

名古屋経済記者クラブ各位

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

第18回「名古屋不動産投資市場に関する調査」について

名古屋都市再開発促進協議会、および公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会は、毎年、名古屋の不動産投資市場に関するアンケート調査を実施しています。

この度、2025年度調査（第18回）の結果がまとまりましたので、お知らせいたします。

また、下記の通り報告会を開催いたしますので、併せてご取材・ご報道くださいますようお願い申し上げます。

記

(1) 調査概要

本調査は、2007年（平成19年）より実施しており、地元投資家（名古屋圏）と、全国規模の投資家（東京・大阪圏等）との意識の差異を比較することによって、名古屋の不動産市場の現状把握を目的としています。

- ◎調査時期 2025年12月1日（月）～2026年1月16日（金）
- ◎対象 地元投資家（A群）、全国規模の投資家（B群）
- ◎方法 WEB 及び郵送によるアンケート調査
- ◎回答状況 回答企業：102件（A群64件、B群38件）（前年度118件）
回答率：21.7%（前年度23.5%）
- ◎調査結果 概要と要旨は別添資料をご参照ください。

(2) 報告会

- ◎日時 2026年3月30日（月）14:45～17:00【定員180名】
- ◎場所 名古屋商工会議所 2階ホール（名古屋市中区栄2-10-19）
- ◎報告者 波多野 茂（公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会 企画委員長／
名古屋都市再開発促進協議会 投資環境委員会 オブザーバー）

【同時開催】

- ◎講演会：「リニア時代の都心経営（仮題）」
講師：加藤 義人 氏（岐阜大学 客員教授）

※ 報告会への参加をご希望の報道関係者の方は、下記お問い合わせ先までご連絡ください。

以上

【お問い合わせ】

<調査概要、報告会について>

名古屋商工会議所 商務交流部 流通・観光・街づくりユニット 鈴木
TEL：052-223-5733 E-Mail：r.suzuki@nagoya-cci.or.jp

<調査結果・内容について>

公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会 鈴木
TEL：052-241-6636 E-Mail：info@aichi-kanteishi.or.jp

名古屋の不動産市場を投資マネーはどう見ているか — 第18回「名古屋不動産投資市場に関する調査」— 調査の概要と要旨

名古屋都市再開発促進協議会 投資環境委員会
(事務局：名古屋商工会議所)
公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会

【調査概要】

◎内 容

本調査は、名古屋圏における主要な不動産のタイプ（オフィス、ワンルームマンション、ファミリーマンション、商業施設、物流施設、ホテル、底地）を対象に投資家群（A群、B群）の投資スタンスや期待利回り、将来性評価などを対比分析するものである。

投資家の視点がグローバルかローカルかによって、不動産に対する評価が異なる点を明らかにする画期的な調査として、まちづくりや名古屋圏への投資判断における重要な指標として注目されている。

今回は、記録的な円安や不透明な国際情勢、物価・建築コストの高騰といった国内外の経済情勢が大きく変動する中で実施した。例年調査している不動産投資における先行指標や投資姿勢の変化に加え、名古屋市内の都心部、名古屋市内の地域拠点、注目している都市・開発事例、名古屋の潜在力と投資テーマについても、調査している。

◎調査時期

2025年12月1日（月）～2026年1月16日（金）

◎方 法

調査票への回答記入方式（Webサイト・E-mail）

◎対 象

A群：名古屋圏を主な拠点とする不動産会社及び地元投資家

B群：全国規模で投資判断を行うファンド等の投資家及びアセットマネジメント会社

◎回答状況

回答企業 102社（回答率 21.7%）

調査結果のPoint

- 名古屋の不動産投資市場の今後の見通しは、全体として概ね良好ながら、前回比では否定的な評価が微増し、慎重な見方が強まった。今後の見通しについては「現状維持（68%）」が支配的だが、東京・大阪の価格高騰を受けた消去法的な選択も含め、名古屋の割安感やリニア開業、栄再開発への期待から「良くなる（24%）」という回答も微増した。
魅力的な不動産の種類としては、例年通りオフィスビルと物流施設・倉庫が多い中、ホテルに対する関心が高まっていることが示された。
- 栄地区について、A群は「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」という意見が最も多かったが、B群は「名駅地区から栄地区までの巨大な商業圏を築き上げるべき」という意見が最も多かった。また、低利用の土地に対して高度利用を促すための施策として、A群は「建築を促進する補助金制度を設ける」が最も多く、B群は「容積率緩和など、公法上の規制緩和」が最も多かった。
- 名古屋の地域拠点について、今後、投資・開発として考えている拠点は、A群は「藤が丘」、「星ヶ丘」、「神宮前」が最も多く、B群は「上小田井」、「大曽根」、「今池」、「神宮前」が最も多く、「神宮前」はA群B群ともに投資・開発対象となっていることが示された。
- 注目している都市や開発事例として、大阪の「グラングリーン大阪」、「御堂筋」、「淀屋橋付近」が、東京では「高輪ゲートウェイ」、「渋谷駅周辺」、「日本橋中地区」、「東京駅周辺」が挙げられた。また、上記のような事例の魅力的な要素を名古屋に取り入れるとした場合、「名駅エリア」や「栄エリア」にて、「商業施設」や「大型都市公園」の設置がよいのではないかという意見が挙げられた。

※調査の詳細は次ページ以降に掲載

1. 名古屋の不動産投資に対する考え方

(1) 名古屋の不動産市場の現状について

【全体】 <有効回答数：100件>

「良い」	10%	(前回 5%)
「どちらかといえば良い」	59%	(前回 68%)
「どちらかといえば悪い」	28%	(前回 23%)
「悪い」	3%	(前回 4%)

*前回と比べ「良い」が増加した一方で「どちらかといえば良い」が減少し、全体として慎重な見方がやや強まった。

【A群】 <有効回答数64件>

「良い」	8%	(前回 3%)
「どちらかといえば良い」	63%	(前回 69%)
「どちらかといえば悪い」	27%	(前回 24%)
「悪い」	8%	(前回 4%)

*前回に比べ「良い」は増加したものの、「どちらかといえば良い」が減少し、全体として評価の構成に変化が見られた。

【B群】 <有効回答数36件>

「良い」	14%	(前回 9%)
「どちらかといえば良い」	53%	(前回 66%)
「どちらかといえば悪い」	31%	(前回 23%)
「悪い」	3%	(前回 2%)

*前回調査と比べ、「良い」と評価する割合は増加したものの、「どちらかといえば良い」が減少し、「どちらかといえば悪い」を中心に否定的評価が増加した。

(2) 名古屋の不動産市場の今後の見通しについて

【全体】 <有効回答数100件>

「良くなる」	24%	(前回 23%)
「現状維持」	68%	(前回 71%)
「悪くなる」	8%	(前回 6%)

【A群】 <有効回答数64件>

「良くなる」	20%	(前回 19%)
「現状維持」	67%	(前回 71%)
「悪くなる」	13%	(前回 10%)

【B群】 <有効回答数36件>

「良くなる」	31%	(前回 30%)
「現状維持」	69%	(前回 70%)
「悪くなる」	0%	(前回 0%)

全体の回答率、A群・B群ともに「良くなる」の回答率が増加した。

意見として、リニア中央新幹線開業や栄地区への期待が挙げられる。また、過去の推移をみていくと東京、大阪、名古屋の順に市場が上がっており、今般の東京・大阪のビルやマンションマーケットを鑑みるに次は名古屋が上がるのではという声もあった。

(3) 魅力的な不動産の種類について

オフィスビルやファミリー向け賃貸マンション、物流施設・倉庫を魅力的とする回答が多い中、ホテルを魅力的とする回答も近年増加している。

2. 種類別の不動産の利回りと将来性について

※利回りの低下は、金利の低下や不動産リスクが下がることによって生じ、価格が上昇することを意味する。

(1) オフィス

①利回り

- ・「名駅」「栄」「伏見・丸の内」「金山」の4地区では、利回りが低い順に「名駅」「栄」→「伏見・丸の内」→「金山」となった。
- ・前回と比較すると、「名駅」はA群横ばい・B群低下、「栄」はA群低下・B群横ばい、「伏見・丸の内」はA群上昇・B群低下、「金山」はA群横ばい・B群低下の傾向がみられる。

②将来性

- ・A群・B群全体での将来性指数は、「名駅」「栄」はプラス、「伏見・丸の内」「金山」はマイナスとなった。前回と比較するとA群では「名駅」「栄」の2地区が上昇したが、B群は「栄」のみ上昇しており、「名駅」の捉え方に違いがみられた。

(2) 物流施設・倉庫

①利回り

- ・A群での利回りはB群の利回りよりもどの地域でも高くなった。また、前回調査と比較すると、全体では「三河」・「その他」で利回りが上昇する一方、A群は概ね横ばい、B群では港湾部とその他で上昇した。

②将来性

- ・前回調査と比べ、将来性DIは全体およびA群で「名古屋港湾岸部」「三河」を中心に大きく上昇した一方、B群では「尾張」「三河」で低下し、投資家属性による評価の差が大きい。

(3) ビジネスホテル

①利回り

- ・多くの地域でA群よりB群のほうが利回りが低い。前回調査と比べて、A群・B群ともにどの地域でも低下している。

②将来性

- ・金山地区のみでマイナスだったものの、他地区ではプラスの結果となった。前回調査と比べて、名駅地区でB群は低下したが、その他地域ではA群B群ともに上昇している。

3. トピックス

(1) 名古屋都心部について

○栄地区は、投資の観点から、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か。

→A群では「名駅地区とは異なる特色を出し、栄地区の地位を確立すべき」が最も多かったが、B群では「名駅地区から栄地区までの巨大な商業圏を築き上げるべき」が最も多く、エリア戦略に対する視点の差が浮き彫りとなった。

○栄地区はどのような用途を拡充すると投資の魅力が高まるか。

→A群・B群ともに「商業施設（店舗、百貨店、劇場、映画館等）」が最も多かった。

○SRTの導入は名駅地区・栄地区にどのような効果を生むか。

→A群・B群ともに「繁華性の上昇が期待できる」という回答が最も多かった。

○栄地区の低利用の土地について、土地の高度利用を促すにはどのような施策が有効か。

→A群では「建築を促進する建築費の補助金制度を設ける」が最も多く、B群では「容積率緩和など、公法上の規制緩和」が最も多かった。

(2) 名古屋の地域拠点について

○地域拠点について、今後、投資・開発対象として考えている拠点

→A群は「藤が丘」「星ヶ丘」「神宮前」が最も多く、B群では「上小田井」「大曾根」「今池」「神宮前」が最も多かった。

○地域拠点以外に投資・開発対象となり得る地域

→「堀田」や「瑞穂公園周辺」という回答があった。

(3) 注目している都市・開発事例、名古屋の潜在力と投資テーマについて

○注目している都市や開発事例

→「大阪」ではグラングリーン大阪や御堂筋、淀屋橋周辺が注目され、「東京」では高輪ゲートウェイや渋谷駅、日本橋中地区、東京駅が注目されている。その他、「福岡」や「広島」、「北海道」などが上がった。

○名古屋圏の不動産投資市場について、エリアやアセットタイプは何か。名古屋で投資魅力が高まると思われる新たなテーマや切り口、実現を阻む最大の要因、それを克服するための具体的な施策やアイデアなど。

→A群・B群ともに名駅エリアや栄エリアが多くあがった。アセットタイプは商業施設が多い。また、グラングリーン大阪のような大型都市公園の声もあった。

以上