

2022年の不動産市場展望 ～withコロナ時代の各アセット～ (2022.1.4作成 速報版)



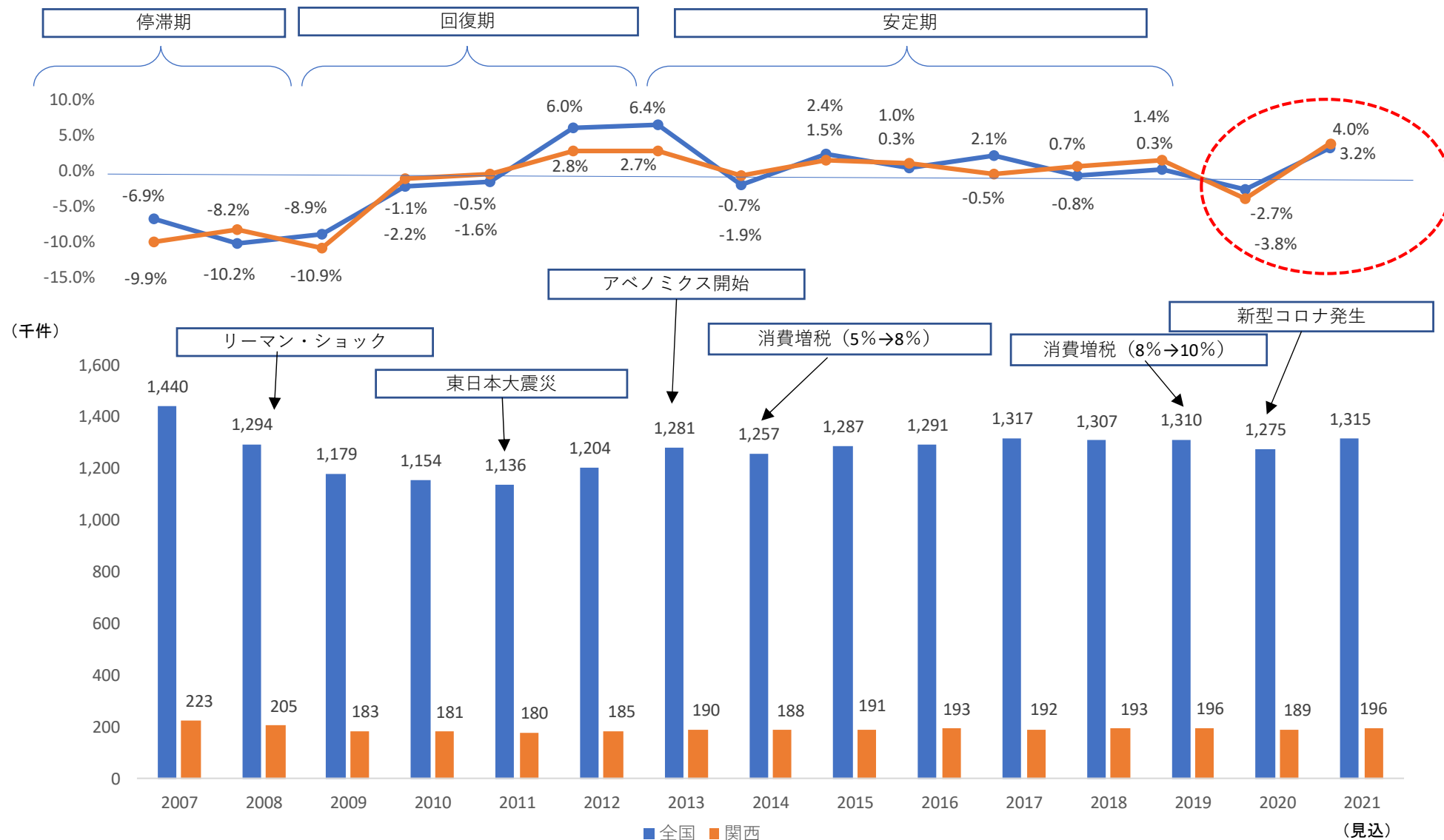
株式会社 東亜立地鑑定

I 不動産売買取引件数・前年比の推移

昨年落ち込んだ取引件数は、2021年見込値（1～10月の年換算）において一昨年並みまで回復する見通し。

アベノミクス以降の持続的な金融緩和により、不動産市況は安定的に推移している。

ホテルや店舗の需給が落ち込む一方、共同住宅や物流施設といった他のアセットが堅調に推移している。



（出所）法務省「登記統計」を基に作成 売買による土地所有権移転登記件数 「関西」は近畿2府4県をいう。

(参考) 不動産売買取引件数に占める地域別シェアの推移

トレンド線を見ると、関西、関東がシェア低下傾向にある一方、地方圏、特に九州・沖縄のシェアが伸びている。

(年)	北海道	東北	関東	中部	関西	中国	四国	九州・沖縄
2007	4.1%	6.6%	43.7%	9.9%	15.5%	5.6%	2.9%	11.7%
2008	4.3%	6.6%	42.3%	10.4%	15.8%	5.8%	2.9%	11.8%
2009	4.2%	6.7%	43.3%	10.2%	15.5%	5.7%	3.0%	11.4%
2010	4.3%	7.0%	42.5%	10.1%	15.6%	5.8%	2.9%	11.7%
2011	4.3%	6.5%	42.2%	10.4%	15.8%	5.8%	3.0%	11.9%
2012	4.3%	7.2%	42.9%	9.9%	15.3%	5.6%	3.0%	11.8%
2013	4.2%	8.7%	42.2%	10.0%	14.8%	5.5%	2.8%	11.8%
2014	4.1%	9.1%	41.9%	9.7%	15.0%	5.6%	2.7%	11.9%
2015	4.2%	8.1%	43.0%	9.7%	14.9%	5.6%	2.7%	11.8%
2016	4.2%	7.9%	42.4%	10.2%	15.0%	5.8%	2.8%	11.7%
2017	4.3%	7.4%	42.8%	10.3%	14.6%	5.7%	2.8%	12.1%
2018	4.5%	7.4%	42.4%	10.3%	14.8%	5.7%	2.8%	12.0%
2019	4.4%	7.1%	41.9%	10.4%	15.0%	5.9%	2.9%	12.4%
2020	4.4%	7.2%	41.7%	10.5%	14.8%	6.1%	3.0%	12.3%
2021	4.3%	6.9%	42.0%	10.2%	14.9%	5.9%	2.9%	12.8%

トレンド線 

(出所)法務省「登記統計」を基に作成 各地域区分は法務局の管轄による。

Ⅱ コロナ前後における各アセットの需要（2022年更新版）

1. 天気予報

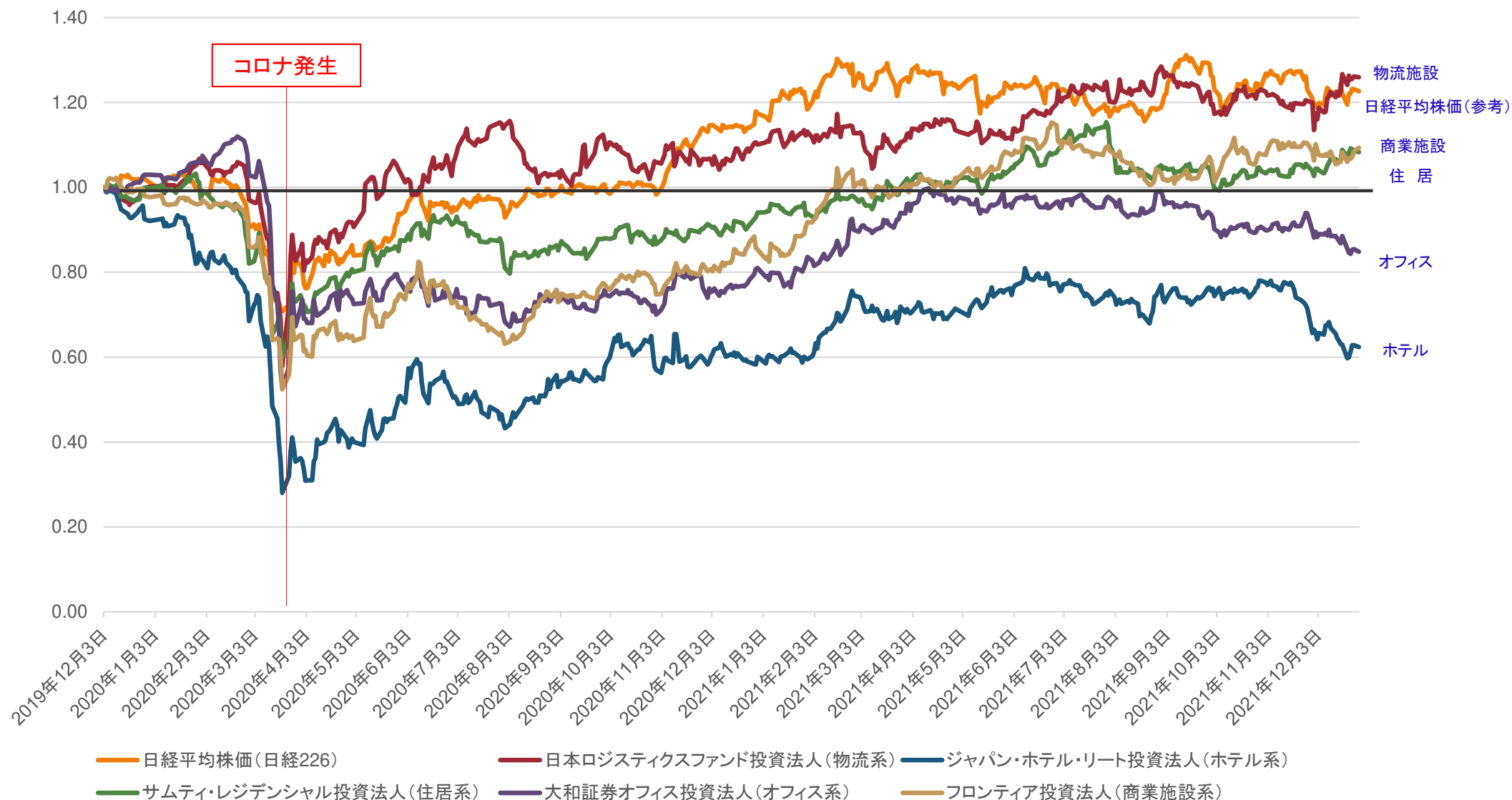
	コロナ前		コロナ後～現在		今後～
共同住宅		→		→	
オフィス		→		→	
商業施設		→		→	
ホテル		→		→	
ゴルフ場		→		→	
パチンコ店		→		→	
物流施設		→		→	

2. 需要動向

	コロナ発生(2020年2月)前	コロナ発生後～2021年末	2022年以降～
共同住宅	個人も含めた投資の過熱により、利回り低下(価格上昇)がつづく。地方圏に投資が波及。	→ 商業系の需要減退により安定的な住居系への回帰傾向(価格は高止まり)。民泊も共同住宅に戻る。	→ 同様の傾向がつづくと予測。ただし、個人所得減少が賃料に及ぼす影響に注意。(供給多の1Rよりファミリーがより堅調)
オフィス	ホテルの台頭やタワマンにより新規供給が減少、都心部の空室率は最低水準、賃料坪単価は上昇。	→ 自宅待機、移転計画中止などにより、空室率は上昇に転じ、賃料坪単価も下落傾向にある。	→ 今後、生活様式の変化、テレワークの浸透が都心部のオフィス需要に及ぼす影響に注意。
商業施設	インバウンドの爆買いで都心部の飲食・物販店は潤った。SNSの隆盛もあり人気店の集客は好調だった。	→ インバウンドの消失、外出自粛が集客に著しい影響を与え、ドラッグストアや飲食店の閉店が相次いだ。	→ 宣言解除後、飲食店の客足は徐々に戻りつつあるが、オミクロン株の流行もあり回復には相当期間を要し当分停滞がつづくと予測。
ホテル	インバウンド需要による大規模投資が相次ぎ、民泊の市場参入もあって供給過剰がささやかれつつあった。	→ インバウンドの消失、国内移動減少により売上が急減。一方、比較的密にならずカラオケ等を備えたレジャーホテルの健闘が光った。	→ 収束後は出張客→インバウンドの順で徐々に回復すると予測。ただし新規供給は限定的で既存店の買収がメインと予測。
ゴルフ場	昭和期の乱開発でバブル後法的整理と大手集約化がつづいた。ゴルフ離れもありロケーションの悪い施設の売却がつづいていた。	→ 密にならずコロナ禍のストレスもあって集客は比較的堅調に推移した模様。ただし、立地や施設により物件ごとに盛衰がみられる。	→ 今後団塊の世代が後期高齢者となり、退会に伴う預託金返還償還がゴルフ場の重荷となる見込みも、当面回復。
パチンコ店	射幸性の高い遊技機の規制もあり収益は停滞。台購入等投資体力のない店の閉鎖、買収による大手集約化がつづいていた。	→ クラスターの発生に至っていないものの、人の移動が制約的となるなか、集客は総じて停滞している。	→ 低貸玉の割合増による収益性低下がつづいており、集客が多少回復しても需要拡大は考えづらい。
物流施設	Eコマースの需要拡大により、2001年頃から内陸・湾岸部での大型開発・メガ倉庫建築が相次いだ。	→ 自宅待機時間の増加によりEコマースの需要はさらに拡大。ネット通販の新規顧客増加につながった。	→ 「新しい生活様式」によりEコマースの拡大はつづくことが予測され、倉庫需要は堅調がつづく。

3. 各アセットREITの株価推移

物流施設>商業<住居>オフィス>ホテルの序列となっており、物流と住居・商業はコロナ前の水準まで回復した。

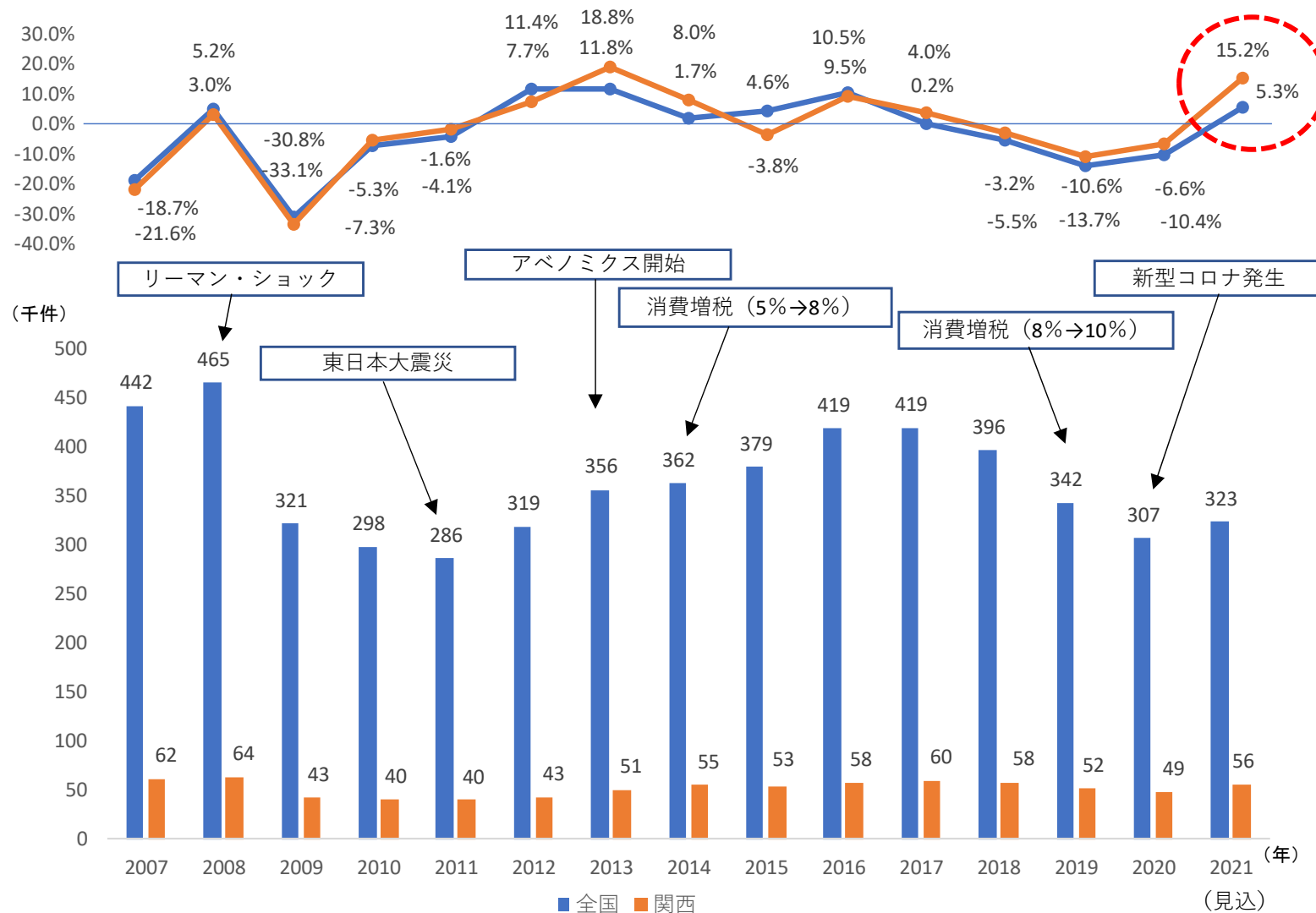


(出所)YAHOO!ファイナンス時系列データ 2019年12月3日を1.00とした指数

4. アセット別の動向

① 共同住宅 <新設住宅着工戸数（貸家）の動向>

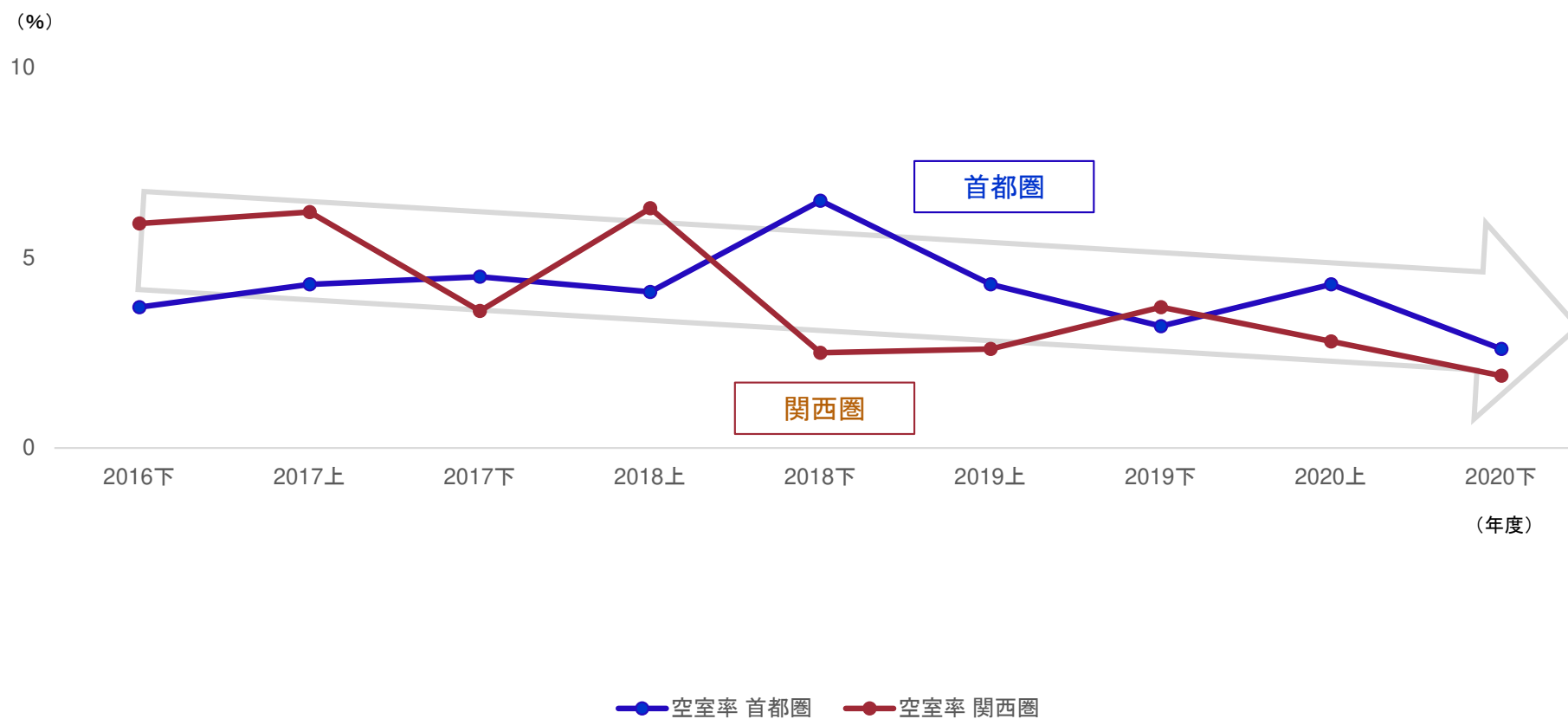
2021年(1～11月の年換算)は大きく落ち込んだ前年から回復傾向が認められる。



(出所)国土交通省「建築着工統計」新設住宅着工戸数を基に作成。「関西」は近畿2府4県をいう。

<賃貸住宅の空室率>

空室率の水準はコロナ前と比べ有意な変化はみられず、関西、首都圏ともにむしろ低下傾向が認められる。



(出所)公益社団法人日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅市場景況感調査」 会員企業へのインターネットによるアンケート調査

<賃貸住宅の賃料（対前年変動率）>

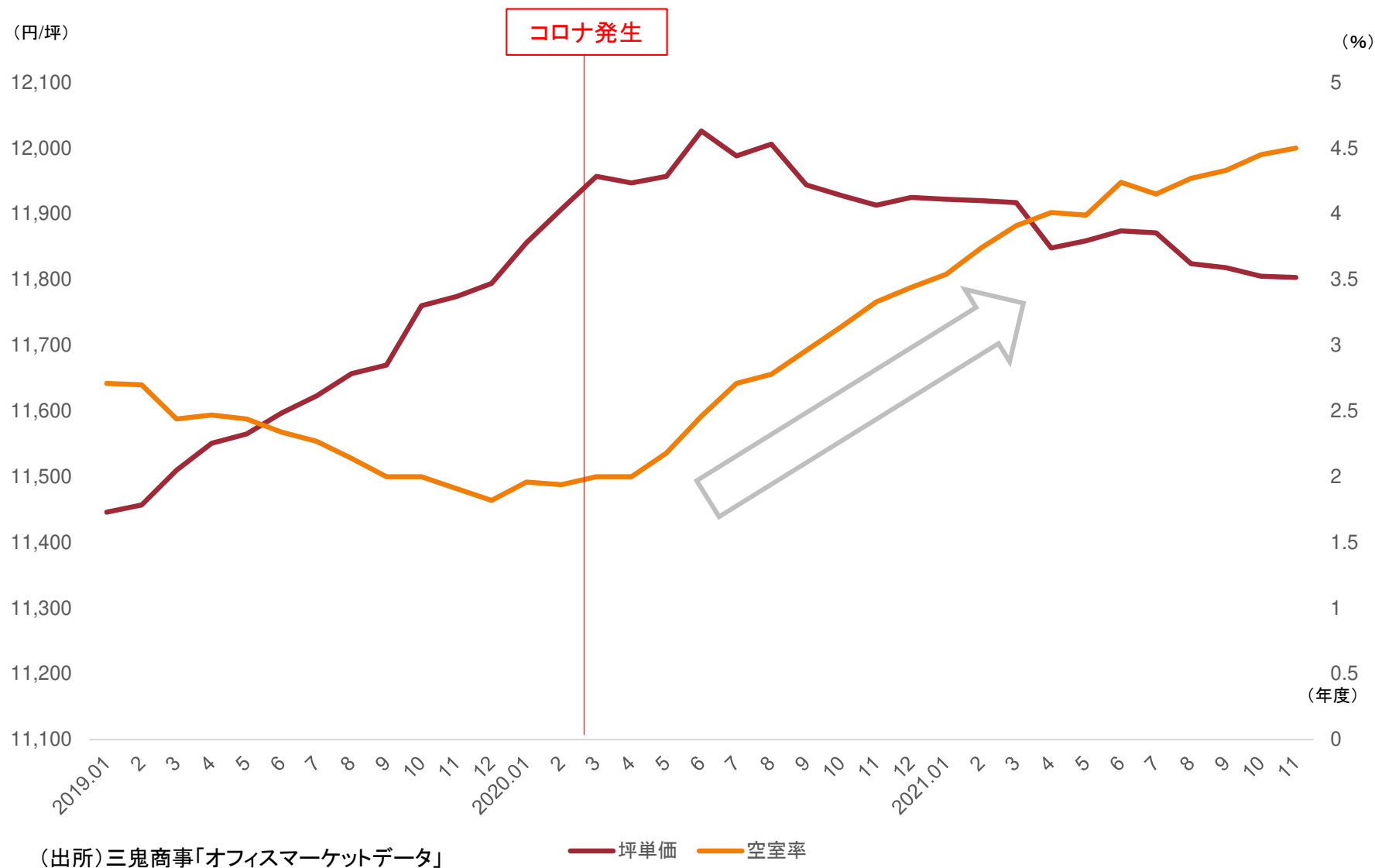
共同住宅の賃料水準は、地域別で異なる動きを示しているが、全国としては前年より+0.2%となった。

	2021年9月末	2020年9月末	2019年9月末		2021年9月末	2020年9月末	2019年9月末
全国	0.2%	0.0%	0.1%	北海道地方	0.9%	0.0%	0.1%
東京圏	0.1%	0.1%	0.3%	東北地方	0.0%	0.0%	0.0%
東京都区部	0.0%	0.0%	0.2%	関東地方	0.1%	0.1%	0.3%
大阪圏	0.4%	0.0%	-0.1%	北陸地方	-1.0%	0.0%	-0.1%
名古屋圏	0.0%	0.0%	0.0%	中部・東海地方	-0.1%	0.0%	0.0%
三大都市圏以外	0.2%	-0.1%	0.1%	近畿地方	0.4%	0.0%	-0.1%
政令指定都市	0.4%	0.0%	0.2%	中国地方	0.0%	0.0%	0.9%
政令指定都市以外	-0.1%	-0.1%	0.0%	四国地方	-0.2%	-0.3%	0.0%
				九州地方	0.7%	-0.1%	-0.1%
				沖縄地方	0.0%	0.0%	0.0%

（出所）日本不動産研究所 「全国賃料統計」 共同住宅賃料

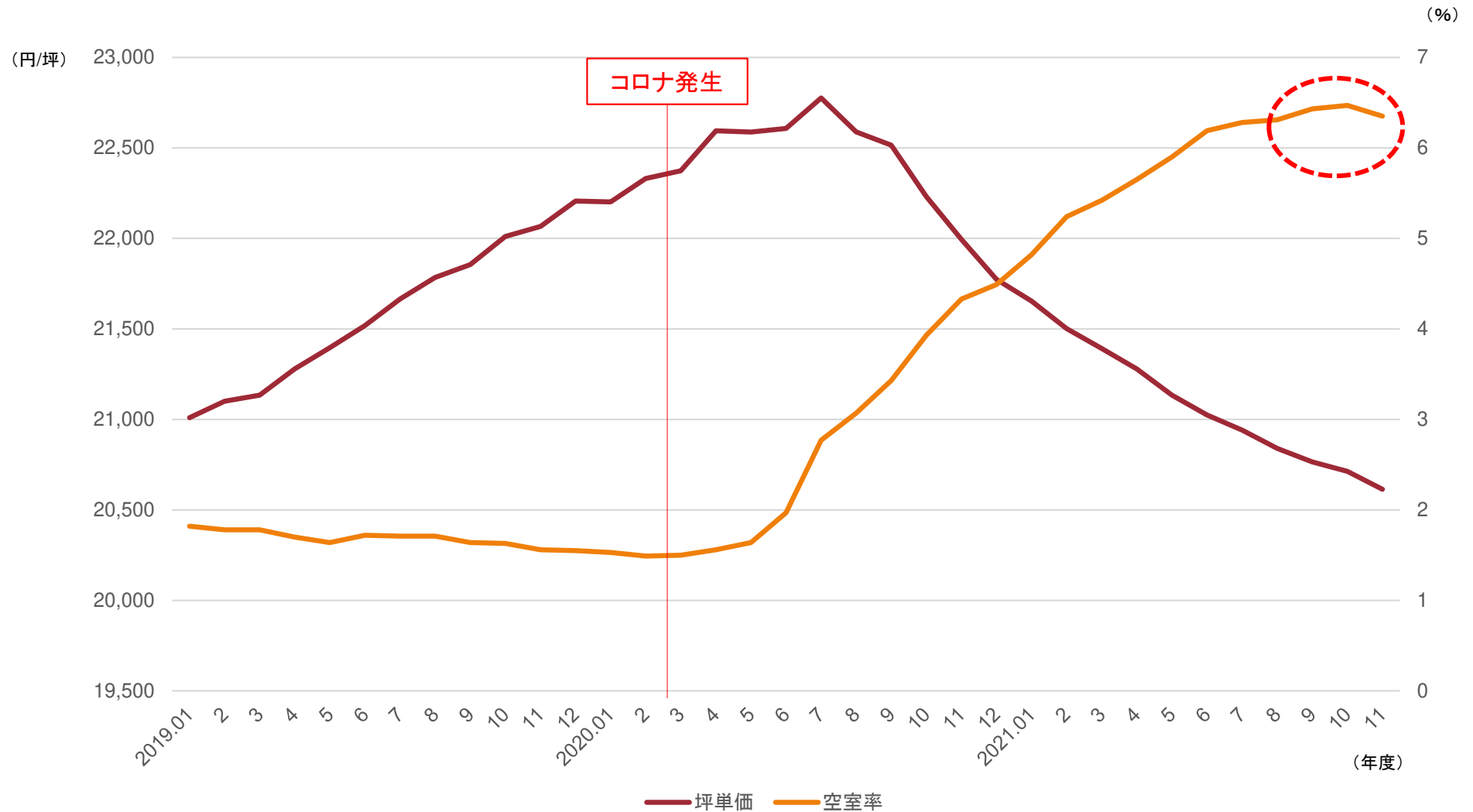
② オフィス <大阪ビジネス地区の空室率・賃料>

コロナ発生後、オフィス空室率は上昇が継続しており、賃料は下落傾向がつづいている。



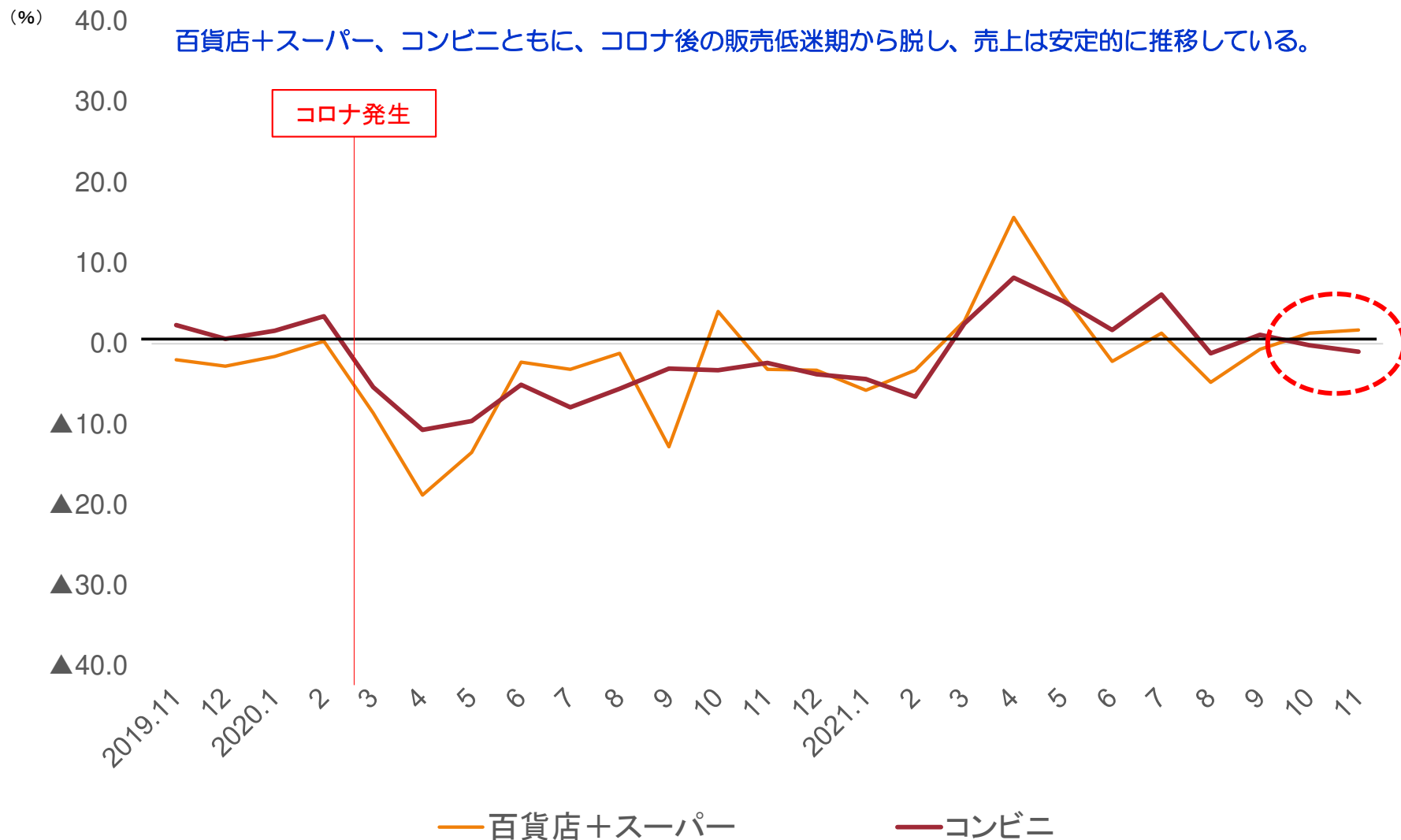
＜東京ビジネス地区の空室率・賃料＞

コロナ禍の空室率上昇に歯止めの兆候がみられる。一方、賃料は依然低下傾向が認められる。



（出所）三鬼商事「オフィスマーケットデータ」

③ 商業施設 <商品販売額 前年同月比の推移>

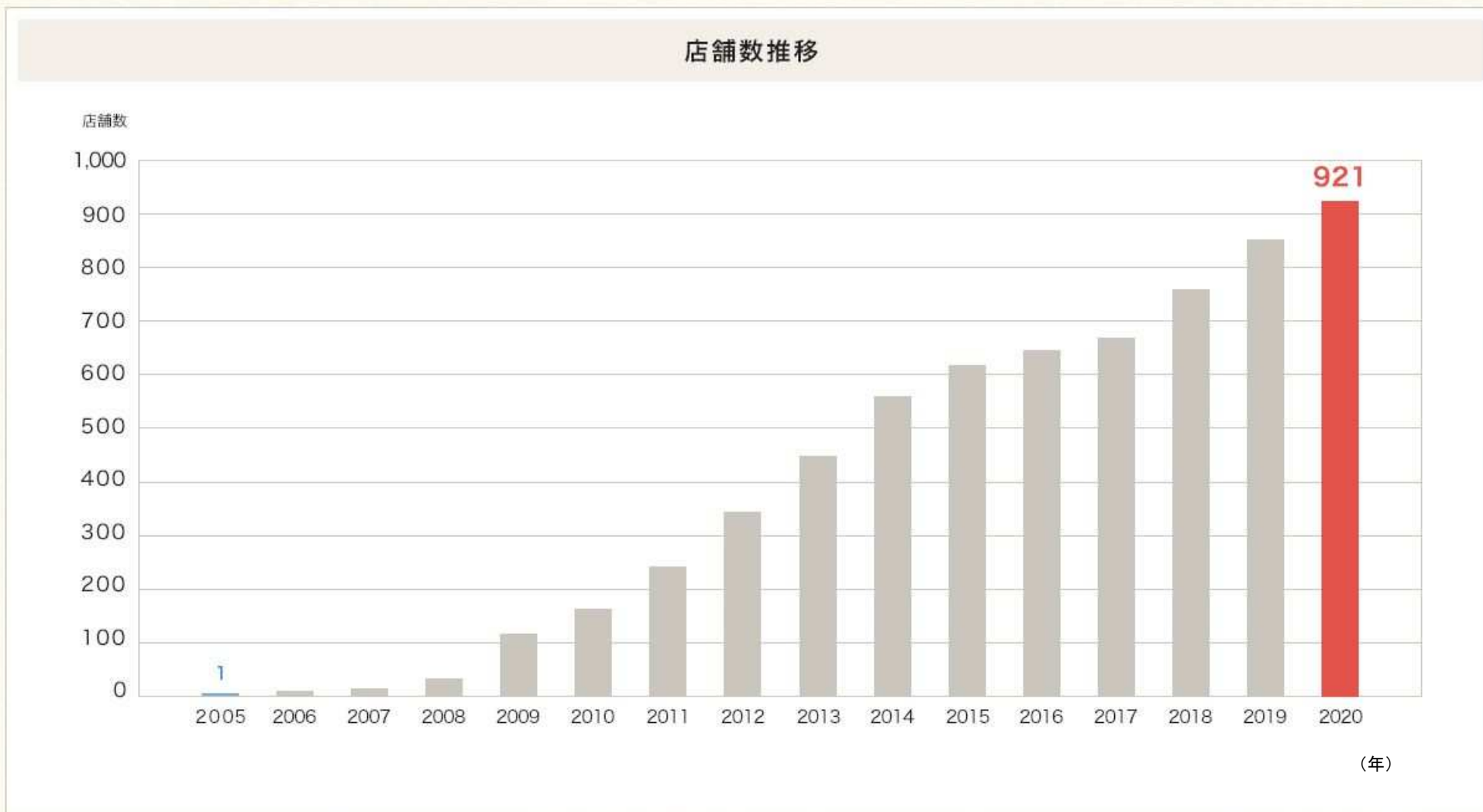


(出所) 経済産業省「商業動態統計」を基に作成。

＜注目企業の動向＞

イオン系列の「まいばすけっと」は、生鮮品を置くコンビニ（超・小規模なスーパー）として東京都心に出店を増やしている。

少子・高齢化がすすむ日本の都市部のライフスタイルにマッチし、今後の店舗の在り方として注目されている。

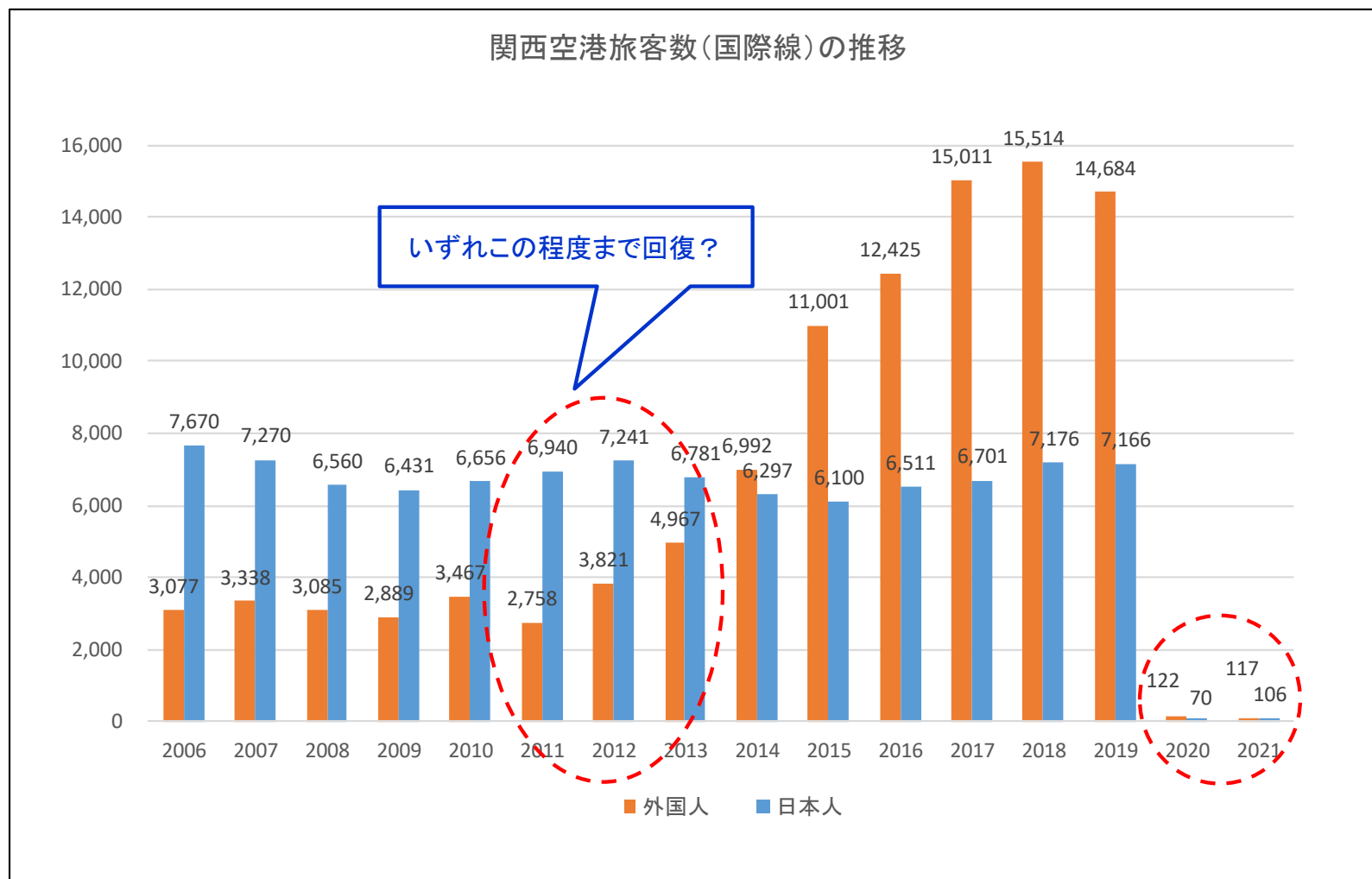


(出所)まいばすけっと社ホームページ

④ ホテル

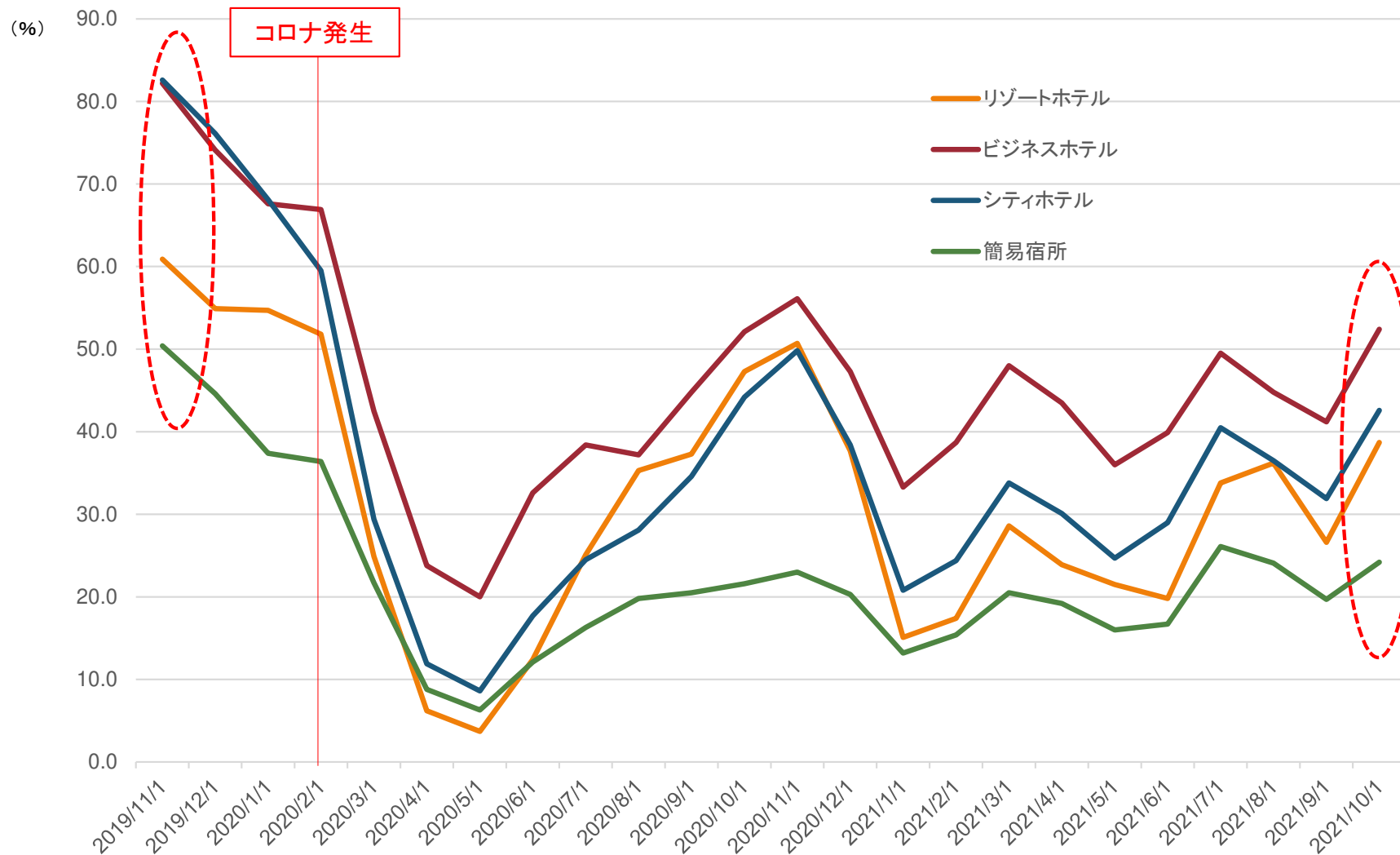
＜関西空港 国際線 旅客数推移＞

コロナ発生後の入国制限でインバウンドが消失し、足許でもオミクロン株の拡大により国際移動の正常化は依然見通しが立たない状況にある。もっとも、正常化後もインバウンドの隆盛までは時間を要するとみられる。



<客室稼働率推移>

宿泊施設の客室稼働率は、2021年もコロナ前の5～7割程度で推移し本格的な回復に至っていない。

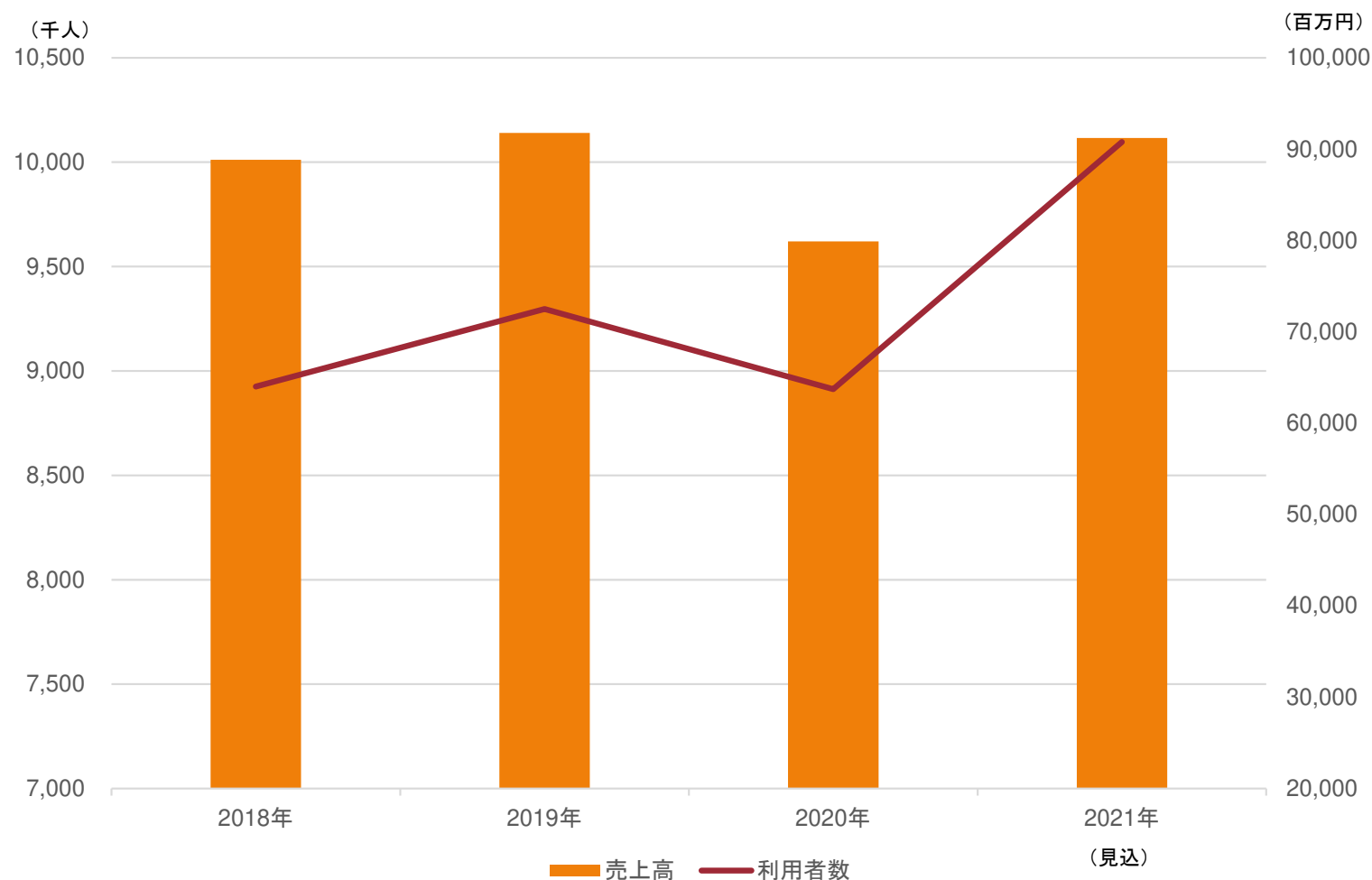


(出所)観光庁「宿泊旅行統計」を基に作成。

⑤ ゴルフ場

＜売上高、利用者数の推移＞

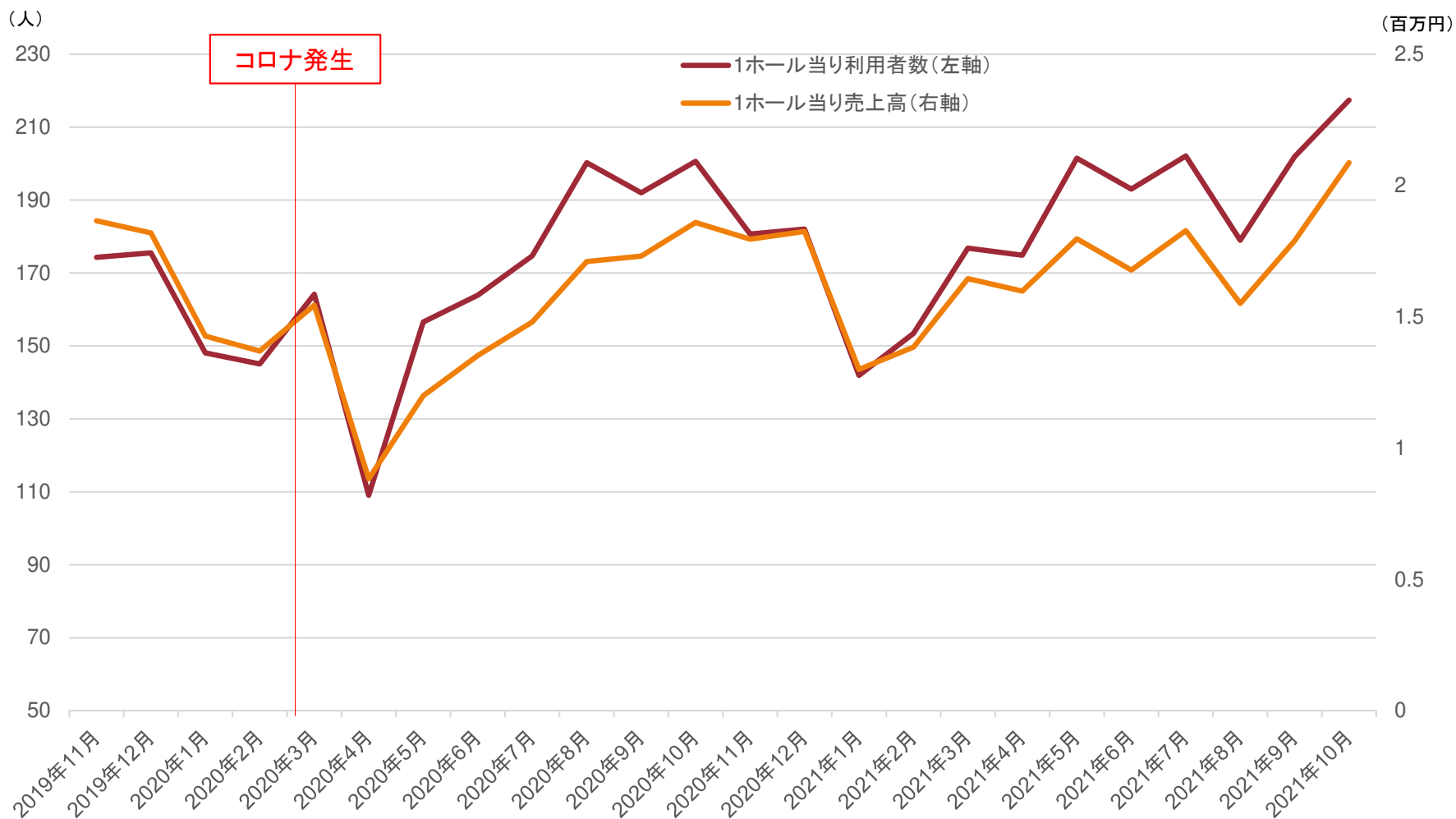
2021年の売上高（見込）は、利用者数の大幅増加により一昨年並み（コロナ前）の水準まで回復する見通し。



（出所）経済産業省「特定サービス産業動態統計調査」を基に作成。2021年は1～10月の年換算値

<1ホール当り利用者数、売上高>

利用者数の堅調な増加に伴い、売上高も足許増加傾向が認められる。

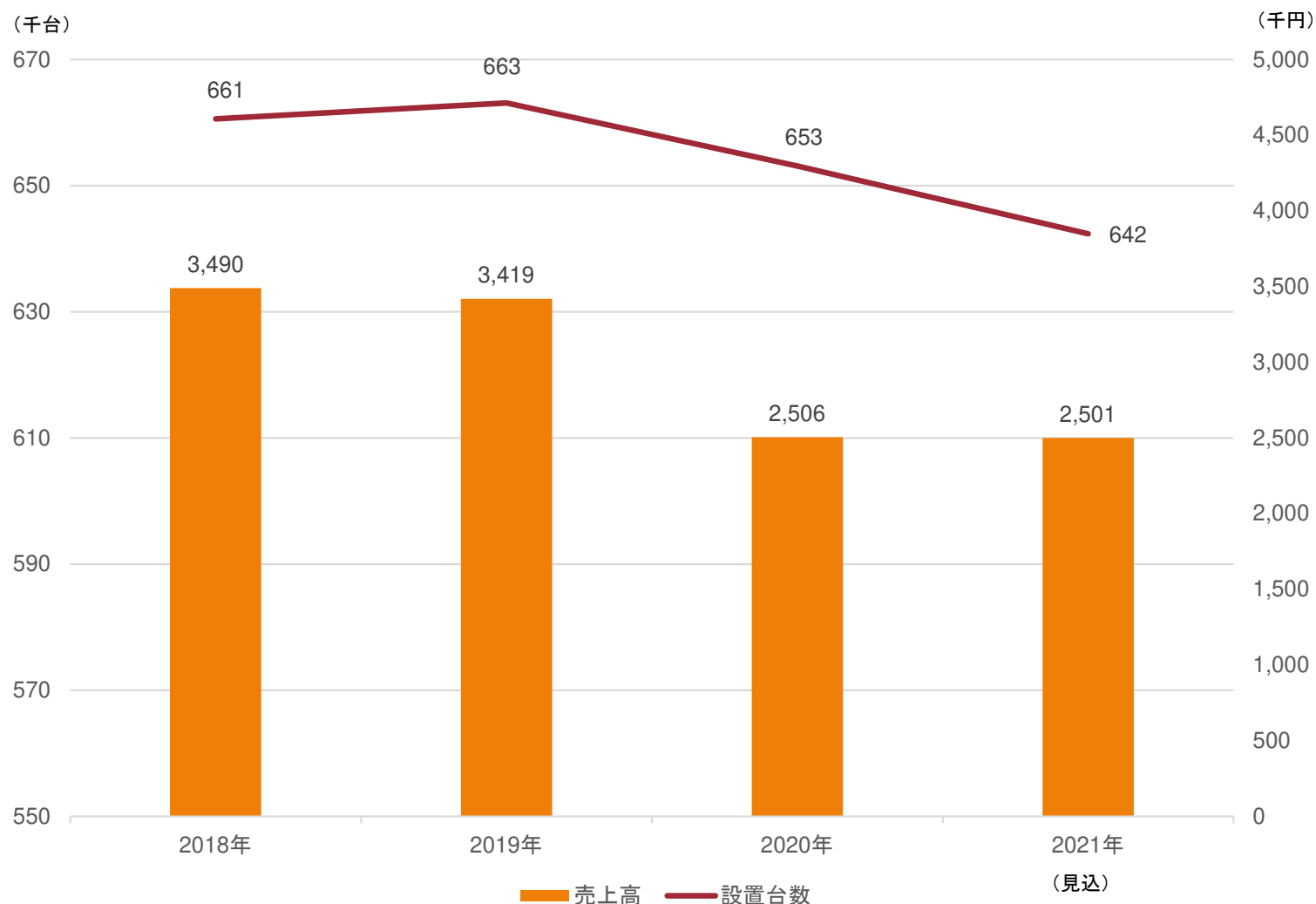


(出所)経済産業省「特定サービス産業動態統計調査」を基に作成。

⑥ パチンコ店

＜売上高、設置台数の推移＞

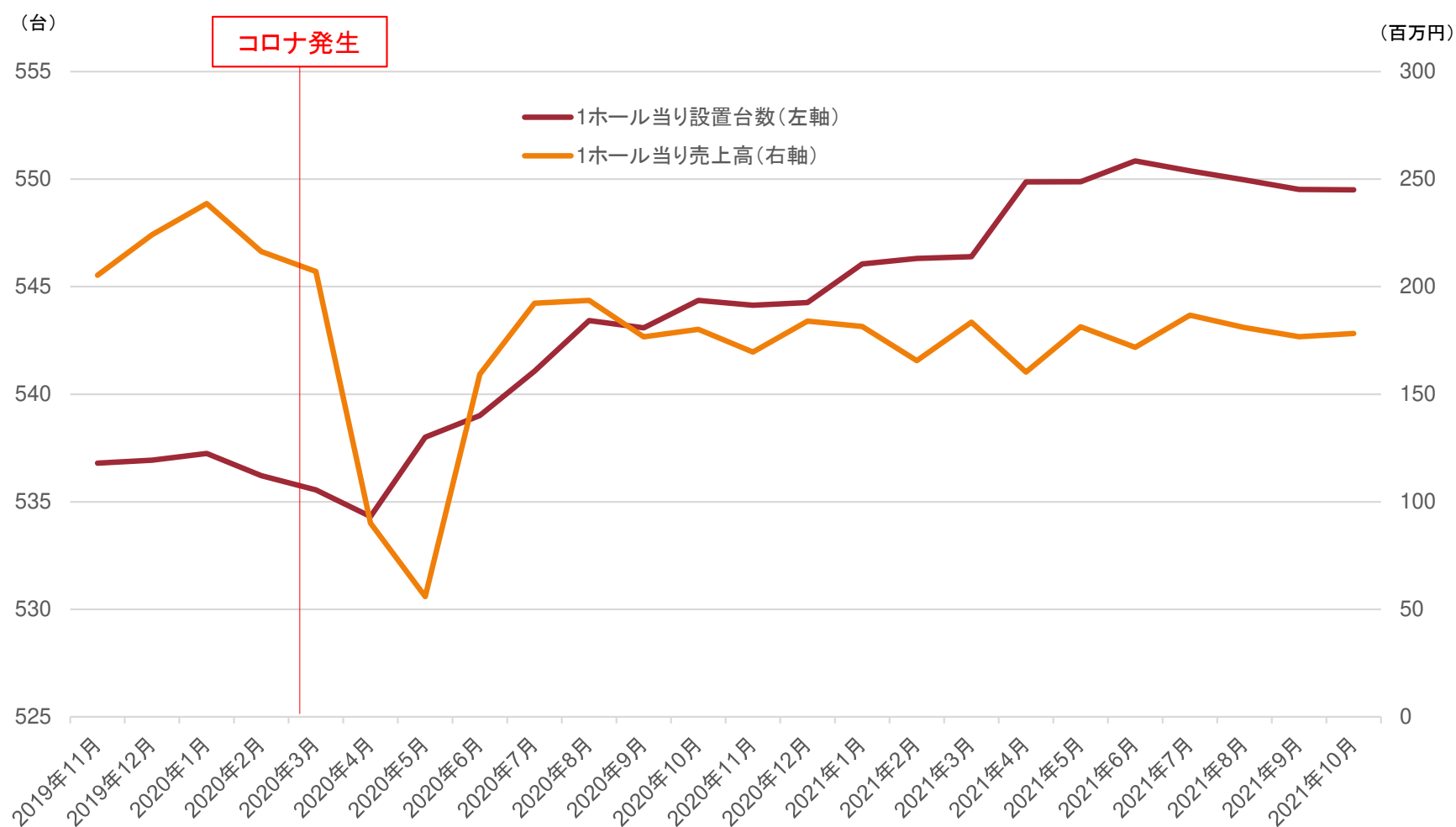
2021年の売上高（見込）は、落ち込んだ前年と同水準となり、遊技台の設置台数も減少している。



（出所）経済産業省「特定サービス産業動態統計調査」を基に作成。2021年は1～10月の年換算値

<1ホール当り売上高、設置台数>

1ホール当り設置台数が増加傾向にあるのは中小の淘汰で大手の割合が上昇しているためと思われる。



(出所)経済産業省「特定サービス産業動態統計調査」を基に作成。

⑦ 物流倉庫

<Eコマースの推移>

コロナ禍の巣ごもり需要、物販店の閉鎖により2020年のEコマース市場、EC化率が前年より大幅に拡大した。

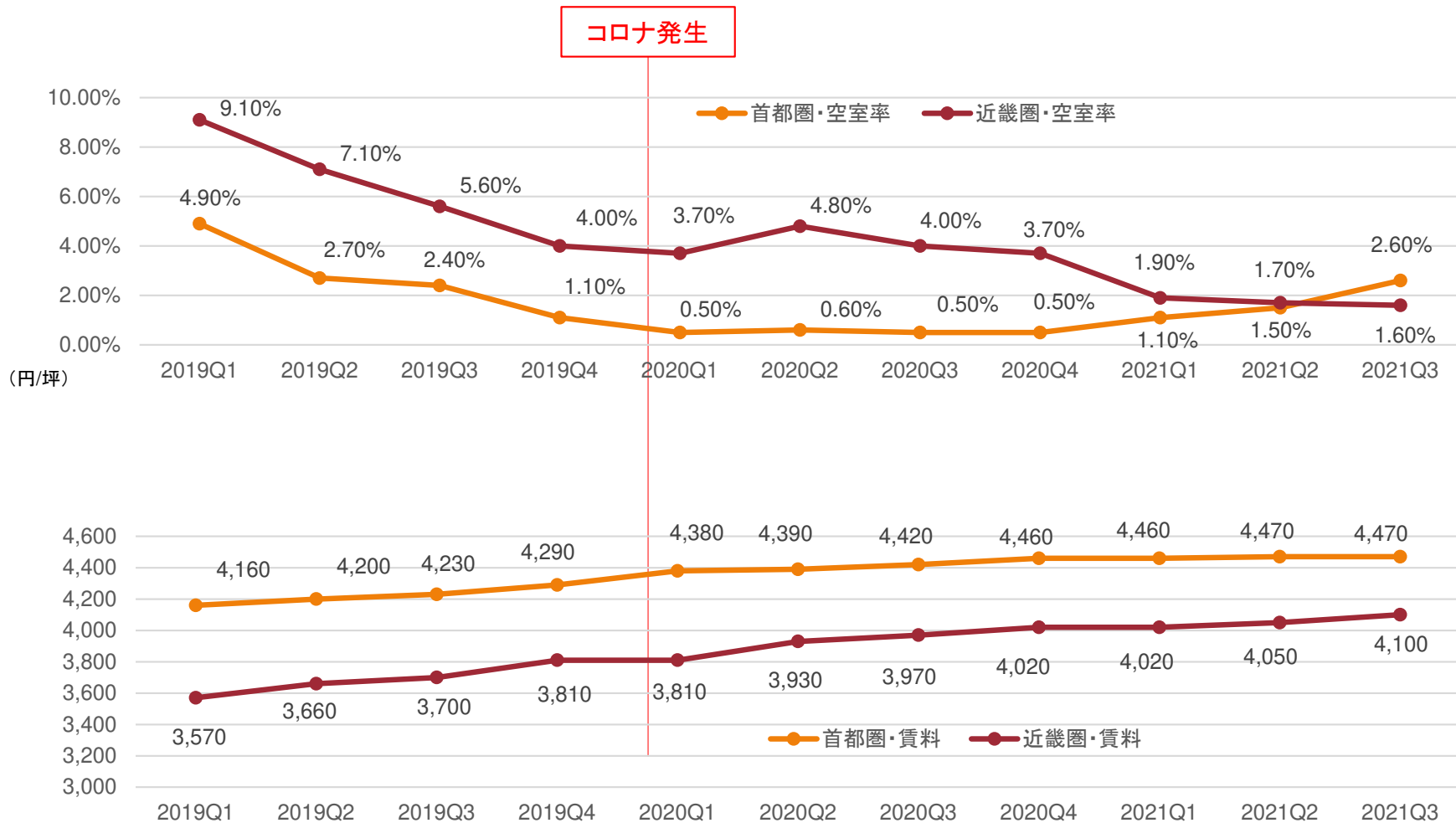


(出所)経済産業省 令和3年7月「電子商取引に関する調査」資料

＜大型物流施設の空室率・賃料＞

コロナ発生があった2020年第一四半期以降においても空室率、賃料は堅調に推移している。

大型の新規供給があった首都圏と、近畿圏の空室率が逆転している。



(出所)CBRE「ロジスティックマーケットビュー」 対象は延床面積1万坪以上のマルチテナント型施設

Ⅲ. 総 括

～総じて不動産市況は回復傾向にある～

- 各アセットを対比すると、収益が安定的な共同住宅は需給が堅調に推移しており、今後も同様に推移すると判断される。
- オフィスは総じて空室率上昇、賃料低下がつづき弱含みの状況にあるが、首都圏の空室率は安定しつつある。
- 商業施設（店舗）はコロナ禍で弱含みの状況がつづいていたが、REIT株価や個人消費により回復傾向が認められる。
- ホテル（レジャーホテル含む）、ゴルフ場、パチンコ店は、M&A等により中小の淘汰がつづき業界としては縮小している。
- 物流施設はEコマースの需要拡大により、依然堅調に推移しており、近畿圏の空室率が特に低下している。

株式会社 東亜立地鑑定

代表取締役 山際智裕 （資料作成・文責 阪口）

<http://www.toakantei.com/>

（大阪本社）

大阪市中央区北久宝寺町2丁目1番2号

TEL：06-4964-1607

FAX：06-4964-1608

（東京支社）

東京都中央区日本橋蛸殻町2丁目11番3号

TEL：03-5643-1116

FAX：03-5643-1117