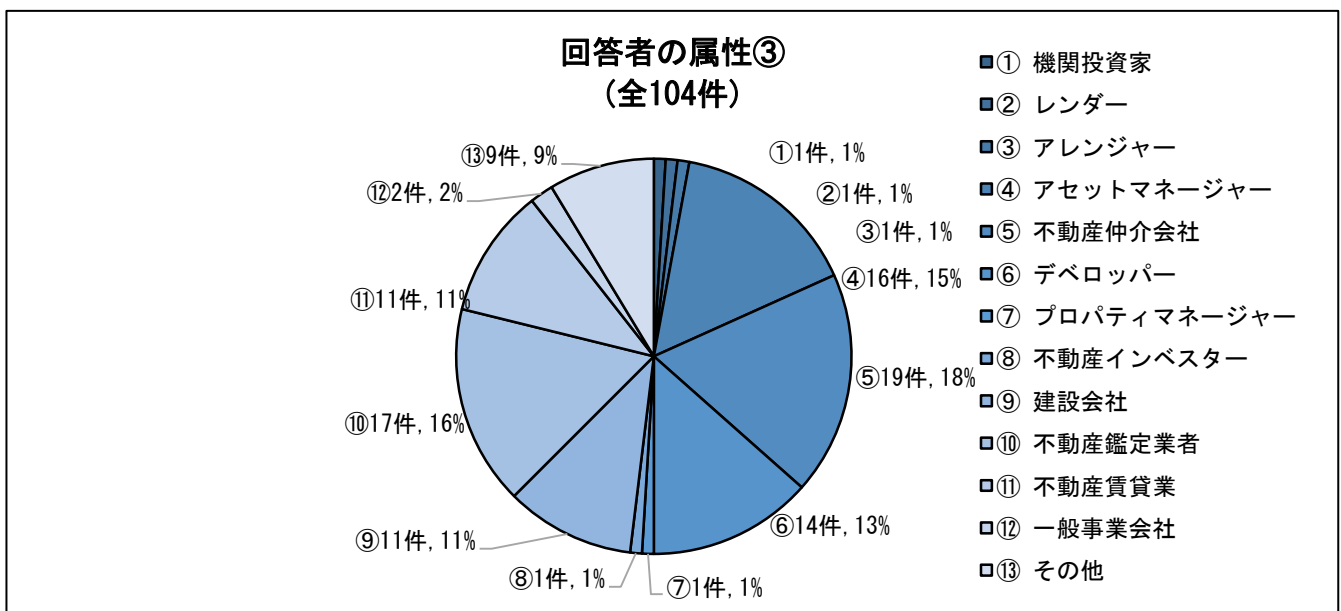
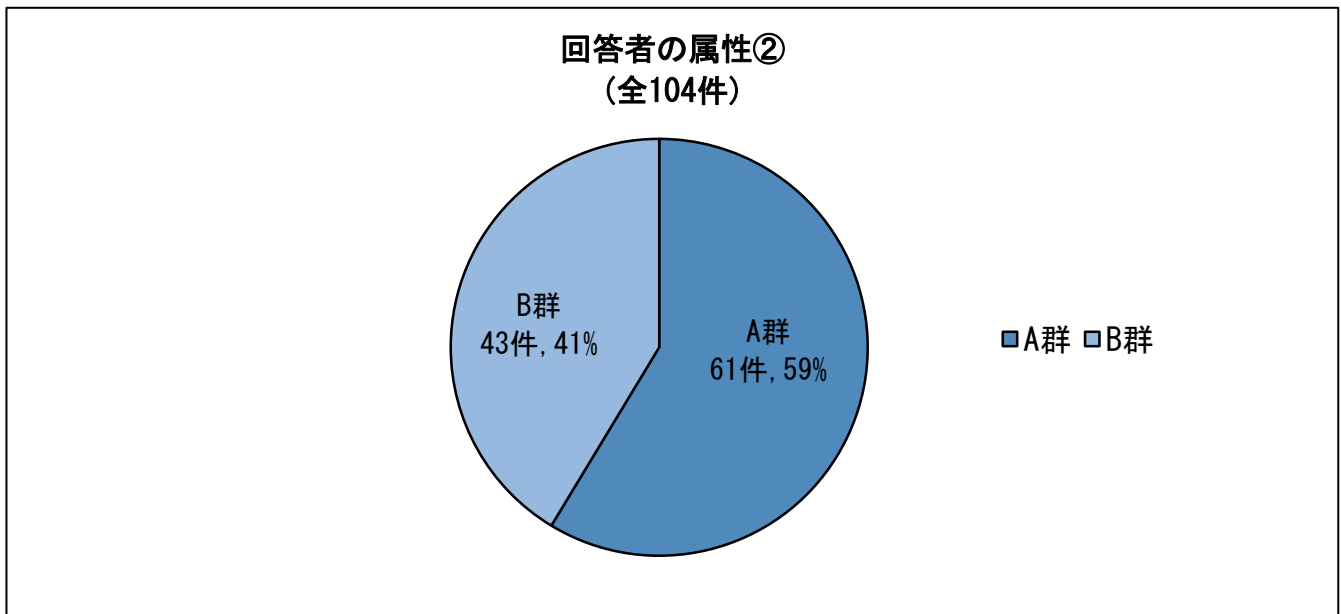
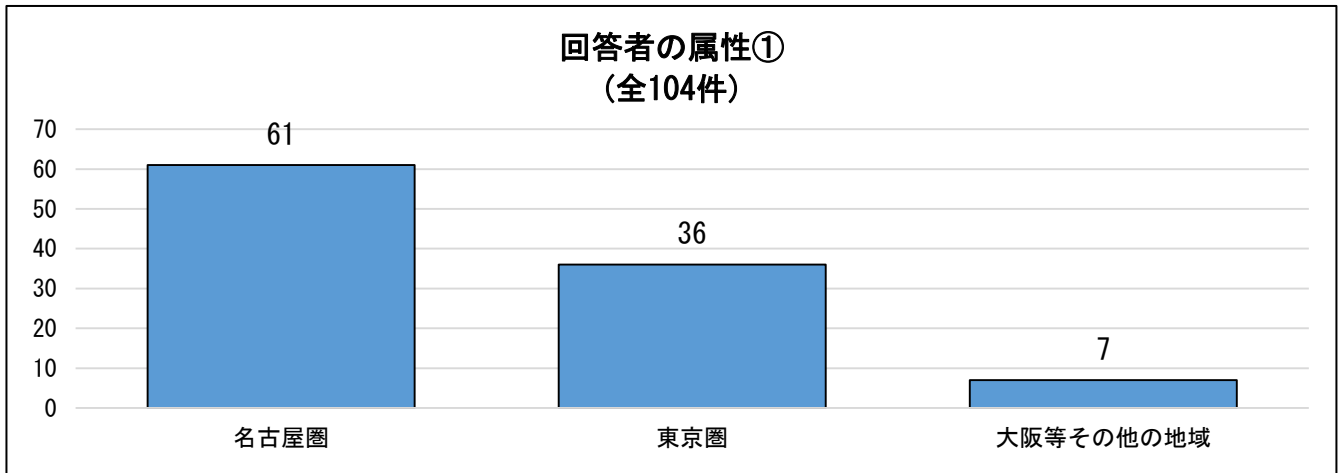


調査結果

【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。



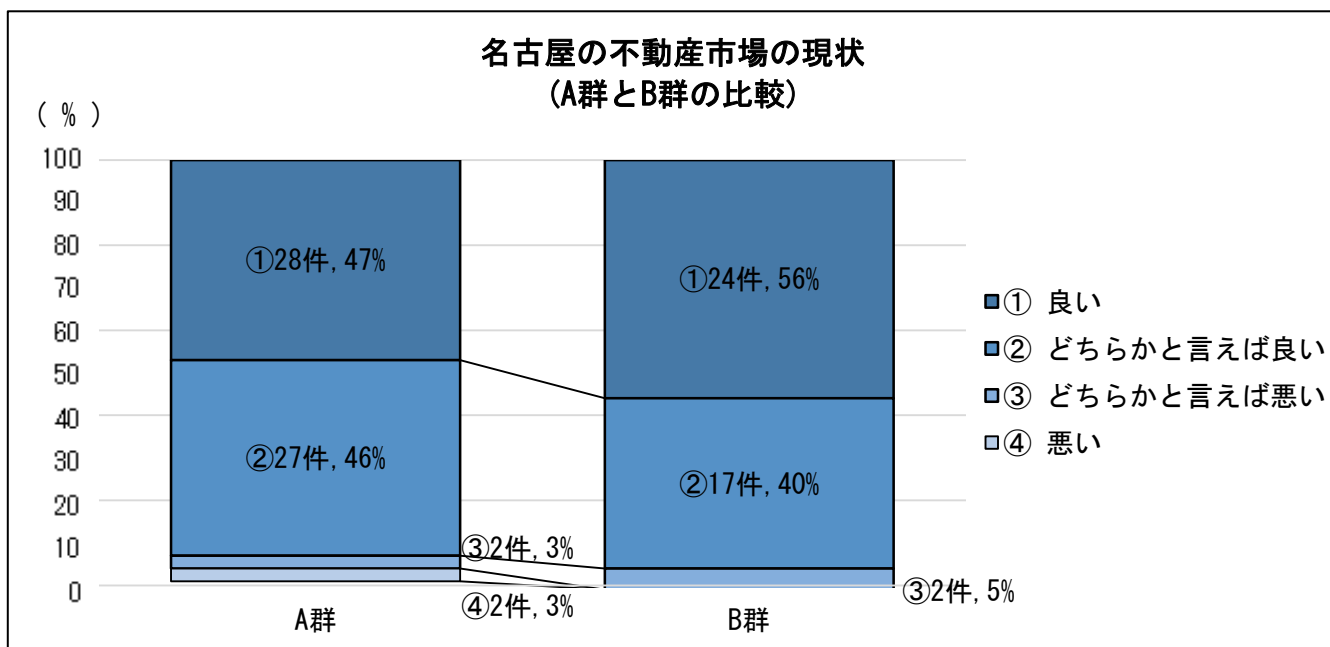
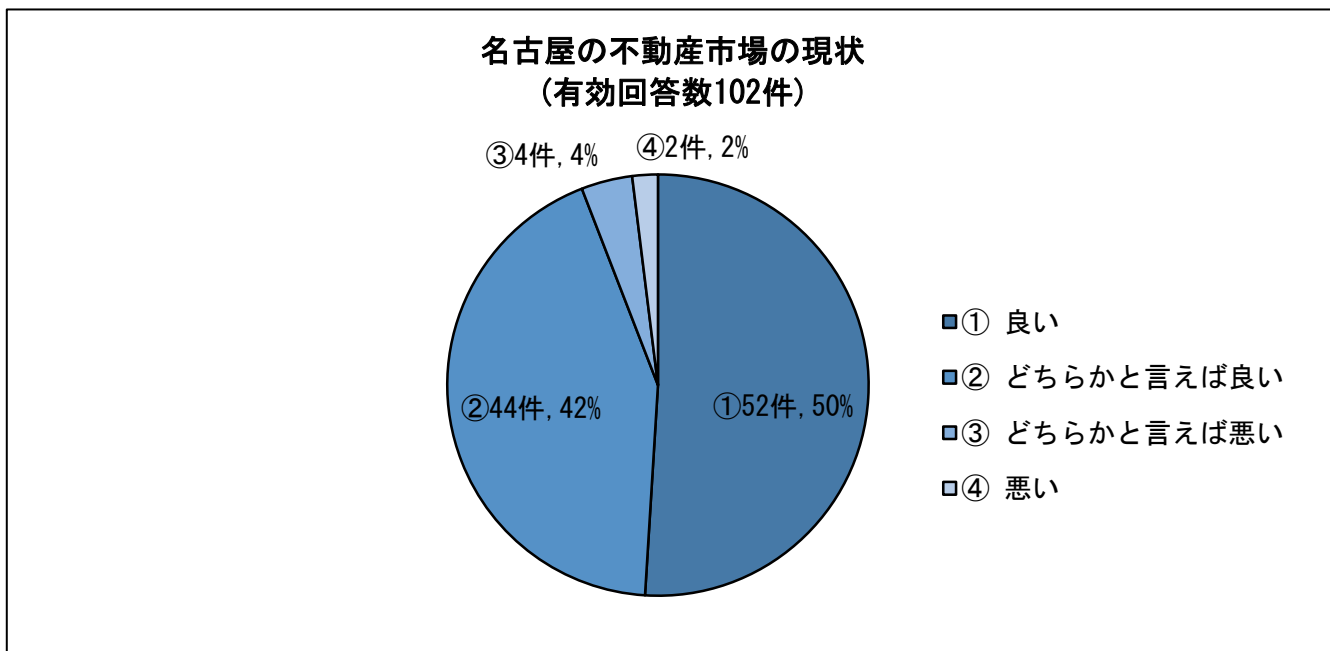
地域	回答数	
名古屋圏	61	59%
東京圏	36	35%
大阪等その他の地域	7	7%
合計	104	100%

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%	1	1%	1	1%
③ アレンジャー	0	0%	1	1%	1	1%
④ アセットマネージャー	1	1%	15	14%	16	15%
⑤ 不動産仲介会社	18	17%	1	1%	19	18%
⑥ デベロッパー	10	10%	4	4%	14	13%
⑦ プロパティマネージャー	0	0%	1	1%	1	1%
⑧ 不動産インベスター	1	1%	0	0%	1	1%
⑨ 建設会社	9	9%	2	2%	11	11%
⑩ 不動産鑑定業者	7	7%	10	10%	17	16%
⑪ 不動産賃貸業	8	8%	3	3%	11	11%
⑫ 一般事業会社	2	2%	0	0%	2	2%
⑬ その他	5	5%	4	4%	9	9%
合計	61	59%	43	41%	104	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

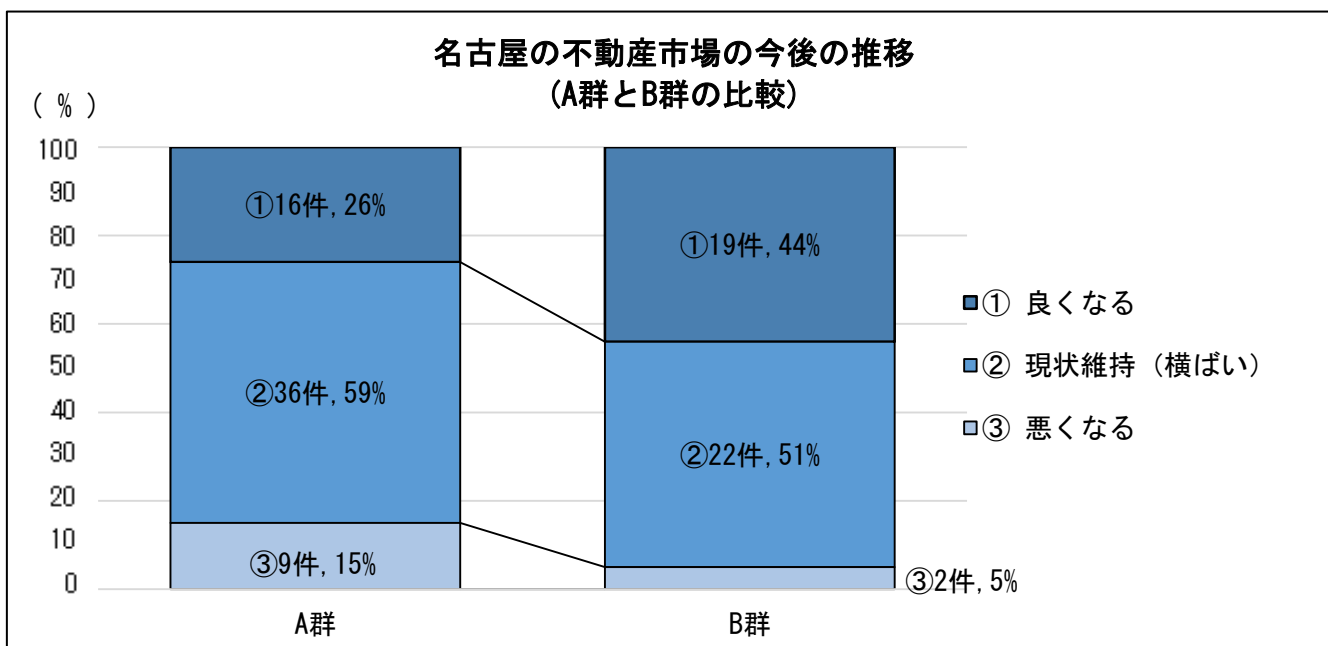
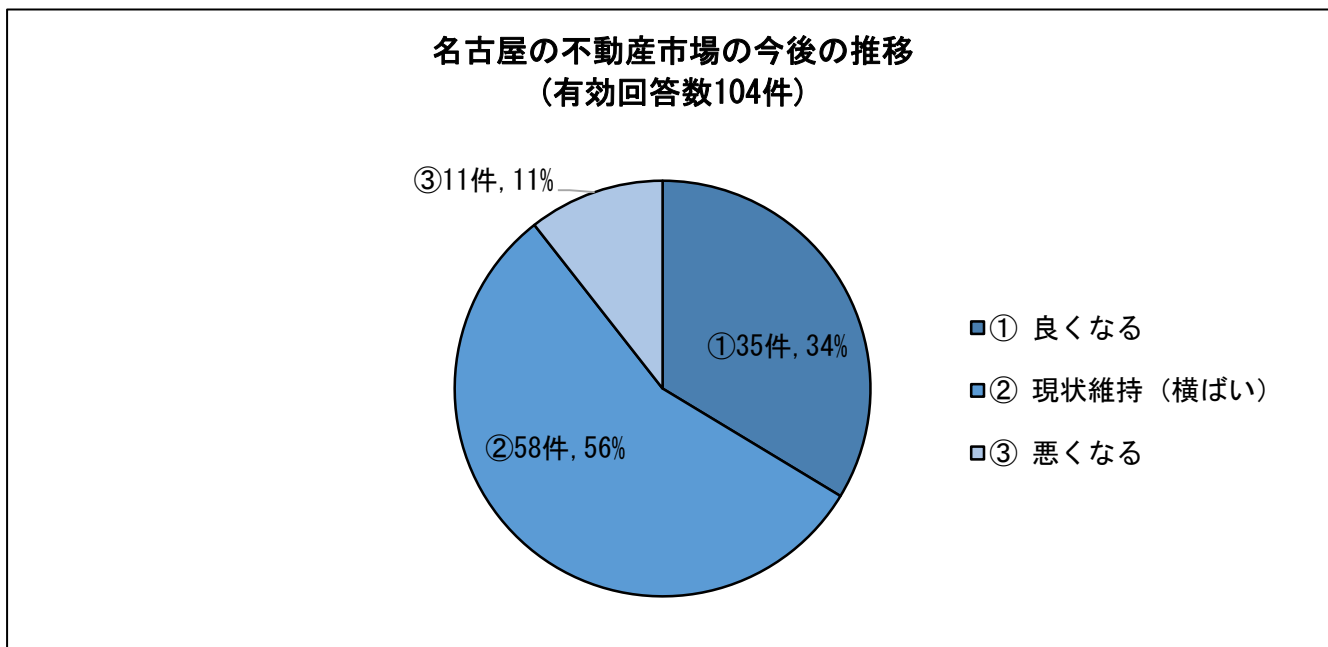
【問2】名古屋の不動産投資に対する考え方をご選択ください。
また、特にコメントがあればご記入ください。

◎ 名古屋の不動産市場の現状について



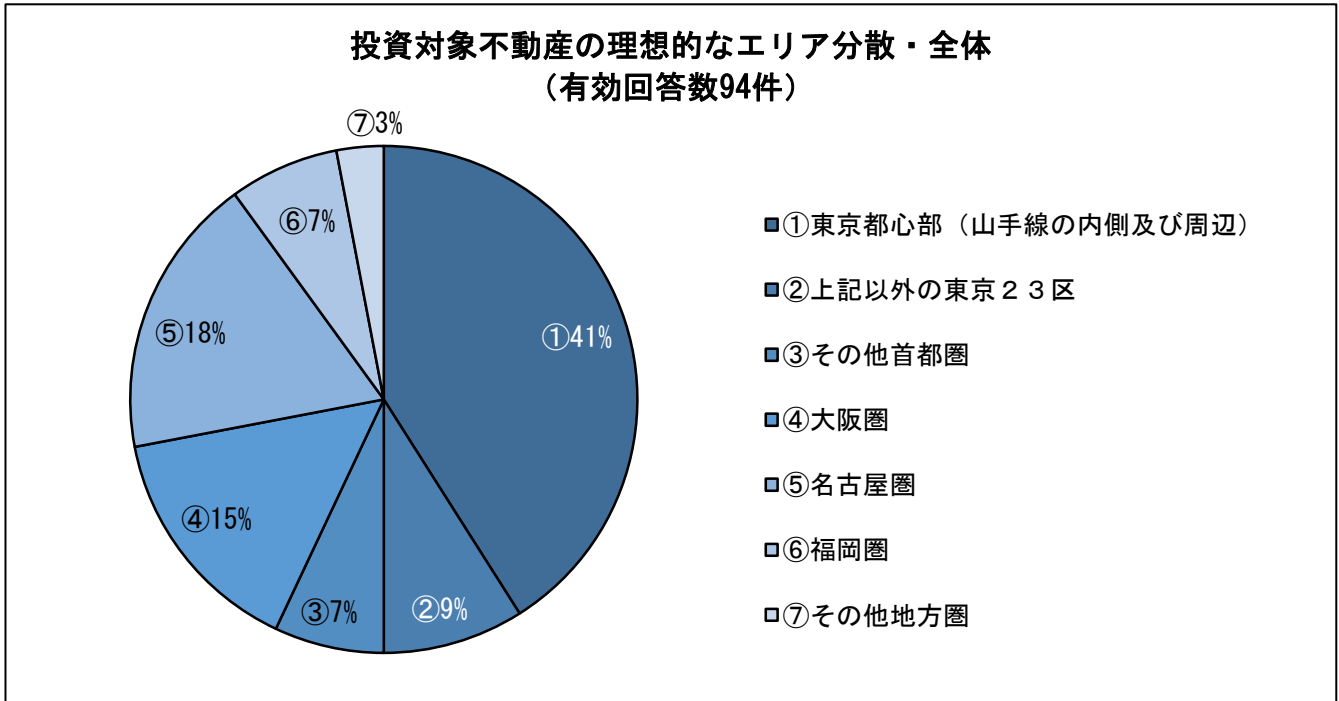
項目	A群		B群		合計	
① 良い	28	47%	24	56%	52	50%
② どちらかと言えば良い	27	46%	17	40%	44	42%
③ どちらかと言えば悪い	2	3%	2	5%	4	4%
④ 悪い	2	3%	0	0%	2	2%
合計	59	100%	43	100%	102	100%

◎ 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？

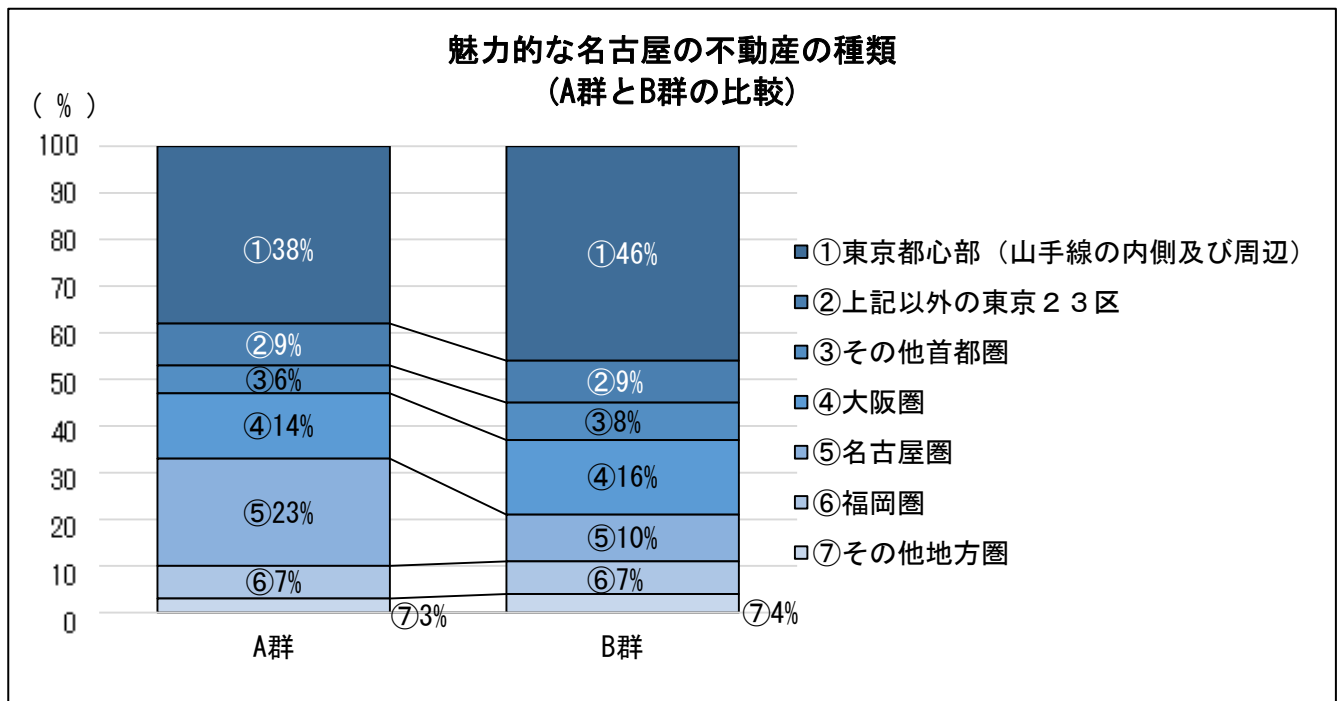


項目	A群		B群		合計	
① 良くなる	16	26%	19	44%	35	34%
② 現状維持 (横ばい)	36	59%	22	51%	58	56%
③ 悪くなる	9	15%	2	5%	11	11%
合計	61	100%	43	100%	104	100%

◎ 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：55件 B群：39件



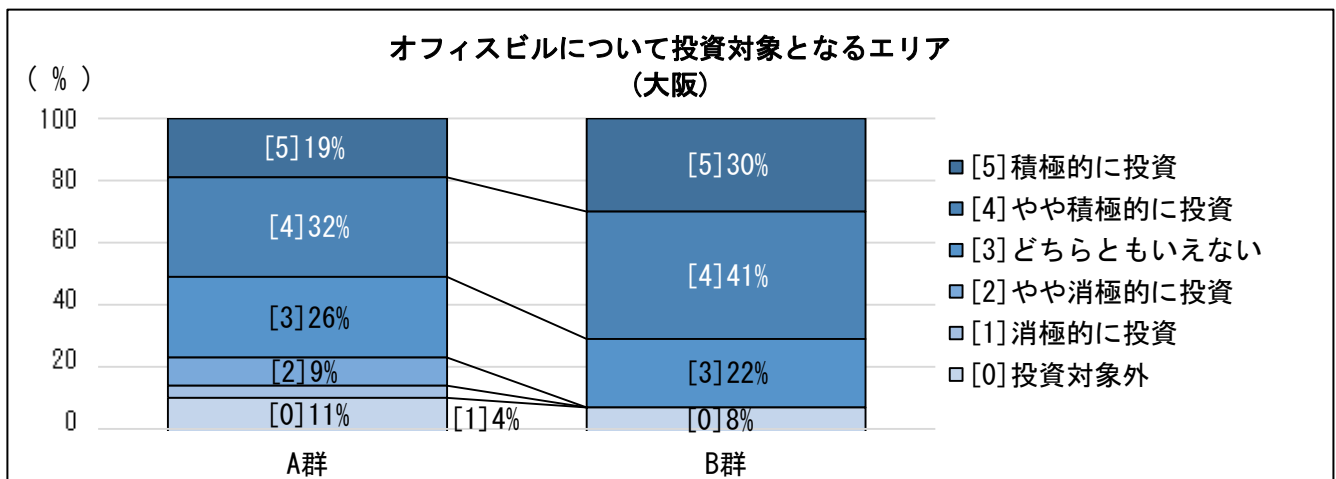
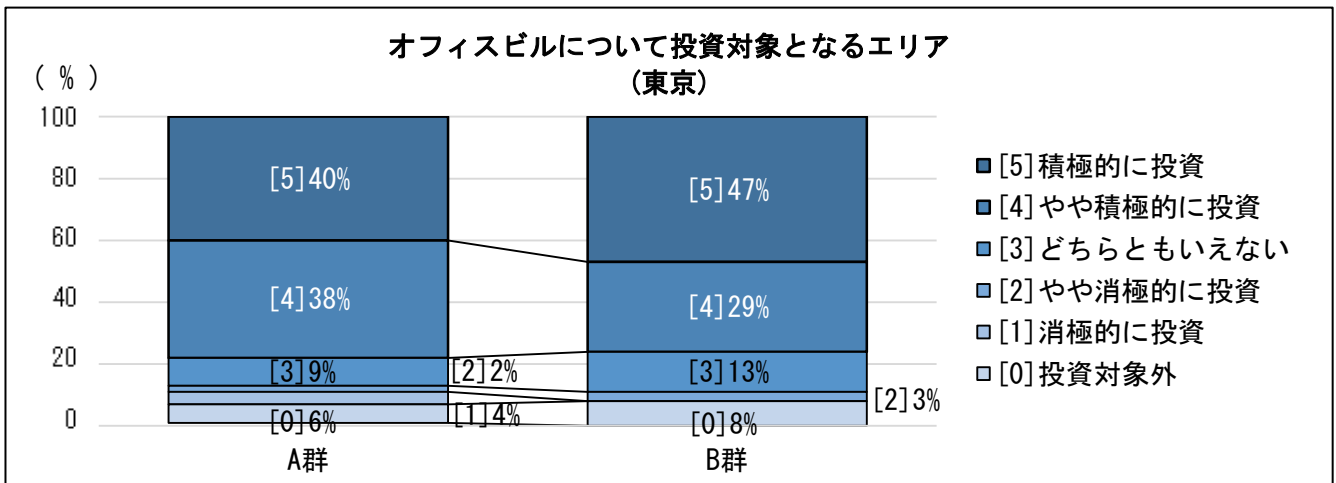
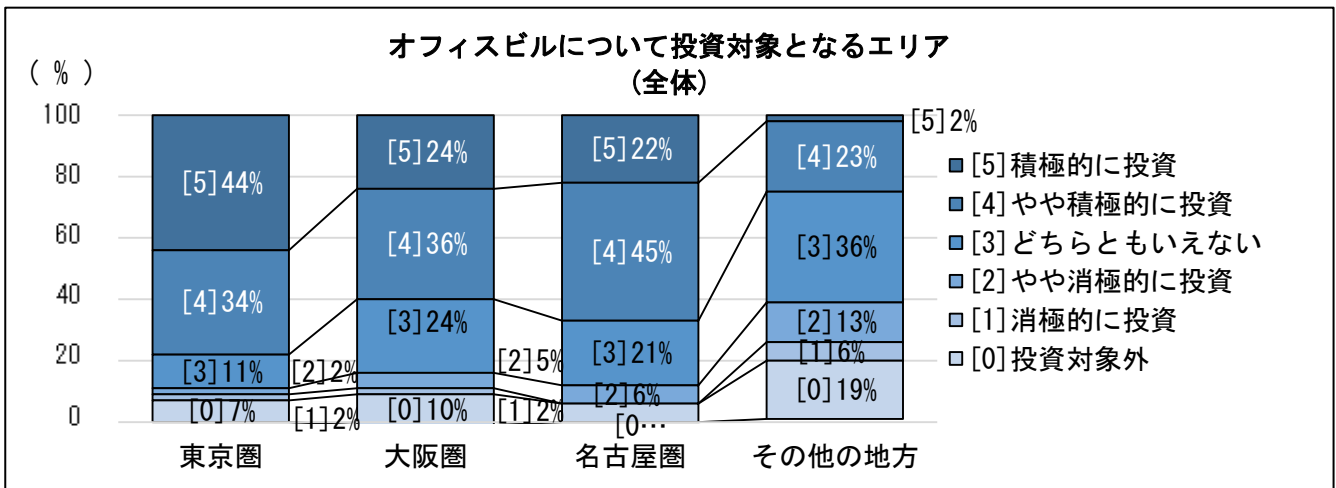
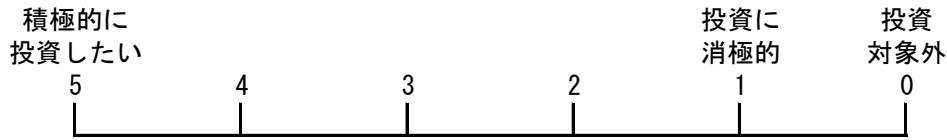
項目	A群	B群	合計
①東京都心部（山手線の内側及び周辺）	38%	46%	41%
②上記以外の東京23区	9%	9%	9%
③その他首都圏	6%	8%	7%
④大阪圏	14%	16%	15%
⑤名古屋圏	23%	10%	18%
⑥福岡圏	7%	7%	7%
⑦その他地方圏	3%	4%	3%
合計	100%	100%	100%

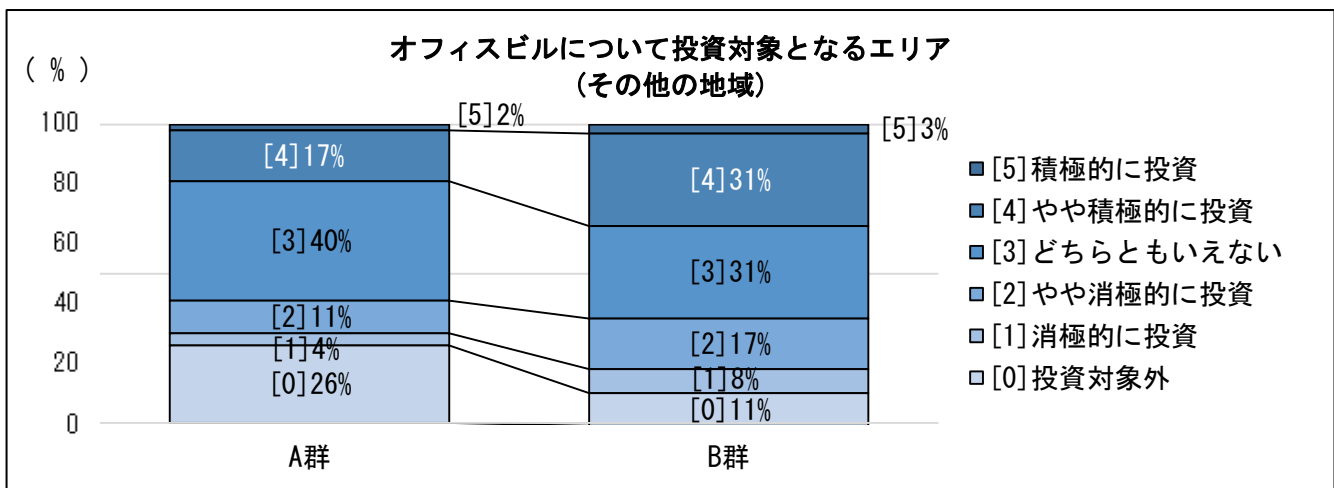
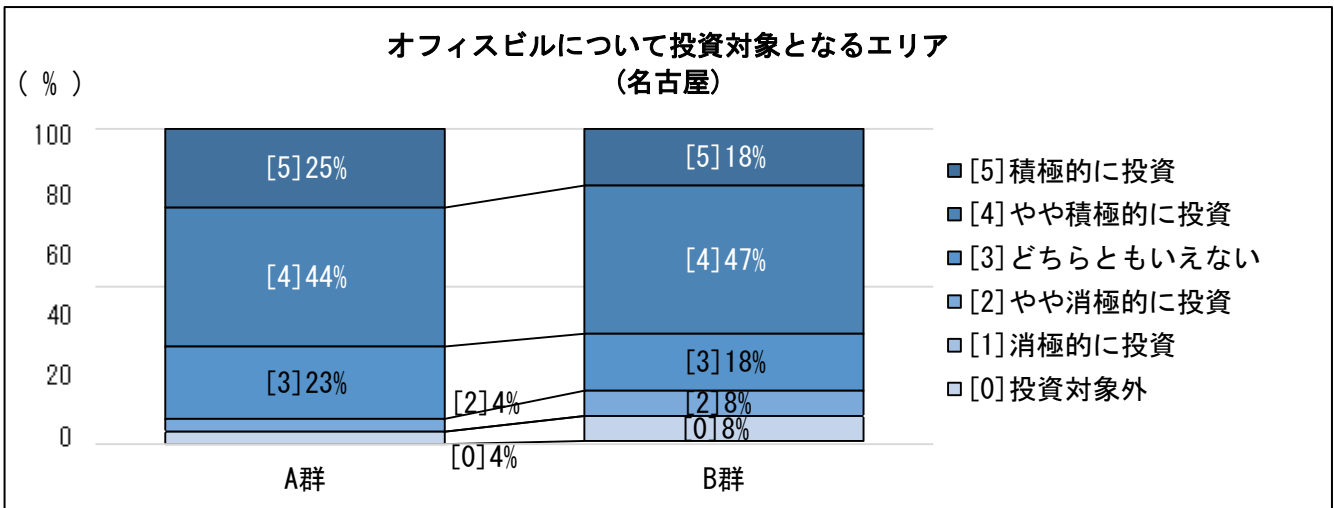
【問3】 オフィスビルへの投資について

〈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。

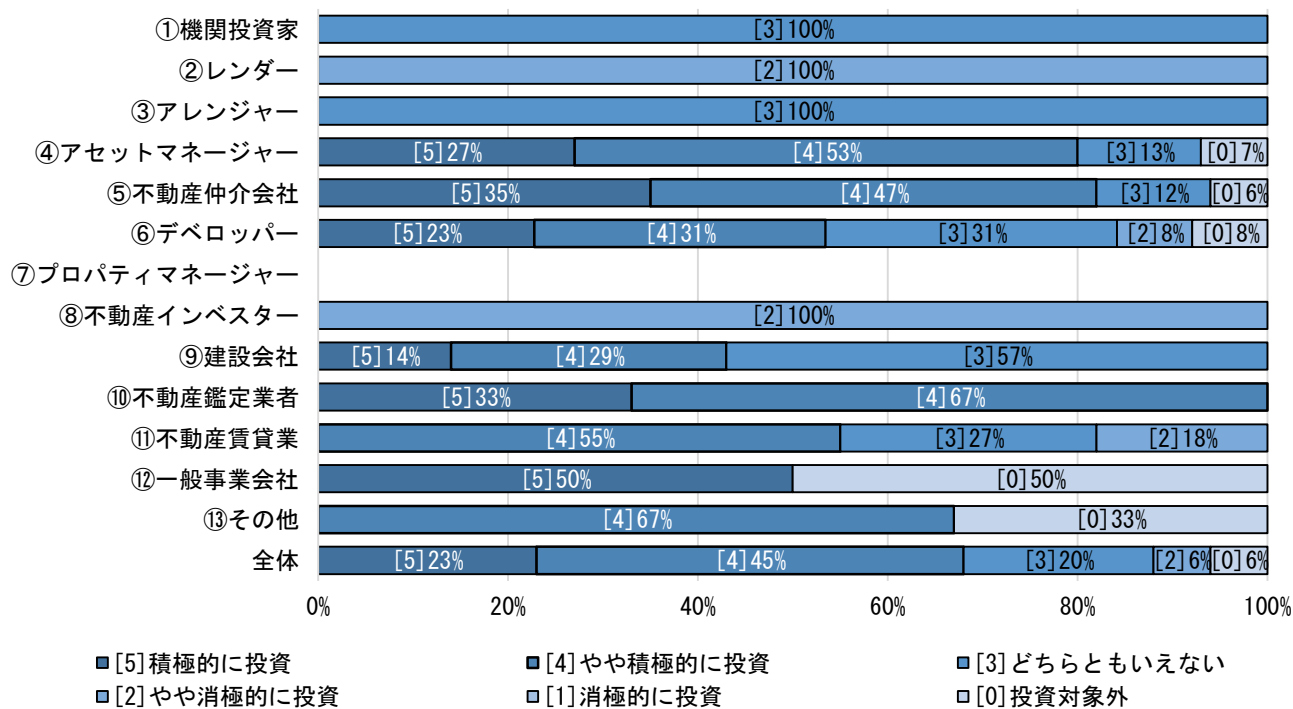




エリア		[5] 積極的に投資したい	[4]	[3]	[2]	[1] 投資に消極的	[0] 投資対象外	回答数	平均値						
東京	全体	37	44%	29	34%	9	11%	2	2%	2	2%	6	7%	85	3.93
	A群	19	40%	18	38%	4	9%	1	2%	2	4%	3	6%	47	3.89
	B群	18	47%	11	29%	5	13%	1	3%	0	0%	3	8%	38	3.97
大阪	全体	20	24%	30	36%	20	24%	4	5%	2	2%	8	10%	84	3.45
	A群	9	19%	15	32%	12	26%	4	9%	2	4%	5	11%	47	3.21
	B群	11	30%	15	41%	8	22%	0	0%	0	0%	3	8%	37	3.76
名古屋	全体	19	22%	39	45%	18	21%	5	6%	0	0%	5	6%	86	3.66
	A群	12	25%	21	44%	11	23%	2	4%	0	0%	2	4%	48	3.77
	B群	7	18%	18	47%	7	18%	3	8%	0	0%	3	8%	38	3.53
その他の地域	全体	2	2%	19	23%	30	36%	11	13%	5	6%	16	19%	83	2.45
	A群	1	2%	8	17%	19	40%	5	11%	2	4%	12	26%	47	2.26
	B群	1	3%	11	31%	11	31%	6	17%	3	8%	4	11%	36	2.69

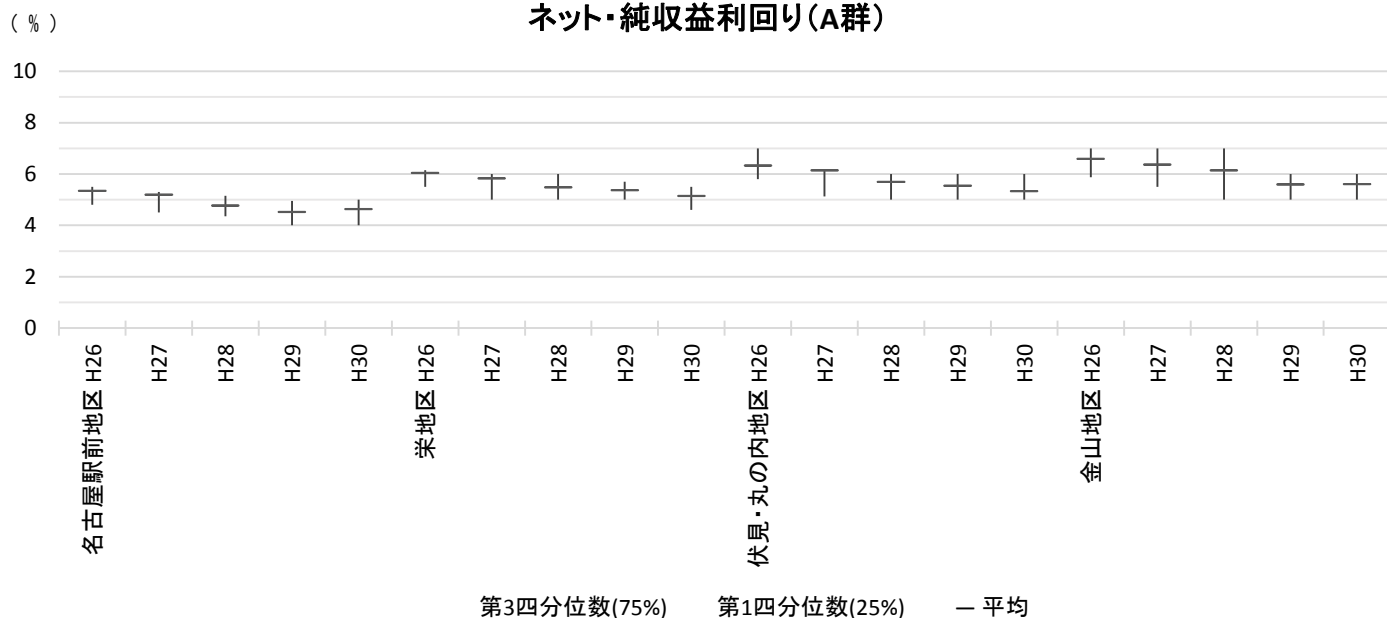
※各判断項目を評点とし、回答数に対する平均値を計算（以下、同じ）
 平均値 = \sum (各評点 × 回答数) ÷ 全体の回答数

名古屋のオフィスビルに対する評価(全体・属性別)

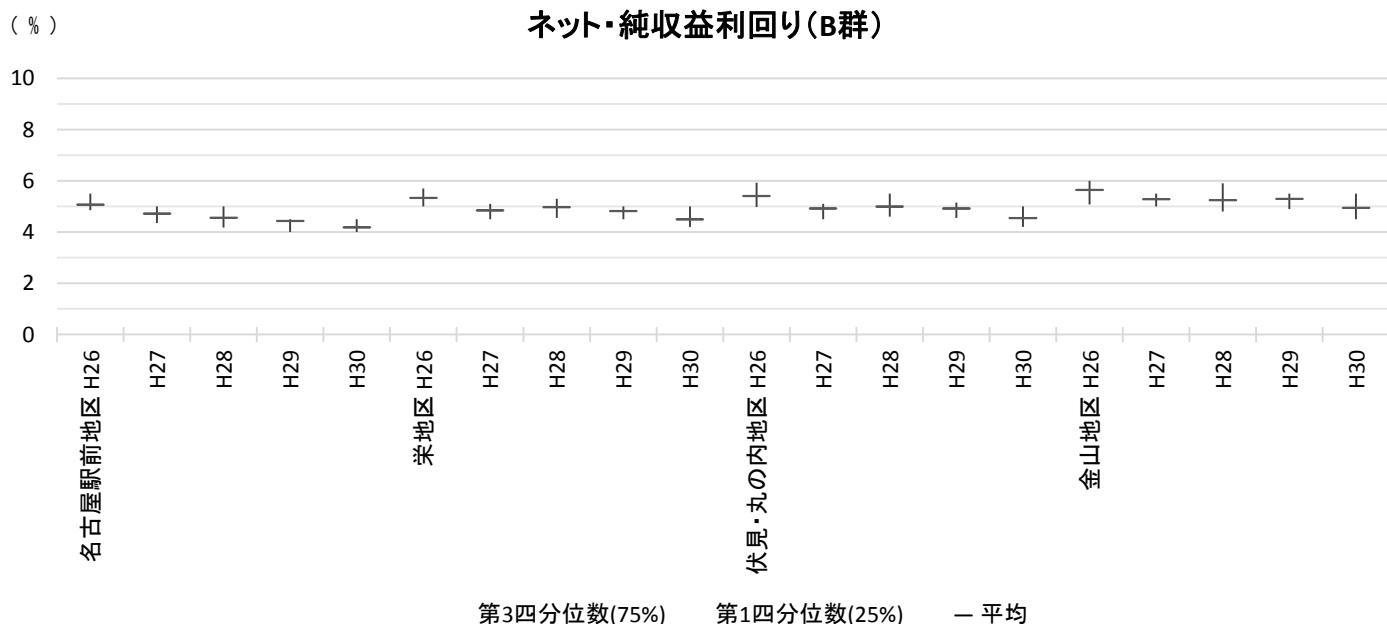


属性	[5] 積極的に投資したい	[4]	[3]	[2]	[1] 投資に消極的	[0] 投資対象外	回答数	平均値
①機関投資家	0	0	1	0	0	0	1	3.00
②レンダー	0	0	0	1	0	0	1	2.00
③アレンジャー	0	0	1	0	0	0	1	3.00
④アセットマネージャー	4	8	2	0	0	1	15	3.87
⑤不動産仲介会社	6	8	2	0	0	1	17	4.00
⑥デベロッパー	3	4	4	1	0	1	13	3.46
⑦プロパティマネージャー	-	-	-	-	-	-	-	-
⑧不動産インベスター	0	0	0	1	0	0	1	2.00
⑨建設会社	1	2	4	0	0	0	7	3.57
⑩不動産鑑定業者	4	8	0	0	0	0	12	4.33
⑪不動産賃貸業	0	6	3	2	0	0	11	3.36
⑫一般事業会社	1	0	0	0	0	1	2	2.50
⑬その他	0	2	0	0	0	1	3	2.67
全体	19	38	17	5	0	5	84	3.67

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)

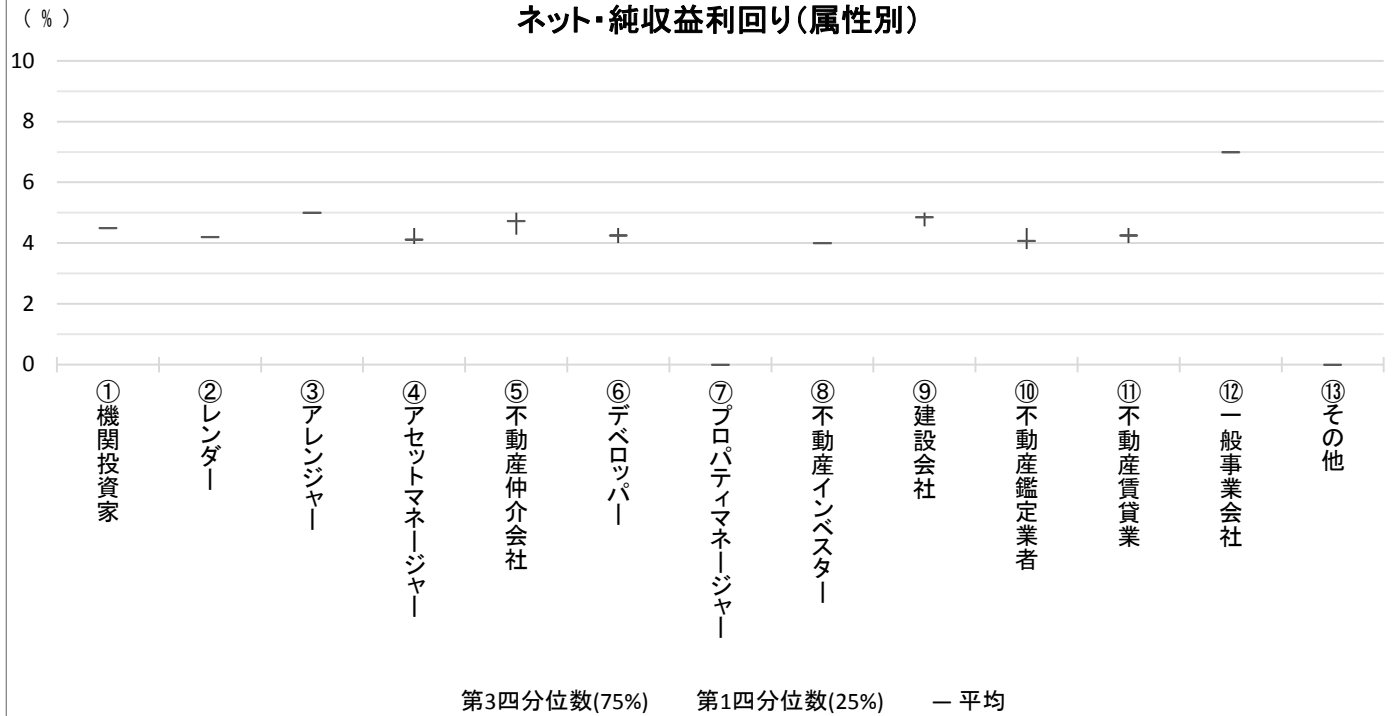


オフィスビルについての取引利回り ネット・純収益利回り(B群)



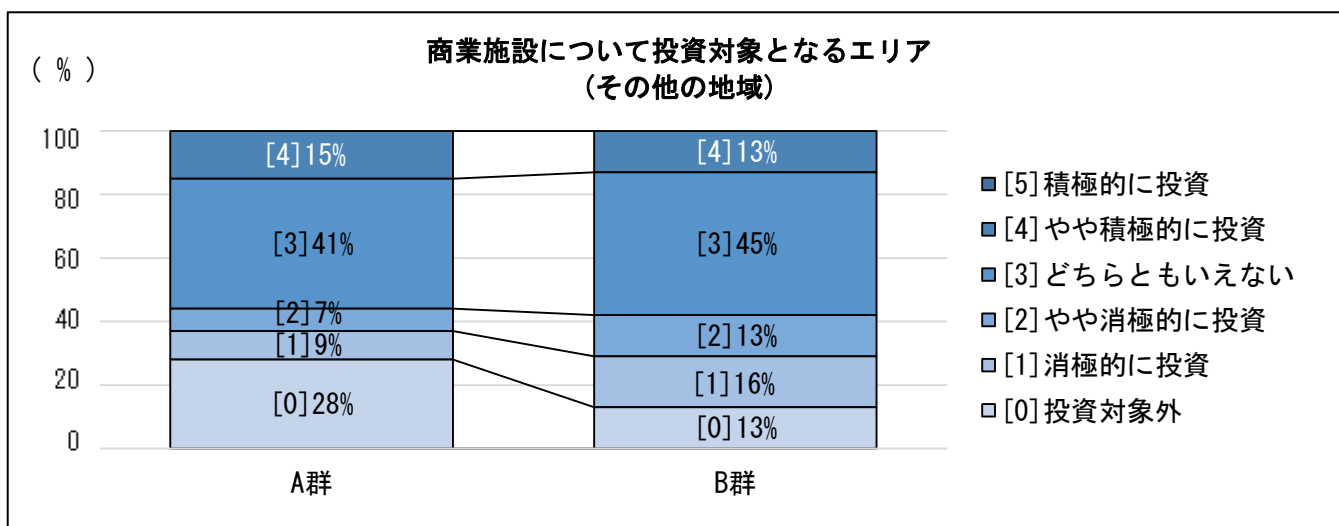
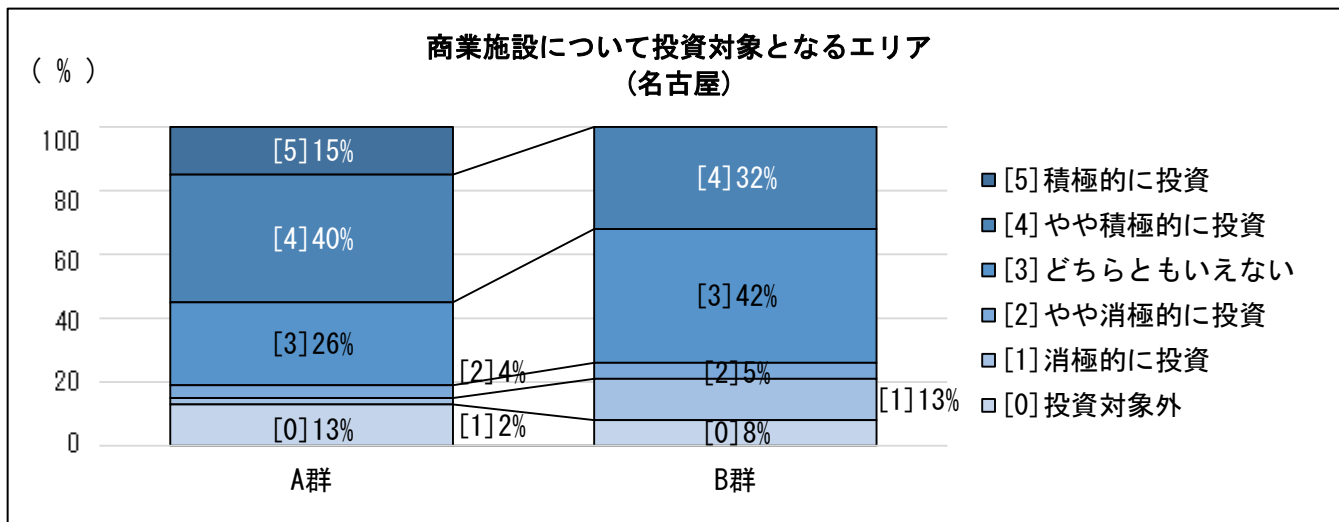
ネット 純利益利回り	名古屋駅前地区			栄地区			伏見・丸の内地区			金山地区		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	7.00%	7.00%	5.00%	8.00%	8.00%	5.50%	8.00%	8.00%	6.00%	10.00%	10.00%	6.00%
第3四分位数	5.00%	5.00%	4.50%	5.00%	5.50%	5.00%	5.50%	6.00%	5.00%	6.00%	6.00%	5.50%
中央値	4.50%	4.50%	4.00%	4.90%	5.00%	4.50%	5.00%	5.00%	4.50%	5.20%	5.50%	5.00%
第1四分位数	4.00%	4.00%	4.00%	4.50%	4.60%	4.20%	4.50%	5.00%	4.20%	4.75%	5.00%	4.50%
最小値	3.00%	3.00%	3.30%	3.50%	3.50%	3.60%	3.00%	3.50%	3.00%	3.00%	3.50%	3.00%
平均値	4.43%	4.64%	4.19%	4.88%	5.16%	4.51%	5.00%	5.34%	4.55%	5.35%	5.61%	4.95%
標本数	66	36	30	65	37	28	63	36	27	59	36	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)



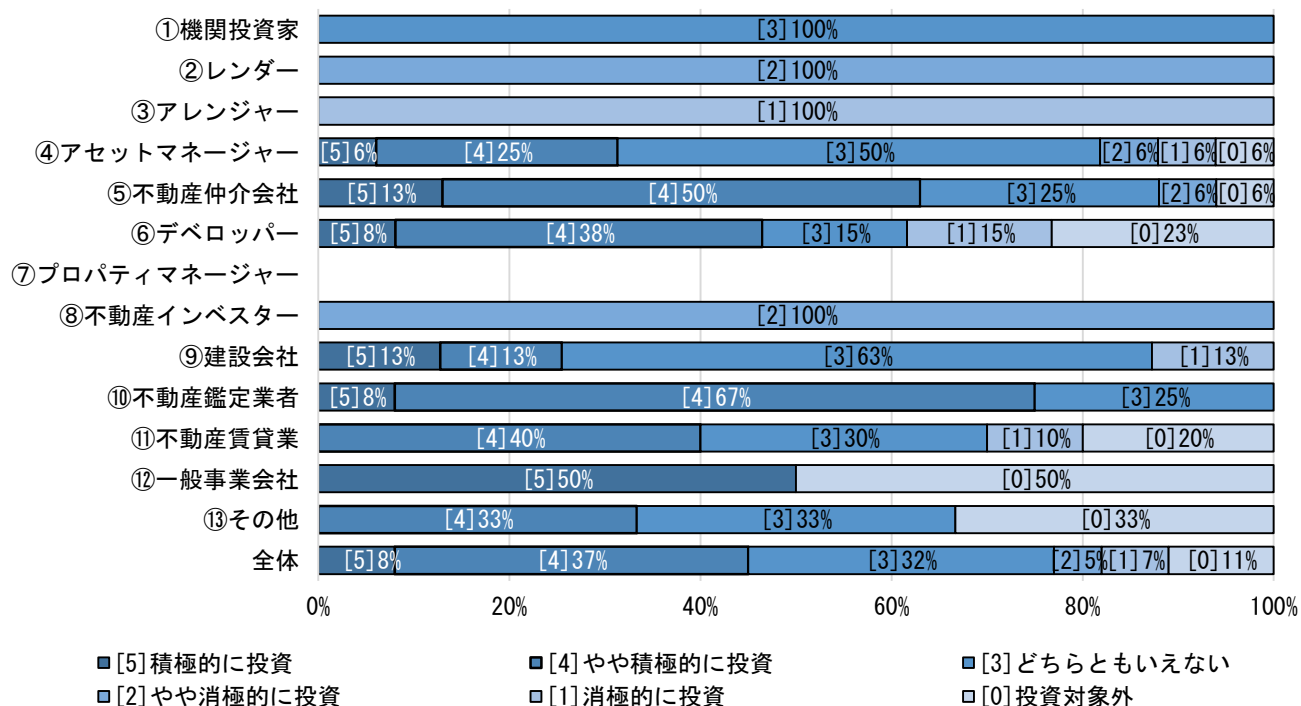
属性	最大値	第3四分位数	中央値	第1四分位数	最小値	平均値	標本数
① 機関投資家	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	1
② レンダー	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	1
③ アレンジャー	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	1
④ アセットマネージャー	4.50%	4.50%	4.00%	3.98%	3.70%	4.12%	12
⑤ 不動産仲介会社	6.50%	5.00%	4.75%	4.28%	4.00%	4.73%	14
⑥ デベロッパー	5.00%	4.50%	4.00%	4.00%	3.30%	4.26%	9
⑦ プロパティマネージャー	-	-	-	-	-	-	0
⑧ 不動産インベスター	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	1
⑨ 建設会社	5.40%	5.00%	5.00%	4.55%	4.50%	4.86%	7
⑩ 不動産鑑定業者	4.50%	4.50%	4.00%	3.80%	3.50%	4.08%	9
⑪ 不動産賃貸業	6.00%	4.50%	4.00%	4.00%	3.00%	4.26%	9
⑫ 一般事業会社	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	1
⑬ その他	-	-	-	-	-	-	0

※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



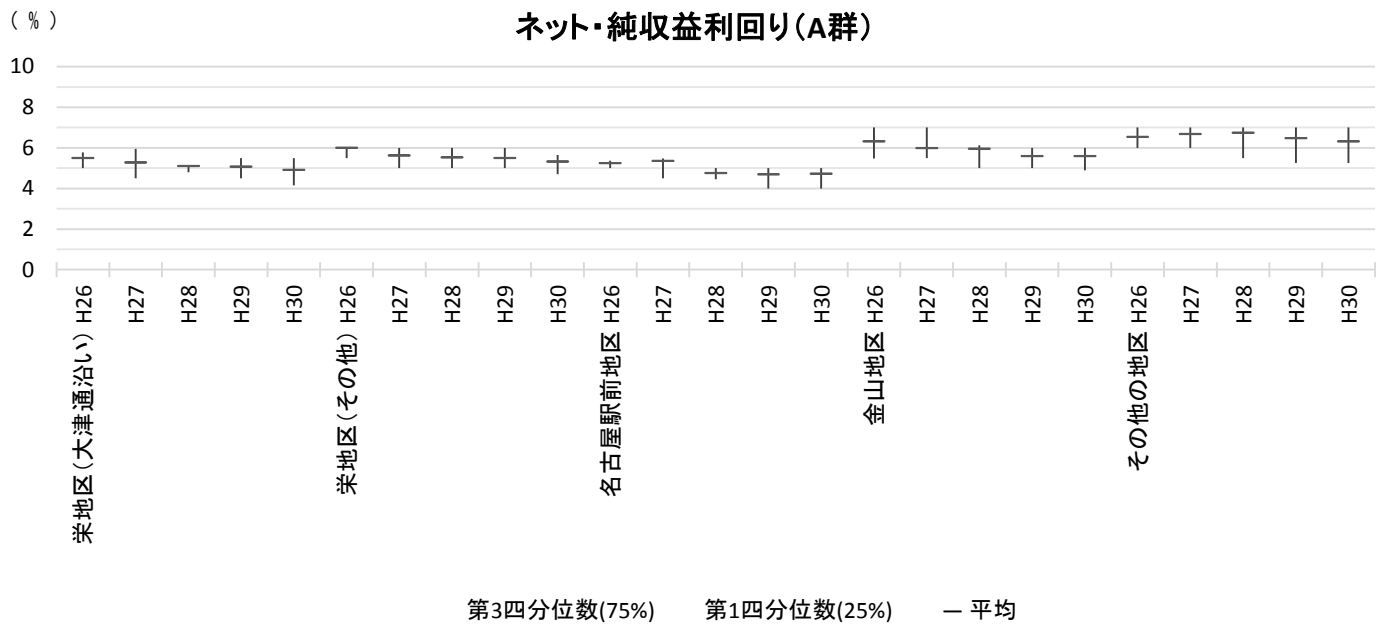
エリア		[5] 積極的に投資したい	[4]	[3]	[2]	[1] 投資に消極的	[0] 投資対象外	回答数	平均値						
東京	全体	19	22%	32	38%	22	26%	0	0%	5	6%	7	8%	85	3.46
	A群	14	30%	16	35%	7	15%	0	0%	4	9%	5	11%	46	3.46
	B群	5	13%	16	41%	15	38%	0	0%	1	3%	2	5%	39	3.46
大阪	全体	8	10%	31	37%	27	32%	3	4%	3	4%	12	14%	84	3.02
	A群	6	13%	16	35%	12	26%	2	4%	1	2%	9	20%	46	2.93
	B群	2	5%	15	39%	15	39%	1	3%	2	5%	3	8%	38	3.13
名古屋	全体	7	8%	31	36%	28	33%	4	5%	6	7%	9	11%	85	3.02
	A群	7	15%	19	40%	12	26%	2	4%	1	2%	6	13%	47	3.23
	B群	0	0%	12	32%	16	42%	2	5%	5	13%	3	8%	38	2.76
その他の地域	全体	0	0%	12	14%	36	43%	8	10%	10	12%	18	21%	84	2.17
	A群	0	0%	7	15%	19	41%	3	7%	4	9%	13	28%	46	2.07
	B群	0	0%	5	13%	17	45%	5	13%	6	16%	5	13%	38	2.29

名古屋の商業施設に対する評価(全体・属性別)

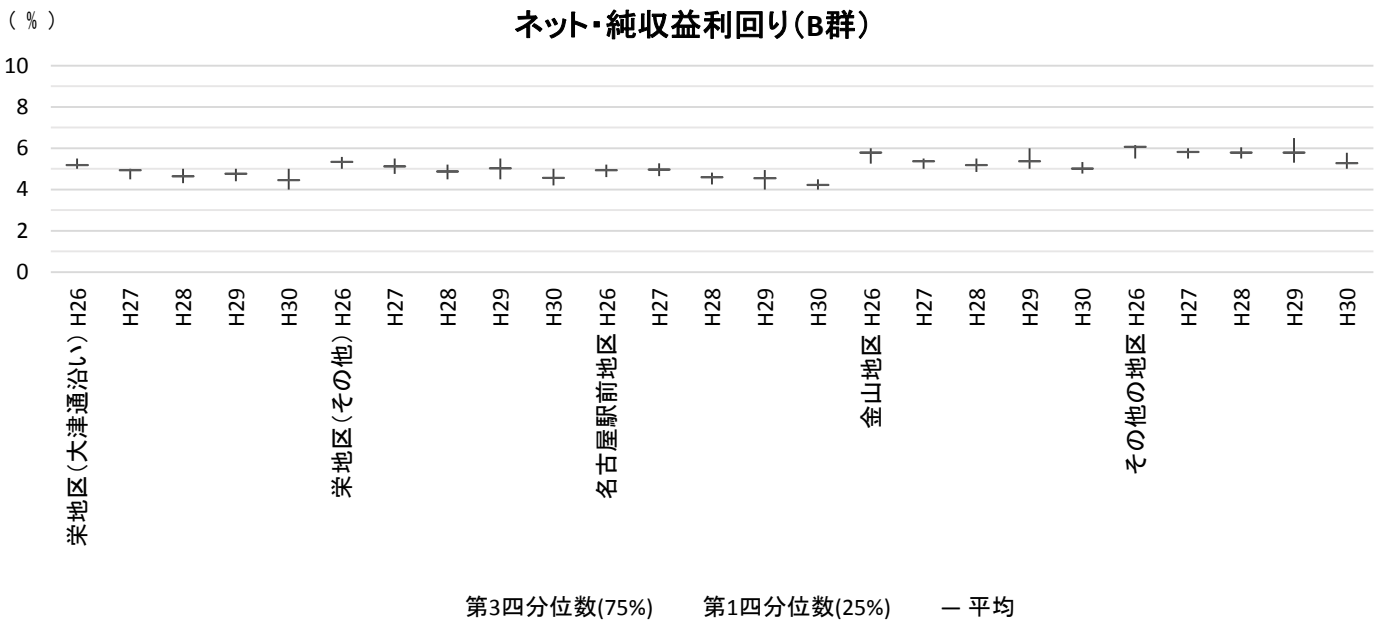


属性	[5] 積極的に投資したい	[4]	[3]	[2]	[1] 投資に消極的	[0] 投資対象外	回答数	平均値
①機関投資家	0	0	1	0	0	0	1	3.00
②レンダー	0	0	0	1	0	0	1	2.00
③アレンジャー	0	0	0	0	1	0	1	1.00
④アセットマネージャー	1	4	8	1	1	1	16	3.00
⑤不動産仲介会社	2	8	4	1	0	1	16	3.50
⑥デベロッパー	1	5	2	0	2	3	13	2.54
⑦プロパティマネージャー	-	-	-	-	-	-	-	-
⑧不動産インベスター	0	0	0	1	0	0	1	2.00
⑨建設会社	1	1	5	0	1	0	8	3.13
⑩不動産鑑定業者	1	8	3	0	0	0	12	3.83
⑪不動産賃貸業	0	4	3	0	1	2	10	2.60
⑫一般事業会社	1	0	0	0	0	1	2	2.50
⑬その他	0	1	1	0	0	1	3	2.33
全体	7	31	27	4	6	9	84	3.02

都心型商業施設についての取引利回り ネット・純収益利回り(A群)



都心型商業施設についての取引利回り ネット・純収益利回り(B群)

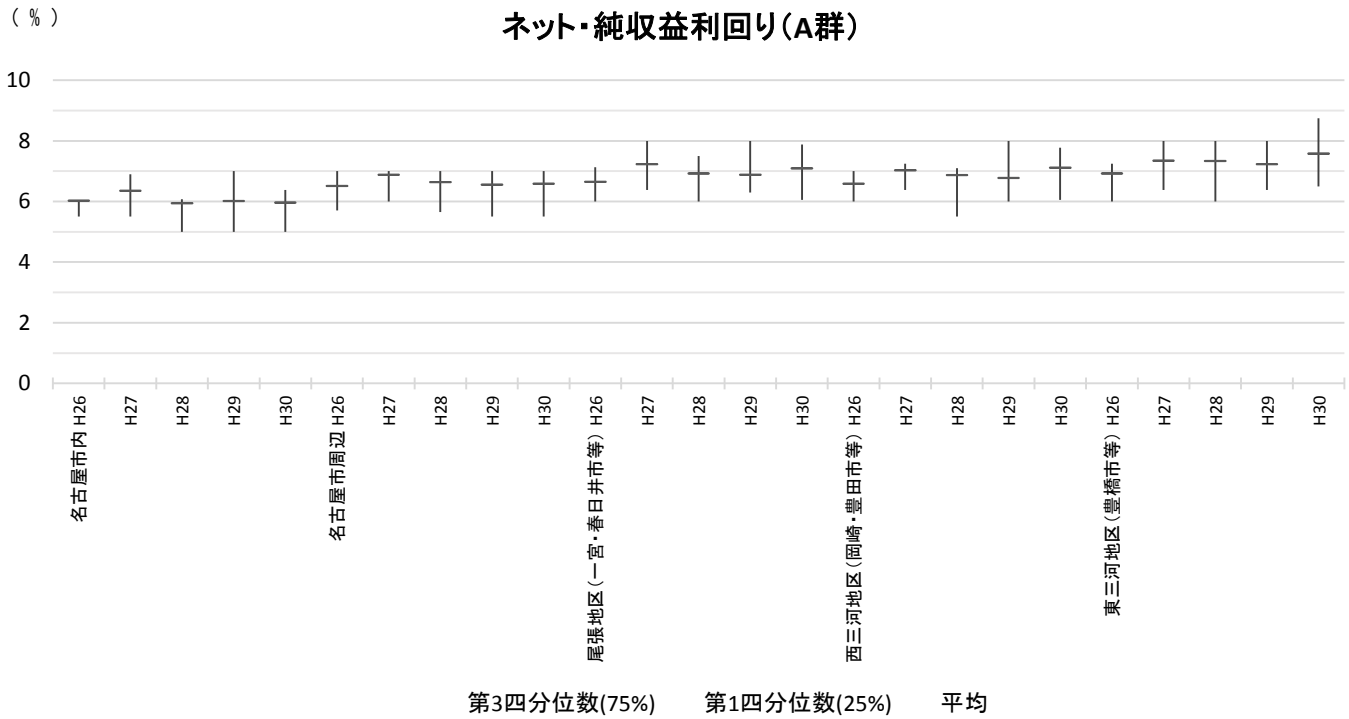


ネット 純利益利回り	栄地区(大津通り沿い)			栄地区(その他)			名古屋駅前地区			金山地区			その他の地区		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	7.00%	7.00%	5.50%	9.00%	9.00%	5.50%	7.00%	7.00%	5.00%	10.00%	10.00%	6.00%	10.00%	10.00%	6.00%
第3四分位数	5.00%	5.50%	5.00%	5.50%	5.65%	5.00%	5.00%	5.00%	4.50%	6.00%	6.00%	5.33%	6.30%	7.00%	5.78%
中央値	4.65%	5.00%	4.50%	5.00%	5.00%	4.55%	4.50%	4.50%	4.20%	5.20%	5.50%	5.00%	5.80%	6.00%	5.35%
第1四分位数	4.00%	4.15%	4.00%	4.45%	4.70%	4.20%	4.00%	4.00%	4.00%	4.80%	4.90%	4.78%	5.00%	5.25%	5.00%
最小値	3.00%	3.00%	3.40%	3.60%	3.80%	3.60%	3.00%	3.00%	3.40%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.50%	4.00%
平均値	4.72%	4.92%	4.46%	5.00%	5.33%	4.57%	4.51%	4.73%	4.24%	5.37%	5.60%	5.02%	5.91%	6.33%	5.28%
標本数	56	31	25	55	31	24	56	31	25	51	31	20	45	27	18

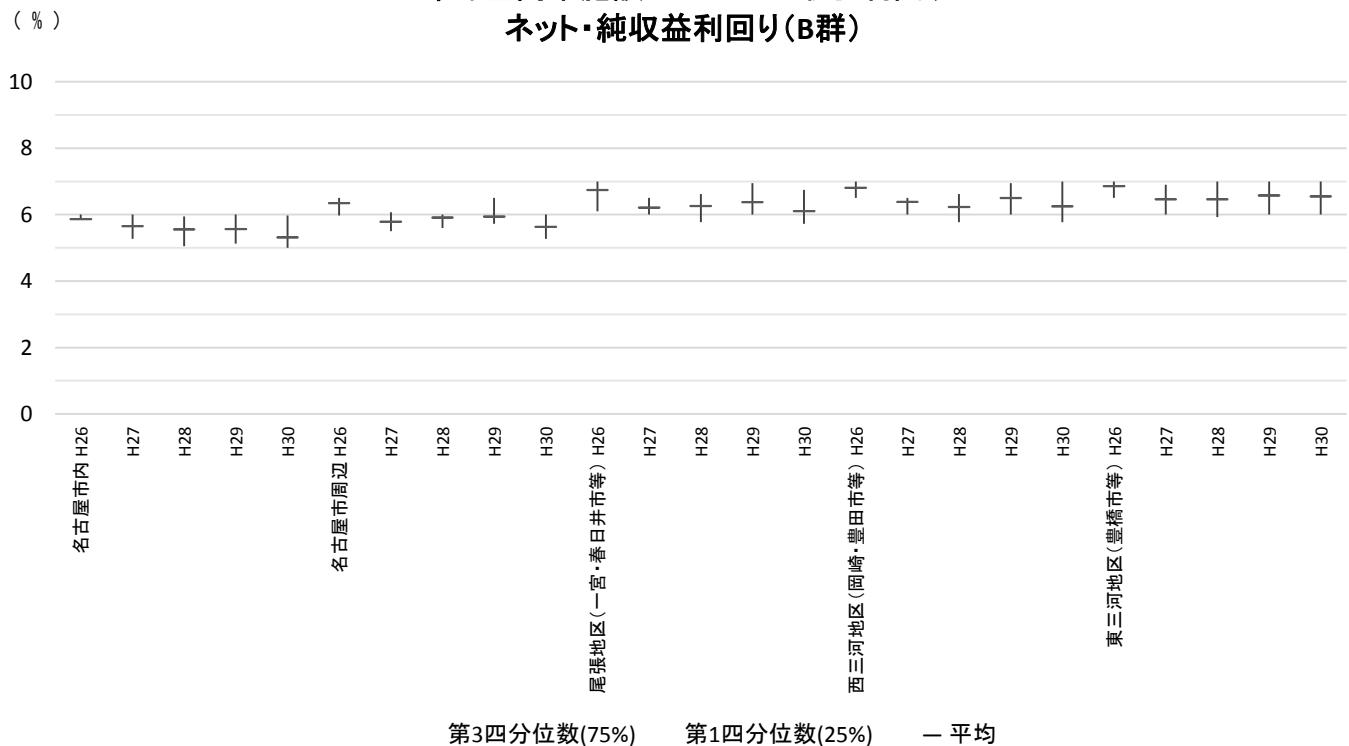
【将来性】

		+		±		-		回答数		D. I. (%ポイント)
栄地区 (大津通沿い)	全体	30	54%	25	45%	1	2%	56	100%	52
	A群	18	60%	11	37%	1	3%	30	100%	57
	B群	12	46%	14	54%	0	0%	26	100%	46
栄地区 (その他)	全体	16	29%	35	64%	4	7%	55	100%	22
	A群	10	33%	17	57%	3	10%	30	100%	23
	B群	6	24%	18	72%	1	4%	25	100%	20
名駅地区	全体	37	66%	17	30%	2	4%	56	100%	63
	A群	21	70%	8	27%	1	3%	30	100%	67
	B群	16	62%	9	35%	1	4%	26	100%	58
金山地区	全体	13	26%	32	64%	5	10%	50	100%	16
	A群	10	34%	16	55%	3	10%	29	100%	24
	B群	3	14%	16	76%	2	10%	21	100%	5
その他の地区	全体	3	7%	36	80%	6	13%	45	100%	-7
	A群	1	4%	21	81%	4	15%	26	100%	-12
	B群	2	11%	15	79%	2	11%	19	100%	0

郊外型商業施設についての取引利回り ネット・純収益利回り(A群)



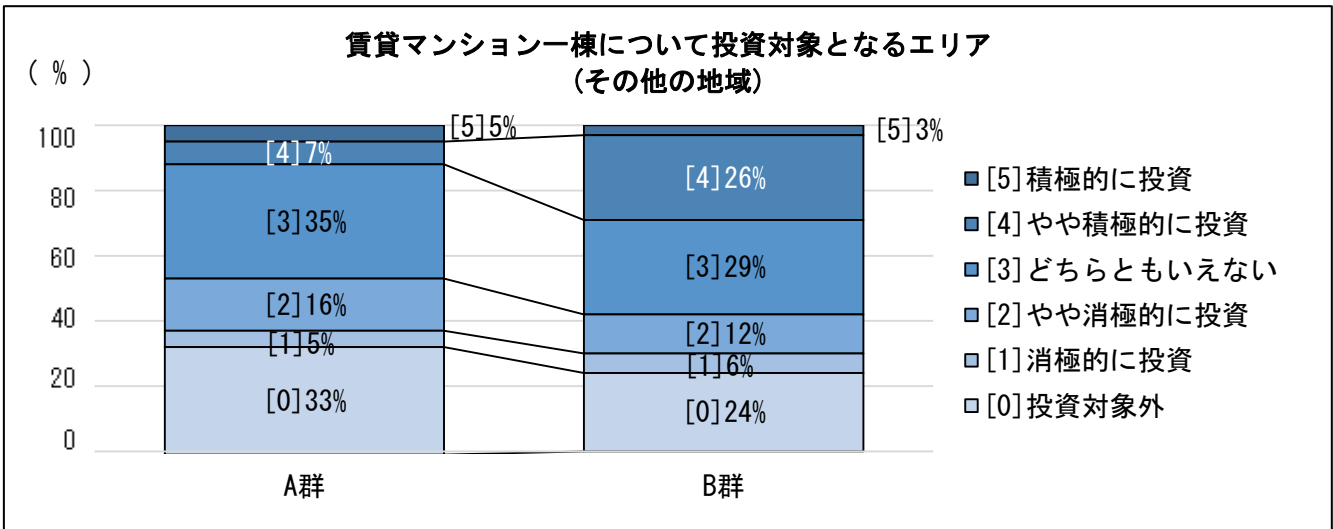
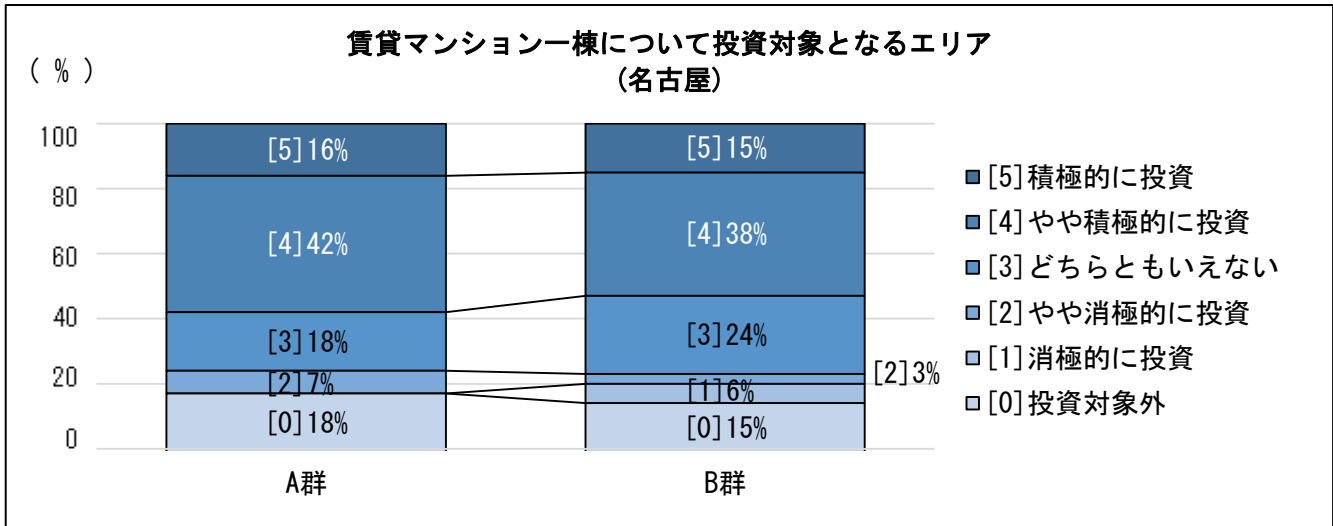
郊外型商業施設についての取引利回り ネット・純収益利回り(B群)



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	12.00%	12.00%	6.00%	15.00%	15.00%	7.00%	16.00%	16.00%	7.50%	15.00%	15.00%	8.00%	15.00%	15.00%	9.50%
第3四分位数	6.00%	6.38%	5.98%	6.50%	7.00%	6.00%	7.03%	7.88%	6.75%	7.00%	7.78%	7.00%	8.00%	8.75%	7.00%
中央値	5.50%	6.00%	5.50%	6.00%	6.50%	5.85%	6.50%	6.55%	6.00%	6.50%	6.80%	6.00%	7.00%	7.00%	6.10%
第1四分位数	5.00%	5.00%	5.00%	5.50%	5.50%	5.28%	5.95%	6.05%	5.73%	5.93%	6.05%	5.78%	6.00%	6.50%	6.00%
最小値	3.00%	4.00%	3.00%	3.00%	4.20%	3.00%	4.40%	4.40%	5.00%	4.40%	4.40%	5.00%	4.80%	4.80%	5.60%
平均値	5.70%	5.97%	5.32%	6.20%	6.59%	5.64%	6.75%	7.10%	6.11%	6.81%	7.12%	6.25%	7.22%	7.58%	6.56%
標本数	44	26	18	44	26	18	40	26	14	40	26	14	40	26	14

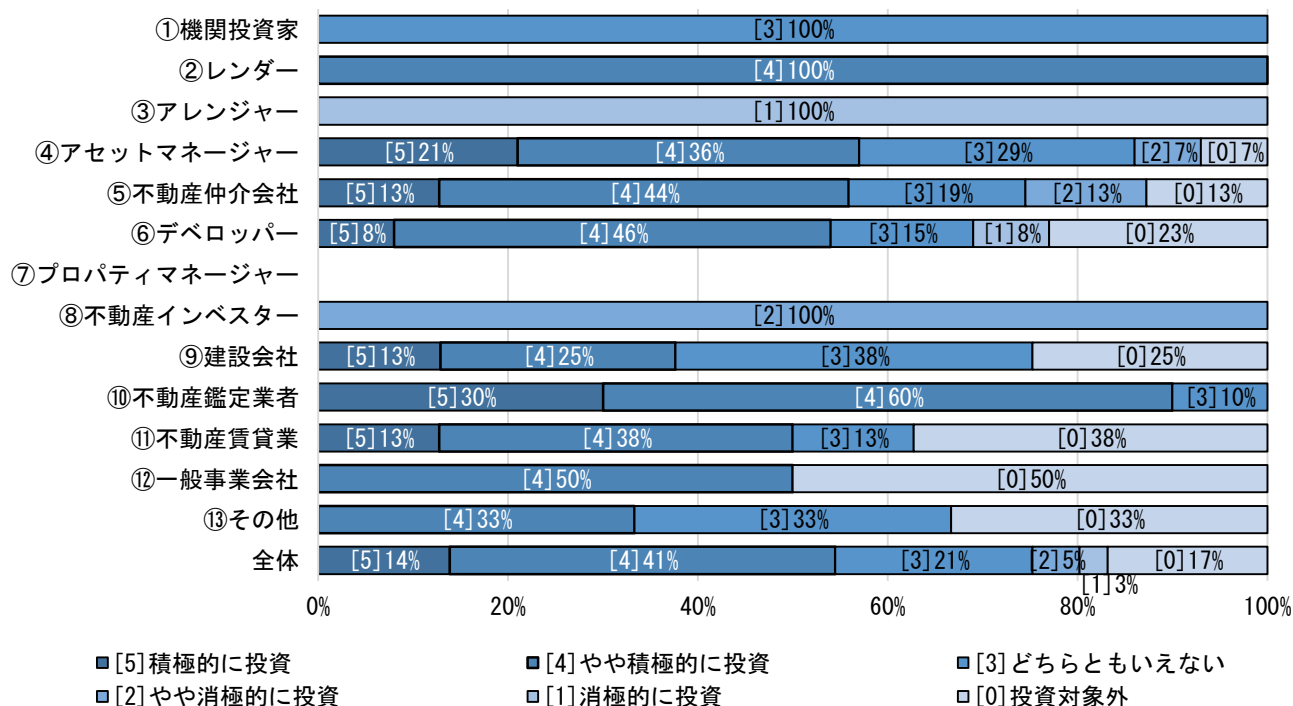
【将来性】

		+		±		-		回答数		D. I. (%ポイント)
名古屋市 市内	全体	9	20%	32	73%	3	7%	44	100%	14
	A群	8	32%	17	68%	0	0%	25	100%	32
	B群	1	5%	15	79%	3	16%	19	100%	-11
名古屋市 周辺	全体	9	20%	29	64%	7	16%	45	100%	4
	A群	6	24%	15	60%	4	16%	25	100%	8
	B群	3	15%	14	70%	3	15%	20	100%	0
尾張地区	全体	6	15%	27	68%	7	18%	40	100%	-3
	A群	4	16%	17	68%	4	16%	25	100%	0
	B群	2	13%	10	67%	3	20%	15	100%	-7
西三河地区	全体	4	10%	28	70%	8	20%	40	100%	-10
	A群	3	13%	17	71%	4	17%	24	100%	-4
	B群	1	6%	11	69%	4	25%	16	100%	-19
東三河地区	全体	4	10%	24	60%	12	30%	40	100%	-20
	A群	2	8%	14	58%	8	33%	24	100%	-25
	B群	2	13%	10	63%	4	25%	16	100%	-13



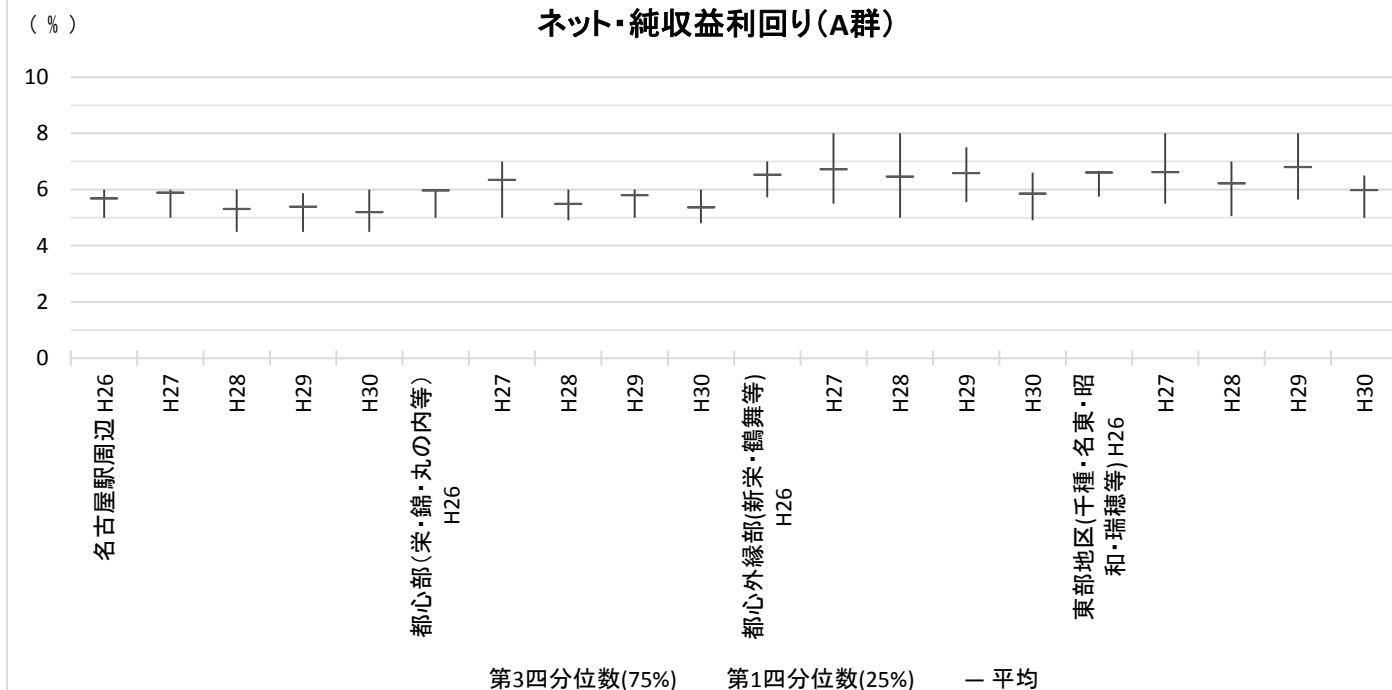
エリア		[5] 積極的に投資したい	[4]	[3]	[2]	[1] 投資に消極的	[0] 投資対象外	回答数	平均値						
東京	全体	26	33%	26	33%	12	15%	1	1%	2	3%	12	15%	79	3.47
	A群	12	27%	13	30%	7	16%	1	2%	2	5%	9	20%	44	3.11
	B群	14	40%	13	37%	5	14%	0	0%	0	0%	3	9%	35	3.91
大阪	全体	11	14%	31	40%	17	22%	3	4%	2	3%	14	18%	78	3.05
	A群	5	11%	15	34%	11	25%	2	5%	1	2%	10	23%	44	2.80
	B群	6	18%	16	47%	6	18%	1	3%	1	3%	4	12%	34	3.38
名古屋	全体	12	15%	32	41%	16	20%	4	5%	2	3%	13	16%	79	3.11
	A群	7	16%	19	42%	8	18%	3	7%	0	0%	8	18%	45	3.13
	B群	5	15%	13	38%	8	24%	1	3%	2	6%	5	15%	34	3.09
その他の地域	全体	3	4%	12	16%	25	32%	11	14%	4	5%	22	29%	77	2.13
	A群	2	5%	3	7%	15	35%	7	16%	2	5%	14	33%	43	1.93
	B群	1	3%	9	26%	10	29%	4	12%	2	6%	8	24%	34	2.38

名古屋の賃貸マンション一棟に対する評価(全体・属性別)

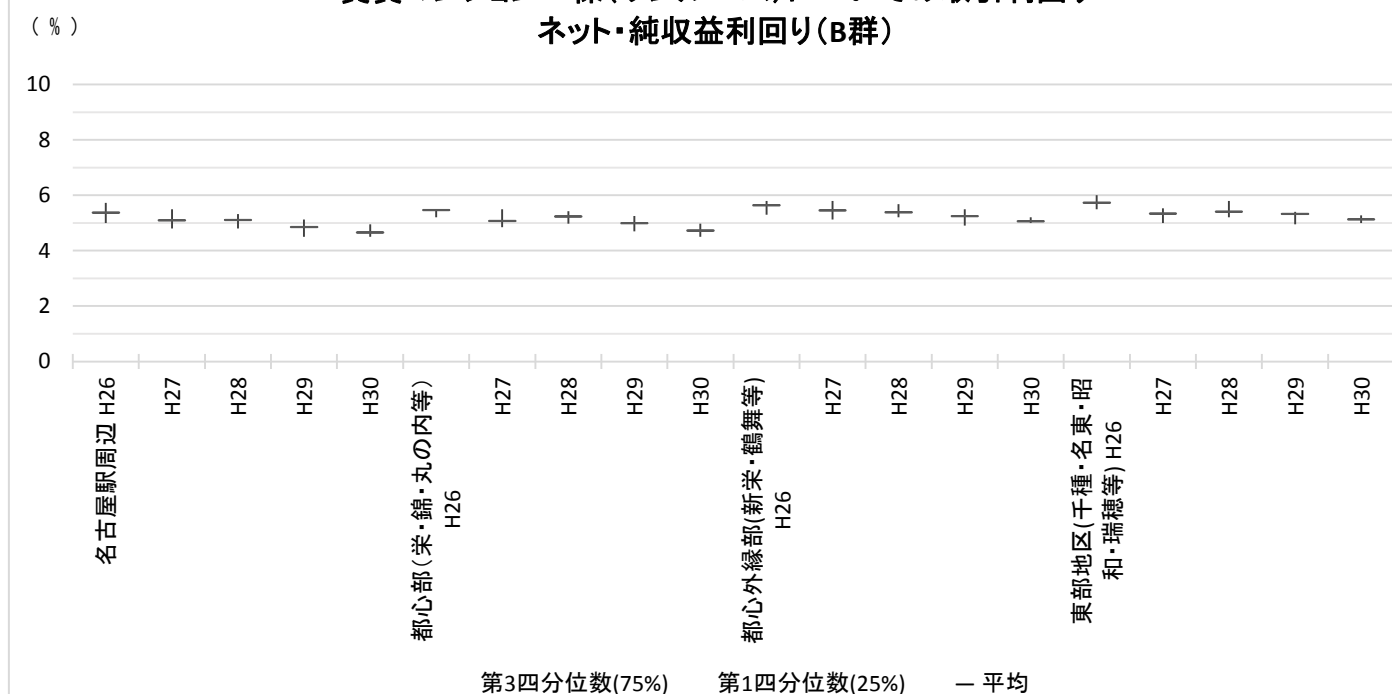


属性	[5] 積極的に投資したい	[4]	[3]	[2]	[1] 投資に消極的	[0] 投資対象外	回答数	平均値						
①機関投資家	0	0%	0	0%	1	100%	0	0%						
②レンダー	0	0%	1	100%	0	0%	0	0%						
③アレンジャー	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%						
④アセットマネージャー	3	21%	5	36%	4	29%	1	7%	0	7%	14	3.50		
⑤不動産仲介会社	2	13%	7	44%	3	19%	2	13%	0	13%	16	3.19		
⑥デベロッパー	1	8%	6	46%	2	15%	0	0%	1	8%	3	23%	13	2.77
⑦プロパティマネージャー	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
⑧不動産インベスター	0	0%	0	0%	0	0%	1	100%	0	0%	0	0%	1	2.00
⑨建設会社	1	13%	2	25%	3	38%	0	0%	0	0%	2	25%	8	2.75
⑩不動産鑑定業者	3	30%	6	60%	1	10%	0	0%	0	0%	0	0%	10	4.20
⑪不動産賃貸業	1	13%	3	38%	1	13%	0	0%	0	0%	3	38%	8	2.50
⑫一般事業会社	0	0%	1	50%	0	0%	0	0%	0	0%	1	50%	2	2.00
⑬その他	0	0%	1	33%	1	33%	0	0%	0	0%	1	33%	3	2.33
全体	11	14%	32	41%	16	21%	4	5%	2	3%	13	17%	78	3.09

賃貸マンション一棟(ワンルーム)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(ワンルーム)についての取引利回り ネット・純収益利回り(B群)

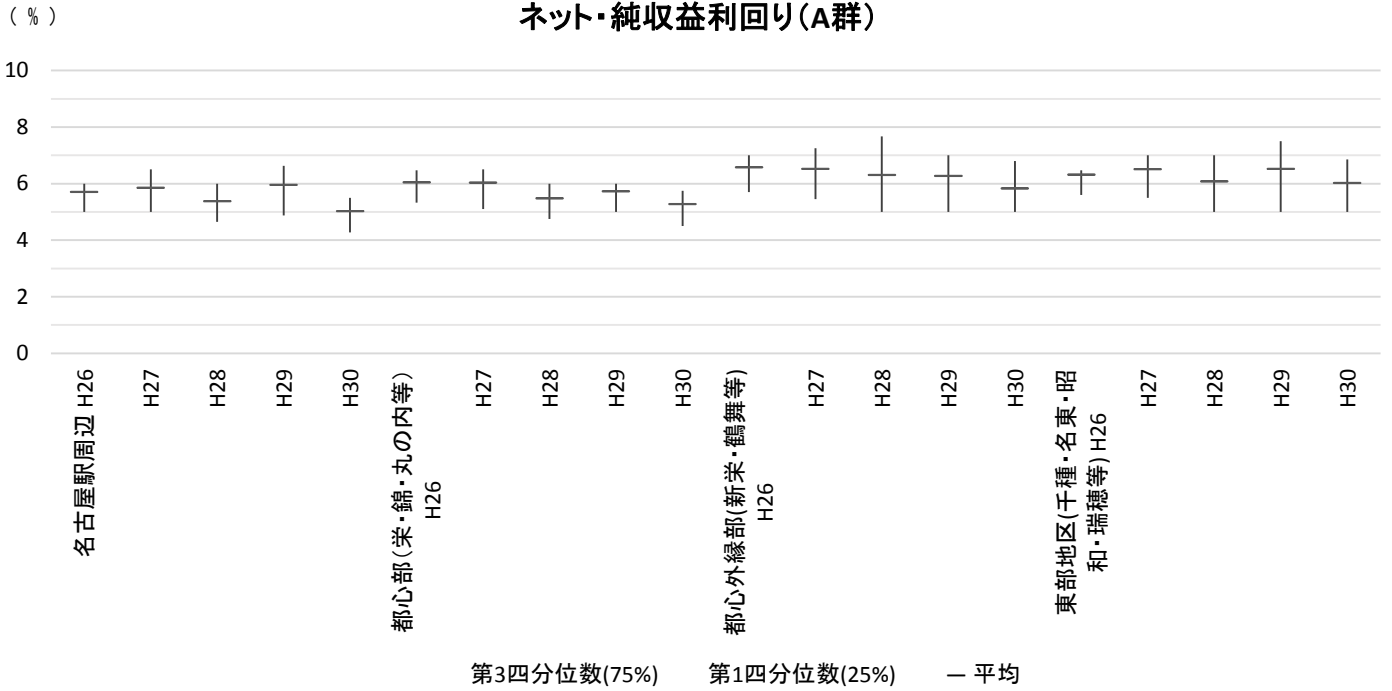


ネット 純利益利回り	名古屋駅周辺			都心部 (栄・錦・丸の内等)			都心外縁部 (新栄・鶴舞等)			東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂等)		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	8.00%	8.00%	5.10%	7.50%	7.50%	5.10%	9.00%	9.00%	5.50%	10.00%	10.00%	5.50%
第3四分位数	5.20%	6.00%	4.95%	5.63%	6.00%	4.98%	6.13%	6.60%	5.20%	6.43%	6.50%	5.28%
中央値	4.90%	5.00%	4.55%	5.00%	5.00%	4.65%	5.15%	6.00%	5.10%	5.20%	6.00%	5.15%
第1四分位数	4.48%	4.50%	4.50%	4.50%	4.80%	4.50%	4.88%	4.90%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
最小値	3.50%	3.50%	4.20%	4.00%	4.00%	4.50%	4.00%	4.00%	4.60%	4.00%	4.00%	4.60%
平均値	5.00%	5.20%	4.66%	5.16%	5.37%	4.73%	5.57%	5.86%	5.07%	5.71%	5.99%	5.14%
標本数	54	32	22	54	32	22	52	32	20	51	32	19

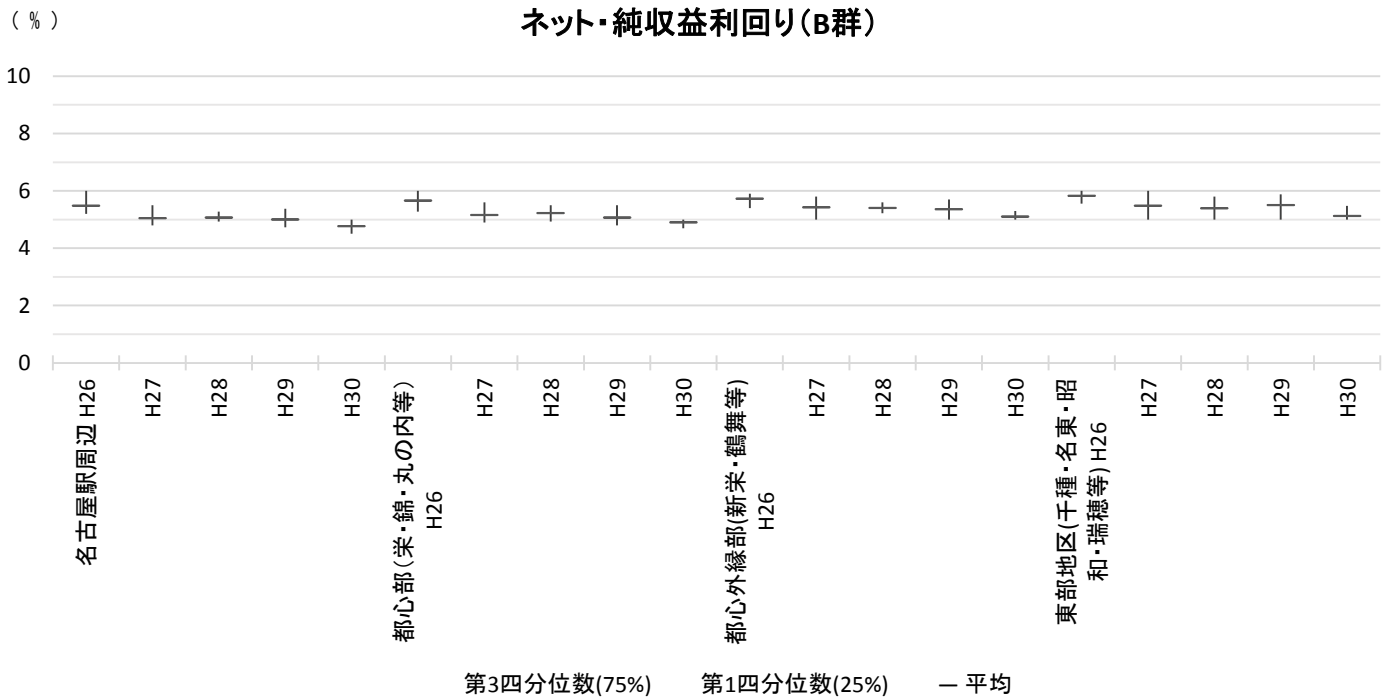
【将来性】

		+		±		-		回答数		D. I. (%ポイント)
名古屋駅周辺	全体	30	57%	19	36%	4	8%	53	100%	49
	A群	19	63%	7	23%	4	13%	30	100%	50
	B群	11	48%	12	52%	0	0%	23	100%	48
都心部 (栄・錦・丸の内等)	全体	25	47%	26	49%	2	4%	53	100%	43
	A群	15	50%	13	43%	2	7%	30	100%	43
	B群	10	43%	13	57%	0	0%	23	100%	43
都心外縁部 (新栄・鶴舞等)	全体	10	20%	34	67%	7	14%	51	100%	6
	A群	8	27%	17	57%	5	17%	30	100%	10
	B群	2	10%	17	81%	2	10%	21	100%	0
東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂等)	全体	8	16%	37	74%	5	10%	50	100%	6
	A群	6	20%	20	67%	4	13%	30	100%	7
	B群	2	10%	17	85%	1	5%	20	100%	5

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)



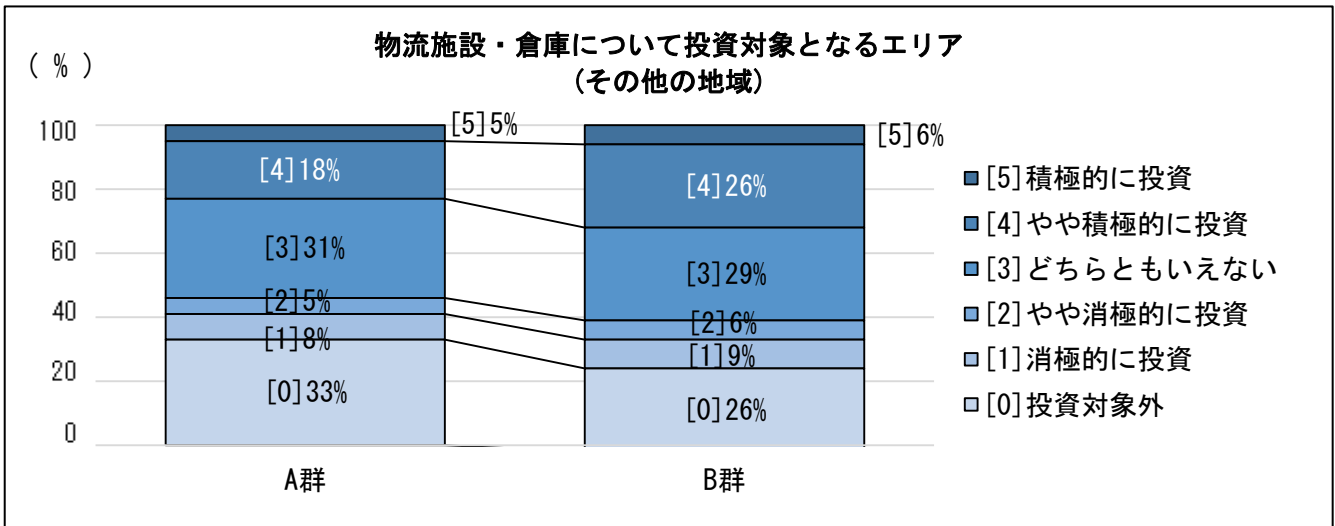
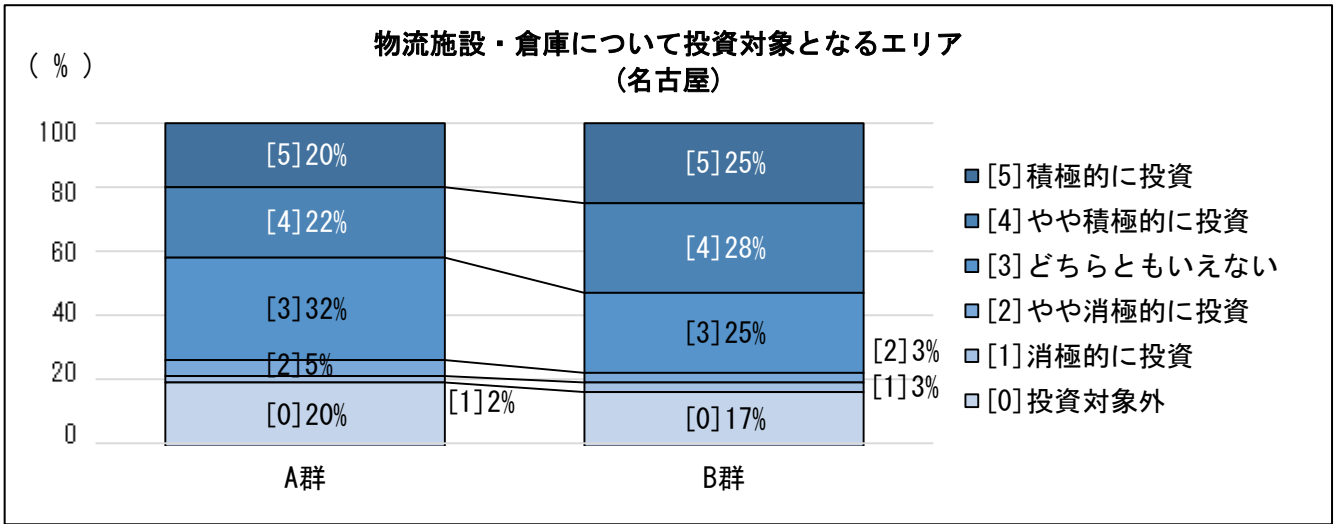
賃貸マンション一棟(ファミリー)についての取引利回り
ネット・純収益利回り(B群)



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	7.00%	7.00%	5.20%	8.00%	8.00%	5.50%	9.00%	9.00%	6.00%	10.00%	10.00%	6.00%
第3四分位数	5.20%	5.50%	5.00%	5.50%	5.75%	5.00%	6.00%	6.80%	5.30%	6.00%	6.85%	5.48%
中央値	5.00%	5.00%	4.75%	5.00%	5.00%	5.00%	5.10%	5.50%	5.00%	5.40%	5.75%	5.20%
第1四分位数	4.50%	4.28%	4.50%	4.60%	4.50%	4.70%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
最小値	4.00%	4.00%	4.50%	4.00%	4.00%	4.20%	4.30%	4.30%	4.30%	4.00%	4.50%	4.00%
平均値	4.94%	5.03%	4.78%	5.13%	5.28%	4.90%	5.56%	5.84%	5.11%	5.69%	6.03%	5.13%
標本数	51	31	20	52	31	21	50	31	19	48	30	18

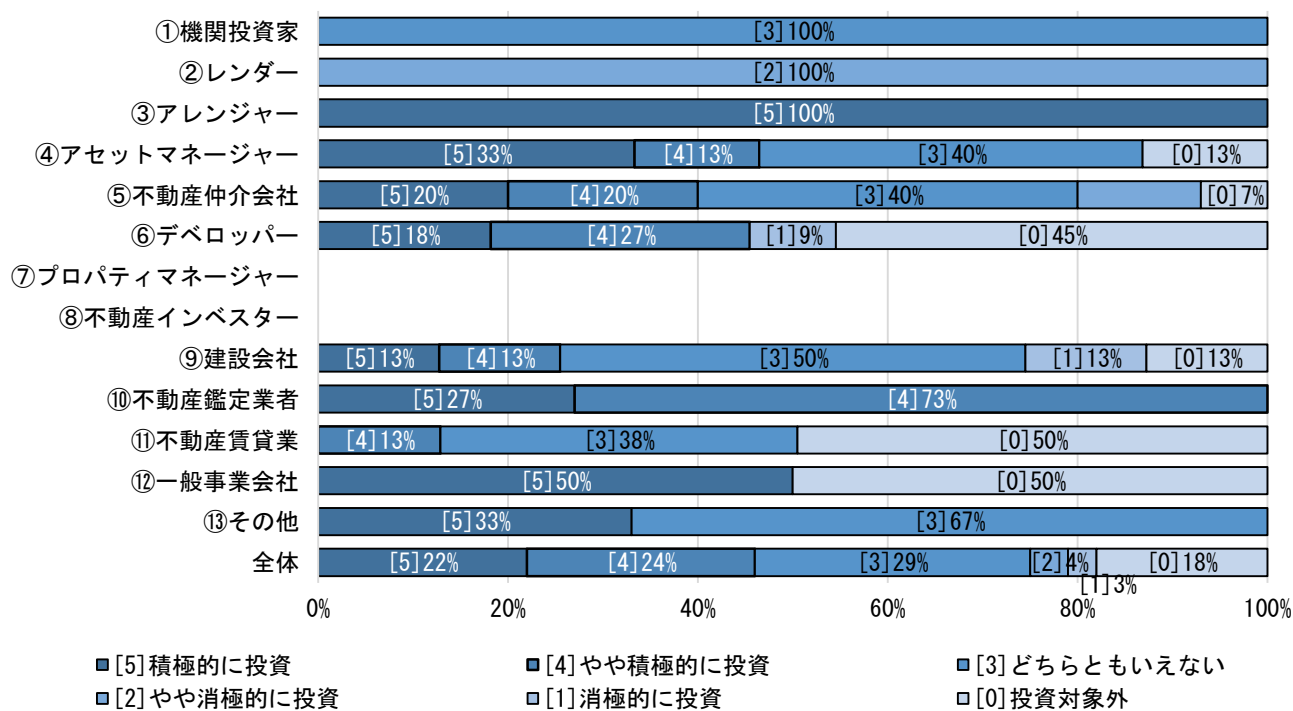
【将来性】

		+		±		-		回答数		D. I. (%ポイント)
名古屋駅周辺	全体	30	57%	19	36%	4	8%	53	100%	49
	A群	19	63%	7	23%	4	13%	30	100%	50
	B群	11	48%	12	52%	0	0%	23	100%	48
都心部 (栄・錦・丸の内等)	全体	22	43%	25	49%	4	8%	51	100%	35
	A群	16	55%	9	31%	4	14%	29	100%	41
	B群	6	27%	16	73%	0	0%	22	100%	27
都心外縁部 (新栄・鶴舞等)	全体	18	35%	30	58%	4	8%	52	100%	27
	A群	14	48%	12	41%	3	10%	29	100%	38
	B群	4	17%	18	78%	1	4%	23	100%	13
東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂等)	全体	7	14%	36	72%	7	14%	50	100%	0
	A群	5	17%	21	72%	3	10%	29	100%	7
	B群	2	10%	15	71%	4	19%	21	100%	-10



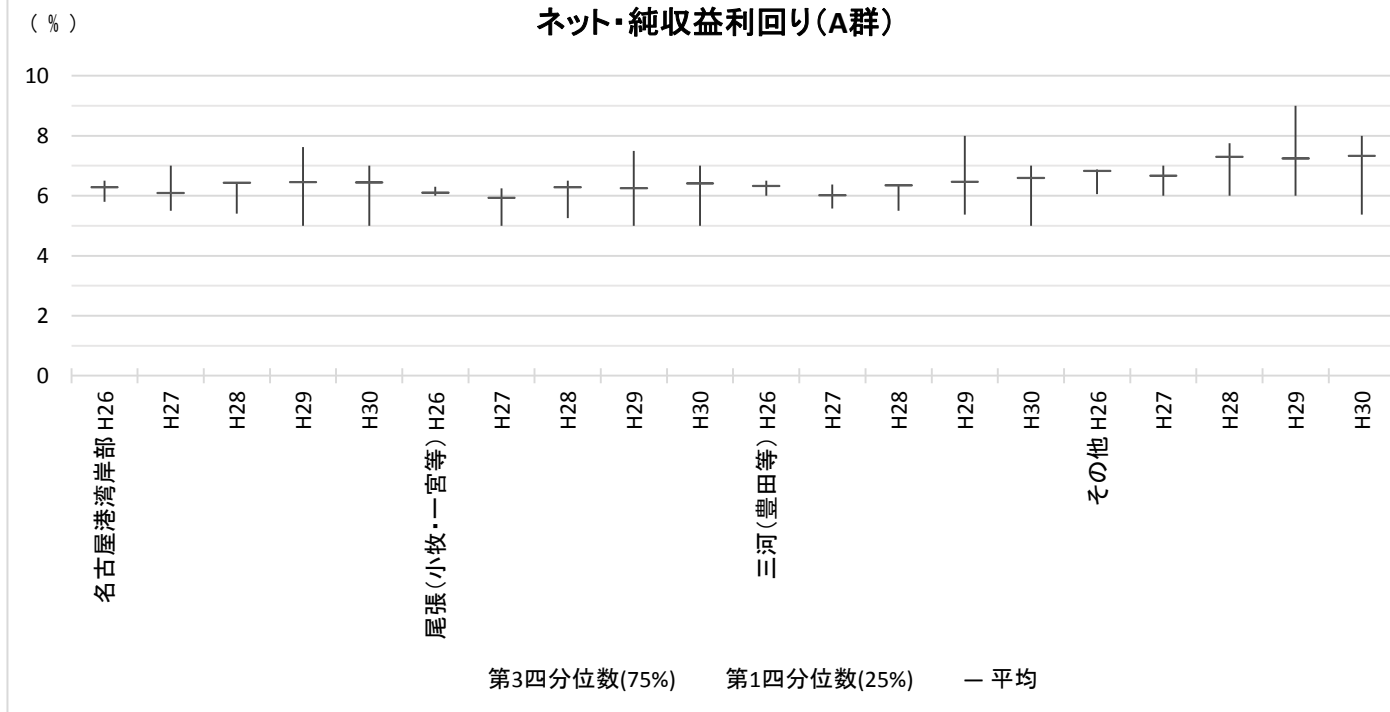
エリア		[5] 積極的に投資したい	[4]	[3]	[2]	[1] 投資に消極的	[0] 投資対象外	回答数	平均値						
東京	全体	21	27%	17	22%	19	25%	1	1%	2	3%	17	22%	77	3.04
	A群	8	20%	7	18%	11	28%	1	3%	2	5%	11	28%	40	2.63
	B群	13	35%	10	27%	8	22%	0	0%	0	0%	6	16%	37	3.49
大阪	全体	13	17%	22	29%	21	28%	2	3%	2	3%	16	21%	76	2.92
	A群	5	13%	11	28%	12	30%	1	3%	1	3%	10	25%	40	2.70
	B群	8	22%	11	31%	9	25%	1	3%	1	3%	6	17%	36	3.17
名古屋	全体	17	22%	19	25%	22	29%	3	4%	2	3%	14	18%	77	3.05
	A群	8	20%	9	22%	13	32%	2	5%	1	2%	8	20%	41	2.93
	B群	9	25%	10	28%	9	25%	1	3%	1	3%	6	17%	36	3.19
その他の地域	全体	4	5%	16	22%	22	30%	4	5%	6	8%	22	30%	74	2.22
	A群	2	5%	7	18%	12	31%	2	5%	3	8%	13	33%	39	2.08
	B群	2	6%	9	26%	10	29%	2	6%	3	9%	9	26%	35	2.37

名古屋の物流施設・倉庫に対する評価(全体・属性別)

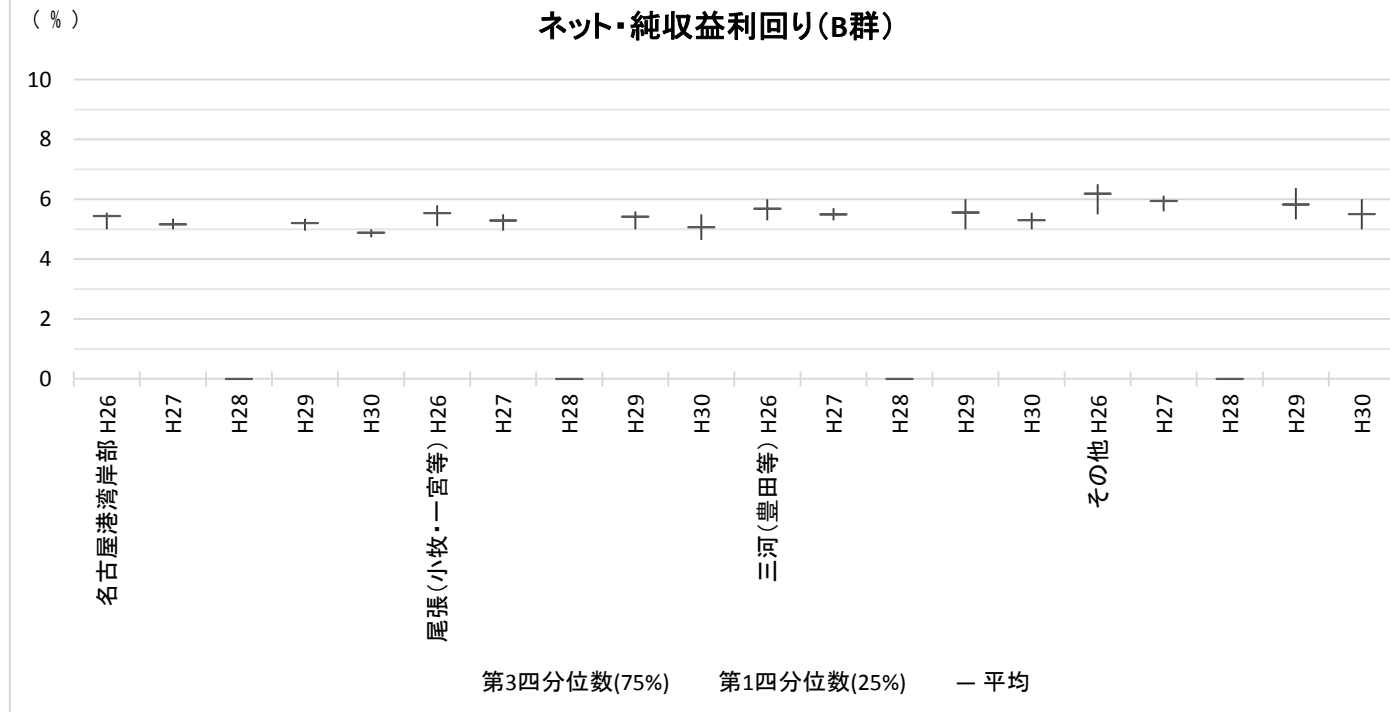


属性	[5] 積極的に投資したい	[4]	[3]	[2]	[1] 投資に消極的	[0] 投資対象外	回答数	平均値
①機関投資家	0	0	1	0	0	0	1	3.00
②レンダー	0	0	0	1	0	0	1	2.00
③アレンジャー	1	0	0	0	0	0	1	5.00
④アセットマネージャー	5	2	6	0	0	2	15	3.40
⑤不動産仲介会社	3	3	6	2	0	1	15	3.27
⑥デベロッパー	2	3	0	0	1	5	11	2.09
⑦プロパティマネージャー	-	-	-	-	-	-	-	-
⑧不動産インベスター	-	-	-	-	-	-	-	-
⑨建設会社	1	1	4	0	1	1	8	2.75
⑩不動産鑑定業者	3	8	0	0	0	0	11	4.27
⑪不動産賃貸業	0	1	3	0	0	4	8	1.63
⑫一般事業会社	1	0	0	0	0	1	2	2.50
⑬その他	1	0	2	0	0	0	3	3.67
全体	17	18	22	3	2	14	76	3.04

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)



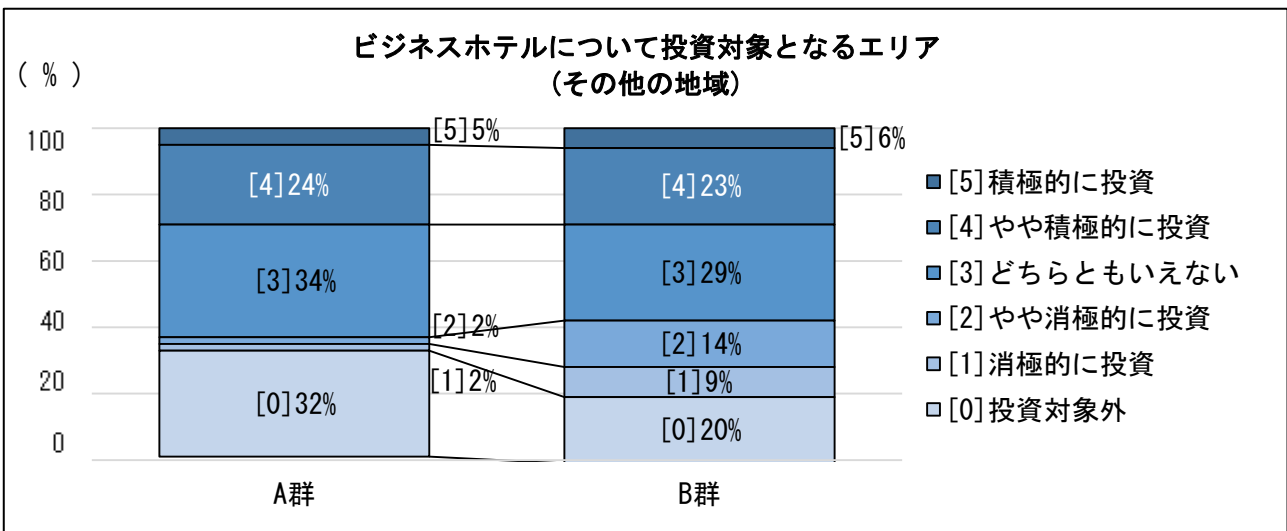
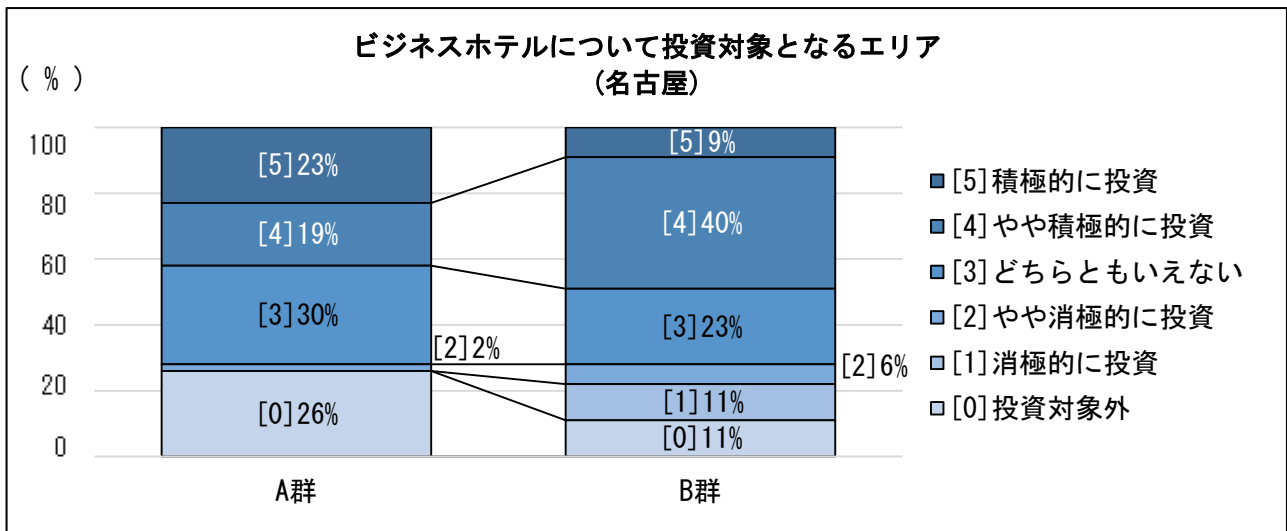
物流施設・倉庫についての取引利回り ネット・純収益利回り(B群)



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	12.00%	12.00%	6.00%	12.00%	12.00%	6.50%	12.00%	12.00%	6.00%	15.00%	15.00%	6.50%
第3四分位数	6.00%	7.00%	5.00%	6.00%	7.00%	5.50%	6.00%	7.00%	5.55%	6.50%	8.00%	6.00%
中央値	5.00%	6.00%	5.00%	5.20%	5.50%	5.05%	5.50%	6.00%	5.30%	6.00%	6.00%	5.60%
第1四分位数	5.00%	5.00%	4.73%	4.85%	5.00%	4.65%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.38%	5.00%
最小値	4.00%	4.20%	4.00%	3.00%	4.20%	3.00%	4.00%	4.00%	4.20%	4.00%	4.00%	4.20%
平均値	5.63%	6.45%	4.89%	5.71%	6.42%	5.07%	5.97%	6.60%	5.31%	6.50%	7.34%	5.51%
標本数	42	20	22	42	20	22	39	20	19	37	20	17

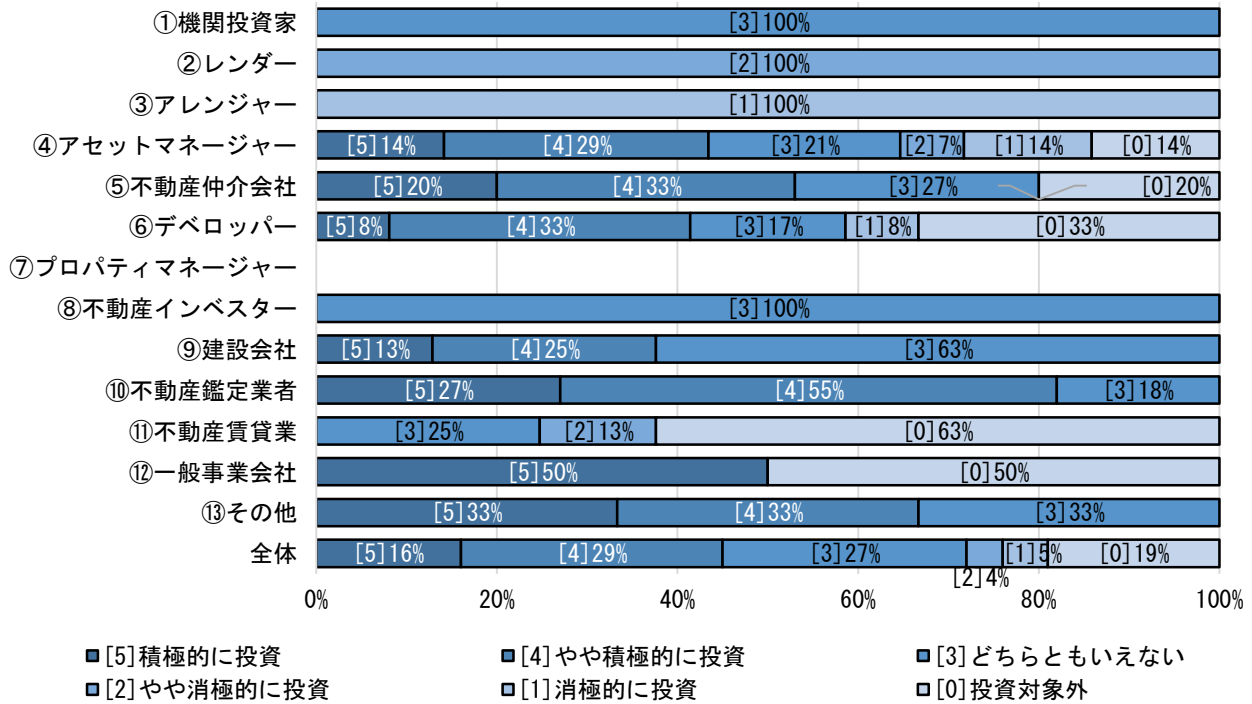
【将来性】

		+		±		-		回答数		D. I. (%ポイント)
名古屋港湾岸部	全体	14	29%	34	71%	0	0%	48	100%	29
	A群	8	36%	14	64%	0	0%	22	100%	36
	B群	6	23%	20	77%	0	0%	26	100%	23
尾張 (小牧・一宮等)	全体	22	46%	25	52%	1	2%	48	100%	44
	A群	11	50%	10	45%	1	5%	22	100%	45
	B群	11	42%	15	58%	0	0%	26	100%	42
三河 (豊田等)	全体	8	18%	35	78%	2	4%	45	100%	13
	A群	6	27%	14	64%	2	9%	22	100%	18
	B群	2	9%	21	91%	0	0%	23	100%	9
その他	全体	3	7%	31	74%	8	19%	42	100%	-12
	A群	3	14%	13	59%	6	27%	22	100%	-14
	B群	0	0%	18	90%	2	10%	20	100%	-10



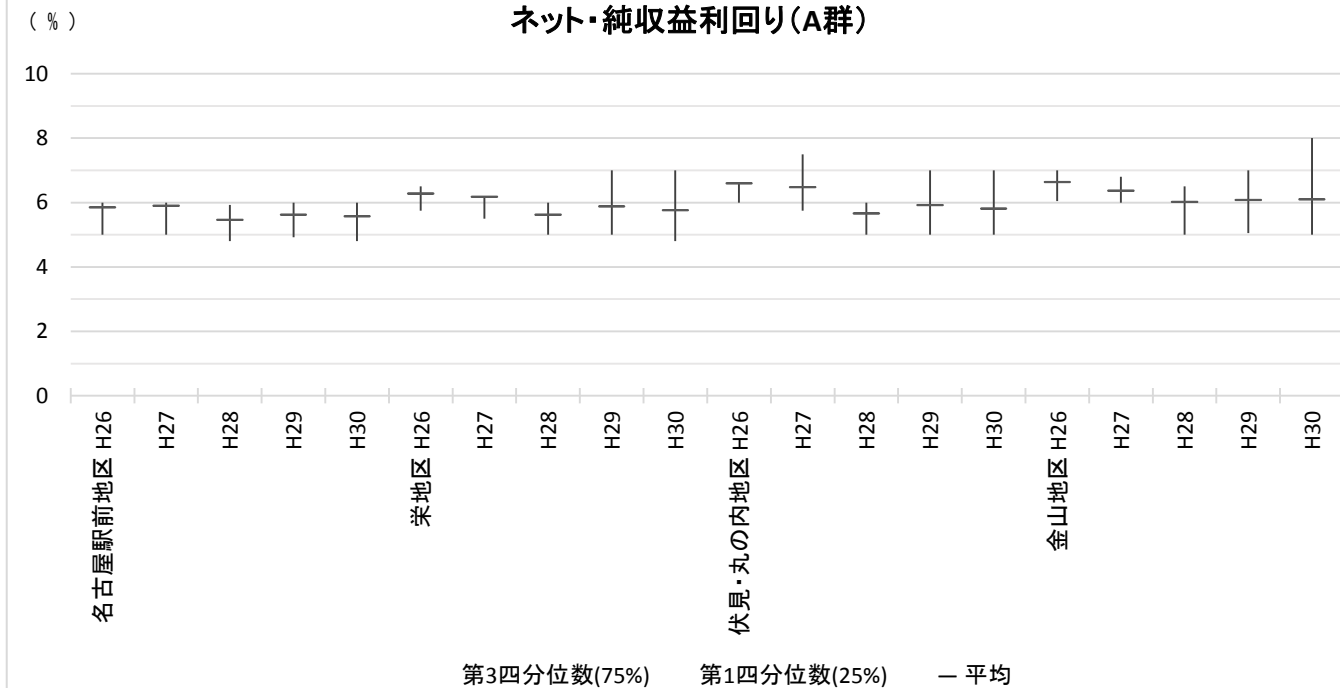
エリア		[5] 積極的に投資したい	[4]	[3]	[2]	[1] 投資に消極的	[0] 投資対象外	回答数	平均値						
東京	全体	19	24%	25	32%	18	23%	1	1%	2	3%	13	17%	78	3.24
	A群	10	24%	11	26%	10	24%	1	2%	1	2%	9	21%	42	3.02
	B群	9	25%	14	39%	8	22%	0	0%	1	3%	4	11%	36	3.50
大阪	全体	15	19%	25	32%	18	23%	4	5%	2	3%	13	17%	77	3.10
	A群	10	24%	13	31%	7	17%	2	5%	1	2%	9	21%	42	3.05
	B群	5	14%	12	34%	11	31%	2	6%	1	3%	4	11%	35	3.17
名古屋	全体	13	17%	22	28%	21	27%	3	4%	4	5%	15	19%	78	2.90
	A群	10	23%	8	19%	13	30%	1	2%	0	0%	11	26%	43	2.86
	B群	3	9%	14	40%	8	23%	2	6%	4	11%	4	11%	35	2.94
その他の地域	全体	4	5%	18	24%	24	32%	6	8%	4	5%	20	26%	76	2.37
	A群	2	5%	10	24%	14	34%	1	2%	1	2%	13	32%	41	2.32
	B群	2	6%	8	23%	10	29%	5	14%	3	9%	7	20%	35	2.43

ビジネスホテルに対する評価(全体・属性別)

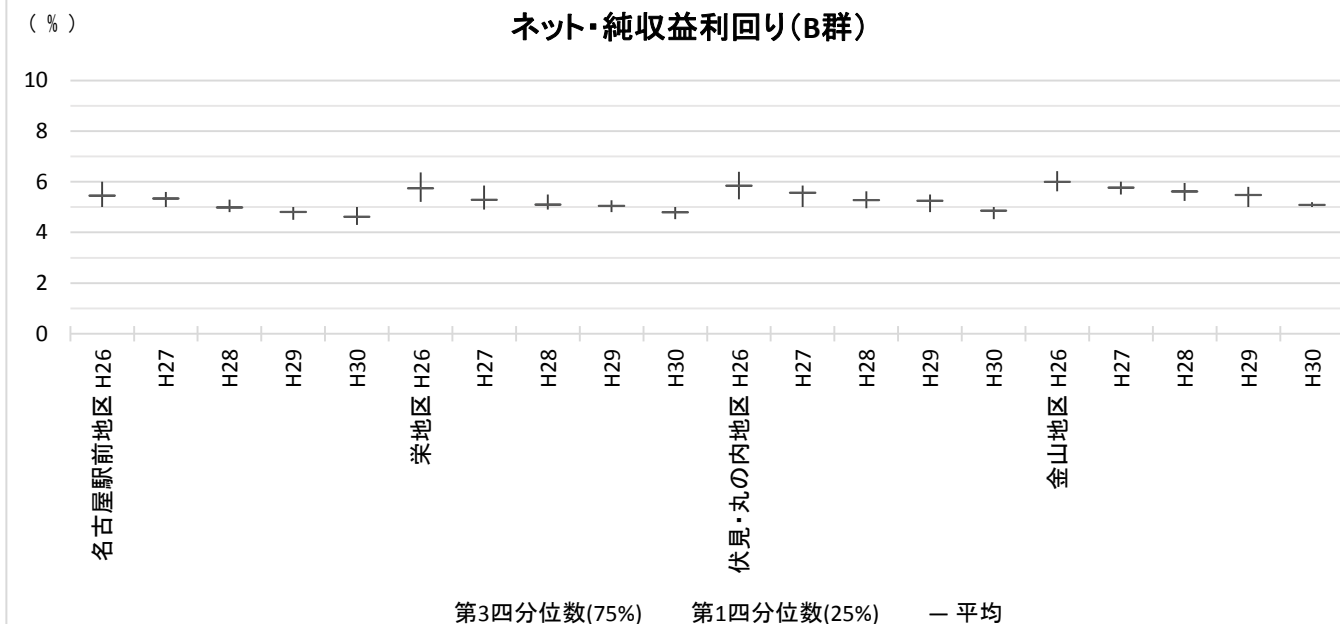


属性	[5] 積極的に投資したい	[4]	[3]	[2]	[1] 投資に消極的	[0] 投資対象外	回答数	平均値
①機関投資家	0	0	1	0	0	0	1	3.00
②レンダー	0	0	0	1	0	0	1	2.00
③アレンジャー	0	0	0	0	1	0	1	1.00
④アセットマネージャー	2	4	3	1	2	2	14	2.79
⑤不動産仲介会社	3	5	4	0	0	3	15	3.13
⑥デベロッパー	1	4	2	0	1	4	12	2.33
⑦プロパティマネージャー	-	-	-	-	-	-	-	-
⑧不動産インベスター	0	0	1	0	0	0	1	3.00
⑨建設会社	1	2	5	0	0	0	8	3.50
⑩不動産鑑定業者	3	6	2	0	0	0	11	4.09
⑪不動産賃貸業	0	0	2	1	0	5	8	1.00
⑫一般事業会社	1	0	0	0	0	1	2	2.50
⑬その他	1	1	1	0	0	0	3	4.00
全体	12	22	21	3	4	15	77	2.87

ビジネスホテルについての取引利回り ネット・純収益利回り(A群)



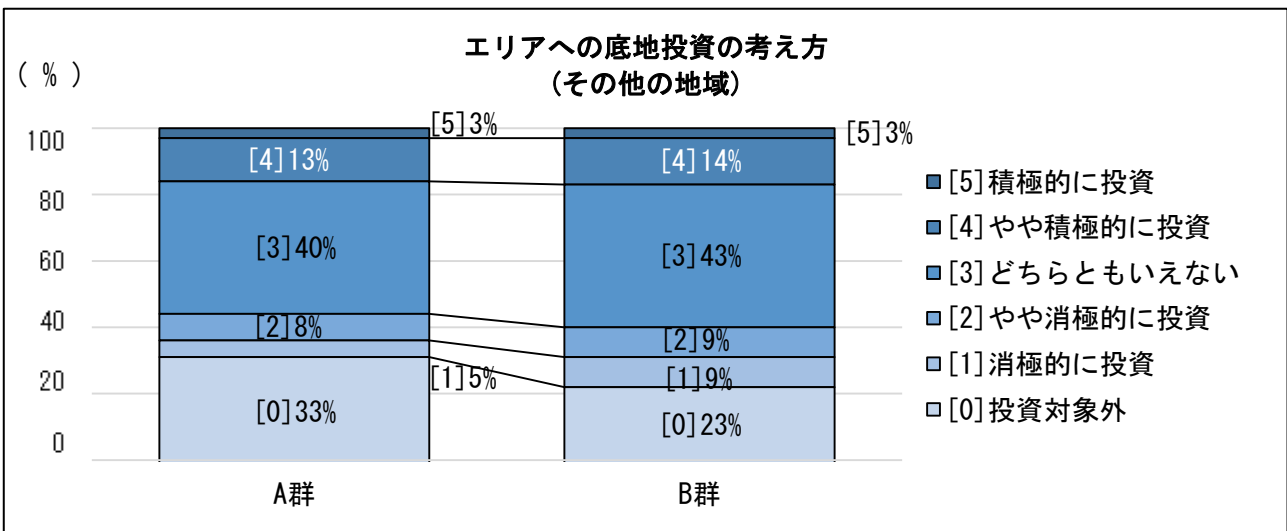
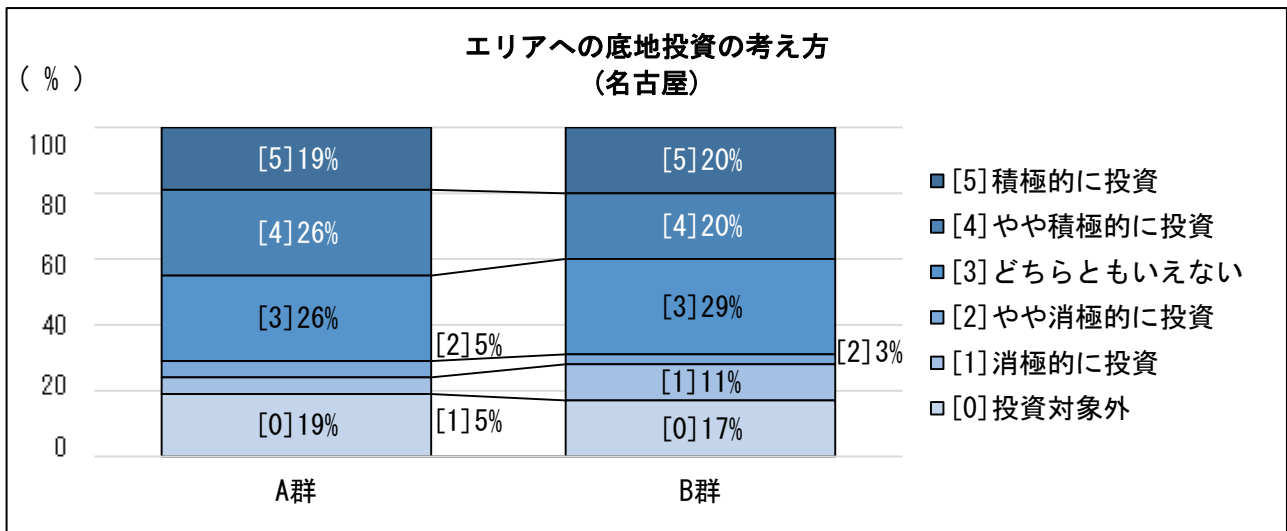
ビジネスホテルについての取引利回り ネット・純収益利回り(B群)



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	9.00%	9.00%	5.20%	10.00%	10.00%	5.40%	10.00%	10.00%	5.60%	10.00%	10.00%	5.60%
第3四分位数	5.20%	6.00%	5.00%	5.35%	7.00%	5.00%	5.50%	7.00%	5.00%	6.00%	8.00%	5.20%
中央値	4.90%	5.00%	4.80%	5.00%	5.20%	5.00%	5.00%	5.50%	5.00%	5.20%	6.00%	5.00%
第1四分位数	4.45%	4.80%	4.30%	4.55%	4.80%	4.53%	4.55%	5.00%	4.53%	5.00%	5.00%	5.00%
最小値	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.20%	4.00%	4.00%	4.10%	4.00%	4.20%	4.20%	4.20%
平均値	5.08%	5.58%	4.63%	5.27%	5.77%	4.80%	5.33%	5.82%	4.87%	5.64%	6.11%	5.09%
標本数	44	21	23	43	21	22	43	21	22	39	21	18

【将来性】

		+		±		-		回答数		D. I. (%ポイント)
名古屋駅前地区	全体	26	55%	19	40%	2	4%	47	100%	51
	A群	14	61%	8	35%	1	4%	23	100%	57
	B群	12	50%	11	46%	1	4%	24	100%	46
栄地区	全体	16	35%	27	59%	3	7%	46	100%	28
	A群	7	30%	14	61%	2	9%	23	100%	22
	B群	9	39%	13	57%	1	4%	23	100%	35
伏見・丸の内地区	全体	15	32%	29	62%	3	6%	47	100%	26
	A群	9	39%	12	52%	2	9%	23	100%	30
	B群	6	25%	17	71%	1	4%	24	100%	21
金山地区	全体	9	21%	28	65%	6	14%	43	100%	7
	A群	7	30%	13	57%	3	13%	23	100%	17
	B群	2	10%	15	75%	3	15%	20	100%	-5

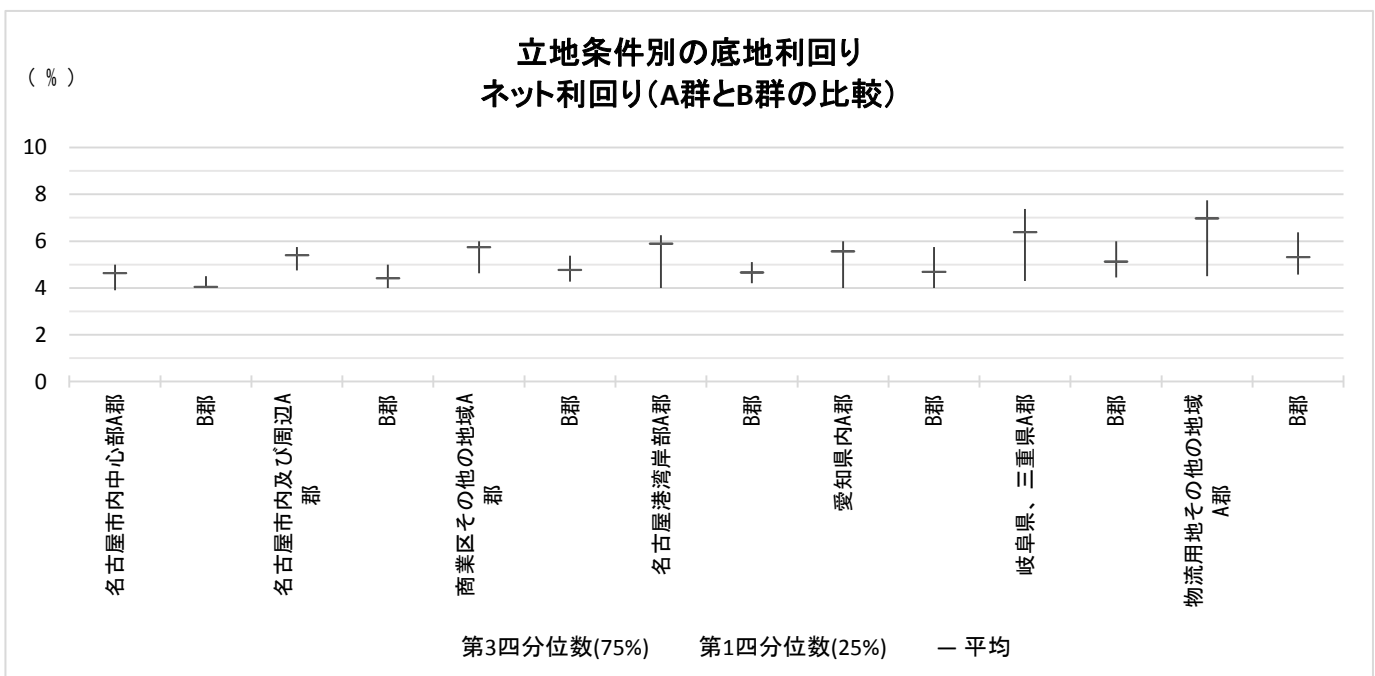
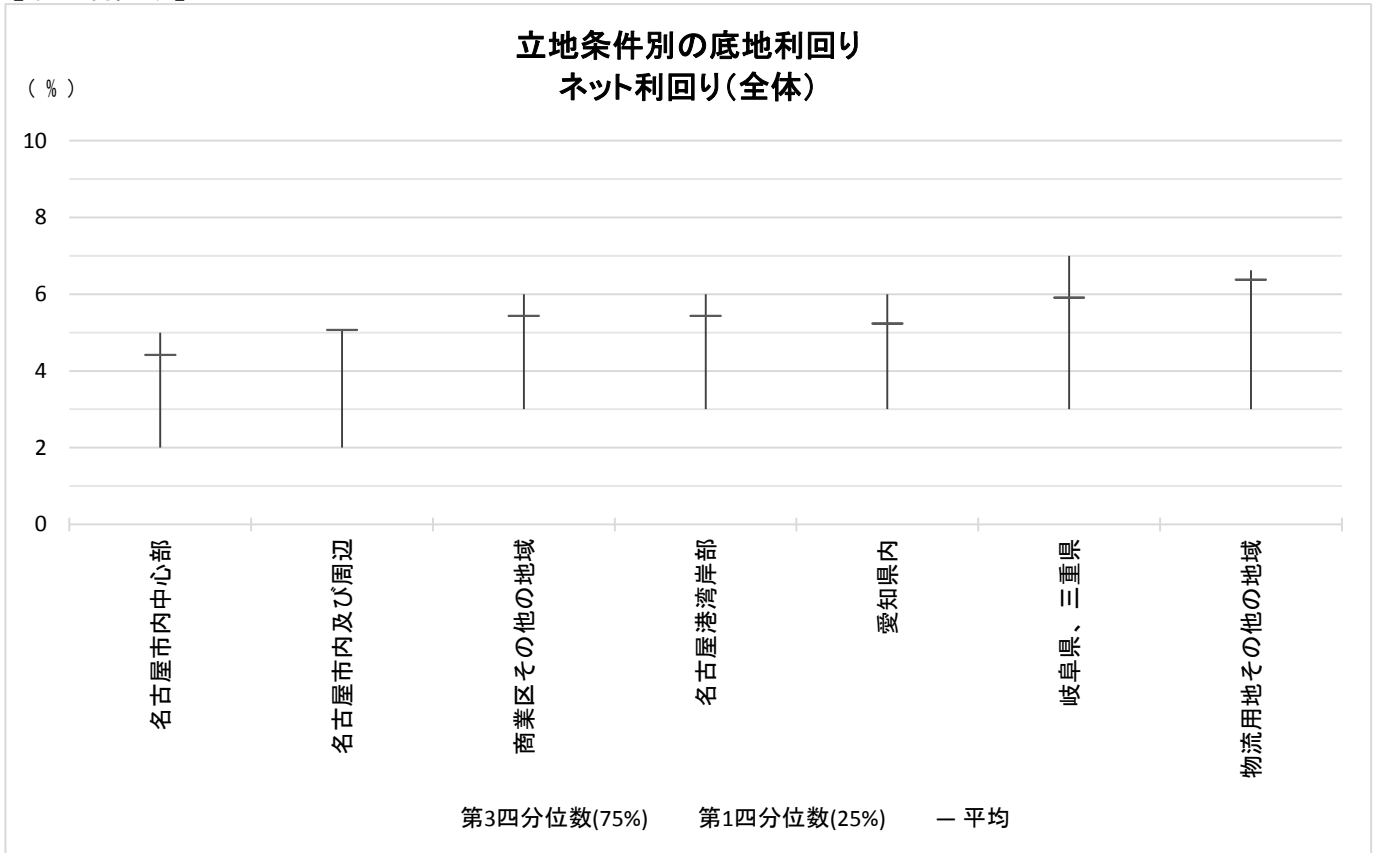


エリア		[5] 積極的に投資したい	[4]	[3]	[2]	[1] 投資に消極的	[0] 投資対象外	回答数	平均値						
東京	全体	14	18%	20	26%	19	25%	3	4%	6	8%	14	18%	76	2.88
	A群	5	13%	10	25%	11	28%	1	3%	3	8%	10	25%	40	2.58
	B群	9	25%	10	28%	8	22%	2	6%	3	8%	4	11%	36	3.22
大阪	全体	9	12%	22	29%	16	21%	4	5%	6	8%	18	24%	75	2.60
	A群	4	10%	11	28%	8	20%	2	5%	3	8%	12	30%	40	2.38
	B群	5	14%	11	31%	8	23%	2	6%	3	9%	6	17%	35	2.86
名古屋	全体	15	19%	18	23%	21	27%	3	4%	6	8%	14	18%	77	2.88
	A群	8	19%	11	26%	11	26%	2	5%	2	5%	8	19%	42	2.93
	B群	7	20%	7	20%	10	29%	1	3%	4	11%	6	17%	35	2.83
その他の地域	全体	2	3%	10	13%	31	41%	6	8%	5	7%	21	28%	75	2.13
	A群	1	3%	5	13%	16	40%	3	8%	2	5%	13	33%	40	2.03
	B群	1	3%	5	14%	15	43%	3	9%	3	9%	8	23%	35	2.26

【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

【取引利回り】



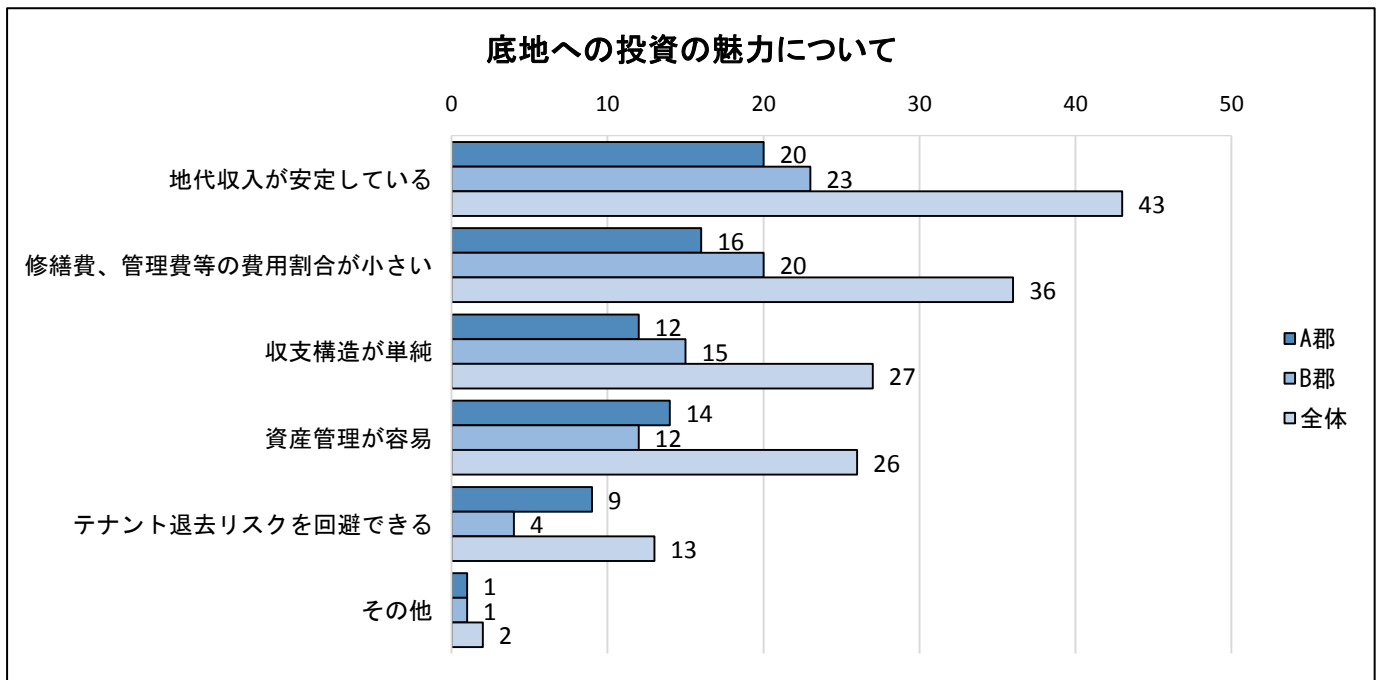
	商業地								
	名古屋市内中心部			名古屋市内及び周辺			その他地域		
	全体	A群	B群	全体	A群	B群	全体	A群	B群
最大値	10.00%	10.00%	5.00%	10.00%	10.00%	5.50%	10.00%	10.00%	6.00%
第3四分位数	5.00%	5.00%	4.50%	5.00%	5.75%	5.00%	6.00%	6.00%	5.38%
中央値	4.50%	4.50%	4.00%	5.00%	5.00%	4.65%	5.00%	5.50%	5.00%
第1四分位数	2.00%	3.90%	4.00%	2.00%	4.75%	4.00%	3.00%	4.63%	4.28%
最小値	2.00%	3.00%	2.00%	2.00%	3.50%	2.00%	3.00%	4.00%	3.00%
平均値	4.43%	4.63%	4.05%	5.07%	5.41%	4.42%	5.44%	5.75%	4.77%
標本数	36	23	13	35	23	12	32	22	10

	物流用地											
	名古屋港湾岸部			愛知県内			岐阜県、三重県			その他地域		
	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	15.00%	15.00%	6.00%	12.00%	12.00%	6.00%	15.00%	15.00%	7.00%	20.00%	20.00%	7.00%
第3四分位数	6.00%	6.25%	5.10%	6.00%	6.00%	5.75%	7.00%	7.38%	6.00%	6.63%	7.75%	6.38%
中央値	5.00%	5.00%	4.50%	5.00%	5.00%	4.50%	6.00%	6.00%	5.00%	6.00%	6.00%	5.50%
第1四分位数	3.00%	4.00%	4.20%	3.00%	4.00%	4.00%	3.00%	4.30%	4.45%	3.00%	4.50%	4.58%
最小値	3.00%	3.50%	3.00%	3.00%	3.50%	3.00%	3.00%	3.50%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
平均値	5.44%	5.89%	4.66%	5.24%	5.57%	4.70%	5.91%	6.39%	5.13%	6.39%	6.97%	5.33%
標本数	30	19	11	29	18	11	29	18	11	28	18	10

【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	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合
地代収入が安定している	20	28%	23	31%	43	29%
修繕費、管理費等の費用割合が小さい	16	22%	20	27%	36	24%
収支構造が単純	12	17%	15	20%	27	18%
資産管理が容易	14	19%	12	16%	26	18%
テナント退去リスクを回避できる	9	13%	4	5%	13	9%
その他	1	1%	1	1%	2	1%
合計	72	100%	75	100%	147	100%



※「その他」の回答

<A群>

- ・ 所有権での開発では数が合わない為

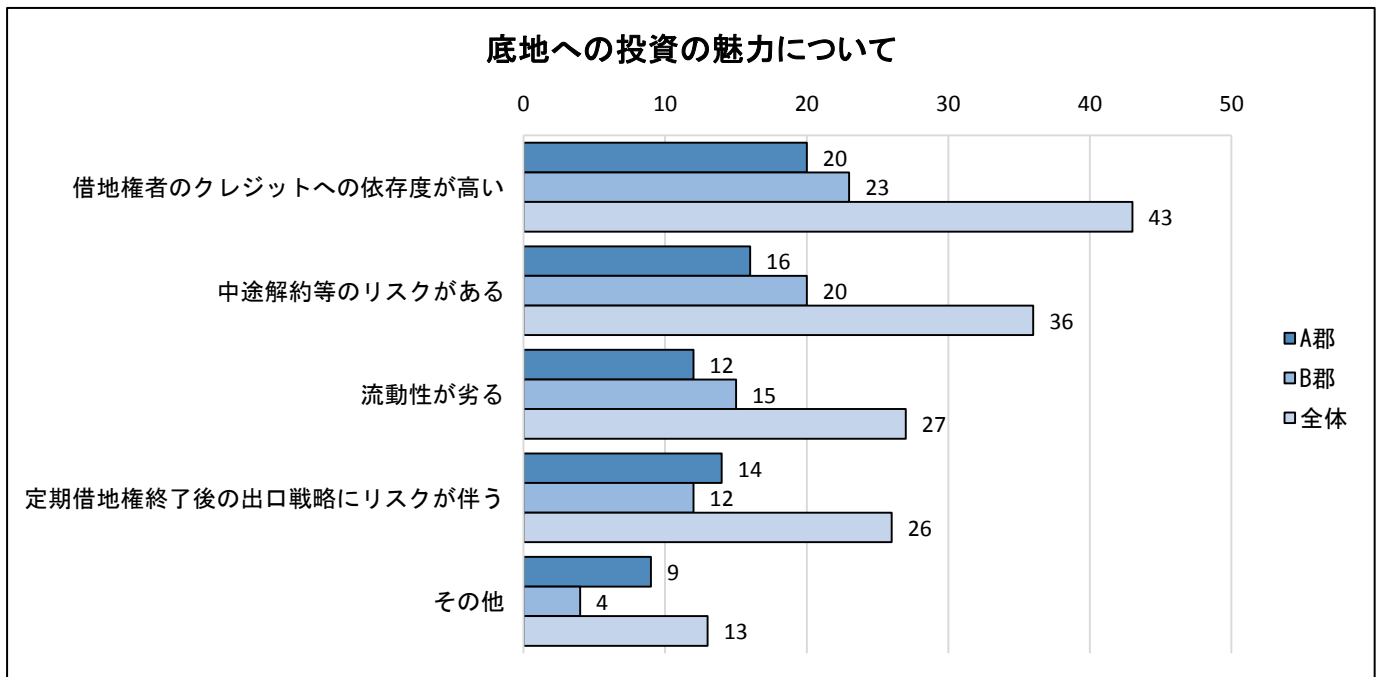
<B群>

特になし

【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	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合
借地権者のクレジットへの依存度が高い	20	28%	23	31%	43	29%
中途解約等のリスクがある	16	23%	20	27%	36	24%
流動性が劣る	12	17%	15	20%	27	18%
定期借地権終了後の出口戦略にリスクが伴う	14	20%	12	16%	26	18%
その他	9	13%	4	5%	13	9%
合計	71	100%	74	100%	145	100%



※「その他」の回答

<A群>

- ・ 事業用定期借地権終了時の事例が乏しい
- ・ 利回りが小さい。

<B群>

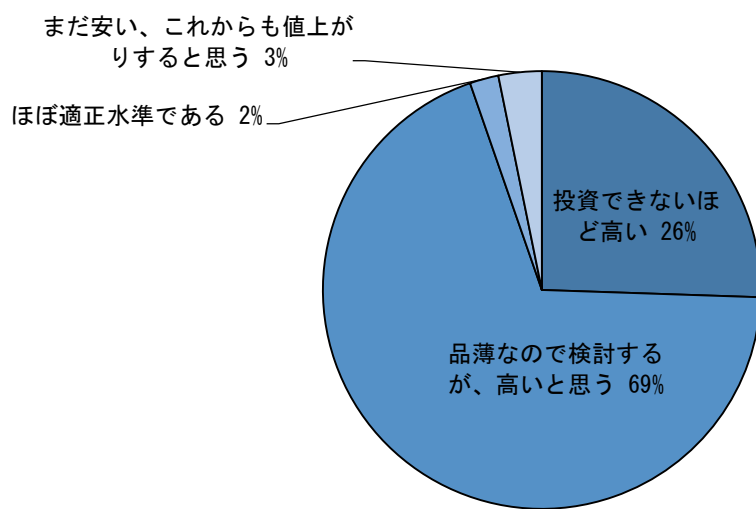
特になし

【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。

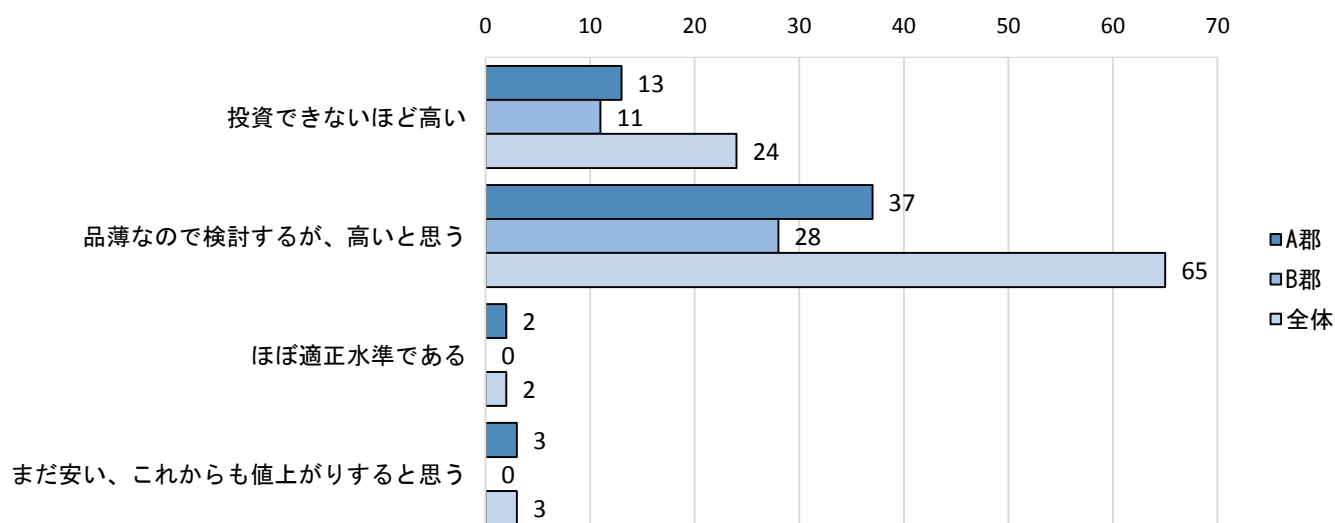
① リニア中央新幹線開業予定の影響もあり、名古屋駅徒歩圏の不動産取引価格が急騰しています。不動産投資の視点から、現在の不動産取引価格についてどう思いますか。該当する番号（一つ）に○印を付けて下さい。

	A郡		B群		合計件数	全体に占める割合
投資できないほど高い	13	24%	11	28%	24	26%
品薄なので検討するが、高いと思う	37	67%	28	72%	65	69%
ほぼ適正水準である	2	4%	0	0%	2	2%
まだ安い、これからも値上がりすると思う	3	5%	0	0%	3	3%
合計	55	100%	39	100%	94	100%

現在の不動産取引価格について
(全体に占める割合)



現在の不動産取引価格について
(A群とB群の比較)



◎ 現在の不動産取引価格について、選択された選択肢についての理由

[①投資できないほど高い]

<A群>

- ・ 無いものねだりの状況が続いたが、ここのところ下がり始めている。
- ・ 弊社としては投資対象外ですが、一般的には実勢取引価格は 異常といっても過言ではないと思います。
- ・ 名駅近辺の価格上昇は、正常の範囲を越えているように感じる
- ・ ホテル業者、マンションディベロッパー等の多様なプレイヤー等による競り上がりにより、収益価格目線での理論価格を超越した価格水準での相場形成がなされている。
- ・ 売買が停滞していると感じられる。
- ・ 高過ぎるため事業として成り立たないから。
- ・ 不動産賃貸事業では採算が合わない為。

<B群>

- ・ 当時の数少ない投資実績と比較するとこの半年で価格が高騰していると感じます。
- ・ 価格の上昇と比較し、賃利の上昇が期待できていない

[②品薄なので検討するが、高いと思う]

<A群>

- 名古屋駅周辺から栄までの名古屋都心部においてシンボリックな収益物件を求めているため。
- ・ 高騰しているエリアでは、流動性が低くなっておりなかなか物が無い状況にあるため、ある程度高くても買っておこうという状況にある。大手銀行の融資が可能であり、中心地の地価指標、利回り指標が好調な限りこのトレンドは続くと考えられる。しかし名古屋は市場が小さい故、これらの要因の陰りが見え始めると逃げ足は速いのが名古屋の特徴でもある。
- ・ アンダーグラウンドでは相当低い利回りで投資されている様子。投機の世界に浸った不動産は高すぎるた
- ・ 取引事例も高騰しており、売り手価格目線
- ・ リニア後も考慮した立地である必要があると思います。
- ・ 名古屋の投資家の期待感に加え、東京圏の投資家によるニーズが高まってきていると感じる。
- ・ リニア開通が当地にプラスに働くのかマイナスに働くのなかなか判断が付かない中、昨今の当該エリア取引価格水準では事業採算性に問題ありとせざるを得ず、事業化検討は行うものの投資には至らないと思料。
- ・ 投資採算はあわない。
- ・ 場所的稀少性のため、高値は仕方ないと思う。
開業に向けて更に地価が高騰すると予測されるが、今はその前段階であると思う。
- ・ 再販も含めて、入札不調に終わった案件は非常に少ない。
- ・ リニア駅建設に伴う土地取引が活発化しており、土地の収益力を超過した価格に値上がりしている可能性があるため。
- ・ バブル並又はバブル越えの感がある。
- ・ 出物が無い。
- ・ 実需を超過した、かなり高額帯の投機的取引が見受けられるため。

<B群>

- ・ 当面価格が調整する気配を感じられないこともあり、市況なりの価格であれば検討を行っている。
- ・ 現在は過熱感が見られる。
- ・ 中々エリアで投資できそうな売物がでないため
- ・ 今後狙える開発用地がほとんどなく、土地が出てくれば、競争が激しくなるものと思われる。
マクロ的な要因がなければ、しばらくは高止まりするのではないか。
- ・ マーケット下落局面において、ストレス耐性がほぼない水準であり、非常にリスクを伴う価格帯である。
- ・ 投資機会に限られる市場なので、機会が出現すれば検討はする。
- ・ リニア開業まではまだかなりの期間があり、価格におり込めるほどのプラス材料が乏しい。
- ・ 投資対象エリアとしては、魅力的なエリアであるため、投資は継続されると思うが、価格水準は高いと思われる。今後も、個別の不動産で選別が進むと思う。

[③ほぼ適正水準である]

<A群>

- ・ 供給がなく需要が高い

<B群>

特になし

[④まだ安い、これからも値上がりすると思う]

<A群>

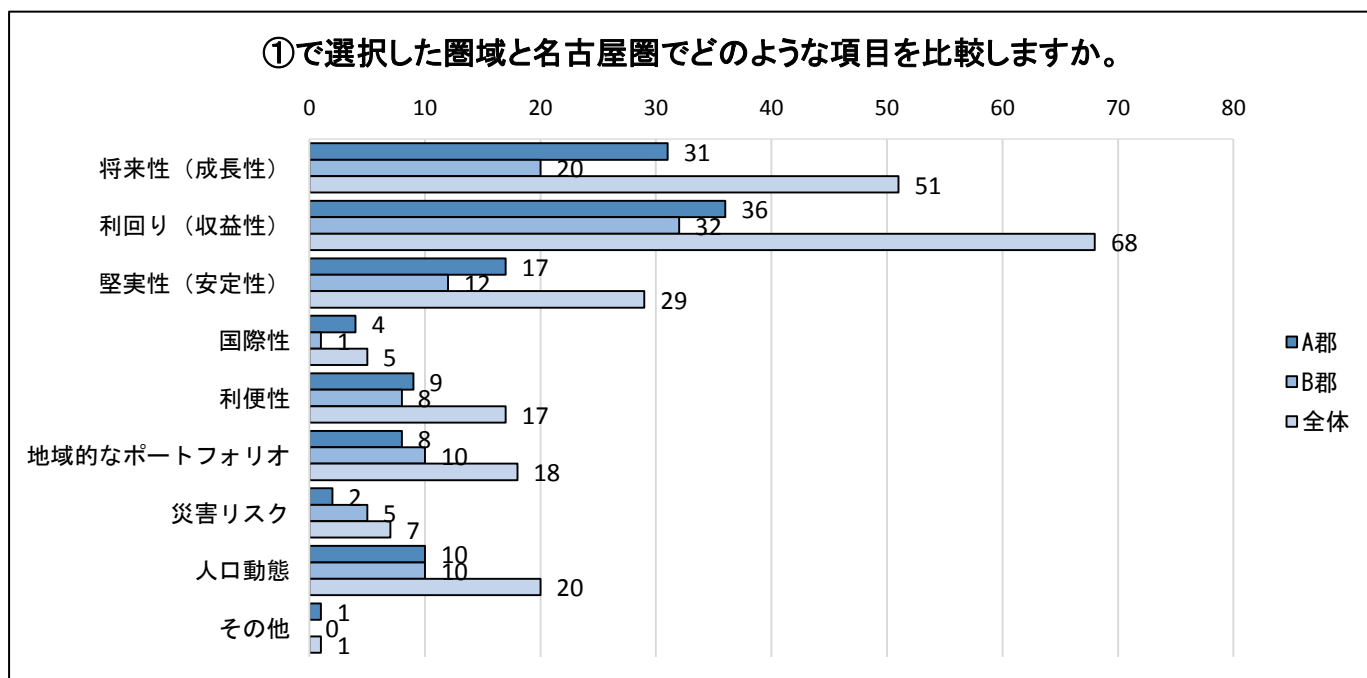
特になし

<B群>

特になし

【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郡		B群		合計	
将来性（成長性）	31	26%	20	20%	51	24%
利回り（収益性）	36	31%	32	33%	68	31%
堅実性（安定性）	17	14%	12	12%	29	13%
国際性	4	3%	1	1%	5	2%
利便性	9	8%	8	8%	17	8%
地域的なポートフォリオ	8	7%	10	10%	18	8%
災害リスク	2	2%	5	5%	7	3%
人口動態	10	8%	10	10%	20	9%
その他	1	1%	0	0%	1	0%
合計	118	100%	98	100%	216	100%



※「その他」の回答

<A群>

- ・ 比較するエリアはございません。

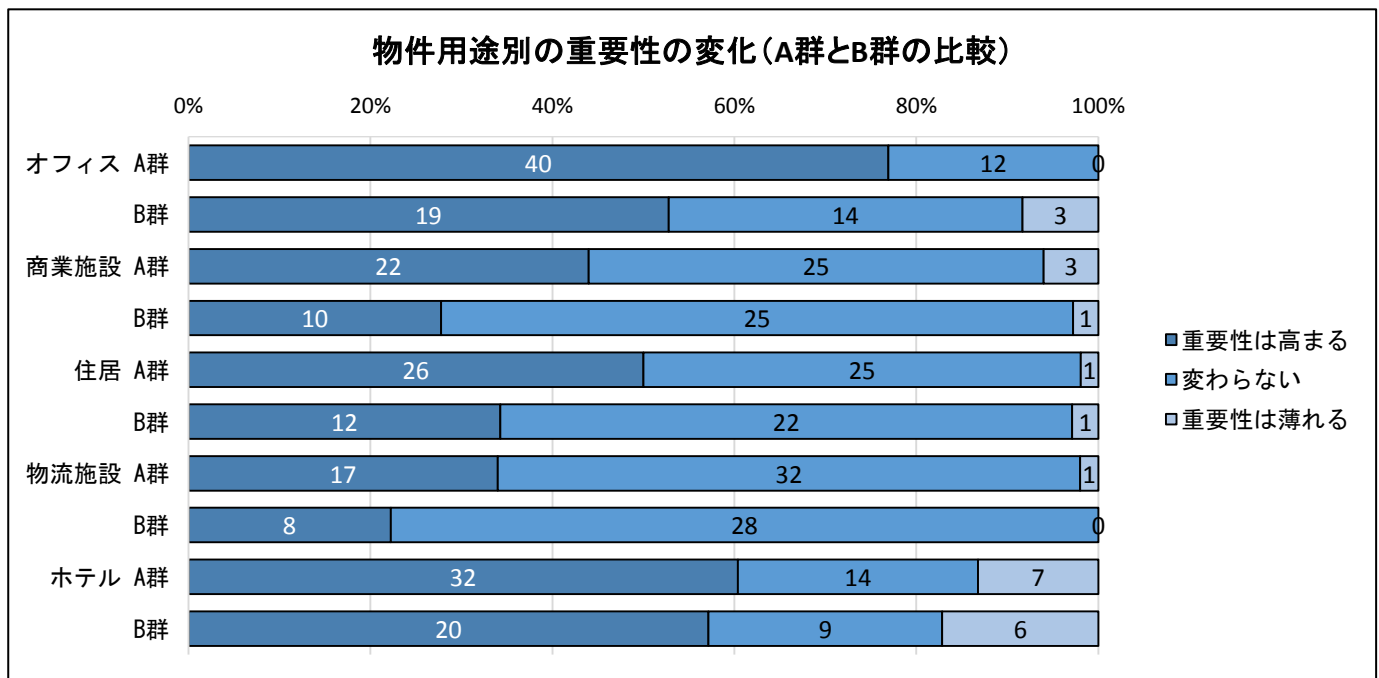
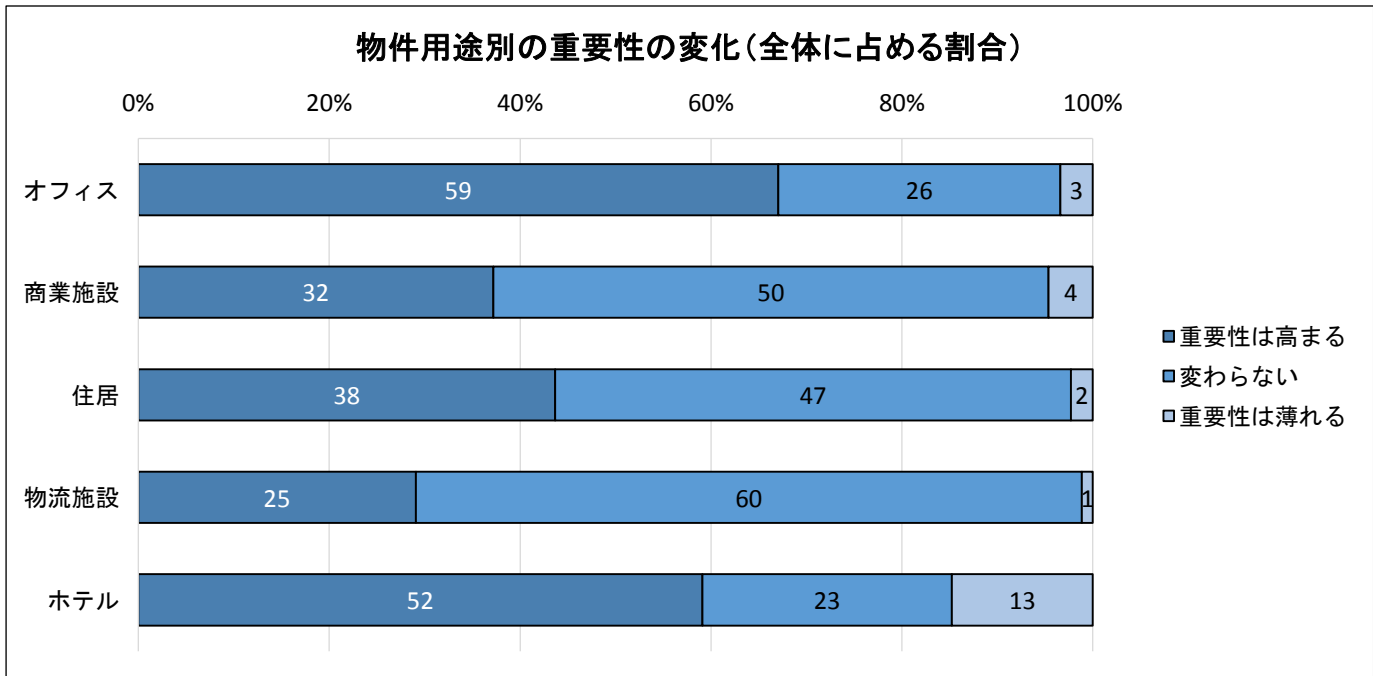
<B群>

特になし

【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郡	B群	合計	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計
オフィス	40	19	59	12	14	26	0	3	3
商業施設	22	10	32	25	25	50	3	1	4
住居	26	12	38	25	22	47	1	1	2
物流施設	17	8	25	32	28	60	1	0	1
ホテル	32	20	52	14	9	23	7	6	13



(2) その理由をお書きください。

<A群>

- ・見込まれる需要に対する供給することに意義があると考えます。
- ・東京との関係性
- ・東京―名古屋間のみで、名古屋以西は未定なため。
- ・既にオフィス需要がピークに近い状態ですが、リニア開通によって、首都圏との往来が活発になると思いますが、また、首都圏、名古屋間がますます日帰り圏内化することで、ビジネス拠点（オフィス）は増えるとは思いますが、そのほかの用途にはさほど影響はないかと思えます。
- ・オフィスについては支店経済の側面もあるため、東京本社の会社は引き上げる可能性がある。一方で地場の製造業は本社機能を名古屋市中心部迄は移すが、工場は移せないため、結局は名古屋中心部から離れられないため、その需要は堅調である。商業施設・ホテルについては観光客の増加に期待ができるため。リニアの影響で住居を移すことは考えにくい（東京までのコストは今より高くなるため、東京からの移住等は殆ど無いはず。物流施設の需要にリニアは関係ない。
- ・首都圏への通勤可能なエリアとなるが、サテライトオフィスのような利便性も高まる
- ・リニア開通により、宿泊の必要性が薄れるため、ビジネスユースが減少するため。
- ・名古屋がビジネスで訪れるだけの街として変わらないのであれば、ホテル需要は弱まる可能性がある。
- ・国内のハブ機能としての位置付けが一層強化されると思われるため。
- ・名古屋圏と東京圏の時間距離が縮まることにより、新しいライフスタイルが生まれると思われる為。ただし、物流・ホテルについては、その影響は少ないと思う。
- ・ワイズに就いてはリニア開通による利便性の向上により駅前一極集中がさらに加速されると考えられることから、駅前エリアへの投資の重要性は高まると思われるが、住居・物流施設等はリニア開通による人の流れの変化による直接的影響は少なく、また、軋もすでに過剰感ありと史料。
- ・ストロー効果けねん
- ・オフィス、ホテル以外はリニアとの関連が少ないように思う
- ・リニア開通により、名駅地区も東京オフィスプライムエリアの補完的エリアに組み入れられる可能性がある一方、さすがに名古屋市に支店を置かないということはないと思うので、オフィスにとっては好影響を与えると思う。
- ・産業活性化
- ・移動時間の短縮。
- ・中部圏にかかわらず、利便性の高いエリアに需要が集中し、インフラの向上は集客効果に大きな影響を及ぼすため。
- ・オフィス拠点や住居としては、行動半径が広がることから、重要性は高まる。商業施設、物流施設は高速道路との関係が強いと考えられ、影響は少い。ホテルについては、日帰り圏内の増加により、重要性は低下すると見ている。
- ・首都圏よりも割安感あるため。
- ・分散化するため
- ・関東、関西へのアクセスの良さ。
- ・東京からのアクセスがより便利になり、ビジネスホテル需要が薄まると考えられるため。その他のアセットは、名古屋圏に本社のある大手メーカーのオフィス需要などから、ストロー現象の影響は小さいと考えられる。

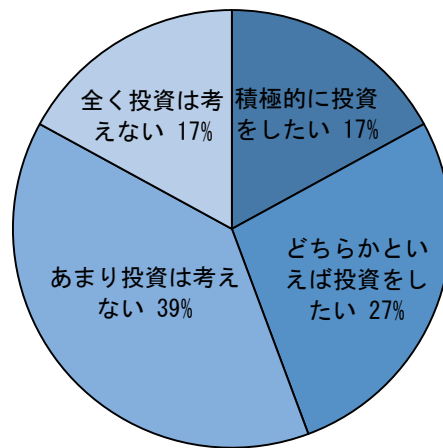
<B群>

- ・リニア開通、シェアオフィス、テレワーク、在宅勤務により東京圏とのオフィス一体化
オフィスワーカー増による商業ニーズ増
セントレアへのLCC便増による訪日客増
- ・基本的には不変。ただ、利便性が格段に増加することが、拠点を置く必要性、宿泊する必要性の減少につながるかどうかは注視したい。
- ・リニア中央新幹線が開業しても、人口集積の動態につき大きく変わらず、物流に及ぼす影響は少ないと史料される為
- ・リニア開通によって、オフィス、住居、ホテルの需要に関しては、旺盛だと史料するため。
- ・オフィスについては、支店ニーズなどがなくなる可能性がある。
ホテルについては、利便性の向上から観光客の増大が見込まれる。
- ・名古屋支店の必要性が低くなる
これまで東京からは日帰りで出張で来たのでリニアができて影響は少ない、ホテルのみ生きやすくなったので需要は増えるか
- ・オフィス：BCP上から、第二本社としてのニーズが出てくると思われる。但し、名古屋の支社が東京や大阪に吸収される動きも危惧される。
ホテル：東京からの日帰り圏内に入るため、宿泊ニーズの減少がある可能性があるが、MICE関連の施設の新設によって、多方面からの人の流れができる見通しもある。
- ・名古屋を拠点とした東京方面への出店、出張が増加し、名古屋駅近隣での居住ニーズがより高まると考えるため。
- ・時間距離が大幅に縮まることによるテナント需要の減少。
- ・良い面と悪い面が両方あるため

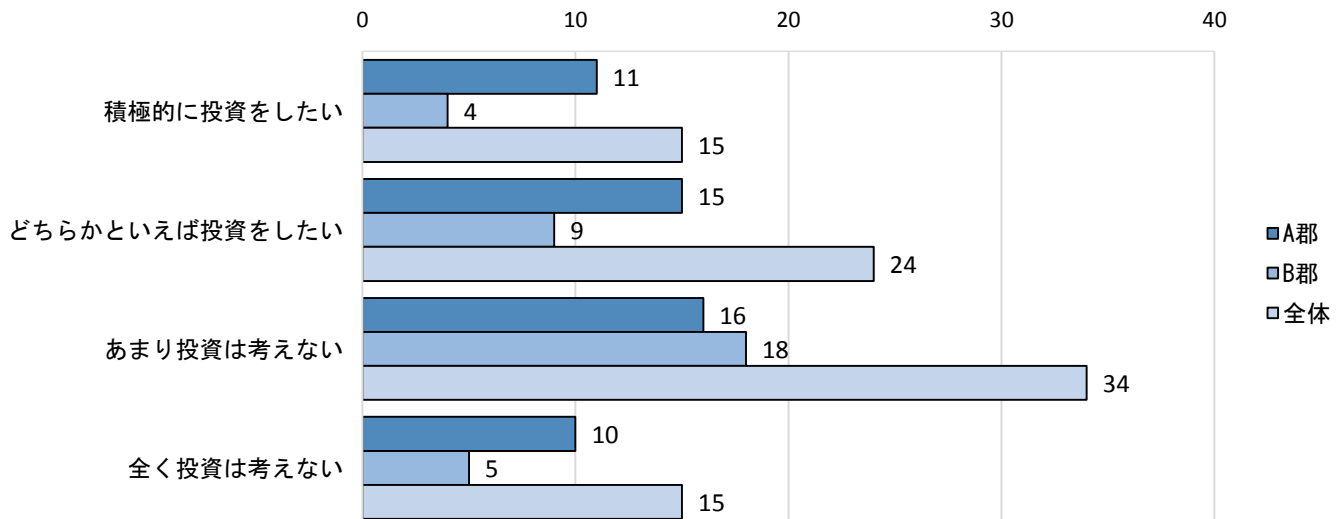
②MICEを誘致する際に、名古屋圏のラグジュアリーホテルの少なさが懸念されていますが、名古屋圏のラグジュアリーホテルへの投資について、どのようにお考えになりますか。

	A群		B群		全体	
積極的に投資をしたい	11	21%	4	11%	15	17%
どちらかといえば投資をしたい	15	29%	9	25%	24	27%
あまり投資は考えない	16	31%	18	50%	34	39%
全く投資は考えない	10	19%	5	14%	15	17%
合計	52	100%	36	100%	88	100%

ラグジュアリーホテルへの投資
(全体に占める割合)



ラグジュアリーホテルへの投資
(A群とB群の比較)

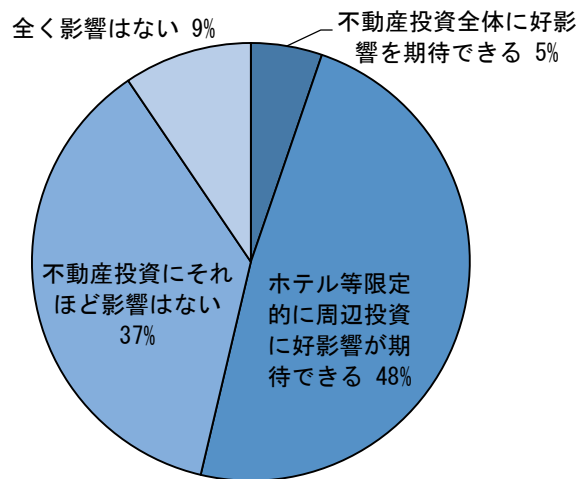


【問12】 2019年のラグビーワールドカップや2026年のアジア競技大会などの国際イベントが愛知・名古屋で開催されます。このような国際イベントの開催が、名古屋圏の不動産市場に与える影響についてどのようにお考えですか。該当する番号を1つ選択してください。

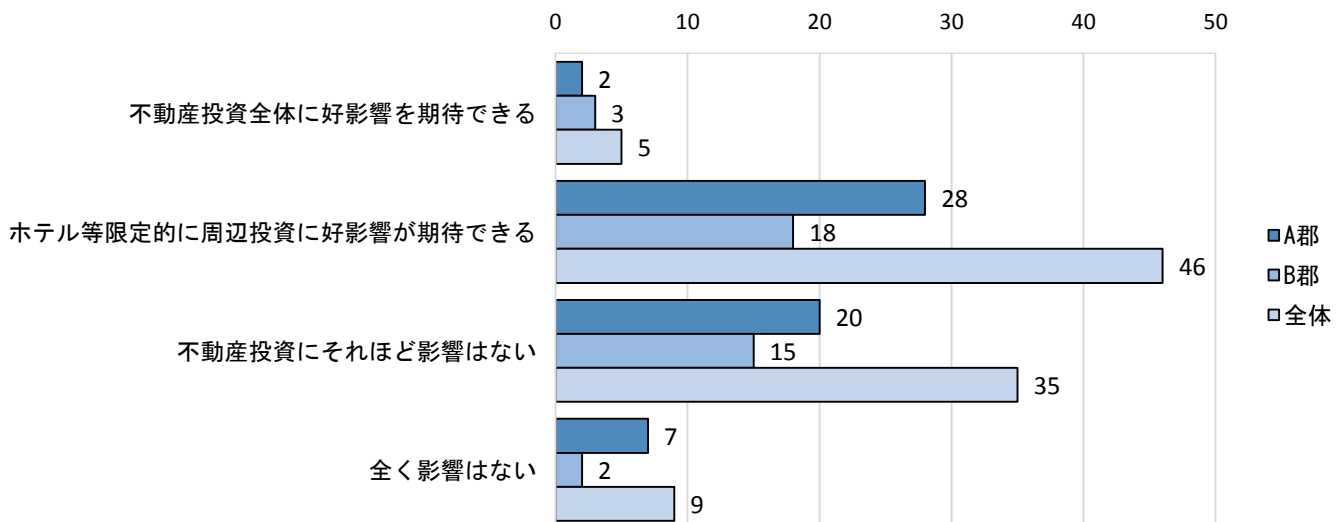
1. 来訪者が多くなり、不動産投資全体が好影響になると期待できる。
2. 来訪者が多くなり、ホテル等の周辺投資が限定的に好影響になると期待できる。
3. 来訪者は増えるだろうが、不動産投資にそれほど影響はない。
4. 全く影響はない。

	A群		B群		全体	
不動産投資全体に好影響を期待できる	2	4%	3	8%	5	5%
ホテル等限定的に周辺投資に好影響が期待できる	28	49%	18	47%	46	48%
不動産投資にそれほど影響はない	20	35%	15	39%	35	37%
全く影響はない	7	12%	2	5%	9	9%
合計	57	100%	38	100%	95	100%

国際イベントによる不動産市場への影響について
(全体に占める割合)



国際イベントによる不動産市場への影響について
(A群とB群の比較)



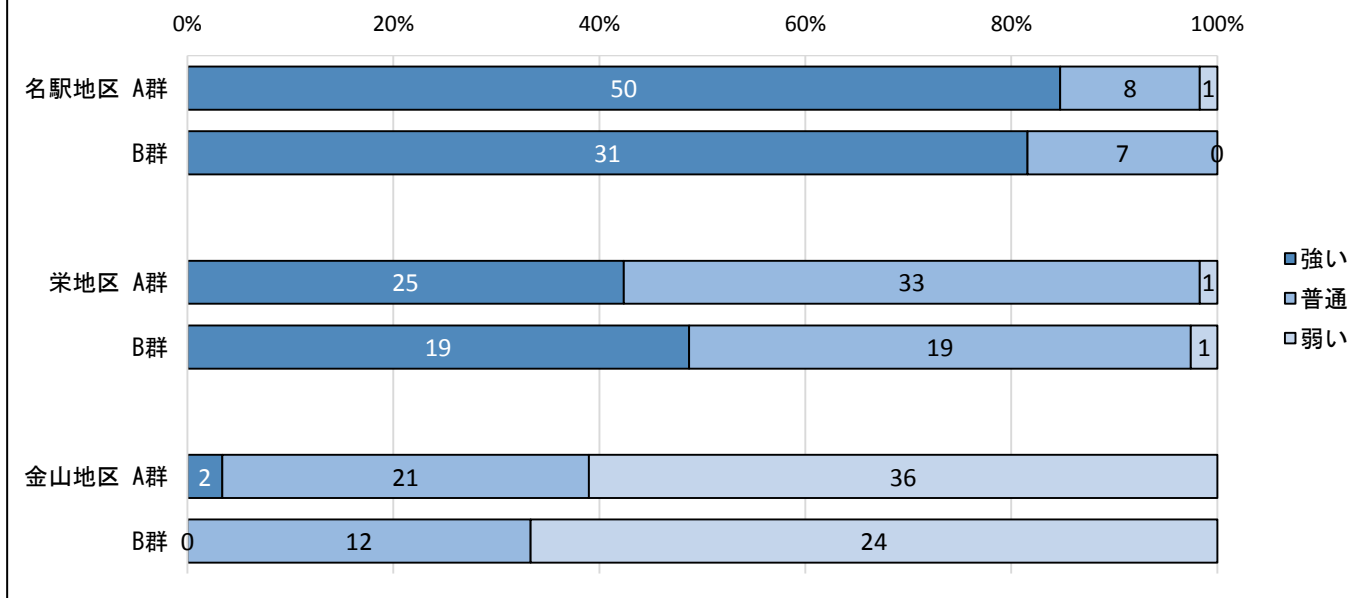
【問13】 名古屋市内の各地区の魅力・機能についてお答えください。

①名古屋市内の各地区の魅力度について、相応しいものを選択して下さい。

(1) 知名度・ブランド力 (地区の特徴を概ね把握している。地区のイメージしやすさ等)

物件用途	強い			普通			弱い		
	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計
名駅地区	50	31	81	8	7	15	1	0	1
栄地区	25	19	44	33	19	52	1	1	2
金山地区	2	0	2	21	12	33	36	24	60

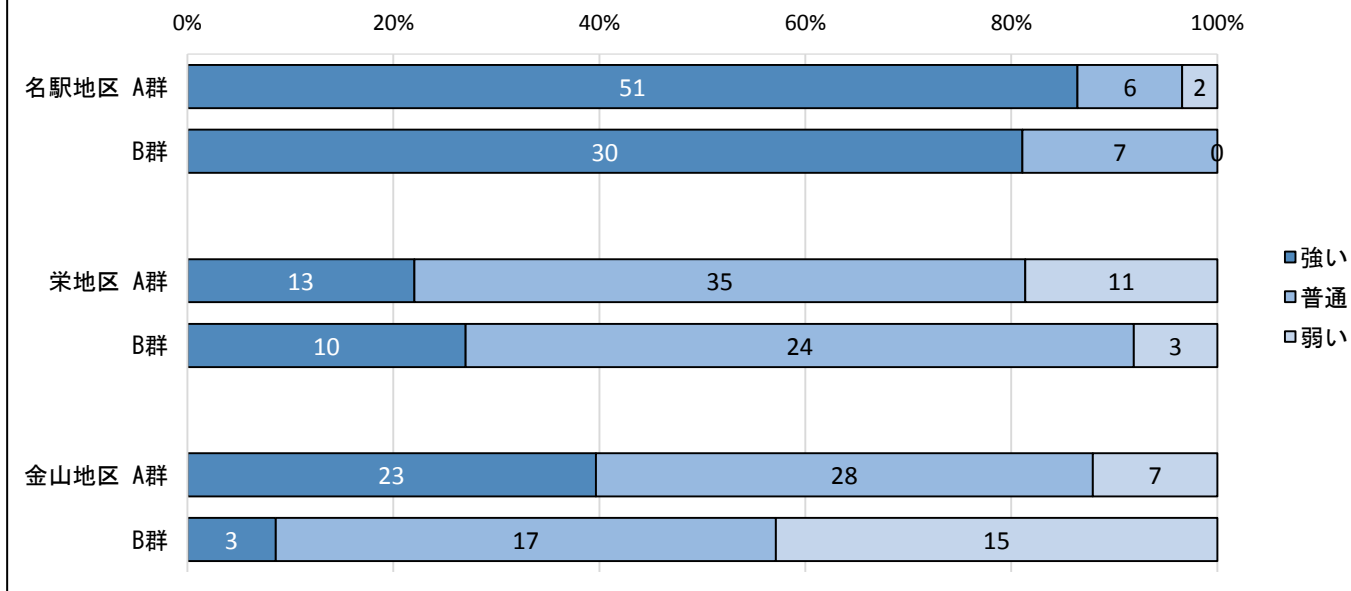
知名度・ブランド力(A群とB群の比較)



(2) 公共交通機関(電車、バス等)を中心とした交通アクセス(地区外との移動のしやすさ)

物件用途	強い			普通			弱い		
	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計
名駅地区	51	30	81	6	7	13	2	0	2
栄地区	13	10	23	35	24	59	11	3	14
金山地区	23	3	26	28	17	45	7	15	22

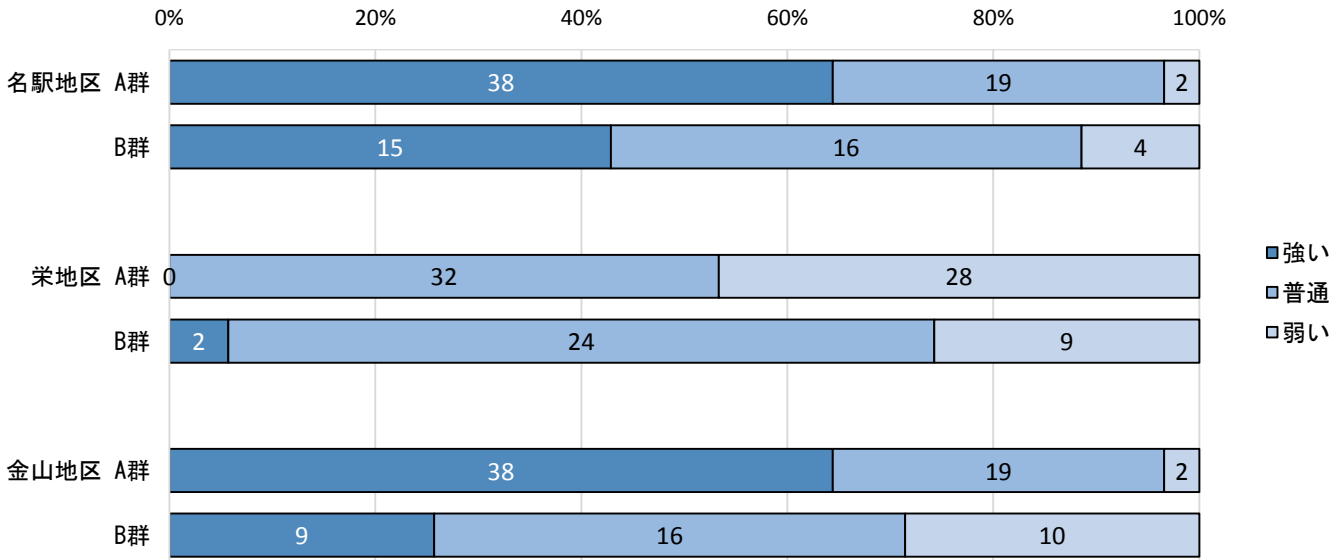
公共交通機関を中心とした交通アクセス(A群とB群の比較)



(3) 中部国際空港とのアクセス（電車、自動車等）

物件用途	強い			普通			弱い		
	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計
名駅地区	38	15	53	19	16	35	2	4	6
栄地区	0	2	2	32	24	56	28	9	37
金山地区	38	9	47	19	16	35	2	10	12

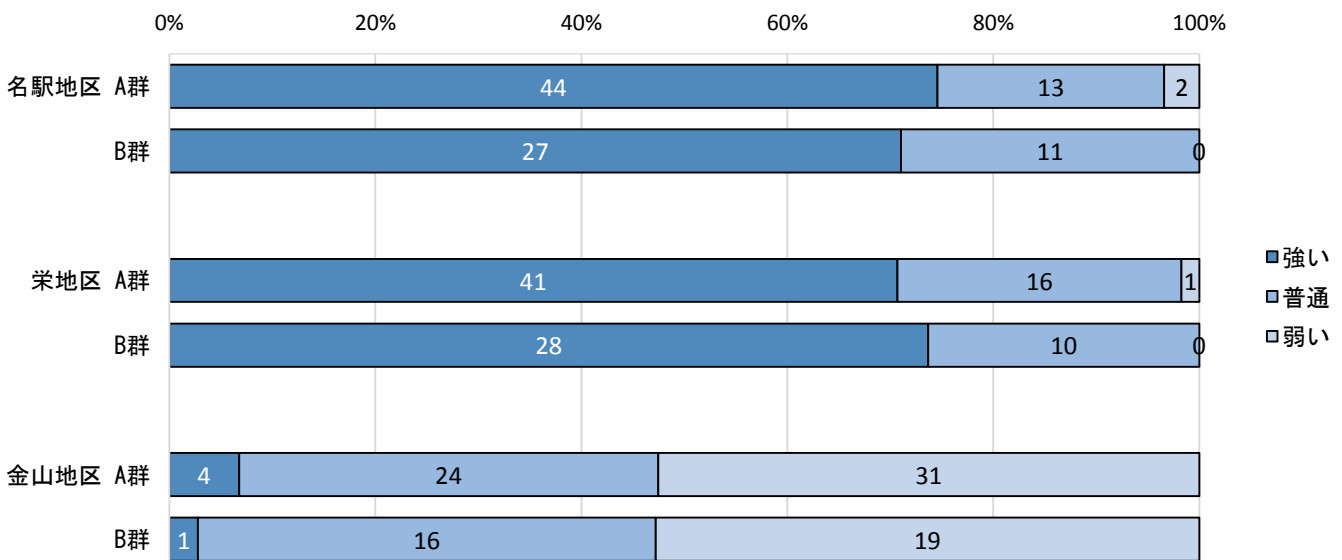
中部国際空港とのアクセス(A群とB群の比較)



(4) 商業集積（商業密集度合い、移動のしやすさ等）

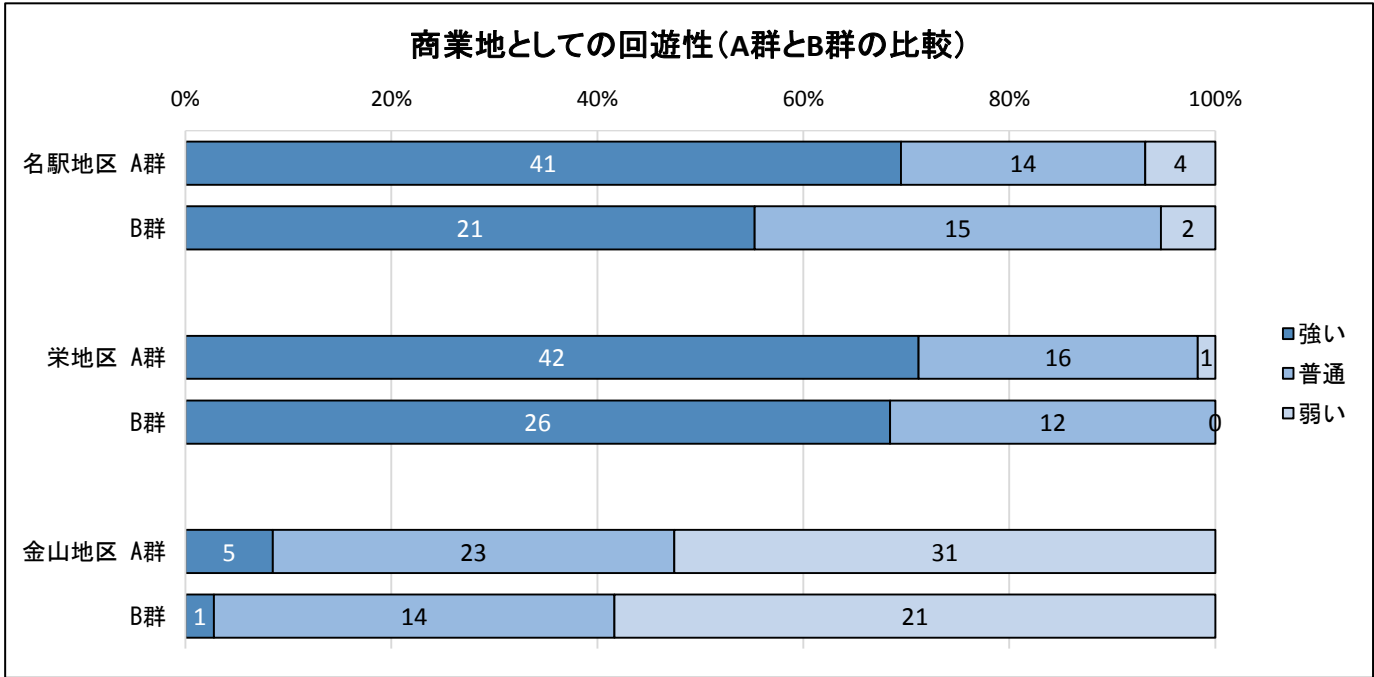
物件用途	強い			普通			弱い		
	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計
名駅地区	44	27	71	13	11	24	2	0	2
栄地区	41	28	69	16	10	26	1	0	1
金山地区	4	1	5	24	16	40	31	19	50

商業集積(A群とB群の比較)



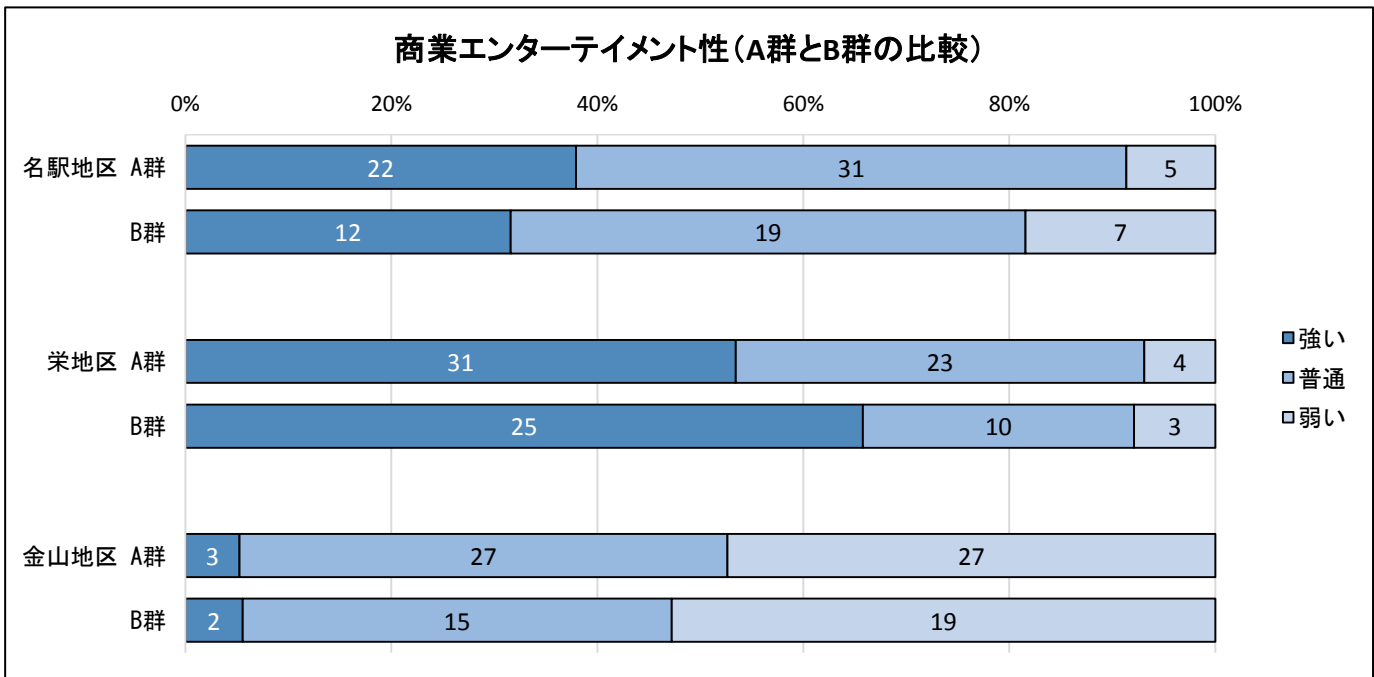
(5) 商業地としての回遊性（商圏の広さ、人の集まりやすさ、集客のしやすさ等）

物件用途	強い			普通			弱い		
	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計
名駅地区	41	21	62	14	15	29	4	2	6
栄地区	42	26	68	16	12	28	1	0	1
金山地区	5	1	6	23	14	37	31	21	52



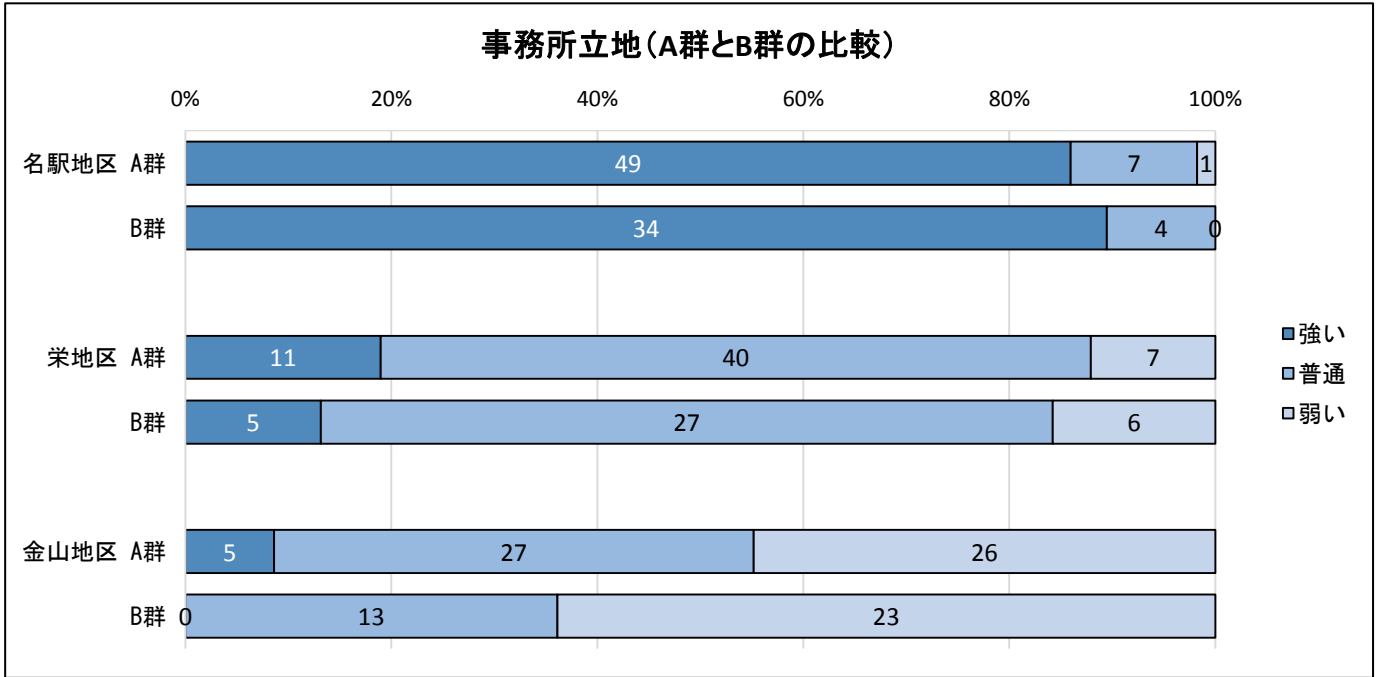
(6) 商業エンターテイメント性（娯楽指向の強さ等）

物件用途	強い			普通			弱い		
	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計
名駅地区	22	12	34	31	19	50	5	7	12
栄地区	31	25	56	23	10	33	4	3	7
金山地区	3	2	5	27	15	42	27	19	46



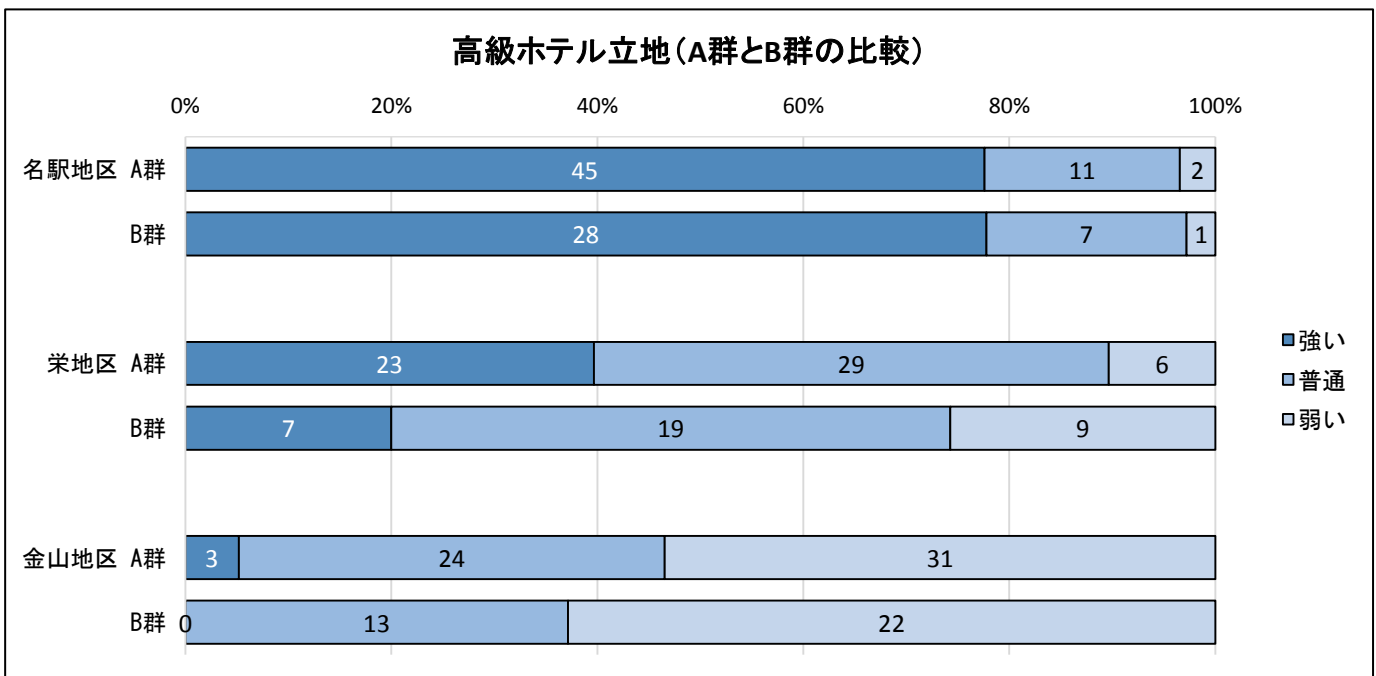
(7) 事務所立地

物件用途	強い			普通			弱い		
	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計
名駅地区	49	34	83	7	4	11	1	0	1
栄地区	11	5	16	40	27	67	7	6	13
金山地区	5	0	5	27	13	40	26	23	49



(8) 高級ホテル立地 (インバウンド、VIP利用、ビジネス利用等)

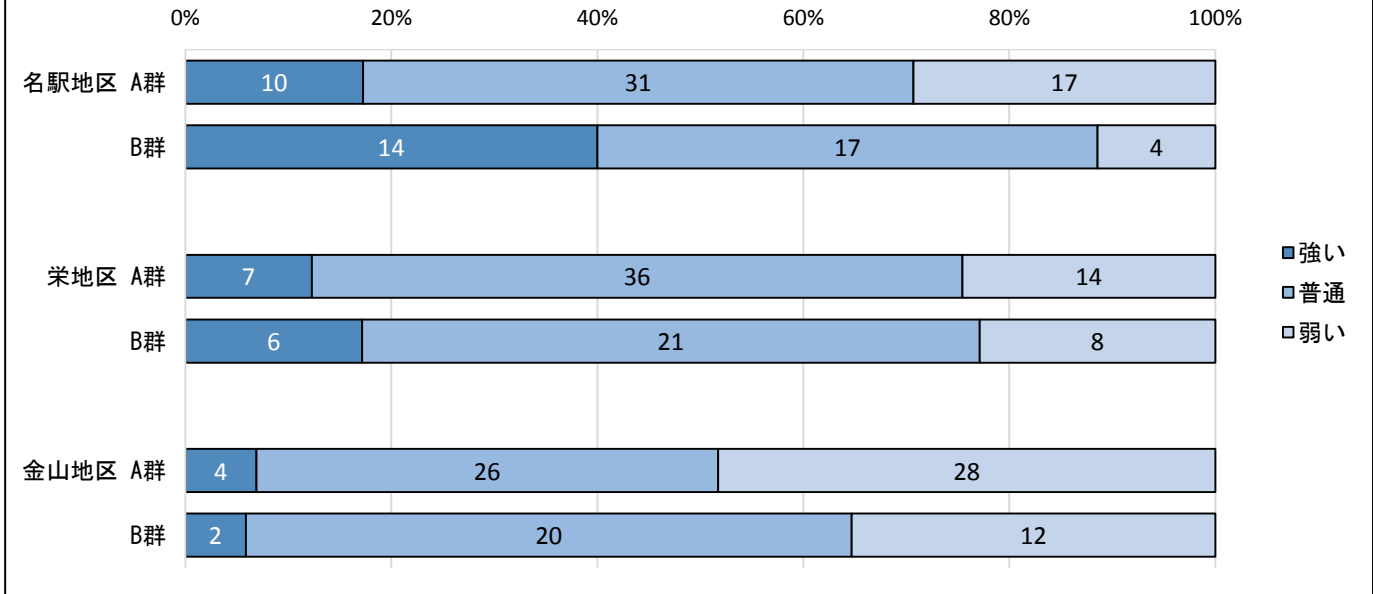
物件用途	強い			普通			弱い		
	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計
名駅地区	45	28	73	11	7	18	2	1	3
栄地区	23	7	30	29	19	48	6	9	15
金山地区	3	0	3	24	13	37	31	22	53



(9) 文教・文化・学術・研究拠点（イノベーション等）

物件用途	強い			普通			弱い		
	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計
名駅地区	10	14	24	31	17	48	17	4	21
栄地区	7	6	13	36	21	57	14	8	22
金山地区	4	2	6	26	20	46	28	12	40

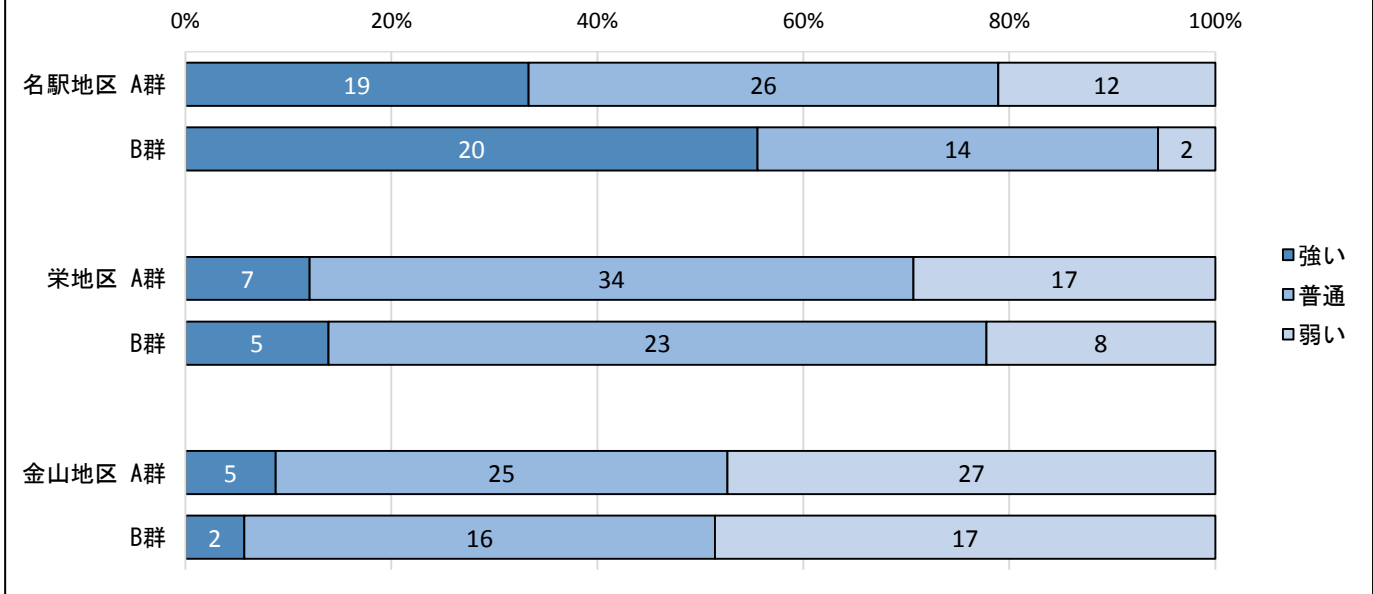
文教・文化・学術・研究拠点（A群とB群の比較）



(10) MICE利用（会議場、会議室、アフターコンベンションの充実等）

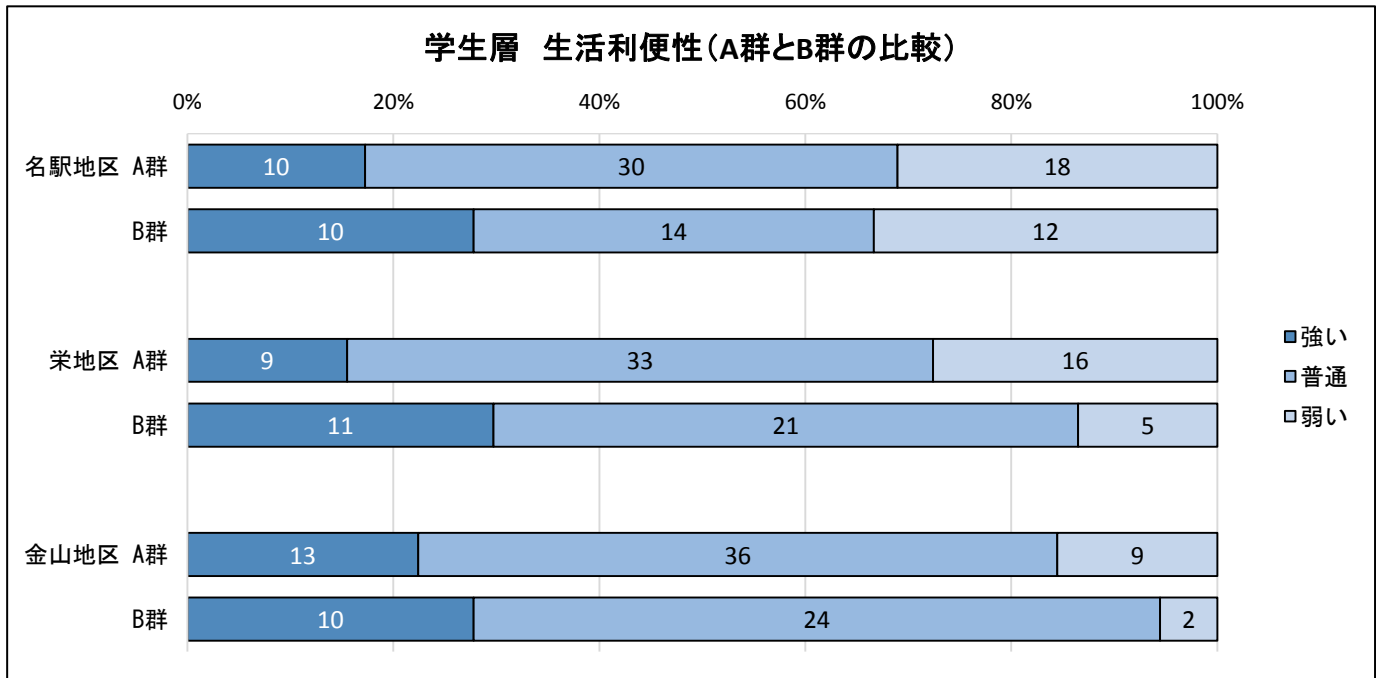
物件用途	強い			普通			弱い		
	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計
名駅地区	19	20	39	26	14	40	12	2	14
栄地区	7	5	12	34	23	57	17	8	25
金山地区	5	2	7	25	16	41	27	17	44

MICE利用（A群とB群の比較）



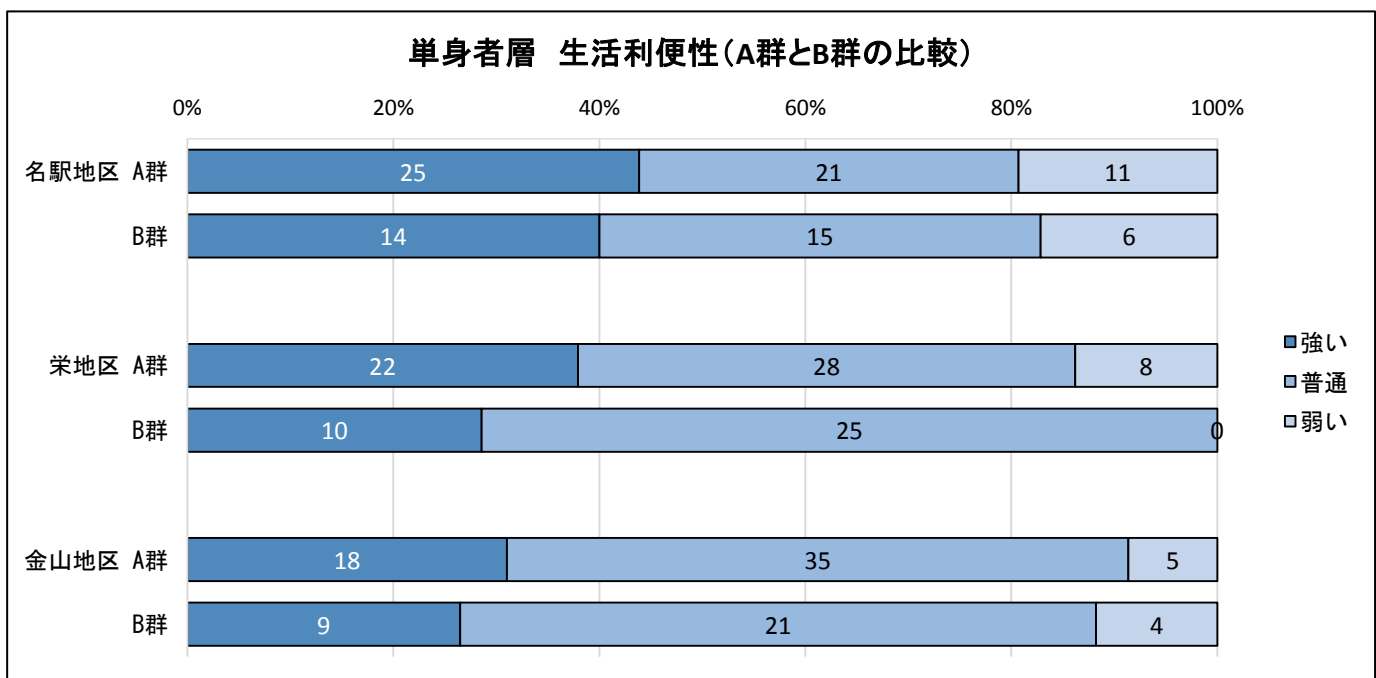
(11) 学生層 生活利便性

物件用途	強い			普通			弱い		
	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計
名駅地区	10	10	20	30	14	44	18	12	30
栄地区	9	11	20	33	21	54	16	5	21
金山地区	13	10	23	36	24	60	9	2	11



(12) 単身者層 生活利便性 (ワンルーム供給の適否等)

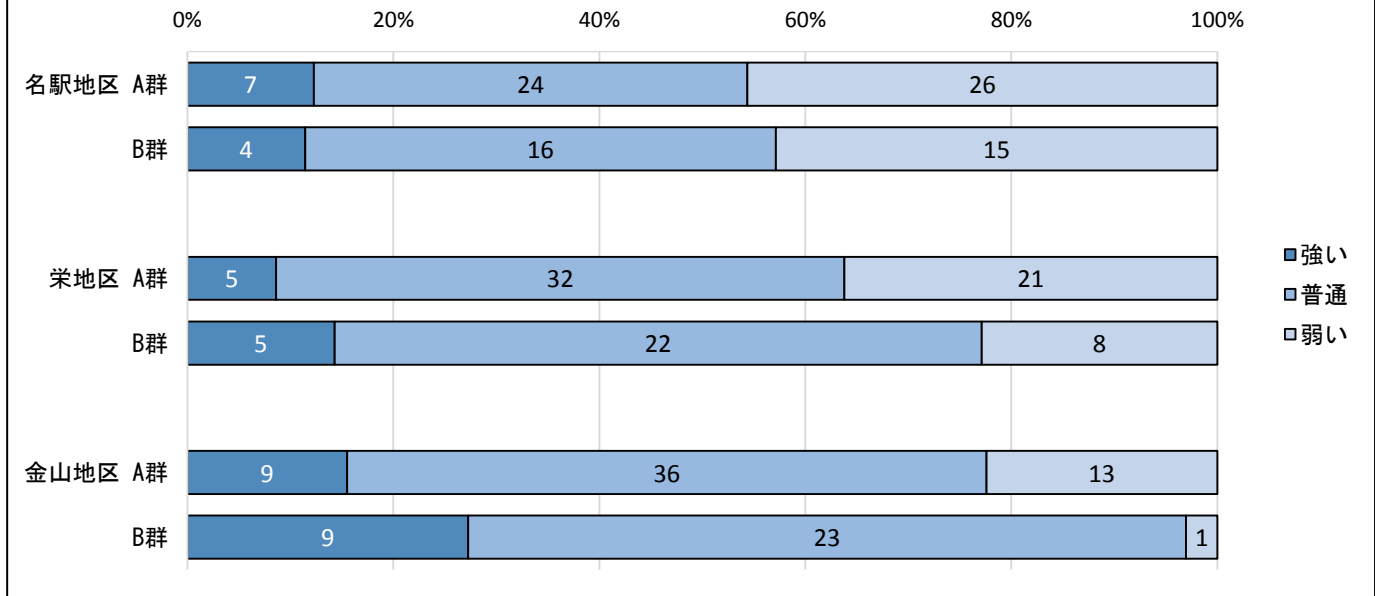
物件用途	強い			普通			弱い		
	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計
名駅地区	25	14	39	21	15	36	11	6	17
栄地区	22	10	32	28	25	53	8	0	8
金山地区	18	9	27	35	21	56	5	4	9



(13)ファミリー層 生活利便性 (マンション等供給の適否等)

物件用途	強い			普通			弱い		
	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計
名駅地区	7	4	11	24	16	40	26	15	41
栄地区	5	5	10	32	22	54	21	8	29
金山地区	9	9	18	36	23	59	13	1	14

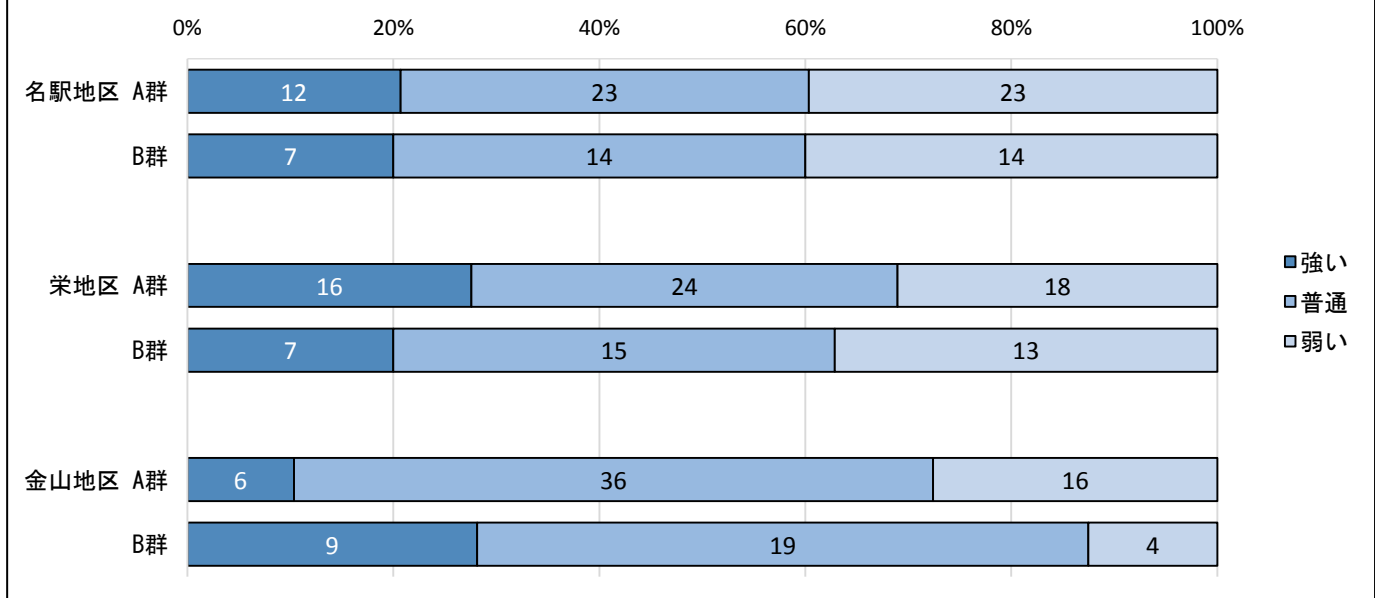
ファミリー層 生活利便性(A群とB群の比較)



(14)高齢者層 生活利便性

物件用途	強い			普通			弱い		
	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計	A郡	B群	合計
名駅地区	12	7	19	23	14	37	23	14	37
栄地区	16	7	23	24	15	39	18	13	31
金山地区	6	9	15	36	19	55	16	4	20

高齢者層 生活利便性(A群とB群の比較)



【問13②】 各地区について、今後伸ばすべき（成長が期待できる）機能や方向性等を、その理由とともにご記入下さい。

[1. 名駅地区]

<A群>

- ・ 東京丸の内のような、大型最新鋭の高層ビル。
オフィス環境を、東京以上にすることはできないが、近づけることで都市の魅力は高まる。
- ・ 『迷駅』の解消を目指したわかりやすい動線を確立すべき。
ほっと一息をつくことのできるポケットパークのような憩い空間を各所に設置すべき。
- ・ リニアを始め、始動までまだまだ開発が進むと思われるが、名古屋市の対応次第と思われる。
- ・ 今名古屋駅前地区で非常に活況な施設として、ウイंक愛知を上げることができる。ビジネス関連の様々な研修、会議、プロモーションが行われている。
ビジネス関連のニーズが非常に高まっていることを示している。
名古屋駅前エリアには今後“ビジネスアリーナ”の要素が求められる。
ビジネスセンターとして、交通の要所としての交流ポイントとして、又東京の飛び地として、ビジネスの交流・参加が劇場タイプで目に見える機能が役に立つと考える。
- ・ 名鉄名古屋駅地区再開発計画に期待したい。
- ・ 柳橋市場周辺の再開発の動きを期待します。
- ・ ささしまライブへのアクセス向上（歩行者）。
駅西椿町周辺の商業推進。人の流れを西へ。
- ・ オフィス機能の更なる集積に期待する。名駅はリニア開通に伴い、業務中心地区となるべきはずである。リニアから地下鉄乗り換えではビジネスにとってはタイムロスに繋がる。
- ・ 首都圏・関西圏などとのネットワーク拠点として文化・教育などの夜間滞在人口を増やす仕掛けが必要
- ・ 商業、小売り、物販、飲食、宿泊、オフィス、住宅
- ・ 今後リニアの開通により広域交通網が充実するので、ビジネス拠点観光拠点としての機能を伸ばすべき。
- ・ リニア開業の前後をにらみ、駅の東西で再開発の機運が高まっているが、以下が実現すれば交通の要衝として業務・商業系での活用でさらなる価値向上が見込まれる。
（明解な動線への改良）各交通会社の路線を結ぶ明解な通路への再整備の実施
（道路アクセスの改良）駅前広場の改善、高速道路との接続などの着実な実施
- ・ 国内だけでなく海外からの来訪者も見据え、名古屋の玄関口となるようなあらゆる機能（ビジネス、商業、文化・芸術、交通利便性等）を集積させる。
- ・ 駅の利便性
- ・ 規制緩和による容積率アップ
大型再開発による栄との棲み分け
- ・ 名駅地区では、駅周り、特に東部においては、機能面等総合的にも成熟しており、
今後は西部や南部のエリアにその機能の広がりが現れてくるのではないかと思われる。
特に、同地区におけるオフィス需要は依然として大きくある為、機能エリアの拡大に合わせ、
オフィス機能の成長はより期待できると考える。
- ・ リニア開通に向け、名鉄・近鉄他の名古屋駅上一体開発や柳橋市場の再開発等が予想される中、今後名古屋の顔になるべき当該開発を、単発ビルが連立するような乱開発ではなく、他地域から見ても魅力的なまちづくりと映るよう、官民が一体となって将来を見据えた開発にすること肝要。
- ・ 駐車場の整備又は車での移動を不要にする交通機関の整備。
乗り換え等交通機関の整備
- ・ リニア開業後の移動利便性向上によりオフィス、ホテル関係が成長する
- ・ 名駅西の活性化をすべき
東には開発余地が限られる
- ・ 充分伸びていると思うが、今後は、リニア開発を契機として駅西の集約・再開発が進展すればより名駅地区の存在価値が向上すると思う。
- ・ 市場や未利用地の高度開発プラン
- ・ 名駅西口を開発すべき。リニア駅の新設。ホテルを増やすべき。
中部地方の玄関口として、面的開発をすすめるべき。
マリオットアソシアよりも高級なホテルを誘致すべき。
- ・ 名古屋ならではの要素が足りない。どこにでもあるもののコピーが多い
- ・ 東京・大阪からの入口として中部の玄関となる役目を期待
- ・ 名鉄・近鉄の一体開発が、実現すれば、飛躍的に発展する可能性は高い。公共交通機関のサイニングが改善して欲しい。
- ・ 名駅～伏見にかけて、高度利用を促進し、建替・再開発を連続的に進め物件の高度化により、テナントの集積を増大させる。
- ・ リニア駅建設に伴う再開発が多数見込まれ、発展の好機を迎える。商業・文化・宿泊施設の充実、回遊性の向上等を図り、中部圏の顔となる街として発展させるべき。
- ・ オフィス、住居、商業、ホテル
- ・ 車でのアクセスの利便性

- ・ 駅西エリアの治安イメージの払拭。
地価上昇の抑制。
- ・ ホテル、居住系、商業系すべてが名駅に集中すること。
- ・ リニア開業によりオフィス、ホテルを中心としてニーズが高まる。
- ・ 大型ビル、高層ビルの開発推進。
ビル間の地下、2階での連絡、回遊性。
大学、美術館、飲食、サービスアパートメント（高級）の集積。
空港アクセスの高度化、ミュースカイ増発、24時間運行させる。
- ・ 伸ばすべき機能：駅西の再開発、柳橋市場の建て替え、駅東の小規模画地の整理
理由：新幹線やリニアが発着する名古屋の玄関口として、
大規模開発を実施しても十分な稼働が期待できるため。
- ・ オフィス空室率低下が続く現況においては、一定程度の更なるオフィスニーズを見込むことができる。
分譲マンションの都心回帰傾向から、一定のニーズを見込むことができる。

<B群>

- ・ 交通便利性が良好、都市の玄関口であることから、業務集積地としてさらにオフィス機能の強化を図る。
- ・ 名古屋の主要企業がその機能を名古屋駅周辺に移転する傾向は今後も続くと考えられる。
- ・ 公園・緑地
- ・ 名古屋玄関口としての広告塔の役割。ハード・ソフト両面からのグローバル化の推進。
- ・ 名駅一極集中化は今後ますます進展するものと思われるため、周辺部を含め、オフィス、レジ、商業施設、ホテルへの再開発の進展を期待。道路で分断されがちな区画間の回遊性を高める、歩行者・交通弱者への配慮ある導線の強化。
- ・ エンターテインメント面
- ・ 宿泊施設の数と質の充実、インバウンド需要の取り込み
- ・ 高級ホテル、大規模MICEの誘致・・・リニア開通に伴い東京に集中しがちな機能の一部を名古屋が担う事ができると予想する為。
- ・ すべての分野で伸びる
- ・ 名駅・新幹線口の再開発
- ・ オフィスについて、需給動向による賃料や稼働率のボラティリティを下げられれば、投資の安心感が高まるも
- ・ 事務所機能、再開発、リニアの開通
- ・ 長期滞在型宿泊施設等を整備し、インバウンドのHUB機能として役割を果たす。
- ・ 名古屋の表玄関として、将来にわたって中心としての発展が期待できる。
- ・ 新幹線口方面の開発をもっと促進すべきと思う。
- ・ 商業集積、高度利用