



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

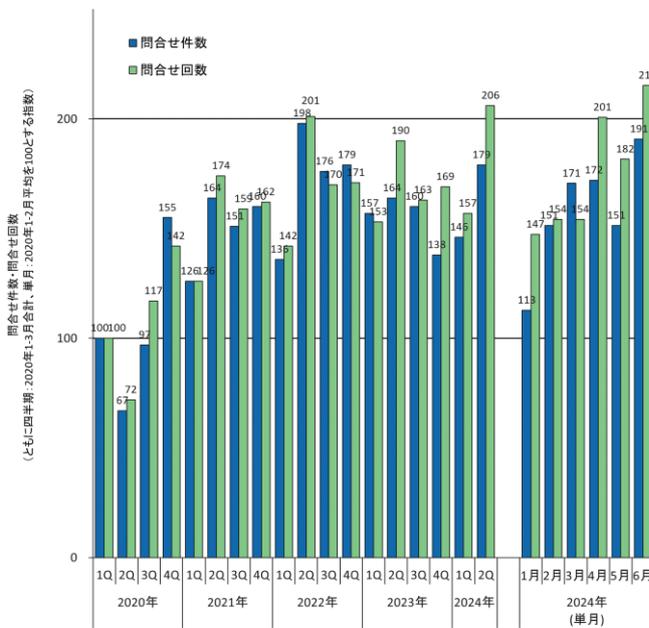
石井 健太郎

- 不動産鑑定問合せ件数・回数は2023年3Qから2024年1Qにかけて落ち着きがみられたものの、2024年2Qは増加傾向にある。
- 7月の金融政策決定会合では、政策金利が0.25%程度に引き上げられる追加の利上げが決められた。さらに、米国景気への懸念感や日米の金利差縮小による円高などから8月には株価が急落し、引き続き乱高下している。
- 東京都心のオフィスでは、2023年春以降に大量供給があったものの、堅調な需要を背景に空室率は引き続き改善傾向にある。大阪市では足元でわずかに悪化しているものの、周辺地域からの移転など前向きな需要もみられ、横ばい傾向となっている。
- 首都圏の新築マンション価格は、2024年前半では前年同期に超高額物件の売り出しがあったこともあり対前年同期比で3年ぶりの下落となったが、東京23区では2年連続で1億円を超えている。
- インバウンドの好調が継続しており、店舗賃料は増加、ホテルの客室稼働も回復傾向にあり、国内不動産市況へ大きく寄与している。

1. 不動産取引市場関連

■ 2024年2Qの不動産鑑定問合せ件数・回数は増加傾向に

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

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

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年はコロナ禍からの回復もあり増加傾向にあり、2023年は前年の反動により通常の水準に戻りつつあった。しかし、直近の2024年2Qでは件数・回数ともに前年同期を上回り、回数は四半期別で過去最高値となった。

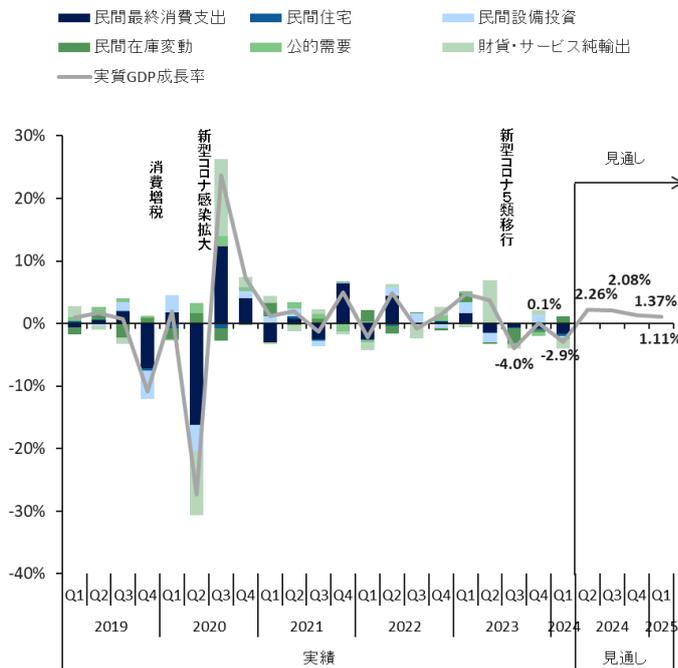
アセットタイプ別では、オフィスの比率が微増傾向にあり、東京都に所在する物件に対する問合せが約63%と大部分を占めている。ホテルの割合も10%程度で推移しており、中でも「ビジネスホテル」への問合せがホテル全体の半分を占めている。そのほかにもプライベートヴィラやゲストハウスなどへの問合せもみられる。



2. 経済動向

■ 国内実質 GDP 成長率はマイナス成長に、世界経済はわずかに成長の見込み

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 2024 年 7 月(見通し部分)

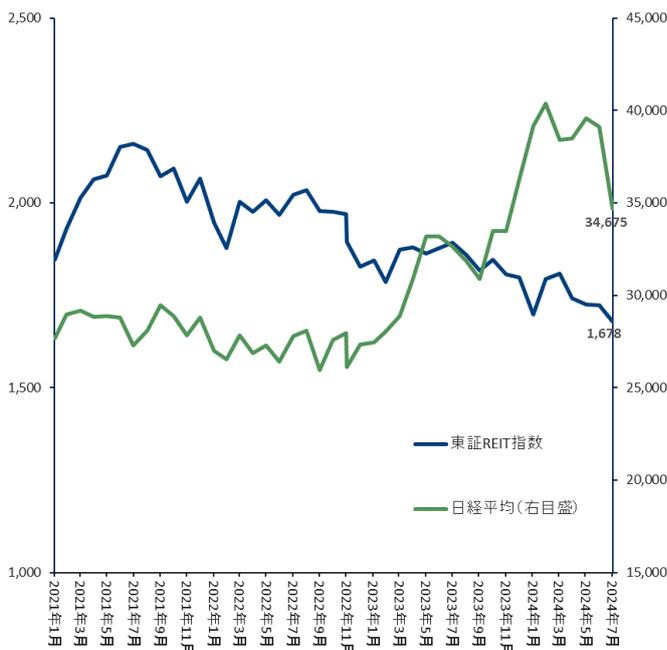
(注)年率換算・季節調整済

2024 年 1-3 月期の国内実質 GDP 成長率はマイナスに転じ、前期比▲2.9%(年率換算)と速報値の▲1.8%から下方修正された。民間消費が▲1.6%と 4 期連続でマイナスとなり、物価の高騰や実質賃金の低下などによる消費の停滞が続いている。ESP フォーキャストによると、2024 年 4-6 月期では+2.26%になる見込みとしており、以降は徐々に低下し、2025 年 1-3 月期には+1.11%になる予測としている。

国際通貨基金(IMF)は 2024 年 7 月、世界経済成長率を 2024 年は 3.2%、2025 年は 3.3%とわずかに上昇する見込みとした。さらに、サービス価格の上昇が世界的なディスインフレの勢いを失速させつつあり、インフレの上振れリスクが増大しているとした。

■ 日経平均株価は 7 月に史上最高値となるも急落、REIT 指数は下落が継続

図表 3: 日経平均株価と東証 REIT 指数



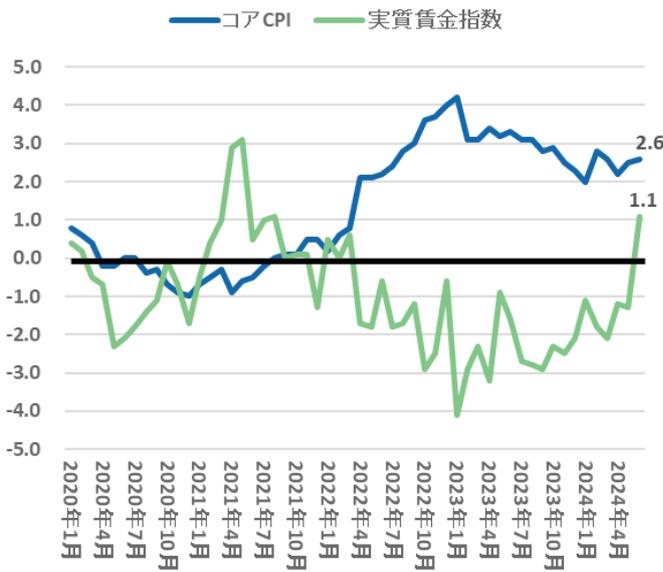
(出所)Quick、月次終値(2024 年 8 月は 6 日時点)

日経平均株価は、米国の景気後退への懸念感や金利差の縮小による円高等で、8 月 5 日の下げ幅は 4,451 円と過去最高になり、下落率も 12.4%と過去 2 番目の記録となった。7 月には史上最高値となった 42,224 円をつけていたが、価格が乱高下しており現時点では不安定となっている。

東証 REIT 指数は、金利上昇などを背景に引き続き低下傾向にある。加えて、米国がハードランディングシナリオになった場合は、米国商業用不動産の市況はさらに悪化することが考えられ、日本の不動産市況にも影響を及ぼすことが懸念される。

■ 6月の消費者物価指数は上昇、実質賃金は27ヶ月ぶりにプラス

図表4: 消費者物価指数と実質賃金の推移



(出所)総務省、毎月勤労統計調査(従業員5人以上の事業所)

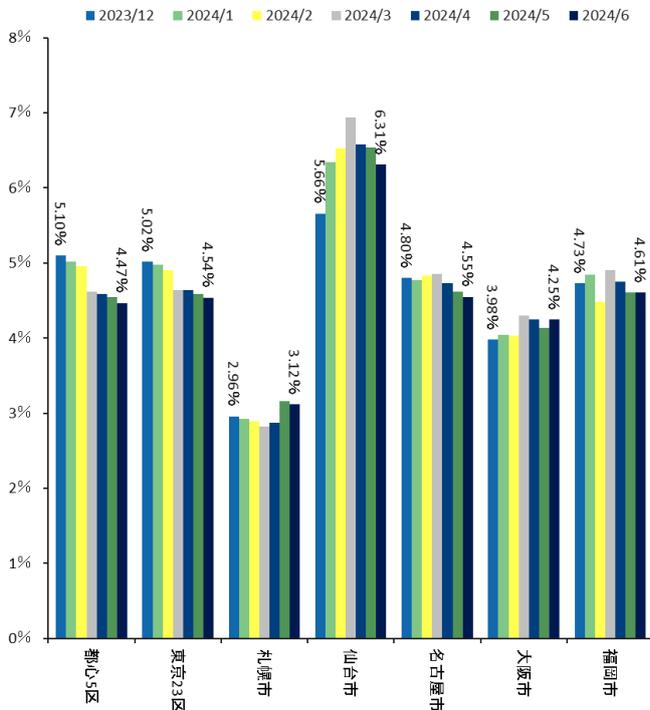
6月の消費者物価指数（生鮮食品を除く）は前年同月比+2.6%と2ヶ月連続で上昇幅は拡大し、34ヶ月連続で前年同月を上回っている。政府による電気・ガス料金への補助が縮小したことが大きな要因とみられる。

毎月勤労統計調査によると、6月の実質賃金（速報値）は、夏の賞与支給が貢献したことなどで前年同月比+1.1%となり、27ヶ月ぶりのプラスとなっている。名目賃金を表す現金給与総額は、30ヶ月連続で上昇しており、足元では同+4.5%と大きく上昇した。消費の停滞感がみられるなかで、実質賃金が安定してプラスで推移していくことが期待される。

3. オフィス市況

■ 空室率は東京23区などでは引き続き改善傾向に、その他都市でも前向きな需要がみられる

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京23区の空室率は引き続き改善傾向にあり、6月では4.54%と低下傾向にある。昨年後半以降からの活発な需要が継続しており、大規模ビルにおいても足元でわずかではあるが改善している。

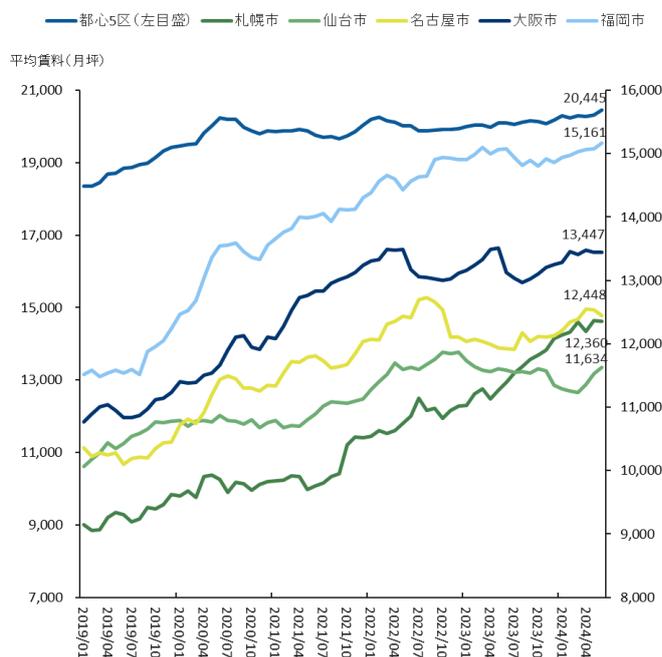
大阪市では新築ビルが空室を残したまま竣工した影響で6月の空室率は悪化しているものの、周辺地域・自社ビルからの移転やビルグレードの改善を目的とした移転など前向きな需要がみられている。

主要都市では、前向きなオフィス需要がみられており、その他のエリアにおいても空室率は概ね改善傾向にある。

3. オフィス市況

■ 東京 23 区の募集賃料はわずかに上昇傾向、大阪市では横ばいが継続

図表 6: 主要都市のオフィス募集賃料(共益費込み)



(出所)三幸エステート

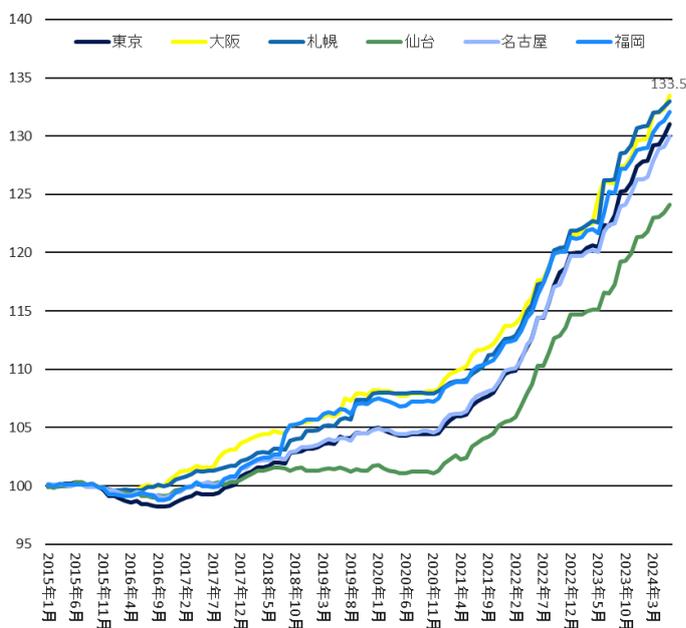
三幸エステートによると東京都心 5 区の募集賃料は、わずかではあるが上昇傾向が継続しており、6 月では前年同月比+1.7%の 20,445 円/坪となっている。募集状況の改善を受けて、賃貸条件を見直しする動きが広がりつつあるとし、フリーレント期間の縮小などもみられているとしている。

大阪市では、横ばい傾向となっており、既存ビルでは比較的低めの金額で成約しているが、新築ビルでは好調な需要を背景に賃料を下げずに成約にいたるケースがみられる。

福岡市では 6 ヶ月連続での上昇となり、2000 年以降の最高値を更新したとしている。

■ 建築費指数は上昇が継続、テレワーカー割合も昨年に引き続き低下傾向に

図表 7: 建築費指数(事務所(RC))



(出所)建築物価調査会

(注)2015 年基準

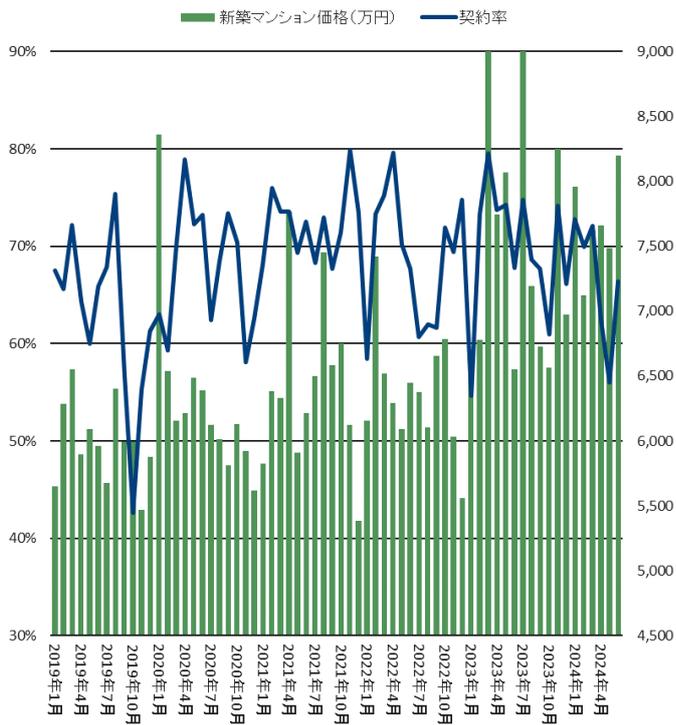
建築費の上昇が継続している。建築物価調査会によると、6 月における 2015 年基準での事務所 RC 造の建築費(暫定値)は東京で 131.0 (前年同月比+7.0%)、大阪で 133.5 (同+5.8%)、福岡で 132.1 (同+7.1%)となっている。建築コストの上昇にともない、新規供給量の減少やテナントの移転意欲の低下などへの影響も懸念される。

また、国土交通省が公表している令和 5 年度テレワーク人口動態調査によると、雇用型テレワーカーの割合は 2 年連続で減少しており、足元では全国で 24.8%、首都圏でも 38.1%と 40%を下回った。これによりオフィス面積の需要は上昇しており、好調なオフィス市況の一因となっていることがうかがえる。

4. 住宅市況

■ 2024 年前半の東京 23 区では新築マンション価格は前年同期比で下落も、1 億円を超える

図表 8: 首都圏新築マンション契約率・新築価格

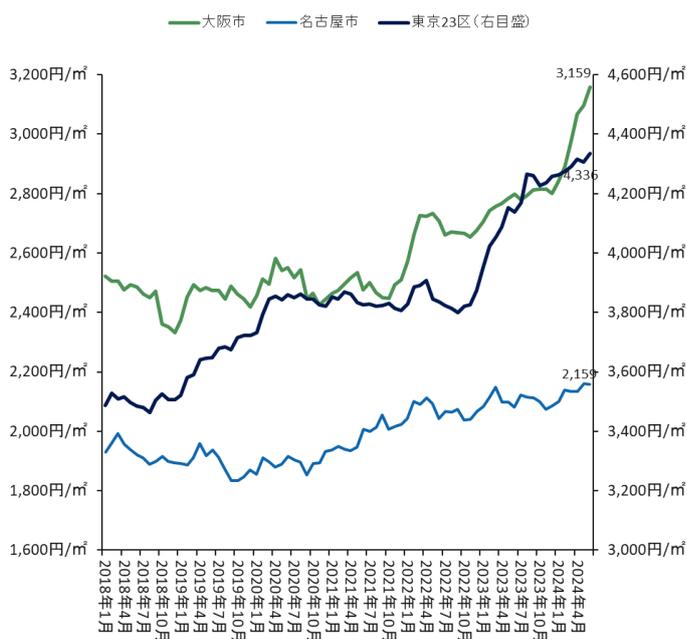


(出所)不動産経済研究所 より大和不動産鑑定作成

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 2024 年前半の発売戸数は 9,066 戸(前年同期比▲13.7%)となり、前半としては 4 年ぶりに 1 万户を割れた。平均価格は 7,677 万円(同▲13.5%)と前年同期に超高額物件の売出しがあったこともあり、3 年ぶりの下落となった。東京 23 区においても同▲16.3%となったが、2 年連続で 1 億円を超えている。エリア別のシェアでは東京 23 区が 36.6%まで低下しており、前半として 40%を下回るのは 16 年ぶりとなった。近畿圏における発売戸数は 6,410 戸(同+5.5%)となり、契約率も 74.1% (同+6.3 ポイント)と 2 年ぶりに目安となる 70%を超えた。平均価格は 5,813 万円(同+21.8%)と調査開始以来の最高値を更新している。

■ 東京 23 区、大阪市のマンション賃料は上昇傾向に、中古マンション価格は東京 23 区で上昇が継続

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

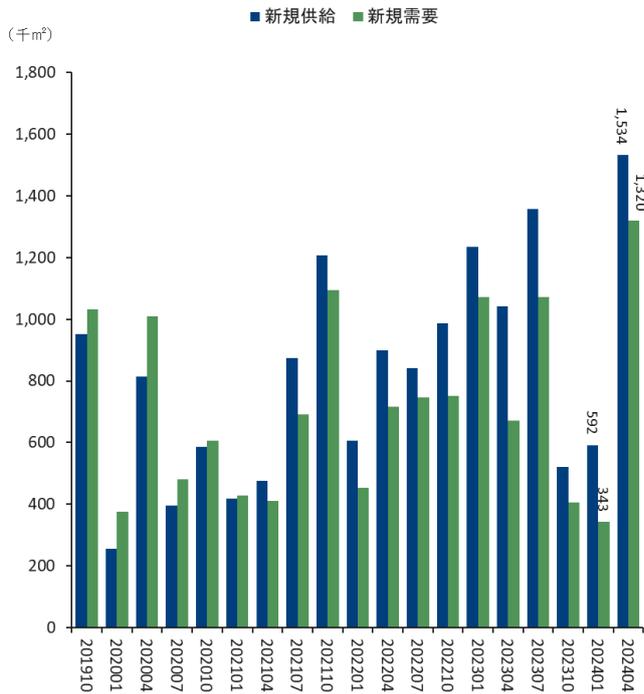
東京カンテイによると、6 月の分譲マンション賃料は、東京 23 区では 4,336 円/㎡(前月比+0.7%)と直近 1 年の最高値を更新している。大阪市では 6 ヶ月連続の上昇となる 3,159 円/㎡ (同+2.0%)、名古屋市では 2,159 円/㎡(同▲0.1%)とわずかに下落した。

中古マンション価格は、首都圏全体において 4,629 万円と昨年 2 月の 4,866 万円以降、下落・横ばい傾向となっている。一方、東京 23 区は前月比+1.2%の 7,475 万円と上昇が継続している。特に都心 6 区では 12,058 万円と 17 ヶ月連続での上昇となっており、上昇ペースも加速している。

6. 物流施設市況

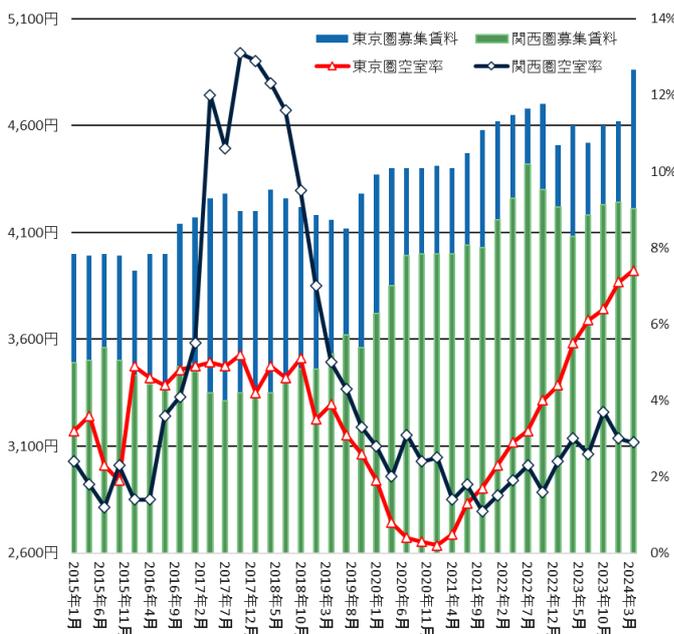
■ 東京圏の需給状況は緩和が続く、関西圏での需要は堅調に

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

図表 13: 東京圏・関西圏の募集賃料と空室率の推移



(出所)一五不動産情報サービス

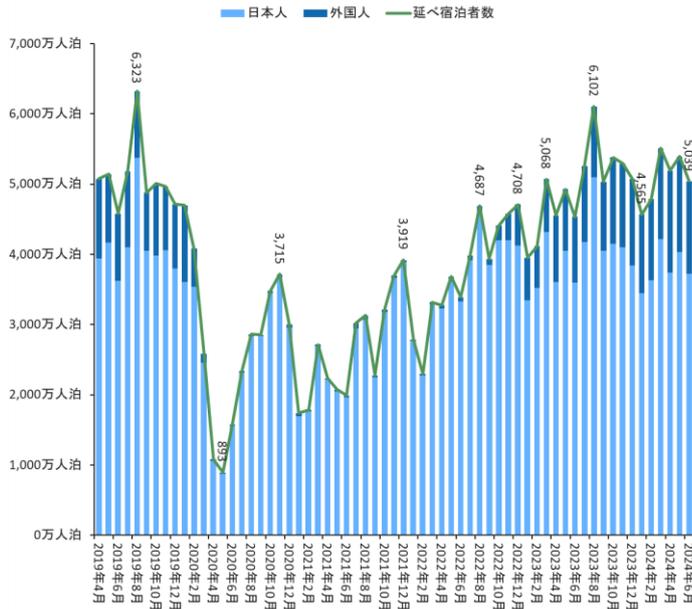
一五不動産情報サービスによると、2024年2～4月期の東京圏では、調査開始以来最多となる23物件が新たに竣工し、新規供給は153.4万㎡となり、新規需要も132.0万㎡と両指標とも増加した。供給が大きく増加したこともあり、空室率は7.4%と前期から+0.3ポイントとなり、13期連続での上昇となった。着工している物件もあり、年末にかけて需給が緩和しやすい環境が続くが、建築費の上昇などの影響もあり、新しい開発案件を慎重に判断する傾向にあるとしている。さらに、新規供給は今期がピークであることから、空室率の上昇は今後鈍化していくことに期待できるともしている。募集賃料は4,860円/坪(前期比+5.2%)と大幅な上昇となっている。賃料水準が高いエリアでの募集が増加したことや建築費の高騰にともなう賃料上昇圧力もあり、3期連続での上昇となった。

関西圏における同期の空室率は2.9%と前期から▲0.1ポイントとなった。新規供給は23.8万㎡、新規需要は24.4万㎡と引き続き需要が上回っており、堅調なニーズを背景に賃貸市況は良好にあるとしている。均衡した需給バランスを背景に、募集賃料は4,210円/坪(前期比▲0.7%)と横ばい傾向が継続している。

7. ホテル市況

■ 国内延べ宿泊者はインバウンドの好調を背景にコロナ禍前を上回る

図表 14: 国内延べ宿泊者数(月次)



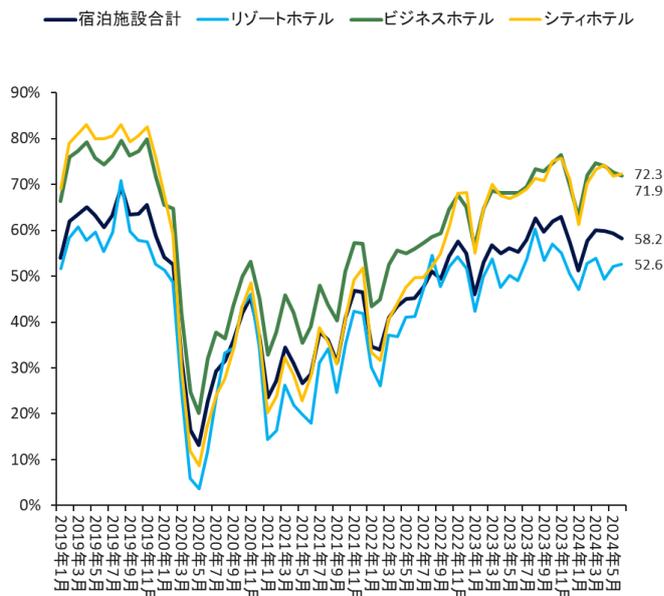
(出所)観光庁「宿泊旅行統計調査」、2024年6月は第1次速報値

宿泊旅行統計調査によると、2024年6月の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は、5,039万人泊(第1次速報値)であった。2019年同月比では3番目に高い数字となる+10.0%となり、コロナ禍前の水準を上回っている。一方で、日本人宿泊者数は6月で3,720万人泊(2019年同月比+2.7%)とコロナ禍前をわずかに上回っているが、物価高や宿泊料金の高騰などを背景として頭打ち感もみられる。

外国人宿泊者数は1,319万人泊(同+37.6%)と引き続き延べ宿泊者数の増加に大きく寄与している。5月時点での国籍別では、中国のシェアが16.4%と1位であり、コロナ禍前を上回ってはいないものの2019年同月比▲21.4%と回復が続いている。

■ 訪日外客数の増加にともない客室稼働も回復傾向にあるが、足元では低下

図表 15: 客室稼働率の推移



(出所)観光庁「宿泊旅行統計調査」、2024年6月は第1次速報値

宿泊旅行統計調査によると、全体の客室稼働率は6月で58.2%(第1次速報値)と前年同月差では+2.9ポイントとなったが、2019年同月差では▲2.4ポイントとなった。ビジネスホテルとシティホテルでは70%を上回って推移している。

訪日外国人旅行者統計によると、6月の訪日外客数は314万人となり単月として過去最高値となった。上半期累計では1,778万人となり、過去最高の2019年同期を100万人以上上回った。国別では、台湾と米国で単月過去最高を更新している。