

【トピックス】

● コロナの影響を受けた不動産業は 73.6%：東京商工リサーチ

東京商工リサーチは 4 月 30 日、「コロナ禍における不動産業のアンケート」の調査結果を発表した。

2021 年 4 月のアンケートでは、コロナの影響を受けたのは 73.6%（220 社中、162 社）に達した。そのうち、「影響が出たがすでに収束」は 9.5%（21 社）。コロナの影響を受けた不動産業のうち、前年同月と比べて減収は 2020 年 5 月の緊急事態宣言下で 89.2%（242 社中、216 社）と約 9 割に達した。感染拡大から 1 年を経た 2021 年 3 月でも、71.0%（107 社中、76 社）と 7 割がコロナ禍以前と比べて減収となった。

2021 年 4 月時点で、コロナ関連の支援策の利用は 56.8%（220 社中、125 社）。同月の「廃業検討率」は 7.6%（197 社中、15 社）で全産業平均（6.8%）を上回り、コロナ支援による過剰債務を抱え、先行きの見通しが立たない状況で廃業を検討する不動産業が目立ち始めた。

東京商工リサーチは、4 月 25 日に東京・大阪・京都・兵庫の 4 都府県に発令された緊急事態宣言を受け、「コロナ禍で経済活動が停滞し、生活や事業の拠点を提供する不動産業の回復遅れは避けられず、今後は廃業や倒産が増勢に進む可能性が高まっている」と分析した。

なお、この調査は 2020 年 2 月～2021 年 4 月まで毎月実施されたインターネット調査「新型コロナウイルスに関するアンケート調査」における不動産業について、15 回分を分析したものである。

[「コロナ禍における不動産業のアンケート」調査：東京商工リサーチ](#)

● 2021 年 3 月の不動産業、7 割が繁忙期にマイナスの影響：タス

タスは 4 月 28 日、新型コロナウイルス感染拡大や東京オリンピック等が 2021 年度の不動産市場に及ぼす影響について調査した「不動産市場アンケート（2021 年 3 月）」の調査結果を発表した。

2020 年の東京 23 区への人口流入減少による影響について 5 段階（1：影響はない～5：とても影響がある）の設問に対し、全体の 94%に何らかの影響があり、うち 48%は影響度 4 以上（大きな影響があった）と回答している。「どのような影響があったか」という設問に対しては、「需要の減少」（63%）が最も多く、次いで「価格の下落」（19%）とマイナス面の影響を指摘する回答が多く寄せられたのに対し、「価格の上昇」（5%）、「需要の増加」（3%）という回答もあり、東京への人口流入減少の恩恵を受けた地域もあった。

2021 年の繁忙期に対するコロナ禍の影響については、97%が何らかの影響を受けており、うち 56%は影響度 4 以上（大きな影響があった）と回答。影響を受けた内容のうち、上位の項目は「需要の減少（51%）」「価格の下落（19%）」となった。

調査期間は 3 月 18 日～26 日。有効回答数は 174。回答者の業種は不動産が 71%、金融が 10%、その他（シンクタンク、コンサル等）が 19%。

[賃貸住宅市場レポート：タス](#)

- 東証1部・2部上場企業の2020年度の不動産譲渡差益、過去20年で最大：東京商工リサーチ
東京商工リサーチは4月16日、「2020年度『東証1部・2部上場企業 不動産売却』調査」の結果を発表した。

2020年度に適時開示で国内不動産の売却を公表した東証1部、2部上場企業は76社（前年度59社）で、2016年度以来、4年ぶりに70社を上回った。譲渡益と譲渡損の差額はプラス4,416億5,200万円に達し、過去20年間で最大となった。

東京商工リサーチは、2020年度は、コロナ禍で経営資源の有効活用や財務体質の強化が緊急の課題に浮上したほか、在宅勤務の広がりによる資産見直しが進み、不動産売却を押し上げた」と分析した。また、未だコロナ収束が見通せず、本社や事務所の整理統合・縮小などが進んでおり、2021年度も上場企業の不動産売却は活発に展開する可能性が高いと予測した。

この調査は、東京証券取引所1部、2部上場企業（不動産投資法人を除く）を対象に、2020年度（2020年4月～2021年3月）に国内不動産（固定資産）の売却契約、または引渡しを実施した企業を集計、分析した（各譲渡価額、譲渡損益は見込み額を含む）ものである。

[2020年度「東証1部・2部上場企業 不動産売却」調査：東京商工リサーチ](#)

- 地方・郊外への引越し意向は賃貸世帯で、2拠点居住意向は持ち家世帯で高い：大東建託
大東建託は4月28日、「新型コロナウイルスによる意識変化調査（第4回）」の結果を発表した。

2020年4月以降のテレワーク実施率は21.8%と前回調査の12月と同水準。「4月以降にテレワークをしていたが止めた」はテレワーク実施者で32.6%と12月より1.8pt低下した。

「コロナをきっかけにした引っ越し検討」では、郊外へ9.2%（12月比+0.2pt）に対して、都心へ7.8%（12月比△0.8pt）。地方へ10.3%（12月比+0.4pt）に対して、都会へ8.3%（12月比+1.3pt）。2拠点居住検討が9.6%（12月比+0.5pt）となった。

持ち家居住者と賃貸居住者別集計では、賃貸世帯の「コロナをきっかけにした引っ越し検討」では、郊外へ12.1%（持ち家居住世帯比+3.6pt）、地方へ12.7%（同+3.5pt）、都心へ8.2%（同+0.9pt）、都会へ10.3%（同+2.9pt）といずれも賃貸世帯のほうが高い。一方で、賃貸世帯の2拠点居住検討は8.4%（同△1.7pt）と持ち家世帯のほうが高い。

調査期間は2021年3月27日から同30日。全国2021名を対象としたインターネット調査。

[ニュースリリース：大東建託](#)

- 投資用区分マンション価格、2020年4～6月期から4四半期連続で上昇：ファーストロジック

ファーストロジックは4月15日、「投資用不動産市場調査 2021年1～3月期」の結果を発表した。投資用区分マンションの物件価格は1,723万円となり、2020年4～6月期から4四半期連続上昇し、2012年の集計開始から最高価格を更新した。区分マンションの利回りは6.94%と過去最低となった。1棟マンションの物件価格は2四半期連続で下落した。

調査期間は2021年1月1日～3月31日。対象は期間中に同社の不動産投資サイト「楽待」に新規掲載された全国の物件。

[プレスリリース：ファーストロジック](#)