

2021年度 第14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

2022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(前回第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……517件(両団体の発送数の合計)
- ・回答数……116件(回答率:21.9%)(うち、Web回答率:88.8%)
- ・調査時期……2021年(令和3年)12月

名古屋大家塾(別集計)

- ・発送数……660件
- ・回答数……24件
- ・回答率……3.6%

- ▶ 留意点:2021年暮れの調査であり、2022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13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・・・2020年度:129件 → **今回:116件**
 - ・ 回答率・・・2020年度: 24.8% → **今回: 21.9%**
- ▶ 以下の**トピック**に関する質問を用意しました。
 - (問 9)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
 - (問10)名古屋市内を代表する**三大商業地区**について(初)
 - (問11)名古屋市における「**ウォークブル施策**の展開」について
 - (問12)不動産投資における**ESG投資**や**SDGs**への取り組みについて(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).....2020年度:78件(全体の60%)↘63件(全体の54%)

B群(全国規模).....2020年度:51件(全体の40%)↗53件(全体の46%)

【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.3-10)

【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」.....2020年度:54%↗全体63%(A群:56%、B群:76%)

②「どちらかと言えば悪い」.....2020年度:36%↘全体22%(A群:31%、B群:12%)

③「良い」.....2020年度:5%↗全体11%(A群:11%、B群:12%)

④「悪い」.....2020年度:2%↘全体1%(A群:2%、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)」…………… 2020年度:60% ↗ 全体69%(A群:66%、B群:72%)

②「良くなる」…………… 2020年度:11% ↗ 全体25%(A群:24%、B群:26%)

③「悪くなる」…………… 2020年度:28% ↘ 全体 6% (A群:10%、B群: 2%)

【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)

- ・先行き不透明感を感じる
- ・消極的な要素は見当たらない
- ・需要過多の割に、供給不足。案件流通量不足
- ・リニア開業時期の不透明感

①現状維持(B群(全国)の自由意見)

- ・リニア開通見通しに影響される
- ・現状通り、高値安定傾向が継続する
- ・オフィス賃貸需要は悪化するも投資需要は旺盛
- ・良くなる・悪くなる要素は見当たらない

②良くなる(A群(名古屋)の自由意見)

- ・アジア大会、リニア開業予定、製造業の業績順調
- ・コロナ禍による不動産市場の底打ち感
- ・首都圏・関西圏からの不動産投資の拡大・移行
- ・居住地の都心回帰傾向が継続

②良くなる(B群(全国)の自由意見)

- ・ポテンシャルの割に不動産価格に割安感がある
- ・物流の市況は良好と考える
- ・コロナの影響が落ち着けば向上する
- ・栄地区等の中心部再開発。リニアに期待。

→ 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)

1位: 物流施設・倉庫	35%(2020年度1位)	↘	全体31%(A群:34%、B群:26%)
2位: 賃貸マンション(単身者向け).....	23%(2020年度2位)	↘	全体20%(A群:19%、B群:22%)
3位: オフィスビル.....	17%(2020年度3位)	↗	全体19%(A群:17%、B群:22%)
4位: 賃貸マンション(ファミリー).....	16%(2020年度4位)	↘	全体14%(A群:12%、B群:16%)
5位: 郊外型商業施設.....	5%(2020年度5位)	↗	全体8%(A群:7%、B群:9%)
次点: 都心型商業施設(2020年度6位)、ホテル(2020年度7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.10)

1位: 東京都心部 (山手線内側及び周辺).....	2020年度39%	↗	全体42%(A群:39%、B群:44%)
2位: 名古屋圏	2020年度20%	↗	全体21%(A群:31%、B群:9%)
3位: 大阪圏	2020年度15%	↘	全体13%(A群:10%、B群:16%)
4位: 東京23区 (山手線内側及び周辺以外のエリア).....	2020年度10%	↘	全体8%(A群:7%、B群:11%)
5位: その他首都圏	2020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

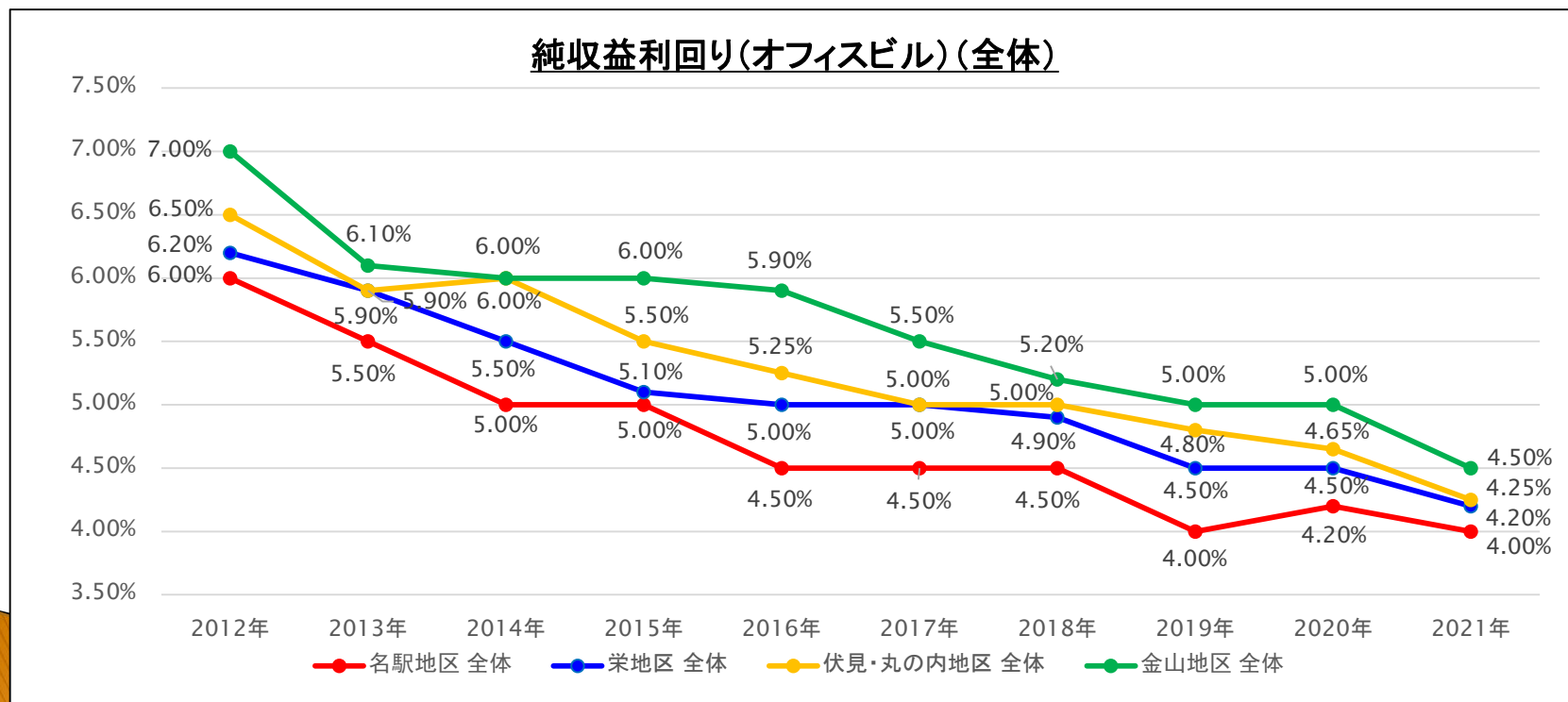
【問3②】オフィスビルの純収益利回り(p.14-17)

- ・利回りは低い順に、「名駅」、「栄」、「伏見・丸の内」、「金山」となった。
- ・全4地区で利回りが低下。コロナ禍からの復調気配を感じる。

「名駅」は前年上昇から低下へ(2020年4.20% ↘ 2021年4.00%)。

「栄」、「金山」は前年横ばいから低下へ(栄:4.50% ↘ 4.20%、金山:5.00% ↘ 4.50%)。

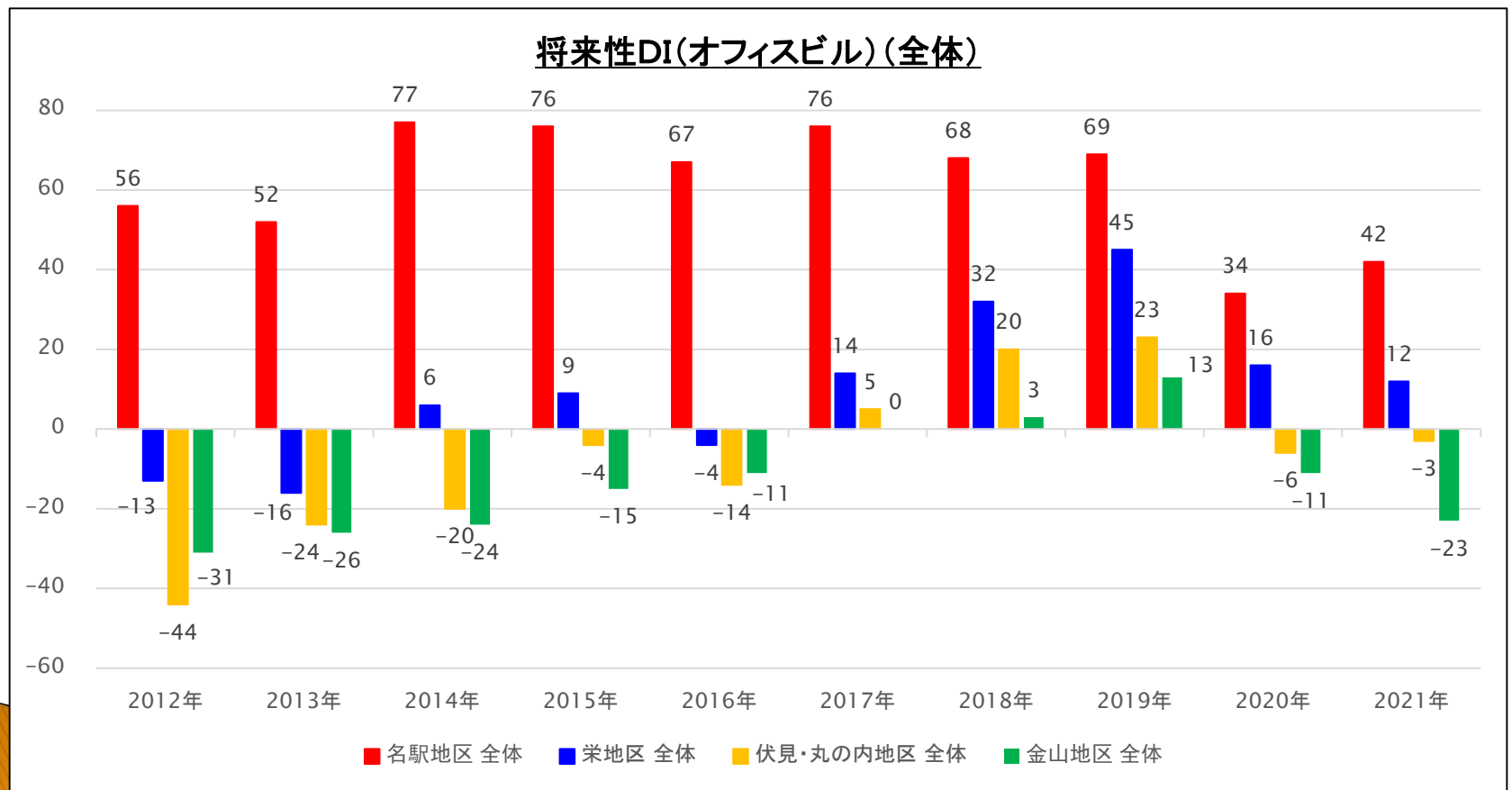
「伏見・丸の内」は3年連続で低下(2020年4.65% ↘ 2021年4.25%)。



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.18)

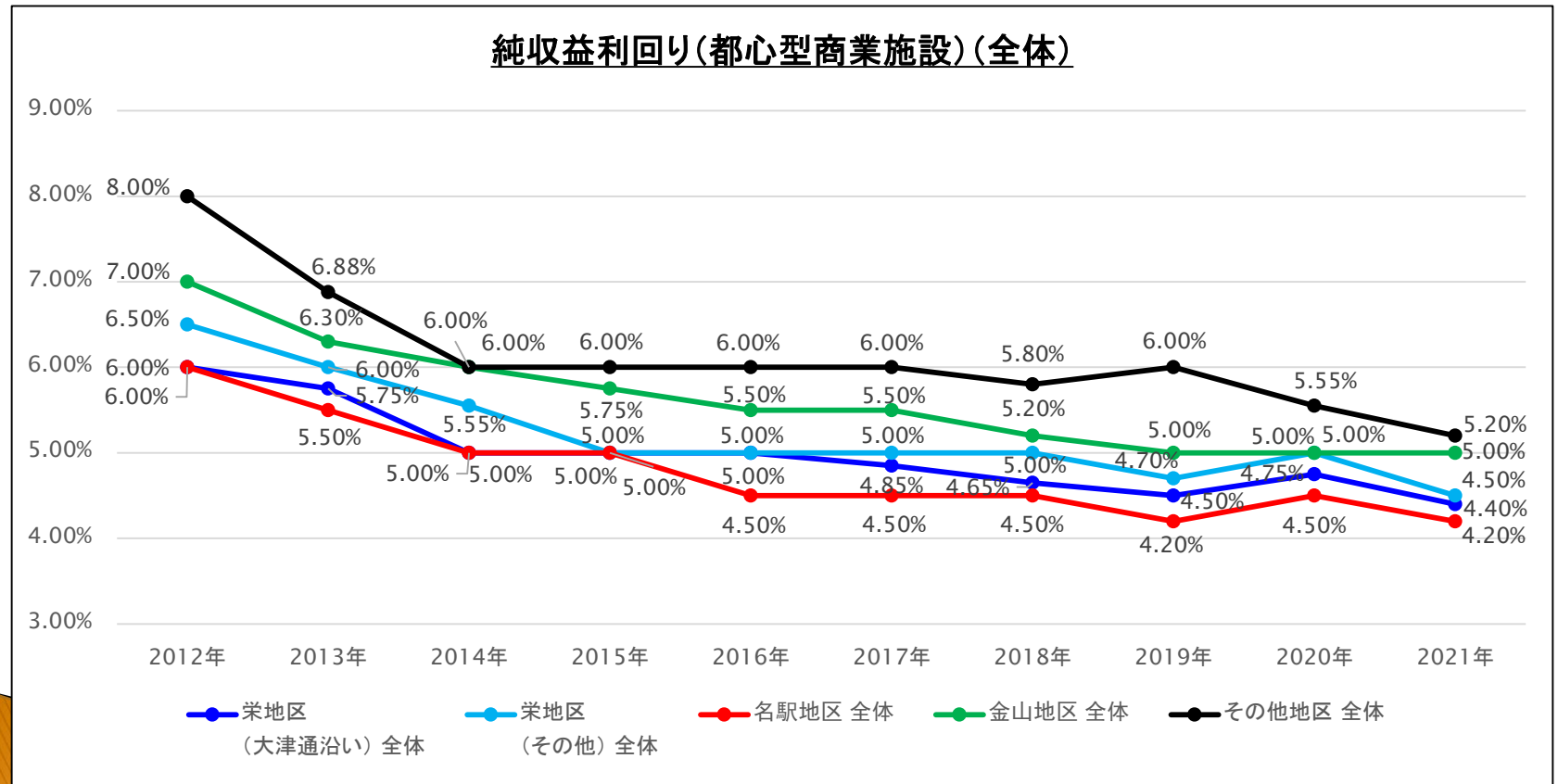
- ・「名駅」は前年低下から**上昇**へ(全体、A群、B群)。
- ・「栄」は2年連続の**低下**(全体)。(A群(名古屋)は上昇、B群(全国)は低下と別見解。)
- ・「金山」は2年連続の**低下**(全体、A群、B群)。マイナス圏域が続いている。



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.22-23)

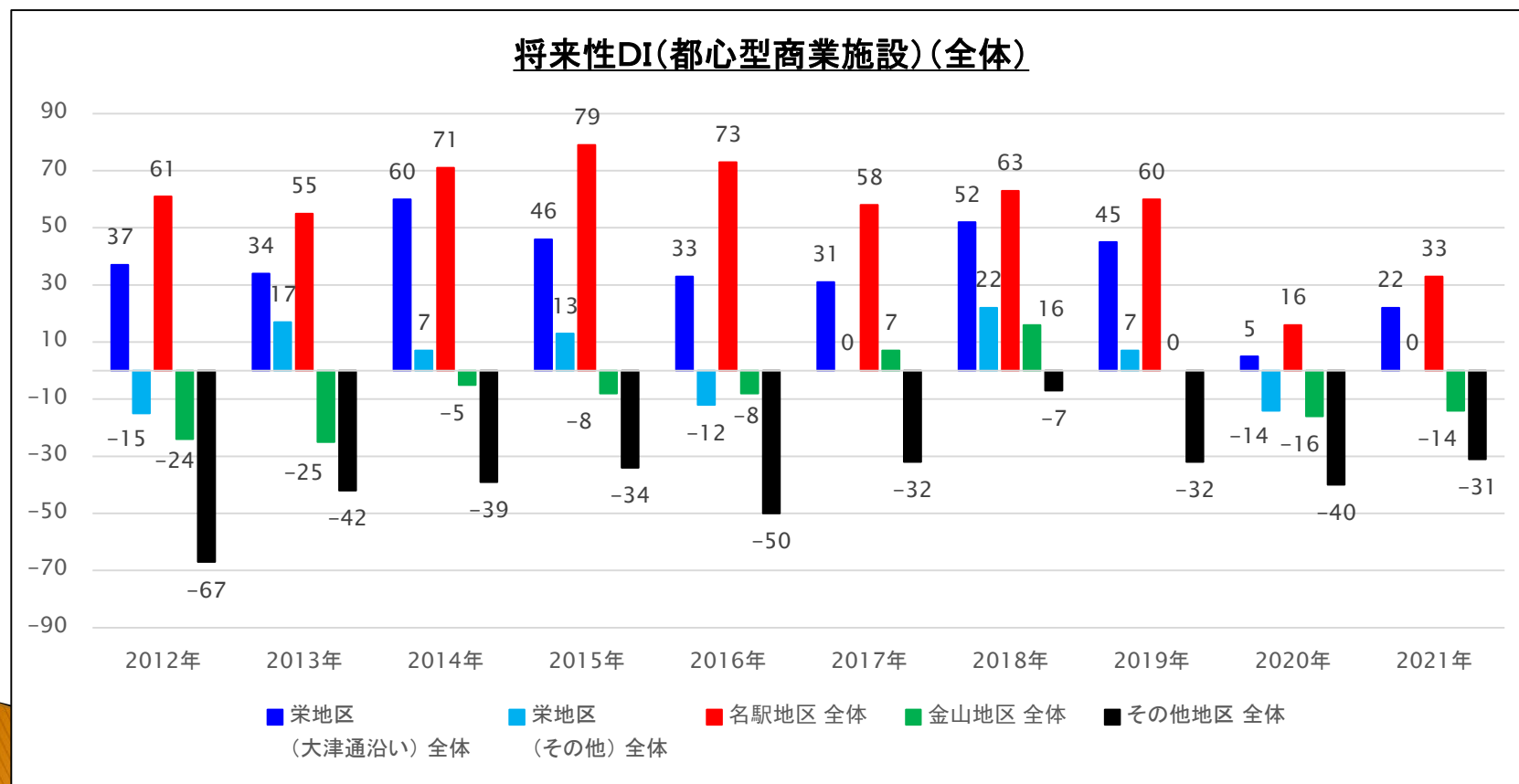
- ・利回りは低い順に、「名駅」、「栄(大津通)」、「栄(その他)」、「金山」となった。
- ・3地区が低下(名駅、栄(大津通)、栄(その他))。コロナ禍からの復調気配か。
- ・名駅、栄(大津通)、金山・・・A群(名古屋)の低下幅が大きい(対B群(全国))。



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.24)

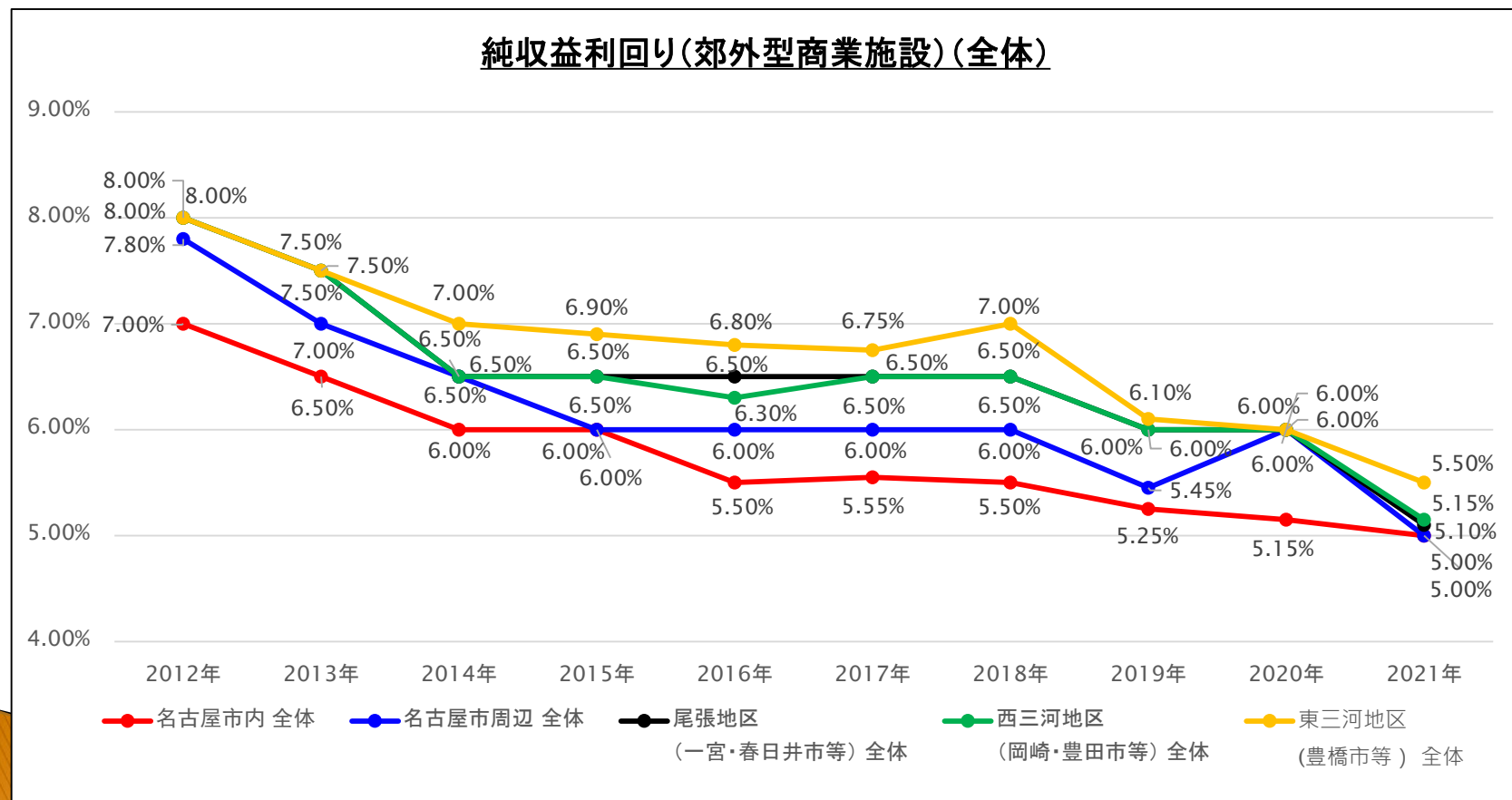
- ・全5地区で前年低下から**上昇**へ(全体)。コロナ禍からの**復調**気配か。
- ・「**栄(大津通)**」、「**名駅**」に**将来性**を感じている(全体、A群、B群)。水準はまだ低い。
- ・「**金山**」は**上昇**に転ずるも、2年連続の**マイナス圏域**。



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.25-26)

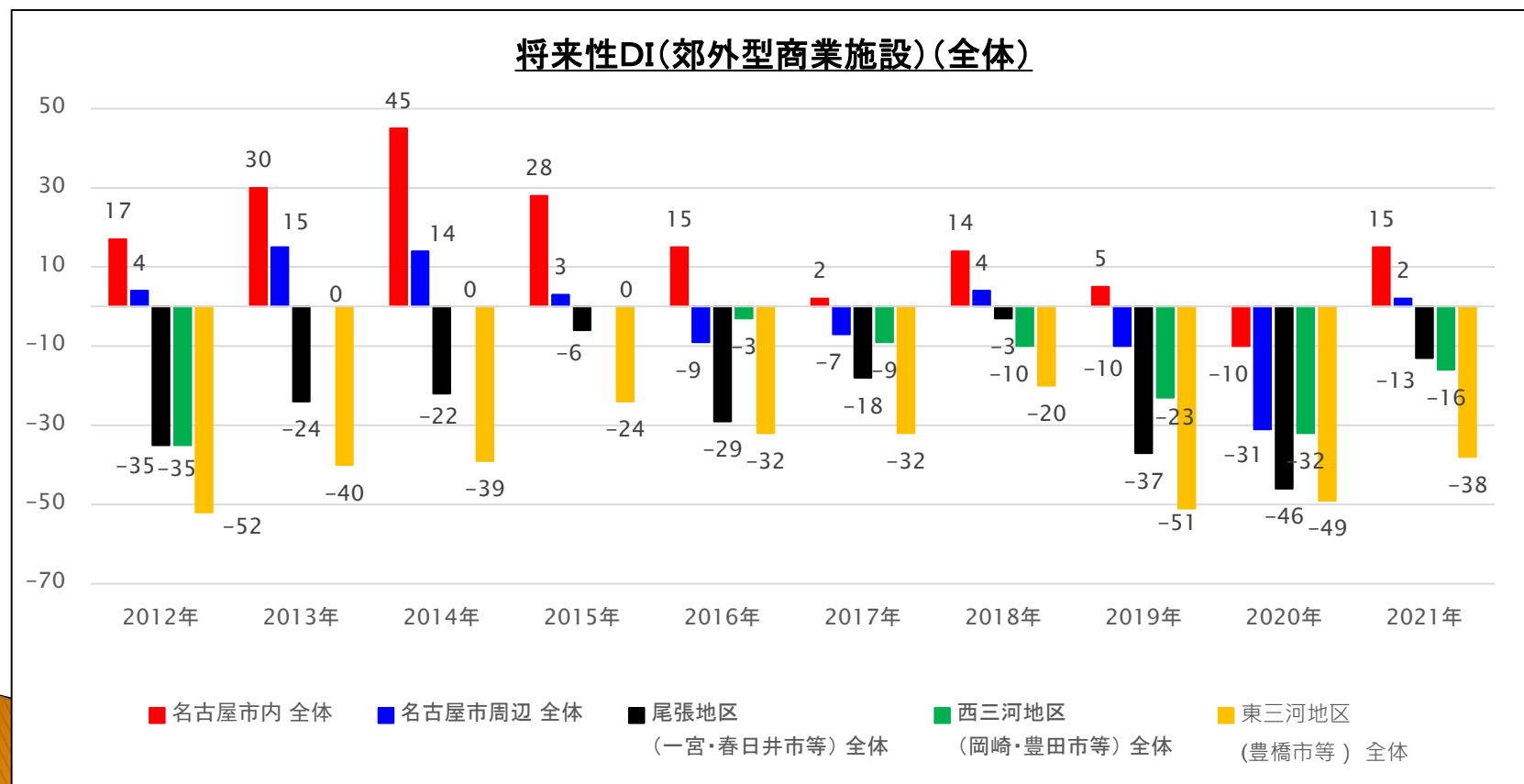
- ・全5地区で利回りが低下(全体)。直近10年で最も低い。コロナ禍からの復調気配か。
- ・「名古屋市周辺」、「尾張」、「西三河」、「東三河」は、低下幅が大きい(全体)。
- ・全5地区・・・A群(名古屋)の低下幅が大きい(対B群(全国))。



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.27)

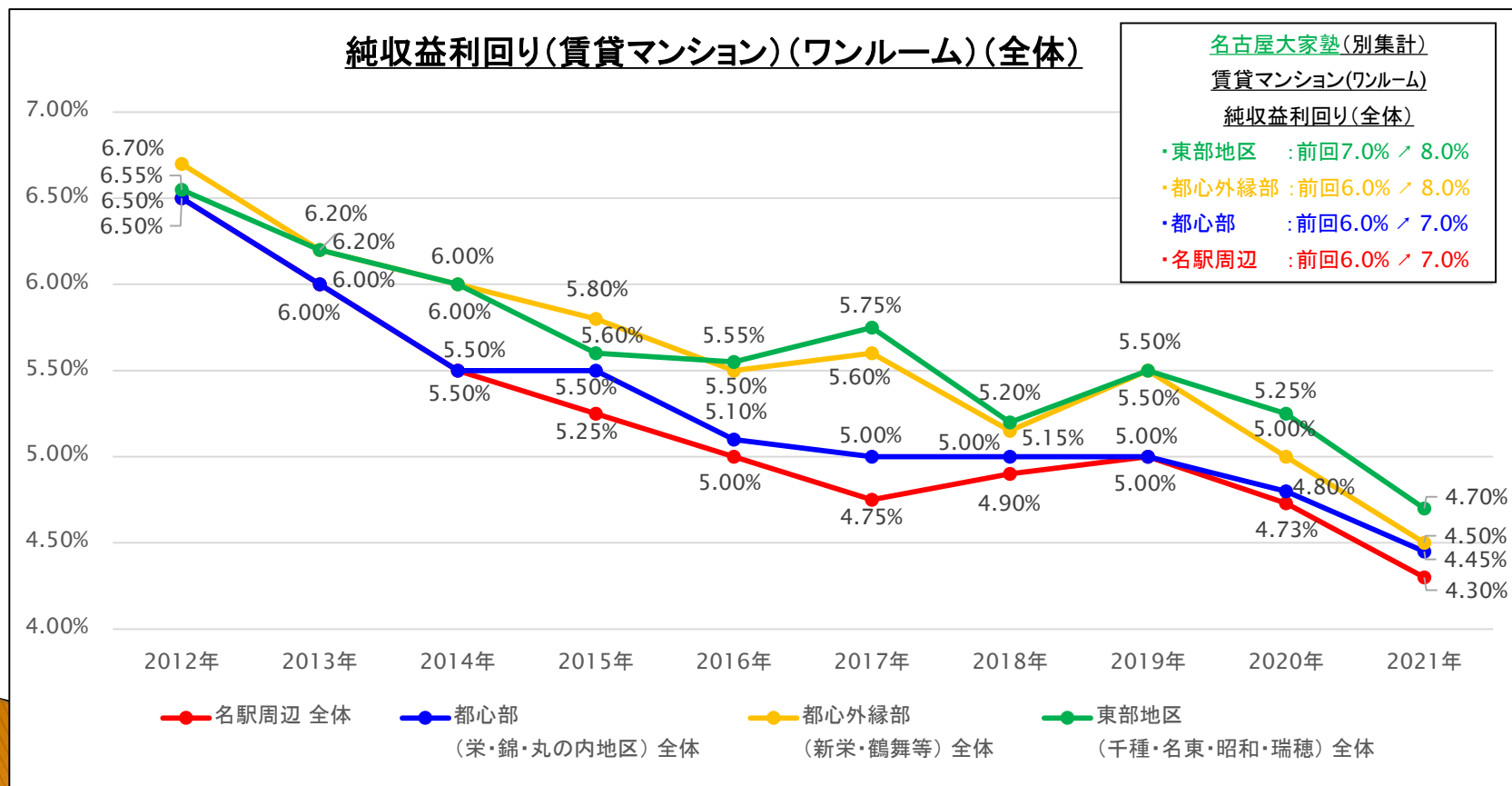
- ・全5地区で前年低下から上昇へ(全体)。コロナ禍からの復調気配か。
- ・「名古屋市内」に将来性を感じている(全体、A群、B群)。水準はまだ低い。
- ・「尾張」、「西三河」、「東三河」は上昇基調だが、マイナス圏域。



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.31-32)

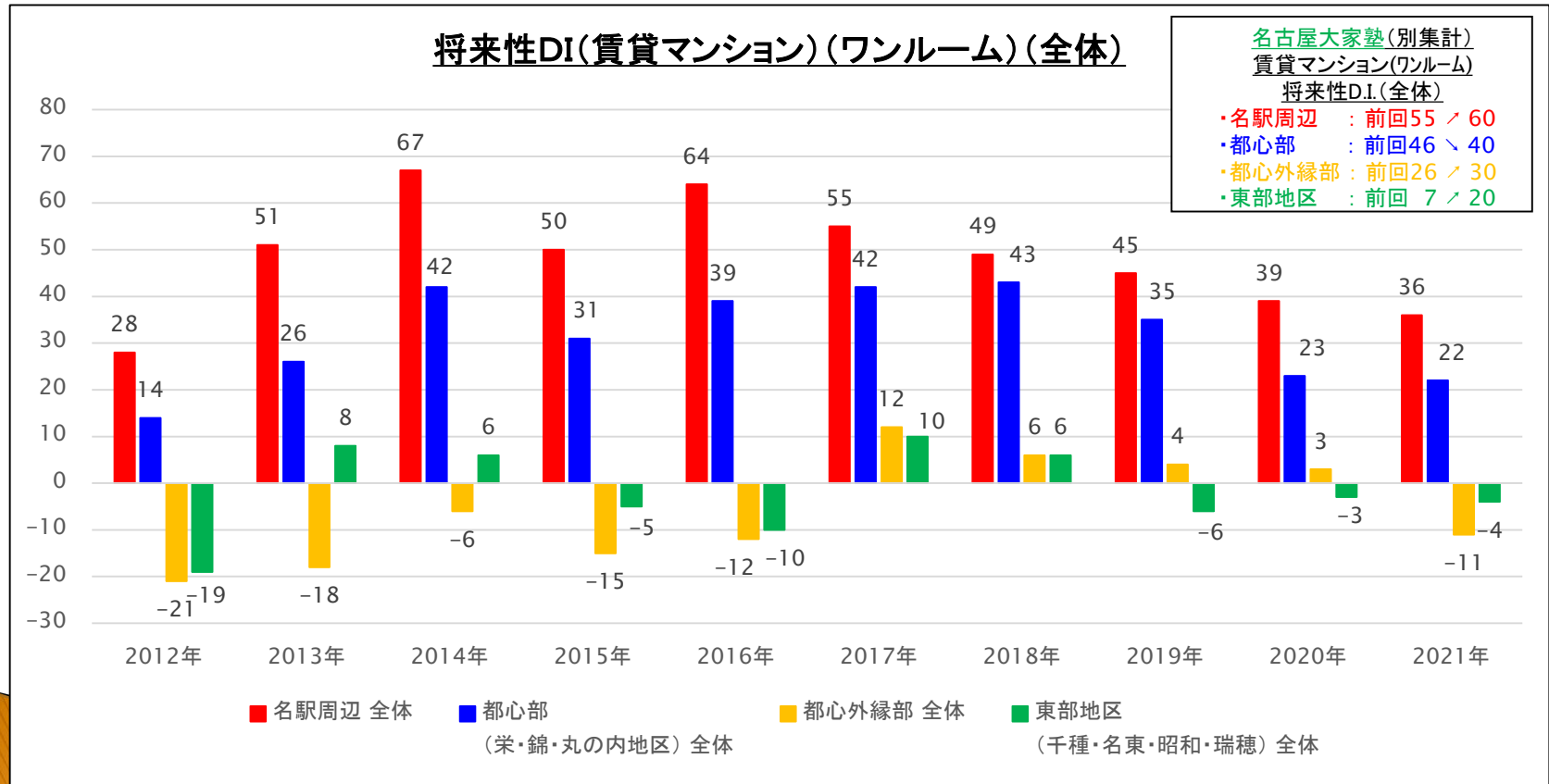
- ・全4地区で2年連続の低下(全体、A群、B群)。
- ・全4地区、直近10年で最も低い。コロナ禍でも堅調。
- ・(名古屋大家塾)全4地区で上昇(全体)。



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.33)

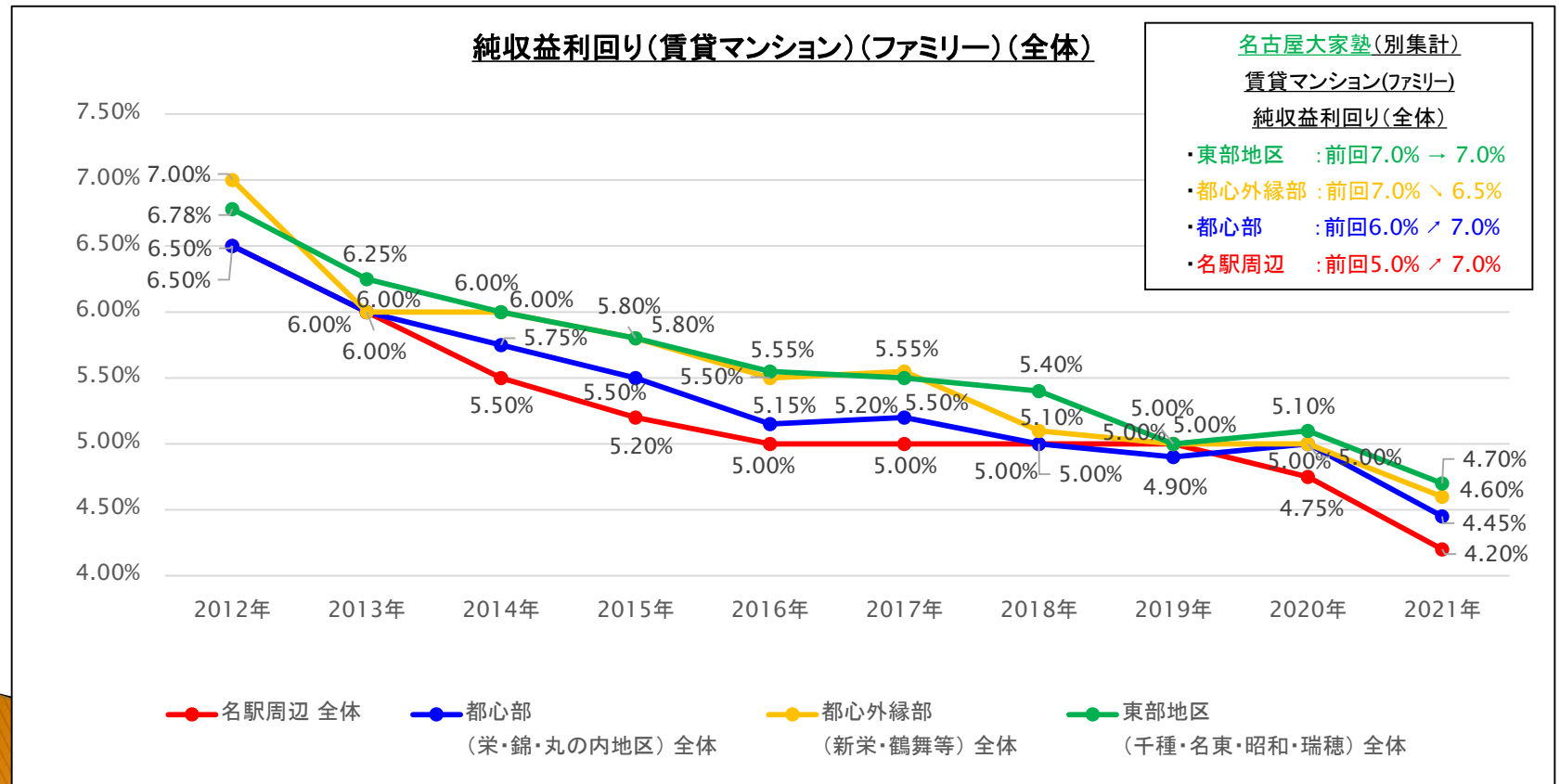
- ・全4地区で低下(全体)。
- ・「名駅周辺」は4年連続の低下。「都心外縁部」、「東部(千種等)」はマイナス圏域。
- ・(名古屋大家塾)「名駅周辺」は前回比上昇。高い将来性を感じている。



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.34-35)

- ・全4地区で低下(全体、A群、B群)。直近10年で最も低い。コロナ禍でも堅調。
- ・全4地区・・・A群(名古屋)の低下幅が大きい(対B群(全国))。
- ・(名古屋大家塾)「都心外縁部」で低下。「名駅周辺」、「都心部」で上昇(全体)。

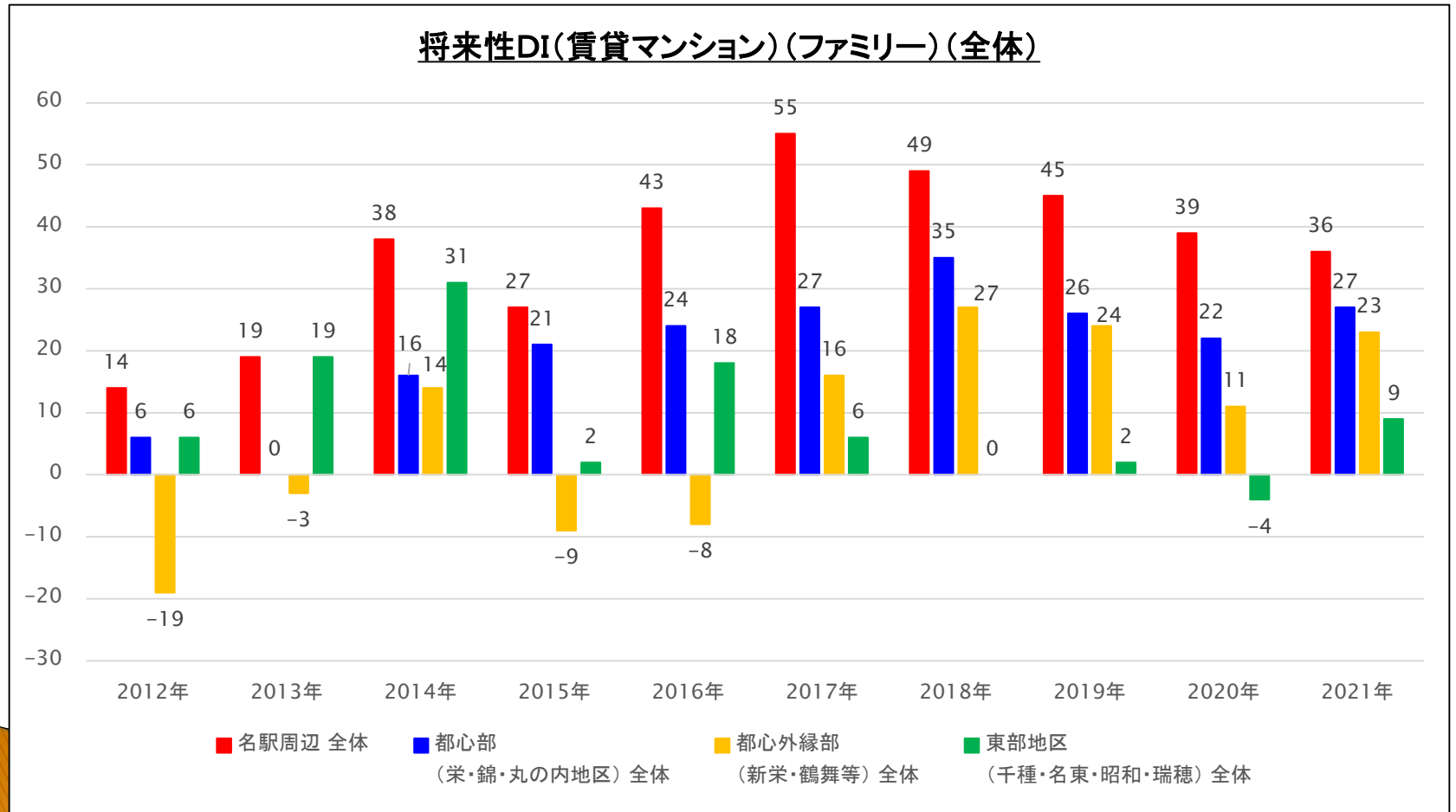


調査結果(賃貸マンション(ファミリー))2

【問5②】将来性D.I.(賃貸マンション(ファミリー)) (p.36)

- ・全体では**3地区**が**上昇**した(**都心部**、**都心外縁部**、**東部**)。
- ・(**名古屋大家塾**) **全4地区**で前回比**上昇**。ワルームのD.I.より高め。

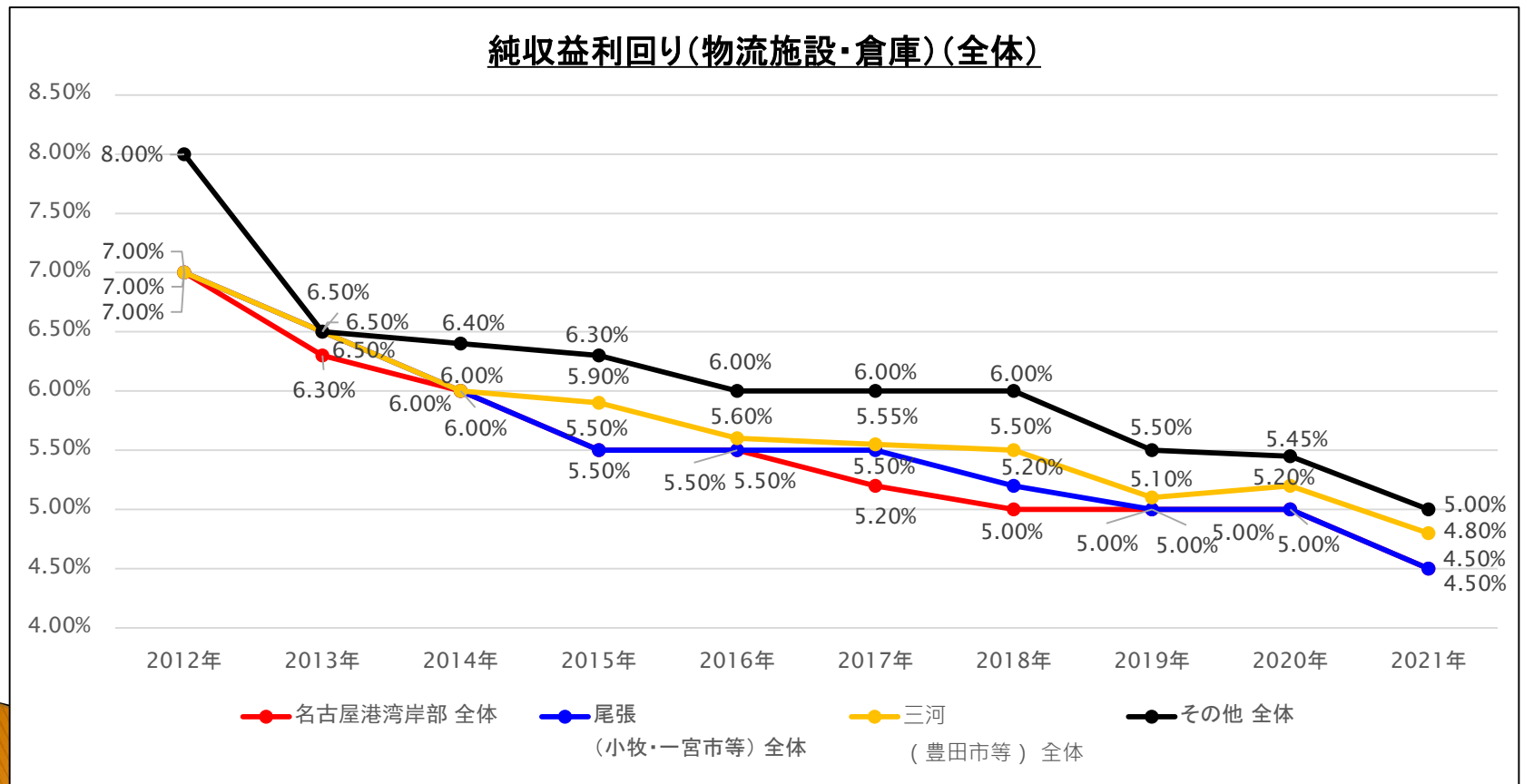
名古屋大家塾(別集計)	
賃貸マンション(ファミリー)	
将来性D.I.(全体)	
・名駅周辺	: 前回55 / 60
・都心部	: 前回52 / 80
・都心外縁部	: 前回48 / 70
・東部地区	: 前回41 / 70



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.40-41)

- ・全4地区で低下(全体)。直近10年で最も低い。
- ・全4地区・・・A群(名古屋)の低下幅が大きい(対B群(全国))。
- ・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

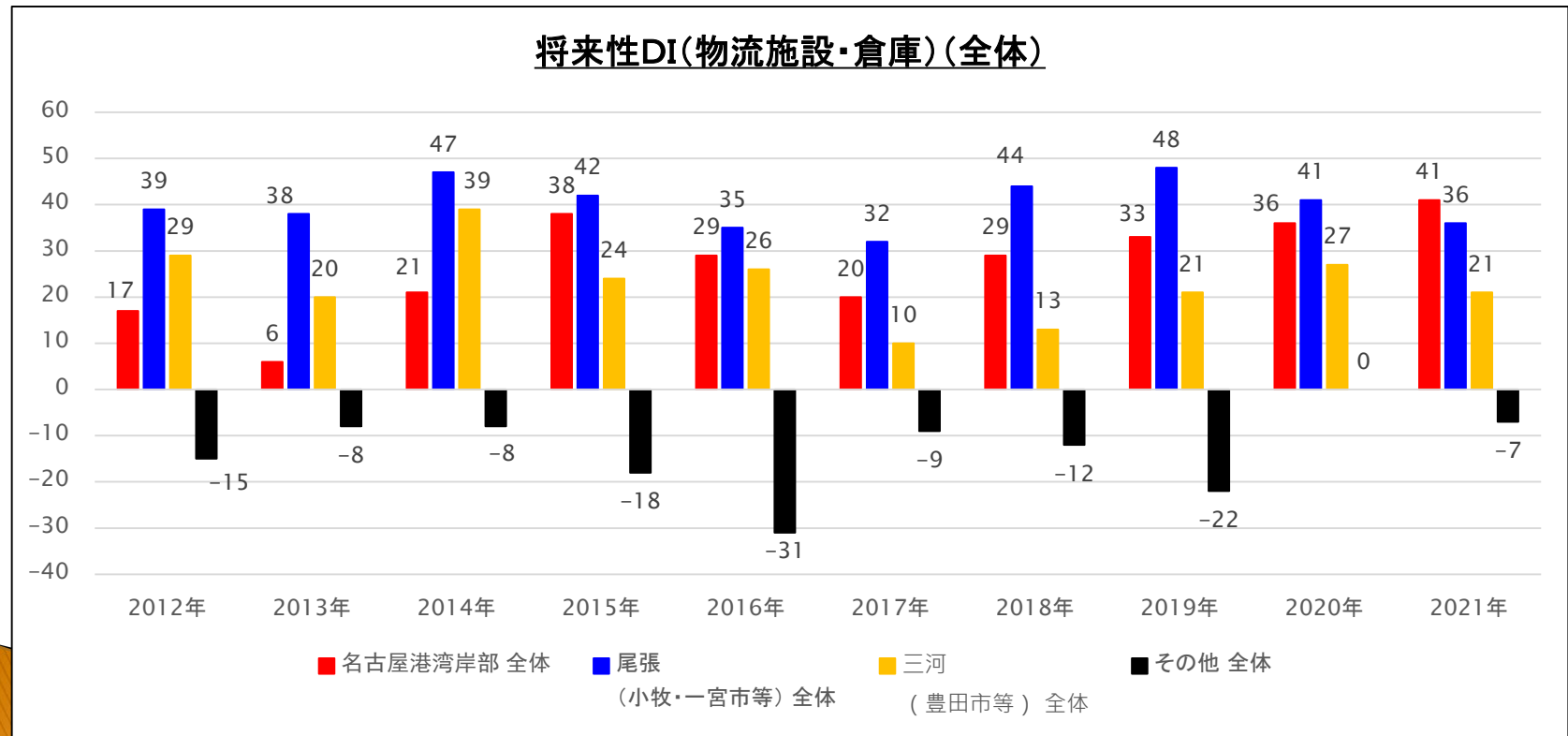
【問6②】物流施設・倉庫の将来性D.I.(p.42)

・各地区で傾向が異なった。

「名古屋港湾岸部」は上昇(4年連続)(全体)。A群は上昇、B群は低下。

「尾張(小牧市等)」は低下(2年連続)(全体)。A群は上昇、B群は低下。

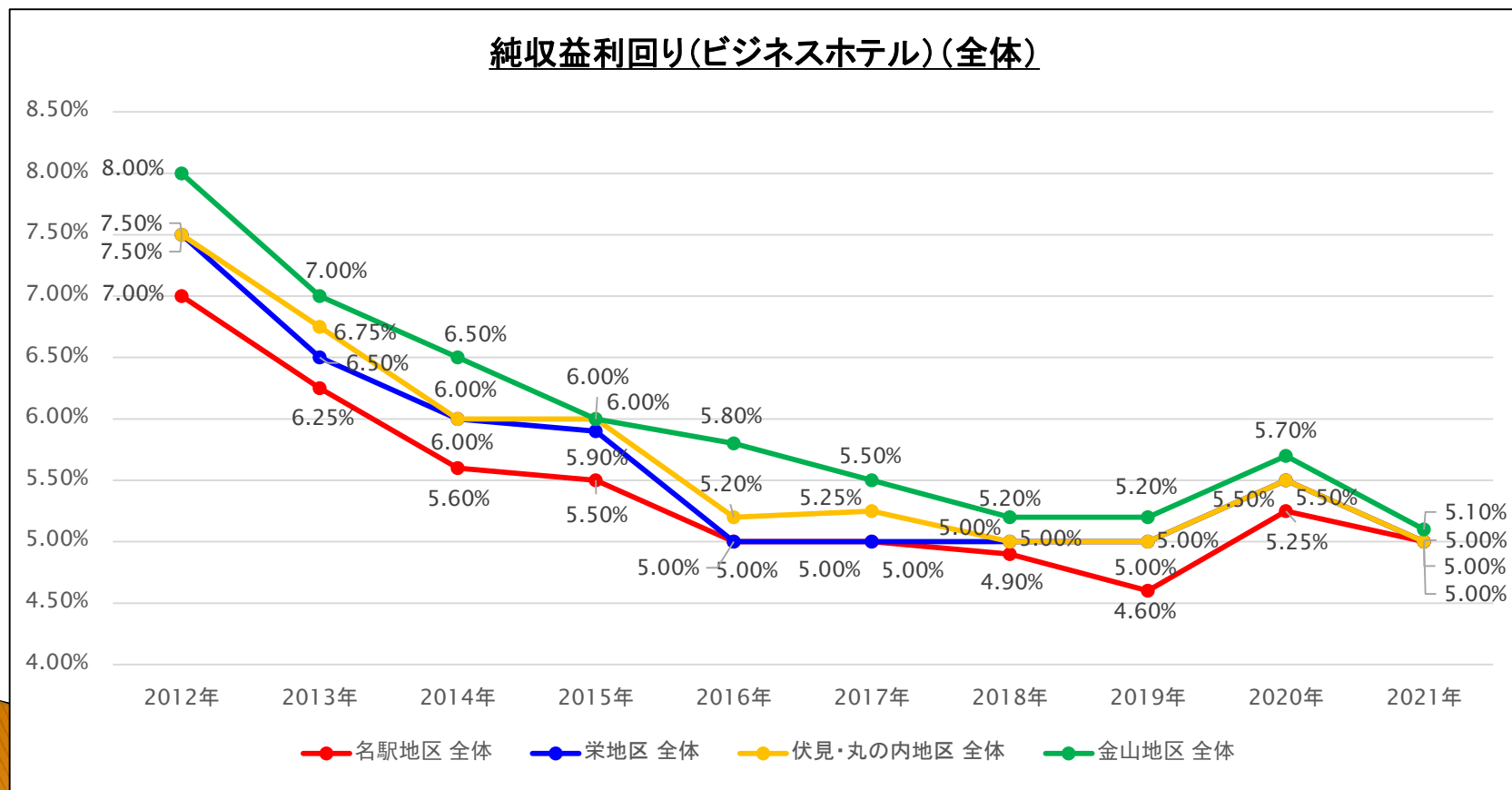
「三河(豊田市等)」は低下へ転ずる(前年まで3年連続で上昇)。



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.46-47)

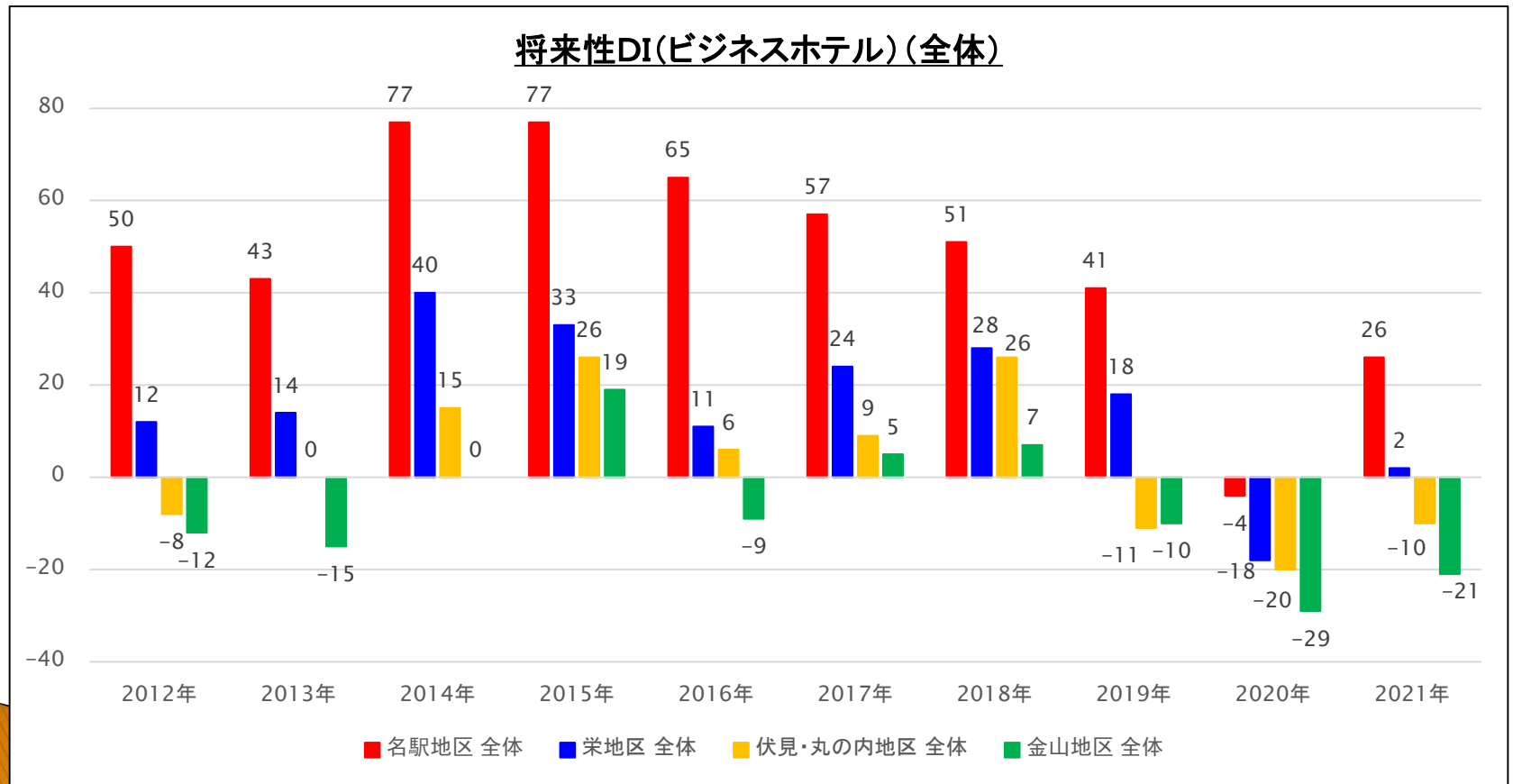
- ・全4地区で低下に転ずる(全体)。3地区で5.00%となった(名駅、栄、伏見・丸の内)。
- ・全4地区・・・A群(名古屋)の低下幅が大きい(対B群(全国))。
- ・コロナ禍が続いている中、復調の兆しがみえる。



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.48)

- ・全4地区で前年低下から上昇へ(全体)。コロナ禍からの復調気配か。
- ・「名駅」、「栄」に将来性を感じている。水準はまだ低い。
- ・「伏見・丸の内」、「金山」は上昇基調だが、マイナス圏域。



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.49-51)

東京圏に対して……(最多回答割合) **やや積極的に投資、投資対象外** 2020年度 28%、29% ↘ 全体24%
大阪圏に対して……(最多回答割合) **投資対象外** 2020年度 31% ↘ 全体29%
名古屋圏に対して……(最多回答割合) **どちらともいえない** 2020年度 24% ↗ 全体31%

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

(商業地) 名古屋市
名古屋市**市内中心部**(名駅、伏見、栄等)……………2020年度4.50% ↘ 全体4.00%
名古屋市、**周辺**の主要幹線沿い……………2020年度4.50% ↘ 全体4.00%
(物流用地) **名古屋港湾岸部**……………2020年度4.55% ↘ 全体4.00%
愛知県内(小牧市、一宮市等)……………2020年度4.50% → 全体4.50%
岐阜県南部・三重県北部等……………2020年度5.00% → 全体5.00%

【問8③】底地投資の**魅力**(p.54-55)

1位:「地代収入が**安定**している」…………… 全体27%(A群:26%、B群:28%)
2位:「修善費、管理費等の**費用割合**が**小さい**」…………… 全体24%(A群:21%、B群:27%)
3位:「資産管理が**容易**」…………… 全体20%(A群:21%、B群:19%)

【問8④】底地投資の**不安**(p.56-57)

1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34%(A群:31%、B群:37%)
2位:「定期借地権**終了後**の**出口戦略**にリスクが伴う」…………… 全体31%(A群:33%、B群:30%)
3位:「**中途解約**等のリスクがある」…………… 全体20%(A群:25%、B群:16%)

調査結果(コロナ前への回復時期)

【問9】「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.58-60)

「行動が変容したため、元には戻らない」 → オフィスビル

「コロナ終息後比較的早期、1年程度」 → 商業施設(都心型・郊外型)、ホテル。

(全体の回答割合が最も多かったもの)

- ① オフィスビル 「行動が変容したため、元には戻らない」: 全体29%(A群:33%、B群:23%)
- ② 商業施設(都心型) 「コロナ終息後比較的早期」: 全体26%(A群:27%、B群:24%)
商業施設(都心型) 「コロナ終息後1年程度」: 全体26%(A群:27%、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35%(A群:36%、B群:33%)
- ④ ホテル 「コロナ終息後1年程度」: 全体28%(A群:27%、B群:30%)

調査結果(名古屋の三大商業地区)1

【問10①】(初質問)「**名駅地区、栄地区、金山地区**は、今後、どのような**特色**を持った**街づくり**を目指すべきでしょうか。(自由記述)」(p.61-67)

名駅地区

A群(名古屋)

- ・ターミナル駅の機能とオフィスを併せ持った街づくり。
- ・オフィス・商業の複合型施設の誘致。
- ・東京、大阪、世界を意識した中部地区、**トヨタ関連**のメインビジネス拠点
- ・海外向けのハイスペックホテル
- ・わかりやすい乗降駅を目指すべき。
- ・**リア開発**を意識した街づくり
- ・通過型ではなく**滞留・回遊**する機能を有する街
- ・企業の本社等、**拠点需要**に対応可能な街づくり

栄地区

A群(名古屋)

- ・人々が地上に集い、憩うような街づくり
- ・高齢者にとっても住みやすい街
- ・商業を中心に、周辺に高層住宅群を配置する
- ・**久屋大通公園**を中心に面的な賑わい
- ・中部地方の**観光拠点**としての街づくり
- ・商業・娯楽施設を中心とした**ウォークアブル**な街づくり
- ・**文化的施設**や**スポーツ観戦施設**があると良い
- ・商業、**ホテル**をメイン

金山地区

A群(名古屋)

- ・名駅地区を補完する**副都心**としての役割
- ・**三河方面、セントレアの玄関口**としての街づくり
- ・渋谷・新宿のような**若者**が集う街づくり。
- ・名駅、栄とは異なる**独自性**のある街づくり。
- ・**交通利便**の良さを最大限活用した街づくり
- ・交通の要衝のため、**災害**に強い街
- ・**商業施設**と**住居系建物**を中心とした街づくり。
- ・商業施設の充実。目玉となる**誘致案件**に期待。
- ・**文化的な特色**を持った街づくり

B群(全国)

- ・**リア等**の交通利便性を最大に活かした街づくり
- ・**ビジネス・商業**の中心地であるべき。
- ・**駅西側の開発**を重点的にやるべき。
- ・**高級ホテル、レストラン**が欲しい。
- ・ハイグレードな商業施設を加えた**一流オフィスエリア**。

B群(全国)

- ・**ウォークアブル施策**を実行する最適なエリアだと思う。
- ・**回遊性**を活かし、職住遊食が楽しめる街。
- ・**名古屋の特色**を出した商業エリアとしての開発。
- ・**地元需要**を意識した商業地づくり。
- ・**次世代モビリティ**の実証実験等を行ってほしい。

B群(全国)

- ・名駅、栄とは異なる街づくりをすべき。
- ・**国際交流**の拠点をイメージした街づくり
- ・**交通利便性**を活かした**住宅エリア**
- ・**大型商業施設、文化ホール等**がふさわしい
- ・**コンベンション機能**の整備

名古屋大家塾

- ・**ビジネス観光**で訪れる人達を受け入れる
- ・**交通網**の利便性追求
- ・**名古屋駅西側**の更なる開発を希望。

名古屋大家塾

- ・**緑**を残した**繁華街**。
- ・**買い物レジャー**がまとまってできる**文化の街**
- ・**名古屋城**まで加えた開発を希望する。

名古屋大家塾

- ・**足を止め**たくなるような駅周辺の開発。
- ・**スポーツ**などのイベント会場、**演劇会場**。
- ・**サブカルチャー**が生まれる場所。

調査結果(名古屋の三大商業地区)2

【問10②】「各地区にはどのような施設があれば、効果的でしょうか。」(p.68-76)

名古屋駅地区(下線は重複施設)

A群(名古屋)			B群(全国)			名古屋大家塾・A群(名古屋)			名古屋大家塾・B群(全国)		
順位	施設	票数	順位	施設	票数	順位	施設	票数	順位	施設	票数
1	オフィス	15	1	オフィス	10	1	オフィス	3	1	商業施設	2
2	宿泊施設、交通利便施設	10	2	商業施設	8	2	商業施設、生産研究施設、宿泊施設、医療施設、交通利便施設、公園・広場	1	2	シェアオフィス、スタートアップ関連施設、公共施設、商業施設、居住施設、生産研究施設、スポーツ施設、教育施設、医療施設、交通利便施設、公園・広場	1
4	シェアオフィス、商業施設	9	3	シェアオフィス、サテライトオフィス	6						
			5	宿泊施設	5						
計上全票数		93	計上全票数		46	計上全票数		9	計上全票数		13

栄地区(下線は重複施設)

A群(名古屋)			B群(全国)			名古屋大家塾・A群(名古屋)			名古屋大家塾・B群(全国)		
順位	施設	票数	順位	施設	票数	順位	施設	票数	順位	施設	票数
1	商業施設	20	1	商業施設	7	1	娯楽施設	3	1	商業施設	2
2	娯楽施設	14	2	宿泊施設、公園・広場	5	2	商業施設、公園・広場	2	2	オフィス、宿泊施設、文化施設、娯楽施設、交通利便施設	1
3	文化施設	11				4	文化施設	4			
4	宿泊施設	10	5	オフィス、シェアオフィス	2	4	オフィス、スポーツ施設、文化施設、交通利便施設	1			
5	スポーツ施設	8	計上全票数		33	計上全票数		11	計上全票数		7

金山地区(下線は重複施設)

A群(名古屋)			B群(全国)			名古屋大家塾・A群(名古屋)			名古屋大家塾・B群(全国)		
順位	施設	票数	順位	施設	票数	順位	施設	票数	順位	施設	票数
1	文化施設	12	1	文化施設	6	1	娯楽施設、スポーツ施設	2	1	シェアオフィス、商業施設、居住施設、東海地区にない施設	1
2	居住施設	11	2	スポーツ施設	5						
3	商業施設	9	3	娯楽施設、教育施設、医療施設	4	4	シェアオフィス、サテライトオフィス、宿泊施設、交通利便施設	6			
4	サテライトオフィス、宿泊施設、交通利便施設	6				計上全票数		35	計上全票数		11

→ 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11】「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.77-83)

(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11①】「ウォーカブルな空間整備を行う場合、どの施策が不動産投資に効果があると思いますか」(p.77-78)

- ①「公共空間の芝生化・高質化」…………… 全体29%(A群:27%、B群:31%)
- ②「車道減・歩道拡充による街路の広場化」…………… 全体20%(A群:19%、B群:22%)
- ③「バリアフリー環境の創出」…………… 全体19%(A群:17%、B群:22%)

【問11②】「ウォーカブル施策を進めてほしいエリアを選択してください。」(p.79-81)

- ①伏見周辺…………… 全体29%(A群:28%、B群:32%)
- ②名古屋駅周辺…………… 全体20%(A群:19%、B群:22%)
- ③栄周辺…………… 全体19%(A群:17%、B群:22%)

調査結果 (ESG投資、SDGs)

(質問背景) 近年、不動産投資の分野でもESGの観点が重要になっている。

ESG投資・・・

従来の財務情報のほかに、環境 (Environment)、社会 (Social)、企業統治 (Governance) の要素も考慮して企業を重視・選別して行なう投資。

SDGs (Sustainable Development Goals)・・・

2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標。

【問12】 (初質問) 「今後、不動産投資におけるESG投資やSDGsへの取り組みはどのように
思われますか」(p.84-85)

- ①「**常識**となる。環境等に**配慮しない**不動産は、投資マーケットでは**不利になる**」
..... **全体75% (A群:68%、B群:84%)**
- ②「投資に見合ったリターンが期待できず、活発化しない」..... 全体16% (A群:20%、B群:10%)
- ③「十分な理解が進まず、具体的な取り組みは難しい」..... 全体 9% (A群:12%、B群: 6%)

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.86-87)

A群(名古屋)の自由意見

- ・鉄道の相互乗入などの実現による不動産価値向上が、デベロッパの開発意欲を拡大させ、バリューチェーン(価値連鎖)が期待できる。
- ・リニア開業を控え、全国から集積できる施策(観光PR等)に行政で予算をつけて、もっと活発に名古屋をPRLしてほしい。
- ・コロナ禍により、先行き不透明な状況である。
- ・中期的には名古屋のAクラス立地の投資ニーズは変わらないと思う。
- ・名古屋地区の「モノづくり」という個性を活かして、特徴のある街づくりを進めて頂きたい。
- ・回遊性が高まる街づくり施策を期待する。
- ・全国では、名古屋の不動産の魅力が注目され東西からの投資も活気づいている。
- ・暮らしやすい街を全面に出し、文化的施設やスポーツ観戦施設ができると魅力が出てくるのではないかと。

B群(全国)の自由意見

- ・リニアが重要。早期実現を強く働きかけすべき
- ・名古屋の魅力を生かした開発余地は大きいと感じている(ジブリパーク等)。
- ・伏見・丸の内・栄に、グレートに関わらず賃料単価が坪1万円前半のオフィスがあり、投資妙味がある。
- ・リニア開通後に、首都圏から人口を吸引することができる特色、魅力ある街になることを期待。
- ・リニアの開通で、企業の移転も予測される。受け皿の整備が必要。

名古屋大家塾の自由意見

- ・道の広さ、公園等を確保しながら、住みやすい街づくりを望む。
- ・文化の魅力をもっとアピールしてほしい。
- ・老朽化建物の建替に補助金を出してほしい。

→ 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

【2021年度調査の総括(名古屋圏)】

・投資意欲

全用途が上昇傾向。コロナ禍からの復調気配か。

(前年減退)オフィスビル、商業施設、ビジネスホテル → 投資意欲は上昇へ転ずる。

・純収益利回り

全用途が低下傾向(全体)。コロナ禍からの復調気配か。

(前年上昇)都心型商業施設、ビジネスホテル → 純収益利回りは低下傾向へ転ずる。

・将来性D.I.

用途、エリアによってバラつきがみられる。

オフィスビル、ファミリー(賃貸マンション)、物流施設 → エリアでバラつき(上昇、低下)。

商業施設(都心型・郊外型)、ビジネスホテル → 水準は低いが回復傾向。

ワンルーム(賃貸マンション) → 低下傾向。

・コロナ前への回復時期: オフィスビルは「行動が変容し、元には戻らない」が最多回答。

・街づくりに効果的な施設: 名駅「オフィス」、栄「商業施設」、金山「文化施設」が首位。

・ウォークアブル施策は、「公共空間の芝生化・高質化」が最も効果的との回答。

・不動産投資でのESG投資やSDGsへの取組: 「常識となる」が最多回答。

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