

「コロナ禍による不動産業界における諸変化」

(I) 売買市場

1. 新築マンション

2020年度（首都圏）の年間供給件数は、2万7228戸

※前年対比＝12.8%減

（状況）仕入れ土地代、建築費の上昇により、価格が上昇し供給を控えた。

[東京都平均価格]＝6,083万円

※東京都の30代後半の推定年収は598万円で、約10倍（高すぎる）

都区部＝7,712万円、都下＝5,460万円

（状況）一部富裕層に億ションが売れている。（プラウド代官山フロント）

2. 中古マンション

2020年度（首都圏）の年間成約件数は、3万5825件

※前年対比＝6.0%減

[成約物件平均価格]＝3,599万円（前年比4.6%増で8年連続上昇）

※年収倍率は約6倍で、買い易い。

（状況）コロナ禍により仕事部屋が欲しくなり、今より広いところを購入。需要拡大

※リモートワークにより郊外が人気（多摩地区8%価格上昇）

コロナ禍により不安要素が高い為、業者・買主等との接触を控えたいとのことで

売りに出る物件が減少した。供給縮小 ⇒ 売手市場となっている。

3. 新築戸建住宅

2020年度（首都圏）の年間成約件数は、6,334件

※前年対比＝7.9%増（全ての地域で前年増）

成約物件価格＝3,486万円（前年比0.7%下落）

※土地＝122.95㎡ 建物面積＝98.40㎡

〔東京都区部〕 平均価格＝5,704万円（2020年12月）

※土地＝79.80㎡ 建物面積＝95.10㎡

（状況）コロナ禍における新提案が功を奏した

- ① 在宅ワークスペースの確保
- ② 換気・空調システムによる空気清浄
- ③ 省エネ性や防音性の高い設備

4. 中古戸建住宅

2020年度（首都圏）の年間成約件数は、13,348件

※前年対比＝2.4%増（東京以外は前年増）

成約物件価格＝3,110万円（前年比0.2%下落）

※土地＝147.99㎡ 建物面積＝105.24㎡ 築年数＝21.6年

（状況）リモートワークの普及により在宅期間の長期化から、広さや快適性を求める志向になり、郊外の戸建住宅へのニーズが増加した。

5. 土地

今年の9月21日に2021年度の基準地価が国土交通省より発表になった。

※土地の適正な価格の指標として、1㎡当りの価格を更地鑑定されたものです。

（状況）全国の全用途平均は、前年比0.4%減となり、2年連続の下駄句となりました。

特に商業地は全国平均で0.5%減となり、55%に当る2846地点で下落しました。

中でも大阪圏は、0.6%と大幅に縮小し、8年ぶりの下落に転じました。

※下落の要因として大きなものは、

- ①インバウンドの消滅した。2020年度の外国人労働者数＝411万人

※2019年度は、3,188万人で、87.1%の減となった。

②コロナ感染予防策として、飲酒・飲食等の制限により、飲食店を中心とした商業店舗・施設の収益が激減した。

(特記事項) 長野県軽井沢町の住宅地は、5.9%と県内トップの上昇率をみた。

※テレワークの普及により、別荘だけではなく、移住者の住宅需要も急増しており、新幹線での交通利便性もあり、ホットな市場となる。

(I) 賃貸市場

1. 賃貸住宅

2020年の首都圏における賃料の変化は、単身用が若干減少したものの全体的には、あまり大きな変化はみられなかった。

※首都圏(1都3県)では、9万9243人の転入超過

東京都は8,600人(日本人3万9493人、外国人△3万0893人)

(状況) コロナ禍によりテレワークで在宅時間が増加し、諸問題が顕在化した。

①上階・隣室の騒音が気になる。(管理会社へのクレームが増大)

②仕事をするスペースとして、もう1部屋ほしい。

③日当り、通風、省エネ等の快適性を求める。

※これ以上、テレワークが続くなら、住み替えを検討したい。

(傾向) 単身者では、コロナの影響により仕事(特にパート・アルバイト)が減少し、家賃の滞納や公的家賃補助を受ける者が増加した。

今年に入って、実家に帰る為の解約が増加の傾向にある。

2. 賃貸店舗

コロナの感染拡大を受け、最も大きなダメージを受けたのは飲食業界であり、オーナーに対して賃料減額請求や保証金・敷金との賃料総裁の交渉が相次いだ。又、「継続化給付金」に始まる様々な支援金を申請・受領し、金融機関からの融資等、資金繰りに苦慮している業者が多い中、飲食業の廃業が著しく増加した。

(状況) 2020年の飲食店の倒産件数は、780件で過去最高を記録した。

その中でも、最多は、酒場・ビヤホールで189件(全体の24.2%)

※負債額「5000万円未満」がやく8割を占め、小規模な飲食店がつぶれている。

(現状) 新宿駅東口エリアにおいては、コロナ禍前では、未公開(アンダー情報)

で決まっていた良物件が現在、募集中となっている。

①「新宿レミナビル」紀伊国屋書店並び 1F・63坪 630万円

②「新宿FFビル」新宿駅東口駅前 6F・106坪 350万円

③「新宿ノアビル」新宿駅東口と東南口の間 6F・157坪 500万円

※未決の要因としては、立地が良くても高額な賃料を払い続けることは、
今後が不安定な現状ではリスクが大きいといえる。

3. 賃貸事務所

2020年12月の東京ビジネス地区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の

事務所総面積=7,829,110坪・2,597棟(1フロア100坪以上)

※平均空室率=4.49%(3月/1.5%) 2.99%増加

平均賃料=21,999円(3月/22,594円) 2.60%下落

(現状) 2021年9月

平均空室率=6.43% ※19ヶ月連続の上昇(2020年3月~)

平均賃料=20,858円 ※14ヶ月連続の上昇(2020年8月~)

(状況) コロナ禍で社員の感染防止の為、リモートワークを導入する企業が増加し、
必然的に既存の賃貸スペースに余剰が出て縮小傾向となった。

※新宿地区の駅周辺の超高層ビルは、IT企業を中心に事務所スペースの減床・移
転の動きが活発である。

①新宿駅南口「JR 新宿ミライナタワー」

LINEが9フロア全て解約し、「四谷タワー」に移転集約

②東新宿駅前「新宿イーストサイドスクエア」20階・@1780坪

スクウェア・エニックスが6フロアを4フロアに減床