

2020
12
December

Topics

不動産トピックス

トピックス1

コロナショックの影響は金額ベースで概ね収束するも
先行きは不透明～2020年4月から9月の国内不動産の
売買状況と今後の見通し～…………… 2

トピックス2

J-REITによる2020年度上期の物件取得動向
～物流施設を投資対象に組み入れるJ-REITが
旺盛に物件取得～…………… 6

マンスリーウォッチャー

東京都の人口移動の動向…………… 8

コロナショックの影響は金額ベースで概ね収束するも先行きは不透明 ～2020年4月から9月の国内不動産の売買状況と今後の見通し～

緊急事態宣言を受け企業活動が停滞したことなどで生じた不動産売買市場の低調から、大型取引の増加等が牽引して国内不動産の売買額は金額ベースでは回復しつつあります。先行きについては、売買に係る市場背景は良好とみられますが、感染の収束時期や不動産需要の構造的変化の可能性など予見困難な要素が多く、予断を許さない状況です。以下、国内の市況を概観した上で、今後の不動産売買市況について論点整理の一助とするため、今後の市場への影響要因をPros（増強）とCons（抑制）の両面から整理します。

緊急事態宣言後は売買公表額が大幅減。一転して7-9月は前年同期を上回る

**4-6月は前年同期比57.7%減となるも、
続く7-9月は大型取引が寄与し同42.1%増に**

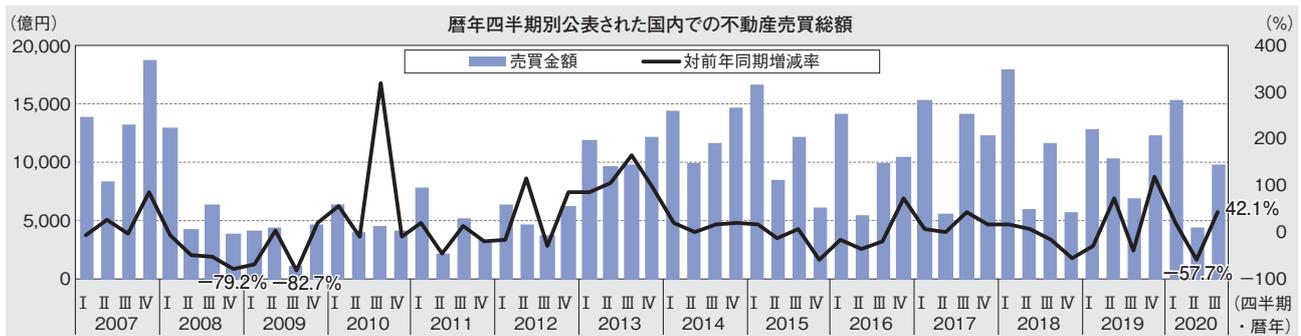
2020年4月7日に発出された新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言を受けた活動自粛と移動制限で、取得検討物件のデューデリジェンスや関係者間の交渉・調整活動が停滞。また、市況先行きの不透明感から様子見姿勢も重なって、4月から6月の間（以下、4-6月と表記。7-9月、4-9月なども同様。）に公表された不動産売買額^{*1}は前年同期比57.7%減となり、大きく停滞しました〔図表1-1〕。一方、5月25日に全国の緊急事態宣言が解除^{**2}されて徐々に企業活動が元に戻り始め、続く7-9月に公表された不動産売買額は一転して前年同期比42.1%の増加となりました。米欧や中国など不動産投資において繋がりの深い国や地域からの入国拒否は続いていたものの、国内の移動や企業活動の制約が弱まったこと

で不動産売買に係る活動が再開したことが背景の一つと考えられますが、内容面では緊急事態宣言後に中断した取引の時期ずれという側面があるとみられます。J-REITや海外のファンドが物流施設を複数物件まとめて一括取得した事例など、売買1件あたりの金額規模の大きな取引が堅調で、これらが売買額の反転増に寄与しました。

取引件数は前年比で減少が続く

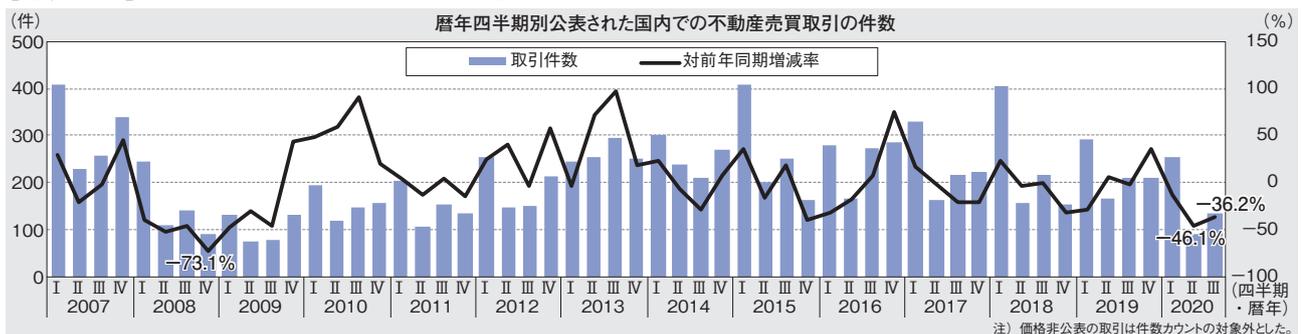
売買取引の件数（以下、取引件数^{**3}）については、4-6月の公表件数は89件で前年同期比46.1%減、7-9月は134件で同36.2%減でした〔図表1-2〕。4-9月の合計は、売買額は前述した物流施設の一括売買などの大型取引が寄与し前年同期比17.7%減にとどまりましたが、件数は同40.5%減で大きく減少しました。

〔図表 1-1〕 2020年4-6月の不動産売買額は前年同期の57.7%減。世界金融危機後よりは減少率小



（注）Ⅰは1-3月、Ⅱは4-6月、Ⅲは7-9月、Ⅳは10-12月を示す。
データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

〔図表 1-2〕 取引件数は4-6月、7-9月とも前年を下回り、4-9月の通算は前年比40.5%減



（注）Ⅰは1-3月、Ⅱは4-6月、Ⅲは7-9月、Ⅳは10-12月を示す。
データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

売買契約の締結日ベースでは前年比の戻りはやや遅れ。物流施設の売買が寄与

5-10月の売買契約額のうち38.5%が物流施設の取引

移動や営業の自粛という企業活動上の制限と不動産売買の関係性をみるため、売買の時点を不動産売買実態調査での基準日^{*4}である情報の公表日ではなく、実際の取引行為である売買契約の締結日(予定を含む。)に換えて再集計したところ以下の状況が判明しました。

再集計結果(以下、金額について契約額と表記。また、件数について契約件数と表記。)を売買市況が好調であった2019年(図の折れ線)と比較すると、コロナショックが顕在化する前、2020年1-3月は合計で前年同期とほぼ同額の契約額がありました[図表1-3]。緊急事態宣言直後の4月も、それ以前からの取引活動を反映しているためコロナショックの影響はまだ表面化せず、2019年4月の契約額を上回りました。一方、5-8月は前年実績を大きく下回り、6月を除き1千億円に満たない水準で推移しました。

前ページで述べた売買公表額は7-9月に前年同期を上回りましたが、契約額ベースでは前年割れが続きました。

物件用途別では、5-10月の売買契約において物流施設の契約額が全体の38.5%を占め、これまで売買用途の中心であったオフィスビルは同期間17.6%にとどまりました。入国制限等の活動制約で、外資系法人が関わる大型取引が停滞したことが響いたとみられます。

契約件数は昨年の概ね半数以下で推移

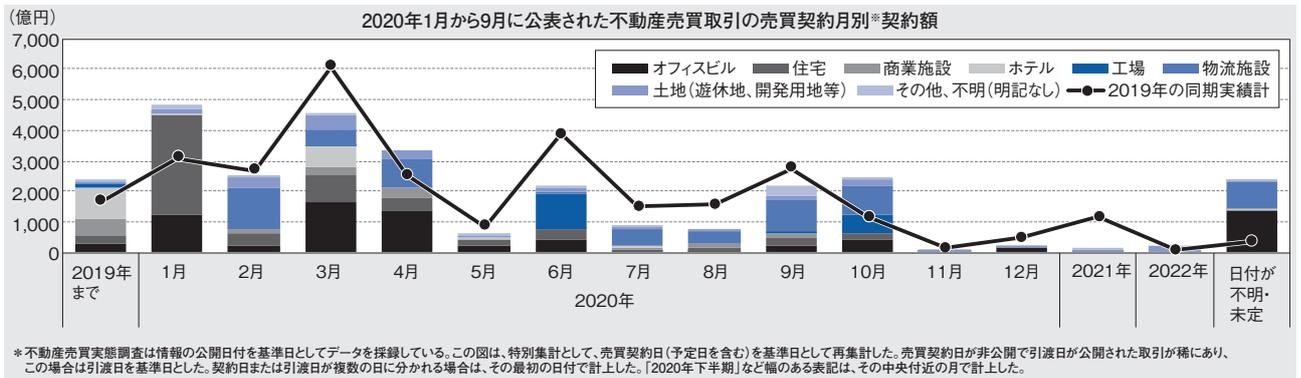
契約件数は、昨年の件数が少なかった5月を除いて、4月以降8月まで2019年の半数前後で推移しています[図表1-4]。契約額は物流施設の大型取引が寄与して前年並みの水準に戻ったとみられますが、契約件数は10月の契約予定分を含め前年を大きく下回っており、未だ復調とはいえないのが実態と考えられます。

売買に係る背景要因は堅調だが、先々の需要に構造的変化が生じる可能性あり

現在は、不動産売買に係る関係者とその事業・資金背景が堅調なため市場環境が悪化する様相はみられません。コロナショックへの対応やこれを契機とする社会・企業変革によって、将来的に、売買対象となる不動産の事業性や立地属性、投資選好

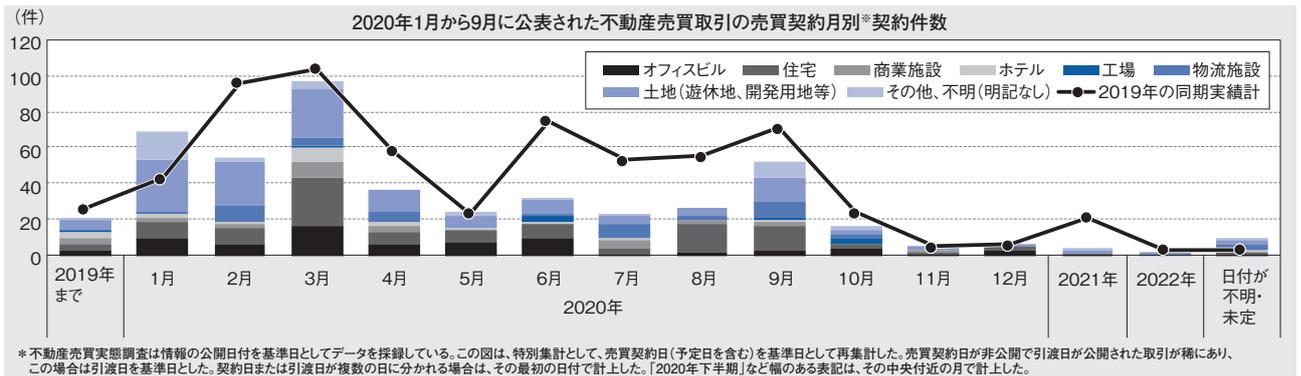
に変化が生じる可能性があります。以下、世界金融危機後との比較を含め、Pros(売買市場に係る増強要因)とCons(売買市場に係る抑制要因)に分けて、考えられる変化の概要をまとめます。

[図表 1-3] 物流施設の売買が寄与し、売買契約額が増加



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表 1-4] 売買契約件数は前年を下回る月が続く



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

Pros：不動産投資に関する国内セクターにネガティブな要素はうかがえない

健全な金融市場と融資環境

世界金融危機後に、金融システムの健全性維持を目的として、主に大手金融機関を対象に国際的な規制強化が実施されました。地域金融機関やノンバンクの多くで再編が行われ、財務や営業基盤の充実が図られました。また、ノンバンクの多くが大手銀行の系列となり、与信厳格化などで貸出行動が穏当な方向に変化したとされます。今後、コロナショックの影響で企業倒産が増えた場合に金融機関の与信費用が増加するリスクはありますが、国内の金融市場に特に不安定要因はうかがえません。

国内での資金調達環境を考察すると、日銀短観の不動産業向け貸出態度判断D.Iがコロナショック後もプラスで融資を受けやすい状況にあり、国内銀行等による不動産業向け設備資金新規貸出額も堅調に推移していることなどから、引き続き良好な状況とみられます。

安定的な投資構造と物件取得に意欲的な投資家

不動産売買市場が大幅に停滞した世界金融危機後は、金融市場の信用収縮と資金流動性の逼迫で不動産を取得する企業や投資ファンドの資金調達が困難となり、不動産価格が急落して、投資終期を迎えた私募不動産ファンドの多くで物件売却が進まない事態となりました。当時の私募不動産ファンドは投資予定期間が数年と短期で、投資終期には物件を売却して借入先と投資家に元本償還を行うスキームが主であったため、不動産価格の急落で予定した価格での売却が困難となり、劣後部分に出資したAM会社などが資金繰りに行き詰って破綻する事例がありました。また、多くの利害関係者が絡む私募不動産ファンドは、換価に関する利害調整が難航。その中で、賃貸収益が得られている稼働中の物件はローンを借換えて運用を続け、いわゆる塩漬け状態となりました。

翻って現在の不動産投資は、投資ファンドの運用期間が長期かつ以前と比べて借入金の割合が低く、不動産価格の変動に対して相対的に耐性が高い構造です。世界金融危機前にみられた、CMBS^{*5}を用いて投機資金を回転融資するといった資金背景もほとんどみられません。投資利回りの低位安定が定着化してきたことから、短期の高利回りを追求する

オポチュニスティック型のファンドは投資機会が減り、長期投資で賃貸収益に重きを置くコア型のファンドに市場の比重が移っています。そのコア型ファンド等も投資意欲が積極的で、これまでの活況で投資対象となる物件の市場流通が品薄化した結果、物件の取得機会が減り、待機資金が生じる状況のようです。

以上のとおり、物件取得に関する法人不動産投資家の意向は前向きで、前述した資金調達背景も併せて、不動産投資について抑制的な状況は特にみられません。

コロナショックを事業基盤拡大の好機と捉える一部の事業法人の取得意向

コロナショックのさなかにあっても、インターネット通販等に対応した物流施設やデータセンターなど、業績が好調で需要が増大している業種・業態があり、これらの施設投資は引き続き活発です。

また、コロナショックで業績へのマイナスの影響が大きい店舗や集客施設などの業種・業態の中にも、コロナ後の事業環境の回復を念頭に、他社に対するM&Aや店舗・資産ポートフォリオの取得を目論む企業やファンドがみうけられます。これらは、事業継続が難しい企業や、財務対策・事業リストラで店舗等の売却を図る企業の受け皿となり得ます。

また、製造業の生産拠点などで国内回帰の動きがあり、政府も経済産業省の「サプライチェーン対策のための国内投資促進事業費補助金」などで支援する動きを強めています。こうした国内回帰に伴って工場用地や物流施設などの不動産の取得需要が発生すると考えられます。

コロナショックに対する財務対策や事業リストラで企業不動産の売却ニーズ顕在化

コロナショックによる業績や営業体制への影響が大きく、コロナショックの収束が長引いた場合、廃業や会社譲渡、事業譲渡を検討する会社が想定されます。また、財務対策や、消費動向の変化に対応するため事業リストラを行う会社も増えると考えられます。これらの際に、廃業資金の捻出や財務対策の原資として、あるいは事業リストラに伴う資産譲渡として、企業不動産の売却ニーズが顕在化すると考えられます。

積極的な投資意向を持つ投資家は潤沢とみられるため、売却ニーズが顕在化すると、不動産売買市場は活性化の方向に向かうと考えられます。

Cons：コロナショックが継続するリスク、不動産需要自体が変容するリスク

売買市場に係る抑制要因として、新型コロナウイルス感染症の脅威が収束せず、社会・経済におけるコロナショックが長期にわたり継続するリスクと、コロナショックを契機に起こったオフィス不要論やインバ

ウンドの減少見通しに代表されるような、不動産需要自体の変容のリスクが想定されます。

コロナショックが長期間継続するリスク

新型コロナウイルス感染症の脅威が少なくとも日本国内において収まるためには、以下の事柄の一つ以上が成就することが要件と考えられます。目下、ワクチンや治療薬の普及に向けた動きが進んでいますが、これを含め要件成就の時期は不確実性が高く、新型コロナウイルス感染症の影響が続くリスクがあります。

- ・抗体免疫が一定の長期間持続することを大前提に、免疫形成に有効かつ安全なワクチンの開発と承認・量産に成功し、集団免疫の獲得に足る程度の人数が、一定の期間ごとに接種を受ける。
- ・有効な治療薬の発見・承認と量産に成功し、発症者の相当な割合が早期治癒または軽症化可能となる。
- ・日本居住者の多くが免疫を獲得した等で、パンデミック（感染爆発）のおそれなくなる。また、感染しても大多数が無症状ないし軽症にとどまって、免疫暴走や重大な後遺症が発症するおそれもない。
- ・新型コロナウイルス自体が弱毒性に変異し、その後も強毒化のおそれが少ないという見通しが固まる。
- ・国内での感染者数がゼロとなった後、入国時の防疫管理において徹底した検査実施による感染者の入国拒否と入国後一定期間の隔離・行動把握などが行われ、ウイルスの持ち込みと感染拡大が回避される。

また、社会・経済的な意味でのコロナショックが収まるためには、上記の要因とは別に、「新しい行動様式」を社会・経済活動に対して融和的な方向^{※6}に改める必要があると考えられます。そのためには、医学面の裏付けと政治的な主導、社会意識の変革が必要となり、特に三つ目の意識変革の実現は、非寛容化の傾向があるとされる現在の社会において難度が高い懸念が予想されます。

コロナショックをきっかけに不動産需要が変容するリスク

コロナショックをきっかけとして企業や人々の意識と行動様式が変わり、それが定着化することで様々な施設や店舗等の利用状況すなわち稼働が変化する可能性があります。その結果、店舗不動産や施設不動産に対する需要の総量や立地条件などの投資要件が変化し、資産用途によっては投資需要が減少して価格下落に繋がる等のリスクがあります。以下、リスクシナリオを列記します。

- ・コロナショックが顕在化する以前に始まったDX（デジタル変革）の取り組みが、感染拡大防止のためのテレワークの導入を通じて具体化した。情報通信技術を活用して企業活動の一部を代替し、生産性の向上と、付随的にはファシリティコストの

低減を図ろうとする動きが広がっている。結果、高賃料の大都市中心部のオフィスの需要量の減少や対応策としてのビルや街区の機能の高付加価値化、一方で郊外駅周辺でのサテライトオフィス需要の発生などが生じ、オフィスビルに対する投資需要の変化に繋がる。

- ・大都市中心部で就業者数が減少すれば、派生需要が減り、大都市の飲食店やサービス店舗、小売店舗等の不動産需要が減少する。
- ・目下、生活関連サービスや飲食、小売、輸送など雇用吸収力のある業種で業績が厳しい。今後、失業率の上昇と雇用・消費の悪化懸念があり、景気悪化が進むと、オフィスの需要全般に負の影響を及ぼす。
- ・消費財の不振から遡及する形で生産財や資本財方向に業績悪化が波及し、工場や倉庫、研究所などの業務用不動産について需要の減少に繋がる。
- ・人々の消費や移動において、スケールダウン（外出行動を伴わないオンライン購入や近隣重視のマイクロツーリズム等）が一般化し、多くの業種で店舗や施設不動産への投資需要が減少する。
- ・一方で、新型コロナウイルスの感染終息や脅威度の低下が見通せた場合は、自粛の反動もあり、旅行や飲食関連業種をはじめ様々な分野の需要が急増して経済が再活性化、不動産価格が回復する。（以上、都市未来総合研究所 平山 重雄）

※1：本稿の不動産売買取引に係る実績データは都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」による。不動産売買実態調査は、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示に関する規則（適時開示規則）」に基づき東京証券取引所に開示された固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などで報道された情報から、譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータの集計・分析を行うもの。

情報公表後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っており、過日または後日の公表値と相違する場合があります。また、本集計では、海外所在の物件は除外した。金額は報道機関等による推計額を含む。数値化のため、「約」などの概数表記を省いたものや範囲表記の中間値を採用したものなど、報道された値を修正したものを含む。

※2：政府による緊急事態宣言のこと。地方自治体が独自に宣言したものはこれ以降もある。

※3：取引件数とは、適時開示情報や報道情報など不動産売買に係る公表情報の情報件数をいう。売買された（される）物件ごとの売買金額が公表された取引においてはそれぞれを1件とし、複数物件の一括取引で売買金額が個別物件ではなく合計額で公表された取引は、これらをまとめて1件とした。なお、複数物件の一括取引で、個々の物件の属性が非公表の場合の物件の所在地や用途等は、公表情報からみて最多と判断される種別一括して分類した。

※4：不動産売買実態調査の売買日は公表日付、すなわち、適時開示による情報では開示日付、報道情報では記事日付を採録している。税法上は、不動産の譲渡日とは当該不動産の引き渡し日とされ、選択的に譲渡契約の効力発生日（通常は契約締結日）を譲渡日とすることも認められている。このため、不動産売買実態調査でも、売買日を物件の引き渡し日または売買契約締結日とするのが適切と考えられるが、引き渡し日や契約日が未定または非公開の事例が相当数あり、これらを基準日とすると多くの時点不明の事例が生じる。採録する情報を時系列で把握するために売買時点を設定する必要があるため、入手した情報に漏れなく該当する公表日付を基準日として採用した。

※5：商業用不動産担保証券。貸貸用不動産の取得向けに金融機関が融資した債権を証券化し、資本市場で売却することによって早期の資金回収を図る仕組み。

※6：例えば、人々が集まること（いわゆる密の状態）自体には問題がなく、正面や隣同士で大声で会話する等の場合を除いてマスクを着装していれば他人に感染させるおそれは小さいことが立証され、現状レベルのフィジカル・ディスタンスや行動規制、営業自粛までは不要とするなど。

J-REIT による 2020 年度上期の物件取得動向 ～物流施設を投資対象に組み入れる J-REIT が旺盛に物件取得～

J-REITによる2020年度上期の物件取得動向について用途別に整理します。なかでも物流施設に関して当期の特色を整理・考察します。

2020 年度上期の J-REIT による取得額のうち、物流施設が 57.0%を占める

都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」によると、J-REITによる2020年度上期（4月～9月。公表日ベース）の物件取得額は4,639億円となり、前年度同期比で27.0%減となりました。四半期別では、4月～6月期が1,117億円となり前年度同期比で62.3%減でしたが、7月～9月期は3,522億円で、同3.7%増加しました[図表2-1]。

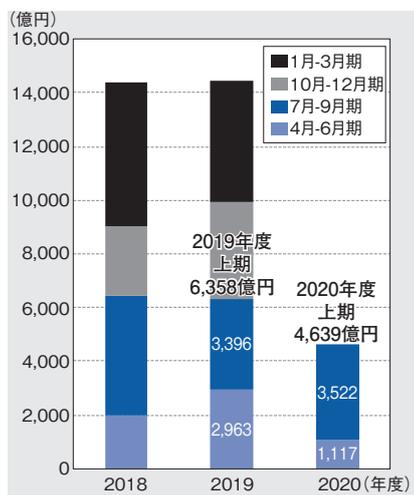
取得額を用途別にみると、物流施設が最も大きく2,642億円で前年度同期比54.3%増加となりました。物流施設の取得額が全体に占める割合は57.0%で、J-REITが上場を開始した2001年以来、同割合が初めて過半となりました。オフィスビルの取得額は1,012億円で前年度同期比37.2%減少し、取得額全体の21.8%を占めるに留まりました。住宅の取得額は419億円で前年度同期比39.5%減少でした。大幅な取得額の減少となったのがホテルと商業施設で、前者が93.9%減少、

後者が87.3%減少となりました[図表2-2]。新型コロナウイルスの感染拡大の影響として、訪日外客数の大幅減によるインバウンド需要の減少、国内の外出自粛による個人消費の減少などがホテル・商業施設の取得額減少に現れる形となりました。

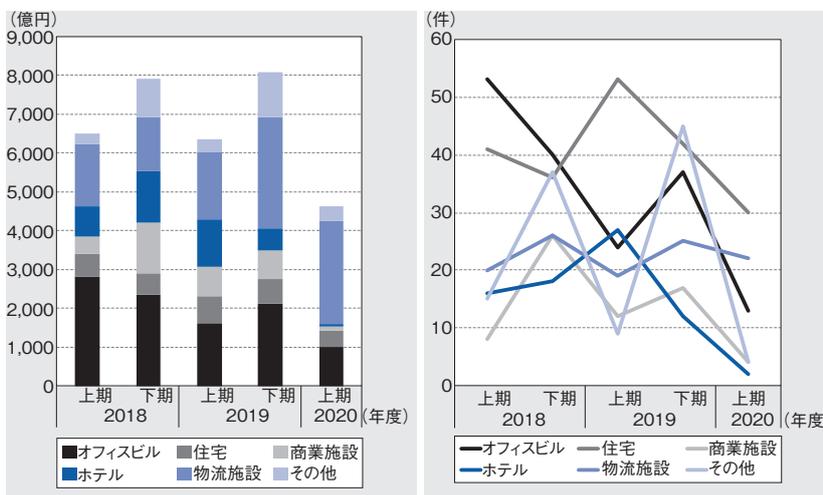
なお、用途別の取引件数^{*1}に関して整理すると物流施設は前年度同期（19件）よりも増加しましたが（22件）、オフィスビル（同24件→13件）、住宅（同53件→30件）、ホテル（同27件→2件）、商業施設（同12件→4件）は、いずれも減少しました[図表2-2]。

^{*1}：取引件数とは、適時開示情報や報道情報など不動産売買に係る公表情報の情報件数をいう。売買された物件ごとの売買金額が公表された取引においてはそれぞれを1件とし、複数物件の一括取引で売買金額が個別物件ではなく合計額で公表された取引は、これらをまとめて1件とした。なお、複数物件の一括取引で、個々の物件の属性が非公表の場合の物件の所在地や用途などは、公表情報からみて最多であると判断される種別一括して分類

[図表 2-1] J-REIT による物件取得額の推移



[図表 2-2] J-REIT による用途別の取得額と取引件数の推移



図表 2-1、図表 2-2 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

物流施設を投資対象に組み入れる J-REIT は資金調達面で有利な環境にある

当期においてJ-REITの物件取得額・取引件数がともに増加した、物流施設の取得動向に関して整理・考察します。

当期に J-REIT が取得した物流施設の平均取引利回りは三大都市圏のいずれも前期比で低下

当期に取得された物流施設を三大都市圏^{*2}別にみると、東京圏で取得額1,317億円、大阪

圏で同1,066億円、名古屋圏で87億円となり、三大都市圏の取得額の合計が全体に占める割合が93.5%と高水準でした[図表2-3]。物流施設は需要の高まりを受けて、三大都市圏の取引利回り^{*3}が新型コロナウイルスの感染拡大後も低下（取引額は上昇）しており、2020年度上期の平均取引利回りは三大都市圏のいずれも前期比で

低下しています[図表2-4]。J-REITが三大都市圏では高い価格でも物件取得を継続する姿勢がみられます。

物流施設が投資対象の J-REIT は、投資口価格の上昇を背景に資金調達環境が良好

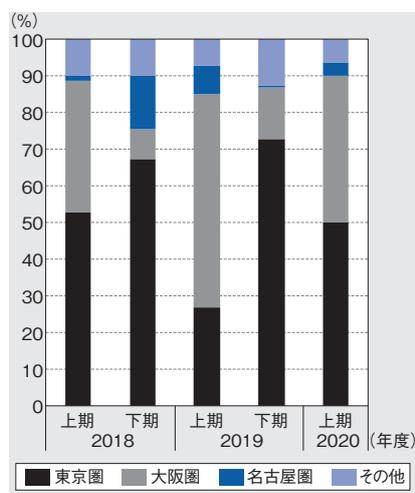
J-REITが物件取得額・取引件数を伸ばす要因に、投資口価格上昇を背景にした良好な資金調達環境があります。J-REIT全体のNAV倍率^{※4}は2020年2月以降に新型コロナウイルスの感染拡大の影響で下落した後、1倍前後を推移していますが[図表2-5]、物流施設特化型REIT^{※5}のNAV倍率はいずれも1.1倍から1.5倍のレンジに回復^{※6}(投資口価格が上昇)し、物件取得時に

において低金利下での借入金調達と併せて、公募増資による資金調達環境が整いました。2020年度上期はJ-REIT全体で6件の公募増資が行われましたが、このうち5件が物流施設特化型REITによるものでした[図表2-6、2-7]。

(以上、都市未来総合研究所 橋本 崇史)

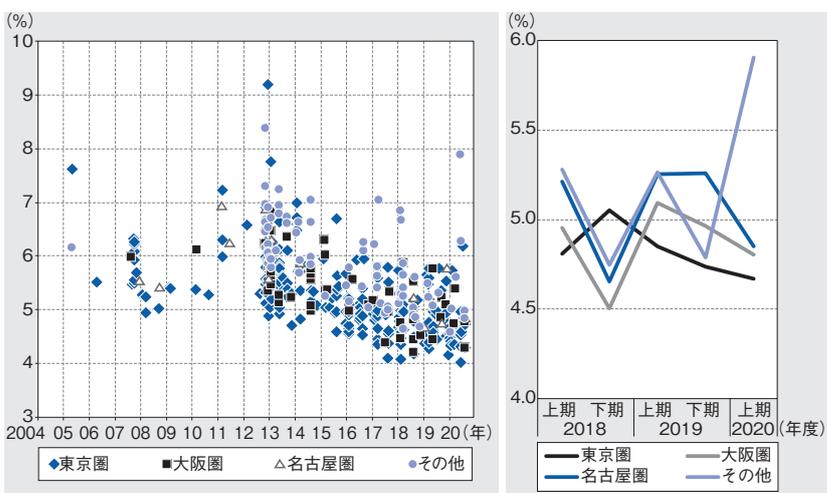
- ※ 2: 三大都市圏は、東京圏: 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、大阪圏: 大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、名古屋圏: 愛知県、三重県、岐阜県と定義
- ※ 3: J-REITの物件における取得額ベースの取引利回り事例。取引利回りは取得時の鑑定評価額に鑑定評価上の直接法還元利回りを乗じて、これを物件取得額で除したもの
- ※ 4: 投資口価格を1口あたりの純資産価値で除したもの
- ※ 5: ポートフォリオ構築方針で、物流施設への用途別投資比率を80%から100%とするJ-REITと定義。2020年9月末現在でJ-REIT62法人中、9法人が該当
- ※ 6: データ出所: JAPAN REIT 不動産投信ポータルサイト <http://www.japan-reit.com/ranking/all#navr> より

[図表 2-3] J-REIT による物流施設取得額割合の推移 (三大都市圏別)



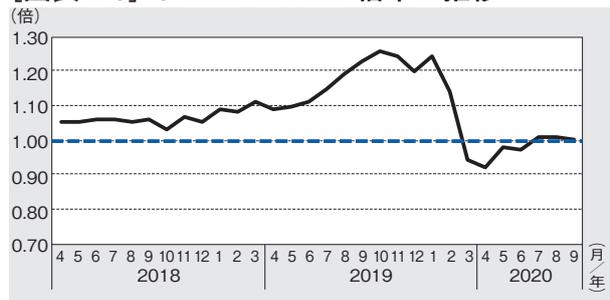
データ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表 2-4] J-REIT が取得した物流施設の取引利回りの推移および半期ごとの平均取引利回り (三大都市圏別)



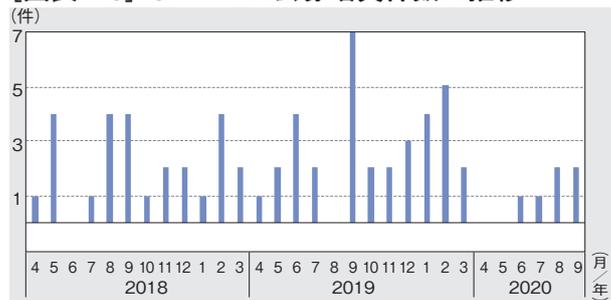
データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

[図表 2-5] J-REIT の NAV 倍率の推移



データ出所: 不動産証券化協会 Web サイト

[図表 2-6] J-REIT の公募増資件数の推移



データ出所: 不動産証券化協会マンスリーレポートおよび同協会「ARES J-REIT Databook」

[図表 2-7] 物流施設を投資対象に組み入れる J-REIT が当期に発表した公募増資による資金調達事例

新投資口発行価額決定時期	投資法人名	投資対象	公募による新投資口発行価額総額 [*]	公募による新投資口発行の手取り金=公募増資による調達資金の用途
2020年6月	GLP投資法人	物流施設(特化型)	207億円	調達資金は取得予定不動産4物件(GLP横浜(準共有持分40%)、GLP川島、GLP船橋IV、GLP東扇島II)の信託受益権取得資金の一部に充当。なお、当増資は公表後に短期間で発行条件等を決定するAccelerated BookBuilding(ABB)方式を採用
2020年6月	CREロジスティクスファンド投資法人	物流施設(特化型)	103億6千万円	調達資金は取得予定不動産3物件(ロジスクエア上尾、ロジスクエア三芳、ロジスクエア千歳)の取得資金の一部に充当
2020年7月	産業ファンド投資法人	物流施設、インフラ施設、研究開発施設(総合型)	320億3千万円	調達資金は取得予定不動産(IIIフ湖南ヘルスイノベーションパーク(準共有部分60%))等の取得資金の一部に充当
2020年8月	三菱地所物流リート投資法人	物流施設(特化型)	168億9千万円	調達資金は取得予定不動産(ロジクロス大阪(準共有部分60%)、ロジクロス名古屋笠寺(同60%))等5物件の取得資金の一部に充当
2020年8月	ラサールロジポート投資法人	物流施設(特化型)	447億1千万円	調達資金は取得予定不動産4物件(ロジポート川崎ベイ(準共有持分40%)、ロジポート新守谷、ロジポート尼崎(同49%)、ロジポート堺(同50%))等の取得資金の一部に充当
2020年9月	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	物流施設(特化型)	459億2千万円	調達資金は取得予定不動産2物件(MFLP茨木、MFLP川口I)等の取得資金の一部に充当

*公募による新投資口発行と同時期に行われる第三者割当による新投資口発行の手取り金を除いたもの

出所: 各投資法人プレスリリースより都市未来総合研究所作成

Monthly Watcher 東京都の人口移動の動向

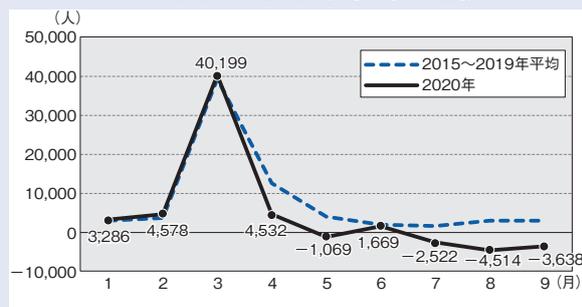
新型コロナウイルス感染症の拡大は人々の生活や企業活動など社会に大きな影響を与えてきました。東京都の人口移動にも影響を与えています。住民基本台帳人口移動報告(国内移動)によると、2020年4月以降の東京都における転入者数、転出者数の推移はこれまでと違った動きが現れました。

東京都では4月の転入超過が過去5年(2015~2019年)の平均の36%まで減少し、5月に転出超過となり、6月は過去5年平均と同水準の転入超過数となったものの、7月から9月まで転出超過が続きました[図表3-1]。転入者数と転出者数の推移をみると、4月の転出者数は過去5年平均と同程度の水準でしたが、転入者数は同90%まで減少しました。5月は同じく転入者数が7割、転出者数が8割程度まで減少し、転出超過となりました。6月に両者とも過去5年と同水準となった後、転入者数は過去5年平均より減少して推移し、転出者数は同増加して推移しています。5月と7~9月は転出超過ですが、5月は緊急事態宣言中の移動制約を背景とした転出入の減少による転出超過、7~9月は転入減・転出増による転出超過という違いがみられました[図表3-2]。

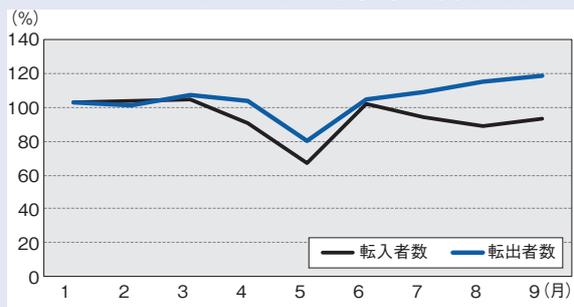
新型コロナウイルス感染症の影響がみられる4月から9月の男女別・年齢階層別の転入超過の状況を見ると、男女とも転入超過の大部分を占める10代、20代が5割~6割程度の水準に減少し、男女とも30歳以上の世代は転出超過です。男性の30代は過去5年に転入超過も転出超過もありましたが、2020年は年齢階層で最多の転出超過数となりました。一方、女性の30代と40代は過去5年を通して転入超過でしたが、2020年は、男性同様30代が最多の転出超過数となり、40代も転出超過となりました。

なお、外国人移動者による転入超過数(国内移動)は、4月は-2,517人で、2019年と同水準でした。5月以降は-500人前後で推移しています。また、国外への転出と合わせると7月以降は外国人が2,000人前後の転出超過となっています。(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

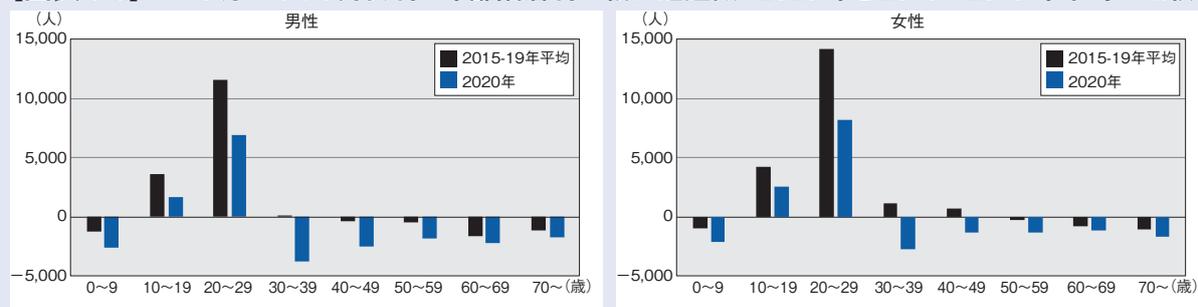
[図表 3-1] 1~9月の転入超過数：2020年と2015~2019年平均の比較



[図表 3-2] 1~9月の転入者数・転出者数：2020年の2015~2019年平均に対する比率



[図表 3-3] 4~9月における男女別・年齢階層別の転入超過数：2020年と2015~2019年平均の比較



[図表 3-4] 国籍別の国内・国外転入超過数

	国内移動の転入超過数			参考：国外移動の転入超過数		
	移動者	うち日本人移動者	うち外国人移動者	移動者	うち日本人移動者	うち外国人移動者
2020年4月	4,532	7,049	-2,517	6,664	7,443	-779
2020年5月	-1,069	-509	-560	783	1,286	-503
2020年6月	1,669	2,096	-427	564	1,353	-789
2020年7月	-2,522	-2,144	-378	-396	1,213	-1,609
2020年8月	-4,514	-4,011	-503	-2,362	-173	-2,189
2020年9月	-3,638	-3,084	-554	-1,897	-419	-1,478

注)住民基本台帳人口移動報告は国内移動を集計しており、図表3-1から図表3-3は東京都と他道府県の内移動による数値である。国外からの転入者数及び国外への転出者数は参考として示されており、図表3-4の国外移動の転入超過数は東京都における(国外からの転入者数-国外への転出者数)で算出した。

図表 3-1~図表 3-4 のデータ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

不動産トピックス 2020. 12

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
〒103-8670 東京都中央区八重洲 1-2-1 <http://www.mizuho-tb.co.jp/>
編集協力 株式会社都市未来総合研究所
〒103-0027 東京都中央区日本橋 2-3-4 日本橋プラザビル 11 階 <http://www.tmri.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■
みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)
株式会社都市未来総合研究所 研究部
清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1432 (代表)