

新型コロナウイルス感染症による 都市再生への影響とその対応について

内閣府「都市再生有識者懇談会」

令和3年1月15日

一般社団法人 **不動産協会**
The Real Estate Companies Association of Japan



本日の内容

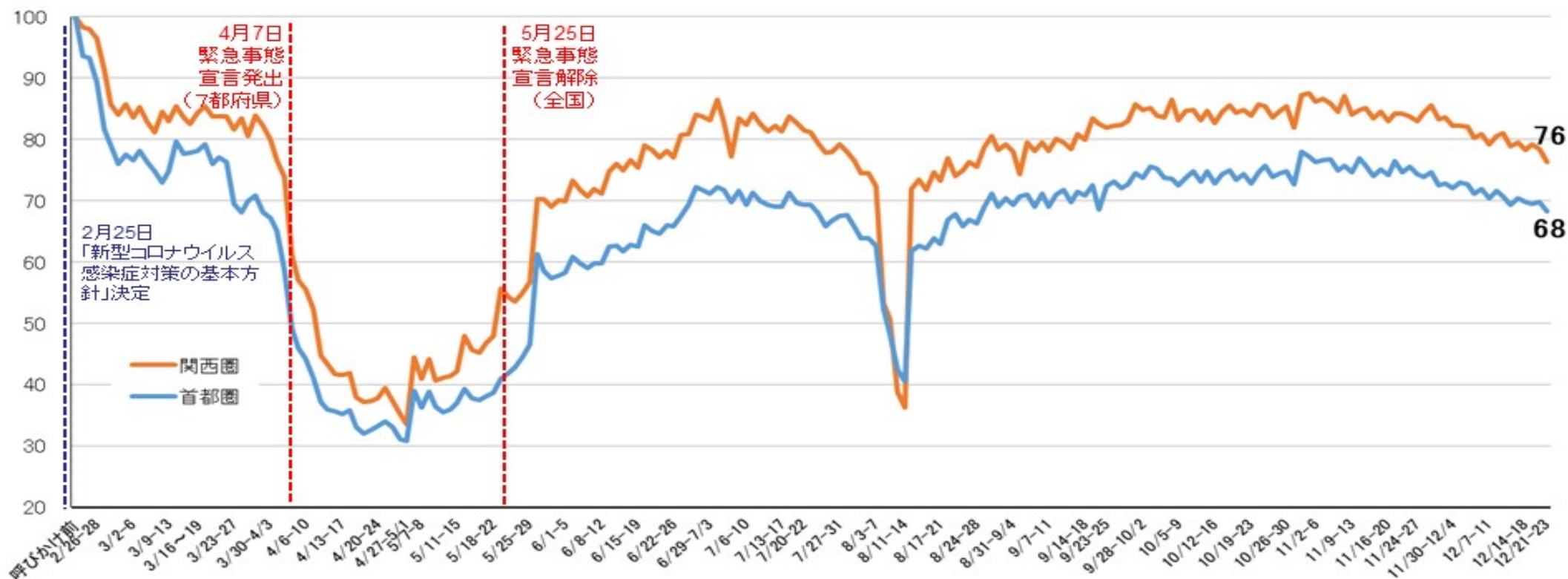
- コロナ禍での人々の暮らし方・働き方の変化
- コロナ禍での人々の価値観の変化
- コロナ禍における不動産業界への影響
(オフィスビル、分譲マンション、商業施設)
- コロナ禍の都市再生への影響
- コロナ禍の都市間連携への影響
- 新たな働き方・住まい方・生き方に対応する
都市再生の方向性
- 未来技術を取り入れた都市再生の方向性

(参考) 不動産協会「Withコロナ・Afterコロナにおける国土構造・都市構造のあり方に関する研究会」 http://fdk.or.jp/f_suggestion/covid19.html

● コロナ禍での人々の暮らし方・働き方の変化

駅の利用状況(首都圏・関西圏:速報値)

テレワーク・時差出勤呼びかけ後のピーク時間帯の駅利用状況推移



※ JR(JR東日本、JR西日本)、大手民鉄(東武、西武、京成、京王、小田急、東急、京急、東京メトロ、相鉄、近鉄、南海、京阪、阪急、阪神)の主なターミナル駅における平日ピーク時間帯の自動改札出場者数の減少率の平均値

※数値は、呼びかけ前を100とした場合の指数

※「呼びかけ前」は、2月17日の週の特定日

※ピーク時間帯は、各駅において7:30~9:30の間の1時間で最も利用者が多い時間帯

※主なターミナル駅は、以下のとおり

首都圏:東京、新宿、渋谷、品川、池袋、高田馬場、大手町、北千住、押上、日暮里、町田、横浜

関西圏:大阪・梅田、京都、神戸三宮、難波、京橋

(出典) 国土交通省資料

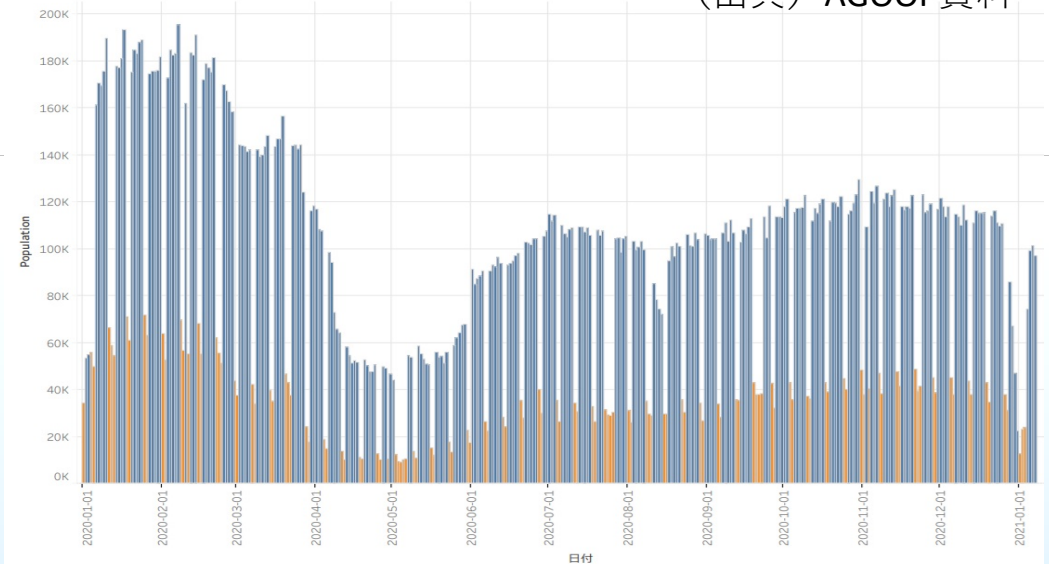
● コロナ禍での人々の暮らし方・働き方の変化

◆ コロナ禍で人流が大幅に変化した。

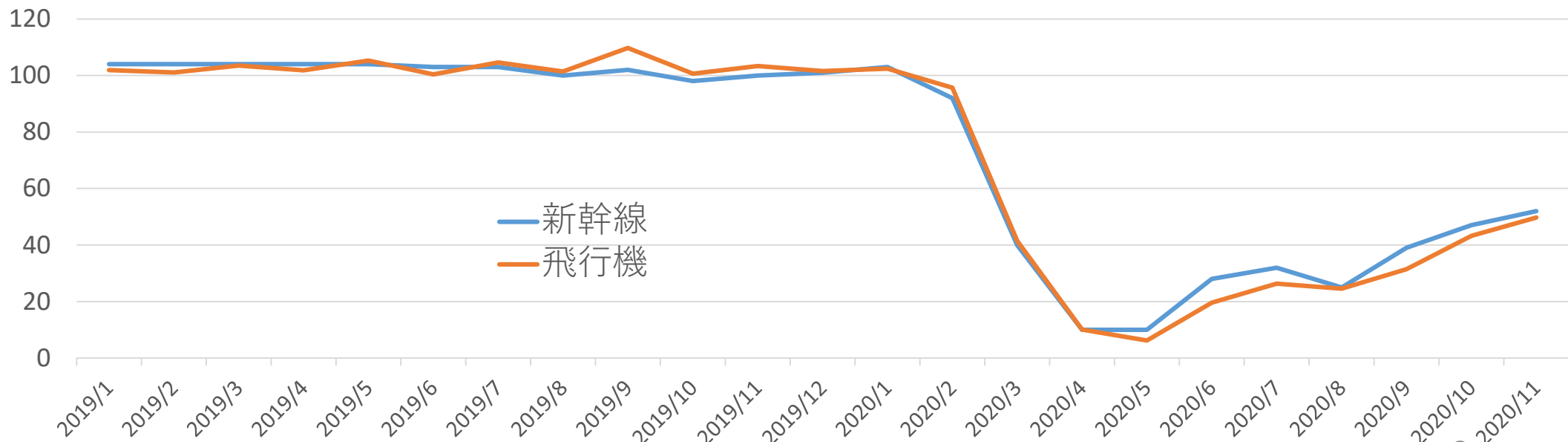
- ・ 通勤人流は緊急事態宣言時に大幅減少したが、その後回復しBeforeコロナの7 - 8割水準。
- ・ 出張人流は大幅減少後の戻りが遅く、Beforeコロナの5割水準。

J R 山手線 1:東京駅 500m

(出典) AGOOP資料



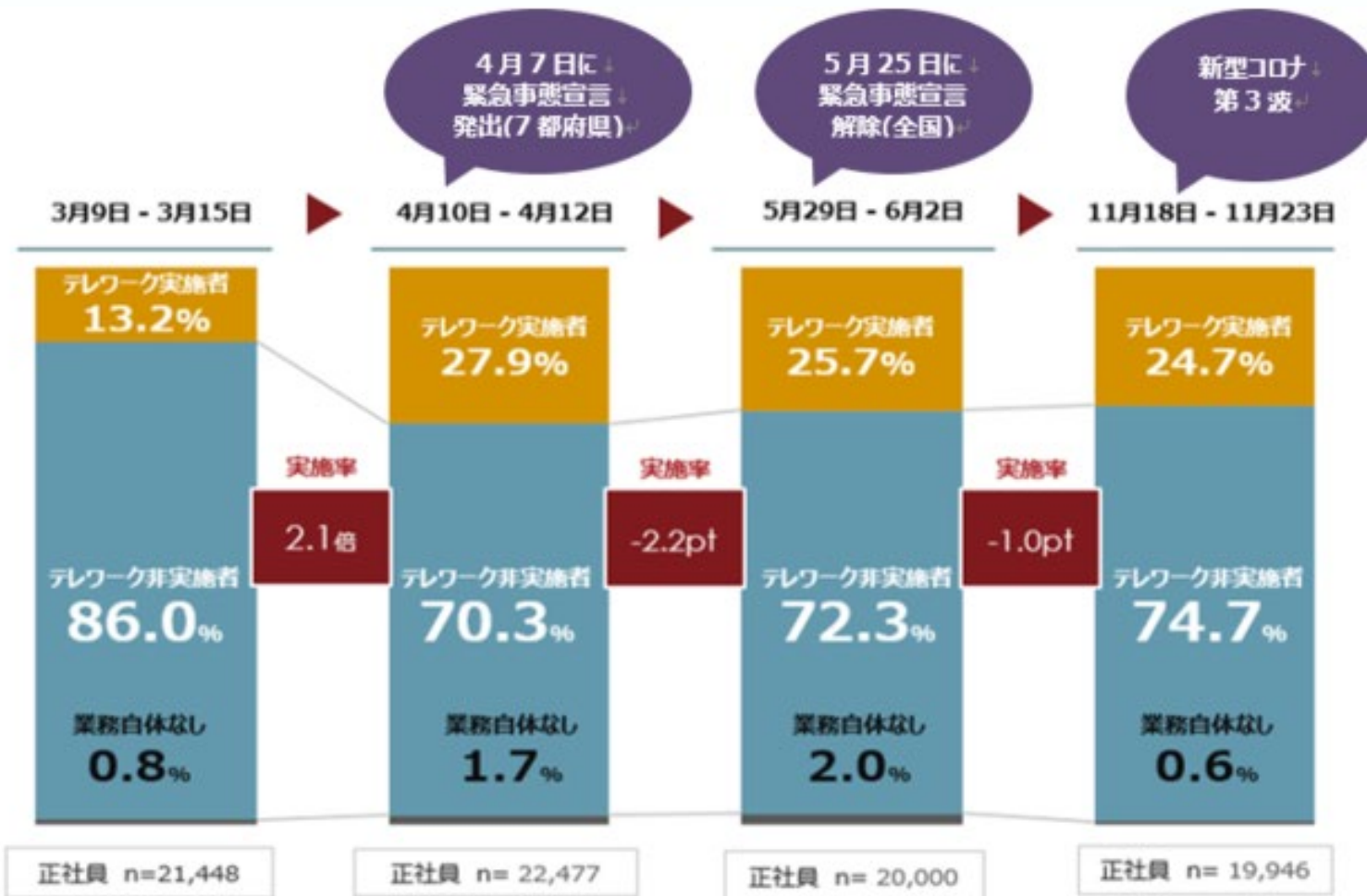
東海道新幹線と飛行機国内線 (ANA) 利用状況の推移 (前年同月比)



(出典) JR東海、ANA資料から (一社) 不動産協会事務局作成

● コロナ禍での人々の暮らし方・働き方の変化

- ◆ **緊急事態宣言下、テレワーク実施率が大幅に上昇した。**
同宣言解除後はテレワーク実施率は弱含みとなっている。
- テレワーク実施率は地域によって大きな差がある。**



	テレワーク実施率
1 東京都	45.8
2 神奈川県	34.9
3 千葉県	26.2
4 大阪府	24.4
5 埼玉県	24.0
6 愛知県	21.7
7 兵庫県	19.3
42 島根県	6.6
42 秋田県	6.6
44 鳥取県	5.4
45 香川県	4.4
46 佐賀県	4.3
47 和歌山県	3.5

● コロナ禍での人々の価値観の変化

◆ コロナを契機にリモートワークを進めた結果、**リモートワークの有効性が確認**できた。
一方で、リモートワークに対する不満も実感されている。

図5 「テレワーク制度導入による効果」

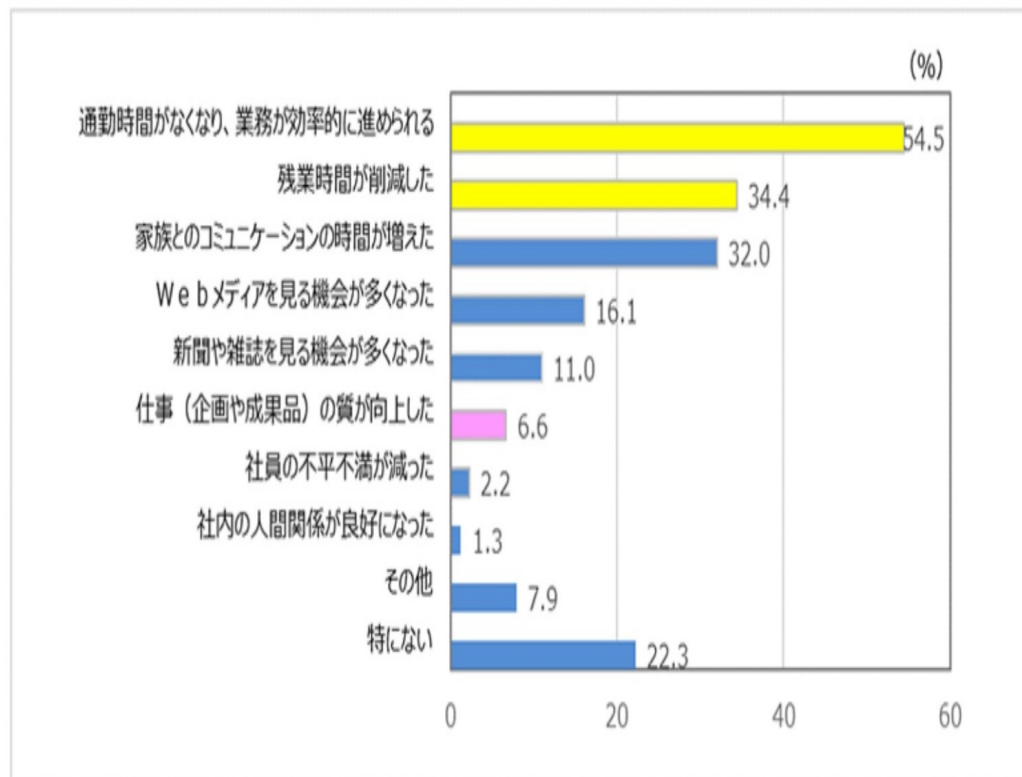
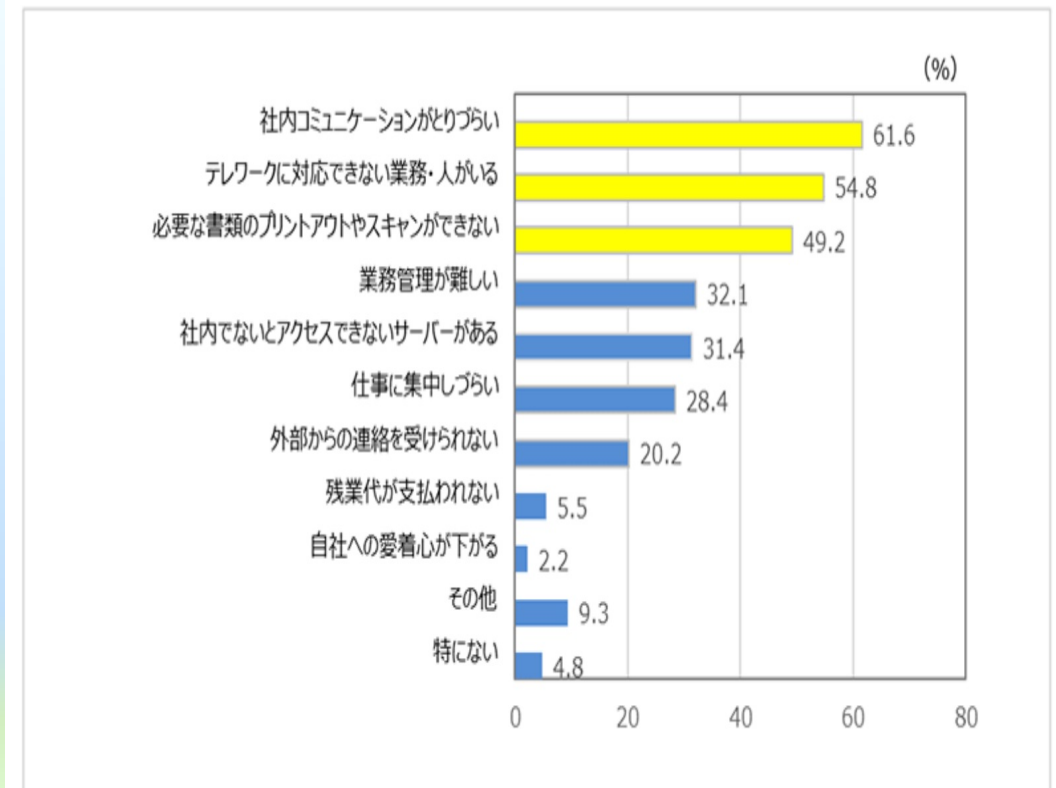


図6 「テレワーク実施による課題」



● コロナ禍での人々の価値観の変化

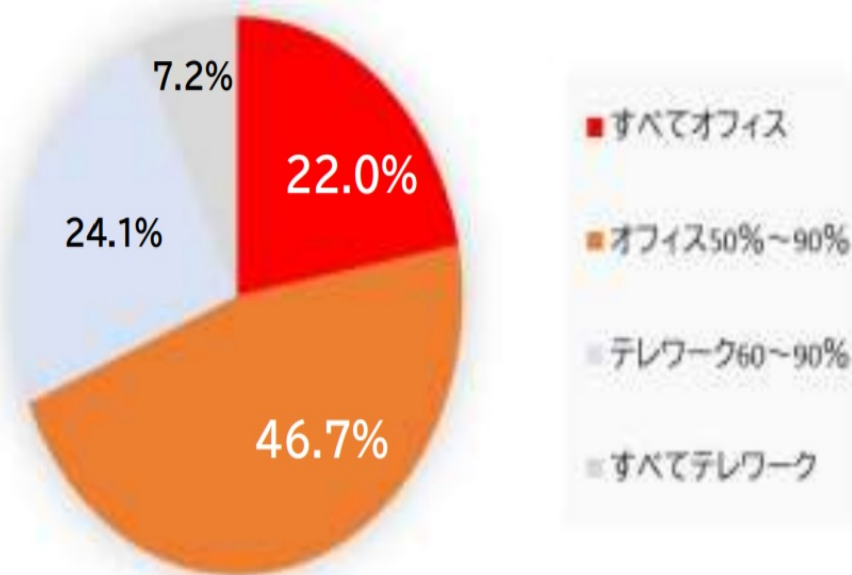
◆その一方で、高い付加価値を生み出すリアルな空間の重要性が再認識されている。
(ディスカッションはオフィスで行いたいという声が7割、等)

オフィス/テレワークでしたい業務



約7割が「ディスカッションはオフィスで行いたい」

業務の何%をオフィス/テレワークで行いたい



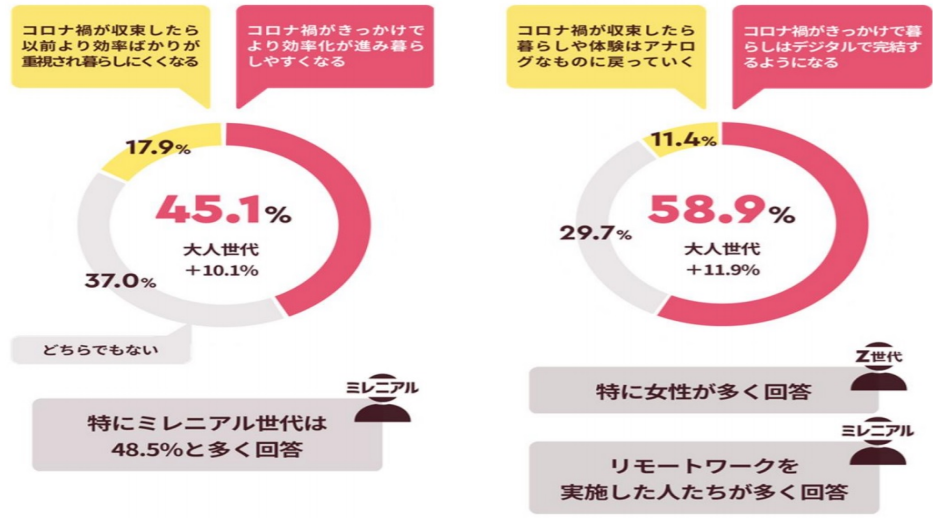
約7割が「業務の50%以上をオフィスで行いたい」

● コロナ禍での人々の価値観の変化

◆テレワーク以外でも、リモートを体験した人が、そのメリットとデメリットを感じている。
リモートによる効率化を評価する人が多い。

(出典) 電通デジタル「コロナ禍におけるデジタルネイティブ世代の消費・価値観調査」

コロナの影響による生活変化への認識



コロナ禍で利用したデジタルサービスの継続利用意向



(※母集団はそれぞれのデジタルサービス利用者数)

●コロナ禍における不動産業界への影響

(1) オフィスビル

◆主要社の4 - 9月のオフィスビル事業におけるコロナの影響は軽微。

・空室率は3%以下で事業者の実感としては「ほぼ満室」

(三井不動産2.5%、三菱地所1.1%、住友不動産1.8%など)

◆足許の空室率は増加傾向。

・通常の賃貸借契約は、退居希望者は6か月前予告 → 遅行する。

◆コロナ禍を受けて、各社は管理物件について以下のような対策を講じている。

- 消毒液の設置
- 非接触対応への変更
- E Vボタン、手すり、ドアノブ等の消毒
- 喫煙所の閉鎖（一部ではカメラを用いた混雑状況通知サービス）
- ソーシャルディスタンス確保に向けたサイン設置
- （一部施設において）カメラ検温実施
- ジェットタオルの利用停止（一部ではペーパータオルを設置）
- トイレの便座ふたの活用

●コロナ禍における不動産業界への影響

(1) オフィスビル

◆テナントの意向は、賃貸借面積の**拡大から縮小まで「まちまち」**。

【オフィス維持】 ←

→ 【オフィス縮小】

① オフィスの役割 を再認識

○グーグル

- ・人々をまとめるために物理的なスペースが必ず必要
- ・必要なオフィスの面積はむしろ広がる
- ・各地にサテライトオフィスを分散配置

○ソフトバンク

- ・オフィスはチームビルディングやコラボレーション、イノベーションの創出の場として、自宅は集中して業務を行う場として位置付け

② 在宅勤務は適さず、 オフィスに回帰

○小林製薬

- ・商品開発は対面での議論の方が適しているため、出社制限を解除し通常出勤に切り替え

○キーエンス

- ・研究開発や営業など在宅ではできないと判断。感染対策を講じつつ、ほぼ通常勤務に復帰

○伊藤忠商事

- ・緊急事態宣言解除翌日から、特別な事情がなければ出社するよう切り替え
- ・理由は「在宅勤務での生産性維持の難しさ」と「取引先との関わり」

③ 在宅勤務を推進するも、 オフィス面積は維持

○ドワンゴ

- ・本社オフィスは縮小せず、ミーティングスペースを拡充するなど在宅を前提にした働き方に合わせてレイアウトを見直す

○GMOインターネットグループ

- ・急にオフィススペースを削減することはない
- ・ただし従業員が増えてもオフィスの拡充はしない

④ オフィス面積を縮小

○富士通

- ・全国の支社や出先のオフィススペースを段階的に減らし、3年後をメドに現状の2分の1に減らす

○アステリア

- ・既存のオフィスの縮小と分散化を進めている

○オプトホールディングス

- ・オフィスの3分の1を段階的に解約する見込み

○野村ホールディングス

- ・都内本社や各支店の規模縮小など不動産費用削減を検討

出所) 公表情報をもとにSMTRI作成

●コロナ禍における不動産業界への影響

(2) 分譲マンション

◆主要社の4 - 9月の分譲マンション事業に対するコロナの影響は次の通り。

(分譲マンションでは、契約時と引渡時(売上計上時)が異なっていることに留意)

- ・ **計上戸数(=引渡戸数)は、概ね前年同期比並み**(コロナ前の契約分も含む)。
- ・ 契約戸数は前年同期比で減少しているが、**4 - 6月期の低迷から7 - 9月期は大幅回復**。

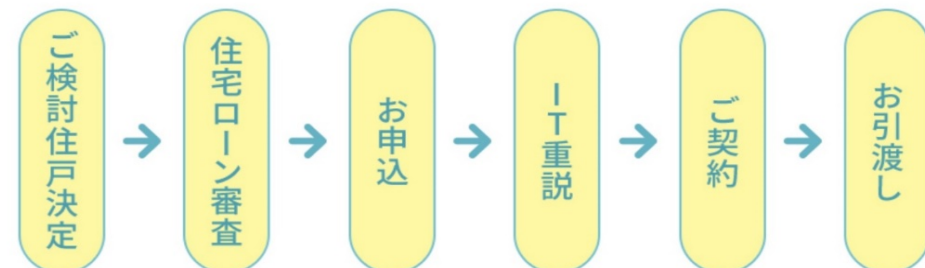
◆コロナ禍で、右図のような「リモート・マンション販売」の動きも出てきている。

新築マンションの物件見学からお引渡しまで「非対面」で完結 『リモート・マンション販売』をスタート

お客様のご要望があれば、ご購入検討の初期段階である「情報収集」から「モデルルーム見学」、「お申込み・ご契約」、「重要事項説明※1」、「お引渡し」に至るまで、非対面による対応が可能となりました。



※一部物件を除く、全国の販売物件が対象となります。
※1.ITを活用した重要事項説明の社会実験(実施期間:令和元年10月1日~(令和二年9月30日以降も継続実施))



(出典) 住友不動産ホームページ

●コロナ禍における不動産業界への影響

(2) 分譲マンション

◆コロナ禍で、各社が**在宅勤務に対応する新たな商品企画**を積極的に提案している。

資料一部非掲載

●コロナ禍における不動産業界への影響

(3) 商業施設

◆主要社の4 - 9月の商業施設事業におけるコロナの影響は大きい。

- ・ 緊急事態宣言下など、**営業自粛**を余儀なくされ、テナントの**賃料減免要請**の影響もあり、売上は減少・低下。
- ・ **同宣言解除後は客足が回復し、業績も回復傾向。**

(参考) 商業施設の営業状況の推移 (三井不動産資料)

2020年		2020/1Q			2020/2Q		
2020年		4月	5月	6月	7月	8月	9月
新型コロナウイルスの影響		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">緊急事態宣言</div>					
		● 4/7 緊急事態宣言 (7都府県)		● 6/19 都道府県またぐ移動の自粛全面解除			
		● 5/25 緊急事態宣言 全面解除			● 7/17 GoToトラベルキャンペーン*1		

2020年				4月	5月	6月	7月	8月	9月
セグメント	商品・事業	指標	施設店舗の 休館・休店	営業自粛期間 (経済の動き停滞)					
賃貸	商業施設	らぼーと +MOP*2	施設売上 (前年同期比)	4/8~休館 5/15~順次再開*5	休館	約80%	80~90%		

●コロナ禍における不動産業界への影響

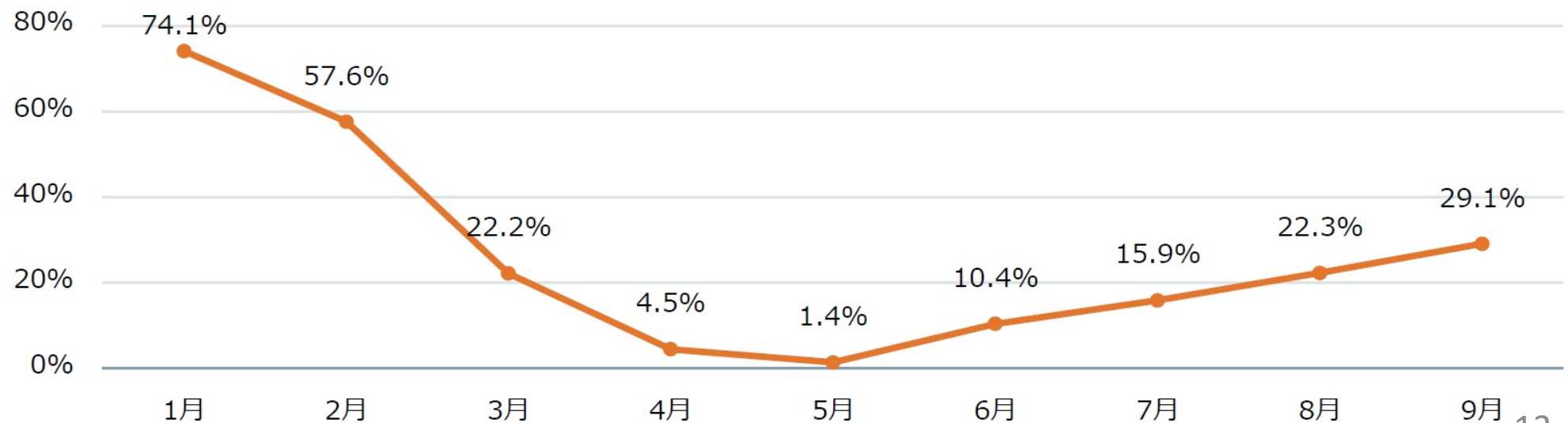
(4) ホテル

◆主要社の4 - 9月のホテル事業におけるコロナの影響は大きい。

- ・インバウンド需要の蒸発、観光・出張需要の低迷により、ホテルの稼働率は大幅低下。
- ・緊急事態宣言解除後には回復傾向だが、Beforeコロナの水準を大きく下回る状況。

(参考) ホテルの営業状況の推移 (三菱地所資料)

ロイヤルパークホテルズ/宿泊稼働率推移 (2020年1~9月)



●コロナ禍の都市再生への影響

都市・地域経済の活性化

民間都市再生事業による経済波及効果

※国土交通省推計(令和2年9月時点)

認定民間都市再生事業(計133事業)の建設投資額:約7.9兆円 → **経済波及効果:約20兆円**

【参考1】都市再生緊急整備地域一覧

(51地域 約9,171ha 51地域8,592ha:
うち特定都市再生緊急整備地域15地域 約4,336ha)



【参考2】民間都市再生事業の例

札幌Aビルディング
(2014年竣工)



- オフィス・商業の複合施設
- 賑わい創出・回遊性向上
周辺施設と一体となった
地域貢献を実施
- ⇒ 竣工後は、開発エリア周辺の
従業者数増加が顕著
地域経済の活性化を牽引

※日建設計総合研究所調べ

就業者数変化 (2012→2016)	400m圏内の 平均増加率	札幌市中央区 平均
卸売・ 小売業	14.5%	▲ -1.1%
宿泊・ 飲食サービス業	8.3%	▲ -3.4%

大都市および地方都市<我が国全体>の経済・活力を牽引

● コロナ禍の都市再生への影響

- ◆不動産協会主要社が実施している大型の都市再生事業では、**コロナ禍による計画の延期、中止の動きは無い。**
- ◆報道では、一部の開発事業において計画見直し等の動きがあると承知している。

(不動産協会主要社が進行中の
都市再生事業の事例)



(うめきた2期)



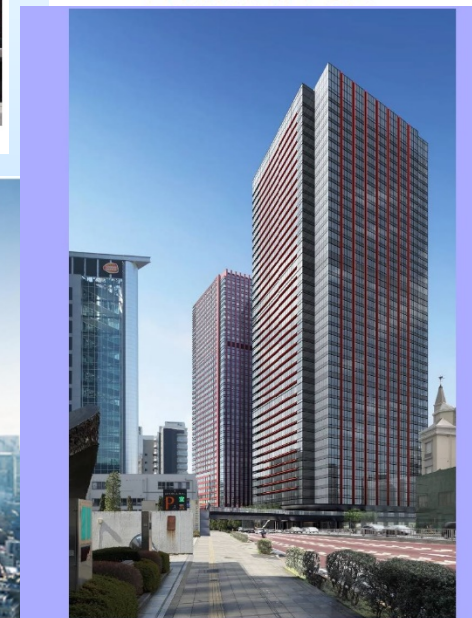
▲Torch Tower (B棟) (JR東京駅丸の内側より)



日本橋1丁目中地区



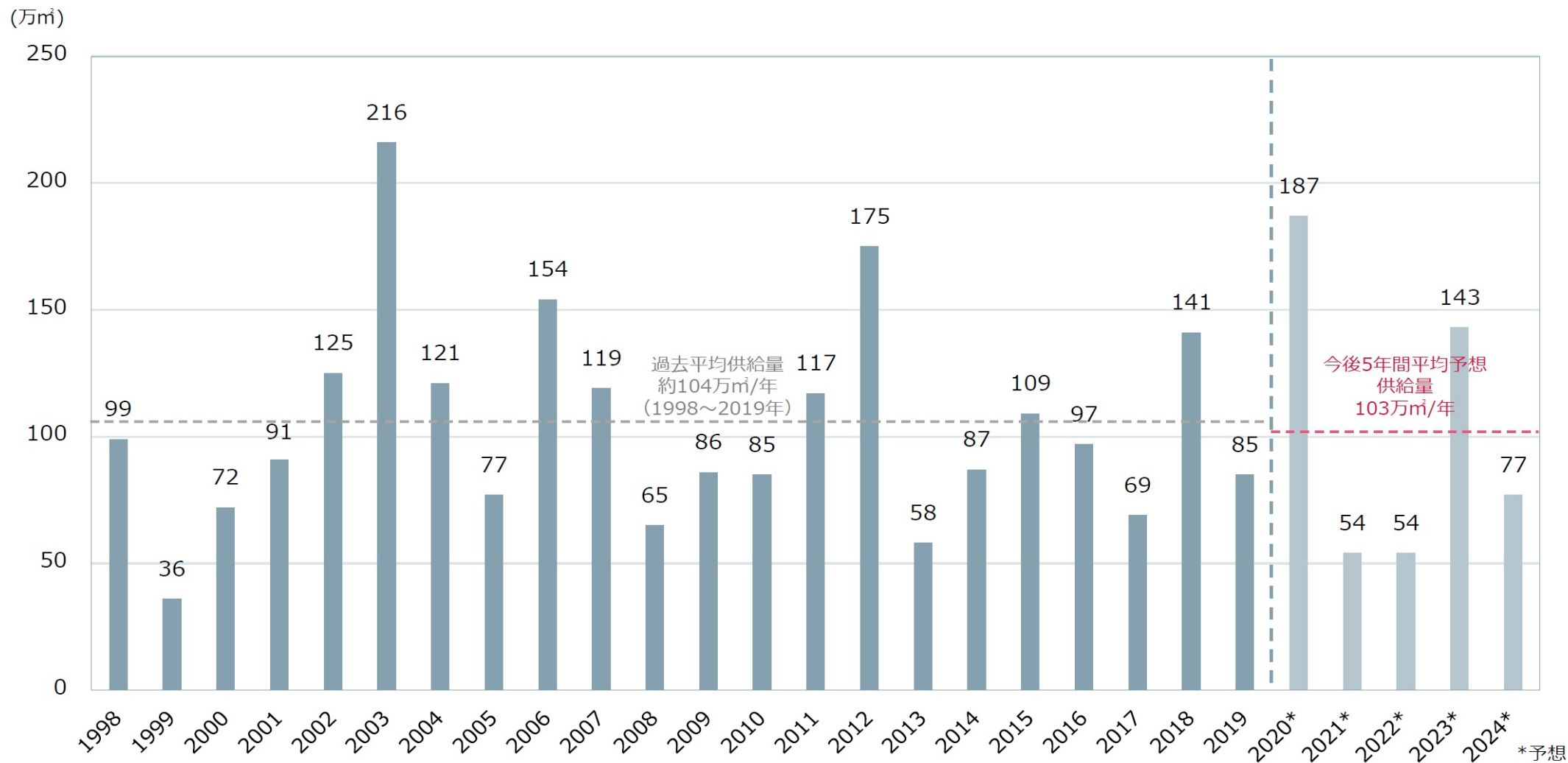
虎ノ門・麻布台プロジェクト完成イメージ



東京三田再開発計画 (三田三・四丁目計画)

● コロナ禍の都市再生への影響

◆ 東京都心部で大規模な都市再生案件の供給が見込まれる **今後5年間の平均供給量**を見ると、**過去20年の平均供給量とほぼ同水準**。



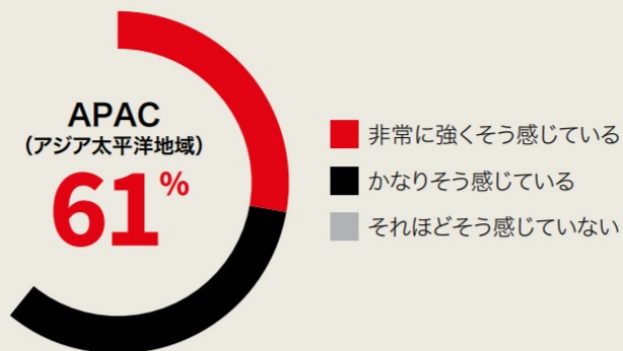
※調査対象：事務所延床面積10,000㎡以上のビル
出典：森ビル

● コロナ禍の都市再生への影響

◆ リアルなオフィスへの回帰志向は、日本だけでなくアジア太平洋地域全般で強い。
また、若い世代ほどオフィス回帰志向が強い。

図5 APAC(アジア太平洋地域)で見た
オフィス回帰志向に関する調査結果

オフィスに戻りたい?



年代別のオフィス回帰志向

■非常に強くそう感じている+■かなりそう感じている人の割合

35歳未満 **66%**

35-49歳 **60%**

50歳以上 **52%**

図6 APAC(アジア太平洋地域)のWFH(在宅勤務)経験者の
「オフィスに戻りたい理由」TOP3

1 人との交流や同僚との付き合い

39%

2 業務遂行のためのあらゆる環境が整っている

34%

3 対面での共同・共有作業による共通理解や結束感

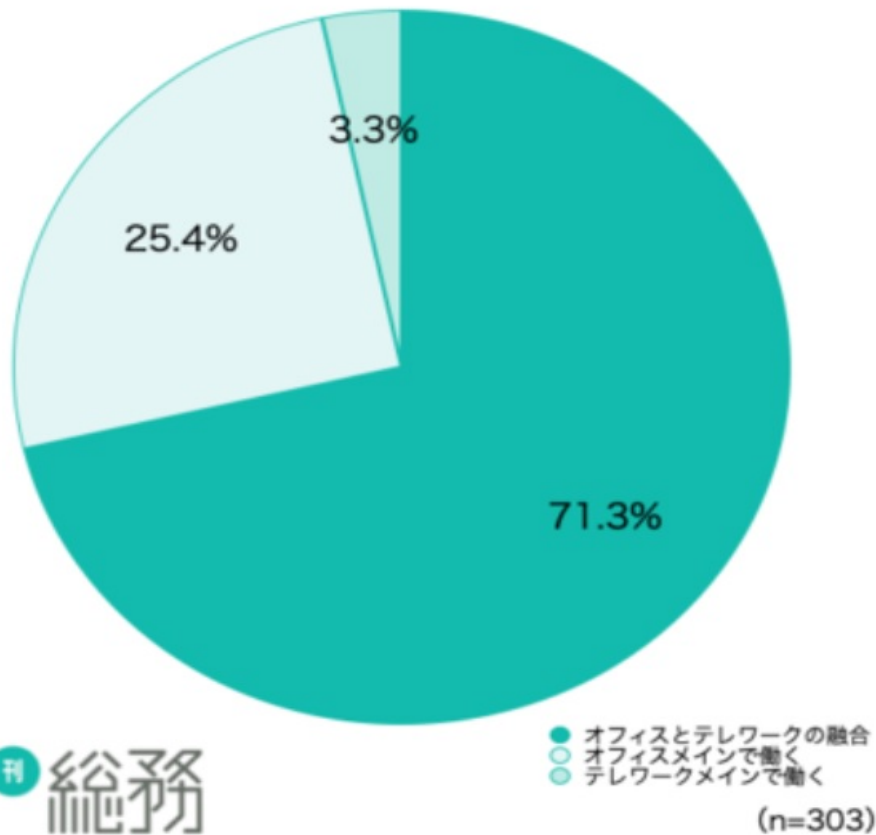
30%

(出典) JLL 「新型コロナウイルスが
オフィスワーカーに与えた影響に関する
サーベイレポート vol.2

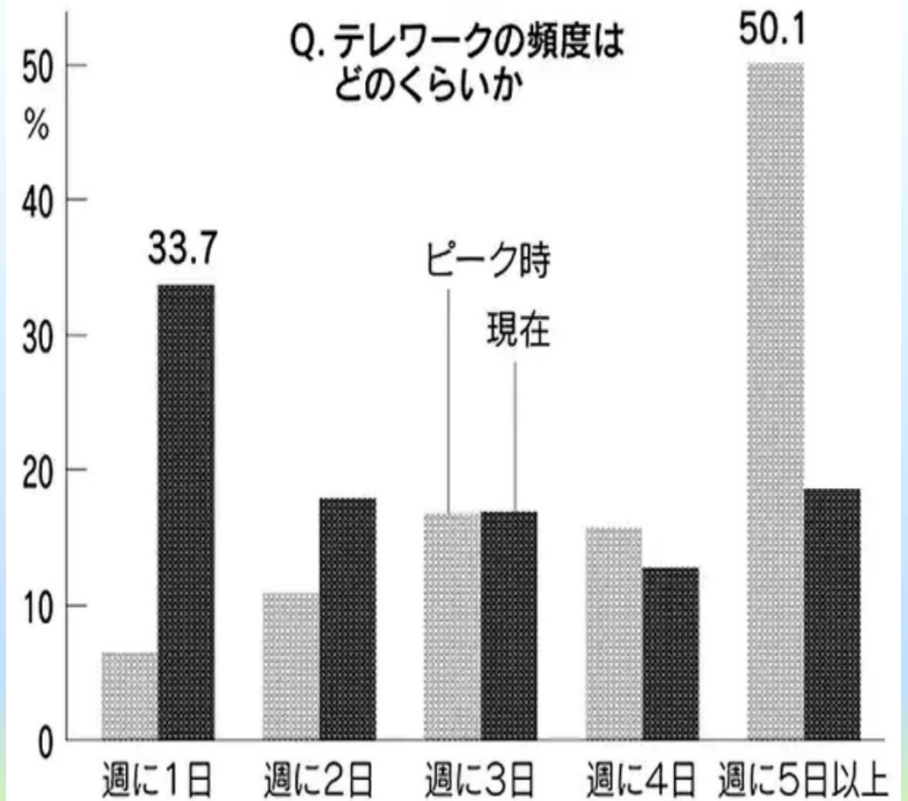
● コロナ禍の都市再生への影響

- ◆ これからの働き方は、**オフィス勤務とテレワークの融合**という意見が多い。
拠点型オフィス、分散型オフィスと住宅のハイブリッドな組合せになると思われる。
- ◆ **テレワークの頻度はピーク時から減少**している。

あなたの会社でこれからの働き方は
どうなると思いますか



テレワークの頻度は減っている

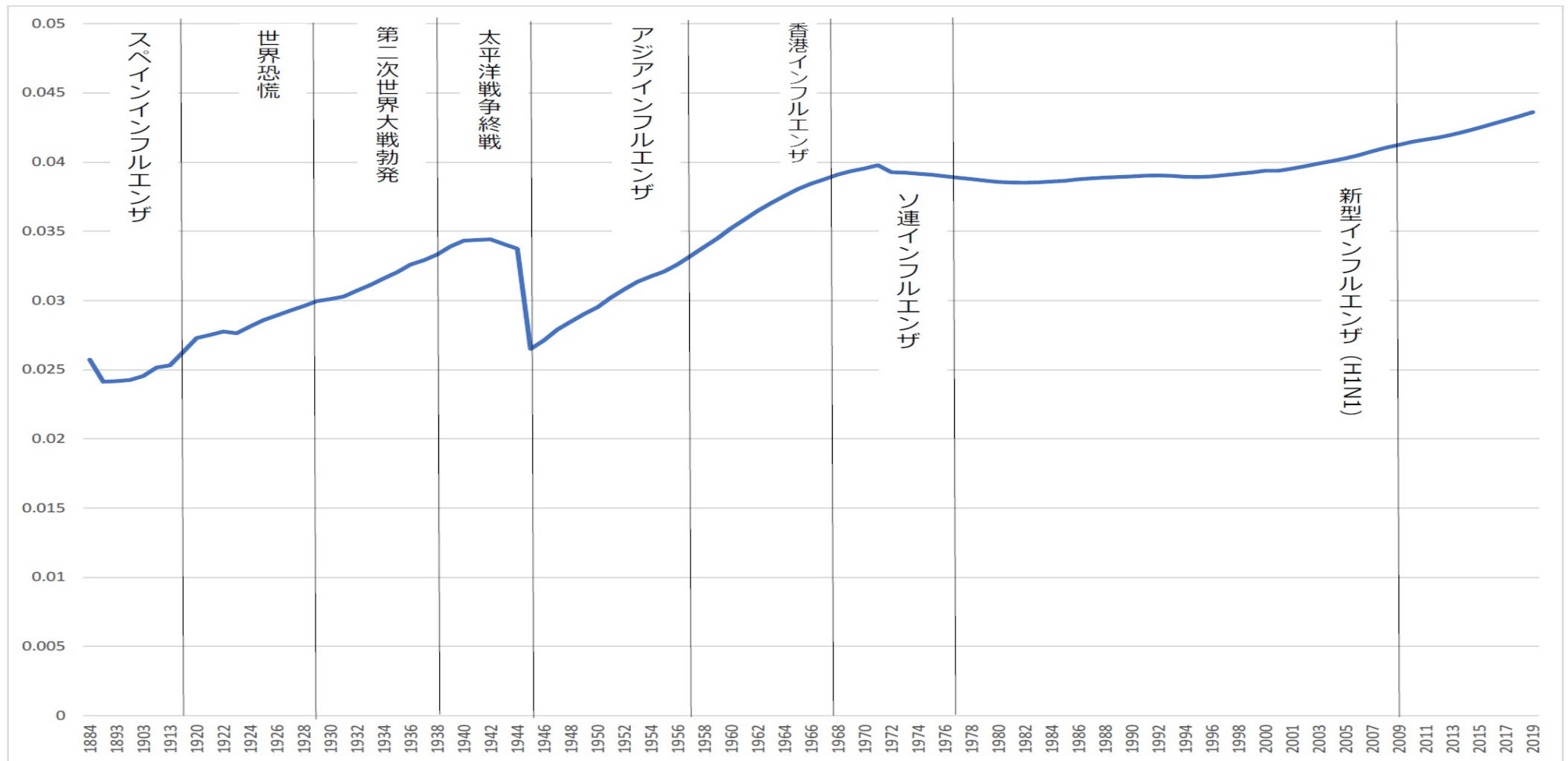


(出典) 日本経済新聞
令和2年10月7日

● コロナ禍の都市間連携への影響

◆ 長期的に見ると、都市への集積傾向は、過去のパンデミック等において変わっていない。これは日本だけでなく他の先進国でも同様。

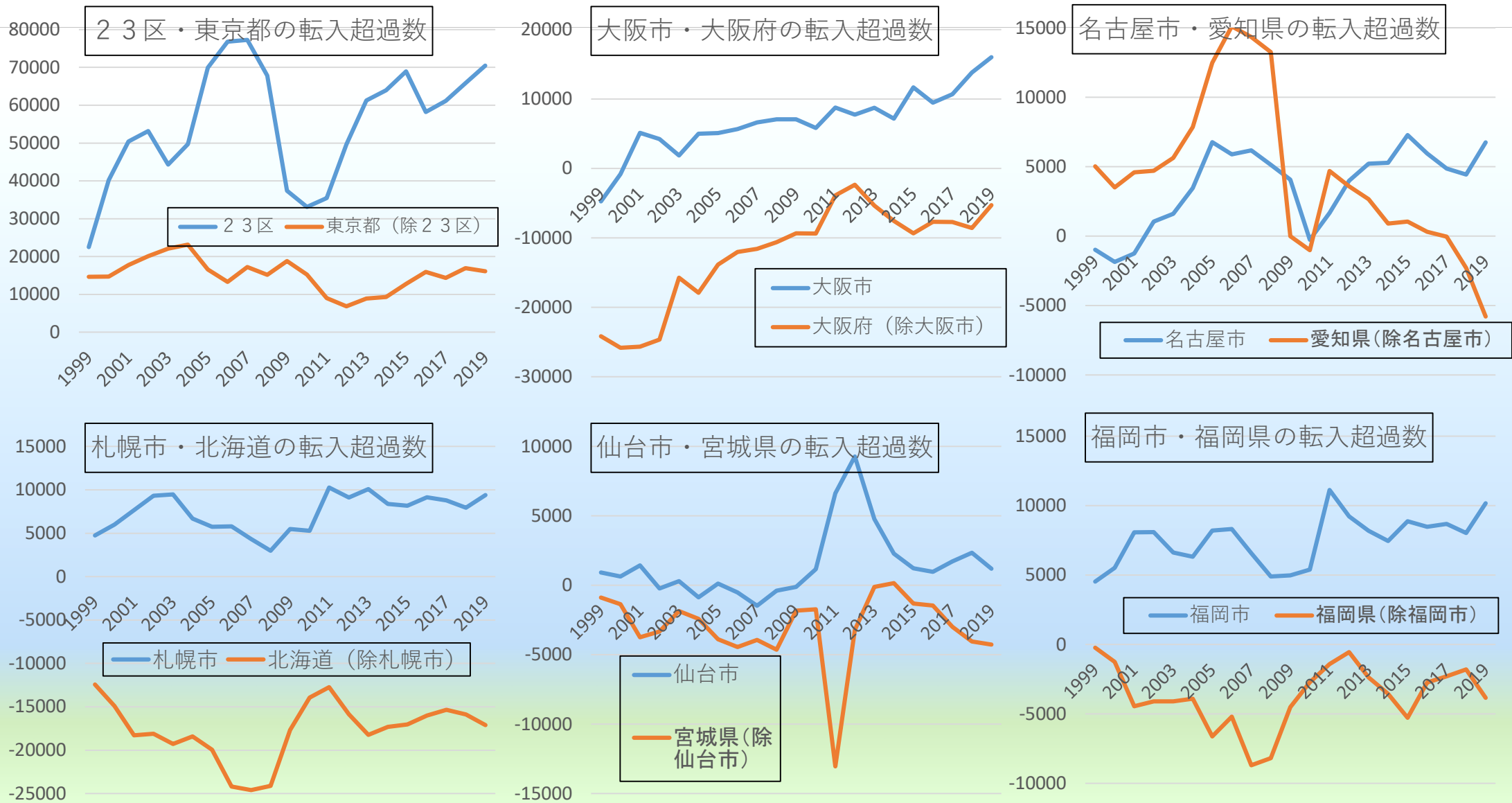
図表 1 日本の HHI 推移



“COVID-19 及びICT 技術の業務プロセスへの導入が国土構造及び都市構造に及ぼす影響”
(中川雅之他、NUPRI Working Paper 2020-01)

● コロナ禍の都市間連携への影響

◆ 主要都市の足許の人口動態を見ても、都市への集中傾向が明らかに見られる。



● コロナ禍の都市間連携への影響

◆本社機能都市（「本社」）・生産機能都市（「生産」）の都市間及び都市内の移動・コミュニケーションコストを変数としてシミュレーションを実施。

ケース1

「本社」・「生産」とも、
同コストが極端に上昇



「本社」・「生産」の分離が
逆戻りし、同規模な都市
による単調な都市構造に

ケース2

「本社」の同コストだけが
極端に低下



規模・集積の経済を享受
するよう、「本社」が
少数・大規模に集中

ケース3

「本社」・「生産」とも、
同コストが低下



現状の都市構造に近い
緩やかな大都市化
が進展する

◆[ケース3]の蓋然性が最も高いと考えるのが適当。

「本社」でもテレワークはFace to Faceの不完全な代替手段と考えられ、極端な低下シナリオは想定しにくい。

◆本社機能都市の都市構造は、本社等が立地する都心部、職住一致・近接した近郊・郊外部で成立する蓋然性が高い。

● 新たな働き方・住まい方・生き方に対応する 都市再生の方向性

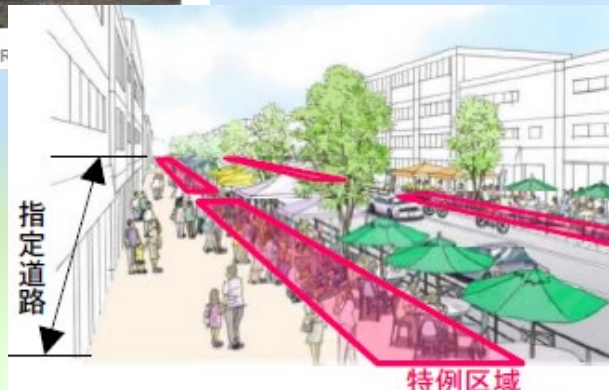
■ 需要の変化に対応して、都市再生事業をより良いものに軌道修正していく
⇒ 変化に対応した規制緩和、土地利用規制の柔軟化が望まれる。

- ・ ソーシャルディスタンスの確保の
ニーズの高まり
→ 公開空地や道路空間の有効利用

- ・ エリアマネジメントによる、
面的なコロナ禍対策
→ エリアマネジメントの支援策拡充



Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved



●新たな働き方・住まい方・生き方に対応する 都市再生の方向性

■ **需要の変化に対応して、都市再生事業をより良いものに軌道修正していく**

⇒ **変化に対応した規制緩和、土地利用規制の柔軟化が望まれる。**

■ **コロナ禍以外にも、頻発する水害への対応も急務。**

・ 近郊・郊外におけるシェアオフィス

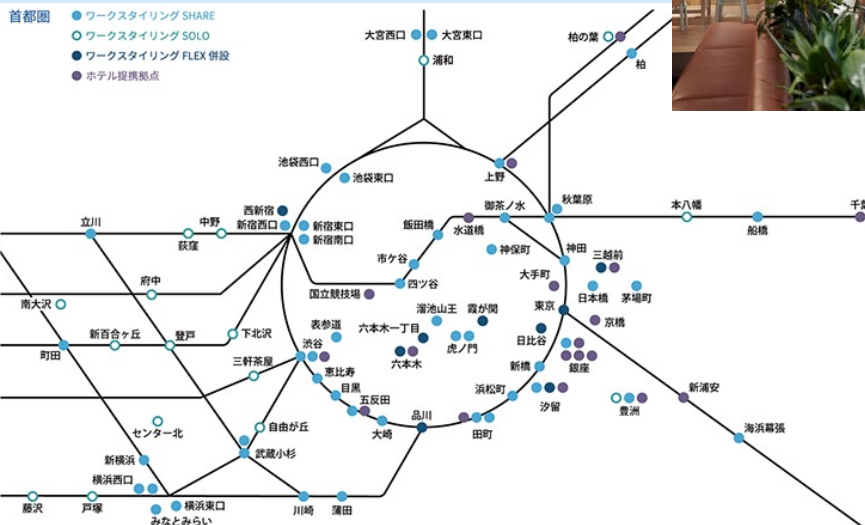
→ 供給促進へ **土地利用規制を柔軟化**

ランニングの支援策の検討も

・ 都市型水害への対応が急務

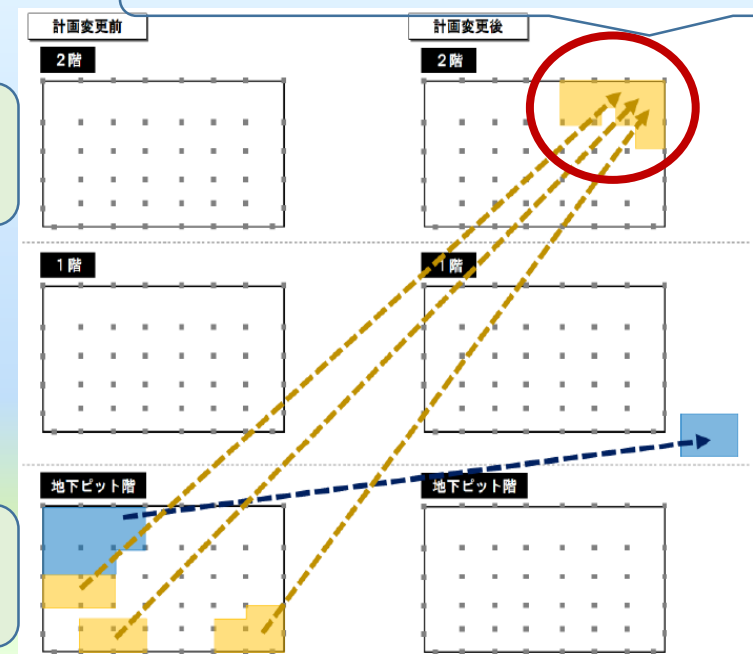
→ **機械室(電気室)の容積率不算入措置の創設を**

電気室・給水施設等を地上に設置する代わりに
容積率不算入等の緩和措置を要望



地上
容積対象

地下
容積対象外



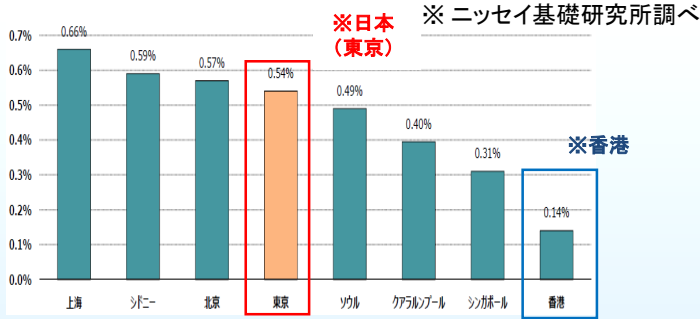
【凡例】 ■ : 電気室等 ■ : 給水設備

●未来技術を取り入れた都市再生の方向性

①国際競争力の強化

都市の国際競争力の強化は継続して重要課題

【参考3】アジア諸都市のREITや物件事例に基づく事業用不動産の保有税平均実効税率の比較



➤ 日本(東京)の不動産保有税負担がアジア諸国諸都市の中では高い水準にあることから、アジア諸都市における都市間競争において不利な要素となり、**国際金融都市構想**も検討される中、一定の対内投資機会を逸している可能性がある。

②都市再生によるデジタル化の加速

先端技術及びデータを活用したサービスを実装、都市再生によるデジタル化を加速

【参考4】まちづくりにおけるローカル5Gの活用例



日本橋Aビルディング (2019年竣工)

「高速・大容量・低遅延・多接続」
【ローカル】 × 【5G】
「柔軟性・高セキュリティ・安定性」

➤ VRを活用し、
リアル・バーチャル間で
コミュニケーション

③都市の多様な魅力向上

ライフスタイルの多様化にも対応した、都市の多様な魅力向上が重要

【参考6】民間都市再生事業の例
(仮称)うめきた2期開発事業

(2020年事業施行開始～2028年事業全体完了予定)



大規模な都市公園(約4.1ha)整備

「みどり」

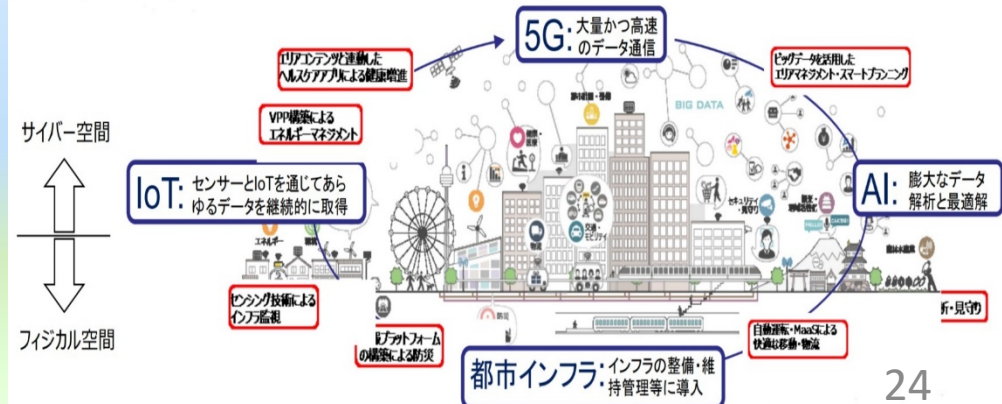
【大阪駅前】 × 【融合拠点】

「イノベーション」

イノベーション創出拠点
(MICE施設等)

④都市開発を支えるデータ基盤の整備

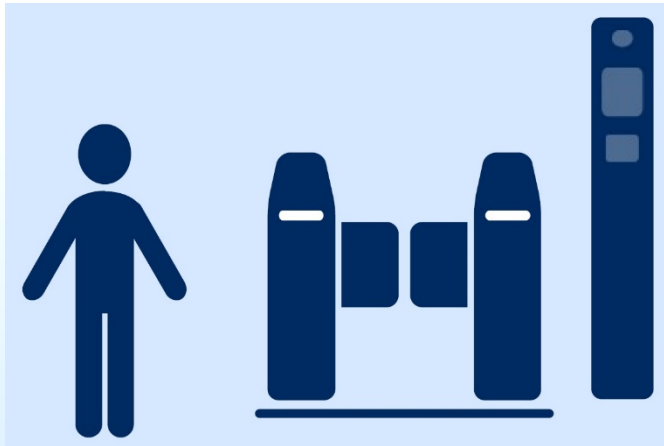
スマートシティの普及促進、データの民間活用の推進



●未来技術を取り入れた都市再生の方向性

■個別プロジェクトでの未来技術の取り入れが進んでいる

(顔認証、非接触E V、温度センサー、無人警備、密度把握)



(NEC資料から引用)



(東急不動産のホームページから引用)



「LINE 連携タッチレスエレベーター呼びサービス」の画面イメージ

(日立製作所プレスリリースから引用)



(エレコム社のホームページから引用)

●未来技術を取り入れた都市再生の方向性

■面的な都市における**未来技術の取り入れが進んでいる。**

(人流・密度把握による「密」の防止。

来街者増加に向けたインセンティブ。

インバウンドを含めた街案内。

無人運転等モビリティの活用。)



ご清聴ありがとうございました。

令和3年1月15日

一般社団法人 **不動産協会**
The Real Estate Companies Association of Japan