

中心部ビジネス街大型ビル

最大級500億円売買も

◆ ヨン価格が押し上げられている。街の変化を2回に分けて探る。

名古屋駅南側を再開発した街区、ささしまライプ。シンボルの大型ビル「グローバルゲート」の大部分の持ち主が2022年11月に交代した。買手は米金融大手のゴールドマン・サックス。500億円規模と名古屋周辺ではこれまでで最大級の売買だ。

グローバルゲートは17年に完成した。名古屋プリンスホテルスカイタワーやオフィスが入る36階建てと17階建ての2つのビル、4階建ての商業施設の組み合わせだ。ゴールドマンは17階建てビルをのぞく2つの建物を、豊田通商など5社が加わる特定目的会社や大和ハウス工業から買い取った。

23年1月1日時点の地価調査（公示地価）によると名古屋圏の商業地は1年間で3.4%上がり、東京都や大阪府の伸び率

名古屋、投資マネー熱視線

調査団体の日本不動産研究所による22年10月の調べでは、オフィスビルへの期待利回りは名古屋では4.5%。東京（中心部の千代田区丸の内と大手町）は3.2%。大阪（繁華街の梅田）は4.1%だ。名古屋・伏見にある「広小路クレストアール」も最近、カナタ拠点の不動産ファンド、ベ

ントール・グリーンオーク（BGO）が400億円規模で三菱地所から取得したとみられる。



ささしまライプ駅近くのグローバルゲート

22年は海外勢による国内の不動産への投資額が減った一方、中部3県への投資は海外・国内問わず増えている。米不動産サービスのジョーンズラングラサールによると日本全体では3兆2680億円で前年より27%減ったが中部では2%増だ。期待利回りの高さは、街の規模や空室率といった投資対象としてのリスクの高さを映す。その空室率は、名古屋中心部のビジネス街で新型コロナウイルスの流行を受けて上がったが、ここに来て改善しつつある。

三鬼商事によると、栄や名駅といった「ビジネス地区」の平均空室率は22年4月に6.06%と約5年ぶりの高い水準だったが、直近の23年2月は5.48%だ。三菱UFJ信託銀行の牧坂亮佑調査役は「新型コロナウイルス禍で止めていた従業員の採用を再開する企業もある」と、潮目が変わる不動産マーケットの背景を指摘する。

ただ高いリスクの影は見え隠れを続けている。三鬼商事によると、完成している。三菱UFJ信託銀行が1月に実施した調査では、国内の不動産投資に影響を及ぼす要因として最も関心が高いのは「国内金利・日銀政策」だ。

名古屋不動産への投資を呼び込んできたリニア中央新幹線の計画も当初予定されていた27年の開業は、着工の遅れなどで実現が難しい情勢だ。投資が難しい情勢だ。投資先は移ろいやすい。

海外投資家の資金集めも、米欧の金利引き上げで環境は変わりつつある。金利が上がるとファンドなどの資金借入れのハードルが上がる。国内勢も金融政策を注視している。

許諾番号30092394 日本経済新聞社が記事利用を許諾しています。