

第5回 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

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 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
- ▶ 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。
- ▶ 発送数 605件(両団体の発送数の合計)
- ▶ 回答数 100件(回答率16.6%)
- ▶ 調査時期 2012年(平成24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3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89→今回100、回答率:前回14.7%→16.6%)。
- ▶ 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東日本大震災等の不動産市場への影響を調査
 - ②急激な為替変動の不動産市場への影響を調査

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群の回答数が減っている。(p.1)
- ▶ 【問1】A群は従来から多かった仲介業の他、建設会社、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、まだ悪いという意見が多数。(p.4)
 - ①「どちらかと言えば悪い」が半数以上。悪いと合せると約70%を占める。前回は約80%だったので、若干改善している。
 - ②一方で、「良い」「どちらかと言えば良い」が33%。これも前回の約20%から改善。
 - ③A群もB群も、「どちらかと言えば良い」は30%前後。

調査時点においては、不動産市況の先行きがまだ不透明だったが、マインドは着実に改善している。

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...17%(A群16%、B群20%) 前回14%
B群は前回から若干増加、A群はほぼ倍増。
 - ②現状維持...66%(A群69%、B群63%) 前回65%
A群、B群はほぼ同程度。
 - ③悪くなる...16%(A群16%、B群18%) 前回21%
A群は減っているが、B群はやや増加。
- ▶ 「良くなる」が前回より増えているが、これはA群で増加の影響が大きい。
- ▶ 前回まで「悲観的な」A群、という傾向だったが、今回はB群と近い傾向。地元プレーヤーのマインドの改善が大きい。
- ▶ 2015年問題とリニア新幹線の影響の見方で別れる。

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、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。オフィスは前回より低下、都心型商業施設・郊外型商業施設も低下。物流施設・倉庫が前回比ほぼ倍増。ホテルもわずかに上昇。単身者向け賃貸マンションと物流施設・倉庫が突出している。(p.8)

◎前回調査との単純比較

オフィスビル

9.3%↓(2011年:12.4%、2010年:10.8%)

B群:09年14%→10年19%→11年15%→12年13%

賃貸マンション(単身者向け)

22.8%↑(2011年20.9%、2010年22.3%)

B群:09年18%→10年27%→11年25%→12年28%

賃貸マンション(ファミリー向け)

14.2%↓(2011年14.7%、2010年17.2%)

B群:09年11%→10年16%→11年15%→12年14%

都心型商業施設

11.1%↓(2011年12.4%、2010年9.6%)

B群:09年14%→10年4%→11年10%→12年10%

郊外型商業施設

7.4%↓(2011年8.5%、2010年11.5%)

B群:09年6%→10年8%→11年8%→12年4%

物流施設・倉庫

20.4%↑(2011年11.6%、2010年11.5%)

B群:09年18%→10年12%→11年11%→12年19%

ホテル

8.0%↑(2011年7.0%、2010年10.2%)

B群:09年0%→10年4%→11年6%→12年10%

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.9)
 - ①東京都心部がトップ(48%)で、前回とほぼ同水準。(前回47%から1ポイント上昇)
 - ②大阪が前回13%から11%に低下。
 - ③名古屋は前回16%から18%にやや上昇。
 - ④福岡は前回と同じく5%。
- ▶ 相対的に、名古屋圏の比率が上昇する傾向であるが、回答者がA群が増加していることが影響している可能性あり。B群では前回7%から6%に名古屋圏はわずかに低下している。

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.10-12)

東京に偏重している傾向は強まっており、前回の2.6から3.6へ上昇している。

名古屋への投資は、全体では大阪より上(大阪1.7、名古屋2.2)で、前回の1.3から上昇。B群だけを見るとやや大阪が上(大阪2.0、名古屋1.7)。どちらも上昇だが、大阪の上昇幅の方が大きい。東京のオフィス市況が過熱感が出て、次の投資先として大阪が浮上していることの影響か。

▶ 【問4-2】オフィスの取引利回り(p.13-17)

ネットもグロスも概ね名駅<栄<伏見・丸の内<金山の順。これは前回と同じ。

- ▶ 過去3回との比較では、ネットでは、中央値が年々の低下傾向。伏見・丸の内だけは今回若干上昇。但し、A群とB群とを区分して集計すると、B群は利回りがネットもグロスも年々低下の傾向は今回も続いている。A群もネットは2010年に上昇したものの、その後はほぼ利回り低下傾向で推移。金山だけわずかに上昇。

- ▶ A群とB群とで差異が発生する理由としては、利回りの基準が異なっている可能性がある。
⇒①利回りを想定する場合にイメージする物件が異なっている可能性。②ポジションの違い(A群は仲介業、賃貸業、建設業が中心、B群はAMが多い)。③環境の違い(A群は地元感覚、B群は東京を基準に類推)。金山の評価が我々調査主体の実感とはやや食い違う印象。

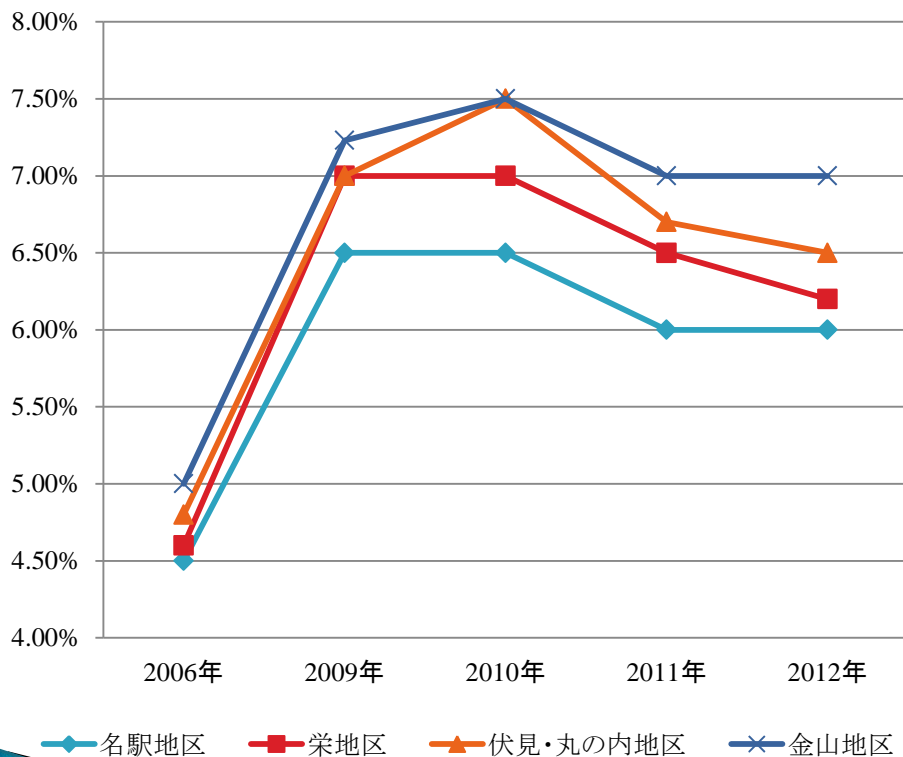
▶ 将来性DI(p.20)

名駅のみ+で、その他の地区はすべて-。名駅もA群67(2010年70→2011年100)で前回より低下。B群45(2010年45→2011年39)で前回より上昇し、前々回水準に。A群は2015年の大量供給を意識し始めたか？ B群は名駅の空室率の改善を反映したと見られるが、2015年問題への懸念は続いている模様。栄は前回+から-に転じている。

調査結果の特徴-各論(オフィス)2

▶【問4-2】利回りの推移

<オフィスビルの純収益利回り>



ネット利回りの平均値で見ると、前記の通りで金山が上昇している以外は、低下している。

中央値で見ても、名駅、金山は横這い、栄、伏見・丸の内は低下。

◇名駅が最も低いのは変わらず。

◇栄の利回りの中央値が名駅に接近した。

◇金山のみ平均値で上昇、中央値でも横這いと、やや渋い評価に。これはA群もB群も同様の傾向。

という結果に。

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.21-23)

オフィスと同様に東京偏重の傾向はあるものの、やや分散化の傾向も。オフィスとは異なり、東京への投資性行は若干鈍化(2010年:3.3→2011年:3.2→2012年:2.9)。B群では2010年3.4→2011年3.7→2012年3.1と低下している。

名古屋への投資意欲は、全体では大阪より若干上(大阪1.9、名古屋2.2)で、名古屋は2010年1.8→2011年1.9→2012年2.2と上昇しているが、B群では大阪よりもやや低い結果に(大阪2.4、名古屋1.8)。

▶ 【問5-2】都心型商業施設の利回り(p.24-28)

利回りの序列は、平均値では名駅<栄(大津通沿い)<栄(その他)<金山<その他の順。前回は、栄(大津通沿い)の方が平均値では利回りは低かったが、今回は名駅が最も低くなった。中央値では名駅=栄(大津通沿い)<栄(その他)<金山<その他の順。栄(大津通沿い)よりも名駅を選好する回答が増加したと見られる。但し、実際に名駅で商業施設を購入しようにも、百貨店か事務所等との複合商業施設もしくは飲食店舗ビルしかないのが現状。あくまでも選好性の順位と考えるべき。

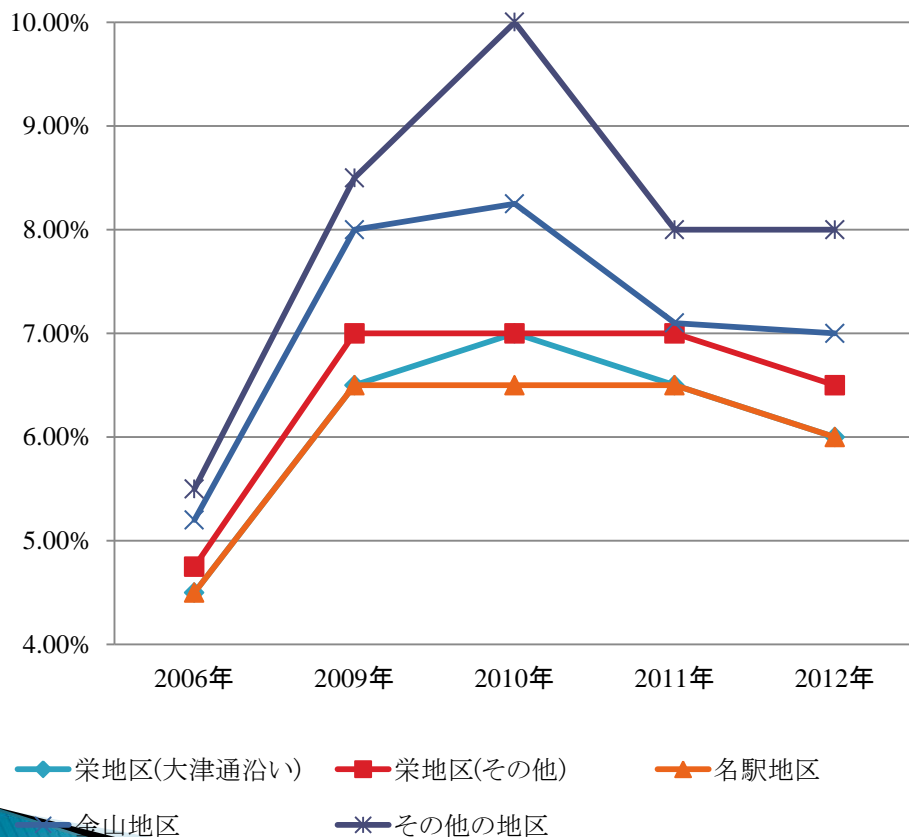
▶ 将来性DI(p.29)

栄(大津通沿い)と名駅が+。それ以外では、栄(その他)のB群が27となった他は、すべて-。栄(その他)がA群が-47対してB群が27という対照的な結果に。栄(大津通沿い)は、全体16→33→37(A群20→50→33、B群13→30→42)とA群は落としているが、B群は改善。大津通とともに栄地区は、オフィスではなく商業施設の地域というとらえ方が広まっていることの現れか。

調査結果の特徴－各論(リテール)2

▶【問5-2】都心商業施設の利回りの推移

<都心型商業施設の純収益利回り>



各地区ごとの利回りの中央値の変動の推移をグラフ化すると、左記の通り。

◇中央値で比較すると、名駅は栄(大津通沿い)と同水準。

◇前回比で名駅・栄(大津通沿い)・栄(その他)は0.5ポイント低下。金山は0.1ポイント低下。その他は横這い。

◇オフィスよりも利回りの低下傾向が明確。名駅・栄(大津通沿い)の最小値は5.0%まで下がっている。

◇都心型商業施設への投資意欲は高まっていると言える。

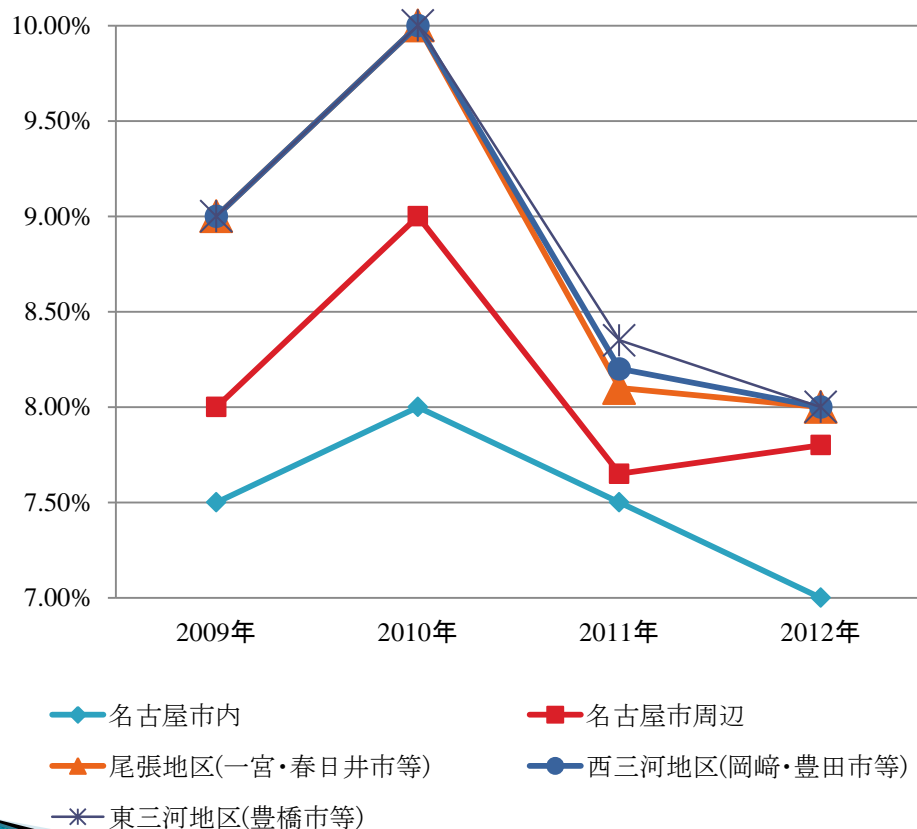
調査結果の特徴－各論(リテール)3

- ▶ 【問5-2】郊外型商業施設の利回り(p.30-34)
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6.00～8.00%に対して、郊外型は7.00～8.00%、平均値で都心型が6.32～7.94%に対して、郊外型は7.31～8.40%と、利回りにして1.0～0.5ポイント程度高くなっている。前は概ね1ポイント高い状態だったので、前回よりは利回り格差は小さくなっている。
- ▶ 郊外型は、中央値で見ると、名古屋市内<名古屋市周辺<尾張＝西三河＝東三河で、尾張、西三河、東三河は並んだ。平均値もほぼ同じ。郊外型は、名古屋市周辺かそれ以外かという区分が出来るものの、名古屋市周辺だけ、前回よりもネット利回り中央値が上昇し、尾張、西三河、東三河に近づいているため、実質的には名古屋市内かそれ以外かの区分になってきている。
- ▶ 将来性DI(p.35)
名古屋市内はA群、B群ともに＋。名古屋市周辺はA群が＋、B群が±0。それ以外のエリアは全体で－。
前回よりも郊外型商業施設への回答はほぼ倍増している。一旦、郊外型商業施設への投資意欲は低迷したが、最近では投資意欲も持ち直していることを示していると思われる。

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の推移

<郊外型商業施設の純収益利回り>



各地区ごとの利回りの推移をグラフ化すると、左記の通り。

◇中央値と比較すると、名古屋市内は過去最低に。その他のエリアも2009年の水準よりも低い水準に。

◇名古屋市周辺のみ利回りは上昇。これだけ特異な動きになった。

◇中央値では、尾張、西三河、東三河は、2009年、2010年は同じ利回り、2011年は若干の差がついたが、2012年ではまた同じ利回りとなった。

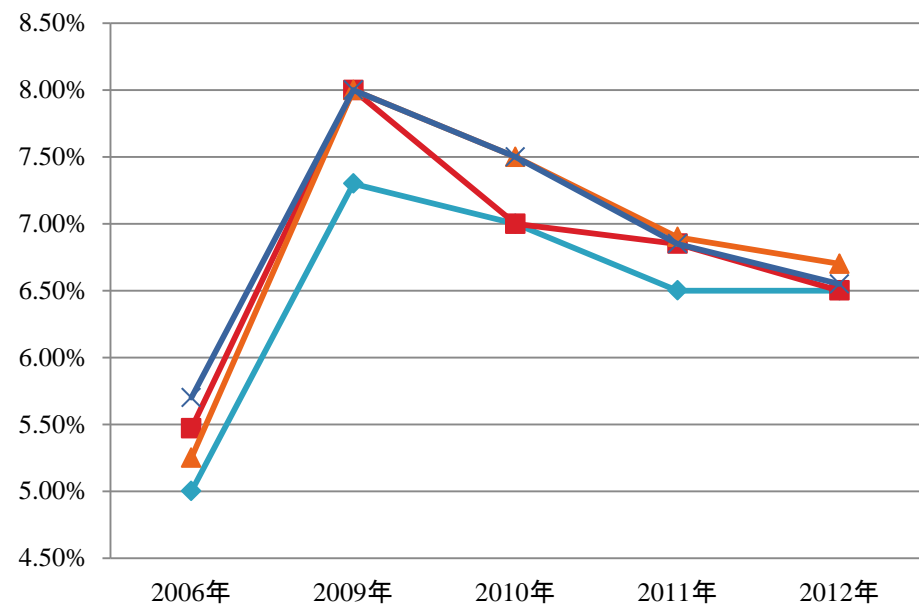
調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)1

- ▶ **【問6-1】投資対象となるエリア(p.36-38)**
全エリアで投資意欲は上昇傾向。名古屋への投資意欲(全体2011年2.0→2.6、A群2011年1.6→2.7、B群2011年2.2→2.5)は、大阪(全体2011年1.6→2.4、A群2011年0.5→1.5、B群2011年2.2→3.1)を全体ではやや上回っているが、B群では大阪が上。改善幅も大阪の方が大きい。A群の姿勢が名古屋と大阪の全体の数値の差になっているだけ。
- ▶ **【問6-2】単身者向け賃貸マンションの利回り(p.39-43)**
ネットよりグロスの方が幅が広いのは他と同様。ネットは年々低下して来たが、今回はやや異なる動き。最小値で見ると、名駅周辺及び都心部は横這いもしくは若干の低下だが、都心外縁部及び東部地区で上昇している。
- ▶ 地域格差も比較的少ないが、ネットの平均値では最も低い名駅周辺6.51%、次いで都心部6.60%、東部地区7.05%と都心外縁部が7.08%。
- ▶ 都心外縁部は、中央値では2011年6.90%→6.70%、平均値では2011年6.91%→7.08%という動き。東部地区も中央値は2011年6.85%→6.55%、平均値では2011年6.82%→7.05%となっており、中央値と平均値が逆の動きに。A群は中央値・平均値ともに↓だが、B群が中央値と平均値が逆の動き。B群が都心指向を強めている。
- ▶ **将来性DI(p.44)**
名駅周辺は、全体2010年35→36→28、A群同56→25→33、B群同17→40→22と異なる傾向。都心部もDIは+だが、数値は低下している。都心外縁部と東部地区は、前回+だったB群も-になり、全体でマイナスに。

調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)2

▶ 単身者向け賃貸マンションの利回りの推移

< 賃貸マンション(ワンルーム)の純収益利回り >



◆ 名駅周辺
◆ 都心部(栄・錦・丸の内地区)
◆ *都心外縁部
◆ **東部地区(千種・名東・昭和・瑞穂)

*2006年-新栄地区 **2006年-地下鉄東山線沿線東部地区

中央値の推移を見ると、横這いになった名駅周辺を除き、3年続けて下落している。

◇ エリア間の差が小さいのが特徴。最も低い名駅周辺が6.50%、最も高い都心外縁部が6.70%と、0.2ポイントの差しかない。

◇ 低下幅は0.20～0.35ポイントの低下となっている。最も低下しているのは都心部。

※2006年調査はエリア区分が異なるため、典型的なエリアの数値で比較している。

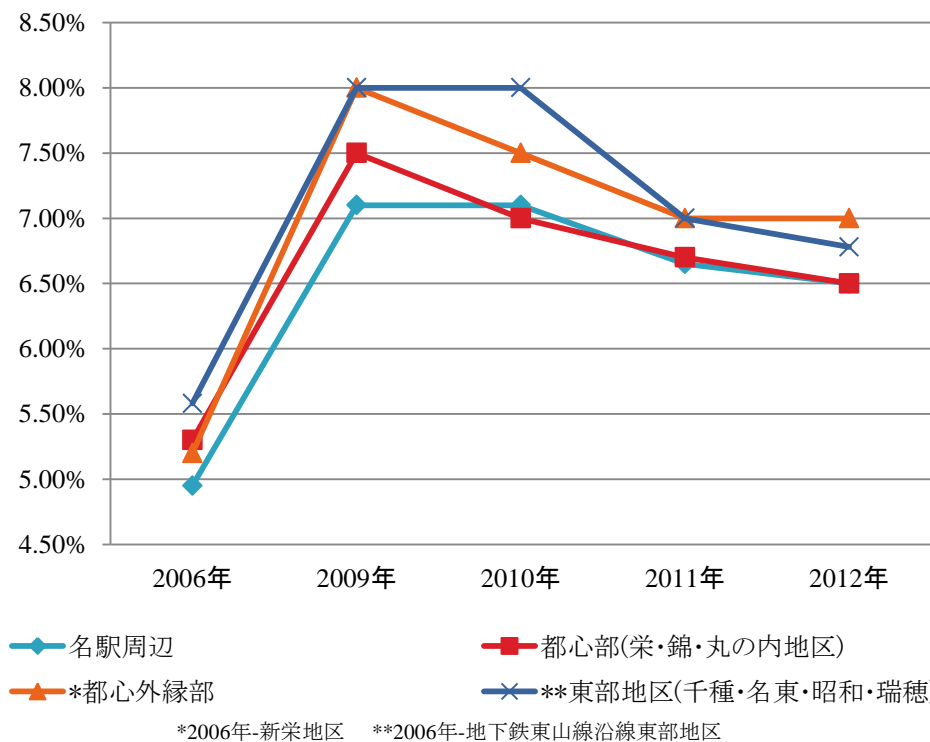
調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)3

- ▶ 【問6-2】ファミリー向け賃貸マンションの利回り(p.45-49)
単身者向けと同様に、かなり収束しており、他のセクターに比べてバラツキは少ない。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、名駅周辺と都心部は単身者向けと中央値で同じ。平均値では0.30ポイント程度単身者向けよりもファミリー向けの方が高くなっている。
- ▶ ネットでのエリア比較では、平均では名駅周辺<都心部<東部地区<都心外縁部の順。名駅周辺と都心部は同一水準。
- ▶ 中央値では、横這いの都心外縁部を除き、低下しているが、平均値で見ると全エリアで上昇となった。名駅周辺及び都心部はA群上昇、B群低下だが、都心外縁部はA群、B群とも上昇、東部地区はA群低下、B群上昇とかなりばらつきが出た。
- ▶ 将来性DI(p.50)
名駅周辺は全体2010年7→36→14、A群2010年13→50→6、B群2010年10→30→24と、前回より低下している。A群が都心部で-6、都心外縁部はA群、B群ともに-、東部地区ではB群が-6となっており、全般的にDIは悪化している。

調査結果の特徴－各論(レジデンシャル)4

▶ ファミリー向け賃貸マンションの利回りの推移

＜賃貸マンション(ファミリー)の純収益利回り＞



中央値の推移を見ると、都心外縁部を除いて低下している。

◇名駅周辺と都心部が同一水準で最も低い利回りに。

◇都心外縁部と東部地区は、前回はいずれも7.0%で並んだが、東部地区は若干低下し、都心外縁部が最も高くなった。

◇エリアごとの差が小さく(0.5ポイント程度.前回よりは拡大)、ファンド・バブルの頃よりも差は少ない。

※2006年調査はエリア区分が異なるため、典型的なエリアの数値で比較している。

調査結果の特徴－各論(ロジスティクス)

- ▶ **【問7-1】投資対象となるエリア(p.51-53)**
名古屋への投資意欲は、大阪とほぼ並んでいる(名古屋2011年1.8→2.2、大阪同1.8→2.1)。B群だけでみると(名古屋2011年1.8→2.2、大阪2011年2.2→2.4)でどちらも上昇。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。
- ▶ **【問7-2】物流施設・倉庫の取引利回り(p.54-58)**
利回り水準は、ネットの中央値では名古屋湾岸部、尾張、三河は7.0%で並んだ。平均で見ると名古屋港湾岸部<尾張<三河<その他の順で、尾張と三河の順位が再度前回から入れ替わった。
ネットでは、前回は名古屋港湾岸部と尾張、三河とで約0.5ポイント程度の差があったが、今回は中央値で差がなくなった。尾張・三河の内陸部の需要の強まりと湾岸部の需要の減退があって、このような結果になったか。
- ▶ 湾岸部の利回りの上昇は、震災の影響と見られる。
- ▶ **将来性DI(p.59)**
名古屋港湾部でA群が、その他で全体及びA群がマイナス評価。B群はすべてのエリアでプラス。全体で最もプラス評価が高いのは尾張、次いで三河。

調査結果の特徴－各論(ビジネスホテル)

- ▶ 都心部の土地の利用形態として、ビジネスホテルとしての利用が選択肢の一つになっているため、継続して調査を実施。
- ▶ 【問8-1】投資対象となるエリア(p.60-62)
東京2010年2.6→2.5→2.6、大阪同1.5→1.5→1.8、名古屋1.6→1.5→2.0と、若干上昇傾向。名古屋は大阪より上だが、B群で見ると大阪1.5→1.9→2.0、名古屋1.4→1.6→1.8で、大阪が上だが、どちらも徐々に投資意欲は上昇している。
- ▶ 【問8-2】ビジネスホテルの取引利回り(p.63-67)
ネットの平均で、最も低い名駅7.09%から最も高い金山7.72%までそれ程開差が無い結果になった。中央値でも7.0%から8.0%と同様の状況。
- ▶ 名駅と栄は中央値では栄の方が0.50ポイント高い。平均は名駅7.09%、栄7.34%と前回より開差は縮小。伏見・丸の内と金山との比較では、前回に続き伏見・丸の内の方が利回りは低い水準。
- ▶ 将来性DI(p.68)
マイナス評価は、伏見・丸の内の全体及びA群、金山は全体、A群、B群ともにマイナス。金山は実際のホテル需要はあるのではないかという印象。マイナス評価となるのは意外。

調査結果の特徴－各論(東日本大震災から2年)

- ▶ **【Q9-①】名古屋圏における不動産投資環境の変化**
「変化はない」がほぼ半数(2011年49%→52%)。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6割強を占める。但し、A群でも「変化はない」の回答が33%→44%と増加している。
⇒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。
- ▶ **【Q9-②】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。
- ▶ **【Q9-③】重要度が高まった項目**
建物の耐震性70.0%、津波・浸水のおそれ46.0%、地盤の安定性41.0%の順。A群とB群とでは大差なし。

調査結果の特徴－各論(為替変動)

- ▶ **【Q10-①】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、6割弱。前回にはほぼ3/4を占めていたの
で、若干減少している。内訳を見ると、両者の合計は、A群は52%、B群は64%。但し、「大い
に影響がある」の割合はA群とB群はほぼ同じ。
⇒名古屋圏の経済がトヨタ等の自動車産業をはじめ輸出産業の占める割合が高いため、
為替変動の影響を受けやすいことを示している。
- ▶ **【Q10-①-2】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も8%ある。
- ▶ **【Q10-①-3】円安と円高とではどちらが影響があるか。**
円高が42%、円安は8%、どちらでも変動した場合が50%。
- ▶ **【Q10-②】自由回答から**
為替変動の影響は、①トヨタの業績等、国内景気、地域経済の影響、②外資等の海外投資
家の動向、の2点についての記載が中心。円高が外資を遠ざけている、円高の是正はマイ
ンドの改善につながる、円高が続くと海外投資家は効率的な投資を指向し、東京一極集中
に進む、金融緩和・円安傾向は小バブルを招き、まずは東京圏に不動産投資が集中し、2
～3年遅れで名古屋・大阪に波及、名古屋圏はトヨタ一社に期待が集中しているリスクがあ
る、等の意見があった。

調査結果の特徴－各論(情報発信)

- ▶ **【Q11-①】情報発信の現状**
「十分に発信されている」「概ね必要な情報は発信されている」という現状肯定の意見は約30%。前は40%だったので、肯定的な意見が減少している。不十分との意見が半数以上。B群の方が現状肯定の意見が27%で低い。前回の46%から大幅に低下。
- ▶ **【Q11-②】情報発信の主体**
官公庁よりも民間企業に情報発信を求める声強い。特にB群は民間企業が情報発信をすべきという意見が56%。「その他」としては、仲介会社、銀行不動産部、鑑定士協会等が挙げられた。
- ▶ **【Q11-③,④】名古屋圏の特徴**
「地価・賃料の低さ」「産業集積の特性」「交通環境の整備の進展」が比較的よく知られている一方、積極的に情報発信すべき内容としても「地価・賃料水準等の不動産マーケットの情報」が最も多い。以下、「都市計画等の規制緩和策」「計画されている主要プロジェクト」「自然災害リスク」についての情報にニーズがある。
「不動産マーケットの情報」は前回も最も多かった。

名古屋の不動産市場についての意見

▶ A群

- ・介護ビジネスを中心に成長性のある分野(電力関連)に特化することで市場の活性化を。
- ・商工会議所が情報発信基地的な役割を一層果たして欲しい。
- ・先端産業、知的産業立地のメッカとして、高度インフラ整備、情報通信業の災害時の継続性レベルの高い整備を積極的に進める。
- ・ビジネスコンファレンスが開催されるメッカとする。
- ・市・県の優遇税制や規制緩和策をわかるように徹底して欲しい。
- ・投資家を育てる必要がある。信頼のおけるビジネスプレーヤーの登場が市場を作り、市場が新しいマネジメント技術、ファイナンスを要求することによって大きな市場に育つ。
- ・2015年の名駅の3棟のオフィスビル竣工の影響が出ている。①栄・伏見地区での新規のオフィス計画・投資が見られない。②名駅の駐車場料金の上昇、③専門学校・各種学校の名駅集中等、名駅一極集中が加速。「名駅ミニバブル」の発生もあるのでは。

▶ B群

- ・2013年以降は東京からコストプッシュインフレによる不動産の上昇が始まる。今は買いモノをじっくり選別する時期。
- ・2015年秋から竣工する名駅周辺開発の成否が名古屋エリアへの投資に大きな影響。各開発主体は安易に値下げに走らず、名古屋のマーケットを牽引して欲しい。
- ・名古屋県全体がトヨタグループの企業城下町との印象。
- ・ここ数年は名古屋の物件への投資相談が著しく減少。名古屋での投資拡大を検討する声はほとんど聞かない。ファンド等が保有する物件の売却処分が多い。
- ・一時、賃貸マンションが供給過剰となったが、その後の動きに注目したい。
- ・名古屋はモノづくりの会社が多く存在しており、価値のあるアイデアが蓄積されている。これらをうまくプロデュースして、情報発信していけば資金は集まってくるのでは。

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、今回はさらに改善が進む傾向がうかがえた。但し、前回ほど大幅な改善ではなく、小幅な改善(利回りの低下の幅等)にとどまり、セクター・エリアによっては、悪化(利回りの上昇)を示すものも見られた。
- ▶ 但し、前回調査と比べると、回答数は増加したが、その内訳はA群が増加し、B群が減少するとなっているため、それも調査結果に影響している可能性はある。
- ▶ 前回調査では、栄の復調の兆しが見られたが、今回も利回り水準で名駅と栄の開差が前回よりも開いたものはなかった。オフィスは名駅の強さが目立つものの、他のセクターでは利回りの的にはほとんど差はない状態。
- ▶ 2015年問題の影響を懸念する意見が目立った。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影響を与えるかは注視していかなければならない。
- ▶ 名駅は再開発事業が2015年竣工に向けて着々と進行中。他方、栄はまだ再開発計画が準備されている段階で、新聞等で報道される以外には目に見える動きがない。そのため、名駅に注目が集まっているが、栄の再開発計画が本格的に動き出したとき、それがどう変わるか。
名駅にしても栄にしても単独で、他の都市とは闘えない。両者は街の性格がかなり異なるため、相互に補完し合えるような発展が望まれる。

今後の展望

◎市況

- ▶ アンケート調査以降、歴史的な円高が是正傾向にあり、株価も12,000円台に乗せている。これは不動産市況にとっても好影響となると予測する。「アベノミクス」で期待感が高まっており、不動産市況は一部では活況を呈しつつある。それがどこまで広がるかに注目。
- ▶ 名鉄による名駅地区の開発計画も具体化しつつあるが、2015年問題に対する懸念が増加している。栄地区も興和、タキヒョー、丸善ビル建替え等の計画が公表されているが、まだ既存ビルの取壊しも始まっていない。竣工時期が2015年以降になると見られるが、栄らしさを打ち出した計画が求められる。

◎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、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けるようにしなければならない。

以上