

# 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5回】

新型コロナウイルスの影響について、令和3年10月以降の地価の実感値と令和4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4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5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5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4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、アンケート調査票を参照。 (WEBアンケートによる回答)
回答数	116

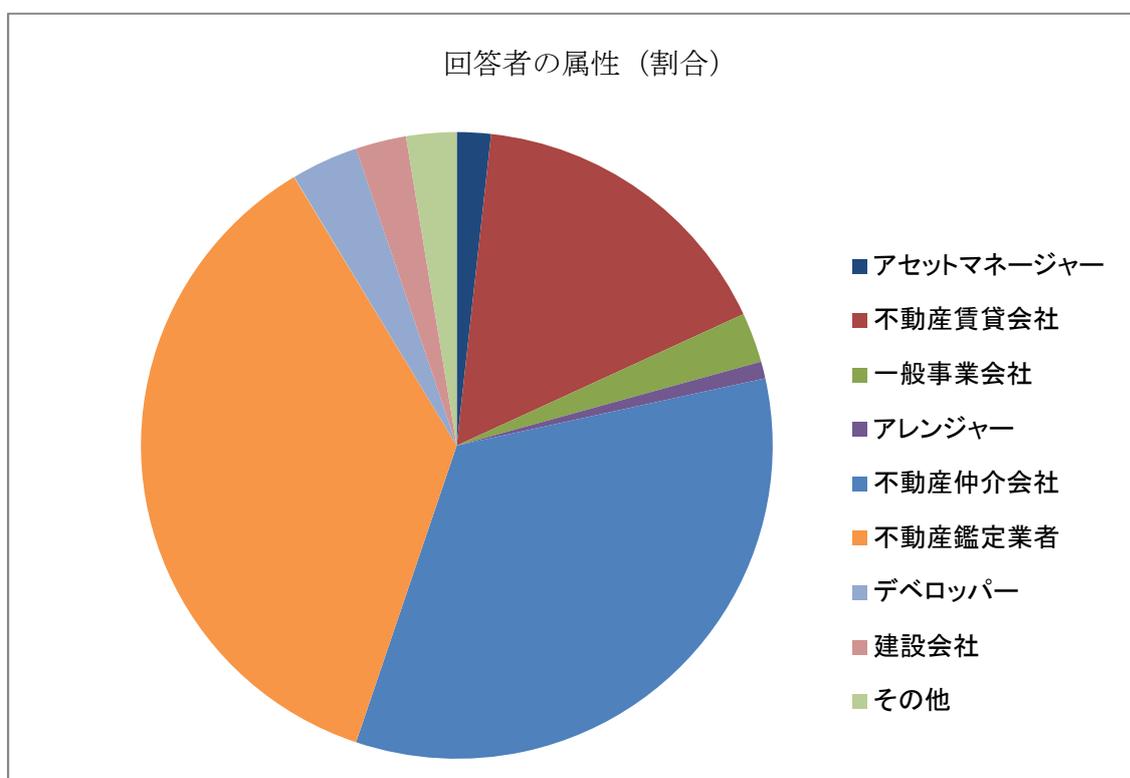
■ D I 算出方法

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。

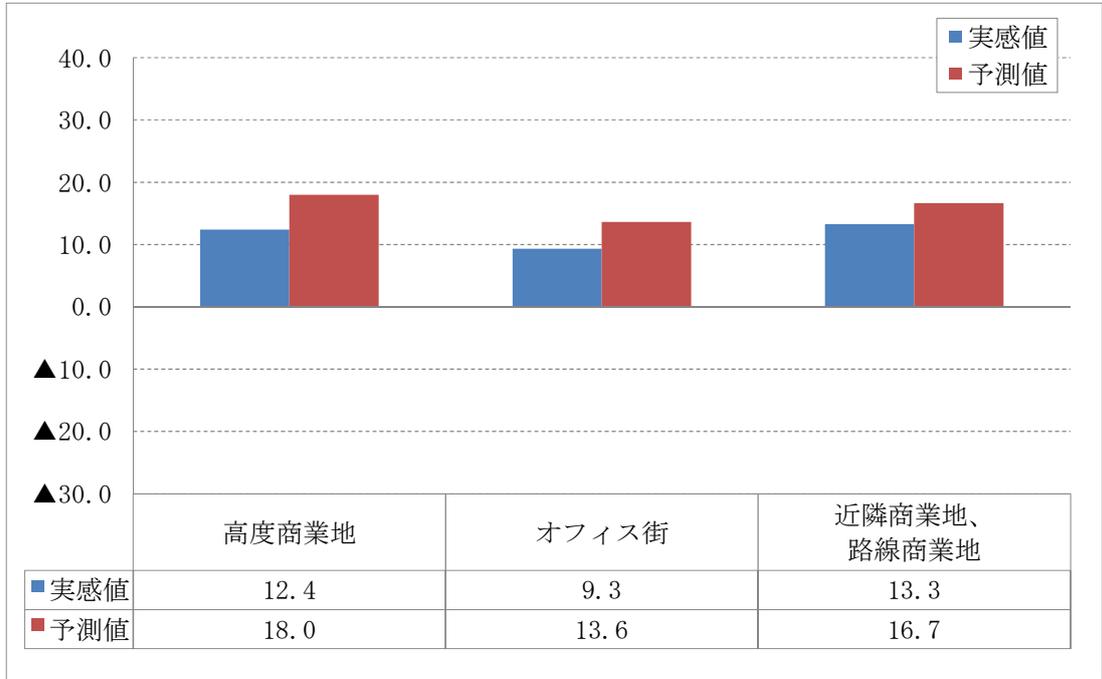
属性	回答数	割合
アセットマネージャー	2	1.7%
レンダー	0	0.0%
不動産賃貸会社	19	16.4%
一般事業会社	3	2.6%
アレンジャー	1	0.9%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	39	33.6%
不動産鑑定業者	42	36.2%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	4	3.4%
建設会社	3	2.6%
その他	3	2.6%
無回答	0	0.0%
合計	116	100.0%



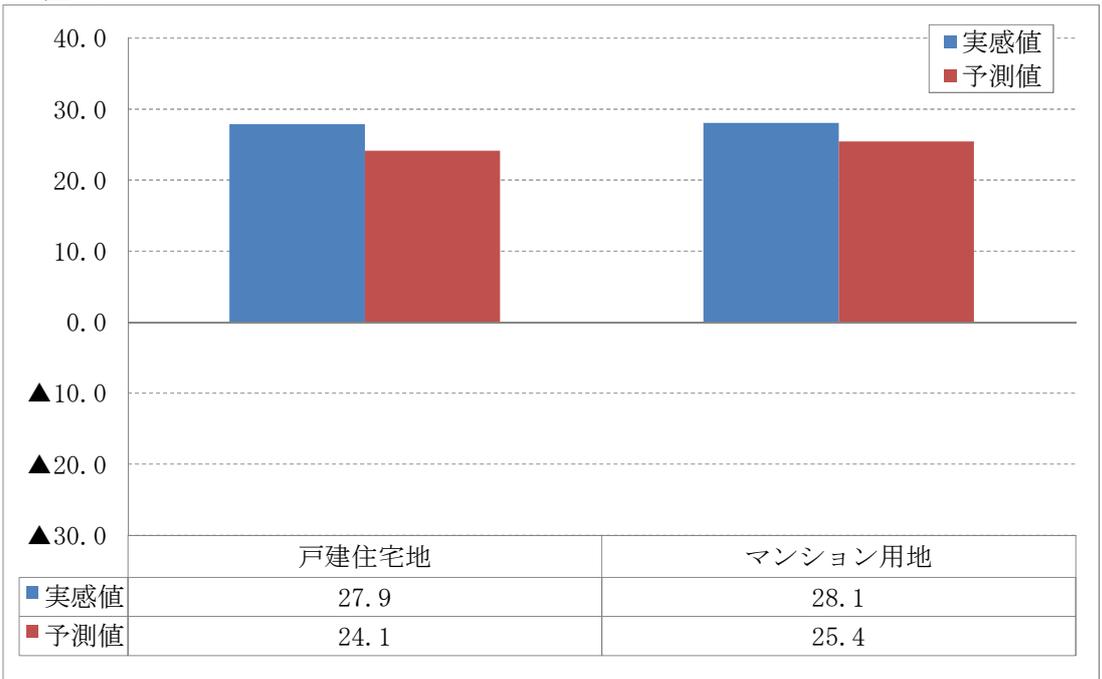
【実感値について】新型コロナウイルスの影響により、昨年10月以降現在までに、地価は  
どうなっていると実感しますか？

【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	2	44	50	14	3	3	116	12.4
	割合	1.8%	38.9%	44.2%	12.4%	2.7%	-	100.0%	
オフィス街	回答数	2	37	57	14	3	3	116	9.3
	割合	1.8%	32.7%	50.4%	12.4%	2.7%	-	100.0%	
近隣商業地、 路線商業地	回答数	2	44	52	12	3	3	116	13.3
	割合	1.8%	38.9%	46.0%	10.6%	2.7%	-	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	8	52	49	3	1	3	116	27.9
	割合	7.1%	46.0%	43.4%	2.7%	0.9%	-	100.0%	
マンション 用地	回答数	6	61	40	5	2	2	116	28.1
	割合	5.3%	53.5%	35.1%	4.4%	1.8%	-	100.0%	

2. 地価D I (予測値)

■ 商業地

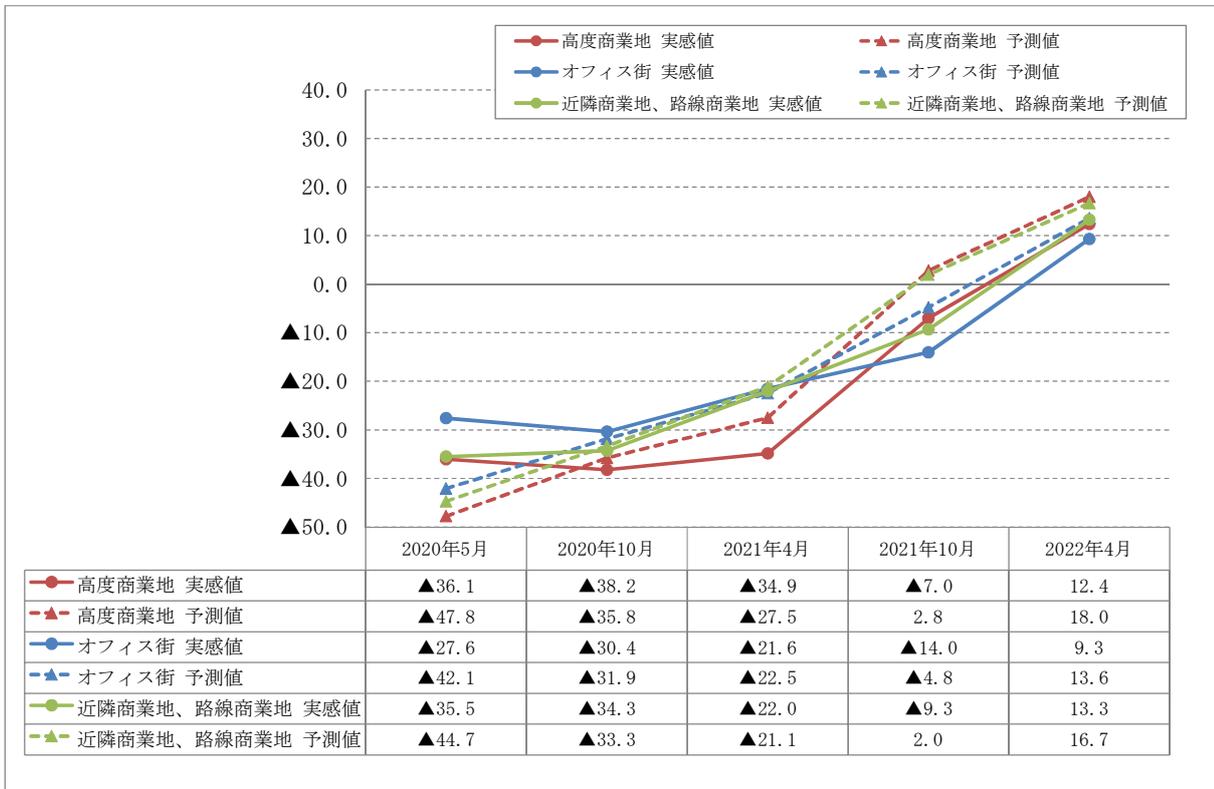
	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
高度商業地	回答数	1	50	55	5	3	2	116	18.0
	割合	0.9%	43.9%	48.2%	4.4%	2.6%	-	100.0%	
オフィス街	回答数	1	45	55	10	3	2	116	13.6
	割合	0.9%	39.5%	48.2%	8.8%	2.6%	-	100.0%	
近隣商業地、 路線商業地	回答数	1	48	55	8	2	2	116	16.7
	割合	0.9%	42.1%	48.2%	7.0%	1.8%	-	100.0%	

■ 住宅地

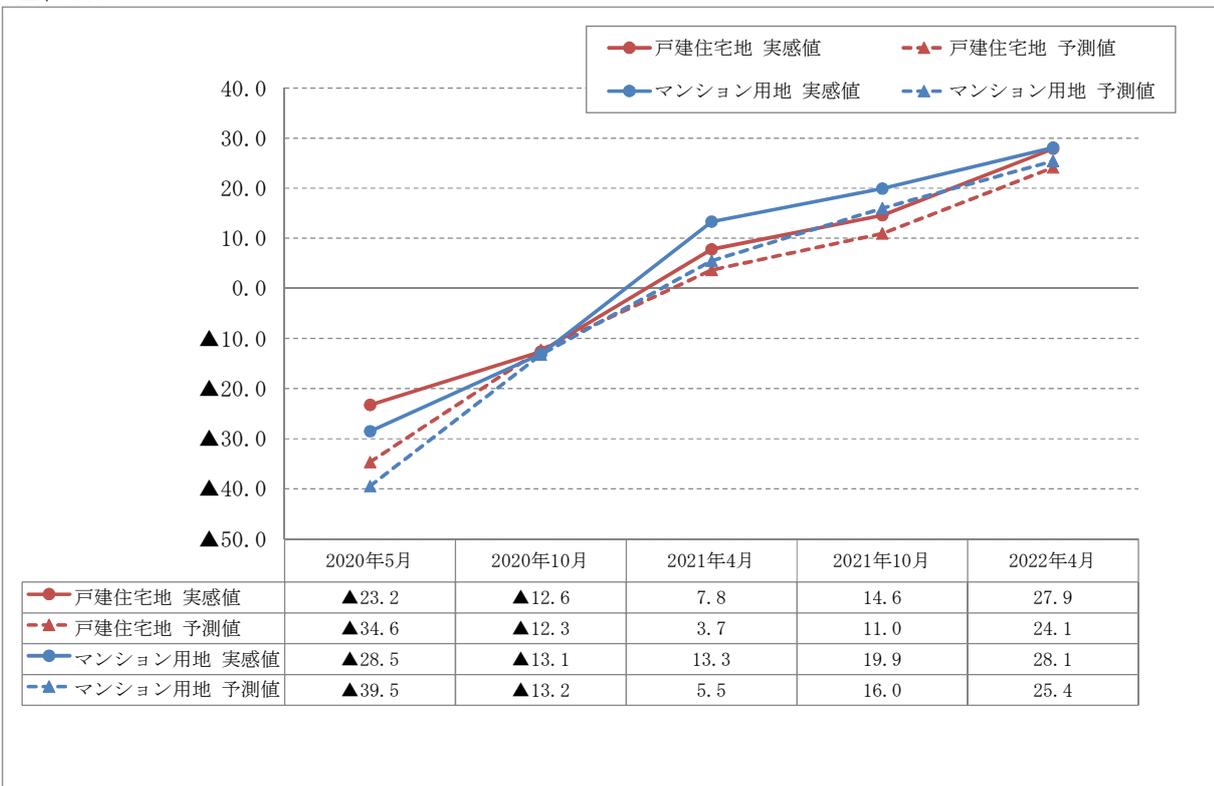
	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
戸建住宅地	回答数	2	57	51	2	2	2	116	24.1
	割合	1.8%	50.0%	44.7%	1.8%	1.8%	-	100.0%	
マンション 用地	回答数	4	58	47	2	3	2	116	25.4
	割合	3.5%	50.9%	41.2%	1.8%	2.6%	-	100.0%	

【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。

【アセットマネージャー】

- ・千代田区の飲食店で、2年間に渡り賃料の減免措置を講じた。20%減免。

【不動産賃貸会社】

- ・賃料等の減額要求や支払い猶予はまったくなくなりました。各支援金が充実しているから  
だと思えます。

【不動産仲介会社】

- ・昨年10月以降は、賃料の減額要求、支払い猶予等は一切ありません。(複数回答あり)
- ・昨年10月以前は賃料の減額請求が結構ありましたが、それ以降はほとんどありません。  
家賃補助等の助成金が行きわたってきたものと思われます。地価はほぼ横ばいですが、住  
宅地でも人気がある場所は徐々に上昇していく傾向にあります。ただ、今後は設備・資材  
の高騰が影響してくる可能性はあります。
- ・更新期に賃借人より減額の要望がありましたが、給付や補助金の申請を進言しました。
- ・テナントが家賃を下げて欲しいと相談あり。お断りしました。
- ・特になし・・・弊社は殆どが居住用で賃料の減額要求や支払猶予等の話は無かった。店舗(飲  
食店)も有るが、借主は休業補償を市へ申請して取得している模様・・・
- ・2件ほど有りました。(減額要求)
- ・受け手側の予想に比し、実際の相談は殆どありませんでした。むしろ、貸し手側の方から、  
借り手の窮状を予見し、更新時等に条件緩和を申し出るケースが目立ちました。
- ・政府の最初の方針が、まったくの賃貸人無視の政策だった為に、自らの補助金申請も調べ  
ずに安易に賃料減額等を申し出る借り主が多かったです。その為、管理会社としては、貸  
し主、借り主、双方に不利益とならないように、行政の各補助金の種類、申請の仕方から  
調べて、各自へのアドバイスをしました。しかし、根本的な解決とはなっていません。そ  
んな中でも不動産価格は上がり続け、景気との差異が大変違和感を感じます。
- ・賃料の減額要求や支払い猶予は、コロナ当初と比べてほとんどない。事業が芳しくない所  
は、解約し退去している。

【不動産鑑定業者】

- ・政府支援がほぼいきわたり、法規制も緩和されてきたため、少なくとも支払い猶予の要請  
はなくなったとみてよいのではないかと。但し、運営受託側の話として、超過利潤を得てい  
た有名繁華街については中長期的に見て減額要請が出てくるものと覚悟している由。

- ・事務所ビルで賃料減額要求が多発しました。居住用については家族と同居を目的とする引越し、区からの補助金が尽きて友人と同居を目的とする引越しにより空室が増加しました。3点ユニットは大苦戦で長期間空き室となっております。
- ・既存小規模テナントに関しては、継続している賃料が未だ割安のものが多く、新規賃料相場が追いついていないことから、既存店舗賃料の減額要求は出ているものの、要求を拒否するケースが多い。賃料を下げずとも、今より割安な代替物件が少ないことと移転のリスクもあり、テナントが出て行く例が少なく、このような交渉が成り立っている。しかし、コロナ禍により、著しく採算がとれなくなった業態もあり、ホテル・大規模な飲食店（特に1階）の店舗等は、僅かな給付金等ではとても採算をカバーしきれず、減額を待たずに撤退（倒産）する例もみられる。そのため、特に、面積が大きく、賃料水準も高い1階店舗については、都心部でも空きが目立ち、募集をしても次のテナント募集に苦戦を強いられる例もある。そのため大規模・飲食・ホテル業態などなど、支払い猶予・減額をもとめる交渉は頻発している。まだ、減額をしても恒久的な減額を勝ち取る例は少なく、一時的な減額が中心となっているが、著しく業績が悪化した店舗・ホテルについては、経営の危機に瀕している例もあり、オーナー側も減額や猶予にある程度応じなければ、ビルが空いてしまう懸念もあるようなシビアな交渉例も始まっている。
- ・住宅：あまり聞かない。事務所：ぼつぼつ聞く。店舗：全体的に多く聞く。（主として東京都23区及び郊外八王子等）
- ・減額要求や支払猶予等のターンはほぼ終わり、増額交渉、あるいは新規テナント交渉が多く見受けられる。
- ・昨年の後半以降の市部：商業地の賃料減額要求は落ち着きを見せていると聞いています。
- ・都心部（千代田区）のオフィスのリーシングは厳しく、大手企業の撤退に伴い関連企業も撤退することでオフィスビルの空洞化が進んでいると聞いています。ただし、オーナー側は賃料減額等ではなく、ビルのリノベーション等を行い付加価値を加えることで対応しているケースも見られます。また、ワンフロアのテナントビルを複数の区画割することでテナントを埋める努力を行っているようです。
- ・23区外周部の繁華街では、ビル内部のテナントを今までのアパレル主体から地元利便性志向型への移行（クリニック、学習塾）によりテナント確保を行っている。
- ・銀行、税務署関連の支払い猶予は現実になされている。実際払える余裕がない人が多いので、今後も続くと思われる。
- ・駅前パチンコ店が廃業、風営法の関係で、開店当初には無かった保育園が近隣に出来たために、他社パチンコ店の営業は出来ない状況に陥った。現在、新借家人（主として薬局、マーケット等）を募集中。

#### 【デベロッパー】

- ・7物件で12件の減額要求及び支払猶予の相談がありました。

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5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。