

2022年3月24日

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14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、2021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、3月25日(金)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 2021年12月6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：116件(A群66件、B群50件)(前年度129件)

回答率：21.9%(前年度24.8%)

◎調査結果 調査の概要と要旨を別添

(2) 報告会

◎日時 2022年3月25日(金)15:00~17:00【会場定員70名】

◎場所 名古屋商工会議所 5階会議室ABC(名古屋市中区栄2-10-19)
及びZoom生配信によるWEB配信

(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：「不動産投資市場の行方 ～グローバル資本市場と名古屋圏～」

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 商務交流部 流通・観光・街づくりユニット 木村

TEL：052-223-5733 E-Mail：t.kimura@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14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。今回で14回目を迎え、コロナ禍における2回目の調査です。

前年に引き続き、名古屋大家塾の協力のもと、主に個人投資家（不動産賃貸業を営む個人等）の賃貸マンションに対する見方についても調査しました。

調査結果のPoint

- 新型コロナウイルスの感染拡大が継続するなか、名古屋圏の不動産投資市場は、前回の調査時と比較して、すべてのアセットタイプのリスク（利回り）が低下（一部、横這いを含む）した。
- 前年調査時と比較すると、グローバル投資家よりも名古屋圏の投資家のほうが、総じてリスクの低下傾向が強く見られた。
- 多くのアセットについて将来性をポジティブにみる傾向が見られた。特に商業施設やホテルについてその傾向が強く、一方、ワンルームマンションや物流施設については、やや消極的な傾向がみられた。
- コロナ終息後の投資環境の回復に要する期間の見通しは、オフィス・商業施設では比較的短期であるのに対し、ホテルでは相対的に長期間を要するとの回答が多い。オフィスでは、行動が変容したため元に戻らないとの回答も多く見られた。
- 参考 個人投資家は賃貸マンションに対して、前年の調査時と比較して、リスク（利回り）が高まったとみる傾向が認められた。

※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14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）ごとに取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14回となる今回は、コロナ禍の先行きが不透明な中での第2回目の定期調査となった。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、各アセットにおけるコロナの影響、ウィズコロナ・アフターコロナを見据えた三大商業地区におけるまちづくりの論点、求められるウォークアブル施策、昨今注目の集まるESG投資についても、調査項目とした。

◎調査時期

令和3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 116社（回答率 21.9%）

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：112件>

「良い」	11%	(前回 5%)
「どちらかといえば良い」	63%	(前回 54%)
「どちらかといえば悪い」	22%	(前回 36%)
「悪い」	1%	(前回 2%)

*「良い」「どちらかといえば良い」が全体の74% (前回59%)と前回から回復。

【A群】 <有効回答数62件>

「良い」	11%	(前回 3%)
「どちらかといえば良い」	56%	(前回 53%)
「どちらかといえば悪い」	31%	(前回 41%)
「悪い」	2%	(前回 3%)

*「良い」「どちらかといえば良い」が全体の67% (前回56%)となった。

【B群】 <有効回答数50件>

「良い」	12%	(前回 10%)
「どちらかといえば良い」	76%	(前回 59%)
「どちらかといえば悪い」	12%	(前回 31%)
「悪い」	0%	(前回 0%)

*「良い」「どちらかといえば良い」が88% (前回69%)となった。

A群・B群ともポジティブな回答率が前回より増加し、持ち直しの傾向がうかがえる。特に、B群の方がポジティブな回答が多い。

(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」	25%	(前回 11%)
「現状維持」	69%	(前回 60%)
「悪くなる」	6%	(前回 28%)

【A群】 <有効回答数62件>

「良くなる」	24%	(前回 12%)
「現状維持」	66%	(前回 57%)
「悪くなる」	10%	(前回 31%)

【B群】 <有効回答数50件>

「良くなる」	26%	(前回 10%)
「現状維持」	72%	(前回 66%)
「悪くなる」	2%	(前回 24%)

全体の回答率では「悪くなる」が大きく減少、「良くなる」「現状維持」が増加しており、A群・B群ともに同様な傾向が見られた。

意見として、コロナ禍からの回復とともに立ち直りが期待できること、アジア大会やリニア開業という大きな動きを控えていることが挙がる一方、ライフスタイルの変化やリニア開業の遅れに対しての懸念が挙げられた。

(3) 魅力的な不動産の種類について

前回と同様、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く、商業施設、ホテルと明暗が分かれた。

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。
- ・4地区いずれも利回りの低下がみられた。

②将来性

- ・「名駅」「伏見・丸の内」では全体に将来性指数が「+」で上昇したが、「金山」はA群、B群とも低下した。「栄」はA群は上昇したもののB群は指数がマイナスに転じ、全体でも低下している。

(2) 賃貸マンション（ワンルーム・ファミリー）

①利回り

- ・「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」→「都心外延部」→「東部地区」で前回と変わりはない。全体的に利回りが低下しており、特にA群において大きく低下した。

②将来性

- ・「名駅」「都心部（栄・錦・丸の内）」「都心外延部」3地区のうち、ワンルームは、「名駅」「都心部」では将来性指数が「+」を維持したが、「都心外延部」「東部」は前回同様「-」となった。ファミリーは、前回「-」の「東部」を含めてすべての地区で「+」となった。

(3) 物流施設

①利回り

- ・「名古屋港湾岸部」「尾張（小牧・一宮市等）」「三河（豊田等）」「その他」の4地区すべてで利回りの低下が見られた。B群はわずかな低下となった。とくにA群において低下傾向が顕著となった。

②将来性

- ・「その他」の全体、A群、B群において将来性指数が「-」となり、他はすべて「+」となった。全体の将来性指数がやや下降するなか、「名古屋港湾岸部」「尾張」においてA群は大幅に上昇したのに対して、B群が大幅に低下した。

3. トピックス

(1) コロナショックからの回復時期

- 名古屋圏不動産の投資環境が、コロナの影響がなかった時点と同様な状態に回復するのは、いつごろと予想しますか。
 - ・昨年度の調査では、新型コロナ終息等が発表されてから比較的早期～1年以内が大半を占めていたオフィスビルが、本調査では、行動が変容したため、元には戻らないという回答が最多となる変化が見られた。
 - ・商業施設は昨年度に引き続き、過半が比較的早期～1年以内と回答。
 - ・ホテルは昨年度に引き続き、終息等の発表後1年～2年が過半を占め、比較的時間を要すると回答。

(2) 名古屋を代表する三大商業地区について

- 名古屋駅地区
 - ・リニア開通を見据え、交通利便性を活かした中心地としての複合的なまちづくりの必要性を期待する意見が多い中、オフィス街としてのまちづくりを求める声の特徴として見られた。
 - ・効果的だと考える施設は、A群、B群ともオフィスが最も多く、次いでA群では、宿泊施設と交通利便施設、B群では、商業施設、シェア・サテライトオフィスが多かった。
- 栄地区
 - ・久屋大通公園の再整備への評価が高く、これを活かした商業・文化的なまちづくりを期待する声が多く見られた。
 - ・効果的だと考える施設は、A群、B群とも商業施設が最も多く、次いでA群では、娯楽施設、文化施設、B群では、宿泊施設と公園・広場が多かった。
- 金山地区
 - ・中部国際空港からの玄関口となっている金山駅のターミナル機能を活かしたまちづくりを期待する声が多く見られた。
 - ・効果的だと考える施設は、A群、B群とも文化施設が最も多く、次いでA群では、居住施設、商業施設、B群では、スポーツ施設が多かった。

(3) 名古屋市におけるウォークアブル施策の展開について

- 既存ストックを活用した空間整備を行う場合、不動産投資への効果が生まれる施策として、A群、B群とも公共空間の芝生化・高質化の回答が最多。
- 具体的に施策を進めてほしいエリアでは、A群、B群ともに伏見地区が最多。

(4) 不動産投資におけるESG投資・SDGsへの取り組みについて

- 全体の75%が、「ESG投資やSDGsへの取り組みは常識となり、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」と回答。

【参考】主に個人投資家の賃貸マンションに対する投資姿勢

◎対 象

A群：名古屋圏を主な拠点とする個人投資家等

B群：名古屋圏外でも投資を行う個人投資家等

◎方 法

名古屋大家塾（不動産賃貸業を経営する個人等で構成）の会員を対象としたWebサイトでの回答記入方式

◎回答状況

回答者 24名（回答率 4%）

◎賃貸マンション（ワンルーム・ファミリー）の利回りと将来性

①利回り

・「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地区において、ワンルームは利回りが上昇。ファミリーは、「名駅」・「都心部」は上昇する一方、「都心外延部」は低下している。本編調査のA群、B群よりも利回りが高い。

②将来性

・「名駅」「都心部（栄・錦・丸の内）」「都心外縁部」「東部地区」の4地区とも「+」となった。本編調査のA群、B群よりも将来性指数が高く、特にファミリーは前回よりも上昇傾向が見られた。

以上