

新型コロナウイルス 顧客アンケート 集計結果について

大和不動産鑑定株式会社 リサーチ＆マーケティング室
2020年6月8日



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.
大和不動産鑑定株式會社

アンケート調査の概要

調査期間	2020年5月13日(水)～5月26日(火)
調査対象	弊社クライアントの物件取得担当者
回答数	173社(184名)
業種	REIT、資産管理会社、開発事業者、一般事業会社、金融機関等
取扱アセット	オフィス、商業、レジデンス、ヘルスケア、ホテル、物流、その他

アンケート調査の要約

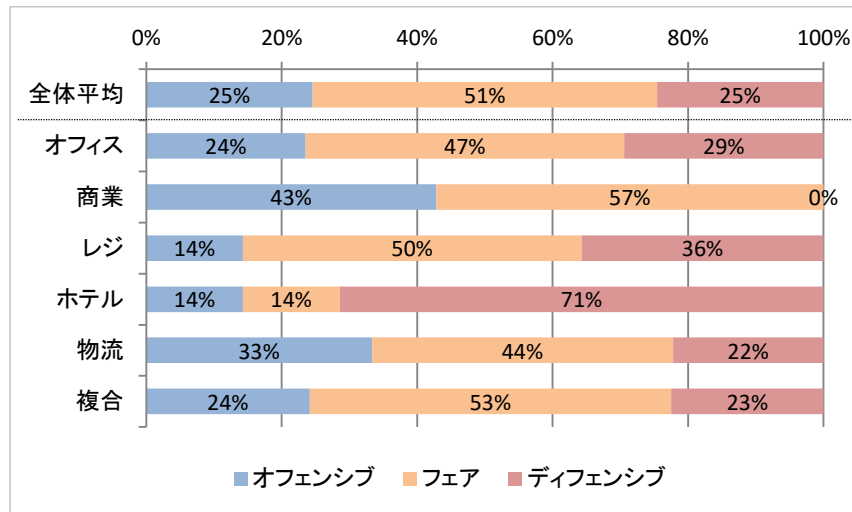
- 取引市場や取得意欲については、1～2割の回答者がネガティブ
- 取得に当たってのハードルは、「投融資環境の悪化」は全アセット共通だが、「物件CF悪化」や「投資マインド低下」についてはアセット毎に差が生じた
- ポートフォリオの変更を検討している回答は26%
- コロナ終息後において、取引市場の回復は期待できないと考える回答は43%、また、不動産価格はコロナ前より低水準になるという回答は54%

1. 現在の不動産取引市場、取得意欲について

不動産取引市場

- 全体では、現下でも否定的ではない(オフェンシブ＋フェア)回答が76%
- 商業は、感染拡大の影響を受けにくい郊外型施設や最寄品店舗等に関連する法人の回答が多く、オフェンシブの比率が高まった
- ホテルは、インバウンド激減や外出自粛の影響を受け、ディフェンシブが多数
- 物流は、巣ごもり消費によるeコマース拡大等が予想され、オフェンシブが比較的多い

現在の不動産取引市場をどうみるか

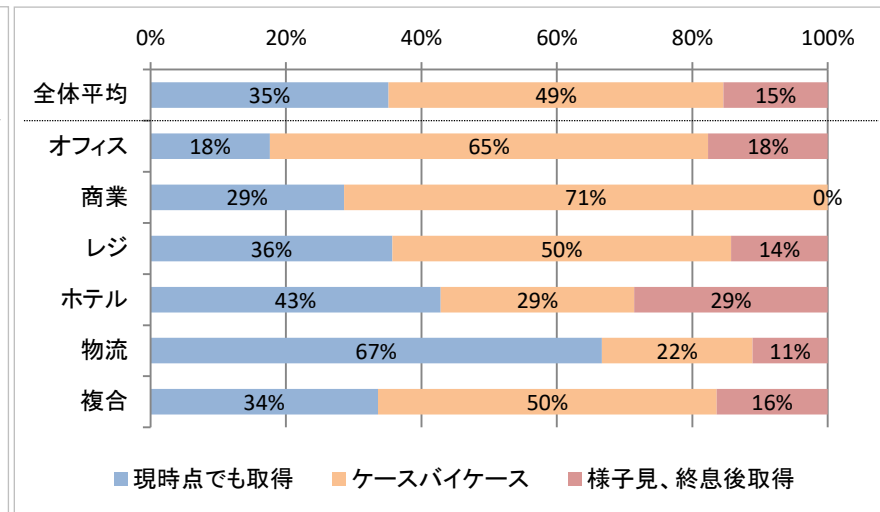


(出所)大和不動産鑑定株式会社作成

取得意欲

- 全体では35%が取得を検討、様子見は15%
- オフィスは、在宅勤務拡大等による需要変動を考慮し、態度を保留して取得を控える傾向
- 商業は、左記の法人等の回答が多く、ケースバイケースで判断し取得する傾向
- ホテルは、左記と同様に、取得意欲は低い
- 物流は、左記同様、現時点でも取得意欲は高い

取得意欲について



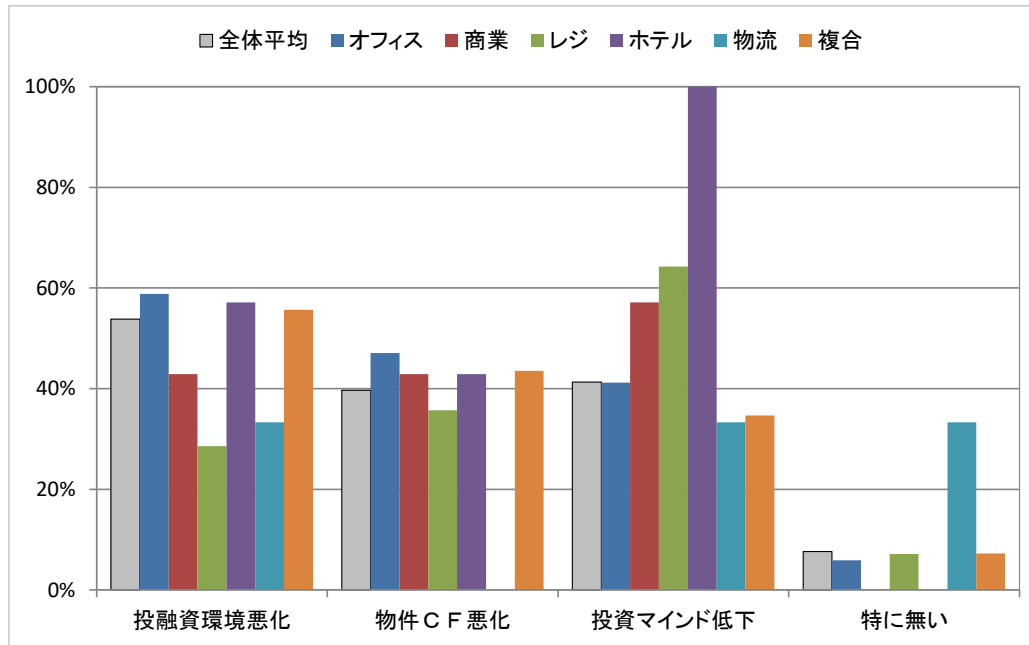
(注1) オフィス、商業、レジ、ホテル、物流は各アセット特化型(次頁以降同様)

(注2) 四捨五入の関係上、構成比の合計が100%とならない場合がある(次頁以降同様)

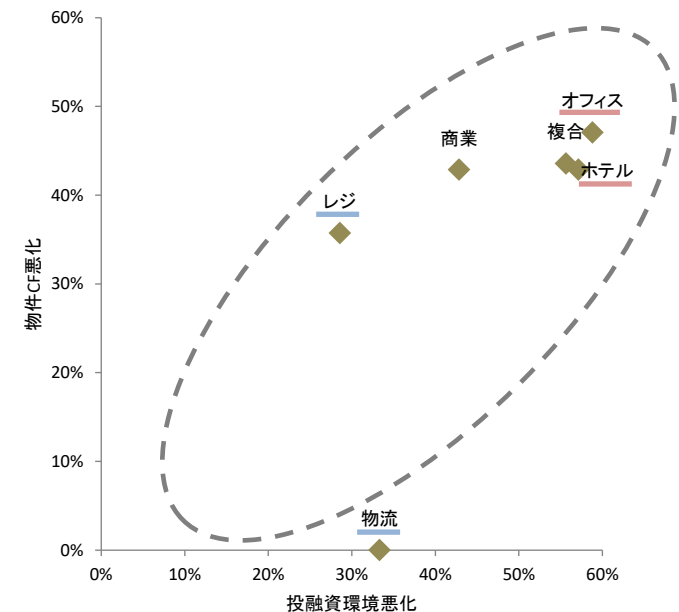
2. 購入にあたり一番のハードルは(複数回答可)

- 全体として、レンダーの姿勢や株価下落等による投融資環境の悪化への懸念が大きい
- レジは、感染拡大の影響を比較的受けにくく、投融資環境悪化や物件CF悪化に対する懸念が小さい
- ホテルは、インバウンド客の回復が不透明で、投資マインド低下への懸念が特に多い
- 物流は、長期の一棟貸し契約が多く、収益が安定し物件CF悪化に対する懸念はみられない
- 「投融資環境悪化(キャップレート要因)と物件CF悪化(NOI要因)の関連」で、グラフ左下の物流やレジがポジティブ、グラフ右上のホテルやオフィスがネガティブを示す

購入にあたり一番のハードルは



投融資環境悪化と物件CF悪化の関連

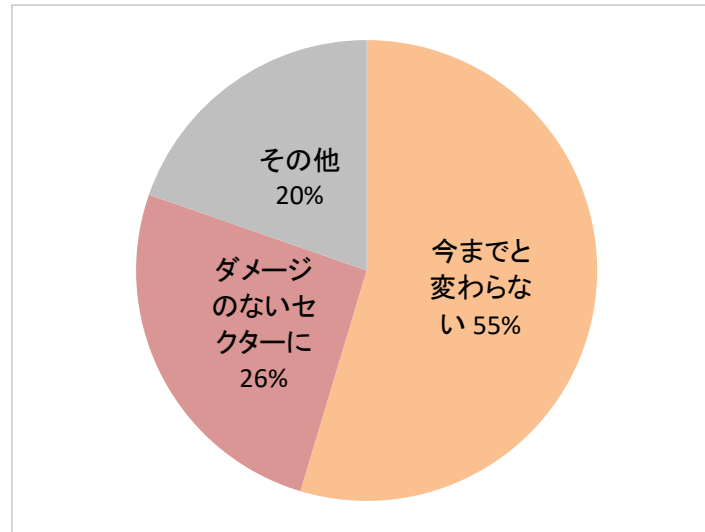


(出所)大和不動産鑑定株式会社作成

3. ポートフォリオ

- コロナ禍においてもポートフォリオ構成を変更しないという回答が全体の半数強(55%)、一方、セクター変更を考えているのは26%

ポートフォリオについて(全体平均)

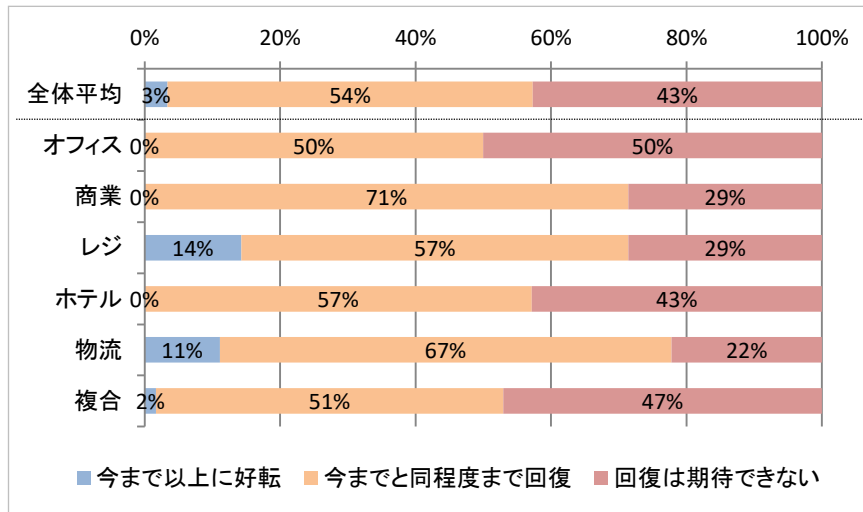


- コロナ後の注目アセットとしてレジや物流を上げる意見が目立ったほか、テレワーク等の拡大を見越してデータセンターを上げる意見もあった
- 少数だが、商業とホテルに関して、いわゆる「逆張り」で今こそチャンスと捉える意見も見受けられた
- 選好エリアについては、大都市圏の好立地へのシフトを考える意見が比較的多い

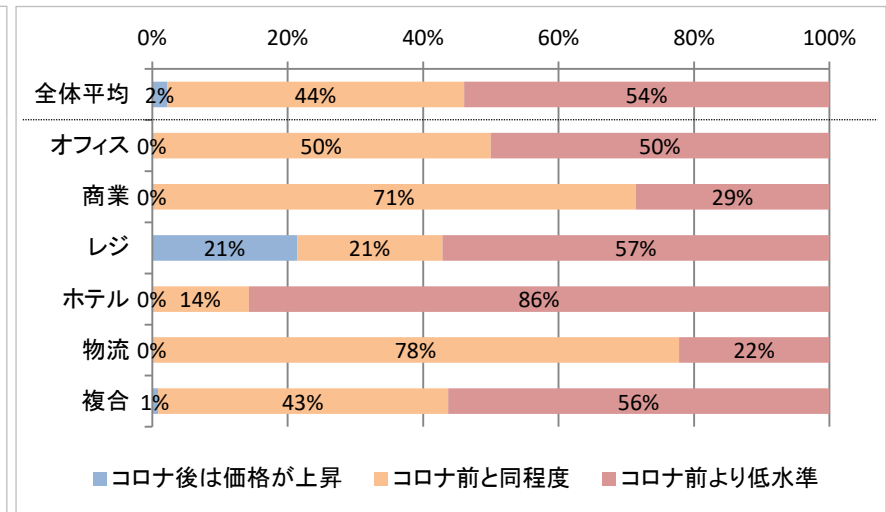
4. 終息後の不動産取引市場・不動産価格について

- 全体として、取引市場は感染拡大前と同程度まで回復、価格は感染拡大前より低水準となる予測が多数
- 商業では、郊外型施設や最寄品店舗等に関連する法人の回答が多く、取引市場も価格も同程度まで回復するという回答が多数
- レジは、感染拡大の影響を比較的受けにくく、取引市場が好転し価格も上昇するという回答が20%程度
- ホテルは、宿泊需要低下やイベント自粛等の影響を受け、価格が低水準となる予測が90%程度
- 物流は、eコマース拡大の好影響が予測され、取引市場が好転する予測も見受けられる

終息後の不動産取引市場について



終息後の不動産価格について



5. アンケートを終えて

- 物流はポジティブ、ホテルはネガティブな回答が得られた
- オフィスとレジは、高グレード物件はポジティブだが、そうでない物件はネガティブな回答もみられた
- 商業は、最寄り品を扱う店舗（スーパーやホームセンターなど）はポジティブ、買回り品を扱う店舗（百貨店やアウトレット）はネガティブな回答が得られた
- リーマンショックは金融危機で投資家サイドからダメージを受け始め、その後、不動産全般に波及した。一方、コロナ危機はホテルや商業など限られた実物不動産からダメージを受け始め、投資家のダメージは未だ限定的といえる。これら負の要因がダメージの無いアセットや投資家に波及しないよう、新型コロナの早期終息が望まれる。

(ご参考)不動産取引市場の先行指標

- 右図は、1月以降のお客様からの鑑定問合せ件数をコロナ前後の2週間単位で比較したものである
- コロナ前の2週間平均を100とすると、コロナ後は22まで落ち込んだが、GW明けから件数が増え始め、直近では71にまで回復した
- お客様からの鑑定問合せ件数は、不動産取引市場の先行指標を示すバロメーターと弊社では認識している
- このように鑑定問合せ件数は、底を打ち上昇に転じ始めていることから、弊社では今後、不動産取引件数が増加すると見込んでいる

