

検索する



プロフィール未設定
法人コミュニティ会員



4



プロフィール未設定

0 フォロー 0 フォロワー

マイニュースをつくろう >
興味に合わせてカスタマイズできます

鈴木 優一
3分前

新興国通貨で考える分散投資の重要性

KYODO 共同通信
4分前

GoTo再開、県や地方単位でコロナ感染が落ち込んでいる場...

Engadget 日本版
4分前

Facebookがオーストラリアで行っていたニュース共有制...

野崎 浩成
5分前

相場全体にはもちろんネガティブだが、相対的に金利敏感の銀行株にはプラス。きょ...

長期金利上昇 0.17%に5年1ヶ月ぶりの水準

AFP AFPBB News
6分前

代替肉ピヨンド・ミート、マクドナルドとKFC親会社と...

KYODO 共同通信
6分前

宣言解除巡る首相会見を行わない官房長官

← コメントページ

業績向上のみに公開



社長ONLINE
最新の経営者発言
4 PICKS

この連載について

社長online 業績向上

フォローする

社長online 業績向上 配信用アカウント

チャンス到来！？コロナ禍がもたらしたニューノーマル【賃貸不動産】

2021/2/25

中小企業にとって、賃貸不動産事業（オーナー業）は、本業以外での安定的な収益向上、税金対策の為の新たな事業として欠かせないものになりつつある。しかし、コロナ禍によって、市況は大きく変化している。コロナ禍がもたらした賃貸不動産のニューノーマルについて4回にわたってお伝えする。第1回は、船井総研賃貸支援部松井哲也が、コロナ禍における賃貸不動産の現状について紹介する。

INDEX

コロナで激変 賃貸不動産市況

止まらない東京からの「転出超過」進む郊外移住

密や対面を避ける中で進む、不動産業界のオンライン化

この記事の著者 / 編集者



今井 俊介

フォローする

株式会社船井総合研究所 社長online 編集チーム

関連記事一覧

478 Picks

新型コロナ変異種の感染拡大 ロンドンを「都市封鎖」へ

毎日新聞 2020年12月20日

69 Picks

東京、1月の感染者は前月2倍超 コロナ、31日は新たに633人

共同通信 2021年01月31日

8 Picks

英、デンマークからの入国禁止 ミンクから人にコロナ感染した変異種発生で

毎日新聞 2020年11月08日

3 Picks

新型コロナ国内死者2000人 に 大阪や沖縄で増加目立つ

毎日新聞 2020年11月22日



コメントを書く（任意）

検索する



プロフィール未設定
法人コミュニティ会員

4



プロフィール未設定

0
フォロー

0
フォロワー

マイニュースをつくろう >
興味に合わせてカスタマイズできます

鈴木 優一
3分前

新興国通貨で考える分散投資の重要性

KYODO 共同通信
4分前

GoTo再開、県や地方単位でコロナ感染が落ち込んでいる場...

Engadget 日本版
4分前

Facebookがオーストラリアで行っていたニュース共有制...

野崎 浩成
5分前

相場全体にはもちろんネガティブだが、相対的に金利敏感の銀行株にはプラス。きょ...

長期金利上昇 0.17%に5年1ヶ月ぶりの水準

AFP AFPBB News
6分前

代替肉ピヨンド・ミート、マクドナルドとKFC親会社と...

KYODO 共同通信
6分前

宣言解除巡る首相会見を行わない官房長官

← コメントページ

業績向上のみに公開

しかし、第二波、第三波と進む中で、支出の削減などを考慮して「実家に帰る」「より安い家賃態に住み替える」などの傾向から退去が一部進み、入居が減って入居率が下がり、家賃が下落する傾向が起こっています。

また、こうした動きの背景には「巣ごもり」の中でたまつた自宅への不満もあります。日がな一日自宅にこもっていると、広い部屋や便利な住宅設備が欲しくなる。それを指示するように緊急事態宣言の発出前後から「書斎」や「騒音」の検索数が急増しています。

事業用不動産においては、コロナが収束の気配を見せないことから、リモートワークなども増え、オフィスはより郊外へ、より狭い物件への退去が増えています。

また、店舗においては、厳しい事情の業態（飲食、サービス）などを中心に退去が続出し、空きテナントが増えています。

これらの傾向は、都市部に近い（政令指定都市など）エリアほどより顕著に現れ、地方都市でも、少なからず影響は出ています。

しかし、裏を返せば、今までより家賃が下がり、空室が増えているのです。これを機会ととらえた投資家が、手が出しやすい空きテナントを活用したり、売却募集された物件を購入する動きも、徐々に増え始めています。

こうした事情から、不動産投資に向けられている視線は日に日に熱を帯びています。特に注目を集めているのが「東京」です。これまで東京の賃貸不動産市場において、家賃が下がる、物件価格が落ちるといった傾向は、数少ない不況下での一時だけでした。

コロナはいつかは収束に向かうとはいえ、まだまだ東京の賃貸不動産市況は良好とは言えません。しかし、一部の投資家は、アフターコロナ以降のインバウンドの回復や、企業活動の活発化を見据えて、積極的な投資に動いています。

止まらない東京からの「転出超過」進む郊外移住



コメントを書く（任意）

型コロナ

毎日新聞 2020年09月25日

2 Picks

9/29コロナ速報_東京都で212人感染

福井新聞オンライン 2020年09月29日

2 Picks

10/4コロナ速報_愛媛県で新たに1人感染 県内感染確認は42日ぶり

福井新聞オンライン 2020年10月04日

2 Picks

リバプールのスイス代表MFが新型コロナ陽性。チアゴ、マネに続いて3人目

フットボールチャンネル | サッカー情報満載！ 2020年10月06日

2 Picks

東京都 新型コロナ 191人の感染確認 100人超は2日ぶり

NHKニュース 2020年09月15日

1 Pick

コロナ禍が長引き、ペットブームも

福井新聞オンライン 2020年10月25日

検索する



プロフィール未設定
法人コミュニティ会員

4



プロフィール未設定

0
フォロー

0
フォロワー

[マイニュースをつくろう >](#)

興味に合わせてカスタマイズできます

鈴木 優一
3分前

新興国通貨で考える分散投資の重要性

共同通信
4分前

GoTo再開、県や地方単位でコロナ感染が落ち込んでいる場...

Engadget 日本版
4分前

Facebookがオーストラリアで行っていたニュース共有制...

野崎 浩成
5分前

相場全体にはもちろんネガティブだが、相対的に金利敏感の銀行株にはプラス。きょ...

長期金利上昇 0.17%に5年1ヶ月ぶりの水準

AFP AFPBB News
6分前

代替肉ピヨンド・ミート、マクドナルドとKFC親会社と...

共同通信
6分前

宣言解除巡る首相会見を行わない官房長官

← コメントページ

業績向上のみに公開

この方によろしくお手伝いありがとうございます。この後も祝いています。

在宅勤務によって通勤が不要になり、都心に住む必要がなくなったので、住環境に優れて面積の広い住宅が安価で手に入る郊外に移る。そんな動きが起こりつつあるのです。

大手不動産ポータルサイト（SUUMO）では、賃貸に限らず、売買においても、10月のページ閲覧数で前年同月比で23区外の伸びが顕著になっています。特に都市部から50～100km圏内、新幹線や高速道路で繋がれた内房総（木更津）や三浦半島（横須賀）、伊豆半島（伊東、熱海）が増えました。

その中でも千葉県房総地域は、アクアラインでの移動により、車で1時間程度で、東京23区、横浜・川崎と行き来できます。これらの安い土地を購入し、賃貸住宅の建築から家賃収入を得るという投資層も増えています。

また、成田空港、羽田空港、東京湾への移動もしやすく、輸送拠点、製造工場などの観点からも注目されています。

これらの地域は土地の価格や家賃も上昇傾向にあり、コロナ不況ではなく、コロナバブルが起こっていると言っても過言ではありません。ぜひ動向を注視してください。

一方、都市部では、コロナ不況が伝染し始め、失業率が上がり、生活困窮、低所得者層が増えています。中には、ネット難民のための住居斡旋として、年間300件ほどの賃貸契約をした都内（池袋）の会社も出てきています。最近では、生活保護層の仲介相談もNPO法人などを通じて増えてきているようです。

また都市部では、企業が経費を抑え、TV会議などで対応するケースが増え、法人の単身赴任が減少しています。またWEB授業との併用で講義を進める大学なども増え、地方からの学生下宿者が減少、さらには入国制限から、外国人の新規入居者が大きく減少しています。

会社や親御さんによる経費捻出で、比較的優良な賃貸に入居していた層が減少することで、賃貸不動産会社では入居契約が減少する傾向もあります。

密や対面を避ける中で進む、不動産業界のオンライン化



コメントを書く（任意）

検索する



プロフィール未設定
法人コミュニティ会員

4



プロフィール未設定

0
フォロー

0
フォロワー

[マイニュースをつくろう >](#)

興味に合わせてカスタマイズできます

鈴木 優一
3分前

新興国通貨で考える分散投資の重要性

共同通信
4分前

GoTo再開、県や地方単位でコロナ感染が落ち込んでいる場...

Engadget 日本版
4分前

Facebookがオーストラリアで行っていたニュース共有制...

野崎 浩成
5分前

相場全体にはもちろんネガティブだが、相対的に金利敏感の銀行株にはプラス。きょ...

長期金利上昇 0.17%に5年1ヶ月ぶりの水準

AFP AFPBB News
6分前

代替肉ピヨンド・ミート、マクドナルドとKFC親会社と...

共同通信
6分前

宣言解除巡る首相会見を行わないと官房長官

← コメントページ

業績向上のみに公開



画像提供：PIXTA

コロナによって、賃貸不動産のビジネスモデルも大きく転換しています。例えば、わざわざ来店しなくとも、オンライン上で接客、案内、契約などのすべて業務を進める「専門店」も出てきているほどです。

そうした会社では、あえてリアルな来店、接客、案内はせずに、地域に限らず、遠隔地のお客様を多く取り込み、効率的に売り上げるスタイルが、今後ますます増えていくでしょう。

また、空いた事務所、店舗などを活用し、テイクアウト専門レストランや、リモートワーク部屋などへ活用している業態も生まれてきました。今までより安く借り、高く貸す、また利益を生み出すビジネスモデルになっています。

元々、賃貸不動産は、空いた物件を、価値のある方法で貸す事ができれば、それでモデルになります。比較的安い家賃、安い価格物件などを仕入れ、トレンドになっている利用者・入居者に借りてもらう形が増えていくと思われます。

一方、コロナに左右されず、安定的に収益を確保する上で押さえておきたいのが、高齢者賃貸の需要の高まりです。団塊世代が70代を迎える、高齢者、後期高齢者層が急増してきています。

夫婦、単身で郊外の大きな持家を所有して住んでいたのが、病院や家族の近い地区の、住みやすい高齢者専門賃貸に移り住む動きも加速しています。

高齢者の住まいを扱うビジネスも進化してきており、単なる高齢者賃貸の仲介だけでなく、老人ホームの紹介、身元保証人代行ビジネスも増えてきました。また当然高齢者ですので、今後の不動産を活用した相続対策も出てきています。

今まで大量に入国していた外国人が、コロナにより一気に減ってしまったことで、外国人用に用意された賃貸物件、また民泊や短期賃貸物件の空室が問題化し、その物件を高齢者賃貸として転用しようとする動きも出てきました。

中小企業にとって、自分たちの事業以外に、安定的な資産形成による収益向上や、税金対策などの目的で、賃貸不動産の購入・運用といった法人投資は非常に増えてきています。



コメントを書く（任意）

検索する



プロフィール未設定
法人コミュニティ会員

4



プロフィール未設定

0
フォロー

0
フォロワー

[マイニュースをつくろう >](#)

興味に合わせてカスタマイズできます

鈴木 優一
3分前

新興国通貨で考える分散投資の重要性

共同通信
4分前

GoTo再開、県や地方単位でコロナ感染が落ちていた場...

Engadget 日本版
4分前

Facebookがオーストラリアで行っていたニュース共有制...

野崎 浩成
5分前

相場全体にはもちろんネガティブだが、相対的に金利敏感の銀行株にはプラス。きょ...

長期金利上昇 0.17%に5年1ヶ月ぶりの水準

AFP AFPBB News
6分前

代替肉ピヨンド・ミート、マクドナルドとKFC親会社と...

共同通信
6分前

宣言解除巡る首相会見を行わないと官房長官

← コメントページ

業績向上のみに公開

た会社はたくさんあります。

不動産が原因で会社をつぶしては、本末転倒です。必ず地域地域の賃貸不動産専門に扱う賃貸管理会社などに相談することをオススメします。

コロナによって不動産の在り方が大きく変わってきてている。今後はコロナの状況と人々の動きを意識しながら、投資すべき不動産を選ぶことが必要になる。次回は、郊外と大都市の変化についてお伝えする。

特集「賃貸不動産」

- 01 チャンス到来！？コロナ禍がもたらしたニューノーマル【賃貸不動産】
- 02 コロナ禍で不動産投資のエリア選びに変化!?都心VS郊外
- 03 【先進事例】“新時代”で勝ち残るためのビジネスモデル
- 04 時流とマーケティングから見た高齢者賃貸の魅力

【歯科】業界目標値2倍の売上を実現した、変化に強い組織づくり

社長online 業績向上 2021年02月24日

コロナ禍で不動産投資のエリア選びに変化!?都心VS郊外

社長online 業績向上 5時間前

その他の記事

2 Picks

2 Picks

コロナ禍で不動産投資のエリア選びに変化!?都心VS郊外

社長online 業績向上 5時間前

【歯科】業界目標値2倍の売上を実現した、変化に強い組織づくり

社長online 業績向上 2021年02月24日

関連記事

478 Picks

69 Picks



コメントを書く（任意）

検索する



プロフィール未設定
法人コミュニティ会員

4



プロフィール未設定

0
フォロー

0
フォロワー

[マイニュースをつくろう >](#)

興味に合わせてカスタマイズできます

鈴木 優一
3分前

新興国通貨で考える分散投資の重要性

共同通信
4分前

GoTo再開、県や地方単位でコロナ感染が落ち着いた場...

Engadget 日本版
4分前

Facebookがオーストラリアで行っていたニュース共有制...

野崎 浩成
5分前

相場全体にはもちろんネガティブだが、相対的に金利敏感の銀行株にはプラス。きょ...

長期金利上昇 0.17%に 5年1か月ぶりの水準

AFP AFPBB News
6分前

代替肉ピヨンド・ミート、マクドナルドとKFC親会社と...

共同通信
6分前

宣言解除巡る首相会見を行わないと官房長官

← コメントページ

業績向上のみに公開

英、デンマークからの入国禁止 ミンクから人にコロナ感染した変異種発生

毎日新聞 2020年11月08日

新型コロナ国内死者2000人に 大阪や沖縄で増加目立つ

毎日新聞 2020年11月22日



コメントを書く（任意）