

RESEARCH

# 不動産投資意欲はコロナ禍でも強いまま —目立つレジ、ヘルスケア、物流分野—

大和不動産鑑定株式会社 リサーチ&マーケティング室 風間光太

## 不動産鑑定に関する 問い合わせを分析

大和不動産鑑定株式会社 リサーチ&マーケティング室では、お客様から寄せられた不動産鑑定に関する問い合わせについて、件数等を毎月集計し、その結果を弊社 HP にて公表している。

新型コロナウイルス感染拡大に伴う1度目の緊急事態宣言が発令された2020年4月頃から、コロナ禍が不動産取引に及ぼす影響の把握の一環として、社内に蓄積されていた問い合わせ実績を集計し、6月から公表を開始した。

具体的には、前月末までの1カ月間に寄せられた不動産鑑定の問い合わせについて、毎月初旬に件数および回数を集計し、新型コロナウイルス感染拡大前（以下、コロナ前）の2020年

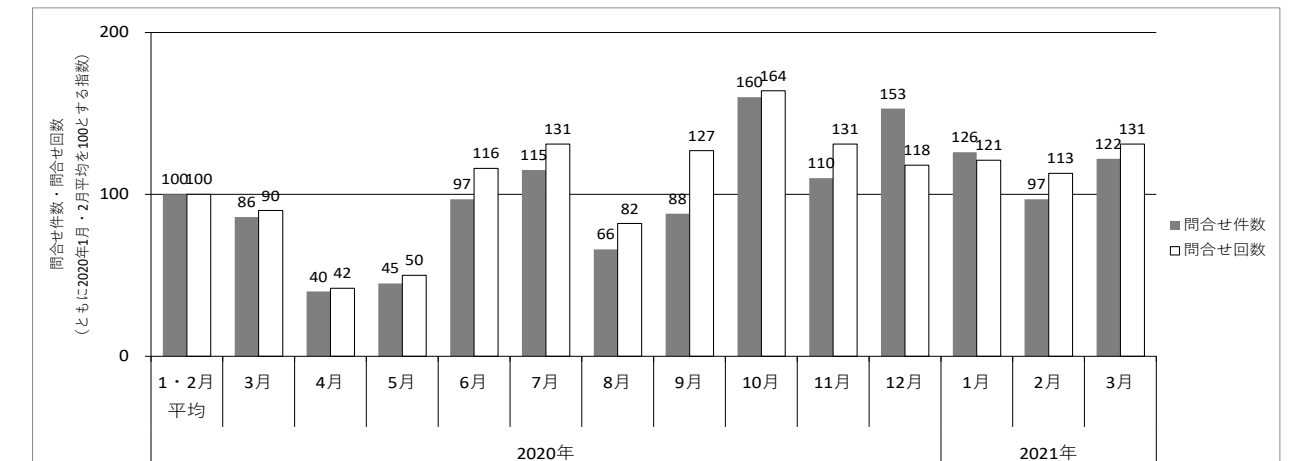
1月・2月の平均値を100とした場合の指数を公表している。なお、問い合わせの件数と回数については、例えば1回に3物件の問い合わせを頂いた場合、回数は1回、件数は3件と計上している。また、アセットタイプ別の集計も実施し、各月におけるアセットタイプ別件数の構成比も同時に公表している。

### “金余り”状態が続き投資意欲衰えず

問い合わせ件数・回数について、2020年3月から2021年3月までの月別の推移を指数で示すと図1の通りである。

1度目の緊急事態宣言が発令された2020年4月・5月は、件数・回数とも半減した。しかし6月には復調し、7月には件数・回数ともコロナ前を上回る水準まで回復した。お盆休みを含

図1 不動産鑑定問い合わせ件数・回数の推移（大和不動産鑑定株式会社作成）



む8月には一旦減少したものの、9月に入ると特に問い合わせ回数が大きく伸び、コロナ前の1.3倍近くまで増加した。10月以降、2020年末までは、件数・回数ともにコロナ前を上回って推移した。

2021年に入り、1月上旬から3月下旬まで2度目の緊急事態宣言が発令された。1度目の緊急事態宣言時と同様に問い合わせの減少が懸念されたが、年明け以降もコロナ前を上回る水準で推移した。3月の問い合わせ件数・回数は、コロナ前と比較して概ね1.2~1.3倍の水準である。

コロナ前からの金融緩和に加え、コロナ禍に対する経済対策としての財政支出増加等の影響から、いわゆる「金余り」状態が続いている。問い合わせ件数・回数の推移をみると、感染拡大後においても不動産に対する投資意欲は減退せず、引き続き不動産が主要な投資先として検討されていると考えられる。

### 投資先アセットの二極化が進展

アセットタイプ別比率の推移(2020年1月~2021年3月)は図2の通りである。アセットタイプの分類は、①オフィス、②商業、③レジ・寮、

④ヘルスケア、⑤ホテル・旅館、⑥物流、⑦その他の7種類である。

コロナ前と比較して、レジ、ヘルスケア、物流は比率が概ね上昇している。レジは40%前後、物流は10%台前半という水準でほぼ推移している。一方、オフィスやホテルの比率は下落傾向にあるものの、2021年に入り若干回復した。商業は概ね10%台で推移している。

アセットタイプ別比率の推移をみると、在宅勤務等のテレワーク拡大に伴う需要減少がみられるオフィスや、訪日客減少や国内移動自粛等の影響が大きいホテルは、コロナ禍の影響を受け、比率が下落したと考えられる。逆に、コロナ禍の影響が小さいと考えられるレジ、ヘルスケアや、Eコマース市場拡大に伴う需要増加が期待される物流は比率が上昇し、投資先としての注目が高まったことがうかがえる。

今回の原稿に関する詳細レポートは、弊社HP (<https://daiwakantei.co.jp/>)の「アナリストレポート」ページに掲載している。また、弊社HPでは国内外不動産マーケット、税務、鑑定評価の基礎と実務等に関するWEBセミナー動画も公開中である。興味のある読者はアクセスいただければ幸甚である。

図2 アセットタイプ別比率の推移 (大和不動産鑑定株式会社作成)

