

不動産調査

No.422 (2023/1/16)

令和4年度「土地月間」ウェビナー

● 講演

ウィズコロナ時代の賃貸市場と賃料の形成について …… 1

一般財団法人日本不動産研究所 審査部 不動産鑑定士 島田 博文

質疑応答 …… 14



一般財団法人
日本不動産研究所

● 講演

ウィズコロナ時代の賃貸市場と 賃料の形成について

プロフィール

一般財団法人日本不動産研究所 審査部 上席主幹
しまだ ひろふみ
島田 博文



平成2年に入所し、東海支社、横浜支所、本社事業部の現業部門のほか研究部、審査部を経験。数多くの鑑定評価経験のほか、法定再開発、調査研究、鑑定評価等の審査を担当。本社事業部の約11年間では賃料評価専門チームのチーフとして継続賃料や立退料の訴訟関連の評価等を担当。公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会実務修習講師、同連合会鑑定評価基準委員会委員、不動産鑑定士第3次試験試験委員、不動産鑑定士試験短答式試験委員、平成26年5月改正の不動産鑑定評価基準作成に係る国土交通省の検討ワーキング委員などを歴任。「賃料評価の実務」(清文社)、「不動産鑑定評価の新しい潮流」(住宅新報社)、「不動産評価の実務」(中央経済社)、「不動産鑑定訴訟法II」(青林書院)、「平成21年不動産鑑定行政法規の知識」(住宅新報社)、「不動産マネジメント入門」(東洋経済新報社)、「重要事項説明書・書き方のポイント」(8訂版)(住宅新報社)、「要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン」(住宅新報社)(いずれも共著)等。

ただいま紹介を頂きました、日本不動産研究所の島田です。本日は、ウィズコロナ時代の賃貸市場と賃料の形成について、お話をさせていただきますので、どうぞよろしくお願い致します。

最初に、世界の新型コロナウイルス感染症の陽性者数と死亡率について、簡単に説明します。日本はいま累積の陽性者数が7番目に多い国となっており、2000万人を超えている状況です。致死率は0.21%。これはオミクロン株が大流行して陽性者数が増えた影響が大きいところからです。

2番目に、新型コロナウイルス感染症の陽性者数と累積死者数について、国内の状況を見ていきます。第1波のころに緊急事態宣言が出されましたが、陽性者数はそれほど多くはなかった。ただ、未知のウイルスとして非常に危険視されていました。第4波でアルファ株の変異株に置き換わり、第5波のデルタ株で陽性者が非常に増えています。その後、いったん鎮静化したように見え

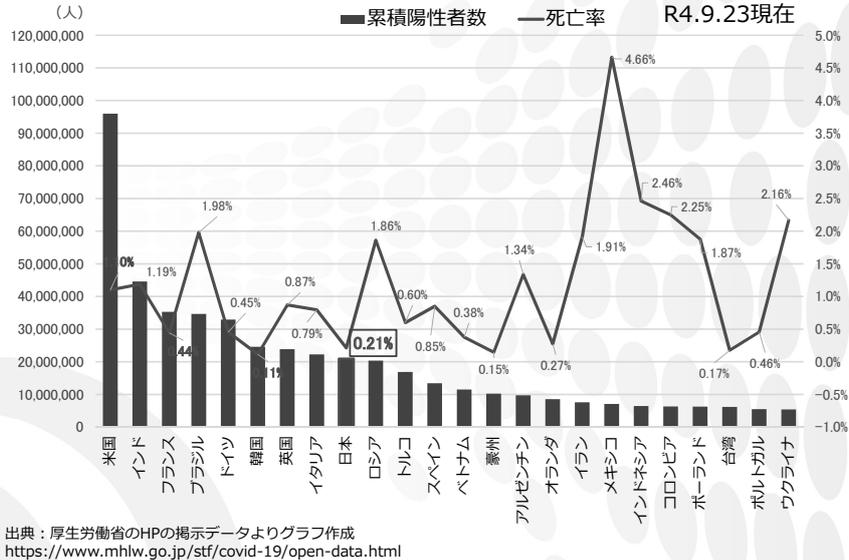
ましたが、第6波、第7波ではオミクロン株に置き換わり、急速に増えています。2022年9月15日現在の死者数が累積で約4万3000人です。

東京都では休業・時短要請が繰り返し行われてきました。また、ひとたび感染者が増えると緊急事態宣言が出されました。2021年3月に新型インフルエンザ等対策特別措置法(特措法)の改正がされて、まん延防止等重点措置が規定されましたが、その直後にまん延防止等重点措置をした後、第7波のころには、行動制限をしておりません。

ワクチン接種は第1回目、第2回目がいよいよ令和3年2月ぐらいから進捗していき、今や1回、2回目のワクチン接種率は8割を超えていますし、第3回目でも65%程度です。いま第4回目のオミクロン株対応のワクチン接種が始められている最中です。

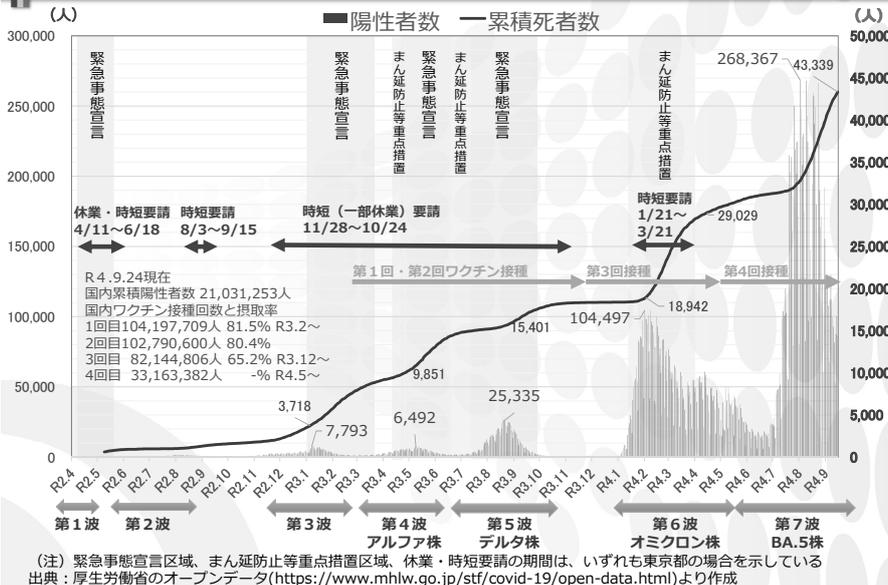
3番目に、コロナ禍で大きく変化したことについて、簡単に説明していきます。最初に基本的な対策について、

①世界の新型コロナウイルス感染症の陽性者数と死亡率



Japan Real Estate Institute Copyright © 2022 Japan Real Estate Institute All rights reserved. / 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。 4

②新型コロナウイルス感染症の陽性者数と累積死者数



Japan Real Estate Institute Copyright © 2022 Japan Real Estate Institute All rights reserved. / 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。 5

ご存じのとおり、3密の回避、マスク着用、手洗い、アルコール消毒、換気、健康管理に気を付けることです。これは現在も変わりません。コロナワクチンは、免疫持続期間が短く、また、変異株の出現頻度も高く、再感染リスクがあります。さらにブレークスルー感染が起きていることから、今後、変異株に対応したワクチンの追加接種が必要です。

つぎに、不要不急の外出自粛要請です。そのため、巣ごもり消費が起り、eコマース需要が増大し、B to Cの物販の市場が大幅に拡大しています。それから、都心店舗は集客が激減し、郊外の生活密着型の近隣スーパーの集客が非常に伸びています。現在は自粛要請や行動制限がなくなり、都心の物販店や飲食店舗の集客も回復傾向にありますが、まだ戻りきっていない状況です。

③コロナ禍で大きく変化したこと(ニューノーマル)

感染防止対策等	緊急事態宣言・まん延等防止措置	現在(2022年10月)
基本的な対策	<ul style="list-style-type: none"> ●3密回避、マスク着用、手洗い、アルコール消毒、換気、健康管理 ●ワクチン接種(2021年2月～) ●検査体制(PCR、抗原検査) 	<ul style="list-style-type: none"> ●基本的に変わらない ●ワクチンの免疫持続期間が短く、変異株の出現頻度が高く、再感染リスクがあり、ワクチン追加接種が必要
不要不急の外出自粛要請	<ul style="list-style-type: none"> ●巣ごもり消費の増大(eコマース増大) ●都心店舗は集客激減 ●近隣スーパー等の店舗集客が増大 	<ul style="list-style-type: none"> ●自粛要請がなくなり、都心の物販店舗、飲食店舗への集客が回復傾向 ●eコマースの増大傾向は変わらない
移動制限要請	<ul style="list-style-type: none"> ●感染拡大地域との移動制限 ●旅行、出張、帰省等が制限 ●オンラインでの会議、帰省など 	<ul style="list-style-type: none"> ●現在、移動制限はない ●全国旅行支援(10/11～12月下旬) ●ホテル稼働率の回復傾向が顕著
休業要請 時短営業要請	<ul style="list-style-type: none"> ●緊急事態宣言時の休業要請、解除後の時短営業等の協力要請 ●レジャー施設、大規模商業施設の売上激減 	<ul style="list-style-type: none"> ●大規模イベント等の協力要請はあるものの、休業要請等はない ●レジャー施設、大規模商業施設の売上は回復傾向が顕著
水際対策 インバウンド減少	<ul style="list-style-type: none"> ●原則、新規入国の一時停止 ●出国前72時間以内の検査証明等 ●入国時の検査(検疫強化) 	<ul style="list-style-type: none"> ●個人旅行の解禁(10/11～) ●外国人の入国時検査の原則撤廃 ●短期滞在の訪日ビザ免除 ●1日当たりの入国者数の上限撤廃
テレワーク推進	<ul style="list-style-type: none"> ●感染拡大地域の実施率が飛躍的に向上 ●IT企業、金融業関連の実施率が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ●テレワーク実施率は低下傾向が顕著であるが、特定の業種では定着化

Japan Real Estate Institute

Copyright © 2022 Japan Real Estate Institute. All rights reserved. / 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可なく使用、複製することはできません。

6

移動制限の要請は、当初、感染拡大地域の移動制限、旅行、出張、帰省といったことが要請され、オフラインからオンラインという形で会議や帰省を行おうという要請となりました。このため、ホテル業界等は非常に厳しい状況になりましたが、現在は行動制限、移動制限もしない状況となり、ホテルの宿泊需要は日本人向けの回復が顕著になっています。また、水際対策も大幅に緩和したので、インバウンド需要の回復がかなり見込まれるところです。

休業要請や時短要請も当初は行われ、その後、特措法の改正により強制力のある要請をしました。現在はもう、そのような要請はなされておらず、レジャー施設や大規模商業施設についても回復傾向にあります。

水際対策により、原則、新規入国の一時停止をしてきたことでインバウンドが激減しました。現在、水際対策は大きく緩和され、個人旅行の解禁、そして外国人の入国時の検査の原則撤廃等々が行われ、今後、インバウンドの回復が期待されています。水際対策はG7並みに制限を緩和しています。

テレワークの推進について、感染拡大地域ではテレワークの実施率が飛躍的に向上しました。特にIT系や金融系の企業が率先して実施しました。現在、内閣府が定期的に行っている新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査の5回の

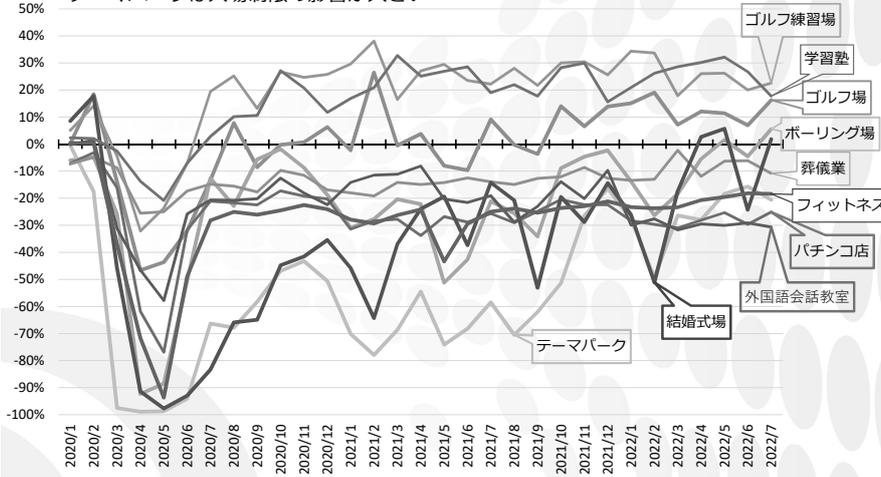
データから見ると、テレワークの実施率が低下してきている傾向が読み取れます。

このような変化の中で、現時点で言えることは、岸田政権は2022年9月8日に「Withコロナに向けた政策の考え方」を打ち出しています。新たな行動制限はしないで、重症化リスクのある高齢者、基礎疾患のある人、妊婦等を守ることに重点をおいて、感染拡大防止と社会経済活動の両立を図る方針としています。無症状や軽症の人に関しては、隔離はせず自宅療養とし、陽性者の全数把握はやめるなど、コロナ対策は新たな段階に移行しています。これは、パンデミックからエンデミックへと向かっているところであり、インフルエンザと変わらないような状態と考えられているところでしょう。

4番目に、データからコロナの影響がどう変化していくかを見ていきます。サービス産業について、コロナ前の2019年の月次売上高に対し、同月比で見えていくと、テーマパーク、結婚式場、パチンコ、フィットネスクラブといったところは行動制限の影響が大きく、ストンと売上が落ちています。これに対し、ゴルフ練習場やゴルフ場は、3密にならないし健康にいいこと、ゴルフ練習場は気軽に行けることから、コロナ前の売上の水準を維持しています。学習塾は、少子化になり教育が非常に厳しい状況にありましたが、コロナによる教育の遅れを心配して一人当たりの子どもにかかる学習塾の費用が上が

④ サービス産業の2019年(コロナ前売上高)の同月比

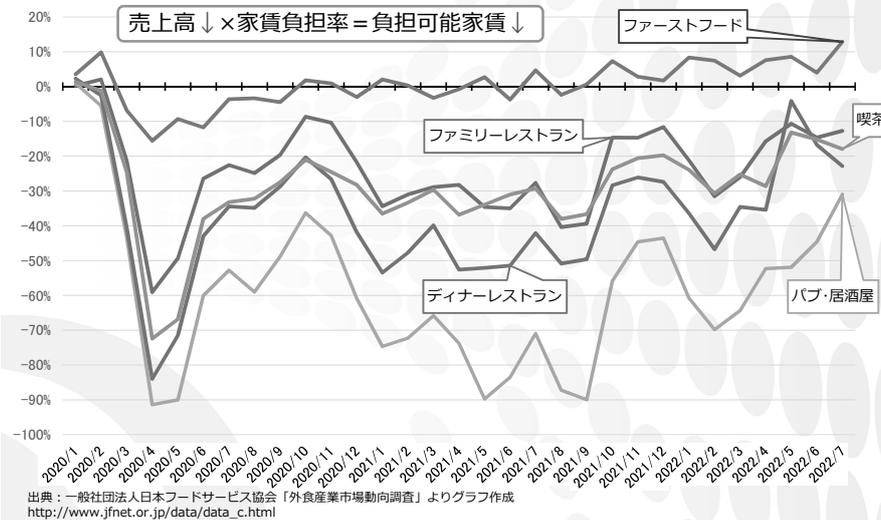
- ゴルフ練習場、学習塾、ゴルフ場はコロナの影響がほぼない
- 営業自粛等が要請された業種はコロナの影響が大きい、全体的に回復傾向
- テーマパークは入場制限の影響が大きい



Japan Real Estate Institute Copyright © 2022 Japan Real Estate Institute All rights reserved. / 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。 7

⑤ フードサービス業の2019年売上高の同月比の推移

- ファーストフードはコロナの影響がほぼない
- 営業自粛等が要請されたパブ・居酒屋はコロナの影響が大きい、回復傾向



Japan Real Estate Institute Copyright © 2022 Japan Real Estate Institute All rights reserved. / 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。 8

り、コロナ前の水準をキープしています。

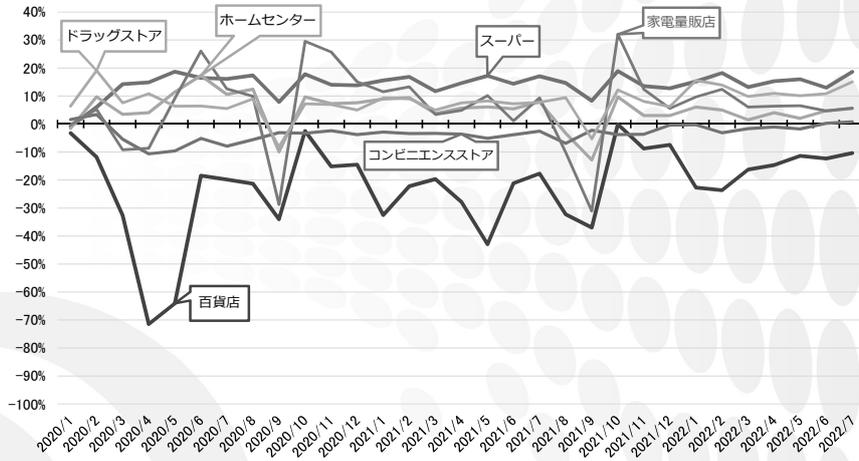
5番目に、フードサービス業は全般的に行動制限により、厳しく落ち込んでいますが、その中でパブ、居酒屋が厳しい状況にあります。ファーストフードに関しては、短時間で食べられ、テイクアウト、デリバリーができることから、コロナ前の水準とあまり変わらない状況にあります。

一般的に賃借人が売上高から負担できる賃料を求める方法として、売上高に家賃負担率を掛けて求める負担可能賃料という考えがあります。売上が落ちることにより、家賃負担も落ちることになるので、コロナ禍では非常に厳しいことが分かります。

6番目に、小売業について、2019年の月次商品販売額の同月比の水準で見えていきます。コロナにより当初、百

⑥小売業の2019年商品販売額の同月比の推移

- 在宅需要が続き生活密着型（スーパー、ホームセンター、ドラッグストア）は強い
- 百貨店は行動制限がないと回復傾向（高額品の売れ行きが大きい）



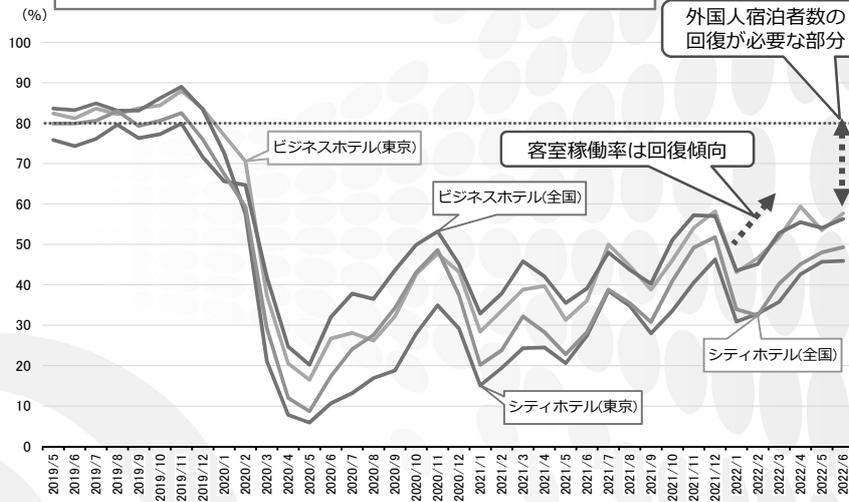
出典：経済産業省「商業動態統計調査」より作成
<https://www.meti.go.jp/statistics/tyo/syoudou/result-2/index.html>

Japan Real Estate Institute Copyright © 2022 Japan Real Estate Institute All rights reserved. / 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。

9

⑦ホテルの客室稼働率の推移

客室平均単価(ADR) ↑ × 稼働率(OCC) ↑ = 1室当り収益(RevPAR) ↑



出典：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」よりグラフ作成
<https://www.mlit.go.jp/kankocho/siryou/toukei/shukuhakutoukei.html>

Japan Real Estate Institute Copyright © 2022 Japan Real Estate Institute All rights reserved. / 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。

10

百貨店がストンと落ちていますが、それ以外のドラッグストア、ホームセンター、スーパー、家電量販店は軒並み、コロナ前の売上の水準を維持しています。これは生活密着型の商業であり、在宅需要、巣ごもりに適していることから売上が上がっているということです。コンビニエンスストアについては、都心型が苦戦しているため若干低迷している状況かと思えます。

7番目に、ホテルの客室稼働率の推移を見ていきます。ホテルも行動制限の影響を受け、非常に大きく落ち込み、最初の緊急事態宣言時は稼働率が10%を割っています。そこからGo Toトラベルで盛り返したものの、感染拡大等があり稼働率は落ちていきます。しかし、行動制限をしなくなってからかなりの回復傾向がみられます。ただ、一つ言えるのは、インバウンドの需要が消失しており、

一定の割合がインバウンド需要で占めていたのが、その分、稼働率がコロナ前の80%以上に戻っていないのが現状です。

いま全国旅行支援が行われており、需要回復、水際対策の全面的な緩和により、この回復傾向がより顕著になるだろうと予測されます。

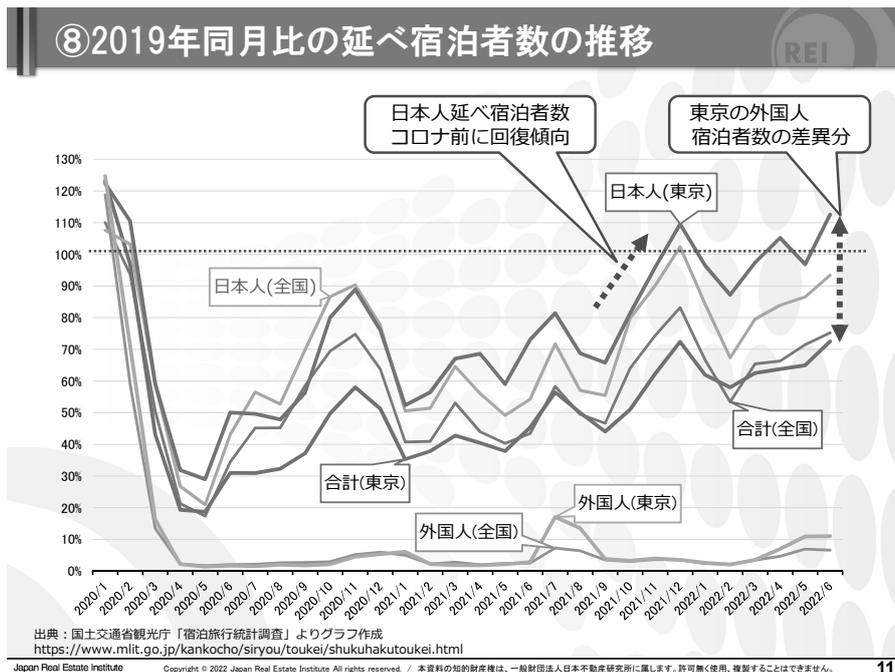
8番目に、2019年同月比の延べ宿泊者数の推移を見ていきます。日本人と外国人に区別されていますが、外国人に至っては基本的に水際対策で入国が禁止されているため、ほぼ0%で推移しています。東京オリンピック・パラリンピックのころに少し上がっていますが、ずっと下がってきている状況です。外国人宿泊者数の差異分が戻ってくることにより、ホテルの稼働率が8割の水準を超えてくるところでしょう。

9番目に、コロナ禍のアセットタイプ別の不動産賃貸市場の影響について、説明します。まず、オフィスについて、コロナの影響を「中」としました。これは2020年のオリンピック・パラリンピックに向け、東京都市部は都市再開発が進んでおり、オフィスの供給量も増えており、また2023年、132万㎡の床が供給されます。さらに、そのまた2年後にも大量供給されることにより、一段の需給悪化が生じる懸念があります。ただ、オフィス仲介業者の三鬼商事の空室率のデータを見ると、東京で6%ぐらいです。そこからさらに一段、空室率が上がる状況

にもないところです。だいたい賃料を考える時に、空室率7~8%になると賃料は大幅に下落する傾向にあり、逆に、空室率が3%を切るようになると賃料は上昇するとよく言われ、それにつられ継続賃料も上下すると考えられます。

もう一段の需給悪化の懸念もありますが、これがコロナの影響かどうかは、また微妙なところ。テレワークについて、IT系の企業が率先して事務所移転、床面積を減らす方向にありましたが、その後すぐにテナントの埋め戻しも行われてきており、必ずしもテレワークにより需給が緩和していくことは少ないのではないかと考えられます。今後、この点については注視が必要なところ。です。

都心商業はコロナの影響が大きかった。行動制限により、アパレル、飲食、百貨店、フィットネス、アミューズメントは大変厳しい状況が出てきていると言えます。売上が減少して歩合賃料化するとか、飲食店が退店し、それに代わるサービス系のテナントに入れ替わることも起きています。物販店舗は縮小しようという傾向もありますし、モノの売り方自体もそこでモノを買ってもらうわけではなく、体験型の、ある意味ショールーム化して、そこからECサイトに誘導する流れがだんだんできつつあるのではないかと思います。銀座などを見ても、そういった店舗が増えてきている印象があります。



⑨コロナ禍のアセットタイプ別不動産賃貸市場への影響

用途	影響	概要
オフィス	中	<ul style="list-style-type: none"> ● 空室率は上昇（一部解約、返床等）、新規賃料は下落傾向 ● 東京は2023年の大量供給（132万㎡）で、もう一段需給悪化懸念も ● テレワークの影響は業種により影響がみられるものの、限定的だろう
都心型商業	大	<ul style="list-style-type: none"> ● アパレル、飲食、百貨店、フィットネス、アミューズメントなどは大変厳しい ● 売上減少し、歩合賃料化、飲食退店後の美容整形等へテナントチェンジ等 ● 物販店舗のショールーム化の進展（リアル店舗からECへ誘導） ● ラグジュアリーは一部に良好なテナントも
郊外型商業	小 影響のない業種もある	<ul style="list-style-type: none"> ● 大規模商業施設は時間滞在型ショッピングのため厳しいが回復傾向 ● 業種によりコロナの影響がない→巣ごもり消費関連中心 【コロナの影響がない業種】食品スーパー、ドラッグストア、ホームセンター、家電量販店、家具用品店、百円ショップ、ディスカウント店
ホテル	大	<ul style="list-style-type: none"> ● 売上減少（営業自粛、外出（移動）制限、訪日客ゼロ、在宅勤務等）
物流施設	ない	<ul style="list-style-type: none"> ● 巣ごもり消費等で、EC市場に波及し、物流施設の需要増大へ ● 物販系分野のBtoC-EC市場規模及びEC化率は増大
共同住宅	ない	<ul style="list-style-type: none"> ● ほとんど影響がない（都心の一部で地方移住がみられるが影響は限定的） ● 不景気の有望アセット（ホテル開発から共同住宅開発へ転換するデベロ）
底地	ない	<ul style="list-style-type: none"> ● 借家には影響があるが、借地には影響がほとんどない ● 今後、借地上の建物運営（商業施設）により間接的に影響を受ける場合も
ヘルスケア	ない	<ul style="list-style-type: none"> ● ほとんど影響がないが、入居までに時間がかかるケースが多い

Japan Real Estate Institute

Copyright © 2022 Japan Real Estate Institute. All rights reserved. / 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可なく使用、複製することはできません。

12

ラグジュアリーテナントは、一部に、良好なテナントもいます。コロナ禍にあり不景気に株価が上がることで、富裕層の人にとってみると外出が制限され、楽しみが「高級品を買う」ところに行く傾向もありますから、ある意味、ラグジュアリーはほかと比べるといいと言えます。

郊外型商業は、コロナの影響が「小さい」、ないしは影響が「全くなくプラス」に出ています。データのとおり、コロナ前の水準をキープしています。大規模商業施設に関しては、時間滞在型のショッピングであることから、厳しい。それに対し、小商圏を中心とする食料品スーパー、ドラッグストア、おうち需要のためのホームセンター、家電といったものは非常に好調です。ある意味、コロナになり、都心が厳しくなり、郊外がよくなるという、立地の転換的なことが起きています。

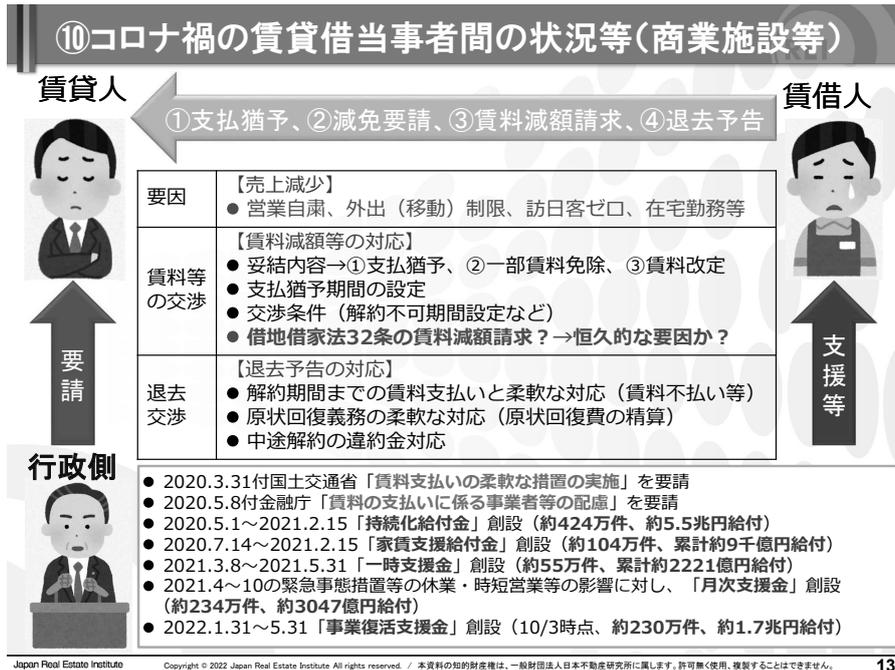
ホテルについては、先ほどの稼働率や宿泊者数の統計を見ても分かるとおりで、営業自粛や行動制限、それからインバウンドの消失といったところで非常に大きな影響を受けています。逆に、物流施設はeコマースの進展があり、B to CのEC市場の規模が非常に増えています。経済産業省の電子商取引の実態調査ではEC化率は2019年で6.8%ぐらいしかなかったものが、2021年は2ポイント増え、8.8%という結果になってきています。アメリカのEC化率は14%ぐらいあり、日本ももっと伸びる

だろうと予測されています。

共同住宅について、コロナの影響は「ない」としましたが、コロナの当初は移動制限があり、東京に入ることできないところがあったために、スモールサイズのレジデンスについては一部、非常に影響を受けましたが、現在は、解消されています。あとは地方移住や郊外に移住して、もっと広い部屋で生活していきたい、巣ごもりになり狭い部屋にいるのがいやだという需要も一部にはありましたが、全体的に対しては数パーセントのウェイトではないかという印象があります。

底地については、借家と違い建物投資がない分、地代の額が相対的に低いという特徴があり、借地には影響がでていません。ヘルスケアについても影響はほとんどありませんが、入居者が高齢者ということもあり、感染リスクを考慮して慎重に入居を図らなければいけないことから、入居手続きに時間が若干かかっています。

10番目に、コロナ禍の賃貸借当事者間の状況について、説明をします。2020年3月31日付で、国土交通省が関係団体に「賃料の支払いの柔軟な措置の実施」を通知しています。その後、金融庁も2020年5月8日に同じような通知をしています。売上が減少して賃料を払うのが非常に厳しい状況にあり支払いを猶予してほしい、ないしは減免要請に、できる限り対応してほしいという、お願いベースの文書が通知されました。諸外国でも同じ



ようなことが行われ、特に支払い猶予、それから一定の期間の解約の制限、債務不履行に伴う解約を認めないという措置がとられていました。その次に賃料減額請求とか、逆に、契約の解約をして退去するテナントも見受けられました。後から説明しますが、賃料減額は非常に時間がかかる請求になりますので、それほどには行われていないのが現状です。

11番目に、コロナ禍の商業施設等の休業等に関して、賃料減額の考え方について、まとめたものになります。コロナ禍の休業要請等は、特措法45条に基づき強制的に行うことができ、従わなければ公表ということになります。また、自主的な協力要請がありますが、その時に休業を本当に自主的に判断できるかどうかという問題があります。

新型コロナウイルス感染症の拡大は、不可抗力により感染症の拡大が生じていると考えると、これを履行不能の問題として捉え、「全部不能」とか「一部不能」という考え方があります。なお、民法の債権法改正の施行日がちょうどコロナが始まった2020年4月1日なので、ほとんどの賃貸借は改正前の民法が適用される場所です。

そのような状況で「履行不能」となると、賃貸借契約後の後発的不能となり、民法536条1項の「危険負担」として扱われるという考え方があります。その場合、賃

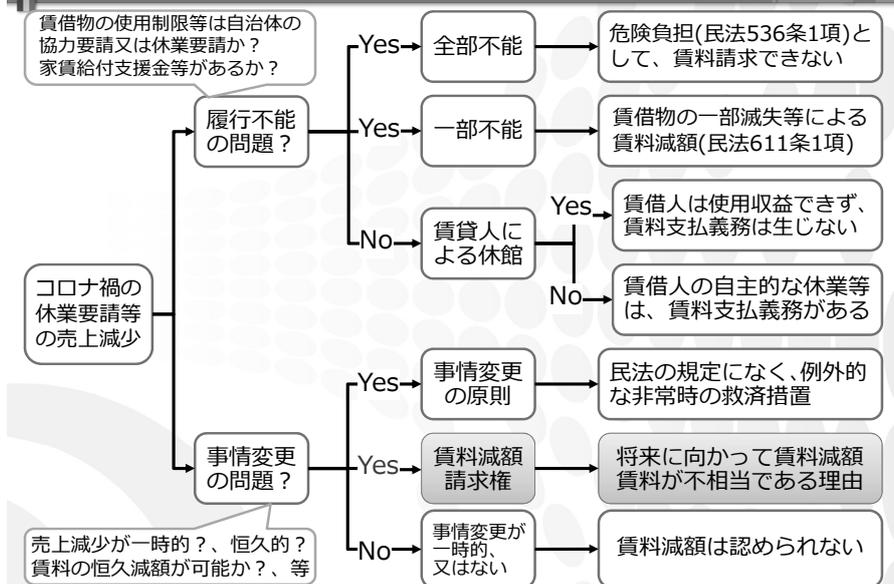
貸借契約書にどんな約定をしているのかをチェックしなければなりません。このような考え方は、東日本大震災の時に適用された判例があります。

それから「一部不能」に関しては、民法611条1項の「賃借物の一部滅失等による賃料減額」という考え方があります。この条文は、民法改正後は「減額請求ができる」ではなく「当然に減額できる」という規定に変わっています。「一部滅失等」と言いましたが、改正前民法では「一部滅失」しか規定されていませんでした。しかし、解釈上は「その他の事由」も考えられており、改正民法では「その他の事由」を入れています。その中で「感染症の拡大に伴い一定の期間営業できない」というのもある意味、「滅失等」に該当すると考えられます。ただし、このような場合に民法611条1項を適用した判例はありませんので、今後、判例の集積を待つところかと思えます。

それから、賃貸人からの要請による休館をした場合、「賃借人は使用収益できず、賃料支払義務は生じない」という解釈が考えられます。逆に、賃借人が自主的に休業することになると「賃料支払義務はある」という考え方になります。これは2020年4月に、法務省が賃貸借に関わるコロナの影響についてQ&A形式でホームページに記載した内容になります。

それに対し、もう一つ下の段の、事情変更の問題とし

⑪ コロナ禍の商業施設等の休業等と賃料減額の考え方



Japan Real Estate Institute Copyright © 2022 Japan Real Estate Institute All rights reserved / 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。 14

て捉えられるかという論点があります。「事情変更の原則」は民法に規定がありませんが、私法の一般法理とされ、「例外的非常時の救済措置」とされています。そのため、要件が非常に厳格です。契約を締結した基礎事情がなくなり、それが予見不可能な状況で契約どおりにその実行を求めることは信義則上、非常に酷です。契約した時に比べ、今が戦時体制下になっているとか、ハイパーインフレが起き物価が10倍、20倍になったとか、そういう時にそのまま契約を履行させるのは酷だというようなケースがよく例示されます。しかし、この原則を適用した最高裁判例はないと言われています。

民法改正の過程でこの原則を規定に入れようとしたのですが、産業界の反対等もあり、見送りとなりました。この原則は、非常時の例外的、特例的な措置であり、今回のコロナについて、当てはまるかどうかという疑問なところがあります。

次に考えられるのが賃料減額請求権の行使です。地代だと借地借家法11条、家賃だと32条となります。賃料が客観的に不相当になり、その「不相当」の事由として、公租公課の増減、土地・建物価格の高低などの経済事情の変動、それから近傍同種の建物の賃料との比較などを考えた上で不相当となっていれば、将来に向かって賃料の減額ができます。減額を前提に話しましたが、増額もできますので賃料増減請求権として規定されています。

賃料増減請求権は、一方的な意思表示で法的な効果が生じるという形成権となります。

ここで言う「相当な賃料に改定できる」ということで、訴訟では「相当賃料」と言われます。不動産鑑定士の立場からは、相当賃料は継続賃料の鑑定評価で行われます。訴訟になると、原告も被告も継続賃料の鑑定評価書を証拠として提出し、相当賃料の妥当性について主張します。最終的に裁判鑑定が行われることが多く、その結果を受けて和解勧告がなされます。和解がまとまらなければ判決となります。本来、コロナによる事情変更が一時的なものであり、すぐ回復するようなものと捉えると、恒久的な減額には向かないということとなり賃料減額請求権の適用はないと考えられます。ただし、このような判例があるかというところはありませんので、判例の集積を待たなければいけないのが現状です。

12番目に、賃料増減請求による賃料改定の流れを簡単に見ていきます。一般的に賃料改定の流れの中で、賃料増減請求権を適用した場合は時間がかかります。まず、賃料改定の交渉方針を考え、交渉を開始します。賃料増減請求権は形成権の行使となりますので、一般的に内容証明郵便を送り、相手方にそれが到達することが前提になり、その効力が発生します。相当賃料額について交渉がまとまらなければ、まず調停を申し立てます。これを調停前置主義といいます。調停は、まとまるまでに期日

⑫ 賃料増減請求による賃料改定の流れ	
段階	留意点等
①交渉方針の検討	<ul style="list-style-type: none"> ● 契約内容の確認（直近合意時点、現行賃料、特約等） ● 賃料増減額とレンジの検討（不動産鑑定士の参考意見等） ● 従前の経緯を含め、不相当性の判断に影響を与える事情の有無
②交渉開始	<ul style="list-style-type: none"> ● 書面で賃料改定の申入（改定額、改定期等）、交渉開始 ● 交渉がまとまれば改定覚書の作成（改定期、改定額、差額の精算の有無とその額など）
③調停申立	<ul style="list-style-type: none"> ● 当事者間での協議・交渉がまとまらない場合、調停申立へ ● 賃料増減請求は訴訟の前に調停が必要（調停前置主義） ● 調停委員には弁護士、不動産鑑定士の2名がつく（東京簡裁）
④訴訟提起(地裁)	<ul style="list-style-type: none"> ● 調停不成立の場合、訴訟提起で解決を図る ● 基本的な争点は、賃料増減請求の当否と相当賃料額の判断 ● 裁判鑑定がなされるのが一般的で、その後、和解勧告 ● 和解条項は、①改定期・改定額、②差額の精算の有無、精算額（金利10%の取扱い） ● 裁判鑑定に不合理な点があり、相当賃料額に大きな開きがある場合、和解をせず判決を受ける（一番は裁判鑑定が尊重される）
⑤控訴審での解決	<ul style="list-style-type: none"> ● 一番鑑定の問題点を整理し、利益回復できる和解に持ち込む ● 高裁の和解勧告は従う（上告はほぼ困難で、不受理となる）

Japan Real Estate Institute Copyright © 2022 Japan Real Estate Institute All rights reserved / 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可なく使用、複製することはできません。 15

が6回から8回ぐらいは入るかと思います。月に1回の期日なので、調停が成立するまでには優に7～8カ月はかかります。

また、調停が不調となると訴訟となります。訴訟になると、私の経験からすると2年程度はかかります。長いものと、地裁判決まで5～6年かかるものもあります。原告が主張を繰り返して行く中で、最終的に裁判官は専門家の知見を活用したいということになり、原告に鑑定申出をさせて、裁判所は鑑定命令を出し、裁判鑑定の結果を軸に和解勧告をします。

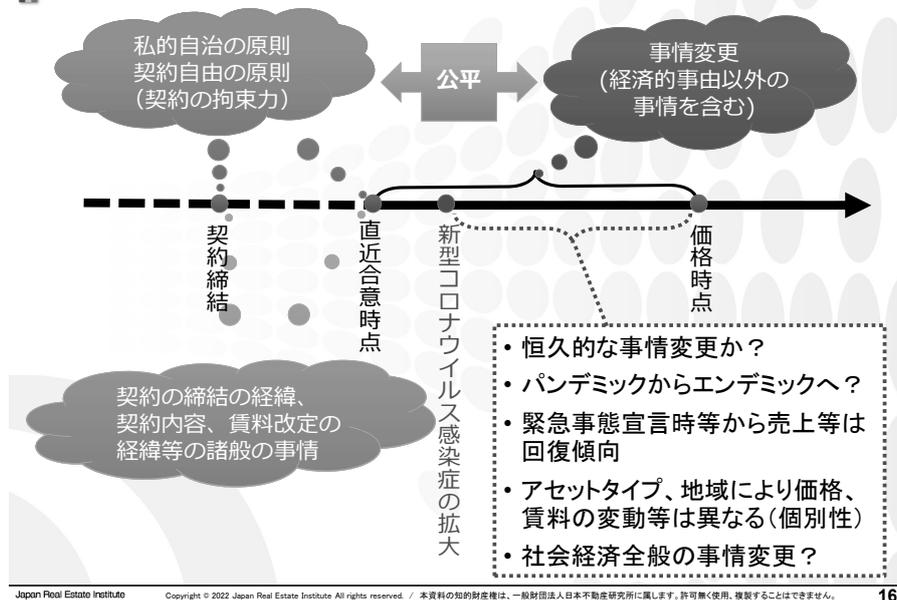
和解が成立しない場合、判決となり、判決に不服があると控訴をすることになります。控訴審は控訴理由によりますが、一定程度審理が行われ、控訴人の主張がある程度認められると利益回復できるような和解案が形成されて、和解成立するのが一般的な流れです。

日本の裁判は三審制であり、控訴棄却の場合、上告することができますが、基本的に上告は受理されないことが多いところです。控訴審が法令に反する判決であっても、裁量により上告を受理することができます。上告が受理される割合は、だいたい100件に1件程度が一般的などです。平成15年から平成20年の間に賃料増減請求の最高裁判例は8件ありましたが、非常に珍しいところです。その後、賃料増減請求に関する最高裁判例は、ほぼ出ていない状況なので、狭き門となっています。

13番目に、賃料増減請求にかかる相当賃料の考え方について、簡単に説明します。鑑定評価基準が平成26年5月に改定され、借地借家法11条や32条の考え方を取り入れています。継続賃料の鑑定評価額は、現行賃料を前提にして直近合意時点から価格時点までの事情変更を考慮し、さらには契約締結の経緯や契約内容、賃料改定の経緯など諸般の事情を総合的に勘案して、賃貸借当事者間の公平に留意して決定すると規定されました。本来、契約は守らなければいけない中で、事情変更がある場合に賃料は変えていいことにはなりますが、その中で賃貸借当事者の公平を考慮することになっています。

新型コロナウイルス感染症の拡大という事情が賃料を減額するに値するのかどうかということを考えていく必要があります。一般的に、すぐに回復するような事情であれば、将来に向かって賃料を恒久的に減額できることにはなりますので、それはふさわしくないという解釈になります。いまパンデミックからエンデミックに移ろうとし、そして社会経済活動との両立を図ろうとするのが政府の方針になっています。緊急事態宣言時からの事情変更を考えると売上は回復傾向にあります。また、アセットタイプ別では地域により価格や賃料の変動等が異なっています。同じ商業でも都心商業の中で厳しいものもあれば、いいものもあります。それから、郊外は少子高齢化により大型ショッピングセンターが厳しいものもあれ

⑬ 賃料増減請求に係る相当賃料(継続賃料)の考え方



16

ば、生活密着型の近隣スーパーは非常に潤っています。

コロナ禍で、プラスとマイナスが併存し、社会全般の事情変更ではないのではないかと捉え方もあります。賃料の減額請求が多くなったのはバブルが崩壊した平成3年以降で、だいたい平成6～7年ぐらいから急激に増えました。その時にサブリースやオーダーメイド賃貸物件の減額請求訴訟が提訴されました。それが先ほどの平成15年以降の最高裁判例に表れてきました。社会全体がすべて悪くなる不景気、また、逆に、よくなる好景気の事情と今日のコロナ禍の事情は違っています。このようなまだら模様でいいものと悪いものが併存する中で、増額とか減額とかを認める事情変更該当するののかは、一つの論点になろうかと思えます。この点についてはまだ判例が集積されていないので、それを待って考えていかなければいけないところですが、鑑定士として見ると、こういった場合の継続賃料の鑑定評価をどう考えていくのかも一つの課題になります。

14番目に、継続賃料の評価手法に収益分析法等の適用がなされている判例があります。先ほど説明したように売上高に家賃負担率を掛け、負担可能賃料を求める手法があります。このコロナ禍で経営が厳しい場合、負担可能賃料が継続賃料だと主張できるのかどうか。この点についていくつかの判例がありますので、検討をします。

東京地裁平成29年2月10日のシネコンの判例は、東

日本大震災の影響を排除するために、収益分析法の適用に際してドスンと落ちた実績は使わないというものです。これは原発事故が起き、節電と時短営業が求められたことが背景にあります。

東京地裁平成25年11月27日の中華料理店の判例は、東日本大震災の影響で売上が減少し、収益分析法を継続賃料を求める手法として裁判鑑定が適用したものです。裁判所は、これは採用できない手法ではないとしています。本来、新規賃料と継続賃料の評価手法は異なりますので、その点はもう少し考えなければいけません。当時、賃料が下がる時は継続賃料も新規賃料まで下がるという考え方が一部の鑑定士が提案していて、その中でこのような判例が生まれています。

東京地裁平成25年7月22日のホテルの判例は、同様の判断がなされていますが、高裁の控訴審判例では、収益分析法は新規賃料を求める手法であり、継続賃料を求める手法ではないと区別をして、明確に否定をしています。

東京地裁平成23年11月25日のフィットネスの判例は、賃料負担限度額から査定した賃料、つまり先ほどの売上高に家賃負担率を掛けた負担可能賃料ですが、こういう求め方は不合理ではないと判示されています。しかし、新規賃料と継続賃料とは相いれない概念であり、継続賃料は事情変更を考えながらも当事者間の公平を図ら

14 継続賃料の評価手法に、収益分析法等の適用の可否

- 継続賃料の評価手法は、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法を規定
- 収益分析法等は、新規賃料を求める手法で、事情変更、当事者間の公平が考慮されず問題がある

判決日	対象	判示概要
東京地裁 H29.2.10	シネコン	<ul style="list-style-type: none"> ● 裁判鑑定が新規賃料を求める際に収益分析法による収益賃料を適用 ● 大震災の影響を排除するために当期の実績を用いないことについて、数値の選択について特段不合理な点はないと判示
東京地裁 H25.11.27	中華料理店	<ul style="list-style-type: none"> ● 東日本大震災の影響で中華料理店の売上減少を理由に賃料減額請求 ● 収益分析法を継続賃料を求める手法として裁判鑑定 ● 賃料決定の要素であり、短所があっても採用できない手法ではないと判示
東京地裁 H25.7.22	ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ● 継続賃料の鑑定評価で、差額配分法、利回り法、スライド法、収益分析法を適用 ● 継続賃料の評価手法に収益分析法が明示されていないが、排除する趣旨ではないとし、当該手法の考慮を認容 ● しかし、高裁判例は非公表であるが、収益分析法の採用を否定
東京地裁 H23.11.25	フィットネス	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺の類似物件と比較して極めて高額として、賃料減額請求 ● 継続賃料の評価手法として、利回り法、差額配分法、スライド法のほか、賃料負担限度額から査定した賃料を比較考量 ● 賃料負担限度額を用いることは、店舗賃料改定で、テナント行政、業界状況、売上高の推移等を考慮することなどから、不合理ではないと判示
東京地裁 H23.10.13	フィットネス	<ul style="list-style-type: none"> ● 本件鑑定が売上高家賃割合法を採用しないことは不可解であると主張 ● 売上高減少の分析なしに売上高家賃割合法を採用することは相当でない

Japan Real Estate Institute Copyright © 2022 Japan Real Estate Institute All rights reserved. / 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。 17

15 ウィズコロナ時代の新規・継続賃料の形成(まとめ)

社会変化	<ul style="list-style-type: none"> ● テレワーク、Web会議・商談、DX等による効率化、eコマースの増大、テイクアウト・内食等の巣ごもり消費、キャッシュレス決済、外食業の一部業態転換
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ● 空室率は上昇（一部解約、返床等）、新規賃料は下落傾向 ● 東京は大量供給によりレントギャップがマイナスとなれば、減額改定も
都心型商業	<ul style="list-style-type: none"> ● アパレル、家電等のECシフトが顕著、リアル店舗は縮小、売上回復傾向もコロナ前に戻らない？（インバウンド需要の回復が鍵？） ● フィットネス、シネコン、百貨店等は売上回復傾向も、店舗移転が考えられない物件（オーダーメイド賃貸等）は賃料減額改定、賃料減額請求も ● ラグジュアリーテナントは一部に好調なテナントも
郊外型商業	<ul style="list-style-type: none"> ● 小商圏の生活密着型商業は好調(安定的) ● ドラッグストア、ディスカウントストアは比較的堅調 ● 巣ごもり消費関連は、家具店・ホームセンター・家電はコロナ需要が剥落？ ● GMS等は、地方都市は少子高齢化社会の中で、売上減少等により賃料減額請求も
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ● コロナの影響を強く受けたが、直近の日本人宿泊はコロナ前に回復傾向 ● 水際対策緩和によりインバウンド需要に期待（中国のゼロコロナ政策如何？） ● 新規開業ホテルは賃貸方式から運営委託方式（MC）へ（リスク負担の転換） ● 既存賃貸借契約はGOP連動型変動賃料等へ移行か、賃料減額請求の行使へ
物流施設	<ul style="list-style-type: none"> ● EC市場の拡大等により、物流施設の需要増大、新規賃料は上昇傾向 ● 一部に供給過剰気味であるが、賃料には限定的、一部に賃料増額請求もみられる
共同住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 新規賃料にほとんど影響がなく、賃料の減額改定等はみられない
ヘルスケア	<ul style="list-style-type: none"> ● 新規賃料にほとんど影響がなく、賃料の減額改定等はみられない
底地	<ul style="list-style-type: none"> ● 借家には影響があるが、借地には影響がほとんどない

Japan Real Estate Institute Copyright © 2022 Japan Real Estate Institute All rights reserved. / 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。 18

なければいけないことから、一方的な考え方になっていると考えます。

東京地裁平成23年10月13日のフィットネスの判例は、売上高家賃割合法を適用しており、これは負担可能家賃の考え方と同じです。しかし、この方法を採用することは相当ではないと否定しています。

最後に、ウィズコロナ時代の新規・継続賃料の形成に

ついて、簡単なまとめをします。コロナが非常に拡大し、社会変化としてテレワーク、Web会議、Web商談、DX (Digital Transformation) により効率化が求められています。eコマースの増大や巣ごもり需要の拡大、キャッシュレス決済、また、外食産業などが一部業態転換しています。そういう中でオフィス、都心商業、郊外商業等々の賃貸市場はこれらに対応し、ウィズコロナ時代に適合

するように変化しています。

オフィスについては、東京は大量供給により新規賃料が下がり、レントギャップが縮小、ないしはマイナスになってくると減額改定もあります。その前にテナントの引き抜き合戦が始まり、さらにフリーレントの月数が拡大していく傾向が考えられるところです。

都心型商業は、アパレル、家電などはeコマースへのシフトが顕著になっています。銀座などでは、リアル店舗がだんだん縮小して体験型のショールームに変わり、在庫も一定程度圧縮して、販売はeコマースへ誘導する傾向が見られ、大都市部では同じ傾向と思います。それから、フィットネス、シネコン、百貨店等は売上が回復傾向にありますが、お客さんがなかなか戻っていません。特に都心の百貨店の場合、免税店が一定のウェイトを占めていました。今後、こういった商業施設に関しては賃料減額請求が出てくるのではないかと思います。

郊外型商業については、小商圏の生活密着型の商業は今も好調です。ドラッグストア等も比較的堅調です。また、巣ごもり消費で特需が生まれたところは、コロナ需要が剥落したことにより、少し落ち込む可能性もあります。広域商圏のGMS等については、地方都市で少子高齢化が進んできている影響で、売上減少に伴い、賃料減額も起こる可能性があると思います。

ホテルについては、直近は水際対策の緩和があり、全国旅行支援で回復傾向が顕著になるだろうと思います。特にインバウンド需要については、中国、香港、韓国、

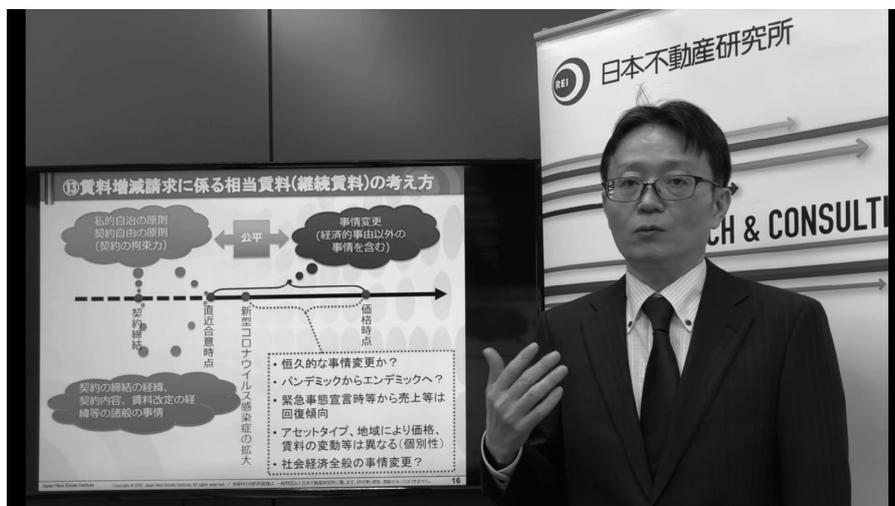
台湾といったところはコロナ前の2019年の訪日外国人旅行者数のウェイトが64%を占めていますが、いま中国はゼロコロナ政策を進めていますので、そこがどう変わっていくのかということによります。

新規開業ホテルについては、いま賃貸方式から運営委託方式に変わっているところがあります。リスク負担を賃借人から賃貸人に転嫁する契約が見られますし、外資系ホテルは売上連動やGOP連動の変動賃料になっている傾向が顕著です。既存の固定賃料の契約では、賃借人の経営は厳しく、賃料の減免要請、賃料特約の変更、賃料減額請求の行使などが考えられます。既存のホテルオペレーターで経営が弱いところは淘汰され、リブランドされていくところだと思います。

物流については、EC市場が非常に拡大していることもあり、物流施設の需要は堅調です。関東圏では、一部に供給量が多く、その消化が進むのかどうかという懸念の声もあります。過去の例を見ると大量供給があってもそれを乗り越えてきており、今回もそんなに心配はないという楽観論が支配的かと思います。また、再契約する際に賃料が増額される傾向もあり、普通借家契約で結んでいるものについては増額請求も出ています。

共同住宅、ヘルスケア、底地について、コロナの影響はほぼないのではないかと思いますというのが私の見方です。

拙い説明になりますが、これで私の説明を終わりたいと思います。ご清聴いただきまして、誠にありがとうございました。



※本稿は、令和4年10月28日に開催された令和4年度「土地月間」ウェビナーの内容をもとにとりまとめたものです。

令和4年度 「土地月間」 ウェビナー

質疑応答

司会：皆さま、いかがでしたでしょうか。これより皆さま方から頂戴したご質問に回答をさせていただきますと思います。

まず、はじめにいただきました質問になります。「テレワークの実施状況を定量的に測る指標などありますでしょうか」というご質問をいただきました。この点はいかがでしょうか。

島田：ご質問ありがとうございます。テレワークの実施率についてはいろいろな団体で調査が行われていま

す。今日はお見せしていませんが、アンケートにお答えしていただきますとこの資料をご提供させていただく予定ですが、その中にテレワーク実施率とその実施頻度の変化を入れています。内閣府がテレワーク実施率の調査を2019年12月から計5回実施しています。定期的にテレワークということ調べ、実際に新型コロナウイルス感染症が生活や行動の変化にどう影響があったか、意識調査をしていて非常に参考になります。「内閣府テレワーク実施率」で検索いただければ出てくるかと思います。



それ以外にも、日本生産性本部がテレワーク実施率調査を定期的実施していますし、ほかにも民間のシンクタンクなども実施していらっしゃいます。意外と出てくるので、ご覧いただければと思います。どうぞよろしくをお願いします。

司会：ありがとうございました。続きまして、「例えば冷凍冷蔵庫についてはコロナ禍の影響はどうでしょうか」というご質問をいただいています。この点はいかがでしょうか。

島田：物流市場はeコマースの進展に伴い、特にコロナウイルス感染症で人流抑制による外出自粛要請等があり、巣ごもり消費が増えていく中で、買い物はインターネットからの購入が増えていきます。そういう流れで食料品関連も増えている傾向があります。

これについては電子商取引実態調査を経済産業省が実施しています。今年の発表はまだ出ていませんが、このコロナ禍の2年間、EC化率は全体で6%台だったものがいま8.8%まで上がり、非常に大きくなっています。そういう中で、さらに食料品関連も2.9%ぐらいだったものが3.8%ぐらいになっているので、非常に影響があるのではないのでしょうか。食料品倉庫を物流倉庫としてつくっていこうという流れも、いま投資として増えてきている状況だと思います。

司会：ありがとうございました。次に、「コロナが事情変更要因とみなされるかは、その影響は恒久的か一時的かが判断要素になるとのことですが、日本不動産研究所では、コロナ禍において売上が下がっている商業施設ですとかホテルの継続賃料を評価される場合、コロナは事情変更要素として加味しないもののでしょうか。傾向でよいので教えてください」といったご質問をいただいています。この点、どうでしょう。

島田：最初に少しお断りしたいのですが、いまコロナをどう考えるかは内容的に非常に難しい判断要素になりますし、また、それについて裁判所がどう判断していくのかもよく分からないところがあります。その中で、私も日本不動産研究所としての回答ではなく、私の個人的な見解、視点ということで回答することをご了解いただきたいと思います。

コロナは確かに当初、緊急事態宣言が出て休館ということになり、人流抑制の関係で商業施設を閉めてしまうところがありました。それは当然大きな影響があり、売

上がゼロになってしまうことが起きたわけですが、その後、緊急事態宣言が解除されたあとはまん延防止等重点措置に変わったり、また解除されたりしましたが、今はウィズコロナ社会に向け、新型インフルエンザ等対策特別措置法で基本的対処方針を変更しています。その中で社会経済活動との両立を図ろうということであり、コロナが弱毒化したこともあり、65歳以上や基礎疾患がある人以外は重症化しないことからもう厳しい措置はとらないところです。今、そういった中で飲食店舗も戻ってきていますし、旅行やレジャーもいろいろ戻ってきています。ただ、コロナの影響に萎縮する人とそうでない人とに分かれてきているところはあり、事情としてその辺をどう考えるのかは非常に難しい要素があると思います。

また、今日は細かい話はできなかったのですが、継続賃料の評価手法には、差額配分法、利回り法、スライド法等があります。差額配分法は、その差額の中に、コロナの事情において差額が拡大したと見ることができるかどうか。スライド法の変動率としてそれを考える必要があるのか。というのは、売上は下がっているけど賃料は下がっていないという状況も多々ありますし、逆に、不動産の価額が上がっているという現象もあります。コロナ以外の要素もあるので、それを一律的に判断するのは、今はなかなか難しい状況かと思います。お答えになっていないところがあり、申し訳ありません。

司会：ありがとうございました。続きまして、「東日本大震災の時と比べ、このコロナ禍における賃貸市場の特徴があれば教えてください」といったご質問をいただいています。こちらはいかがでしょうか。

島田：東日本大震災は平成23年3月11日に起き、大きな津波が来て1万8000人ぐらいの方々がお亡くなりになられたわけです。それに伴い原発事故が起き、さらには停電や計画停電をしていかなければいけないという節電の状況があり、当時、夜は真っ暗になったのが東京都心部の実情であったわけです。ただ、短期間で回復していったということです。そういった意味で、東日本大震災の時は非常に短期間でした。

ただ、その前、平成20年9月15日のリーマンショックで世界的金融危機があり、そこから回復するぞというところでストンと落ち、全般的に経済情勢が悪かった。私は当時、賃料減額請求の案件を担当したり、また、そ

の対応をしたりということをよくやったのですが、複合的な要素がからみ合っていました。ところが、今回のコロナは、アベノミクスで経済環境が非常に良くなり、オリンピックを迎えるぞというところで緊急事態宣言等を出し、ストンと落ちてしまったわけです。しかし、経済環境的には特に金融市場は健全で、さらに世界が金融緩和を推し進めたために、カネ余りの現象が非常に大きくなった。そういった意味で事情が違います。

その中で、レントギャップという言葉をよく使います。今日は差額配分法の説明をしなかったのですが、直近において賃料に対し現行賃料がプラスの差額があり、減額の要素がまだ働かないケースがあるわけです。そういう影響があるものですから、東日本大震災と比べると全然違う要素があると言えます。

司会：ありがとうございます。時間が少しタイトになってきています。最後に1点、コンパクトにご回答をいただければと思います。「ホテルについてはインバウンドの回復がガジであるということのようですが、オフィスや商業アセットについて今後の賃貸市場の動向を見極めるにあたり、どういったポイントに注目すべきでしょうか」。こういったご質問をいただいておりますが、いかがでしょう。

島田：オフィスですが、東京はいま供給が少し増えています。というのは、東京オリンピックに向け、開発ラッシュになり、それがいま竣工しています。来年が132万㎡の供給があります。その2年後にまた大きな供給があります。そういった供給量の問題があり、今、そのテナントの内定率が東京だと若干低い。ただ、全国的に見ていくと、新規賃料は横ばいから若干下がり気味というところが多いですが、継続賃料は、いまだにそれほど供給がないところで増額改定をしているところもあります。そういう状況があり、供給要因が結構大きいです。

それから、需要の要因としてテレワークをどう考えるかということですね。IT系や金融系はテレワークをよく実施しているという結果が出ていますが、企業の意思決定になかなかなじまない要素があり、今の状況下ではテレワーク実施率が下がってきています。また、地方都市はほとんどテレワークを実施していないというところが大半です。私のような昭和の世代の人間だと、まだ

まだテレワークになじめないという人が多いですが、テレワークが本当に浸透するには技術的なものももっと進歩して、本当にリアルな会議に近いようなものにならないと、うまく進んでいかないのではないかと、まだまだ10年以上先の話ではないかと思われま

す。需要という面では、東京都心部を見ていくと、業容拡大というよりも、どうも賃料の安いところに移転したいという企業が若干増えてきている傾向にあるかと思

います。商業アセットについては、eコマースの進展に伴い、リアルの店舗も在庫を削減したいという要素が強いです。そういった点でオフラインからオンラインの流れに変わってきて、店舗に在庫を置くよりは、店舗で商品を選んでもらうけれど買うのはECサイトの方向に向かっていく流れが顕著です。いま世の中はそういう方向に向かっていますから、これからの若い世代、いわゆるZ世代の人たちを中心に消費行動がもっと変わっていくと、商業アセットの考え方もそちらの方向により一層進化していくのではないかと。それが都心商業かと思

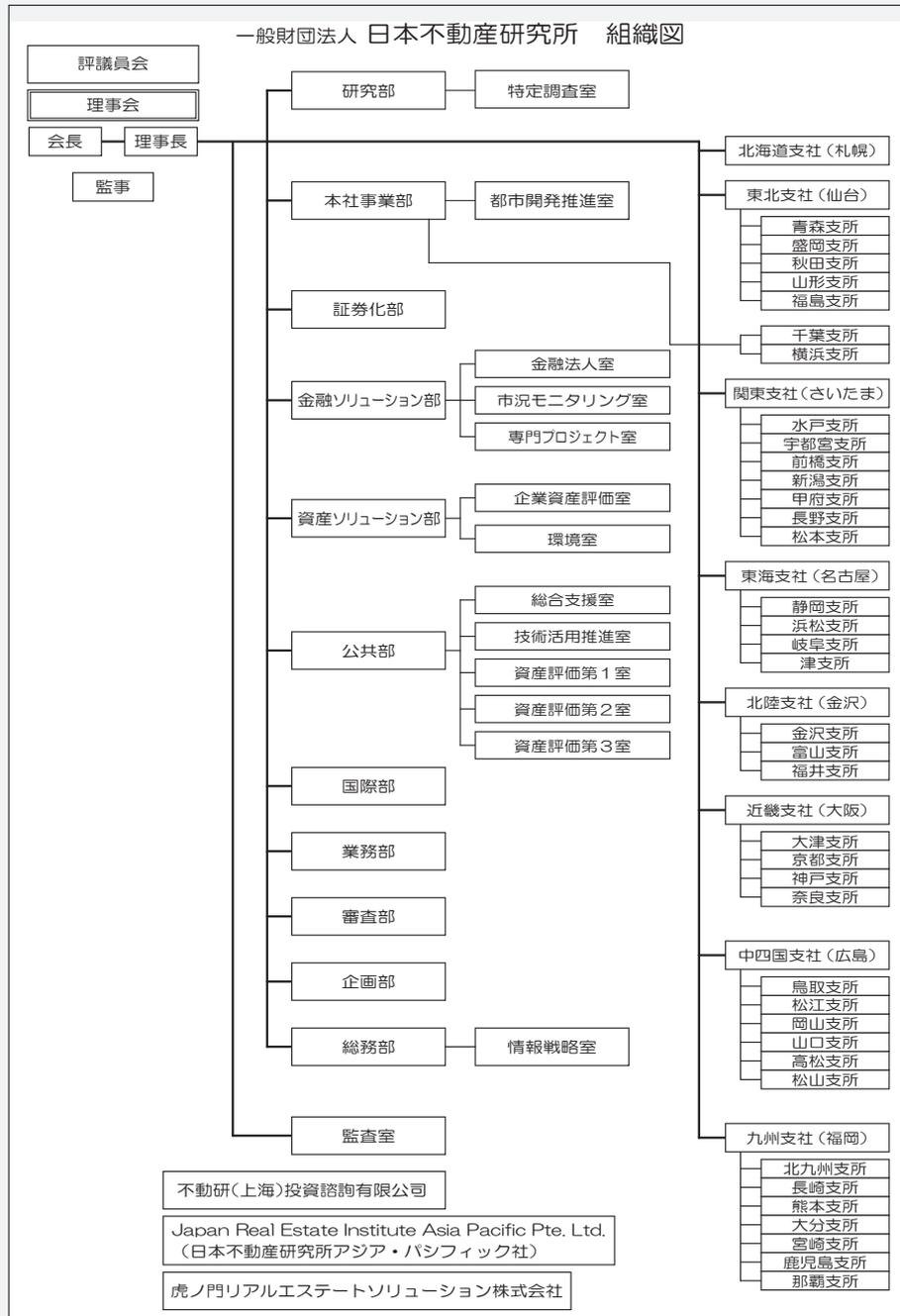
います。**司会：**ありがとうございます。そろそろ時間がやってきました。ご質問をたくさんいただき、誠にありがとうございました。中には十分にお答えできなかった点もあろうかと思

います。もし何かご質問等ありましたら、大変恐縮ではありますが、弊所のJREIセミナー事務局宛てにお問い合わせいただけますと幸いです。最後に1点だけ、皆さま方へお願いがございます。当ウェビナーの配信終了後にアンケートを皆さま方に送らせていただきたいと思います。ご多忙とは存じますが、ぜひご協力のほど、よろしく願いいたします。なお、アンケートにご協力いただきました方々におかれては、当ウェビナーで使用した資料に加え、後日、参考情報を付けたPDFのファイルを送付させていただくことを予定しています。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、この辺で本日のウェビナーを終了させていただきます。最後までお付き合いをいただき、誠にありがとうございました。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

不動産の新しい可能性のために

弊所は「組織力」「研究・開発力」「情報力」の3つの力を融合し、社会の更なる発展に向けて、不動産を見守り続けています。



ホームページ
<https://www.reinet.or.jp/>



一般財団法人
日本不動産研究所 (JREI)
 〒105-8485
 東京都港区虎ノ門1-3-1 東京虎ノ門グローバルスクエア
 お問い合わせ先：03-3503-5330 (企画部)

業務内容のご案内

評価・ソリューション業務

不動産鑑定評価

- ・独立した審査体制（審査部）
- ・客観的・中立的な全国47拠点を擁する機関鑑定評価
- ・特定専門分野別のスタッフ（専門チーム）の配置

時価会計支援

- ・賃貸等不動産の時価開示支援
- ・減損会計対応支援
- ・販売用不動産（棚卸資産）の評価
- ・M&Aに関する評価

証券化に伴う評価・コンサルティング

- ・投資リスクを適切に分析した評価
- ・物件の用途・特性に応じた適切な処理
- ・海外投資家に対する適切な対応（英文評価書等）

CRE（企業不動産）戦略支援

- ・CRE戦略策定支援
- ・不動産有効活用事業支援
- ・不動産運用相談

環境不動産調査

- ・不動産の環境デューデリジェンス（DD）
- ・環境リスクを反映した不動産鑑定評価、価格調査等
- ・建物環境性能評価（GB認証）

PRE（公的不動産）戦略支援

- ・PRE戦略策定支援
- ・公会計制度関連支援
- ・不動産利活用支援

固定資産税評価支援

- ・固定資産税のための土地評価システム
- ・土地価格比準表の作成、画地計算法・所要の補正調査
- ・家屋評価の支援

再開発ビル事業・まちづくり支援

- ・市街地再開発事業支援
- ・共同ビル事業支援
- ・土地区画整理事業支援

海外不動産評価

- ・海外に所在する不動産の鑑定評価
- ・海外の不動産市場調査・コンサルティング
- ・海外提携機関とのネットワーク（米国・英国・中国・韓国・台湾・タイ・その他）
- ・中国現地法人
不動研（上海）投資諮詢有限公司
- ・シンガポール現地法人
Japan Real Estate Institute Asia Pacific Pte. Ltd.
（日本不動産研究所アジア・パシフィック社）

不動産市場に関する投融資リスク管理等支援

- ・不動産市場の予兆管理等支援
- ・将来予測市況モニタリング
- ・オフィス投資インデックス作成

防災・減災関連事業

- ・復興事業設計支援
- ・防災集団移転促進事業等・復興事業関連土地評価
- ・各種災害影響評価

各種調査・基礎研究

各種調査

- ・「市街地価格指数」、「全国木造建築費指数」（年2回）
- ・「田畑価格及び賃借料調」（年1回）
- ・「山林素地及び山元立木価格調」（年1回）
- ・「全国賃料統計」（年1回）
- ・「不動産投資家調査」（年2回）
- ・「国際不動産価格賃料指数」（年2回）

基礎研究

- ・土地政策・制度に係る調査研究及び提言
- ・不動産評価に係る調査研究及び提言
- ・不動産利活用・事業推進等に係る調査研究及び提言
- ・中国、韓国等の関係研究機関等との連携による調査