

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
報告書

—2020年度実施—

公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会
名古屋都市再開発促進協議会

目 次

問1. 貴社について最も近いものを1つのみ選んで下さい。

- ①ご回答者の勤務地
- ②ご回答者の業種

問2. 現時点(2020年7月1日)での新型コロナウイルス感染症(以下:コロナ)による名古屋不動産投資への影響についてのお考えをお教えてください。

問3. 不動産オーナーの方にお伺いします。現時点(問2と同様)での既存テナントの賃料への影響をお教えてください。

問4. 現時点(問2と同様)での名古屋圏不動産について、コロナの影響がなかった2020年1月1日と比較して、どの程度、投資利回りが変化したか、お考えをお教えてください。

問5. 名古屋圏不動産の投資環境が、コロナの影響がなかった2020年1月1日と同等の状態に回復するのは、いつごろと予想しますか。

問6. 名古屋圏における下記項目への不動産利用及び投資について、コロナ前と比べて、コロナ終息後の変化について、どのように変化するとお考えですか。

問7. コロナをめぐる不動産投資環境の変化に対して、行政に望む施策等についてご意見をお聞かせください。

問8. 最後に、今後の名古屋の不動産市場に関して、ご意見等を自由にご記入ください。

調査の概要

【方 法】 調査票への回答記入方式(Web サイト・郵送)

【回 答】 108件(回答率20.0%)

【調査時期】 2020年7月

※調査報告書における用語の補足説明

【中央値】…全標本を大きさの順に並べたとき、中央に位置する値。

- ＜特徴＞
- ・極端な標本の影響を受けにくい。
 - ・全体の標本が反映された値ではない。

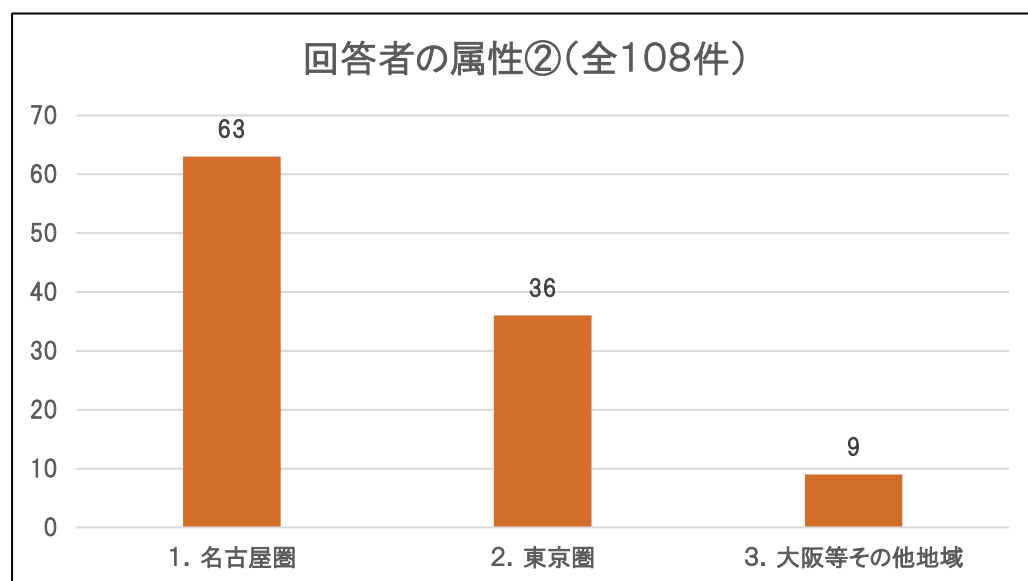
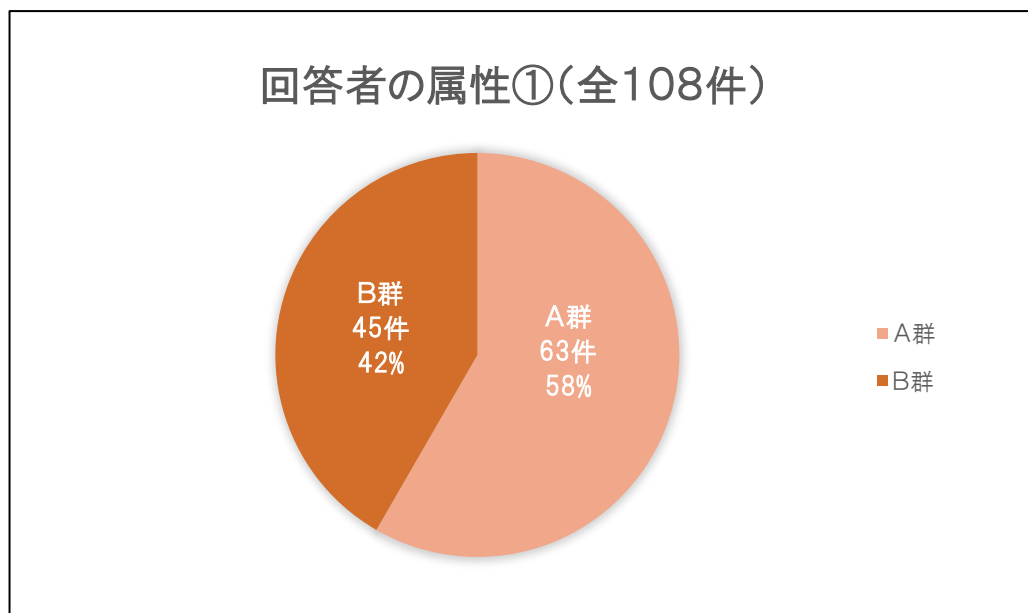
【平均値】…「全標本の値の合計÷標本数」にて算出した値。

- ＜特徴＞
- ・すべて標本が値に反映される。
 - ・極端な値の標本がある場合、その標本の影響を受けやすい。

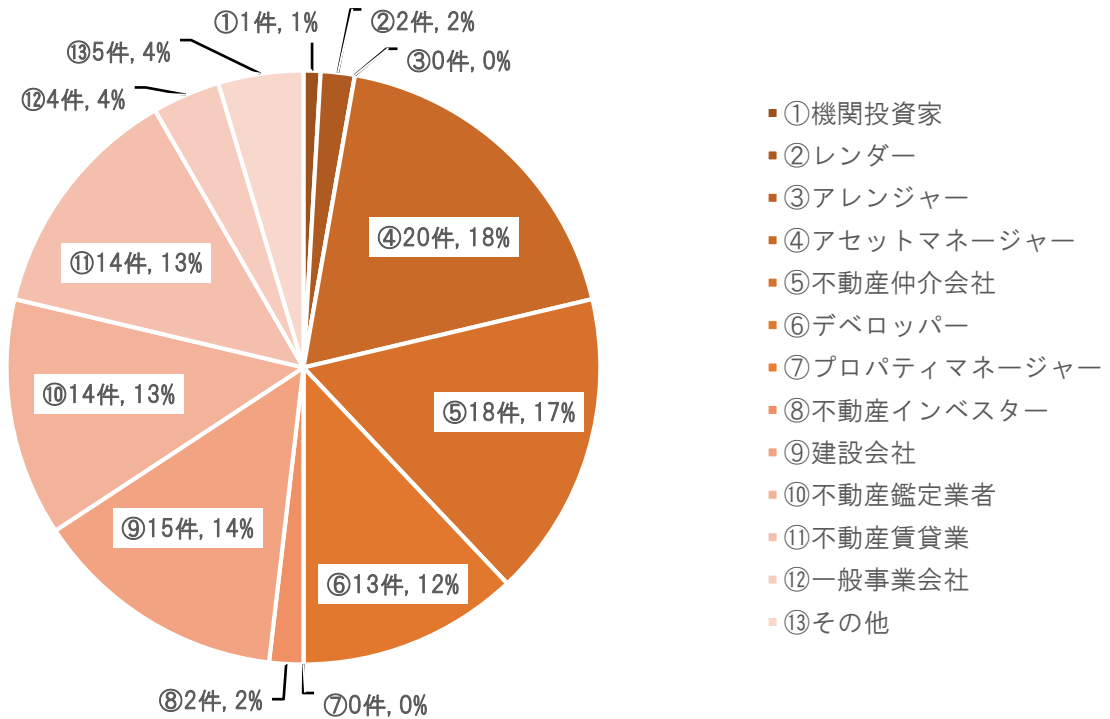
調査結果

問1. 貴社の属性をお教えてください。

※回答者の地域的な属性として、名古屋圏を『A 群』、東京圏・大阪等その他の地域を『B 群』としてグルーピングし、特に断りがない限り、上記の区分により分析いたします。



回答者の属性③（全108件）



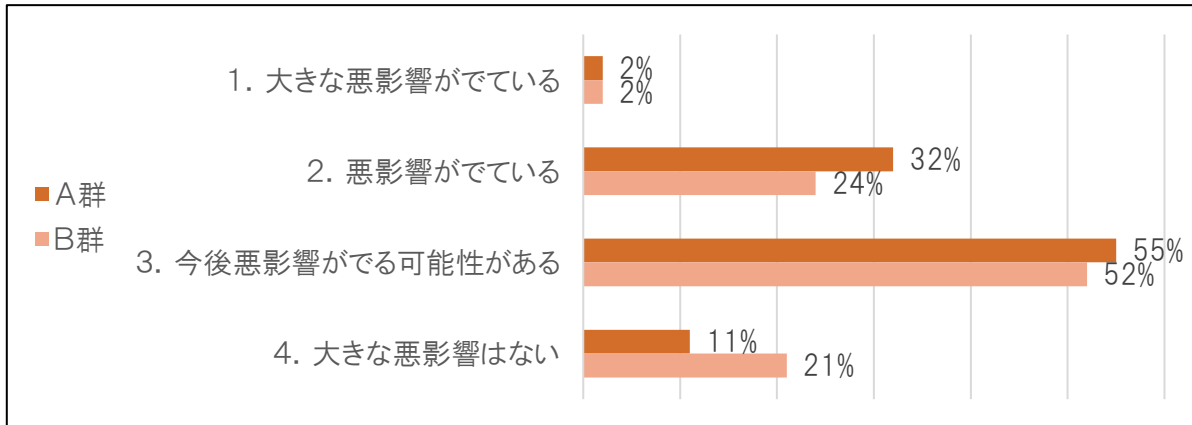
属性①	回答数	
1. A群	63	58%
2. B群	45	42%
合計	108	100%

属性②	回答数	
1. 名古屋圏	63	58%
2. 東京圏	36	33%
3. 大阪等その他地域	9	8%
合計	108	100%

属性③	回答数				計	割合
	A群		B群			
①機関投資家	0	0%	1	2%	1	1%
②レンダー	0	0%	2	4%	2	2%
③アレンジャー	0	0%	0	0%	0	0%
④アセットマネージャー	1	2%	19	42%	20	19%
⑤不動産仲介会社	15	24%	3	7%	18	17%
⑥デベロッパー	7	11%	6	13%	13	12%
⑦プロパティマネージャー	0	0%	0	0%	0	0%
⑧不動産インベスター	1	2%	1	2%	2	2%
⑨建設会社	12	19%	3	7%	15	14%
⑩不動産鑑定業者	7	11%	7	16%	14	13%
⑪不動産賃貸業	13	21%	1	2%	14	13%
⑫一般事業会社	4	6%	0	0%	4	4%
⑬その他	3	5%	2	4%	5	5%
合計	63	100%	45	100%	108	100%

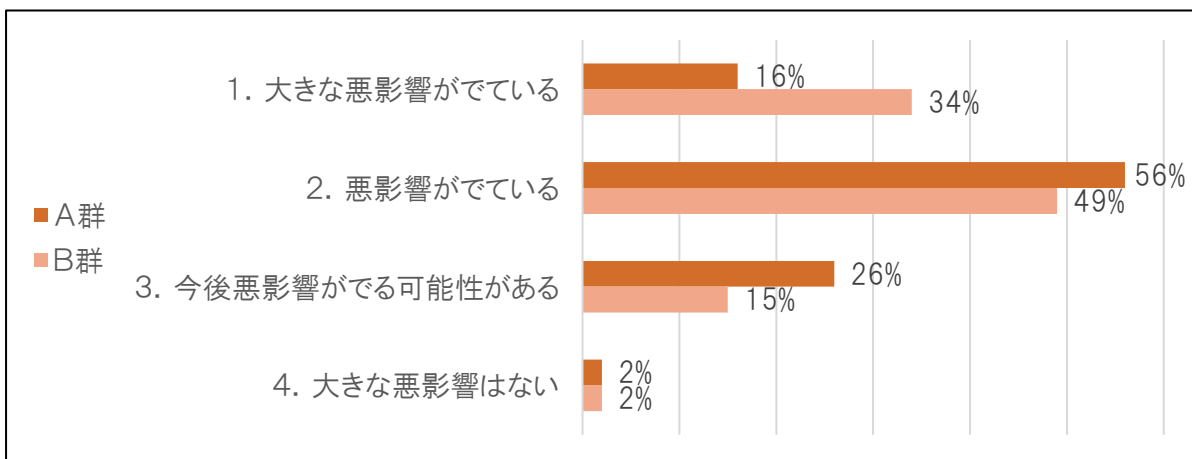
問2. 現時点(2020年7月1日)での新型コロナウイルス感染症(以下:コロナ)による名古屋不動産投資への影響についてのお考えをお教えてください。

①オフィス



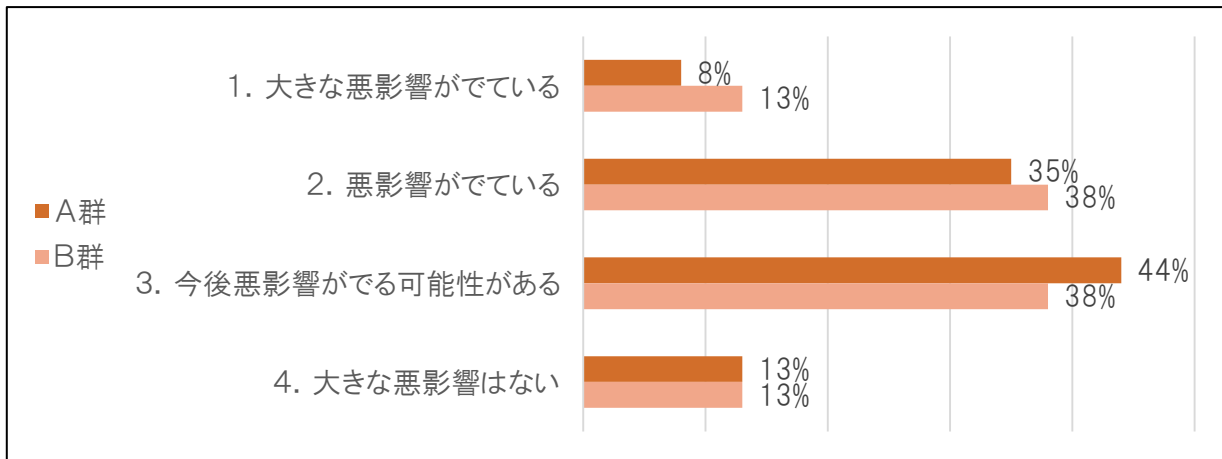
	A群		B群		合計	
1. 大きな悪影響がでている	1	2%	1	2%	2	2%
2. 悪影響がでている	20	32%	10	24%	30	29%
3. 今後悪影響がでる可能性がある	34	55%	22	52%	56	54%
4. 大きな悪影響はない	7	11%	9	21%	16	15%
合計	62	100%	42	100%	104	100%

②商業施設(都心)



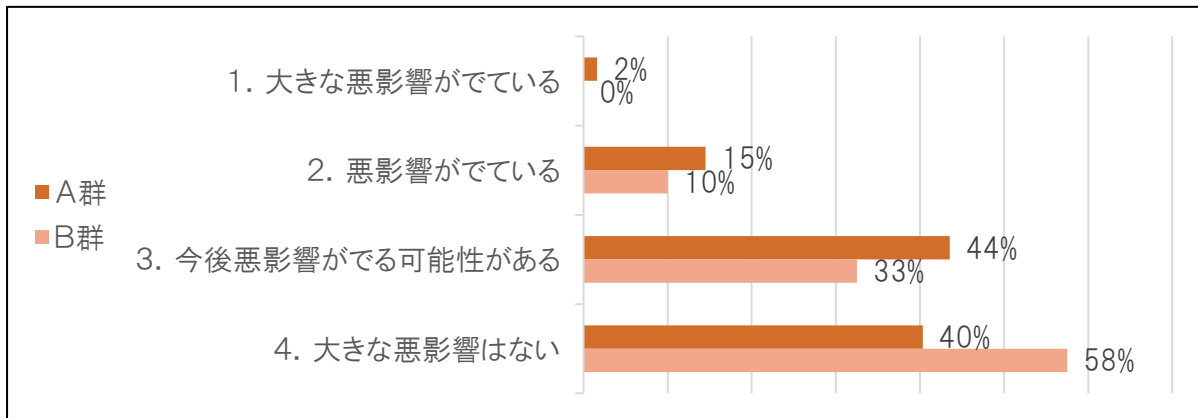
	A群		B群		合計	
1. 大きな悪影響がでている	10	16%	14	34%	24	23%
2. 悪影響がでている	35	56%	20	49%	55	53%
3. 今後悪影響がでる可能性がある	16	26%	6	15%	22	21%
4. 大きな悪影響はない	1	2%	1	2%	2	2%
合計	62	100%	41	100%	103	100%

③商業施設(郊外)



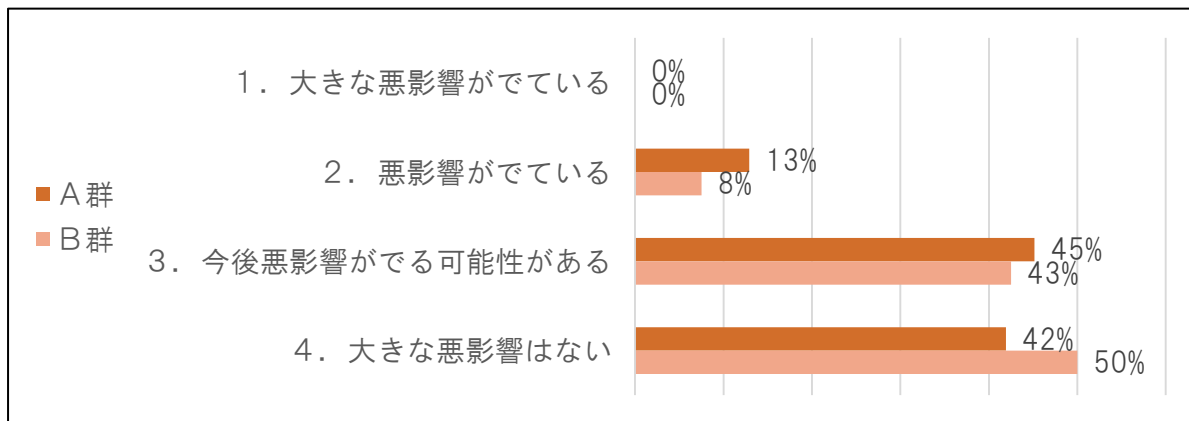
	A群		B群		合計	
1. 大きな悪影響がでている	5	8%	5	13%	10	10%
2. 悪影響がでている	22	35%	15	38%	37	36%
3. 今後悪影響がでる可能性がある	27	44%	15	38%	42	41%
4. 大きな悪影響はない	8	13%	5	13%	13	13%
合計	62	100%	40	100%	102	100%

④マンション(単身)



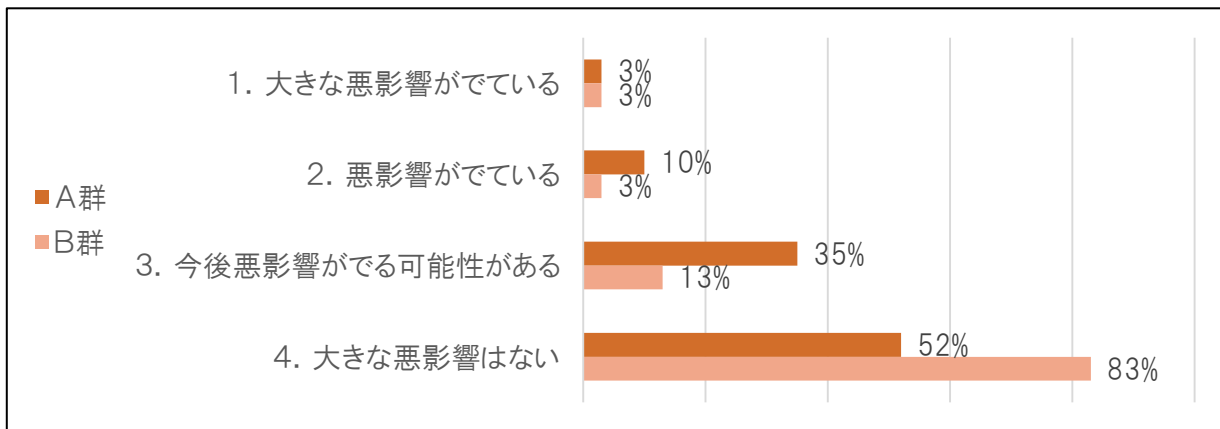
	A群		B群		合計	
1. 大きな悪影響がでている	1	2%	0	0%	1	1%
2. 悪影響がでている	9	15%	4	10%	13	13%
3. 今後悪影響がでる可能性がある	27	44%	13	33%	40	39%
4. 大きな悪影響はない	25	40%	23	58%	48	47%
合計	62	100%	40	100%	102	100%

⑤マンション(ファミリー)



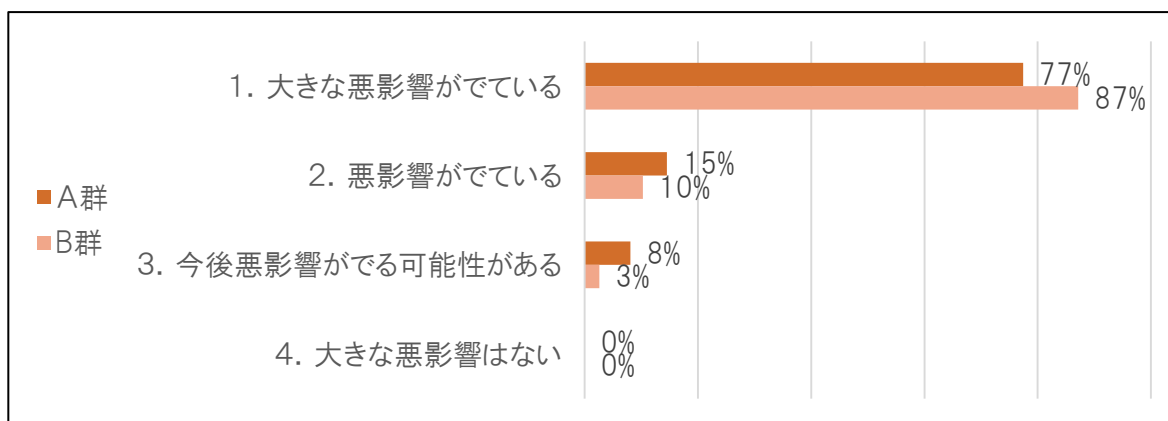
	A群		B群		合計	
1. 大きな悪影響がでている	0	0%	0	0%	0	0%
2. 悪影響がでている	8	13%	3	8%	11	11%
3. 今後悪影響がでる可能性がある	28	45%	17	43%	45	44%
4. 大きな悪影響はない	26	42%	20	50%	46	45%
合計	62	100%	40	100%	102	100%

⑥物流



	A群		B群		合計	
1. 大きな悪影響がでている	2	3%	1	3%	3	3%
2. 悪影響がでている	6	10%	1	3%	7	7%
3. 今後悪影響がでる可能性がある	21	35%	5	13%	26	26%
4. 大きな悪影響はない	31	52%	33	83%	64	64%
合計	60	100%	40	100%	100	100%

⑦ホテル

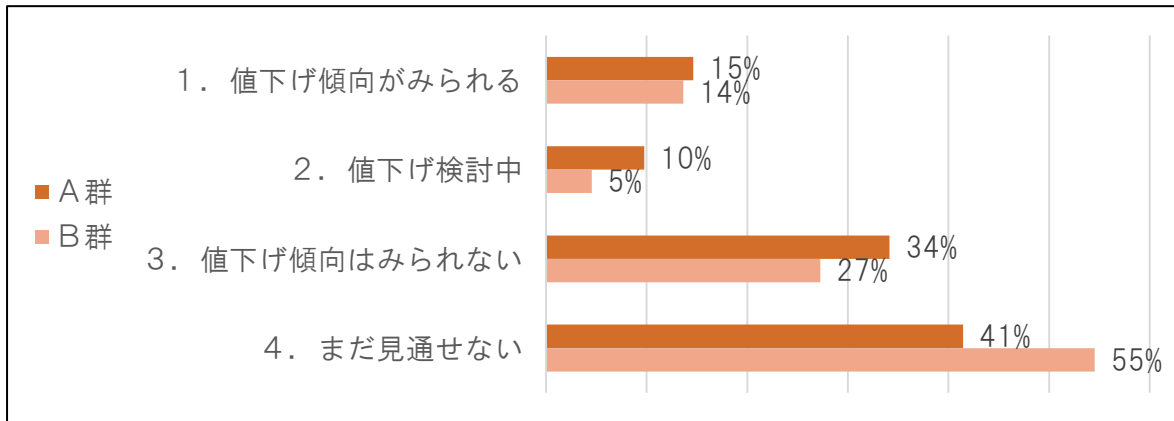


	A群		B群		合計	
1. 大きな悪影響がでている	48	77%	34	87%	82	81%
2. 悪影響がでている	9	15%	4	10%	13	13%
3. 今後悪影響がでる可能性がある	5	8%	1	3%	6	6%
4. 大きな悪影響はない	0	0%	0	0%	0	0%
合計	62	100%	39	100%	101	100%

問3. 不動産オーナーの方にお伺いします。現時点(2020年7月1日)での既存テナントの賃料への影響をお教えてください。

1または2を回答された方は、現行賃料からの値下げ率をお教えてください。

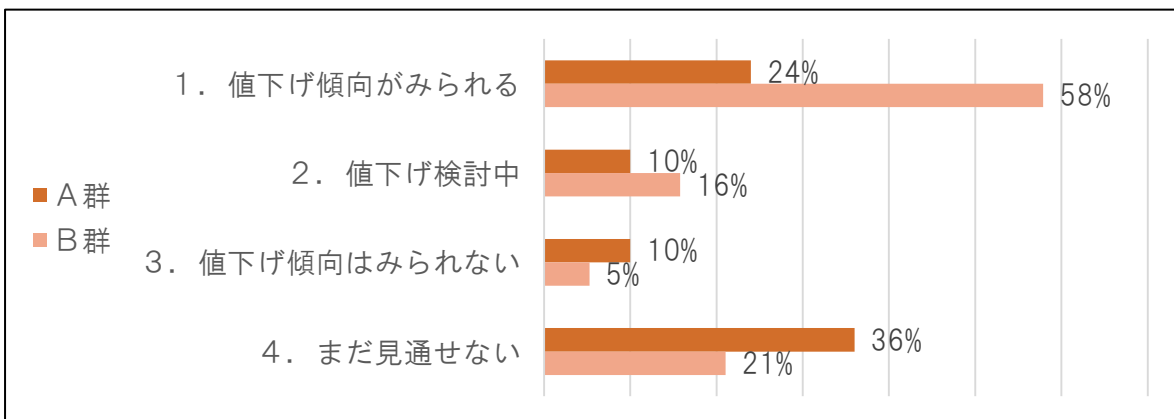
①オフィス



	A群		B群		合計	
1. 値下げ傾向がみられる	6	15%	3	14%	9	14%
2. 値下げ検討中	4	10%	1	5%	5	8%
3. 値下げ傾向はみられない	14	34%	6	27%	20	32%
4. まだ見通せない	17	41%	12	55%	29	46%
合計	41	100%	22	100%	63	100%

	1.値下げ傾向がみられる			2.値下げ検討中		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	50.00%	50.00%	50.00%	30.00%	10.00%	30.00%
中央値	10.00%	10.00%	10.00%	5.00%	7.50%	1.00%
最小値	3.00%	3.00%	3.00%	5.00%	5.00%	10.00%
平均値	31.00%	18.25%	10.00%	5.33%	7.50%	1.00%
標本数	6	4	2	4	2	1

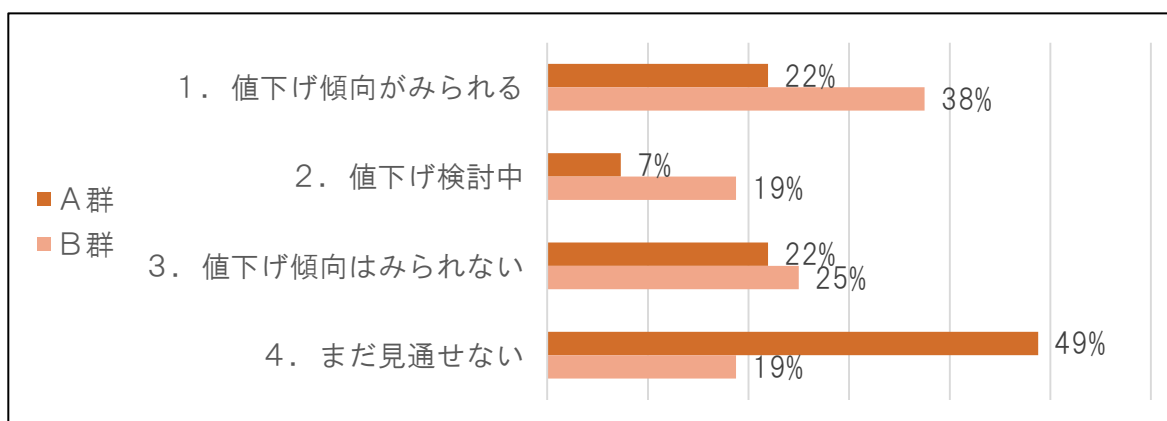
②商業施設(都心)



	A群		B群		合計	
1. 値下げ傾向がみられる	12	24%	11	58%	23	39%
2. 値下げ検討中	5	10%	3	16%	8	14%
3. 値下げ傾向はみられない	5	10%	1	5%	6	10%
4. まだ見通せない	18	36%	4	21%	22	37%
合計	50	100%	19	100%	59	100%

	1.値下げ傾向がみられる			2.値下げ検討中		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	50.00%	50.00%	50.00%	30.00%	30.00%	30.00%
中央値	20.00%	20.00%	42.22%	25.00%	20.00%	25.00%
最小値	3.00%	3.00%	10.00%	10.00%	10.00%	15.00%
平均値	23.12%	24.13%	22.22%	22.00%	20.00%	23.33%
標本数	17	8	9	5	2	3

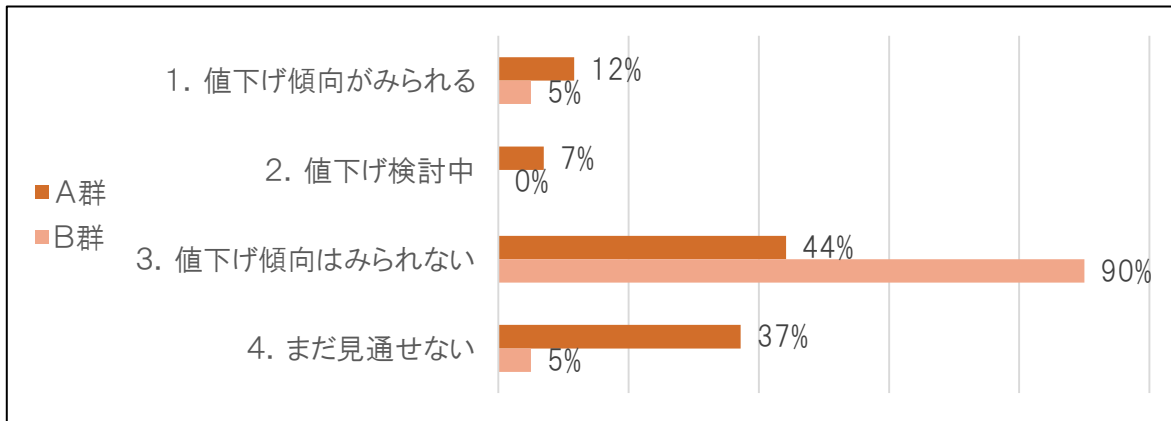
③商業施設(郊外)



	A群		B群		合計	
1. 値下げ傾向がみられる	9	22%	6	38%	15	26%
2. 値下げ検討中	3	7%	3	19%	6	11%
3. 値下げ傾向はみられない	9	22%	4	25%	13	23%
4. まだ見通せない	20	49%	3	19%	23	40%
合計	41	82%	16	100%	57	100%

	1.値下げ傾向がみられる			2.値下げ検討中		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	30.00%	30.00%	20.00%	30.00%	20.00%	30.00%
中央値	12.50%	20.00%	10.00%	10.00%	15.00%	10.00%
最小値	3.00%	3.00%	10.00%	5.00%	10.00%	5.00%
平均値	15.80%	18.60%	13.00%	15.00%	15.00%	15.00%
標本数	10	5	5	5	2	3

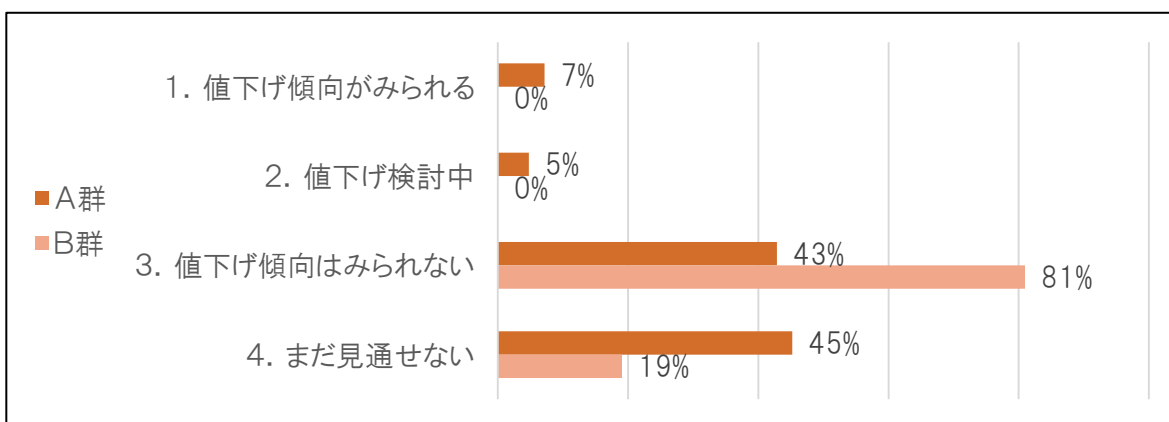
④マンション(単身)



	A群		B群		合計	
1. 値下げ傾向がみられる	5	12%	1	5%	6	10%
2. 値下げ検討中	3	7%	0	0%	3	5%
3. 値下げ傾向はみられない	19	44%	18	90%	37	59%
4. まだ見通せない	16	37%	1	5%	17	27%
合計	43	100%	20	100%	63	100%

	1.値下げ傾向がみられる			2.値下げ検討中		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	30.00%	30.00%	20.00%	30.00%	20.00%	30.00%
中央値	12.50%	20.00%	10.00%	10.00%	15.00%	10.00%
最小値	3.00%	3.00%	10.00%	5.00%	10.00%	5.00%
平均値	15.80%	18.60%	13.00%	15.00%	15.00%	15.00%
標本数	10	5	5	5	2	3

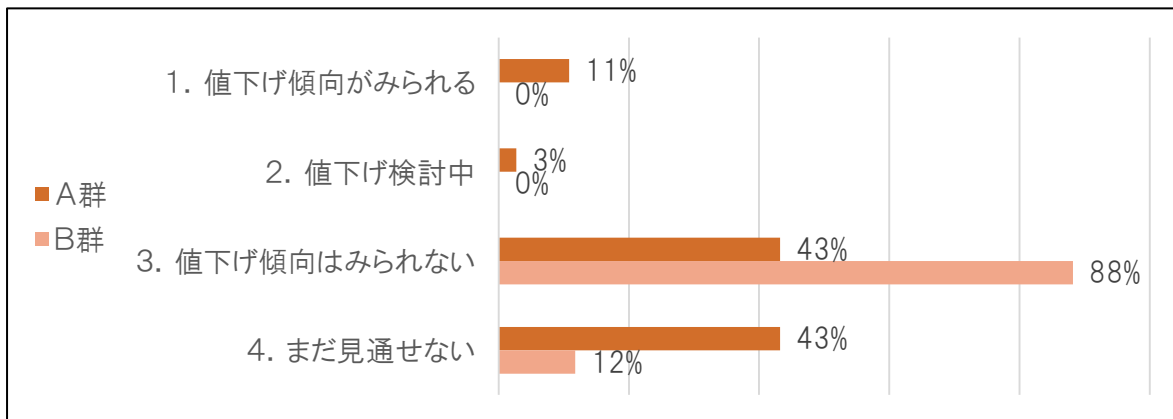
⑤マンション(ファミリー)



	A群		B群		合計	
1. 値下げ傾向がみられる	3	7%	0	0%	3	5%
2. 値下げ検討中	2	5%	0	0%	2	3%
3. 値下げ傾向はみられない	18	43%	17	81%	35	56%
4. まだ見通せない	19	45%	4	19%	23	37%
合計	42	100%	21	100%	63	100%

	1.値下げ傾向がみられる			2.値下げ検討中		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	10.00%	10.00%	-	20.00%	20.00%	-
中央値	6.50%	6.50%	-	20.00%	20.00%	-
最小値	3.00%	3.00%	-	20.00%	20.00%	-
平均値	6.50%	6.50%	-	20.00%	20.00%	-
標本数	2	2	0	1	1	0

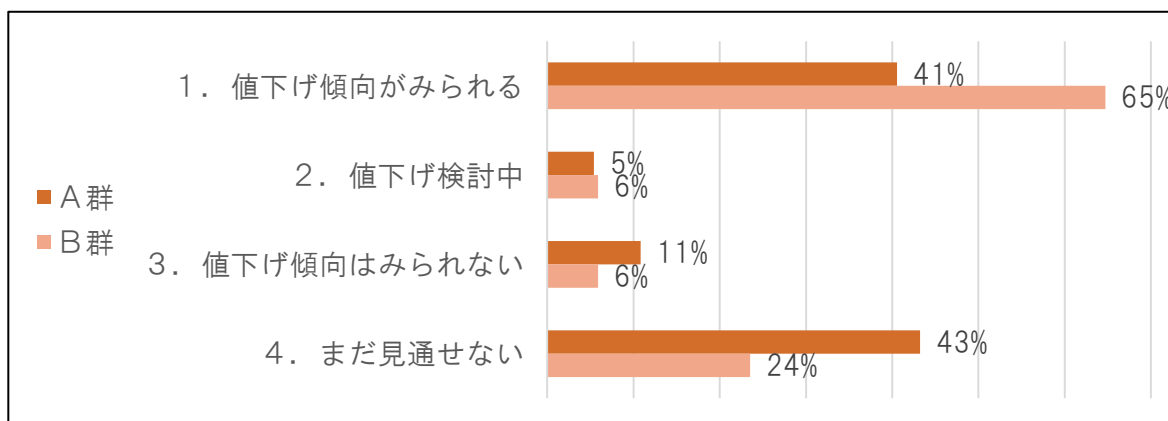
⑥物流



	A群		B群		合計	
1. 値下げ傾向がみられる	4	11%	0	0%	4	7%
2. 値下げ検討中	1	3%	0	0%	1	2%
3. 値下げ傾向はみられない	16	43%	15	88%	31	57%
4. まだ見通せない	16	43%	2	12%	18	33%
合計	37	100%	17	100%	54	100%

	1.値下げ傾向がみられる			2.値下げ検討中		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	10.00%	10.00%	-	-	-	-
中央値	6.50%	6.50%	-	-	-	-
最小値	3.00%	3.00%	-	-	-	-
平均値	6.50%	6.50%	-	-	-	-
標本数	2	2	0	0	0	0

⑦ホテル



	A群		B群		合計	
1. 値下げ傾向がみられる	15	41%	11	65%	26	48%
2. 値下げ検討中	2	5%	1	6%	3	6%
3. 値下げ傾向はみられない	4	11%	1	6%	5	9%
4. まだ見通せない	16	43%	4	24%	20	37%
合計	37	100%	17	100%	54	100%

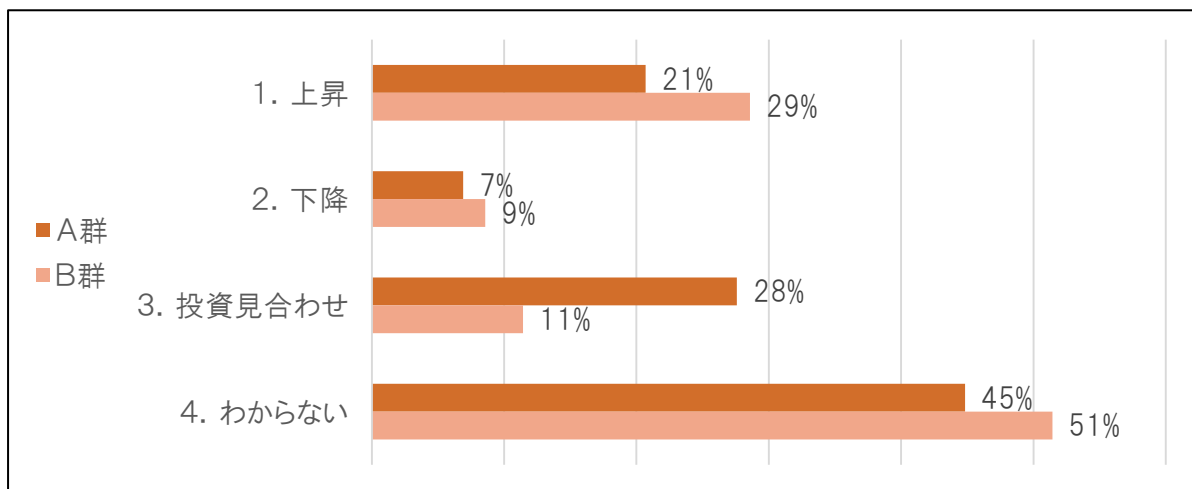
	1.値下げ傾向がみられる			2.値下げ検討中		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	50.00%	40.00%	50.00%	30.00%	30.00%	30.00%
中央値	27.50%	30.00%	22.50%	30.00%	30.00%	30.00%
最小値	3.00%	3.00%	10.00%	30.00%	30.00%	30.00%
平均値	26.93%	25.33%	28.13%	30.00%	30.00%	30.00%
標本数	14	6	8	2	1	1

問4. 2020年7月1日時点での名古屋圏不動産について、コロナの影響がなかった2020年1月1日と比較して、どの程度、投資利回り(※)が変化したか、お考えをお教えてください。1または2を回答された方は、括弧内に変化したポイント数をお教えてください。

※ 利回りについて

利回りは「現在、不動産市場で売買可能な取引利回り」であり、総収入から運営費用等控除して求める純収益(NOI)利回り(ネット利回り) = [(総収入 - 総費用) ÷ 取引価格]の式で求めた利回りをご記入下さい。取引があまり見られない場合は、想定で結構です。

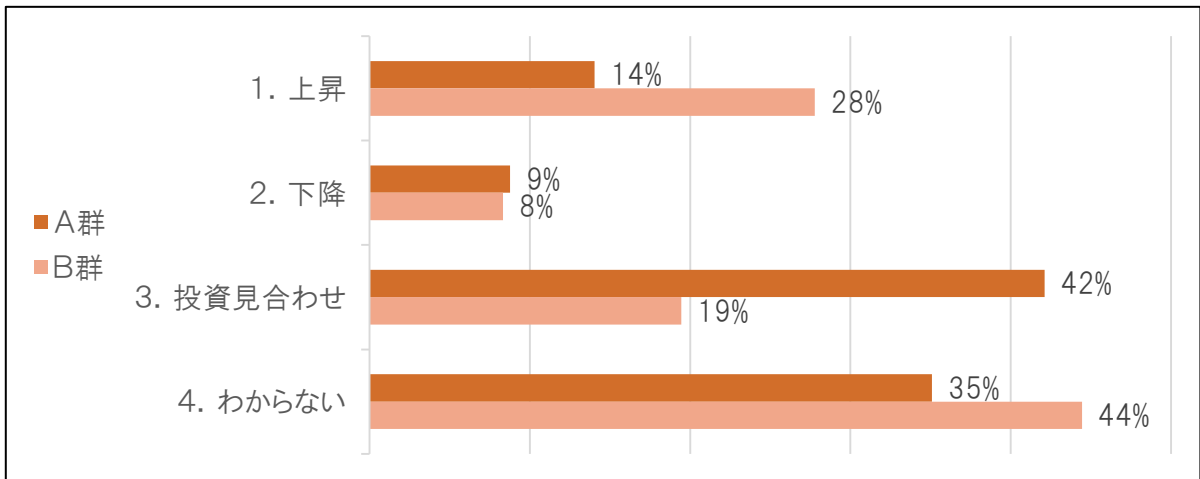
①オフィス



	A群		B群		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
1. 上昇	12	21%	10	29%	22	24%
2. 下降	4	7%	3	9%	7	8%
3. 投資見合わせ	16	28%	4	11%	20	22%
4. わからない	26	45%	18	51%	44	47%
合計	58	100%	35	100%	93	100%

	1. 上昇			2. 下降		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	2.50%	1.00%	2.50%	3.00%	2.00%	3.00%
中央値	0.50%	0.50%	0.35%	1.25%	1.15%	1.75%
最小値	0.10%	0.10%	0.10%	0.30%	0.30%	0.50%
平均値	0.61%	0.53%	0.70%	1.45%	1.15%	1.75%
標本数	17	9	8	4	2	2

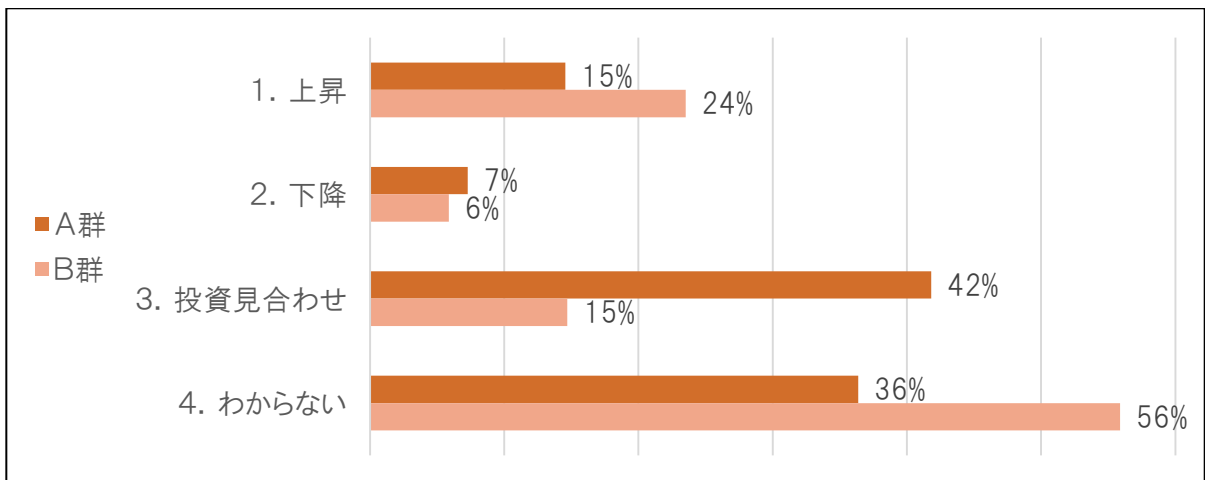
②商業施設(都心)



	A群		B群		合計	
1. 上昇	8	14%	10	28%	18	19%
2. 下降	5	9%	3	8%	8	9%
3. 投資見合わせ	24	42%	7	19%	31	33%
4. わからない	20	35%	16	44%	36	39%
合計	57	100%	36	100%	93	100%

	1.上昇			2.下降		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	2.50%	1.00%	2.50%	4.00%	1.00%	4.00%
中央値	0.50%	1.00%	0.50%	0.50%	0.50%	2.25%
最小値	0.50%	0.50%	0.10%	0.50%	0.50%	0.50%
平均値	0.74%	0.80%	0.71%	1.30%	0.67%	2.25%
標本数	15	5	10	5	3	2

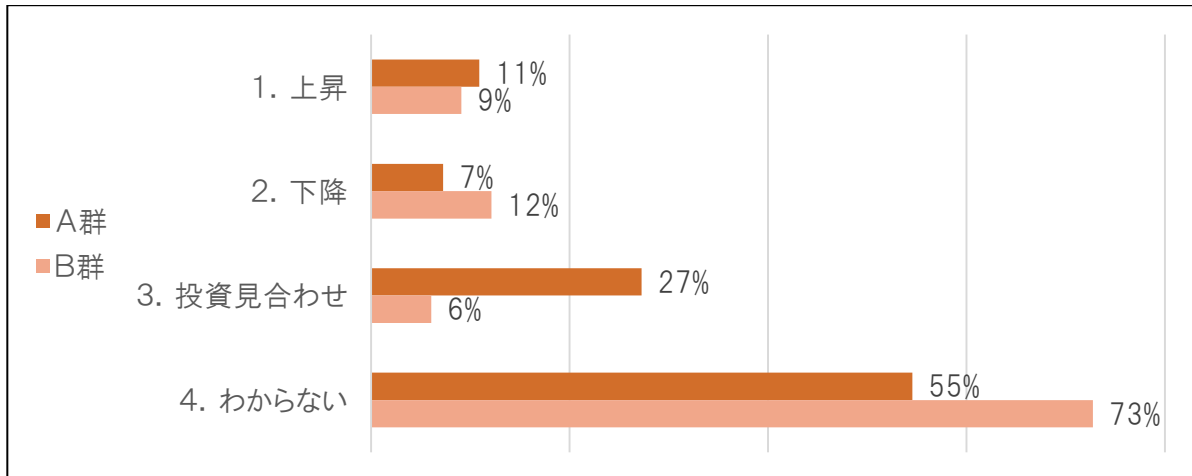
③商業施設(郊外)



	A群		B群		合計	
1. 上昇	8	15%	8	24%	16	18%
2. 下降	4	7%	2	6%	6	7%
3. 投資見合わせ	23	42%	5	15%	28	31%
4. わからない	20	36%	19	56%	39	44%
合計	55	100%	34	100%	89	100%

	1.上昇			2.下降		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	2.50%	2.00%	2.50%	2.50%	1.00%	2.50%
中央値	0.50%	0.50%	0.30%	0.50%	0.50%	1.75%
最小値	0.10%	0.20%	0.10%	0.10%	0.50%	0.10%
平均値	0.70%	0.78%	0.64%	1.10%	0.67%	1.75%
標本数	14	6	8	5	3	2

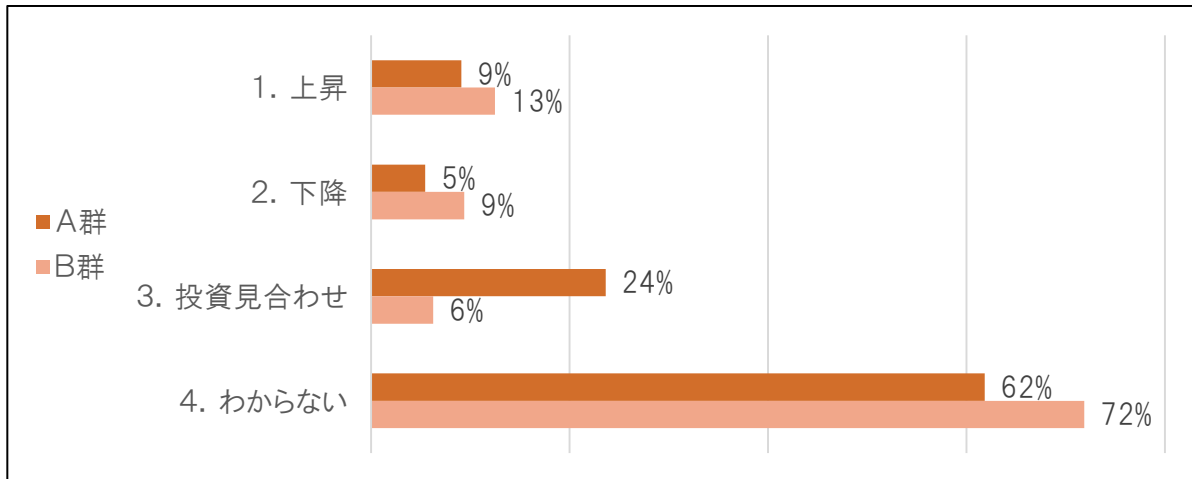
④マンション(単身)



	A群		B群		合計	
1. 上昇	6	11%	3	9%	9	10%
2. 下降	4	7%	4	12%	8	9%
3. 投資見合わせ	15	27%	2	6%	17	19%
4. わからない	30	55%	24	73%	54	61%
合計	55	100%	33	100%	88	100%

	1.上昇			2.下降		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	0.50%	0.50%	0.50%	2.00%	1.00%	2.00%
中央値	0.50%	0.50%	0.50%	1.00%	1.00%	1.25%
最小値	0.10%	0.10%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
平均値	0.44%	0.42%	0.50%	1.00%	0.83%	1.25%
標本数	7	5	2	5	3	2

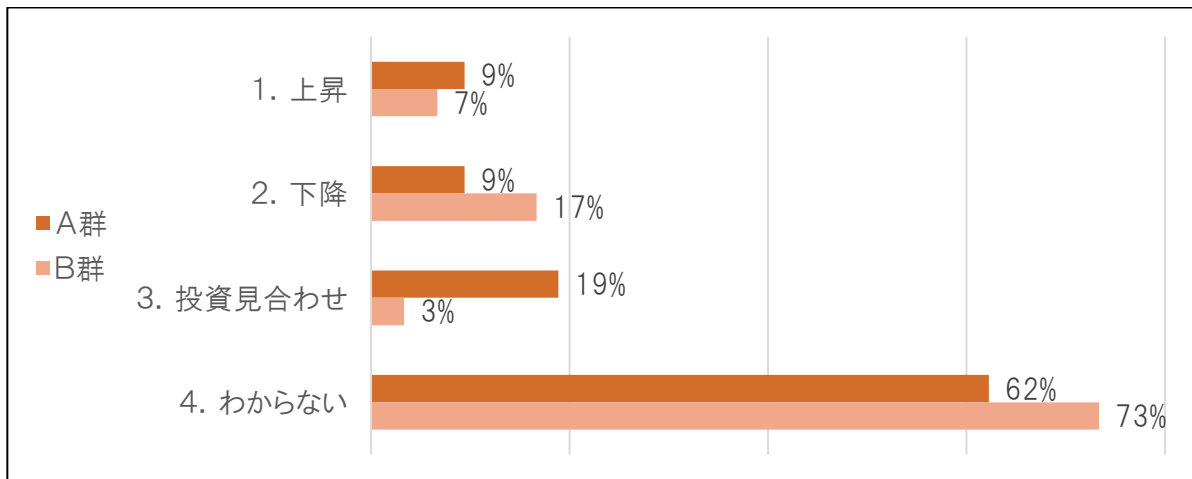
⑤マンション(ファミリー)



	A群		B群		合計	
1. 上昇	5	9%	4	13%	9	10%
2. 下降	3	5%	3	9%	6	7%
3. 投資見合わせ	13	24%	2	6%	15	17%
4. わからない	34	62%	23	72%	57	66%
合計	55	100%	32	100%	87	100%

	1.上昇			2.下降		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	0.50%	0.50%	0.50%	2.00%	1.00%	2.00%
中央値	0.50%	0.50%	0.50%	1.00%	1.00%	1.25%
最小値	0.20%	0.20%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
平均値	0.45%	0.43%	0.50%	1.00%	0.83%	1.25%
標本数	6	4	2	5	3	2

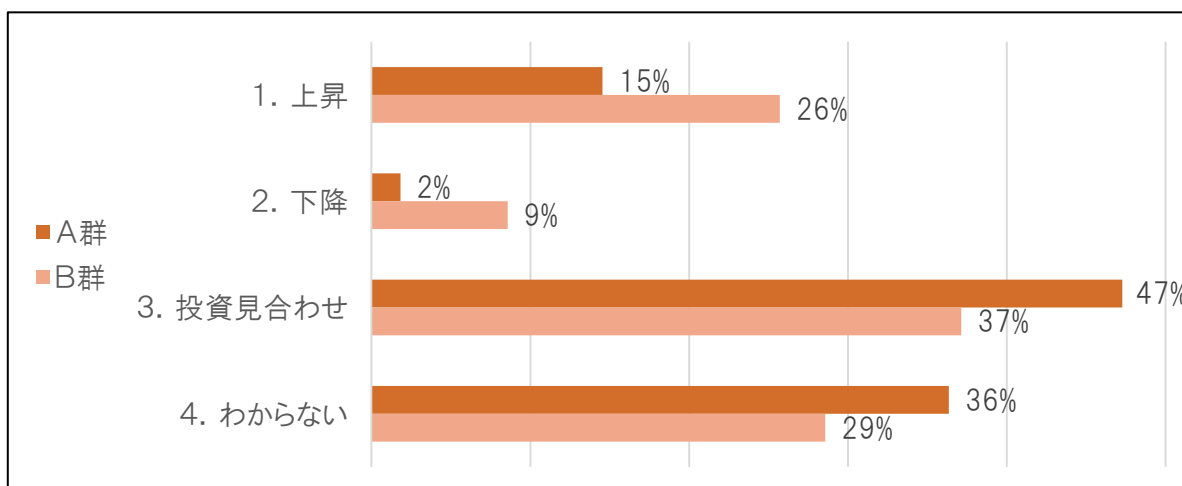
⑥物流



	A群		B群		合計	
1. 上昇	5	9%	2	7%	7	8%
2. 下降	5	9%	5	17%	10	12%
3. 投資見合わせ	10	19%	1	3%	11	13%
4. わからない	33	62%	22	73%	55	66%
合計	53	100%	30	100%	83	100%

	1.上昇			2.下降		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	1.00%	1.00%	1.00%	4.00%	0.50%	4.00%
中央値	0.75%	0.50%	1.00%	0.50%	0.35%	0.50%
最小値	0.50%	0.50%	1.00%	0.10%	0.10%	0.10%
平均値	0.75%	0.67%	1.00%	0.84%	0.33%	1.53%
標本数	4	3	1	7	4	3

⑦ホテル

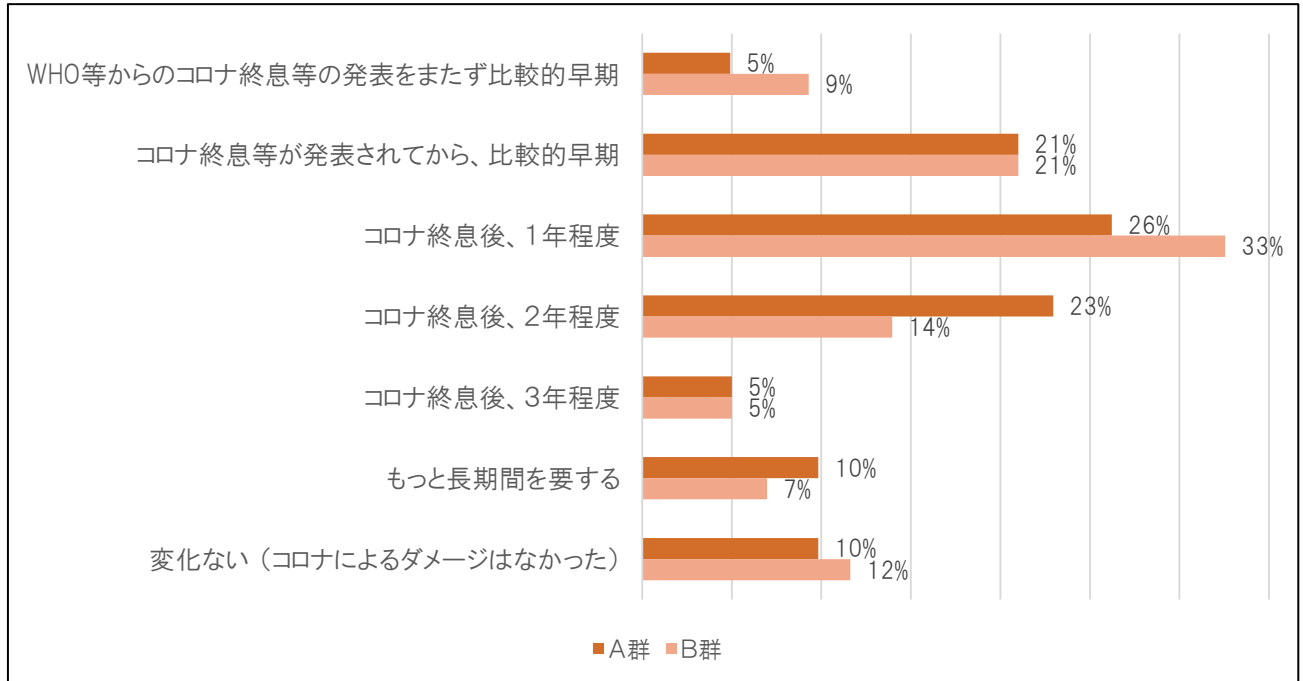


	A群		B群		合計	
1. 上昇	8	15%	9	26%	17	19%
2. 下降	1	2%	3	9%	4	4%
3. 投資見合わせ	26	47%	13	37%	39	43%
4. わからない	20	36%	10	29%	30	33%
合計	55	100%	35	100%	90	100%

	1.上昇			2.下降		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	5.00%	3.00%	5.00%	4.00%	-	4.00%
中央値	0.90%	1.50%	0.50%	3.00%	-	3.00%
最小値	0.10%	0.50%	0.10%	2.00%	-	2.00%
平均値	1.29%	1.58%	1.08%	3.00%	-	3.00%
標本数	14	6	8	2	0	2

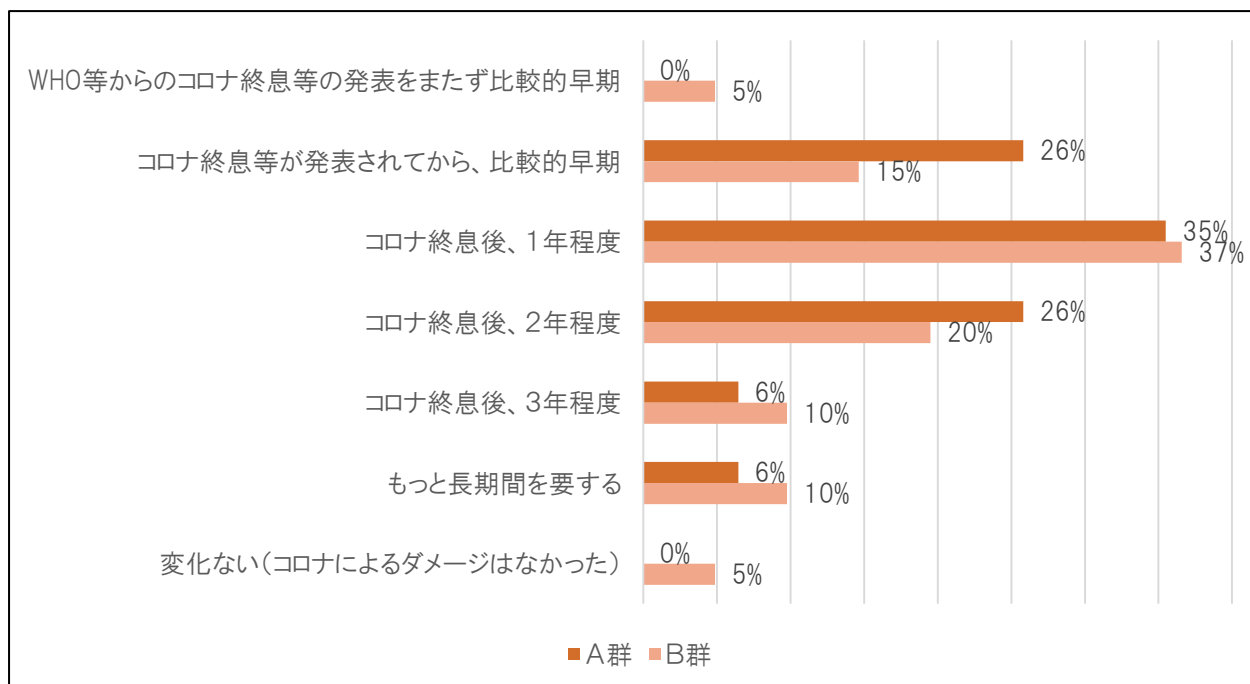
問5. 名古屋圏不動産の投資環境が、コロナの影響がなかった2020年1月1日と同等の状態に回復するのは、いつごろと予想しますか。

①オフィス



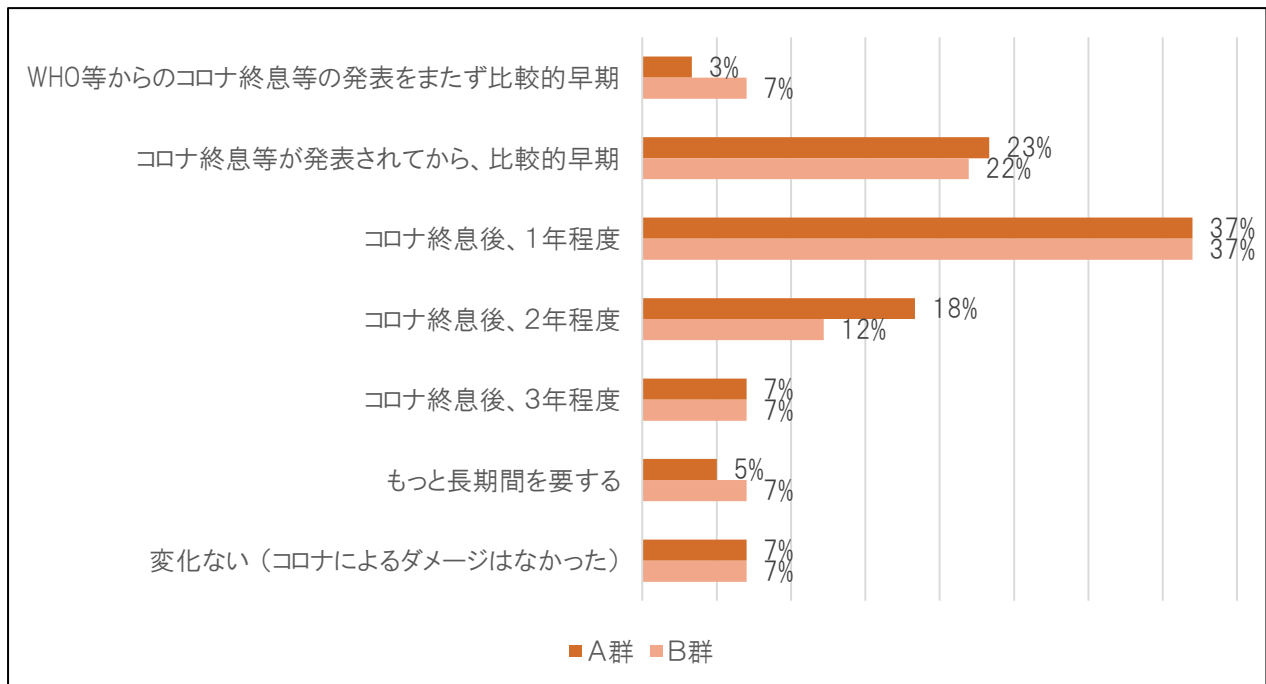
	A群		B群		合計	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合
1. WHO等からのコロナ終息等の発表をまだ比較的早期	3	5%	4	9%	7	7%
2. コロナ終息等が発表されてから、比較的早期	13	21%	9	21%	22	21%
3. コロナ終息後、1年程度	16	26%	14	33%	30	29%
4. コロナ終息後、2年程度	14	23%	6	14%	20	19%
5. コロナ終息後、3年程度	3	5%	2	5%	5	5%
6. もっと長期間を要する	6	10%	3	7%	9	9%
7. 変化ない (コロナによるダメージはなかった)	6	10%	5	12%	11	11%
合計	61	100%	43	100%	104	100%

②商業施設(都心)



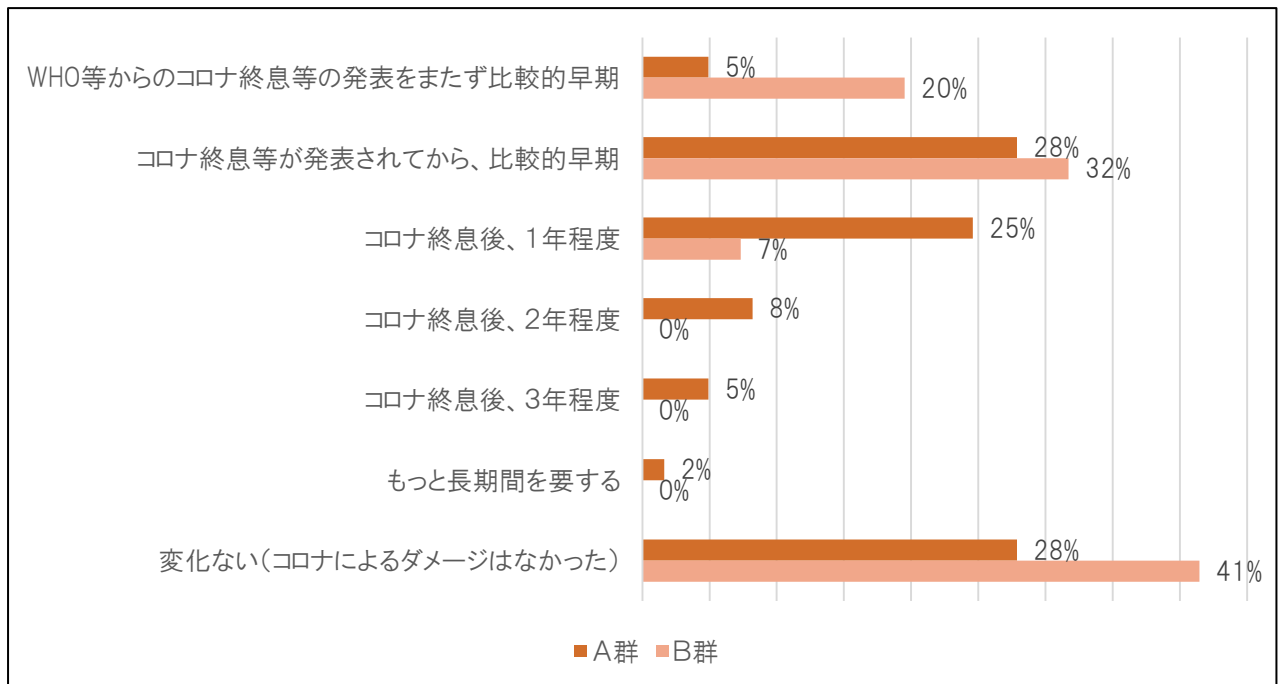
	A群		B群		合計	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合
1. WHO等からのコロナ終息等の発表をまだ比較的早期	0	0%	2	5%	2	2%
2. コロナ終息等が発表されてから、比較的早期	16	26%	6	15%	22	21%
3. コロナ終息後、1年程度	22	35%	15	37%	37	36%
4. コロナ終息後、2年程度	16	26%	8	20%	24	23%
5. コロナ終息後、3年程度	4	6%	4	10%	8	8%
6. もっと長期間を要する	4	6%	4	10%	8	8%
7. 変化ない (コロナによるダメージはなかった)	0	0%	2	5%	2	2%
合計	62	100%	41	100%	103	100%

③商業施設(郊外型)



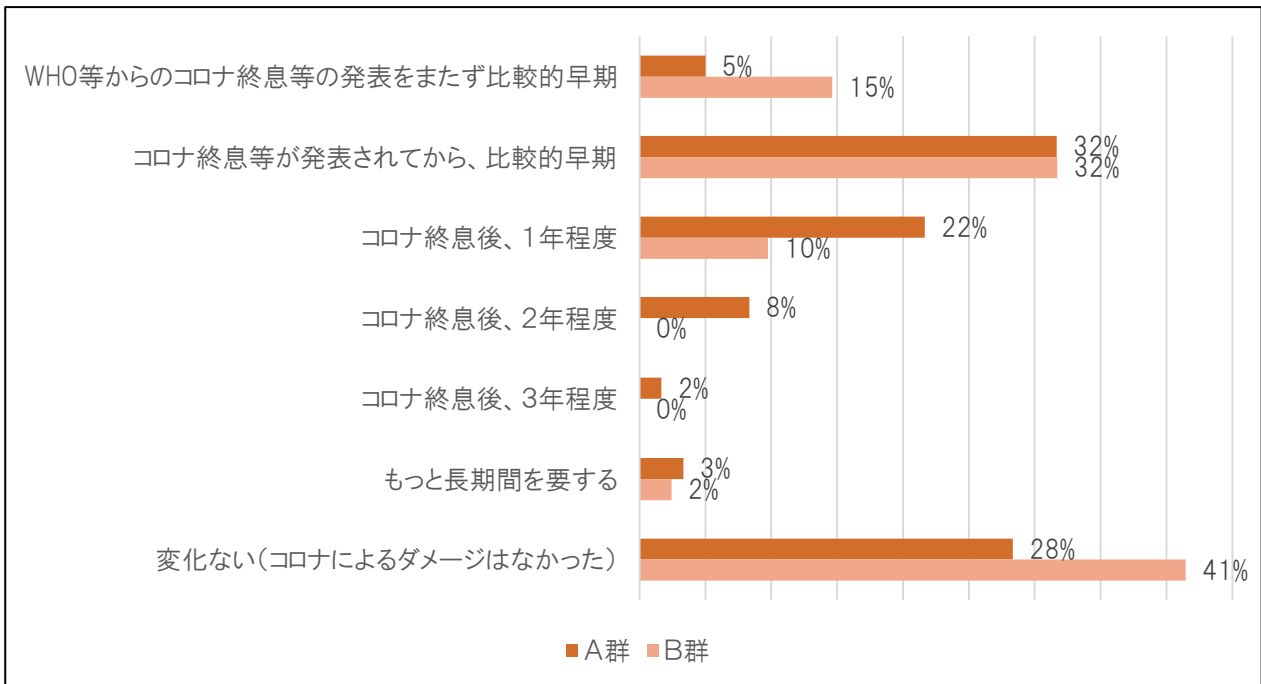
	A群		B群		合計	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合
1. WHO等からのコロナ終息等の発表をまだ比較的早期	2	3%	3	7%	5	5%
2. コロナ終息等が発表されてから、比較的早期	14	23%	9	22%	23	23%
3. コロナ終息後、1年程度	22	37%	15	37%	37	37%
4. コロナ終息後、2年程度	11	18%	5	12%	16	16%
5. コロナ終息後、3年程度	4	7%	3	7%	7	7%
6. もっと長期間を要する	3	5%	3	7%	6	6%
7. 変化ない (コロナによるダメージはなかった)	4	7%	3	7%	7	7%
合計	60	100%	41	100%	101	100%

④マンション(単身)



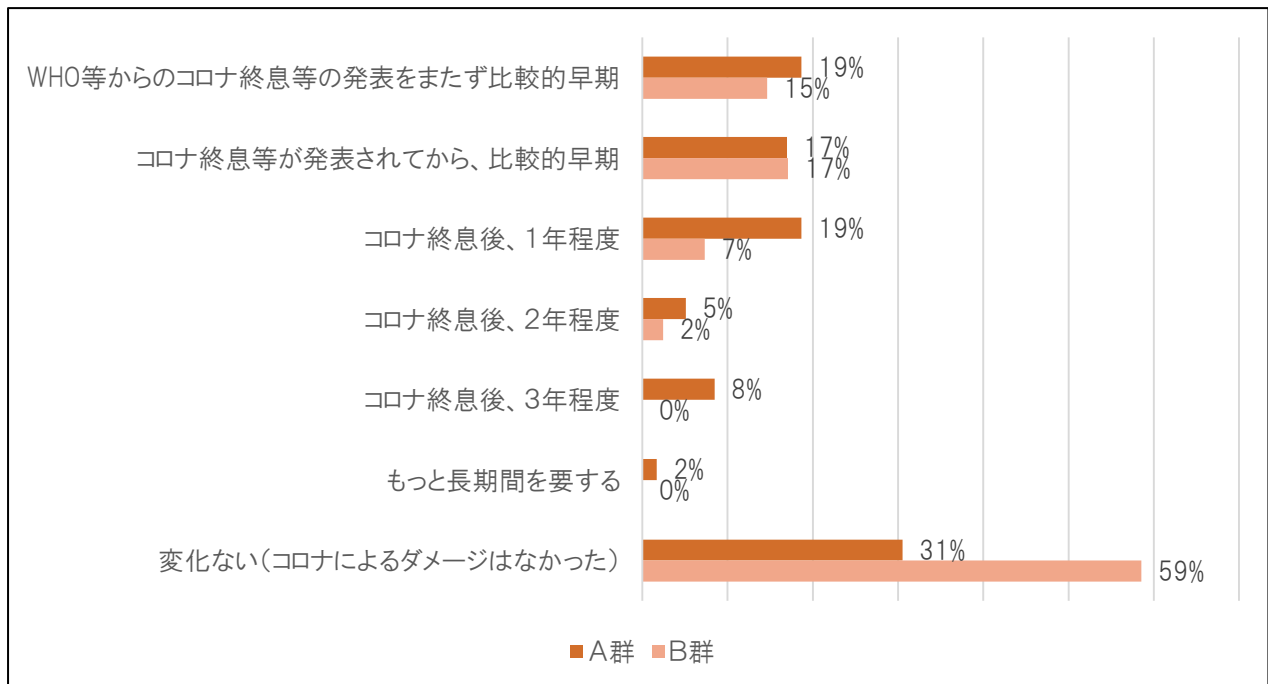
	A群		B群		合計	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合
1. WHO等からのコロナ終息等の発表をまだ比較的早期	3	5%	8	20%	11	11%
2. コロナ終息等が発表されてから、比較的早期	17	28%	13	32%	30	29%
3. コロナ終息後、1年程度	15	25%	3	7%	18	18%
4. コロナ終息後、2年程度	5	8%	0	0%	5	5%
5. コロナ終息後、3年程度	3	5%	0	0%	3	3%
6. もっと長期間を要する	1	2%	0	0%	1	1%
7. 変化ない (コロナによるダメージはなかった)	17	28%	17	41%	34	33%
合計	61	100%	41	100%	102	100%

⑤マンション(ファミリー)



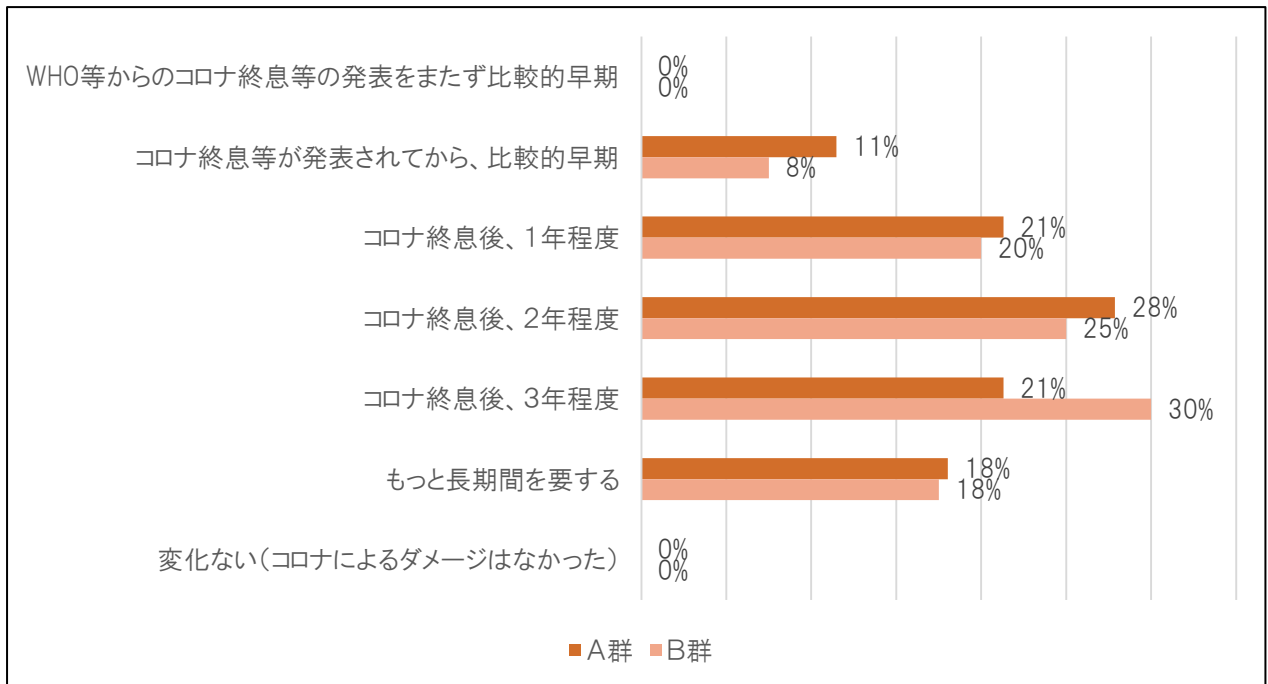
	A群		B群		合計	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合
1. WHO等からのコロナ終息等の発表をまだ比較的早期	3	5%	6	15%	9	9%
2. コロナ終息等が発表されてから、比較的早期	19	32%	13	32%	32	32%
3. コロナ終息後、1年程度	13	22%	4	10%	17	17%
4. コロナ終息後、2年程度	5	8%	0	0%	5	5%
5. コロナ終息後、3年程度	1	2%	0	0%	1	1%
6. もっと長期間を要する	2	3%	1	2%	3	3%
7. 変化ない (コロナによるダメージはなかった)	17	28%	17	41%	34	34%
合計	60	100%	41	100%	101	100%

⑥物流



	A群		B群		合計	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合
1. WHO等からのコロナ終息等の発表をまだ比較的早期	11	19%	6	15%	17	17%
2. コロナ終息等が発表されてから、比較的早期	10	17%	7	17%	17	17%
3. コロナ終息後、1年程度	11	19%	3	7%	14	14%
4. コロナ終息後、2年程度	3	5%	1	2%	4	4%
5. コロナ終息後、3年程度	5	8%	0	0%	5	5%
6. もっと長期間を要する	1	2%	0	0%	1	1%
7. 変化ない (コロナによるダメージはなかった)	18	31%	24	59%	42	42%
合計	59	100%	41	100%	100	100%

⑦ホテル



	A群		B群		合計	
1. WHO等からのコロナ終息等の発表をまだ比較的早期	0	0%	0	0%	0	0%
2. コロナ終息等が発表されてから、比較的早期	7	11%	3	8%	10	10%
3. コロナ終息後、1年程度	13	21%	8	20%	21	21%
4. コロナ終息後、2年程度	17	28%	10	25%	27	27%
5. コロナ終息後、3年程度	13	21%	12	30%	25	25%
6. もっと長期間を要する	11	18%	7	18%	18	18%
7. 変化ない (コロナによるダメージはなかった)	0	0%	0	0%	0	0%
合計	61	100%	40	100%	101	100%

問6. 名古屋圏における下記項目への不動産利用及び投資について、コロナ前と比べて、コロナ終息後の変化について、どのように変化するとお考えですか。

①オフィスビル

<A 群>

●影響あり

▽マイナス影響

- ・在宅勤務の推進に伴い、オフィス面積の見直し(減床)やオフィスの在り方の変化が進む(可能性がある)。〈計7名〉
- ・リモートワーク採用による面積の縮小、細分化。
- ・働き方の多様化に伴い床需要は若干下がると思われる。
- ・企業のテレワーク(在宅)化などにより空室が増加、賃料の下落。
- ・テレワークの普及に伴い、都心部オフィスの賃貸面積の減少、空室率の上昇等により投資意欲が減退するのではないかと。
- ・事務所スペースの生産性が悪くなる分、賃料下げ圧力が高まるのではないかと。新たな付加価値が無ければ、回復期間は立地などの格差が広がるのでは。
- ・全体として、床面積は縮小傾向。
- ・面積の縮小。
- ・需要は減退する。
- ・縮小、減床の問合せ多数。近いうちに空室率が高くなる。
- ・空室率の上昇。
- ・供給過多になり、投資が減る。
- ・借床の縮小傾向が加速する。
- ・テナント拡張ニーズが一旦落ち着く。
- ・少し下がる。

▽その他

- ・大手企業のテレワークが進み、広さ、立地のニーズが多様化する。
- ・在宅勤務の進展とスペース拡充の動き次第。
- ・在宅勤務による減と三密回避によるフロア拡大のせめぎあい。
- ・テレワーク、兼業、副業への対応による変化。
- ・オフィスの使い方が大きく変化。新しいオフィス像にマッチする、対応可能な物件とそれ以外の二極化。
- ・立地・設備により、二極分化。
- ・在宅勤務が増えて、オフィス需要が減少する可能性は大きいと、個人規模のオフィス需要は、増す可能性がある。
- ・新型のオフィスビルに人気集中する。
- ・在宅ワーク増加に伴うオフィス需要の変化が読めない。
- ・働き方が、コロナ禍を経て急速に変化していくと思われる。その変化を注視したい。
- ・都心に集まる必要なし。
- ・働き方の多様化により、コアオフィスとサテライトオフィス等、立地の多様化が進む。
- ・集約から分散。サテライトオフィスのニーズが高まる。
- ・IT企業がこぞって入居していたビル(中心部)はテレワークにより需要は減る。
- ・在宅でも運用可能な企業とソーシャルディスタンスをとったオープンスペース確保の動きがある。結果として、大きく落ち込まない。立地含めた優劣鮮明化。
- ・オフィスのあり方が変化する可能性があり、需要が分散するが、必ず台頭になる企業(業種)が出るので賃料水準が下がるにしろ満室にはなる。

- ・テレビ会議ができるスペース確保。
- ・自動車産業の回復と連動。

●影響なし/影響少ない

- ・オフィスの在り方を見直す傾向にあるが、名古屋は「支店」機能が多いため、1企業当たりの使用面積が劇的に減るとは考えにくい。
- ・都心と比べ名古屋エリアでの大きな影響は少ない。
- ・Sクラスビルはあまり影響を受けていない。
- ・都心から郊外へ移転するものがあるが、それは少数で、ほとんどはコロナ前と変わらないと思う。
- ・テレワーク普及による需要減と密に避けるため使用増(需要増)で相殺。
- ・今後も安定的に推移する。
- ・変化なし。〈計3名〉

<B群>

●影響あり

▽マイナス影響

- ・テレワークが進み、市内中心部のオフィス需要が低下する。〈計6名〉
- ・コロナにより、働き方改革が検討され、業種によっては、面積縮小の可能性があると考えられる。東京は既に動きが出ている。
- ・(名古屋に限らず)広いスペースを使ってセミナー・集会・会議を行っていた部分について面積需要が減少する。
- ・名駅、伏見、栄などの都心エリアへの投資は持ち直すものの、それ以外は厳しくなるのでは。但し賃料水準は調整される。
- ・賃料上昇を前提とした投資価格(売買価格)算定は出来なくなるため、価格は若干軟化する。
- ・売却物件の増加(資金繰りのため)。〈計2名〉
- ・賃料の低下。〈計2名〉

▽その他

- ・在宅勤務によりオフィス床を保有しない企業が増える。代わりにシェアオフィスやサテライトオフィスなどの活用が増えそう。
- ・サテライトオフィス系にコンバートする物件が出る。
- ・在宅勤務が定着するとオフィスもよりセレクトティブになると思われる。
- ・在宅テレワーク等で一時空室が増加するが、現状空室がかなり少ないので、家賃がある程度下がれば、稼働は好調を維持(名駅・伏見・栄など都心部のこと)。
- ・東京からの分散という観点から、好影響が出る可能性も注視。
- ・保守的になる。
- ・投資は慎重であるがいい物件があれば検討したい。
- ・働き方改革、テレワーク拡充によるニーズの変化が不明。

●影響なし/影響少ない

- ・そもそものオフィス投資に対する考え方を再考する必要有り。
- ・リモートワークへの移管により多少の解約が発生するものの、空室率は低位で推移すると思われる。
- ・コロナの影響は今のところ局所的であり全体としては大きな傾向とはなっていない。変化があるとすれば、経済環境が悪化した場合に不動産マーケットに影響が生じると考える。
- ・大きく変化するとは考えないが、東京以外の地方都市の中では大阪と並んで重要投資エリアであることには変わらない。
- ・変化なし。〈計2名〉

②商業施設

<A群>

●影響あり

▽マイナス影響

- ・飲食系・アミューズメント系が大きく影響を受けており、店舗継続できるテナントが選別される。
- ・ECへの移行が加速すると思われ、需要が減少する。
- ・コロナ禍による外出自粛を受け、買物はオンラインを志向する消費者が増えることで、商業施設への投資意欲は減退するのではないか。
- ・飲食テナントの不振は当面続く。物販はEコマースとの競争激化からMDの差別化が問われる。
- ・郊外型等は元々数が多い。ネットショッピングで客は奪われるし、感染リスクもあるので淘汰されるであろう。
- ・ネットで購入できない物しか売れないと思う。
- ・第2波、第3波の到来により、3月～5月の状況が再来する。
- ・業態によって明暗が出るのではないか。既存の消費者の復帰回復は難しいのではないか。新規獲得ができる業態でないと地代の基となる商業収益の回復は期待できない。
- ・新規出店のインパクトは弱まり慎重さが求められる。
- ・飲食業の新規出店減少。解約増加。賃料低下。飲食業に貸し出すことのリスク。
- ・飲食系店舗減少傾向。
- ・飲食業界の再編及び出店抑制。
- ・テナントによるが、回復まで長期間を要する。
- ・コロナ終息を待たないと新規出店の増は見込めない。
- ・集客減→採算割れ→区画解約→空き区間の増加。
- ・テナントの賃料負担力の変化による投資判断悪化。
- ・テナントの撤退が多く、回復に時間を要す。
- ・売上が大幅に下落。それに伴い家賃下落の可能性が大。
- ・賃料値下げは暫く続く。
- ・需要は減退する。

▽その他

- ・徐々に戻りつつある。
- ・新しい生活様式にどのように対応していくのか、各事業者が今まさに検討しているものと思われる。
- ・都心に集まる必要なし。
- ・3密を避ける対策が必要になると思う。
- ・終息後は、緩やかに回復すると思われる。
- ・都心部も郊外も一時的には厳しい環境になるものの、都心部の方が早めの回復が期待できるのではないかと予想する。
- ・入場者数の制限による影響。
- ・立地・設備により、二極分化。
- ・小売店舗の再編成。
- ・郊外型生活密着業態は堅調。都市型は先行き不透明。
- ・契約内容の見直し、テナント選定基準の見直し。
- ・施設形態として、郊外の開放的な施設が好まれる。
- ・個室タイプ、仕切り出来るタイプ。
- ・当面様子見。
- ・かなり下がる。

●影響なし／影響少ない

- ・変化なし。〈計2名〉

<B 群>

●影響あり

▽マイナス影響

- ・コロナ終息後、人は戻ってくるものの、オンラインショッピング等の流れにより苦戦。立地等選択が狭くなると思われる。
- ・Eコマースの普及による需要後退。
- ・賑わいを避ける傾向が続くため商業施設の売り上げが下がる。東京では Amazon などの通販やウーバーイーツのような業態が急激に増加しており、この流れは全国的に広がりそう。
- ・Eコマース等の利用がより増大し、商業施設への客足はコロナ終息後も減ることが予想される。
- ・Eコマースの影響を受ける商業施設への投資はほぼ行われぬ。
- ・インバウンド需要の回復遅れや EC 普及によりテナント需要減少。
- ・インバウンドに依存する施設は厳しい。
- ・テナント淘汰が進む。
- ・投資家の投資意欲は、コロナ前も慎重だったが、さらに慎重さが増す。
- ・客足が戻り、賃料も戻らすが、不動産会社の投資意識は低くなると思われる。
- ・飲食店舗が過去と同じ売上を獲得することが困難になる、賃料負担力の低下、店舗稼働率の低下の長期化、モールの店舗リーシング困難に。
- ・飲食テナントの退去が多い予想。
- ・賃料の低下。売却物件増える。
- ・ソーシャルディスタンス継続から、面積当たり賃料が低下するリスク。
- ・賃料の低下及び入居者の厳選。
- ・特に郊外型が回復の戻りが鈍い可能性がある。
- ・生活必需品以外の物販(アパレル等ファストファッション以外の比較的高価なもの)は厳しい状況が続く。

▽その他

- ・都心の商業施設への来店客数が減少するとともに、テレワークの進行や長距離への外出控えで都市近郊の商業施設は早期に回復する。
- ・飲食(来店型)が持ち帰りを併設する。
- ・物件により好不調の変化が大きくなると予想する。
- ・物件があれば検討したい。

③賃貸マンション

<A 群>

●影響あり

▽マイナス影響

- ・人の社会的移動が予測できない。人の居住は減らなくても、移動減によるビジネスの縮小も想定すべき。
- ・働き方改革もあり、都心部でのニーズが縮小する。
- ・賃貸料値下げは暫く続く。
- ・少し下がる。

▽その他

- ・働き方の変化に伴い、郊外への移転が増える。
- ・都心に集まる必要なし。
- ・公共交通機関を利用しない通勤需要もあり、住居エリアの選別や在宅勤務に併せた間取りの見直しなどが起こる。
- ・ワークスペースなどの需要増。インターネット環境見直し要する。
- ・テレワークの普及に伴い、都心部の賃貸マンションニーズが減少し、都心部郊外の周辺都市における賃貸マンションへの投資意欲が増加するのではないかと。
- ・終息後は、緩やかに回復すると思われる。
- ・一層利便性が求められる。
- ・在宅勤務に対応するスペース等の間取り。共用施設が必要となる。
- ・働き方の変化による新需要が発生する。
- ・ライフスタイルの変化が想定され、予測がしにくい。
- ・ノンタッチキーシステム採用等。

●影響なし/影響少ない

- ・あまり影響はないと思われるが、都心回帰の流れが変わる可能性。
- ・中期的には働き方の変化、所得の変化に影響を受けるが、比較的には安定性が高い。
- ・堅調。
- ・今後も安定的に推移する。
- ・変化少ない。〈計2名〉
- ・変化なし/影響ない。〈計13名〉

<B 群>

●影響あり

▽マイナス影響

- ・転勤回避による移転需要低迷の長期化。都心部よりも周辺環境や室内面積を優先する選択をする人が増えるか、住居費に対する消費行動には既に影響を及ぼしている。
- ・在宅勤務が日常化されると単身赴任などの勤務形態が少なくなり賃貸マンション需要が減少する。もしくは賃料減少が始まる。
- ・売却物件の増加(資金繰りのため)。
- ・賃料横ばい。売却物件増える。
- ・賃料の低下。

▽その他

- ・リモートワークの浸透により、ネット環境等の有無により競争力に差が生じる。
- ・在宅勤務の普及で広さが求められ郊外需要増加。
- ・賃料の下方硬直性が確認され、ディフェンシブな投資対象として引き続き取引される。
- ・短期的には変化は小さいが、長期的には転勤者の減少等により市内中心部の好立地物件の優位性が増す。
- ・単身者用は 30 m²以上、ファミリーは 60 m²以上が人気で小さなスペースが嫌われる。
- ・他アセットと比較し大きな影響がなく、自宅にいる機会が増え、住居への需要が高まったことから投資意識はたかまると思われる。
- ・物件があれば検討したい。

●影響なし

- ・オフィスに比べ価格硬直性があり、価格は底堅いと思料される。
- ・あまり影響はないと思われる。
- ・影響は軽微。
- ・他のアセットに比べ、投資対象としてのプレゼンスが上がっているので、今後も問題ないものとする。在宅テレワークに対応したスペックのものニーズが増えると思われる。
- ・変化なし。(計5名)

④物流施設・倉庫

< A 群 >

●影響あり

▽マイナス影響

- ・物流に新たな設備投資が要求され、収益の急速な回復は期待できない。

▽プラス影響

- ・ECがますます活況となる。
- ・ネット通販などの宅配需要が伸び、住居近隣での物流施設需要や倉庫の再編がある。
- ・EC 需要増により、ニーズが高まる可能性。
- ・荷によるが、名古屋近隣立地物件は増加する。
- ・底堅く推移し、付加価値のある物流倉庫の増加。
- ・需要の高まりにより、投資検討する投資家増加。
- ・非接触志向によりオンライン取引が増加し、物流施設等へのニーズが増し、投資意欲が増加するのではないか。
- ・通販好調で強含み。
- ・宅配需要が増えて、倉庫需要が増す可能性がある。
- ・需要はかなり強くなっている。利回り低下。地価上昇もある。
- ・コロナでかえって活発となった。
- ・より一層活発化する。
- ・大型中心に高い需要を集める。
- ・これまで以上に都市圏への立地シフトが加速する。
- ・モノだけの移動が増加し、ネット販売の更なる増加。

▽その他

- ・荷動きは引き続き活発に推移するものの、人員確保、人件費上昇に懸念が残る。
- ・3 密を回避する対策、仕様が必要になると思う。
- ・物流ニーズは依然高く推移。
- ・一部業態では改善する分野あり。
- ・無人管理方法。
- ・大型投資は時間がかかるか。
- ・物によってさまざま。

●影響なし/影響少ない

- ・ネット通販が好調なので影響はないと判断。
- ・大きな変化なく、継続して堅調(EC 推進)。
- ・堅調。
- ・影響はほとんどないと考える。〈計3名〉
- ・変化なし。〈計3名〉

<B 群>

●影響あり

▽マイナス影響

- ・賃料の低下、入居者の厳選。

▽プラス影響

- ・E コマースの追い風で堅調(需要増大)。〈計4名〉
- ・より需要が高まる。〈計2名〉
- ・EC のさらなる需要増、消費地に近いエリアの小型配送センターの需要増加。
- ・オンラインショッピング等の利用拡大により、好調に推移すると思われる。
- ・今後更に需要が増える。但し労働力の確保が課題。
- ・コロナ禍でも良質な投資対象と認識されているため、売り物件があれば買い需要が殺到する。
- ・主に生活利便物資の流通は活発であり、物流施設・倉庫の開発は積極的。分散している倉庫の集約化も進んでいると思われる。
- ・新規取得増。
- ・他のアセットに比べ、投資対象としてのプレゼンスが上がっているので、今後も問題ないものとする。在宅テレワークに対応したスペックのものニーズが増えると思う。

▽その他

- ・物件があれば検討したい。
- ・サプライチェーンの統廃合が起こり合理化。

●影響なし/影響少ない

- ・コロナでも堅調に維持。
- ・変化なし。〈3名〉

⑤ホテル

<A 群>

●影響あり

▽マイナス影響

- ・インバウンド需要がないと相当厳しい(海外のコロナが終息しないといつまでも影響が長引く)。
- ・コロナ前から供給過多。インバウンド復活までは他用途での活用検討。長期宿泊プランで賃貸マンションのように利用する人、在宅業務用に利用する人など多様化するかも。
- ・外国人観光客や出張の減少により ADR や稼働率が下がる。
- ・インバウンドが見込めない、移動がしづらい等の影響で回復まで 2 年くらいはかかりそう。
- ・インバウンド需要が戻るまでの我慢比べが続くと思います。
- ・インバウンドの流れが止まり、国内需要拡大へ。
- ・終息後は、インバウンドが緩やかに回復する可能性があるが、回復には数年かかるように思われる。
- ・全体の稼働低下もあり、弱含み。インバウンド回復が必要。
- ・インバウンドを客としたホテルは存続が難しいのでは。
- ・インバウンド需要に頼らず新しい顧客の開拓がなされる。
- ・インバウンドニーズの見直し。
- ・インバウンドの回復が課題。
- ・外国人、観光業は現時点で 3 年は回復を見込めない。
- ・出張、観光ニーズとも、戻りが遅く、投資アセットとしての魅力減。
- ・インバウンド需要やビジネス利用での利用が伸び悩み、開発や立地選定に影響が出ている。
- ・ビジネスホテルは出張減により長期的に難しいと思われる。観光地のホテルは 2~3 年で戻ると思われる。
- ・インバウンドは当分の間期待できない。また、第 2 波、第 3 波到来による地域間移動が制限されると、ビジネスホテルの稼働率に影響が出る。
- ・旅行・ビジネス需要の減で当面は厳しい状況が続く。オペレーターの倒産リスクを意識した取引に。
- ・Web 会議等の普及による、ビジネス出張需要の減少。
- ・宿泊客減→価格競争→淘汰。
- ・ある程度の宿泊客の減少は避けられないと思います。
- ・世界的にコロナが終息するまでは今の床面積は多すぎる。
- ・名古屋市内は供給過剰であり、物件毎の立地見極めが進む。
- ・移動制限に伴う需要の減少。
- ・世界的にコロナが終息しなければ新規出店はない。
- ・稼働が悪い物件は回復困難。
- ・空室が増加傾向。REIT などの金融商品に影響
- ・テナントの賃料負担力の変化による投資判断悪化。
- ・コロナ禍による大打撃を受け、投資リスクが顕著に表れたので、投資意欲は多少減退するのではないか。
- ・投資環境としては、回復までにかかり時間がかかる予想。
- ・回復まで 1 年程度要する。
- ・数年間もしくはそれ以上にわたり低迷する。
- ・回復に時間がかかるのではないか。
- ・しばらく止まる。
- ・当面見合わせ。
- ・慎重になる。
- ・移動制限に対する変化。
- ・厳しくなると思う。
- ・全くダメ。
- ・自粛ムード。

▽その他

- ・現時点では、何とも言えない状況だろう。
- ・終息後は、完全復活する。
- ・ノンタッチキーシステム採用等。
- ・インバウンドの回復状況による。
- ・都心に集まる必要なし。

<B 群>

●影響あり

▽マイナス影響

- ・インバウンドに依存する施設は厳しい。
- ・破綻オペレータの増加、オリンピックの動向に振り回される、海外からの観光客は戻らない、観光的魅力ある都市とそうでない都市の差が顕著に。
- ・インバウンドが戻ってくるまでには時間が掛かると思われる。国内旅行者のみで立ちいくかは不安なため、投資対象としては下位になると思われる。
- ・インバウンド依存のホテルの業績回復には2年程度かかるとみる。当面は売り物件も増え、底値を見極める投資市場となる。
- ・インバウンド需要が見込めないため、国内需要がどこまで回復するか見通しつかず。但し、地方の観光ホテルの復活はしばらく時間がかかるため地方創生も含め必要。
- ・国内出張の回復力が弱く、国内旅行需要・インバウンド需要も回復には時間を要すると思われる。
- ・全体の2割とはいえ、海外需要の戻り次第。
- ・外国人が戻るのに時間がかかる。回復は厳しい。
- ・名古屋駅前・栄のビジネス需要、観光需要、共に厳しい状況が続くと思われる。
- ・ビジネスマンの出張がどこまで戻るかで、ホテルの稼働率が変わる。
- ・最も影響を受けたアセットであることから投資機会は激減すると思われる。
- ・稼働回復には相応に時間を要するものと考えられることから、投資市場においても冷え込みが予想される。
- ・長い時間を掛けて回復。
- ・目線がかなり厳しくなる。
- ・かなり厳しく見通し立たず。
- ・売却物件の増加。
- ・検討できない。
- ・保守的になる。

▽その他

- ・インバウンドの状況にもよるので、予測が厳しい。
- ・インバウンドの回復次第。
- ・格差が拡大。衛生環境の整ったリーズナブルなホテルと中心部のトップが生き残ると考えられる。
- ・料金の引下げ、サービスの向上。
- ・オペレーターの固定賃料案件が少なくなる。

問7. コロナをめぐる不動産投資環境の変化に対して、行政に望む施策等についてご意見お聞かせください。

◎全体を通して共通のご意見

<A 群>

- ・容積率・建蔽率などの規制緩和。〈計3名〉
- ・補助金施策。〈計3名〉
- ・賃料補償の実行、補償対象の拡大。
- ・感染対策実行に際しての補助金制度。
- ・新生活に対応させた場合の補助の拡充と収入源に応じた税の軽減。
- ・固定資産税の税制等に対する政策。
- ・税の軽減。
- ・オーナー側に賃料減額責任をよせるのではなく、行政としての支援体制を完備してほしい。
- ・街づくりの明確なビジョンがほしい。また、街づくりのための金銭的な補助金が必要と考える。容積緩和等されているが、名古屋ではそこまでの容積は使い切れない。
- ・行政による施策は功を奏さない。市場に任せるだけである。
- ・頭より行動。

<B 群>

- ・テナント支援又は大家(家賃)支援の拡充。
- ・コロナにより直接の影響を受けているテナントに対する金銭支援(家賃補助等)。
- ・テナントからの減額要請に対し、対応したオーナーへの施策。
- ・日本の体質が古いので無理と考えるが、今回のようなコロナ問題や災害(大規模)がコンテンジェンシープランとして確立されなければならない。その時に都心部の容積率を接道セットバックとセットにして2倍に増やす。
- ・固定資産税の見直し、引下げ。
- ・地方自治体と政府の方式の統一。

①オフィスビル

<A 群>

- ・都心の集積エリアは駄目と言う風評被害の出ない取り組みを。駅施設・都心施設に手洗い除菌ができるウィルスバリアを設けるなど、新しい都市構造への移行を。
- ・リーマンショック後の譲渡税特例のようなもので、事業系の賃借人が優遇される特例があると良い。
- ・地方の駅前の商業地域を拡大してほしい。
- ・環境に配慮した空間を提供する必要がある。
- ・インフラの構築。
- ・共用部分の面積拡大により密を防ぐような規制。

<B 群>

- ・在宅勤務体制整備への補助、5G 整備支援。
- ・新しい日常生活の先導的設備導入に補助金をつけてほしい。
- ・3密を避けられるようなオフィスを構える会社へ減税や企業名の公表等。
- ・リニアの開業延期の影響が大きいため、静岡を避けるルートに変更するなど、早期開業を期待している。
- ・投資家(オーナー)が調達しているノンリコースローンの貸し手側のスタンスが、テナントの賃料減額・猶予要請に対する投資家(オーナー)の対応に影響を及ぼすため、金融行政において貸し手態度の実態把握に努めるべき。

②商業施設

<A 群>

- ・減税や寄付のしくみ、GOTO キャンペーンのような、地域独自の取り組み。
- ・コロナでの影響を受ける業態商業者への家賃補助。
- ・固定資産税・都市計画税の減免。
- ・すべてダメ、すべて同じではなく、3 密にならない商業施設利用の指針を、業種業態別にもっと細かく啓蒙してほしい。
- ・防災強化。
- ・大型施設はよいが小型、中型が苦戦。

<B 群>

- ・賃料減額に対するテナントへの補助金等の交付。
- ・コロナ後の対応に関する科学的検証、新生活様式における店舗のあり方の確立、指導(これまでの密度や営業方法は元に戻らないのかが分からない)。
- ・特に飲食業に対する賃料等の補助支援策が必要であると思う。
- ・休館期間等の稼働状況が悪化した期間に対応する賃料保証。
- ・三密対策コスト補助。
- ・テナント側支援、クーポン券配布。
- ・自粛要請時は補償もしっかりしてほしい。

③賃貸マンション

<A 群>

- ・都心には、築 30 年超の物件が集積している。これらが劣化すると中心市街地に退廃になる。築年数が古いビルのリフォーム減税を期待。
- ・建替補助の充実。
- ・あまり影響はないと思うが、今後の動向に注意したい。
- ・家賃補助(年収制限による)。〈計2名〉
- ・建てるエリアについて、江戸時代には住んではいけなかった地域を、今、洪水の影響で見直すべき。

<B 群>

- ・(大幅な収入減の世帯に対しての)家賃補助等の施策の検討。〈計2名〉

④物流施設・倉庫

<A 群>

- ・固定資産税軽減措置。テナントからの値下げ要望に対応するため。
- ・物流ロジに対する革新的な期待が高まっている。環境高性能等に関係なく、新たな設備投資の促進政策が必要。
- ・インターチェンジ付近の調整区域を工業地域へ変更してほしい。
- ・AI ロボットの活用。
- ・道路・交通インフラの整備(適地が少ないため)。

<B 群>

- ・助成金等開発を後押しする施策。
- ・市街化調整区域での物流施設開発許可等の柔軟性(愛知県)。
- ・市街化調整区域の開発条件緩和。

⑤ホテル

<A 群>

- ・まずは徹底してコロナ対策を行い 1 日も早く終息すること。
- ・コロナ以前と同様、訪日外国人増加の為の施策等。
- ・観光需要の喚起施策、容積率・建蔽率などの規制緩和。
- ・コロナ禍最中は観光 PR もダメではなく、最中もイメージアップ戦略を期待。
- ・旅行業復活に向けた行政のキャンペーン、取り組み。
- ・固定資産税・都市計画税の減免。
- ・家賃補助やコロナ収束後の観光客誘致の PR。
- ・旅行・観光業への需要喚起、経営支援。
- ・感染予防を強化しながら海外からの観光客を増やす施策。
- ・GO TO キャンペーンなどの施策を続けることが必要であると考え。
- ・旅行に対する補助金。
- ・超高級ホテルの計画(補助金等の計画)があるが名古屋に必要なのか。
- ・人の移動に伴い、より快適さが追及されるため競争激化は避けられない。差別化が進むと思う。
- ・インバウンドが復活しないと苦しいかも。
- ・手当の手段がない。

<B 群>

- ・売上大幅減に対するオーナーへの補助金等の交付。
- ・固定資産税の見直し、引下げ。
- ・観光振興。運転資金補助・融資支援、倒産・撤退させない対応、破綻オペレーター発生時の新スポンサー誘致支援、融資支援。
- ・ビルオーナー及びホテル運営事業者、従業員に対する金銭的支援策を検討すべき。
- ・コロナウイルス感染者受入施設は税金免除等の施策を実行してほしい。
- ・休館期間等の稼働状況が悪化した期間に対応する賃料保証。
- ・需要喚起策。
- ・旅行を促す施策。
- ・Go to キャンペーンは有効。早期の実施と対象期間を長くすることを要望する。
- ・オペレーターへの支援、旅行補助など。
- ・シェアオフィス・サテライトオフィスとホテルの融合、合築を推奨していく。
- ・現在行っているベッド数確保のための借上げ。
- ・国内宿泊費補助キャンペーン。

問8. 最後に、今後の名古屋の不動産市場に関して、ご意見等を自由にご記入ください。

<A 群>

●懸念される点・課題等

- ・今まで、順調に推移してきた名古屋市場だが、これを機に価格の値下がりが出始めている。今後の投資に関しては、先行き不安の状況からなかなか手を出しづらい状況が続くと予想される。
- ・名古屋駅周辺・栄周辺等の都市型開発の商業集積の在り方が、大きく影響を受ける可能性が高い。地元の製造業が回復傾向に転じないと、商業・住宅などの不動産活用の盛り上がり期待できない。
- ・東京圏・大阪圏の市況高騰に伴う代替エリアとしての力強さに欠ける印象がある。また、リニア工事の遅延により、2027年を目指した投資に影響がでるのか注視している。
- ・一度、他に移った消費者の回帰は期待できない。前と同じことをやっている業種の器は、不動産収益の回復も期待できないのではないかと。新ビジネス、新業態に向けて、器のビジネスモデルも変えなくてはならない。
- ・新型コロナウイルス感染拡大の恐れは全国的な問題だが、名古屋圏は加えてリニア新幹線開業の遅れの恐れもあり、楽観的な材料が少ない。栄地区の中日ビル、錦三丁目25街区などの再開発、名駅の名鉄グループの再開発などが起爆剤になることを期待する。
- ・不動産価格は下落傾向になると思われる。
- ・リニア開通後の名古屋離れ。
- ・家賃はあぶく銭だから有事には払わなくてもいいとか、噂だけで賃料の減額を期待するような風潮が生まれる風評被害が出ないようにし、従来以上に信頼性の高い市場を育成しなければならない。
- ・全国比では名古屋の不動産マーケットは堅調だが、働き方・消費行動・経済状況の変化には少なからず影響を受ける。特に収益不動産は高値での取引が慎重になり、換金を急ぐ売り物件の取引が中心となって実勢よりも取引事例が低くなる可能性もある。
- ・名古屋の都市開発は誰が旗を振っているのか全く分からない。万博周辺の開発にしろ都市部の開発にしろ行政の顔が見えない。全くダメだ。大阪を見て学ぶ点がたくさんあるのではないかと。何もできない名古屋では困る。税金を有効に市民の為に使ってほしい。
- ・オリンピック中止となるとダメージ大きい。ただでさえリニアも延期の上。
- ・堅実な名古屋マーケットではあるが、観光業の低迷が予測されており、回復の見通しは3年かかるであろう。その後の経済をけん引する産業は何かはまだ分からないため、2023年以後の実需をどう考えるかである。
- ・不動産の終わり、教育の終わり、時代遅れの法令。

●明るい見通し・期待等

- ・中長期的には回復すると信じていたい。
- ・不動産投資に関し様子見の投資家が多いと感じられるが、資金力ある投資家は今がチャンスと捉えていると聞く。
- ・コロナ禍を受け、東京、大阪の大都市集中傾向が変化する可能性があるため、名古屋地区が本社機能の移転などの受け皿となってほしい。
- ・東京と大阪の中間都市という立地の優位性があるので、リニア中央新幹線、中部国際空港をうまく活用した街づくりを期待したい。
- ・名古屋はトヨタ自動車を始めとした堅実な企業が多く、また、インバンドも少なかったため、コロナの影響は他の都市と比べて少なく、コロナ収束後の立ち上がりも早いと考える。
- ・名古屋だけの問題でないが、ワクチンをはじめ早急な予防治療策開発が望まれる。
- ・東京一極集中から地方分散へ向かうため名古屋市場においては今後伸びる可能性があると思う。
- ・コロナ対応を経験し新しい発想や価値観が生まれ、市場の活性化に繋がることを期待する。
- ・リニア開業スケジュールが市場に強く影響するものと考えられる。栄地区の再開発により地域活性化が予想されるので、明るい市況の見通しがある。
- ・鉄道流通リニアにより、名古屋は東京と大阪の中間となり、日本の中心部として、今後日本の中枢部として発展すべき場所。

●その他

- ・リニアの開業やアジア大会があるので、名古屋駅、伏見、栄、金山地域の活性化を進めるために、建築容積率等の緩和を引続き継続してほしい。
- ・コロナによって栄地区の開発がストップしないよう願う。
- ・不動産の流通を活性化させるため買換特例など税制優遇の施策を拡充されることを望む。
- ・リニア開業と併せて次世代型交通網(LRT 等)の計画促進を図り、名古屋市の交通手段の再整備が必要と考える。
- ・リニア開通が遅れた場合の東海地方への影響。
- ・容積率の緩和等の促進が課題。

<B群>

●懸念される点・課題等

- ・賃料は目に見えるように下がっていることから、土地代も相応に下げに行かないと、投資機会が失われてしまう。
- ・コロナによる不動産市場に対する影響は、首都圏に比べれば、名古屋は少ないと思われるが、関東圏・関西圏からの移動者が少なくなることにより、経済的ダメージは少なからず、出てくると考えられる。
- ・元々、インバウンド効果が東京、大阪、福岡、札幌等と比較すると小さいので、新型コロナによる渡航制限は限定的と考える。むしろ、テレワーク、テレビ会議の普及で、ビジネスのあり方の変化の影響は注視している。例えば名古屋支店の縮小、もしくは廃止等。
- ・リニア中央新幹線の開通遅延とコロナ禍の影響により不動産市況は当面厳しい状況が続くものとする。ただし、ワクチンの開発と特效薬の製造が早期に進めば、以前の状況に戻るのに時間を要さないとする。

●明るい見通し・期待等

- ・今後、企業・個人オーナー等の所有する土地等の優良不動産が、かなりお値打ちな価格で市場に出てくる可能性がある。
- ・リニア開通による需要変化に注目、特に駅前オフィスに期待。
- ・リニアの開通やトヨタの存在から引き続き投資対象となり得る。
- ・取引されている物件はコロナ前どほぼ同条件で取引されている。今後売らざるを得ない物件数の増加により、条件が多少下振れする可能性があるも活発に動き出す流れが出てきている。
- ・リニア新幹線の開業により、インバウンドを中心とした旅行の拠点機能が高まったり、東京のサテライト機能が充実すると見込まれる。開業の遅れは、大阪や福岡と比較した優位性の獲得が遅れる恐れがあるものとする。
- ・首都圏一極集中が見直される結果、長期的には期待できる。
- ・コロナウイルスも、いずれはインフルエンザ並の扱いに収束すると思うので、そうなれば、中長期的には、景気も回復すると思う(ニューノーマル前提だが、通常の状態に戻る)。

●その他

- ・名古屋の経済規模とオフィス需要の相関有無に関するマクロ的なデータがあれば投資検討の一助になると思う。
- ・今後、コロナがおさまる頃に、アジア大会やリニア開通など大きなイベントがあり、名古屋の不動産市場はこの機会を最大限に活用して、周辺のエリアも含め、まちづくりの観点から不動産価値の維持向上を図ってほしい。
- ・リニアの開業延期の影響が大きいと思う。
- ・リニア開通の延期がどのように影響するか注視。
- ・マーケット規模が東京、大阪と比較し小さいため、特段の変化はないと思う。

アンケート調査協力会社

- ・アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社
- ・株式会社アスリート
- ・株式会社エステートワン
- ・有限会社オイカワ
- ・王子不動産株式会社
- ・株式会社 OTIS.MANAGEMENT
- ・株式会社大林組名古屋支店
- ・オーモリ事務所
- ・株式会社鴻池組 名古屋支店
- ・株式会社ウッドフレンズ
- ・株式会社中央不動産鑑定所
- ・株式会社東京カンテイ
- ・川津商事株式会社
- ・株式会社九段都市鑑定
- ・グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
- ・株式会社桑山商会
- ・京阪アセットマネジメント株式会社
- ・サヴィルズ・アセット・アドバイザーズ株式会社
- ・株式会社澤田建築事務所
- ・株式会社サンケイビル
- ・清水建設株式会社名古屋支店
- ・積水ハウス株式会社
- ・積水ハウス不動産中部株式会社
- ・大成建設株式会社
- ・大日本土木株式会社
- ・大和不動産鑑定株式会社大阪本社
- ・大和不動産鑑定株式会社
- ・株式会社谷澤総合鑑定所 中部支社
- ・中央建託株式会社
- ・中部日本ビルディング株式会社
- ・株式会社東京カンテイ
- ・東京建物株式会社名古屋支店
- ・東祥アセットマネジメント株式会社
- ・徳倉建設株式会社
- ・株式会社都市未来総合研究所
- ・戸田建設株式会社名古屋支店
- ・株式会社トヨタエンタプライズ
- ・名古屋鉄道株式会社
- ・株式会社名古屋不動産鑑定所
- ・日本ヴァリュアーズ株式会社名古屋本社
- ・日本商業開発株式会社
- ・日本土地建物株式会社
- ・日本土地評価システム株式会社
- ・野村不動産株式会社
- ・パートナーズ不動産コンサルタント株式会社
- ・ブラザー不動産株式会社
- ・三井住友トラスト不動産株式会社
- ・三井不動産株式会社
- ・三菱地所株式会社 中部支店
- ・株式会社三輪不動産研究所
- ・むさし企業株式会社
- ・株式会社名岐不動産
- ・名鉄協商株式会社
- ・株式会社名南財産コンサルタント
- ・株式会社立地評価研究所
- ・株式会社レナックス

上記は、アンケート回答企業のうち、社名公表について許可いただいた会社を、五十音順にて掲載しています。