

2019年度 第12回 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
名古屋都市再開発促進協議会
一般社団法人 中部不動産協会

2020年3月

アンケート調査の概要

- ・方法……………「Web回答」及び「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「名古屋都市再開発促進協議会」。
また、「一般社団法人中部不動産協会」の協力を得て実施。
- ・発送先……………鑑定士協会→全国規模で不動産投資に携わるプレイヤーに。
再開発促進協議会→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→会員企業に。
- ・発送数……………544件(両団体の発送数の合計)
- ・回答数……………113件(回答率20.8%)(うち、Web回答38件)
- ・調査時期……………2019年(令和元年)12月

▶ 留意点: 2019年暮れの調査であり、2020年の年明け以降の経済環境の変動等は反映されていない。

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**。
- ▶ 「名古屋を基盤にして不動産投資に携わるプレイヤー(A群)」と「全国規模で不動産投資に携わるプレイヤー(B群)」を対象として調査を行い、双方の**意識や目線の比較・差異・推移等**を把握。
- ▶ 過去11回の調査(毎年12月に実施)と、調査内容については**連続性あり**。
 - ・ 回答数:2018年度104件→**今回113件**
 - ・ 回答率:2018年度 18.2%→**今回 20.8%**
- ▶ 以下の**トピック**に関する質問を用意しました。
 - ①(問9)名古屋圏の**「不動産価格のピーク」**はいつか
 - ②(問10)名古屋圏の**「都心部における住宅規制の必要性」**について(初)
 - ③(問11)名古屋圏の**「シェアオフィス等の需要予想」**について(初)
 - ④(問12)名古屋市の**「各地区(名駅・栄・金山)の魅力」**について
 - ⑤(問13)**「金山(かなやま)地区の開発」**について(初)

調査結果の特徴－総論1

【問1①】「ご回答者の属性(地域的な)をお教えてください。」(報告書p.1-2)

A群(名古屋圏).....2018年度:61件(全体の59%) ↗ 65件(全体の58%)

B群(全国規模).....2018年度:43件(全体の41%) ↗ 48件(全体の42%)

【問2】「名古屋の不動産投資に対する考え方をご選択ください。」(p.3-11)

【問2①】「名古屋の不動産市場の現状について」(p.3)

①「どちらかと言えば良い」.....2018年度:42% ↗ 全体60%(A群:68%、B群:52%)

②「良い」.....2018年度:50% ↘ 全体35%(A群:25%、B群:48%)

③「どちらかと言えば悪い」.....2018年度:4% ↘ 全体3%(A群:5%、B群:0%)

④「悪い」.....2018年度:2% ↘ 全体1%(A群:2%、B群:0%)

調査結果の特徴－総論2

【問2②】「名古屋の不動産市場は、今後どのように推移するとお考えですか。」(p.4)

①「現状維持(横ばい)」…………… 2018年度:56% ↗ 全体59%(A群:70%、B群:46%)

②「良くなる」…………… 2018年度:34% → 全体34%(A群:19%、B群:54%)

③「悪くなる」…………… 2018年度:11% ↘ 全体 6%(A群:11%、B群:0%)

【問2③】「上記を選択された理由についてご記入下さい。」(p.5-10)

①現状維持(A群(名古屋)の自由意見)

- ・各社様子見の状況
- ・景気の先行きが不透明であるが、現状維持
- ・マイナス要因がない
- ・価格・賃料が頭打ち感あり

②現状維持(B群(全国)の自由意見)

- ・不動産市場全体の動きに連動していく
- ・数年後にピークアウトの可能性はあるのでは
- ・現状が上限。これ以上良くなるかは疑問

②良くなる(A群(名古屋)の自由意見)

- ・リニア開通に向けた名駅の再開発への期待
- ・栄地区の再開発への期待
- ・地元企業の業績の堅調さ

②良くなる(B群(全国)の自由意見)

- ・リニア開通に向けた再開発への期待
- ・余地あり(価格面、供給面、再開発、利回り)
- ・製造業が堅調
- ・空室率の低下。賃料上昇が期待できる

→ 詳細は「名古屋不動産投資市場に関する調査 報告書」(別売)をご覧ください。

調査結果の特徴－総論3

【問2④】「名古屋の不動産の中で魅力的と考えられる不動産の種類は何ですか」(p.8)

1位: オフィスビル	30%	(2018年度1位)	↗	全体33%	(A群: 31%、B群: 36%)
2位: 物流施設・倉庫	16%	(2018年度3位)	↗	全体20%	(A群: 20%、B群: 19%)
3位: 賃貸マンション(単身者向け)	13%	(2018年度4位)	↗	全体15%	(A群: 15%、B群: 16%)
4位: ホテル	18%	(2018年度2位)	↘	全体14%	(A群: 13%、B群: 14%)
5位: 都心型商業施設	11%	(2018年度5位)	↘	全体10%	(A群: 11%、B群: 7%)

次点: 賃貸マンション(ファミリー)、郊外型商業施設

【問2⑤】「投資対象不動産をエリア分散させる理想的な割合」(p.11)

1位: 東京都心部(山手線内側及び周辺)	2018年41%	↗	全体46%	(A群: 43%、B群: 50%)
2位: 名古屋圏	2018年18%	→	全体18%	(A群: 23%、B群: 10%)
3位: 大阪圏	2018年15%	→	全体15%	(A群: 14%、B群: 16%)
4位: 東京23区(①以外のエリア)	2018年9%	→	全体9%	(A群: 8%、B群: 10%)
5位: 福岡圏	2018年7%	↗	全体8%	(A群: 8%、B群: 7%)

次点: その他首都圏、その他地方圏

グラフの補足説明

① 中央値 (報告書の縦横の線のうち「縦線が中央25～75%」を表示している。)

全標本のうち、「下位25%までの標本(第1四分位数)」と「上位75%以上の標本(第3四分位数)」とを除いた残りの「中央25～75%」の標本の中央の値。

→(留意点)

- ・極端な標本の影響を受けにくい。
- ・連続性のある調査において、推移を把握しやすい。
- ・縦線が長い・・・標本の分布幅が広い。
- ・縦線が短い・・・標本の分布幅が狭い。→標本が集中している。

→本レジュメの「純収益利回り」の折れ線グラフは、「中央値の推移」を表示している。

② 平均値 (報告書の縦横の線のうち「横線が平均値」を表示している。)

「全標本数の値の合計÷標本数＝平均値」にて算出。

→(留意点)

- ・極端な値の標本がある場合、その標本の影響を受けてしまい実態が掴みにくい場合がある。

補足説明

③「将来性D.I.」

D.I.は、「Diffusion Index(ディフュージョン・インデックス)」の略。

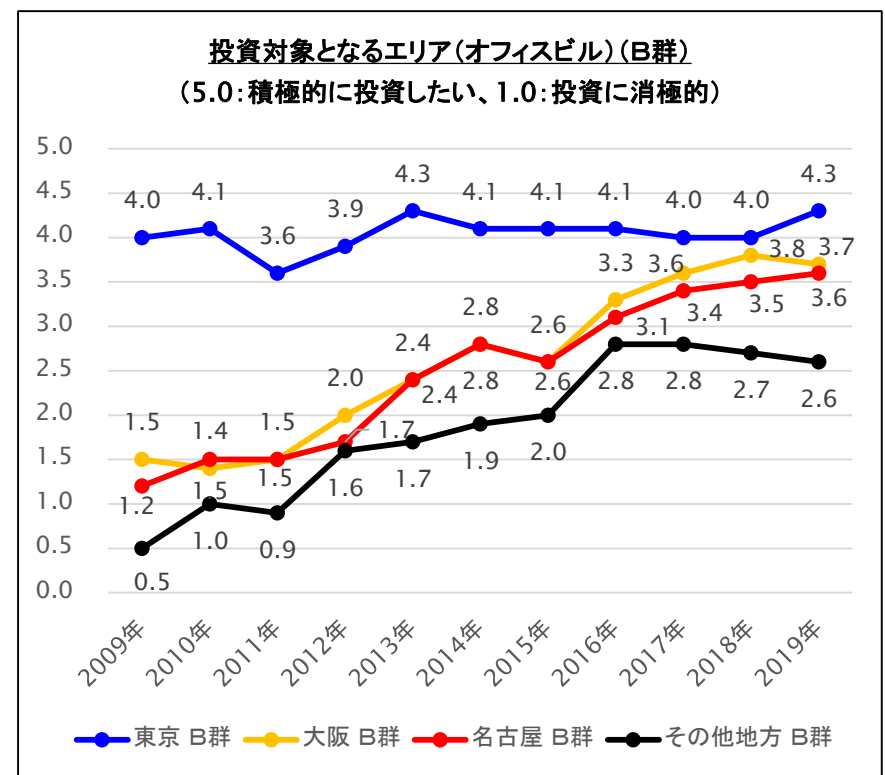
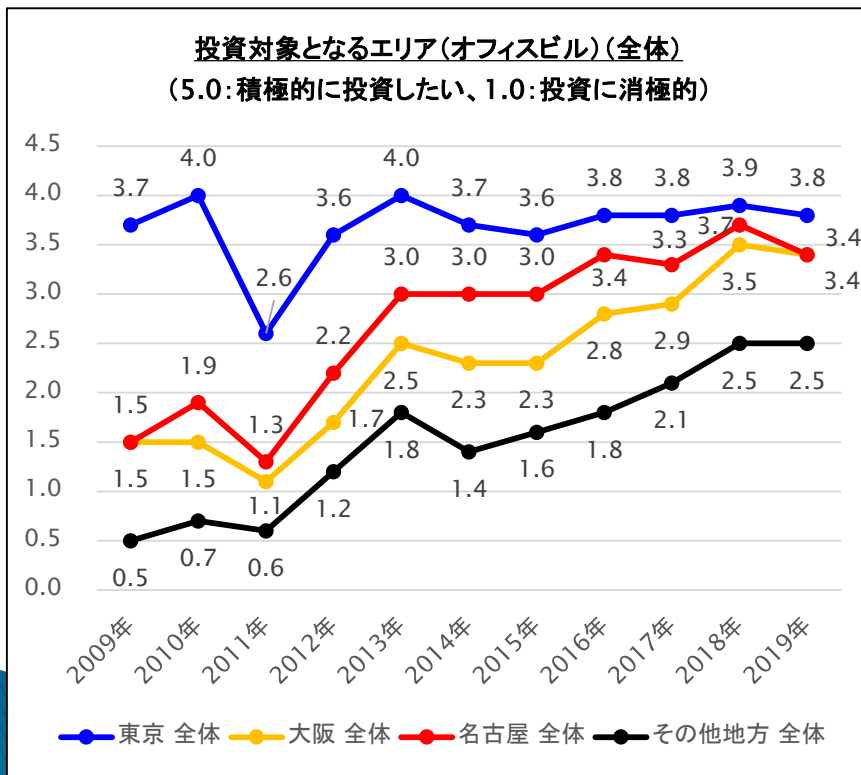
D.I.は、各判断項目について3個の選択肢(+, ±, -)を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計し、全回答数に対する「回答数構成%」を算出した後、次式により算出。

$$D.I. = (+(\text{プラス})\text{の回答数構成}\%) - (-(\text{マイナス})\text{の回答数構成}\%)$$

調査結果の特徴一各論(オフィスビル)1

【問3①】投資対象となるエリア(p.12-14)

- ・「東京」「大阪」「名古屋」ともに3.4以上の高水準にある(全体)。
- ・全体……………昨年までの上昇基調から、一転して低下が目立っている。投資意欲に一服感か。
- ・B群(全国)…「名古屋」に対する投資意欲は依然として高い。(4年連続の上昇)



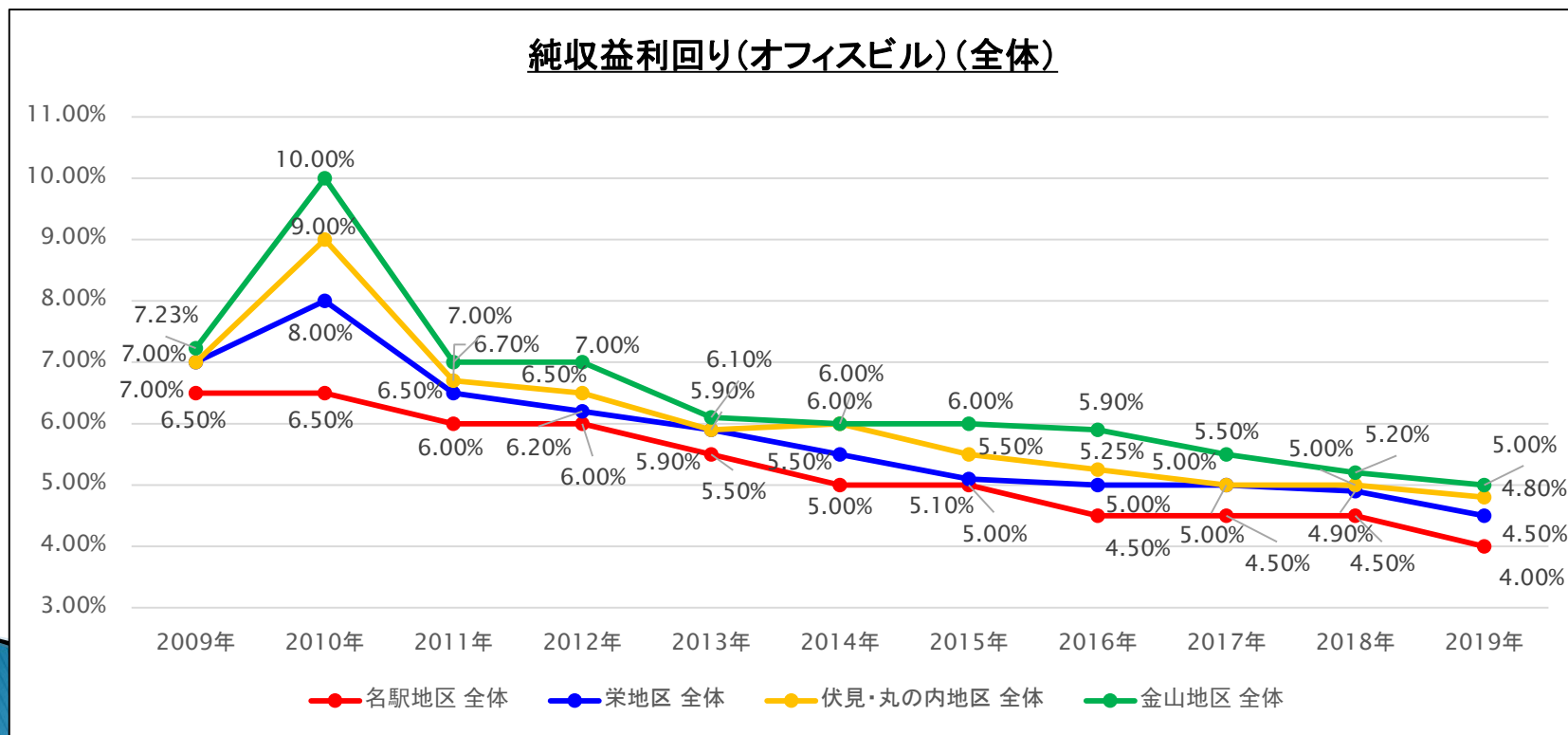
調査結果の特徴—各論(オフィスビル)2

【問3②】オフィスビルの純収益利回り(p.15-18)

- ・利回りは低い順に、「名駅」、「栄」、「伏見・丸の内」、「金山」となった。
- ・今回は全エリアが前回より低下した。

「名駅」は低下(2018年4.50% ↘ 2019年4.00%)。

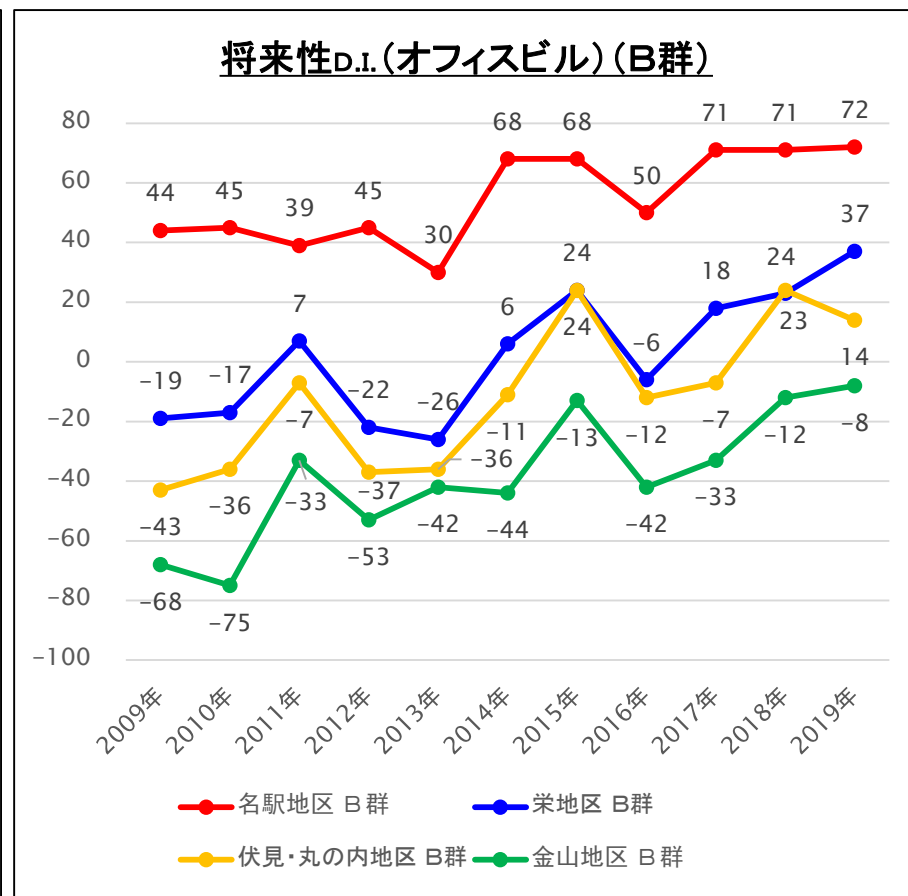
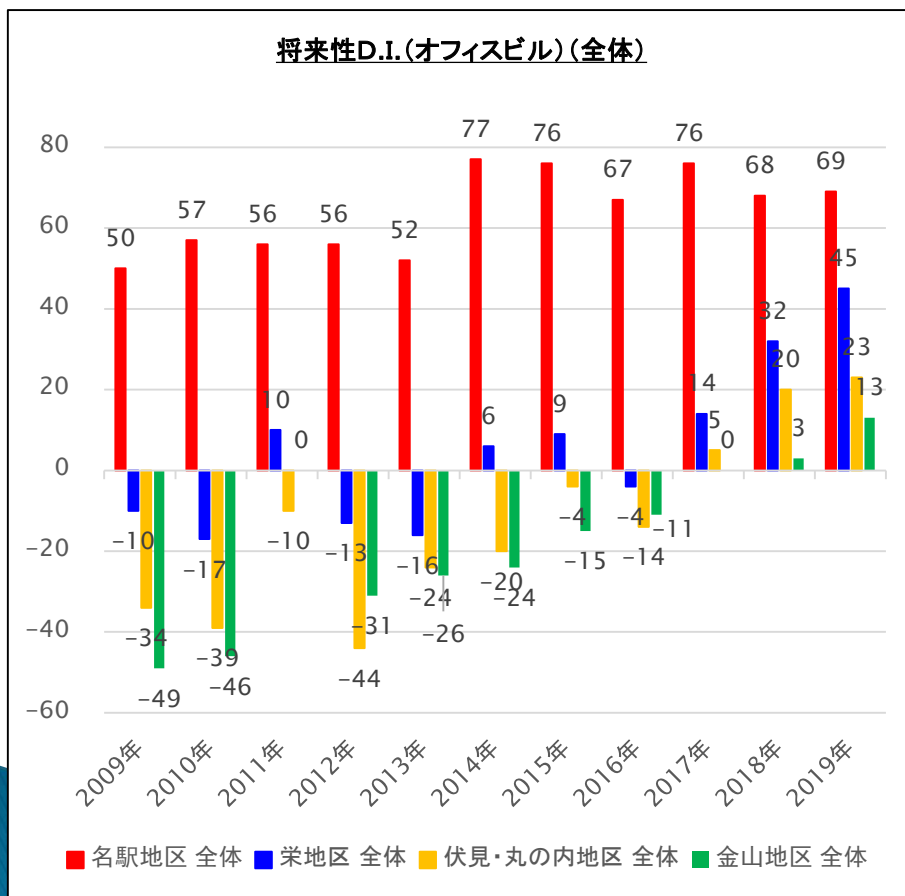
「栄」は低下(2018年4.90% ↘ 2019年4.50%)。



調査結果の特徴—各論(オフィスビル)3

【問3②】将来性D.I.(オフィスビル) (p.19)

- ・全体…………… **全4地区**で**上昇**。他のアセットにはない動き。「栄」の上昇が顕著。
- ・A群(名古屋)… **全4地区**で**上昇**。特に「栄」、「伏見・丸の内」は堅調に上昇。
- ・B群(全国)…… **3地区**で**上昇**。「伏見・丸の内」のみ**下落**し、A群とは**逆**の動き。

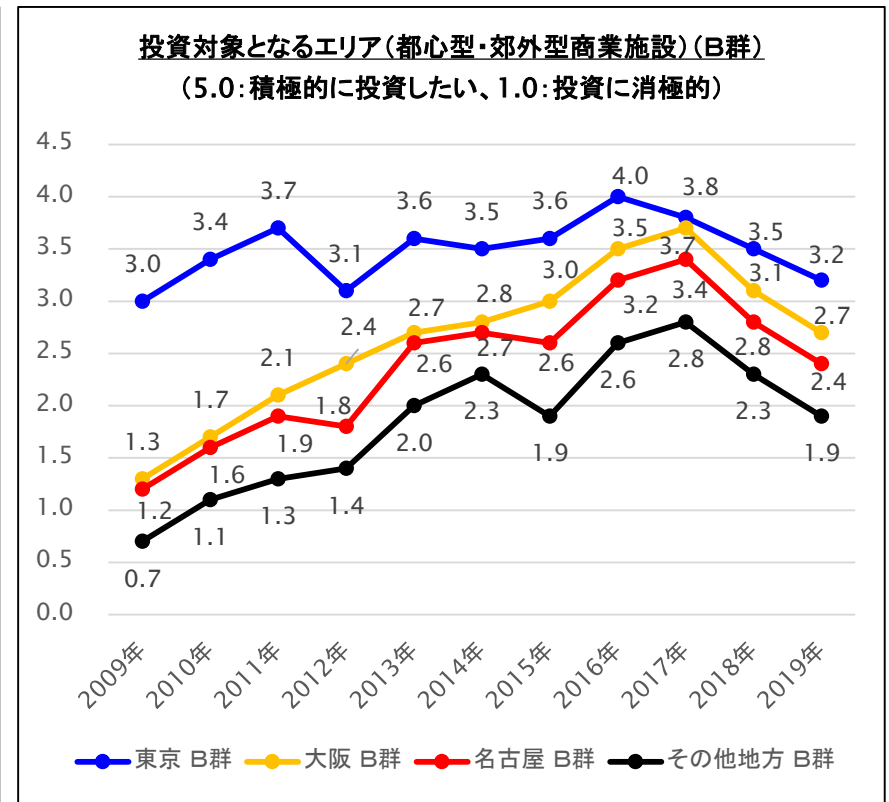
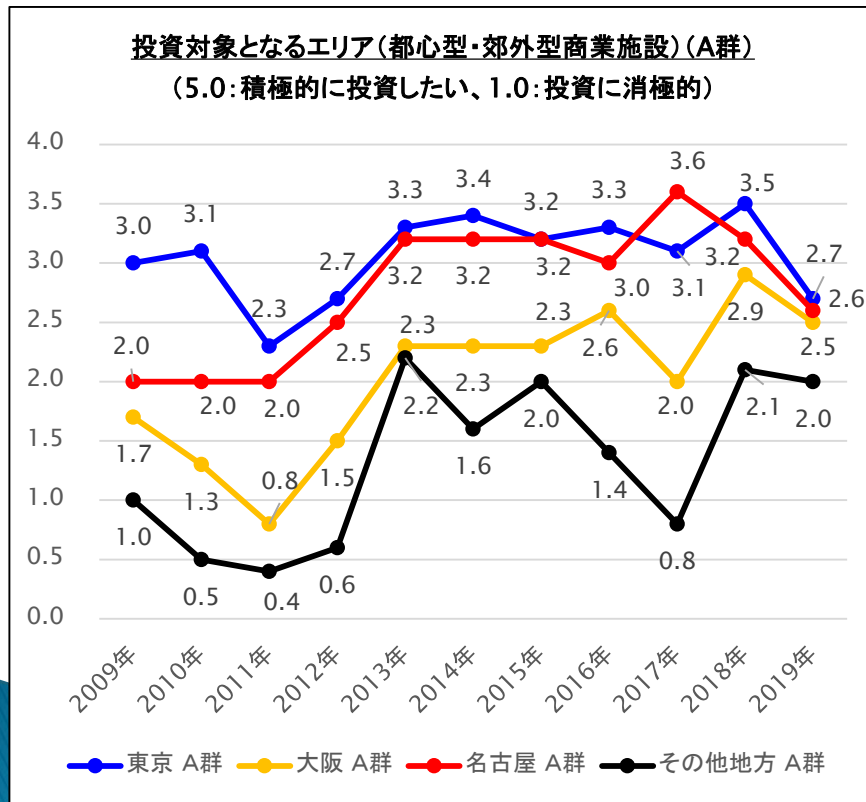


調査結果の特徴－各論(商業施設)1

【問4①】投資対象となるエリア(p.20-22)

＜A群(名古屋)とB群(全国)の比較＞

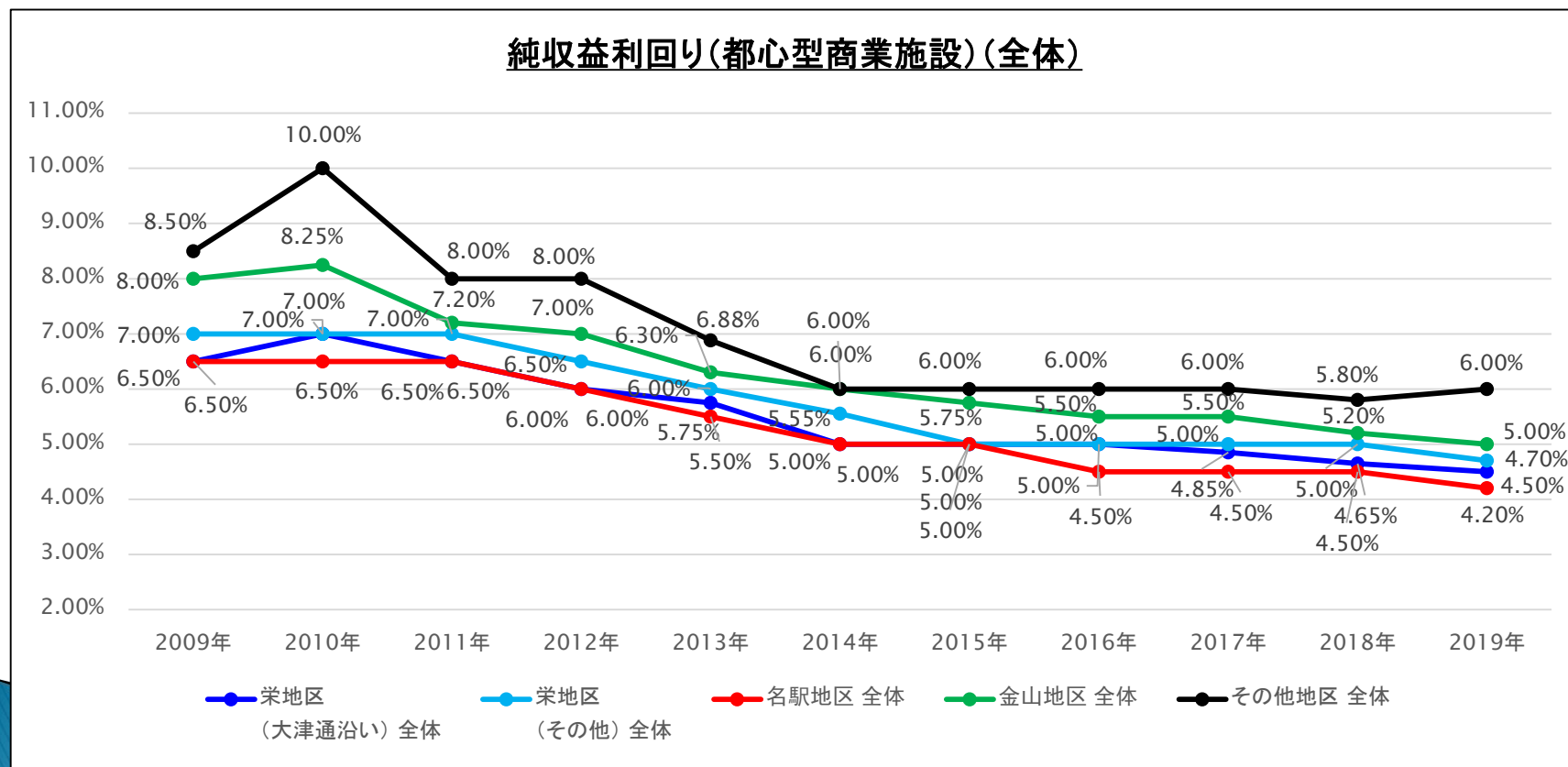
- ・A群(名古屋)・・・全地区で低下。「名古屋」は2年連続の低下。投資意欲が減退か。
- ・B群(全国)・・・全地区で低下。「名古屋」は2年連続の低下。投資意欲が減退か。



調査結果の特徴－各論(商業施設)2

【問4②】都心型商業施設の純収益利回り(p.23-24)

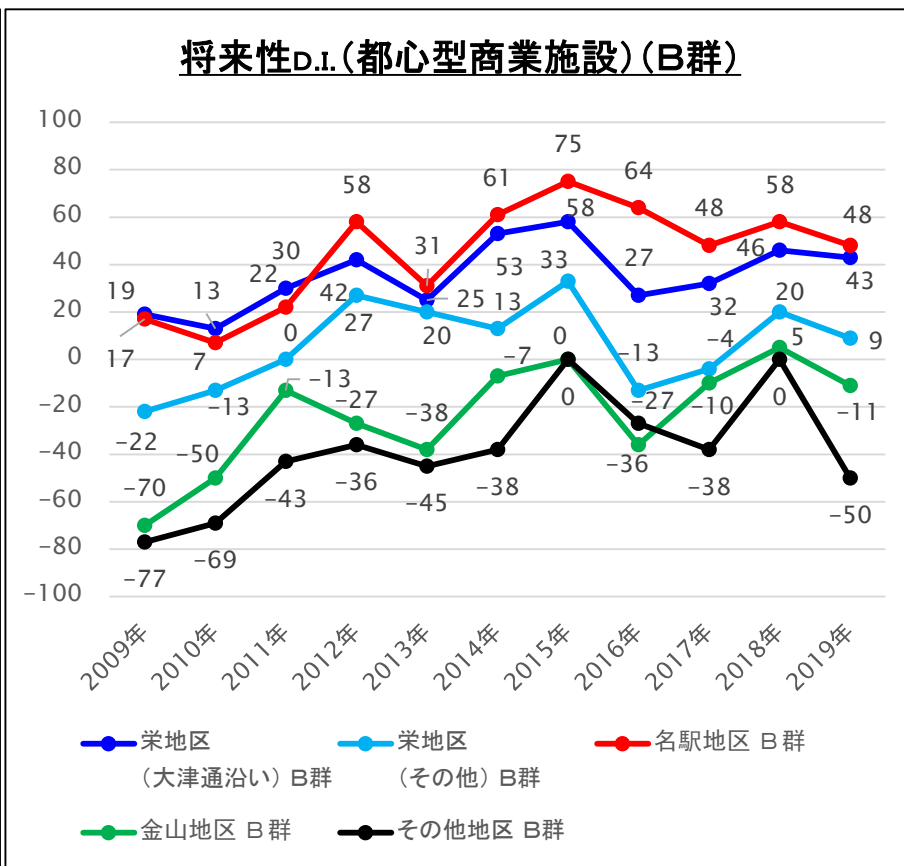
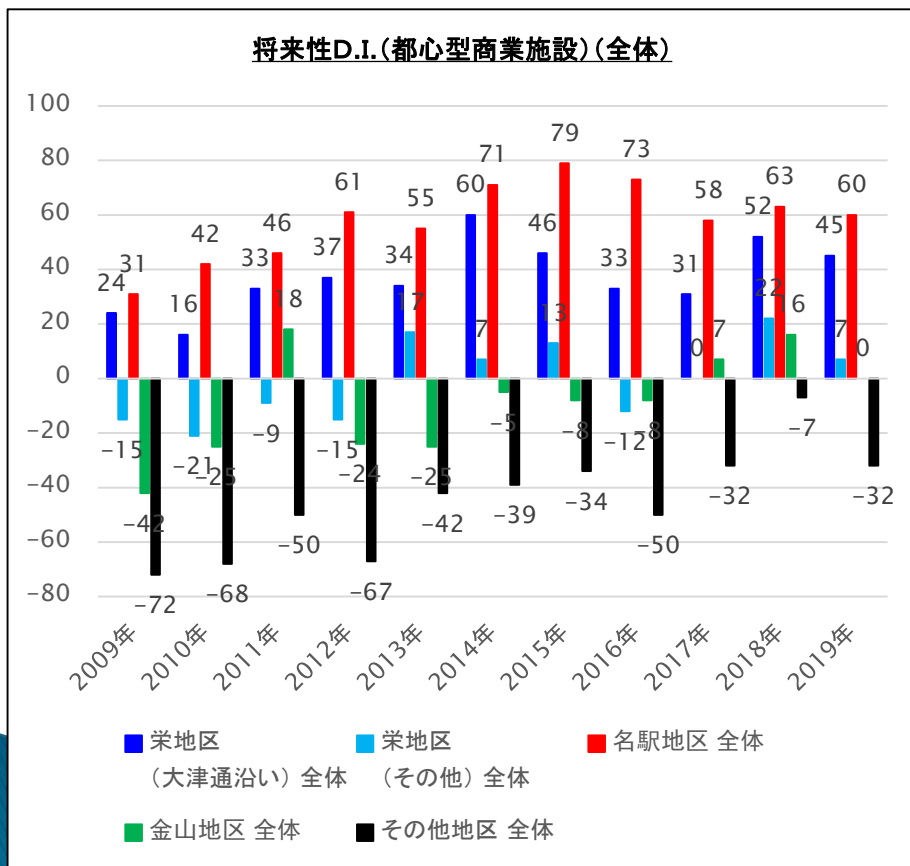
- ・利回りは低い順に、「名駅」、「栄(大津通)」、「栄(その他)」、「金山」となった。
- ・上記4地区はいずれも低下した。



調査結果の特徴－各論(商業施設)3

【問4②】将来性D.I.(都心型商業施設) (p.25)

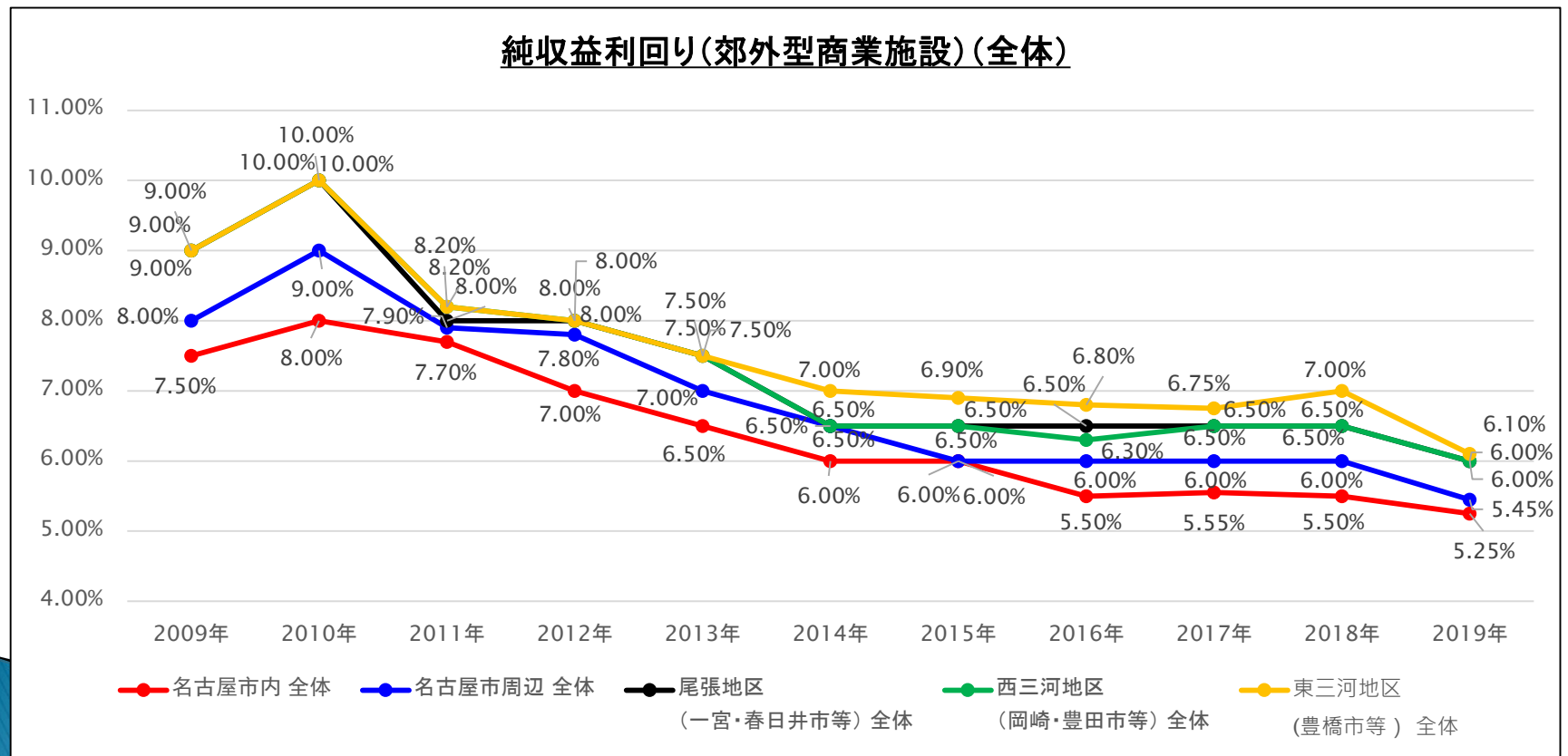
- ・全体…………… 全5地区で前年度の上昇から低下へ。潮目が変わったか。
- ・A群(名古屋)… 4地区で上昇から低下へ。「名駅」のみ上昇し、B群と逆の動き。
- ・B群(全国)…… 全5地区で上昇から低下。



調査結果の特徴－各論(商業施設)4

【問4②】郊外型商業施設の純収益利回り(p.26-27)

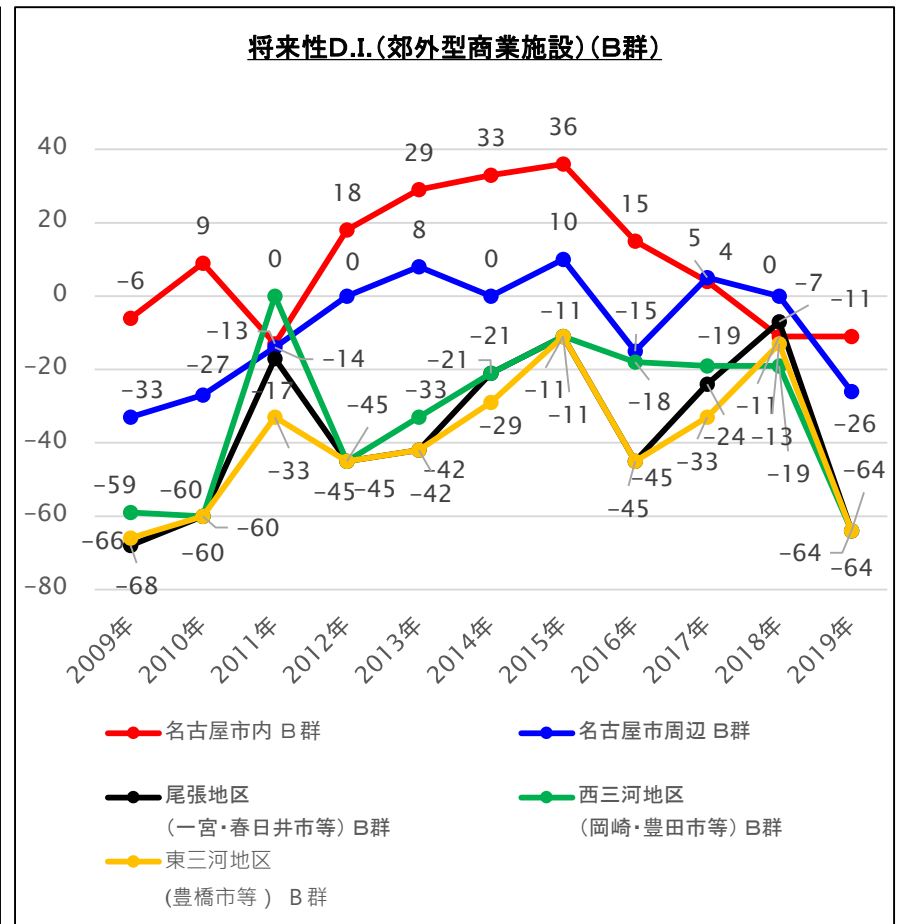
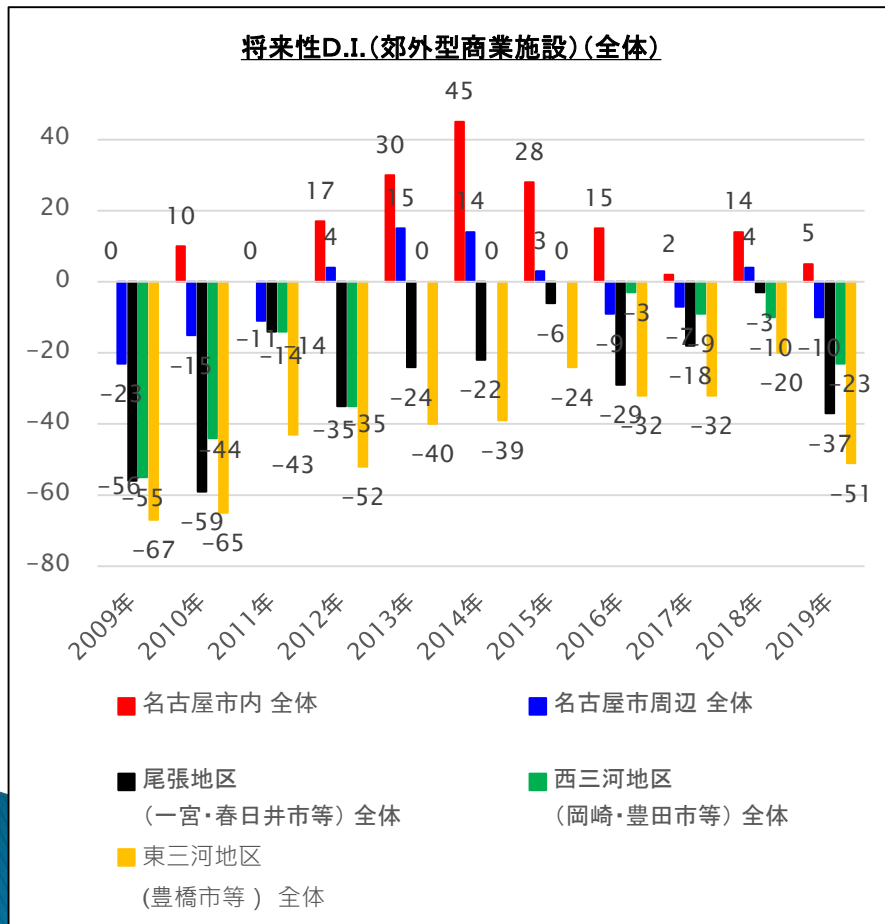
- ・全5地区、いずれも低下した。
- ・「名古屋市内」は25bp低下、「東三河(豊橋市等)」は90bp低下。
(1bp(ベーシスポイント) = 0.01%、25bp = 0.25%)



調査結果の特徴－各論(商業施設)5

【問4②】将来性D.I.(郊外型商業施設) (p.28)

- ・全体……………全5地区で低下へ。マイナス目立つ。潮目の変化か。
- ・A群(名古屋)… 4地区で上昇から低下へ。「西三河(岡崎、豊田市等)」のみ上昇。
- ・B群(全国)…… 4地区で低下へ。「名古屋市内」のみ横ばい。

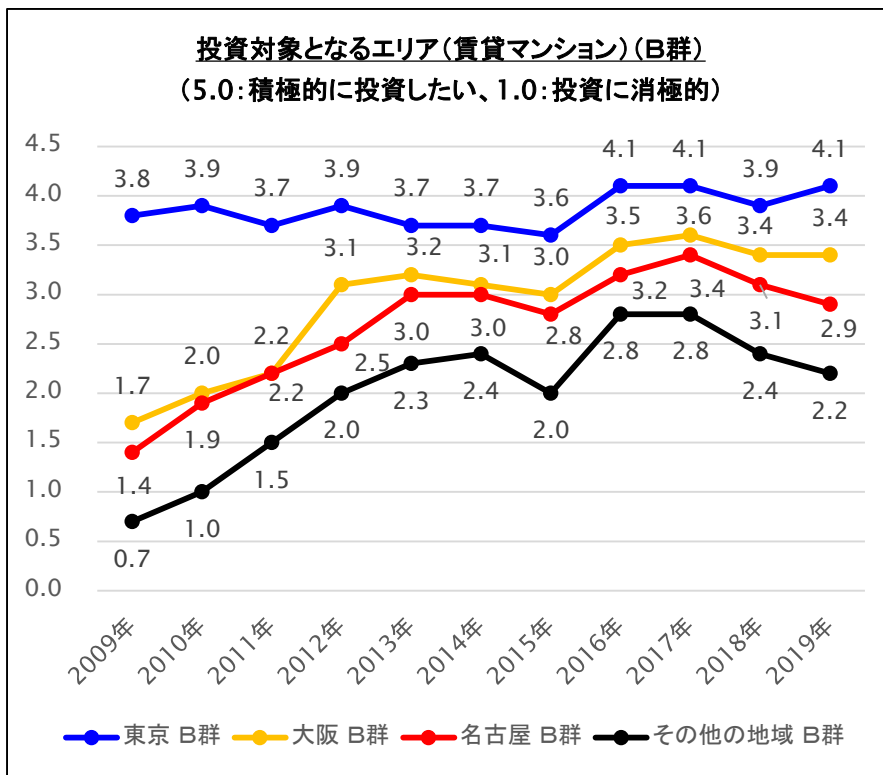
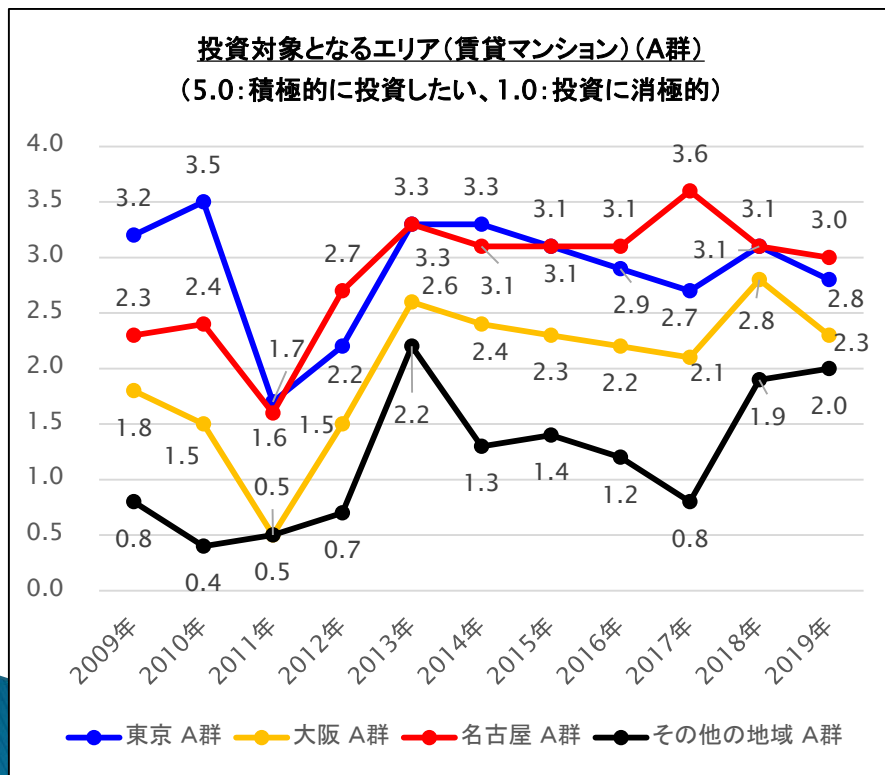


調査結果の特徴－各論(賃貸マンション)1

【問5①】投資対象となるエリア(p.29-31)

<A群とB群の比較>

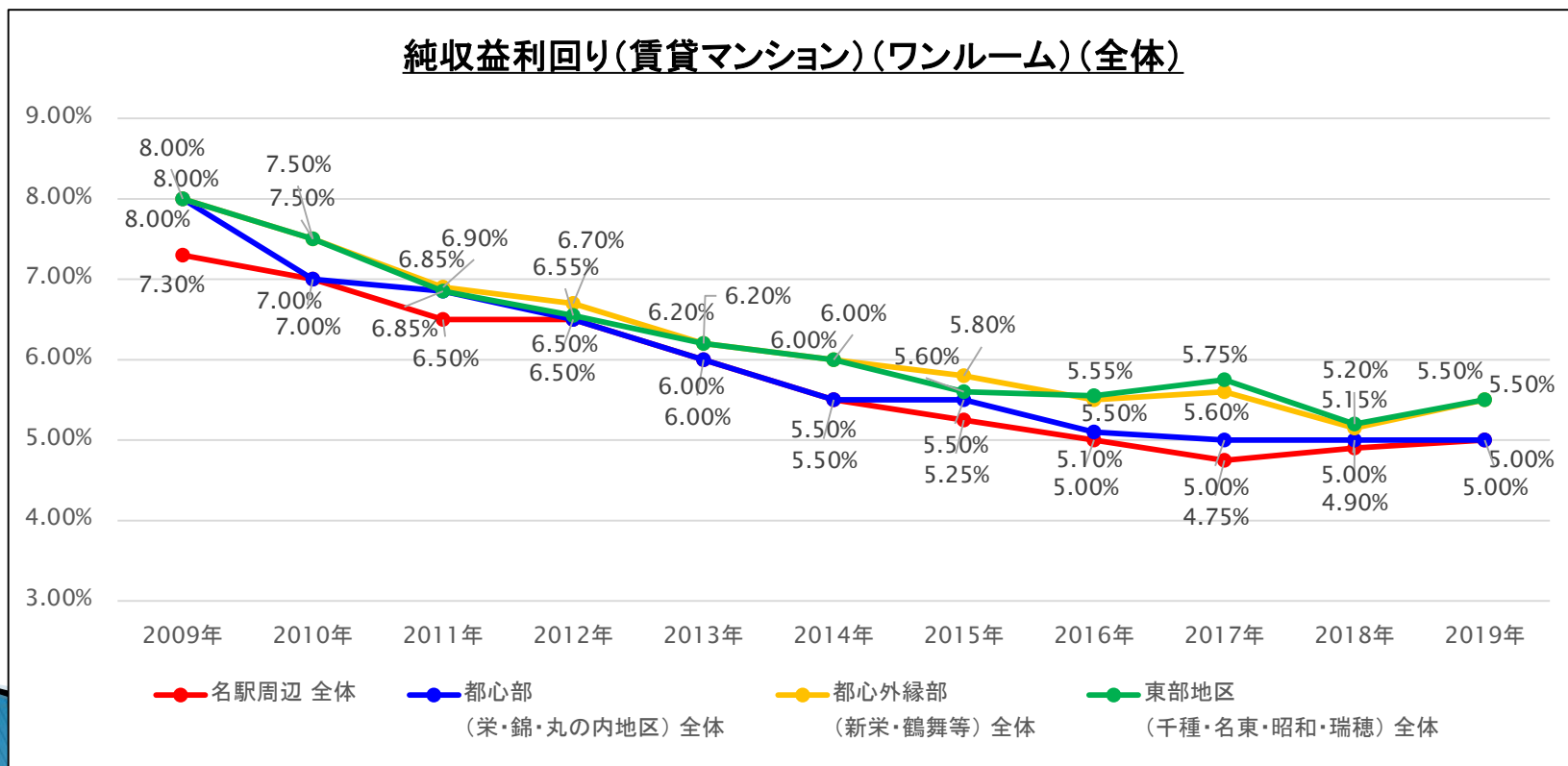
- ・A群(名古屋)・・・「東京」「大阪」「名古屋」の3地区で低下。「名古屋」は2年連続の低下。
- ・B群(全国)・・・「東京」:低下→上昇、「大阪」:低下→横ばい、「名古屋」:低下→低下。



調査結果の特徴－各論(賃貸マンション)2

【問5②】賃貸マンション(ワンルーム)の純収益利回り(p.32-33)

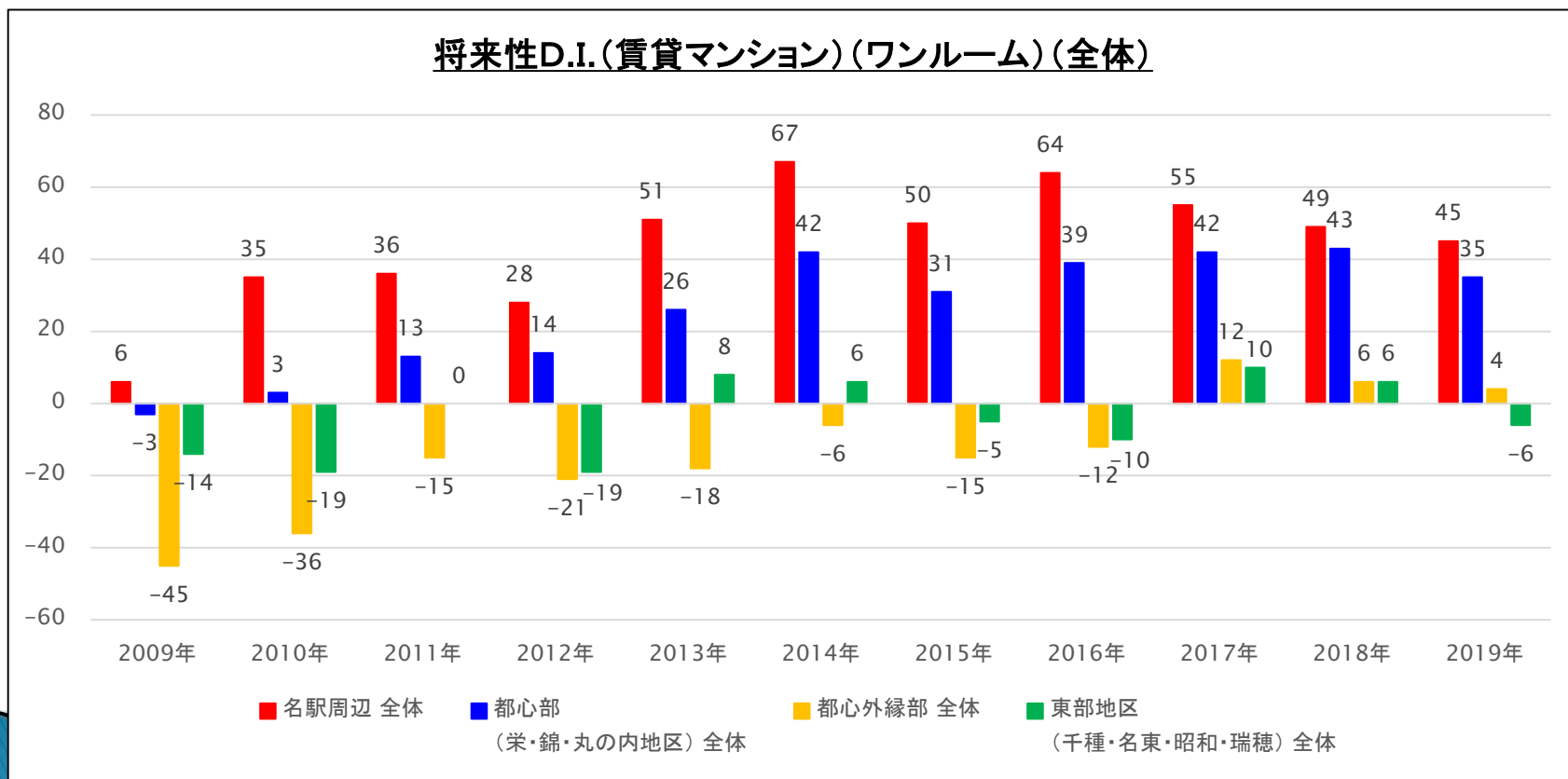
- ・「名駅」、「都心外縁部(新栄・鶴舞等)」、「東部(千種・名東等)」は**上昇**。
 - ・「都心部(栄、錦、丸の内)」は**横ばい**。
- 低下傾向の他のアセットと**異なり上昇**が目立つ。



調査結果の特徴－各論(賃貸マンション)3

【問5②】将来性D.I.(賃貸マンション(ワンルーム)) (p.34)

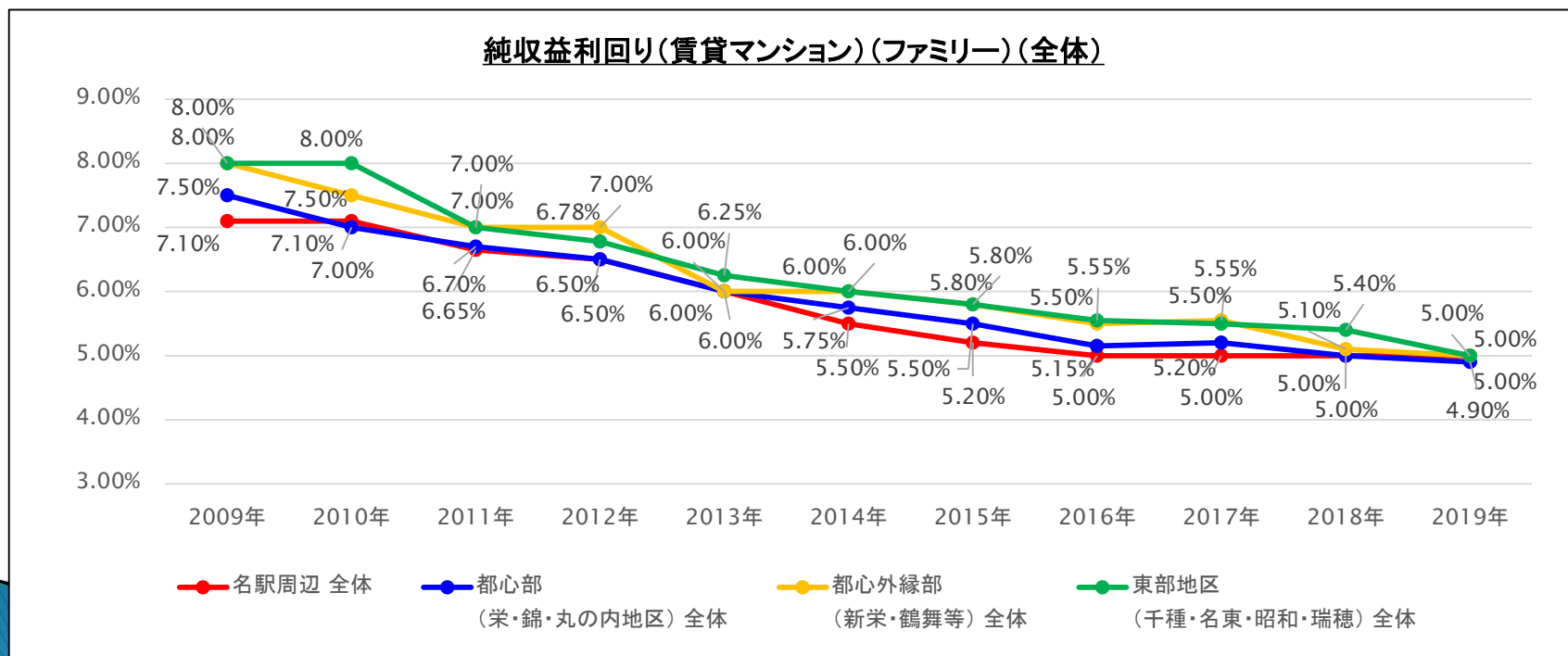
- ・全4地区、いずれも低下した。
- ・「名駅」は3年連続の低下。「東部(千種・名東等)」はマイナスへ。



調査結果の特徴－各論(賃貸マンション)4

【問5②】賃貸マンション(ファミリー)の純収益利回り(p.35-36)

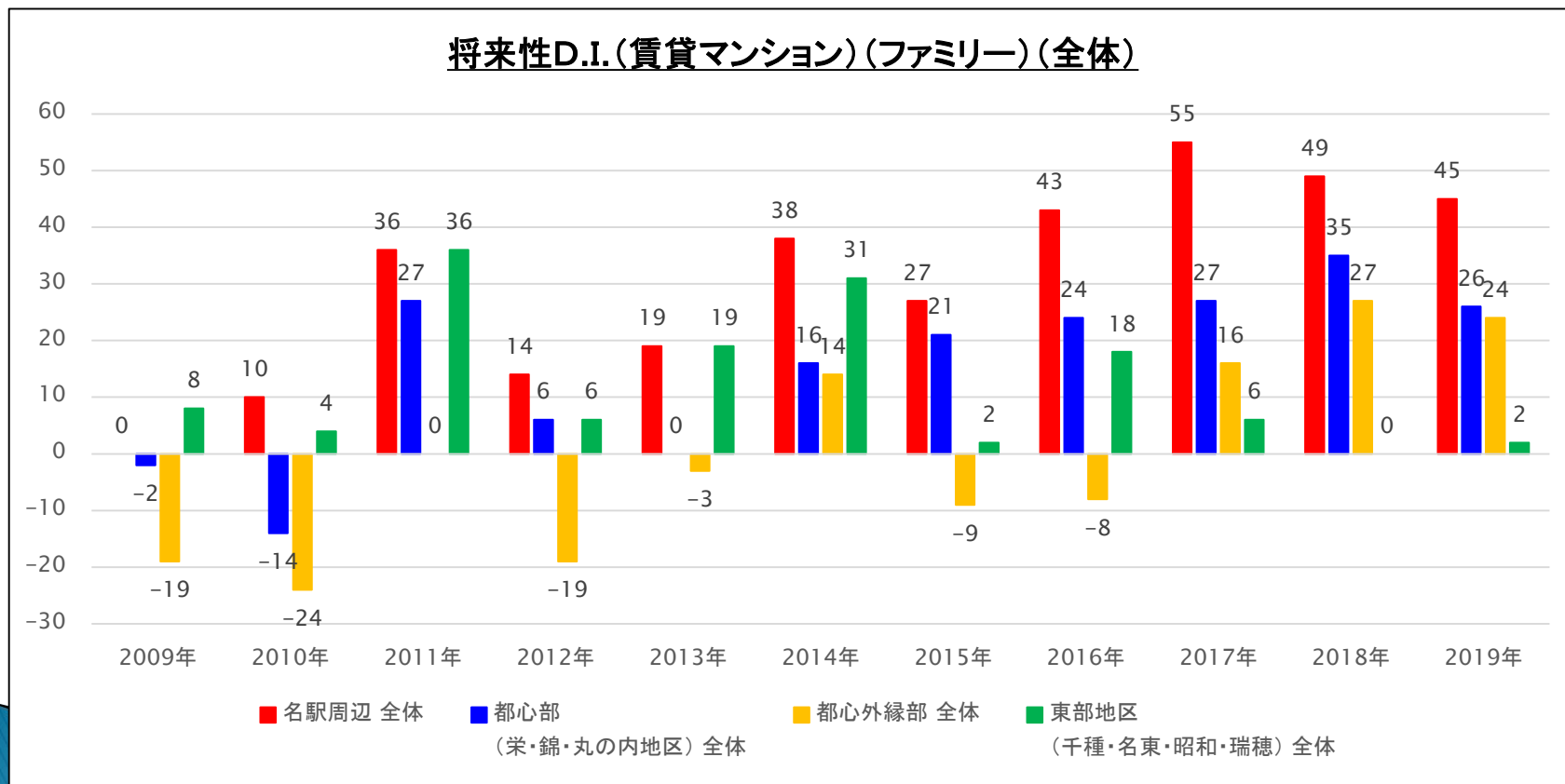
- ・3地区が低下した。→「都心部(栄等)」、「都心外縁部(新栄等)」、「東部(千種等)」
- ・「名駅」は4年連続で横ばい(2018年5.00% → 2019年5.00%)。



調査結果の特徴－各論(賃貸マンション)5

【問5②】将来性D.I.(賃貸マンション(ファミリー)) (p.37)

「名駅」、「都心部(栄等)」、「都心外縁部(新栄等)」の3地区は低下した。
 「東部(千種等)」は上昇。

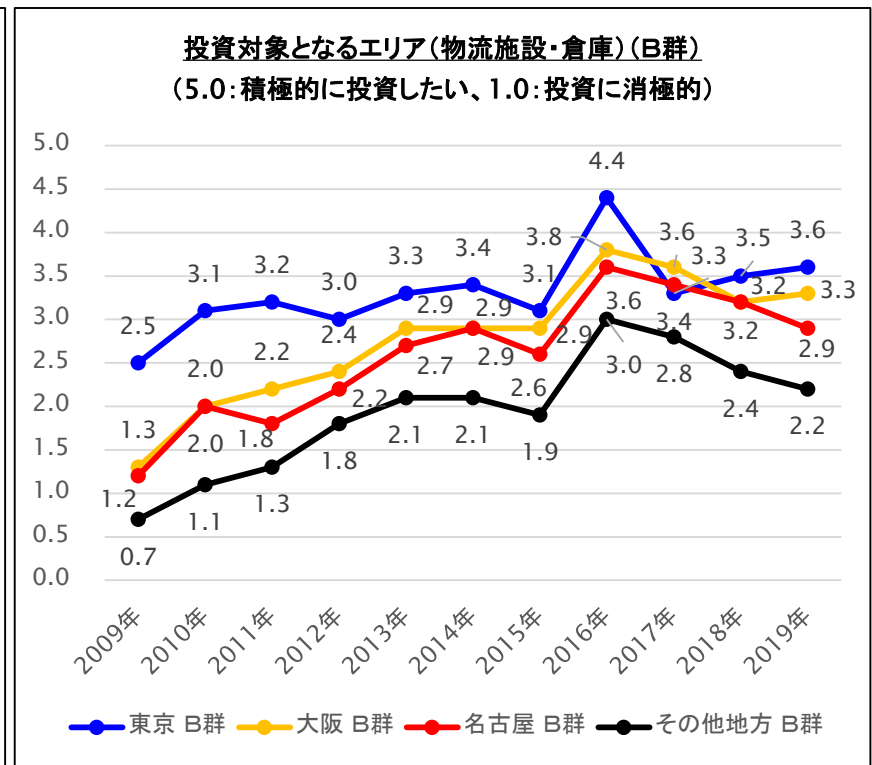
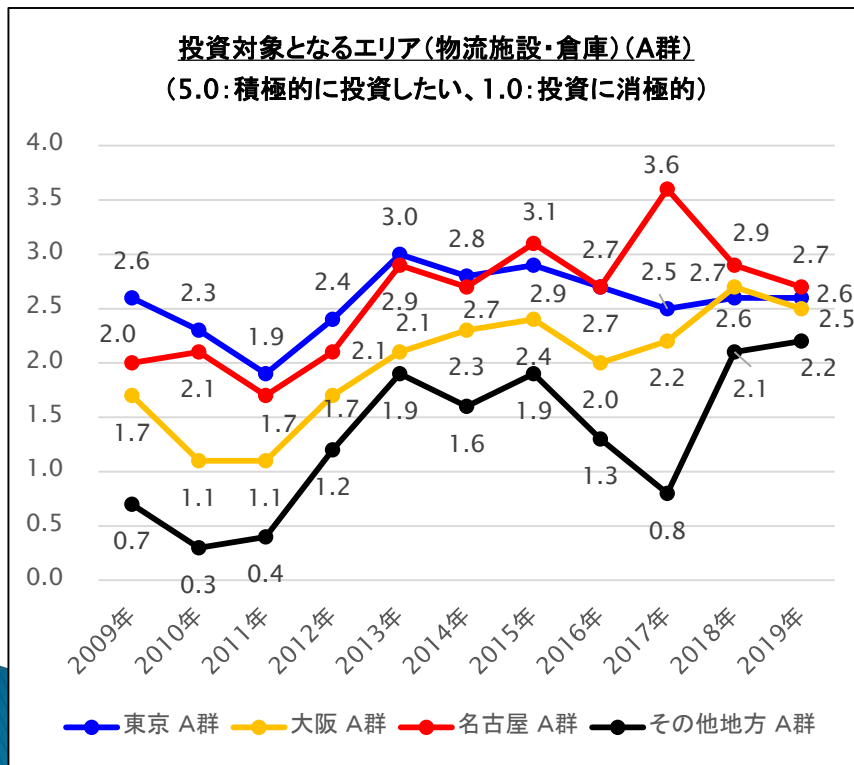


調査結果の特徴－各論(物流施設等)1

【問6①】投資対象となるエリア(p.38-40)

<A群とB群の比較>・・・名古屋の低下が目立つ。

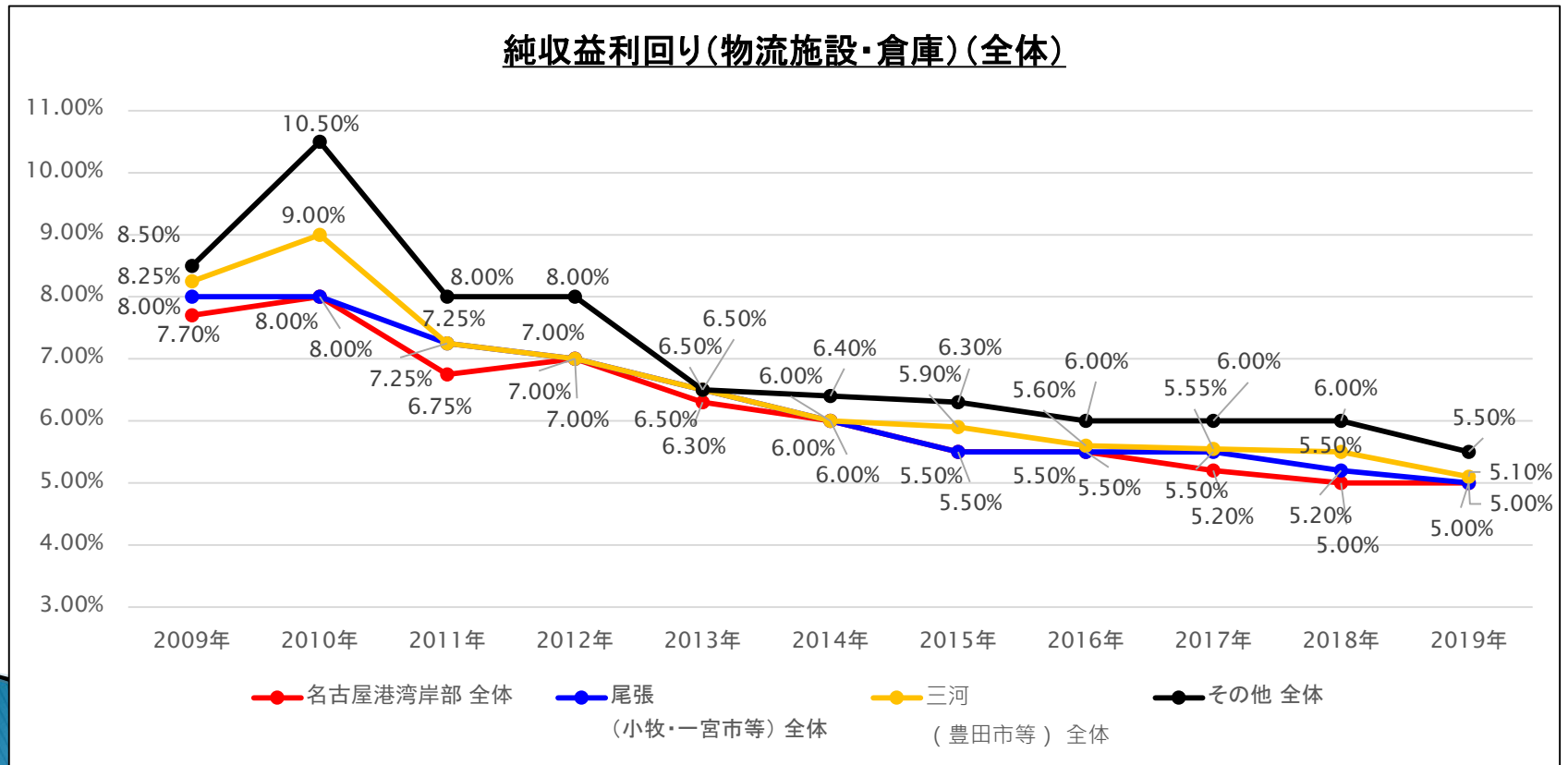
- ・A群(名古屋)・・・「東京」:上昇→横ばい、「大阪」:上昇→低下、「名古屋」:低下→低下。
- ・B群(全国)・・・「東京」:上昇→上昇、「大阪」:低下→上昇、「名古屋」:低下→低下。



調査結果の特徴－各論(物流施設等)2

【問6②】物流施設・倉庫の純収益利回り(p.41-42)

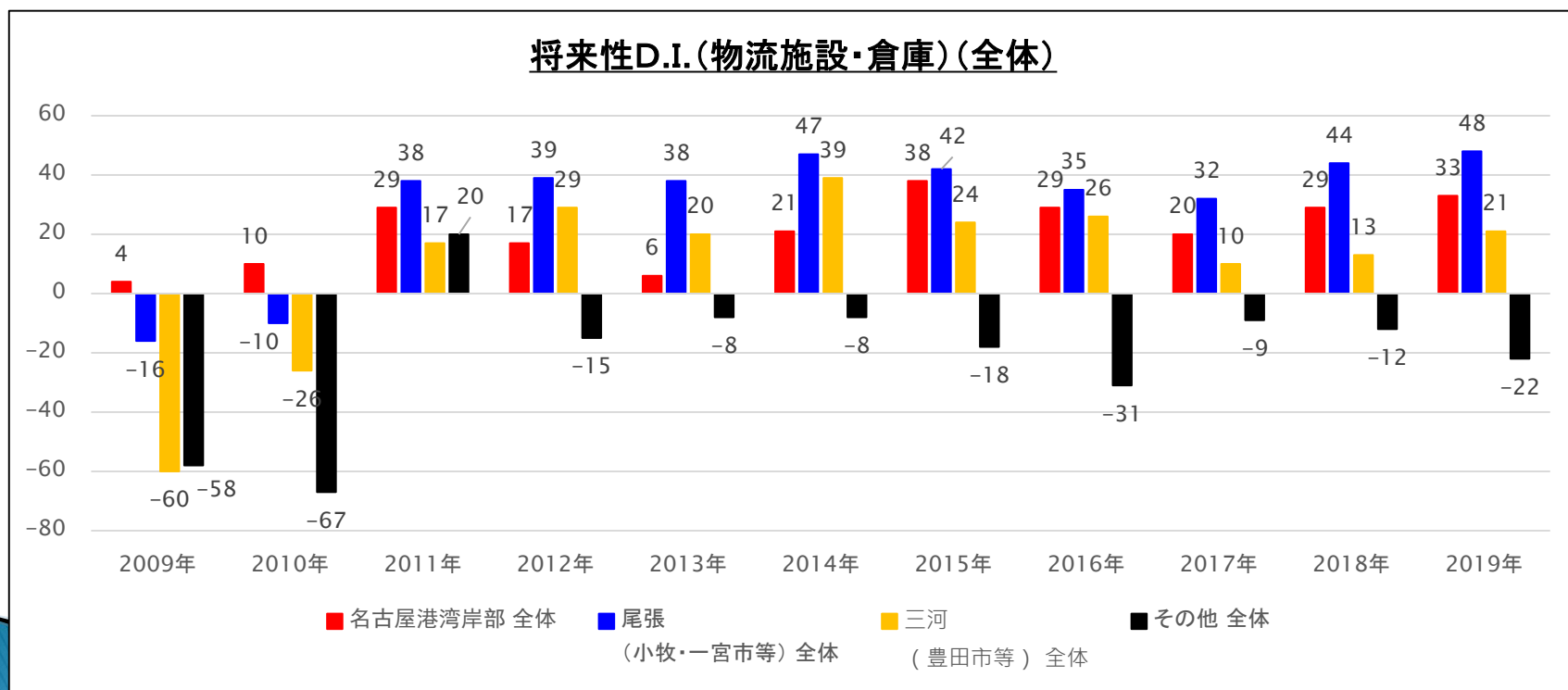
- ・3地区が低下した。→「尾張(小牧市等)」、「三河(豊田市等)」、「その他」
- ・「名古屋港湾岸部」のみ横ばい(2018年5.00% → 2019年5.00%)。



調査結果の特徴－各論(物流施設等)3

【問6②】物流施設・倉庫の将来性D.I.(p.43)

- ・3地区が2年連続で上昇した。→「名古屋港湾岸部」、「尾張(小牧市等)」、「三河(豊田市等)」

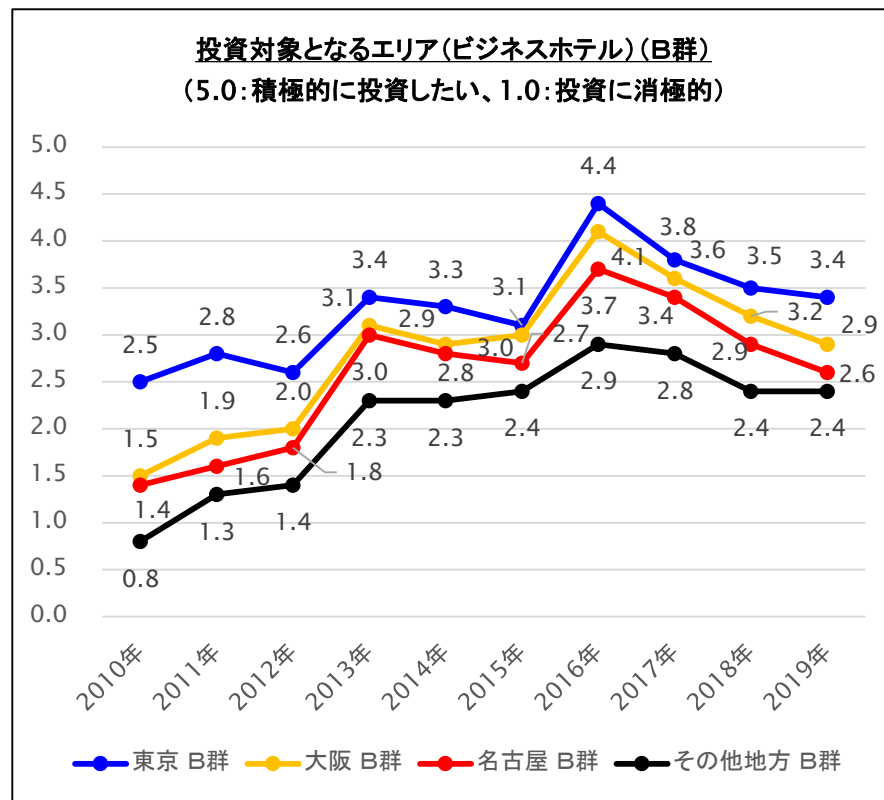
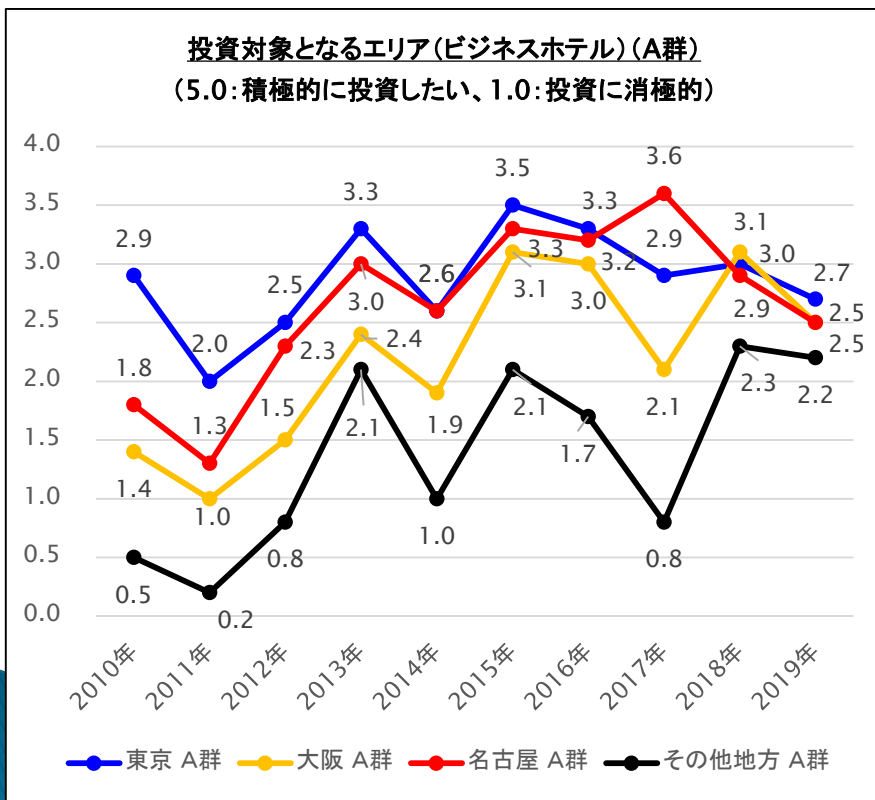


調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)1

【問7①】投資対象となるエリア(p.44-46)

<A群とB群の比較>…名古屋の低下が目立つ。

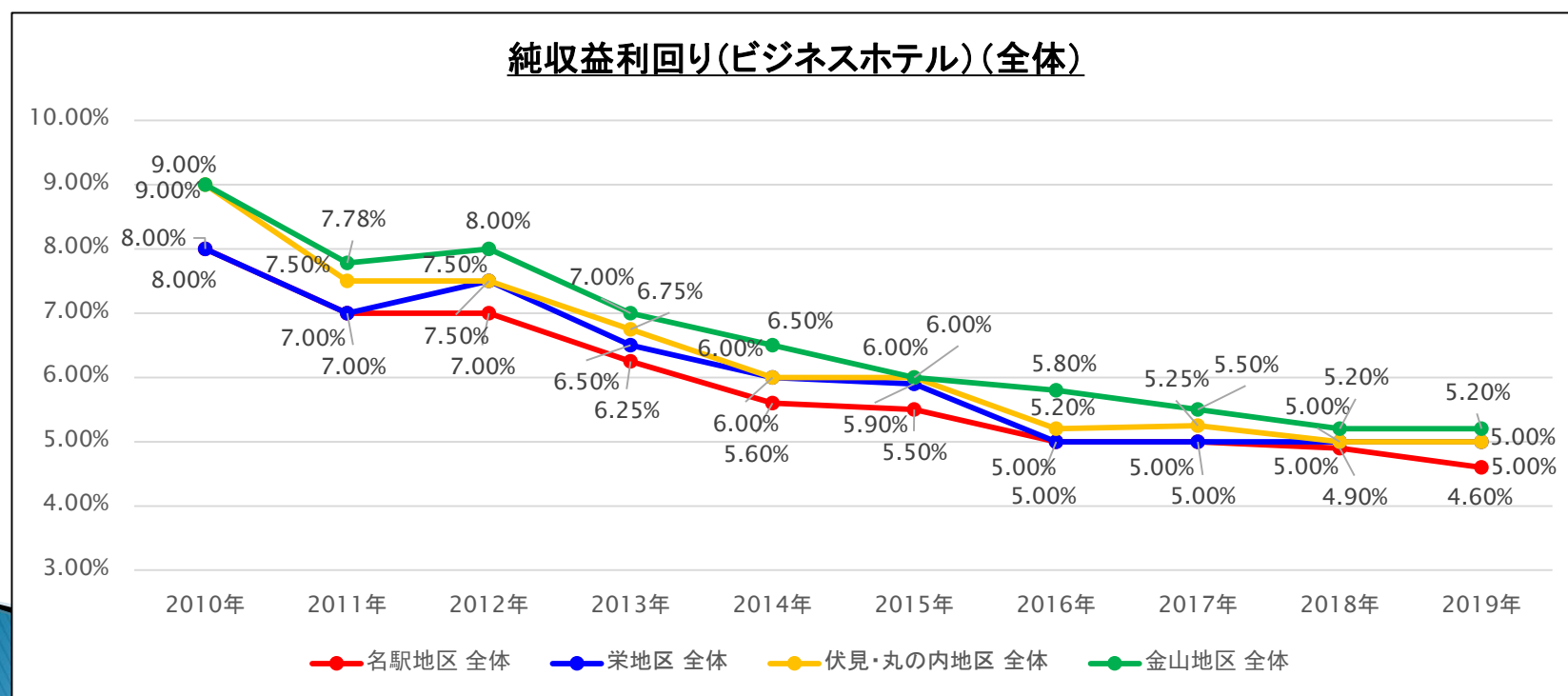
- ・A群(名古屋)…「東京」:上昇→低下、「大阪」:上昇→低下、「名古屋」:低下→低下。
- ・B群(全国)……「東京」「大阪」「名古屋」の3地区はともに3年連続の低下。



調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)2

【問7②】ビジネスホテルの純収益利回り(p.47-48)

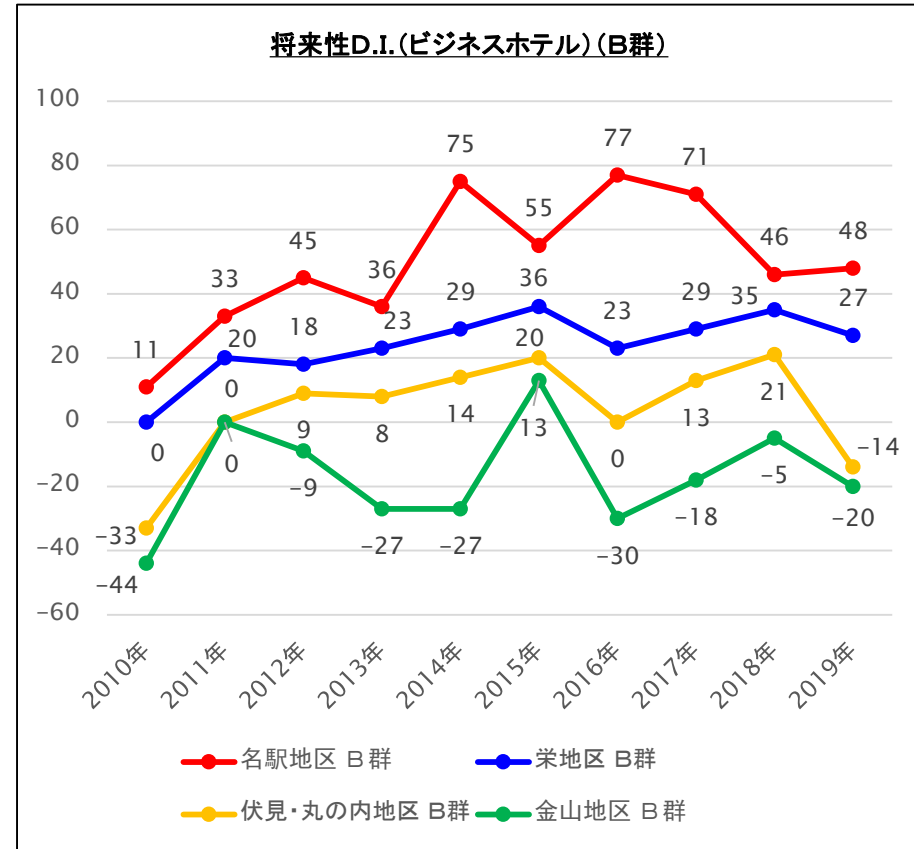
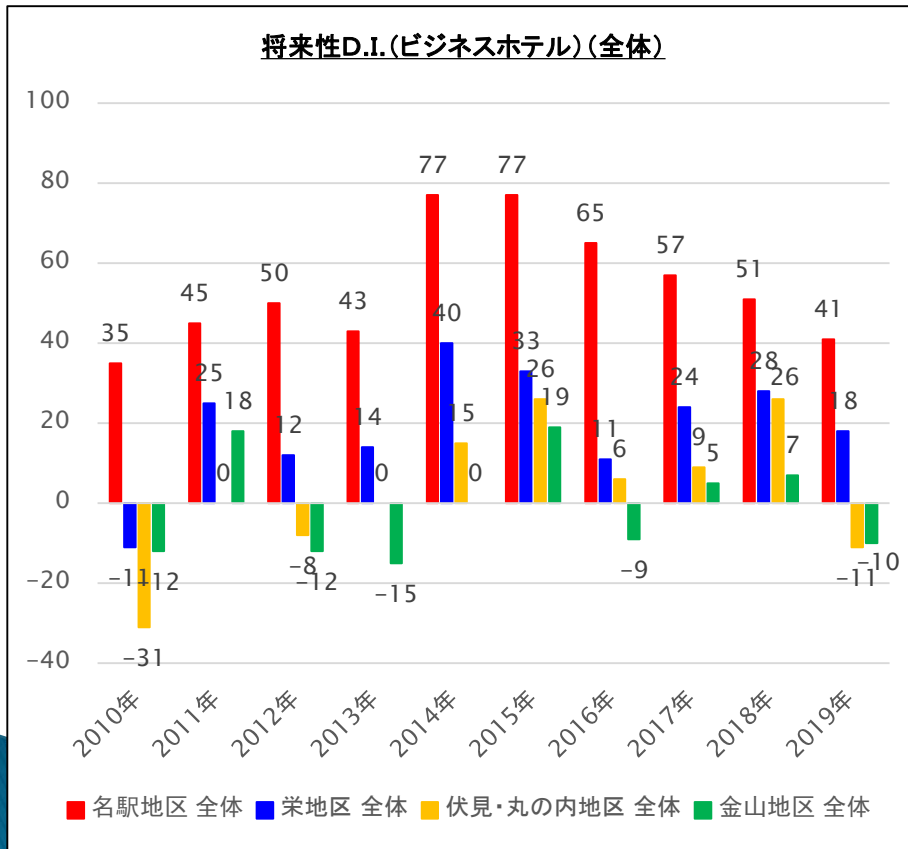
- ・「名駅」は2年連続の低下(2017年5.00% → 2018年4.90% → 2019年4.60%)。
- ・3地区が横ばいにて推移した。→「栄」、「伏見・丸の内」、「金山」



調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)3

【問7②】将来性D.I.(ビジネスホテル) (p.49)

- ・全体…………… 全4地区で低下。「伏見・丸の内」、「金山」はマイナスへ転じる。
- ・A群(名古屋)… 全4地区で低下。
- ・B群(全国)…… 3地区で低下。「名駅」のみ上昇し、A群とは逆の動き。



調査結果の特徴－各論(底地)

底地: **事業用定期借地権**が設定された土地
第10回から調査を開始。ファンド等でも取得するところが増えてきている。

【問8①】底地投資の**考え方**(p.50-51)

東京圏に対して……(最多回答割合)やや積極的に投資したい(2018年度26% → 全体26%)

大阪圏に対して……(最多回答割合)やや積極的に投資したい(2018年度29% ↘ 全体28%)

名古屋圏に対して…(最多回答割合)**どちらともいえない** (2018年度27% ↗ **全体29%**)

【問8②】「**立地別**」、「**用途別**」の底地の**ネット利回り**(p.52-53)

(商業地) 名古屋市内中心部(名駅、伏見、栄等)……………2018年度4.5% ↘ **全体4.1%**

名古屋市内、周辺の主要幹線沿い……………2018年度5.0% ↘ **全体4.9%**

(物流用地) 名古屋港湾岸部……………2018年度5.0% → **全体5.0%**

愛知県内(小牧市、一宮市等)……………2018年度5.0% → **全体5.0%**

岐阜県南部・三重県北部等……………2018年度6.0% ↘ **全体5.3%**

【問8③】底地投資の**魅力**(p.54)

1位:「地代収入が**安定**している」…………… **全体28%**(A群:31%、B群:26%)

2位:「修善費、管理費等の**費用割合が小さい**」…………… **全体24%**(A群:20%、B群:27%)

3位:「資産**管理が容易**」…………… **全体20%**(A群:16%、B群:24%)

【問8④】底地投資の**不安**(p.55)

1位:「定期借地権**終了後の出口戦略**にリスクが伴う」…………… **全体32%**(A群:33%、B群:32%)

2位:「**地代収入**は借地権者の**クレジット**への依存度が高い」… **全体29%**(A群:20%、B群:39%)

3位:「**中途解約**等のリスクがある」…………… **全体19%**(A群:25%、B群:12%)

調査結果の特徴－各論（不動産価格のピーク）1

【問9①】「現在の不動産取引価格についてどう思いますか」(p.56-58)

→ 2018年度と同じく「高い」という意見が多い(2018年度95% → 全体93%)。

1位「品薄なので検討するが、高いと思う」

2018年度69% → 全体67% (A群:67% → 今回58%、B群:72% → 今回79%)

(主なアンケート意見)

・「リスクが大きい」、「バブル」、「投機的取引」、「価格高騰」、「かなりの高値」、「高水準」

2位「投資できないほど高い」

2018年度26% → 全体26% (A群:24% → 今回37%、B群:28% → 今回12%)

(主なアンケート意見)

・「投機マネーが散見される」、「価格の先走り」、「水準を大きく超えている」

調査結果の特徴－各論(不動産価格のピーク)2

【問9②】「不動産取引価格の上昇はいつまで続くと思いますか」(p.59-60)

1位:「リニア開通まで」……21%(2018年度2位) ↗ 全体31%(A群:36%、B群:24%)

2位:「今がピーク」……13%(2018年度4位) ↗ 全体22%(A群:24%、B群:20%)

3位:「日銀の金融緩和が終わるまで」

……23%(2018年度1位) ↘ 全体16%(A群:7%、B群:29%)

4位:「リニア用地買収が終わるまで」

……12%(2018年度5位) ↗ 全体15%(A群:15%、B群:15%)

「リニア関連」が目立つ。「東京オリンピック等」の影響は低い模様。

「今がピーク」との見方も多い。

(参考:リニア中央新幹線開業予定時期……名古屋まで:2027年、大阪まで:2045年→2037年)

調査結果の特徴－各論(住宅の都心回帰)

【問10①】(初質問)「名古屋都心部の住宅はどうあるべきですか」(p.61)

(質問背景)名古屋都心部の地価上昇 → 旺盛なマンション需要が一因か
→ 他都市のように住宅(マンション)を規制すべきか？

- ①「促進」や「規制」の必要はない……………全体54%(A群:55%、B群:53%)
- ②住宅の増加を「促進」した方が良い……………全体28%(A群:26%、B群:33%)
- ③住宅の増加を「規制」した方が良い……………全体18%(A群:19%、B群:15%)

【問10②】住宅の増加を「促進」した方が良い理由(p.62)

- ①「通勤時間短縮による生産性向上が見込める」… 全体32%(A群:35%、B群:29%)
- ②「都心人口が増え、賑わいに寄与する」…………… 全体30%(A群:27%、B群:33%)
- ③「コンパクトシティ化のために必要」…………… 全体28%(A群:27%、B群:29%)

【問10③】住宅の増加を「規制」した方が良い理由(p.63)

- ①「将来的な都市機能更新への悪影響の懸念」…………… 全体42%(A群:47%、B群:33%)
- ②「商業機能の低下による都市の魅力減少」…………… 全体31%(A群:18%、B群:56%)
- ③「交通・教育等のインフラ問題」…………… 全体19%(A群:24%、B群:11%)

調査結果の特徴－各論(シェアオフィス等の需要予想)1

【問11①】(初質問)「シェアオフィス等の需要予想についてお答えください。」(p.64)

(質問背景)スタートアップの活動拠点、外出先での業務処理、居宅近傍の出勤先等
→ シェアオフィス、コワーキングスペース等は今後、増えるか？

- ①今後、需要が増える……………全体85%(A群:78%、B群:95%)
- ②今後、需要が増えない(減る)……………全体15%(A群:22%、B群:5%)

【問11②】シェアオフィス等が成立すると思われる立地(p.65)

- ①「名古屋駅周辺」……………全体44%(A群:42%、B群:47%)
- ②「名古屋都心部(栄、錦、丸の内等)」……………全体33%(A群:32%、B群:34%)
- ③「金山駅周辺」……………全体13%(A群:15%、B群:8%)

【問11③】名古屋圏のオフィスビル投資に対する影響は？(p.66)

- ①「好影響」(オフィスビル全体の賃貸面積が増加する)……………全体34%(A群:36%、B群:32%)
- ②「好影響」(オフィスビル全体の賃料が上昇する)……………全体29%(A群:31%、B群:27%)
- ③「特に投資に影響はない」……………全体25%(A群:19%、B群:34%)

調査結果の特徴－各論(シェアオフィス等の需要予想)2

【問11④】シェアオフィス等の需要が増えない(減る)と思われる要因(p.67)

①「名古屋圏の起業家が特別に増加するとは思えない」・・・全体31%(A群:32%、B群:25%)

②「名古屋圏のオフィスは集積しており、帰社可能なため」・・・全体23%(A群:27%、B群:0%)

③「テレワーク(在宅勤務)などに移行する」・・・・・・・・・・・・・・全体15%(A群:9%、B群:50%)

調査結果の特徴－各論(各地区の魅力)1

【問12①】「名古屋市内の各地区の魅力・機能についてお答えください」(p.68-74)

(質問背景) 投資家は名古屋市内の各地区の魅力をどのようにとらえているか？

→「強い」、「普通」、「弱い」の中で、各地区で最も回答が多かった項目を下記に記載。

- (1) 知名度・ブランド力の強さ…………… 名駅(強い)、栄(強い)、金山(弱い)
- (2) 交通アクセスの良さ…………… 名駅(強い)、栄(普通)、金山(普通)
- (3) 中部国際空港とのアクセスの良さ…………… 名駅(強い)、栄(普通)、金山(強い)
- (4) 商業集積(密集度合、移動のしやすさ)… 名駅(強い)、栄(強い)、金山(弱い)
- (5) 商業地としての回遊性…………… 名駅(強い)、栄(強い)、金山(弱い)
- (6) 商業エンターテイメント性…………… 名駅(普通)、栄(強い)、金山(弱い)
- (7) 事務所立地…………… 名駅(強い)、栄(普通)、金山(弱い)
- (8) 高級ホテル立地(インバウンド、VIP、ビジネス)… 名駅(強い)、栄(強い)、金山(弱い)
- (9) 文教・文化・学術・研究拠点…………… 名駅(普通)、栄(普通)、金山(普通)
- (10) イベントホール立地…………… 名駅(強い)、栄(普通)、金山(普通)
- (11) 学生層の生活利便性…………… 名駅(弱い)、栄(普通)、金山(普通)
- (12) 単身者層の生活利便性…………… 名駅(強い)、栄(強い)、金山(普通)
- (13) ファミリー層の生活利便性…………… 名駅(弱い)、栄(普通)、金山(普通)
- (14) 高齢者層の生活利便性…………… 名駅(普通・弱い)、栄(普通)、金山(普通)

調査結果の特徴－各論(各地区の魅力)2

【問12②】「各地区について、今後伸ばすべき機能や方向性をお答えください」(p.75-79)

(1)名駅地区(A群(名古屋)の意見)

- ・オフィスの増加、ビルの高層化等による
ビジネス集積効果に期待
- ・回遊性の向上、乗換の容易さへの工夫、
遊歩道、空中回廊の整備など
- ・名駅西地区(太閤口)、柳橋地区の再開発
- ・高級ホテルの拡充
- ・イベント・コンベンション施設、文化施設等の拡充

(1)名駅地区(B群(全国)の意見)

- ・オフィスの集約、高層化
- ・回遊性の向上
- ・名駅西地区(太閤口)の再開発

(2)栄地区(A群(名古屋)の意見)

- ・娯楽・商業施設の充実・活性化・多様さ
(ショッピングモール、百貨店、エンターテイメント色等)
- ・高級ホテルの拡充
- ・住宅整備
- ・久屋大通公園の再整備に期待
- ・回遊性の向上、「面」としての街づくり
- ・文化芸術機能の拡充

(2)栄地区(B群(全国)の意見)

- ・更なる商業集積、賑わいの立て直し
- ・ホテルの拡充
- ・住宅整備も進めるべき

→「久屋大通公園」に触れた意見はなかった。

→ 詳細は「名古屋不動産投資市場に関する調査 報告書」(別売)をご覧ください。

調査結果の特徴－各論(各地区の魅力)3

(3)金山地区(A群(名古屋)の意見)

- ・ 中部国際空港とのアクセスの良さをアピール
- ・ 文化施設の充実
- ・ 商業施設の拡充、魅力施設の誘致・創設
- ・ オフィスエリアの拡充
- ・ 中上級ホテルの拡充
- ・ 名古屋駅のサブ玄関機能、副都心機能

→ 交通利便性の良さからか、「注文」が多い印象

(3)金山地区(B群(全国)の意見)

- ・ 中部国際空港とのアクセスの良さをアピール
- ・ 文化施設の誘致
- ・ 住宅利用(中心地へアクセスの良さ)

→ 詳細は「名古屋不動産投資市場に関する調査 報告書」(別売)をご覧ください。

調査結果の特徴－各論(金山地区の開発)1

【問13】(初質問)「金山地区の開発について、どのようにお考えですか」(p.80)

(質問背景)名古屋市は2017年に「金山駅周辺まちづくり構想」を策定しました。
→名古屋の都心域全体を底上げすべく、新拠点の形成を目指している。

【問13①】「金山地区の開発の必要性」(p.80)

- ①「開発に期待する」……………全体73%(A群:81%、B群:60%)
- ②「どちらともいえない」……………全体17%(A群:12%、B群:23%)
- ③「現状のままでよい」……………全体11%(A群:7%、B群:16%)

【問13②】「現在の金山地区のまちのイメージは？」(p.81-82)

- ①「交通の便が良いまち」……………全体24%(A群:30%、B群:11%)(A群は最多)
- ②「雑然としたまち」……………全体16%(A群:21%、B群:5%)
- ③「商業のまち」……………全体15%(A群:12%、B群:20%)
- ④「金山地区のイメージが湧かない」……………全体13%(A群:8%、B群:25%)(B群は最多)
- ⑤「文化芸術のまち」……………全体9%(A群:8%、B群:11%)

調査結果の特徴－各論(金山地区の開発)2

【問13③】「金山地区にはどのような機能を整備すると、周辺の民間投資に波及するとお考えですか」(p.82-83)

①商業施設	全体20%(A群:21%、B群:16%)
②文化芸術施設	全体17%(A群:19%、B群:13%)
③ホテル	全体12%(A群:10%、B群:16%)
④イベント施設(屋内)	全体12%(A群:13%、B群:9%)
⑤イベント広場(屋外)	全体9%(A群:11%、B群:7%)

【問13④】「金山地区内への民間投資としては、どのような施設が期待できるとお考えですか」
(p.84)

①商業施設	全体27%(A群:30%、B群:22%)
②マンション	全体18%(A群:16%、B群:23%)
③ホテル	全体17%(A群:17%、B群:19%)
④オフィス	全体11%(A群:13%、B群:8%)
⑤文化芸術施設	全体10%(A群:13%、B群:5%)

今後の名古屋の不動産市場についての自由意見

【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。」(p.85)

A群(名古屋)の自由意見(期待)

- ・国際都市化を意識した街づくりに期待。
- ・栄地区の面開発に期待。
- ・美しく、機能的な街並みの整備を期待。
- ・名古屋・栄・金山が核となる集約都市への期待
- ・官民一体の再開発事業に期待。
- ・東京五輪後も期待できる数少ないエリア。
- ・今の好況感、実需拡大の動きが続いてほしい
- ・リニア開通により、首都圏と合わせた巨大経済圏の誕生への期待。

B群(全国)の自由意見(期待)

- ・不動産売買の活発化に期待。
- ・計画的な再開発、魅力的な都市の創造に期待
- ・リニア開通に伴う、拠点都市としての成長に期待
- ・栄地区、金山地区の発展にも期待。
- ・優良物件の供給や各地区の役割分担による、長期安定型の市場に期待。
- ・投資需要が増加している印象がある。
- ・オフィス開発に今後の可能性を感じる。
- ・投資を継続していきたい。

A群(名古屋)の自由意見(叱咤激励)

- ・質の高いビジュアル的な映像が少ない。
- ・各エリアともに空港への利便性を向上すべき
- ・投機的取引は収束してほしい。
- ・東京の衛星都市回避の為、観光に注力すべき
- ・そろそろ価格が下落するのでは。

B群(全国)の自由意見(叱咤激励)

- ・名古屋圏は、やや過熱していると感じる。
- ・名古屋地区の投資市場は、低調だった印象。
- ・住宅賃料が弱含みなのが気になる。
- ・リニア開通が遅れないこと。

→ 詳細は「名古屋不動産投資市場に関する調査 報告書」(別売)をご覧ください。

調査の総括・今後のカギ

【2019年度調査の総括(名古屋圏)】

- ・投資意欲は、減退傾向(オフィスビル、商業施設、賃貸マンション、物流施設、ビジネスホテル)。
- ・純収益利回りは、低下傾向(オフィスビル、商業施設、賃貸マンション(ファミリー)、物流施設、ビジネスホテル)。上昇傾向は、賃貸マンション(ワンルーム)のみ。
- ・将来性D.I.は、低下傾向(商業施設、賃貸マンション、ビジネスホテル)。上昇傾向は、オフィスビル、物流施設のみ。
- ・多くの回答者が、今後、シェアオフィス、コワーキングスペースが増えると予測した。
- ・多くの回答者が、金山地区には「商業施設」、「文化芸術施設」を期待している。

【アンケート調査を実施した2019年暮れ以降の名古屋圏の市況】

- ・新型コロナウイルス対策に伴う経済活動停滞の影響。
- ・リニア中央新幹線の開通に向けた動き。名駅西地区の再開発。
- ・栄地区の再開発への期待(久屋大通公園、栄交差点、中日ビル建替など)。
- ・金山地区の再開発への期待。
- ・中部国際空港の活性化(第2ターミナル・国際会議場の活用、2本目滑走路の早期実現)
- ・インバウンド、高級ホテルは増えていくか。

最後に

◎「名古屋不動産投資市場に関するアンケート調査」

- ・ 今後も年一回の調査を継続していきたいと思えます(報告会:毎年春頃)。
- ・ 回答数の更なる増加に努めます(ご協力宜しくお願い致します)。

◎「名古屋都市再開発促進協議会」、「愛知県不動産鑑定士協会」の使命

これまでの調査を踏まえ、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ます。

以上