

# 愛知県の地価と不動産市場の動向に関する アンケート調査結果

## 第6回 愛知県不動産市況D I 調査

令和4年11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.....	13
3. 工業地.....	22
IV. アンケート調査票コメント.....	31
1. 名古屋市.....	31
2. 尾張地域.....	34
3. 知多地域.....	36
4. 西三河地域.....	37
5. 東三河地域.....	39
V. アンケート調査票.....	41

# I. 調査の概要

## 1. 本調査について

2020年6月に実施された新型コロナウイルス対応緊急DI調査以降、5回にわたり実施されたDI調査は、不動産市場の動向が不透明な状況下において、不動産鑑定評価のみならず、官公庁や不動産業界等においても広く参考となりうる指標であったものと思われれます。

本年に入り、ウィズコロナへの流れが強まり、経済活動もコロナ以前の状態に戻りつつありますが、新型コロナウイルス変異株による第8波の懸念、急激な円安、ウクライナ紛争、インフレの進行など先行きについては不透明感を完全に払しょくするまでには至らないのも現実と思います。このような情勢下において、本DI調査が不動産市場に関心を有する県民の皆様にとって有意義な資料となれば幸いです。

最後に調査に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. DI 調査

「DI」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。DI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。

（DI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DIは+11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%

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

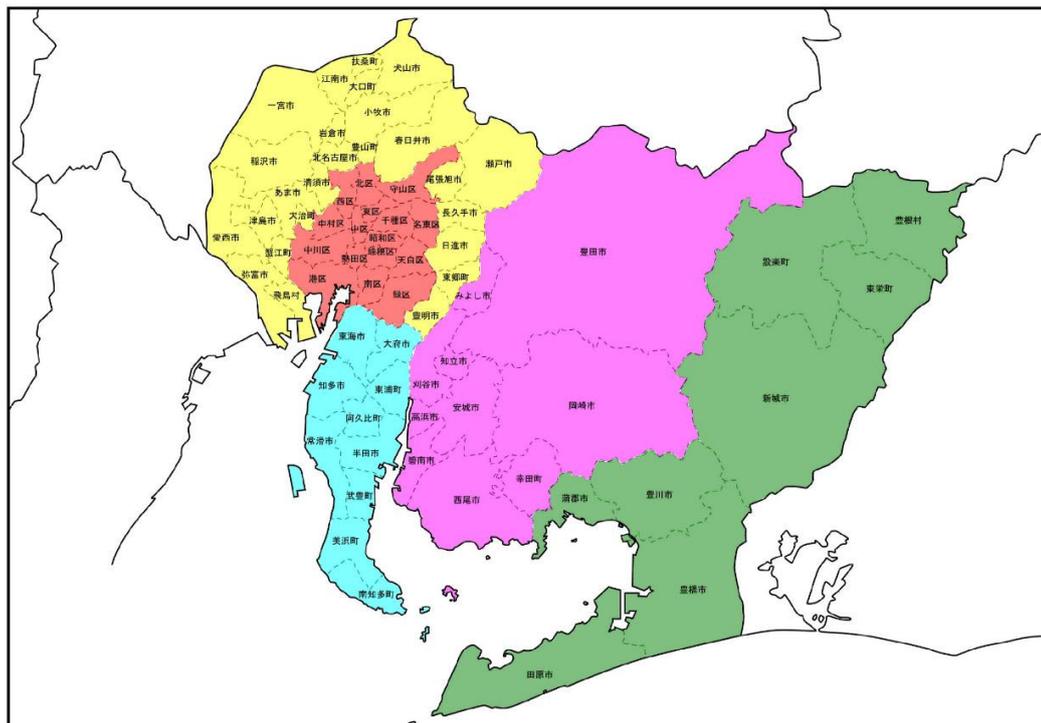
## 3. 調査方法

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



### 名古屋市

千種区、東区、北区、西区、中村区、中区、昭和区、瑞穂区、熱田区、中川区、港区、南区、守山区、緑区、名東区、天白区

### 尾張地域

一宮市、瀬戸市、春日井市、犬山市、江南市、小牧市、稲沢市、尾張旭市、岩倉市、豊明市、日進市、清須市、北名古屋市、長久手市、津島市、愛西市、弥富市、あま市、大治町、蟹江町、東郷町、豊山町、大口町、扶桑町、飛鳥村

### 知多地域

半田市、常滑市、東海市、大府市、知多市、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町

### 西三河地域

岡崎市、碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、西尾市、知立市、高浜市、みよし市、幸田町

### 東三河地域

豊橋市、豊川市、蒲郡市、新城市、田原市、設楽町、東栄町、豊根村

### Ⅲ. D I 調査結果

#### 1. 住宅地

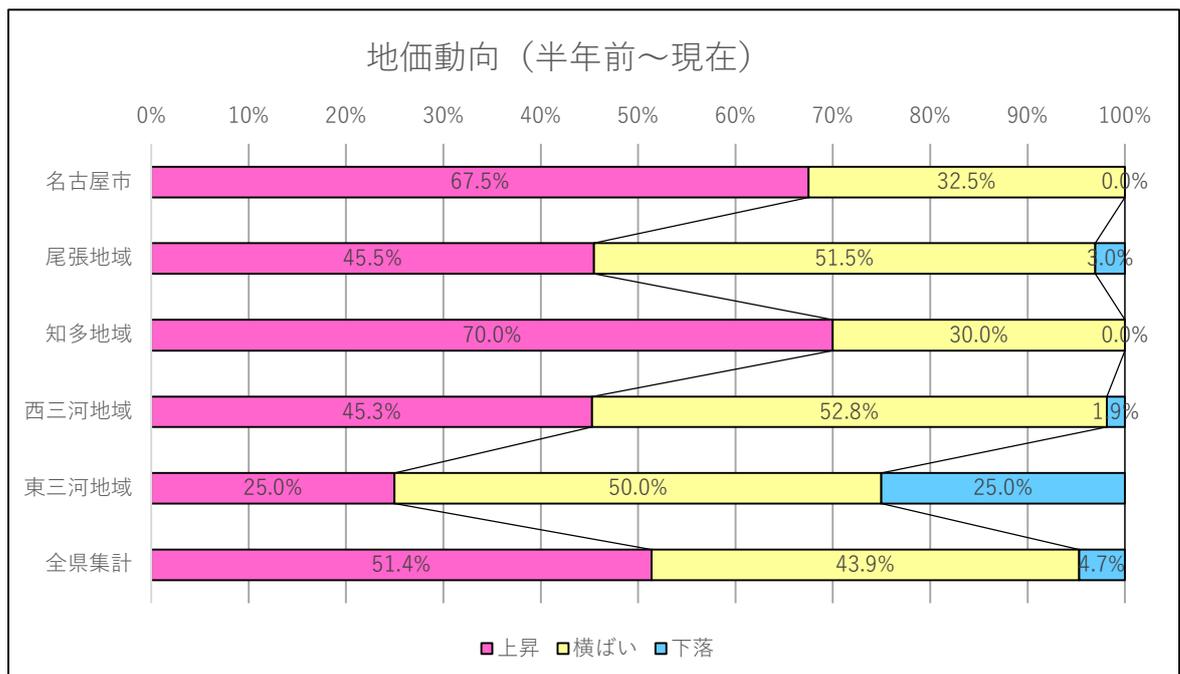
設問2 [地価動向（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和4年11月1日）の地価動向について、半年前（令和4年5月1日）と比較して、どのように感じておられますか?』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（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	計
名古屋市	回答数	54件	26件	0件	80件	3件	83件
	割合	67.5%	32.5%	0.0%	100.0%	D I 指数	<b>67.5 P</b>
尾張地域	回答数	30件	34件	2件	66件	2件	68件
	割合	45.5%	51.5%	3.0%	100.0%	D I 指数	<b>42.4 P</b>
知多地域	回答数	14件	6件	0件	20件	1件	21件
	割合	70.0%	30.0%	0.0%	100.0%	D I 指数	<b>70.0 P</b>
西三河地域	回答数	24件	28件	1件	53件	0件	53件
	割合	45.3%	52.8%	1.9%	100.0%	D I 指数	<b>43.4 P</b>
東三河地域	回答数	9件	18件	9件	36件	0件	36件
	割合	25.0%	50.0%	25.0%	100.0%	D I 指数	<b>0.0 P</b>
全県集計	回答数	131件	112件	12件	255件	6件	261件
	割合	51.4%	43.9%	4.7%	100.0%	D I 指数	<b>46.7 P</b>



## 1. 住宅地

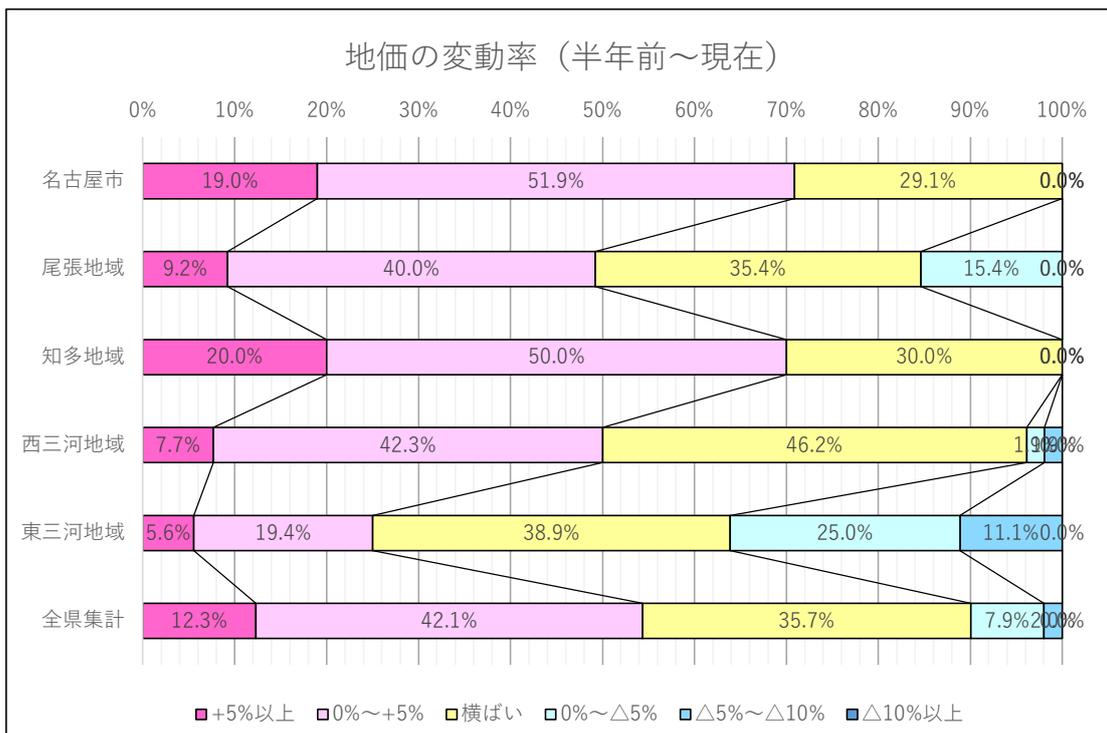
### 設問3 [地価の変動率（実感）]

『上記「問2」にてご回答いただきました地価動向について、変動率はどの程度と感じておられますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

### 地価の変動率（過去）

#### 回答数・割合

半年前から調査時点までの地価の変動率（実感値）		+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	15件	41件	23件	0件	0件	0件	79件
	割合	19.0%	51.9%	29.1%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	6件	26件	23件	10件	0件	0件	65件
	割合	9.2%	40.0%	35.4%	15.4%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	4件	10件	6件	0件	0件	0件	20件
	割合	20.0%	50.0%	30.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	4件	22件	24件	1件	1件	0件	52件
	割合	7.7%	42.3%	46.2%	1.9%	1.9%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	2件	7件	14件	9件	4件	0件	36件
	割合	5.6%	19.4%	38.9%	25.0%	11.1%	0.0%	100%
全県集計	回答数	31件	106件	90件	20件	5件	0件	252件
	割合	12.3%	42.1%	35.7%	7.9%	2.0%	0.0%	100%



## 1. 住宅地

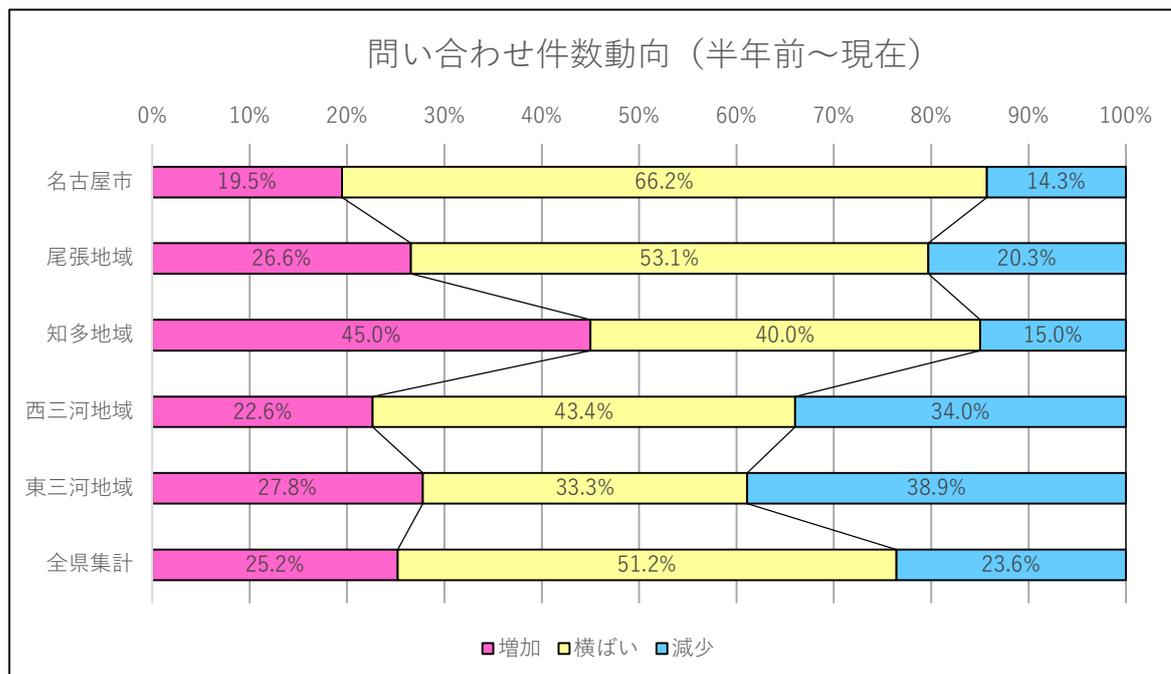
設問4 [問い合わせ件数 (実感) ]

『主な営業地域における、現在（令和4年11月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和4年5月1日）と比較して、どのように感じておられますか?』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（過去）

回答数・割合・D I 数値

半年前から調査時点までの問い合わせ件数 (実感値)		増加	横ばい	減少	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	15件	51件	11件	77件	6件	83件
	割合	19.5%	66.2%	14.3%	100.0%	D I 指数	<b>5.2 P</b>
尾張地域	回答数	17件	34件	13件	64件	4件	68件
	割合	26.6%	53.1%	20.3%	100.0%	D I 指数	<b>6.3 P</b>
知多地域	回答数	9件	8件	3件	20件	1件	21件
	割合	45.0%	40.0%	15.0%	100.0%	D I 指数	<b>30.0 P</b>
西三河地域	回答数	12件	23件	18件	53件	0件	53件
	割合	22.6%	43.4%	34.0%	100.0%	D I 指数	<b>-11.3 P</b>
東三河地域	回答数	10件	12件	14件	36件	0件	36件
	割合	27.8%	33.3%	38.9%	100.0%	D I 指数	<b>-11.1 P</b>
全県集計	回答数	63件	128件	59件	250件	11件	261件
	割合	25.2%	51.2%	23.6%	100.0%	D I 指数	<b>1.6 P</b>



## 1. 住宅地

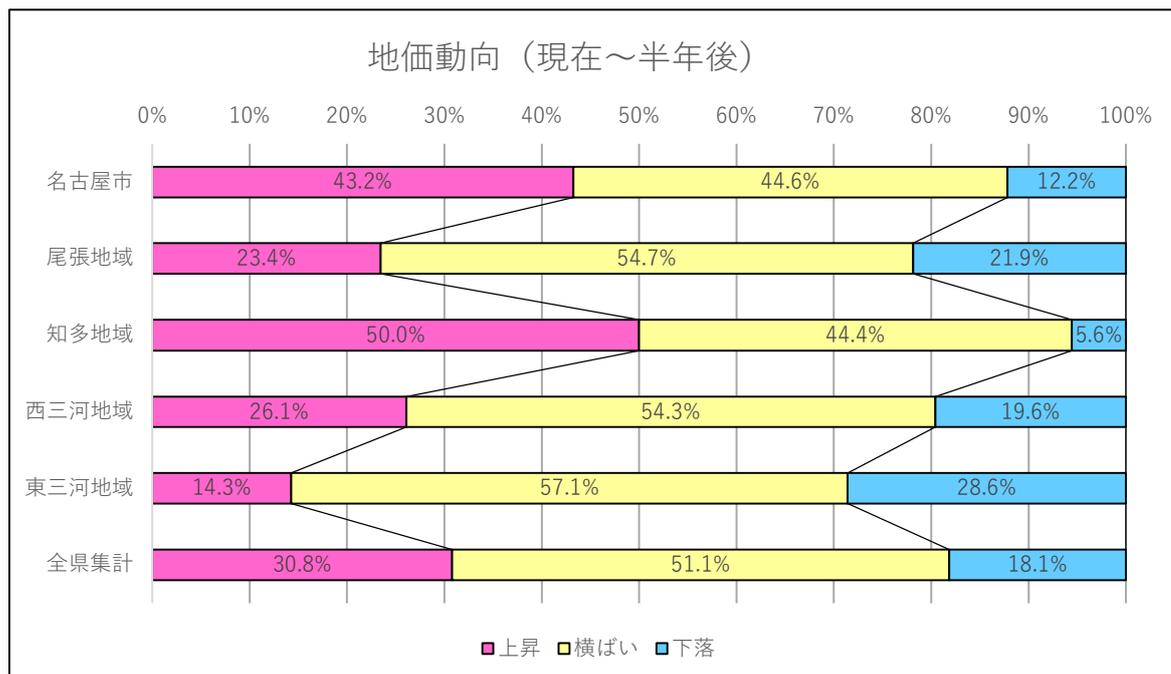
### 設問5 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和5年5月1日）の地価動向について、現在（令和4年11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	計
名古屋市	回答数	32件	33件	9件	74件	9件	83件
	割合	43.2%	44.6%	12.2%	100.0%	D I 指数	<b>31.1 P</b>
尾張地域	回答数	15件	35件	14件	64件	4件	68件
	割合	23.4%	54.7%	21.9%	100.0%	D I 指数	<b>1.6 P</b>
知多地域	回答数	9件	8件	1件	18件	3件	21件
	割合	50.0%	44.4%	5.6%	100.0%	D I 指数	<b>44.4 P</b>
西三河地域	回答数	12件	25件	9件	46件	4件	50件
	割合	26.1%	54.3%	19.6%	100.0%	D I 指数	<b>6.5 P</b>
東三河地域	回答数	5件	20件	10件	35件	1件	36件
	割合	14.3%	57.1%	28.6%	100.0%	D I 指数	<b>-14.3 P</b>
全県集計	回答数	73件	121件	43件	237件	21件	258件
	割合	30.8%	51.1%	18.1%	100.0%	D I 指数	<b>12.7 P</b>



## 1. 住宅地

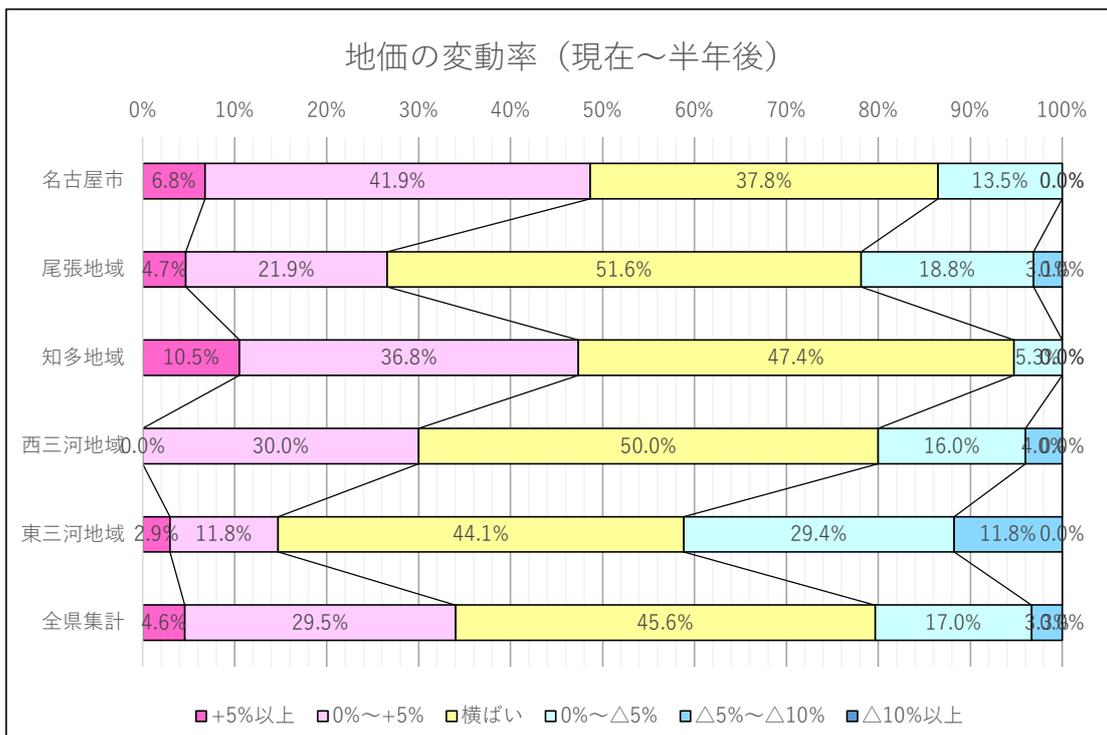
### 設問6 [地価の変動率（予想）]

『上記「問5」にてご回答いただきました地価動向について、変動率はどの程度と感じておられますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

### 地価の変動率（将来）

#### 回答数・割合

調査時点から半年後までの地価の変動率（予測値）		+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	5件	31件	28件	10件	0件	0件	74件
	割合	6.8%	41.9%	37.8%	13.5%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	3件	14件	33件	12件	2件	0件	64件
	割合	4.7%	21.9%	51.6%	18.8%	3.1%	0.0%	100%
知多地域	回答数	2件	7件	9件	1件	0件	0件	19件
	割合	10.5%	36.8%	47.4%	5.3%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	15件	25件	8件	2件	0件	50件
	割合	0.0%	30.0%	50.0%	16.0%	4.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	1件	4件	15件	10件	4件	0件	34件
	割合	2.9%	11.8%	44.1%	29.4%	11.8%	0.0%	100%
全県集計	回答数	11件	71件	110件	41件	8件	0件	241件
	割合	4.6%	29.5%	45.6%	17.0%	3.3%	0.0%	100%



## 1. 住宅地

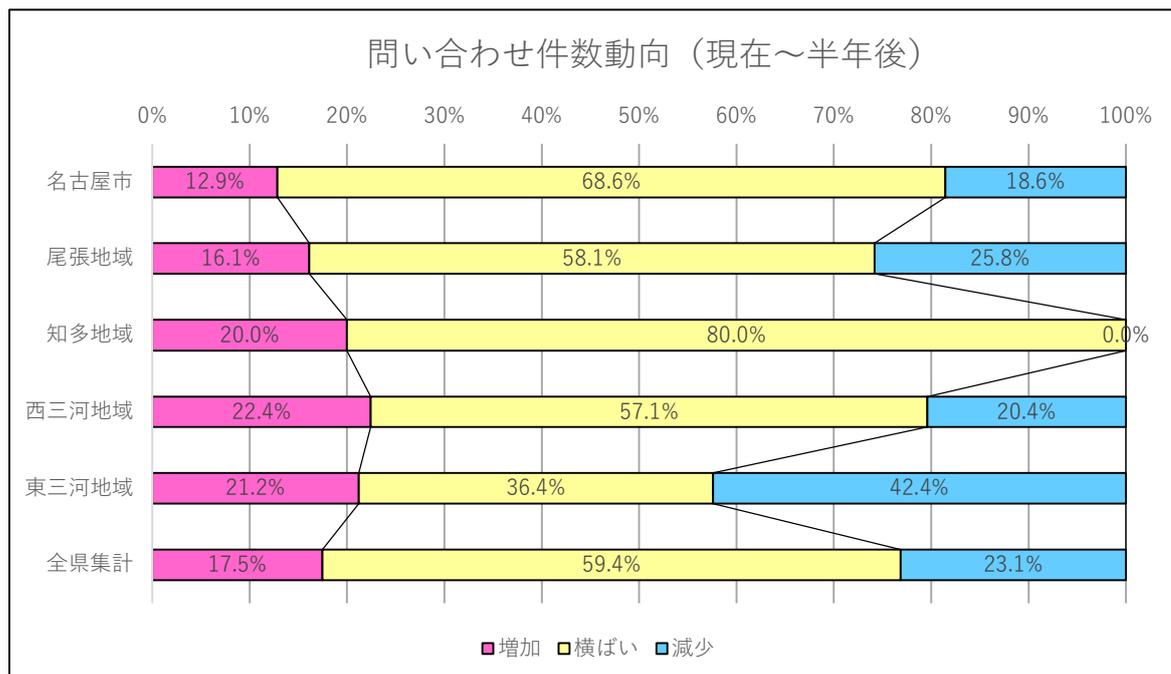
設問7 [問い合わせ件数 (予想)]

『主な営業地域における、半年後（令和5年5月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和4年11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	計
名古屋市	回答数	9件	48件	13件	70件	13件	83件
	割合	12.9%	68.6%	18.6%	100.0%	D I 指数	<b>-5.7 P</b>
尾張地域	回答数	10件	36件	16件	62件	5件	67件
	割合	16.1%	58.1%	25.8%	100.0%	D I 指数	<b>-9.7 P</b>
知多地域	回答数	3件	12件	0件	15件	6件	21件
	割合	20.0%	80.0%	0.0%	100.0%	D I 指数	<b>20.0 P</b>
西三河地域	回答数	11件	28件	10件	49件	4件	53件
	割合	22.4%	57.1%	20.4%	100.0%	D I 指数	<b>2.0 P</b>
東三河地域	回答数	7件	12件	14件	33件	2件	35件
	割合	21.2%	36.4%	42.4%	100.0%	D I 指数	<b>-21.2 P</b>
全県集計	回答数	40件	136件	53件	229件	30件	259件
	割合	17.5%	59.4%	23.1%	100.0%	D I 指数	<b>-5.7 P</b>



## 1. 住宅地

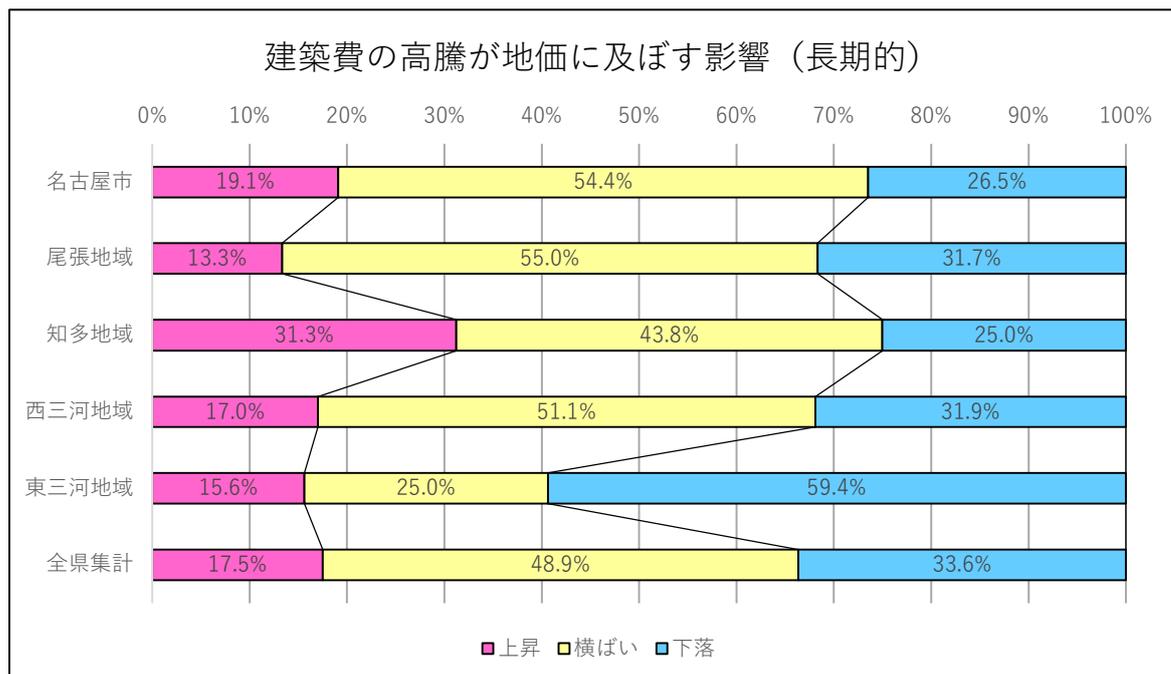
### 設問 8 [建築費の高騰が地価に及ぼす影響]

『近年、建築資材高騰などによる建築コスト上昇の影響について懸念する声がマスコミ等でも見られるようになりました。今後、長期的（1年以上）に建築費の高騰が地価に及ぼす影響についてはどのように思われますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

#### 建築費高騰による地価への影響

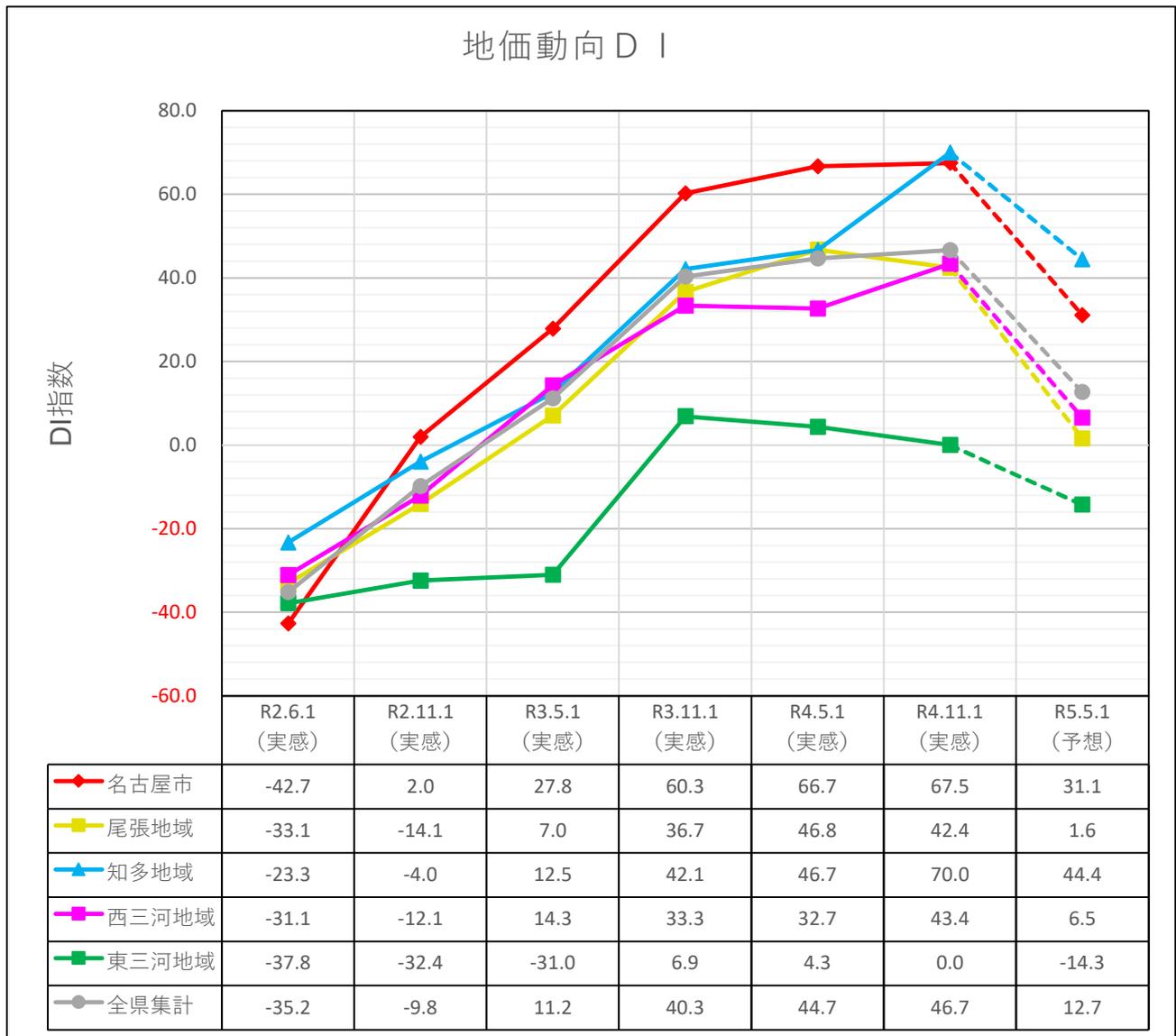
回答数・割合・D I 数値

建築費高騰による地価への影響（予想値）		上昇	横ばい	下落	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	13件	37件	18件	68件	15件	83件
	割合	19.1%	54.4%	26.5%	100.0%	D I 指数	<b>-7.4 P</b>
尾張地域	回答数	8件	33件	19件	60件	8件	68件
	割合	13.3%	55.0%	31.7%	100.0%	D I 指数	<b>-18.3 P</b>
知多地域	回答数	5件	7件	4件	16件	5件	21件
	割合	31.3%	43.8%	25.0%	100.0%	D I 指数	<b>6.3 P</b>
西三河地域	回答数	8件	24件	15件	47件	6件	53件
	割合	17.0%	51.1%	31.9%	100.0%	D I 指数	<b>-14.9 P</b>
東三河地域	回答数	5件	8件	19件	32件	3件	35件
	割合	15.6%	25.0%	59.4%	100.0%	D I 指数	<b>-43.8 P</b>
全県集計	回答数	39件	109件	75件	223件	37件	260件
	割合	17.5%	48.9%	33.6%	100.0%	D I 指数	<b>-16.1 P</b>



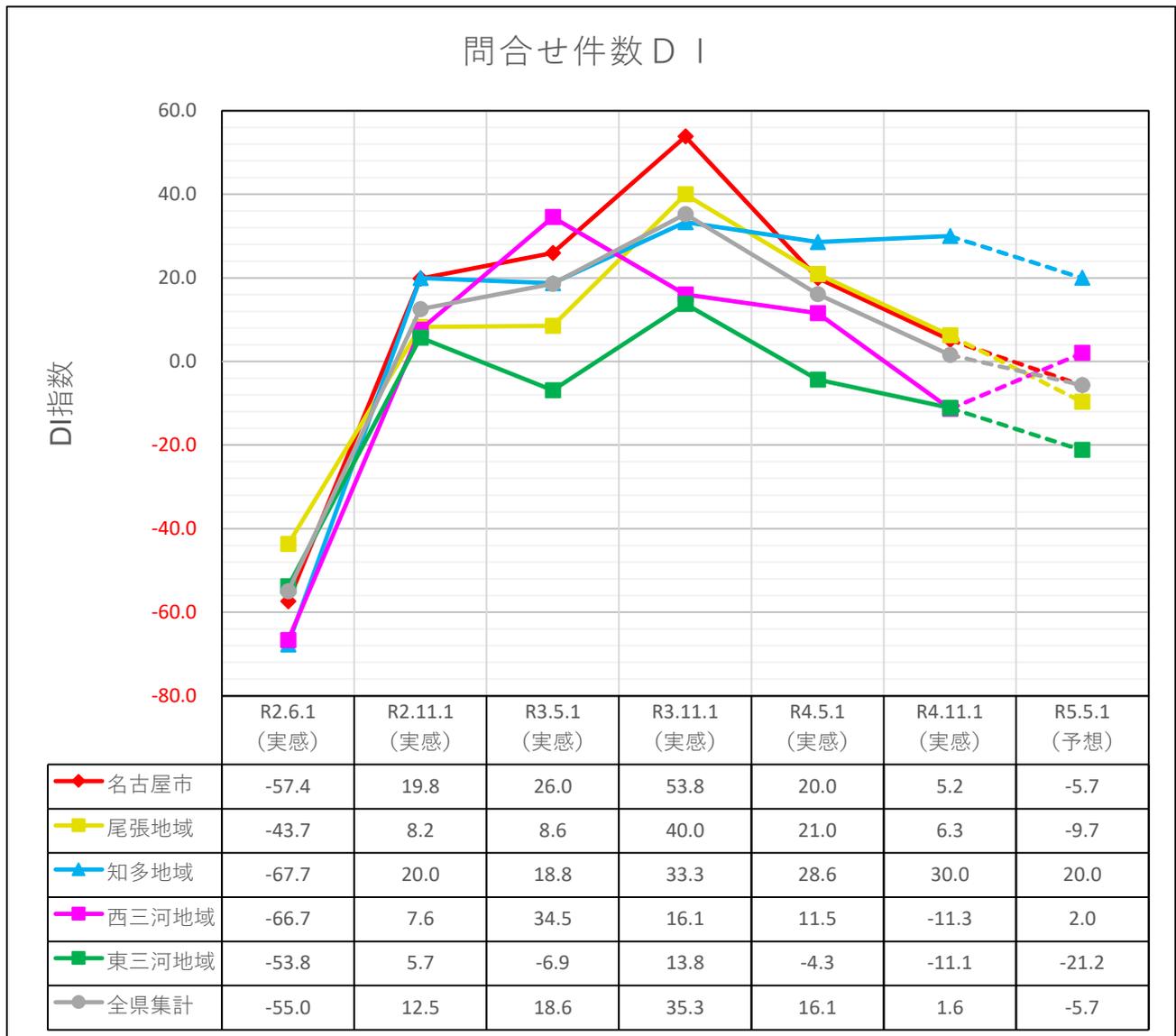
# 1. 住宅地

地価動向 D I 指数推移



# 1. 住宅地

問い合わせ件数DI指数推移



## 2. 商業地

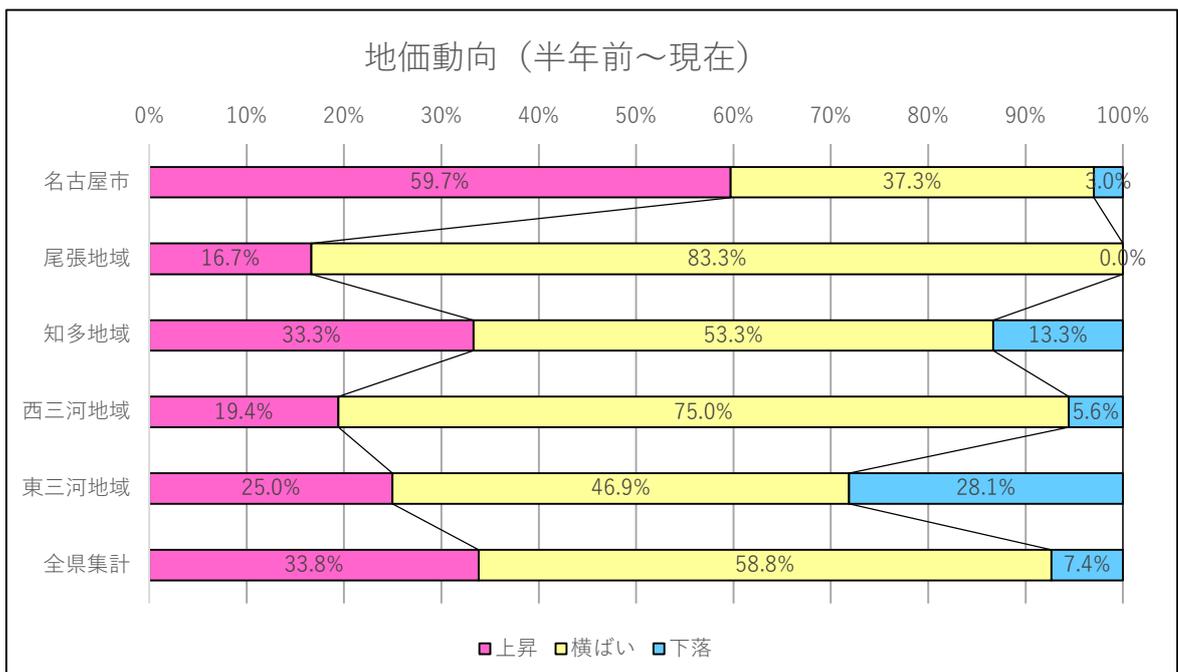
### 設問2 [地価動向（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和4年11月1日）の地価動向について、半年前（令和4年5月1日）と比較して、どのように感じておられますか？』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（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	計
名古屋市	回答数	40件	25件	2件	67件	15件	82件
	割合	59.7%	37.3%	3.0%	100.0%	D I 指数	<b>56.7 P</b>
尾張地域	回答数	9件	45件	0件	54件	13件	67件
	割合	16.7%	83.3%	0.0%	100.0%	D I 指数	<b>16.7 P</b>
知多地域	回答数	5件	8件	2件	15件	6件	21件
	割合	33.3%	53.3%	13.3%	100.0%	D I 指数	<b>20.0 P</b>
西三河地域	回答数	7件	27件	2件	36件	15件	51件
	割合	19.4%	75.0%	5.6%	100.0%	D I 指数	<b>13.9 P</b>
東三河地域	回答数	8件	15件	9件	32件	3件	35件
	割合	25.0%	46.9%	28.1%	100.0%	D I 指数	<b>-3.1 P</b>
全県集計	回答数	69件	120件	15件	204件	52件	256件
	割合	33.8%	58.8%	7.4%	100.0%	D I 指数	<b>26.5 P</b>



## 2. 商業地

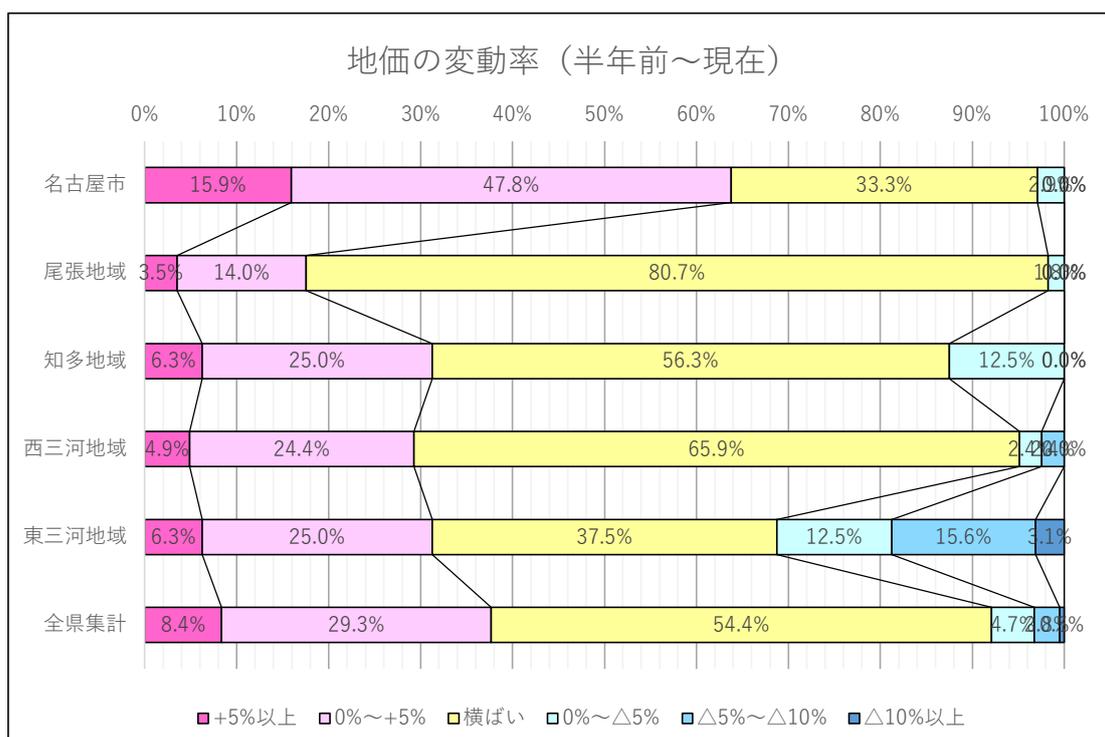
### 設問3 [地価の変動率（実感）]

『上記「問2」にてご回答いただきました地価動向について、変動率はどの程度と感じておられますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

### 地価の変動率（過去）

回答数・割合

半年前から調査時点までの地価の変動率（実感値）		+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	11件	33件	23件	2件	0件	0件	69件
	割合	15.9%	47.8%	33.3%	2.9%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	2件	8件	46件	1件	0件	0件	57件
	割合	3.5%	14.0%	80.7%	1.8%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	1件	4件	9件	2件	0件	0件	16件
	割合	6.3%	25.0%	56.3%	12.5%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	2件	10件	27件	1件	1件	0件	41件
	割合	4.9%	24.4%	65.9%	2.4%	2.4%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	2件	8件	12件	4件	5件	1件	32件
	割合	6.3%	25.0%	37.5%	12.5%	15.6%	3.1%	100%
全県集計	回答数	18件	63件	117件	10件	6件	1件	215件
	割合	8.4%	29.3%	54.4%	4.7%	2.8%	0.5%	100%



## 2. 商業地

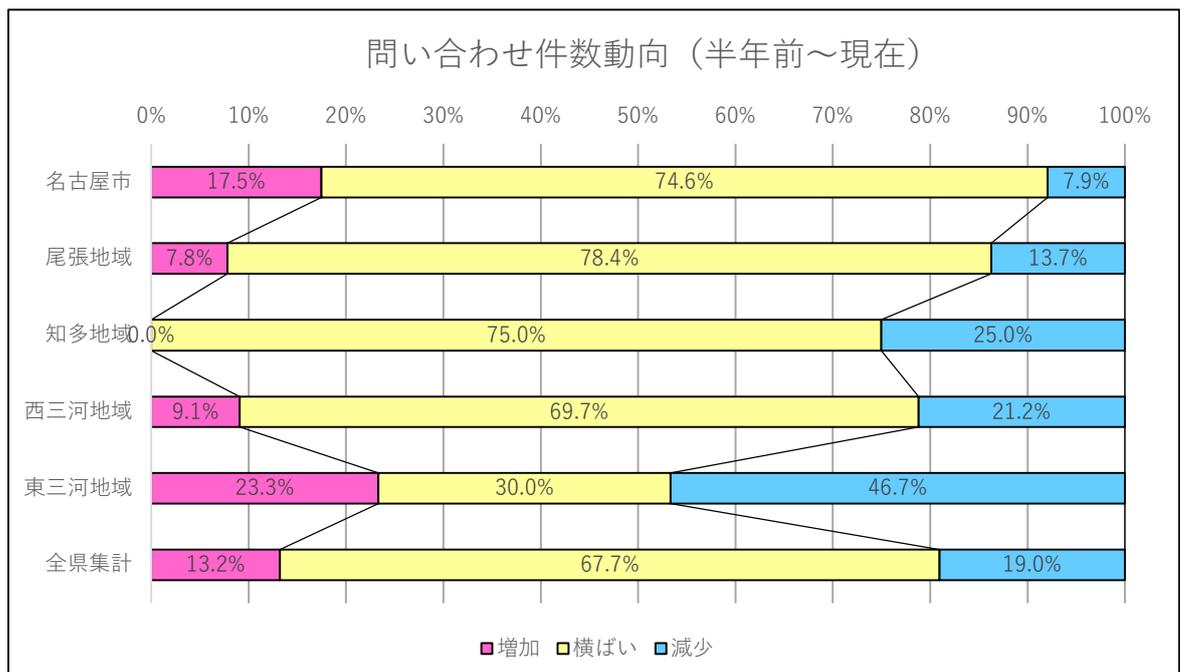
### 設問4 [問い合わせ件数 (実感) ]

『主な営業地域における、現在（令和4年11月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和4年5月1日）と比較して、どのように感じておられますか?』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（過去）

#### 回答数・割合・D I 数値

半年前から調査時点までの問い合わせ件数 (実感値)		増加	横ばい	減少	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	11件	47件	5件	63件	20件	83件
	割合	17.5%	74.6%	7.9%	100.0%	D I 指数	9.5 P
尾張地域	回答数	4件	40件	7件	51件	16件	67件
	割合	7.8%	78.4%	13.7%	100.0%	D I 指数	-5.9 P
知多地域	回答数	0件	9件	3件	12件	8件	20件
	割合	0.0%	75.0%	25.0%	100.0%	D I 指数	-25.0 P
西三河地域	回答数	3件	23件	7件	33件	16件	49件
	割合	9.1%	69.7%	21.2%	100.0%	D I 指数	-12.1 P
東三河地域	回答数	7件	9件	14件	30件	5件	35件
	割合	23.3%	30.0%	46.7%	100.0%	D I 指数	-23.3 P
全県集計	回答数	25件	128件	36件	189件	65件	254件
	割合	13.2%	67.7%	19.0%	100.0%	D I 指数	-5.8 P



## 2. 商業地

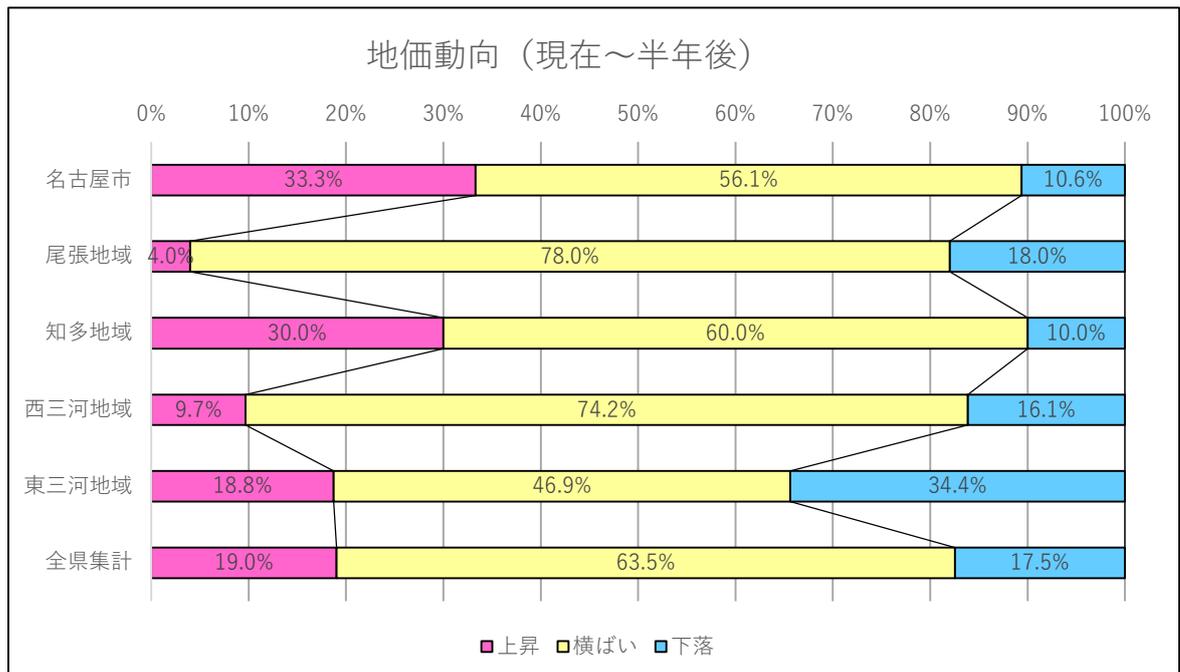
### 設問5 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和5年5月1日）の地価動向について、現在（令和4年11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	計
名古屋市	回答数	22件	37件	7件	66件	17件	83件
	割合	33.3%	56.1%	10.6%	100.0%	D I 指数	<b>22.7 P</b>
尾張地域	回答数	2件	39件	9件	50件	17件	67件
	割合	4.0%	78.0%	18.0%	100.0%	D I 指数	<b>-14.0 P</b>
知多地域	回答数	3件	6件	1件	10件	10件	20件
	割合	30.0%	60.0%	10.0%	100.0%	D I 指数	<b>20.0 P</b>
西三河地域	回答数	3件	23件	5件	31件	17件	48件
	割合	9.7%	74.2%	16.1%	100.0%	D I 指数	<b>-6.5 P</b>
東三河地域	回答数	6件	15件	11件	32件	3件	35件
	割合	18.8%	46.9%	34.4%	100.0%	D I 指数	<b>-15.6 P</b>
全県集計	回答数	36件	120件	33件	189件	64件	253件
	割合	19.0%	63.5%	17.5%	100.0%	D I 指数	<b>1.6 P</b>



## 2. 商業地

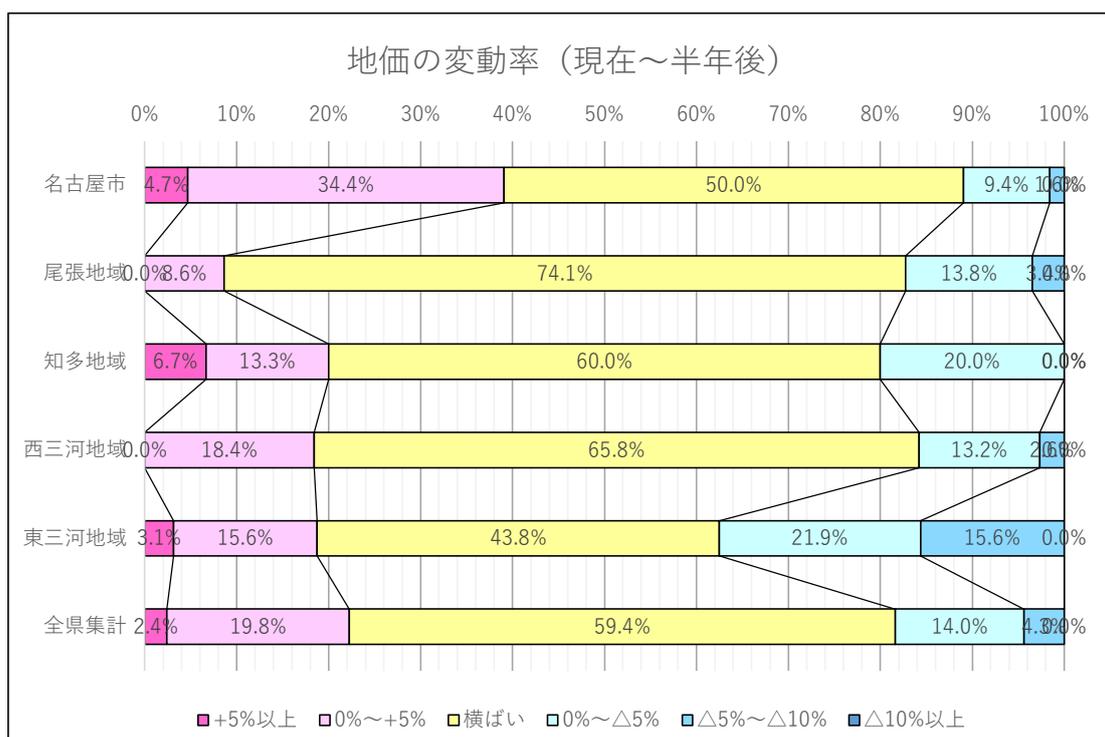
### 設問6 [地価の変動率（予想）]

『上記「問5」にてご回答いただきました地価動向について、変動率はどの程度と感じておられますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

### 地価の変動率（将来）

#### 回答数・割合

調査時点から半年後までの地価の変動率（予測値）		+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	3件	22件	32件	6件	1件	0件	64件
	割合	4.7%	34.4%	50.0%	9.4%	1.6%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	0件	5件	43件	8件	2件	0件	58件
	割合	0.0%	8.6%	74.1%	13.8%	3.4%	0.0%	100%
知多地域	回答数	1件	2件	9件	3件	0件	0件	15件
	割合	6.7%	13.3%	60.0%	20.0%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	7件	25件	5件	1件	0件	38件
	割合	0.0%	18.4%	65.8%	13.2%	2.6%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	1件	5件	14件	7件	5件	0件	32件
	割合	3.1%	15.6%	43.8%	21.9%	15.6%	0.0%	100%
全県集計	回答数	5件	41件	123件	29件	9件	0件	207件
	割合	2.4%	19.8%	59.4%	14.0%	4.3%	0.0%	100%



## 2. 商業地

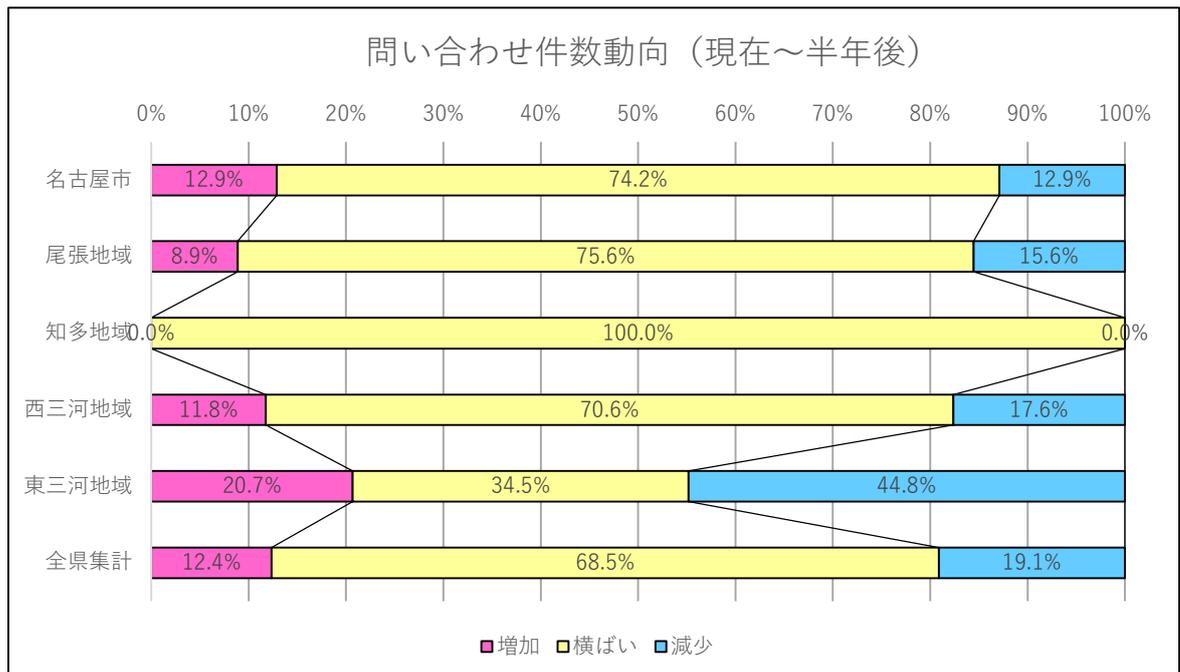
設問7 [問い合わせ件数 (予想)]

『主な営業地域における、半年後（令和5年5月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和4年11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	計
名古屋市	回答数	8件	46件	8件	62件	21件	83件
	割合	12.9%	74.2%	12.9%	100.0%	D I 指数	<b>0.0 P</b>
尾張地域	回答数	4件	34件	7件	45件	21件	66件
	割合	8.9%	75.6%	15.6%	100.0%	D I 指数	<b>-6.7 P</b>
知多地域	回答数	0件	8件	0件	8件	12件	20件
	割合	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	D I 指数	<b>0.0 P</b>
西三河地域	回答数	4件	24件	6件	34件	17件	51件
	割合	11.8%	70.6%	17.6%	100.0%	D I 指数	<b>-5.9 P</b>
東三河地域	回答数	6件	10件	13件	29件	5件	34件
	割合	20.7%	34.5%	44.8%	100.0%	D I 指数	<b>-24.1 P</b>
全県集計	回答数	22件	122件	34件	178件	76件	254件
	割合	12.4%	68.5%	19.1%	100.0%	D I 指数	<b>-6.7 P</b>



## 2. 商業地

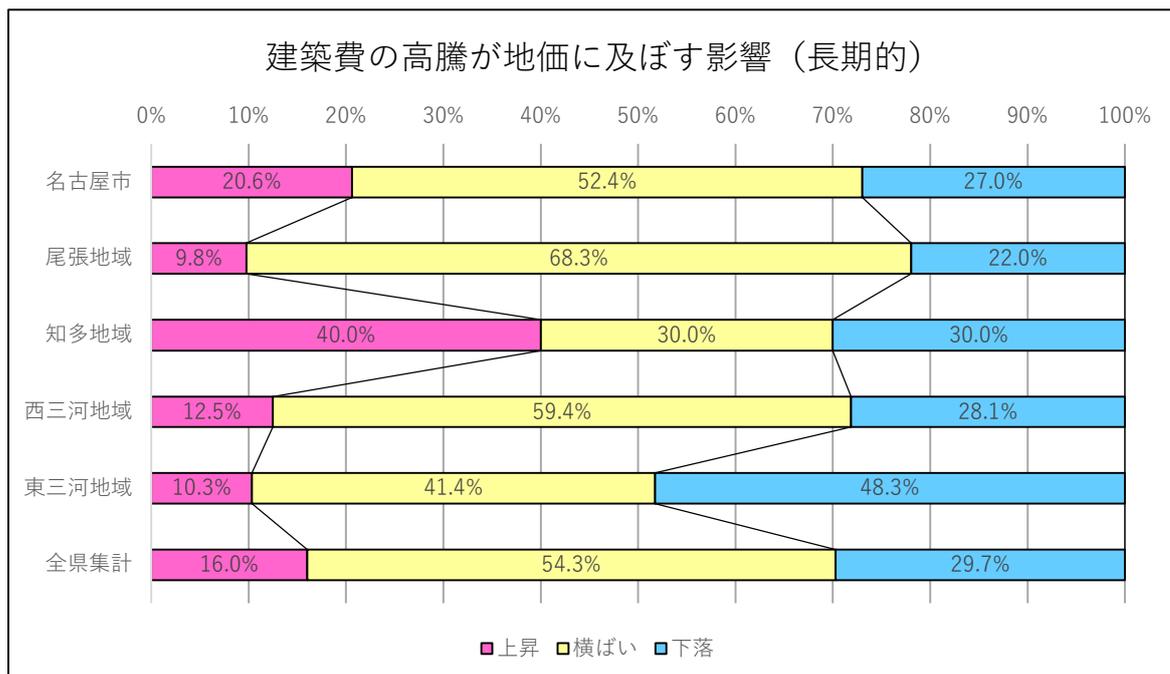
### 設問8 [建築費の高騰が地価に及ぼす影響]

『近年、建築資材高騰などによる建築コスト上昇の影響について懸念する声がマスコミ等でも見られるようになりました。今後、長期的（1年以上）に建築費の高騰が地価に及ぼす影響についてはどのように思われますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

#### 建築費高騰による地価への影響

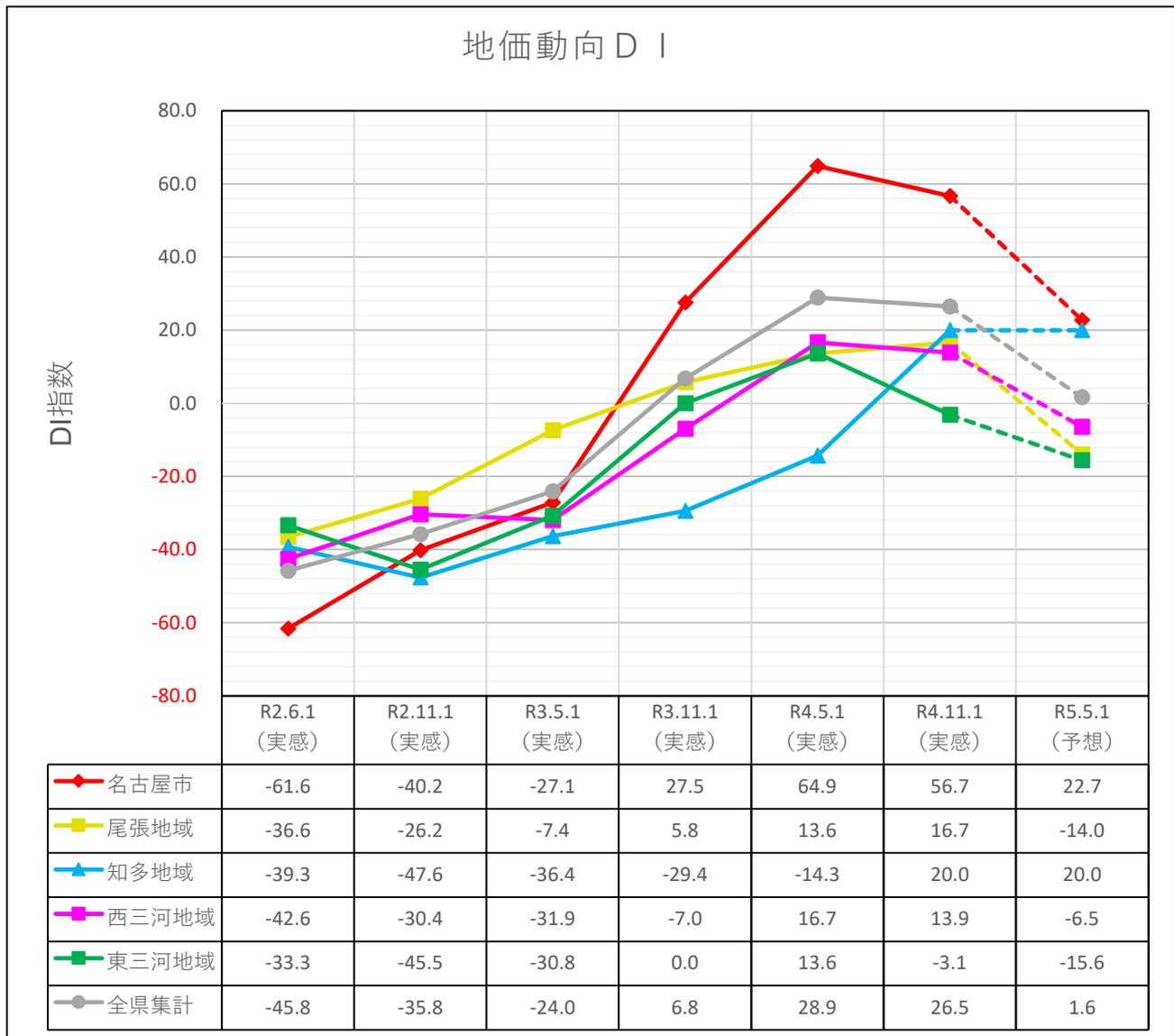
回答数・割合・D I 数値

建築費高騰による地価への影響（予想値）		上昇	横ばい	下落	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	13件	33件	17件	63件	20件	83件
	割合	20.6%	52.4%	27.0%	100.0%	D I 指数	<b>-6.3 P</b>
尾張地域	回答数	4件	28件	9件	41件	23件	64件
	割合	9.8%	68.3%	22.0%	100.0%	D I 指数	<b>-12.2 P</b>
知多地域	回答数	4件	3件	3件	10件	10件	20件
	割合	40.0%	30.0%	30.0%	100.0%	D I 指数	<b>10.0 P</b>
西三河地域	回答数	4件	19件	9件	32件	19件	51件
	割合	12.5%	59.4%	28.1%	100.0%	D I 指数	<b>-15.6 P</b>
東三河地域	回答数	3件	12件	14件	29件	5件	34件
	割合	10.3%	41.4%	48.3%	100.0%	D I 指数	<b>-37.9 P</b>
全県集計	回答数	28件	95件	52件	175件	77件	252件
	割合	16.0%	54.3%	29.7%	100.0%	D I 指数	<b>-13.7 P</b>



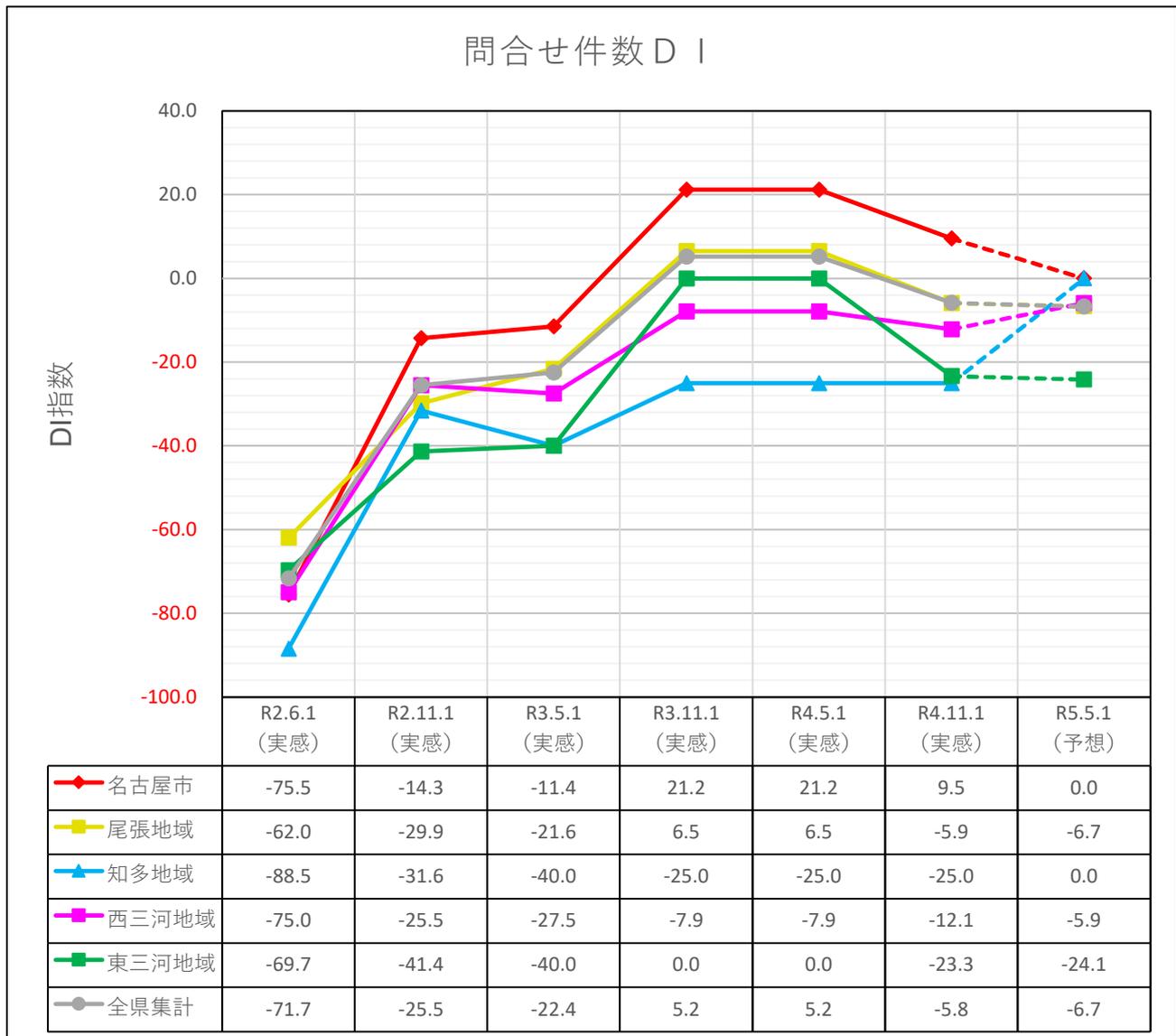
## 2. 商業地

地価動向 D I 指数推移



## 2. 商業地

問い合わせ件数DI指数推移



### 3. 工業地

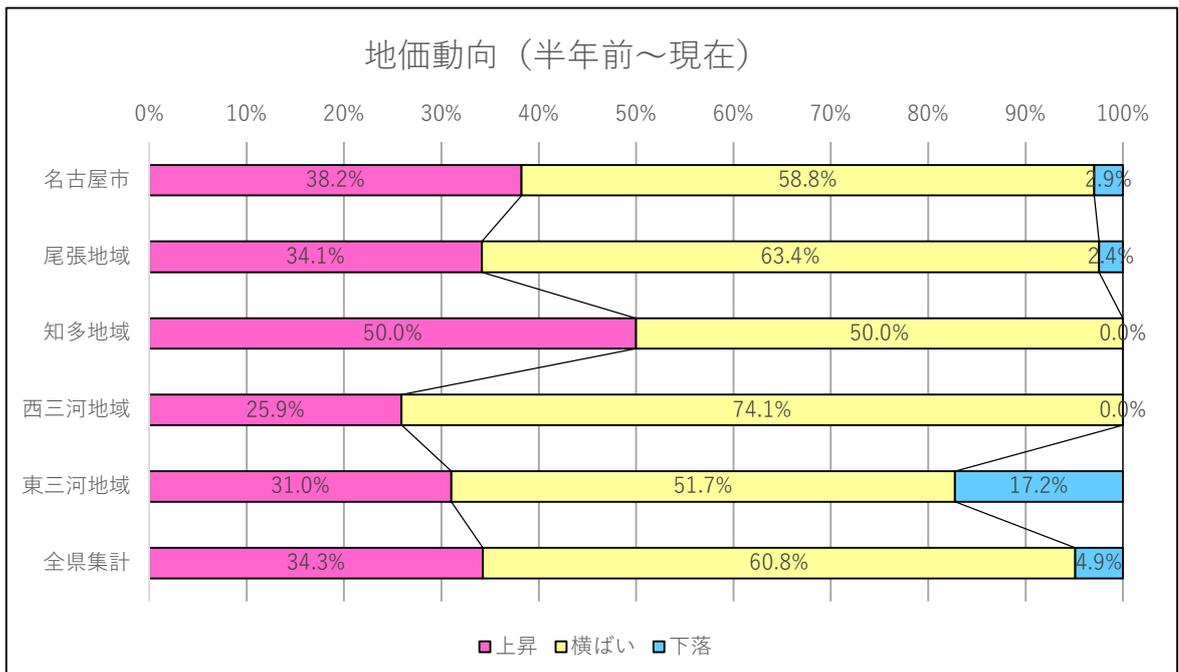
#### 設問2 [地価動向（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和4年11月1日）の地価動向について、半年前（令和4年5月1日）と比較して、どのように感じておられますか?』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（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	計
名古屋市	回答数	13件	20件	1件	34件	45件	79件
	割合	38.2%	58.8%	2.9%	100.0%	D I 指数	<b>35.3 P</b>
尾張地域	回答数	14件	26件	1件	41件	26件	67件
	割合	34.1%	63.4%	2.4%	100.0%	D I 指数	<b>31.7 P</b>
知多地域	回答数	6件	6件	0件	12件	9件	21件
	割合	50.0%	50.0%	0.0%	100.0%	D I 指数	<b>50.0 P</b>
西三河地域	回答数	7件	20件	0件	27件	22件	49件
	割合	25.9%	74.1%	0.0%	100.0%	D I 指数	<b>25.9 P</b>
東三河地域	回答数	9件	15件	5件	29件	8件	37件
	割合	31.0%	51.7%	17.2%	100.0%	D I 指数	<b>13.8 P</b>
全県集計	回答数	49件	87件	7件	143件	110件	253件
	割合	34.3%	60.8%	4.9%	100.0%	D I 指数	<b>29.4 P</b>



### 3. 工業地

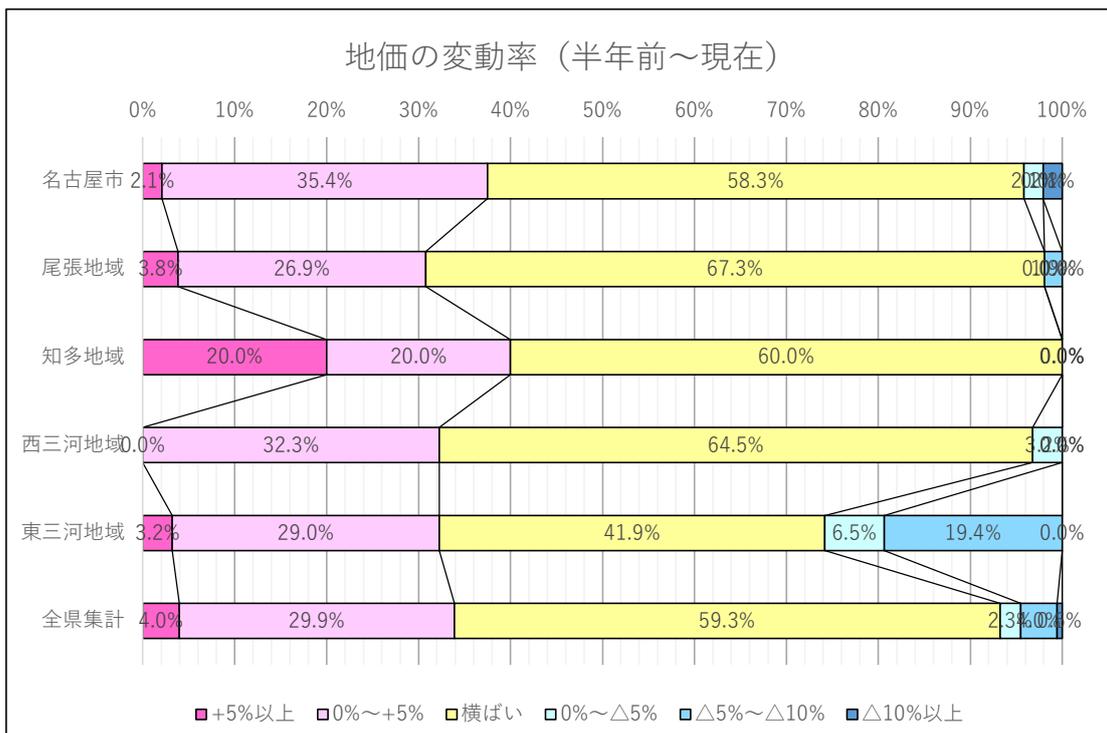
#### 設問3 [地価の変動率（実感）]

『上記「問2」にてご回答いただきました地価動向について、変動率ほどの程度と感じておられますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

#### 地価の変動率（過去）

回答数・割合

半年前から調査時点までの地価の変動率（実感値）		+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	1件	17件	28件	1件	0件	1件	48件
	割合	2.1%	35.4%	58.3%	2.1%	0.0%	2.1%	100%
尾張地域	回答数	2件	14件	35件	0件	1件	0件	52件
	割合	3.8%	26.9%	67.3%	0.0%	1.9%	0.0%	100%
知多地域	回答数	3件	3件	9件	0件	0件	0件	15件
	割合	20.0%	20.0%	60.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	10件	20件	1件	0件	0件	31件
	割合	0.0%	32.3%	64.5%	3.2%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	1件	9件	13件	2件	6件	0件	31件
	割合	3.2%	29.0%	41.9%	6.5%	19.4%	0.0%	100%
全県集計	回答数	7件	53件	105件	4件	7件	1件	177件
	割合	4.0%	29.9%	59.3%	2.3%	4.0%	0.6%	100%



### 3. 工業地

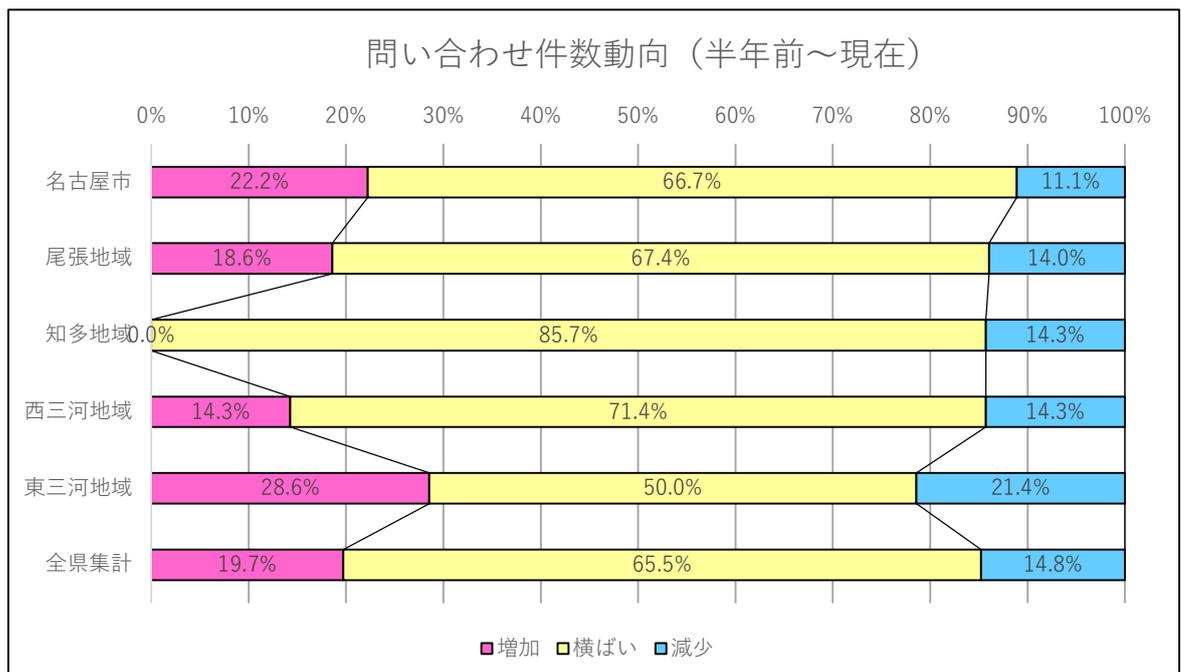
#### 設問4 [問い合わせ件数 (実感) ]

『主な営業地域における、現在（令和4年11月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和4年5月1日）と比較して、どのように感じておられますか？』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（過去）

#### 回答数・割合・D I 数値

半年前から調査時点までの問い合わせ件数 (実感値)		増加	横ばい	減少	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	8件	24件	4件	36件	43件	79件
	割合	22.2%	66.7%	11.1%	100.0%	D I 指数	<b>11.1 P</b>
尾張地域	回答数	8件	29件	6件	43件	23件	66件
	割合	18.6%	67.4%	14.0%	100.0%	D I 指数	<b>4.7 P</b>
知多地域	回答数	0件	6件	1件	7件	13件	20件
	割合	0.0%	85.7%	14.3%	100.0%	D I 指数	<b>-14.3 P</b>
西三河地域	回答数	4件	20件	4件	28件	19件	47件
	割合	14.3%	71.4%	14.3%	100.0%	D I 指数	<b>0.0 P</b>
東三河地域	回答数	8件	14件	6件	28件	9件	37件
	割合	28.6%	50.0%	21.4%	100.0%	D I 指数	<b>7.1 P</b>
全県集計	回答数	28件	93件	21件	142件	107件	249件
	割合	19.7%	65.5%	14.8%	100.0%	D I 指数	<b>4.9 P</b>



### 3. 工業地

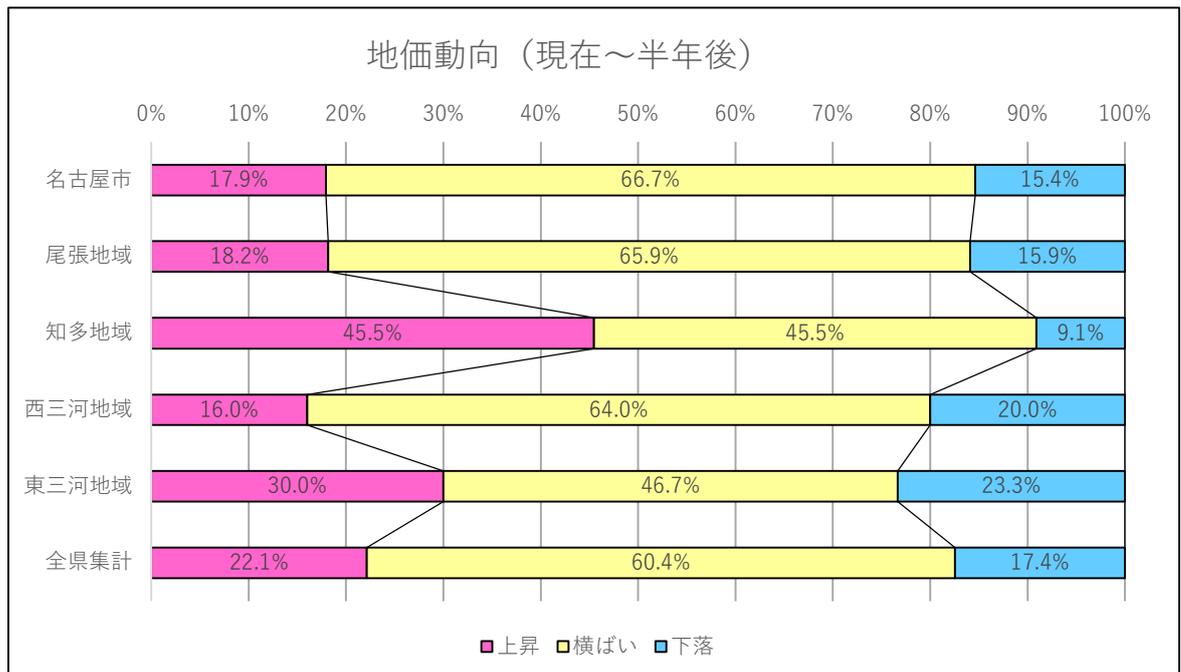
#### 設問5 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和5年5月1日）の地価動向について、現在（令和4年11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	計
名古屋市	回答数	7件	26件	6件	39件	40件	79件
	割合	17.9%	66.7%	15.4%	100.0%	D I 指数	<b>2.6 P</b>
尾張地域	回答数	8件	29件	7件	44件	23件	67件
	割合	18.2%	65.9%	15.9%	100.0%	D I 指数	<b>2.3 P</b>
知多地域	回答数	5件	5件	1件	11件	9件	20件
	割合	45.5%	45.5%	9.1%	100.0%	D I 指数	<b>36.4 P</b>
西三河地域	回答数	4件	16件	5件	25件	20件	45件
	割合	16.0%	64.0%	20.0%	100.0%	D I 指数	<b>-4.0 P</b>
東三河地域	回答数	9件	14件	7件	30件	7件	37件
	割合	30.0%	46.7%	23.3%	100.0%	D I 指数	<b>6.7 P</b>
全県集計	回答数	33件	90件	26件	149件	99件	248件
	割合	22.1%	60.4%	17.4%	100.0%	D I 指数	<b>4.7 P</b>



### 3. 工業地

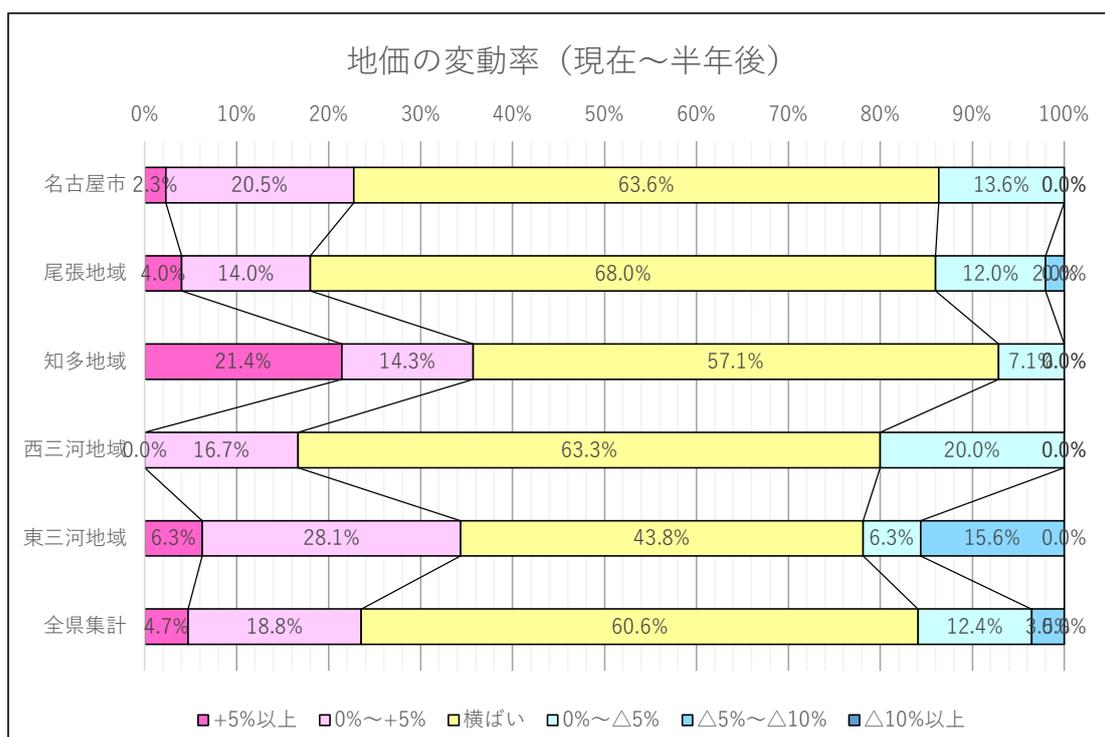
#### 設問6 [地価の変動率（予想）]

『上記「問5」にてご回答いただきました地価動向について、変動率ほどの程度と感じておられますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

#### 地価の変動率（将来）

回答数・割合

調査時点から半年後までの地価の変動率（予測値）		+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	1件	9件	28件	6件	0件	0件	44件
	割合	2.3%	20.5%	63.6%	13.6%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	2件	7件	34件	6件	1件	0件	50件
	割合	4.0%	14.0%	68.0%	12.0%	2.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	3件	2件	8件	1件	0件	0件	14件
	割合	21.4%	14.3%	57.1%	7.1%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	5件	19件	6件	0件	0件	30件
	割合	0.0%	16.7%	63.3%	20.0%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	2件	9件	14件	2件	5件	0件	32件
	割合	6.3%	28.1%	43.8%	6.3%	15.6%	0.0%	100%
全県集計	回答数	8件	32件	103件	21件	6件	0件	170件
	割合	4.7%	18.8%	60.6%	12.4%	3.5%	0.0%	100%



### 3. 工業地

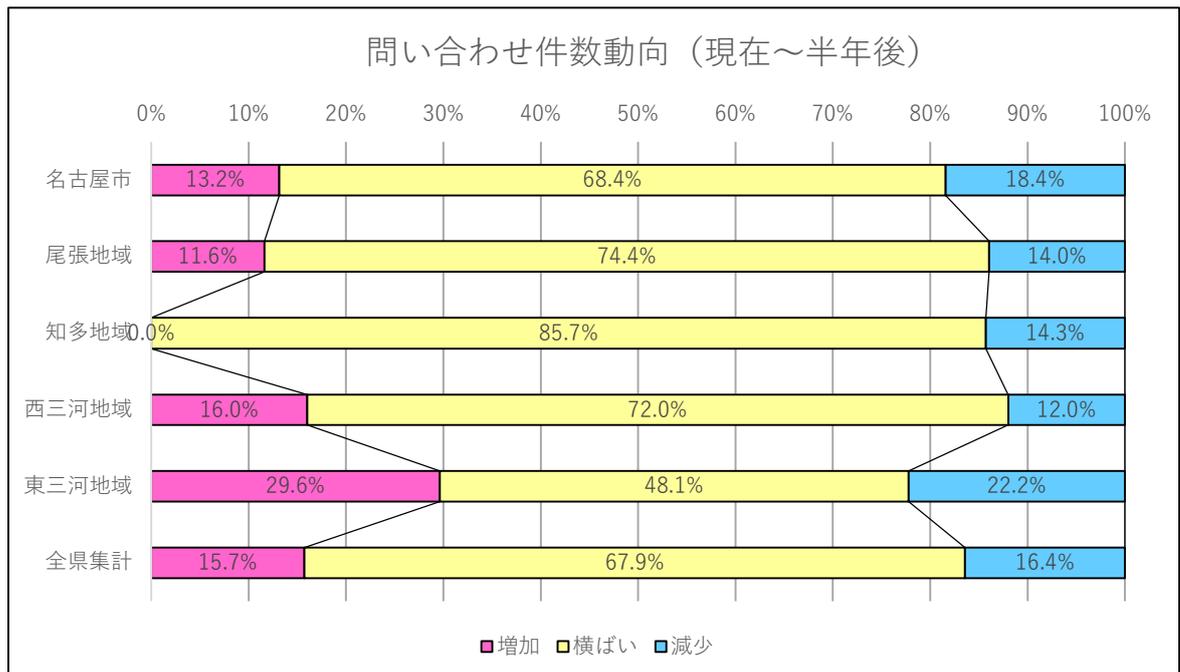
設問7 [問い合わせ件数 (予想)]

『主な営業地域における、半年後（令和5年5月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和4年11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	計
名古屋市	回答数	5件	26件	7件	38件	41件	79件
	割合	13.2%	68.4%	18.4%	100.0%	D I 指数	<b>-5.3 P</b>
尾張地域	回答数	5件	32件	6件	43件	24件	67件
	割合	11.6%	74.4%	14.0%	100.0%	D I 指数	<b>-2.3 P</b>
知多地域	回答数	0件	6件	1件	7件	13件	20件
	割合	0.0%	85.7%	14.3%	100.0%	D I 指数	<b>-14.3 P</b>
西三河地域	回答数	4件	18件	3件	25件	23件	48件
	割合	16.0%	72.0%	12.0%	100.0%	D I 指数	<b>4.0 P</b>
東三河地域	回答数	8件	13件	6件	27件	9件	36件
	割合	29.6%	48.1%	22.2%	100.0%	D I 指数	<b>7.4 P</b>
全県集計	回答数	22件	95件	23件	140件	110件	250件
	割合	15.7%	67.9%	16.4%	100.0%	D I 指数	<b>-0.7 P</b>



### 3. 工業地

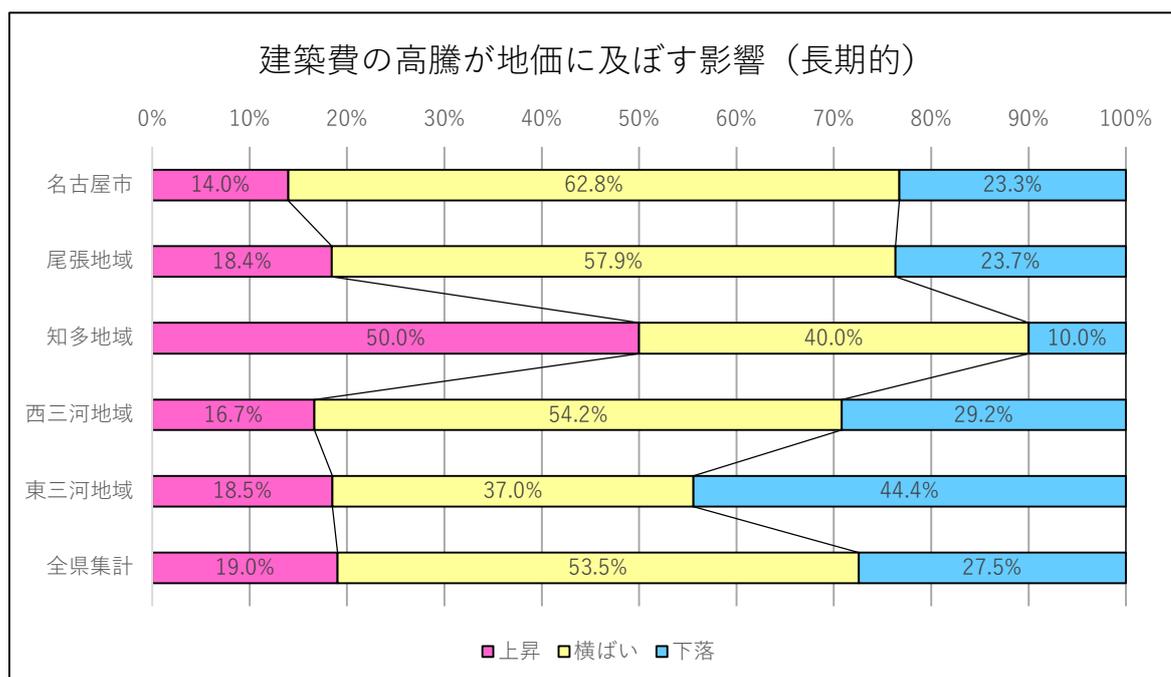
#### 設問 8 [建築費の高騰が地価に及ぼす影響]

『近年、建築資材高騰などによる建築コスト上昇の影響について懸念する声がマスコミ等でも見られるようになりました。今後、長期的（1年以上）に建築費の高騰が地価に及ぼす影響についてはどのように思われますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

#### 建築費高騰による地価への影響

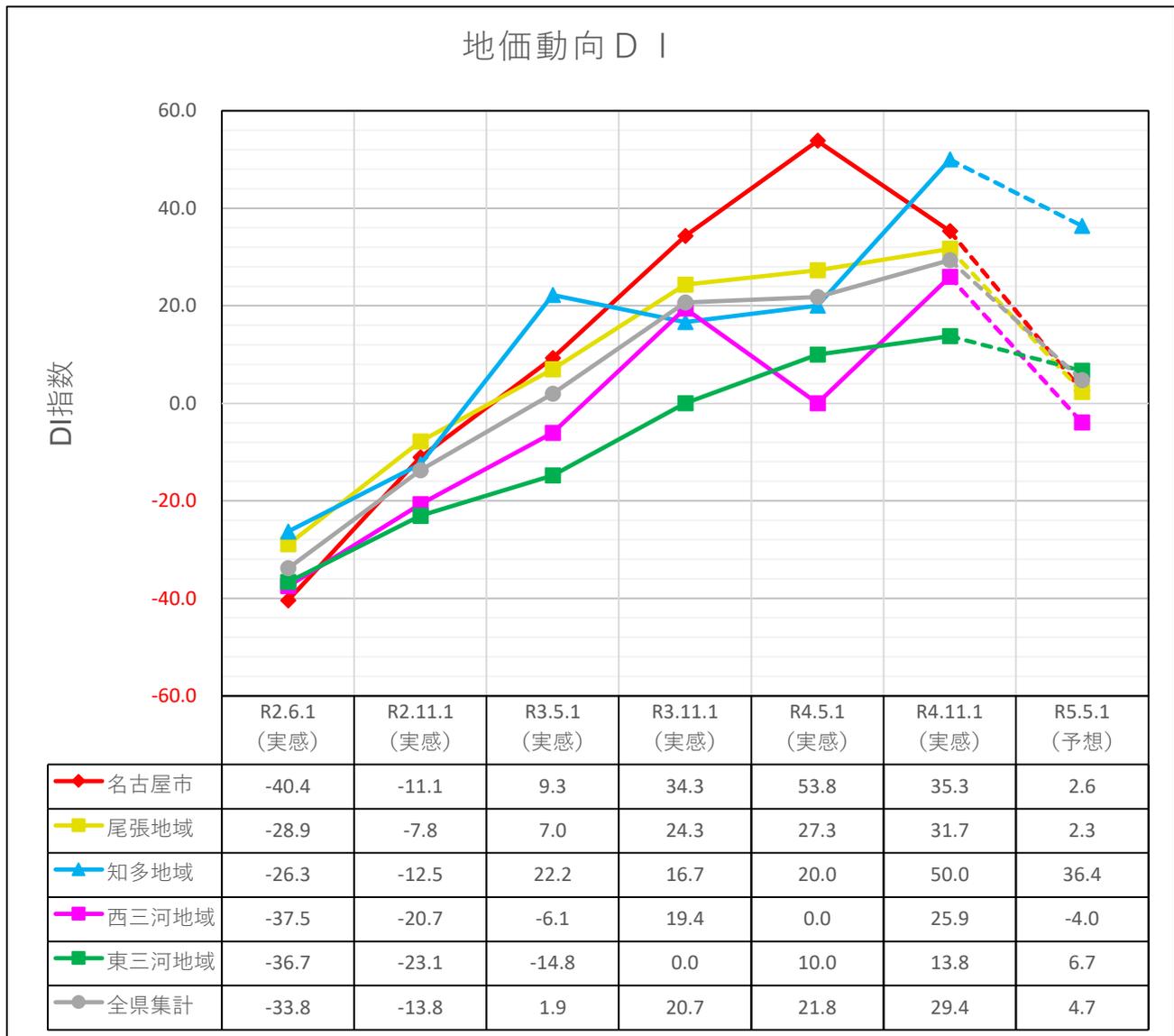
回答数・割合・D I 数値

建築費高騰による地価への影響（予想値）		上昇	横ばい	下落	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	6件	27件	10件	43件	36件	79件
	割合	14.0%	62.8%	23.3%	100.0%	D I 指数	<b>-9.3 P</b>
尾張地域	回答数	7件	22件	9件	38件	27件	65件
	割合	18.4%	57.9%	23.7%	100.0%	D I 指数	<b>-5.3 P</b>
知多地域	回答数	5件	4件	1件	10件	10件	20件
	割合	50.0%	40.0%	10.0%	100.0%	D I 指数	<b>40.0 P</b>
西三河地域	回答数	4件	13件	7件	24件	20件	44件
	割合	16.7%	54.2%	29.2%	100.0%	D I 指数	<b>-12.5 P</b>
東三河地域	回答数	5件	10件	12件	27件	9件	36件
	割合	18.5%	37.0%	44.4%	100.0%	D I 指数	<b>-25.9 P</b>
全県集計	回答数	27件	76件	39件	142件	102件	244件
	割合	19.0%	53.5%	27.5%	100.0%	D I 指数	<b>-8.5 P</b>



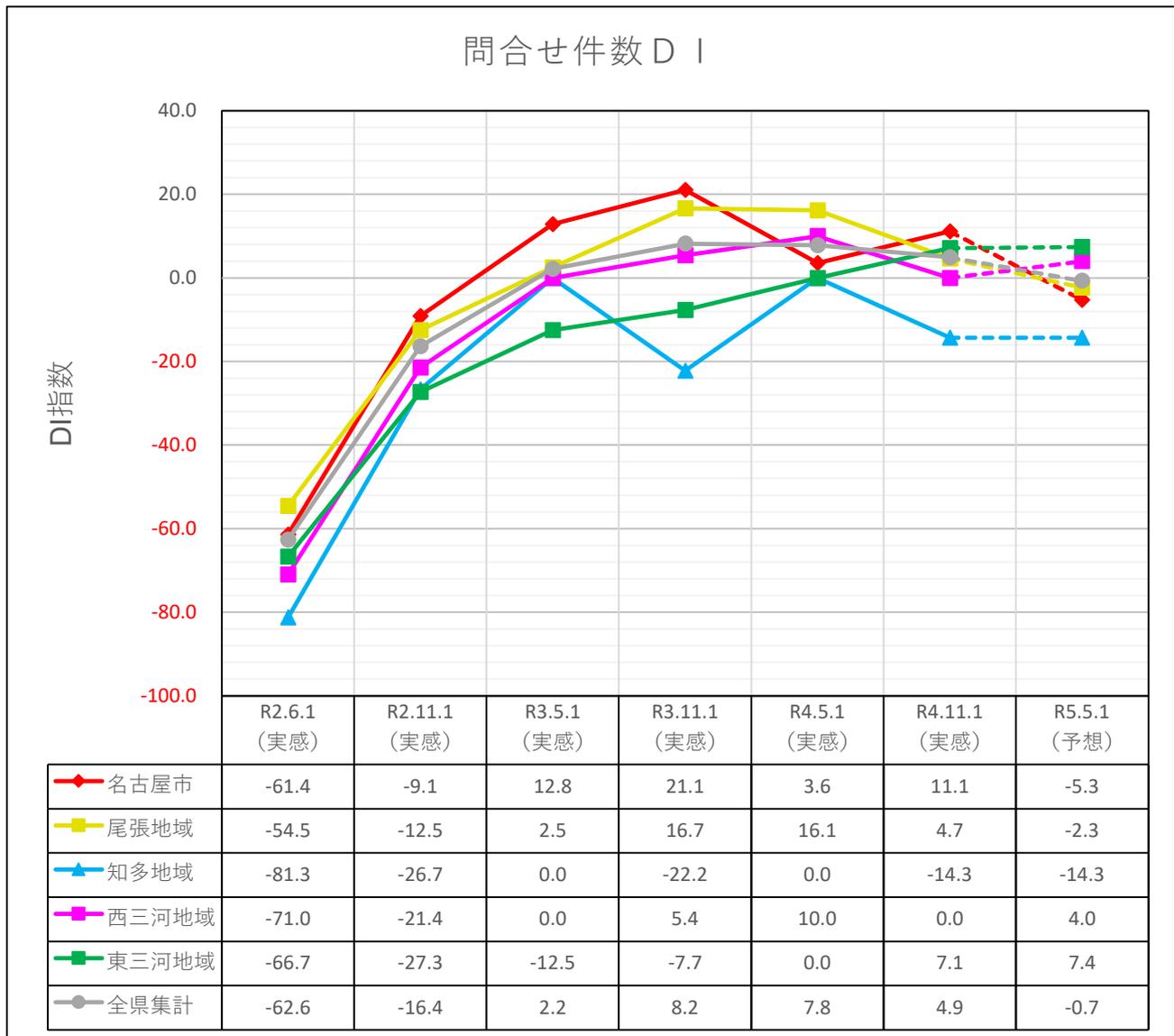
### 3. 工業地

地価動向DI指数推移



### 3. 工業地

問い合わせ件数DI指数推移



## VI. アンケート調査票コメント

### 名古屋市

- ・建築資材、部材の高騰により建築費用が大幅に上昇したため、一般消費者が契約を破棄する例が多く見られる。外国人労働者が円安により帰国し、益々労働者不足が深刻化⇒建築が遅れがち⇒取引が低迷。
- ・資材（内装含む）の供給の遅れは価格高騰、建築の遅れが生じる。結果、不動産価格に影響もある気がする。工場、倉庫の建築費が上がっている。店舗ビルへの融資はなかなか下りない。
- ・住宅地の物件供給についてコロナ以降依然少ない。業者購入額について競争に伴い高止まりである。業者購入エリアも南区南部まで広がって、今後東海から半田エリアまでひろがる様相である。エンドユーザーの需要動向について、建売住宅について、業者購入額の高止まりに加えて、建築費が従来より200万円ぐらい高騰した結果、業者売出価格の契約は困難な状況である。値下げしている。
- ・インフレにより今後は地価下落に転ずる可能性もありそうである。
- ・すでに天井感はでてきているが、今後の予測はつかない。
- ・ハウスメーカーやマンションデベロッパーの需要は相変わらず旺盛である。
- ・バブっている感じはないですが、地価高止まりで建築資材の値上げにより新築自体の売出価格は上昇傾向にあるとも思われるが、建築資材の上昇、建築コスト上昇がかえって地価上昇の頭を押さえている様な気がします。
- ・パワービルダーは、土地購入に関し建築費の高騰の影響もあり、以前よりも慎重になっている。建築費が高くなったため、エンドユーザーへの土地の卸価格は抑え気味。物価の影響や、長期的な地価の上昇もあり、ここ数年で、建売価格は上昇している。
- ・駅徒歩5～10分圏内は相変わらず引き合いが多く、いまだに価格は上昇傾向。
- ・円安がリスク。
- ・供給が少なく上昇している。利回りから考えると極端に高い取引もみられるが、今後長期間所有する自社物件として購入しているものと思われる。
- ・景気後退、インフレが進んでおりますが、土地価格・マンションなど物件価格は上がっていると感じております。新築分譲マンションの建築も減速している感はなく、不動産売買の需要と供給のズレは少ないと考えます。但し、賃貸市場となると需要と供給のズレを感じます。資材高騰による建築費UPに賃料が付いていけないと感じます。
- ・建材不足による工期の遅れと、建築費の高騰により、新規案件の動きが非常に鈍いと感じる。金融機関も不動産融資に渋いところが増えつつあるように感じる。一方で、建築費が下がったところで、新たな設備投資や物件購入を検討している方も一定数いる。今後は中国・欧米の景況感（好況・先行き不安等）が不動産の需要に大きな影響を及ぼすと思う。
- ・建築費の高騰、地価の高騰により不動産価格は高止まりしたままで成約し辛くなっている。競売、任売等の案件も極端に少ない。
- ・建築費の高騰は、建売価格に反映し、やや割高になってきた。不動産は総額が大きく、需給の関係からも現在のインフレのように急激な上昇にはならないと思う。
- ・建築費の上昇など、総額の上昇により、住宅地の地価は先行き不透明。徐々に市場が冷え込んでいく可能性あり。
- ・建築費の上昇によりマンション用地費が圧迫されている。ただ、投資用マンション業者や東海圏外の業者は強気。マンション販売価格は売れ行きが鈍っても、建築費の高騰が続く限り上昇すると思う。
- ・建築費は直近1年位で30%程度上昇しているのではないかと（工事費のみだと20%程度だが、その他も工事費等も含めると30%程度か）。一方で賃料等の収支の状況は上昇していないため、プロジェクトの利回り目線は下げざるをえない状況にある。

## 名古屋市

- ・戸建住宅の販売を行っておりますが、ここ半年だけでも物価の高騰が大変著しく感じています。土地から購入し建物を建築する場合、単独の収入での購入が難しく共働き世代、若しくは親の援助が必須であると感じております。金利政策や補助金では物価上昇をカバーできず、賃金が上がらないと住宅購入の意欲が高まらないと思います。また、誰でも簡単に情報が入手できる時代であり、消費者が慎重になっているように感じられます。
- ・郊外のロードサイドが値上がっている。定借目的（テナント内諾済み）の更地取引が高値。マンション目的を上回ることも。
- ・高止まりの状態が続いており、既に天井と思われるが、先々のことはわからない。以前からだ、海外の投資家が物件を購入していると聞くので、円安も追い風となっているのかもしれない。建築費の高騰により土地価格の値下げ交渉はあっても、下がるかは売り主次第。
- ・今年に入り物件も少なく、不動産売買の動き全体が鈍い。
- ・市況については不確定要素だらけで、今後の予測が非常につきにくい。ただ、円安にしる建築資材高騰にしる、マイナス要素ばかりで楽観的な予測は立たない状況である。
- ・資材不足により物件価格が上昇、買い手も考える。マンションが売れなくなった。金利は0.5%程度の上昇ならば影響はないが、2%以上だと投資家が引いてしまう。
- ・事業用地の確保は依然として激しい競争が続いており、急激な円安進行、ウクライナ紛争の影響により急激に地価が下がることはないと思うが、建築資材高騰分を価格に転嫁することによって、戸建てやマンションの売れ行きが鈍り、仕入れた土地を自社で事業化できずに、転売や様子見のため寝かせておくことが増えてきていると感じている。
- ・事務所・共同住宅とも業者は強気。
- ・取引に大きな影響はみられない。
- ・取引状況は、土地については何とか横ばいである。マンションは価格が上がることで高過ぎて買えないことから売れない。全般に需要が後退しているのか、売り希望は増えているが、買い希望は減っており在庫が若干増えている。建築コスト上昇の直接の影響は無いが、円安進行、ウクライナ紛争の影響で買い控えがあると思われる。
- ・住宅ローン金利が上昇する流れになりそうなので、購入を検討している層の駆け込み需要で一時的に活発化され、その後は落ち着いていくと予想される。
- ・住宅地、商業地ともに買手は豊富。高値での売値も売却できているのが現状。
- ・住宅地は、売り物件は少ない。買い物件は需要が高いがものが無い。地価動向はものによるが、良いものは+10%~+20%の高値で売れることもある。建築費上昇は、マンションの事業部は影響があるかもしれないが、仲介では基本影響は無い。需要者は、低金利政策により、住宅ローンが組みやすくなっていることが住宅の購入にむかっている要因の一つと考えられるので、ウクライナや円安は気にしていない。利便性が高く、人気がある地域なら安定し高値が付きやすい。
- ・住宅地は人気があるところは売れている。但し、開発業者は売れない土地は手を出していない。今後の動向として、コロナ融資にて不動産を購入した破産者等の物件が市場に出てくることが予想されるが、お金のある新たな購入者が出てくるので、不動産価格は下がらないと考える。
- ・商業、店舗に関する工事で携わっている建築会社です。先般より、ウクライナ紛争による理由だけではないとは思いますが、部材、資材、半導体関連に関するものが高騰が上がり続け、現在高止まりの状況が続いております。納期も時間がかかっている状況です。工事会社側はこの状況を受け対応をしておりますが、発注企業様側は、なかなか状況を受けとめきれないのが現実な気がします。建築費用の高騰を受け、賃貸借における賃料に対しては大きく相場観を崩すことはないが全体のコストバランスにて、以前よりもなお堅実な数値で決定していくことが増加していると感じているしだいです。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響で一時的にでも値下がりのイメージが付き、地主は様子見傾向のため売り物件が出ない。現在の円安状況では土地で持っている方が有利と考える地主が多く、売り物件が出ないのではないか。市場に出ている物件は殆ど不動産業者の転売事例の為、高いものが多い。
- ・先行きの不透明感は否めないが、現在の市況は堅調だと感じている。

## 名古屋市

- ・他のリスクがあるとしても、低金利が続く限り現在の市況が続くと思う。
- ・値引きができなくなった。金利の先高懸念があるため急いで購入するお客様が増えた印象。
- ・地下鉄沿線は地価は下がらない。木造で特に材料不足の影響で納期が遅れている。
- ・地価動向はエリアによる。主に建設費について、2～3年前からは1.25～1.3倍、1年くらい前と比較すると1.1～1.15倍。高止まりの状態でも年明けにまたじわりと上昇する（メーカーからの値上げ案内が来ている）。原因はリーマン以降の慢性的な人手不足による労務費の高騰に加え、コロナ・半導体不足・戦争による資材の高騰である。建設費用は標準的なグレード・100戸で坪100万円程度。1棟当たりの戸数の減少や場所によって1LDKや2LDKが混在することも建設費用を押し上げる要因となっている。
- ・中心部は物件がなかなか出てこない。周辺部の案件持ち込みは堅調である。物件によっては価格水準の高いものが見られる。
- ・直近では若干円高に振れたが、このまま行けば大きな変動はないのではないか。ただ建築資材の高騰とともに不足が続くとマイナスに働くかも。
- ・投資家の中でも強気の投資家と慎重な投資家に分かれてきている。外資も同様。先行きに警戒感を持っている投資家は物件売却の動きが始めている。物流系は相変わらず堅調で、特に自動車部品倉庫の需要が強いため、供給過剰と言われながらも床は埋まってきている。とはいえ開発ものは2年後にどうなるか、建築費の高騰を考慮すると採算がとれるか、という点で慎重さが増している。一方で、円安によって、ドル建てだと投資基準に合致せずキャンセルするケースもある。全体に利上げに対する警戒感が出てきているので、様子見している投資家も増えつつある。
- ・特に影響はみられない。
- ・売り手側に便乗値上げの意識傾向が見られる。
- ・売却相談が減っている印象、買い客の購買意欲は横ばいと予測。
- ・物価の上昇から経済の先行きに不安があり、新規の不動産取得に慎重となる方向に働くのではないかと。また、県下全体で見ると、来年4月以降は特定生産緑地の指定を受けなかった土地が供給されてくるし、金利上昇があれば市場は冷え込むと予測される。
- ・物流用地の需要が強く、価格が上昇していると感じます。路線価の3倍もあるという感じです。
- ・分譲マンション価格高騰により、戸建需要にも波及し、土地価格が上がっている印象。
- ・名駅エリアの事務所賃料は需給が厳しくなっているため、募集賃料を下げるビルも出始めている（特に新築ビル）。建築費上昇、賃料下落、空室率上昇、経費増加で事務所ビルの新規開発は採算があわなくなってきた。利回りは現状でも低い水準なので、これ以上利回り目線を下げても今後は追いつかなくなるのではないかと。
- ・名古屋エリアにおいては、特段の影響はない。
- ・名古屋市中心部のマンション用地は供給が少ないため、上昇傾向が続いている。今後も各社の取得競争は厳しくなると思うので、しばらくは上昇傾向が続くのではないかと。
- ・名古屋市東部及び東部近郊地域の地価は強含みである。名東区駅圏内は坪100万を超えているのではないかと。大手住宅メーカーは最近、土地も仕入れたうえで分譲しているケースが見られる。
- ・来年春に日銀総裁が変わることによって住宅ローン金利が上がることが予想されるため、その前に住宅を買いたいと言う方も見られる。
- ・今後について、日銀総裁交代による金融政策の変更前は、駆け込み需要もありエンド顧客からの問い合わせが増えるかと予想します。また、これによる地価上昇は令和5年4月頃までの限定的な動きと考えており、総裁交代後の需要は反動減になると予想します。これに対して供給面は横ばいを想定しているため、相対的に供給過多となり、地価上昇も落ち着くかいは下がると予想します。また、建築費の上昇は止まらない反面、販売総額（エンドの購入可能額）は上がらないため、今後は地価の下落圧力が強まると考えています。

## 尾張地域

- ・ 駅徒歩圏内の住宅地は、出物も少なく引続き上昇傾向だが、郊外については横這い。資材価格の高騰などにより、住宅価格の総額が上がってしまい、これまでの購買可能層の手が引っ込んでしまった。業者側も仕入れをきちんと吟味しているような感じ。パワービルダーの声として、コロナ禍の時の方がリモート勤務で在宅し、遊びにも出られない状況の中、雑誌やHPを参考に不動産でも見に行こうかといった動機もあったが、コロナ禍が収まった現在はその動機もなくなり購買意欲も薄れてしまっているのでは。問い合わせ件数はコロナ禍の時の方が多かったように思う。立地条件等のよい商業地については、比較的需要が出てきている。
- ・ 欧州からの輸入材の減少を心配していたが、影響は比較的少なかった。北米市場の不動産市場の低迷により、現地での木材価格は下がっているものの、円安のため、輸入材の価格に大きな影響はなく、高止まりしている状態。（6月頃がピーク）
- ・ 金利上昇局面においては、地価はコロナ禍前まで戻る可能性あり。売土地が増加すると予測する。買主は飽和状態となり、買える人しか買えない状況が予測される。
- ・ 建築資材価格が上昇が土地の取引に影響はさほどないと感じる。建売価格は3～4年前から4～5百万円ほど上昇している。
- ・ 資材高騰による建築費の高騰が、土地購入者の予算に影響を与えている。金利上昇局面となると、住宅地や商業地の購入予定者の購買意欲が下がり、地価下落が始まるのではないかと危惧している。現在の地価はピークと感じている。ただし、物流施設用地に対する需要は底堅い。
- ・ 住宅用地に関し、売出価格はやや上昇傾向にあるように感じるが、実際には成約に至っていないように思う。商業用地は売るよりも、貸したいと考える人が多い。建築費は2割ほど上がっており、総額が決まっているエンドユーザーは、土地の値下げ交渉を行ったり、購入をあきらめたりするケースがある。大手の建売分譲業者の用地仕入れ価格は、よりコスト意識が強くなっている印象がある。市街化調整区域の土地は、有資格者が減ってきており、新宅地の取引価格は下落傾向にある。以前から、線引前宅地の団地などは市街化調整区域としては、取引価格は堅調である。
- ・ 先の読めない物価高騰の状況下、住宅の新規取得の優先順位が低くなると懸念。住宅取得を決めた世帯においても、新規分譲物件の購入を断念し中古住宅の購入に向かう需要が増加すると予測。
- ・ 2022年の年明けから5月頃にかけて地価が上昇し、その後は高いまま横ばい。土地も高くなったが、建物はそれにも増して上がっている。
- ・ インフレによる消費マインドの低下が、今後ますます顕著に表れる。将来的（2～3年）に住宅地、商業地の地価下落が予想される。
- ・ ウッドショックによる建築費の増加のため、土地価格を抑える傾向が見られた。
- ・ コロナ禍以降、中小企業の多くは新規投資に慎重になっており、引き合い自体は減っている。しかしながら、特に工専・工業地域内の工場地は、IC距離や接道（9m以上）等の条件が良ければ資金力のある法人の購買意欲が旺盛（倉庫はそこまででもない）。当需要者にとっては建築費の上昇はあまり関係ない印象。県内の工業地価は全体的に割安感があり、調区のIC1キロ圏内を含め、公的指標の2倍近い工業地取引も多い。但し、準工は住宅地との共存が必要なため相対的に需要弱い。投資目的の大型物流施設用地はたしかに高いが、例外と捉えるべきで、エリアの地価を左右するものではないと考えている。
- ・ 一宮市では中心部以外の郡部については人口の流出と高齢化が進んでいる。よって下落傾向が強くなりつつあり、問い合わせ反応も少なくなっている。
- ・ 一般のお客様の所得は増加していないため、不動産の販売価格は大幅に上げられない状況。このため、仕入・建売業者の開発利益は圧迫されている。立地が良いエリアの地価は天井感がある。
- ・ 稲沢市については、円安進行、ウクライナ紛争等による影響は感じないが、住宅地の価格が高騰しているため、市場はやや弱くなっている。
- ・ 建築費高騰、物価高、金利上昇等により、来年春以降の土地価格は下落傾向ではないかと思われる。

## 尾張地域

- ・建築資材の高騰が今後、時間差で不動産価格に影響を及ぼすものと判断する。円安については外国人投資家が日本の収益不動産を購入する機会を増加させるものと思われるが、その投資対象地域は名古屋市内の好立地エリア等かなり限定されるものとなり、一宮市等の周辺市町については特に影響はないと判断される。
- ・現状では表面化していないものの、マーケットは停滞し始めている。夏以降、状況が変わっており、パワービルダーも取得意欲は低く、無理な高値買いを控えるようになってきた。
- ・現状大きな影響はない。
- ・今後影響が出てくると思う。
- ・市場の二極化が予測される。
- ・相変わらず駅徒歩圏内の住宅地の需要は堅調で上昇傾向にあることは間違いない。但し、社会情勢等の影響がどこまであるのかは不明であるが、一時の勢いに陰りが出てきたことは感じられる。仕入れ業者の中でも購入意欲がなくなった業者も見受けられる。
- ・大口町では、建築資材の価格上昇は業者経由で聞いて実感しているが、まだ地価に直接影響が出ているとは思わない。土地の供給自体が少なく、売り物件があれば強気の価格で購入する傾向にある。
- ・大口町の住宅地の価格は、まだ上昇余地はあると思う。売り物件が少なく、高い価格での取引があると、その価格に引っ張られ、適正な価格を見出すのが難しい。
- ・地価、建築コストが上がり、新築建売の価格が上昇し家賃以下で買える物件がなくなってしまったため、新築の売れ行きが悪い。
- ・長久手市の人気地区では建築費が高騰しても欲しいと思えば値段に関係なく購入する層が存在する。平成4年頃のバブル崩壊前に似た状況にあり、遠からず値崩れするのではないかと？
- ・都市部に行けば円安等の影響はあるかと思うが、管轄エリア内でここ半年で大きく地価が変動した感覚は無く、実感としてほとんど変わらないと思う。
- ・土地価格水準は横這いで推移すると思われるが、土地建物総額ではやや上昇するのではないかと。
- ・土地購入後建築着工に時間がかかるようになったために、個人のお客様の金利負担が増える傾向にあるため、土地の予算や住宅ローン選びについて慎重になっている。今後個人事業者の廃業（店舗等）が増えるのではないかと考えられます。
- ・特に影響はないと考えられる。
- ・特に大きな影響は感じていないものの、他市町村との比較による割安感からの需要が増えつつあるように感じている。
- ・日本の金融政策がどうなるか、日銀の総裁が変わるか、誰になるか、など、特に、金利に影響を与えるトピックによって大きく影響を受ける。建築資材の高騰がどこまで続くか、も影響が大きい。
- ・半年から1年以内に、円安による影響が色濃くなると思う。
- ・物価高により住宅の購入意欲が薄れてきているように感じる。住宅の売れ行きが鈍ってきたが、地価は高いままだと思う。
- ・建築資材の上昇により分譲業者のダメージがかなり強く、結構大きな企業が倒産する可能性が出てきていると思われる。石油ショック、バブル崩壊、リーマンショックと同じくらいの危機感がある。
- ・資材不足により売却まで時間がかかる。
- ・住宅地の問い合わせはあるにはあるが、買手の希望価格帯が低いため中々成約しない。尾張地域などから低価格帯の住居を探している方が数名いるが定年後に居住費を抑えたい意向のようである。大手ハウスメーカーの中規模分譲（建築条件付）も売れ残っており引き合いが強い印象はない。商業地は賃貸の問い合わせがあるが、郊外型店舗で規模が大きく賃料が希望総額から乖離しており、住宅地同様に成約に至らないケースが多い。住宅地については「空家」の問い合わせが見られるようになったとの事。
- ・西部臨海工業地域が近くにあり、名古屋市内により近い故、地価は上昇傾向である（工業地域のみ）。その他は横ばい。

## 知多地域

- ・ 建売の衛生設備等の仕入れが滞っている。建売の建築費が上がったので買いづらい点があると思う。
- ・ 空き家が多くなってきており、相場水準というより建物管理等の関連から、処分価格の取引が目立ってきているほか、道路幅員の狭い土地や傾斜地については買い手不在の状態となっている。結果として、知多半島南部一帯では弱含み傾向にある。
- ・ 住宅地及び商業地について、東海市及び大府市の物件を時々扱うが、両市の盛況に驚いている。これに対して、知多市は全く関係のない落ち着いた市場動向下にある。建築費の高騰が地価に及ぼす影響について、建売業者は、土地面積を圧縮して販売総額を抑える工夫をしているし、注文住宅の場合は、発注者が建築コストを受け入れる例が多い。
- ・ 今年(2022年)春以降、やや落ち着いてきている。価格が上昇したため、動きが鈍くなっていることや、金利の上昇に対する不安があると見ている。上物の価格上昇が激しいので、土地価格についてはそれ程重要視していない。総額が上がっていることが需要減退につながっている。
- ・ 建物価格について、これまで値上げを踏みとどまっていたハウスメーカー等も順次値上げしている印象。特に基礎、外壁等の値上げが目立って見られる。土地についてはエンドユーザーの引き合いは依然強い。
- ・ 円安等の影響はみられるものの、依然として東海市を中心とする引き合いは多く、建物費用の上昇分、エンドユーザーの予算総額が膨らんでいる。土地建物で5,000万～5,500万程度かかる物件が散見される。大規模な戸建分譲地を開発の上、エンドではなく共同分譲地として業者が購入する事例が見られる。
- ・ 建築資材高騰の影響は、建築コストには及ぶと思うが、地価への影響は少ないと思われる。
- ・ コロナ禍にあって20万円/坪程度だった住宅地は、ウッドショックも相まって25万円/坪程度と、ここ1年間で20%は上昇している。しかしながら高止まり感も強く、今後においては横ばいにて推移するものと思われる。
- ・ 資材価格の高騰が建物価格に反映され、分譲住宅やマンションは値上がり傾向。値引きが少なくなった。
- ・ 物流施設用地はバブルといってもよい状態。これがいつまで続くかは不透明。

## 西三河地域

・建築費の高騰のため、住宅の建築に以前よりも500～600万円ほど負担が増えている。大手の自動車関連企業も残業が減っているようで、住宅地の引き合いは鈍くなっている。・部品が揃わない影響で自動車の減産が長引いている。大手ではない2次、3次の下請け企業は厳しい経営状況が続いている。市内の地価が上昇しているのは駅に近く、土地区画整理事業が施行された地域等、限定的である。郊外の既成住宅地域は個人所得の減少から地価はジリジリと下落している。

・トヨタ自動車の業績に影響を受けるエリアだが、乗り越えられる。マンション用地は多少高額でも買い進む。トヨタ関連会社の社員の所得工場は不動産需要はプラス。

・有るかなと思ったが（+コロナ）全くといっていいほど土地売値に関係ないと思われる。

・建築費上昇の影響が大きく、不動産市況はコロナ禍より冷え込んできている。また、売主は公的価格の上昇等により強気の土地価格設定をしているが、買主は建物価格上昇もありその価格設定についてこれず、取引自体が冷え込んでいる状況にある。来年以降の金融政策の転換が行われた場合、もっと冷え込んでくるであろう。

・需要者の総額の予算は上限があるため、建築費の上昇が土地価格にマイナスの影響を与えている。・旧幡豆町については、高齢化が著しく、「相続発生前に土地を処分したい」という思いから、希望売り価格より安くても売買に同意する売り手が増えている。

・今年の8月から、建築関連の問題により、「今、買わなくてもいいか。」となり、エンドユーザーの購入決定が先延ばしになっている。

・トヨタ系企業の多い当地においては、円安の影響や物価上昇に伴い、不動産の買い控え傾向がみられる。

・事業系の建築が多く、資材の供給不足・工期の長期化等から、また契約条件等変更も難しい場合も多く厳しい状況下にある。マンション事業系の建築が多く、資材の供給不足・工期の長期化等から、また契約条件等変更も難しい場合も多く厳しい状況下にある。マンション等の建築費は3割程度上昇している。

・建築資材高騰により建売住宅の分譲価格が400～500万円程度上がったが、実際には200～400万の値引で成約されており、消費者は価格高騰についてこれていない。物価高により実質賃金は低下しているため、不動産購入を先送りしていると思われる。住宅用地の動きが悪い。

・建築費の高騰が厳しい

・こどもみらい住宅支援制度や金利が低いことが追い風で、当面は土地価格、建築価格ともに上昇傾向。3区画分譲で1区画が1年以上売れ残っている場合は、100万円から200万こどもみらい住宅支援制度や金利が低いことが追い風で、当面は土地価格、建築価格ともに上昇傾向。3区画分譲で1区画が1年以上売れ残っている場合は、100万円から200万円の値下げをして売り切るようにしている。しかし、素地価格は地主も強気で上昇傾向、今後発売の分譲価格は上昇予定。岡崎市、幸田町ともに、コロナ前よりは価格水準は上である。

・住宅購入希望者には、円安、インフレで将来的には建築費も上昇すると思っているため、今のうちに購入しておこうと考えている層がいる。こどもみらい住宅支援制度や金利が低いことも、需要が堅調な理由。当面は土地価格、建築価格ともに上昇傾向だが、その後はわからない。しかし、立地が良いところは上昇傾向が続くと思う。

・岡崎市内の内、市中心部の価格上位の地区及びその周辺地区においては供給量が少なく、地価は上昇傾向が止まっていない。他方、外周部の区画整然とした住宅地では需要者の借入れ可能金額が上限に近づいており、当面は横ばいまたは微上昇と思われる。建築資材については、最近の欧米諸国における金利上昇の影響で住宅需要が低迷しつつあり、アルミ材、鉄骨材等の価格が横ばいまたは下落傾向となっているため建築コストの上昇も止まるものと予測している。ただし、人件費の上昇は物価の上昇しだいの部分もあるので、今後また上昇する可能性はあるが、需要者の所得も増加する可能性が高く、地価への影響は不明である。

・需要者側における2極化の進展を強く感じる。建築費の高騰よりも金利動向の方がより重要だと思う。

## 西三河地域

・建築費の高騰により総額が上昇するため土地は上げられないと思う。今年の夏までは住宅について一般の需要が多かったが、夏以降はハウスメーカー等が購入している。金利の動向次第の面がありこの状況が持続するかは不透明。建築費よりも金利の動向を注視している。

・売り物が少ない。地主が強気のため仕入れが難しい。近年需要者側において2極化が進んだ印象がある。購入意欲が強い低所得者層は価格高騰により購入を断念している。対して高所得者層は余裕があるのかそれほど急いではいない印象がある。子供の小学校入学等により一定の需要があるのに対し供給が少ないため、結果として需給が締まり、価格が上昇している。但し、上限値に近づいている印象もある。

・土地の単価上昇は、建売業者の高値での取引による地価高騰が要因だとみています。今後の住宅地価格の動向としては、高値で推移し、その後は横ばいになるとみています。物価高インフレへの影響としては、建物だけでなく、外構工事費用や、造成費用も上昇しており、エクステリアメーカーによると、年2回単価の見直しがされています。お客様の来場数は、昨年比で約6%減少。HPからの来場予約は増えており、事前に学習してからの来場が増えています。

・土地探しの増加傾向

・仕入が難しい（物が無い、高い）

・住宅についてですがゼロ金利政策がどこまで続くかを見極めようとしている方が多く見受けられる。

・岡崎市の地価は上限に達しているように感じる。

・建築コストの上昇だけでなく、造成工事費も上昇しているので、開発事業については実施したいが躊躇してしまう。

・この地域においては製造業（主にトヨタ k k 関連）の景気の動向に左右されます。為替により企業の収益は上がりましたが、車の製造台数は伸びておらず、給料のアップは一部大手ではありましたが、他の下請け会社はそれほど上がっていません。それに反して、物価は上がってきているので、住宅の建築単価が上がった分、総額が高くなっています。ただ一般ユーザーに支払いが可能な価格がありますので、購入できる価格帯は下がってきています。

・新築の賃貸住宅の建設件数が少ないため、長期空室物件の入居も増え、空室率が下がった。反面、建築コストが増加しているため、新築物件の推進も収支が合わず、計画達成できていない。他での収益へ代替するなどの工夫が必要。

・円安による輸入資材の更なる高騰に建築費はUP住宅購入は土地+建物で考えるエンドユーザーなので今後の土地価格はDOWN傾向と思う。ただ駅近など立地の良い所は横ばい（割高が続く）のではと考えます。商業地の需要は地域柄、インバウンドは見込めず、よって活性は低いと思います。工業地はICが多数あるため、物流の需要は衰えていない。

・住宅地に関して、建築資材の高騰によって建物の値段が上がり、ハウスメーカーやビルダーは土地建物の総額を抑え住宅地に関して、建築資材の高騰によって建物の値段が上がり、ハウスメーカーやビルダーは土地建物の総額を抑えるために、1区画を小さく切ったり、建物を小さくしたりしている。これ以上、建築資材が高騰すると土地の値段が下落するタイミングがくると思う。

・建築資材高騰により、土地探しは価格の低い物件の需要が少しは上がるのでは。

・新築の建材の高騰の影響で新築をあきらめて中古にする事案も見られる。円安は特定業者の関係者のみ影響を与えている印象で全体的には大きな影響はない。

・来年からコロナ融資の返済も始まり（払えない人が多い）、高止まりしている価格も下落方向へ行くと思います。生産緑地も4月以降、宅地として多く出てきますので、それも相場下落要因（既に契約済みで4月以降引渡し土地が多くあると聞いています）になると思います。

## 東三河地域

- ・住宅ローン金利の上昇が今後買い手の購入意欲を減退させないか危惧している。
- ・建設単価の上昇と核家族化により土地の規模縮小もしくは建物規模や部屋数の減少が懸念される。
- ・建築費の高騰により土地価格の下落が続くかもしれない。
- ・建築費が上昇し、そのしわ寄せが土地にきている。特に新都市が下落している。
- ・建築費の高騰により、建売業者の仕入れ価格が下がり、住宅地の土地価格が下がっている。又個人客においても、建築費が上がったことにより、土地価格を下げて用地を探している感じがする。
- ・蒲郡市内では人気のあるエリアは地価上昇傾向であるが、人気のないエリアでは下落傾向である。工業は需要があるが、物件自体がない。
- ・蒲郡市は人口が減少しており、住宅購入者である30～40代の若者が市外（主に西三河の都市部）にて土地を購入しています。市内には老人世帯の割合が増加し、空き家も増加しています。需要が小さいので地価も当然下がっていきます。
- ・建売住宅の販売価格が上昇し、今まで購入できていたユーザーが融資不足となっている。低価格の土地を探すユーザーが増えた。工場・倉庫の建設用地の問合せが減少したように思う。
- ・駅徒歩圏や区画整理地内で、西三河からの需要もあるエリアは上昇傾向と思う。
- ・倉庫業を始めとする準工業又は工業系の不動産(土地)は需要が高く、又、工業団地と称する程の坪数(5千坪～1万坪)の物件は需要が高い。しかし対象物件が少ない事から、入札ともなれば高額な単価をたたき出す事もある。円安・物価高の市場においても製造業・運輸業そして倉庫業は上述の傾向がみられる。
- ・建築費用を含む物価高騰の流れは止まっておらず、住宅価格高騰でどんな変化が起きて来るか、起きているか、気になっています。定年延長も相まって、住宅ローンの更なる長期化（ARUHIの40年ローン、フラット50）。負担軽減のための残価設定ローンなど出現。（こんなのでフルローンしたらローンに縛られる人生になりそうで怖いです。）土地購入からの注文住宅は苦戦。ローコストの建売分譲は相変わらず売れている。中古物件は問合せ増。あとは、円安が進んだ事から、製造業で国内回帰の兆しあり。円安+アフターコロナで外国人向け観光業が盛り上がりれば、ホテル、民泊用の不動産にも好影響を期待。
- ・二極化の拡大（購入層）給与は上がらず、物価（建築コスト）は上昇を続けている。円安がこれだけ進めば日本国内の金利も上昇すると推測するのが自然。この地域で新築は底堅いものと思われるが購入できる層は今以上に格差が広がる。注文住宅など高価格な新築を購入できるのは高所得者、共働き、援助がある層に限られ、これ以外はローコスト住宅、中古住宅を選択せざるを得ない。二極化の拡大（エリア格差）、中心街、交通面で優れたエリアと郊外との格差が拡大。郊外は今後も下落傾向が続く。
- ・建物価格が高くなっているため、土地価格を抑えたいという要望が強くなっている。建売業者の素地の購入額がかなり厳しくなっている（業者やエリアにもよるが）。
- ・新築より中古の需要が増えてきた。リフォームにしても希望商品の入荷が遅れる（入荷が難しい）こともあり、入荷できる製品に変更することもあった。
- ・現在支払っている家賃相当額をローン返済にあてることとして考えている方が多く、それと退職までの年数からおのずと総額は決まってくるので、ウッドショック等による建築費の高騰は総額に占める建築費の割合が高まることで土地価格を圧迫することになっていると考えられる。ただ、建築費が今後も高騰を続けるかどうかは海外でのインフレの状態に左右される面もあり、わからない。
- ・コロナや建築コストに関しても買主が慣れてきて半ば、あきらめ、により購入意欲が増してきている。。
- ・新築建売物件の在庫不足(完成物件)により、反響数の減少
- ・資材不足、労力不足が建築コストを上げていると思われる。土地の値段で割安な物件に集中してくるだろう。

## 東三河地域

・低金利が続く中、世界情勢及び円安圧力からくる金利上昇懸念から住宅市場はやや過熱気味に感じる。ウッドショック以降、建築資材価格の高止まり傾向もあり住宅購入総額は従来にないほど高い水準を維持している。その分借入額及び借入期間も確実に増加している。

・コロナ禍におけるお金の増刷、ウクライナ侵攻等で今年は非常に厳しい年でした。今後日本経済が立ち直るには、コロナ禍に大量に刷ったお金が大手企業に内部留保という形でとどまっているものを、従業員に給与という形で還元されなければならないと思っています。間違っても安易に金利を上げて物価高を抑えようものなら、住宅ローン破産を招き、日本経済は大失速するのではないのでしょうか。来春のベースアップが来年以降を大きく左右すると考えています。

・豊橋駅周辺はマンション建設も行われおり、特に高い事例も散見され、やや上昇傾向。また、豊川市ではスズキ自動車工場跡地等の開発が進んでおり、やや上昇傾向と思われる。

令和4年11月1日

各 位

愛知県内における不動産市場動向 DI 調査ご協力のお願い

公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会  
代 表 理 事 安 田 商 基  
地 価 調 査 委 員 長 長 谷 川 明 子

拝啓 時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素は、当士協会の運営につきまして格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、標記について当会では愛知県の不動産市場の実態と動向を把握するため、2020年より定期的に標記DI調査を実施しております。皆様のご協力のもと調査を重ね、今回5回目を迎えることができました。

本DI調査は、実際の不動産市場の状況を把握する重要な資料として、愛知県により例年9月に公表している地価調査及び国により例年3月に公表している地価公示において、愛知県及び国より委嘱を受けた不動産鑑定士が行うこれら調査の鑑定評価等で活用いたしております。

不動産の鑑定評価は、実際の不動産市場における適正価格を求めるものですが、実際の不動産取引には様々な個別事情が含まれているため、取引価格情報だけではなく、各不動産の効用や収益性、市場の需給動向、長期的な取引価格の推移等の様々な要因における影響を総合的に勘案する必要があります。

そのため、不動産取引の最前線にて活躍される皆様のご意見につきましては、適正価格の判定において貴重な参考資料になるとともに、必ずしも適正価格に囚われるものではない取引実勢に関する指標としても有意義なものと考え、市民の皆様に対する不動産市場に関する情報提供の一環として、当協会HP上にてDI調査結果を広く公開いたしております。

つきましては、ご多忙中誠に恐縮ですが、調査の趣旨をご理解いただき、「不動産市場動向 DI 調査」にご協力いただきますようお願い申し上げます。

**※本アンケートは、不動産市場に特化した内容となっておりますので、ご回答頂ける範囲でご回答頂ければ幸甚に存じます。**

敬 具

\* このアンケートに関するお問い合わせは、お願いに伺った不動産鑑定士または下記までお願いいたします。

公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会 事務局 TEL : 052-241-6636

\* このアンケートにより知り得た内容は、統計的に処理し、情報（個人を識別できない集計情報）として公表するほか、不動産鑑定評価業務の参考とさせていただきます。また、個人情報保護法の趣旨を徹底し、それ以外の目的に使用することはございません。

令和4年10月25日

会員各位

公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会  
地価調査委員会D I 調査小委員会

## 愛知県内における不動産市場動向D I 調査のお願い

### I. 本調査について

2020年6月に実施された新型コロナウイルス対応緊急D I 調査以降、5回にわたり実施されたD I 調査は、不動産市場の動向が不透明な状況下において、不動産鑑定評価のみならず、官公庁や不動産業界等においても広く参考となりうる指標であったものと思われま

す。本年に入り、ウィズコロナへの流れが強まり、経済活動もコロナ以前の状態に戻りつつありますが、新型コロナウイルス変異株による第8波の懸念、急激な円安、ウクライナ紛争、インフレの進行など先行きについては不透明感を完全に払しょくするまでには至らないのも現実と思

います。このような情勢下において、本D I 調査は、令和5年地価公示など公的評価における鑑定評価額の判定に際し有用であるものと私どもは考えております。

前回調査に引き続き、この度も会員各位には多大なご負担をおかけしますが、何卒宜しくお願い致します。

### II. 調査方法について

令和5年地価公示分科会を活動の基本的な作業単位とし、各分科会のD I 調査委員がとりまとめ作業を行います。

#### ○調査の流れ

1. 分科会内の不動産業者に対し各分科会の評価員が対面・電話等により調査を実施する。(業者向け協力依頼文・アンケート調査票使用)
2. アンケートを実施した評価員がネット上のアンケート票回答フォームにアンケート結果を入力する。

#### 注意事項

- ・調査に際し、分科会でヒアリング先が重複する恐れがある場合には、事前に分科会内部で評価員毎にヒアリング先を割り振ることも考えられます。

- ・調査の対象範囲につきましては、分科会の担当市町村であれば、ヒアリング対象に応じ任意に設定していただいて構いません。(例：〇〇市、〇〇市××町、〇〇駅周辺、国道〇〇号沿線等)
- ・業者ヒアリングにおいて参考になる意見があればアンケート調査票の設問9「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)」に記載をお願いいたします。
- ・回答対象市町村が複数にまたがることにより、結果として複数の分科会に回答がまたがる場合には、原則、アンケートを実施した評価員が現在所属する分科会における回答として取り扱ってください。但し、明確にアンケートの回答において分科会を区別することが可能であれば、複数の分科会毎の回答として取り扱っていただいても差し支えございません。

### III. スケジュール

今回のD I 調査のスケジュールについては以下の通りです。

11月1日～11月22日	各分科会にてD I 調査実施
11月24日～11月28日	各分科会のD I 調査委員がデータを取りまとめた上、D I 調査小委員長に送付
11月29日～12月2日	D I 調査小委員会及び地価調査委員会にて最終確認
12月5日	D I 調査として報告(予定)

今回のD I 調査は地価公示・地価調査に際し、貴重な情報となります。  
アンケート調査にご協力賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

以 上

## 不動産 DI 調査アンケート票

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）

1. 名古屋市（千種区、東区、北区、西区、中村区、中区、昭和区、瑞穂区、熱田区、中川区、港区、南区、守山区、緑区、名東区、天白区）
2. 尾張地域（一宮市、瀬戸市、春日井市、犬山市、江南市、小牧市、稲沢市、尾張旭市、岩倉市、豊明市、日進市、清須市、北名古屋市、長久手市、東郷町、豊山町、大口町、扶桑町）
3. 海部地域（津島市、愛西市、弥富市、あま市、大治町、蟹江町、飛島村）
4. 知多地域（半田市、常滑市、東海市、大府市、知多市、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町）
5. 西三河地域（岡崎市、碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、西尾市、知立市、高浜市、みよし市、幸田町）
6. 東三河地域（豊橋市、豊川市、蒲郡市、新城市、田原市、設楽町、東栄町、豊根村）

問2 主な営業地域における、現在（令和4年11月1日）の地価動向について、半年前（令和4年5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

問3 上記「問2」にてご回答いただきました地価動向について、変動率はどの程度と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	+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上
商業地	+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上
工業地	+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上

問4 主な営業地域における、現在（令和4年11月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和4年5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5 主な営業地域における、半年後（令和5年5月1日）の地価動向について、現在（令和4年11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

問6 上記「問5」にてご回答いただきました地価動向について、変動率はどの程度と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	+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上
商業地	+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上
工業地	+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上

問7 主な営業地域における、半年後（令和5年5月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和4年11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8 近年、建築資材高騰などによる建築コスト上昇の影響について懸念する声がマスコミ等でも見られるようになりました。今後、長期的（1年以上）に建築費の高騰が地価に及ぼす影響についてはどのように思われますか？（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

問9 今年、急激な円安進行、ウクライナ紛争など不動産市場に影響を及ぼす様々なことがございましたが、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。

--

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、公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会のHP上での公開を予定しております。

貴社名	
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	2022年 11月          日
所属分科会	愛知第          分科会
担当評価員名	