

新型コロナウイルス感染拡大に伴う
愛知県の地価と不動産市場の動向に関する
緊急アンケート調査結果

愛知県新型コロナウイルス対応緊急D I 調査

令和2年6月

公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会

目次

I. 調査の概要.....	2
II. 地域区分図.....	3
III. DI 調査結果.....	4
1. 住宅地.....	4
2. 商業地.....	10
3. 工業地.....	16
IV. アンケート調査票コメント.....	22
1. 名古屋市.....	22
2. 尾張地域.....	27
3. 知多地域.....	30
4. 西三河地域.....	31
5. 東三河地域.....	34
V. アンケート調査票.....	36

I. 調査の概要

1. 本調査について

公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会は、新型コロナウイルス感染拡大による地価動向への影響を把握するため、令和2年6月に当協会において愛知県内の不動産市況についてのD I 調査を実施いたしました。

本調査により、現在の不動産市場における地価動向を明らかにするのみならず、新型コロナウイルスのような想定外の事態が突然発生した場合における不動産市場参加者の動向を明らかにするという意味で資料的価値が高い調査であり、重要な意義を有するものと考えます。

最後に突然の調査にも関わらずご協力をいただいた全ての関係者の皆様に改めてお礼申し上げます。

2. D I 調査

「D I」とは、diffusion index (ディフュージョン・インデックス) の略で、現況や先行きの見通し等において、定性的な判断を指標として集約加工した指数であり、日銀短観等の経済指標で広く採用されています。D I 調査では、各判断項目について「上昇」、「横ばい」、「下落」の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計し、全回答に対する「上昇」－「下落」の割合を求めます。

(D I 算出の例)

市況について全般的な判断を問う質問では、(1) 上昇、(2) 横ばい、(3) 下落の3つの選択肢があり、回答が以下のような場合の市況判断D I は+8ポイントとなります。

	回答数	回答数構成比率
(1) 上昇	38	38%
(2) 横ばい	35	35%
(3) 下落	27	27%
合計	100	100%

$$\text{市況判断D I} = (38\%) - (27\%) = +11\text{ポイント}$$

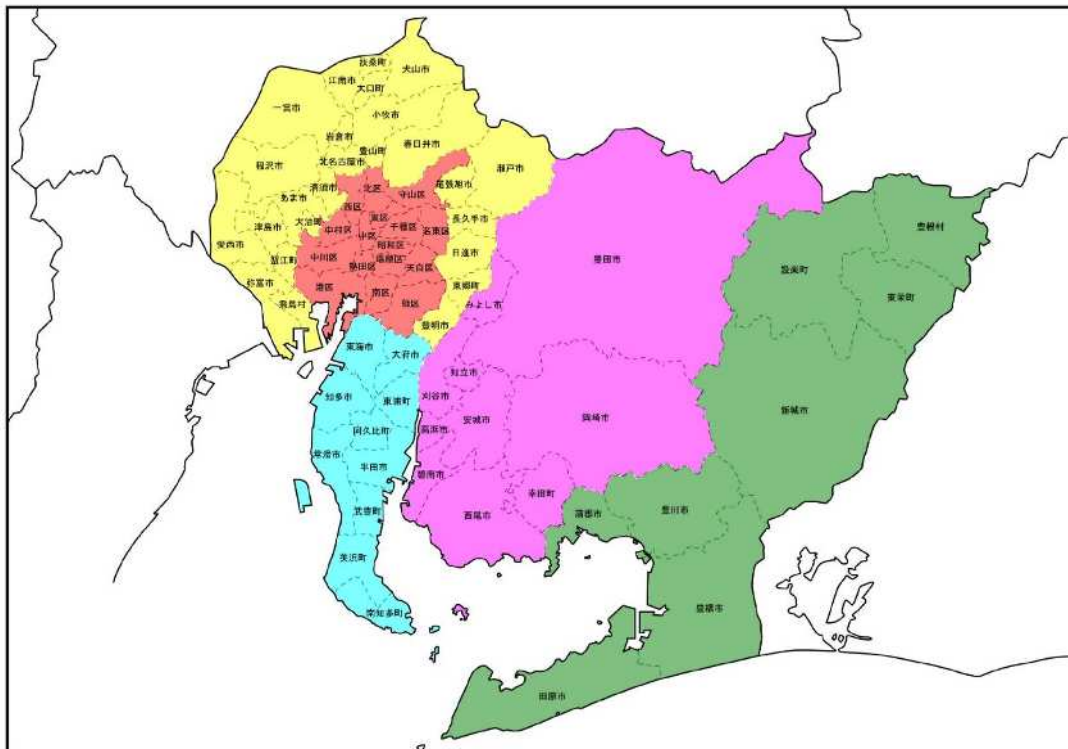
3. 調査方法

不動産鑑定士による愛知県内に本社・営業所を有する不動産業者に対する対面・電話による聞き取り等の調査による。

4. 地域区分

本調査では次ページの通り、愛知県を5地域に区分した。

II. 地域区分図



赤色	名古屋市
黄色	尾張地域
青色	知多地域
紫色	西三河地域
緑色	東三河地域

Ⅲ. D I 調査結果

1. 住宅地

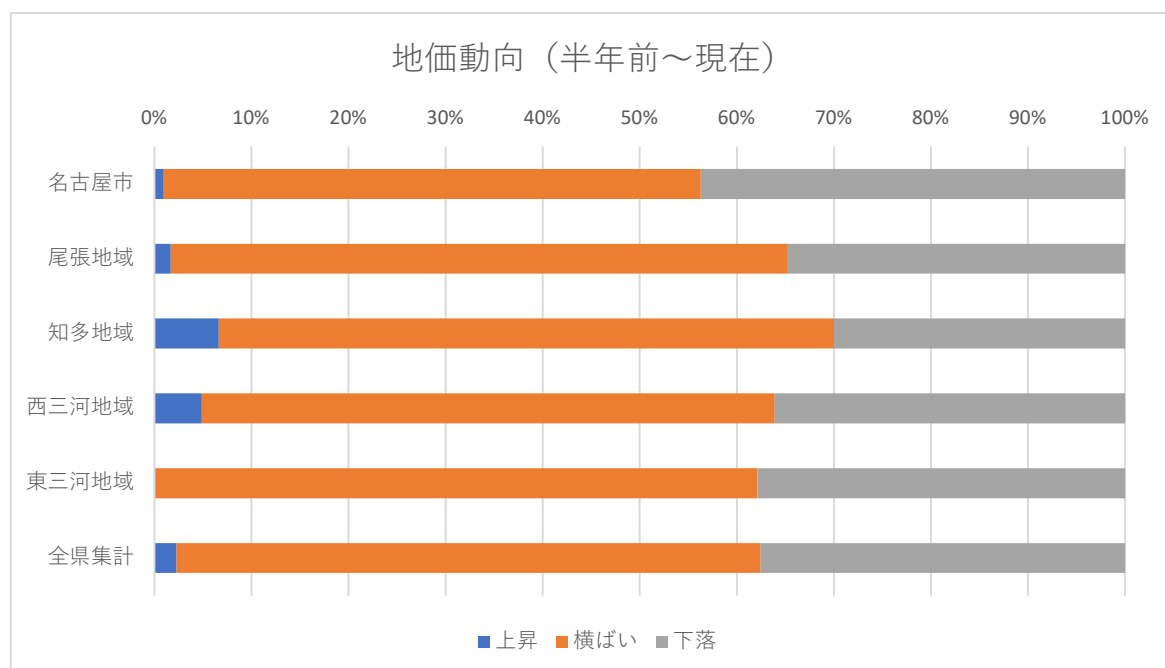
設問2 [地価動向(実感)]

『主な営業地域における、現在(令和2年6月1日)の地価動向について、半年前(令和元年12月1日)と比較して、どのように感じていますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

地価動向(過去)

回答数・割合・D I 数値

半年前から調査時点までの地価動向(実感値)		上昇	横ばい	下落	小計	わからない・不明	計
名古屋市	回答数	1件	57件	45件	103件	6件	109件
	割合	1.0%	55.3%	43.7%	100.0%	D I 指数	-42.7 P
尾張地域	回答数	2件	75件	41件	118件	5件	123件
	割合	1.7%	63.6%	34.7%	100.0%	D I 指数	-33.1 P
知多地域	回答数	2件	19件	9件	30件	1件	31件
	割合	6.7%	63.3%	30.0%	100.0%	D I 指数	-23.3 P
西三河地域	回答数	3件	36件	22件	61件	3件	64件
	割合	4.9%	59.0%	36.1%	100.0%	D I 指数	-31.1 P
東三河地域	回答数	0件	23件	14件	37件	3件	40件
	割合	0.0%	62.2%	37.8%	100.0%	D I 指数	-37.8 P
全県集計	回答数	8件	210件	131件	349件	18件	367件
	割合	2.3%	60.2%	37.5%	100.0%	D I 指数	-35.2 P



1. 住宅地

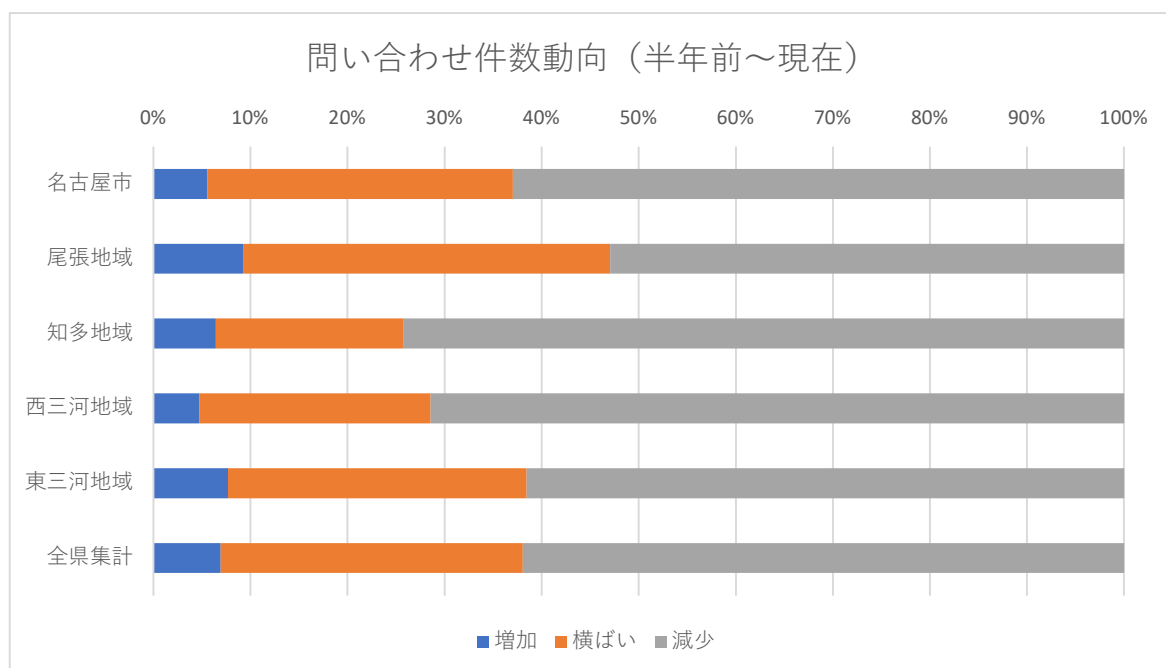
設問3 [問い合わせ件数（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和2年6月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和元年12月1日）と比較して、どのように感じていますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

問い合わせ件数（過去）

回答数・割合・D I 数値

半年前から調査時点までの地価動向（実感値）		増加	横ばい	減少	小計	わからない・不明	計
名古屋市	回答数	6件	34件	68件	108件	7件	115件
	割合	5.6%	31.5%	63.0%	100.0%	D I 指数	-57.4 P
尾張地域	回答数	11件	45件	63件	119件	3件	122件
	割合	9.2%	37.8%	52.9%	100.0%	D I 指数	-43.7 P
知多地域	回答数	2件	6件	23件	31件	0件	31件
	割合	6.5%	19.4%	74.2%	100.0%	D I 指数	-67.7 P
西三河地域	回答数	3件	15件	45件	63件	1件	64件
	割合	4.8%	23.8%	71.4%	100.0%	D I 指数	-66.7 P
東三河地域	回答数	3件	12件	24件	39件	1件	40件
	割合	7.7%	30.8%	61.5%	100.0%	D I 指数	-53.8 P
全県集計	回答数	25件	112件	223件	360件	12件	372件
	割合	6.9%	31.1%	61.9%	100.0%	D I 指数	-55.0 P



1. 住宅地

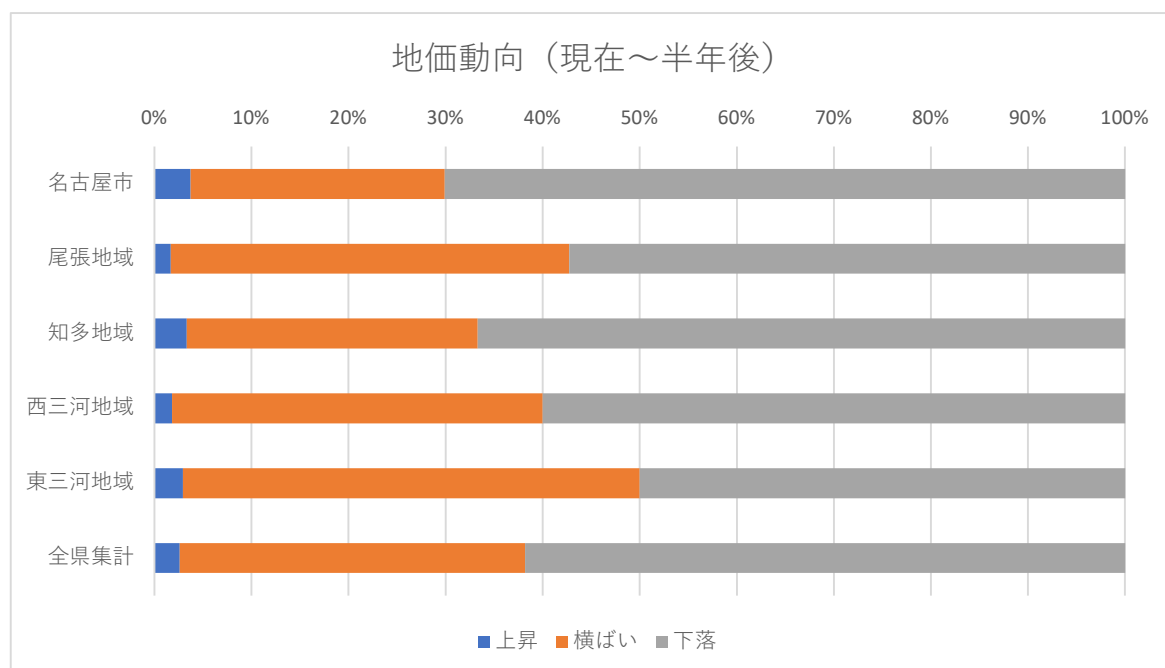
設問4 [地価動向(予想)]

『主な営業地域における、半年後(令和2年12月1日)の地価動向について、現在(令和2年6月1日)と比較して、どうなると予想されますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

地価動向(将来)

回答数・割合・D I 数値

調査時点から半年後までの地価動向(予想値)		上昇	横ばい	下落	小計	わからない・不明	計
名古屋市	回答数	4件	28件	75件	107件	14件	121件
	割合	3.7%	26.2%	70.1%	100.0%	D I 指数	-66.4 P
尾張地域	回答数	2件	48件	67件	117件	8件	125件
	割合	1.7%	41.0%	57.3%	100.0%	D I 指数	-55.6 P
知多地域	回答数	1件	9件	20件	30件	1件	31件
	割合	3.3%	30.0%	66.7%	100.0%	D I 指数	-63.3 P
西三河地域	回答数	1件	21件	33件	55件	9件	64件
	割合	1.8%	38.2%	60.0%	100.0%	D I 指数	-58.2 P
東三河地域	回答数	1件	16件	17件	34件	5件	39件
	割合	2.9%	47.1%	50.0%	100.0%	D I 指数	-47.1 P
全県集計	回答数	9件	122件	212件	343件	37件	380件
	割合	2.6%	35.6%	61.8%	100.0%	D I 指数	-59.2 P



1. 住宅地

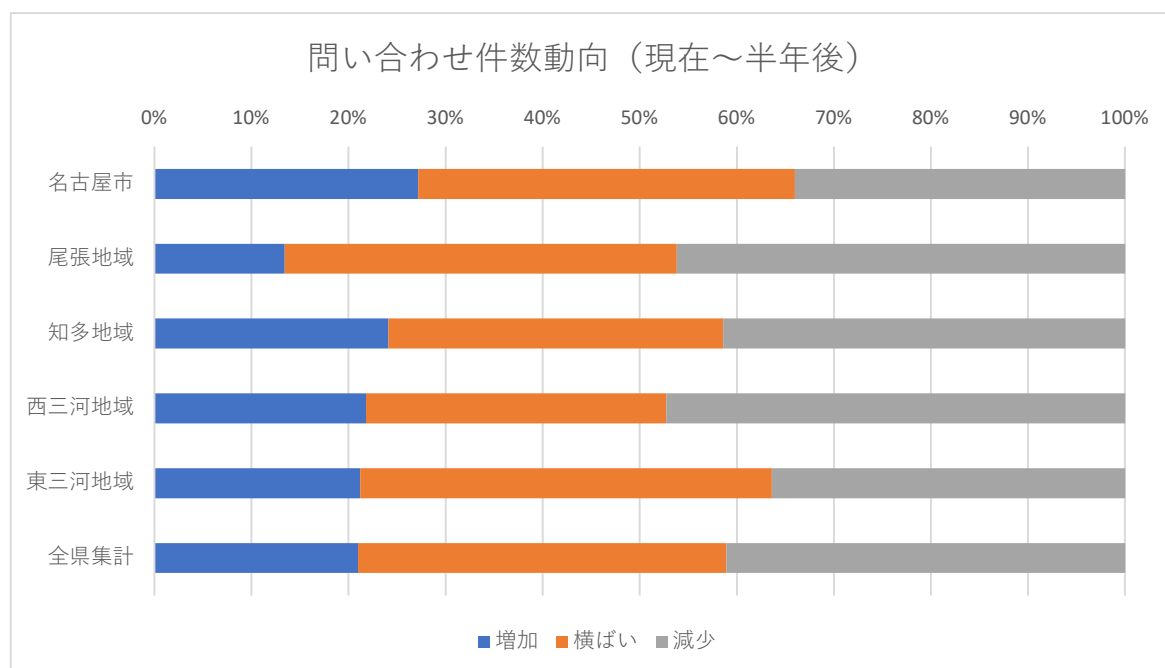
設問5 [問い合わせ件数(予想)]

『主な営業地域における、半年後(令和2年12月1日)の問い合わせ件数について、現在(令和2年6月1日)と比較して、どうなると予想されますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

問い合わせ件数(将来)

回答数・割合・D I 数値

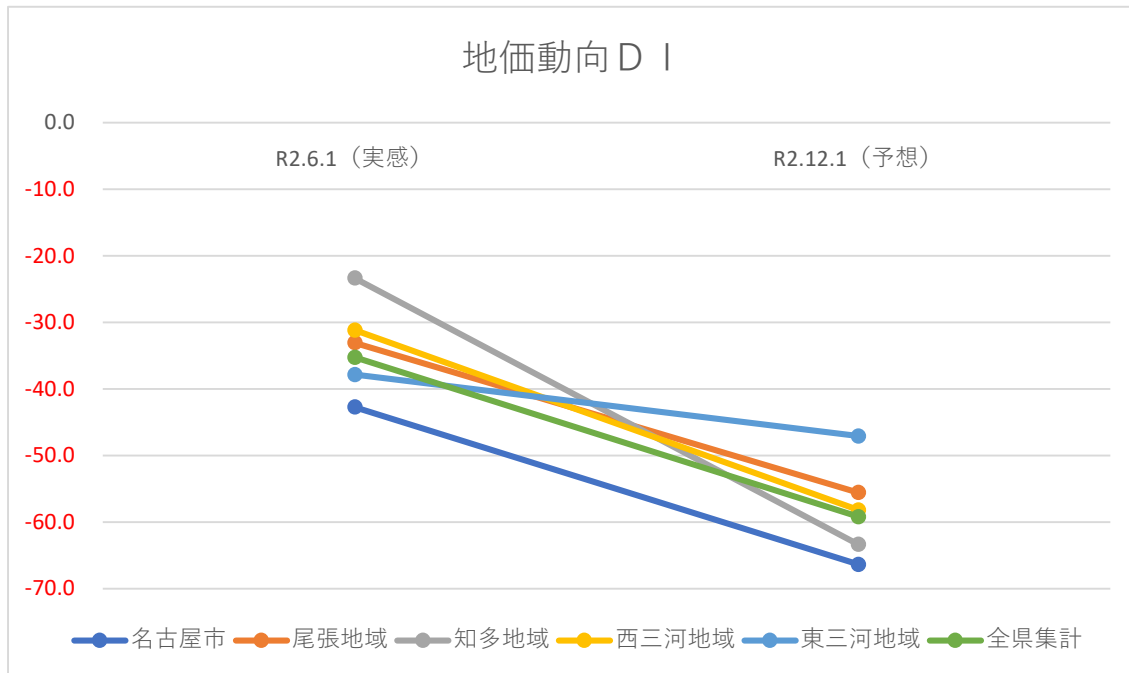
調査時点から半年後までの地価動向(予想値)		増加	横ばい	減少	小計	わからない・不明	計
名古屋市	回答数	28件	40件	35件	103件	13件	116件
	割合	27.2%	38.8%	34.0%	100.0%	D I 指数	-6.8 P
尾張地域	回答数	14件	42件	48件	104件	20件	124件
	割合	13.5%	40.4%	46.2%	100.0%	D I 指数	-32.7 P
知多地域	回答数	7件	10件	12件	29件	2件	31件
	割合	24.1%	34.5%	41.4%	100.0%	D I 指数	-17.2 P
西三河地域	回答数	12件	17件	26件	55件	6件	61件
	割合	21.8%	30.9%	47.3%	100.0%	D I 指数	-25.5 P
東三河地域	回答数	7件	14件	12件	33件	6件	39件
	割合	21.2%	42.4%	36.4%	100.0%	D I 指数	-15.2 P
全県集計	回答数	68件	123件	133件	324件	47件	371件
	割合	21.0%	38.0%	41.0%	100.0%	D I 指数	-20.1 P



1. 住宅地

地価動向 D I 指数推移

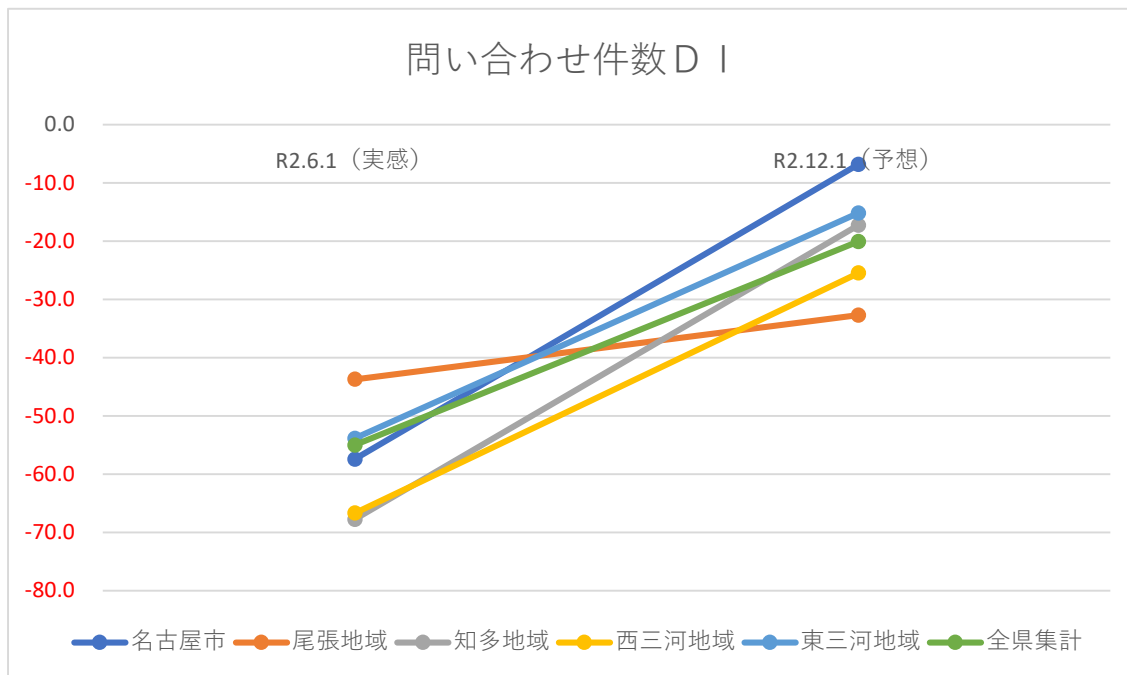
	R2.6.1 (実感)	R2.12.1 (予想)
名古屋市	-42.7	-66.4
尾張地域	-33.1	-55.6
知多地域	-23.3	-63.3
西三河地域	-31.1	-58.2
東三河地域	-37.8	-47.1
全県集計	-35.2	-59.2



1. 住宅地

問い合わせ件数D I 指数推移

	R2.6.1 (実感)	R2.12.1 (予想)
名古屋市	-57.4	-6.8
尾張地域	-43.7	-32.7
知多地域	-67.7	-17.2
西三河地域	-66.7	-25.5
東三河地域	-53.8	-15.2
全県集計	-55.0	-20.1



2. 商業地

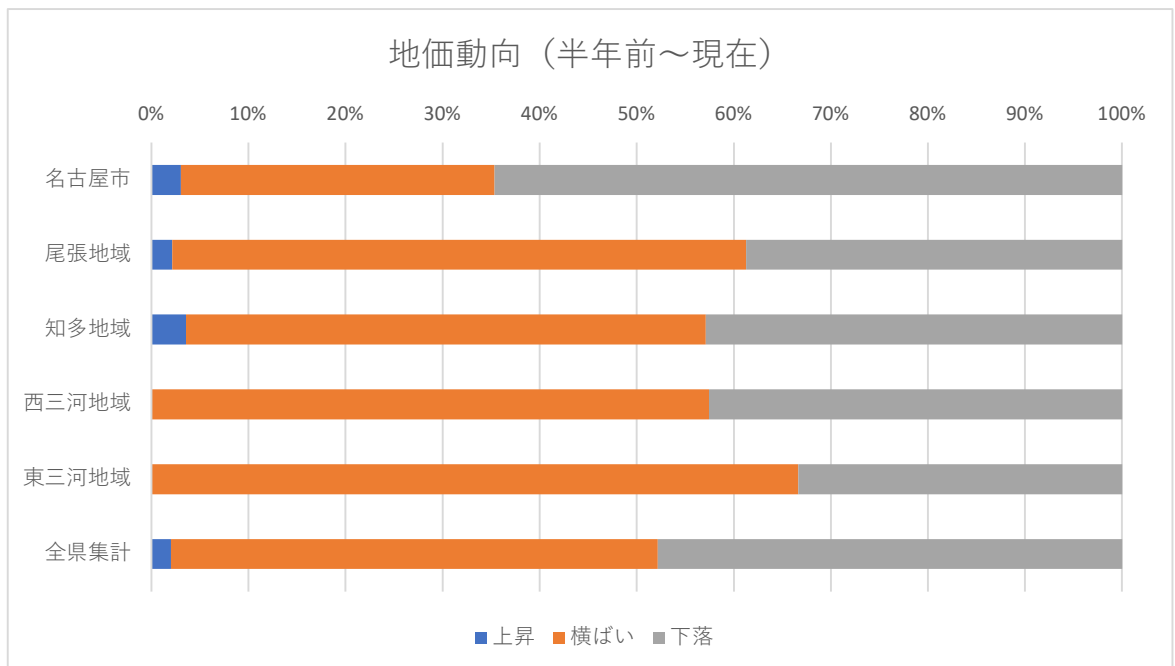
設問2 [地価動向（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和2年6月1日）の地価動向について、半年前（令和元年12月1日）と比較して、どのように感じていますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

地価動向（過去）

回答数・割合・DI数値

半年前から調査時点までの地価動向（実感値）		上昇	横ばい	下落	小計	わからない・不明	計
名古屋市	回答数	3件	32件	64件	99件	11件	110件
	割合	3.0%	32.3%	64.6%	100.0%	DI指数	-61.6 P
尾張地域	回答数	2件	55件	36件	93件	22件	115件
	割合	2.2%	59.1%	38.7%	100.0%	DI指数	-36.6 P
知多地域	回答数	1件	15件	12件	28件	2件	30件
	割合	3.6%	53.6%	42.9%	100.0%	DI指数	-39.3 P
西三河地域	回答数	0件	27件	20件	47件	10件	57件
	割合	0.0%	57.4%	42.6%	100.0%	DI指数	-42.6 P
東三河地域	回答数	0件	20件	10件	30件	9件	39件
	割合	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%	DI指数	-33.3 P
全県集計	回答数	6件	149件	142件	297件	54件	351件
	割合	2.0%	50.2%	47.8%	100.0%	DI指数	-45.8 P



2. 商業地

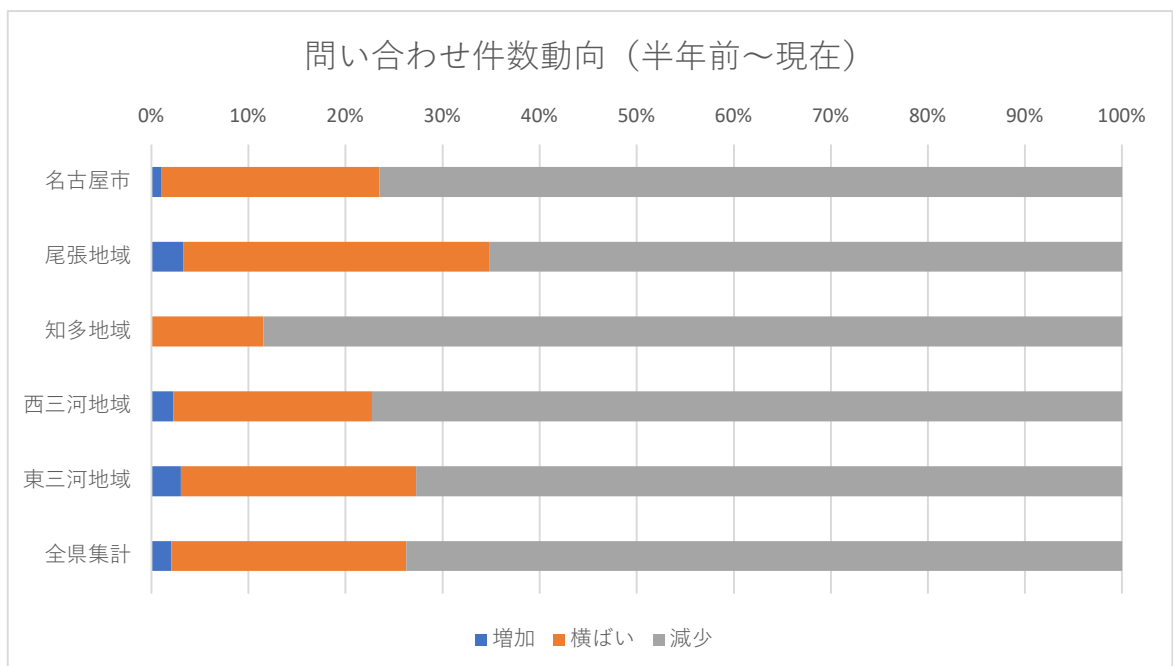
設問3 [問い合わせ件数（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和2年6月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和元年12月1日）と比較して、どのように感じていますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

問い合わせ件数（過去）

回答数・割合・D I 数値

半年前から調査時点までの地価動向（実感値）		増加	横ばい	減少	小計	わからない・不明	計
名古屋市	回答数	1件	22件	75件	98件	11件	109件
	割合	1.0%	22.4%	76.5%	100.0%	D I 指数	-75.5 P
尾張地域	回答数	3件	29件	60件	92件	17件	109件
	割合	3.3%	31.5%	65.2%	100.0%	D I 指数	-62.0 P
知多地域	回答数	0件	3件	23件	26件	8件	34件
	割合	0.0%	11.5%	88.5%	100.0%	D I 指数	-88.5 P
西三河地域	回答数	1件	9件	34件	44件	11件	55件
	割合	2.3%	20.5%	77.3%	100.0%	D I 指数	-75.0 P
東三河地域	回答数	1件	8件	24件	33件	6件	39件
	割合	3.0%	24.2%	72.7%	100.0%	D I 指数	-69.7 P
全県集計	回答数	6件	71件	216件	293件	53件	346件
	割合	2.0%	24.2%	73.7%	100.0%	D I 指数	-71.7 P



2. 商業地

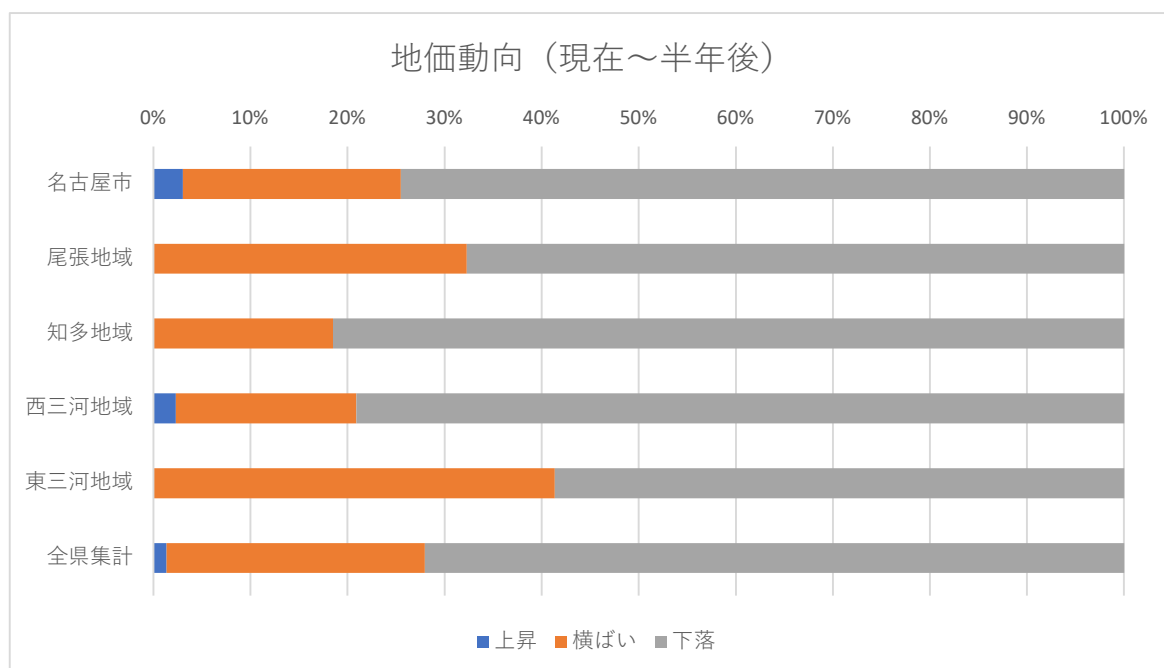
設問4 [地価動向(予想)]

『主な営業地域における、半年後(令和2年12月1日)の地価動向について、現在(令和2年6月1日)と比較して、どうなると予想されますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

地価動向(将来)

回答数・割合・DI数値

調査時点から半年後までの地価動向(予想値)		上昇	横ばい	下落	小計	わからない・不明	計
名古屋市	回答数	3件	22件	73件	98件	16件	114件
	割合	3.1%	22.4%	74.5%	100.0%	DI指数	-71.4 P
尾張地域	回答数	0件	31件	65件	96件	17件	113件
	割合	0.0%	32.3%	67.7%	100.0%	DI指数	-67.7 P
知多地域	回答数	0件	5件	22件	27件	2件	29件
	割合	0.0%	18.5%	81.5%	100.0%	DI指数	-81.5 P
西三河地域	回答数	1件	8件	34件	43件	13件	56件
	割合	2.3%	18.6%	79.1%	100.0%	DI指数	-76.7 P
東三河地域	回答数	0件	12件	17件	29件	10件	39件
	割合	0.0%	41.4%	58.6%	100.0%	DI指数	-58.6 P
全県集計	回答数	4件	78件	211件	293件	58件	351件
	割合	1.4%	26.6%	72.0%	100.0%	DI指数	-70.6 P



2. 商業地

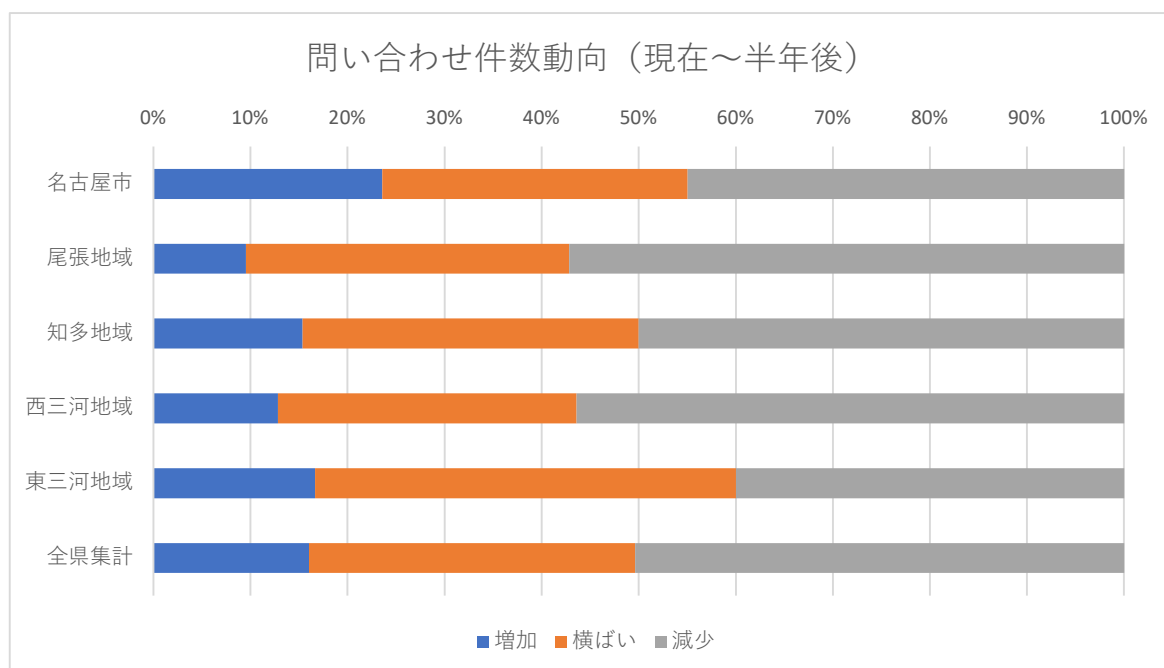
設問5 [問い合わせ件数(予想)]

『主な営業地域における、半年後(令和2年12月1日)の問い合わせ件数について、現在(令和2年6月1日)と比較して、どうなると予想されますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

問い合わせ件数(将来)

回答数・割合・D I 数値

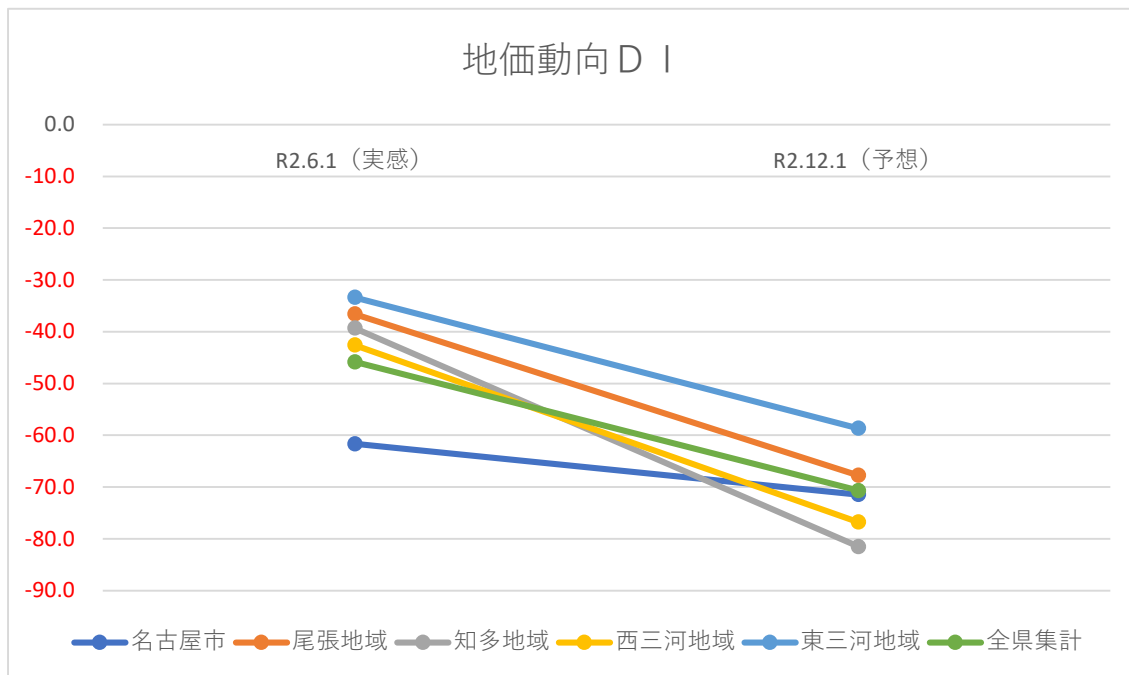
調査時点から半年後までの地価動向(予想値)		増加	横ばい	減少	小計	わからない・不明	計
名古屋市	回答数	21件	28件	40件	89件	20件	109件
	割合	23.6%	31.5%	44.9%	100.0%	D I 指数	-21.3 P
尾張地域	回答数	8件	28件	48件	84件	26件	110件
	割合	9.5%	33.3%	57.1%	100.0%	D I 指数	-47.6 P
知多地域	回答数	4件	9件	13件	26件	4件	30件
	割合	15.4%	34.6%	50.0%	100.0%	D I 指数	-34.6 P
西三河地域	回答数	5件	12件	22件	39件	12件	51件
	割合	12.8%	30.8%	56.4%	100.0%	D I 指数	-43.6 P
東三河地域	回答数	5件	13件	12件	30件	9件	39件
	割合	16.7%	43.3%	40.0%	100.0%	D I 指数	-23.3 P
全県集計	回答数	43件	90件	135件	268件	71件	339件
	割合	16.0%	33.6%	50.4%	100.0%	D I 指数	-34.3 P



2. 商業地

地価動向 D I 指数推移

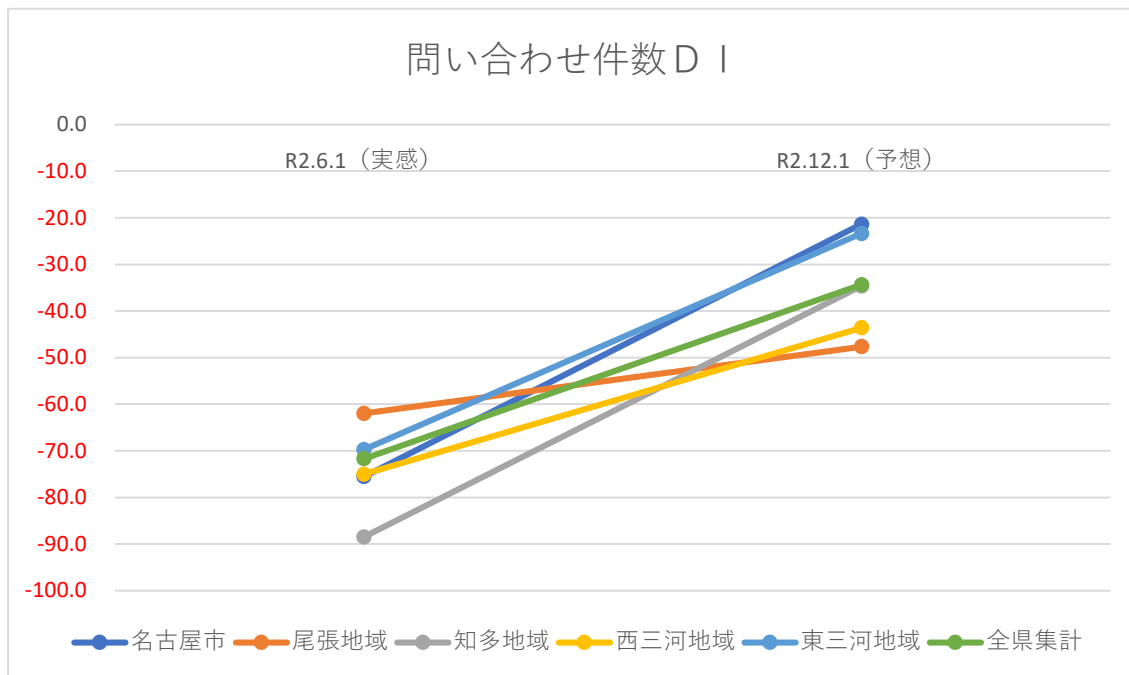
	R2.6.1 (実感)	R2.12.1 (予想)
名古屋市	-61.6	-71.4
尾張地域	-36.6	-67.7
知多地域	-39.3	-81.5
西三河地域	-42.6	-76.7
東三河地域	-33.3	-58.6
全県集計	-45.8	-70.6



2. 商業地

問い合わせ件数D I 指数推移

	R2.6.1 (実感)	R2.12.1 (予想)
名古屋市	-75.5	-21.3
尾張地域	-62.0	-47.6
知多地域	-88.5	-34.6
西三河地域	-75.0	-43.6
東三河地域	-69.7	-23.3
全県集計	-71.7	-34.3



3. 工業地

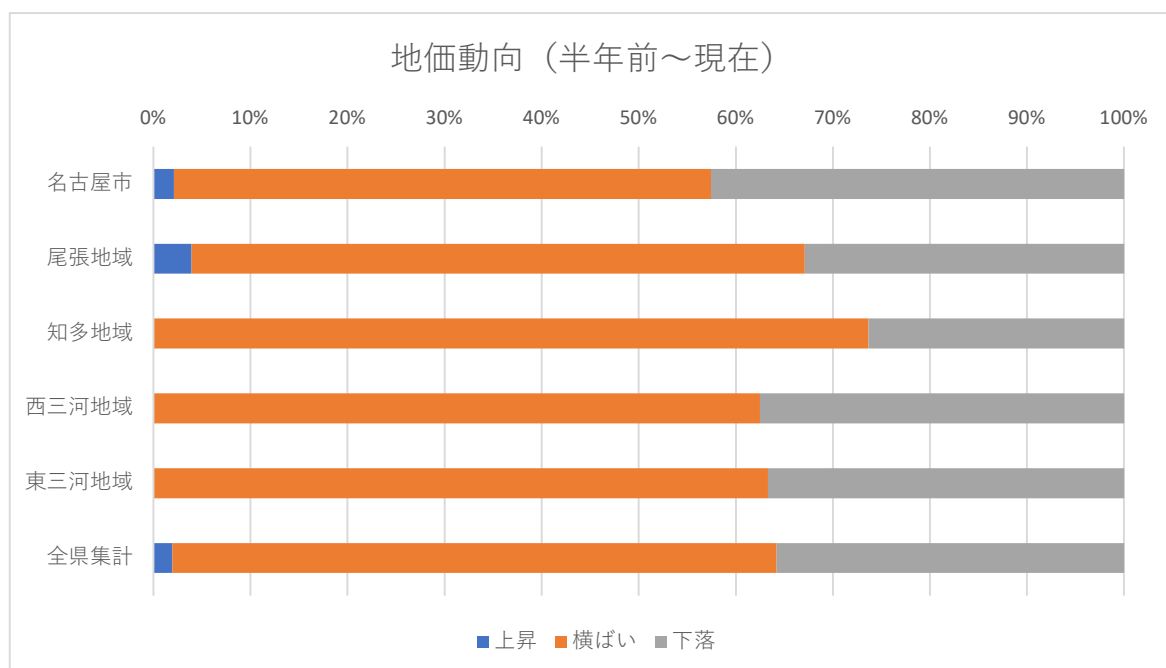
設問2 [地価動向（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和2年6月1日）の地価動向について、半年前（令和元年12月1日）と比較して、どのように感じていますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

地価動向（過去）

回答数・割合・DI数値

半年前から調査時点までの地価動向（実感値）		上昇	横ばい	下落	小計	わからない・不明	計
名古屋市	回答数	1件	26件	20件	47件	38件	85件
	割合	2.1%	55.3%	42.6%	100.0%	DI指数	-40.4 P
尾張地域	回答数	3件	48件	25件	76件	33件	109件
	割合	3.9%	63.2%	32.9%	100.0%	DI指数	-28.9 P
知多地域	回答数	0件	14件	5件	19件	9件	28件
	割合	0.0%	73.7%	26.3%	100.0%	DI指数	-26.3 P
西三河地域	回答数	0件	20件	12件	32件	20件	52件
	割合	0.0%	62.5%	37.5%	100.0%	DI指数	-37.5 P
東三河地域	回答数	0件	19件	11件	30件	15件	45件
	割合	0.0%	63.3%	36.7%	100.0%	DI指数	-36.7 P
全県集計	回答数	4件	127件	73件	204件	115件	319件
	割合	2.0%	62.3%	35.8%	100.0%	DI指数	-33.8 P



3. 工業地

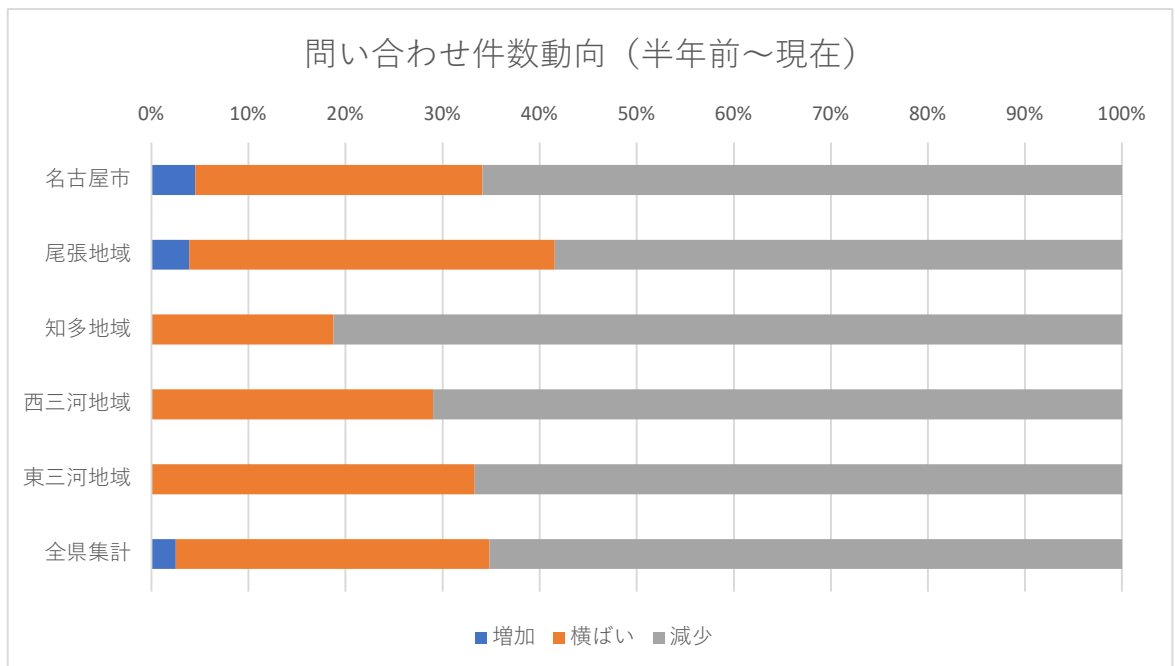
設問3 [問い合わせ件数（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和2年6月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和元年12月1日）と比較して、どのように感じていますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

問い合わせ件数（過去）

回答数・割合・D I 数値

半年前から調査時点までの地価動向（実感値）		増加	横ばい	減少	小計	わからない・不明	計
名古屋市	回答数	2件	13件	29件	44件	41件	85件
	割合	4.5%	29.5%	65.9%	100.0%	D I 指数	-61.4 P
尾張地域	回答数	3件	29件	45件	77件	27件	104件
	割合	3.9%	37.7%	58.4%	100.0%	D I 指数	-54.5 P
知多地域	回答数	0件	3件	13件	16件	13件	29件
	割合	0.0%	18.8%	81.3%	100.0%	D I 指数	-81.3 P
西三河地域	回答数	0件	9件	22件	31件	19件	50件
	割合	0.0%	29.0%	71.0%	100.0%	D I 指数	-71.0 P
東三河地域	回答数	0件	10件	20件	30件	14件	44件
	割合	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%	D I 指数	-66.7 P
全県集計	回答数	5件	64件	129件	198件	114件	312件
	割合	2.5%	32.3%	65.2%	100.0%	D I 指数	-62.6 P



3. 工業地

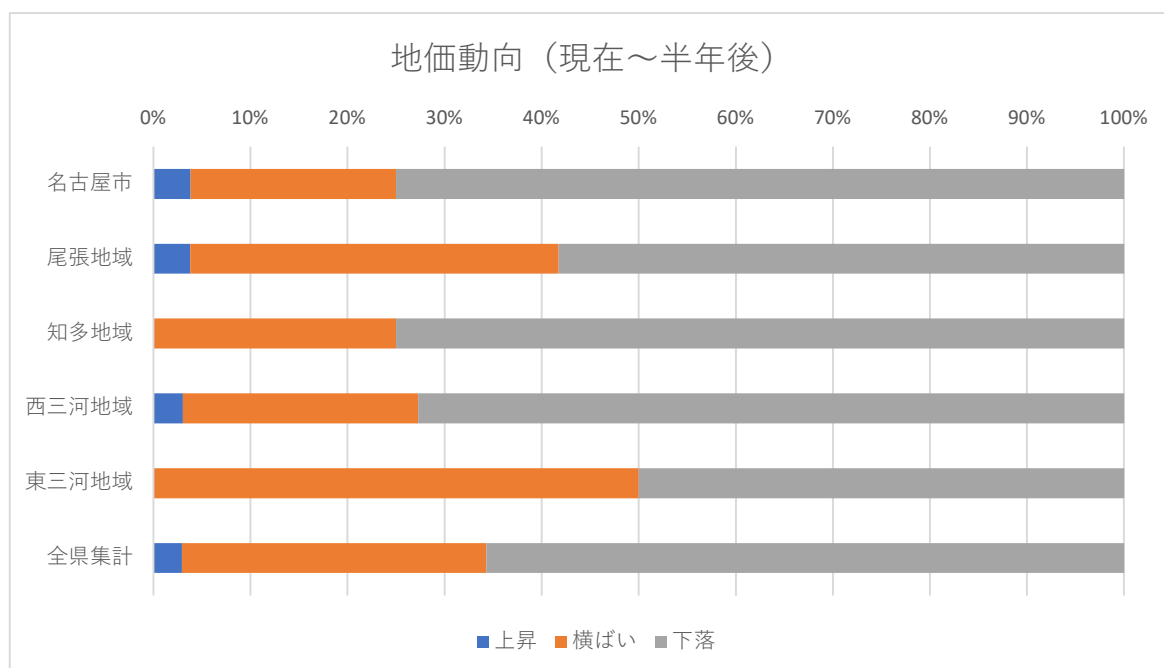
設問4 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和2年12月1日）の地価動向について、現在（令和2年6月1日）と比較して、どうなると予想されますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

地価動向（将来）

回答数・割合・D I 数値

調査時点から半年後までの地価動向（予想値）		上昇	横ばい	下落	小計	わからない・不明	計
名古屋市	回答数	2件	11件	39件	52件	35件	87件
	割合	3.8%	21.2%	75.0%	100.0%	D I 指数	-71.2 P
尾張地域	回答数	3件	30件	46件	79件	29件	108件
	割合	3.8%	38.0%	58.2%	100.0%	D I 指数	-54.4 P
知多地域	回答数	0件	5件	15件	20件	8件	28件
	割合	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%	D I 指数	-75.0 P
西三河地域	回答数	1件	8件	24件	33件	17件	50件
	割合	3.0%	24.2%	72.7%	100.0%	D I 指数	-69.7 P
東三河地域	回答数	0件	10件	10件	20件	23件	43件
	割合	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%	D I 指数	-50.0 P
全県集計	回答数	6件	64件	134件	204件	112件	316件
	割合	2.9%	31.4%	65.7%	100.0%	D I 指数	-62.7 P



3. 工業地

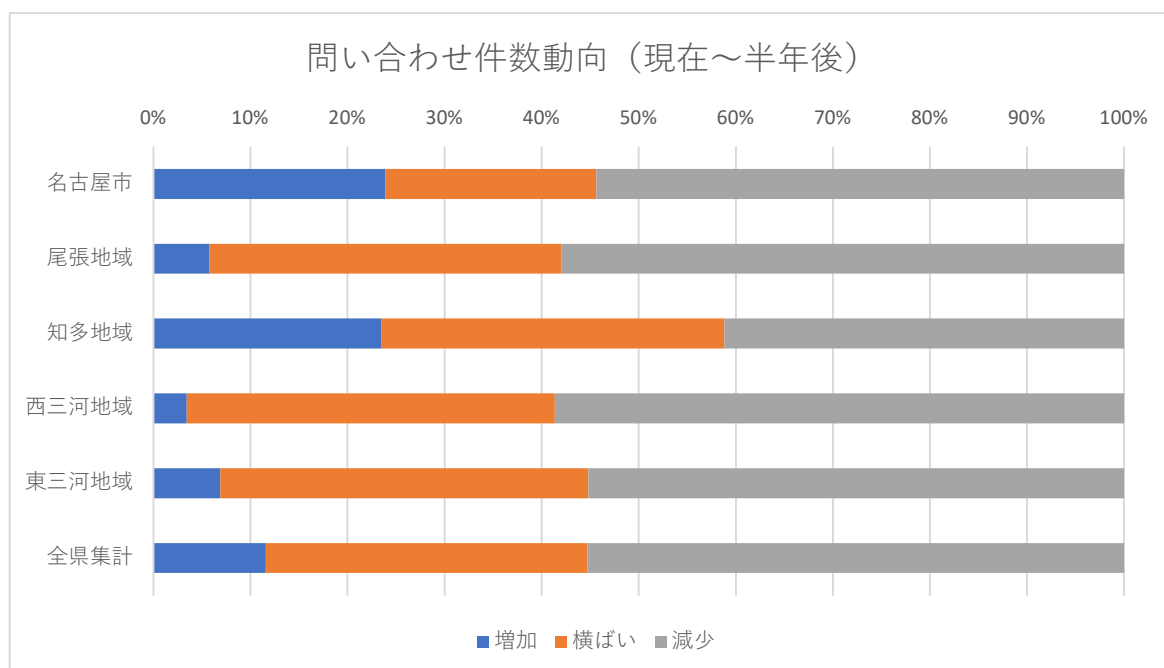
設問5 [問い合わせ件数(予想)]

『主な営業地域における、半年後(令和2年12月1日)の問い合わせ件数について、現在(令和2年6月1日)と比較して、どうなると予想されますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

問い合わせ件数(将来)

回答数・割合・DI数値

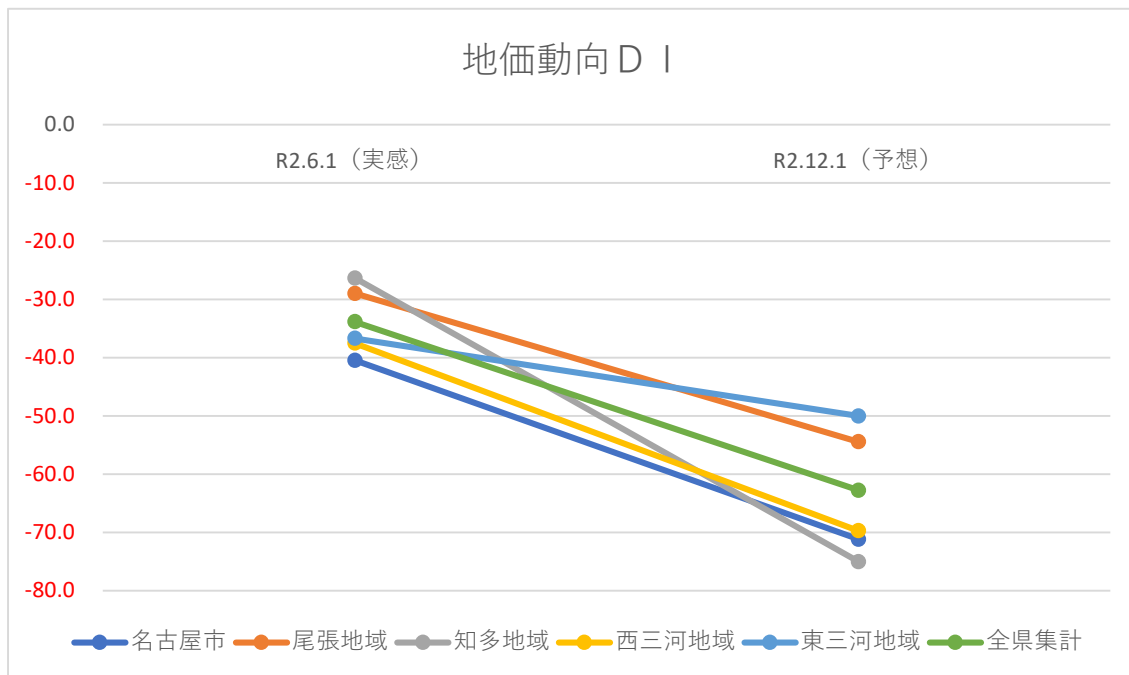
調査時点から半年後までの地価動向(予想値)		増加	横ばい	減少	小計	わからない・不明	計
名古屋市	回答数	11件	10件	25件	46件	40件	86件
	割合	23.9%	21.7%	54.3%	100.0%	DI指数	-30.4 P
尾張地域	回答数	4件	25件	40件	69件	34件	103件
	割合	5.8%	36.2%	58.0%	100.0%	DI指数	-52.2 P
知多地域	回答数	4件	6件	7件	17件	12件	29件
	割合	23.5%	35.3%	41.2%	100.0%	DI指数	-17.6 P
西三河地域	回答数	1件	11件	17件	29件	17件	46件
	割合	3.4%	37.9%	58.6%	100.0%	DI指数	-55.2 P
東三河地域	回答数	2件	11件	16件	29件	14件	43件
	割合	6.9%	37.9%	55.2%	100.0%	DI指数	-48.3 P
全県集計	回答数	22件	63件	105件	190件	117件	307件
	割合	11.6%	33.2%	55.3%	100.0%	DI指数	-43.7 P



3. 工業地

地価動向 D I 指数推移

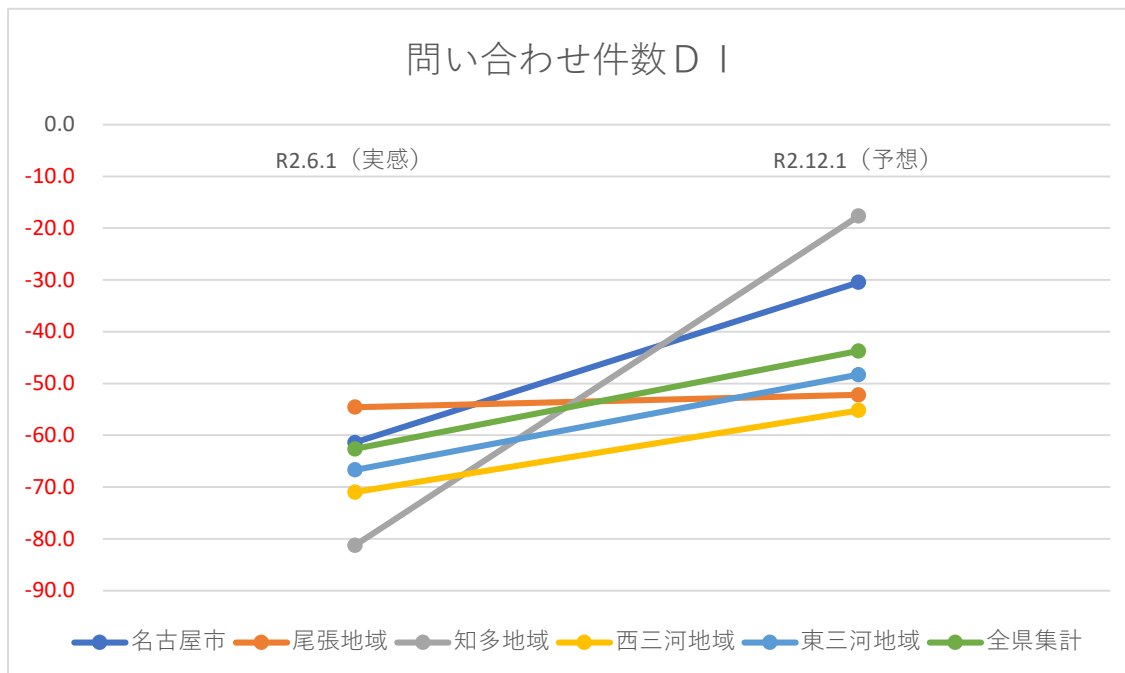
	R2.6.1 (実感)	R2.12.1 (予想)
名古屋市	-40.4	-71.2
尾張地域	-28.9	-54.4
知多地域	-26.3	-75.0
西三河地域	-37.5	-69.7
東三河地域	-36.7	-50.0
全県集計	-33.8	-62.7



3. 工業地

問い合わせ件数D I 指数推移

	R2.6.1 (実感)	R2.12.1 (予想)
名古屋市	-61.4	-30.4
尾張地域	-54.5	-52.2
知多地域	-81.3	-17.6
西三河地域	-71.0	-55.2
東三河地域	-66.7	-48.3
全県集計	-62.6	-43.7



IV.アンケート調査票コメント

名古屋市

- ・ 不動産市場については比較的早く戻るのではないかと（住宅地）
- ・ 今後は、金融政策が地価へ影響を及ぼす。オフィス需要、店舗需要の落ち込みはこれからと思われる。
- ・ 今が買い時と考えている買い手も多い。問い合わせ件数は減っているが、本気の買い手の割合が増えている。
- ・ 売主の態度が柔軟になっている。
- ・ 買主からの問い合わせは増えているが、成約件数は減っている。土地の売主が市況の様子見しており、売りに出さない。
- ・ 新型コロナウイルスの感染拡大とその対策により、不動産のニーズが一時的に止まってしまったと感じる部分もあり、全体的に下落傾向にあると思う。しかし政府による金融政策と緊急事態宣言の解除等により、部分的には回復傾向にあると感じる。
- ・ 売主の現金化のニーズは高まっているが、いまのところ持ちこたえており、大幅値引きまでして投げ売りしたくない状況。大手法人売主は意思決定のための会議を開催できず、身動きがとれない。コロナ助成金による売主の延命効果は夏までであり、投資家は、秋以降の投げ売りを待っている状態。投資家はリーマンを上回る下落と予測しているが、オリンピック開催中止が決定すればさらなる底割れがあるとみている。
- ・ 現状は切迫した売主以外の売却ニーズは顕在化していない。秋以降は売却ニーズが顕在化するが、買主は相当の価格ダウンをしないと食指を伸ばさないため、成約価格はかなり安くなる気配。
- ・ 4、5月の2カ月間は業務がほぼストップしている状態だったが、6月に入りようやく動き出した。物件自体はあるものの、売主と買主との間にギャップがあり売買が成立しにくい。
- ・ 緊急事態宣言中もマンションの販売は継続していたが、集客自体は例年と比べ少なかったものの、時期的には2月、3月のピークを迎えた後でもあり、販売への影響はそれほど大きくなかった。实体经济の悪化はこれからで、今後売り物件が増え、価格の下落も予想されるため、建築費の動向にも左右されるが、用地の仕入れは現状よりも厳しい目で物件を評価する必要があると考えている。
- ・ 分譲マンション市場は株価と相関関係があり、昨今の株価の戻しを見ると、アッパークラスをターゲットにした分譲マンションは現状維持ができる可能性も十分にあると考えている。今後、会社業績が急激に悪化、失業率の増加など实体经济が目に見えて悪くなると、一般購入者層の購買意欲は低下すると思われる。
- ・ まだ具体的に土地価格の下落を目のあたりにはしていないが、現時点で、賃貸店舗、賃貸住宅、ホテル需要など実需が減ってきている。そのため、収益不動産としての利回り計算が下方修正されると予測され、それにより徐々に商業地の地価が下がっていくと考えている。住宅地も同じく消費マインドの冷え込みから購入意欲が減少すると予測している。実際、住宅メーカーで契約が保留になるケースがあったと聞いている。今までと全く違う新しい不動産市況になるのではと予測している。

名古屋市

- ・ 今年の1～3月は前年から交渉していた契約がクロー징したが、4～5月は商談すらできない状況で、6月に入ってようやく動けるようになってきた。これから3カ月くらいは契約になる前の交渉の時期で、成約できるのは9月以降になる。物件を選んで紹介していくしかない。
- ・ 住宅用地の仕入れ値を下げている感じ。金融機関は融資してくれるので、比較的潤沢に資金はある様子。その一方で、これまで仕入れた用地を分譲せずに売ってしまう動きもある。とはいえ、用地を仕入れしないと回っていかないため、用地を買う動きは止まっていない。工場は売却の話が出始めた。物流は、コロナ前とそれほど変わらないか、むしろ積極的になっている感じ。
- ・ コロナで売主の目線が下がってきたが、それでも買主の目線とのギャップは大きい。今後は、住宅地は緩やかに、商業地は急激に適正水準に収敛してくるとみている。
- ・ 半年前と比べると地価は横ばいだが、住宅地への影響は今年の後半から来年にかけて出てくると考えている。
- ・ コロナ自粛ムードが収まり、これまで控えていた分も含めて問い合わせ件数は20%程度増加している。ただし、これはコロナ期間中の調整分と考えているため、半年後には元に戻るという意味で減少を予測。地価は上がっても下がってもいない印象。
- ・ 問い合わせ数自体は変化を感じない。給料などの影響がこれから出てくるので、コロナの影響は年末から年明けにかけて出ると考えている。
- ・ 住宅地の業者仕入れは確実に下がっていると感じているが、エンドの感覚は下がった印象はない。
- ・ コロナ直撃の際（3月頃）に販売していた都心部のタワーマンションは、オーナー経営者や投資家の購入キャンセルが相次いだ。エリアを問わず実需層の需要は引き続き高いが、セカンドハウスや投資目的での購入者層は動きが鈍化している印象。今後、経済活動が復旧しない限りはオーナー経営者をターゲットとした商品あるいは住戸については販売が鈍化すると考える。
- ・ 現時点で価格が落ちた印象はない。一方でデベロッパー各社がマーケット価格以下での仕入れもしくはは買い控えするといった声もあるため、今後は素地の価格も下落する可能性はあると推察する。
- ・ マンション業者は購入物件を絞っており、厳選して取得する傾向にある。優良物件には引き合いがある。
- ・ 問い合わせは4月にもあったが、成約には至らなかった。今までだと絶対に成約すると思われた物件が成約しないケースが出てきている。現時点で売主側は明確な価格の値下げは考えていないが、今後値下げによって売買が成立したことがわかれば一気に下落マインドになる。
- ・ 用地の仕入れは価格の値下げを待っており、現時点での購入は消極的で在庫処分を優先。
- ・ 今後は住宅ローンの支払いができず、手放す人が多くなると予想している。
- ・ サブプライム時のような金融崩壊からの不動産市況破壊とは違い、ジリジリ地価が下がる感じがある。オリンピックについても期待値で動くものの、国内需要は期待できるがどこまでいってもインバウンド需要が見込めない限り、先行き不透明感はあるが、名古屋駅前開発については期待したい。
- ・ 3～4月にかけて買付をもらっていた案件の破談が相次いだ。手元資金を厚くしたい事業者が増え、購入に慎重になっている。

名古屋市

- ・ 住宅地については問い合わせは減っているが、現時点で価格が下がっているという印象はない。今後需要が減っていけば、売り希望価格が下がり、徐々に下がる可能性あり。買主は将来不安から高値での購入は慎重。商業地についてはテナント撤退リスクがあり、購入意欲は低い。
- ・ 収益物件は引き続き資金は流入するものの、オフィス、ホテル、商業は弱含み、唯一レジのみが利回りは悪化するものの、独り勝ちすると思われる。
- ・ 6月に入り問い合わせが徐々に増えつつあるような印象。売側の動きとしては、多少の価格改定はあるが、コロナ前と比較して大きく値下げする（投げ売り）のような状況には至っていない。今後の予測については、コロナの状況次第でわからないというのが正直な印象だが、影響が長期化する場合、アセットタイプ毎に価格の動きに大きな違いが生じる可能性が高いと思われる。
- ・ テレワークの増加により郊外の住宅市況はそれほど落ち込まないと思うが、都心の商業、オフィス開発は落ち込む。工業系は、現在模様眺めであるが、状況が見極められるようになれば戻ってくると思われる。
- ・ 成約ベースで価格は落ちていない。件数は激減しているが、6月はだいぶ復活してきた。売りは単価の高いところの問い合わせは少なく、単価の低いところに問い合わせが多い。買いは両極端で高いところか低いところかしか話がなく、一般サラリーマンがいない印象。
- ・ 商業地については特に動きが悪いものの、コロナ禍による自粛ムードの中で売主・買主ともにタイミングを図っている印象を受ける。コロナ後は元に戻ると予想される。
- ・ リーマンショック時は住宅地のエンドユーザーへの影響は小さかったが、今回は戸建住宅取引に与える影響が大きいように思われる。
- ・ リーマンショック時は市場全体が冷え込んでいたが、今回は不動産業者の動きがとまっているものの、エンドユーザーにはそれほど影響は見られない。
- ・ 現状においては地価の下落は見られないが、今後のコロナウイルスの動向次第で下落が予想される。
- ・ リーマンショック時と比べると、今回はあまり影響がないように感じる。ただし、今のところ今後の見通しは立っていない。
- ・ 良い物件は売れている。
- ・ 下げたところには一定の買主が存在しており、そこまで大きく下げることはないのではないか。
- ・ 地価動向はわからないが、上がっていることはない。
- ・ 企業の設備投資意欲はかなり弱まっている。
- ・ 国の政策次第だが、2～3年後に影響が出てくる可能性も視野に入れている。
- ・ 建売業者で自社販売力のないところは、在庫処分するまで土地を仕入れられない状況にある。
- ・ 価格が下がったとは思っていないし、値下げもしていない。ただ、安いものから順に売れている。今よりも秋から年末のほうが厳しくなると予測している。
- ・ 住宅ローン等の審査が厳しくなる可能性があるが、金融は普通に動いている。
- ・ 半年後の予想は難しく、地域経済次第となる。
- ・ 一旦は減少していた問い合わせは現在は回復傾向ではあるが、建売業者の用地仕入価格が下落しているため全体的な取引件数は減少している。

名古屋市

- ・ 現状、需要者の不動産購入意欲が減退しており、価格が下がっても引き合いが増える状況ではない。ただ、当面は下落傾向は続くと思われる。
- ・ 住宅地は消費増税の段階で上昇ストップ。以降下落傾向であった可能性もある。コロナ前からミニ開発業者の仕入れは相当な慎重方針に変わっていた。
- ・ 不動産業者も手探りの状態と思う。今後コロナの第2波、3波の状況、オリンピックの開催可否によって大きく変動すると思う。
- ・ 緊急事態宣言解除後は購入希望者に動きが出てきた。
- ・ 中心部（事務所系）の大手の投資家が需要の中心の地域はコロナの影響は感じられない。商業地でも住居の割合が多い地域は、住宅地に準ずる動きをしている。
- ・ 売側も買側も様子見というのが現状と思われる。リモートワークが本当にどこまで浸透するかによって、住宅地と商業地の市況が決まるとと思われる。
- ・ インバウンドをあてにしてきたホテル事業、飲食、観光ビジネス、激しくコロナの影響を受けているカラオケやイベントホール等は、更地前提でなければ動かないような状況。これまで価格が高騰してきたので、高値追求せずにマーケットの変化を待っていた不動産業者も多く、割安であれば買いたいというニーズは多い。しかしながら、まだ売却に迫られた案件は多くなく、今後増えてくるのではと思われる。
- ・ 中心市街地では、3年くらい前から地価は大きく上昇したが、半年くらい前がピークではないか。今後はしばらく下落局面が続くと思われる。
- ・ 問い合わせは半年前の20%程度。最近2年くらいはミニバブル状態で、問い合わせ件数も多かったため、その反動もある。地価の上昇が大きかった地域ほど、下落幅が大きくなる傾向がある。
- ・ 今後の状況については、建売業者が仕入れを控えているので、供給量は下がると思う。価格についてはわからない。
- ・ 6月になって問い合わせは少し戻った気がするので今後は増加傾向かと思う。
- ・ 収益物件について、ここのところ買いたいけど融資がつきにくい。売主は売りたいがっているという状況。コロナの期間は成約が結び付きにくい状況だった。
- ・ 投げ売りのような収益物件が出てきた。物件により下落幅に違いがあるので何%とはいえない。
- ・ コロナの影響により注文住宅に関するキャンセル等がいくつかあった。一方で、建売住宅については売上棟数に特に影響を与えてはいない。
- ・ 住宅に関しては様子見な状況で買い控えの状態が継続している。企業業績、雇用状況の改善がみられるまで購買意欲の低下状況は続くと思われる。
- ・ 賃貸マンション・アパート等の収益物件については、金融機関による扱いが中小企業支援等コロナ融資に劣後するものとなり、購入可能な需要が極めて限定的となり市況は停滞している状況である。また収益物件の売主も現時点で売却に出すことは得策ではないため、資金がひっ迫し現金化を急ぐ様な場合を除き、新規の売り物が少なくなっている。
- ・ 新型コロナウイルスの影響以降、反響が明らかに減少し、以前は決まっていた価格の売り物が成約しなくなった。住宅を中心とした需要者が今は買い時ではないと判断している。
- ・ 住宅地は買主側の指値が厳しくなっている。今後は収入の減少が予想されるので無理のないローンを組むと思われる。

名古屋市

- ・ 商業地・工業地はまとまった規模のものであればまだ需要は見込めると思う。小ぶりな物件は今後難しくなるだろう。
- ・ 人気が高く供給量の極めて少ないエリアについては、価格は下がっていない。売主側も人気が高いエリアについては値付けについても強気な姿勢を崩していない。
- ・ 住宅地は、現在の価格が下がっているとの実感はないが、今後下がるかもしれないという漠然とした感覚はある。
- ・ コロナの影響について、不動産価格は株価の様にすぐに上がり下がりすることはない。半年位後に影響がでると思う。
- ・ 3月、4月、5月の市況は大変厳しかった。中小の企業は今のところ公的補助金や家賃減額によりギリギリの状態であり、なんとか倒産を免れてきた。今後、夏、秋、冬にかけて倒産や投げ売りが増加するのではないか。住宅は、もともと潜在需要があるので一時を凌げば回復する。ただ、しばらくはエンドユーザーも底値の探り合いをするため静観するのでは。
- ・ 新型コロナは今のところ土地価格に影響を及ぼしているとは感じていない。今後どのような影響を及ぼすかについてはまだ判断できない。
- ・ 問い合わせ件数については、購入希望者様からの問い合わせは微増、売却検討者様からの問い合わせは微減です。
- ・ ホテル、飲食店舗系の動向は厳しいが、収益物件等事業系の購入希望者は減っていない。新型コロナの影響による売却相談はまだ無い。金融緩和により、事業資金が借りやすく返済猶予も受けられるので、不動産を資金化するための売却は少ないのではないか。また、株価高値維持で富裕層、事業法人も不動産を売却して現金確保する必要がないのでは。テレワーク等によるオフィス賃貸ニーズの変化はまだ、これからの動向を注視しないと解らない。
- ・ 現時点では新型コロナウイルスの影響は不透明で、概ね横ばいと考えている。今後は下落の方向に向かうことが予想されるが、現時点でどれほど下落するかは予測できない。リーマンショック後は5~10%程度下落したが、中心部と異なり急激に上昇してきたわけではないため、急激な下落はないと考えている。
- ・ 問合せ自体の数は変わらない。市況を見越して早く現金化したい層や安く買えるのではと期待する層もいるため。全体的にもともと供給の少ない駅近物件については下落している印象はない。
- ・ 4月は惨憺たる状況であった。しかし、5月25日の解除以降は問い合わせは増加傾向にある。ただし、自粛期間中においても資料請求は増加していた（在宅による影響か）。
- ・ 動きが鈍化したとの話も聞くが、高止まりしていた市況下において、体力を温存していたプレーヤーからの引き合いが多いように感じられる。一方、売り側においては全般的に売り急ぐ様子は見受けられず。状況を見極めようとしている感がある。

尾張地域

- ・ 価格の問題ではなく、コロナ禍で不動産の購入をそもそも控えている方が多いように感じる。
- ・ 価格の上下については見通しがつかない。ただ、銀行融資が厳しく実体として成約できない状況だと感じる。下落率にしても底がわからず見通しがつかない。
- ・ 取引がほとんどない。かといって下落している感じはしない。ただし、今後は下落方向で進む気がする。弱含みで推移すると思う。
- ・ コロナ禍の3月～4月は問い合わせが減ったが、緊急事態宣言解除後から問い合わせが戻ってきて、直近では通常時程度まで戻った。販売価格も見直しや大きなディスカウントは特段していない。住宅がないと在宅勤務もできないといって直近で購入されたお客様もいた。今後はコロナの状況次第で変わってくると思う。
- ・ エンドユーザー向け住宅地は価格横ばい。業者向け分譲開発用地は下落傾向。
- ・ 先がよめない。
- ・ IC近くの倉庫用地の引き合いが多い。
- ・ コロナの影響はあまり感じられない。土地や賃貸物件の問い合わせはたくさんある。
- ・ 建売分譲住宅は来場客は減少も成約価格は横ばい、買う人は買う。ただし、残業減少などで資金面では厳しくなっている。
- ・ 住宅用地の問い合わせは以前と変わらず。商業用地の照会は減少。
- ・ 全体的に現状大きな値崩れが起きているとは言い切れないが、買い控えが徐々に顕在化しているので、今後は地価下落傾向になると思われる。ただし、コロナ収束が顕著になれば、比較的早く地価は回復すると思う。
- ・ コロナ期間中でも探している人はいた。売り希望もあった。緊急事態宣言解除後に動き出した感じがする。
- ・ 秋以降にコロナの影響が出てくると思うが、製造業が戻ってくれば半年後の地価は横ばいではないか。
- ・ コロナで買主の買い控えが目立つ。売値にも影響あり。安くしないと売れなくなっている。
- ・ 大手パワービルダーは、従来よりも辛い価格での交渉、もしくは手付放棄等による解約もあり。一般エンドユーザーは経済市況に影響を受けやすく、総額単価が従来よりも低い目線での購入検討ラインへと変化している。
- ・ 工業地は買い手の見通しが立たないための延期が多い。
- ・ 安いもの、お手頃なものは売れている。町中の物件は止まっている。年明け以降は価格が安くなって問い合わせが増えていくのでは。
- ・ 来年も冷え込むと思われる。
- ・ コロナによる情勢の変動がどのようになるか、予想がつかない。
- ・ 新築戸建に関しては、5月に入ってから、特にコロナ前と変わらない状況でしたが、中古のマンション・戸建についてはまだまだ動きが鈍い。
- ・ 買いたい話より売却の相談が増加している。
- ・ 2～5月はコロナの影響もあり、問い合わせ件数は半減。ただ、5月下旬より例年並みに回復してきている。
- ・ 売主が売り急いでいる様子はなく、コロナの影響で地価が下がっている確証はない。
- ・ コロナの影響は、物件問い合わせ件数・売り査定依頼件数ともない。
- ・ 下がってはいないが売値は相場にあった価格でないと売却は難しい。購入者の姿勢は慎重にはなっている。

尾張地域

- ・ コロナの影響は感じられない。売主・買主の態度に変化は感じない。
- ・ 自粛で来店者減少。延期になっていただけなので今後は戻ってくると思う。ただ、消費者マインドは下がっているのを感じる。コロナ期間中は家賃滞納またはローン返済滞納といった相談が多かった。地価下落は今後起こってくると思う。
- ・ コロナ前と今で現況の成約価格は変動がない。問い合わせも、一時期減ったものの、今のところ元に戻りつつある。
- ・ 名古屋市中心部の動きが、今後徐々に悪くなってくると思う。その後、周辺に波及してくると思う。今から価格が下落してくるものと予測される。
- ・ 商業地は投資物件のマインドが落ちている。
- ・ 工業地は物流は依然好調。メーカー関係はやや陰りが見える。
- ・ 連休明けから、引き合いが増えてきた。住宅メーカーからも増えてきた。
- ・ コロナの影響により引き合いは極めて減少した。住宅需要が回復するまでまだ時間を要するものと判断する。
- ・ 住宅地は今後半年間程度の状況が重要。取引価格はコロナ前は上昇、現時点は横ばい、ただし、今後は市場の動きが鈍く契約に至らない物件が増えてくると、価格を下げざるを得ない状況になるのではないかと思う。
- ・ 取引、問い合わせが少なく、先行き不透明。
- ・ 12月位までは調子が良かったが、コロナの影響が出始めてから大手住宅業者等からの依頼が大きく減少した。
- ・ 中古住宅の売却依頼が多い。
- ・ 住宅地の新規案件はストップしてしまった。住宅地は厳しい。
- ・ 商業地は資金的に余裕があれば現状賃貸を所有に変えようという動きはある。
- ・ 調整区域の中小規模の倉庫や保管庫などのニーズはある。
- ・ 住居系は問い合わせがあっても取引成立しない。リーマンショックの比ではない、より大きいと思う。
- ・ 購買層の収入減により買い控えがおき、需要が出てこない。
- ・ 工業系の価格下落は大きくない。特に流通施設は倉庫用地の需要は続くと思う。
- ・ ローン、融資がつかなくなっている。
- ・ 消費者の動向はコロナ禍で一時止まった感もあったが、直近では戻りつつあると感じている。ただし、全体的には消費者ニーズは減少していると感じている。
- ・ コロナの影響で飲食、観光関連が一番ダメージを受けている。当分の間、その分野のニーズが下がり需要は減ると考えられ、商業地は下落すると思われる。住宅関連は動かない様子。
- ・ パワービルダーの買い控えは認められるが、エンドユーザーの需要は堅調である。
- ・ 小規模物件は堅調。大規模物件はストップしている。
- ・ 緊急事態宣言の直後は取引が一時期減っていたが、最近は問い合わせも戻ってきている。住宅需要は堅調で、買いたい人がいるので地価には大きく影響しているとは感じない。半年後の地価は工場地では下がるかもしれないが、住宅地の価格はほぼ横ばいか、下がる場合でも微減であると思う。
- ・ 3月以降、取引が減っている。建売分譲業者は在庫処分のために売り急いでいるのではないかと思う。

尾張地域

- ・ 技能実習生や日系人労働者、派遣社員等が入居していた単身者向けの賃貸アパートで退去が目立ってきている。
- ・ コロナ問題以降、取引は減少～ほとんどなくなった。また、問い合わせについてもコロナ以前より購入希望価格が安くなっている印象を受ける。年末にかけて、コロナによる影響は多少見られると思うが、地価が暴落するとは思えず、安定的かもしくは微増傾向で推移すると予想している。
- ・ もともと地価が長らく横ばいで安定していた住宅地では、コロナ問題でも特に地価に影響は出ていない。
- ・ 4月は売り、買いともにキャンセルが発生していたが、5月以降は更地が動き始めた。直近ではまだ地価が下落しているとは言えないが、取引件数は減っている。なお、住宅展示場には人が戻り始めている。
- ・ 秋冬にかけてはコロナ第2波のリスクもあり、不動産市況が今後よくなるとは思えないことから、売主は先延ばしするよりも、早めに売りたいという心理が働き、今後地価は下落すると思う。
- ・ 新型コロナウイルスの影響で先行き不安から、主な取引先であるハウズビルダー様も、今しばらくは様子を見たいと買い控えておられる状況です。
- ・ 自動車関連企業従業員の引き合いはほとんどなくなった。ただ、この地域では、それ以外の引き合いがあり件数的には変わらない。コロナの影響としては、高い価格帯の物件は滞留しているので、この価格帯の物件の価格は下がるかもしれない。また、価格帯が高額でない物件については引き合いはあるので、価格は下落しないのではないかと。
- ・ コロナの影響により土地購入を検討していたお客様から、先行き不透明なためキャンセルした方がみえたりと、仲介業にも影響があったと感じています。
- ・ 郊外の物件は問い合わせ件数が減少（体感）。
- ・ 工場地についての問い合わせも以前はあったが、買う気がある大手企業も本社からの指示で買い控えとなっている。仲間内の話としては、違約金を支払っても取引をやめた物件もあるとのこと。ただ、決まっていた物件の大半は問題なく取引されている。問い合わせ件数は「減少」ではなく「ほぼ無くなった」という感じ。
- ・ 本年秋以降に地価下落が顕在化すると予測している。
- ・ 建売住宅の製造販売をしておりますが、コーポの方々が家賃と同じ金額で建売住宅のローン返済が出来ればという観点から分譲用地は増加しています。
- ・ パワービルダーや建売業者の引合いは停止状態。個人の需要は大きく落ち込んではいないが、個人の購入希望者や土地所有者も地価下落は織り込み済みで動いている。これまで手付流しはなかったが、手付流しによる解約も発生しており、買い付け申し込みをしても撤回される例がある。
- ・ 人気のエリアと非人気のエリアの二極化がより鮮明になってきている。現在の購入希望者は比較的本気度の高い人が多い。
- ・ 住宅地の購入の問合せは増加。在宅が長く検討機会が増えたのだと思う。住宅地の売却の問合せは減少。今は売り時ではないと考えている。高額物件ほど動きは鈍く、低価格帯の物件は影響が小さい。動いているのは低価格帯が中心なので、価格は下がっている。建売業者はまだ積極的に買っていない。先行き不安や融資の問題があり、現場は買ったがっているが、本社がストップをかけている。

知多地域

- ・ コロナの第2波のリスクを内包しながら推移している。今後はわからない。今すぐ買うより、お金を持っておいた方がよいと思う需要者が増えてきた。
- ・ リーマンショック時は経済の冷え込みにより市場の活気がなかったが、今回のコロナ禍においては購入タイミングを様子見して待っている感覚（環境からくる買い控え）。実際に来店する需要者は若干減っており、成約も減っているが、ネット検索による問い合わせは自宅待機の影響からか増えている。
- ・ コロナウィルスの影響で3月、4月は来客、問い合わせ件数が激減していたが、住宅地に関しては最近戻ってきている。
- ・ 商業地はまだ弱い。賃貸ビルもやっているが、現状のテナントに留まってもらうことで精一杯の状況である。
- ・ 一等地の物件が全く動かなくなった。属性の良い需要者が様子見をしている。郊外の価格水準が低い物件も動きが鈍くなっている。来店客・問い合わせについても減っている。
- ・ 需要者に収入面での不安感がなくなれば、取引が戻ってくるのではないかと感じている。
- ・ 今年3月以降、新規の問い合わせ及び成約は無い。それ以前からの商談中案件も、見合わせるものが殆どを占める。動いているのは、緊急性のある継続売買案件や賃貸案件が中心。
- ・ 様子見で動いていないだけで、地価に影響はないだろう。
- ・ 現在は自粛の影響もあり様子見の状態である。
- ・ コロナウィルスの影響により、相談はほとんどない状況になっている。
相談もなく、成約もないために下落がどれくらいであるのかは不明。売買の水準として、出値は従来と変わりはないが、売買に至るためには多少の値引きが必要になると予想している。
- ・ 新型コロナウイルスの影響により、引き合いは殆どなく、市況は停滞している。将来予測はコロナ如何によるため予測は不可能。
- ・ 契約時期を後倒しにして対応している。
- ・ 問い合わせの増加は在宅者のネットによるもの。
- ・ エンド・業者共に動いていないので先行きはわからない。
- ・ 自動車関連企業のお客が多いので、その動向によると思います。
- ・ 事業用地について、物流用地は通販事業等の拡大により需要は見込まれるが、その他は大企業のキャッシュフロー改善のため保有不動産の売却が一層進むのではないかと。

西三河地域

- ・ 取引はないが下がってはいない。今後、画地規模が小さくなって、総額は下がるが単価は変わらないのでは。住宅地は冬のボーナスによって動向が大きく変わる可能性がある。
- ・ 今まで市況より高値で取引されていたのが、適正に戻った感じはする。
- ・ 新型コロナによる先行き不透明な中、下落傾向が続くものと思われます。したがって暫くは様子見の状況です。
- ・ コロナ以前とさほど変化はない。売主はむしろ第2波を恐れているところがあり、早く売りたいと思っているところがある。分譲地の内覧者は戻ってきており、さほど下落していないか、もどす感がある。
- ・ コロナの影響で問合せ激減。テナントの賃料減額要求が多数。前半の半年間はなんとか持ちこたえた店・企業も後半の半年でかなり厳しい状況に陥る可能性があると思うので、今年の後半不動産市場は厳しくなる気がする。
- ・ 緊急事態宣言に伴う自粛により、止まっていた高額所得者の住宅購入がまとまって出てきているので、現在は忙しい。この需要が一巡すると、その後の見通しは立たない。今年の後半はかなりきつくなるのではないか。自動車関連企業に勤務する若年層が新卒採用等で常に補充され、住宅の一次取得者が絶えることはないのでは、住宅地価格が大幅に下落することはない。
- ・ 今後の地価については少なくとも上昇傾向ということはないと思われるが、それ以上はわからない。全てコロナの影響とトヨタ系の景気次第で変わる。まず、コロナについてはワクチン等ができれば良いが、それができるまでは収まらない。先が見えないと住宅ローンを組むのも不安になるので、この状態が続けば現実に地価も下がることになる。
- ・ 価格が高いところは問い合わせが減って、安いところは多くなった感じがする。
- ・ 減産、賃金カット、残業なし、コロナ関連もあるが環境を良くしたい、付加価値を高めたいという気持ちがあるので大きく落ち込まないかも。
- ・ リーマン等とは違う動きだと思われる。元に戻るのには政策次第だと思う。（コロナの）収束次第でかなり変わると思う。買い控えはあると思う。
- ・ 住宅用・店舗用の土地購入希望者の追客をしているが、コロナ禍でこの先の給料（残業代）・ボーナスが不透明なため、しばらく（半年～1年位）物件探しを見合わせるお客様が数件出てきた。派遣会社の社宅に住んでいた外国人が、社宅を出ていかななくてはならなくなったため、個人で賃貸アパートを求める客が多くなった。
- ・ 緊急事態宣言の中では内覧は減ったものの問い合わせはあった。住宅については価格が下がるという懸念はない。今後も上昇はしないかもしれないが、価格が下がるということはないと思う。需要に対して供給がたりていない状態が続いていたが、売り物件が増えてきており、供給不足の状態が緩和されていると感じる。
- ・ 緊急事態宣言により問い合わせ、内覧は減った。緊急事態宣言の解除によりやや客足は戻ってきたが、前年と比べれば減少している。現時点において、コロナの影響が地価に反映されているとは思わない。売り希望は多く、もともと供給過多の状態であったが、拍車がかかった。自動車産業の経営悪化の影響は大きいと思う。
- ・ 売り手も買い手も手控えていて、取引が止まっている。
- ・ 西三河エリアは尾張エリアと比べて落ち込みは少ない。
- ・ 新型コロナウイルスによるマイナス影響による価格の底は7月～9月頃ではないか。秋過ぎから回復すると考える。西三河、特に刈谷市、安城市の全ての用途に対して潜在的需要が高く、回復は早い。今回のコロナの影響により大きく下落しても公示価格を下回ることは考え難い。

西三河地域

- ・ トヨタの影響が大きく回復に時間がかかる。コロナ対策（設備、人件費等）で事業資金を借りる業者が多い。
- ・ 買取件数が減少。高く購入するところが減少した。相場観が下げ傾向で厳しい。
- ・ 緊急事態宣言発令中は問い合わせが止まっていた状態であった。緊急事態宣言解除後、すぐに問い合わせが再開した。現在（6月8日）時点では、元に戻ったように感じる。
- ・ コロナ禍の影響で様々な業種で業績が悪化している。そのため企業、個人とも売上、所得に対する不安があり、不動産購入を手控えた状態。今後、コロナ禍以前の経済状態に戻るまでは、売買・賃貸とも厳しい市況が続くと思われる。
- ・ 問い合わせはあるが契約に至らないケースが多い。
- ・ 買手減少。商業地は官主導で影響少ない。デベロッパーの仕入れは中断している。
- ・ 通期では問い合わせ・成約は減少したが、6月に入って増加。
- ・ 4月、5月は問い合わせ件数が前年同月比の約3割程度（電話を含む）。緊急事態宣言解除後から徐々に問い合わせも増えてはいるものの、元通りにはなっていない。
- ・ 過去6か月では問い合わせ件数は減少している。売り手は安く売る気はないし、買い手も付かなく取引は減少。しかし、価格が下落しているわけではなく横ばい傾向。今後6か月はコロナの状況次第であるが、価格は下落傾向と予測し、下落が生じてから取引が成立していくと予測する。

- ・ 住宅地は、最終消費者である個人はボーナスカット等の話もあるが、金利も低く、コロナの影響は比較的小さい。業者仕入れはストップしている。商業地は、店舗売上等、法人にはコロナの影響は大きく、地価はやや下落傾向。
- ・ コロナの影響で3・4・5月の販売が例年と比較して時間を要し、価格更新される物件がいくつか見られた。しかし、相場通りや好立地の物件に関しては早期で成約しているところも多くあり、下落の印象は受けなかった。
- ・ コロナの影響がこの先徐々に影を落とすと思う。感染は落ち着くと思われるが、特に西三河は車の生産台数の落ち込みに伴い年収の減少、景気低迷が影響すると思う。
- ・ 分譲素地の購入を控えている状況で売買が止まっているような状況である。秋には戻るのではないかと考えている。現在の問い合わせ件数は4割減前後。
- ・ 緊急事態宣言が終わり、顧客が戻りつつある。半年では住宅の値段は変わらない。
- ・ 3月下旬からGW期間中にかけて大きく下落したと思う。最近の市況は、上記期間中はそれまで買い付け申し込みがあった法人等がコロナの影響でキャンセルとなったケースがとて多かった。特にデベロッパーや一般法人企業の投資マインドは下がっており、リーマンショックの経験から引き上げを決める意思決定がとて早く感じる。主要な鉄道駅に近接したエリアはコロナ以降もそれほど地価の下落はないと思うが、利便性の劣る郊外の地域は今後更に地価下落が拡大すると思う。
- ・ 企業が買うことにブレーキをかけているため、流通がおさえられている。
- ・ 売りの問い合わせが多いが今後のコロナの影響は読めない。但し、良い所は売れている。これまでの感じだと年後半も若干下落する感じだが、様子も違ってきている感じもある。
- ・ 住宅地は、消費税増税を境にエンドユーザーの動きが止まり、買手市場になっている。地価も下落するものと考えている。商業地については、全般的に取引が滞り気味であり売りも多い。問い合わせ件数も大幅な回復は見込めず厳しめに見ている。

西三河地域

- ・ 過去半年間は思ったより地価は下落していない印象がある。地主さんは今のところバタついておらずまだ余裕があると思う。
- ・ 5月の緊急事態宣言解除後、住宅会社の問い合わせが入り始めた。成約率も以前ほどではないが動き出している。但し、需要者側の様子見姿勢は強く、今後収入が減少すればその姿勢はより強まることも考えられる。
- ・ 区画整理地等の人気のエリアは業者が高値で仕入れており、その価格に基づき分譲するのだろうが、西三河の他のエリアと比べ割安なため足も速い。今後もその高値の取引により売り希望が引っ張られる状況が当面は続く。地主も売り控えもあるが景気の悪化を見越して売る人もいる。将来収入の減少を見越して売買が中断したケースもある。それほど値上がりしていないエリアなのでそれほど下落もしないと思う。
- ・ コロナ、生産緑地、空き家対策等を含め出物が出るような方向性にあると思う。利便性との関係で二極化、格差が顕在化すると思う。自信があり仕入れた土地も売れていない。

東三河地域

- ・ 緊急事態宣言が出てからは止まっていた。宣言が解除されて少しずつ動き出したという状況。今後についてはコロナの感染拡大次第であり分からない。このまま抑えられている状態なら、市況は徐々に回復すると思うが、感染者が増加するようなら低迷が続く。
- ・ 今はまだ直接的な影響が出ているとは思っていないが今後がどうなるかわからない。
- ・ 自動車関連の従業員が多いため、給与の減少が住宅需要にも影響し、今後、さらに地価は下がると予測される。
- ・ 緊急事態宣言発令前は好調であったが、発令後は客足及び問い合わせがストップした。緊急事態宣言が解除された今もストップしたままである。
- ・ 3月～5月中旬までは問い合わせが完全にストップ状態であった。最近は少しずつ戻りつつある。
- ・ 売却が増え、売り物件ばかりになると思う。
- ・ GW後に多少活性化してきましたが、例年同月と比較すると少ない感じです。
- ・ 3・4・5月において、お金のある大家様は変わらず動きがありました。
- ・ 売却の依頼、相談は増加していますが、購入に向けて検討中のお客様はコロナウイルス問題が収束するまで動かないと予想されます。
- ・ 現時点では、地価の下落までは感じていないが、成約数は減少しており、物件の選別化がさらに厳しくなっている。今後、数か月後に地価への影響が顕在化してくると考えられ、横ばいの見込みはなく、下落すると予測する。
- ・ GW後に回復したので横ばいと思われます。
- ・ 過去市場悪化から半年後に任意売却物件の依頼があるところ、今回は早々に査定案件から受託し商品化している案件が既にある。これらは通常任意整理されていく予定案件が前倒しに発生しているものとみられ、以後バブル崩壊後やリーマンショック後のように大量に任意整理案件が増えるとは考え難い。
- ・ 人気のある住宅地はコロナの影響をあまり受けていない。
- ・ 依頼主の多くは地元の地主で、コロナウイルスの影響が収まるまで、様子を見る依頼主もある。
- ・ 工場地はコロナウイルスの影響で、仕事にテレワークを導入するようになり、問い合わせは止まっている状態。住宅地は、住宅地の取得は大半の購入者にとって一生に一度の買い物で計画的に考えており、突発的なコロナウイルスの影響は現在のところ少ないが、徐々にサラリーマンの給料の目減り（ボーナス及び残業代の減少）が具体化し、影響はこれからと考える。また、不動産を購入する層の大半は勤め先が安定し、収入がある層が多い。
- ・ ハウスメーカーからの用地の問い合わせは2月から5月は徐々に減った。最近は戻りつつある。
- ・ テレワークの影響か40坪より45坪等やや総額が張っても少し大きめの土地をという人が増えた気がする。二極化の拡大が進んでいる。
- ・ 住宅地については、新型コロナウイルスに伴う緊急事態宣言が発令されて以降、4月～5月末まで問い合わせがほとんどない状態で、売りも買いも相談がなく、マーケットが止まっていた。緊急事態宣言が解除されてから、自粛していた潜在顧客が6月になって一気に問い合わせをしてきたのか、一時的に問い合わせは増加しています。地価としては、業者の買い控えを感じる、エンド価格としては今のところ変化を感じていません。業者もコロナの先行きが見えた段階で仕入れを同水準で行うと思われ、現状大きな変動は予測していません。

東三河地域

- ・ 商業地については、コロナの影響によりお店の廃業や新規開店の延期など起きており、賃料相場も下がっている。現時点で商業地の売りがあっても、今までの相場では買いが付かない状況にあると思います。キャッシュフローの問題により手放す人も出ており、リースバックで破格の条件で成約する事例もありました。地価として下落している認識ですが、まだまだ件数が少なく、変動率は算定できません。
- ・ 工業地については、現状大きな変動は見られておりません。問い合わせ自体もコロナの影響で空きが出るなら買いたいという会社も複数あるため、減少している実感はありません。しかし、工場の稼働率は大きく下がっていると聞いているので、今後のコロナの影響がどれほど長引くかによっては、地価は下落すると思われます。コロナがこのまま収まってくれば、このままの地価を維持できる可能性もあり、不明とさせていただきました、
- ・ パワービルダー等の建売住宅の分譲会社が土地の購入を控えていて、特に坪単価は低くなっている。売主と買主との坪単価の乖離があり動きが鈍い。
- ・ 取引件数が著しく減少するも相場変動の実感なし。取引価格の変動は四半期経過後か。
- ・ 今年の2月までは問い合わせがあったが、その後は減少し、最近はほとんどない状態である。住宅地の購入において、今年は昨年の年収で対応できるが、来年以降、今年の年収で融資を組めない人が増えれば、需給関係で地価は下落傾向になるのではと思う。
- ・ 来客数は減少、インターネットによる問い合わせ、説明等は増加気味。
- ・ 現在の売買当事者は昨年末から継続して話が進んでいる顧客で、ほぼ横ばいですが、今後は年収が少なくなれば金額は下がってくると思う。

アンケート調査票

新型コロナウイルスに伴う土地価格に関する緊急アンケート調査票

問1 愛知県内における貴社（支店・営業所等の場合は当該支店・営業所（以下同じ）の主な営業地域をお聞かせください。（最も取扱い件数の多いエリアをお書き下さい）

--

問2 主な営業地域における、現在（令和2年6月1日）の地価動向について、半年前（令和元年12月1日）と比較して、どのように感じておられますか？（該当するもの一つに○をつけて下さい。）

住宅地	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向	4. わからない
商業地	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向	4. わからない
工業地	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向	4. わからない

地価の変動率について**分かれば**お書きください

住宅地	（ ）%	上昇・下落
商業地	（ ）%	上昇・下落
工業地	（ ）%	上昇・下落

問3 主な営業地域における、現在（令和2年6月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和元年12月1日）と比較して、どのように感じておられますか？（該当するもの一つに○をつけて下さい。）

住宅地	1. 増加	2. 横ばい	3. 減少	4. わからない
商業地	1. 増加	2. 横ばい	3. 減少	4. わからない
工業地	1. 増加	2. 横ばい	3. 減少	4. わからない

問4 主な営業地域における、半年後（令和2年12月1日）の地価動向について、現在（令和2年6月1日）と比較して、どうなると予想されますか？（該当するもの一つに○をつけて下さい。）

住宅地	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向	4. わからない
商業地	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向	4. わからない
工業地	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向	4. わからない

地価の変動率について分かれればお書きください

住宅地	() % 上昇・下落
商業地	() % 上昇・下落
工業地	() % 上昇・下落

問5 主な営業地域における、半年後（令和2年12月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和2年6月1日）と比較して、どうなると予想されますか？（該当するもの一つに○をつけて下さい。）

住宅地	1. 増加	2. 横ばい	3. 減少	4. わからない
商業地	1. 増加	2. 横ばい	3. 減少	4. わからない
工業地	1. 増加	2. 横ばい	3. 減少	4. わからない

問6 現在の市況についてご意見がございましたらお書きください（メモ欄）

ご協力ありがとうございました。

尚、今回のアンケート調査の内容につきましては、後日公開を予定しております。

ヒアリング先 事業所名	
電話又は FAX 番号	() -
主な事業 (○をつけてください)	①仲介業 ②戸建 or 宅地分譲 ③マンション分譲 ④建設業 ⑤その他

担当評価員記載欄

調査日	2020年 6月 日
分科会	愛知第 分科会
担当評価員名	