

# 2016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 602件(両団体の発送数の合計)
- ▶ 回答数 105件(回答率17.4%)
- ▶ 調査時期 2016年(平成28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7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。前回と回答数は同じ。(回答数:前回105→今回105、回答率:前回17.7%→17.4%)。
- ▶ 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名古屋圏の不動産価格のピークの時期はいつか
  - ②「宿泊施設についての容積率緩和制度」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トランプ政権登場等が名古屋不動産市場に与える影響

# 2016年調査の注目ポイント

- ▶ 前提: 2016年暮れの調査であり、2017年年明け以降の経済環境の変動等は反映されていない。
  - ▶ 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。
    - 但し、細かく見ると利回りが前回比でわずかに上昇するセクター・エリアも。
    - 個別セクター、エリアごとで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。

# 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3-1】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.4)
  - ①「良い」が20%、「どちらかと言えば良い」が69%。「良い」と合せると89%。前回（「どちらかと言えば良い」「良い」を合せて95%）から、やや減少。
  - ②一方で、「悪い」は2%と前回と同じ。「どちらかと言えば悪い」が10%で、ネガティブな見方がやや増加。
  - ③B群は、「悪い」はない。「やや悪い」は7%。

調査時点である2016年末には、不動産市況については堅調な見方が大多数だが、一部でやや陰りが見え始めている。

# 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...24%(前回は33%。A群30%→20%、B群37%→28%)  
A群、B群ともに前回からほぼ10ポイント低下。
  - ②現状維持...67%(前回56%で前回よりも増加。A群53%→68%、B群60%→65%)
  - ③悪くなる...10%(前回11%。A群17%→12%、B群2%→7%)  
全体ではほぼ同程度で推移。A群は減少、B群は増加でベクトルが逆。
- ▶ 「良くなる」「現状維持」「悪くなる」の割合は、「良くなる」が減少し、「現状維持」が増加。天井感が出てきていることを示しているのではないかとはいえ、先行き不安はそれ程強くはない。
- ▶ 《自由回答欄》(p.6-7)  
名古屋は、リニア新幹線の開業というビッグイベントが控えているので、それまでは大崩れはしないという見方が多い。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。  
少数派の「悪くなる」という見方からは、不動産価格が上がりすぎて、採算が合わない、買手がついていけないという指摘や、オフィス、ホテル、レジがいずれも供給過剰という意見もある。



# 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、物流施設・倉庫とホテルが並んで首位になった。実際に都心部を中心にホテル建設や用地取得は目立っている。郊外では物流施設・倉庫への投資が活発。一方で、オフィス・レジはわずかに低下。都心型商業施設はA群に人気で前回比で上昇。郊外型商業施設もSC不振が言われるも微増。投資対象が徐々にシフトしている。(p.9)

## ◎前回調査との単純比較

オフィスビル	16.8%↓(15年:19.0%、14年:18.7%、13年:14.2%、12年:9.3%、11年:12.4%、10年:10.8%) B群:10年19%→11年15%→12年13%→13年15%→14年20%→15年24%→ <u>16年22%</u>
賃貸マンション(シングル)	15.0%↓(15年:16.7%、14年:19.0%、13年:25.1%、12年:22.8%、11年:20.9%、10年:22.3%) B群:10年27%→11年25%→12年28%→13年27%→14年19%→15年18%→ <u>16年12%</u>
賃貸マンション(ファミリー)	7.5%↓(15年:8.3%→14年:10.3%、13年:13.2%、12年:14.2%、11年:14.7%、10年:17.2%) B群:10年16%→11年15%→12年14%→13年15%→14年8%→15年6%→ <u>16年5%</u>
都心型商業施設	15.0%↑(15年:13.4%、14年:13.5%、13年:10.0%、12年:11.1%、11年:12.4%、10年:9.6%) B群:10年4%→11年10%→12年10%→13年8%→14年15%→15年15%→ <u>16年11%</u>
郊外型商業施設	3.7%↑(15年:3.2%、14年:5.6%、13年:5.5%、12年:7.4%、11年:8.5%、10年:11.5%) B群:10年8%→11年8%→12年4%→13年3%→14年6%→15年1%→ <u>16年2%</u>
物流施設・倉庫	<b>19.6%</b> ↑(15年:13.2%、14年16.7%、13年:19.2%、12年:20.4%、11年11.6%、10年11.5%) B群:10年12%→11年11%→12年19%→13年18%→14年14%→15年15%→ <u>16年22%</u>
ホテル	<b>19.6%</b> ↑(15年:23.1%、14年:13.9%、13年:11.4%、12年:8.0%、11年7.0%、10年10.2%) B群:10年4%→11年6%→12年10%→13年14%→14年16%→15年20%→ <u>16年24%</u>

# 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(前回44%→42%)で、前回から微減。都心部では物件価格の上昇が激しくなっているものの、依然需要は強い。
  - ②大阪が前回から1ポイントアップの12%。
  - ③名古屋は前回から3ポイントダウンの19%。A群は前回から4ポイントダウン27%、B群は8%で、前回と同じ。
  - ④福岡は前回と同じく5%。
- ▶ 若干の上下はあるが、大阪が微増し、名古屋はダウンしている。東京で買えないから次は大阪という流れか。名古屋にシフトという動きはまだ目に見えて強まってはいない模様。
- ▶ B群は、大阪圏13%、福岡圏8%。大阪は2ポイントアップ、福岡は3ポイントアップで名古屋と並ぶ。



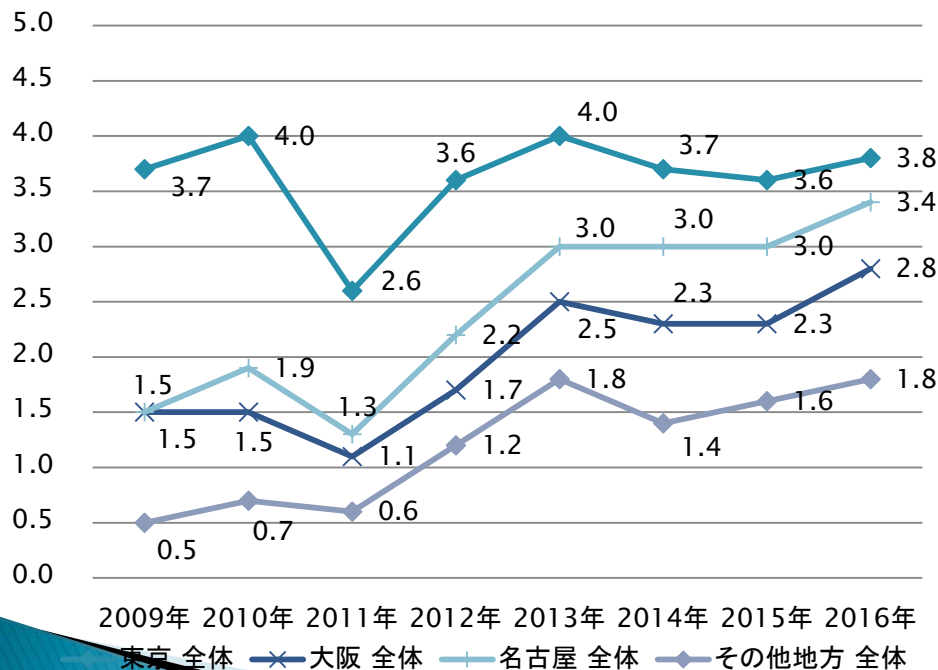
# 報告書を読むにあたって

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

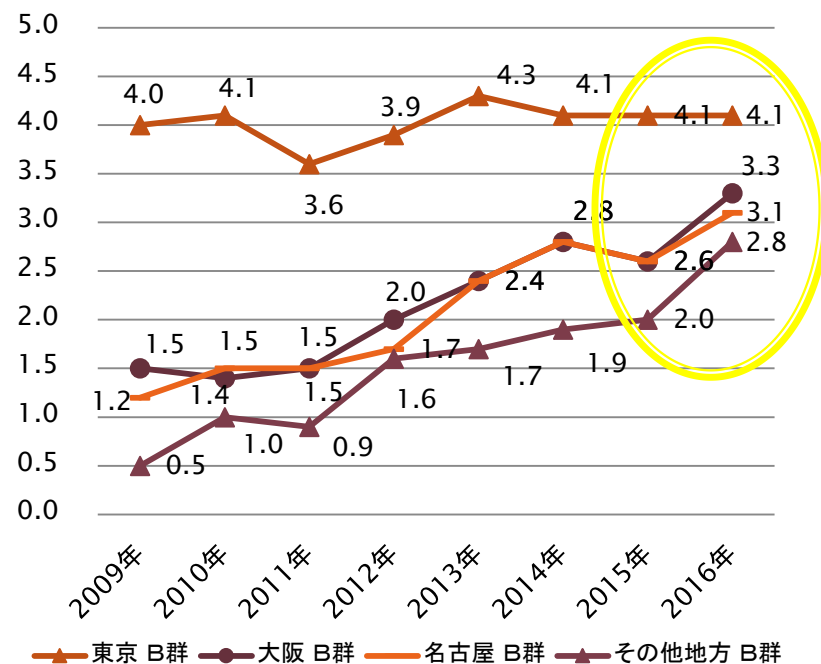
# 調査結果の特徴—各論(オフィス)1

- ▶ 【問4-1】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。まだ主要都市に不動産価格の高騰が波及している中、東京では投資が難しいので、東京以外に投資の目が向いていることを示している。

投資対象となるエリア(オフィス・全体)

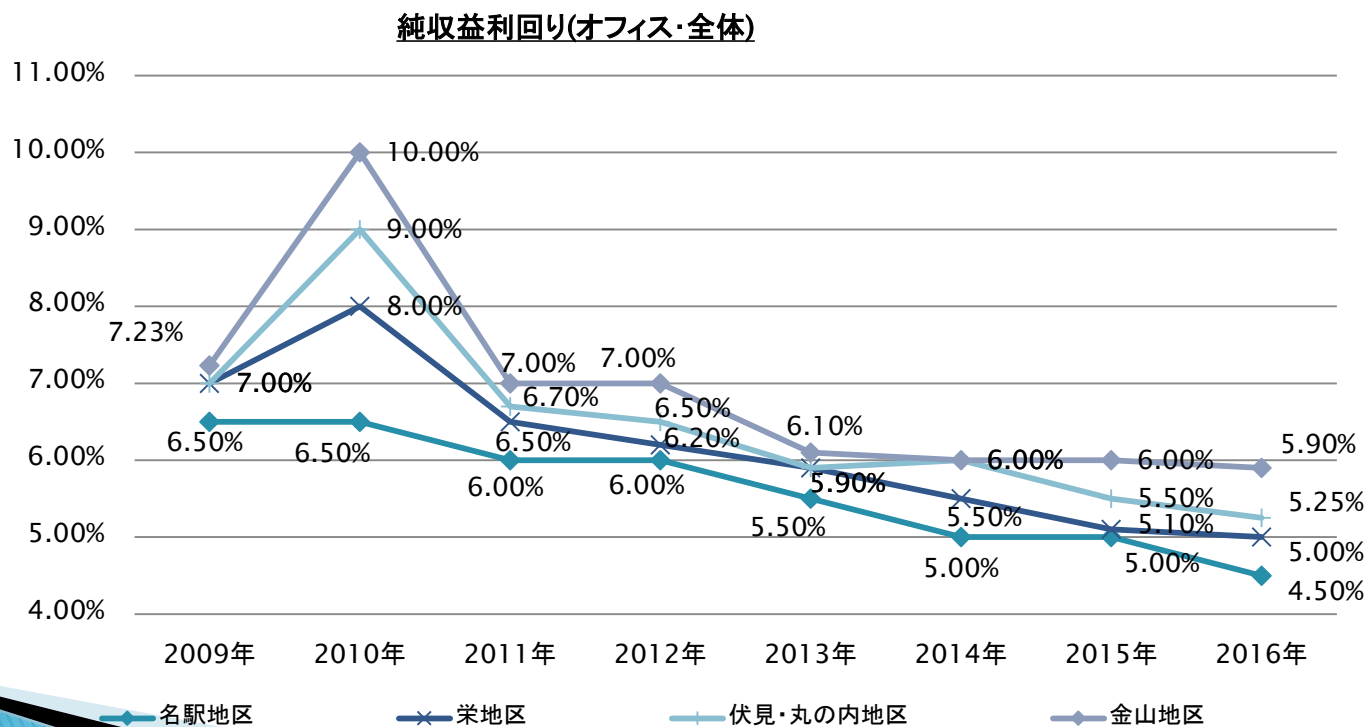


投資対象となるエリア(オフィス・B群)



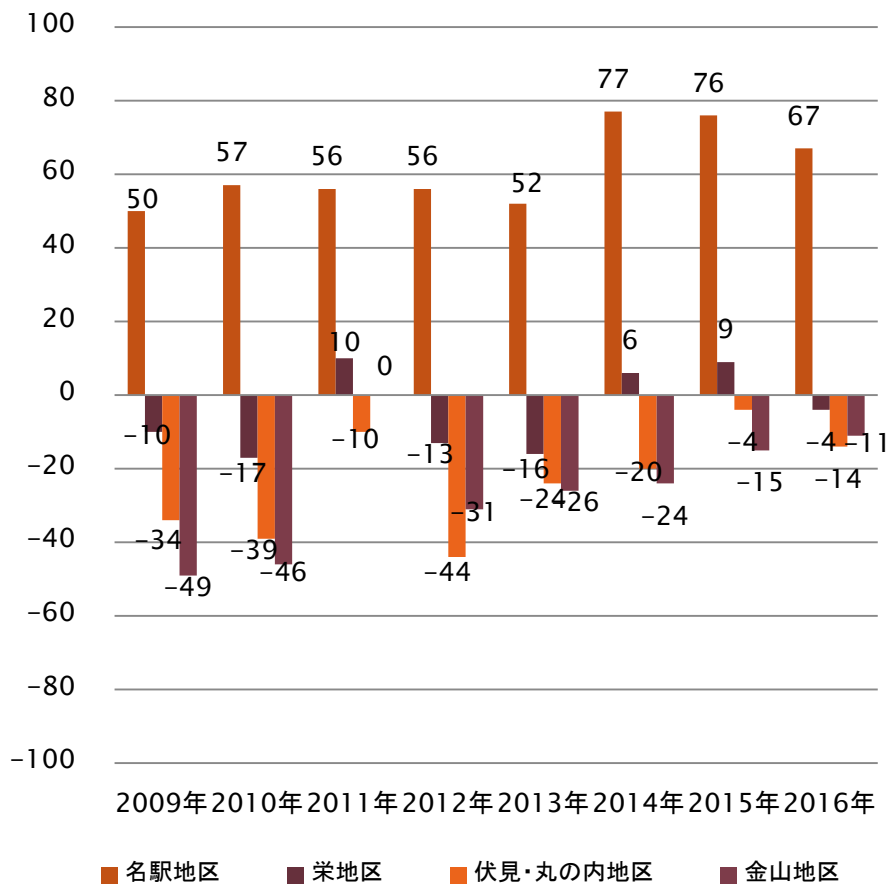
# 調査結果の特徴—各論(オフィス)2

- ▶ 【問4-2】オフィスの取引利回り(p.13-19)  
ネット(全体)では名駅<栄<伏見・丸の内<金山の順。
- ▶ 今回は全エリアで利回り低下。名駅が最も下げ50ベーシスポイント(bp)低下。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。伏見・丸の内の内に関してはB群は横這い。
- ▶ 全回答の内、最も低い利回りは名駅で3.0%という回答があった(A群)。

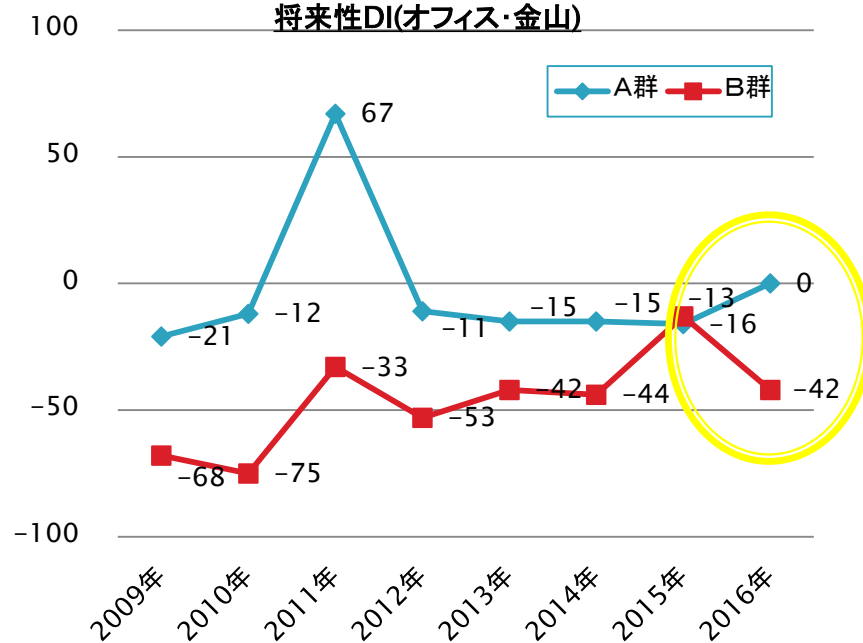


# 調査結果の特徴—各論(オフィス)3

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.21)  
傾向としては前回と比較的近い結果だが、栄地区が一に転じた。
- ▶ 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。前回、ほぼ同じ見方になったが、今回はA群は0と久しぶりに一圈を脱したが、B群は-42と大きく悪化。

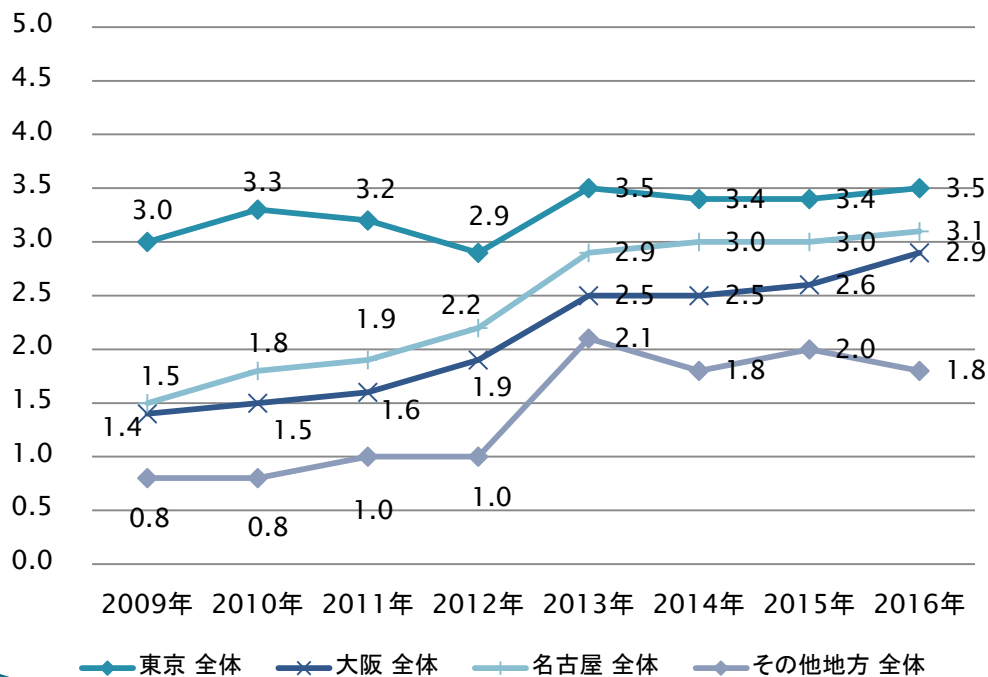
# 調査結果の特徴－各論(リテール)1

## ▶ 【問5-1】投資対象となるエリア(p.22-24)

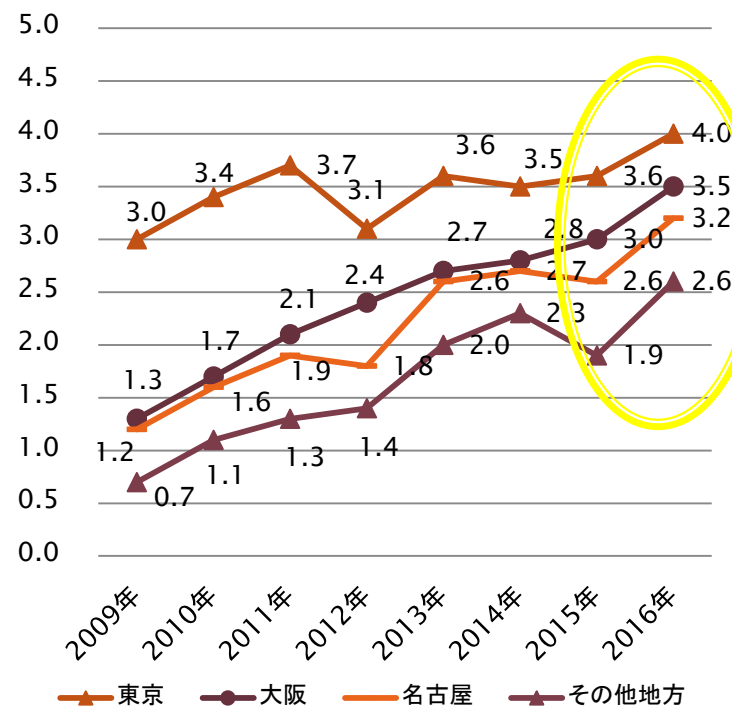
前回との比較では、その他地方が低下したが、三大都市は上昇した。特に大阪の改善が大きい。

B群では全エリアが大きく上昇している。

投資対象となるエリア(商業施設・全体)



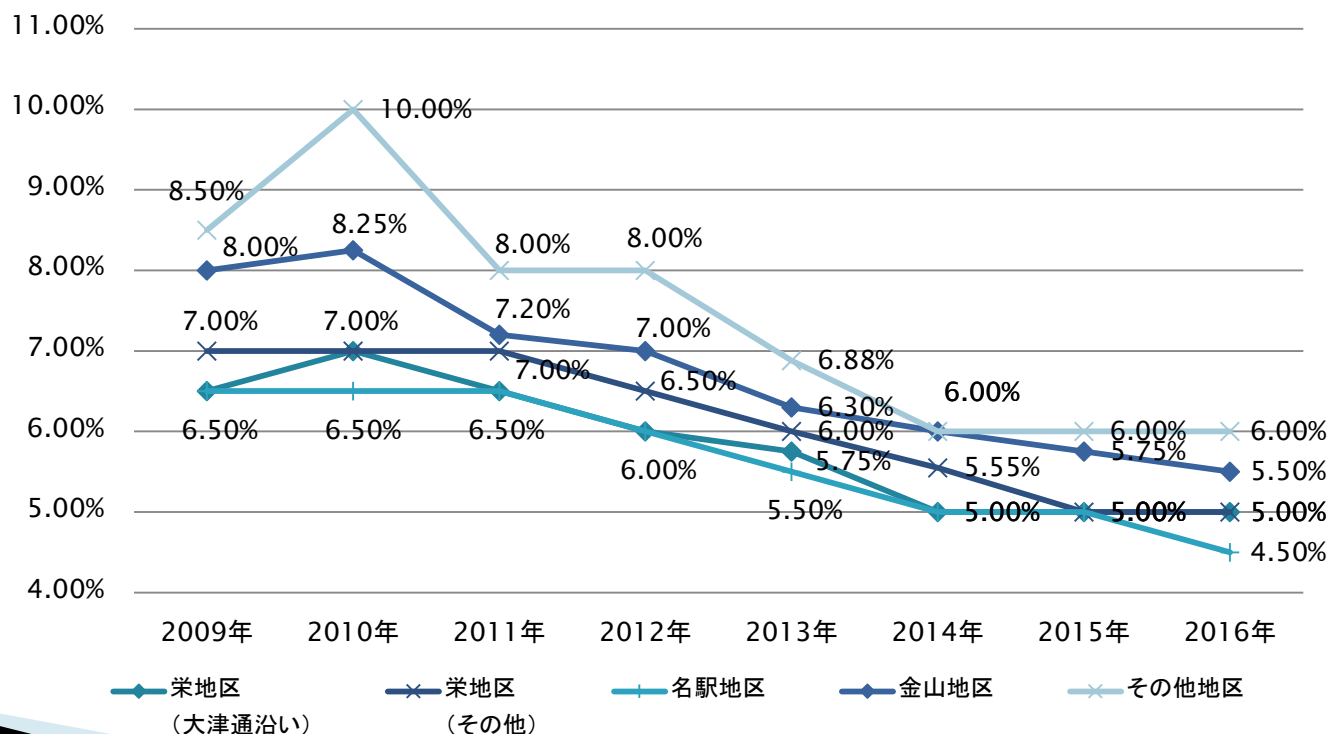
投資対象となるエリア(商業施設・B群)



# 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。名駅は50bp低下。  
 栄(大津通沿い)、栄(その他)は横這いで並んだまま。B群は、栄(大津通沿い)が4.50%、栄(その他)が4.90%と差があるが、A群がどちらも5.00%であり、全体でも5.00%で並ぶ結果に。

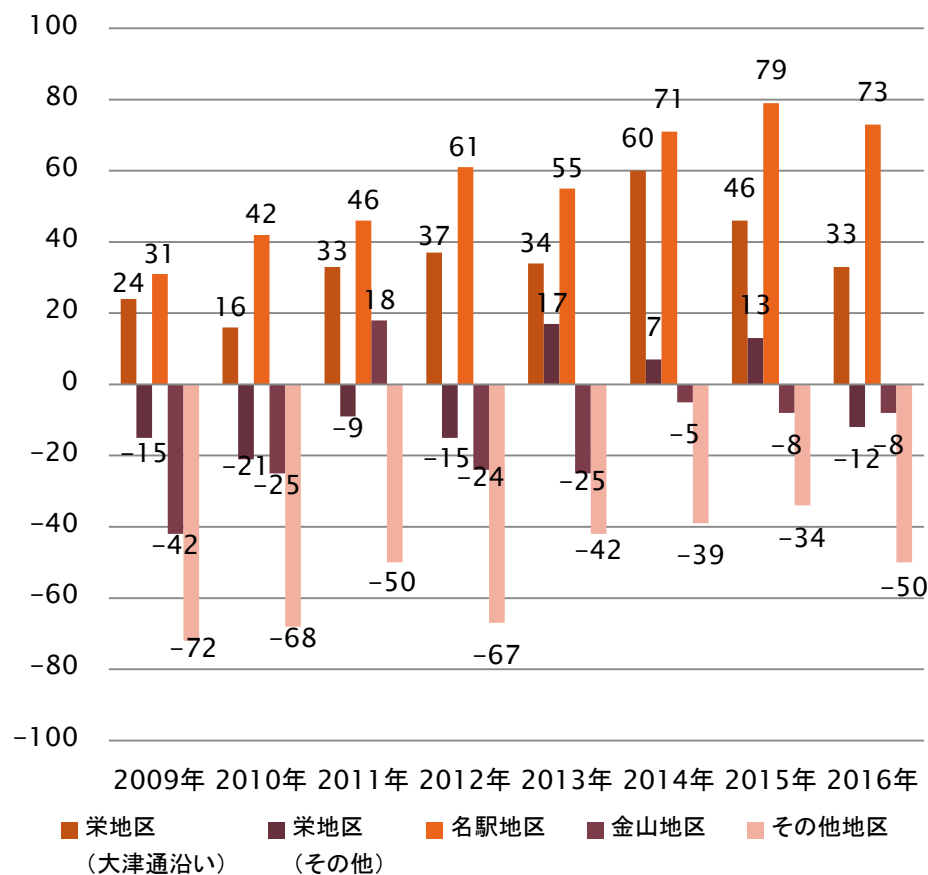
純収益利回り(都心型商業施設・全体)





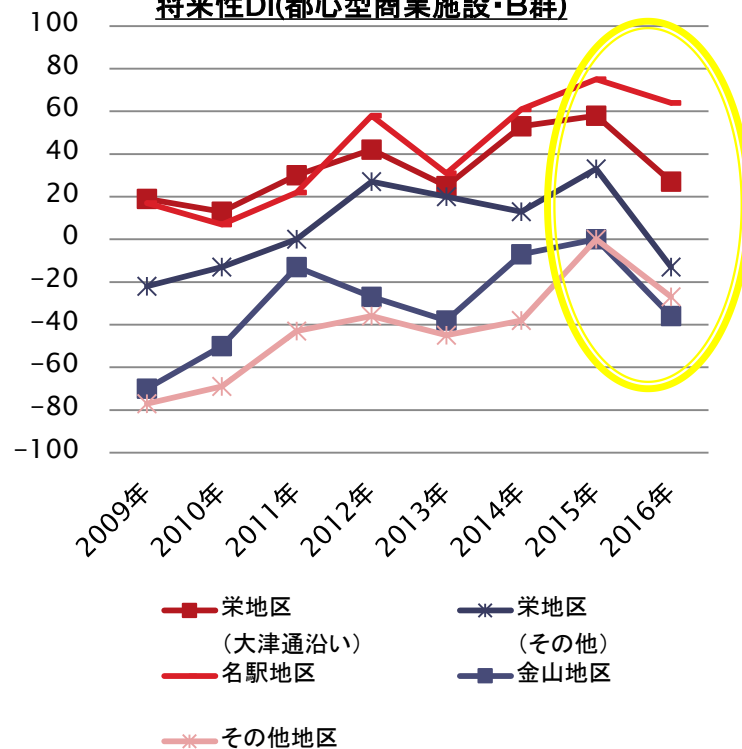
# 調査結果の特徴－各論(リテール)3

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)と名駅が+。それ以外は-。栄(その他)が-になった。B群は全てのエリアで低下している。

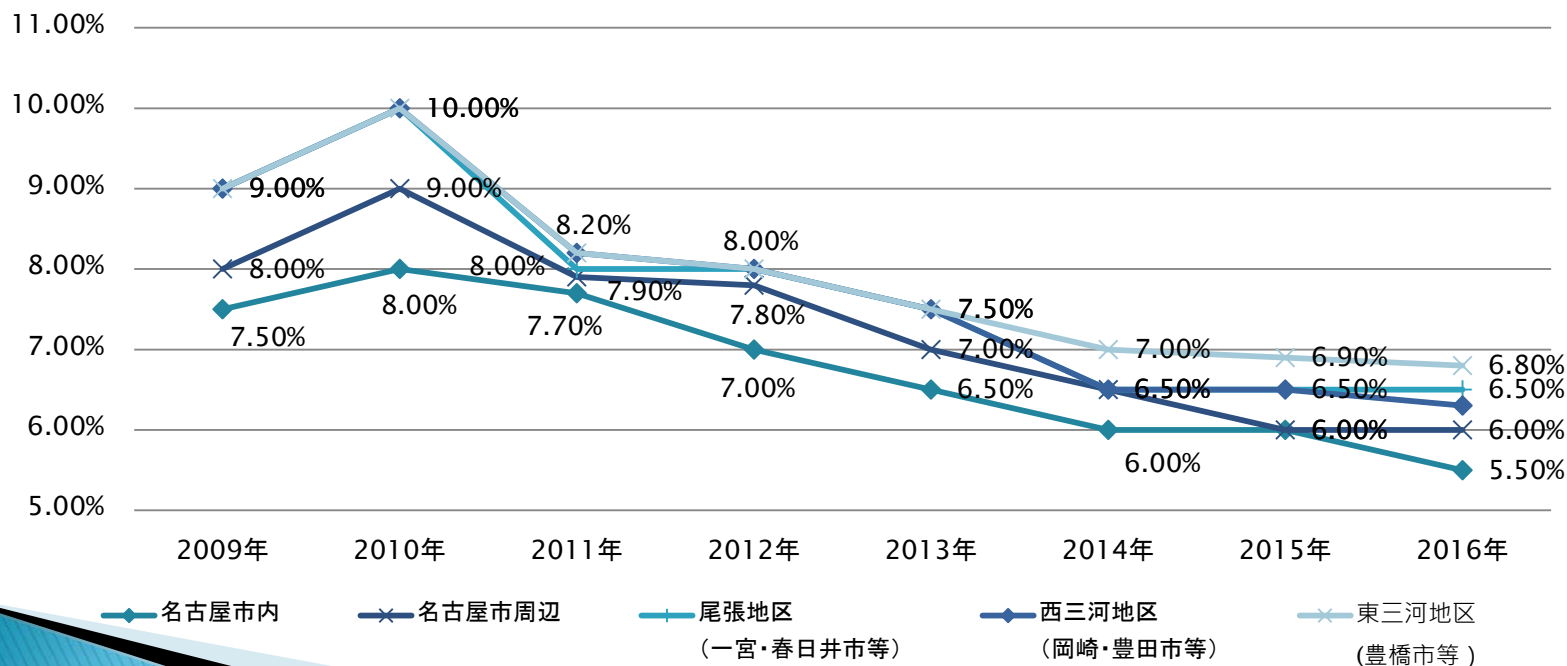
将来性DI(都心型商業施設・B群)



# 調査結果の特徴－各論(リテール)4

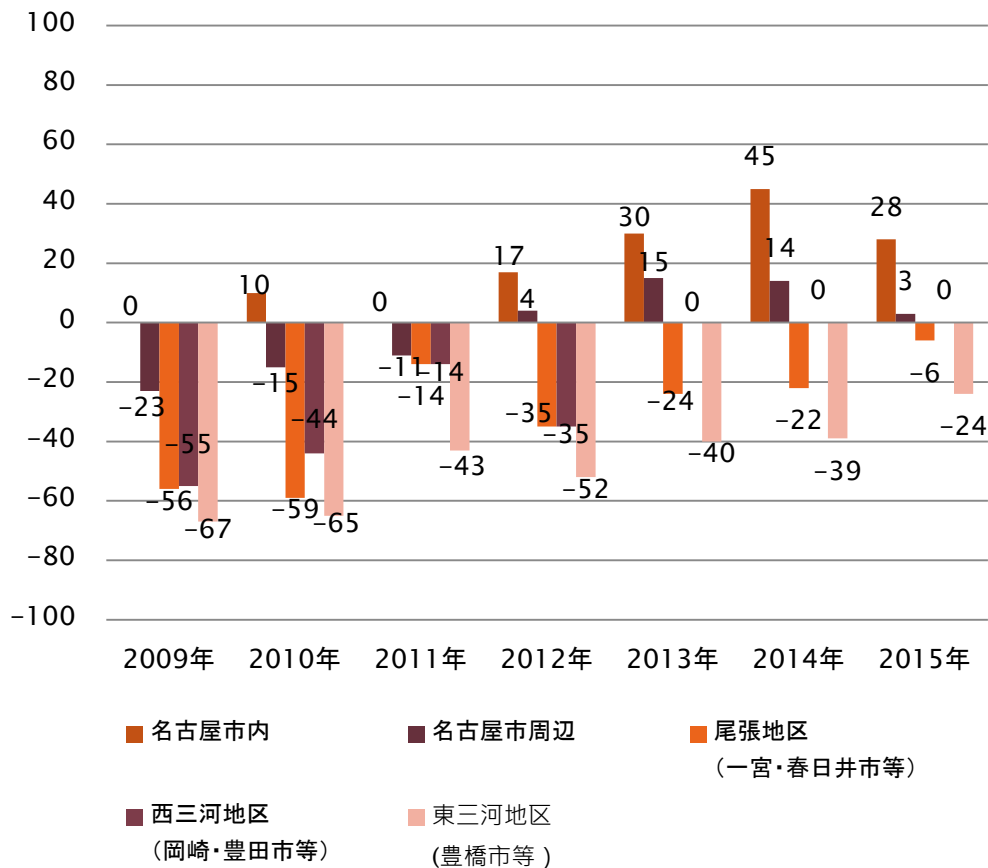
- ▶ 【問5-2】郊外型商業施設の利回り(p.31-35)  
 前回よりも回答の幅が大きくなった。名古屋市周辺が横這いのほかは、利回り低下。
- ▶ ネットの中央値で都心型が4.50～6.00%に対して、郊外型は5.50～6.80%。利回りにして50bp～100bp程度高くなっている。A群とB群とでも、ほぼ近似した傾向。
- ▶ B群単独で見ると、名古屋市周辺、尾張地区、東三河地区で前回比で利回りがわずかに上昇。西三河地区は60bp低下。

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)

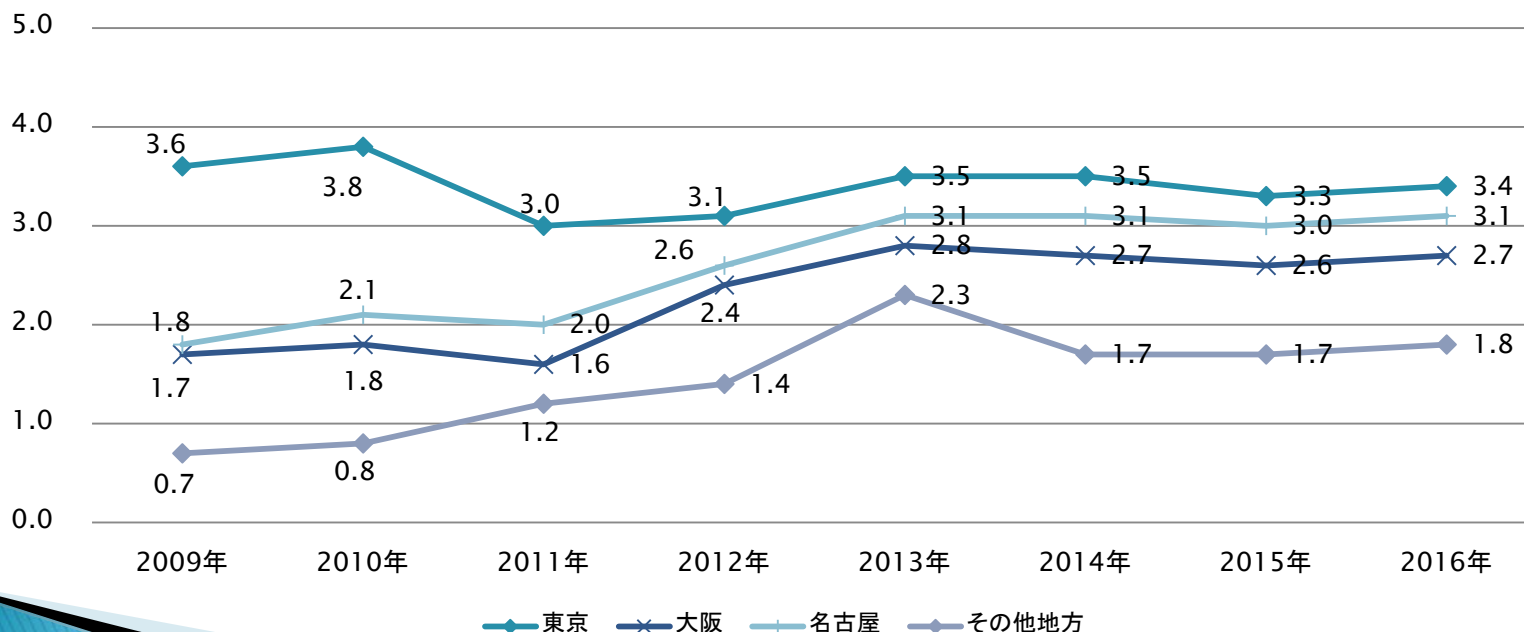


- ▶ 将来性DI(p.35)  
 十も一も縮小傾向。前回までは全体的に改善傾向で推移してきたが、今回は従来プラスだった名古屋市内、名古屋市周辺のプラス幅が縮小しており、やや陰りが出ている。

# 調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)1

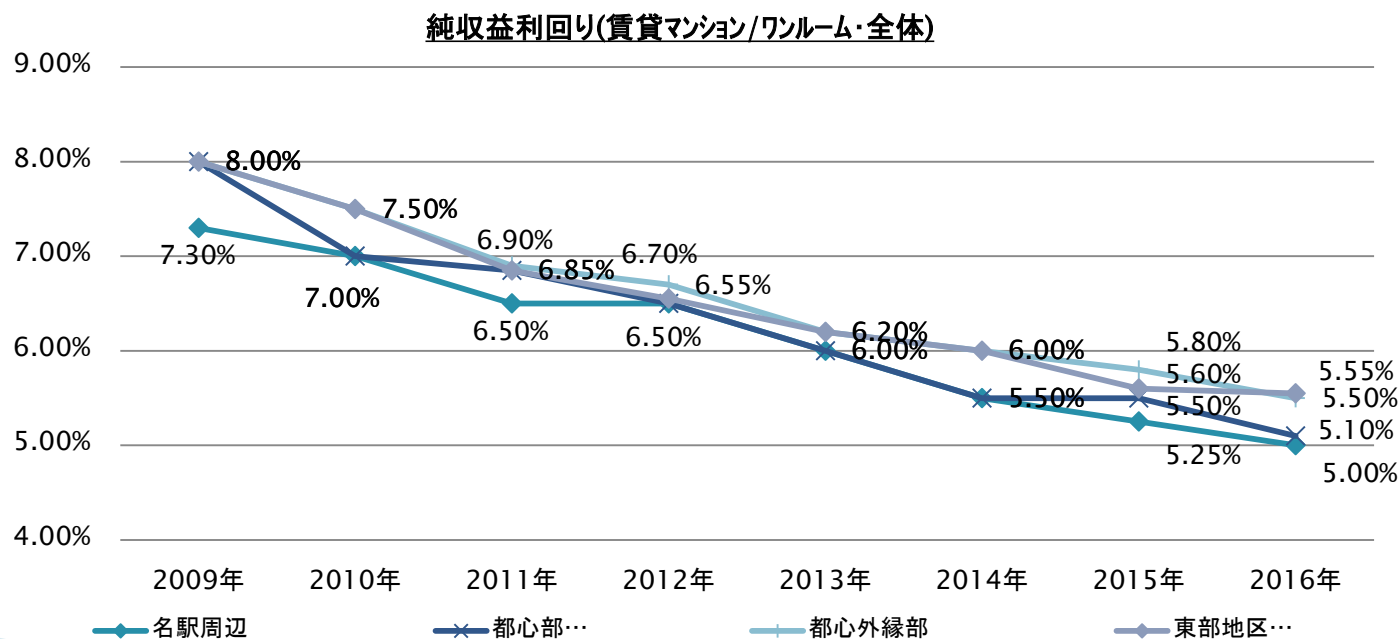
- ▶ 【問6-1】投資対象となるエリア(p.37-39)  
ここ数年、賃貸マンションへの投資意欲は比較的高い水準で安定的に推移してきたが、今回もわずかに上昇している。不動産の市況感が改善していることから、堅調に推移している。
- ▶ A群とB群との比較では、A群はわずかに低下、B群は上昇傾向にある。
- ▶ 名古屋への投資意欲は、大阪を全体ではやや上回っているが、B群は大阪の方が上(名古屋:3.2、大阪:3.5)。

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

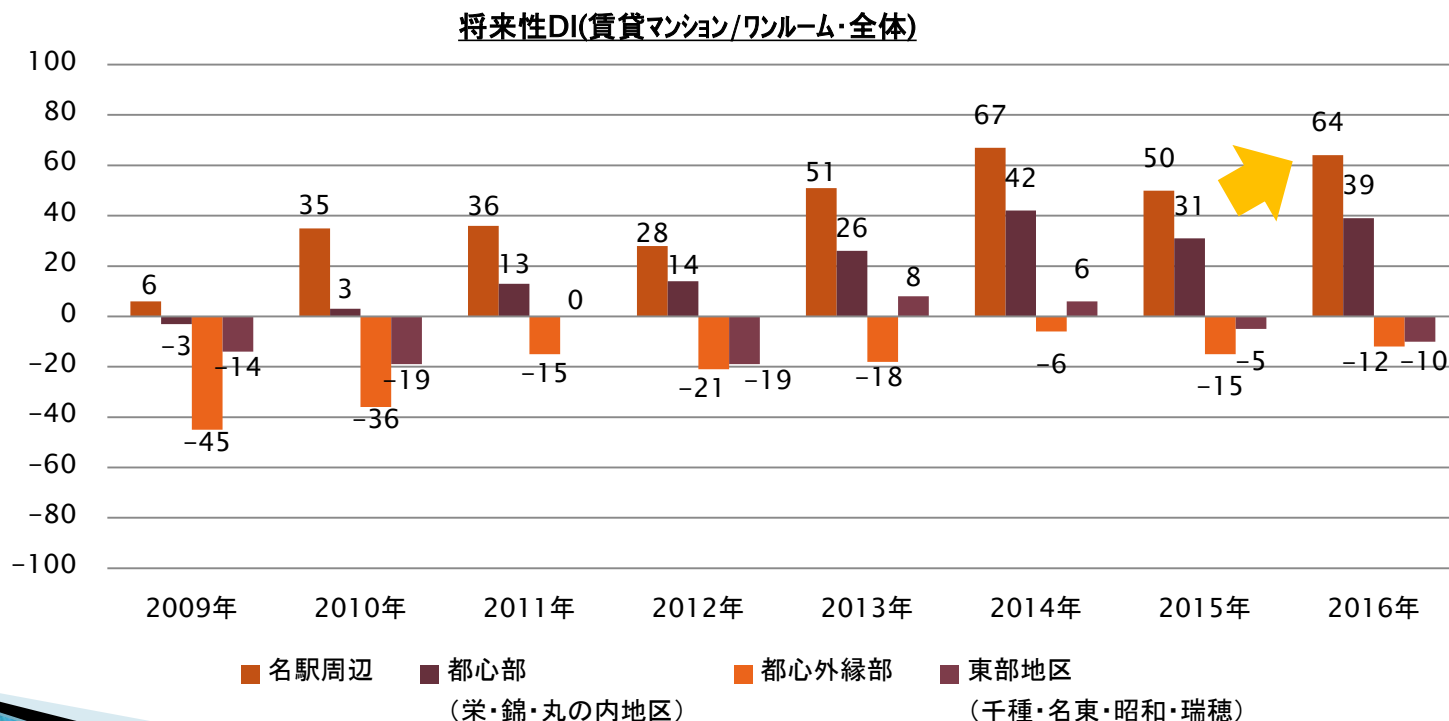
- ▶ 【問6-2】単身者向け賃貸マンションの利回り(p.40-44)  
全エリアで利回りは低下。地域格差も小さく、5.00～5.55%の間に収斂している。名駅は5.00%(A群5.00%、B群5.00%)で最も低い。都心部は5.10%(A群5.40%、B群5.10%)と低下し、名駅との差は縮まった。
- ▶ 各エリアともに、A群とB群の差は小さい。
- ▶ B群は、都心部、東部地区で利回りがわずかに上昇している。



# 調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)3

## ▶ 将来性DI(p.45)

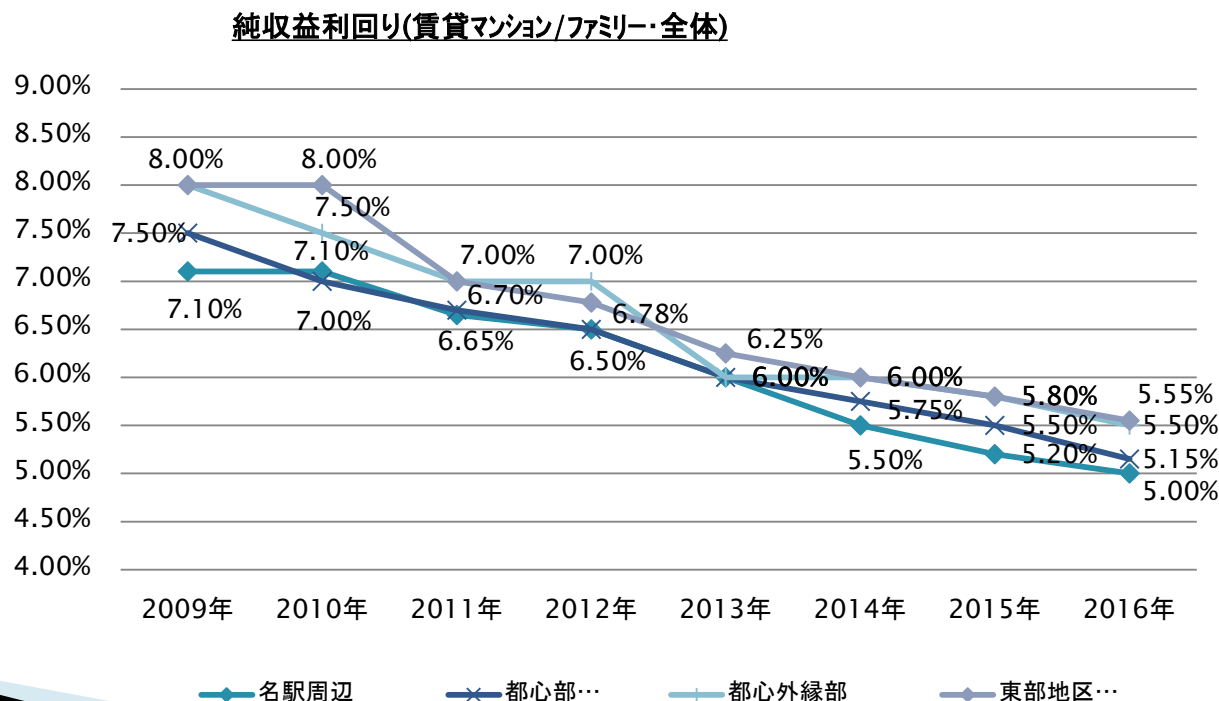
今回は、都心外縁部と東部地区が一で、前回と同じ傾向。+のエリアである名駅周辺、都心部は上昇している。B群は、都心外縁部と東部地区が一、名駅周辺、都心部は上昇。名駅周辺は44→75、都心部は33→50と大幅に改善。A群はこの2地区で前回とほぼ同様の結果であるため、B群がこの2地区を牽引した。





# 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、収束しており、レンジはわずかに縮小している。
- ▶ 単身者向けとの比較では、名駅周辺は単身者向けと同じ、都心部、東部地区では単身者向けより5bp高く、都心外縁部は同じ。単身者向けとほぼ差はなくなっている。
- ▶ A群とB群の乖離が、どの地区もほとんどなくなっている。

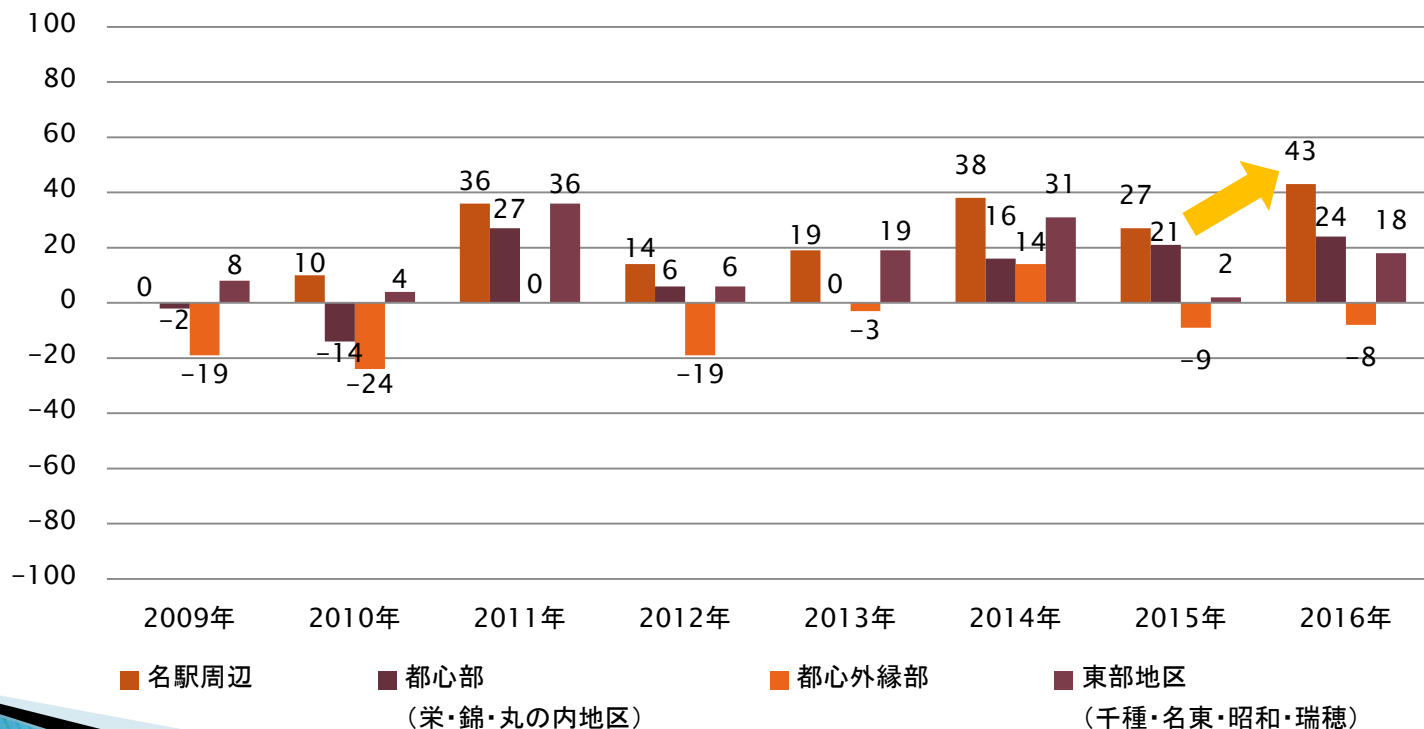


# 調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)5

## ▶ 将来性DI(p.51)

前回と同様、都心外縁部が－になった。他の3地区はいずれも改善しており、特に名駅周辺と東部地区の改善が大きい。単身者向けと比べると、名駅周辺、都心部は単身者向け、東部地区はファミリー向けが高くなっており、順当な結果と言える。

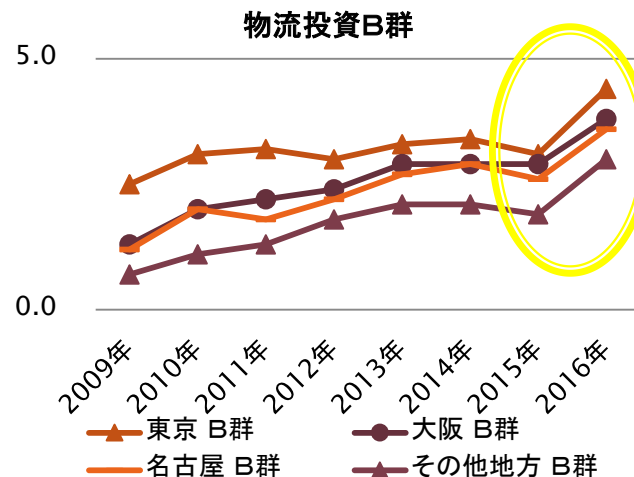
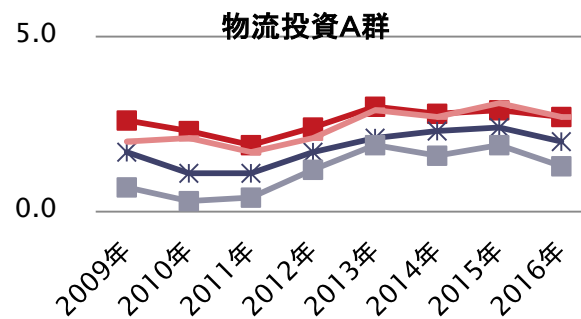
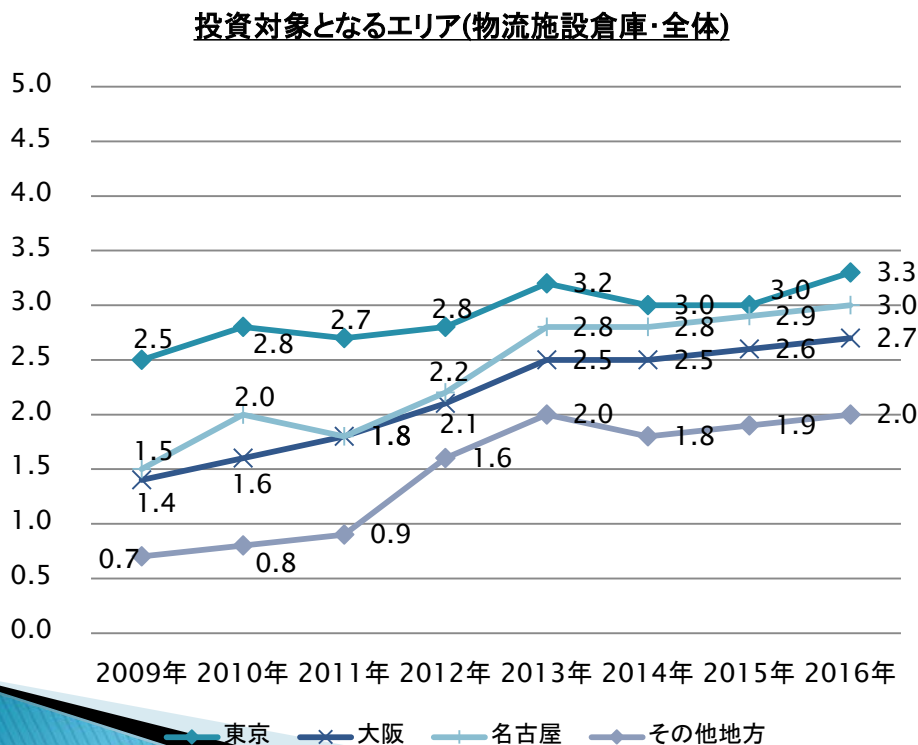
将来性DI(賃貸マンション/ファミリー・全体)



# 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)

全エリアで若干上昇となった。名古屋への投資意欲は、大阪よりやや高い状況が続いているが、B群だけで見ると、大阪が2年続けて上位。A群とB群の比較では、A群は全エリアで低下、B群は全エリアで大きく上昇と真逆の動きをしている。

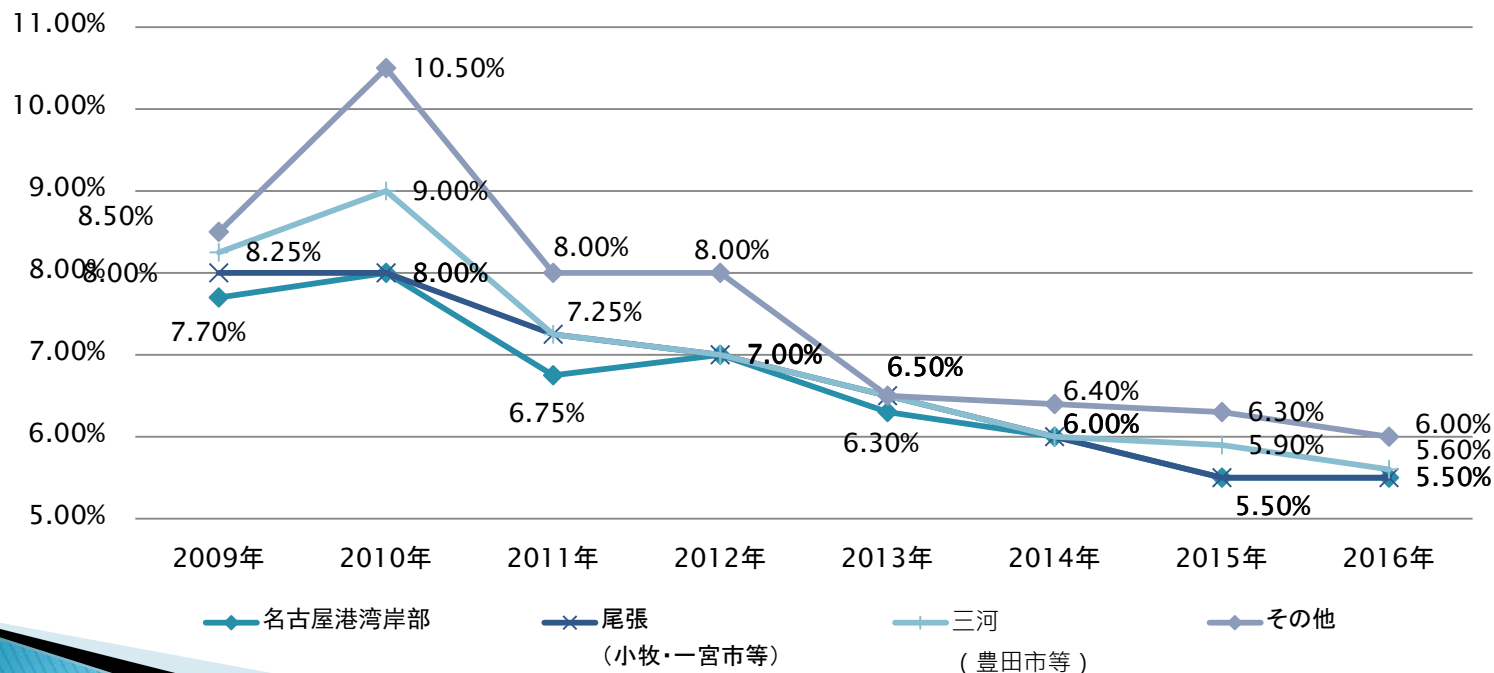


# 調査結果の特徴－各論(ロジスティクス)2

## ▶ 【問7-2】物流施設・倉庫の取引利回り(p.55-59)

名古屋港湾岸部、尾張が横這いのほかは、利回りは低下している。名古屋港湾岸部と尾張はこれまで最も低い水準だったので、ある程度下限に近づいているか。三河、その他は低下している。エリアごとの差は前回広がったが、今回は縮小した。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%)。

純収益利回り(物流施設倉庫・全体)

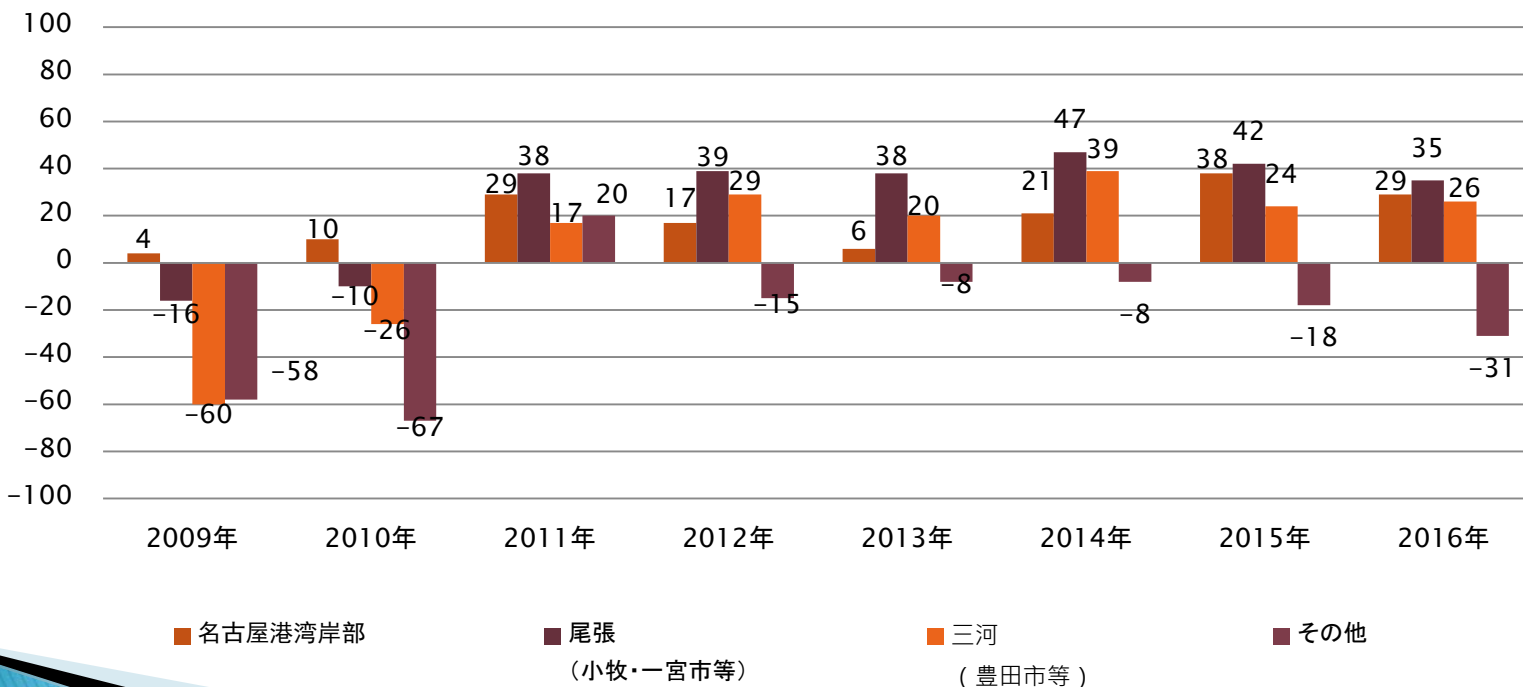


# 調査結果の特徴－各論(ロジスティクス)3

## ▶ 将来性DI(p.60)

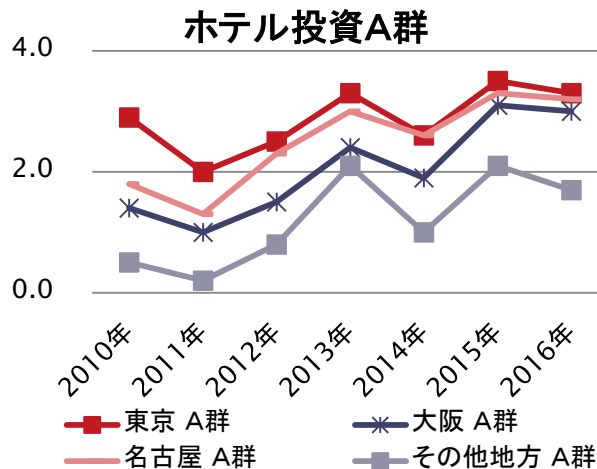
その他で全体、A群、B群がマイナス評価となった以外は、すべて+評価。但し、A群は前回とほぼ同じであるが、B群は全エリアで数値が低下している。B群は物流施設・倉庫の将来性にやや陰りを見ているか。

将来性DI(物流施設倉庫・全体)

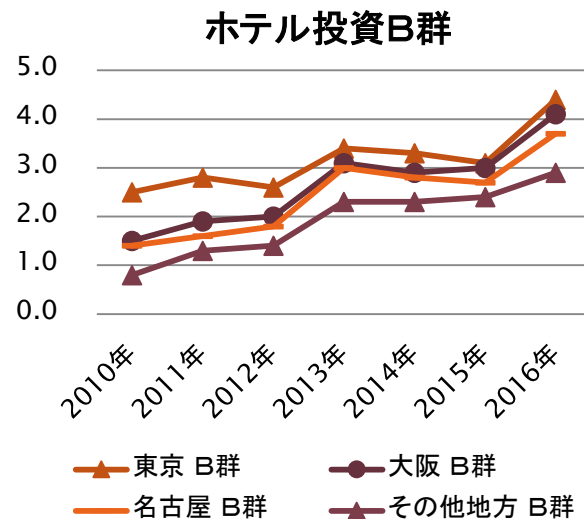
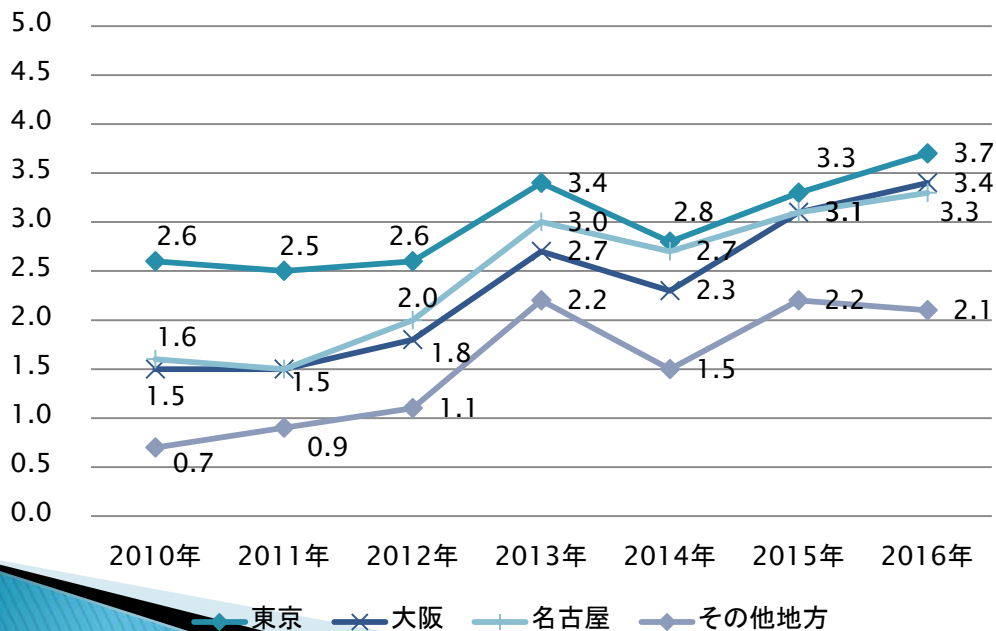


# 調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)1

- ▶ 【問8-1】投資対象となるエリア(p.61-63)  
 その他地方以外の三大都市圏では、投資意欲が依然として強く、前回より0.4～0.5の改善となっている。
- ▶ A群とB群との比較では、B群は前回比で東京1.3、大阪1.1、名古屋1.0、その他地方0.5と全エリアで上昇しているが、A群は全エリアで低下しているのが特徴。ホテル投資の意欲がA群とB群とで逆に動いている。



投資対象となるエリア(ホテル・全体)

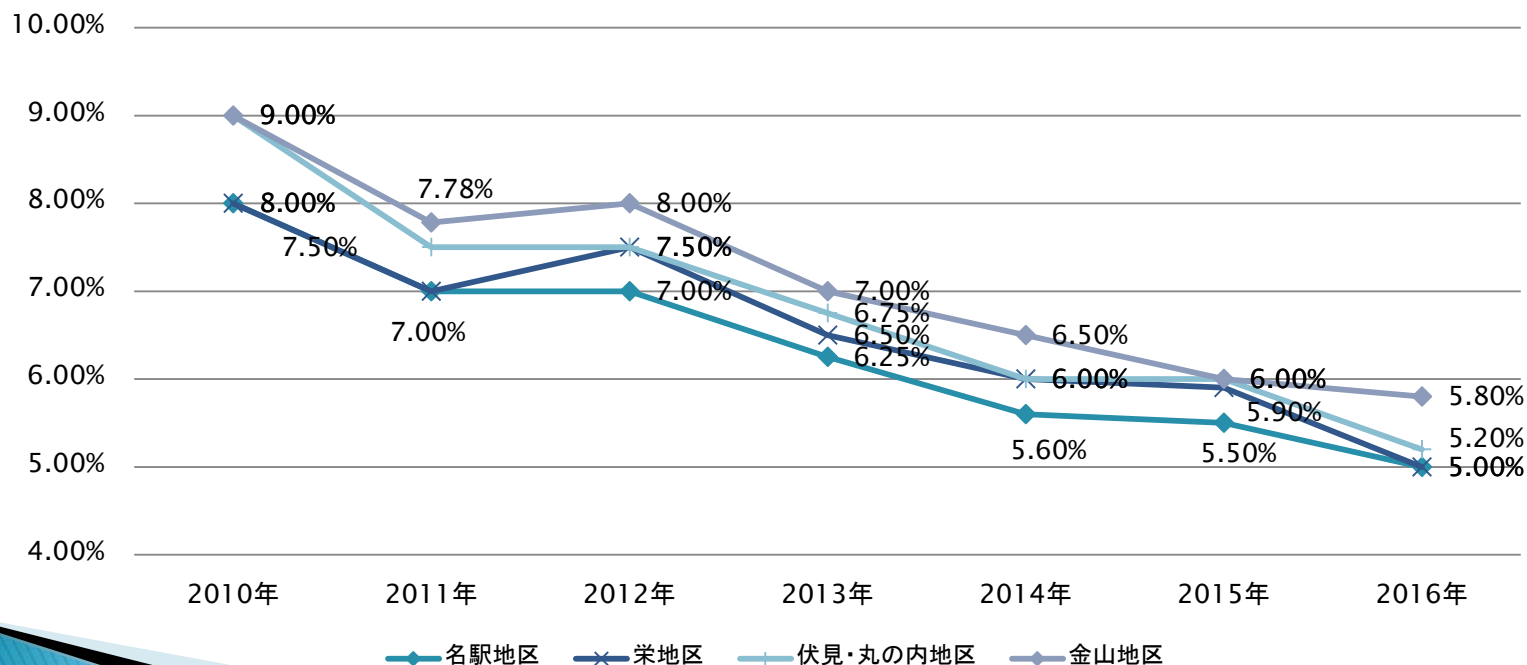




# 調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)2

- ▶ 【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20～90bp低下。特に栄の下げ幅が大きい。エリアごとの開差は80bpとなっており、前回縮小した開差がやや拡大している。A群、B群ともに全エリアで低下。名駅はB群は初の5%切り(4.80%)、栄はA群、B群が並んだ。伏見・丸の内はA群の方が低い(A群:5.20%、B群:5.35%)。

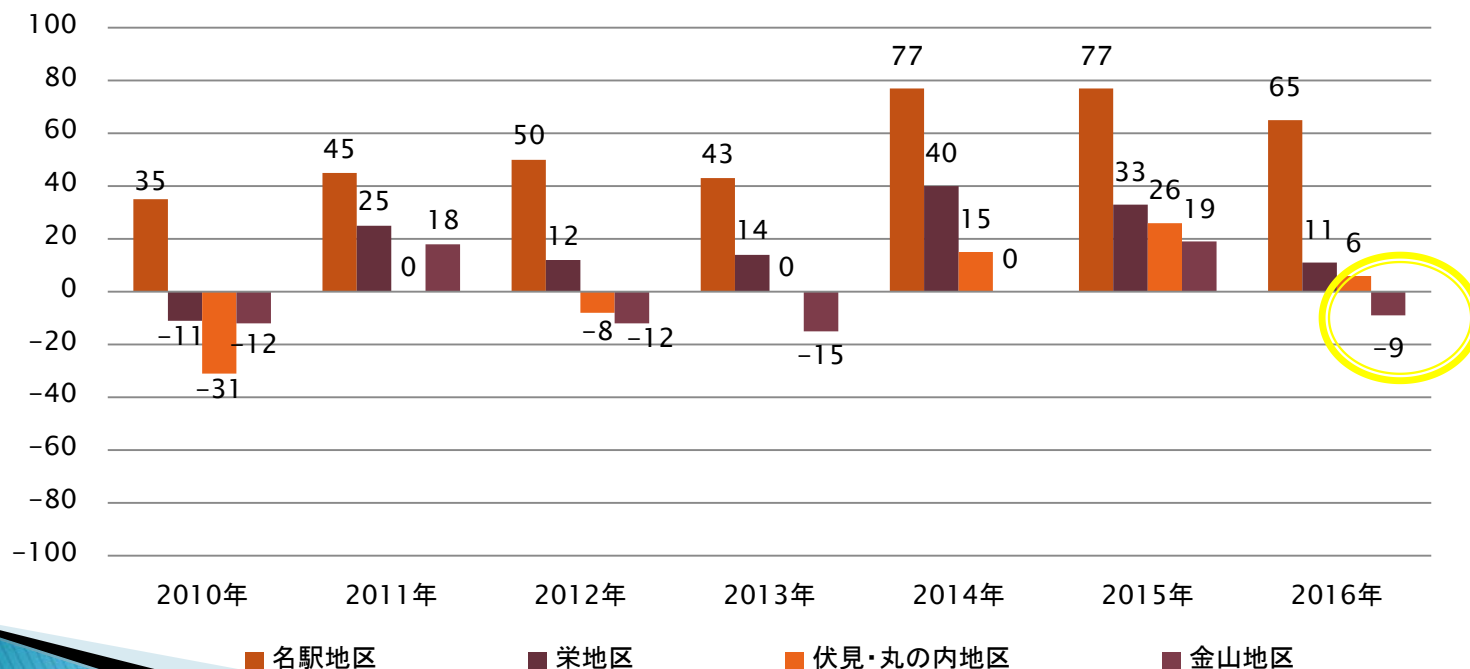
純収益利回り(ホテル・全体)



# 調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)3

- ▶ 将来性DI(p.68)  
 金山だけが－評価で、それ以外は+評価。金山はA群±0、B群-30と見方が分かれた。
- ▶ A群は全エリアで低下、B群は名駅は前回比で+22と大きく上昇したが、それ以外のエリアは低下している。A群のホテル投資への意欲は低下、B群は名駅に集中する傾向が見られる。全エリアで+評価になった前回に比べて、全体的に熱は下がり始めるとともに、エリアごとの選別が生じている。

将来性DI(ホテル・全体)



# 調査結果の特徴－各論(不動産価格のピーク1)

## ▶ 【問9-①】現在の取引価格について

「投資できないほど高い」A群:31%、B群:3%、「品薄なので検討するが高いと思う」A群:62%、B群:82%。「高い」という意見はA群:93%、B群:85%。「投資できない」と感じる層がA群とB群の違いになっている。

・「高い」という意見では、「採算が合わない」という意見が多い。

・「適正水準」「まだ安い」という意見では、「リニア開業時期が近づけば、もっと上がる」という今後の値上がり予測に基づく意見も。

## ▶ 【問9-②】不動産価格のピークについて

「今がピーク」が全体では「東京オリンピックまで」と並んで一番多い。A群はこれが最多意見。B群では四番目で、まだピークではないという判断。

・B群は「日銀の金融緩和が終わるまで」が一番多い。次いで「東京オリンピックまで」「リニア開通まで」が続く。

⇒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。B群は、まだピークではない⇨まだ価格は上昇する、という見方がA群に比べて多い。

# 調査結果の特徴－各論(ホテルの容積率緩和)

- ▶ 【問10-①】リニア開業による宿泊需要の予想  
A群は記入された意見では「増える」という予想が多い。「変化なし」「横這い」という意見はごく少数。「減少する」という意見もそこそこ多い。  
B群は「減少する」が意見が多く書かれた。「増える」という予想も多いが、それよりも「減少する」という予想の方が多い。  
「減少する」という予想では、理由として「リニア開業により東京からの移動が容易になる」「ビジネス需要が減少する」が多い。また「増える」という意見でも「ホテルが供給過剰」という指摘もある。
- ▶ 【同】インバウンドによる宿泊需要  
「当面は増加が続く」という意見がA群、B群ともに多い。但し、時期は2020年の東京オリンピックまで、という意見や今後10年程度という意見があり、幅広い。しかし、為替環境、中国経済の先行き次第で予想が困難という意見も多い。  
一方で、「今がピーク」「既に増加傾向は終わっている」という意見も。  
⇒名古屋の宿泊数を増やすためには、名古屋の観光地としての魅力を高めるべきという意見、名古屋を伊勢方面、飛騨方面等の「観光ルート」の一部として確立していくべき、という意見が出されている。単なる通過地点とならないように努力すべきという指摘。  
その他、災害対策を徹底し、安全・安心を高める必要性や、宿泊施設等のホスピタリティの差別化で魅力を打ち出すべきという指摘も。

# 調査結果の特徴－各論(ホテルの容積率緩和)

## ▶ 【問10-②】ホテル等の容積率緩和制度

この制度の導入により、これを利用した開発や投資が進むか、という問に、A群、B群はほぼ同様に70%程度が「進む」という回答。

・「進む」と選択した理由

「ホテルの絶対数が足りない」「老朽化したホテルが多いため建替えが進む」「この制度への問合せが多い」「収益効果が高い」といった理由が多い。

・「進まない」と選択した理由

「供給過剰になっている」「ホテル需要が大きくは増えない」「名古屋市が容積緩和に消極的」「行政の対応が遅く、既にピークは過ぎた」「手続きに時間がかかるとピーク時に間に合わない可能性がある」という意見が多い。

## ▶ 【同】制度に対する要望

・手続きの簡素化・短縮化(半年は長すぎる)。一連の開発許可の手続内で適用可能に。柔軟な運用を。

・容積緩和だけでなく、高さ制限や隣地斜線制限の緩和も併せて実施して欲しい。

・中小規模のホテル開発にも容積緩和が受けられるように。

・大規模開発のみを対象とすべき。

⇒手続きの簡素化、スピード感を求める意見が多い。事業環境の変化が大きいので、行政にはスピーディーな手続きが強く求められている。

# 調査結果の特徴－各論(名古屋圏の魅力)

## ▶ 【問11-①】名古屋圏の魅力的な点

A群、B群ともに「自動車産業をはじめ堅実な企業が多いこと」が半数程度が選択。他を圧倒している。次いで、「不動産価格が割安なこと」「成長が見込まれること」が多い。B群は「不動産価格が割安」は少ない。

その他として、「航空産業等の新たなビジネスへの期待」「他の地域へのアクセスの良さ」「飲料水の確保が比較的容易」との意見が出た。

## ▶ 【問11-②】魅力的になるために必要なこと

全体では「大型の開発プロジェクト」が最も多くなったが、他もそれなりに多い。A群は、「大型の開発プロジェクト」に次いで「行政のバックアップ・規制緩和」「インフラ整備」と続く。他方、B群は「リニアの具体的計画の早期公表」が最も多い。それ以外の選択肢も多い。

その他の意見としては、「観光スポットを作る」「観光地としての魅力のアップ」「観光資源作り」「外国人への対応」「老朽化した施設の建替え支援」「災害対策」等が挙げられている。

## ▶ 【問11-③】行政への要望

- ・開発を誘導するような規制が必要。Ex.老朽施設への固定資産税増額、低未利用地への課税。
- ・街並み整備に補助金を出す等の誘導策
- ・規制緩和、手続の簡素化・迅速化
- ・行政のリーダーシップ発揮等



# 調査結果の特徴－各論(英のEU離脱/トランプ政権)

- ▶ 【問12】イギリスのEU離脱、トランプ政権の登場による影響
    - ・イギリスのEU離脱は影響はない。
    - ・トランプ政権の保護主義政策がトヨタの業績に影響することを懸念。トヨタの業績の悪化は名古屋の不動産市場に影響する。
    - ・輸出企業が多い名古屋経済圏は中長期で弱含み。不動産市場も長期的には弱含みと予想。
    - ・円安が続けば、海外からの資金流入により賃料や不動産価格も上昇する。
    - ・不動産市場への直接的な影響はない。
    - ・このエリアの企業は堅実かつ臨機応変であるので、それ程大きな影響はない。
    - ・影響があっても一時的で、長期的には影響はない。
    - ・インフレリスクに注意
    - ・自動車産業・航空機産業への影響次第。
    - ・為替変動により影響が出る。
    - ・安定的なマーケットにはグローバルな流入が続く。
- 等々。

# 名古屋の不動産市場についての意見

## ▶ A群

### ・価格動向

「来年(2017年)に向けて大落する」「名駅周辺の急激な地価上昇はピークを過ぎた」

「今が上限だが、これをブレイクスルーすればバブルに」「現状はバブル状態、近いうちに調整局面に入る」「投機的取引も一部あるが、実需拡大による市場成長は見込める」等

### ・まちづくり

「名駅一辺倒にならず、栄地区の活用、インフラ整備を期待」「中日ビル再開発に伴う久屋大通公園のリフォームが必要」「文化施設が大きく不足、図書館や美術館、会館などのハコモノが不足」「地区によって空が見える都市環境をテーマに住みよいまちづくりをすべき」等

### ・行政に対して

「他県の業務の集まりを名古屋で増やしてみれば」「名古屋市長、愛知県知事に活性化につながる法制度の整備を期待」「不動産取引における税制緩和等による活発な売買推進」等

### ・その他

「人口減少、高齢化が進む中で、地価の『東高西低』傾向は、大地震の確率が高まるにつれ強まる」「物流関連は延びる。名古屋の地理は知らなくても小牧は知ってる」等

## ▶ B群

・「名駅以外のエリアの底上げが必要」「インバウンドを呼び込むには魅力的な立地のはず。ラグジュアリー店舗が出店するエリアは、東京・大阪に比べ見劣りするので、ブランディングが必要」

・「エリア別、アセットタイプ別のキャップレートや賃料水準の市場データが整備されると投資しやすい」

・「中部臨空付近、知多半島エリアは、産業や観光の伸長が期待できるので、注視している」 etc.

# 今後の展望

## ◎市況

- ▶ アンケート調査を実施した2016年暮れ以降、トランプ大統領が政権に就くことに伴い発生した「トランプラリー」を背景に、円安・株高が続いていたが、直近では変調している。まだトランプ大統領が具体的な経済政策を打ち出すに至っていないので、先行きを予測することは困難な状況である。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。東証REIT指数も足元では低下している。特にオフィス系が弱い(4/4日経)。今後の不動産市場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。年明け以降、J-REITが名古屋の物件を取得する動きは鈍い。昨年から続いている取引件数の減少傾向が、年明け以降も続いている模様。
- ▶ 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。

以上