

不動産市場異聞-24
コロナの不動産市場への影響

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員准教授 宗健

夏になってもコロナの感染者の増加が続いており社会の不安は高止まりしている。しかし、武漢のロックダウンから半年が経ち、ある程度今後の見通しを考えられる状況になってきたように思う。本稿では、何人かの専門家や実務家と議論した結果を踏まえコロナの不動産市場への影響について私見を述べてみたい。

◎不動産市場への影響はセクターによって大きく異なる

不動産の取引量や着工数、人口移動などのデータが、出始めたことから今回のコロナが元に戻る可能性のある一過性のショックなのか、不可逆的な変化をもたらす構造変化なのか、ある程度わかり始めている。

一部では、テレワークによる郊外や地方への移住や2拠点居住などにより、都心のタワーマンション価格が暴落し、郊外の不動産価格・賃料が上がるといった指摘もあるようだが、今のところそうした事実は確認できていない。

確かに、個別事例としての移住や2拠点居住などはあり、地方物件への問い合わせも多少増えているようだが、個別事例を安易に一般化することには慎重でなければならないし、そうあって欲しい・そうあるべきだという主張や意見と事実も明確に区別する必要がある。

現在のところ確認できているのは、インバウンドと国内移動の激減によるホテル稼働率の大幅な低下が継続していることと住宅着工数の減少傾向の継続である。売買と賃貸仲介の件数は3-5月に大きく減少したが6月に入って復調している傾向が見られる。

オフィスについては、テレワークの普及を見越した解約が増えているという指摘もある一方、ソーシャルディスタンス確保のための増床も見込まれるという指摘もありはっきりしないが、やや調整局面にあるという状況だろう。

新築住宅についてはマンション販売戸数が大きく減少しているが、これは対面販売が難しくなったことで販売時期をずらした影響が大きく、価格も暴落しているわけではない。総じて言えば、ホテル以外は新しい日常に穏やかに移行していく可能性が高いのではないかと。

◎不動産市場の構造変化はおそらく起きない

そもそもコロナ渦は、人口や世帯数を大きく変化させるわけではない。テレワークが普及するといっても、テレワークができる職種や会社は限定的であり、緊急事態宣言解除後に徐々にオンプレへ戻しているケースも多い。そして、郊外や地方への大きな人の流れも生まれていないことを考えれば、不動産の需要が大きく変化しているとは言えない。

リーマンショックや東日本大震災の時に起きた外国人の大規模な帰国の流れも、今回はそこまで大きな動きにはなっていないし、5月には流出超過となった東京都の人口も6月には流入超過に戻っている。一方で、新築着工、すなわち供給の減少傾向が続いていることから、家賃や不動産価格の上昇に繋がる可能性もある。全体としてみれば、一部で報道されているような価格の暴落や人口の大規模な移動は起きない可能性が高い。

更に、これ以上の経済の縮小は、コロナによる直接の影響ではない大きな副作用をもたらす可能性が高く、現状の致死率で推移する限り経済は徐々に元に戻っていくだろう。

メディアでの報道は、視聴率や部数という制約条件があることから、どうしてもセンセーショナルな内容になる傾向が強くならざるを得ないが、必ずしも根拠のある事実であるとは限らず、むしろ個別事例の安易な一般化や、一部有識者の意見であることも多い。

もちろん、地方の公共交通がコロナによって廃業せざるを得なくなったり、飲食業への影響も非常に大きいといった社会変化には対処が必要だが、いま必要なのは、いたずらに不安を煽ったり、理想とする意見を主張することではなく、冷静にデータと事実を見極めていくことではないだろうか。

(2020年8月18日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・ITストラテジスト