



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

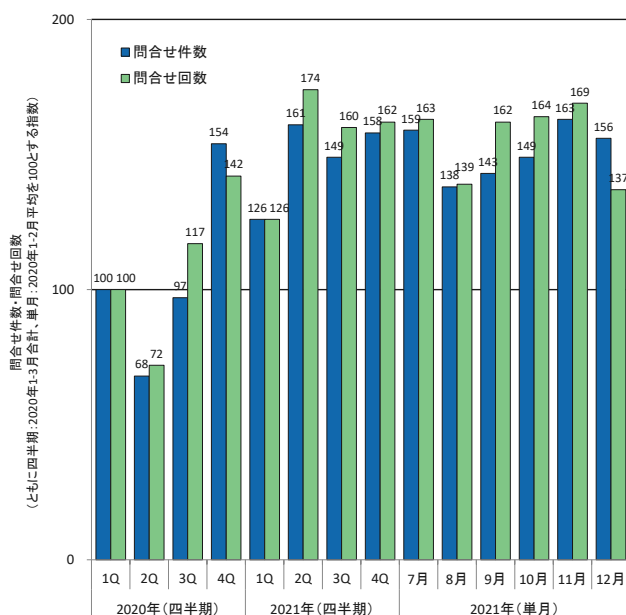
風間 光太

- ・2021年は年間を通じ、不動産鑑定問合せ件数・回数はコロナ前を概ね上回る水準で推移した。不動産に対する投資意欲は、現在も衰えず高水準で継続している。
- ・2021年末からのオミクロン株を中心とする感染拡大により、新規陽性者数（単日）は2022年1月に入り過去最多を更新した。今後は、感染力及び症状の重篤度に応じた各種政策が必要である。
- ・オフィスは、空室率の上昇傾向が若干弱まるものの継続した。2021年における大規模ビルの募集賃料は東京都心5区で年間を通じて下落傾向にあったが、福岡や札幌では上昇傾向がみられた。
- ・2021年の首都圏の新築マンション発売戸数は、2年ぶりに3万戸を回復し、契約率も比較的好調が続いた。価格は、首都圏・近畿圏ともに、東京23区や大阪市といった都心部で上昇が目立つ。
- ・物販系の消費者向け電子商取引市場の拡大が続き、物流施設への需要は堅調で、供給も過去最大規模に達している。
- ・東京五輪・パラリンピックが原則無観客での開催だった影響等もあり、国内宿泊者数は未だコロナ前水準まで回復しておらず、2021年12月は感染拡大以前の84%程度である。

1. 不動産取引市場関連

■ 2021年は年間を通じ、不動産鑑定問合せ件数・回数はコロナ前を上回る水準

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、2021年後半も、前半に引き続きコロナ前を上回る水準で推移している。

アセットタイプ別では、レジデンスの比率が更に高まりをみせたほか、前期に引き続き物流施設に対する問合せも多く、比較的コロナ禍の影響を受けにくいと考えられるタイプを中心に、高い投資意欲が継続している。

不動産投資市場活況の理由の一つに、金融緩和に伴う「カネ余り」が挙げられるが、米国は2021年末頃から量的緩和縮小策を実施しており、日本の金融政策の動向にも注目が集まる。

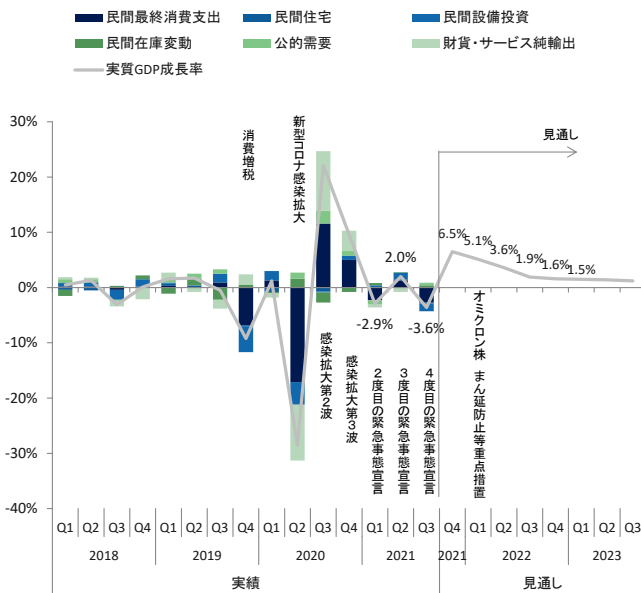
(出所)大和不動産鑑定

※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

■ 2022年の経済成長率は次第に鈍化の見通し

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)

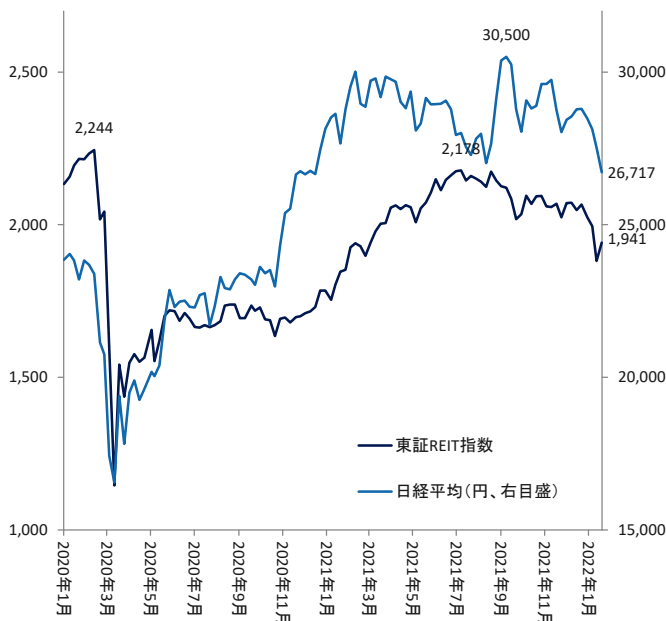
2021年後半の日本経済動向をみると、2021年7-9月期の実質GDP成長率は▲3.6%で、2四半期ぶりのマイナス成長に転じた。ESPフォーキャストは、2022年1-3月期の成長率見通しを+5.1%とし、その後成長が鈍化して、2022年7-9月期以降は+1%台で推移すると予測している。

国際通貨基金 (IMF) は2022年1月、世界経済成長率を2022年4.4%、2023年3.8%と予測した。2022年の成長率は、2021年10月の予測を0.5%下方修正している。

今後は、オミクロン株の感染力及び症状の重篤度や、3回目のワクチン接種の進展等が成長率に影響を及ぼすと考えられる。

■ 2021年後半の株価は上下変動が大きく、REIT指数はやや低下

図表3: 東証REIT指数及び日経平均株価



(出所)Quick、週次終値(2022年1月28日まで)

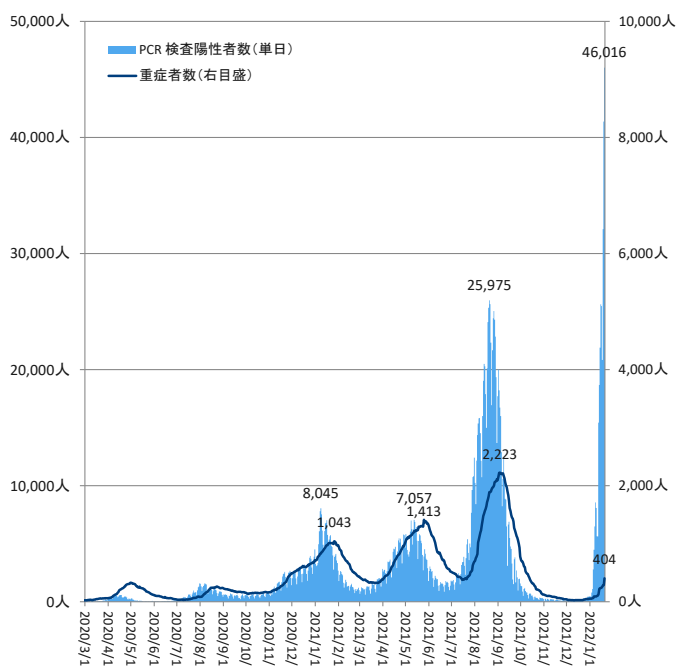
2021年の日経平均株価は、2月15日に30年6か月ぶりの3万円台を記録したあと、7月末頃までやや低下した。8月初頭から上昇し、9月上旬に再度3万円台に到達した。その後は上下変動が大きく、年明けには急落し、2022年1月下旬は2万6千円~7千円台の水準である。

日経平均株価と同様、2020年2~3月に急激に低下した東証REIT指数は、2021年初頭から上昇傾向が高まった。2021年上半期は概ね上昇を継続したが、7~8月頃をピークとしてやや低下傾向が見受けられ、コロナ前水準の回復には至っていない。

3. 新型コロナウイルス感染拡大

■ 2022年1月、新規陽性者数は第5波を上回り過去最多

図表4：国内PCR検査陽性者数(単日)、重症者数



(出所)厚生労働省 より大和不動産鑑定作成(2022年1月20日まで)

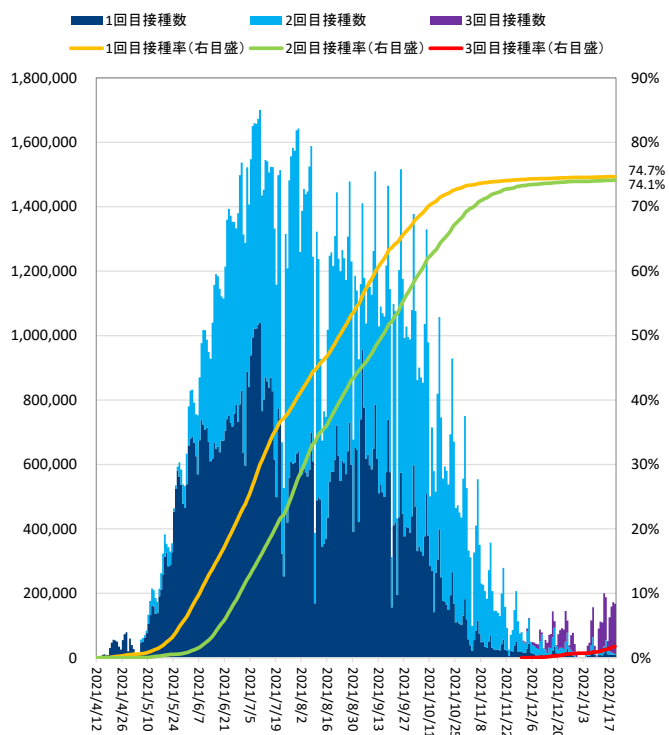
2021年7月からの新型コロナウイルス感染症第5波において、国内の新規陽性者数(単日)は最大約26,000人となり、同年に発生していた第3波及び第4波のピークを大きく上回った。

9月下旬頃から新規陽性者数は減少をみせたが、オミクロン株を中心とした2021年末からの感染急拡大に伴い、2022年1月20日の新規陽性者数は過去最多の46,016人に達した。なお、同日の重症者数は404人で、第5波の重症者数のピークと比較して2割程度であるが、増加傾向がみられる。

2022年1月には、多くの都道府県においてまん延防止等重点措置が実施され、飲食店の営業時間短縮や各種イベントの開催制限等が再び要請される事態となっている。

■ 国内の1・2回目ワクチン接種は2021年下半期に進展

図表5：新型コロナワクチンの接種状況



(出所)デジタル庁 より大和不動産鑑定作成(2022年1月20日まで)
※ワクチン接種記録システム(VRS)記録数であり、医療従事者等は含まない

国内での新型コロナワクチン接種は、2021年6月頃から65歳未満の住民への接種券送付が本格化した。

その後、接種率は一貫した上昇を続け、デジタル庁によると、2022年1月20日現在の2回目接種率(国内全人口比)は74%程度である。また、首相官邸によると、医療従事者を含む2回目接種率は80%弱である。

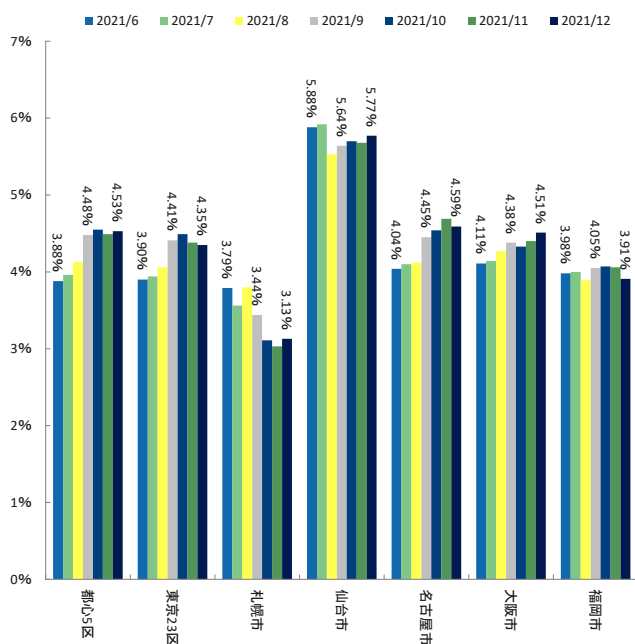
国内における3回目接種は2021年12月から開始し、2022年1月末から順次、東京及び大阪において、自衛隊大規模接種会場が再開する。

3回目接種開始と同時期にオミクロン株急拡大を迎え、順調な接種の進展が、今後の経済活動への影響を抑える上でも重要と考えられる。

4. オフィス市況

■ 空室率の上昇傾向は若干弱まったものの継続

図表 6: 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エステート

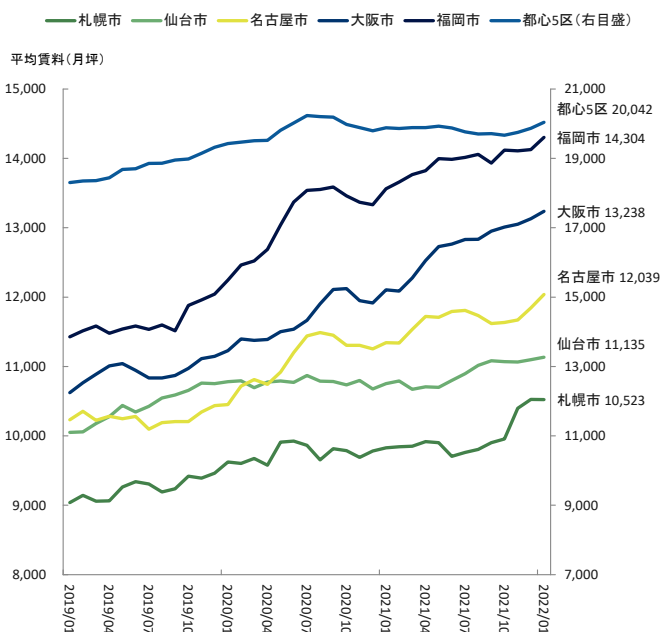
リモートワーク拡大等を契機とするオフィスの縮小気運は、弱まる兆しがみられるものの継続している。

三幸エステートによると、2021年12月末の東京都心5区の空室率は4.53%で、半年前から約0.7%、1年前から約2.1%の上昇である。他の主要都市を含め、従来の上昇傾向が2021年10月頃から若干弱まり、概ね横ばいとなる都市もみられる。

三鬼商事によると、2021年は、東京都心5区の空室面積が前年比約14万6千坪増加した。内訳としては、既存ビルの空室が約14万2千坪、新築ビル募集区画の残りが約4千坪、それぞれ増加している。

■ 2021年の募集賃料は大阪・名古屋・福岡で上昇傾向、東京の大規模ビルは低下

図表 7: 主要都市の募集賃料(共益費込)



(出所)三幸エステート

※大規模ビル:1フロア200坪以上、大型ビル:1フロア100~200坪、
 中型ビル:1フロア50~100坪、小型ビル:1フロア20~50坪

三幸エステートによると、2021年の東京都心5区の募集賃料は、ほぼ横ばいで推移しているものの、募集面積の増加傾向や2023年の大量供給予定等を背景に、大規模ビルでは年間を通じて概ね低下傾向が続いた。

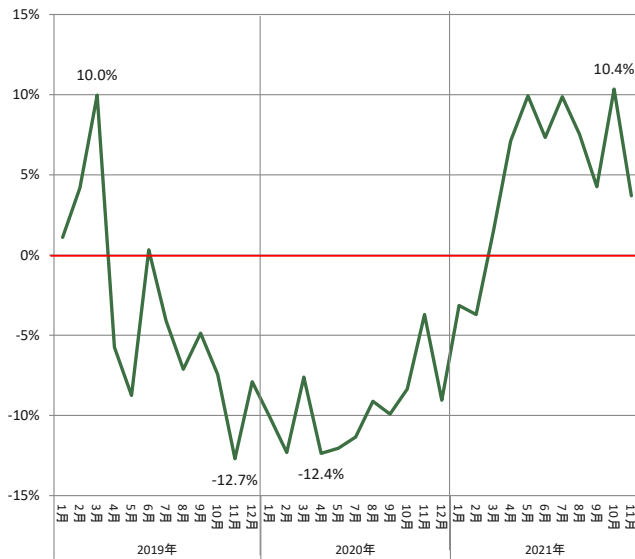
大阪、名古屋、福岡では、2021年は募集賃料に上昇傾向がみられた。規模別にみると、大阪と名古屋では中型ビル・小型ビルで、福岡では大規模ビルでそれぞれ上昇が目立つ。

札幌は、2021年後半に規模に関わらず募集賃料の上昇がみられたが、特に上昇幅が大きいのは大規模ビルと中型ビルであった。仙台では、2021年中盤に大型ビル・中型ビルを中心として上昇傾向となった。

5. 住宅着工・住宅市況

■ 住宅着工戸数は、一戸建てを中心に前年より増加

図表 8: 住宅着工戸数(月別総計戸数の前年比)



(出所)住宅着工統計

2019年10月の消費税率引き上げと、2020年からのコロナ禍に伴い、住宅着工戸数は前年を大きく下回る状態が続いた。

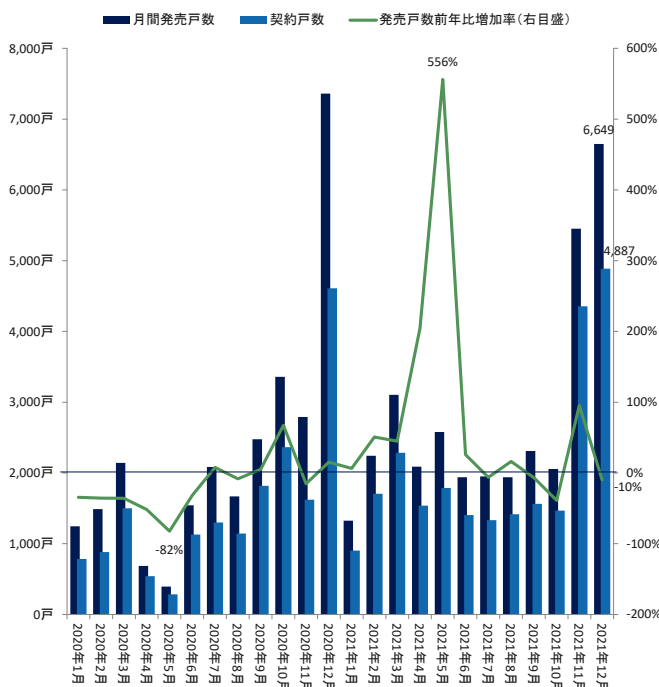
2020年は前年比減少率が▲12%に達するなど、年間を通じて前年比減を記録したが、反動もあり2021年3月から前年を上回る状態が続く。

とりわけ、2021年5月以降、一戸建て戸数が+10%台の前年比増を継続している。

2021年11月の新設住宅着工は7.3万戸(前年比+3.7%)であり、季節調整済み年率換算戸数では84.8万戸となった。

■ 首都圏の新築マンション発売・契約は概ね好調、都心部は価格高騰気味

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)

首都圏分譲マンションの発売戸数は、2020年5月の前年比8割減となる大幅減少後、同年後半は概ね前年を上回り推移した。2021年も年間を通じて前年比増となる月が多く、年間発売戸数は前年比+23.5%の33,636戸で、2年ぶりに3万戸台を回復した。

首都圏における2021年の初月契約率は73.3%であり、6年ぶりに70%台を記録した。

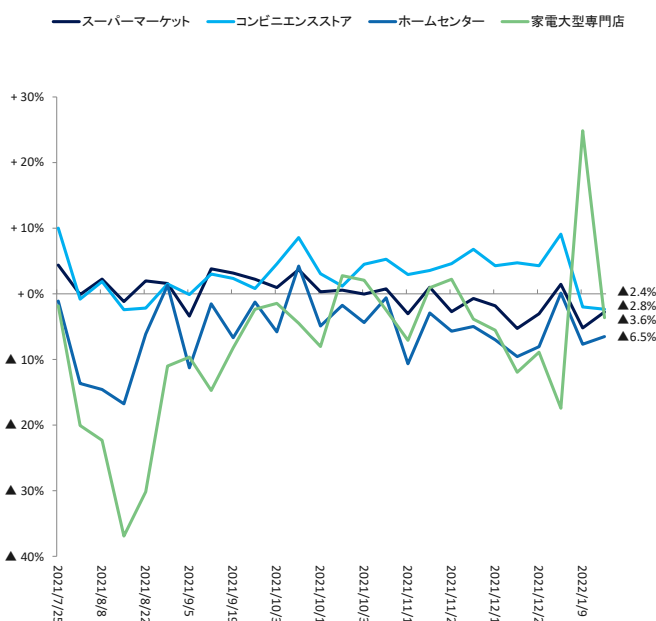
エリア別の平均価格は、東京23区で前年比+7.5%の8,293万円、㎡単価では同+2.5%の128.2万円となった。

また、大阪市では前年比+16.2%の4,800万円、㎡単価では同+7.3%の91.1万円を記録するなど、首都圏・近畿圏ともに都心部に立地する物件の価格上昇が目立つ。

6. 商業施設市況

■ スーパーは2021年11月頃から、コンビニは年明けから前年比減に転じる

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」

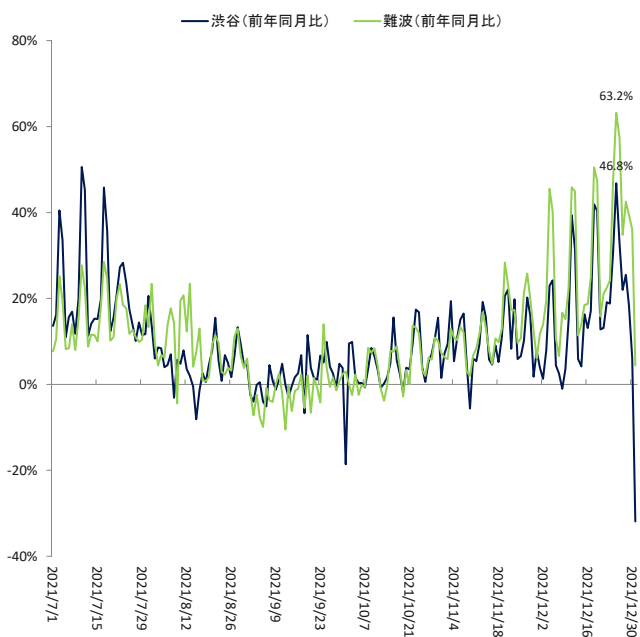
前年からの反動の影響も大きいですが、2021年は、春頃からスーパー及びホームセンターでは概ね前年比減を記録した。その後スーパーは、7月から10月頃まで前年比増に転じたものの、2021年11月頃から再び前年を下回る状況である。

一方、都心立地も多いコンビニでは、2021年は年間を通じて概ね前年比増で推移してきたが、2022年1月に前年比減に転じ、感染再拡大の通勤頻度に対する影響が示唆される。

家電量販店は、1年前に増減幅が大きかった2021年8月と2022年1月で、反動による減少や増加が目立つほかは、概ね前年比減が続いている。

■ 2021年後半、週末の繁華街の人出は次第に回復

図表 11: 各日 15 時時点の人口増減率



(出所)NTTドコモ「モバイル空間統計」

※前年同月比: 前年同月の平日または休日の平均との比較

NTTドコモのモバイル空間統計によると、2021年後半の東京・渋谷センター街と大阪・難波における人口増減率(各日15時時点)は、概ね前年を上回り推移した。

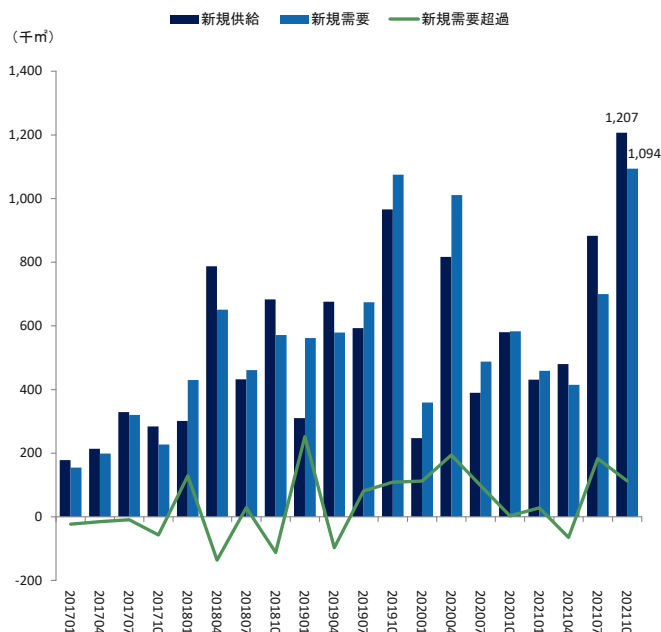
更に、10月以降は年末に近づくにつれ増加幅が大きくなり、クリスマスの12/25(土)には渋谷で前年比+47%、難波では同+63%増加した。

平日と土日の比較では、両エリアとも土日の前年比増加率が大幅になる傾向がみられ、週末の繁華街に人々の姿が戻りつつあったといえる。しかし、2022年1月の感染急拡大による外出控え等により、繁華街の人出が再び影響を受けるおそれがある。

7. 物流施設市況

■ 物流施設への需要は堅調、供給も過去最大規模

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として堅調に推移しているといえる。

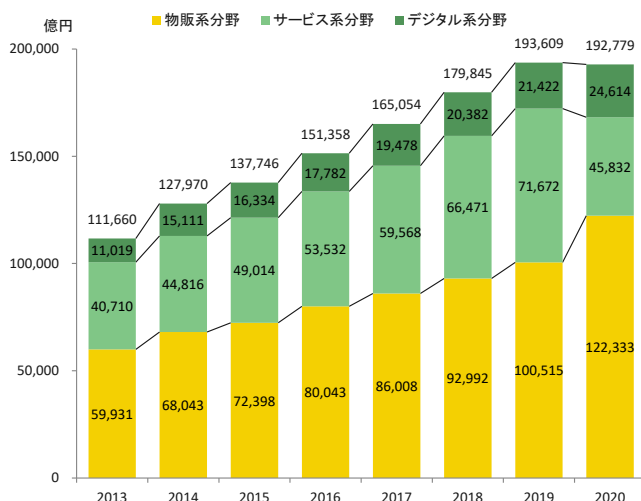
一五不動産によると 2021 年 8-10 月期の東京圏の新規需要は 120.7 万㎡、新規供給は 109.4 万㎡であり、いずれも 2 四半期連続で上昇し、2008 年 7 月以降では最大となった。

東京圏の空室率は 1.7% であり、3 四半期連続で上昇をみせた。物流施設に対する需要は堅調が続くものの、新規供給の規模も同時に拡大し、空室率の上昇につながったと考えられる。

東京圏の募集賃料は 4,580 円/坪（前期比+2.5%）であり、2 四半期連続で上昇した。

■ 物販系の消費者向け電子商取引市場は前年比+22%拡大

図表 13: 分野別 BtoC-EC 市場規模



(出所)経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

経済産業省によると、2020 年の BtoC-EC（消費者向け電子商取引）市場規模は 19.3 兆円であり、前年比で▲0.4%とほぼ横ばいであった。

内訳をみると、旅行、飲食、チケット販売等の落ち込みにより、サービス系分野が前年比▲36%縮小した。

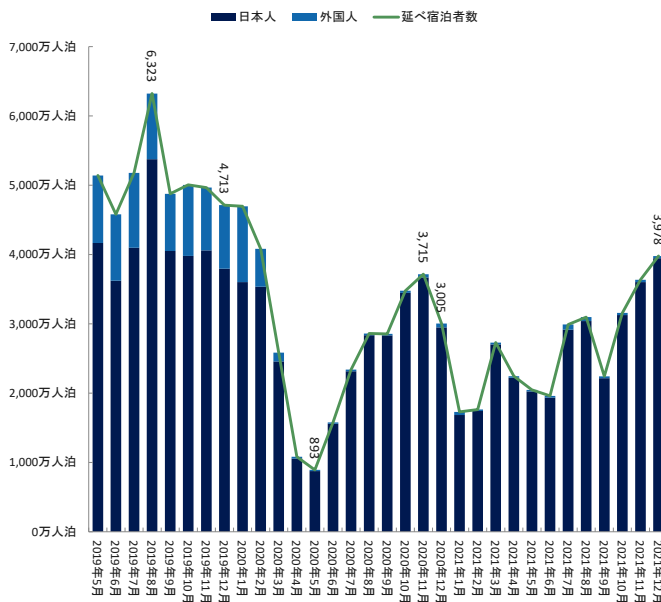
一方、家電、衣類、食品、生活雑貨等のカテゴリーからなる物販系分野は、市場規模全体の 6 割超に及ぶ 12.2 兆円で、前年から+22%拡大した。

物販系分野の BtoC-EC 市場は、宅配便利用と密接な関連を有することから、市場拡大の継続は、物流施設への需要を更に高める一因になると考えられる。

8. ホテル市況

■ 感染拡大前と比較して、国内延べ宿泊者数は▲16%、日本人宿泊者数は+4%(2021年12月)

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12月は第1次速報値

2021年12月の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は3,978万人泊であった。感染拡大以前の2019年12月と比較すると▲16%減という状況である。

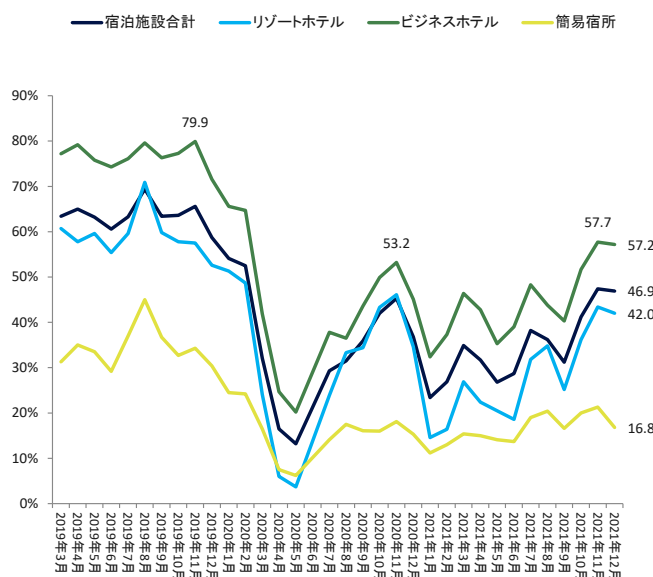
外国人宿泊者数は、東京五輪・パラリンピック開催の2021年7・8月に前年比で増加したものの、2019年同月比は1割未満で推移している。

一方、2021年12月の日本人宿泊者数は、2019年12月比で+4%増であり、2020年3月以降では初めて2019年同月を上回った。

2022年1月には、接種歴と検査結果の確認で県間移動自粛要請の対象外とする「ワクチン・検査パッケージ」に対し、政府は原則一時停止の方針を示し、都道府県をまたぐ国内旅行の需要回復はやや不透明感がある。

■ 2021年の客室稼働率は、大幅な上昇・下降を繰り返す

図表 15: 客室稼働率の推移



(出所)宿泊旅行統計調査、2021年12月は第1次速報値

2021年は、年明け直後の緊急事態宣言発令もあり、1月の客室稼働率は大きく低下したが、2・3月には回復傾向をみせていた。その後、緊急事態宣言中の5月と9月に稼働率が急降下するなど、年間を通じては上昇と下降の振幅が大きかった。

タイプ別にみると、2021年11月のビジネスホテルは2020年3月以降では最高となる57.7%を記録し、2019年11月の7割強まで回復した。翌12月はほぼ横ばいの57.2%である。

しかし、2021年末以降のオミクロン株を中心とする感染急拡大により、再び稼働率の低下が懸念される。