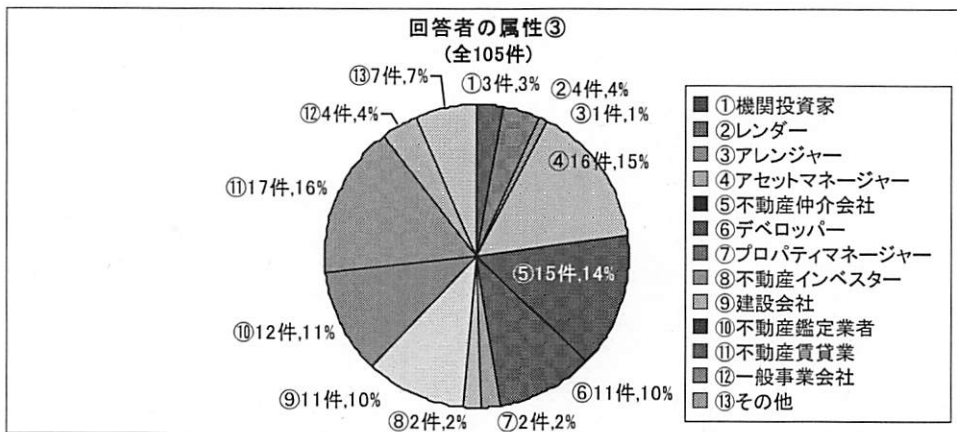
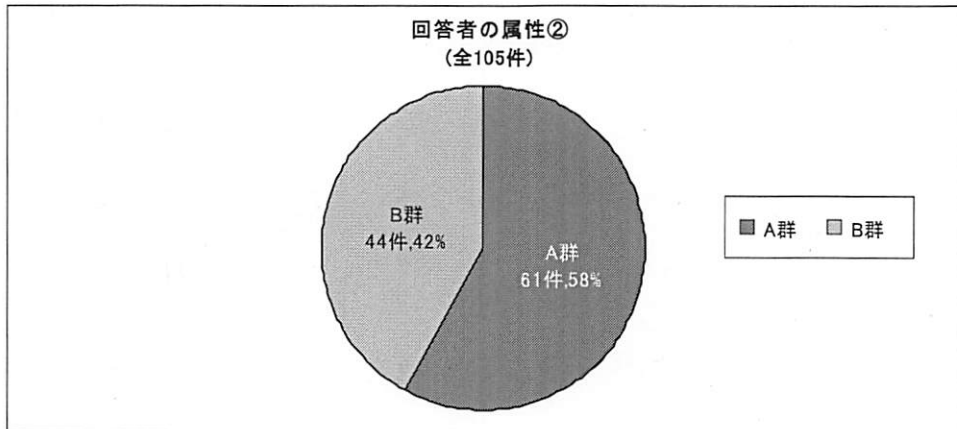
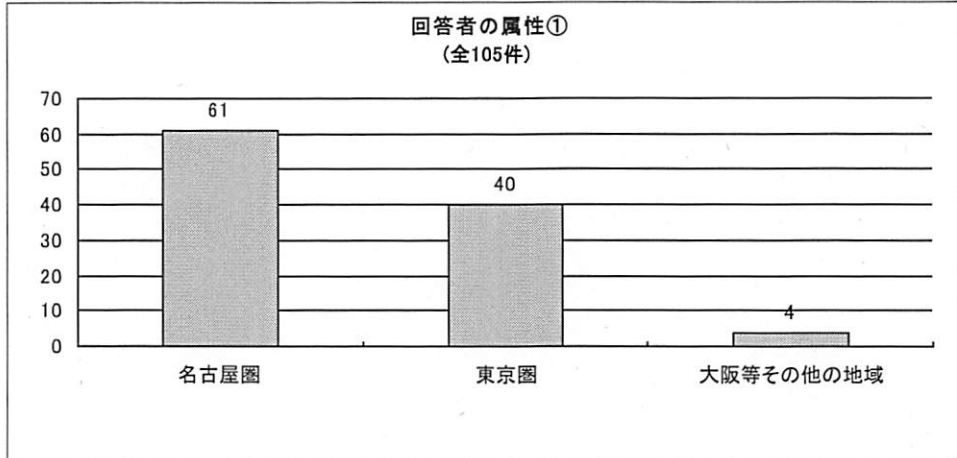


# 調査結果

【問1】アンケートご回答頂くにあたって、貴社の属性をお教えてください。

(注)回答者の地域的な属性として、名古屋圏を『A群』、東京圏・大阪等その他の地域を『B群』としてグルーピングし、特に断りがない限り、左記の区分により分析します。



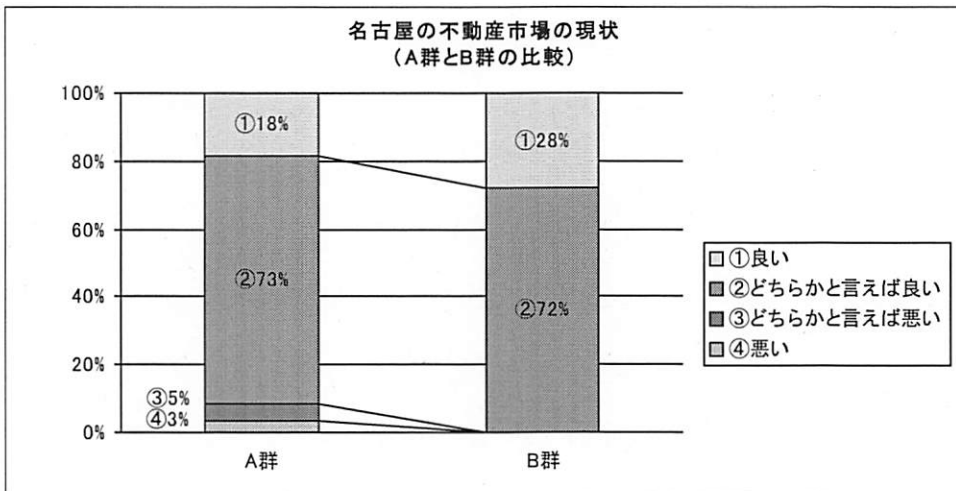
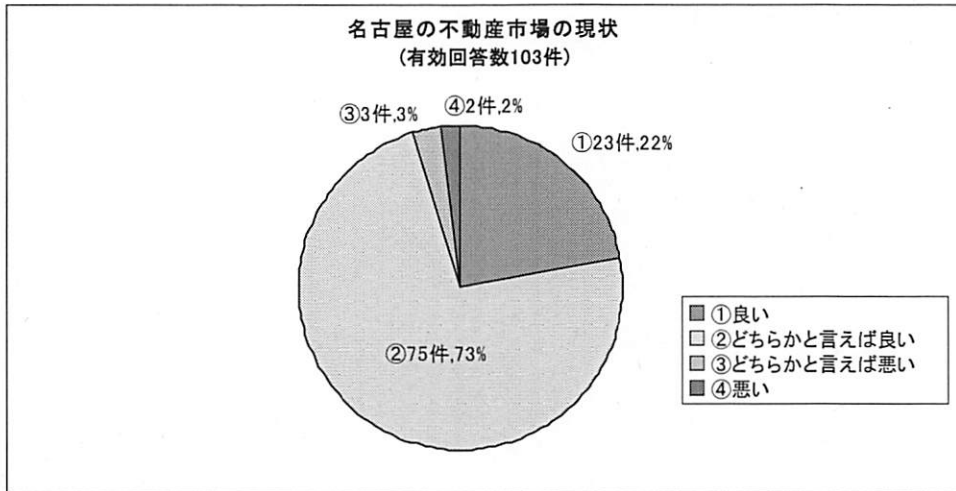
地域	回答数	
名古屋圏	61	58%
東京圏	40	38%
大阪等その他の地域	4	4%
計	105	100%

項目	回答数					
	A群		B群		合計	
①機関投資家	2	2%	1	1%	3	3%
②レンダー	0	0%	4	4%	4	4%
③アレンジャー	0	0%	1	1%	1	1%
④アセットマネージャー	0	0%	16	15%	16	15%
⑤不動産仲介会社	13	12%	2	2%	15	14%
⑥デベロッパー	8	8%	3	3%	11	10%
⑦プロパティマネージャー	1	1%	1	1%	2	2%
⑧不動産インベスター	0	0%	2	2%	2	2%
⑨建設会社	9	9%	2	2%	11	10%
⑩不動産鑑定業者	4	4%	8	8%	12	11%
⑪不動産賃貸業	16	15%	1	1%	17	16%
⑫一般事業会社	3	3%	1	1%	4	4%
⑬その他※	5	5%	2	2%	7	7%
合計	61	58%	44	42%	105	100%

※⑬その他  
・サービサー  
・シンクタンク  
・スーパーマーケット  
・建設コンサルタント  
・設計事務所  
・物流

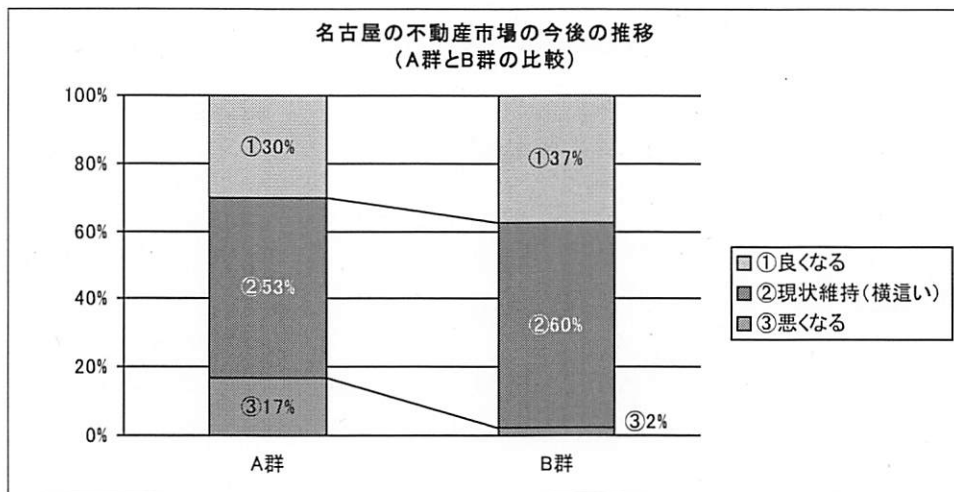
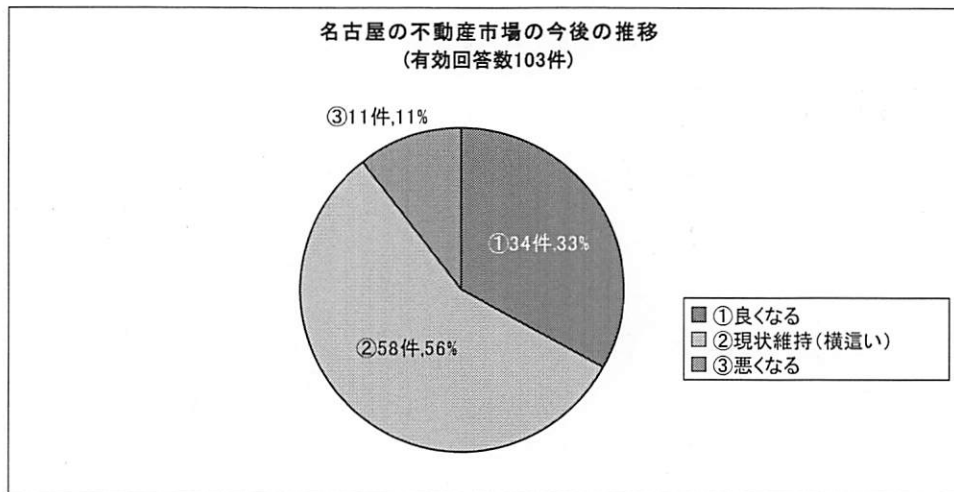
【問3】名古屋の不動産投資に対する考え方をご選択ください。また、特にコメントがあればご記入ください。

◎ 名古屋の不動産市場の現状について



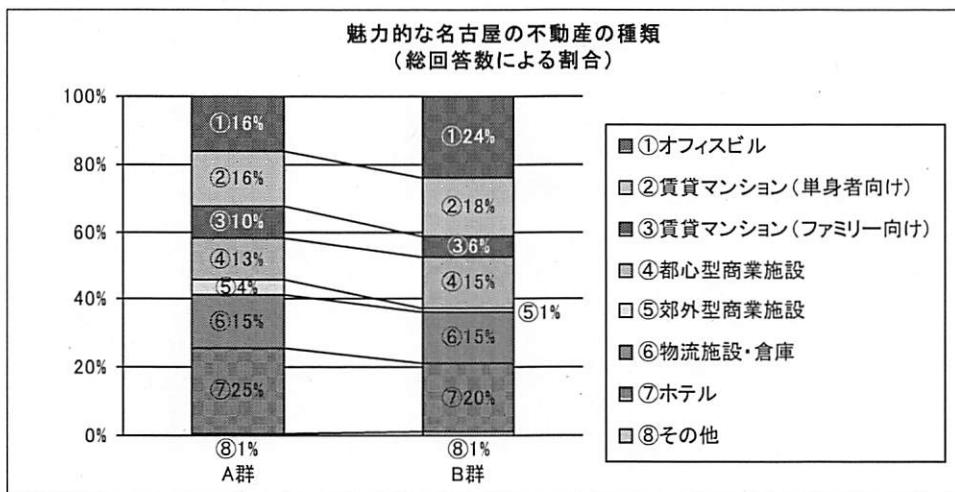
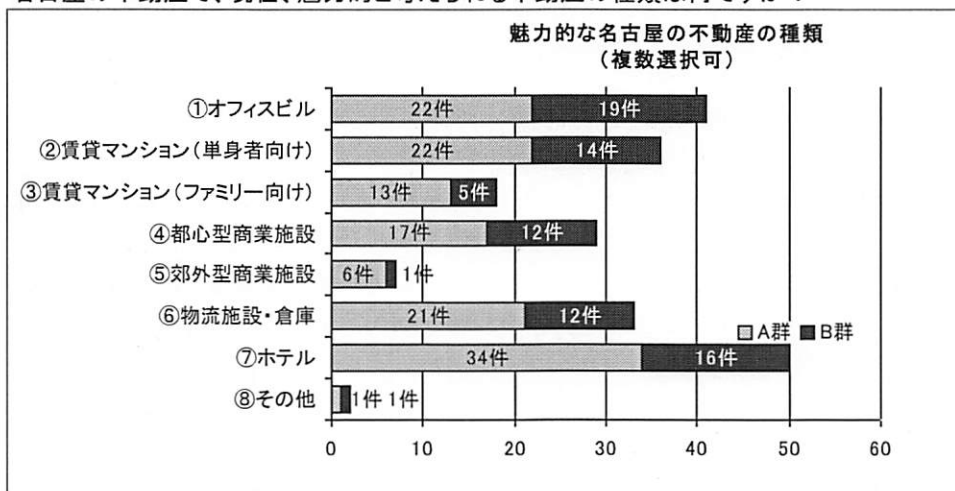
項目	A群		B群		全体	
①良い	11	18%	12	28%	23	22%
②どちらかと言えば良い	44	73%	31	72%	75	73%
③どちらかと言えば悪い	3	5%	0	0%	3	3%
④悪い	2	3%	0	0%	2	2%
合計	60	100%	43	100%	103	100%

◎ 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？



項目	A群		B群		全体	
①良くなる	18	30%	16	37%	34	33%
②現状維持(横這い)	32	53%	26	60%	58	56%
③悪くなる	10	17%	1	2%	11	11%
合計	60	100%	43	100%	103	100%

◎ 名古屋の不動産で、現在、魅力的と考えられる不動産の種類は何ですか？

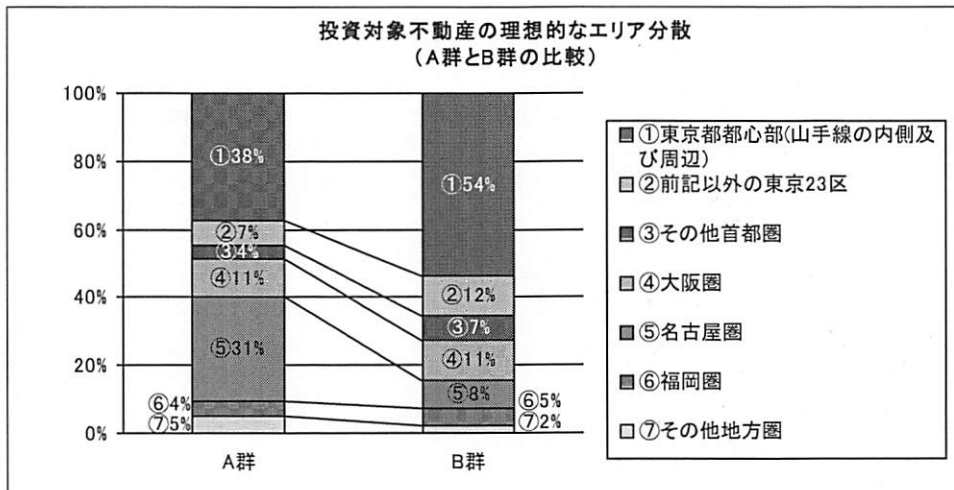
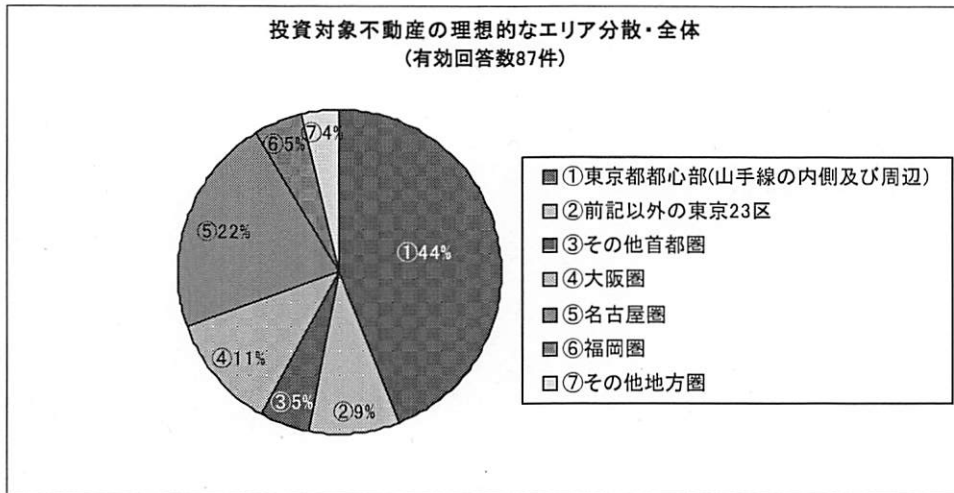


項目	A群		B群		合計
①オフィスビル	22	16%	19	24%	41
②賃貸マンション(単身者向け)	22	16%	14	18%	36
③賃貸マンション(ファミリー向け)	13	10%	5	6%	18
④都心型商業施設	17	13%	12	15%	29
⑤郊外型商業施設	6	4%	1	1%	7
⑥物流施設・倉庫	21	15%	12	15%	33
⑦ホテル	34	25%	16	20%	50
⑧その他	1	1%	1	1%	2
合計	136	100%	80	100%	216

【その他コメント】

- ・介護施設関連
- ・物流タイプに特化したデベロッパーの為不明。

◎ 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？



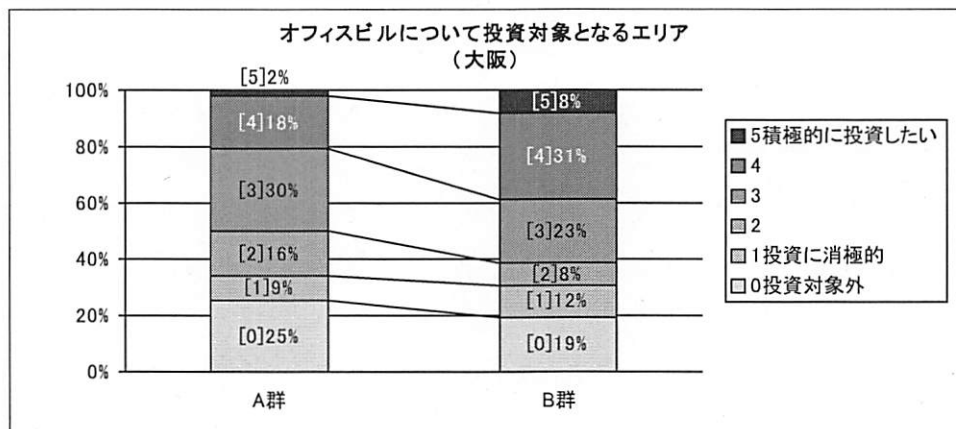
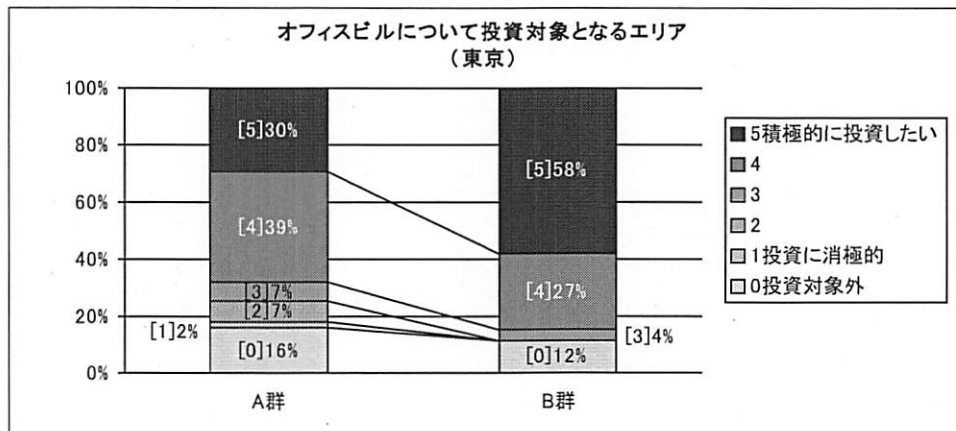
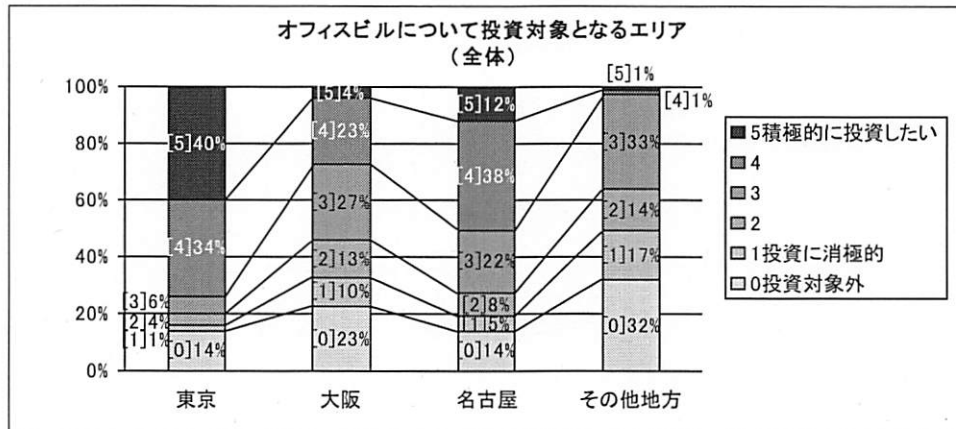
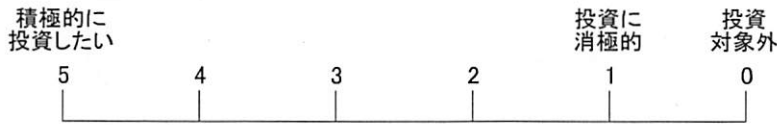
項目	A群	B群	合計
①東京都都心部(山手線の内側及び周辺)	38%	54%	44%
②前記以外の東京23区	7%	12%	9%
③その他首都圏	4%	7%	5%
④大阪圏	11%	11%	11%
⑤名古屋圏	31%	8%	22%
⑥福岡圏	4%	5%	5%
⑦その他地方圏	5%	2%	4%
合計	100%	100%	100%

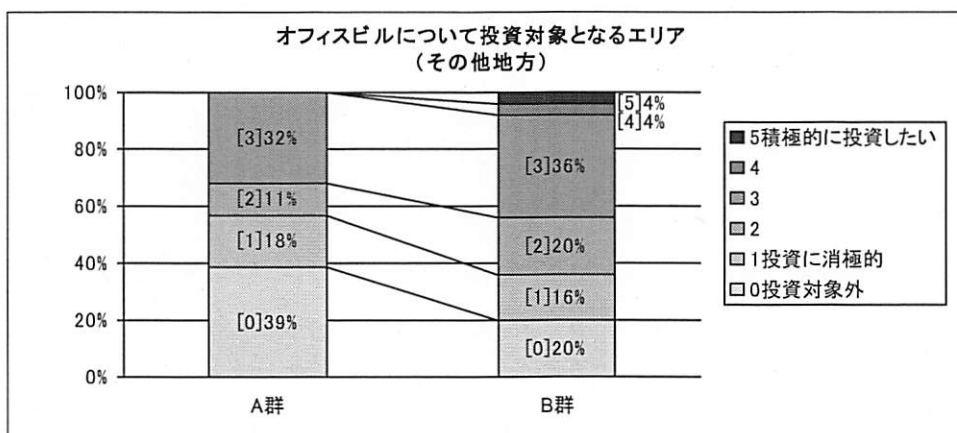
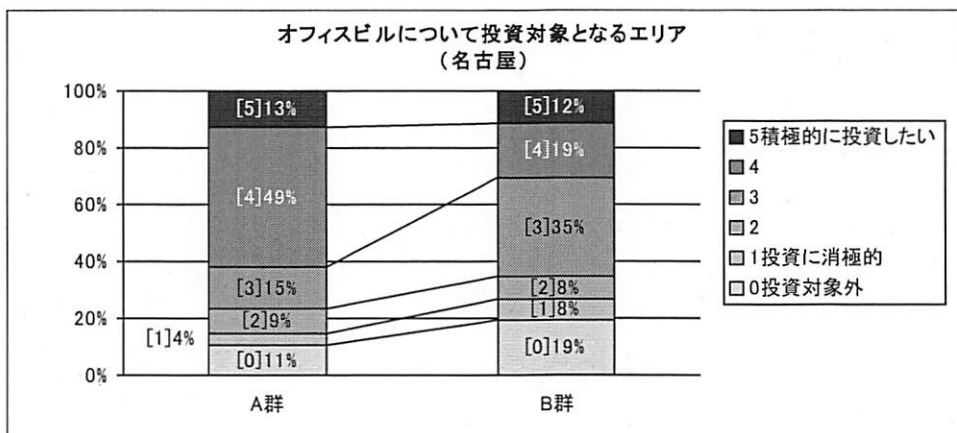
【問4】オフィスビルへの投資について

以下の条件のAクラスのビルに投資する場合

立地条件	各地区の一等地	賃貸状況	マルチテナント
アクセス	主要駅より徒歩5分以内	賃料水準	市場賃料並み
築年数	築5年未満	賃貸契約	普通借家契約
基準階貸室面積	1,000㎡以上	所有形態	完全所有権

◎ 現在、オフィスビルについて投資対象となるエリアと考えられるかどうか、上記の物件を想定して以下の6段階の数字での評価をご記入ください。





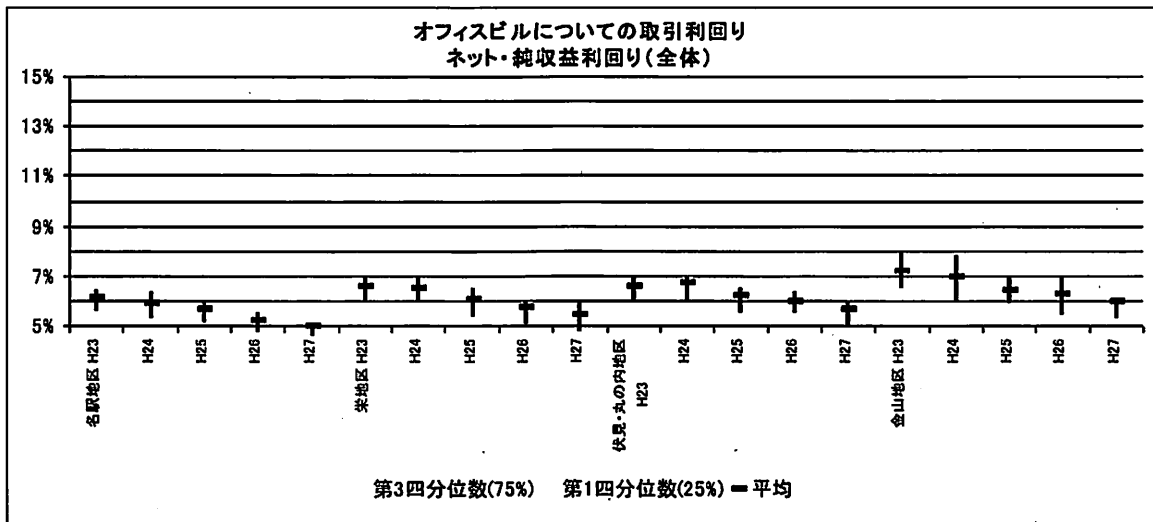
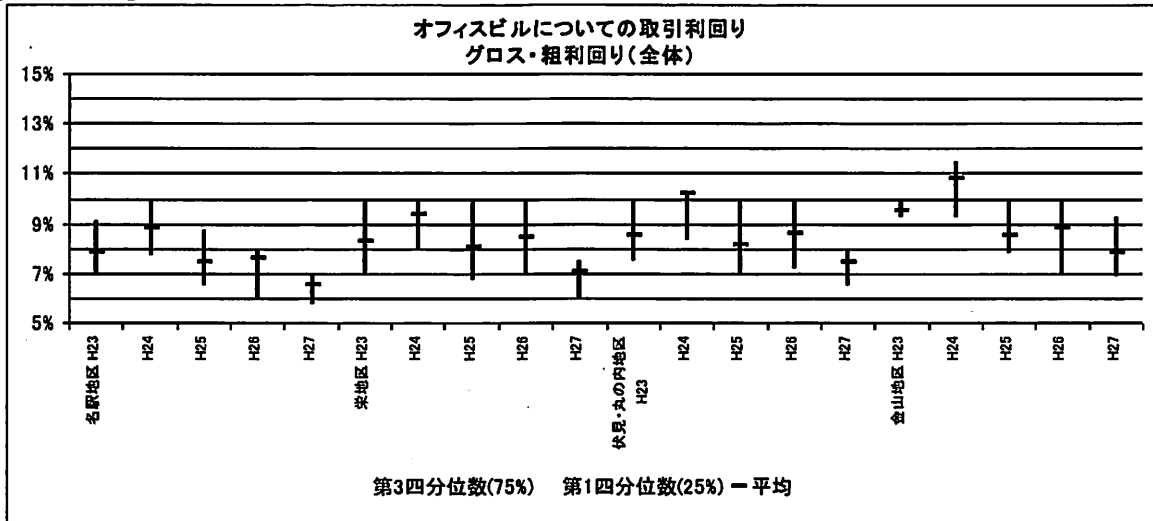
エリア		[5]積極的に投資したい	[4]	[3]	[2]	[1]投資に消極的	[0]投資対象外	回答数	平均値※						
東京	全体	28	40%	24	34%	4	6%	3	4%	1	1%	10	14%	70	3.6
	A群	13	30%	17	39%	3	7%	3	7%	1	2%	7	16%	44	3.4
	B群	15	58%	7	27%	1	4%	0	0%	0	0%	3	12%	26	4.1
大阪	全体	3	4%	16	23%	19	27%	9	13%	7	10%	16	23%	70	2.3
	A群	1	2%	8	18%	13	30%	7	16%	4	9%	11	25%	44	2.1
	B群	2	8%	8	31%	6	23%	2	8%	3	12%	5	19%	26	2.6
名古屋	全体	9	12%	28	38%	16	22%	6	8%	4	5%	10	14%	73	3.0
	A群	6	13%	23	49%	7	15%	4	9%	2	4%	5	11%	47	3.3
	B群	3	12%	5	19%	9	35%	2	8%	2	8%	5	19%	26	2.6
その他地方	全体	1	1%	1	1%	23	33%	10	14%	12	17%	22	32%	69	1.6
	A群	0	0%	0	0%	14	32%	5	11%	8	18%	17	39%	44	1.4
	B群	1	4%	1	4%	9	36%	5	20%	4	16%	5	20%	25	2.0

※各判断項目を評点とし、回答数に対する平均値を計算(以下、同じ)  
平均値=Σ(各評点×回答数)÷全体の回答数



◎ 名古屋都心部の標準的規模のAクラスビルに投資するとしたらどの程度の利回りを考えますか？またその将来性についてもご選択ください。各エリアごとに、ご回答可能な範囲でご記入ください。

【取引利回り】



※取引利回りについて

取引利回りは「現在、不動産市場で売買可能な利回り」とお考えください。取引があまり見られない場合は、想定で結構です。  
利回りは、運営費用を考慮しない粗利回り[総収入÷取引価格で求めた利回り。表面利回り、グロス利回り]、あるいは総収入から運営費用等控除してある純収益(NOD)利回り[(総収入－総費用)÷取引価格で求めた利回り。ネット利回り]のいずれでも、記入しやすい方でご記入ください。

全体

全体	名駅地区		栄地区		伏見・丸の内地区		金山地区	
	グロス	ネット	グロス	ネット	グロス	ネット	グロス	ネット
最大値	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
第3四分位数(75%)	7.00%	5.00%	7.50%	6.00%	8.00%	6.00%	9.25%	6.05%
中央値	6.00%	5.00%	7.00%	5.10%	7.00%	5.50%	7.00%	6.00%
第1四分位数(25%)	5.75%	4.50%	6.00%	4.80%	6.50%	5.00%	6.88%	5.33%
最小値	5.00%	3.80%	5.20%	4.00%	5.20%	4.00%	6.00%	4.50%
平均	6.56%	5.03%	7.04%	5.49%	7.43%	5.71%	7.81%	6.01%
標本数	19	52	17	47	18	47	16	44

グロス・粗利回り

グロス 粗利回り	名駅地区		栄地区		伏見・丸の内地区		金山地区	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
最大値	10.00%	8.00%	10.00%	6.50%	10.00%	7.00%	10.00%	7.00%
第3四分位数(75%)	7.00%	6.00%	8.00%	6.00%	9.00%	6.50%	10.00%	7.00%
中央値	6.50%	6.00%	7.00%	6.00%	8.00%	6.50%	8.00%	6.75%
第1四分位数(25%)	6.00%	5.40%	6.88%	6.00%	7.00%	6.00%	7.00%	6.38%
最小値	5.00%	5.00%	6.00%	5.20%	6.00%	5.20%	6.00%	6.00%
平均	6.81%	6.03%	7.50%	5.94%	7.88%	6.24%	8.21%	6.63%
標本数	13	6	12	5	13	5	12	4

ネット・純収益利回り

ネット 純収益利回り	名駅地区		栄地区		伏見・丸の内地区		金山地区	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
最大値	10.00%	6.00%	10.00%	5.80%	10.00%	5.70%	10.00%	6.20%
第3四分位数(75%)	5.30%	5.00%	6.00%	5.10%	6.00%	5.10%	7.00%	5.50%
中央値	5.00%	4.80%	5.60%	5.00%	6.00%	5.00%	6.00%	5.40%
第1四分位数(25%)	4.50%	4.35%	5.00%	4.50%	5.13%	4.50%	5.50%	5.00%
最小値	4.00%	3.80%	4.50%	4.00%	4.80%	4.00%	4.90%	4.50%
平均	5.20%	4.73%	5.84%	4.86%	6.15%	4.92%	6.38%	5.29%
標本数	33	19	30	17	30	17	29	15

【将来性】

		+		±		-		回答数		D.I. (ポイント)
名駅地区	全体	45	78%	12	21%	1	2%	58	100%	76
	A群	32	82%	6	15%	1	3%	39	100%	79
	B群	13	68%	6	32%	0	0%	19	100%	68
栄地区	全体	13	24%	34	62%	8	15%	55	100%	9
	A群	7	18%	25	66%	6	16%	38	100%	3
	B群	6	35%	9	53%	2	12%	17	100%	24
伏見・丸の内地区	全体	11	20%	31	56%	13	24%	55	100%	-4
	A群	6	16%	20	53%	12	32%	38	100%	-16
	B群	5	29%	11	65%	1	6%	17	100%	24
金山地区	全体	8	15%	28	54%	16	31%	52	100%	-15
	A群	7	19%	17	46%	13	35%	37	100%	-16
	B群	1	7%	11	73%	3	20%	15	100%	-13

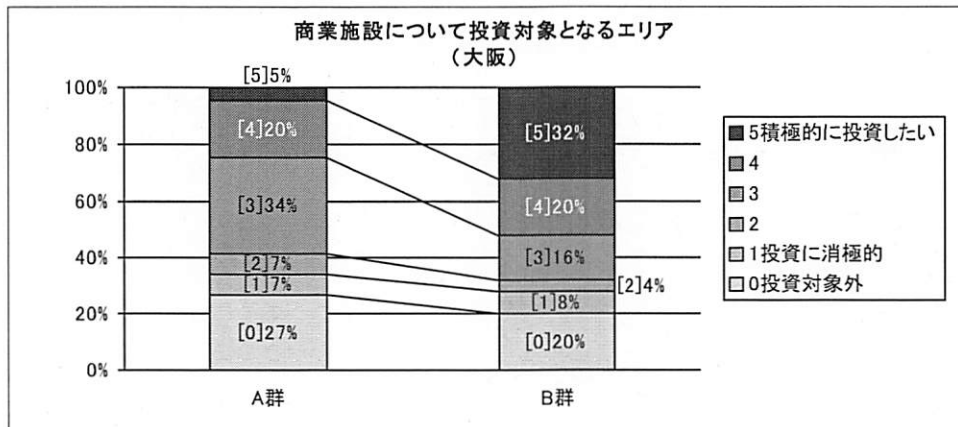
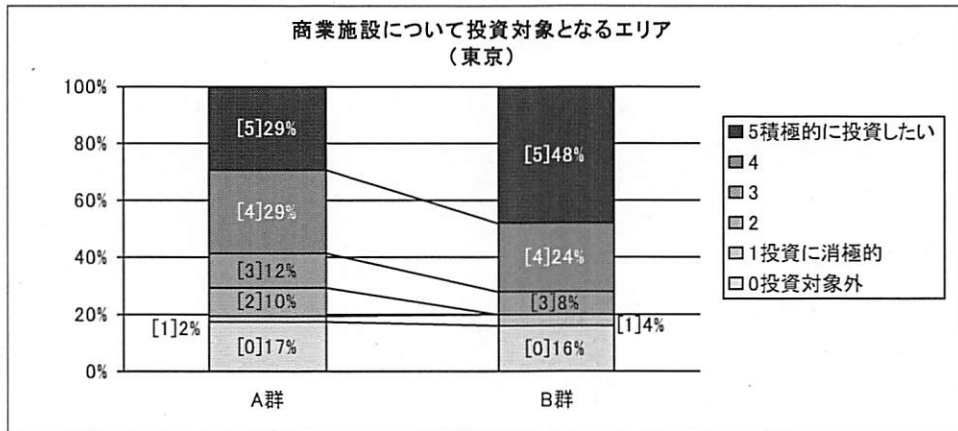
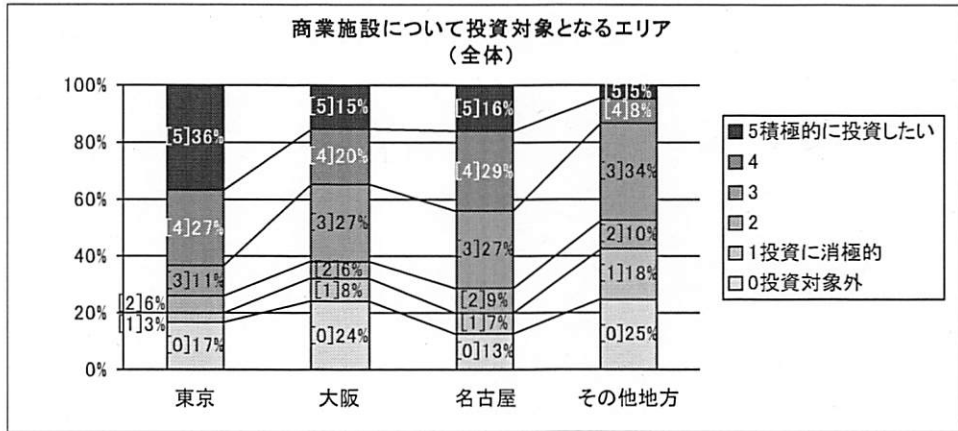
D.I.は[+]の回答割合 - [-]の回答割合(以下、同じ)

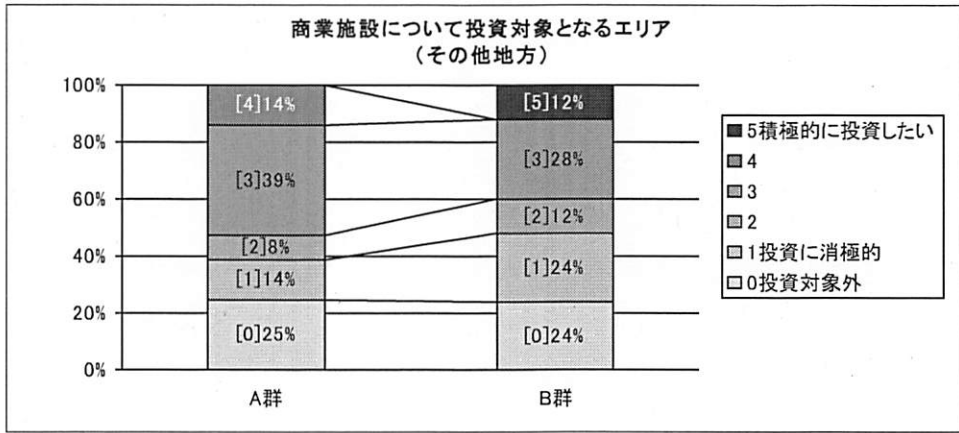
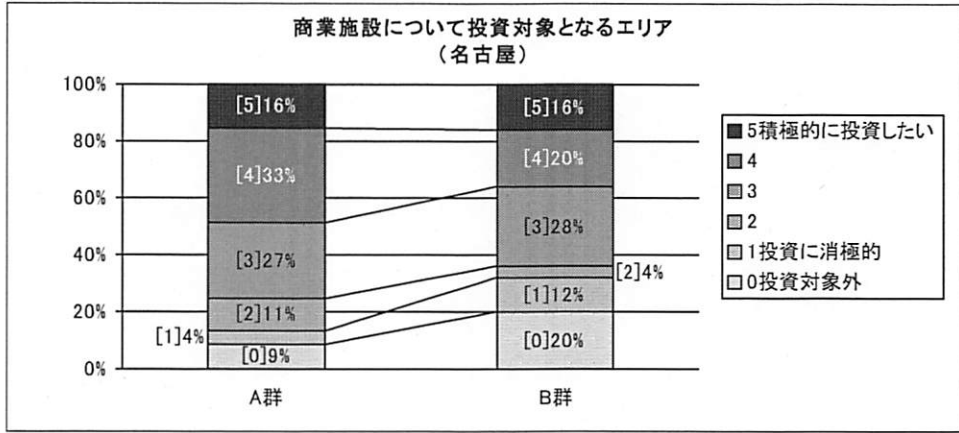
※将来性について

将来性の欄は、「+」は成長が見込まれる、もしくは不動産投資の魅力が高まる等と考えられるエリア、「±」は現状維持等と考えられるエリア、「-」は市場が縮小する、もしくは魅力がない等と考えられるエリアという意味で、○をつけてください。

【問5】商業施設への投資について

◎ 現在、商業施設（都心型・郊外型のいずれも）について投資対象となるエリアと考えられるかどうか、以下の6段階の数字での評価をご記入ください。





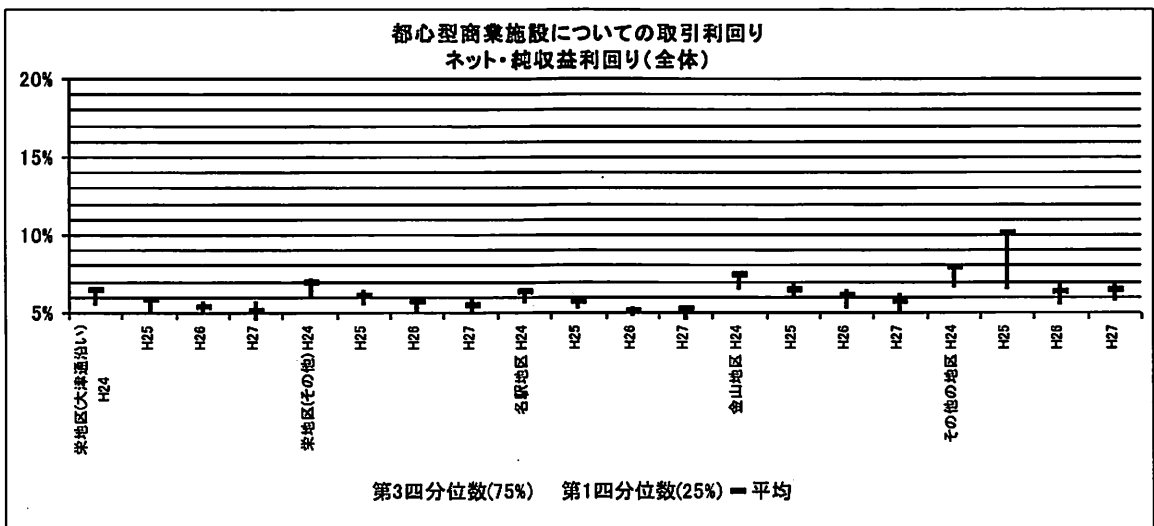
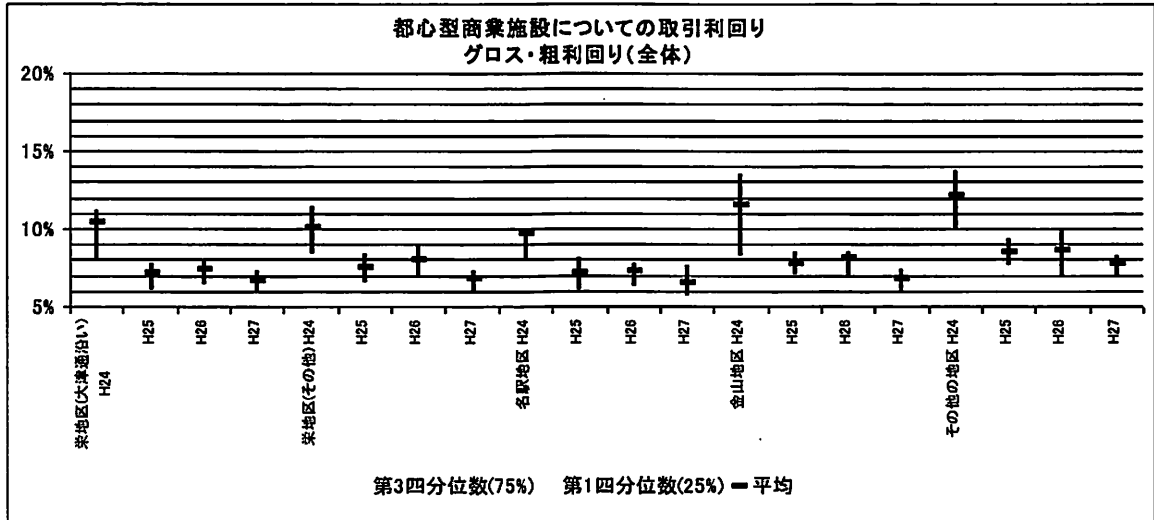
エリア		[5]積極的に投資したい	[4]	[3]	[2]	[1]投資に消極的	[0]投資対象外	回答数	平均値						
東京	全体	24	36%	18	27%	7	11%	4	6%	2	3%	11	17%	66	3.4
	A群	12	29%	12	29%	5	12%	4	10%	1	2%	7	17%	41	3.2
	B群	12	48%	6	24%	2	8%	0	0%	1	4%	4	16%	25	3.6
大阪	全体	10	15%	13	20%	18	27%	4	6%	5	8%	16	24%	66	2.6
	A群	2	5%	8	20%	14	34%	3	7%	3	7%	11	27%	41	2.3
	B群	8	32%	5	20%	4	16%	1	4%	2	8%	5	20%	25	3.0
名古屋	全体	11	16%	20	29%	19	27%	6	9%	5	7%	9	13%	70	3.0
	A群	7	16%	15	33%	12	27%	5	11%	2	4%	4	9%	45	3.2
	B群	4	16%	5	20%	7	28%	1	4%	3	12%	5	20%	25	2.6
その他地方	全体	3	5%	5	8%	21	34%	6	10%	11	18%	15	25%	61	2.0
	A群	0	0%	5	14%	14	39%	3	8%	5	14%	9	25%	36	2.0
	B群	3	12%	0	0%	7	28%	3	12%	6	24%	6	24%	25	1.9

◎ 名古屋及び愛知県における下記の条件の商業施設の利回りをどの程度とお考えですか？またエリアの将来性についてもご選択ください。各エリアごとに、ご回答可能な範囲でご記入ください。

○ 都心型商業施設

- ・ 築5年未満あるいは大規模改修後5年未満
- ・ 専門店等が中心(マルチテナント)

【取引利回り】



全体

全体	栄地区(大津通沿い)		栄地区(その他)		名駅地区		金山地区		その他の地区	
	グロス	ネット	グロス	ネット	グロス	ネット	グロス	ネット	グロス	ネット
最大値	9.00%	8.00%	9.00%	8.00%	10.00%	10.00%	8.50%	8.00%	10.00%	10.00%
第3四分位数(75%)	7.38%	5.73%	7.38%	6.00%	7.63%	5.43%	7.50%	6.20%	8.25%	7.00%
中央値	6.00%	5.00%	6.50%	5.00%	6.00%	5.00%	7.00%	5.75%	7.25%	6.00%
第1四分位数(25%)	6.00%	4.50%	6.00%	5.00%	5.75%	4.50%	6.00%	5.00%	7.00%	5.75%
最小値	5.00%	4.00%	5.20%	4.50%	5.00%	4.00%	5.00%	4.00%	6.50%	3.00%
平均	6.70%	5.17%	6.77%	5.45%	6.63%	5.24%	6.83%	5.79%	7.75%	6.40%
標本数	10	34	10	33	12	36	9	30	8	27

グロス・粗利回り

グロス 粗利回り	栄地区(大津通沿い)		栄地区(その他)		名駅地区		金山地区		その他の地区	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
最大値	9.00%	9.00%	9.00%	8.00%	10.00%	8.00%	8.50%	7.00%	10.00%	9.00%
第3四分位数(75%)	7.25%	7.50%	7.25%	7.00%	7.50%	7.00%	7.75%	6.88%	7.88%	8.50%
中央値	6.00%	6.00%	7.00%	6.00%	6.00%	6.00%	7.00%	6.75%	7.25%	8.00%
第1四分位数(25%)	6.00%	5.50%	6.00%	5.60%	6.00%	5.50%	6.00%	6.63%	7.00%	7.50%
最小値	5.50%	5.00%	6.00%	5.20%	5.00%	5.00%	5.00%	6.50%	6.50%	7.00%
平均	6.71%	6.67%	6.93%	6.40%	6.72%	6.33%	6.86%	6.75%	7.67%	8.00%
標本数	7	3	7	3	9	3	7	2	6	2

ネット・純収益利回り

ネット 純収益利回り	栄地区(大津通沿い)		栄地区(その他)		名駅地区		金山地区		その他の地区	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
最大値	8.00%	7.00%	8.00%	6.00%	10.00%	6.00%	8.00%	6.20%	10.00%	7.00%
第3四分位数(75%)	5.95%	5.00%	6.00%	5.50%	5.48%	5.28%	7.00%	5.50%	7.00%	6.00%
中央値	5.00%	4.85%	5.00%	5.00%	5.00%	4.95%	6.00%	5.25%	6.50%	5.70%
第1四分位数(25%)	4.50%	4.50%	5.00%	4.75%	4.50%	4.65%	5.50%	5.00%	6.00%	5.50%
最小値	4.00%	4.00%	4.80%	4.50%	4.00%	4.00%	4.00%	5.00%	3.00%	5.20%
平均	5.29%	4.95%	5.63%	5.13%	5.37%	4.97%	6.00%	5.37%	6.69%	5.82%
標本数	22	12	21	12	24	12	20	10	18	9

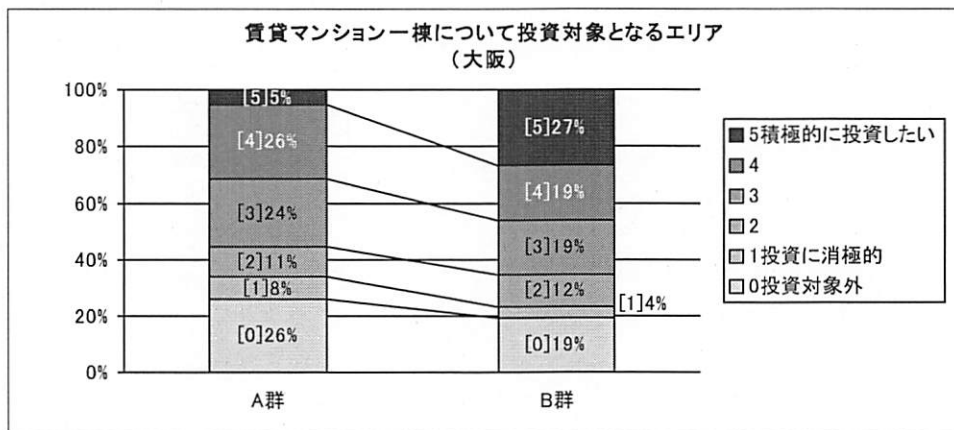
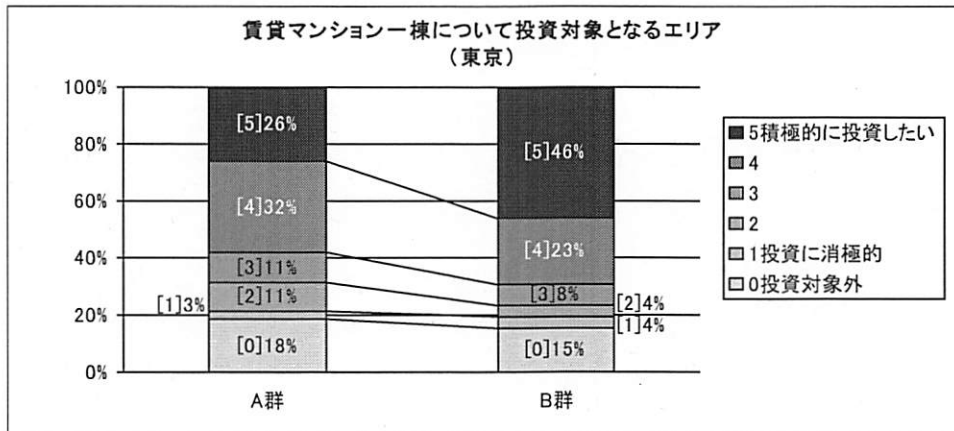
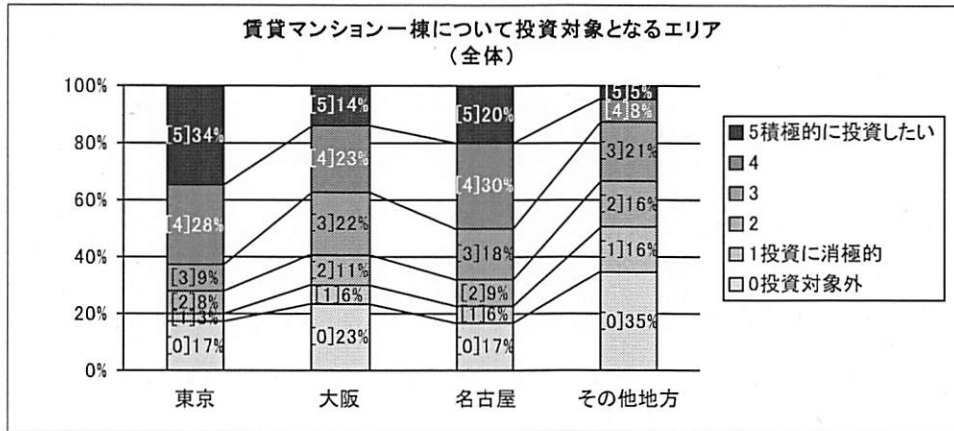
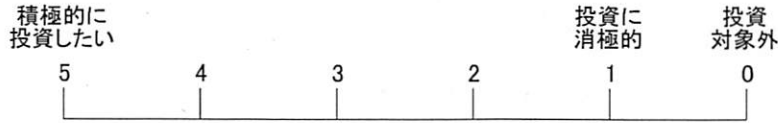
【将来性】

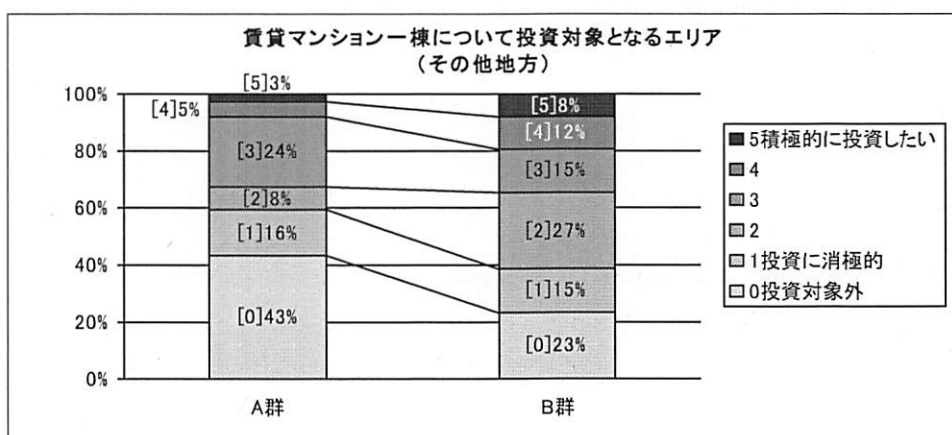
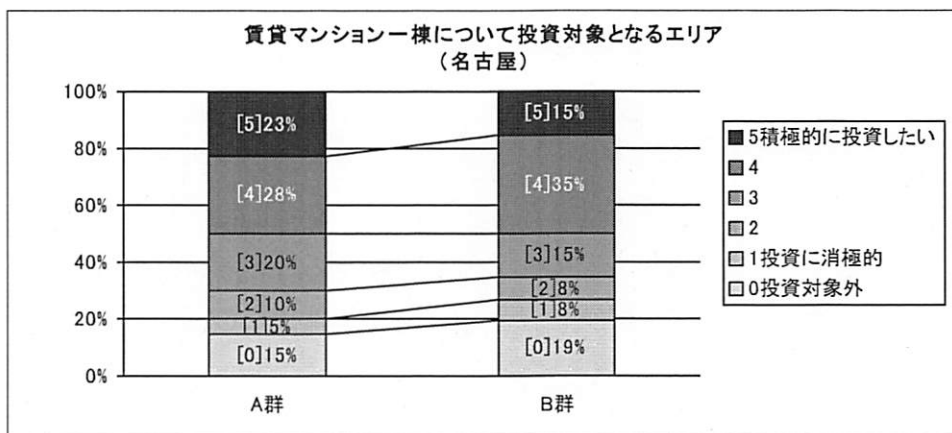
		+		±		-		回答数		D.I. (%ポイント)
栄地区 (大津通沿い)	全体	21	51%	18	44%	2	5%	41	100%	46
	A群	14	48%	13	45%	2	7%	29	100%	41
	B群	7	58%	5	42%	0	0%	12	100%	58
栄地区 (その他)	全体	11	28%	23	58%	6	15%	40	100%	13
	A群	5	18%	19	68%	4	14%	28	100%	4
	B群	6	50%	4	33%	2	17%	12	100%	33
名駅地区	全体	34	81%	7	17%	1	2%	42	100%	79
	A群	25	83%	4	13%	1	3%	30	100%	80
	B群	9	75%	3	25%	0	0%	12	100%	75
金山地区	全体	6	16%	22	59%	9	24%	37	100%	-8
	A群	6	22%	12	44%	9	33%	27	100%	-11
	B群	0	0%	10	100%	0	0%	10	100%	0
その他の地区	全体	2	6%	19	54%	14	40%	35	100%	-34
	A群	2	8%	10	38%	14	54%	26	100%	-46
	B群	0	0%	9	100%	0	0%	9	100%	0



【問6】賃貸マンション一棟への投資について

◎ 現在、賃貸マンション一棟について投資対象となるエリアと考えられるかどうか、以下の6段階の数字での評価をご記入ください。





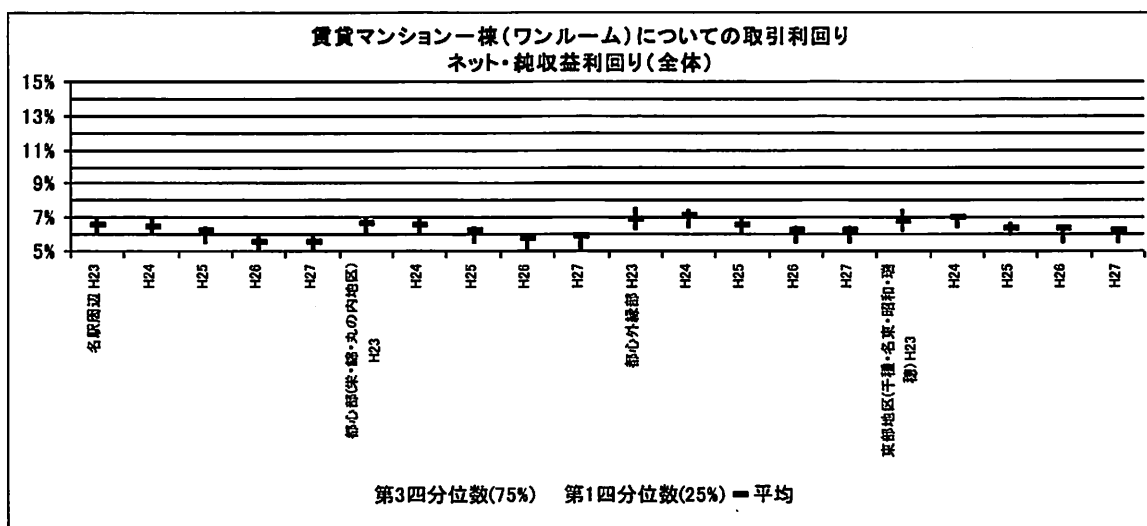
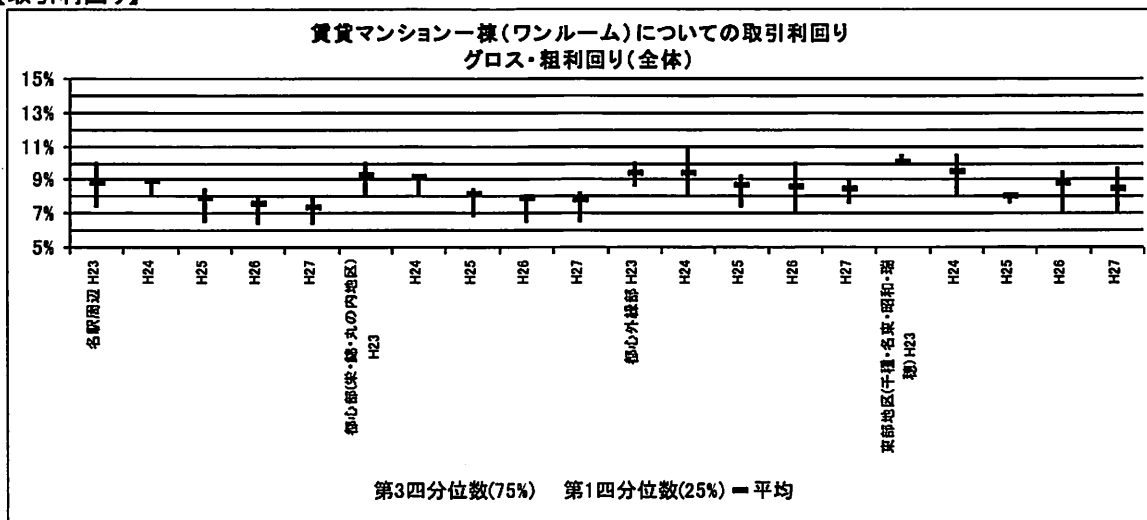
エリア		[5]積極的に投資したい	[4]	[3]	[2]	[1]投資に消極的	[0]投資対象外	回答数	平均値						
東京	全体	22	34%	18	28%	6	9%	5	8%	2	3%	11	17%	64	3.3
	A群	10	26%	12	32%	4	11%	4	11%	1	3%	7	18%	38	3.1
	B群	12	46%	6	23%	2	8%	1	4%	1	4%	4	15%	26	3.6
大阪	全体	9	14%	15	23%	14	22%	7	11%	4	6%	15	23%	64	2.6
	A群	2	5%	10	26%	9	24%	4	11%	3	8%	10	26%	38	2.3
	B群	7	27%	5	19%	5	19%	3	12%	1	4%	5	19%	26	3.0
名古屋	全体	13	20%	20	30%	12	18%	6	9%	4	6%	11	17%	66	3.0
	A群	9	23%	11	28%	8	20%	4	10%	2	5%	6	15%	40	3.1
	B群	4	15%	9	35%	4	15%	2	8%	2	8%	5	19%	26	2.8
その他地方	全体	3	5%	5	8%	13	21%	10	16%	10	16%	22	35%	63	1.7
	A群	1	3%	2	5%	9	24%	3	8%	6	16%	16	43%	37	1.4
	B群	2	8%	3	12%	4	15%	7	27%	4	15%	6	23%	26	2.0

◎ 名古屋市内の各エリアの賃貸マンション一棟の利回りをどの程度とお考えですか？そのエリアの利回りをご記入下さい。また将来性についてもご選択ください。各エリアごとに、ご回答可能な範囲でご記入ください。

○ワンルーム

- ・最寄駅から徒歩10分以内
- ・築5年未満
- ・住戸面積: 25~30㎡
- ・総戸数50戸程度

【取引利回り】



全体

全体	名駅周辺		都心部 (栄・錦・丸の内地区)		都心外縁部		東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂)	
	グロス	ネット	グロス	ネット	グロス	ネット	グロス	ネット
最大値	12.00%	10.00%	13.00%	11.00%	12.00%	10.00%	11.00%	10.00%
第3四分位数(75%)	8.00%	6.00%	8.25%	6.00%	9.00%	6.50%	9.75%	6.13%
中央値	7.00%	5.25%	7.50%	5.50%	8.00%	5.80%	8.00%	5.60%
第1四分位数(25%)	6.38%	5.00%	6.50%	5.00%	7.63%	5.40%	7.13%	5.50%
最小値	5.40%	4.00%	5.40%	4.50%	7.00%	5.00%	7.00%	4.90%
平均	7.40%	5.60%	7.84%	5.88%	8.50%	6.25%	8.43%	6.20%
標本数	16	40	16	40	14	37	14	36

グロス・粗利回り

グロス 粗利回り	名駅周辺		都心部 (栄・錦・丸の内地区)		都心外縁部		東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂)	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
最大値	12.00%	8.00%	13.00%	7.00%	12.00%	8.00%	11.00%	8.00%
第3四分位数(75%)	8.00%	6.88%	9.25%	7.00%	9.50%	7.75%	10.00%	7.75%
中央値	7.25%	6.25%	8.00%	6.50%	8.50%	7.50%	8.50%	7.50%
第1四分位数(25%)	6.88%	5.85%	6.88%	5.85%	8.00%	7.25%	7.50%	7.25%
最小値	5.50%	5.40%	6.00%	5.40%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
平均	7.71%	6.48%	8.33%	6.35%	8.77%	7.50%	8.68%	7.50%
標本数	12	4	12	4	11	3	11	3

ネット・純収益利回り

ネット 純収益利回り	名駅周辺		都心部 (栄・錦・丸の内地区)		都心外縁部		東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂)	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
最大値	10.00%	6.00%	11.00%	5.70%	10.00%	6.00%	10.00%	6.00%
第3四分位数(75%)	6.00%	5.50%	7.00%	5.50%	8.00%	5.80%	8.00%	5.53%
中央値	5.30%	5.20%	6.00%	5.00%	6.00%	5.45%	6.00%	5.35%
第1四分位数(25%)	5.00%	4.80%	5.00%	4.85%	5.50%	5.13%	5.50%	5.00%
最小値	4.50%	4.00%	5.00%	4.50%	5.00%	5.00%	5.00%	4.90%
平均	5.90%	5.11%	6.36%	5.08%	6.73%	5.46%	6.63%	5.35%
標本数	25	15	25	15	23	14	24	12

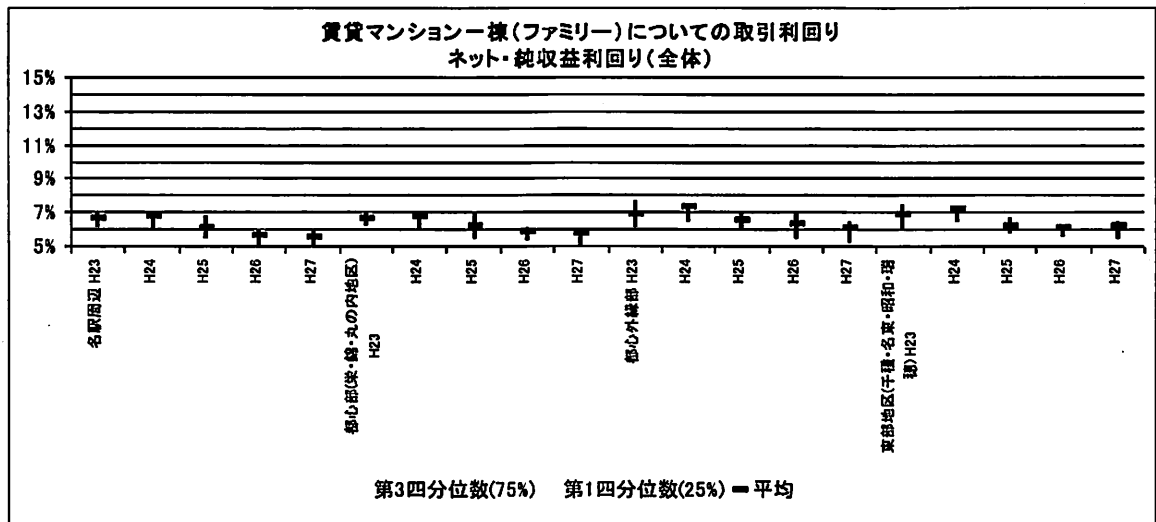
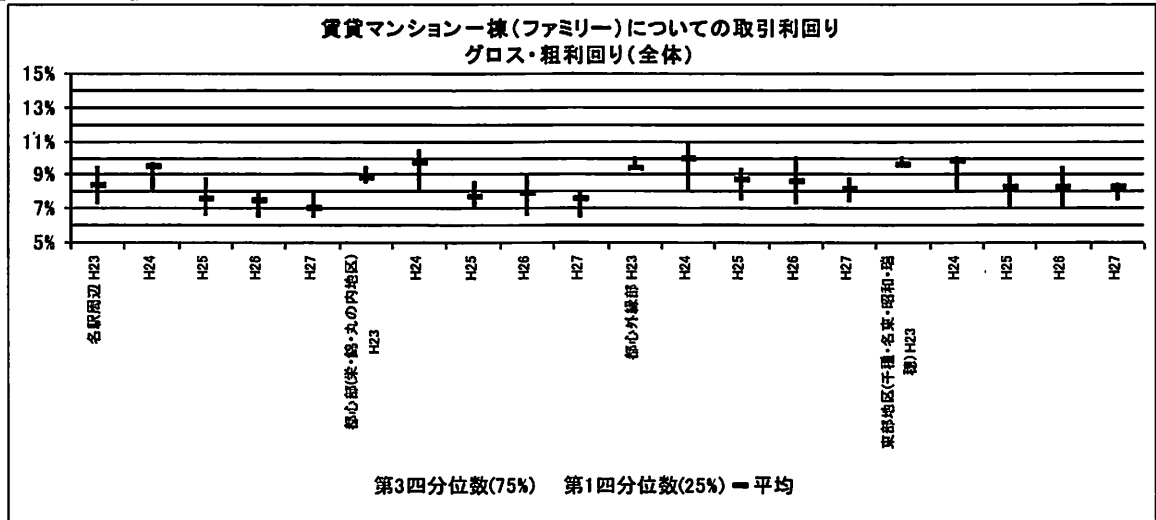
【将来性】

		+		±		-		回答数		D.I. (%ポイント)
名駅周辺	全体	28	56%	19	38%	3	6%	50	100%	50
	A群	21	62%	10	29%	3	9%	34	100%	53
	B群	7	44%	9	56%	0	0%	16	100%	44
都心部 (栄・錦・丸の内地区)	全体	19	39%	27	55%	3	6%	49	100%	33
	A群	14	42%	16	48%	3	9%	33	100%	33
	B群	5	31%	11	69%	0	0%	16	100%	31
都心外縁部	全体	3	7%	33	72%	10	22%	46	100%	-15
	A群	3	9%	19	59%	10	31%	32	100%	-22
	B群	0	0%	14	100%	0	0%	14	100%	0
東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂)	全体	5	11%	32	73%	7	16%	44	100%	-5
	A群	5	16%	20	63%	7	22%	32	100%	-6
	B群	0	0%	12	100%	0	0%	12	100%	0

○ファミリー向け

- ・最寄駅から10分以内
- ・築5年未満
- ・住戸面積: 50~80㎡
- ・総戸数50戸程度

【取引利回り】



全体

全体	名駅周辺		都心部 (栄・錦・丸の内地区)		都心外縁部		東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂)	
	グロス	ネット	グロス	ネット	グロス	ネット	グロス	ネット
最大値	10.00%	8.00%	10.00%	8.50%	10.00%	10.00%	11.00%	10.00%
第3四分位数(75%)	7.88%	6.00%	8.00%	6.00%	8.88%	6.50%	8.50%	6.50%
中央値	7.00%	5.20%	7.00%	5.50%	8.00%	5.80%	8.00%	5.80%
第1四分位数(25%)	6.50%	5.00%	6.50%	5.00%	7.38%	5.20%	7.50%	5.40%
最小値	5.50%	4.00%	5.50%	4.50%	6.70%	5.00%	6.70%	4.90%
平均	7.07%	5.59%	7.54%	5.74%	8.18%	6.14%	8.28%	6.19%
標本数	14	39	13	38	12	37	13	37

グロス・粗利回り

グロス 粗利回り	名駅周辺		都心部 (栄・錦・丸の内地区)		都心外縁部		東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂)	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
最大値	10.00%	7.00%	10.00%	8.00%	10.00%	7.50%	11.00%	8.00%
第3四分位数(75%)	8.00%	6.63%	9.00%	7.25%	10.00%	7.50%	9.63%	7.75%
中央値	7.25%	6.50%	8.00%	6.75%	8.00%	7.50%	8.20%	7.50%
第1四分位数(25%)	6.63%	6.25%	7.00%	6.25%	8.00%	7.25%	7.25%	7.50%
最小値	5.50%	5.50%	6.50%	5.50%	6.70%	7.00%	6.70%	7.50%
平均	7.35%	6.38%	7.89%	6.75%	8.47%	7.33%	8.46%	7.67%
標本数	10	4	9	4	9	3	10	3

ネット・純収益利回り

ネット 純収益利回り	名駅周辺		都心部 (栄・錦・丸の内地区)		都心外縁部		東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂)	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
最大値	8.00%	5.60%	8.50%	6.00%	10.00%	6.10%	10.00%	6.00%
第3四分位数(75%)	6.50%	5.50%	6.50%	5.60%	7.25%	5.80%	7.00%	6.00%
中央値	5.55%	5.00%	6.00%	5.00%	6.00%	5.20%	6.00%	5.50%
第1四分位数(25%)	5.00%	4.80%	5.10%	4.90%	5.45%	5.00%	5.50%	5.00%
最小値	4.00%	4.00%	4.50%	4.50%	5.00%	5.00%	5.00%	4.90%
平均	5.86%	5.05%	6.04%	5.16%	6.53%	5.43%	6.52%	5.49%
標本数	26	13	25	13	24	13	25	12

【将来性】

		+		±		-		回答数		D.I. (%ポイント)
名駅周辺	全体	20	42%	21	44%	7	15%	48	100%	27
	A群	15	44%	12	35%	7	21%	34	100%	24
	B群	5	36%	9	64%	0	0%	14	100%	36
都心部 (栄・錦・丸の内地区)	全体	18	38%	21	45%	8	17%	47	100%	21
	A群	13	39%	13	39%	7	21%	33	100%	18
	B群	5	36%	8	57%	1	7%	14	100%	29
都心外縁部	全体	5	11%	31	69%	9	20%	45	100%	-9
	A群	4	13%	20	63%	8	25%	32	100%	-12
	B群	1	8%	11	85%	1	8%	13	100%	0
東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂)	全体	8	18%	30	67%	7	16%	45	100%	2
	A群	8	24%	19	58%	6	18%	33	100%	6
	B群	0	0%	11	92%	1	8%	12	100%	-8

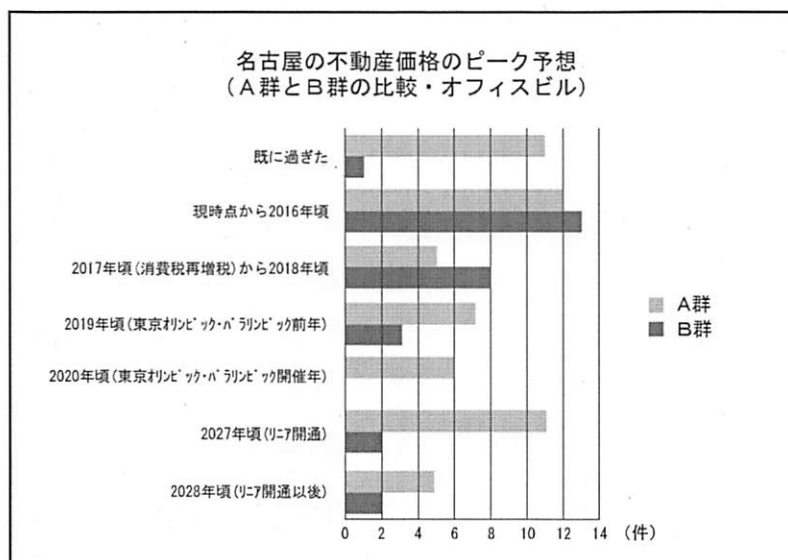
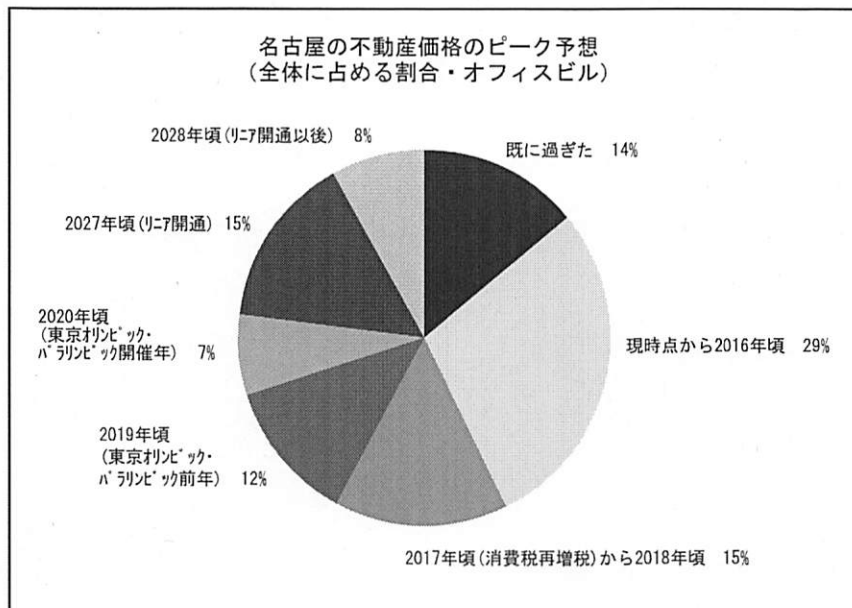


【問9-①】名古屋の不動産について、どの時期が価格のピークとと思いますか。

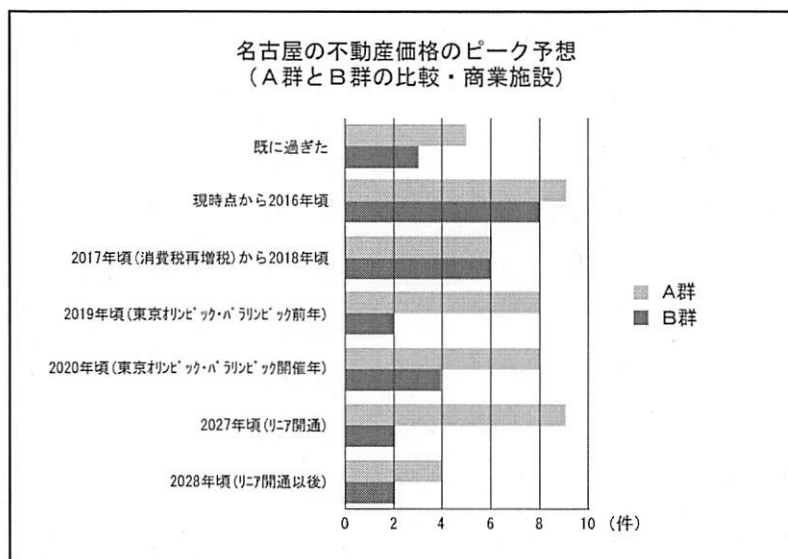
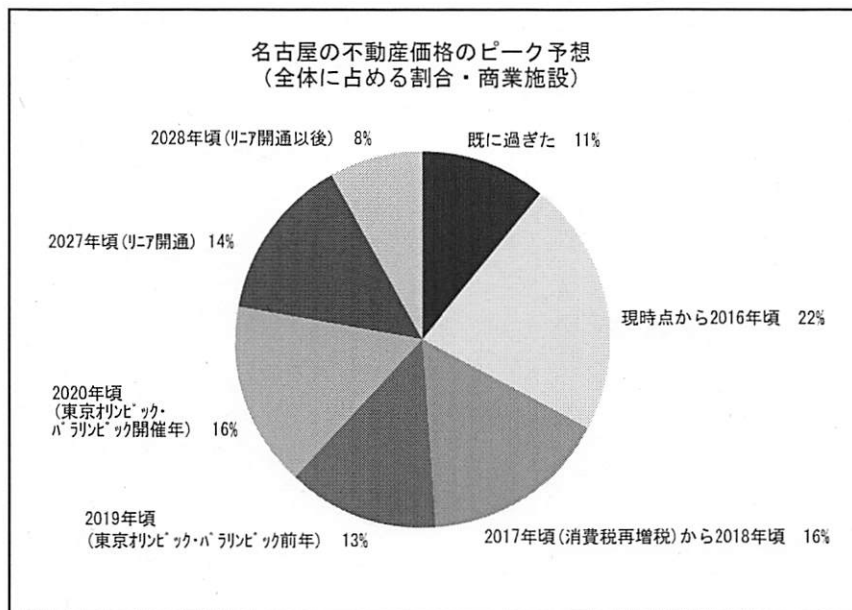
用途ごとに、もっとも高くなると予測する時期（一つ）をご回答ください。

※表の数値は四捨五入して表記したため合計が100にならないことがあります。

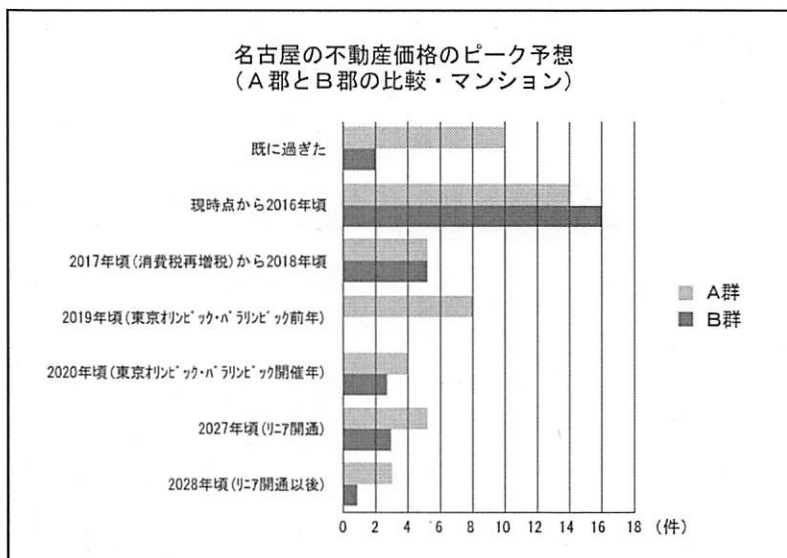
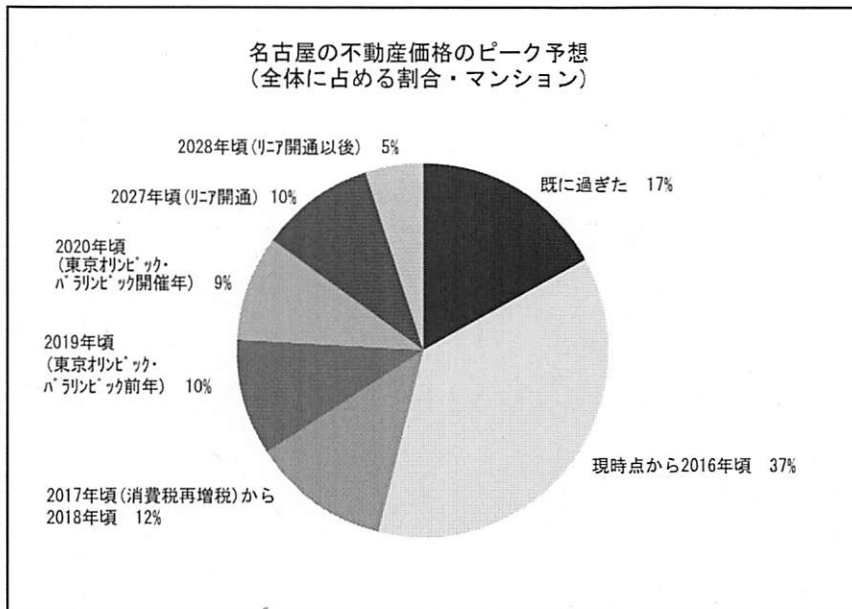
	オフィスビル					
	A群		B群		合計件数	全体に占める割合
既に過ぎた	11	19%	1	3%	12	14%
現時点から2016年頃	12	21%	13	45%	25	29%
2017年頃(消費税増税)から2018年頃	5	9%	8	28%	13	15%
2019年頃(東京オリンピック・パラリンピック前年)	7	12%	3	10%	10	12%
2020年頃(東京オリンピック・パラリンピック開催年)	6	11%	0	0%	6	7%
2027年頃(リニア開通)	11	19%	2	7%	13	15%
2028年頃(リニア開通以後)	5	9%	2	7%	7	8%
合計	57	100%	29	100%	86	100%



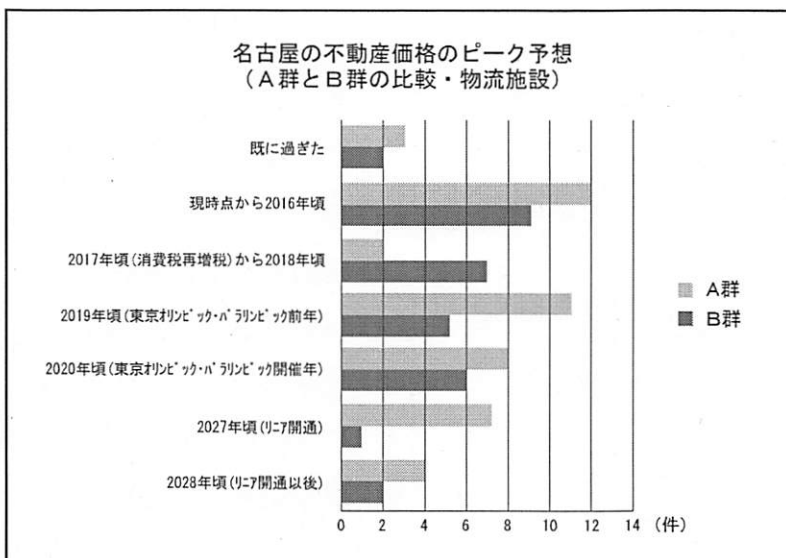
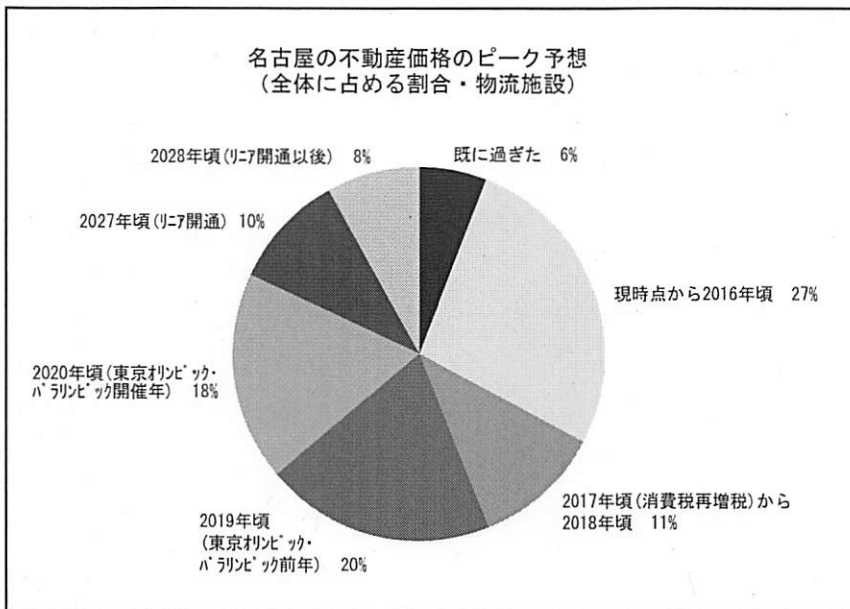
	商業施設					
	A群		B群		合計件数	全体に占める割合
既に過ぎた	5	10%	3	11%	8	11%
現時点から2016年頃	9	18%	8	28%	17	22%
2017年頃(消費税再増税)から2018年頃	6	12%	6	21%	12	16%
2019年頃(東京オリンピック・ハコブリック前年)	8	16%	2	7%	10	13%
2020年頃(東京オリンピック・ハコブリック開催年)	8	16%	4	14%	12	16%
2027年頃(リニア開通)	9	18%	2	7%	11	14%
2028年頃(リニア開通以後)	4	8%	2	7%	6	8%
合計	49	100%	27	100%	76	100%



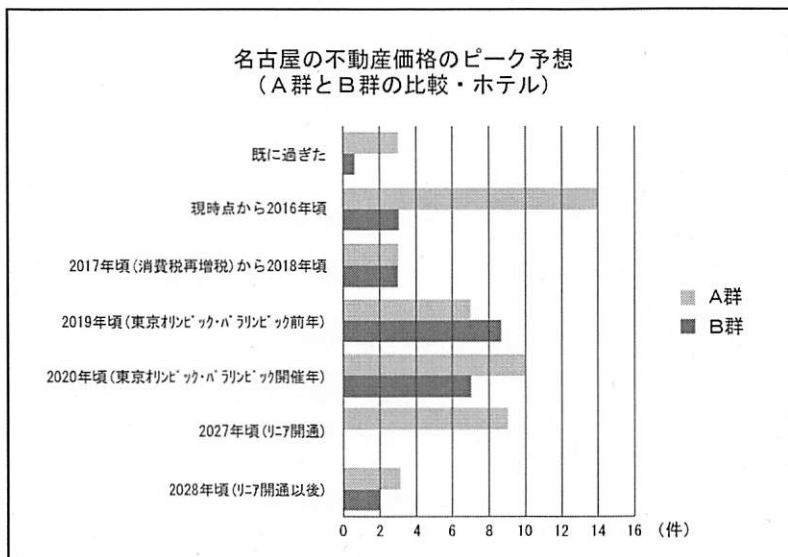
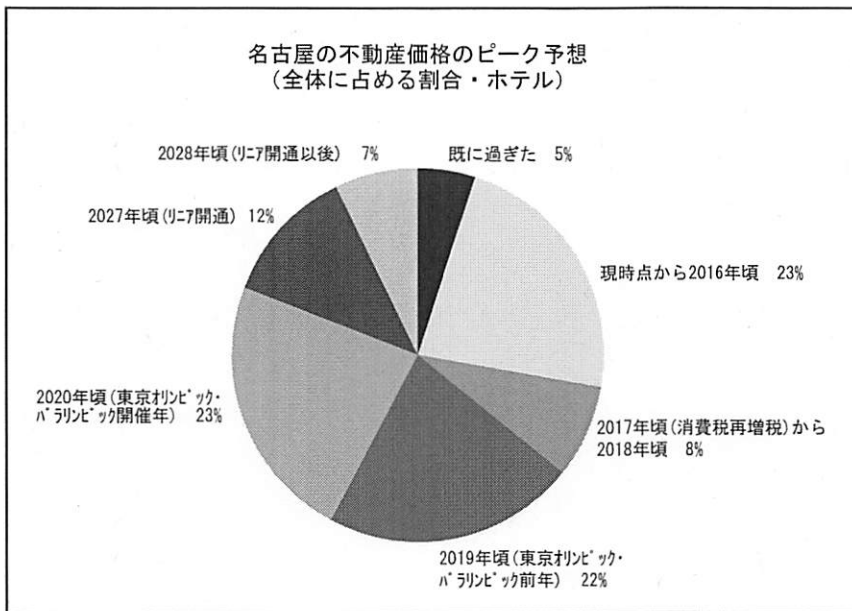
	マンション					
	A群		B群		合計件数	全体に占める割合
既に過ぎた	12	24%	2	7%	14	17%
現時点から2016年頃	14	27%	16	53%	30	37%
2017年頃(消費税再増税)から2018年頃	5	10%	5	17%	10	12%
2019年頃(東京オリンピック前年)	8	16%	0	0%	8	10%
2020年頃(東京オリンピック開催年)	4	8%	3	10%	7	9%
2027年頃(リニア開通)	5	10%	3	10%	8	10%
2028年頃(リニア開通以後)	3	6%	1	3%	4	5%
合計	51	100%	30	100%	81	100%



	物流施設					
	A群		B群		合計件数	全体に占める割合
既に過ぎた	3	6%	2	6%	5	6%
現時点から2016年頃	12	26%	9	28%	21	27%
2017年頃(消費税再増税)から2018年頃	2	4%	7	22%	9	11%
2019年頃(東京オリンピック・パラリンピック前年)	11	23%	5	16%	16	20%
2020年頃(東京オリンピック・パラリンピック開催年)	8	17%	6	19%	14	18%
2027年頃(リニア開通)	7	15%	1	3%	8	10%
2028年頃(リニア開通以後)	4	9%	2	6%	6	8%
合計	47	100%	32	100%	79	100%



	ホテル					
	A群		B群		合計件数	全体に占める割合
既に過ぎた	3	6%	1	4%	4	5%
現時点から2016年頃	14	29%	3	12%	17	23%
2017年頃(消費税再増税)から2018年頃	3	6%	3	12%	6	8%
2019年頃(東京オリンピック・パラリンピック前年)	7	14%	9	36%	16	22%
2020年頃(東京オリンピック・パラリンピック開催年)	10	20%	7	28%	17	23%
2027年頃(リニア開通)	9	18%	0	0%	9	12%
2028年頃(リニア開通以後)	3	6%	2	8%	5	7%
合計	49	100%	25	100%	74	100%



【問9-②】不動産投資において取引利回り以外に先行指標として何を重視しますか。

用途別に、重視する指標と、参考とする指標をご回答ください。（複数回答可）

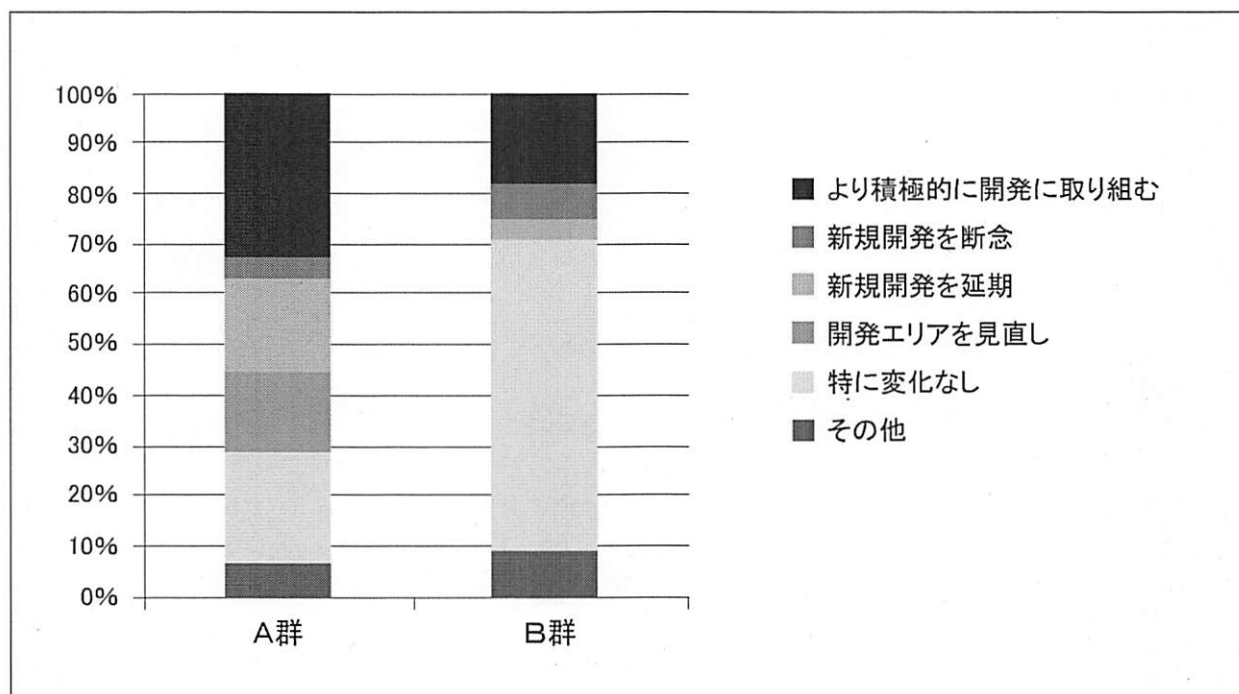
重視する指標(%)										
用途 指標	オフィスビル		商業施設		マンション		物流施設		ホテル	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
空室率/稼働率	35.5	26.7	27.7	19.0	43.1	36.0	20.5	30.0	42.3	13.6
平均募集賃料	8.1	13.3	10.6	4.8	5.9	12.0	7.7	15.0	3.8	0.0
成約賃料	30.6	40.0	27.7	38.1	23.5	32.0	33.3	30.0	9.6	18.2
東証REIT指数	0.0	3.3	0.0	4.8	0.0	4.0	0.0	0.0	0.0	0.0
建設物価指数	1.6	3.3	2.1	4.8	5.9	4.0	2.6	5.0	3.8	9.1
GDP	1.6	0.0	0.0	4.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.5
金利動向	8.1	3.3	8.5	4.8	7.8	4.0	10.3	5.0	5.8	4.5
地価動向	4.8	3.3	8.5	0.0	5.9	0.0	5.1	0.0	1.9	0.0
就業人口	4.8	0.0	2.1	0.0	3.9	4.0	0.0	0.0	0.0	0.0
インフレ動向			4.3	0.0					13.5	18.2
GDP(営業利益)			2.1	9.5					5.8	4.5
海外投資家の動向	1.6	6.7	2.1	4.8	2.0	4.0	2.6	5.0	3.8	4.5
製造業の業績動向	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.7	0.0	0.0	4.5
2020年東京レバレッジ	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.6	0.0	3.8	13.6
2027年リーマン	1.6	0.0	2.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.9	4.5
インフラ整備動向	1.6	0.0	2.1	4.8	2.0	0.0	7.7	10.0	3.8	0.0
合計	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

参考とする指標(%)										
用途 指標	オフィスビル		商業施設		マンション		物流施設		ホテル	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
空室率/稼働率	13.2	16.3	7.2	10.0	16.0	12.0	10.9	11.1	9.5	6.1
平均募集賃料	13.2	9.2	9.0	7.1	14.3	12.0	5.0	7.8	4.3	1.5
成約賃料	9.9	10.2	14.4	8.6	14.3	12.0	12.9	12.2	10.3	3.0
東証REIT指数	2.6	5.1	3.6	4.3	3.4	4.0	3.0	4.4	3.4	4.5
建設物価指数	5.9	2.0	8.1	0.0	5.9	2.7	5.9	3.3	6.9	3.0
GDP	3.3	6.1	4.5	5.7	3.4	5.3	5.0	5.6	4.3	7.6
金利動向	8.6	8.2	8.1	10.0	9.2	12.0	6.9	11.1	8.6	9.1
地価動向	8.6	7.1	7.2	8.6	10.1	10.7	7.9	6.7	6.9	7.6
就業人口	7.9	8.2	6.3	8.6	6.7	10.7	5.9	4.4	3.4	3.0
インフレ動向			4.5	10.0					7.8	10.6
GDP(営業利益)			1.8	2.9					3.4	7.6
海外投資家の動向	3.9	5.1	3.6	7.1	5.0	5.3	5.9	5.6	2.6	7.6
製造業の業績動向	6.6	9.2	2.7	1.4	1.7	1.3	14.9	12.2	3.4	3.0
2020年東京レバレッジ	3.9	4.1	5.4	7.1	3.4	4.0	4.0	3.3	10.3	10.6
2027年リーマン	7.2	6.1	8.1	5.7	1.7	5.3	4.0	2.2	9.5	7.6
インフラ整備動向	5.3	3.1	5.4	2.9	5.0	2.7	7.9	10.0	5.2	7.6
合計	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

【問10】 地価上昇基調の名古屋圏における不動産開発に関する姿勢の変化について、  
 該当する番号（一つ）をご回答ください。

(件)

	より積極的に開発に取り組む。	新規開発を断念。	新規開発を延期。	開発エリアを見直し。	特に変化なし。	その他
A群	18	2	9	9	12	4
B群	6	2	1	0	20	3



#### その他記入欄

- ・ 投資目線に見合う案件が出て来次第の検討。
- ・ REITの為、開発は出来ないが、割安な出物があれば検討する姿勢はある。
- ・ 設計事務所として新規計画への関与が主である中で、現在の工事単価の状況では、名古屋に限らず新規開発は採算性の面で難しいのではないかと思います。
- ・ 臨機応変に対応する。
- ・ 既に割高圏にある。

【問11】 今後の中国経済の減速が日本の不動産市場にどのような影響を与えるか、  
項目ごとに一つご回答ください。

	増える				変わらない				減る				分からない				合計数 (A)	合計数 (B)
	A群		B群		A群		B群		A群		B群		A群		B群			
マンション等の住居系不動産への投資	5	10%	3	8%	18	35%	19	51%	23	45%	15	41%	5	10%	0	0%	51	37
店舗等の商業系不動産への投資	8	16%	6	16%	18	36%	18	47%	18	36%	12	32%	6	12%	2	5%	50	38
工場や物流施設等の工業系不動産への投資	1	2%	8	21%	23	46%	20	51%	17	34%	6	15%	9	18%	5	13%	50	39
オフィスビルへの投資	6	12%	5	14%	20	40%	25	68%	18	36%	7	19%	6	12%	0	0%	50	37
ホテル等への投資	8	15%	10	27%	17	32%	16	43%	19	36%	8	22%	9	17%	3	8%	53	37
東京都心への投資	11	22%	10	27%	16	32%	23	62%	18	36%	4	11%	5	10%	0	0%	50	37
大阪や名古屋などの主要都市への投資	9	17%	5	14%	20	38%	22	59%	16	31%	7	19%	7	13%	3	8%	52	37
それ以外の地方への投資	4	8%	2	5%	10	20%	18	47%	23	46%	10	26%	13	26%	8	21%	50	38
小規模物件への投資	2	4%	2	5%	17	35%	16	43%	16	33%	13	35%	14	29%	6	16%	49	37
大規模物件への投資	4	8%	3	8%	20	41%	24	65%	15	31%	4	11%	10	20%	6	16%	49	37

	全体に占める割合(増える)	全体に占める割合(変わらない)	全体に占める割合(減る)	全体に占める割合(分からない)
マンション等の住居系不動産への投資	9.1	42.0	43.2	5.7
店舗等の商業系不動産への投資	15.9	40.9	34.1	9.1
工場や物流施設等の工業系不動産への投資	10.1	48.3	25.8	15.7
オフィスビルへの投資	12.6	51.7	28.7	6.9
ホテル等への投資	20.0	36.7	30.0	13.3
東京都心への投資	24.1	44.8	25.3	5.7
大阪や名古屋などの主要都市への投資	15.7	47.2	25.8	11.2
それ以外の地方への投資	6.8	31.8	37.5	23.9
小規模物件への投資	4.7	38.4	33.7	23.3
大規模物件への投資	8.1	51.2	22.1	18.6

