

不 動 産

【要約】

- オフィス床需要は、新型コロナウイルス影響による業績悪化等を背景に、足下減少に転じているが、新築ビルのリーシング状況、2021～2022年の新規供給量が少ないこと等を踏まえれば、急激な悪化には繋がらない見通し。新設住宅着工戸数は、消費増税後の反動減に加え、新型コロナウイルス感染拡大に伴う営業活動自粛や住宅展示場閉鎖の影響により前年比マイナスで推移したものの、消費増税後の反動減として想定されていたマイナス幅に収まる見通し。
- 中長期的には、オフィス床需要は経済停滞を主因に当面減少するが、リモートワークの増加等の需要減少要因を織り込んでも、経済回復や2023年以降の供給増加により2022年以降緩やかに成長すると予想する。一方、住宅市場は生産年齢人口減少が続く中で新設住宅着工戸数の減少は避けられず、2025年の新設住宅着工戸数は772千戸程度に減少すると予想する。
- アフターコロナにおいては、働き方や生活様式の変容が加速していくことが想定される。多様化する顧客ニーズの変化を捉え、多様なアセットタイプの提供やデータ利活用によるサービス向上等、ハード・ソフト両面での付加価値を提供していくことで企業としての成長も可能であり、機を捉えた戦略立案が求められる。

本章では、国内市場を対象とする

不動産業界は、国内及び海外の各マーケットの独立性が高く、相互の需給への影響が少ないこと、また、海外において日本企業が長期保有目的で開発リスクを取っている案件は未だ少数でもあることから、本章では日本企業が主なターゲットとしている国内市場について論じる。

I. 需給動向 ～オフィス床需要は大崩れせず成長鈍化、新設住宅着工戸数は減少が続く

【図表 21-1】需給動向と見通し

	指標	2019年 (実績)	2020年 (見込)	2021年 (予想)	2025年 (予想)	CAGR 2020-2025
国内需要	オフィス床需要(千㎡)	34,994	34,512	34,274	35,507	-
	前年比増減率(%)	+1.2%	▲1.4%	▲0.7%	-	+0.6%
	住宅着工戸数(千戸)	905	812	800	772	-
	前年比増減率(%)	▲3.9%	▲10.3%	▲1.5%	-	▲1.0%

(注1) 2020年以降はみずほ銀行産業調査部予測

(注2) オフィス床需要は、オフィス総貸室面積×(1-空室率)にて算出

(出所) 三鬼商事公表データ、国土交通省「住宅着工統計」等より、みずほ銀行産業調査部作成

先行き5年の国内需要予測のポイント

- ・ 当面、企業業績悪化を主因にオフィス床需要も減少するが、中長期的には経済回復を受けて緩やかながら成長が継続
- ・ 住宅市場は、生産年齢人口の減少を背景に縮小
- ・ 不動産売買(投資)市場は、投資意欲は引き続き旺盛だが、価格目線のずれにより小幅縮小

1. オフィス需要

三大都市圏では、大型オフィスビルの供給が続く一方、次の再開発に向けたスクラップが進展してきた

三大都市圏におけるオフィスビル貸室面積は緩やかに増加する一方、棟数はわずかではあるが減少傾向となっている。これは、大型再開発等によって大規模物件が新規供給される中、これから再開発が予定されるエリアにおけるスクラップや、住宅・ホテル等への用途変換が進行していることによるものと考えられる（【図表 21-2】）。2020 年の供給量は、東京 5 区で 27 棟／325 千坪、大阪中心部で 3 棟／20 千坪、名古屋中心部で 6 棟／13 千坪といずれも前年比増加する見込みであり、過去平均と比較しても供給量は高水準となった（【図表 21-2、3】）。2021 年は現在のところ、東京 5 区で 11 棟／137 千坪、大阪中心部で 6 棟／22 千坪、名古屋中心部で 4 棟／27 千坪の供給が予定されている（【図表 21-3】）。

空室率はいずれのエリアでも上昇基調に転じる

企業業績の堅調な推移や増床・集約ニーズを背景に、直近数年間の三大都市圏におけるオフィスビル空室率は低下基調であったが、新型コロナウイルス影響による業績悪化やリモートワーク進展によるオフィス利用率の低下等を背景に、上昇に転じた（【図表 21-4】）。上昇基調は継続すると考えられるものの、2020 年の新築ビルのリーシングは概ね完了していること、解約コスト等踏まえば大規模区画の解約は限定的と考えられること、2021～2022 年にかけては新規供給量が少ないこと等踏まえば、空室率の急激な悪化には繋がらないものと考えられる。

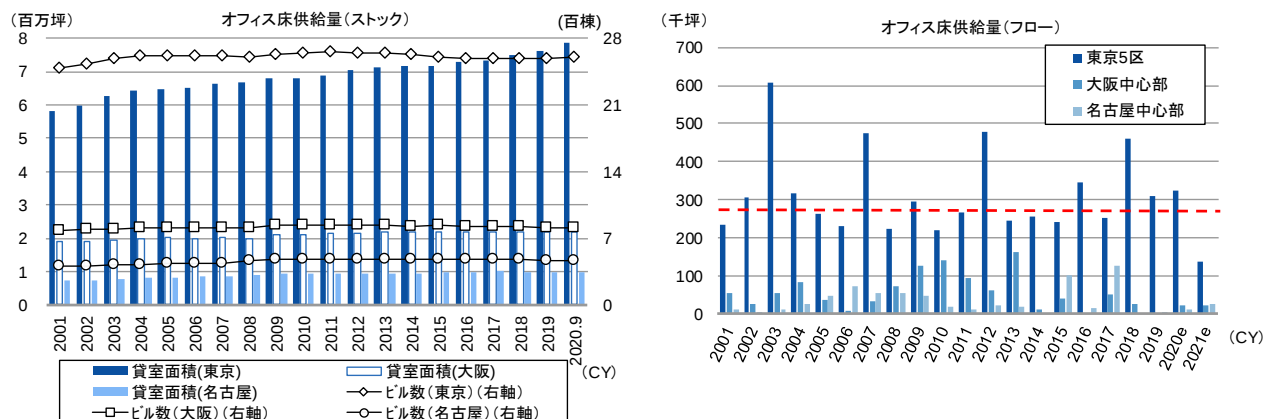
リモートワークの本格普及が懸念材料ではあるが、床需要に対しては大きなダメージにはならないと予想

しかしながら、中長期的なオフィス床需要を見通すうえで、懸念材料もある。オフィス床需要と実質 GDP との間には強い相関があり、従来通りの環境であれば、経済回復に従ってオフィス床需要も回復すると考えられるが、アフターコロナにおいては、リモートワークの定着がオフィス床需要にどこまで影響するかを考慮する必要がある（【図表 21-5】）。リモートワークそのものは、ビフォーコロナにおいても時間をかけて定着していくものと考えられていた。ウィズ／アフターコロナにおいても、本社オフィス、サテライトオフィス、在宅を組み合わせたハイブリッド型オフィスへの移行がメインシナリオという考え方に変容はないものの、移行が加速する可能性が高まっている。なお、オフィス床需要が大きく減退するという議論もあるが、本社オフィスで勤務するオフィスワーカー数の減少が直接的にオフィス床需要の減少に結びつくわけではない。企業業績悪化等を背景にオフィス床需要は当面は減少するものの、オフィスに求められる役割が変化することに伴う一人当たり床面積の増加、ウィズコロナ期におけるソーシャルディスタンスの追求、従来都心 5 区に集中していたサテライトオフィスの郊外への開設等の動きにより、中期的に見れば、大型再開発の竣工等を受け、緩やかながら増加に転じるものと考えられる。

賃料はいずれのエリアでも下落に転じており、調整局面が長期化するおそれ

新型コロナウイルス感染拡大による企業業績悪化等を背景に、賃料はいずれのエリアでも前年同月比では依然上昇しているが、前月比では 2020 年 8～9 月にかけて下落に転じた。今後もこの動きは継続し、従来通りであれば、経済の回復に応じて賃料も上昇すると考えられるものの、今後企業業績が回復するであろうタイミングに東京・大阪での大量供給が重なる可能性が高く、賃料の調整局面は長期化するおそれがある。

【図表 21-2】三大都市圏におけるオフィス床供給の推移（ストック／フロー）



（三大都市圏の定義）

エリア	集計対象
東京5区	千代田・港・中央・新宿・渋谷区
大阪中心部	梅田・南森町・淀屋橋・本町・船場・心斎橋・難波・新大阪地区
名古屋中心部	名駅・伏見・栄・丸の内地区

（2020年9月末時点のオフィスビル）

エリア	棟数 (百棟)	貸室面積 (百万坪)
東京	26.1	7.9
千代田区	6.3	2.3
港区	7.1	2.4
中央区	6.3	1.4
新宿区	3.3	1.0
渋谷区	3.1	0.7
大阪	8.0	2.2
名古屋	4.7	1.0

（注 1）新規オフィス床供給量（フロー）の 2020 年、2021 年はみずほ銀行産業調査部予測

（注 2）新規オフィス床供給量（フロー）の赤破線は、1990 年～2019 年の平均値

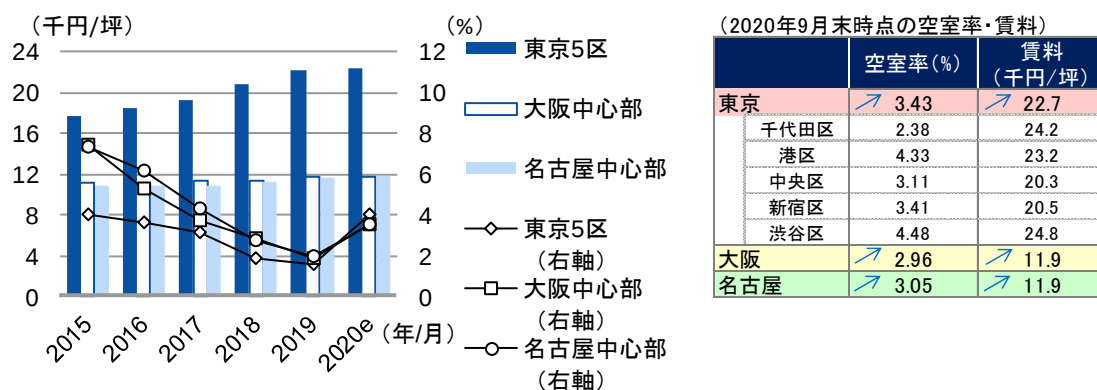
（出所）三鬼商事公表データより、みずほ銀行産業調査部作成

【図表 21-3】三大都市圏における主なオフィスビル供給状況

		2020		竣工	延床(坪)	階層	2021		竣工	延床(坪)	階層
東京 5 区	千代田区	半蔵門PREX South	2020.02	1,737	13/		住友不動産御茶ノ水ビル	2021.01	3,835	12/B1	
		KANDA SQUARE	2020.02	25,818	21/B1		常盤橋タワー	2021.06	44,200	38/B5	
		住友商事竹橋PREX	2020.02	1,233	9/		住友不動産神田和泉町ビル	2021.09	3,027	8/B1	
		住友不動産麹町ガーデンタワー	2020.04	14,505	22/						
		日テレ四谷ビル	2020.05	1,367	11/B2						
		内神田ミッドスクエア	2020.08	1,936	8/						
		みずほ丸の内タワー	2020.09	48,502	29/B4						
		明産霞が関ビル	2020.12	1,411	8/B1						
	港区	ウォータースタイル竹芝タワー	2020.03	18,845	26/B2		住友不動産田町ビル東館	2021.03	3,875	8/	
		神谷町トラストタワー	2020.03	59,045	38/B3		世界貿易センタービルディング 南館	2021.03	28,809	39/B3	
		京急第11ビル	2020.03	1,091	6/		新橋田村町プロジェクト	2021.06	32,065	27/B2	
		東京ポートシティ竹芝オフィスタワー	2020.05	54,958	40/B2						
		the ARGYLE aoyama	2020.05	6,930	20/B2						
		東京虎ノ門グローバルスクエア	2020.06	14,300	24/B3						
		REVZO虎ノ門	2020.06	1,382	11/B1						
		三井新橋ビル	2020.07	1,771	12/						
		Prime Terrace KAMIYACHO	2020.11	2,804	10/B1						
		京阪神虎ノ門ビル	2020.11	2,158	13/B1						
		赤坂二丁目開発計画	2020.11	2,392	12/						
		住友不動産汐留ウイング	2020.11	2,981	14/B1						
	中央区	S-GATE八丁堀	2020.02	1,185	10/		REVZO日本橋堀留町	2021.02	1,979	12/	
							KABUTO ONE	2021.06	11,849	15/B2	
							日本橋三丁目ビル(仮称)	2021.12	4,277	12/B1	
	新宿区	YOTSUYA TOWER	2020.01	42,229	31/B3		住友不動産市ヶ谷曙橋ビル	2021.9	2,030	9/B1	
		Dタワー西新宿	2020.04	11,936	29/B2						
	渋谷区	BIZCORE渋谷	2020.01	1,181	9/B1		神南一丁目計画	2021.01	947	6/B1	
		神宮前123ビル	2020.06	922	5/						
		PMO渋谷II	2020.08	1,830	11/B1						
ポータルポイント代々木公園		2020.11	792	7/							
合計	27 棟		325,241			11 棟		136,893			
大阪中心部	オービック御堂筋ビル	2020.01	16,799	25/B2		関電不動産高麗橋ビル	2021.02	1,271	9/		
	瓦町スクエアビル	2020.08	1,267	10/		サイネックス新本社(仮)	2021.02	1,628	10/		
	S-BUILDING新大阪	2020.08	2,319	8/		VPO本町セントラルビル	2021.06	1,151	10/		
						本町サンクビル(仮)	2021.08	9,020	21/B1		
						淀屋橋PREX計画(仮)	2021.09	1,496	12/		
						新大阪オフィス計画(仮)	2021.12	7,728	13/		
合計	3 棟		20,385		6 棟		22,294				
名古屋中心部	名古屋三交ビル	2020.01	3,169	16/B1		(仮称)名古屋三井ビルディング北館	2021.01	8,900	20/B2		
	名駅ダイヤメイテツビル	2020.06	5,725	14/B1		(仮称)ノリタケの森プロジェクト	2021.10	9,075	6/		
	NFC金山駅前ビル	2020.07	1,263	12/		(仮称)名古屋栄一丁目PJ	2021.11	4,176	13/		
	TPBビル	2020.09	1,297	7/B1		(仮称)GRANODE名古屋丸の内	2021.11	5,070	12/B1		
	セキスイハイム名古屋駅前ビルディング	2020.09	835	9/							
	ジェムストーン錦ビル	2020.10	508	10/							
	合計	6 棟		12,797		4 棟		27,221			

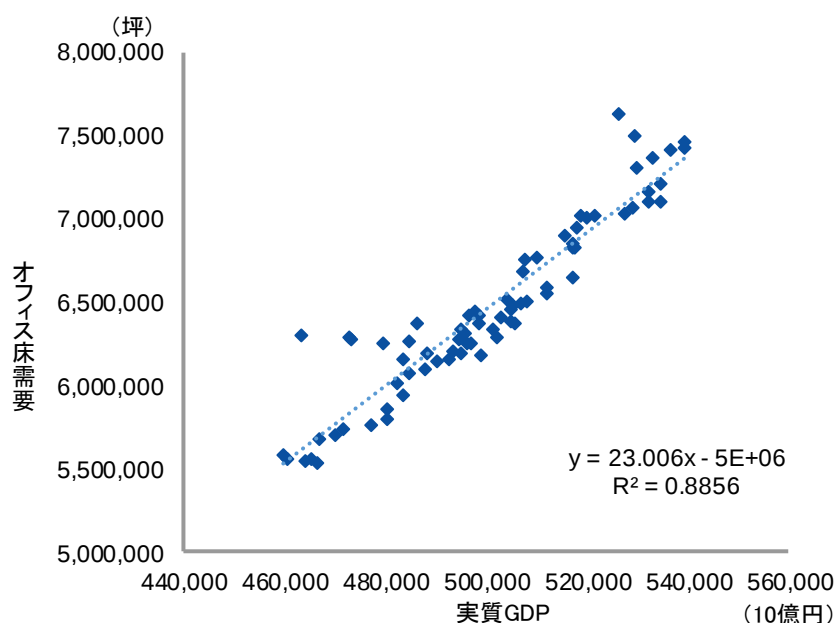
(注) 2020 年 9 月末時点の状況であり、2020 年 10 月以降は予定
(出所) 三鬼商事公表データより、みずほ銀行産業調査部作成

【図表 21-4】エリア別空室率・賃料の推移



(注 1) 2020 年はみずほ銀行産業調査部予測
(注 2) 右図の矢印は前年同月対比
(出所) 三鬼商事公表データより、みずほ銀行産業調査部作成

【図表 21-5】東京 5 区におけるオフィス床需要と実質 GDP



（出所）内閣府「国民経済計算」、三鬼商事公表データより、みずほ銀行産業調査部作成

2. 住宅市場

（1）新設住宅着工戸数

大手ハウスメーカーでは前年同月比で受注が半減するケースも発生

2020年の新設住宅着工戸数は、前年比▲10.3%の812千戸を見込む（【図表 21-6】）。2020年1～3月の新設住宅着工戸数は前年同月比▲8～12%と、消費増税後の反動減として想定されていたマイナス幅の範囲内で推移していたが、その後は新型コロナウイルス感染拡大の影響により、前年同月比でのマイナス幅が拡大。2020年3～5月における大手ハウスメーカーの月次受注高を見ると、営業活動自粛や住宅展示場閉鎖を余儀なくされた結果、特に首都圏を中心に事業展開しているハウスメーカーでは前年同月比で4割減となった月もあり、住宅種類によっては月次受注が半減するような事態も発生している。

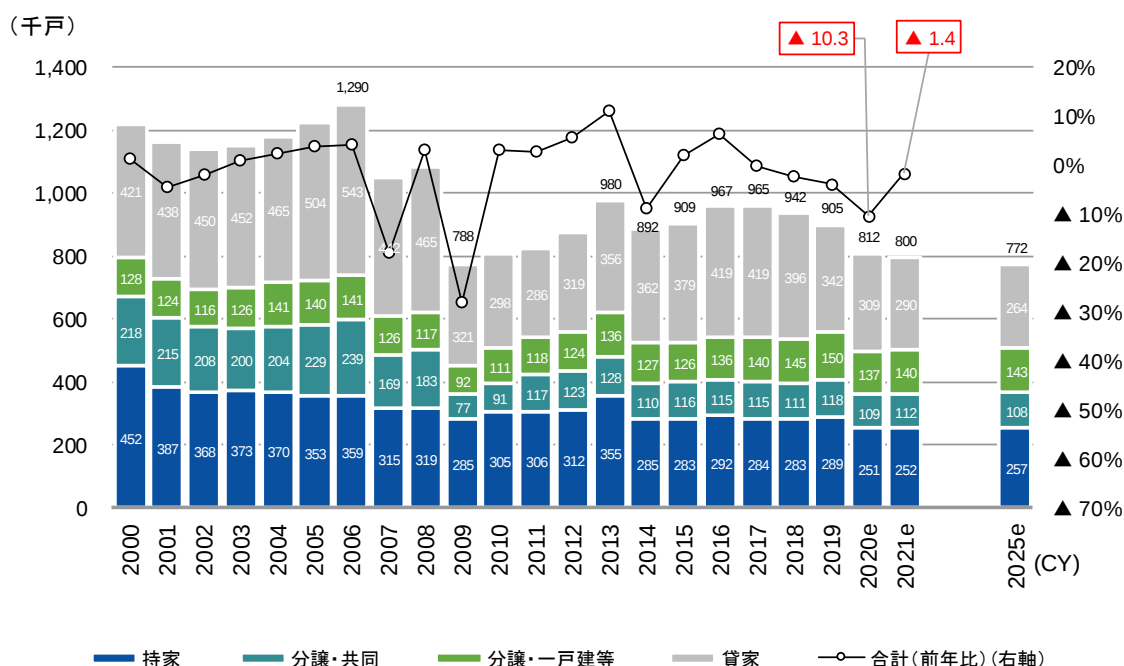
好調なパワービルダーが着工戸数をけん引、年初想定マイナス幅に収まる見通し

5月末の緊急事態宣言解除後は、営業活動や住宅展示場の再開に加え、Webを活用した情報発信や商談など様々な工夫により顧客接点確保に努めたことなどもあり、7月以降の月次受注は前年同月比でプラスに転じる企業が増加している。新設住宅着工戸数全体として見ると、減少はするものの、新型コロナウイルス感染拡大による影響を受けたにもかかわらず、消費増税後の反動減として年初に想定されていたマイナス幅に収まる見通しである。特に、低価格の商品を提供するパワービルダーは、営業活動に比較的影響の少なかった地方を中心に受注を伸ばしており、前年同月比2～5割増の受注を続けている企業も多い。

中長期的には市場縮小は避けられず、2025 年の新設住宅着工戸数は 772 千戸を予想

2021 年には、持家や分譲戸建など、貸家を除く新設着工戸数は、従来同様に比較的堅調に推移するとみられる。新設住宅着工戸数の約 4 割を占める貸家については、当面は他の住宅種類と同様に、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けるとみられるが、都市部における築古物件の建て替え需要なども底堅く推移していくと考えられることから、2020 年比で▲5～8%程度のマイナス幅に収まると予想する。ただし、中長期的に見れば、人口減少が続く地方での供給過剰感は継続しており、金融機関の融資スタンスも引き続き厳格化した状況にあることから、貸家の着工は弱含みでの推移が続くとみられる。比較的堅調な推移を見せてきた持家や分譲戸建、分譲マンションについても、住宅ローンの主な借り手である生産年齢人口の減少が続く中で新設住宅着工戸数の減少は避けられず、2025 年の新設住宅着工戸数は 772 千戸程度に減少すると予想する。

【図表 21-6】新設住宅着工戸数の推移



(注 1) 2020 年以降はみずほ銀行産業調査部予測

(注 2) 新設住宅着工戸数は給与住宅(社宅等)を含んでおり、持家・分譲・貸家の合計とは一致しない

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」より、みずほ銀行産業調査部作成

（2）分譲マンション市場

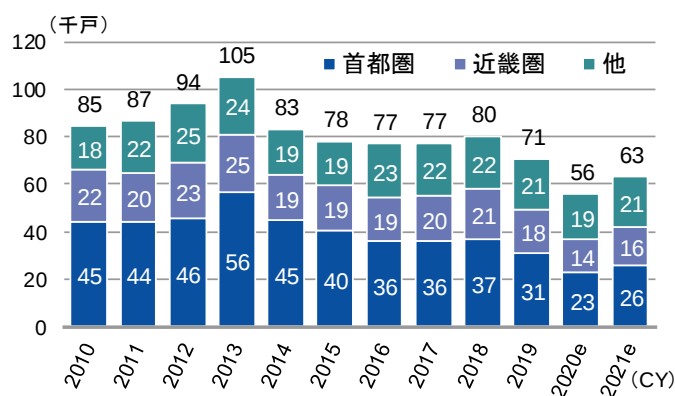
2020 年の供給戸数は前年を大きく下回る見通し

2020 年上半期の首都圏での分譲マンション供給戸数は 7 千戸（前年同期比 44.3%）、近畿圏でも 5 千戸（同▲29.4%）と、バブル崩壊後の 1992 年以来の低調な供給となっている。そのため、2020 年通年での供給戸数は首都圏で 23 千戸（同▲25.9%）、近畿圏で 14 千戸（同▲22.3%）、総数で 37 千戸（同▲21.1%）と、前年を大きく下回ると予想する（【図表 21-7、8】）。これまで、体力のあるデベロッパーは、1 回あたりの供給戸数を 10 戸未満に抑えるなど、他の新規供給物件の状況を注視しながら、売り急ぎをしない慎重な販売姿勢を継続してきたが、新型コロナウイルス感染対策としてのモデルルームの完全予約制や Web を活用した商談などにより、これまで以上に小分けで供給される状況が続くと見られる。

2021 年もデベロッパーの慎重な供給姿勢が継続

2021 年については、新型コロナウイルス感染対策の販売活動への影響が継続し、デベロッパー各社による慎重な供給姿勢は継続すると考えられる。また、雇用・所得環境の悪化や景気の先行き不安が高まった場合には、実需・投資いずれの目的においても購入意欲が低下する懸念があることから、63 千戸の供給にとどまると予想する。

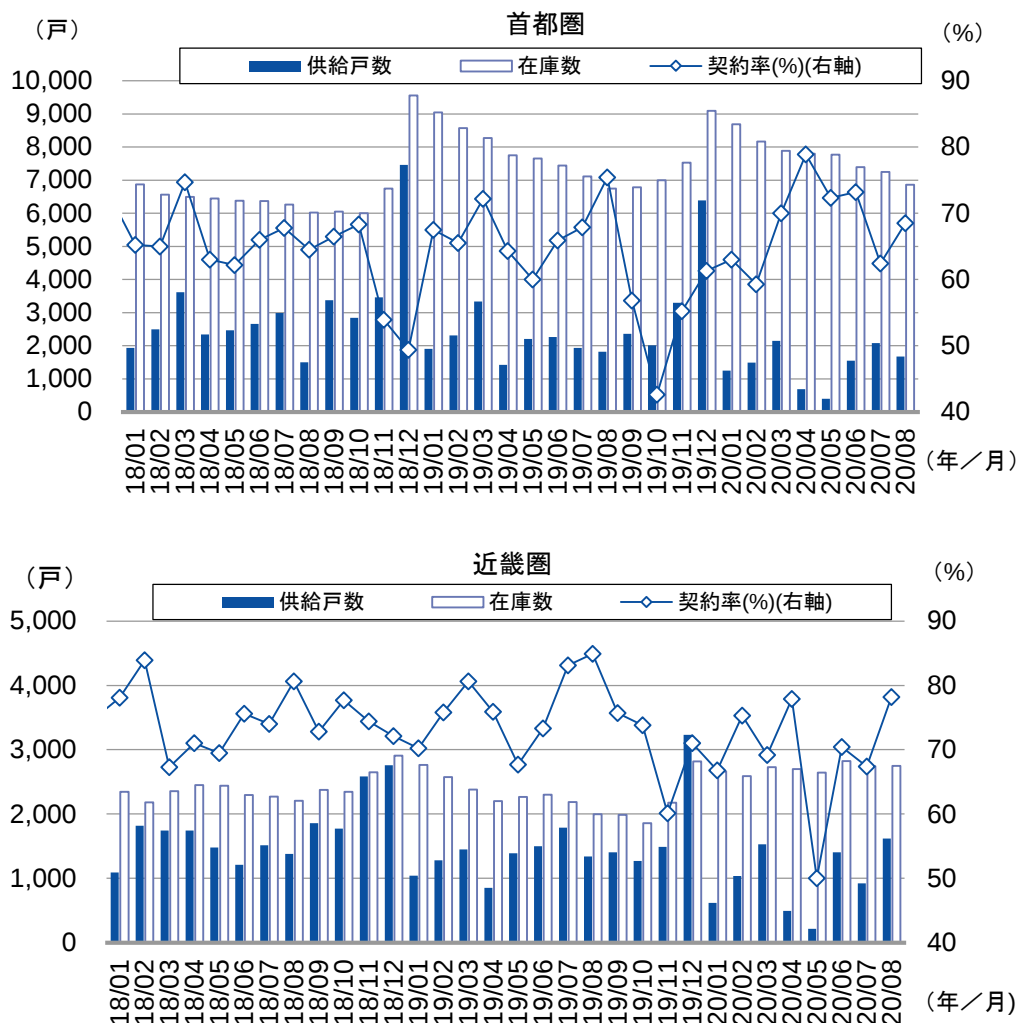
【図表 21-7】分譲マンション供給戸数の推移



(注) 2020 年、2021 年はみずほ銀行産業調査部予測

(出所) 不動産経済研究所公表データより、みずほ銀行産業調査部作成

【図表 21-8】首都圏及び近畿圏マンション販売



(出所) 不動産経済研究所公表データより、みずほ銀行産業調査部作成

(3) 既存住宅流通・リフォーム市場

2019 年の市場規模は微増となる見通し

住宅リフォームの市場規模は 6 兆円弱の水準で横ばいが続いている(【図表 21-9】)。2019 年 10 月の消費増税前には駆け込み需要も見られたが、2019 年通年では 6.0 兆円(前年比 5.2%増)程度にとどまると見込む。2020 年は消費増税後の反動減に加え、新型コロナウイルスの影響から 5.3 兆円程度まで減少すると予想する。住宅リフォームは、トイレ・浴室等の水回り設備に関連した緊急性の高い工事であれば、影響は比較的軽微となると想定されるが、リフォームは居住中の住宅内部での作業が多いことから、緊急性が低い工事は、新型コロナウイルスの感染を恐れた施主が延期や中止するケースも増えていると考えられる。

新型コロナウイルスの影響が、市場拡大に繋がる可能性

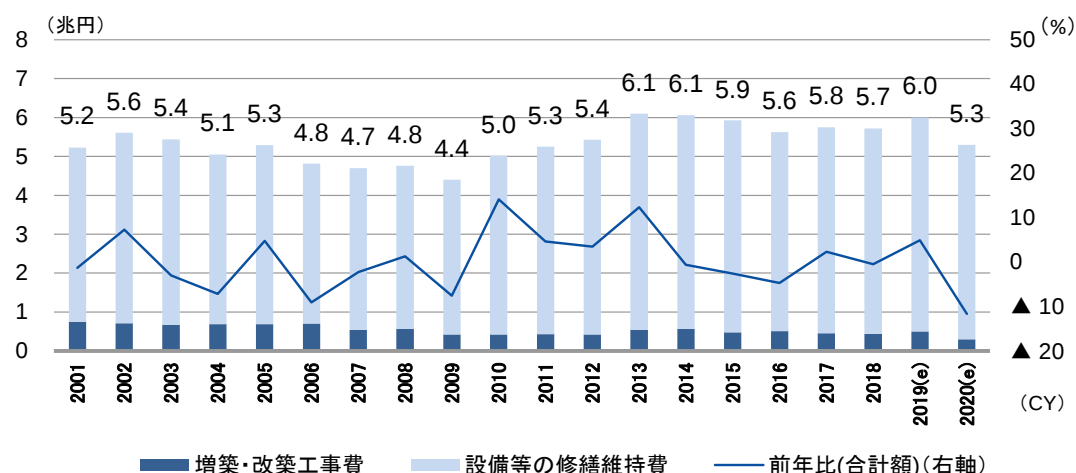
一方、新型コロナウイルスの感染拡大により在宅時間が増加した結果、住宅に関する様々なニーズが顕在化している可能性が高い。例えばハウスメーカーやデベロッパー各社は、リモートワーク対応のコンセプトやプランなどの商品を相次ぎ発表しており、受注数やホームページ閲覧件数を順調に伸ばして

いる。人々が住宅に関してこれまで気付いていなかったニーズや顕在化した不満点などに対し、住宅リフォーム需要として取り込む余地は、当面拡大していくものとみられる。

マンション管理のあり方に関する議論は、将来的にはリフォーム市場に大きく影響を与える可能性

また、住宅リフォーム分野に大きく影響を与える可能性がある取り組みとして、国土交通省やマンション管理業協会を中心に検討が進められている「マンション管理が市場価値へ正しく反映される仕組みづくり」に注目したい。この仕組みが定着した際には、これまでマンションの市場価値へ反映されてこなかったマンション管理の品質が市場で正しく評価されるようになる。そのため、マンションの市場価値向上に向けて、共有部分を含めた修繕への注目が高まることとなろう。これまでは一方的になりがちなマンション管理会社とマンション管理組合の関係が、「マンションの市場価値向上」という共通の目標に向けて連携を深め、老朽化問題を含めた課題やあるべきマンション管理業務への認識を共有した上で、適切な修繕が実施されていくことに期待したい。

【図表 21-9】 住宅リフォーム市場の推移



(注) 2019 年、2020 年はみずほ銀行産業調査部予想

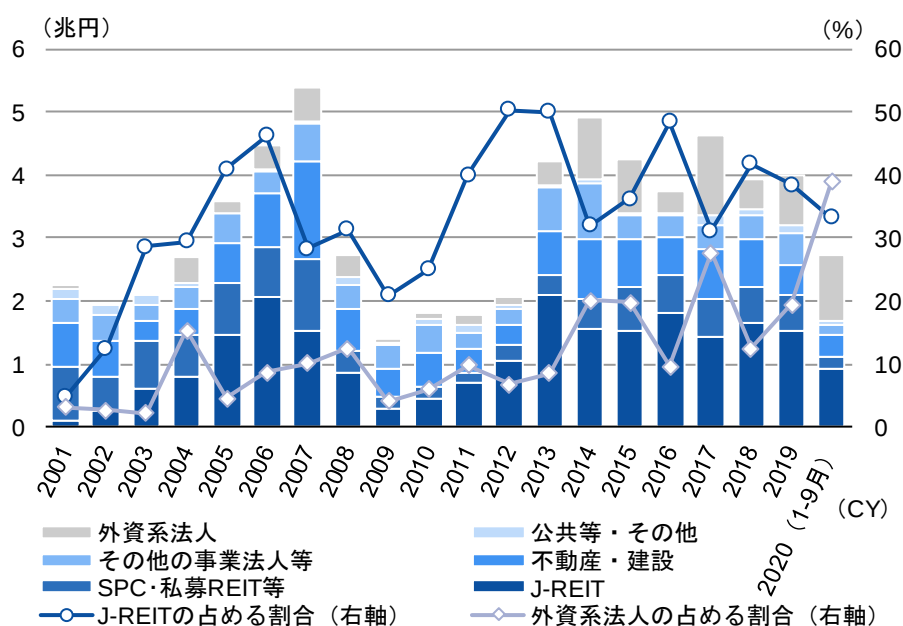
(出所) 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター公表資料より、みずほ銀行産業調査部作成

3. 不動産売買市場

新型コロナウイルス影響により、売買市場は停滞したもの、6 月以降取引が活発化

株式会社都市未来総合研究所によれば、上場企業及び上場 REIT 等による国内不動産売買取引額の 2020 年 1～9 月までの合計額は、約 2.7 兆円(前年同期比 ▲3.0%)となった(【図表 21-10】)。新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、4 月～5 月にかけて取引額は低調に推移したが、キャッシュフローが安定的と考えられる物流・住宅・オフィスといったアセットタイプへの外資系法人の積極的な投資活動等も見られ、6 月以降の取引額は堅調に推移している。将来的な価格の下落を待った投資活動も一部では見られる一方、売り急ぎはあまり見られず、価格目線のずれの解消には時間を要し、売買市場は小幅な調整を繰り返しながら低位安定的に推移すると予想する。

【図表 21-10】 上場企業及び上場 REIT 等による国内不動産売買取引額の推移

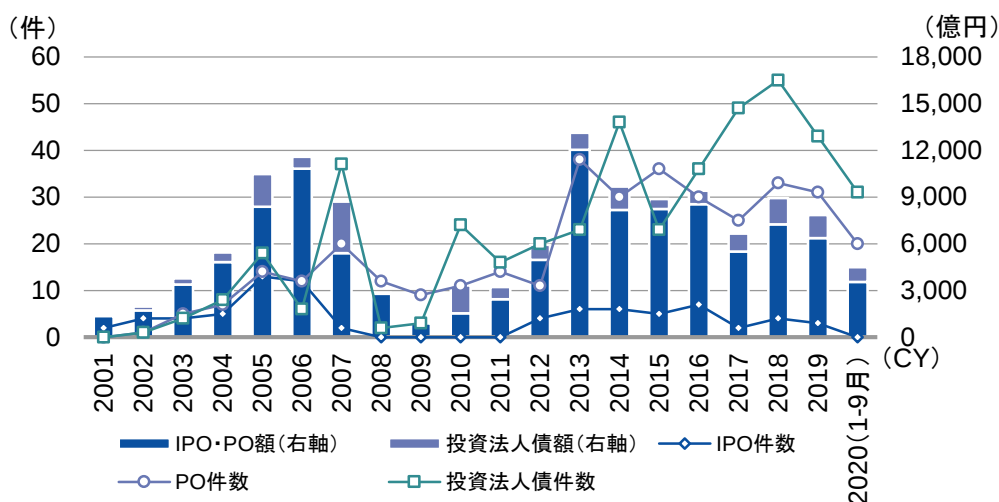


(出所) 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」より、みずほ銀行産業調査部作成

不動産取得に関する資金調達

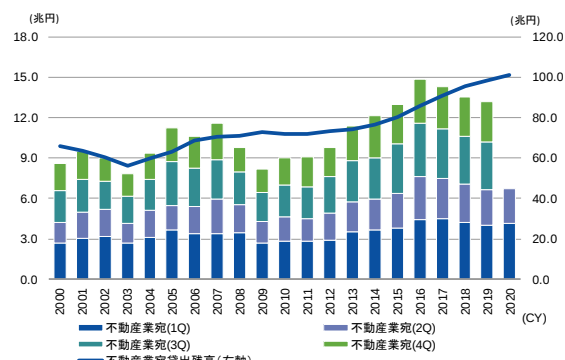
2020 年の IPO・PO・投資法人債による J-REIT の資金調達額(いずれも 9 月まで実績)は、物件の取得が難しい環境に加え、投資口価格が低調に推移している銘柄が多いことから、9 月までの累計で前年同期を下回る水準となっている(【図表 21-11】)。国内銀行の不動産業向け貸出額は、2020 年上半期に 4 年ぶりに増加に転じ、貸出額総額についても増加基調が続いている。不動産業による不動産取得金額は大きく減少していることから、新型コロナウイルス影響を踏まえた手元流動性の確保の動きによるものと考えられる(【図表 21-12】)。

【図表 21-11】 J-REIT の IPO・PO・投資法人債別件数・調達額の推移



(出所) 不動産証券化協会公表データ、各種公表資料より、みずほ銀行産業調査部作成

【図表 21-12】国内銀行貸出実行額の推移



		総実行額		うち不動産	
			対前年比		対前年比
2017	1Q	16.0	105%	4.5	102%
	2Q	12.5	93%	3.0	95%
	3Q	12.9	92%	3.6	91%
	4Q	12.4	98%	3.2	97%
2018	1Q	15.8	99%	4.2	93%
	2Q	12.1	97%	2.9	97%
	3Q	12.4	96%	3.5	97%
	4Q	11.6	94%	3.0	94%
2019	1Q	15.4	97%	4.0	96%
	2Q	12.3	101%	2.6	91%
	3Q	13.7	111%	3.6	103%
	4Q	11.7	101%	2.9	99%
2020	1Q	15.5	101%	4.1	104%
	2Q	11.8	96%	2.6	98%

(出所) 日本銀行統計データより、みずほ銀行産業調査部作成

II. 日本企業に求められる戦略

既に計画が具体化している大型開発プロジェクトは予定通り進捗する見込み

2021 年から 2022 年にかけては大型開発案件によるオフィス供給は限定的となるが、2023 年以降、首都圏では虎ノ門エリア、浜松町・田町・品川エリア、渋谷エリア、大阪ではうめきた 2 期等の大型開発プロジェクトが数多く予定されており、デベロッパーにとっての事業機会は相応に存在する。アフターコロナにおいて、街づくりが変わるといった議論もあるが、通常、大規模開発は長い年月をかけて検討・計画されるものであり、現在進行中の案件に関しては、公開空地を増やす等、マイナーチェンジしつつ予定通り進捗するものと考えられる。また、企業業績悪化に伴う一時的な市場縮小はあるものの、都心部への集積は大きく減退せず、中期的に見ても都心部における大規模複合開発に対するニーズは底堅いと考えられる。

新型コロナウイルス影響を受けても住宅は安定的なアセットタイプ

新型コロナウイルス影響下において、住宅は比較的その影響が軽微なアセットと言える(【図表 21-13】)。例えば賃貸住宅の賃料は、好不況の変化の中でもほぼ一定しており、ボラティリティの低さが注目されている。また、新築マンション平均価格は首都圏・近畿圏いずれも前年同期比で上昇を続けており、中古マンション価格も高値を維持している。

【図表 21-13】アセットタイプ別の新型コロナウイルス影響

	CF減小	投資マインド
物流施設	✓ 長期契約が多く、(本来)CFは安定的 ✓ 経済活動が縮小すれば物流量の低下も	✓ 将来の価格下落を見越した買い控え ✓ 信用収縮による買い手側の資金調達難航
賃貸住宅	✓ 退去は考えづらくCFは安定的 ✓ 個人の収入減による家賃滞納リスク	
オフィス	✓ 企業業績悪化に伴う賃料減額要請、一部床の解約	
分譲住宅	✓ 展示場、モデルルーム閉鎖等による販売活動の低下	✓ 将来の価格下落を見越した買い控え ✓ 将来の収入減を懸念した買い控え
商業施設	✓ 休業・営業時間短縮・来客数減少を起因とした収入減に伴う賃料減額要請	✓ 将来の価格下落を見越した買い控え ✓ CFが戻らない物件の買い控え・投げ売り
ホテル	✓ 宿泊客数減少を起因とした収入減に伴う賃料減額要請	

顕在化済

波及懸念

(出所) みずほ銀行産業調査部作成

アフターコロナにおける不動産事業のキーワードは「多様化」

ただし、中長期的には、世帯数は 2023 年をピークに減少に転じることが見込まれており、住宅の主な購入層である生産年齢人口の減少も続いていることから、不動産業界の事業環境は徐々に悪化していくと考えられる。このような状況において不動産事業者が戦略を検討する際には、「多様化」が重要なキーワードになると考える。人々の働き方や生活様式の多様化は、新型コロナウイルス感染拡大以前より想定されており、多様化するニーズを取り込む動きが見られていた。オフィス市場においては、多様な働き方への対応、人材確保やイノベーション促進といったニーズを捉えたフレキシブルオフィス¹の整備が進捗し、住宅市場においては、新たな居住ニーズを捉えたアドレスホッピング²といったサービス、子育て支援型賃貸住宅や趣味に特化したコンセプトマンションなど、多様化するニーズに対応する商品・サービスに注目が集まっていた。アフターコロナにおいては、トレンドであったオフィスや住まいに対する人々のニーズの多様化が加速していく可能性が高い。

多様化した不動産へのニーズを取り込むことで、企業としての成長も可能

かかる中で、ハウスメーカーやデベロッパー各社は、不動産に対するニーズを上手く捉えていく必要があろう。例えば、地方の百貨店は郊外型の大型店との競合や EC 普及などによる苦戦が続く中、新型コロナウイルス感染拡大による外出抑制が追い打ちをかけ、閉鎖・撤退となるケースが相次いでいるが、撤退後にテナント誘致が進まず空きビルのまま放置されるケースも少なくない。一方、人々の多様化するニーズを上手く捉え、集客施設を充実させるなどリノベーションを実施して大幅に業態転換をした結果、若年層を戻す商業施設に生まれ変わったようなケースも出てきている。人々の生活がどのように変化していくのか、変化により不動産にどのようなニーズが生まれるのかを見極め、ニーズに合致したハード・ソフト両面での価値を提供することができれば、企業として大きく成長することも可能であると考えられる。

¹ サービスオフィス、コワーキングスペース等、従来のオフィスのような賃貸借利用ではなく、時間利用や複数拠点利用等、多様な目的に応じた利用が可能なオフィス。

² ひとつの拠点に縛られず、各地を移動しながら暮らしつつ仕事をするライフスタイル。

オフィスではテナント企業の FM を担うことが成長機会となる可能性

リモートワークの定着により、本社オフィスが不要となるのではないかという議論もあるが、これからの時代においては、本社オフィスは、「企業文化やコミュニティの源泉」、「生産性を高め、イノベーションを創出する」、「人材を惹きつけるための競争力を生む」や「リアルな交流」といった点に価値の重心が移り、リモートワーク拠点（フレキシブルオフィス、自宅等）をつなぐハブとしての役割を担っていくと考えられる。テナント企業が、本社オフィス・リモートワーク拠点のベストミックスを探る中で、不動産事業者がハード・ソフト両面でのサービス充実を図ることが、オフィスを賃借するにあたっての付加価値となる可能性がある。具体的には、感染リスクを低下させるためのスペックを備えた大規模オフィスの供給や住居に近い郊外部でのサテライトオフィスの開設等といったハード面の整備に加え、本社オフィスに求められる新たな価値を生み出すためのオフィス設計、人流データ解析による最適なレイアウトに対するアドバイスや最適な拠点配置の提案・提供等を通じて、テナント企業の FM³的な役割を担うことが考えられよう。

ソフト面でのサービスを充実させるためにも、データ収集・利活用が重要に

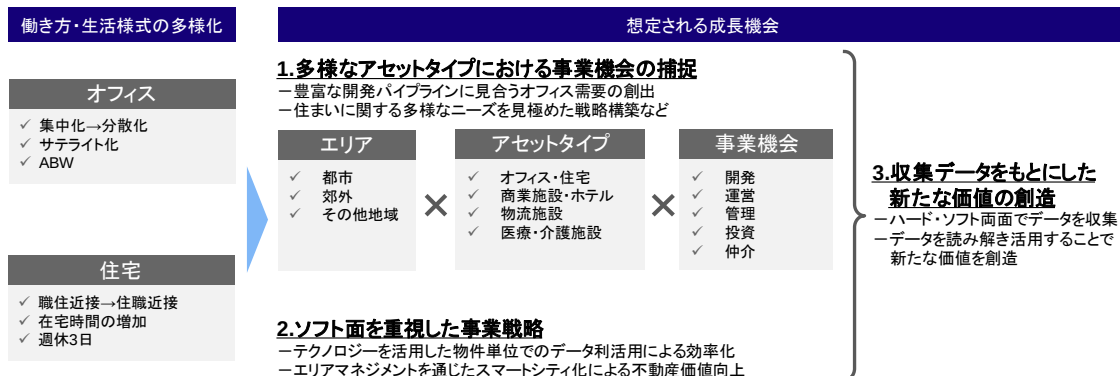
上述の通り、人々の働き方や生活様式の変容が加速することで、アフターコロナにおいては、従来の付加価値であったハード面に加え、テクノロジーの活用等によるソフト面の充実がより求められていくと考えられる。顧客ニーズの変化・多様化をいち早く捉え、ニーズに合わせたソフト（インフィル）を提供することが不動産の競争力・価値の向上に繋がることとなるため、ハード・ソフト両面でデータや情報が収集されるような仕組みを整備することが重要となろう。また、収集した多様なデータや情報を分析し、フィードバックを受けてハードを整備するといったサイクルを繰り返すことで、ハード・ソフト両面でのサービスを向上していくことが求められる。

不動産事業者は、街を構成する他の要素を提供するプレイヤーとの連携も必要

収集データを起点としたハード・ソフト両面整備にあたっては、不動産事業者は、オフィスビルや商業施設、マンション単体の付加価値向上だけでなく、周辺エリアとの連携も模索する必要がある。したがって、モビリティ・エネルギー等、街を構成する他の要素を提供するプレイヤーと連携しつつ、エリアマネジメントに積極的に関与していくことも必要と考える。また、近隣のエリアマネジメントとも連携することで、関与するエリアが拡大していけば、収集可能なデータ量が増加し、街における課題の把握・分析・解決のサイクルも加速することが期待できよう（【図表 21-14】）。

³ ファシリティマネジメントの略。企業・団体等が組織活動のために、施設とその環境を総合的に企画、管理、活用する経営活動のこと

【図表 21-14】不動産業界で想定される成長機会



(注) ABW: Active Based Working の略。仕事の内容や目的に合わせてオフィスの中で作業する場所を選択でき、多様な働き方を実現できるとする考え方

(出所) みずほ銀行産業調査部作成

エリアマネジメントを起点としたデータ利活用はスマートシティ関連の政策とも方向性は合致

政府は、日本が目指すべき未来社会の姿として、「サイバー（仮想）空間とフィジカル（現実）空間を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会（Society 5.0）」を提唱している。Society 5.0 を街づくりの観点から実現するために、スマートシティ関連の政策や実証事業が複数進められており⁴、スマートシティ構築に向けた機運は高まっている。新型コロナウイルス影響下においても、経済財政運営と改革の基本方針 2020 でスマートシティの社会実装の加速が謳われる等、その方針に変更はない。不動産事業者による、エリアマネジメントを通じて収集したデータ利活用による社会課題解決を目指すアプローチは、政策の方向性とも合致すると考えられる。

市場全体は縮小していくが、行動変容というビジネスチャンス捕捉することを期待する

新型コロナウイルス影響により、不動産業界は短期的にはオフィス空室率の上昇や住宅の受注減少などマイナスの影響を受けている状況にある。中長期的に見ても、人口減少によって市場全体が縮小していくことが見込まれているが、不動産に対するニーズの多様化を加速させるウィズ／アフターコロナにおける人々の行動変容は、不動産業界にとってのビジネスチャンスでもあり、ハード面・ソフト面双方での取り組みが進んでいくことを期待したい。

みずほ銀行産業調査部

次世代インフラ・サービス室 社会インフラチーム 杉浦 卓

吉田 篤弘

taku.sugiura@mizuho-bk.co.jp

⁴ 国土交通省「スマートシティモデル事業」、内閣府「スーパーシティ構想」、「SIPアーキテクチャ構築・実証」、総務省「データ利活用型スマートシティ推進事業」、経済産業省「パイロット地域分析事業」等

©2020 株式会社みずほ銀行

本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引の勧誘を目的としたものではありません。本資料は、弊行が信頼に足り且つ正確であると判断した情報に基づき作成されておりますが、弊行はその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しては、貴社ご自身の判断にてなされますよう、また必要な場合は、弁護士、会計士、税理士等にご相談のうえお取扱い下さいますようお願い申し上げます。

本資料の一部または全部を、①複写、写真複写、あるいはその他如何なる手段において複製すること、②弊行の書面による許可なくして再配布することを禁じます。