

コロナ禍の不動産市況、 現在～未来予測、 賃貸管理の注意点とポイント！

- コロナ禍における賃貸経営

公益社団法人 東京共同住宅協会
市野健彦

コロナ感染者数（世界）

	国名・地域名	感染者	死者	回復者		国名・地域名	感染者	死者	回復者
1	アメリカ	30,262,377	549,335	-	111	ジンバブエ	36,822	1,520	34,603
2	ブラジル	12,534,688	312,206	11,004,281	112	マラウイ	33,481	1,114	29,611
3	インド	12,039,644	161,843	11,355,993	113	スーダン	31,407	2,028	23,990
4	フランス	4,513,685	94,028	260,389	114	オーストラリア	29,276	909	23,004
5	ロシア	4,469,327	96,123	4,092,015	115	マルタ	28,875	387	27,086
6	イギリス	4,333,042	126,592	-	116	タイ	28,734	94	26,873
7	イタリア	3,532,057	107,933	2,850,889	117	コンゴ民主共和国	27,930	739	25,398
8	スペイン	3,255,324	75,010	150,376	118	マダガスカル	23,585	387	21,636
9				93	119	モルディブ	23,524	66	20,723
10				10	120	アンゴラ	22,063	533	20,289
11				60	121				785
12	アルゼンチン	2,308,597	55,449	2,079,515	122				425
13	ポーランド	2,250,991	51,884	1,798,922	123				964
14	メキシコ	2,226,550	201,623	1,761,786	124	ガボン	18,777	111	16,074
15	イラン	1,855,674	62,397	1,593,219	125	フランス領ポリネシア	18,607	141	4,842
16	ウクライナ	1,694,568	33,571	1,347,738	126	シリア	18,498	1,239	12,377

感染者数1.27億人

死亡者278万人

※米 ジョンス・ホプキンス大学の発表をもとに作成

コロナ感染者数（国内）

2021年3月28日 23時55分更新

データ提供：JX通信社/FASTALERT

国内の発生状況

現在感染者数

17,816

(前日比 +583)

新規感染者数

1,785

(前週同曜日比 +666)

累計感染者数

468,991

死亡者数

9,064

(前日比 +29)

退院者数

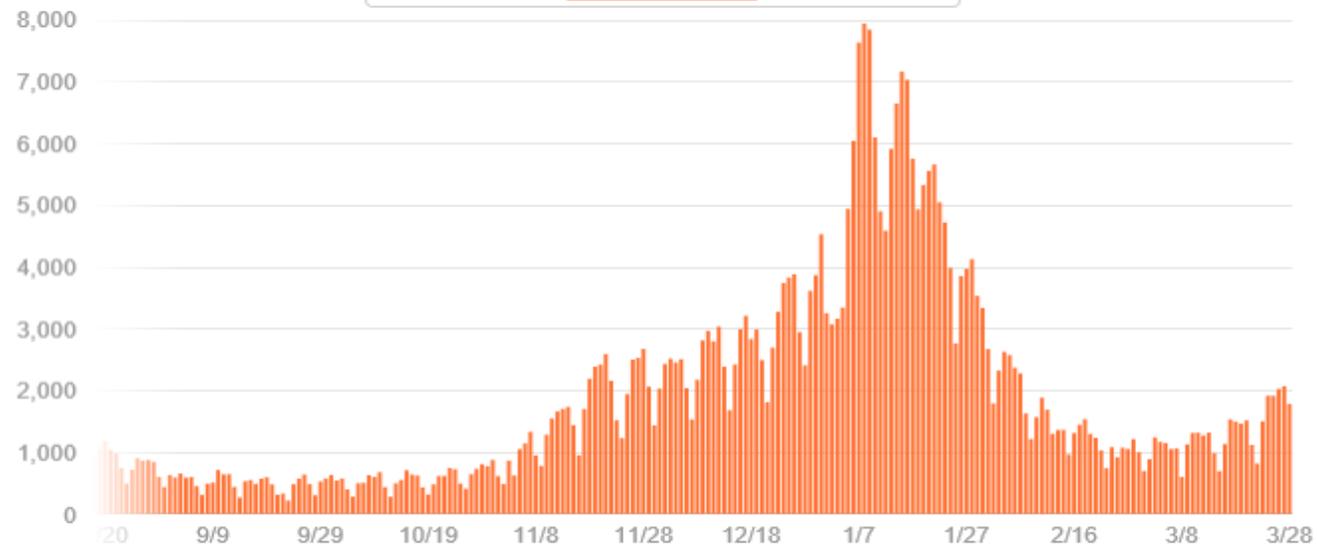
442,111

(前日比 +1,173)

現在

新規

累計



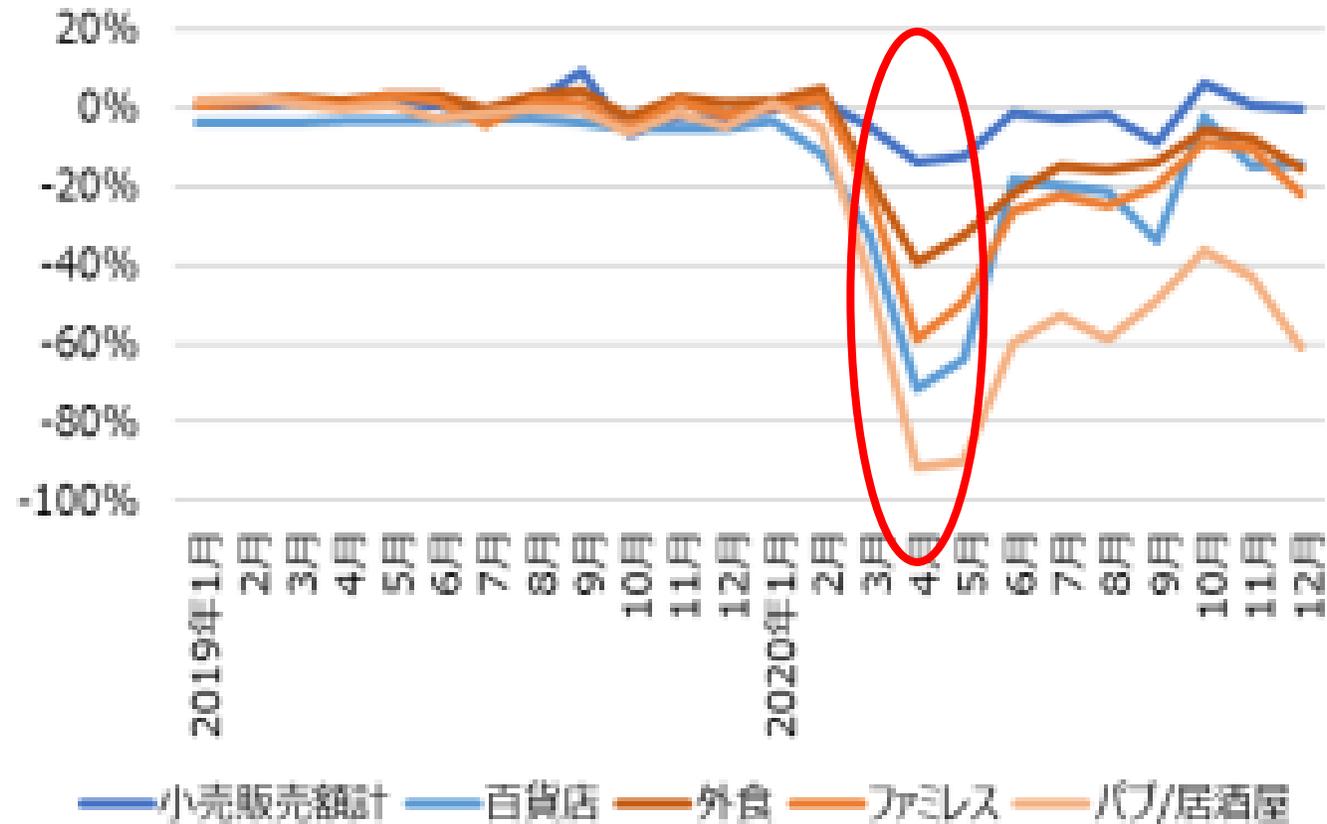
※現在感染者数は累計感染者数から退院者数と死亡者数を減じた数値です ※各数値は更新時間の時点で発表された値を合計したものです ※横浜港に到着したクルーズ船「ダイヤモンド・プリンセス」を除きます

業界・業種明暗

通販（ネット） IT業界	スーパー	アパレル	飲食 （レストラン・ 居酒屋）	百貨店
家電	コンビニ	自動車	旅行	鉄道
ホームセンター	陸運・物流	航空	観光・ホテル	レジャー産業・ イベント

商業動態統計

図表1 小売全体・百貨店・外食 月次販売額(前年同月比)



出所)

(図表1) 経済産業省「商業動態統計」、日本フードサービス協会「外

12月度業績『悪化度』ランキング・ワースト30

順位	ブランド・企業名	指標名	対前年比	時価総額変化率
1	ANA国際線 (ANAHD)	旅客人数	5.8%	90.6%
2	JAL国際線 (日本航空)	旅客人数	7.0%	80.4%
3	東京スカイツリー (東武鉄道)	天望デッキ来場者数	23.4%	78.5%
4	京王プラザホテル (京王電鉄)	売上高	24.3%	127.4%
5	JR東海	新幹線の利用状況	39.0%	67.6%
6	ワタミ	国内外食事業 (既存店)	40.9%	67.9%
7	ANA国内線 (ANAHD)	旅客人数	41.6%	90.6%
8	JAL国内線 (日本航空)	旅客人数	45.4%	80.4%
9	プリンスホテル (西武HD)	宿泊客数	46.6%	57.5%
10	天狗グループ (テンアライド)	既存店売上高	47.9%	71.3%
11	東急ホテルズ (東急)	店舗売上高	48.1%	66.3%
12	JR西日本	運輸取扱収入	48.6%	58.2%
13	JR九州	運輸取扱収入	51.6%	61.0%
14	鳥貴族	既存店売上高	51.9%	56.2%
15	JR東日本	鉄道営業収入	53.3%	71.0%

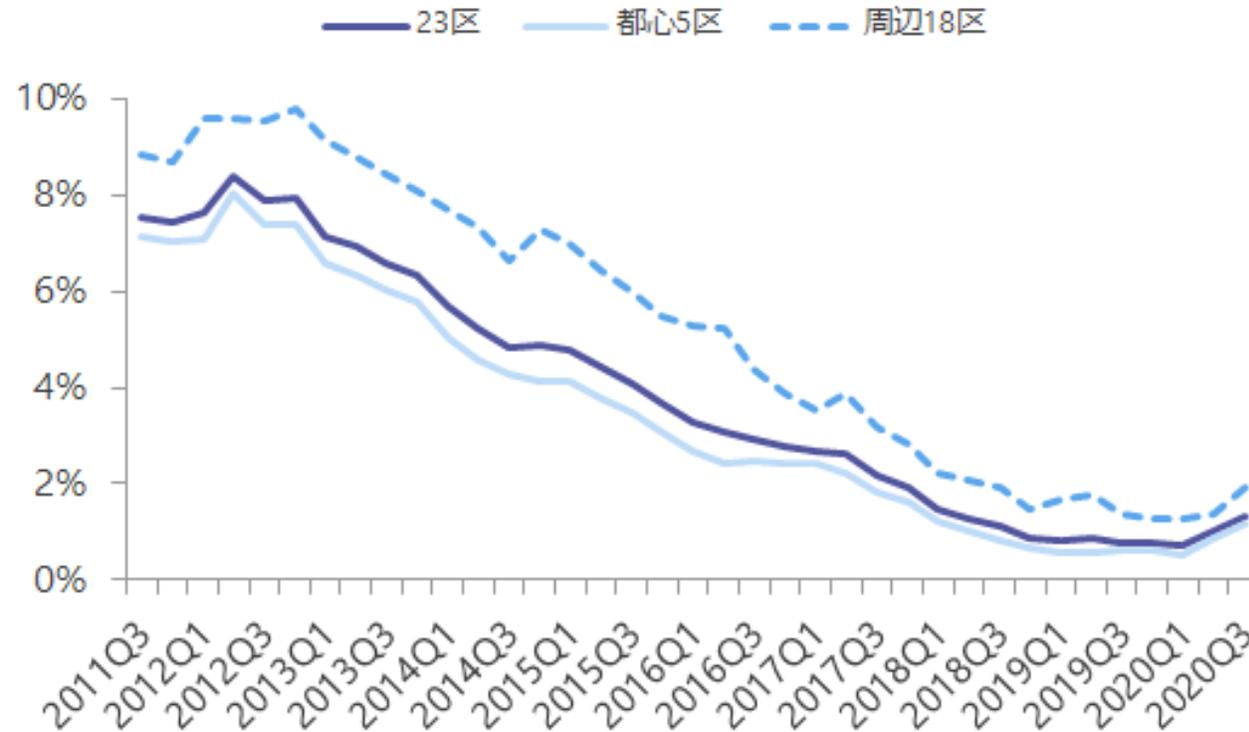
16	いきなり!ステーキ (ペッパーフードサービス)	既存店売上高	67.6%	37.7%
17	コロワイドグループ (コロワイド)	既存店売上高	72.0%	73.2%
18	ラウンドワン	既存店売上	72.9%	90.6%
18	小田急電鉄	運輸収入	72.9%	133.0%
20	京王電鉄	旅客運輸収入	74.2%	127.4%
21	東武鉄道	運輸収入	74.7%	78.5%
22	サイゼリヤ	既存店売上高	75.2%	79.5%
22	東急電鉄 (東急)	運賃収入	75.2%	66.3%
24	サンマルク (サンマルクHD)	既存店売上高	75.5%	61.2%
25	洋服の青山 (青山商事)	ビジネスウェア事業_既存店	76.8%	38.0%
25	西武鉄道 (西武HD)	運輸収入	76.8%	57.5%
27	パルコ (J. フロント リテイリング)	テナント既存店取扱高	77.0%	61.3%
28	ドトール (ドトール・日レスHD)	既存店売上高	77.2%	64.5%

コロナ禍の各不動産市場影響（タイプ）

		商業施設 (都心)	ホテル	オフィス	物流施設	賃貸住宅
外的 要因・影響	外出・時短 営業自粛	×	×	×	○△	△
	インバウンド・観 光需要の低下	×	××	—	—	—
環境・構造 変化	テレワーク の拡大	△	△	×	—	△
	Eコマース 市場拡大	△	—	—	○	—
1~2年後		×	××	×	○	△

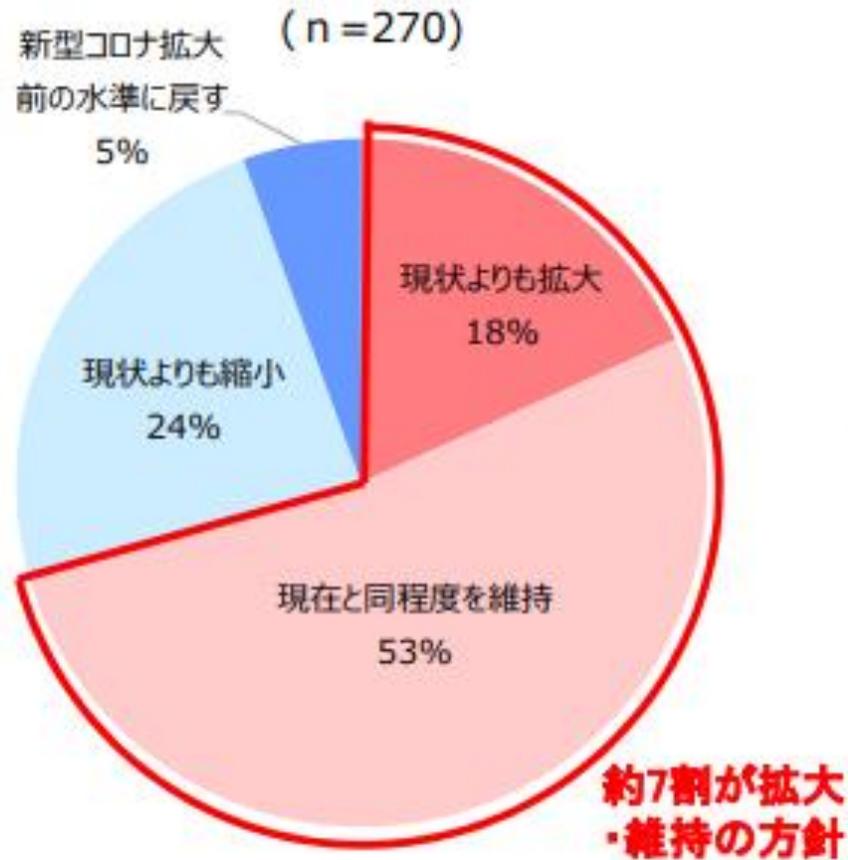
東京 オフィス空室率

図表1：空室率（エリア別）



	2019Q3	2019Q4	2020Q1	2020Q2	2020Q3
空室率(23区)	0.79%	0.78%	0.71%	1.01%	1.34%
空室率(都心5区)	0.62%	0.63%	0.54%	0.89%	1.17%
空室率(周辺18区)	1.36%	1.28%	1.27%	1.37%	1.90%

今後のテレワークの利用方針



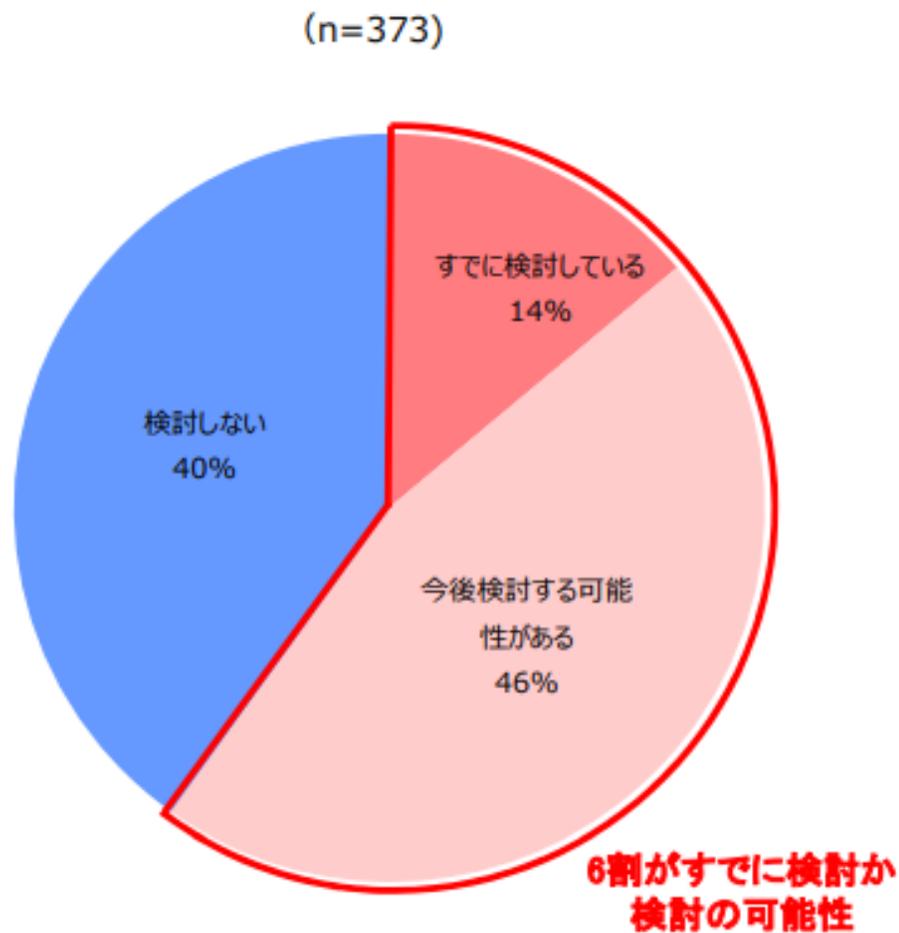
※「その他又は未定」を除いて集計

拡大・維持が70%以上

オフィスの面積の減少

東京都内に本社を置く上場企業調査
国土交通省調査 (2020年8~9月)

テレワークを想定したオフィス面積の縮小を検討しているか

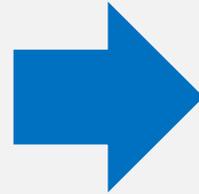


60%以上が既に検討・
今後検討

オフィスの面積の減少

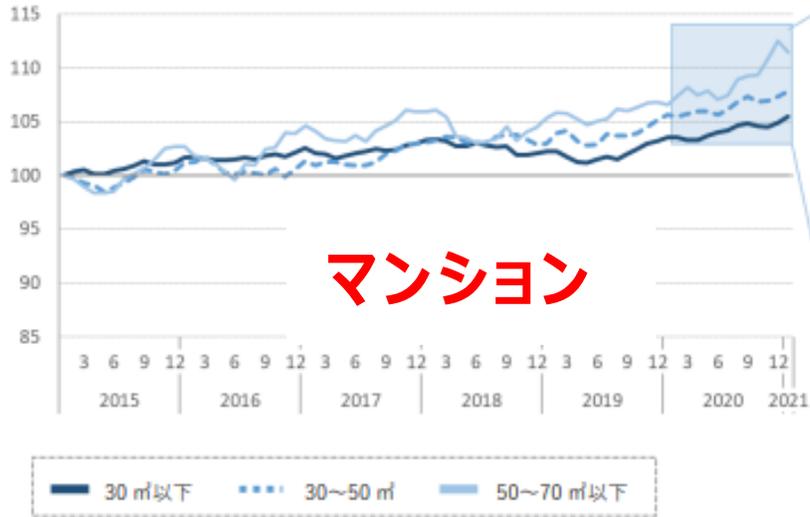


コロナ前、コロナ後の象徴

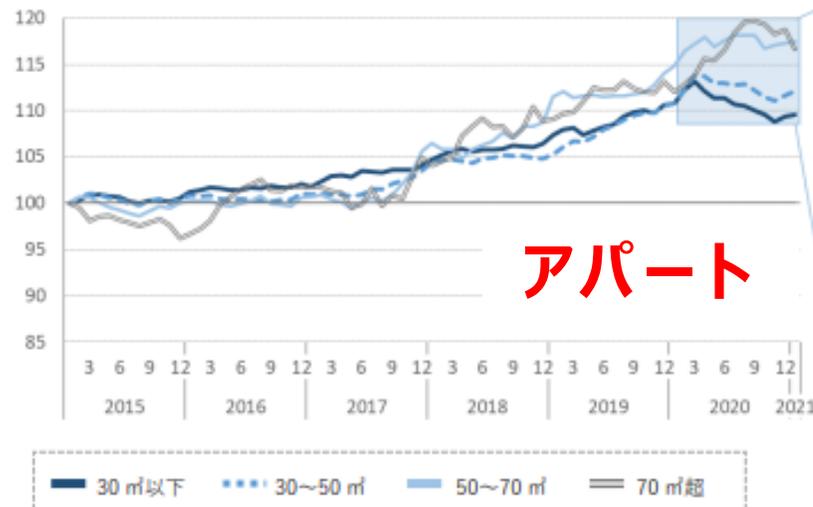


東京23区 家賃指数

図表4 アパート：平均家賃指数の推移（2015年1月=100）



図表2 マンション：平均家賃指数の推移（2015年1月=100）

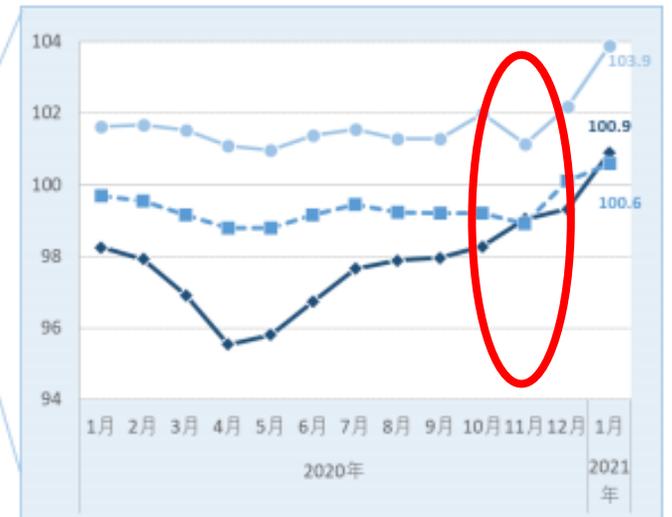


東京都下 家賃指数

図表2 マンション：平均家賃指数の推移 (2015年1月=100)



図表4 アパート：平均家賃指数の推移 (2015年1月=100)



首都圏マンション新規供給戸数

首都圏新築マンション供給戸数の推移



2021年予測

3.2万戸

首都圏新築マンション供給戸数の推移（出典：不動産経済研究所）※2020年は、推計値

ウィズコロナ賃貸経営ポイント

**影響を受けた物件
(住居系)**

**影響を受けにく
かった物件**

外国人入居者が多い

非正規社員・
フリーランスが多い

学生向け

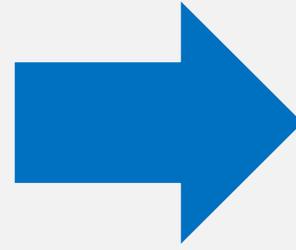
正規雇用者が多い



コロナの長期化に
より、今後は安心
してもらえない

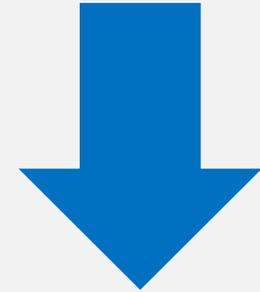
ウィズコロナ賃貸経営ポイント

影響を受けた物件
(住居系)



低額賃料

外国人入居者が多い



学生向け

物件力・
入居力が
弱い物件

ウィズコロナ賃貸経営ポイント

ターゲット層

正規雇用の
会社員・OL

属性の高い入居
者に選んでもらえる
物件

しっかりした管理、
充実した嬉しい
設備のある物件

物件力・
入居力の
強化！



物件力・入居力の差

種別	種別補足	路線	駅	徒歩	物件名	号室	室内状況	状況	タイプ	面積	賃料	共益費	敷金	礼金	駐車場	AD	貸主負担
住居		中央線	吉祥寺	9分	K吉祥寺	209	リフォーム中	申込	1K	30.39㎡	¥95,000	¥7,000	1ヵ月	0ヵ月		100%	100%
住居		中央線	吉祥寺	9分	Kコート	203	退去予定	申込	1K	21.00㎡	¥76,000	¥3,000	1ヵ月	0ヵ月		100%	100%
住居		中央線	吉祥寺	9分	BガーデンS A	103	退去予定		1R	17.00㎡	¥45,000	¥3,000	1ヵ月	0ヵ月		100%	100%
住居		中央線	吉祥寺	9分	Mネックス	106	即入居可		1K	17.00㎡	¥45,000	¥3,000	1ヵ月	0ヵ月		200%	100%
住居		中央線	吉祥寺	9分	Mネックス	107	リフォーム中		1K	17.00㎡	¥48,000	¥3,000	1ヵ月	0ヵ月		100%	100%
住居		中央線	吉祥寺	9分	Mネックス	205	即入居可		1K	17.00㎡	¥50,000	¥3,000	1ヵ月	0ヵ月		100%	100%
住居		中央線	吉祥寺	9分	Mネックス					17.00㎡	¥50,000	¥3,000	1ヵ月	0ヵ月		100%	100%
住居		中央線	吉祥寺	9分	Mネックス					17.00㎡	¥50,000	¥3,000	1ヵ月	0ヵ月		100%	100%
住居		中央線	吉祥寺	9分	Mネックス					17.00㎡	¥47,000	¥3,000	1ヵ月	0ヵ月		100%	100%
住居		中央線	吉祥寺	9分	Mネックス	211	退去予定		1K	17.00㎡	¥47,000	¥3,000	1ヵ月	0ヵ月		100%	100%
住居		中央線	吉祥寺	12分	Aメゾン	107	募集まだ		1K	18.50㎡							
住居		中央線	吉祥寺	12分	Aメゾン	101	募集まだ		1K	18.50㎡							
住居		中央線	吉祥寺	12分	Aメゾン	203	リフォーム中	申込	1K	18.50㎡	¥50,000	¥3,000	1ヵ月	0ヵ月		200%	100%
住居		中央線	吉祥寺	12分	Dポム	101	即入居可		1R	17.00㎡	¥52,000	¥3,000	1ヵ月	0			
住居		中央線	吉祥寺	12分	Dポム	203	即入居可		1R	17.00㎡	¥57,000	¥3,000	1ヵ月	0			
住居		中央線	吉祥寺	12分	Dポム	103	退去予定		1R	17.00㎡	¥57,000	¥3,000	1ヵ月	0			
住居		中央線	吉祥寺	12分	Dポム	108	即入居可		1R	17.00㎡	¥52,000	¥3,000	1ヵ月	0			

物件力の高い部屋は退去予定で**申込**！

物件力・入居力が低い、低賃料物件は苦戦中！

空室が出るとなかなか決まらない

住みたいランキング上位の吉祥寺に暮らしませんか。公園の緑に包まれ商業施設や商店街の利便性豊かな住環境

吉祥寺

209号室

JR中央線・京王井の頭線

「吉祥寺」駅徒歩

9分

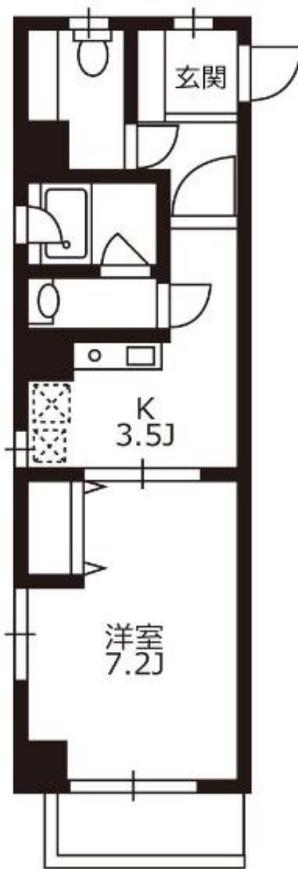


Photos～イメージ写真～



角部屋で採光たっぷり。明るく風通しの良いお部屋です。
奥行のあるクローゼットもついて大変便利です。

即入居可



1K/30.39㎡

賃料 95,000円 (共益費 7,000円)

Outline & Rental Conditions ～物件概要 & 賃貸条件～

- 物件名 : コア吉祥寺
- 住所 : 東京都武蔵野市吉祥寺
- 構造 : 鉄筋コンクリート7階建て
- 竣工 : 2003年3月
- 敷金 : 1ヶ月
- 礼金 : なし
- 契約期間 : 普通借家契約2年間
- 更新料 : 新賃料の1ヶ月分
- ・ 鍵交換代として24,200円(税込)がかかります。
- ・ 火災保険にご加入いただけます。(16,000円 2年間)
- ・ 賃料引落サービスをご利用いただけます。220円~/月(税別)
- ・ 退去時に室内・エアコンクリーニング費用55,000円(税込)を承ります。
- ・ 審査状況により保証会社をご利用いただく場合がございます。
- ・ 契約時は、前家賃は当月分分割りとし翌月分までお支払いいただけます。
- ・ ご契約は弊社にご来社いただけます。(下記住所参照)
- ・ 短期解約違約金あり(1年未満の解約は賃料・共益費1ヶ月分)
- ・ 短期解約違約金なしの場合は礼金1ヶ月となります。

※審査状況により収入証明が必要な場合がございます。

Equipment～設備～

- 都市ガス
- エレベーター
- オートロック
- 駐輪場(登録制・無料)
- CATV(J:COM)※一部別途契約
- インターネット(NTTフレッツ光)対応
- モニター付インターフォン
- フローリング
- バス・トイレ別
- 洗髪洗面化粧台
- 温水洗浄便座
- 高温さし湯機能・自動湯はり
- 1口ガスシステムキッチン
- エアコン(1基)
- バルコニー

※図面が現況と異なる場合は、現況を優先いたします。

賃貸物件のさらなる2極化

高額物件



都心・駅近・築浅

充実した設備

属性の高い入居者

満室 安定 安全 高利

低額物件

郊外・駅遠・築古

魅力ない設備

属性の低い入居者

空室 不安 危険 低利



借りて住みたい

1   3アップ 本厚木 小田急小田原線 >

2   3アップ 大宮 JR京浜東北・根岸線ほか >

3   1ダウン 葛西 東京メトロ東西線 >

4   3アップ 八王子 JR中央線ほか >

5   4ダウン 池袋 JR山手線ほか >

6   8アップ 千葉 JR総武線ほか >

7   4アップ 蕨 JR京浜東北・根岸線 >

8   9アップ 三鷹 JR中央線ほか >

9   7アップ 柏 JR常磐線ほか >

10   7ダウン 川崎 JR東海道本線ほか >

借りて住みたい

1   キープ 世田谷区 東京都 >

2   キープ 杉並区 東京都 >

3   キープ 新宿区 東京都 >

4   キープ 大田区 東京都 >

5   キープ 足立区 東京都 >

6   キープ 練馬区 東京都 >

7   キープ 品川区 東京都 >

8   3アップ 江戸川区 東京都 >

9   1ダウン 中野区 東京都 >

10   キープ 板橋区 東京都 >

賃貸ユーザー2極化？

郊外志向？

テレワーク可能な
業種・職種のみ



出社・通勤日数減

余暇の充実

安くて広いスペース



都心志向？

利便性
繁华性

強い！



限られた 賃貸ユーザー



こんな時代は！？



アフターコロナ賃貸経営ポイント

オーナー
(大家業)
の2極化

物件力
入居力
の強化

管理会社
(仲介会社)
の2極化

アフターコロナ賃貸経営ポイント

● 新常態への対応（遠隔・非接触）



アフターコロナ賃貸経営ポイント

- ネットは当然！オンライン・バーチャル対応



アフターコロナ賃貸経営ポイント

- P M系管理会社（ペット共生・ペット可・高齢者対応）



ありがとうございました

**公益社団法人
東京共同住宅協会**