



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

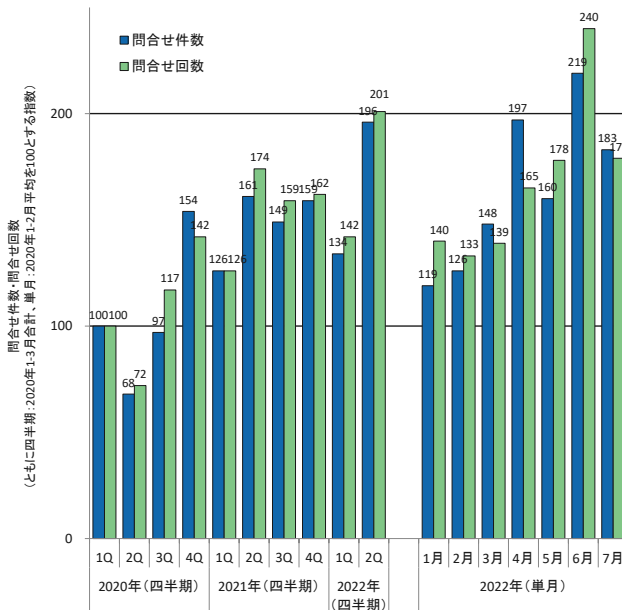
風間 光太

- ・2022年前半も、2021年に続き、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した。不動産に対する投資意欲は、レジデンスや物流施設を中心に高水準で継続している。
- ・2022年3月頃から円安が急加速した。7月には感染拡大第7波により、新型コロナウイルスの新規陽性者数（単日）が過去最多を更新した。
- ・オフィスは、空室率の上昇傾向が東京で継続しているが、空室床の消化が進む札幌と仙台では空室率が緩やかに低下した。東京都心5区の募集賃料は緩やかな下落傾向がみられる。
- ・首都圏・近畿圏ともに、2022年前半の新築マンション初月契約率は70%を上回る月が多く、概ね好調であった。価格は、東京23区で上昇傾向にあり、大阪市部や大阪府下も㎡単価は上昇した。
- ・E コマース市場拡大等によって宅配便個数は前年比増を続けており、物流施設への需要及び供給は比較的高水準で推移しているが、空室率は上昇傾向にある。
- ・2022年6月の国内宿泊者数はコロナ前の75%程度であり、日本人宿泊者数もコロナ前水準に届いていない。2022年の客室稼働率は、2月を底として6月まで概ね回復傾向にある。

1. 不動産取引市場関連

■ 2022年前半も不動産鑑定問合せ件数・回数は高水準、2Qはコロナ前のほぼ2倍

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、2022年前半もコロナ前を上回る水準で推移し、第2四半期の件数・回数は、ともにコロナ前のほぼ2倍である。

アセットタイプ別では、レジデンスの比率が全体の4割～5割程度で推移し、投資先として引き続き注目を集めている。また、物流施設に対する問合せも高水準が続いている。

いわゆる「カネ余り」が不動産投資市場活況の理由の一つであったが、米国はインフレ抑制等を目的に政策金利を引き上げた。日本を含む各国の金融政策の動向が、今後の投資行動に大きな影響を及ぼすと考えられる。

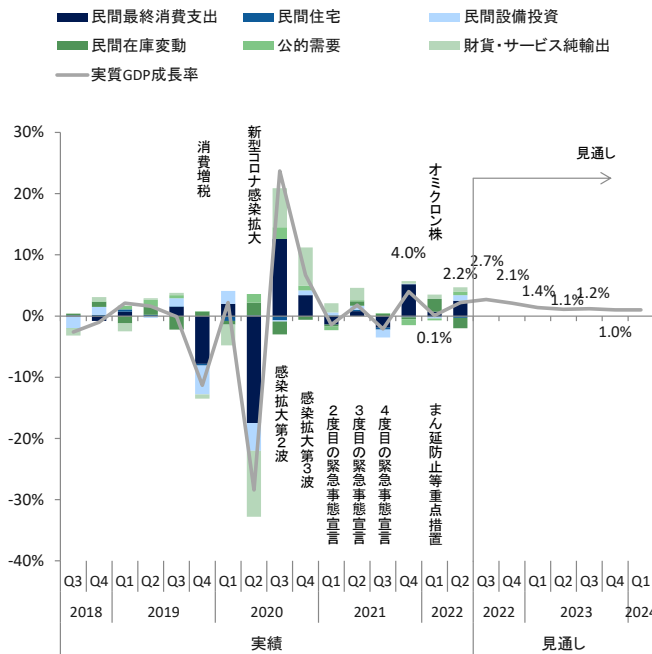
(出所)大和不動産鑑定

※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

■ 世界経済成長率は下方修正、2022年3Q・4Qの国内成長率は2%台との予測

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2022年8月(見通し部分)

国内実質GDP成長率は、2021年10-12月期に2四半期ぶりのプラス成長となった。2022年に入り、1-3月期は+0.1%、4-6月期は+2.2%とプラス成長が続いた。

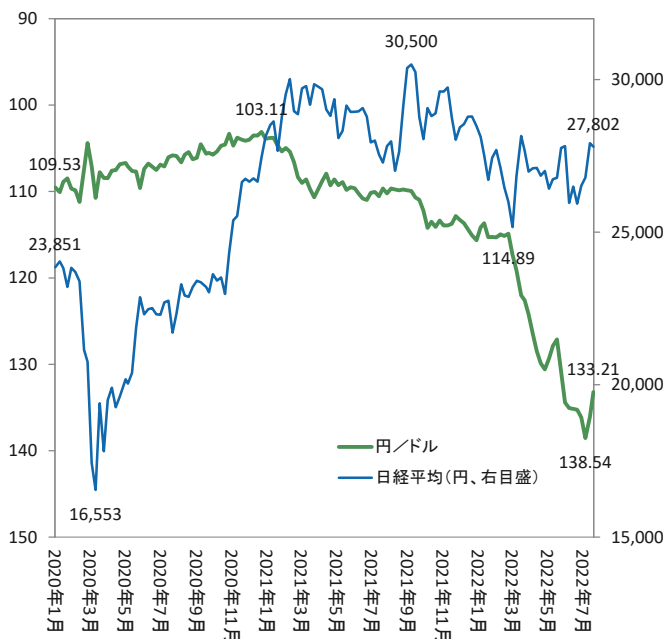
ESPフォーキャストは、成長率見通しを2022年7-9月期は+2.7%、10-12月期は+2.1%と予測しており、2023年の各四半期には+1.0%~+1.4%で推移すると見込んでいる。

国際通貨基金(IMF)は2022年7月、世界経済成長率を2022年3.2%、2023年2.9%と予測した。2022年の成長率は、4月の予測から0.4%下方改定している。

ウクライナ侵攻による食料・エネルギー価格上昇に加え、中国でのロックダウン及び不動産危機等の影響で、世界経済の動向には陰りがみられる。

■ 2021年から継続する円安は、2022年3月頃から急加速

図表3: 日経平均株価とドル円相場



(出所)Quick、週次終値(2022年7月29日まで)

日経平均株価は、2021年2月15日に30年6か月ぶりの3万円台を記録したあと、同年9月をピークとして、上下変動が大きい中にも下落傾向がみられた。2022年7月は上昇に転じ、下旬には2万7千円台後半である。

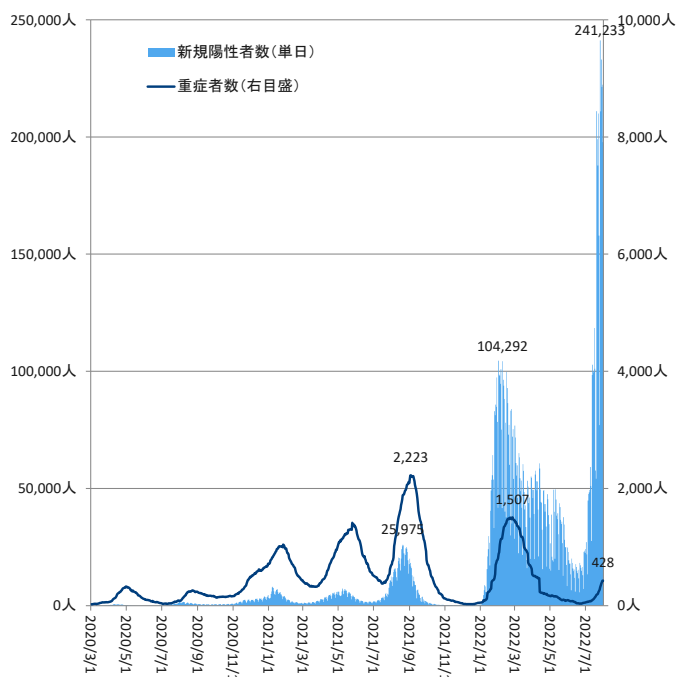
外国為替相場は、2021年は年間を通じて円安ドル高傾向が緩やかに続いた。その後、2022年3月頃から急速に円安が進行し、7月前半には一時1ドル140円に近い水準となった。

円安は、海外から国内不動産等に対する各種投資の呼び水となる一方、国内の食料・エネルギー価格上昇のペースを強める恐れがある。

3. 新型コロナウイルス感染拡大

■ 2022年7月、第7波の新規陽性者数は第6波を大きく上回る

図表4: 国内新規陽性者数(単日)、重症者数



(出所)厚生労働省(2022年7月31日まで)

オミクロン株を中心とした2022年1月からの感染症第6波に際しては、多くの地域でまん延防止等重点措置が実施され、飲食店営業短縮やイベント開催制限等の要請がなされた。

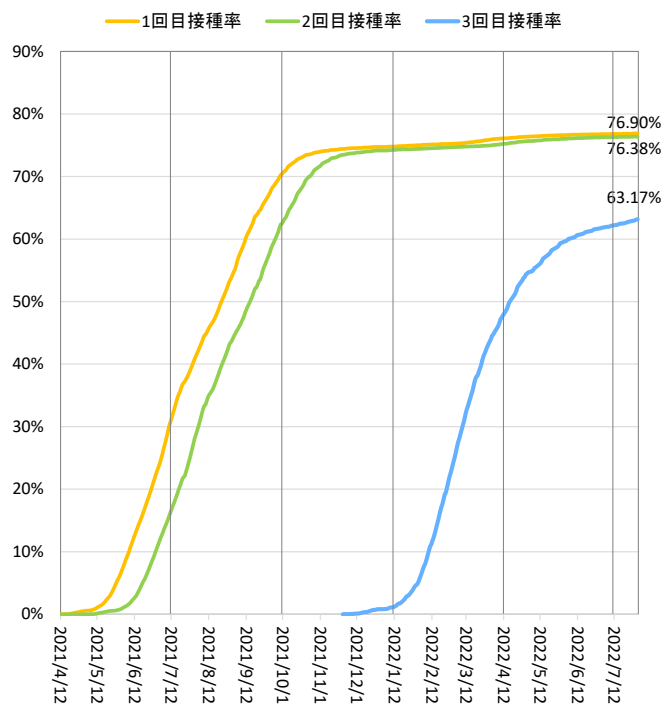
まん延防止等重点措置解除後の4月から6月は、国内の新規陽性者数(単日)が概ね減少傾向にあった。

しかし、7月初旬には第7波が到来し、新規陽性者数は第6波最多の約10万人を大きく上回って、7月26日には過去最多の約24万人となった。

なお、同日の重症者数は311人であった。7月31日時点の重症者数428人は、第5波のピーク2,223人、第6波のピーク1,507人とともに下回る状況である。

■ 国内での3回目ワクチン接種の進展は1・2回目より低調

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7月31日まで)

※ワクチン接種記録システム(VRS)記録数であり、1・2回目接種には医療従事者等を含まない

デジタル庁によると、国内での新型コロナワクチンの1・2回目接種率(国内全人口比、医療従事者等を除く)は、2021年末には70%台中盤に達した。首相官邸によると、2022年7月29日現在の医療従事者を含む2回目接種率は80%強となっている。

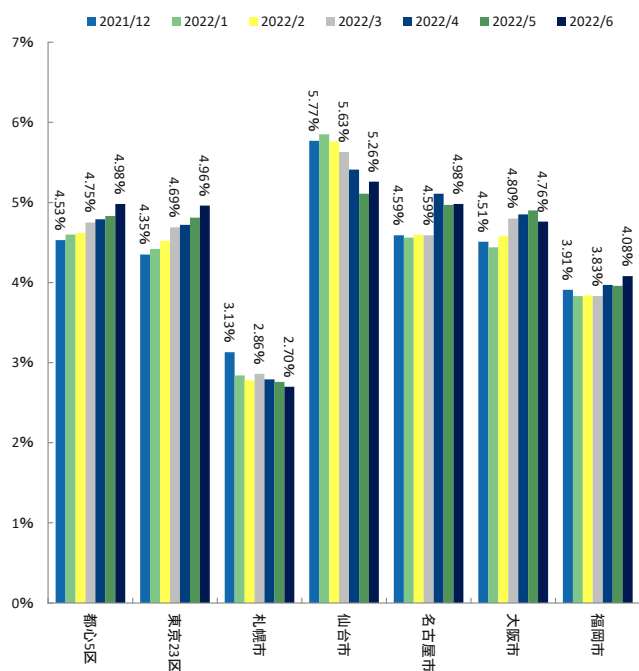
国内での3回目接種は2021年12月に開始し、約7か月が経過した2022年7月末時点の医療従事者を含む接種率は63%である。

1・2回目の接種率(医療従事者等を除く)は、それぞれ開始から概ね半年で70%程度となり、3回目接種の進展は1・2回目より遅めである。60歳以上、基礎疾患がある人、医療従事者等が対象の4回目接種とともに、今後の進展の度合いが注目される。

4. オフィス市況

■ 空室率の上昇傾向は東京で継続、札幌・仙台は小幅な低下傾向

図表 6: 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エステート

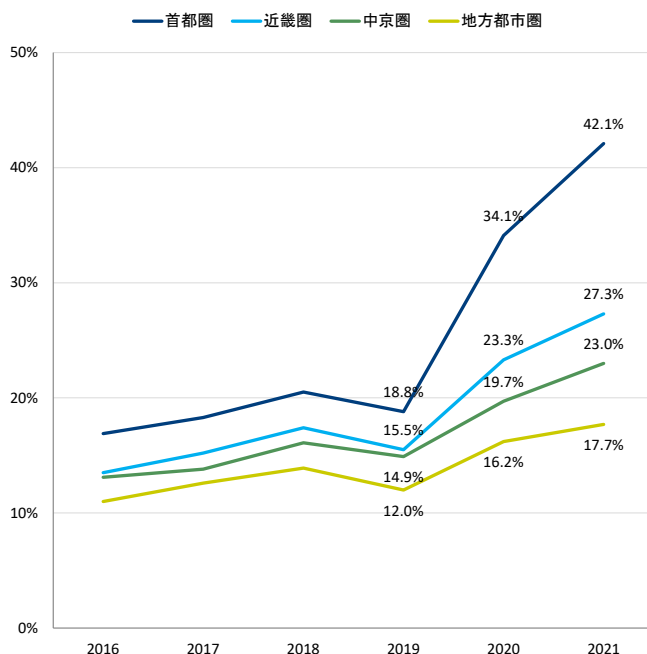
三幸エステートによると、東京都心5区の空室率は上昇傾向が続き、2022年6月末は4.98%で、半年前から0.45%、1年前から1.10%の上昇である。東京都心5区では、空室を抱えた新築ビル竣工と、オフィス集約移転の退去床が空室率上昇の要因となっている。

一方、札幌市と仙台市では空室率が小幅な低下傾向にある。札幌市では周辺エリアでまとまった空室床消化があり、仙台市では大規模ビルを中心に空室床の解消が進んでいる。

三鬼商事によると、2022年6月の東京都心5区の平均賃料は20,273円/坪で、23か月連続下落となった。

■ 雇用型テレワーカーの増加傾向は続く

図表 7: 雇用型就業者に占めるテレワーカーの割合



(出所)国土交通省「2021年度テレワーク人口実態調査」

※雇用型テレワーカー:雇用型就業者のうち、ICT等を活用し、普段出勤して仕事を行う勤務先とは違う場所で、又は、勤務先に出勤せず自宅その他の場所で仕事をしたことがある人

国土交通省の調査によると、雇用型就業者に占める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後、2021年も各地域で上昇した。

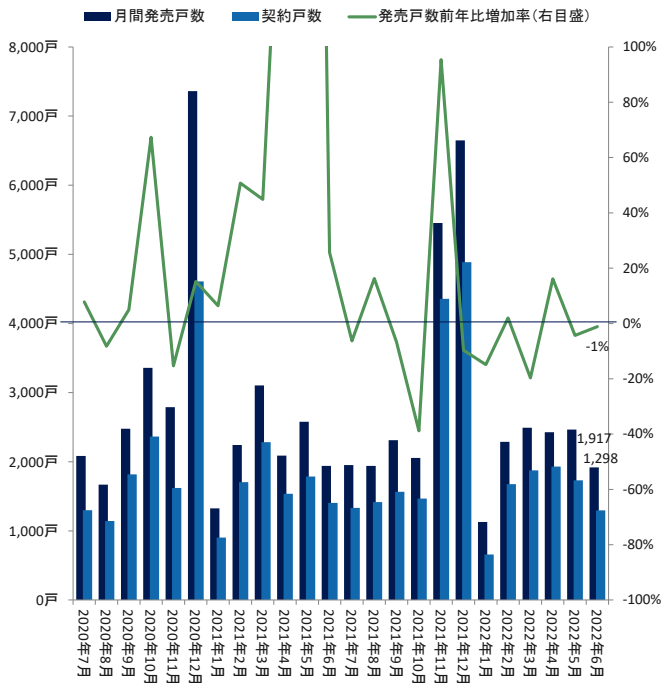
2021年の雇用型テレワーカー割合は、全国で27.0%であった。居住地域別には、首都圏42.1%（2019年18.8%）、近畿圏27.3%（同15.5%）となり、首都圏では2019年の2倍を超えた。中京圏や地方都市圏でも、2019年からの上昇が継続している。

また、業種別に分類すると、雇用型テレワーカー割合が半数を超えたのは情報通信業74%と学術研究・専門・技術サービス業55%であり、金融・保険業49%、電気・ガス業43%、不動産業38%と続いている。

5. 住宅市況

■ 首都圏の新築マンション発売・契約は概ね安定、都心部は価格上昇傾向

図表 8: 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 より大和不動産鑑定作成

※発売戸数前年比増加率: 2021年4月+205%、5月+556%

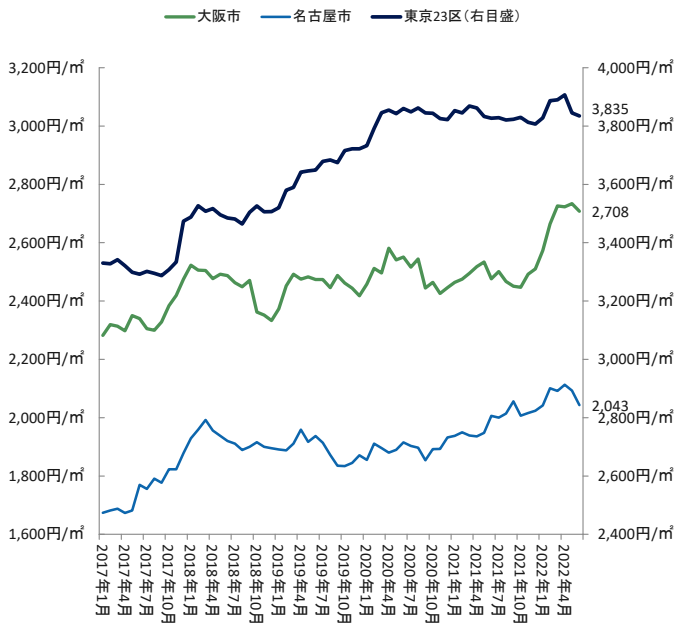
首都圏分譲マンションの発売戸数は、2020年後半から2021年にかけては前年比増となる月が多く、2021年の年間発売戸数は33,636戸（前年比+23.5%）であった。2022年の月間発売戸数の前年比は、3月に減少幅が、4月に増加幅が大きくなった。

2022年6月の分譲マンション価格は、首都圏6,450万円（前年比+3.8%）、東京都区部8,103万円（同+5.2%）である。6月の首都圏の初月契約率は67.7%であるが、2～5月は好不調の目安の70%を超え推移した。

また、6月の近畿圏の分譲マンション価格は4,422万円（前年比▲3.3%）であったが、㎡単価では近畿圏で同+2.5%、大阪市部及び大阪府下はともに同+4%台の上昇がみられた。

■ マンション賃料は東京で安定、大阪・名古屋は上昇基調も足下では下落

図表 9: 分譲マンション賃料(ファミリータイプ)



(出所) 東京カンテイ

東京カンテイによると、2022年6月の分譲マンション賃料は、季節要因等の影響もあり、東京23区で前月比▲0.3%の3,835円/㎡（前年同月比+0.2%）となった。2020年以降は、概ね3,800円/㎡～3,900円/㎡程度で推移している。

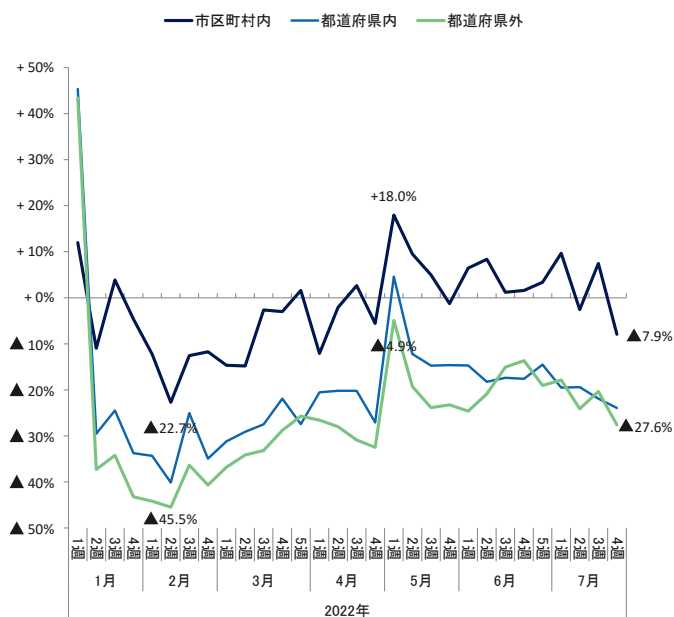
大阪市は前月比▲1.0%の2,708円/㎡（前年同月比+9.4%）であり、新築シェア拡大等に伴う2021年末頃からの上昇も一旦落ち着いている。

名古屋市は緩やかな上昇傾向がみられるが、築古事例増加もあり、前月比▲2.4%の2,043円/㎡（前年同月比+1.8%）である。

6. 商業施設市況

■ 渋谷駅周辺の都外居住者の人出は、コロナ前を下回って推移

図表 10: 推定居住地別滞在人口(渋谷駅、2019年同週比)



(出所)V-RESAS 及び Agoop「東京都の滞在人口の動向」

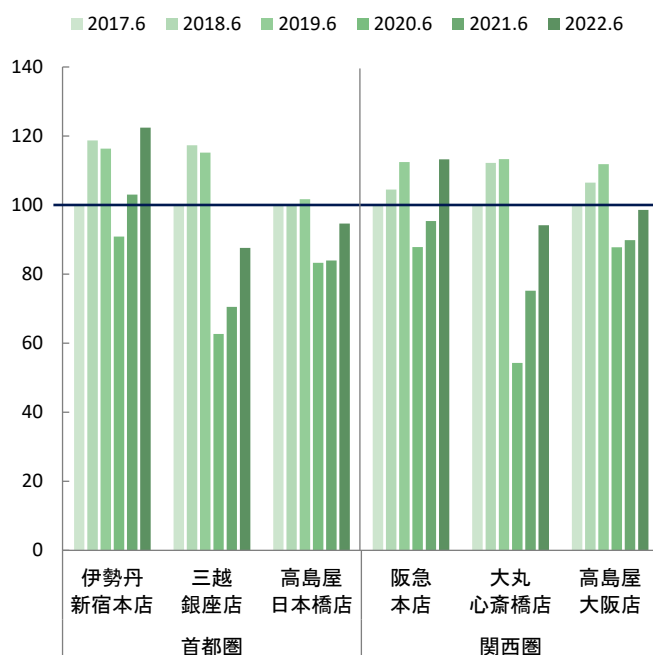
V-RESAS 及び Agoop によると、推定居住地別に集計した渋谷駅周辺の滞在人口は、2022年5月から7月前半まで、区内居住者について概ね2019年同期(コロナ前)を上回って推移していた。

また、大阪駅周辺の滞在人口をみると、市内居住者の人出は2022年4月中頃から2019年同期を上回る規模である。

一方、都府外居住者の滞在人口は、渋谷駅周辺及び大阪駅周辺の両地点においてコロナ前を下回って推移し、感染が急拡大した2022年7月は2019年同期からの減少幅も広がりつつある。繁華街に立地する飲食店、小売店への影響が懸念される。

■ 百貨店売上は回復途上

図表 11: 国内主要百貨店売上高(2017年=100)



(出所)各社公表資料 より大和不動産鑑定作成

2022年6月における国内主要百貨店の売上高をみると、いずれの店舗でも2020年を底として年々回復がみられる。伊勢丹新宿本店や阪急本店では、コロナ前の2019年6月における売上を若干上回った模様である。

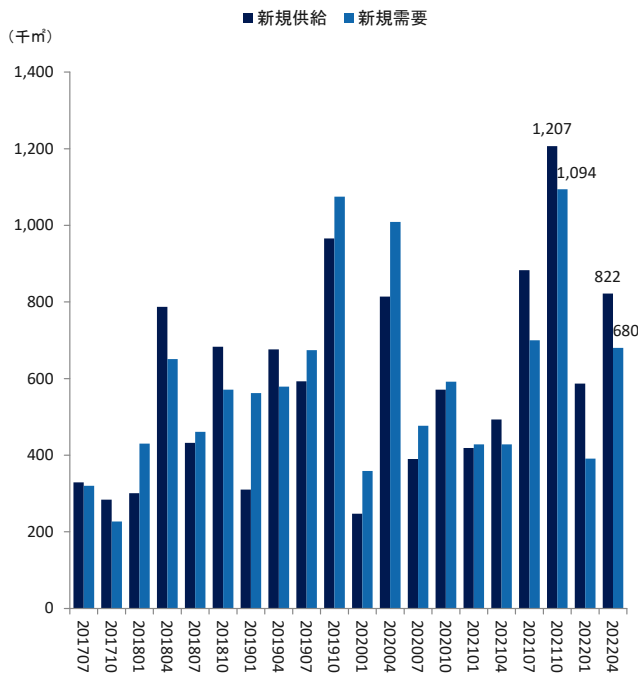
V-RESAS、ナウキャスト、日本経済新聞社「日経CPINow」によると、2022年4月以降の東京都の売上高動向(すべての品目)は、概ね2019年同期を上回って推移している。

梅雨明けとともに猛暑に見舞われた2022年6月最終週の売上は、スポーツ飲料が2019年同週比2.8倍、氷が同2.2倍を記録し、7月中旬でも両品目の売上は同1.3倍前後であった。

7. 物流施設市況

■ 物流施設への需要及び供給は比較的高水準、空室率は上昇傾向

図表 12: 東京圏物流施設の新規需給動向



(出所)一五不動産情報サービス

大型物流施設の市況をみると、E コマースや宅配便需要等を背景として、需給ともに比較的高水準である。

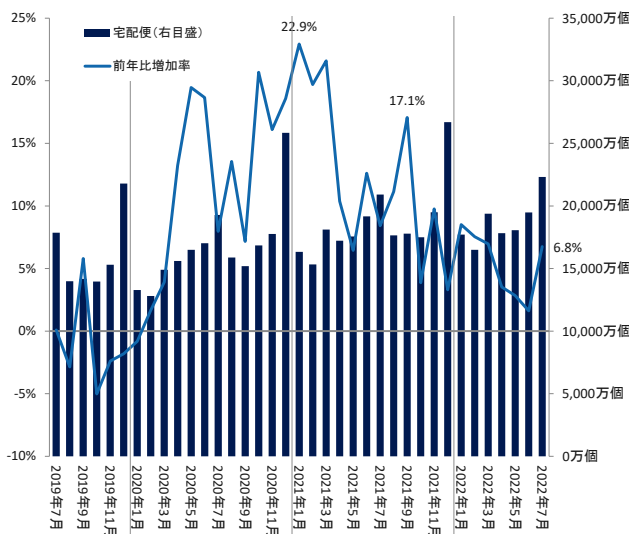
一五不動産情報サービスによると2022年2-4月期の東京圏における新規需要は68.0万㎡、新規供給は82.2万㎡であり、直近の1年間には供給量が需要量を上回って推移している。

2022年4月の東京圏における空室率は3.0%で、5四半期連続の上昇となり、前年同期からは+2.5%上昇である。足下での大量供給に加え、新規供給の予定や計画も多く、空室率の上昇傾向は続くと考えられる。

なお、東京圏の募集賃料は4,650円/坪（前期比+0.6%、前年同期比+5.7%）で、4四半期連続で上昇した。

■ 宅配便個数は2021年～2022年前半を通じて前年比増が継続

図表 13: 小口貨物取扱実績



(出所)ヤマト運輸「小口貨物取扱実績」より大和不動産鑑定作成

ヤマト運輸の宅配便個数は、2020年2月以降、直近の2022年7月まで2年半近くにわたり前年比増が継続している。

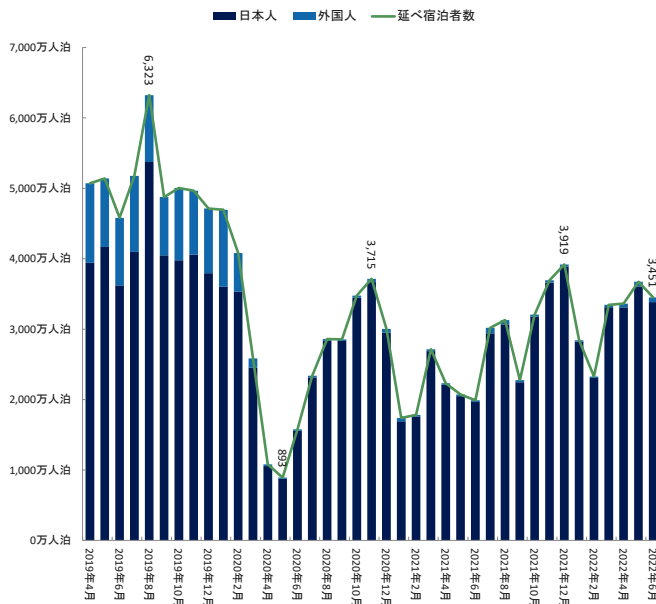
2020年春頃から2021年秋頃までの宅配便個数は、概ね前年比+10%以上の増加率を記録していた。2021年9月に同+17.1%となった後、増加率に低下傾向がみられ、2022年7月には同+6.8%である。

2020年初頭の最初の新型コロナ感染拡大期以来続くE コマース市場の拡大傾向が、宅配便に対する需要を高め、結果的には物流施設への需要を安定させる一因となっていると考えられる。

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▲25%、日本人宿泊者数は▲6.5%(2022年6月)

図表 14: 国内延べ宿泊者数(月次)



(出所) 宿泊旅行統計調査、2022年6月は第1次速報値

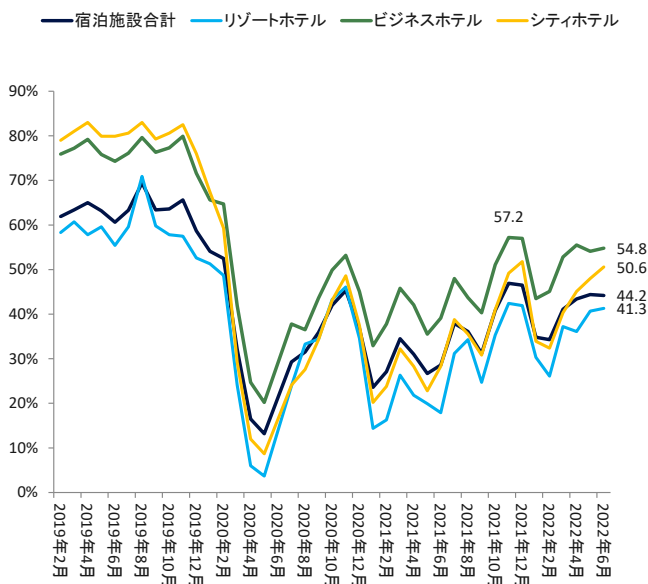
2022年6月の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は3,451万人泊(第1次速報値)であった。前年同月比1.7倍であるものの、感染拡大以前の2019年6月と比較すると▲25%減である。

2022年6月10日、添乗員付パッケージツアーの外国人観光客受け入れが開始された。6月の外国人宿泊者数は、前年同月比2.7倍の65.9万人(2019年同月比▲93%減)である。

一方、日本人宿泊者数は、2021年12月に2019年12月比+4%増となり、2020年3月以降初めて2019年同月を上回った。しかし、2022年1月以降は第6波などの影響を受け、2019年同月比1~3割減の月が続き、2022年6月は同▲6.5%であった。

■ 2022年は2月を底として客室稼働率が緩やかな回復傾向

図表 15: 客室稼働率の推移



(出所) 宿泊旅行統計調査、2022年6月は第1次速報値

2021年は、数度の緊急事態宣言発令もあり、客室稼働率は年間を通じて上昇と下降の振れ幅が大きかった。

2022年に入ると、まん延防止等重点措置の実施もあり、1月及び2月の稼働率は前月から低下傾向にあった。3月以降は一転して上昇基調に転じ、6月の全タイプ合計の稼働率は44.2%まで回復した。

6月の稼働率をタイプ別にみると、ビジネスホテルは54.8%で、2020年3月以降最高であった57.2%(2021年11月)に近づきつつある。また、シティホテルは50.6%まで回復し、行動規制の緩和等に伴う対面での活動の回復傾向が見受けられる。