

17. 不動産



業界動向

国内市場動向(住宅)～着工戸数減も、足元需要は回復傾向

2020年度第3四半期迄の住宅着工戸数は62万戸と、前年同期比▲10.2%減少しました。対面営業自粛等のマイナス影響が色濃かった第1四半期の減少分(同▲13%)が尾を引く格好となっているものの、テレワークの普及等を背景に住環境への意識が高まりつつあり、足元の需要は回復傾向にあります。

国内市場動向(オフィス<東京>)～空室率が上昇

オフィスビル賃貸市場(東京都心5区)では、コロナ禍における景況感・企業業績の悪化やテレワークの拡大により、2020年3月以降空室率は上昇に転じ、2021年3月は5.42%と需給均衡の目安とされる5%を超えています。坪当たり平均賃料も2020年8月から下落に転じ、2021年3月迄の間に▲6.4%のマイナスとなりました。空室率が上昇する中、テナント引留めのため賃料を減額せざるを得ない状況が続いているとみられます。

今後の見通し

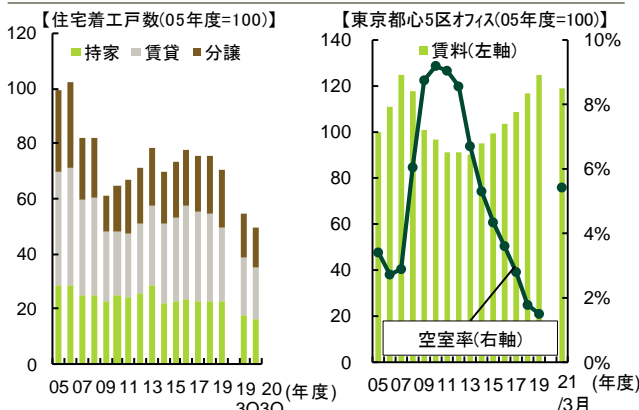
業界展望～用途別に明暗分かれる

新型コロナウイルス感染拡大を受け、不動産需要は用途別に明暗が分かるとみられます。コロナ禍におけるテレワークの急拡大やEコマース利用の増加、訪日客数の減少等により、オフィスや商業施設、宿泊施設関連では需要の縮小が懸念される一方、物流施設やデータセンター需要は堅調に推移するとみられます。他方、住宅については、人口・世帯数減による需要縮小は不可避ながら、働き方の多様化による都心周辺地域への居住ニーズが拡大する可能性があります。

オフィス～需要減退が懸念される中、優勝劣敗進む

上述の通り、テレワークの普及・定着によってオフィス市場そのものは縮小する可能性が高いものの、駅前、築浅、大型オフィスビル等のハイグレードな物件の引合いは底堅いと考えられます。また、これらに加え、環境配慮型設備の導入や生産性向上に資する共用スペースの充実など、ESGの観点も取り入れた物件に対しては需要が集中することも考えられます。

図表1 住宅着工戸数・東京都心5区オフィス募集賃料・空室率～オフィス空室率が上昇



出所：三鬼商事「オフィスレポート」、国土交通省「住宅着工統計」より弊社作成

図表2 国内不動産業者の2020年度売上上位10社～売上堅調も、コロナ禍で収益力は低下

	企業名	売上高(億円)	当期利益(億円)
1	三井不動産※	19,500	1,200
2	三菱地所※	12,000	1,300
3	住友不動産※	9,000	1,400
4	東急不動産ホールディングス※	8,950	170
5	野村不動産ホールディングス※	5,800	370
6	レオパレス21※	4,089	▲444
7	ヒューリック	3,396	636
8	東京建物	3,350	318
9	イオンモール	2,807	▲19
10	C&Fロジホールディングス※	1,102	36

※20年度予想
出所：有価証券報告書より弊社作成

図表3 用途別の需要展望～コロナ禍を受け明暗分かれる

用途	トレンド	展望
オフィス	↓	テレワーク拡大や景況感悪化を受けた拡張移転ニーズ減退・解約の動き等により、需要縮小の可能性
商業施設	↓	Eコマース利用増により実店舗需要は中長期的に縮小
宿泊施設	↓	客数大幅減による稼働率低迷により、新設需要は縮小
住宅	→	在宅勤務に応じた新たな住宅ニーズが需要を下支えする可能性
物流施設	↑	Eコマース利用増等を受け需要は拡大
データセンター	↑	オンラインサービスの利用増を受け需要は拡大