



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

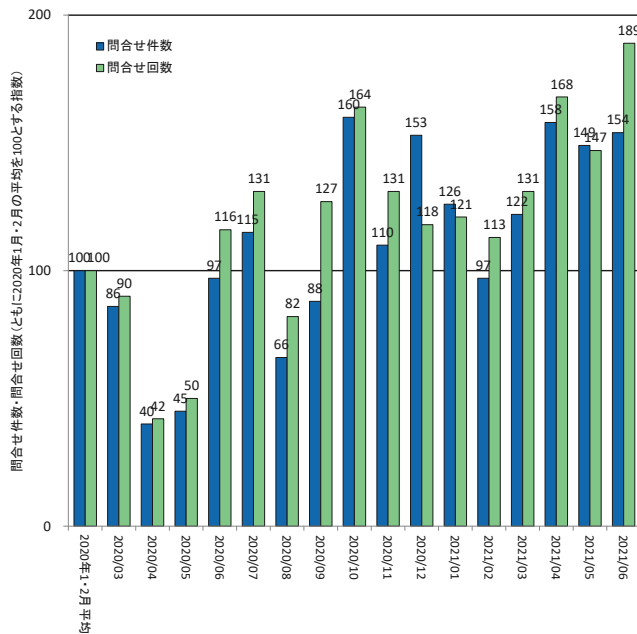
風間 光太

- ・2021年1月以降、不動産鑑定問合せ件数・回数はコロナ前を上回る水準で推移するなど、2020年後半期からの不動産に対する投資意欲の高まりは、現在も継続していると考えられる。
- ・東証REIT指数は、2021年に入り上昇が続き、感染拡大直前の水準へ徐々に近付いてきた。
- ・国内の新型コロナワクチン接種率は、全人口比で1回目3割程度、2回目2割弱である（7月20日現在）。65歳未満の接種率上昇には、職域接種の進展等が必要になると考えられる。
- ・リモートワーク拡大等を背景に、オフィスは空室率の上昇傾向が継続し、東京都心5区では賃料の下落傾向も続いている。
- ・首都圏の新築マンション発売戸数は、2020年後半期以降は概ね前年比増であり、契約率も比較的好調が続く。
- ・国内宿泊者数は感染拡大以前の4割程度で、客室稼働率も2021年春頃から下落している。ただし、高齢者の接種進展等を受け、首都圏近郊の夏季の予約には一部で復調の兆しがみられる。

1. 不動産取引市場関連

■ 不動産鑑定問合せ件数・回数は2021年もコロナ前を上回る水準が続く

図表1：不動産鑑定問合せ件数・回数の推移



(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

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、2021年1月以降、コロナ前を上回る水準で推移している。

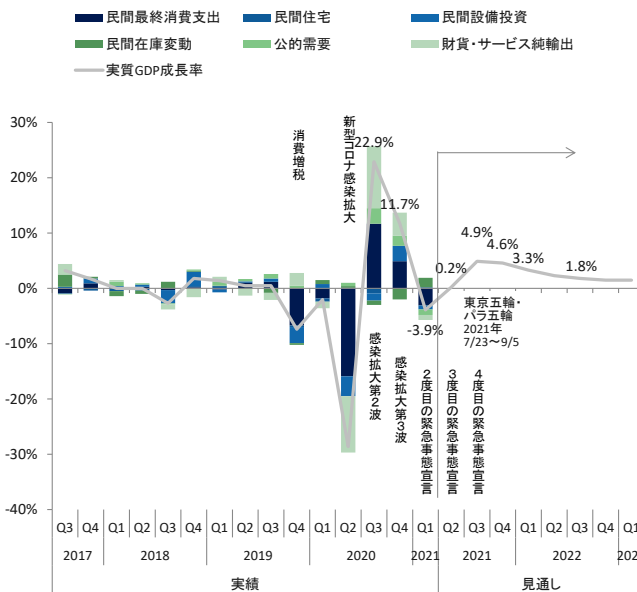
1月～3月、4月～6月にはそれぞれ緊急事態宣言の発令があり、不動産取引への影響が懸念されたが、比較的コロナ禍の影響を受けにくいと考えられるレジ、物流関連の物件を中心に、問合せの多い状況が続いている。

金融緩和政策の継続等に伴って「カネ余り」状態が長期化しており、感染再拡大期においても、不動産に対する投資意欲について特段の衰えはみられない。

2. 経済動向

■ 2021年Q4期には、GDPは感染拡大前の水準を回復する見込み

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)

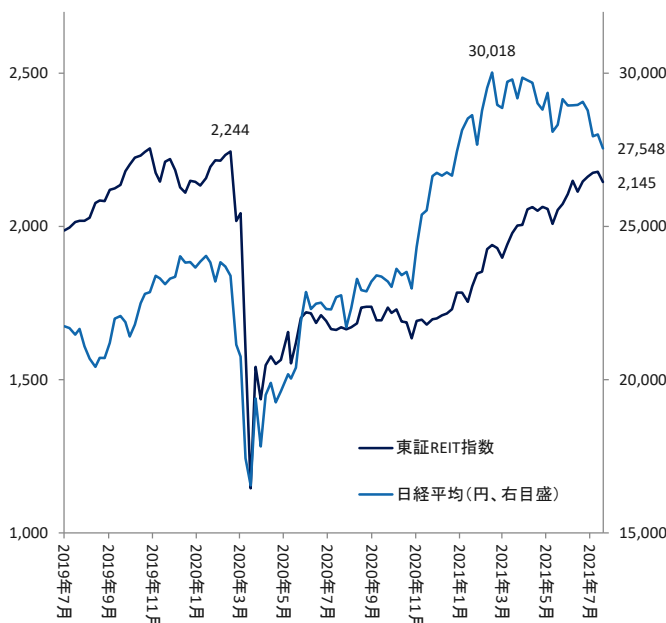
2021年前半の日本経済動向は、前年後半の回復基調から一転し、2021年1-3月期の実質GDP成長率は▲3.9%で、3四半期ぶりのマイナス成長となった。ESPフォーキャストは、2021年7-9月期の成長率見通しを+4.9%とし、翌10-12月期には、GDPの水準が感染拡大前の2019年10-12月期の水準を回復すると予測している。

国際通貨基金(IMF)は2021年4月、世界経済成長率が2021年は6.0%、2022年は4.4%と予測し、2020年10月の予測をやや上方修正した。

今後は、ワクチン接種進展の効果が期待される一方、変異株等による感染拡大の動向や、経済活動正常化に必要な政策支援の有効性等が成長率に影響を及ぼすと考えられる。

■ 東証REIT指数の上昇傾向が継続

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7月21日まで)

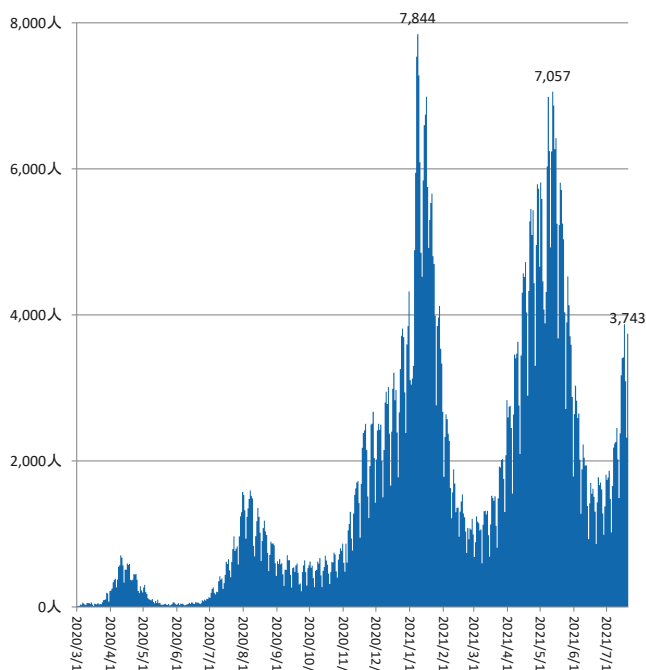
日経平均株価は、2020年11月頃から上昇のペースが高まり、2021年に入ると、2月15日には30年6か月ぶりの3万円台を記録している。その後は、概ね2万8千円台~2万9千円台で推移した。

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、2021年初頭には上昇傾向が強まった。7月現在は、感染拡大直前である2020年2月頃の水準をうかがう勢いである。東証REIT指数がコロナ前水準を超えた場合、その後も上昇傾向が継続するのか注目される。

3. 新型コロナウイルス感染拡大

■ 新規陽性者数は、緊急事態宣言解除後の増加を繰り返す

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7月20日まで)

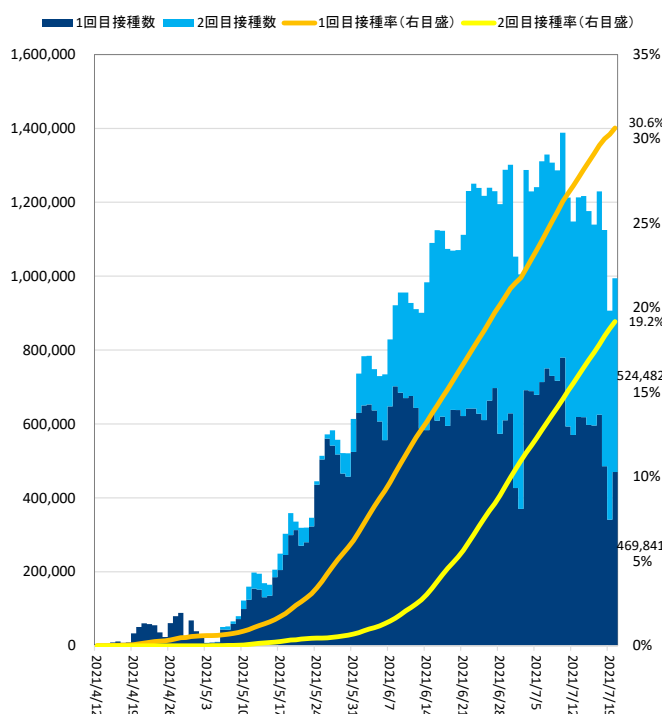
国内の新規陽性者数(単日)は、年明けの2021年1月7日に2度目の緊急事態宣言が発令され、2月下旬頃まで大きく減少した。しかし3月初頭から再度急増し、4月25日から3度目の緊急事態宣言となり、飲食店等に対して営業時間短縮と酒類提供自粛が要請された。

東京都では、6月21日から緊急事態宣言に代わりまん延防止等重点措置が実施されたが、新規陽性者数は増加傾向に転じ、7月12日、東京都では4度目となる緊急事態宣言が発令された。しかし、感染拡大傾向に歯止めがかかる兆しはみられない。

緊急事態宣言の解除と再実施が繰り返され、消費マインドや事業活動に及ぼす影響の大きさが懸念される。

■ 国内のワクチン接種率は1回目3割、2回目2割(7月20日現在)

図表 5: 新型コロナワクチンの接種状況



(出所)内閣官房 IT 総合戦略室 より大和不動産鑑定作成(2021年7月20日まで)

新型コロナワクチンの接種進展により、外出や営業の制限が次第に解除され、経済回復の契機が生じるものと考えられる。

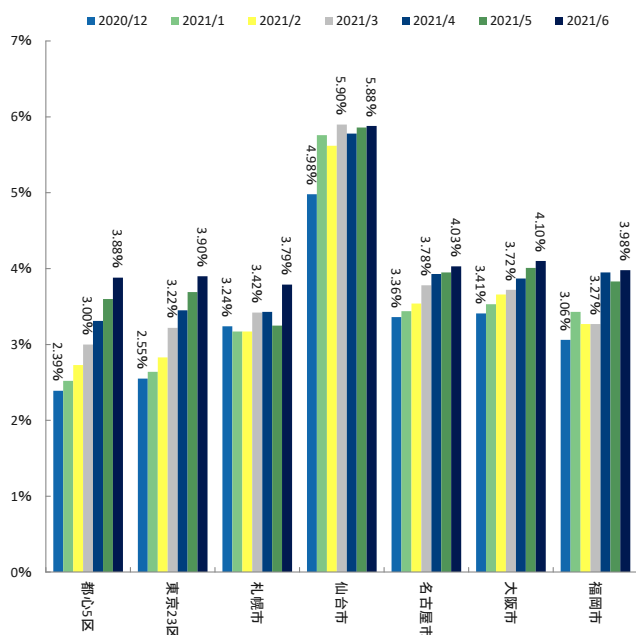
国内では、2021年4月から高齢者対象の接種が開始された。5月24日、東京(大手町)及び大阪(中之島)に、自衛隊大規模接種センターが設置された。6月頃から、65歳未満の住民への接種券送付を開始する市区町村も多くなり、接種数も6月末にかけて増加した。

2021年7月20日現在、国内の接種率(全人口比)は1回目30.6%、2回目19.2%である。職域接種の更なる展開等が、65歳未満の接種率上昇につながるものと思料される。

4. オフィス市況

■ 主要都市でオフィス空室率の上昇傾向続く

図表 6: 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エステート

2020年以降の感染拡大以来、リモートワーク・在宅ワーク等の拡大等に伴うオフィスの縮小気運が続いている。

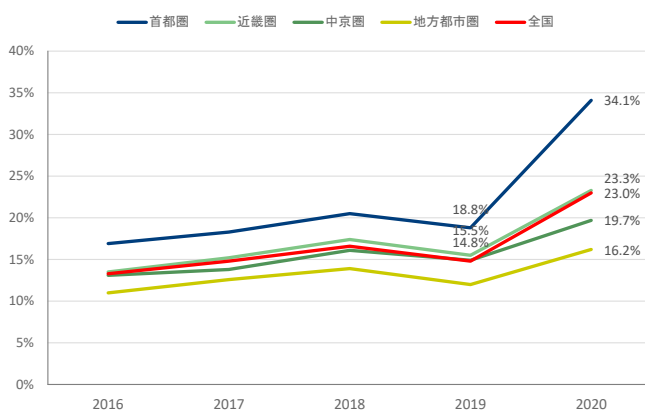
三幸エステートによると、2021年6月末の東京都心5区の空室率は3.88%で、半年前から約1.5%、1年前から約2.7%の上昇である。他の主要都市でも、都心5区ほどではないものの、半年前から上昇がみられる。

三鬼商事によると、東京都心5区では、空室面積が2021年6月の1か月間で約2万5千坪増加し、募集賃料は11か月連続で低下した。

一方、東京を除く主要都市の募集賃料をみると、名古屋、大阪及び福岡では、2021年4月以降やや上昇に転じている。

■ 雇用型テレワーカーが2020年に急増

図表 7: 雇用型就業者のテレワーカー割合



※有効サンプル数 n

地域	2016	2017	2018	2019	2020
首都圏	10,498	10,930	10,605	10,470	10,664
近畿圏	5,371	5,496	5,566	5,702	5,314
中京圏	3,315	3,188	3,254	3,308	3,577
地方都市圏	16,560	16,836	16,198	16,327	16,172
全国	35,744	36,450	35,623	35,807	35,727

(出所)2020年度テレワーク人口実態調査 (国土交通省都市局)

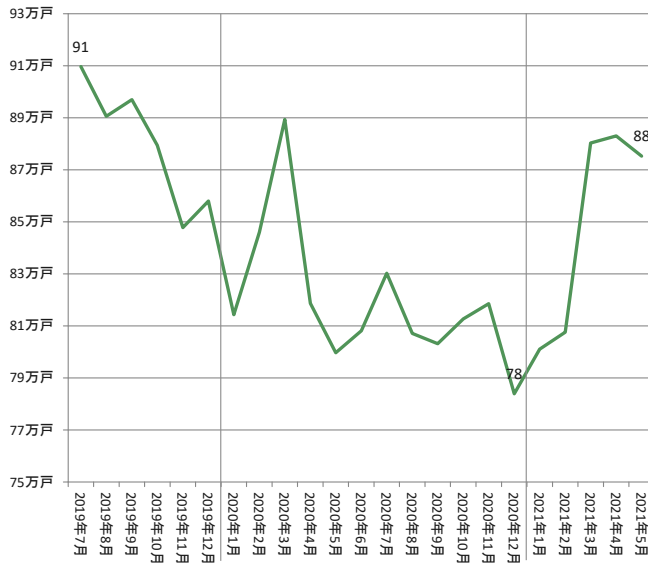
国土交通省都市局の調査によると、雇用型就業者のうち、普段仕事を行う事業所等とは違う場所で仕事を実施している人(雇用型テレワーカー)の割合は、2020年に過去5年間で最高値を記録した。

2020年の雇用型テレワーカー割合は、全国で23.0%となり、2019年の14.8%から大きく伸びた。地域別では、首都圏で34.1%(2019年18.8%)、近畿圏で23.3%(同15.5%)に達し、両都市圏におけるテレワーク普及が、全国のテレワーカー割合を押し上げる大きな要因となっている。

5. 住宅着工・住宅市況

■ 住宅着工戸数は2021年に入り増加傾向に

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

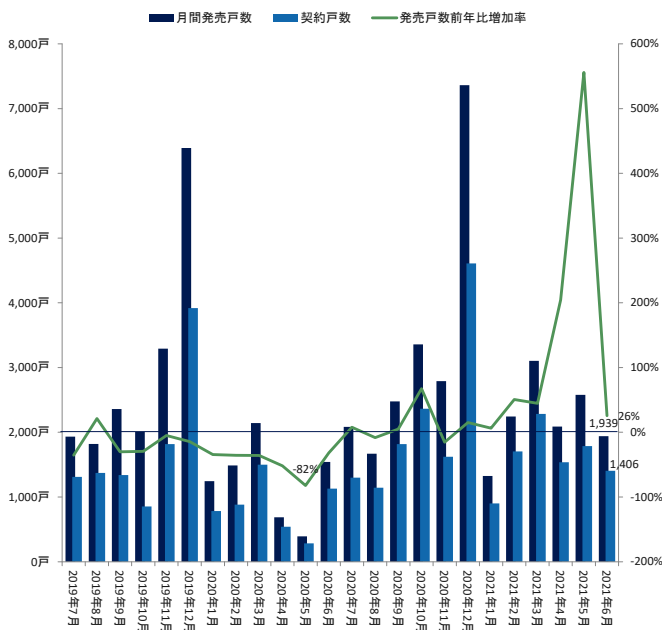
2019年10月の消費税率引き上げ前から2020年まで続いた住宅着工の大幅な減少傾向は、2021年に入り歯止めの兆しが見られる。

2020年の1年間、住宅着工戸数の前年比増減率は概ね▲10%程度で推移したものの、2021年1月から3月までは、前年比増減率が▲5%～▲1%程度にとどまっている。

2021年5月の新設住宅着工は、持家、貸家及び分譲住宅が増加し、季節調整済み年率換算戸数で88万戸(前年比+9.3%)となった。

■ 首都圏の新築マンション発売・契約は概ね好調

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)

2020年5月に前年比8割減まで大幅減少した首都圏分譲マンションの発売戸数は、7月には早くも前年比増を記録した後、概ね前年を上回って推移し、2021年3月は前年比+45%であった。その後、2020年の落ち込みの反動で4・5月は前年を大きく上回り、6月は前年比+26%である。

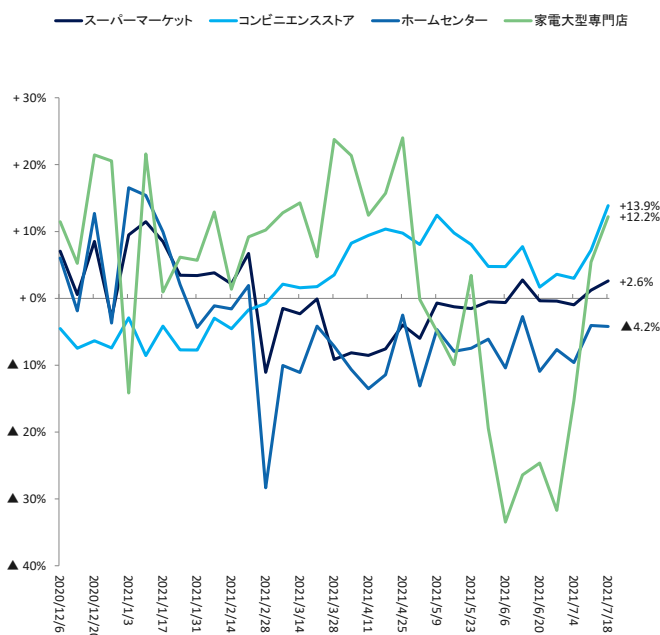
首都圏では、コロナ禍により営業活動に支障が残る中、マンション契約率は概ね好調に推移し、2021年6月の初月契約率は72.5%であった。

首都圏の6月の価格帯別契約率(1千万円単位)は、3・4千万円台で共に70%程度、5・6千万円台で共に80%弱であり、価格帯に関わらず契約が堅調である。

6. 商業施設市況

■ コンビニは前年比増に転じ、スーパー、ホームセンターは概ね前年比減

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」

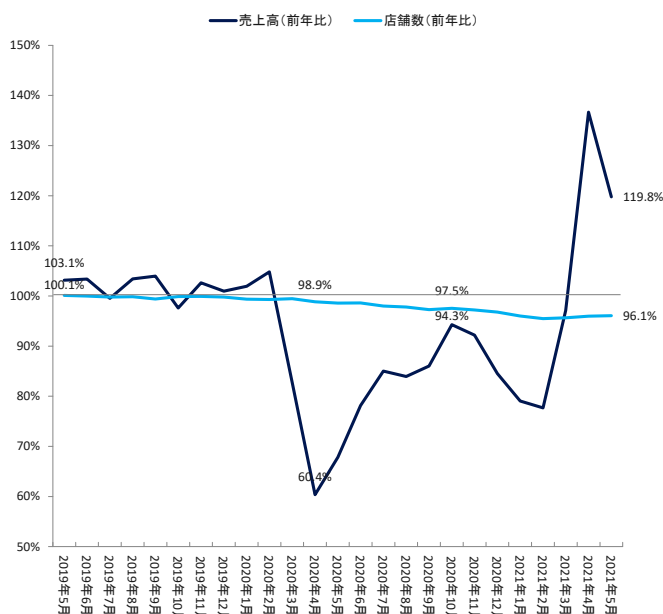
感染拡大初期の 2020 年 3 月以降、販売額はスーパーマーケットやホームセンターで伸びた一方、コンビニエンスストアでは前年比減が続いていた。しかし、1 年後の 2021 年 3 月前後からは、スーパー及びホームセンターでは概ね前年比減に転じ、コンビニでは前年比増で推移している。

都心立地も多いコンビニが前年比増を継続していることから、2020 年と比較して、オフィスへの通勤頻度がやや回復したものと推測される。

家電量販店は、2020 年の大幅増の反動もあり、2021 年 6 月は前年比で大きく減少したものの、7 月に入り再び前年比増となっている。

■ 感染拡大後 1 年間、外食店舗の売上高は前年割れ

図表 11: 外食店舗の売上高及び店舗数(前年同月比)



(出所) 一般社団法人日本フードサービス協会「外食産業市場動向調査」

日本フードサービス協会の調査によると、感染拡大初期の 2020 年 2 月から、外食店舗の売上高は前年割れとなり、1 度目の緊急事態宣言下の 4 月には前年同月比 60%まで落ち込んだ。

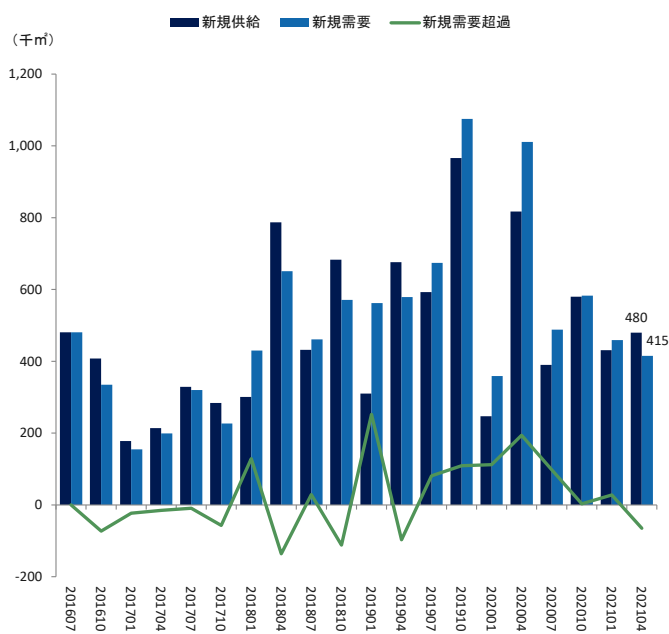
その後半年間は回復基調にあったものの、10 月の 94%をピークに再び前年同月比は低下し、感染拡大後 1 年間、売上高は前年水準を回復しなかった。

なお、2021 年 4・5 月の売上高は前年比増を記録したが、前々年の 2019 年比は両月とも約 80%であり、コロナ前水準に及ばない状況である。店舗数は、感染拡大以来、2021 年 4 月以降も含め前年比▲2%～▲5%で推移しており、減少傾向が続いている。

7. 物流施設市況

■ 物流施設への需要は継続

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、感染拡大以降、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といえる。

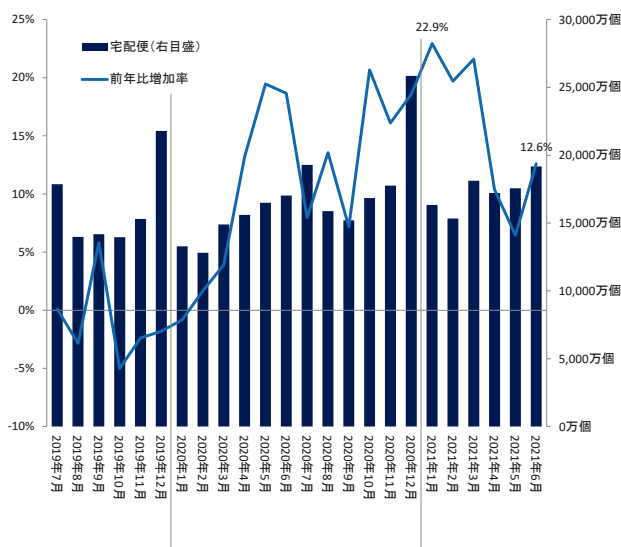
一五不動産によると 2021 年 2-4 月期の東京圏の新規需要は 41.5 万㎡、新規供給は 48.0 万㎡であり、2 年ぶりに新規供給が新規需要を上回った。

ただし、東京圏の空室率は 0.5% であり、直前期の 0.2% からわずかに上昇したものの、直近 1 年間は 1% を下回る状況が継続している。物流施設に対する需要は、依然として堅調であると考えられる。

東京圏の募集賃料は 4,400 円/坪（前期比横ばい）であり、直近 1 年間は概ね横ばいで推移している。

■ 宅配便個数は 2021 年も前年比増が継続

図表 13: 小口貨物取扱実績



(出所)ヤマト運輸

CBRE によると、コロナ禍で顕在化した日用品の特需等の影響により、物流スペースの確保をめぐる競争が激化した。

ヤマト運輸の宅配便個数は、感染拡大初期の 2020 年 2 月以降、前年比増が継続しており、2020 年末までは概ね前年比 +10% 以上の増加率を記録した。

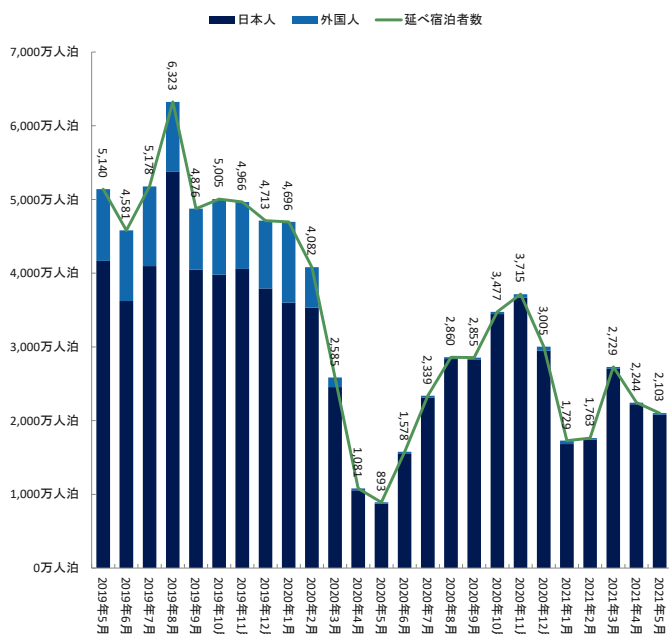
2021 年に入ると、増加率はさらに上昇し、1-3 月は前年比 +20% 前後で推移した。

感染拡大期に定着した E コマース活用等が、宅配便に対する需要を高水準で安定させているといえる。

8. ホテル市況

■ 国内延べ宿泊者数は、感染拡大以前の4割程度(2021年5月末)

図表 14: 国内延べ宿泊者数(月次)



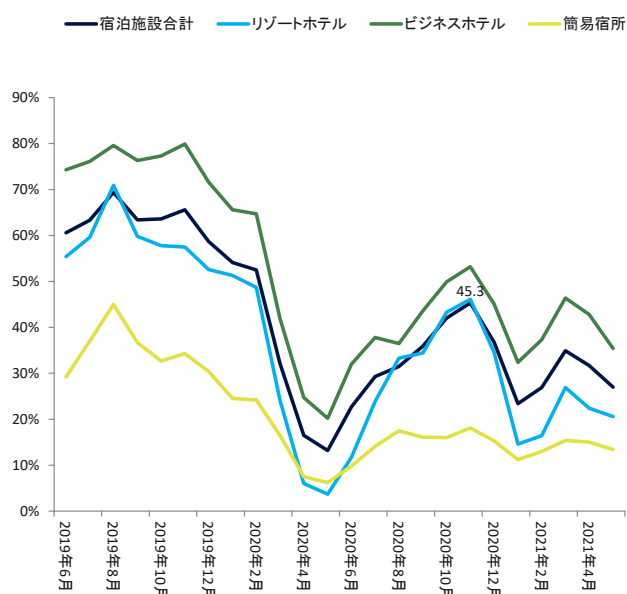
(出所)宿泊旅行統計調査、2021年5月は第1次速報値

新型コロナウイルス感染拡大により、外国人の観光目的での入国が原則認められない中、2021年5月の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は2,103万人泊であった。感染拡大以前の2019年5月と比較すると59%減という状況である。

2020年後半は、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みられた。しかし、年末の同事業一時停止、そして2021年の複数回にわたる緊急事態宣言等により、国内宿泊需要は未だ冷え込んでいる。ただし、高齢者の接種進展等に伴い、首都圏近郊では夏季の予約が徐々に復調しているとの報道もあり、2021年後半の需要回復が期待される。

■ 客室稼働率は全宿泊施設タイプで再び下落傾向

図表 15: 客室稼働率の推移



(出所)宿泊旅行統計調査、2021年5月は第1次速報値

2020年後半は、Go To トラベル事業実施等に伴い、11月に宿泊施設合計で45%まで回復した。

しかし、同事業の一時停止と、2021年初頭からの2度目の緊急事態宣言発令もあり、客室稼働率が再度大きく低下した。宿泊施設タイプ別では、リゾートホテルの稼働率低下が目立つ。

その後、2021年2・3月に稼働率は回復傾向にあったものの、3度目の緊急事態宣言の4月以降、稼働率が低下している。リゾートホテルのほかビジネスホテルでも同様の落ち込みがみられ、現時点では、観光客のみならず出張等のビジネス客も回復していないことが伺える。