不動産鑑定COLUMN | 2020 August

新型コロナウイルス感染症による不動産市場への影響と今後の見通し

相続税や贈与税の算定基準ともなる「2020年分の路線価」を
鑑定部長 山中 英明が解説。
さらに、今年社会と経済に大きな打撃を与えた
新型コロナウイルス感染症の不動産市場への影響を見ていきます。
山中と、鑑定部次長（関西鑑定課長） 高垣 勇喜が
それぞれの見解をもとに、今後の見通しを含めて語ります。

1 路線価から見る「コロナ前」の不動産動向
鑑定部長 山中 英明

2 緊急事態宣言発令後の不動産市場の状況
鑑定部長 山中 英明 / 鑑定部次長（関西鑑定課長） 高垣 勇喜

3 今後予測される社会経済の変化と不動産の動向
鑑定部長 山中 英明 / 鑑定部次長（関西鑑定課長） 高垣 勇喜

三菱地所リアルエステートサービス

新型コロナウイルス感染症による不動産市場への影響と今後の見通し

1. 路線価から見る「コロナ前」の不動産動向

7月に発表された今年1月1日時点の相続税路線価は、昨年までと同様、引き続き全国的に上昇の流れを示している。都市部を中心として、インバウンド需要や再開発事業の好調が続いていたことが要因であると考えられる。

全国平均は5年連続となる上昇を記録

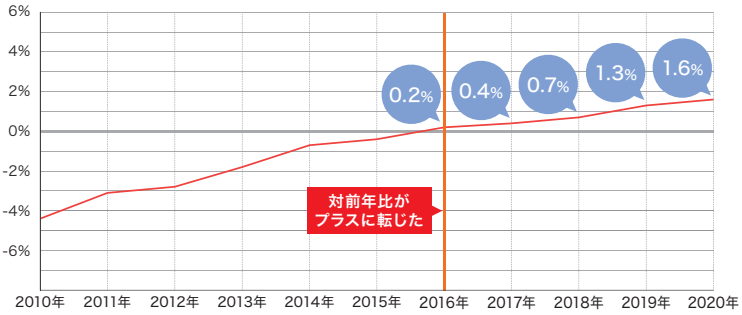
鑑定部長 山中 英明

相続税や贈与税の算定基準となる路線価（2020年分）が、今年も国税庁から発表されました。この路線価は1月1日時点のものですが、今年はその後に新型コロナウイルス感染症（COVID-19）が世界中に蔓延し、社会や経済に大きな影響を及ぼすことが懸念されています。路線価にはこの状況は反映されておりませんので、例年のようにこの時点での数字自体をもとに今後の動向を分析することは、今回に限ってはあまり意味を持ちません。あくまでも新型コロナウイルス感染症の影響が及ぶ前の不動産市場の状況を確認する材料として、発表された路線価を見ておきます。

今回の全国平均変動率は前年比で1.6%のプラス。5年連続の上昇となりました。この背景としては、インバウンドによる消費の拡大が続いていたことが挙げられます。国も観光立国を推進しており、2020年の訪日外国人旅行者4000万人を目標として掲げ、観光誘致施策をさらに推し進めているところでした。当然オリンピック需要もあり、さらに都心をはじめとして再開発事業も進んでおり、大型複合ビルなど順次竣工を迎えているという状況でした。

その一方で、東京都内の高度商業地の中には、いわゆる高止まりの傾向が見られたエリアがあることも見逃せません。総じて、地価上昇を牽引してきた都内エリアの熱波が上昇率が次第に地方圏に波及し始めていたと言える時期でした。

路線価（全国平均値）
対前年変動率の推移



（資料）国税庁「路線価図」

新型コロナウイルス感染症による不動産市場への影響と今後の見通し

2. 緊急事態宣言発令後の不動産市場の状況

新型コロナウイルス感染症が社会と経済に打撃を与えた今年前半。不動産市場も影響を受けたものの、価格自体の変動は現時点までの段階ではさほど大きくない。ただし動向には地域やアセットによる違いも見られる。

成約件数は減少したものの価格はほぼ下落せず

鑑定部長 山中 英明

新型コロナウイルス感染症が社会経済と不動産に対して与えた影響を、現時点（7月上旬）で振り返ります。

今年2月から3月の段階では、感染の拡大に対して警戒はされつつも、社会全体としての危機感はまだそこまで高くなかった印象です。ところが4月にかけて都市部を中心に感染者数が急激に増え始め、一気に緊張が高まりました。さらにこの段階で緊急事態宣言が発令され、不要不急の外出の自粛や企業・店舗の休業が求められたことにより、経済活動がほぼストップする形となりました。

不動産売買に関して言えば、首都圏におけるこの時期の成約件数はほぼ半減という結果になりました。当然価格への影響が懸念されますが、実は取引価格自体にはほぼ動きは見られませんでした。自粛ムードの中で売買が延期されたり、売買に踏み切れない等の理由で売買件数が例年に比べ減少した一方で、当初の予定通りに売買がなされたものについては不動産価格が大きく下落しなかったという見方ができます。

オフィスビルについて見ても、価格への大きな影響は出ていないという印象です。報道では企業のオフィス解約の動きなどが大きく取り上げられることもありますが、オフィスビル市場全体で見た時に、賃料の値下げや退去件数が通常時に比べて著しく増加したというような動きは今のところ見受けられません。

一方マンションについては、新型コロナウイルス感染症の影響が出る以前から供給量が減り始めていました。一定の付加価値を持つ高価格帯のマンションについては、購入層に対する供給が一巡したことで、市場がいったん落ち着き始めていたという状況です。そこに今回の自粛の影響があり、新築と中古のいずれにおいても、成約件数が大幅に減少しました。

深刻なのはホテルなどの宿泊施設です。訪日外国人旅行者の急激な減少、そして国内旅行者の自粛による旅行見送りにより、稼働率が低迷し、存亡の機を迎えている状況です。新型コロナウイルス感染症の収束が見えなければ、国からの支援なしでは存続が難しい局面を迎えてしまいます。

山中 英明： 不動産鑑定士。2007年キャリア入社、2010年の鑑定部署立ち上げから携わる。2019年より現鑑定部長。評価に関する相談に乗る傍ら、現在コンサルティングサービスにも注力中である。

新型コロナウイルス感染症による不動産市場への影響と今後の見通し
2. 緊急事態宣言発令後の不動産市場の状況

観光地や リゾート地には 大きな影響の可能性も

鑑定部次長（関西鑑定課長） 高垣 勇喜

今回の新型コロナウイルス感染症による影響はリーマンショックと比較されることが多いので、まずその観点から状況を見ていきます。

リーマンショックはそもそもサブプライムローンなどの金融商品の下落をきっかけとする金融収縮に端を発した経済危機でした。資金調達が難しくなった結果、不動産価格の下落と企業の倒産が増加し、景気は後退していきました。一方、今回の新型コロナウイルス感染症では、消費の減退、いわば実体経済から影響が出始めています。今のところ、政府の経済対策、金融緩和措置により金融市場は安定し、金利も低水準を維持しているため、不動産価格に与える影響は限定的なものになっています。

ただし、売買事例などにより、はっきりとした動向が現れるまでにはタイムラグがあります。例えば大阪のミナミ周辺におけるインバウンド需要を見込んだドラッグストア、飲食店などの高額のテナント料で入居している店舗ビルの賃料減額や解約手続きは、現在交渉が進められていることから、顕在化するのは秋以降ではないかと言われています。現時点で、売主の価格目線は下がっていませんが、収益性の低下に伴い価格調整が進むケースも予想されます。

また、不動産への影響は地域により違いが見られます。近年多くの外国人観光客が訪れ、関西エリアの玄関口となっていた関西国際空港では、今年 5 月の総旅客数が前年同月比で 99.8%減少しました。インバウンド需要で地価が上昇していた地域や観光地のダメージは特に大きいでしょう。

全国で見ると、例えば北海道のニセコといったリゾート地も影響が懸念されるエリアです。また沖縄も、近年はインバウンド需要により地価が大幅に上昇していました。那覇空港は今年第2滑走路の供用が始まり、従来の 1.8 倍の年間発着数が見込まれていたところでもあります。

このような観光地やリゾート地では今後、インバウンド消費の縮小により、都市部以上に地価への影響が出てくる可能性があります。

高垣 勇喜： 不動産鑑定士。2008年キャリア入社、2010年から鑑定部に所属し2018年より関西鑑定課長に。お客様とのコミュニケーションを第一に掲げながら、鑑定評価や不動産調査レポートの作成を行っている。

新型コロナウイルス感染症による不動産市場への影響と今後の見通し

3. 今後予測される社会経済の変化と不動産の動向

新型コロナウイルス感染症の拡大から収束までにかかる時間は、今の時点では予測できない。そのため長期化する場合も含めて、今後の社会経済と不動産市場に起こる変化を推測していく。

「ウィズ・コロナ」のオフィス環境に求められるものとは

鑑定部長 山中 英明

不動産全体について言えば、ホテルやインバウンド消費の比重が特に高い商業地などを除き、今後も極端に大きな価格の下落は起こらないと見ています。さらにこの状況が比較的早めに収束した場合は、都市部から次第に落ち着きを取り戻していくでしょう。

ただ、仮にコロナ禍が長引いた場合には、人の流れや動きに変化が起こることが予想されます。自粛と緩和を繰り返す中で、郊外や地方圏に移住する人が次第に増えていく可能性もあるでしょう。在宅勤務やリモートワークがさらに進み、個人のライフスタイルに対する価値観が重んじられるようになるからです。通勤という要素を除いて考えた時に、それでも都会の賑わいや便利さを求める人もいれば、郊外の恵まれた住環境を求める人も出てくるかもしれません。移住する人が増えればそれに伴って商業の流れも変わり、コミュニティの広がりや移動が生まれていきます。わが国が高齢化社会・人口純減に突入した当時は“コンパクトシティ構想”が掲げられ、市街地中心部に人が暮らす流れを作っていましたが、「ウィズ・コロナ」をきっかけに逆に郊外へ拡がりを見せるかもしれません。

また、オフィスビルを取り巻く状況にも変化が生じるでしょう。オフィスそのものを縮小する動きが出てくる可能性もあります。ただ、在宅勤務やリモートワークはあくまでも企業の生産性や業務効率を上げる施策のひとつです。その考え方で言えば、出勤した場合でも在宅勤務やリモートワークでも快適に仕事ができる環境の確保が前提になります。例えば、「ウィズ・コロナ」によって個々のワークスペースが仕切られ、今までよりも一人あたりのスペースが広くとれる空間が必要になることが予想され、快適な執務空間を創出するため広いスペースが求められるので、結果としてオフィス需要は衰退するどころかあまり変わらないと考えられます。在宅勤務やリモートワークでは、PC環境（モニターやWEB環境）、ネットワーク環境が出勤した場合と遜色ないことが求められるでしょう。

ホテルなどの宿泊施設も、既存の運営方法から新たなビジネスが生まれるかもしれません。単なる宿泊事業から、SOHOとして、またはコールセンターのオペレーターの部屋として、サービスアパートメント（SA）へなど、部屋をどのように利用するか、施設として多様性が進むかもしれません。

新型コロナウイルス感染症による不動産市場への影響と今後の見通し
3. 今後予測される社会経済の変化と不動産の動向

今だからこそ発展する可能性を秘めた不動産も

鑑定部次長（関西鑑定課長） 高垣 勇喜

新型コロナウイルスの不動産価格への影響は現時点で小さいとは言え、インバウンド消費の比重が大きい業界や物件については、すぐに市況が回復するとは考えにくい状況です。特にホテル業界に関してはこのような状況下でのリスクが浮き彫りになった部分があり、投資家の判断はこれまで以上に保守的になることが予想されます。ホテルの経営側もこの危機を切り抜けるべく、オフィスなどへのコンバージョン、リモートワーク利用など新しいビジネスモデルを模索している段階です。

一方でこれから需要が高まる不動産として、ITインフラを支えるデータセンターが挙げられます。5Gなどの普及により社会のデジタル化は進んでおり、その役割はさらに大きくなっていきます。米国ではデータセンターを投資対象とするREITもあり、今後日本でも広がる可能性があるでしょう。同様に、投資対象としての安定性が評価されている物流施設にも注目したいところです。特にeコマースのさらなる発展に伴い、これまでの大規模な物流施設だけではなく、最終消費地との中継地点としての役割を果たす中規模物流施設の増加が予想されます。また、今後は物流施設の開発が進んでいない地方都市への展開も期待されます。

最後になりますが、国税庁は、新型コロナウイルス感染症の影響により地価が大幅に下落した場合、実体と乖離した課税を防ぐため、路線価を補正する措置を検討しているようです。補正措置の詳しい内容や時期は未定ですが、今後の地価の動きと合わせて注視しておく必要があります。

APPRAISAL REPORT *Review*
不動産鑑定レポートレビュー

鑑定部が年に4回公開している「不動産鑑定レポート」から
最新の地価動向と投資市場と今後の見通しを分析。

直近のレポートVol.21では、Vol.20と比べて地価が上昇している地区が減少。主要都市の高度利用地100地区のうち上昇が73地区（前回97）、横ばいが23地区（前回3）、下落が4地区（前回0）となり、これまでの傾向とは異なった動きが見られました。上昇傾向の鈍化には新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う影響があり、特にホテルや店舗需要の比重が高い地区では地価動向の変化が大きくなっています。

一方投資動向については、大阪のトップクラスオフィスビルのNOI期待利回りが過去最低水準を更新。今期の事業用不動産の投資額も増加しています。ただし第2四半期は新型コロナウイルス感染症の感染拡大による渡航規制や自粛により来日できない海外投資家が投資を延期する事例が増加しており、投資額が抑制される可能性も高いと考えられます。

地価動向と投資動向いずれにおいても、新型コロナウイルス感染症の収束までの期間が長引いた場合にはマイナスの影響が懸念されます。今後の状況が非常に注目されるところです。

最新の地価動向をレポート形式でお届けしています。>>> http://www.mecyes.co.jp/library/appraisalreport

三菱地所リアルエステートサービス株式会社 http://www.mecyes.co.jp/
本社鑑定部 03-3510-3103
〒100-0004 東京都千代田区大手町1-9-2 大手町フィナンシャルシティグランキューブ11階
関西鑑定課 06-6881-5215
〒530-6006 大阪府大阪市北区天満橋1-8-30 OAPタワー6階

Value Bridge
Solutions for Success