

株式会社オリバー オーナークラブきずな会主催

『オンラインオーナー様セミナー』

**繁忙期の総括から見る
賃貸市場への影響と対策セミナー**

～コロナ禍での学生・法人の動きは？お部屋探しの変化は？～

2021年4月24日（土）

株式会社船井総合研究所
上席コンサルタント 松井 哲也

◆ 講師紹介

1. 船井総合研究所4つの特徴

① 業種業界、テーマごとに専門性の高いコンサルタントが在籍

1つの業種やテーマに深く関わるため、業界の事情に通じているのはもちろん、現場で使える具体的な提案ができるので成果につながります。

② 年間6000社以上の経営をサポート、最新の成功事例が集まっている

100を超える、様々な業界で6000社以上の会社を相手にコンサルティングサービスを展開業界を超えて、最新の成功事例が集まっています。

③ 銀行や会計事務所などの出資母体をもたない独立系のコンサルティング会社

日本的経営や日本全国のマーケットに融通しているコンサルタント達が、自分達で生み出してきたノウハウで勝負し、成果をあげています。

④ 経営コンサルティング業の向上をめざす

創業1970年、わが国における経営コンサルティング業の草分けとして、常に業界の地位向上をめざしてまいりました。株式を公開（東証一部）しているのもその顕れです。

2. 自己紹介

賃貸管理会社の業績向上コンサルタントとしての本業活動の傍ら、賃貸物件オーナー様向けに、収益・利益アップのアドバイス業務を行なっている。オーナー様の意識改革、満室物件の環境作り、入居率を上げる再生術、キャッシュフロー経営改善、賃貸物件専門の節税対策など、将来にわたり賃貸経営で手残り収益を上げている勝ち組オーナー様の成功事例をまとめた「オーナー様向け賃貸経営セミナー」も既に100回以上の講演実績があり好評を得ている。



株式会社船井総合研究所
上席コンサルタント
松井 哲也

船井総研は業界に特化して、好循環の仕組みづくりをサポートする会社です。また、各社ごとの強みを見つけて、長所を活かした一番作りで業績を上げるサポートをする会社です。

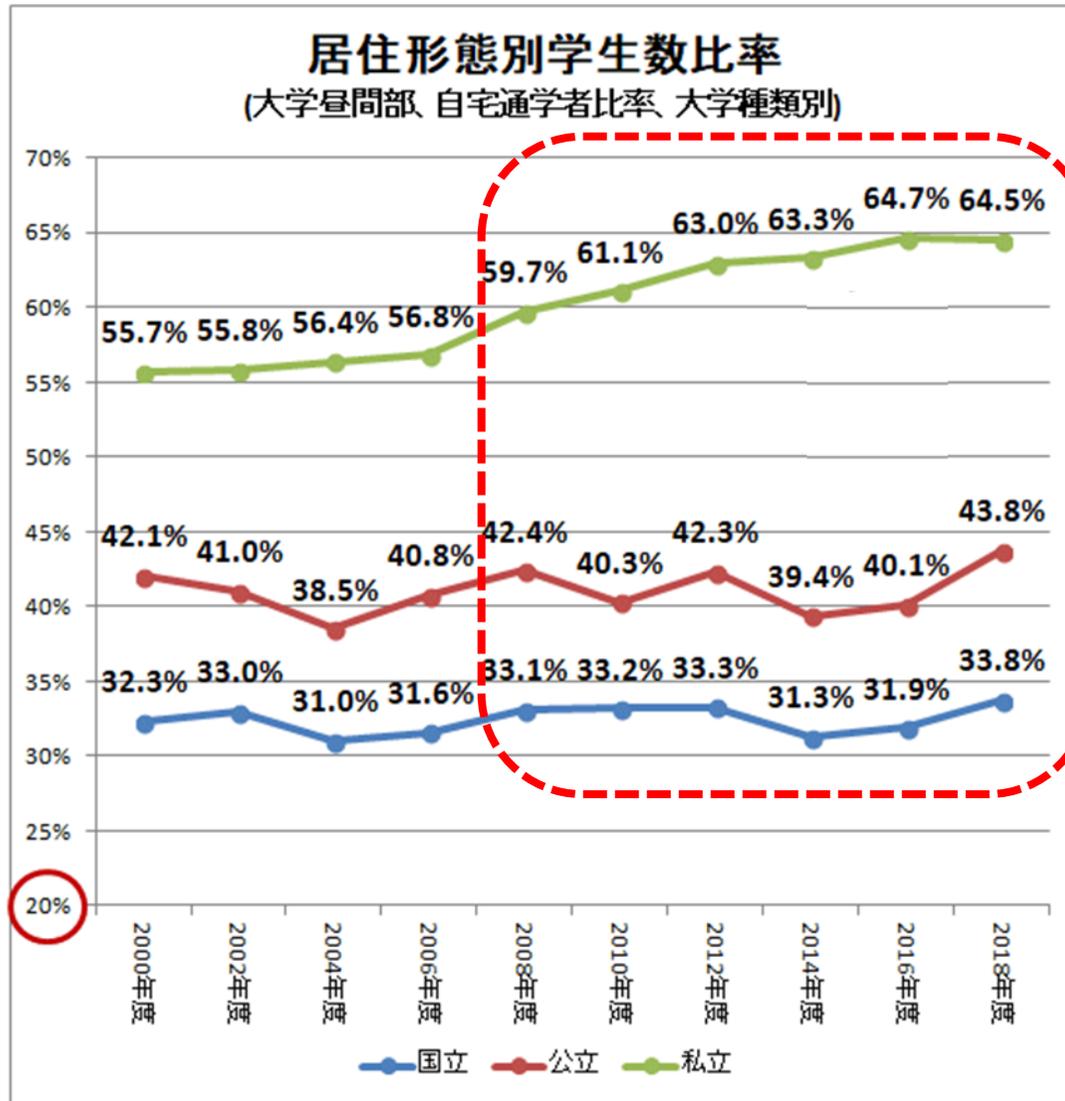
◆ 本日のテーマ

- ① **新型コロナウイルスにおける
貸貸市場の変化**
- ② **新型コロナウイルス 第三派の中での
“繁忙期（1～3月）の総括”**
- ③ **まんえん防止措置禍における、
今後の貸貸市場への影響と対策**

新型コロナウイルス 学生の影響

居住形態別学生数比率

出典：「大学独立行政法人日本学生支援機構 平成30年度学生生活調査」



国立、公立では、ここ20年**自宅通学者比率**は大きく変動していないが、**私立は、リーマンショック後のタイミングで増加し、そのまま景気回復しても上がり続ける傾向**である。

新型コロナ禍の中では、**通常授業と、WEB授業の併用で行う大学**などが増加する中、**不況期傾向に合わせて、より自宅通学者比率が増加していくと予測**できる。

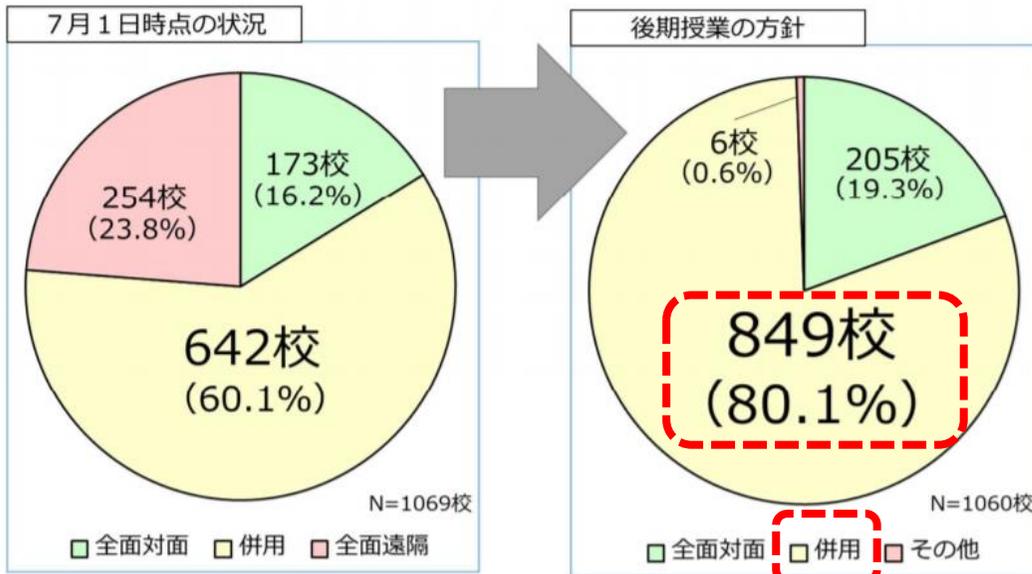
大学生賃貸を扱う賃貸管理会社へのヒアリングからは、**隣県・近県での下宿が減り、通学に切り替える傾向も強い**。

新型コロナウイルス 学生の影響

大学などにおける授業方針

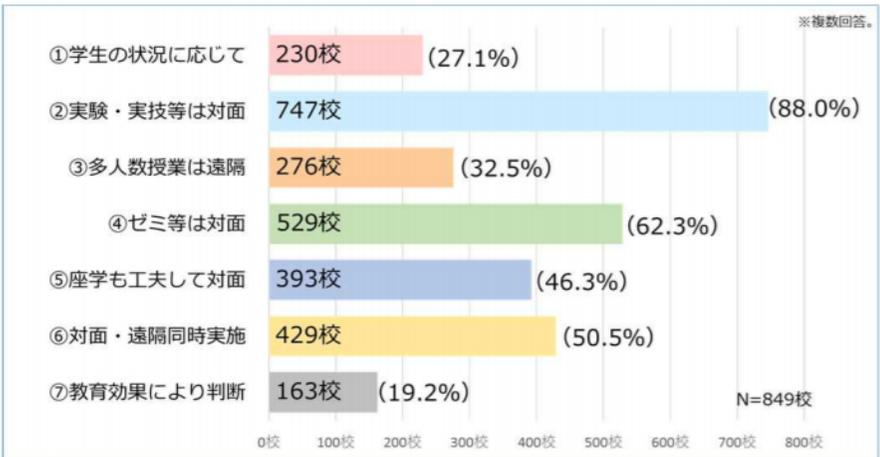
出典：文部科学省「大学等における後期等の授業の実施方針等に関する調査」2020年7月1日現在

【7月1日時点の状況からの推移】



【対面・遠隔授業の併用の考え方】

○実験・実技・実習（約9割）や少人数のゼミナール（約6割）などにおいて、感染対策の上で対面授業で行うこととする大学等が多い一方、**多数の授業は遠隔**を用いたり、学生の状況に応じて使い分ける大学等もある（約3割）。



大学等における授業の実施方針は、**全面対面が19.3%**に対して、**オンライン・対面の併用が80.1%**と大多数を占める。併用の考え方を見ると**実験や少人数クラスのみ対面で実施し、通常授業等はオンライン**の大学がほとんどであることから、**大学近くにて物件を借りる必要性が下がっている。**

新型コロナウイルス 学生の影響

桜美林大学の活動指針

出典：桜美林大学ホームページ

桜美林大学の新型コロナウイルス感染症に対する活動指針【2021年3月26日更新】レベル3➡️レベル2へ

桜美林大学では、新型コロナウイルス感染症の拡大防止に関する活動指針をレベル0～4までの5段階とし、それぞれのレベルでの活動について以下の通り活動指針を作成しております。本方針は、今後の状況において変更することがありますので引き続きホームページにてご確認ください。

※全キャンパスにサーモグラフィーを設置しております。授業での来校時には必ず検温実施の上入館し、37度以上の体温がある場合は帰宅するよう皆様の安心安全のためにもご協力ください。

レベル	判断基準	授業 (講義・演習・実習等)	卒論・修論・博論など、 学生向け学修支援活動	教員の研究活動	学生の図書館利用	学生の課外活動 (屋外・スポーツ施設)	学生の課外活動 (屋内・教室等)
0	○平常時				通常通り		
1	○自粛要請が解除されているが、国内での感染が認められる	○授業は3密の回避とソーシャルディスタンスの確保のもと全ての科目で対面授業の実施を可能とする ○学外実習は、受入れ先において上記同様の条件が確保されることで実施可能	○宿泊を伴うゼミ合宿等は受入れ先の3密回避、ソーシャルディスタンスの確保などの条件により認める	○学会等への出席、出張を認める ○感染防止に留意し、通常通りの研究活動を認める	○状況に応じ館内人数・開室時間制限を残り、できる限り通常通りの運営とする ※ホームページ掲載の「各キャンパス別のガイドライン」にしたがう	○所定の活動申請等の手続きを行う ○宿泊を伴う合宿は受入れ先の3密回避、ソーシャルディスタンスの確保などの条件により認める	○所定の活動申請等の手続きを行う ○宿泊を伴う合宿は受入れ先の3密回避、ソーシャルディスタンスの確保などの条件により認める
2	○自粛要請が解除されているが、大人数行事・イベントの制限があり、国内感染が認められている	○授業は 対面授業を軸に 、3密の回避とソーシャルディスタンスの確保のもと実施。 オンライン授業とハイブリッド型授業を同時に実施 。 ○学外実習は、受入れ先において上記同様の条件が確保されることで実施可能	○宿泊を伴うゼミ合宿は認めない	○学会等への出席、出張を認める ○感染防止に留意し、通常通りの研究活動を認めるが、人数制限や3密対策を徹底する学会等への出張以外は在宅での研究を推奨する	○館内人数制限あり ※ホームページ掲載の「各キャンパス別のガイドライン」にしたがう	○所定活動申請等の手続きを行う ○管理者の立ち会い（学生代表も可）義務あり ○宿泊を伴う合宿は認めない	○所定の活動申請等の手続きを行う ○3密回避、ソーシャルディスタンスの確保などの条件により認める ○宿泊を伴う合宿は認めない
3	○政府、東京都、神奈川県より緊急事態宣言が出ており、不要不急の外出等自粛要請がある状態	○授業は2020年度秋学期授業を継続して実施するが、授業担当教員の判断によりオンライン授業への切り替えを認める ○学外における授業等は原則中止とするが、受け入れ先状況（地域など）を勘案して実施可能	○指導教員の許可のもと大学への入構を認める ○図書館利用は予め予約が必要	○学会等への出席、出張は受入れ先条件に従うことで認める ○新たな学会の主催は禁止 ○原則として在宅研究とし、対面調査等は避ける ○継続中の実験や研究について、最低限の研究活動を維持する必要がある場合のみ、研究活動のための研究室への入室を可とする	○事前予約を行うことで入館可能 ○入館人数制限あり ○予めVirtual Campus、OBIRIN Gmail、電話にて確認すること	○所定活動申請等の手続きを行う ○管理者の立ち会い義務あり ○宿泊を伴う合宿は認めない	○屋内施設の利用は見合わせる
4	○学内に罹患者がいるなど大学を閉鎖せざるを得ない状況 ○政府、東京都、神奈川県より緊急事態宣言が出ており、外出等自粛要請がある状態	○授業は全てオンライン授業	○大学への入構を禁止する	○学会等への出席、出張、主催は禁止 ○原則として在宅研究とし、対面調査等は避ける ○継続中の実験や研究について、最低限の研究活動を維持する必要がある場合のみ、研究活動のための研究室への入室を可とする	○大学への入構を禁止する	○大学への入構を禁止する	○大学への入構を禁止する

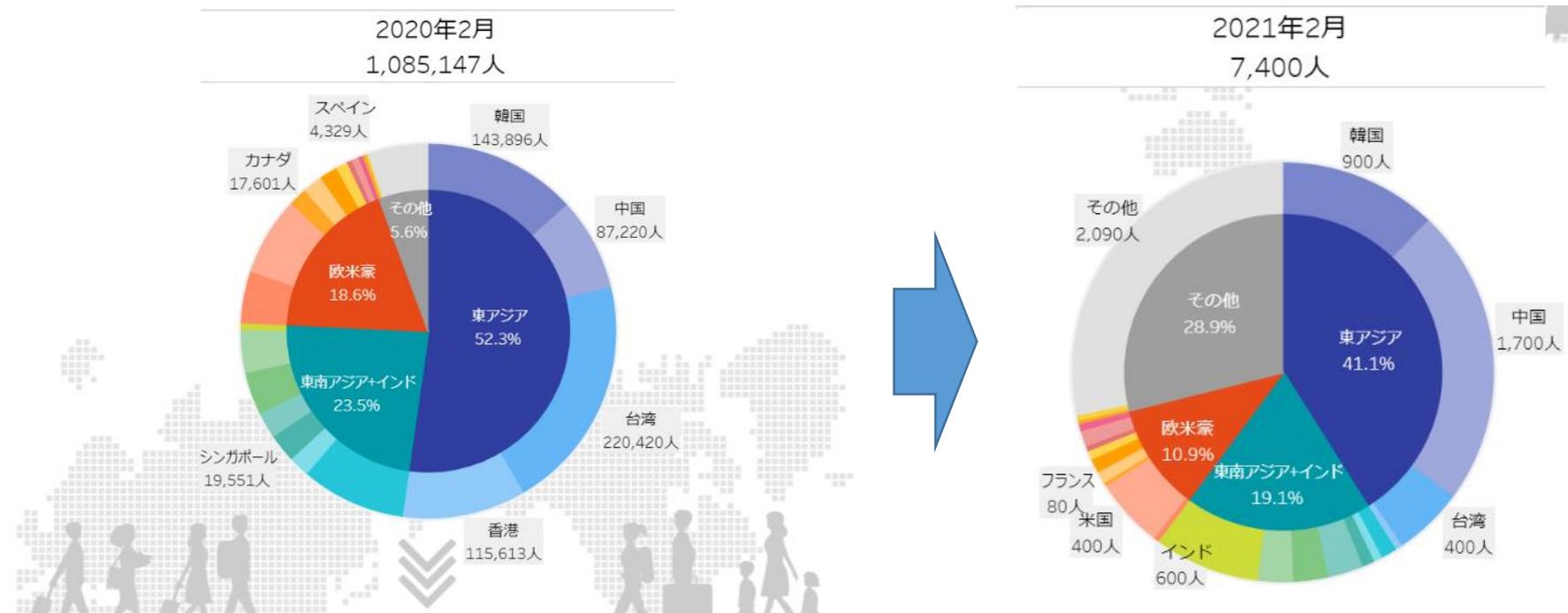
オンライン授業中心 ➡️ 対面授業を軸に、オンラインとのハイブリット授業を展開

新型コロナウイルス 外国人の影響

訪日外国人数の推移

出典：日本政府観光局

2021年2月 各国・地域別の内訳



訪日外国人に関しては、**新型コロナウイルスによる出入国規制**により、**今だ、ほぼ無い状態**が続いている

新型コロナウイルス 法人の影響

倒産件数の推移

出典：帝国データバンク

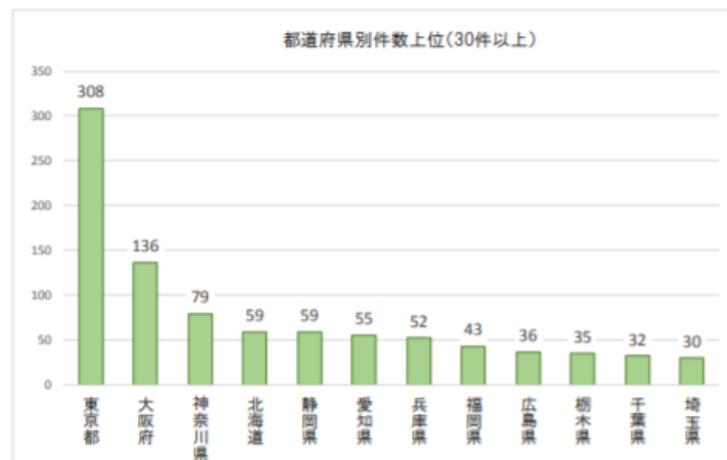
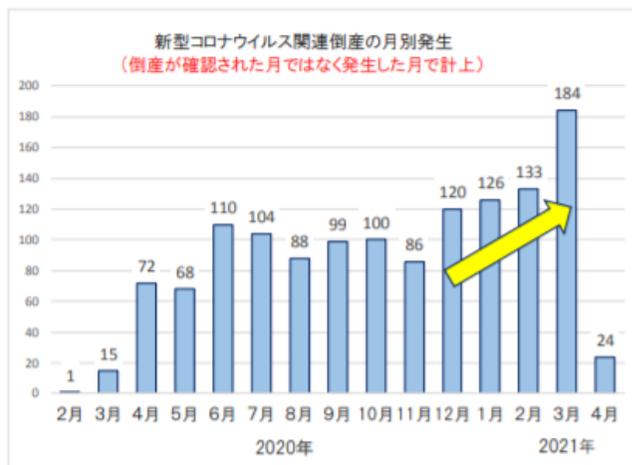
月別・態様別発生件数(銀行取引停止処分は対象外)

	2020年												2021年				合計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月		
破産	1	11	56	61	96	94	88	92	94	73	99	106	99	154	18	1,142	
会社更生法	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	
民事再生法	0	3	8	5	8	3	0	0	0	3	5	4	5	7	1	52	
特別清算	0	0	0	0	0	0	0	1	2	1	0	2	1	0	0	7	
法的整理	1	14	64	66	104	97	88	93	96	77	104	113	105	161	19	1,202	
事業停止	0	1	8	2	6	7	0	6	4	9	16	13	28	23	5	128	
合計	1	15	72	68	110	104	88	99	100	86	120	126	133	184	24	1,330	

負債別件数・構成比

負債額	件数	構成比
100億円以上	5	0.4%
50億円～100億円未満	10	0.8%
10億円～50億円未満	66	5.0%
5億円～10億円未満	84	6.3%
1億円～5億円未満	422	31.7%
1億円未満	743	55.9%
合計	1,330	100.0%

事業停止後に法的整理に移行した場合、法的整理日でカウント

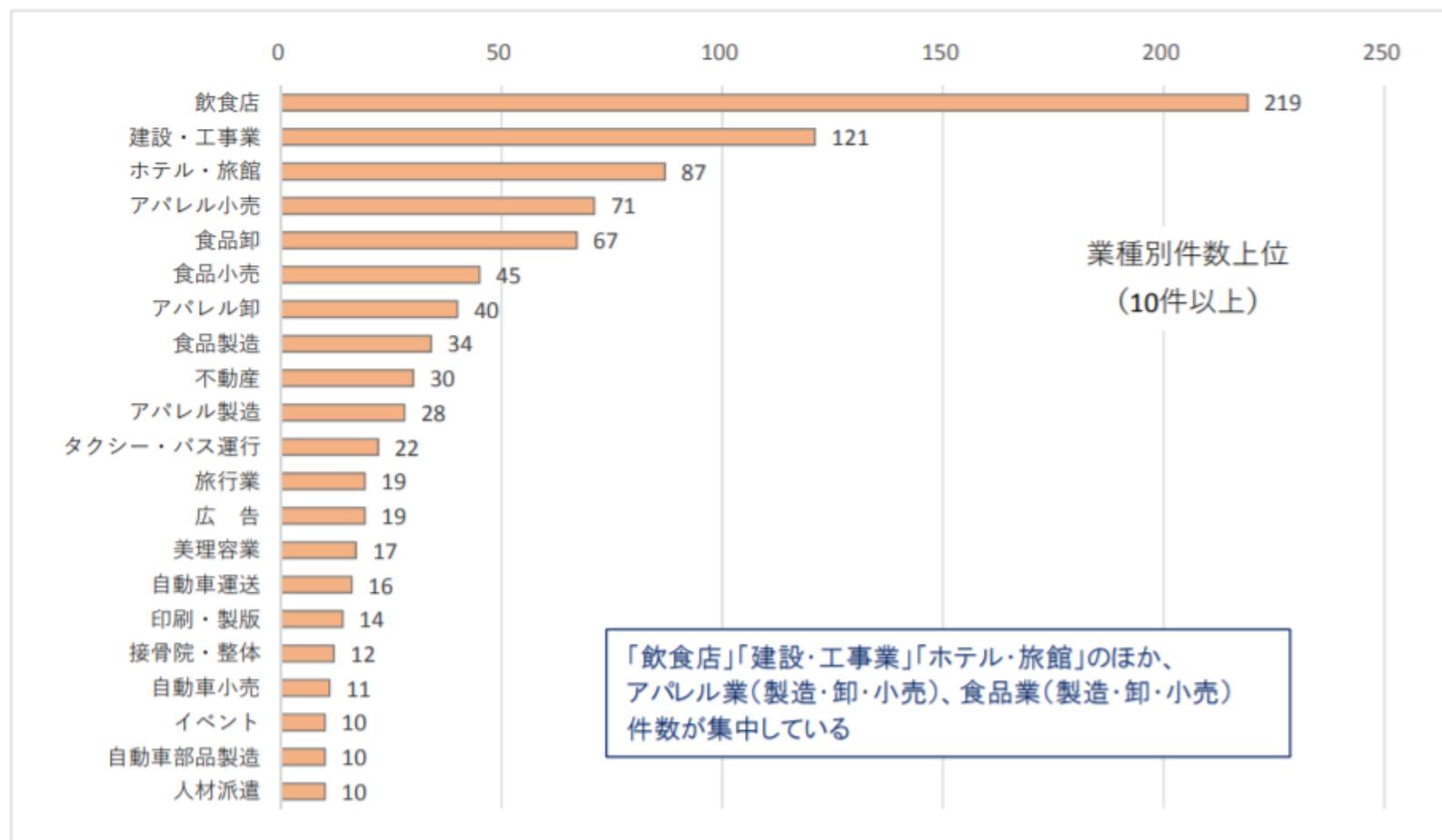


倒産件数は、2020年4月緊急事態宣言 第一波から、毎月増える傾向の中、2021年3月には一気に増加してきている。給付金・補助金などの制度が切れてしまう時期が来ている。倒産件数以上に、廃業件数は正確なデータは出ていないが、上回る状態にある。

新型コロナウイルス 法人の影響

倒産業種別件数

出典：帝国データバンク

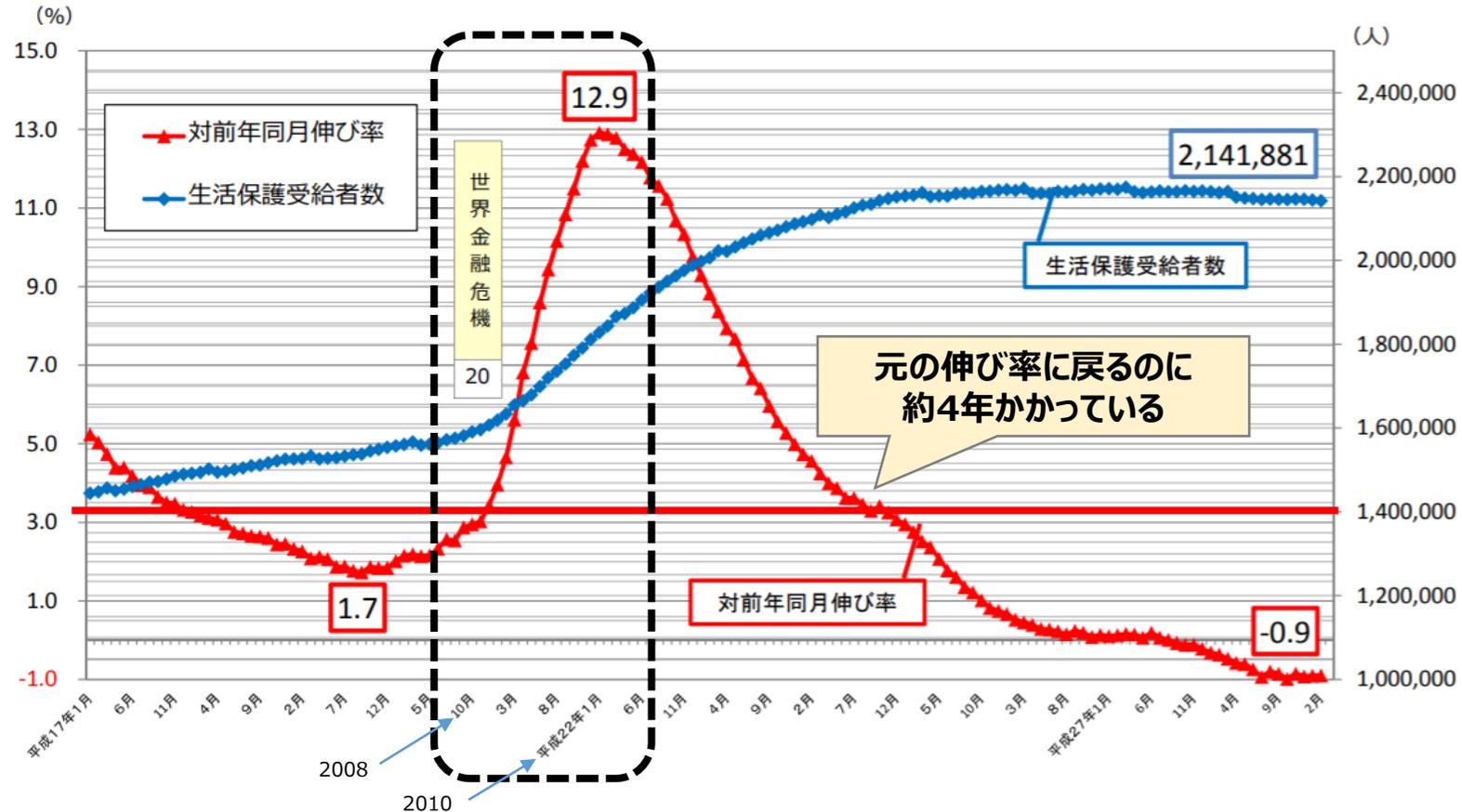


飲食店が最も多く、次いで**建設・工事業**、**ホテル・旅館業**、**アパレル業**と続く。

新型コロナウイルスをきっかけに増加する需要

過去10年間における生活保護受給者数の推移

出典：厚生労働省「被保護者調査」

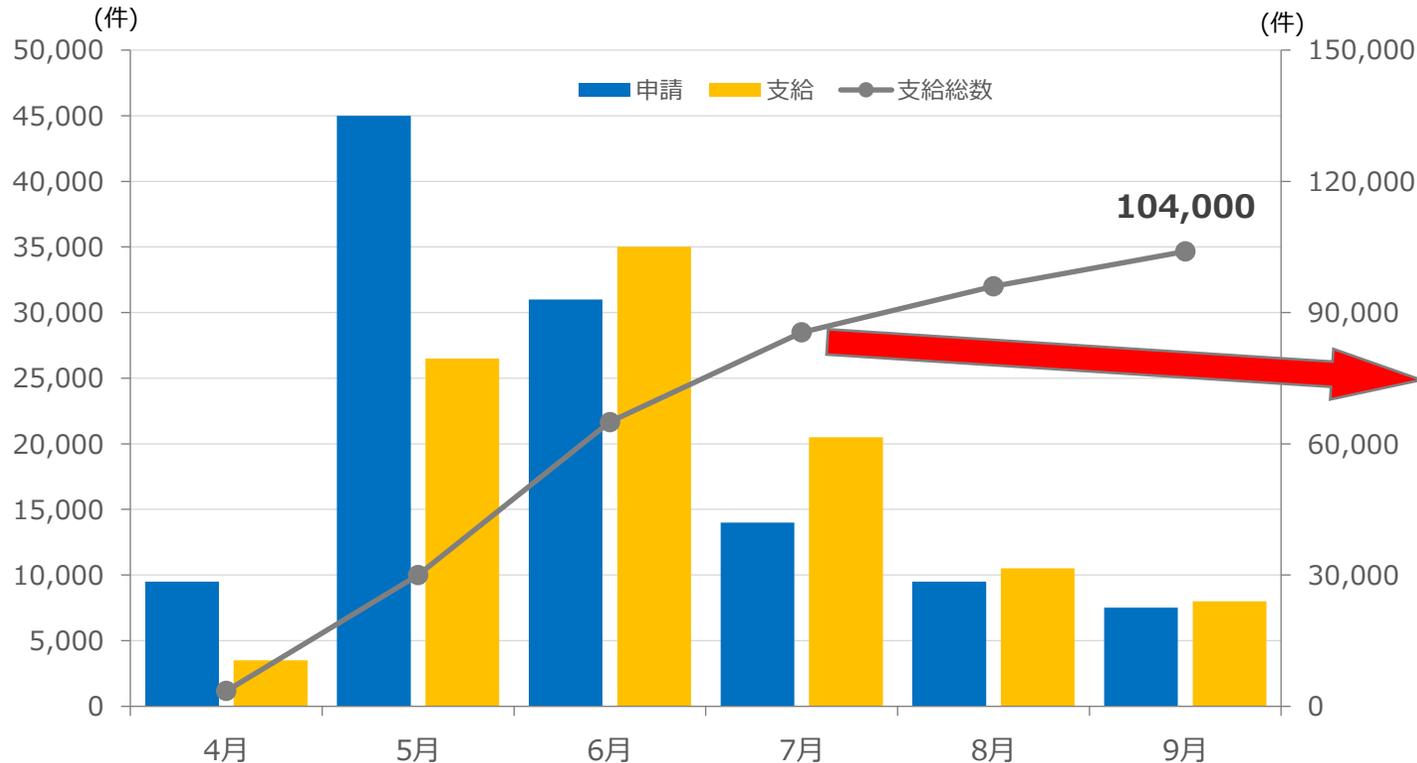


2008年のリーマンショック時を振り返ってみると2010年1月をピークとして、**2012年8月ごろまで生活保護受給者数の伸び率が昨対伸び率を上回っており、リーマンショックの影響が約4年近くにわたって経済に影響を及ぼしたといえる。**

新型コロナウイルスをきっかけに増加する需要

コロナ禍における住宅確保給付金

出典：厚生労働省「住居確保給付金」



◆申請期間のピーク
2020年5月～2020年6月

◆支給開始ピーク
2020年5月～2020年7月

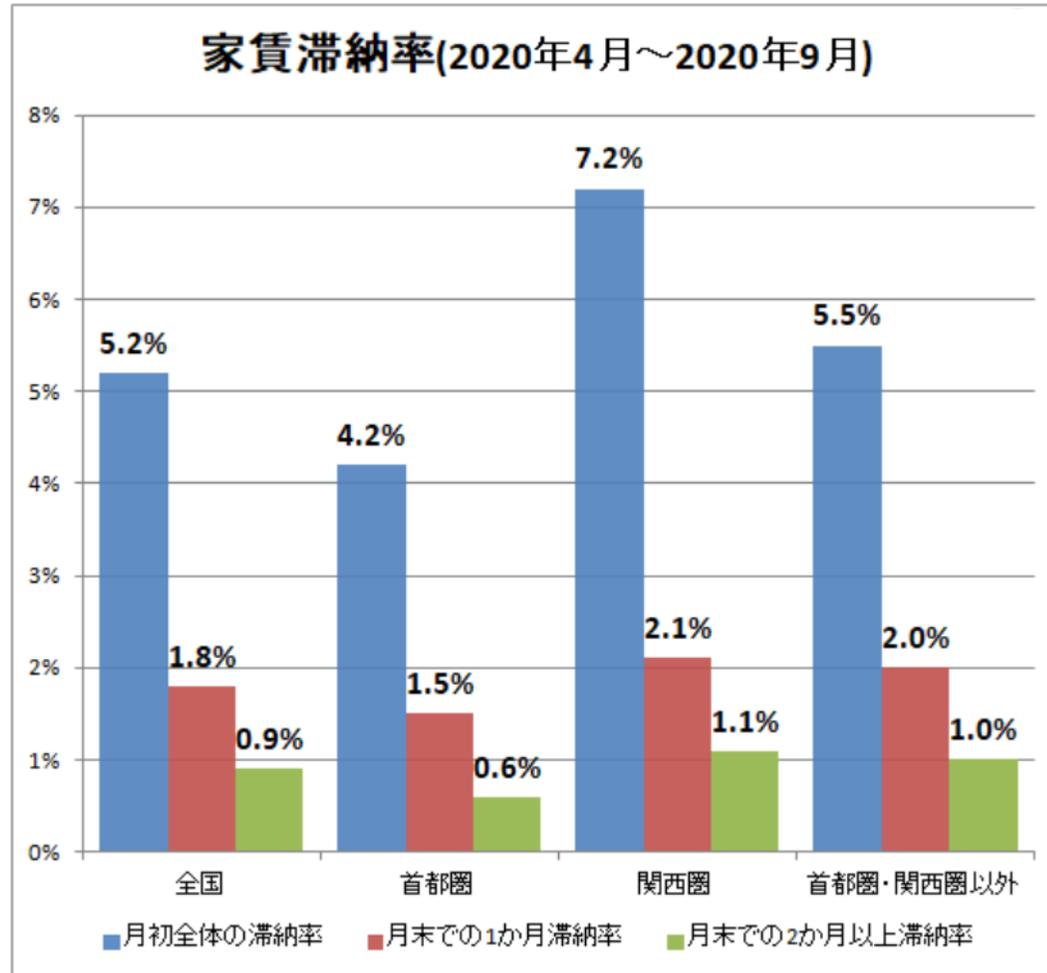
◆支給完了ピーク
2021年1月～2021年3月

最長9か月間の支援の住宅確保給付金は
今年の5月～7月におおよその申請と支給が始まっており、
2021年の1月～3月で支給完了のピークを迎える見通しとなっている。

新型コロナウイルスをきっかけに増加する傾向

コロナ禍における家賃滞納率

出典：日本賃貸住宅管理協会



↑ 家賃滞納率(2020年4月-2020年9月)

新型コロナウイルス禍では、各種補助金・給付金制度により、**大きくは滞納率が上がっていないが、じわじわ増えてきている。**

全国では5.2%も発生している。およそ19世帯に1世帯の割合である。1か月間丸々の滞納となると1.8%、2か月連続して「危険信号」レベルになると0.9%の域に達する。

2か月もの滞納状態ともなれば、状況がさらに悪化し、未回収となる可能性は高い。また、これには「空き室率」は勘案されていないため、賃貸住宅の採算率はそれより悪くなる。

また左記グラフ以降は、近日発表にはなるが、**改善傾向には無い**と言われている。

新型コロナウイルスをきっかけで増える需要

コロナ禍における都心回避傾向

物件検索増加エリア（戸建・マンション 関東近郊のみ）

◆コロナ一波期×PV増加率ランキング

Rank	都道府県	市区町村	以前 → 第一波	Rank	都道府県	市区町村	以前 → 第一波
1	神奈川県	箱根町	159.2%	11	神奈川県	秦野市	122.2%
2	千葉県	木更津市	148.2%	12	東京都	武蔵村山市	122.2%
3	千葉県	市原市	136.5%	13	千葉県	八街市	120.1%
4	神奈川県	伊勢原市	133.1%	14	千葉県	千葉市若葉区	119.8%
5	東京都	あきる野市	131.6%	15	神奈川県	小田原市	119.8%
6	神奈川県	横浜市中区	130.8%	16	千葉県	大網白里市	119.2%
7	神奈川県	茅ヶ崎市	128.6%	17	東京都	渋谷区	118.4%
8	静岡県	伊東市	124.9%	18	東京都	江東区	118.4%
9	静岡県	熱海市	123.3%	19	静岡県	富士市	118.1%
10	茨城県	土浦市	123.1%	20	神奈川県	平塚市	117.8%

■データ集計期間 2020年1月1日～2020年8月11日

■分析データ LIFULL HOME'Sの中古住宅（戸建及びマンション）物件データにおける 東京・埼玉・千葉・神奈川・茨城・栃木・群馬・山梨・長野・静岡のPV数

■分析 LIFULL HOME'S総研 副所長 兼 チーフアナリスト 中山 登志朗 掲載了承済み

新型コロナウイルスをきっかけで増える需要

コロナ禍における設備ニーズ

2020.10「全国賃貸住宅新聞」より抜粋

「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる」TOP10

単身者向け		ファミリー向け	
1	インターネット無料	1	インターネット無料
2	エントランスのオートロック	2	宅配ボックス
3	宅配BOX	3	エントランスのオートロック
4	浴室換気乾燥機	4	追い炊き機能
5	ホームセキュリティ	5	システムキッチン
6	独立洗面化粧台	6	ホームセキュリティ
7	24時間利用可能ゴミ置き場	7	浴室換気乾燥機
8	システムキッチン	8	防犯カメラ
9	TVモニター付きインターフォン	9	ウォークインクローゼット
10	エレベータ	10	24時間利用可能ゴミ置き場

【コロナ禍で人気急上昇ベスト5】

1 インターネット無料

リモートワーク、在宅授業などで需要増加！問い合わせ殺到しています



✓ **低コスト**で導入可能！
物件の規模に合わせた導入が可能
共用部分の工事のみ
✓ **工事は1日で完了！**
工事は外壁機器取付のみで早期開通
※工事都合により複数日にまたがる場合もございます。

2 宅配ボックス

宅配業者との非接触受け取りを求める声が増えています！



✓ **WEB購入時代突入**
生活リズムの変化で夜中でも受け取る宅配ボックスが人気に！
✓ **人気設備ランキング2位！**
“人気設備ランキング”で2年連続10位以内を獲得しています。入居者需要は確実に増えつつあります！

3 各部屋エアコン設置・交換

ご依頼多数！在宅の時間が増えエアコン需要増！



✓ **夏前に対策を！**
在宅が増え、家庭内の環境整備が必須になっております！
✓ **古エアコンも交換！**
燃費の悪い古エアコンの取り換えも増えております！

4 ゴミBOX設置

居住時間が増えゴミの量が2倍～3倍に！

ゴミBOXタイプ	設置タイプ	設置タイプ	設置タイプ	設置タイプ
タイプ	壁掛けタイプ	吊り下げタイプ	吊り下げタイプ	吊り下げタイプ
設置可能スペース	2.5畳前後(100×100)	2.5畳前後(100×100)	2.5畳前後(100×100)	2.5畳前後(100×100)
価格帯	40～50万円	40～50万円	40～50万円	40～50万円

高価
優良

←

価格
外観

→

安価
普通



既存の工庫スペースに合わせて設置。
わずかなデッドスペースを有効利用。

5 LED設置

電球交換代高騰！電気代が安い“LED”は必須の時代に！



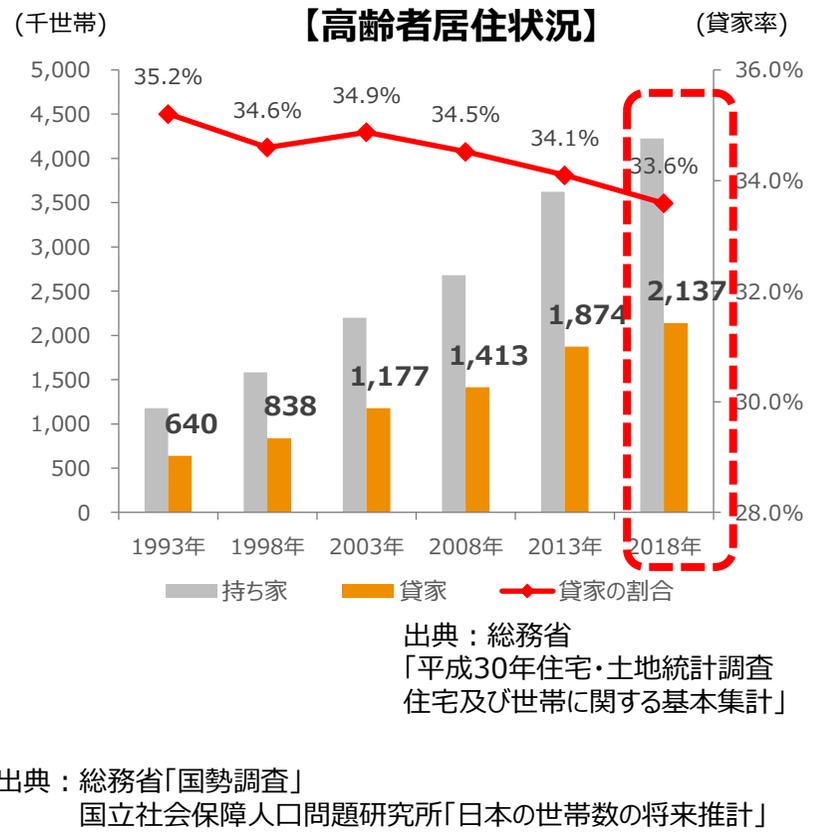
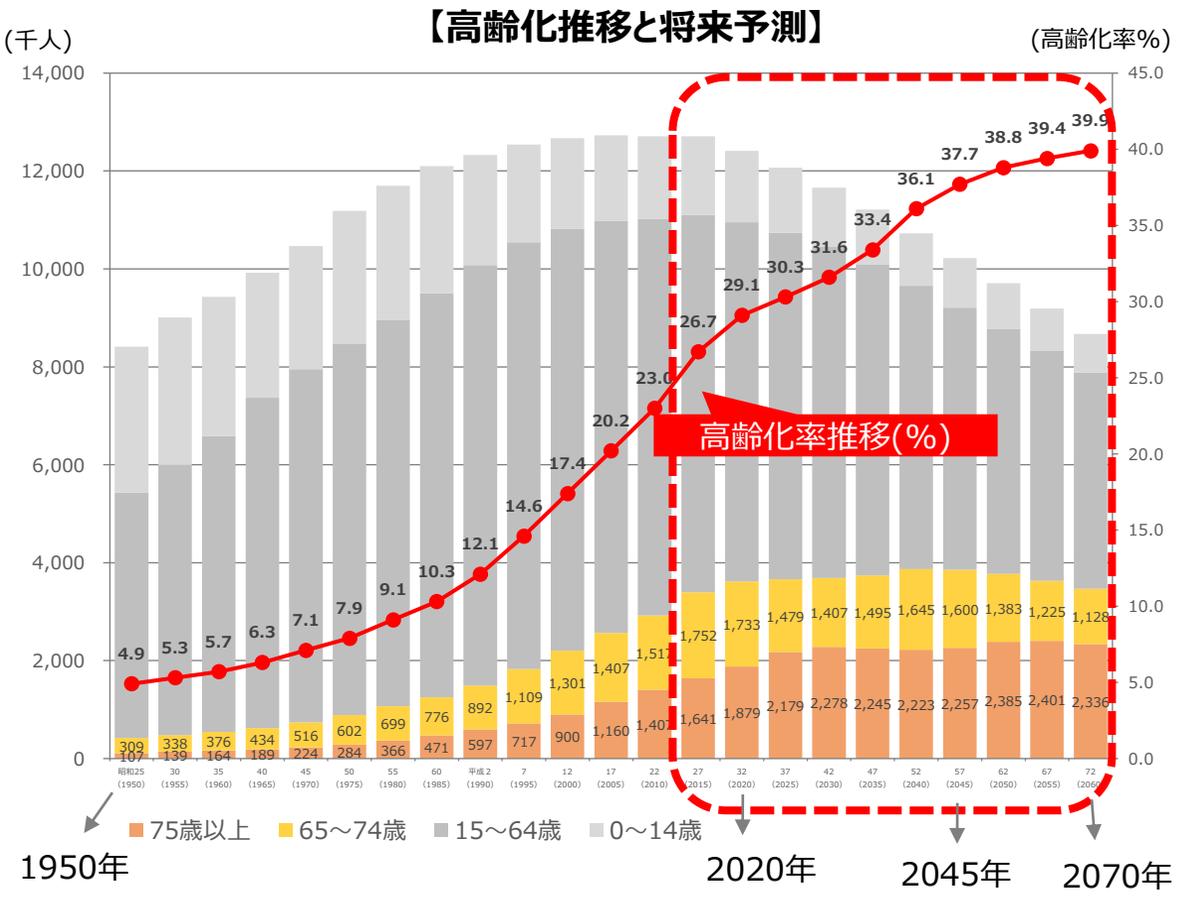
<電気料金の比較>

約90%削減！
入居者のクレーム防止にも！
※白熱電球 6個とLED電球6個を、それぞれ1日5～6時間を1年間使用した場合です
※数値は目安数値となります

※船井総研調べ

新型コロナウイルスに関係なく増える需要

高齢化の推移と将来予測、及び高齢者の居住状況



高齢者の人口は2045年まで増加予測。
特に75歳以上の後期高齢者人口は高齢者の6割にのぼり、高齢化率は40%へ。
高齢者世帯の居住割合はおよそ35%、貸家に住む高齢者の世帯数も増加傾向。

◆ 本日のテーマ

- ① 新型コロナウイルスにおける
貸貸市場の変化
- ② 新型コロナウイルス 第三派の中での
“繁忙期（1～3月）の総括”
- ③ まんえん防止措置禍における、
今後の貸貸市場への影響と対策

繁忙期での結果

項目		首都圏平均・昨年対比 (新型コロナウイルス前)	オリバー・昨年対比 (新型コロナウイルス前)
賃貸反響数	↓	▲0～5%	+5%
賃貸来店数	↓	▲10～20%	▲5%
賃貸契約数	↓	▲10～20%	▲5%
退去数	↓	▲0～5%	±0
入居率	↓	▲2～3%	▲0.5%
物件ご要望数	↑	+30%	+10%
家賃滞納数	↑	+5～10%	+2%
非接触接客数	↑	+ (オンライン接客・案内)	150件
タクシー案内	↑	+ (パート案内・セルフ案内)	350件
学生需要	↓	▲10～20%	+2%
法人需要	↓	▲10～20%	±0
外国人需要	↓	▲50～80%	▲20%
生活困窮層需要	↑	+10%	+10%
高齢者需要	↑	+10%	+10%

繁忙期での結果

① 新規で部屋探しをするお客様の減少

- ・学生需要、法人需要、外国人需要などの減少からくる
- ・外出を控え、引っ越しを控え、現状住まいに留まる傾向

② 入居者（親族含）の所得減少

- ・コロナショックによる景気の低迷から親族含む入居者所得減少
- ・家賃滞納の微増、生活困窮者の需要が拡大傾向

③ 不要・不急の外出、人との接触を控える傾向

- ・居住時間が長くなり、物件ご要望数が増える
- ・お客様対応においては、非接触（オンライン）対応数が増える

④ 繁忙期でも入居率が上がらない

- ・退去数は留まる方がおおくなっただが、新規契約が減少する事で、結果、平均入居率は減少する傾向

⑤ 新たな入居者層の出現

- ・都心回避客（コロナ感染回避）、高齢者層（賃貸業界の取り組み）増加

◆ 本日のテーマ

- ① 新型コロナウイルスにおける
貸貸市場の変化
- ② 新型コロナウイルス 第三派の中での
“繁忙期（1～3月）の総括”
- ③ **まんえん防止措置禍における、
今後の貸貸市場への影響と対策**

① コロナ禍・民法改正・災害に合わせた賃貸経営対策

② コロナ禍で増加する、新たな顧客層への挑戦

③ コロナ禍に合わせた新設備など活用による物件価値向上

④ 非接触型賃貸仲介も活用した賃貸店舗との連携

⑤ 常に自身の資産状況の把握からの対策

コロナ禍の前から、実は『成熟期』。本来進めるべき賃貸経営対策

本来の目的である、収益最大化を目指した“6つの対策”

1. 何もしない（流れが変わるのを待つ）・・・危険？
2. 家賃の減額・適正化
3. 募集条件変更（敷・礼ゼロ、契約金ゼロ、フリート等）
4. リノベーション（大規模再生とプチ再生※設備交換）
5. 追加の物件の建築・建て替え、購入あるいは売却
6. 繰上げ返済（追加物件、収支改善）や借り換え

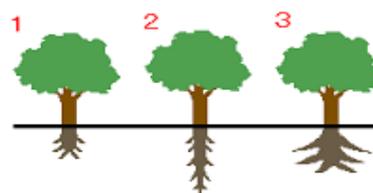
※但し、物件の状況によってはどれか一つではなく、複合的に対策を立てる必要あり。

賃貸経営・オーナー業は決断業。まわりの専門家はあくまで決断補佐業です。

改めて賃貸経営状況を把握する

キャッシュフローツリーの見本と安全性を見る

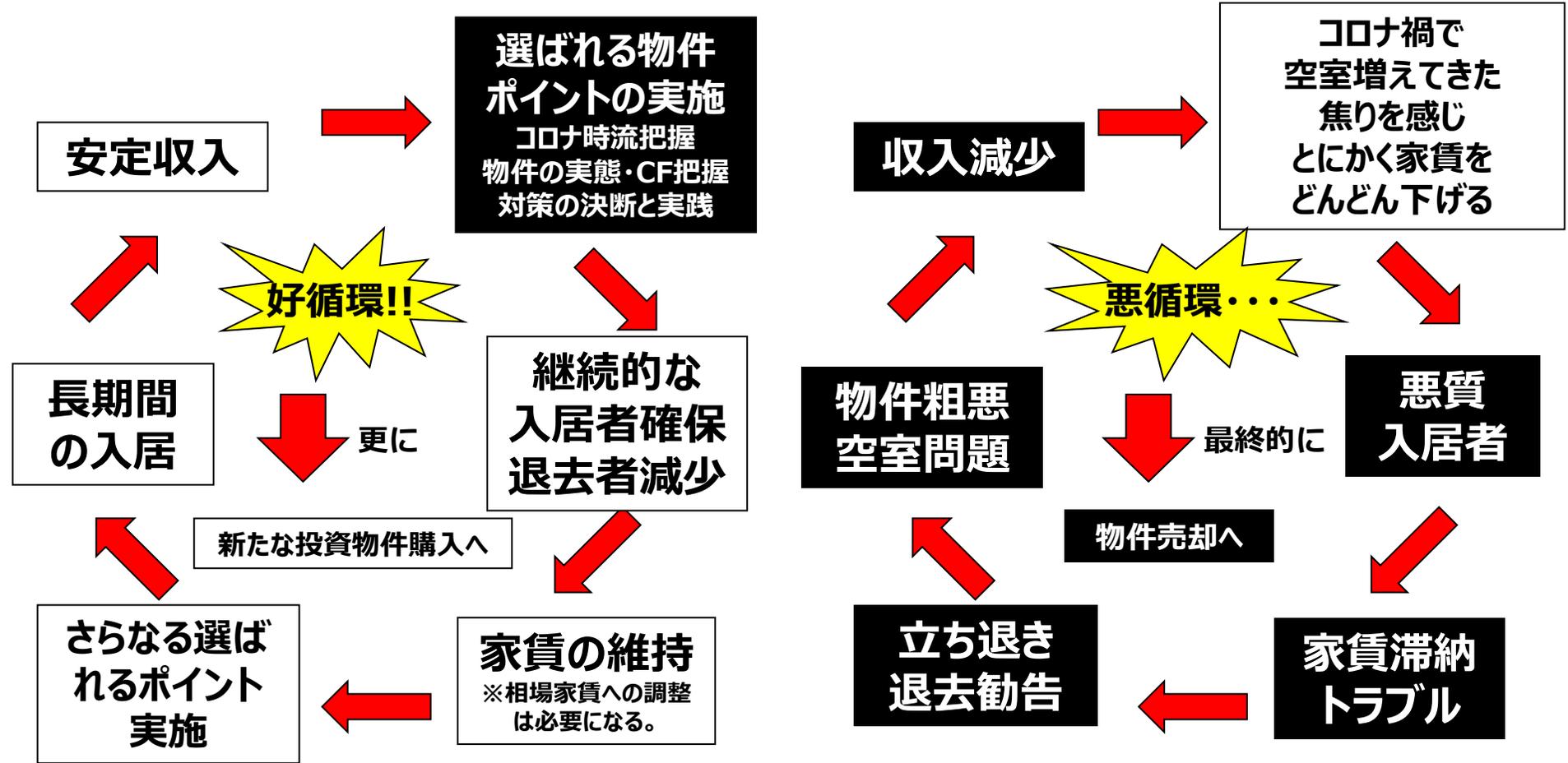
		構成比	目安の数値
総潜在家賃収入 (G P I)	648万円	100%	
▲空室損失 (8.3%)	▲54万円	8.3%	←GPIの5~10%以内 (○)
▲家賃未回収損 (滞納)	0万円		
▲賃料差異	0万円		
+雑収入	0万円		
実室家賃収入 (E G I)	594万円	91.7%	←GPIの90%以上 (○) ※エレベーターなし
▲運営費 (O P E X)	▲112万円	17.3%	←GPIの15~20%以内 (○) ※
営業純利益 (N O I)	482万円	74.3%	←GPIの60~70%以上 (○)
▲年間返済額 (A D S)	▲444万円	68.5%	←GPIの50~55%以下 (×)
税引前キャッシュフロー (B T C F)	38万円	5.9%	←GPIの20~30%以上 (×)
※所得税はかからないものとして計算			
▲税金 (所得税・法人税)			
税引後キャッシュフロー (A T C F)	38万円		



3のツリー「木」が強い

◆ 将来を見据えた経営を！

「コロナ禍×成熟期における好循環賃貸経営」のススメ



好循環賃貸経営のためには、時流・原理原則に合わせた改善と投資が必要

◆ お伝えしたいこと

新型コロナウイルスは終息していない また終息しても、元の業界事情には戻らない

① 起こっている事象から、対策を考える

- 今後さらに空室増加、入居者トラブルの増加は予測できる
- 今まで通りのやり方では新規契約は増えない

② 対策が出来るオーナーと出来ないオーナーで大きな差が出る

- トラブル回避、物件価値向上、入居率向上、むしろチャンスと捉え資産最大化へ
- 選ばれる物件と選ばれない物件の差が大きくなっていく
好循環型賃貸経営へ