

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4回】

新型コロナウイルスの影響について、令和3年4月以降の地価の実感値と令和3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3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4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4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、アンケート調査票を参照。 (WEBまたは郵送による回答)
回答数	180

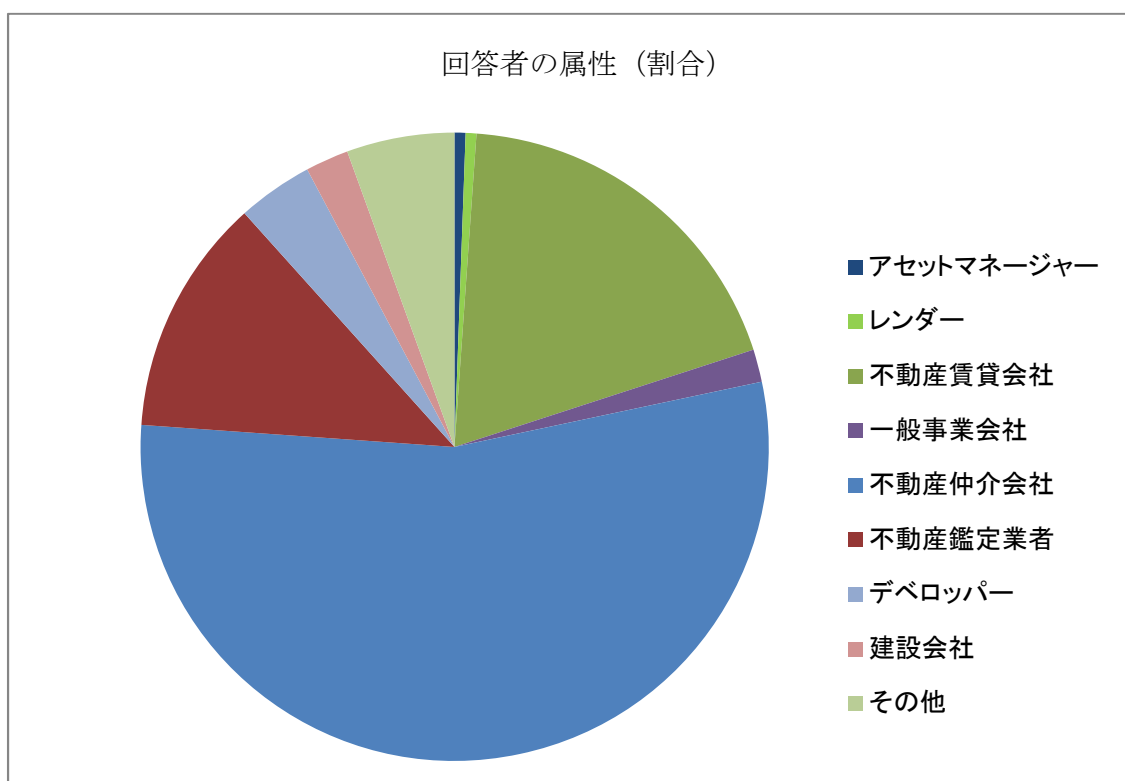
■ D I 算出方法

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="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> 【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。

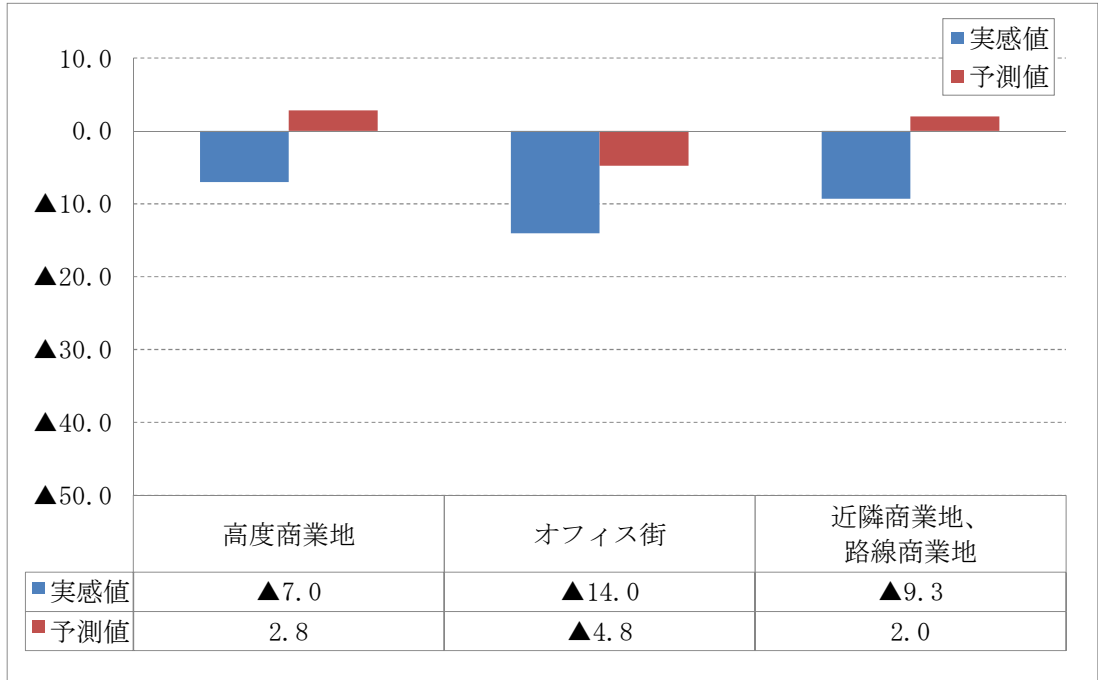
属性	回答数	割合
アセットマネージャー	1	0.6%
レンダー	1	0.6%
不動産賃貸会社	34	18.9%
一般事業会社	3	1.7%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	98	54.4%
不動産鑑定業者	22	12.2%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	7	3.9%
建設会社	4	2.2%
その他	10	5.6%
無回答	0	0.0%
合計	180	100.0%



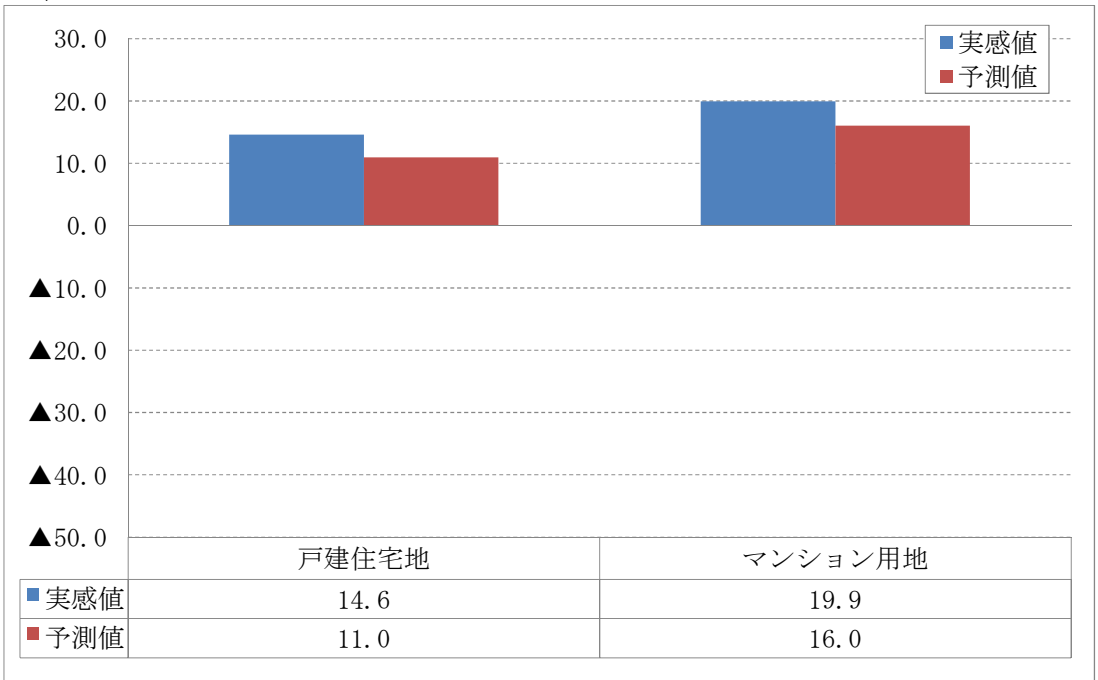
【実感値について】新型コロナウイルスの影響により、今年4月以降現在までに、地価はどうなっていると実感しますか？

【予測値について】新型コロナウイルスの影響により、今年10月以降の地価はどう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	6	28	83	57	4	2	180	▲7.0
	割合	3.4%	15.7%	46.6%	32.0%	2.2%	-	100.0%	
オフィス街	回答数	4	19	81	71	3	2	180	▲14.0
	割合	2.2%	10.7%	45.5%	39.9%	1.7%	-	100.0%	
近隣商業地、 路線商業地	回答数	5	25	82	62	3	3	180	▲9.3
	割合	2.8%	14.1%	46.3%	35.0%	1.7%	-	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	13	56	80	28	1	2	180	14.6
	割合	7.3%	31.5%	44.9%	15.7%	0.6%	-	100.0%	
マンション 用地	回答数	16	66	71	23	2	2	180	19.9
	割合	9.0%	37.1%	39.9%	12.9%	1.1%	-	100.0%	

2. 地価D I (予測値)

■ 商業地

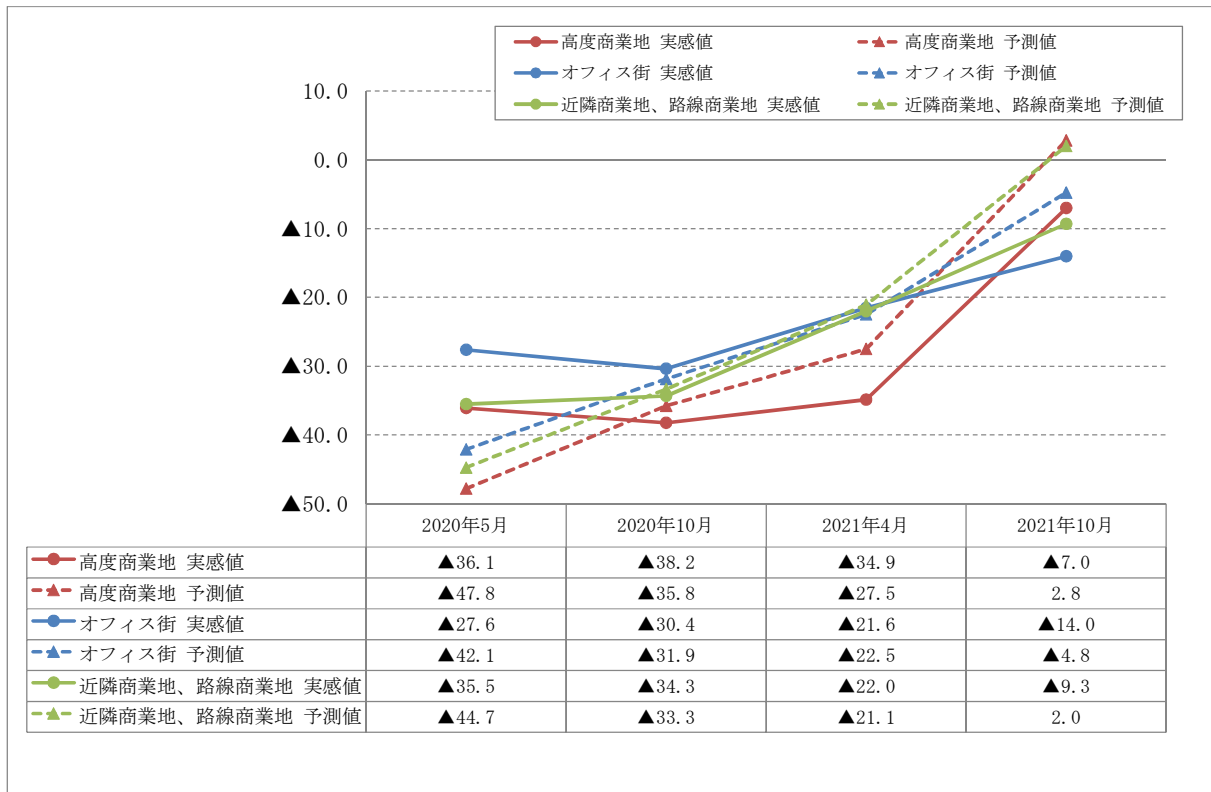
	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
高度商業地	回答数	2	48	90	34	4	2	180	2.8
	割合	1.1%	27.0%	50.6%	19.1%	2.2%	-	100.0%	
オフィス街	回答数	1	36	90	47	4	2	180	▲4.8
	割合	0.6%	20.2%	50.6%	26.4%	2.2%	-	100.0%	
近隣商業地、 路線商業地	回答数	2	45	93	34	4	2	180	2.0
	割合	1.1%	25.3%	52.2%	19.1%	2.2%	-	100.0%	

■ 住宅地

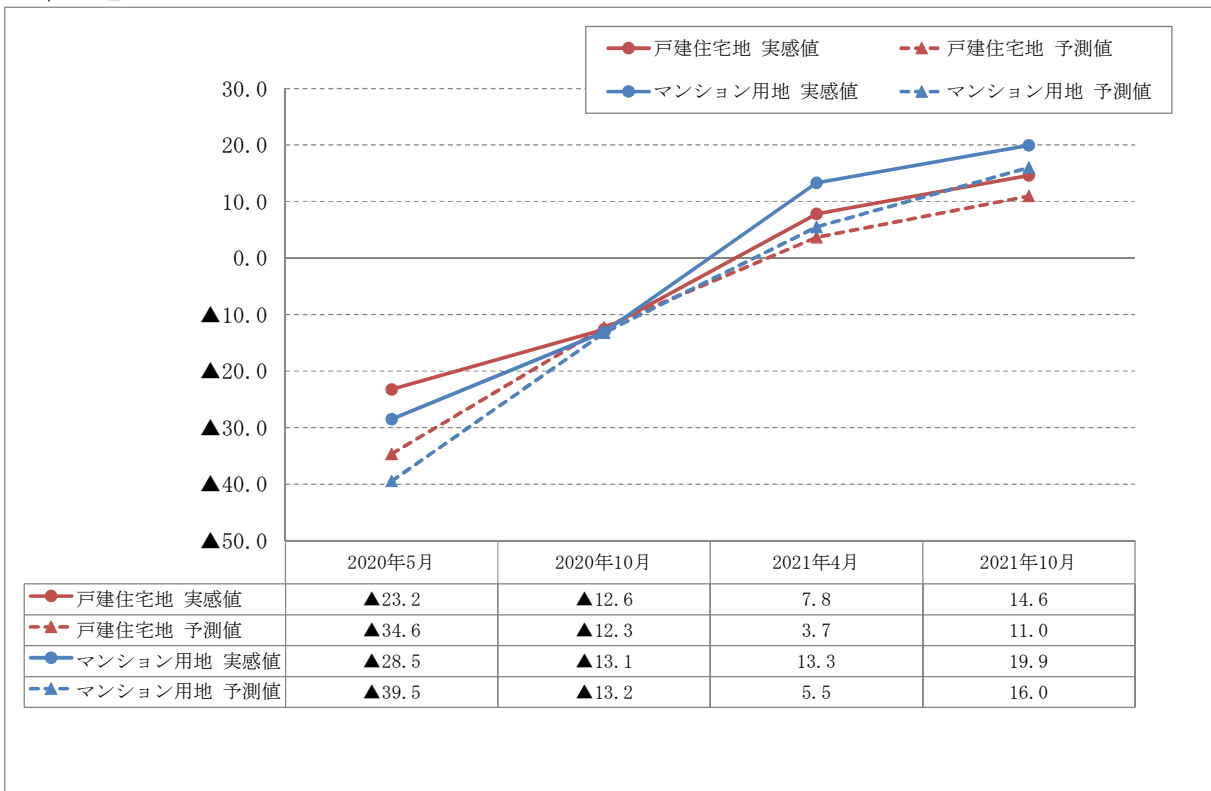
	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
戸建住宅地	回答数	4	58	90	25	1	2	180	11.0
	割合	2.2%	32.6%	50.6%	14.0%	0.6%	-	100.0%	
マンション 用地	回答数	9	64	81	23	1	2	180	16.0
	割合	5.1%	36.0%	45.5%	12.9%	0.6%	-	100.0%	

【集計結果の推移・地価D I】

■商業地



■住宅地



Q. 今年4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ください。

※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。

【不動産賃貸会社】

- ・4月～7月末までは要望がありましたが、8月以降は政府系の助成金や協力金、月次助成金等により減額請求ありません。
- ・引き続き飲食店についてはサブリース物件を含め減額要請が数件見受けられます。
- ・減額、支払い猶予、共に1年前より現在に至るまで続いているところと、既に戻ったところ、減額をした賃料の補填が行われたところと、業種、場所により、まちまちです。
- ・家賃給付金の申請が多かった。コロナで飲食系のテナントの賃料減額要請が多かった。中には未だに賃料を半額しか支払わないテナントもいます。
- ・飲食店には助成金等があるが、飲食店に卸している業者には助成金が無い場合が多く、そちらからの減額要求がある。
- ・緊急事態宣言や時短要請により、飲食テナント・ホテルより賃料の10～50%減額要請あり。賃料支払が困難な為、保証金より充当したが、充当した金額の保証金への補填は困難。
- ・緊急事態宣言や時短要請が出ている間、商業テナント様より賃料の減額要求の依頼が引き続きある状態です。
- ・少なくなりましたが、まだ多少給付金の申請者がいますが、去年に比べだいぶ減少した印象を受けます。
- ・賃貸マンション・アパート等のご入居者で自治体の住居確保等の補助を申請された方が数名いらっしゃいました。
- ・減額要求や支払猶予など特にありませんでした。

【不動産仲介会社】

- ・賃貸の仲介の問い合わせが少ない。
- ・去年は賃料等の減額の相談がありましたが、今年は減額云々より解約かどうかの話だった。
- ・娯楽施設の借主から一方的な賃料減額の要求があり、期間限定で貸主が応じたが期間満了後も当初の賃料に戻してもらえないという貸主から相談を受けました。
- ・コロナ初期時は結構依頼があったが、昨今は協力金等の支援もあってもなくなりました。
- ・今年4月以降は、有りませんでした。
- ・1期～2期分の法人税及び消費税の免除又は大幅減税が経済活性化に絶対に必要と存じます。

- ・かなりの数を予想していたが、全体的に1%程度でした。これから増加していくかは定かではありませんが、・・・オーナーとテナント・入居者との調整をしっかりと図っていきたいと思います。
- ・生活困窮者が増えており、生活保護を申請した入居者が数名いる。
- ・借主からの賃料の減額要求や支払猶予等は店舗が1件のみありまして、単身者用のワンルーム、1Kの物件が決まりにくくなっていると思われ、募集価格を一部減額した物件があります。ファミリータイプのマンション等は特にそういうことはありません。
- ・当社管理物件ではありませんでしたが、家賃滞納や滞納による追い出し案件が例年より増えた印象です。
- ・弊社に於いては、当初はありましたが、原状に復しております。現在該当件数はありません。
- ・コロナウイルスの影響による賃料減額請求について、今年4月以降は賃料減額請求等の相談件数は減少傾向にあるものの、その相談内容に深刻さが増している印象。(解約に伴う違約金や造作解体費が捻出できず、途方に暮れている等。)(物件オーナーが賃料減額請求を拒否し続けた結果、減額請求訴訟に移行した例も有り。)また、度重なる賃料減額交渉が、元々の業績悪化かコロナウイルスの影響なのか判断ができず、物件オーナーとテナント間において亀裂が生じた例が複数有り。
- ・新型コロナウイルス流行当初(2020年度初頭)に賃貸店舗より賃料減額請求があったが、政府からの補助金制度が導入されて以降は、現状維持となっている。
- ・エリアの特性もあるのか、店子及び入居者からの減額要求は特になかった。
- ・宅建業の路面店仲介業者ですが、飛込みのお客様や、ネットでの問い合わせ数が激減しています。港区の路面店でこの有様ですから、少なくとも同業者様は壊滅的だと思います。
- ・飲食業や美容院・日焼けサロン・学習塾などは、賃料減額の要求があった。個人店舗からの要求は少なく、チェーン展開している店舗からは、各店一律にとりあえず要求文書を出している感じだった。
- ・引き合いはありませんが、空室になった賃貸部屋に、新規客が入らない。空室率がアップしている。都心5区内です。
- ・最近は特に減額要求や支払い猶予の相談はありません。
- ・富裕層の動きは回復傾向ですが、パート等の低所得者の動きが非常に悪く感じます。6～7万円のワンルームの動きが顕著に悪いです。
- ・商業においては夏まであったが、昨年ほどではなく、かつ大手飲食チェーンには見られたが、個人・中小チェーンではなかった。
- ・昨年は結構たくさんありましたが、今年は全くありません。
- ・昨年は、賃料減額要求や支払い猶予の話は有りましたが、今年4月以降は、有りませんでした。
- ・賃料減額は数件受けました。

【不動産鑑定業者】

- ・商業、オフィステナント募集時のフリーレントが常態化しつつある。
- ・賃貸事務所・賃貸マンションいずれも減額要求があり、半年ベースで受け入れた。一旦下げた賃料は元に戻すのが困難。

【デベロッパー】

- ・特になし。空室期間が長くなったので多少弱めの賃料設定。賃料の減額要求はコロナ初期のみ。支払い猶予も同様。市場に売地が少なく土地の購買意欲が強く価格が上昇。さらに建物価格がウッドショックのころより材工費全般上がっている。

【その他】

- ・飲食・旅行業からの減額要求に応じた。
- ・賃料減額と支払い猶予要、滞納が増加しています。最高3ヶ月分滞納者あり。2ヶ月分滞納者増加。
- ・2021年4月以降の更新で、テナントからの減額要求10%値引きが8割、内半数のオーナーが5%の減額でカウンターオファー、全件が5%値引きで合意。2割は現状維持で合意更新。値上げ合意はゼロでした。
- ・飲食店以外の業種からの減額要求がある。

新型コロナウイルスの影響に関するアンケート調査票（第4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、今年4月以降現在までに、地価はどのように感じますか？

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月以降の地価はどのように予測しますか？

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4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