

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①／新型コロナウイルスの影響

2021年2月22日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第2部 研究主幹／坂本雅昭

■新型コロナウイルスが不動産市場に与える影響は、不動産タイプにより大きく異なる。

新型コロナは、不動産の利用者である企業や個人の志向・行動を変えることを通じて、不動産市場に影響を与える。影響は不動産タイプにより大きく異なる。比較的強いマイナスの影響を受けるのはホテルである。短期的にインバウンド需要が失われ、日本人観光需要が弱まるだけでなく、中期的にもオンライン会議の普及で出張需要が低迷するとみられる。都心型の商業施設もホテルと似た影響を受けるほか、オフィス出社の減少による立寄消費の減少が懸念される。郊外型の商業施設は、短期的には都心型ほどの影響は受けないが、中期的なEC市場拡大の影響は都心型よりも大きいとみられる。逆に、プラスの影響を受けるタイプもあり、物流施設が挙げられる。コロナ前からEC市場の拡大を追い風に施設需要が伸びていたが、コロナでその傾向は一層強まる。住宅も個人の滞在時間が長くなる点でマイナスの影響は小さい。しかし足元で、東京では地方からの人口流入が弱まり、加えて東京周辺部への人口流出が強まっている。コロナ収束後には落ち着くものの、かつてのような強い人口動態には戻らない可能性がある。不透明感が最も強いのがオフィス。当初、影響は大きくないと思われたが、コロナ収束後の出勤率が低水準に留まり、企業によるオフィス床の削減が進む可能性が高まってきた。不動産投資では、これら影響の差異を踏まえて検討することが重要である。

図表 新型コロナウイルスが各不動産タイプに与える影響

	オフィス	賃貸住宅	商業施設 (都心型)	商業施設 (郊外型)	物流施設	ホテル
一次的影響 (短期)	外出・営業自粛 ○ オフィス移転減少	△ 東京への流入低下	× 都心への外出頻度低下	☆ 業態により格差	○ 人が動かずモノが動く	× 国内観光・出張需要低下
	— インバウンド需要の低下	—	× ホテルよりインバウンド依存は小	— インバウンドの郊外消費は小	—	×× 商業よりインバウンド依存大
	× 法人・家計所得の低下 × 賃料支払抑制	—	△ 消費抑制	△ 消費抑制	—	△ 消費抑制
構造変化 (短期・中期)	× テレワークの拡大 × 面積縮小	△ 面積拡大立地郊外化	△ 出社減少に伴う消費減	○ 出社減少に伴う消費増	—	△ 出張需要低迷
	— EC市場の拡大	—	△ 高額商品への影響は小	× 低額商品への影響は大	○ EC事業者の需要増	—
短期の影響(概ね1~2年)	×	△	×	○	○	××
中期の影響(概ね3~5年)	△	—	△	—	○	△

○ 需要にプラス影響
 △ 需要に弱いマイナス影響
 × 需要にマイナス影響
 ×× 需要に強いマイナス影響
 ☆ プラスとマイナスの影響が混在
 — 影響はさほど生じない

出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

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.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。

4.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われるものであり、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@smtrj.jp)までお問い合わせください。