


2018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
名古屋都市再開発促進協議会
一般社団法人 中部不動産協会

2019年3月25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促進協議会。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。再開発促進協議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 570件(両団体の発送数の合計)
- ▶ 回答数 104件(回答率18.2%) うち、WEB回答58件
- ▶ 調査時期 2018年(平成30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10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101→今回104、回答率:前回16.9%→18.2%)。
- ▶ 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名古屋市内の各地区の知名度・ブランド力について
 - ③名古屋圏の投資対象としての魅力について
 - ④ MICEによる不動産市場への影響について
 - ⑤国際イベントの不動産価格への影響について

2018年調査の注目ポイント

- ▶ 前提1: 2018年暮れの調査であり、2019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: 前回調査より、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
 - 全体的に利回りは低下傾向から横ばい傾向へ。
 - 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。
 - 一方で商業施設、賃貸マンション投資の一部に消極性も。
- ⇒ 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。

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50%
「どちらかと言えば良い」が42%。「良い」と合せると92%。
前回（「どちらかと言えば良い」「良い」を合せて94%）から、微減。
「良い」は前回(34%)よりも増加。

 - ②「悪い」は2%と前回(0%)より増加。
「どちらかと言えば悪い」が4%で、ネガティブな見方はやや増加。

 - ③B群のほうが「良い」と回答したプレイヤーが多い。

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...34%(前回は32% A群29%→26% B群36%→44%)
- ②現状維持...56%(前回は64% A群68%→59% B群60%→51%)
- ③悪くなる...11%(前回4% A群4%→15% B群5%→5%)

「良くなる」はA群で減少、B群で増加。「悪くなる」はA群で大きく増加。

「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」が減少。「悪くなる」が大きく増加した。

▶ 《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。マイナス要因がないから、といった消極的な理由も目立った。「悪くなる」という見方からは、金融機関の姿勢の変化、価格高騰の反動等もみられる。

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、今回調査はオフィスが大幅に上昇、その一方で賃貸マンション、物流施設、ホテルは低下した。ほぼオフィスビルに一極集中したかたち。B群ではシングル、ファミリーともにマンションが前回比で低下。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印象を受ける。(p.9)

◎前回調査との単純比較

オフィスビル	30.2%↑(17年:24.4%、16年:16.8%、15年:19.0%、14年:18.7%、13年:14.2%、12年:9.3%) B群:12年13%→13年15%→14年20%→15年24%→16年22%→17年24%→18年32%
賃貸マンション(シングル)	12.9%↓(17年:17.6%、16年:15.0%、15年:16.7%、14年:19.0%、13年:25.1%、12年:22.8%) B群:12年28%→13年27%→14年19%→15年18%→16年12%→17年19%→18年14%
賃貸マンション(ファミリー)	7.5%↓(17年:8.8%、16年:7.5%、15年:8.3%、14年:10.3%、13年:13.2%、12年:14.2%) B群:12年14%→13年15%→14年8%→15年6%→16年5%→17年11%→18年6%
都心型商業施設	11.4%↑(17年:10.8%、16年:15.0%、15年:13.4%、14年:13.5%、13年:10.0%、12年:11.1%) B群:12年10%→13年8%→14年15%→15年15%→16年11%→17年11%→18年10%
郊外型商業施設	2.4%↓(17年:2.8%、16年:3.7%、15年:3.2%、14年:5.6%、13年:5.5%、12年:7.4%) B群:12年4%→13年3%→14年6%→15年1%→16年2%→17年3%→18年3%
物流施設・倉庫	16.1%↓(17年:16.4%、16年:19.6%、15年:13.2%、14年:16.7%、13年:19.2%、12年:20.4%) B群:12年19%→13年18%→14年14%→15年15%→16年22%→17年14%→18年15%
ホテル	18.4%↓(17年:18.8%、16年:19.6%、15年:23.1%、14年:13.9%、13年:11.4%、12年:8.0%) B群:12年10%→13年14%→14年16%→15年20%→16年24%→17年18%→18年19%

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41%→41%)で、前回から横ばい。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12%→15%上昇。大阪圏の回答が増加したこと、大阪万博が決定したことが影響か。
 - ③名古屋は前回から3ポイントダウンの18%。A群は前回から7ポイントダウンの23%、B群は10%で、横ばい。
 - ④福岡は2ポイントアップの7%。福岡は3%→5%→7%と存在感増。
- ▶ 今回調査では、特にA群で名古屋シフトが緩和された。
- ▶ 名古屋の票が大阪と福岡に流れたほかは全体の傾向は変わっていない。東京23区で50%と東京が高いながらも強い印象。

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

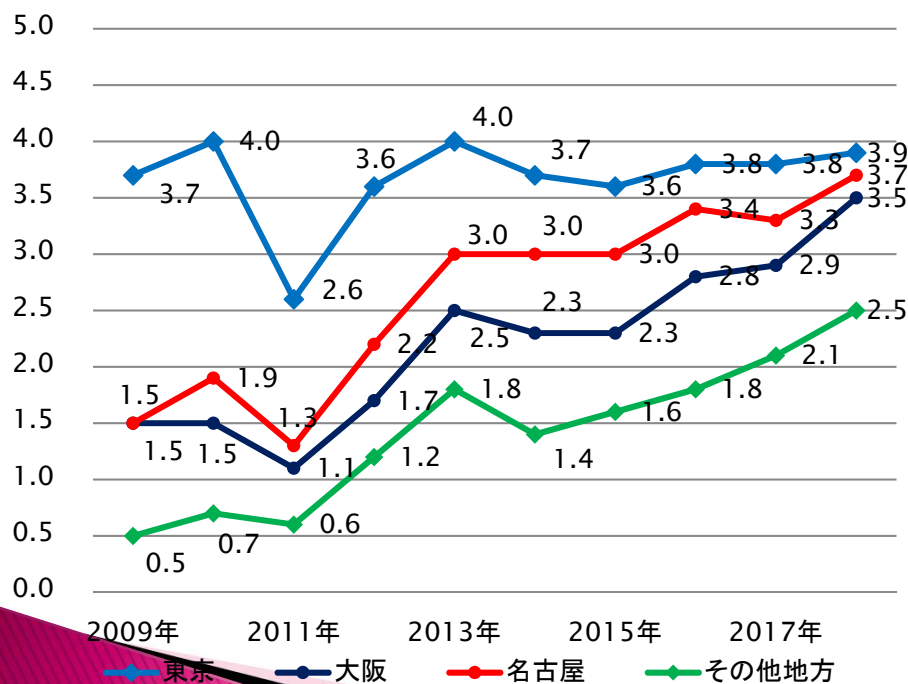
DIは、Diffusion Index(ディフュージョン・インデックス)の略。D.I.は、各判断項目について3個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計し、全回答数に対する「回答数構成百分比」を算出した後、次式により算出している。

$$D.I. = (\text{第1選択肢の回答数構成百分比}) - (\text{第3選択肢の回答数構成百分比})$$

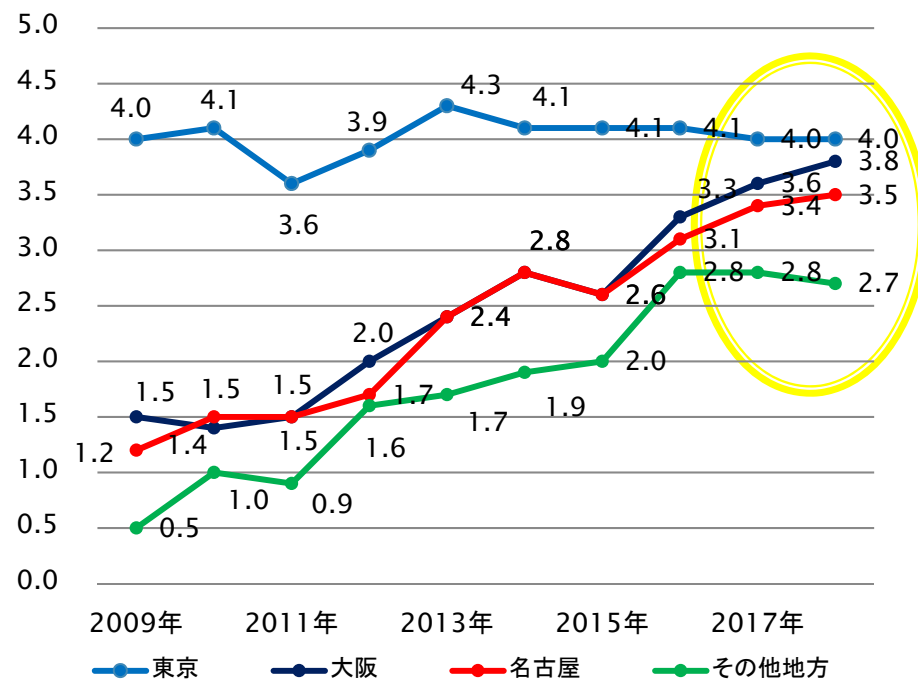
調査結果の特徴—各論(オフィス)1

- ▶ 【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。オフィス市況は依然として活発。
- ▶ 全体で見ると、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。

投資対象となるエリア(オフィス・全体)



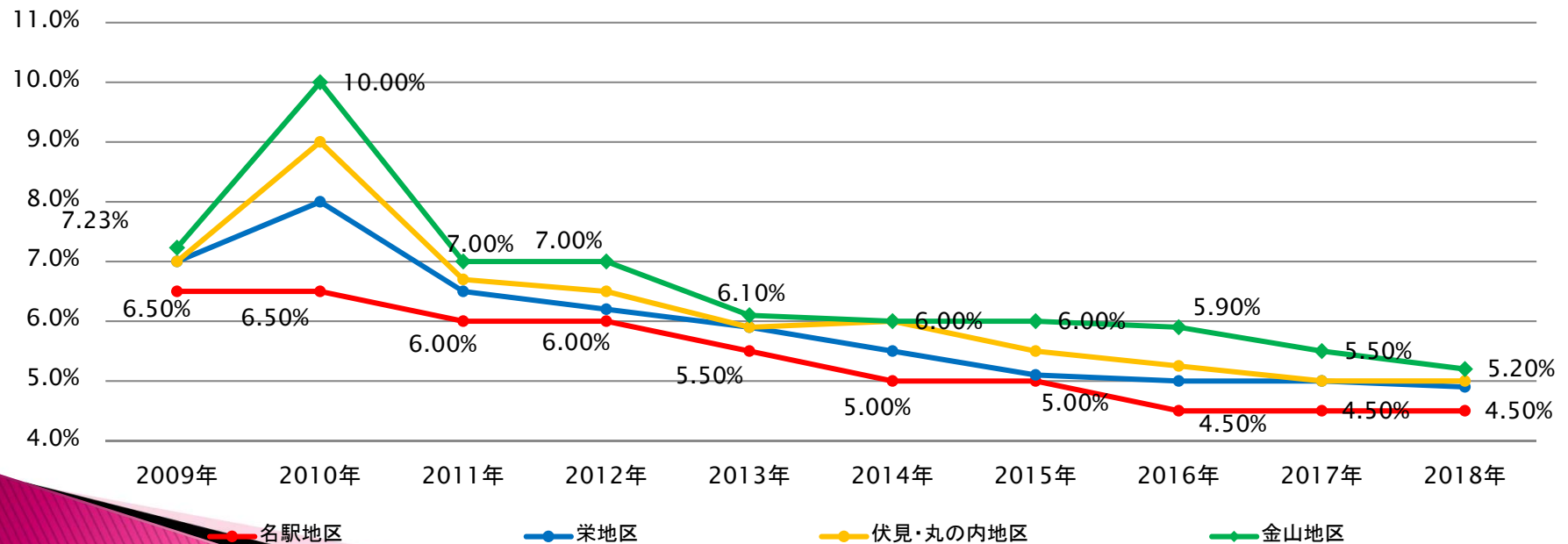
投資対象となるエリア(オフィス・B群)



調査結果の特徴—各論(オフィス)2

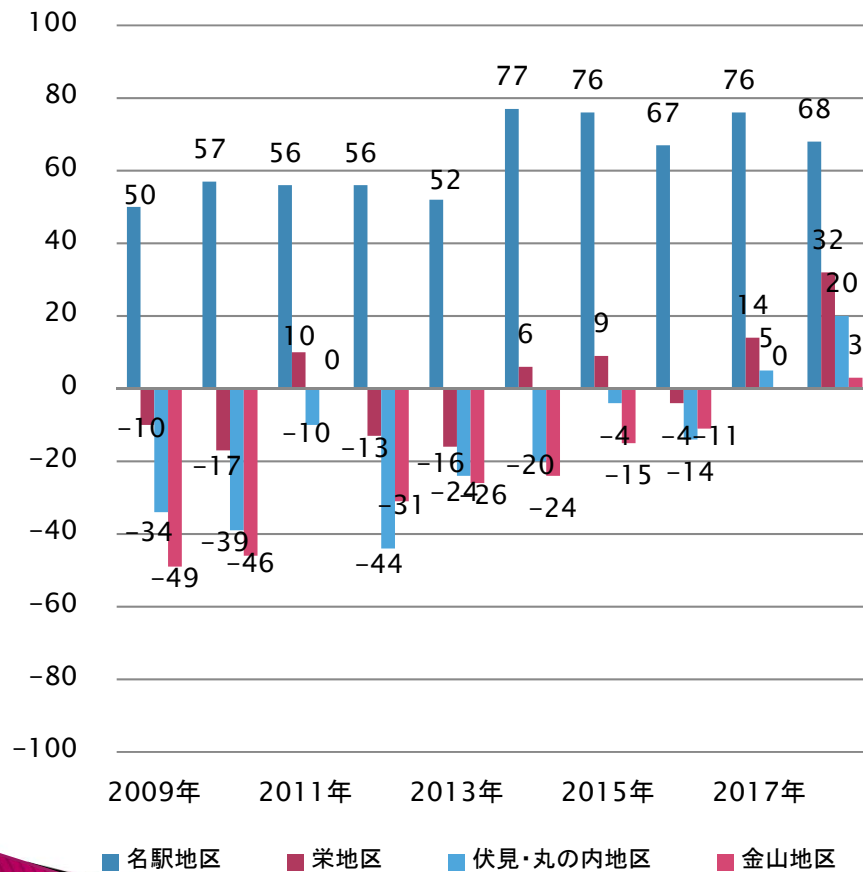
- ▶ 【問3-2】オフィスの取引利回り(p.14-18)
全体では名駅<栄=伏見・丸の内<金山の順。
- ▶ 今回は名駅、伏見、栄は前年と比較して横ばい。金山の低下が続いている。A群とB群とを区分して集計しても概ね同じような動きをしている。
- ▶ 全体として横ばい傾向である。特に名駅地区は3年連続で変化がない。
- ▶ いずれのエリアもこのあたりが利回りの下限か。

純収益利回り(オフィス・全体)

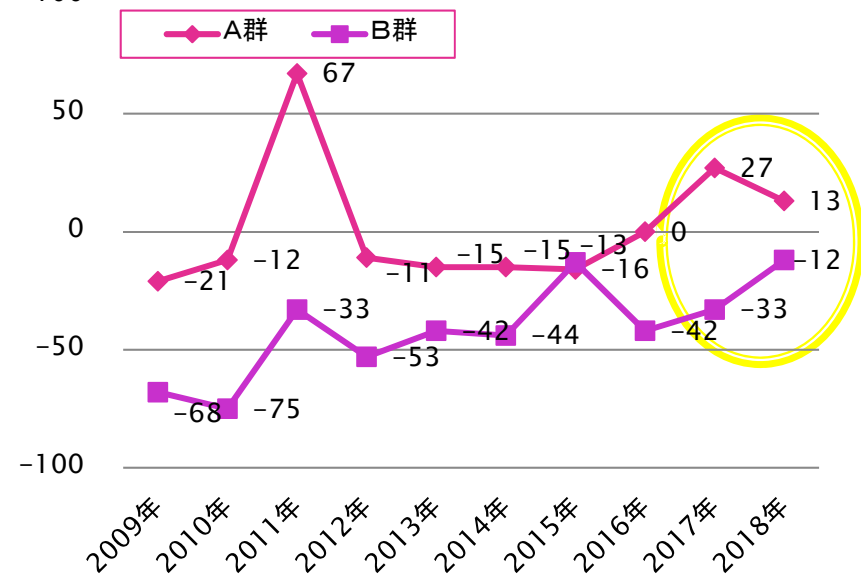


調査結果の特徴—各論(オフィス)3

将来性DI(オフィス・全体)



将来性DI(オフィス・金山)



- ▶ 将来性DI(p.18)
前回に続き、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。B群は改善傾向は続いているが、A群でDIが悪化した。

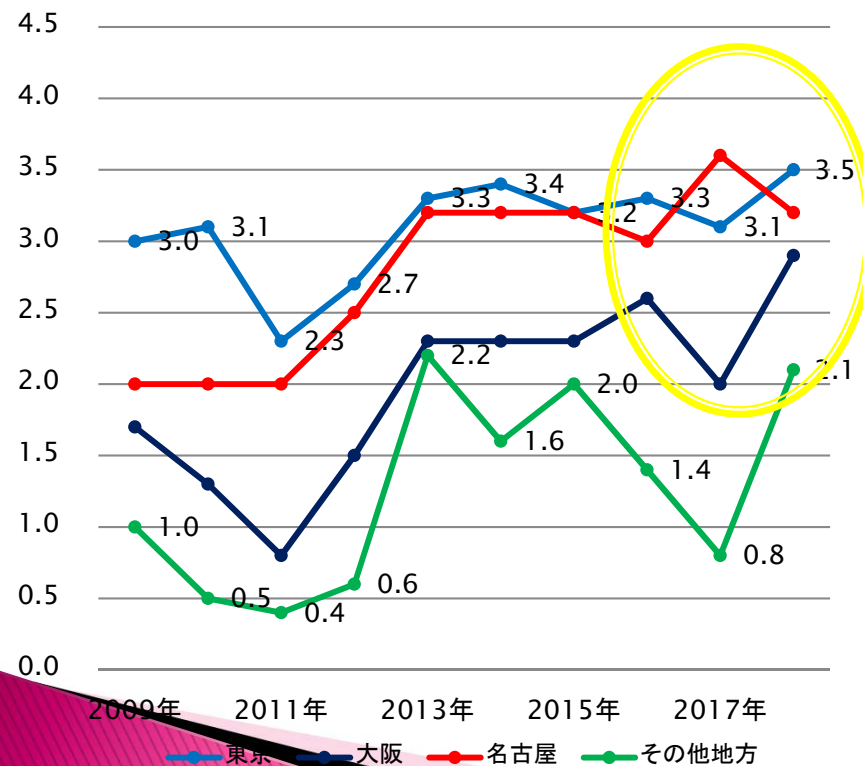
調査結果の特徴－各論(リテール)1

▶ 【問4-1】投資対象となるエリア(p.19-21)

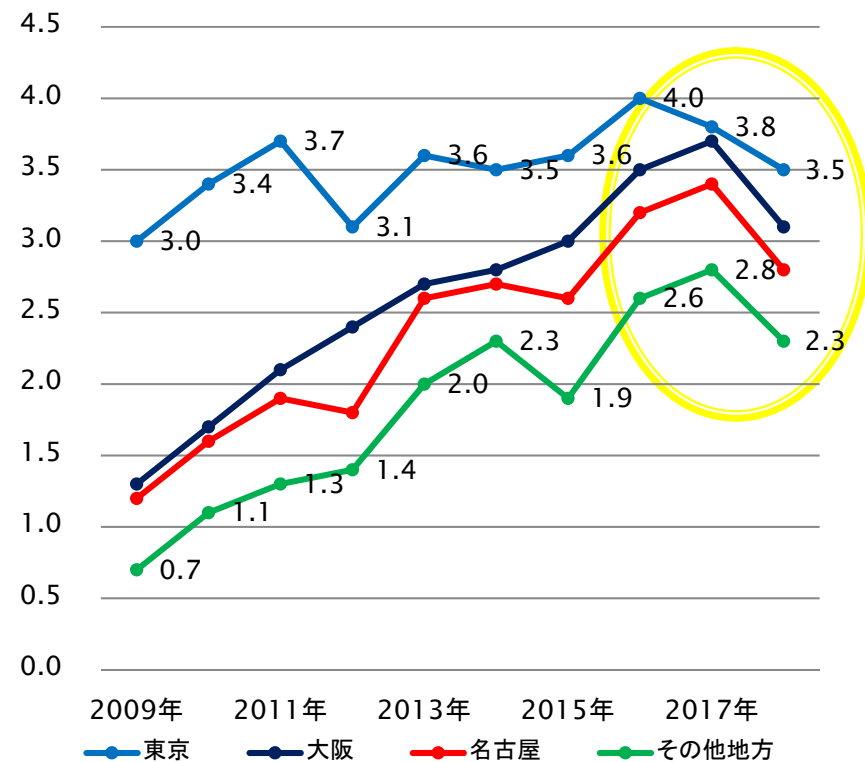
A群は名古屋への投資が減少したほかは、積極性は回復傾向。

B群では全国的に積極性が減退。

投資対象となるエリア(商業施設・A群)



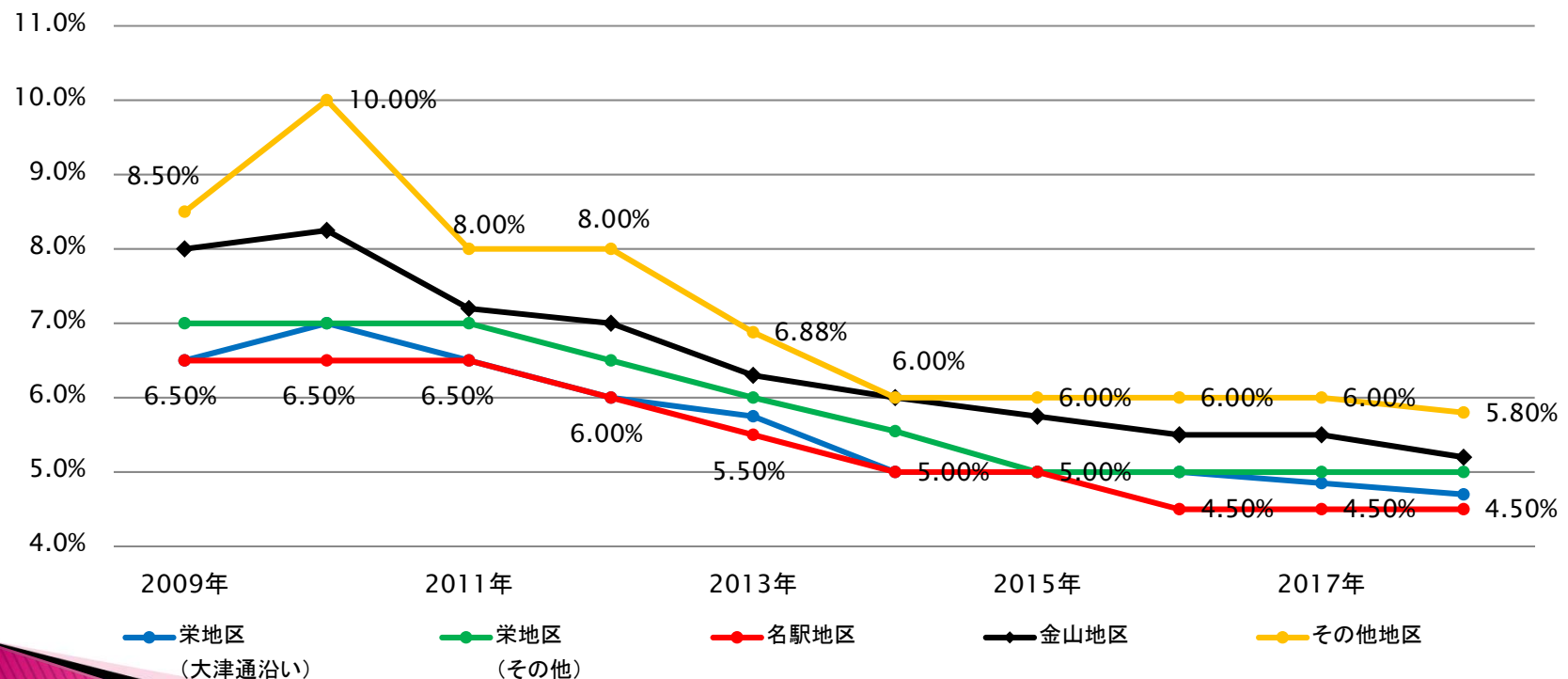
投資対象となるエリア(商業施設・B群)



調査結果の特徴－各論(リテール)2

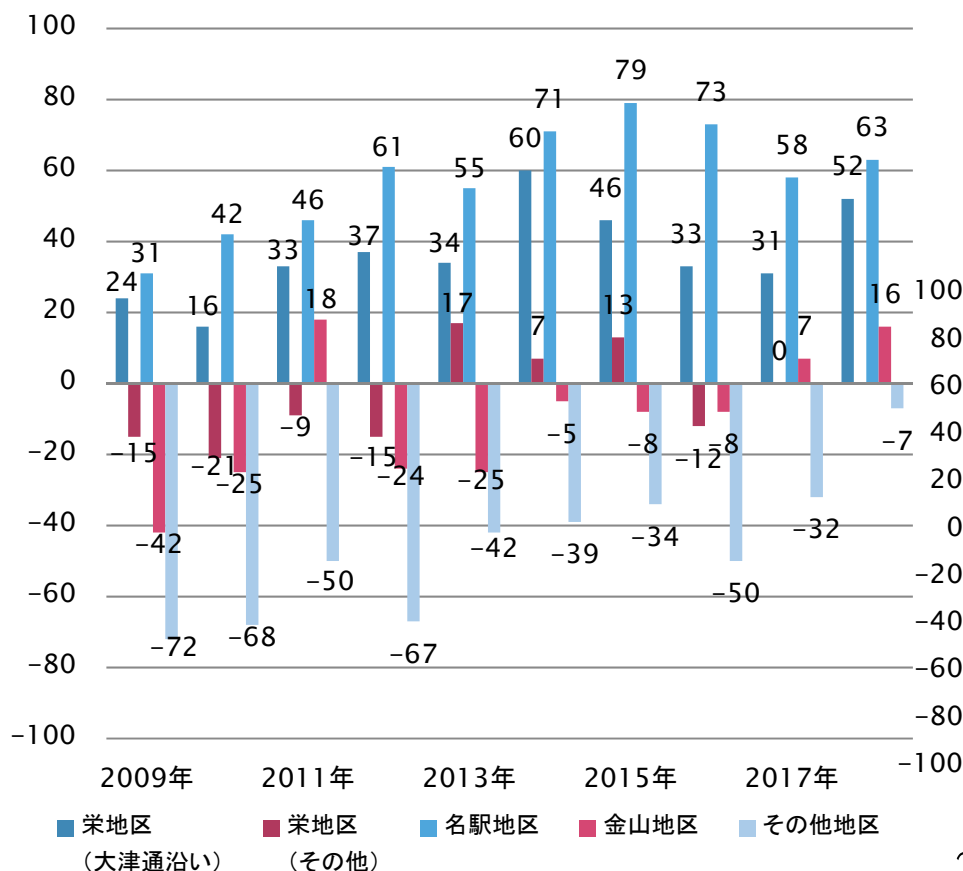
- ▶ 【問4-2】都心型商業施設の利回り(p.22-23)
 利回りの序列は、名駅<栄(大津通沿い)<栄(その他)<金山<その他の順。
 名駅地区は3年間横ばい。利回りの下限に近付いているか。

純収益利回り(都心型商業施設・全体)



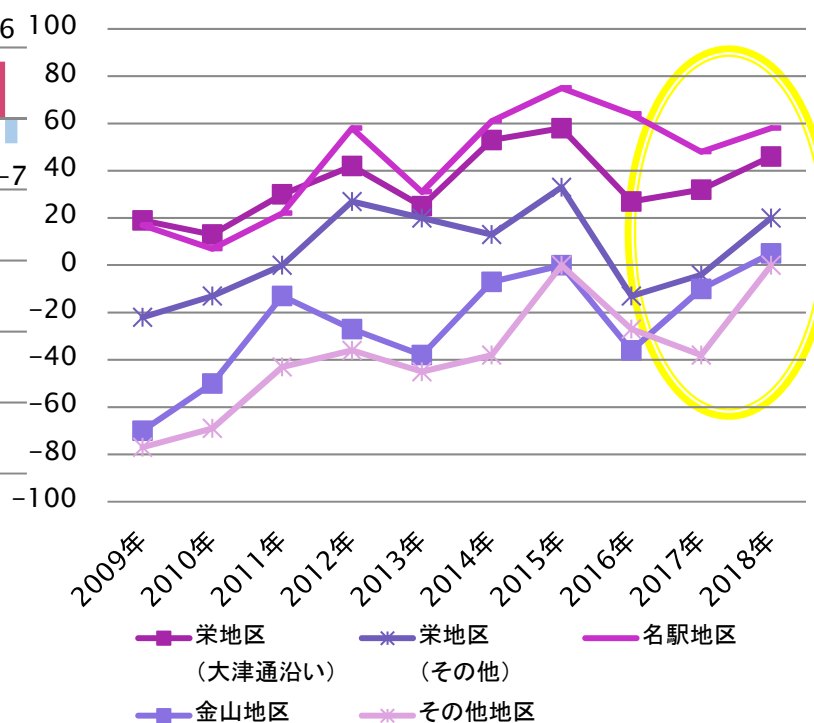
調査結果の特徴－各論(リテール)3

将来性DI(都心型商業施設・全体)



▶ 将来性DI(p.24)
 その他地区以外はプラス方向または0となった。B群は一昨年は全エリアで低下したがその後は持ち直し傾向が継続している。

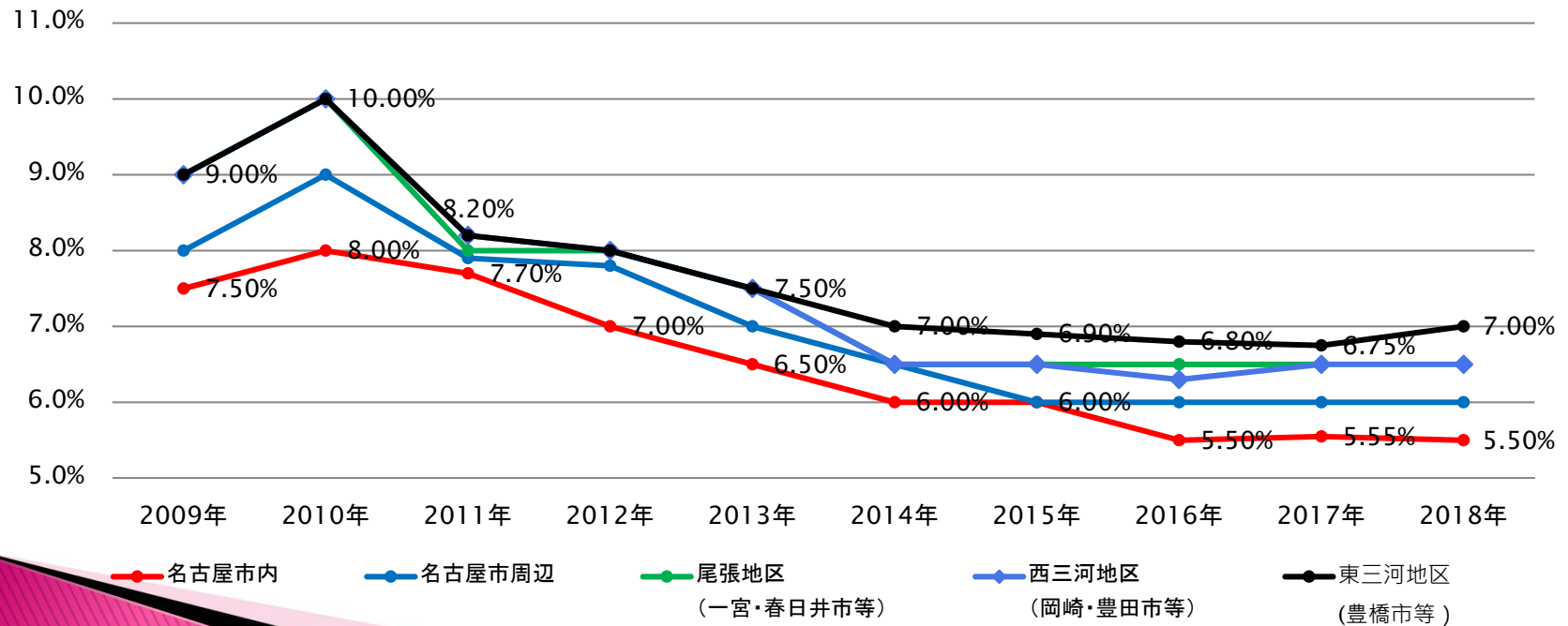
将来性DI(都心型商業施設・B群)



調査結果の特徴－各論(リテール)4

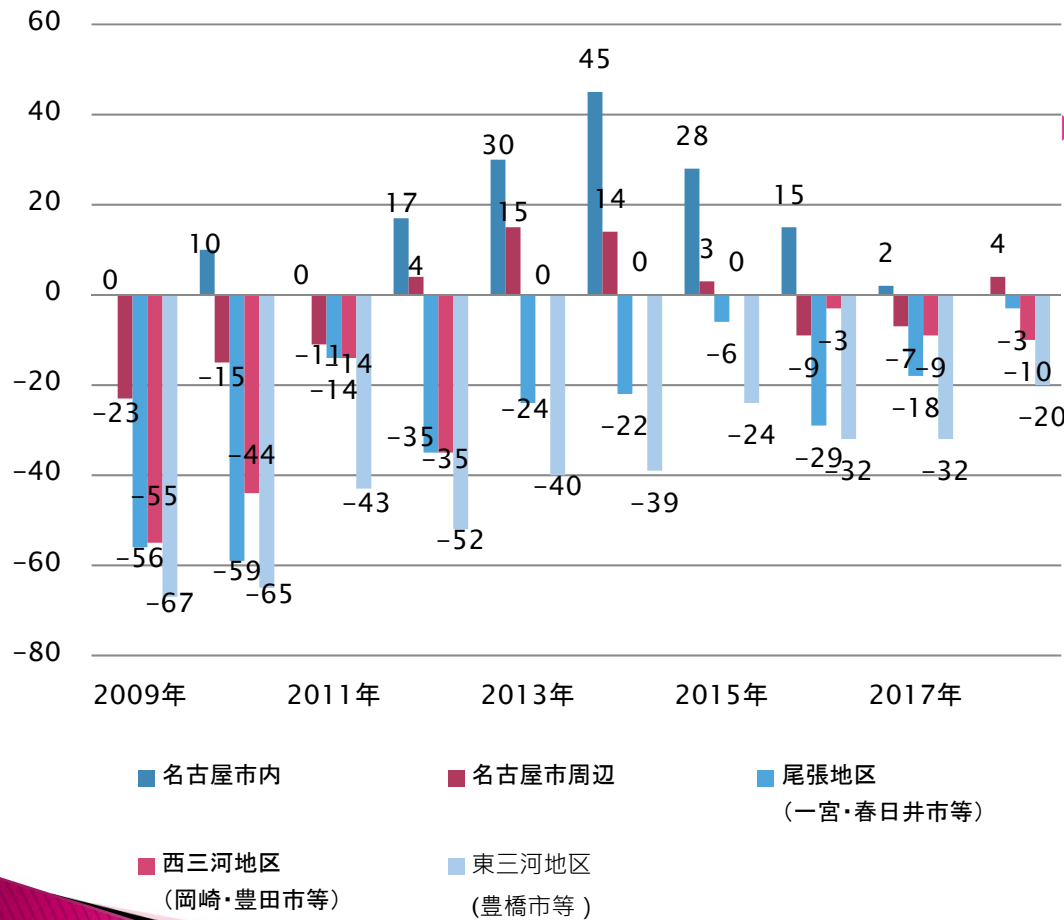
- ▶ 【問4-3】郊外型商業施設の利回り(p.25-26)
東三河地区の一部で利回りが上昇したほかはほぼ横ばい傾向。
- ▶ ネットの中央値で都心型が4.50～6.00%に対して、郊外型は5.50～6.80%。利回りにして50bp～100bp程度高くなっている。A群とB群とでも、ほぼ近似した傾向。
- ▶ 全体では横ばい傾向だが、B群単独では利回りが上昇しているエリアもある。

純収益利回り(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)



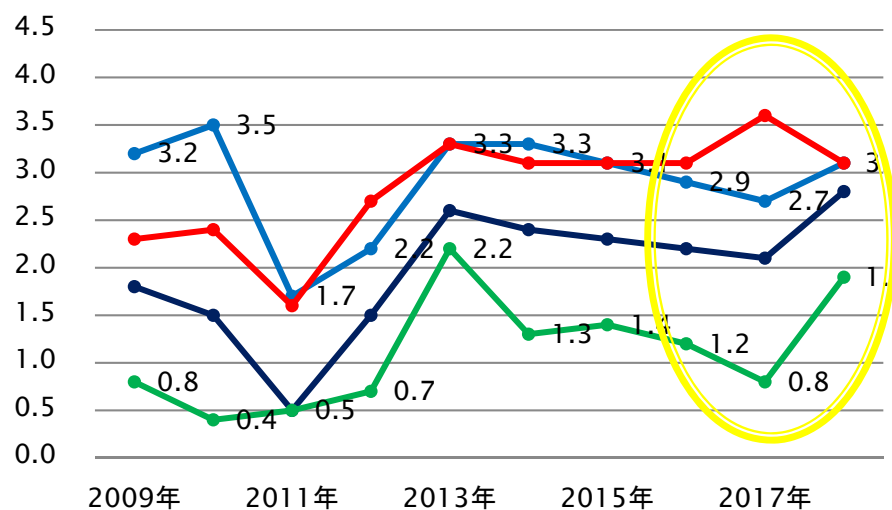
将来性DI(p.27)

プラス方向もマイナス方向も縮小傾向。プラス傾向がほぼ消滅した。一昨年からの傾向が続いている。郊外の商業施設の元気がややなくなっているか。

調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)1

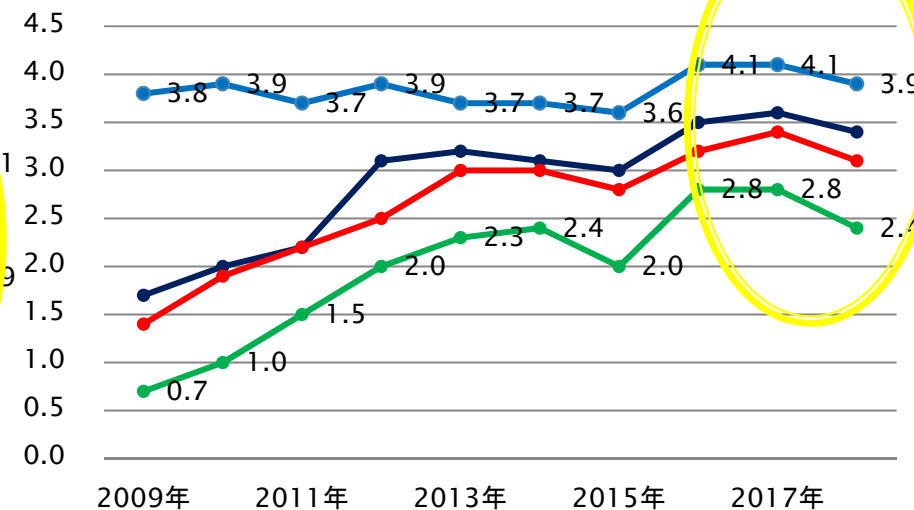
- ▶ 【問5-1】投資対象となるエリア(p.28-30)
A群は名古屋以外への積極性は上昇傾向。B群は全体の横ばいから消極的になりつつある。
- ▶ A群の投資意欲は東京と名古屋がほぼ同水準となった。
- ▶ B群はどのエリアも数値の違いはあるものの、同じような軌跡を描いている。

投資対象となるエリア(賃貸マンション・A群)



●東京 ●大阪 ●名古屋 ●その他地方

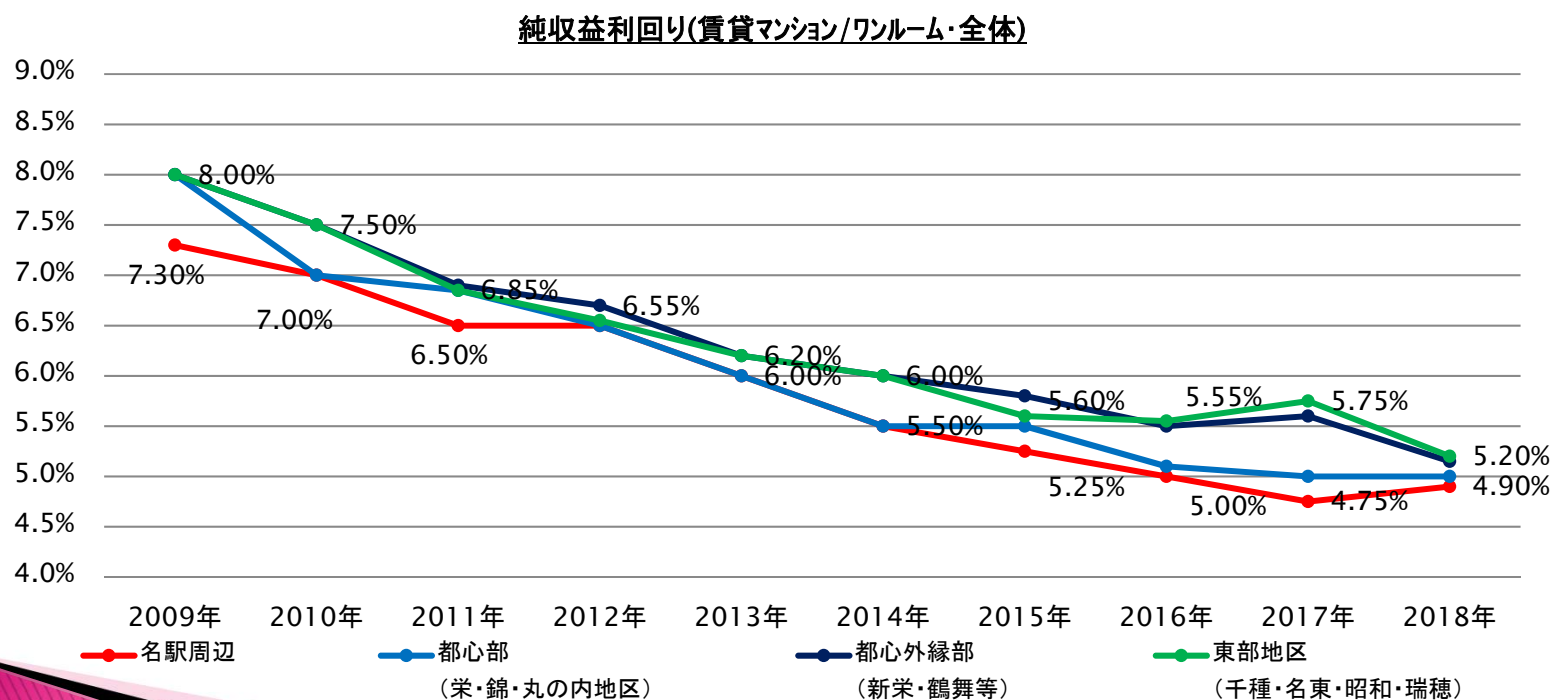
投資対象となるエリア(賃貸マンション・B群)



●東京 ●大阪 ●名古屋 ●その他地方

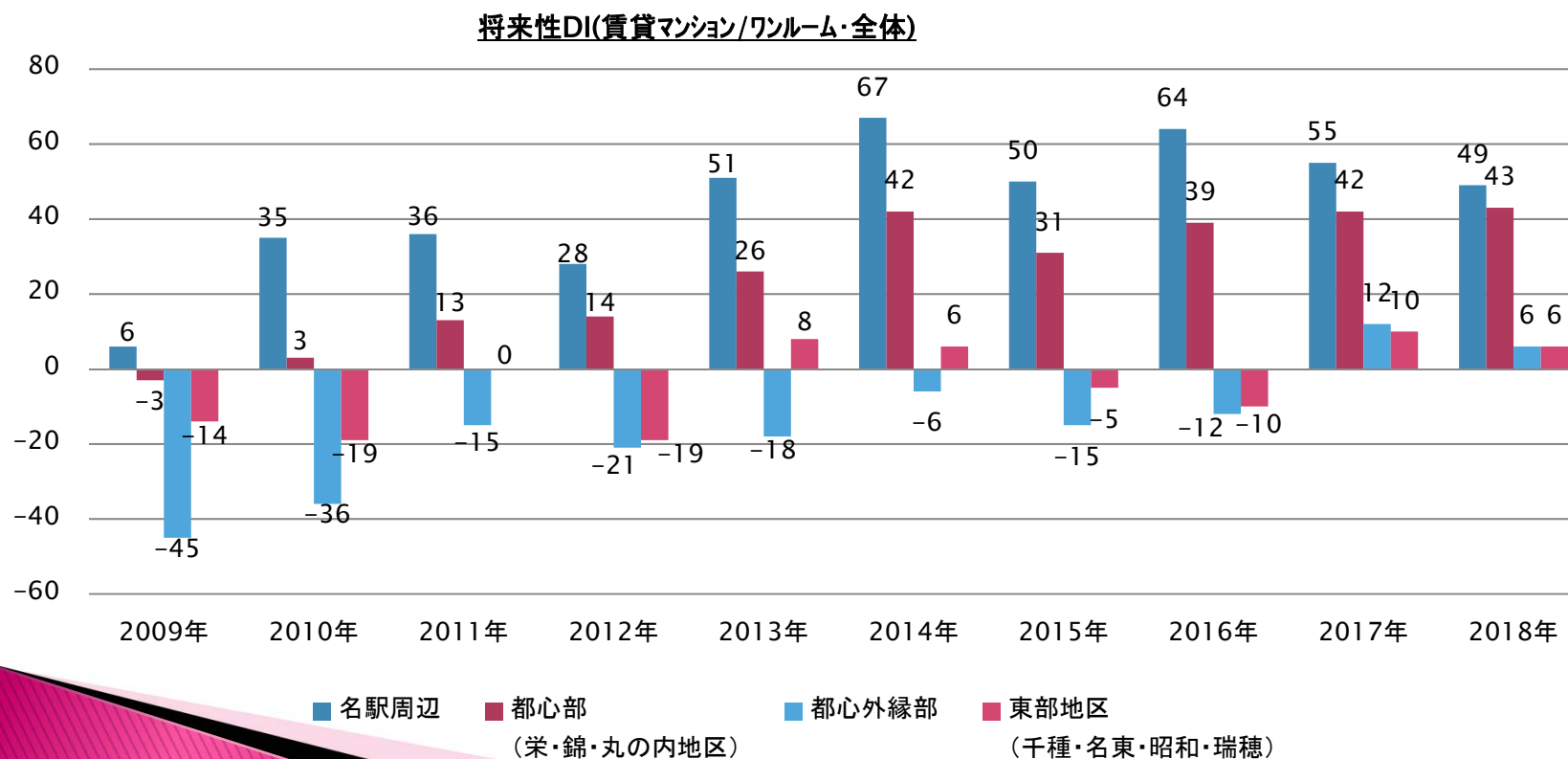
調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)2

- ▶ 【問5-2】単身者向け賃貸マンションの利回り(p.31-33)
都心部(栄、錦、丸の内地区)の利回りは横ばい。名駅は上昇傾向となった。郊外部
去年の反動か上昇傾向となった。
- ▶ 名駅が反転したことで全体的に5.0%付近に収斂している。



調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)3

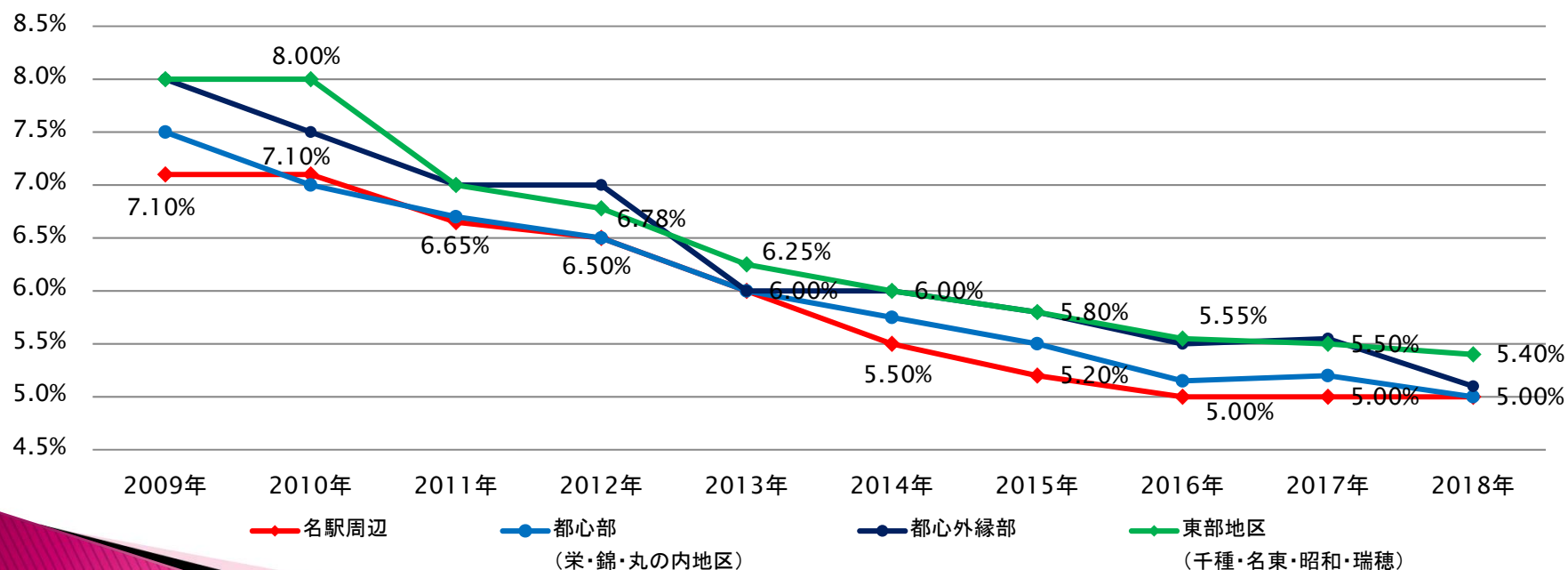
- ▶ 将来性DI(p.33)
昨年と同様の傾向となった。
- ▶ 都心部(栄・錦・丸の内地区)以外はDIの数値が低下傾向。



調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)4

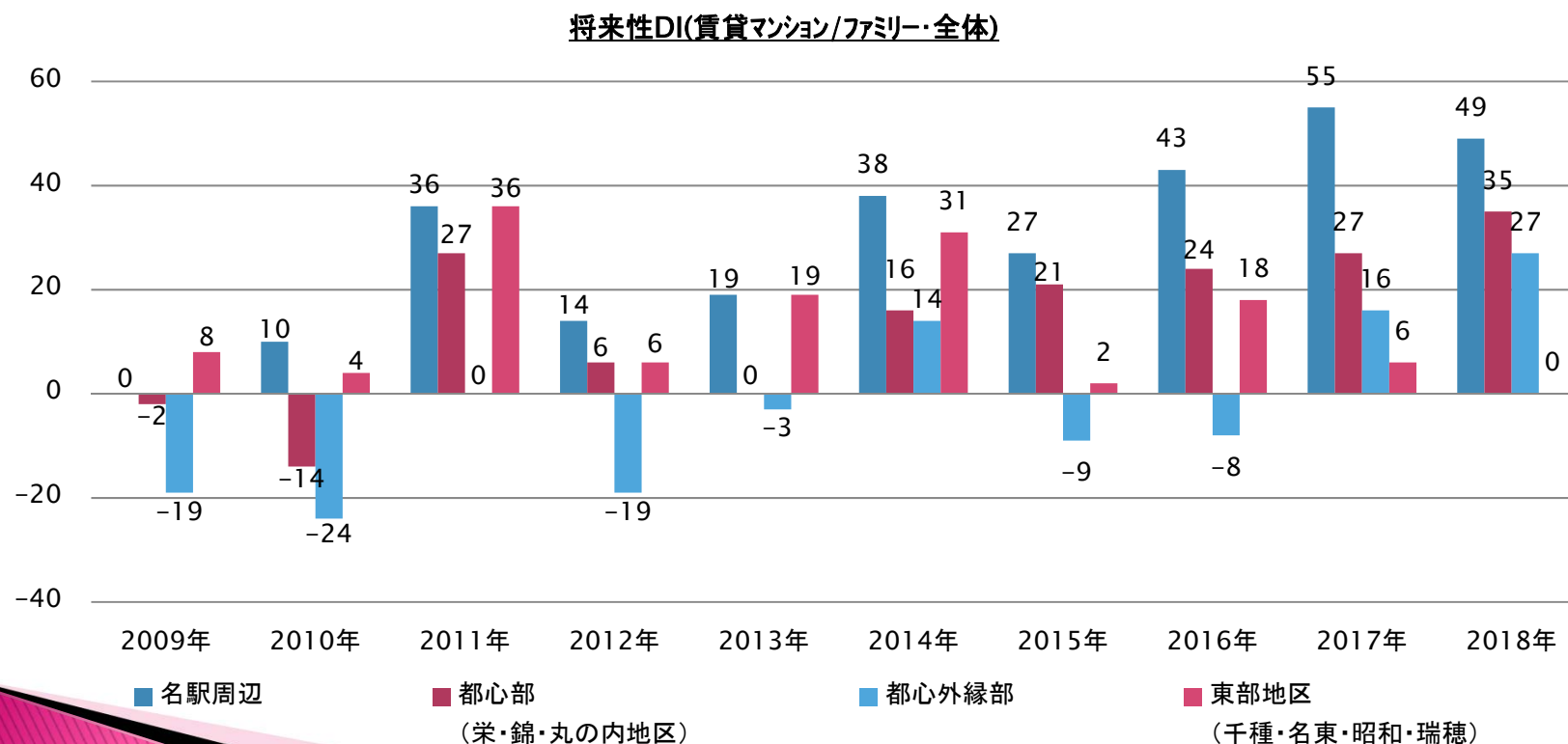
- ▶ 【問5-3】ファミリー向け賃貸マンションの利回り(p.34-35)
各エリアとも利回りはほぼ横ばい傾向。
- ▶ おおむね5.0%から5.5%の間に収斂している。
- ▶ 名駅周辺は3年間横ばい。利回りの下限か。

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

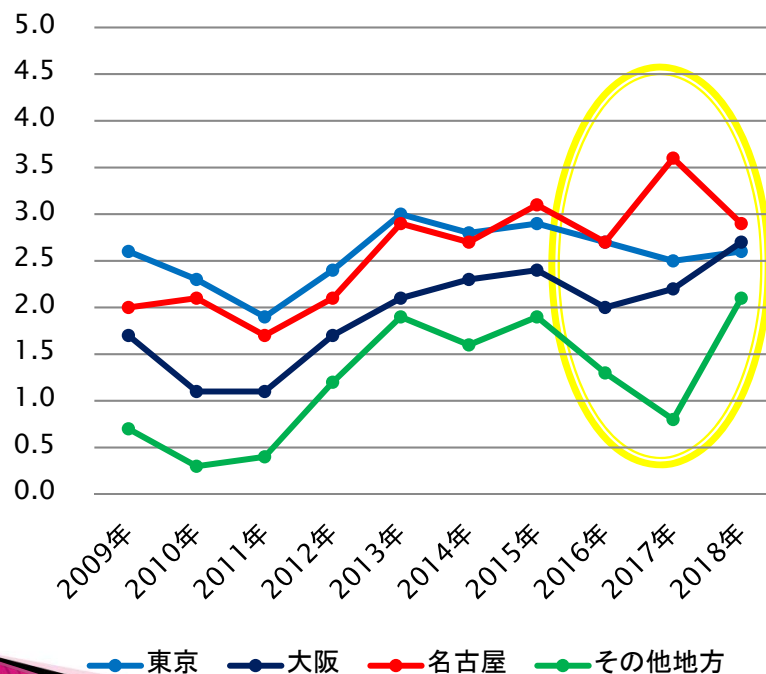
- ▶ 将来性DI(p.36)
 プラス傾向が多いが、東部地区(千種区等)はゼロとなった。名駅周辺がやや下がったものの、都心部及びその外縁部は上昇した。



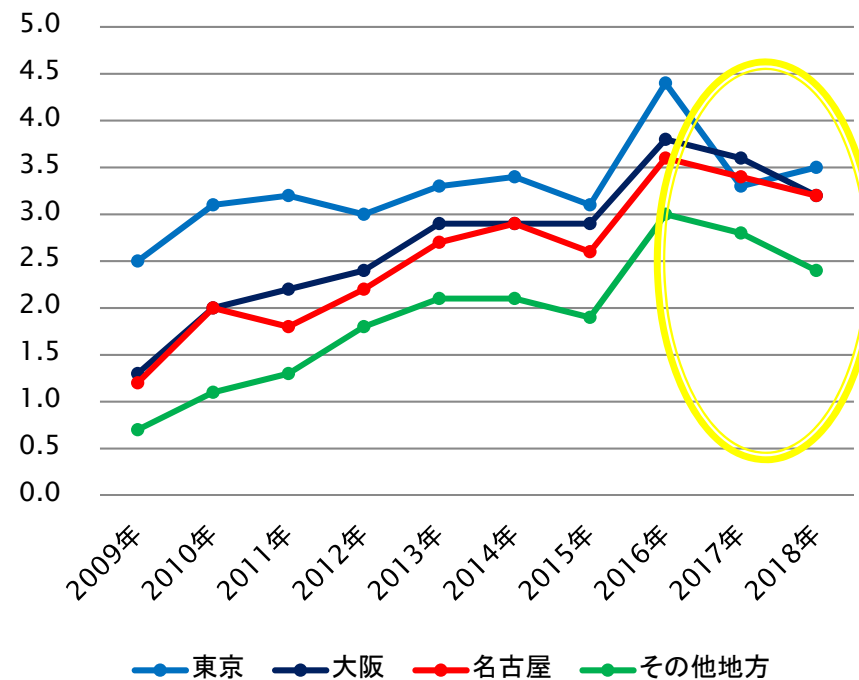
調査結果の特徴－各論(ロジスティクス)1

- ▶ 【問6-1】投資対象となるエリア(p.37-39)
A群とB群で見方が異なる。A群は名古屋が下がったものの、他の地域は上昇した。B群は東京が持ち直したがその他は下落。

物流 投資対象となるエリア A群



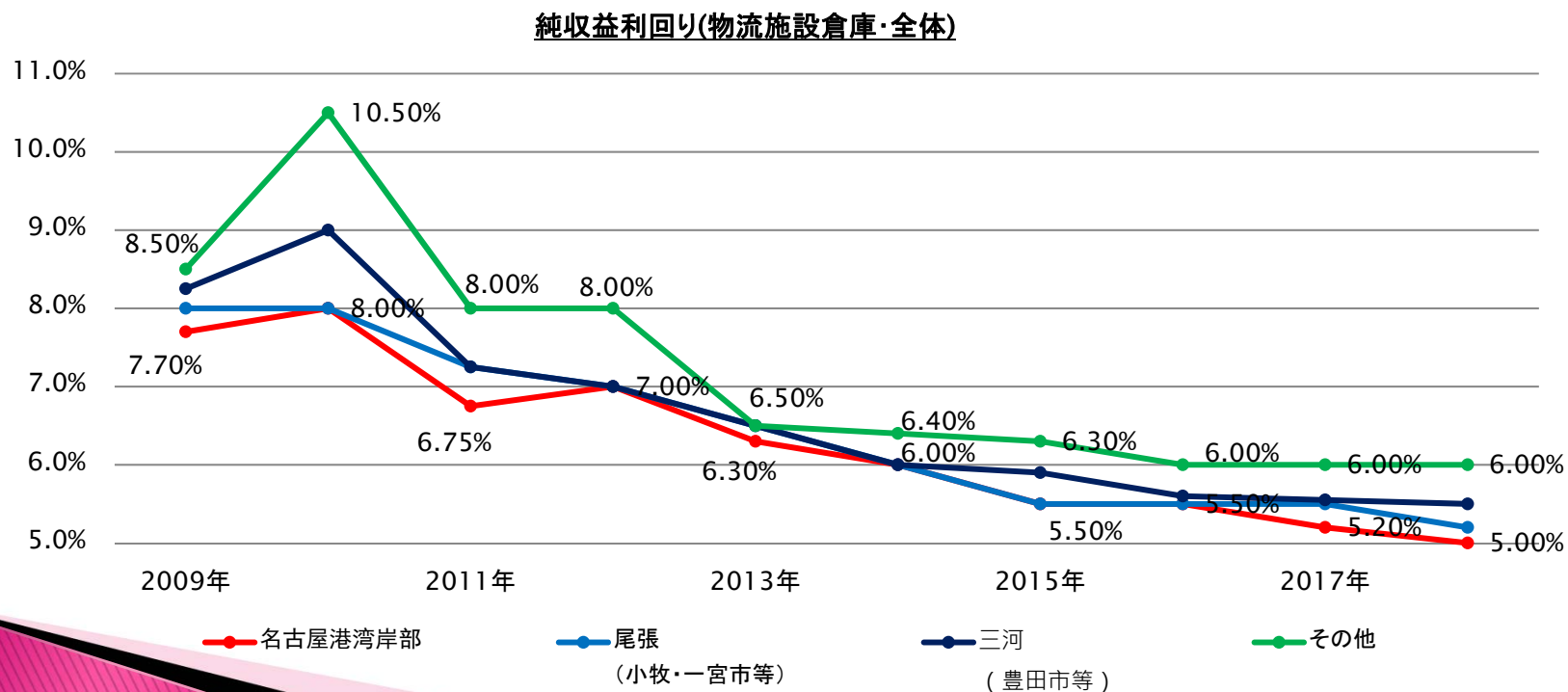
物流 投資対象となるエリア B群



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)

名古屋港湾岸部及び尾張地区が低下した。これら地域の人気は依然根強い。前述の積極性が減退していることの影響は見てとれない。三河地区、その他(岐阜県、三重県等)はここ数年横ばい。

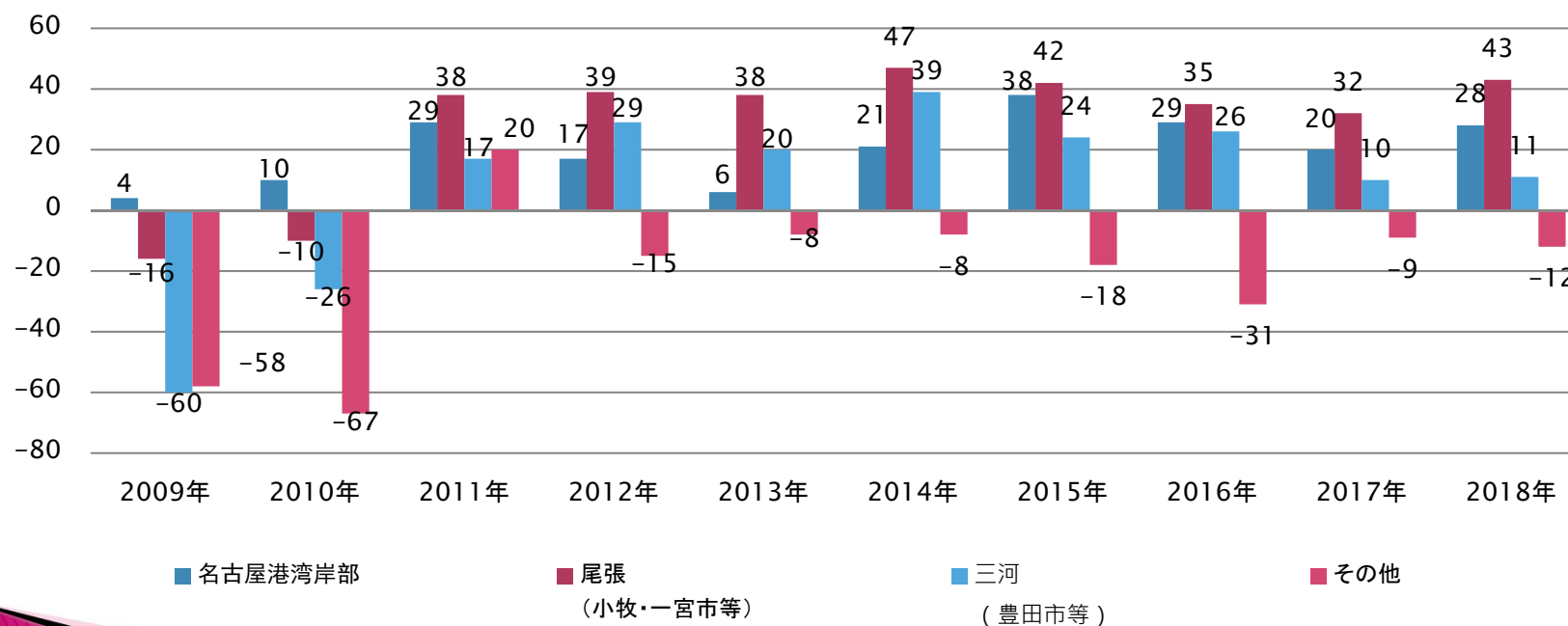


調査結果の特徴－各論(ロジスティクス)3

▶ 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。2014年~2015年をピークとして数値は低下傾向にあったものが、今回は回復傾向を示した。積極性(マイナス)、利回り(横ばい)、将来性DI(上昇)でまだら模様となっている。

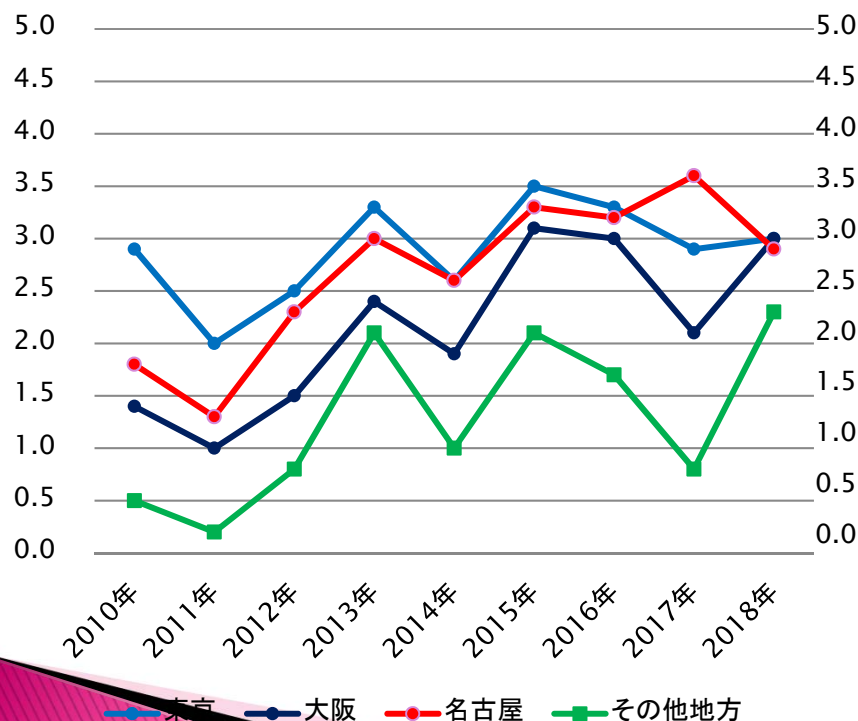
将来性DI(物流施設倉庫・全体)



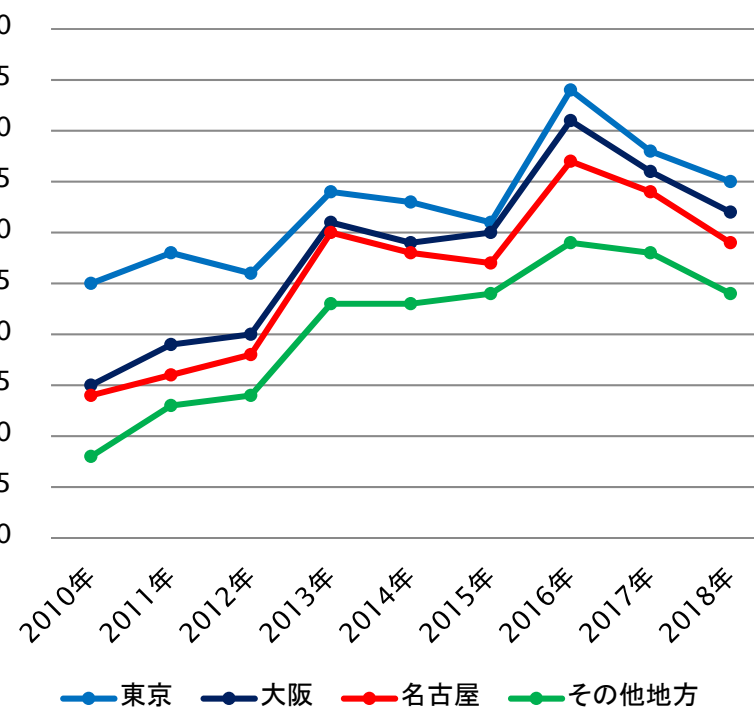
調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)1

- ▶ 【問7-1】投資対象となるエリア(p.43-45)
A群B群とも、名古屋への投資意欲が減退している。ホテルへの興味が一段落か。
- ▶ B群は全国に対する投資意欲が低下している。2年前の急上昇の反動か。

ホテル投資対象となるエリアA群



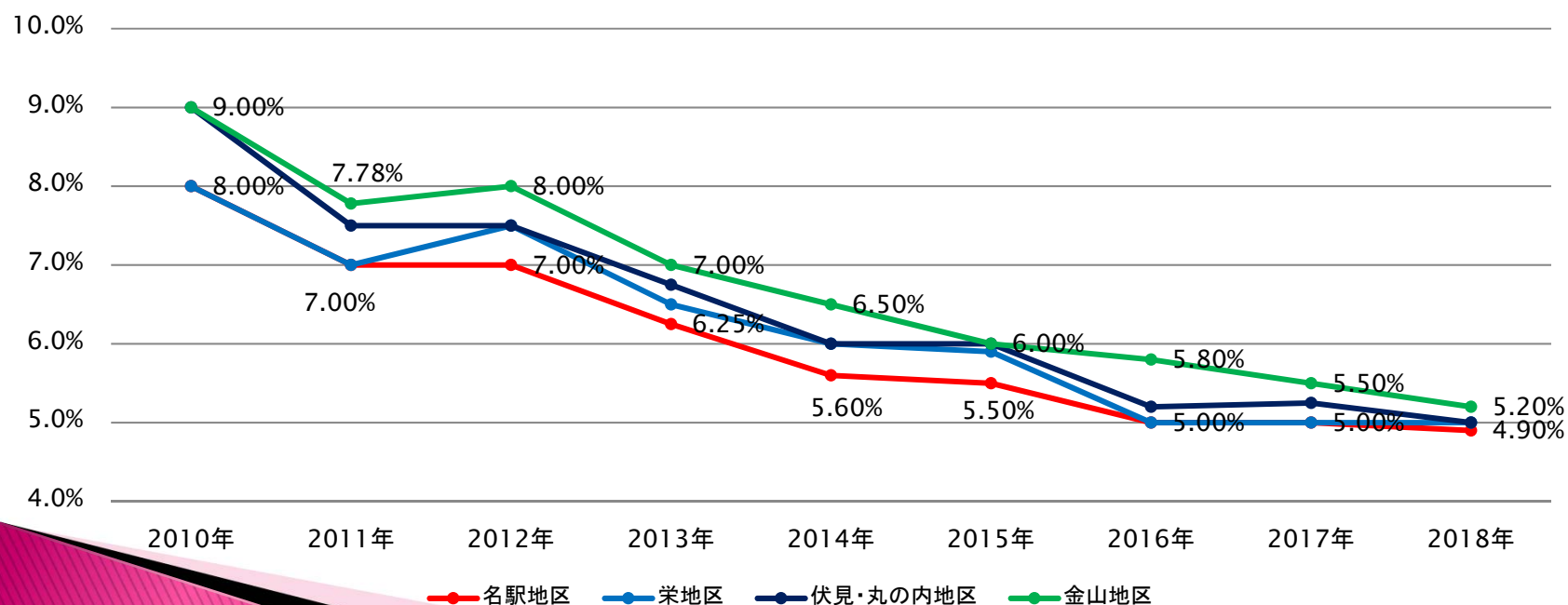
ホテル投資対象となるエリアB群



調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)2

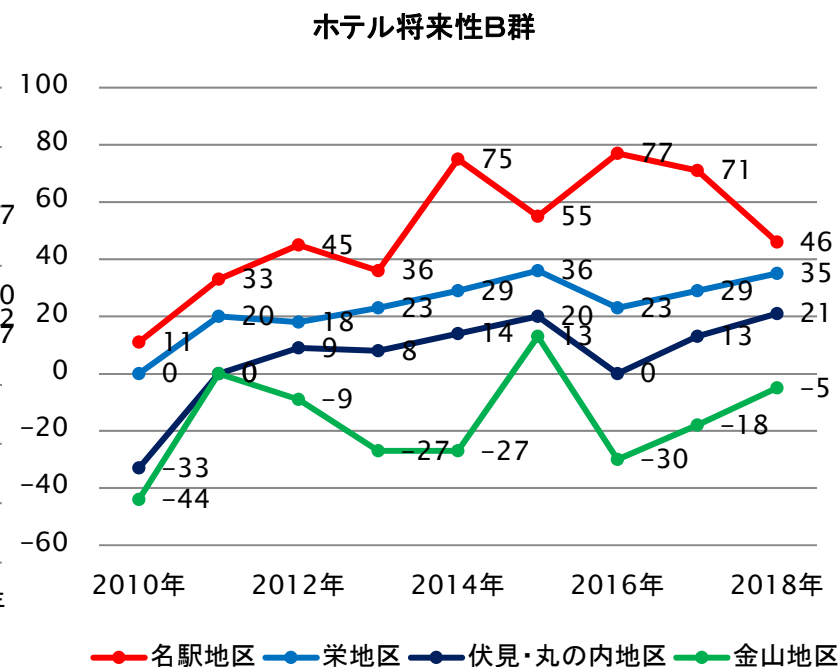
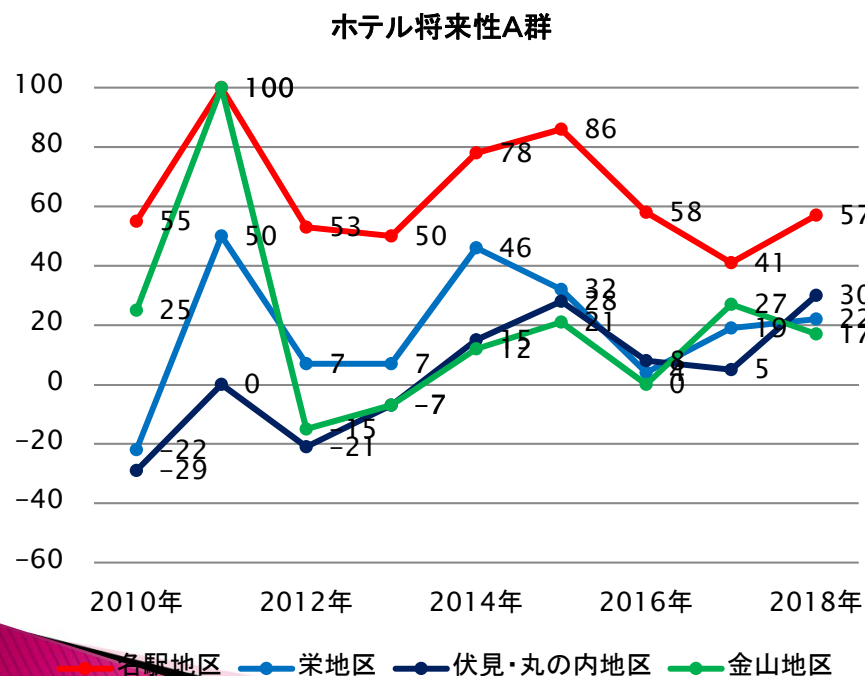
- ▶ 【問7-2】ビジネスホテルの取引利回り(p.46-47)
 名駅地区はやや低下。栄地区は横ばい。伏見・丸の内地区、金山地区は低下傾向。
 特に金山の低下傾向は著しい。
- ▶ どのエリアも5%前後を下限として意識しているか。

純収益利回り(ホテル・全体)



調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)3

- ▶ 将来性DI(p.48)
A群は金山地区を除いて上昇傾向となった。
- ▶ B群は名駅が下落、その他の地区は上昇となった。2年続いているので他地区の見直しがされているか。
- ▶ 名駅地区は2014~2015年をピークにDIが低下傾向。



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)
 - ・前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%⇒4.5% 名古屋市内及び周辺 5.0%⇒5.0%
 - その他 5.5%⇒5.0%
 - 物流用地 名古屋港湾岸部 5.5%⇒5.0% 愛知県内 5.5%⇒5.0%
 - 岐阜・三重県 6.0%⇒6.0% その他の地域 6.0%⇒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。

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:26%、A群:24%、B群:28%
 - ▶ 「品薄なので検討するが高いと思う」
全体:69%、A群:67%、B群:72%
 - ▶ 「高い」という意見は全体:95%、A群:91%、B群:100%
- ・「投資できない」と感じる層はA群で減少、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。
 - ・「高い」という意見はB群で100%となり、B群回答者すべてが高いと回答。

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
 - ・「金融緩和が終わるまで」が最多。今回大きく上昇。
 - ・「東京オリンピック・パラリンピックまで」、「リニア開通まで」も安定した得票がある。
 - ・「今がピーク」は年々減少傾向。価格高騰は続くとの見方か。
 - ・これまでの調査との比較では、
 - 「今がピーク」20%⇒15%⇒13%
 - 「金融緩和が終わるまで」14%⇒10%⇒23%
 - 「東京オリンピック・パラリンピックまで」20%⇒19%⇒20%
 - 「リニア開通まで」18%⇒29%⇒21%となっている。
- ⇒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。あと数年でピークとなる、との見方が強い。

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。
 - ・B群は大阪を比較対象としている。
 - ・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。

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。

- ・昨年と同様の質問。回答も前年と同じ傾向。
- ・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。
- ・回答の傾向は昨年と大きな変動はない。

「リニアのインパクトが読めない」、「物流については大きな影響はない」、「名古屋支店の必要性が薄れる」とのコメントも見られた。

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、「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
 - ・オフィス、ホテル以外はリニアとの関連が少ないように思う
 - ・住居や物流施設はリニアの恩恵は受けにくい。
 - ・ストロー効果を懸念。
 - ・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。
 - ・リニア開業により、宿泊の必要性が薄れるため、ビジネスユースが減少する。
 - ・中部圏にかかわらず、利便性の高いエリアに需要が集中し、インフラの向上は集客効果に大きな影響を及ぼす。
 - ・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。

調査結果の特徴－各論 (MICE・ラグジュアリーホテル)

- ▶ 【問11①】展示場を核としたMICEによる不動産市場への影響
 - ・「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。前回2位より上昇。
 - ・次いで「不動産投資にそれほど影響はない」が多かった。
 - ・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。

- ▶ 【問11②】ラグジュアリーホテルへの投資について
 - ・「あまり投資は考えない」「全く投資は考えない」が50%超。
 - ・「積極的に投資をしたい」は2割程度にとどまる。
 - ・ホテルの中でも特別な用途なので、投資を控える姿勢が見える。
 - ・ノウハウを持つ会社が限定的なことも原因か。

調査結果の特徴－各論(国際イベント・まちの魅力)

- ▶ 【問12】ラグビーワールドカップ、アジア大会等の国際イベントの影響過半数近くが、ホテル等に限定的に好影響が期待できると回答
- ▶ 【問13①】各地区の知名度・ブランド力
 - ・知名度は名駅>栄>金山の順
 - ・商業回遊性やエンターテインメント関連では栄が健闘している項目もある。
- ▶ 【問13②】今後伸ばすべき機能や方向性(名駅地区)
 - ・「迷駅」の解消
 - ・「ビジネスアリーナ」の要素が必要
 - ・名古屋ならではの要素が足りない。どこにでもあるもののコピーが多い。
 - ・駅西側の再開発、一体としての開発。

調査結果の特徴－各論(国際イベント・まちの魅力)

(栄地区)

- ・強力な核を中心に戦略的な回遊性が求められる。
- ・商業エリアとしての栄地区の復活を望む。
- ・商業、宿泊機能の強化が望ましい。
- ・イベントを中心とした賑わいゾーンとして機能させる。
- ・文化的コンテンツを栄エリアに復活させるべき。

(金山地区)

- ・市民会館、アスナル金山、ボストン美術館のその後の利用を注視したい。
- ・大型ホールなどのコンベンション施設誘致
- ・利便性を考えれば発展の余地は大きい。
- ・名駅、栄とは性格が違うため、居住機能の強化が望ましい。

名古屋の不動産市場についての意見

▶ A群

・価格動向

「少し加熱気味に思う。落ち着いてほしい」「名古屋の不動産市場が通常レベルの価格・利回りに落ち着くことを望む」等

・まちづくり

「伏見の不動産市場やまちがどうなっていくか気になる」「名古屋城周辺の開発」「名駅の再開発が一段落して栄地区の再開発が進み、タイミングがよい」「駅前エリア、栄エリアの二大拠点をそれぞれの特徴に応じた開発が必要」等

・観光

「イベントなどを創出していく必要を感じる」「やはり観光が弱いことが主因」「名古屋の観光地化を早急に進めてほしい」等

・行政に対して

「マーケットがよいうちにリニア後をにらんだプランを行政が積極的に実施すべき」「行政と連携して再開発をもっとすすめていくことが好ましい」等

・その他

「名駅と栄との「共生」がよりよい方向へ向かうことを期待」等

名古屋の不動産市場についての意見

▶ B群

・価格動向

「当面は好況が続くと思われるが、観光スポットが少ないことがきがかかり」「2027年のリニア開通を見込んで開発ラッシュであることから、引き続き不動産市場は活況になる」等

・まちづくり

「名駅太閤口の再開発に期待したい」「リニア開通の模範として期待」「鉄道路線の充実が望まれる」等

・観光

「何もないまちとの印象を持たれがちだが、素通りされる立地ではない」等

・行政に対して

「計画的なインフラ整備、景観保護、開発誘導により都市の魅力向上を期待」等

・その他

「土地の売買に対して消極的なマインドを感じる」等

今後の展望

◎市況

- ▶ アンケート調査を実施した2018年暮れ以降、株式市場は安定せず、一部で乱高下に近い状況も見られる。アメリカも政府機能が一部停止したり、国境の壁問題で非常事態宣言が出たりと不安定である。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。

◎名古屋都市再開発促進協議会・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。