

コロナ禍における名古屋の不動産市場を投資マネーはどう見ているか — 第13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

今回で13回目を迎える本調査は、名古屋圏の投資対象不動産のリスクや将来性について、ローカル投資家（名古屋圏の投資家）とグローバル投資家（東京・大阪圏等の全国規模の投資家）の双方に対してアンケート調査を行うものです。

今回はコロナ禍におけるはじめての定点調査です。

なお、参考として、名古屋大家塾の協力のもと、主に個人投資家（不動産賃貸業を営む個人等）の賃貸マンションに対する見方についても調査しました。

調査結果のPoint

- 名古屋圏の不動産投資市場は新型コロナウイルスの影響により、昨年調査時と比べ投資環境の大きな変化が回答結果に顕れた。特にアセットの種類によりその影響に大きな違いがみられた。
- ホテル、オフィスへの投資姿勢は大きく低下する一方、賃貸マンションについてはその影響は小さい結果となった。特に物流施設については投資への影響はあまり見られず、むしろ投資姿勢は高まっている。
- 名古屋圏の投資家よりもグローバル投資家の方が、リスクを低くみる傾向は、コロナ禍においても変わりはない。
- 新型コロナウイルス感染拡大の影響による働き方の変化により、今後のオフィス需要に対して弱含みの回答が多い。
- 参考 個人投資家は賃貸マンションに対して、名古屋圏の投資家やグローバル投資家よりもリスクを高めに見つつ、将来有望とする傾向がある。

※調査の詳細は次ページ以降に掲載

名古屋都市再開発促進協議会 投資環境員会
（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

変貌する名古屋の不動産市場を投資マネーはどう見ているか －第13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、名古屋圏の投資対象不動産のタイプ（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）ごとに取引利回りや将来性等を質問して、投資家群（A群、B群）ごとの投資スタンスの相違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であるかによって、不動産に対する利回りの捉え方や将来見通しが相違することを実証する画期的な調査であり、街づくりや名古屋圏への投資の際の重要な指標として注目されている。

第13回となる今回は、コロナ禍におけるはじめての定点調査となった。例年と同様に、不動産投資に際しての先行指標、投資姿勢の変化について調査したほか、アフターコロナにおけるマーケット予測、急速に進む働き方の変化を背景にした名古屋での今後のオフィス需要の変化や、アフターコロナを見据えたまちづくりに関する論点についても、調査項目とした。

◎調査時期

令和2年12月

◎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 129社（回答率 24.8%）

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：126件>

「良い」	5%	(前回35%)
「どちらかといえば良い」	54%	(前回60%)
「どちらかといえば悪い」	36%	(前回3%)
「悪い」	2%	(前回1%)

*「良い」「どちらかといえば良い」が全体の59% (前回95%) と前回から後退。

【A群】 <有効回答数75件>

「良い」	3%	(前回25%)
「どちらかといえば良い」	53%	(前回68%)
「どちらかといえば悪い」	41%	(前回5%)
「悪い」	3%	(前回2%)

*「良い」「どちらかといえば良い」が全体の56% (前回93%) となった。

【B群】 <有効回答数51件>

「良い」	10%	(前回48%)
「どちらかといえば良い」	59%	(前回52%)
「どちらかといえば悪い」	31%	(前回0%)
「悪い」	0%	(前回0%)

*「良い」「どちらかといえば良い」が69% (前回100%) となった。

A群・B群ともポジティブな回答が前回より大きく後退したが、ややB群のほうがポジティブな回答が多い。

(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124件>

「良くなる」	11%	(前回34%)
「現状維持」	60%	(前回59%)
「悪くなる」	28%	(前回6%)

【A群】 <有効回答数74件>

「良くなる」	12%	(前回19%)
「現状維持」	57%	(前回70%)
「悪くなる」	31%	(前回11%)

【B群】 <有効回答数50件>

「良くなる」	10%	(前回54%)
「現状維持」	66%	(前回46%)
「悪くなる」	24%	(前回0%)

全体の回答率では「良くなる」が減少、「悪くなる」が増加、「現状維持」の回答が多いがA群とB群では違いがあった。

意見として、リニア開通への期待感の一方で、今後の新型コロナウイルスの影響に対する懸念が挙げられた。

(3) 魅力的な不動産の種類について

新型コロナウイルスによる需要の変化を反映し、オフィスビル、商業施設、ホテルの割合が減少する一方、賃貸マンション（単身者向け、ファミリー向け）、物流施設・倉庫の割合が大幅に上昇。

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（リスク）が低い順に「名駅」・「栄」・「伏見・丸の内」・「金山」となった。
- ・4地区いずれも利回りの上昇がみられた。

②将来性

- ・全体的に将来性指数は低下。「金山地区」のほか今回は「伏見・丸の内地区」もマイナスに転じた。

(2) 賃貸マンション（ワンルーム・ファミリー）

①利回り

- ・「名駅」「都心部（栄・錦・丸の内）」「都心外縁部（新栄・鶴舞等）」「東部（千種・名東・瑞穂・昭和）地区」の4地区では、利回り（リスク）が低い順に「名駅」・「都心部」・「都心外縁部」・「東部地区」で前回と変わりはない。特に「名駅」「都心部」ではA群、B群とも利回りの低下しており、オフィスとは対照的な結果となった。

②将来性

- ・「名駅」「都心部（栄・錦・丸の内）」「都心外縁部」3地区で、将来性指数が「+」を維持。特に「都心外縁部」の将来性指数が上昇。一方「東部地区」は前回同様「-」となった。

(3) 物流施設

①利回り

- ・「名古屋港臨海部」「尾張（小牧・一宮市等）」「三河（豊田市等）」「その他」の4地区のうち「三河（豊田市等）」以外の3地区で利回りの低下が見られた。新型コロナの影響による投資選好の変化が物流施設では顕著となった。

②将来性

- ・「名古屋港臨海部」「尾張（小牧・一宮市等）」「三河（豊田市等）」「その他」の4地区のうち、「その他」の全体、A群、B群において将来性指数がこれまで「-」であったが、今回は±0を示した。他はすべて「+」となり、特にB群の将来性指数が各地区とも上昇した。

3. トピックス

(1) コロナショックからの回復時期

- 名古屋圏不動産の投資環境が、コロナの影響がなかった時点と同様な状態に回復するのは、いつごろと予想しますか。
 - ・影響の大きいホテルを除き、各アセットとも新型コロナ終息等が発表されてから比較的早期～1年以内が大半を占める。
 - ・ホテルは終息等の発表後1年～2年が過半を占め、他のアセットに比べ時間を要すると回答。
 - ・賃貸マンション及び物流施設・倉庫については「変化がない（コロナにおけるダメージがなかった）」とする回答が多く、特に物流・倉庫については過半が「影響がない」と回答。

(2) コロナによるオフィス需要への影響について

- コロナの感染拡大によりテレワークの普及等働き方の変化に伴い、今後の名古屋都心部のオフィス需要の増減について
 - 「今後、オフィス需要が増える」 20%（全体）
 - 「今後、オフィス需要は増えない（減る）」 80%（全体）
 - ・A群、B群とも「需要は増えない」との回答が大半を占める。
- 「今後オフィス需要が増える」と回答された理由について
 - ・「東京・名古屋・大阪の大都市間の位置関係、交通利便性」（27%）、「サテライト機能を重視したコンパクトオフィスが増える」（23%）、「他圏域からのオフィス移転の受け皿となる可能性」（21%）との回答が多い。
- 「今後オフィス需要は増えない（減る）」回答された理由について
 - ・「在宅勤務が増え、出社人数、機会が減るため」といった、今後の「オフィスの在り方」を反映した回答が46%と最も多い。
 - ・「コスト削減の観点から、賃貸面積縮小の傾向が強まるため」といった、企業業績の低下による、消極的な理由の回答も39%と高い割合を示した。

(3) 名古屋市の魅力あるまちづくりについて

- 近年進められている、まちなかを車中心からウォーカブルな人中心の空間へと転換する「ウォーカブル施策」は、名古屋市における都市の魅力向上に効果を発揮するか。

<有効回答数123件>

思　　　　う・・・71%

思　　　わ　　な　　い・・・7%

どちらともいえない・・・22%

- ・A群、B群とも「思う」との回答が7割以上を占める。住宅（主にマンション）の都市回帰傾向に見られように都市の魅力についての価値観の変化が窺える。

【参考】主に個人投資家の賃貸マンションに対する投資姿勢

◎対 象

A群：名古屋圏を主な拠点とする個人投資家等

B群：名古屋圏外でも投資を行う個人投資家等

◎方 法

名古屋大家塾（不動産賃貸業を経営する個人等で構成）の会員を対象としたWebサイトでの回答記入方式

◎回答状況

回答者 49名（回答率 7.9%）

◎賃貸マンション（ワンルーム・ファミリー）の利回りと将来性

①利回り

・「名駅」「都心部（栄・錦・丸の内）」「都心外縁部（新栄・鶴舞等）」「東部（千種・名東・瑞穂・昭和）地区」の4地区では、ワンルームは、「名駅」・「都心部」・「都心外縁部」の利回り（リスク）がほぼ同じであり、「東部地区」が3地区を上回った。ファミリーは、「名駅」・「都心部」の順に利回りが低く、「都心外縁部」・「東部地区」がほぼ同じで他2地区を上回った。本編調査のA群、B群よりも利回りが高い。

②将来性

・「名駅」「都心部（栄・錦・丸の内）」「都心外縁部」「東部地区」の4地区とも「+」となった。本編調査のA群、B群よりも将来性指数が高い。

以上

2021年3月22日

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13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、並びに(公社)愛知県不動産鑑定士協会は、例年、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おります。

今般、2020年度調査の結果がとりまとまりましたので、ご報告いたします。

また、3月23日(火)には、本調査に関する報告会を開催する予定でございます。

つきましては、本調査に関する周知の程、何卒よろしく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。

ローカル投資家(名古屋圏の投資家)と、グローバル投資家(東京・大阪圏等の全国規模の投資家)との意識の違いを比較することによって、名古屋における不動産市場の現状を把握することを目的としている。

◎調査時期 2020年12月8日から約1ヶ月間

◎対象 ローカル投資家をA群、グローバル投資家をB群として調査

◎方法 WEB及び紙媒体によるアンケート調査

◎回答状況 回答企業：129件(A群81件、B群48件)(前年度113件)

回答率：24.8%(前年度18.2%)

◎調査結果 調査の概要と要旨を別添

(2) 報告会

◎日時 2021年3月23日(火)15:00~17:00【定員200名】

◎場所 Zoom生配信によるWEB開催

(報道関係者の方で聴講をご希望の場合は下記お問い合わせ先にご連絡ください。)

◎報告者 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
波多野 茂 氏

【同時開催】

講演会：「Withコロナ時代における名古屋不動産投資市場の今後」

講師：株式会社ニッセイ基礎研究所 金融研究部 准主任研究員 佐久間 誠 氏

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 立石

TEL：052-223-5735 E-Mail：tateishi@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