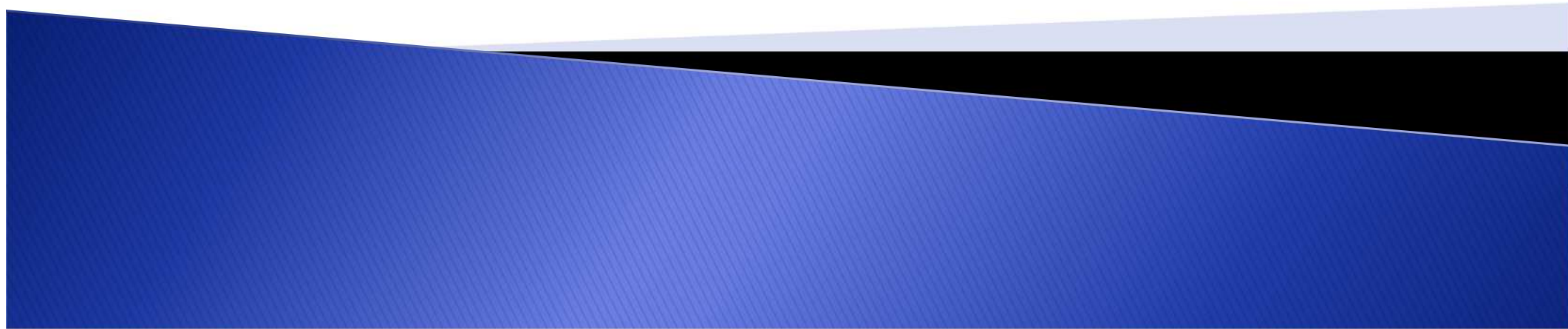


2025年度 第18回 名古屋不動産投資市場 に関する調査

名古屋都市再開発促進協議会
公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会
一般社団法人 中部不動産協会

2026年3月30日



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・・・「名古屋都市再開発促進協議会」
「公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会」
「一般社団法人中部不動産協会」
- ・発送先・・・・・・再開発促進協議会→商工会議所、不動産部会、建設業部会、
金融・証券部会に所属する会員の内、回答可能と考えられる会社に。
鑑定士協会→全国規模で不動産投資に携わるプレイヤーに。
中部不動産協会→会員企業に。
- ・発送数・・・・・・470件(両団体の発送数の合計)
- ・回答数・・・・・・102件(回答率:21.7%)
- ・調査時期・・・2025年(令和7年)12月

▶ 留意点:2025年暮れの調査であり、2026年の年明け以降の経済環境の変動等は反映されていない。

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**。
- ▶ 「名古屋を基盤にして不動産投資に携わるプレイヤー(A群)」と「全国規模で不動産投資に携わるプレイヤー(B群)」を対象として調査を行い、各プレイヤーの**意識や目線の比較・差異・推移等**を把握。
- ▶ 過去17回の調査(毎年12月に実施)と、調査内容については**連続性あり**。
 - ・ 回答数・・・2024年度:118件 → **今回:102件**
 - ・ 回答率・・・2024年度: 23.5% → **今回:21.7%**
- ▶ 以下の**トピック**に関する設問を用意しました。
 - (問 9) 投資観点からみた、栄地区が目指すべき、まちづくりの方向性について
 - (問10) 注目すべき名古屋市内の「地域拠点」について
 - (問11) アンケート回答者が注目する国内外の開発事例について

調査結果(名古屋の不動産市場の現状)

【問1①】「ご回答者の属性(地域的な)をお教えてください。」(報告書p.1-2)

A群(名古屋圏).....2024年度:74件(全体の63%)↘ 64件(全体の63%)

B群(全国規模).....2024年度:44件(全体の37%)↘ 38件(全体の37%)

【問2】「名古屋の不動産投資に対する考え方をご選択ください。」(p.3-9)

【問2①】「名古屋の不動産市場の現状について」(p.3)

①「どちらかと言えば良い」..... 2024年度:68% ↘ 全体59%(A群:63%、B群:53%)

②「どちらかと言えば悪い」..... 2024年度:23% ↗ 全体28%(A群:27%、B群:31%)

③「良い」.....2024年度:5% ↗ 全体10%(A群:8%、B群:14%)

④「悪い」.....2024年度:4% ↘ 全体3%(A群:3%、B群:3%)

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が同じ。

調査結果(名古屋の不動産市場の今後)

【問2②】「名古屋の不動産市場は、今後どのように推移するとお考えですか。」(p.4)

①「現状維持(横ばい)」…………… 2024年度:71% ↘ 全体68%(A群:67%、B群:69%)

②「良くなる」…………… 2024年度:23% ↗ 全体24%(A群:20%、B群:31%)

③「悪くなる」…………… 2024年度: 6% ↗ 全体 8%(A群:13%、B群: 0%)

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が同じ。

【問2③】「上記を選択された理由についてご記入下さい。」(p.5-7)

①現状維持(横ばい) (A群(名古屋)の自由意見)

- ・首都圏・大阪圏より割安とを感じるが、建築費高騰と賃料値上げのバランスがとれていない。
- ・実需層の住宅取得マインドに持ち直しの兆しはあるが、住宅ローン金利の動向に不透明感がある。
- ・名古屋駅前再開発及びリニア中央新幹線開通により、伸びしろが見込めるため。
- ・名駅地区の再開発見直しの影響は避けられないが、栄地区の今後の隆盛に期待感がある。

①現状維持(横ばい) (B群(全国)の自由意見)

- ・賃貸需要が飽和しており、供給過多の印象。賃料相場が伸び悩んでいる。
- ・オフィスは好調である一方、レジは空室が目立つ。
- ・成約数は増加傾向とを感じるが、開発に伴う建築費が高値横ばいの水準に賃料水準が追いつかない
- ・リニア中央新幹線の開通の見通しがつかない。

調査結果(魅力的な不動産)

【問2④】「名古屋の不動産の中で**魅力的**と考えられる不動産の**種類**は何ですか」(p.8)

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が同じ。

1位: オフィスビル	24%(2024年度1位)	↗ 全体26%(A群: 49%、B群: 52%)
2位: ホテル	21%(2024年度2位)	↘ 全体19%(A群: 42%、B群: 27%)
3位: 物流施設・倉庫	18%(2024年度3位)	↘ 全体15%(A群: 34%、B群: 23%)
3位: 賃貸マンション(ファミリー向け)	11%(2024年度4位)	↗ 全体15%(A群: 28%、B群: 30%)
5位: 都心型商業施設	10%(2024年度5位)	↗ 全体11%(A群: 26%、B群: 14%)
次点: 賃貸マンション(単身者向け)(2024年度6位)、郊外型商業施設(2024年度7位)		

(複数回答可)

【問2⑤】「投資対象不動産を**エリア分散**させる理想的な**割合**をどのようにお考えですか」(p.9)

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が同じ。

1位: 東京都心部(山手線内側及び周辺)	2024年度40%	↘ 全体39%(A群: 36%、B群: 44%)
2位: 名古屋圏	2024年度20%	↘ 全体19%(A群: 27%、B群: 7%)
3位: 大阪圏	2024年度15%	↗ 全体16%(A群: 15%、B群: 16%)
4位: 東京23区(山手線内側及び周辺以外のエリア)	2024年度 8%	↗ 全体10%(A群: 8%、B群: 13%)
5位: 福岡圏	2024年度 6%	↗ 全体 7%(A群: 7%、B群: 7%)
次点: その他首都圏、その他地方圏		

グラフの補足説明

① 中央値（報告書の縦横の線のうち「縦線が中央25～75%」を表示している。）

全標本のうち、「下位25%までの標本(第1四分位数)」と「上位75%以上の標本(第3四分位数)」とを除いた残りの「中央25～75%」の標本の中央の値。

→(留意点)

- ・極端な標本の影響を受けにくい。
- ・連続性のある調査において、推移を把握しやすい。
- ・縦線が長い・・・標本の分布幅が広い。
- ・縦線が短い・・・標本の分布幅が狭い。→標本が集中している。

→本レジュメの「純収益利回り」の折れ線グラフは、「中央値の推移」を表示している。

② 平均値（報告書の縦横の線のうち「横線が平均値」を表示している。）

「全標本数の値の合計÷標本数＝平均値」にて算出。

→(留意点)

- ・極端な値の標本がある場合、その標本の影響を受けてしまい実態が掴みにくい場合がある。

補足説明

③「将来性D.I.」

D.I.は、「Diffusion Index(ディフュージョン・インデックス)」の略。

「変化の方向性」を示す指標。

本調査では、各用途ごとに「将来性」について質問。

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%」を算出した後、次式により算出。

$$D.I. = (\text{＋(プラス)の回答数構成\%}) - (\text{－(マイナス)の回答数構成\%})$$

調査結果(投資意欲)

【問3～問7 各①】名古屋圏への投資意欲(p.11,19,28,37,43)

名古屋圏への投資意欲 (5.0：積極的に投資したい、1.0：投資に消極的)

改善
横ばい
後退

A群：名古屋、B群：全国

アセットタイプ		2025年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	増減幅	コメント
① オフィスビル		全体	3.0	3.1	3.0	2.9	2.8	2.9	0.1	・改善基調、潮目が変わったか ・数値はアセットタイプの中で最も高い
		A群	3.0	2.9	2.7	2.8	2.7	2.8	0.1	
		B群	3.0	3.4	3.3	3.1	2.9	3.1	0.2	
② 商業施設 (都心型・郊外型)		全体	2.0	2.4	2.4	2.5	2.5	2.4	-0.1	・低下基調 ・数値はアセットタイプの中で最も低い
		A群	2.3	2.2	2.2	2.4	2.5	2.4	-0.1	
		B群	1.7	2.6	2.6	2.5	2.5	2.4	-0.1	
③ 賃貸マンション (ワンルーム・ファミリー)		全体	3.0	3.1	2.8	2.8	2.7	2.7	0.0	・数値は一緒だが、A群は低下、B群は 上昇と別見解
		A群	3.0	2.9	2.5	2.8	2.8	2.7	-0.1	
		B群	3.0	3.4	3.4	2.7	2.6	2.7	0.1	
④ 物流施設・倉庫		全体	3.2	3.3	2.8	2.8	2.7	2.5	-0.2	・低下基調が続いている
		A群	3.1	3.1	2.6	2.6	2.6	2.5	-0.1	
		B群	3.5	3.5	3.1	3.1	2.9	2.6	-0.3	
⑤ ビジネスホテル		全体	1.2	1.8	1.7	2.5	2.4	2.6	0.2	・低下から上昇へ反転した ・1年おきに一進一退
		A群	1.2	1.7	1.8	2.5	2.3	2.5	0.2	
		B群	1.3	1.9	1.6	2.6	2.5	2.6	0.1	

調査結果(オフィスビル)1

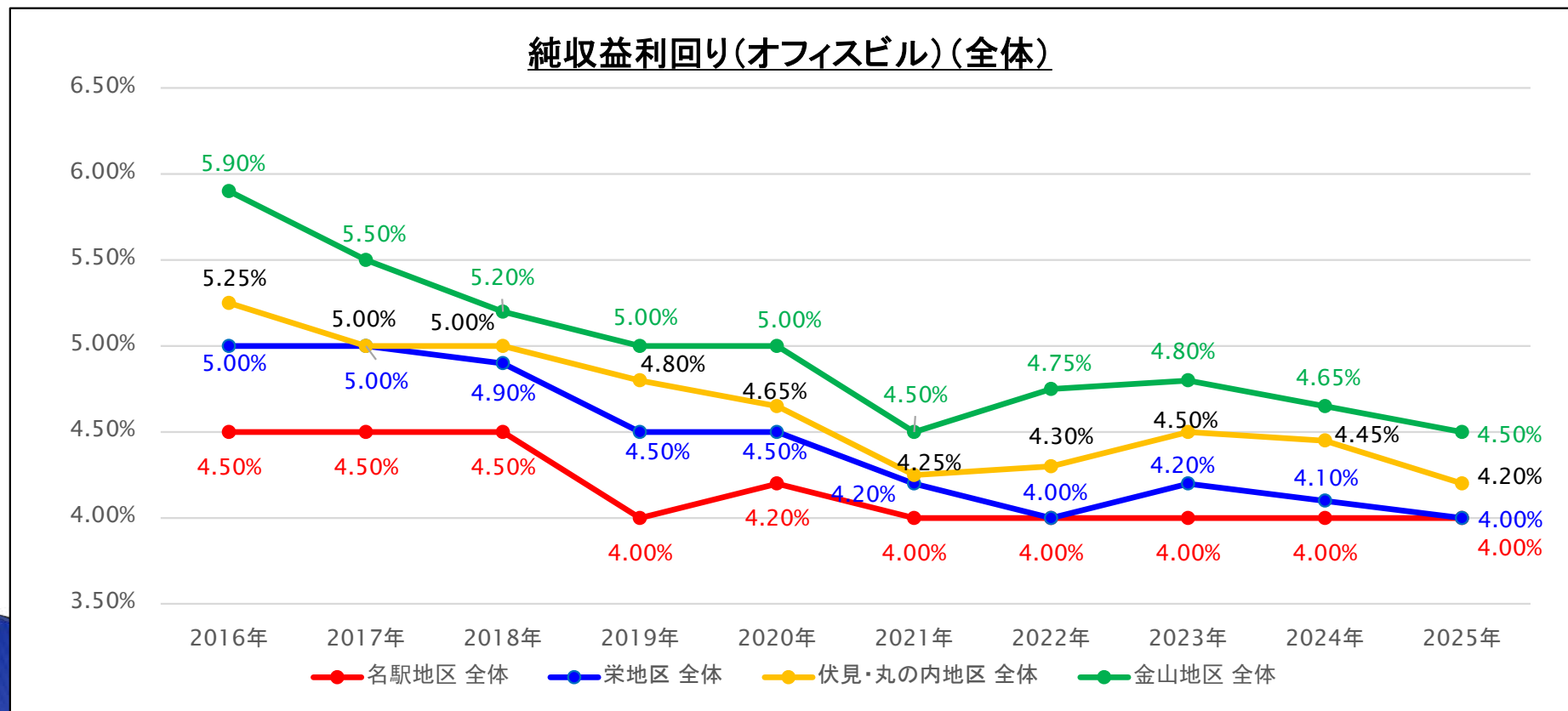
【問3②】オフィスビルの純収益利回り(p.13-16)

- ・利回りは低い順に、「名駅」・「栄」、「伏見・丸の内」、「金山」となった。
- ・全体的に低下傾向にて推移している。

「名駅」は横ばいが続く(2024年4.00% → 2025年4.00%)(全体)。

「栄」は2年連続の低下。「名駅」と同じとなった。(2024年4.10% ↘ 2025年4.00%)(全体)

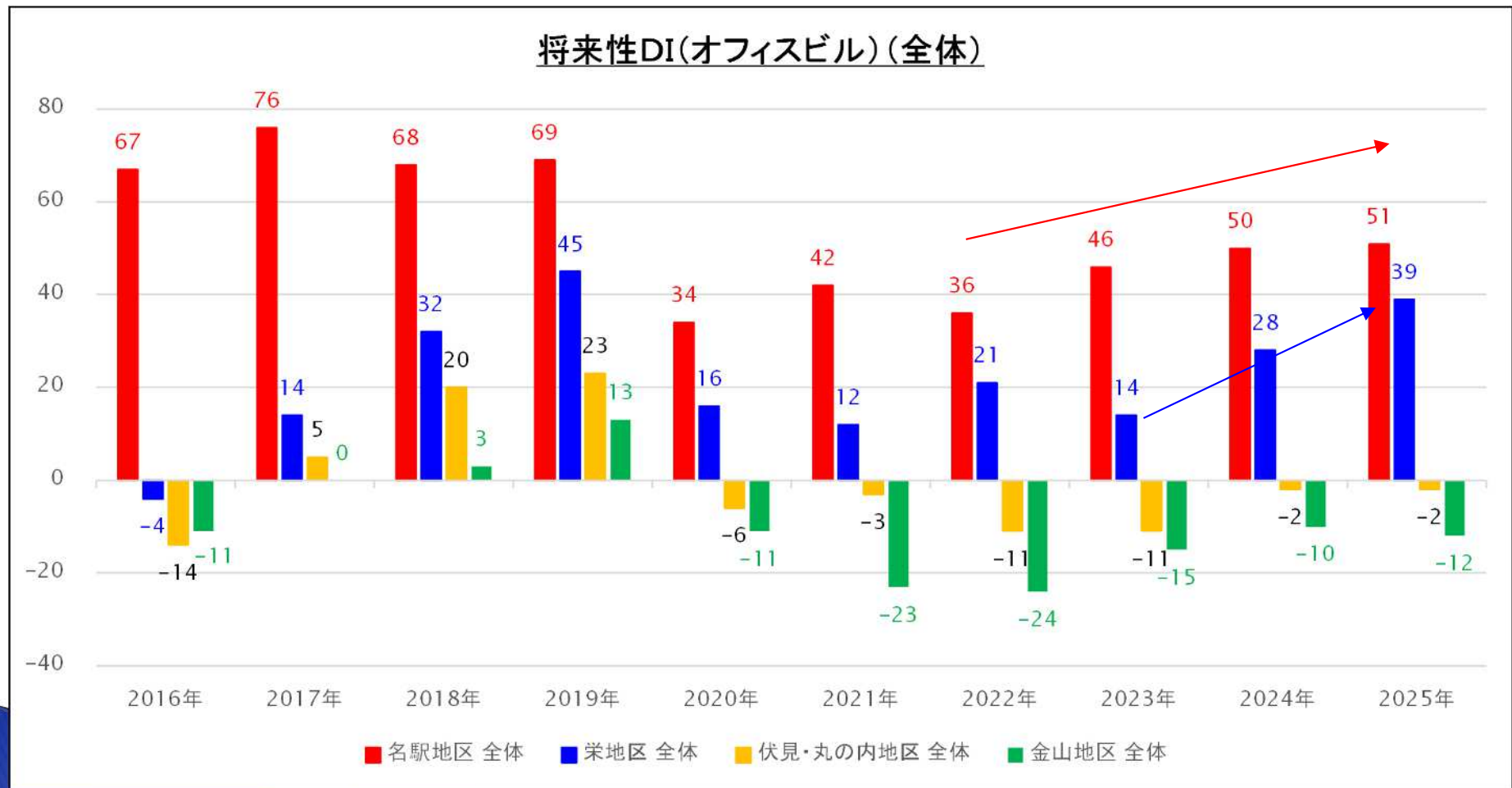
「伏見・丸の内」、「金山」はともに2年連続の低下(全体)。



調査結果(オフィスビル)2

【問3②】将来性D.I.(オフィスビル) (p.17)

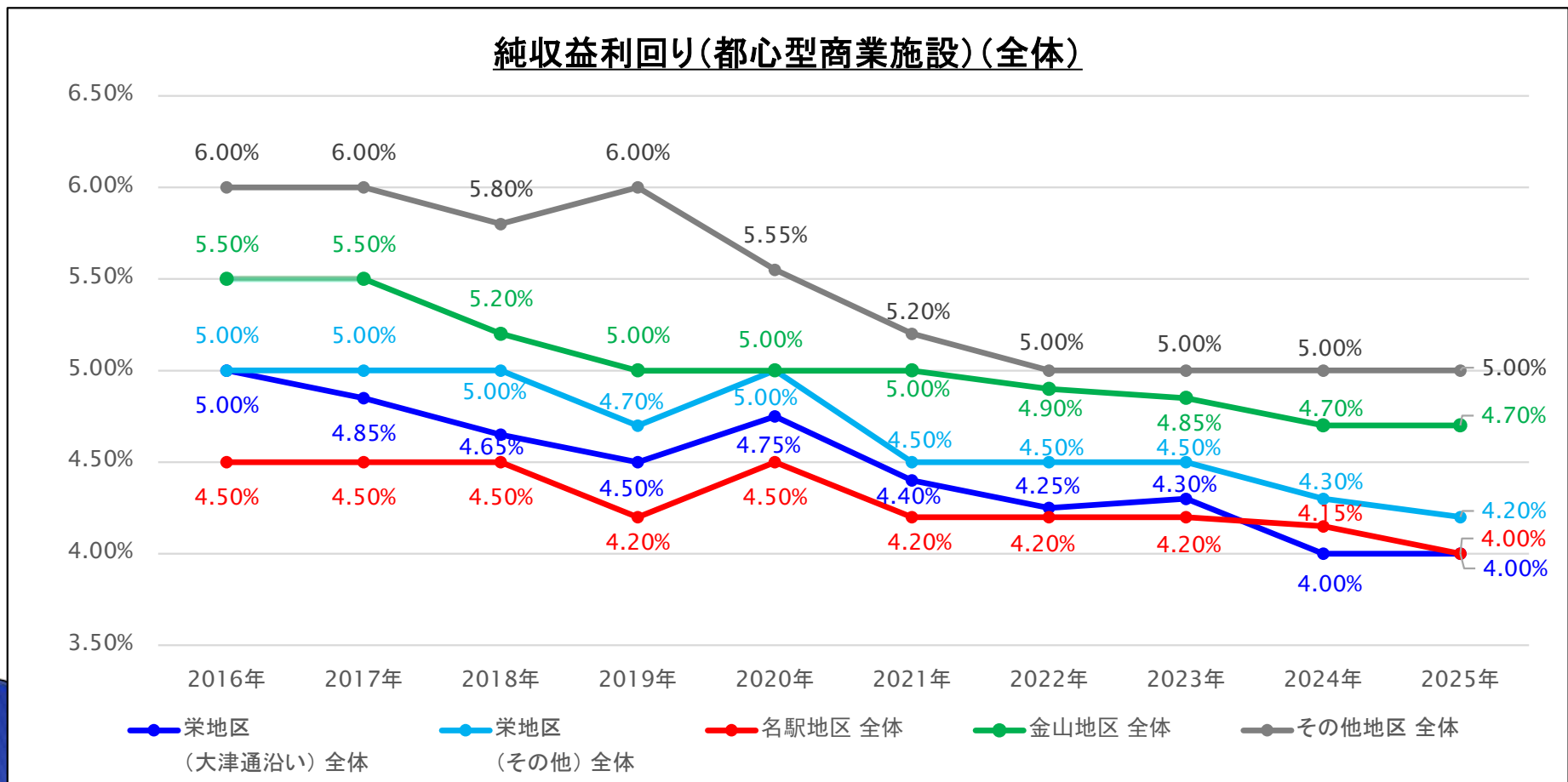
- ・「名駅」は3年連続で上昇(全体)。A群:上昇、B群:低下、と別見解。
- ・「栄」は2年連続で上昇(全体)。 A群:上昇、B群:上昇、と同じ動き。
- ・「伏見・丸の内」は横ばい、「金山」は低下(全体)。共にマイナス圏域が続いている。



調査結果(都心型商業施設)1

【問4②】都心型商業施設の純収益利回り(p.21-22)

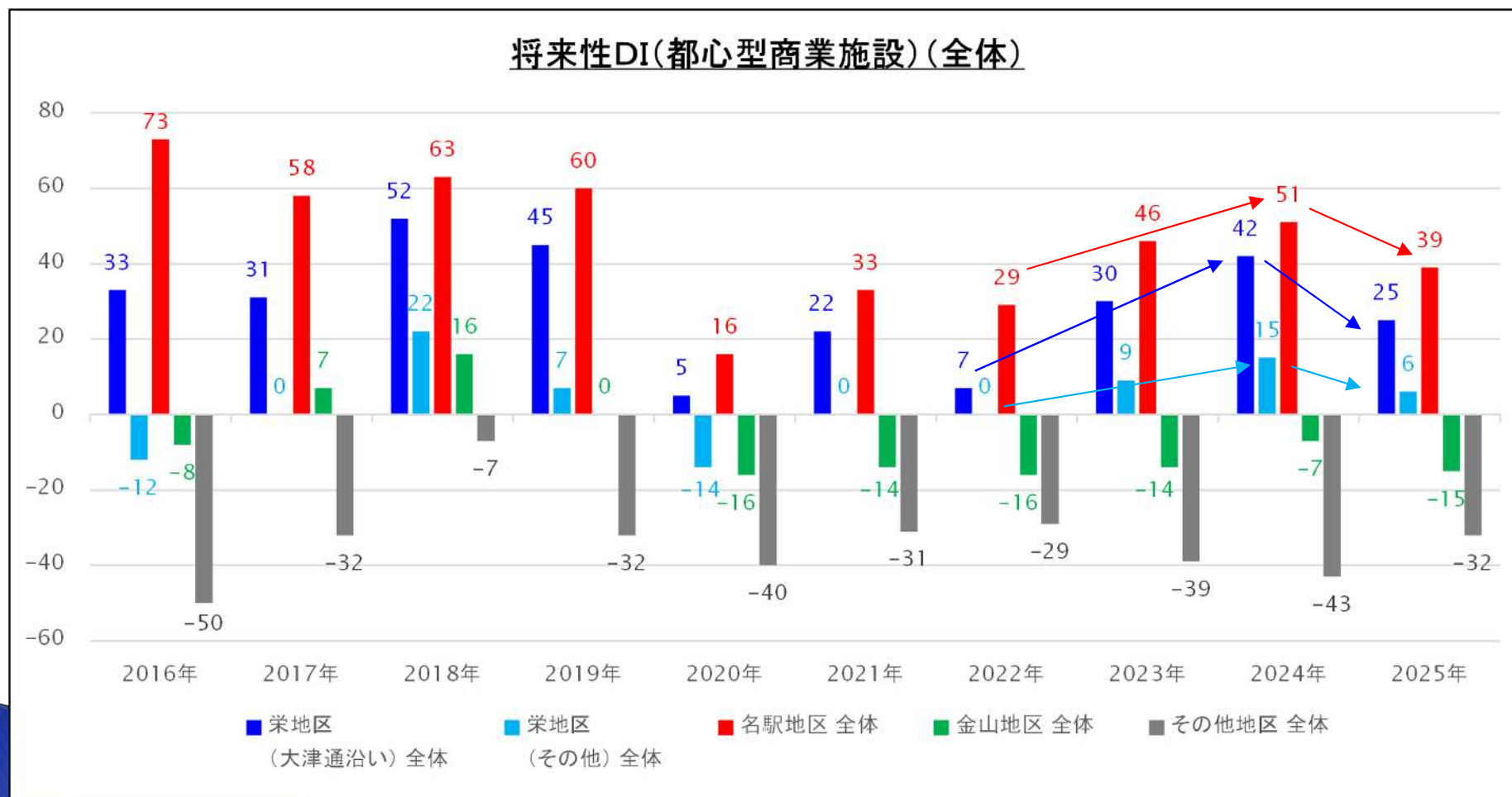
- ・利回りは、「名駅」の低下により、「栄(大津通)」と同じになった。
- ・各地区で利回りの傾向が異なった。(都心型・郊外型、同じ傾向)
 「名駅」、「栄(その他)」は2年連続の低下(全体)。
 「栄(大津通)」、「金山」は前年低下から横ばいへ(全体)。



調査結果(都心型商業施設)2

【問4②】将来性D.I.(都心型商業施設) (p.23)

- ・全体的に**低下傾向**にて推移している。**潮目**が変わったか。
- ・「**栄(大津通)**」「**栄(その他)**」は、2年連続の上昇から**低下**へ(全体↓、A群↓、B群↓)
- ・「**名駅**」は、2年連続の上昇から**低下**へ(全体↓、A群→、B群↓)。A群B群で異なる動き



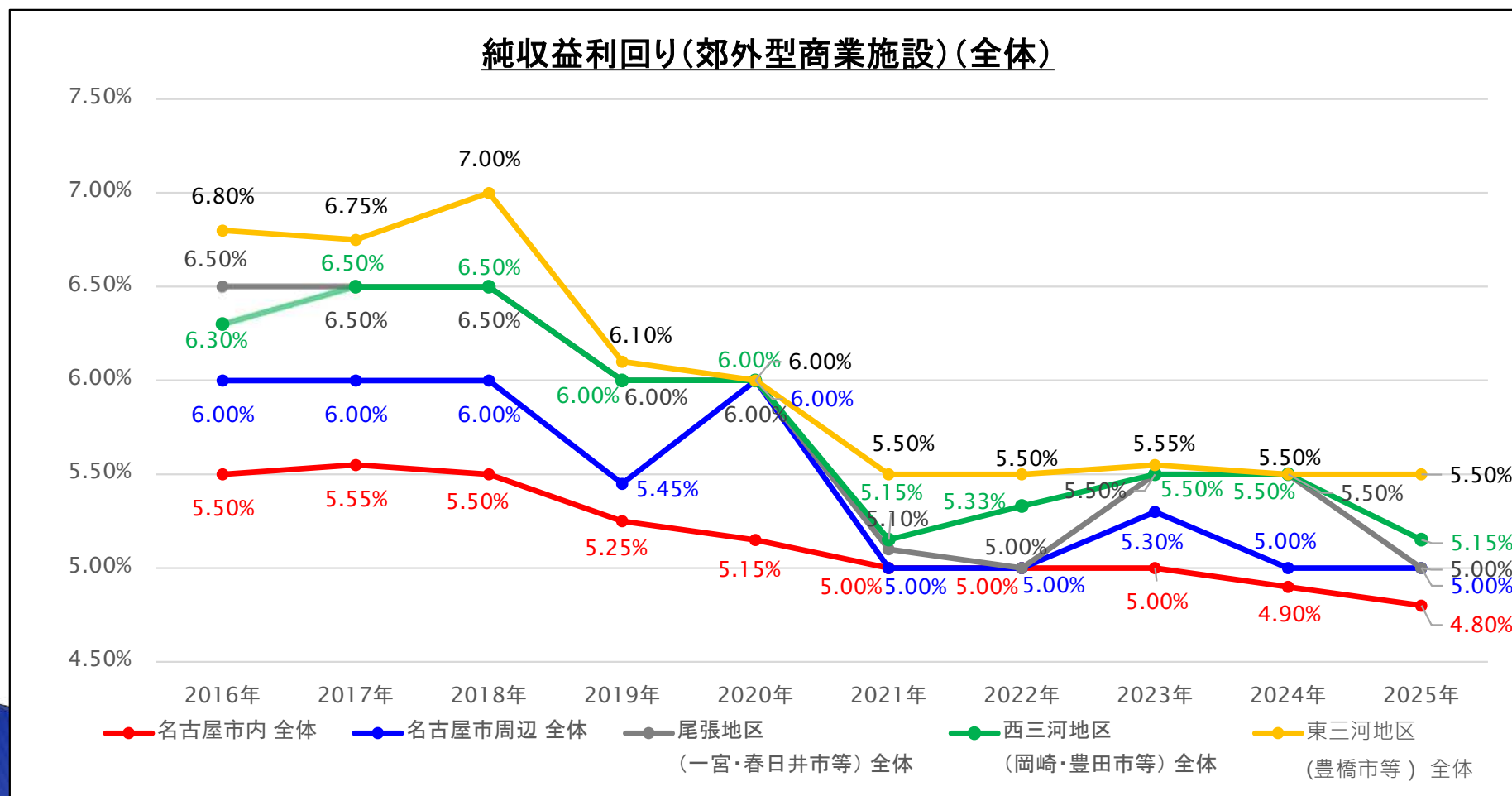
調査結果(郊外型商業施設)1

【問4②】郊外型商業施設の純収益利回り(p.24-25)

・各地区で利回りの傾向が異なった。(都心型・郊外型、同じ傾向)

「名古屋市内全体」は2年連続の低下。

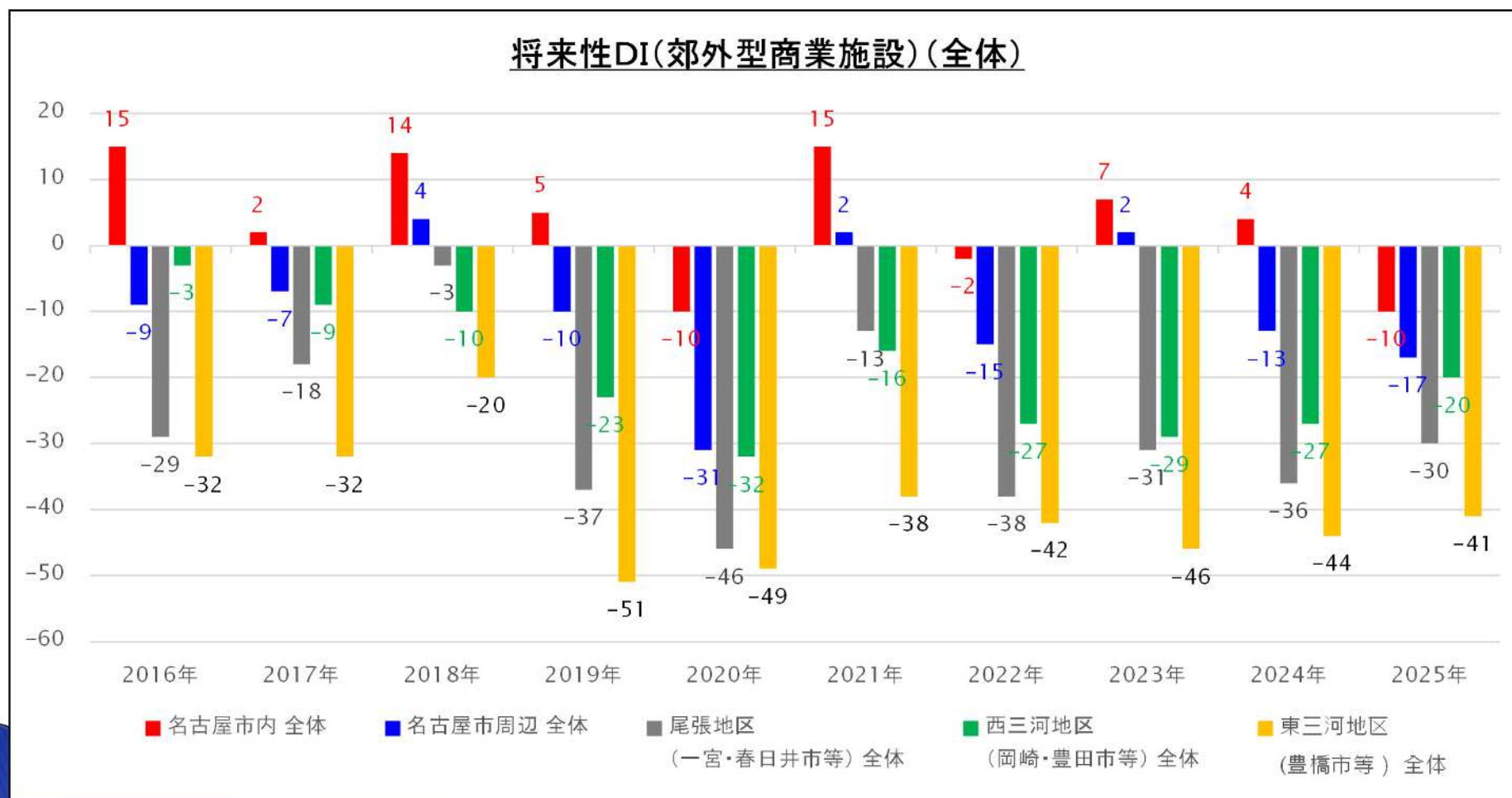
「名古屋市周辺」、「東三河」、は前年低下から横ばい。「尾張」、「西三河」は低下。



調査結果(郊外型商業施設)2

【問4②】将来性D.I.(郊外型商業施設) (p.26)

- ・「**名古屋市**内」、「**名古屋市**周辺」は、2年連続の**低下**(全体)。共に**マイナス**圏域。
- ・「**尾張地区**」、「**西三河地区**」、「**東三河地区**」は将来性上昇。**マイナス**圏域が続く。



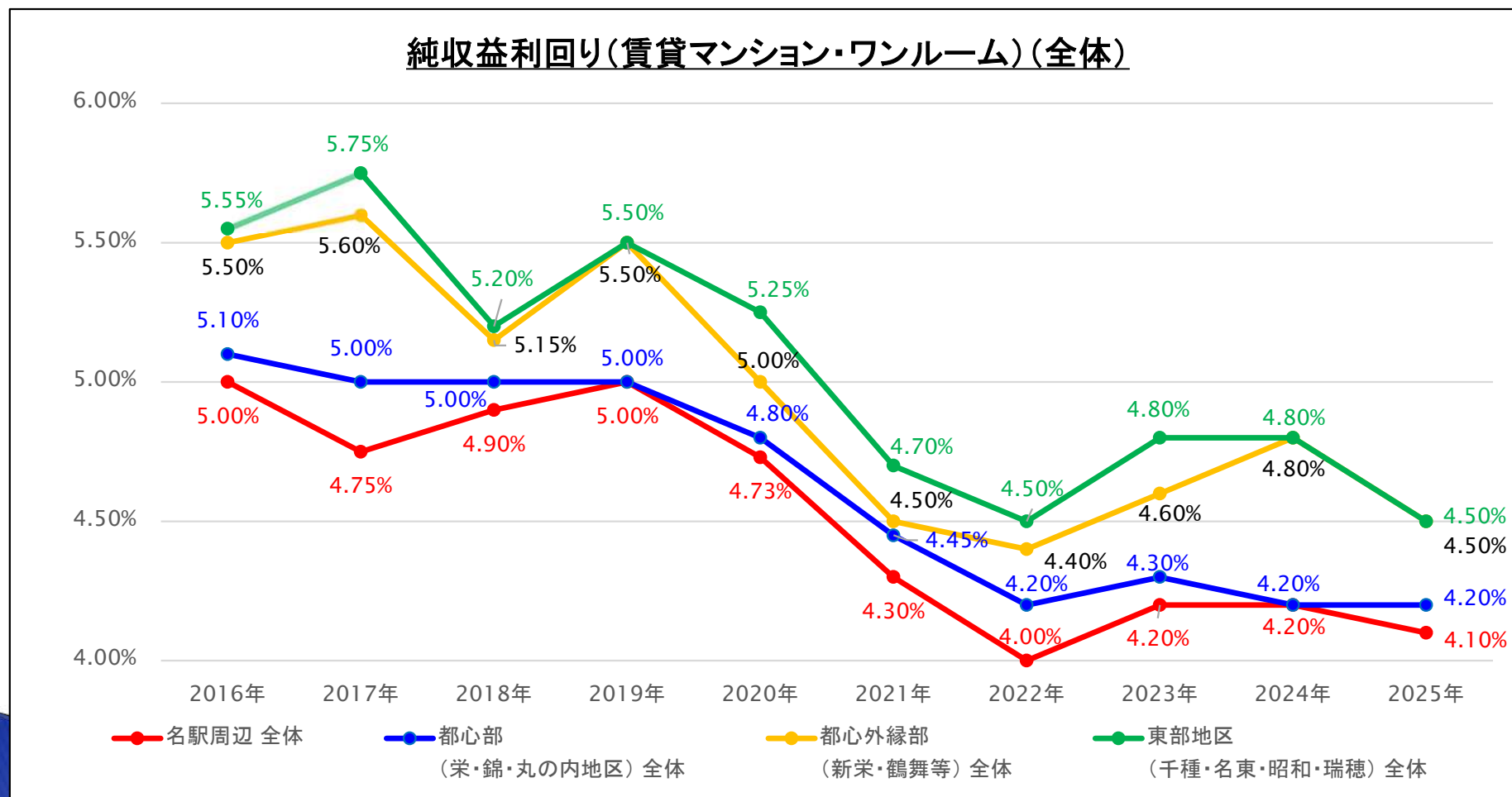
調査結果(賃貸マンション(ワンルーム)) 1

【問5②】賃貸マンション(ワンルーム)の純収益利回り(p.30-31)

・全体的に**低下傾向**にて推移している。

「**名駅周辺**」、「**東部地区**」は、前年横ばいから**低下**へ。(全体)。

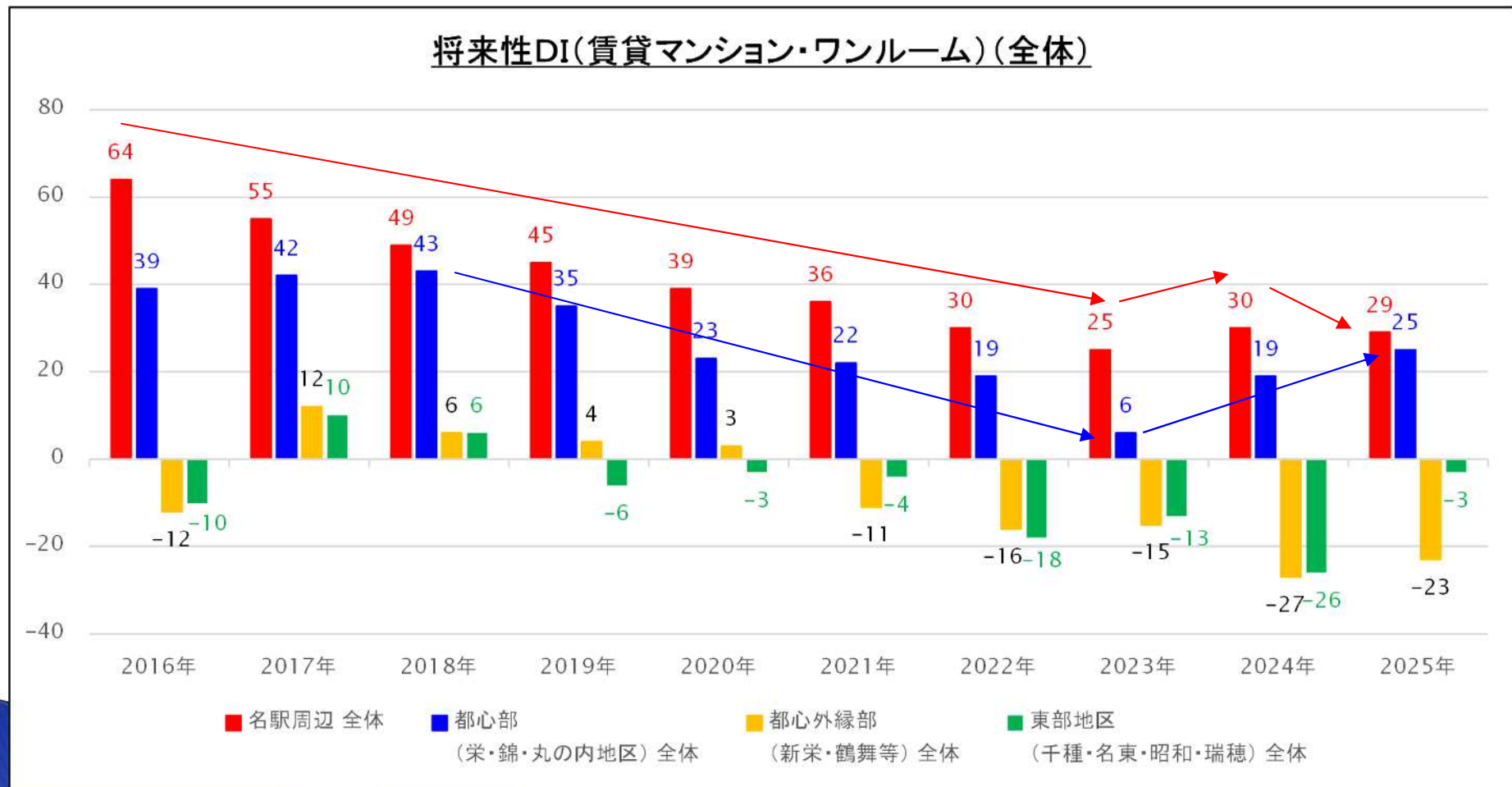
「**都心部**」は前年低下から**横ばい**へ。「**都心外縁部**」は前年上昇から**低下**へ(全体)



調査結果(賃貸マンション(ワンルーム))2

【問5②】将来性D.I.(賃貸マンション(ワンルーム)) (p.32)

- ・「名駅周辺」は前年上昇から**低下**へ(全体)。A群:上昇、B群:低下、と**別見解**。
- ・「都心部(栄等)」は2年連続の**上昇**(全体)。A群:上昇、B群:上昇、と**同じ動き**
- ・「都心外縁部」、「東部地区」はともに将来性**上昇**。しかし、**マイナス圏域**が続いている。



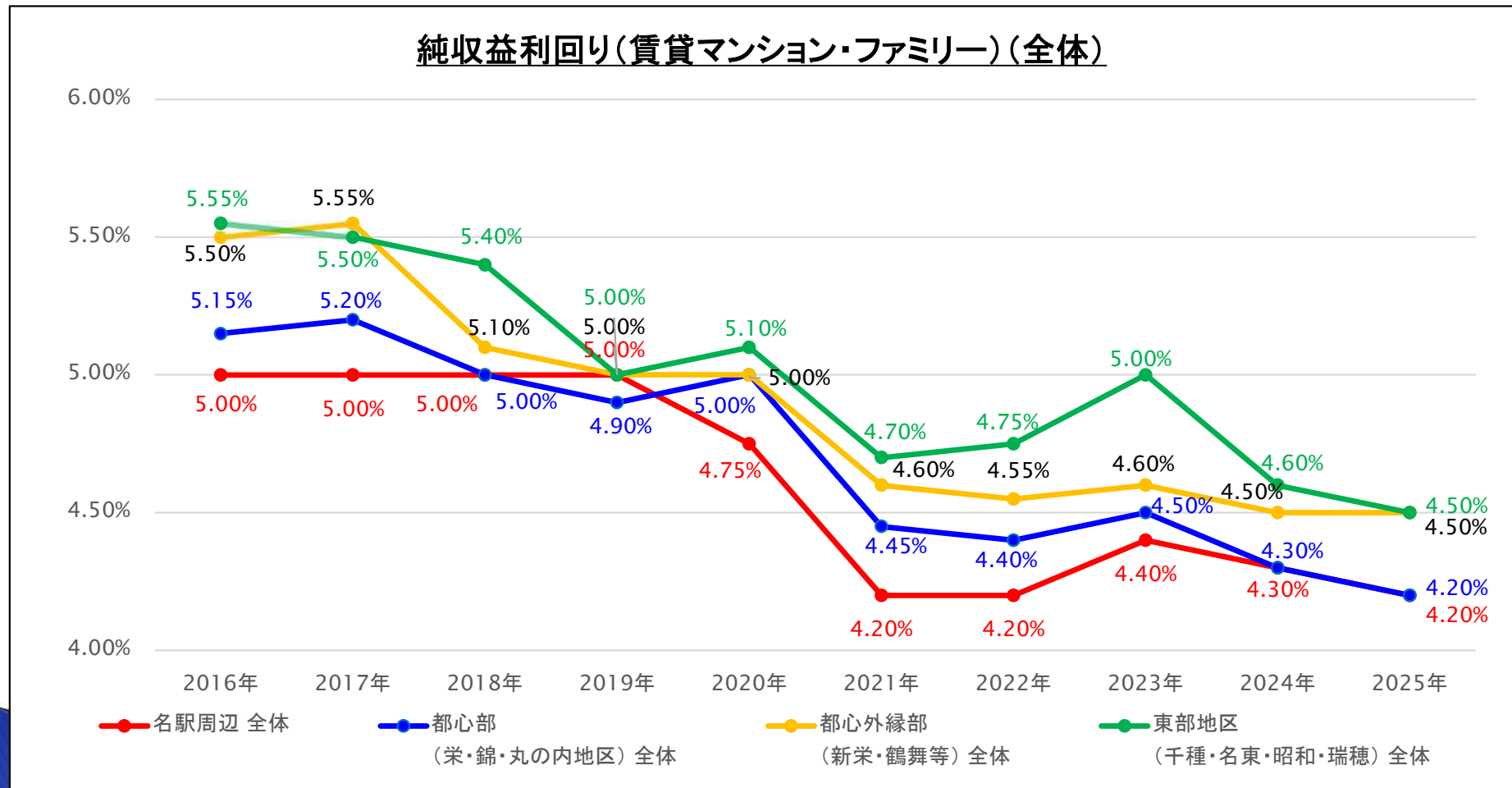
調査結果(賃貸マンション(ファミリー))1

【問5②】賃貸マンション(ファミリー)の純収益利回り(p.33-34)

・全体的に低下傾向にて推移している。

「名駅周辺全体」「都心部(栄・錦・丸の内)」は、2年連続低下し、4.20%となった(全体)。

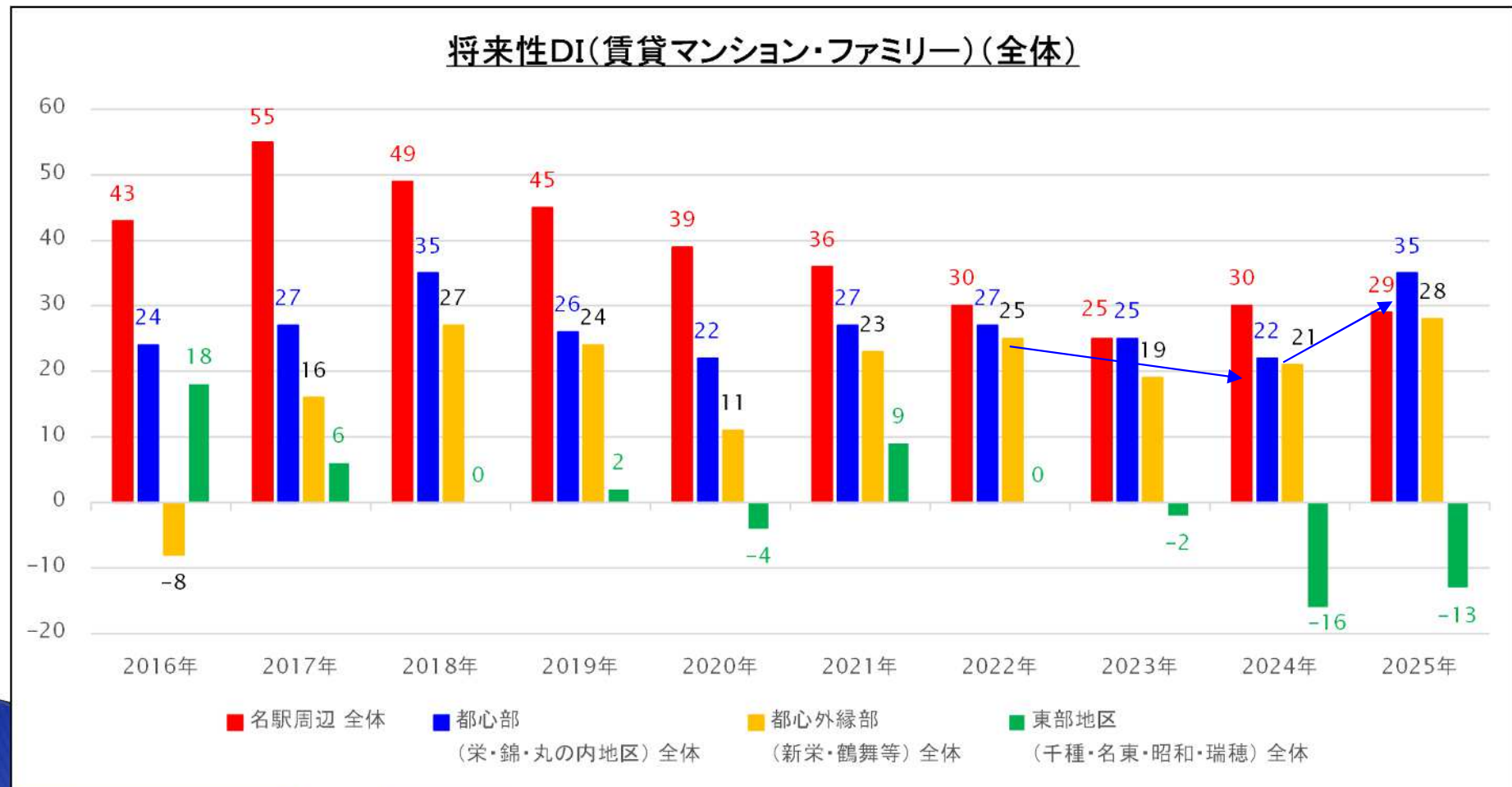
「東部地区(千種等)」は低下し、「都心外縁部(新栄等)」と同じ4.50%となった(全体)。



調査結果(賃貸マンション(ファミリー))2

【問5②】将来性D.I.(賃貸マンション(ファミリー)) (p.35)

- ・「**名駅周辺**」は前年上昇から**低下**へ(全体)。A群:上昇、B群:低下、と**別見解**。
- ・「**都心部(栄等)**」は**低下**から**上昇**へ(全体)。A群:上昇、B群:上昇、と同じ動き。
- ・「**都心外縁部(新栄等)**」は2年連続の**上昇**。A群:上昇、B群:上昇、と同じ動き。



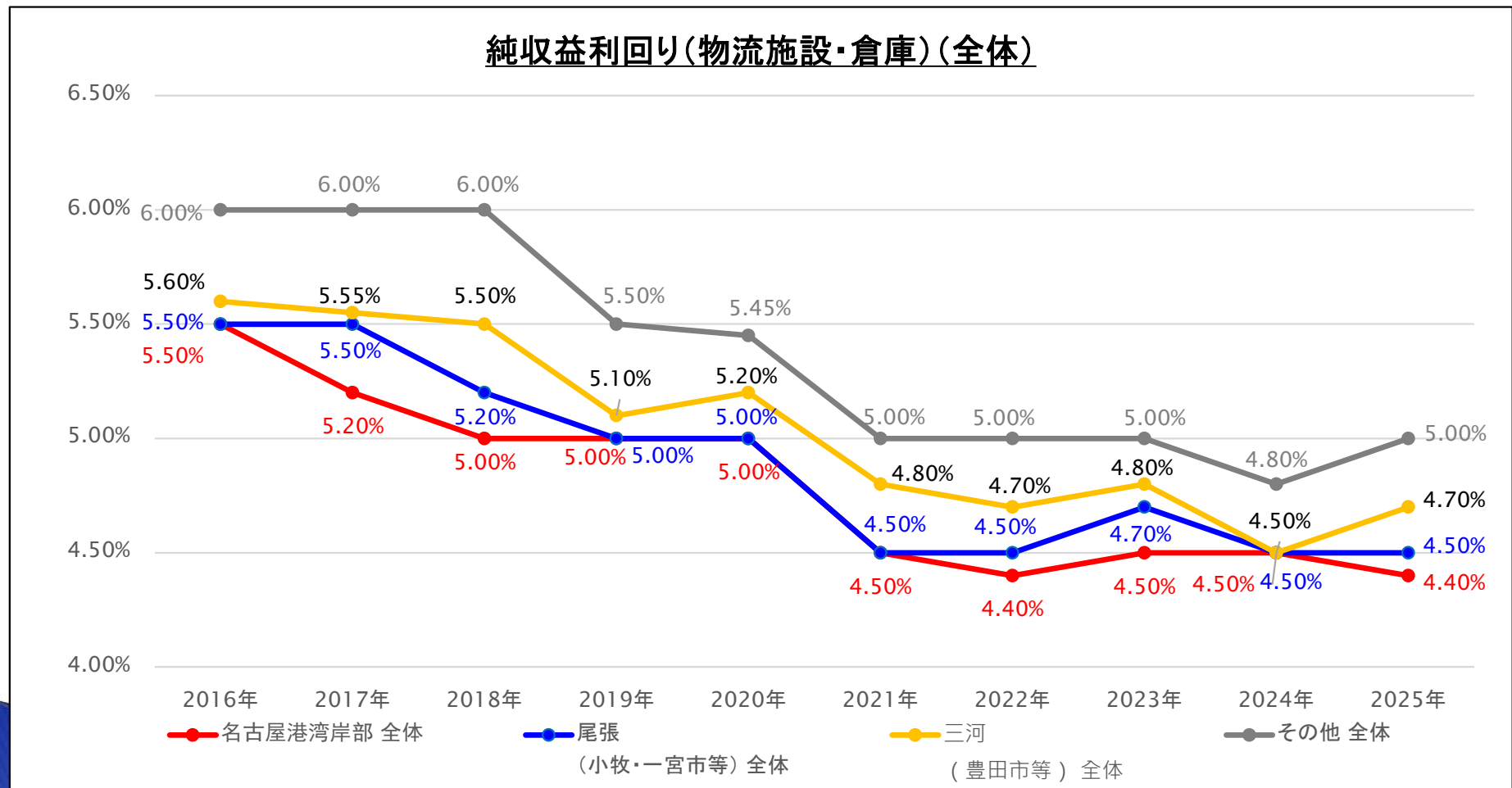
調査結果(物流施設)1

【問6②】物流施設・倉庫の純収益利回り(p.39-40)

・各地区で利回りの傾向が異なった。

「名古屋港湾岸部」は、前年横ばいから**低下**へ(全体)。

「尾張」は前年低下から**横ばい**、「三河」は前年低下から**上昇**へ(全体)。



調査結果(物流施設)2

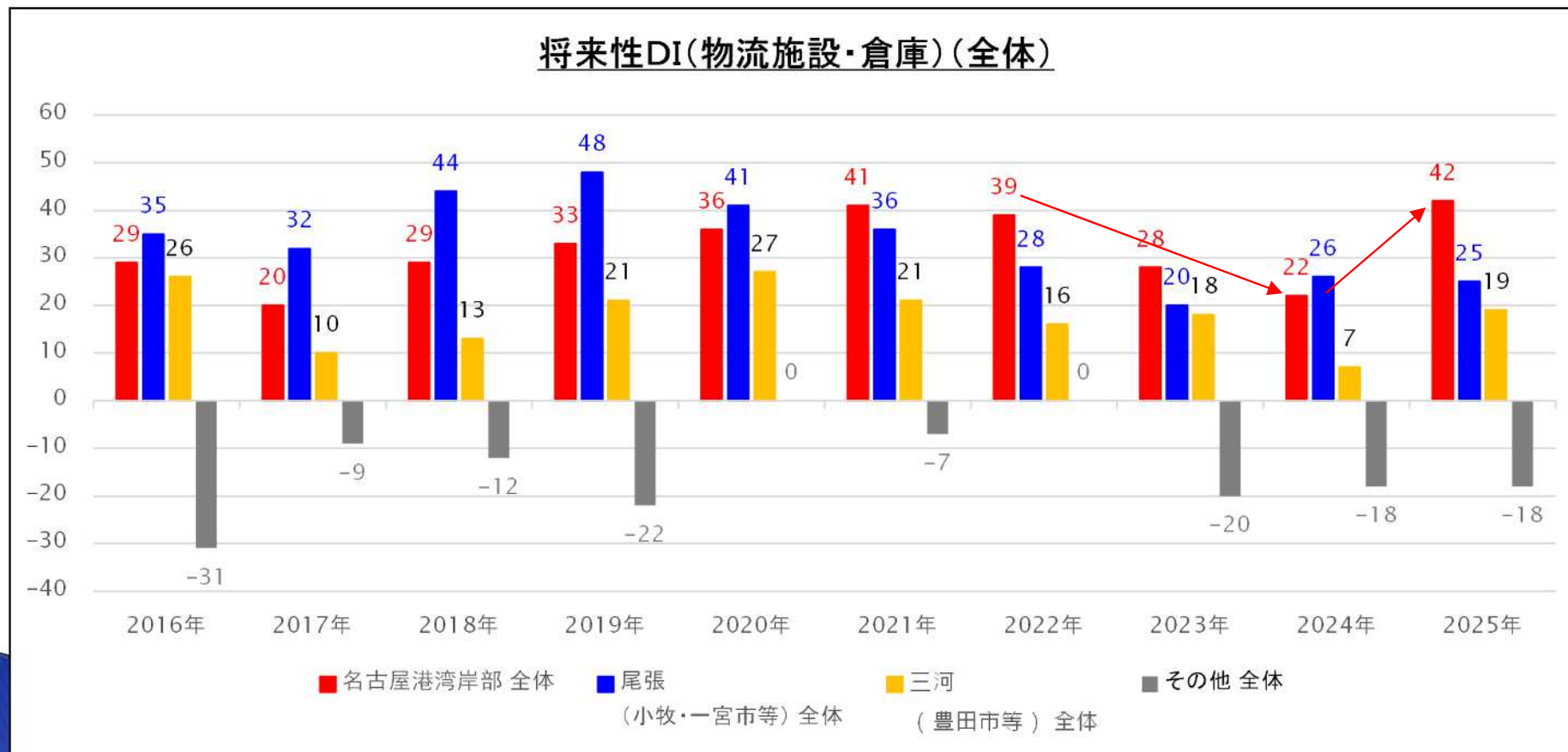
【問6②】物流施設・倉庫の将来性D.I.(p.41)

・各地区で傾向が異なった。

「名古屋港湾岸部」は前年低下から**上昇**へ(全体)。A群:上昇、B群:上昇、と同じ動き。

「尾張(小牧市等)」は前年上昇から**低下**へ(全体)。A群:上昇、B群:低下、と別見解

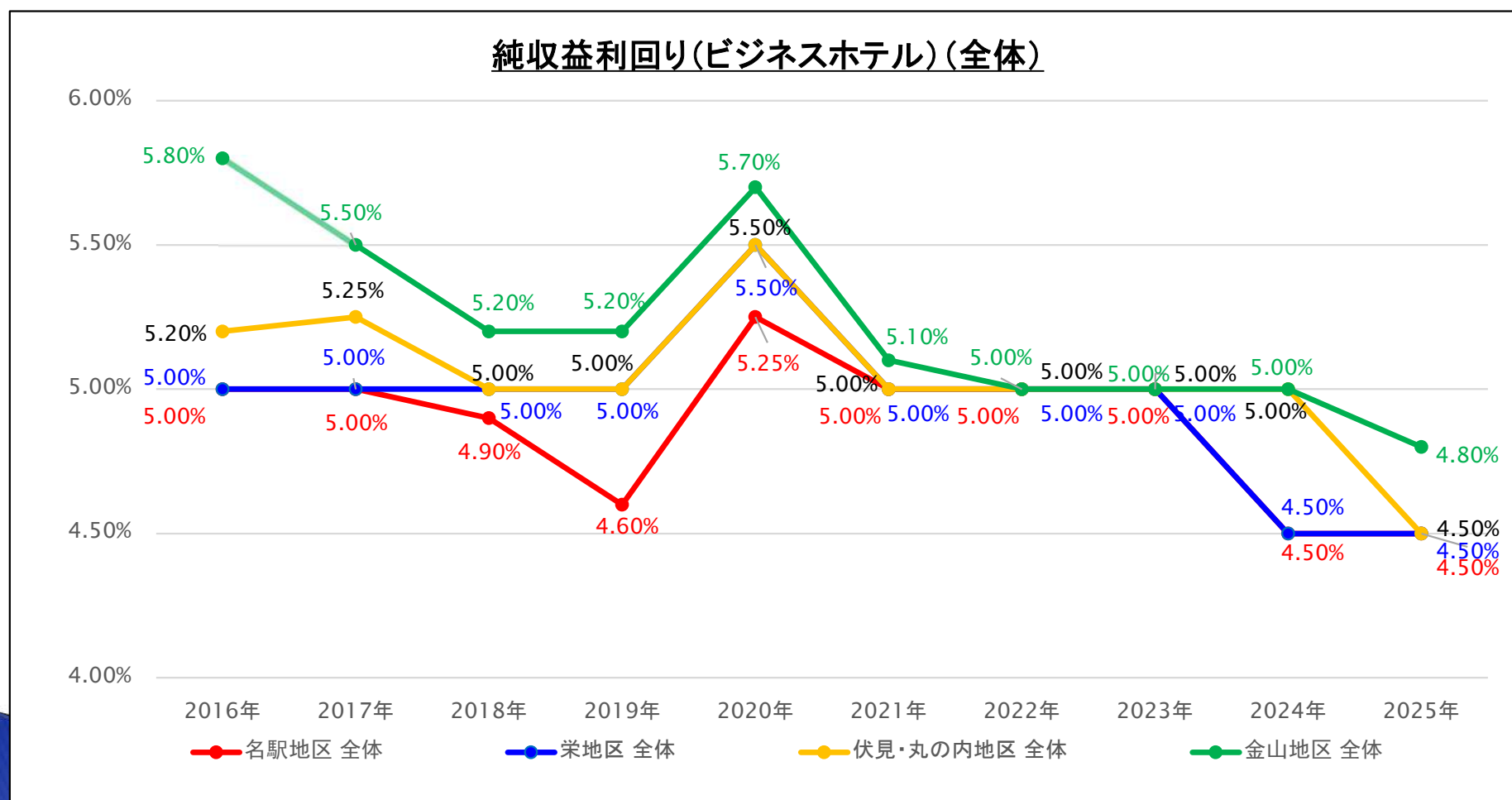
「三河(豊田市等)」は前年低下から**上昇**へ(全体)。A群:上昇、B群:低下、と別見解。



調査結果(ビジネスホテル) 1

【問7②】ビジネスホテルの純収益利回り(p.45-46)

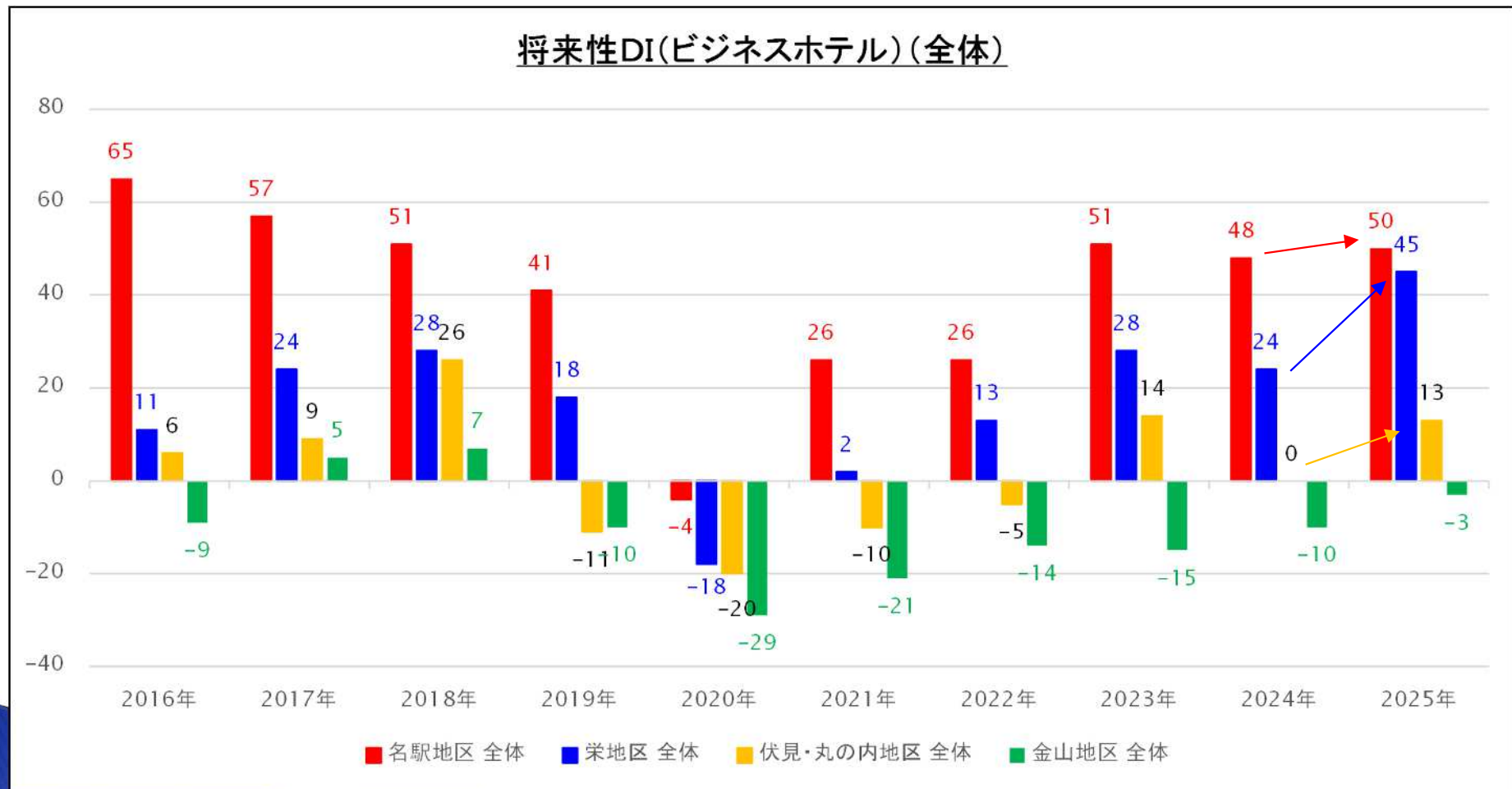
- ・「名駅」、「栄」は前年低下から横ばい。「伏見・丸の内」は大幅な低下となった。
- ・「名駅」、「栄」、「伏見・丸の内」が、いずれも4.50%となった。
- ・コロナ禍前(2019年)の水準を下回っており、堅調に推移している。



調査結果(ビジネスホテル)2

【問7②】将来性D.I.(ビジネスホテル) (p.47)

- ・「名駅」、「栄」、「伏見・丸の内」の3地区で前年低下から**上昇**へ(全体)。
- ・「名駅」は前年低下から**上昇**へ(全体)。 A群:上昇、B群:低下、と別見解。
- ・「栄」、「伏見・丸の内」、「金山」は、A群:上昇、B群:上昇、と同じ動き。



調査結果(底地)

底地: **事業用定期借地権**が設定された土地

第10回から調査を開始。ファント等でも取得するところが増えてきている。

【問8①】底地投資への積極性(p.48-50)

前年より投資スタンスに大きな変化はない。

東京圏に対して……(最多回答割合) 2024年度どちらともいえない ↘ **どちらともいえない(全体29%)**

大阪圏に対して……(最多回答割合) 2024年度どちらともいえない ↘ **どちらともいえない(全体36%)**

名古屋圏に対して……(最多回答割合) 2024年度どちらともいえない ↘ **どちらともいえない(全体37%)**

【問8②】「用途別」、「立地別」の底地のネット利回り(p.51-52)

愛知県内の物流用地で、利回りが前年比低下となった。

(商業地) **名古屋市内中心部(名駅、伏見、栄等)**……………2024年度4.00% → **全体4.00%**

名古屋市内、周辺の主要幹線沿い……………2024年度4.00% → **全体4.00%**

(物流用地) **名古屋港湾岸部**……………2024年度4.85% ↘ **全体4.30%**

愛知県内(小牧市、一宮市等)……………2024年度4.80% ↘ **全体4.50%**

岐阜県南部・三重県北部等……………2024年度5.00% → **全体5.00%**

【問8③】底地投資の魅力(p.53-54)

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が同じ。

1位:「地代収入が**安定**している」……………**全体32%(A群:30%、B群:36%)**

2位:「修善費、管理費等の**費用割合**が**小さい**」……………**全体29%(A群:26%、B群:33%)**

3位:「資産管理が**容易**」……………**全体19%(A群:20%、B群:17%)**

【問8④】底地投資の不安(p.55-56)

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が異なった。

1位:「**地代収入**は借地権者の**クレジット**への依存度が高い」……………**全体28%(A群:33%、B群:22%)**

2位:「定期借地権**終了後**の**出口戦略**にリスクが伴う」……………**全体27%(A群:27%、B群:27%)**

3位:「**中途解約**等の**リスク**がある」……………**全体22%(A群:24%、B群:19%)**

栄地区 再開発事業



中日ビル建替(令和6年4月開業)

栄地区
再開発事業の今
(令和8年
3月下旬)



ザ・ランドマーク名古屋栄(令和8年3月竣工予定)



丸栄百貨店跡地周辺(未着工・構想中)



栄トリッドスクエア(令和8年3月竣工予定)



「TIAD」(ティアド)(令和5年7月開業)

ラグジュアリーホテル

参考(再開発事業ではありません)

名古屋の都心部とSRT

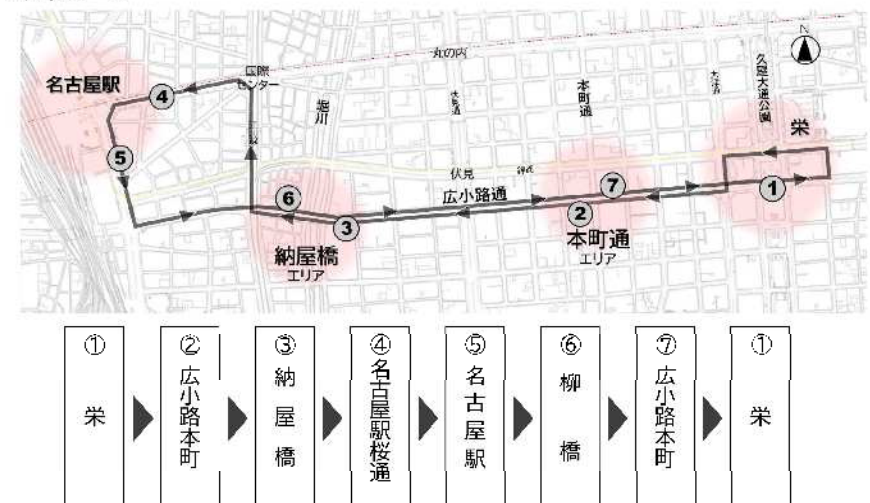


車両にSRTトータルデザインを反映



路面公共交通システム・SRT
(Smart Roadway Transit)
(2026年2月運行開始)

■運行ルート



調査結果(栄地区が目指すべき立地)1

【問9(1)①】「栄地区は、名駅地区に対してどのような立地を目指していくのが望ましいでしょうか」(p.57-58)

(質問背景)近年、栄地区の新築オフィスビル賃料が、名駅地区並みの賃料水準を期待できるようになっており、オフィス立地としての存在感も高まっている。

問9(1)① 栄地区が目指すべき立地

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が異なった。

A群(名古屋)				B群(全国)			
順位	項目	ポイント	割合	順位	項目	ポイント	割合
1	名駅地区とは異なる特色を出し、栄地区の地位を確立するべき	35	56%	1	名駅地区から栄地区までの巨大な商業圏を築きあげるべき	16	48%
2	名駅地区から栄地区までの巨大な商業圏を築きあげるべき	20	32%	2	名駅地区とは異なる特色を出し、栄地区の地位を確立するべき	15	45%
3	全国的にも投資選好性が高まるような個性のある街づくりを進めるべき	6	10%	3	全国的にも投資選好性が高まるような個性のある街づくりを進めるべき	2	6%
4	その他	2	3%	4	その他	0	0%
	合計	63			合計	33	

調査結果(栄地区が目指すべき立地)2

【問9(1)③】「栄地区は、今後、どの用途を拡充すれば、投資の魅力が高まるでしょうか。」
(複数回答可) (p.61-62)

問9(1)③ (栄地区) 投資の魅力が高まる用途

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が同じ。

A群(名古屋)				B群(全国)			
順位	項目	ポイント	割合	順位	項目	ポイント	割合
1	商業施設 (店舗、百貨店、劇場、映画館等)	51	24%	1	商業施設 (店舗、百貨店、劇場、映画館等)	20	26%
2	ホテル (外国人観光客向け)	30	14%	2	ホテル (外国人観光客向け)	17	22%
3	文化施設 (美術館、博物館等)	26	12%	3	オフィスビル	8	11%
4	ホテル (国内観光客向け)	24	11%	3	ホテル (国内観光客向け)	8	11%
5	都市公園、緑地、広場	23	11%	3	ホテル (ビジネス向け)	8	11%
	6位以下は省略				6位以下は省略		
	合計	211			合計	76	

調査結果(栄地区が目指すべき立地)3

【問9(2)①】「SRTの導入は、投資の観点から、名駅地区から栄地区にどのような効果が期待できるでしょうか。」(p.65-66)

A群(名古屋) とB群(全国)で1位が同じ。

問9(2)① SRTの導入が名駅～栄地区にもたらす効果

A群(名古屋)				B群(全国)			
順位	項目	ポイント	割合	順位	項目	ポイント	割合
1	賑わいに <u>連続性</u> が生まれ、 <u>繁華性の上昇</u> が期待できる。	25	41%	1	賑わいに <u>連続性</u> が生まれ、 <u>繁華性の上昇</u> が期待できる。	14	45%
2	名古屋城や大須商店街等への <u>アクセス</u> が容易になれば、 <u>観光客誘致</u> の一助となる	22	36%	2	<u>ウォーカブルな街づくり</u> が進み <u>沿道にテナントが増える</u>	9	29%
3	期待できる効果はない	7	11%	3	名古屋城や大須商店街等への <u>アクセス</u> が容易になれば、 <u>観光客誘致</u> の一助となる	7	23%
	4位以下は省略				4位以下は省略		
	合計	61			合計	31	

調査結果(栄地区が目指すべき立地)4

【問9(3)】「低利用の状態にある土地に対して、投資環境向上のため、土地の高度利用を促すにはどのような施策が有効と考えられますか。」(p.69-70)

問9(3) 土地の高度利用を促す施策

A群(名古屋)とB群(全国)で1位が異なった。

A群(名古屋)				B群(全国)			
順位	項目	ポイント	割合	順位	項目	ポイント	割合
1	建築を促進する <u>建築費の補助金制度</u> を設ける	19	32%	1	容積率緩和など、 <u>公法上の規制緩和</u>	12	38%
2	官民協力して、 <u>土地を集約し、大型プロジェクト</u> を計画する	12	20%	2	官民協力して、 <u>土地を集約し、大型プロジェクト</u> を計画する	7	22%
3	容積率緩和など、 <u>公法上の規制緩和</u>	11	18%	2	建築を促進する <u>建築費の補助金制度</u> を設ける	7	22%
4	開発を促進する <u>補助金制度</u> の拡充	8	13%	4	低利用地の開発を促す <u>課税強化</u>	2	6%
5	低利用地の開発を促す <u>課税強化</u>	4	7%	4	その他	2	6%
6位以下は省略				6位以下は省略			
合計		60		合計		32	

調査結果(名古屋市の地域拠点)

【問10①】「今後、投資・開発対象として考えている拠点はどこでしょうか(複数回答可)」

(p.71-77)

A群(名古屋)とB群(全国)で1位「神宮前」が同じ。

問10① (地域拠点) 投資・開発を検討している拠点・用途

A群(名古屋)				B群(全国)			
順位	拠点(主な用途、M：マンション)	ポイント	割合	順位	拠点(主な用途)	ポイント	割合
1	藤が丘(賃貸M、商業施設、ホテル)	15	12%	1	上小田井(物流施設)	5	12%
1	星ヶ丘(分譲M、商業施設)	15	12%	1	大曽根(共同住宅、商業施設、スポーツ施設)	5	12%
1	神宮前(共同住宅、商業施設、ホテル)	15	12%	1	神宮前(商業施設、ホテル、物流施設)	5	12%
4	今池	14	11%	1	今池(賃貸住宅、商業施設)	5	12%
5	上小田井、大曽根	12	10%	5	藤が丘、星ヶ丘、金城ふ頭	4	10%

【問10②】「現時点では考えていないが、今後、状況・条件次第で対象となり得る拠点はどこでしょうか(複数回答可)」(p.78-84)

A群(名古屋)とB群(全国)で1位「今池」が同じ。

問10② (地域拠点) 今後、状況・条件次第で対象となりうる拠点

A群(名古屋)				B群(全国)			
順位	拠点(主な用途)	ポイント	割合	順位	拠点(主な用途)	ポイント	割合
1	大曽根(分譲M、賃貸M、商業施設)	9	10%	1	今池(賃貸M)	5	15%
1	藤が丘(分譲M、商業施設)	9	10%	2	大曽根(賃貸住宅、地域型商業施設、学校)	4	12%
1	今池(分譲M、賃貸住宅、商業施設)	9	10%	2	星ヶ丘(高級住宅、ホテル、物流倉庫)	4	12%
4	本山	7	8%	4	藤が丘	3	9%
5	黒川、新瑞橋、金城ふ頭	6	7%	5	上小田井、本山、日比野、神宮前、笠寺	2	6%

調査結果(注目する国内外の開発事例)

(質問背景) 名古屋の街づくりのヒントにしたい。

【問11①】「あなた(アンケート回答者)が注目している国内外の都市や開発事例を挙げてください。」(p.85-86)

A群(名古屋)

- ・**グラングリーン大阪**(街全体の価値向上)(回答多数)
- ・北広島市のボールパーク
(魅力拠点を創出するヒントを与えてくれた)
- ・**天神ビッグバン**(都心集約と都市機能更新の両立)
- ・名古屋駅前の再開発
- ・東京駅前の再開発(東京駅のブランド化)
- ・横浜・巨大なクルーズ船の港を整備(海上交通充実)
- ・広島駅周辺の大規模開発
- ・栃木・宇都宮の新交通システム(LRT)
- ・大阪・御堂筋(車道の歩行者専用道化)
- ・須坂長野東IC周辺の開発事業(商業・物流・生産施設)
- ・沖縄のジャングリア
- ・ドバイ(経済特区で世界的な観光都市、金融センターへ)
- ・ニューヨーク5番街のブライアントパーク(都心オアシス)
- ・ローマなどのイタリアの都市(エリアのブランド化)

B群(全国)

- ・大阪のカジノ特区(日本に定着するか否か注目)
- ・三重県のVISON(地域ブランディング)
- ・淡路島のパソナ関連施設
(人口誘致、観光、雇用の創出)
- ・高輪ゲートウェイ
(オフィス、マンション等で一つの街を作っている)
- ・渋谷駅を中心とした開発
(技術、工法、速度、協力体制)
- ・**天神ビッグバン**
(官民連携による都市ルールの大胆な更新)
- ・Nowmanシリーズ(ニューマン)(独自性のある商業施設)
- ・日本橋中地区再開発(デベロッパーの矜持を感じる)
- ・淀屋橋ゲートタワー、淀屋橋ステーションワン(周辺価値向上)
- ・Ginza Sony Park(あえて容積を使い切らない)

今後の名古屋の不動産市場についての自由意見

【最後に】「今後の名古屋の不動産市場に関して、ご意見等を自由にご記入ください。」(p.89-90)

A群(名古屋)の自由意見

- ・アジア競技大会が開催されるので、アジア諸国に名古屋の魅力をアピールすることが、市場活性化の一助となる。
- ・リニア開通を契機として、人が集まり更に発展した街になることを期待したい。
- ・観光資源は豊富なので、中心部である栄などに、観光、宿泊したくなるような街づくりが必要
- ・名古屋地元のREITが早くできてほしい。
- ・東京に比べ、街区でのまとまった開発が少ない
- ・建物単位でなく、面での開発を進めてほしい。
- ・民間主導でも大規模開発が行いやすい行政等のバックアップ施策が行われることに期待する。
- ・名古屋駅再開発の見直しをチャンスとして活かしてほしい。名駅のあり方を再検討する好機。
- ・有力企業が多いため、やり方によっては、投資マネーをもっと呼び込むことができると感じる。
- ・「名古屋版JAM BASE」の構築が求められる。

B群(全国)の自由意見

- ・交通インフラ(高速道路やインターチェンジ等)の整備をスピーディーに進めてほしい。
- ・商圈人口の減少が予想される中、アセットの選別は進んでいくと思う。
- ・リニアの開通を一日でも早くなるように、もっと働きかけるべき。
- ・名古屋は、大阪・東京の中間に位置するためリニア開通がいつになるかが非常にカギになる。
- ・リニア開通後に、観光・ビジネスが大いに発展すると期待。
- ・住宅投資について、供給が多く、賃料上昇が期待できないため、他都市との比較感から消極的な環境にある。
- ・栄エリアの新規供給による変化に注目している。
- ・外国人旅行者の更なる増加により、主要部以外の街にも大きなメリットがあるものと予測。

調査の総括

【2025年度調査の総括(名古屋圏)】……オフィスビル、ビジネスホテルが好調

・名古屋圏への投資意欲(全体)

前年比上昇……オフィスビル、ビジネスホテル

前年比横ばい……賃貸マンション

前年比減退……商業施設、物流施設

・純収益利回り(全体)

低下傾向……オフィスビル、賃貸マンション(ワンルーム・ファミリー)

地区ごとに異なる……商業施設(都心型・郊外型)、物流施設、ビジネスホテル

・将来性D.I.(全体)

上昇傾向……ビジネスホテル

地区ごとに異なる……オフィスビル、郊外型商業施設、賃貸マンション(ワンルーム)、
賃貸マンション(ファミリー)、物流施設

低下傾向……都心型商業施設

・栄地区が目指すべき立地：A群「名駅とは異なる特色」、B群「名駅を含む巨大な商業圏」

・投資・開発対象として考えている地域拠点：A群(名古屋)・B群(全国)ともに1位「神宮前」

・注目している国内外の開発事例：「グラングリーン大阪」を挙げる方が多かった。特にA群

最後に

◎「名古屋不動産投資市場に関するアンケート調査」

- ・ 今後も年一回の調査を継続していきたいと思えます（報告会：毎年春頃）。
- ・ 回答数の更なる増加に努めます（ご協力宜しくお願い致します）。

◎「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

これまでの調査を踏まえ、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ます。

以上