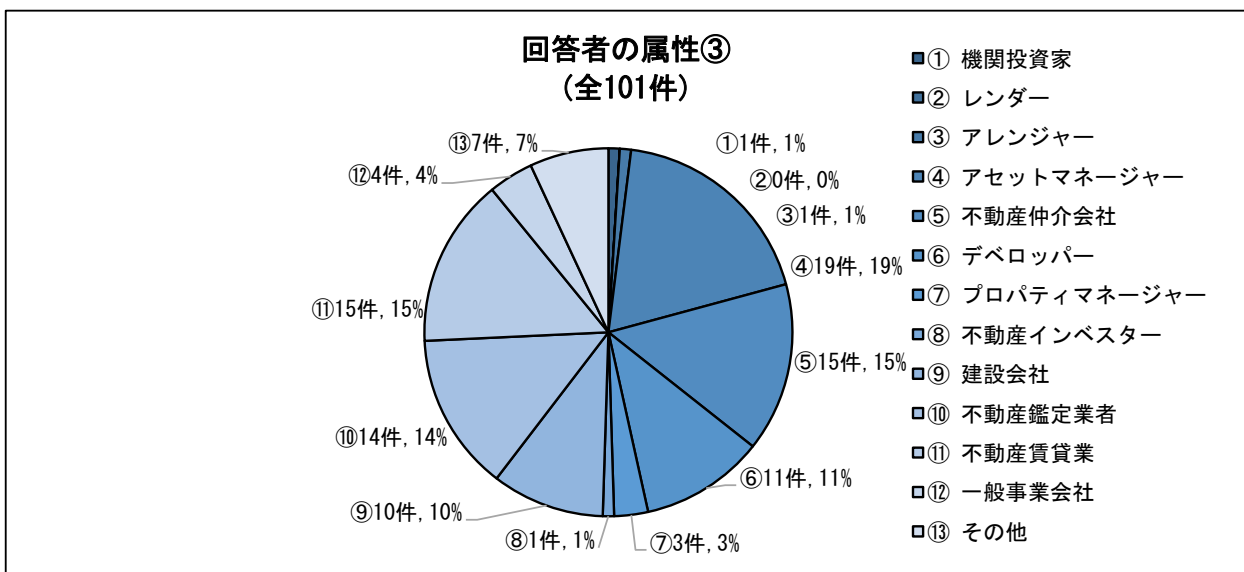
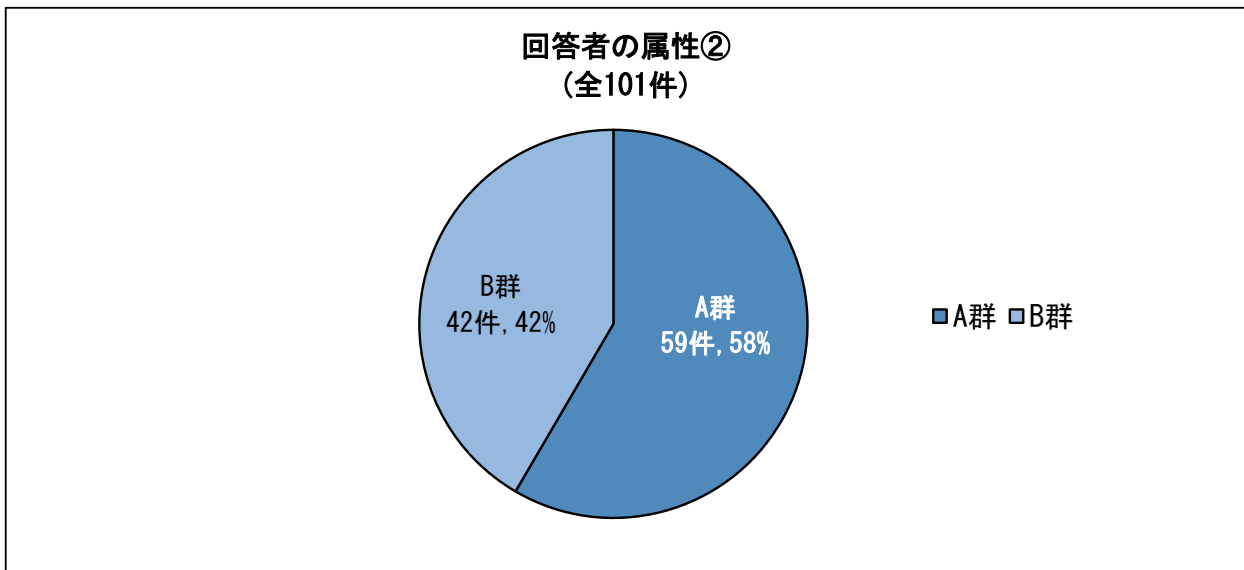
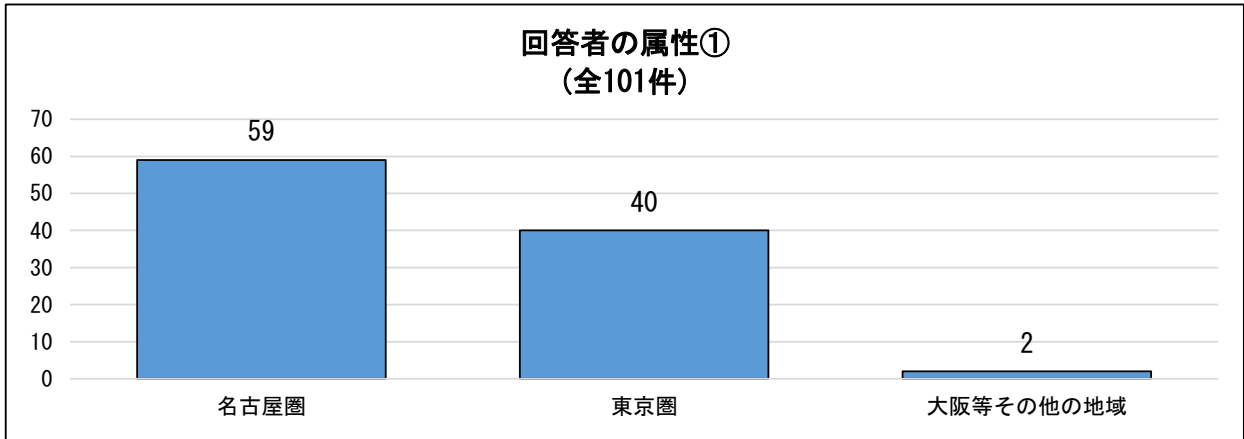


調査結果

【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。



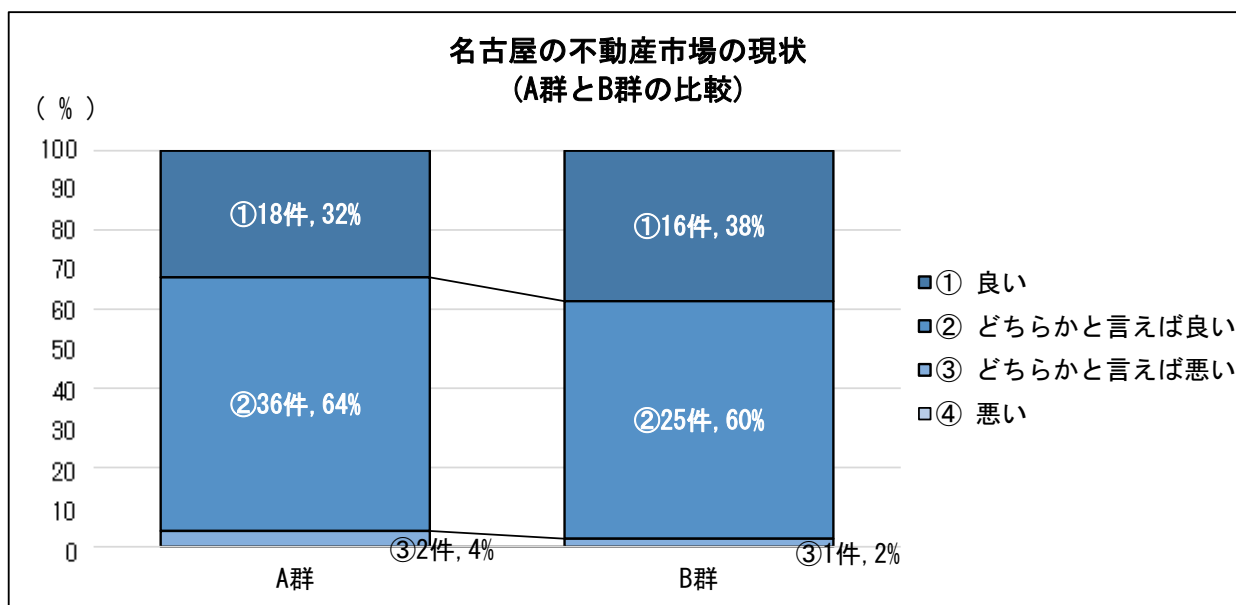
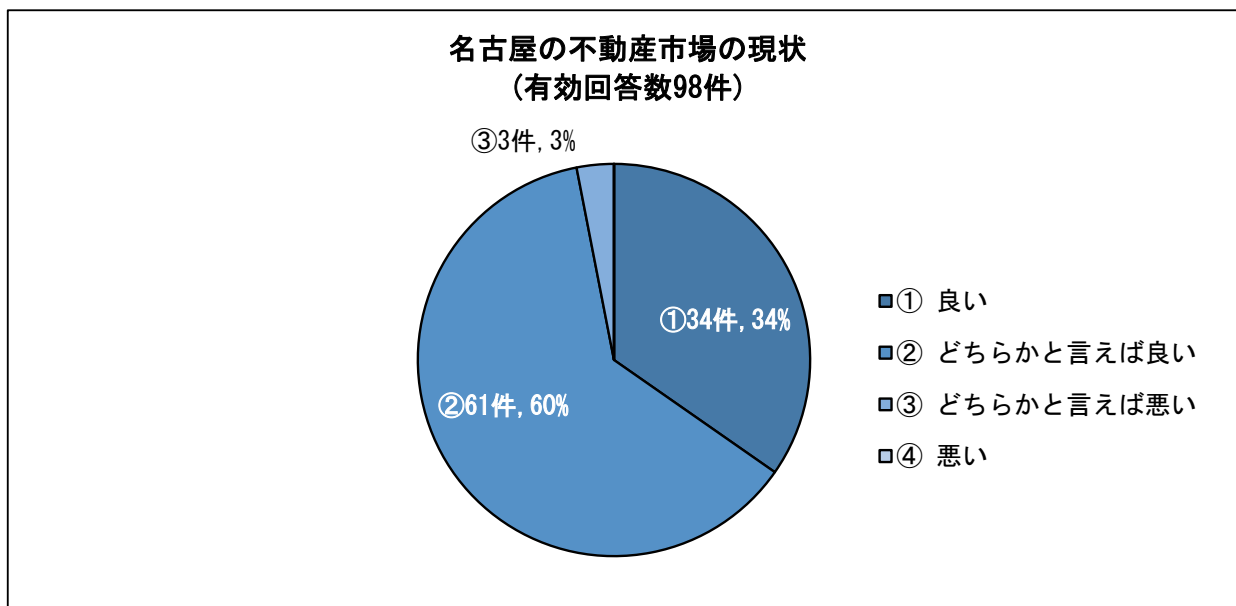
地域	回答数	
名古屋圏	59	58%
東京圏	40	40%
大阪等その他の地域	2	2%
合計	101	100%

項目	回答数					
	A群		B群		合計	
① 機関投資家	0	0%	1	1%	1	1%
② レンダー	0	0%	0	0%	0	0%
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%	19	19%	19	19%
⑤ 不動産仲介会社	14	14%	1	1%	15	15%
⑥ デベロッパー	6	6%	5	5%	11	11%
⑦ プロパティマネージャー	2	2%	1	1%	3	3%
⑧ 不動産インベスター	0	0%	1	1%	1	1%
⑨ 建設会社	8	8%	2	2%	10	10%
⑩ 不動産鑑定業者	7	7%	7	7%	14	14%
⑪ 不動産賃貸業	15	15%	0	0%	15	15%
⑫ 一般事業会社	4	4%	0	0%	4	4%
⑬ その他	3	3%	4	4%	7	7%
合計	59	58%	42	42%	101	100%

- ※⑬その他
- ・ サービス
 - ・ 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

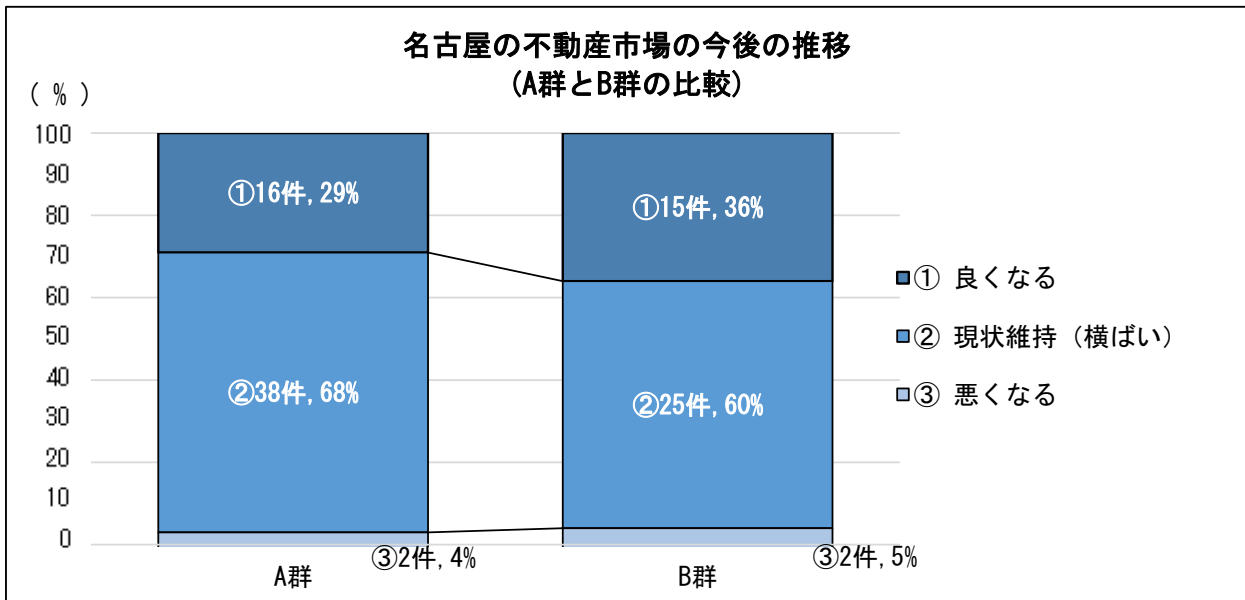
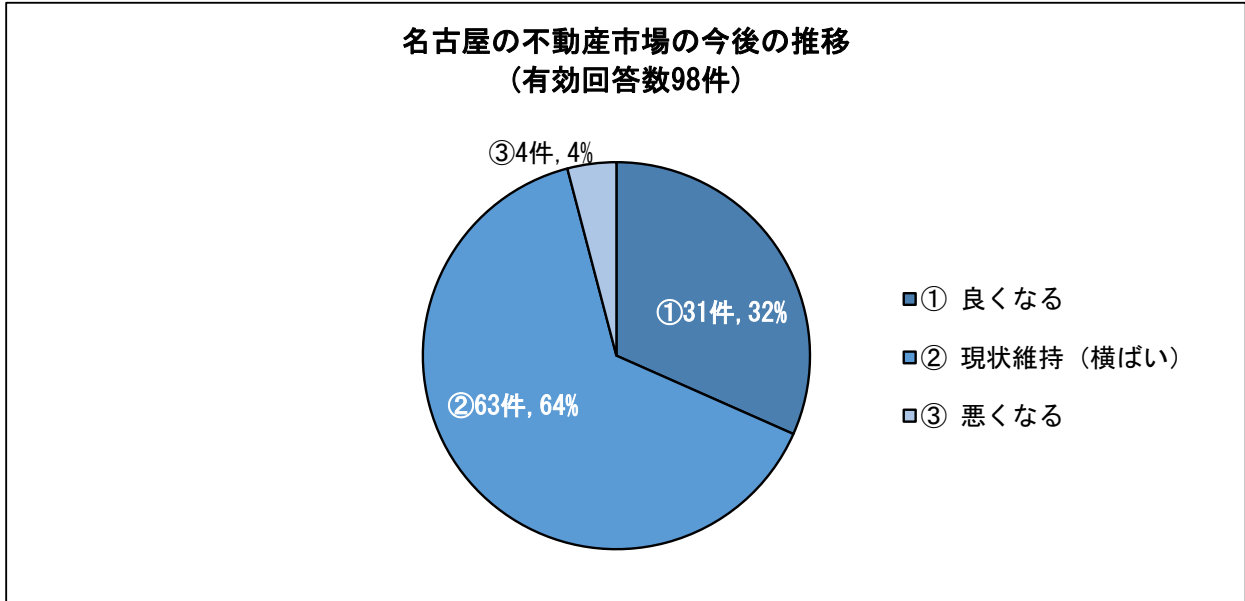
【問2】名古屋の不動産投資に対する考え方をご選択ください。
 また、特にコメントがあればご記入ください。

◎ 名古屋の不動産市場の現状について



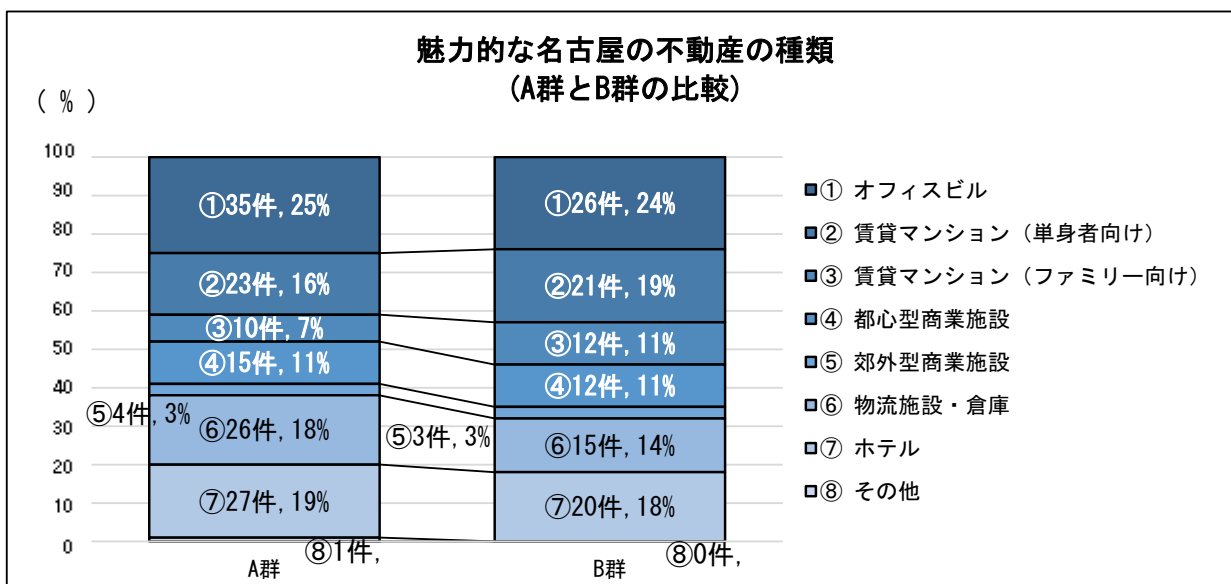
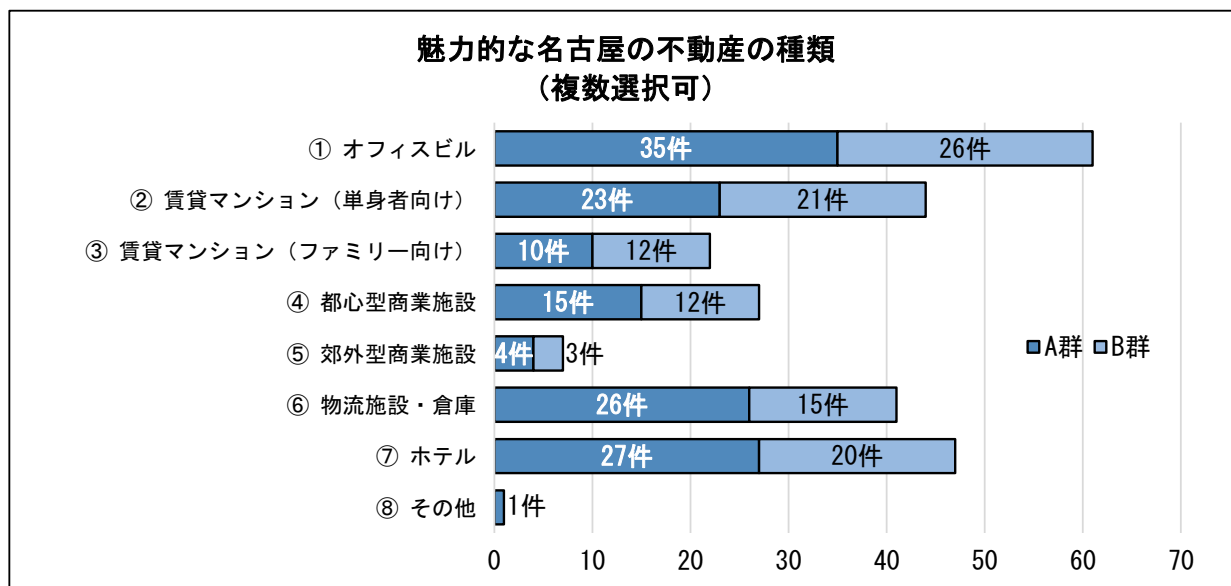
項目	A群		B群		合計	
① 良い	18	32%	16	38%	34	34%
② どちらかと言えば良い	36	64%	25	60%	61	60%
③ どちらかと言えば悪い	2	4%	1	2%	3	3%
④ 悪い	0	0%	0	0%	0	0%
合計	56	100%	42	100%	98	100%

◎ 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？



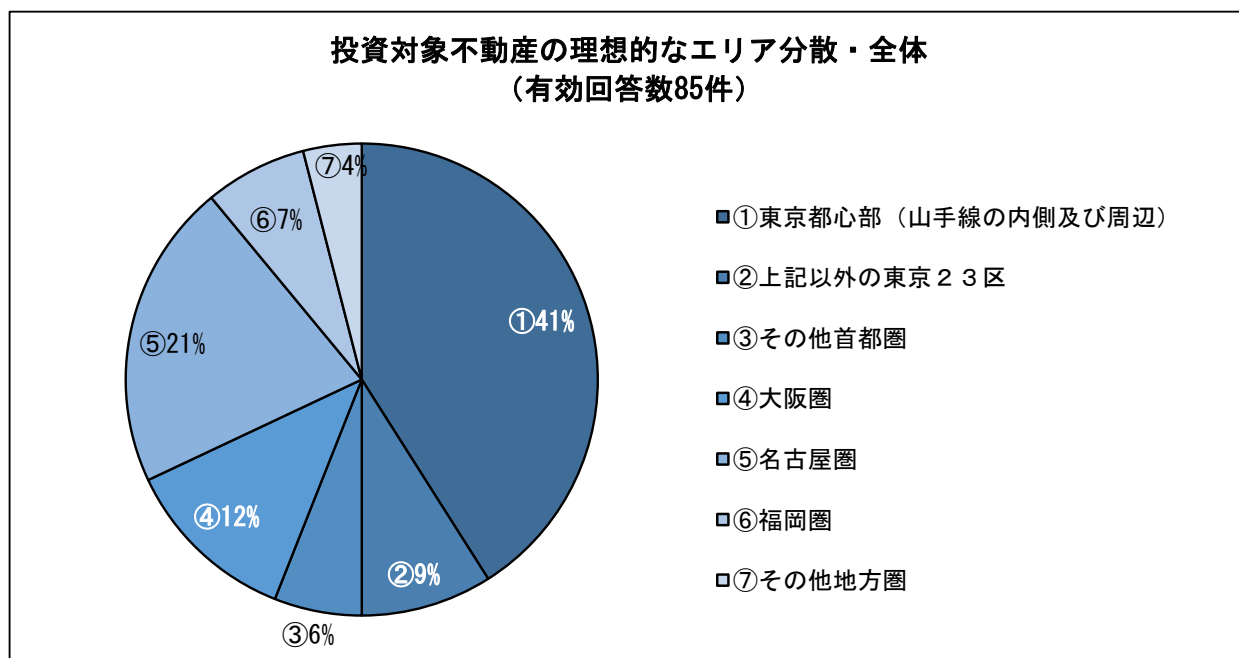
項目	A群		B群		合計	
① 良くなる	16	29%	15	36%	31	32%
② 現状維持 (横ばい)	38	68%	25	60%	63	64%
③ 悪くなる	2	4%	2	5%	4	4%
合計	56	100%	42	100%	98	100%

◎ 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？

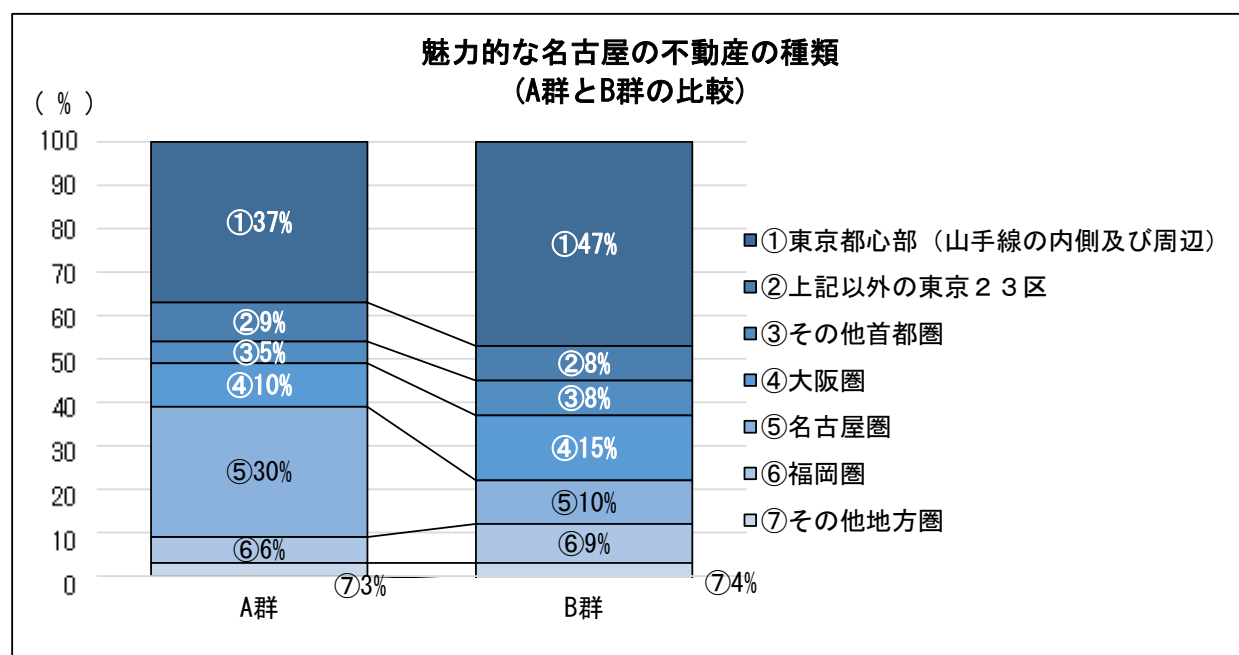


項目	A群		B群		合計	
① オフィスビル	35	25%	26	24%	61	24%
② 賃貸マンション (単身者向け)	23	16%	21	19%	44	18%
③ 賃貸マンション (ファミリー向け)	10	7%	12	11%	22	9%
④ 都心型商業施設	15	11%	12	11%	27	11%
⑤ 郊外型商業施設	4	3%	3	3%	7	3%
⑥ 物流施設・倉庫	26	18%	15	14%	41	16%
⑦ ホテル	27	19%	20	18%	47	19%
⑧ その他	1	1%	0	0%	1	0%
合計	141	100%	109	100%	250	100%

◎ 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：49件 B群：36件



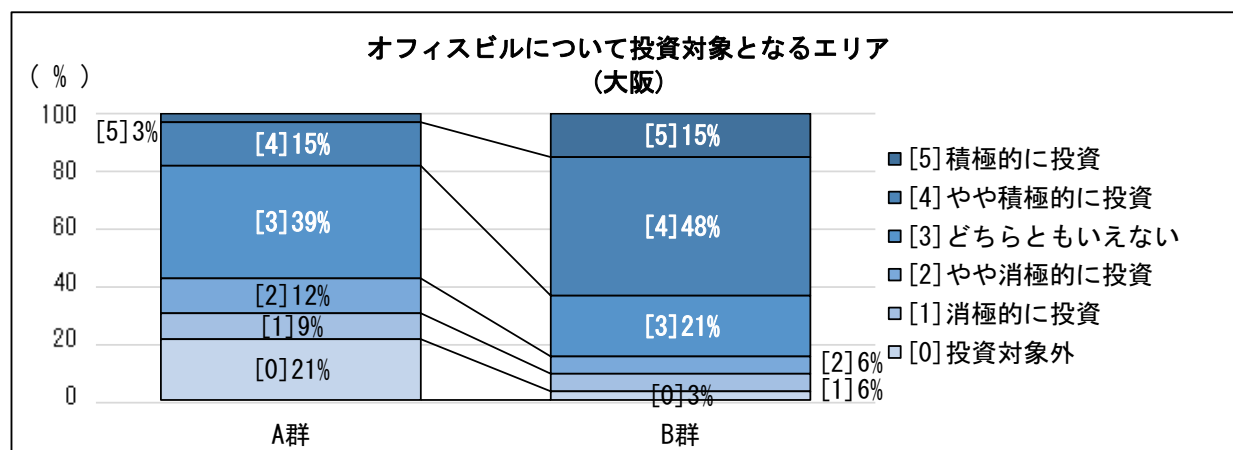
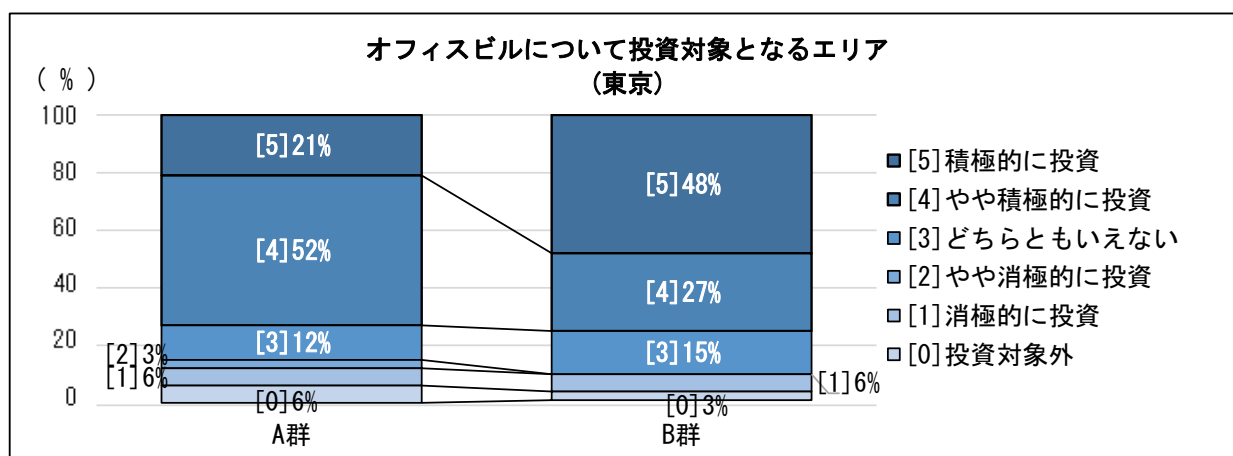
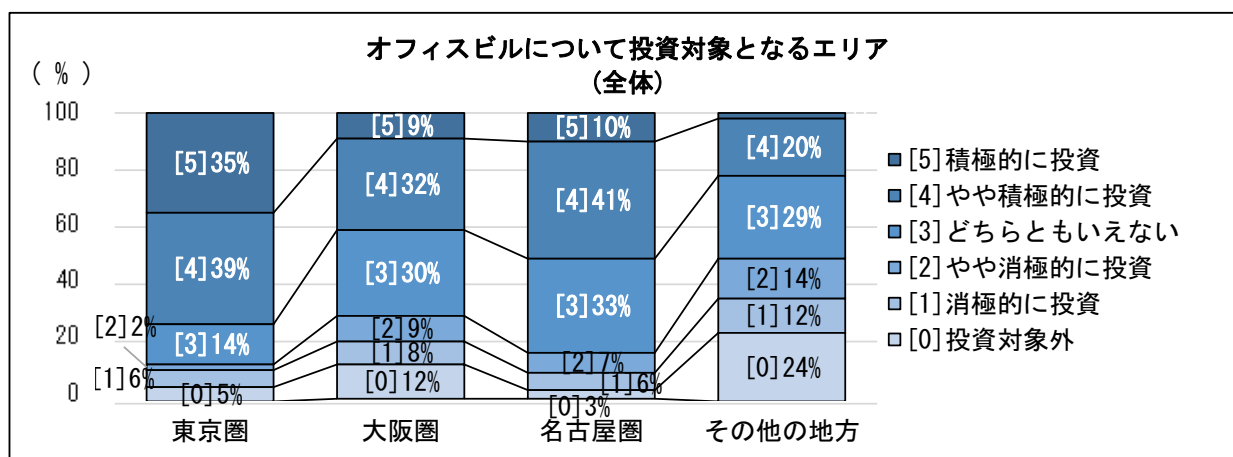
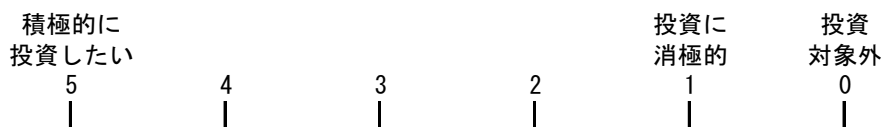
項目	A群	B群	合計
①東京都心部（山手線の内側及び周辺）	37%	47%	41%
②上記以外の東京23区	9%	8%	9%
③その他首都圏	5%	8%	6%
④大阪圏	10%	15%	12%
⑤名古屋圏	30%	10%	21%
⑥福岡圏	6%	9%	7%
⑦その他地方圏	3%	4%	4%
合計	100%	100%	100%

【問3】 オフィスビルへの投資について

〈前提条件〉 以下の条件のAクラスビルに投資する場合

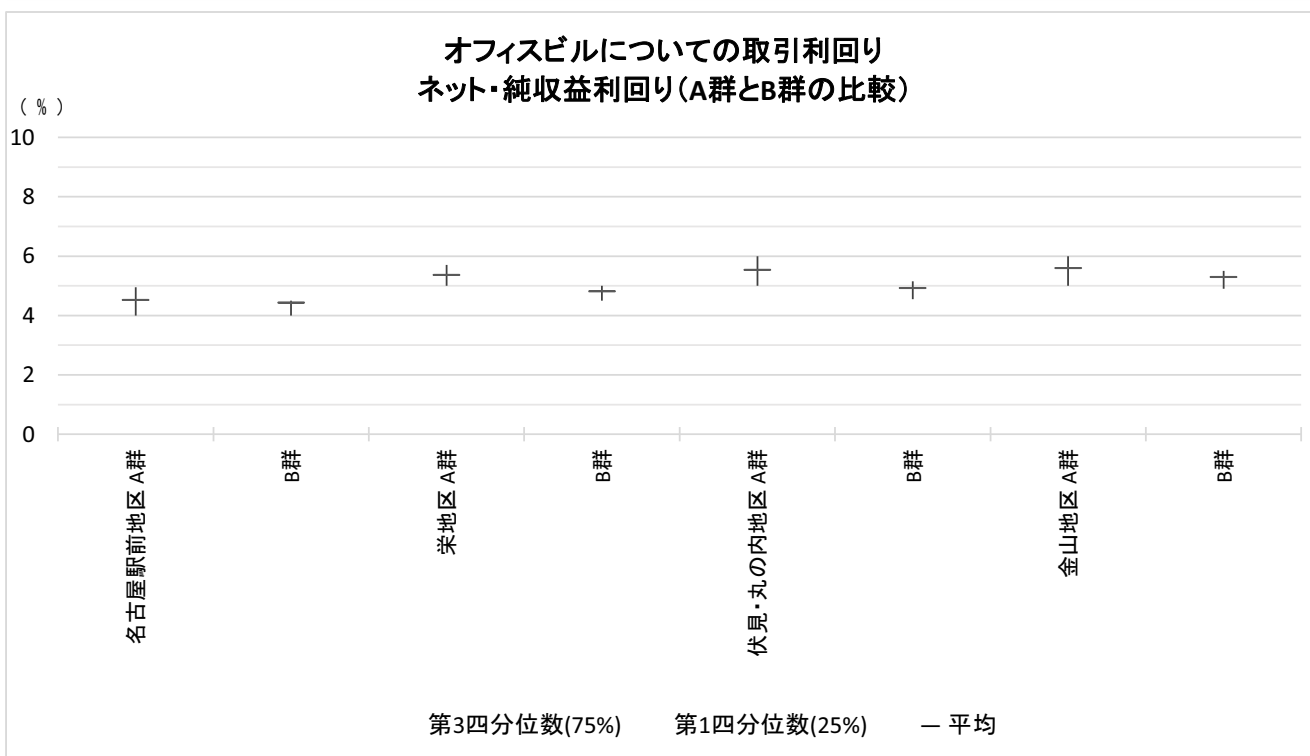
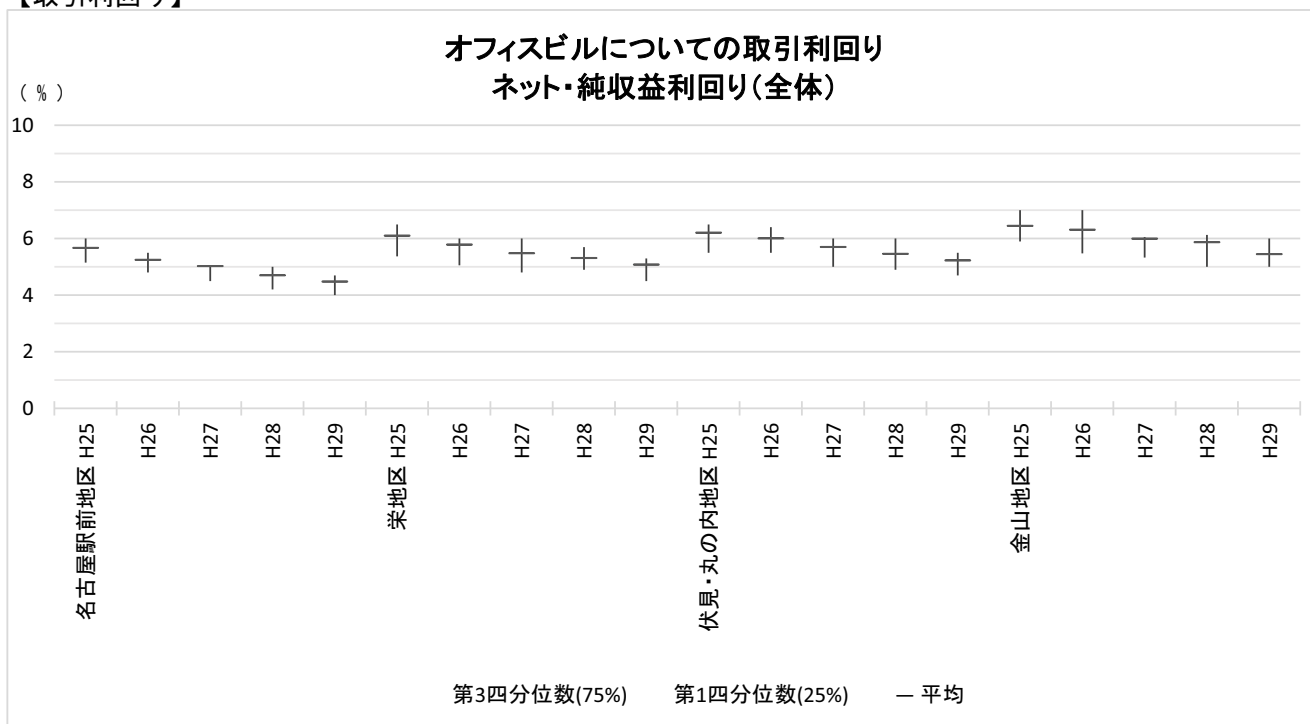
立地条件	各地区の一等地	賃貸状況	マルチテナント
アクセス	主要駅より徒歩5分以内	賃料水準	市場賃料並み
築年数	築5年未満	賃貸契約	普通借家契約
基準階貸室面積	1,000㎡以上	所有形態	完全所有権

◎ 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。



◎ 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。

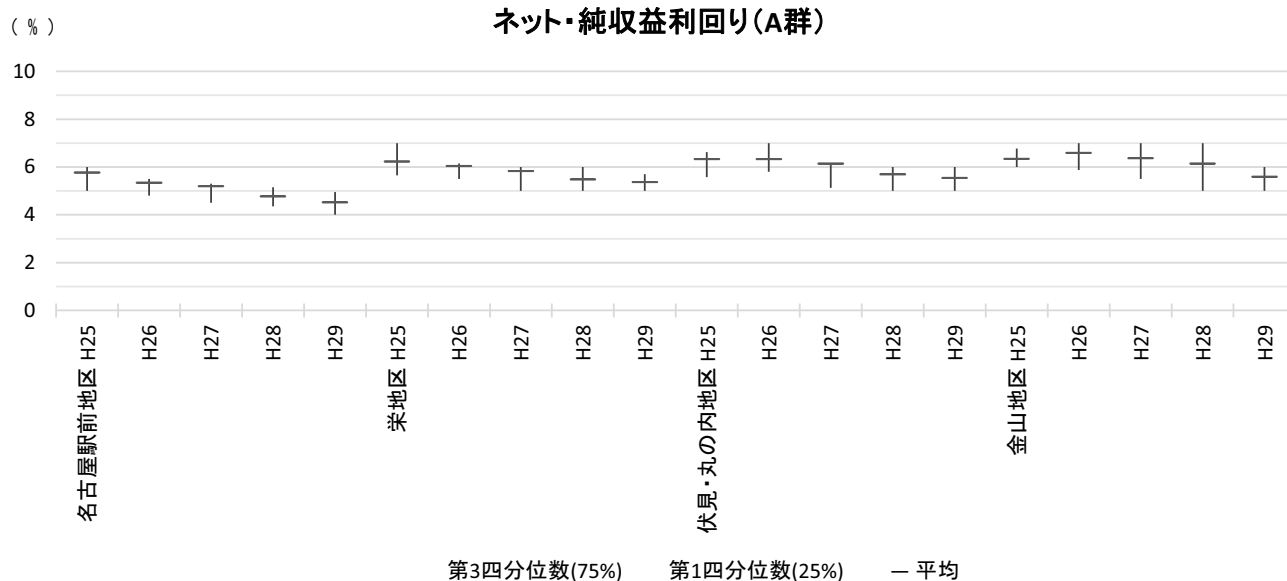
【取引利回り】



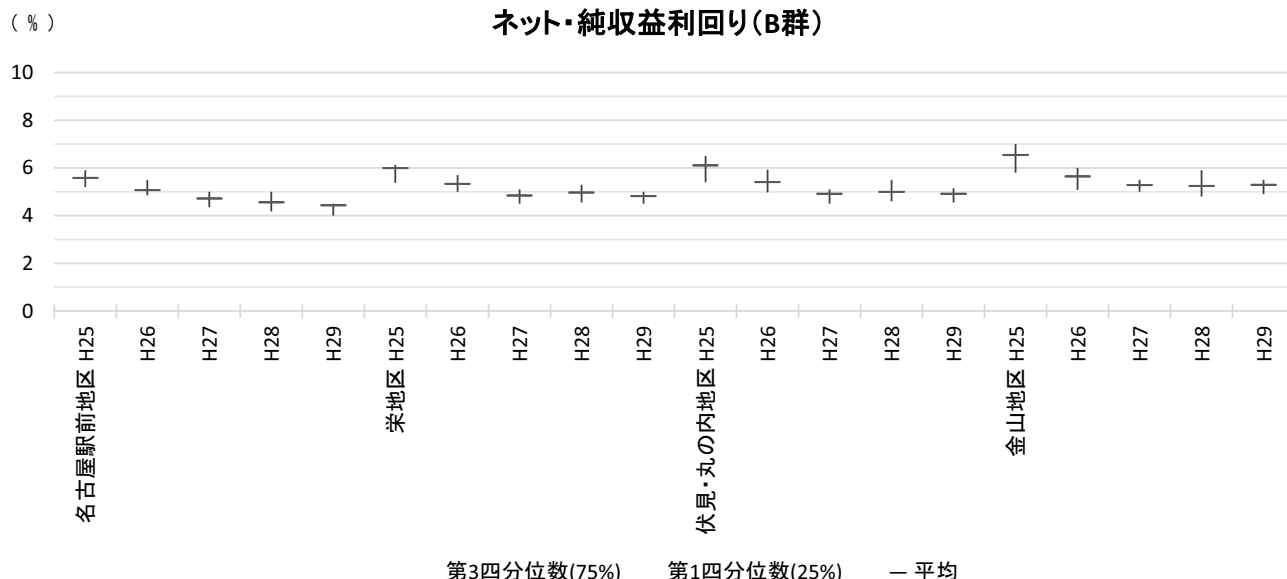
※取引利回りについて

取引利回りは「現在、不動産市場で売却可能な利回り」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、総収入から運営費用等控除して求める純収益(NOI)利回り(ネット利回り) [(総収入－総費用) ÷ 取引価格で求めた利回り]でご記入ください。

オフィスビルについての取引利回り ネット・純収益利回り(A群)

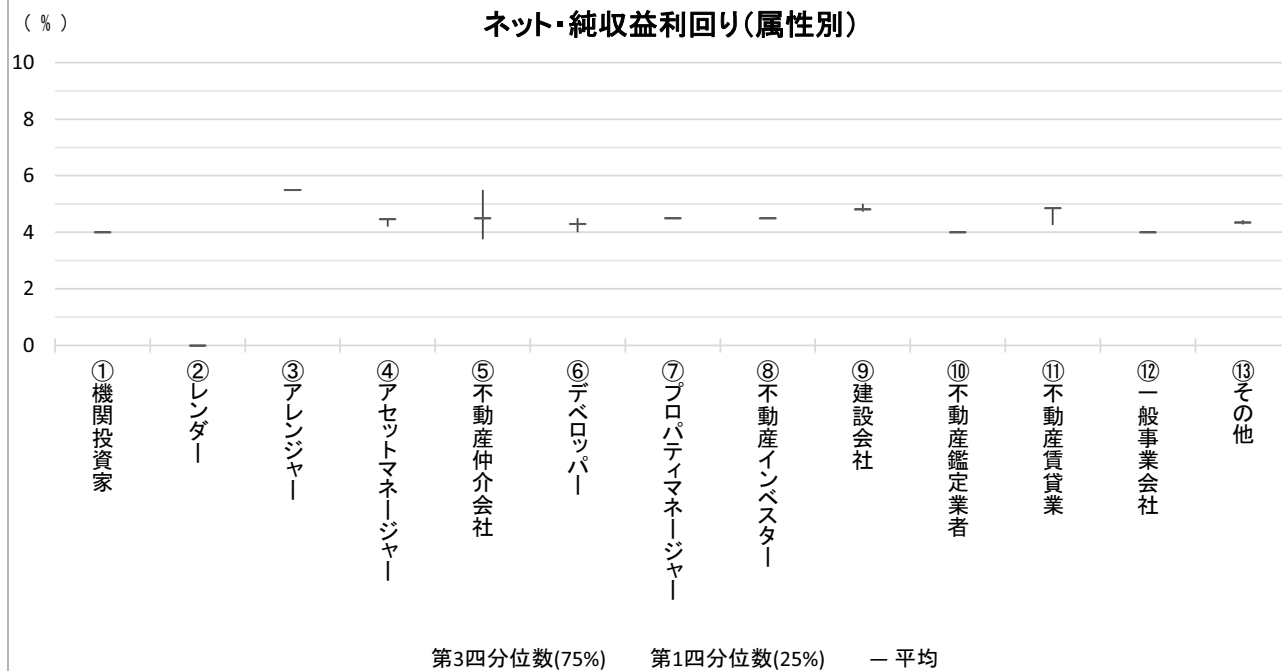


オフィスビルについての取引利回り ネット・純収益利回り(B群)



ネット 純利益利回り	名古屋駅前地区			栄地区			伏見・丸の内地区			金山地区		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	8.00%	8.00%	5.80%	8.00%	8.00%	6.00%	8.00%	8.00%	6.00%	8.00%	8.00%	7.00%
第3四分位数	4.70%	4.95%	4.50%	5.30%	5.70%	5.00%	5.50%	6.00%	5.15%	6.00%	6.00%	5.50%
中央値	4.50%	4.25%	4.50%	5.00%	5.00%	4.70%	5.00%	5.00%	4.90%	5.50%	5.50%	5.50%
第1四分位数	4.00%	4.00%	4.00%	4.50%	5.00%	4.50%	4.70%	5.00%	4.55%	5.00%	5.00%	4.90%
最小値	3.00%	3.00%	3.50%	3.80%	4.20%	3.80%	3.60%	4.00%	3.60%	4.00%	4.00%	4.00%
平均値	4.48%	4.53%	4.44%	5.09%	5.38%	4.82%	5.23%	5.55%	4.93%	5.46%	5.60%	5.30%
標本数	53	26	27	52	25	27	51	25	26	48	25	23

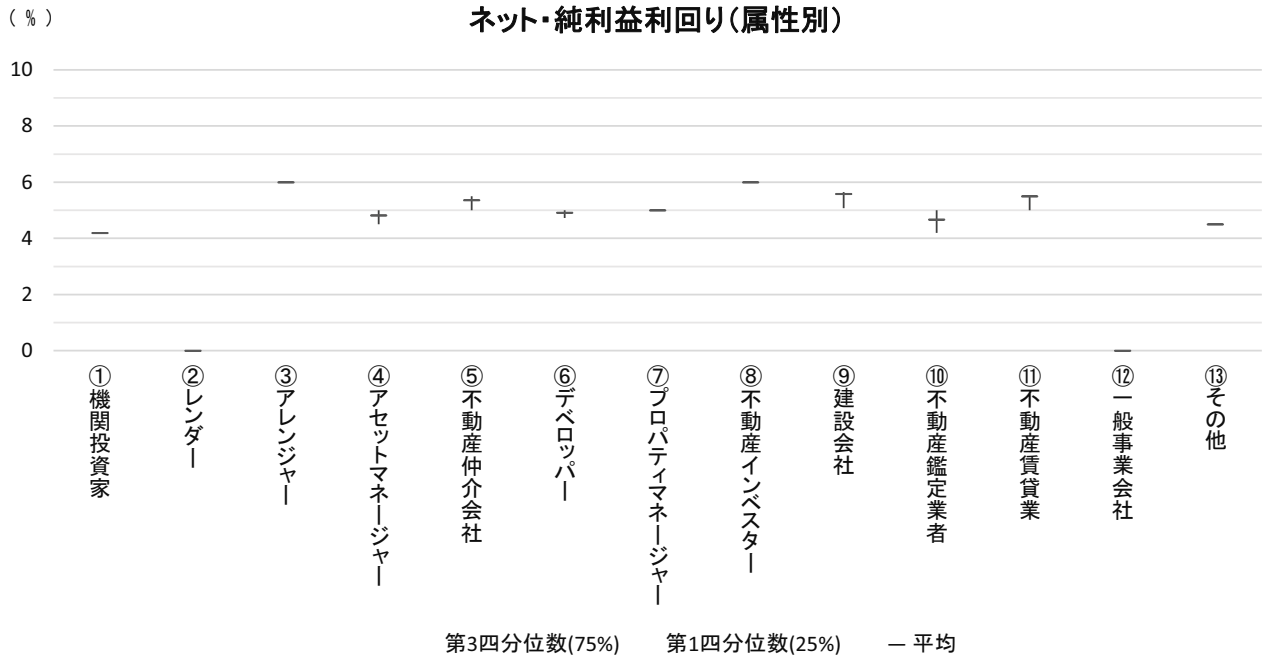
オフィスビルについての取引利回り(名古屋駅前地区)
ネット・純収益利回り(属性別)



属性	最大値	第3四分位数	中央値	第1四分位数	最小値	平均値	標本数
① 機関投資家	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	1
② レンダー	-	-	-	-	-	-	0
③ アレンジャー	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	1
④ アセットマネージャー	5.80%	4.50%	4.50%	4.20%	4.00%	4.47%	13
⑤ 不動産仲介会社	6.00%	5.50%	4.00%	3.75%	3.00%	4.50%	7
⑥ デベロッパー	4.80%	4.50%	4.25%	4.00%	4.00%	4.30%	6
⑦ プロパティマネージャー	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	1
⑧ 不動産インベスター	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	1
⑨ 建設会社	5.40%	5.00%	4.90%	4.73%	4.00%	4.82%	6
⑩ 不動産鑑定業者	4.50%	4.00%	4.00%	4.00%	3.50%	4.00%	7
⑪ 不動産賃貸業	8.00%	4.75%	4.50%	4.25%	3.50%	4.86%	7
⑫ 一般事業会社	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	1
⑬ その他	4.50%	4.43%	4.35%	4.28%	4.20%	4.35%	2

※ネット・純収益利回り(属性別)はオフィス内、名古屋駅前地区と栄地区のみ集計

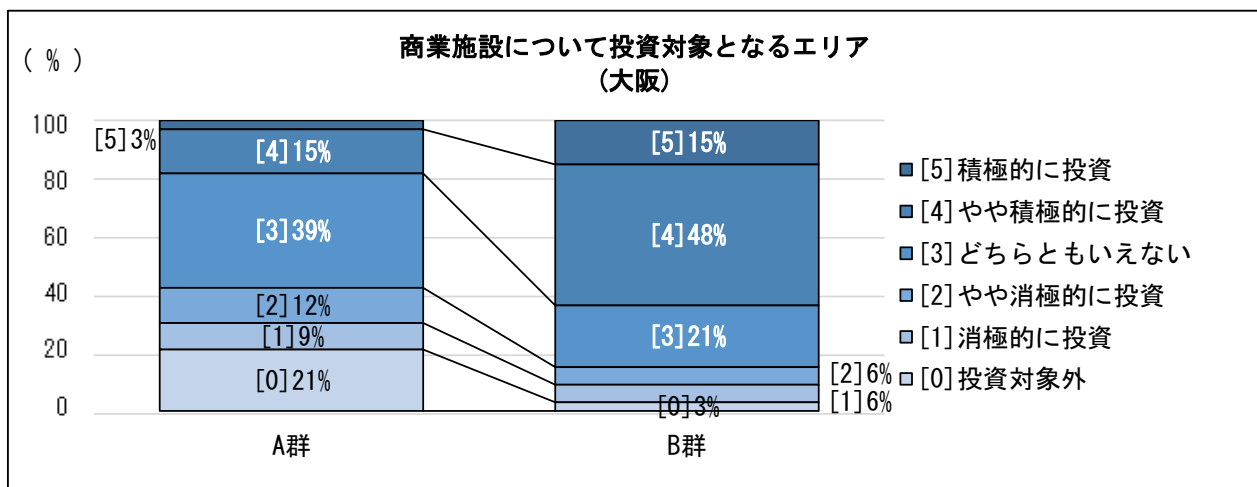
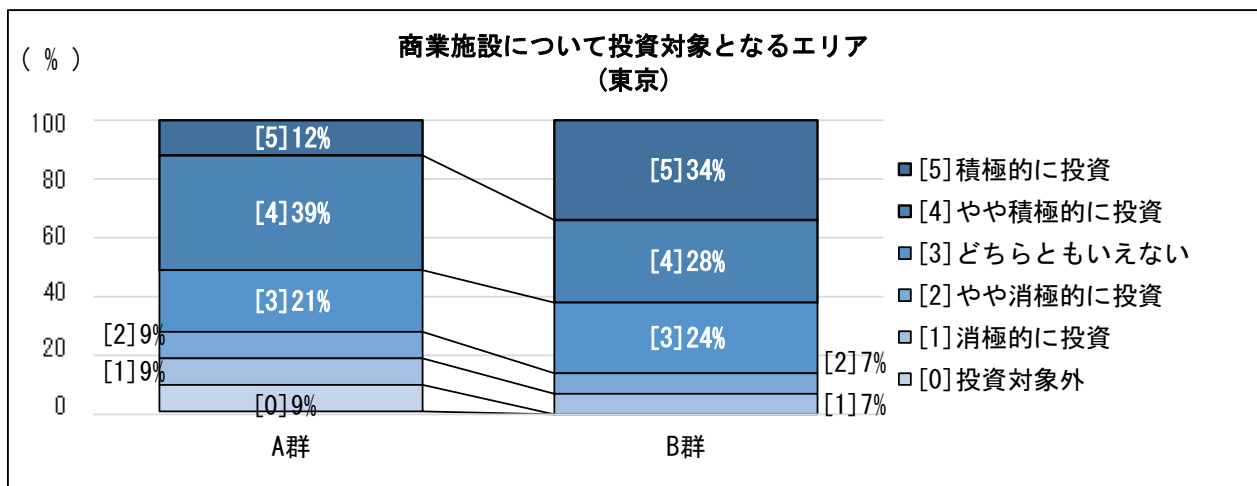
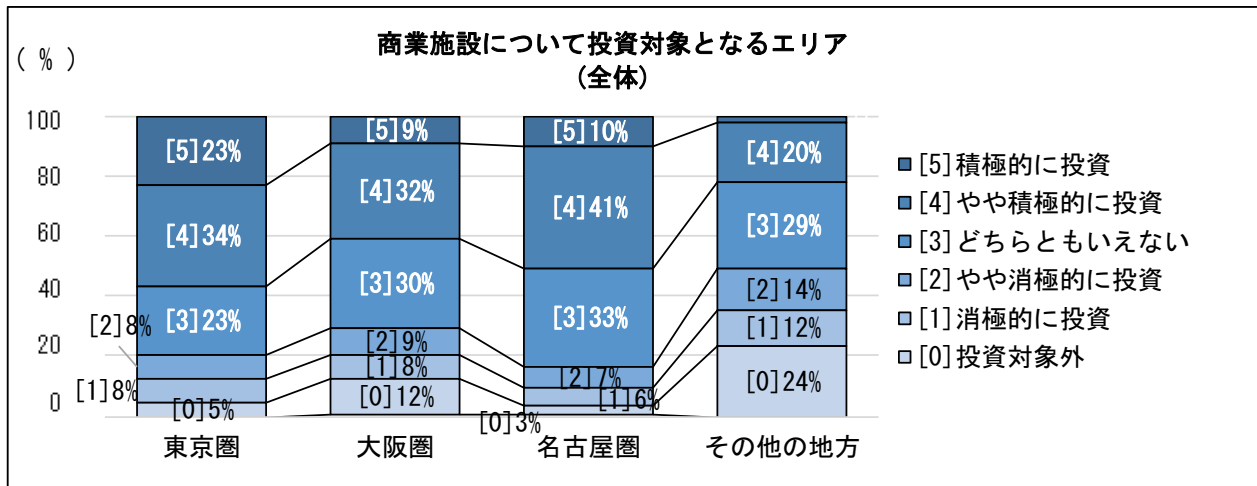
オフィスビルについての取引利回り(栄地区)
ネット・純利益利回り(属性別)



属性	最大値	第3四分位数	中央値	第1四分位数	最小値	平均値	標本数
① 機関投資家	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	1
② レンダー	-	-	-	-	-	-	0
③ アレンジャー	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	1
④ アセットマネージャー	5.80%	5.00%	4.70%	4.50%	4.50%	4.82%	13
⑤ 不動産仲介会社	7.00%	5.50%	5.00%	5.00%	4.50%	5.36%	7
⑥ デベロッパー	5.50%	5.00%	4.90%	4.73%	4.50%	4.92%	6
⑦ プロパティマネージャー	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	1
⑧ 不動産インベスター	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	1
⑨ 建設会社	7.00%	5.65%	5.40%	5.08%	5.00%	5.58%	6
⑩ 不動産鑑定業者	6.00%	5.00%	4.50%	4.20%	3.80%	4.67%	7
⑪ 不動産賃貸業	8.00%	5.50%	5.00%	5.00%	4.50%	5.50%	7
⑫ 一般事業会社	-	-	-	-	-	-	0
⑬ その他	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	2

【問4】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。

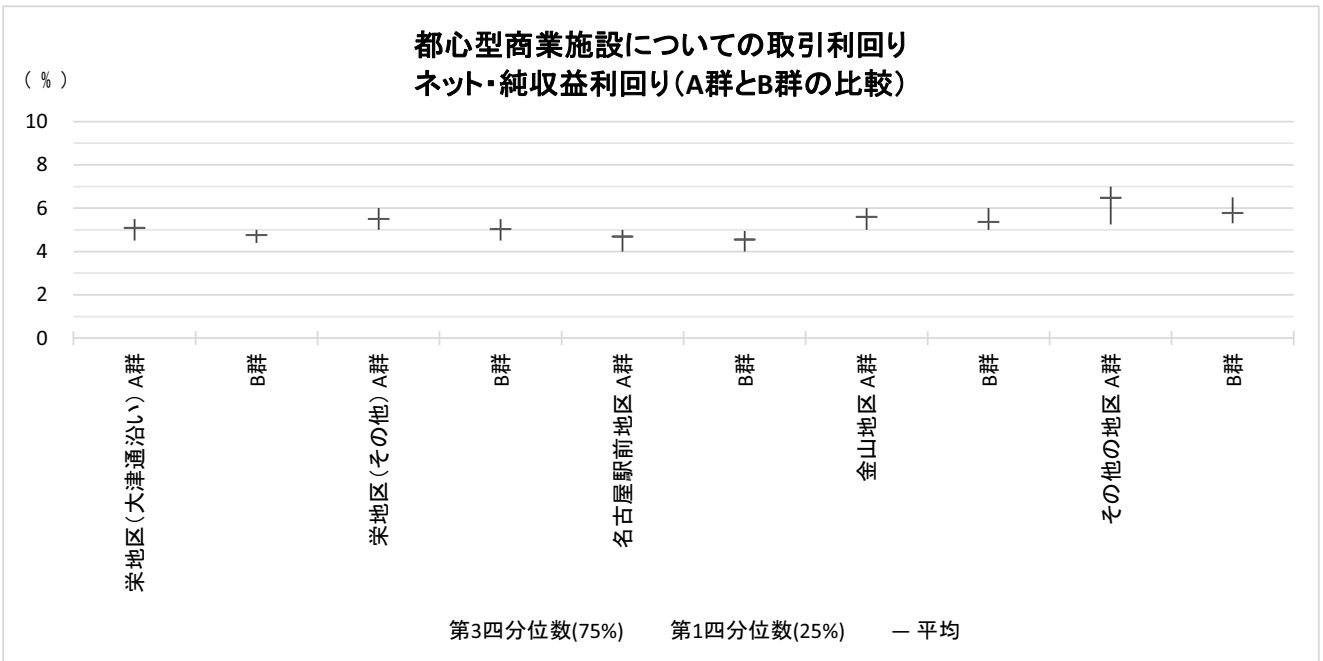
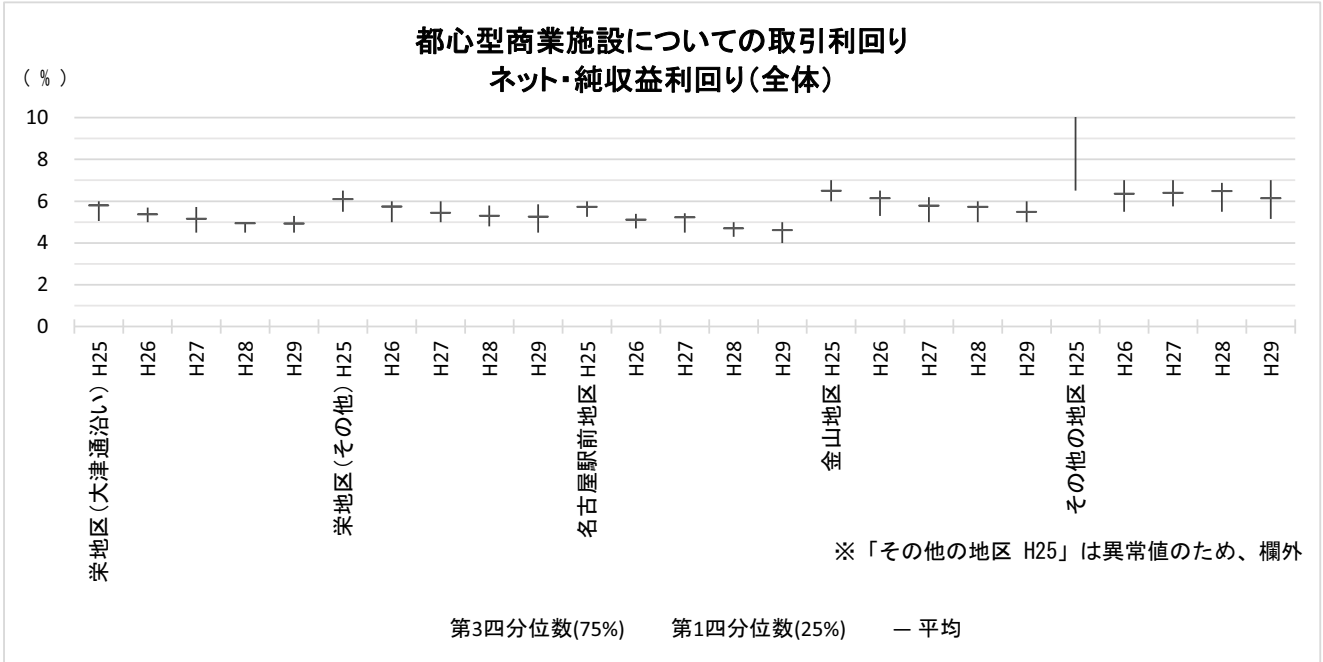


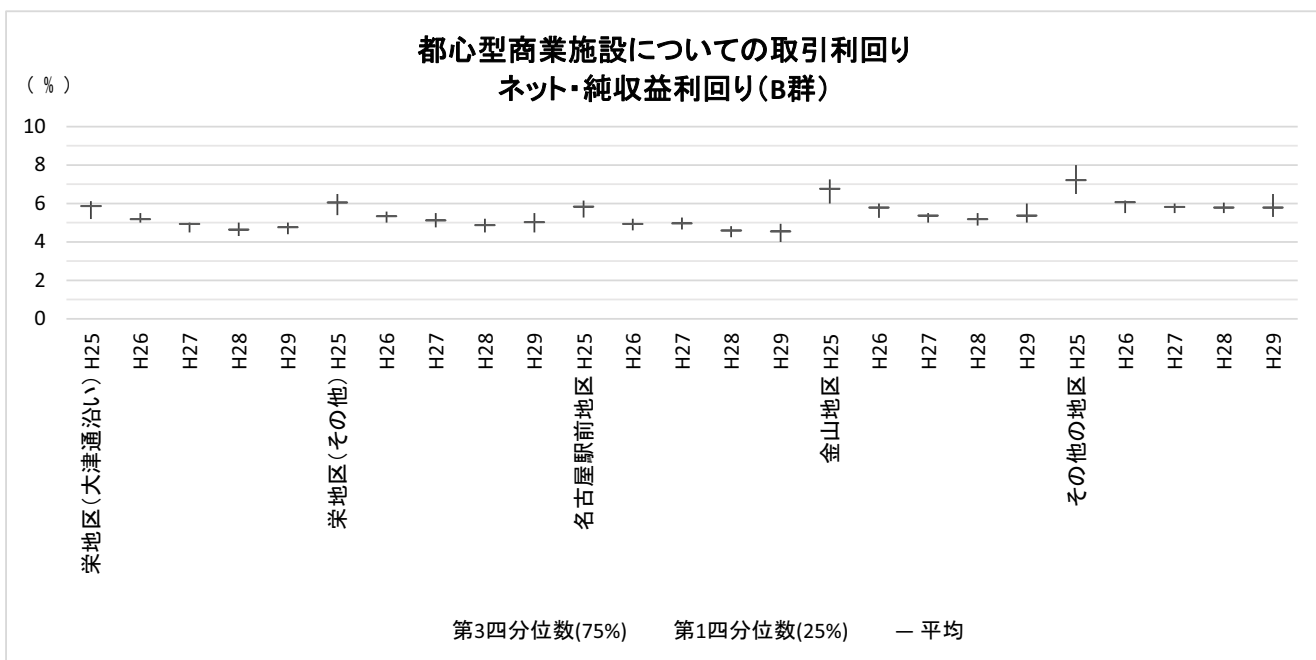
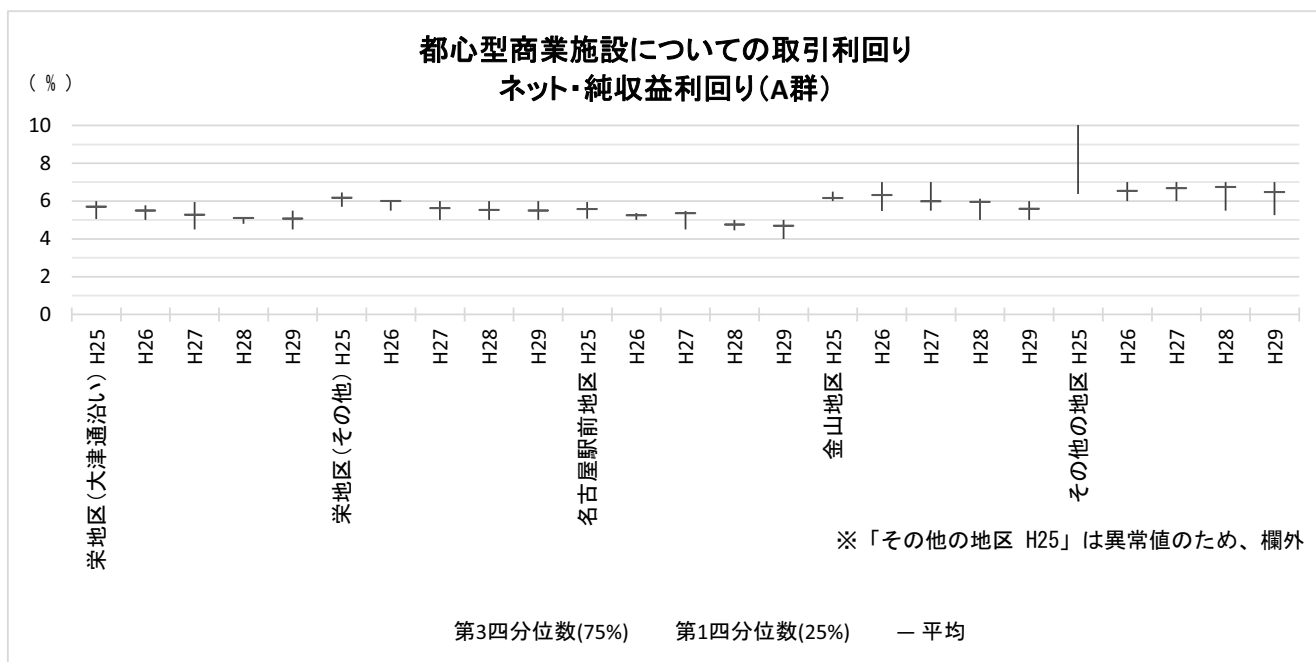
◎ 名古屋及び愛知県における下記の条件の商業施設の利回りをどの程度とお考えですか？またエリアの将来性についてもご選択ください。各エリアごとに、ご回答可能な範囲でご記入ください。

○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】

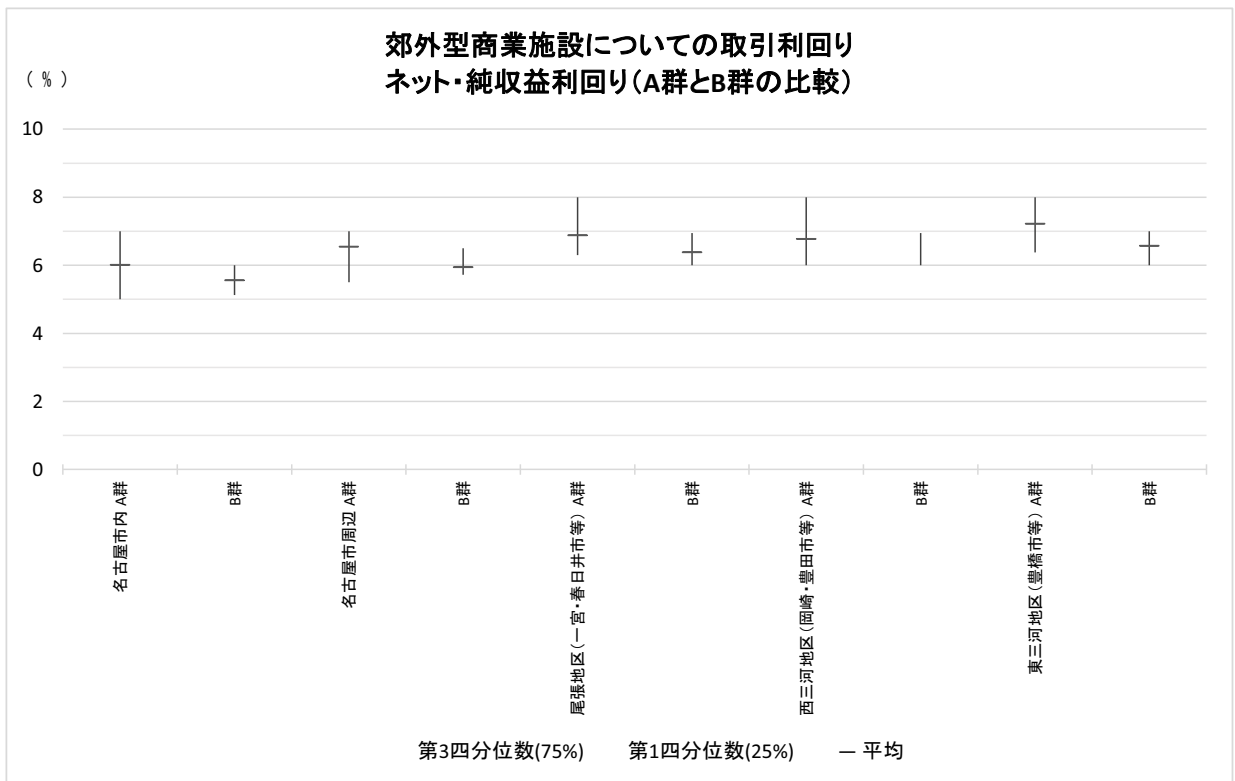
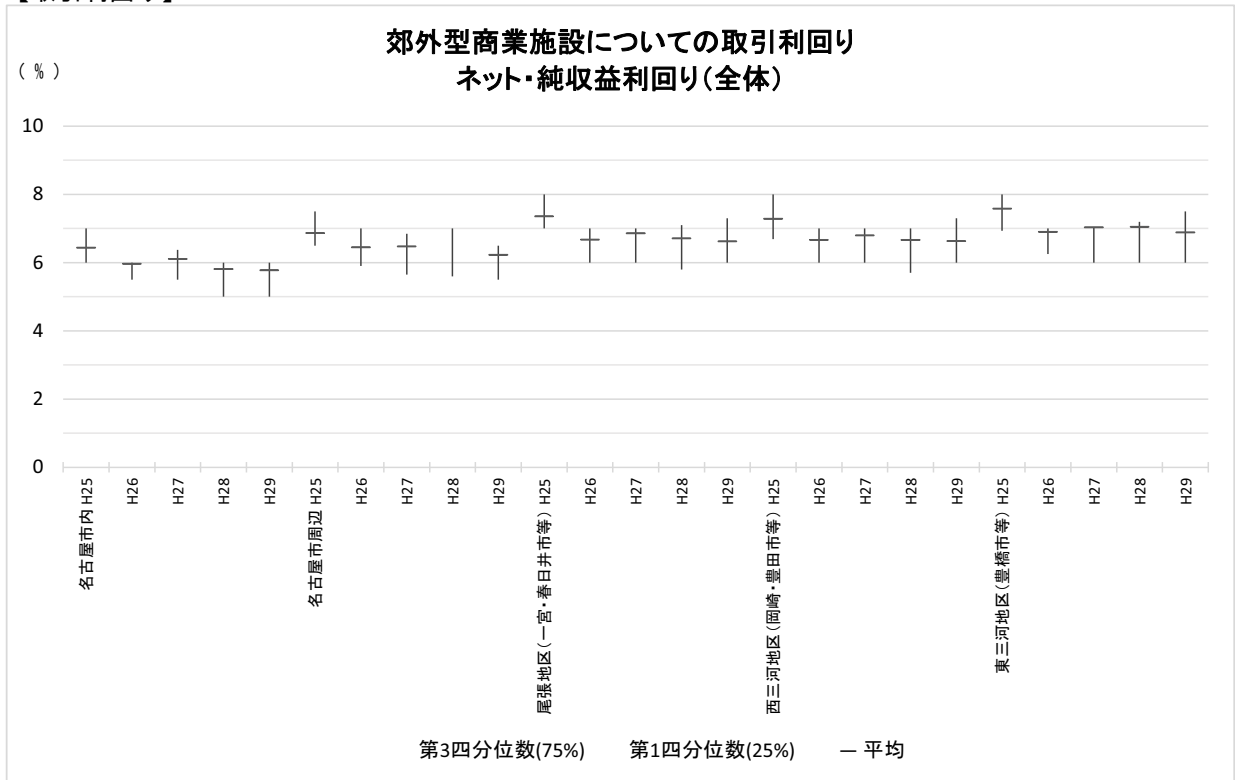


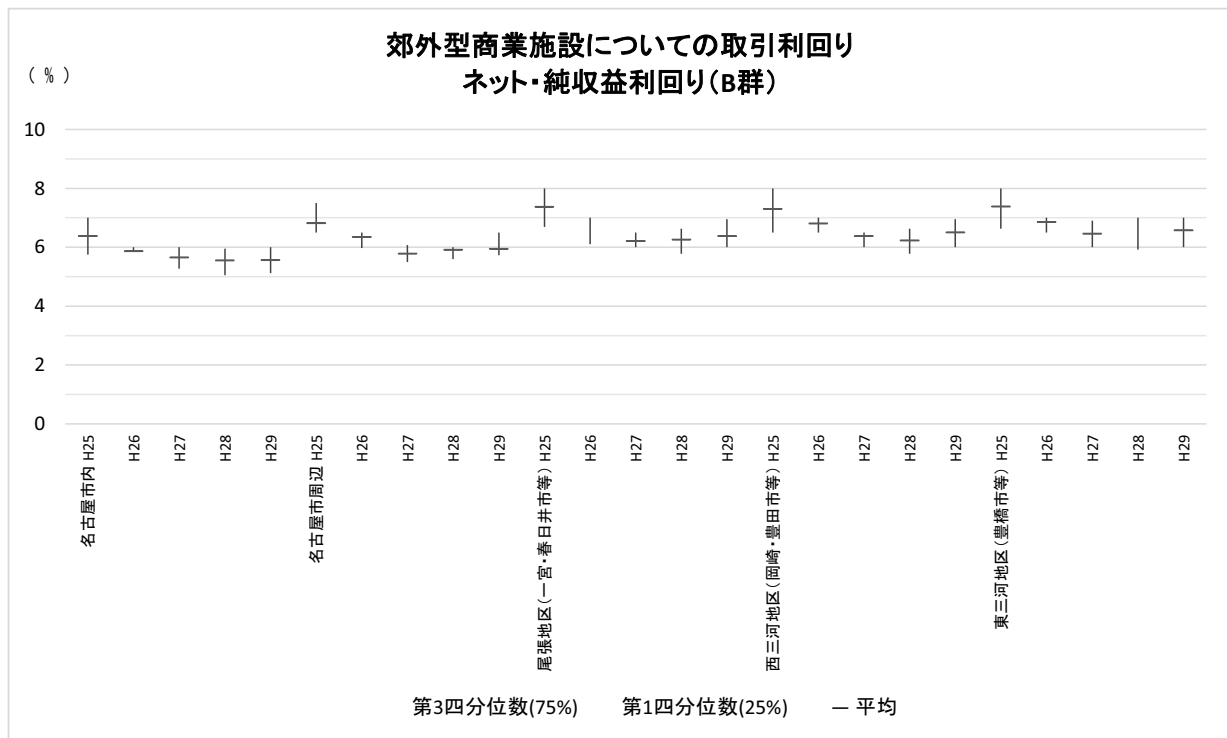
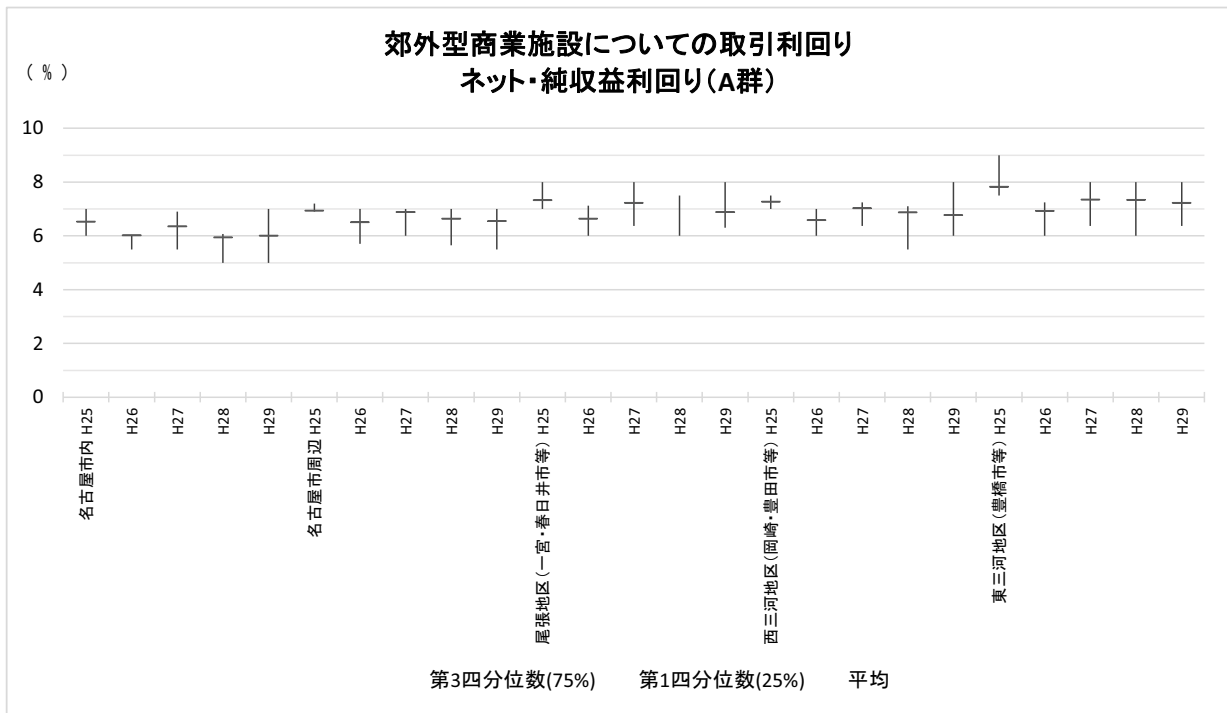


ネット 純利益利回り	栄地区(大津通り沿い)			栄地区(その他)			名古屋駅前地区			金山地区			その他の地区		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	8.00%	8.00%	6.00%	8.00%	8.00%	6.50%	8.00%	8.00%	6.20%	8.00%	8.00%	6.50%	10.00%	10.00%	7.00%
第3四分位数	5.30%	5.50%	5.00%	5.85%	6.00%	5.50%	5.00%	5.00%	4.95%	6.00%	6.00%	6.00%	7.00%	7.00%	6.50%
中央値	4.85%	5.00%	4.75%	5.00%	5.10%	5.00%	4.50%	4.50%	4.50%	5.50%	6.00%	5.25%	6.00%	6.40%	5.50%
第1四分位数	4.50%	4.50%	4.40%	4.50%	5.00%	4.50%	4.00%	4.00%	4.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.15%	5.25%	5.30%
最小値	3.50%	3.50%	4.00%	4.10%	4.10%	4.20%	3.00%	3.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.30%	4.50%	4.50%	4.60%
平均値	4.93%	5.09%	4.77%	5.27%	5.50%	5.04%	4.63%	4.70%	4.56%	5.49%	5.60%	5.37%	6.15%	6.49%	5.79%
標本数	46	23	23	44	22	22	47	24	23	43	23	20	35	18	17

- 郊外型商業施設
 - ・売場面積2万㎡程度
 - ・キーテナントは有力な総合量販店

【取引利回り】





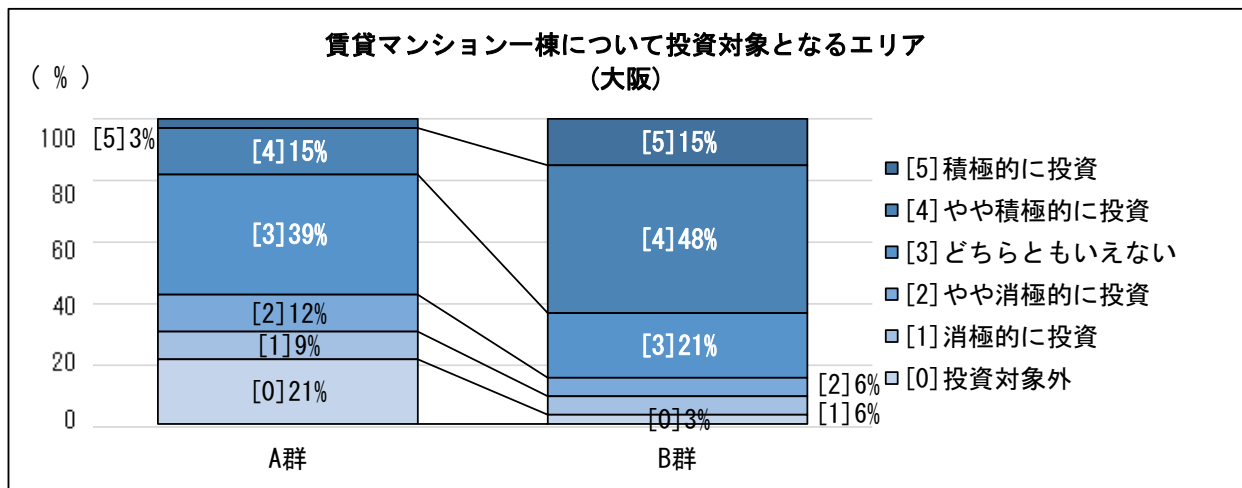
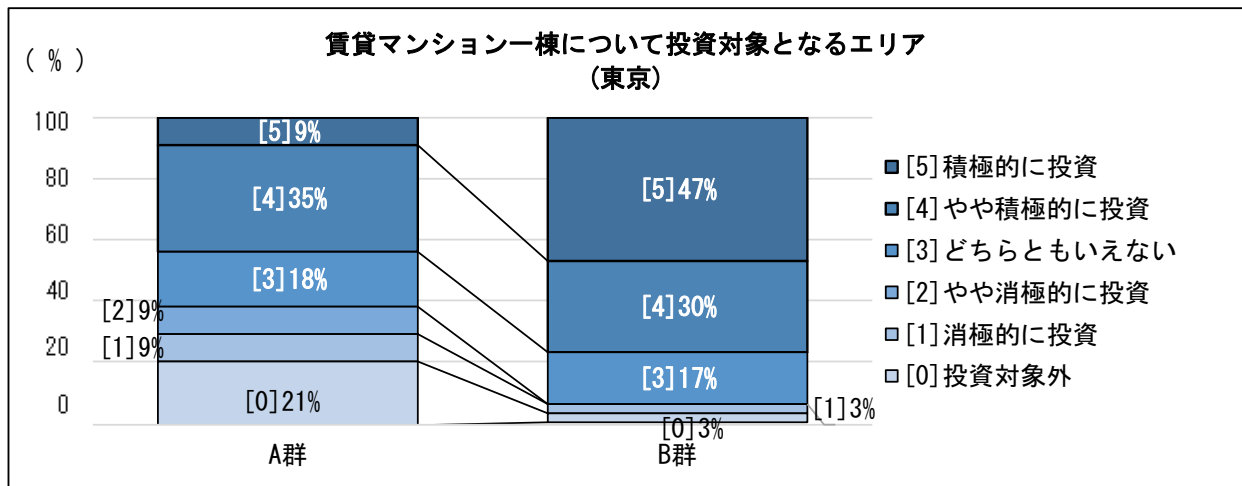
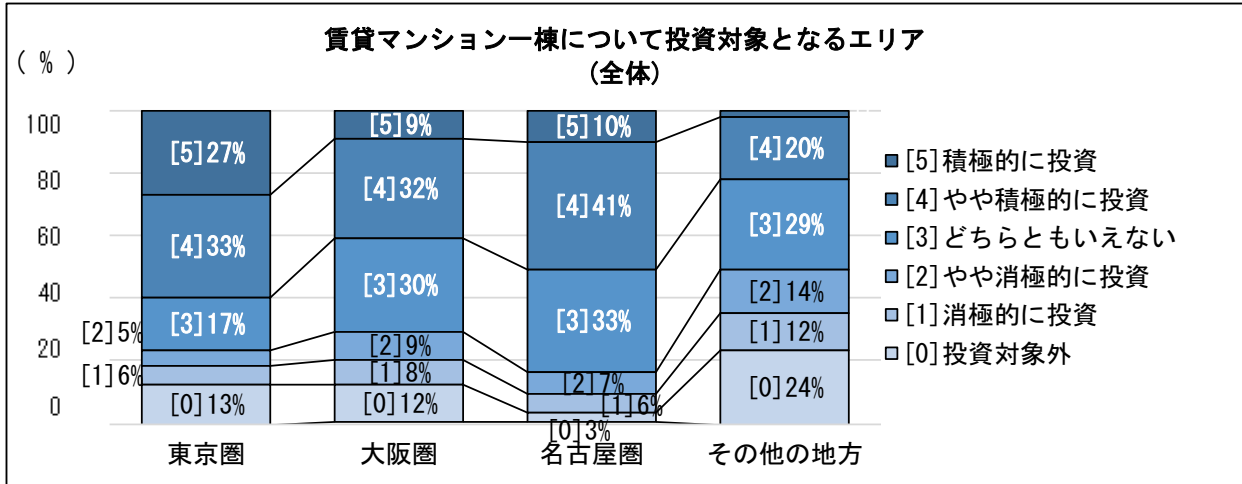
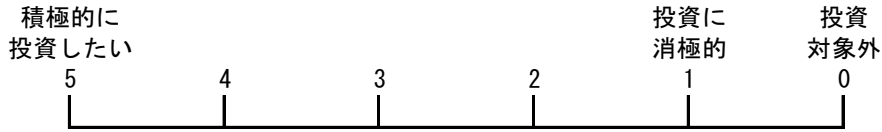
ネット 純利益利回 り	名古屋市内			名古屋市周辺			尾張地区			西三河地区			東三河地区		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	8.00%	8.00%	7.00%	10.00%	10.00%	7.00%	10.00%	10.00%	8.00%	10.00%	10.00%	8.00%	10.00%	10.00%	8.00%
第3四分位数	6.00%	7.00%	6.00%	6.50%	7.00%	6.50%	7.30%	8.00%	6.95%	7.30%	8.00%	6.95%	7.50%	8.00%	7.00%
中央値	5.55%	5.65%	5.55%	6.00%	6.10%	6.00%	6.50%	7.00%	6.25%	6.50%	6.50%	6.50%	6.75%	7.10%	6.50%
第1四分位数	5.00%	5.00%	5.13%	5.50%	5.50%	5.73%	6.00%	6.30%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.38%	6.00%
最小値	4.00%	4.50%	4.00%	4.60%	4.70%	4.60%	4.70%	4.70%	4.80%	4.80%	4.80%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
平均値	5.78%	6.02%	5.57%	6.24%	6.56%	5.95%	6.63%	6.89%	6.38%	6.64%	6.78%	6.51%	6.89%	7.23%	6.58%
標本数	42	20	22	38	18	20	35	17	18	35	17	18	34	16	18

【将来性】

		+		±		-		回答数		D. I. (%ポイント)
名古屋市 市内	全体	9	20%	29	63%	8	17%	46	100%	2
	A群	4	17%	15	65%	4	17%	23	100%	0
	B群	5	22%	14	61%	4	17%	23	100%	4
名古屋市 周辺	全体	5	11%	32	71%	8	18%	45	100%	-7
	A群	2	9%	15	65%	6	26%	23	100%	-17
	B群	3	14%	17	77%	2	9%	22	100%	5
尾張地区	全体	2	5%	32	73%	10	23%	44	100%	-18
	A群	2	9%	16	70%	5	22%	23	100%	-13
	B群	0	0%	16	76%	5	24%	21	100%	-24
西三河地区	全体	6	14%	28	64%	10	23%	44	100%	-9
	A群	5	22%	13	57%	5	22%	23	100%	0
	B群	1	5%	15	71%	5	24%	21	100%	-19
東三河地区	全体	0	0%	30	68%	14	32%	44	100%	-32
	A群	0	0%	16	70%	7	30%	23	100%	-30
	B群	0	0%	14	67%	7	33%	21	100%	-33

【問5】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。

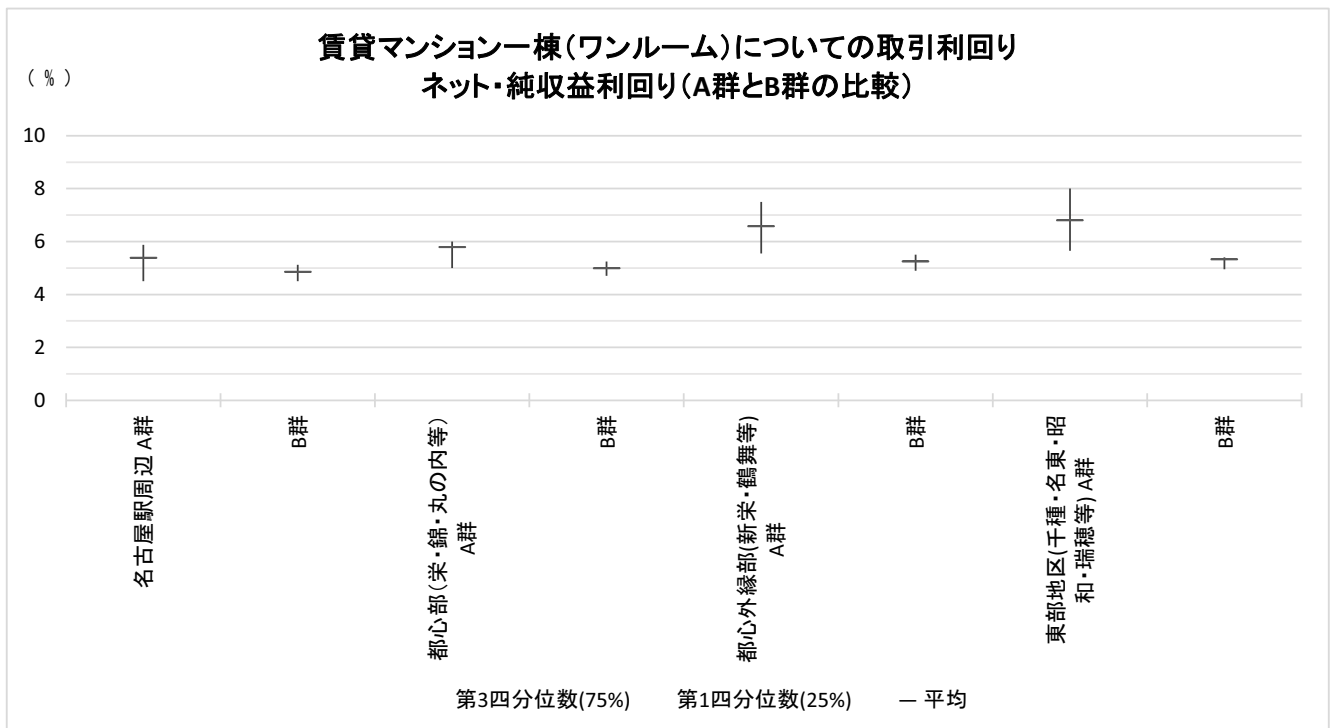
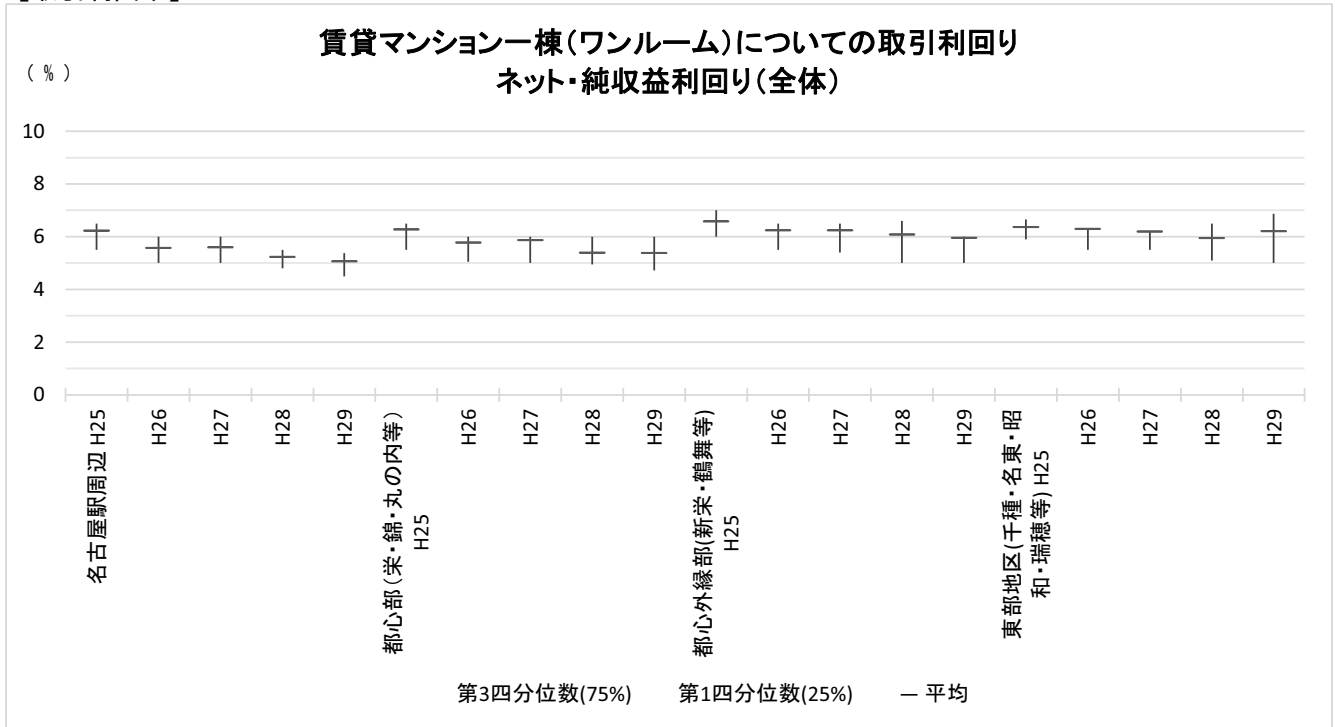


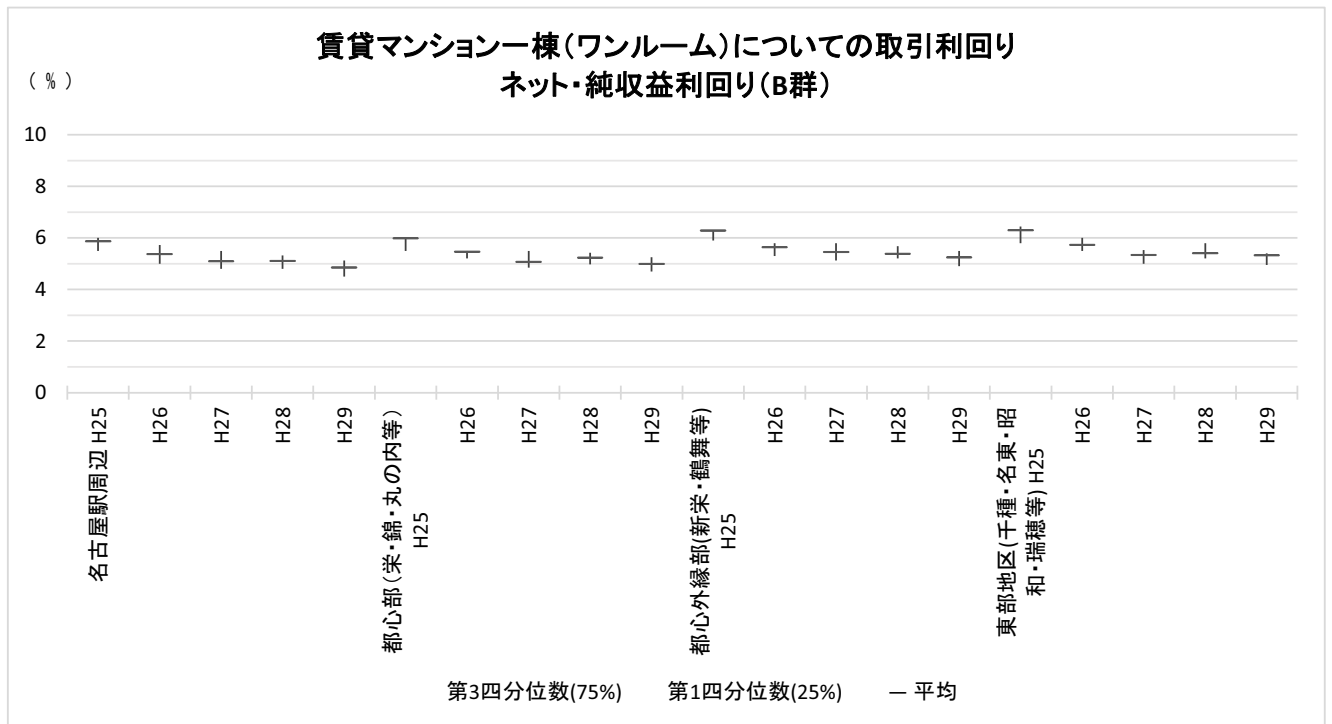
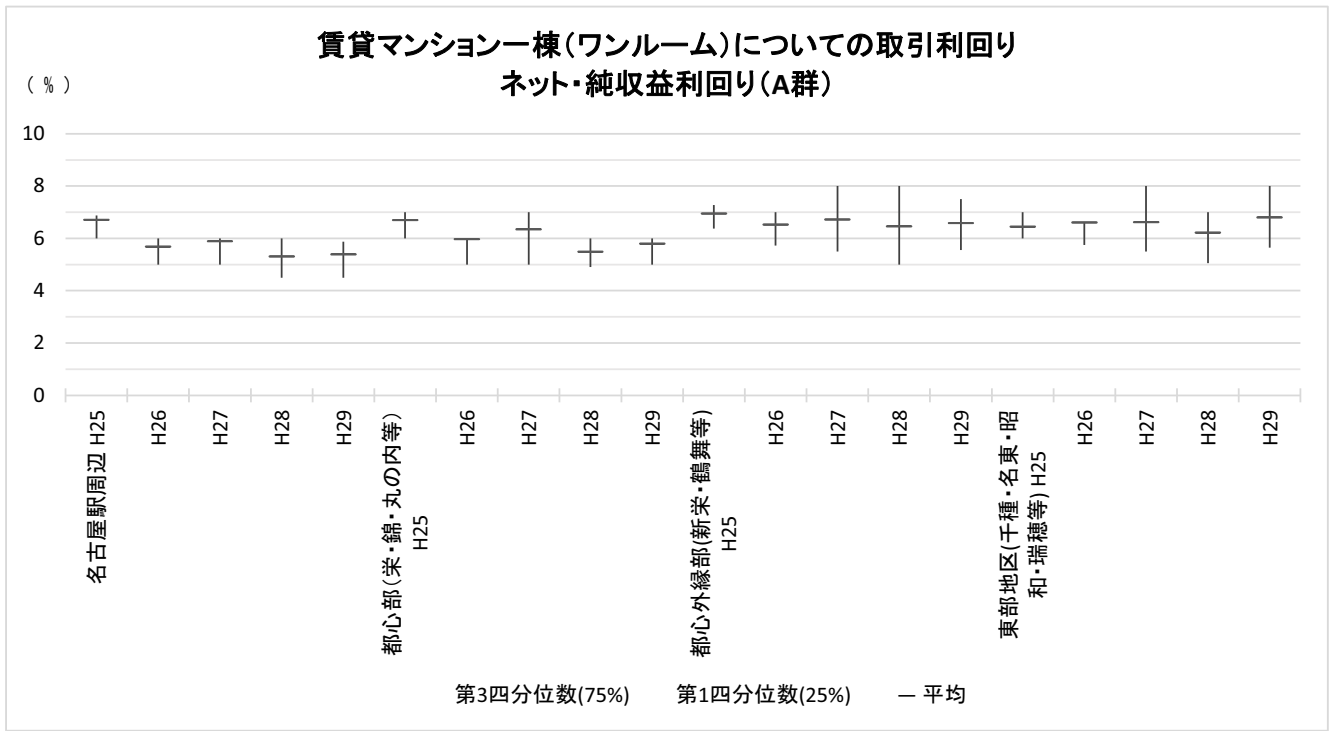
◎ 名古屋市内の各エリアの賃貸マンション一棟の利回りをどの程度とお考えですか？そのエリアの利回りをご記入下さい。また将来性についてもご選択ください。各エリアごとに、ご回答可能な範囲でご記入ください。

○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】

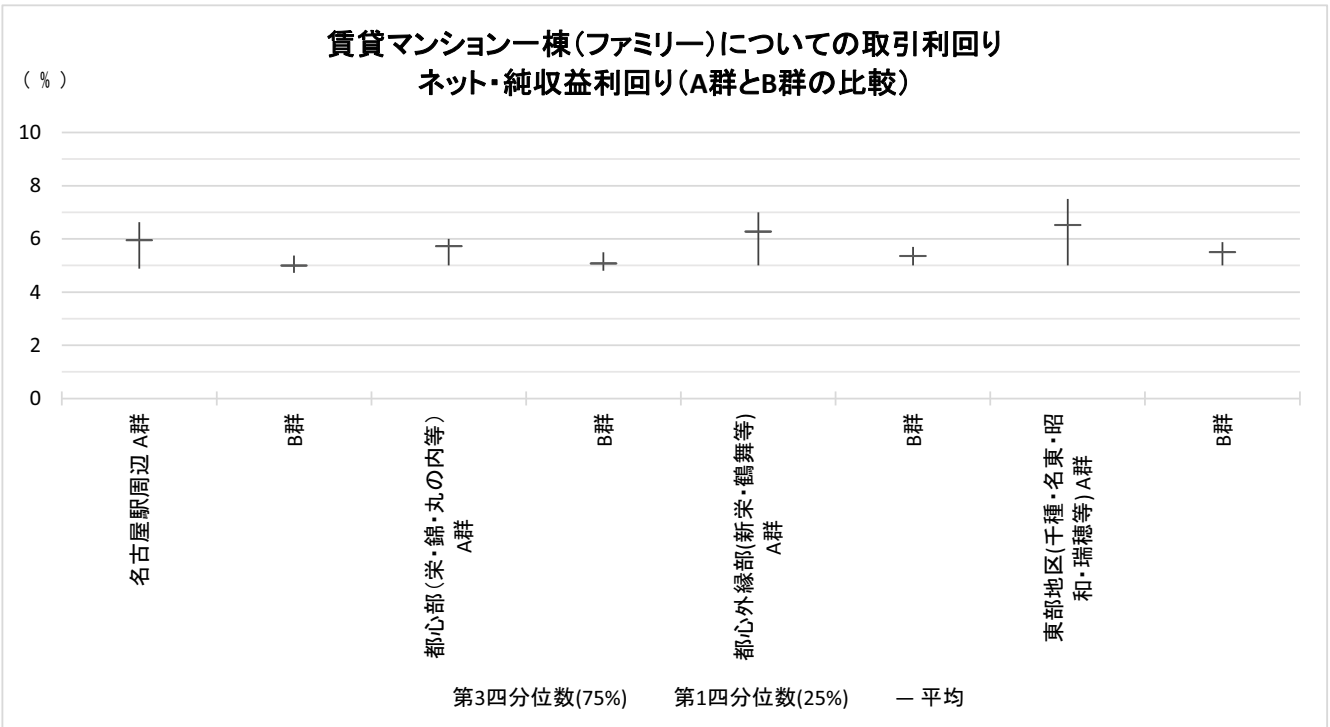
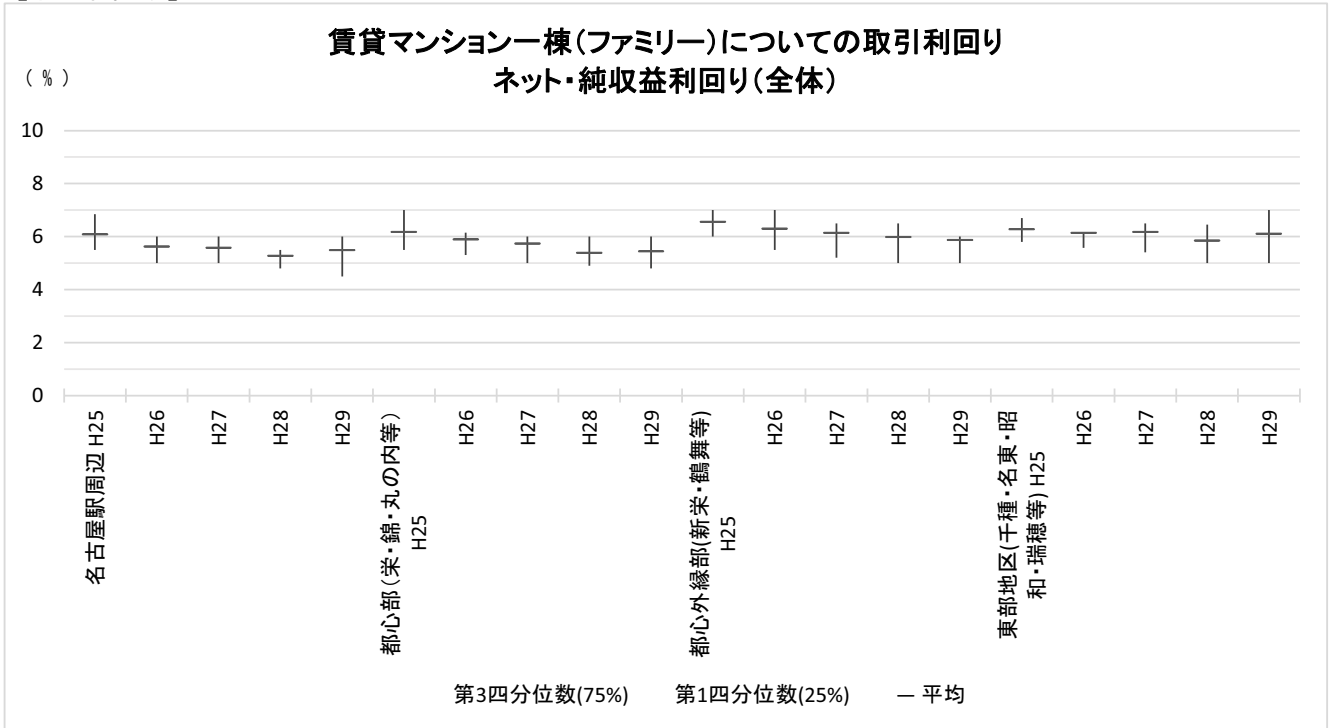




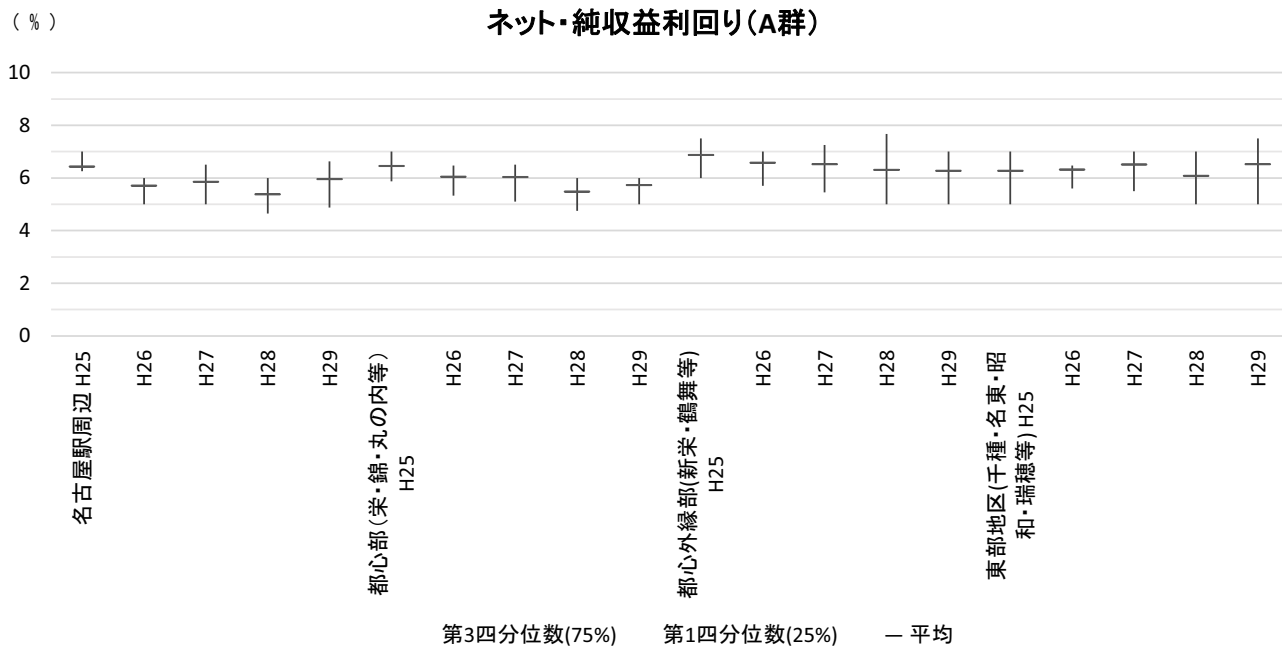
ネット 純利益利回り	名古屋駅周辺			都心部 (栄・錦・丸の内等)			都心外縁部 (新栄・鶴舞等)			東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂等)		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	10.00%	10.00%	6.00%	10.00%	10.00%	6.00%	12.00%	12.00%	7.00%	10.00%	10.00%	7.00%
第3四分位数	5.38%	5.88%	5.13%	6.00%	6.00%	5.25%	6.00%	7.50%	5.50%	6.88%	8.00%	5.40%
中央値	4.75%	5.00%	4.80%	5.00%	5.35%	5.00%	5.60%	6.00%	5.00%	5.75%	6.00%	5.00%
第1四分位数	4.50%	4.50%	4.50%	4.73%	5.00%	4.70%	5.00%	5.55%	4.90%	5.00%	5.65%	4.95%
最小値	3.00%	3.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.20%	5.00%	4.20%	4.50%	4.50%	4.50%
平均値	5.08%	5.39%	4.86%	5.39%	5.80%	5.00%	5.97%	6.59%	5.25%	6.22%	6.81%	5.33%
標本数	49	27	22	48	27	21	48	27	21	47	28	19

- 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

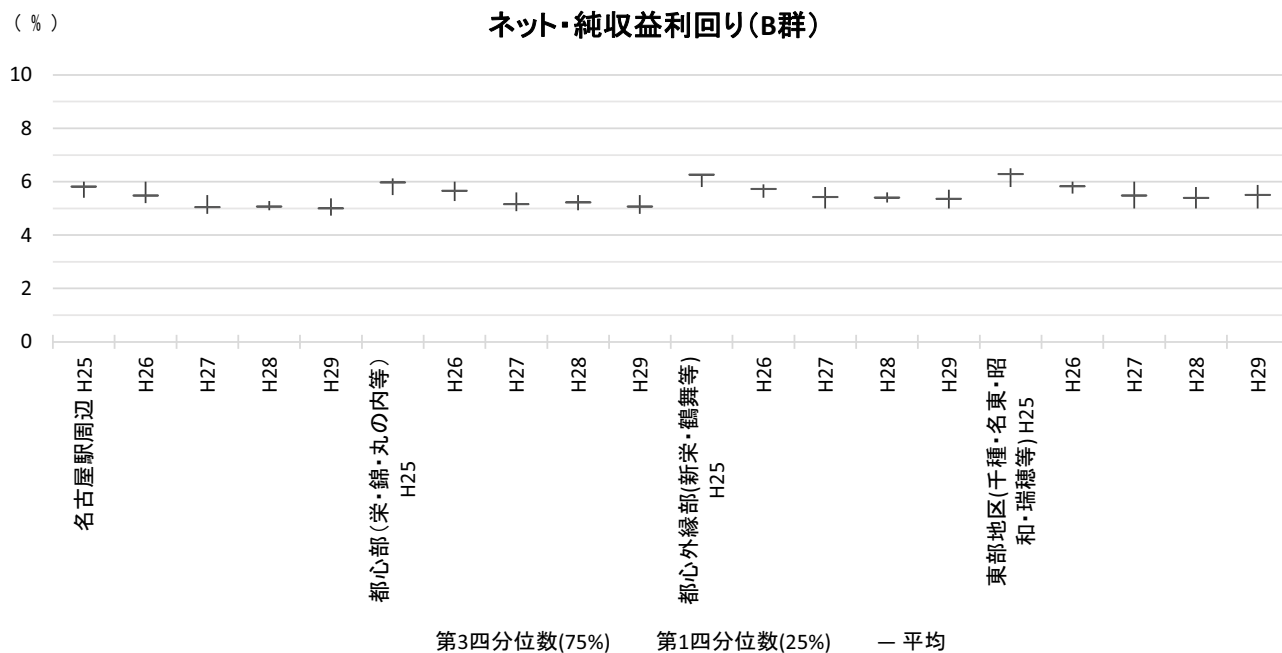
【取引利回り】



賃貸マンション一棟(ファミリー)についての取引利回り ネット・純収益利回り(A群)



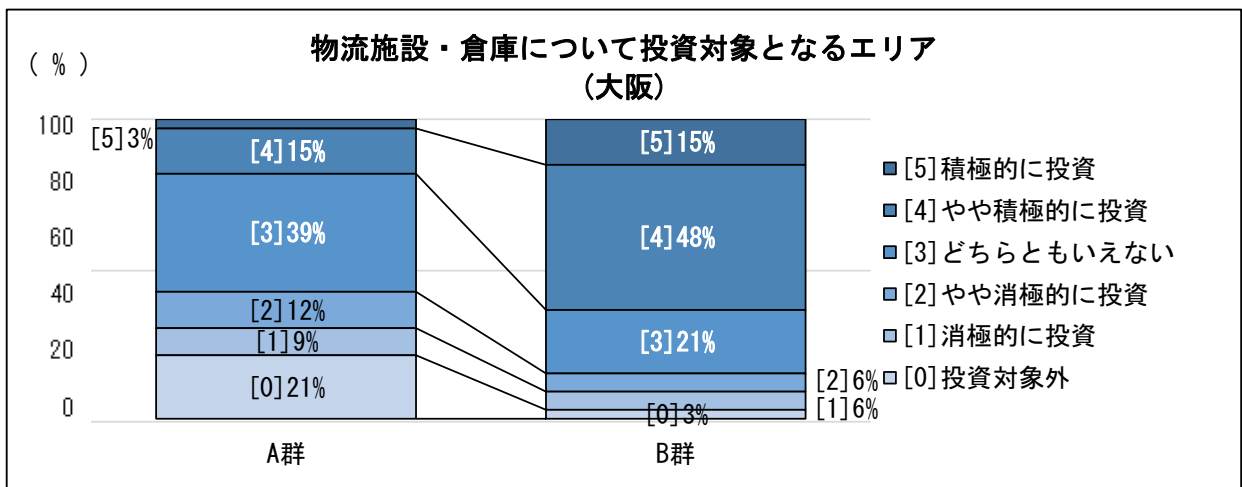
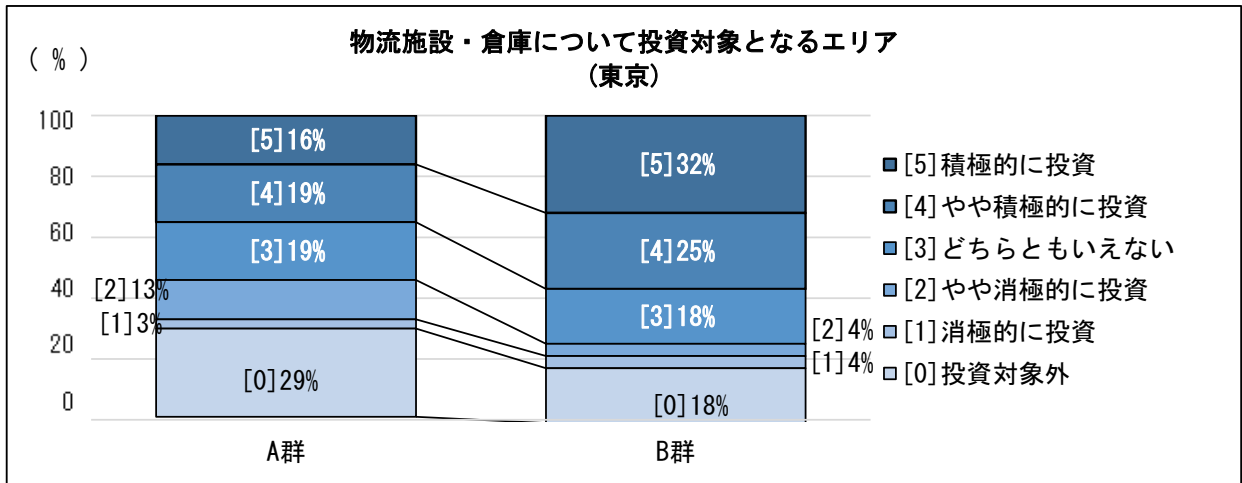
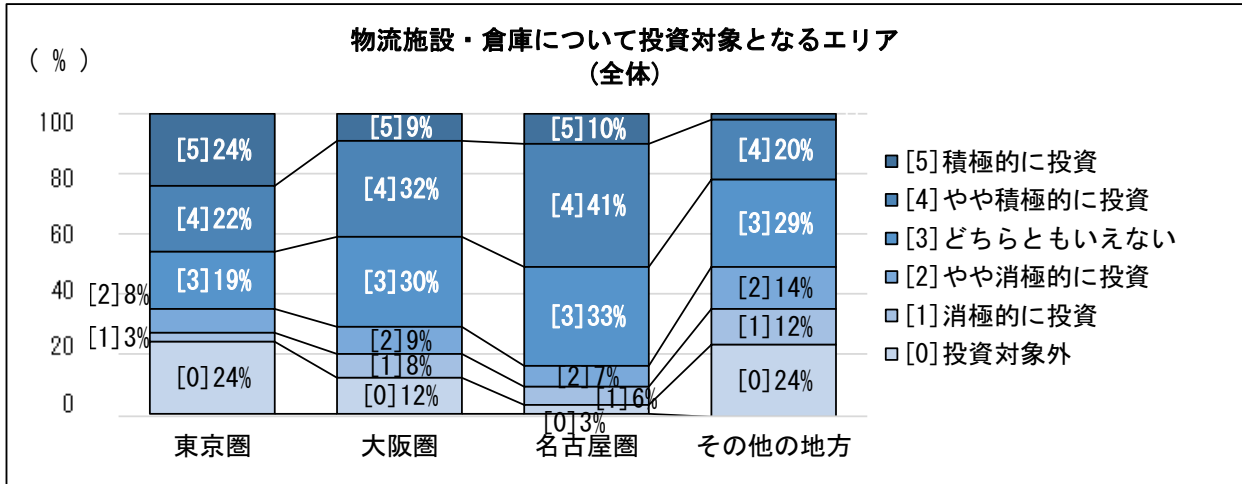
賃貸マンション一棟(ファミリー)についての取引利回り ネット・純収益利回り(B群)



ネット 純利益利回り	名古屋駅周辺			都心部 (栄・錦・丸の内等)			都心外縁部 (新栄・鶴舞等)			東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂等)		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	10.00%	10.00%	6.00%	10.00%	10.00%	6.00%	12.00%	12.00%	7.00%	10.00%	10.00%	8.00%
第3四分位数	6.00%	6.63%	5.38%	6.00%	6.00%	5.50%	6.00%	7.00%	5.70%	7.00%	7.50%	5.88%
中央値	5.00%	6.00%	4.90%	5.20%	5.50%	5.00%	5.55%	6.00%	5.20%	5.50%	6.00%	5.40%
第1四分位数	4.50%	4.88%	4.73%	4.80%	5.00%	4.80%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
最小値	3.00%	3.00%	4.00%	3.50%	3.50%	4.40%	4.00%	4.00%	4.40%	4.00%	4.00%	4.70%
平均値	5.50%	5.96%	5.01%	5.45%	5.73%	5.08%	5.88%	6.28%	5.37%	6.12%	6.52%	5.51%
標本数	44	24	20	46	26	20	46	26	20	45	27	18

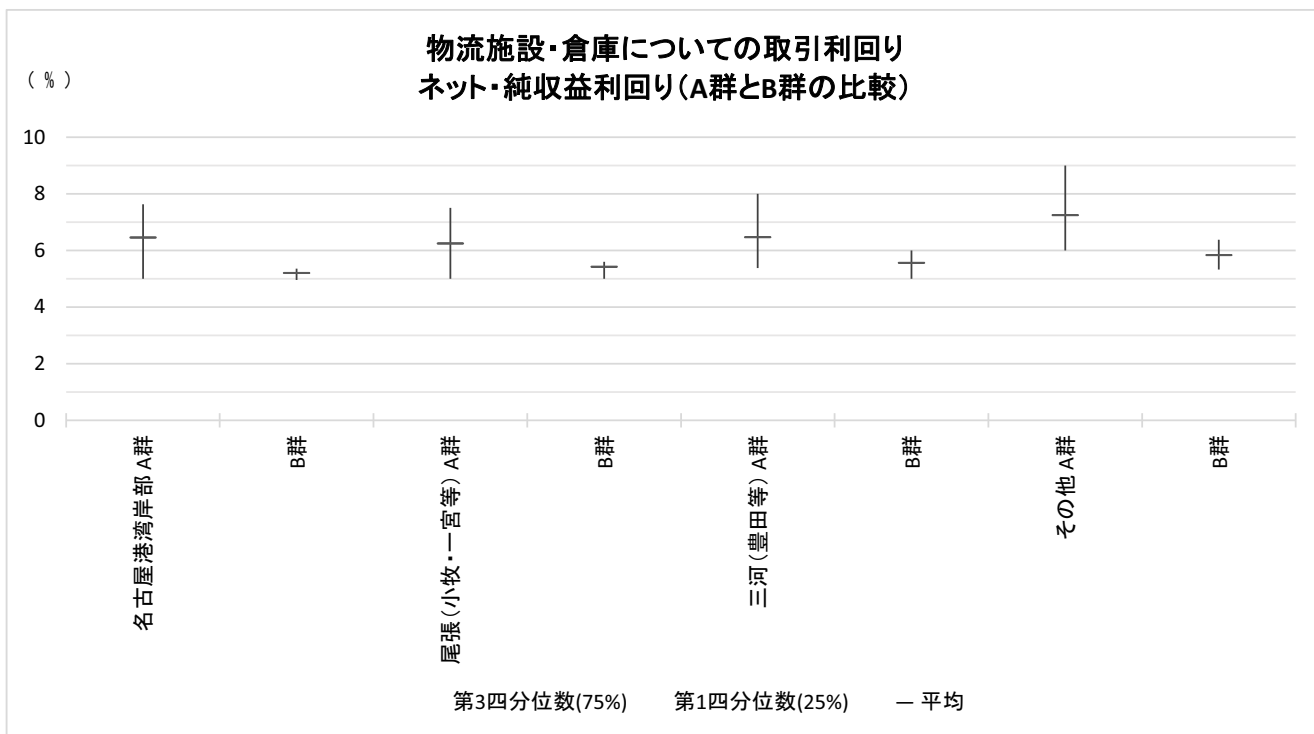
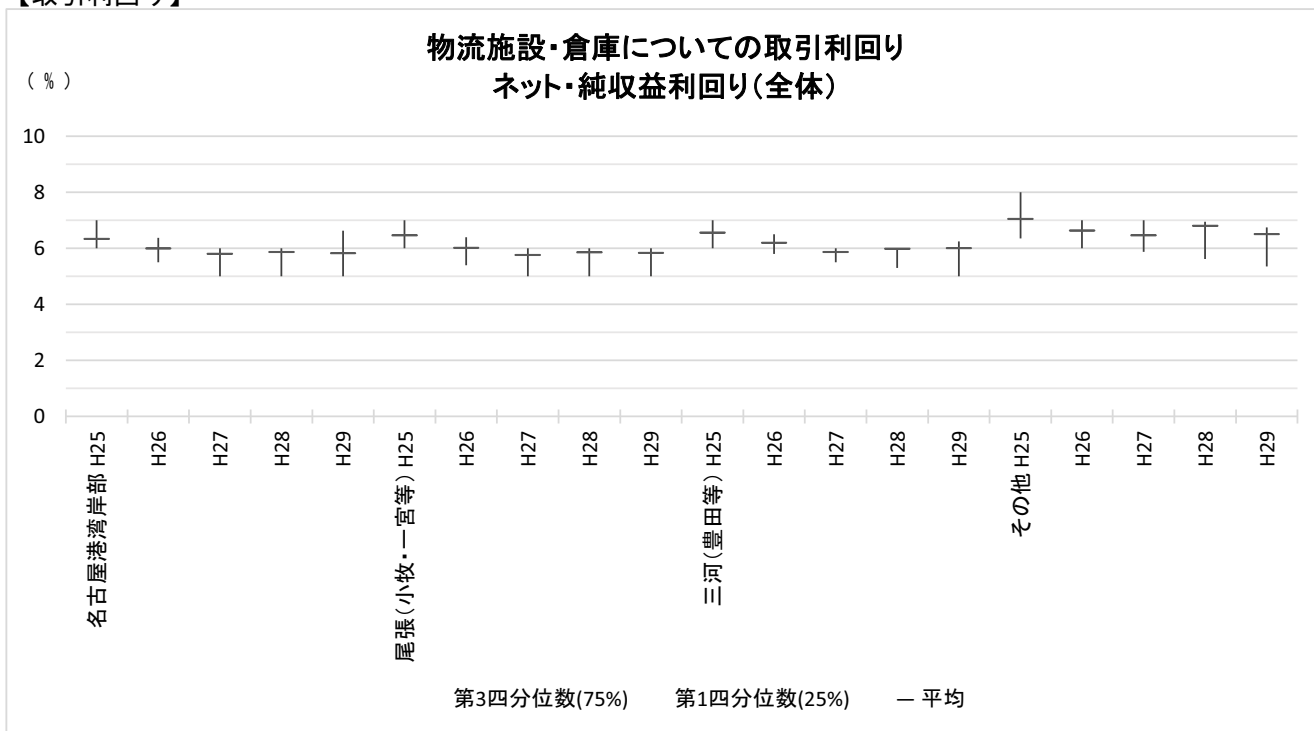
【問6】 物流施設・倉庫について

◎ 現在、物流施設・倉庫について投資対象となりう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。

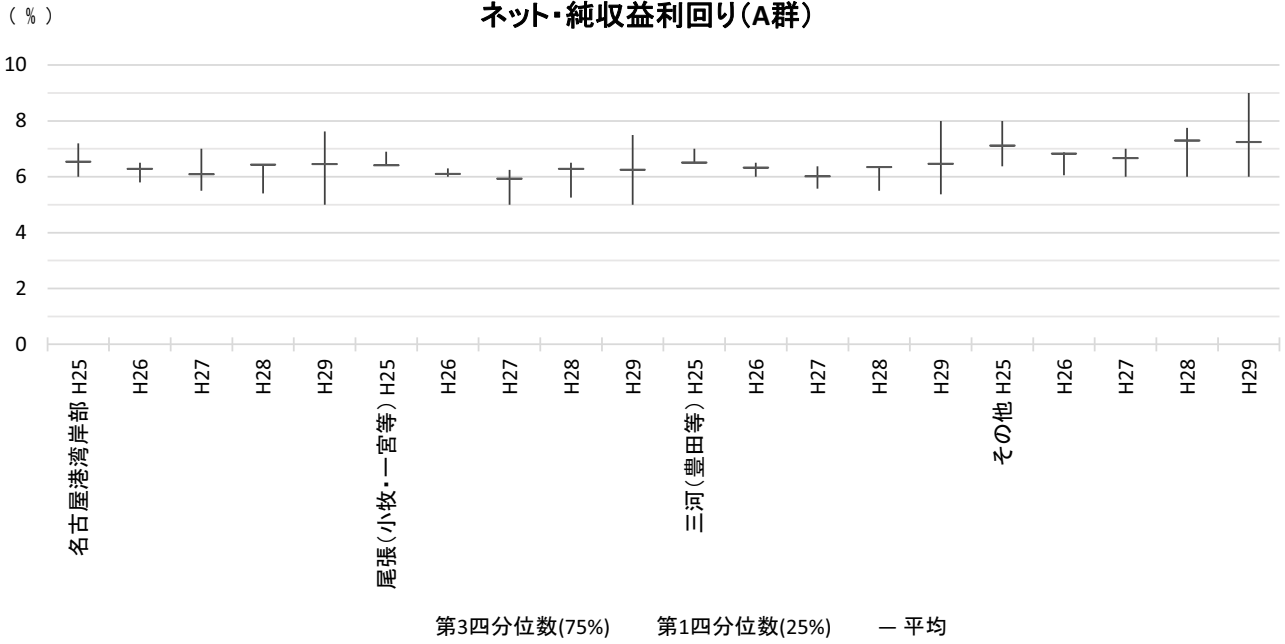


◎ 愛知県内の各エリアの物流施設・倉庫の利回りをどの程度とお考えですか？そのエリアの利回りをご記入ください。またその将来性についてもご選択ください。各エリアごとに、ご回答可能な範囲でご記入ください。

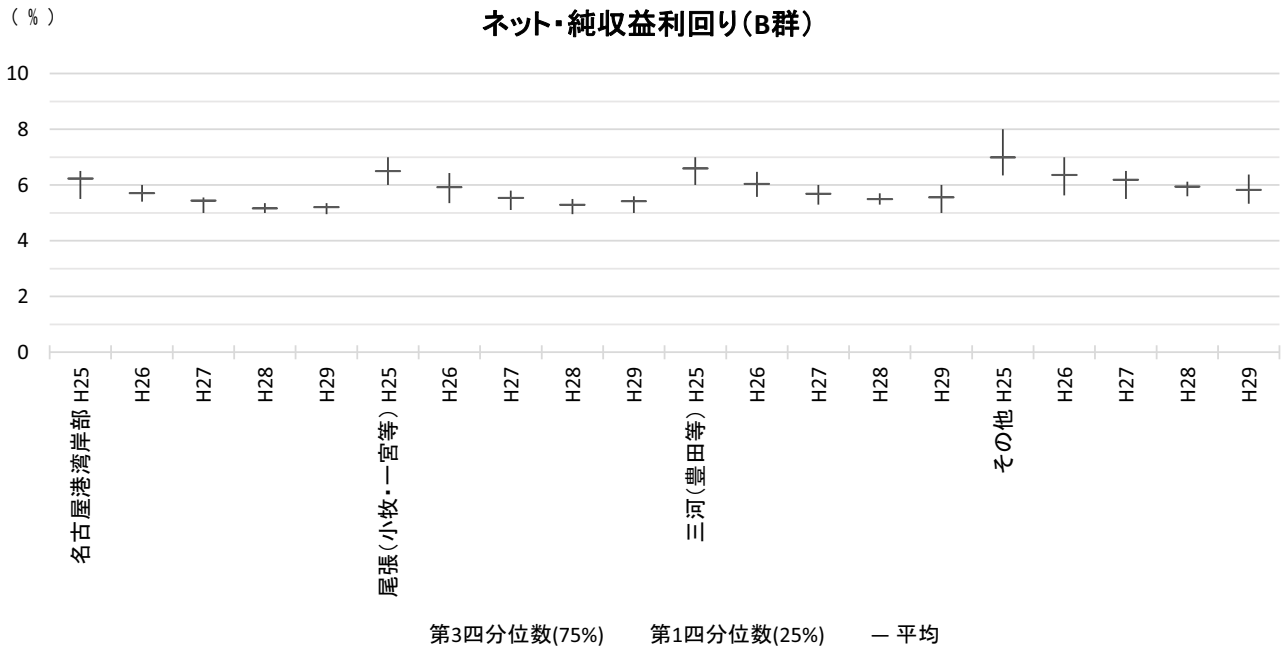
【取引利回り】



物流施設・倉庫についての取引利回り
ネット・純収益利回り(A群)



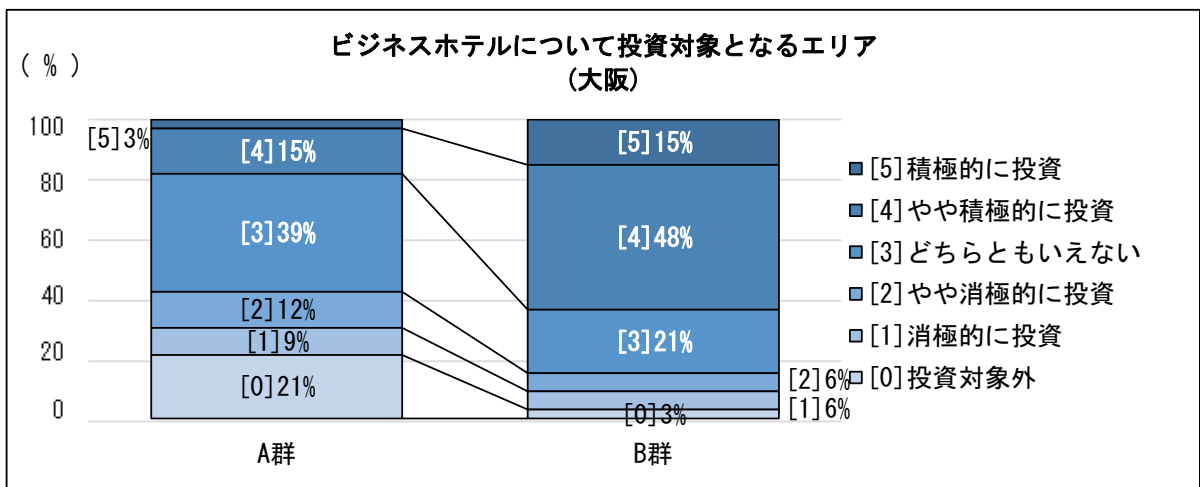
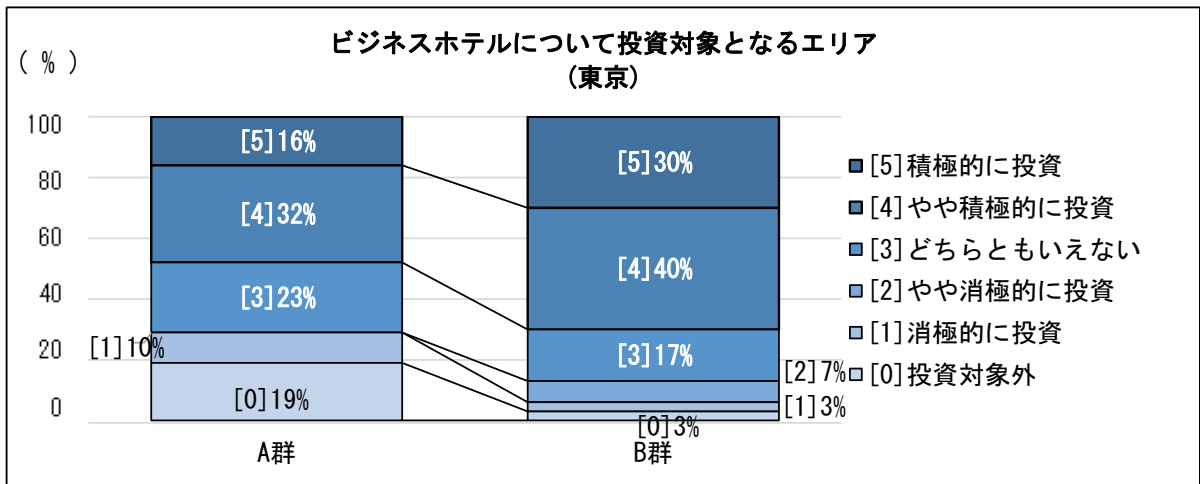
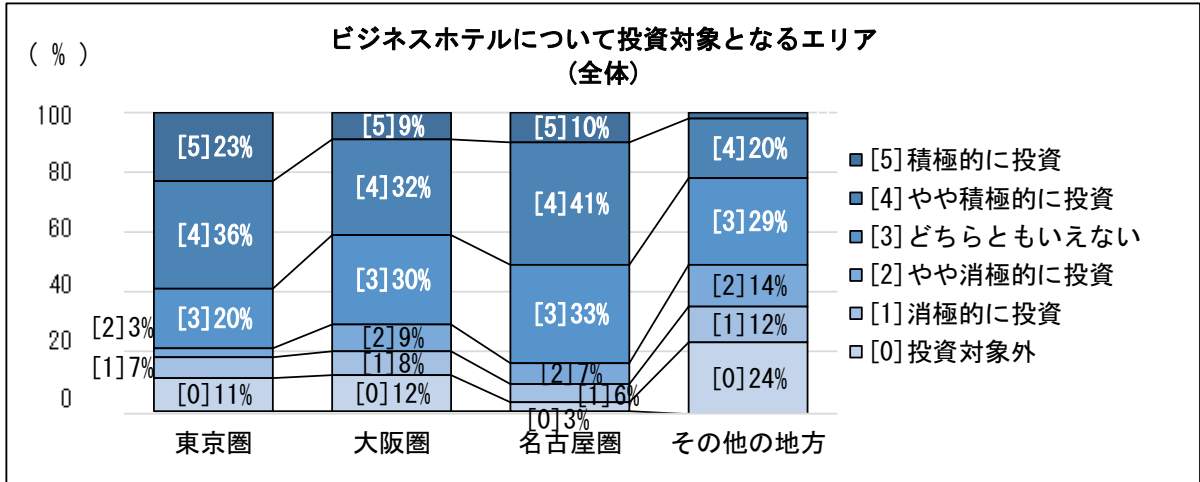
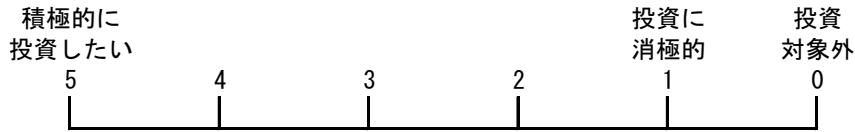
物流施設・倉庫についての取引利回り
ネット・純収益利回り(B群)



ネット 純利益利回り	名古屋港湾岸部			尾張 (小牧・一宮等)			三河 (豊田等)			その他		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	10.00%	10.00%	8.00%	10.00%	10.00%	8.00%	9.00%	9.00%	8.00%	12.00%	12.00%	7.00%
第3四分位数	6.63%	7.63%	5.35%	6.00%	7.50%	5.60%	6.25%	8.00%	6.00%	6.75%	9.00%	6.38%
中央値	5.20%	6.25%	5.00%	5.50%	5.50%	5.50%	5.55%	5.90%	5.50%	6.00%	6.00%	5.90%
第1四分位数	5.00%	5.00%	4.95%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.38%	5.00%	5.35%	6.00%	5.33%
最小値	4.00%	4.30%	4.00%	4.00%	4.30%	4.00%	4.50%	4.50%	4.50%	4.70%	4.70%	5.00%
平均値	5.83%	6.46%	5.21%	5.84%	6.25%	5.42%	6.02%	6.47%	5.56%	6.51%	7.25%	5.84%
標本数	32	16	16	34	17	17	32	16	16	27	13	14

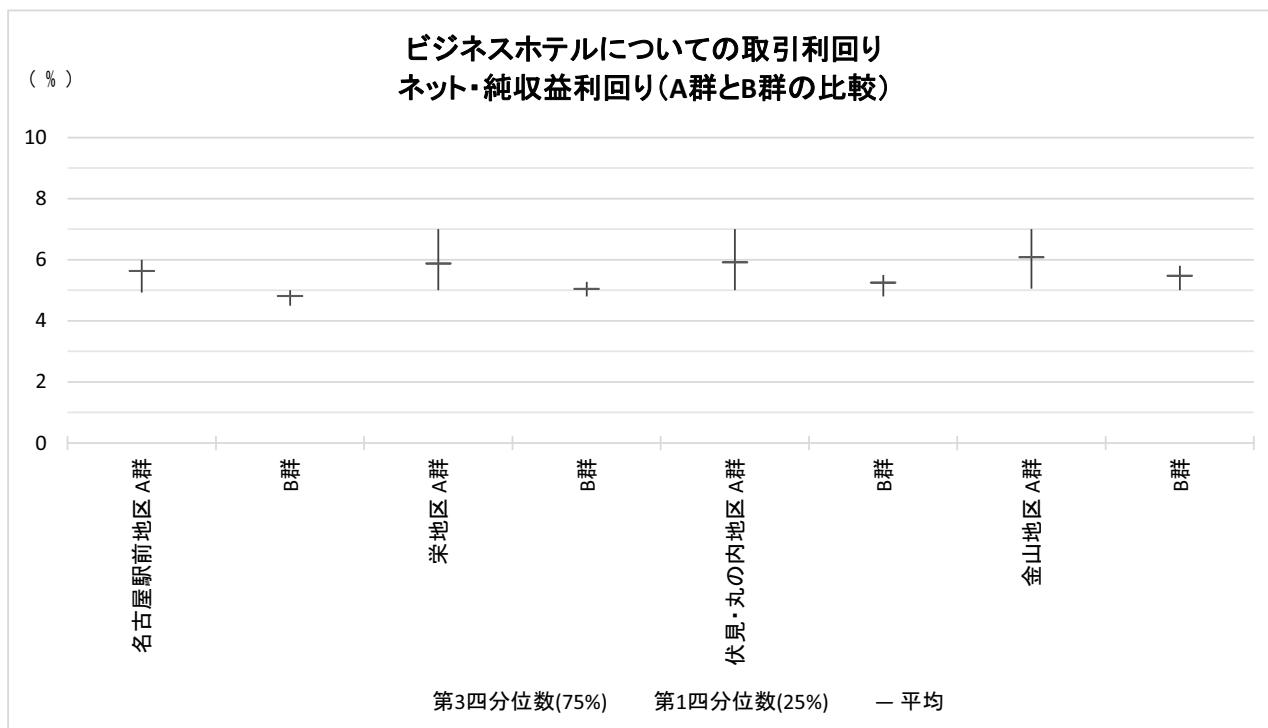
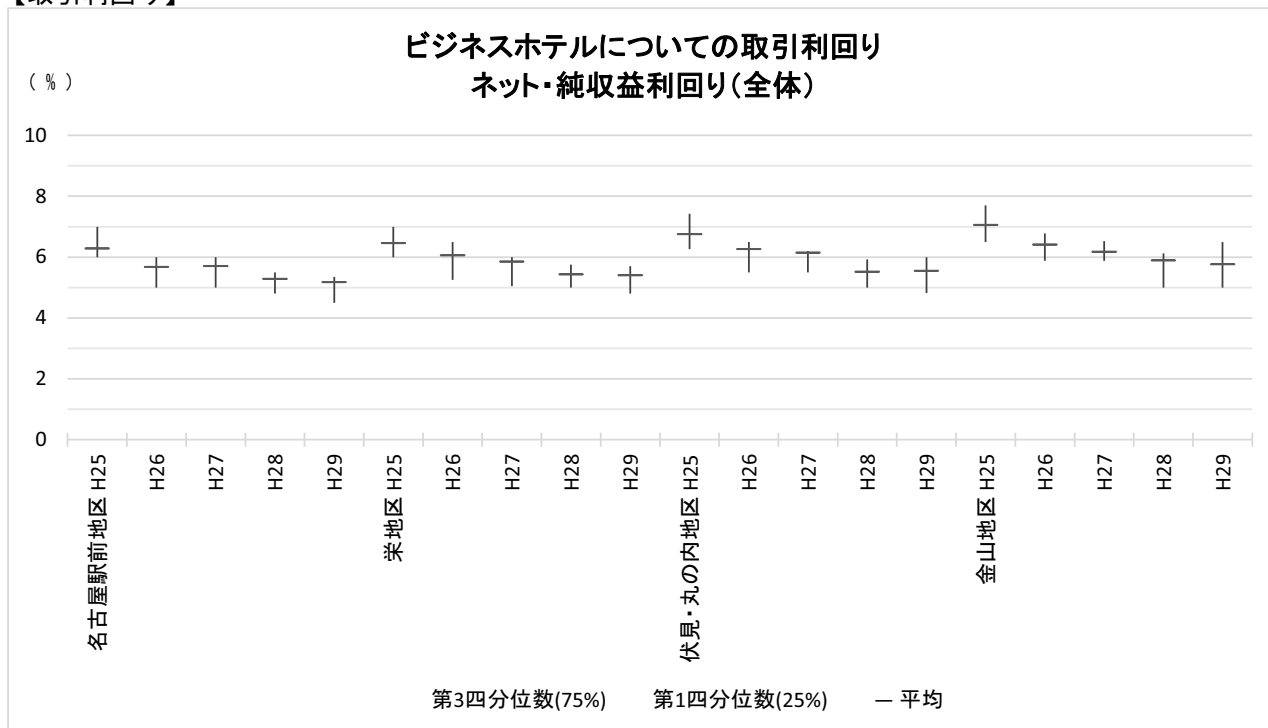
【問7】 ホテルについて

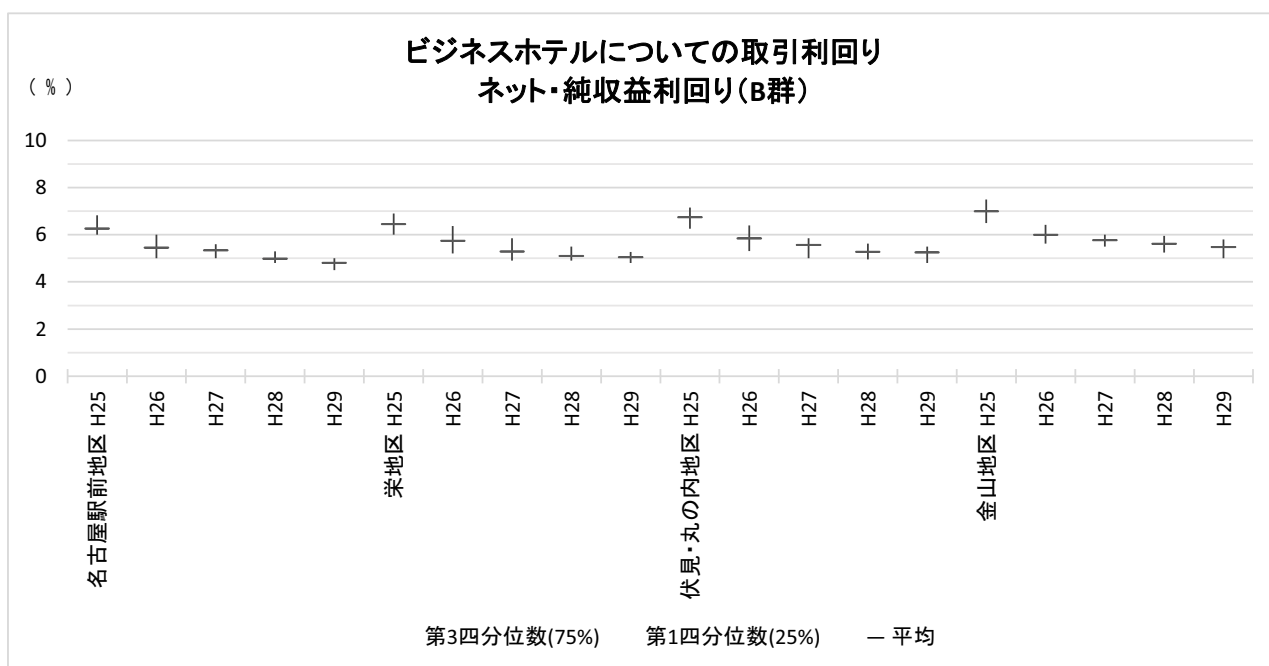
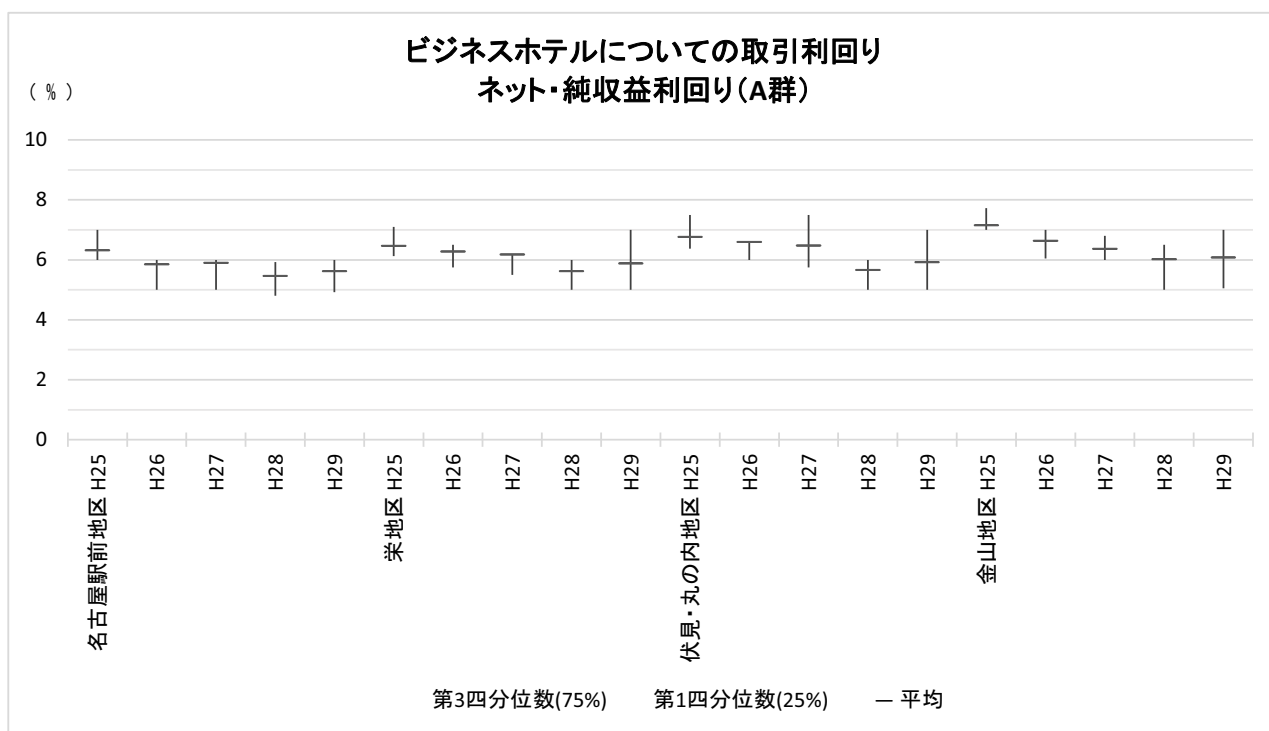
◎ 現在、ビジネスホテルについて投資対象となりうるエリアと考えられるかどうか、以下の6段階の数字での評価をご記入ください。



◎ 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】





ネット 純利益利回り	名古屋駅前地区			栄地区			伏見・丸の内地区			金山地区		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	10.00%	10.00%	6.00%	8.50%	8.50%	6.00%	8.50%	8.50%	7.00%	10.00%	10.00%	7.00%
第3四分位数	5.35%	6.00%	5.00%	5.70%	7.00%	5.28%	6.00%	7.00%	5.50%	6.50%	7.00%	5.80%
中央値	5.00%	5.15%	4.80%	5.00%	5.50%	5.00%	5.25%	5.50%	5.00%	5.50%	6.00%	5.20%
第1四分位数	4.50%	4.93%	4.50%	4.80%	5.00%	4.80%	4.83%	5.00%	4.80%	5.00%	5.05%	5.00%
最小値	2.00%	2.00%	4.00%	3.00%	3.00%	4.20%	3.00%	3.00%	4.40%	3.00%	3.00%	4.50%
平均値	5.18%	5.63%	4.81%	5.41%	5.88%	5.05%	5.56%	5.92%	5.26%	5.78%	6.09%	5.48%
標本数	40	18	22	39	17	22	38	17	21	37	18	19

【問8】底地(事業用定期借地権が設定された土地)への投資について可能な範囲でご回答ください。

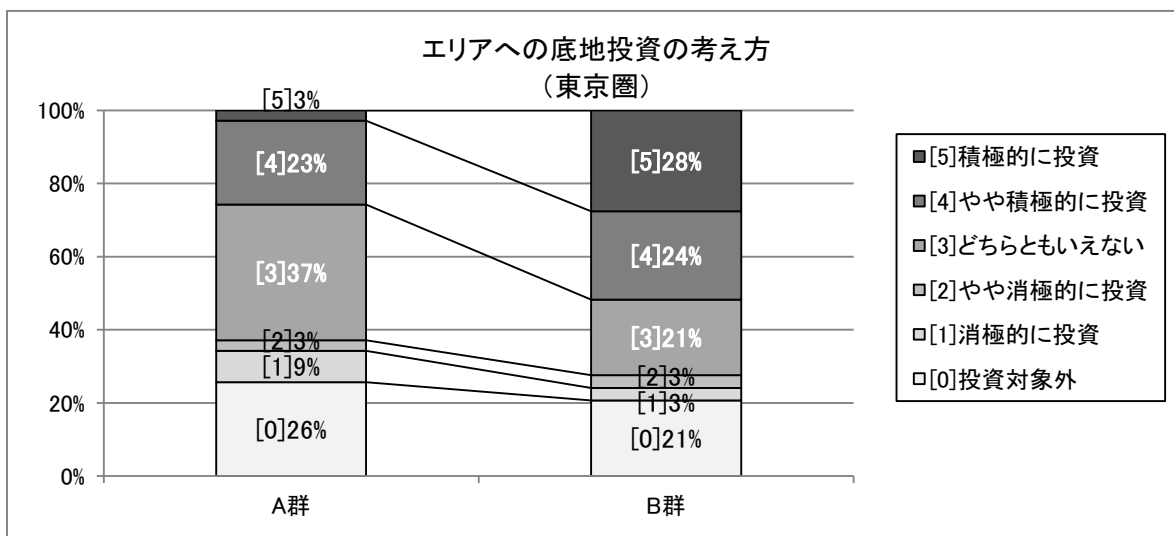
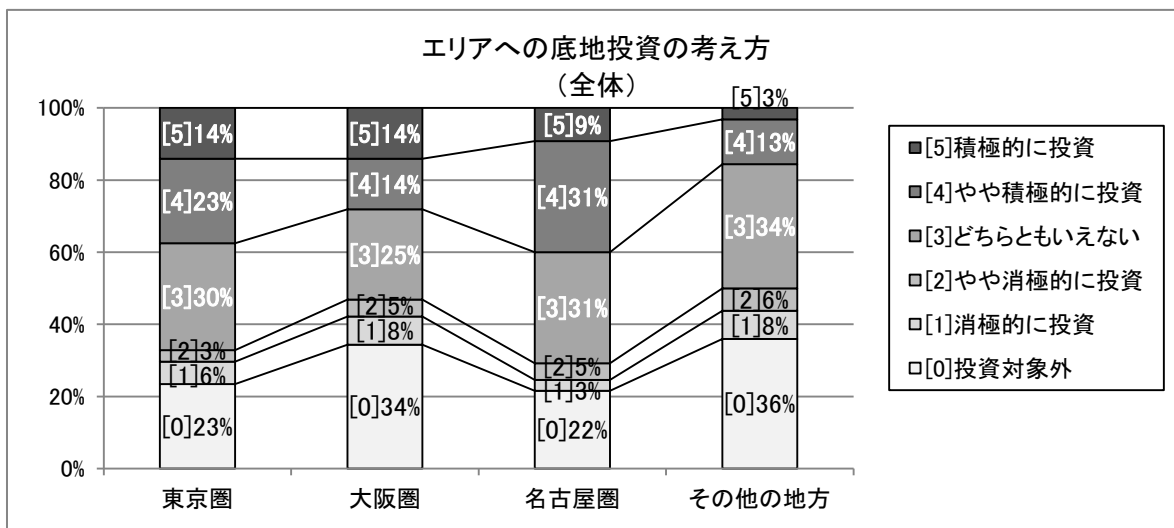
※1 底地の利回りは、ネット利回り(年間の地代－必要諸経費)÷底地価格 でお考えください。

※2 以下の前提条件でお考えください。

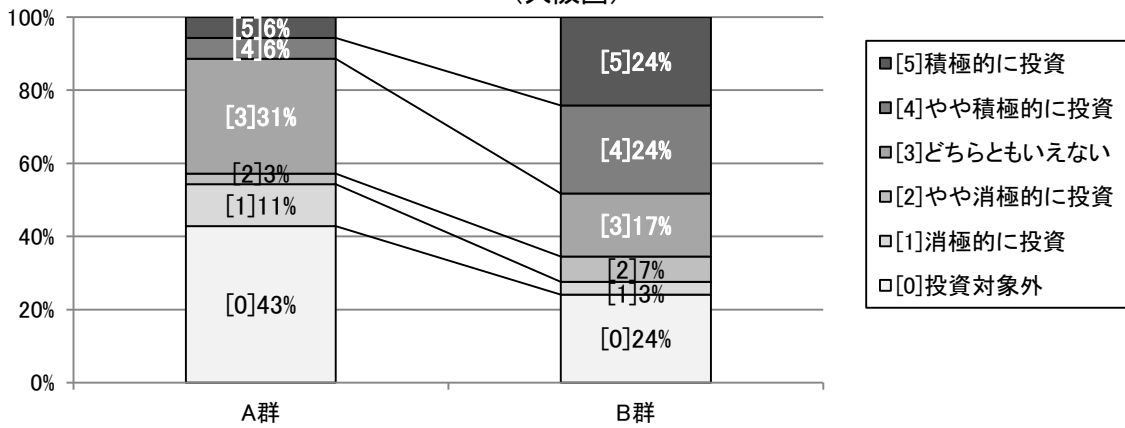
〈前提条件〉

残存賃貸借期間	20年程度
賃料水準	市場賃料並み

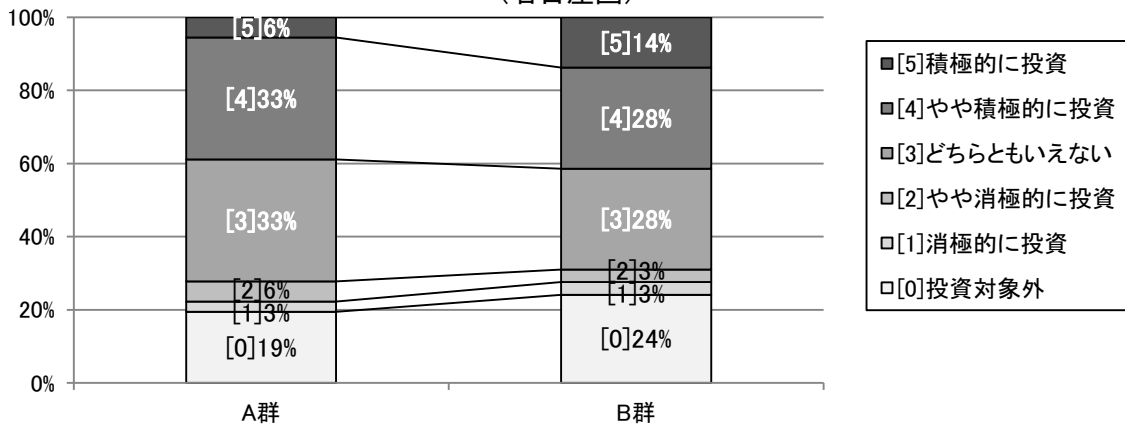
① 現時点で以下のエリアへの底地投資の考え方について6段階の数字で該当する番号に○印を付けてください。



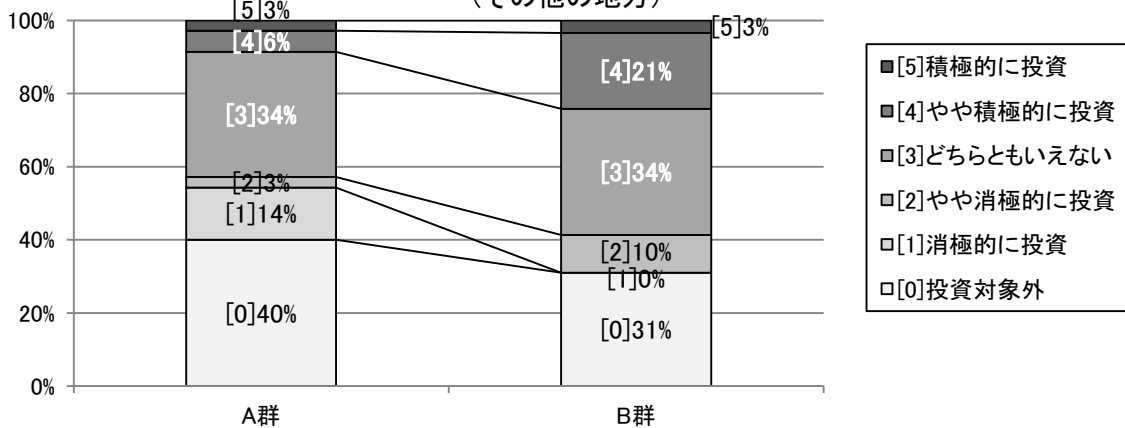
エリアへの底地投資の考え方
(大阪圏)



エリアへの底地投資の考え方
(名古屋圏)

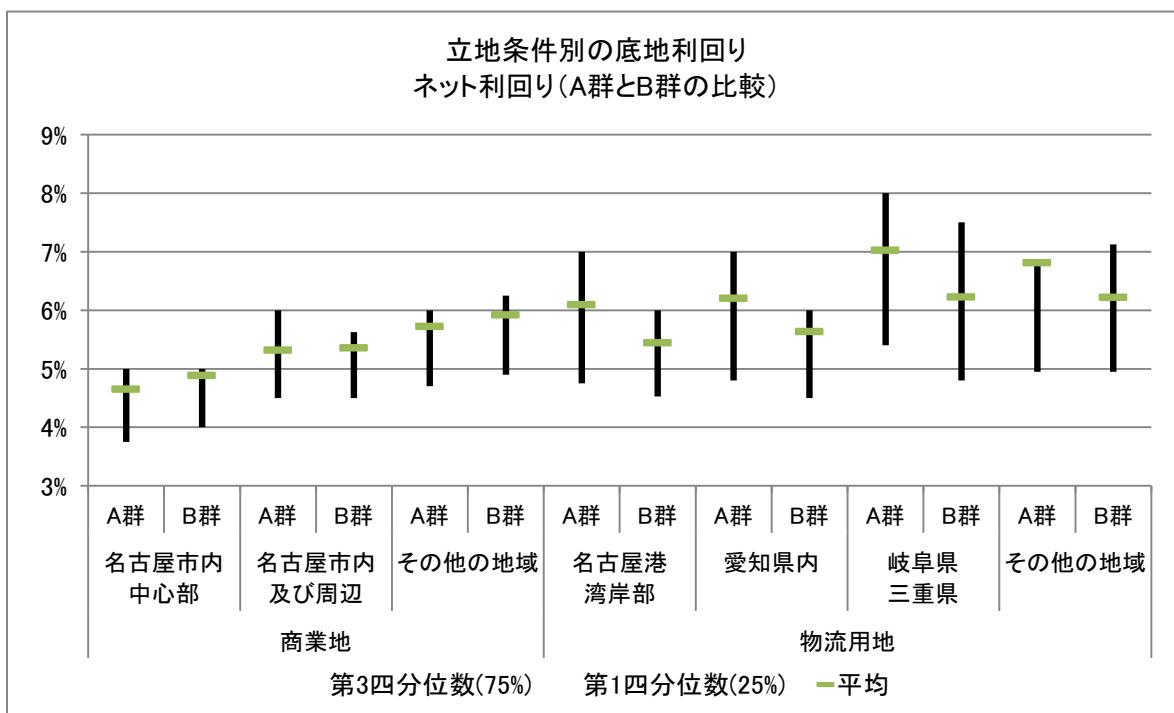
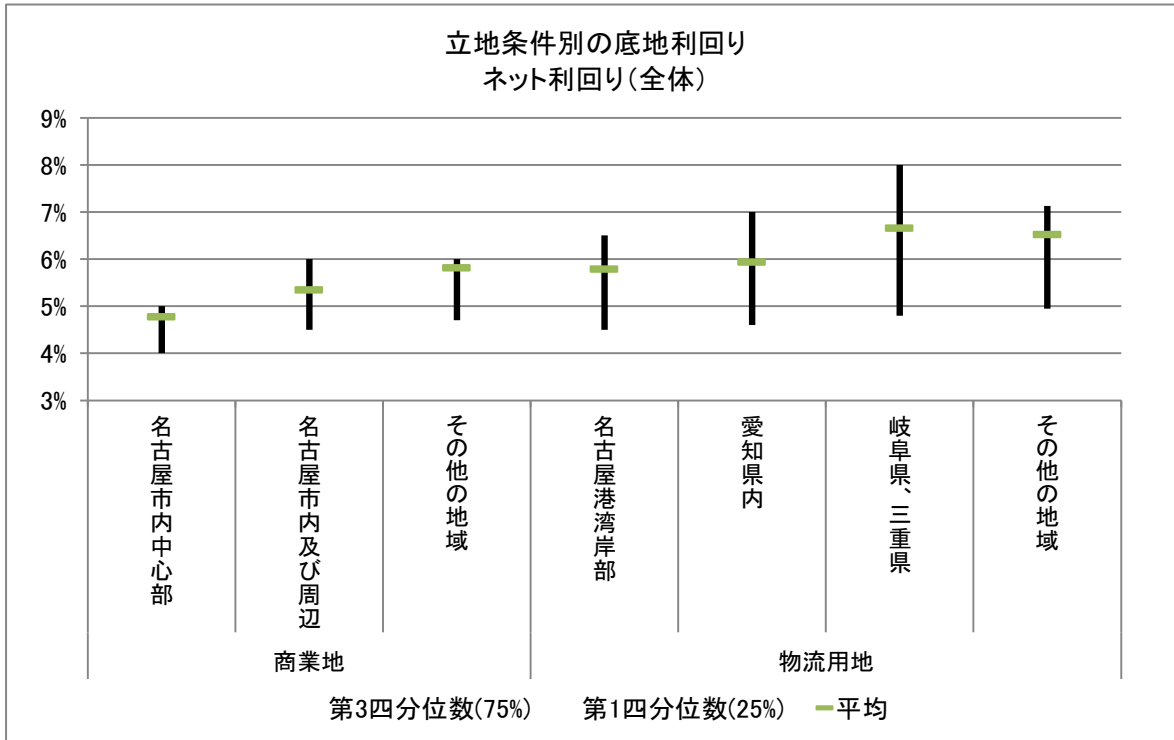


エリアへの底地投資の考え方
(その他の地方)



【問8②】立地条件別の底地利回りについて、ネット利回り(%)をご記入ください。

用途別	エリア
商業地	名駅、伏見、栄等名古屋市内中心部
	名古屋市内及びその周辺の主要幹線沿い
	その他の地域
物流用地	名古屋港湾岸部
	小牧市、一宮市等愛知県内
	岐阜県南部、三重県北部等
	その他の地域



	商業地								
	名古屋市内中心部			名古屋市内及び周辺			その他の地域		
	全体	A 群	B 群	全体	A 群	B 群	全体	A 群	B 群
最大値	9.00%	9.00%	8.50%	9.00%	9.00%	8.50%	10.00%	10.00%	10.00%
第 3 四分位数(75%)	5.00%	5.00%	5.00%	6.00%	6.00%	5.63%	6.00%	6.00%	6.25%
中央値	4.50%	4.25%	4.50%	5.00%	5.00%	5.00%	5.50%	5.50%	5.50%
第 1 四分位数(25%)	4.00%	3.75%	4.00%	4.50%	4.50%	4.50%	4.70%	4.70%	4.90%
最小値	2.00%	2.00%	3.50%	3.00%	3.00%	4.00%	3.00%	3.00%	4.50%
平均	4.78%	4.66%	4.89%	5.34%	5.32%	5.36%	5.81%	5.73%	5.93%
標本数	32	16	16	33	17	16	27	15	12

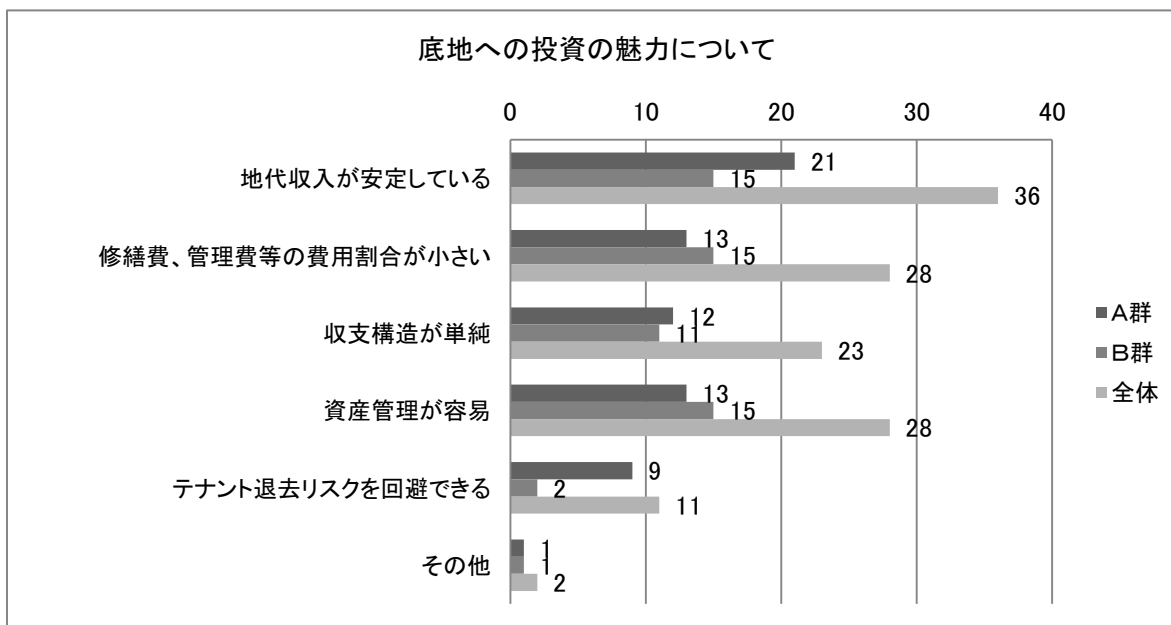
	物流用地											
	名古屋港湾岸部			愛知県内			岐阜県、三重県			その他の地域		
	全体	A 群	B 群	全体	A 群	B 群	全体	A 群	B 群	全体	A 群	B 群
最大値	10.00%	10.00%	8.50%	10.00%	10.00%	10.00%	15.00%	15.00%	10.00%	15.00%	15.00%	10.00%
第 3 四分位数(75%)	6.50%	7.00%	6.00%	7.00%	7.00%	6.00%	8.00%	8.00%	7.50%	7.13%	6.88%	7.13%
中央値	5.50%	6.00%	5.00%	5.50%	6.00%	5.25%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
第 1 四分位数(25%)	4.50%	4.75%	4.53%	4.60%	4.80%	4.50%	4.80%	5.40%	4.80%	4.95%	4.95%	4.95%
最小値	2.00%	2.00%	3.70%	2.00%	2.00%	3.50%	2.00%	2.00%	4.00%	2.00%	2.00%	4.00%
平均	5.79%	6.10%	5.45%	5.93%	6.21%	5.64%	6.66%	7.03%	6.23%	6.52%	6.82%	6.23%
標本数	29	15	14	29	15	14	28	15	13	24	12	12

【問8③】 底地への投資の魅力について、以下に該当する項目の番号に○印をつけてください(複数回答可)。

1. 地代収入が安定している。
2. 建物を所有しないため、建物の減価償却費のほか修繕費、管理費等の費用割合が小さい。
3. 費用は主に公租公課だけなので、収支構造が単純。
4. 資産管理が容易。
5. テナント退去リスクを回避できる。
6. その他

	A群		B群		全体	
地代収入が安定している	21	36%	15	37%	36	36%
修繕費、管理費等の費用割合が小さい	13	22%	15	37%	28	28%
収支構造が単純	12	20%	11	27%	23	23%
資産管理が容易	13	22%	15	37%	28	28%
テナント退去リスクを回避できる	9	15%	2	5%	11	11%
その他	1	2%	1	2%	2	2%
合計	69	117%	59	144%	128	128%

(回答社数: A群 59、B群 41、全体 100)



※「その他」の回答

<A群>

- ・定期借地ならば先の楽しみもある。

<B群>

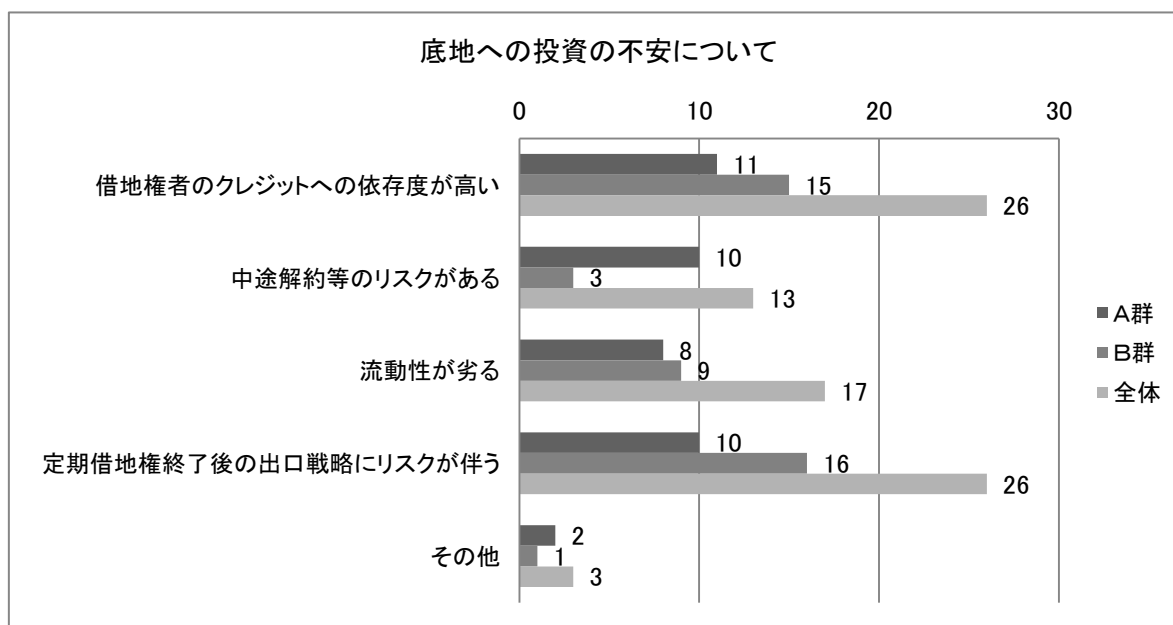
- ・土地は自分のものになる。
- ・REITは利益が投資家分配の源泉となるため、減価償却費のない底地をポートフォリオに組み込み資金効率を高める目的がある。

【問8④】 底地への投資の不安について、以下に該当する項目の番号に○印をつけてください(複数回答可)。

1. 地代収入は借地権者のクレジットへの依存度が高い。
2. 中途解約等のリスクがある。
3. 流動性が劣る。
4. 定期借地権終了後の出口戦略にリスクが伴う。
5. その他

	A群		B群		全体	
借地権者のクレジットへの依存度が高い	11	19%	15	37%	26	26%
中途解約等のリスクがある	10	17%	3	7%	13	13%
流動性が劣る	8	14%	9	22%	17	17%
定期借地権終了後の出口戦略にリスクが伴う	10	17%	16	39%	26	26%
その他	2	3%	1	2%	3	3%
合 計	41	69%	44	107%	85	85%

(回答社数: A群 59、B群 41、全体 100)



※「その他」の回答

<A群>

- ・借地権者の選定さえ間違えなければ特に不安はない。
- ・銀行が貸してくれない。

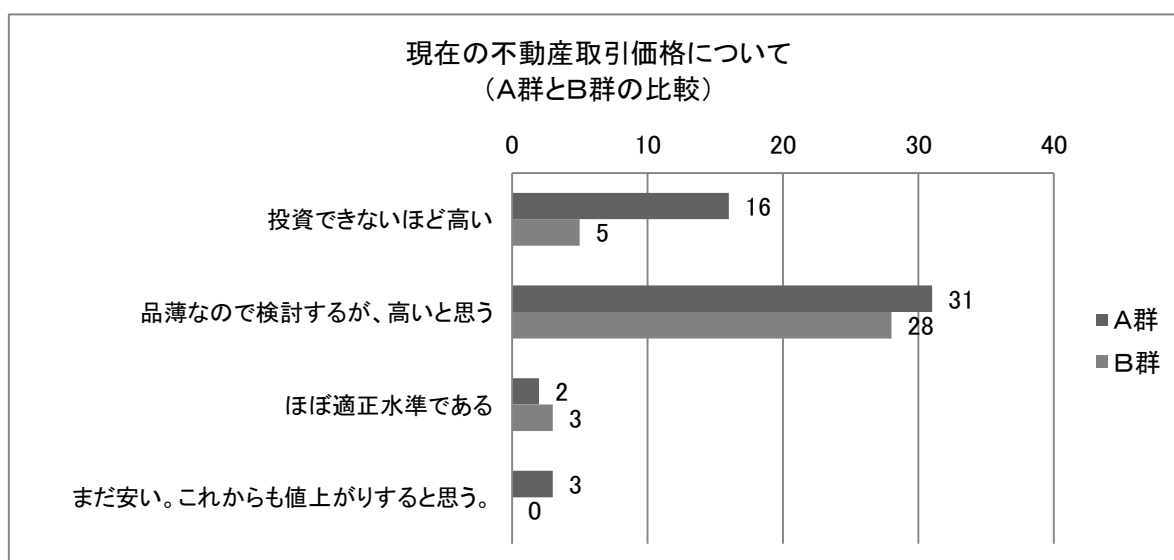
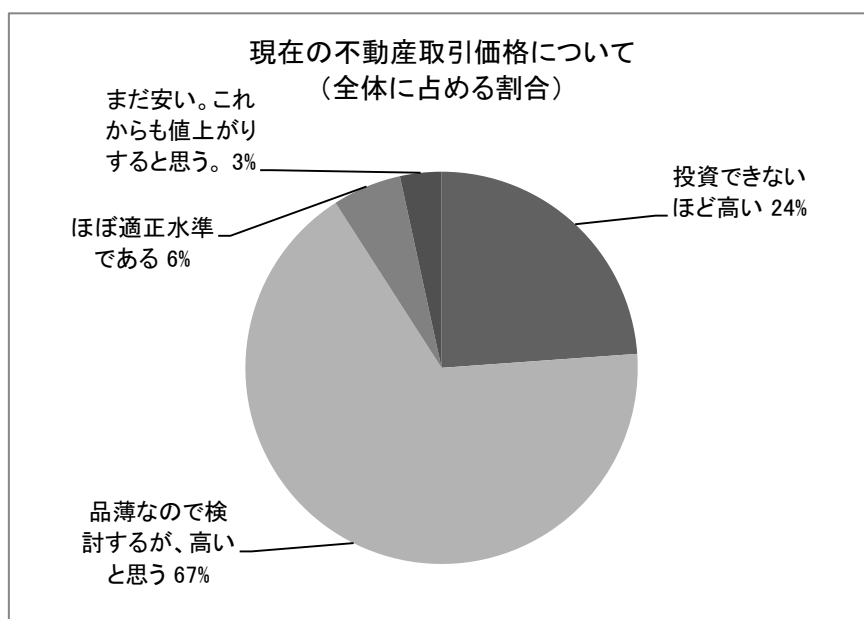
<B群>

- ・リートが気にする償却後利回りの確認が難しい。
- ・相場水準に比して高すぎる地代の場合、収益価格と積算価格のかい離が大きく、リスク評価が難しい。

【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。

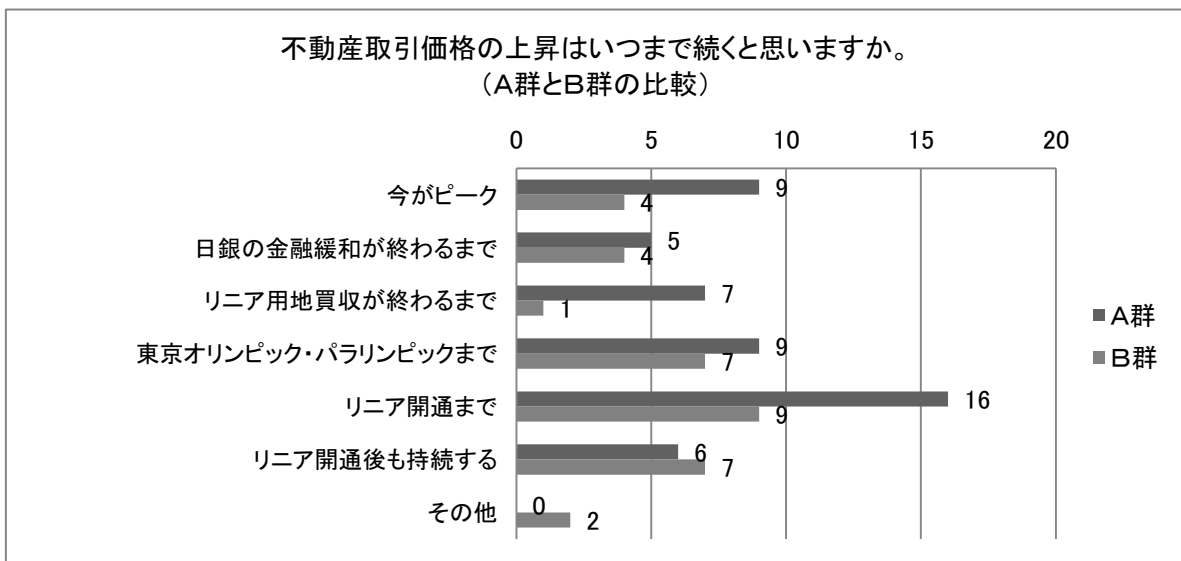
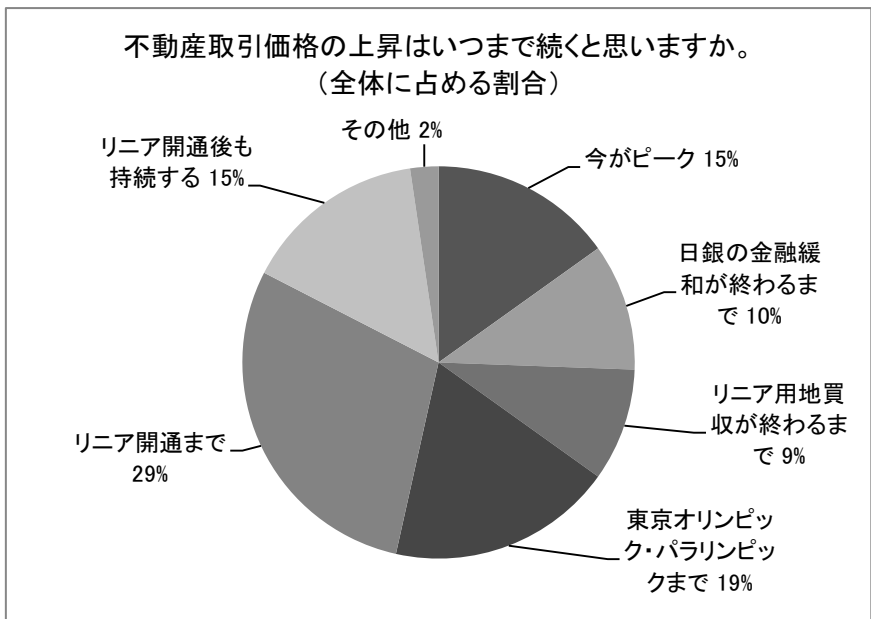
① リニア中央新幹線開業予定の影響もあり、名古屋駅徒歩圏の不動産取引価格が急騰しています。不動産投資の視点から、現在の不動産取引価格についてどう思いますか。該当する番号(一つ)に○印を付けて下さい。

	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	16	31%	5	14%	21	24%
品薄なので検討するが、高いと思う	31	60%	28	78%	59	67%
ほぼ適正水準である	2	4%	3	8%	5	6%
まだ安い。これからも値上がりすると思う。	3	6%	0	0%	3	3%
合計	52	100%	36	100%	88	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	9	17%	4	12%	13	15%
日銀の金融緩和が終わるまで	5	10%	4	12%	9	10%
リニア用地買収が終わるまで	7	13%	1	3%	8	9%
東京オリンピック・パラリンピックまで	9	17%	7	21%	16	19%
リニア開通まで	16	31%	9	26%	25	29%
リニア開通後も持続する	6	12%	7	21%	13	15%
その他※	0	0%	2	6%	2	2%
合計	52	100%	34	100%	86	100%



※「その他」の回答

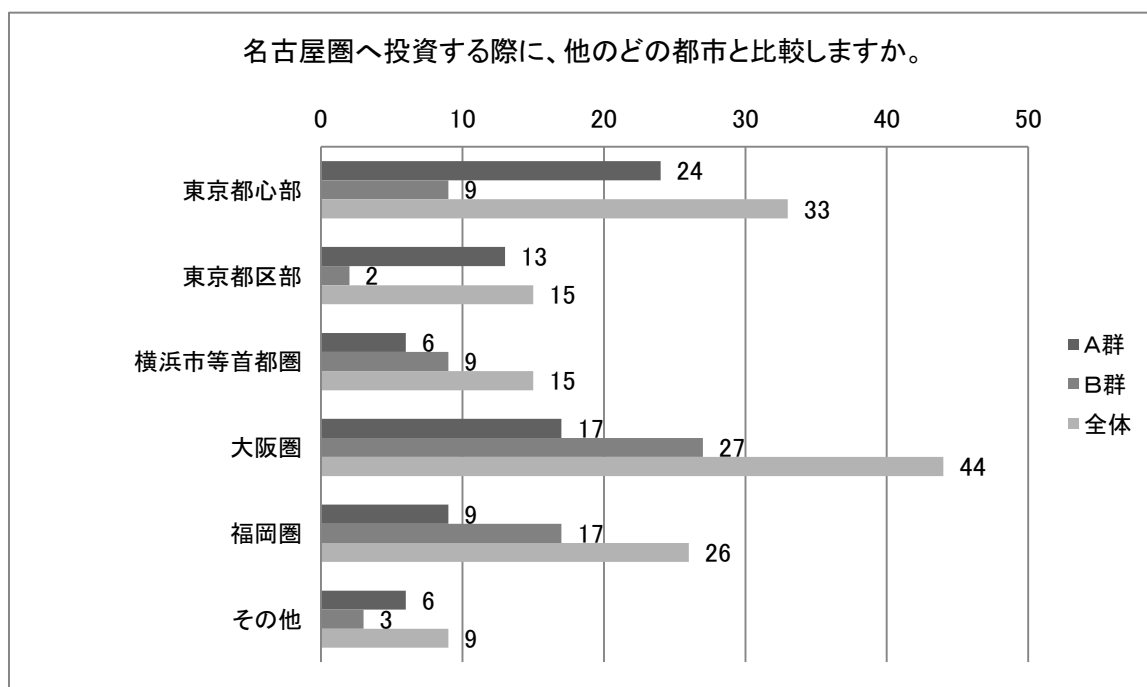
<B群>

- ・リニアの要因もあるが、地元経済次第。
- ・他の不動産と同様でオリンピック前まで。

【問10①】名古屋圏へ投資する際に、他のどの都市と比較しますか(複数回答可)。

	A群		B群		全体	
東京都心部	24	41%	9	22%	33	33%
東京都区部	13	22%	2	5%	15	15%
横浜市等首都圏	6	10%	9	22%	15	15%
大阪圏	17	29%	27	66%	44	44%
福岡圏	9	15%	17	41%	26	26%
その他	6	10%	3	7%	9	9%
合計	75	127%	67	163%	142	142%

(回答社数: A群 59、B群 41、全体 100)



※「その他」の回答

<A群>

- ・限定はしない。
- ・なし
- ・名古屋の商圈で比較するため、特に他都市との比較はしない。
- ・案件ごと投資判定基準を評価するため、他エリアと比較することはない。

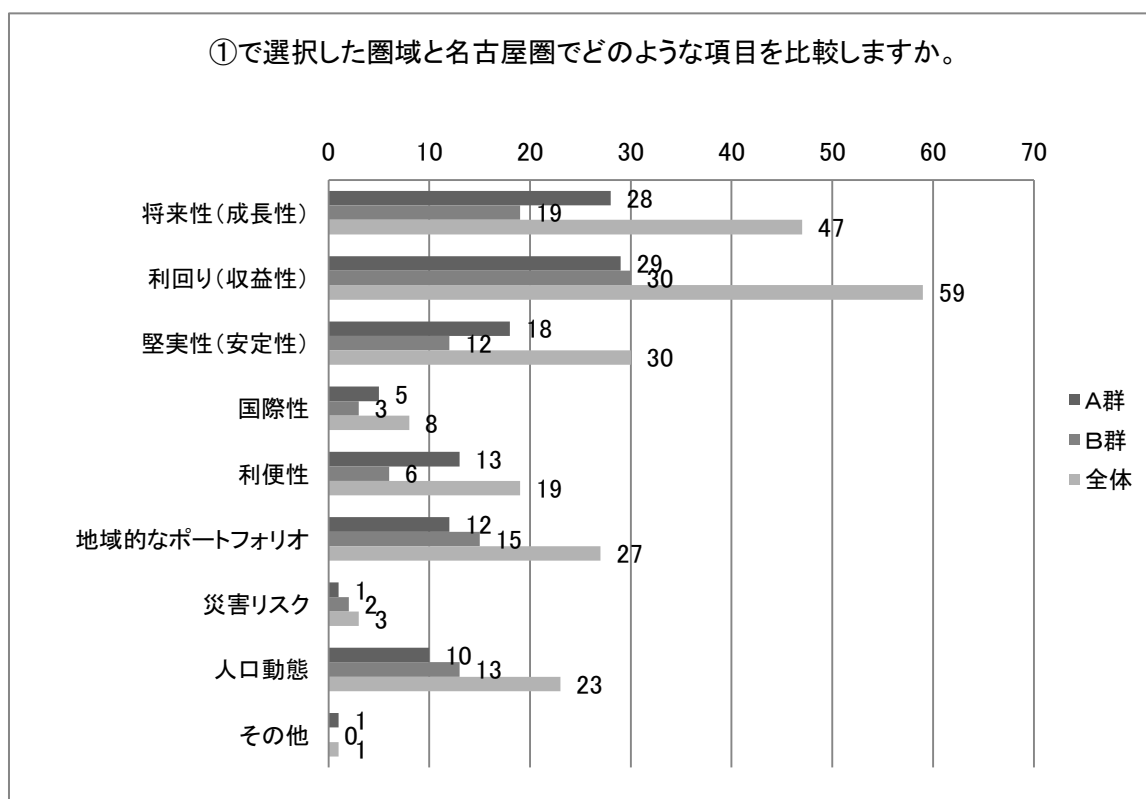
<B群>

- ・東京 ≤ 大阪 ≤ 名古屋 ≤ 福岡 程度を目安として比較して検討
- ・仙台、他地方都市

【問10②】①で選択した圏域と名古屋圏でどのような項目を比較しますか(複数回答可)。

	A群		B群		全体	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
将来性(成長性)	28	47%	19	46%	47	47%
利回り(収益性)	29	49%	30	73%	59	59%
堅実性(安定性)	18	31%	12	29%	30	30%
国際性	5	8%	3	7%	8	8%
利便性	13	22%	6	15%	19	19%
地域的なポートフォリオ	12	20%	15	37%	27	27%
災害リスク	1	2%	2	5%	3	3%
人口動態	10	17%	13	32%	23	23%
その他	1	2%	0	0%	1	1%
合計	117	198%	100	244%	217	217%

(回答社数: A群 59、B群 41、全体 100)

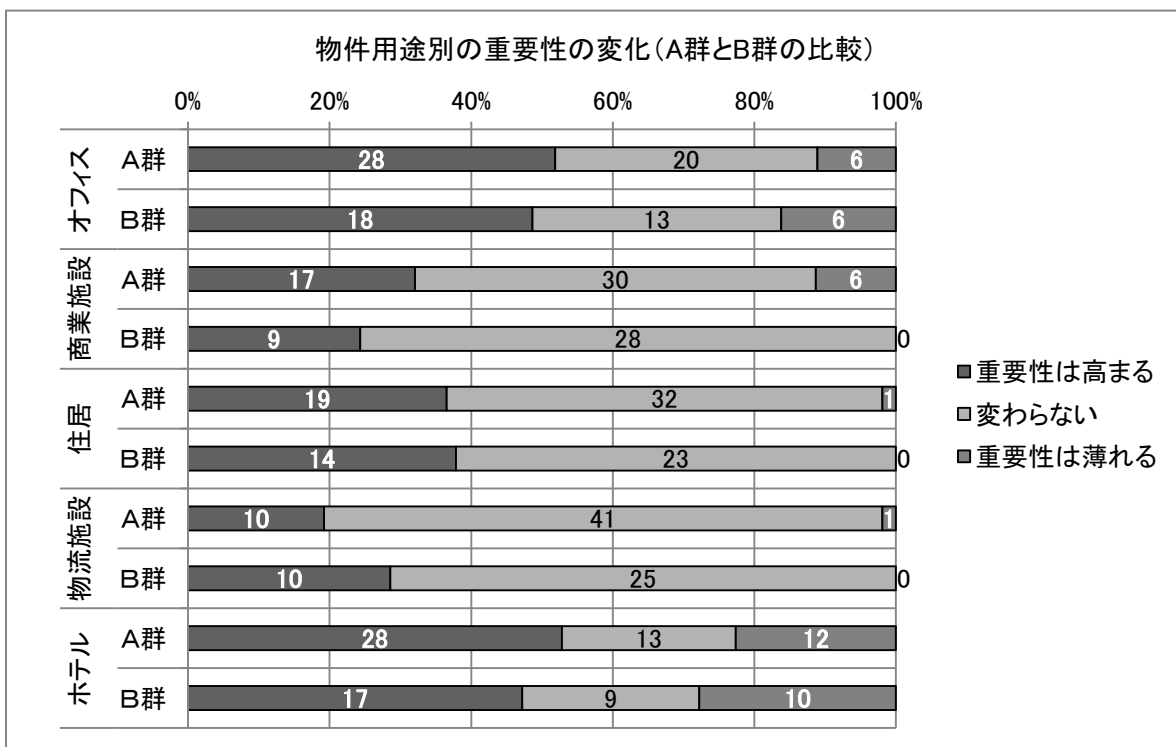
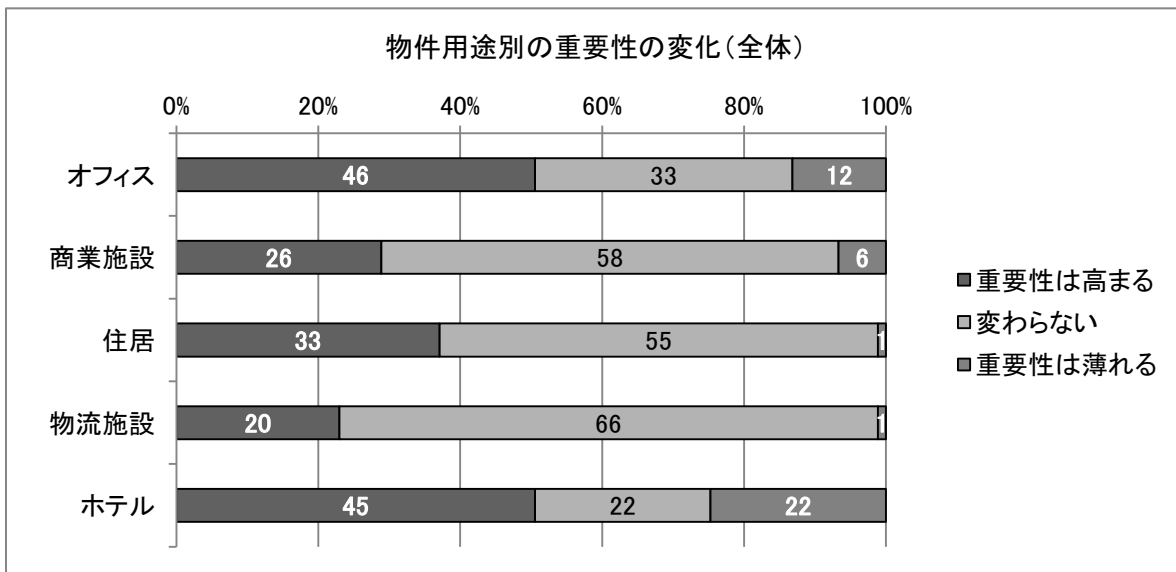


※「その他」の回答は記入なし

【問10③】名古屋圏はリニア新幹線開業を控えています。リニア新幹線開業に伴い、今後名古屋圏に拠点を持つことの意義はどのように変化するとお考えですか。

(1)用途ごとに該当する箇所へ○印をお付けください。

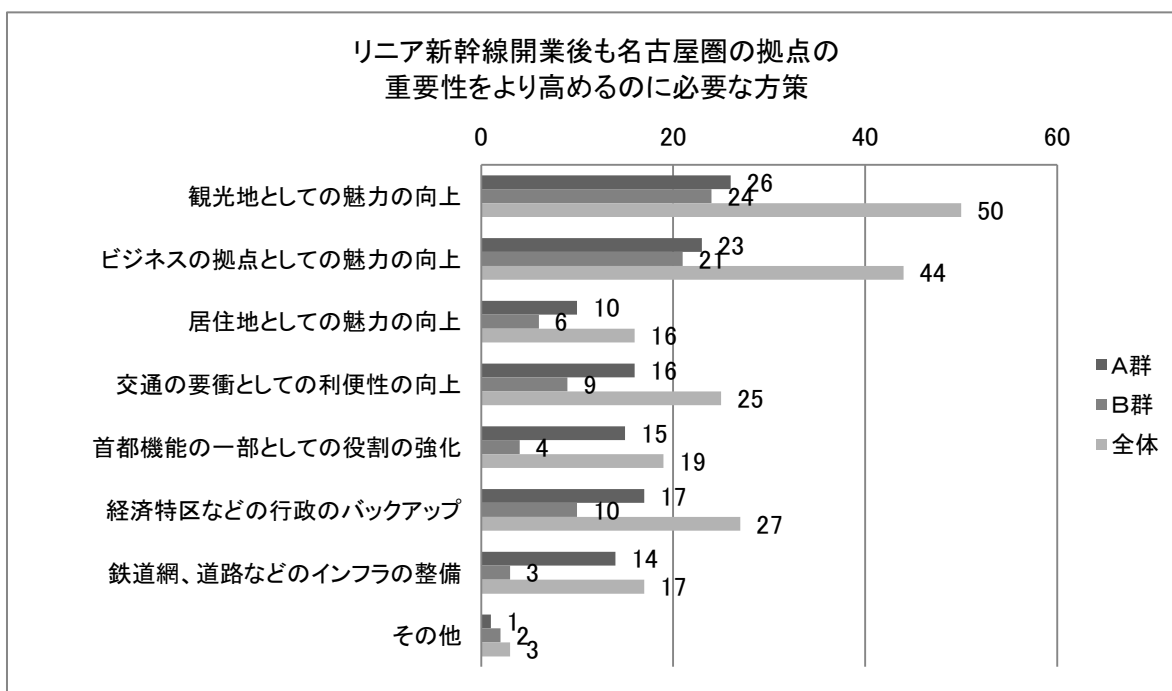
物件用途	重要性は高まる			変わらない			重要性は薄れる		
	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体
オフィス	28	18	46	20	13	33	6	6	12
商業施設	17	9	26	30	28	58	6	0	6
住居	19	14	33	32	23	55	1	0	1
物流施設	10	10	20	41	25	66	1	0	1
ホテル	28	17	45	13	9	22	12	10	22



【問10④】リニア新幹線開業後も名古屋圏の拠点の重要性をより高めるにはどのような方策が必要とお考えですか（複数回答可）。

	A群		B群		全体	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
観光地としての魅力の向上	26	44%	24	59%	50	50%
ビジネスの拠点としての魅力の向上	23	39%	21	51%	44	44%
居住地としての魅力の向上	10	17%	6	15%	16	16%
交通の要衝としての利便性の向上	16	27%	9	22%	25	25%
首都機能の一部としての役割の強化	15	25%	4	10%	19	19%
経済特区などの行政のバックアップ	17	29%	10	24%	27	27%
鉄道網、道路などのインフラの整備	14	24%	3	7%	17	17%
その他	1	2%	2	5%	3	3%
合 計	122	207%	79	193%	201	201%

(回答社数:A群 59、B群 41、全体 100)



※「その他」の回答

<A群>

・飲食店などの開店時間延長。接客の改善。地元の人が金を使う。

<B群>

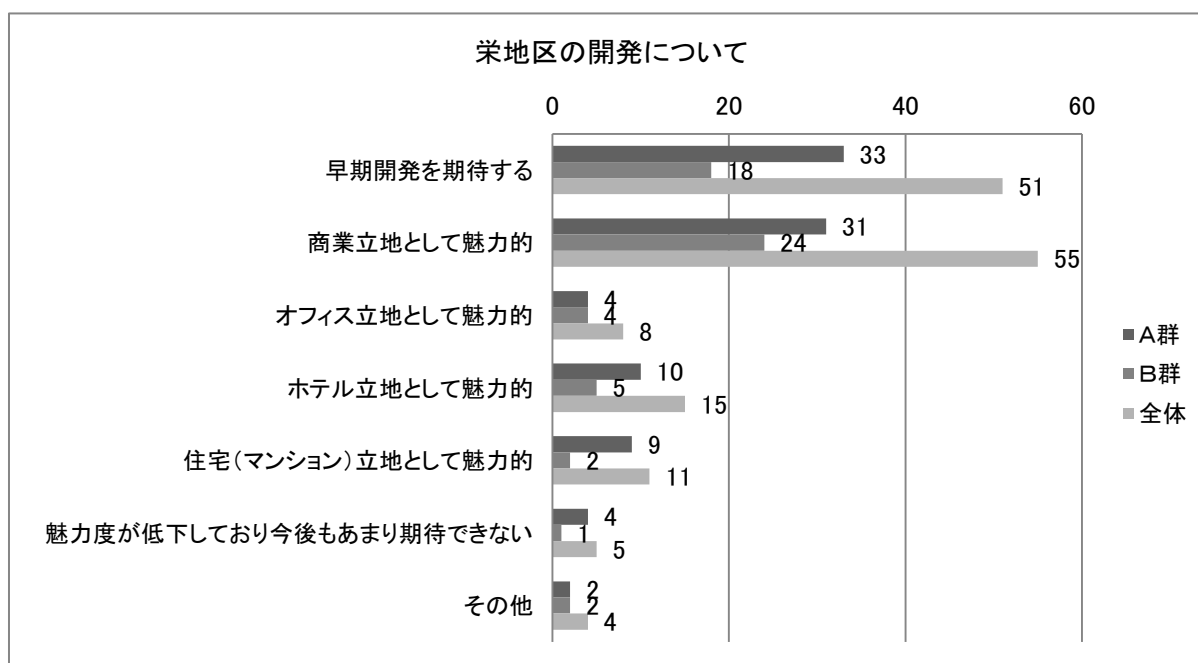
- ・空港への LCC 就航
- ・エリアマネジメントの観点から人的ネットワークの構築
- ・災害対策

【問11】名古屋市では今後名古屋駅前地区に引き続き、栄地区の開発を推進する機運が高まりつつあります。栄地区の開発について該当する番号に○印を付けてください(複数回答可)。

1. 栄地区は名古屋駅前地区と一体となって魅力向上する必要があり、早期開発を期待する。
2. 栄地区は商業立地として魅力的である。
3. 栄地区はオフィス立地として魅力的である。
4. 栄地区はホテル立地として魅力的である。
5. 栄地区は住宅(マンション)立地として魅力的である。
6. 栄地区はすでに名古屋駅前に比べ魅力度が低下しており、今後あまり期待できない。
7. その他

	A群		B群		全体	
早期開発を期待する	33	56%	18	44%	51	51%
商業立地として魅力的	31	53%	24	59%	55	55%
オフィス立地として魅力的	4	7%	4	10%	8	8%
ホテル立地として魅力的	10	17%	5	12%	15	15%
住宅(マンション)立地として魅力的	9	15%	2	5%	11	11%
魅力度が低下しており今後あまり期待できない	4	7%	1	2%	5	5%
その他	2	3%	2	5%	4	4%
合計	93	158%	56	137%	149	149%

(回答社数:A群 59、B群 41、全体 100)



※「その他」の回答

<A群>

- ・栄地区はすでに成熟しており、名古屋の南の玄関口である金山地区の開発のほうが魅力的である。
- ・名古屋内消費市場として発展すべき。

<B群>

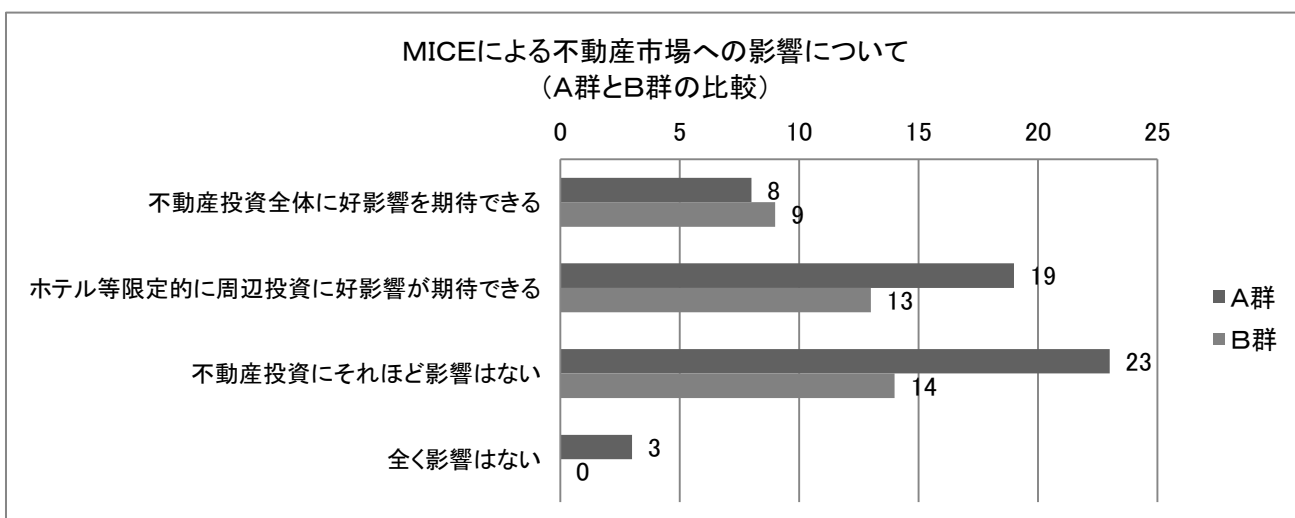
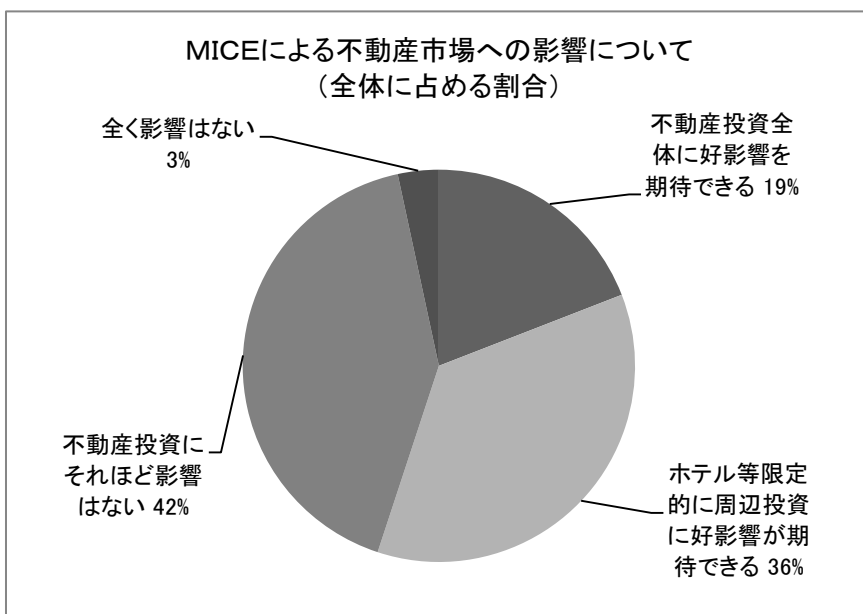
- ・職住接近のエリア・住宅は国際的な志向で計画するとよくなると思います。
- ・エリアマネジメントを通して交流。

【問12】愛知県が中部国際空港隣接地に大規模展示場を建設中であり、名古屋市が金城ふ頭に国際展示場の建替を計画中です。こうした展示場を核にしたMICEによる不動産市場への影響について該当する番号(1つ)に○印をつけてください。

※MICE とは、企業等の会議(Meeting)、企業の行う報奨・研修旅行(インセンティブ旅行)(Incentive Travel)、国際機関・団体、学会等が行う国際会議等(Convention)、イベント、展示会・見本市(Event/Exhibition)の頭文字をとったビジネスイベントの総称です

1. 名古屋圏への来訪者が多く見込まれ、不動産投資全体に好影響を期待できる。
2. 名古屋圏への来訪者が多く見込まれ、ホテル等限定的に周辺投資に好影響が期待できる。
3. 名古屋圏への来訪者は増えるだろうが、不動産投資にそれほど影響はない。
4. 全く影響はない。

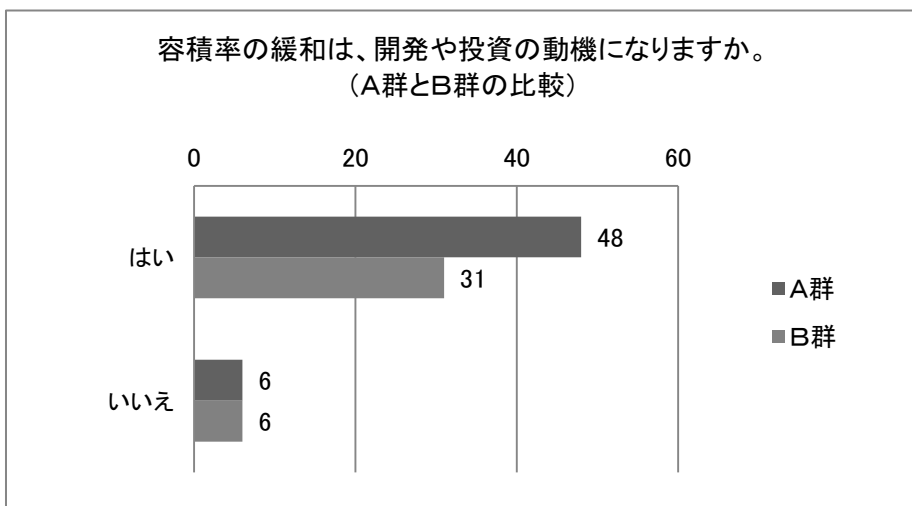
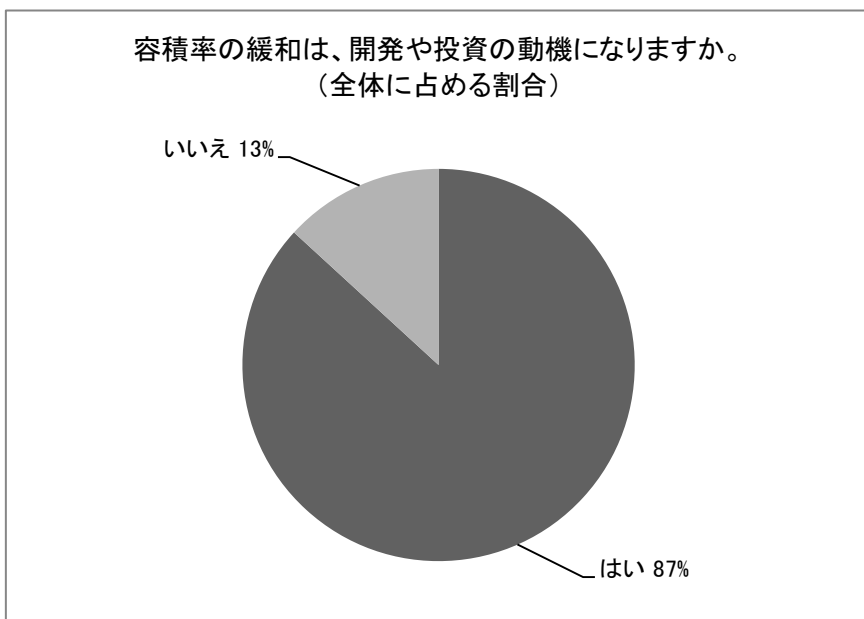
	A群		B群		合計件数	全体に占める割合
不動産投資全体に好影響を期待できる	8	15%	9	25%	17	19%
ホテル等限定的に周辺投資に好影響が期待できる	19	36%	13	36%	32	36%
不動産投資にそれほど影響はない	23	43%	14	39%	37	42%
全く影響はない	3	6%	0	0%	3	3%
合計	53	100%	36	100%	89	100%



【問13】 次の問いにご回答ください。

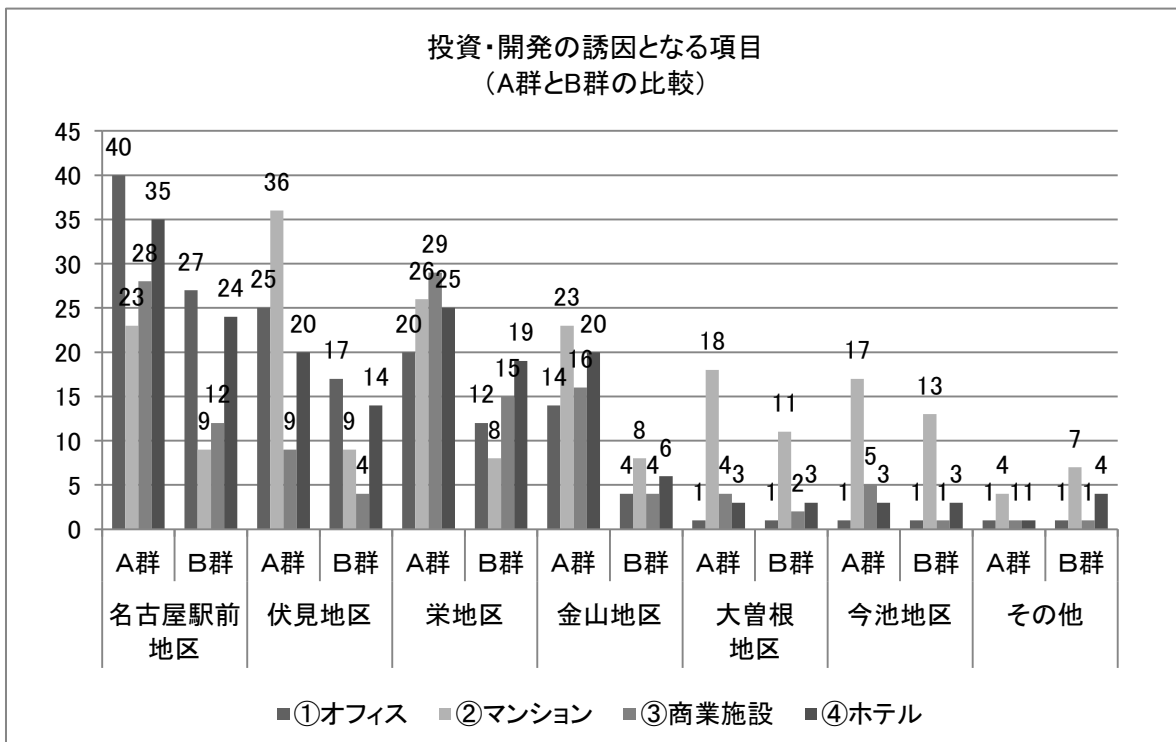
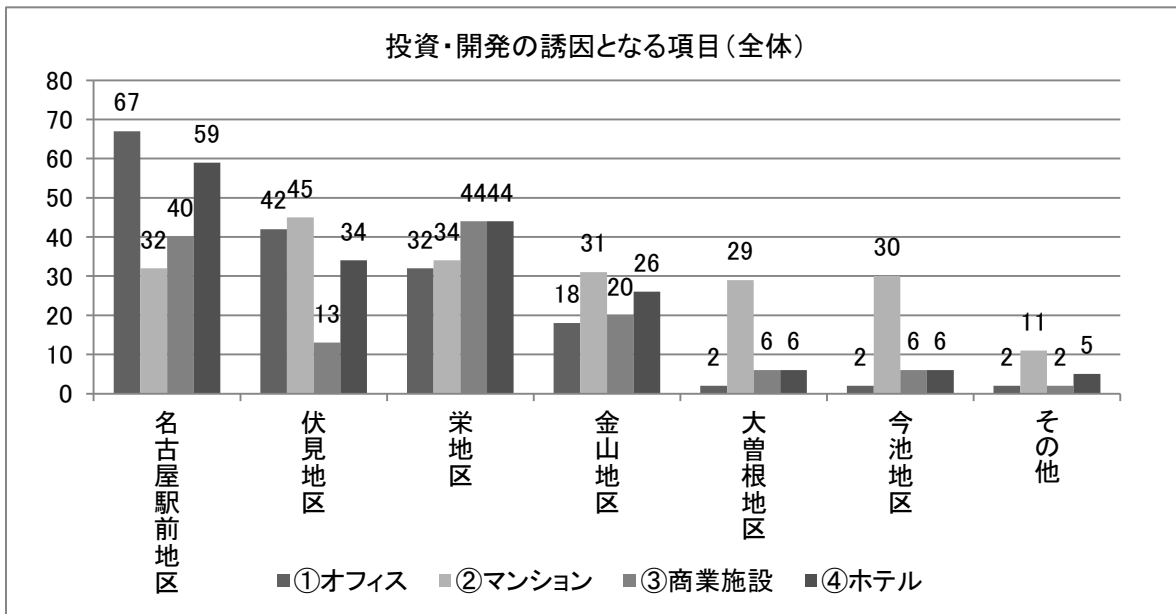
- ① 名古屋市において、都市計画法に基づく都市再生特別地区や高度利用地区等の容積率の緩和制度や、建築基準法に基づく総合設計制度による容積率の緩和は、開発や投資の動機になりますか。

	A群		B群		合計件数	全体に占める割合
はい	48	89%	31	84%	79	87%
いいえ	6	11%	6	16%	12	13%
合計	54	100%	37	100%	91	100%



【問13②】①で「はい」と回答された方にお聞きします。下記の物件用途・エリアについて、名古屋市で容積率の緩和が投資・開発の誘因となる項目に○印をつけてください。(複数回答可)

物件用途	①オフィス			②マンション			③商業施設			④ホテル		
	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体
名古屋駅前地区	40	27	67	23	9	32	28	12	40	35	24	59
伏見地区	25	17	42	36	9	45	9	4	13	20	14	34
栄地区	20	12	32	26	8	34	29	15	44	25	19	44
金山地区	14	4	18	23	8	31	16	4	20	20	6	26
大曽根地区	1	1	2	18	11	29	4	2	6	3	3	6
今池地区	1	1	2	17	13	30	5	1	6	3	3	6
その他	1	1	2	4	7	11	1	1	2	1	4	5



◎ 最後に、今後の名古屋の不動産市場に関して、ご意見等を自由にご記入下さい。

<A群>

- ・魅力ある街づくりが必要。
- ・首都圏を補完する機能として、名古屋圏に何ができるか考える必要がある。今後、首都圏との関係なく名古屋圏単体の経済圏を形成し続けられれば大阪圏にも対抗できなくなる。名古屋＝モノづくり・ビジネスであり観光はその他の地域にまかせられる方がよい。
- ・オフィス市況は景気変動がなければオリンピック時期までは好調を維持すると思います。ビジネスホテルについては新規供給が多く、需要を超過する危惧があります。商業施設は単なる売場の増設では差別化が難しい状況という認識です。
- ・名古屋駅前へ集中化しており、周辺の市町への分散化が必要。
- ・もっと地下鉄を延伸する。新設する。
- ・行政がもっとしっかりしないと乱開発に終わってしまう。都市計画をしっかりと作成し、すばらしい将来像を作る必要があるのではないか？
- ・街と人、文化、環境を向上させることを優先しないと。今後は魅力ある街の不動産価格が上昇し、退屈な街の価格は下落。投資家は街の建物と規模ではなく、成長性を注目している。
- ・銀行の賃貸マンション融資の拡大を受けて、都心部での賃貸マンションの供給過剰感がある。一方30年超の返済を終えた既存賃貸マンションの方が実は新築より立地上駅近にあり、なおかつリフォームを終え、賃料も低く市場競争力が高い。古築の淘汰が進まずマンションが新築される分、過剰供給を生んでいる。この過剰供給をどのように市場が吸収するか注視する必要がある。
- ・不動産売買や投資が活性化するよう施策をどんどん実行していただきたい。
- ・緩和や規制による急激な市場動向がおこらないように恩慮してほしい
- ・全国的な景気回復とリニア中央新幹線に伴う不動産価格の過熱が懸念されるが、日本の製造業の中心地として長期安定的に名古屋の不動産市場が発展していくことを期待しています。
- ・名古屋の不動産市場が通常レベルの価格・利回り感に早期に落ち着くことを望みます。
- ・ミニバブルの様相を呈しているが、現時点ではまだ健全の範囲であると考えている。
- ・基本的にバブルであり今後の市場動向についてはあまり明るい展望は見えないと思う。
- ・名古屋駅地区と伏見・栄地区がそれぞれの特色を出して発展して欲しいと思います。
- ・当面の見通しは明るいと思う。
- ・賑わいが大事。人を呼び寄せる。単発のビル・マンション・ホテルでは訴求しないのでは。名古屋、ウォーターフロントと車社会をミックスさせた一大プール(場)が必要かと。堀川、中川運河の定期運行、自動車屋台楽市楽座を根付くまでやり続ける。
- ・これまでいわゆる「ものづくり」といったハードの面で、ある程度の注目を集めることができた名古屋ですが、リニア開業を機に多種多様な用途の不動産が首都圏との競争にさらされることとなります。「行きたい街か?」「そこに住まうことを誇りに持てる街か?」は不動産の価値を決める重要な要素と考えますので、歴史・サブカルチャーなどの今の持てるソフトパワーを磨き、オンリーワンの町おこしを通じて都市としての魅力を高め、特に観光不毛の地「名古屋」の汚名返上をはかっていく必要があると感じます。
- ・リニア新幹線の開通の効果を如何に引き出すかは、今後の行政はもちろん、民間も一体となったまちづくりの検討が必要。東京～名古屋間の開通の時期までがポイント。さらに大阪までの開通時期には単なる通過都市で終わることのないようなまちづくりを進める必要がある。まちづくりは時間がかかるため、東京～大阪全線開通まで時間があるようで、ない。
- ・名古屋の賃貸市場は弱く、これが投資物件への開発マインドを低下させている。名古屋の地元の購買力はそれほど高くはないため、他地域からの投資の呼び込みによる優良大型物件、地元投資による小型物件という二極化が進んでいる。
- ・不動産価格は高止まりしており、純投資としての環境は非常に厳しい。流通量は少ないながらも、それでも購入するプレーヤーがいるうちはまだ価格は維持されると思うが、金融機関の融資引き締め動きもあり、どこまでこの環境が続くかは不透明だと感じる。名古屋はインバウンドの影響が少ないこともあり、リニア開業に伴い名古屋全体としての都市計画が必要ではないかと考える。
- ・名古屋の魅力向上となる不動産開発投資に期待する。
- ・一様に上昇しているわけではないので健全である。

<B群>

- ・不動産市況もさることながら、経済圏として名古屋がどれだけ発展していくのかの戦略が打ち出されることを期待する。
- ・規模等は東京に劣るものの、地元の企業も多いため、テナント需要等も旺盛と期待される。
- ・東京との比較感で言えば、まだ買える程度の価格の高騰であろう。
- ・リニア開通後の 10 年(リニアがまだ大阪まで繋がらないまで)が勝負で、ぜひ名古屋市が人口、経済規模、利回りなどで大阪市を抜く日が来ることを期待しています。
- ・東京の次に、国際的な都市になる可能性を十分に持っている都市だと思います。
- ・個人投資家に魅力ある街づくり。また海外投資家の流入を多くすることが肝要と思われる。
- ・日本経済を支える柱としての存在であり続けてほしいと考えております。
- ・ホテルにおいては他地方都市と比べても供給過多の為崩れるタイミングが来るのではないかとと思われる。(入込観光客数に比べ)
- ・リニア新幹線開業による影響を注視していきたい。
- ・リニア開業や東京オリンピック開催という外部要因ではなく、ビジネス、観光、レジャー等について、名古屋そのものが活性化し、魅力ある都市に発展することが求められる。