

# 新型コロナウイルス感染拡大の不動産市場への影響 (第四報:不動産取引と景況感に底打ちの兆し)

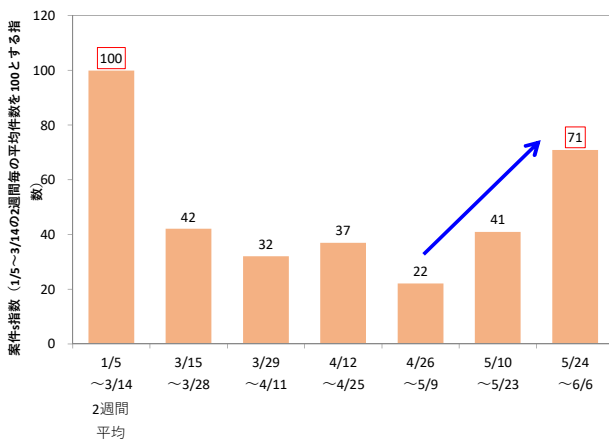
リサーチ&マーケティング室 主席研究員 竹内 一雅

5/25に全国で新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言が解除され、感染拡大により停滞していた経済活動が少しずつ動き始めました。大和不動産鑑定が不動産取引の先行指数の一つと考えている不動産鑑定の間合せ件数についても5/24以降、顕著な増加がみられ、今後の不動産取引量の増加が示唆されています。ここでは、緊急事態宣言解除前後の不動産市場について簡単に整理しましたので、参考情報としてご提供させていただきます。

## 1. 不動産鑑定間合せ件数の増加

- ・弊社では、不動産鑑定の間合せ件数を不動産取引の先行指標の一つと考えている。
- ・不動産鑑定間合せ件数は、3月半ば以降、新型コロナウイルス感染拡大前の4割程度に減少し(6割減)、その水準で推移していたが、全国で緊急事態宣言が解除となった5/24の週からは同7割(3割減)へと急速に回復しており、今後の不動産取引の拡大が示唆されている。
- ・6/19からは都道府県間の移動が解禁されることから<sup>1</sup>、徐々にではあるが不動産市況および不動産投資に関するセンチメントが着実に回復に向かうと見込まれる。

不動産鑑定問い合わせ件数指数(2週毎)  
(2020年1/5~3/14の2週間毎平均=100、件数指数)



(注) 新型コロナウイルス感染拡大前の1/5~3/14の10週間の間合せ件数の2週間毎平均値を100として、その後2週間毎の件数を指数化したもの(出所)大和不動産鑑定

政府による経済活動の段階的拡大方針

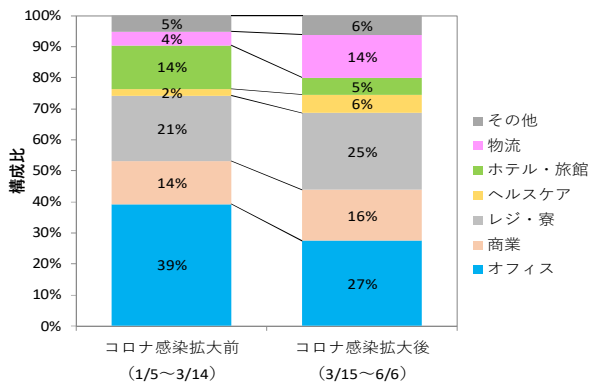
移行期間	日程	外出自粛		イベント	
		県間移動	観光	コンサート 展示会	プロスポーツ等
移行期間	5/25~	△ 不要不急を避ける	△ 県内で徐々に	○ 100人	×
	6/1~	○ 首都圏等とは慎重に			
	6/19~		△ 県間も徐々に	○ 1000人	○ 無観客
	7/10~	○		○ 5千人	○ 5千人
後	8/1~	○	○	○ 50%	○ 50%

(注) 5/25に全国で緊急事態宣言解除(出所)内閣官房、図表は毎日新聞5/25を参考に作成

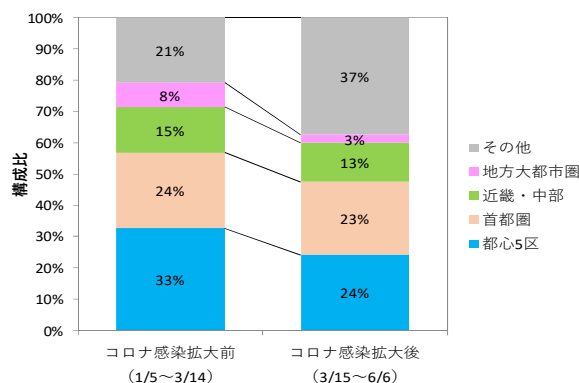
<sup>1</sup> 報道記事、内閣官房新型コロナウイルス感染症対策推進室長「移行期間における都道府県の対応について」(2020.5.25)、「新型コロナウイルス感染症対策の基本的対処方針」(2020.5.25 変更)より

- ・不動産鑑定問合せ件数のアセット別構成比は、感染拡大前（2020.1/5～3/14）と比べ拡大後（3/15～6/6）では、物流とレジ・寮で増加がみられた一方、オフィスやホテルで大きく減少した。
- ・地域別には、東京都心5区の間合せ構成比が大きく減少しその他地域で増加した。東京都心5区ではオフィスとホテルが減少し、その他地域では物流に加えオフィスや商業の増加もみられた。
- ・物件の取得意欲について、アンケート結果では35%が取得を検討し様子見は15%と低く、特に物流特価型では67%の事業者が取得意欲を示している。

不動産鑑定問合せ件数 アセット別構成比



不動産鑑定問合せ件数 地域別構成比



(注)コロナ感染拡大前:2020年1月5日～3月14日、コロナ感染拡大後:2020年3月15日～6月6日

(出所)大和不動産鑑定

アセット別・地域別 構成比  
コロナ感染拡大後:3/15～6/6

エリア	オフィス	商業	レジ・寮	ヘルスケア	ホテル・旅館	物流	その他	エリア計
都心5区	15%	3%	5%	0%	1%	0%	1%	24%
首都圏	6%	4%	7%	2%	1%	1%	1%	23%
近畿・中部	3%	1%	5%	0%	1%	1%	1%	13%
地方大都市圏	1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	3%
その他	3%	8%	5%	4%	3%	12%	3%	37%
アセットタイプ計	27%	16%	25%	6%	5%	14%	6%	100%

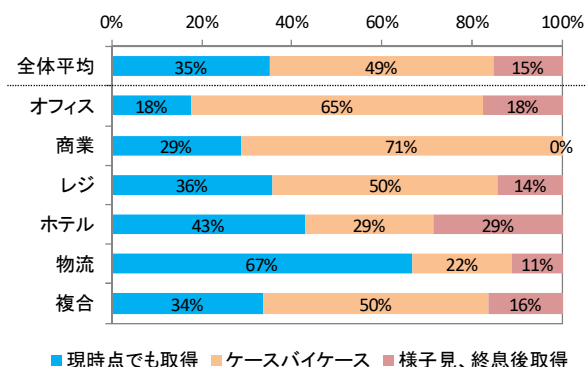
アセット別・地域別 構成比の感染拡大前後の変化  
(感染後構成比から感染前構成比を減じたもの、%)

エリア	オフィス	商業	レジ・寮	ヘルスケア	ホテル・旅館	物流	その他	エリア計
都心5区	▲9	+0	+3	▲0	▲3	±0	+0	▲9
首都圏	▲3	+1	+0	+1	▲0	+0	+0	▲1
近畿・中部	▲1	▲1	+1	▲0	▲3	+1	+1	▲2
地方大都市圏	▲1	▲0	▲1	▲0	▲2	▲0	▲0	▲5
その他	+2	+3	+1	+3	▲1	+9	+0	+17
アセットタイプ計	▲12	+3	+4	+4	▲9	+9	+1	-

(注)コロナ感染拡大前:2020年1月5日～3月14日、コロナ感染拡大後:2020年3月15日～6月6日

(出所)大和不動産鑑定

アセット別にみた不動産事業者等の取得意欲



(注)2020.5/13～5/26に調査、アセットは各アセット特化型事業者の回答

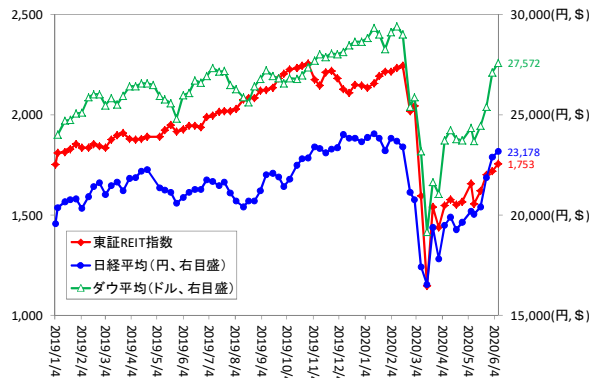
(出所)大和不動産鑑定

2 当該アンケート調査の結果は、大和不動産鑑定「[新型コロナウイルス顧客アンケート集計結果](#)」を参照のこと。

## 2. 株価の急速な回復

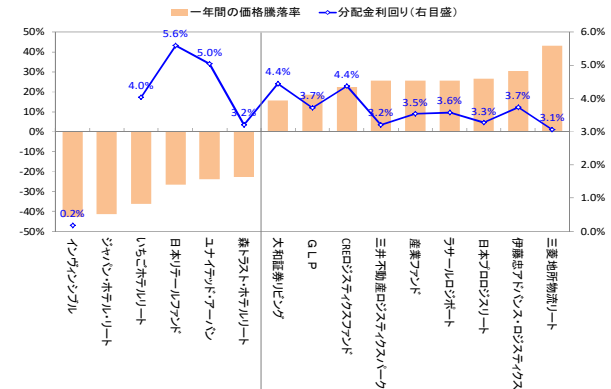
- ・3月後半より世界の株価は大きく上昇に転じ、6/8時点で日経平均は年初来高値の96%、ダウ平均は94%、東証REIT指数は78%まで回復した（6/8以外は週次終値ベース）。
- ・東証REIT指数は日経平均と比べ回復が遅いが、配当株としての特性から日経平均が急上昇する時には停滞する傾向があり大きく懸念する点とはいえない。
- ・3月以降のJREITの投資口価格は相対的に物流リートでの戻りが早くホテルセクターの戻りが遅い。REITの予想分配金利回りは4.1%で日経平均の1.8%を大きく上回っており、今後、企業収益の悪化が顕在化する中で、REITの配当利回りなどが再評価される可能性が高いと思われる。

東証REIT指数、日経平均、ダウ平均(週次終値)



(出所) Quick、週次終値ベース、日付は各週の最初の日、直近のみ6/8(月曜)終値

投資口価格年間騰落率上位・下位と分配金利回り

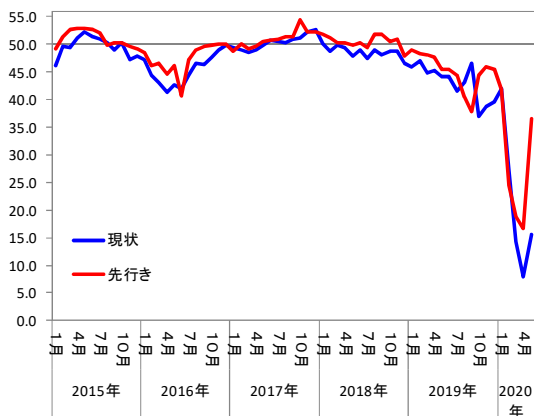


(注) ジャパンホテルリートは2020年12月期の予想分配金利未公表  
(出所) ジャパンリート(6/9時点)

## 3. 景況感の底打ち

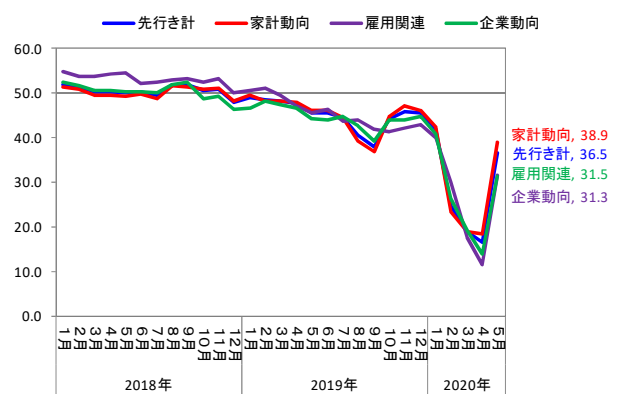
- ・働く人々の景況感（街角景気）は4月を底に回復しはじめており悪化に歯止めがかかった。
- ・5月の景気ウォッチャー調査によると、現状判断DI（指数、基準は50）は底を打ったが戻りが遅く、いまだ過去最低水準にある一方、先行き判断DIは4月の16.6から36.5へと、感染拡大が始まった2月時点での見通し（24.6）を大きく上回る水準まで回復した。
- ・特に小売りや飲食を含む家計動向の先行きDIの回復が、企業動向や雇用関連の先行きDIを上回っている。客の消費マインドの上向き傾向を感じるという百貨店からの回答もみられる。

景気現状・先行き判断DI(指数)



(出所) 景気ウォッチャー調査、季節調整値

景気の先行き判断DI(指数)

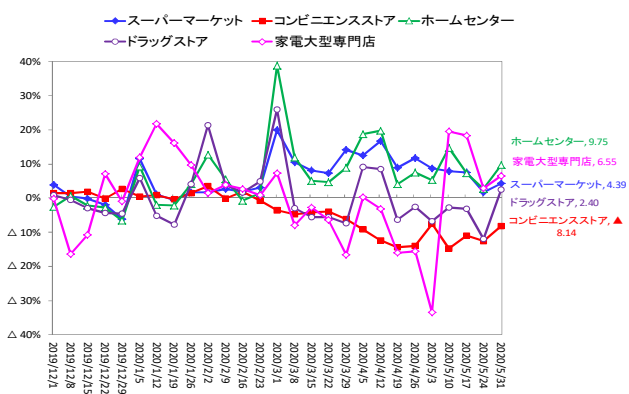


(出所) 景気ウォッチャー調査、季節調整値

#### 4. 住宅地立地小売店の堅調と百貨店売上高回復の兆し

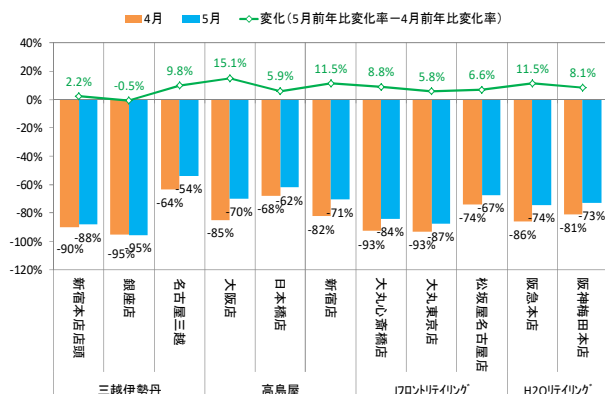
- ・新型コロナウイルスの感染拡大で国内小売販売額は大きく減速し、4月の商業動態統計は前年同月比▲13.7%（3月は同▲4.6%）で、基調判断は「急速に低下している小売業販売」とされた。
- ・とはいえ小売業の種類別にみると、販売動向に大きな格差があり、概して住宅地に立地する小売店の販売は好調で、都心立地のデパートや高級専門店は外出自粛要請から苦戦を強いられている。
- ・経済産業省のPOS小売販売額指数によると、ホームセンターやスーパーマーケットは3月以降、前年比での売上増加が続いており、ゴールデンウィークの週（5/4～5/10）には、家電大型専門店でも大きく前年比増に転じた。全国で緊急事態宣言が解除された5月最終週には、ドラッグストアは7週ぶりに前年比増となり、コンビニエンスストアも減少率が底打ちした模様である。
- ・主要百貨店の売上は5月も前年比で大きな減少が続いている。ただし、5/18より、39県での緊急事態宣言解除を受けて生活関連を扱う売場を中心に土日も営業を再開した高島屋では、大阪店と新宿店の5月の前年比売上変化率が4月と比べ10%pt以上回復した。三越伊勢丹では首都圏店舗の営業を5/30より全面再開し（6/13より通常営業へ）、大丸松坂屋と阪急阪神百貨店でも5/30より土日営業を開始したことから、6月以降の売上は着実に回復していくと見込まれる。

POS小売販売額指数(週次、前年比)



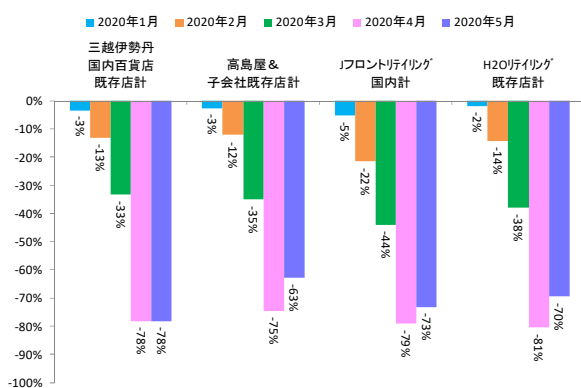
(出所)経済産業省「METI POS小売販売額指標」

国内主要百貨店 主要店舗売上高(前年比)



(出所)各社公表資料

国内主要百貨店 売上高(前年比)

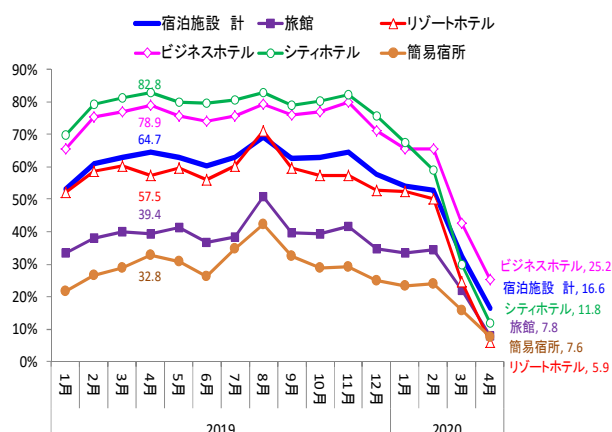


(出所)各社公表資料

## 5. 高まる外出自粛解除と訪日外国人の来日再開への期待

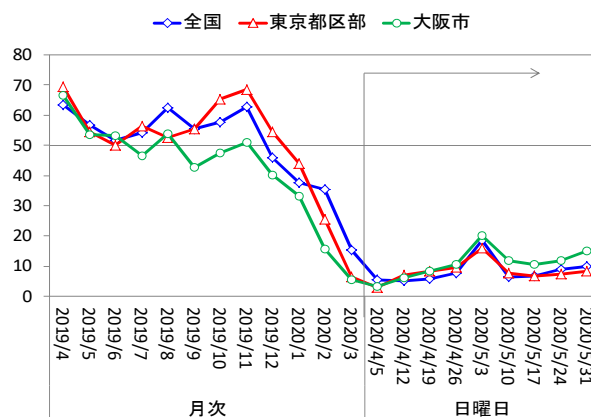
- ・新型コロナウイルス感染拡大に伴う外国人の入国制限や外出自粛要請などから、ホテルの宿泊稼働率は2019年4月の64.7%から2020年4月は16.6%（前年同月比▲48.1%）へ大きく低下した。宿泊施設タイプ別にみると、旅館が7.8%（同▲31.6%）、リゾートホテル5.9%（同▲51.6%）、ビジネスホテル25.2%（同▲53.7%）、シティホテル11.8%（同▲71.0%）、簡易宿所7.6%（同▲25.2%）で、外国人の宿泊比率が高いシティホテルでの悪化が特に大きかった。
- ・DATASALADの宿泊稼働指数をみると、週次ベースでは4月初めを底に稼働率はわずかずつではあるが回復傾向にあるようだ。
- ・今後については、6/19から都道府県間の人の移動に関する規制が解除されることに加え、報道によると、タイ、ベトナム、オーストラリア、ニュージーランドの4か国に関しては、6月中にビジネス目的の入国制限を緩和する方向で調整が始まっており<sup>3</sup>、さらに、40か国以上の国々とも入国制限の緩和協議を進めていることから、3密（換気の悪い密閉空間、多数が集まる密集場所、間近で会話や発声をする密接場面）を避けた経営ながらも、宿泊施設の客室稼働率は回復へ向かうと考えられる。

国内宿泊施設の客室稼働率 推移



(出所) 宿泊旅行統計

全国と東京都区部、大阪市の宿泊稼働指数



(注) 宿泊稼働指数は0～100の数値をとり、空室が過去1年間で最少なら0、最大なら100となる。日次稼働状況指数の算定方法などはDATASALAD ウェブサイトを参照のこと。上図は休業に伴う空室の増加を除去した指数。4月からは日曜日の稼働率指数のみを掲載した  
(出所) 九州経済調査協会、DATASALAD

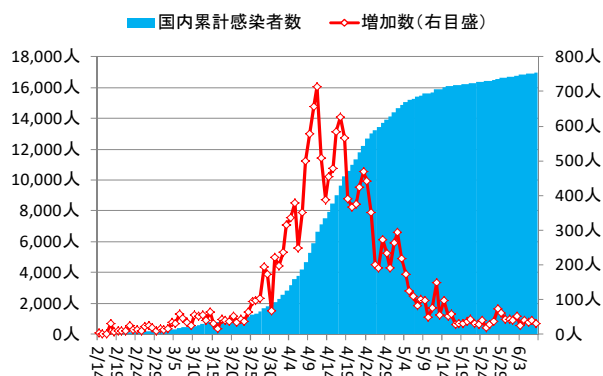
<sup>3</sup> 報道によると、日本への入国を希望する人に対しては、相手国でのPCR検査の陰性証明書と日本での行動計画書の提出を求めるが、日本到着時にも空港でPCR検査を行い、陰性であれば14日間の行動制限を免除する方針という



## 6. 国内感染者数の顕著な減少

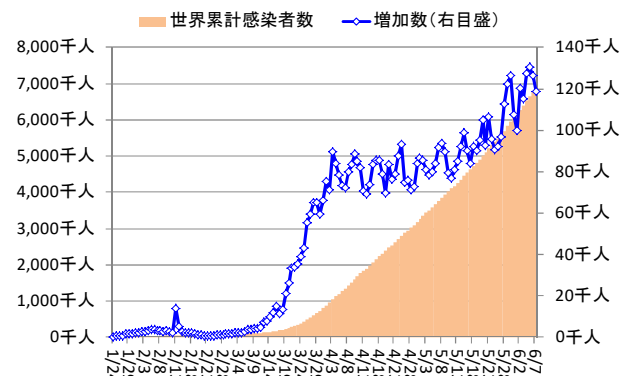
- 6/10 正午時点の新型コロナウイルスによる国内の感染者数（チャーター便、空港検疫除く）は17,012人（死亡919人、退院等15,120人、入院治療等965人）だった。
- 国内感染者は4月半ばには一日500人を上回る増加が続いたが、39県で緊急事態宣言が解除された5/14頃には100人を下回り、全国で緊急事態宣言が解除された5/25には20人程に減少した。
- その後、感染の再拡大が一部で見られるものの、6月の増加数は1日20~40人程度で推移しており、緊急事態宣言の解除とともに、経済活動はしだいに拡大しはじめており、人々の先行きに対する景況感（街角景気）も大きく回復しはじめています。
- 一方、全世界での感染者数は700万人に達し、死亡者数も40万人を上回るなど増加数の拡大が続いている。欧米や東アジアで感染者数が頭打ちとなる一方、ロシア、インド、中南米、中東、アフリカなどで感染が拡大していることが、世界全体の感染者数増加をもたらしている。ただし、国別にみると新規感染者数は感染の急拡大から1~3か月でピークとなりその後は減少する傾向があり、減少基調となった後に大規模な第二波に襲われたのは、現時点ではイランやサウジアラビア以外ほぼみられない。
- 世界的な感染拡大が収束しておらず、ワクチンや治療薬が未開発の現状では、経済や移動の規制解除を進めるなかでの第二波、第三波の可能性は排除できないが、その場合でも再規制と規制解除を繰り返しつつ、4~5月を底とした経済活動の回復が続いていくと思われる。

国内 新型コロナウイルス感染者数



(出所)厚生労働省

世界 新型コロナウイルス感染者数



(出所)ジョンズホプキンス大学、日本経済新聞社