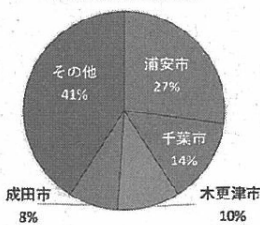


コロナ禍は、人々の生活様式の変化を通じて不動産のあり方にも様々な影響を与えている。コロナ対策のため、人の流れを抑制するための措置等が講じられた結果、飲食店等の店舗、人が集まる都心部、観光地など広域的な商圏を有する地域等で大きな影響が生じている。

千葉県において、観光客や宿泊者が多い地域としては、浦安市や成田市が挙げられる(グラフ参照)。例えば、東京ディズニーリゾート(TDR、浦安市)の年間入園者数は、例年約3000万人であるが、21年3月期は約756万人にとどまった。成田国際空港(成田市)の20年航空旅客数は前年比約76%減となり、東日本大震災および原子力発電所事故の影響があった11年の減少率(同約17%減)を大きく上回った。

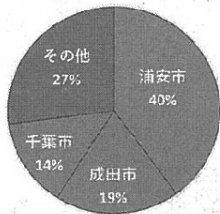
このような変化は、コロナ禍による新たな変化であり、その多くは、人々の意思に反

19 (令和元) 年千葉県観光入込客数 (総数185,898,319人地点)



観光客と宿泊客の比率。19(令和元)年千葉県観光入込調査報告書(千葉県商工労働部観光企画課)を基に作成

19 (令和元) 年千葉県宿泊者総数 (20,100,902人泊)



一般財団法人日本不動産研究所
ニューノーマル最前線
不動産の“変”と“不変”
第3回 千葉県

減速した人流、過熱する物流

度や程度は、地域や施設の競争力、商圏等によりまだ様様になると予測する。

TDRのような強い競争力

した行動制限等によるものであることから、コロナ収束後、更に、持続的成長に向けて継続的な設備投資(トイ

首都圏、東京に隣接する立地特性



①建設中のホテル ②拡張工事中の東京ディズニーシー ③建設中の物流施設



東京からの動き

コロナ禍により、20年5月以降、東京都は転出超過傾向にあるが、転出先の多くは、千葉県を含む近隣県となっている。また、テレワークの普及等により郊外や地方へ移住する人、移住に関心を持つ人が増えてきているという調査結果もある。

このような中、千葉県では相談窓口を設ける地方公共団体も出てきている。

この動きがどの程度進むか、現時点では不明確であるが、東京都に近いという立地特性を生かした千葉県の地域活性化につながる可能性もあり、今後の動向を注視していきたい。

(千葉支所/不動産鑑定士・井野好伸)

ストーリーホテル…約315億円、東京ディズニーシー大規模拡張プロジェクト…約2500億円)を行っていること、国内、特に首都圏からの来園者数が60%以上を占めることなどから、コロナ収束後にはいち早く例年の状態に向かうのではないだろうか。

一方、コロナ禍による人々の生活様式の変化は、eコマース市場の成長速度を加速させている。

この変化は、人々の意思に反した行動制限等によるものも含まれるが、従来からの変化であり、コロナ禍をきっかけにeコマースの有用性を再確認した人々も多いと考えられることから、コロナ収束後も、従来の状態には戻りにくいと考える。