

名古屋経済記者クラブ各位

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

第17回「名古屋不動産投資市場に関する調査」について

名古屋都市再開発促進協議会、および公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会は、毎年、名古屋の不動産投資市場に関するアンケート調査を実施しています。

この度、2024年度調査（第17回）の結果がまとまりましたので、お知らせいたします。

また、下記の通り報告会を開催いたしますので、併せてご取材・ご報道くださいますようお願い申し上げます。

記

(1) 調査概要

本調査は、2007年（平成19年）より実施しており、地元投資家（名古屋圏）と、全国規模の投資家（東京・大阪圏等）との意識の差異を比較することによって、名古屋の不動産市場の現状把握を目的としています。

- ◎調査時期 2024年12月2日（月）～12月27日（金）
- ◎対象 地元投資家（A群）、全国規模の投資家（B群）
- ◎方法 WEB及び郵送によるアンケート調査
- ◎回答状況 回答企業：118件（A群74件、B群44件）（前年度109件）
回答率：23.5%（前年度21.4%）
- ◎調査結果 概要と要旨は別添資料をご参照ください。

(2) 報告会

- ◎日時 2025年3月25日（火）14:45～17:00【定員150名】
- ◎場所 名古屋商工会議所 2階ホール（名古屋市中区栄2-10-19）
- ◎報告者 波多野 茂（公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会 企画委員長／
名古屋都市再開発促進協議会 投資環境委員会 オブザーバー）

【同時開催】

- ◎講演会：「リニア時代の都心経営（仮題）」
講師：加藤 義人 氏（岐阜大学 客員教授）

※ 報告会への参加をご希望の報道関係者の方は、下記お問い合わせ先までご連絡ください。

以上

【お問い合わせ】

<調査概要、報告会について>

名古屋商工会議所 商務交流部 流通・観光・街づくりユニット 鈴木
TEL：052-223-5733 E-Mail：r.suzuki@nagoya-cci.or.jp

<調査結果・内容について>

公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会 鈴木
TEL：052-241-6636 E-Mail：info@aichi-kanteishi.or.jp

名古屋の不動産市場を投資マネーはどう見ているか — 第17回「名古屋不動産投資市場に関する調査」— 調査の概要と要旨

名古屋都市再開発促進協議会 投資環境委員会
(事務局：名古屋商工会議所)
公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会

【調査概要】

◎内 容

本調査は、名古屋圏における主要な不動産のタイプ（オフィス、ワンルームマンション、ファミリーマンション、商業施設、物流施設、ホテル、底地）を対象に投資家群（A群、B群）の投資スタンスや期待利回り、将来性評価などを対比分析するものである。

投資家の視点がグローバルかローカルかによって、不動産に対する評価が異なる点を明らかにする画期的な調査として、まちづくりや名古屋圏への投資判断における重要な指標として注目されている。

今回は、記録的な円安や首相交代、米大統領の交代といった国内外の経済情勢が大きく変動する中で実施した。例年調査している不動産投資における先行指標や投資姿勢の変化に加え、名古屋地区の経済活性化とまちづくり、リニア中央新幹線開業後の名古屋地区のオフィス需要、名古屋地区のホテルに対する投資意欲についても、調査している。

◎調査時期

2024年12月2日（月）～12月27日（金）

◎方 法

調査票への回答記入方式（Webサイト・E-mail）

◎対 象

A群：名古屋圏を主な拠点とする不動産会社及び地元投資家

B群：全国規模で投資判断を行うファンド等の投資家及びアセットマネジメント会社

◎回答状況

回答企業 118社（回答率 23.5%）

調査結果のPoint

- 名古屋の不動産投資市場の今後の見通しは、全体として「良くなる」(23%)、「現状維持」(71%)、「悪くなる」(6%)となり、全体の回答率、A群・B群ともに「良くなる」の回答率が増加し、「悪くなる」の回答率が減少した。魅力的な不動産の種類としては、例年通りオフィスビルと物流施設・倉庫が上位を占める一方で、ホテルに対する関心が高まっていることが示された。
- リニア中央新幹線開業までの間に優先すべきまちづくりとしては、「交通インフラの整備」がA群・B群ともに最多のポイントを獲得した。またA群で2番目にポイントを獲得したのは「企業誘致の促進」「都市空間の質的向上」で、B群で2番目にポイントを獲得したのは「名古屋周辺都市及びリニア沿線都市との連携強化」であった。
- リニア中央新幹線開業は名古屋地区へのオフィス進出にプラスの影響を与えると回答した割合は7割を超えた。また、オフィスを供給する場合のターゲットは国内企業が多く、エリアは名古屋駅周辺が重視されている。また、名古屋地区外からの企業誘致には、財政的支援が必要という回答が多かった。
- 供給不足気味といわれる投資対象として魅力的なホテルは「観光向けのシティホテル」がA群・B群ともに最も多い回答となった。またA群で2番目に回答が多かったのは「MICE施設を備えた都心型高級シティホテル」であり、B群で2番目に回答が多かったのは「海外富裕層向けのラグジュアリーホテル」であった。

※調査の詳細は次ページ以降に掲載

1. 名古屋の不動産投資に対する考え方

(1) 名古屋の不動産市場の現状について

【全体】 <有効回答数：112件>

「良い」	5% (前回 6%)
「どちらかといえば良い」	68% (前回 61%)
「どちらかといえば悪い」	23% (前回 29%)
「悪い」	4% (前回 2%)

*「良い」「どちらかといえば良い」が全体の73% (前回 67%) と前回から増加。

【A群】 <有効回答数68件>

「良い」	3% (前回 7%)
「どちらかといえば良い」	69% (前回 54%)
「どちらかといえば悪い」	24% (前回 35%)
「悪い」	4% (前回 3%)

*「良い」「どちらかといえば良い」が全体の72% (前回 61%) と前回から増加。

【B群】 <有効回答数44件>

「良い」	9% (前回 5%)
「どちらかといえば良い」	66% (前回 75%)
「どちらかといえば悪い」	23% (前回 20%)
「悪い」	2% (前回 0%)

*前回と傾向は変わらないが、「どちらかといえば良い」が減少、「どちらかといえば悪い」が微増となった。

(2) 名古屋の不動産市場の今後の見通しについて

【全体】 <有効回答数112件>

「良くなる」	23% (前回 20%)
「現状維持」	71% (前回 66%)
「悪くなる」	6% (前回 13%)

【A群】 <有効回答数68件>

「良くなる」	19% (前回 18%)
「現状維持」	71% (前回 63%)
「悪くなる」	10% (前回 19%)

【B群】 <有効回答数44件>

「良くなる」	30% (前回 23%)
「現状維持」	70% (前回 72%)
「悪くなる」	0% (前回 5%)

全体の回答率、A群・B群ともに「良くなる」の回答率が増加し、「悪くなる」の回答率が減少した。

意見として、リニア中央新幹線開業に伴う栄地区や名古屋駅地区の再開発への期待が挙げられる一方、金利上昇のリスクや賃料変動率が他地方に比べて劣後しているとの指摘も多かった。

(3) 魅力的な不動産の種類について

オフィスビル、物流施設・倉庫を魅力的とする回答も多い中、ホテルを魅力的とする回答が近年増加している。

2. 種類別の不動産の利回りと将来性について

※利回りの低下は、金利の低下や不動産リスクが下がることによって生じ、価格が上昇することを意味する。

(1) オフィス

①利回り

- ・「名駅」「栄」「伏見・丸の内」「金山」の4地区では、利回りが低い順に「名駅」→「栄」→「伏見・丸の内」→「金山」となった。
- ・前回と比較すると、「名駅」はA群横ばい・B群上昇、「栄」はA群低下・B群横ばい、「伏見・丸の内」「金山」はA群低下・B群上昇の傾向がみられる。

②将来性

- ・A群・B群全体での将来性指数は、「名駅」「栄」はプラス、「伏見・丸の内」「金山」はマイナスとなった。前回と比較するとA群では「名駅」「栄」の2地区のみが上昇したが、B群は全地域で上昇しており、B群の方が将来性についてポジティブな傾向がみられた。

(2) 都心型商業施設

①利回り

- ・前回と比較して「栄地区（大津通沿い）」「栄地区（その他）」「名駅地区」「金山地区」の4地区で利回りが低下した。

②将来性

- ・「栄地区（大津通沿い）」「栄地区（その他）」「名駅地区」ではA群・B群ともにプラスとなった。「金山地区」ではA群はプラス、B群はマイナスとなった。昨年と比較して「栄地区（大津通沿い）」「栄地区（その他）」「名駅地区」「金山地区」の4地区で上昇した。

(3) ビジネスホテル

①利回り

- ・すべての地区でA群のほうがB群より高い利回りとなっている。また前回と比較すると、「名駅地区」「栄地区」は低下、「伏見・丸の内地区」「金山地区」は横ばいとなった。

②将来性

- ・A群・B群全体での将来性指数は、「名駅地区」「栄地区」はプラス、「伏見・丸の内地区」はゼロ、「金山地区」はマイナスとなった。前回と比較するとA群・B群ともに「金山地区」の将来性が上昇した。

3. トピックス

(1) リニア中央新幹線開業を見据えたまちづくりについて

- A群・B群ともに「交通インフラの整備」が最も多いポイントとなった。次にA群では「企業誘致の促進」と「都市空間の質的向上」が多く、B群では「周辺都市・リニア沿線都市との連携強化」が挙げられた。

(2) リニア中央新幹線開業後の名古屋地区のオフィスについて

- A群・B群ともに、リニア中央新幹線開業は名古屋地区へのオフィス進出・移転の意思決定に「ある程度のプラスの影響を与える」という回答が最も多かった。
- A群・B群ともに、名古屋都心部へのオフィス供給時に主なターゲットとなる企業は「名古屋・東海圏内の国内企業」の回答が最も多かった。
- A群・B群ともに、新規にオフィスを開設する際には「名古屋駅周辺」が魅力的なエリアだと考えられている。
- A群・B群ともに、名古屋地区外からの企業誘致に重要な施策として、「助成金、税制優遇、立地補助金などの財政的支援の充実」が必要だという回答が最も多かった。

(3) 名古屋地区のホテルについて

- 名古屋地区においてホテルを整備・拡充するとした場合、投資対象としての魅力があるのは、A群・B群ともに「観光客向けのシティホテル（3つ星相当）」の回答が最も多かった。
- 名古屋地区において、投資対象としての魅力向上のために優先的にホテルを拡充すべき地区は、A群・B群ともに「都心部のターミナル駅（名古屋駅・栄駅等）」の回答が最も多かった。

以上