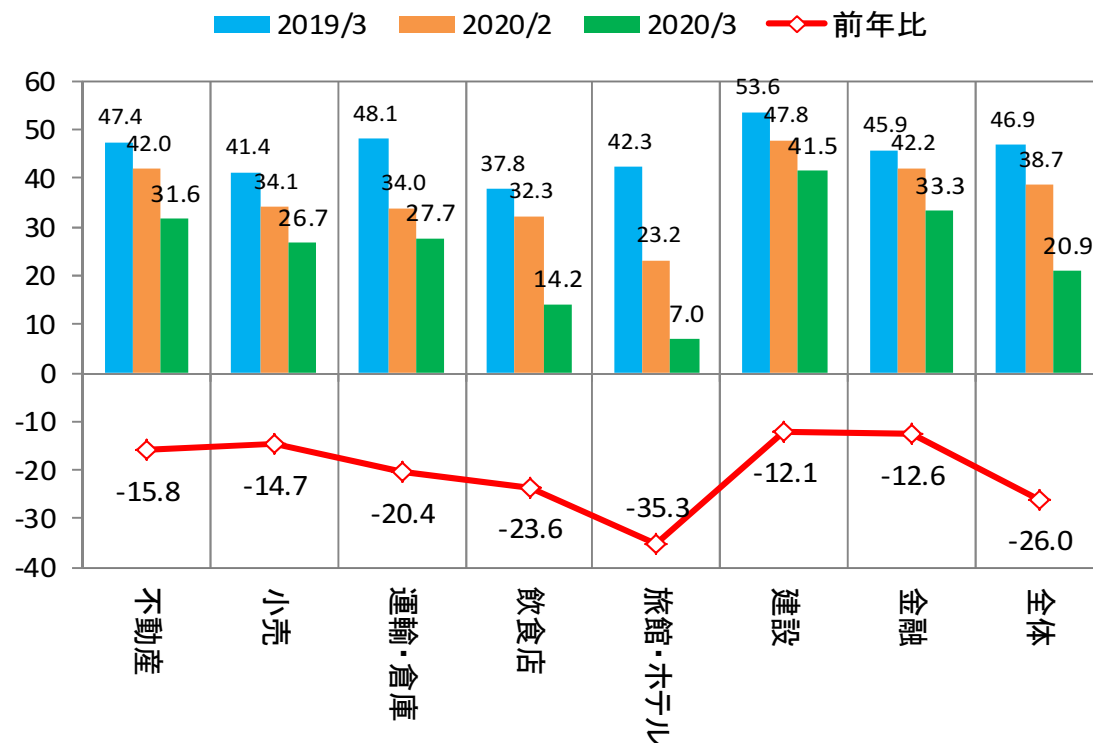
- ・ 景気の先行指標といわれる景気ウォッチャー調査（基準50）はリーマンショック時を下回る。
- ・ 家計関連の景況感は02年以降での最低を更新。特に飲食関連は0.7（以前の最低は10.6）。
- ・ 当面の影響は、旅館・ホテル、飲食などで大きいですが、底打ち後の回復の勢いは高くなる？

## 景気の現状・先行き判断指数



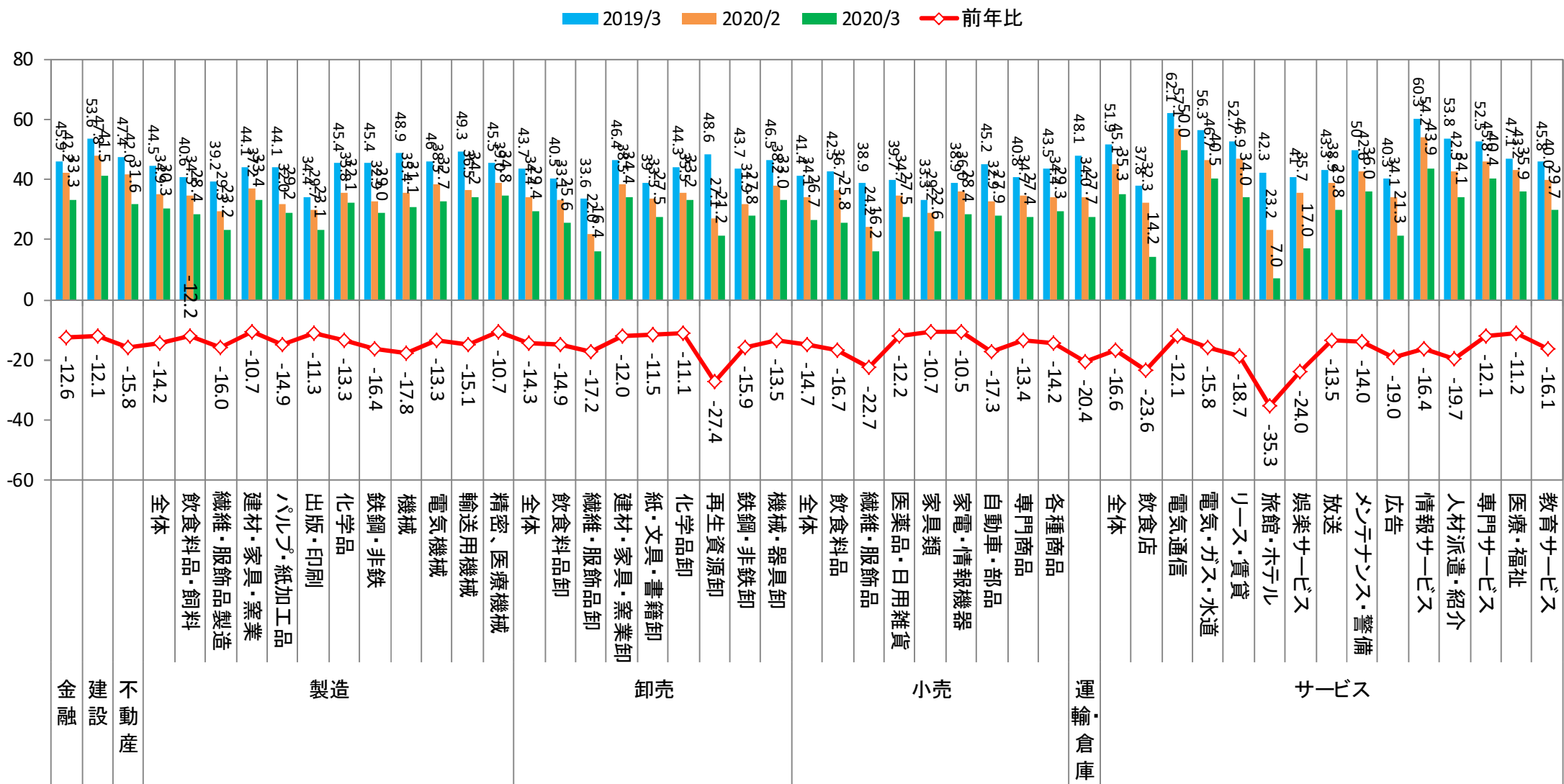
（出所）景気ウォッチャー調査、季節調整値、直近は20年3月

## TDB景気指数(不動産関連業種)



（出所）帝国データバンク「TDB 景気動向調査」

# TDB景気動向調査にみる業種別の景況感



(出所) 帝国データバンク「TDB 景気動向調査」



---

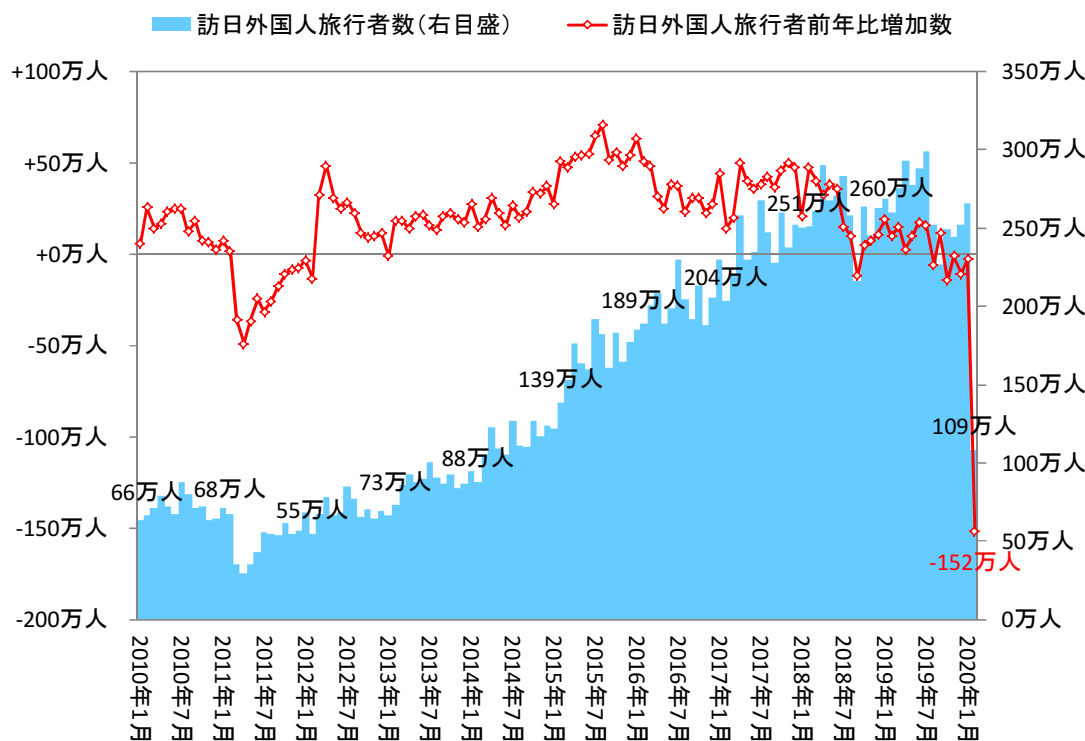
## 5. 観光・ホテル市況への影響

---

# 訪日外国人旅行者数の急減

- ・ 2月の訪日客数は109万人で前年同月比▲152万人（▲58.3%）。
- ・ 韓国▲88%、中国▲80%に加え、台湾▲45%、香港▲36%など。
- ・ 3月以降は入国禁止・渡航禁止措置・航空便の減少などから、さらに減少する見込み

## 訪日外国人旅行者数の推移



(出所) JNTO

## 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%

# 国際線・国内線の減便：底の水準・期間想定を

- 2月の各空港での外国人入国者数（前年同月比）は、関空▲66%、那覇▲63%、羽田▲45%、成田▲41%。
- 海外への渡航中止勧告や一部の国からの入国禁止から、航空便の運休や減便が進む。
- 3/1～21の成田空港の出国者数は26万人で前年比▲72%。
- 3/29からの夏季ダイヤでは全日空は日本発の国際線4,057便を取りやめ▲87%減。日本航空も国際線4,366便の運休減便で▲85%減（報道）。
- 現在、中国などからは事実上、外国人が入国できない状況が続いている。
- 緊急事態宣言の発令を受けて、国内線について、日本航空は3/25以降に計3,795便の減便を決め、4/8～12の減便率は44%。ANAも4/28までの国内線の運休・減便数は77路線5,629便（報道）。

主要港・空港別 外国人入国者数(2月)

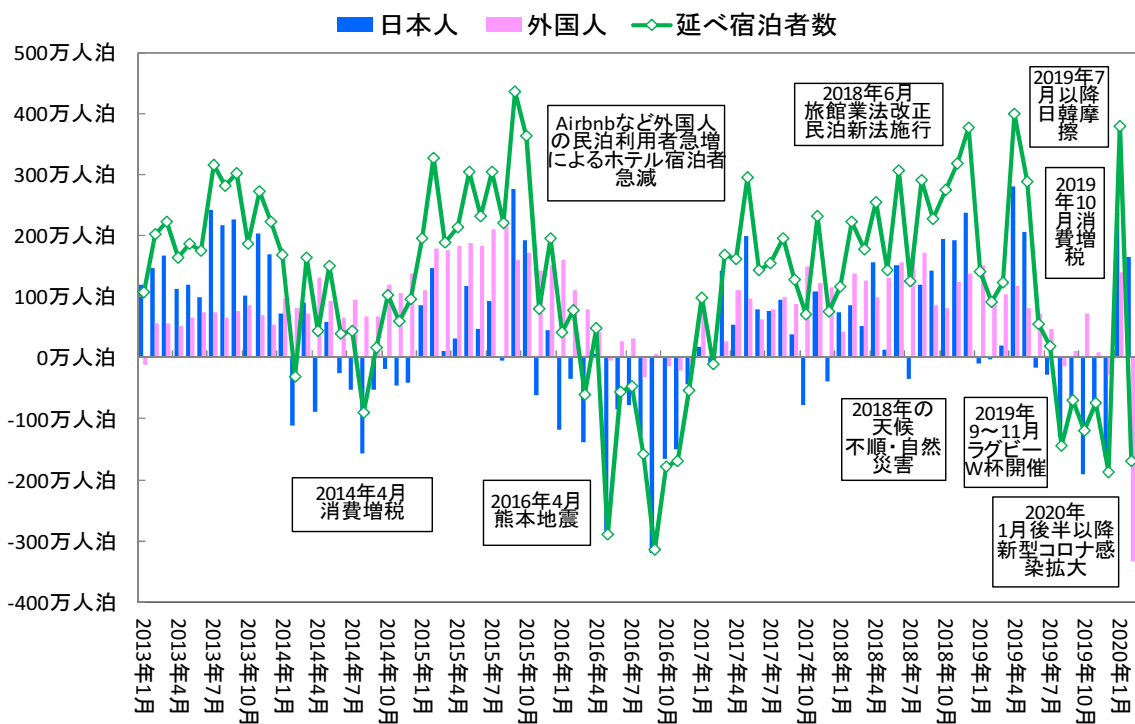
主要港・空港名	月次外国人入国者				構成比		
	2019.2	2020.2	増減数	増減率	2019.2	2020.2	増減分
総数	2,581,770	1,155,946	-1,425,824	-55.2%	100.0%	100.0%	100.0%
新千歳(空港)	191,766	87,823	-103,943	-54.2%	7.4%	7.6%	7.3%
函館(空港)	7,646	4,258	-3,388	-44.3%	0.3%	0.4%	0.2%
仙台(空港)	9,883	8,965	-918	-9.3%	0.4%	0.8%	0.1%
茨城(空港)	5,788	1,025	-4,763	-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。厳原(いづはら)は津島の港湾

# 国内延べ宿泊者数も減少へ

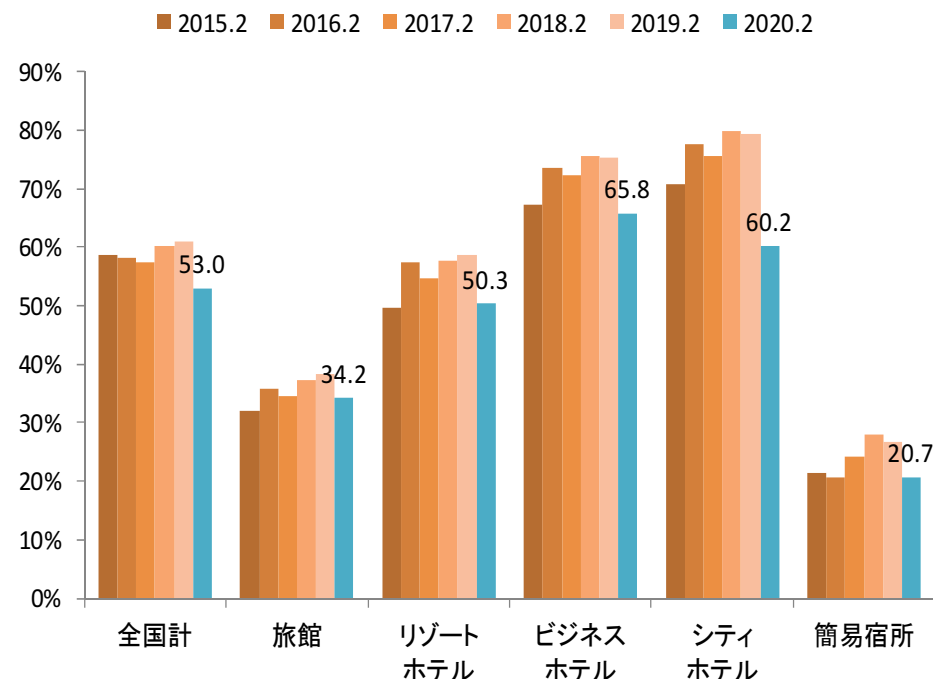
- ・ 2月延べ宿泊者数は前年4千万人から38百万人▲4.3%(▲170万人)へ。外国人8.3百万人から4.9百万人▲40.4%(▲334万人)、日本人32百万人から33百万人+5.2%(+165万人)。外国人比率は前年2月の20.8%から12.9%へ低下。当面、日本人比率上昇？
- ・ 2月の全国の客室稼働率は53%。前年61%から下落も日本人増加が下落幅を縮小。

## 国内延べ宿泊者数推移(前年比増加数)



(出所) 宿泊旅行統計

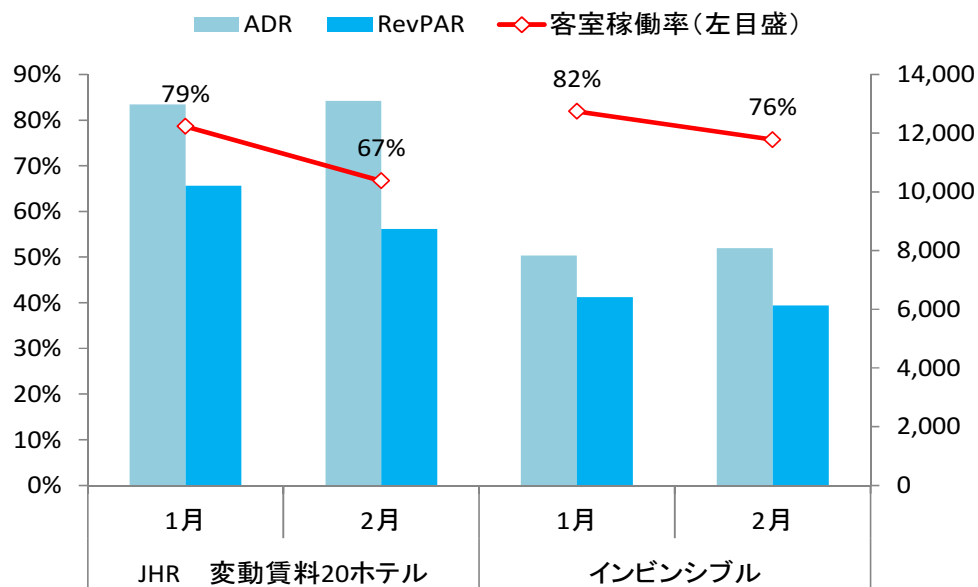
## 宿泊施設タイプ別客室稼働率



# RevPARの底は緊急事態宣言中の4~5月？

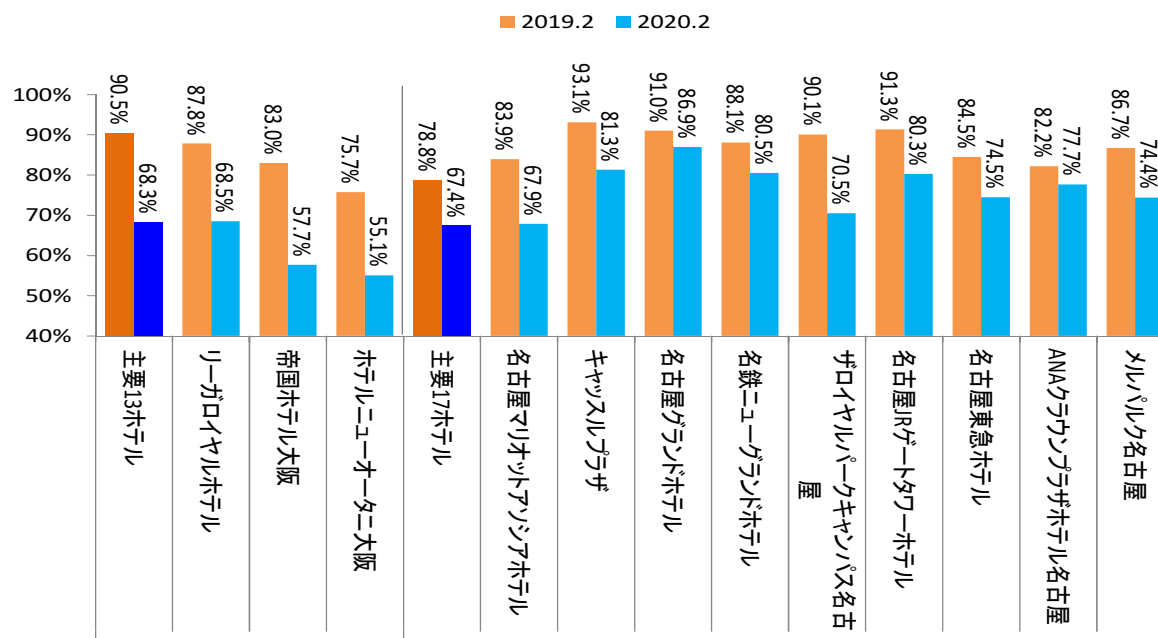
- ・ ジャパンホテルリート（20ホテル）の客室稼働率は前年比増減▲19.1pt、ADRは前年比▲7.6%減、RevPAR▲28.1%減。インビンシブル国内ホテルの客室稼働率は前年比増減▲13.0pt、ADR▲15.6%、RevPAR▲28.2%。
- ・ ジャパンホテルリートの3月のRevPARは前年比▲70%減の可能性を表明
- ・ STRの発表によると3/24-30の米国の稼働率は22.6%（前年比▲67.5%）、ADR \$ 79.92（▲39.4%）、RevPAR \$ 18.05（▲80.3%）。NYの稼働率は15.2%（前年81.8%）

主要ホテルリートの稼働率・ADR・RevPAR



(出所) ジャパンホテルリート、インビンシブル投資法人

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)

---

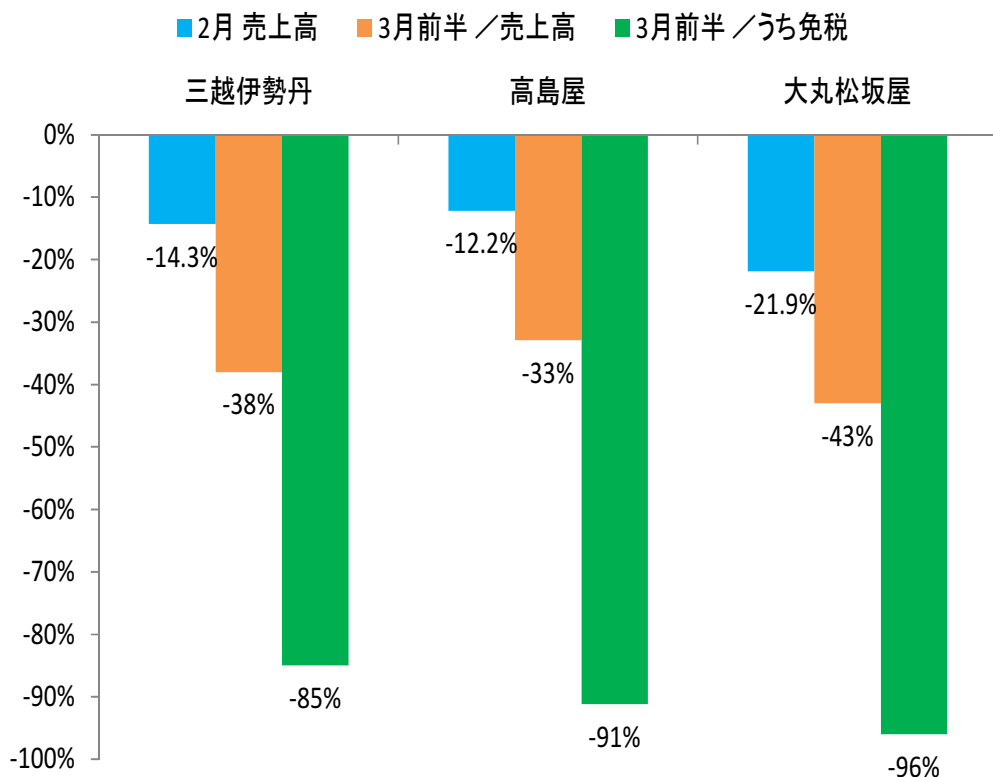
## 6. 小売業への影響

---

# 百貨店では訪日客の購買などで大きな影響

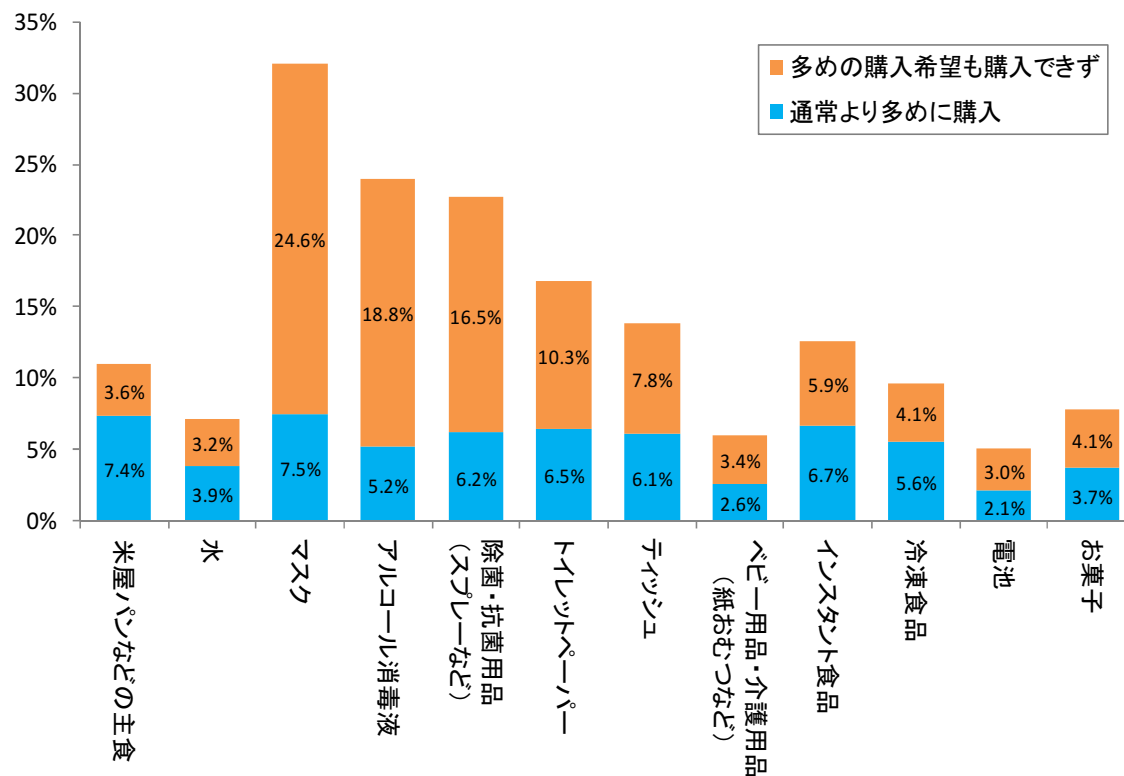
- ・デパートでは訪日客の減少と株価下落に伴う高額商品の販売下落により大きな影響
- ・日常商品については、巣ごもり消費の影響から感染症対策商品や食品の購買意欲が増加

国内主要百貨店3月前半の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

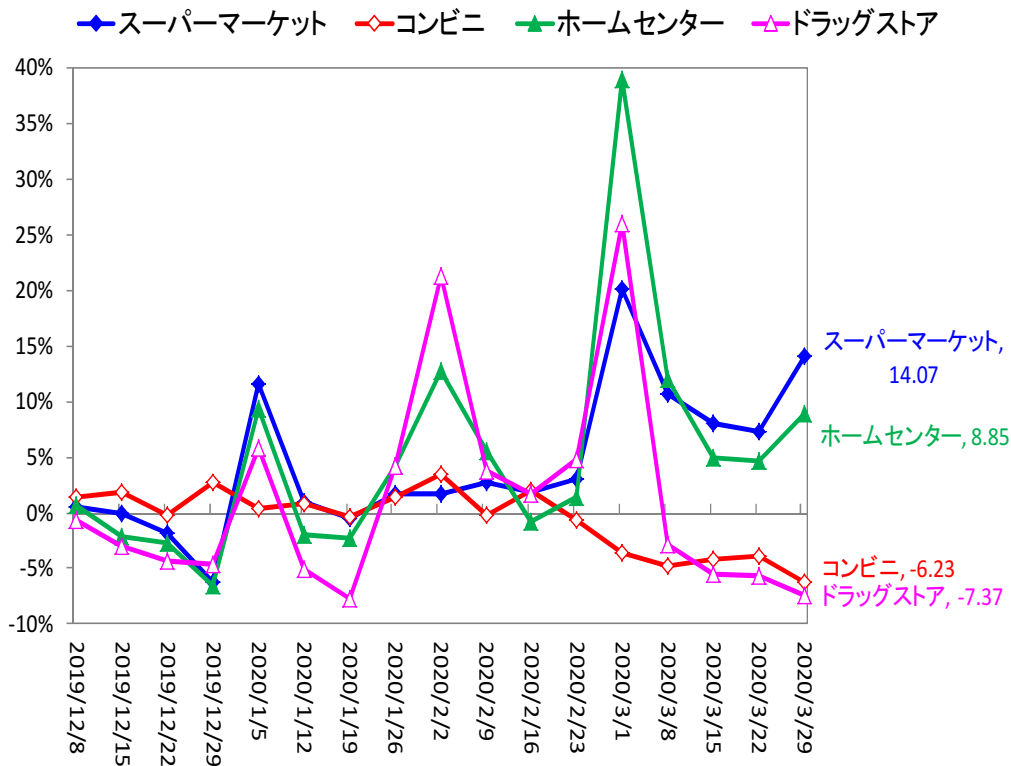


(出所) サベイリサーチセンター (3/11、3/6~9調査実施)

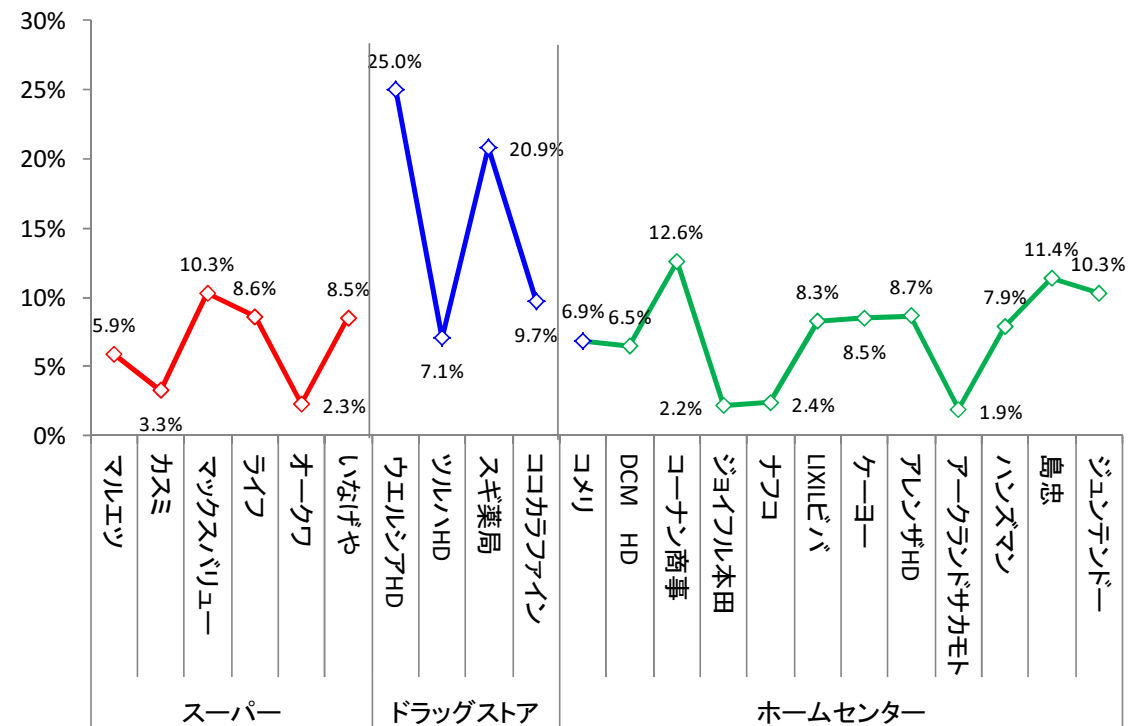
# スーパー・ホームセンター等で販売増加

- ・ 商業動態統計によると、2月の販売額（前年比）はドラッグストア+18.9%、スーパー既存店+5.3%、コンビニ+3.4%、百貨店既存店▲10.5%、ホームセンター+9.6%。
- ・ POS データによると3月はスーパー、ホームセンターで販売堅調が続く。実店舗は不調でも通販売り上げが堅調と報道も。

POS小売販売額指数（週次、前年比変動率）



スーパー・ドラッグストア等各社売上高（2月前年比）



POS小売販売額指数（週次、前年比変動率）

（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



---

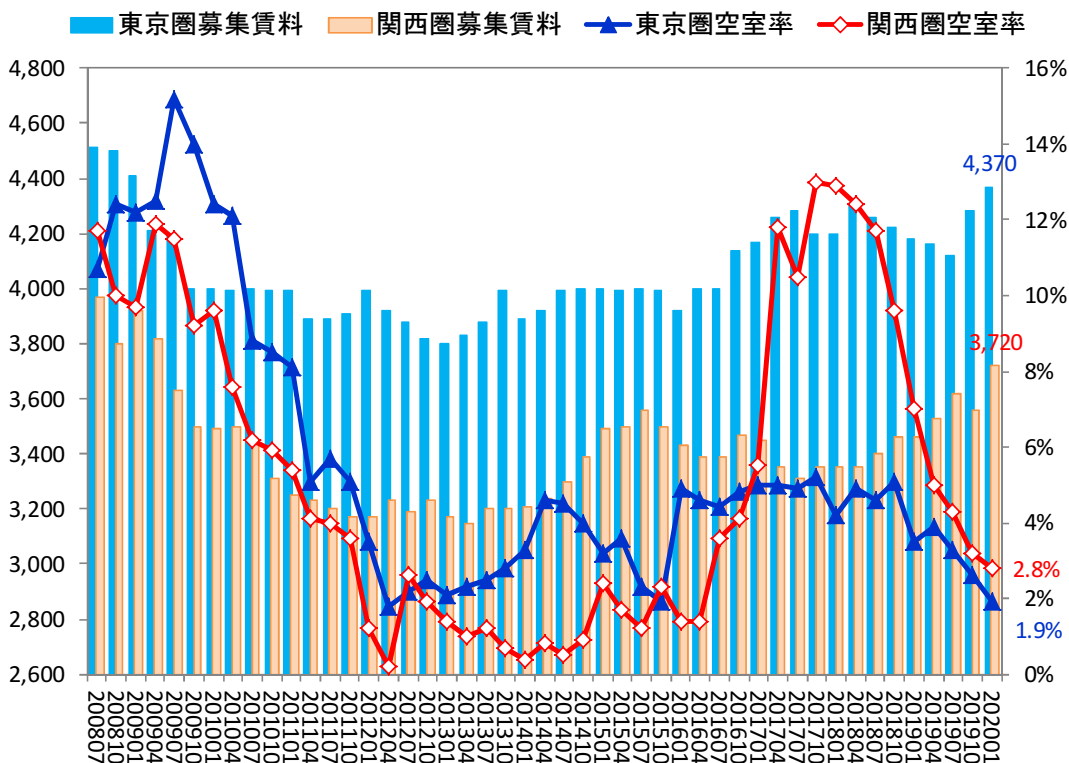
## 7. 物流施設その他不動産市況への影響

---

# 物流施設需要とシェアオフィス需要の拡大

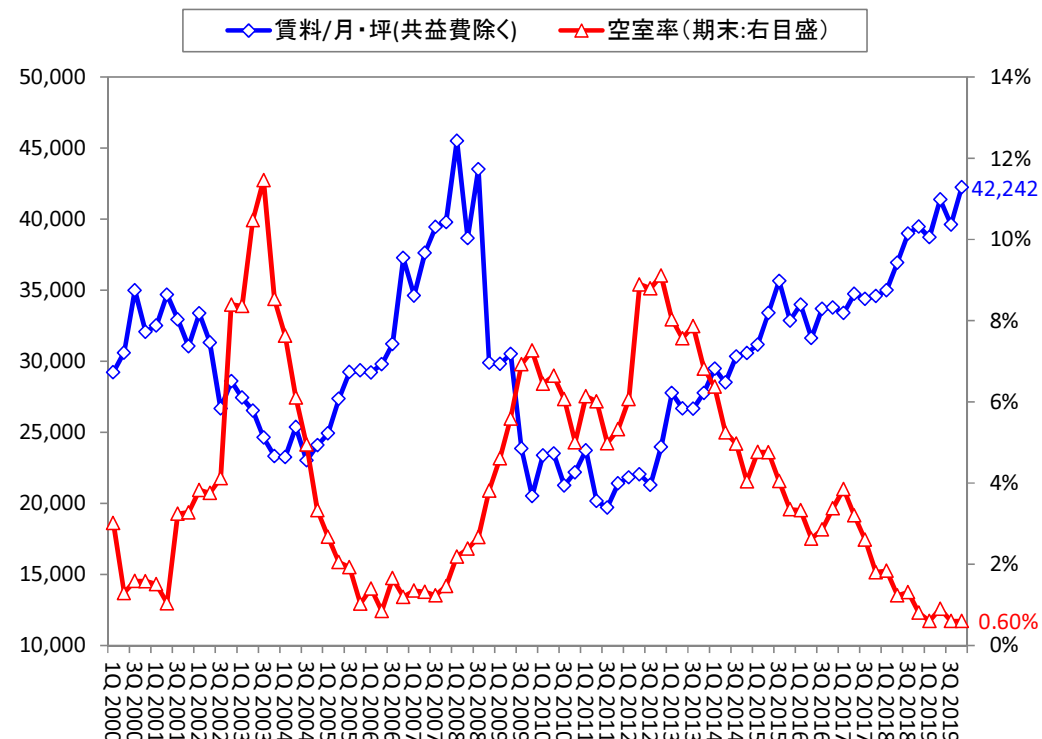
- ・ ネット通販・Eコマースの拡大で物流施設需要は当面強い。課題はドライバー不足。
- ・ 自宅待機でシェアオフィスが活況。リモート勤務の拡大と定着は、中期的には都心オフィス需要に影響か？

## 物流施設の空室率・賃料



(出所) 一五不動産情報サービス

## 東京都心Aクラスビルの空室率・成約賃料



(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

---

ご清聴ありがとうございました

