

新型コロナウイルス感染拡大の影響(最新情報まとめ)

リサーチ&マーケティング室 主席研究員 竹内 一雅

新型コロナウイルスの感染拡大による不動産市場への影響について、現段階で公表されている報道やデータなどを整理しました。包括的なものではありませんが、参考情報としてご提供させていただきます。なお、報道など二次情報も多いためご注意ください。

1. 基本情報

- ・3月9日午前7時現在、新型コロナウイルスによる国内の感染者数は502人(死者7人)、クルーズ船感染者696人(死者7人)で、全世界感染者数は109,032人(死亡3,595人)(報道)。
- ・安倍首相は2/26に、多数の人が集まる全国的な大規模イベント(スポーツ・文化イベント等)の開催を、2週間にわたり中止・延期、又は規模縮小等の対応をするよう要請。2/27には、全国すべての小中学校等に対し、3/2から春休みに入るまでの間、臨時休校するよう要請。
- ・中国・韓国からの入国について、政府は3/9から3月末まで一次・数字ビザの効力停止や入国者の指定場所での2週間の待機、航空便は成田空港と関空に限定するなど大幅に制限することを公表(3/5公表)
- ・厚労省は集団感染を防ぐため、換気が悪く人が密に集まって過ごすような空間に集団で集まることを避けるように要請(3/1要請)。

2. 最近の報道記事(1)

- ・日本旅館協会は、37道府県の約400の宿泊施設で、3月～5月の予約人数が前年比45.2%減になると発表(2/25時点)。集計は政府によるイベント自粛要請前であるため、その後さらに予約人数は減少しているとみられる(共同通信、3/2報道)。
- ・静岡県と静岡県観光協会の調査によると、1月から4月までの宿泊予約のキャンセルは48万9974名(うち日本人は20万2804名(41.4%))。2月16万8千名、3月20万人。伊豆地区の予約は例年の5割。休校要請に伴い学校団体に加え一般団体も一気にキャンセル発生(3/6公表)。
- ・日本旅行業協会が主要7社の個人旅行の予約状況を調べたところ、国内と海外旅行の予約は前年比で、3月の国内旅行が34%減・海外旅行が39%減、4月は国内50%減・海外50%減、5月は国内30%減・海外39%減だった(NHK、3/4報道)。
- ・日本バス協会が51の貸し切りバス会社を調査したところ、1月から4月のキャンセル数は1万1千件以上となり、3月と4月の売上は前年の半分に落ち込む見込み(NHK・日経、3/4報道)。

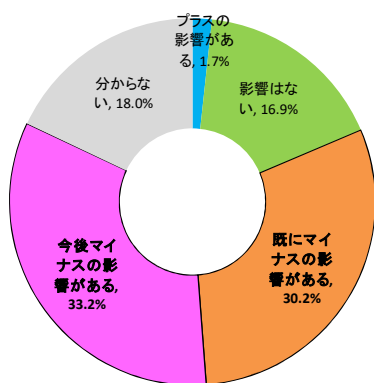
3. 最近の報道記事(2)

- ・国内での繁華街等への外出頻度も減少しており、日経の報道(3/8)によると、本年2/26(水)の昨年2/27(水)と比べた午前0時の人口は、銀座で47%減、大阪梅田の北新地で46%減(衛星情報会社オービタルインサイト)。飲食店への予約についても、通常9%程度のキャンセル率が2月末には20%を超えた(予約サービス「テーブルチェック」)。東京・汐留地区では、在宅勤務などの増加により、2/27~28の日中の勤務人口は前年同期比20%減だった(KDDI)。
- ・りそな総研の試算によると2月から5月の訪日客消費は全国で6224億円の減少(2/12公表)。野村総研はインバウンド関連での消費の減少を7760億円減と予測(1/27時点)。野村総研によると、感染拡大が1年間続けば、今年のGDPは2兆4750億円(0.45%相当)押し下げられる(週刊エコノミスト、3/10号)。また、大和総研は2月~5月の個人消費が3.8兆円程度抑制され、その結果20年Q1期の実質GDPの個人消費が前期比3.3%分押し下げられると予測(2/28)。
- ・RIETIのコラムによれば、2019年の訪日外国人旅行消費額は4兆8113億円で、このうち1兆7718億円(全体の37%)は訪日中国人によるもの。したがって中国人の訪日がまる1ヶ月間なくなれば単純計算で1500億円程度の消費額の減少となる(RIETI、2/25コラム)。

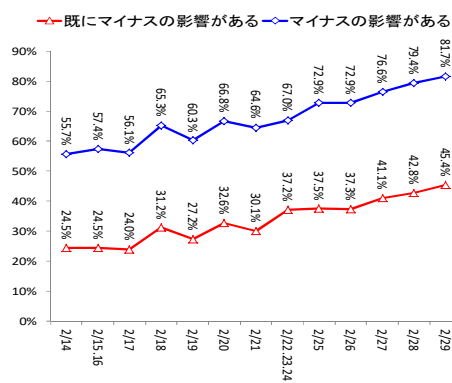
4. 企業業績への影響

- ・帝国データバンクの調査によると、新型コロナウイルスの感染拡大による企業業績への悪影響が拡大すると考える企業は2月中に急増。「マイナスの影響がある」と見込む企業は全体の63.4%(「既にマイナスの影響がある」30.2%を含む)。不動産に関連する業種で「マイナスの影響がある」と見込む比率が高いものは、旅館・ホテル(89.3%)、繊維・服飾小売(87.1%)、飲食店(80.9%)、各種商品小売(78.2%)、運輸・倉庫(82.8%)だった(3/6公表)。
- ・3/3時点で業績の下方修正を発表した上場企業は50社で、製造業26社、卸売業11社、サービス業5社、小売業3社となっている。企業別では10月決算のエイチ・アイ・エスの修正額が大きく、売上高は13.9%減、当期利益は110%減で上場以来初の赤字を予想(帝国データバンク、3/6)

新型コロナウイルス感染拡大による業績への影響



(出所)帝国データバンク



(注)日別推移

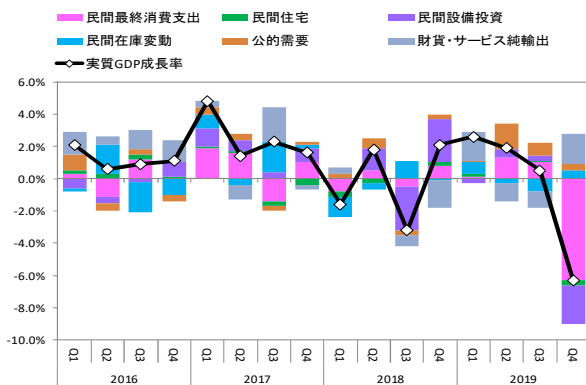
(業種別)

業種	マイナスの影響がある	既にマイナスの影響がある	今後マイナスの影響がある
旅館・ホテル	89.3%	71.4%	17.9%
繊維・服飾卸売	89.3%	57.7%	31.6%
再生資源卸売	87.5%	48.4%	39.1%
繊維・服飾小売	87.1%	48.4%	38.7%
飲食店	80.9%	51.1%	29.8%
各種商品小売	78.2%	50.0%	28.2%
飲食料品卸売	84.9%	44.6%	40.3%
運輸・倉庫	82.8%	41.7%	41.1%

5. マクロ経済見通し

- ・日本経済は、消費税率の引き上げに伴う予想を上回る消費の減少と、海外経済悪化による設備投資の減少があり、2019年Q4期の実質GDP成長率は大幅に低下した。2020年Q1期も、新型コロナウイルスの感染拡大により、経済成長の悪化が見込まれている。
- ・OECDが3/2に公表した予測によると、日本の実質経済成長率は、2019年の0.7%から2020年は0.2%（前回予測では0.6%）へと大きく低下する。世界の複数地域で景気が後退入りする可能性があるとの警告。IMFでも世界の経済成長率予測を2%台に引き下げる方向にあり、リーマンショック直後の2009年以来の低成長となる。UBS証券では20年通年のGDPを前年比0.5%減と予想し、終息が長引く場合はさらに状況は深刻になるとみている（週刊エコノミスト3/3号）。
- ・景況感も大幅に低下しており、帝国データバンクのTDB景気動向調査によると、2020年2月の景気指数は38.7（前月比▲3.2）で7年ぶりに40を下回った（50が景況感の基準）。不動産は42.0（同▲3.9）、小売34.1（同▲2.2）、運輸・倉庫34.0（同▲5.5）、飲食店32.3（同▲8.7）、旅館・ホテル23.2（同▲15.3）、建設47.8（同▲2.2）で、旅館・ホテルが大幅に低下した。51業種中、自宅や屋内での視聴機会が増えた放送のみが上昇した（同+0.8）。

実質GDP成長率(年率)



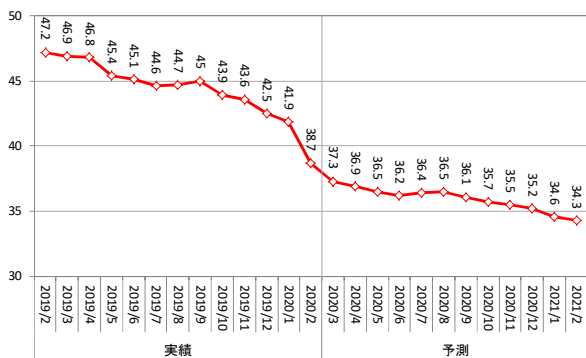
(出所)内閣府

実質経済成長率見通し(OECD)

	2019	2020		2021
		今回予測	前回からの乖離	
世界	2.9%	2.4%	-0.5%	3.3%
日本	0.7%	0.2%	-0.4%	0.7%
米国	2.3%	1.9%	-0.1%	2.1%
中国	6.1%	4.9%	-0.8%	6.4%
英国	1.4%	0.8%	-0.2%	0.8%
ドイツ	0.6%	0.3%	-0.1%	0.9%
フランス	1.3%	0.9%	-0.3%	1.4%
韓国	2.0%	2.0%	-0.3%	2.3%

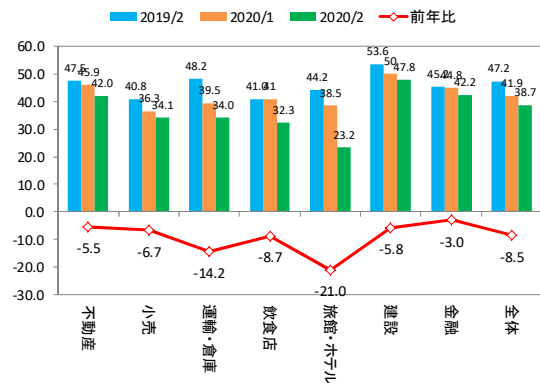
(出所)OECD 2020.3.2、前回の予測は2019.12

TDB 景気指数(全国)



(出所)帝国データバンク「TDB 景気動向調査」

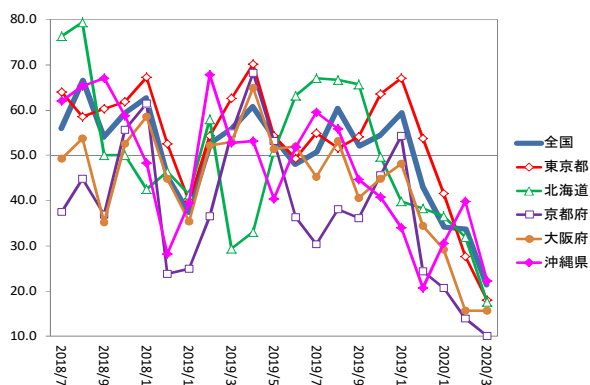
TDB 景気指数(不動産関連業種)



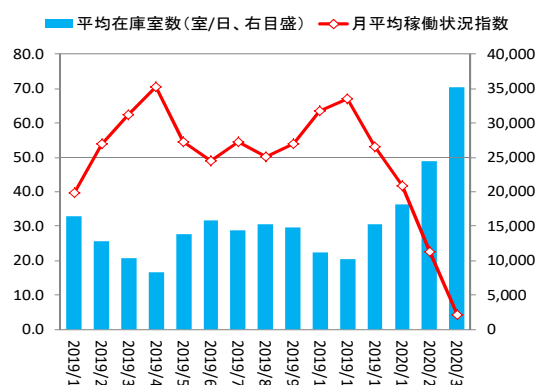
6. 観光・宿泊への影響(1)

- ・新型コロナウイルス感染拡大に伴う観光・宿泊業への影響は、今後さらに拡大すると考えられる。
- ・昨年2月～3月には訪日客の51%を占めた中国・韓国からの入国について、政府は3/9から3月末まで一次・数字ビザの効力停止や入国者の指定場所での2週間の待機、航空便は成田空港と関空に限定するなど大幅に制限すると公表した(3/5公表)
- ・ANAとJALは中韓路線の減便を発表。ANAは3/9～11の羽田発ソウル路線を全休とし、中国本土路線は週40便から19便に。JALは3/9～14のソウル路線を全休とし、一部の中国路線は日本出発のみの運行とする。国内線の追加減便も公表し、ANAは3/13～19に国内線の10%(522便)を、JALは11%(684便)を減らす(日経、3/6)。国際線・国内線ともに航空券の変更や払い戻しにかかる手数料無料の措置を4/5の搭乗まで延長(3/6発表)。
- ・成田空港の2/1～22の出国旅客数は、国際線全体で前年比18%減、中国路線は67%減だった(2/27報道)。中部国際空港(セントレア)では、2月13日時点で国際線は1月と比べて32%減、中国便は62%減だった(2/17報道)。
- ・ホテル稼働率にはすでに大きな影響が出ているとみられるが、客室稼働率などの統計は現時点では公表されていない。九州経済調査協会が公表する全国の宿泊稼働指数(0～100で示される)によると、全国の指数は2019年12月時点の43.2から2020年3/4には21.4に低下(▲21.8)。3/4時点で、京都府は10.0(2019.12～2020.3.4に▲14.4)、大阪府は15.7(同▲18.8)、東京都区部は4.3(同▲48.9)へと大きく低下している。
- ・アジア諸国でも稼働客室数が大幅に減少しており、STRによると、1/6の週から2/10の週にかけて稼働(occupancy)の変動率は、香港で64%減、マカオで97%減、シンガポールで45%減、台湾で59%減だった。一方、オーストラリアでは11%の増加となっている。なお、中国本土の客室稼働率は1/15時点の69%から、(中国武漢で新型コロナウイルスの感染が拡大した)旧正月翌日の1/26には17%にまで低下したという。

主な都道府県の宿泊稼働指数



都区部の平均在庫客室数と宿泊稼働指数



(注) 日次稼働状況指数(原数値) = $100 - ((\text{当日の空室数} - \text{当日を含む過去365日の最小空室数}) / (\text{当日を含む過去365日の最大空室数} - \text{当日を含む過去365日の最小空室数})) * 100$ 、詳細はDATASALADウェブサイトを参照のこと。

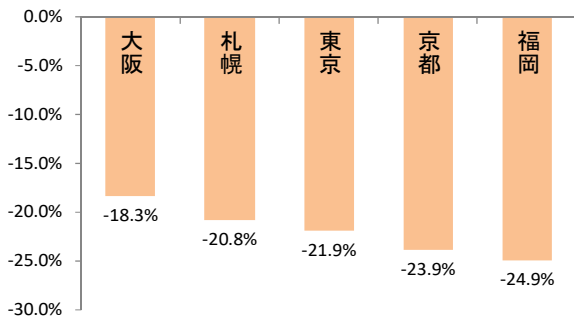
宿泊稼働指数は0～100の数値をとり、空室が過去1年間で最少なら0、最大なら100となる。上図で3月は3/4の数値。

(出所)九州経済調査会、DATASALAD

7. 観光・宿泊への影響(2)

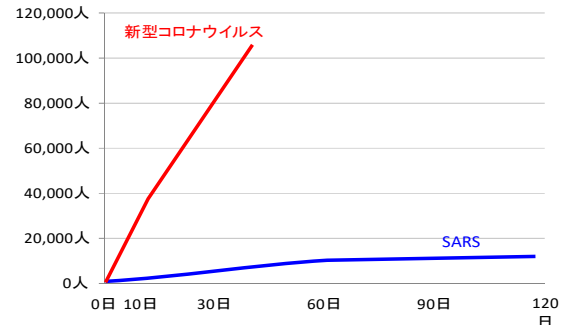
- ・今後のインバウンドへの影響について、三井住友トラスト基礎研究所は、2020年の訪日客全体で▲311万人（中国人は▲135万人）と予測（3/3公表）。クッシュマン&ウェイクフィールドは、1月～5月の訪日客数が2019年の3%～22%減になるという3つの予測シナリオを公表（2/21公表）。
- ・ホテルの定員稼働率への影響について、都市未来総研は2003年のSARS時のデータを参考に、4ヶ月間の全国平均で1.7%減、最も下落が大きい大阪府で6.1%減になると予測（2月レポート）。
- ・沖縄コンベンションビューローの試算によると、沖縄県内の3～5月の観光消費額の減少は▲1024億円（▲56.9%）で、入域客の減少は国内外含めて▲153万人（▲59.1%）（琉球新報、3/5）。
- ・宿泊予約サイトに掲載された主要5都市（東京・札幌・京都・大阪・福岡）のホテル宿泊プランに関して、3/28（3月最終土曜）の宿泊料金（大人2人）を、2/26時点と3/2時点とで比較すると、宿泊プラン3624件の1087件で値下げがあり、価格下落率は2割に達した（日経、3/3）。
- ・国際航空運送協会（IATA）は、新型コロナウイルスの感染拡大により、世界の航空会社の旅客収入が、2020年に6兆7千億円（▲11%）減るとの見通しを発表。さらに感染が世界で拡大する場合、旅客収入は最大で2割ほど減少する見込み（日経、3/5）。
- ・新型コロナウイルスの感染拡大スピードは、2003年のSARSをはるかに上回っている。SARS感染拡大時には、訪日客の前年比変動率がプラスに回復するまで、訪日客全体で4ヶ月間、訪日中国人では5ヶ月間かかった。訪日客の予測においては、SARSの事例を参照とする場合が多いが、感染拡大の大きさを考慮するとSARS時よりも影響が長引く可能性も。

3月末の宿泊プラン価格下落率(2/26~3/2)



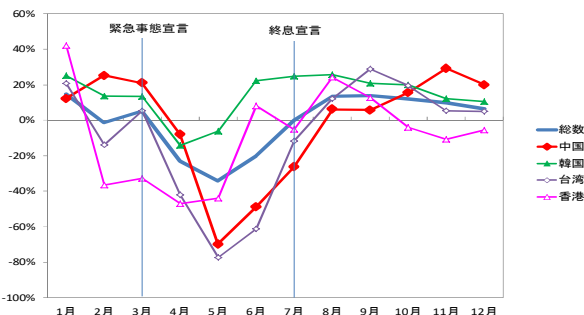
(出所)日経新聞、2020.3.3. 値下げされているプランでの下落率

新型コロナウイルスとSARSの感染拡大
(WHOによる緊急事態宣言以降の日数)



(出所)日経ナショナルジオグラフィックの図表を参考に作成(イメージ)

SARS(2003年)感染拡大時の
訪日客数の前年比変動率

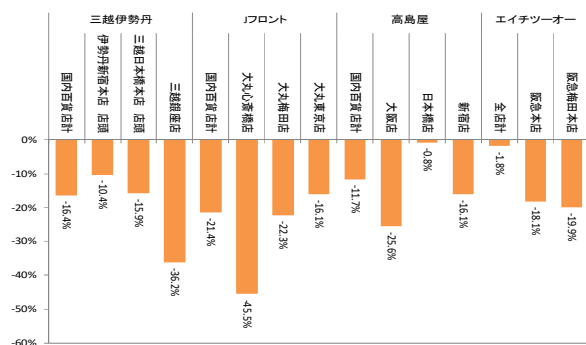


(出所)JNTO

8. 小売販売への影響

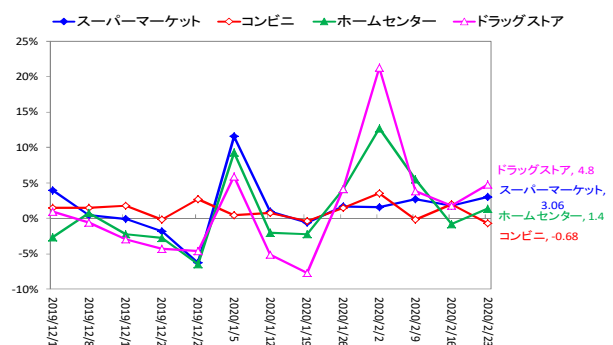
- ・新型コロナウイルスの感染拡大では、百貨店を中心に国内小売売上に大きな影響が出ている。
- ・主要百貨店の2020年2月売上高は、三越伊勢丹ホールディングスが前年比▲16.4%、Jフロントリテーリングが▲21.4%、高島屋が▲11.7%、エイチツーオーリテーリングが▲1.8%だった。
- ・特に、インバウンド客や富裕層を主要顧客とする東京・大阪の旗艦店で影響が大きく、大丸心斎橋店で前年比▲45.5%、三越銀座店で▲36.2%、高島屋大阪店で▲25.6%、阪急梅田本店で▲19.9%だった。免税品売上高の減少幅は大きく、三越伊勢丹ホールディングスは前年比▲63%、Jフロントリテーリング▲75%、高島屋▲70%、エイチツーオーリテーリング▲68%だった。
- ・経済産業省が公表しているMETI POS 小売販売額指標から、小売業の業態別の週次販売動向みると、スーパー、コンビニ、ホームセンター、ドラッグストアでは、百貨店のような大幅な減少はなかったようだ。ただ、スーパーやコンビニでは、2/2の週にヘルスケア販売が増加しており、新型コロナウイルス対策で購買が進んだ可能性がありそうだ。
- ・新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、人ごみへの外出を避け、家の中で消費する「巣ごもり消費」傾向が強まり、ネット通販や飲食の出前などが増加しているという。高島屋大阪店では2月のバレンタイン催事でのネット販売が前年比8割増に急伸。ヨドバシカメラでは来店客が減る半面、ネット販売が好調で、同社通販サイトではトイレットペーパーなどの日用品売上高が3倍増。空気清浄機の販売も前年比1.5倍に増加したという（産経新聞、2/29）。

国内主要百貨店売上高前年比変化(2020年2月)



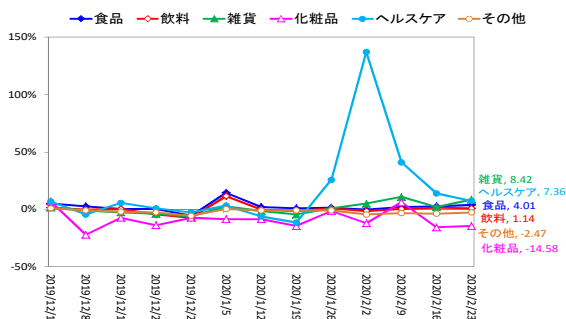
(出所)各社プレスリリース

POS 小売販売額指数(週次、前年比変動率)



(出所)経済産業省「METI POS 小売販売額指標」

スーパーでのPOS 小売販売額指数(週次、前年比)

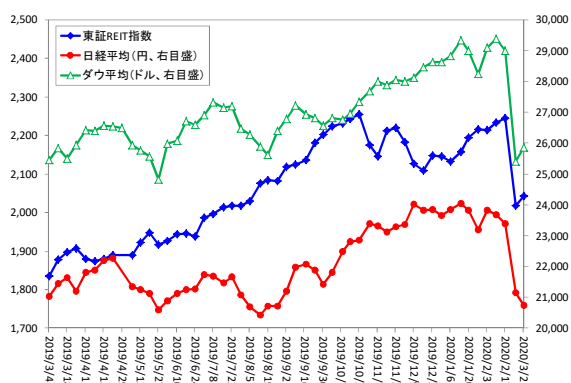


(出所)経済産業省「METI POS 小売販売額指標」

9.東証 REIT 指数・不動産投資市場への影響

- ・新型コロナウイルスの感染拡大により、株式市場は大きな影響を受けている。2020年の年初来高値からの安値までの下落幅は、東証 REIT 指数が▲10.1%、日経平均は▲13.7%、ダウ平均は▲13.6%だった。年初来安値から現時点（3/6 終値）までの上昇幅は、東証 REIT 指数で+4.4%、日経平均で+0.0%（3/6 が年初来安値）、ダウ平均で+1.8%となっている。
- ・J-REIT に関して、ニッセイアセットによると、2/28 時点の予想配当利回りは 3.81%で、イールド・スプレッドは 3.96%まで拡大しており、売られ過ぎ感が強い状況になりつつある。しばらくは株式と同様に下値の模索を続けることも想定されるとしているが、感染拡大に終息の兆しが見えれば、イールド・スプレッドの高さから急反発すると考えている（2/28 レポート）。
- ・クッシュマン&ウェイクフィールドによると、アジア太平洋地域では、新型コロナウイルスの感染拡大が和らぐまで、短期的に深刻な損害を受けるリスクが最も高いのがリテールおよびホテルセクターで、この分野への投資活動も減速すると予想。ただし、現在のオポチュニスティック型投資家の勢いを考慮すると、同セクターでの大幅な下落は考えづらいとしている（2/21 レポート）。
- ・クッシュマン&ウェイクフィールドは、日本でもホテル市場が感染拡大の影響を最も強く受けると考えており、1月～5月の訪日客数は、2019年の1460万人から3%～22%減少すると予測。投資家が市場動向を明確に把握できるようになるまで、ホテルやホテル開発プロジェクトへの不動産投資活動は減速するとみている。リテール市場については訪日中国人の旅行消費額が2019年に1.8兆円（訪日客総消費額の37%）に達することから、デパートや主要路面店に大きな影響があるとしている。訪日観光客によりけん引されてきた心斎橋などのドラッグストア売上は、新型コロナウイルスの感染拡大が継続する場合、弱含むと考えている（2/21 レポート）。
- ・コリアーズでは、新型コロナウイルスの感染拡大の影響について、2008年のリーマンショック時のような不動産価格の下落を見込んではいない。個別の取引規模は小さくなるものの、取引件数はそれほど影響を受けない。今後、日本経済への影響は数か月にわたって顕在化するが、投資については大規模物流施設と、アジア最大のイールド・スプレッドを確保できる東京オフィスを推奨している（3/3 レポート）。

東証 REIT 指数、日経平均、ダウ平均



(出所) Quick、日付は週初めの日

東証 REIT 指数(用途別・2019年1/4-7の終値=100)

