

2020年10月15日

各位

名古屋都市再開発促進協議会

新型コロナウイルス感染症による 名古屋不動産投資市場への影響に関する特別調査について

当協議会は、例年、愛知県不動産鑑定士協会と共同で、名古屋の不動産投資市場に関するアンケート調査を実施しておりますが、今般、新型コロナウイルス感染症の影響が幅広い業界に及び、不動産業界も例外でないことに鑑み、標記特別調査を実施し、その結果をとりまとめましたので、ご報告いたします。

つきましては、本調査の周知の方、何卒よろしくお願い申し上げます。

記

◎調査概要

- (1) 調査時期 2020年7月1日から約1か月間
- (2) 対 象 ローカル投資家（名古屋圏をメインに不動産に携わる投資家）をA群、グローバル投資家（東京圏・大阪等、全国規模で携わるグループ）をB群として調査
- (3) 方 法 WEB及び紙媒体によるアンケート調査
（アンケートサイト・郵送で回収）
- (4) 回答状況 回答企業：108社（A群63社、B群45社）
回 答 率：20.0%
- (5) 調査結果 調査の概要と要旨を別添

以 上

【お問い合わせ】

<調査概要について>

名古屋商工会議所 商務交流部 流通・観光・街づくりユニット 立石
TEL：052-223-5731 E-Mail：tateishi@nagoya-cci.or.jp

<調査結果・内容について>

公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会 鈴木
TEL：052-241-6636 E-Mail：info@aichi-kanteishi.or.jp

新型コロナウイルス感染症による 名古屋不動産投資市場への影響に関する特別調査 －調査の概要と要旨－

調査結果のPoint

- 新型コロナウイルス感染症による不動産投資市場への影響は、全体的にネガティブな傾向の回答が多いものの、アセット種別により影響の度合いが異なる結果となった。特に影響の大きいホテル・商業施設と対照的にマンション等の居住系、物流への影響は相対的に小さいとみる回答が多い。
- 名古屋圏の投資家よりもグローバル投資家の方がコロナ終息後の回復時期について比較的ポジティブな回答が多い。

※調査の詳細は次ページ以降に掲載

名古屋都市再開発促進協議会 投資環境員会
(事務局：名古屋商工会議所)
公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会

新型コロナウイルス感染症による 名古屋不動産投資市場への影響に関する特別調査 調査の概要と要旨

名古屋都市再開発促進協議会 投資環境委員会
(事務局：名古屋商工会議所)
公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会

【調査概要】

◎内 容

本調査は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う、名古屋での不動産投資への影響を調査したものであり、投資対象不動産のタイプ（オフィス・マンション（単身/ファミリー）・商業施設（都心/郊外）・物流施設・ホテルごとに質問して、投資家群（A群、B群）ごとの投資に対する影響の捉え方を調査したものである。調査内容として、不動産投資に対する全般的な影響、テナント賃料への影響、感染拡大前との比較における投資利回りへの影響、回復の時期等について調査項目とした。

◎調査時期

令和2年7月

◎方 法

調査票又はWEBによる回答記入方式（郵送・E-mail）

◎対 象

A群：名古屋圏を主な拠点とする不動産会社及び地元投資家

B群：全国規模で投資判断を行うファンド等の投資家及びアセットマネジメント会社

◎回答者の属性

A群：58% B群：42%

(名古屋圏：63件 東京圏：36件 大阪等その他地域：9件)

◎回答状況

回答企業 108件 (回答率 20.0%)

主な質問への回答結果の要旨

1. 新型コロナウイルス感染症による名古屋不動産投資への影響

① オフィス

【全体】 <有効回答数：104件>

「大きな影響がでている」	2%
「悪影響がでている」	29%
「今後悪影響が出る可能性がある」	54%
「大きな悪影響はない」	15%

* 「大きな影響がでている」「悪影響がでている」「今後悪影響が出る可能性がある」といったネガティブな回答が全体の85%となった。

【A群】 <有効回答数62件>

「大きな影響がでている」	2%
「悪影響がでている」	32%
「今後悪影響が出る可能性がある」	55%
「大きな悪影響はない」	11%

【B群】 <有効回答数42件>

「大きな影響がでている」	2%
「悪影響がでている」	24%
「今後悪影響が出る可能性がある」	52%
「大きな悪影響はない」	21%

* A群・B群とも同様の傾向であるが、A群でややネガティブな回答が見られた。

② 商業施設（都心）

【全体】 <有効回答数：103件>

「大きな影響がでている」	23%
「悪影響がでている」	53%
「今後悪影響が出る可能性がある」	21%
「大きな悪影響はない」	2%

* ネガティブな回答がほとんどである。

【A群】 <有効回答数62件>

「大きな影響がでている」	16%
「悪影響がでている」	56%
「今後悪影響が出る可能性がある」	26%
「大きな悪影響はない」	2%

【B群】 <有効回答数42件>

「大きな影響がでている」	34%
「悪影響がでている」	49%
「今後悪影響が出る可能性がある」	15%
「大きな悪影響はない」	2%

* A群・B群とも同様の傾向であるが、ここではB群にネガティブな回答がやや多い。

③ 商業施設（郊外）

【全体】＜有効回答数：102件＞

「大きな影響がでている」	10%
「悪影響がでている」	36%
「今後悪影響が出る可能性がある」	41%
「大きな悪影響はない」	13%

*ネガティブな回答がほとんどであるが、都心商業施設に比べ「大きな悪影響はない」との回答がやや多い。

【A群】＜有効回答数62件＞

「大きな影響がでている」	8%
「悪影響がでている」	35%
「今後悪影響が出る可能性がある」	44%
「大きな悪影響はない」	13%

【B群】＜有効回答数40件＞

「大きな影響がでている」	13%
「悪影響がでている」	38%
「今後悪影響が出る可能性がある」	38%
「大きな悪影響はない」	13%

*A群・B群とも同様の傾向である。

④ マンション（単身）

【全体】＜有効回答数：102件＞

「大きな影響がでている」	1%
「悪影響がでている」	13%
「今後悪影響が出る可能性がある」	39%
「大きな悪影響はない」	47%

*オフィス、商業施設と異なり、ネガティブな回答は少ない。

【A群】＜有効回答数62件＞

「大きな影響がでている」	2%
「悪影響がでている」	15%
「今後悪影響が出る可能性がある」	44%
「大きな悪影響はない」	40%

【B群】＜有効回答数42件＞

「大きな影響がでている」	0%
「悪影響がでている」	10%
「今後悪影響が出る可能性がある」	33%
「大きな悪影響はない」	58%

*B群の方が「大きな悪影響はない」との回答が半数を超えており、A群はネガティブな回答が過半となった。

⑤ マンション（ファミリー）

【全体】＜有効回答数：102件＞

「大きな影響がでている」	0%
「悪影響がでている」	11%
「今後悪影響が出る可能性がある」	44%
「大きな悪影響はない」	45%

*マンション（単身）と同じく、ネガティブな回答は少ない。

【A群】＜有効回答数62件＞

「大きな影響がでている」	0%
「悪影響がでている」	13%
「今後悪影響が出る可能性がある」	45%
「大きな悪影響はない」	42%

【B群】＜有効回答数42件＞

「大きな影響がでている」	0%
「悪影響がでている」	8%
「今後悪影響が出る可能性がある」	43%
「大きな悪影響はない」	50%

* A群・B群とも同様の傾向。

⑥ 物流

【全体】＜有効回答数：102件＞

「大きな影響がでている」	3%
「悪影響がでている」	7%
「今後悪影響が出る可能性がある」	26%
「大きな悪影響はない」	64%

* 「大きな悪影響はない」との回答が半数以上である。

【A群】＜有効回答数60件＞

「大きな影響がでている」	3%
「悪影響がでている」	10%
「今後悪影響が出る可能性がある」	35%
「大きな悪影響はない」	52%

【B群】＜有効回答数42件＞

「大きな影響がでている」	3%
「悪影響がでている」	3%
「今後悪影響が出る可能性がある」	13%
「大きな悪影響はない」	83%

* B群の「大きな影響はない」との回答が80%を超えており、A群よりもB群の方が相対的にポジティブ。

⑦ ホテル

【全体】＜有効回答数：101件＞

「大きな影響がでている」	81%
「悪影響がでている」	13%
「今後悪影響が出る可能性がある」	6%
「大きな悪影響はない」	0%

* 悪影響に係る回答が100%であり、「大きな影響がでている」が80%を超える。

【A群】＜有効回答数62件＞

「大きな影響がでている」	77%
「悪影響がでている」	15%
「今後悪影響が出る可能性がある」	8%
「大きな悪影響はない」	0%

【B群】＜有効回答数39件＞

「大きな影響がでている」	87%
「悪影響がでている」	10%
「今後悪影響が出る可能性がある」	3%
「大きな悪影響はない」	0%

* A群・B群とも同様の傾向であるが、B群の方がネガティブな回答がやや多い。

2. 既存テナントの賃料への影響について

前記の「(1) 新型コロナウイルス感染症による名古屋不動産投資への影響」における回答傾向に相関し、ホテル、商業施設(都心・郊外)はA群・B群とも「値下げ傾向がみられる」「値下げ検討中」との回答が多い。一方、マンション(単身・ファミリー)、物流については「値下げ傾向がみられない」、「まだ見通せない」との回答が大半であり、アセットにより回答傾向が異なった。

なお、オフィスについては「値下げ傾向はみられない」「まだ見通せない」との回答が半数以上あり、調査時点では、賃料への影響は大きく出ていないとみられる。

3. 投資利回りへの影響

新型コロナウイルス感染症による不動産投資利回りへの影響の程度の質問には、各アセットとも上昇(価格は下落)との回答がみられる。

商業施設、ホテルのほかオフィスは全体で24%が上昇と回答。一方でマンション(単身・ファミリー)や物流は、利回りが上昇との回答割合は全体でも10%前後にとどまり、投資利回りに対する影響の度合いは低いとみられる。

4. 名古屋圏不動産の投資環境の回復時期について

コロナ終息後における投資環境の回復時期については、ホテルを除く各アセットとも「比較的早期」「1年後程度」と比較的早い段階で回復するとの回答が多い。中でもマンション(単身・ファミリー)、物流に関しては「変化はない(コロナによるダメージがなかった)」との回答が目立った。

「変化がない(コロナによるダメージがなかった)」との回答は、マンション単身、ファミリーともA群28%に対しB群は41%、物流は、A群が31%に対しB群は59%と、A群とB群とで回復時期の捉え方に温度差がみられた。

以上