

2014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

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 689件(両団体の発送数の合計)
- ▶ 回答数 128件(回答率18.6%)
- ▶ 調査時期 2014年(平成26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5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、回答数は若干増加している。(回答数:前回118→今回128、回答率:前回18.7%→18.6%)。
- ▶ 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 建築費高騰の不動産市場への影響
 - ② 消費税増税による不動産市場への影響
 - ③ 名駅地区と栄地区の比較と今後の方向性
 - ④ 名古屋市の、開発事業に関連する規制・誘導について

本調査の問題意識

▶ 調査開始当初

地元のA群と、名古屋在住ではないB群との不動産投資の目線が大きく異なることを、数値的に把握したい。

▶ 今回まで7回の調査をしてきて

A群とB群の不動産投資の目線が近似してきた。

→これは、A群がB群の投資目線に近づいて来た一方で、B群もファンドバブルの崩壊時に、名古屋について学んでいる面もある。

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、前回、良い方向に大きく転換したが、さらに改善している。(p.4)
 - ①「どちらかと言えば良い」が約70%。「良い」と合せると約90%。前回で大きく好転した(「どちらかと言えば良い」「良い」を合せて約80%)が、さらに改善している。
 - ②一方で、「悪い」は0%。「どちらかと言えば悪い」が12%で、前回の21%からさらに半減。
 - ③B群は、「良い」がA群よりも割合が高く(27%)、「どちらかと言えば良い」「良い」を合せると94%。A群よりもB群の方が、現状を肯定的にとらえている。とはいえ、僅かな差ではあるが。A群は、「どちらかといえば悪い」の割合が15%とやや多いことが気になる。

調査時点である2014年末には、不動産市況についても前向きな見方が強い状況であったと言える。

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...36%(A群36%、B群35%) 前回39%
A群は前回から若干低下、B群は同じ。全体では若干低下。
 - ②現状維持...55%(A群53%、B群57%) 前回54%
A群、B群ともにほぼ同程度。
 - ③悪くなる...10%(A群11%、B群8%) 前回7%
A群は増加、B群は同じ。全体では若干増加。A群の方が今がピークと見ている割合が高い。
- ▶ 「良くなる」「現状維持」「悪くなる」がいずれも若干の増減はあるが、前回とほぼ同程度の割合で推移。マインド自体は前回とそれ程変わっていない状況。
- ▶ 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》リニアでマイナスの意見は見られなくなったが、2015年問題では「影響は軽微」とする意見と「オフィスの供給過剰に懸念」とする意見とに分かれる。

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)、オフィスビル、物流施設・倉庫、ホテル、都心型商業施設。前回比ではオフィス、都心型商業施設、ホテルが上昇。賃貸マンションは低下している。オフィスは前回から上昇。2015年問題の影響は軽微と判断し、オフィスビル投資に前向きになっていることが窺える。物流施設・倉庫は若干低下しているが高い水準。ホテルは訪日観光客の増加で、稼働率が向上していることから上昇していると見られる。(p.9)

◎前回調査との単純比較

オフィスビル	18.7%↑ (13年:14.2%、12年:9.3%、11年:12.4%、10年:10.8%) B群:09年14%→10年19%→11年15%→12年13%→13年15%→14年20%
賃貸マンション(単身者向け)	19.0%↓ (13年:25.1%、12年:22.8%、11年:20.9%、10年:22.3%) B群:09年18%→10年27%→11年25%→12年28%→13年27%→14年19%
賃貸マンション(ファミリー向け)	10.3%↓ (13年:13.2%、12年:14.2%、11年:14.7%、10年:17.2%) B群:09年11%→10年16%→11年15%→12年14%→13年15%→14年8%
都心型商業施設	13.5%↑ (13年:10.0%、12年:11.1%、11年:12.4%、10年:9.6%) B群:09年14%→10年4%→11年10%→12年10%→13年8%→14年15%
郊外型商業施設	5.6%↑ (13年:5.5%、12年:7.4%、11年:8.5%、10年:11.5%) B群:09年6%→10年8%→11年8%→12年4%→13年3%→14年6%
物流施設・倉庫	16.7%↓ (13年:19.2%、12年:20.4%、11年11.6%、10年11.5%) B群:09年18%→10年12%→11年11%→12年19%→13年18%
ホテル	13.9%↑ (13年:11.4%、12年:8.0%、11年7.0%、10年10.2%) B群:09年0%→10年4%→11年6%→12年10%→13年14%→14年16%

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%)で、前回から変わらず。都心部では物件価格の上昇が激しくなっているとはいえ、やはり圧倒的。
 - ②大阪が前回から1ポイントアップの12%。
 - ③名古屋も前回から1ポイントアップの21%。A群は31%、B群は9%で、いずれも前回から1～2ポイント上昇。
 - ④福岡は前回と同じく5%。
- ▶ 僅かではあるが、大阪、名古屋の比率が上昇する傾向が見られる。東京に次ぐ都市圏である大阪、名古屋に目が向き始めているとは言えるものの、B群の上昇は僅かであり、まだ本格的に名古屋に投資するとはなっていない。むしろA群の伸びの方が大きい。
- ▶ B群は、大阪圏13%、福岡圏5%。大阪は上昇しているが、福岡は低下している。

報告書を読むにあたって

▶ 報告書p.14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。

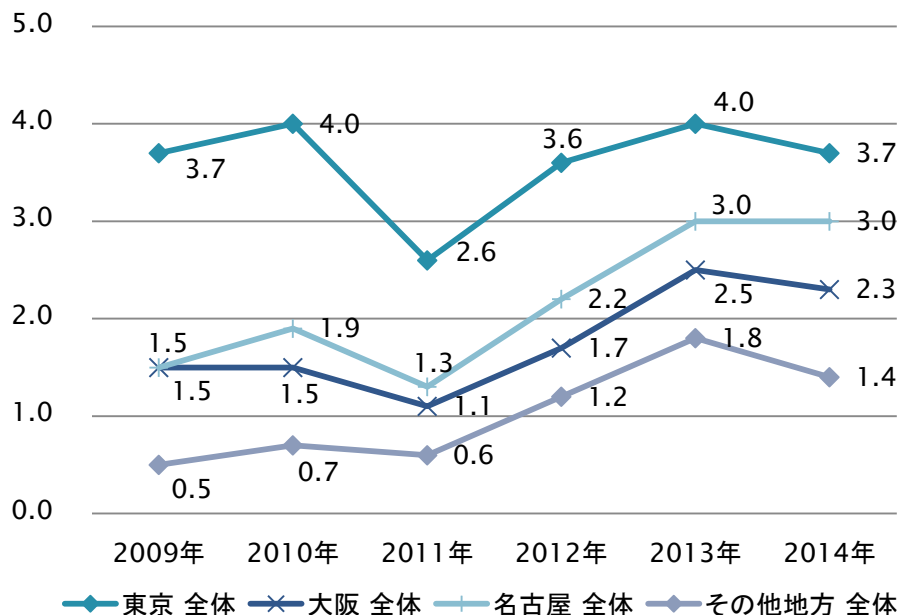
$$D.I. = (\text{第1選択肢の回答数構成百分比}) - (\text{第3選択肢の回答数構成百分比})$$

調査結果の特徴—各論(オフィス)1

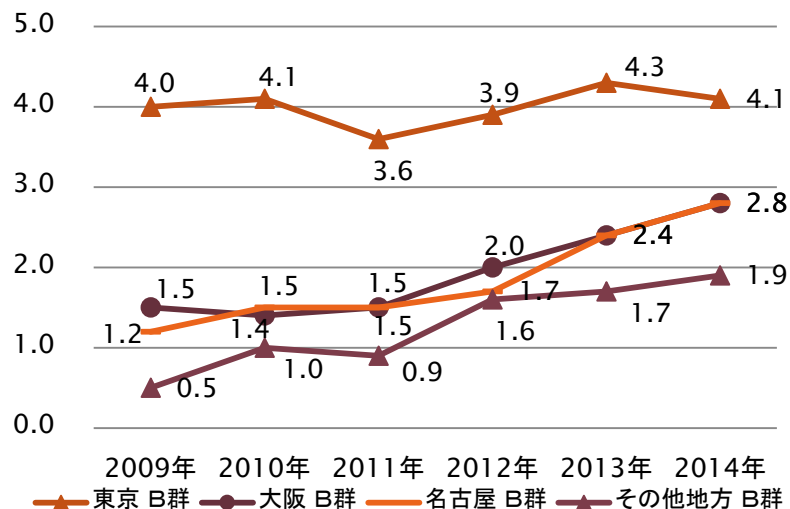
▶ 【問4-1】投資対象となるエリア(p.11-13)

名古屋を除き、東京を含む3地域では、オフィス投資の意欲はやや低下している。B群で見ると、東京以外は上昇している。東京は空室率低下が言われているにもかかわらず、前回より低下しているのは、物件価格が高騰しているため、地方へシフトしていると言えるのでは。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)



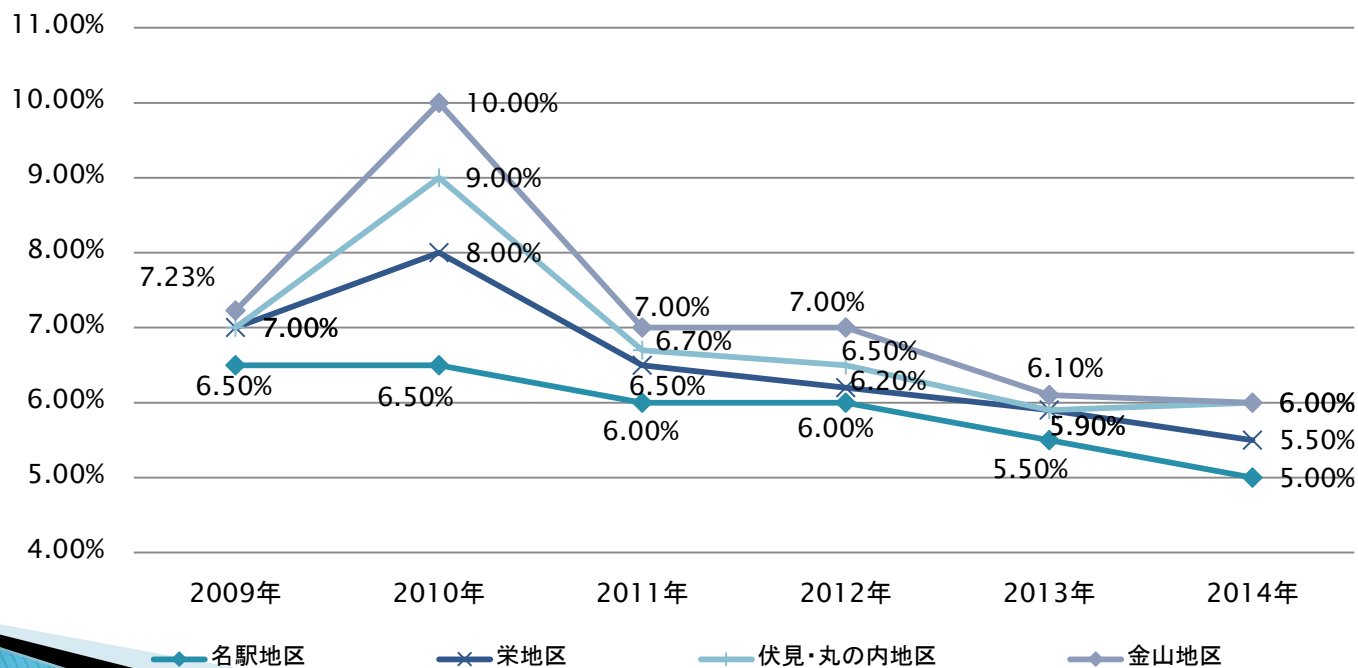
投資対象となるエリア(オフィス・B群)



調査結果の特徴—各論(オフィス)2

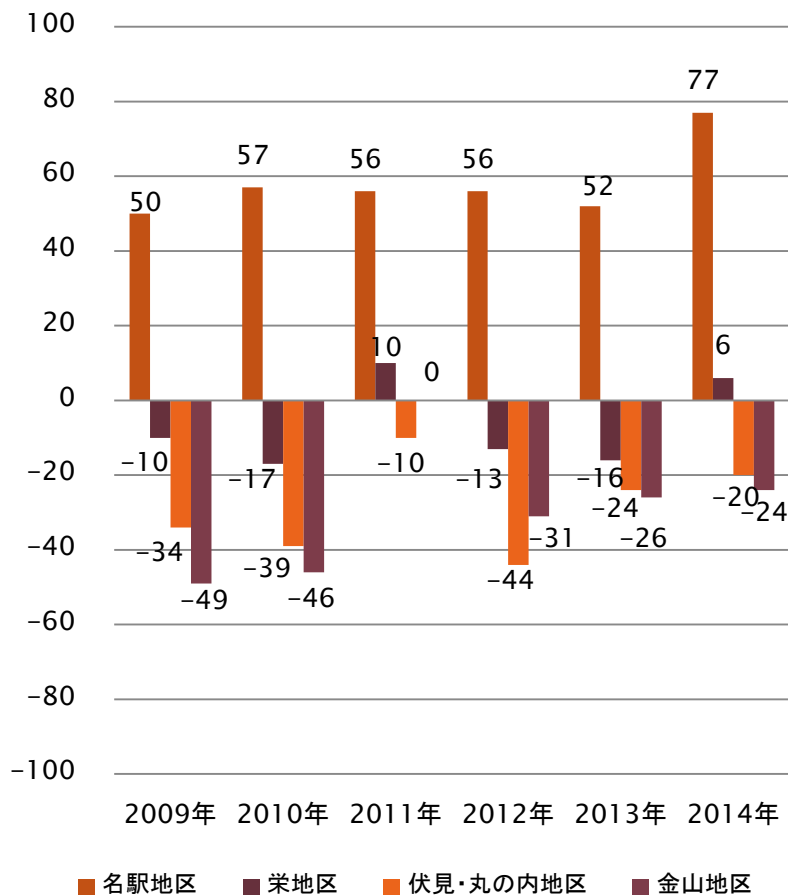
- ▶ 【問4-2】オフィスの取引利回り(p.14-20)
ネット(全体)では名駅<栄<伏見・丸の内=金山の順。金山が伏見・丸の内に並んだ。
- ▶ 今回は伏見・丸の内を除くエリアで低下。A群とB群とを区分して集計すると、B群は各エリアで50～60ベーシスポイント(bp)低下している(金山が60bp低下と最も大きい)が、A群は名駅で50bp低下、栄10bp低下、伏見・丸の内±0、金山40bp低下と、エリアによってバラツキが生じている。とはいえ、A群とB群の各中央値はかなり近似してきている。名駅は同じになった。B群は、栄と名駅の差は25bp。

純収益利回り(オフィス・全体)



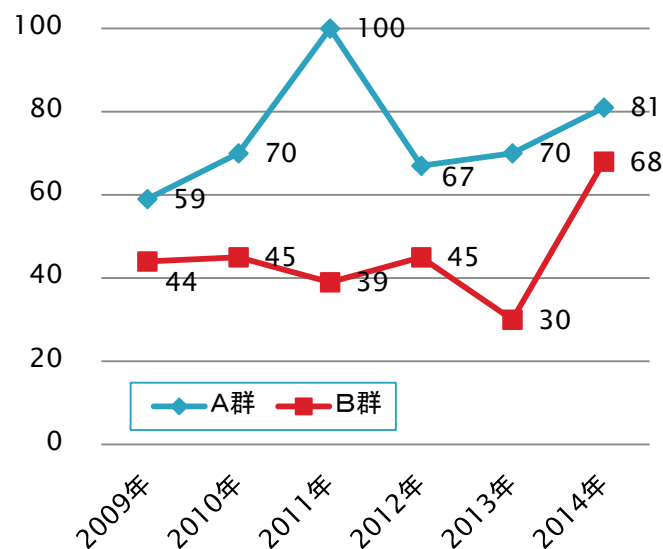
調査結果の特徴—各論(オフィス)3

将来性DI(オフィス・全体)



- ▶ 将来性DI(p.21)
 前は名駅のみ+だったが、今回は栄も+になった。名駅も前はB群では45→30と低下したが、今回は大きく上昇。これまでの名駅の推移は、A群・B群では毎年反対の動きだったが、今回はどちらも上昇。2015年問題の影響が深刻ではないという判断か。
- ▶ B群の利回り低下が大きかった金山もDIは前回とそれ程変わらない。

将来性DI(オフィス・名駅)



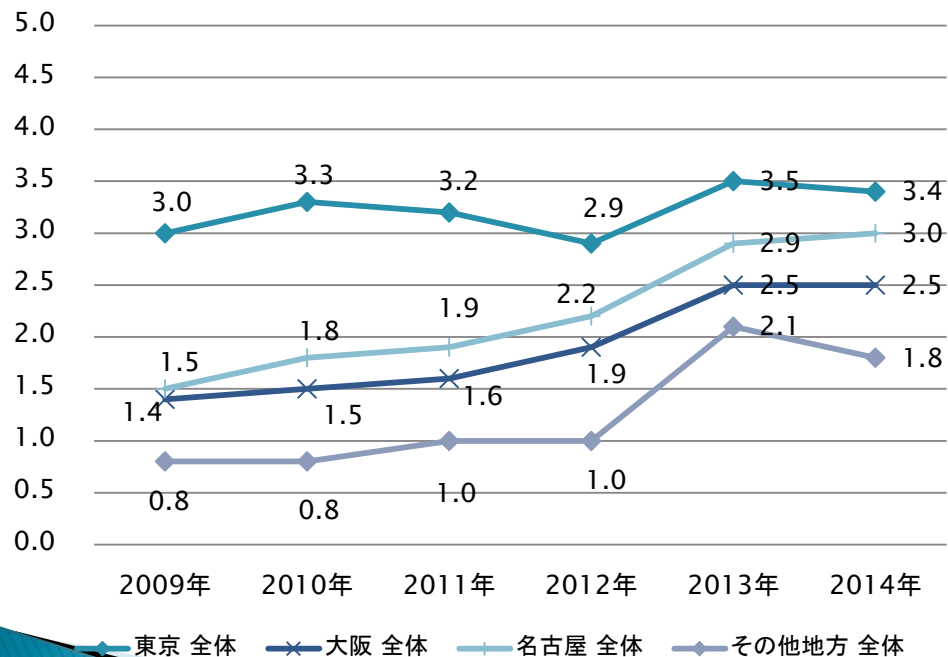
調査結果の特徴－各論(リテール)1

▶ 【問5-1】投資対象となるエリア(p.22-24)

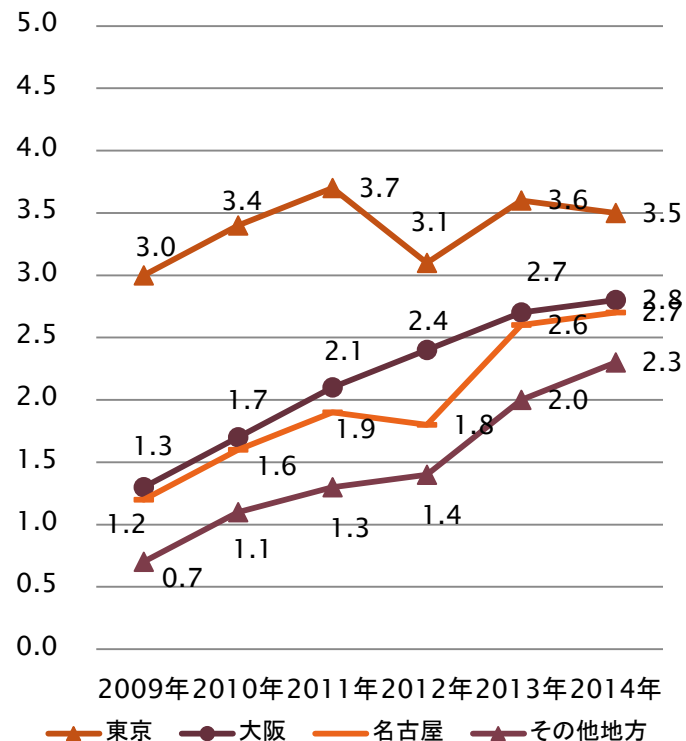
オフィスと同様に東京偏重の傾向はあるが、今回は東京、その他地方が低下し、大阪が横這い、名古屋は上昇している。

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)

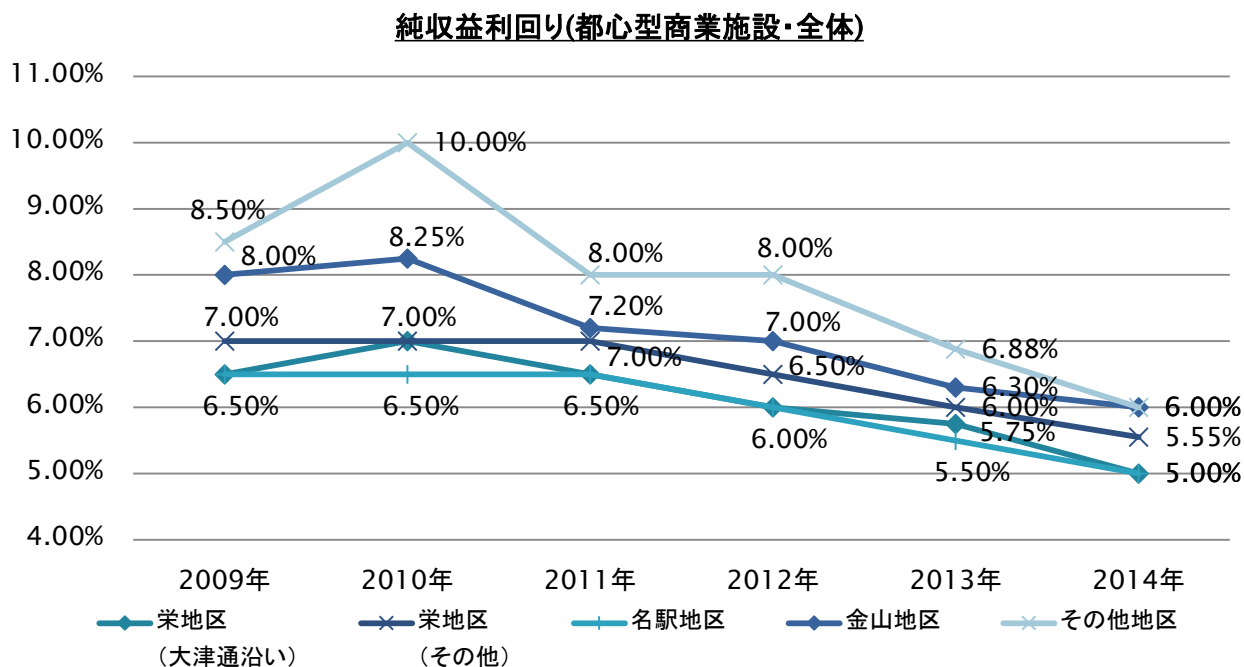


投資対象となるエリア(商業施設・B群)



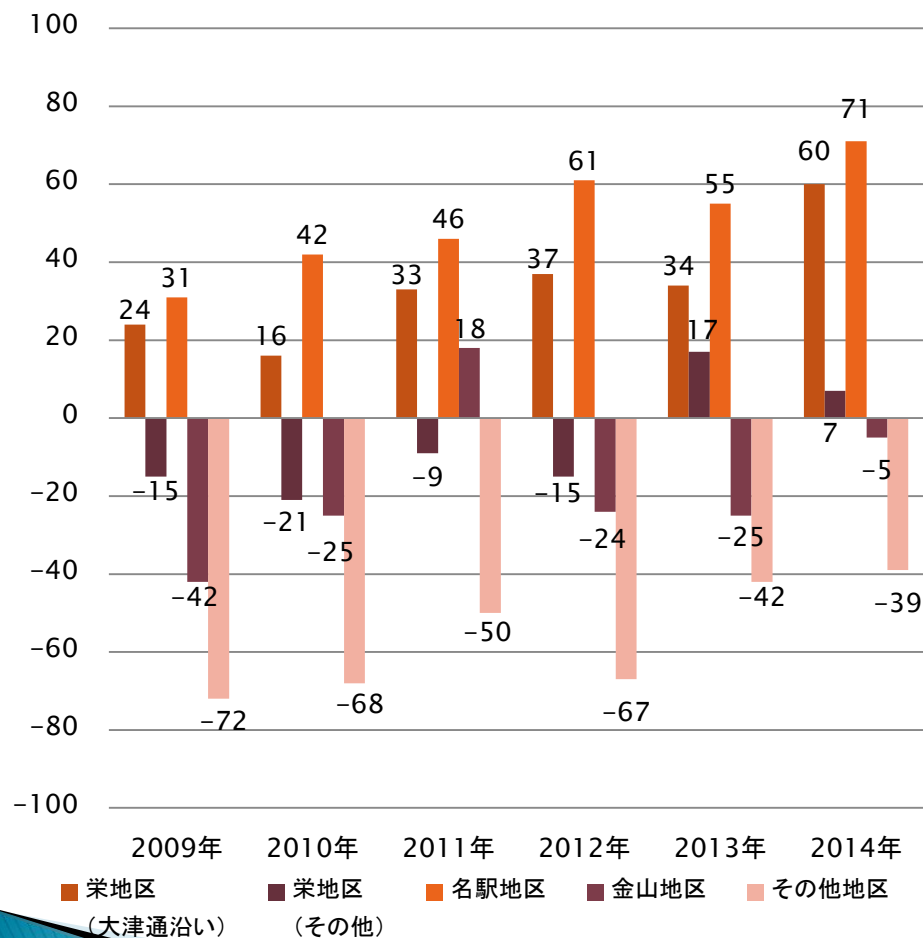
調査結果の特徴－各論(リテール)2

- ▶ 【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。前は、栄(大津通沿い)よりも名駅の方が低かったが、今回は5.00%で並んだ。
 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。



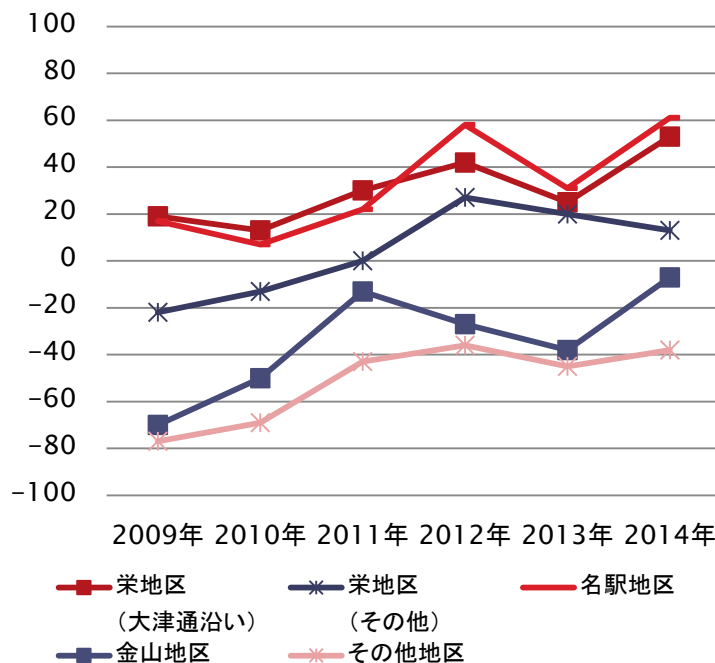
調査結果の特徴－各論(リテール)3

将来性DI(都心型商業施設・全体)



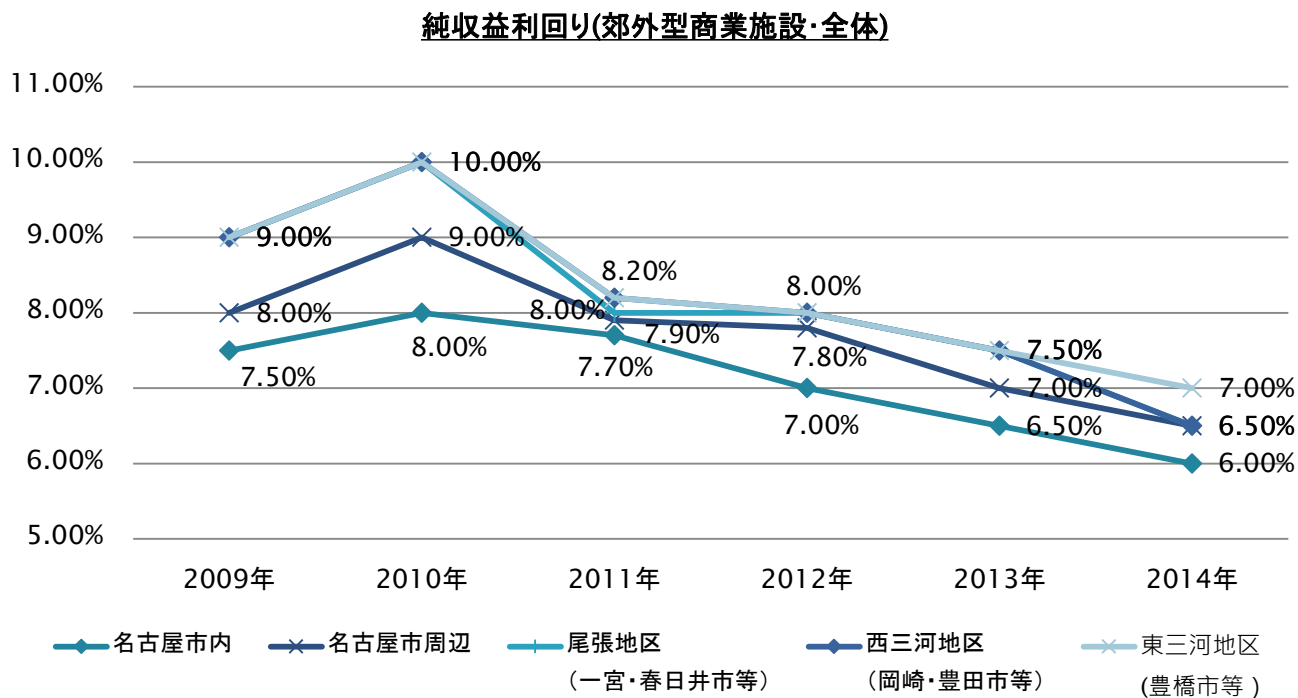
- ▶ 将来性DI(p.30)
 栄(大津通沿い)と栄(その他)、名駅が+。それ以外は-。A群とB群とを分けて見ると、B群は栄(その他)を除くエリアで改善傾向を示しているが、A群はエリアごとにバラツキがある。

将来性DI(都心型商業施設・B群)



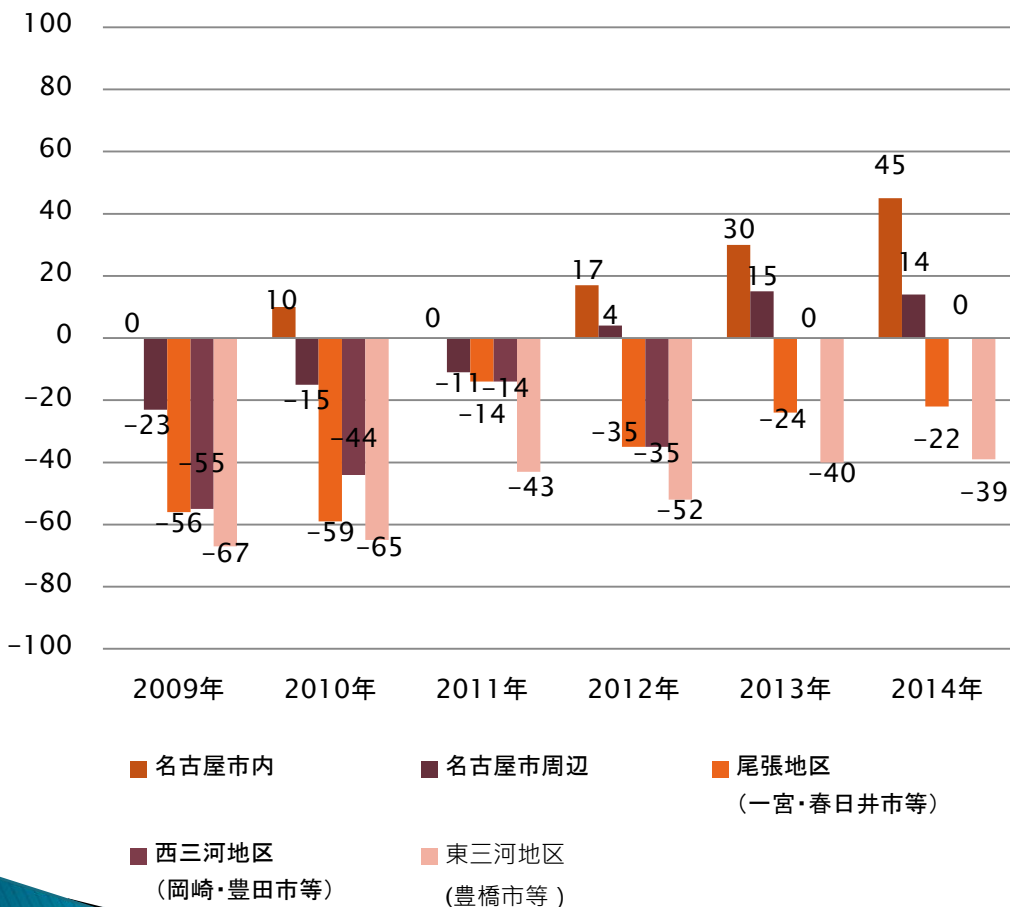
調査結果の特徴－各論(リテール)4

- ▶ 【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5.00～6.50%に対して、郊外型は6.00～7.00%。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。



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)

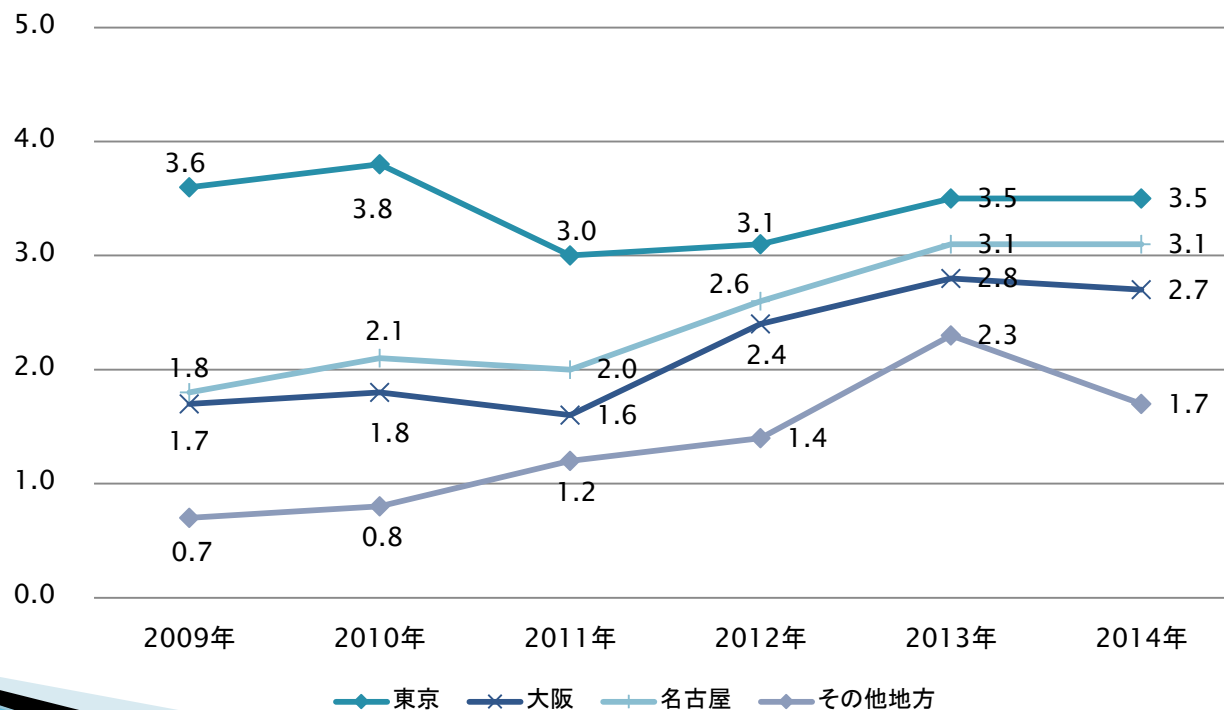


- ▶ 将来性DI(p.36)
 名古屋市内はA群、B群ともに＋。名古屋市周辺はA群＋、B群±0。西三河地区はA群が＋、B群が－で、全体±0。それ以外のエリアはA群、B群、全体でいずれも－。
 前回とほぼ同様の結果となった。

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)
ここ数年、賃貸マンションへの投資意欲は上昇傾向で推移してきたが、今回は横這いかもしくは低下傾向。後で見る利回りの低下傾向は変わらないものの、投資意欲は比較的高水準ではあるものの、落ちている。他のセクターの魅力が向上した結果か？
- ▶ 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。

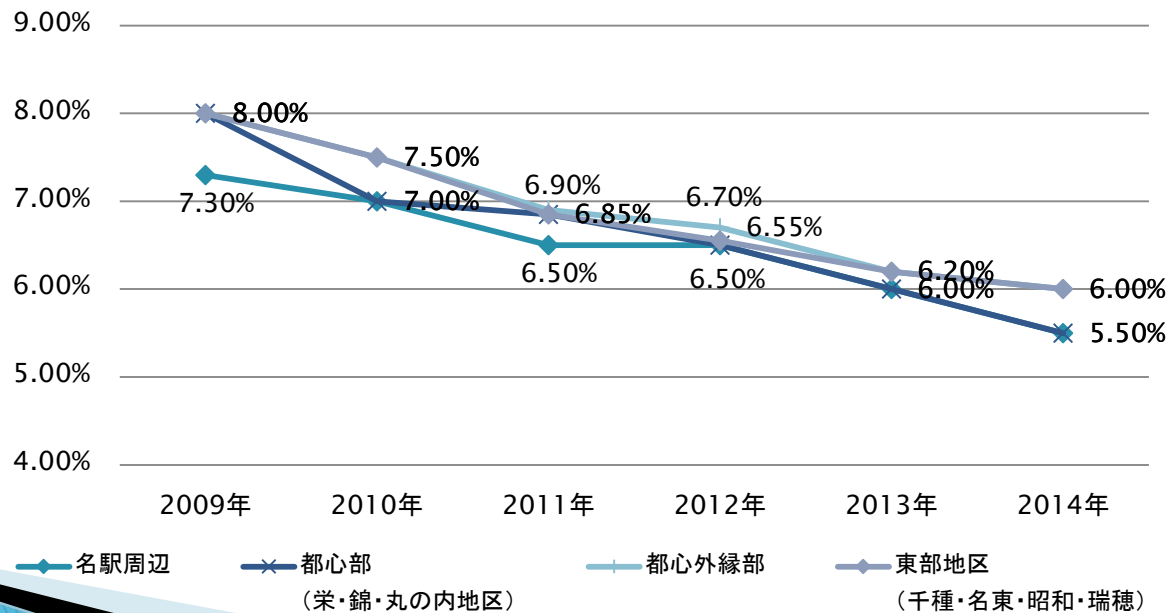
投資対象となるエリア(賃貸マンション・全体)



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、5.50～6.00%の間に収斂している。名駅と都心部は5.50%(全体。名駅はA群5.50%、B群5.35%、都心部はA群5.70%、B群5.35%と内訳では違いあり)で並び、いずれも50bp利回り低下。
- ▶ 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が、序列はA群とB群では異なる。A群は名駅<都心部<東部地区<都心外縁部だが、B群は名駅=都心部<都心外縁部<東部地区の順。

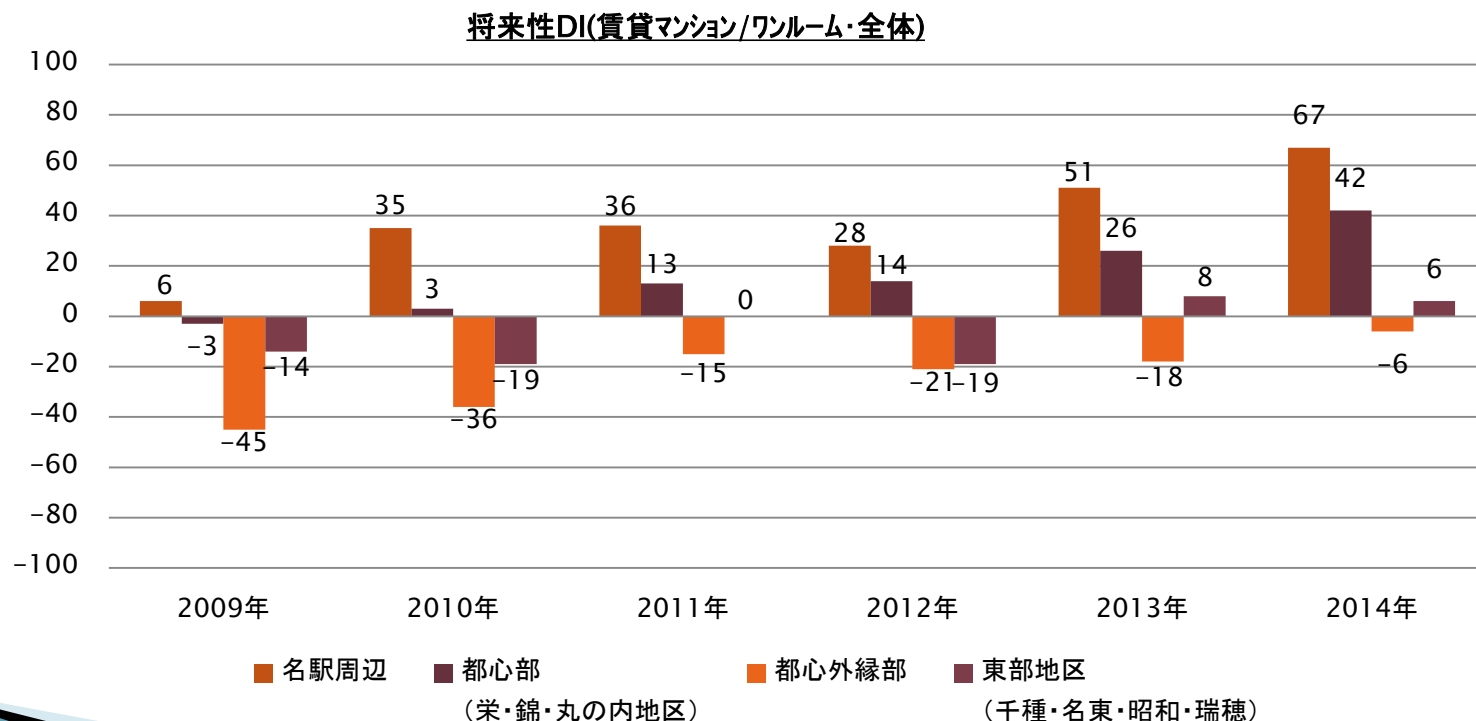
純収益利回り(賃貸マンション/ワンルーム・全体)



調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)3

▶ 将来性DI(p.45)

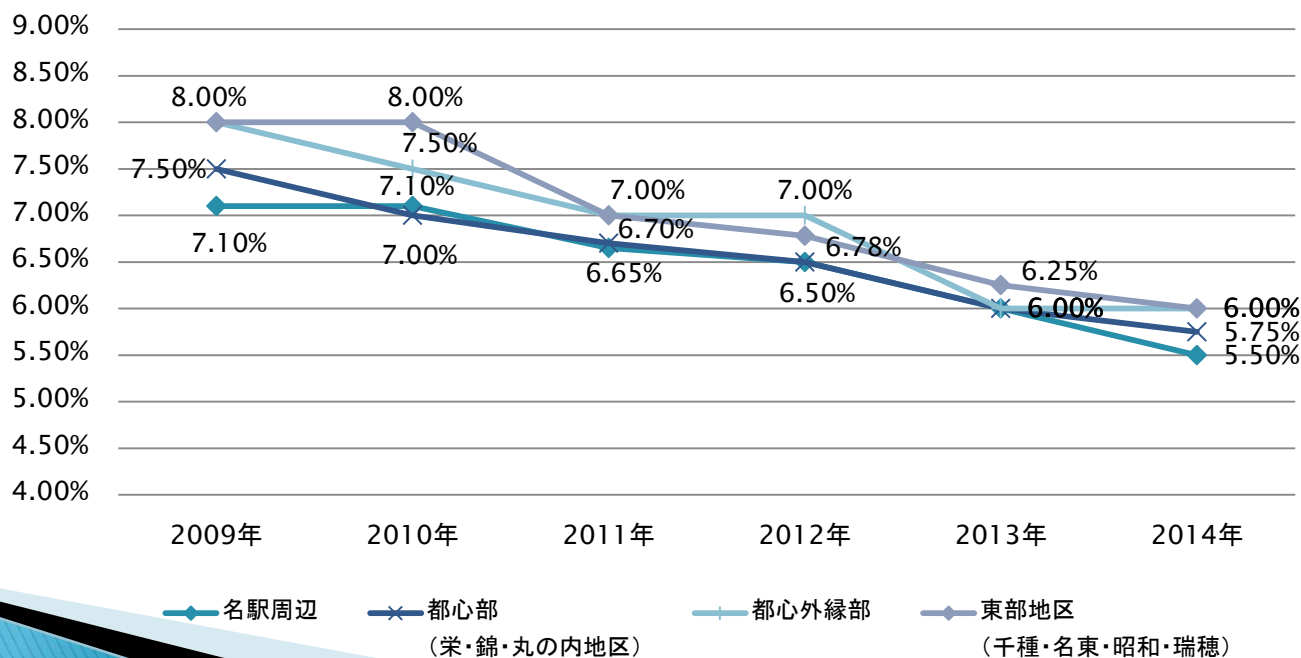
今回は前回と同様に、都心外縁部だけがーで、他は全て+。名駅周辺は、調査開始以降は一貫して+。都心外縁部は、B群は7だが、A群が低い評価。エリアごとで見ても、ーは、都心外縁部のA群とそれに引きずられた都心外縁部全体だけ。他は全て+の結果に。但し、東部地区のB群は前回の15から今回は6に落ちている。



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、かなり収束している。前回から若干差異が生じているが、地域格差は小さい。投資対象としては、賃貸マンションはこなれたセクターと言える。
- ▶ 単身者向けとの比較では、名駅周辺は単身者向けと中央値で同じ。都心部では25bp単身者向けより高い。都心外縁部・東部地区では単身者向けと同じ。
- ▶ 各エリアで、A群とB群の乖離がほとんどなくなっている。

純収益利回り(賃貸マンション/ファミリー・全体)

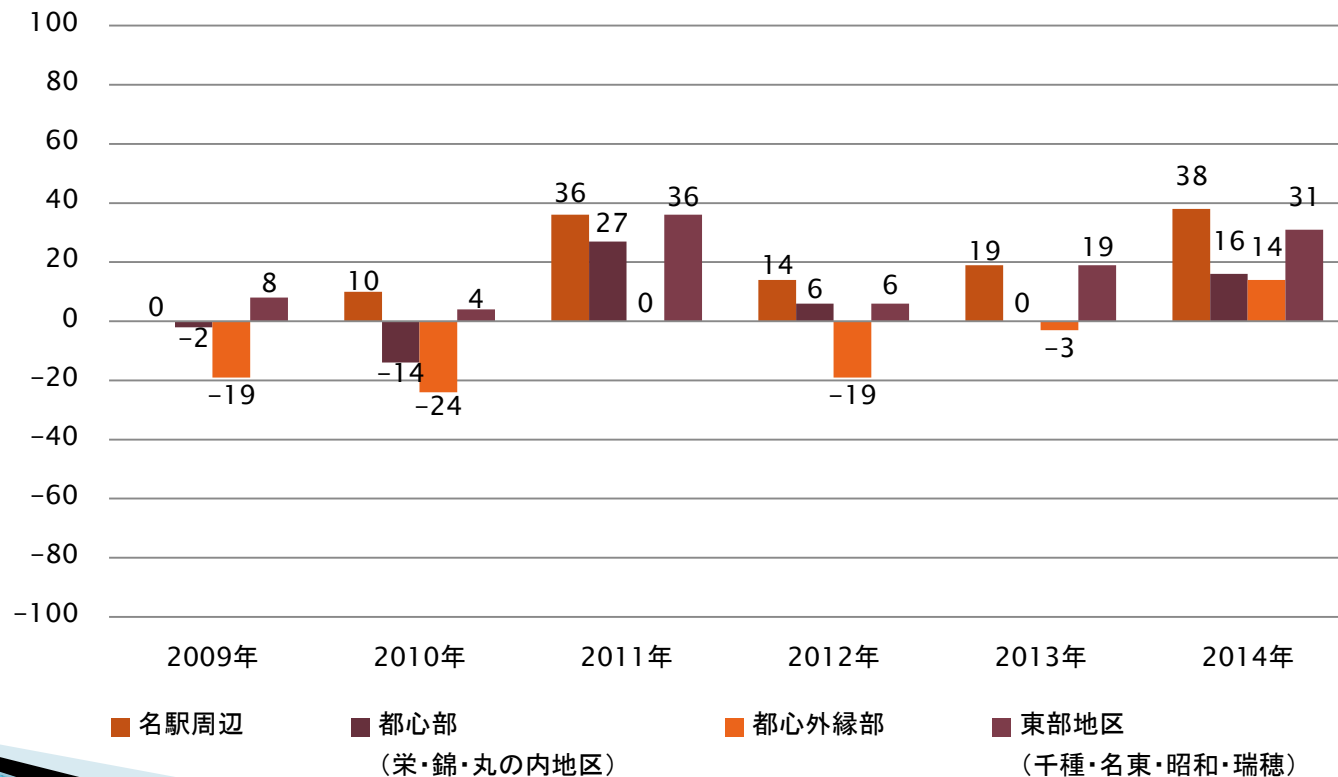


調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)5

▶ 将来性DI(p.51)

全エリアで、将来性DIが+になった。これは、過去の調査も含めて初めて。名駅と東部地区の+が大きい。都心外縁部は初めての+。DIでは、セクター別で最も全般的に改善傾向が顕著と言える。

将来性DI(賃貸マンション/ファミリー・全体)

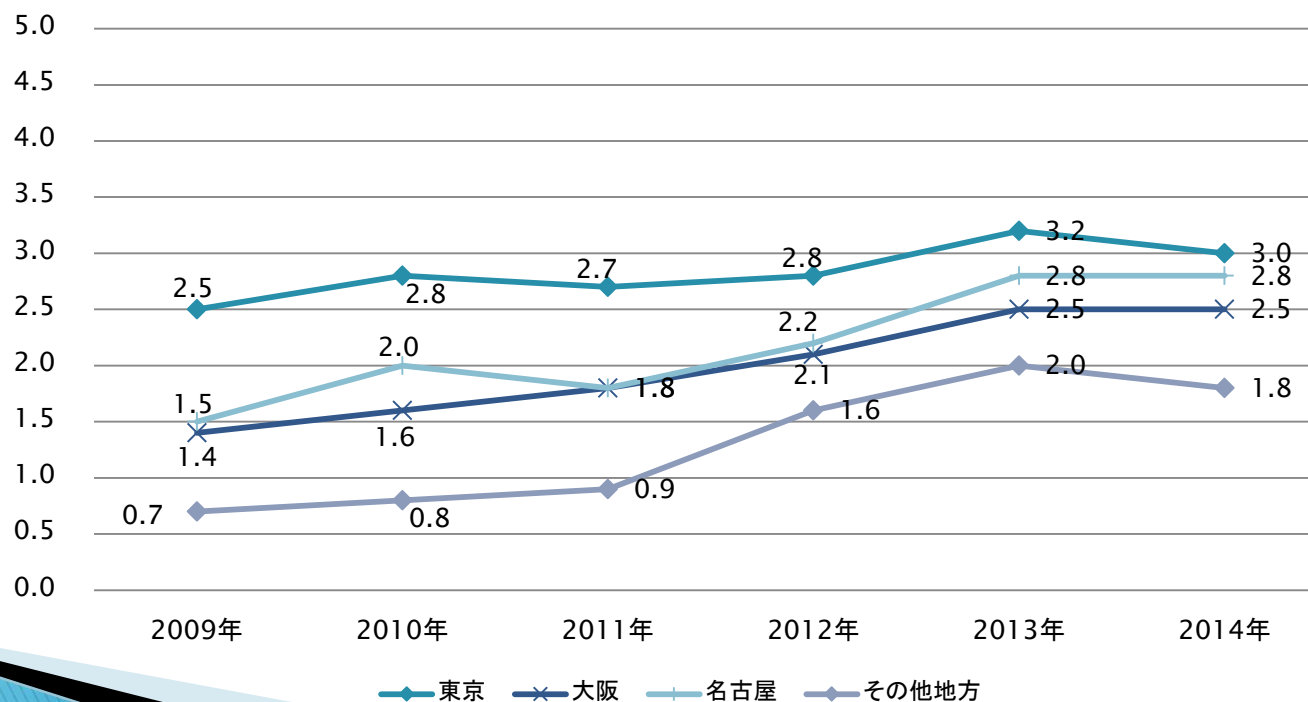


調査結果の特徴－各論(ロジスティクス)1

▶ 【問7-1】投資対象となるエリア(p.52-54)

東京、その他地方で若干低下、名古屋、大阪は横這いとなった。名古屋への投資意欲は、大阪よりやや高い結果に。B群だけで見ると、前回までは大阪よりもやや低かったが、今回は並んだ。東京、その他地方が低下したのはA群の影響。B群は東京は上昇、その他地方は横這い。全般的に、ロジ系への投資意欲も落ち着いてきたか。

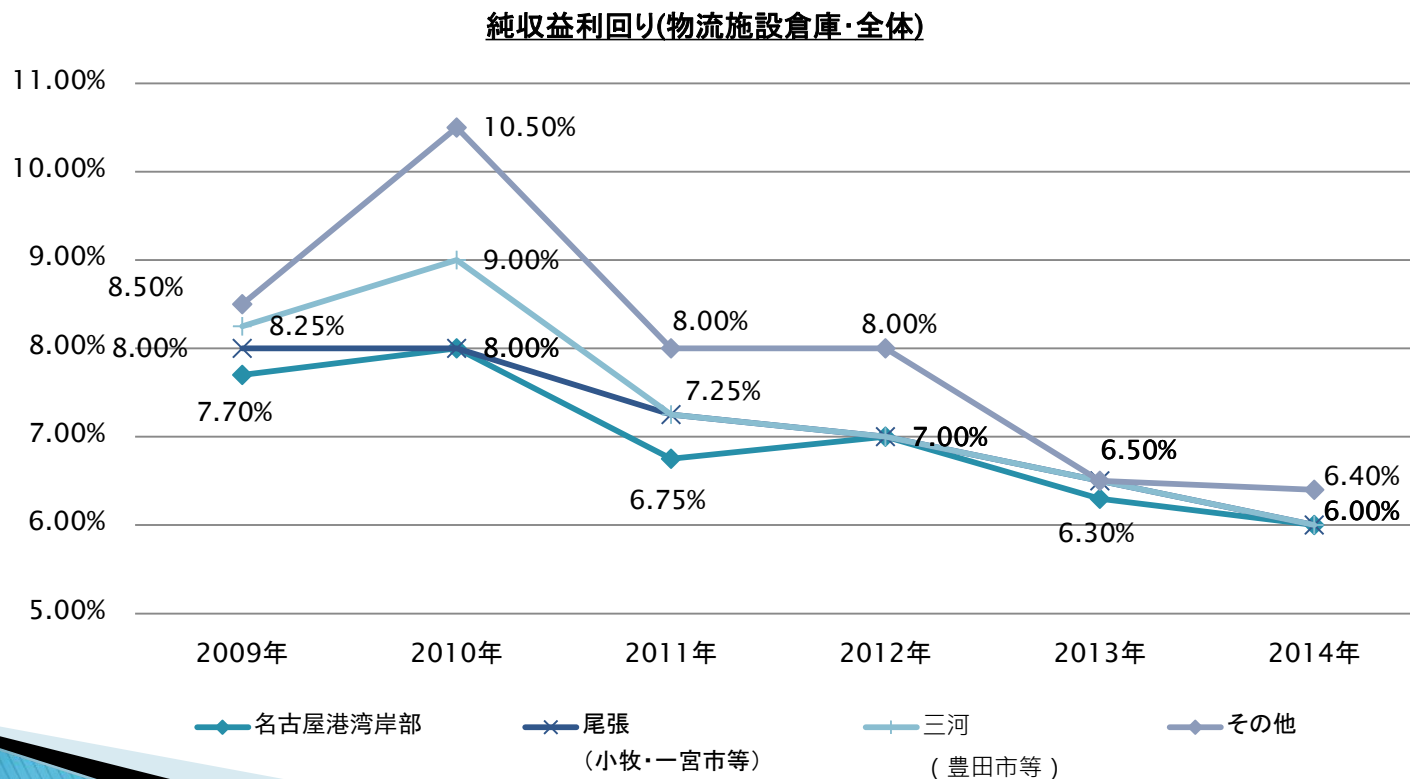
投資対象となるエリア(物流施設倉庫・全体)



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僅かに低下している。その他以外の、名古屋港湾岸部、尾張、三河が6.0%で並んだ。前回からエリアごとの差が小さくなっていたが、今回は3エリアが並び、その傾向が顕著になっている。湾岸部は震災の影響で、前々回調査で利回りが上昇したが、前回からの利回り低下傾向は、今回も続いている。

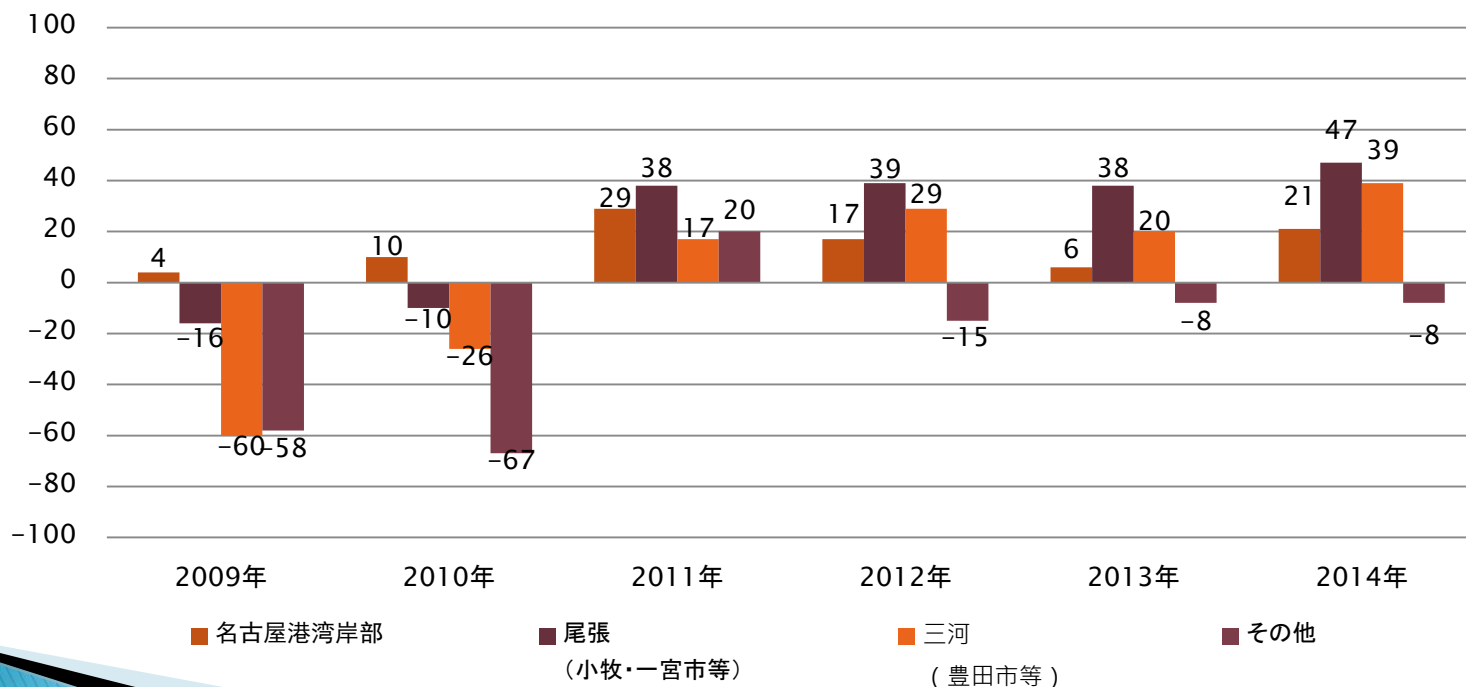


調査結果の特徴－各論(ロジスティクス)3

▶ 将来性DI(p.60)

その他で全体及びA群がマイナス評価、B群が±0となった以外は、すべて+評価。全体としての数値は、その他が同数値となった以外は、前回調査からいずれも+評価が増えている。特に名古屋港湾岸部に対するB群の評価が改善している。前は三河でB群が-7だったが今回は17と反転した。

将来性DI(物流施設倉庫・全体)



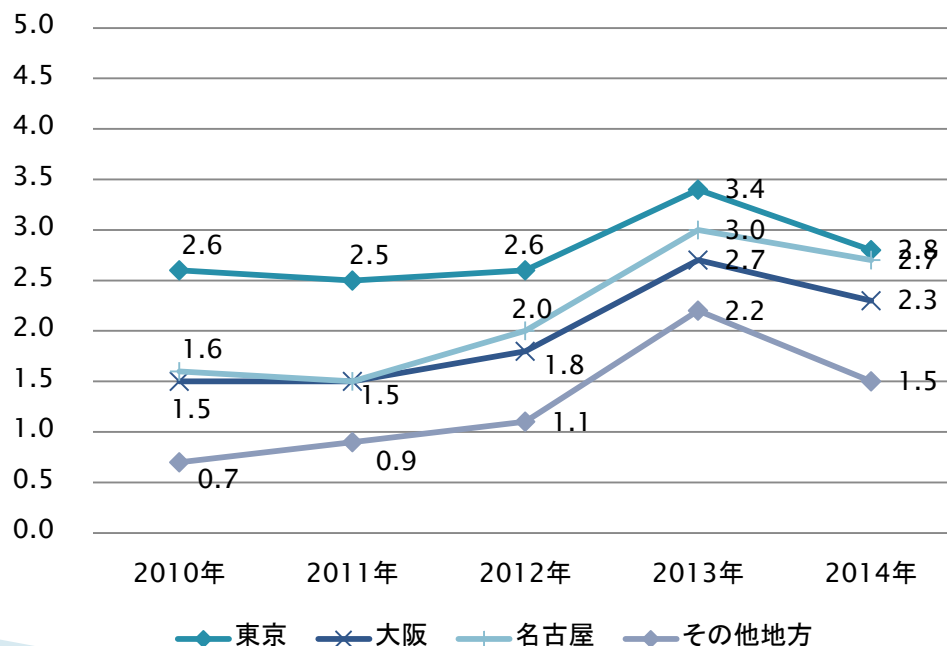
調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)1

▶ 【問8-1】投資対象となるエリア(p.61-63)

前回までは、上昇基調にあったが、今回は全エリアで低下している。消去法で投資対象として浮上していたが、他のセクターへの投資に向っている関係で、相対的に低下していると思われる。

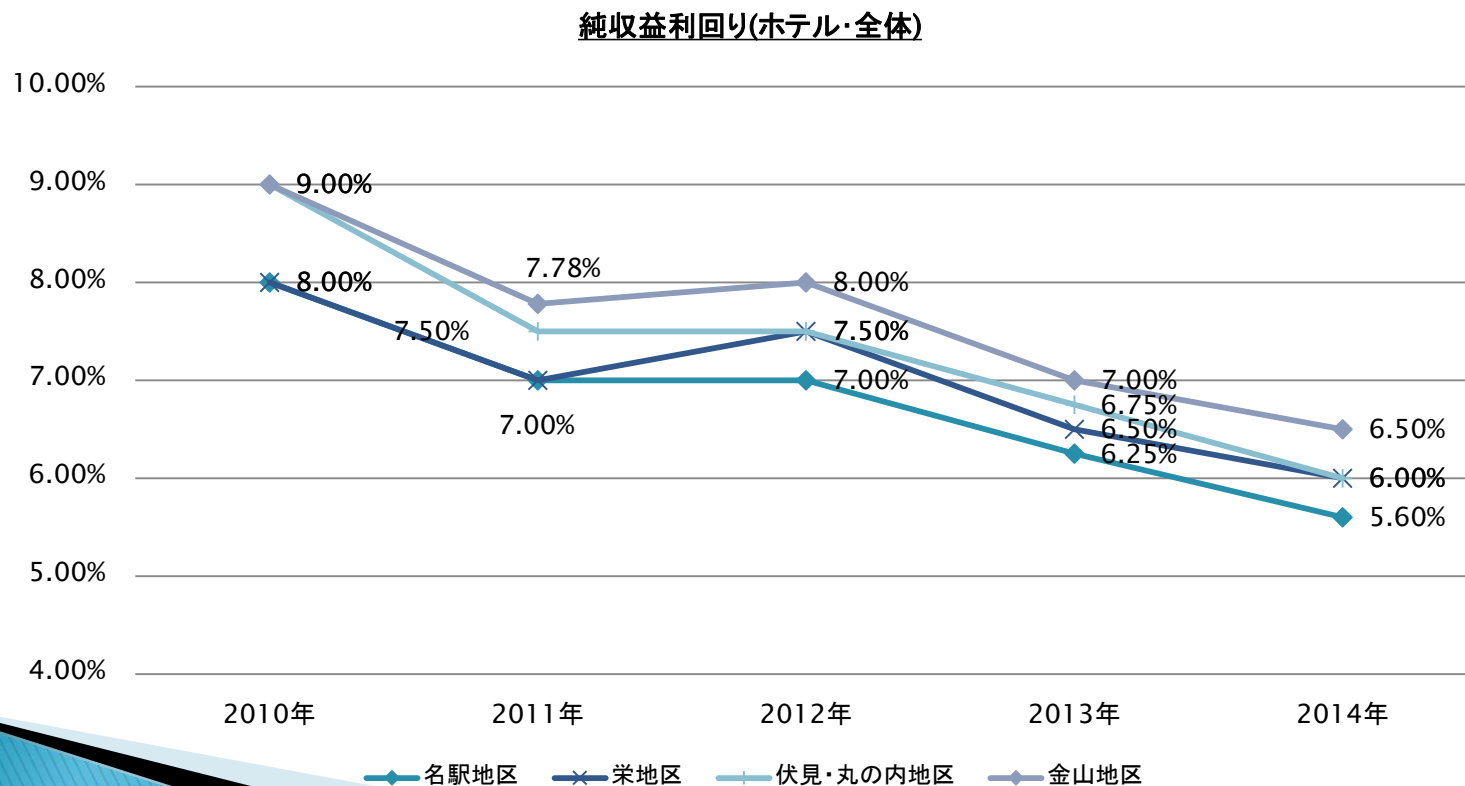
前回は、景気の回復と東京オリンピック決定の効果もあって、大きな上昇を示したと見られるが、今回は建築費高騰の影響か？ 東京の下げ幅がその他地方に次いで大きいのが特徴。全体的にB群は若干の低下だが、A群の下げ幅が大きい。

投資対象となるエリア(ホテル・全体)



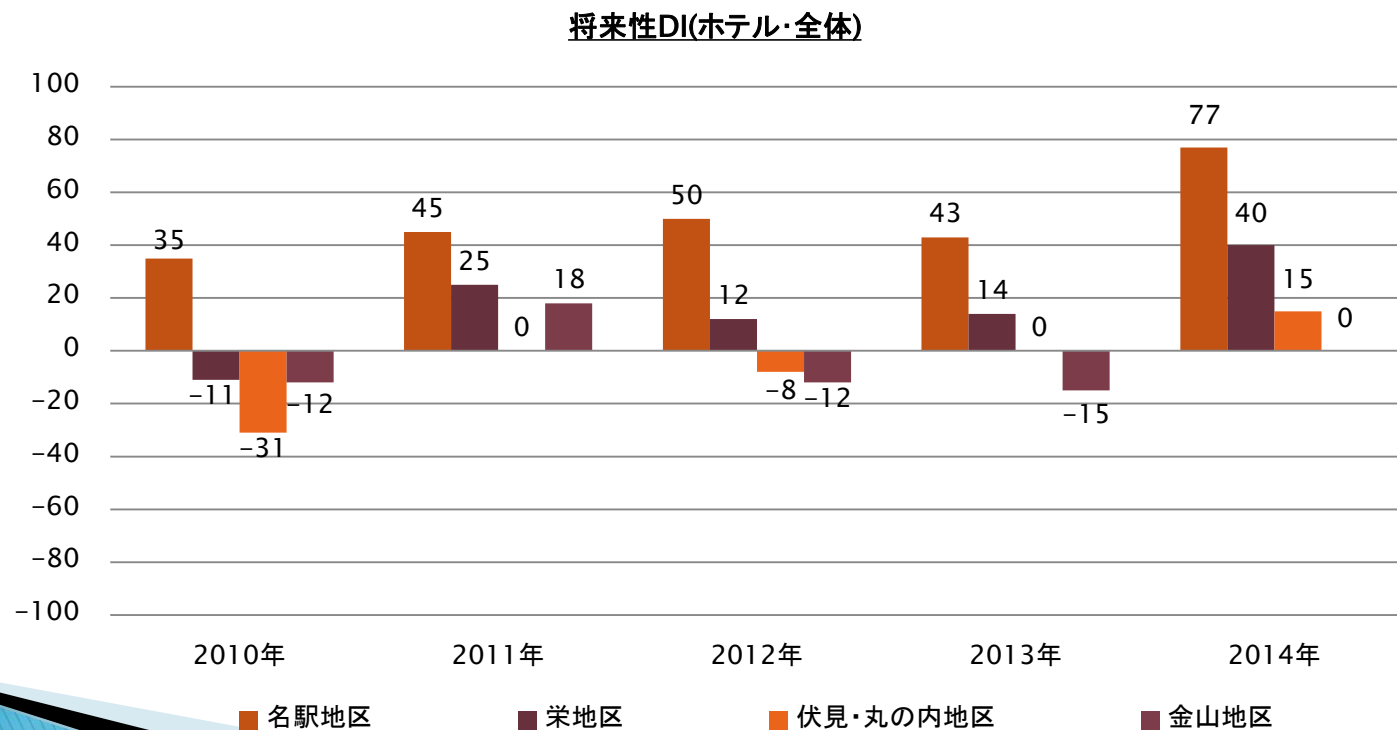
調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)2

- ▶ 【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50～70bp低下。前回調査からの低下傾向がそのまま続いている。エリアごとの格差も生じているが、エリアごとの開差は前回と同様1.0%を切っている。A群とB群の差は、全エリアとも小さい。



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、金山のB群のみ。金山は前回調査のマイナスから±0に改善。名駅への投資意欲は依然として強いものの、現状は開発余地がかなり少ないと見られる。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と見られる。栄も投資意欲が増している。



調査結果の特徴－各論(建築費高騰の影響)

▶ 【問9-①】建設単価の動向の予測

1年後:「上昇」が67%、「横這い」が30%、「下落」が3%。A群とB群では大きな差はないが、「上昇」とする回答がB群の方がやや多い。

3年後:「上昇」が62%、「横這い」が24%、「下落」が14%。1年後よりも「横這い」「下落」が増加。「上昇」はB群の方が多く、「下落」はA群の方が多い。

▶ 【問9-②】建設費高騰がいつまで続くか

「東京オリンピックの工事完了まで」が69%、「リニアの工事完了まで」が12%、「高騰は長く続かない」が14%。東京オリンピックまでとする回答はB群の方が多く、リニアの工事完了までとする回答はA群の方が多い。

自由回答には、「東北が復興するまで」という意見もあった。

▶ 【問9-③】不動産投資の姿勢の変化

「新規開発を諦め、中古物件へ投資」が最も多いが、どの選択肢もそれなりに選ばれている(10～19%)。A群、B群でもほぼ近い傾向だが、A群の方が、「中古物件へ投資」「投資の断念・先送り」の比率がB群よりも多い。

自由回答には、「カプセルホテルに投資」、「都心にシフト」との意見→建設単価の上昇を賃料等に転嫁できるエリアへシフトしていることが窺える。

調査結果の特徴－各論(消費税増税の影響)

- ▶ 【問10-①】消費税が5%から8%へ増税となったことの影響
どの項目も、「変わらない」が最も多く、66～85%。
種類では、工場・物流施設等業務系不動産で、A群とB群で差がある。「変わらない」が最も多いが、内訳はA群76%、B群91%。「消極的」もA群20%、B群6%。
エリアでは、地方・郊外で差がある。「変わらない」がA群54%、B群81%、「消極的」がA群44%、B群14%と大きく異なる。
DIでは、エリアで都心だけが+、金額の10億円超が±0。
- ▶ 【問10-②】消費税が10%に上がった場合の影響(自由回答)
 - ・マイナスもしくは影響大とする意見
住宅系には影響大とする意見が多い。
商業系も、増税によって景気が悪化し、売上減→賃料下落圧力が強まる、との意見も目立つ。
 - ・影響小もしくは変化はないとする意見
不動産投資には影響はない、織込み済とする意見が目立つ。
一方で、個人投資家には影響があるのでは、という意見も。
多数派の意見は、消費税増税は影響は少ないと見ているプレーヤーが多い。むしろ建築費高騰や地価上昇の方が影響は大きいと見ている模様。

調査結果の特徴－各論(名駅と栄の比較)

	項目	名駅	栄	コメント
総合	知名度・ブランド力	81	63	名駅が優位。
インフラ	文化・学術拠点	-22	-1	どちらもマイナスだが、相対的には栄が優位。B群は栄は9とプラス評価。
	交通アクセス	85	23	名駅が優位。
	セントレアとのアクセス	65	-31	名駅が優位。
商業性	商業集積	62	79	栄が優位。名駅が追いついている。
	商業回遊性	32	68	栄が優位。
	商業エンターテイメント性	3	65	栄が圧倒。
	事務所立地	93	-13	名駅が圧倒。
	ホテル立地	87	28	名駅が優位。
居住性	若年層生活利便性	8	32	主として学生層については、栄が優位。
	単身者生活利便性	16	27	栄が優位。
	ファミリー生活利便性	-41	-23	どちらもマイナスだが、相対的には栄が優位。
	高齢者生活利便性	-26	-12	どちらもマイナスだが、相対的には栄が優位。

調査結果の特徴－各論(名駅と栄の比較)

- ▶ 名駅地区の特徴
 - ・「文教・文化・学術・研究地点」の項目でA群-34、B群±0と見方が分かれた。
 - ・「商業エンターテイメント性」の項目もA群-3、B群+14と分かれている。
- ▶ 栄地区の特徴
 - ・「文教・文化・学術・研究地点」でA群-6、B群+9と見方が分かれた。
 - ・「事務所立地」で、A群-23、B群+6と分かれた。
 - ・「高齢者層生活利便性」で、A群+2、B群-39と分かれた。
- ▶ 「名駅地区」と「栄地区」の特徴まとめ
 - ・名駅地区は、交通利便性を活かして、事務所立地を中心に、ホテル等が適していると見られている。
 - ・栄地区は、商業回遊性に優れているため、商業施設を中心に、名駅にない魅力の向上が求められている。また、ファミリー層を除く、利便性を優先する単身者や高齢者向けの施設にも適していると見られている。
- ▶ 自由意見
 - ・名駅地区については、「玄関口にふさわしい整備が不可欠」との意見が多い。また「駅西の整備が重要」との意見も目立つ。「中間価格帯のオフィスのストックを増やすべき」との意見も。
 - ・栄地区については、「商業の中心+文化の発信拠点」としての発展を望む意見が多い。大須商店街との連携を求める意見も。
 - ▶ 名駅と栄は、東京の丸の内と銀座のような役割分担ができれば良いのでは。栄の開発が遅れているので、具体的な動きが出てくることが期待される。また栄の特性を活かした回遊性を意識した面的な整備が望まれる。

調査結果の特徴－各論(開発事業に対する規制・誘導)

- ▶ **【問12-①】名古屋市の開発事業に対する規制・誘導の影響**
「影響している」との回答が多かったのは、「駐車場の付置義務」49%、「地下街と建物の接続基準」39%。「駐輪場の付置義務」「公開空地の管理基準」「低層階の壁面位置制限」は21～24%。
「わからない」が、駐車場・駐輪場の付置義務は26%、35%と低めだが、公開空地、低層階の壁面位置制限は50%前後と高い。
- ▶ **【問12-①】影響している理由・問題点**
 - ・駐車場の付置義務:各用途において、実態に合致していないという意見が多い。
 - ・駐輪場の付置義務:数が多すぎるという意見と少ないという意見があるが、一律で制限するのではなく柔軟対応して欲しいという意見が多い。
 - ・地下街と建物の接続基準:規制緩和、撤廃を求める声が多い。
 - ・公開空地の管理基準:規制緩和し、利用の自由度を求める意見が多い。
 - ・低層階の壁面位置制限:規制緩和を求める声が多い。
- ▶ **【問12-②】自由回答**
この自由回答には、A群からの意見が多い。
「名駅地区、栄地区の開発には、補助金や容積率のボーナス、税制優遇等を制度化すべき」という意見や行政のスピードアップを求める意見が目立つ。B群からは、「地下街が発達しているのに、接続制限があるために、地下街とのネットワークが形成しにくい」との意見がある。

名古屋の不動産市場についての意見

▶ A群

・2015年問題への懸念は少ない。

・リニア開通に対する期待と不安が多い。名駅だけではなく、栄、伏見・丸の内等、各地域の特徴ある開発を促していくべきという意見、名駅を中心に文教地区、製造業エリア、商業エリア、住宅エリアがともに発展できるようにしていくべきという意見など、名駅一極集中ではなく、各地区が特長を活かしたバランスのとれたまちづくりが行なわれていくべきとの意見が多い。金山や千種等も発展できるようになれば、という意見もある。

・不動産証券化などの外部資金を活用した事例が、東京、大阪に比べ著しく少ないが、エリア外の資金やエリア内の個人の資金を活用できるようにしていくことが必須、との意見もある。

▶ B群

・B群でも2015年問題についての懸念は多くはない。

・ミニバブルの頃との比較では、福岡の方が利回りは低下しているのではないかと、との意見。

・観光にも力を入れて欲しい、との要望もある。これは、名古屋が自動車産業に左右されるマーケットのため、その好不調に左右されないような不動産投資物件の創出を促すような規制緩和、推進策を期待するという意見ともつながる。

・東京＞大阪＞名古屋という順序を、東京＞名古屋＞大阪とするような誘導策に期待するという意見も。

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、今回も引き続き投資市況が改善していることが窺える。全セクター・エリアで改善していると言って良く、消費税増税や建設費高騰の中でも、不安定要素はありながらも着実に改善していると言える。
- ▶ 利回り水準では、前回に引き続き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。A群とB群の差も小さくなっている。不動産プレーヤーが、A群、B群ともに学んできている結果と言えよう。
- ▶ 2015年問題の影響を懸念する声は、予想外に小さい。既に2015年になっているが、影響はあるものの比較的軽微という意見が大勢を占めつつあるようである。今後、順次竣工していくが、実際にどういう影響を及ぼすのか注視が必要である。
- ▶ いくつかの項目で、栄の健闘を感じた。栄の数値の改善が見られる。リテールを中心とした商業地、名駅と比較して、面的に広く、回遊性が高いという特性を活かした開発が実施されていくことを望む。
- ▶ 名駅一極集中ではなく、各エリアが特長を活かしたまちづくりを実施し、全体として役割分担をしてバランスのとれた発展をしていくことが望まれる。その上で、行政の役割は大きい。名駅地区の、中京圏の「玄関口」としての整備はもとより、他の地区でもその役割は大きい。特に、実態に合わない規制は緩和し、まちづくりに協力しやすいようなボーナス等が期待されている。

今後の展望

◎市況

- ▶ アンケート調査以降、円安基調は保っており、株価も上昇している。原油はやや上昇しているが、現在のところ、不動産投資にマイナスの要因は、高止まりしている建築費ぐらいだろうか。まだJ-REIT等のB群の資金が、名古屋の物件を取得することが目立って多いとまでは言えないが、徐々に名古屋の物件も取得されるようになってきている。今後も積極的な姿勢は続くと見られる。
- ▶ リニア新幹線の建設工事が始まり、名駅等のまちづくり構想も練り上げていかないといけない時期になっている。2027年の品川ー名古屋間の開通をビッグチャンスとして活かしていけないといけない。

◎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。

以上