

# 2017年度 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

2018年3月26日

## アンケート調査の概要

- ▶ 方法 Web回答及び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 599件(両団体の発送数の合計)
- ▶ 回答数 101件(回答率16.9%) うち、WEB回答32件
- ▶ 調査時期 2017年(平成29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9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。(回答数: 前回104→今回101、回答率: 前回17.4%→16.9%)。
- ▶ 以下のトピックに関する調査を盛り込む。
  - ①名古屋圏の不動産価格のピークの時期はいつか
  - ②容積率等の緩和制度が投資に結び付くかについて
  - ③名古屋圏の投資対象としての魅力について
  - ④栄地区の開発について
  - ⑤MICEによる不動産市場への影響について

2017名古屋不動産投資市場調査

3

## 2017年調査の注目ポイント

- ▶ 前提1: 2017年暮れの調査であり、2018年年明け以降の経済環境の変動等は反映されていない。
  - ▶ 前提2: 今回調査より、Web回答を導入。純収入(NOI)利回りでの回答に変更。
  - ▶ 全体的な傾向
    - ・全てのセクターで利回りは低下傾向が続く。
    - ・細かく見ると利回りが前回比で上昇するセクター・エリアも。
    - ・個別セクター、エリアでA群とB群とでは逆の動きが見られる。
    - ・ホテル投資、物流施設投資への意欲は依然強い。
    - ・既にバブルという懸念もある一方、まだ上昇するという見方も。
- ⇒ 総じて堅調と言えるものの、様子見の姿勢も窺える。今後は、天井感のある中で、物件の選別(セクター・エリア)が強まりそう。

2017名古屋不動産投資市場調査

4

## 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、割合は前年とほぼ同じで、A群は約6割。前回と比べて回答数はA群、B群ともほぼ同じ数。(p.1)
- ▶ 【問2-1】名古屋の不動産市場に対する見方は、前回よりもさらに改善している。(p.3)
  - ①「良い」が34%  
「どちらかと言えば良い」が60%。「良い」と合せると94%。  
前回（「どちらかと言えば良い」「良い」を合せて89%）から、やや増加。
  - ②「悪い」は0%と前回より減少。  
「どちらかと言えば悪い」が3%で、ネガティブな見方は減少。
  - ③A群・B群とも傾向に差はない。

2017名古屋不動産投資市場調査

5

## 調査結果の特徴－総論2

- ▶ 【問2-2】名古屋の不動産市場の今後(p.5)
  - ①良くなる...32%(前回は24% A群20%→29% B群37%→36%)
  - ②現状維持...64%(前回は67% A群68%→68% B群65%→60%)
  - ③悪くなる...4%(前回10% A群12%→4% B群7%→5%)  
「良くなる」はA群で増加。「悪くなる」はA群・B群ともに減少。

「良くなる」「現状維持」「悪くなる」の割合は、「良くなる」が増加し、「現状維持」が微減。2年前(平成27年調査)と同じ水準となった。
- ▶ 《自由回答欄》(p.5-8)  
名古屋は、リニア新幹線の開業、在名企業の安定した業績等を理由に市場は良くなるという意見が多い。但し、価格が先行して上昇しすぎたため、これ以上上昇するとは思えないという意見も散見される。  
少数派の「悪くなる」という見方からは、今以上に良くなる要素が思い当たらない、価格が上がりすぎている、という意見もある。

2017名古屋不動産投資市場調査

6

## 調査結果の特徴－総論3

- ▶ 【問2-3】魅力的な不動産の種類としては、前回調査は物流施設・倉庫とホテルが並んで首位になった。今回調査はオフィスが大幅に上昇、レジも健闘した。その一方で物流施設、ホテルは低下した。A群では都心型・郊外型ともに商業施設が前回比で低下。これまで人気のあった物流やホテルが一段落した印象。投資対象は手堅いものにシフトしたか。(p.9)

### ◎前回調査との単純比較

オフィスビル	24.4%↑(16年: 16.8%、15年: 19.0%、14年: 18.7%、13年: 14.2%、12年: 9.3%、11年: 12.4%) B群: 11年15%→12年13%→13年15%→14年20%→15年24%→16年22%→17年24%
賃貸マンション(シングル)	17.6%↑(16年: 15.0%、15年: 16.7%、14年: 19.0%、13年: 25.1%、12年: 22.8%、11年: 20.9%) B群: 11年25%→12年28%→13年27%→14年19%→15年18%→16年12%→17年19%
賃貸マンション(ファミリー)	8.8%↑(16年: 7.5%、15年: 8.3%、14年: 10.3%、13年: 13.2%、12年: 14.2%、11年: 14.7%) B群: 11年15%→12年14%→13年15%→14年8%→15年6%→16年5%→17年11%
都心型商業施設	10.8%↓(16年: 15.0%、15年: 13.4%、14年: 13.5%、13年: 10.0%、12年: 11.1%、11年: 12.4%) B群: 11年10%→12年10%→13年8%→14年15%→15年15%→16年11%→17年11%
郊外型商業施設	2.8%↓(16年: 3.7%、15年: 3.2%、14年: 5.6%、13年: 5.5%、12年: 7.4%、11年: 8.5%) B群: 10年8%→11年8%→12年4%→13年3%→14年6%→15年1%→16年2%→17年3%
物流施設・倉庫	16.4%↓(16年: 19.6%、15年: 13.2%、14年: 16.7%、13年: 19.2%、12年: 20.4%、11年: 11.6%) B群: 11年11%→12年19%→13年18%→14年14%→15年15%→16年22%→17年14%
ホテル	18.8%↓(16年: 19.6%、15年: 23.1%、14年: 13.9%、13年: 11.4%、12年: 8.0%、11年: 7.0%) B群: 11年6%→12年10%→13年14%→14年16%→15年20%→16年24%→17年18%

2017名古屋不動産投資市場調査

7

## 調査結果の特徴－総論4

- ▶ 【問2-4】エリア分散の理想的な割合(p.10)
  - ①東京都心部がトップ(前回42%→41%)で、前回から微減。都心部では物件価格が高止まりしているものの、依然需要は強い。
  - ②大阪が変わらずの12%。
  - ③名古屋は前回から2ポイントアップの21%。A群は前回から3ポイントアップの30%、B群は10%で、2ポイントアップ。
  - ④福岡は1ポイントアップの5%。
- ▶ 今回調査では、名古屋にややシフトしてきた傾向が見て取れる。
- ▶ 名古屋がやや上昇したほかは全体の傾向は前回調査と変わっていない。東京23区で50%と東京が高いながらも強い印象。

2017名古屋不動産投資市場調査

8

## 報告書を読むにあたって

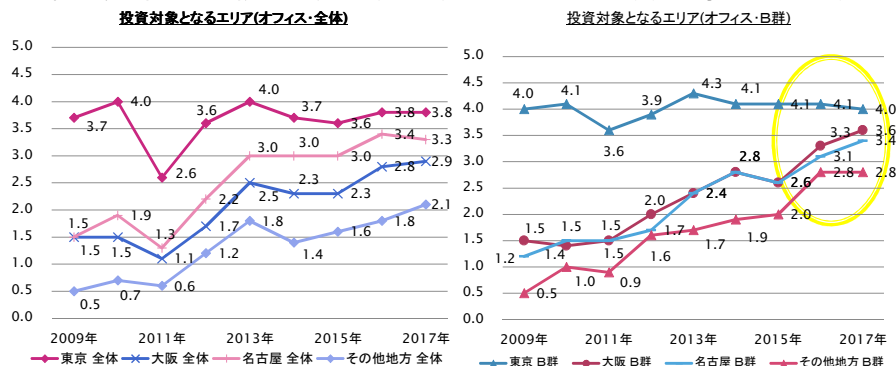
- ▶ 報告書 問4～8(p.11以降)のグラフ  
利回りのグラフは、アンケート調査の回答に基づき表記しているが、縦の線が第1四分位数(25%)～第3四分位数(75%)の分布を示している。つまり、上下25%ずつカットした50%がどの範囲に広がっているかを示している。その線上にある短い横線が平均値。
- ▶ 将来性DIとは  
DIは、Diffusion Index(ディフュージョン・インデックス)の略。D.I.は、各判断項目について3個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計し、全回答数に対する「回答数構成百分比」を算出した後、次式により算出している。  
D.I. = (第1選択肢の回答数構成百分比) - (第3選択肢の回答数構成百分比)

2017名古屋不動産投資市場調査

9

## 調査結果の特徴—各論(オフィス)1

- ▶ 【問3-1】投資対象となるエリア(p.11-13)  
全体的に、オフィス投資の意欲は向上している。オフィス市況の改善が影響している。
- ▶ B群で見ると、東京は高いレベルで横這い。大阪、名古屋、その他地方への投資意欲は大きく増加している。
- ▶ B群で数年前からの傾向であるが、大阪、名古屋エリアへの興味が強まっている。

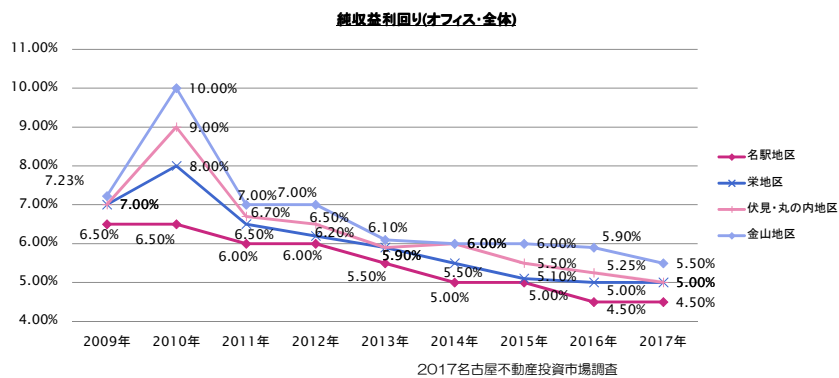


2017名古屋不動産投資市場調査

10

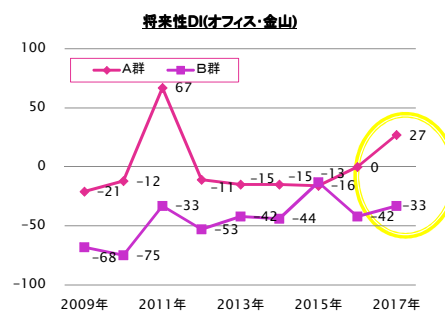
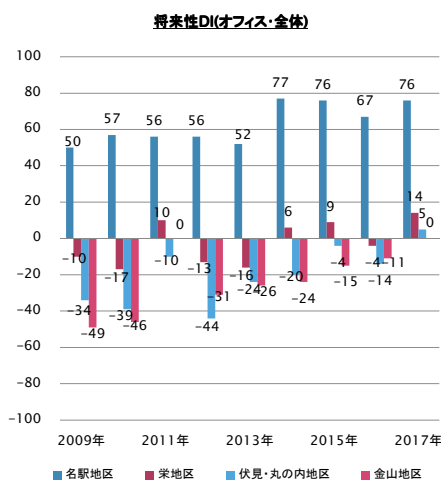
## 調査結果の特徴—各論(オフィス)2

- ▶ 【問3-2】オフィスの取引利回り(p.14-18)  
全体では名駅<栄=伏見・丸の内<金山の順。
- ▶ 今回は名駅、栄は前年と比較して横ばい。伏見・丸の内、金山の低下はわずか。A群とB群とを区分して集計しても概ね同じような動きをしている。
- ▶ 低下傾向は続いているものの、横ばい傾向になりつつある。
- ▶ 全回答の内、名駅における最も低い利回りはA群3.0%、B群3.5%であった。



11

## 調査結果の特徴—各論(オフィス)3



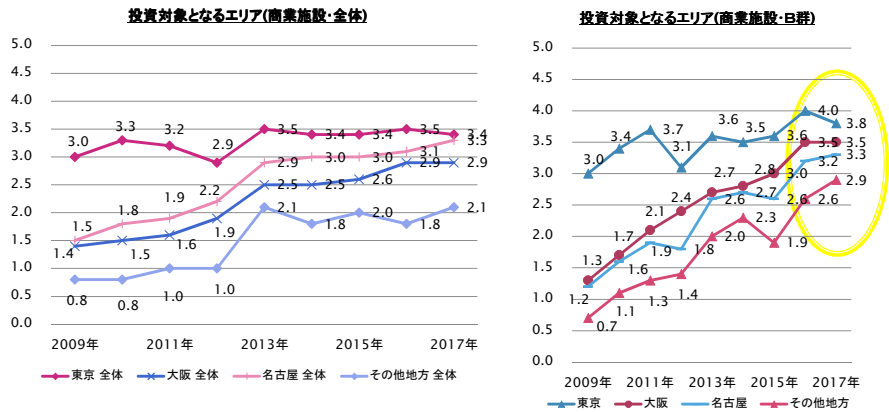
- ▶ 将来性DI(p.18)  
今回初めて全体でマイナスがなくなった。
- ▶ ここ数年特徴的なのは、A群とB群の動きが金山については真逆になっている点。今回はA群は大きく改善した。B群は改善傾向であるが、依然マイナス圏内。

2017名古屋不動産投資市場調査

12

## 調査結果の特徴－各論(リテール)1

- ▶ 【問4-1】投資対象となるエリア(p.19-21)  
東京は微減傾向。一方で大阪とその他の地方の改善が大きい。  
B群では名古屋及びその他の地方が上昇している。

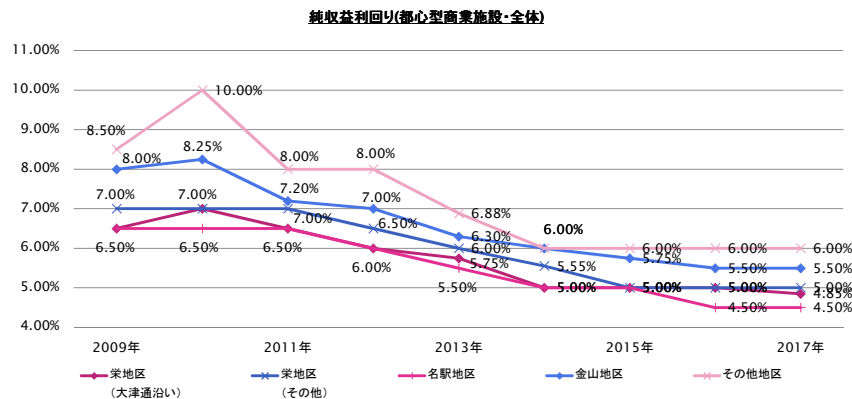


2017名古屋不動産投資市場調査

13

## 調査結果の特徴－各論(リテール)2

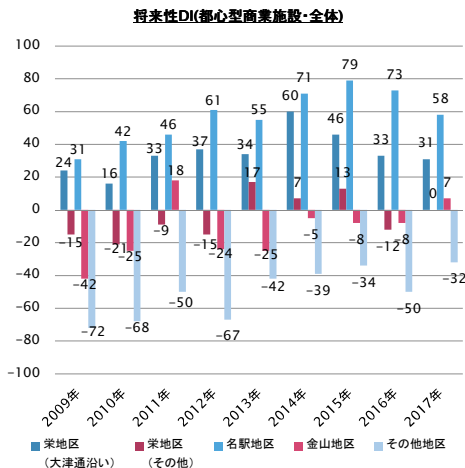
- ▶ 【問4-2】都心型商業施設の利回り(p.22-23)  
利回りの序列は、名駅<栄(大津通沿い)<栄(その他)<金山<その他の順。  
栄(大津通沿い)が下がった(5.00%→4.85%)ほかは横ばい。



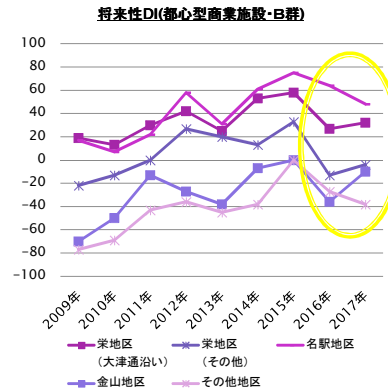
2017名古屋不動産投資市場調査

14

## 調査結果の特徴－各論(リテール)3



▶ 将来性DI(p.24)  
 その他地区以外はプラス方向または0となった。B群は昨年は全エリアで低下したが今回調査では一部持ち直した。

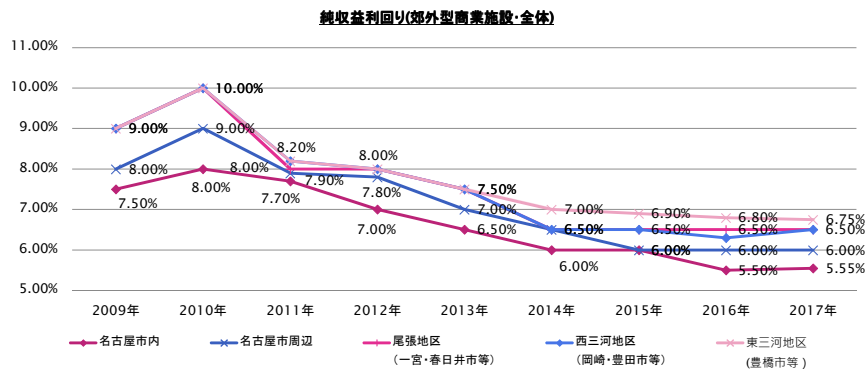


2017名古屋不動産投資市場調査

15

## 調査結果の特徴－各論(リテール)4

- ▶ 【問4-3】郊外型商業施設の利回り(p.25-26)  
 西三河地区の一部で利回りが上昇したほかはほぼ横ばい傾向。
- ▶ ネットの中央値で都心型が4.50～6.00%に対して、郊外型は5.50～6.80%。利回りにして50bp～100bp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。
- ▶ 全体では横ばい傾向だが、B群単独では利回りが上昇しているエリアもある。

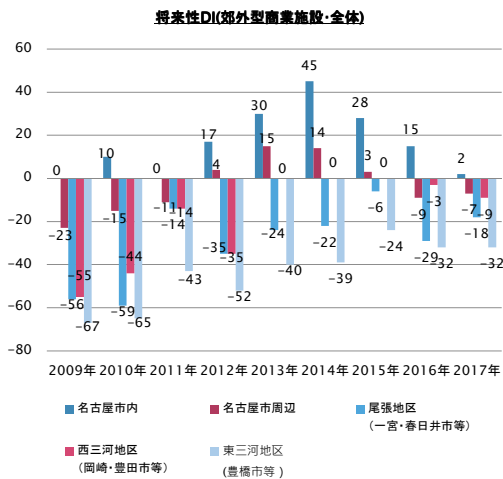


2017名古屋不動産投資市場調査

16



## 調査結果の特徴－各論(リテール)5



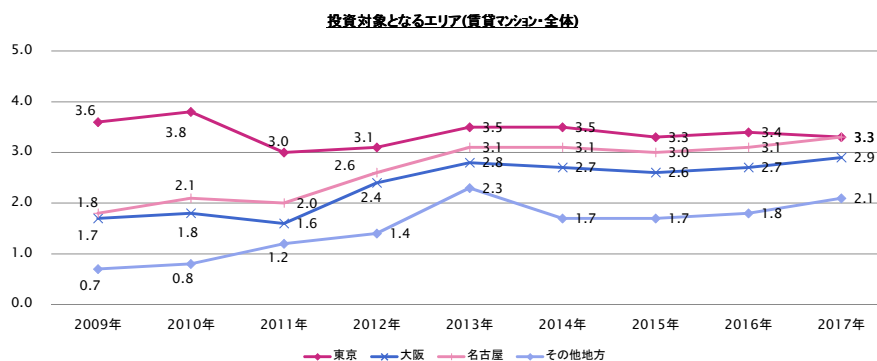
▶ 将来性DI(p.27)  
 十も一も縮小傾向。プラス傾向がほぼ消滅した。今回は従来プラスだった名古屋市内以外はマイナスに転じている。前回からの傾向が続いている。やや陰りが出ているか。

2017名古屋不動産投資市場調査

17

## 調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)1

- ▶ 【問5-1】投資対象となるエリア(p.28-30)  
 ここ数年、賃貸マンションへの投資意欲は比較的高い水準で安定的に推移してきた。今回もその傾向が続いている。
- ▶ A群は傾向はエリアによりまちまち、B群は横ばい傾向にある。
- ▶ 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。前回調査同様、B群は大阪の方が上(名古屋:3.2、大阪:3.5)。

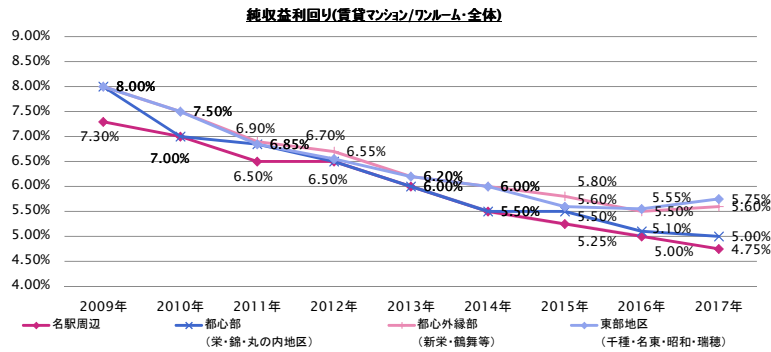


2017名古屋不動産投資市場調査

18

## 調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)2

- ▶ 【問5-2】単身者向け賃貸マンションの利回り(p.31-33)  
名駅と都心部(栄、錦、丸の内地区)の利回りは低下傾向。それ以外は上昇傾向となった。エリア選別がさらに厳しくなったか。名駅は25bp低下して4%台となった。
- ▶ 都心外縁部、東部地区の評価はA群とB群で差がある。
- ▶ B群は、都心部、東部地区で利回りがわずかに上昇している。

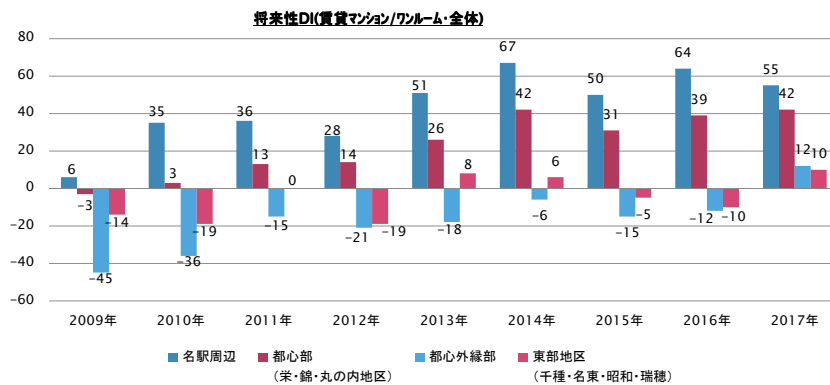


2017名古屋不動産投資市場調査

19

## 調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)3

- ▶ 将来性DI(p.33)  
今回は、全エリアでプラス傾向となった。名駅周辺を除いてA群<B群となる。名古屋外からのほうが評価が高い。

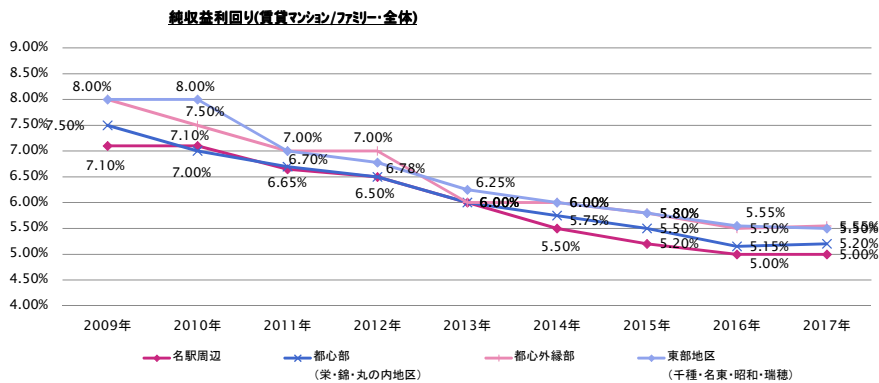


2017名古屋不動産投資市場調査

20

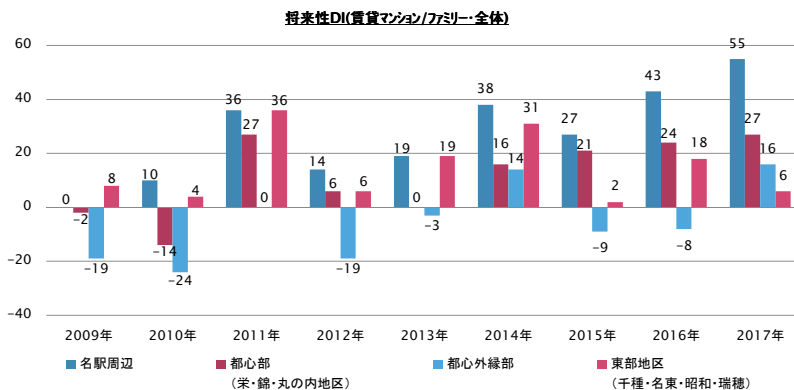
## 調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)4

- ▶ 【問5-3】ファミリー向け賃貸マンションの利回り(p.34-35)  
各エリアとも利回りはほぼ横ばい傾向。
- ▶ A群で利回りのばらつきが見られる。B群では利回りは収斂している。
- ▶ A群での名駅周辺及び都心部で利回りの上昇が始まっている。



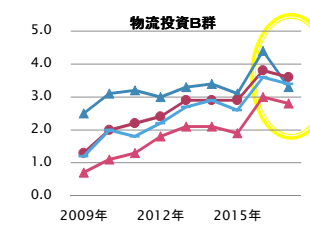
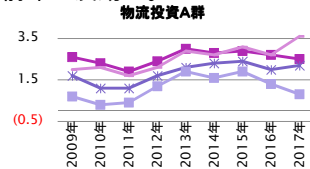
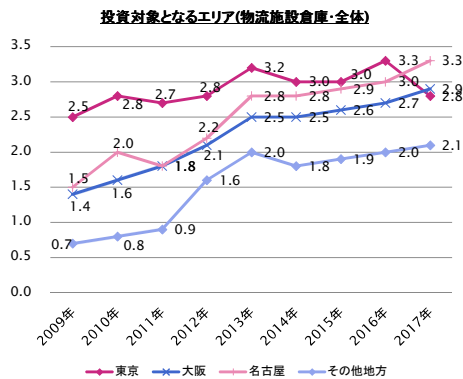
## 調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)5

- ▶ 将来性DI(p.36)  
いずれのエリアもプラス傾向となった。特に名駅周辺の上昇は著しい。都心外縁部はマイナスよりプラス傾向に転じた。東部地区はプラス傾向ではあるものの、その値は減少傾向にある。将来性をポジティブに見ている。



## 調査結果の特徴－各論(ロジスティクス)1

- ▶ 【問6-1】投資対象となるエリア(p.37-39)  
東京は大幅に下落した。価格が高くなりすぎたのかもしれない。他のエリアは上昇傾向が続いている。B群では全エリアで下落した。前年の反動か。

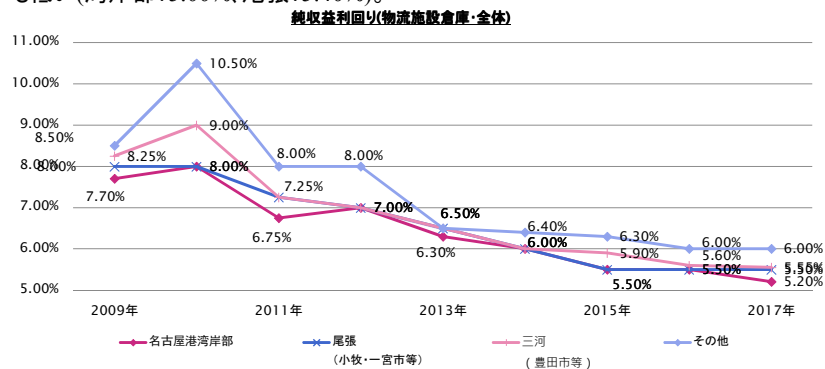


2017名古屋不動産投資市場調査

23

## 調査結果の特徴－各論(ロジスティクス)2

- ▶ 【問6-2】物流施設・倉庫の取引利回り(p.40-41)  
名古屋港湾部が低下したほかは、利回りは横ばい。名古屋港湾部の人気は依然根強い。ある程度下限に近づいているか。エリアごとの差は前回縮小したが、今回は広がった。湾岸部は震災の影響をA群の方が強く見ているためか、湾岸部のA群の利回りは尾張より高い(湾岸部:6.00%、尾張:5.55%)。逆にB群は、湾岸部は最も低い(湾岸部:5.00%、尾張:5.40%)。



2017名古屋不動産投資市場調査

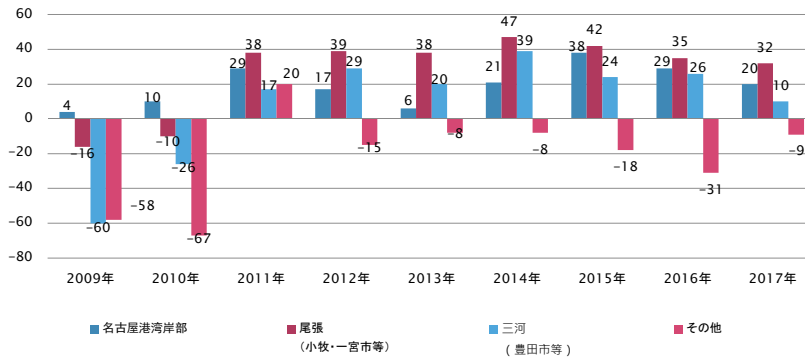
24

## 調査結果の特徴－各論(ロジスティクス)3

### ▶ 将来性DI(p.42)

その他で全体、A群、B群がマイナス評価となった以外は、すべて+評価。但し、全体として2014年~2015年をピークとして数値は低下傾向にある。物流施設・倉庫の将来性にやや陰りを見ているか。

将来性DI(物流施設倉庫・全体)



2017名古屋不動産投資市場調査

25

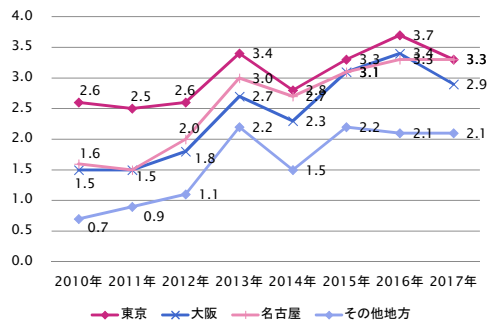
## 調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)1

### ▶ 【問7-1】投資対象となるエリア(p.43-45)

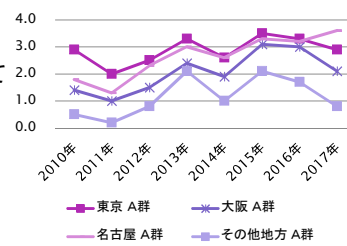
東京・大阪への積極性が減少した。その中でも名古屋への投資意欲は衰えていない。

▶ A群の名古屋地区への投資意欲が大きく上昇している。A群の名古屋地区以外はA群・B群ともホテル投資の意欲が減少している。

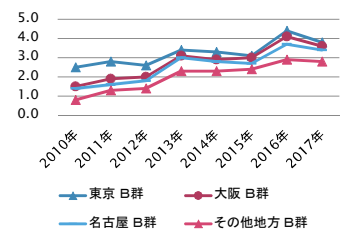
投資対象となるエリア(ホテル・全体)



ホテル投資A群



ホテル投資B群

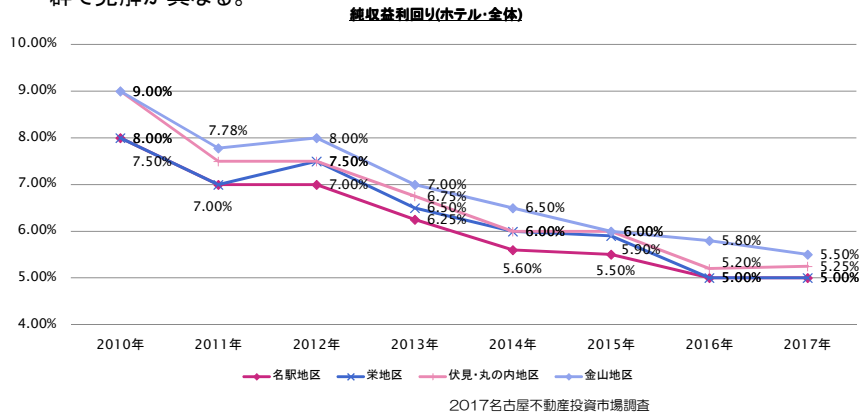


2017名古屋不動産投資市場調査

26

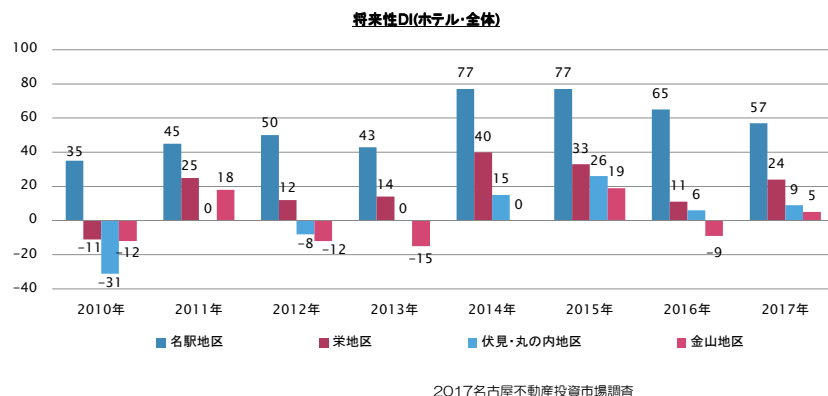
## 調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)2

- ▶ 【問7-2】ビジネスホテルの取引利回り(p.46-47)  
 名駅地区・栄地区は5.00%で横ばい。伏見・丸の内地区は微増傾向。金山地区は低下傾向が続く。  
 A群の利回りは上昇または横ばい傾向。B群は横ばいまたは下落傾向。A群とB群で見解が異なる。



## 調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)3

- ▶ 将来性DI(p.48)  
 2015年調査以来、2年ぶりにすべてのエリアでプラス傾向となった。ただし金山地区はA群+27、B群-18と見方が分かれた。
- ▶ 名駅地区は2014~2015年をピークにDIが低下傾向。
- ▶ 一時期の過熱感が醒めてきたか。



## 調査結果の特徴－各論(底地)

- ▶ 【問8-①】底地投資への積極性(p.49-51)
  - ・今回から調査を開始した。ファンド等でも取得するところが増えてきている。
  - ・積極性に関して、他のアセットと比較すると「どちらともいえない」の比率が高い。
  - ・他のアセットよりもなじみが薄いかもしれない。
- ▶ 【問8-②】底地の利回り(p.52-53)
 

商業地	名古屋市内中心部	4.5%	名古屋市内及び周辺	5.0%	その他	5.5%
物流用地	名古屋港湾岸部	5.5%	愛知県内	5.5%	岐阜・三重県	6.0%
	その他の地域	6.0%				
- ▶ 【問8-③】底地投資の魅力(p.54)
  - ・「地代収入が安定している」「費用割合が小さい」「収益構造が単純」「資産管理が容易」に分散している。
- ▶ 【問8-④】底地投資のリスク(p.55)
  - ・「借地権者に依存する」「出口戦略にリスク」が比較的回答率が高い。
  - ・一方で、「借地権者の選定さえ間違わなければ特に不安はない」との意見も。

2017名古屋不動産投資市場調査

29

## 調査結果の特徴－各論(不動産価格のピーク)

- ▶ 【問9-①】現在の取引価格について
  - 「投資できないほど高い」全体:24%、A群:31%、B群:14%
- ▶ 「品薄なので検討するが高いと思う」
  - 全体:67%、A群:60%、B群:78%
- ▶ 「高い」という意見は全体:91%、A群:91%、B群:92%
  - ・「投資できない」と感じる層はB群で前回調査よりも増加した。
  - ・「高い」という意見では、「採算が合わない」という意見が多い。
  - ・「高い」「安い」双方の意見に「東京よりは安い」という意見がある。
  - ・「適正水準」「まだ安い」という意見では、「東京と比較するとまだ安い」という意見や「バブル(期)の水準に達していない」という意見も。

2017名古屋不動産投資市場調査

30

## 調査結果の特徴－各論(不動産価格のピーク)

- ▶【問9-②】不動産価格のピークについて
  - ・「リニア開通まで」が最多。特にA群は3割近い回答が集中している。
  - ・次いで「東京オリンピック・パラリンピックまで」が多い。
  - ・前回調査との比較では、
    - 「今がピーク」20%⇒15%
    - 「東京オリンピック・パラリンピックまで」20%⇒19%、
    - 「リニア開通まで」18%⇒29%
 となっており、まだ価格高騰は続くとの見方が増えている。

⇒全体的に、意見はばらけた感が。不動産価格のピークについての予測は、様々な見方に分かれている。全体的に価格上昇局面が続くのでは、との見方が多い。

2017名古屋不動産投資市場調査

31

## 調査結果の特徴－各論(名古屋圏と他圏域の比較)

- ▶【問10-①】名古屋圏へ投資する際に、他のどの都市と比較しますか。
  - ・大阪圏が最多となった。特にB群は2/3近い回答を集めた。
  - ・名古屋外部からの比較では、大阪圏と名古屋圏は競合関係にあるといえる。
  - ・一方でA群は東京都心部が最多となった。
- ▶【問10-②】他の圏域と名古屋圏でどのような項目を比較するか。
  - ・「成長性」、「利回り」で多数を占める。
  - ・第四位ながら「地域的なポートフォリオ」も多い。
    - ⇒資産を分散させる傾向が定着したか。

2017名古屋不動産投資市場調査

32



## 調査結果の特徴－各論 (名古屋圏と他圏域の比較)

- 【問10-③】リニア開業後、名古屋圏に拠点を持つ重要性に変化はあるか。
- ・オフィス、ホテルについては「重要性が高まる」が多い結果となった。
  - ・ストロー効果により名古屋の地位が低下するとの懸念もある中、「重要性は薄れる」は少なかった。
  - ・ホテルについては、「重要性は薄れる」も多い結果となった。
  - ・商業施設、住居、物流施設は重要性は「変わらない」が多かった。

「リニアのインパクトが読めない」、「リニア開業のみではダイナミックな変化は起こらない」、「時間的距離は短縮できるが、金銭的なハードルは高い」等一時と比較して冷静なコメントも見られた。

2017名古屋不動産投資市場調査

33

## 調査結果の特徴－各論 (名古屋圏と他圏域の比較)

- ▶ 【問10-④】名古屋圏の拠点を重要性をより高めるための方策  
観光地やビジネス拠点としての魅力の向上は上位となった。  
この他は行政のバックアップ、交通の要衝としての整備が続いた。  
少数意見として、「飲食店などの開店時間延長」、「空港へのLCC就航」、「災害対策」等がある。
- ▶ 【リニア開業の影響のコメント】
- ・新幹線開業時と同様、東京都の時間距離短縮による都市力UP
  - ・東京からの日帰りが増加。オフィス、ホテルは需要が減る。
  - ・住居や物流施設はリニアの恩恵は受けにくい。
  - ・ストロー現象の危険あり。
  - ・物流施設は高速道路が変わらないと変化しないのではないか。
  - ・リニア開業により東京から西日本圏への拠点として空洞化するリスク。
  - ・企業のテナント需要や、通勤のための住宅ニーズは高まるものと考えられる。
  - ・東京を起点とすれば名古屋への影響はビジネスに限られる。
  - ・オフィス需要はやはり東京である。
  - ・東海地方の企業オフィスの、名古屋駅前集約化が想定される。

2017名古屋不動産投資市場調査

34

## 調査結果の特徴－各論(栄地区の開発・MICE)

- ▶ 【問11】栄地区に対する期待と地区の魅力について  
「早期開発を期待する」「商業立地として魅力的」でそれぞれ50%の回答率を超えた(複数回答)。  
「オフィス立地として魅力的」は少なく、ホテル立地や住宅立地を下回った。  
「魅力度が低下しており今後もあまり期待できない」は少数で、栄地区は開発次第で十分に魅力的なエリアになる可能性があるといえる。
- 【その他の回答】
  - ・栄地区はすでに成熟しており、名古屋の南の玄関口である金山地区の開発のほうが魅力的。
  - ・名古屋内消費市場として発展すべき。
- ▶ 【問12】展示場を核としたMICEによる不動産市場への影響
  - ・「不動産投資にそれほど影響はない」が最多だった。
  - ・次いで「限定的に周辺投資に好影響が出る」で全体に影響は少ない、限定的との意見が多い。
  - ・まだ成果が出ていないので不透明な部分がある。稼働し、成果が出始めると変化があるかもしれない。

2017名古屋不動産投資市場調査

35

## 調査結果の特徴－各論(容積率緩和について)

- ▶ 【問13-①】容積率の緩和が開発や投資の動機となるか。  
8割以上が動機となりうると回答
- ▶ 【問13-②】物件用途とエリア
  - ・都心部(名駅、伏見、栄)はオフィス、ホテルで強い動機づけとなると回答。
  - ・周辺部(大曾根、今池)ではマンションで誘因項目となると回答。
- ▶ 【問11-③】動機づけにならない理由
  - ・需給バランスが崩れる。空室リスクの低減にはならない。etc
- ▶ 【問11-④】行政への要望
  - ・隣地斜線制限などで実質的に高度利用ができないケースがあるので実効性を確保してほしい。
  - ・協議期間の短縮化、これに尽きる。

2017名古屋不動産投資市場調査

36

## 名古屋の不動産市場についての意見

### ▶ A群

#### ・価格動向

「オフィス市況は景気変動がなければオリンピック時期まで好調を維持する」「当面の見通しは明るい」「ミニバブルの様相を呈しているが、まだ健全な範囲」「基本的にバブルであり今後はあまり明るい展望は見えない」等

#### ・まちづくり

「魅力あるまちづくりが必要」「名古屋駅前へ集中化しており、周辺の市町への分散化が必要」「街と人、文化、環境を向上させることを優先」「名古屋駅地区と伏見・栄地区がそれぞれの特色を出して発展して欲しい」「賑わいが大事」等

#### ・行政に対して

「不動産売買や投資が活性化するよう施策をどんどん実行していただきたい」「緩和や規制による急激な市場動向がおこらないように配慮してほしい」「都市計画をしっかりと作成し、将来像を作る必要がある」等

#### ・その他

「日本の製造業の中心地として長期安定的に名古屋の不動産市場が発展していくことを期待」等

2017名古屋不動産投資市場調査

37

## 名古屋の不動産市場についての意見

### ▶ B群

・「リニア開通後、大阪へつながるまでが勝負」「東京の次に国際的な都市になる可能性を持っている」

・「外部要因だけでなく、名古屋そのものが活性化し、魅力ある都市に発展することが求められる」

・「経済圏として名古屋がどれだけ発展していくのかの戦略を期待する」

・「日本経済を支える柱としての存在であり続けてほしい」 etc.

2017名古屋不動産投資市場調査

38

## 今後の展望

### ◎市況

- ▶ アンケート調査を実施した2017年暮れ以降、円安・株高が続いていたが、直近では変動している。日本経済は、マイナス金利政策が一部軌道修正され、長期金利は上昇しつつあり、住宅ローン金利も上昇に転じている。今後の不動産市況にどのように影響していくかは注視が必要である。
- ▶ 名古屋の不動産市場にとっては、現在までのところ、上記の経済情勢の変動は明確な形で影響は出ていないと見られる。
- ▶ 優良物件の価格が高騰し、投資が慎重にならざるを得ない環境の中で、今後、どのように不動産市場が推移していくか、注視していきたい。

### ◎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。