

## 7割が繁忙期にマイナスの影響があったと回答 ～不動産市場アンケート（2021年3月）結果

株式会社タスでは3月18日～26日に新型コロナウイルス感染拡大や東京オリンピック等が2021年度の不動産市場に及ぼす影響についてアンケート調査を実施しました。有効回答数は174、回答者の業種は不動産が71%、金融が10%、その他（シンクタンク、コンサル等）が19%です。

### （1）東京23区への人口流入減少

新型コロナウイルスの感染拡大の影響で、2020年の東京23区への人口流入は、前年比で約▲80,000人と大幅に減少しました。また世帯数の増加幅も前年比▲約55,000世帯となりました。この影響について5段階（1：影響はない～5：とても影響がある）で聞きました。

結果として、全体の94%に何らかの影響があり、うち48%は影響度4以上（大きな影響があった）と回答しています。「どのような影響があったか」という設問に対しては、「需要の減少」（63%）が最も多く、次いで「価格の下落」（19%）とマイナス面の影響を指摘する回答が多く寄せられたのに対し、「価格の上昇」（5%）、「需要の増加」（3%）という回答もあり、東京への人口流入減少の恩恵を受けた地域もあったことがわかります。

### （2）繁忙期への影響

次に2021年の繁忙期に対するコロナ禍の影響について、同様に5段階で聞いたところ、97%が何らかの影響を受けており、うち56%は影響度4以上（大きな影響があった）と回答しています。影響を受けた内容のうち、上位の項目は「需要の減少」（51%）、「価格の下落」（19%）であり、（1）と同様でしたが、「需要の減少」については若干割合が減少しています。これは、第1回の緊急事態宣言の対象地域が全国であったのに対し、第2回の緊急事態宣言の対象地域が限られていたことが要因であると考えられます。また、第2回目の緊急事態宣言下では、第1回ほど深刻な人流の停止は起こりませんでした。これが「価格の上昇」（11%）、「需要の増加」（10%）に影響したと考えられます。

### （3）需要の変化

新型コロナウイルスの感染拡大により不動産市場はどのように変化していると、市場関係者は受け止めているのでしょうか。そこで、①テレワークを導入する企業が増加したことによる地方・郊外移住の需要、②多くの大学がオンライン授業となったことによる学生向け賃貸住宅の需要、③景気が悪化したことによる企業の借り上げ住宅の需要、の3点について聞きました。

地方・郊外への移住については、「増加」（10%）、「やや増加」（53%）と6割超の方が増加していると回答しています。一方で、全国宅地建物取引業協会連合会「2020年「不動産

「日アンケート」結果」によると、2020年に関東で住み替えを実施・検討した方は全体の9.2%、うち都市部から郊外は20.3%です。都市部から郊外へ移住した人は全体の0.6%、検討した人は1.2%にとどまっていることから、現状では問い合わせが増加しているだけの可能性があります。

学生向け賃貸住宅、企業向の借り上げ住宅については、ほぼ同じ傾向を示しており、「減少」(18%)、「やや減少」(46%)と6割超の方が減少していると回答しています。採用サポネット「2022年卒大学生のライフスタイル調査」によると、2020年度は理系で週2.9日(2019年度は4.6日)、文系は週1.2日(同3.8日)しか登校できていません。関東では特に登校日数が少なく、理系が週2日、文系が週0.6日、つまり2週間に1日程度しか登校できなかったこととなります。この状況が学生向け賃貸住宅の需要感に反映されていると考えられます。各大学は、2021年度は対面授業を増加させると表明していますので、今後学生向け賃貸住宅市場は好転する可能性が高いと思われます。

前述した通り、2020年の人口移動は東京23区の一人負けの状態でした。これに対して、北海道や宮城県、大阪府、広島県、福岡県等の大企業の拠点支店が所在する県の人口流入は増加しており、他地域よりも感染が拡大しており、テレワークが必要な東京都から、対面で仕事を行いやすい拠点支店に人員を配置する動きが企業にあったことを示唆しています。これが借り上げ住宅の需要減少の要因と考えられます。

#### (4) 財政出動の影響

各国の政府はコロナ対策として、大規模な財政出動や金融緩和を行っています。これにより大量の投資マネーが金融市場に流れ込み、現在の株価上昇の要因となっています。コロナウイルス感染拡大初期から、株式市場と同様に不動産市場に対しても投資マネーの流入と、それによる不動産価格の上昇を期待する声がありました。一方で、REITについては株式市場に対して価格の戻りが緩慢で、力強さに欠けるという実態もあります。そこで市場関係者に今後の不動産化価格と投資マネーの流入について聞きました。投資マネーについては、「上昇」(20%)、「やや上昇」(44%)と6割超の方が増加すると考えています。

一方で、不動産価格については、上昇すると回答した方が4割弱(「上昇」(6%)、「やや上昇」(32%))であり、若干控えめな数値となっています。これは、設問の対象範囲が広がったことが影響していると考えられます。投資マネーに対応する大型物件に関しては上昇するが、一般向けの物件については横ばいで推移するということでしょう。また、併せてJ-REITの価格は今後どのように推移するかについても聞いてみたところ、「上昇基調」(34%)、「下落基調」(29%)、「わからない」(37%)と、回答が3分されました。予測の難しさが垣間見られる結果で、REIT価格の戻りが緩慢な理由は、この辺りにありそうです。

#### (5) 東京オリンピック開催の影響

大きな経済効果を期待されていた東京オリンピックですが、新型コロナウイルスの感染

拡大がグローバルで継続しており、またワクチン接種が行き渡るには相当な期間を要することから、海外からの観客受け入れの中止など、縮小を余儀なくされています。現在の状況で、不動産市場にどのような影響があるかを聞きました。「プラスの影響」があると回答した方は14%、一方で、「マイナスの影響」があると回答した方は8%でした。最も多かったのが「不明」(34%)、次いで「影響なし」(31%)です。海外からの観客受け入れの中止に言及した意見も約1割強(「インバウンドなければ影響なし」(7%)、「インバウンドなければマイナス」(4%)ありました。

#### (6) 2021年の不動産市場の見通し

以上を踏まえて、2021年の不動産市場がどのように推移するか、見通しを聞きました。約半数の方は「横ばい」(51%)で推移すると予測しています。ワクチン接種の進行に応じて市場が回復すると考えている方が約4分の1、うち2021年「上期から回復」に転じると予測する方が8%、「下期から回復」に転ずると予測されている方が14%でした。一方で「悪化する」(27%)と考えている方も約4分の1で、J-REIT価格の予測と同様に先行きの不透明さがうかがえます。

#### (7) 不動産市場にとってのリスク

新型コロナウイルスの感染拡大を踏まえて、事業継続計画(BCP)におけるリスクとして感染症を挙げる企業が増加しました。そこで、不動産市場にとって最もリスクだと考えるものについて聞きました。「感染症」と回答した方は意外に少なく7%にとどまりました。(最も多い回答は「国内景気」(48%)、次いで「自然災害」(36%)であり、この2つで8割超を占めています。これ以外の回答として「地政学的問題」(3%)や「人口減少」(2%)がありました。

#### (8) 賃貸住宅に対する融資態度

金融庁考査の厳格化やスルガ銀行の不正融資問題などをきっかけにして、2018年から金融機関の賃貸住宅向け融資は硬化しています。このため賃貸住宅の着工数はコロナ前から減少傾向で推移しています。コロナ対策で実施されている財政出動により、賃貸住宅への融資態度は変化があったかを聞きました。

「硬化」が11%、「やや硬化」が33%と4割強の方が融資態度は硬化していると回答しました。また「横ばい」と回答した方も38%でした。回答者を金融機関の方に絞っても、「硬化」が6%、「やや硬化」が41%、「横ばい」が41%と、ほぼ同じ結果となりました。財政出動下においても、賃貸住宅向け融資態度は引き続き硬化しているようです。

続いて、融資態度が軟化するタイミングについて聞きました。「軟化しない」が24%、「時期不明」が31%と半数以上が、当面は、融資態度の軟化はないと考えています。一方で、「21年度上期」が6%、「21年度下期」が6%と、21年度中に軟化すると考えている方が1

割強、「コロナ後」に軟化すると回答した方が3割弱でした。回答者を金融機関に限っても傾向はほぼ同じでしたが、軟化のタイミングが「21年度上期」が18%、「時期不明」が24%であり、全体に比較して、融資態度の軟化に前向きであることがわかります。

(まとめ)

2月から日本においてもワクチン接種が開始されました。接種が進んでいる英国の状況から、今後、日本でも接種率増加に伴い、感染拡大が収まってくることを期待されます。ただし、世界中でワクチンの争奪戦が行われているため、収束までには、相当の時間を要する見込みです。

コロナ禍で、人口移動の変化、テレワーク導入率の向上等、様々な動きがありました。欧米では、厳しい規制が行われた影響で、大都市部のオフィス市場や住宅市場が影響を受けているとの報道があります。日本では、多くの企業が既存オフィスとテレワークの併用での対応を考えていることから、市場の変化は限定的です。コロナ後には東京23区への人口流入も回復する可能性が高いと思われます。しかしながら、感染収束までには複数回の拡大の波が到来する可能性があります。これらを経て、コロナ後の企業方針が、どのように変化するかが、今後の不動産市場の変化のカギとなるでしょう。

(株式会社タス 主任研究員 藤井和之)