

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7回 愛知県不動産市況D I 調査

令和5年5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.....	35
3. 知多地域.....	39
4. 西三河地域.....	40
5. 東三河地域.....	44
V. アンケート調査票.....	46

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、6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5月8日、新型コロナウイルス感染症の感染症法上の位置づけが第5類へ移行されたこともあり、ウィズコロナへの動きが強まり、観光業なども新型コロナ以前の状態に回復しつつあります。但し、金利動向、インフレの進行など先行きについては懸念材料が存在することもまた事実かと思えます。不動産価格につき難しい判断が求められる中、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%

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

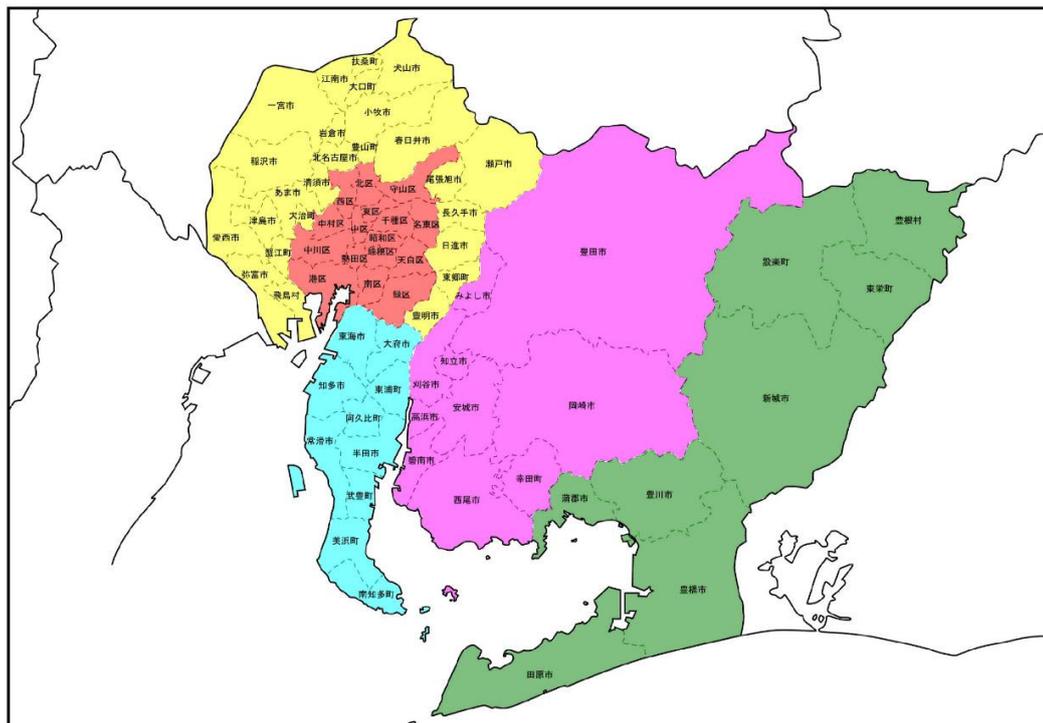
3. 調査方法

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

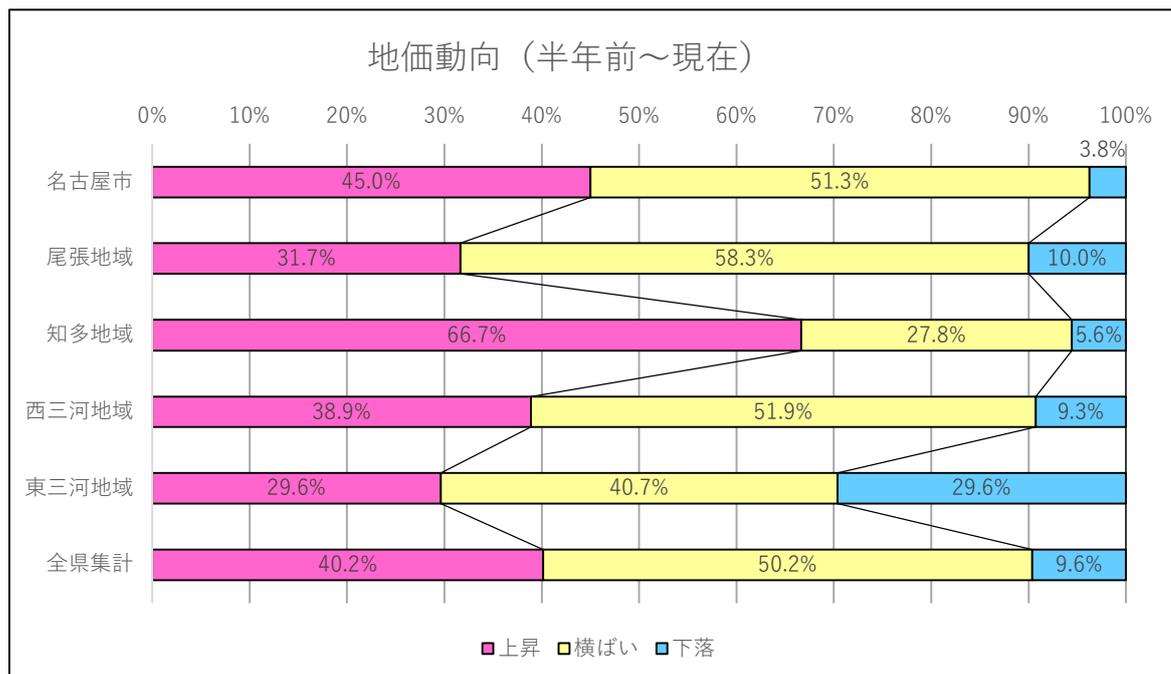
設問2 [地価動向 (実感)]

『主な営業地域における、現在（令和5年5月1日）の地価動向について、半年前（令和4年11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	36件	41件	3件	80件	3件	83件
	割合	45.0%	51.3%	3.8%	100.0%	D I 指数	41.3 P
尾張地域	回答数	19件	35件	6件	60件	1件	61件
	割合	31.7%	58.3%	10.0%	100.0%	D I 指数	21.7 P
知多地域	回答数	12件	5件	1件	18件	0件	18件
	割合	66.7%	27.8%	5.6%	100.0%	D I 指数	61.1 P
西三河地域	回答数	21件	28件	5件	54件	0件	54件
	割合	38.9%	51.9%	9.3%	100.0%	D I 指数	29.6 P
東三河地域	回答数	8件	11件	8件	27件	0件	27件
	割合	29.6%	40.7%	29.6%	100.0%	D I 指数	0.0 P
全県集計	回答数	96件	120件	23件	239件	4件	243件
	割合	40.2%	50.2%	9.6%	100.0%	D I 指数	30.5 P



1. 住宅地

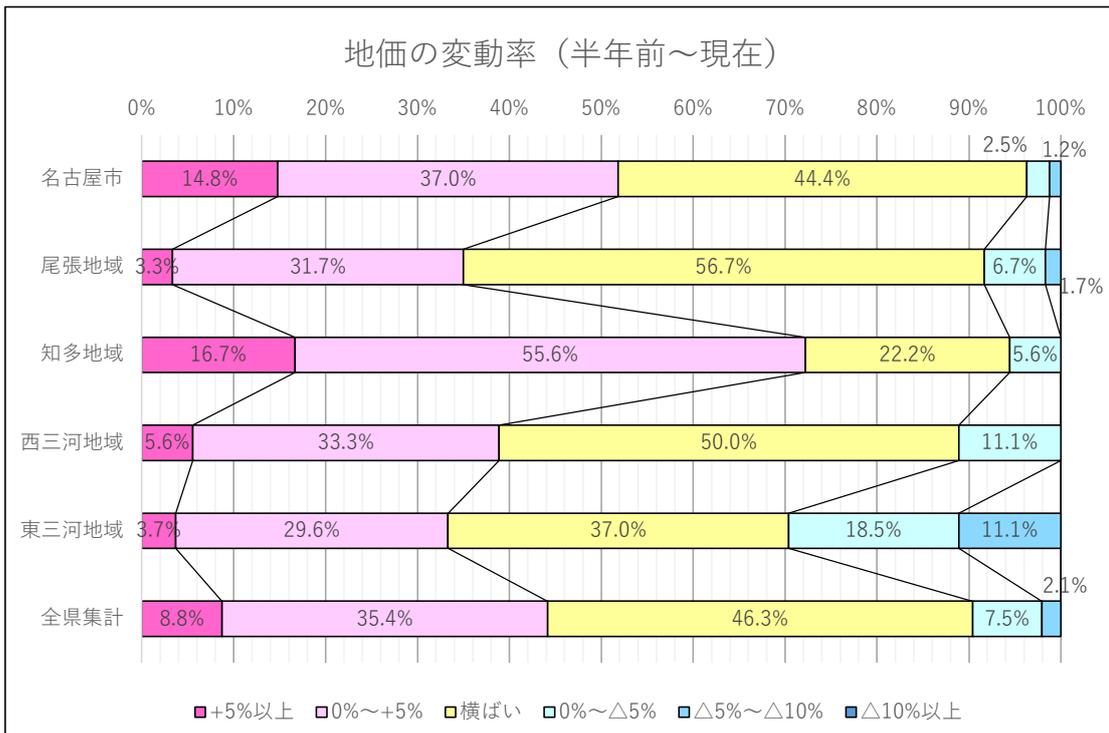
設問3 [地価の変動率（実感）]

『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	12件	30件	36件	2件	1件	0件	81件
	割合	14.8%	37.0%	44.4%	2.5%	1.2%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	2件	19件	34件	4件	1件	0件	60件
	割合	3.3%	31.7%	56.7%	6.7%	1.7%	0.0%	100%
知多地域	回答数	3件	10件	4件	1件	0件	0件	18件
	割合	16.7%	55.6%	22.2%	5.6%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	3件	18件	27件	6件	0件	0件	54件
	割合	5.6%	33.3%	50.0%	11.1%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	1件	8件	10件	5件	3件	0件	27件
	割合	3.7%	29.6%	37.0%	18.5%	11.1%	0.0%	100%
全県集計	回答数	21件	85件	111件	18件	5件	0件	240件
	割合	8.8%	35.4%	46.3%	7.5%	2.1%	0.0%	100%



1. 住宅地

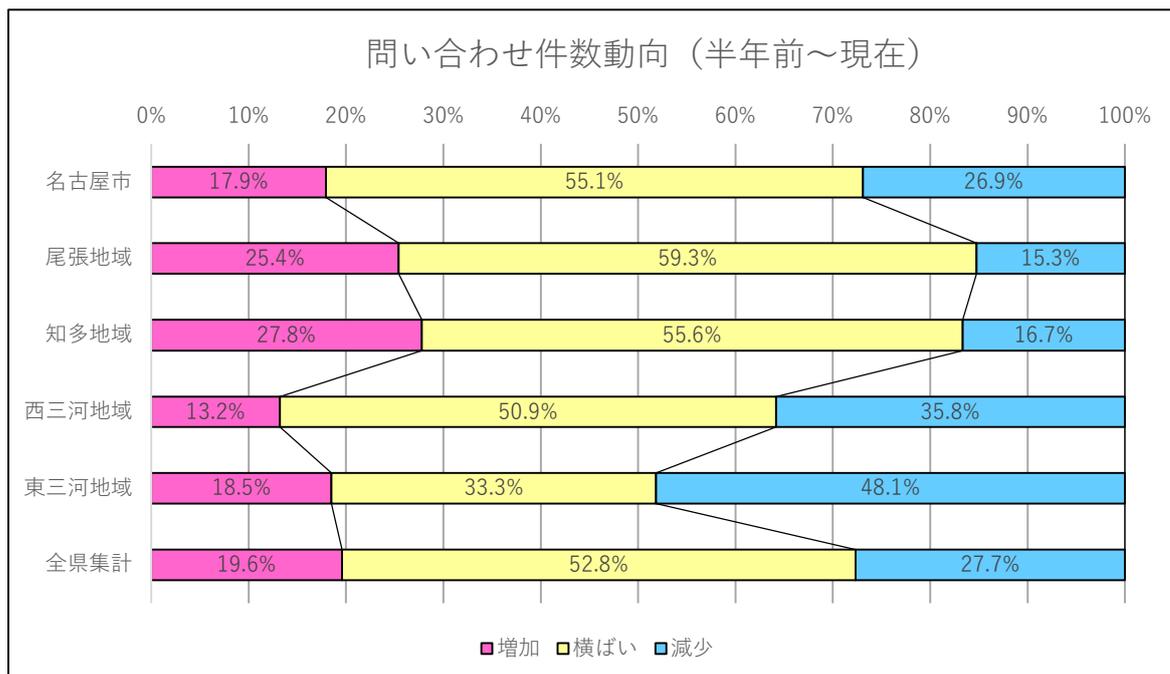
設問4 [問い合わせ件数（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和5年5月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和4年11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。

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	14件	43件	21件	78件	6件	84件
	割合	17.9%	55.1%	26.9%	100.0%	D I 指数	-9.0 P
尾張地域	回答数	15件	35件	9件	59件	2件	61件
	割合	25.4%	59.3%	15.3%	100.0%	D I 指数	10.2 P
知多地域	回答数	5件	10件	3件	18件	0件	18件
	割合	27.8%	55.6%	16.7%	100.0%	D I 指数	11.1 P
西三河地域	回答数	7件	27件	19件	53件	1件	54件
	割合	13.2%	50.9%	35.8%	100.0%	D I 指数	-22.6 P
東三河地域	回答数	5件	9件	13件	27件	0件	27件
	割合	18.5%	33.3%	48.1%	100.0%	D I 指数	-29.6 P
全県集計	回答数	46件	124件	65件	235件	9件	244件
	割合	19.6%	52.8%	27.7%	100.0%	D I 指数	-8.1 P



1. 住宅地

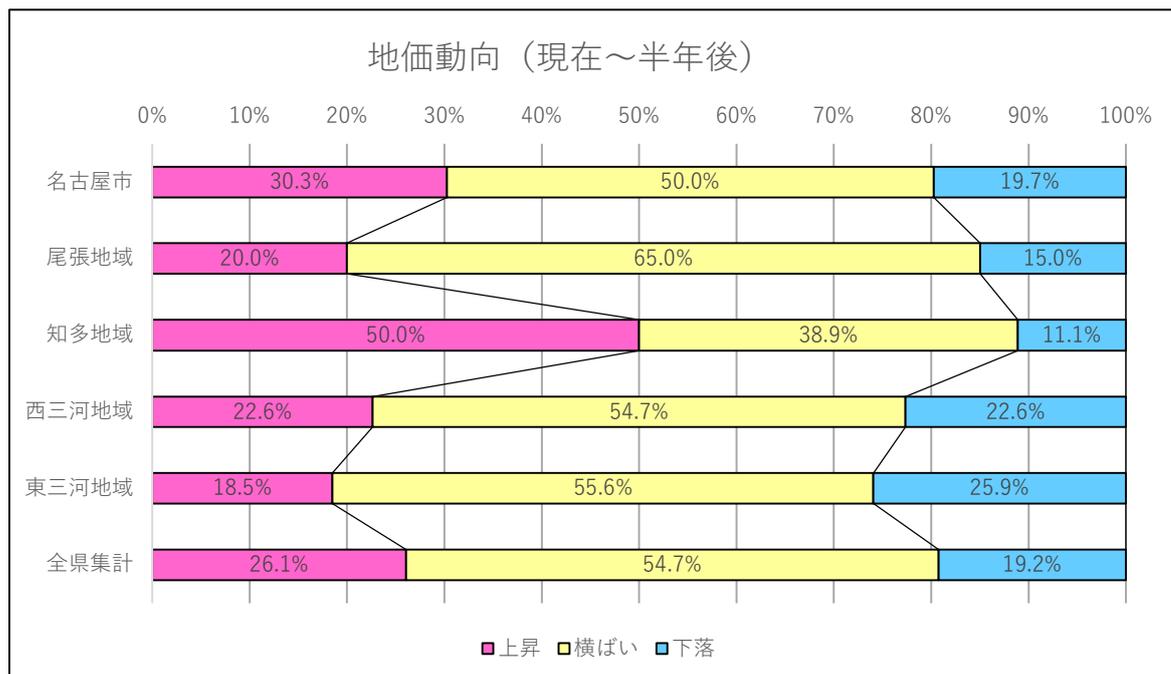
設問5 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和5年11月1日）の地価動向について、現在（令和5年5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	23件	38件	15件	76件	5件	81件
	割合	30.3%	50.0%	19.7%	100.0%	D I 指数	10.5 P
尾張地域	回答数	12件	39件	9件	60件	1件	61件
	割合	20.0%	65.0%	15.0%	100.0%	D I 指数	5.0 P
知多地域	回答数	9件	7件	2件	18件	0件	18件
	割合	50.0%	38.9%	11.1%	100.0%	D I 指数	38.9 P
西三河地域	回答数	12件	29件	12件	53件	1件	54件
	割合	22.6%	54.7%	22.6%	100.0%	D I 指数	0.0 P
東三河地域	回答数	5件	15件	7件	27件	0件	27件
	割合	18.5%	55.6%	25.9%	100.0%	D I 指数	-7.4 P
全県集計	回答数	61件	128件	45件	234件	7件	241件
	割合	26.1%	54.7%	19.2%	100.0%	D I 指数	6.8 P



1. 住宅地

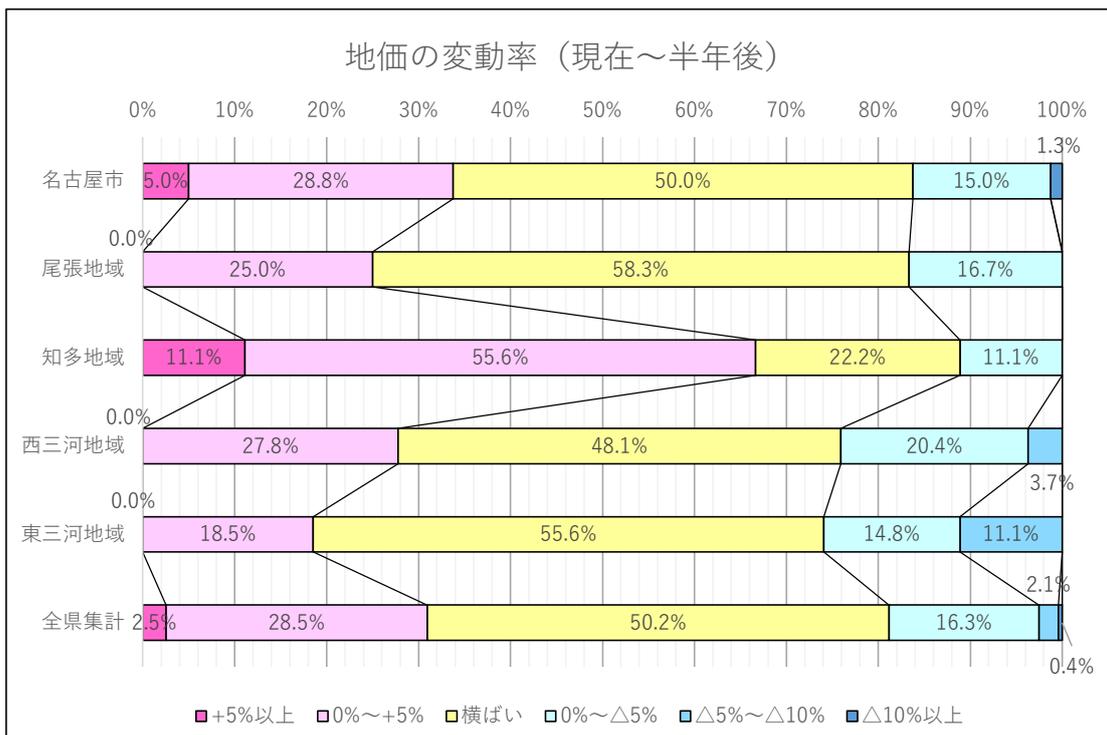
設問6 [地価の変動率（予想）]

『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	4件	23件	40件	12件	0件	1件	80件
	割合	5.0%	28.8%	50.0%	15.0%	0.0%	1.3%	100%
尾張地域	回答数	0件	15件	35件	10件	0件	0件	60件
	割合	0.0%	25.0%	58.3%	16.7%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	2件	10件	4件	2件	0件	0件	18件
	割合	11.1%	55.6%	22.2%	11.1%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	15件	26件	11件	2件	0件	54件
	割合	0.0%	27.8%	48.1%	20.4%	3.7%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	5件	15件	4件	3件	0件	27件
	割合	0.0%	18.5%	55.6%	14.8%	11.1%	0.0%	100%
全県集計	回答数	6件	68件	120件	39件	5件	1件	239件
	割合	2.5%	28.5%	50.2%	16.3%	2.1%	0.4%	100%



1. 住宅地

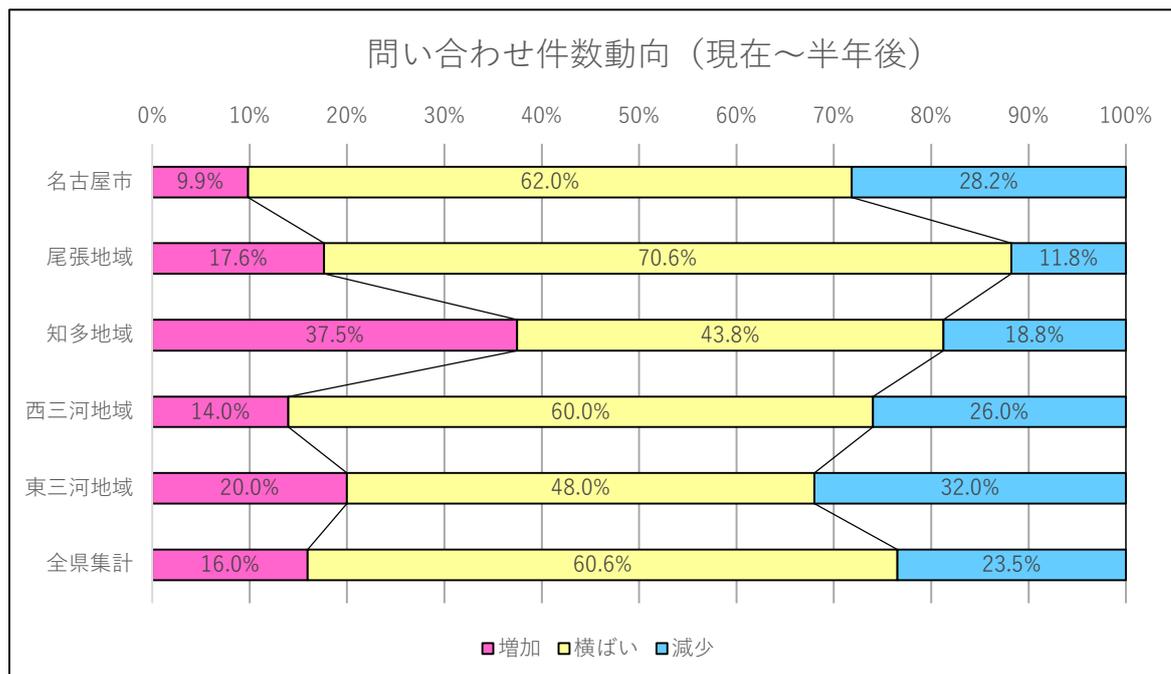
設問7 [問い合わせ件数 (予想)]

『主な営業地域における、半年後（令和5年11月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和5年5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	計
名古屋市	回答数	7件	44件	20件	71件	12件	83件
	割合	9.9%	62.0%	28.2%	100.0%	DI指数	-18.3 P
尾張地域	回答数	9件	36件	6件	51件	9件	60件
	割合	17.6%	70.6%	11.8%	100.0%	DI指数	5.9 P
知多地域	回答数	6件	7件	3件	16件	2件	18件
	割合	37.5%	43.8%	18.8%	100.0%	DI指数	18.8 P
西三河地域	回答数	7件	30件	13件	50件	4件	54件
	割合	14.0%	60.0%	26.0%	100.0%	DI指数	-12.0 P
東三河地域	回答数	5件	12件	8件	25件	2件	27件
	割合	20.0%	48.0%	32.0%	100.0%	DI指数	-12.0 P
全県集計	回答数	34件	129件	50件	213件	29件	242件
	割合	16.0%	60.6%	23.5%	100.0%	DI指数	-7.5 P



1. 住宅地

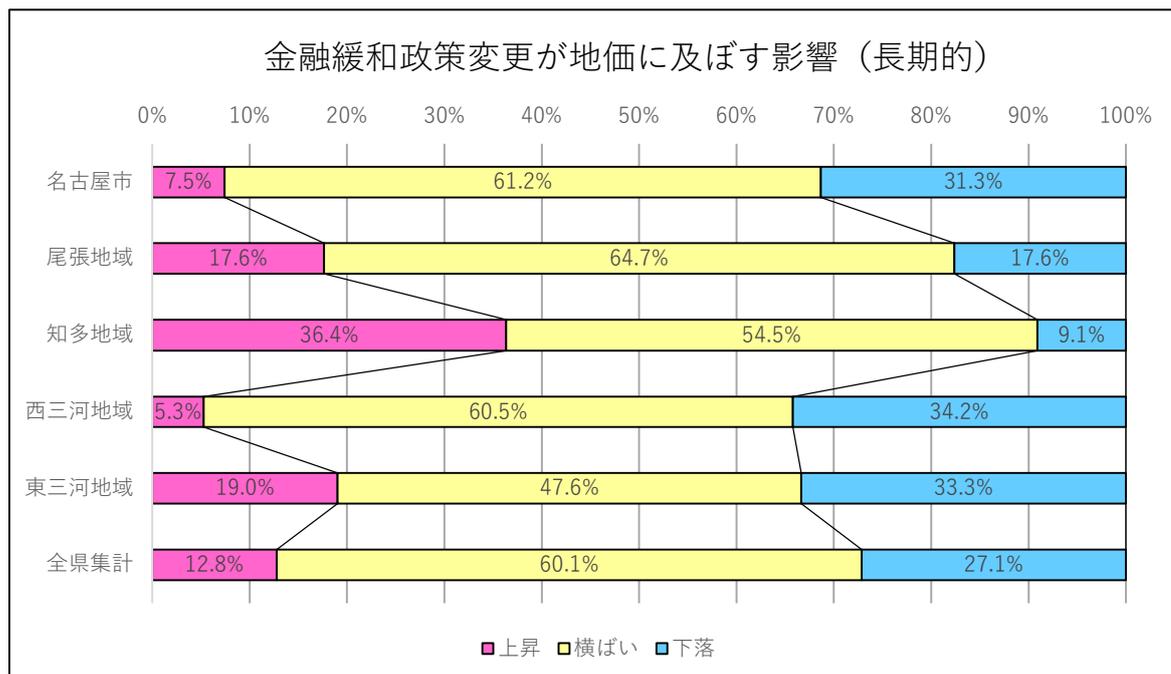
設問 8 [金融緩和政策変更が地価に及ぼす影響]

『昨年末、日銀が金融緩和政策の一部修正を行いました。また、新総裁の就任により大規模金融緩和政策の変更も取り沙汰されるようになりました。これらの動きによる今後の地価への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。

金融緩和政策変更による地価への影響

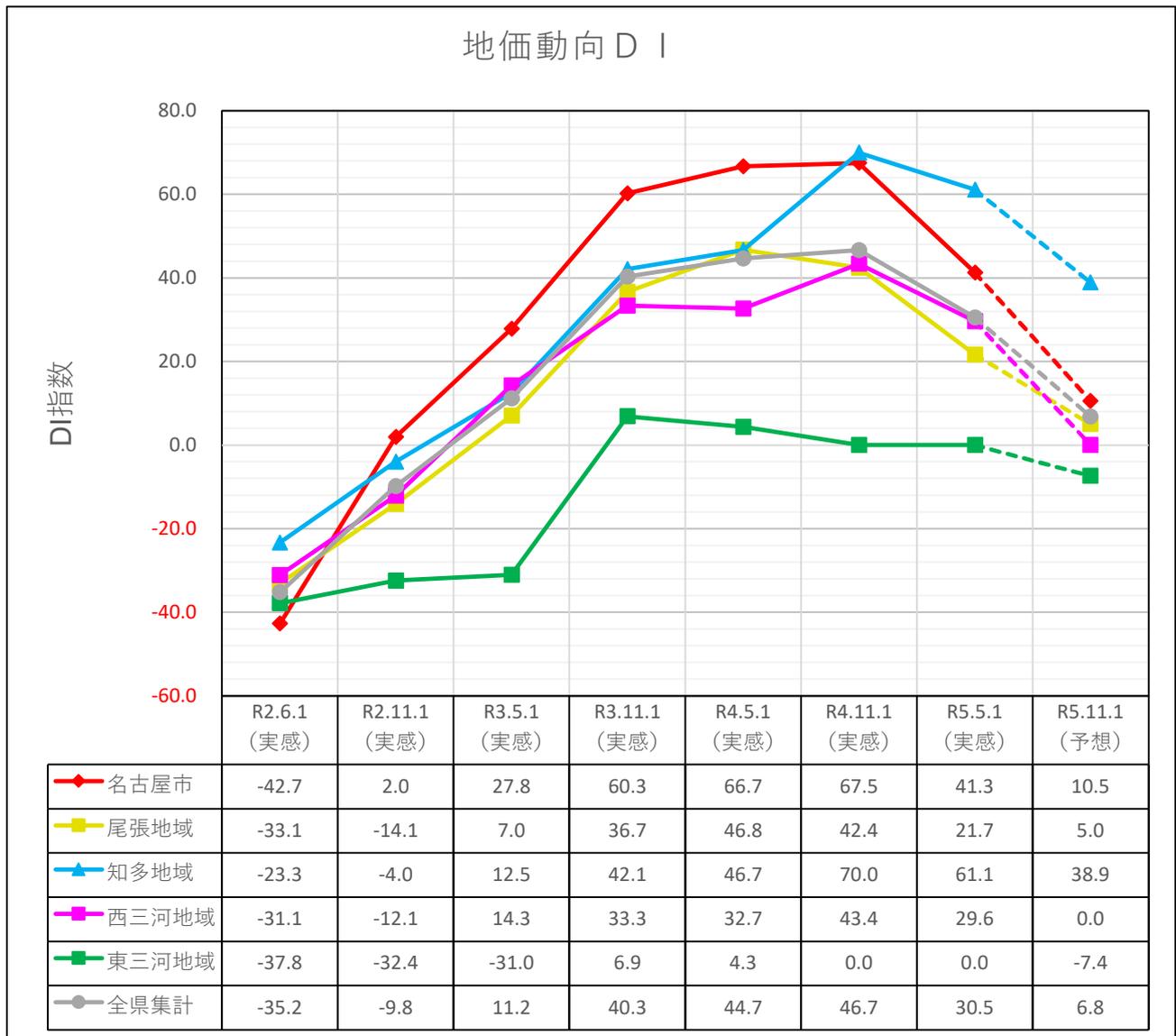
回答数・割合・D I 数値

金融緩和政策変更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	5件	41件	21件	67件	17件	84件
	割合	7.5%	61.2%	31.3%	100.0%	D I 指数	-23.9 P
尾張地域	回答数	9件	33件	9件	51件	9件	60件
	割合	17.6%	64.7%	17.6%	100.0%	D I 指数	0.0 P
知多地域	回答数	4件	6件	1件	11件	7件	18件
	割合	36.4%	54.5%	9.1%	100.0%	D I 指数	27.3 P
西三河地域	回答数	2件	23件	13件	38件	15件	53件
	割合	5.3%	60.5%	34.2%	100.0%	D I 指数	-28.9 P
東三河地域	回答数	4件	10件	7件	21件	6件	27件
	割合	19.0%	47.6%	33.3%	100.0%	D I 指数	-14.3 P
全県集計	回答数	24件	113件	51件	188件	54件	242件
	割合	12.8%	60.1%	27.1%	100.0%	D I 指数	-14.4 P



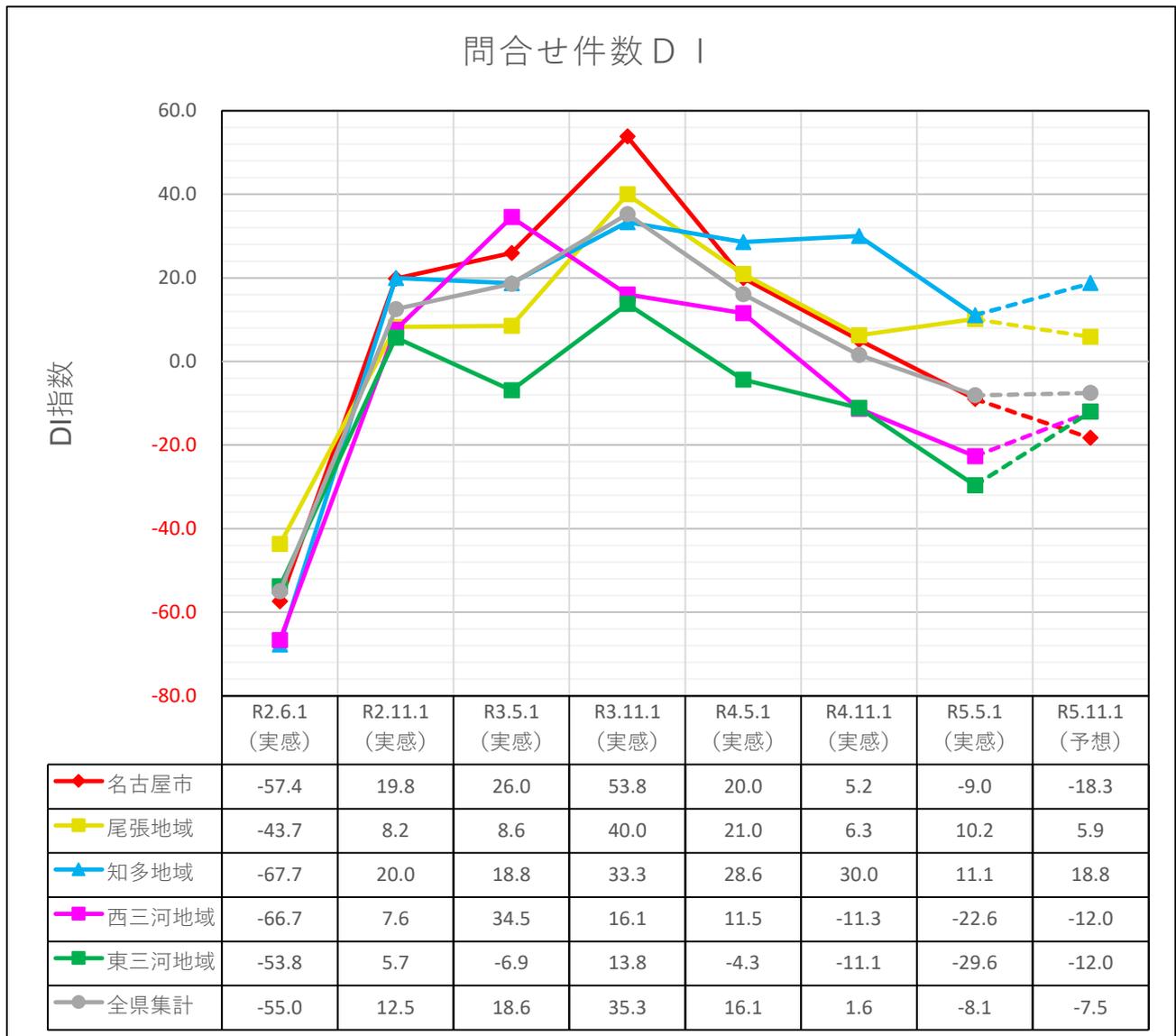
1. 住宅地

地価動向 D I 指数推移



1. 住宅地

問い合わせ件数 D I 指数推移



2. 商業地

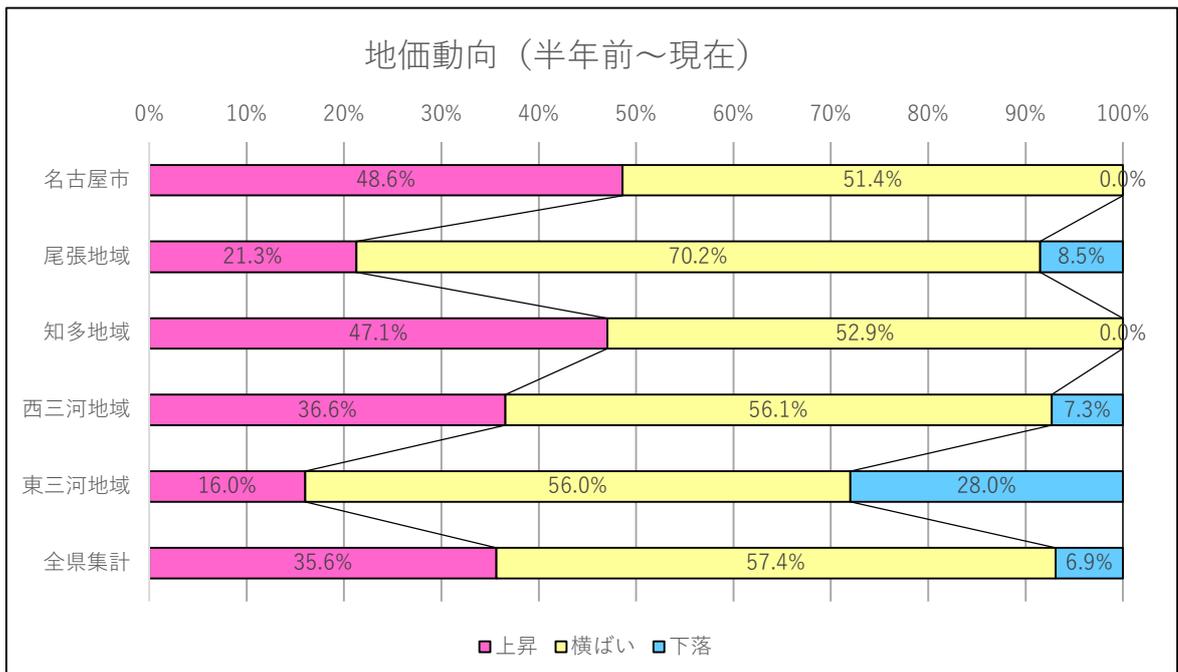
設問2 [地価動向（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和5年5月1日）の地価動向について、半年前（令和4年11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	35件	37件	0件	72件	10件	82件
	割合	48.6%	51.4%	0.0%	100.0%	D I 指数	48.6 P
尾張地域	回答数	10件	33件	4件	47件	15件	62件
	割合	21.3%	70.2%	8.5%	100.0%	D I 指数	12.8 P
知多地域	回答数	8件	9件	0件	17件	1件	18件
	割合	47.1%	52.9%	0.0%	100.0%	D I 指数	47.1 P
西三河地域	回答数	15件	23件	3件	41件	9件	50件
	割合	36.6%	56.1%	7.3%	100.0%	D I 指数	29.3 P
東三河地域	回答数	4件	14件	7件	25件	2件	27件
	割合	16.0%	56.0%	28.0%	100.0%	D I 指数	-12.0 P
全県集計	回答数	72件	116件	14件	202件	37件	239件
	割合	35.6%	57.4%	6.9%	100.0%	D I 指数	28.7 P



2. 商業地

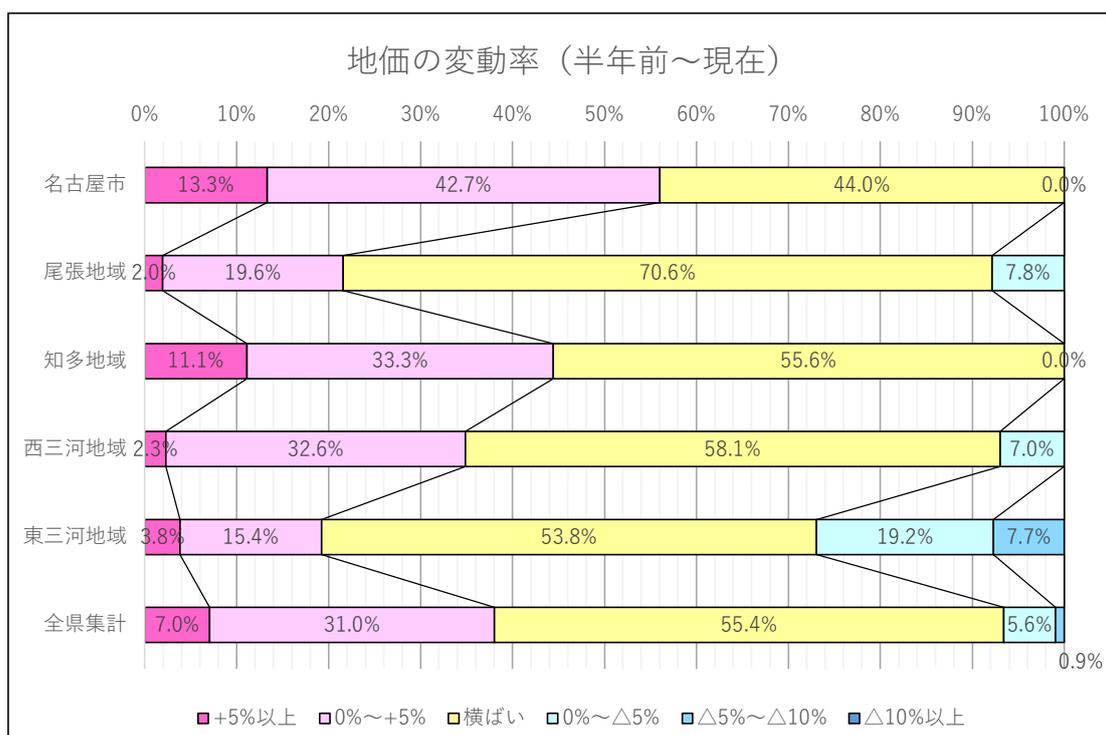
設問3 [地価の変動率（実感）]

『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	10件	32件	33件	0件	0件	0件	75件
	割合	13.3%	42.7%	44.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	1件	10件	36件	4件	0件	0件	51件
	割合	2.0%	19.6%	70.6%	7.8%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	2件	6件	10件	0件	0件	0件	18件
	割合	11.1%	33.3%	55.6%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	1件	14件	25件	3件	0件	0件	43件
	割合	2.3%	32.6%	58.1%	7.0%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	1件	4件	14件	5件	2件	0件	26件
	割合	3.8%	15.4%	53.8%	19.2%	7.7%	0.0%	100%
全県集計	回答数	15件	66件	118件	12件	2件	0件	213件
	割合	7.0%	31.0%	55.4%	5.6%	0.9%	0.0%	100%



2. 商業地

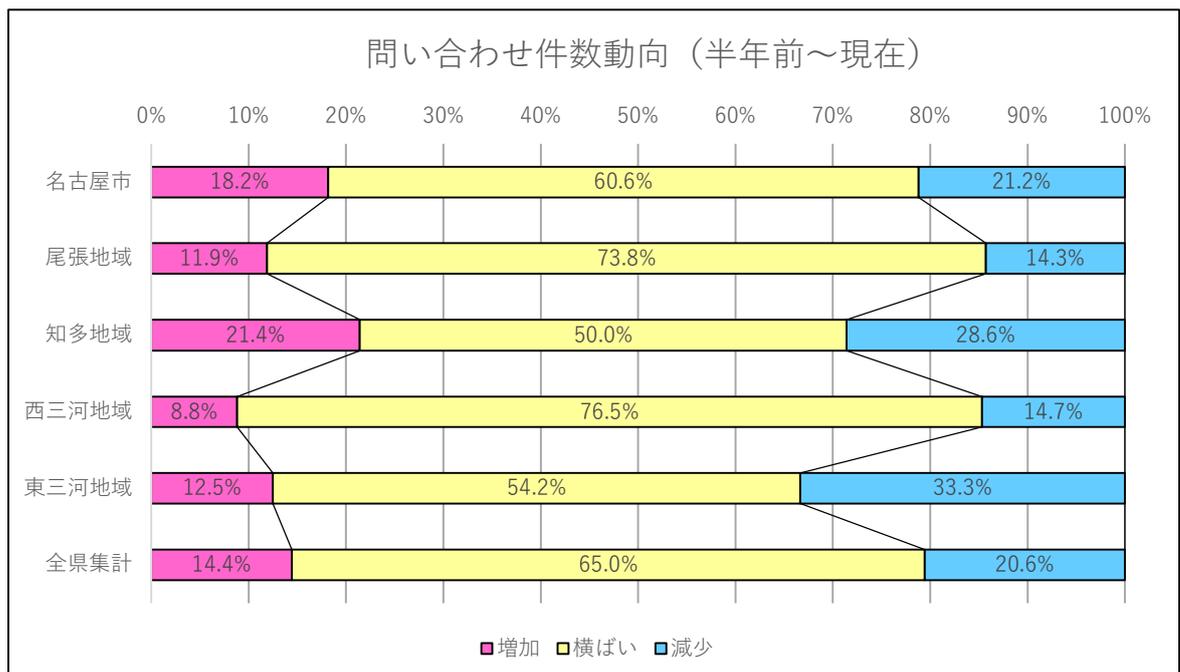
設問4 [問い合わせ件数 (実感)]

『主な営業地域における、現在（令和5年5月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和4年11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。

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	12件	40件	14件	66件	15件	81件
	割合	18.2%	60.6%	21.2%	100.0%	D I 指数	-3.0 P
尾張地域	回答数	5件	31件	6件	42件	18件	60件
	割合	11.9%	73.8%	14.3%	100.0%	D I 指数	-2.4 P
知多地域	回答数	3件	7件	4件	14件	4件	18件
	割合	21.4%	50.0%	28.6%	100.0%	D I 指数	-7.1 P
西三河地域	回答数	3件	26件	5件	34件	14件	48件
	割合	8.8%	76.5%	14.7%	100.0%	D I 指数	-5.9 P
東三河地域	回答数	3件	13件	8件	24件	3件	27件
	割合	12.5%	54.2%	33.3%	100.0%	D I 指数	-20.8 P
全県集計	回答数	26件	117件	37件	180件	54件	234件
	割合	14.4%	65.0%	20.6%	100.0%	D I 指数	-6.1 P



2. 商業地

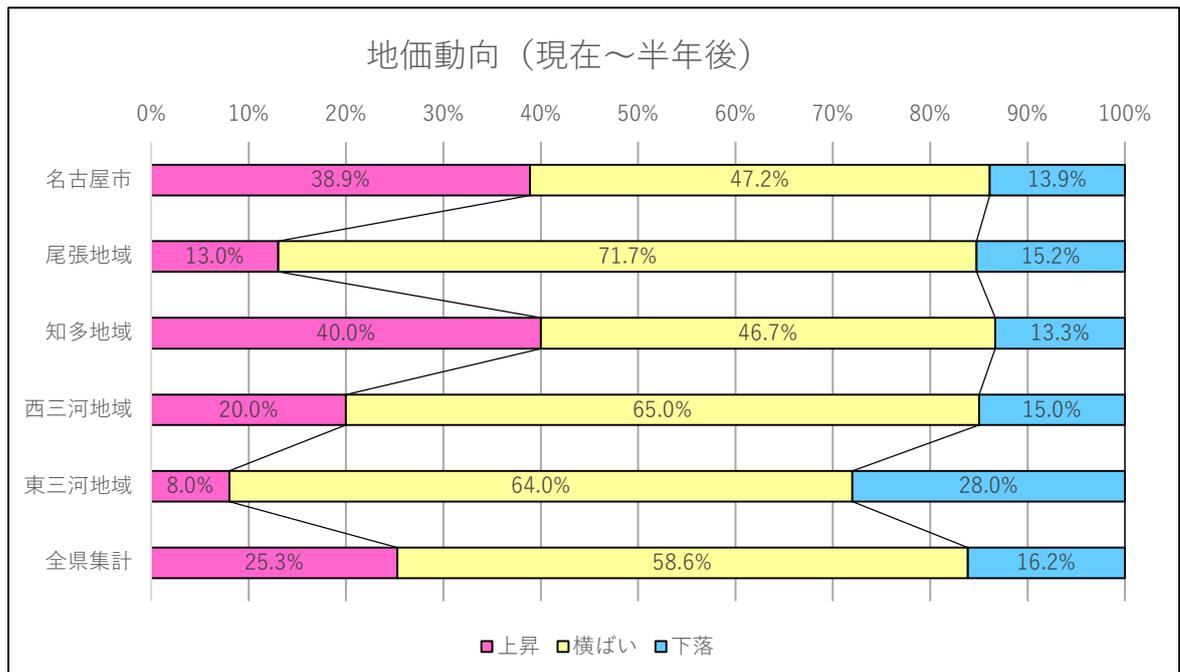
設問5 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和5年11月1日）の地価動向について、現在（令和5年5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	28件	34件	10件	72件	7件	79件
	割合	38.9%	47.2%	13.9%	100.0%	D I 指数	25.0 P
尾張地域	回答数	6件	33件	7件	46件	16件	62件
	割合	13.0%	71.7%	15.2%	100.0%	D I 指数	-2.2 P
知多地域	回答数	6件	7件	2件	15件	3件	18件
	割合	40.0%	46.7%	13.3%	100.0%	D I 指数	26.7 P
西三河地域	回答数	8件	26件	6件	40件	10件	50件
	割合	20.0%	65.0%	15.0%	100.0%	D I 指数	5.0 P
東三河地域	回答数	2件	16件	7件	25件	2件	27件
	割合	8.0%	64.0%	28.0%	100.0%	D I 指数	-20.0 P
全県集計	回答数	50件	116件	32件	198件	38件	236件
	割合	25.3%	58.6%	16.2%	100.0%	D I 指数	9.1 P



2. 商業地

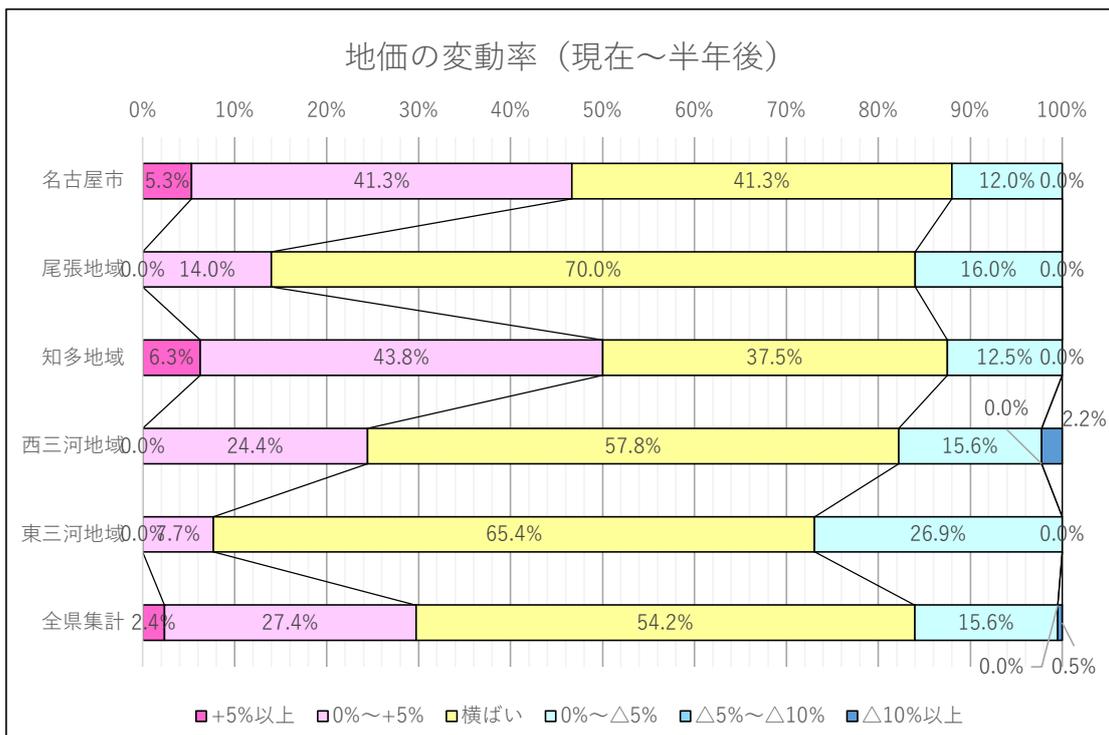
設問6 [地価の変動率（予想）]

『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	4件	31件	31件	9件	0件	0件	75件
	割合	5.3%	41.3%	41.3%	12.0%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	0件	7件	35件	8件	0件	0件	50件
	割合	0.0%	14.0%	70.0%	16.0%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	1件	7件	6件	2件	0件	0件	16件
	割合	6.3%	43.8%	37.5%	12.5%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	11件	26件	7件	0件	1件	45件
	割合	0.0%	24.4%	57.8%	15.6%	0.0%	2.2%	100%
東三河地域	回答数	0件	2件	17件	7件	0件	0件	26件
	割合	0.0%	7.7%	65.4%	26.9%	0.0%	0.0%	100%
全県集計	回答数	5件	58件	115件	33件	0件	1件	212件
	割合	2.4%	27.4%	54.2%	15.6%	0.0%	0.5%	100%



2. 商業地

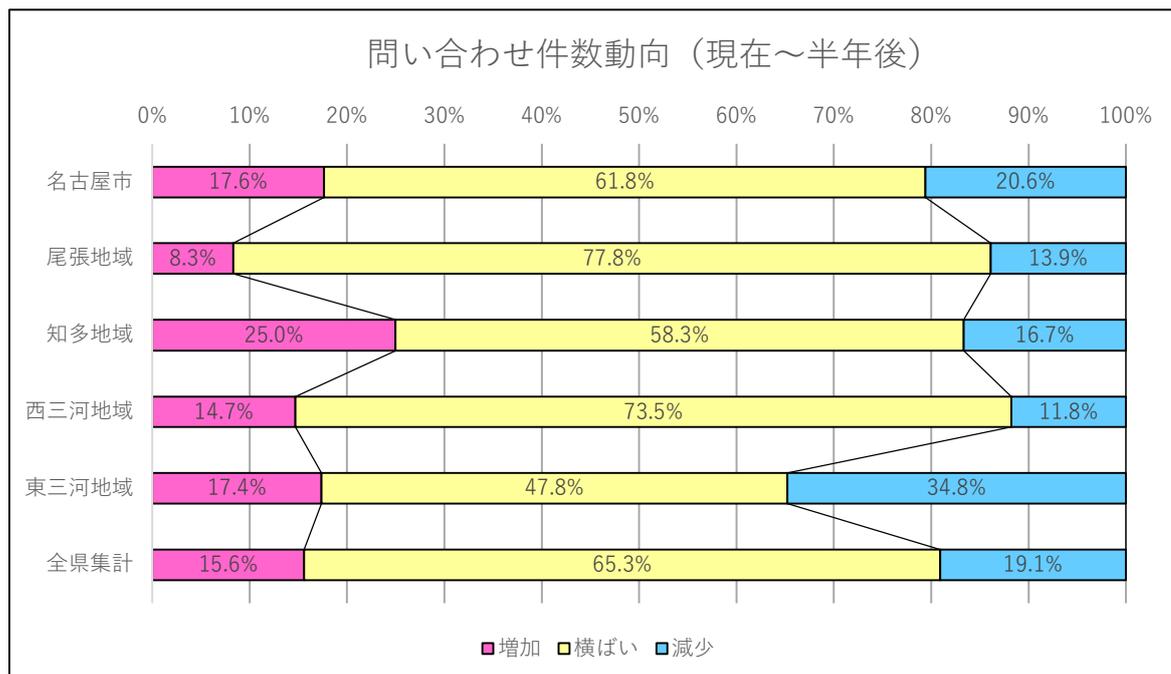
設問7 [問い合わせ件数 (予想)]

『主な営業地域における、半年後（令和5年11月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和5年5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	12件	42件	14件	68件	14件	82件
	割合	17.6%	61.8%	20.6%	100.0%	D I 指数	-2.9 P
尾張地域	回答数	3件	28件	5件	36件	23件	59件
	割合	8.3%	77.8%	13.9%	100.0%	D I 指数	-5.6 P
知多地域	回答数	3件	7件	2件	12件	6件	18件
	割合	25.0%	58.3%	16.7%	100.0%	D I 指数	8.3 P
西三河地域	回答数	5件	25件	4件	34件	15件	49件
	割合	14.7%	73.5%	11.8%	100.0%	D I 指数	2.9 P
東三河地域	回答数	4件	11件	8件	23件	3件	26件
	割合	17.4%	47.8%	34.8%	100.0%	D I 指数	-17.4 P
全県集計	回答数	27件	113件	33件	173件	61件	234件
	割合	15.6%	65.3%	19.1%	100.0%	D I 指数	-3.5 P



2. 商業地

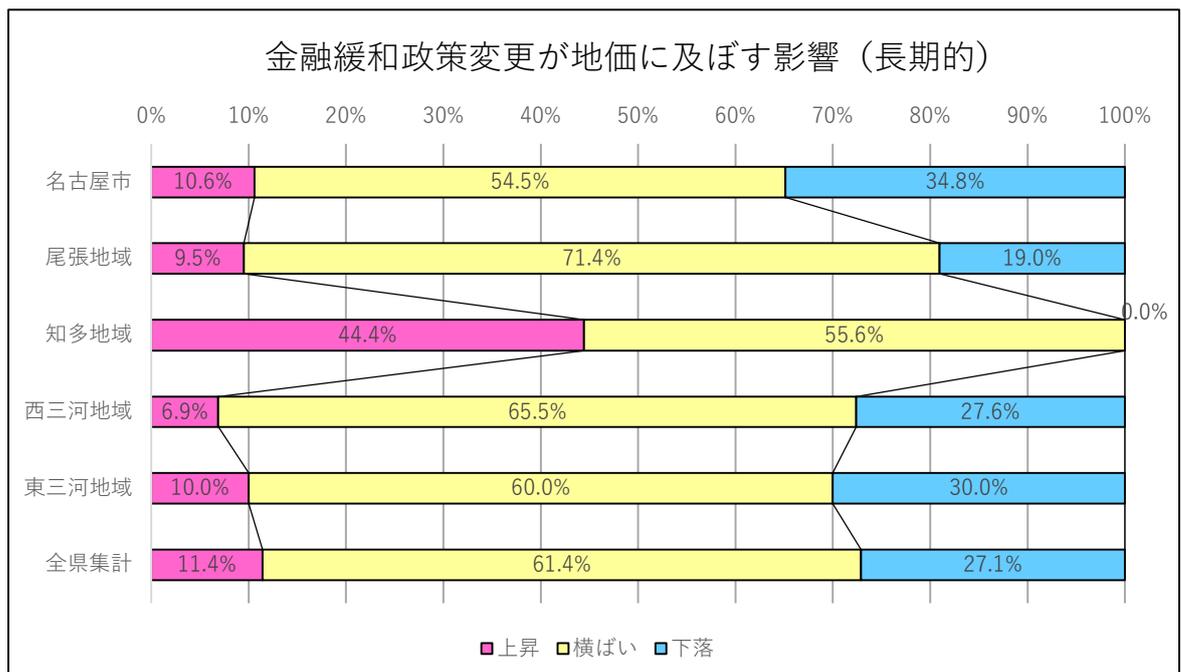
設問 8 [金融緩和政策変更が地価に及ぼす影響]

『昨年末、日銀が金融緩和政策の一部修正を行いました。また、新総裁の就任により大規模金融緩和政策の変更も取り沙汰されるようになりました。これらの動きによる今後の地価への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。

金融緩和政策変更による地価への影響

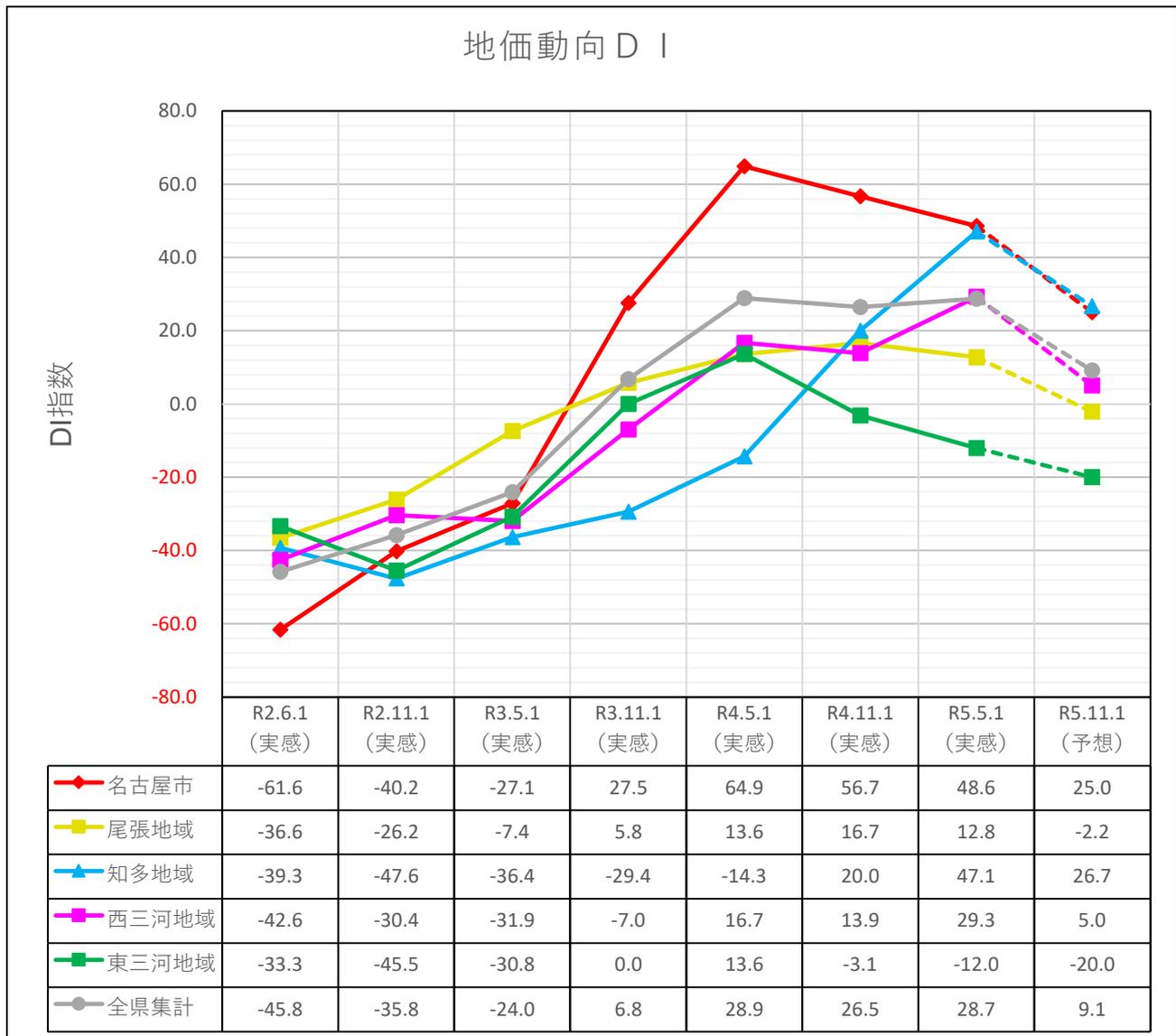
回答数・割合・D I 数値

金融緩和政策変更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	7件	36件	23件	66件	16件	82件
	割合	10.6%	54.5%	34.8%	100.0%	D I 指数	-24.2 P
尾張地域	回答数	4件	30件	8件	42件	18件	60件
	割合	9.5%	71.4%	19.0%	100.0%	D I 指数	-9.5 P
知多地域	回答数	4件	5件	0件	9件	9件	18件
	割合	44.4%	55.6%	0.0%	100.0%	D I 指数	44.4 P
西三河地域	回答数	2件	19件	8件	29件	20件	49件
	割合	6.9%	65.5%	27.6%	100.0%	D I 指数	-20.7 P
東三河地域	回答数	2件	12件	6件	20件	7件	27件
	割合	10.0%	60.0%	30.0%	100.0%	D I 指数	-20.0 P
全県集計	回答数	19件	102件	45件	166件	70件	236件
	割合	11.4%	61.4%	27.1%	100.0%	D I 指数	-15.7 P



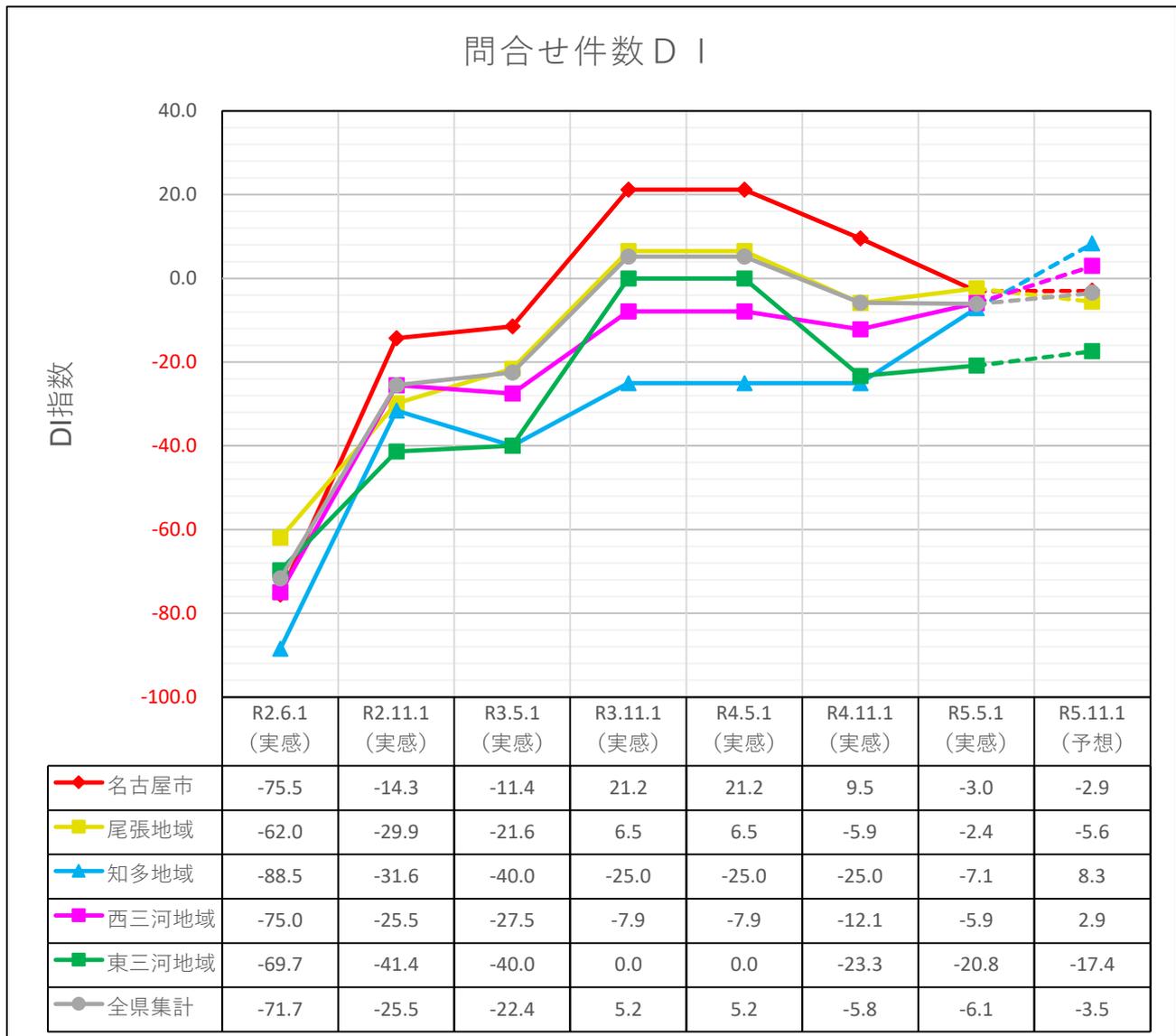
2. 商業地

地価動向DI指数推移



2. 商業地

問い合わせ件数DI指数推移



3. 工業地

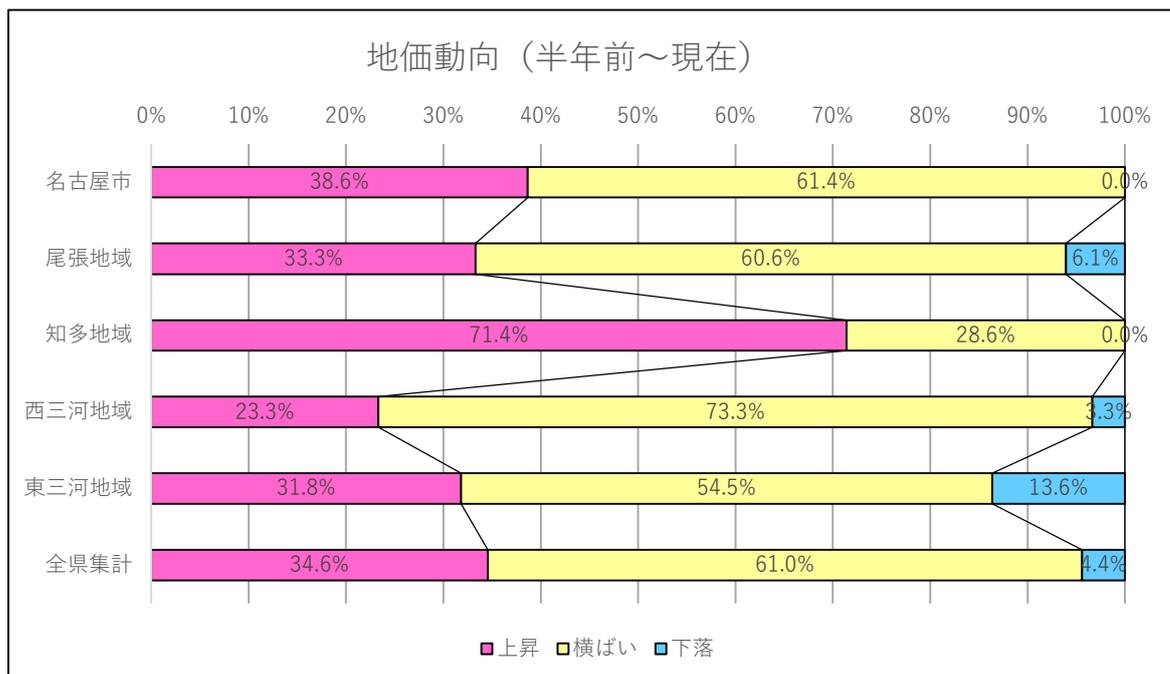
設問2 [地価動向（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和5年5月1日）の地価動向について、半年前（令和4年11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	17件	27件	0件	44件	35件	79件
	割合	38.6%	61.4%	0.0%	100.0%	D I 指数	38.6 P
尾張地域	回答数	11件	20件	2件	33件	27件	60件
	割合	33.3%	60.6%	6.1%	100.0%	D I 指数	27.3 P
知多地域	回答数	5件	2件	0件	7件	11件	18件
	割合	71.4%	28.6%	0.0%	100.0%	D I 指数	71.4 P
西三河地域	回答数	7件	22件	1件	30件	17件	47件
	割合	23.3%	73.3%	3.3%	100.0%	D I 指数	20.0 P
東三河地域	回答数	7件	12件	3件	22件	5件	27件
	割合	31.8%	54.5%	13.6%	100.0%	D I 指数	18.2 P
全県集計	回答数	47件	83件	6件	136件	95件	231件
	割合	34.6%	61.0%	4.4%	100.0%	D I 指数	30.1 P



3. 工業地

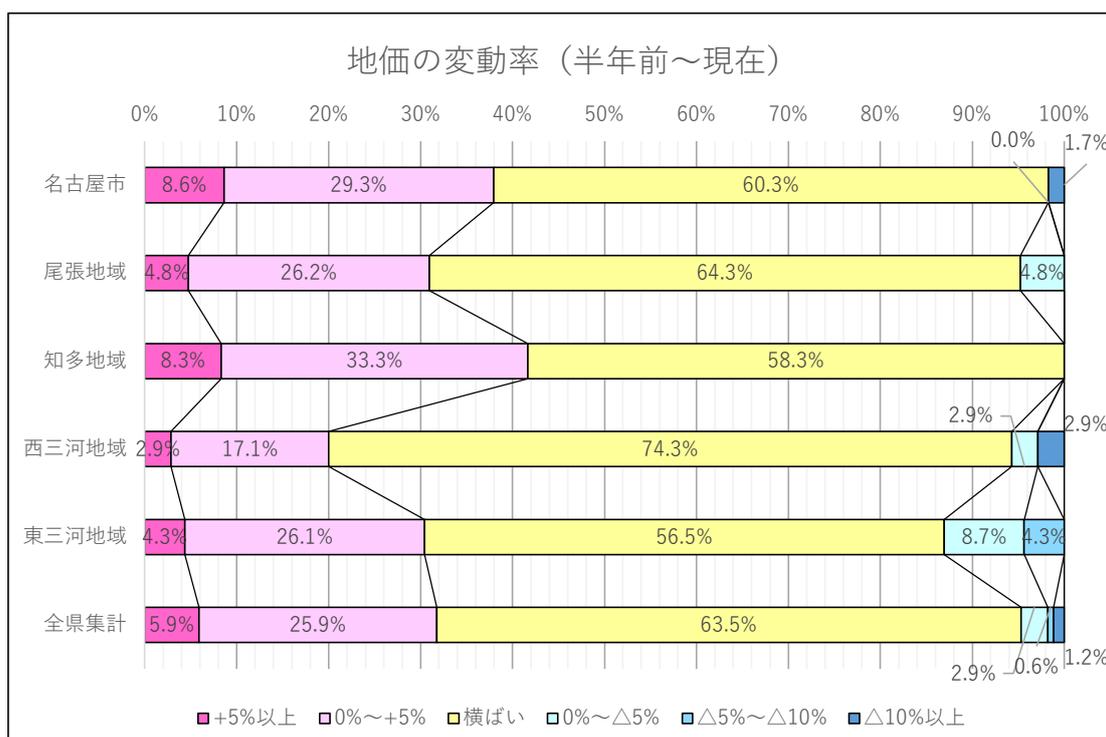
設問3 [地価の変動率（実感）]

『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	5件	17件	35件	0件	0件	1件	58件
	割合	8.6%	29.3%	60.3%	0.0%	0.0%	1.7%	100%
尾張地域	回答数	2件	11件	27件	2件	0件	0件	42件
	割合	4.8%	26.2%	64.3%	4.8%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	1件	4件	7件	0件	0件	0件	12件
	割合	8.3%	33.3%	58.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	1件	6件	26件	1件	0件	1件	35件
	割合	2.9%	17.1%	74.3%	2.9%	0.0%	2.9%	100%
東三河地域	回答数	1件	6件	13件	2件	1件	0件	23件
	割合	4.3%	26.1%	56.5%	8.7%	4.3%	0.0%	100%
全県集計	回答数	10件	44件	108件	5件	1件	2件	170件
	割合	5.9%	25.9%	63.5%	2.9%	0.6%	1.2%	100%



3. 工業地

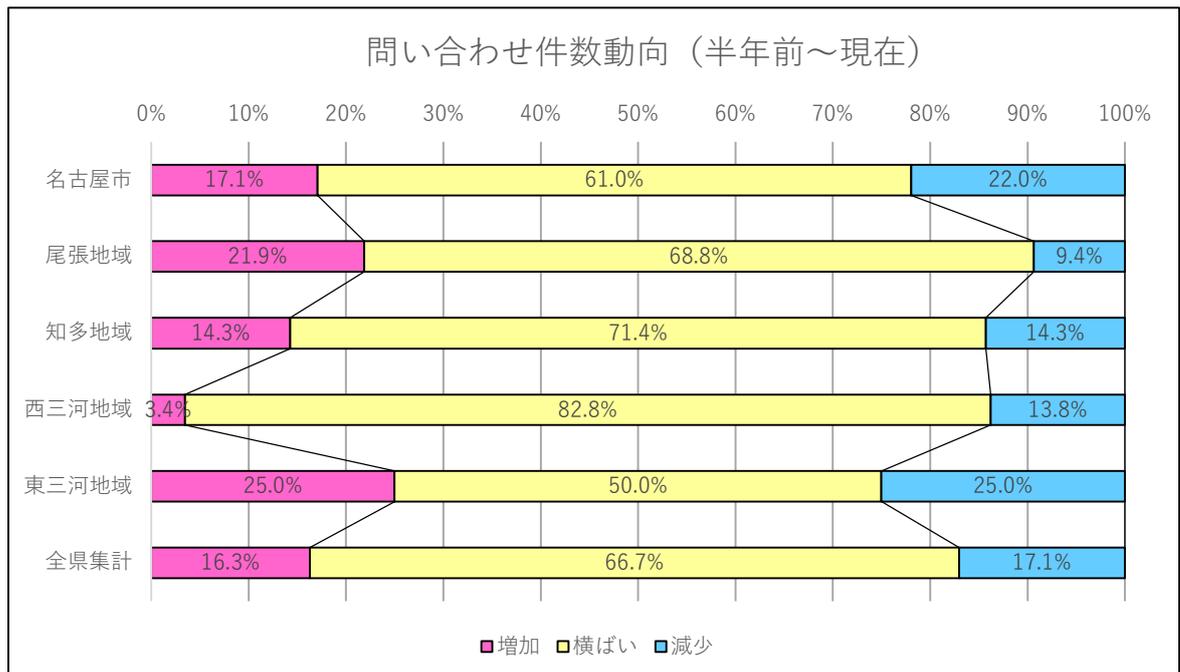
設問4 [問い合わせ件数（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和5年5月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和4年11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。

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	7件	25件	9件	41件	35件	76件
	割合	17.1%	61.0%	22.0%	100.0%	D I 指数	-4.9 P
尾張地域	回答数	7件	22件	3件	32件	24件	56件
	割合	21.9%	68.8%	9.4%	100.0%	D I 指数	12.5 P
知多地域	回答数	1件	5件	1件	7件	11件	18件
	割合	14.3%	71.4%	14.3%	100.0%	D I 指数	0.0 P
西三河地域	回答数	1件	24件	4件	29件	17件	46件
	割合	3.4%	82.8%	13.8%	100.0%	D I 指数	-10.3 P
東三河地域	回答数	5件	10件	5件	20件	7件	27件
	割合	25.0%	50.0%	25.0%	100.0%	D I 指数	0.0 P
全県集計	回答数	21件	86件	22件	129件	94件	223件
	割合	16.3%	66.7%	17.1%	100.0%	D I 指数	-0.8 P



3. 工業地

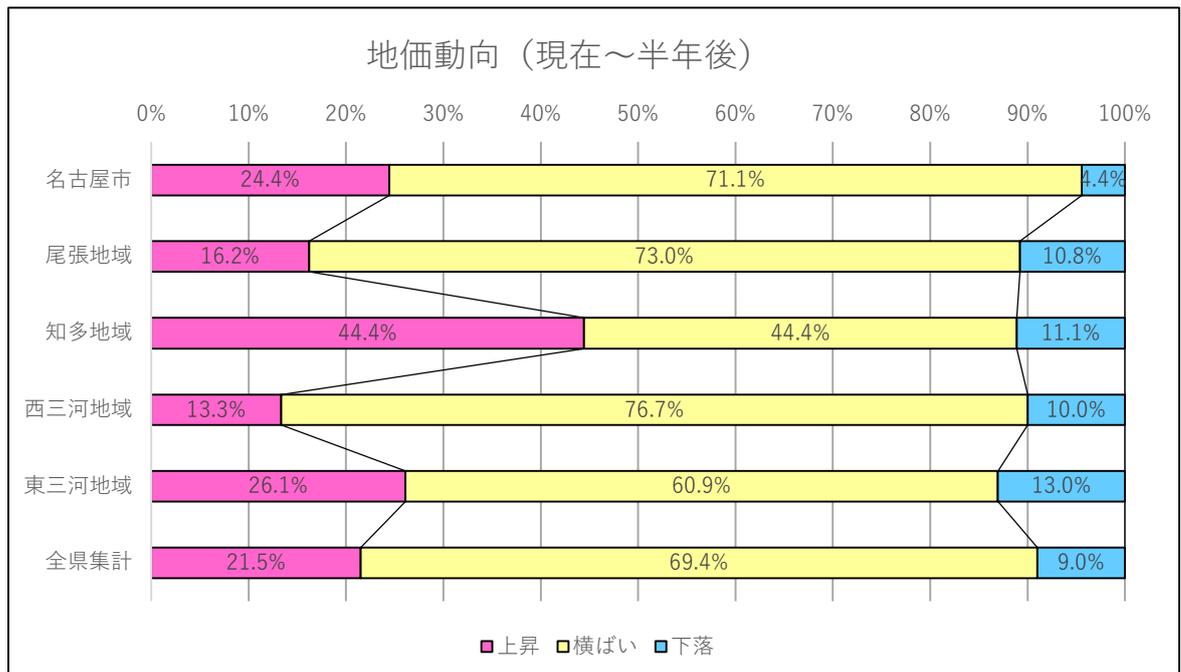
設問5 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和5年11月1日）の地価動向について、現在（令和5年5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	11件	32件	2件	45件	30件	75件
	割合	24.4%	71.1%	4.4%	100.0%	D I 指数	20.0 P
尾張地域	回答数	6件	27件	4件	37件	21件	58件
	割合	16.2%	73.0%	10.8%	100.0%	D I 指数	5.4 P
知多地域	回答数	4件	4件	1件	9件	9件	18件
	割合	44.4%	44.4%	11.1%	100.0%	D I 指数	33.3 P
西三河地域	回答数	4件	23件	3件	30件	17件	47件
	割合	13.3%	76.7%	10.0%	100.0%	D I 指数	3.3 P
東三河地域	回答数	6件	14件	3件	23件	4件	27件
	割合	26.1%	60.9%	13.0%	100.0%	D I 指数	13.0 P
全県集計	回答数	31件	100件	13件	144件	81件	225件
	割合	21.5%	69.4%	9.0%	100.0%	D I 指数	12.5 P



3. 工業地

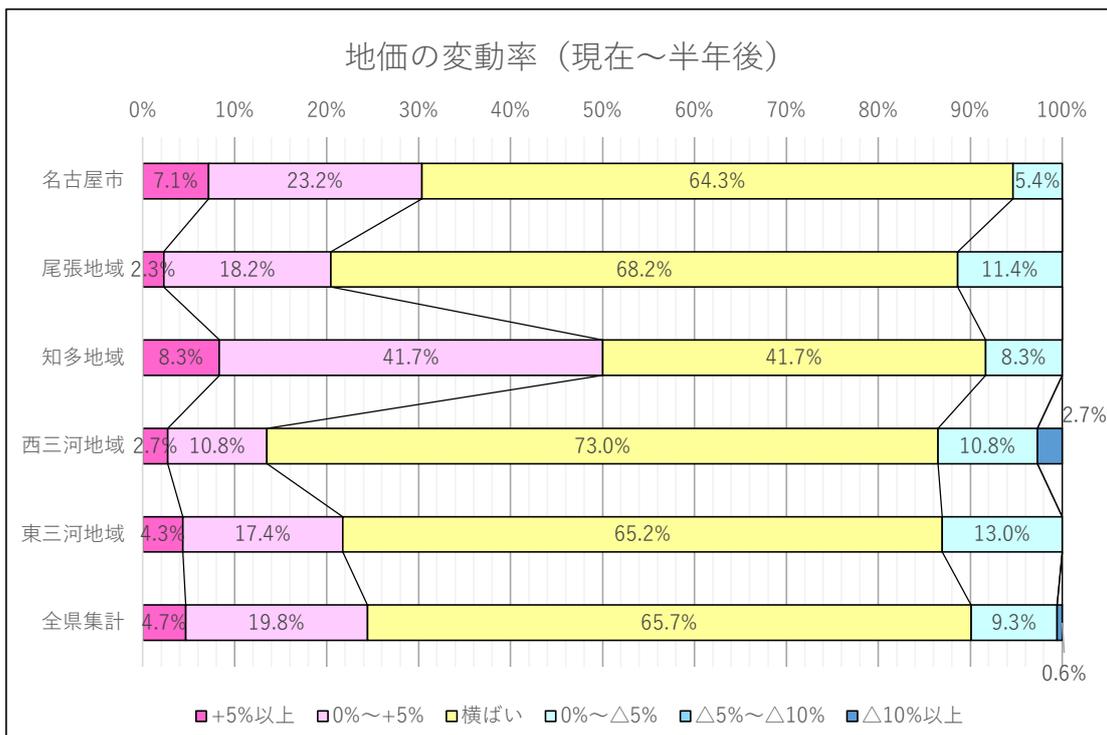
設問6 [地価の変動率（予想）]

『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	4件	13件	36件	3件	0件	0件	56件
	割合	7.1%	23.2%	64.3%	5.4%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	1件	8件	30件	5件	0件	0件	44件
	割合	2.3%	18.2%	68.2%	11.4%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	1件	5件	5件	1件	0件	0件	12件
	割合	8.3%	41.7%	41.7%	8.3%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	1件	4件	27件	4件	0件	1件	37件
	割合	2.7%	10.8%	73.0%	10.8%	0.0%	2.7%	100%
東三河地域	回答数	1件	4件	15件	3件	0件	0件	23件
	割合	4.3%	17.4%	65.2%	13.0%	0.0%	0.0%	100%
全県集計	回答数	8件	34件	113件	16件	0件	1件	172件
	割合	4.7%	19.8%	65.7%	9.3%	0.0%	0.6%	100%



3. 工業地

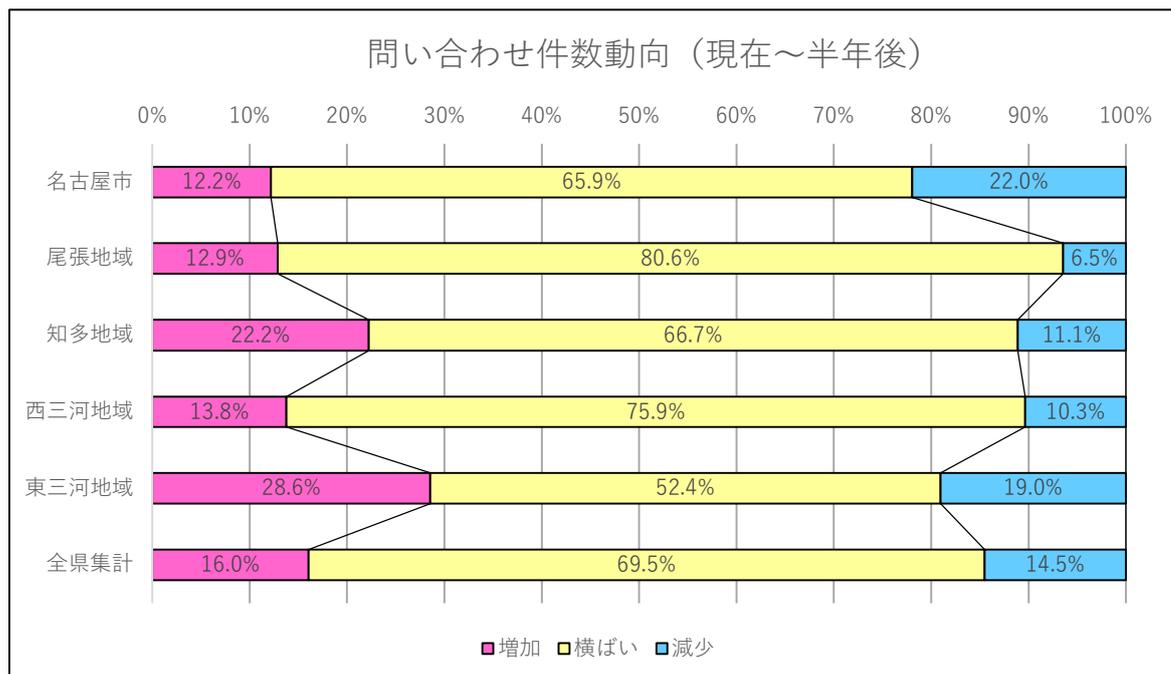
設問7 [問い合わせ件数 (予想)]

『主な営業地域における、半年後（令和5年11月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和5年5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	27件	9件	41件	35件	76件
	割合	12.2%	65.9%	22.0%	100.0%	D I 指数	-9.8 P
尾張地域	回答数	4件	25件	2件	31件	26件	57件
	割合	12.9%	80.6%	6.5%	100.0%	D I 指数	6.5 P
知多地域	回答数	2件	6件	1件	9件	9件	18件
	割合	22.2%	66.7%	11.1%	100.0%	D I 指数	11.1 P
西三河地域	回答数	4件	22件	3件	29件	18件	47件
	割合	13.8%	75.9%	10.3%	100.0%	D I 指数	3.4 P
東三河地域	回答数	6件	11件	4件	21件	4件	25件
	割合	28.6%	52.4%	19.0%	100.0%	D I 指数	9.5 P
全県集計	回答数	21件	91件	19件	131件	92件	223件
	割合	16.0%	69.5%	14.5%	100.0%	D I 指数	1.5 P



3. 工業地

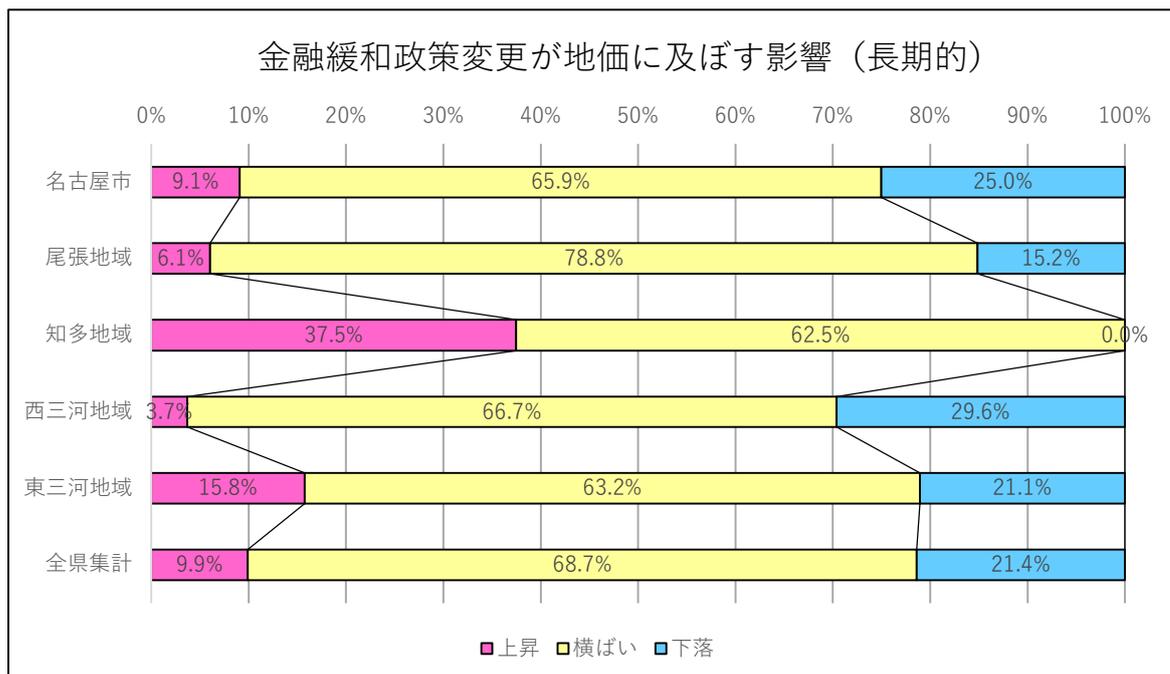
設問 8 [金融緩和政策変更が地価に及ぼす影響]

『昨年末、日銀が金融緩和政策の一部修正を行いました。また、新総裁の就任により大規模金融緩和政策の変更も取り沙汰されるようになりました。これらの動きによる今後の地価への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。

金融緩和政策変更による地価への影響

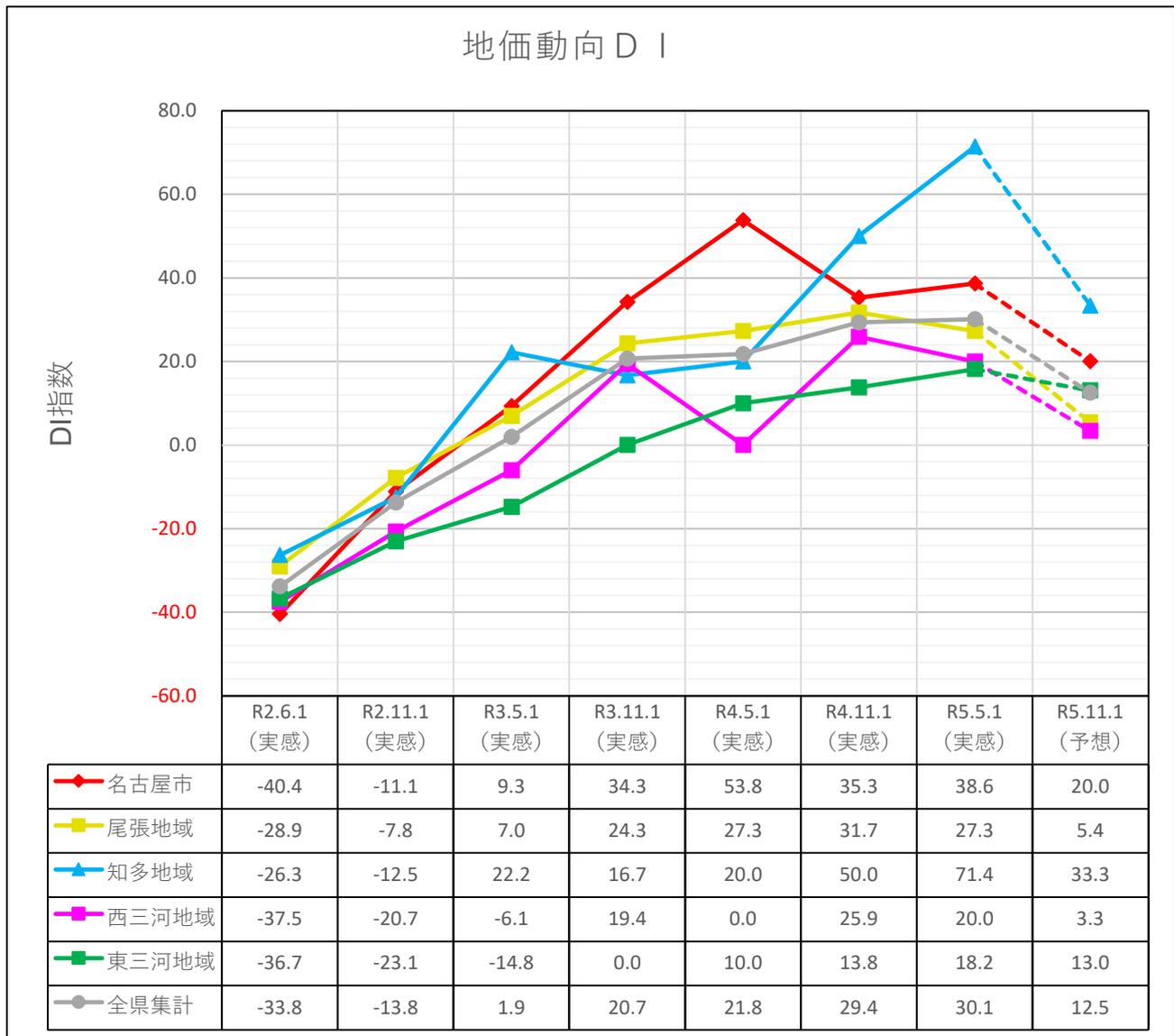
回答数・割合・D I 数値

金融緩和政策変更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	4件	29件	11件	44件	34件	78件
	割合	9.1%	65.9%	25.0%	100.0%	D I 指数	-15.9 P
尾張地域	回答数	2件	26件	5件	33件	24件	57件
	割合	6.1%	78.8%	15.2%	100.0%	D I 指数	-9.1 P
知多地域	回答数	3件	5件	0件	8件	10件	18件
	割合	37.5%	62.5%	0.0%	100.0%	D I 指数	37.5 P
西三河地域	回答数	1件	18件	8件	27件	20件	47件
	割合	3.7%	66.7%	29.6%	100.0%	D I 指数	-25.9 P
東三河地域	回答数	3件	12件	4件	19件	7件	26件
	割合	15.8%	63.2%	21.1%	100.0%	D I 指数	-5.3 P
全県集計	回答数	13件	90件	28件	131件	95件	226件
	割合	9.9%	68.7%	21.4%	100.0%	D I 指数	-11.5 P



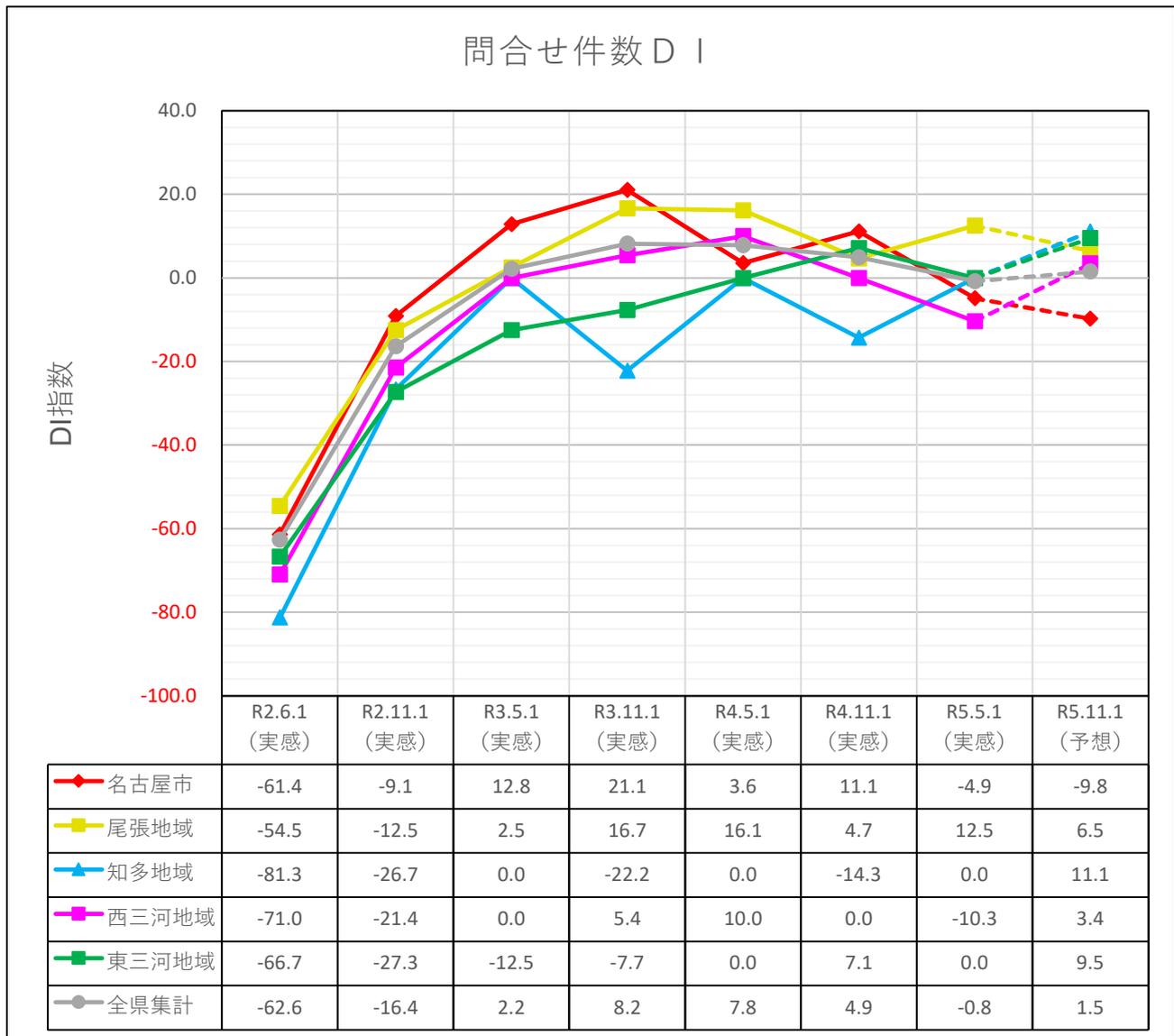
3. 工業地

地価動向 D I 指数推移



3. 工業地

問い合わせ件数DI指数推移



IV. アンケート調査票コメント

名古屋市

- 建売分譲住宅のボリュームゾーンは 3600 万円程度が上限と思われる。この価格を超える商品は、マーケットでの反応が著しく鈍くなった。同業他社をみても在庫の滞留が増大しており、住宅業界はしばらく停滞する可能性が高い。
- 地価は上昇傾向が続いているが、高く仕入れて在庫を抱える業者、或いは廃業した業者等の情報もあるため、先行きは決して明るい状況とは言えないのではないかと考える。
- 金利の話はあまり話題に上がらない。
- 金利の影響は少なからずある。ただし、駅近物件についてはマンション用地を中心に依然として高値の取引が多い。戸建分譲については、在庫を多く抱える業者が多く値引きするのが一般化しつつある。用地の仕入れは積極的に行っているが、物件の選別化はより進んでいる。1～2 年前とは明らかに違う状況となっている。
- マンションデベ、戸建業者、中古マンション戸建買取業者のいずれも在庫が長期化し、厳しい状況が顕在化してきている。しかし仕入れを止めることは出来ないので継続しなければならないが、銀行の融資姿勢が厳格化しつつある。日銀は政策金利を上げ、プレイヤーの淘汰を促し、不動産市場を正常化させる必要があると思う。
- 高止まり傾向が続き、取引が鈍ってきている。購入を躊躇する人が増え、融資も厳しくなってきている。
- 不動産価格を建物価格と土地価格に分けるとすると、建物の建築費が昨今の情勢から下がることなく上昇するので、土地価格については下げ傾向になると思われる。
- マイホーム取得は、従来は年収の 5 倍から 7 倍程度の物件総額が一般的であったが、低金利により所得の 9 倍近くまで跳ね上がっている。金利が少しでも上がると需要者層は一気に減速ムードとなり冷え込むのでは。
- 中国人の購入が増えている印象(富裕層による投資物件ではない、在留資格を持った方)マンション、自己居住用として。買取再販業者は競合過多で苦戦(東京からも進出)。特に大手の業績が悪い。戸建よりマンション中心。
- 供給サイドについて、業者等の宅地仕入れについては、中小業者は在庫を抱えており手控えにあるが、資金力のある業者は借入れ制限もなく積極的に買入れている。二極化している。住宅ローン(フラット35)の金利について今後上昇の予想もあり不透明なため、需要のマイナス要因と考えている。
- 一般経済はマイナス材料が多いですが、それでも人気ある住宅地に関しては高値でも購入される買主はいます。他方、それほどでもないエリアに関しては売れにくい傾向があります。
- コロナの影響で先が読めなくてまとまる話が殆ど流れてしまう。

名古屋市

- 建築価格の高騰により個人向けの分譲住宅・マンションの販売が鈍化しています。建築面積を減らすなどの工夫をして物件価格を上げておりましたが、住宅ローンが通らなくなってきました。そろそろ住宅地の土地価格の上昇が止まる予測をしております。ただ、商業地に関しては、都心のホテルや分譲マンションの建築などに引っ張られ、まだしばらくは上昇するような予測をしております。
- 昨年と比べても来場者数が明らかに減っている。完成在庫も増加してきており、名古屋市内では一部のエリアを除いて物価の上昇分を価格に転嫁するのも難しくなっているのではないかと。
- 不動産価格の高騰に対してユーザーが慣れてきた印象。資金力のあるユーザーの動きが始めた。金融機関の不動産に対する融資が柔軟になると活性化するものと考えている。
- マンションの業界からすれば、原価は上昇傾向にあるも、好調な売れ行きによる価格の上昇により、原価の吸収ができておりましたが、販売の鈍化がみられはじめ、限界がみえてきているように感じます。また、金利の動向もあるので、今後は不透明と思います。
- 建築費の高騰により戸建分譲用地などの動きは鈍くなっている。ただし地価が下落しているという感じはない。
- 住宅地の市況はあまり良くはありません。在庫は過去一番に多いです。原因は土地建物価格が高いこと。売り主は、市場の売値が高いことがわかっていますので、高くなっています。しかし、価格が高いうちは売れなくて、下がってくると売れると言う感じですが、でも場所によりますので、取り扱いエリアの中川区の地下鉄東山線「高畑」駅「八田」駅徒歩圏は上がっており、港区は、基本横ばいです。但し港区も地下鉄名港線徒歩圏は上がっています。
- 半年前からの地価上昇については、マンション適地については上昇していると感じるが、それ以外の住宅地、商業地は横ばい程度ではないかと。
- 今年に入ってからマーケットは全般的に下がっていない。特にマンション用地は引き続き上昇傾向。
- 建築費は、部品の値上がり、人件費の上昇により、半年前から10%以上は上がっている感じである。土地、建築費の上昇により総額が高くなり成約までの期間が長くなっている。
- 建築費の高騰により新築注文住宅、建売戸建の問い合わせが少ないと感じている。それに対して、2000～3000万円台の中古マンション、中古戸建の問い合わせは多く、低価格帯の物件の売れ行きは好調。建売、注文住宅から中古+リフォーム事業」に転換する業者、建売から土地販売に事業転換する業者が増えてきている。
- 建築資材の一部には落ち着きも見られるが、今後も基本は上昇基調と思う。
- 建築費の高騰はデベロッパーとして事業がやりづらい。建築費高騰に対して、売値や賃料のアップが少ないため。

名古屋市

- 中川区、港区では、パワービルダーが結構高い値段で仕入れている。
- 物流センターの現場事務所の賃貸を手伝った。物流施設需要は高いと実感しています。
- あいかわらず売り物件が少ない。よい物件は高くても売れていく。
- 高いままで変わっていない。今後1年間は高いままでと思う。
- 賃貸マンションは供給過剰気味。稼働率が低下している。ただし、今後も供給が続くし、素地価格が下がることもないと思う。
- 良くも悪くも変わっていない。高値が続いている印象。
- 直近では業者が転売目的で高値で仕入れる取引が減ってきた印象がある。建築費の上昇等もあり、仕入れた土地もすぐに事業化できずに暫定で駐車場として利用するケースが多い。転売業者も慎重になっているため、価格目線が下がっているが、売主の価格目線は高いままなので、結果的に成約に至らないケースが多い。ただし、将来的には価格が下がる可能性もあるのではないかと。いずれにしろ潮目の転換期ではないだろうか。
- こどもエコ住まい補助金があるため、昨年より消費者の動きがよいと感じるが、補助金がかかりハイペースで申請数が増えているため予算枠に達した時の反動が懸念される。各社、物価上昇による単価UPに苦しんでいる印象を受ける。
- 住宅地で駅徒歩圏外など条件の悪いものが売れにくい。今後は、地下鉄徒歩圏を除けば下落する可能性もある。
- 今は過渡期で先行きの予測は非常に困難である。ネガティブな要素は多いが、それが地価などに即反映するかどうかはわからない。
- 建築資材等値上がりにより、新築住宅価格が上昇している一方で購入検討のお客様は賃金が思うほど上がらず、物価上昇・世界情勢の不安から購入意欲は下がっている印象を受けている。
- 分譲価格は上昇しているが、物件は売れている。金利の上昇も予想されるため、駆け込み的に購入している人もいる。こうした状況は1~2年変わっていない。
- 販売状況は一部厳しいところもあるが、概ね予定どおりに進んでいる。近い将来価格は下落するともいわれるが、そうした状況がここ数年続いている。コロナの状態から復帰することが大きいのではないかと。
- 職人の働き方改革(労働時間の問題等)により、建築期間の長期化が見込まれる。1.2~1.3倍ほどになることが予想される。木造住宅のプレカットは8月から少し材料費が下がるかも。
- 既に実勢価格は上限値に来ており、今後は下落傾向に転じるのではないかとという危機感がある。

名古屋市

- 内部留保のある一部の良い企業を除き、体力的についていけない中小の建設業や飲食、不動産デベロッパーなどが今後次々に破綻していくと思われる。各銀行は支店レベルである程度把握していると思われる。
- 総額が4500万円を超える戸建住宅の売れ行きがやや落ちている。賃金を上げている企業が多いが、あらゆる物価が上がる中で社会保険料などの上昇で実質賃金が下がっており、買い控えをするお客様が増えているような気がする。賃貸アパートなどの投資物件も売手が強気な一方で買手は無理をしない傾向が見られ、取引が成立しない案件が増えた。
- 収益物件の借入金利がやや上がるのではないかと投資家の心配がある
- 建物単価は上昇すると思われる。なお、現在、共同住宅案件(収益物件)の持ち込みが比較的多いが、特に設問のような影響はないと感じている。
- この半年で建築費が2割増加しているが、賃料は伸び悩んでいる。建築費の上昇が、地価上昇を抑えている。
- 所得が上昇しないと、不動産購入意欲がより失われていくのではないかと懸念しています。
- 建築費は大幅に上昇したが、物件の供給不足が続いているので土地価格への影響はない。土地建物の総額面では高止まりしており、顧客がどこまでついてこられるのか不安がある。
- 不動産市況は良くない。
- 収益物件の利回りが上昇している(価格低下傾向)日銀総裁交代後も金融緩和維持となったが、いずれYCCは撤廃されるとみている。新築建売住宅は物件が滞留している。

尾張地域

- コスト増、人件費の増加による価格の上昇に顧客がついてこられないエリアも散見される
- 建売業者の土地買値が安くなっている
- 建設費が増加する傾向なので、新築でローンが組める人が減少傾向にある。
- 前年同期に比して、流動性の低下が認められる。
- 建築資材の高騰、賃金の上昇等は合理化によって吸収されており、分譲住宅の価格はそれほど上昇していない。
- 地価は横ばいから下落傾向。戸建住宅の建築コストが500万円程度上がっている。総額を抑えるため、土地の価格が下がっている。但し、地域性があり、豊田市とその周辺は上がっている。(愛知県はいい方、岐阜県、三重県は下落している) 不動産は欲しい人は買っている(トヨタ系企業社員や公務員)。但し、購買層は減っている。大工の高齢化や数の減少→コスト増→価格上昇。コロナ禍や金利上昇懸念による駆け込み需要はない。この程度の金利上昇は、総額に影響はなく、高額所得者にとって問題ではない。資金的余裕のない需要者にとっても、建築コスト増による価格上昇の影響の方が大きい(約500万円の上昇、金利の上昇分以上の上昇)。
- 個人住宅用地については、今後も特に下落することなく推移していくと思われます。・商業地については事業用定期借地を希望される事業者が多いため、土地購入で店舗、社屋等の活用目的の取引は減少しそうです。・工業地は自動車関連、半導体関連の需要が見込まれ、工業地域、準工業地域のまとまった土地を求めた法人さんが増えそうです。
- 建築資材や住宅設備の流通は、昨年と比較してスムーズになっている。設備が届かず竣工が遅れるような事例は、最近は殆どない。・人材不足に関して、不動産業の営業職も若い人材を確保することが難しくなっている。雇用は売り手市場(求職者側が有利)と感じる。・売上高や取扱件数を横ばいで維持するために、広告宣伝費をかなり増やしている。限られた供給量に対して、買い手が競合している状況。インターネット査定をはじめとして、成約価格水準は高止まりしている。・住宅価格だけでなく生活費全般が上昇しているため、客層が高所得世帯中心に変わってきている。資金にゆとりの少ない世帯は、以前であれば郊外などの安価な住宅を探しに来店していたが、今は持ち家の購入自体を諦めているのではないかと。
- 利便性等の劣る建売住宅は売れ行きが鈍く、買い手が見つからない状況にある。
- 長期金利の上昇、物価高騰による資材価格の上昇等により分譲業者は原価が上がるが価格転嫁しても売れずという状況で苦戦しており、消費者サイドも銀行の融資姿勢も厳しくなりつつあり、住宅購入者の購入意欲の減退も見られる。
- 建築コスト上昇によって分譲業者の在庫が令和4年度末に積み上がっていた。その在庫がさばけない限りは今年度の土地の仕入れは鈍い動きが予想される。相続登記の義務化や生前贈与加算が3年から7年になるなどの影響から売却依頼は増えているものの、購入者の意識はシビアであることから合意に至らないケースが多くなった。

尾張地域

- 令和5年3月頃から、市況が悪化した印象を受けている。住宅メーカーが新規分譲を控える傾向がみられるが、在庫を抱えているためと推測する。・建築費が高止まりしており、住宅購入者の予算も上がらない中、立地や形状等にマイナス条件のある土地(主に戸建開発素地をイメージ)は、取引が成立しにくくなっている。以前のように、価格が妥当であればとりあえず開発用地を取得しておくという姿勢は感じられない。・市内住宅地は、一部の優良住宅地を除いて、坪単価で2万から3万円下がっていると考え。・昨年は建築資材の流通が滞り、建物竣工時期に影響が生じていたが、最近は比較的落ち着いている。価格は上昇している。人手不足に関して、建設業界ではないが、市内商業地において店舗の出店需要が十分に回復しない要因のひとつに、来客が見込める立地であっても従業員の確保が難しくなっている点があると思う。
- 建築費、資材の高騰により土地への予算が減少している。・住宅地については、新築戸建を求める顧客が減少してきていると感じる。・商業地については、市内にまとまった土地が少なく、供給不足と感じる。・工業地については、調区での開発が主で業種が制限されるため、問合せが伸びない。
- 個人住宅はあいかわらず反響が多いが、建売業者の反響は減少傾向。商業向けは引き合いが少なく、工場倉庫用途は引き続き問合せが多い。建築コストは上昇中ですが、下がる見込みもないため、個人のお客様はまだ購入意欲は高いです。
- 売り物件が少なく、不動産仲介業者には厳しい状況である。売り物件を獲得するために売主に査定価格を高く提示するが、成約価格は依然とさほど変わらない。事業用地については大手スーパーマーケットのグループ企業や倉庫業者から問い合わせがあるが、市内に適地が見当たらず成約とはなっていない。当面は現状のまま推移するものと考えている。
- 建築資材は依然高い状態であるため、売値はどうしても高くせざるをえない。土地値が上昇しているとは思えず、デベロッパーの仕入れは慎重。ただ、半年前の悲観的な見通しよりも改善はしている。上昇とまではいかないが、持ちこたえているという印象。
- 米国市場では急激なインフレの影響で不動産市場の落ち込みが激しくなっているため、建築資材(輸入材)の価格が大幅に下落している。円安の影響はあるが、木材価格はコロナ禍前の水準まで戻っている。ただし、国内の建築費は高止まりしている。業者の素地取得価格は上昇しており、業者間の競争が激しくなっている。住宅購入者の購入予算がないため、建売住宅の小規模化が進んでいる。
- 大口町では極端に売り物件少なく、余野とさつきヶ丘などの需要が強い地域なら多少価格に転嫁しても売れると思う。
- 今後建築コスト増の影響は出てくると思う。パワービルダーの担当者は、販売価格を抑えるために土地面積が少しずつ小さくなる可能性が高いと言っている。

尾張地域

- 【エリア観】瀬戸市と尾張旭市の取り扱い件数の割合は半々であるが、その中身は、尾張旭市の物件は、紹介を受けて探すような案件が多く、瀬戸市の物件は、ローコストな住宅を探す案件が多い。【市況等】土地価格は以前からの上昇は一旦落ち着いたように感じる。落ち着いた、というより、高止まりで売れ残りが出てきていること、先行きが不透明ということがあ。建築資材の上昇も落ち着いたと感じる。
- 【市況観】住宅地については、尾張旭市から瀬戸市にかけ、西高東低となっており、価格の高い尾張旭市の西部は上昇し、価格の低い瀬戸市の東部は下落しており、エリアによって土地の動きは異なっている。特に尾張旭市の区画整理がなされたエリアなど高い。工業地については、瀬戸市の相対的割安感で、瀬戸市に進出したいという希望の企業が多く、1,000坪程度の問い合わせも多いが、物件が無い。【建築資材について】落ち着いた状況で、住宅建設の工程が通常通りたてられる状況に戻っている。【投資の動きについて】東京大阪から、名古屋など中部圏に利回りを求めて需要が流れ込んでいる状況のように感じる。
- 影響は感じていない。なお、総額が需要者の上限値に近くなっており、建築費の上昇等から、これ以上、土地の価格水準が上がっていくと、顧客の需要と乖離しています。よって、土地の価格水準は横這いで推移するのではないかと。
- 住宅については、建築費が上昇しているが、購入者の収入が増えているわけではないため、戸建分譲価格の総額は変わらず、結果土地仕入れ価格は、下落とはいかないが抑え気味になっている。
- 物価高騰により住居に対する資金が減ってきているように感じる、今は大きな落ち込みは見られないが、今後の金利動向により一気に下落局面になってもおかしくはない。
- 市街地のマンション用地と一般住宅用地の価格差は今後も開くと思います。動きのない旧市街地の小規模住宅の評価は高すぎる一方、大規模開発可能な土地の価格上昇は避けられない。駐車場の需要は減少していく感触です。
- 一見、需要と供給がアンバランスの様に見えますが、市況は様子見が続いているため、然程影響は無いと思われます。
- あま地区では、インフレによる上昇分を価格に上乗せするにしても限界がある。パワービルダーによる建て売りで3000万円以下での取引が殆ど。ハウスメーカーが営業で連れてくる客は比較的属性が良い。ほとんどが地元の地縁者で、よそからの顧客は少ない。30坪以下の小さな土地は値段が付かない。
- 分譲住宅の建設費が上昇。でも仕入れ値は坪40万は行っていない。
- 佐屋地区の住宅地の落ち込みがあり、弥富地区に移行しつつある。
- 今後はゆとりのある土地を求める人が多くなる。
- 弥富市自体は良くも悪くも横ばいで変化がないと感じているとのこと

尾張地域

- 職人と呼べる業者が自主廃業を始めている。将来、建築を請負う業者が仕事をしたくてもできなくなる。近隣で高齢者の独居が増えている。おおむね 10 年以内に屋敷の売却が増えてくる。一部の物件では売却額より解体費用の方が高額になって、逆ザヤの状態が始まっている。空屋敷が加速し、今後、驚異的なストック数になってしまうため、国の強力な制度が出てくることに期待したい。

知多地域

- 建築費、生コンクリートの高騰で、価格は上限にあると考えている。
- 建築受注件数の減少 ローコストは増加と思う。土地は売り主の都合のため、即座に価格を下げられないから、建物の調整があると思う。
- 建築の人材不足で注文住宅が減少の傾向。建売に移行する可能性あり。中古住宅のリフォーム販売等が増えそう。
- インフレが進行するなかで、土地・建物価格ともに年間で1割ほど値上がりしている。更に値上がりする前に購入しようという需要が見られるため、今後も引き合いは増加するものと思われる。市場参加者は、20代後半の一次取得者層が中心であり、低年齢化が進行している。
- ウッドショックは落ち着いたものの、インフレが進行するなかで、土地・建物価格ともに値上がりしている。今後においては、高止まり感もあり、横ばいから微増で推移するものと思われる。ハウスメーカーとしての市場参加者は、30代の一次取得者層が中心。インフレによる建築費の高騰から、若年層は工務店を選択する傾向がある。
- 建築コストが高止まりであることから建売住宅の建物価格の総額が張り、その分土地面積を減らしているため、土地単価が著しく上昇している。したがって売地の土地単価よりも建売住宅の内訳価格としての土地単価の方がはるかに高く、単価が200,000円を超える建売住宅も多く見受けられる。
- 売れるところと売れないところがはっきりしている。売れるところは放っておいても売れる。売れないところは何をしても売れない。
- 大手HM等においても、長期化するインフレに伴う資材高騰の影響を受け、段階的に値上げが行われており、土地建物の総額が嵩むことによりローコストメーカー指向が高まる傾向が見受けられる。半面、供給不足(需要過多)により高騰する人気エリアの土地については資本力のある大手メーカーが購入するケースも多く見られる。・土地価格については高止まりと思われる。また、東海市加木屋において宅地開発もみられ、こちらはJV(共同分譲地)としてHMの取得がメインになるものと見られる。

西三河地域

- 住宅地については、実質賃金が目減りし建築費も高騰する中、総額を抑制するため規模を小さくして売る傾向が見られる。実際に動いているのも総額が抑えられた小さい土地である。商業地については特に高速道路インターチェンジ周辺の人気が高いが、現状空きがなく取り合いの状況にある。事業用定期借地の更新に伴い、地主側が強気の交渉態度で臨むため、賃料は値上げ交渉が多い。
- 若年層の自己住宅建設意欲を喚起するため、贈与税の課税を緩和して欲しい
- 買取業者からの問合せが多くなった。幸田町エリアは、以前ほどの勢いが無いと感ぜられる。
- ある業者の話では、建築資材の高騰は落ち着き、ゆるやかに下がるような状況とのこと。エンドユーザーは住宅ローン金利の上昇傾向や豊田、みよしでは最低敷地面積が設けられる箇所もあるので購入総額を見ると買い控えがでるのではないかと想定する。一方、住宅地の仕入れ側は、過去に完売できた地域では、仕入れを検討するが、無理にエリアを開拓する仕入れは消極的傾向になると想定する。
- マイホームを計画する人が、出せる費用に限度があるなか、建築にかかる費用はまだ上がっていくと思うので、土地の価格に関しては、130㎡程で小さく区割りできる土地の価格は少し上がり、大きく区割りしなければいけない土地の価格は下がると思う。小さい土地でも総額が抑えられる方が需要がある。
- 分譲住宅では、ハウスメーカーに聞き取りをすると、今は売れなくても仕入れをする(ほしい時にすぐ仕入れができない)、造成が得意な業者の売れ行きは順調(不整形地等で1区画当たり広めの土地を安価で仕入れている業者)、在庫を抱えて買い控え、以上の3パターンとなるが物件の場所によっても異なる。
- 三河安城駅の北側のアイシン工場の跡地にできるアイシンアリーナ周辺は、顧客が見込まれるので商業施設の充実が予測される。
- 自動車減産の影響で残業(収入)が減っていること、建築費が高止まりしていることから大手部品メーカーの従業員も土地を買い控えている状況にあり、客足は鈍くなっている。GW明けの増産に期待。3次、4次といった中小工場(従業員30人以下)で国内向けの製品のみを取り扱っている業者は仕事が増えない一方、原材料費やエネルギー、人件費等の上昇により利益を出せる環境になく、経営状況が相当苦しいと聞いている。
- 日銀新総裁就任以後、住宅地の問い合わせは減少したように感じる。当店のエリアでは商業地は殆ど問い合わせがない。工業地は物流は強いが、個人事業主については廃業する人も出てきているため工業地としては強さは感じない。日銀総裁の交代に伴い今後金利が上昇する可能性があり、少子化に伴う需要の減少も見込まれるため、長期的に地価について強気にはなれない。但し半年程度であれば横ばいだと思う。

西三河地域

- 建材の単価上昇により、完成宅地にするコストが上昇しているため土地単価も上昇につながる。土地単価上昇、建物単価上昇により実際にマイホームを持つことができるお客様の層が狭くなってくると予想している。・ハウスメーカー、地元ビルダーともにコストを抑えた商品開発が急務だと言える。当社もコストを抑えた新商品の発売を開始した。・世界的なインフレ対策として金利が上昇しているが、日本でも同様の政策がとられるとマイホーム計画をするお客様が減少する可能性も考えられ、土地価格が下落に向かうことも考えられる。この点を非常に懸念している。
- 住宅地の価格は、エンド・業者ともに需要が若干上昇しており、供給不足から地価の上昇傾向が続いている印象。商業地は、薬局やパチンコ等に代表される寡占化がより進んでおり、賃料も含めて上昇している印象。
- 今年に入り問い合わせは減少している。関心はある人も一定数いるものの値段を見て断念する人が多いと思う。但し、高額物件を購入できる高額所得者層は買っている。従来、低金利と住宅取得促進政策(住宅取得控除等)を踏まえ購入を決めていた中間層以下の需要者からの問合せが減少した。昨年来のインフレの影響により家計に打撃を受け様子見姿勢を強めているのかも知れない。営業エリアにおける住宅価格が上がりすぎた感もある。また、最近では購入者側(投資目的含む)も割安物件への関心が高いと感じる。
- 安城市においては駅近く(徒歩10分圏内)の需要は強く、住宅地、商業地とも堅調である。しかし、それ以外の地域では売れ残り等も目立つようになり、値引等が行われている。安城駅周辺はマンション供給が過多になってきており、売れ残りも見られるようになってきた。
- 住宅の取得に関して買えない方々が増えて格差が広がっていると思います。特に建物の価格上昇は影響が大きいと思っています。
- 碧南市は自動車関連企業で勤務している人が非常に多い。現在は景気が悪く残業等も減っており、物価高の中、所得も減っていることから、不動産購入のマインドは後退しているものと思われる。
- トヨタ系の従業員の、給料は上がり残業も増加した、しかしながら手取り額は変わらず、物価は高騰中だ。更に、会社からは高額消費に対して「慎重に」と言われている。建物価格は、上昇している。企業業績があと2年間は良いとされるが、土地価格は、何処までついていけるのか不透明だ。
- 建築費の高騰で、お客様(購入希望者)が買い控えをしている様子。建売も売れ行きが悪いときく。
- 建設現場での人手不足は感じています。

西三河地域

- 岡崎市竜美丘及びその周辺地域は従前より需要の多い価格上位の住宅地である。最近は一覧上げによるローン限度額上昇の中で地価は上昇し、売建用地取得を目的とする業者の中には少ない供給の中で買い進んだ取引も見受けられる。しかしながら最終需要層は、所得は増加したものの物価上昇、社会保険料上昇等の中で住宅取得価格の上昇は期待ほどではない。従って今後しばらくは買い進まれた価格以下の売買となると思われる。商業地については自動車販売店等比較的画地規模の大きい需要者の借り希望が旺盛で、賃料も従前の水準をかなり上回る提示額を行っている。ただしこの場合も地域的、規模的な限定があることに留意を要する。
- 借りられる金額が決まっているので、建築価格が上がる分やはり土地にしわ寄せがくる。出せる総額から建物価格、土地造成費を引いて土地価格が出来上がるという感じ。単価ではなく総額で考えている人が多い。・建物価格の上昇は一割程度では収まらず、2割程度かと思う。
- 建物価格の上昇により、買い控えが起きている感はある。住宅メーカーに聞いても来場者数は減っているとのこと。ただし、来る人は買う気であるので来ている人の中では成約率は高い。・金利が上がれば当然悪くなると思うが、上がらないんじゃないか。
- 建設業界の人手不足による人件費値上がり、円安による輸入品物価高は建築費を押し上げている。今後、円高になっても、間に入っている商社が値下げをしてくれないと思うので、建築費は下がらないと思う。人口減ではあるが世帯数が増えているので、住宅の需要も減らないと思う。今は、共働き世帯が多く、二人の所得で高めの物件でも購入されている。地主も強気の素地価格設定をしている。価格は建物、土地共に上昇傾向が続くと思う。
- 1年以内に2から5区画の建売住宅は完売してきている。今後も今の程度で販売できると思う。土地、建物価格はこの一年は特に値上げしてきていない。コロナの時期のほうが、ホームステイの影響で問い合わせが多かった。岡崎駅が最寄り駅の建売住宅の問い合わせが多い。駅の徒歩圏内ならば、どの駅でも需要が多い。
- 一般の方は土地を購入して建物を建てて居住することを前提で土地を探しています。建物に係る費用(建築費、外構等)が高くなり、土地の購入金額をおさえている傾向があります。土地については少し坪単価が安くなってくるかと思えます。分譲会社も土地の仕入れについて金額の値下げ、場所の特定化(郡部では仕入れない)がされてくるのではないかと。中小の会社(資金に余裕のない企業)は淘汰されていくかもしれません。程度の良い、土地の良い中古は、流通していくと思えます。

西三河地域

- 営業エリア内において従来は建売で 5000 万円を超える物件の動きは鈍かったが、最近はそのような物件が多くなってきている。住宅地は今年に入り地価は頭打ちになったと思う。顧客からの問い合わせは減少している。とにかく需要に対して供給が少ない。開発業者が好みそのような土地は大抵入札となってしまうため高い金額で落札される傾向にあり、また、地主側も強気でなかなか価格を下げようとはしない。不動産の2極化が進み、人気のあるエリアの良い土地は高くても購入する層が存在するため動くが、悪い土地はいくら安くても動かない感がある。未だに地元の地銀・信金は低金利競争をしている現状からすると、日銀総裁交代により政策が変更されてもすぐに金利は上がらないかも知れない。
- 碧南市の場合現時点で特に影響は感じません。以前は資材不足による納期遅延などがありましたが、今は安定していて、価格が下がることはありません。
- ウッドショック、メタルショックの影響による資材の供給難は若干緩和したが(期間的には8ヶ月が6ヶ月程度)、高止まりは変わらず、人件費の上昇とあいまって、事業用建築物の建築費で3年前比+約30%上がっている。土地の手当と併せれば至難の時代となっている。
- 物価上昇等に伴う建築資材等の上昇で、開発業者として土地価格を抑える感がある。一般顧客層についてもやや買い控え状況にある。
- 岡崎市の住宅は高止まり。所得に対して高すぎるため、頭打ちになるのでは。安城や刈谷の方が顧客の属性は良い。
- 当面、厳しい状況が続くと思う。岡崎市内は高くなりすぎた。今は下がりつつあるときではないか。建築コストが上昇し、中間層の方が住宅購入しづらい状況。路線沿いの商業地の問い合わせは増加傾向。ドラッグストア、車関係などの需要者。
- 金融機関のローン審査が厳しくなっていると聞いている。これまで購入可能だった層が購入を見送らざるを得ない、または低価格帯の物件を取得するなどの動きがみられるようになるのではと懸念している。
- 建築費用がますます上がり、ローン提案等柔軟な対応が求められる。ここ1~2年は住宅価格が上昇してきた。今は高止まり。大手企業以外の方の住宅購入が厳しくなっている。
- 住宅資材等の高騰により住宅を建てる意欲が低下。全体金額が大きくなりすぎることにより価格高騰が落ち着くことをユーザーが待っているようにも見える。その為、現在非常に仕事量が少ない状況が続いている。
- ゼロ金利(マイナス金利から)に戻る時までは高止まりが続くと思います。

東三河地域

- 建設資材が高くなり、今後住宅建築は減少すると思います。
- 住宅地の一部地域では、固定資産税の評価額が上昇している。取引のある建設業者の方からは、細かい少額なリフォームや修繕が多く、建物建築自体の仕事は少なくなっていると聞いている。ハウスメーカー等からの土地についての問合せ件数が少なくなっている。
- 蒲郡市内においては、少子高齢化が進んでおり、市内の人口は年々減少傾向にあるものの、新築物件が多数売出され、このままでは中古物件の放置が進むことが気がかりである。
- 建築費の高騰により、住宅地の購入が少し弱くなっている感じがする。
- 蒲郡市は大手企業もなく、人口減少が続き、特に若年層が減少しています。住宅用地の需要も少なく土地単価も下がっている。お子さんが市外や県外へと転出し、老夫婦世代が増え、やがて空家も増加していくものと思われます。
- 建築コストの上昇により、事業転換する建設業者も増加している。コスト上昇に対する努力も限界ではないか。
- 今後、金利があがると買主のローンが通らなくなり、土地の価格を下げざるをえない地主が増え地価が下がると思う。
- 物価の高騰に所得が追いついていない。
- それほど影響はないと思われる。なお最近では豊橋駅周辺において高値での取引が散見される。豊川はイオンモールの出店もあり周辺は上昇傾向が続いている。
- 建築単価、人件費等の高止まりが続いていること、人口減少や土地取引件数の減少等の要因があるものの、実際の土地の取引単価は、以前よりもやや高いように思われる。
- 全体の取引件数は減っているが、出物が少ない中で出ればそれなりに値が付いている。
- 確かに人手不足は深刻で、建設の現場で働くよりトヨタ系などの工場で勤務の方が給料がいいので人が集まらない。そのためコストは以前より4割ぐらい上がっている。見積りができなくて困っている。
- 個人住宅の融資は比較的通りやすく、総額が上がってきてはいるものの資金面では問題なく推移している。金利上昇懸念も限定的と判断している。今年3月ぐらいから相談件数の増加を感じている。
- ウッドショック以降資材は高止まりを見せているが、総額が嵩む住宅でも需要の陰りはさほど感じない。一方で、割安な中古住宅の市場は確実に広がりを見せている。
- 商業地域は一時期における豊橋市中心部での売却依頼が減少。依然として商業地の取引は売り手市場が続いている。住宅地は総額が年々上昇傾向。各金融機関が個別にキャンペーンを展開し、金融機関の融資実績も伸びを見せており市場への資金供給は底堅い。工業地はインター付近、幹線道路沿線での物流関係の需要に加え、製造業でも物色の動きが出ている。

東三河地域

- 人手不足により新たな住宅や大型商業施設の建設が遅延しており、その煽りを受け小規模建築も工期の遅延がみられる。また、現場に入る職人の質の低下がそのまま施工の質の低下を招いている様に見受けられる。一方で需要側にも変化が見られ、建築コスト増加により土地に係る費用が年々減少している。しかし、インフレや都市部での地価上昇ニュースに影響を受け供給側は値下げをしない為需給のギャップが生じている。このギャップの解消にはまだしばらく時間がかかると思われる。人手不足やインフレにより、住宅の新築が難しくなる一方で中古物件の需要が増える傾向にはない。当地域では需要者が中古物件へ目を向ける事が少なく、新築志向が強いことから、築年数の比較的浅い中古物件の場合、需要者は建物の価値を見出せず、供給者は建物に価値をつけていますのでギャップが埋まり辛く、当地域では中古住宅は扱いにくい。

令和5年5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7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5年5月1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、6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5月8日、新型コロナウイルス感染症の感染法上の位置づけを第5類へ移行する方針が示されたこともあり、ウィズコロナへの動きが強まり、観光業なども新型コロナ以前の状態に回復しつつあります。但し、金利動向、インフレの進行など先行きについては懸念材料が存在することもまた事実かと思ひます。不動産価格につき難しい判断が求められる中、本D I 調査は、令和5年地価調査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年地価調査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。

5月8日～5月26日	各分科会にてD I 調査実施
5月29日～5月31日	各分科会のD I 調査委員がデータを取りまとめの上、D I 調査小委員長に送付
6月1日～6月5日	D I 調査小委員会及び地価調査委員会にて最終確認
6月6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5年5月1日）の地価動向について、半年前（令和4年11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、変動率ほ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。）

	上昇		横ばい	下落		
	+5%以上	0%～+5%		0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上
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5年5月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和4年11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11月1日）の地価動向について、現在（令和5年5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。）

	上昇		横ばい	下落		
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11月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和5年5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 昨年末、日銀が金融緩和政策の一部修正を行いました。また、新総裁の就任により大規模金融緩和政策の変更も取り沙汰されるようになりました。これらの動きによる今後の地価への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 建設業界の人手不足、長期化するインフレなど不動産市場に影響を及ぼす様々なことがございますが、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	2023年 5月 日
所属分科会	愛知第 分科会
担当評価員名	