



不動産市況レポート

大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング部

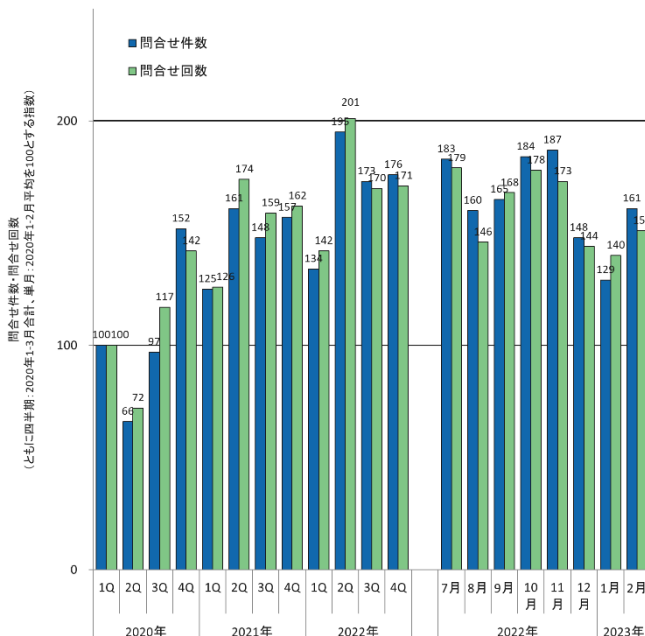
石井 健太郎

- ・不動産鑑定問合せ件数・回数は2021年に引き続き2022年も年間を通して、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高水準にあり、特に商業とホテルで高まりがみられた。
- ・2022年12月の金融政策会合で長短金利操作政策の変動許容幅が修正されたことから、10年国債利回りは0.5%まで上昇し、1月末時点においても同水準にある。また、12月には消費者物価指数も前年同月比で4%を超え40年ぶりの高値となった。
- ・2022年10月から感染拡大第8波が到来していたが、そのピークは越えて終息に向かいつつある。
- ・2022年第4四半期以降、東京都心、大阪市のオフィス空室率は緩やかな低下傾向にあり、2022年12月の募集賃料は前年同月比で下落した。今春以降、2025年にかけて東京と大阪ともに大量の新規供給が予定されており、市況への影響が懸念される。2022年の首都圏における新築マンションの販売戸数は供給の抑制により減少し、価格は上昇傾向にあった。
- ・2022年10月以降、訪日外国人旅行者の受け入れ再開にともない国内宿泊者数は、コロナ前の水準に戻りつつある。

1. 不動産取引市場関連

■ 2021年に続き2022年も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、2022年後半も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、依然としてレジデンスの比率が全体の4割~5割程度で推移している。一方で、商業とホテルに対する問い合わせ比率が2022年後半頃から高まっており、コロナ対策関連の規制が緩和されつつあることや旅行支援策によって、投資先として注目が集まっていることがうかがえる。

ただ、日本銀行の金融緩和政策からの転換有無や世界的な景気見通しの不透明感など懸念点もみられる。

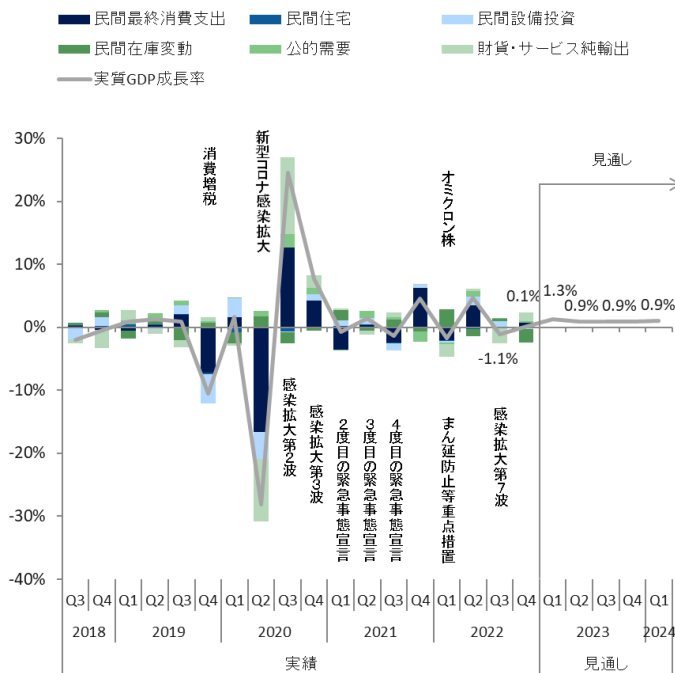
(出所)大和不動産鑑定
※1回の問合せの対象が3物件の場合、回数は1回、件数は3件と計上

(注)詳細なアセットタイプの件数比率は、弊社HP「鑑定問合せ件数の推移」をご参照ください

2. 経済動向

■ 世界経済成長率は上方修正、2022年の国内GDPはプラス成長

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2023年2月(見通し部分)

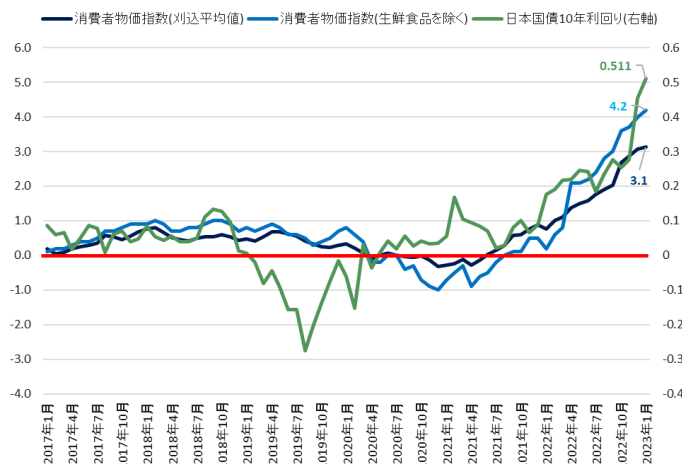
2022年10-12月期の国内実質GDP成長率は、2次速報において年率+0.1%とプラス成長となった。2022年の実質GDPは前年比1.0%と2年連続のプラス成長となり、内需が+1.6%でプラス寄与、外需は▲0.6%とマイナス寄与となっている。

ESPフォーキャストによると、2023年1-3月期の成長見通しを+1.3%とし、以降は2024年1-3月期まで1%程度で推移するとしている。

国際通貨基金(IMF)は2023年1月、世界経済成長率を2022年は3.4%とし、2023年は2.9%に減速した後、2024年は3.1%へ拡大するとした。2022年10月の予測から0.2%上方修正したが、2000年から2019年にかけての平均値である3.8%を下回っている。

■ 消費者物価指数は上昇中、長期金利も0.5%の水準に

図表3: 日本国債10年利回りと物価基調指標



(出所)日本銀行、財務省より大和不動産鑑定作成
 (注)対込平均値とは、品目別価格変動分布における両端の一定割合(上下各10%)を控除した値

2023年1月の消費者物価指数(生鮮食品を除く)の前年同月比は+4.2%、日本銀行が重視している物価基調を示す消費者物価指数の対込平均値は、2001年以降で過去最高値となった12月に引き続き、2023年1月は+3.1%となった。

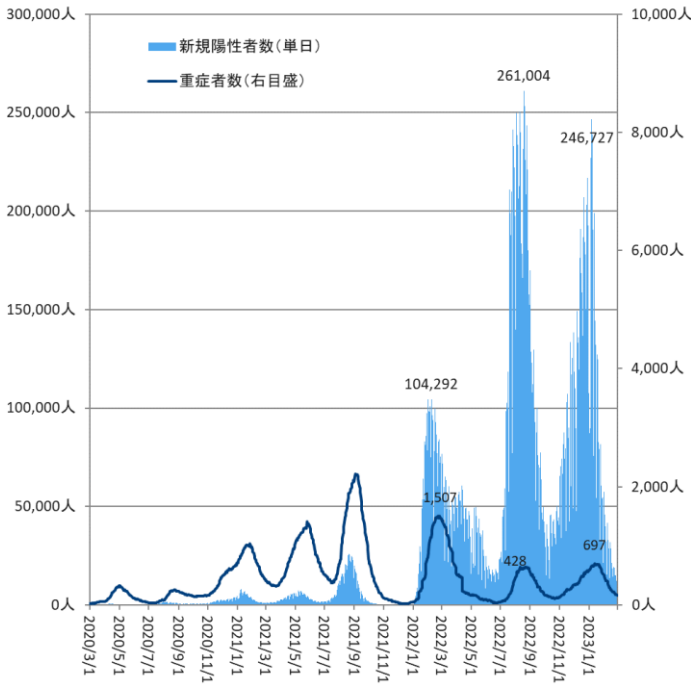
日本の10年国債利回りは、2022年12月の金融決定会合によってイールドカーブコントロールによる長期金利の変動許容幅を±0.5%程度に拡大する決定を行ったことにより、以降+0.5%の水準で推移している。

4月からスタートする日本銀行の植田新総裁下での財政・金融政策の動向に注目が集まる。

3. 新型コロナウイルス感染

■ 感染症第8波は終息へ、規制緩和が続く見込み

図表4: 国内新規陽性者数(単日)、重症者数



(出所)厚生労働省(2023年2月28日まで)

オミクロン変異株を背景に、感染拡大の第8波が2022年10月から2023年1月にかけて到来していたが、ピークは越えて終息に向かいつつある。

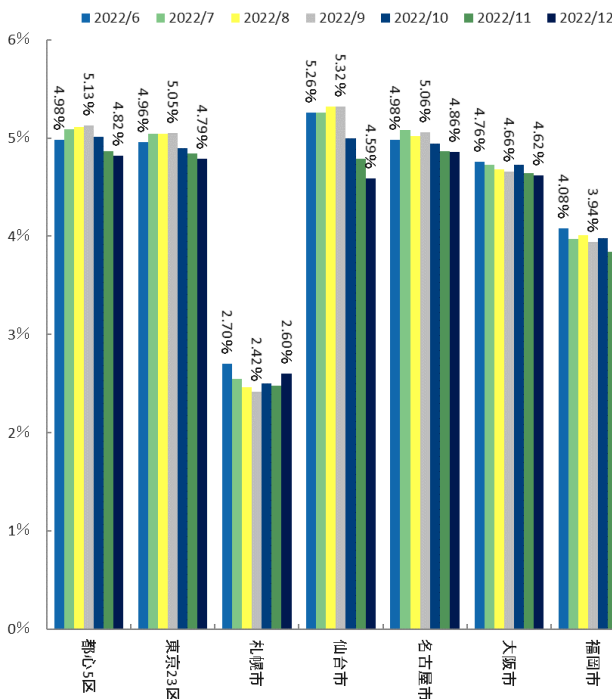
新規陽性者数は第7波時の261,004人が過去最多となっているが、第8波時には2023年1月6日に246,727人を記録した。重症者数のピークは1月12日の697人となっており、第7波の最大人数を超えた。

国内で感染者が確認されてから3年が経過し、3月13日からは屋内外問わずマスクの着用が個人の判断になり、5月8日には感染症法上の扱いを2類相当から5類に引き下げられる予定となっている。

4. オフィス市況

■ 空室率は緩やかに低下、札幌では小幅な上昇

図表5: 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、東京都心や大阪市の空室率はコロナ禍以前から上昇傾向にあったが、2022年9月～10月をピークに緩やかな改善傾向にある。2022年12月末では都心5区は4.82%、大阪市では4.62%となっている。

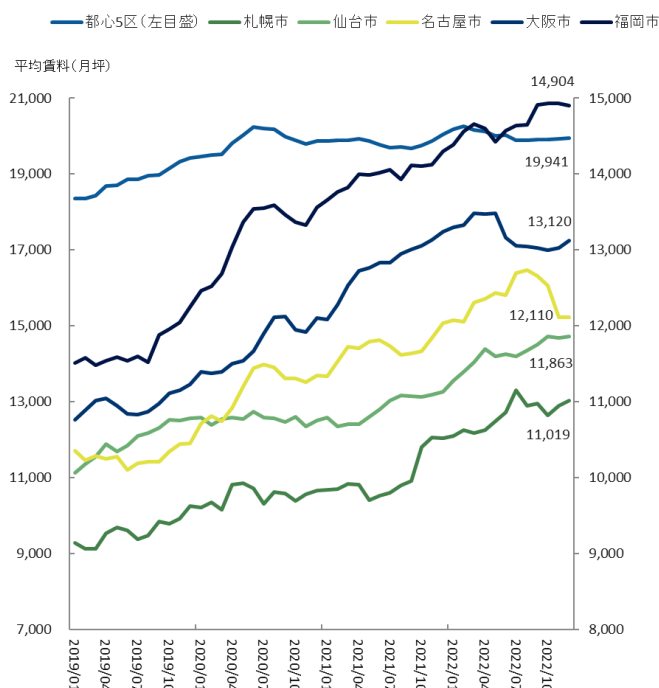
一方、札幌市では2022年12月の空室率が上昇しているが、これは新築ビルが空室を抱えたまま竣工したことや部分解約により空室が生じたことが主な要因となっている。

その他の主要都市では、天井の時期は異なるものの上昇のピークは過ぎ、全体的に低下トレンドにある。

4. オフィス市況

■ 2022 年の募集賃料は東京・大阪で下落

図表 6: 主要都市の募集賃料(共益費込み)



(出所)三幸エステート

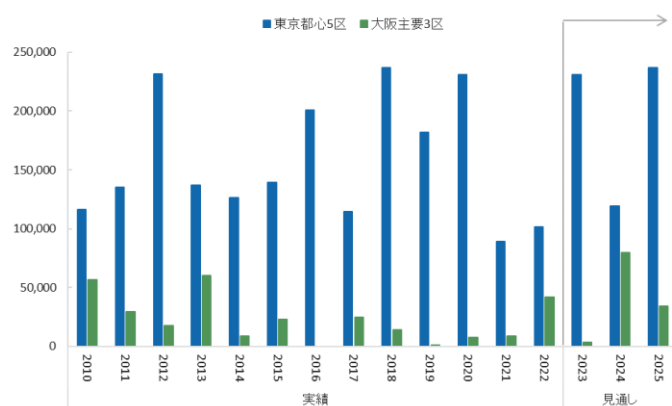
三幸エステートによると、2022 年に東京都心 5 区の募集賃料は下落傾向にあった。2 月の 20,262 円/坪をピークとして下落していたが、小幅であるが 7 月以降多少の回復がみられた。

大阪市も同様に 2022 年 5 月をピークに 5 ヶ月連続で下落していたが、年末にかけてその傾向は弱まり、わずかな上昇もみられた。

札幌市、仙台市、福岡市では年間を通じて上昇トレンドにあり、2022 年 12 月では前年同月比 +4.7%、+6.5%、+4.2%となっている。

■ オフィス供給量は都心 5 区で今春以降、大阪 3 区では 24 年以降に大量の新規供給が見込まれる

図表 7: オフィス新規供給量



(出所)三幸エステート

(注)1 フロア面積 50 坪以上のビルを対象

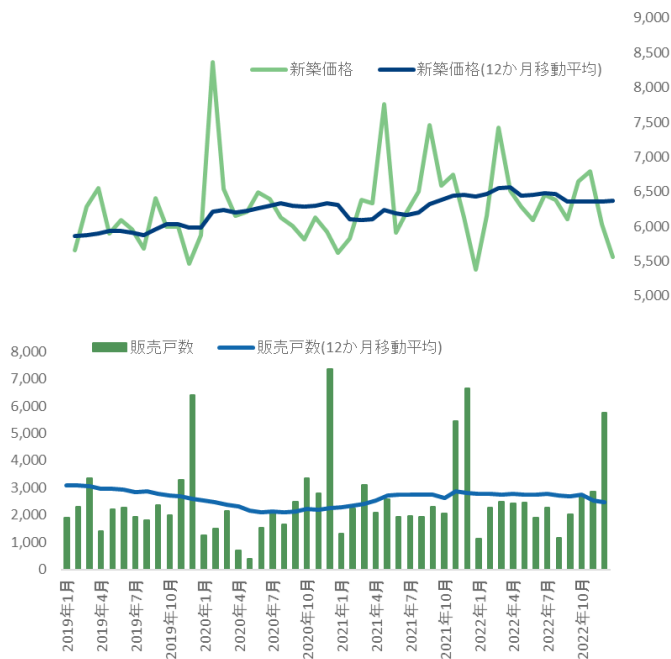
労働環境の変化や経済見通しが不透明な中、主要エリアではオフィスの大量供給が予定されており、市況への影響が懸念される。

東京都心 5 区では 2023 年春以降に大量供給を控えており、三幸エステートによると、2023 年は 230,600 坪、2025 年には 236,700 坪が市場に供給される見込みである。今後建設されるオフィスで最も延べ床面積が大きいものは、2023 年夏に竣工予定の『虎ノ門・麻布台プロジェクト メインタワー』であり、139,730 坪となっている。大阪中心 3 区においては、2023 年の供給量は少ないが、2024 年には 79,800 坪と 2010 年以降で最も多い新規供給が見込まれている。

5. 住宅市況

■ 2022年首都圏の新築マンション発売戸数は減少、価格は全域では上昇傾向にあるも東京23区では下落

図表8：首都圏新築マンション販売戸数・新築価格



(出所)不動産経済研究所 より大和不動産鑑定作成

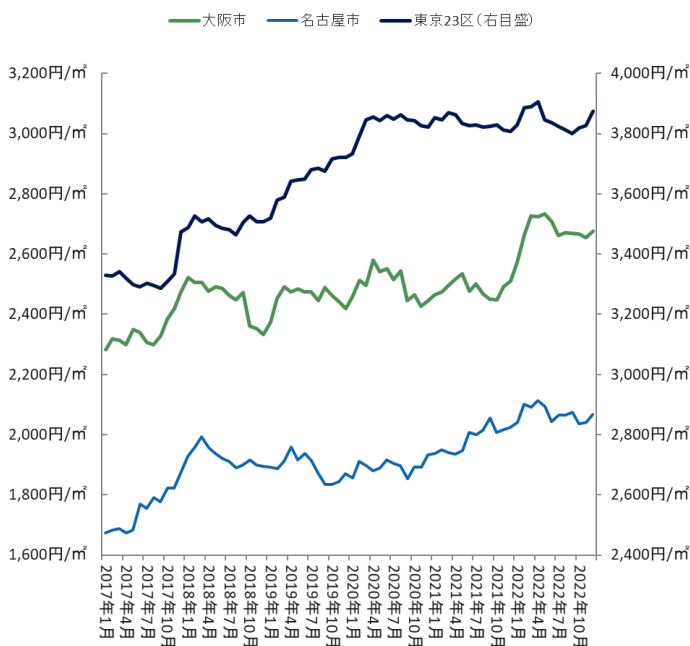
不動産経済研究所によると、首都圏における新築分譲マンションの2022年発売戸数は29,569戸(前年比▲12.1%)であり、2年ぶりに3万戸を下回った。要因としては、資材調達等による施工の先行き不透明感から供給が抑制されたことが考えられるとしている。

2022年を通して、首都圏での平均価格は6,288万円と2年連続で高値を更新した。東京23区では、8,236万円(前年比▲0.7%)となっており、首都圏の価格上昇は東京都下および周辺3県がけん引する形となった。

東京カンテイによると、首都圏の2022年中古マンション平均価格は4,716万円(前年比+13.2%)と2年連続で上昇した。

■ 2022年東京のマンション賃料は高水準、大阪と名古屋では上昇

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年の分譲マンション賃料は、東京23区で前年比+0.3%の3,846円/m²となった。春以降に賃料の下落がみられていたが、年末にかけて再び持ち直し、年間を通しては引き続き高い水準となっている。

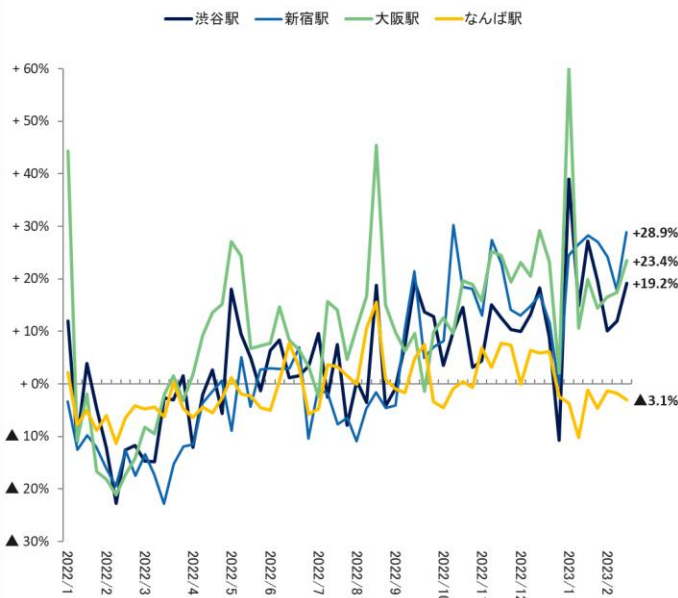
大阪市では、前年比+7.7%の2,677円/m²であり、中心部のタワーマンションなどの事例が増加したことで賃料水準は大幅に上昇した。

名古屋市では、前年比+4.2%の2,070円/m²であり、大阪市同様に新築事例が増加したが、平均上昇率は4%台にとどまった。

6. 商業施設市況

■ 渋谷駅、新宿駅、大阪駅周辺の区内居住者の人出は、コロナ前を上回って推移

図表 10: 推定居住地が区内の駅別滞在人口
(2019年同週比)



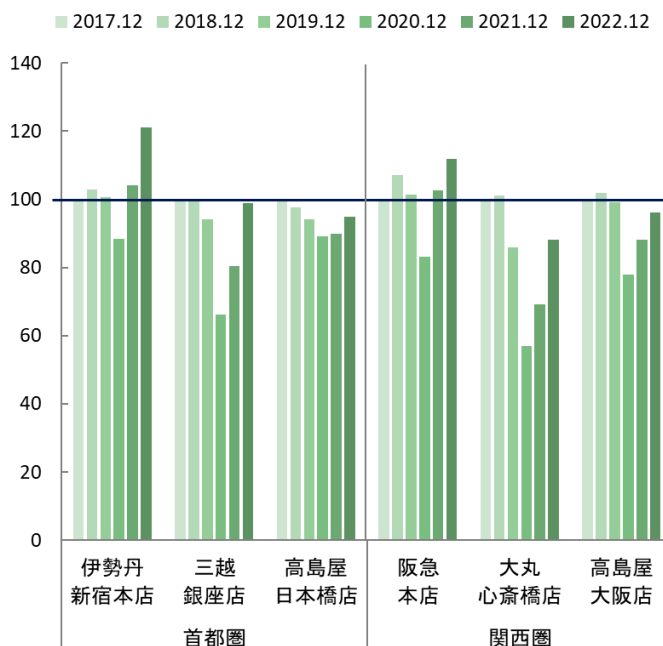
(出所) V-RESAS 及び Agoop

V-RESAS 及び Agoop によると、同区内居住者の渋谷駅、大阪駅周辺における滞在人口は、2022年4月以降概ね2019年同期を上回って推移している。新宿駅においては7月、8月頃は2019年同期を下回っていたが、9月以降は人出の回復傾向がみられている。なんば駅周辺では第8波の影響もあり、2023年1月以降2019年同期を下回っている。

一方、より広域からの人出を表す都府内または都府外の居住者における当該駅の滞在人口は、2019年同期を下回って推移しているものの、回復傾向にある。

■ 百貨店売上は回復、コロナ前を超える店舗も

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

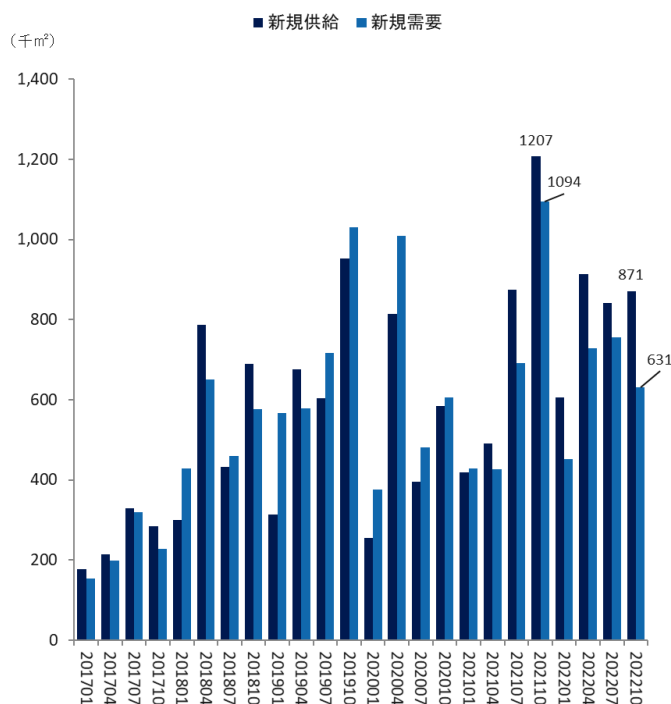
滞在人口の増加を受けて、2022年12月における国内主要百貨店売上高は、いずれの店舗でも2020年を底として回復がみられる。伊勢丹新宿本店や阪急本店では、コロナ前の2019年12月における売上を大きく上回っている。

V-RESAS、JCB/ナウキャスト「JCB消費NOW」によると、全国における外食に対する消費活動は2020年4月後半時点では2019年同週比▲54%であったが、2022年12月後半では同比▲2%とコロナ前を下回っているものの、大幅な回復傾向がみられる。

7. 物流施設市況

■ 物流施設への需給環境は均衡局面に、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

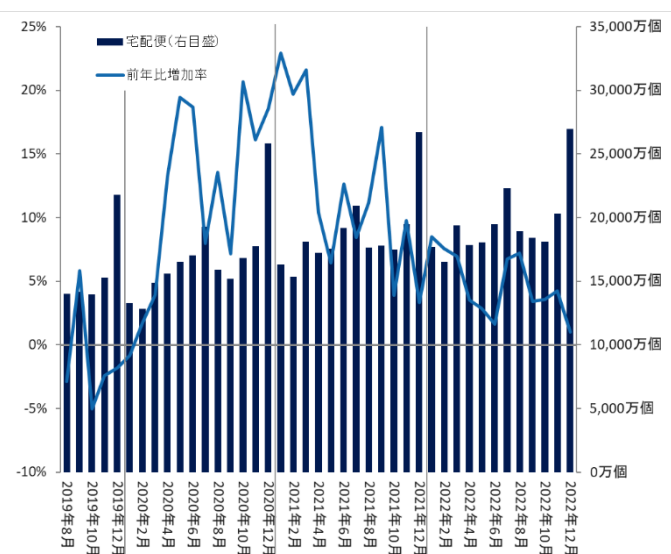
コロナ禍を機とした E コマースや宅配便需要の拡大を背景に物流施設に対する需要は堅調である。一方、昨今の開発ラッシュにともない空室率は上昇傾向にあり、一五不動産情報サービスによると、適度に空室がある市況に移行するとしている。

2022 年 8-10 月期の東京圏における新規需要は 63.1 万㎡、新規供給は 87.1 万㎡であり、供給量が需要量を上回って推移している。

2022 年 10 月時点の東京圏における空室率は 4.0%で、7 四半期連続の上昇となり、2022 年 7 月と比べると +0.8%となっている。募集賃料は 4,700 円/坪 (前期比+0.4%) で、横ばい傾向にある。

■ 宅配便個数は増加傾向に、前年比増加率は縮小傾向

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

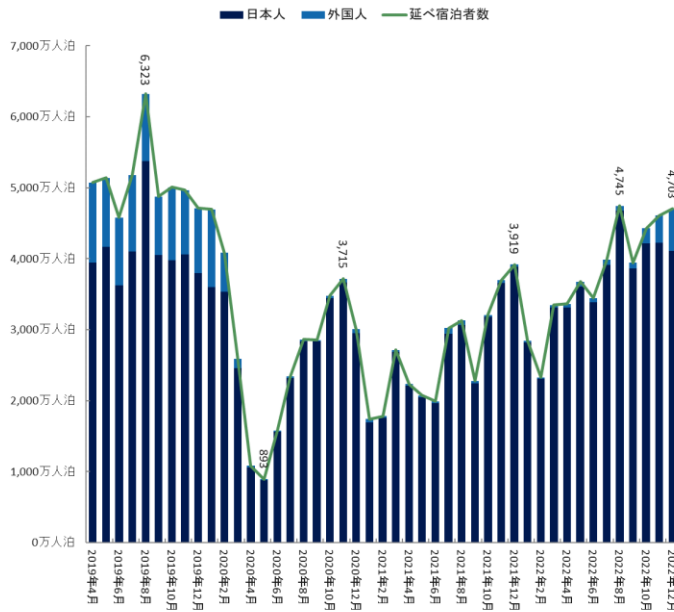
ヤマト運輸の宅配便個数は、コロナ感染拡大初期の 2020 年 2 月以降、直近の 2022 年 12 月まで前年比増が継続しているが、その幅は縮小傾向にある。

コロナ禍を機に消費者の E コマース利用が定着していることがうかがえ、V-RESAS、JCB/ナウキャスト「JCB 消費 NOW」によると、全国における 2022 年 12 月後半の E コマース消費動向は 2019 年同期比 +22%となっており、2020 年 1 月以降概ね 2019 年同期比を上回って推移している。

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▲0.2%、外国人宿泊者数は▲35.4%

図表 14: 国内延べ宿泊者数(月次)



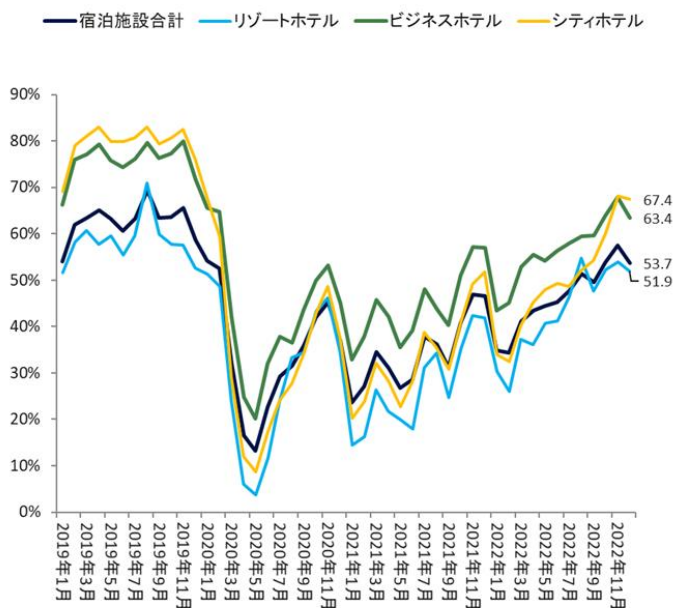
(出所)宿泊旅行統計調査、2022年12月は第1次速報値

2022年12月の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は、4,703万人泊(第1次速報値)であった。前年同月比+20%であり、感染拡大以前の2019年12月と比較すると▲0.2%と減少したものの回復傾向にある。2022年10月以降、本格的な訪日外国人旅行客の受け入れ再開にともない宿泊者数は増大しており、2022年12月の外国人宿泊者数は593万人となっている。

国籍別の外国人宿泊者数の構成比は、アジアが57.0%、アメリカが12.8%、欧州が7.5%となっている。中国からの宿泊者数は5.8%にとどまっており、2019年同月比▲91.7%となっている。今後の中国からの旅行者に関する動向に注目が集まる。

■ 2022年の客室稼働率は、年間通して上昇傾向

図表 15: 客室稼働率の推移



(出所)宿泊旅行統計調査、2022年12月は第1次速報値

延べ宿泊者数の回復にともない、2022年の客室稼働率は年間を通じて上昇傾向にあった。

2022年12月の稼働率は53.7%と前月からは低下したものの、コロナ禍前2019年同月の58.7%に近づきつつある。

12月の稼働率をタイプ別にみると、シティホテルが67.4%、ビジネスホテルが63.4%、リゾートホテルが51.9%となっている。旅行支援策や行動制限の緩和によって、特にリゾートホテルとシティホテルでは回復傾向にあり、2022年各月の前年同月比を年間で平均した値は67.7%と53.1%となっている。