アフターコロナで変わる? 不動産の売買マーケット

公益社団法人 東京共同住宅協会

理事、相談員黒田真隆

テーマ

- 1.コロナウイルス感染拡大による様々な影響
- 2.日本、そして東京の不動産は大きく値を下げるのか?
- 3.皆様の資産形成でこれから気を付けること
 - ①中古マンション(区分)
 - ②土地
 - ③収益物件(1棟アパート・マンション・ビル)
- 4.本日のまとめ

1.コロナウイルス感染拡大による様々な影響

上場企業の東京本社、移しても東京圏に 国交省調べ

東京都内の本社は移転しても東京圏内に置く――。国土交通省が今夏、都内に本社を置く上場企業約400社に聞いたところ、26%が本社の移転か縮小を検討していると答えた。移転先として考えるのは東京圏が最多だった。新型コロナウイルスの感染拡大に伴い在宅勤務が広がっているが、地方移転を検討する動きは鈍く、東京一極集中の是正は見込みにくい。

国交省によると、本社の移転または縮小を検討する企業は全体の26%にあたる約100社。うち14%は2020年に入ってから具体的な検討に着手したと答えた。業種別では不動産や小売り、製造業の回答が多い。

移転を考えている企業に移転先の候補地を聞いたところ、東京23区を挙げた企業が73%、23区外が17%だった。埼玉、千葉、神奈川のいずれかを挙げた企業は21%。名古屋圏や大阪圏など東京圏以外を候補としたのはそれぞれ10%未満だった

賃料削減や就労環境の改善が検討の主な理由に挙がった。賃料を抑えつつ、利便性の高い東京周辺での適地を探っているとみられる。

テレワークの普及で場所を問わずに働ける企業が増え、国交省の調査でも8月時点で81%がテレワークを利用と回答した。23%だった19年以前から急増している。 <u>テレワークの実施にあわせ、オフィス縮小を検討する動きも</u>広がる。

2020.11.02 日経新聞朝刊

在宅勤務 テレワーク 普及

2020.11.02 日経新聞朝刊

在宅勤務テレワーク普及



コロナ禍のオフィス賃料

20年上期(187

達した可能性がある。

促進など働き方の見直

るが、20年上期からの伸 日付特集面に掲載 びは鈍った。 は9年連続で上がってい 築後1年以上の既存ビル 傾向を鮮明にしている。 の賃料を示す指数が下落 築ビル(築後1年未満)

在宅勤務の定着でオフィ ス需要は減退するか(東 京都渋谷区のオフィス)

今年下期、本社調査既存は上昇鈍化

東京で新築ビル賃料の | 下げが目立つ 200 150 100 東京・既存 18 20 (注)1985年2月=100

新築で高額な賃料の大 因と考えられる。 33で前年同期に比べ ほぼ満室で の空室率は急上昇してい がった都心5区(千代田 と上がったようだ。 昨年より高くなっている 賃料を下げる動きも出始 2月に1・49%まで下 ただ、 前年同期と比べる オフィスの無 相場自体が

日経新聞朝刊 2020.12.24

ル%億円で

港区の本社ビルをカナダ る方針を固めた。 大で音楽ライブを開催で コロナウイルスの感染拡 700億円強となる見通 -ク (BGO) |大手不動産ファンド、 エイベックスは新型 に売却す 金額は

みられる。 きなくなるなど、業績が 悪化していた。発表済み を強化する狙いがあると わせ、資産の売却で財務 の希望退職者の募集と合

エイベックスは東京都

売却後は賃貸に切り替

る見通しだ。 は「エイベックスビル」。 いて最終決定し、公表す 24日にも取締役会を開 売却するの

エイベックスの本社ビル

[績改善策 資金化

え ため、 悪化している。 ない見通しだ。 最終損益が32億円の赤字 は最終的なもうけを示す 年4~9月期の連結決算 検討する可能性もある。 在宅勤務が普及し (前年同期は17億円の赤 エイベックスの業績は 当面は本社を移転 時機を見て移転を 長冬尓デオ 2020 同社では

日経新聞朝刊

来需要を見込んだ再開発用地取得事案

からTOB(株式公開買い付け)

11月12日に最初の提案をして

ムと買収交渉を始めた。

M&A新潮流 4

「オフィス需要は消えない」

月下旬、

三井不動産は読売新聞

グループ本社の仲立ちで、東京

ドが経営改革を迫っていた。

超の株式を取得した香港ファン

る機会を探ってきた。

保有資産の価値に比べ株価が

から東京ド

ムの再開発に関わ

低迷する東京ド

ムには、

5%

京ド

ムシティ。

三井不動産社

スタジアムなどが建つ車

カルシは日本の不動産に6

『ミクストユース』

(複合用途) ~8年前

の優良物件だ」と、

長の菰田正信は「我々が得意な

だまだやりようがある」と再開 会社化で合意した。菰田は「ま 動産取引も活況を呈した。 発の青写真を描く。 の高値を付けた2020年、 価格を2度引き上げ、26日に子 日経平均株価がバブル崩壊後

手不動産ファンド、 **敢高経営責任者** カナダに拠点を置く大 CEO) (BGO



買収し、 三井不動産は東京ドームを 再開発を計画する

よると、 と新設し た。 だ。 た。 低下。 ももくろむ。 市部の住宅は在宅勤務には狭 ラシャブ・デサイは「日本の都 18棟購入 門は今年、 産は魅力的な投資対象に映る。 的に抑えられている日本の不動 別の不動産取引額で世界1位 にも日本で大型買収を手がけ 金の8割を日本に振り向ける。 0億%(約1兆円)を投資する カルシは米モルガン・スタン 売り手となっているのは、 独アリアンツの不動産運用部 不動産サービス大手JLLに オフィス需要はなくならな 8月には賃貸マンションを の運営責任者だった00年代 独立した今回は「最大10 金融緩和で世界的に金利が の不動産ファンド 新型コロナの感染を相対 オフィスビルへの投資 したアジアファンドの資 東京は1~9月の都市 の号令をかけた。 東京に事務所を置い アジア太平洋代表の 「メズレ

しました。田大蔵、佐伯太朗、田大蔵、佐伯太朗、山下晃、 呼び水になる。 につながる。 産と比べて株価が割安な銘柄に をそれぞれ売却すると決めた。 型コロナウイルスで打撃を受け 業も不動産も新陳代謝は活性化 の旗艦店ビルを、 た事業会社だ。 - ルディングスは不動産子会社 東京ド ・買収)が新しい日本を築く ンドの関心も高まる。 ムのような保有不動 多様なM&A 三陽商会は銀座 三越伊勢丹ホ (敬称略)

松本萌が担当

『コロナ影響により衰退の可能性が高い』と言われる産業

BEACH (ビーチ)

- B ブッキング (旅行予約サイト) 旅行需要の減
- **E** エンターテイメント ライブ、コンサート中止
- A エアライン (飛行機) 各国で国内外ともに減
- C カジノ・クルーズ船 ダイヤモンドプリンセス号
- H ホテル・旅館 旅行、出張等の減

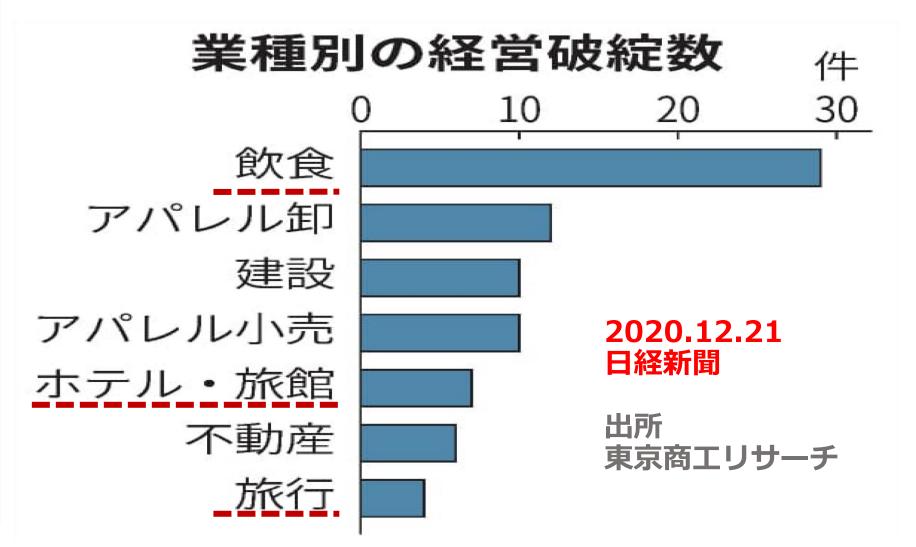
他には、飲食業界が消費者の利用手控え、

緊急事態宣言による自粛営業の影響が大きい

都内コロナ破綻、計200件に 飲食が最多

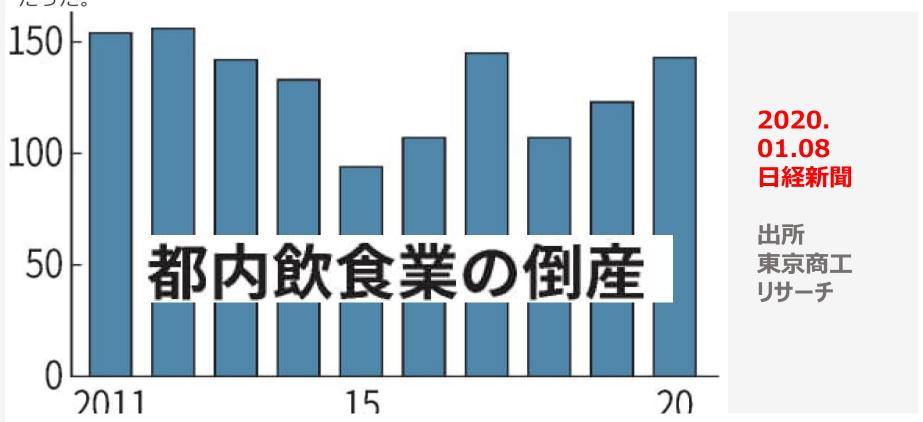
2020/12/21 18:31 日本経済新聞 電子版

東京商工リサーチによると、新型コロナウイルスの影響で経営破綻した都内の企業が200件になった。業種別にみると飲食業が29件と最も多い。会食の自粛や都からの営業時間短縮要請、 政府の「Go To キャンペーン」の一時停止などを受けた売り上げの減少が響いている。



東京都内の飲食店倒産16%増、全業種は12%減

東京商工リサーチは8日、2020年の都内飲食業の倒産(負債額1千万円以上)が前年比16%増の143件だったと発表した。20年4月の緊急事態宣言以降の休業や営業時間の短縮要請、外出する人出の減少などで飲食でとりわけ厳しい事業環境が続いた。1都3県でも前年比4%増の212件だった。



都内の倒産は2年続けての増加で、01年以降では4番目に高い水準だった。倒産原因としては「販売不振」が123件と最も多く、次いで「赤字累積など既往のしわ寄せ」(6件)が多かった。業態別では「酒場・ビアホール(居酒屋)」が2.6倍の36件と増加率が最も大きかった。時短営業要請による機会損失の影響が大きかったとみられる。

全国企業倒産集計

2020 年報

(株)帝国データバンク 情報統括課

電話:03-5775-3073

集計期間:2020年1月1日~12月31日

集計対象:負債 1000 万円以上の法的整理

倒産件数は 7809 件、2000 年以降で2番目の低水準

負債総額は1兆1810億5600万円、2000年以降最小

倒產件数

7809件

前年比 ▲6.5%

(前年 8354件)

負債総額

<u>1兆1810億5600万円</u>

前年比 ▲16.4%

(前年 1兆4135億8500万円)

全体では前年対比で減少するも、宿泊業は大幅増で過去3番目の多さ飲食店も過去最多と業種による差が大

中小の資金繰

民間短期融資 借

り換え期

ら6月末にかけて中小企 によると、 今年3月末か 中小企業が短期間の借り換えで資金をつながざるを得ない可能性がある。 行きが不透明ななかで金融機関は長期融資への振り替えに慎重で、多くの 年未満の短期が中心で、冬に向けて満期になる例が多いためだ。 直面している。 財務省の法人企業統計 新型コロナウイルス禍に苦しむ中小企業の資金繰りが新たなハード 夏場にかけて急増した金融機関の自己資金による融資は1 以上、 た。資本金1000万円 1億円未満の企業 3兆8000億円、 1年未満の短期借入金は 約6兆3000億円それ 経済の先

た」と漏らす。

企業の短期的な支払い能

短期負債が増えると、

短期で出すしかなかっ

自己資金での融資は

なければならなかったた

しがきかず早期に実行し

業の借入金は大幅に増え をみると、 年以上の長期借入金は約 ぞれ増えた。

金融機関は慎重

めに、

期中に返済しきれ

財務体質を改善させるた 低くなる。平時であれば 力を示す「流動比率」は

え置き期間も最長5年に えられたものが大半。 質無利子・無担保で、元 府系金融機関によるもの 設定できる。 や信用保証など政策に支 本を返済しなくてよい据 こうした政策の枠組み 長期借入金の多くは政

る企業が多い。

えることを銀行に相談す 末にかけて長期へ振り替 なかった短期融資は、

替えに慎重にならざるを 束が見通せない現状では 期を迎えるが、 期融資は冬場にかけて満 金融機関は長期への振り 感染の収

コロナ禍で急増した短

短期 長期 19年までの5年平均 2020年 (出所)法人企業統計

中小企業の借入金は急増

(3月末から6月末の増減額)

兆円

6

-2

になっている。

ある地銀

の幹部は「先行きの見通

施したとみられるが、

は支えきれない企業に実 ている企業や政府資金で

うした融資の多くは短期

資はメインバンクになっ

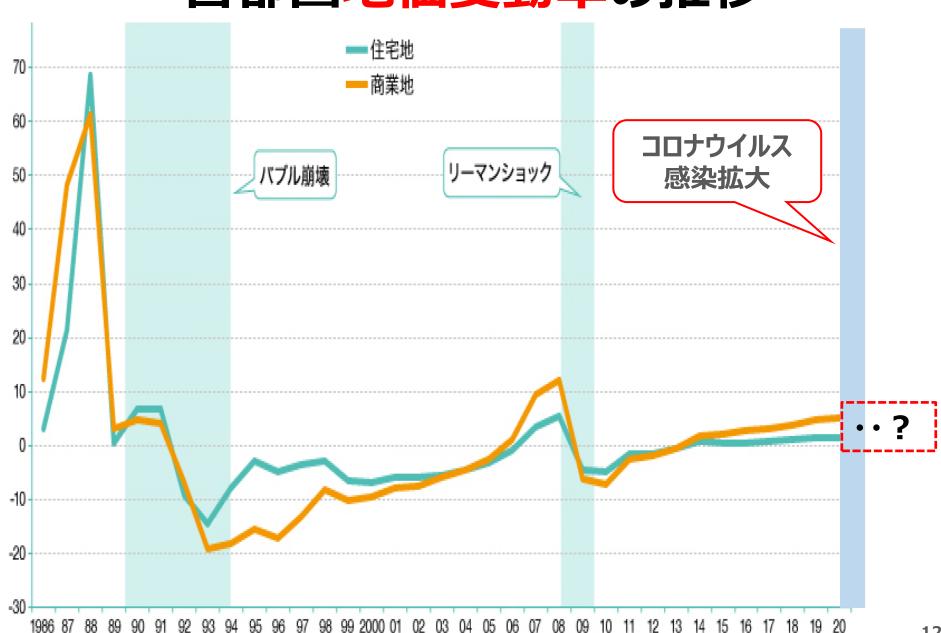
現時点で倒産の急増はみられない (倒産件数の推移) 1000 800 400 200 19年 20年 (出所)東京商工リサーチ

の外で、民間金融機関は

見で頭取を務める横浜銀 先にしっかり信用供与を 無利子融資の倍以上は自 行について「保証付きの 恭好会長は9月の記者会 独自の融資もしている。 己資金で出している」と 全国地方銀行協会の大矢 している」と述べた。 民間による自己資金融 「各行も主要取引

2020.11.02 経新聞朝刊

首都圏地価変動率の推移



2. 日本、東京の不動産は 大きく値を下げるのか?

過去30年に起きた2度の大きな地価上昇と下落 (1990年バブル崩壊・2008年リーマンショック)

①バブル崩壊前後の首都圏公示地価の動き

- ・1988年から金融緩和により、 住宅地・商業地とも驚異的な上昇
- ・1990年株価下落後も小幅下落が継続
- ・1992年に住宅・商業地ともマイナスに (以降リーマショック直前までプラスに浮上せず)

②リーマンショック前後の首都圏公示地価

・商業地は2006年、 住宅地では2007年に上昇に転ずる

アメリカの「サブプライムローン」と呼ばれる 低所得者向け住宅ローン証券化金融商品販売が 好景気をもたらし日本にもその影響が波及

- ・2008年9月 リーマンショック! 世界規模で金融危機が広がる
- ・翌年から住宅・商業地ともマイナスに転じる

以降アベノミクスまでプラスに浮上せず

バブル・リーマンショック後の地価下落・・・ バブル崩壊後14~15年・リーマンショック後では5年、 回復に期間を要した。

金融機関の「不良債権処理長期化」、リーマンショック「貸し渋り」による過剰金融引締めの影響大きく、不動産市場冷え込みと、多数の不動産会社の経営危機を誘引し業界低迷。

現在は、コロナによる金融への影響の兆候は見られず、政府はコロナ対策で、金融政策も緩和継続を先導しており、不動産の相場が大きく下落する可能性は低い。

一方、スルガ銀行・スマートデイズ問題に端を発した 不動産関連の融資審査厳格化の傾向は継続

金融機関の姿勢が市場に与える影響は大きい!

不動産価格査定の方法

①取引事例比較法

条件が似た取引事例の成約時期・立地条件・物件個別性などを 比較し、価格を査定する方法

②収益還元法

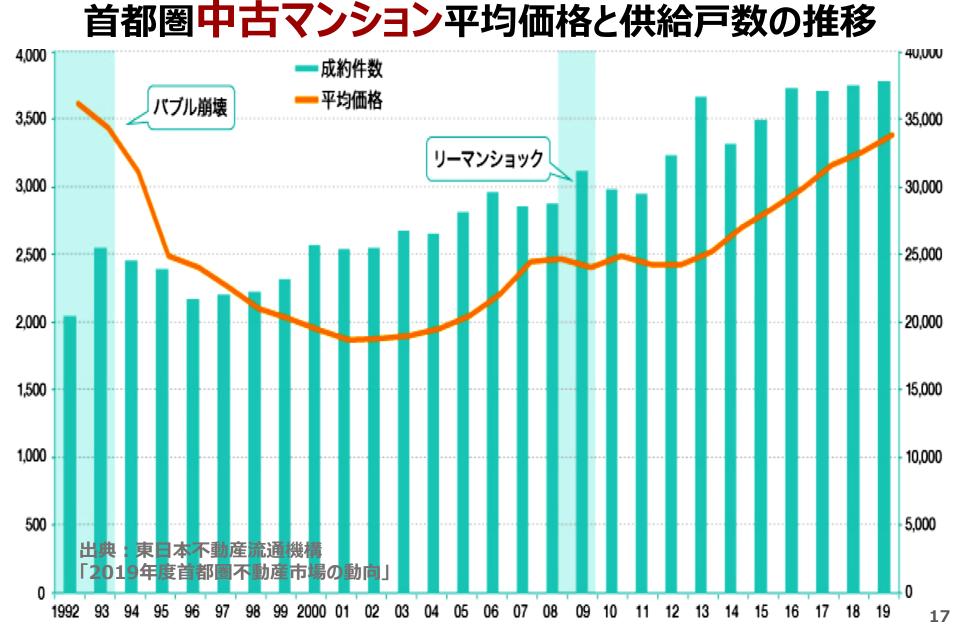
不動産が生み出すと期待される収益から価格を割り出す方法

価格と1年間の収益から計算する利回り(還元利回り)を表す・・・・空室率や期待賃料の影響は大きい

③原価法

対象不動産の再調達原価を求め、これにつき減価修正を行い 価格を算定する方法・・・不動産鑑定において採用されることが多い

3.皆様の資産形成でこれから気を付けること



中古マンション(区分)の動向

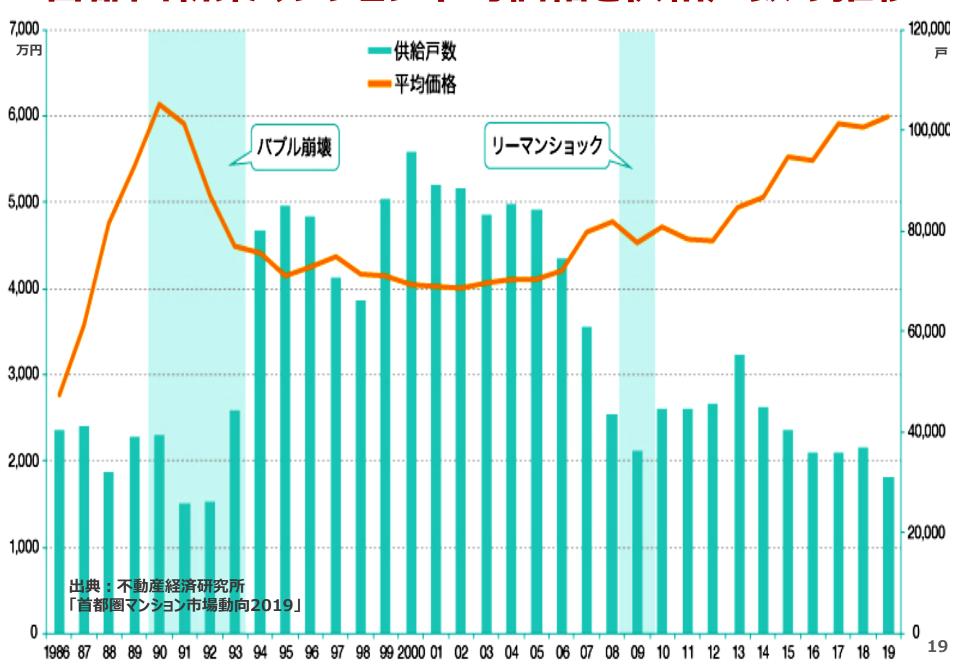
バブル崩壊後下落続き→2000年代後半に底→上昇→ リーマンショックで踊り場→昨年まで概ね右肩あがりが続いた。 成約件数1990年代半ばからの新築大量供給によるストック 増加を背景に拡大が続いた。

コロナ影響で昨年3月から数か月間成約件数大幅減少した が成約金額は下がることなく、むしろ上昇傾向が継続。

働き方変化(在宅ワーク)によりマンションより戸建が良い 志向の高まりによる買換えの為の売却、景気後退の影響で 所有者の収入減に起因し住宅ローン返済困難で売却すると いったやむなく手放す事例も起こりうる。

尚、都心の築浅物件は値崩れしないとの見方も多く、特に高額物件でも投資的なニーズにも支えられ下落の様子はみらない。但し全ての物件が上昇傾向という訳ではなく、個別格差も大きくなっている(売れない案件は下落一方)

首都圏新築マンション平均価格と供給戸数の推移



新築マンション(区分)の動向

バブル前の首都圏供給は年4万戸前後→バブル崩壊後に 急増→1994年以降は8万戸前後の供給が続いた。 これは地価が下落した都心部で開発が進み、都心回帰型の マンションブームが発生したため。

しかし、リーマンショック前の土地価格上昇に伴い供給縮小、 リーマンショック後は2013年を除いては、供給戸数が5万戸 を超えることなく推移。

リーマンショックによる中堅デベロッパー破綻に伴う大手デベロッパーの寡占状態が強まったことが供給抑制を起こした。

2020年はコロナ感染拡大の影響もあり約2万2千戸だった 供給戸数が、2021年度見込みでは31%増の3万2千戸と なる模様。

また、コロナ影響を大きく受けているホテル、小売業界の厳しい状況がマンションデベロッパーの用地取得に追い風となり将来の供給は増加する。

出典:不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」

マンション(区分)購入で気を付けること

■ 物件の立地を重視する

駅からの距離、高低差 近傍の施設(医療施設、商業施設、嫌悪施設など) 環境(眺望、音、高圧線の有無など)

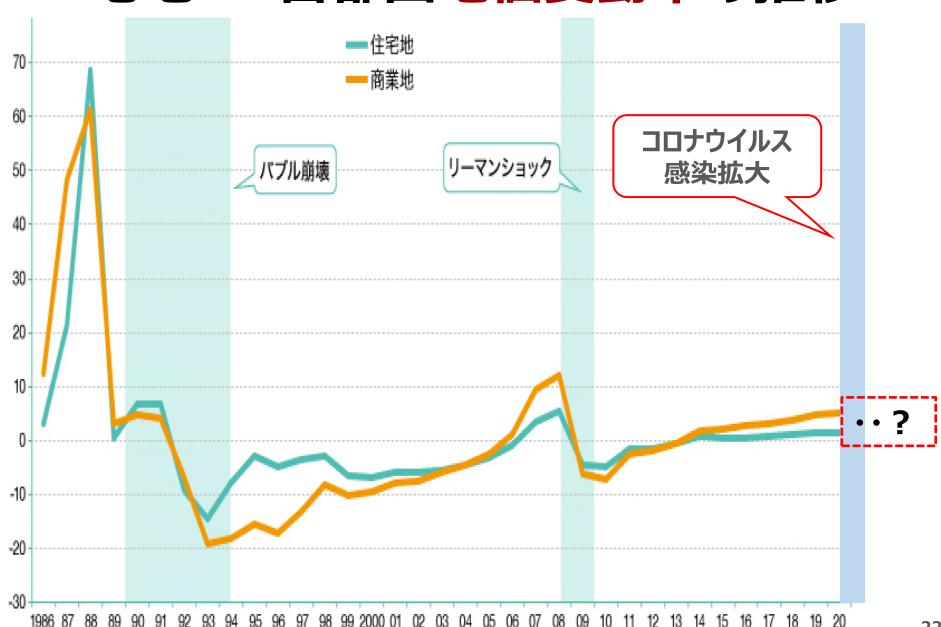
■ 今後の出費を確認 (特に中古物件)

大規模改修工事の履歴確認 修繕計画及び修繕積立金の状況把握 建物状況を確認

■ 売却や賃貸への転用した場合も事前に想定

賃貸の際の賃料確認

宅地・・・首都圏地価変動率の推移



宅地の購入でこれから気を付けること

■ 近傍成約金額と比較

査定はあくまで査定←意図的に高く又は安くするものもある 高低差や地形の違いを確認

■ 目的に合った活用ができるか確認

地形、道路付けにより建物形状や面積に違いあり 近隣状況、環境を確認

■ ハザードマップ、地盤データの確認

浸水被害、地震時の地盤液状化被害

収益物件(オフィスビル市況)

2019.12 三鬼商事レポート

2019年12月

平均空室率

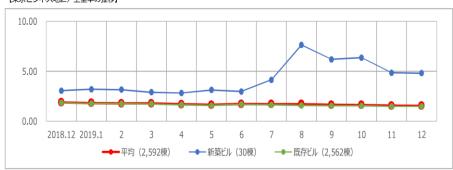
平均賃料

東京ビジネス地区

1.55% 前月比

▼ 0.01ポイント 22,206円 前月比

【東京ビジネス地区/空室率の推移】



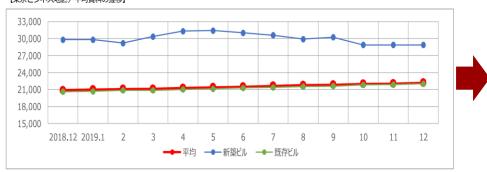
	2018.12	2019.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	1.88	1.82	1.78	1.78	1.70	1.64	1.72	1.71	1.71	1.64	1.63	1.56	1.55	▼ 0.01	▼ 0.33
新築ビル	3.07	3.21	3.17	2.90	2.83	3.13	2.98	4.15	7.64	6.19	6.36	4.86	4.82	▼ 0.04	▲ 1.75
既存ビル	1.85	1.78	1.75	1.74	1.66	1.59	1.69	1.64	1.59	1.56	1.55	1.49	1.49	0.00	▼ 0.36

(単位:%)

東京ビジネス地区の平均賃料は72カ月連続で上昇

東京ビジネス地区の12月時点の平均賃料は22,206円。前年同月比6.31%(1,319円)、前月比0.63%(140円)上げて、72カ月連続の上昇となりまし t:。

【東京ビジネス地区/平均賃料の推移】



2020.12 三鬼商事レポート

2020年12月

平均空室率

平均賃料

東京ビジネス地区

4,49% 前月比

▲ 0.16ポイント 21,999円 前月比

【東京ビジネス地区/空室率の推移】



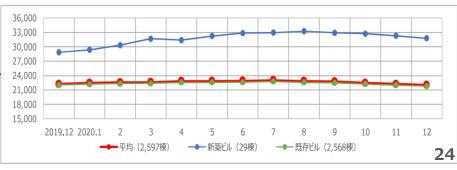
	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	1.55	1.53	1.49	1.50	1.56	1.64	1.97	2.77	3.07	3.43	3.93	4.33	4.49	▲ 0.16	▲ 2.94
新築ビル	4.82	3.37	3.95	2.97	3.31	1.85	2.51	2.13	2.46	2.31	2.13	2.89	2.95	▲ 0.06	▼ 1.87
既存ビル	1.49	1.48	1.42	1.45	1.50	1.63	1.95	2.79	3.09	3.47	3.99	4.38	4.54	▲ 0.16	▲ 3.05

(単位:%)

東京ビジネス地区の平均賃料は5カ月連続で下げる

東京ビジネス地区の12月時点の平均賃料は21,999円。前年同月比0.93%(207円)、前月比1.01%(224円)下げました。東京ビジネス地区では平均賃 料を5カ月連続で下げ、15カ月ぶりに2万2千円台を下回りました。

【東京ビジネス地区/平均賃料の推移】



収益物件(オフィスビル市況)

1993.12 三鬼商事レポート

2009.12 三鬼商事レポート

平均 空室率

既存ビル

7.69%

平均 賃料 34,621_円

0.91

4.03

6.77 ▲2.74



平均 空室率 8.09%

2009年12月時点

平均 賃料 **18,978**_円

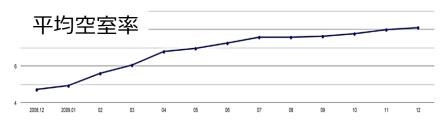
河比 ▼328円



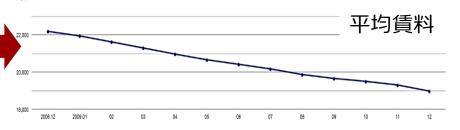
										/	•			
0									1990.	12 199	91.12	1992.12	1993.12	
										1990.12	1991.12	1992.12	1993.12	前月上
平均空室率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.39	1.79	5.09	7.69	▲2.



										1990.12	1991.12	1992.12	1993.12	
平均賃料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,197	44,193	39,829	34,621	
新築ビル	37,655	41,636	38,141	36,707	▼1434									
既存ビル	43,246	45,128	40,211	34,384	▼5827									



	2008.12	2009.01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	前月比
平均空室率	4.72	4.93	5.60	6.05	6.79	6.96	7.25	7.57	7.57	7.62	7.76	7.98	8.09	▲0.11
新築ビル	19.69	26.47	29.61	34.33	28.30	30.83	32.89	32.25	25.11	25.57	23.45	21.50	22.67	▲1.17
既存ビル	4.42	4.61	5.25	5.59	6.33	6.47	6.72	7.08	7.20	7.23	7.41	7.70	7.78	▲0.08



	2008.12	2009.01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	前月比
平均賃料	22,186	21,943	21,620	21,295	20,965	20,660	20,418	20,170	19,867	19,657	19,500	19,306	18,978	▼328
新築ビル	29,685	30,399	31,295	31,290	31,619	30,859	29,780	29,647	29,171	28,079	28,549	27,790	26,584	▼1206
既存ビル	21,927	21,599	21,280	20,995	20,691	20,390	20,188	19,941	19,646	19,470	19,282	19,109	18,817	▼292

収益物件のマーケット

住宅用以外の不動産では、オフィスや商業、とりわけホテル・店舗(飲食・アパレル)関連の市場が、大きな打撃を受けており、この影響は長期化しそう。

これまで市場を支えた「インバウンド需要」は現時点においてはほぼ消滅しており、国内のコロナ影響が収束したとしても、訪日外国人客が戻る為には(オリンピックや万博の開催のような一時的、地域限定的なものを除き)相当な時間がかかる。

これにより空室リスクの高まりと期待賃料の下落に加え、 先のスルガ銀行・スマートデイズ不正融資に端を発した収益 物件への融資厳格化の影響もあり、収益物件市場の冷え 込みが予測されますので、価格は徐々に下落していくものと 思われます。

収益物件の購入でこれから気を付けること

■資金計画の検証

自己資金割合、調達コスト(利率)

■賃料の検証

レントロールと賃貸契約書を確認(実行賃料か計画賃料か) 近傍相場との相違、近傍空室状況の確認

■支出の検証

商業ビル、オフィスビルは土地の固定資産税軽減が少ない

アフターコロナで変わる!
 不動産の売買マーケット

ご清聴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

理事、相談員黒田真隆