

# 2015年度 名古屋不動産投資市場 に関する調査

公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会  
名古屋都市再開発研究会  
一般社団法人 中部不動産協会

# アンケート調査の概要

- ▶ 方法 調査票への回答記入方式(郵送)
- ▶ 調査主体 公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会及び名古屋都市再開発研究会。また一般社団法人中部不動産協会の協力を得て実施。
- ▶ 対象 鑑定士協会は、全国規模で不動産投資に携わるプレイヤーに。再開発研究会は、商工会議所不動産部会、建設部会、金融部会に所属する会員の内、回答可能と考えられる会社に。中部不動産協会は、会員企業にそれぞれ発送。
- ▶ 発送数 588件(両団体の発送数の合計)
- ▶ 回答数 105件(回答率17.9%)
- ▶ 調査時期 2015年(平成27年)12月

# 本調査の特徴

- ▶ 名古屋圏に焦点を絞った利回り調査は、他にはない。
- ▶ 全国規模で不動産投資に携わるプレイヤーと名古屋を基盤にして不動産投資に携わるプレイヤーを対象として調査を行ない、双方の目線の違いを把握。
- ▶ 過去6回の調査(いずれも12月に実施)と、調査内容についてはほぼ連続性あり。前回に比べ、回答数は若干減少している。(回答数:前回128→今回105、回答率:前回18.6%→17.9%)。
- ▶ 前回に引き続き、以下のトピックに関する調査を盛り込む。
  - ①名古屋圏の不動産価格のピーク時期はいつか
  - ②不動産投資に際して取引利回り以外に重視する先行指標
  - ③地価上昇基調の名古屋圏における不動産開発の姿勢
  - ④中国経済の減速が日本の不動産市場に与える影響

# 2015年調査の注目ポイント

- ▶ 前提:2015年暮れの調査であり、2016年年明け以降の株価・為替の変動やマイナス金利の影響は反映されていない。
- ▶ 全体的な傾向
  - ・全てのセクターで利回りは低下傾向が続く。
  - ・但し、A群で利回りが前回比でわずかに上昇するセクターも見られる。(郊外型商業施設、ワンルーム・ファミリー)
  - ・前記とも関係するが、A群の方が弱気で、B群は依然強気。
  - ・ホテル投資の注目度が高まっている。
  - ・バブルという懸念の一方、当面はこのまま堅調に推移するという見方も。
  - ・地価高騰や中国経済の減速の影響は大きくは受けないとの見方が多いか。建築費の高止まりの方を懸念する意見も見られる。
  - ・リニアに期待しすぎるべきではないとの意見とともに、リニアに向けて名駅だけではなく、栄やその他のエリアでの開発を進め、名古屋独自の魅力をアピールすべきという意見も。

# 調査結果の特徴－総論1

- ▶ 【問1】名古屋圏のA群と非名古屋圏のB群と比較すると、割合は前年とほぼ同じで、A群は約6割。前回と比べて回答数はA群、B群ともに減少。(p.1)
- ▶ 【問3-1】名古屋の不動産市場に対する見方は、前回よりもさらに改善している。(p.4)
  - ①「良い」が22%、「どちらかと言えば良い」が73%。「良い」と合せると95%。前回（「どちらかと言えば良い」「良い」を合せて約90%）が、さらに改善している。3年連続で改善。
  - ②一方で、「悪い」は2%と前回の0%からわずかに増加。「どちらかと言えば悪い」が3%で、ネガティブな見方が前回の12%から大幅減。
  - ③B群は、ポジティブな見方しかない。ネガティブな見方はA群のみ。

調査時点である2015年末には、不動産市況についても前年よりもさらに前向きな見方が強い状況であったと言える。

# 調査結果の特徴－総論2

- ▶ 【問3-2】名古屋の不動産市場の今後(p.5)
  - ①良くなる...33%(前回は36%。A群36%→30%、B群35%→37%)  
A群は前回から若干低下、B群は上昇。全体では若干低下。
  - ②現状維持...56%(前回55%でほぼ同じ。A群53%→53%、B群57%→60%)
  - ③悪くなる...11%(前回10%。A群11%→17%、B群8%→2%)  
A群は増加、B群は減少でベクトルが逆。全体ではほぼ同程度で推移。
- ▶ 「良くなる」「現状維持」「悪くなる」がいずれも若干の増減はあるが、前回とほぼ同程度の割合で推移。
- ▶ いずれの意見も、A群、B群でほぼ同じぐらいの割合ではあるが、「良くなる」「悪くなる」でA群とB群とで増減が逆になっている。
- ▶ 《自由回答欄》(p.6-7)  
2015年問題で需給バランスの大きな崩れが生じなかったことを好感する意見が見られる。  
少数派の「悪くなる」という見方からは、「バブルになっている」「地元買主目線からの乖離」など、不動産価格が上がりすぎていることに対する懸念が出てきている。

# 調査結果の特徴－総論3

- ▶ 【問3-3】魅力的な不動産の種類としては、ホテルが初めて首位になった。東京・大阪と比べてインバウンドが少ないと言われながらも、名古屋でも着実にインバウンドが増えていることを反映し、ホテル稼働率が高く、ホテル不足が指摘されているため、今はホテルが格好の投資対象となっていることを示している。賃貸マンション(単身者向け)のウェイトが減少。オフィスビルはわずかに増加。前回比ではホテル、オフィス以外は低下している。SCの閉店が取りざたされる中、郊外型商業施設はかなり低くなっている。物流施設・倉庫はほぼ横這いだが、B群は増えている。(p.8)

## ◎前回調査との単純比較

|                |  |
|----------------|--|
| オフィスビル         | 19.0%↑(14年:18.7%、13年:14.2%、12年:9.3%、11年:12.4%、10年:10.8%)<br>B群:09年14%→10年19%→11年15%→12年13%→13年15%→14年20%→ <u>15年24%</u>  |
| 賃貸マンション(シングル)  | 16.7%↓(14年:19.0%、13年:25.1%、12年:22.8%、11年:20.9%、10年:22.3%)<br>B群:09年18%→10年27%→11年25%→12年28%→13年27%→14年19%→ <u>15年18%</u> |
| 賃貸マンション(ファミリー) | 8.3%↓(14年:10.3%、13年:13.2%、12年:14.2%、11年:14.7%、10年:17.2%)<br>B群:09年11%→10年16%→11年15%→12年14%→13年15%→14年8%→ <u>15年6%</u>    |
| 都心型商業施設        | 13.4%↓(14年:13.5%、13年:10.0%、12年:11.1%、11年:12.4%、10年:9.6%)<br>B群:09年14%→10年4%→11年10%→12年10%→13年8%→14年15%→ <u>15年15%</u>    |
| 郊外型商業施設        | 3.2% ↓(14年:5.6%、13年:5.5%、12年:7.4%、11年:8.5%、10年:11.5%)<br>B群:09年6%→10年8%→11年8%→12年4%→13年3%→14年6%→ <u>15年1%</u>            |
| 物流施設・倉庫        | 13.2%↓(14年16.7%、13年:19.2%、12年:20.4%、11年11.6%、10年11.5%)<br>B群:09年18%→10年12%→11年11%→12年19%→13年18%→14年14% → <u>15年15%</u>   |
| ホテル            | 23.1%↑(14年:13.9%、13年:11.4%、12年:8.0%、11年7.0%、10年10.2%)<br>B群:09年0%→10年4%→11年6%→12年10%→13年14%→14年16%→ <u>15年20%</u>        |

# 調査結果の特徴－総論4

- ▶ 【問3-4】エリア分散の理想的な割合(p.9)
  - ①東京都心部がトップ(前回40%→44%)で、前回から増加。都心部では物件価格の上昇が激しくなっているものの、依然需要は強い。
  - ②大阪が前回から1ポイントダウンの11%。
  - ③名古屋は前回から1ポイントアップの22%。A群は前回と同じく31%、B群は8%で、前回から1ポイントダウン。
  - ④福岡は前回と同じく5%。
- ▶ 若干の上下はあるが、大阪、名古屋の比率はほぼ変動なし。東京で買えないから大阪、名古屋にシフトという動きはまだ強まっていない模様。
- ▶ B群は、大阪圏11%、福岡圏5%。大阪は1ポイントダウン、福岡は前回と同じ。

# 報告書を読むにあたって

## ▶ 報告書p.13以降のグラフ

利回りのグラフは、アンケート調査の回答に基づき表記しているが、縦の線が第1四分位数(25%)～第3四分位数(75%)の分布を示している。つまり、上下25%ずつカットした50%がどの範囲に広がっているかを示している。その線上にある短い横線が平均値。

## ▶ 将来性DIとは

DIは、Diffusion Index(ディフュージョン・インデックス)の略。D.I.は、各判断項目について3個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計し、全回答数に対する「回答数構成百分比」を算出した後、次式により算出している。

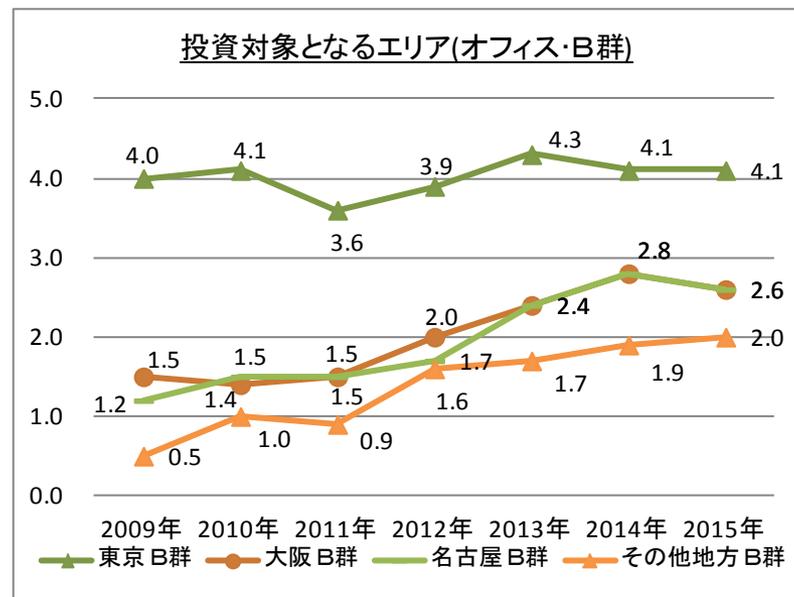
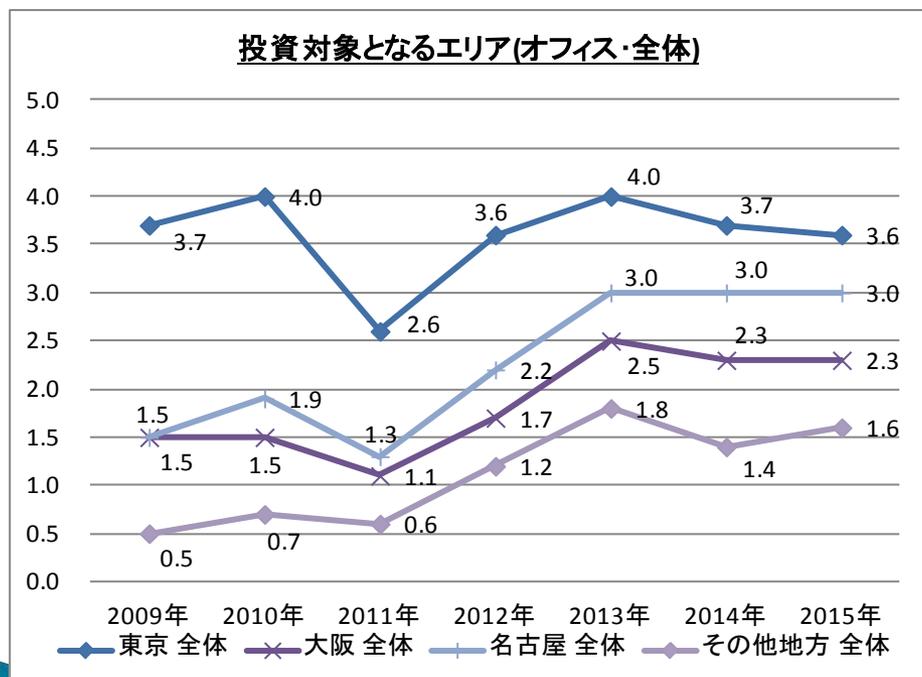
$$D.I. = (\text{第1選択肢の回答数構成百分比}) - (\text{第3選択肢の回答数構成百分比})$$

# 調査結果の特徴—各論(オフィス)1

## ▶ 【問4-1】投資対象となるエリア(p.10-12)

全体的に、オフィス投資の意欲に大きな変化は見られない。B群で見ると、大阪、名古屋への投資意欲は若干低下している。その他地方に対する投資意欲が上昇しているのが特徴である。まだ不動産価格の高騰が波及していないエリアにも注目していることがうかがえる。

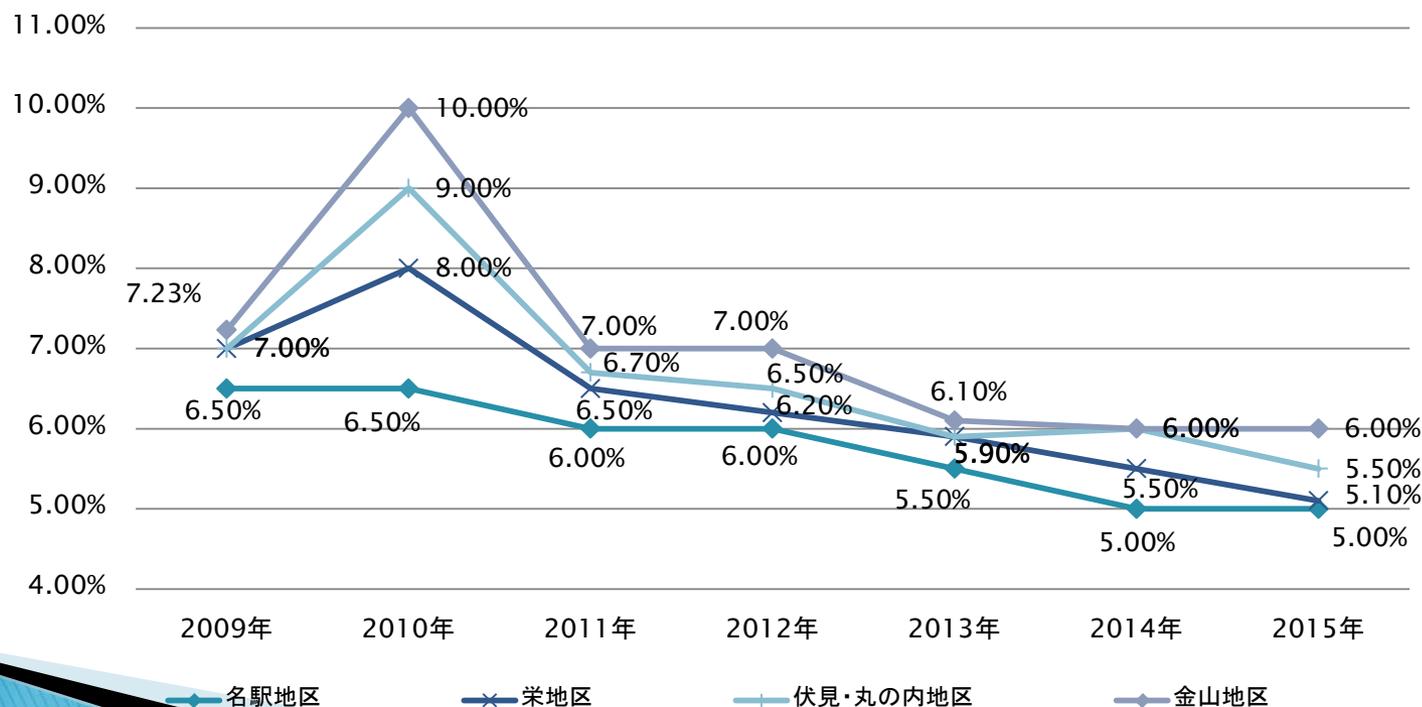
名古屋への投資は、全体では大阪より上で、前回より上昇。B群だけを見ても大阪と名古屋は同じ。



# 調査結果の特徴—各論(オフィス)2

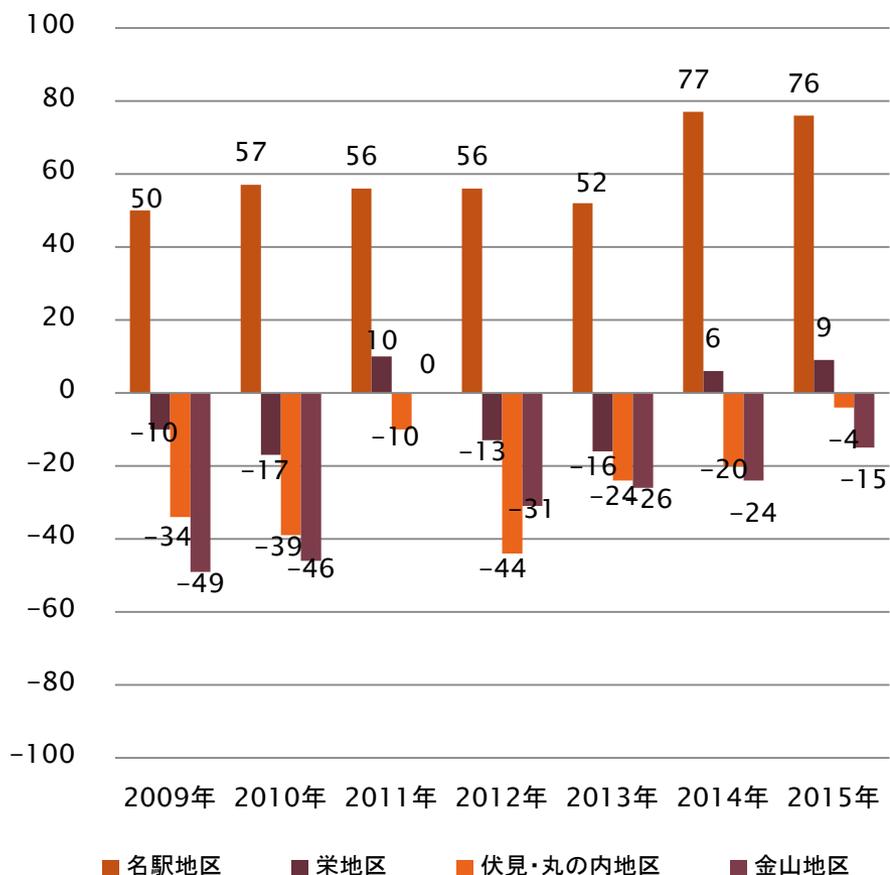
- ▶ 【問4-2】オフィスの取引利回り(p.13-19)  
ネット(全体)では名駅<栄<伏見・丸の内<金山の順。伏見・丸の内の内が大きく下げた。
- ▶ 今回は伏見・丸の内と栄が低下。A群とB群とを区分して集計すると、B群は各エリアで0~50ベーシスポイント(bp)低下している(伏見・丸の内の内が50bp低下と最も大きい)が、A群は栄で30bp低下したほかは横這いか、10bp低下にとどまる。

純収益利回り(オフィス・全体)



# 調査結果の特徴—各論(オフィス)3

将来性DI(オフィス・全体)



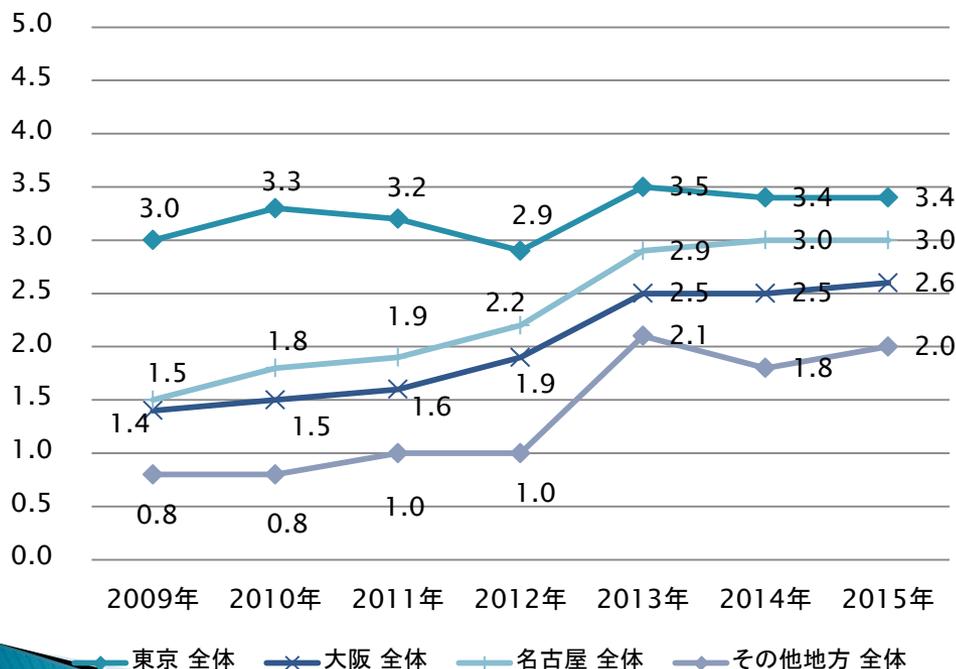
- ▶ 将来性DI(p.20)  
傾向としては前回と比較的近い結果に。伏見・丸の内と金山は－ではあるが、0に近づいている。
- ▶ 特徴的なのは、伏見・丸の内のA群とB群の動きが真逆になっている点。A群は-16だが、B群は24と大きな違いとなった。  
オフィス需要が名駅に集中する中で、伏見・丸の内のA群が地盤沈下すると見るA群と、オフィス街として一定のポジションを維持すると見るB群との違いか。

# 調査結果の特徴－各論(リテール)1

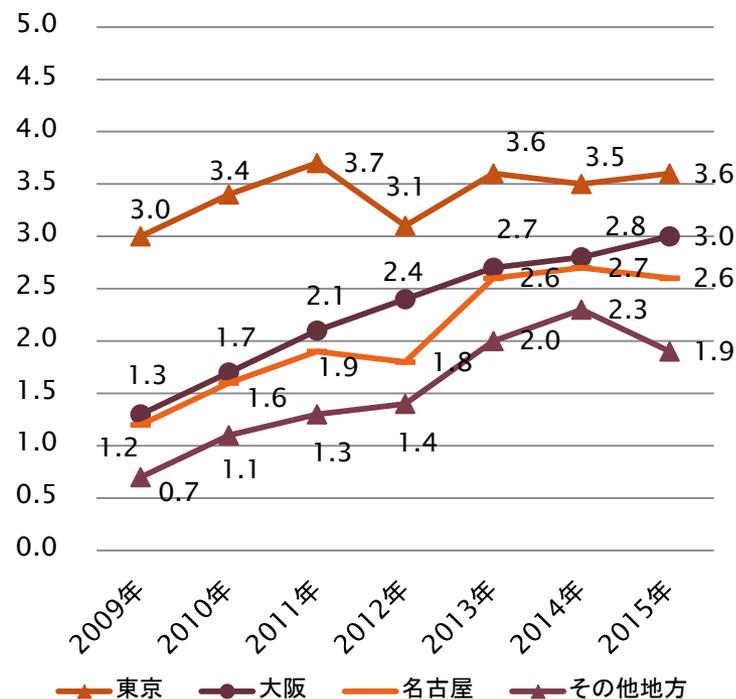
## ▶ 【問5-1】投資対象となるエリア(p.21-23)

前回と大きな変化はない。東京・名古屋が横這い、大阪とその他地方が若干の上昇。  
B群では東京と大阪が上昇し、名古屋とその他地方は低下している。インバウンドの影響が大きい東京・大阪が上昇したと考えられる。

投資対象となるエリア(商業施設・全体)



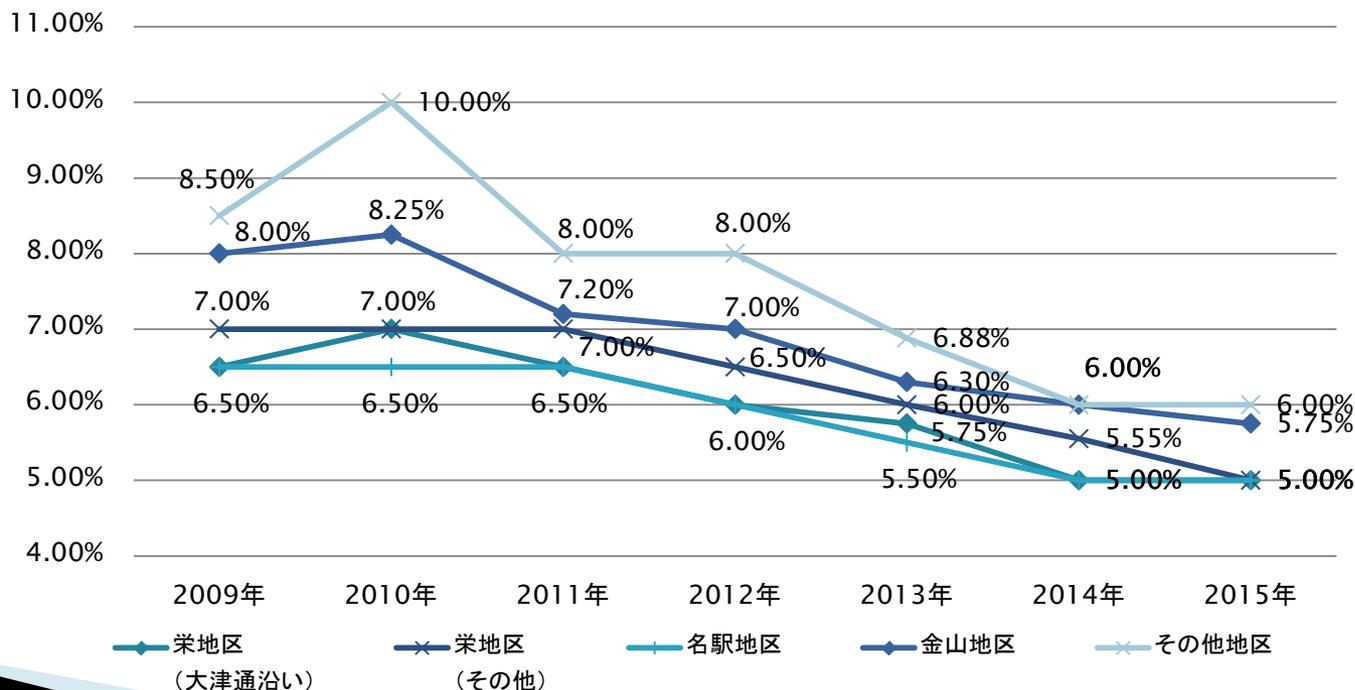
投資対象となるエリア(商業施設・B群)



# 調査結果の特徴－各論(リテール)2

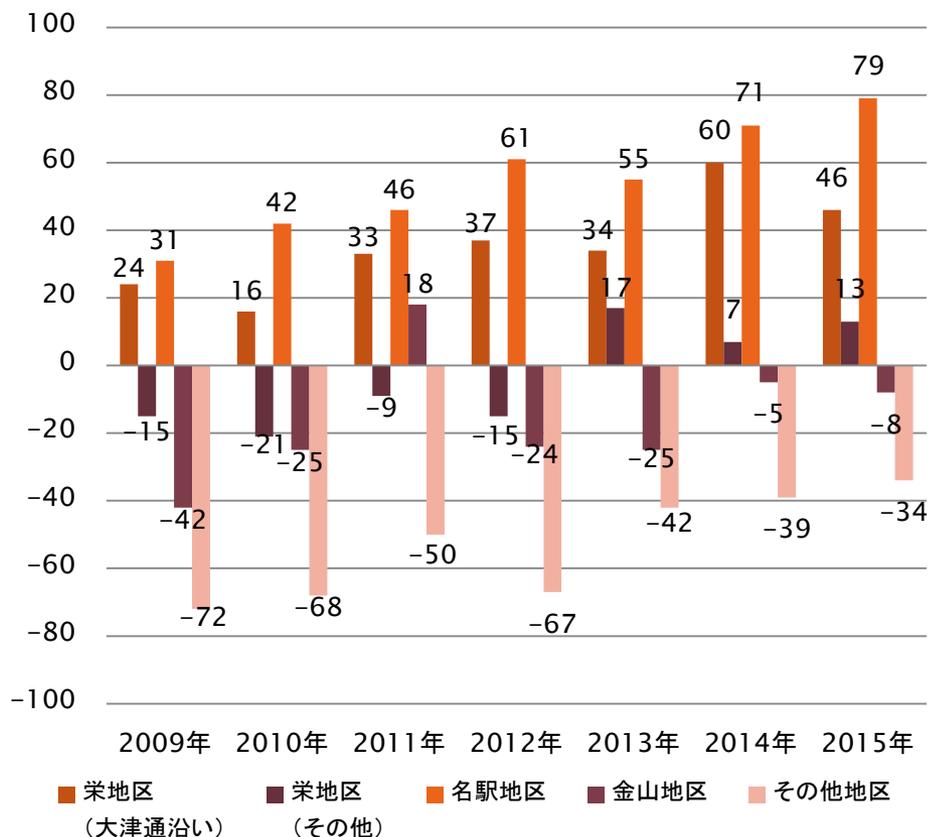
- ▶ 【問5-2】都心型商業施設の利回り(p.24-28)  
 利回りの序列は、名駅＝栄(大津通沿い)＝栄(その他)<金山<その他の順。今回は、栄(大津通沿い)、栄(その他)、名駅が5.00%で並んだ。  
 栄(大津通沿い)、名駅は横這いだったが、栄(その他)が55bp低下したため、3エリアが横一線で並んだ。栄は大津通沿いだけではなく、面的に利回りが低下していることを示す。

純収益利回り(都心型商業施設・全体)



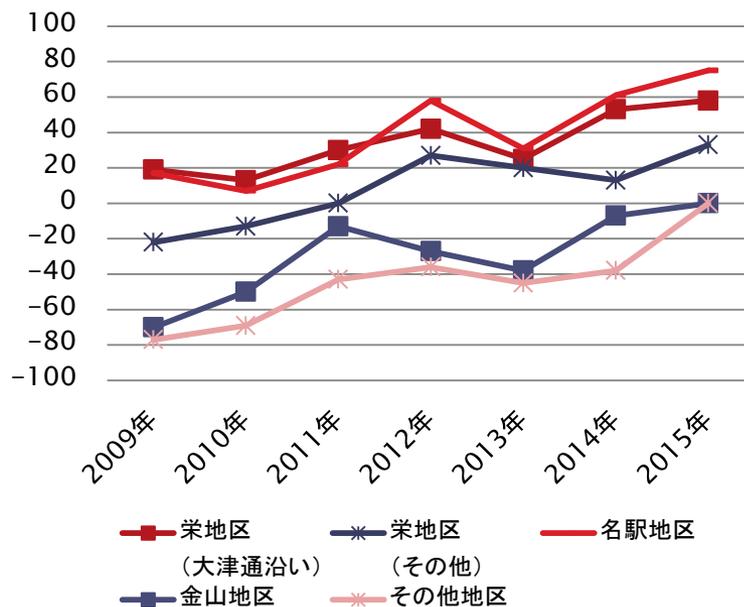
# 調査結果の特徴－各論(リテール)3

将来性DI(都心型商業施設・全体)



- ▶ 将来性DI(p.30)  
栄(大津通沿い)と栄(その他)、名駅が+。それ以外は-。A群とB群とを分けて見ると、B群は全てのエリアで改善している。従来-だった金山、其他地区も±0になった。

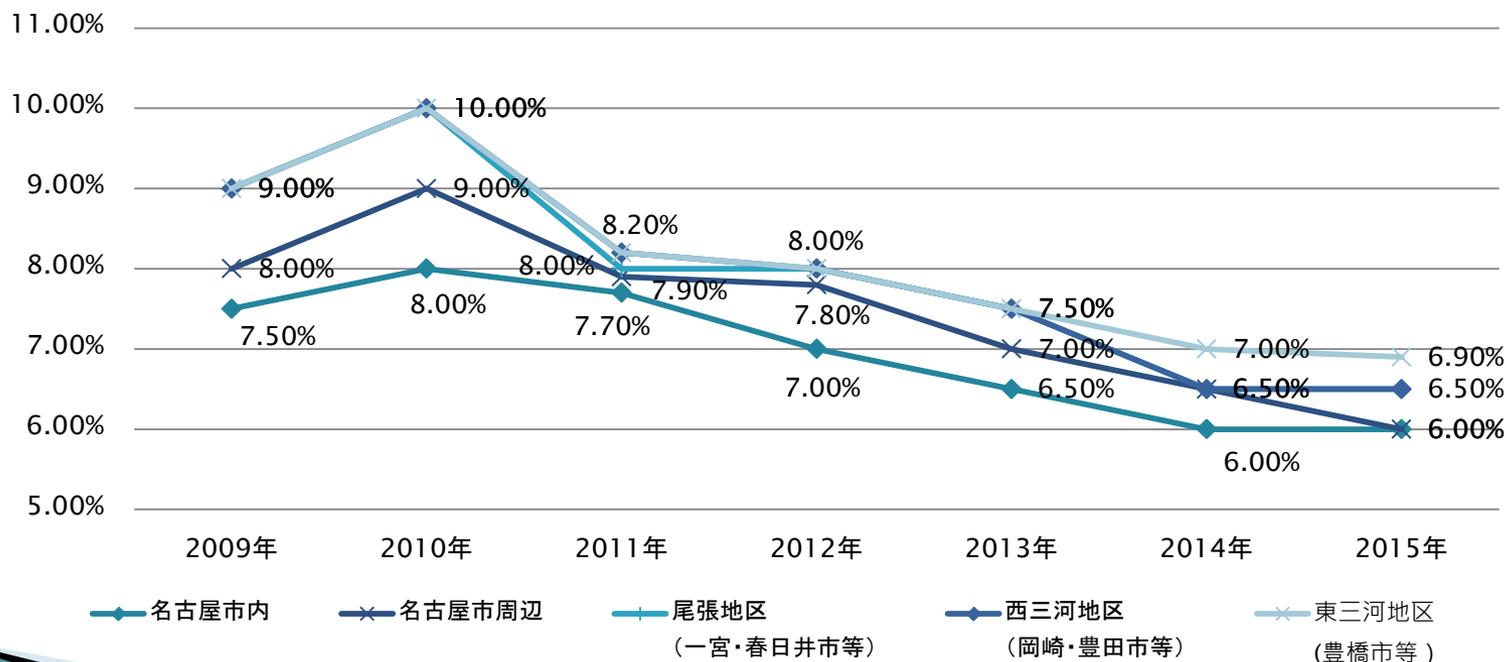
将来性DI(都心型商業施設・B群)



# 調査結果の特徴－各論(リテール)4

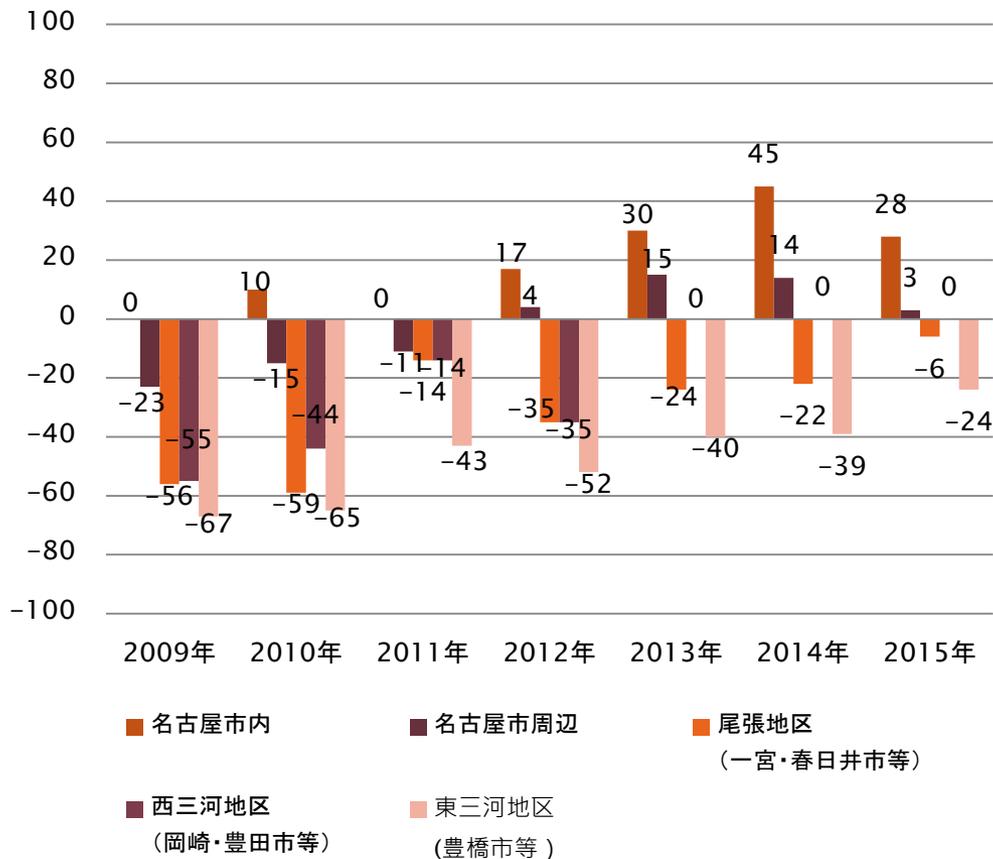
- ▶ 【問5-2】郊外型商業施設の利回り(p.30-34)  
前回に引き続き、今回調査でも、回答の幅が小さく、かなり収束した結果となっている。
- ▶ ネットの中央値で都心型が5.00～6.00%に対して、郊外型は6.00～7.00%。利回りにして50bp～100bp程度高くなっている。A群とB群とでも、ほぼ近似した傾向。
- ▶ A群単独で見ると、前回比で利回りがわずかに上昇傾向。

純収益利回り(郊外型商業施設・全体)



# 調査結果の特徴－各論(リテール)5

将来性DI(郊外型商業施設・全体)

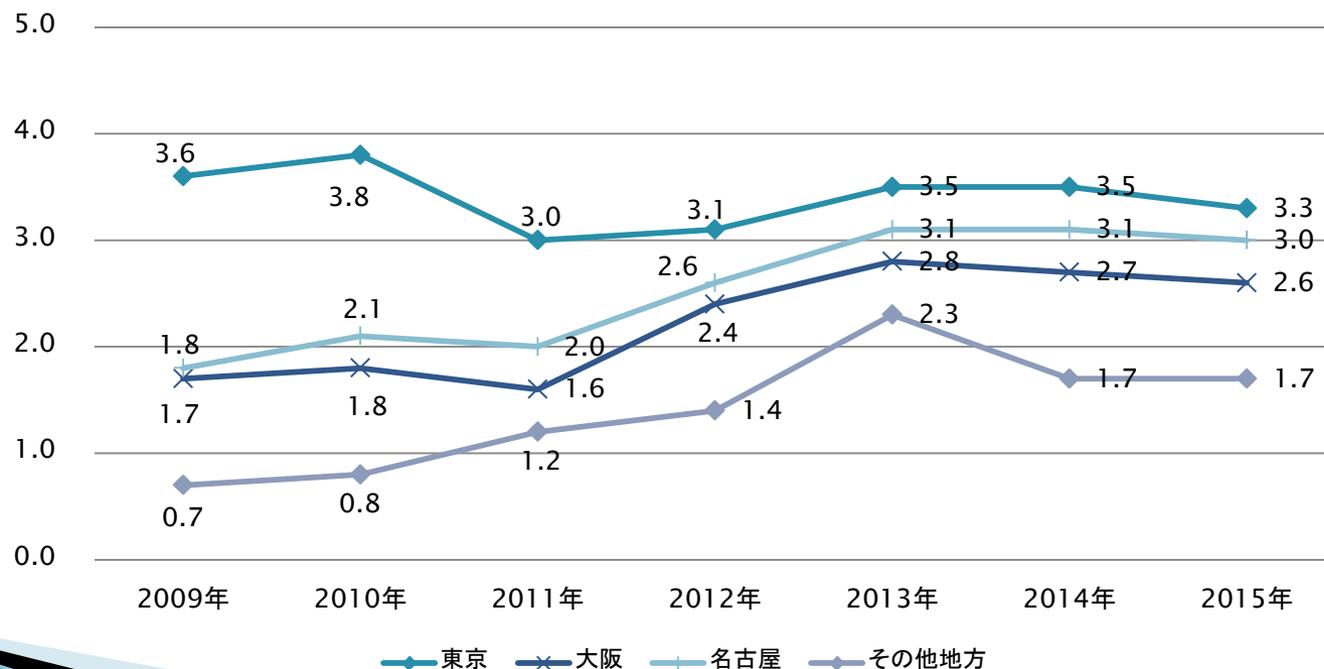


- ▶ 将来性DI(p.35)  
 十も一も縮小傾向。前回までは全体的に改善傾向で推移してきたが、今回は従来プラスだった名古屋市内、名古屋市周辺のプラス幅が縮小しており、やや陰りが出ている。  
 ガソリン価格の値下がり好材料であるが、全体的にGMSの不振が顕在化してきており、それを反映していると思われる。

# 調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)1

- ▶ 【問6-1】投資対象となるエリア(p.36-38)  
ここ数年、賃貸マンションへの投資意欲は上昇傾向で推移してきたが、前回に続き、横這いかもしくは低下傾向。投資意欲は比較的高水準ではあるものの、落ちている。不動産の市況感が改善したため、アップサイドが見込みにくい賃貸マンションに対する投資意欲が低下していると見られる。
- ▶ 名古屋への投資意欲は、大阪を全体ではやや上回っているが、B群は大阪の方が上。

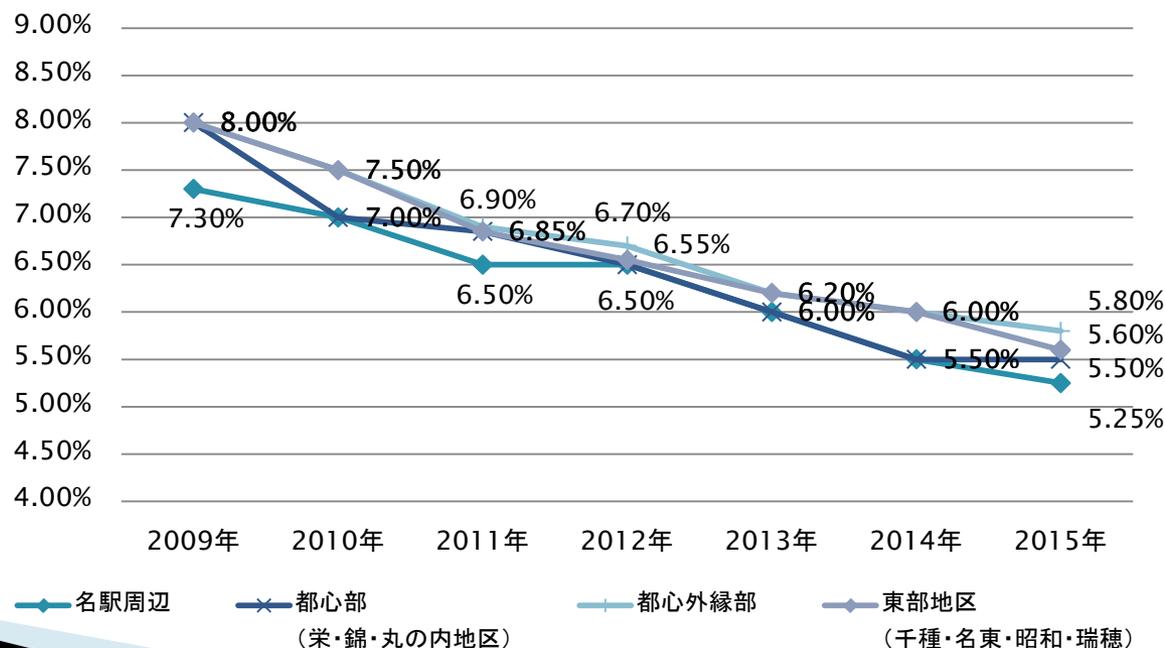
投資対象となるエリア(賃貸マンション・全体)



# 調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)2

- ▶ 【問6-2】単身者向け賃貸マンションの利回り(p.39-43)  
全エリアで利回りは低下。地域格差も小さく、5.25～5.80%の間に収斂している。名駅は5.25%(A群5.30%、B群5.20%)で最も低い。都心部は前回と同じく5.50%(A群6.00%、B群5.00%と内訳では違いあり)。都心部ではB群は低下しているが、A群は上昇している(5.70%→6.00%)。リーマンショック以降の調査では、このセクター初めて上昇。
- ▶ 各エリアともに、A群とB群の差は小さいが、都心部では前回よりも開差が大きくなっている。

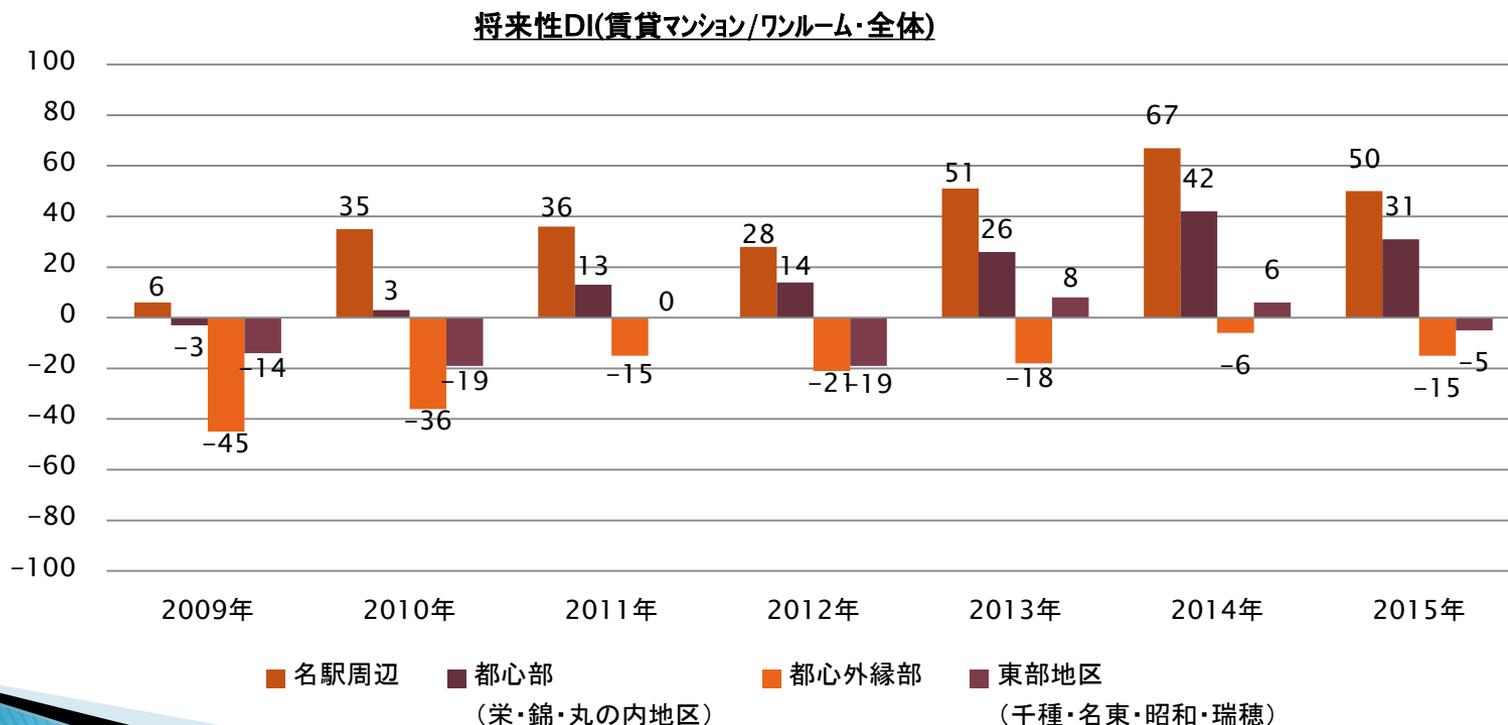
純収益利回り(賃貸マンション/ワルーム・全体)



# 調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)3

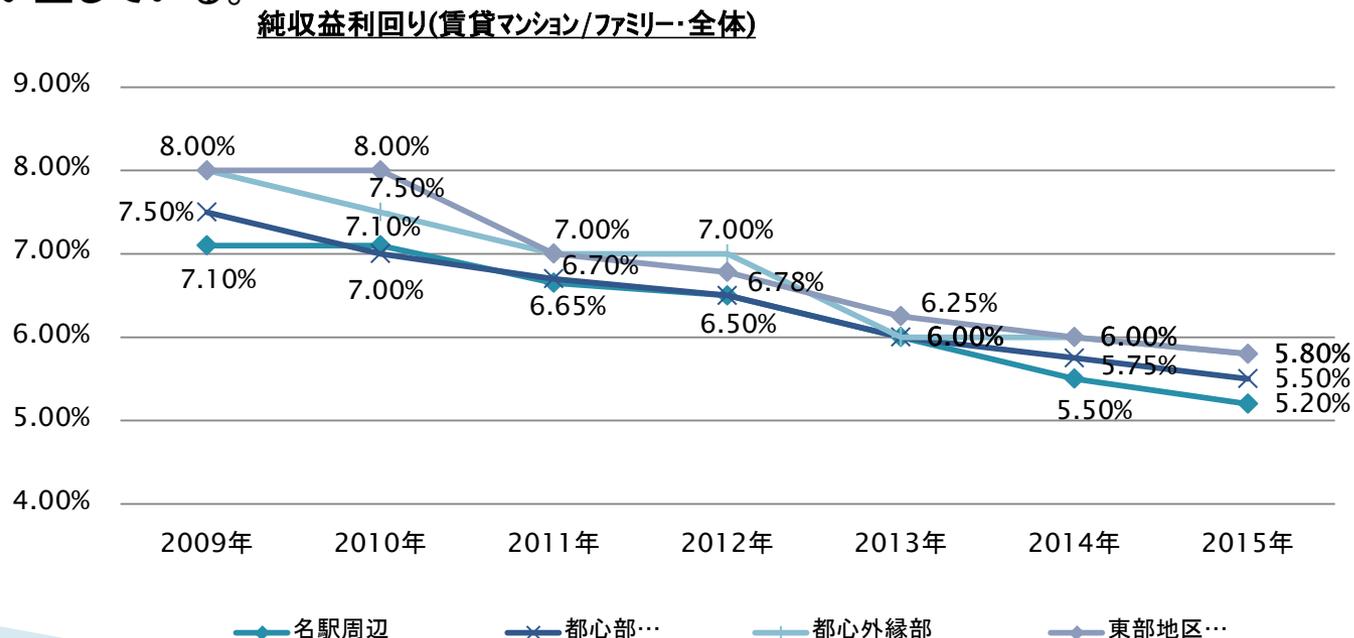
## ▶ 将来性DI(p.44)

今回は、都心外縁部と東部地区が一になった。他のエリアも+ではあるが、低下している。B群は、一評価はなく、都心外縁部と東部地区が±0。A群がこの2地区で一評価となっている。名駅もA群、B群とも低下しており、エリアというよりもセクターとして、以前ほど将来性が見込みにくくなっている状況と言えよう。



# 調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)4

- ▶ 【問6-2】ファミリー向け賃貸マンションの利回り(p.45-49)  
各エリアとも利回りは低下し、収束してはいるものの、レンジは若干広がっている。とはいえ、地域格差は比較的小さい。
- ▶ 単身者向けとの比較では、名駅周辺は単身者向けよりも中央値で5bp低く、都心部・都心外縁部では単身者向けと同じ。東部地区では単身者向けよりも20bp高い。
- ▶ 名駅はA群とB群の乖離がほとんどなくなっている(10bp差)が、他のエリアでは55～100bpの開差が生じている。

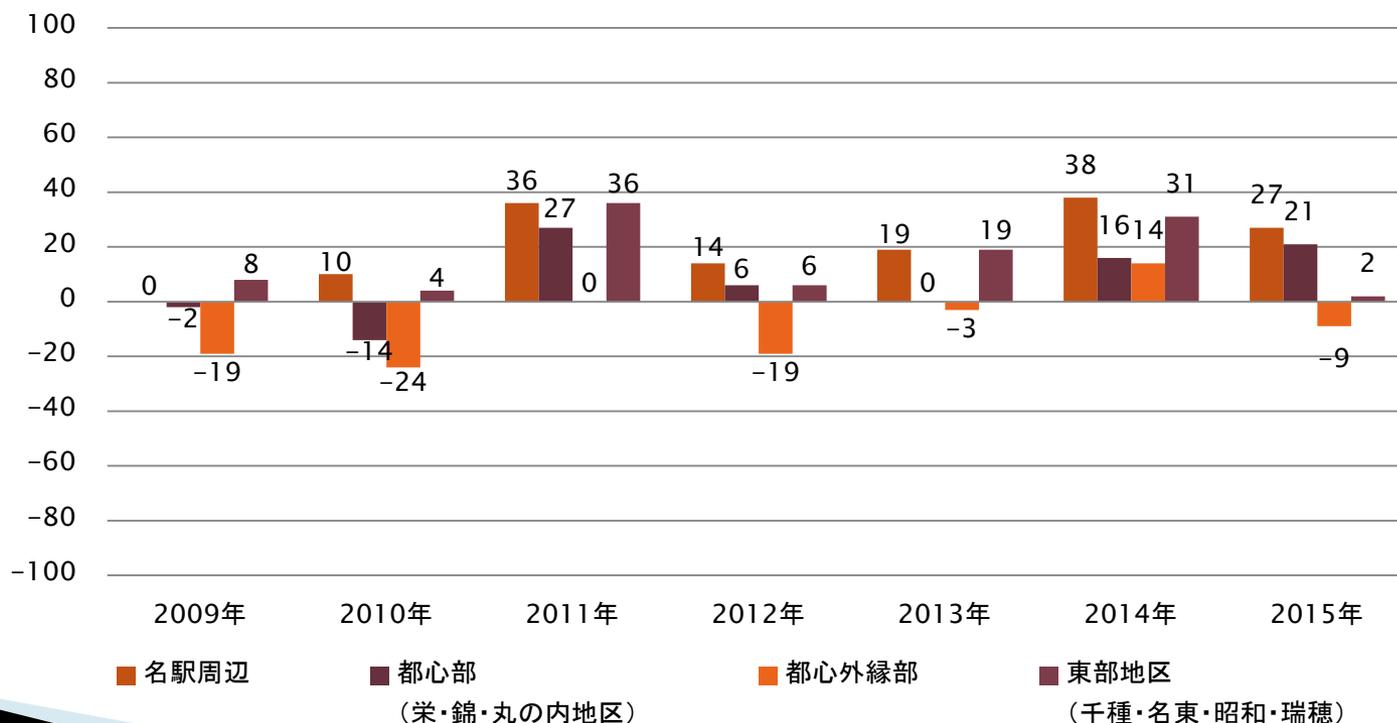


# 調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)5

## ▶ 将来性DI(p.50)

前回、初めて全エリアで将来性DIが+になったが、今回は都心外縁部と東部地区が一になった。名駅は前回比で低下し、都心部は上昇している。レジが悪いというよりも、他のセクターの方が魅力度がアップしている影響と見られる。

将来性DI(賃貸マンション/ファミリー・全体)

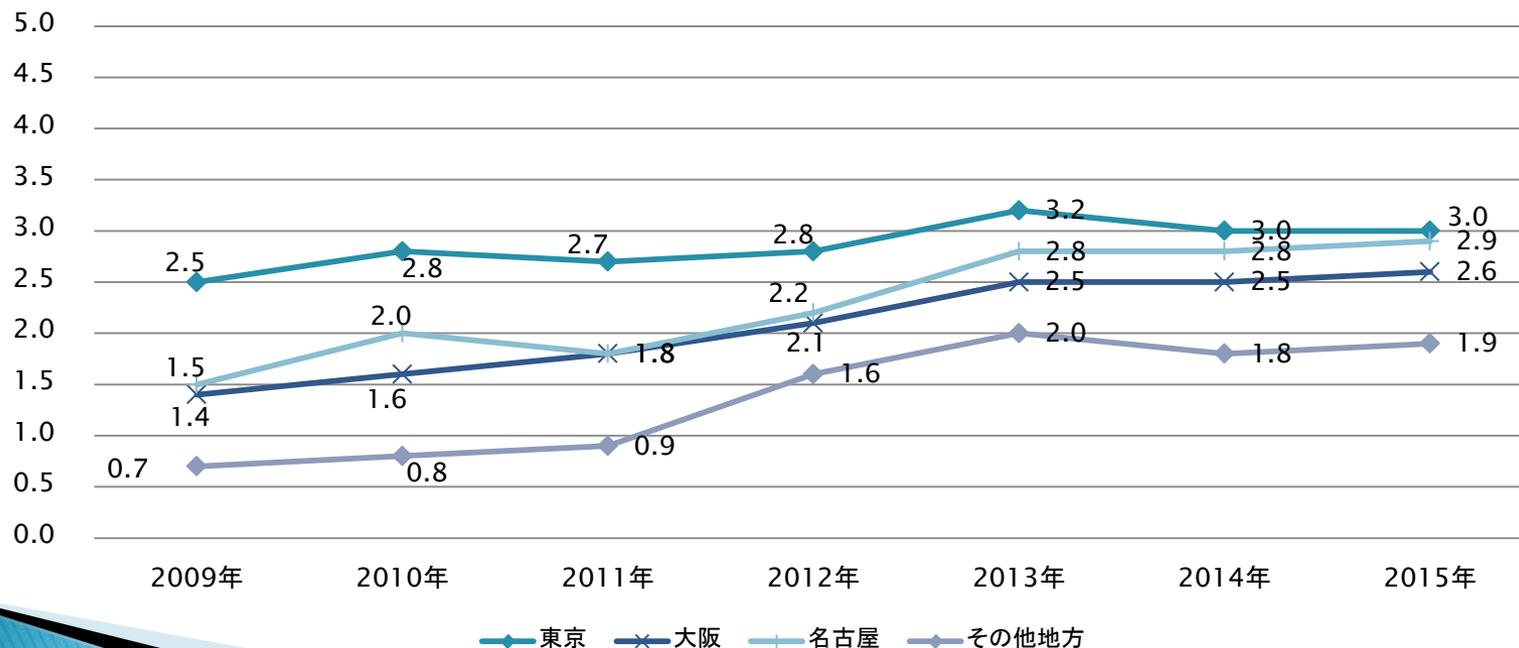


# 調査結果の特徴－各論(ロジスティクス)1

## ▶ 【問7-1】投資対象となるエリア(p.51-53)

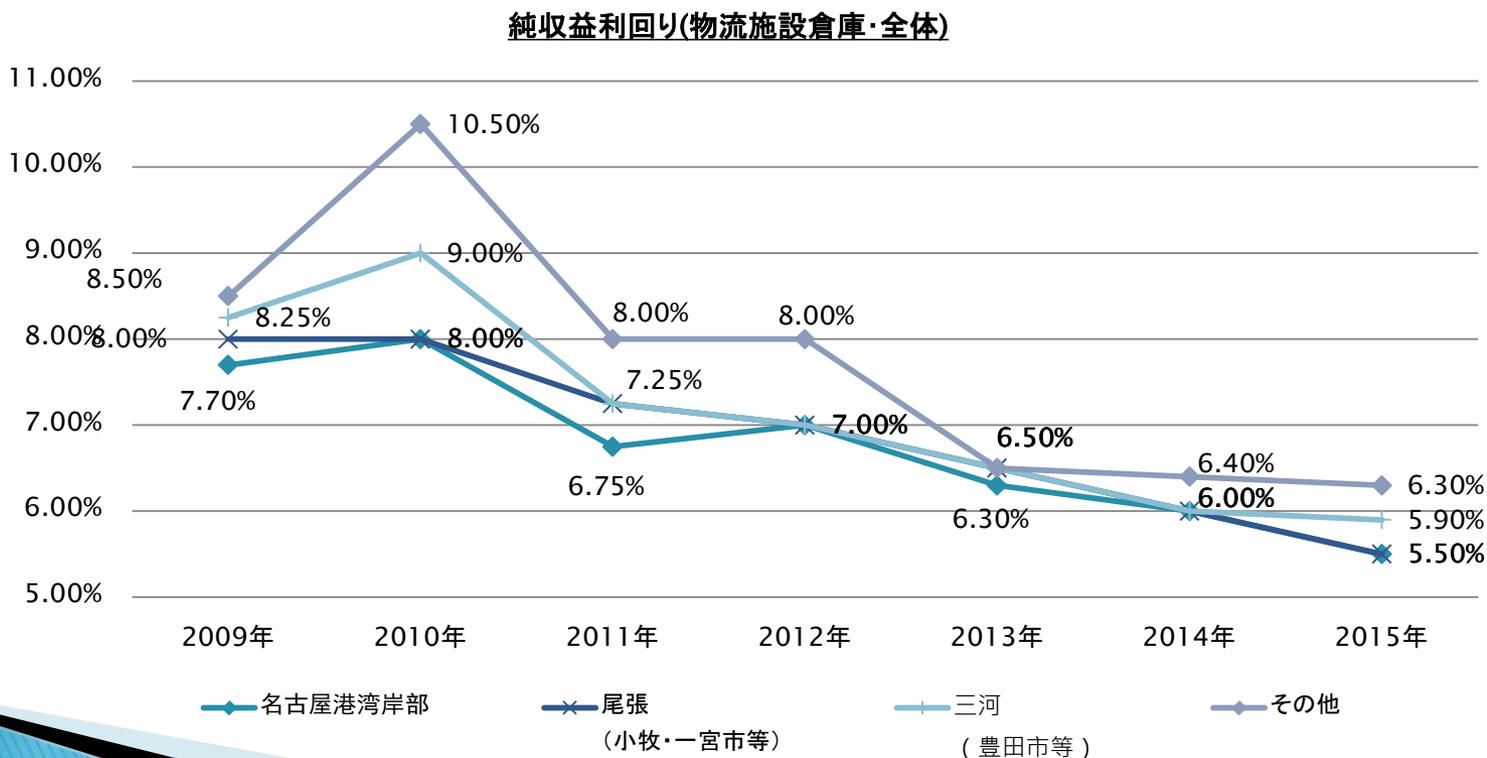
東京は横這い、大阪、名古屋、その他地方で若干上昇となった。名古屋への投資意欲は、大阪よりやや高い結果に。B群だけで見ると、前回までは名古屋は大阪と並んでいたが、今回は大阪が上になった。とはいえ、三大都市圏は比較的近い数値となっている。

投資対象となるエリア(物流施設倉庫・全体)



# 調査結果の特徴－各論(ロジスティクス)2

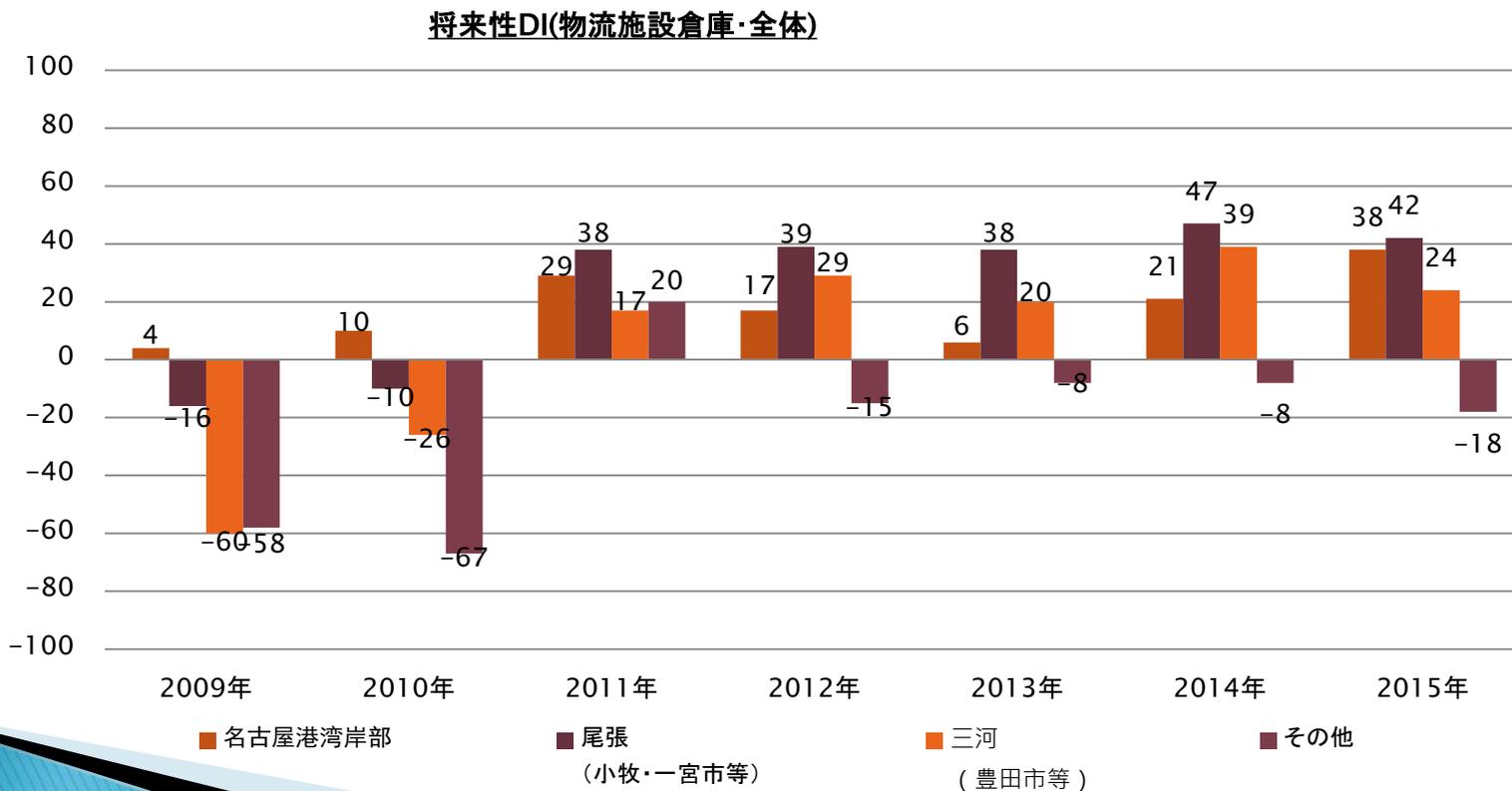
- ▶ 【問7-2】物流施設・倉庫の取引利回り(p.54-58)  
全エリアで利回りは低下している。特に名古屋港湾岸部と尾張が50bpの低下。西三河、その他もわずかに低下している。エリアごとの差は徐々に拡大傾向にある。湾岸部は震災の影響で、2012年調査で利回りが上昇したが、それ以降は利回りが低下傾向で推移している。



# 調査結果の特徴－各論(ロジスティクス)3

## ▶ 将来性DI(p.60)

その他で全体、A群、B群がマイナス評価となった以外は、すべて+評価。特に名古屋港湾岸部はA群、B群ともに評価が改善している。全体として、安定的に推移している。

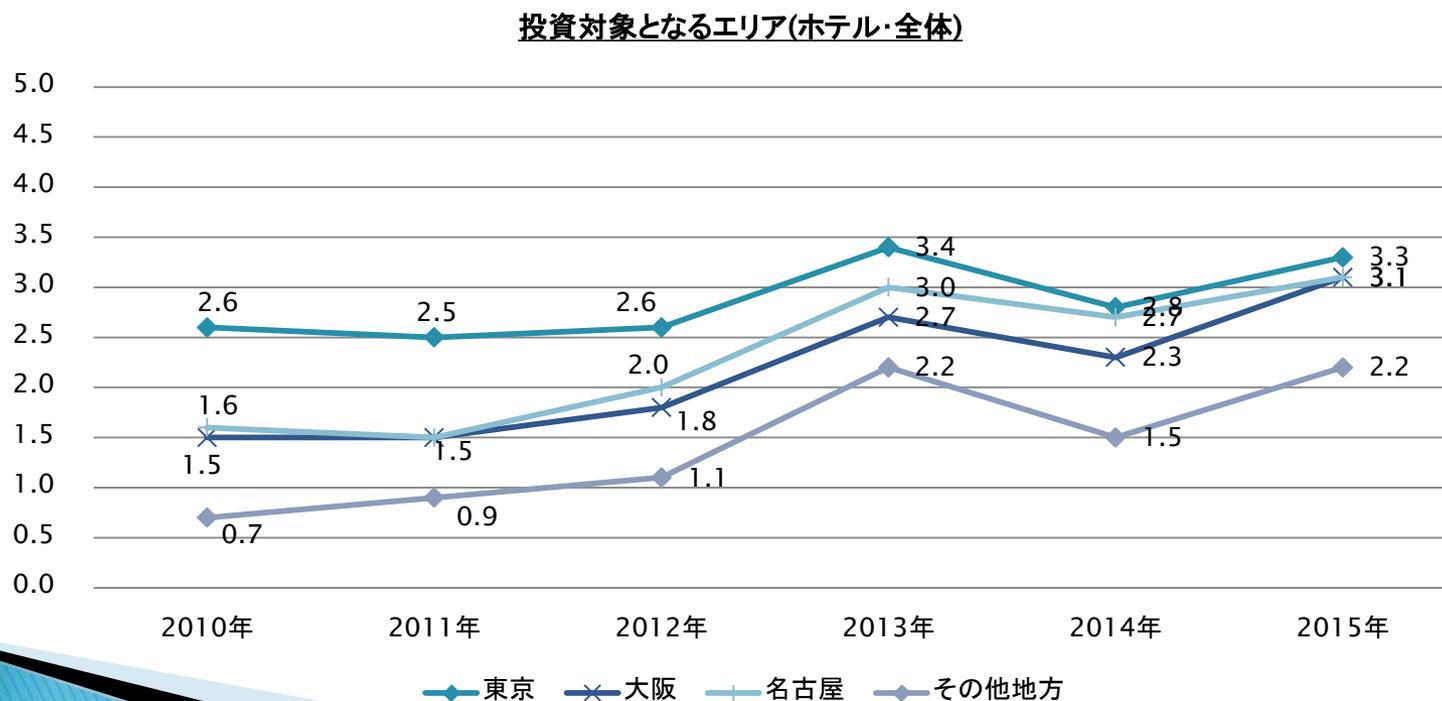


# 調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)1

## ▶ 【問8-1】投資対象となるエリア(p.60-62)

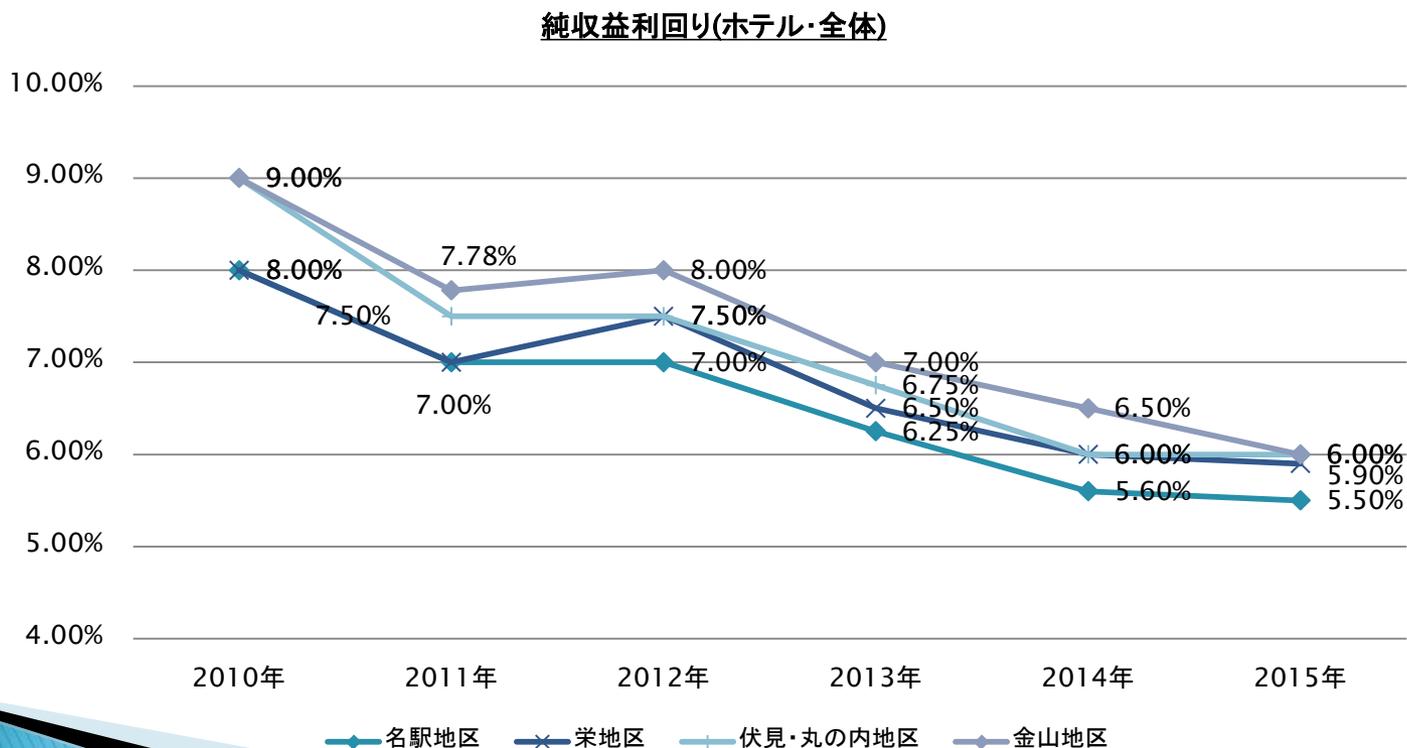
前は、それまでの上昇基調から下落に転じたが、今回は再度上昇となった。インバウンドの増加に伴い、ホテル稼働率が高水準にあり、ホテル不足が指摘される中、投資対象として改めて注目されている。

但し、B群では東京、名古屋は若干下げている。



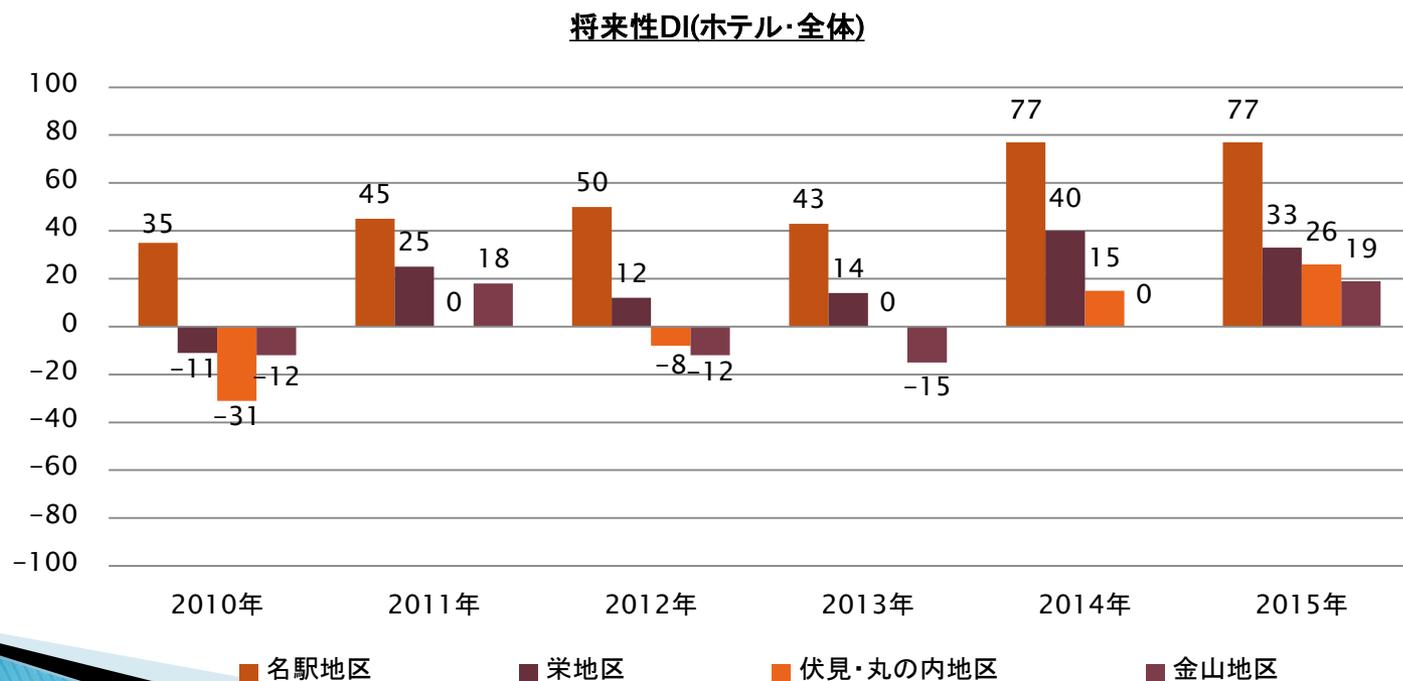
# 調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)2

- ▶ 【問8-2】ビジネスホテルの取引利回り(p.63-67)  
伏見・丸の内以外は、利回りは10～50bp低下。特に金山の下げ幅が大きい。エリアごとの開差は50bpとなっており、開差が縮小している。B群は金山が横這いの他は、各エリアともわずかに低下。金山の大きな下げ幅はA群が下がったことの影響。



# 調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)3

- ▶ 将来性DI(p.68)  
マイナス評価は、なくなった。全エリアで+10以上の評価。B群は、名駅で若干下がっているが、他のエリアは評価を上げている。A群は栄の評価を下げている。その結果、全体で名駅が横這い、栄が低下した。とはいえ、全エリアで+評価になっている唯一のセクターとなった。ホテルへの投資意欲は強いと言える。



# 調査結果の特徴－各論(不動産価格のピーク1)

## ▶ 【問9-①】オフィス

### 現時点から2016年頃:

全体、A群、B群でいずれも最も多い。特にB群では45%と半数近くが選択。A群は21%。

・A群では次いで「既に過ぎた」「2027年(リニア開通)」が19%で並ぶ。

・B群では「2017年(消費税増税)～2018年」が28%。

⇒A群はややばらけたが、B群は現時点から1～2年でピークを迎えると予測。

## ▶ 【同】商業施設

### 現時点から2016年頃:

全体、B群で最も多い。A群はこれも含め二つの時期が並んだ。

・B群は28%だが、「2017年～2018年」も21%と高い。

・A群はこれと「2017年」が18%で並ぶ。他も「リニア開通以降」を除く時期が全て10%以上でピークが明確に見えない状況。

⇒商業施設は、オフィスほどピークがはっきりしない。

## ▶ 【同】マンション

### 現時点から2016年頃:

全体、A群、B群でいずれも最も多い。B群は半数以上(53%)だが、A群は僅差。

・B群では次いで「2017年～2018年」が17%。A群は「既に過ぎた」が24%で迫る。

⇒オフィスと同様に、A群はややばらけたが、B群は現時点から1～2年でピークを迎えると予測。A群も「既に過ぎた」と「現時点から2016年頃」とで過半数を占めており、ピークに近いという意見はA群、B群でいずれも共通する。

# 調査結果の特徴－各論(不動産価格のピーク2)

## ▶ 【同】物流施設

### 現時点から2016年頃:

全体では最も多い。但し、いずれも1/4前後で、他の意見と接近。

・A群では次いで「2019年(東京オリンピック前年)」が23%、「2020年(東京オリンピック開催年)」17%、「2027年(リニア開通)」15%で意見が分かれている。

・B群では「2019年」20%、「2020年」18%と他のセクターと異なり、意見が分かれている。

⇒A群、B群ともに意見が分かれており、単純に景気に左右されず、社会・産業構造の変化がどのように進展していくかによって予測が変わるセクターと言えよう。

## ▶ 【同】ホテル

### 現時点から2016年頃、2020年頃(東京オリンピック開催年):

全体ではこの二つが最も多い。A群は「現時点から2016年頃」が29%で最も多い。B群は「2019年」が36%で最も多い。「2020年」はA群、B群でともに二番目。結果として全体では前記の2時期が並んだ。

・B群は「2019年」に次いで「2020年」が28%。ピークはもう少し先と予測している。

・A群は「現時点から2016年頃」「2020年」に次いで、3番目に「2027年(リニア開通)」が来た。リニア開通への期待感が見られる。「2027年」はB群でも12%で4番目。

⇒ホテルは、集客が見込めるイベントが将来的に予定されており、それらに向けて息の長い投資が続くと見込まれている状況がうかがえる。

# 調査結果の特徴－各論(重視・参考とする先行指標)

## ▶ 【問9-②】重視する指標

A群、B群で大きな違いは見られず、ほぼ全てのセクターにおいて、「空室率/稼働率」「成約賃料」が1番、2番を占めている。ホテルのみ「インバウンド動向」がA群で2番目、B群で同率トップ。B群では「2020年東京オリンピック」が13.6%で3番目。

## ▶ 【同】参考とする指標

A群、B群でいずれも「重視する指標」と同様に、「空室率/稼働率」「平均募集賃料」「成約賃料」が多くなってる。

それ以外の特徴的なセクターについては、

### ・商業施設

B群で「金利動向」「インバウンド動向」も参考とする指標として上位。

### ・マンション

B群では、「金利動向」も上位に挙げられている。

### ・物流施設

A群、B群でいずれも「製造業の業績動向」が最も多い。B群では「金利動向」も上位に挙げられている。

### ・ホテル

A群では、「2020年東京オリンピック」「2027年リニア開業」が上位に。

B群では「インバウンド動向」「2020年東京オリンピック」「金利動向」が上位に。

# 調査結果の特徴－各論(地価上昇下/中国経済)

- ▶ **【問10】地価上昇基調における不動産開発の姿勢の変化**  
A群は「より積極的に開発に取り組む」が33%で最も多い。次いで「特に変化なし」が22%。B群は「特に変化なし」が63%で最も多い。次いで「より積極的」が19%。  
⇒地価上昇基調においても、A群で積極姿勢が最も多く、次いで変化なしと、地価上昇がマイナスには働いていない結果になった。B群でも変化なしが6割以上でマイナスではないことがわかった。
- ▶ **【問11】中国経済減速の影響**
  - ・住居系：A群は「減る」が45%、B群は「変わらない」が51%。
  - ・商業系：A群は「変わらない」「減る」がともに36%。B群は「変わらない」が47%。
  - ・工業系：A群は「変わらない」が46%。B群は「変わらない」が51%。B群は次いで「増える」21%。
  - ・オフィス：A群は「変わらない」が40%。B群は「変わらない」が68%。
  - ・ホテル：A群は「減る」が36%、B群は「変わらない」が43%。B群は次いで「増える」27%。
  - ・東京都心：A群は「減る」が36%、B群は「変わらない」が62%。B群は次いで「増える」27%。
  - ・主要都市：A群は「変わらない」が38%。B群は「変わらない」が59%。
  - ・それ以外地方：A群は「減る」が46%、B群は「変わらない」が47%。
  - ・小規模物件：A群は「変わらない」が35%。B群は「変わらない」が43%。
  - ・大規模物件：A群は「変わらない」が41%。B群は「変わらない」が65%。

# 名古屋の不動産市場についての意見

## ▶ A群

- ・「名駅だけでなく、栄、金山、大曾根、今池の発展が不可欠」という意見。「そのためには魅力的な再開発プロジェクトが必要」という指摘。
- ・同様に、「栄－大須－金山の天津通沿いの開発に期待する」意見も。
- ・「リニア開通に向けて、公共交通機関を中心とした交通インフラの整備が鍵になる」との意見。という前向きな意見、あるいは提言もある一方で、
- ・「バブル状況か」「地元投資家は慎重」「市場価格が短期的に乱高下することを懸念」といった現状に懸念を示す意見も見られる。

将来的には、「東京・大阪に埋没しない名古屋のブランディングをすべき」「名古屋にしかないものがないと人と仕事も集まらない」といった、名古屋らしさ、名古屋オリジナルを求める意見もある。

## ▶ B群

- ・ホテル開発が「名駅～栄エリアで進む」、「ホテルについては積極的に検討したい」という意見もある一方、「インバウンド次第」との見方も。
- ・「栄エリアに限定して商業開発が進む」との意見。
- ・「オフィス、住宅市場は堅調に推移していく」「物流も暫くは盛況」との意見の一方、「オフィスについては市況を勘案すると投資が厳しい状況」との意見もある
- ・「名古屋の自治体、企業等がもっと名古屋のアピールをしてくれることを期待」という意見もある。

# 今後の展望

## ◎市況

- ▶ アンケート調査を実施した2015年暮れ以降、株価が乱調に陥ったり、為替が円高にぶれたりしている上、マイナス金利政策が導入され、消費税増税の延期が現実味を帯びる等、経済情勢が変動している。不動産市場にとってはマイナス金利は短期的にはプラスに働くといわれているが、今後の不動産市況にどのように影響していくかは注視が必要である。
- ▶ 名古屋の不動産市場にとっては、現在までのところ、上記の経済情勢の変動は明確な形で影響は出ていないと見られる。ただ、年明け以降、J-REITが保有物件の入替で名古屋の物件を売却するケースが見られる。一方で、取得する事例も見られる。当面は、マクロ経済の動向を見つつ、慎重に物件取得が進むのではないかと見られる。

## ◎不動産投資市場についてのアンケート調査

- ▶ 今後も年一回の調査を継続していく。
- ▶ 回答数のさらなる確保に努力したい。

## ◎名古屋再開発研究会・愛知県不動産鑑定士協会の使命

これまでの調査に踏まえ、名古屋圏の不動産市場に関して、積極的な情報発信を行ない、データを整備するとともに、都市再開発・街づくりについて積極的な提言を行なっていきたい。

以上