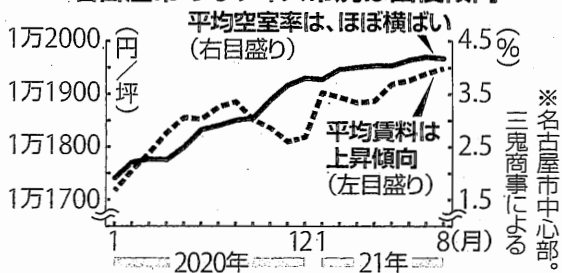


愛知県の商業地の上昇率ランキング

①	名古屋鴻池ビルディング	中区錦2	11.5%(▼2.6)
②	三晃錦ビル	中区錦3	11.3(▼1.6)
③	岩田ビル	中区錦1	11.1(0.0)
④	名駅野村ビル	中村区名駅2	10.2(▼5.2)
⑤	鶴巻大須ビル	中区大須3	9.5(▼2.6)

※いずれも名古屋市。上昇率のカッコ内は昨年。▼はマイナス

名古屋市のオフィス市況は回復傾向



※名古屋市中心部。三晃商事による

名古屋圏 2年ぶり上昇

基準地価



開業準備が進む「コートヤード・バイ・マリオット名古屋」(名古屋市中区)

国土交通省が21日発表した2021年の基準地価は、名古屋圏の住宅地が前年比0.3%、商業地が1.0%、それぞれ2年ぶりに上昇した。自動車産業の業績回復や、コロナ禍後を見据えた投資の活発化が地価を押し上げ、3大都市圏の中でも際立つ回復ぶりを示した。(佐野寛貴)

軒並み

コロナ禍で強まった先行きの不透明感を、トヨタ自動車を中心とする自動車産業の回復が拭拭したことが大きな要因だ。トヨタは昨秋以降、米中を中心に販売が好調で20年度決算の最終利益は2兆2400億円と増益を達成。好調ぶりが地元経済を底支えし、地価にも反映されたようだ。落ち込んだオフィス需要も足元では変化の兆しがある。昨年はテレワークなど働き方の変化で面積縮小や郊外移転などの動きが出た。ただ、三晃商事によると、上昇が続いた名古屋市の平均空室率は今年8月、7か月ぶりに低下。平均賃料も5か月連続で上昇した。不動産鑑定士の小森洋志氏は、「金融緩和もあって投資活動は活発で、ビル側は賃料を落とさず強気だ」と話す。

投資の余地

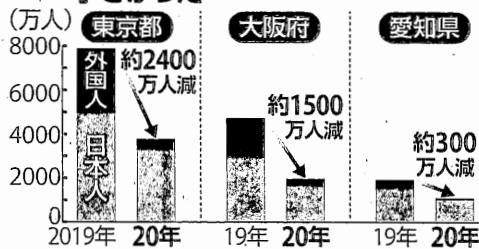
名古屋圏の持ち直しは早いも一つの要因は、訪日観光客需要への依存度が比較的低い経済構造だ。コロナ禍前の商業地の上昇は全国的に訪日需要が牽引してきた。19年の東京都と大阪府の延べ宿泊者数に占める外国人の割合はともに37%台。一方、愛知県は18.8%で、コロナ禍による訪日需要の蒸発の打撃が

トヨタ好調 ■ 投資活発化

相対的に小さかった。政財界は、この「伸びしろ」を念頭にコロナ禍後に向け、再開発の布石を打っている。名古屋は昨秋、名古屋駅地区から栄地区にかけて容積率を東京駅前と並ぶ最大1300%に大幅に緩和した。県と市で高級ホテル進出に最大20億円を交付する補助制度を導入。既にホテル3軒が認められた。

※コロナ禍前後の3都府県の宿泊者数の変化。観光庁による

愛知県は、訪日需要蒸発の打撃が小さかった



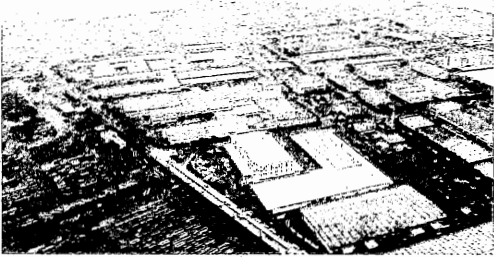
複数の外資系ホテルの進出も明らかになっている。22年春以降、米マリオット・インターナショナルやヒルトンなど大手が相次いで出店する見通しで、周辺の投資の追い風となりそう

人気住宅地

住宅市場でも、名古屋市中心部では「職住近接」のマンションが依然として引き合いが強い。戸建てが中心だったトヨタホームは賃貸マンション市場に参入し、22年9月、中区丸の内

に地上13階のマンションをオープンさせる。分譲戸建て市場は名古屋市中心部から豊田市にかけての地域に人気が集積。トヨタなど自動車関連メーカーが集中する西三河地域(都市計画区域内)の住宅地は、昨年の48地点の下落が21地点に抑えられ、上昇は19地点から58地点に増えた。不動産調査のTSONの小間幸一取締役は、自動車関連企業の勤務者にとって「利便性と暮らしやすさを両立できる手近な土地だ」と指摘している。

飛島工業地上昇率全国4位



工業地の上昇率が全国4位となった愛知県飛島村(16日、本社へリから) 尾賀聡撮影

愛知県飛島村の住友倉庫の地価は14.0%上昇と大きく伸び、工業地の上昇率が全国4位となった。「巣ごもり需要」を背景に急拡大した電子商取引(EC)市場と、それを支える物流ニーズの高まりを受けたものだ。商品の集配拠点はますます重要性を増しており、不動産関係者は「一定規模の物流施設が建設できる高速道路に近い土地は、全国的に高値で取引されている」と指摘する。

同村には今年5月、名古屋第二環状自動車道(名二環)が全線開通。トラックターミナルが集積する小牧市などへのアクセスが改善された効果も出たようだ。県内では無人搬送車を手がける豊田自動織機が、物流関連事業の売上高を25年度までに倍増させる計画だ。弥富市や、名古屋市の三菱重工業岩塚工場跡地には大規模物流施設が建設される予定だ。物流関連市場の活況は当面続きそうだ。

愛知県の分譲住宅販売は回復している

※数字はいずれも戸建てで、推定。TSON住宅市場AIデータ室調べ

