

2020年度 第13回 名古屋不動産投資市場 に関する調査

名古屋都市再開発促進協議会
公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会
一般社団法人 中部不動産協会

2021年3月



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……「名古屋都市再開発促進協議会」、
「公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会」、
「一般社団法人中部不動産協会」、「名古屋大家塾」。
- ・発送先……再開発促進協議会→商工会議所、不動産部会、建設業部会、
金融・証券部会に所属する会員の内、回答可能と考えられる会社に。
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。
中部不動産協会→会員企業に。

名古屋大家塾→入塾者に(今回第13回より)

名古屋大家塾:東海を中心とした不動産賃貸業を経営する個人等で構成する勉強会

- ・発送数……521件(両団体の発送数の合計)
- ・回答数……129件(回答率:24.8%)(うち、Web回答率:82.9%)
- ・調査時期……2020年(令和2年)12月

名古屋大家塾(別集計)

- ・発送数……619件
- ・回答数……49件
- ・回答率……7.9%

- ▶ 留意点:2020年暮れの調査であり、2021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。

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)」、「名古屋大家塾」を対象として調査を行い、各プレイヤーの**意識や目線の比較・差異・推移等**を把握。
- ▶ 過去12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・・・2019年度:113件 → **今回:129件(+16件)**
 - ・ 回答率・・・2019年度: 20.8% → **今回: 24.8%**
- ▶ 以下の**トピック**に関する質問を用意しました。
 - ①(問 9) **新型コロナウイルス感染症**による名古屋不動産投資への影響
 - ②(問10)名古屋圏不動産の投資環境が**コロナ前へ回復**するのはいつ頃か
 - ③(問11)ウイズコロナ・アフターコロナ時代における名古屋都心部の**オフィスのあり方**(初)
 - ④(問12)名古屋市における「**ワーカブル施策**の展開」について(初)
 - ⑤(問13) **リニア中央新幹線の開業延期**が名古屋圏不動産投資市場に与える影響(初)

調査結果(名古屋の不動産市場の現状)

【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).....2019年度:65件(全体の58%) ↗ 78件(全体の60%)

B群(全国規模).....2019年度:48件(全体の42%) ↗ 51件(全体の40%)

【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」..... 2019年度:60% ↘ 全体54%(A群:53%、B群:59%)

②「どちらかと言えば悪い」..... 2019年度:3% ↗ 全体36%(A群:41%、B群:31%)

③「良い」.....2019年度:35% ↘ 全体5%(A群:3%、B群:10%)

④「悪い」.....2019年度:1% ↗ 全体2%(A群:3%、B群:0%)

調査結果(名古屋の不動産市場の今後)

【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)」…………… 2019年度:59% ↗ 全体60%(A群:57%、B群:66%)

②「悪くなる」…………… 2019年度: 6% ↗ 全体28%(A群:31%、B群:24%)

③「良くなる」…………… 2019年度:34% ↘ 全体11%(A群:12%、B群:10%)

【問2③】「上記を選択された理由についてご記入下さい。」(p.5-8)

①現状維持(A群(名古屋)の自由意見)

- ・コロナ禍による先行き不透明感を感じる
- ・リニア開業延期可能性による開発投資見送り
- ・名古屋中心部の物件は購入意欲衰えず

①現状維持(B群(全国)の自由意見)

- ・コロナ禍でも、名古屋には需給バランス・基盤産業動向に底堅さがある
- ・東京や大阪に比べ、影響は少ない
- ・住宅・物流系は堅調、ホテル・商業系は厳しい

②悪くなる(A群(名古屋)の自由意見)

- ・コロナ禍によるマーケット縮小、景気の悪化懸念
- ・景気悪化による不動産価格の下落懸念
- ・リニア開業の延期
- ・オフィス需要の変化(面積減少の可能性)

②悪くなる(B群(全国)の自由意見)

- ・オフィス空室率の上昇懸念、賃料の下落懸念
- ・コロナ禍による景気悪化懸念
- ・企業業績の悪化懸念
- ・リニア開業の遅延、計画見直し懸念

→ 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(魅力的な不動産)

【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.9-10)

1位: **物流施設・倉庫**……………20%(2019年度2位) ↗ **全体35%(A群:40%、B群:29%)**

2位: **賃貸マンション(単身者向け)** ……15%(2019年度3位) ↗ **全体23%(A群:21%、B群:27%)**

3位: **オフィスビル**……………33%(2019年度1位) ↘ **全体17%(A群:13%、B群:22%)**

4位: **賃貸マンション(ファミリー)**……………6%(2019年度6位) ↗ **全体16%(A群:18%、B群:13%)**

5位: **郊外型商業施設**……………3%(2019年度7位) ↗ **全体5%(A群:5%、B群:6%)**

次点: 都心型商業施設(2019年度5位)、ホテル(2019年度4位)

【問2⑤】「投資対象不動産を**エリア分散**させる理想的な**割合**をどのようにお考えですか」(p.11)

1位: **東京都心部(山手線内側及び周辺)**……………2019年度46% ↘ **全体39%(A群:37%、B群:42%)**

2位: **名古屋圏**……………2019年度18% ↗ **全体20%(A群:28%、B群:9%)**

3位: **大阪圏**……………2019年度15% → **全体15%(A群:14%、B群:17%)**

4位: **東京23区(山手線内側及び周辺以外のエリア)**・2019年度9% ↗ **全体10%(A群:8%、B群:12%)**

5位: **その他首都圏**……………2019年度7% → **全体7%(A群:4%、B群:10%)**

次点: 福岡圏、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(オフィスビル)1

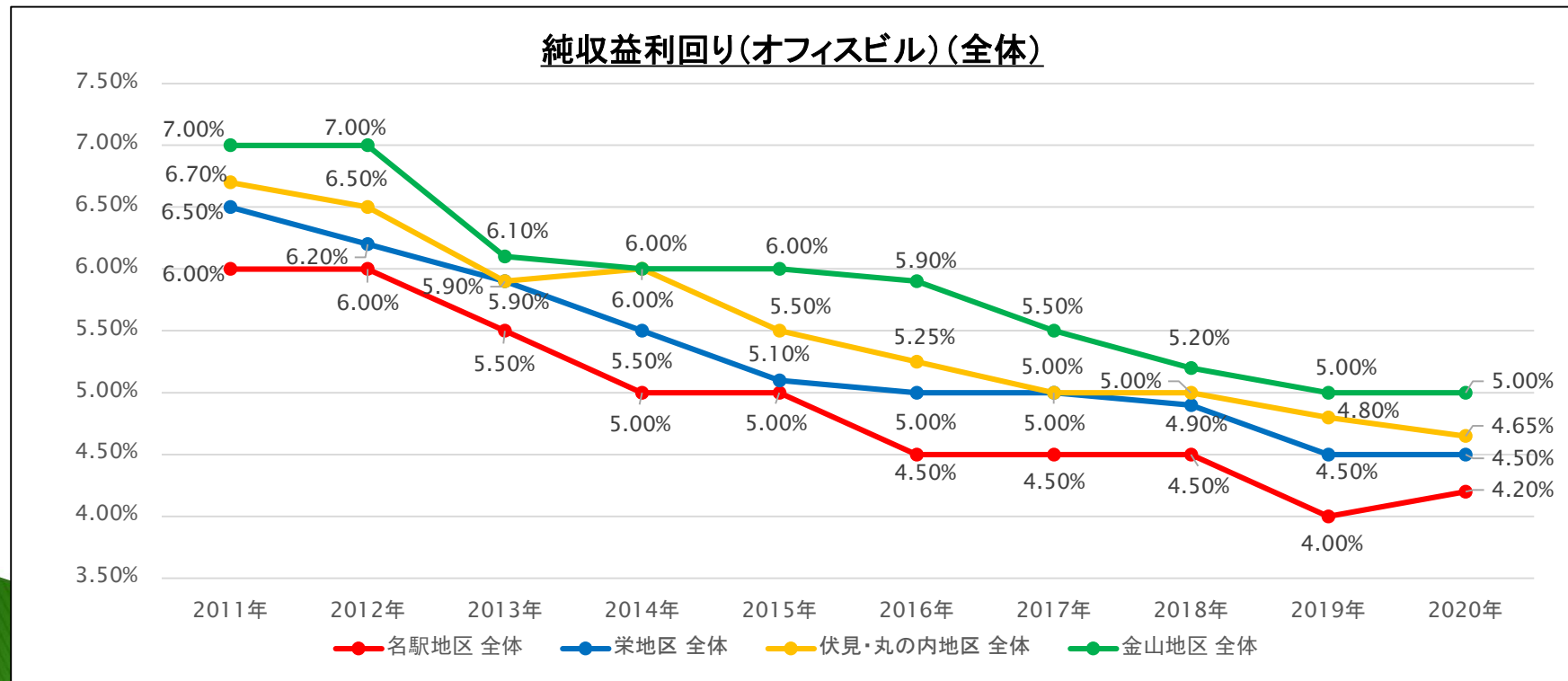
【問3②】オフィスビルの純収益利回り(p.15-18)

- ・利回りは低い順に、「名駅」、「栄」、「伏見・丸の内」、「金山」となった。
- ・各地区で傾向が異なった。

「名駅」は上昇(2019年4.00% ↗ 2020年4.20%)。

「栄」、「金山」は横ばい(栄:4.50%→、金山:5.00%→)。

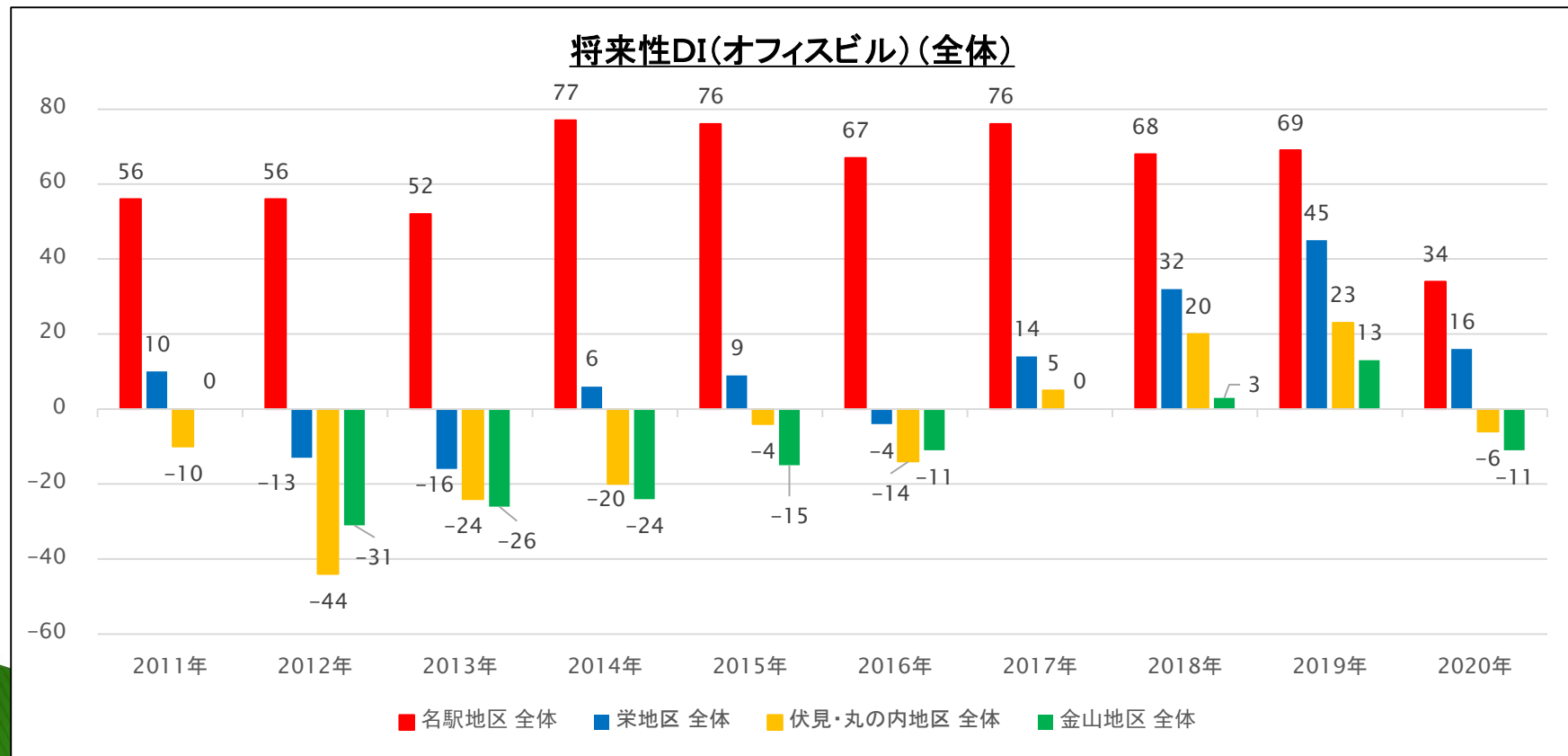
「伏見・丸の内」は低下(2019年4.80% ↘ 2020年4.65%)。



調査結果(オフィスビル)2

【問3②】将来性D.I.(オフィスビル) (p.19)

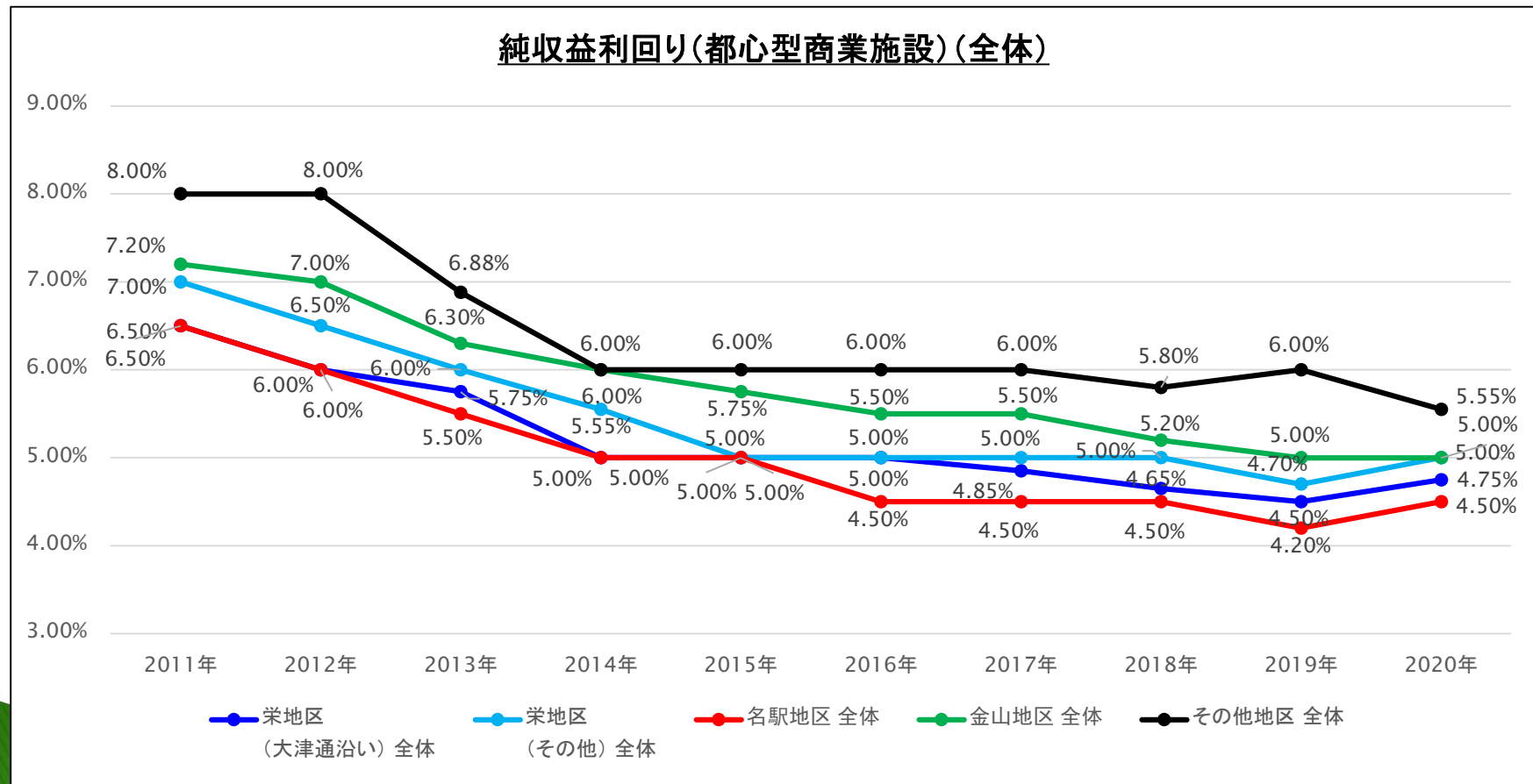
- ・全体…………… 全4地区で上昇から低下へ。「名駅」は過去10年で最も低い。
「伏見・丸の内」、「金山」はマイナスへ。働き方に変化か。
- ・A群(名古屋)、B群(全国)…………… 全4地区で低下。



調査結果(都心型商業施設)1

【問4②】都心型商業施設の純収益利回り(p.23-24)

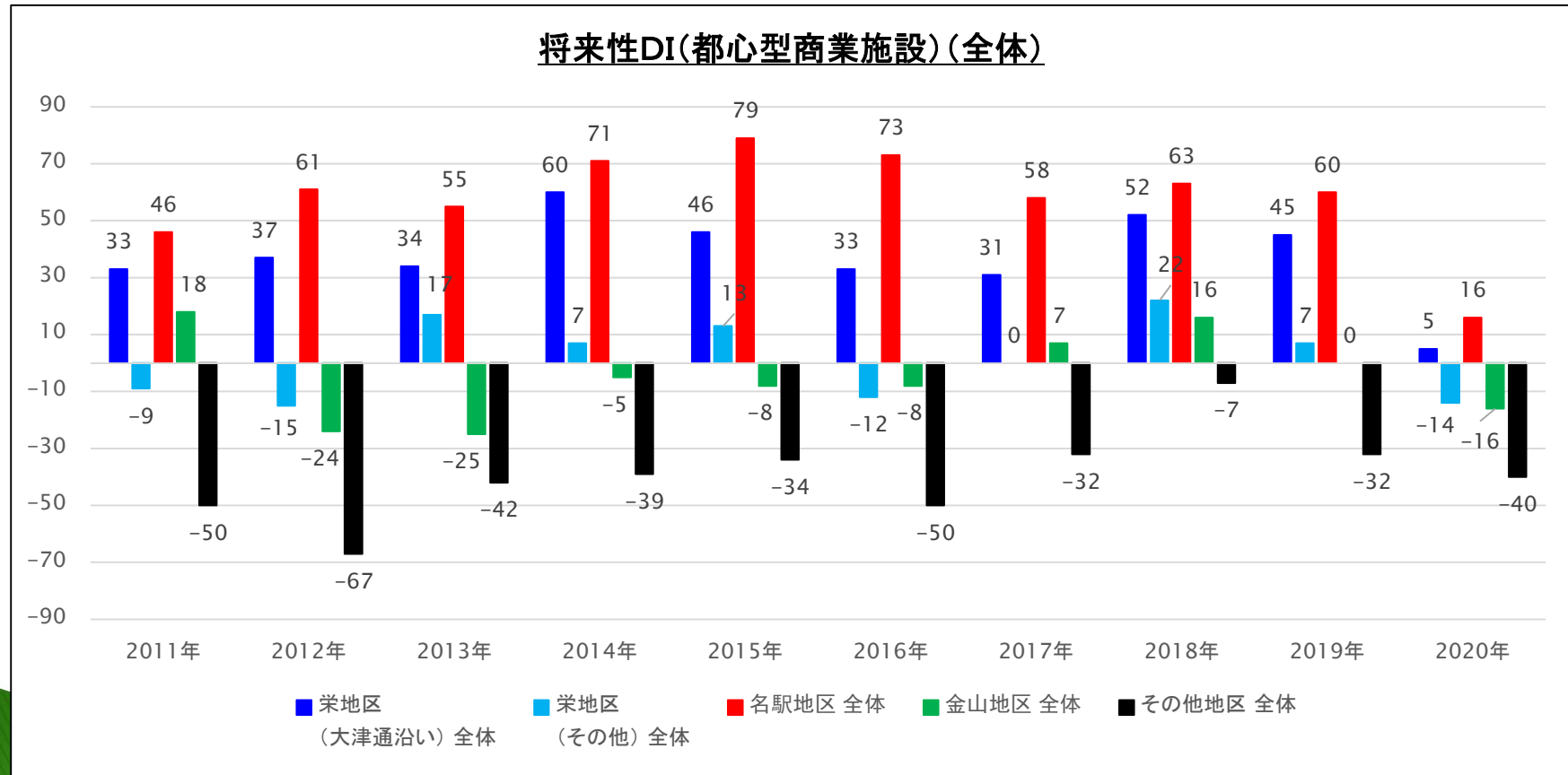
- ・利回りは低い順に、「名駅」、「栄(大津通)」、「栄(その他)」、「金山」となった。
- ・3地区(「名駅」、「栄(大津通)」、「栄(その他)」)が上昇した。コロナ禍の影響か。



調査結果(都心型商業施設)2

【問4②】将来性D.I.(都心型商業施設) (p.25)

- ・全体……………全5地区で低下(2年連続)。「名駅」は過去10年で最も低い。
「栄(その他)」、「金山」はマイナスへ。コロナ禍の影響か。
- ・A群(名古屋)、B群(全国)……………全5地区で低下。



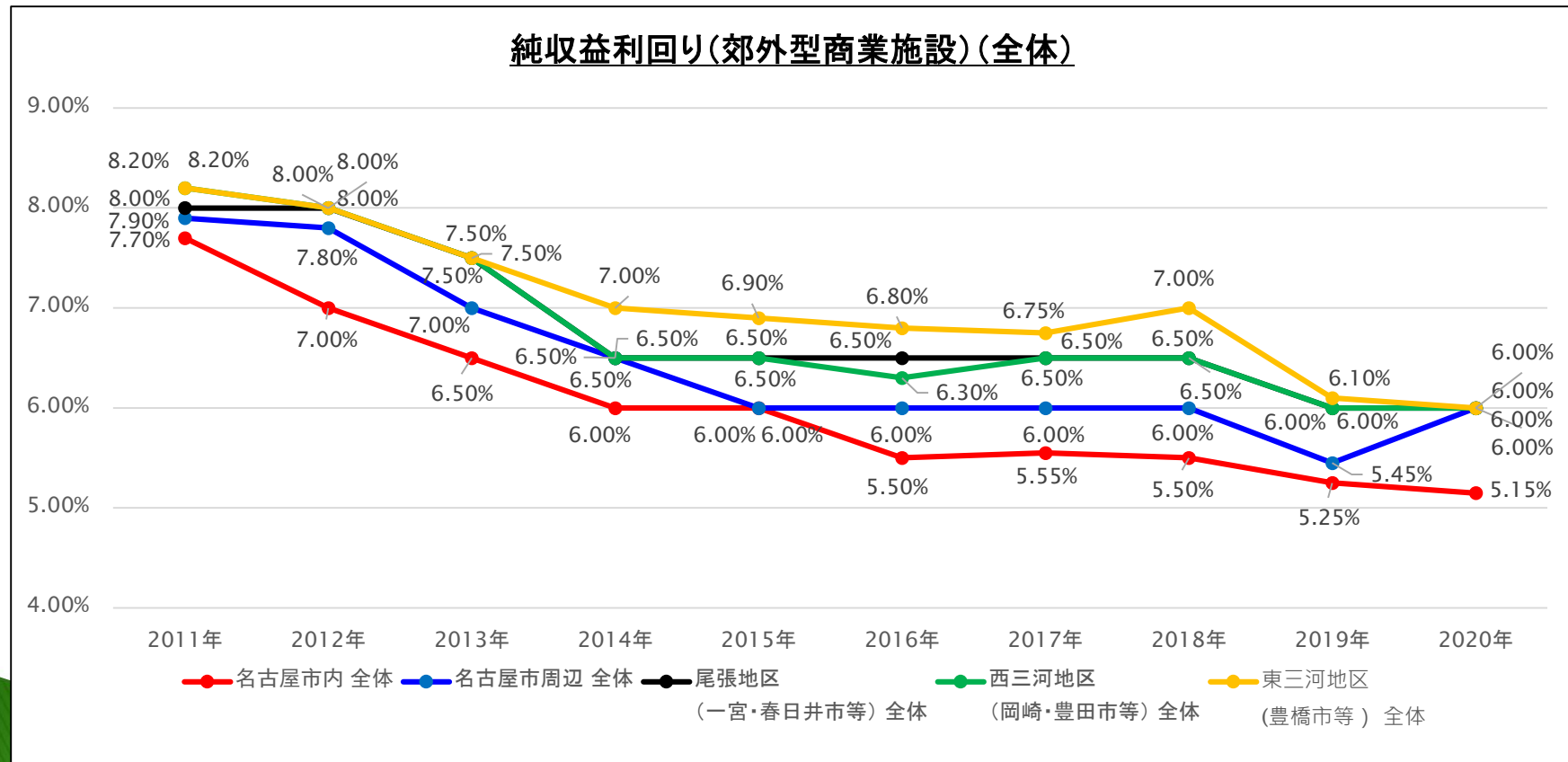
調査結果(郊外型商業施設) 1

【問4②】郊外型商業施設の純収益利回り(p.26-27)

・全地区で傾向が異なった。

「名古屋市内」、「東三河」は低下、「名古屋市周辺」は上昇。

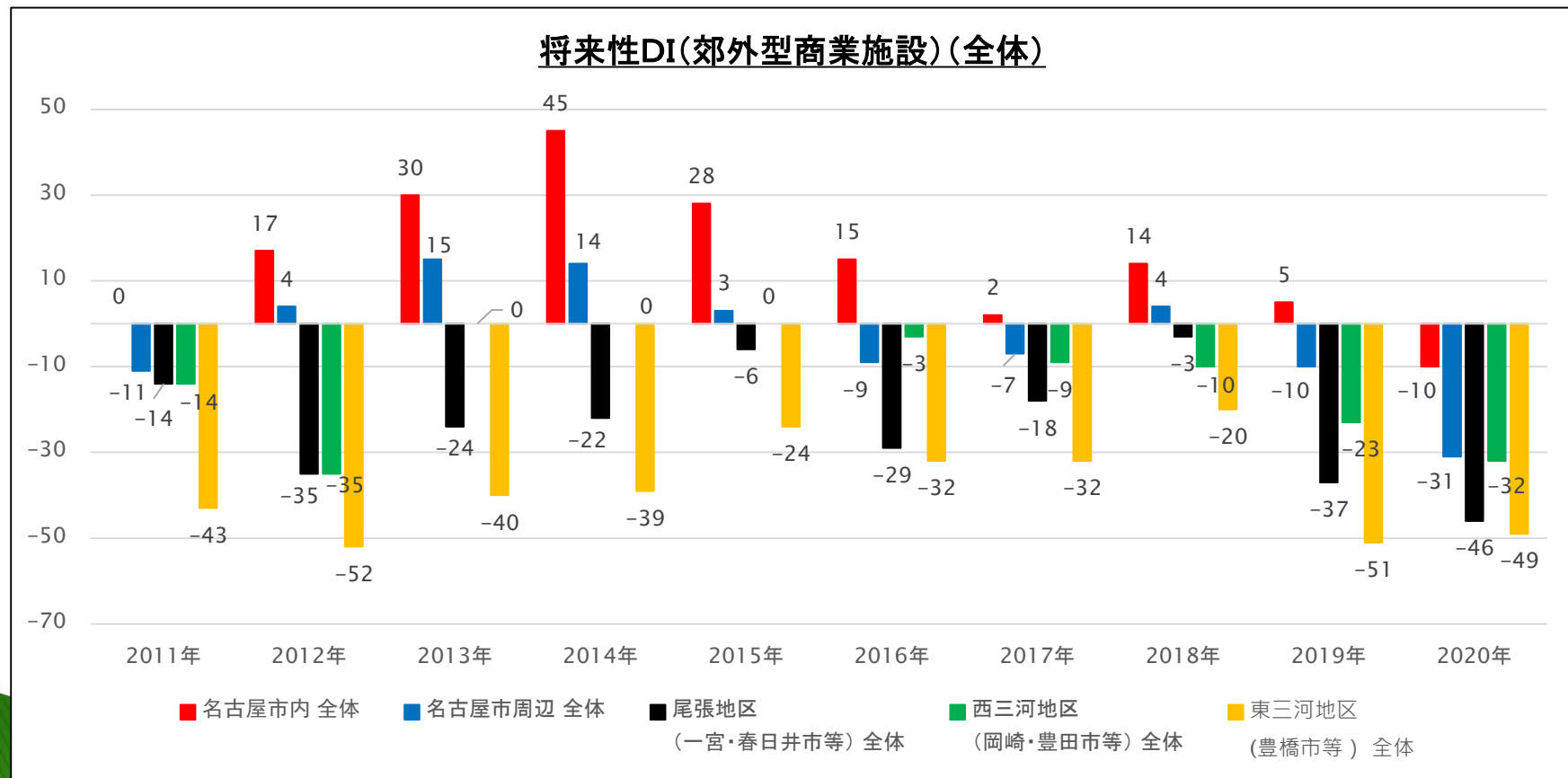
・4地区で6.00%となった(名古屋市周辺、尾張、西三河、東三河)。



調査結果(郊外型商業施設)2

【問4②】将来性D.I.(郊外型商業施設) (p.28)

- ・全体…………… 全5地区がマイナスへ。コロナ禍以前より苦戦が続いている。
全体的に低下傾向(東三河を除く4地区は2年連続の低下)。

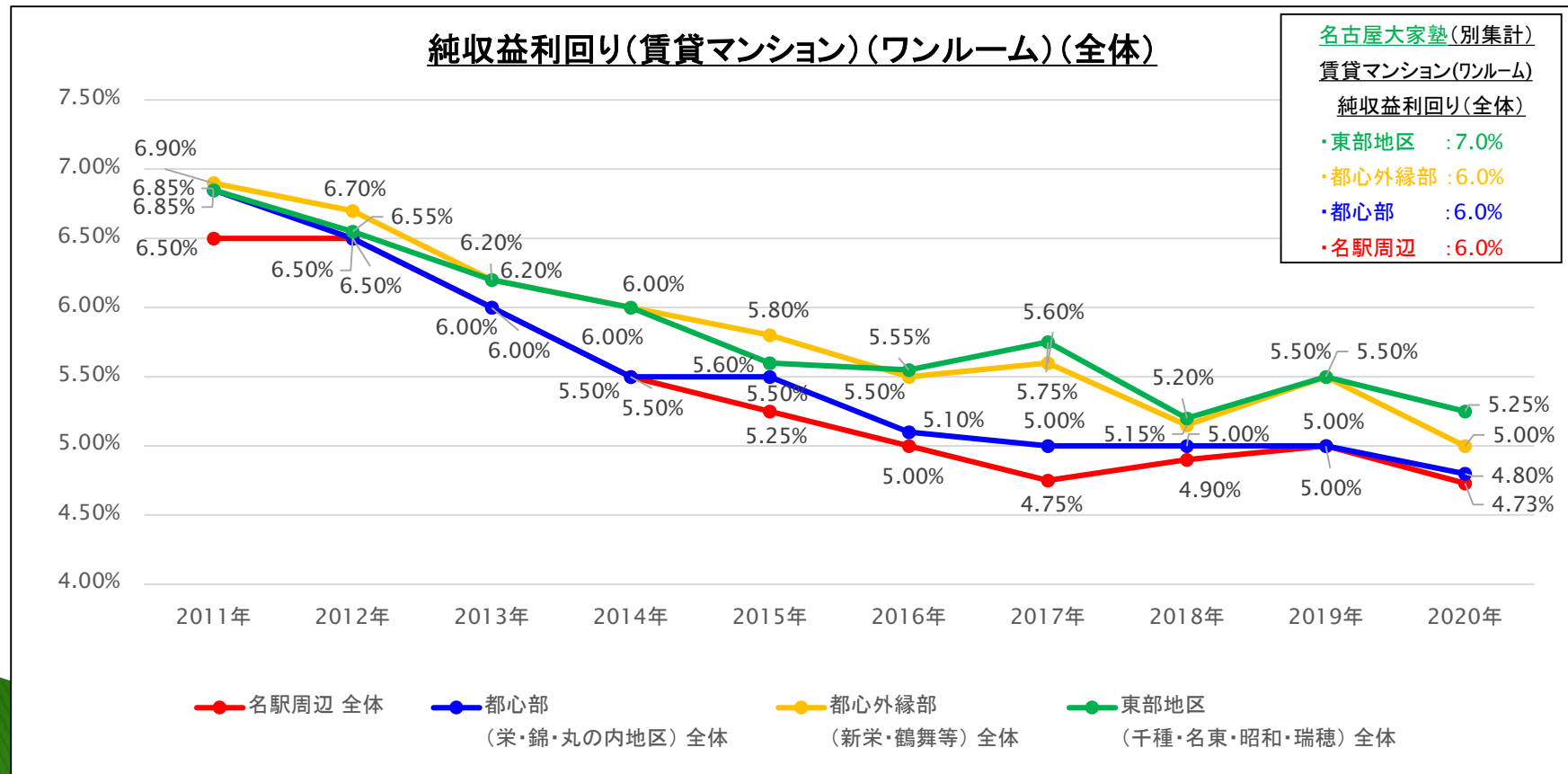


調査結果(賃貸マンション(ワンルーム)) 1

【問5②】賃貸マンション(ワンルーム)の純収益利回り(p.32-33)

・全地区で**低下**

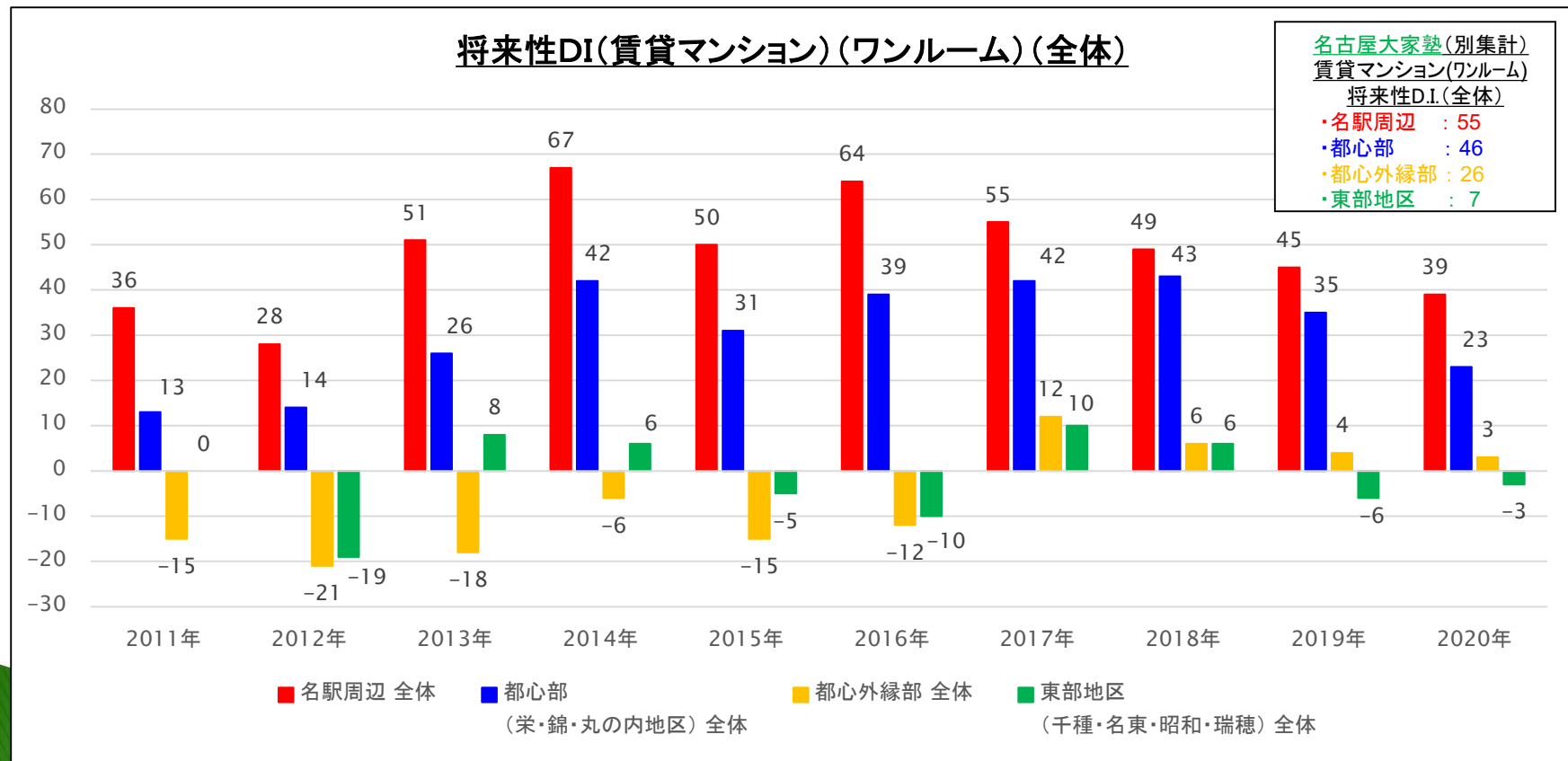
→ 全体・A群・B群で利回りの上昇がない**唯一**のASET。コロナ禍でも**堅調**。



調査結果(賃貸マンション(ワンルーム))2

【問5②】将来性D.I.(賃貸マンション(ワンルーム)) (p.34)

- ・3地区が2年連続で低下した(名駅周辺、都心部(栄等)、都心外縁部)。
- ・「名駅周辺」は4年連続の低下。「東部(千種等)」は2年連続マイナス。



調査結果(賃貸マンション(ファミリー)) 1

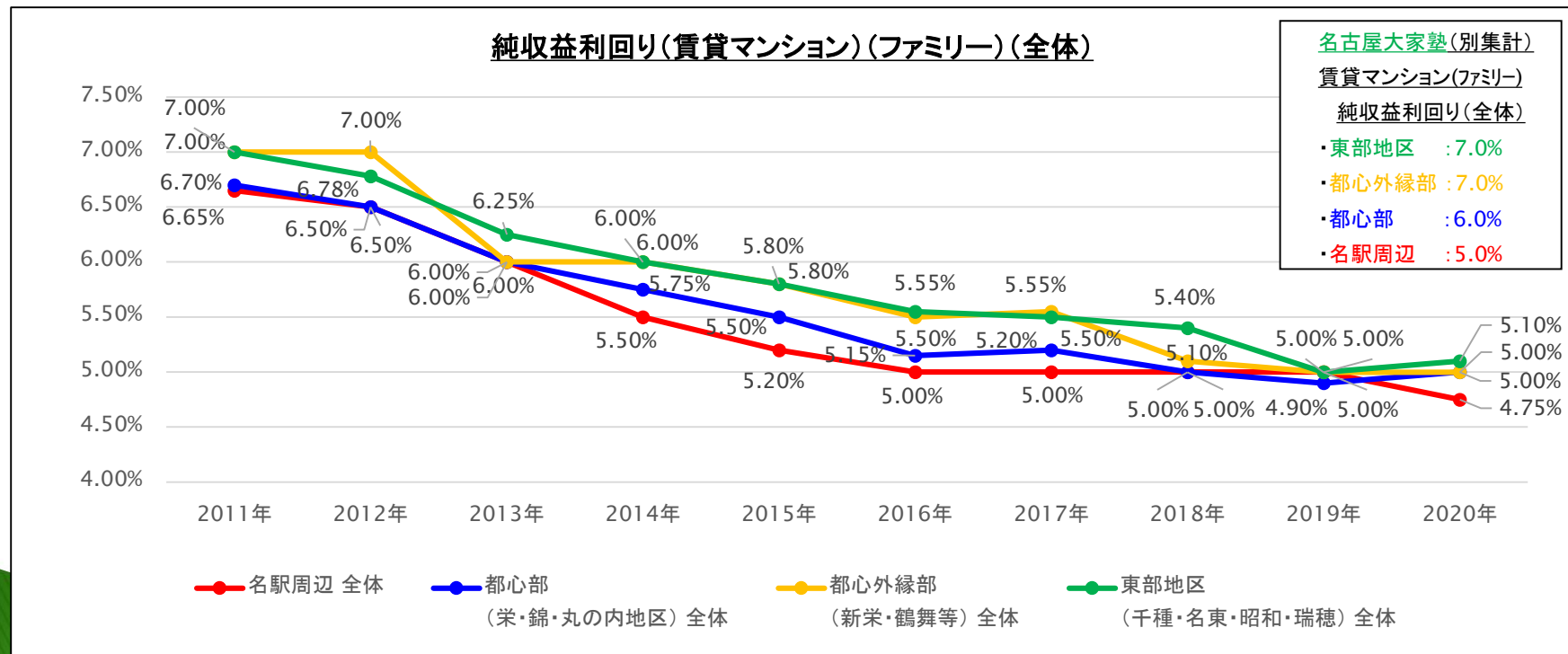
【問5②】賃貸マンション(ファミリー)の純収益利回り(p.35-36)

・各地区で傾向が異なった。

「名駅周辺」は低下(2019年5.00% ↘ 2020年4.75%)。

「都心部(栄等)」、「東部(千種等)」は上昇(都心部:5.00%↗、東部:5.10%↗)

「都心外縁部(新栄等)」は横ばい(2019年5.00% → 2020年5.00%)。

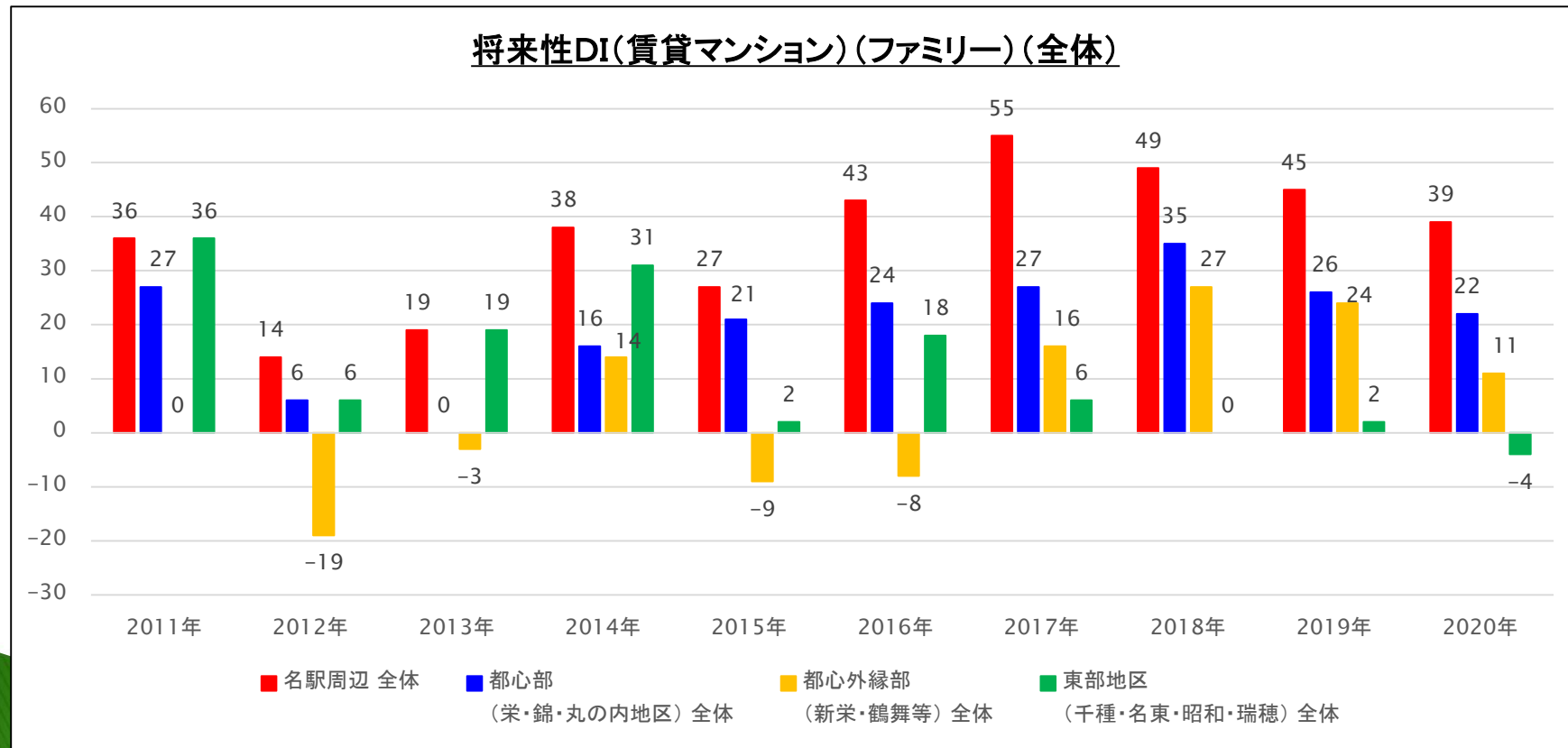


調査結果(賃貸マンション(ファミリー))2

【問5②】将来性D.I.(賃貸マンション(ファミリー)) (p.37)

- ・全4地区が低下した。
- ・「名駅周辺」は3年連続の低下。「東部(千種等)」はマイナスへ。

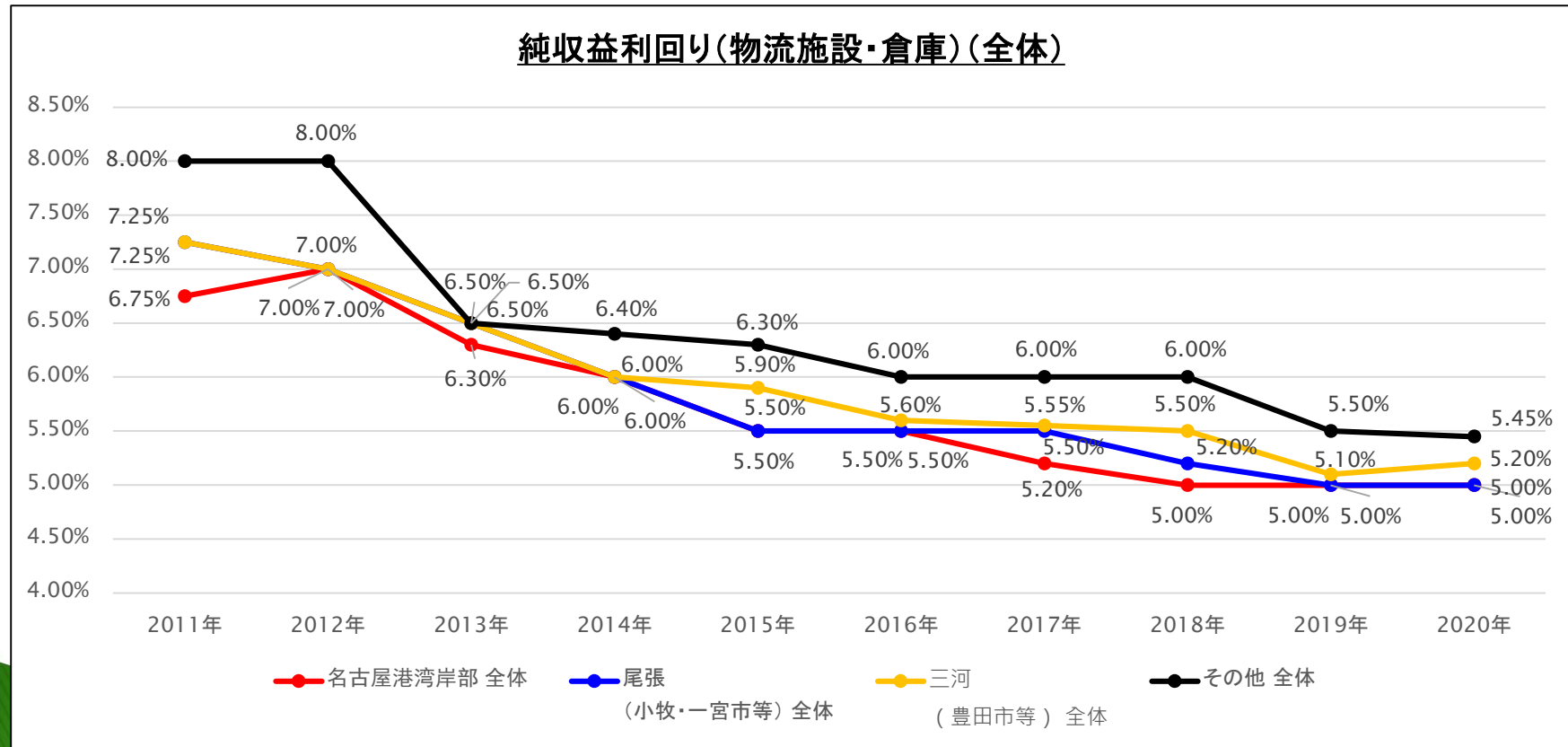
名古屋大家塾(別集計) 賃貸マンション(ファミリー) 将来性D.I.(全体)	
・名駅周辺	: 55
・都心部	: 52
・都心外縁部	: 48
・東部地区	: 41



調査結果(物流施設)1

【問6②】物流施設・倉庫の純収益利回り(p.41-42)

- ・2地区は横ばい。→「名古屋港湾岸部(3年連続)」、「尾張(小牧市等)」
- ・長期的には低下傾向にある。物流施設の好調さを反映している。



調査結果(物流施設)2

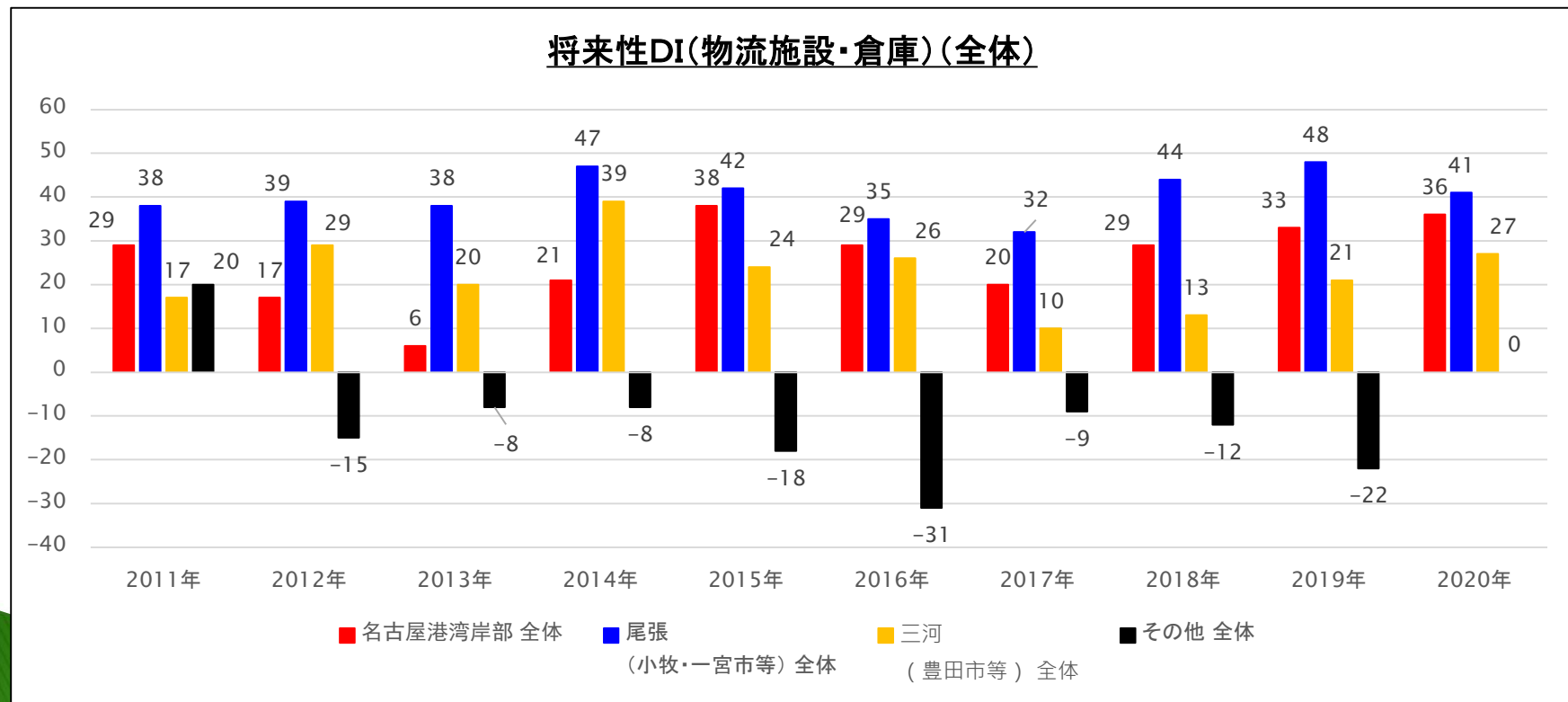
【問6②】物流施設・倉庫の将来性D.I.(p.43)

・各地区で傾向が異なった。全体的には概ね**堅調**。

「名古屋港湾岸部」は**上昇(3年連続)**。

「尾張(小牧市等)」は**低下(2年連続で上昇基調であった)**。

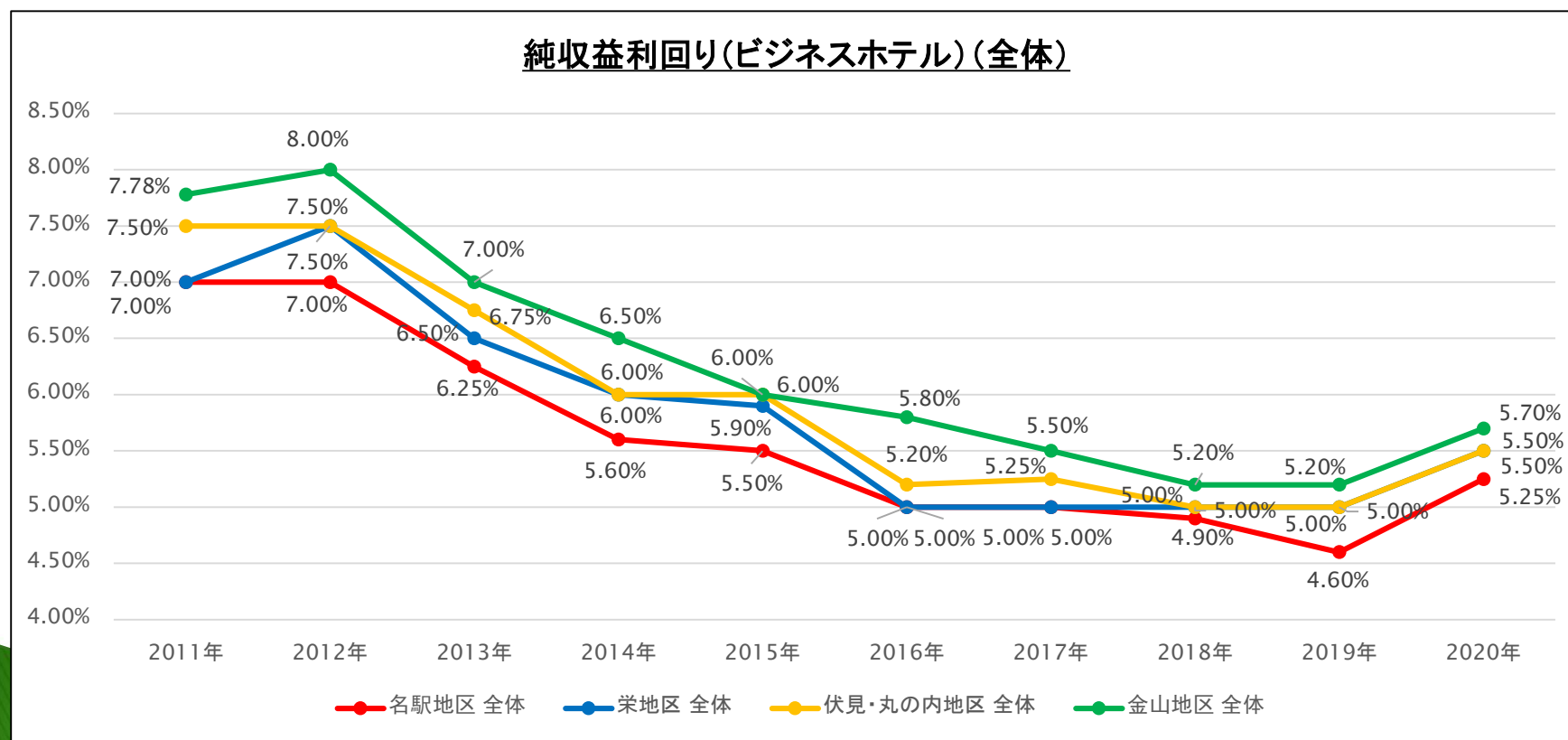
「三河(豊田市等)」は**上昇(3年連続)**。



調査結果(ビジネスホテル)1

【問7②】ビジネスホテルの純収益利回り(p.47-48)

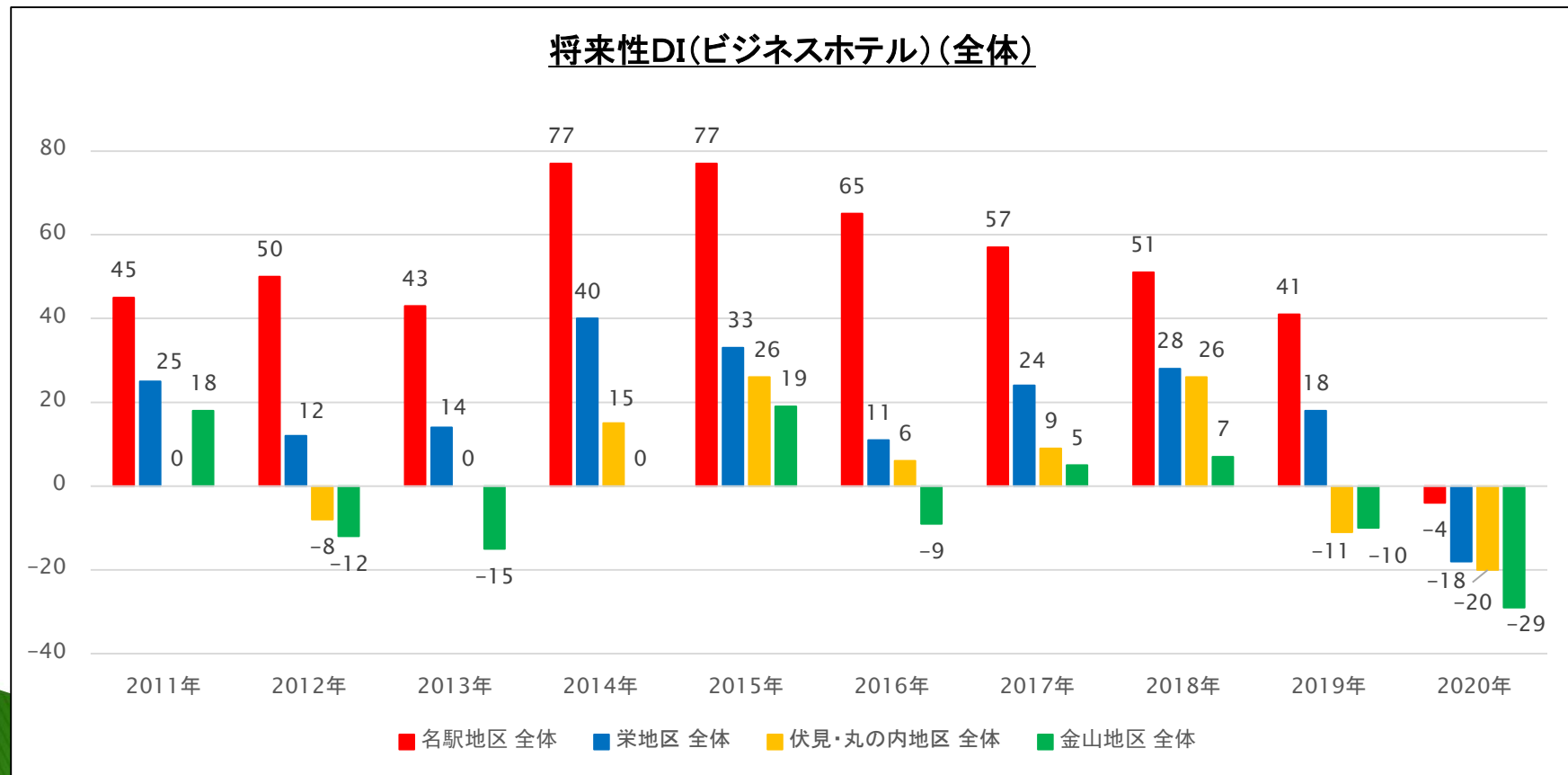
- ・全地区で**上昇**に転ずる。
- ・移動の自粛等、**コロナ禍**の影響を受けていると推測される。



調査結果(ビジネスホテル)2

【問7②】将来性D.I.(ビジネスホテル) (p.49)

- ・全体…………… 全4地区がマイナスへ。コロナ禍の影響を受けていると推測される。
全体的に低下傾向(名駅地区は5年連続の低下)。



調査結果(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.50-52)

東京圏に対して……(最多回答割合) **投資対象外** 2019年度 22% ↗ **全体29%**
大阪圏に対して……(最多回答割合) **投資対象外** 2019年度 23% ↗ **全体31%**
名古屋圏に対して……(最多回答割合) **やや積極的に投資したい** 2019年度 24% ↗ **全体27%**

【問8②】「用途別」、「立地別」の底地の**ネット利回り**(p.53-54)

(商業地) 名古屋市内中心部(名駅、伏見、栄等)……………2019年度4.10% ↗ **全体4.50%**
名古屋市内、周辺の主要幹線沿い……………2019年度4.90% ↘ **全体4.50%**
(物流用地) 名古屋港湾岸部……………2019年度5.00% ↘ **全体4.55%**
愛知県内(小牧市、一宮市等)……………2019年度5.00% ↘ **全体4.50%**
岐阜県南部・三重県北部等……………2019年度5.30% ↘ **全体5.00%**

【問8③】底地投資の**魅力**(p.55-56)

1位:「地代収入が**安定**している」…………… **全体27%**(A群:24%、B群:29%)
2位:「修善費、管理費等の**費用割合が小さい**」…………… **全体22%**(A群:20%、B群:24%)
2位:「収支構造が**単純**」…………… **全体22%**(A群:24%、B群:19%)

【問8④】底地投資の**不安**(p.57-58)

1位:「定期借地権**終了後の出口戦略**にリスクが伴う」…………… **全体29%**(A群:26%、B群:33%)
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27%**(A群:26%、B群:28%)
3位:「**中途解約**等のリスクがある」…………… **全体24%**(A群:27%、B群:21%)

調査結果(新型コロナの影響)

【問9】「現時点(2020年12月1日)での新型コロナウイルス感染症による名古屋の不動産投資への影響についての考え方を教えてください。」(p.59-63)

→ ホテルは影響大。マンション、物流施設は影響小。

(全体の回答割合が最も多かったもの)

- ①オフィスビル.....「悪影響が出ている」:全体52%(A群:55%、B群:47%)
- ②商業施設(都心型).....「悪影響が出ている」:全体51%(A群:54%、B群:47%)
- ③商業施設(郊外型).....「悪影響が出ている」:全体44%(A群:48%、B群:38%)
- ④マンション(单身).....「大きな悪影響はない」:全体49%(A群:50%、B群:48%)
- ⑤マンション(ファミリー).....「大きな悪影響はない」:全体63%(A群:70%、B群:61%)
- ⑥物流施設.....「大きな悪影響はない」:全体76%(A群:74%、B群:79%)
- ⑦ホテル.....「大きな悪影響が出ている」:全体81%(A群:78%、B群:86%)

調査結果(コロナ前への回復時期)

【問10】「名古屋圏不動産の投資環境が、コロナの影響がなかった2020年1月1日と同等の状態に回復するのは、いつごろと予想しますか。」(p.64-69)

「変化ない(ダメージはなかった)」 → マンション(単身・ファミリー)、物流施設。

「コロナ終息後1年程度、比較的早期」 → 商業施設(都心型・郊外型)。

「コロナ終息後2年程度」 → オフィスビル、ホテル。回復に時間がかかると予想。

(全体の回答割合が最も多かったもの)

- ① オフィスビル 「コロナ終息後2年程度」: 全体27%(A群:24%、B群:30%)
- ② 商業施設(都心型) 「コロナ終息後1年程度」: 全体27%(A群:29%、B群:24%)
- ③ 商業施設(郊外型) 「コロナ終息発表後比較的早期」: 全体27%(A群:33%、B群:18%)
- ④ マンション(単身) 「変化ない(ダメージはなかった)」: 全体41%(A群:40%、B群:42%)
- ⑤ マンション(ファミリー) 「変化ない(ダメージはなかった)」: 全体44%(A群:45%、B群:42%)
- ⑥ 物流施設 「変化ない(ダメージはなかった)」: 全体67%(A群:68%、B群:66%)
- ⑦ ホテル 「コロナ終息後2年程度」: 全体30%(A群:29%、B群:32%)

調査結果(オフィスの需要予想)1

(質問背景)コロナの感染拡大を受け、テレワークが普及するなど、働き方に変化。
→ ウィズコロナ、アフターコロナ時代における名古屋都心部の**オフィスのあり方・方向性**は？

【問11①】(初質問)「**コロナの影響**による、今後の名古屋都心部の**オフィス需要の増減**についてお聞かせください。」(p.70)

- ①今後、オフィス需要は**増えない(又は減る)**……………**全体80%(A群:82%、B群:76%)**
- ②今後、オフィス需要は**増える**……………**全体20%(A群:18%、B群:24%)**

【問11③】オフィス需要が**増えない(又は減る)**理由(p.73-74)

- ①「**在宅勤務**が増え、**出社人数・出社機会**が減る」……………**全体46%(A群:48%、B群:43%)**
- ②「**コスト削減**の観点から、**賃貸面積縮小**の傾向が強まる」・**全体39%(A群:39%、B群:37%)**
- ③「**三密回避**の観点から**名古屋郊外**へ**オフィス**を移転させる」・**全体9%(A群:7%、B群:13%)**

【問11④】どの点に**注力**すれば、名古屋都心部の**オフィス**はより**魅力的**になるか(p.75-76)

- ①「**東京・大阪**の中間に位置し、**交通の便**が良い点」……………**全体24%(A群:26%、B群:19%)**
- ②「**他圏域**からの**オフィス移転の受け皿**の可能性」……………**全体23%(A群:26%、B群:13%)**
- ③「**サテライト機能**を重視した**コンパクトオフィス**が増える」……………**全体22%(A群:20%、B群:26%)**

調査結果(オフィスの需要予想)2

【問11⑤】「ウイズコロナ、アフターコロナ時代を見据えた今後の名古屋都心部のオフィス環境はどうあるべきか、ご意見をお聞かせ下さい。」(p.77-78)

(1)A群(名古屋)の意見

- ・名駅周辺に首都圏エリアのサテライトオフィス。
- ・オフィスは郊外へ分散すると思う。
- ・リモートを併用した執務に対応するオフィス環境。
- ・最終的には変わらないと思う。
- ・様々なレイアウトに対応できるフレキシブルな内装等
- ・大型物件よりもコンパクトなオフィスビルが望まれる
- ・テレビ会議対応可能な個室空間の充実。
- ・共用部の非接触型機器の設置。
- ・自然換気、自動体温感知器等の設置。

→ 頂いたご意見に、次世代オフィスビルのヒントが隠されている印象を受ける。

(2)B群(全国)の意見

- ・一人あたりの面積を広くする(感染症対策)。
- ・サテライトオフィスの充実。
- ・アフターコロナにおいては、ほぼ元に戻る。
- ・柔軟な働き方(リモートワーク)へのニーズに応えるオフィス環境の整備が必要。
- ・健康、衛生面での配慮が必要。
- ・首都圏・大阪圏との差別化を図る。

(3)名古屋大家塾の意見

- ・働き方の多様化により、シェアオフィスが増えそう
- ・「良い住環境」と「職場とのアクセスの良さ」が両立できると良い。
- ・「快適なオフィス環境の整備」と「需要に応じたフレキシブルなオフィス空間の整備」が必要。

→ 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(ウォーカブル施策)

【問12】(初質問)「名古屋市におけるウォーカブル施策の展開について、どのようにお考えですか」(p.79-84)

(質問背景)名古屋市は2020年に久屋大通公園をリニューアルオープンさせた。
→ウォーカブル推進都市として、都市の魅力向上等が求められている。

【問12①】「ウォーカブル施策の展開は、名古屋市における都市の魅力向上において効果を発揮すると思いますか」(p.79-80)

- ①「**発揮すると思う**」…………… 全体71%(A群:70%、B群:72%)
- ②「**どちらともいえない**」…………… 全体22%(A群:24%、B群:19%)
- ③「**発揮するとは思わない**」…………… 全体 7%(A群:7%、B群:9%)

【問12②】「**どの施策**が効果を発揮すると思いますか？」(p.81-82)

- ①「**既存ストックを修復・改変したウォーカブルな空間整備**」… 全体33%(A群:34%、B群:33%)
- ②「**建物低層部のオープン化**による公共空間の拡大・拡充」… 全体18%(A群:17%、B群:20%)
- ③「**公共空間の拡大・拡充に伴う固定資産税等の減免**」… 全体17%(A群:18%、B群:15%)

調査結果(リニア中央新幹線の開業延期)

【問13】(初質問)「リニア中央新幹線の東京～名古屋間の開業時期(2027年)の事実上延期が名古屋圏の不動産市場に与える影響についてご意見をお聞かせください。」(p.85-87)

(1)A群(名古屋)の意見

- ・影響は少ない。影響は限定的。
- ・名古屋エリアの不動産投資判断が消極的になってしまう。新規投資の決断が難しい。
- ・出張が激減し、リニアが不要になるのでは。
- ・再開発の延期など、マイナスの影響がある。
- ・影響を抑えるために開業時期を明示すべき。
- ・過熱した地価の上昇に歯止めがかかる。

(2)B群(全国)の意見

- ・大きな影響はない。影響は限定的。
- ・リニア延期よりも、コロナ禍の影響が大きい。
- ・駅前の再開発が遅れる。
- ・今後の旅客需要の動向を考えるとマイナス面が大きい。
- ・新規開発の着工が延期される。
- ・不動産投資の期待がそがれる。

(共通意見)

- ①影響は少ない。影響は限定的。
- ②名古屋駅前の再開発が遅れる。

(3)名古屋大家塾の意見

- ・大きな影響はない。
- ・名古屋駅前の開発が遅れる。
- ・コロナの動向によっては、計画が危ぶまれる。

→ 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。

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.88-90)

A群(名古屋)の自由意見

- ・**コロナ禍**により**先行き不透明**な状況である。
- ・名古屋市内の**交通結節点**(金山駅・千種駅・大曽根駅等)で**特色**を出す仕掛けができれば、名古屋全体への不動産市場が広がるのでは。
- ・「Hisaya-odori Park」のような施設を色々な地域で仕掛けることで、地域社会の発展につながる
- ・**リアの開業**による発展はまだまだあると思う。
- ・「**大都市圏の中間**」という強みを生かして、**物流の一大拠点**を設けるなど、強みに磨きをかけてほしい。
- ・**都心部のマンション開発**により生活人口が増え、活気が出てくることを期待している。
- ・不動産投資市場を活性化させるために、**大阪・東京との差別化**をどう図るか。
- ・**東京一極集中の分散**する地域として魅力的であることをアピールすべき。
- ・**名古屋にしかないもの**の創造を期待する。

B群(全国)の自由意見

- ・東京・大阪と違った**独自性**をいかに打ち出し、発信していくかが鍵となる。
- ・**東京一極集中緩和の受け皿**になれば不動産市場にとってプラスだと期待する。
- ・**製造業**の力が大きく、**国際競争力も高い**ので、長期にわたり発展する期待が大きい。
- ・**コンパクトシティ**としての環境整備・都市機能の向上を目指すべきではないか。
- ・**リア開通**の期待もあり、投資選好性は維持される。

名古屋大家塾の自由意見

- ・**堅調に推移**すると思う。**魅力的な市場**である。
- ・**現状維持**だと思う。
- ・大手企業が進出していない名古屋の**ローカル感**は継続してほしい。

→ 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

【2020年度調査の総括(名古屋圏)】

・投資意欲

オフィスビル、商業施設、ビジネスホテル → 投資意欲は減退傾向。

物流施設のみ → 投資意欲は上昇傾向。

・純収益利回り

都心型商業施設、ビジネスホテル → 純収益利回りは上昇傾向。

賃貸マンション(ワンルーム) → 純収益利回りは低下傾向。

・将来性D.I.

オフィスビル、商業施設、賃貸マンション、ビジネスホテル → 将来性D.I.は低下傾向。

物流施設のみ → 将来性D.I.は2地区で上昇傾向。

・新型コロナによる投資への影響:ホテルは大きな悪影響。マンション、物流施設は影響小。

・コロナ前への回復時期:オフィスビル、ホテルはコロナ終息後2年程度との回答が多かった。

・多くの回答者が、今後、オフィス需要は増えない(又は減る)と予測した。

・多くの回答者が、ウオーカブル施策の展開は、効果を発揮すると予測した。

・多くの回答者が、リニア中央新幹線の開業延期の影響は少ない・限定的と回答した。

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