

名古屋不動産投資市場 に関する調査

公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会
名古屋都市再開発研究会
一般社団法人 中部不動産協会

アンケート調査の概要

- ▶ 方法 調査票への回答記入方式(郵送)
- ▶ 調査主体 公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会及び名古屋都市再開発研究会。また一般社団法人中部不動産協会の協力を得て実施。
- ▶ 対象 鑑定士協会は、全国規模で不動産投資に携わるプレイヤーに。再開発研究会は、商工会議所不動産部会、建設部会、金融部会に所属する会員の内、回答可能と考えられる会社に。中部不動産協会は、会員企業にそれぞれ発送。
- ▶ 発送数 631件(両団体の発送数の合計)
- ▶ 回答数 118件(回答率18.7%)
- ▶ 調査時期 2013年(平成25年)12月

本調査の特徴

- ▶ 名古屋圏に焦点を絞った利回り調査は、他にはない。
- ▶ 全国規模で不動産投資に携わるプレイヤーと名古屋を基盤にして不動産投資に携わるプレイヤーを対象として調査を行ない、双方の目線の違いを把握。
- ▶ 過去4回の調査(いずれも12月に実施)と、調査内容についてはほぼ連続性あり。前回に比べ、回答数、回答率は若干増加(回答数:前回100→今回118、回答率:前回16.5%→18.7%)。
- ▶ 前回に引き続き、以下のトピックに関する調査を盛り込む。
 - ①東日本大震災等の不動産市場への影響
 - ②アベノミクスによる不動産市場への影響
 - ③リニア中央新幹線による不動産市場への影響
 - ④2020年の東京オリンピック開催の不動産市場への影響

調査結果の特徴－総論1

- ▶ 【問1】名古屋圏のA群と非名古屋圏のB群と比較すると、A群が増加し、約6割。前回と比べてB群の回答数も増えている。(p.1)
- ▶ 【問1】A群は従来から多かった仲介業の他、デベロッパー、不動産賃貸業が多く、B群はAM業が多い。(p.2)
- ▶ 【問3-1】名古屋の不動産市場に対する見方は、良い方向に大きく転換している。(p.4)
 - ①「どちらかと言えば良い」が約70%。「良い」と合すると約80%を占める。前は「悪い」「どちらかといえば悪い」で約70%を占めていたので、大きく反転した。
 - ②一方で、「悪い」は1%。「どちらかといえば悪い」が21%で大幅減。但し、まだ約2割が良くないと感じている。
 - ③A群は「悪い」は0。B群は、「良い」がA群よりも割合が高い(15%)が、反面「悪い」も2%ある。「良い」「どちらかといえば良い」の割合は、A群、B群ともに80%前後でほぼ同程度。

調査時点である2013年暮れには、不動産市況の先行きがかなり明るくなっていることがわかる。

調査結果の特徴－総論2

- ▶ 【問3-2】名古屋の不動産市場の今後(p.5)
 - ①良くなる...39%(A群41%、B群35%) 前回17%
A群、B群ともに前回から大幅増加。
 - ②現状維持...54%(A群53%、B群56%) 前回66%
A群、B群ともにほぼ同程度。いずれも若干減少している。まだ改善していくという意見が増加した反作用。
 - ③悪くなる...7%(A群6%、B群8%) 前回16%
A群、B群とも減少。
- ▶ 「良くなる」が前回より大幅増加。マインドの改善が顕著に現れている。
- ▶ いずれの意見も、A群、B群でほぼ同じぐらいの割合になっており、地域別の差異はほとんどない。
- ▶ 《自由回答欄》マクロ経済の今後についての見方で意見が別れている。リニア効果、2015年問題でも意見が割れる。

調査結果の特徴－総論3

- ▶ 【問3-3】魅力的な不動産の種類としては、賃貸マンション(単身者向け)、物流施設・倉庫。賃貸マンションの単身者向けは上昇、ファミリー向けは低下。オフィスは前回から上昇、都心型商業施設・郊外型商業施設も低下。物流施設・倉庫は若干低下しているが高い水準。ホテルも上昇。(p.9)

◎前回調査との単純比較

オフィスビル	14.2%↑(2012年:9.3%、2011年:12.4%、2010年:10.8%) B群:09年14%→10年19%→11年15%→12年13%→13年15%
賃貸マンション(単身者向け)	25.1% ↑(2012年:22.8%、2011年20.9%、2010年22.3%) B群:09年18%→10年27%→11年25%→12年28%→13年27%
賃貸マンション(ファミリー向け)	13.2%↓(2012年:14.2%、2011年14.7%、2010年17.2%) B群:09年11%→10年16%→11年15%→12年14%→13年15%
都心型商業施設	10.0%↓(2012年:11.1%、2011年12.4%、2010年9.6%) B群:09年14%→10年4%→11年10%→12年10%→13年8%
郊外型商業施設	5.5%↓(2012年:7.4%、2011年8.5%、2010年11.5%) B群:09年6%→10年8%→11年8%→12年4%→13年3%
物流施設・倉庫	19.2% ↓(2012年:20.4%、2011年11.6%、2010年11.5%) B群:09年18%→10年12%→11年11%→12年19%→13年18%
ホテル	11.4% ↑(2012年:8.0%、2011年7.0%、2010年10.2%) B群:09年0%→10年4%→11年6%→12年10%→13年14%

調査結果の特徴－総論4

- ▶ 【問3-4】エリア分散の理想的な割合(p.10)
 - ①東京都心部がトップ(40%)だが、前回から減少。(前回48%から8ポイント下落)。都心部では物件価格の上昇が激しくなっていることの反映か。
 - ②大阪が前回と同じ11%。
 - ③名古屋は前回18%から20%にやや上昇。A群は28%、B群は8%で、いずれも前回からそれぞれ2%上昇。
 - ④福岡は前回と同じく5%。
- ▶ 緩やかではあるが、名古屋圏の比率が上昇する傾向が見られる。東京で物件が買いにくくなってくると、地方にシフトする傾向があるが、徐々に名古屋にも目を向け始めたと言えるか。2015年問題があるため、名古屋は様子見と考えていたプレイヤーが多かったが、B群の数値が改善していることを見ると、徐々に警戒感が薄れてきているのか。
 - ▶ B群は、大阪圏12%、福岡圏7%。

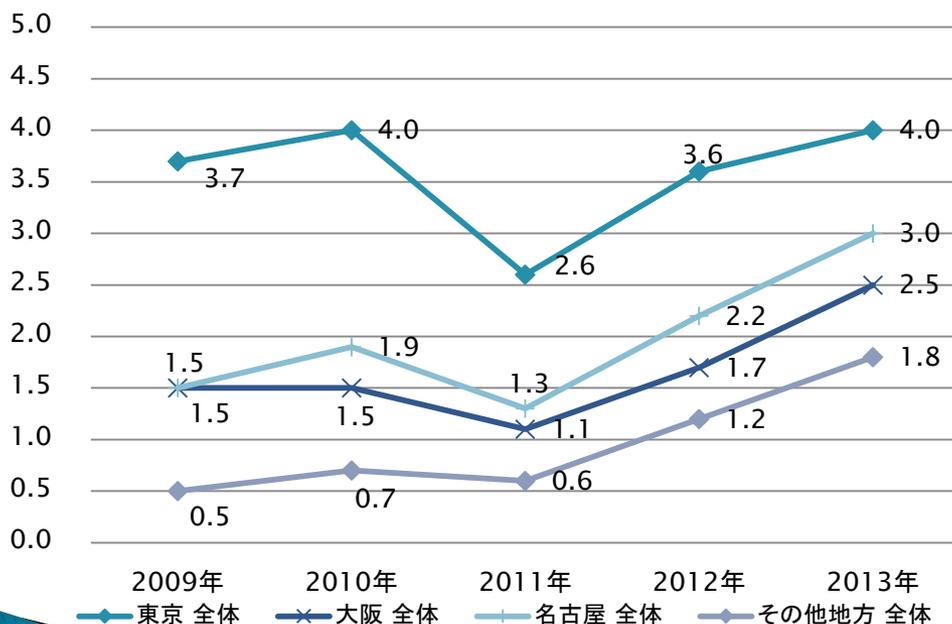
調査結果の特徴—各論(オフィス)1

▶ 【問4-1】投資対象となるエリア(p.11-13)

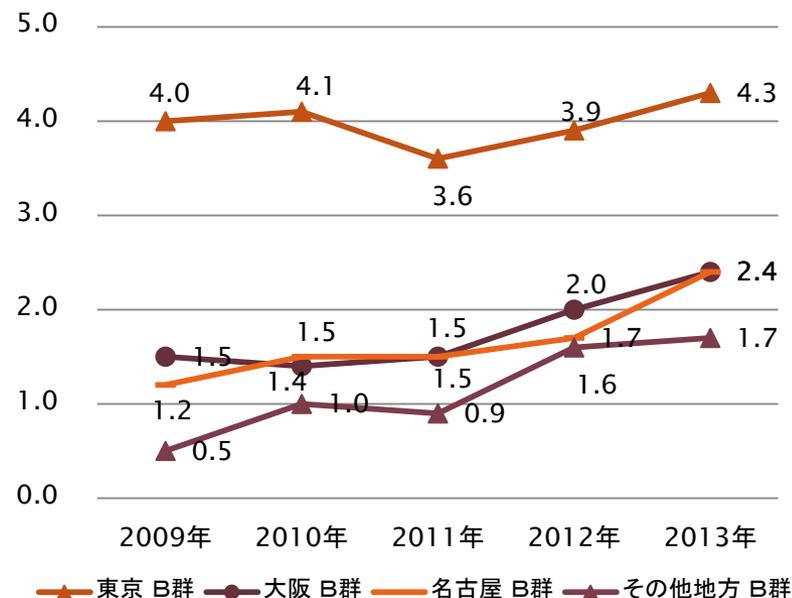
東京に偏重している傾向はあるものの、他のエリアも投資意欲は2年続けて上昇している。東京は上昇が緩やかになったが、それ以外の地域の上昇トレンドはほぼ同じ。

名古屋への投資は、全体では大阪より上で、前回より上昇。B群だけを見ても大阪と名古屋は同じ。

投資対象となるエリア(オフィス・全体)

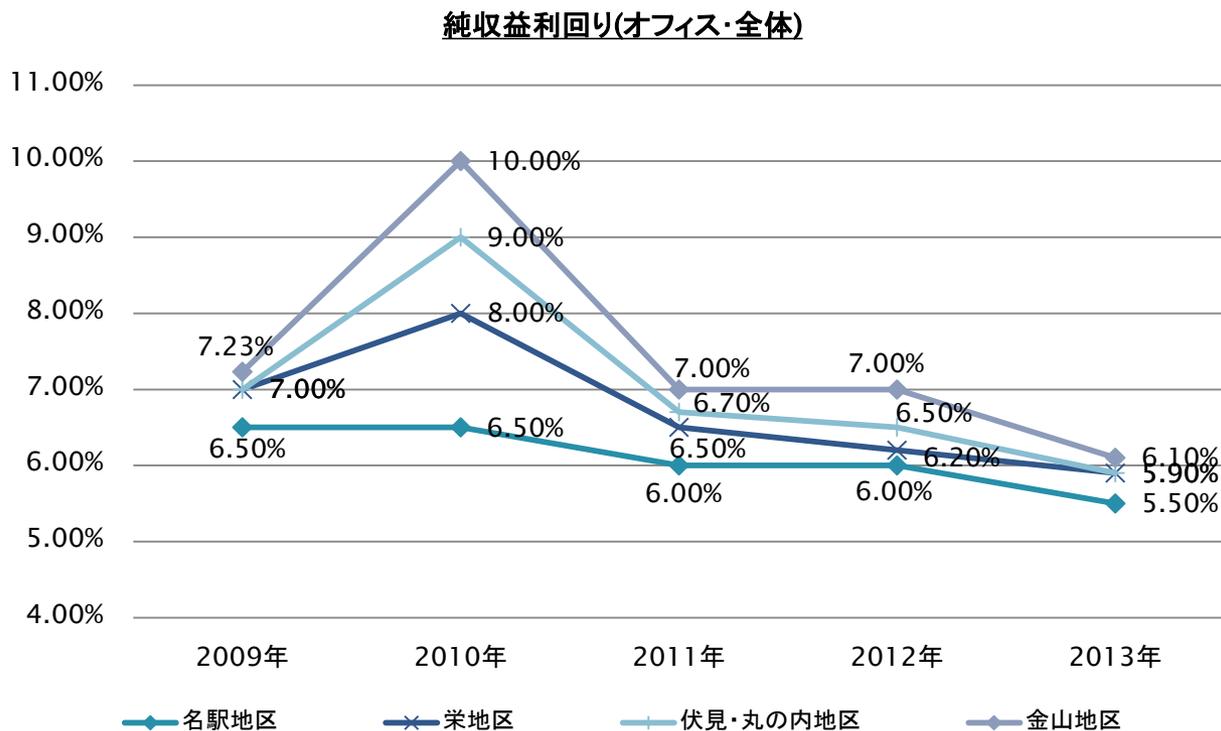


投資対象となるエリア(オフィス・B群)



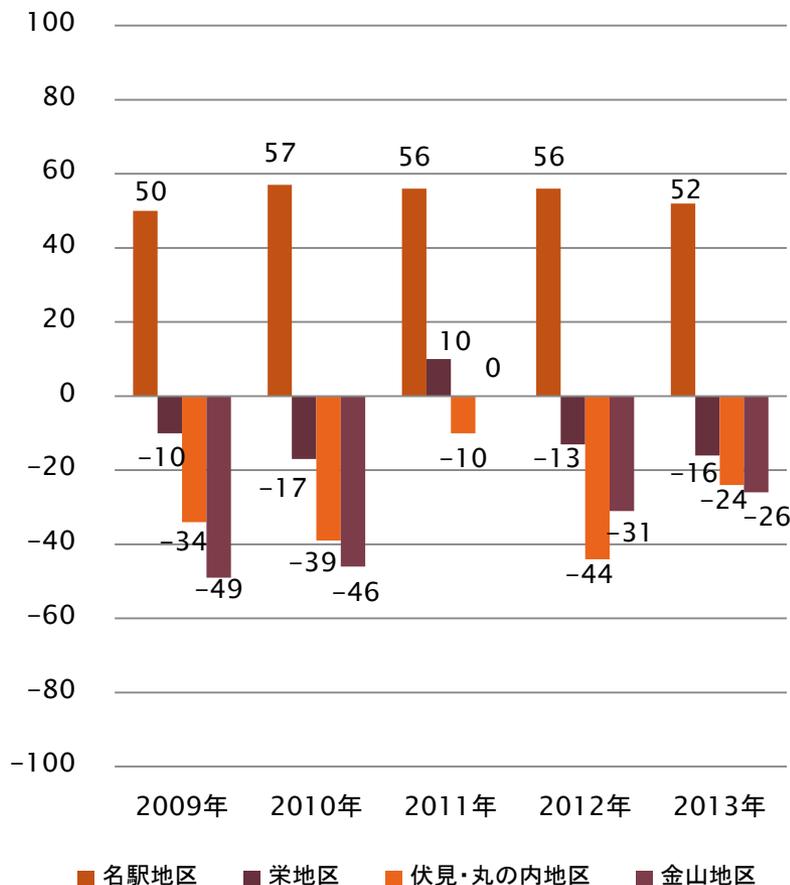
調査結果の特徴—各論(オフィス)2

- ▶ 【問4-2】オフィスの取引利回り(p.14-20)
グロスでは名駅<栄<伏見・丸の内<金山の順。ネットでは栄と伏見・丸の内の内が並んだ。
- ▶ 今回はすべてのエリアで低下。A群とB群とを区分して集計しても、2010年は異なる動きだったが、2011年以降はほぼ同じような推移。A群とB群の各中央値はかなり近似してきている。名駅は同じになった。



調査結果の特徴—各論(オフィス)3

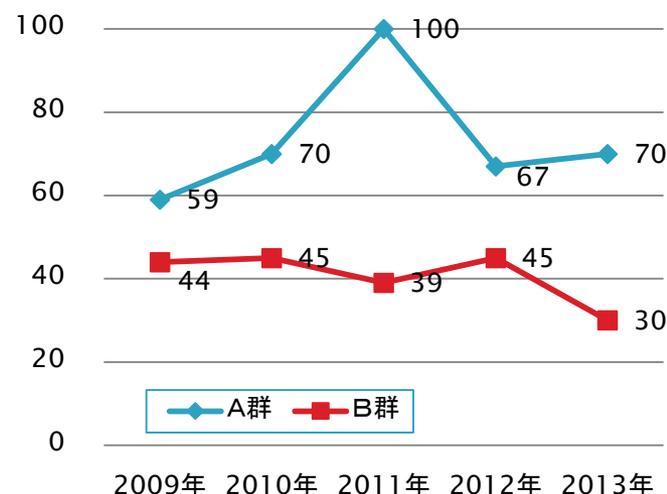
将来性DI(オフィス・全体)



▶ 将来性DI(p.21)

名駅のみ+で、その他の地区はすべて-。名駅もA群では前回より上昇しているが、B群では前回より低下している。名駅の過去の推移を見るとA群・B群では毎年反対の動きになっている。B群は、2015年問題への懸念は続いており、低下傾向で推移している。他のエリアは-の値が低下している(改善している)。

将来性DI(オフィス・名駅)



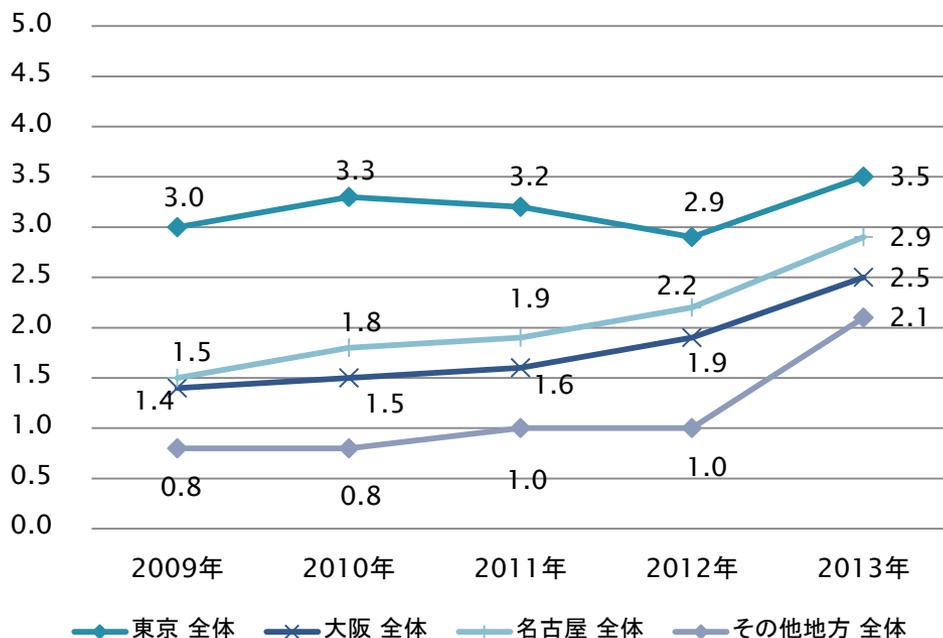
調査結果の特徴－各論(リテール)1

▶ 【問5-1】投資対象となるエリア(p.22-24)

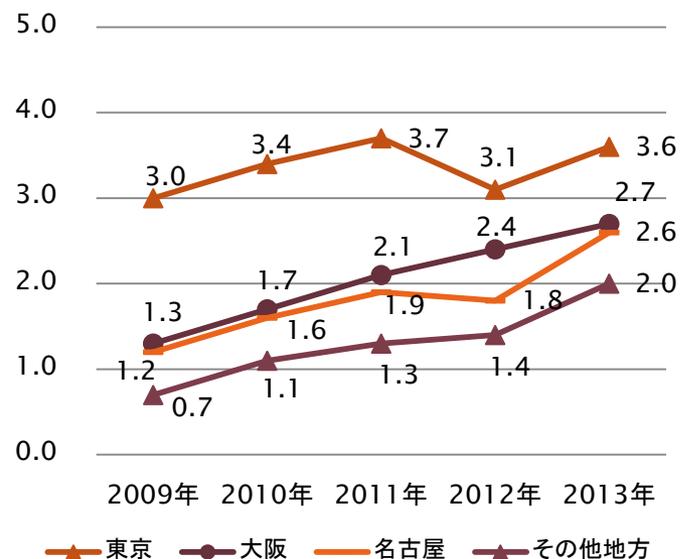
オフィスと同様に東京偏重の傾向はあるものの、東京以外のエリアに対する投資意欲も回復してきている。すべてのエリアが前回から大きく改善している。

名古屋への投資意欲は、全体では大阪より若干上で推移している。但し、B群では大阪よりも僅かに低い水準で推移している。

投資対象となるエリア(商業施設・全体)



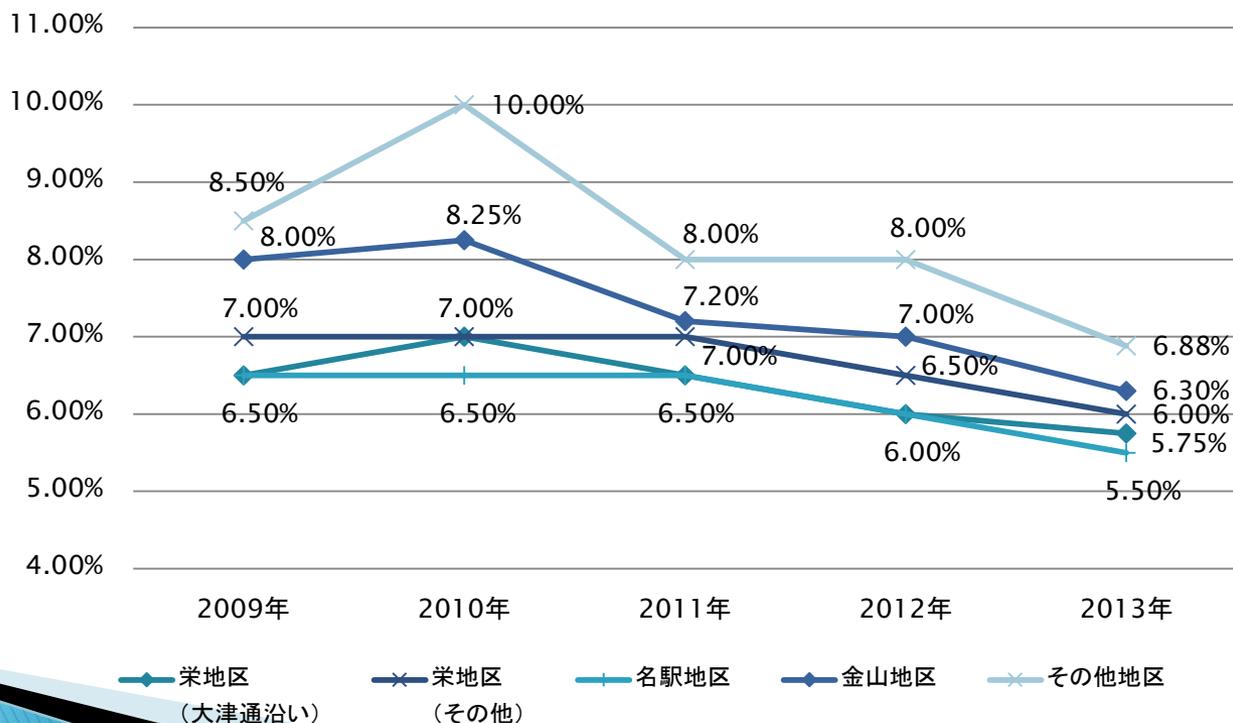
投資対象となるエリア(商業施設・B群)



調査結果の特徴－各論(リテール)2

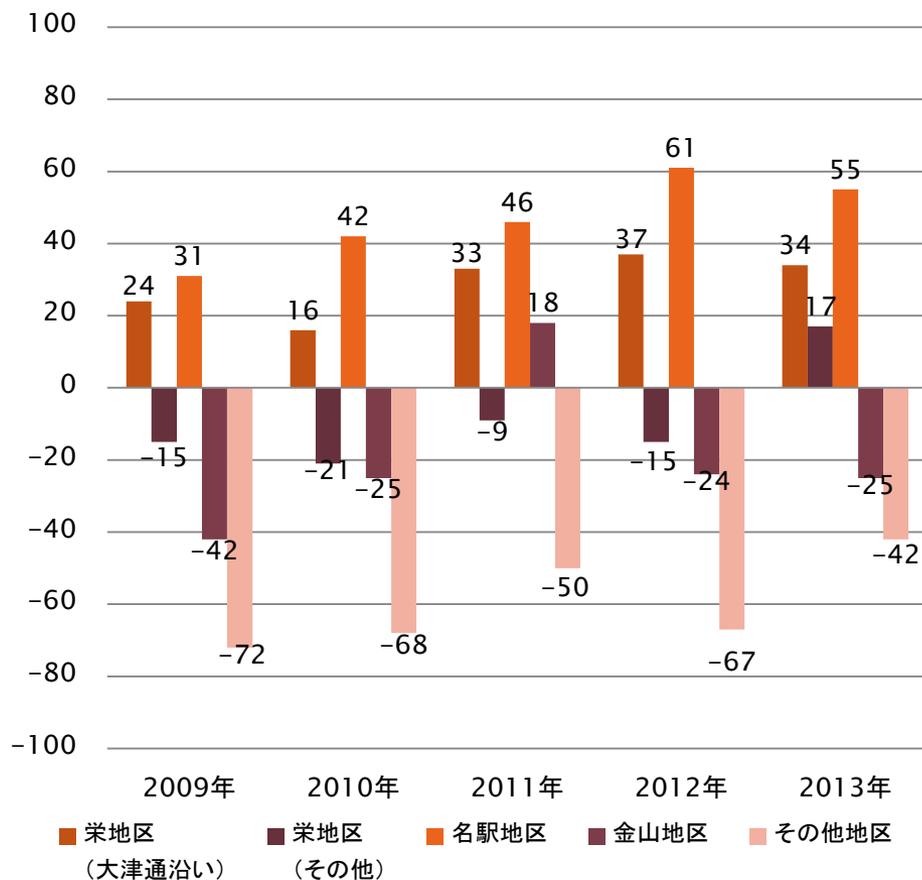
- ▶ 【問5-2】都心型商業施設の利回り(p.25-29)
 利回りの序列は、名駅<栄(大津通沿い)<栄(その他)<金山<その他の順。前回に続き、今回も、栄(大津通沿い)よりも名駅の方が低くなった。
 各エリアの利回りは、前回に比べて利回りは軒並み低下しており、エリアごとの差はかなり縮小してきている。

純収益利回り(都心型商業施設・全体)



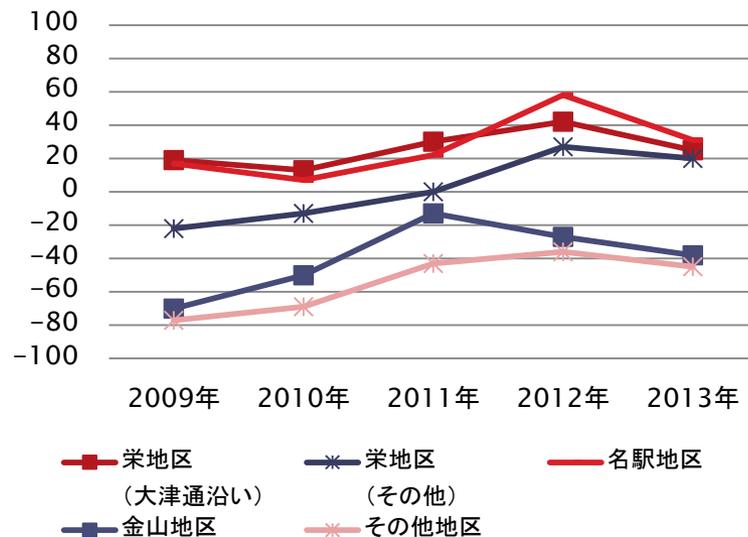
調査結果の特徴－各論(リテール)3

将来性DI(都心型商業施設・全体)



▶ 将来性DI(p.30)
 栄(大津通沿い)と栄(その他)、名駅が+。それ以外は、すべて-。A群とB群とを分けて見ると、A群は全エリアで改善傾向を示しているが、B群はやや悪化している。

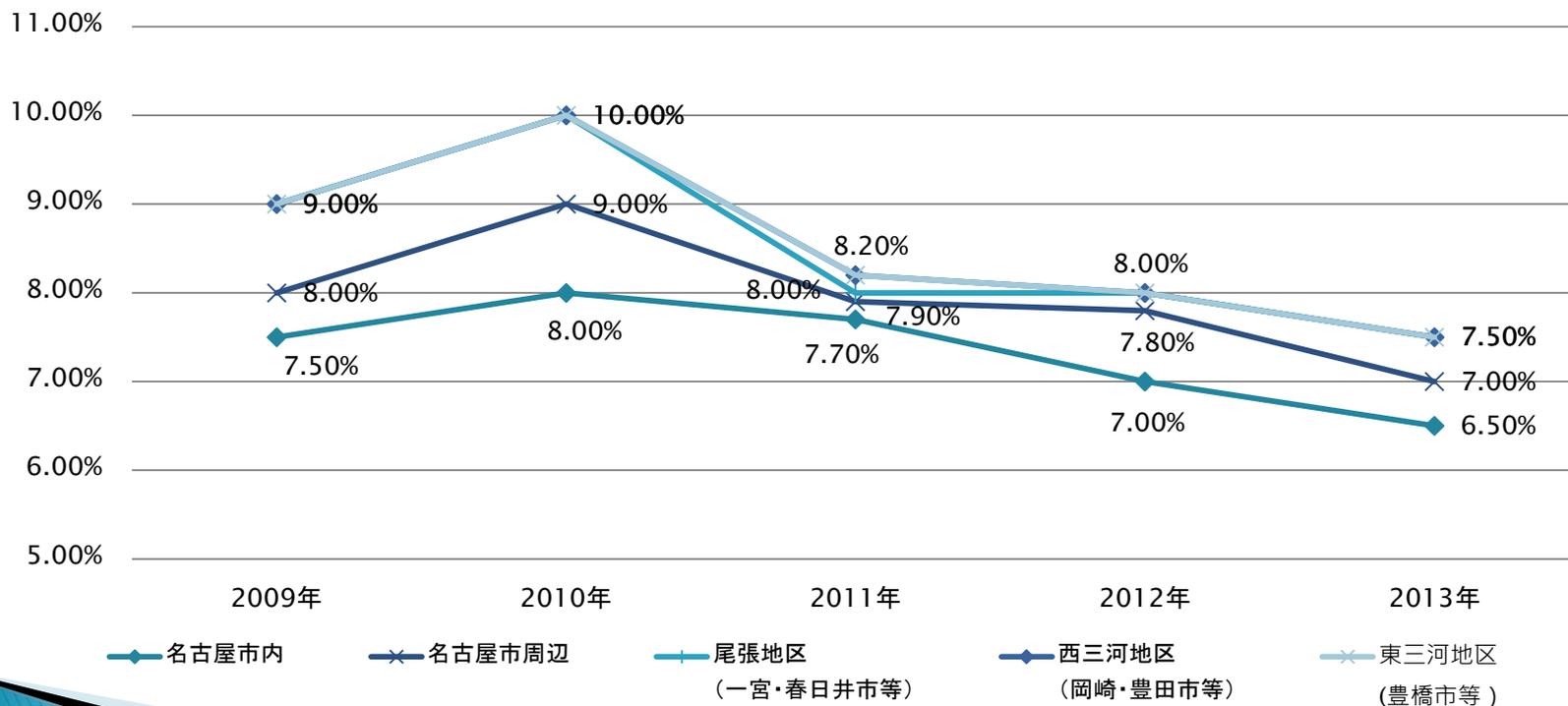
将来性DI(都心型商業施設・B群)



調査結果の特徴－各論(リテール)4

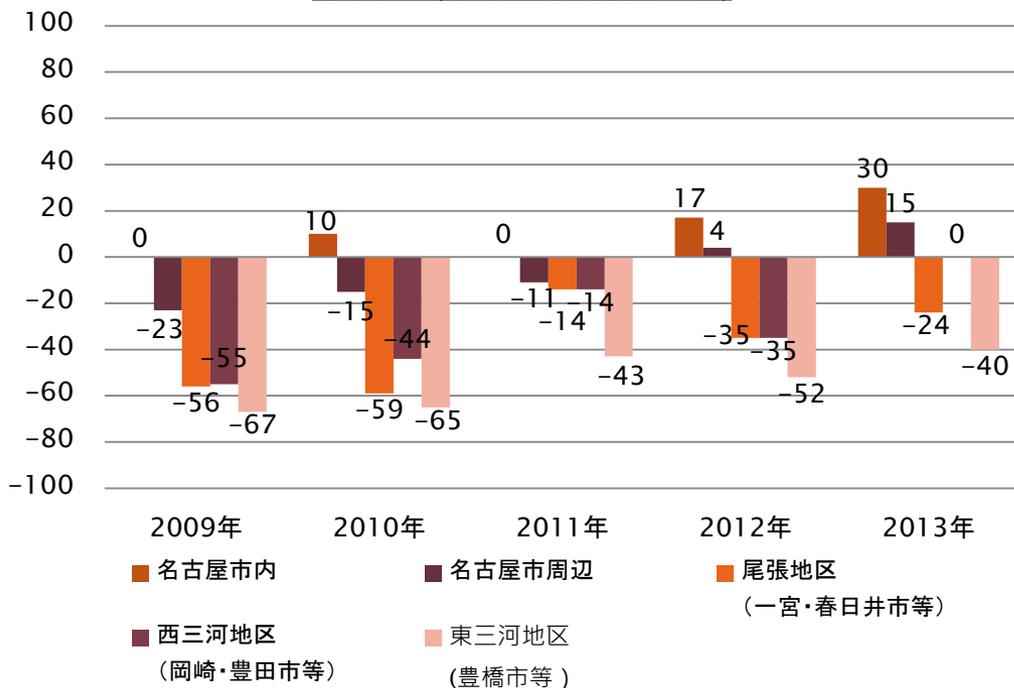
- ▶ 【問5-2】郊外型商業施設の利回り(p.31-35)
前回に引き続き、今回調査でも、回答の幅が小さく、かなり収束した結果となっている。
- ▶ ネットの中央値で都心型が5.75～6.88%に対して、郊外型は6.50～7.50%。利回りにして約1.0ポイント程度高くなっている。A群とB群とでも、ほぼ近似した傾向。

純利回り(郊外型商業施設・全体)



調査結果の特徴－各論(リテール)5

将来性DI(郊外型商業施設・全体)



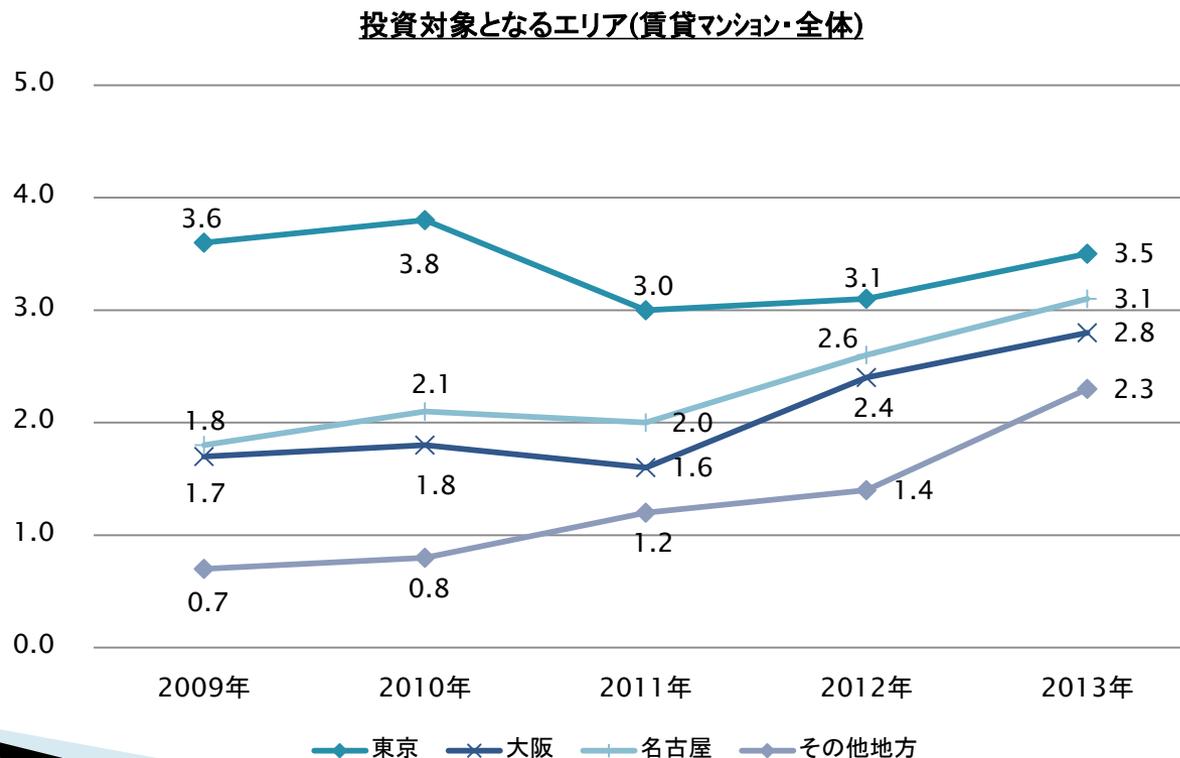
- ▶ 将来性DI(p.36)
 名古屋市内、名古屋市周辺はA群、B群ともに+。西三河地区はA群が+、B群が-。それ以外のエリアは全体で-。前回まで、尾張と西三河はほぼ同じような結果であったが、今回は大きな差が生じた。トヨタの業績好調による消費意欲の改善が反映したものか。

調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)1

▶ 【問6-1】投資対象となるエリア(p.37-39)

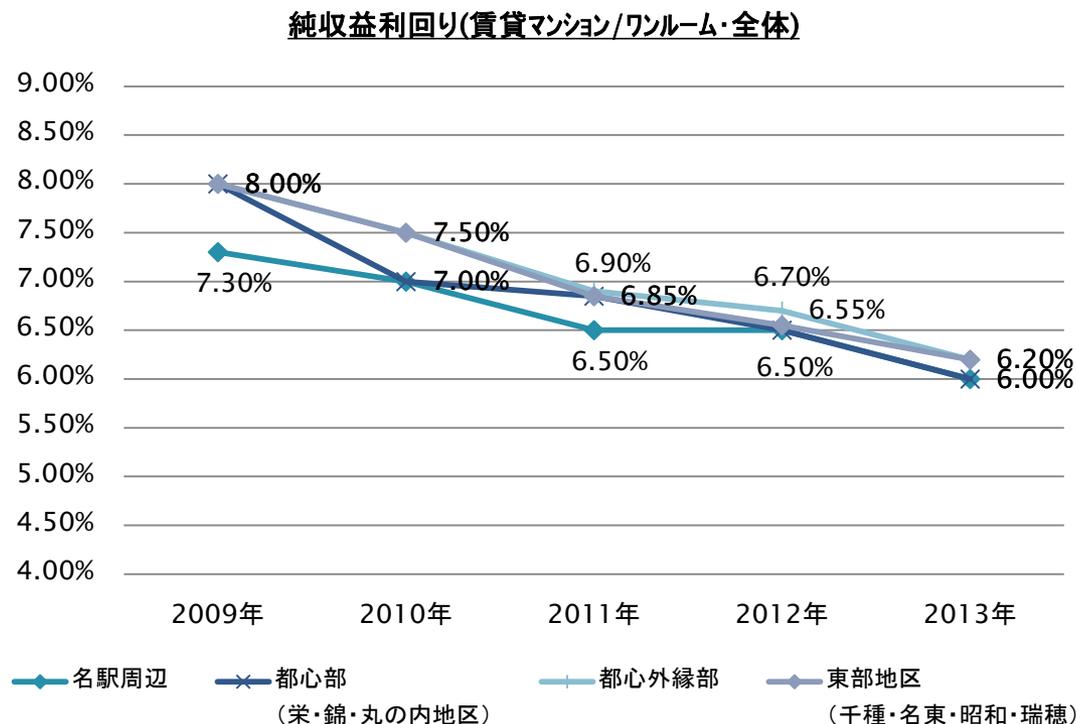
全エリアで投資意欲は前回よりさらに上昇傾向。名古屋への投資意欲は、大阪を全体ではやや上回っているが、B群でも今回はほぼ拮抗している。東京の改善幅が相対的に小さく、その他地方の改善幅が大きい。

▶ エリアによるばらつきも小さく、セクター別では全体の数値で最も高い水準と言える。



調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)2

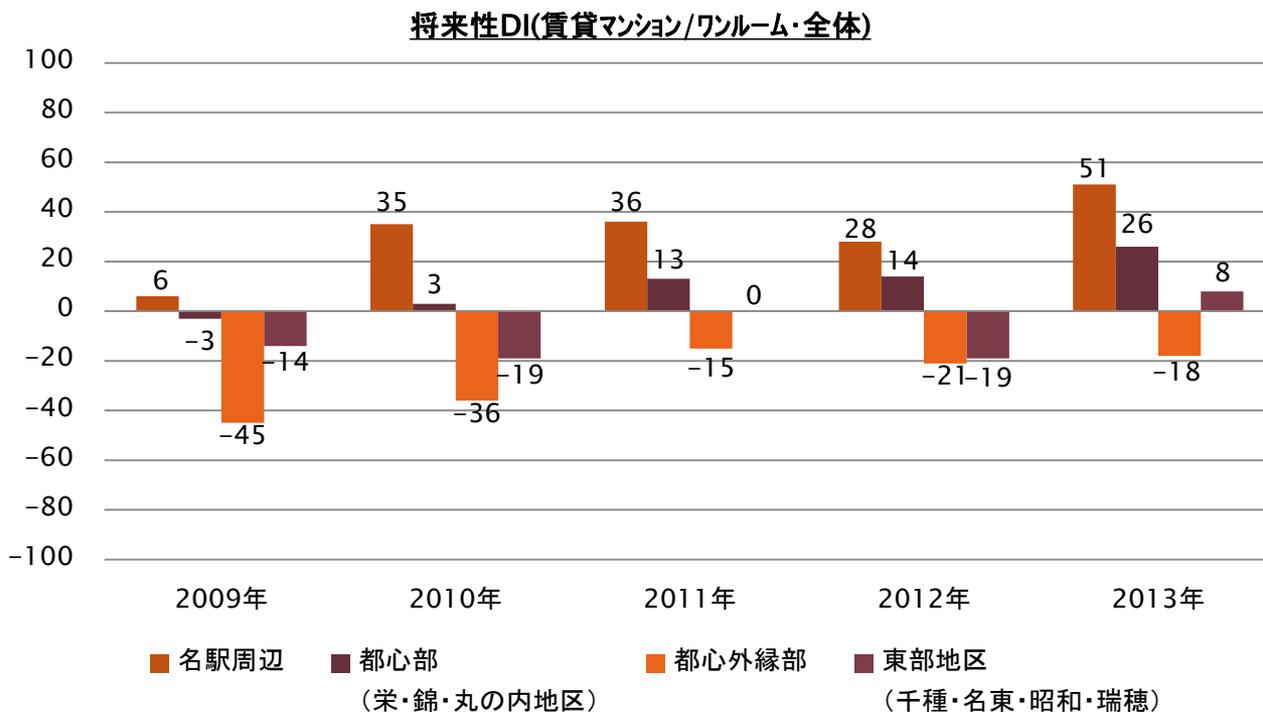
- ▶ 【問6-2】単身者向け賃貸マンションの利回り(p.40-44)
全エリアで利回りは低下。地域格差も小さく、6.00～6.20%の間に収斂している。
- ▶ 各エリアともに、A群とB群の差は小さい。単身者向けの賃貸マンションの利回りは、A群、B群ともにほぼ共通の利回り感が形成されてきている模様。



調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)3

▶ 将来性DI(p.45)

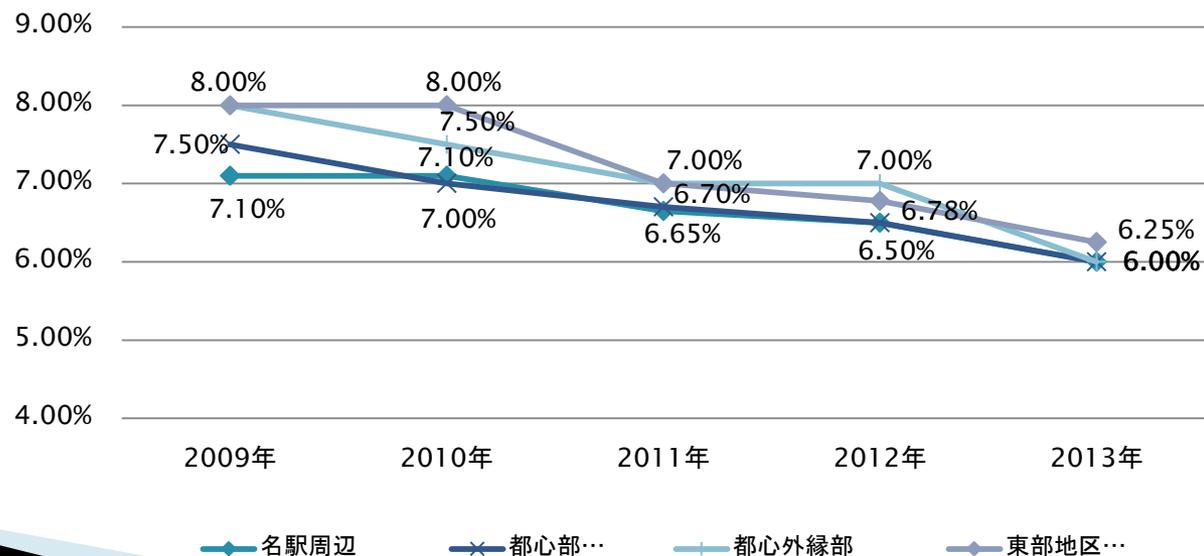
今回は都心外縁部だけが－で、他は全て＋。名駅周辺は、調査開始以降は一貫して＋。都心外縁部は、B群は±0だが、A群が低い評価。ただ、実際には都心外縁部での賃貸マンションの建設も見られるようになってきており、投資家でも評価は分かれていると言える。



調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)4

- ▶ 【問6-2】ファミリー向け賃貸マンションの利回り(p.46-50)
各エリアとも利回りは低下している。単身者向けと同様に、かなり収束しており、東部地区が6.25%となった以外は、すべて6.00%で並んだ。投資対象としては、賃貸マンションは投資対象としてはこなれたセクターと言える。
- ▶ 単身者向けとの比較では、名駅周辺と都心部は単身者向けと中央値で同じ。都心外縁部ではファミリーの方が低く、東部地区ではファミリーの方が0.05%高い。
- ▶ 各エリアともA群よりもB群が若干低く推移している。

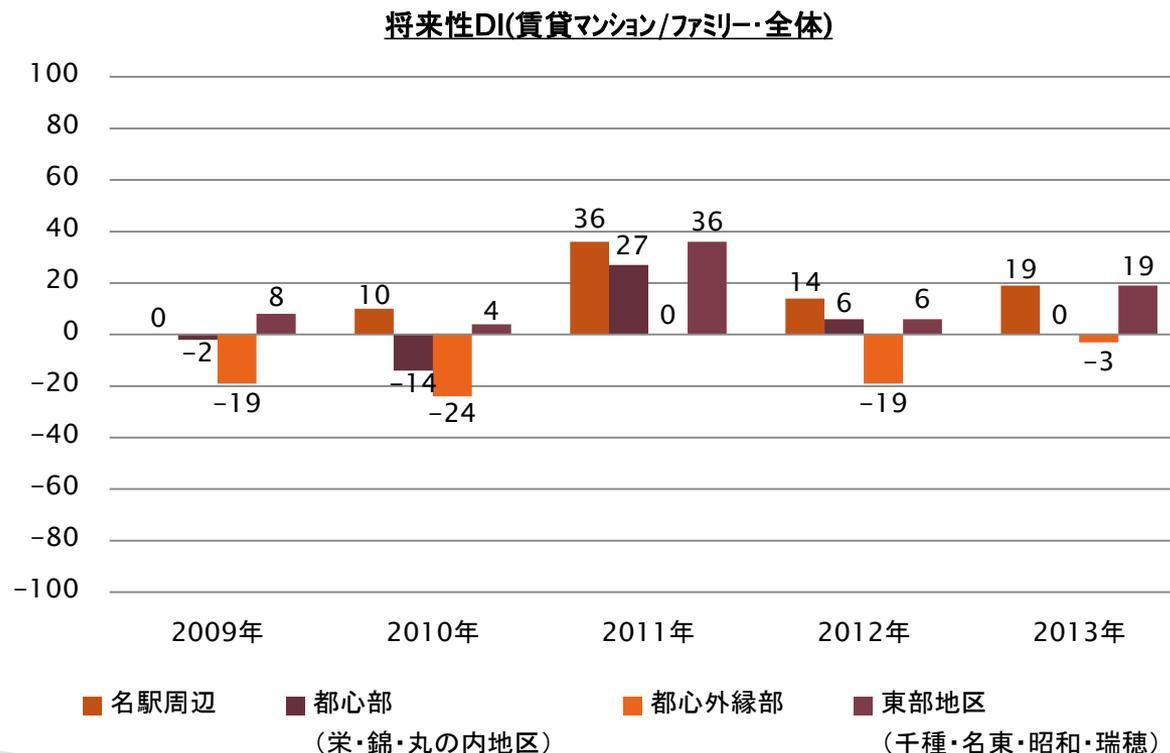
純収益利回り(賃貸マンション/ファミリー・全体)



調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)5

▶ 将来性DI(p.51)

全体的に、過去も含めて+が多いものの、それ程+の幅は大きくなく、+も-も0近辺に近い数値が多い。今回は、名駅周辺と東部地区が+、唯一の都心外縁部も僅かに-で、改善してきている。全般的にDIは改善傾向と言えよう。

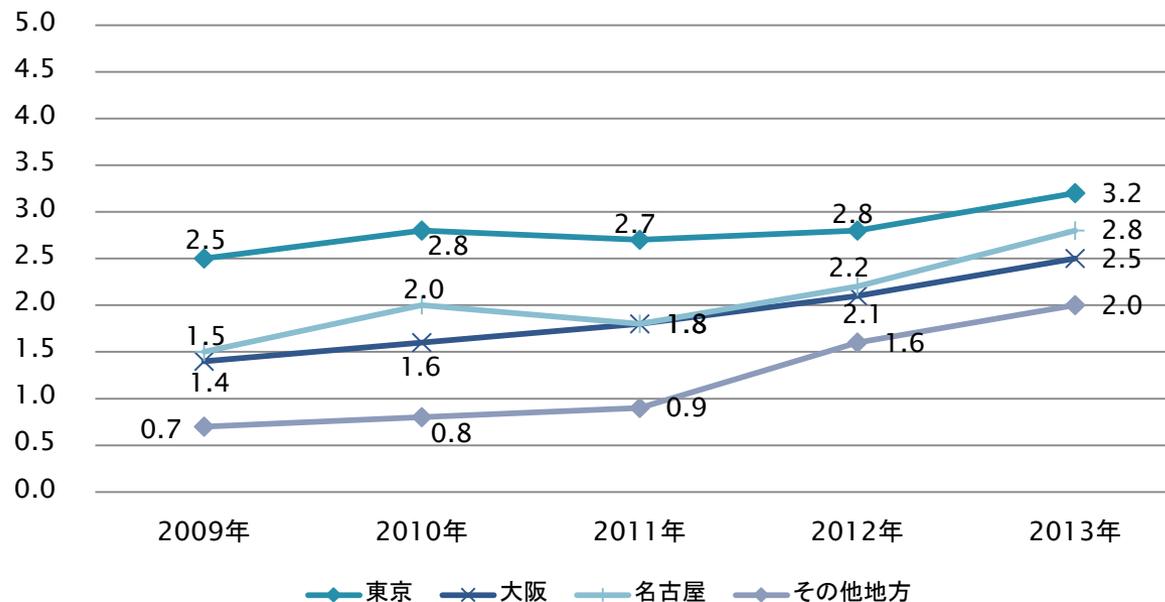


調査結果の特徴－各論(ロジスティクス)1

▶ 【問7-1】投資対象となるエリア(p.52-54)

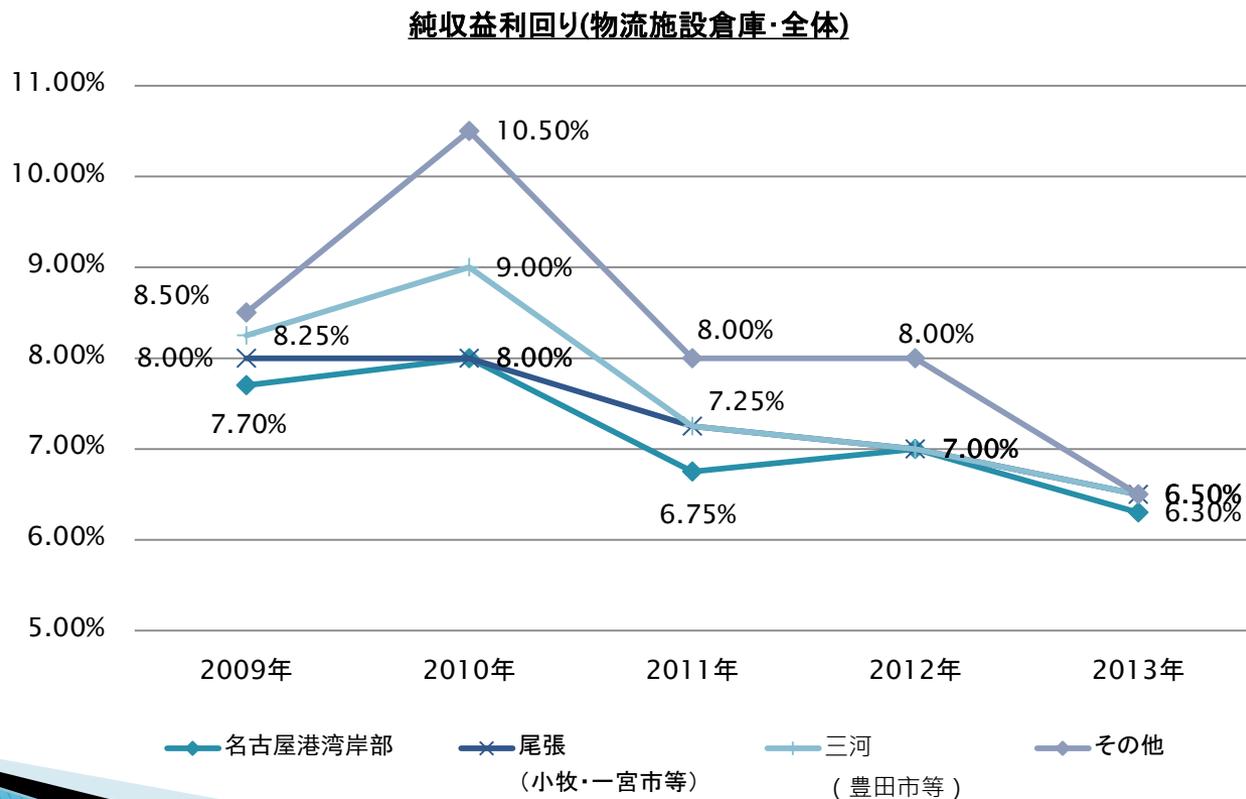
全エリアで上昇している。名古屋への投資意欲は、大阪よりやや高い結果に。B群だけでみると大阪よりもやや低いが、ほぼ同水準で推移している。その他地方も改善してきている。全般的に、ロジ系への投資意欲が増しているため、それが反映されていると言える。

投資対象となるエリア(物流施設倉庫・全体)



調査結果の特徴－各論(ロジスティクス)2

- ▶ 【問7-2】物流施設・倉庫の取引利回り(p.55-59)
全エリアで利回りは低下している。名古屋港湾岸部が最も低く、それ以外のエリアは6.50%となり、エリアごとの差がほとんどない状況になった。湾岸部は震災の影響で、前回調査で利回りが上昇したが、今回は最も低い結果に。

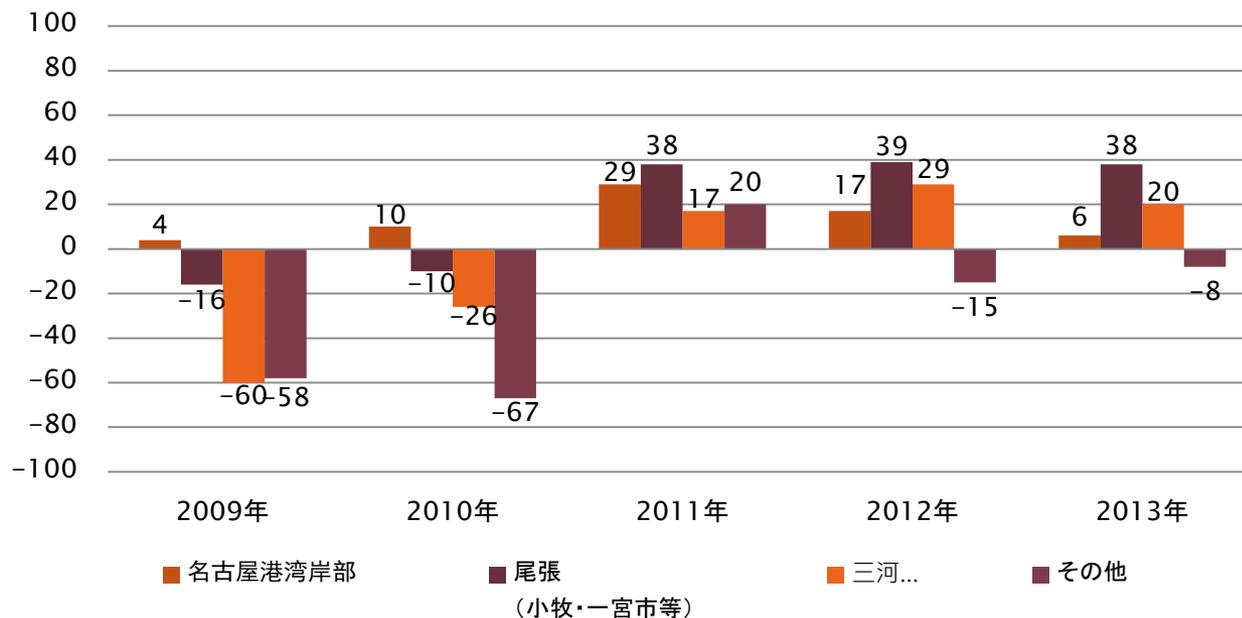


調査結果の特徴－各論(ロジスティクス)3

▶ 将来性DI(p.60)

三河でB群が、その他で全体及びB群がマイナス評価となった以外は、すべて+評価。全体としての数値は、ほぼ前回調査と同じだが、B群の評価が変わってきている兆候がある。三河でB群が一としているのは、トヨタ関連の企業の海外移転が進んでいることが影響している可能性もある。

将来性DI(物流施設倉庫・全体)

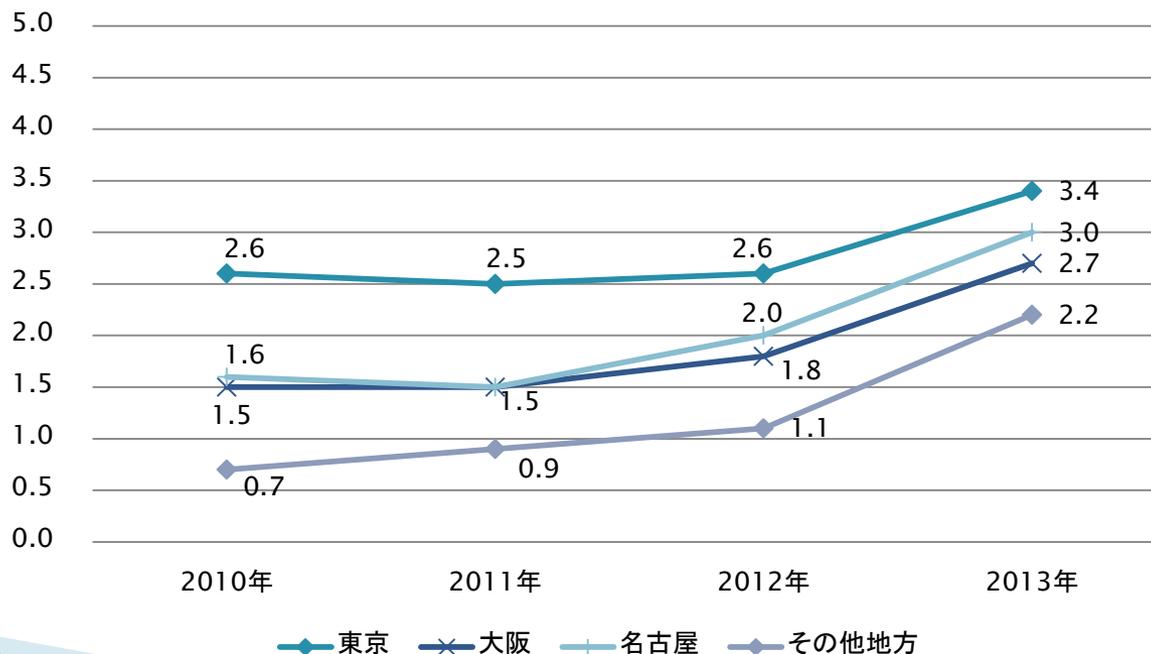


調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)1

▶ 【問8-1】投資対象となるエリア(p.61-63)

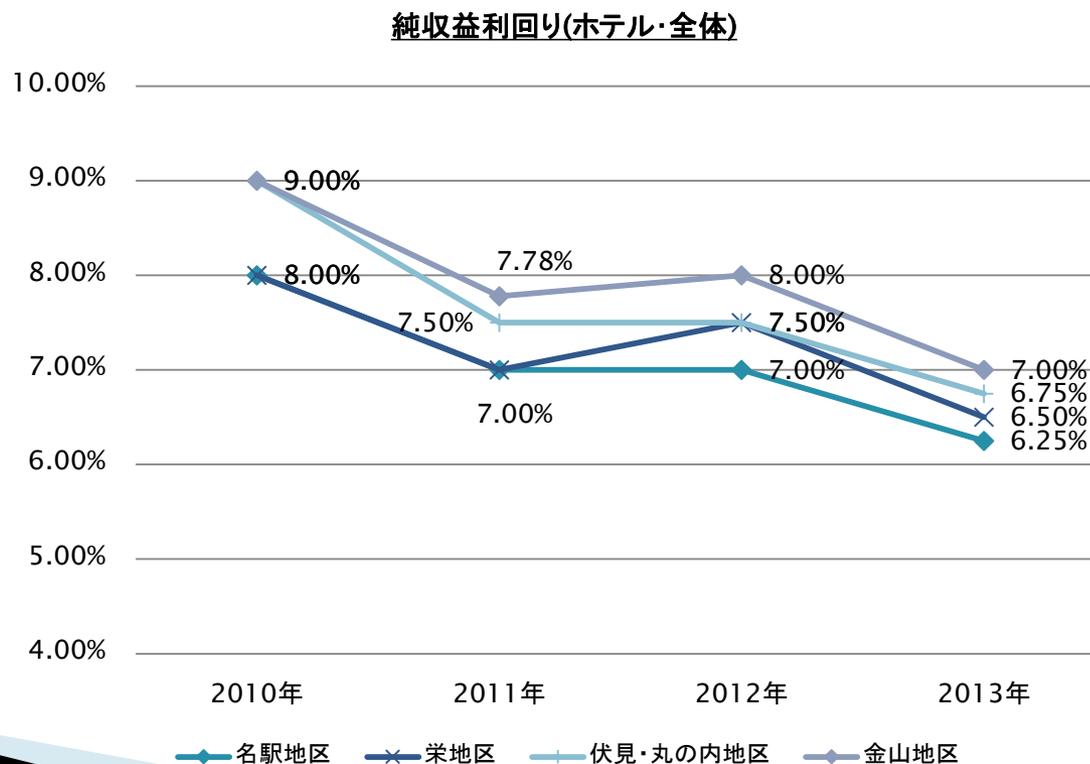
前回までの調査では、上昇の傾向はあったものの、その程度は僅かであったが、今回は上昇傾向が顕著になっている。景気の回復とオリンピック効果か？ 東京が上昇しているのはオリンピック招致が影響していると思われる。名古屋は大阪より上だが、A群はもとよりB群でも大阪と拮抗している。

投資対象となるエリア(ホテル・全体)



調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)2

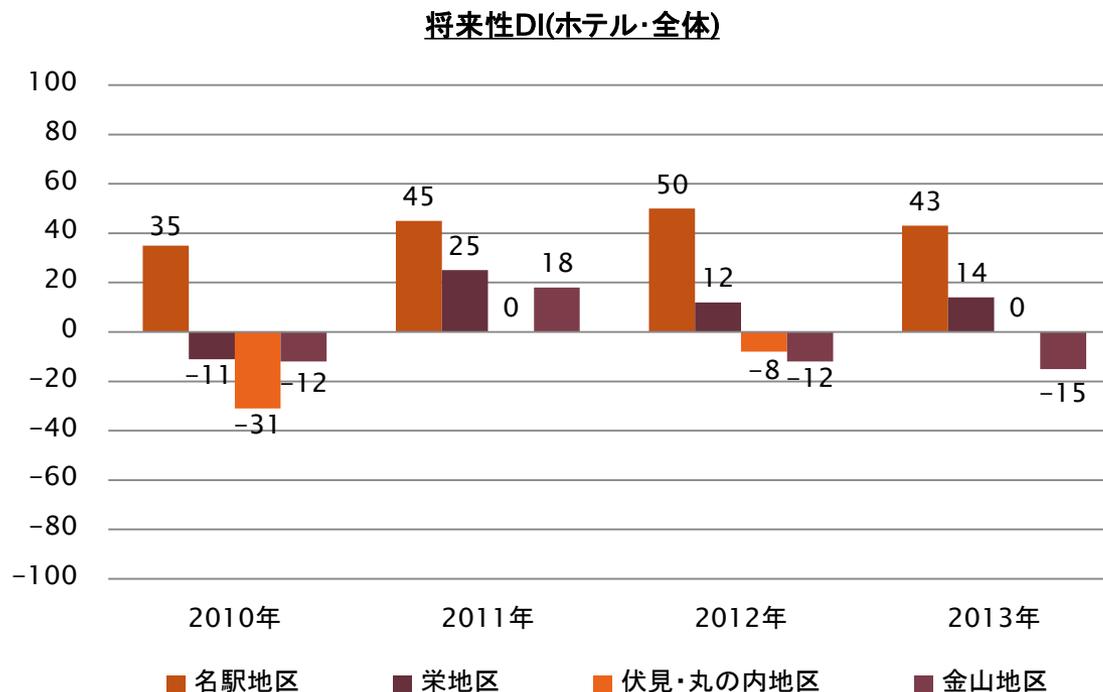
- ▶ 【問8-2】ビジネスホテルの取引利回り(p.64-68)
全エリアで利回りは1.0ポイント前後低下。前回調査では若干利回りが上がったエリアもあったが、今回は利回り低下で揃った。エリアごとの格差も生じているが、エリアごとの開差1.0%を切っている。



調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)3

▶ 将来性DI(p.69)

マイナス評価は、伏見・丸の内はA群、金山は全体、A群、B群ともにマイナス。金山は前回調査に続いて－。名駅への投資意欲は強いが、開発余地はそれ程残っていないのでは？今後、2015年問題を経て、中小規模オフィスビルの建替えが動き始めると有力な選択肢になるか？



調査結果の特徴－各論(東日本大震災から3年)

- ▶ **【問9-①】名古屋圏における不動産投資環境の変化**
「変化はない」が減少(2011年49%→52%→42%)。A群の方がB群よりも「変化があった」と受け止めているという傾向は前回と同じ。B群は「変化はない」が5割弱(前回調査より減少)。A群は「変化はない」の回答が33%→44%→38%。
⇒B群の方が震災の影響は大きいはずだが、こと名古屋圏の不動産投資環境については、B群は「変化はない」と判断している。他方、A群は改めて南海トラフ地震がクローズアップされ、従来はあまり意識されていなかった津波や液状化についての関心が高まったことが影響しているものと見られる。
- ▶ 湾岸部への投資を控える傾向などがうかがえる。
- ▶ **【問9-②】不動産投資のスタンスに変化があった不動産の種類**
B群の多数意見はすべて「±」。これに対してA群は、臨海型物流施設・倉庫が「－」、内陸型物流施設・倉庫が「＋」、工場(臨海部)が「－」、工場(内陸型)が「＋」が多数意見。それ以外ではA群とB群で大差なく、「±」が多数意見。前回と同じ傾向。
- ▶ **【問9-③】重要度が高まった項目**
前回調査では、建物の耐震性、津波・浸水のおそれ、地盤の安定性が40%以上だったが、今回は最も高い項目が建物の耐震性で33%。津波・浸水のおそれがA群で相対的に高い。それ以外では、A群とB群とでは大差なし。
- ▶ **【問9-④】災害によって想定される不動産投資リスク**
帰宅難民対策(備蓄倉庫の確保)、旧耐震建物のリスク、地域分散等が多い。東京の代替としては大阪と考えられるが、名古屋の強みもあるとの指摘もあった。

調査結果の特徴－各論(アベノミクスの影響)

- ▶ 【問10-①】為替動向による名古屋の不動産投資への影響度
「大いに影響がある」「若干影響がある」の合計で、7割強。前回より増加。両者の合計は、A群は67%、B群は74%。但し、「大いに影響がある」の割合はA群よりB群の方が多い。
- ▶ 【問10-①-2】影響が大きい通貨
影響が大きい通貨はドルが圧倒的。B群はユーロとする意見は3%。
- ▶ 【問10-①-3】円安と円高とではどちらが影響があるか。
円高が9%(前回42%)、円安は51%(前回8%)で前回と逆の結果に。今回の円安の影響が大きかったことがうかがえる。
- ▶ 【問10-②】消費税増税の不動産投資への影響度
「変わらない」が75%で圧倒的多数。B群の方が影響なしとする意見が多い。
- ▶ 【問10-③】インフレ促進による不動産投資への影響度
「積極的」が52%。B群の方がより積極的姿勢。
- ▶ 【問10-④】建設費高騰による不動産投資への影響度
「消極的」が5割弱。A群の方が消極的姿勢が強い。B群だけであれば「変わらない」が半数以上。
- ▶ 【問10-⑤】アベノミクスによる不動産投資への影響度(自由回答)
円安は名古屋にとって+という意見が多い。その一方で、慎重な意見も。特に建築費高騰で新規投資が見合わされるケースがある等の指摘もある。

調査結果の特徴－各論(リニア中央新幹線の影響)

- ▶ 【問11-①】リニア中央新幹線の詳細ルート公表の不動産投資環境への影響
「変化はない」が6割以上。「変化があった」は16%、「わからない」が22%。
- ▶ 【問11-②】不動産投資のスタンスの変化
名駅地区と栄地区では明暗が分かれた。マンションや物流等でも＋と見ている結果に。
- ▶ 【問11-③】名古屋の街の変化についての予想(自由回答)
期待・楽観、不安・悲観の両方の意見がある。支店の統廃合、東京のベッドタウン化という懸念もあるが、名古屋が名古屋として魅力がある都市であれば、発展可能という見方もできる。
- ▶ 【問11-④】名駅地区・栄地区のまちづくりについて(自由回答)
名駅地区は先端オフィス街としての性格付を、栄地区は商業地区として特化すべきという意見が多い。名駅地区では、名古屋駅のアクセス(乗り換えのわかりやすさ)の改善を求める意見がある。また栄地区とは連携して発展していくべきとして、LRT等の整備を求める意見もある。

是非、参考にさせていただきたい。

調査結果の特徴－各論(東京オリンピック開催の影響)

- ▶ 【問12-①】東京オリンピック開催による名古屋圏の外国人観光客への影響
「観光客が増加」が36%、「特に影響はない」が41%、「東京に集中し減少」は12%で、+に働か変わらないという意見が多い。B群は「特に影響はない」という意見が過半数。
- ▶ 【問12-②】外国人観光客誘致に向け効果があるもの
「ものづくり観光」が29%で最も多い。次いで「昇竜道プロジェクト」「武家文化観光」が続く。B群では、「武家文化観光」が27%で最も多く、関心の違いが出た。ただ、B群は「わからない」が44%で、最も多い。あまり名古屋圏の観光資源が知られていないことから、国内でのアピールも重要である。
自由回答には「名古屋めし」等の意見も。
- ▶ 【問12-③】東京オリンピック開催の名古屋圏の不動産投資への影響
「変わらない」が8割以上。B群は9割以上が「変わらない」と見ている。
- ▶ 【問12-④】東京オリンピック開催の影響(自由回答)
オリンピック自体は短期的なイベントであり影響は小さい、東京に資金が集中するので影響はない、と直接的な好影響はないと見る意見が多い。ただ、経済活性化による間接的な効果はあると見る見方もある。

名古屋の不動産市場についての意見

▶ A群

- ・2015年問題への懸念が強い。
- ・リニア開通を絶好の好機にとらえ、官民の力を合わせて、魅力ある都市にしていくべきという意見が多い。
- ・名駅の一人勝ちでは、名古屋の活況はない。栄との一体的な開発を、という声も多い。
- ・観光客誘致は、単にビジネスホテルが増加するだけになりかねない。その意味でも都市の魅力が必要。
- ・不動産投資に必要なデータ整備が遅れており、投資判断を難しくしているという意見もある。

▶ B群

- ・B群でも2015年問題についての懸念が見られる。どれだけスピーディーにリーシングができるかが鍵。時間がかかると投資家が離れかねない。リニア開通により、名古屋の独自性がなくなる懸念もある。
- ・福岡・札幌が、東京・大阪と異なる特色(アジアをはじめとする海外のつながりや観光)を出しているのに対して、名古屋は差別化ができていないという指摘もある。
- ・東京圏、関西圏に比べて、湾岸エリアでの物流施設投資が少ない。今後は投資が進んでいくと見ている。
- ・名古屋の知名度が低い。観光や食文化等、名古屋に行きたくなるようなものがないので、名古屋の知名度をupするような手段を講じないといけない。
- ・名古屋の郊外の活性化が重要。

調査結果の総括

- ▶ 前回調査でも市場環境の改善が示される結果が見られたが、今回は投資市況が大幅に改善したことが窺える。全セクター・エリアで改善していると言って良く、アベノミクスが不動産市場に大きな影響を与えていることがわかる。
- ▶ 前回調査と比べると、回答数も増加しており、その内訳はA群もB群も増加している。アンケートの発送先の選定や新規の発送先の増加の効果もあるが、市況の改善が影響しているとも言えよう。
- ▶ 利回り水準では、より一層利回りが収束する結果が目立った。エリアごとの差がかなり小さくなっているセクターが多いのが一つの傾向である。これも市況の改善により、投資対象となるエリアが広がってきていることを示していると言える。
- ▶ 2015年問題の影響を懸念する意見が相変わらず多い。名駅エリアでのオフィスの大量供給が、名駅エリアに、また名古屋オフィス市場全体にどういう影響を与えるかは注視していかなければならない。
- ▶ 名駅vs栄というシエマでとらえるのではなく、名古屋を魅力ある都市へと発展させていくためには、両地域の一体的な観点での開発が必要という意見が多く見られた。他の都市と異なり、両中心地の距離が近いため、オフィス街の名駅、商業の栄という街の役割分担を明確にして、相互に補完し合う関係になるようなまちづくりが重要であろう。

今後の展望

◎市況

- ▶ アンケート調査以降、国際情勢の変動等により、円安基調は保っているものの、為替レートや株価も変動しており、また4月には消費税の増税が実施された。これらは不動産市況にとってどのような影響が出るかは、今後注視すべきであるが、調査結果にもあったように当面は不動産投資は活発な状況が続くものと予測する。J-REIT等も徐々に名古屋の物件を取得するようになってきており、積極的な姿勢は続くと思われる。
- ▶ 今年はリニア新幹線の建設工事が始まる予定だが、2027年の品川－名古屋間の開通を前に、名古屋を魅力ある都市へと発展させていく構想(名駅地区だけでなく、栄地区も含んだ一体的なまちづくり)を練り上げ、実現していかなければならない。この成否が、今後の名古屋の試金石になると思われる。

◎不動産投資市場についてのアンケート調査

- ▶ 今後も年一回の調査を継続していく。
- ▶ 回答数のさらなる確保に努力したい。

◎名古屋再開発研究会・愛知県不動産鑑定士協会の使命

これまでの調査に踏まえ、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たい。