



不動産市況レポート

大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング室

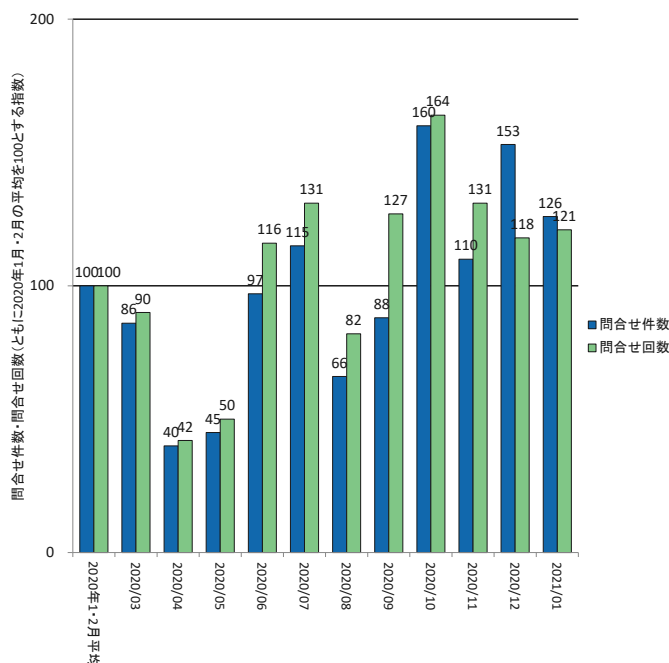
風間 光太

- ・新型コロナウイルスの感染拡大は2020年の日本経済と不動産市況に大きな影響を与えた。
- ・2020年7月末～8月前半に感染拡大第2波を迎えたが、定額給付金支給やGo To トラベル事業実施等もあり、2020年下期は、小売業界や旅行・宿泊業界等で落ち込みから部分的な回復がみられた。
- ・しかし、11月半ばからの第3波により新規感染者数が急増し、政府は、2021年1月7日に2度目の緊急事態宣言（1都3県、後に最大11都府県）を発令し、陽性者数は減少傾向にあるものの、旅行・宿泊業界や飲食業界等を中心に、日本経済への影響が懸念される状況にある。
- ・10月以降、不動産鑑定問合せ件数・回数はコロナ前を上回って推移するなど、不動産に対する投資意欲は高まりつつあると考えられる。11月頃から株価の上昇傾向が強まり、2021年1月頃からはREIT指数の上昇も目立つようになってきた。
- ・国際通貨基金（IMF）は、ワクチン接種の広がりにより、2021年中に世界経済はコロナ前の水準まで回復するとの見通しを出した。変異株患者の増加が各国で懸念されるが、緊急事態宣言のさなかにある日本においても、ワクチン接種進展等によるコロナ禍の克服が望まれる。

1. 不動産取引市場関連

■ 不動産鑑定問合せ件数・回数はコロナ前を上回る勢い

図表1：不動産鑑定問合せ件数・回数の推移



大和不動産鑑定の集計によると、不動産鑑定問合せ件数及び回数は、1度目の緊急事態宣言中の2020年4・5月に、コロナ前（2020年1・2月平均）の半数以下まで落ち込んだ。

6月から回復の兆しをみせた後、8月には感染拡大第2波やお盆休みの影響もあり件数及び回数は減少した。

その後10月以降は、各月の問合せ件数及び回数がともにコロナ前の水準を上回るなど、感染拡大期にあっても、不動産に対する投資意欲は徐々に回復し高まりつつある。

(出所)大和不動産鑑定

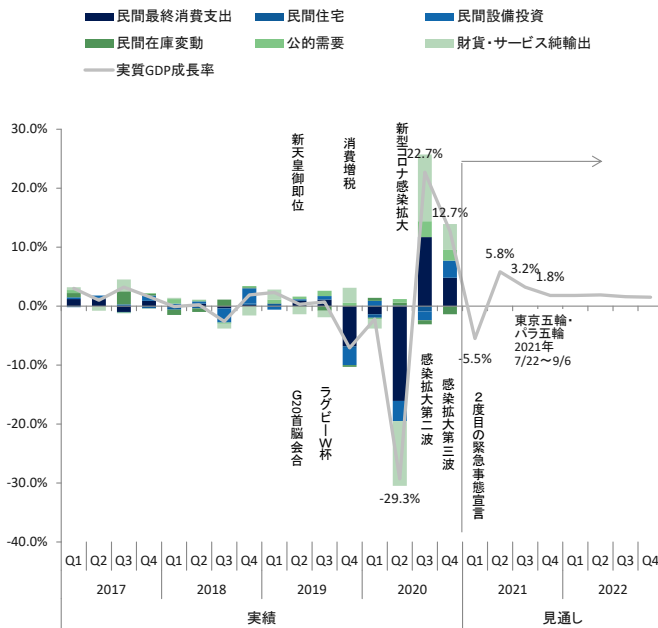
※1回の問合せの対象が3物件の場合、回数は1回、件数は3件と計上



2. 経済動向

■ 2021年Q1期のGDP成長率見通しは、2度目の緊急事態宣言により大幅下方修正

図表2: 実質GDP成長率(実績・見通し)



(出所)内閣府、ESPフォーキャスト(見通し部分)

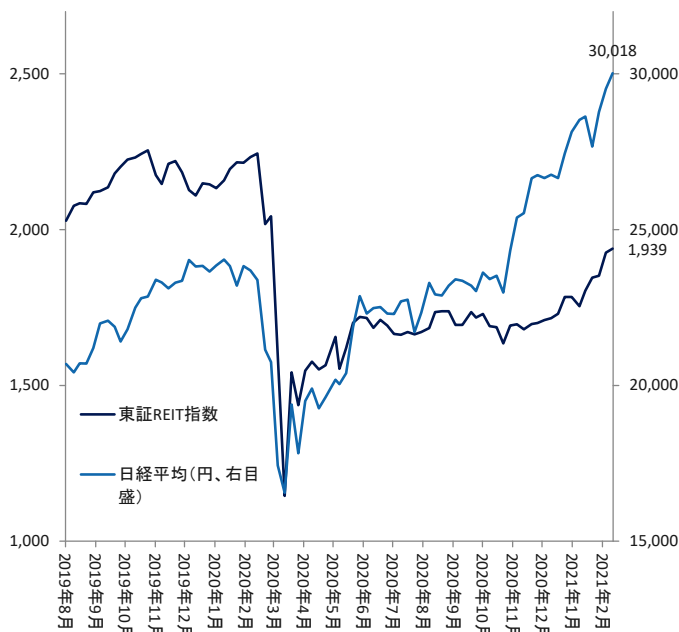
2020年後半の日本経済動向は、新型コロナウイルス感染拡大の打撃から回復をみせ、実質GDP成長率は、2020年10-12月期に+12.7%となり、2期連続の大幅なプラス成長であった。

2度目の緊急事態宣言発令もあり、ESPフォーキャストは2021年1-3月期の成長率見通しを、前回調査時の▲1.0%から▲5.5%まで大幅に下方修正したが、4-6月期は+5.8%としている。

国際通貨基金(IMF)は、ワクチン接種の広がりにより、2021年中に世界経済はコロナ前の水準に回復するとの見通しを出した。今後は、ワクチン接種進展のほか、ウイルス変異株の感染拡大の動向等が成長率に影響を及ぼすと考えられる。

■ 日経平均株価の急上昇(3万円突破)

図表3: 東証REIT指数及び日経平均株価



(出所)Quick、週次終値(2021年2月19日まで)

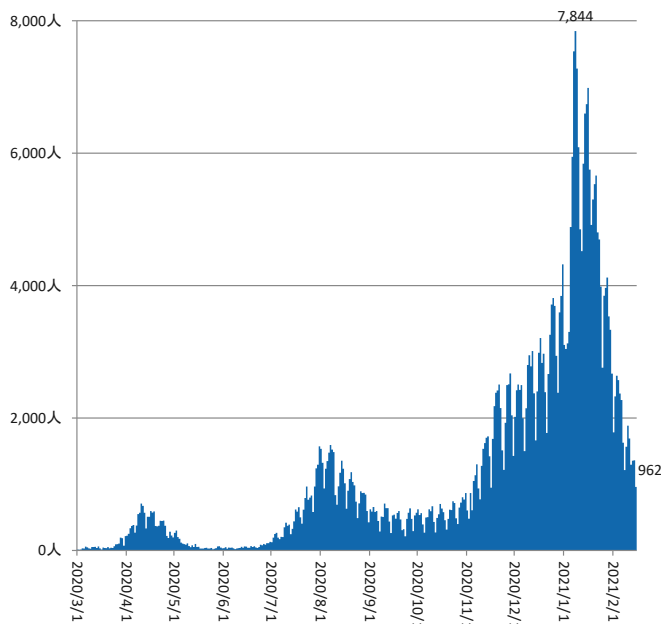
日経平均株価は、11月頃から上昇のペースが高まり、年末には2万7千円台半ばに達した後、2021年2月15日には30年6か月ぶりとなる3万円台を記録した。

東証REIT指数は、感染拡大が始まった2020年3月中旬を谷として上昇に転じ、同年6月後半からは概ね1,700ポイントで推移した後、2021年初頭に上昇傾向が強まった。今後、東証REIT指数の上昇傾向が継続するのかが注目される。

3. 新型コロナウイルス感染拡大

■ 国内 PCR 検査陽性者数は 2 度目の緊急事態宣言後に大幅減少

図表 4: 国内 PCR 検査陽性者数(単日)



(出所)厚生労働省 より大和不動産鑑定作成(2021年2月15日まで)

2020年7月～8月の感染拡大第2波の抑制後、経済対策の一環でGo To トラベル事業が開始され、各地のホテル稼働率上昇等に大きく貢献した。

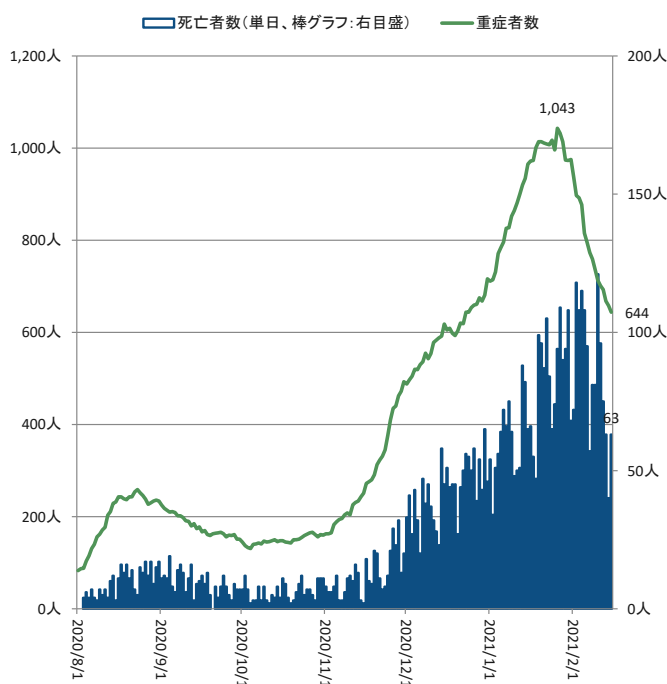
しかし、11月から再び陽性者数が急増し、年末には8,000人弱まで達した。Go To トラベル事業は12月28日から一時停止された。

年明けの2021年1月7日には、2度目の緊急事態宣言発出に至り、飲食店へ20時までの営業時間短縮要請がなされるなど、経済活動の回復基調に水を差す恐れが出ている。

2度目の緊急事態宣言後、陽性者数は2月中旬に1,000人弱まで大幅減少し、更なる減少が期待される。

■ 国内重症者数は1月下旬から減少傾向に

図表 5: 国内重症者数・死亡者数



(出所)厚生労働省 より大和不動産鑑定作成(2021年2月15日まで)

本格的な経済回復のためには、緊急事態宣言の解除が一つの鍵となる。宣言解除の判断には、感染状況の6指標にも含まれる、医療提供体制等への負荷の軽減が必要である。

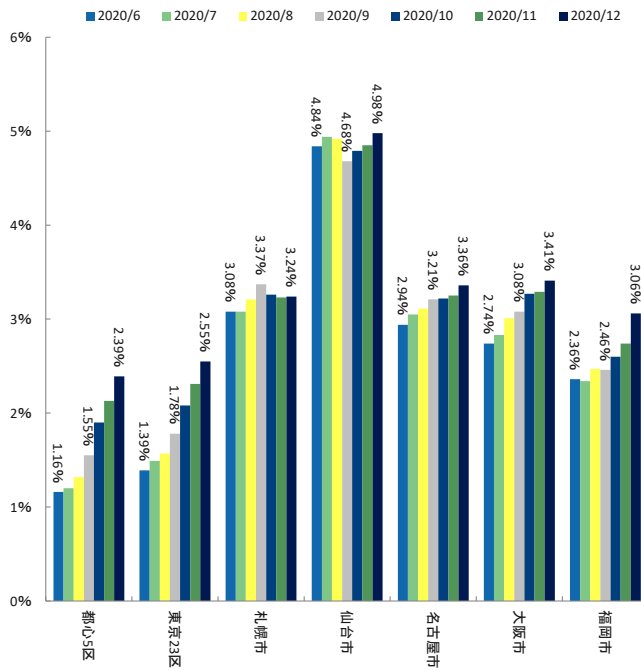
重症者数は、2021年1月中～下旬をピークに、減少傾向がみられるようになった。ただし、2月中旬の段階では600人台半ばであり、依然として医療提供体制の負荷が重い状態は続いている。

また、死亡者数は2020年11月前半から増加をみせ、2021年2月前半にピークを迎えたが、未だ高水準にある。

4. オフィス市況

■ 主要都市でオフィス空室率が上昇

図表 6: 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エステート

感染拡大以来、リモートワーク・在宅ワーク等の拡大に伴い、オフィスの縮小気運が次第に高まりつつある。

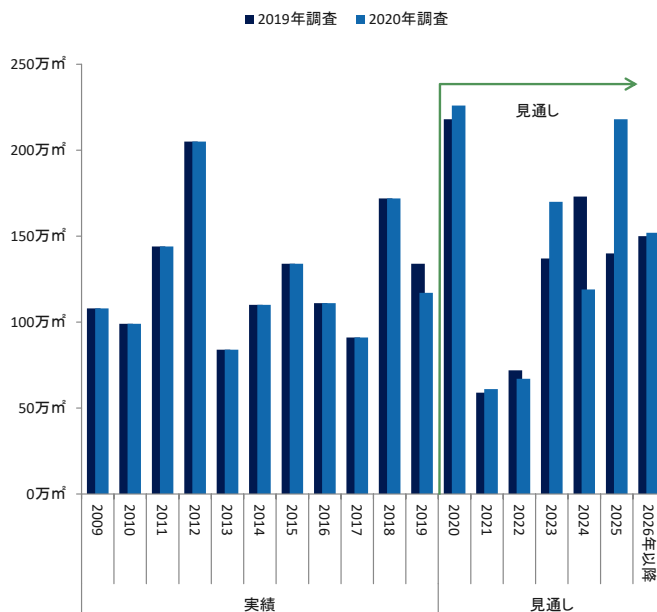
三幸エステートによると、2020年12月末の東京都心5区の空室率は2.39%で、半年前から約1.2%上昇した。他の主要都市でも、都心5区ほどではないものの、半年前から上昇がみられる。

三鬼商事によると、東京都心5区の空室面積は2020年2月を底に増加が始まった。賃貸面積は6月以降、減少傾向が続いており、供給（賃貸可能面積）も10月以降減少に転じた。

なお、主要都市の募集賃料は、2020年7月以降下落基調にあったが、2021年1月は全都市で反転し上昇した。

■ 2021年・2022年、都区部の新築ビル供給は2020年の1/3程度の見通し

図表 7: 都区部新築ビル供給見通し



(出所)日経不動産マーケット情報

2021年1月に入り、広告代理店や物流事業者といった大手企業が自社ビル売却の検討に入ったとの報道が相次ぎ、オフィス縮小の動きが更に拡大する可能性が出てきた。

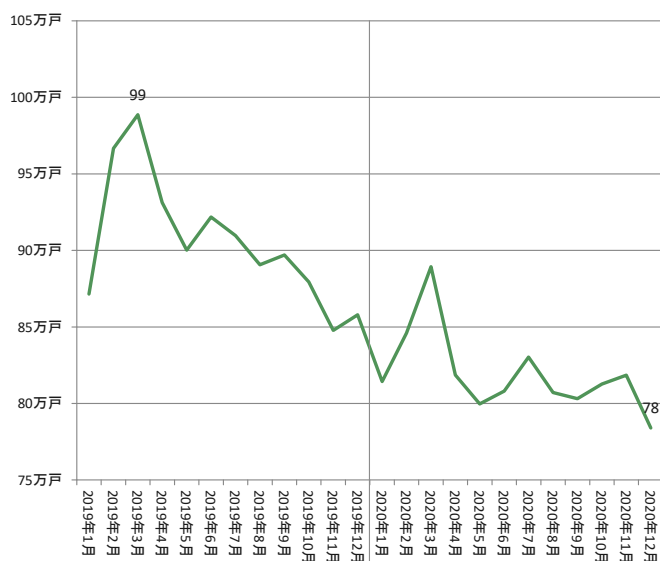
当面、企業収益の悪化とリモートワーク等の進展に伴い、オフィス需要の減速がみられる。

ただし、2021年と2022年の供給量がともに2020年の3割弱と少ないことが、需給悪化の緩和に働くと考えられる。

5. 住宅着工・住宅市況

■ 住宅着工戸数は減少続く

図表 8: 住宅着工戸数(年率換算)



(出所)住宅着工統計、季節調整済み年率換算戸数

2019年10月の消費税率引き上げ前からみられる住宅着工の減少については、2020年に入っても大幅な減少傾向が続いている。

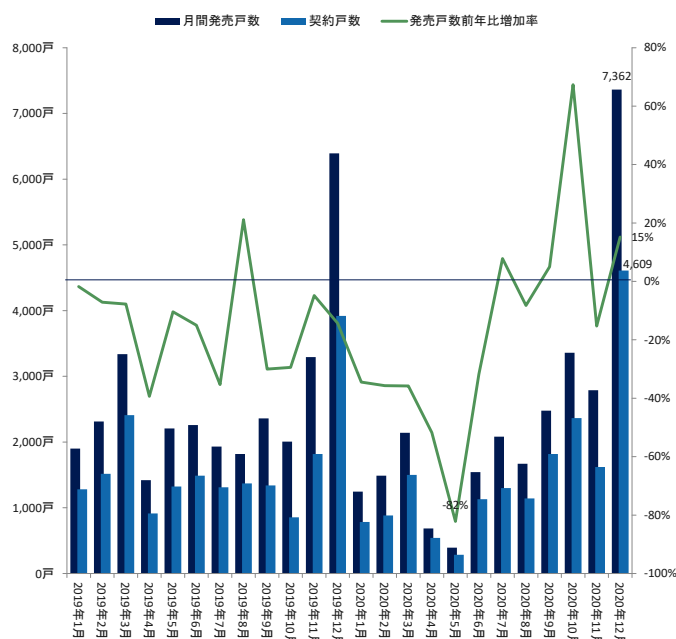
2020年1月以降、住宅着工戸数の前年比増減率は概ね▲10%程度で推移している。

2020年12月は、分譲マンションの前年比減少率が▲18%と大きく、貸家は同▲12%である。

一方、持家住宅は同+2%で、11月に続き、2019年8月頃から継続していた前年比割れの状況を脱している。

■ 首都圏の新築マンション発売・契約は比較的好調

図表 9: 首都圏新築マンション発売・契約戸数



(出所)不動産経済研究所、契約戸数は概算(=月間発売戸数×契約率)

感染拡大に伴うモデルルームの一時閉鎖等もあり、2020年5月の首都圏分譲マンションの発売戸数は前年比8割減まで大幅に減少した。

しかし、7月には早くも前年比増を記録し、12月は前年比+15%であった。

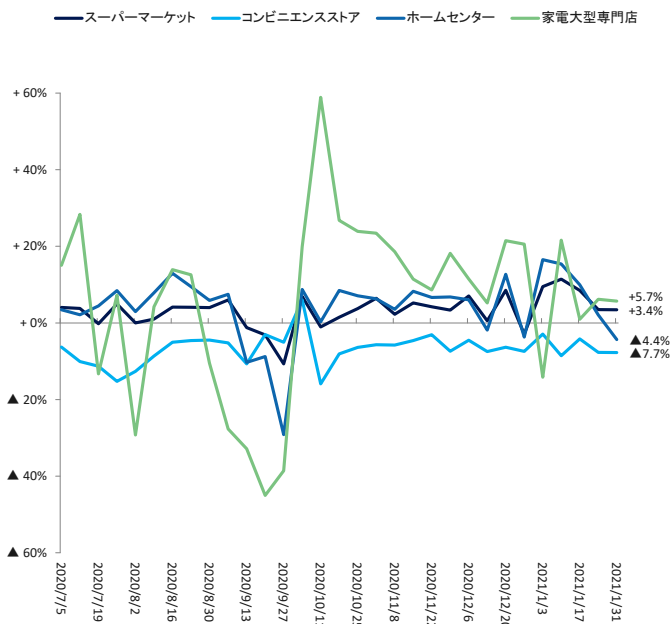
首都圏では、営業活動が困難な中でマンション契約率は比較的好調であり、2020年12月の初月契約率は63%と、4か月連続で前年を上回った。

首都圏の12月の価格帯別契約率(1千万円単位)は、3千万円以下で70%、3~4千万円の価格帯で75%に達しており、比較的リーズナブルな価格帯において契約が堅調である。

6. 商業施設市況

■ スーパー、ホームセンターは好調続く

図表 10: POS 小売販売金額指数(週次、前年比)



(出所)経済産業省「METI POS 小売販売額指標」

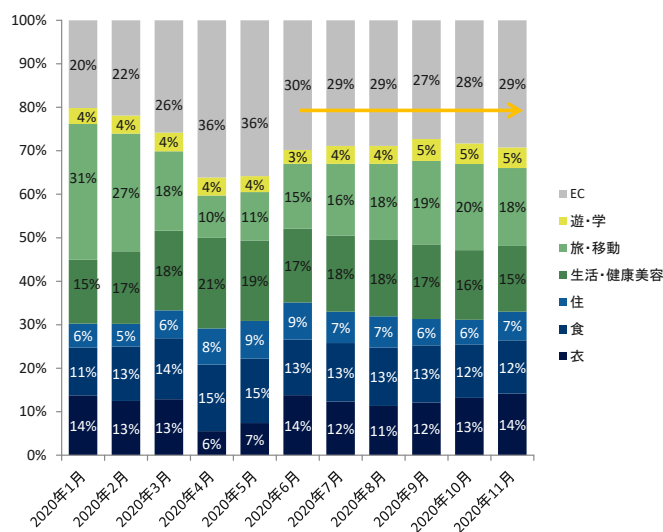
感染拡大初期の 2020 年 3 月以降、とりわけスーパーマーケットやホームセンターの販売額が高い伸びをみせた。スーパーに関しては、7 月以降も概ね前年比増の状況が続いている。

一方、都心立地も多いコンビニエンスストアは、リモートワーク拡大の影響から前年比減を続けている。家電量販店は、2019 年の消費増税を受け 9・10 月の増減が激しいものの、以降は概ね前年比増が続く。

百貨店は、訪日客向け販売の減少や店舗の一部休業等に伴い 2020 年前半に販売は大きく落ち込んだ。7 月～9 月の各月売上高が前年比 2 割～3 割減少した後、11 月と 12 月はともに同 14%の減少である。

■ 感染拡大後は EC 利用が定着

図表 11: キャッシュレス決済によるカテゴリー別シェア



(出所)三井住友カード より大和不動産鑑定作成

三井住友カードの調査によると、EC（電子商取引）販売シェアは、1 度目の緊急事態宣言下である 2020 年 4・5 月に、外出自粛等の影響に伴い 36%まで拡大した。

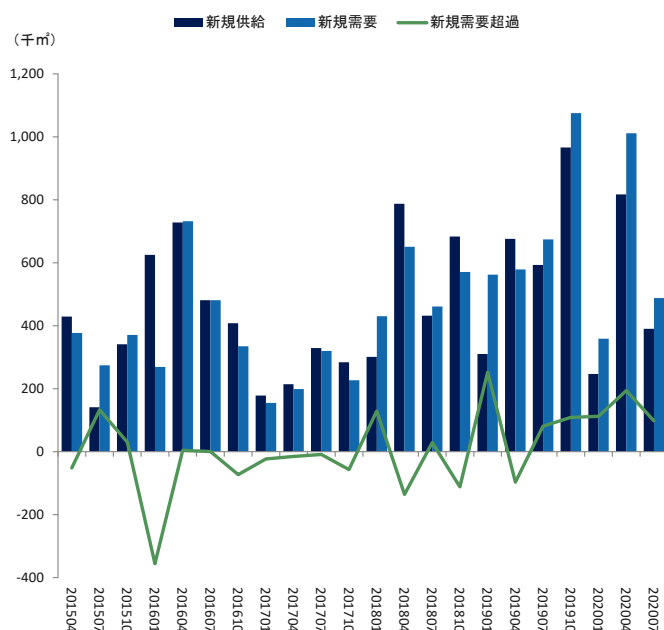
6 月以降は、概ね 30%弱で安定して推移し、感染拡大前（1・2 月）の水準である 20%台前半を上回っていることから、巣ごもり消費等に伴い、コロナ禍の期間中における EC 利用が広く定着したことがうかがえる。

反面、「旅・移動」のシェアは概ね 10%台後半で推移し、感染拡大前の 30%前後から水準を下けている。

7. 物流施設市況

■ 堅調な物流施設市況

図表 12: 東京圏物流施設の新規需給動向



(出所)一五不動産

大型物流施設の市況は、新型コロナウイルス感染拡大期にも E コマースや宅配便需要の強さなどを背景に引き続き堅調に推移している。

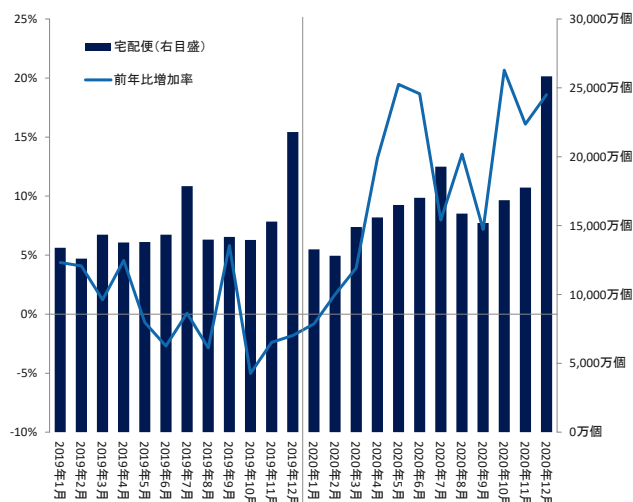
一五不動産によると 2020 年 5-7 月期の東京圏の新規需要は 48.8 万㎡で、5 四半期連続で新規供給を上回った。新規供給に対する新規需要の超過は約 10 万㎡に達する。

需要の強さから、東京圏の空室率は 0.7%と、2 四半期連続で調査開始以降の最低水準を更新した。

東京圏の募集賃料は 4,400 円/坪（前期比横ばい）であり、リーマンショック直前の 2008 年 7 月と比較して 98%程度である。

■ 宅配便個数は前年比増が継続

図表 13: 小口貨物取扱実績



(出所)ヤマト運輸

CBRE によると、感染拡大以降、日用品等の流通量増加による物流施設の短期的な借り増しニーズが発生している。

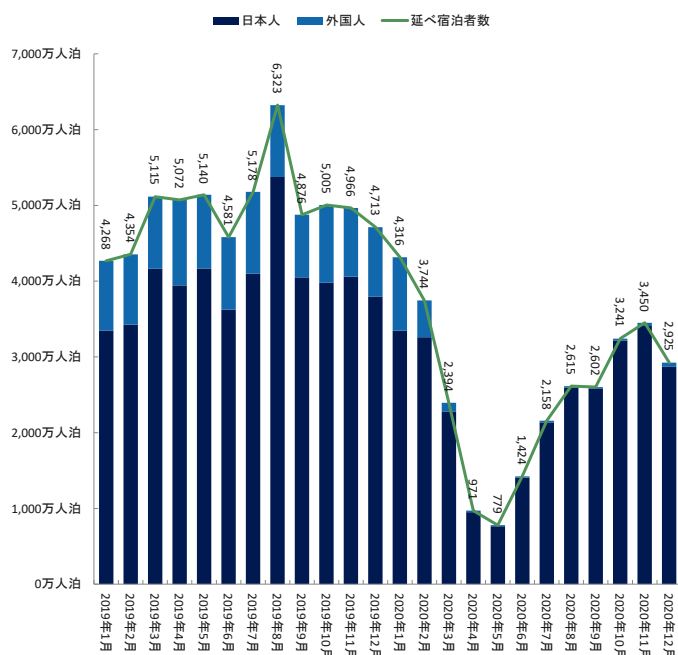
ヤマト運輸の宅配便個数は、2020 年 2 月から前年比でプラスに転じた後、12 月まで前年比増が継続している。

特に、10 月以降は 15%を超える増加率を記録しており、4 月頃の感染拡大期に増加した宅配便需要は、年末に至るまで高水準で安定して推移したといえる。

8. ホテル市況

■ 国内延べ宿泊者数は Go To トラベル事業で回復も、2020 年末に再び減少

図表 14: 国内延べ宿泊者数(月次)



(出所) 宿泊旅行統計、2020年12月は第1次速報値

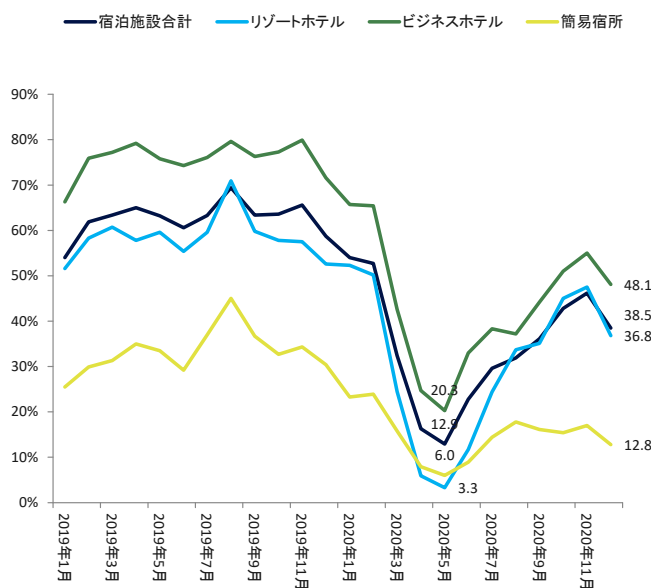
新型コロナウイルス感染拡大に伴う出入国制限により、訪日外国人旅行者数は2020年12月で前年比▲97.7% (約5.9万人) という状況である。

国内宿泊施設の延べ宿泊者数は2020年5月に779万人泊まで減少した後、Go To トラベル事業等を契機とした日本人宿泊者数の増加もあり、11月には3,450万人泊 (前年比31%減) まで回復した。

しかし、同年11月頃からの感染者数急増を受け、Go To トラベル事業が12月28日から一時停止し、12月は一転して2,925万人泊 (前年比38%減) まで落ち込んだ。内訳は、日本人24%減、外国人94%減である。

■ 客室稼働率も全宿泊施設タイプで2020年末に下落

図表 15: 客室稼働率の推移



(出所) 宿泊旅行統計、2020年12月は第1次速報値

2020年6月以降回復基調にあった客室稼働率は、11月に宿泊施設合計で46%程度まで回復した。

しかし、Go To トラベル事業の一時停止に伴う年末の宿泊需要への影響もあり、12月には全宿泊施設タイプで再び下落に転じ、宿泊施設合計では38.5%であった。

更に、2021年1月の2度目の緊急態宣言発令が2021年以降の稼働率に与える影響によって、旅行・宿泊業界が再度の打撃を被る懸念が生じている。

ワクチン接種進展等によるコロナ禍の克服後は、稼働率が再び回復に向かうものと考えられる。