

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8回 愛知県不動産市況D I 調査

(令和5年11月時点)

令和5年12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
4. 投資不動産.....	31
IV. アンケート調査票コメント.....	34
1. 名古屋市.....	34
2. 尾張地域.....	38
3. 知多地域.....	41
4. 西三河地域.....	42
5. 東三河地域.....	46
V. アンケート調査票.....	47

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、7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。

第8回目となる本DI調査におきましても、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%

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

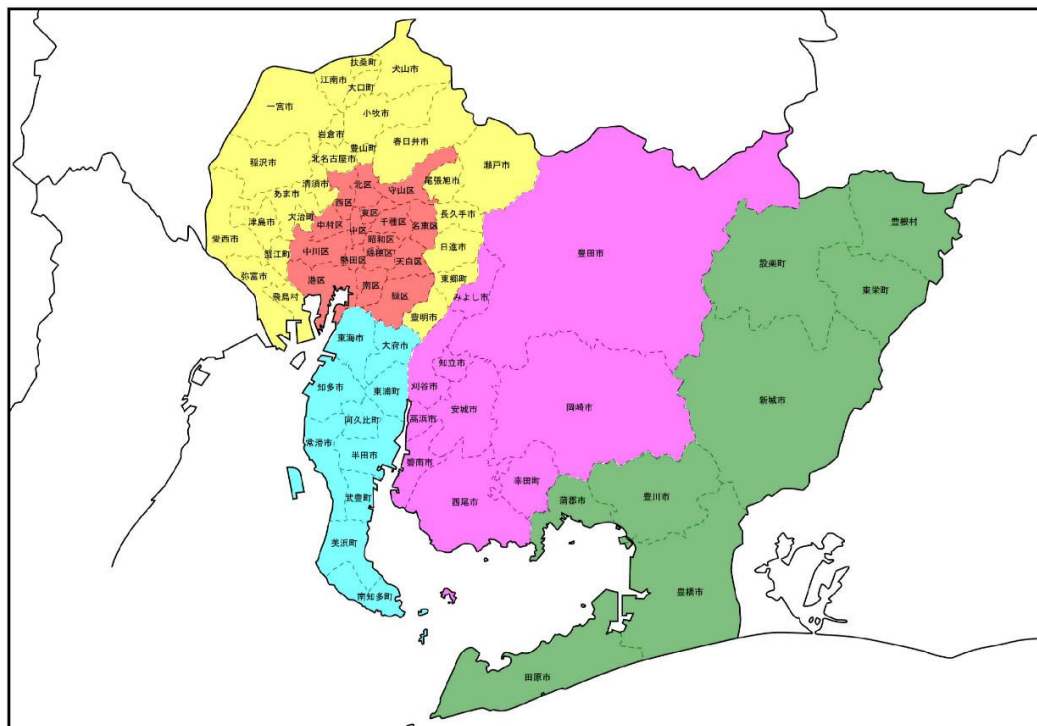
3. 調査方法

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

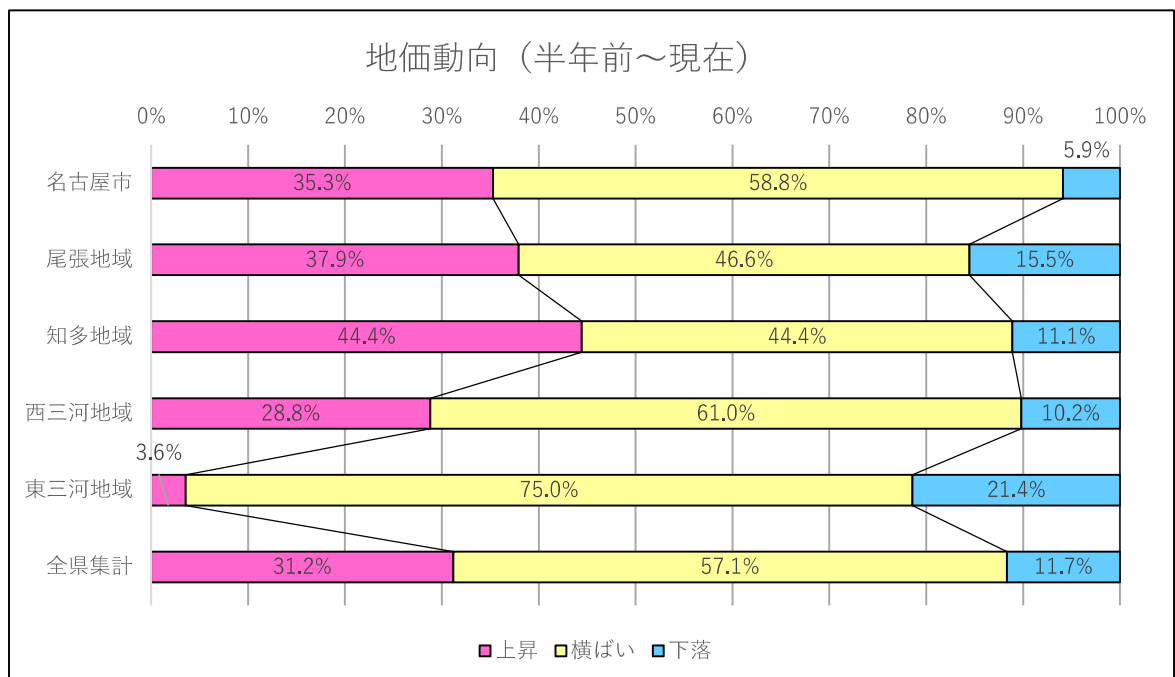
設問2 [地価動向（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和5年1月1日）の地価動向について、半年前（令和5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	24件	40件	4件	68件	1件	69件
	割合	35.3%	58.8%	5.9%	100.0%	D I 指数	29.4 P
尾張地域	回答数	22件	27件	9件	58件	2件	60件
	割合	37.9%	46.6%	15.5%	100.0%	D I 指数	22.4 P
知多地域	回答数	8件	8件	2件	18件	0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	17件	36件	6件	59件	1件	60件
	割合	28.8%	61.0%	10.2%	100.0%	D I 指数	18.6 P
東三河地域	回答数	1件	21件	6件	28件	0件	28件
	割合	3.6%	75.0%	21.4%	100.0%	D I 指数	-17.9 P
全県集計	回答数	72件	132件	27件	231件	4件	235件
	割合	31.2%	57.1%	11.7%	100.0%	D I 指数	19.5 P



1. 住宅地

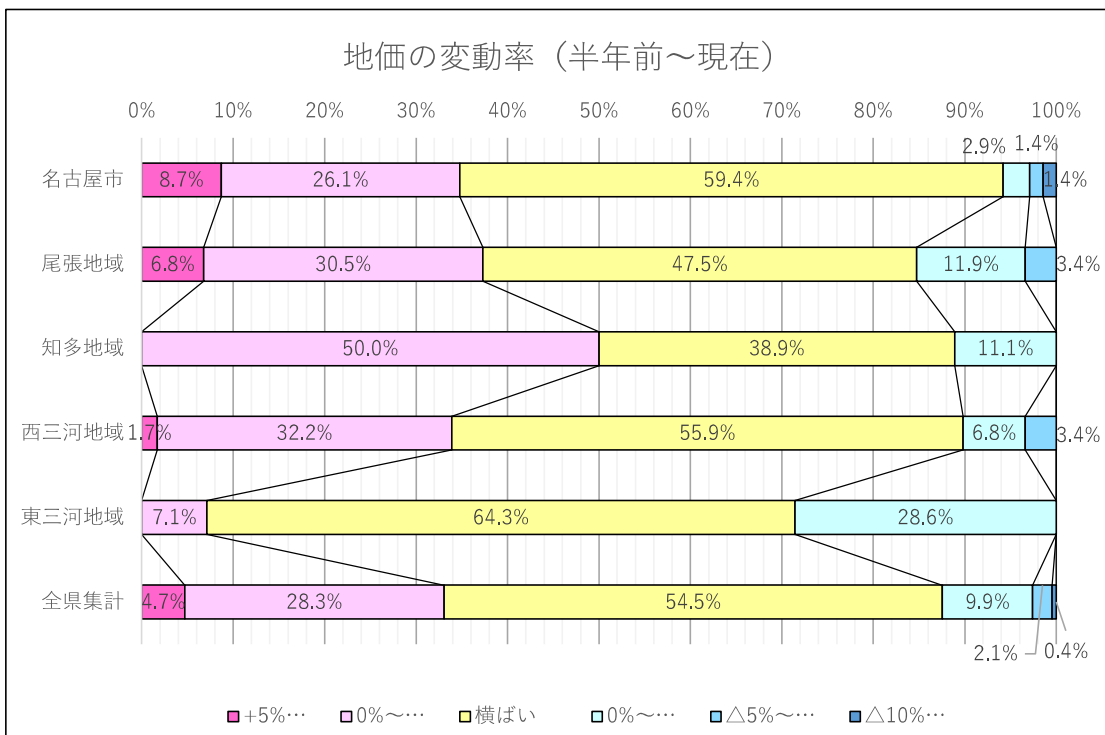
設問3 [地価の変動率（実感）]

『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	6件	18件	41件	2件	1件	1件	69件
	割合	8.7%	26.1%	59.4%	2.9%	1.4%	1.4%	100%
尾張地域	回答数	4件	18件	28件	7件	2件	0件	59件
	割合	6.8%	30.5%	47.5%	11.9%	3.4%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	9件	7件	2件	0件	0件	18件
	割合	0.0%	50.0%	38.9%	11.1%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	1件	19件	33件	4件	2件	0件	59件
	割合	1.7%	32.2%	55.9%	6.8%	3.4%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	2件	18件	8件	0件	0件	28件
	割合	0.0%	7.1%	64.3%	28.6%	0.0%	0.0%	100%
全県集計	回答数	11件	66件	127件	23件	5件	1件	233件
	割合	4.7%	28.3%	54.5%	9.9%	2.1%	0.4%	100%



1. 住宅地

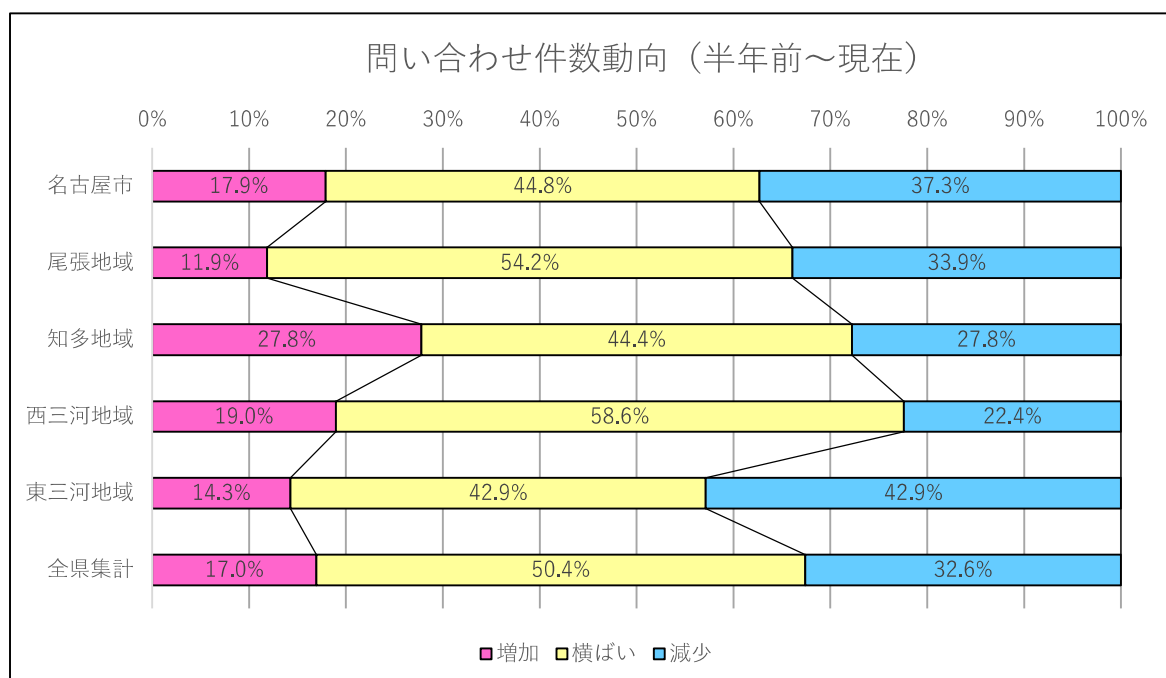
設問4 [問い合わせ件数（実感）]

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

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	30件	25件	67件	2件	69件
	割合	17.9%	44.8%	37.3%	100.0%	D I 指数	-19.4 P
尾張地域	回答数	7件	32件	20件	59件	1件	60件
	割合	11.9%	54.2%	33.9%	100.0%	D I 指数	-22.0 P
知多地域	回答数	5件	8件	5件	18件	0件	18件
	割合	27.8%	44.4%	27.8%	100.0%	D I 指数	0.0 P
西三河地域	回答数	11件	34件	13件	58件	2件	60件
	割合	19.0%	58.6%	22.4%	100.0%	D I 指数	-3.4 P
東三河地域	回答数	4件	12件	12件	28件	0件	28件
	割合	14.3%	42.9%	42.9%	100.0%	D I 指数	-28.6 P
全県集計	回答数	39件	116件	75件	230件	5件	235件
	割合	17.0%	50.4%	32.6%	100.0%	D I 指数	-15.7 P



1. 住宅地

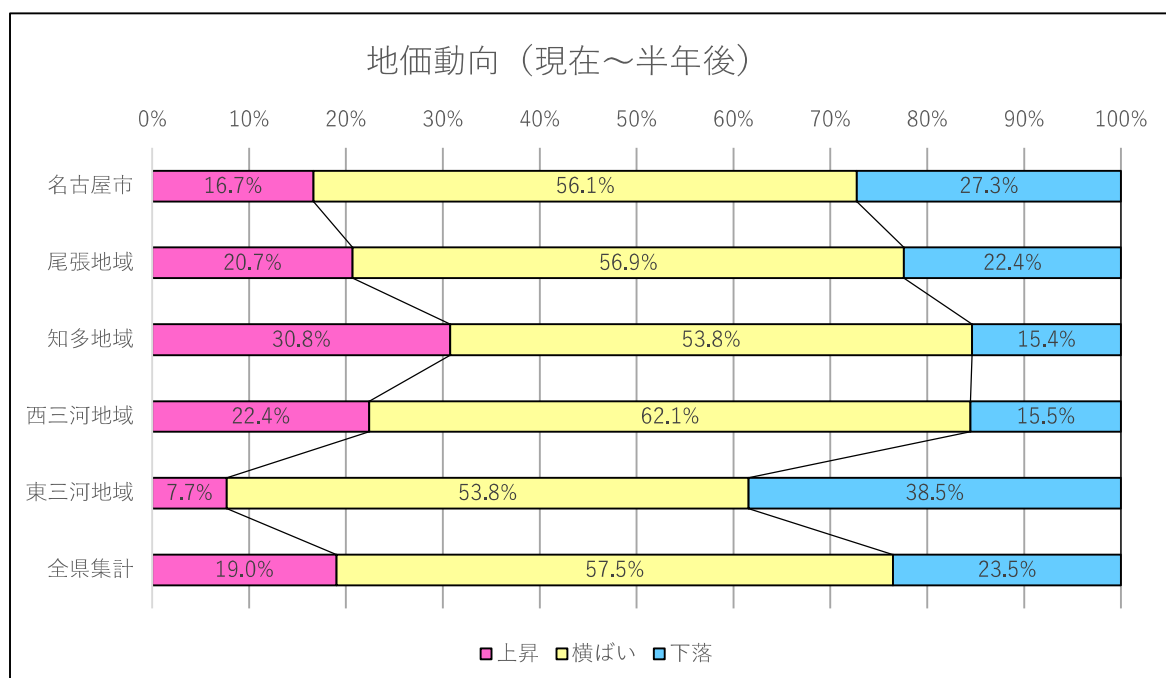
設問5 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和6年5月1日）の地価動向について、現在（令和5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	11件	37件	18件	66件	3件	69件
	割合	16.7%	56.1%	27.3%	100.0%	D I 指数	-10.6 P
尾張地域	回答数	12件	33件	13件	58件	2件	60件
	割合	20.7%	56.9%	22.4%	100.0%	D I 指数	-1.7 P
知多地域	回答数	4件	7件	2件	13件	4件	17件
	割合	30.8%	53.8%	15.4%	100.0%	D I 指数	15.4 P
西三河地域	回答数	13件	36件	9件	58件	1件	59件
	割合	22.4%	62.1%	15.5%	100.0%	D I 指数	6.9 P
東三河地域	回答数	2件	14件	10件	26件	2件	28件
	割合	7.7%	53.8%	38.5%	100.0%	D I 指数	-30.8 P
全県集計	回答数	42件	127件	52件	221件	12件	233件
	割合	19.0%	57.5%	23.5%	100.0%	D I 指数	-4.5 P



1. 住宅地

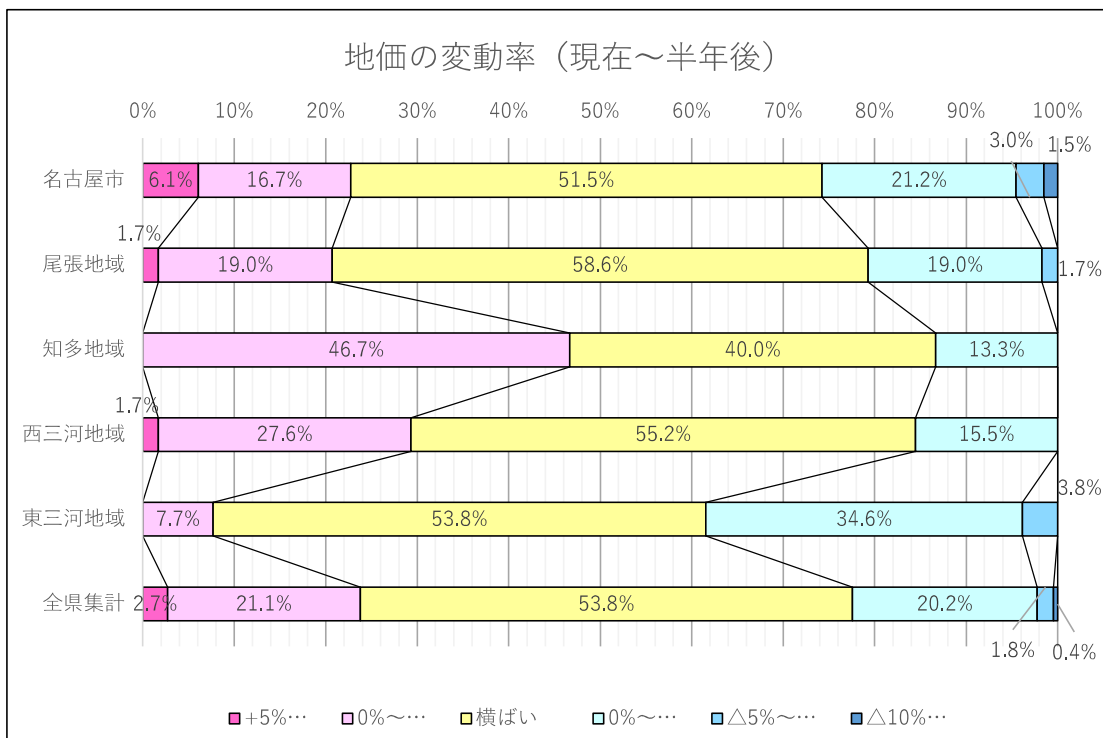
設問6 [地価の変動率（予想）]

『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	11件	34件	14件	2件	1件	66件
	割合	6.1%	16.7%	51.5%	21.2%	3.0%	1.5%	100%
尾張地域	回答数	1件	11件	34件	11件	1件	0件	58件
	割合	1.7%	19.0%	58.6%	19.0%	1.7%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	7件	6件	2件	0件	0件	15件
	割合	0.0%	46.7%	40.0%	13.3%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	1件	16件	32件	9件	0件	0件	58件
	割合	1.7%	27.6%	55.2%	15.5%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	2件	14件	9件	1件	0件	26件
	割合	0.0%	7.7%	53.8%	34.6%	3.8%	0.0%	100%
全県集計	回答数	6件	47件	120件	45件	4件	1件	223件
	割合	2.7%	21.1%	53.8%	20.2%	1.8%	0.4%	100%



1. 住宅地

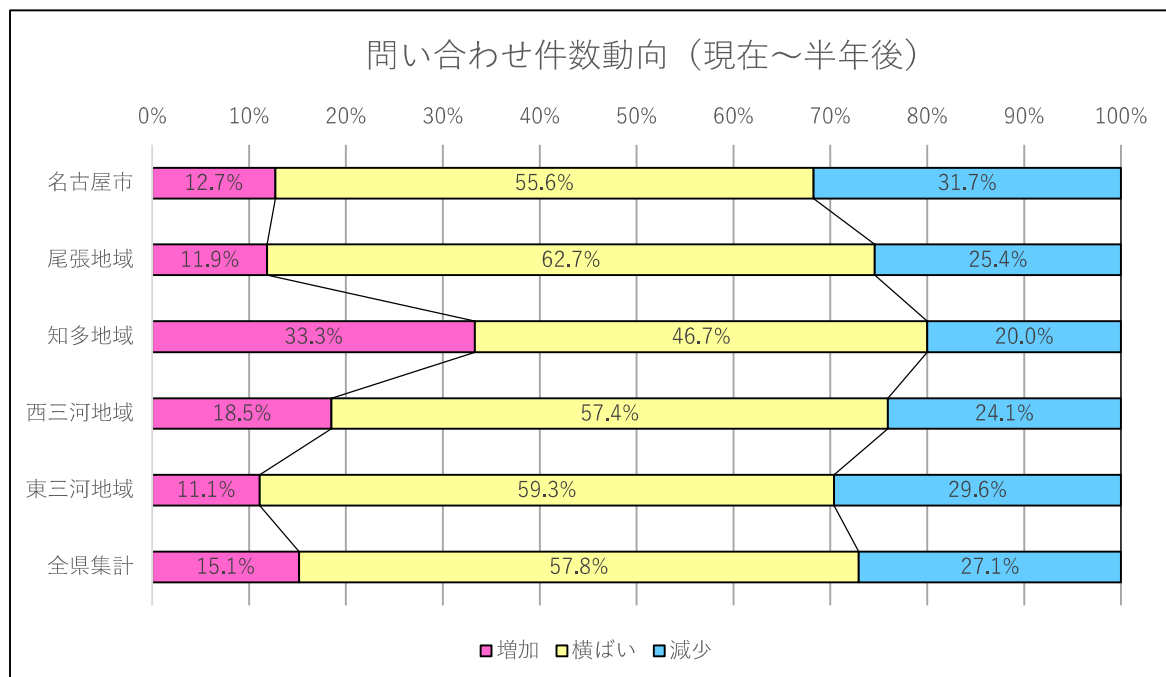
設問7 [問い合わせ件数（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和6年5月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和5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	35件	20件	63件	5件	68件
	割合	12.7%	55.6%	31.7%	100.0%	D I 指数	-19.0 P
尾張地域	回答数	7件	37件	15件	59件	1件	60件
	割合	11.9%	62.7%	25.4%	100.0%	D I 指数	-13.6 P
知多地域	回答数	5件	7件	3件	15件	3件	18件
	割合	33.3%	46.7%	20.0%	100.0%	D I 指数	13.3 P
西三河地域	回答数	10件	31件	13件	54件	5件	59件
	割合	18.5%	57.4%	24.1%	100.0%	D I 指数	-5.6 P
東三河地域	回答数	3件	16件	8件	27件	1件	28件
	割合	11.1%	59.3%	29.6%	100.0%	D I 指数	-18.5 P
全県集計	回答数	33件	126件	59件	218件	15件	233件
	割合	15.1%	57.8%	27.1%	100.0%	D I 指数	-11.9 P



1. 住宅地

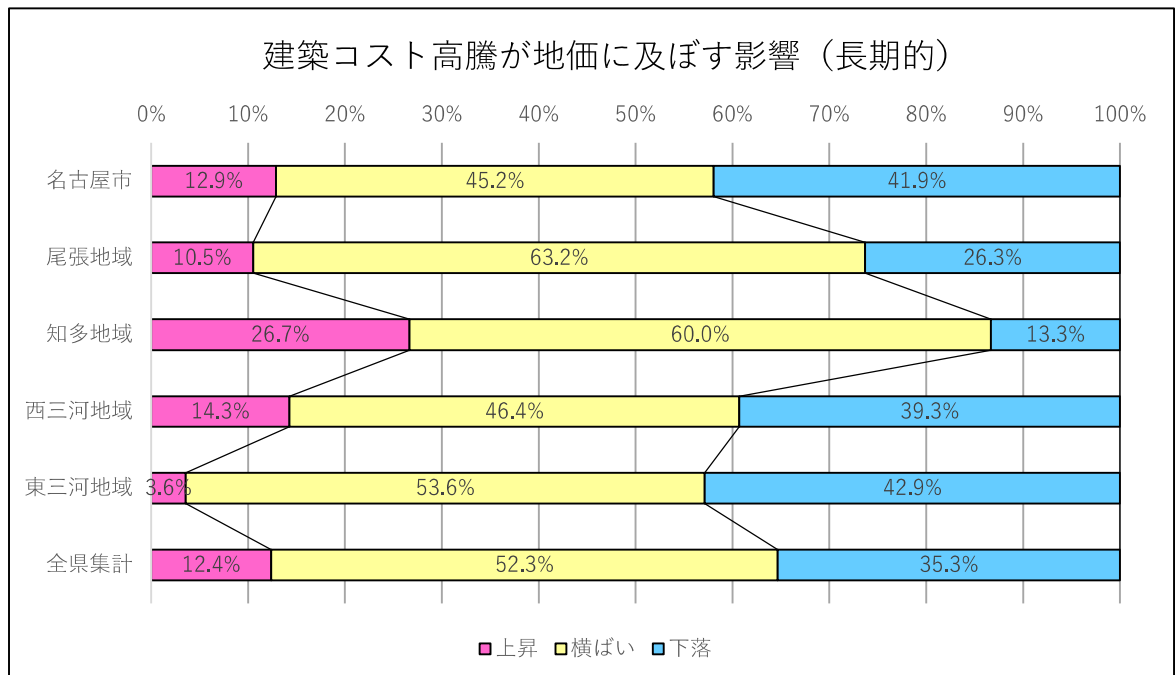
設問8 [建築コスト高騰が地価に及ぼす影響]

『近年、建築コストの高騰が続いておりますが、近年の建築コストの高騰による地価への影響について、現時点では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。

建築コスト高騰による地価への影響

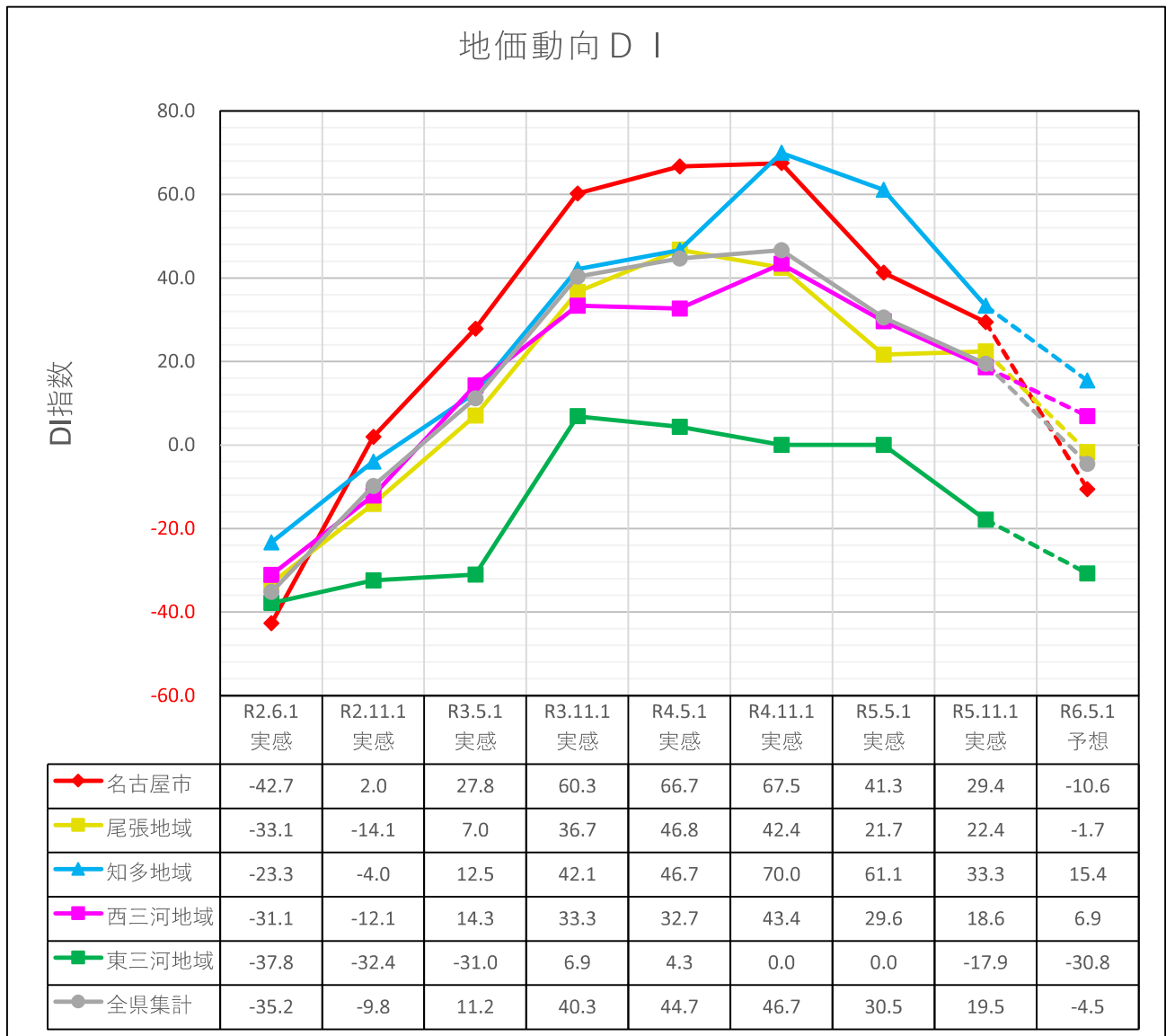
回答数・割合・D I 数値

建築コスト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	8件	28件	26件	62件	6件	68件
	割合	12.9%	45.2%	41.9%	100.0%	D I 指数	-29.0 P
尾張地域	回答数	6件	36件	15件	57件	3件	60件
	割合	10.5%	63.2%	26.3%	100.0%	D I 指数	-15.8 P
知多地域	回答数	4件	9件	2件	15件	1件	16件
	割合	26.7%	60.0%	13.3%	100.0%	D I 指数	13.3 P
西三河地域	回答数	8件	26件	22件	56件	3件	59件
	割合	14.3%	46.4%	39.3%	100.0%	D I 指数	-25.0 P
東三河地域	回答数	1件	15件	12件	28件	0件	28件
	割合	3.6%	53.6%	42.9%	100.0%	D I 指数	-39.3 P
全県集計	回答数	27件	114件	77件	218件	13件	231件
	割合	12.4%	52.3%	35.3%	100.0%	D I 指数	-22.9 P



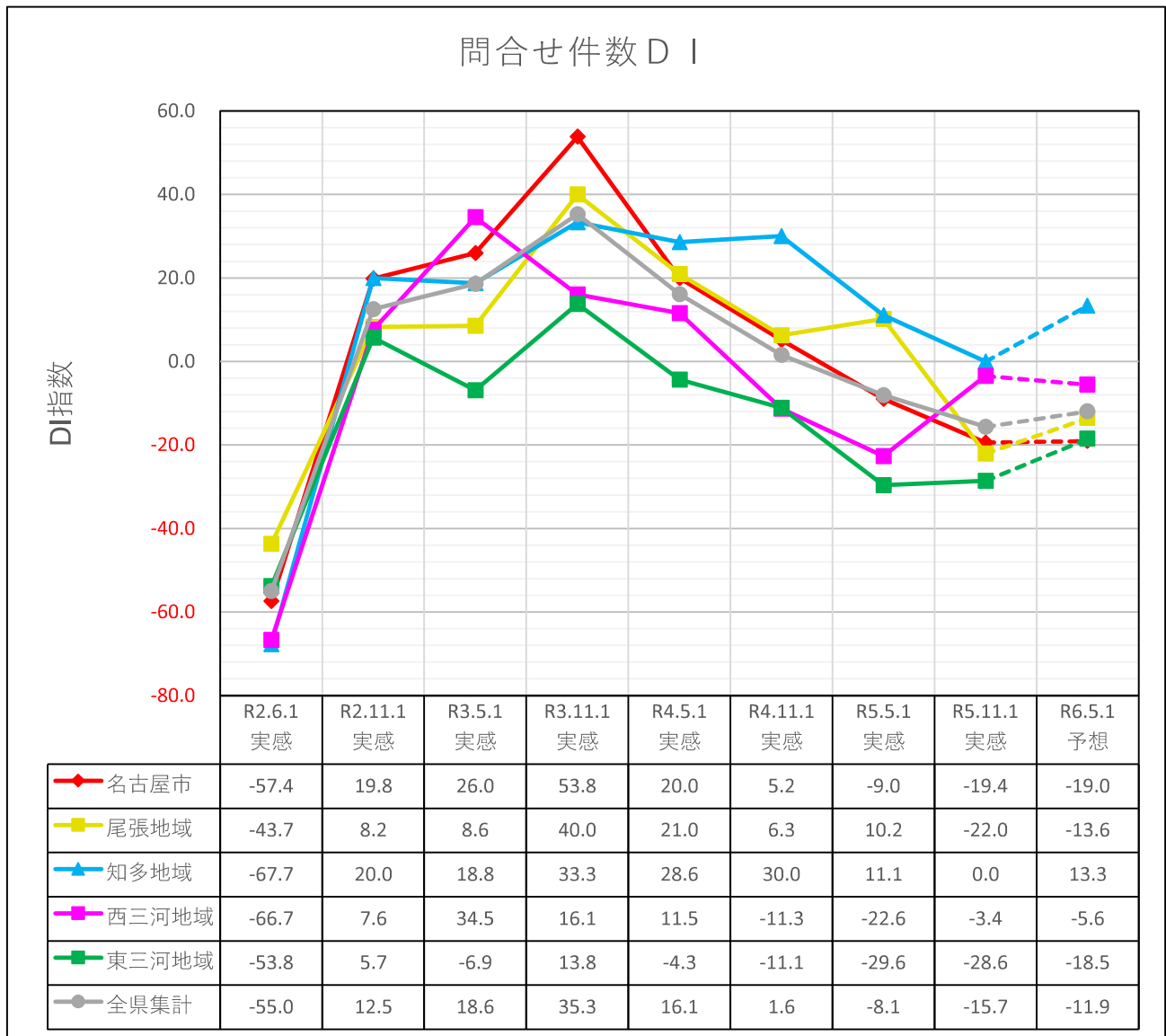
1. 住宅地

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

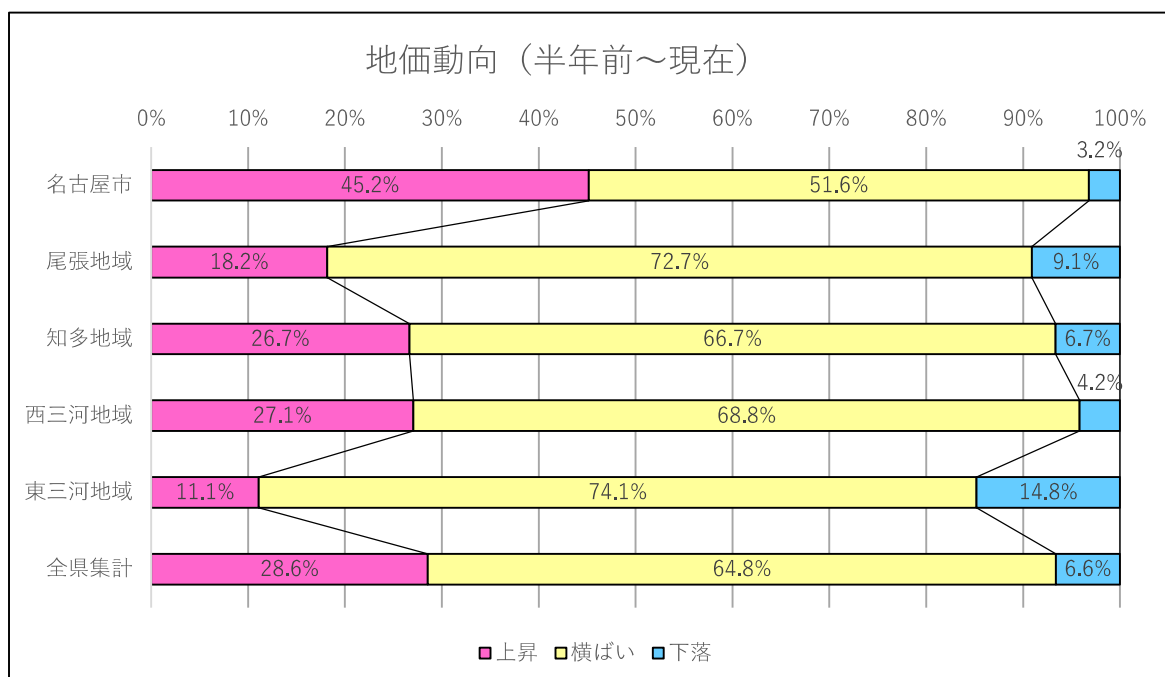
設問2 [地価動向（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和5年11月1日）の地価動向について、半年前（令和5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	28件	32件	2件	62件	7件	69件
	割合	45.2%	51.6%	3.2%	100.0%	D I 指数	41.9 P
尾張地域	回答数	8件	32件	4件	44件	12件	56件
	割合	18.2%	72.7%	9.1%	100.0%	D I 指数	9.1 P
知多地域	回答数	4件	10件	1件	15件	2件	17件
	割合	26.7%	66.7%	6.7%	100.0%	D I 指数	20.0 P
西三河地域	回答数	13件	33件	2件	48件	7件	55件
	割合	27.1%	68.8%	4.2%	100.0%	D I 指数	22.9 P
東三河地域	回答数	3件	20件	4件	27件	0件	27件
	割合	11.1%	74.1%	14.8%	100.0%	D I 指数	-3.7 P
全県集計	回答数	56件	127件	13件	196件	28件	224件
	割合	28.6%	64.8%	6.6%	100.0%	D I 指数	21.9 P



2. 商業地

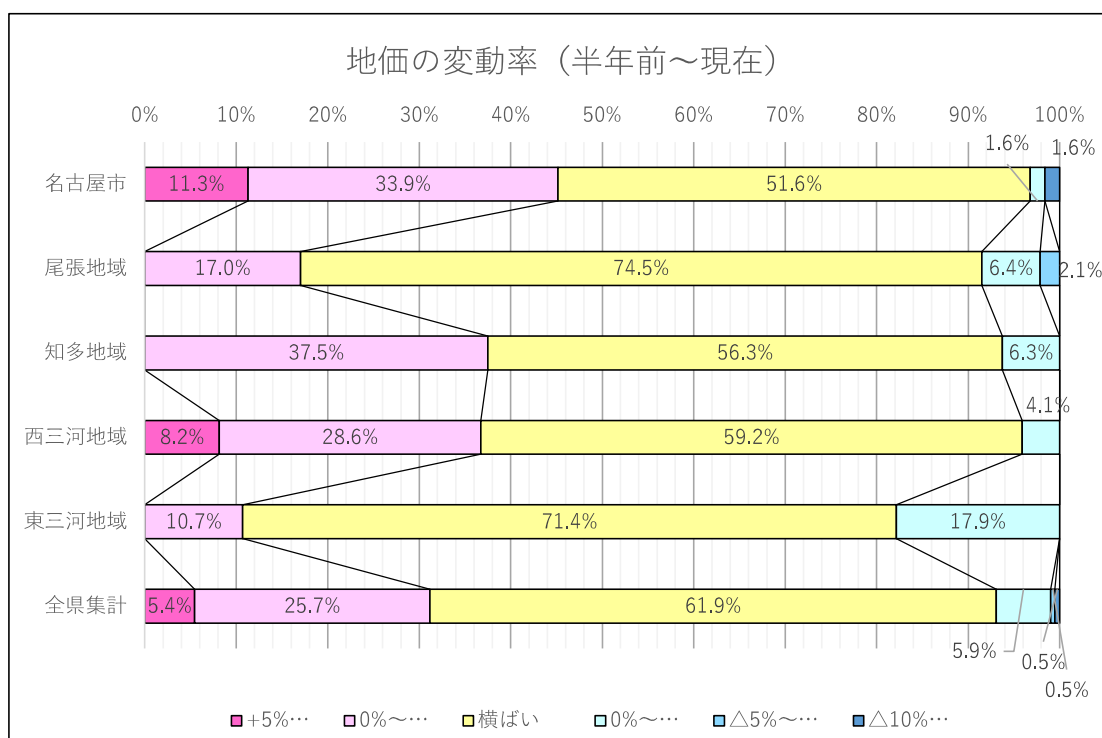
設問3 [地価の変動率（実感）]

『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	7件	21件	32件	1件	0件	1件	62件
	割合	11.3%	33.9%	51.6%	1.6%	0.0%	1.6%	100%
尾張地域	回答数	0件	8件	35件	3件	1件	0件	47件
	割合	0.0%	17.0%	74.5%	6.4%	2.1%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	6件	9件	1件	0件	0件	16件
	割合	0.0%	37.5%	56.3%	6.3%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	4件	14件	29件	2件	0件	0件	49件
	割合	8.2%	28.6%	59.2%	4.1%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	3件	20件	5件	0件	0件	28件
	割合	0.0%	10.7%	71.4%	17.9%	0.0%	0.0%	100%
全県集計	回答数	11件	52件	125件	12件	1件	1件	202件
	割合	5.4%	25.7%	61.9%	5.9%	0.5%	0.5%	100%



2. 商業地

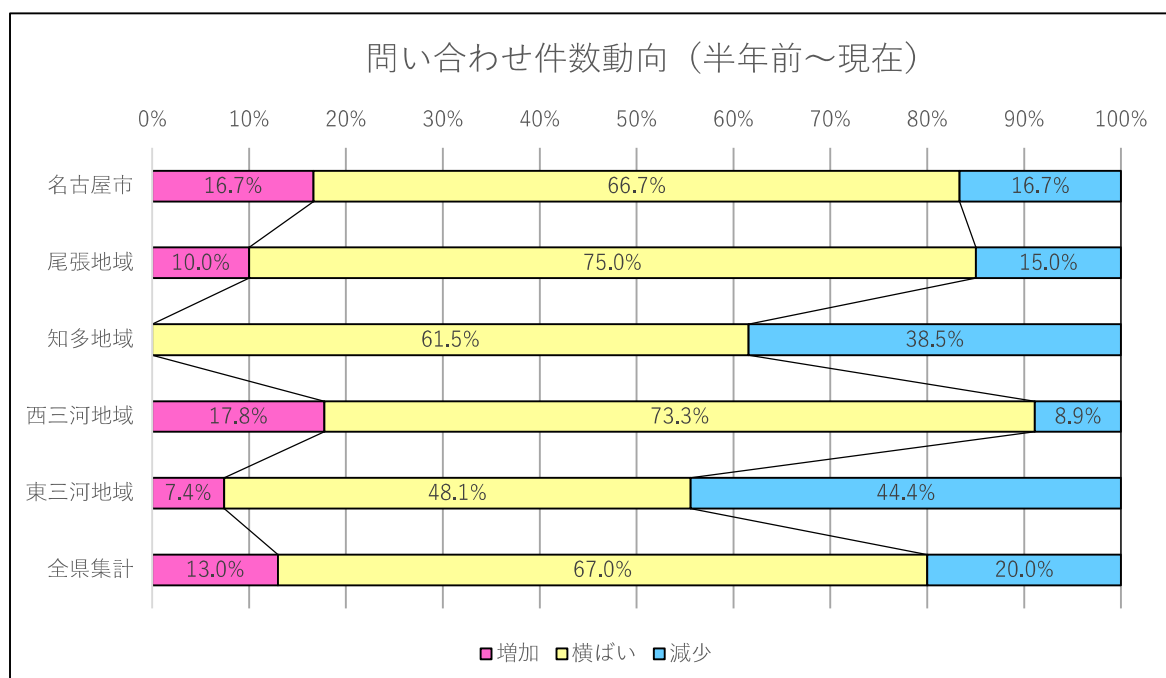
設問4 [問い合わせ件数 (実感)]

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

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	10件	40件	10件	60件	7件	67件
	割合	16.7%	66.7%	16.7%	100.0%	D I 指数	0.0 P
尾張地域	回答数	4件	30件	6件	40件	15件	55件
	割合	10.0%	75.0%	15.0%	100.0%	D I 指数	-5.0 P
知多地域	回答数	0件	8件	5件	13件	3件	16件
	割合	0.0%	61.5%	38.5%	100.0%	D I 指数	-38.5 P
西三河地域	回答数	8件	33件	4件	45件	9件	54件
	割合	17.8%	73.3%	8.9%	100.0%	D I 指数	8.9 P
東三河地域	回答数	2件	13件	12件	27件	0件	27件
	割合	7.4%	48.1%	44.4%	100.0%	D I 指数	-37.0 P
全県集計	回答数	24件	124件	37件	185件	34件	219件
	割合	13.0%	67.0%	20.0%	100.0%	D I 指数	-7.0 P



2. 商業地

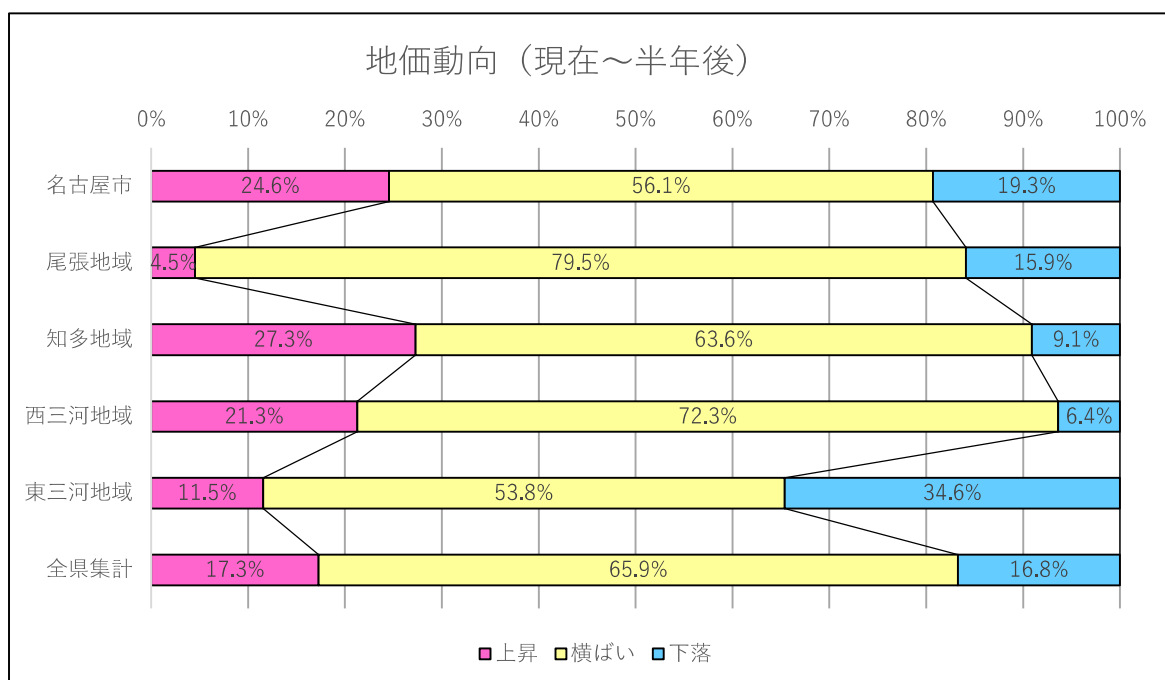
設問5 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和6年5月1日）の地価動向について、現在（令和5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	14件	32件	11件	57件	10件	67件
	割合	24.6%	56.1%	19.3%	100.0%	D I 指数	5.3 P
尾張地域	回答数	2件	35件	7件	44件	11件	55件
	割合	4.5%	79.5%	15.9%	100.0%	D I 指数	-11.4 P
知多地域	回答数	3件	7件	1件	11件	6件	17件
	割合	27.3%	63.6%	9.1%	100.0%	D I 指数	18.2 P
西三河地域	回答数	10件	34件	3件	47件	7件	54件
	割合	21.3%	72.3%	6.4%	100.0%	D I 指数	14.9 P
東三河地域	回答数	3件	14件	9件	26件	2件	28件
	割合	11.5%	53.8%	34.6%	100.0%	D I 指数	-23.1 P
全県集計	回答数	32件	122件	31件	185件	36件	221件
	割合	17.3%	65.9%	16.8%	100.0%	D I 指数	0.5 P



2. 商業地

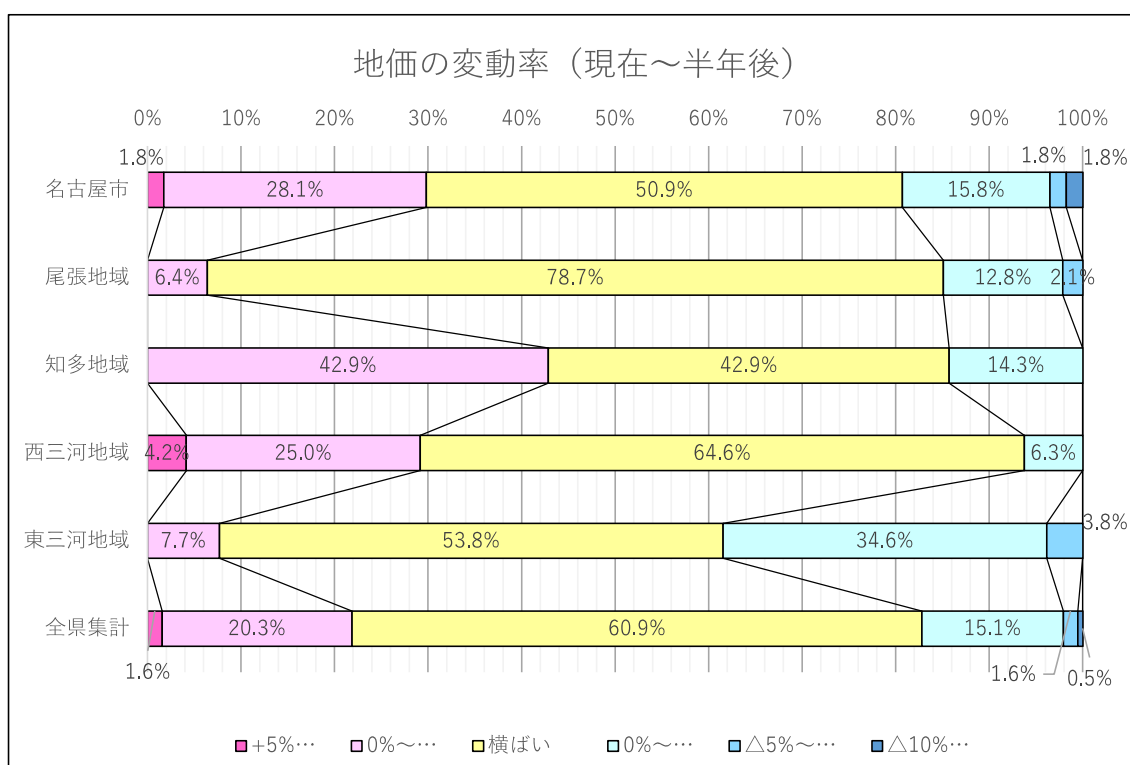
設問6 [地価の変動率（予想）]

『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	16件	29件	9件	1件	1件	57件
	割合	1.8%	28.1%	50.9%	15.8%	1.8%	1.8%	100%
尾張地域	回答数	0件	3件	37件	6件	1件	0件	47件
	割合	0.0%	6.4%	78.7%	12.8%	2.1%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	6件	6件	2件	0件	0件	14件
	割合	0.0%	42.9%	42.9%	14.3%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	2件	12件	31件	3件	0件	0件	48件
	割合	4.2%	25.0%	64.6%	6.3%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	2件	14件	9件	1件	0件	26件
	割合	0.0%	7.7%	53.8%	34.6%	3.8%	0.0%	100%
全県集計	回答数	3件	39件	117件	29件	3件	1件	192件
	割合	1.6%	20.3%	60.9%	15.1%	1.6%	0.5%	100%



2. 商業地

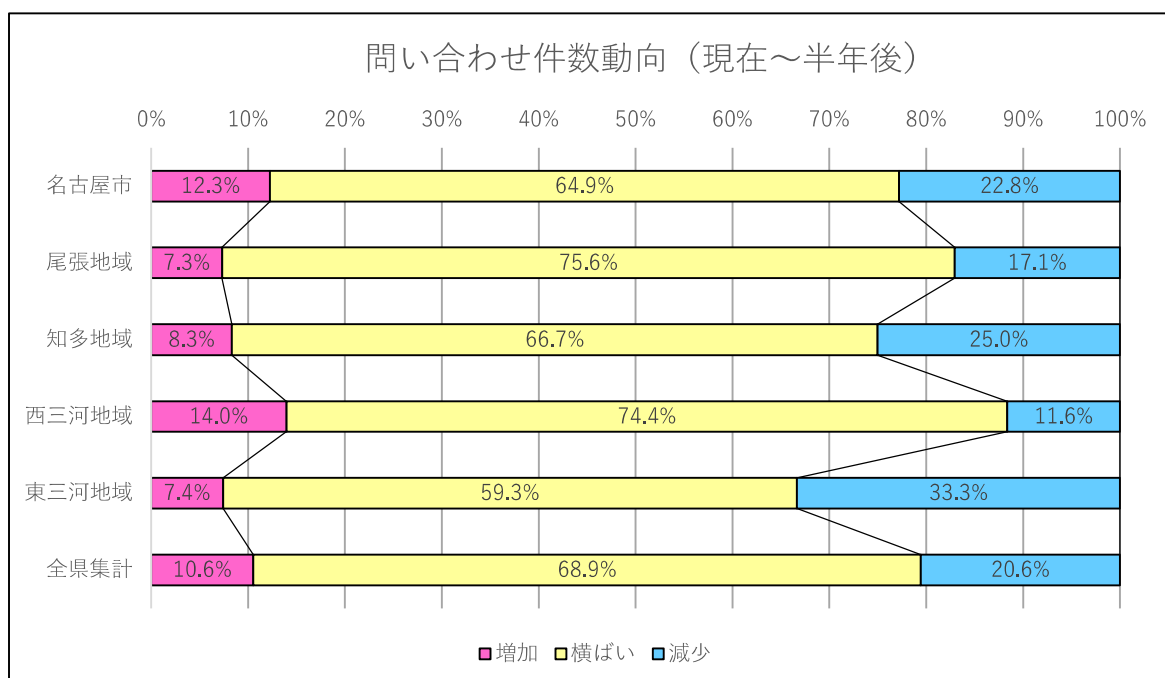
設問7 [問い合わせ件数 (予想)]

『主な営業地域における、半年後（令和6年5月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和5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	7件	37件	13件	57件	8件	65件
	割合	12.3%	64.9%	22.8%	100.0%	D I 指数	-10.5 P
尾張地域	回答数	3件	31件	7件	41件	14件	55件
	割合	7.3%	75.6%	17.1%	100.0%	D I 指数	-9.8 P
知多地域	回答数	1件	8件	3件	12件	5件	17件
	割合	8.3%	66.7%	25.0%	100.0%	D I 指数	-16.7 P
西三河地域	回答数	6件	32件	5件	43件	11件	54件
	割合	14.0%	74.4%	11.6%	100.0%	D I 指数	2.3 P
東三河地域	回答数	2件	16件	9件	27件	1件	28件
	割合	7.4%	59.3%	33.3%	100.0%	D I 指数	-25.9 P
全県集計	回答数	19件	124件	37件	180件	39件	219件
	割合	10.6%	68.9%	20.6%	100.0%	D I 指数	-10.0 P



2. 商業地

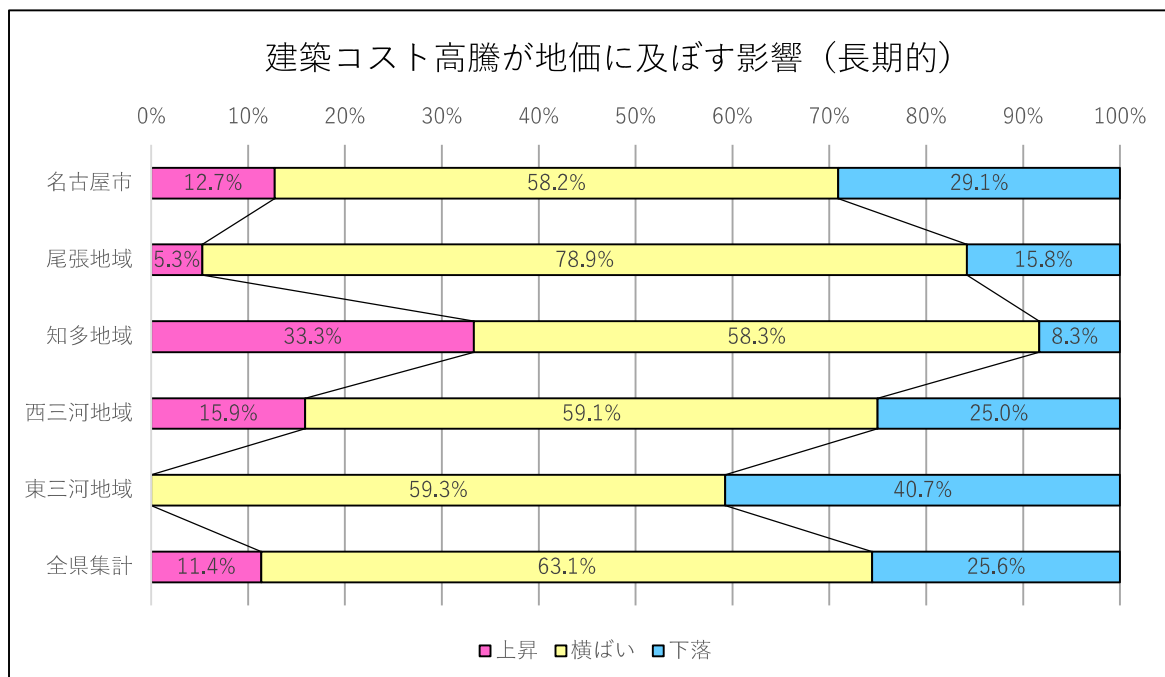
設問8 [建築コスト高騰が地価に及ぼす影響]

『近年、建築コストの高騰が続いておりますが、近年の建築コストの高騰による地価への影響について、現時点では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。

建築コスト高騰による地価への影響

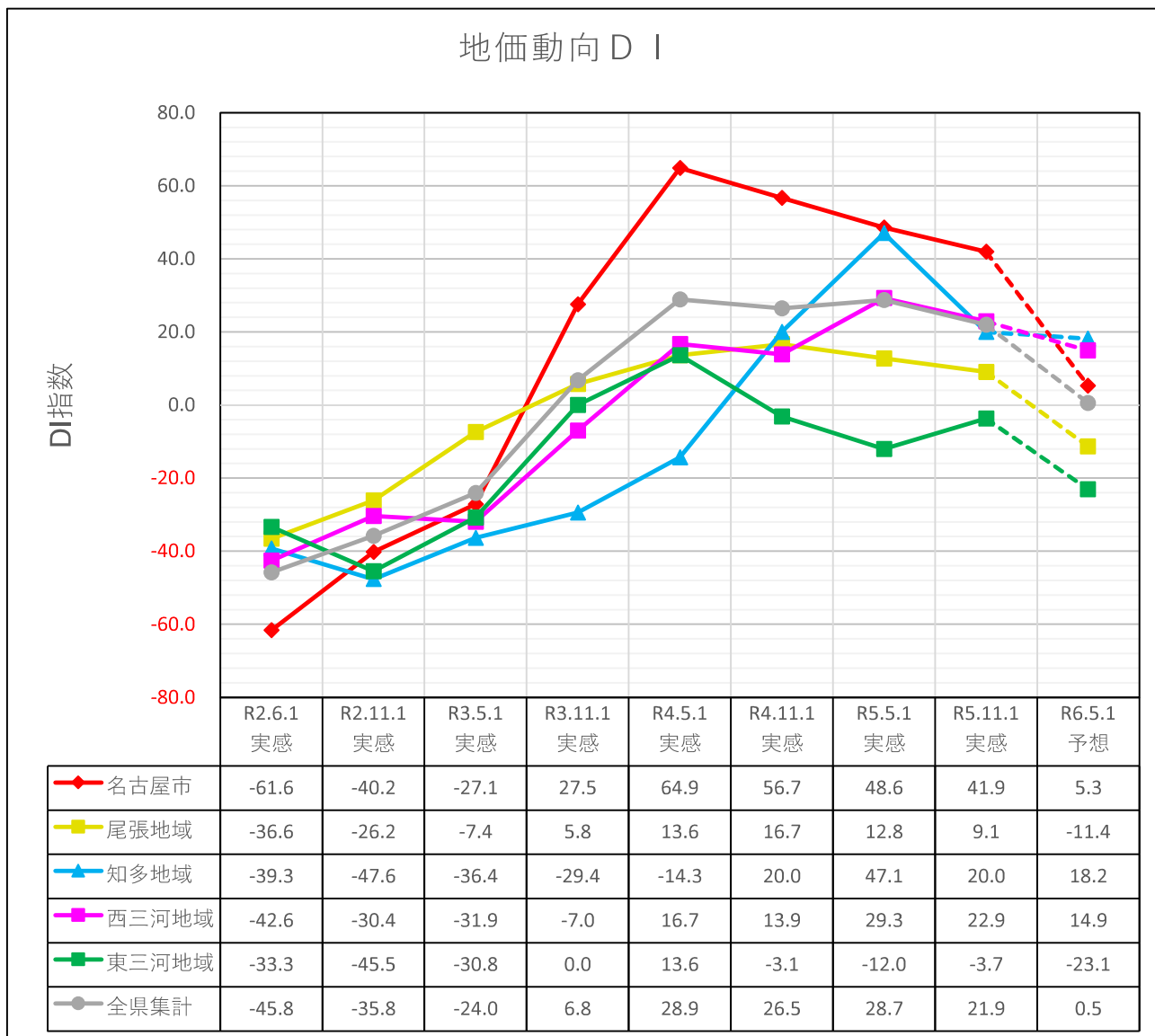
回答数・割合・D I 数値

建築コスト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	7件	32件	16件	55件	10件	65件
	割合	12.7%	58.2%	29.1%	100.0%	D I 指数	-16.4 P
尾張地域	回答数	2件	30件	6件	38件	16件	54件
	割合	5.3%	78.9%	15.8%	100.0%	D I 指数	-10.5 P
知多地域	回答数	4件	7件	1件	12件	3件	15件
	割合	33.3%	58.3%	8.3%	100.0%	D I 指数	25.0 P
西三河地域	回答数	7件	26件	11件	44件	10件	54件
	割合	15.9%	59.1%	25.0%	100.0%	D I 指数	-9.1 P
東三河地域	回答数	0件	16件	11件	27件	1件	28件
	割合	0.0%	59.3%	40.7%	100.0%	D I 指数	-40.7 P
全県集計	回答数	20件	111件	45件	176件	40件	216件
	割合	11.4%	63.1%	25.6%	100.0%	D I 指数	-14.2 P



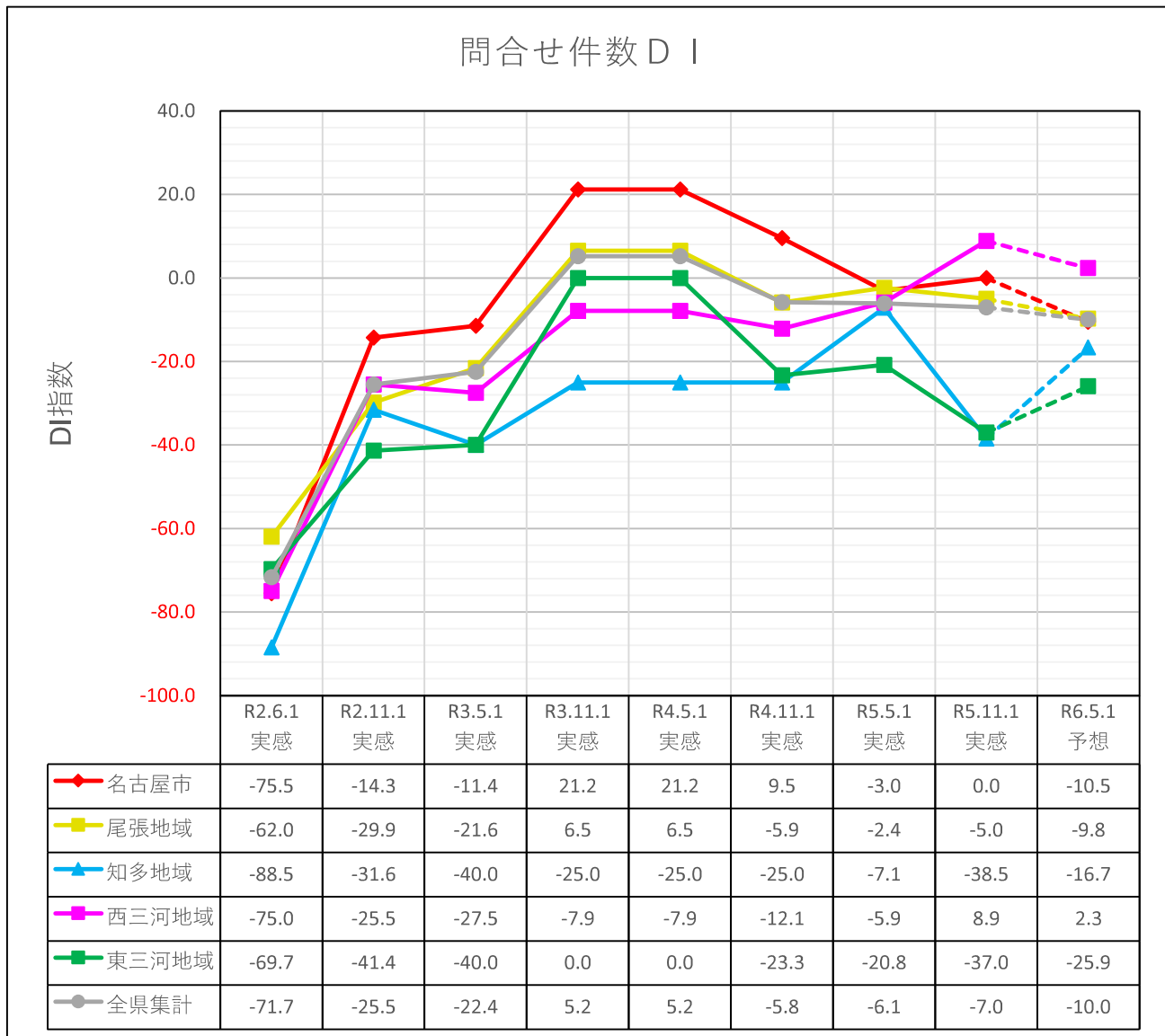
2. 商業地

地価動向D I 指数推移



2. 商業地

問い合わせ件数 D I 指数推移



3. 工業地

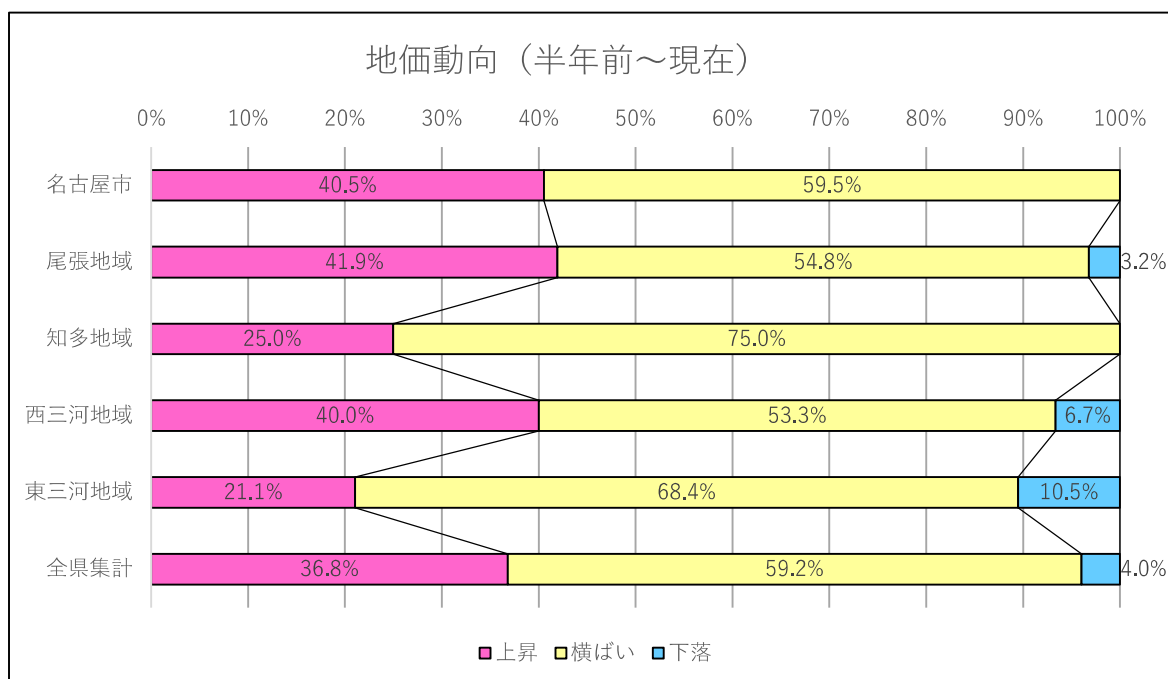
設問2 [地価動向（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和5年1月1日）の地価動向について、半年前（令和5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	15件	22件	0件	37件	26件	63件
	割合	40.5%	59.5%	0.0%	100.0%	D I 指数	40.5 P
尾張地域	回答数	13件	17件	1件	31件	24件	55件
	割合	41.9%	54.8%	3.2%	100.0%	D I 指数	38.7 P
知多地域	回答数	2件	6件	0件	8件	8件	16件
	割合	25.0%	75.0%	0.0%	100.0%	D I 指数	25.0 P
西三河地域	回答数	12件	16件	2件	30件	23件	53件
	割合	40.0%	53.3%	6.7%	100.0%	D I 指数	33.3 P
東三河地域	回答数	4件	13件	2件	19件	8件	27件
	割合	21.1%	68.4%	10.5%	100.0%	D I 指数	10.5 P
全県集計	回答数	46件	74件	5件	125件	89件	214件
	割合	36.8%	59.2%	4.0%	100.0%	D I 指数	32.8 P



3. 工業地

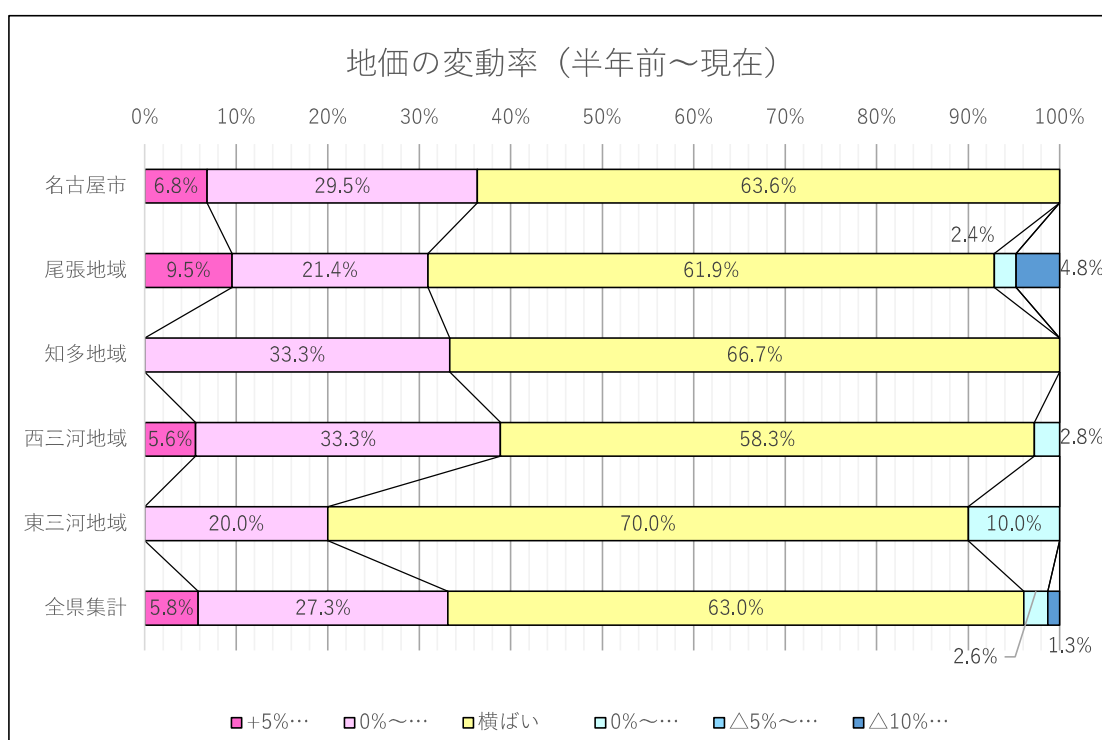
設問3 [地価の変動率（実感）]

『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	3件	13件	28件	0件	0件	0件	44件
	割合	6.8%	29.5%	63.6%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	4件	9件	26件	1件	0件	2件	42件
	割合	9.5%	21.4%	61.9%	2.4%	0.0%	4.8%	100%
知多地域	回答数	0件	4件	8件	0件	0件	0件	12件
	割合	0.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	2件	12件	21件	1件	0件	0件	36件
	割合	5.6%	33.3%	58.3%	2.8%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	4件	14件	2件	0件	0件	20件
	割合	0.0%	20.0%	70.0%	10.0%	0.0%	0.0%	100%
全県集計	回答数	9件	42件	97件	4件	0件	2件	154件
	割合	5.8%	27.3%	63.0%	2.6%	0.0%	1.3%	100%



3. 工業地

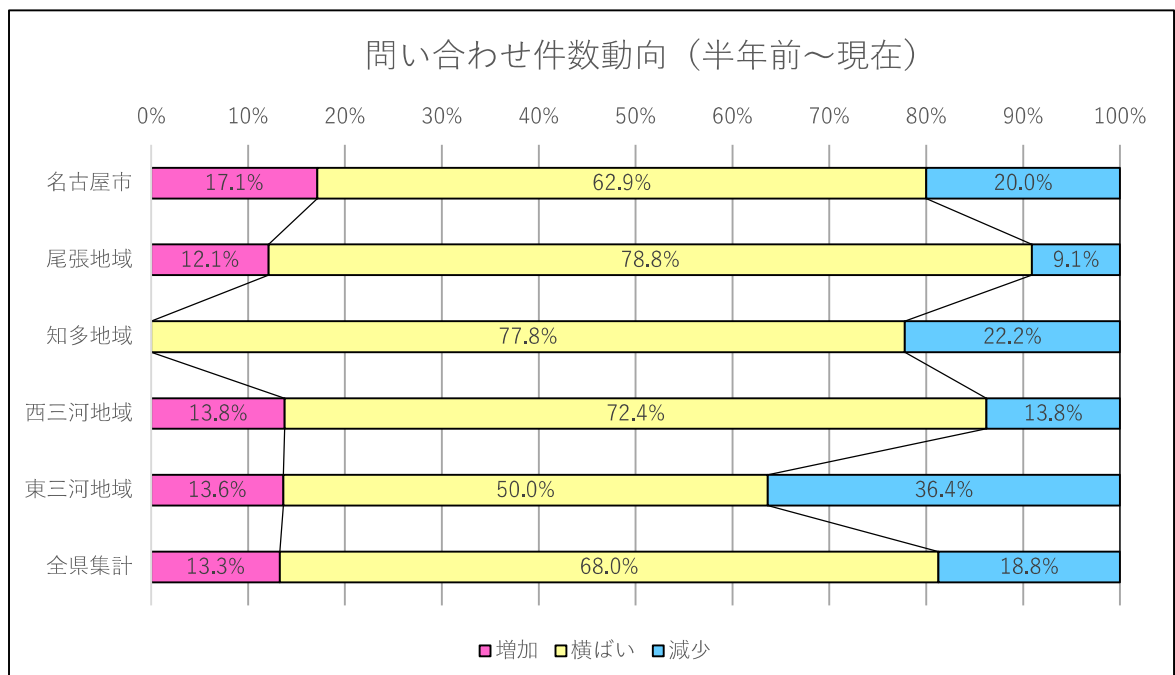
設問4 [問い合わせ件数（実感）]

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

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	6件	22件	7件	35件	26件	61件
	割合	17.1%	62.9%	20.0%	100.0%	D I 指数	-2.9 P
尾張地域	回答数	4件	26件	3件	33件	19件	52件
	割合	12.1%	78.8%	9.1%	100.0%	D I 指数	3.0 P
知多地域	回答数	0件	7件	2件	9件	6件	15件
	割合	0.0%	77.8%	22.2%	100.0%	D I 指数	-22.2 P
西三河地域	回答数	4件	21件	4件	29件	21件	50件
	割合	13.8%	72.4%	13.8%	100.0%	D I 指数	0.0 P
東三河地域	回答数	3件	11件	8件	22件	6件	28件
	割合	13.6%	50.0%	36.4%	100.0%	D I 指数	-22.7 P
全県集計	回答数	17件	87件	24件	128件	78件	206件
	割合	13.3%	68.0%	18.8%	100.0%	D I 指数	-5.5 P



3. 工業地

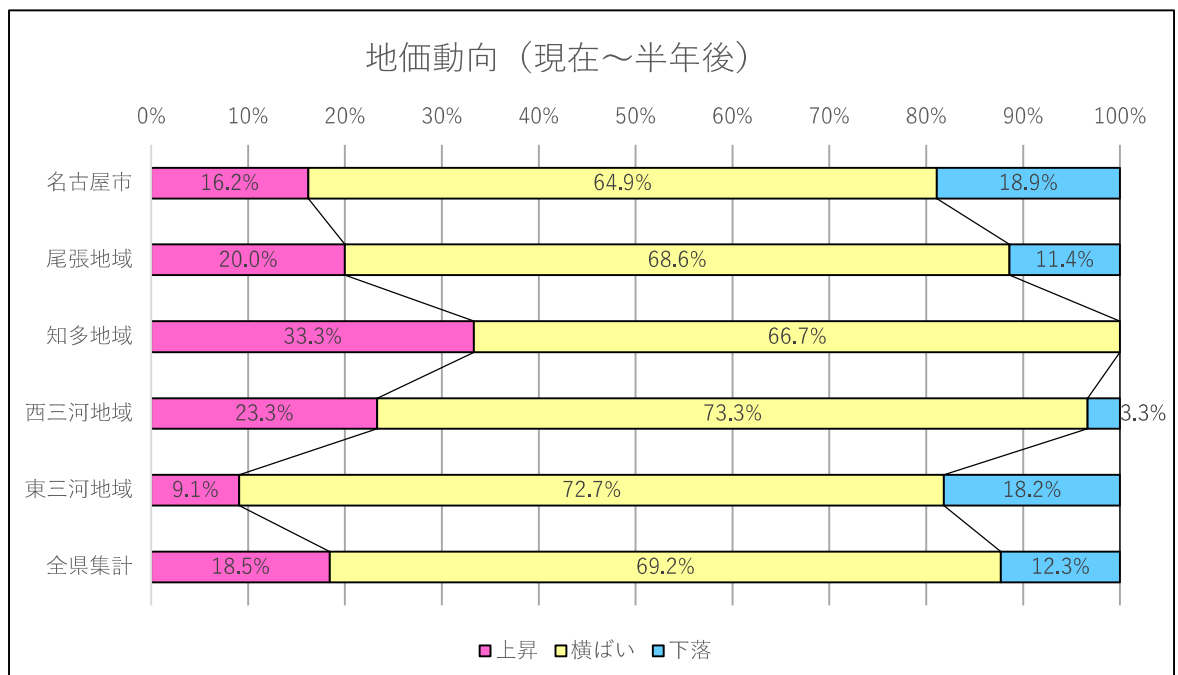
設問5 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和6年5月1日）の地価動向について、現在（令和5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	6件	24件	7件	37件	23件	60件
	割合	16.2%	64.9%	18.9%	100.0%	D I 指数	-2.7 P
尾張地域	回答数	7件	24件	4件	35件	18件	53件
	割合	20.0%	68.6%	11.4%	100.0%	D I 指数	8.6 P
知多地域	回答数	2件	4件	0件	6件	10件	16件
	割合	33.3%	66.7%	0.0%	100.0%	D I 指数	33.3 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	2件	16件	4件	22件	6件	28件
	割合	9.1%	72.7%	18.2%	100.0%	D I 指数	-9.1 P
全県集計	回答数	24件	90件	16件	130件	74件	204件
	割合	18.5%	69.2%	12.3%	100.0%	D I 指数	6.2 P



3. 工業地

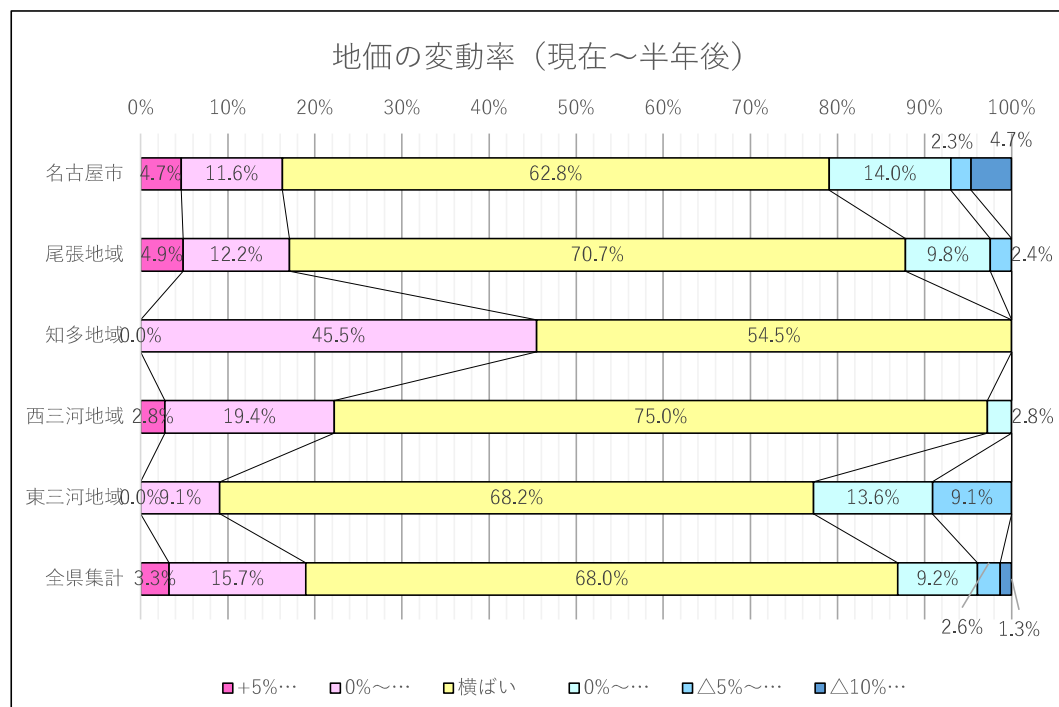
設問6 [地価の変動率（予想）]

『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	2件	5件	27件	6件	1件	2件	43件
	割合	4.7%	11.6%	62.8%	14.0%	2.3%	4.7%	100%
尾張地域	回答数	2件	5件	29件	4件	1件	0件	41件
	割合	4.9%	12.2%	70.7%	9.8%	2.4%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	5件	6件	0件	0件	0件	11件
	割合	0.0%	45.5%	54.5%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	1件	7件	27件	1件	0件	0件	36件
	割合	2.8%	19.4%	75.0%	2.8%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	2件	15件	3件	2件	0件	22件
	割合	0.0%	9.1%	68.2%	13.6%	9.1%	0.0%	100%
全県集計	回答数	5件	24件	104件	14件	4件	2件	153件
	割合	3.3%	15.7%	68.0%	9.2%	2.6%	1.3%	100%



3. 工業地

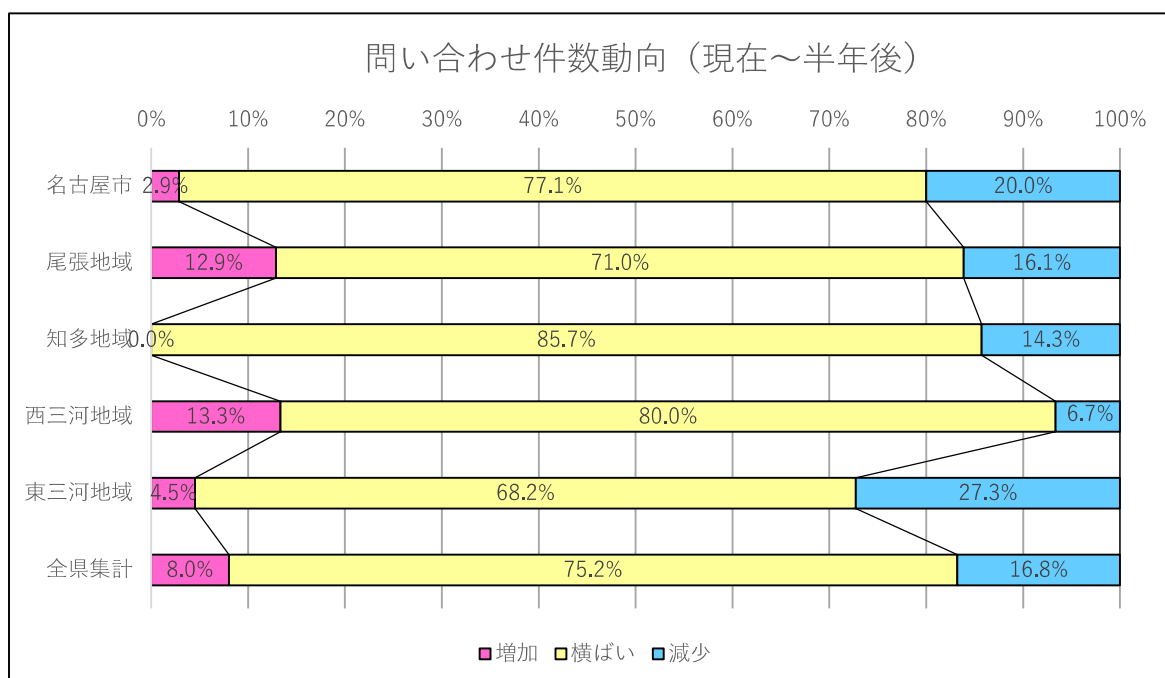
設問7 [問い合わせ件数 (予想)]

『主な営業地域における、半年後（令和6年5月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和5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	1件	27件	7件	35件	23件	58件
	割合	2.9%	77.1%	20.0%	100.0%	D I 指数	-17.1 P
尾張地域	回答数	4件	22件	5件	31件	21件	52件
	割合	12.9%	71.0%	16.1%	100.0%	D I 指数	-3.2 P
知多地域	回答数	0件	6件	1件	7件	9件	16件
	割合	0.0%	85.7%	14.3%	100.0%	D I 指数	-14.3 P
西三河地域	回答数	4件	24件	2件	30件	18件	48件
	割合	13.3%	80.0%	6.7%	100.0%	D I 指数	6.7 P
東三河地域	回答数	1件	15件	6件	22件	6件	28件
	割合	4.5%	68.2%	27.3%	100.0%	D I 指数	-22.7 P
全県集計	回答数	10件	94件	21件	125件	77件	202件
	割合	8.0%	75.2%	16.8%	100.0%	D I 指数	-8.8 P



3. 工業地

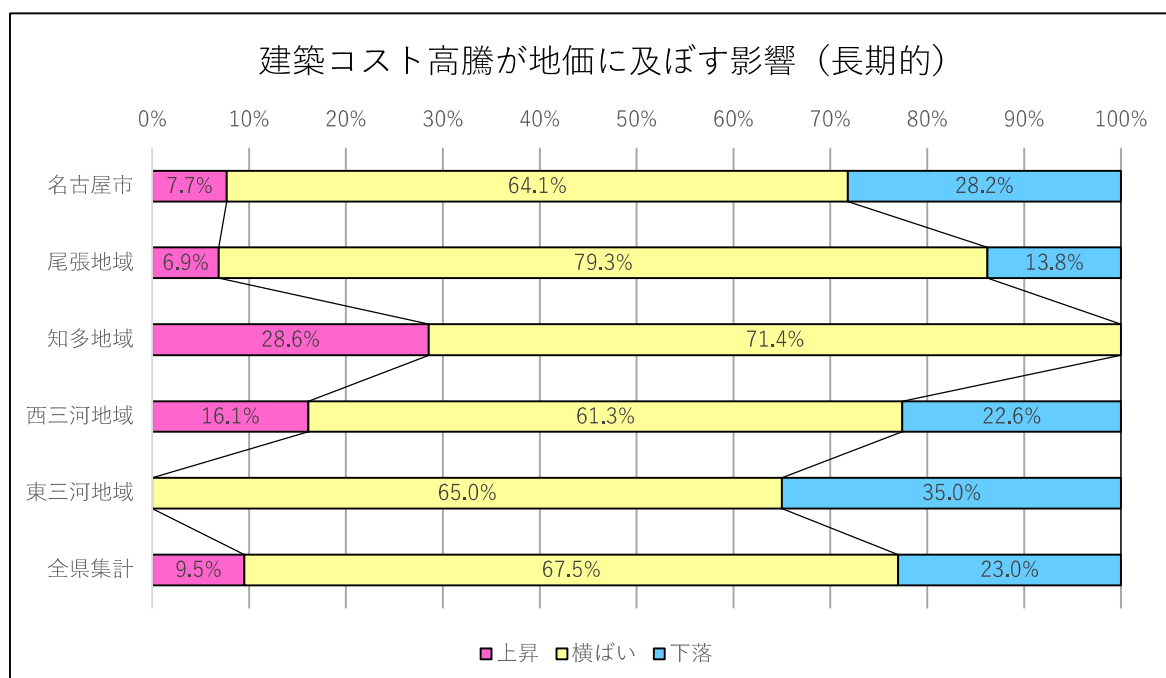
設問8 [建築コスト高騰が地価に及ぼす影響]

『近年、建築コストの高騰が続いておりますが、近年の建築コストの高騰による地価への影響について、現時点では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。

建築コスト高騰による地価への影響

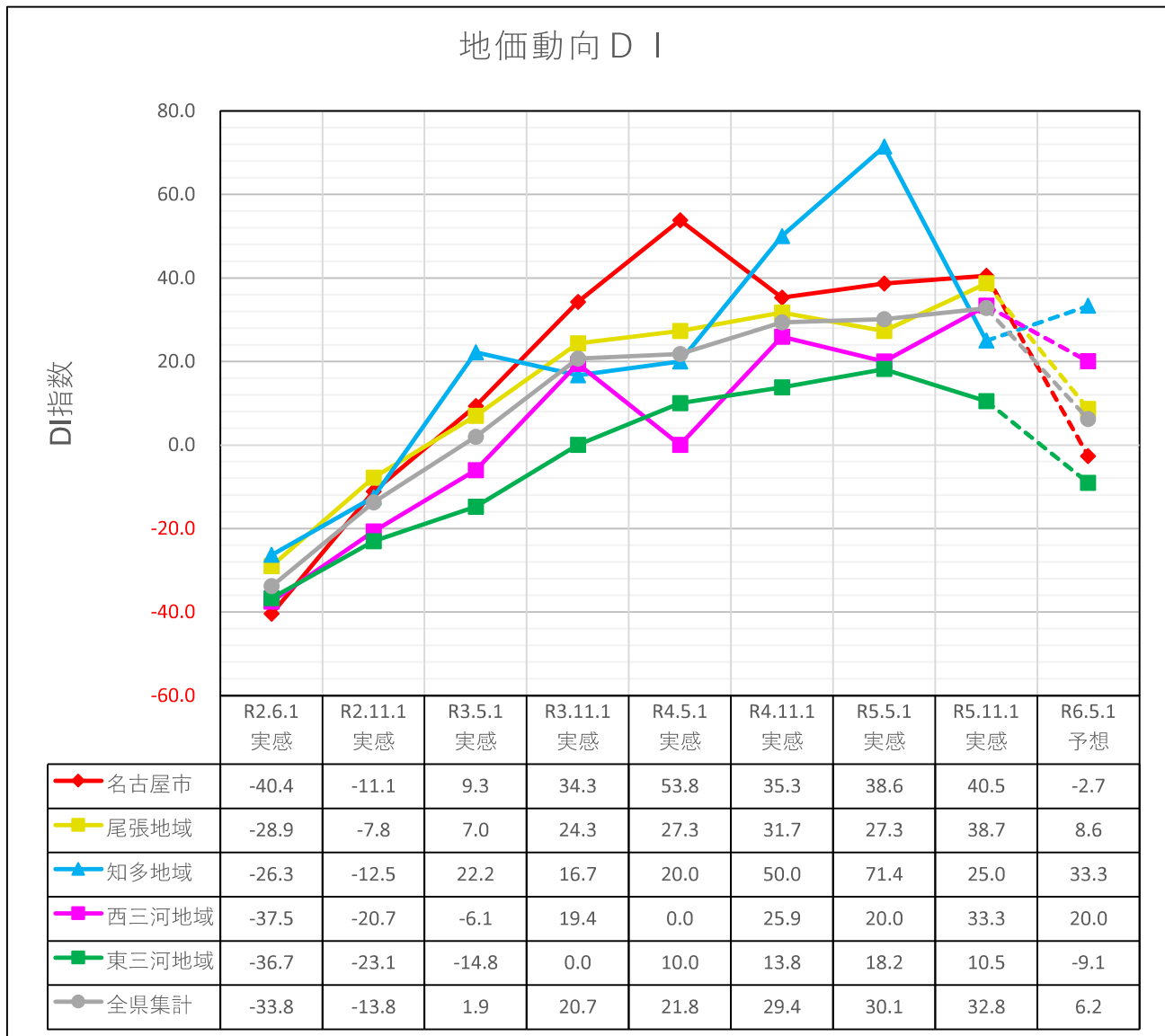
回答数・割合・D I 数値

建築コスト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	3件	25件	11件	39件	20件	59件
	割合	7.7%	64.1%	28.2%	100.0%	D I 指数	-20.5 P
尾張地域	回答数	2件	23件	4件	29件	23件	52件
	割合	6.9%	79.3%	13.8%	100.0%	D I 指数	-6.9 P
知多地域	回答数	2件	5件	0件	7件	8件	15件
	割合	28.6%	71.4%	0.0%	100.0%	D I 指数	28.6 P
西三河地域	回答数	5件	19件	7件	31件	17件	48件
	割合	16.1%	61.3%	22.6%	100.0%	D I 指数	-6.5 P
東三河地域	回答数	0件	13件	7件	20件	8件	28件
	割合	0.0%	65.0%	35.0%	100.0%	D I 指数	-35.0 P
全県集計	回答数	12件	85件	29件	126件	76件	202件
	割合	9.5%	67.5%	23.0%	100.0%	D I 指数	-13.5 P



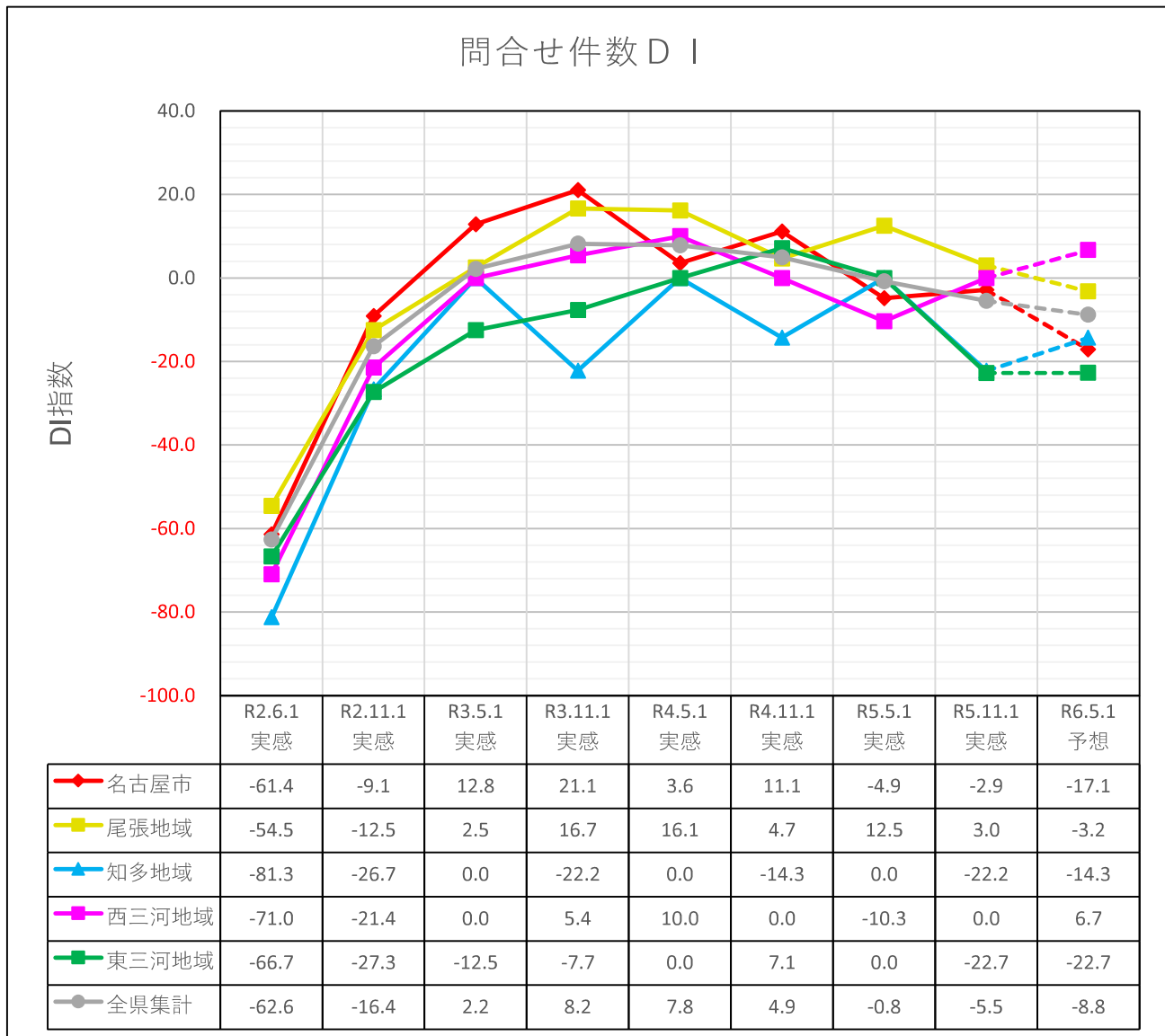
3. 工業地

地価動向 D I 指数推移



3. 工業地

問い合わせ件数 D I 指数推移



4. 投資不動産

設問9① [不動産投資家について]

主な営業地域の不動産市場における投資家の投資意欲について、どのように感じていますか？
『①現在（令和5年11月1日）主な営業地域において継続的な投資が行われている投資家を選択ください。』の結果は以下の通り。

回答数・割合

継続的な投資が行われている投資家 (複数選択可)		名古屋市	尾張地域	知多地域	西三河地域	東三河地域	計
1.外資系投資ファンド	回答数	6件	3件	0件	2件	1件	12件
	割合	4.3%	3.8%	0.0%	2.6%	2.9%	3.5%
2.国内不動産ファンド	回答数	18件	2件	0件	2件	0件	22件
	割合	12.9%	2.5%	0.0%	2.6%	0.0%	6.3%
3.機関投資家	回答数	9件	0件	0件	0件	0件	9件
	割合	6.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.6%
4.不動産開発会社	回答数	44件	20件	3件	19件	8件	94件
	割合	31.4%	25.3%	16.7%	25.0%	23.5%	27.1%
5.不動産以外の事業会社	回答数	20件	4件	1件	7件	2件	34件
	割合	14.3%	5.1%	5.6%	9.2%	5.9%	9.8%
6.個人投資家	回答数	23件	18件	4件	23件	11件	79件
	割合	16.4%	22.8%	22.2%	30.3%	32.4%	22.8%
7.その他	回答数	2件	1件	0件	1件	0件	4件
	割合	1.4%	1.3%	0.0%	1.3%	0.0%	1.2%
8.継続的な投資は見られない	回答数	7件	17件	2件	6件	9件	41件
	割合	5.0%	21.5%	11.1%	7.9%	26.5%	11.8%
9.分からない	回答数	11件	14件	8件	16件	3件	52件
	割合	7.9%	17.7%	44.4%	21.1%	8.8%	15.0%
計	回答数	140件	79件	18件	76件	34件	347件
	割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

7.その他の回答 ・中国系不動産投資会社（名古屋市）・外国人投資家（名古屋市）・回答なし（尾張地域）・他で事業がうまくいっている事業者の新規参入（西三河地域）

設問9② [不動産投資意欲の変化について]

主な営業地域の不動産市場における投資家の投資意欲について、どのように感じていますか？
『②主な営業地域における、現在（令和5年11月1日）の投資意欲について、半年前（令和5年5月1日）と比較して、どのように感じておられますか？』の結果は以下の通り。

住居系（共同住宅）

回答数・割合・D I 数値

半年前と比較した投資意欲の変化		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	19件	29件	9件	57件	8件	65件
	割合	33.3%	50.9%	15.8%	100.0%	D I 指数	17.5 P
尾張地域	回答数	6件	27件	7件	40件	17件	57件
	割合	15.0%	67.5%	17.5%	100.0%	D I 指数	-2.5 P
知多地域	回答数	3件	6件	0件	9件	7件	16件
	割合	33.3%	66.7%	0.0%	100.0%	D I 指数	33.3 P
西三河地域	回答数	11件	27件	3件	41件	11件	52件
	割合	26.8%	65.9%	7.3%	100.0%	D I 指数	19.5 P
東三河地域	回答数	6件	9件	7件	22件	6件	28件
	割合	27.3%	40.9%	31.8%	100.0%	D I 指数	-4.5 P
全県集計	回答数	45件	98件	26件	169件	49件	218件
	割合	26.6%	58.0%	15.4%	100.0%	D I 指数	11.2 P

商業系（事務所や店舗ビル等）

回答数・割合・D I 数値

半年前と比較した投資意欲の変化		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	21件	24件	9件	54件	13件	67件
	割合	38.9%	44.4%	16.7%	100.0%	D I 指数	22.2 P
尾張地域	回答数	4件	19件	6件	29件	24件	53件
	割合	13.8%	65.5%	20.7%	100.0%	D I 指数	-6.9 P
知多地域	回答数	1件	5件	0件	6件	10件	16件
	割合	16.7%	83.3%	0.0%	100.0%	D I 指数	16.7 P
西三河地域	回答数	8件	23件	2件	33件	16件	49件
	割合	24.2%	69.7%	6.1%	100.0%	D I 指数	18.2 P
東三河地域	回答数	3件	10件	10件	23件	5件	28件
	割合	13.0%	43.5%	43.5%	100.0%	D I 指数	-30.4 P
全県集計	回答数	37件	81件	27件	145件	68件	213件
	割合	25.5%	55.9%	18.6%	100.0%	D I 指数	6.9 P

設問9② [不動産投資意欲の変化について] 続き

主な営業地域の不動産市場における投資家の投資意欲について、どのように感じていますか？
 『②主な営業地域における、現在（令和5年11月1日）の投資意欲について、半年前（令和5年5月1日）と比較して、どのように感じておられますか？』の結果は以下の通り。

工業系（物流施設）

回答数・割合・D I 数値

半年前と比較した投資意欲の変化		増加傾向	横ばい	減少傾向	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	8件	21件	5件	34件	28件	62件
	割合	23.5%	61.8%	14.7%	100.0%	D I 指数	8.8 P
尾張地域	回答数	6件	12件	4件	22件	28件	50件
	割合	27.3%	54.5%	18.2%	100.0%	D I 指数	9.1 P
知多地域	回答数	1件	1件	0件	2件	14件	16件
	割合	50.0%	50.0%	0.0%	100.0%	D I 指数	50.0 P
西三河地域	回答数	5件	14件	0件	19件	25件	44件
	割合	26.3%	73.7%	0.0%	100.0%	D I 指数	26.3 P
東三河地域	回答数	2件	10件	5件	17件	11件	28件
	割合	11.8%	58.8%	29.4%	100.0%	D I 指数	-17.6 P
全県集計	回答数	22件	58件	14件	94件	106件	200件
	割合	23.4%	61.7%	14.9%	100.0%	D I 指数	8.5 P

IV. アンケート調査票コメント

名古屋市

- 物価高騰・建築費上昇・金利上昇の局面であり、住宅の購入意欲が低下している。
- 物価高および金利上昇への警戒感から、一戸建てを中心に苦戦の状況が発生し始めたと思います。
- 中国の景気後退が顕在化してくるタイミングで日本の製造業の真価が問われる。投機的取引が減少し、実需が増える。また、建設業は一部淘汰、合従連衡が進み、地価は落ち着いてくると思料する。
- 東京、大阪のマンションデベロッパーが名古屋に進出し、シェア拡大の為採算を度外視して土地を取得しているように感じる。
- 投資家の投資意欲はありますが、利回りの目線がなかなか合わず、資金力はあるが本業が斜陽産業の一般の事業会社や富裕層の資産管理会社が節税目的で購入するケースが多いと思います。
- 県内の取引に偏りがある印象。尾張地区は減少、西三河地区は増加。建売業者が西三河に注力している為、土地・中古市場双方で動きが出ている。同業者間ではコロナが5類になってからの方が市場の動きが鈍くなったとの意見が多い。更に賃上げの見込み薄や増税の不安等から市場が好転する時期は少し先だと考える。
- 不動産業者の購入が増えている。
- 熱田区の住宅地はここ1年位でだいぶ上昇した印象である。名駅地域の商業地は少しずつ上昇している印象である。建築費以外では今後金利が不動産にあたる影響が気になっている。
- 商業地は名古屋市中心部のマンション適地を中心に上昇している。住宅地は二極化している(三河地域は上昇しているが、それ以外の地域では上昇していない地域も多い)。今まで賃貸マンションと物流施設に集中していた投資資金が今後はホテルや商業店舗等に分散されるのではないかと。分譲マンションのエンド販売価格は限界に近づいており、一方でデベロッパーは仕入れ続けなければならないので、将来的には下落局面になる場面もあるのではないかと。
- 住宅ローン金利の動向を注視している。
- 一部の物件を除いて、マンションの売れ行きは鈍化しており、建築費も上昇しているので、厳しい状況が続くと思います。
- 高くなりすぎたためか、住宅について取扱件数は減っている。在庫を抱えているところもあると聞く。今のところ変動金利はまだ低く、ネットなど下げているところもあるので、住宅取得への影響は感じない。(変動金利を選ぶ人のほうが多いので) 都心(名駅周辺)の収益物件はまだ高く売れる。

名古屋市

- マンション用地は、今が一番高値と感じている。金利の動向により不透明感が増している。
- 建築費の高騰が続いており、今後更に上がると予測しております。一方、事務所や住宅の賃料は上昇しておらず、新築物件の収益率は低下していると感じております。新築の戸建てや分譲マンションに関しても、建築費の高騰が続いています。取引銀行からは住宅ローンの成約件数が減っていると聞いており、物件価格と購入者の与信が合わなくなってきているのではないかと感じております。
- 空き家は今後も増加する傾向。
- 建築費の高騰により、戸建て住宅の価格の高止まりが続いており、全体的に販売が進んでいないように感じられる。マンション用地の仕入れも検討できる物件に限られており、厳しい状況が続いている。
- 建築コストと地価高騰を織り込む形で市場が形成されつつある。既存の建売在庫の増加や物価高により、住宅用地ニーズは弱含むと予測する。コロナ禍以降一般企業による収益不動産への投資が促進され、商業地の地価上昇の起因の一つとなっていると思われる。
- 市況は悪くなっていくと予想している。
- 工業地の問い合わせが多い。最近、自社工場用地、倉庫用地の取引を決めたところ。商業地の需要もそこそこある。1号線、23号線の需要も多い。建売事業者の仕入れ値は下落気味だが、エンドユーザーへの価格は変わらず高値傾向が目立つ。
- コロナ禍の無利子融資の貸倒れが多く、物価上昇もあり、需要が停滞すると予想。ただ、大きな下落はなく、横ばいかやや下落と予想。
- 売物が圧倒的に出ない。・金利は上がっているが銀行は金を出すので問題ない。建築費は高いが人手不足と賃上げで下がる要因が無い。マンションは栄中心部は売れるが、中心から外れると売れない。
- 地価は高値維持。住宅地の引き合いが弱まっているが、売買金額は高値だったりする。マンション事業は建築費がいまだに上昇していることから、用地費が圧迫されている。用地は相当に厳選しており、好立地でも予算オーバーで見送ることも多い。ホテルの物件情報が増えた。
- 建築費の高騰で市況全体として弱含んでいると思うが、二極化している。好立地は高値でも売れ、悪い所は益々売れない。
- 中古住宅の売れ行きが芳しくないです。全般的に仲介業者さんからの物件確認の電話が減っています。売りの依頼がここ半年多くあり、販売中物件の件数が積み上がり(物件が売れていないので)販促費が増加しています。新築分譲マンションの売れ残りが中古マンション市場に影響することを懸念しています。
- 売れ筋の3600万円から4000万円の中古戸建の売れ行きが落ちている。中古マンションは好調。銀行のローン審査がきびしくなっている。特に投資用マンションは買いたくても審査が下りないケースが散見される。

名古屋市

- 地主の土地活用、相続税対策のアパート新築以外の不動産投資ローンは原則として謝絶の方向に変わりつつある。特に単身者向けの投資用マンションは他にいくつも投資物件を持っている富裕層や上場企業勤務の高収入サラリーマンなど条件が非常に良い人以外は原則お断り。一般の住宅ローンも頭金の割合など、審査条件はきびしくなった。目先の金利でほとんどの人が変動金利を選ぶので、今後の金利上昇局面で返済できない人が増えると考えている。
- 今年度の10月、11月から引き合いの減りが目立つ。
- 守山区内の住宅地においては、まだしばらくは価格上昇が続くと思われる。
- 商業地は高値安定。但し、オフィス開発は建築費の高騰に対して賃料が上がらないので、厳しくなっている。外資は都心部というよりも物流施設の取得に動いているのが目立つ。名古屋市内では物流施設の賃料が5000円/坪台に乗った物件がある。物流施設は、賃料を引上げられるので、建築費高騰には強い。レジも賃料が上がらないので、なかなか新規投資はしづらい。ホテルは、コロナ禍で貯まっていた売り物件が、夏までには全て捌けてしまって、現在は動きなし。
- 建築費の高騰に分譲業者は価格転嫁が難しく、需要者がついてこられていない。
- 既に土地値が高値圏で、今後は横ばい又は微減に転ずる可能性は十分にある。
- 感覚的には横ばいではあるが、成約価格はもしかしたら若干下がっているかもしれない。コロナ後、需要は回復したが、その顧客も一巡した感じ。建売業者が仕入れた土地を、建築条件なしで売却に出しているケースが増えている。
- マンション価格(新築は上昇、中古は高止まり) 大型プロジェクト(条件のいい部屋は売れているが、中々完売しない)リノベーション工事費(200万円→300万円↑)※赤字物件もあり業者は大変している。金利(銀行の人:住宅ローン金利が直ぐに上がるとは思わない。景気の回復を待ってゆっくり上がるのでは?)買取再販業者(仕入れが高く、リノベ費用も高いため、結果、高く売れない)・名古屋の開発業者はどこも苦戦している(仕入れを止めている業者あり)。取引は減っているという声が多い。建築コストの上昇(ミドルクラスからランクを落として総額を抑えている)
- インバウンド需要の影響を受けているのは東京のみで名古屋は関係ない。金利上昇や物価高の影響で買い控えが出始めている。住宅在庫は増加しており、ハウスメーカーも他の不動産業者に売却している。新たな開発用地の仕入れは行っていない。建築コストが以前より約500万円上がっており、結果、総額を抑えるため土地の価格が下がっている。
- 建築費が高騰しており、分譲マンションの分譲価格が上昇していることから、この1カ月ぐらいで売行きが急速に鈍っている。但し、マンション・デベロッパーは、次の仕込みのために用地仕入れはせざるを得ないため、用地需要自体は堅調である。とはいえ、用地の仕入れ価格は売行きの動向をにらんで慎重になっている。他方で、実需としての不動産取引はあるため、高値の取引も見受けられる状態は続いている。

名古屋市

- 金利上昇と物価高が今後も続くと見込まれることから、先行して投資活動をされる動きが出てきています。そのため、全体的に価格上昇は見込まれると考えます。
- 賃貸マンションの稼働が落ちている。供給過多。新築でも埋まらないので、築古は埋まらない。
- 建築単価は毎月1%ずつ上昇しているような感覚がある。
- 住宅地も供給側について、最近は県外の聞きなれない業者の参加が増えた様子である。理由は不明だが収益物件の取引が多い印象である。新築建売物件の在庫抱える中小業者は、200万円前後の値下げで苦しい状況が伺えるが、地価が下がる実感は今のところない。大手は需給調整で供給をおさえているのではないか？
- 名古屋市熱田区では、需要の減退は感じられない。
- 住宅用地か建売業者が土地売りをするようになってきた。そろそろ下落がはじまるような気がする。
- 住宅地については、総額を抑えるために、さらに土地の狭小化が進んでいる。
- 収益物件は誰でも利益を上げられる時代は終わったと思う。弊社での収益物件取得は、昨年固定金利を活用している。金融機関の提示条件は厳しくなっている。

尾張地域

- 建売住宅は令和4年9月頃から下がっている。2～3年前なら3,000万円台後半～4,000万円位で売れたが現在は3,500万円以下でないと難しい。白鳥、御岳で4,000～4,200万円台であったが、現在は3,000～3,600万円以下でないと難しい。1割強は下がっていると思われる。中古住宅はこの3～4ヶ月ほとんど売れておらず、中古住宅の査定が困難な状況である。築5～7年までの物件であれば売却しやすいが、築10～15年以上になると売却しづらい。
- 日銀の金利変化がまだないので、特段問題ない。建築費等の高騰の影響について、建売住宅が多く、設備のグレードを下げたり、一部無くしたりして、分からない部分で努力している。空き家については、だいぶ増えているが、売らないし、壊さない、というのが所有者の動き。
- ビルダ一系の購入希望が5月頃は一瞬停まったが、最近は物件が少ないため戻ってきた。個人投資希望が出てきた。名古屋地区では買えない(高いため)顧客が流れてきた様子(7～8千万円アッパー)
- 建売は定価でうれない。(値引きしている)。大手マンションデベロッパーは用地を買い控えている。若い人が入ってくるエリアでないので、先行きは厳しい。
- 長久手市は30代前半のパワーカップルが主な需要者なので欲しい物件があれば金利上昇や建築コストの上昇に関係なく購入する。
- 新築住宅の需要者は総額での予算があらかじめ決まっているので、建築コストの上昇に合わせて規模が小さい物件を選好するようになっている。
- 戸建て分譲は、立地、価格のバランスが良いものは早期に売れていますが、そうでないものは苦戦しています。分譲業者の土地購入はかなり慎重さが見られるようになりました。
- コロナ禍の反動で令和4年後半をピークに上昇していたが、反動の反動で、今は下がり始めている。建売も値下げしないと売れない。戸建住宅で、建築費は100万～200万円ぐらい上昇している。
- 新築戸建分譲は堅調に推移している。建築費の上昇については、建物の簡素化等により総額を抑えるような工夫が見られる。
- 空家処分の相談は多くなった。
- 建築の上昇により、様子見の状況が続いている。
- 小牧市中心部は供給が少ないため売り物ができれば需要はある。立地がよければ60万円/坪以上。建築費の高騰の影響については、建売の供給は継続しておりそれほど影響を感じない。
- 建築費等物価高、金利上昇の中で、賃金上昇が追いついていかなないので新築住宅に対する需要は減退している。但し、駅徒歩圏だけは相変わらず高値の取引が見られる。
- 将来の資材高騰を懸念して買い時を迷っている方が多い。相続人や高齢のご家族がいらっしやる方の土地、空家の活用の相談が多い。建売業者さんの土地仕入れが去年は減少していたが、今年に入り仕入れ意欲が各業者戻りつつある。

尾張地域

- 中小物流業者で労働力確保が困難で土地の一部返却の申し出あり。このようなケースは今後増えていくと思う。飲食店はコロナ前の水準近くまで戻っている。給付金が終わると閉鎖店舗が増えると予測していたが結果として少なかった。
- 住宅ローン金利の上昇により購買層の購入意欲は低下し、住宅地需要は減少すると予測している。建売住宅で売れ残りが発生し、徐々に在庫が増えつつある。昭和40年代に開発された20坪程度の住宅が相続され売りに出されているが、なかなか買い手が見つからず、空家のままとまっている。引き続き物流施設の投資意欲は強く、市街化調整区域で開発許可可能な地区の問い合わせが多い。
- 住宅地については二極化がより顕著となっている。利便性の良い住宅地の供給は少なく高値での契約成立になる傾向が強い。一方、郊外の住宅地は以前と比べると苦戦しているような気がする。
- 金利上昇による需要減退。変動金利で身の丈以上の不動産を購入した層の売却増加。
- 問2及び問3につき上昇傾向と回答したが、横ばいに近い感覚。
- 建築資材の高騰、金利上昇懸念の影響により戸建住宅等の売れ行きは悪くなっている。インバウンド、円安の影響が一部の地域では上昇要因となっているが名古屋市の中心部等エリアは極めて限定的となっている。愛西市については一部地域を除き、一般的に弱い動きとなっており、愛知県全般に言えることであるが二極化が顕著になっている。
- 需要に対して供給が追いついておらず、道路付けの良い物件等は、表に出ることなく取引が成立している。地価はまだ上昇傾向にあるが、将来的には空き家が増えて更地化されるため、下落に転じるものと思われる。
- 賃金があまり上昇しない中での物価上昇は確実に影響が出てきている。不動産取得意欲は徐々に減退しているのを感じる。価格は比較的まだ保たれているが、金利動向が不透明であり、変動金利上昇も予測されているため、動向次第では価格が下がると思う。
- 大口町全体では分譲住宅の動きが若干悪いとの話がある。一方、駅周辺の一部地域は売り物件が少なく、土地仕入れ意欲は依然強い。
- 不動産市況は総じて堅調である。金利の影響はまだ見られない状況にある。建築費の上昇の影響もあり、新規の家賃は上昇している。
- 値上げ、原価高により市況は下降傾向に感じます。また、駅周辺等は横ばいにて推移しているが、それ以外は大幅な下落が想定されます。
- 住宅ローン金利の動向が地価に与える影響はあまりないが、物価高の影響は大きい。建売業者は新規事業を控えているため、販売在庫数自体はあまり増えていないが、1年以上の販売在庫を抱えている業者は多い。物価高による生活苦や将来不安のため、住宅購入を考える人が大幅に減っている。

尾張地域

- 個人的な感想としては、不動産業者と消費者(需要者)の価格に乖離があると感じている。業者は分譲用素地を比較的高めで買っており、資材高もあって販売総額は一段階上昇した感触であるが、近年の新規ミニ開発は概ね苦戦している。国道1号沿道の商業用地の有効活用など一定の相談案件があるが、弥富市全体としては需給ギャップにより横這いないし将来的には弱含みではないかと懸念している。
- 戸建分譲業者は厳しい状況になりつつあり、夏以降、一段と問い合わせ、成約が減っている。建築資材、職人の確保が難しいのか、工期が長くなっている印象がある。売り手と買い手の価格のミスマッチが多く、成約につながらないことが多い。
- 半年前と現在を比べると坪 25 万→27 万くらいのイメージ。ただ、今が天井という感じがする。買いニーズは引き続き旺盛。ただ、出物がないので成約しない。そういう意味では商売は厳しい。
- 建築コストの高騰に加えて、土地価格(駅近)の高止まりで、住宅用地が販売不振になっている。来年も同じ状態が予想される。金利が上昇すると状態はさらに悪くなる事が予想される。
- 全体に土地と建物ともに価格が高くなってやや売りにくい。エンドの予算はそれほど増額できていないため、取引が成立しやすいエリアは限定される。建築費は最近も微増傾向にあり、駅から離れた立地では建売企画が厳しい状況。去年のほうが市況は良く、動きがあった。JR駅徒歩圏内は、件数が少ないながらも高値で売買が成約している。
- 投資用土地建物の利回りが低下しており、建物修繕費が高くなっていることから、ロードサイド型店舗の底地ニーズが増加している。建物付きで利回り4%台よりも、管理負担の小さい底地で利回り2-3%台を選好。・今年の夏以降、金融機関の融資姿勢がやや厳しくなっている。審査期間が延び、以前と同様には融資を受けられないケースも時折みられる。住宅地は地価と建物価格が上昇し、すでにピークを迎えている。良いエリアで横ばい、多くの地域では近いうちに下落に転じると予測している。商業地と工業地は、今後もしばらく上昇傾向が続くとみられる。特に、住宅地域から離れた操業しやすい立地条件の、中規模倉庫地・工場地に対する需要は強い。
- 今になって振り返ると半年前の5月頃までがコロナ明け需要増があった時期で、その後はやや停滞気味である。

知多地域

- 建売がやや苦戦し始めている。下げビッチがやや大きい。4000万こえが売れづらい。総額としては1000万～1400万円程度の総額ベース。
- 長期金利の上昇を懸念した駆け込み需要が一部で認められた。
- 建築費の高騰により、建売価格が上昇している。4,000万円を超える物件は、買い手が付くまでの期間が長くなるなど、売れ行きに影響が出ており、建売業者の撤退も見られる。
- 供給が増えている。売れるのに時間がかかる。在庫を抱えるリスクが高い。
- 以前から言われてきたことだが、ここにきて高齢者世帯の住み替え問題（現在住んでいる家を売却して介護施設に入所、子供のところで同居する等）が、加速度的に増加している。この先も高齢化は進む一方のため、中古住宅の売却依頼は今まで以上に増えるものと思われる。
- 住宅地は大府市、刈谷市の地価が上がっていることから、需要者がこれら地域に比べてやや価格帯の低い東浦町に流れてきており、引き合いは堅調に推移している。一方で、買取業者が高値買取する例も散見され、エンドユーザーへの価格転嫁も見られる。建築コストの上昇は、地価への影響は少ないものの、総額が嵩むことから、土地・建物ともに面積が減少している。
- エンドユーザー視点においては金利上昇を見越しての需要はみられるものの、半年前と深くすると概ね横這い。また、各工務店・ハウスメーカーについて、建築コストの上昇が止まらず、それに伴い当地域においても土地建物総額で6,000万を超えるケースも見られる。
- 太田川駅近くの土地区画整理中の住宅地は、上昇している。住宅地に連動して、太田川駅近くの土地区画整理中の商業地は高い。太田川駅利用者を対象とする店舗の空室が認められる。
- 高止まりの状況。買い手の動きはにぶい。金利上昇の影響は現時点ではまだ出ていない。
- 道路幅員の狭い土地及び道路との高低差のある土地（傾斜地、擁壁のある土地等）の人気は低く、安値でも取引が難しくなっている。しかし、道路条件に問題のない平坦地については、地積が小さく、単価的にやや割高であっても取引が成立するケースが増えてきている（高度成長期に開発分譲された250㎡以上の画地を2分割して分譲等）。したがって、住宅地価格は単価的には上昇しているものの、総額面での制約は依然として存在するため、単に地価が上昇しているとはいえない状態にある。コロナ5類引き下げ後から夏場にかけては地価が強含みであったが、最近の金利上昇、物価高騰等にほぼ横這いからやや弱含み状態になりつつある。

西三河地域

- 豊田市内では、山間部に限らず都市部以外で空家が増えている。豊田市全体の人口が減っているといっているので、他の市も一緒かもしれないが人口が都市部に集中していき空家は増えていくと思う。
- 調整区域では、旧既存宅要件があり、接道条件が良ければ(田舎の家は接道が悪く建築不可)まだ価格次第では需要はある。市街化で、不整形でも広くて安ければ需要はある。土地と建物の合計額が、ローンが借りられる範囲内であれば、欲しい方はGOなのでは？(建物価格が高すぎ)
- 旧藤岡町及び旧旭町、旧足助町などの都市計画区域外では、今後土地取引が少ないエリアのためかなり価格を下げないと売買が厳しいと思います。
- 豊田・みよしの市街地であれば特に問題はないと思うが、豊田の都市計画区域外は、行政で空家バンクの取り組みはあるものの、悲観的な展開となると想定します。
- エンドが買わないので建売業者の在庫がだぶついており、建売業者も買わなくなっている。金利動向の影響は不明だが、銀行の融資がおりにくくなっている。
- 半年前との比較です。確かに半年前と比較して問い合わせ、お客等増しています。昔と比べたら絶対数は少ないですが。建物価格の上昇で、総額が5,000万超すと取引はない。
- 建築費上昇の影響はしっかりと感じている。価格に転嫁されているというより、選ぶエリアで調整している印象。西尾市旧幡豆郡は買い手が強い。需要者はまずメーカーを訪れ、総額を決め、そこから建築費を引いて土地価格に当たりをつける。建物価格は500万程度はあがっているので、選べる土地の選択肢は変わっている。投資は税金対策で個人投資家がちょこちょこやっている印象。エリア的にそれほど儲かるというイメージはない。
- 今後の金利の影響は大きいのではないかと。建築費上昇は不動産販売(マンション・戸建て)に関連する業種は厳しいが、今始まったことではない。数年前からの課題であったが、業者は出口で帳尻を合わせる。特にマンション業者は土地を仕入れないと仕事にならない。マンション用地は必ず競争になるので高目に購入せざるを得ない。
- 西三河はプロジェクトが多い。知立駅、三河安城周辺は人気が高い。工業用地はトヨタが好調なため、引き合いがある。物流基地としても見直されている。名古屋の大手マンション業者が西三河に進出している。名古屋では土地の仕入れができないとの事。用地が出れば必ず競争になる。引き合いがあるが物件がない状態、取引価格は上昇。地元の私募ファンドが頑張っている。
- 電気自動車の普及に伴い、既存の中小部品メーカーは強い危機感を抱いている。廃業した下請企業もあり、今後はこうした事例が増えてくるのではないかと。円安の影響で原材料費が高騰しているだけでなく、外国人技能実習生が減少しており、人出不足から人件費の高騰に繋がっている。コストの増加が様々な業種の経営を圧迫している。西尾市は交通の便が悪いため、インバウンドによる恩恵がほとんどない。建築費の高止まりから、注文住宅を建てるために土地を購入する顧客が減少している。

西三河地域

- デベロッパー、ビルダー等の仕入れが慎重になっている。分譲地の価格に直接影響しており、郊外ではそもそも値段がつかない土地等も散見される。住宅ローン金利は相変わらず超低金利が続いており、変動金利を選択する方が更に増えた。住宅地の価格については、建築価格の高騰の影響は限定的。そのため、土地価格は変わらないが総額が増えている印象。最近では7000万円の借入れや年収倍率10倍も珍しくなく、将来の返済が不安である。最近サラリーマン投資家からのお問合せがかなり減っている。金融機関の不動産融資が影響していると思われる。その代わりに、1,000万円以下の辺鄙な場所の中古戸建や古いマンションに投資家からの問合せは増えた印象。テナントはコロナの影響からまだまだ回復しておらず、撤退が後を絶たない。これも商業地やの価格や投資家の投資意欲に影響している。
- 刈谷の土地の価格は、高止まり感があります。また、建築(改装)に伴う価格上昇のこともありなかなか仲介の成約も少ないです。
- 令和5年5月1日以降の動向に関してですが、新築住宅、中古住宅ともに、不動産価格として目立った変化は感じておりませんが、購入検討者の動きはやや鈍化した印象です。
- 金利動向は上昇する雰囲気だが、その影響まではわからない。住宅在庫の増加、空家問題は不動産市況とあまり関係ないように思う。
- 土地高値止まり、建築費高騰によりエンドユーザーの動きがにぶい。また建築自体も小さくなっていく傾向あり、先行き明るいニュースがない。
- 顧客から金利上昇傾向への不安の声が聞かれることがある。総額が上昇傾向なので中古物件への需要が堅調であり成約率も高い。
- 住宅地については、消費者物価上昇、社会保険料等の公的負担の増加、金利の上昇予測等住宅ローンの負担増が予測される中で賃金の上昇傾向期待も効果が不明で、需要者側の様子見傾向が強い。但し、有効需要は強く、住宅総額の上昇要因である建物価格上昇に対応するため、建物の質の低下させることにより総額を抑え、住宅取得している需要者層が見受けられる。住宅地の地価は若干上昇傾向であるが、造成を要する画地については造成費用上昇のため、素地は横ばい又は下落している。商業地については、駅に近接する地域において競合するマンション用地としての価格が低下しているため、従来の商業用地としての価格が重視されているが、需要も堅調で価格も上昇傾向が続いている。郊外商業地については地域により差があるが、価格的には横ばいから若干の上昇傾向と思われる。
- 区画整理地で広い幅員の道路に接面する地形の良い土地は価格が上昇している。ダメな土地は横ばい若しくはやや下落。問い合わせの電話も少なくなり、広告を打っても反応は鈍い。但し、良い所は反応あるが高すぎる。分譲可能な土地は入札になってしまい、近年の建築費高騰もあり二重苦の状況にある。実際に建築費との兼ね合いで購入を断念するケースも見られる。

西三河地域

- 現状下落したという印象はなく、今後もすぐ下落するという感じもない。但し、複数の分譲業者さんより在庫が増えているとは聞いており、当社への問い合わせ件数も若干減少している。需要者は建築コストの上昇により買い控えではないが慎重になっている感じはある。
- 周辺で大規模開発の話がありアパート需要は高い。但し、現時点で未だ将来像が明確でないこともあり、土地需要に大きな影響を与えている感じはない。平場の区画整理地は高く、より市中心部に近いエリアと比較してもそんな色ないが、高台の大規模住宅団地は2m以上の高低差があるところがあり、がけ条例について購入希望者に伝える必要があるためかなり売りにくく、価格もかなり安くなる。
- 当社の顧客の多くは中小企業の従業員の方であり、その中小企業の従業員の方が買わなくなった。住宅展示場の来場者も少なくなったと感じている。先行き不透明感が強く、価格上昇もあり、特に若年層に「アパートの家賃で購入できる」というたい文句が響かない。需要者側の限度額と相場との乖離が生じていると思っている。このまま物件が市場に滞留すれば相場は下がってくると思うが、元来供給が少ないエリアのため期待程は下がらないかも知れない。
- 問 9①で個人投資家にチェックしたが、相続対策する近隣市の高齢資産家のこと。
- 相続に関連して空家を処分したいという相談が増えている。
- 問い合わせ件数は減少している。個人投資家からたまに問合せがあるが、地域の実態をよく理解していない人も多く、成約に至るケースは少ない。
- 全体的に鈍いです。金利が上がリそうなので、駆け込み需要が出るかどうかだと思います。建築コストが下がらないと、相場は下落傾向になっていくと思います。
- トヨタ系の稼働率向上、富裕層の購買欲向上
- 賃貸物件については、空室率は低く、特に問題意識はありません。ただ、コストが高騰する中で家賃を上げることはなかなか難しいので厳しさも感じます。
- トヨタ系の稼働率上昇のため、土地取得の購買意欲の上昇傾向あり。
- 碧南市で住宅の過剰在庫が見られ、需要が追いついておらず、来年6月いっぱいまでこの状態が続きそうです。景気は、言われるほど良くはないのではないかと思います。
- すべての価格が高騰し、解体の価格も高くなっています。(アスベストや地中の産業廃棄物などの処理も高いです。)最近では親の土地の売却の話がよくあります。核家族化が進んでいることから、今後は土地余りの問題が起こる可能性も見え隠れします。
- 岡崎市内では4,000万円越の建売住宅はなかなか売れない。建築業者の土地仕入れ額が渋くなる。
- 金利動向や売れ残り物件の増加を懸念している。価格動向は総じて横ばいであるが、郊外の旧来からの住宅地と中心市街地とでは人気に大きな差がある。

西三河地域

- 金利上昇、建物コスト高騰により、土地の価格にコストをかける事が難しい状況になってきている。長期金利の上昇により、フラット 35 の金利も上昇しており今後の不透明感が強い。
- 物価高の影響により、不動産に回せる金額が減少していると感じている。特に中間層の買い控えがみられ、中価格帯の物件の取引が鈍っている。逆にこれまで見向きもされなかった築古のマンションをリフォーム前提で購入する話が増えているようだ。
- 住宅地は横ばい傾向にあり、需要は底堅いが、住宅地の在庫が以前より多く見られ以前ほどの勢いはなく感じられる。価格が高いと感じられた時期よりも少し下げないと売れないと思われる。商業地は店舗の出店も見られ、需要も底堅い。
- 依然として土地の供給不足から高値安定しており、特に刈谷駅周辺では市場滞留期間は短くあっという間に売れる。分譲マンションも駅徒歩数分までであれば竣工前に完売と思う。抽選も十分ありうる。特に刈谷駅近接のマンションでは新築時の販売価格より値上がりしている。但し市内のそれ以外のエリアや安城市では苦戦しており、分譲業者も用地の仕込みに消極的である。

東三河地域

- 建築コストの上昇による戸建住宅及びアパート建設需要が減少。
- 豊橋市中心市街地は、コンスタントに売れている。一部大手業者の買値が突出して2割近く高いものが散見されるが、それ以外の取引はジワリ上昇程度で、大きくは変わっていないと思う。豊橋市南部の渥美線沿線は調整区域でものが少なく、周辺の割安な市街地へ需要が流れているように思う。6月の東三河の大雨の影響は、当社は取り扱いエリアに水害はほとんどなかったため、影響は感じない。
- 蒲郡市中心部住宅地の地価は底堅いが、概ね横ばい傾向だと思う。郊外部については立地条件にもよるが、売り物件が多いものの、需要が少なくあまり動かない。蒲郡市の住宅地は人口減少もあり長期的には下落傾向が続くと思う。
- 幸田町は人口も増加しており順調であるが、蒲郡市は芳しくない。海に近いところは、浸水を懸念し人気がない。主要駅から1km程度の住宅地であれば概ね堅調である。
- 個人が住宅を建築するための融資がショートする場合が出てきた。建売住宅の販売がにぶくなったように思う。住宅用地の面積が50坪前後から40～45になり、総額を抑えるようになった。
- 売主は高く売却希望、買主は安く購入したいと思い、両者の希望額が大きくなると予想される。
- 蒲郡市は人気のある地域とない地域で二極化している。
- 人口減に伴う不動産需要の減少が続く。
- 少子高齢化に伴い人口の減少が続き、先の読めない時代に入った。
- 顧客に金利上昇傾向への不安の声が少し出る時がある。
- 6月の大雨以降、水害リスクを有するエリアの動きが以前よりも鈍くなっている。建築コストの高騰により、業者の仕入れは土地価格を抑える傾向が見られる。
- 強気な地主が多いため売却価格が下がらない。
- 個人投資家が増えているが低価格帯が多い。
- 大手ハウスメーカーの在庫調整が続いており、以前ほど仕入れは活発ではない。一方で、中心部で相続案件などにより供給される住宅は建築資材に高騰により総額が嵩んでも売れ行きに衰えは見られず、当該地域では品薄状態が続いている。
- 建築費の上昇により、住宅用地にかかる予算を抑える傾向が見られる。又、同じ理由により、注文住宅をあきらめ建売を検討、もしくは住宅メーカーから安価な工務店を選択するケースが増えていると感じる。

令和5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 小森 洋志

地価調査委員長 岡崎 智子

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8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るため、個別の取引価格情報だけではなく、各不動産の効用や収益性、長期的な需給動向の推移、地域間の地価バランス等、様々な実情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。

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11月1日）の地価動向について、半年前（令和5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11月1日）の問い合わせ件数について

て、半年前（令和5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6年5月1日）の地価動向について、
現在（令和5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。）

	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6年5月1日）の問い合わせ件数につい
て、現在（令和5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、建築コストの高騰が続いておりますが、近年の建築コストの高騰による
地価への影響について、現時点ではどのように感じておりますか？（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 主な営業地域の不動産市場における投資家の投資意欲について、どのように
感じていますか？

① 下記のうち現在（令和5年11月1日）主な営業地域において継続的な投資が行われている投資家を選択ください。

1. 外資系不動産ファンド
2. 国内不動産ファンド
3. 機関投資家
4. 不動産開発会社
5. 不動産業以外の事業会社
6. 個人投資家
7. その他（_____）
8. 継続的な投資は見られない
9. 分からない

② 主な営業地域における、現在（令和5年11月1日）の投資意欲について、半年前（令和5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。）

住宅系 （共同住宅）	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向	4. わからない
商業系 （事務所や店舗ビル等）	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向	4. わからない
工業系 （物流施設）	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向	4. わからない

問10 その他、現在の不動産市況についてご意見等がございましたらお書き下さい。
（例 インバウンド需要回復、金利動向の影響、住宅在庫の増加、空家問題等）

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 11月 日
所属分科会	愛知第 分科会
担当評価員名	