

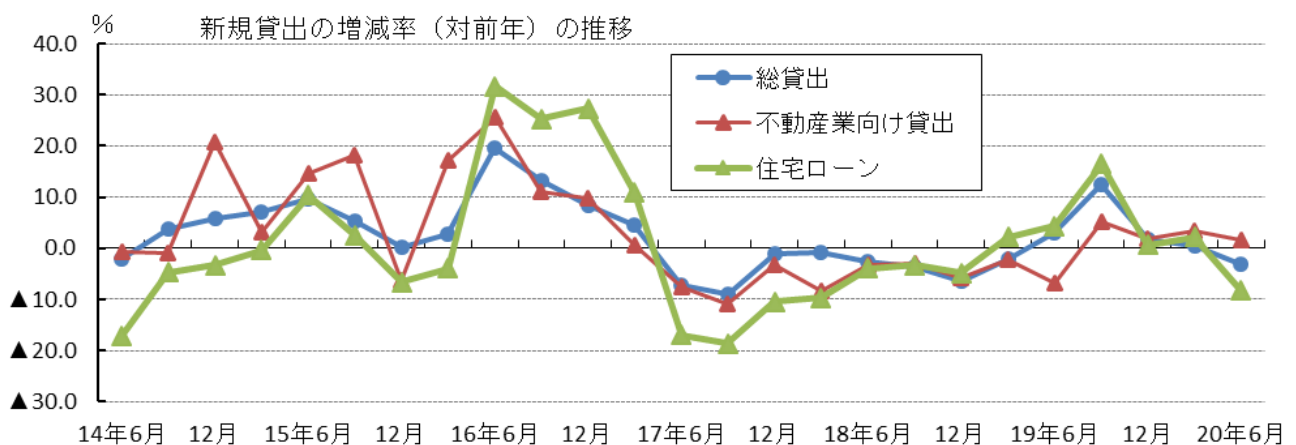
【ポイント】

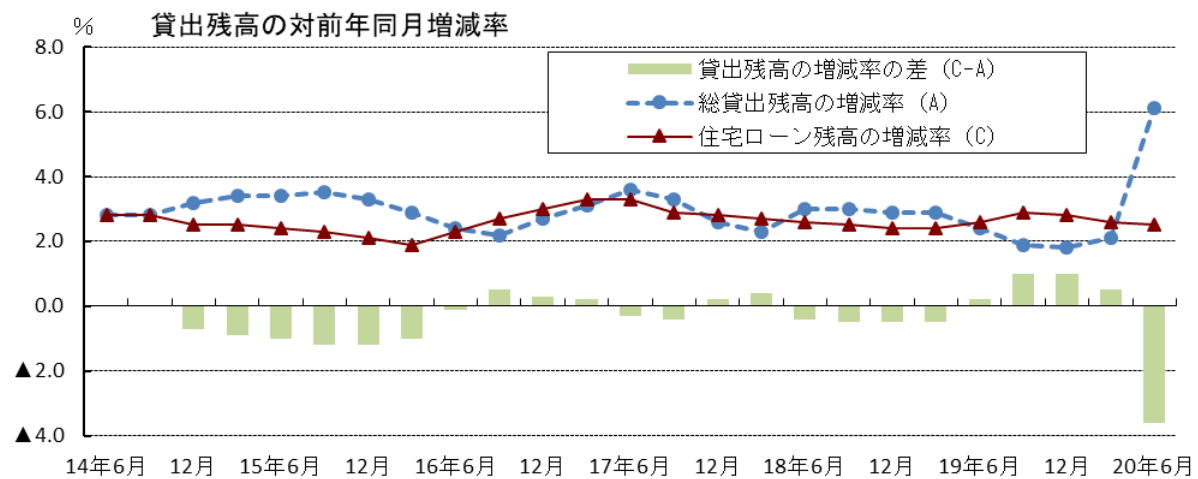
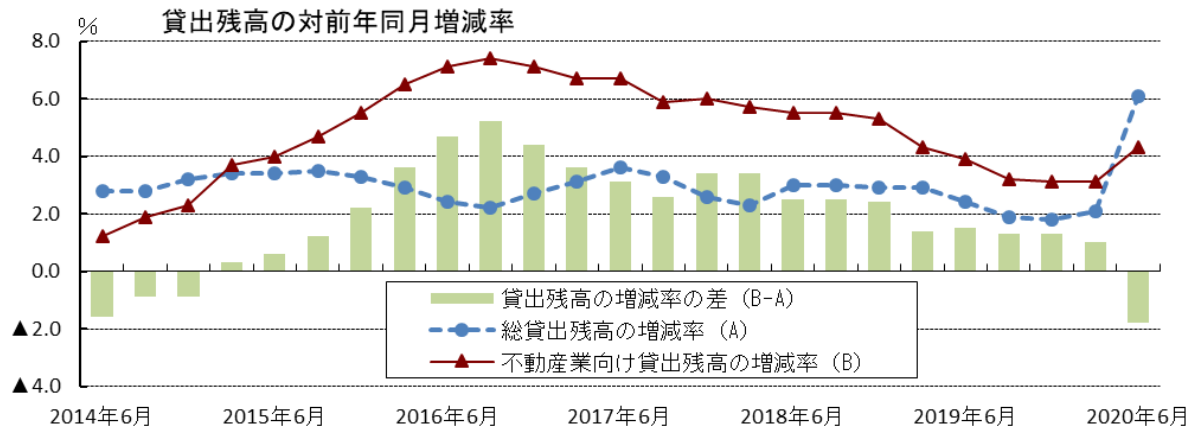
- ・ コロナウィルスの感染拡大は、オフィス需要を中心に不動産市場へ影響。
- ・ 住宅ローンの新規貸出額は減少も貸出残高は増加。返済猶予の影響か。
- ・ 全産業での設備資金の新規貸出は減少するも、不動産業では拡大。
- ・ 新規マンション、既存マンション市場は4、5月に取引件数が大幅に減少したものの、足元では回復。取引価格の大きな変化は見られず。

（不動産融資・金融市場の動向）

直近の6月の新規貸出額（設備資金）は、不動産業では前年を上回り、総貸出および住宅ローンで前年割れしている（図1・上）。一方で、貸出残高の増減率をみると、このところ不動産業向け貸出の伸びが総貸出の伸びを上回って推移していたが、直近の6月には大きく逆転している（図1・中）。これらから、コロナウィルスの感染拡大以降、産業全体として設備資金ではなく運転資金ないし返済猶予に対する重要が大きく伸びたと考えられる。一方で、不動産業では新規の設備資金貸出も対前年で伸びており、また運転資金の不足も他の産業と比較して小さいことが推測されることから、コロナウィルスの不動産業へのマイナスの影響は他産業と比較して小さいと考えられる。住宅ローンについても新規貸出が減少する一方で、貸出残高が大きく拡大していることから、返済額の軽減や期間の延長などの猶予措置に対する需要が拡大していると考えられる。

図1. 銀行新規貸出（上）および貸出残高（中・下）の増減率の推移



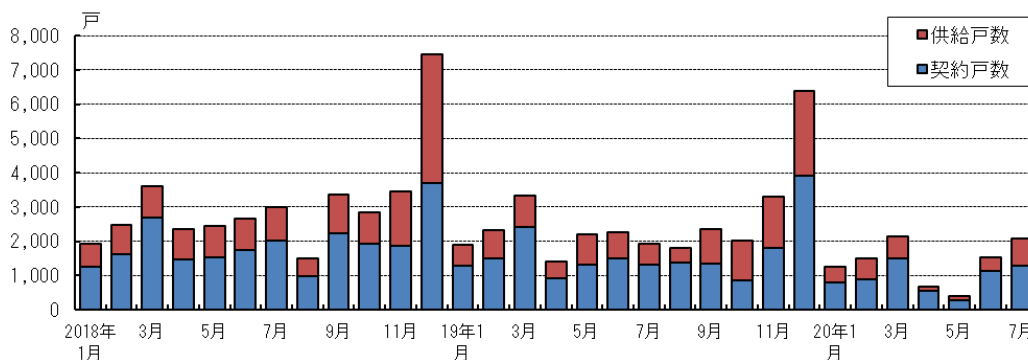


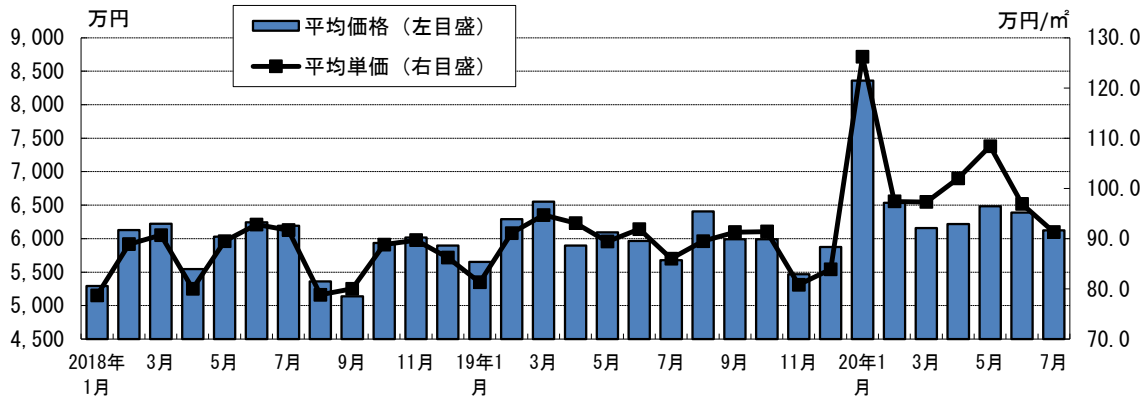
資料：日本銀行「貸出先別貸出金」

(住宅取引の動向)

首都圏の新築マンションの供給戸数は、2020年4月に前年比51.7%減の686戸、5月は同82.2%減の393戸と対前年で大幅減となったものの、6月は同31.7%減の1,543戸、7月は同7.8%増の2,083戸まで回復した。2019年以降、供給戸数はほとんどの月で前年割れしており、直近の水準は元のトレンドと大きな差はないとみることもできる。一方で、新築マンションの平均価格は、コロナウィルスの感染拡大後も対前年で上昇を続けており、現時点では下落に転じていない(図2)。

図2. 首都圏の新築マンション供給戸数・契約戸数(上)および平均価格(下)

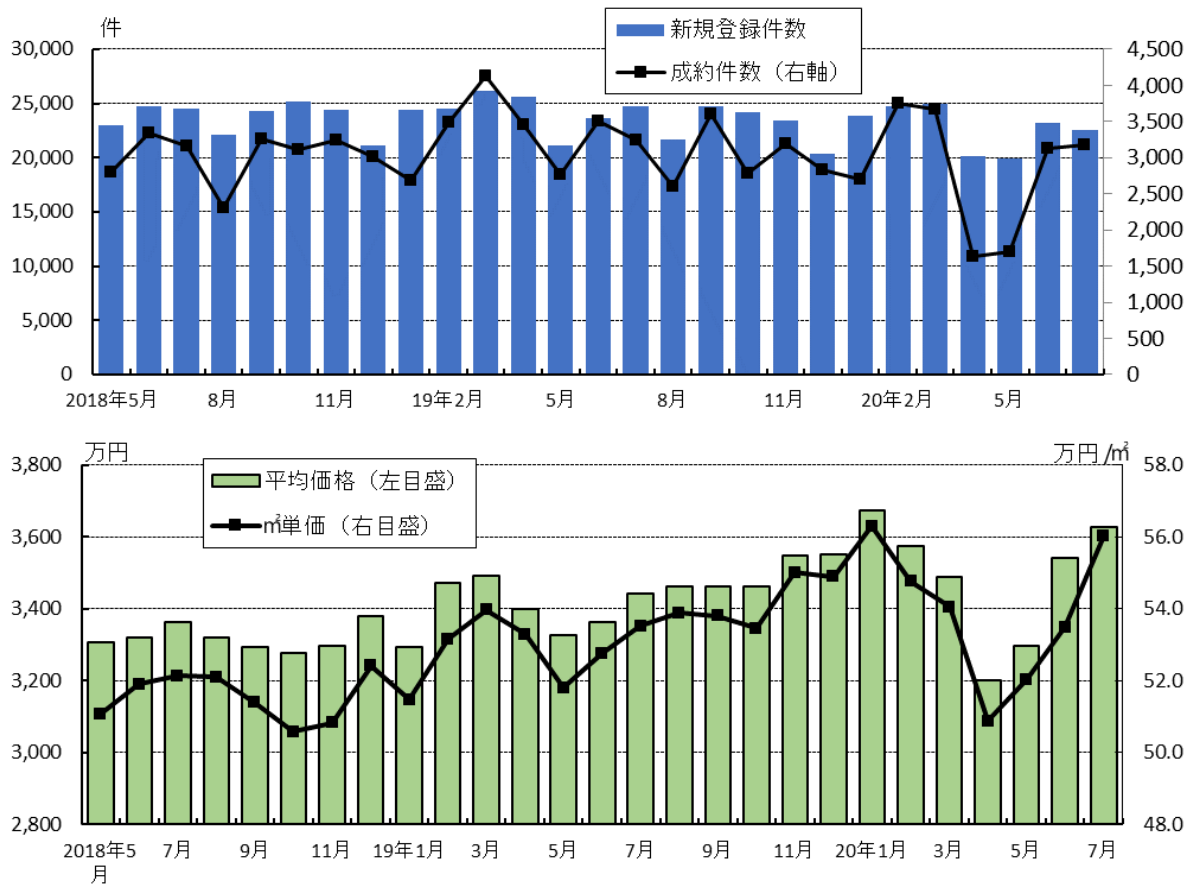




資料：不動産経済研究所「マンション市場動向」

首都圏の既存マンション成約件数は、4月に前年比52.7%減の1,637戸、5月は同38.6%減の1,702戸となったものの、6月は同10.8%減の3,129戸、7月は同2.3%増の3,174戸となり、新築マンションと同様に直近では元のトレンドと大きな開きは見られない(図3・上)。平均価格は、4、5月に前年割れしたものの直近の6月、7月ともに前年比5.4%上昇している(図3・下)。

図3. 首都圏の既存マンション登録件数・成約件数(上)および平均価格(下)

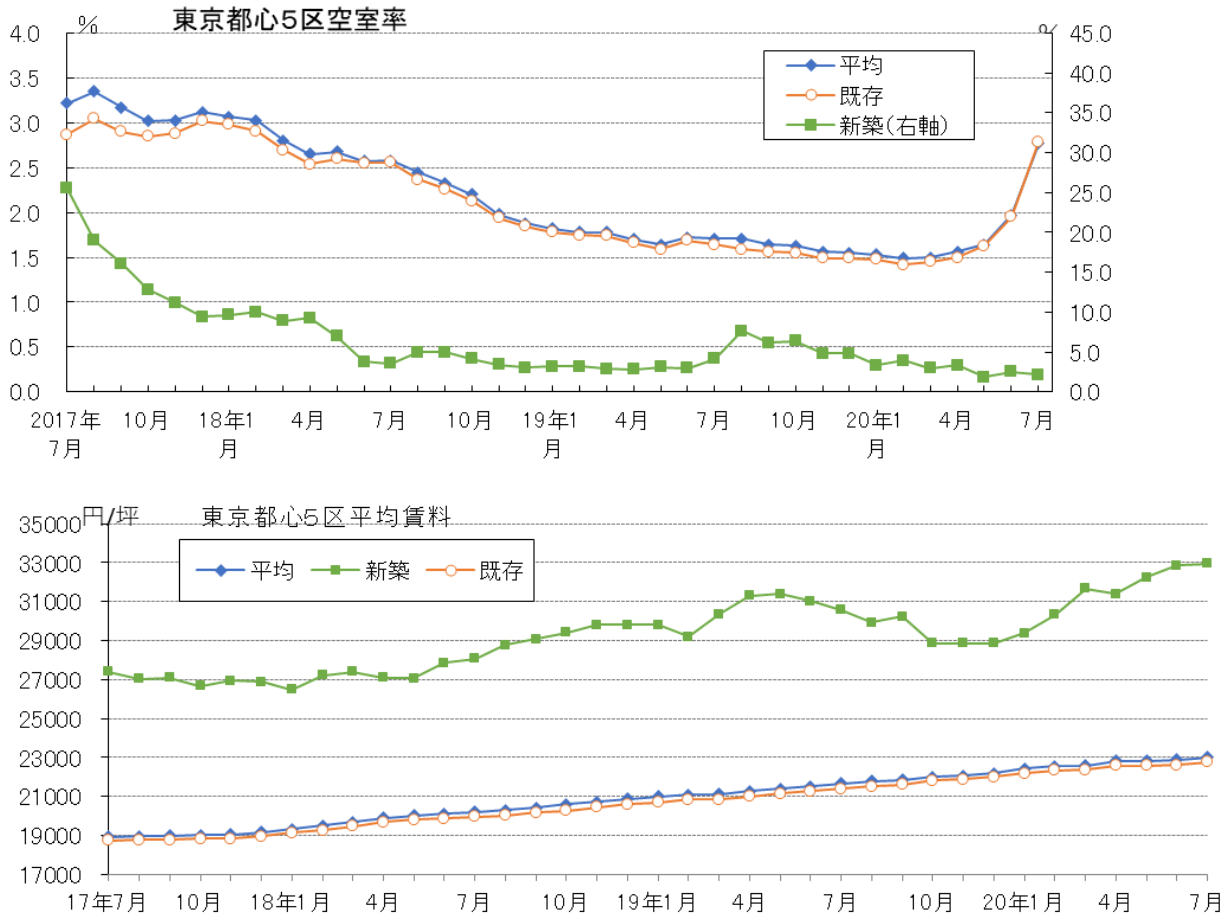


資料：東日本不動産流通機構「レイズシステム利用実績報告」「Market Watch」

(オフィス市場の動向)

東京都心のオフィス空室率は、アベノミクス前後から長い間低下傾向を続けてきたが、直近の5か月は前月比で上昇しており、特に6,7月の上昇幅が大きい。一方で賃料はいまだ上昇傾向を維持している。今後、テレワークの定着とともにオフィス需要に変化がみられる可能性がある。

図4. 東京都心5区のオフィス空室率（上）および平均賃料（下）



資料：三鬼商事「東京（都心5区）の最新オフィスビル市況」

(大越 利之)