

建物所有者・事業者への意向調査

建物の今後の活用、建て替え等の意向に関するアンケート(建物所有者向けアンケート)

- 対象範囲:都市再生緊急整備地域の区域(素案)とその周辺
- 対象者:建築面積約500㎡以上の建物所有者
- 対象者数:190者
- 回答数:90者(回答率:47%)
- 調査期間:令和2年10月7日~10月26日(20日間)
- アンケート内容

Q1.建物・所有者情報

Q2.コロナ禍による影響

Q3.リーシング、テナント誘致上の課題

Q4.建物の維持管理上の課題

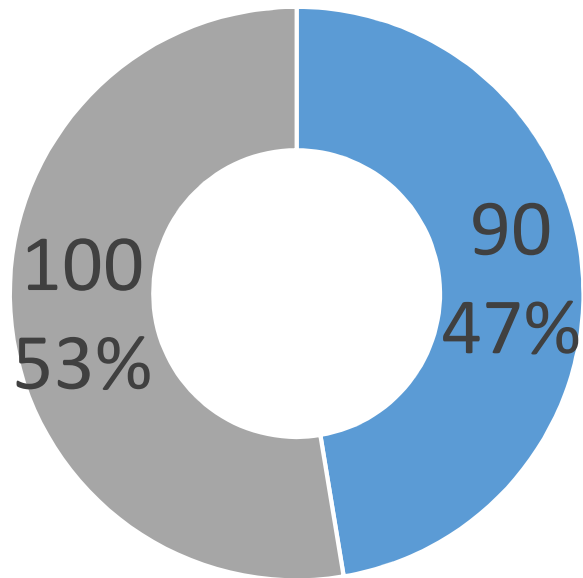
Q5.建替え・改修の意向とその内容

Q6.行政支援に対する意見

Q7.市・県・国等の政策・施策に対する意見

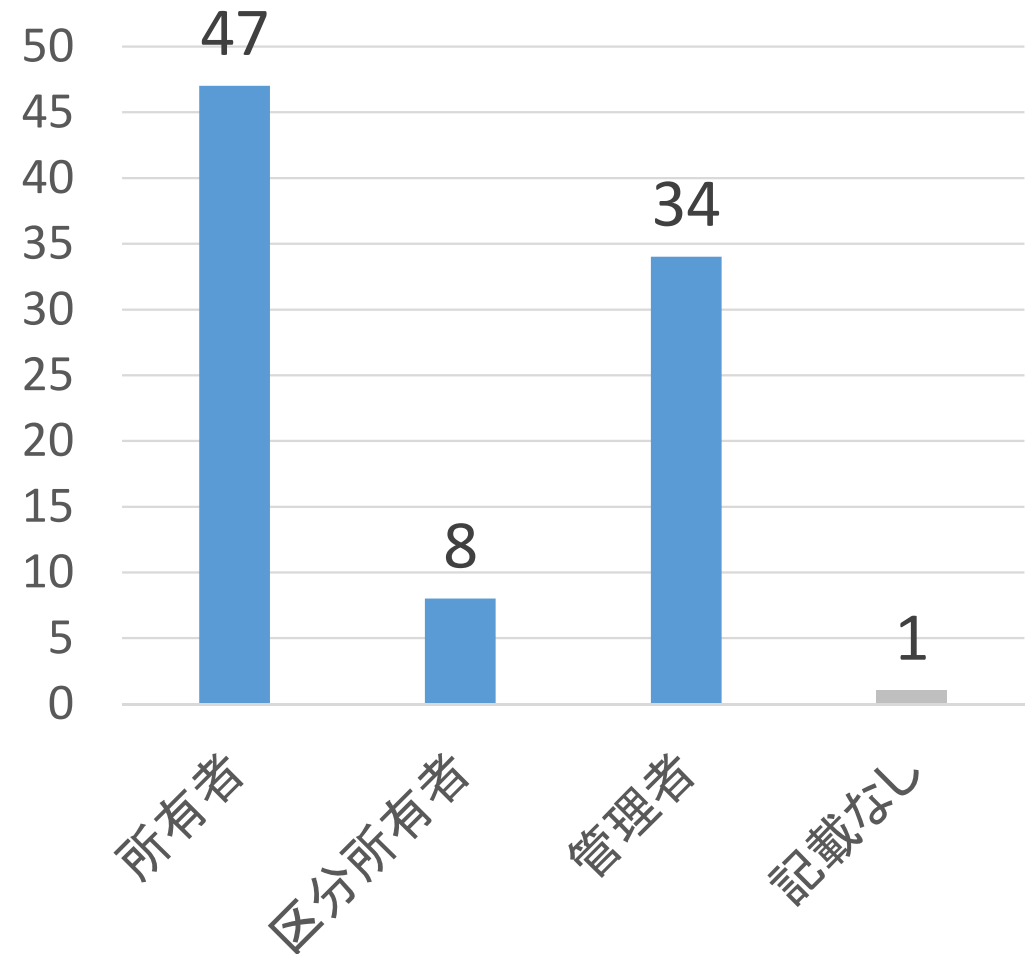
■質問1.回答者について

回答率



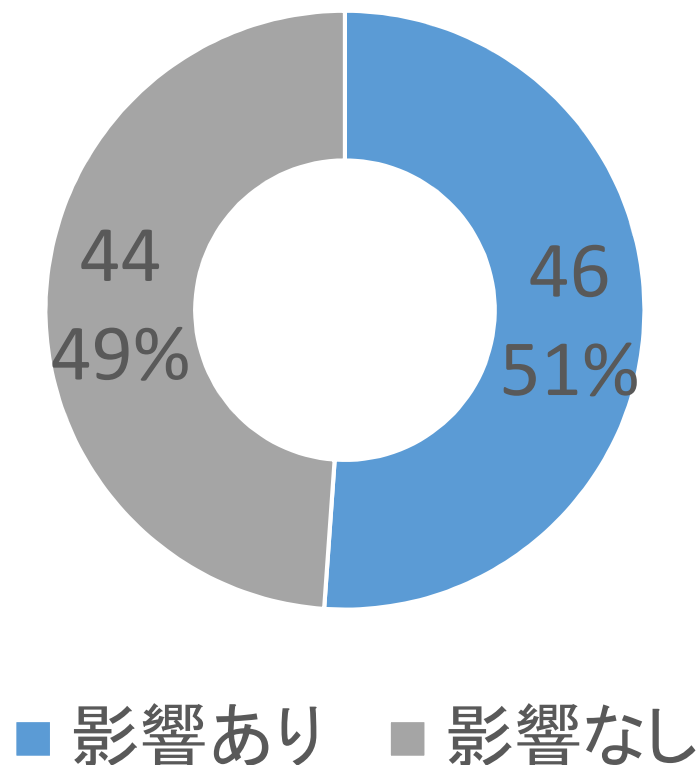
- 回答あり
- 回答なし(連絡先不明含む)

回答者属性内訳



■ 質問2.新型コロナウイルスの影響について

Q2-1. 新型コロナウイルスによるマイナスの影響の有無

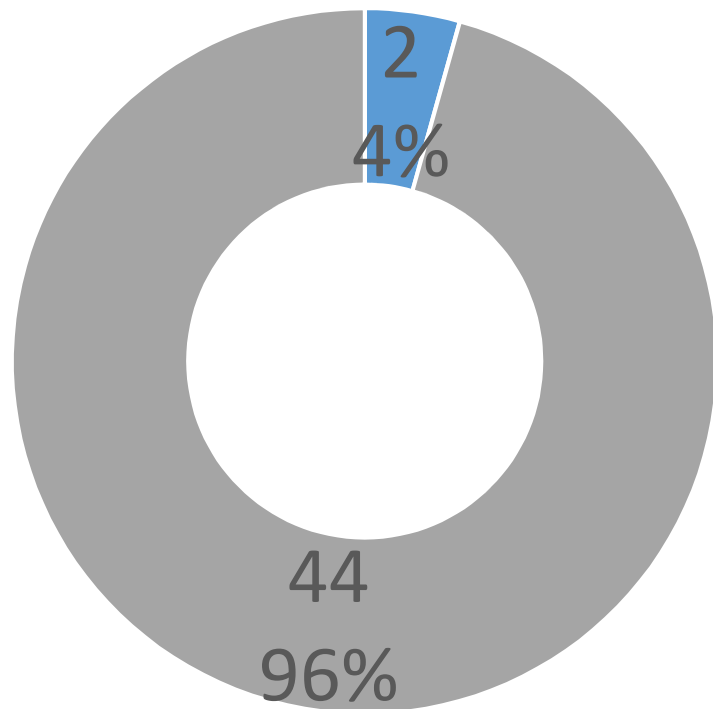


Q2-2・3. マイナスの影響があった業種

業種	例
施設全般	総合売上前年比40%減 来館者数 30%減
小売販売	10~30%減(家電) 30%減(自動車販売)
不動産	賃料減額(3か月程度) 契約の交渉鈍化
ホテル、宿泊業	前年同月比半分以下
駐車場	前年同月比30~80%減
飲食業	前年同月比50%減
観光業	前年同期比50%減
運輸業	前年同月比40%減
フィットネスジム	前年同月比50%減
貸し会議室	前年同月比50%減
病院、外来	(例示なし)
学校教育業	学校閉鎖

■ 質問2.新型コロナウイルスの影響について

Q2-4.業種転換・縮小の検討の有無



■ 検討有り ■ 検討無し

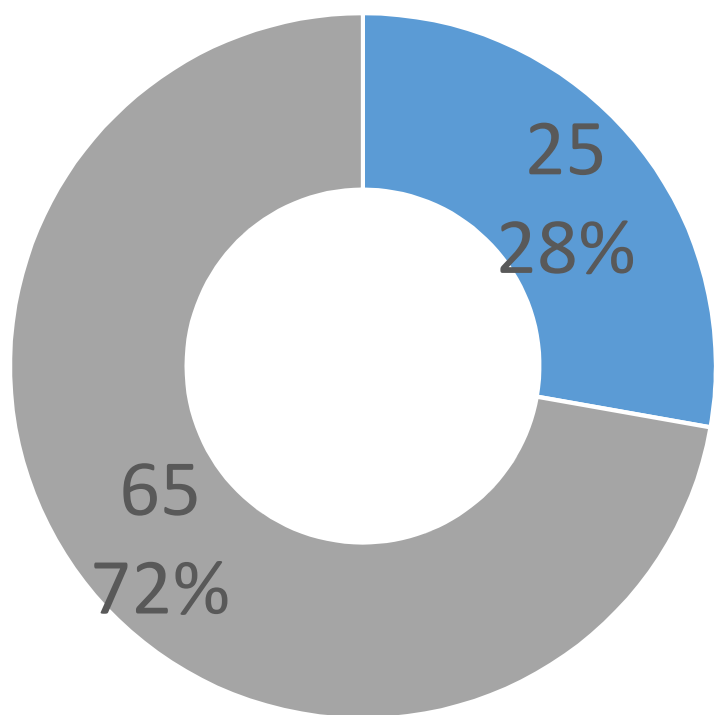
Q2-5.具体的な縮小検討内容

- 運輸旅客業における定期ダイヤの減便
- 小売販売の縮小並びに、マスク需要の増加による取り扱いの拡大

約半数の回答者が新型コロナウイルスの影響ありと回答しているが、それを受けて業種転換や縮小を検討している回答者は現時点では少数

■ 質問3.テナント誘致・リーシング

Q3-1. テナント誘致・リーシング課題の有無



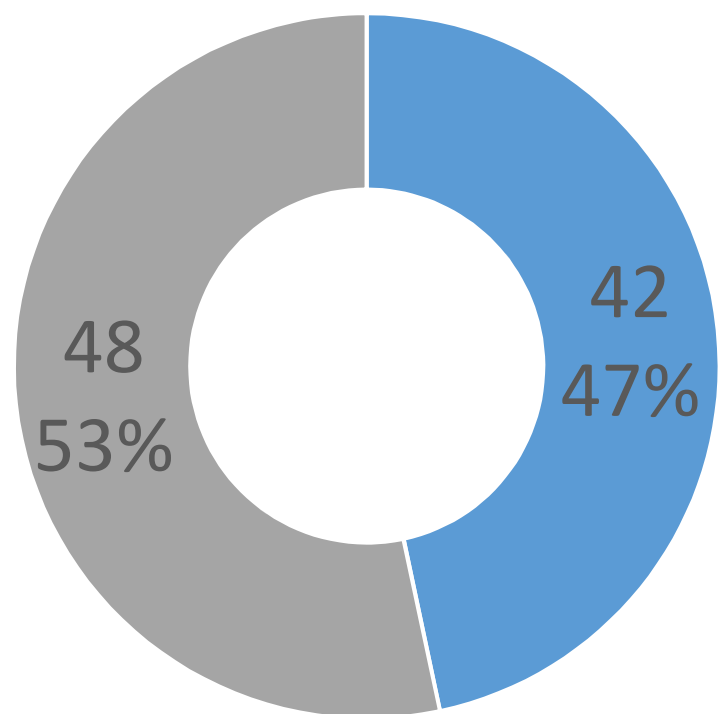
■ 課題有り ■ 課題無し

Q3-2.具体的な課題の内容(自由記載)

分類 (意見数)	例
テナント需要 (10)	<ul style="list-style-type: none"> テナント誘致が困難 出店検討数が減少 商業テナント引き留めの対応 テナント飽和による短期退店 新規オフィス需要の見通し不安
周辺環境 (5)	<ul style="list-style-type: none"> 地価の下落 地域衰退イメージ 空き店舗の増加 来訪者の減少
コロナ禍影響 (5)	<ul style="list-style-type: none"> コロナによる企業姿勢の変化 テレワークによるオフィス需要の低下
建物老朽化 (3)	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化による契約内容の考慮

■ 質問4.維持管理上の課題

Q4-1. 建物の維持管理上課題の有無



■ 課題有り ■ 課題無し

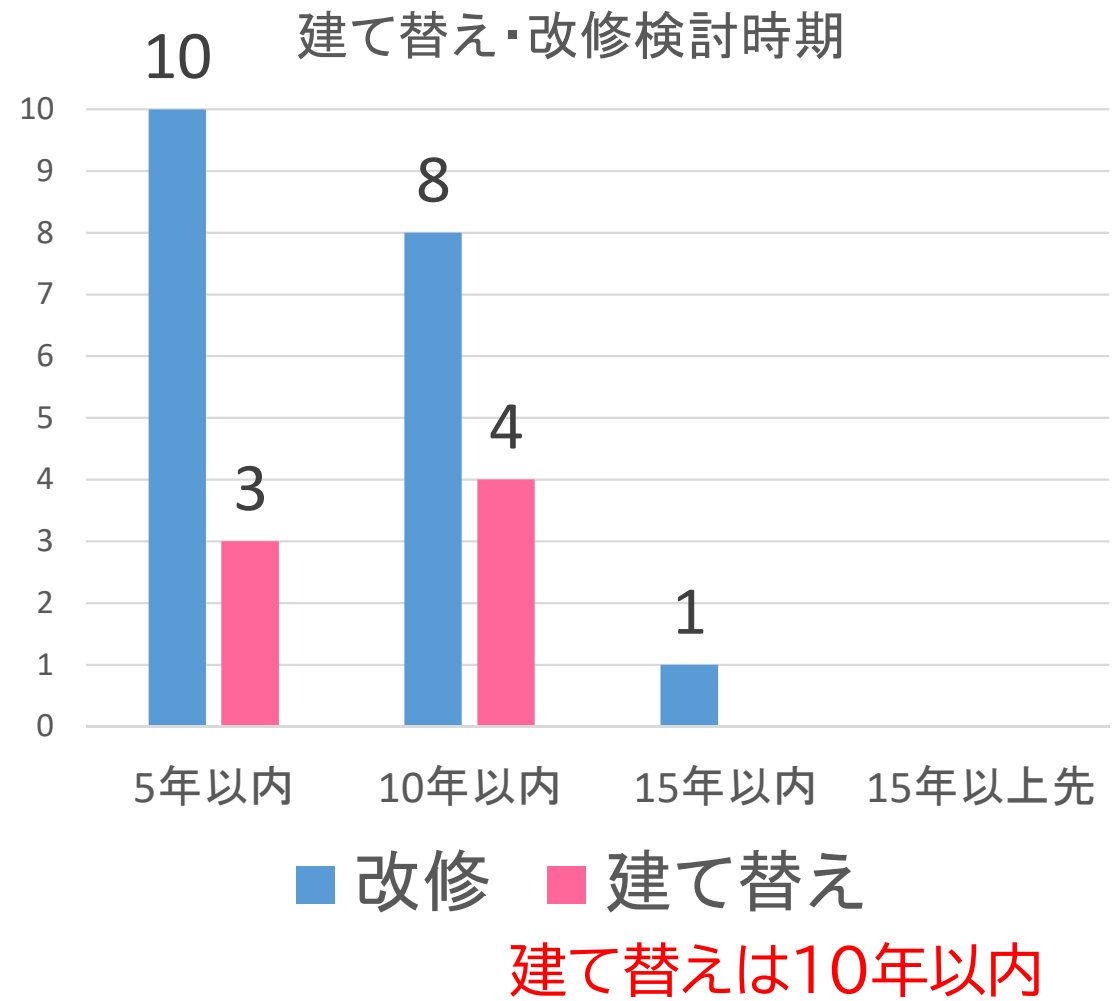
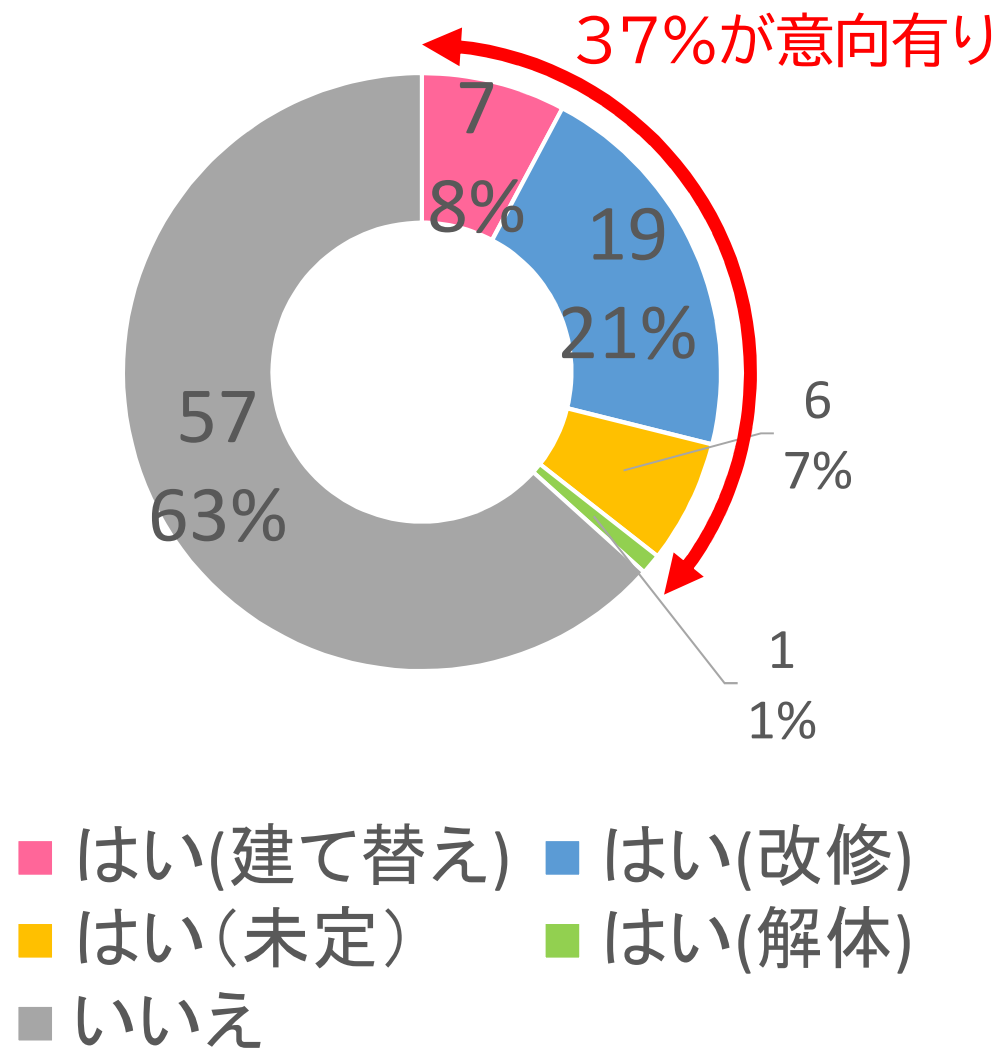
Q4-2. 具体的な課題の内容(自由記載)

分類 (意見数)	例
老朽化 (24)	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化による利用上の影響 居ながら工事のためのテナント交渉 テナント撤退による修繕費の不足 専門知識不足により対応が困難
資金不足 (18)	<ul style="list-style-type: none"> 修繕・更新の費用面での負担 修繕積立金の増額
計画調整 (9)	<ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画の立案・調整 最新設備の更新の見通しが困難 区分所有者・テナントとの調整
施設運営 (2)	<ul style="list-style-type: none"> 人件費などの運営コストの上昇 警備等の管理体制
法的対応 (3)	<ul style="list-style-type: none"> 耐震化への対応 既存不適格への適合が困難

■ 質問5.建物の建て替え・改修に関する意向

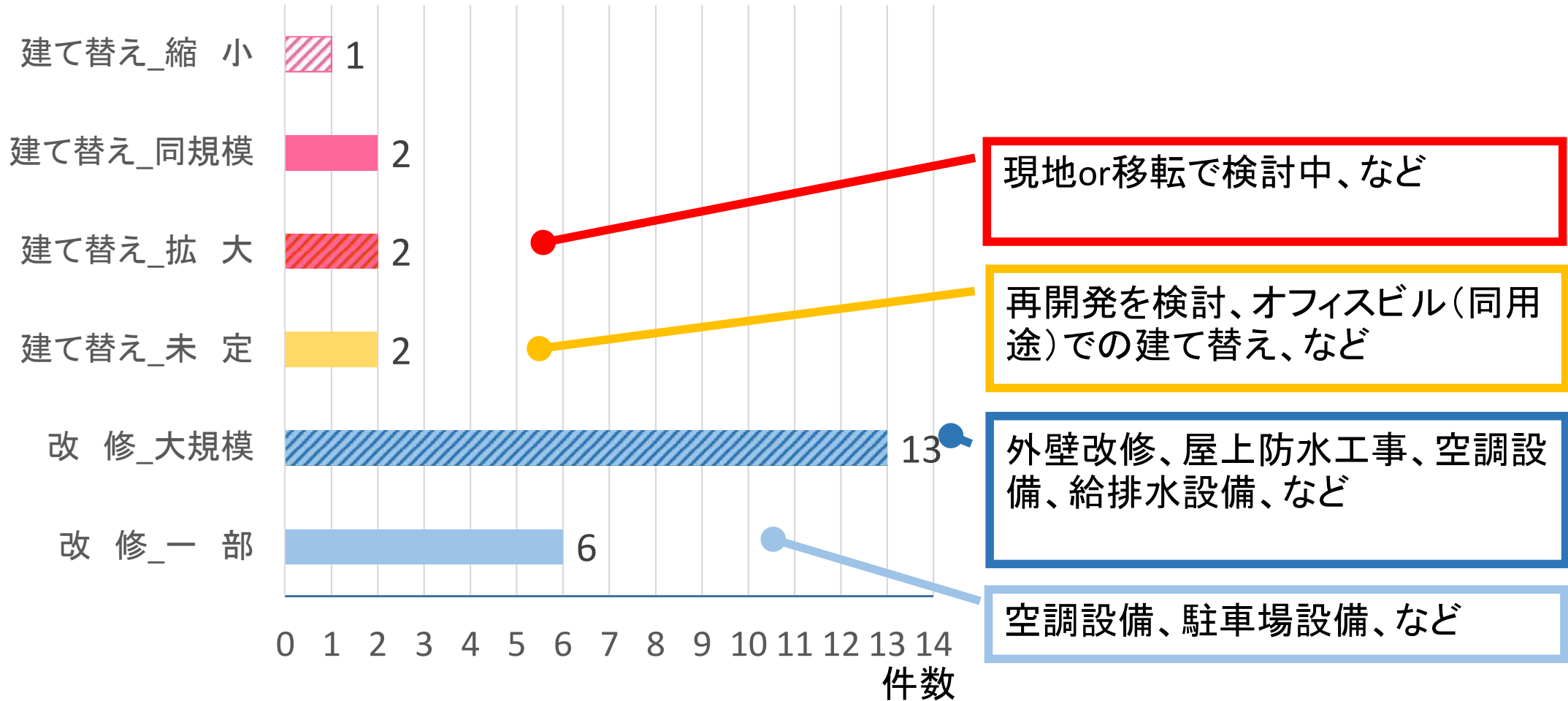
Q5-1. 建て替え・改修意向の有無

Q5-2. 建て替え・改修検討時期



Q5-3. 改修内容と規模

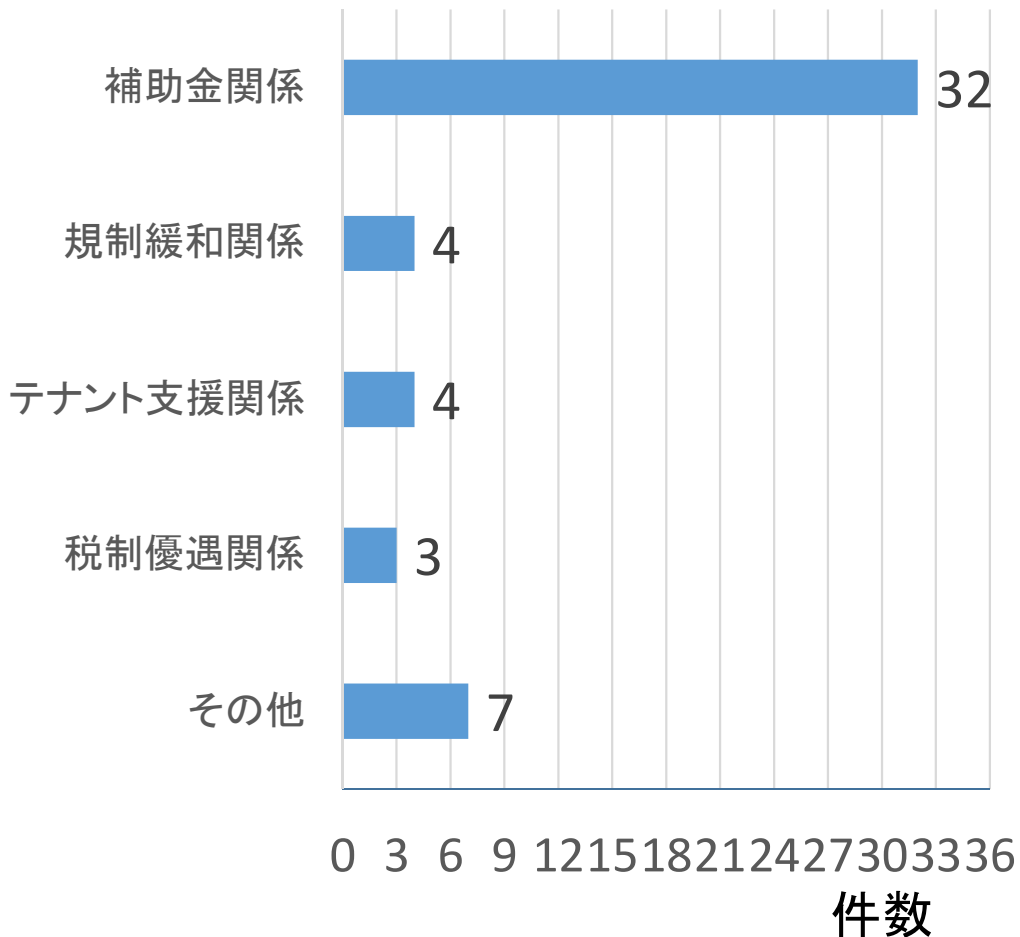
回答者数



- 改修_一部
- 改修_大規模
- 建て替え_未定
- 建て替え_拡大
- 建て替え_同規模
- 建て替え_縮小

■質問6. 行政支援について

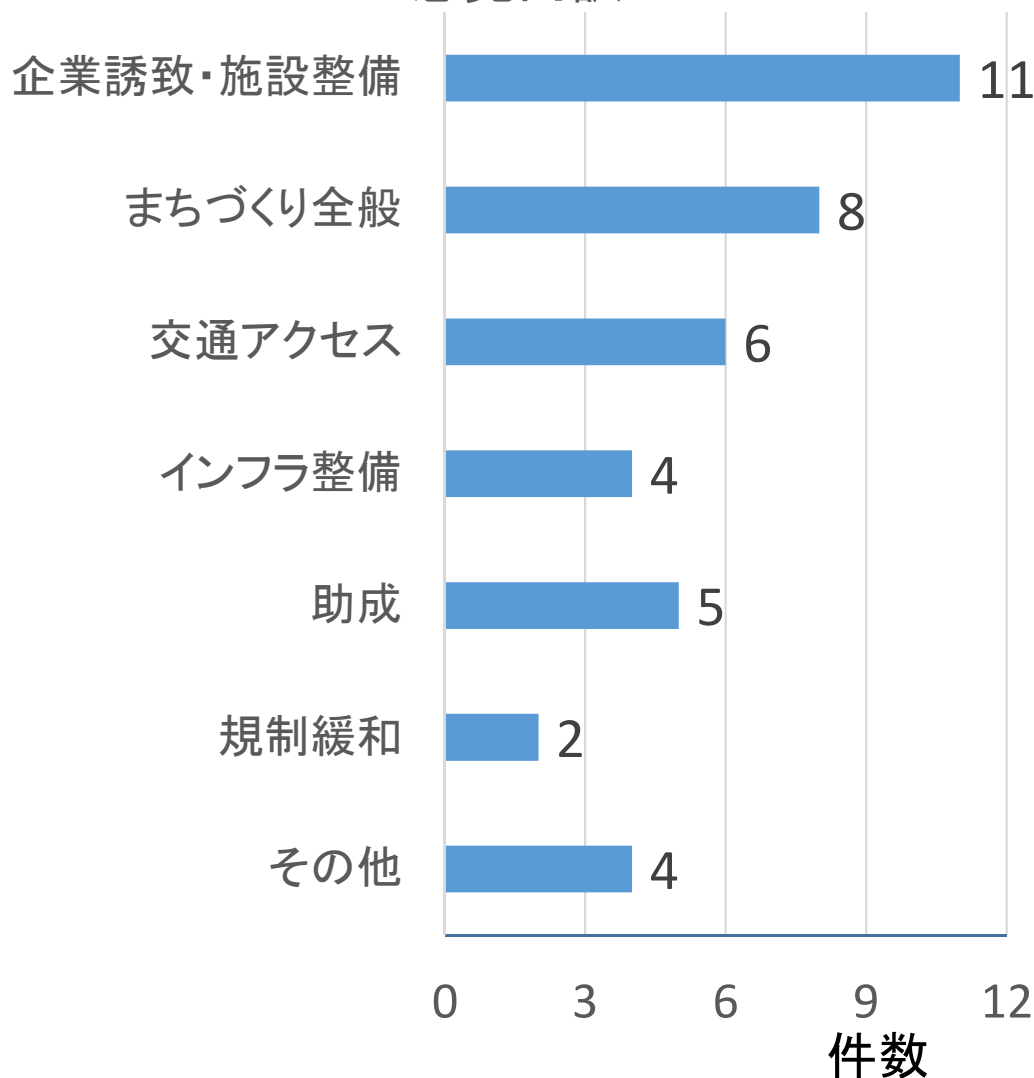
意見内訳



分類 (意見数)	意見内容(自由記載)
補助金 (32)	改修・建て替え工事、解体費用、設備更新、耐震化、景観向上、省エネ化、防災化、バリアフリー、IT・5G対応、法定点検への助成
規制緩和 (4)	容積率の緩和、公開空地等の利用規制の緩和
テナント支援 (4)	テナント誘致・斡旋、営業支援、
税制優遇 (3)	固定資産税、都市計画税の優遇
その他 (7)	相談窓口の設置、老朽マンションへの支援、古町の活性化、安全対策

■質問7. 政策・施策について

意見内訳



分類 (意見数)	意見内容(自由記載)
企業誘致・施設整備(11)	都心部での施設の集中、企業誘致、店舗誘致、地方移転を推進する取り組み
まちづくり(8)	まちづくり全般への指針の開示、地方都市としての魅力のPR
交通施策(6)	公共交通機関、歩車分離、駐車場整備・渋滞解消、駅・港・空港をつなぐアクセス
インフラ整備(4)	民間開発を促進するインフラ整備、駅周辺の整備、
助成(5)	改修、防災強化、賑わい創出への助成
規制緩和(2)	容積率の緩和
その他(4)	民間との連携強化、安全措置

都心部の開発促進に関するアンケート(事業者向けアンケート)

- 対象者:開発事業に関係する事業者等
(デベロッパー、ゼネコン、不動産事業者、金融機関、ビルディング協会等)
- アンケート送付数:60社
- 回答者数:31社(回答率:52%)
- 調査期間:令和2年10月7日~10月26日(20日間)
- アンケート内容

Q1.建物・所有者情報

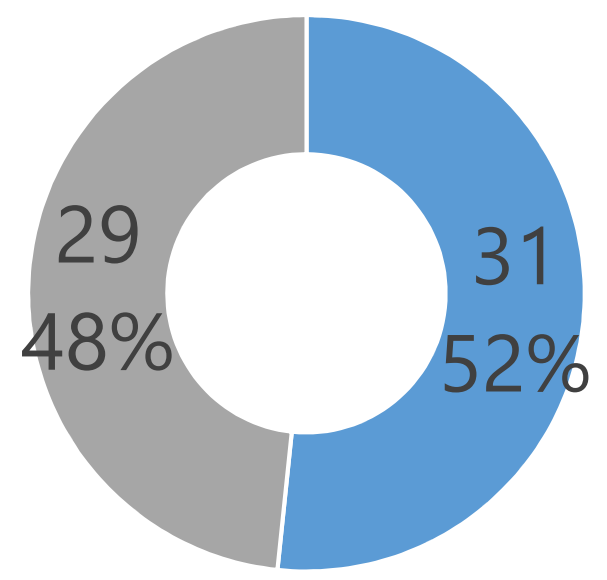
Q2.コロナ禍による影響

Q3. 行政支援に対する意見

Q4.市・県・国等の政策・施策に対する意見

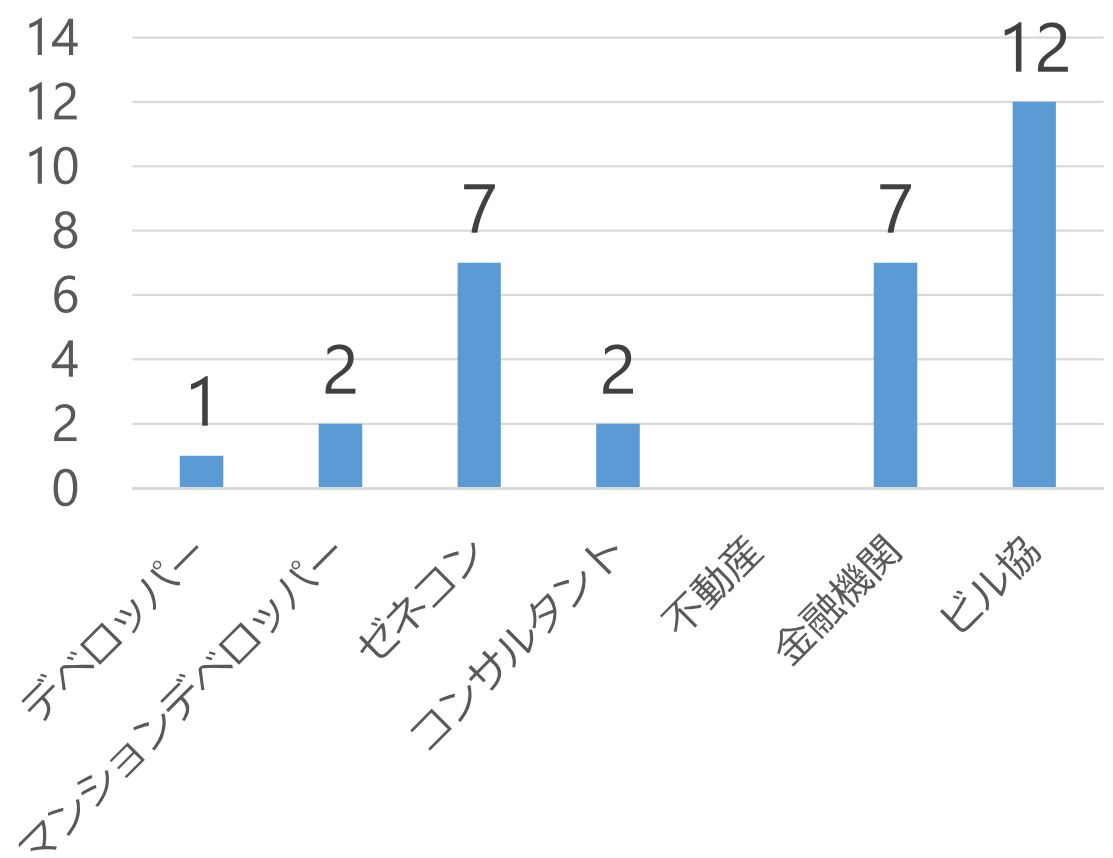
■質問1.回答者について

回答率



- 回答あり
- 回答なし(連絡先不明含む)

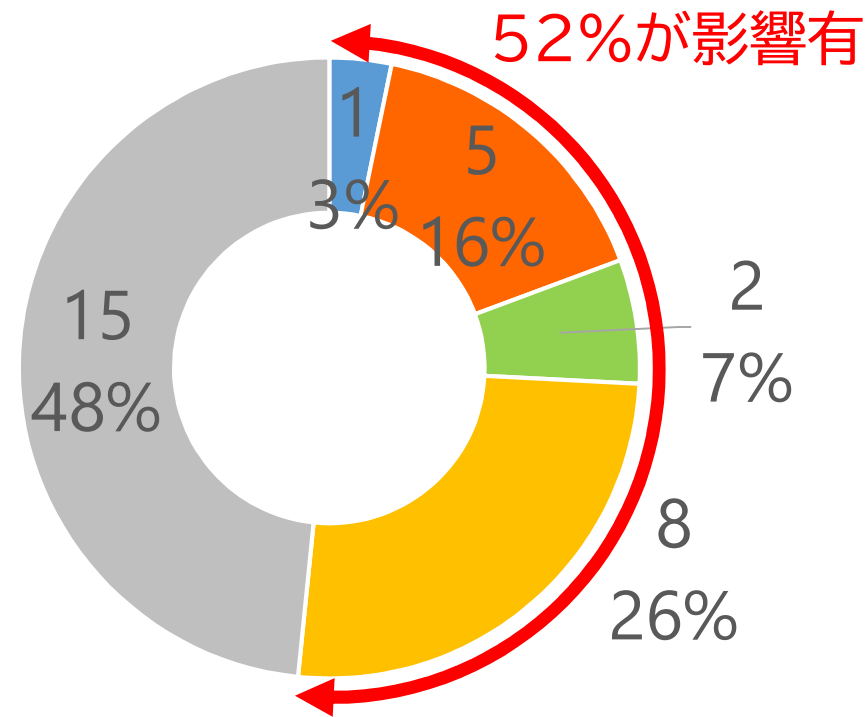
回答者内訳



※ビルディング協会会員にはデベロッパー、不動産業やゼネコン関係者も含まれるが、重複する回答者は「ビル協」に集約

■ 質問2.新型コロナウイルスの影響について

Q2-1. 新型コロナウイルスによるマイナスの影響の有無



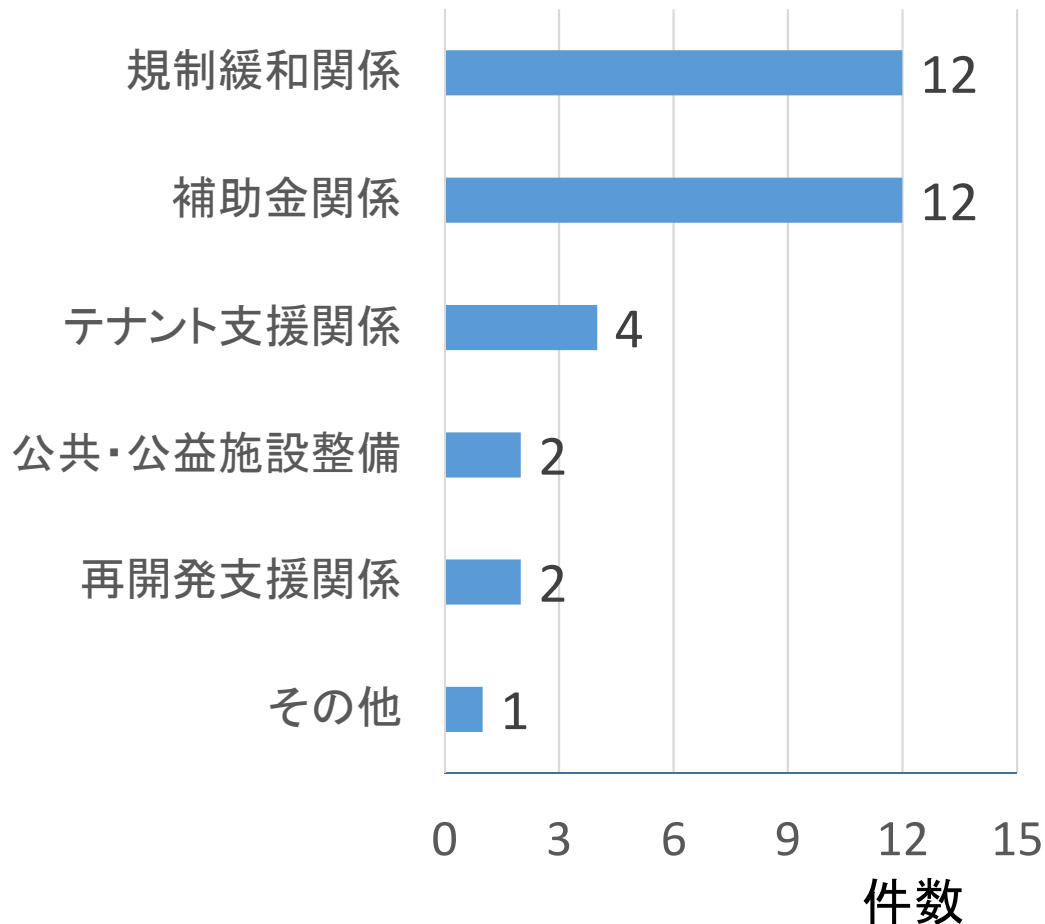
- 影響あり(デベロッパー)
- 影響あり(ゼネコン)
- 影響あり(金融機関)
- 影響あり(ビル協)
- 影響なし

Q2-2. 具体的な影響の内容

分類	例
事業停滞 (6)	<ul style="list-style-type: none"> • 出店意欲が戻らない • 新規テナントとの契約交渉鈍化 • 会議・協議の延期 • 戸建住宅販売で購入見送り • 取引先の計画延期
売上額減 (6)	<ul style="list-style-type: none"> • テナントへの家賃減額 • 工事受注の減少 • 来館者数の減少
取引先の利益減 (8)	<ul style="list-style-type: none"> • テナントの売り上げ減 • 業種転換の相談 • 地権者の収入減少 • 店子の廃業相談
その他	<ul style="list-style-type: none"> • ニーズの見極めの慎重化

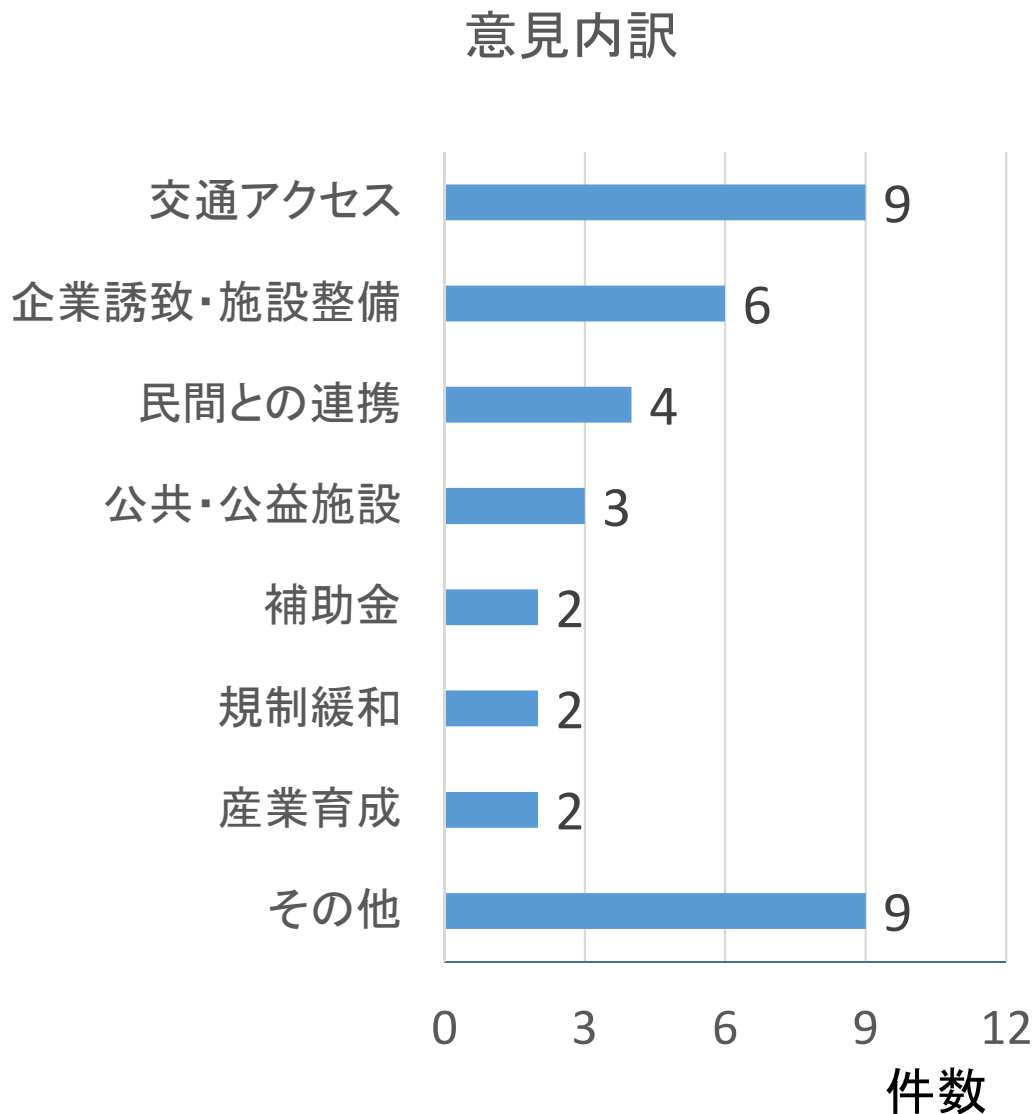
■質問3. 行政支援について

回答内訳



分類 (意見数)	意見内容(自由記載)
規制緩和 (12)	容積率緩和、道路上空利用、公開空地等の利活用
補助金 (12)	補助要件の緩和、省エネ、防災、高質・高付加価値ビルへの補助拡大、
テナント支援 (4)	ソフト面での貢献に対する支援 県外から流入・起業への支援
公共・公益 施設整備 (2)	都市インフラ整備
再開発支援 (2)	地権者対応、再開発全般への支援
その他 (1)	入札関係

■質問4. 政策・施策について



分類 (意見数)	意見内容(自由記載)
交通アクセス (9)	駅・港・空港のアクセス、乗り継ぎの円滑化、万代島の回遊性
企業誘致・施設整備(6)	商業・集客施設の誘致、都心部の施設整備、移住促進
民間との連携 (4)	民間との対話、協力体制の構築、民間活力の活用
公共・公益施設 (3)	都市インフラの整備、歩行者空間整備
補助金(2)	補助金拡充
規制緩和(2)	公共空間、都市再生特別地区
産業育成(2)	まちのコンテンツ・産業育成、
その他(9)	文化・景観、PR、感染症対策、災害対策、床需要の見極め