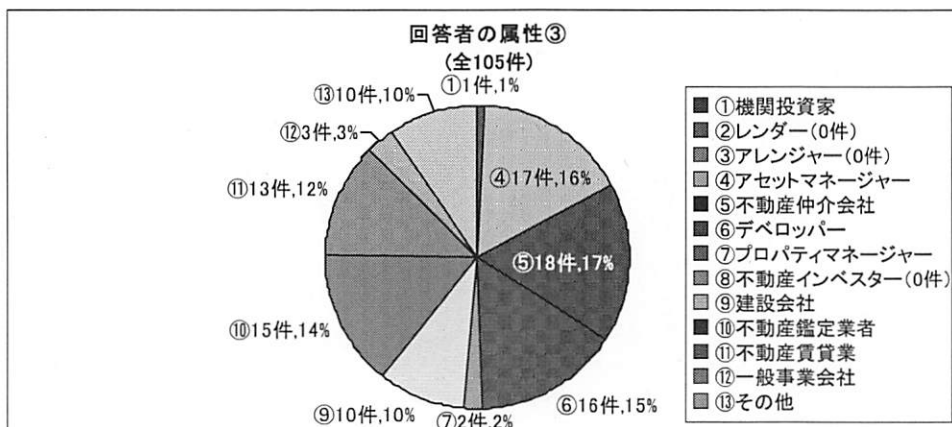
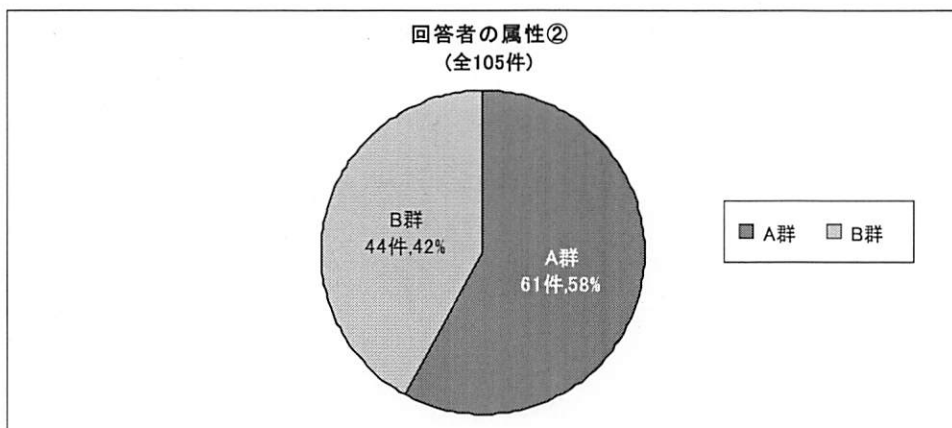
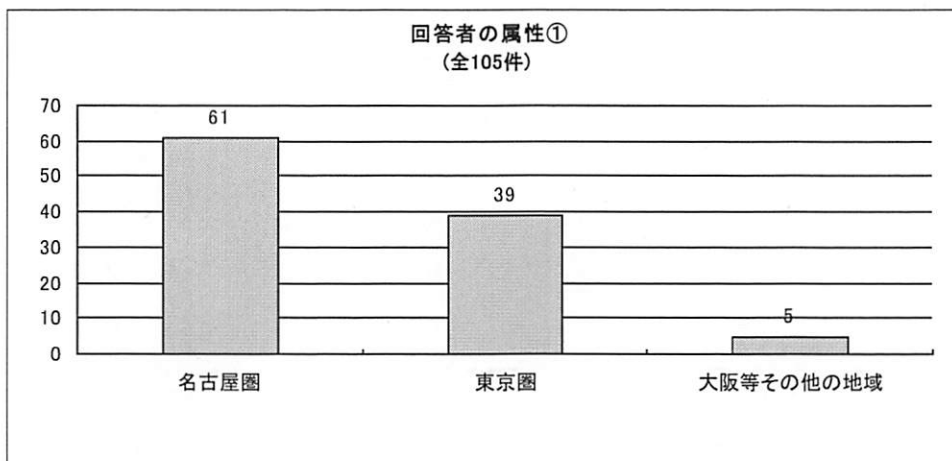


## 調査結果

【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下さい。

(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。



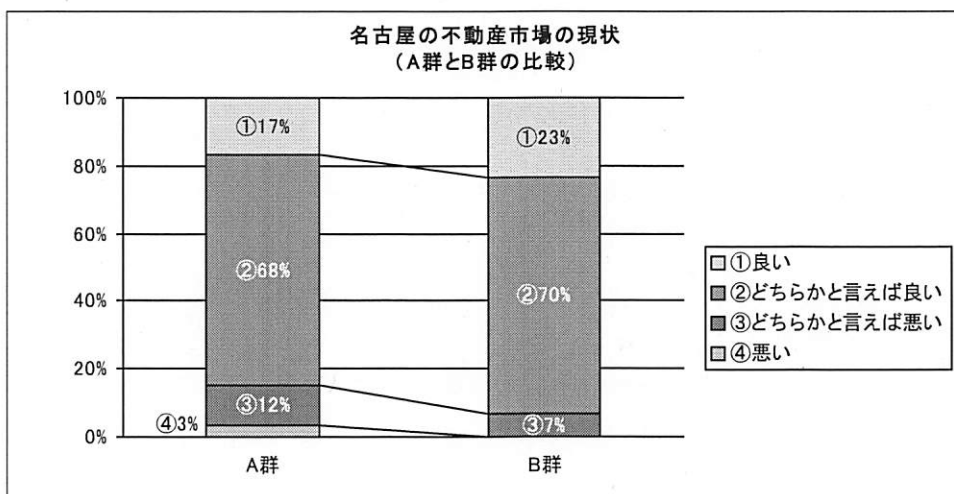
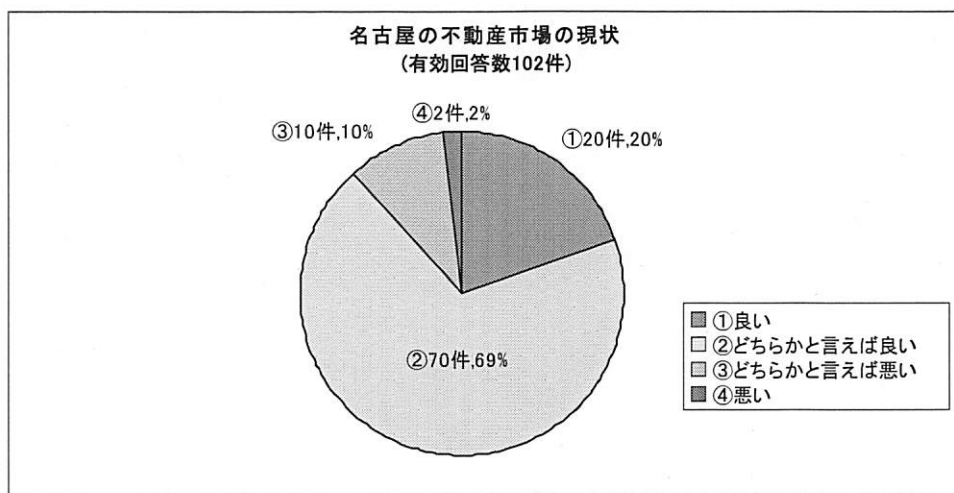
地域	回答数	
名古屋圏	61	58%
東京圏	39	37%
大阪等その他の地域	5	5%
計	105	100%

項目	回答数					
	A群		B群		合計	
①機関投資家	1	1%	0	0%	1	1%
②レンダー	0	0%	0	0%	0	0%
③アレンジャー	0	0%	0	0%	0	0%
④アセットマネージャー	1	1%	16	15%	17	16%
⑤不動産仲介会社	18	17%	0	0%	18	17%
⑥デベロッパー	9	9%	7	7%	16	15%
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%	0	0%	0	0%
⑨建設会社	7	7%	3	3%	10	10%
⑩不動産鑑定業者	5	5%	10	10%	15	14%
⑪不動産賃貸業	11	10%	2	2%	13	12%
⑫一般事業会社	3	3%	0	0%	3	3%
⑬その他※	5	5%	5	5%	10	10%
合計	61	58%	44	42%	105	100%

※⑬その他  
・サービサー  
・格付会社  
・設計事務所  
・倉庫業  
・総合会社 等

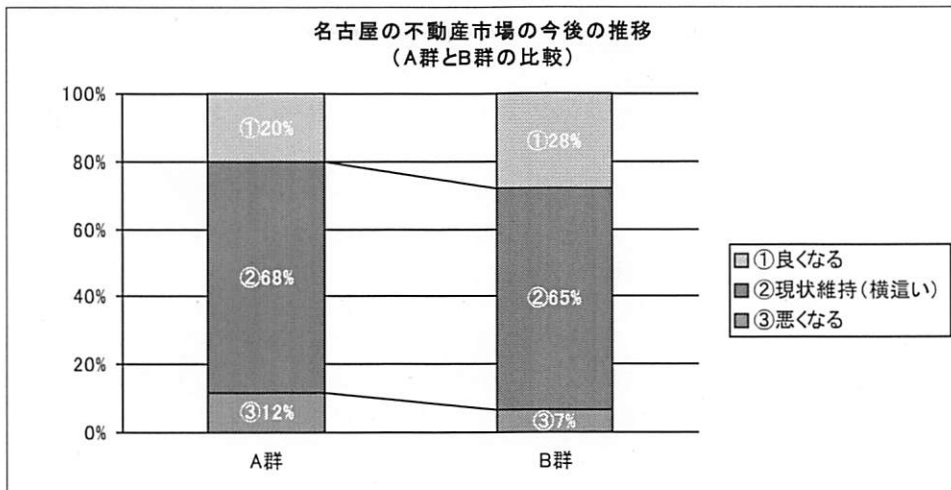
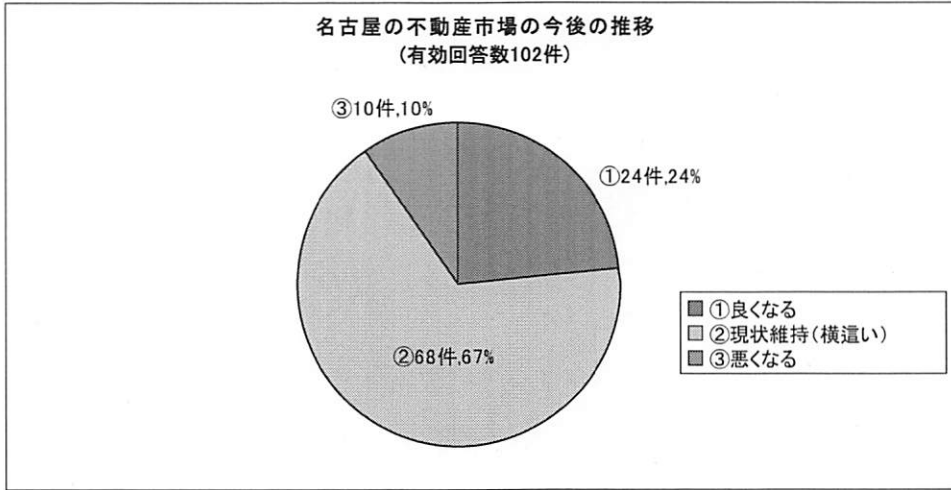
【問3】名古屋の不動産投資に対する考え方をご選択ください。また、特にコメントがあればご記入ください。

◎ 名古屋の不動産市場の現状について



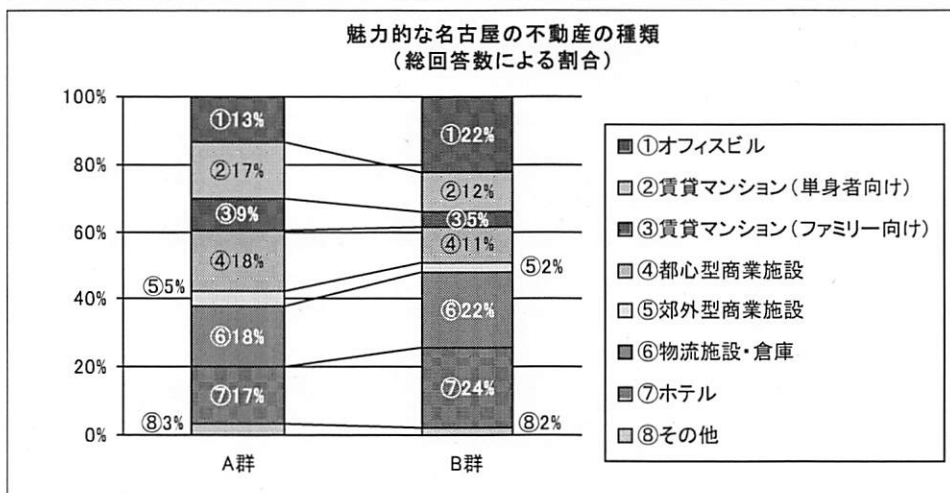
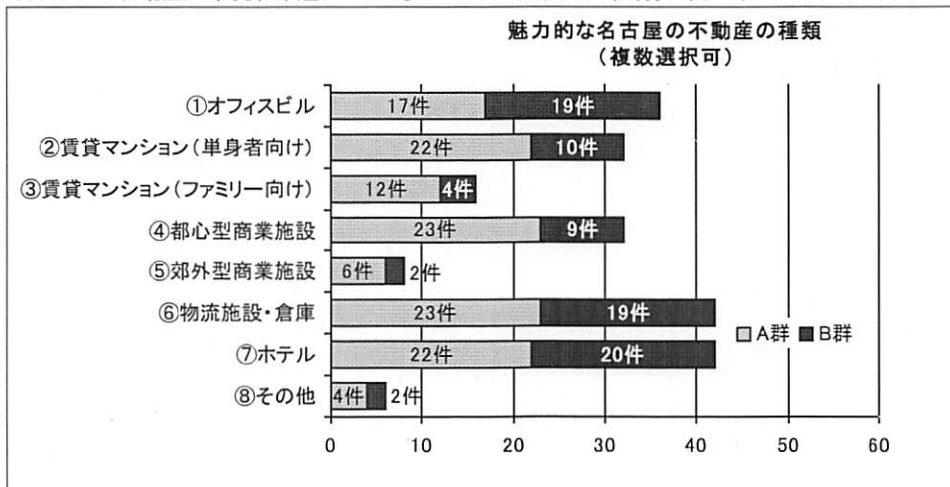
項目	A群		B群		全体	
① 良い	10	17%	10	23%	20	20%
② どちらかと言えば良い	40	68%	30	70%	70	69%
③ どちらかと言えば悪い	7	12%	3	7%	10	10%
④ 悪い	2	3%	0	0%	2	2%
合計	59	100%	43	100%	102	100%

◎ 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	12	20%	12	28%	24	24%
②現状維持(横這い)	40	68%	28	65%	68	67%
③悪くなる	7	12%	3	7%	10	10%
合計	59	100%	43	100%	102	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？

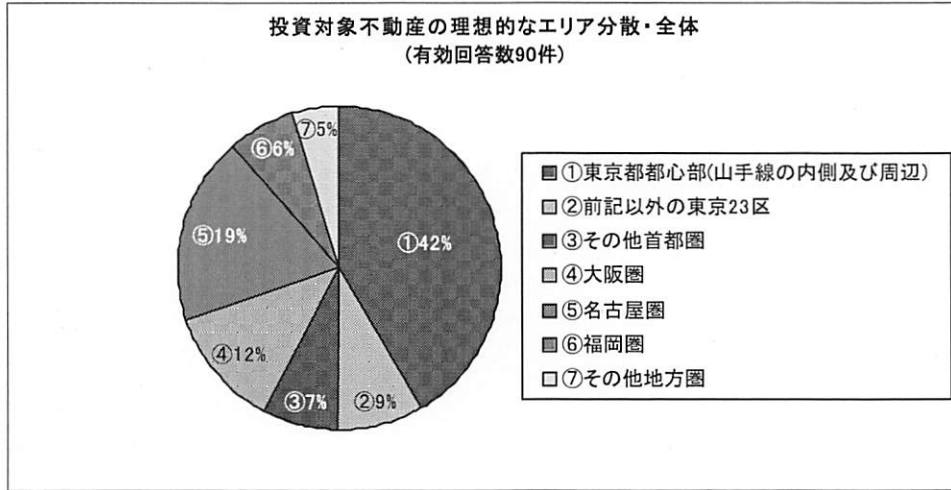


項目	A群		B群		合計
①オフィスビル	17	13%	19	22%	36
②賃貸マンション(単身者向け)	22	17%	10	12%	32
③賃貸マンション(ファミリー向け)	12	9%	4	5%	16
④都心型商業施設	23	18%	9	11%	32
⑤郊外型商業施設	6	5%	2	2%	8
⑥物流施設・倉庫	23	18%	19	22%	42
⑦ホテル	22	17%	20	24%	42
⑧その他	4	3%	2	2%	6
合計	129	100%	85	100%	214

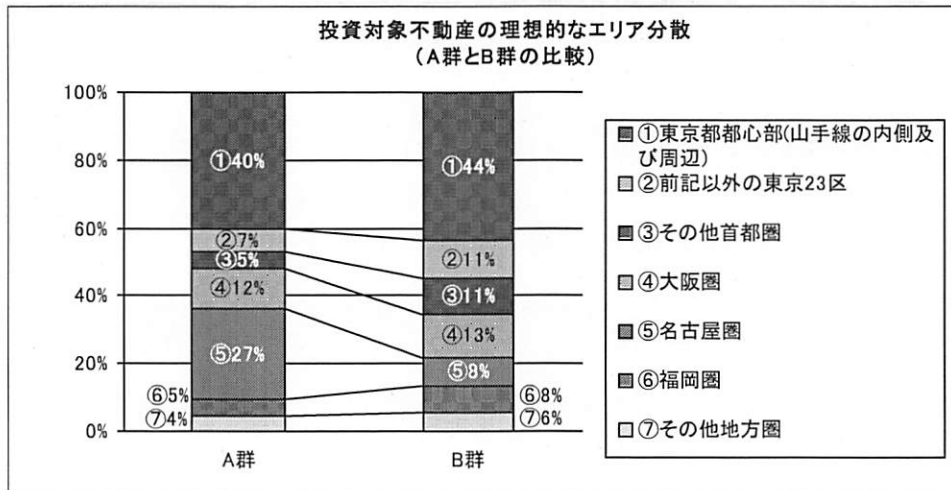
【その他コメント】

- ・すべて過剰気味と感じます
- ・何もない。
- ・現在魅力的と考えられる不動産はありません。
- ・商業以外全般
- ・都心マンション
- ・特に無し

◎ 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？



有効回答数 A群:51件 B群:39件



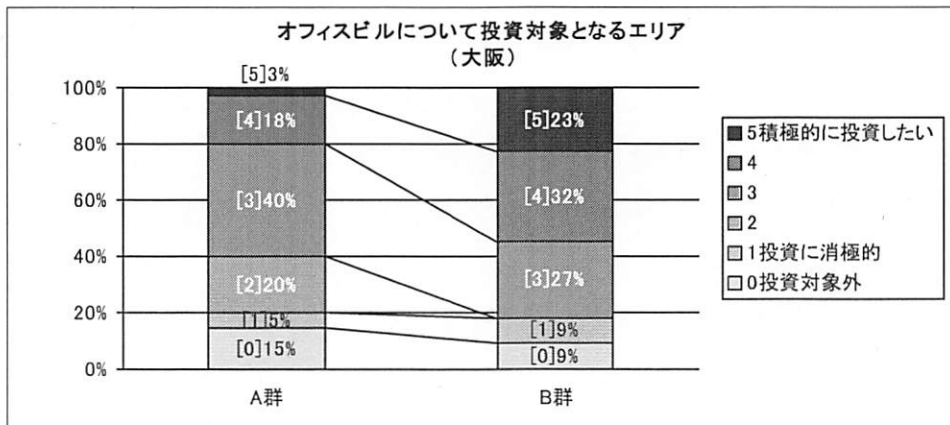
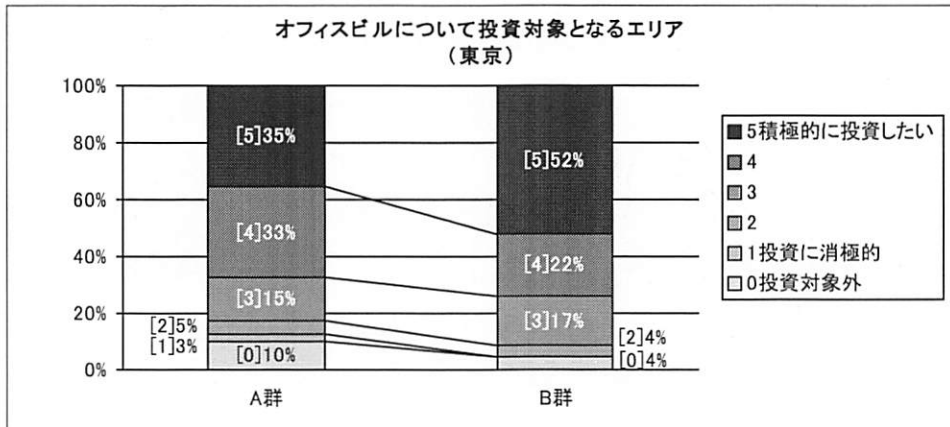
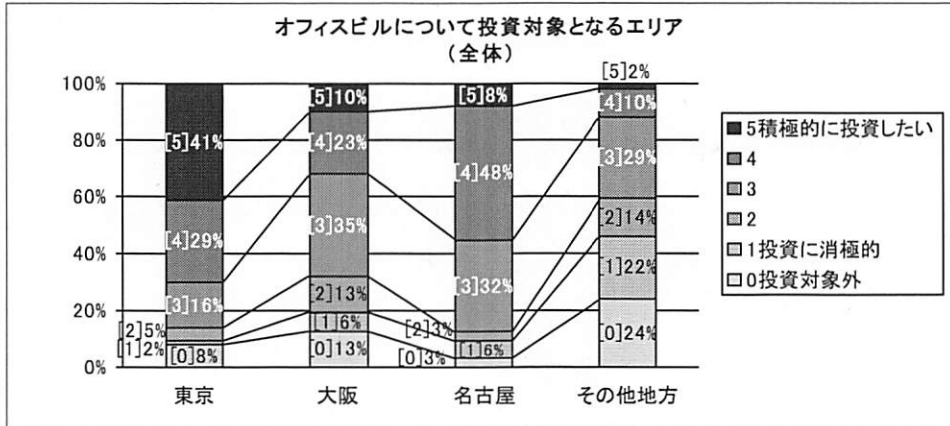
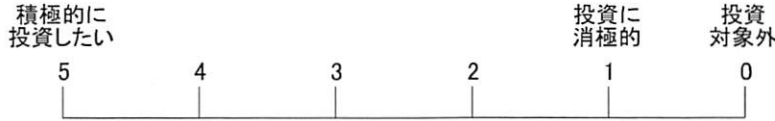
項目	A群	B群	合計
①東京都都心部(山手線の内側及び周辺)	40%	44%	42%
②前記以外の東京23区	7%	11%	9%
③その他首都圏	5%	11%	7%
④大阪圏	12%	13%	12%
⑤名古屋圏	27%	8%	19%
⑥福岡圏	5%	8%	6%
⑦その他地方圏	4%	6%	5%
合計	100%	100%	100%

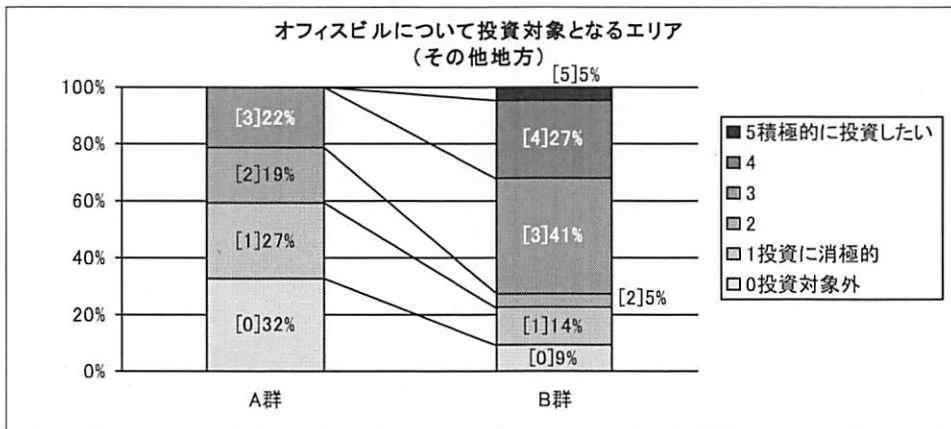
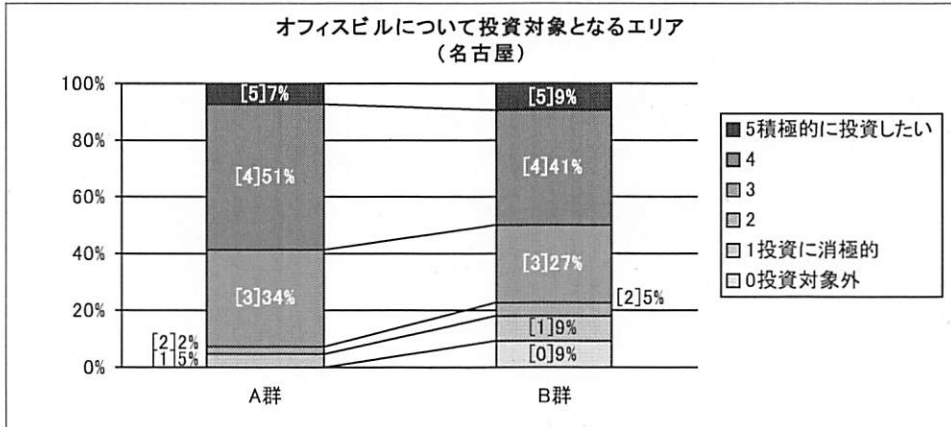
【問4】オフィスビルへの投資について

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
基準階賃室面積	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	26	41%	18	29%	10	16%	3	5%	1	2%	5	8%	63	3.8
	A群	14	35%	13	33%	6	15%	2	5%	1	3%	4	10%	40	3.6
	B群	12	52%	5	22%	4	17%	1	4%	0	0%	1	4%	23	4.1
大阪	全体	6	10%	14	23%	22	35%	8	13%	4	6%	8	13%	62	2.8
	A群	1	3%	7	18%	16	40%	8	20%	2	5%	6	15%	40	2.5
	B群	5	23%	7	32%	6	27%	0	0%	2	9%	2	9%	22	3.3
名古屋	全体	5	8%	30	48%	20	32%	2	3%	4	6%	2	3%	63	3.4
	A群	3	7%	21	51%	14	34%	1	2%	2	5%	0	0%	41	3.5
	B群	2	9%	9	41%	6	27%	1	5%	2	9%	2	9%	22	3.1
その他地方	全体	1	2%	6	10%	17	29%	8	14%	13	22%	14	24%	59	1.8
	A群	0	0%	0	0%	8	22%	7	19%	10	27%	12	32%	37	1.3
	B群	1	5%	6	27%	9	41%	1	5%	3	14%	2	9%	22	2.8

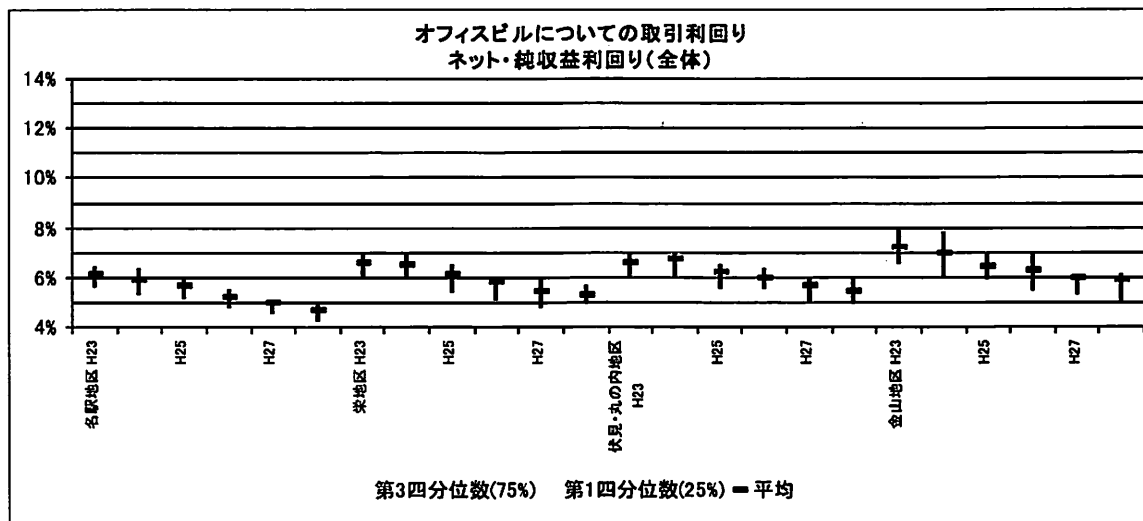
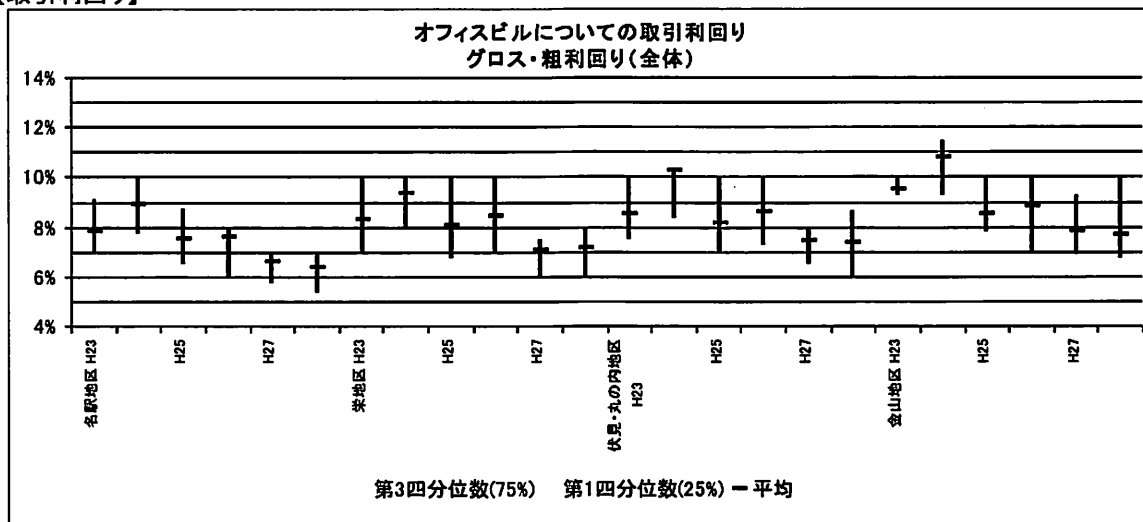
※各判断項目を評点とし、回答数に対する平均値を計算(以下、同じ)

平均値 =  $\sum (\text{各評点} \times \text{回答数}) \div \text{全体の回答数}$



◎ 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下さい。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(NOI)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%	8.00%	10.00%	8.00%	10.00%	8.00%	10.00%	9.00%
第3四分位数(75%)	7.00%	5.00%	8.00%	5.70%	8.63%	6.00%	10.00%	6.13%
中央値	6.00%	4.50%	7.00%	5.00%	7.00%	5.30%	7.00%	5.90%
第1四分位数(25%)	5.38%	4.20%	6.00%	4.90%	6.00%	4.90%	6.75%	5.00%
最小値	4.00%	3.00%	5.00%	4.40%	5.00%	4.20%	5.00%	4.00%
平均	6.38%	4.71%	7.17%	5.32%	7.38%	5.47%	7.67%	5.88%
標本数	12	46	12	45	12	45	12	40

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%	6.00%	10.00%	6.00%	10.00%	6.00%	10.00%	5.00%
第3四分位数(75%)	7.00%	6.00%	8.00%	6.00%	8.75%	6.00%	10.00%	5.00%
中央値	6.00%	6.00%	7.00%	6.00%	7.00%	6.00%	7.00%	5.00%
第1四分位数(25%)	5.25%	6.00%	6.50%	6.00%	6.50%	6.00%	7.00%	5.00%
最小値	4.00%	6.00%	5.00%	6.00%	5.00%	6.00%	5.00%	5.00%
平均	6.41%	6.00%	7.27%	6.00%	7.50%	6.00%	7.91%	5.00%
標本数	11	1	11	1	11	1	11	1

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	8.00%	5.40%	8.00%	6.00%	8.00%	5.60%	9.00%	6.00%
第3四分位数(75%)	5.15%	5.00%	6.00%	5.30%	6.00%	5.50%	7.00%	5.90%
中央値	4.50%	4.50%	5.00%	4.90%	5.50%	5.00%	6.00%	5.20%
第1四分位数(25%)	4.35%	4.18%	5.00%	4.55%	5.00%	4.60%	5.00%	4.80%
最小値	3.00%	4.00%	4.70%	4.40%	4.70%	4.20%	4.60%	4.00%
平均	4.78%	4.56%	5.49%	4.97%	5.70%	5.01%	6.15%	5.26%
標本数	30	16	30	15	30	15	28	12

【将来性】

		+		±		-		回答数		D.I. (%)
名駅地区	全体	35	70%	13	26%	2	4%	50	100%	66
	A群	26	76%	7	21%	1	3%	34	100%	74
	B群	9	56%	6	38%	1	6%	16	100%	50
栄地区	全体	6	12%	37	74%	7	14%	50	100%	-2
	A群	5	15%	24	71%	5	15%	34	100%	0
	B群	1	6%	13	81%	2	13%	16	100%	-6
伏見・丸の内地区	全体	4	8%	35	70%	11	22%	50	100%	-14
	A群	2	6%	25	74%	7	21%	34	100%	-15
	B群	2	13%	10	63%	4	25%	16	100%	-12
金山地区	全体	9	20%	24	52%	13	28%	46	100%	-9
	A群	9	26%	17	50%	8	24%	34	100%	3
	B群	0	0%	7	58%	5	42%	12	100%	-42

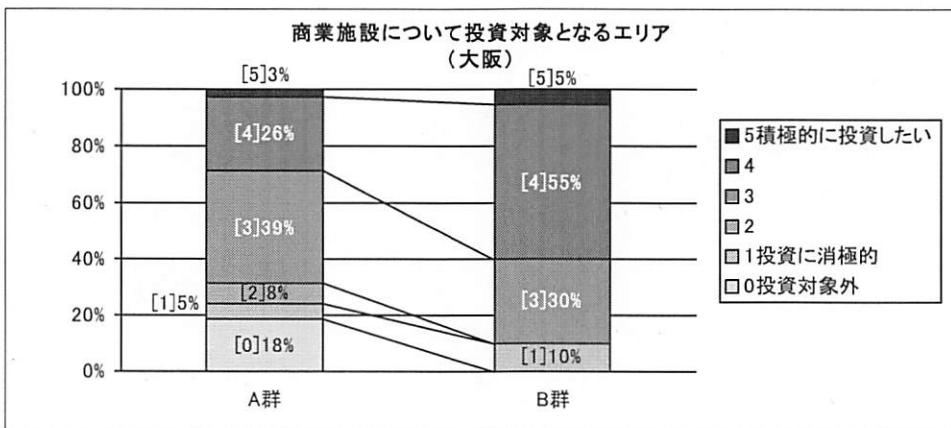
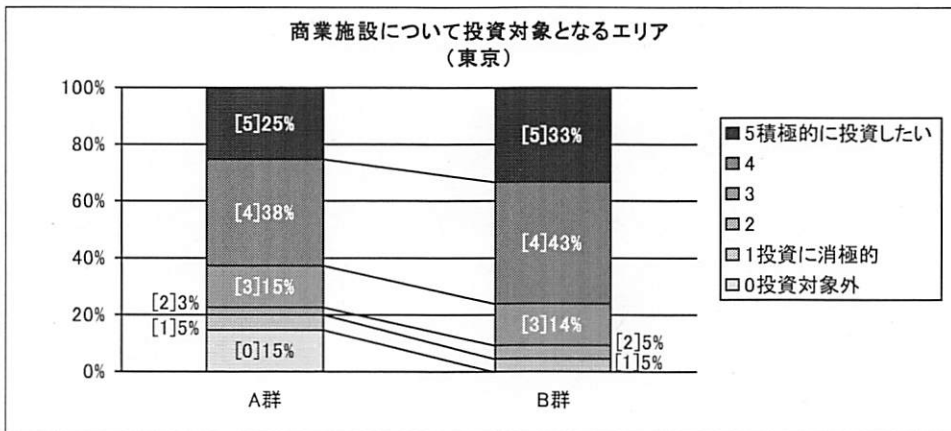
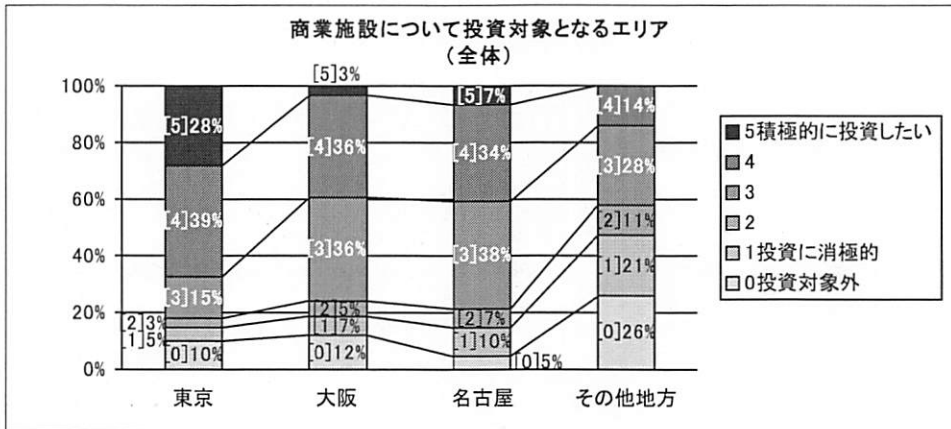
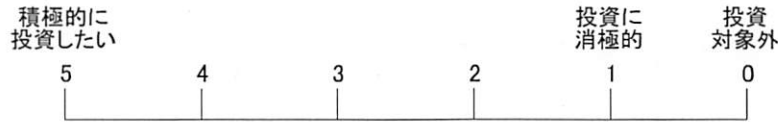
D.I.は[+]の回答割合 - [-]の回答割合(以下、同じ)

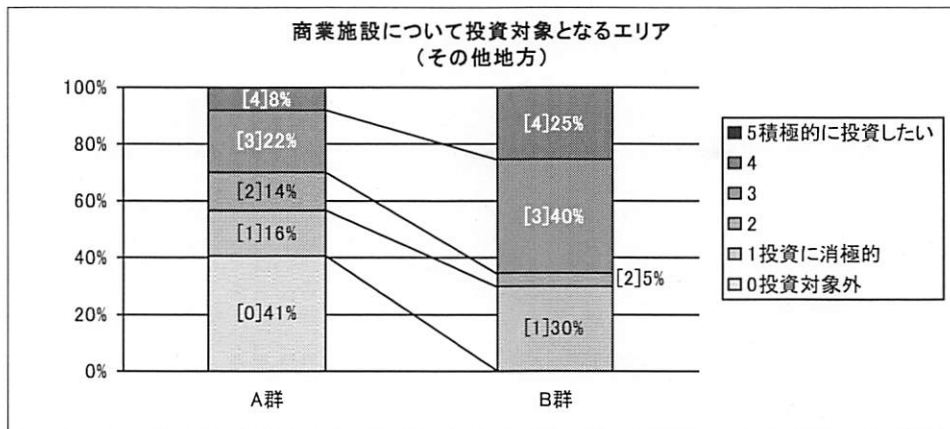
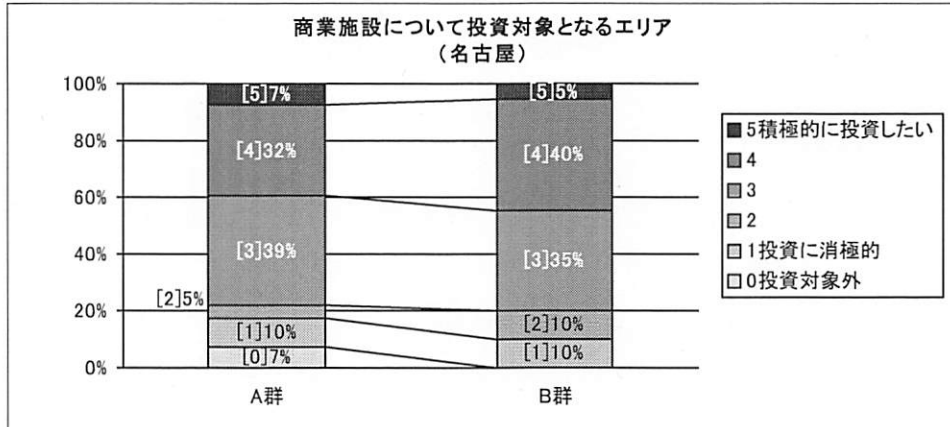
※将来性について

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。





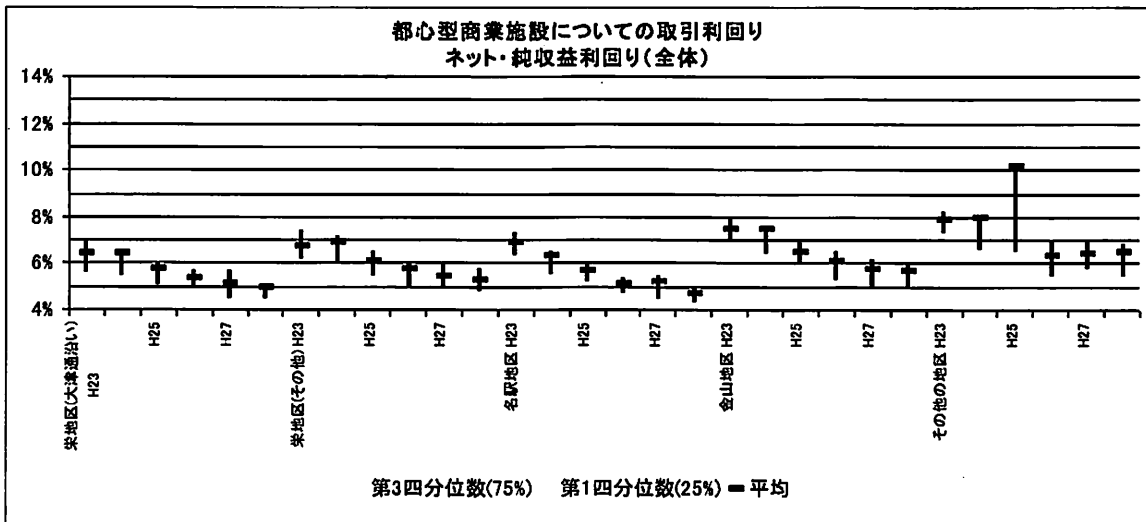
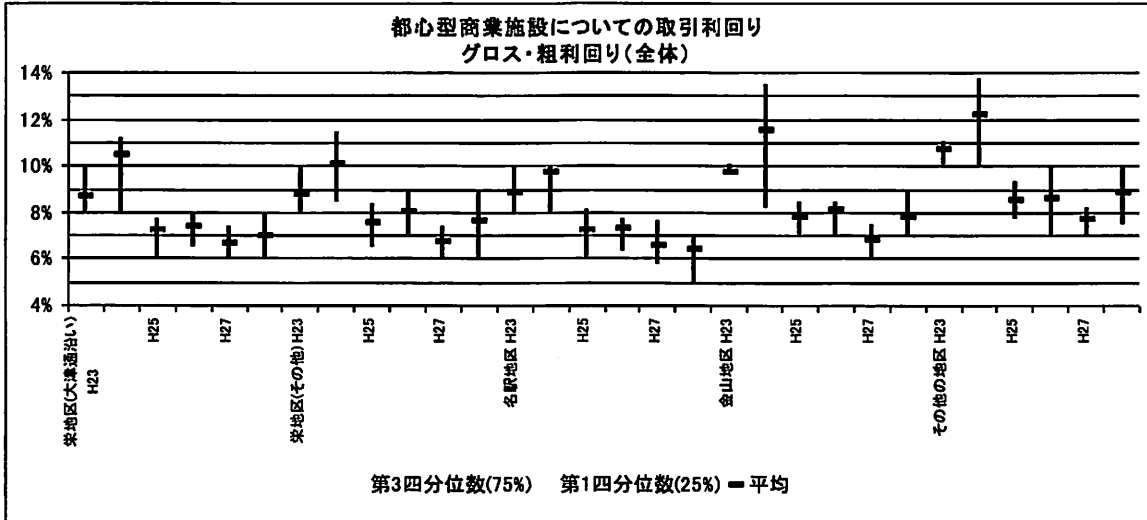
エリア		[5]積極的に投資したい	[4]	[3]	[2]	[1]投資に消極的	[0]投資対象外	回答数	平均値						
東京	全体	17	28%	24	39%	9	15%	2	3%	3	5%	6	10%	61	3.5
	A群	10	25%	15	38%	6	15%	1	3%	2	5%	6	15%	40	3.3
	B群	7	33%	9	43%	3	14%	1	5%	1	5%	0	0%	21	4.0
大阪	全体	2	3%	21	36%	21	36%	3	5%	4	7%	7	12%	58	2.9
	A群	1	3%	10	26%	15	39%	3	8%	2	5%	7	18%	38	2.6
	B群	1	5%	11	55%	6	30%	0	0%	2	10%	0	0%	20	3.5
名古屋	全体	4	7%	21	34%	23	38%	4	7%	6	10%	3	5%	61	3.1
	A群	3	7%	13	32%	16	39%	2	5%	4	10%	3	7%	41	3.0
	B群	1	5%	8	40%	7	35%	2	10%	2	10%	0	0%	20	3.2
その他地方	全体	0	0%	8	14%	16	28%	6	11%	12	21%	15	26%	57	1.8
	A群	0	0%	3	8%	8	22%	5	14%	6	16%	15	41%	37	1.4
	B群	0	0%	5	25%	8	40%	1	5%	6	30%	0	0%	20	2.6

◎ 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下さい。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%	10.00%	8.00%	9.00%	8.00%	10.00%	10.00%	12.00%	10.00%
第3四分位数(75%)	8.00%	5.00%	9.00%	5.80%	7.00%	5.00%	9.00%	6.00%	10.00%	6.88%
中央値	7.00%	5.00%	8.00%	5.00%	7.00%	4.50%	8.00%	5.50%	8.00%	6.15%
第1四分位数(25%)	6.00%	4.50%	6.00%	4.80%	5.00%	4.30%	7.00%	5.00%	7.50%	5.50%
最小値	5.00%	3.00%	5.00%	4.00%	4.00%	3.00%	5.00%	4.00%	7.00%	3.00%
平均	7.00%	4.96%	7.67%	5.31%	6.44%	4.71%	7.83%	5.74%	8.86%	6.50%
標本数	9	38	9	37	9	36	9	34	7	26

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%	5.00%	10.00%	5.00%	9.00%	5.00%	10.00%	5.00%	12.00%	-
第3四分位数(75%)	8.00%	5.00%	9.25%	5.00%	7.25%	5.00%	9.25%	5.00%	10.00%	-
中央値	7.00%	5.00%	8.00%	5.00%	7.00%	5.00%	8.25%	5.00%	8.00%	-
第1四分位数(25%)	6.75%	5.00%	6.75%	5.00%	5.75%	5.00%	7.00%	5.00%	7.50%	-
最小値	6.00%	5.00%	6.00%	5.00%	4.00%	5.00%	6.00%	5.00%	7.00%	-
平均	7.25%	5.00%	8.00%	5.00%	6.63%	5.00%	8.19%	5.00%	8.86%	-
標本数	8	1	8	1	8	1	8	1	7	-

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%	5.60%	8.00%	5.80%	8.00%	5.50%	10.00%	6.00%	10.00%	6.50%
第3四分位数(75%)	5.00%	5.00%	6.00%	5.20%	5.00%	4.83%	6.13%	5.50%	7.00%	6.05%
中央値	5.00%	4.50%	5.00%	4.90%	4.50%	4.50%	6.00%	5.35%	6.50%	5.70%
第1四分位数(25%)	4.80%	4.30%	5.00%	4.50%	4.45%	4.25%	5.00%	4.85%	5.50%	5.50%
最小値	3.00%	4.00%	4.00%	4.00%	3.00%	4.00%	4.00%	4.00%	3.00%	5.30%
平均	5.12%	4.65%	5.54%	4.88%	4.76%	4.61%	5.97%	5.19%	6.75%	5.80%
標本数	25	13	24	13	24	12	24	10	19	7

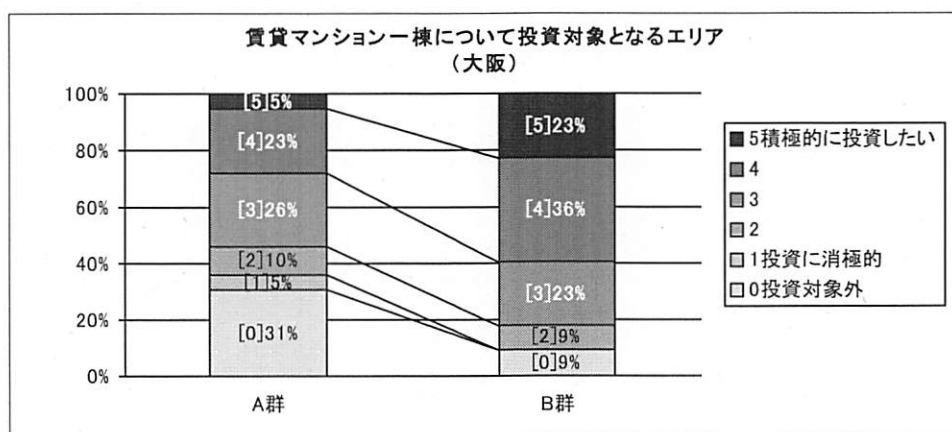
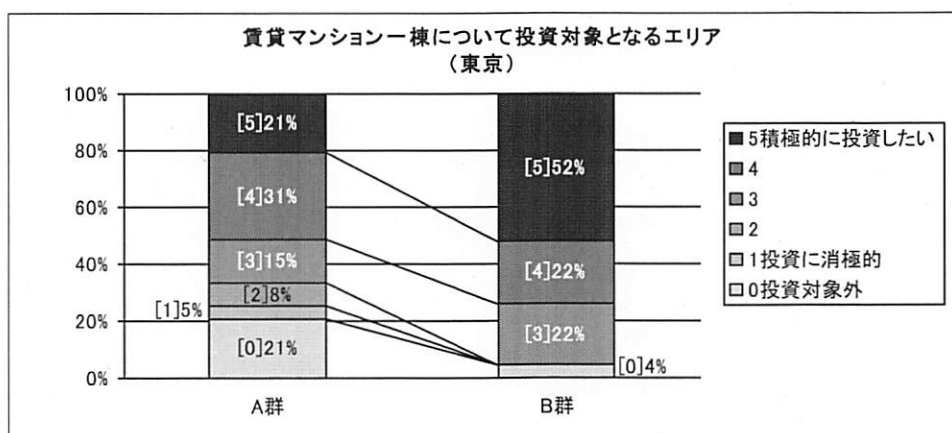
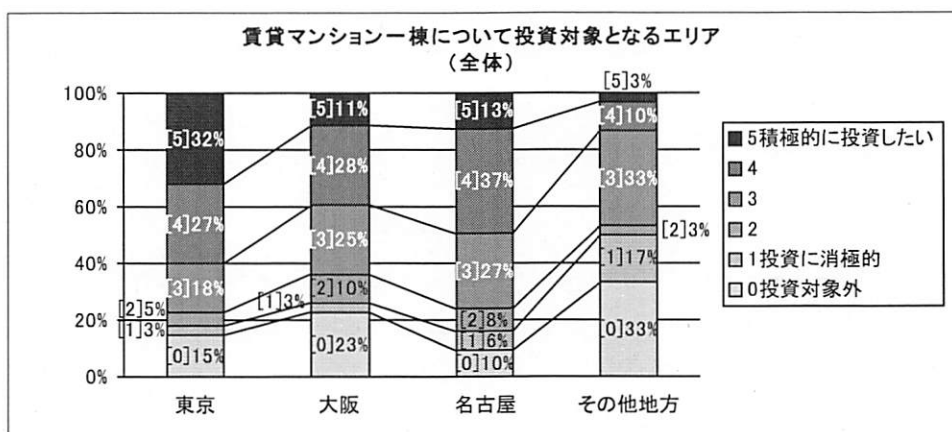
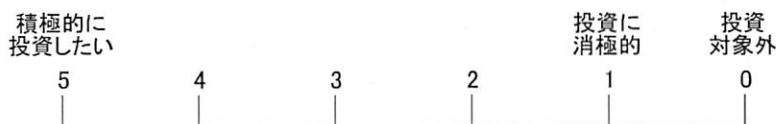
【将来性】

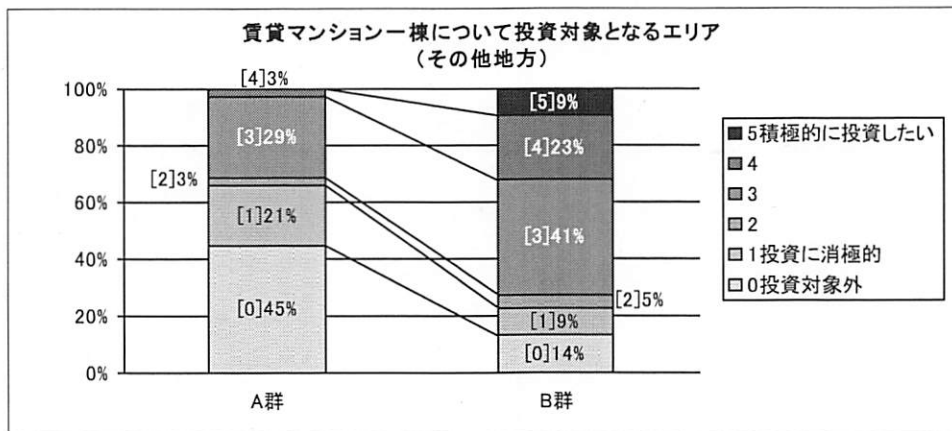
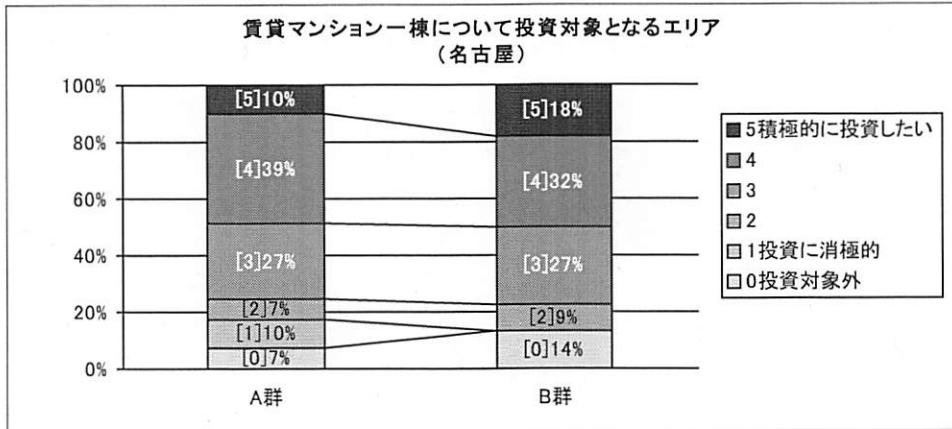
		+		±		-		回答数		D.I. (%ポイント)
栄地区 (大津通沿い)	全体	14	33%	29	67%	0	0%	43	100%	33
	A群	10	36%	18	64%	0	0%	28	100%	36
	B群	4	27%	11	73%	0	0%	15	100%	27
栄地区 (その他)	全体	3	7%	30	73%	8	20%	41	100%	-12
	A群	2	8%	19	73%	5	19%	26	100%	-12
	B群	1	7%	11	73%	3	20%	15	100%	-13
名駅地区	全体	30	73%	11	27%	0	0%	41	100%	73
	A群	21	78%	6	22%	0	0%	27	100%	78
	B群	9	64%	5	36%	0	0%	14	100%	64
金山地区	全体	7	18%	21	55%	10	26%	38	100%	-8
	A群	7	26%	14	52%	6	22%	27	100%	4
	B群	0	0%	7	64%	4	36%	11	100%	-36
その他の地区	全体	1	3%	14	44%	17	53%	32	100%	-50
	A群	0	0%	8	38%	13	62%	21	100%	-62
	B群	1	9%	6	55%	4	36%	11	100%	-27



【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。





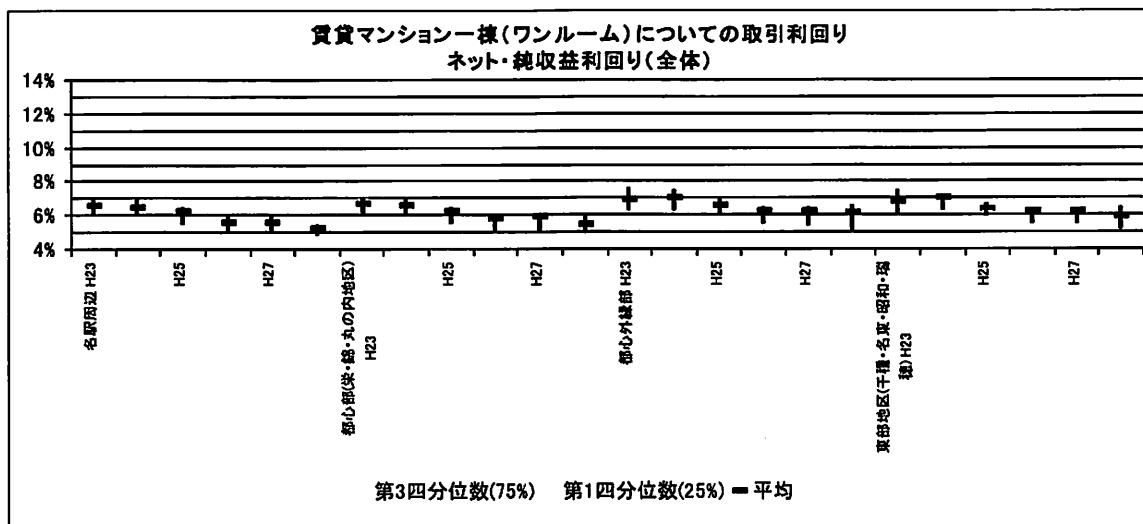
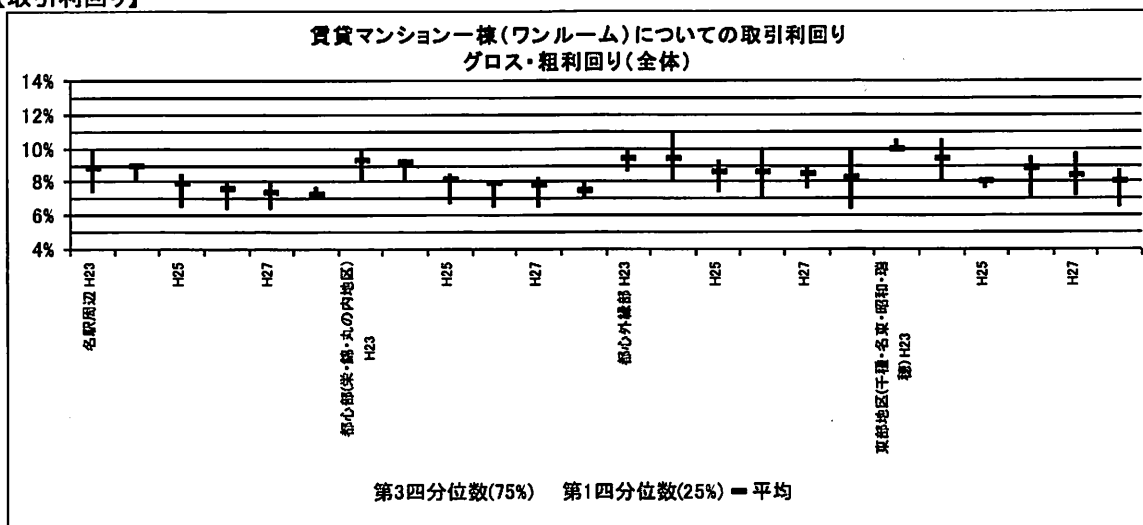
エリア		[5]積極的に投資したい	[4]	[3]	[2]	[1]投資に消極的	[0]投資対象外	回答数	平均値						
東京	全体	20	32%	17	27%	11	18%	3	5%	2	3%	9	15%	62	3.4
	A群	8	21%	12	31%	6	15%	3	8%	2	5%	8	21%	39	2.9
	B群	12	52%	5	22%	5	22%	0	0%	0	0%	1	4%	23	4.1
大阪	全体	7	11%	17	28%	15	25%	6	10%	2	3%	14	23%	61	2.7
	A群	2	5%	9	23%	10	26%	4	10%	2	5%	12	31%	39	2.2
	B群	5	23%	8	36%	5	23%	2	9%	0	0%	2	9%	22	3.5
名古屋	全体	8	13%	23	37%	17	27%	5	8%	4	6%	6	10%	63	3.1
	A群	4	10%	16	39%	11	27%	3	7%	4	10%	3	7%	41	3.1
	B群	4	18%	7	32%	6	27%	2	9%	0	0%	3	14%	22	3.2
その他地方	全体	2	3%	6	10%	20	33%	2	3%	10	17%	20	33%	60	1.8
	A群	0	0%	1	3%	11	29%	1	3%	8	21%	17	45%	38	1.2
	B群	2	9%	5	23%	9	41%	1	5%	2	9%	3	14%	22	2.8

◎ 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下さい。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	10.00%	8.00%	10.00%	8.00%	10.00%	10.00%	12.00%	10.00%
第3四分位数(75%)	7.75%	5.50%	8.00%	6.00%	10.00%	6.60%	8.75%	6.50%
中央値	7.00%	5.00%	7.10%	5.10%	8.50%	5.55%	8.00%	5.60%
第1四分位数(25%)	7.00%	4.80%	7.00%	4.95%	6.33%	5.00%	6.43%	5.10%
最小値	5.50%	4.00%	5.70%	4.00%	6.00%	4.00%	6.00%	4.00%
平均	7.25%	5.24%	7.49%	5.40%	8.23%	6.09%	8.03%	5.96%
標本数	10	43	10	43	10	40	10	39

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%	8.00%	10.00%	8.00%	10.00%	7.30%	12.00%	7.10%
第3四分位数(75%)	7.25%	7.75%	8.25%	7.80%	10.00%	6.98%	9.25%	6.83%
中央値	7.00%	7.50%	7.00%	7.60%	9.50%	6.65%	8.00%	6.55%
第1四分位数(25%)	6.75%	7.25%	6.75%	7.40%	7.50%	6.33%	7.55%	6.28%
最小値	5.50%	7.00%	5.70%	7.20%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
平均	7.19%	7.50%	7.46%	7.60%	8.63%	6.65%	8.40%	6.55%
標本数	8	2	8	2	8	2	8	2

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%	6.00%	8.00%	6.20%	10.00%	6.60%	10.00%	6.20%
第3四分位数(75%)	6.00%	5.33%	6.00%	5.43%	8.00%	5.68%	7.00%	5.80%
中央値	5.00%	5.00%	5.40%	5.10%	6.00%	5.40%	5.80%	5.50%
第1四分位数(25%)	4.50%	4.80%	4.90%	4.98%	5.00%	5.20%	5.05%	5.20%
最小値	4.00%	4.60%	4.00%	4.60%	4.70%	4.00%	4.80%	4.00%
平均	5.32%	5.12%	5.50%	5.24%	6.47%	5.39%	6.23%	5.42%
標本数	27	16	27	16	26	14	26	13

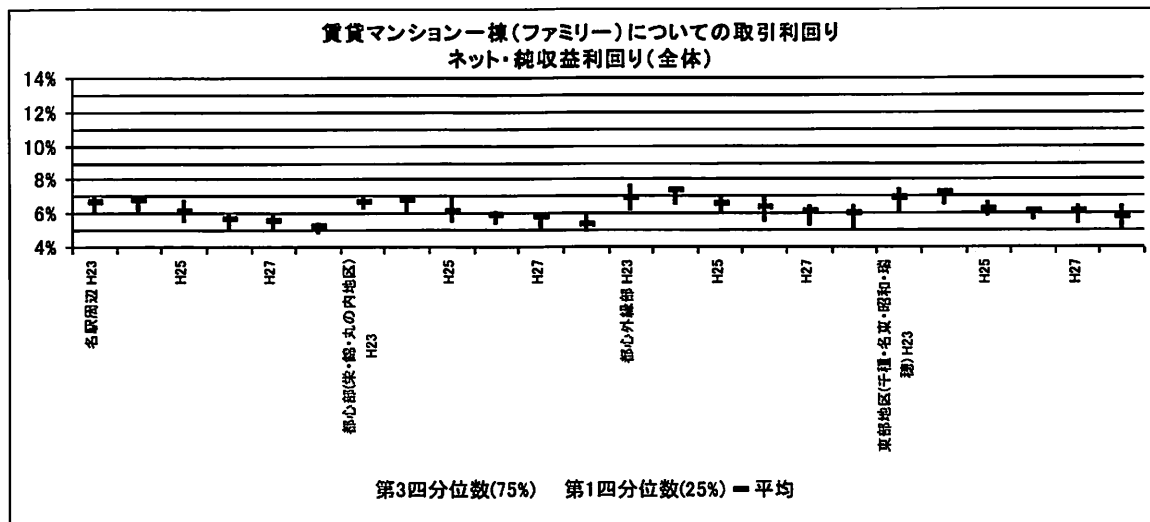
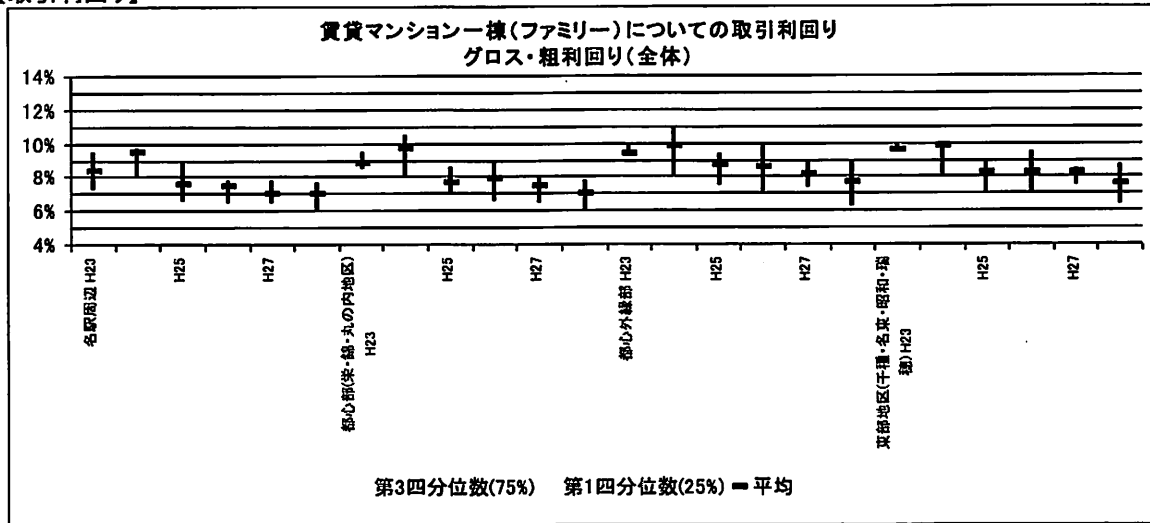
【将来性】

		+		±		-		回答数		D.I. (%)
名駅周辺	全体	30	68%	12	27%	2	5%	44	100%	64
	A群	18	64%	8	29%	2	7%	28	100%	57
	B群	12	75%	4	25%	0	0%	16	100%	75
都心部 (栄・錦・丸の内地区)	全体	19	43%	23	52%	2	5%	44	100%	39
	A群	11	39%	15	54%	2	7%	28	100%	32
	B群	8	50%	8	50%	0	0%	16	100%	50
都心外縁部	全体	3	7%	31	74%	8	19%	42	100%	-12
	A群	3	11%	18	67%	6	22%	27	100%	-11
	B群	0	0%	13	87%	2	13%	15	100%	-13
東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂)	全体	6	15%	25	61%	10	24%	41	100%	-10
	A群	5	19%	15	56%	7	26%	27	100%	-7
	B群	1	7%	10	71%	3	21%	14	100%	-14

○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%	8.00%	10.00%	10.00%	10.00%	8.00%
第3四分位数(75%)	7.75%	5.50%	7.80%	6.00%	9.00%	6.50%	8.75%	6.45%
中央値	7.00%	5.00%	7.00%	5.20%	8.00%	5.55%	7.55%	5.60%
第1四分位数(25%)	6.00%	4.80%	6.00%	4.90%	6.25%	5.00%	6.33%	5.00%
最小値	5.40%	4.00%	5.00%	4.00%	5.00%	4.00%	5.00%	4.00%
平均	7.04%	5.28%	7.08%	5.40%	7.72%	5.99%	7.62%	5.85%
標本数	10	41	10	41	10	40	10	39

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%	7.20%	10.00%	7.30%	10.00%	7.10%
第3四分位数(75%)	8.00%	6.75%	8.25%	6.90%	9.25%	6.73%	9.25%	6.83%
中央値	7.00%	6.50%	7.00%	6.60%	8.50%	6.15%	8.00%	6.55%
第1四分位数(25%)	6.00%	6.25%	5.90%	6.30%	7.48%	5.58%	6.78%	6.28%
最小値	5.40%	6.00%	5.00%	6.00%	5.00%	5.00%	5.00%	6.00%
平均	7.18%	6.50%	7.20%	6.60%	8.11%	6.15%	7.89%	6.55%
標本数	8	2	8	2	8	2	8	2

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%	6.20%	8.00%	6.40%	10.00%	6.70%	8.00%	6.40%
第3四分位数(75%)	6.00%	5.28%	6.00%	5.50%	7.68%	5.60%	7.00%	5.80%
中央値	5.00%	5.00%	5.50%	5.15%	6.00%	5.45%	5.75%	5.60%
第1四分位数(25%)	4.65%	4.93%	4.75%	4.93%	5.00%	5.23%	5.00%	5.00%
最小値	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
平均	5.39%	5.07%	5.48%	5.24%	6.31%	5.41%	6.08%	5.40%
標本数	27	14	27	14	26	14	26	13

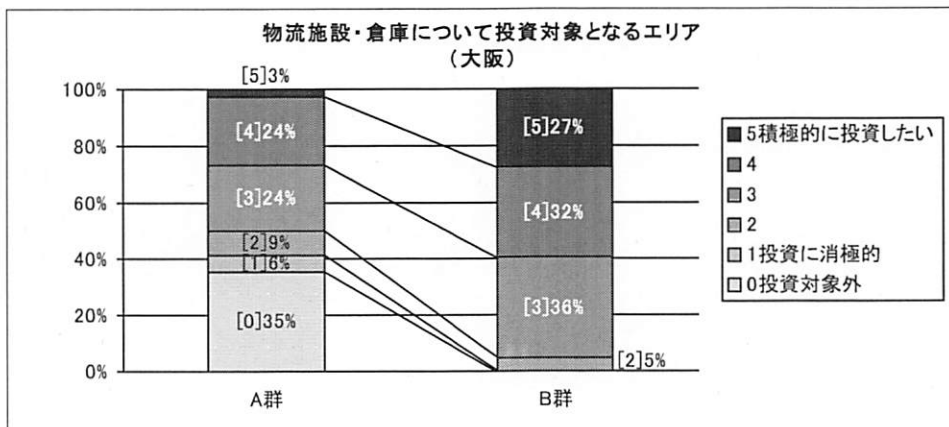
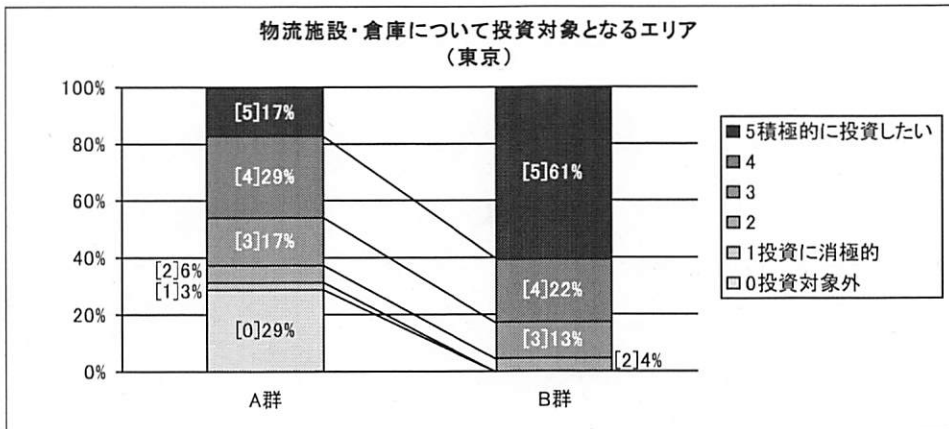
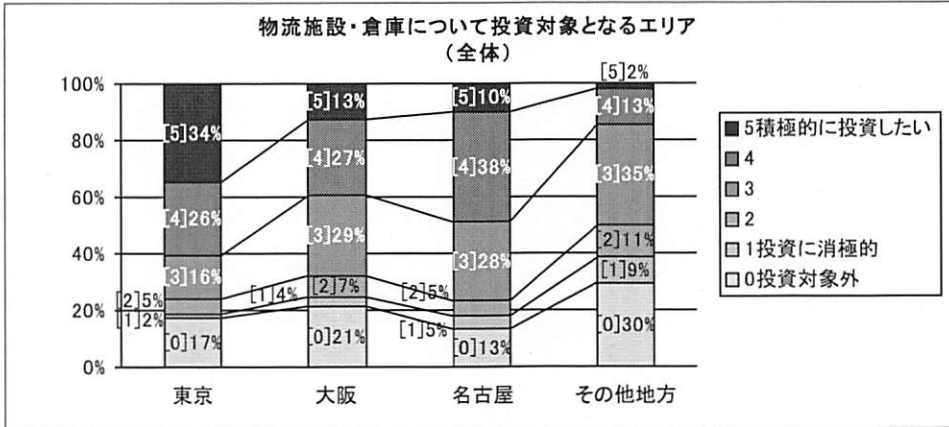
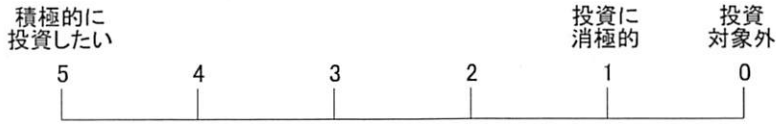
【将来性】

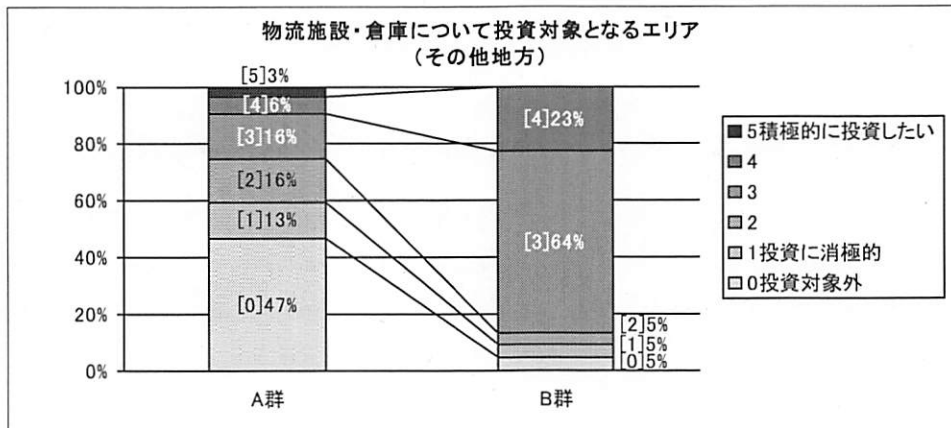
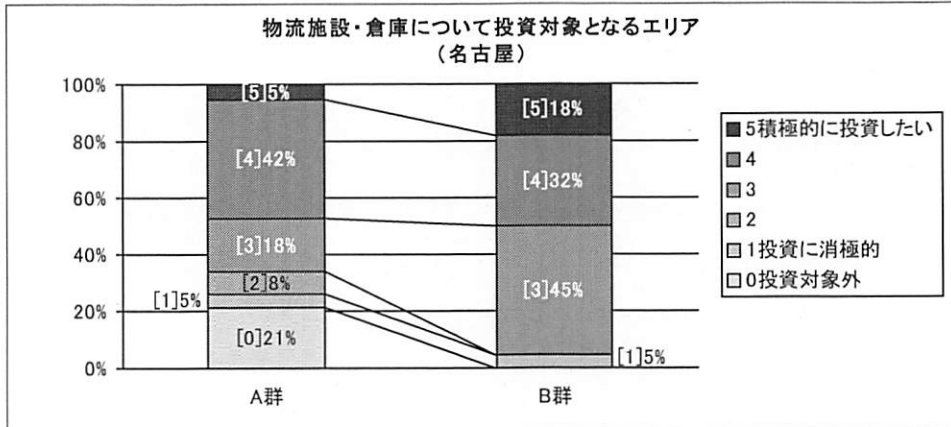
		+		±		-		回答数		D.I. (%ポイント)
名駅周辺	全体	20	50%	17	43%	3	8%	40	100%	43
	A群	14	52%	12	44%	1	4%	27	100%	48
	B群	6	46%	5	38%	2	15%	13	100%	31
都心部 (栄・錦・丸の内地区)	全体	14	34%	23	56%	4	10%	41	100%	24
	A群	11	39%	15	54%	2	7%	28	100%	32
	B群	3	23%	8	62%	2	15%	13	100%	8
都心外縁部	全体	3	8%	31	78%	6	15%	40	100%	-8
	A群	3	11%	19	70%	5	19%	27	100%	-7
	B群	0	0%	12	92%	1	8%	13	100%	-8
東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂)	全体	13	33%	21	53%	6	15%	40	100%	18
	A群	9	32%	15	54%	4	14%	28	100%	18
	B群	4	33%	6	50%	2	17%	12	100%	17



【問7】物流施設・倉庫について

◎ 現在、物流施設・倉庫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。

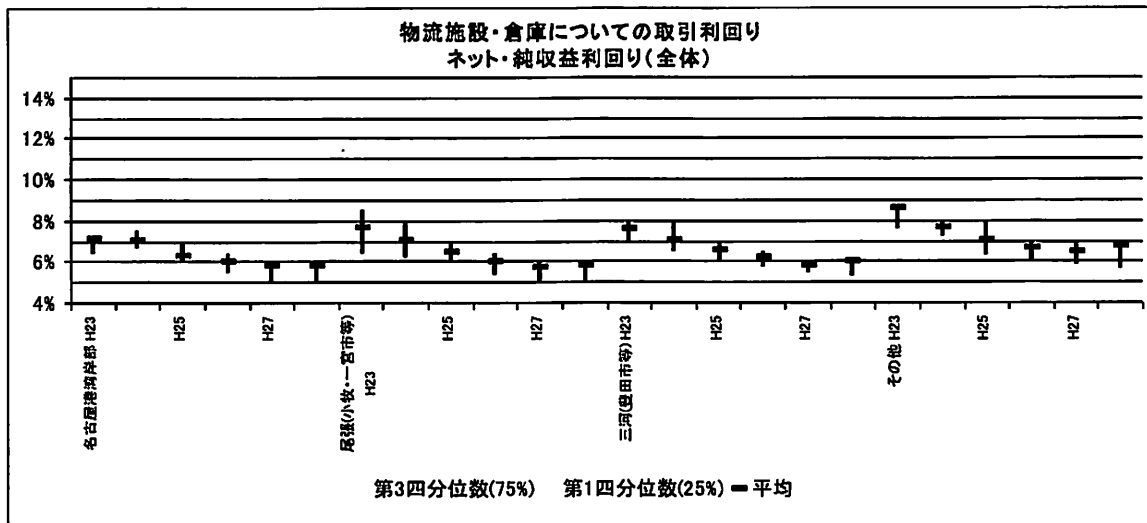
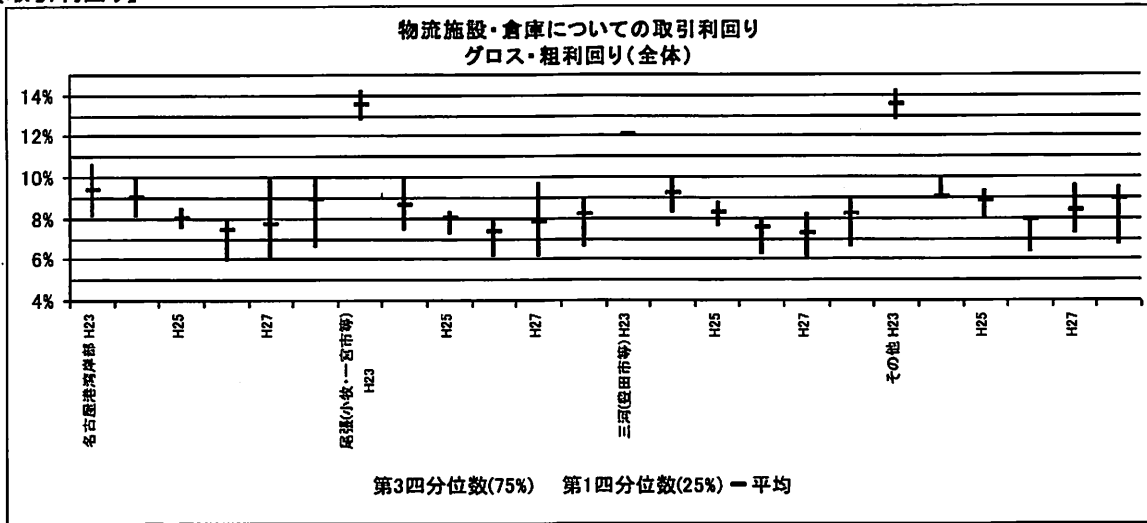




エリア		[5] 積極的に投資したい	[4]	[3]	[2]	[1] 投資に消極的	[0] 投資対象外	回答数	平均値						
東京	全体	20	34%	15	26%	9	16%	3	5%	1	2%	10	17%	58	3.3
	A群	6	17%	10	29%	6	17%	2	6%	1	3%	10	29%	35	2.7
	B群	14	61%	5	22%	3	13%	1	4%	0	0%	0	0%	23	4.4
大阪	全体	7	13%	15	27%	16	29%	4	7%	2	4%	12	21%	56	2.7
	A群	1	3%	8	24%	8	24%	3	9%	2	6%	12	35%	34	2.0
	B群	6	27%	7	32%	8	36%	1	5%	0	0%	0	0%	22	3.8
名古屋	全体	6	10%	23	38%	17	28%	3	5%	3	5%	8	13%	60	3.0
	A群	2	5%	16	42%	7	18%	3	8%	2	5%	8	21%	38	2.7
	B群	4	18%	7	32%	10	45%	0	0%	1	5%	0	0%	22	3.6
その他地方	全体	1	2%	7	13%	19	35%	6	11%	5	9%	16	30%	54	2.0
	A群	1	3%	2	6%	5	16%	5	16%	4	13%	15	47%	32	1.3
	B群	0	0%	5	23%	14	64%	1	5%	1	5%	1	5%	22	3.0

◎ 愛知県内の各エリアの物流施設・倉庫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ください。またその将来性についてもお選び下さい。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】



全体

全体	名古屋港湾岸部		尾張 (小牧・一宮市等)		三河 (豊田市等)		その他	
	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	15.00%	15.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	15.00%	15.00%
第3四分位数(75%)	10.00%	6.00%	9.00%	6.00%	9.00%	6.00%	9.50%	6.95%
中央値	8.00%	5.50%	8.00%	5.50%	8.00%	5.60%	8.00%	6.00%
第1四分位数(25%)	6.55%	5.00%	6.55%	5.00%	6.60%	5.30%	6.73%	5.63%
最小値	6.00%	4.00%	6.00%	4.00%	6.00%	4.00%	6.00%	4.00%
平均	8.87%	5.88%	8.16%	5.87%	8.17%	6.00%	8.88%	6.81%
標本数	7	34	7	35	7	31	6	22

グロス・粗利回り

グロス 粗利回り	名古屋港湾岸部		尾張 (小牧・一宮市等)		三河 (豊田市等)		その他	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
最大値	15.00%	6.10%	12.00%	6.10%	12.00%	6.20%	15.00%	6.30%
第3四分位数(75%)	11.00%	6.10%	9.50%	6.10%	9.50%	6.20%	10.00%	6.30%
中央値	8.00%	6.10%	8.00%	6.10%	8.00%	6.20%	8.00%	6.30%
第1四分位数(25%)	7.25%	6.10%	7.25%	6.10%	7.25%	6.20%	8.00%	6.30%
最小値	6.00%	6.10%	6.00%	6.10%	6.00%	6.20%	6.00%	6.30%
平均	9.33%	6.10%	8.50%	6.10%	8.50%	6.20%	9.40%	6.30%
標本数	6	1	6	1	6	1	5	1

ネット・純収益利回り

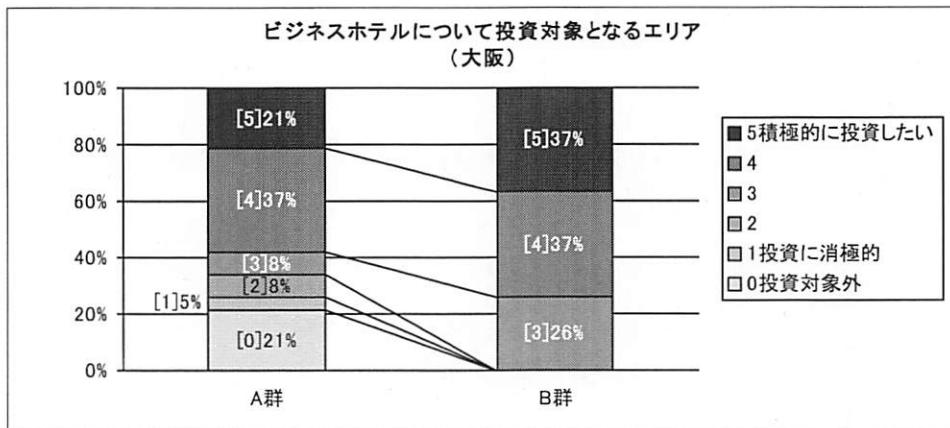
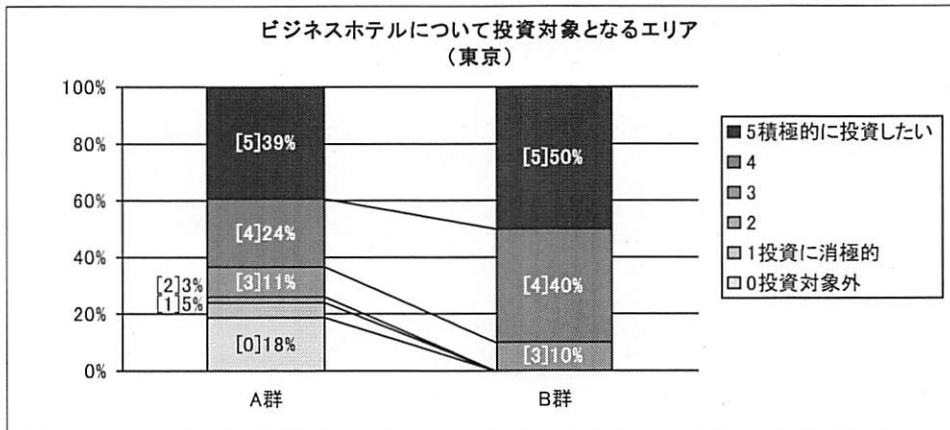
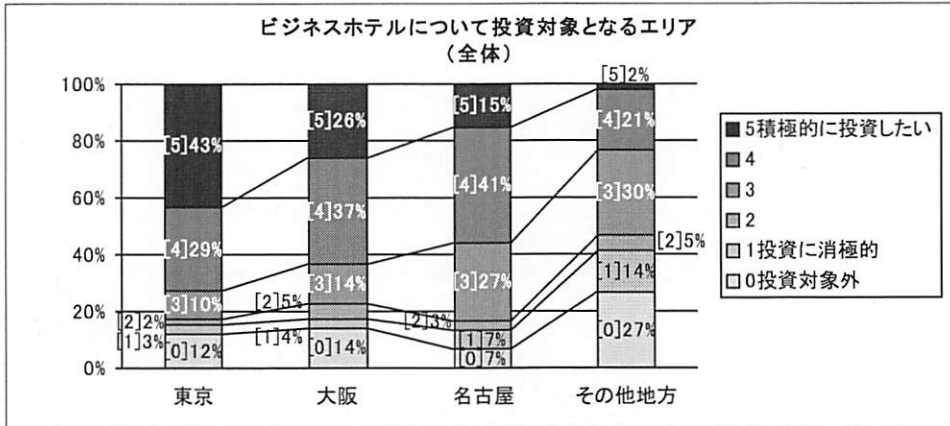
ネット 純収益利回り	名古屋港湾岸部		尾張 (小牧・一宮市等)		三河 (豊田市等)		その他	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
最大値	15.00%	5.80%	12.00%	6.30%	12.00%	6.30%	15.00%	6.80%
第3四分位数(75%)	6.00%	5.35%	6.50%	5.50%	6.38%	5.70%	7.75%	6.13%
中央値	6.00%	5.00%	5.55%	5.40%	6.00%	5.50%	6.25%	5.80%
第1四分位数(25%)	5.40%	5.00%	5.25%	4.95%	5.50%	5.30%	6.00%	5.60%
最小値	4.00%	4.90%	4.00%	4.80%	4.00%	4.90%	4.00%	5.50%
平均	6.44%	5.17%	6.29%	5.30%	6.36%	5.50%	7.31%	5.95%
標本数	19	15	20	15	18	13	14	8

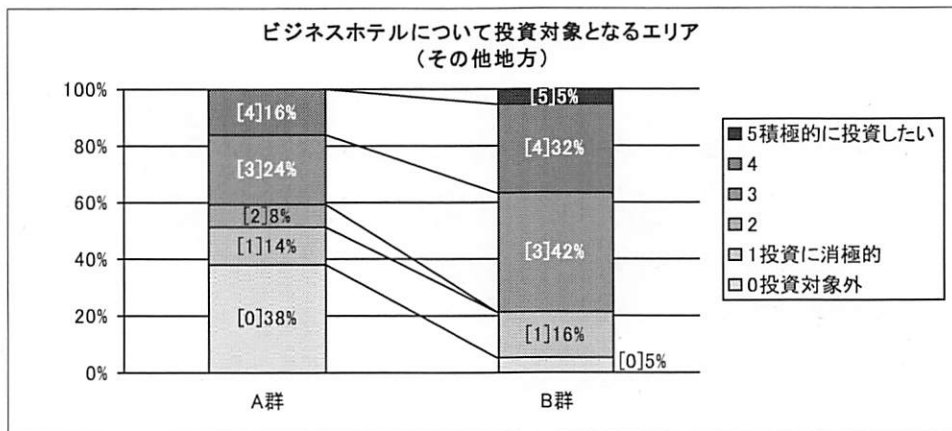
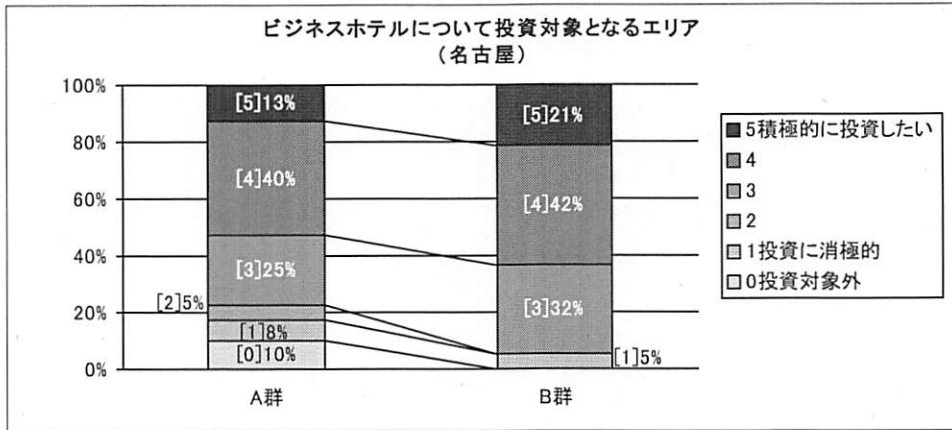
【将来性】

		+		±		-		回答数		D.I. (%ポイント)
名古屋港湾岸部	全体	13	34%	23	61%	2	5%	38	100%	29
	A群	8	35%	14	61%	1	4%	23	100%	30
	B群	5	33%	9	60%	1	7%	15	100%	27
尾張 (小牧・一宮市等)	全体	14	38%	22	59%	1	3%	37	100%	35
	A群	11	50%	10	45%	1	5%	22	100%	45
	B群	3	20%	12	80%	0	0%	15	100%	20
三河 (豊田市等)	全体	11	31%	22	63%	2	6%	35	100%	26
	A群	9	43%	12	57%	0	0%	21	100%	43
	B群	2	14%	10	71%	2	14%	14	100%	0
その他	全体	2	8%	14	54%	10	38%	26	100%	-31
	A群	2	11%	9	50%	7	39%	18	100%	-28
	B群	0	0%	5	63%	3	38%	8	100%	-37

【問8】ホテルについて

◎ 現在、ビジネスホテ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、以下の6段階の数字での評価をご記入ください。

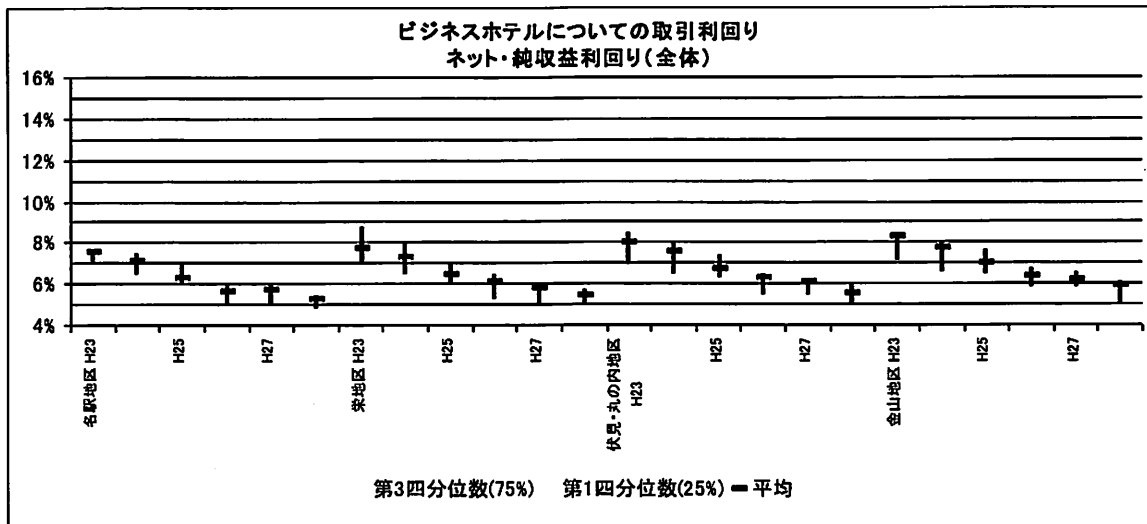
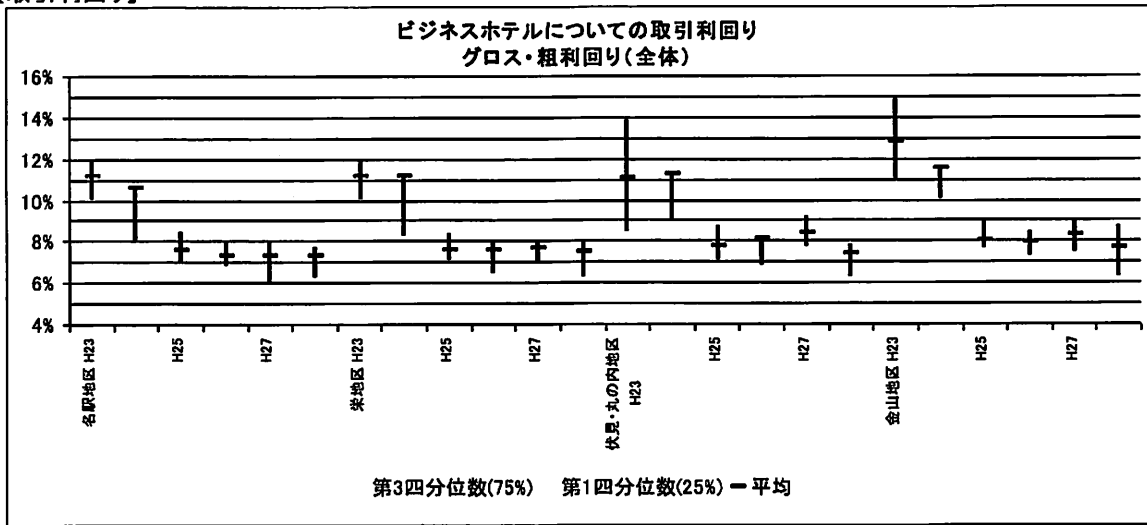




エリア		[5]積極的に投資したい	[4]	[3]	[2]	[1]投資に消極的	[0]投資対象外	回答数	平均値						
東京	全体	25	43%	17	29%	6	10%	1	2%	2	3%	7	12%	58	3.7
	A群	15	39%	9	24%	4	11%	1	3%	2	5%	7	18%	38	3.3
	B群	10	50%	8	40%	2	10%	0	0%	0	0%	0	0%	20	4.4
大阪	全体	15	26%	21	37%	8	14%	3	5%	2	4%	8	14%	57	3.4
	A群	8	21%	14	37%	3	8%	3	8%	2	5%	8	21%	38	3.0
	B群	7	37%	7	37%	5	26%	0	0%	0	0%	0	0%	19	4.1
名古屋	全体	9	15%	24	41%	16	27%	2	3%	4	7%	4	7%	59	3.3
	A群	5	13%	16	40%	10	25%	2	5%	3	8%	4	10%	40	3.2
	B群	4	21%	8	42%	6	32%	0	0%	1	5%	0	0%	19	3.7
その他地方	全体	1	2%	12	21%	17	30%	3	5%	8	14%	15	27%	56	2.1
	A群	0	0%	6	16%	9	24%	3	8%	5	14%	14	38%	37	1.7
	B群	1	5%	6	32%	8	42%	0	0%	3	16%	1	5%	19	2.9

◎ 名古屋市内の各エリアのビジネスホテル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ください。またその将来性についてもご選択下さい。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】





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%)	7.75%	5.50%	8.00%	5.75%	7.88%	5.93%	8.75%	6.13%
中央値	7.00%	5.00%	7.50%	5.00%	7.25%	5.20%	7.50%	5.80%
第1四分位数(25%)	6.25%	4.80%	6.25%	5.00%	6.25%	5.00%	6.25%	5.00%
最小値	6.00%	4.00%	6.00%	4.00%	6.00%	4.00%	6.00%	4.00%
平均	7.33%	5.29%	7.50%	5.44%	7.42%	5.53%	7.67%	5.90%
標本数	6	35	6	35	6	34	6	32

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%	-	10.00%	-	10.00%	-	10.00%	-
第3四分位数(75%)	7.75%	-	8.00%	-	7.88%	-	8.75%	-
中央値	7.00%	-	7.50%	-	7.25%	-	7.50%	-
第1四分位数(25%)	6.25%	-	6.25%	-	6.25%	-	6.25%	-
最小値	6.00%	-	6.00%	-	6.00%	-	6.00%	-
平均	7.33%	-	7.50%	-	7.42%	-	7.67%	-
標本数	6	-	6	-	6	-	6	-

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%	5.50%	10.00%	5.80%	10.00%	6.00%	10.00%	6.50%
第3四分位数(75%)	5.93%	5.30%	6.00%	5.50%	6.00%	5.63%	6.50%	5.95%
中央値	5.00%	4.80%	5.00%	5.00%	5.20%	5.35%	5.90%	5.65%
第1四分位数(25%)	4.80%	4.80%	5.00%	4.90%	5.00%	4.95%	5.00%	5.25%
最小値	4.00%	4.50%	4.00%	4.50%	4.00%	4.50%	4.00%	5.00%
平均	5.47%	4.99%	5.63%	5.11%	5.66%	5.28%	6.02%	5.62%
標本数	22	13	22	13	22	12	22	10

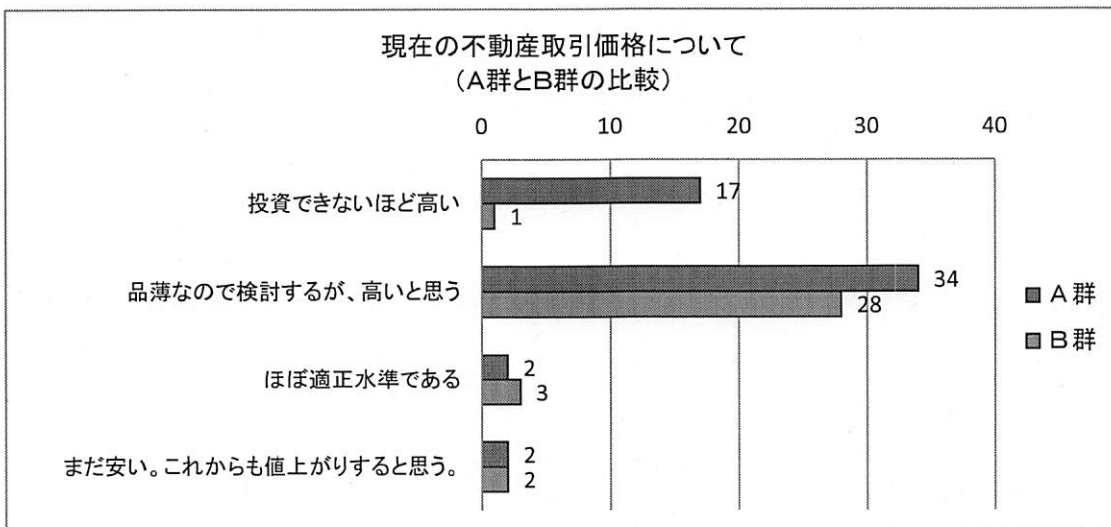
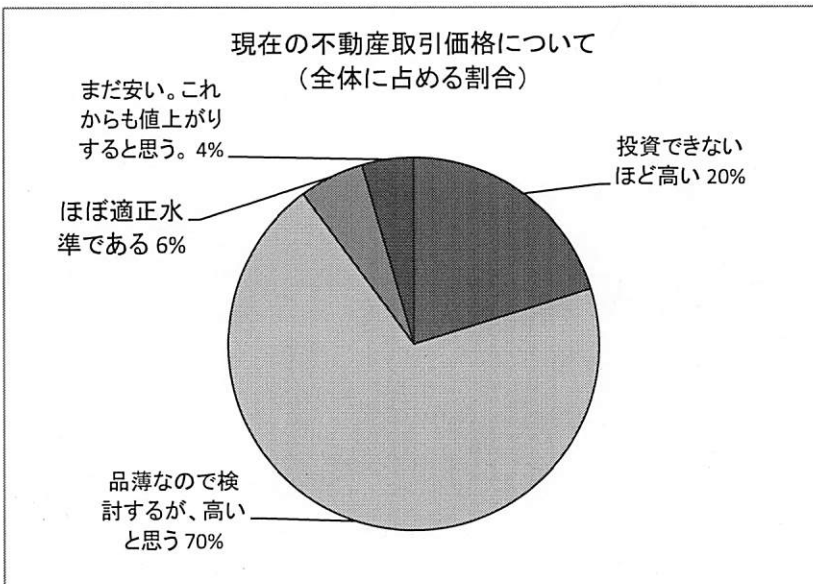
【将来性】

		+		±		-		回答数		D.I. (%)
名駅地区	全体	26	70%	9	24%	2	5%	37	100%	65
	A群	16	67%	6	25%	2	8%	24	100%	58
	B群	10	77%	3	23%	0	0%	13	100%	77
栄地区	全体	9	24%	23	62%	5	14%	37	100%	11
	A群	5	21%	15	63%	4	17%	24	100%	4
	B群	4	31%	8	62%	1	8%	13	100%	23
伏見・丸の内地区	全体	7	19%	24	67%	5	14%	36	100%	6
	A群	4	17%	18	75%	2	8%	24	100%	8
	B群	3	25%	6	50%	3	25%	12	100%	0
金山地区	全体	4	11%	24	69%	7	20%	35	100%	-9
	A群	4	16%	17	68%	4	16%	25	100%	0
	B群	0	0%	7	70%	3	30%	10	100%	-30

【問9】名古屋の不動産価格のピークについて、それぞれ可能な範囲でご回答下さい。

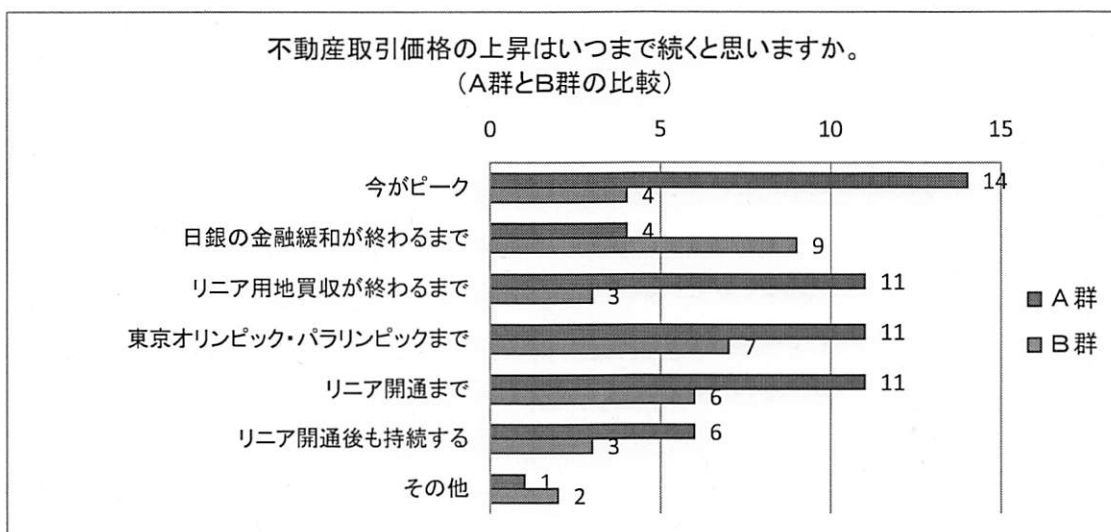
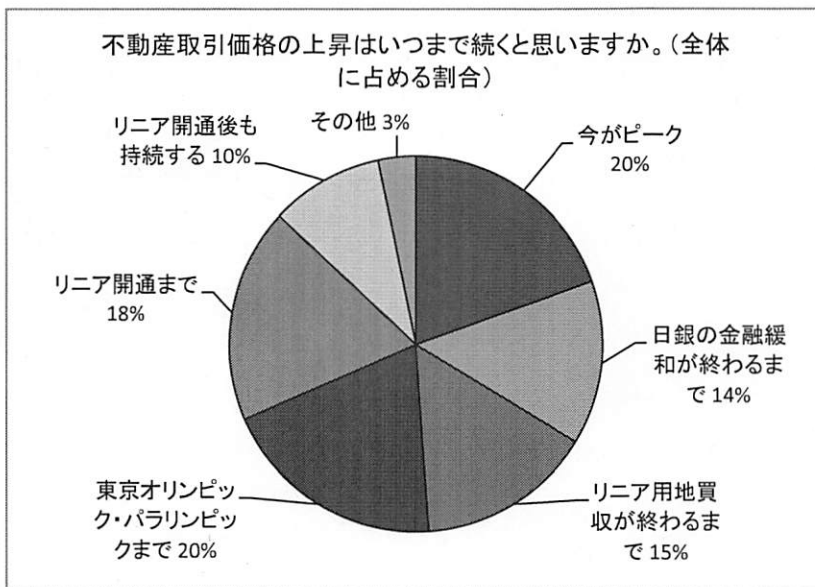
(1) リニア中央新幹線開業予定の影響もあり、名古屋駅徒歩圏の不動産取引価格が急騰しています。不動産投資の視点から、現在の不動産取引価格についてどう思いますか。該当する番号(一つ)に○印を付けて下さい。

	A群		B群		合計件数	全体に占める割合
投資できないほど高い	17	31%	1	3%	18	20%
品薄なので検討するが、高いと思う	34	62%	28	82%	62	70%
ほぼ適正水準である	2	4%	3	9%	5	6%
まだ安い。これからも値上がりすると思う。	2	4%	2	6%	4	4%
合計	55	100%	34	100%	89	100%



(2) 名古屋駅徒歩圏の不動産取引価格の上昇はいつまで続くと思いますか。該当する番号(一つ)に○印を付けて下さい。

	A群		B群		合計件数	全体に占める割合
今がピーク	14	24%	4	12%	18	20%
日銀の金融緩和が終わるまで	4	7%	9	26%	13	14%
リニア用地買収が終わるまで	11	19%	3	9%	14	15%
東京オリンピック・パラリンピックまで	11	19%	7	21%	18	20%
リニア開通まで	11	19%	6	18%	17	18%
リニア開通後も持続する	6	10%	3	9%	9	10%
その他※	1	2%	2	6%	3	3%
合計	58	100%	34	100%	92	100%



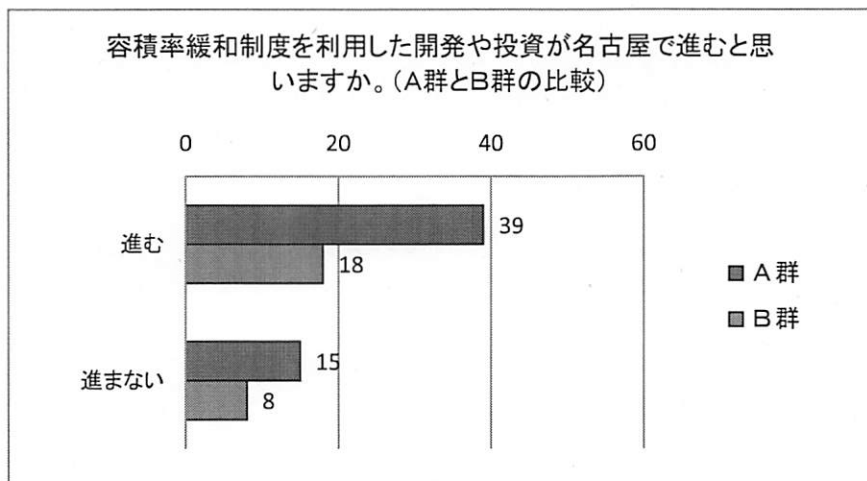
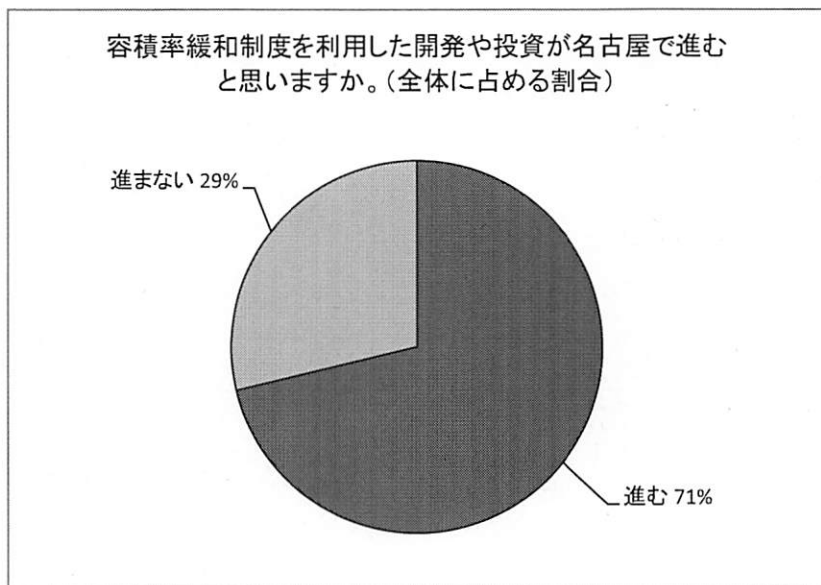
※「その他」の回答

<B群>

・リーマンショックのような急激な経済変動まで。

(2) ホテル等の容積率緩和を受けるためには都市計画の手続き(半年から1年程度の期間が想定される)が必要になりますが、ホテル等に対する容積率緩和制度を利用した開発や投資が名古屋で進むと思いますか。

	A群		B群		合計件数	全体に占める割合
進む	39	72%	18	69%	57	71%
進まない	15	28%	8	31%	23	29%
合計	54	100%	26	100%	80	100%



「進む」を選択した理由

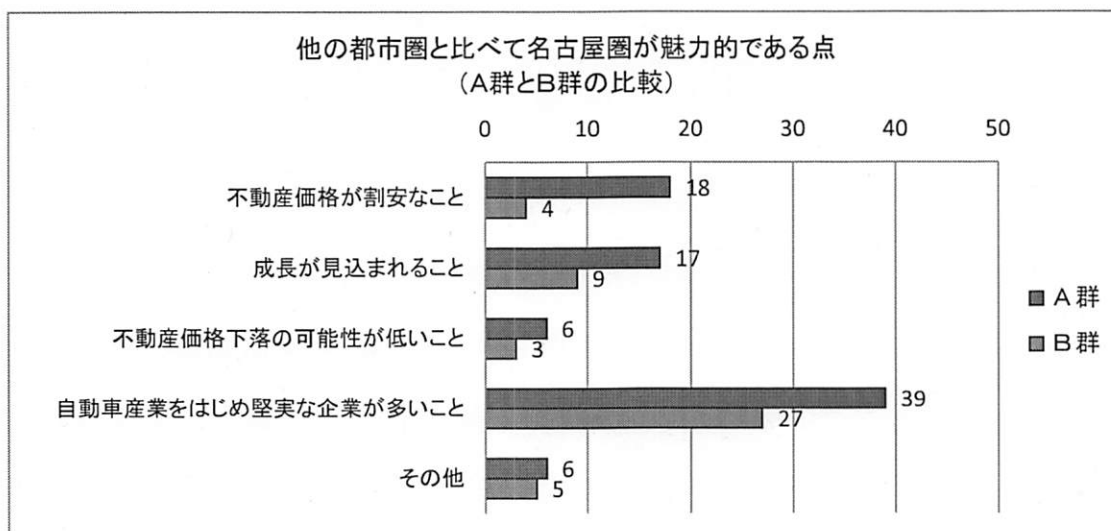
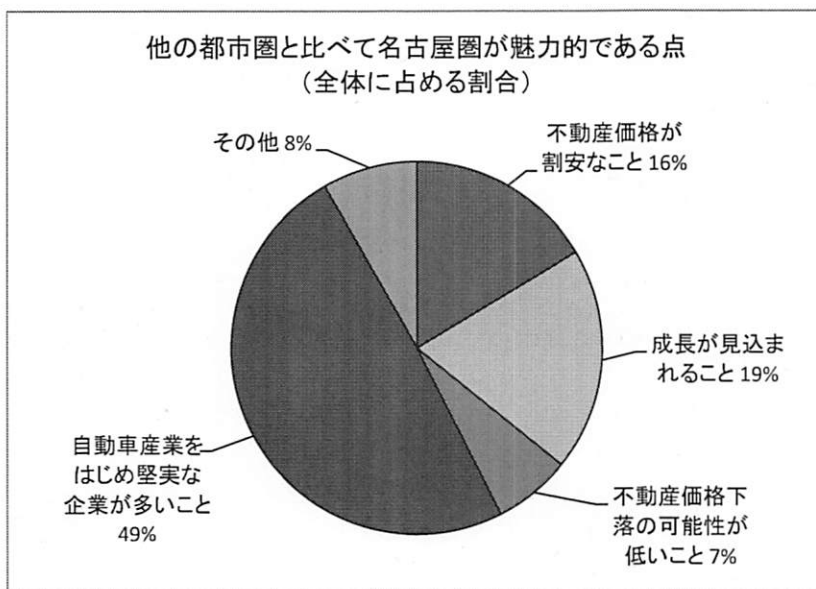
<A群>

- ・今現在でもホテル用地が高値で取引されている為。
- ・この制度の動向を伺っている事業者があると聞いている。
- ・ホテル事業者や投資家から、名古屋市での当該制度の状況についての問い合わせが多いためです。
- ・現在の需要があるから。
- ・リニアによる宿泊需要はあるため、開発は進む！
- ・より多くの客室数の確保が可能となるため。
- ・名古屋には客数が1万室位少ないため。
- ・現状でも少ない名古屋の宿泊室に大統領選後の円安により更に加速し、需要が高まるため。

【問11】 投資対象としての名古屋圏の魅力について皆様のご意見・お考えをお聞かせください。  
 該当する番号に○印を付けて下さい(複数回答可)。

(1) 他の都市圏と比べて名古屋圏が魅力的である点は何点だと思いますか。

	A群		B群		合計件数	全体に占める割合
不動産価格が割安なこと	18	21%	4	8%	22	16%
成長が見込まれること	17	20%	9	19%	26	19%
不動産価格下落の可能性が低いこと	6	7%	3	6%	9	7%
自動車産業をはじめ堅実な企業が多いこと	39	45%	27	56%	66	49%
その他※	6	7%	5	10%	11	8%
合 計	86	100%	48	100%	134	100%



(2) 投資対象として名古屋圏がより魅力的な場所になるためには何が必要とお考えですか。

	A群		B群		合計件数	全体に占める割合
大型の開発プロジェクト	27	28%	8	18%	35	25%
リニア新幹線に関する具体的な計画の早期公表	13	14%	11	25%	24	17%
行政のバックアップ・規制緩和	24	25%	9	20%	33	24%
鉄道網、道路などのインフラの整備	20	21%	6	14%	26	19%
その他※	12	13%	10	23%	22	16%
合計	96	100%	44	100%	140	100%

