

【不動産マーケットリサーチレポート 最新号発行】**新型コロナウイルスの影響を踏まえた国内不動産市場の見通し**

2020年9月17日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第1部・第2部

当社は、国内主要都市・主要プロパティタイプの不動産市場について今後5年の見通しを示した「不動産マーケットリサーチレポート」の最新号^{※1}、^{※2}を2020年7月に発刊しました。最新号では新型コロナウイルスの影響を踏まえて、見通しを修正しています。具体的には、短期的な一時影響として雇用の悪化やインバウンドの急減など、中期的な構造変化としてテレワークの普及やEC市場の拡大加速などといった環境変化を踏まえた内容としております。本稿は、その概要を示すものです。「不動産マーケットリサーチレポート」は有償での提供となりますが、ご関心のある方は本稿末尾の「お問い合わせ」からご連絡をお願いいたします。

※1 経済環境、賃貸市場(オフィス、賃貸住宅、商業施設、物流施設、ホテル)、および投資市場(投融資資金、不動産取引、期待利回りなど)で構成

※2 標準シナリオに加えて、悲観シナリオ「新型コロナ影響長期化シナリオ」での見通しも提示

【不動産賃貸市場】

新型コロナウイルスの影響を大きく受け、注目されるのはホテルと商業施設。ホテルについては、東京や大阪といった主要都市で、大量供給によって需給バランスが崩れ始めていたところに、コロナの影響が重なった。宿泊需要は2021年以降に回復していくが、海外観光客の回復には時間がかかり、加えてTV会議の普及等でビジネス需要はコロナ前の水準には戻りづらい。都市別には、リピーターの増加に伴って、訪日外国人の地方分散が緩やかに進むため、東京の需給バランスの改善は弱めである。一方、中期的には中国をはじめとするアジアからの宿泊需要拡大によって、大阪の需給バランスは改善しやすい。商業施設については、郊外からの週末消費や平日の都心通勤者の立ち寄り消費、インバウンド消費の減少によって、都心型SCの売上効率、賃料は住宅地型SCよりも下落しやすい。中期的には、インバウンド消費の拡大が追い風となり、都心型SCの賃料は上昇に転じる見込み。一方、地方の住宅地型SCは、短期的な下落幅は小さいが、中期的にはEC拡大の影響や人口減少、高齢化に加え、比較的高い賃料を負担してきたファッションテナントの退店が加速し、売上効率以上に賃料が下落しやすい。

メインセクターであるオフィスは、コロナ禍における雇用悪化の影響を大きく受ける。また新たな要因として、テレワーク普及の影響が注目される。短期的にはテレワークの活用によってオフィス面積の縮小を図る企業が出てくるが、社員間コミュニケーションや人材マネジメントの観点からオフィスの意義も再認識される。最終的には業務タスクに合わせて拠点オフィスとテレワークをスマートに組み合わせるスタイルが主流になる。テレワークが週1~2回程度であれば、オフィス需要が減少するほどの影響には至らないとみている。東京都心5区の需給バランスについては、オフィス移転の減少で空室期間が長期化しやすく、新規供給に伴う二次空室が増え、2021年まで空室率の上昇が続く。供給が少ない中で需要が回復する2022年に空室率は一時的に低下するが、2023年以降は大量供給により再び上昇に転じる見込みである。賃料は下落トレンドが続くが、賃料水準の割高感は強くない、企業側の面

積過剰感も小さいため、賃料下落率は世界金融危機時ほど大きくならない見通し。

賃貸住宅、物流施設については他のプロパティタイプに比べて、新型コロナウイルスの影響は限定的とみている。賃貸住宅については、供給は引き続き抑制的な状況が続くが、雇用・所得環境の悪化を受け、これまで上昇基調が続いてきた賃料には総じて下押し圧力がかかる。特に、非正規雇用者の居住比率が高い地域の賃料は下落しやすい。加えて、都心部への人口流入は、居住志向の多様化によってやや弱まるが、賃料の大幅下落には至らない見通し。物流施設については、東京圏、大阪圏ともに大量供給が継続するが、EC市場の拡大加速や、不測の事態に備えたサプライチェーンの再構築などによって先進的な大型物流施設への需要は拡大し、空室率は低水準で推移する。東京圏、大阪圏ともに緩やかな賃料上昇が続く見通し。

【不動産投資市場】

エクイティ投資資金については、コロナ禍の不透明な金融・経済環境においても、潤沢な資金量が維持されている環境下では、短期的にも投資需要が大きく減退することは想定しづらい。中期的には、低金利環境の長期化によって、収益獲得手段の多様化の一環として、不動産への投資需要は継続する見通し。国内デット資金については、採算等の観点から案件を選別する姿勢は強まるが、一層の厳格化までは至らない。そのため、期待利回りは、短期的には賃貸市況悪化の影響を受けて、上昇(不動産価格は下落)するが、投資需要は大きく減退しないため、期待利回りの上昇圧力は世界金融危機時に比べて限定的となる。中期的には期待利回りの上昇程度は低減し、不動産価格への下落圧力も抑えられる見通し。

【不動産マーケットリサーチレポートの紹介ページ】

https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html

【資料請求・お問い合わせ】

<https://www.smtri.jp/contact/form-report/index.php>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。
4. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝 3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル 11 階
TEL: 03-5427-3350(代)
<https://www.smtri.jp>