

2022年度 第15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

2023年4月20日

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」
- ・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。
- ・発送数……………507件(両団体の発送数の合計)
- ・回答数……………106件(回答率:20.9%)(うち、Web回答率:81.1%)
- ・調査時期……………2022年(令和4年)12月

▶ 留意点:2022年暮れの調査であり、2023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)」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14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・・・2021年度:116件 → **今回:106件**
 - ・ 回答率・・・2021年度: 21.9% → **今回: 20.9%**
- ▶ 以下の**トピック**に関する質問を用意しました。
 - (問 9) **リニア中央新幹線開業**に伴う名古屋都心部のオフィス需要への影響について
 - (問10)名古屋都心部における**売買市場と賃貸市場の乖離**について
 - (問11)名古屋圏を代表する一大商業地区「**栄地区**」について
 - (問12)名古屋市が重要視する「**地域拠点**」について

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).....2021年度:63件(全体の54%) ↗ 65件(全体の61%)

B群(全国規模).....2021年度:53件(全体の46%) ↘ 41件(全体の39%)

【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.3-9)

【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」..... 2021年度:63% ↗ 全体70%(A群:68%、B群:76%)

②「どちらかと言えば悪い」..... 2021年度:22% ↘ 全体18%(A群:21%、B群:15%)

③「良い」.....2021年度:11% ↘ 全体 8%(A群: 6%、B群:10%)

④「悪い」.....2021年度: 1% ↗ 全体 3%(A群: 5%、B群: 0%)

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が同じ。

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)」…………… 2021年度:69% ↘ 全体66%(A群:63%、B群:71%)
- ②「良くなる」…………… 2021年度:25% ↘ 全体20%(A群:17%、B群:24%)
- ③「悪くなる」…………… 2021年度: 6% ↗ 全体13%(A群:19%、B群: 5%)

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が同じ。

【問2③】「上記を選択された理由についてご記入下さい。」(p.5-7)

①現状維持(横ばい) (A群(名古屋)の自由意見)

- ・景気の先行き不透明感がある。
- ・建築価格上昇による新築オフィス賃料の上昇。一方、リモートワーク等によるオフィス空室率の上昇傾向。
- ・地価上昇、建築資材高騰による開発控え、販売不振。高値維持も、需要との価格乖離。
- ・リニア開通への期待はプラス、地価や工事費の上昇がマイナス。開業時期が不確定。

①現状維持(横ばい) (B群(全国)の自由意見)

- ・テナントの動きが活発化するも、オフィスの潜在的需要の低迷等により、賃料は横ばい程度で推移する
- ・アジア大会、リニアの好影響はあるが、物流がピークアウトし、オフィスも空室率が高止まりしている。
- ・リニア開業に向け、名古屋駅周辺の開発が進むも、国内経済環境の不透明さが高まっている。
- ・新型コロナの影響は収束に向かうが、在宅勤務志向が強く、オフィスを縮小する傾向は変わらない。

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.8)

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が異なった。

1位: 物流施設・倉庫	31%(2021年度1位)	↘	全体 26% (A群: 27% 、B群:25%)
2位: オフィスビル	19%(2021年度3位)	↗	全体 21% (A群:17%、 B群:26%)
3位: 賃貸マンション(単身者向け)	20%(2021年度2位)	↘	全体 15% (A群:11%、B群:22%)
4位: 賃貸マンション(ファミリー向け)	14%(2021年度4位)	→	全体 14% (A群:17%、B群:11%)
5位: ホテル	3%(2021年度7位)	↗	全体 8% (A群: 8%、B群: 8%)
次点:	都心型商業施設(2021年度6位)、郊外型商業施設(2021年度5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.9)

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が同じ。

1位: 東京都心部(山手線内側及び周辺)	2021年度42%	↘	全体 41% (A群:38%、B群:44%)
2位: 名古屋圏	2021年度21%	↗	全体 22% (A群: 30% 、 B群: 9%)
3位: 大阪圏	2021年度13%	↗	全体 14% (A群:12%、B群:16%)
4位: 東京23区(山手線内側及び周辺以外のエリア)	2021年度 8%	↘	全体 7% (A群: 4%、B群:11%)
5位: その他首都圏	2021年度 7%	↘	全体 6% (A群: 4%、B群: 9%)
5位: 福岡圏	2021年度 6%	→	全体 6% (A群: 7%、B群: 5%)
次点:	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。

「変化の方向性」を示す指標。

本調査では、各用途ごとに「将来性」について質問。

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

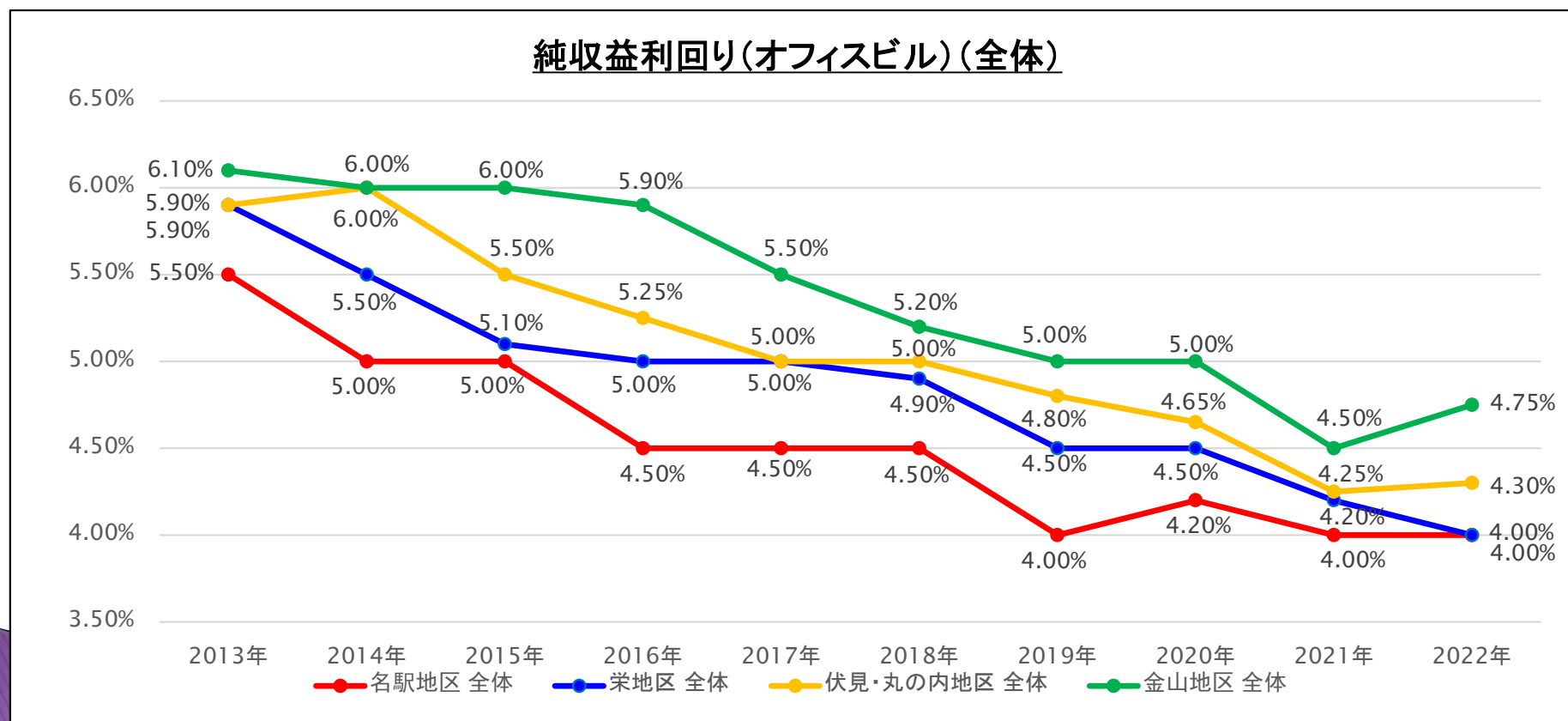
【問3②】オフィスビルの純収益利回り(p.13-16)

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

「名駅」は横ばい(2021年4.00% → 2022年4.00%)。

「栄」は2年連続で低下(2021年4.20% ↓ 2022年4.00%)。再開発への期待か。

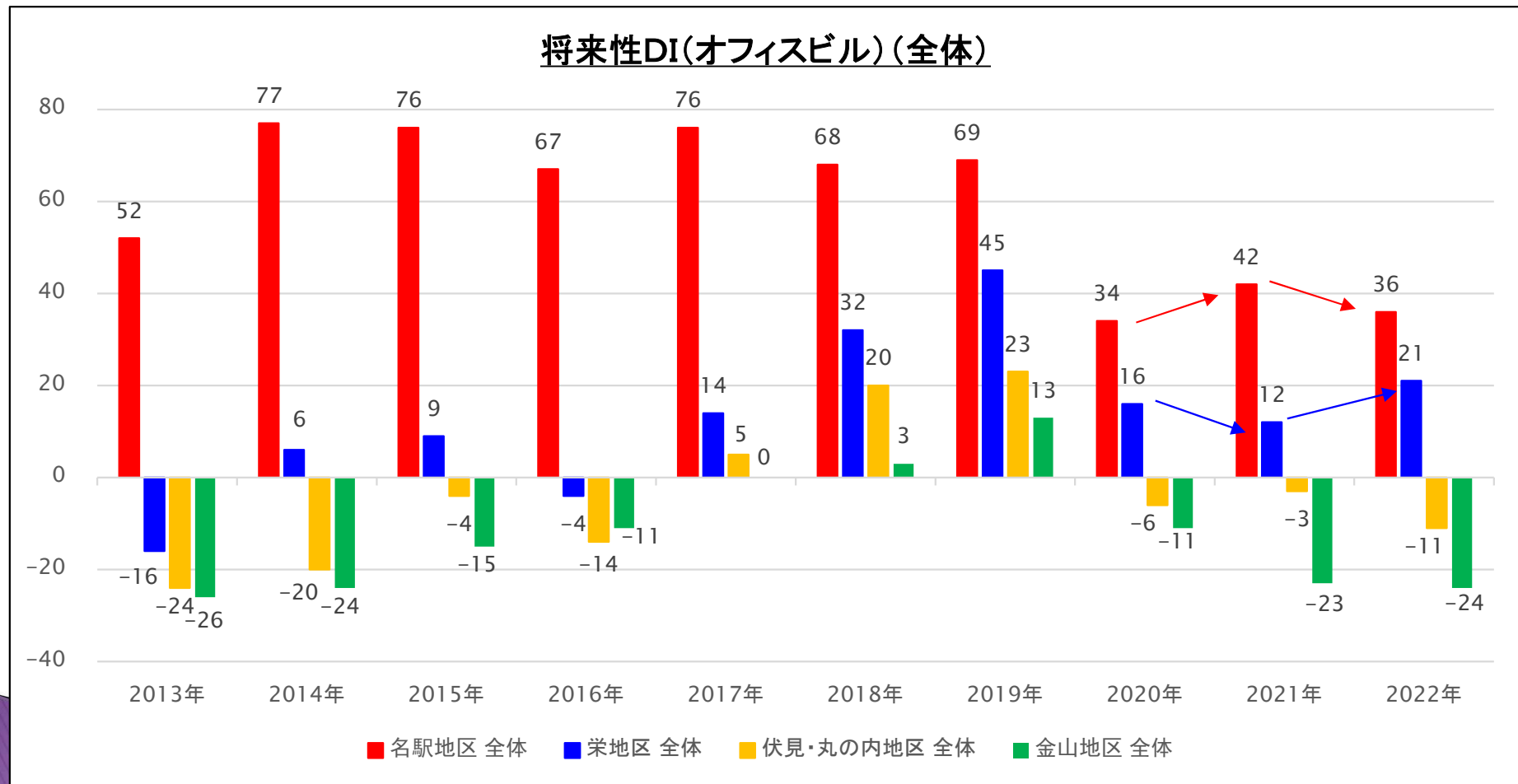
「伏見・丸の内」、「金山」は前年低下から上昇へ。



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.16)

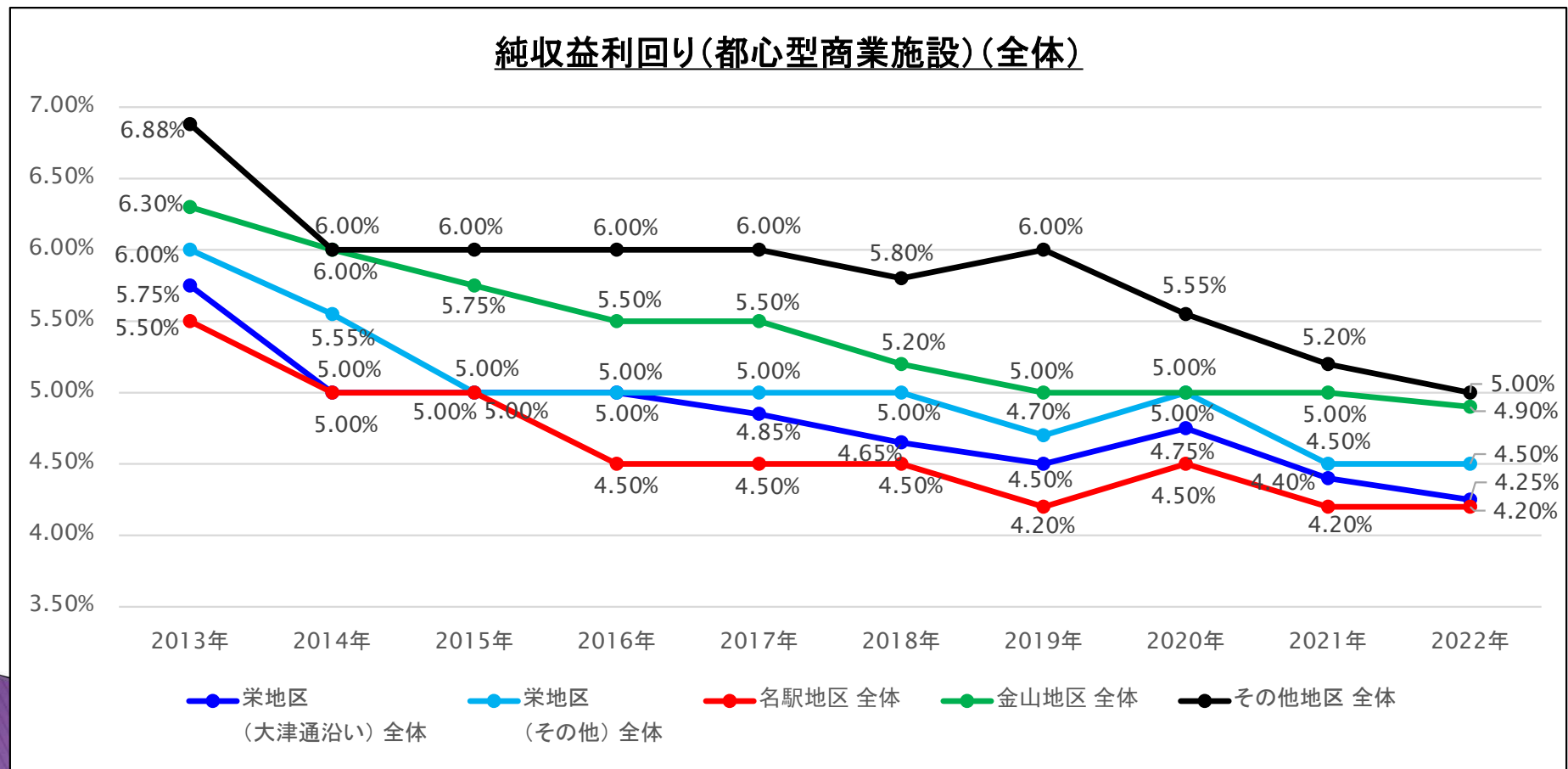
- ・「名駅」は前年上昇から**低下**へ(全体、A群、B群)。
- ・「栄」は前年低下から**上昇**へ(全体)。再開発への期待か。
- ・「伏見・丸の内」は**低下**。「金山」は3年連続の**低下**(全体、A群、B群)。共にマイナス圏域



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.20-21)

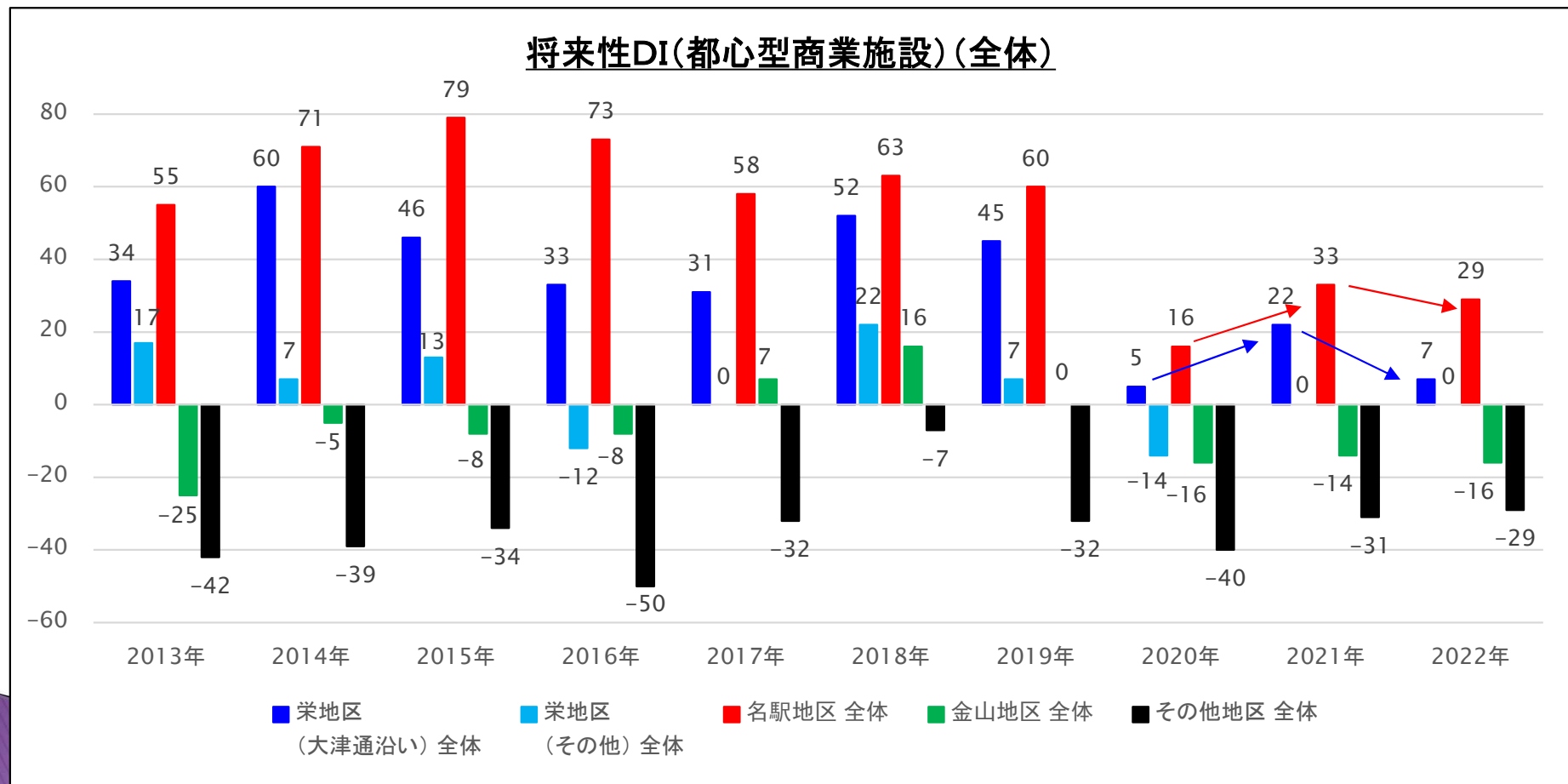
- ・利回りは低い順に、「名駅」、「栄(大津通)」、「栄(その他)」、「金山」となった。
- ・各地区で利回りの傾向が異なった。
 「名駅」、「栄(その他)」は横ばい。
 「栄(大津通)」、「金山」は低下。



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.22)

- ・「栄(大津通)」は前年上昇から**低下**へ(全体、A群、B群)。
- ・「栄(その他)」は横ばい(全体)。A群(名古屋)は**上昇**、B群(全国)は低下と別見解。
- ・「名駅」は前年上昇から**低下**へ(全体)。A群は低下、B群は**上昇**と別見解。



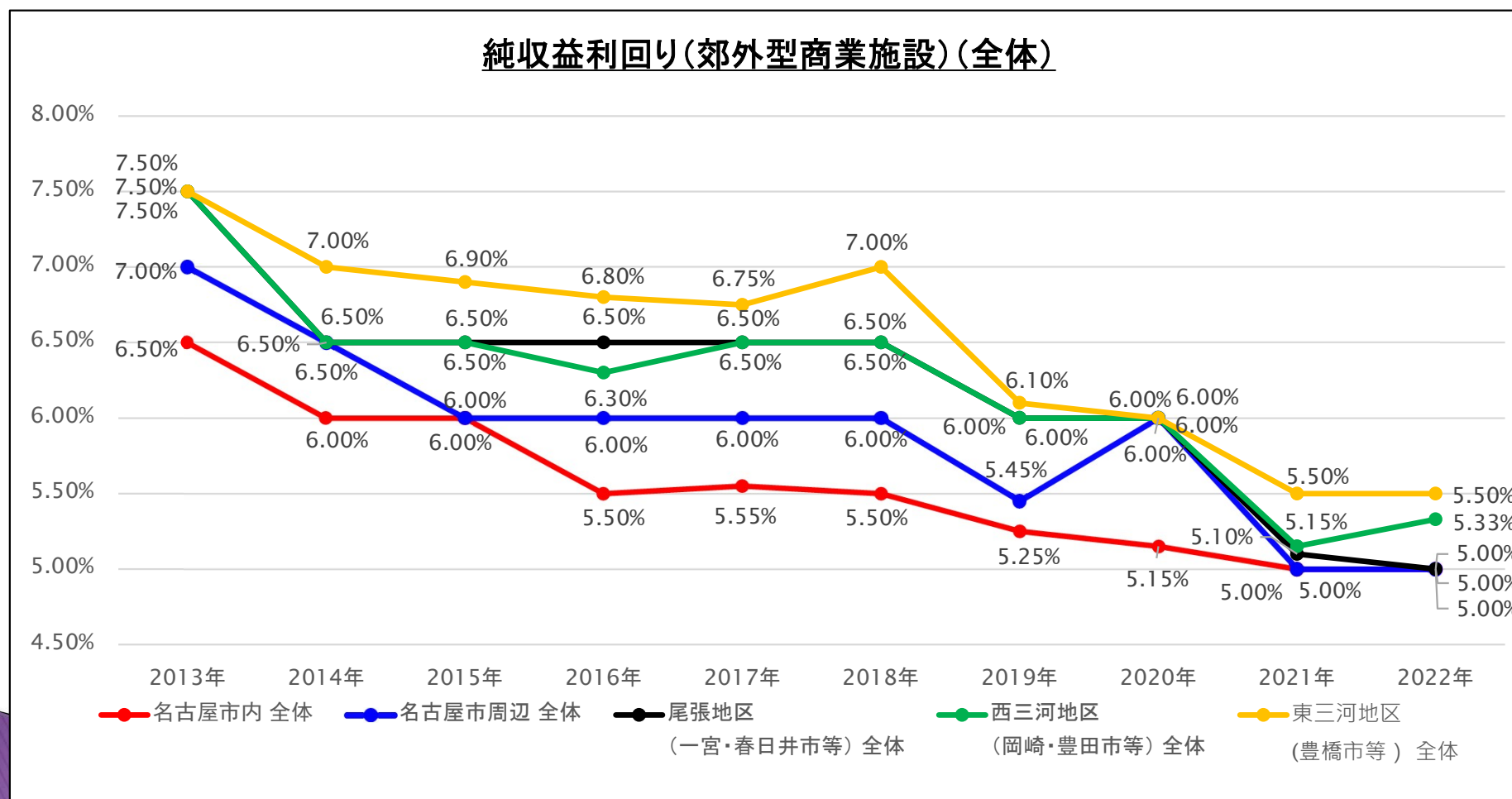
調査結果(郊外型商業施設) 1

【問4②】郊外型商業施設の純収益利回り(p.23-24)

・各地区で利回りの傾向が異なった。

「名古屋市内全体」、「名古屋市周辺」、「東三河(豊橋市等)」は横ばい。

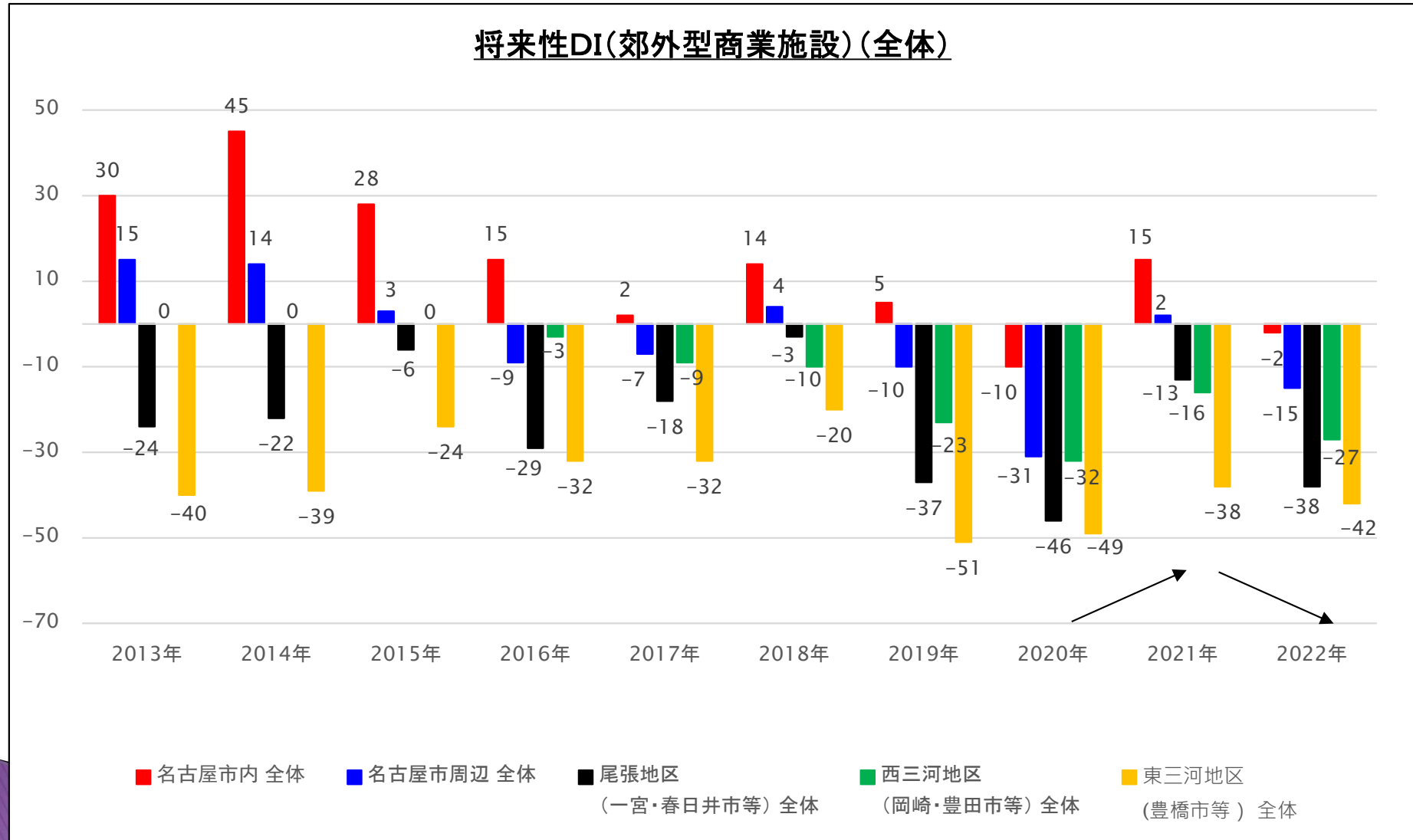
「尾張(一宮市等)」は低下。「西三河(岡崎市等)」は上昇。



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.25)

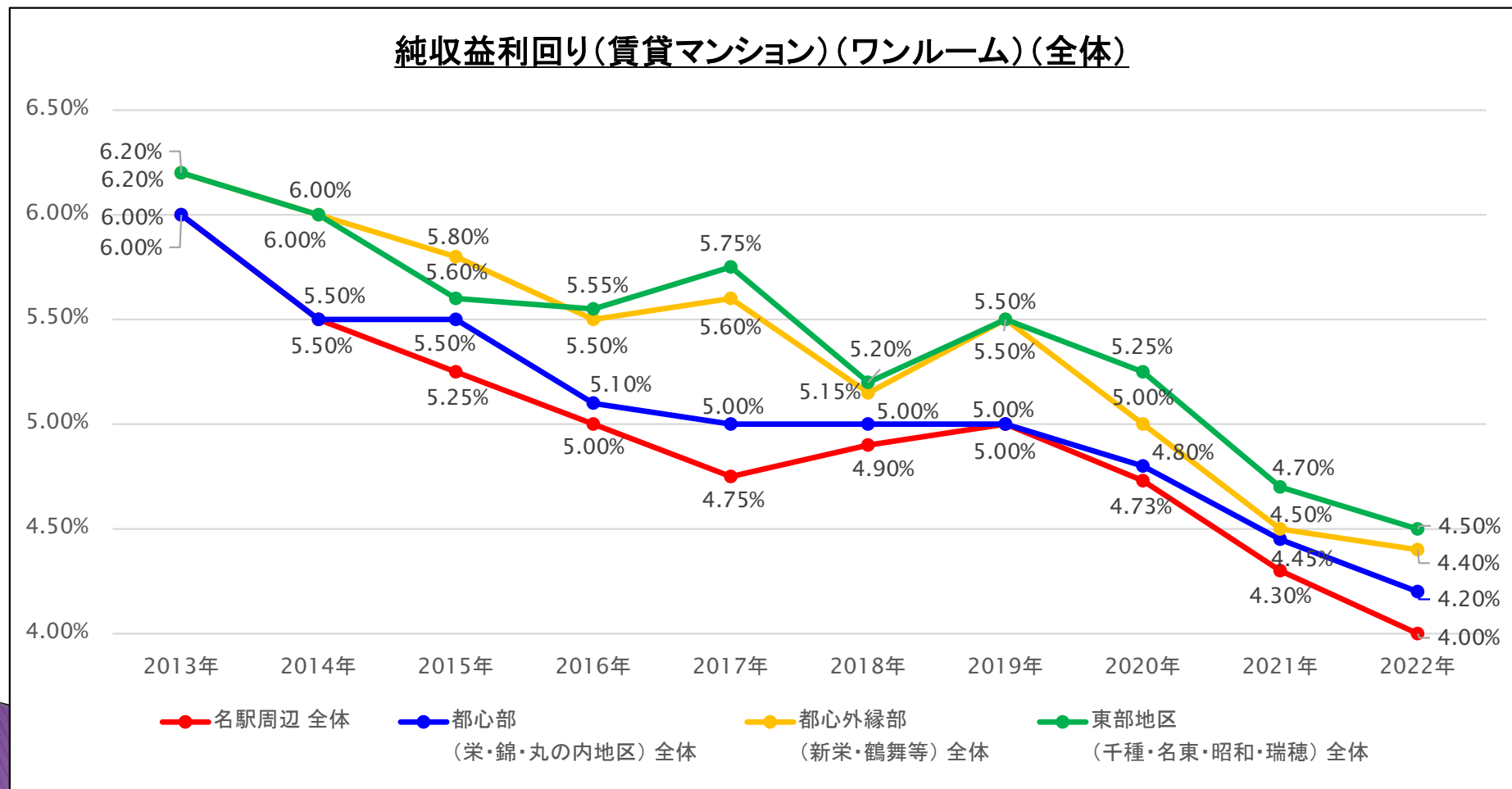
- ・**全地区**で前年上昇から**低下**し、再び**マイナス圏域**に(全体)。**苦戦**が続いている。



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.29-30)

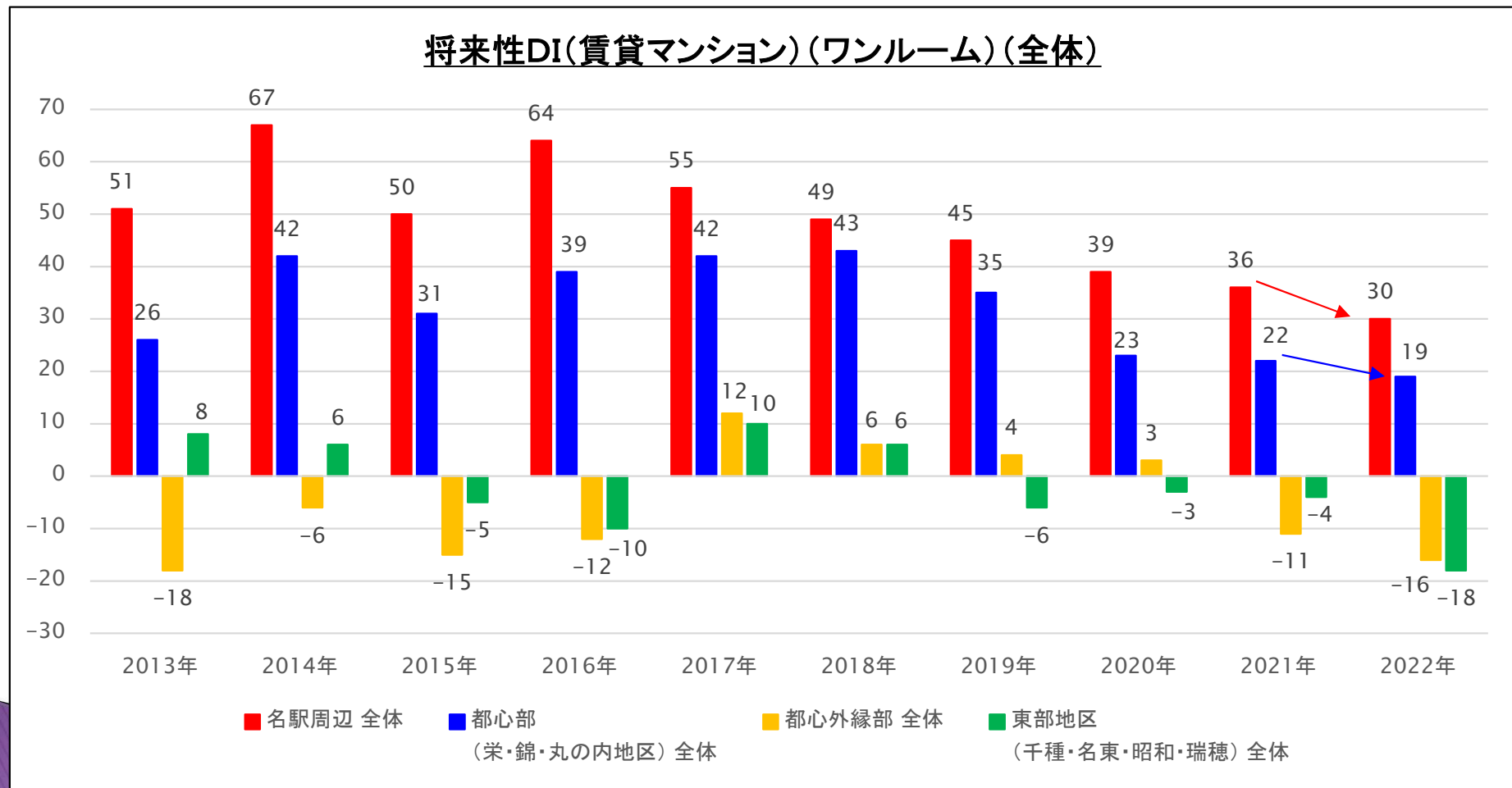
- ・全地区で3年連続の低下(全体)。
- ・全地区、直近10年で最も低い。コロナ禍でも堅調。



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.31)

- ・ **全地区**で**低下**(全体)。
- ・ 「**名駅周辺**」は**6年連続の低下**(全体)。A群(名古屋)は低下、**B群(全国)**は**上昇**と別見解。
- ・ 「**都心部(栄等)**」は**4年連続の低下**(全体)。A群は低下、**B群は上昇**と別見解。



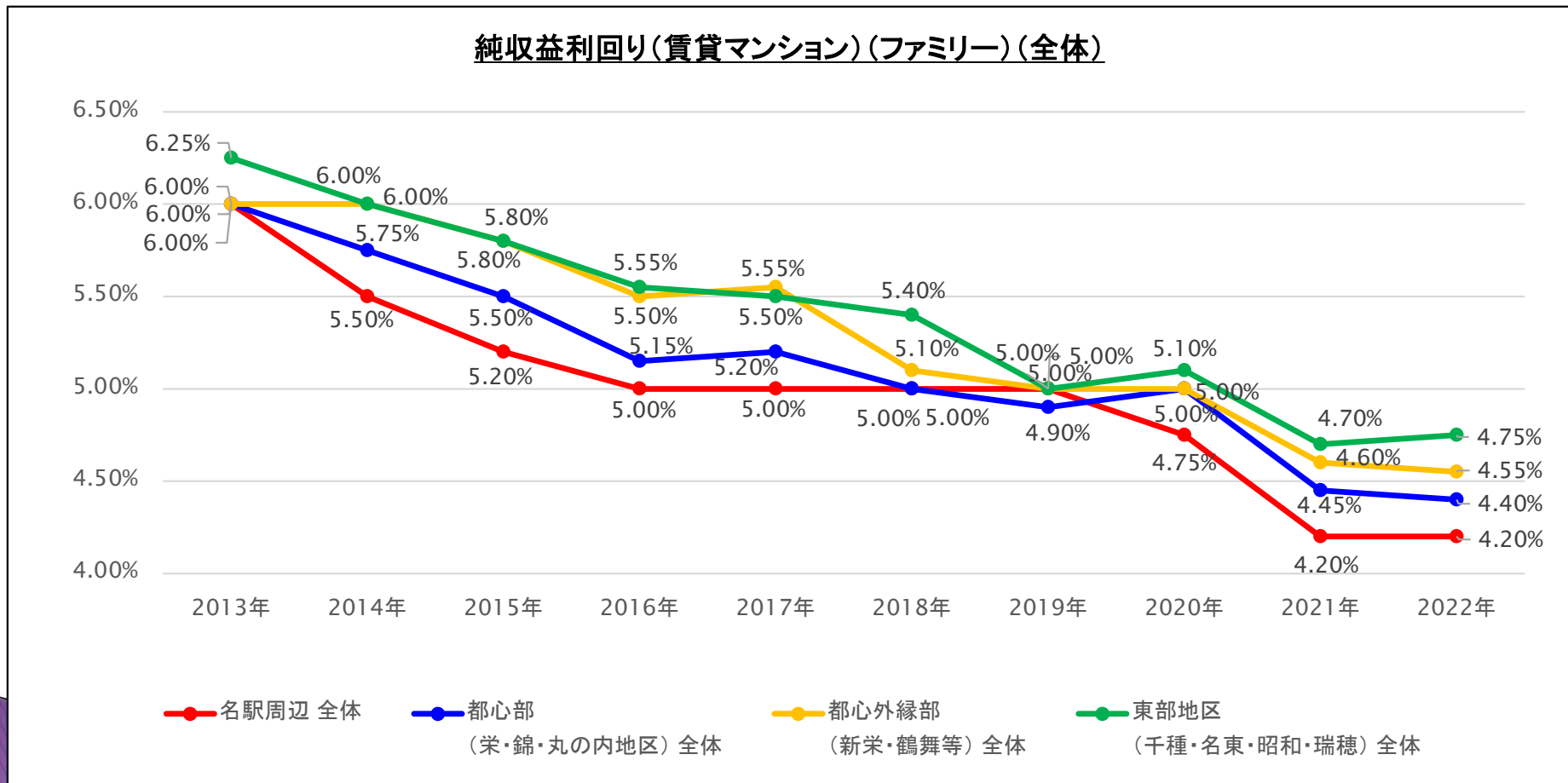
調査結果(賃貸マンション(ファミリー)) 1

【問5②】賃貸マンション(ファミリー)の純収益利回り(p.32-33)

・各地区で利回りの傾向が異なった。

「名駅周辺」は横ばい。

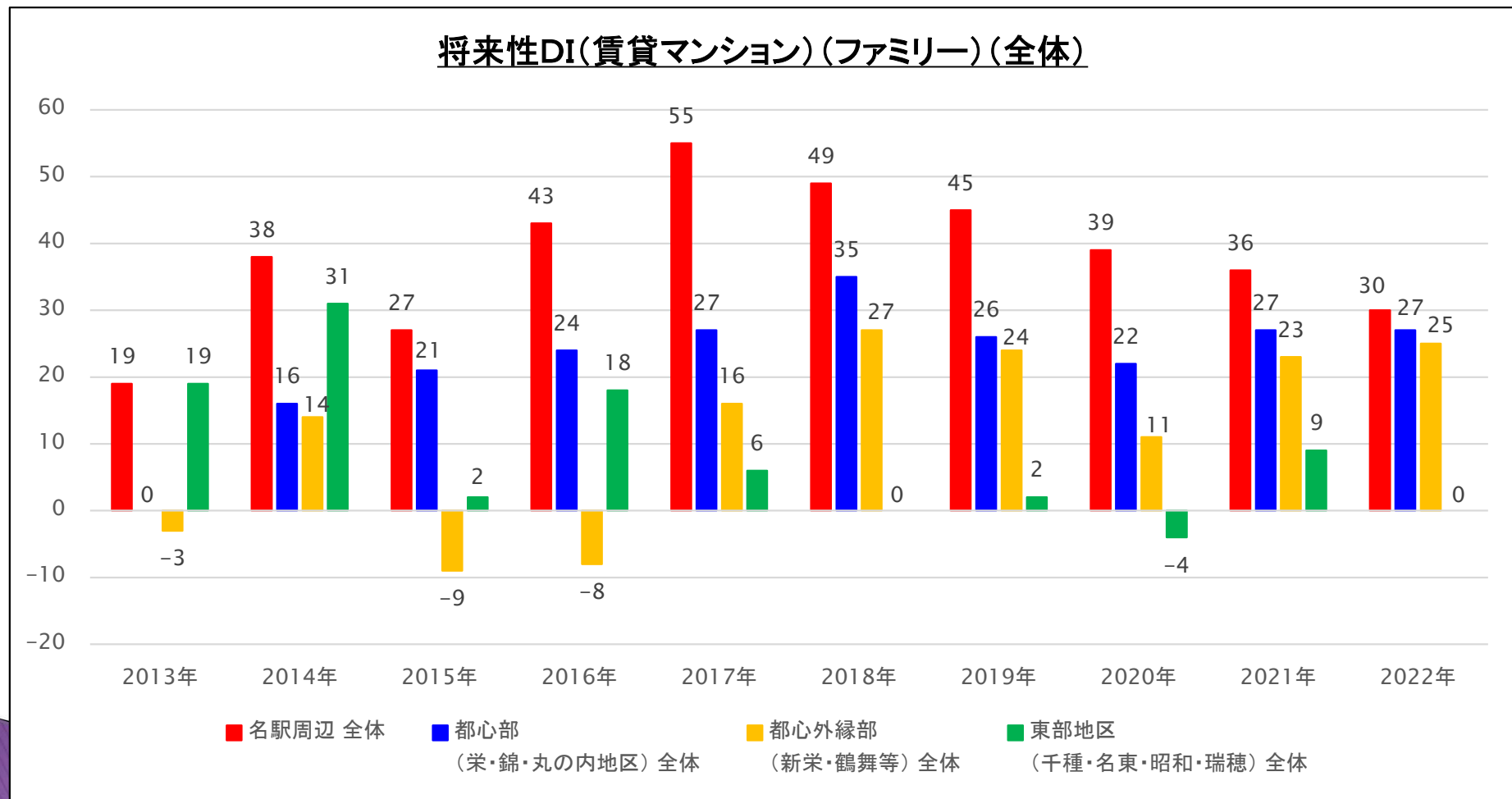
「都心部(栄等)」、「都心外縁部(新栄等)」は低下。「東部地区(千種区等)」は上昇。



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.34)

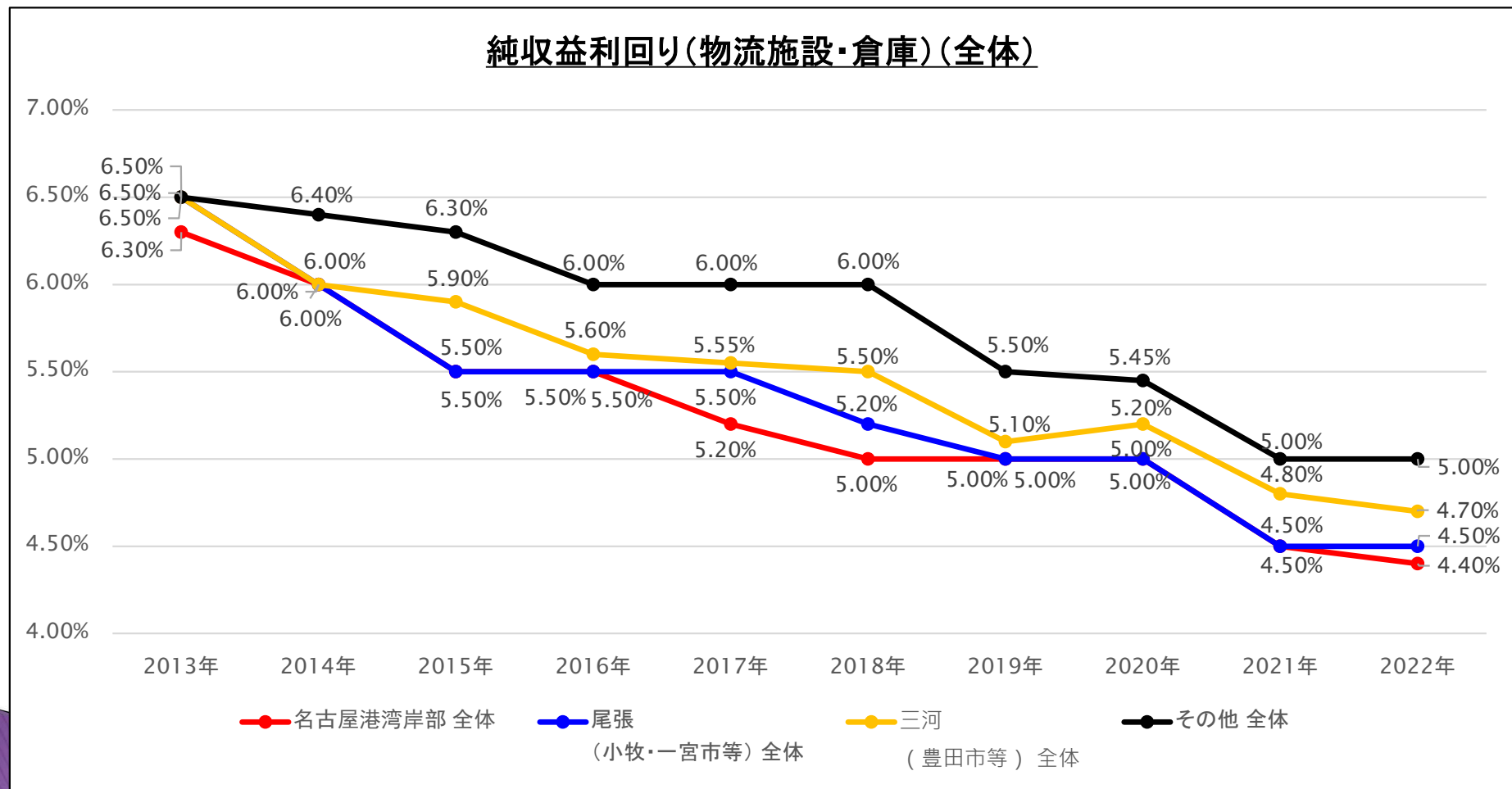
- ・「名駅周辺」は5年連続の低下(全体)。A群は低下、B群は上昇と別見解。
- ・「都心部(栄等)」は前年上昇から横ばいへ(全体)。A群は低下、B群は上昇と別見解
- ・「都心外縁部(新栄等)」は2年連続の上昇(全体、A群、B群)。「東部」は低下。



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.38-39)

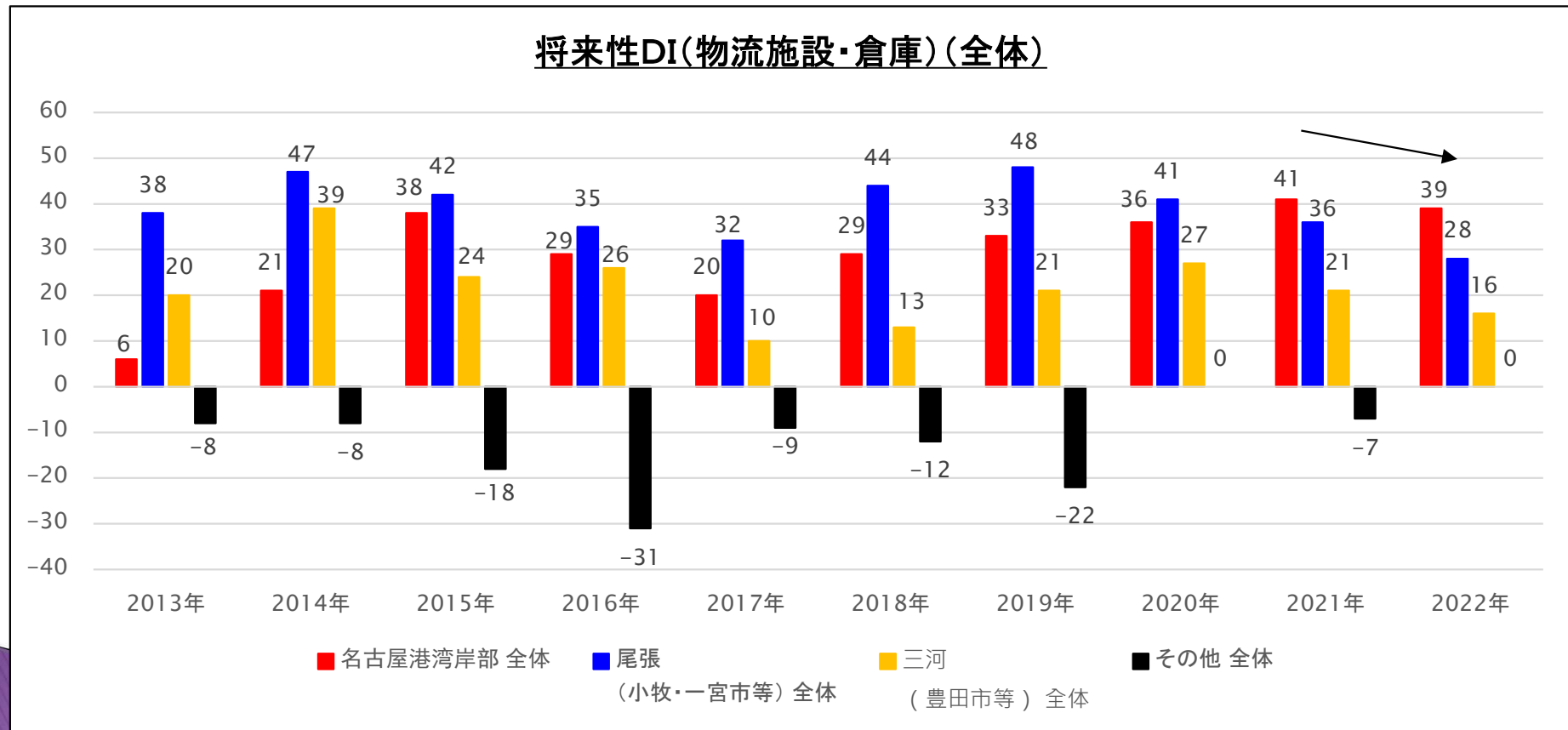
- ・各地区で利回りの傾向が異なった。(2021年調査では、全4地区で低下)
 - 「名古屋港湾岸部」、**「三河」**は2年連続で低下。**「尾張」**は低下から横ばいへ。
- ・長期的には**低下**傾向にある。物流施設の**好調さ**を反映している。



調査結果(物流施設)2

【問6②】物流施設・倉庫の将来性D.I.(p.40)

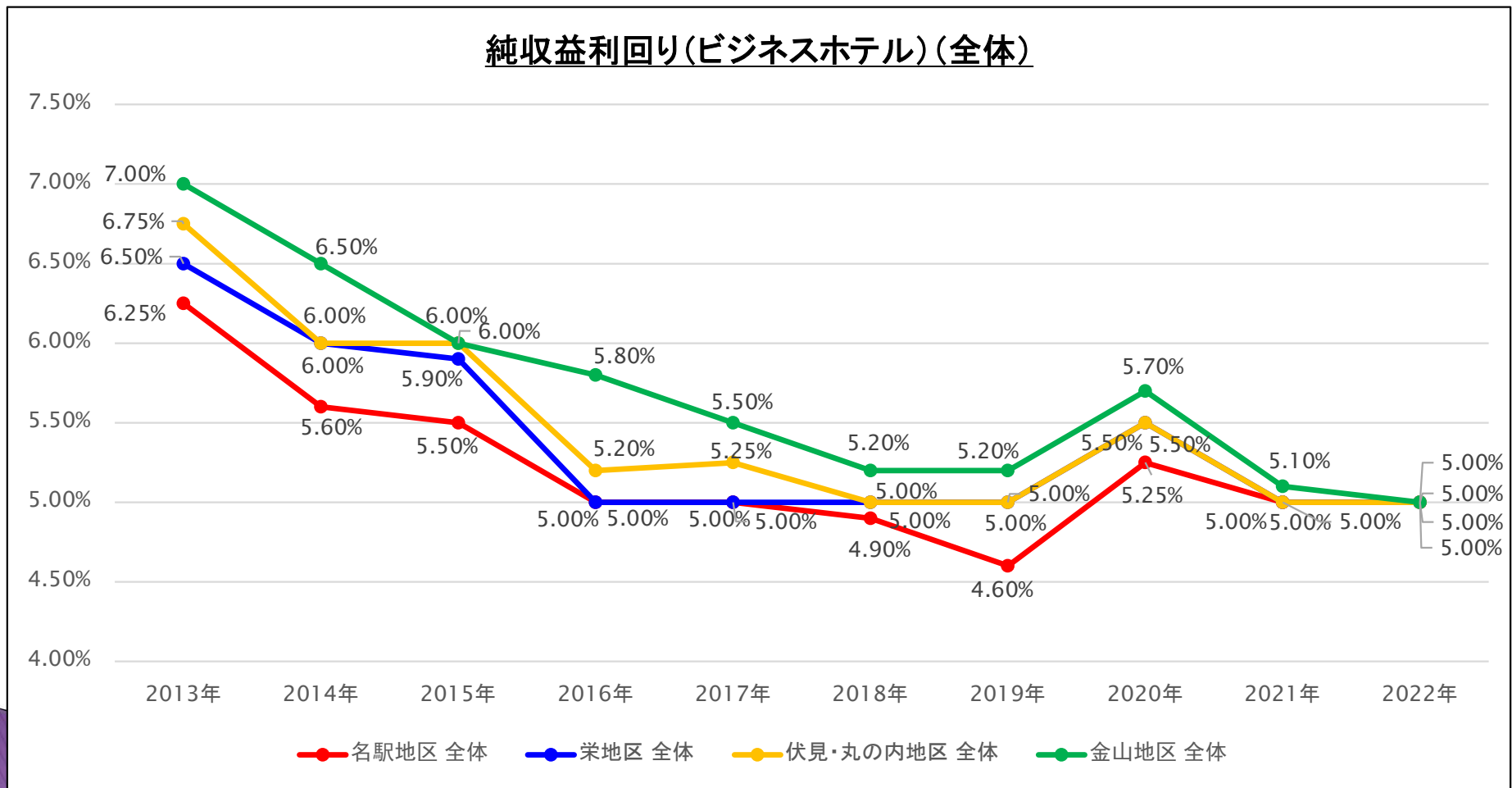
- ・3地区で**低下**となった(全体)。**潮目**が変わったか。物流の「**2024年問題**」も念頭か。
- 「**名古屋港湾岸部**」は前年までの4年連続上昇から**低下**へ(全体)。
- 「**尾張(小牧市等)**」は3年連続の**低下**(全体、A群、B群)。
- 「**三河(豊田市等)**」は2年連続の**低下**(全体)。A群は低下、B群は**上昇**と別見解。



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.44-45)

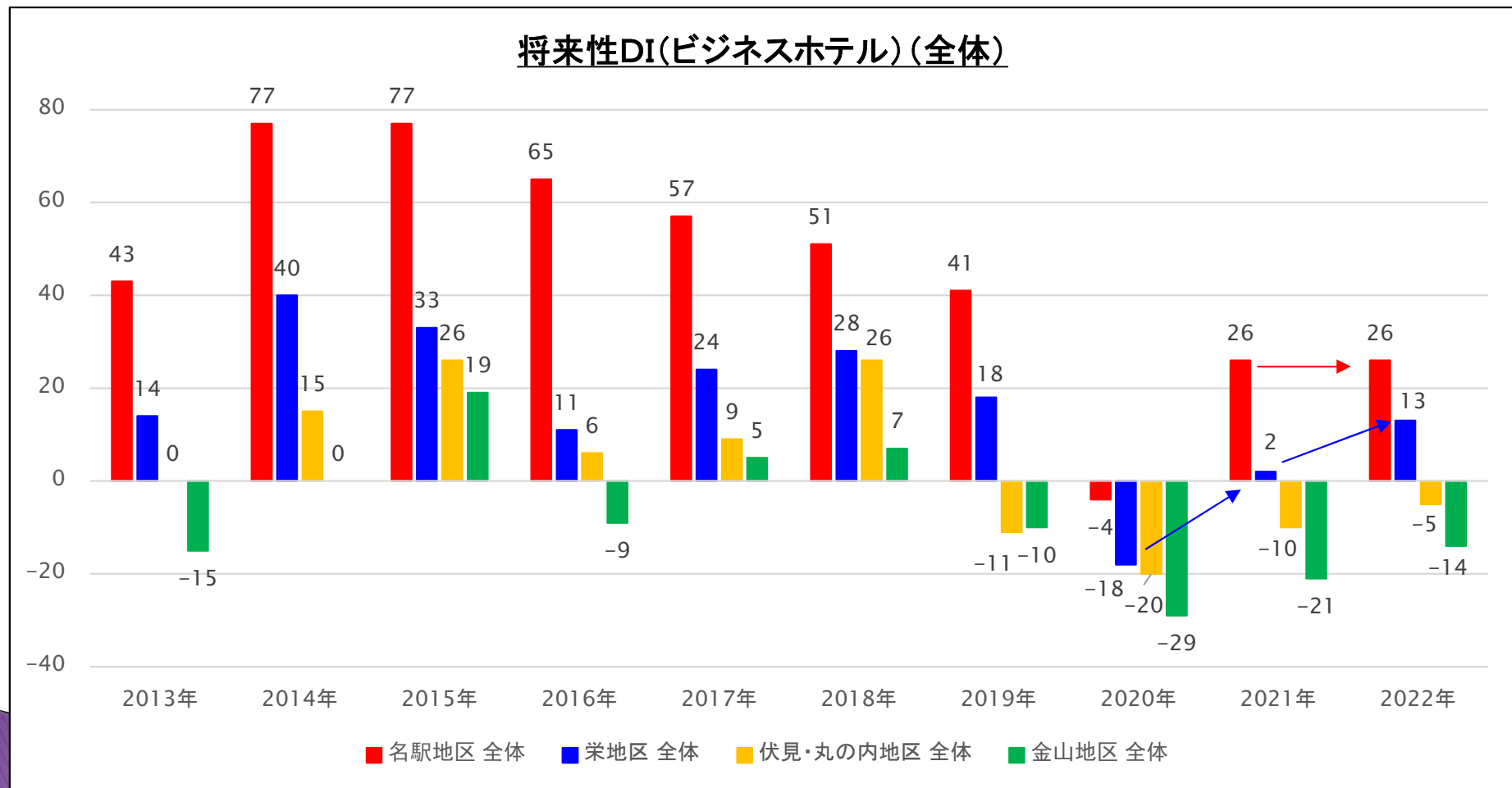
- ・全地区で5.00%となった。
- ・「名駅」、「栄」、「伏見・丸の内」は横ばい。「金山」は低下。
- ・コロナ禍影響下での調査(2022年12月)であったが、復調の兆しがみえる。



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.46)

- ・(全体)では低下のない唯一のアセット。前年2021年より**復調気配**を感じる。
- ・「名駅」は**横ばい**(全体)。A群(名古屋)は低下、**B群(全国)は上昇**と別見解。
- ・「栄」は**2年連続の上昇**(全体、A群、B群)。**再開発**への期待か。大型ホテル計画あり。



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】底地投資への**積極性**(p.47-49)

東京圏に対して……(最多回答割合) **どちらともいえない** 2021年度 22% ↗ **全体32%**

大阪圏に対して……(最多回答割合) **どちらともいえない** 2021年度 22% ↗ **全体34%**

名古屋圏に対して……(最多回答割合) **どちらともいえない、投資対象外** 2021年度 31%、24% → **全体27%**

【問8②】「用途別」、「立地別」の底地の**ネット利回り**(p.50-51)

(商業地) 名古屋市内中心部(名駅、伏見、栄等)……………2021年度4.00% → 全体4.00%

名古屋市内、周辺の**主要幹線沿い**…………… 2021年度4.00% ↗ **全体4.30%**

(物流用地) **名古屋港湾岸部**…………… 2021年度4.00% ↗ **全体4.50%**

愛知県内(小牧市、一宮市等)…………… 2021年度4.50% ↗ **全体4.65%**

岐阜県南部・三重県北部等……………2021年度5.00% → 全体5.00%

【問8③】底地投資の**魅力**(p.52-53)

1位:「**資産管理が容易**」…………… **全体24%(A群:29%、B群:20%)**

2位:「**地代収入が安定**している」…………… 全体23%(A群:22%、B群:23%)

2位:「**修善費、管理費等の費用割合が小さい**」…………… 全体23%(A群:19%、B群:27%)

【問8④】底地投資の**不安**(p.54-55)

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30%(A群:27%、B群:35%)**

2位:「**中途解約等のリスク**がある」…………… 全体29%(A群:32%、B群:24%)

3位:「**定期借地権終了後の出口戦略**にリスクが伴う」…………… 全体26%(A群:30%、B群:20%)

調査結果(リニア中央新幹線開業後のオフィス需要)

【問9】「リニア中央新幹線開業に伴う名古屋都心部のオフィス需要への影響について、お尋ねします。」(p.56-61)

(質問背景)リニア中央新幹線の開業により、名古屋都心部のオフィス需要について、縮小するという懸念もあれば、増加するのではという意見もある。果たして？

【問9①】「リニア開業後の、名古屋都心部のオフィス需要の増減」(p.56-59)

A群(名古屋)

- ①「オフィス需要は変わらない」・・・53%
- ②「オフィス需要は増える」・・・・・・ 23%
- ③「オフィス需要は減る」・・・・・・ 17%

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が異なった。

B群(全国)

- ①「オフィス需要は増える」・・・・・・ 44%
- ②「オフィス需要は変わらない」・・・42%
- ③「オフィス需要は減る」・・・・・・ 8%

(A群(名古屋):1位)「オフィス需要は変わらない」

- ・リニアが開業したとしても、支店機能は必要。東京への吸収は考えにくい。
- ・物価や家賃の高い東京に居住する必要もなくなり、名古屋の魅力が見直される
- ・リモートワークの発展により、オフィス需要(面積)が縮小される反面、移動時間短縮により東京・大阪からのオフィス移転需要が増えるのではないか。
- ・リモートワークの広がりと共に、対面の重要性も見直されており、需要は変わらない。
- ・首都圏に拠点を置きながら名古屋の企業に対応することは非効率。

(B群(全国):1位)「オフィス需要は増える」

- ・首都圏との往来が増え、経済環境自体が底上げされる。
- ・東京都心と比較した家賃の安さが本社機能移転の選択肢となりうる。
- ・東京からの日帰出張で、名古屋のオフィススペースを使うが増えると思われる。
- ・名駅周辺の拠点性・利便性が高まり、街全体が活性化し、オフィス需要も増加する
- ・名古屋駅の乗降客数の増加による人流増から、オフィス需要も増える。
- ・賃料水準も東京に比べると安く、大阪等、西日本へのアクセスにも融通がきく。
- ・リニア開業により、名古屋の通勤利便性が高まる。

調査結果(売買市場と賃貸市場の乖離)

【問10】「名古屋都心部のオフィスビルについて、売買市場と賃貸市場の乖離について、お尋ねします。」(p.62-73)

(質問背景)名古屋都心部のオフィスビルにおいて、土地建物の**売買価格**が**上昇**している一方で、**賃貸市場**は**停滞・弱含み**しており、売買市場と賃貸市場の動きが乖離している。

【問10①】「**売買市場**が**好調**であるのは、どのような要因によりますか。」(p.62-65)

- ①「円安、低金利政策等により**絶好の買い場**であるため」……全体47%(A群:45%、B群:49%)
- ②「リニア開通により名古屋圏の**経済的ポテンシャル**が**向上**する」……全体20%(A群:20%、B群:20%)
- ③「コロナの影響が一段落し、マーケットの**先行き**に**期待**が持てる」… 全体18%(A群:16%、B群:20%)

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が同じ。

【問10②】「**賃貸市場**が**停滞**又は**弱含み**であるのは、どのような要因によりますか。」(p.66-69)

- ①「**リモートワークの定着**により、オフィス需要が減退したため」……全体34%(A群:28%、B群:44%)
- ②「新築オフィスビルが急増し、**供給過多**であるため」……全体33%(A群:31%、B群:36%)
- ③「企業の業績見通しが**不透明**で、オフィス需要が減退している」… 全体24%(A群:27%、B群:18%)

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が異なった。

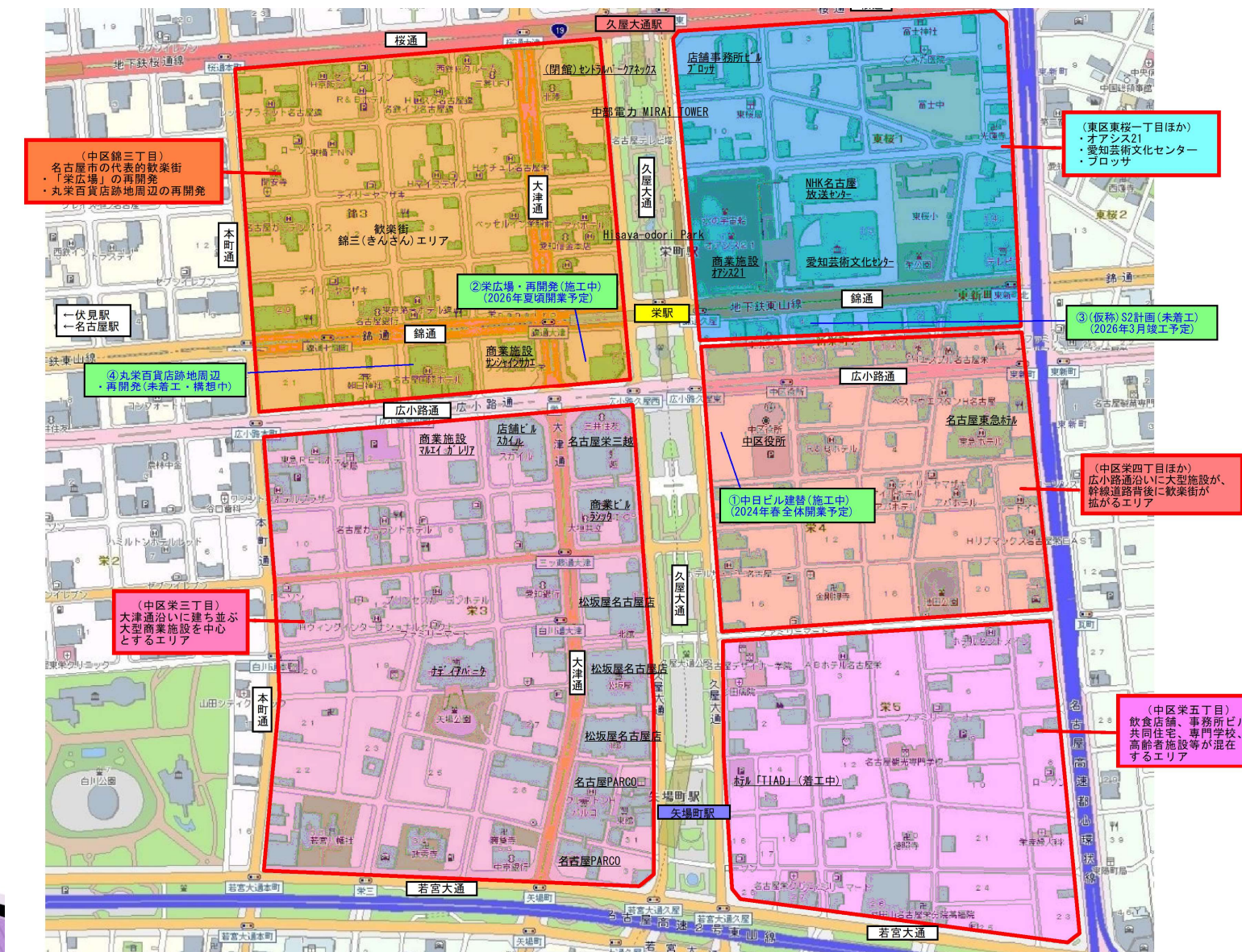
【問10③】「**売買市場と賃貸市場の乖離**は、**今後2~3年**、**どうなると予測**しますか。」(p.70-73)

- ①「円安の解消が進めば、売買市場は**落ち着く**」……全体29%(A群:27%、B群:32%)
- ②「賃貸市場の回復は**見込薄**であり、**売買市場**も**やがてマイナス**に転じる」……全体25%(A群:25%、B群:24%)
- ②「**賃貸市場**は**回復に転じ**、**売買市場との乖離**は**縮小**する」……全体25%(A群:30%、B群:16%)

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が異なった。

調査結果(栄地区)1

【問11】名古屋地区を代表する一大商業地区の一つである**栄地区**について(p.74-83)



調査結果(栄地区)2

【問11】名古屋地区を代表する一大商業地区の一つである**栄地区**について(p.74-83)



中日ビル建替(施工中)

栄地区
再開発事業の今
(令和4年
4月上旬)



栄広場の再開発(施工中)



丸栄百貨店跡地周辺(未着工・構想中)



「TIAD」(ティアド)(施工中)

ラグジュアリーホテル

参考(再開発事業ではありません)



(仮称)S2計画(着工前)

調査結果(栄地区)3

【問11①②】「投資対象として、どの事業に関心をお持ちですか。」(p.74-77)

関心のある事業

A群(名古屋)			B群(全国)		
順位	事業	票数	順位	事業	票数
1	栄広場の再開発	33	1	中日ビル建替	14
2	丸栄百貨店跡地周辺の再開発	32	1	栄広場の再開発	14
3	中日ビル建替	26	3	丸栄百貨店跡地周辺の再開発	11
4	その他	11	3	特にない	11
4	特にない	11	5	(仮称)S2計画	10
6	(仮称)S2計画	9	6	その他	1
計上全票数		122	計上全票数		61

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が同じ。

(A群(名古屋):1位) 栄広場の再開発

- ・名古屋の中心としての**変革のシンボル**となることを期待している。
- ・立地的にも**栄エリアのコア**になり得るポテンシャルを感じる。
- ・立地・計画ともに、栄地区再開発の**試金石**となる事業である。
- ・栄広場再開発の成否が、**今後の栄**を占うことになる。
- ・栄地区に高級ホテルが少ない、シネコンがないため、街の**活性化**に期待。

(B群(全国):1位) 中日ビル建替

(B群(全国):1位) 栄広場の再開発

- ・(中日ビル)**新栄方面への入口**にあり、かなり目立つため。
- ・(中日ビル)再開発事業として比較的大きいから。
- ・(栄広場)注目度が高い。**ランドマーク**としての存在感を期待される。
- ・(栄広場)立地・規模ともに**名古屋を代表する施設**となるため。

調査結果(栄地区)4

【問11③④】「投資対象として、どの地区に関心をお持ちですか。」(p.78-80)

関心のある地区

A群(名古屋)			B群(全国)		
順位	地区	票数	順位	地区	票数
1	中区栄三丁目エリア	39	1	中区栄三丁目エリア	19
2	中区錦三丁目エリア	19	2	中区栄四丁目エリア	13
3	東区東桜一エリア	16	3	中区錦三丁目エリア	12
4	中区栄四丁目エリア	14	4	特にない	7
5	特にない	9	5	中区栄五丁目エリア	5
6	中区栄五丁目エリア	5	5	東区東桜一エリア	5
計上全票数		102	計上全票数		61

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が同じ。

(A群(名古屋):1位)中区栄三丁目エリア

- ・大津通沿いは、過去も将来も崩れる要素は少ないため。
- ・大規模再開発が控えており、価値向上に期待できる。
- ・一定数の人流がある。
- ・駐車場等の低利用地が見受けられ、開発余地があると思うため。
- ・他エリアよりポテンシャルを感じるため。

(B群(全国):1位)中区栄三丁目エリア

- ・商業施設が集約している。
- ・久屋大通・広小路通に近接しており、大規模物件が多いため。
- ・名古屋を代表するロケーションである。
- ・名門百貨店の立地エリアであり、顧客の注目度が高い。
- ・投資家として関心が高い。

調査結果(地域拠点)1

【問12】「名古屋市が進める「**地域拠点**」の重要性について、お尋ねします。(p.84-94)

(質問背景)名古屋市は、市内の主要な**交通結節点**であり、都心ゾーンを**補完**する市内各地域の中心地を「**地域拠点**」として位置づけている。

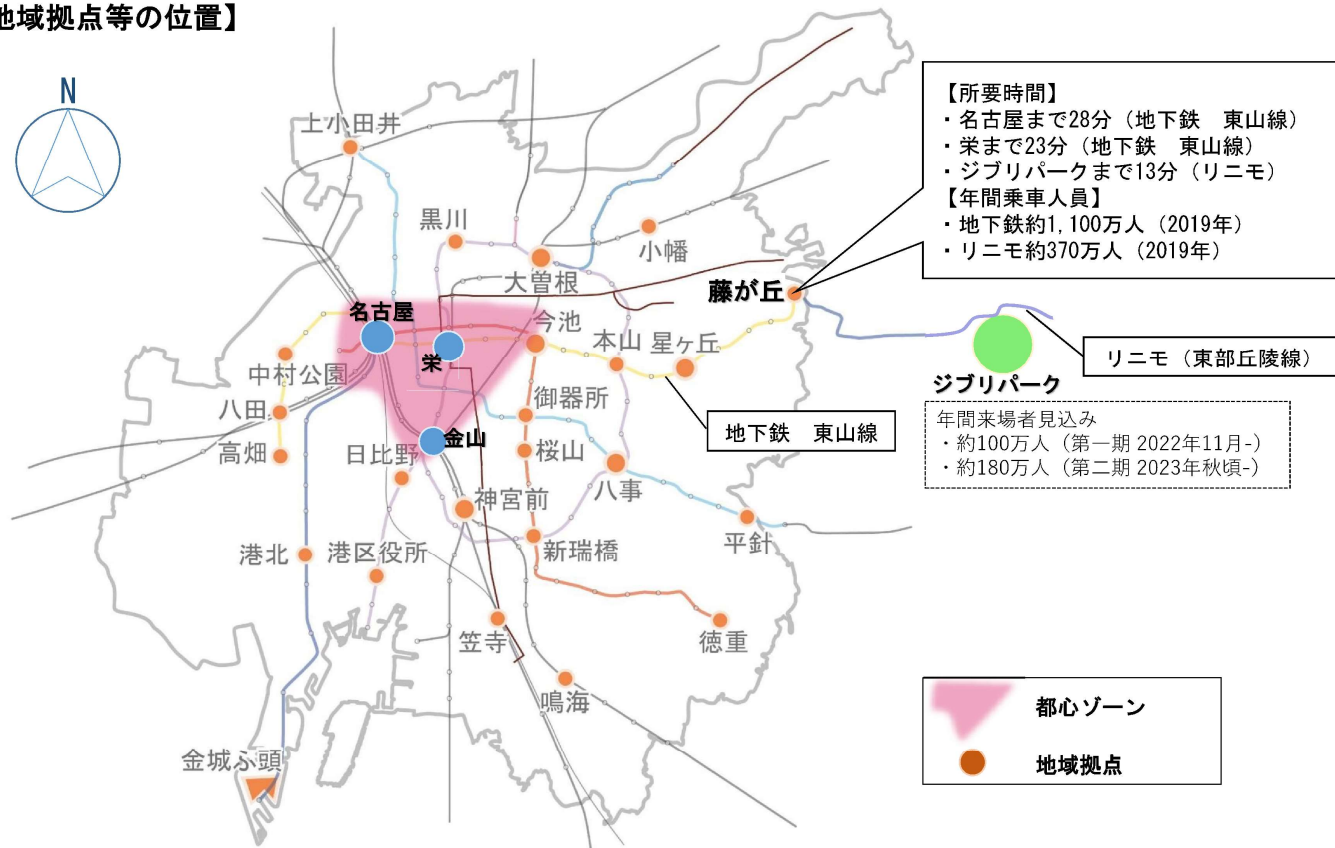
地下鉄東山線：高畑駅、星ヶ丘駅、藤が丘駅など

地下鉄名城線・名港線：黒川駅、大曾根駅、港区役所駅など

地下鉄鶴舞線：上小田井駅、平針駅など

地下鉄桜通線：桜山駅、徳重駅など

【地域拠点等の位置】



調査結果(地域拠点)2

【問12①】「地域拠点は、今後、投資や開発対象となるでしょうか。」(p.84-86)

①「検討の余地あり」..... 全体38%(A群:38%、B群:39%)

②「あまり対象にはならない」..... 全体22%(A群:22%、B群:22%)

③「わからない」..... 全体20%(A群:19%、B群:22%)

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が同じ。

(A群(名古屋):1位)検討の余地あり

- ・地域活性化の観点からも、開発が望まれ、投資対象にもなり得る。
- ・投資対象の地域的な集中を回避する観点から、魅力ある物件であれば、投資や開発の対象となり得る。
- ・交通の利便性等から、十分に投資の要素はあるのでは。

(B群(全国):1位)検討の余地あり

- ・住居とサテライトオフィスが近接するような再開発ができれば、投資対象となり得る。
- ・都心ゾーン外であっても、投資目線が合えば、投資対象となり得る。
- ・地域拠点は特色豊かな有望マーケットであり、その地域に合わせて開発できる。

調査結果(地域拠点)3

【問12②】「今後、「地域拠点」に必要となる機能は何でしょうか。」(p.87-88)

地域拠点に必要となる機能

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が異なった。

A群(名古屋)			B群(全国)		
順位	事業	票数	順位	事業	票数
1	フードモール、デリバリーサービス、宅配受取スポット等を含む商業機能	29	1	シェアオフィスやコワーキングスペース等のオフィス機能	21
2	シェアオフィスやコワーキングスペース等のオフィス機能	28	2	託児所や高齢者向けサービス等の子育て・福祉機能	15
3	託児所や高齢者向けサービス等の子育て・福祉機能	26	3	フードモール、デリバリーサービス、宅配受取スポット等を含む商業機能	12
4	生涯学習施設やコミュニティスペース等の文化・交流機能	22	4	生涯学習施設やコミュニティスペース等の文化・交流機能	11
5	宿泊特化型ホテルやコンドミニアム等の宿泊機能	10	5	宿泊特化型ホテルやコンドミニアム等の宿泊機能	3
6	その他	6	6	その他	1
計上全票数		121	計上全票数		63

(A群(名古屋))商業機能

- ・地域住民にとって、**住みやすさの向上**に寄与する施設の充実が必要。
- ・地域拠点等となるには、生活拠点となる**施設の充実**が欠かせない。
- ・**生活利便施設**の設置が適切と思う。

(B群(全国)):1位)オフィス機能

- ・**シェアオフィス**などの機能が重要になる。
- ・主要地区との**差別化**を図る。
- ・地域の**特色**や**独自性**を打ち出していくことが必要。
- ・ある程度**収益性**の見込める機能は必要。

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.95)

A群(名古屋)の自由意見

- ・観光産業も意識したまちづくりも名古屋の不動産市場成長要因の一つと思う。
- ・モビリティの高い都市へ向け、公共交通への投資、鉄道の相互直通運転の推進を行う。
- ・世界的都市へなるために、広小路通、大津通のトランジットモール化(※)も必要なのでは。

(※)中心市街地において、自動車の通行を制限し、歩行者や路面電車等の公共交通を優先させる街路のこと。

- ・回遊性を高めるまちづくり施策を期待する。
- ・名古屋市への不動産投資は、利回り面の魅力がある。
- ・東京-大阪間という立地の優位性を活かした一大物流拠点としても発展してほしい。
- ・中部国際空港へのアクセスを強固にするべき。
- ・ポテンシャルはあるので、積極的にアピールしてほしい。全国的にも期待感が高い地域であり、不動産市場としての活性化が考えられる。

B群(全国)の自由意見

- ・東京と大阪の中間に位置する地の利を生かした開発が望まれる。
- ・リニア開業を目指した長期的目線での開発が肝要。リニアの早期開通が非常に大事。
- ・売買・賃貸市場、堅調に推移するものとする。
- ・地元志向を高めて名古屋らしさを残しつつ、グローバルなまちづくりを行えば、不動産市場は活性化すると思われる。
- ・東京圏に比べて取得価格が割安であり、十分市場としての魅力を感じる。
- ・マーケットは底入れが見えてきたと考えている。
- ・コロナ以前の状態に回復していくと思う。
- ・引続き投資対象エリアであり続ける。
- ・東京と名古屋の距離が大きく縮まるので、不動産市場は好転するものとする。
- ・東南海地震に備えたまちづくりを官民一体となって考えるべき。

調査の総括

【2022年度調査の総括(名古屋圏)】

- ・名古屋圏への投資意欲(全体)……………前年比上昇はなし。
前年比横ばい……………商業施設(都心型・郊外型)
前年比減退……………オフィスビル、賃貸マンション、物流施設、ビジネスホテル
- ・純収益利回り
地区ごとに異なる……………オフィスビル、商業施設(都心・郊外)、賃貸マンション(ファミリー)、物流施設
概ね横ばい……………ビジネスホテル
低下傾向……………賃貸マンション(ワルーム) → 堅調
- ・将来性D.I.
概ね上昇傾向……………ビジネスホテル → 水準は低いが、復調気配
地区ごとに異なる……………オフィスビル、都心型商業施設、賃貸マンション(ファミリー)
低下傾向……………郊外型商業施設、賃貸マンション(ワルーム)、物流施設
- ・リニア開業に伴う名古屋都心部のオフィス需要:A群(名古屋)「変わらない」、B群(全国)「増える」と最多回答が異なった
- ・売買市場と賃貸市場の乖離:「円安の解消が進めば、売買市場は落ち着く」と予測。
- ・栄地区:「栄広場の再開発」、「中日ビル建替」、「中区栄三丁目」に関心が高い。
- ・地域拠点:投資や開発対象として「検討の余地あり」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