

# 新型コロナウイルスの影響に関する アンケート調査結果 【第2回】

新型コロナウイルスの影響について、令和2年2月以降の地価の実感値と令和2年10月以降の地価についてアンケート調査を実施致しました。

令和2年10月

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会  
研究研修委員会

新型コロナウイルスの影響に関する  
アンケート調査結果（第2回）

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会は、新型コロナウイルスの影響について、地価の実感値と予測値に関するアンケート調査（第2回）を下記の通り実施致しました。

本アンケート結果を集計し、D I（Diffusion Index）を作成致しましたので、お知らせ致します。

皆様の東京都の不動産価格動向等の把握の一助となれば幸甚に存じます。

■ アンケート調査概要

実施時期	令和2年10月
アンケート依頼先	東京都不動産鑑定士協会の業者会員と東京都宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会東京都本部の会員。
アンケート内容	別紙、アンケート調査票による。
発送数	407
回答数	107
回答率	26.3%

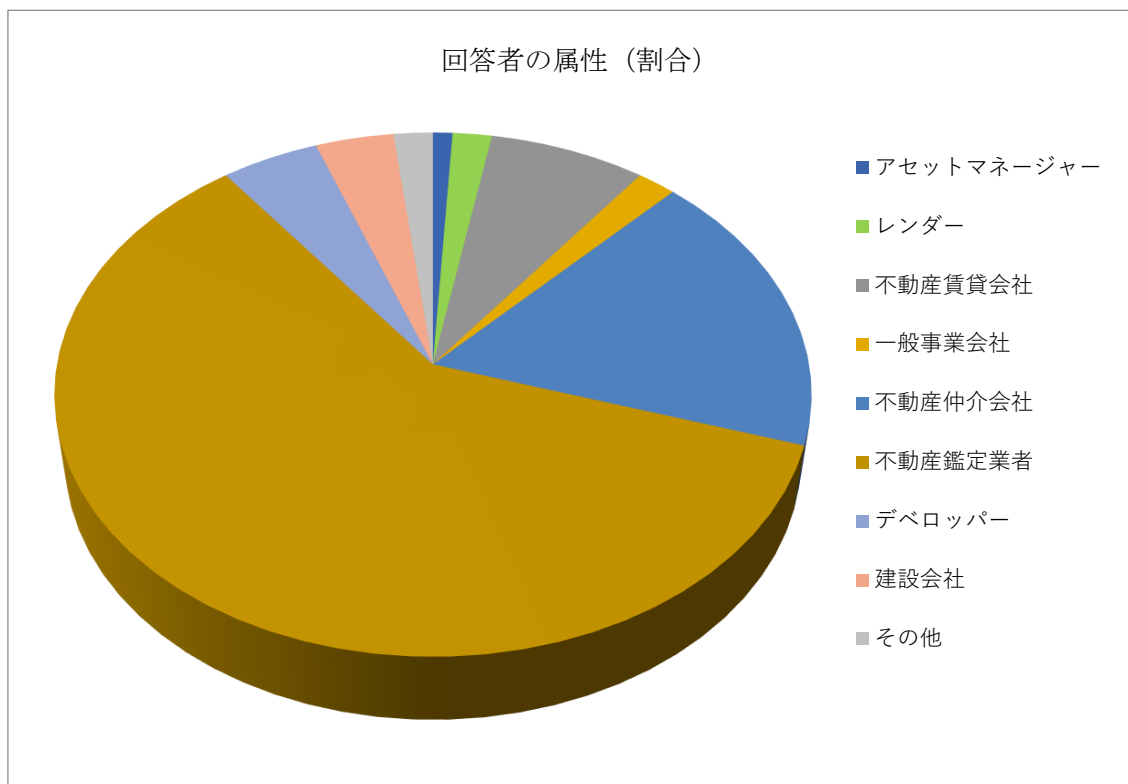
■ D I 算出方法

選択肢	アンケートの選択肢は、以下の5項目となっています。 ①大きく上昇、②やや上昇、③ほぼ横ばい、④やや下落、⑤大きく下落												
算出方法	D I は、有効回答数に対する各選択肢の回答数の割合（構成割合）を算定し、以下の計算式により算出しています。 <b>【計算式】</b> $\frac{(\text{①構成割合} \times 1 + \text{②構成割合} \times 0.5 - \text{④構成割合} \times 0.5 - \text{⑤構成割合} \times 1)}{(\text{①構成割合} + \text{②構成割合} + \text{③構成割合} + \text{④構成割合} + \text{⑤構成割合})} \times 100$ ※D I がプラスなら増加、マイナスなら減少と予測されています。 D I の最大値はプラス 100、最小値はマイナス 100 となります。												
算出方法（例）	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>回答</th> <th>大きく上昇</th> <th>やや上昇</th> <th>ほぼ横ばい</th> <th>やや下落</th> <th>大きく下落</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>構成割合</td> <td>30%</td> <td>20%</td> <td>25%</td> <td>20%</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table> <b>【計算例】</b> $\frac{(30\% \times 1 + 20\% \times 0.5 - 20\% \times 0.5 - 5\% \times 1)}{(30\% + 20\% + 25\% + 20\% + 5\%)} \times 100 = 25$	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	構成割合	30%	20%	25%	20%	5%
回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落								
構成割合	30%	20%	25%	20%	5%								

【集計結果】

1. ご回答者の属性で最も近いものを1つご回答ください。

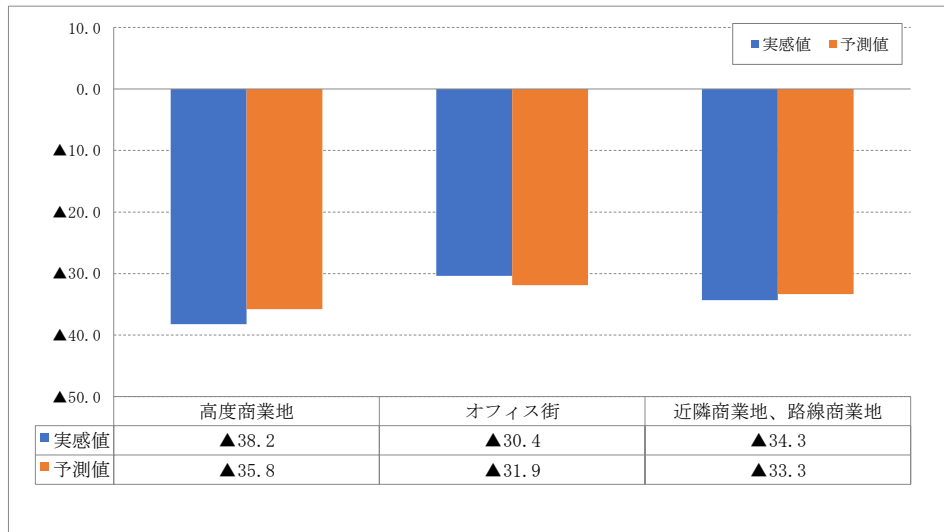
属性	回答数	割合
アセットマネージャー	1	0.9%
レンダー	2	1.9%
不動産賃貸会社	8	7.5%
一般事業会社	2	1.9%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	19	17.8%
不動産鑑定業者	64	59.8%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	5	4.7%
建設会社	4	3.7%
その他	2	1.9%
無回答	0	0.0%
合計	107	100.0%



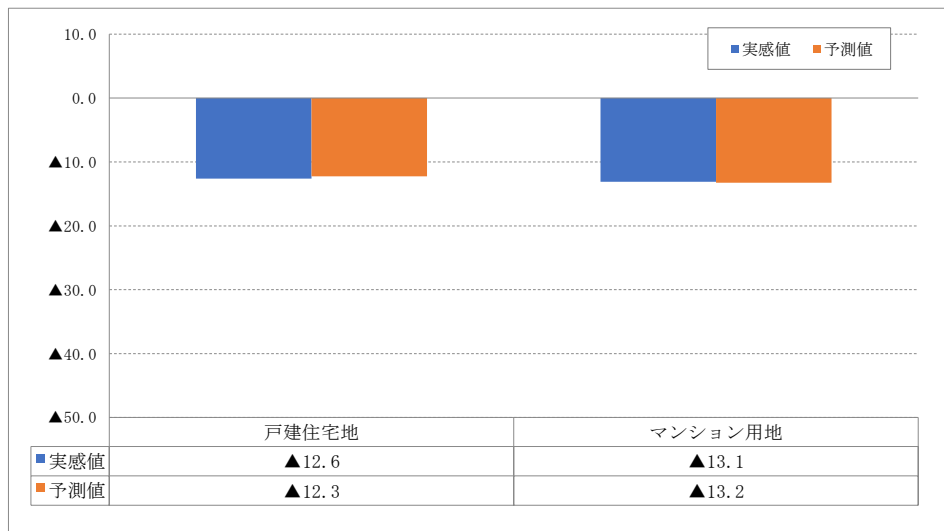
【実感値について】新型コロナウイルスの影響により、今年2月以降現在までに、地価はどのように変わっていると実感しますか？

【予測値について】新型コロナウイルスの影響により、今年10月以降の地価はどのように変わると予測しますか？

■ 商業地



■ 住宅地



【D I 算出内訳】

1. 地価D I（実感値）

■商業地

	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
高度商業地	回答数	0	1	30	63	8	5	107	▲38.2
	割合	0.0%	1.0%	29.4%	61.8%	7.8%	-	100.0%	
オフィス街	回答数	0	2	37	62	1	5	107	▲30.4
	割合	0.0%	2.0%	36.3%	60.8%	1.0%	-	100.0%	
近隣商業地、 路線商業地	回答数	0	2	32	64	4	5	107	▲34.3
	割合	0.0%	2.0%	31.4%	62.7%	3.9%	-	100.0%	

■住宅地

	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
戸建住宅地	回答数	0	7	63	33	0	4	107	▲12.6
	割合	0.0%	6.8%	61.2%	32.0%	0.0%	-	100.0%	
マンション 用地	回答数	0	12	55	33	3	4	107	▲13.1
	割合	0.0%	11.7%	53.4%	32.0%	2.9%	-	100.0%	

2. 地価D I（予測値）

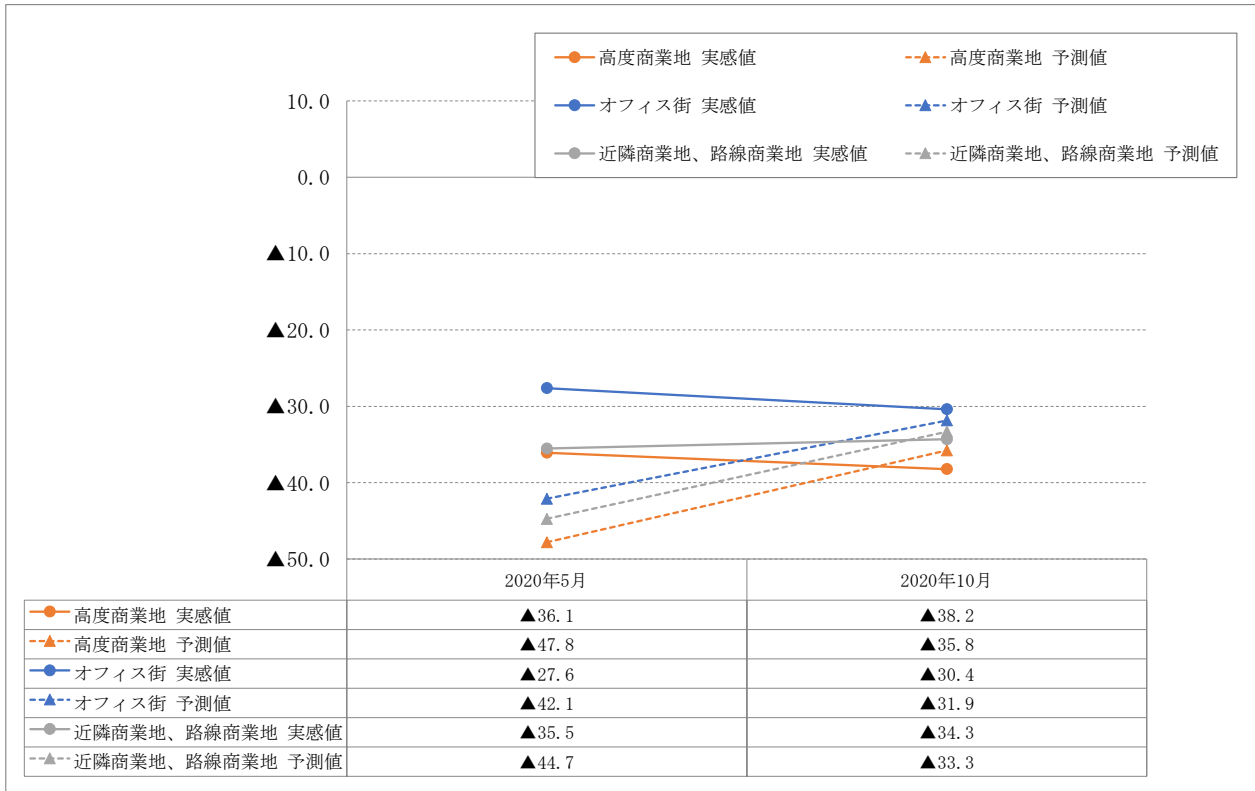
■商業地

	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
高度商業地	回答数	0	6	25	63	8	5	107	▲35.8
	割合	0.0%	5.9%	24.5%	61.8%	7.8%	-	100.0%	
オフィス街	回答数	0	4	34	59	5	5	107	▲31.9
	割合	0.0%	3.9%	33.3%	57.8%	4.9%	-	100.0%	
近隣商業地、 路線商業地	回答数	0	6	31	56	9	5	107	▲33.3
	割合	0.0%	5.9%	30.4%	54.9%	8.8%	-	100.0%	

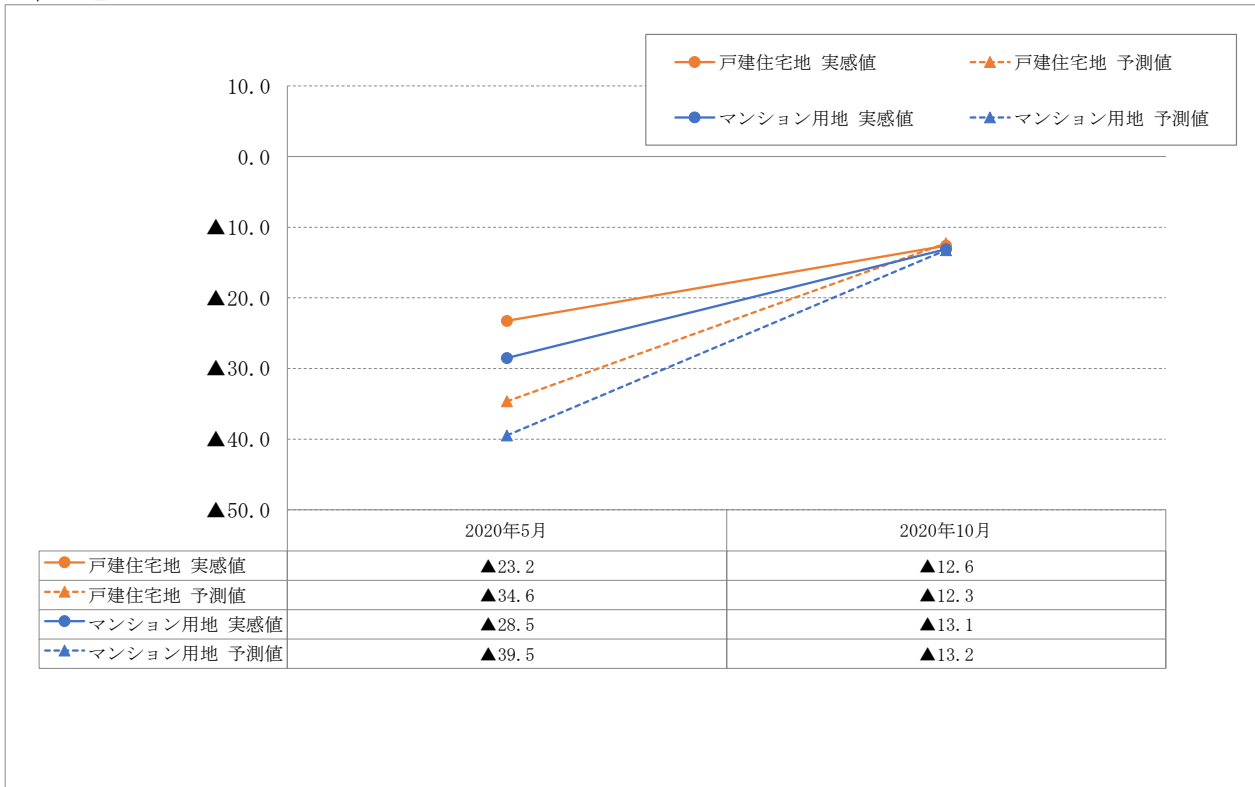
■住宅地

	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
戸建住宅地	回答数	0	13	52	36	1	5	107	▲12.3
	割合	0.0%	12.7%	51.0%	35.3%	1.0%	-	100.0%	
マンション 用地	回答数	0	13	53	32	4	5	107	▲13.2
	割合	0.0%	12.7%	52.0%	31.4%	3.9%	-	100.0%	

■商業地



■住宅地



Q. 今年6月以降、新型コロナウイルスの影響による賃料の減額要求や支払猶予等のお話がありましたらご記入下さい。

#### 【アセットマネージャー】

- ・元々、体力のないテナントからの減額要求はあるが、総じてコロナの影響による直接的な減額要求はあまりない。但し、今後も長引けば、賃料は下落することが必至と考えるという意見が少なくありません。

#### 【不動産賃貸会社】

- ・飲食業からの減額要求・支払猶予が目立つ。給付金・助成金の申請も多い。コインパーキング事業者からの減額要求もある。
- ・弊社所有物件のうち、店舗についてはほとんどのテナントより賃料減額の要請がきています。

#### 【一般事業会社】

- ・ホテル事業については、オーナーに対して30%～50%の賃料減額を要請した。(期間3ヶ月～6ヶ月)

#### 【不動産仲介会社】

- ・たくさんあります。
- ・マイナス要求ばかりです。
- ・都内ビルオーナーからの情報：3テナントの解約がでたとのこと。その後、具体的な後継テナントの引き合いの話がきていない状況。但し、新橋、虎ノ門エリアでは特段解約予告がでていない。エリア、テナントの業種により、オフィスをどうするという対応がかなり異なっている。
- ・上場居酒屋店：4月、5月で解約した方がよい店舗は解約予告を出した。それが10月くらいから退店が本格化する。客足が戻ってこないので、追加で閉鎖店舗を検討中。
- ・事務所や店舗については例えば6ヵ月30%減額といった期間をくぎった減額要求はあったが、更新時に賃料を減額してくれという要求は少なかった。
- ・支払猶予の願いは多々散見されるようです。
- ・借主のほとんどが、本年5月くらいから、8月迄の4ヶ月間賃料の30%減額希望していて貸主も了承し借主の希望通り実行している。その後は、国より家賃補助が有り、現在は、通常賃料に戻っています。
- ・賃料の減額要求及び猶予等の申出件数は予想より少なかった。
- ・近隣商業地(商店街)の3店舗の賃料の減額要求がありましたが、2店舗は要求に応じなかったが1店舗は減額要求に応じたが支払猶予もあり入金は遅れています。住宅の賃料

の減額要求は2件あったが要求は不調でありました。尚、区への助成は2件あり受けられました。

- ・店舗（食品関係）において、本年4月より6ヶ月間20%の賃料減額がありました。（大手の外食関係）

### 【不動産鑑定業者】

- ・新型コロナウイルスの影響による賃料の減額要求や支払猶予等のお話は各所で聞かれるが、これに応じた例は思ったほど多くない印象。
- ・郊外のスポーツジムから2020年10月に家賃の減額要求あり。
- ・駅前のパチンコ店から2020年4月に恒久的な家賃減額（2分の1）があり、この8月に家主と合意している。
- ・沿線のファミレスは売上変動家賃なので、売上減に伴う家賃減額請求あり。契約書に基づき家主が減額を合意する見込み。
- ・再生（リスケ）がらみの問合せが増えております。
- ・資金力の弱い個人資本型の店舗は、路線商業地において、閉鎖店が散見される。
- ・全国チェーンの学習塾が休業などの影響がないにも関わらず、本社の方針なのでと一斉にすべての店舗で減額の要請をするなど本来のコロナの影響ではない減額要請があった。
- ・ホテル、物販店舗等は売り上げ歩合賃料が行われているところが多く実質的に下落している。
- ・緊急事態宣言の時に大幅に一時的に減額し、その際、追加減額には応じない旨の約束をしていたので、減額要求は基本ない。ただし、普通借を定借に切替えてくれるテナントには値引きを応じている。こういう時期は、自然とテナントも出ていくのでテナントも定借切替に合意し易く、ビルオーナーも定借切替ならば値下げを受け入れ易い。
- ・弊社所有のマンション賃料は下がっておりません。
- ・今年6月以降は賃料減額要求や支払猶予等の話はあまり聞かなくなった。
- ・減額要求や支払猶予は10月以降ほぼ解消。
- ・退店した店舗区画にも入店希望があり、空室拡大にはなっていない。
- ・オフィスもコロナ禍前に戻りつつあるが、今後は不透明。
- ・飲食店舗に関する賃料減額請求の話を多数耳にします。
- ・フィットネスクラブ（大手）の継続賃料の更新に合わせて減額要望の依頼あり。
- ・地方都市の再開発ビルの店舗家賃更新時の減額依頼等。
- ・店舗から先に減額要求（1棟のうち、店舗、オフィスに分けられている）があり、半年間50%減額で折り合いをつけ、敷金と相殺つけることにした。次にオフィスからもあり、同様の対応とした。（中小ビルオーナー数人より）
- ・都心部においては、主要ビルの事務所・店舗を賃料減額請求が多く発生している。ただし、経済回復に伴い賃料を元に復活させる合意を得た上での賃料減額合意が多い。



- ・ここ1年から1.5年で竣工予定の大型複合用途事務所ビルにおいては、地下等のサービスヤード店舗のうち、特に飲食店舗の契約率が低く、竣工前半年前後での店舗テナント工事のBC設計実施率は70%を切る。
- ・新築事務所ビルのテナント契約も苦労しており、予約撤回等が多くみられる。
- ・自粛要請対象店舗の大型ビルにつき、テナントからの要請により4月より3ヵ月間一律20%減額した実例あり。
- ・ホテル、商業、オフィス、住宅すべてにおいて減額要求あり。
- ・緊急事態宣言中、休業テナントは50%減、時短テナントは30%減。  
解除後、一旦、従前に復したものの、現在も引き下げ交渉受けている。(都心5区店舗ビルのオーナー)
- ・店舗、飲食、物販ともに閉店が目立つようになった。
- ・商業店舗において、減免が多くみられる。また、都心部において賃料水準の高いところでは飲食店など撤退が多くみられた。
- ・高度商業地（一等地）では、オーナー側の強気の姿勢が目立ち、あまり減額はない模様。ただし、飲食中心の商業地（歌舞伎町など）は減額があるようだ。
- ・全国の拠点において特段の動きなし。
- ・飲食店は、チェーン店、個人店に限らず経営状況が悪いので退去を考えている店が多い印象。その際、「なんとか立退料をもらいたい」、「原状回復義務を免れたい」と考えていて、そのための戦略を賃料減額請求をからめつつ色々と練っているようです。
- ・減額要求や支払猶予の話は直接は聞いていませんが、飲食店舗を中心に7月の感染再拡大・時短営業要請があった頃から閉店・退去の動きを少なからず見受けられます。

#### 【建設会社】

- ・飲食店からは、ほぼ賃料減額請求がきております。

#### 【デベロッパー】

- ・賃貸マンションの入居者において、自営業者からの賃料支払猶予の相談があった。
- ・1階飲食店テナントより賃料減額要請（短期）があった。

## 新型コロナウイルスの影響に関するアンケート調査（第2回）

■ ご回答者の属性で最も近いものを1つご回答下さい。

- アセットマネージャー     レンダー     不動産賃貸会社     一般事業会社     アレンジャー     機関投資家  
 不動産仲介会社     不動産鑑定業者     プロバティマネージャー     デベロッパー     建設会社     その他

## 【実感値について】

新型コロナウイルスの影響により、今年2月以降現在までに、地価はどうなっていると実感しますか？

## 1. 商業地

## (1) 高度商業地（繁華街・駅前商業地）

- 大きく上昇     やや上昇     ほぼ横ばい     やや下落     大きく下落

## (2) オフィス街

- 大きく上昇     やや上昇     ほぼ横ばい     やや下落     大きく下落

## (3) 近隣商業地（商店街）、路線商業地（幹線道路沿い）

- 大きく上昇     やや上昇     ほぼ横ばい     やや下落     大きく下落

## 2. 住宅地

## (1) 戸建住宅地

- 大きく上昇     やや上昇     ほぼ横ばい     やや下落     大きく下落

## (2) マンション用地

- 大きく上昇     やや上昇     ほぼ横ばい     やや下落     大きく下落

## 【予測値について】

新型コロナウイルスの影響により、今年10月以降の地価はどうなると予測しますか？

## 1. 商業地

## (1) 高度商業地（繁華街・駅前商業地）

- 大きく上昇     やや上昇     ほぼ横ばい     やや下落     大きく下落

## (2) オフィス街

- 大きく上昇     やや上昇     ほぼ横ばい     やや下落     大きく下落

## (3) 近隣商業地（商店街）、路線商業地（幹線道路沿い）

- 大きく上昇     やや上昇     ほぼ横ばい     やや下落     大きく下落

## 2. 住宅地

## (1) 戸建住宅地

- 大きく上昇     やや上昇     ほぼ横ばい     やや下落     大きく下落

## (2) マンション用地

- 大きく上昇     やや上昇     ほぼ横ばい     やや下落     大きく下落

## 【その他】

今年6月以降、新型コロナウイルスの影響による賃料の減額要求や支払猶予等のお話がありましたらご記入下さい。

ご回答頂きまして誠に有難うございます。ご郵送、FAX又はメールにてご返送の程、宜しくお願ひ申し上げます。

FAX番号

03-5472-1121

メールアドレス

info10@tokyo-kanteishi.or.jp