

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3回】

新型コロナウイルスの影響について、令和2年10月以降の地価の実感値と令和3年4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3年4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3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3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3年4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 | 408 |
| 回答数 | 110 |
| 回答率 | 27.0% |

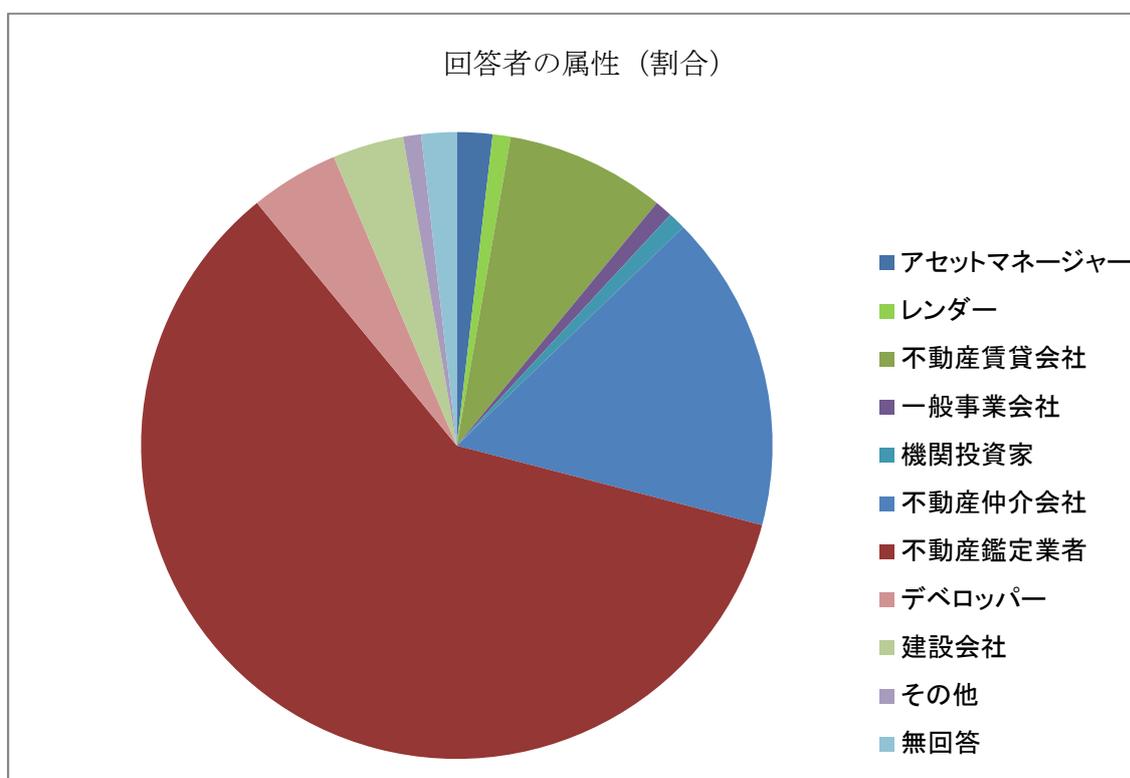
■ D I 算出方法

| 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。 【計算式】 $\frac{(\text{①構成割合} \times 1 + \text{②構成割合} \times 0.5 - \text{④構成割合} \times 0.5 - \text{⑤構成割合} \times 1)}{(\text{①構成割合} + \text{②構成割合} + \text{③構成割合} + \text{④構成割合} + \text{⑤構成割合})} \times 100$ ※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="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <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> 【計算例】 $\frac{(30\% \times 1 + 20\% \times 0.5 - 20\% \times 0.5 - 5\% \times 1)}{(30\% + 20\% + 25\% + 20\% + 5\%)} \times 100 = 25$ | 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。

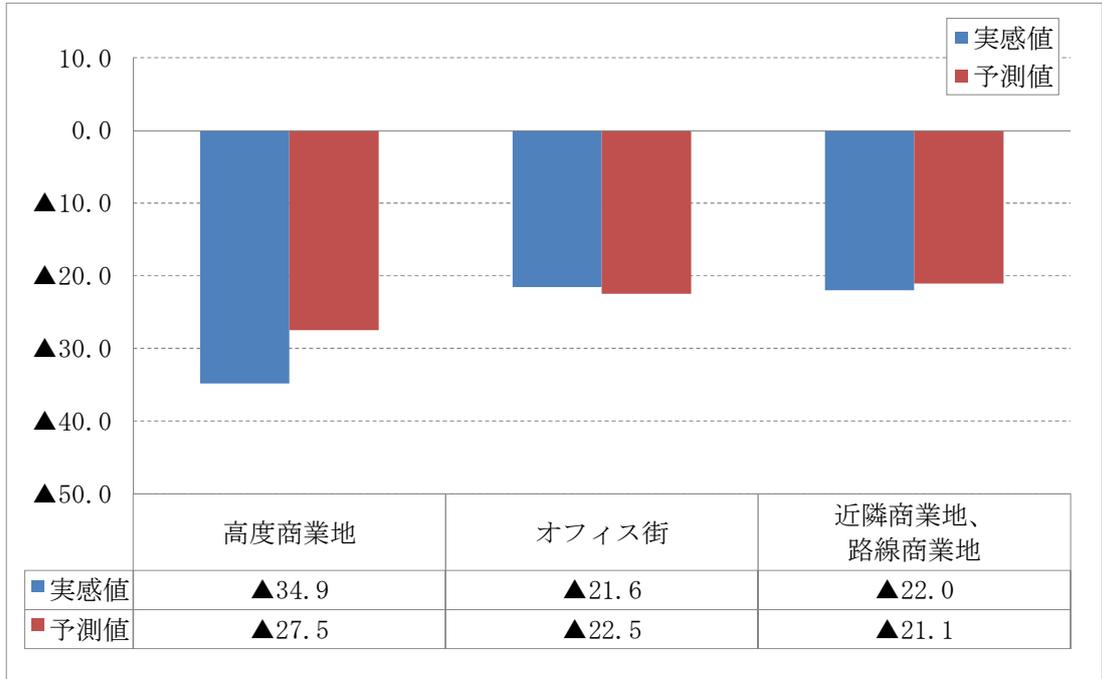
| 属性 | 回答数 | 割合 |
|-------------|-----|--------|
| アセットマネージャー | 2 | 1.8% |
| レンダー | 1 | 0.9% |
| 不動産賃貸会社 | 9 | 8.2% |
| 一般事業会社 | 1 | 0.9% |
| アレンジャー | 0 | 0.0% |
| 機関投資家 | 1 | 0.9% |
| 不動産仲介会社 | 18 | 16.4% |
| 不動産鑑定業者 | 66 | 60.0% |
| プロパティマネージャー | 0 | 0.0% |
| デベロッパー | 5 | 4.5% |
| 建設会社 | 4 | 3.6% |
| その他 | 1 | 0.9% |
| 無回答 | 2 | 1.8% |
| 合計 | 110 | 100.0% |



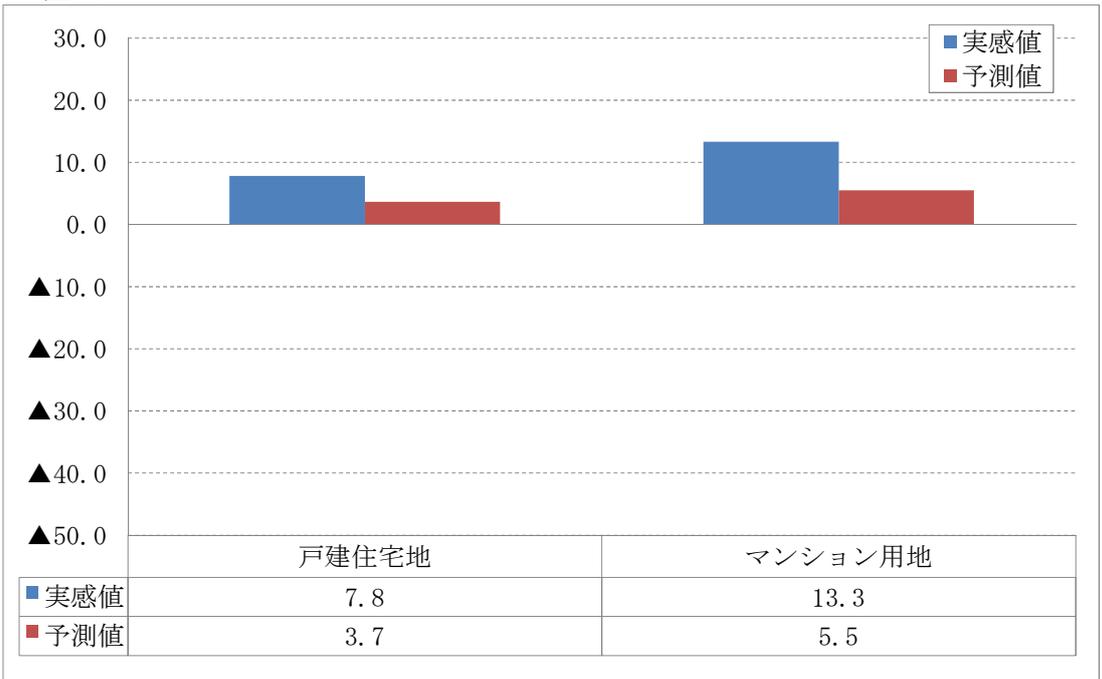
【実感値について】新型コロナウイルスの影響により、昨年10月以降現在までに、地価は
どうなっていると実感しますか？

【予測値について】新型コロナウイルスの影響により、今年4月以降の地価はとなると予測
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 | 9 | 31 | 53 | 16 | 1 | 110 | ▲34.9 |
| | 割合 | 0.0% | 8.3% | 28.4% | 48.6% | 14.7% | - | 100.0% | |
| オフィス街 | 回答数 | 0 | 10 | 43 | 55 | 1 | 1 | 110 | ▲21.6 |
| | 割合 | 0.0% | 9.2% | 39.4% | 50.5% | 0.9% | - | 100.0% | |
| 近隣商業地、 路線商業地 | 回答数 | 0 | 8 | 50 | 46 | 5 | 1 | 110 | ▲22.0 |
| | 割合 | 0.0% | 7.3% | 45.9% | 42.2% | 4.6% | - | 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 | 25 | 76 | 8 | 0 | 1 | 110 | 7.8 |
| | 割合 | 0.0% | 22.9% | 69.7% | 7.3% | 0.0% | - | 100.0% | |
| マンション 用地 | 回答数 | 2 | 36 | 61 | 9 | 1 | 1 | 110 | 13.3 |
| | 割合 | 1.8% | 33.0% | 56.0% | 8.3% | 0.9% | - | 100.0% | |

2. 地価D I (予測値)

■ 商業地

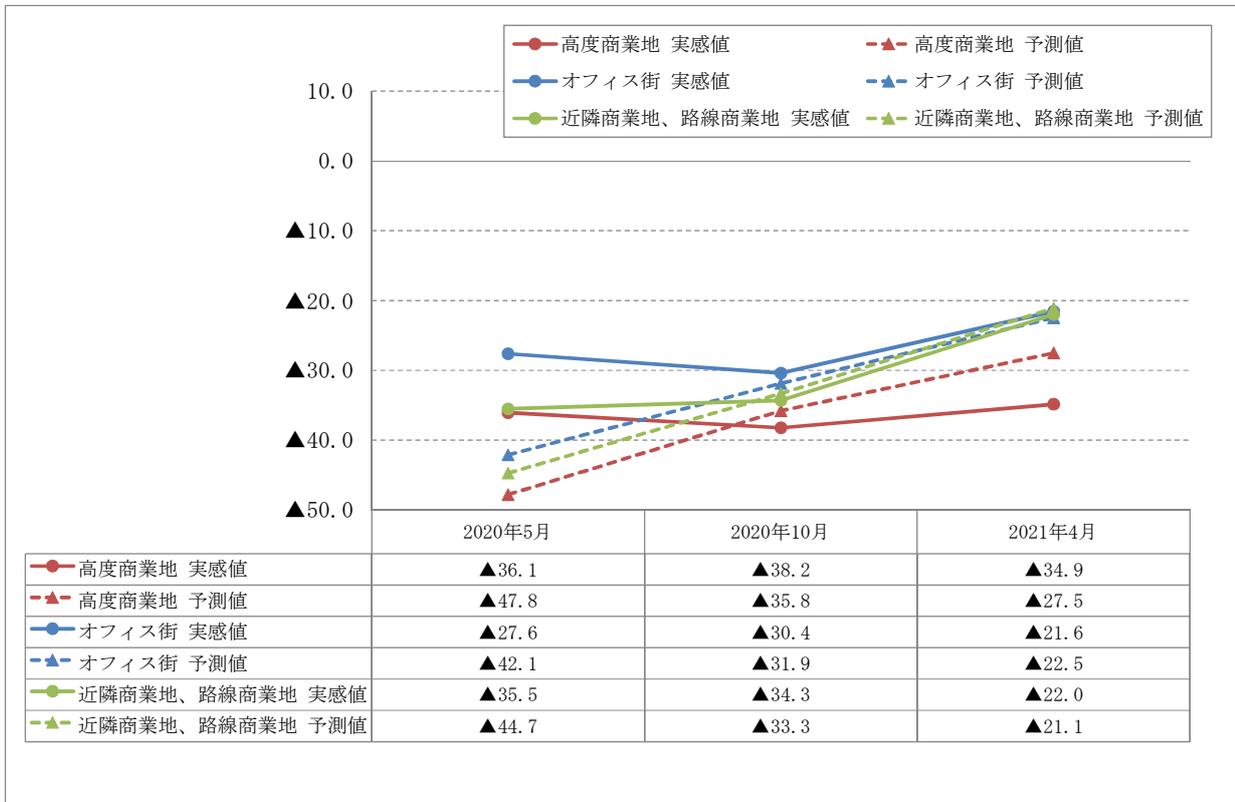
| | 回答 | 大きく上昇 | やや上昇 | ほぼ横ばい | やや下落 | 大きく下落 | 無回答 | 合計 | DI |
|-----------------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------|-------|
| 高度商業地 | 回答数 | 0 | 12 | 34 | 54 | 9 | 1 | 110 | ▲27.5 |
| | 割合 | 0.0% | 11.0% | 31.2% | 49.5% | 8.3% | - | 100.0% | |
| オフィス街 | 回答数 | 0 | 10 | 43 | 53 | 3 | 1 | 110 | ▲22.5 |
| | 割合 | 0.0% | 9.2% | 39.4% | 48.6% | 2.8% | - | 100.0% | |
| 近隣商業地、 路線商業地 | 回答数 | 0 | 10 | 46 | 50 | 3 | 1 | 110 | ▲21.1 |
| | 割合 | 0.0% | 9.2% | 42.2% | 45.9% | 2.8% | - | 100.0% | |

■ 住宅地

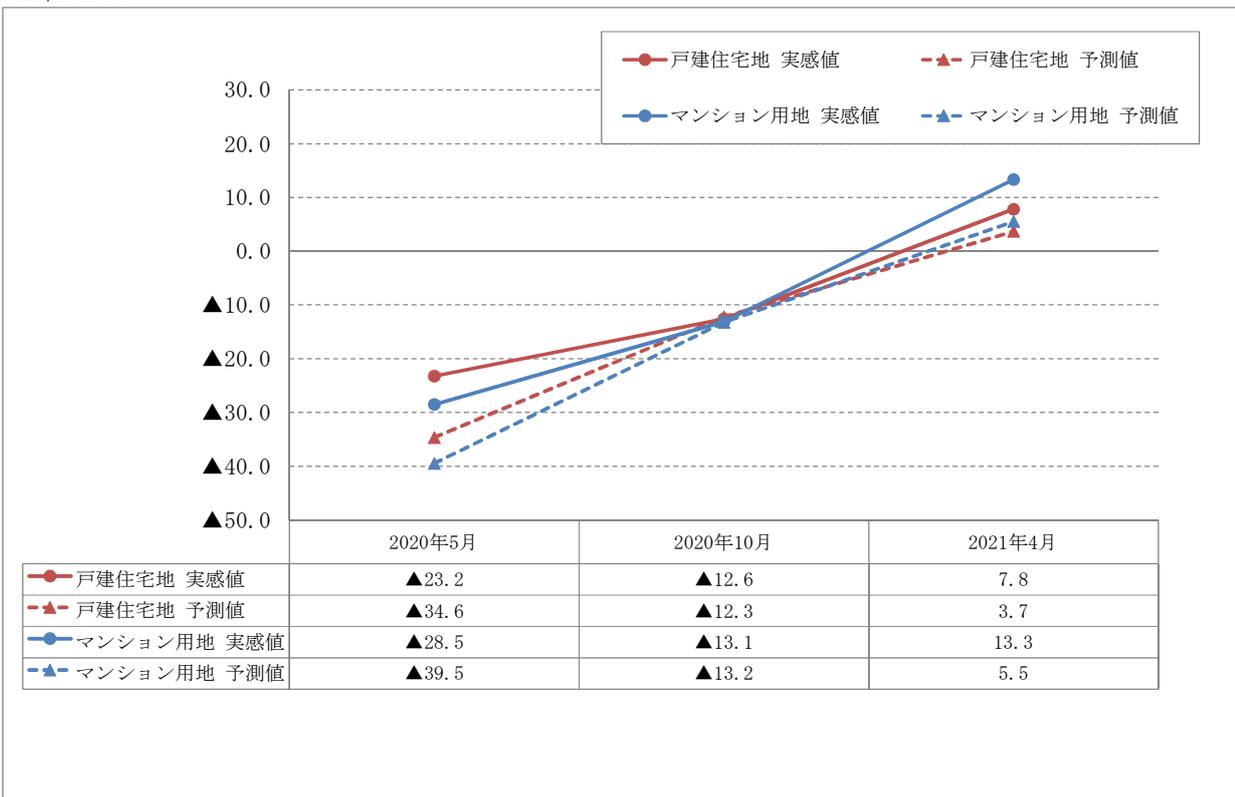
| | 回答 | 大きく上昇 | やや上昇 | ほぼ横ばい | やや下落 | 大きく下落 | 無回答 | 合計 | DI |
|-------------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------|-----|
| 戸建住宅地 | 回答数 | 0 | 25 | 67 | 17 | 0 | 1 | 110 | 3.7 |
| | 割合 | 0.0% | 22.9% | 61.5% | 15.6% | 0.0% | - | 100.0% | |
| マンション 用地 | 回答数 | 0 | 36 | 50 | 22 | 1 | 1 | 110 | 5.5 |
| | 割合 | 0.0% | 33.0% | 45.9% | 20.2% | 0.9% | - | 100.0% | |

【集計結果の推移・地価D I】

■商業地



■住宅地



Q. 昨年10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
がございましたらご記入下さい。

※ご回答の中で物件の特定につながる記述箇所は除かせていただきました。

【アセットマネージャー】

- ・一部、経営悪化による賃料減額要請はあるが、実感としてコロナ自体の影響による減額要請はそれほど（思っているほど）多くはないとの由。但し、コロナ禍が長引けば減額要請は増えると考える。

【不動産賃貸会社】

- ・零細テナントがコロナを契機に賃料を渋っているケースがあった。日本の賃貸業界の近代化のため、ドライな制度に改める必要がある。また、行政側から賃料支払の事実確認があったがその内容に賃料の交渉は家主としてくださいとの案内があった。確かにコロナ対応として重要なことだが自由民主の国家として、すべきではない。
- ・減額期間延長の相談を複数受けています。業種は贈答品物販、イベント用品メーカー、飲食業、ライブハウス等。
- ・昨年10月以降路面店舗を中心に空室が目立つようになった。まだ賃料の減額ではなくフリーレント等の条件をつけることにより空室をうめている。ただいずれ賃料の減額があると思う。売買に関しては、収益物件含め強気な取引が続いている。賃貸市場がよくないのに収益物件の取引が強気であることに疑問を感じる。
- ・再開発ビルの店舗賃料（居酒屋）が3分の1に減額された。3ヶ月毎に様子見。
- ・空室はあるも、賃料改定は大概0%~3%上昇で更新している。減額要求や支払猶予の話はない。
- ・ワンルームの需要が急激に減ったのを実感しています。

【不動産仲介会社】

- ・リモートの影響で単身者用の居室の空室率がかなり上昇。（特に築が古いもの）
- ・給付金の関係でここ暫く話がでていなかったが、3月決算後、一部のテナント（美容院）からまた賃料減額の話が出始めてきた。
固定資産税が賃料計算の基となる旨話をし、固定資産税の納付書が届いてから再度話をすることとしている。
- ・事業用店舗事務所より賃料減額要求有り。10%~20%減を3~6ヶ月間。
- ・昨年4月~9月まで10%店舗家賃を下げていました。
- ・賃料の減額要求1件有り。
- ・住宅に関しては落ち着いてきました。商業地（店舗）は減額要求は減少したが、支払猶予は多少相談されています。

- ・10月以降は政府の家賃補助やその他の救済方法により相談件数は減ったが、今後の4波によっては増えるかも。

【不動産鑑定業者】

- ・大型SCの店舗で緊急事態宣言中の家賃について固定賃料部分につき、オーナー側が一律30%減額の措置を講じ、テナント流出を防止していると聞いた。なお、店舗売上げは急減しているので歩合賃料は当然ゼロになっている。
- ・新型コロナウイルスの影響は一次的には飲食・物販店舗家賃であるが、これに伴う雇用情勢の悪化が購買力の低下を招き、マンション価格の引き下げに働く可能性が高い。よって、中期的にはマンション用地の低下に繋がると予想している。
- ・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。
- ・東京都心商業地において、度重なる営業時間短縮要請により大型飲食店舗の経営が困難となり撤退が徐々に始まりだしている。
- ・飲食店舗をはじめとして、賃料の減免のご相談をよく受けております。期間限定の一時減免については、建物オーナー様によりまちまちですが、30%程度の減免（3～6ヶ月程度）でご承諾いただいている場合が多いと感じます。また、賃料自体の減額については、簡単に受け入れられることは少ないと感じております。
- ・飲食店では、実質的に家賃の支払いは困難なため、支払猶予をお願いしているところがほとんどである。
- ・前回のアンケートの時と同様、パチンコ店、ファミリーレストラン、スポーツジムの業種から店舗賃料減額要求（交渉）が継続しています。飲食店勤務の方から住居の退去相談が増えてきております。
- ・飲食以外でも都心駅近の物販で賃料値下げ要求がみられるが、下がらない賃料の成約も見受けられるため、コロナに乗じた動きの可能性もある。
- ・店舗について減額要求が散見される。
住宅（賃貸マンション）は増額改定もあり、東京周辺近隣の（市川、川口）やや広めの住戸は稼働率がアップ。
- ・去年4月の1回目の緊急事態宣言以降6ヶ月後～解約期間すぎにて店舗テナントの退室や割安な賃料の貸室へ移転あり。
- ・契約更新の際に、減額要求はあるが、まだ新規賃料の方が高いので、割安であり、減額には応じていない。（過去の契約で値上げしきれていないテナントが多いため。）ただし、お店の営業もコロナにより、補助される支援金で家賃等の固定費はまかなえても従業員やアルバイトの人件費まではまかなえないテナントも多く、値上げは実施していない。更新料は分割で支払いたい旨の希望もあり、それには応じている。
- ・今年1月からの緊急事態宣言時における時短営業協力金の支給が滞っていることで、資金

繰りに困窮し退店を余儀なくされる飲食店舗が増加している。特に賃貸面積が大きい店舗の場合、1日あたりの時短営業協力金では賃料すら賄えず、人件費や仕入れに資金が回らないようである。また、アパレル関係の店舗もネット販売の展開が上手くできていない店舗は同様に退店のケースが増えている。

コロナウイルスの感染収束に向けて先が見えれば減額要求や支払猶予という交渉余地も考えられるが、この先も緊急事態宣言又は蔓延防止等重点措置とその解除の繰り返しでは安定した営業が困難と判断し、閉店の判断に至っているようである。

- ・△10%～△30%の減額要求が多いですが、損金計上も可能であり受諾するオーナーが多いと思います。事務所は大規模フロアの引合いが弱く、賃料水準の低下の兆しを感じます。
- ・コロナ給付金がなくなる6月以降が廃業撤退する店舗事務所が増加する。ワクチン効果により景気回復がどうなるかにかかると思います。
- ・新橋の飲食店舗では、売り上げが低迷し、一時的に賃料を半額にする動きがある。影響が収束したらもとに戻すとのこと。
- ・都内商業施設、飲食店舗等で第1回目の緊急事態宣言の頃は、期間限定の減額措置の実施、保証金の家賃への充当等、家主側も積極的に（優良テナントに対しては）対応していたように思う。
- ・担当案件では、都心店舗でみられた。
- ・商業系は売上歩合制賃料が導入されているところは契約どおり実施。

【デベロッパー】

- ・ビルの地下に入居する飲食店舗の賃料減額、支払猶予要請は続いている。
- ・ホテル（ビジネス）の賃料形態から固定賃料はなくなった。固定+変動、MCのみの状態。

【建設会社】

- ・大型ビル低層階の飲食店舗からは引き続き減賃要請が続いている。また、売歩賃料が多いため、賃貸収入は数十%の減が続いている。

新型コロナウイルスの影響に関するアンケート調査（第3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 プロパティマネージャー 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、昨年10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4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】

昨年10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