

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15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、並びに(公社)愛知県不動産鑑定士協会は、例年、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おります。

今般、2022年度調査の結果がとりまとまりましたので、ご報告いたします。

また、4月20日(木)には、本調査に関する報告会を開催する予定でございます。

つきましては、本調査に関する周知の程、何卒よろしく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。

ローカル投資家(名古屋圏の投資家)と、グローバル投資家(東京・大阪圏等の全国規模の投資家)との意識の違いを比較することによって、名古屋における不動産市場の現状を把握することを目的としている。

- ◎調査時期 2022年12月7日から約1ヶ月間
- ◎対象 対象 ローカル投資家をA群、グローバル投資家をB群として調査
- ◎方法 WEB及び紙媒体によるアンケート調査
- ◎回答状況 回答企業：106件(A群65件、B群41件)(前年度116件)
回答率：20.9%(前年度22.4%)
- ◎調査結果 調査の概要と要旨を別添

(2) 報告会

- ◎日時 2023年4月20日(木)15:00~17:00【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)
(報道関係者の方で聴講をご希望の場合は下記お問い合わせ先にご連絡ください。)
- ◎報告者 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 波多野 茂 氏

【同時開催】

講演会：「激動するグローバル投資市場と名古屋圏のポテンシャル(仮題)」

講師：株式会社日経BP「日経不動産マーケット情報」副編集長 本間 純 氏

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 事務交流部 流通・観光・街づくりユニット 牧井

TEL：052-223-5735 E-Mail：makii@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15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

本調査は、名古屋都市再開発促進協議会と愛知県不動産鑑定士協会により、名古屋圏の投資対象不動産のリスクや将来性について、ローカル投資家（名古屋圏の投資家）とグローバル投資家（東京・大阪圏等の全国規模の投資家）の双方に対して毎年定期的にアンケート調査を行うものです。

調査結果のPoint

- リニア開通によるオフィス市場への影響について、ローカル投資家（名古屋圏の投資家）が23%、とグローバル投資家（東京・大阪圏の投資家）が44%と、グローバル投資家の方が「需要増」と予想するポジティブな傾向がみられた。
- 賃貸市場に対して相対的に売買市場が好調である原因は、円安や低金利等のマクロ要因によるとの見方が多かった。
- 都心ゾーンを補完する市内各地の中心地（地域拠点）に対する投資は、グローバル投資家を含めて過半が「検討の余地あり」を含むポジティブな姿勢を示した。
- 名古屋圏の不動産投資市場の今後の見通しは、「良くなる」との回答が昨年比5ポイント減の20%、「悪くなる」が昨年比7ポイント増の13%となった。アセットタイプやエリアごとの傾向も、物流施設を含めて全般的に「横這い」及び「悪化」の回答比率が多かった。
- 投資リスク（利回り）は、総じて低下しているが、アセットタイプやエリア及び投資家群ごとに異なる傾向もみられた。例えば名古屋港湾岸部の物流施設・倉庫の純収益利回りは、ローカル投資家では5.0%と昨年比0.5ポイント上昇したが、グローバル投資家では4.0%と昨年比0.5ポイント低下した。

※調査の詳細は次ページ以降に掲載

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

変貌する名古屋の不動産市場を投資マネーはどう見ているか －第15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、名古屋圏の投資対象不動産のタイプ（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）ごとにとり引利回りや将来性等を質問して、投資家群（A群、B群）ごとの投資スタンスの相違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であるかによって、不動産に対する利回りの捉え方や将来見通しが相違することを実証する画期的な調査であり、街づくりや名古屋圏への投資の際の重要な指標として注目されている。

第15回となる今回は、記録的な円安やウクライナ侵攻、長引く新型コロナウイルスの影響がみられる不安定な情勢の中行われた。例年と同様に、不動産投資に際しての先行指標、投資姿勢の変化について調査したほか、リニア中央新幹線開業によるまちづくりへの影響、オフィスビルの売買市場と賃貸市場、栄地区の再開発、名古屋市都心部を補完する中心地である「地域拠点」についても、調査項目とした。

◎調査時期

令和4年12月

◎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 106社（回答率 20.9%）

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：104件>

「良い」	8%	(前回11%)
「どちらかといえば良い」	70%	(前回63%)
「どちらかといえば悪い」	18%	(前回22%)
「悪い」	3%	(前回1%)

*「良い」「どちらかといえば良い」が全体の78% (前回74%) と前回から微増。

【A群】 <有効回答数63件>

「良い」	6%	(前回11%)
「どちらかといえば良い」	68%	(前回56%)
「どちらかといえば悪い」	21%	(前回31%)
「悪い」	5%	(前回2%)

*「良い」「どちらかといえば良い」が全体の74% (前回67%) となった。

【B群】 <有効回答数41件>

「良い」	10%	(前回12%)
「どちらかといえば良い」	76%	(前回76%)
「どちらかといえば悪い」	15%	(前回12%)
「悪い」	0%	(前回0%)

*前回と傾向は変わらないが、「良い」が微減、「どちらかといえば悪い」が微増した。

(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104件>

「良くなる」	20%	(前回25%)
「現状維持」	66%	(前回69%)
「悪くなる」	13%	(前回6%)

【A群】 <有効回答数63件>

「良くなる」	17%	(前回24%)
「現状維持」	63%	(前回66%)
「悪くなる」	19%	(前回10%)

【B群】 <有効回答数41件>

「良くなる」	24%	(前回26%)
「現状維持」	71%	(前回72%)
「悪くなる」	5%	(前回2%)

全体の回答率では「悪くなる」が倍増、「良くなる」「現状維持」が減少しており、A群・B群ともに同様な傾向が見られた。

意見として、リニア中央新幹線開業、栄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在宅志向の高まりによるオフィス縮小傾向の指摘も多かった。

(3) 魅力的な不動産の種類について

引き続き賃貸マンション（単身者向け、ファミリー向け）、物流施設・倉庫を魅力的とする回答が多い。また、新型コロナウイルスで大きな打撃を受けた一昨年、昨年と比べ商業施設、ホテルを魅力的とする回答が増加している。

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（リスク）が低い順に「名駅」・「栄」→「伏見・丸の内」→「金山」となった。
- ・「名駅」は横ばい、「栄」は低下、「伏見・丸の内」「金山」は上昇と、地区ごとに異なる傾向がみられる。

②将来性

- ・A群・B群全体での将来性指数は、「栄」は上昇、「名駅」「伏見・丸の内」「金山」では低下した。B群は「栄」「伏見・丸の内」が上昇しているが、A群では全地域で低下しており、A群の方が将来性についてネガティブな傾向がみられた。

(2) 賃貸マンション（ワンルーム・ファミリー）

①利回り

- ・ワンルーム、ファミリーともに、「名駅」「都心部（栄・錦・丸の内）」「都心外延部（新栄・鶴舞等）」「東部（千種・名東・瑞穂・昭和）地区」の4地区では、利回り（リスク）が低い順に「名駅」→「都心部」→「都心外縁部」→「東部地区」で、前回と変わりはない。
- ・ワンルームでは、「東部地区」のA群が上昇しているほかは、ほぼ全地域で利回りが低下している。ファミリーでは、東部地区、B群回答の都心部及び都心外縁部はやや上昇しているが、全体として横ばい～やや低下している。

②将来性

- ・ワンルームは、「名駅」「都心部」「都心外延部」「東部地区」の4地区のうち、A群B群全体で「名駅」「都心部」では将来性指数が「+」を維持したが、「都心外縁部」「東部」は前回同様「-」となった。ファミリーは、「名駅」がA群回答の「+」が減少したのに対してB群では増加、東部地区のA群回答が「-」に転じたなど地域ごとに異なった傾向がみられる。

(3) 物流施設

①利回り

- ・全体としては「名古屋港湾岸部」「三河（豊田市等）」ではわずかに低下、「尾張（小牧・一宮市等）」「その他」は横ばいであった。また、A群では「その他」以外のすべての地区の利回りが上昇したが、B群ではすべての地区で低下しており、投資家群で異なる傾向がみられる。

②将来性

- ・A群では、「その他」は「-」から0となったものの、他の地域は大きく低下している。一方、B群は尾張（小牧・一宮市等）以外は上昇しており、投資家群で異なる傾向がみられる。

3. トピックス

(1) リニア中央新幹線開業に伴うオフィス需要

- A群の23%、B群の44%が、リニア開業後はオフィス需要が増えるという回答。移動時間の短縮により、東京よりも賃料の安い名古屋へオフィスを構える企業が増えるのではという意見があった。一方で、A群の17%、B群の8%が「オフィス需要が減る」と回答しており、リニア開通やリモートワークの推進により名古屋に支店を持つ重要性がなくなるのではないかという指摘もあった。
- 名古屋都心部のオフィス需要を保つには、駅からの利便性や環境への配慮等を含めたハイグレードオフィスビルの誘致、また都心への外出を誘引するオフィス周辺環境の整備が求められるという意見があった。

(2) 売買市場と賃貸市場の乖離について

- 売買市場が好調な理由として、「円安や日銀の低金利政策等のマクロ要因により、絶交の買い場であるため」という回答が半数近くを占め、「リニア開通による経済的なポテンシャルの向上」との回答よりも優位となった。
- 賃貸市場が停滞または弱含みである理由は、「リモートワーク定着」「新築オフィスビルの急増」「世界情勢・企業の業績の不透明さ」という項目に回答が集中した。一方、リニア開通時のスロー効果への懸念は、全体の5%にとどまった。
- 今後の売買市場と賃貸市場の乖離については、「賃貸市場の回復は見込み薄であり、売買市場もやがてマイナスに転じる」「円安の解消が進めば売買市場は落ち着く」「賃貸市場は回復に転じ、売買市場との乖離は縮小する」と様々な理由に回答が割れる結果となった。

(3) 栄地区の再開発事業について

- 関心のある再開発事業として、A群は「栄広場」「丸栄百貨店跡地周辺」「中日ビル建替」に回答が集まり、B群は新栄2丁目計画を含めほぼ同数ずつの回答であった。
- 関心のあるエリアとして、A群、B群ともに「中区栄三丁目エリア」という回答が最も多かった。理由として商業施・大規模物件が多く、名古屋の商業エリアの中心地であること、交通利便性の高さ等が挙げられた。改善点としては、地下鉄栄駅及びその周辺の改良や、名古屋城周辺から大須地域までの回遊性・連続性を持たせた街づくりの推進等が挙げられた。
- 名駅地区、金山地区に比べた栄地区の投資対象としての優位性として、名古屋を代表する商業地であること、面的な開発が行われていること等の意見が挙げられた。

(4) 名古屋市「地域拠点」について

- 名古屋市の「地域拠点」は、投資や開発対象として「開発対象となる」「検討の余地あり」という回答が半数を超え、交通利便性等や地域活性化の観点から投資が期待できるという意見があった一方、拠点は名古屋駅・栄駅・金山駅で事足りるという意見も挙げられた。
- 今後「地域拠点」に必要な機能として、「オフィス機能」「商業機能」「子育て・福祉機能」等が挙げられ、オフィス含めその地域で暮らしていくために必要な機能への需要が高い。
- 「地域拠点」のひとつである藤が丘周辺は、全体の約半数が投資の「対象になる」「検討の余地あり」と回答しており、名古屋駅や三河方面へのアクセスのメリットや団地再編の期待の声があった。藤が丘に求められる機能として、「地域拠点」全体に比べ「子育て・福祉機能」を求める声が多いが「オフィス機能」を期待する回答が比較的少ない。

以上