

不動産市場・ショートレポート(8回シリーズ)

コロナ禍で不動産市場は何が変わったか⑧／不動産の資産価値

2021年3月4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 研究主幹／馬場高志

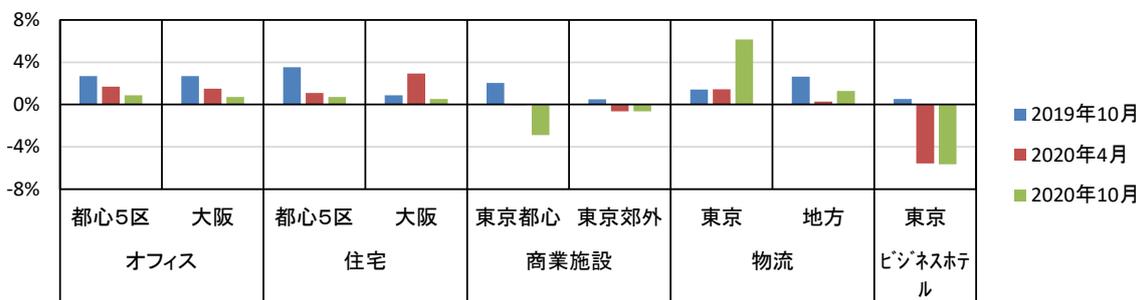
■コロナ禍による影響の違いを反映し、不動産の資産価値はタイプにより大きくばらつく。

近年、不動産の資産価値の評価方法として、いわゆる収益還元法＜不動産の資産価値＝(賃貸収入－賃貸費用)／期待利回り＞が一般化しつつある。特にその分子(＝賃貸収入－賃貸費用)が不動産の賃貸市場における消費者・企業等の消費行動を映し出す一方で、その分母(＝期待利回り)は不動産の売買市場における投資家の将来見通しや思惑を映し出す。このため不動産の資産価値とは、個別不動産の価値の大小に留まらず、我が国の賃貸市場と売買市場の両側面を反映した、不動産市場全体の動向や市況感を表す経済指標として捉え直すことができる。

コロナ禍前の2019年10月時点では、全てのタイプの資産価値が前期比(＝6カ月前比)プラスとなった。投資に過熱感のあったビジネスホテルは高止まる一方で、投資資金が遅れて流入した住宅市場は高い上昇率を示すなど、タイプによりそのフェーズは異なっていたが、不動産市況は概して好調であったと言える。

しかしながら、コロナ禍でこうした状況は一変した。その影響の内容や大きさの違いを反映し、その資産価値はタイプにより異なる動きを示している。外出自粛を契機にEC(ネット通販)利用が加速し、保管・仕分け・輸送・配送等の拠点となる物流施設は、賃貸市場の好調が投資家を誘い、資産価値は大幅に上昇している。逆にインバウンド需要が激減し日本人の外出自粛やオンライン会議の活用で、利用客が激減したビジネスホテルは賃貸市場の悪化で投資家は弱気になり、資産価値は大幅に下落。一方、リモートワークの普及で、企業のオフィス利用や消費者の住宅志向が変化しており、投資家は様子見姿勢を強め、資産価値は伸び悩んでいる。さらに同じ商業施設でも、都心部の百貨店等は来客数が大幅減少するも、郊外の食品スーパー等は巣ごもり消費を追い風に客数を維持しており、資産価値の変化にも差が出ている。不動産の資産価値は、こうした各タイプのコロナ禍の影響を色濃く反映した結果となっている。

図表 タイプ別エリア別の資産価値の変化(前期比＝6カ月前比)



出所)三井住友トラスト基礎研究所作成

- 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。
- 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、今後の見直し、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。
- この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
- 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。

本レポートは、当社の有償レポート「**不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)**」をもとに、新型コロナウイルスの不動産市場への影響を広く一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む有償レポートに関しては担当(馬場: banbat@smtri.jp)までお問い合わせください。