

※解 禁 日：3月25日（月）15時00分

第16回「名古屋不動産投資市場に関する調査」報告会後

2024年3月22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16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、2023年度調査の結果がまとまりましたので、ご報告します。

また、3月25日（月）には、本調査の報告会を開催する予定です。

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 2023年12月2日から約1ヶ月間
- ◎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：109件（A群68件、B群41件）（前年度106件）
回 答 率：21.4%（前年度20.9%）
- ◎調査結果 調査の概要と要旨を別添

(2) 記者レクチャー

- ◎日 時 2024年3月25日（月）13:00～13:20
- ◎場 所 名古屋商工会議所 6階 名古屋経済記者クラブ

(3) 報告会

- ◎日 時 2024年3月25日（月）15:00～17:00【定員180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 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～金利動向と脱炭素政策のインパクト～」
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 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 橋本
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16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

- 名古屋の不動産投資市場の今後の見通しは全体で「良くなる」(20%)・「現状維持」(66%)・「悪くなる」(14%)となり、前回と同様の傾向。魅力的な不動産の種類は、「オフィスビル」「物流施設・倉庫」とする回答が前回同様に多い一方で「ホテル」とする回答が前回の2倍に増加。
- 建築費高騰が続く中でのオフィスビルへの投資スタンスについて「資産価値向上が見込める立地条件の良いオフィスビルへの投資」という回答が両投資家群で共に30%と最多。次にローカル投資家では「新築投資を見合せ既存のオフィスビルへの投資」が20%、グローバル投資家では「付加価値を盛り込んで建築費の上昇分を補ったオフィスビルへの投資」が18%で共に2番目に多い回答。
- 名古屋の魅力についての回答では「堅実な企業が多い」(22%)が最多、次いで「リニア中央新幹線の計画がある」(20%)。投資対象としての懸念について最多の回答は、ローカル投資家が「行政のバックアップ・規制緩和が不十分」(21%)、グローバル投資家は「リニア開業時期が不明確」(37%)。
- 物流2024年問題が名古屋圏の不動産投資市場に与える影響として「関東と関西の中継地点として物流施設の需要が高まる」という回答がローカル投資家で24%、グローバル投資家で39%と共に最多。次に「D X化する大型物流施設の優位性が増し、中小の施設が淘汰される」が両投資家群で共に19%と2番目に多い回答。

※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16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16回となる今回は、コロナ5類移行、建築費高騰等の中で実施した。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、建築費の高騰が続く中でのオフィスビルへの投資姿勢、名古屋の魅力・情報発信、物流2024年問題が名古屋圏の不動産投資市場に与える影響についても、調査項目とした。

◎調査時期

令和5年12月

◎方 法

調査票への回答記入方式（Webサイト・Eメール）

◎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 109社（回答率 21.4%）

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：108件>

「良い」	6% (前回 8%)
「どちらかといえば良い」	61% (前回 70%)
「どちらかといえば悪い」	29% (前回 18%)
「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78%)と前回から減少。

【A群】 <有効回答数68件>

「良い」	7% (前回 6%)
「どちらかといえば良い」	54% (前回 68%)
「どちらかといえば悪い」	35% (前回 21%)
「悪い」	3% (前回 5%)

*「良い」「どちらかといえば良い」が全体の61% (前回74%)となった。

【B群】 <有効回答数40件>

「良い」	5% (前回 10%)
「どちらかといえば良い」	75% (前回 76%)
「どちらかといえば悪い」	20% (前回 15%)
「悪い」	0% (前回 0%)

*前回と傾向は変わらないが、「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106件>

「良くなる」	20% (前回 20%)
「現状維持」	66% (前回 66%)
「悪くなる」	14% (前回 13%)

【A群】 <有効回答数67件>

「良くなる」	18% (前回 17%)
「現状維持」	63% (前回 63%)
「悪くなる」	19% (前回 19%)

【B群】 <有効回答数39件>

「良くなる」	23% (前回 24%)
「現状維持」	72% (前回 71%)
「悪くなる」	5% (前回 5%)

全体の回答率、A群・B群ともに昨年と同様の傾向となった。

意見として、リニア中央新幹線開業、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

前回の調査と比較すると、ホテルを魅力的とする回答が2倍に増加した。オフィスビル、物流施設・倉庫を魅力的とする回答も引き続き多い。

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。
- ・前回と比較すると、「名駅」は横ばい、「栄」「伏見・丸の内」「金山」は上昇傾向がみられる。

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群では全地域で上昇したが、B群は全地域で低下しており、B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) 物流施設

①利回り

- ・前回と比較すると、全体としては「名古屋港湾岸部」「尾張（小牧・一宮市等）」「三河（豊田市等）」は上昇、「その他」は横ばいであった。ただし、エリアや投資家群ごとに異なる傾向がみられた（例えば「尾張（小牧・一宮市等）」では、A群は横ばい、B群は低下。「三河」では、A群は横ばい、B群では上昇。）

②将来性

- ・A群・B群全体での将来性指数は、「名古屋港湾岸部」「尾張（小牧・一宮市等）」「三河」はプラス、「その他」はマイナスとなった。前回と比較するとA群では「三河」が上昇したが他は低下した。B群は全地域で低下した。

(3) ビジネスホテル

①利回り

- ・前回と比較すると、全体としては「金山地区」がやや上昇したが、他は横ばいとなった。ただし、エリアや投資家群ごとに異なる傾向がみられた（例えば「名駅地区」では、A群は横ばい、B群は低下。「伏見・丸の内地区」では、A群は上昇、B群では低下。）

②将来性

- ・A群・B群全体での将来性指数は、「名駅地区」「伏見・丸の内地区」「栄地区」はプラス、「金山地区」はマイナスとなった。前回と比較するとA群ではすべての地区が上昇したが、B群は「金山地区」のみ低下した。

3. トピックス

(1) 建築費の高騰が続く中でのオフィスビルへの投資スタンスについて

- A群の30%、B群の30%が、「今後の資産価値の向上が見込めるような立地条件の良いオフィスビルへの投資」と最も多い回答となった。次にA群では「新築投資を見合わせ既存のオフィスビルへの投資」が20%、B群では「付加価値を盛り込んで建築費の上昇分を補ったオフィスビルへの投資」が18%で共に2番目に多い回答となった。
- どのような「付加価値」を盛り込んだオフィスビルが投資対象として魅力的かについては、A群の23%、B群の30%が「環境配慮型のオフィスビル」と回答。次いで「オフィス入居者向けの施設を充実させたオフィスビル」との回答が多い結果となった。

(2) 名古屋の魅力や情報発信について

- 名古屋の魅力は「堅実な企業が多いこと」という回答が22%で最も多く、次いで「リニア中央新幹線の計画があること」という回答が20%となった。
- 投資対象としての懸念についての最多回答は、A群は「行政のバックアップ・規制緩和が不十分」であったが、B群は「リニア中央新幹線開業時期が不明確」が挙げられた。
- 「行政のバックアップ・規制緩和」の具体的要望としては、A群では「再開発を促すような制度の創設や税制措置」の回答が最も多い回答になり、B群は「容積率や高さの緩和」の回答が最も多い回答となった。
- 名古屋の魅力を伝えるために有効な情報発信手段は、A群は「SNS」の回答が最も多く、B群は「TV・ラジオ等のマスメディア」となった。

(3) 物流2024年問題について

- 物流2024年問題が名古屋圏の不動産投資市場に与える影響に関して、A群24%、B群39%が「中継地点として物流施設の需要が高まる」という回答でともに最多となった。また、「DX化に対応可能な大型物流施設の優位性が増す一方で、中小規模の物流施設が淘汰される」との回答率はA群では19%、B群では19%であり、ともに2番目に多い回答となった。

以上