

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 1 2 回 愛知県不動産市況 D I 調査

(令和 7 年 1 1 月時点)

令和 7 年 1 2 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. D I 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	43
V. アンケート調査票.....	45

I. 調査の概要

1. 本調査について

2020年6月に実施された第1回D I 調査以降、年2回継続して実施された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D I 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. D I 調査

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

（D I 算出の例）

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

	回答数	回答数構成比率
（1）上昇	76	38%
（2）横ばい	70	35%
（3）下落	54	27%
合 計	200	100%

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

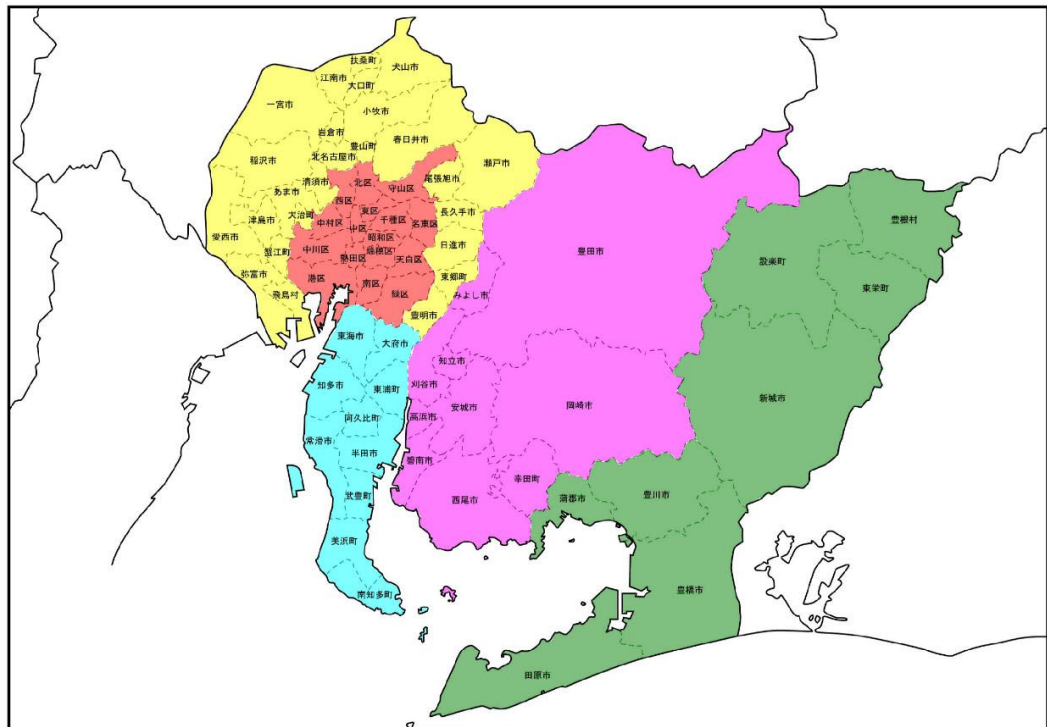
3. 調査方法

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

4. 地域区分

本調査では次ページの通り、愛知県を5地域に区分した。

II.地域区分図



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、飛島村

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

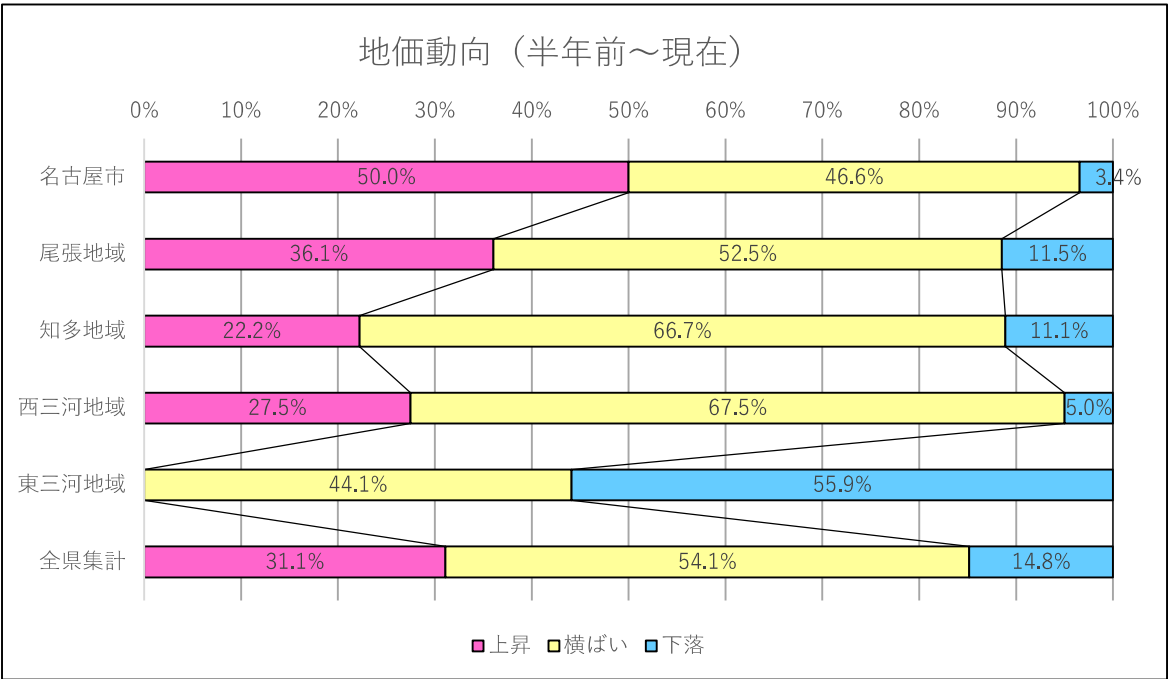
設問 1 〔地価動向（過去実感）〕

『地価動向について、過去半年間の実感と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。

〈概ね令和 7 年 5 月～令和 7 年 1 1 月〉

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	分からない	計
名古屋市	回答数	29件	27件	2件	58件	2件	60件
	割合	50.0%	46.6%	3.4%	100.0%	D I 指数	46.6 P
尾張地域	回答数	22件	32件	7件	61件	0件	61件
	割合	36.1%	52.5%	11.5%	100.0%	D I 指数	24.6 P
知多地域	回答数	4件	12件	2件	18件	1件	19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	11件	27件	2件	40件	1件	41件
	割合	27.5%	67.5%	5.0%	100.0%	D I 指数	22.5 P
東三河地域	回答数	0件	15件	19件	34件	2件	36件
	割合	0.0%	44.1%	55.9%	100.0%	D I 指数	-55.9 P
全県集計	回答数	65件	113件	31件	209件	0件	209件
	割合	31.1%	54.1%	14.8%	100.0%	D I 指数	16.3 P



1. 住宅地

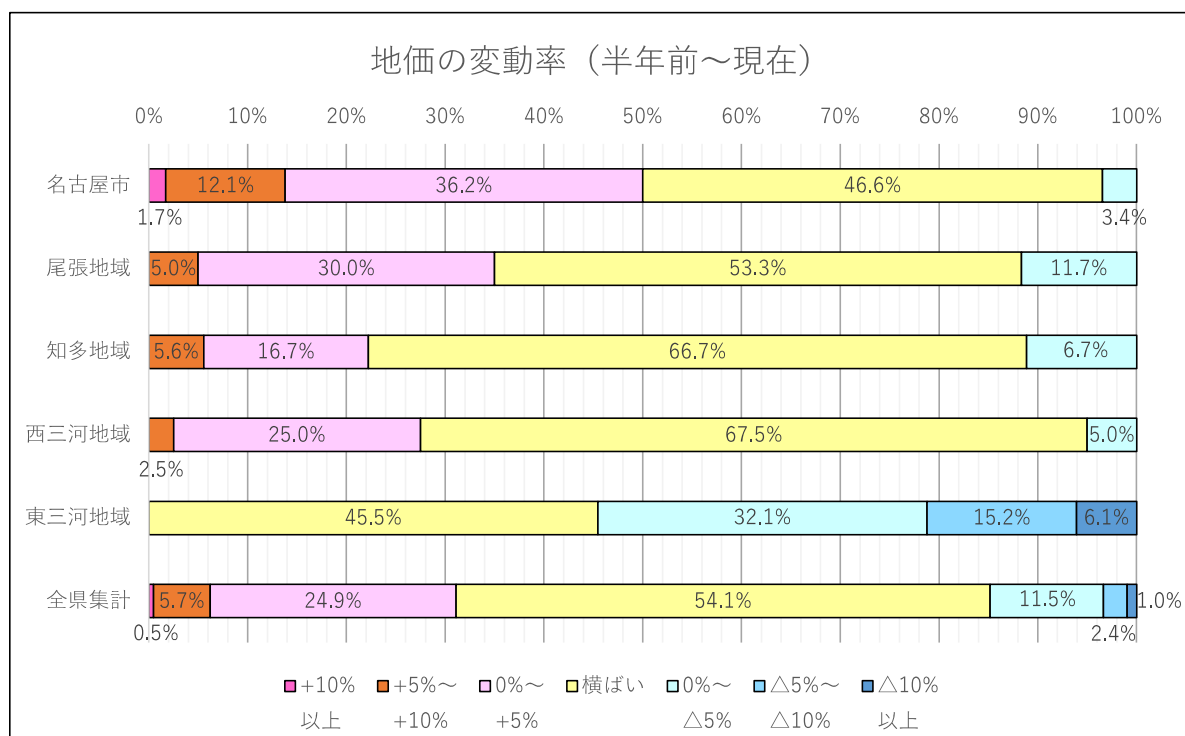
設問1 「地価の変動率（過去実感）」

『地価動向について、過去半年間の実感と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。

〈概ね令和7年5月～令和7年11月〉

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）		+10%以上	+5%～+10%	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	1件	7件	21件	27件	2件	0件	0件	58件
	割合	1.7%	12.1%	36.2%	46.6%	3.4%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	0件	3件	18件	32件	7件	0件	0件	60件
	割合	0.0%	5.0%	30.0%	53.3%	11.7%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	1件	3件	12件	2件	0件	0件	18件
	割合	0.0%	5.6%	16.7%	66.7%	11.1%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	1件	10件	27件	2件	0件	0件	40件
	割合	0.0%	2.5%	25.0%	67.5%	5.0%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	0件	0件	15件	11件	5件	2件	33件
	割合	0.0%	0.0%	0.0%	45.5%	33.3%	15.2%	6.1%	100%
全県集計	回答数	1件	12件	52件	113件	24件	5件	2件	209件
	割合	0.5%	5.7%	24.9%	54.1%	11.5%	2.4%	1.0%	100%



1. 住宅地

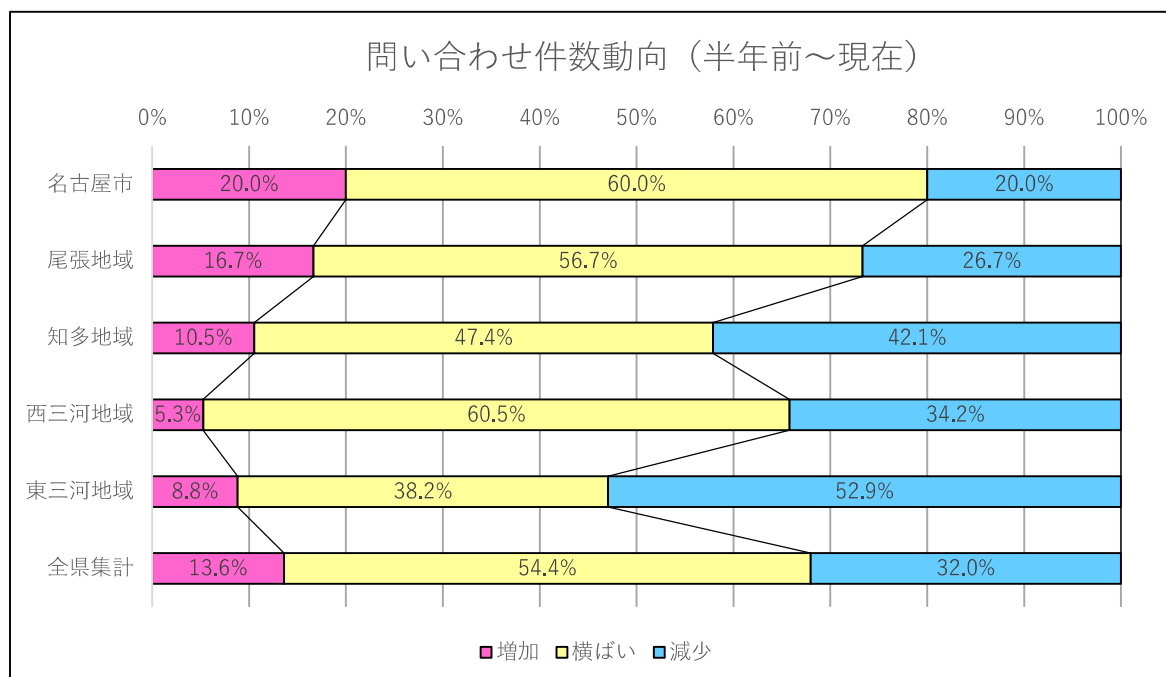
設問2 「問い合わせ件数（過去実感）」

『問い合わせ件数について、過去半年間の実感と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。

〈概ね令和7年5月～令和7年11月〉

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	分からない	計
名古屋市	回答数	11件	33件	11件	55件	5件	60件
	割合	20.0%	60.0%	20.0%	100.0%	D I 指数	0.0 P
尾張地域	回答数	10件	34件	16件	60件	1件	61件
	割合	16.7%	56.7%	26.7%	100.0%	D I 指数	-10.0 P
知多地域	回答数	2件	9件	8件	19件	0件	19件
	割合	10.5%	47.4%	42.1%	100.0%	D I 指数	-31.6 P
西三河地域	回答数	2件	23件	13件	38件	3件	41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	3件	13件	18件	34件	2件	36件
	割合	8.8%	38.2%	52.9%	100.0%	D I 指数	-44.1 P
全県集計	回答数	28件	112件	66件	206件	11件	217件
	割合	13.6%	54.4%	32.0%	100.0%	D I 指数	-18.4 P



1. 住宅地

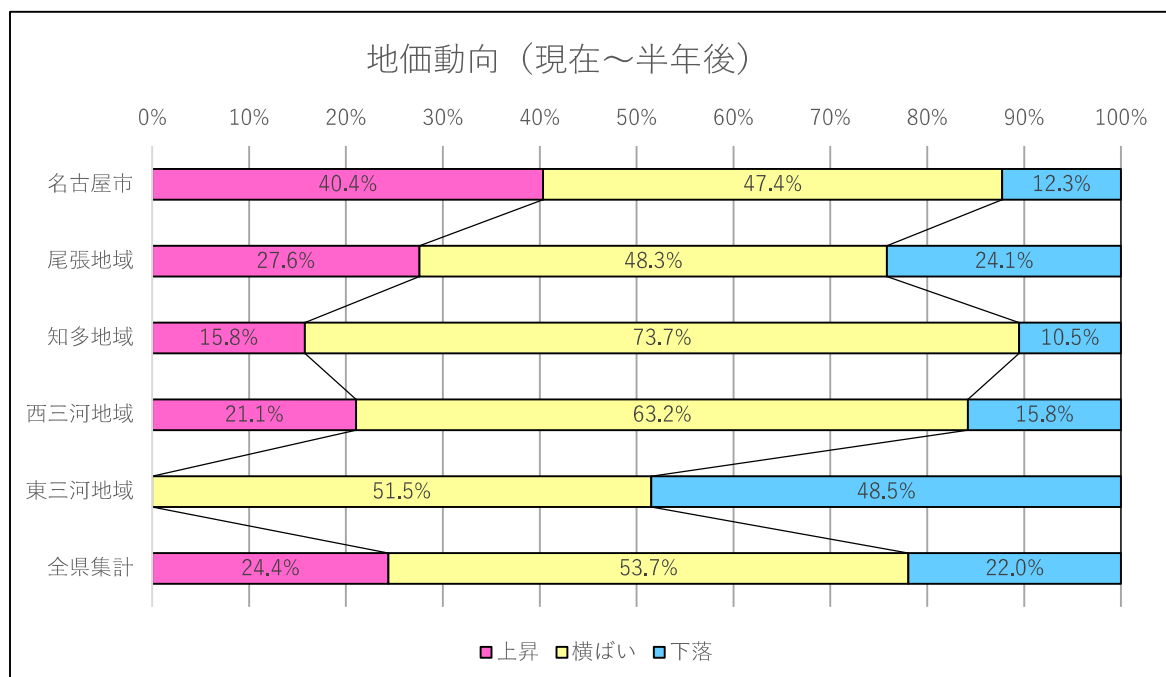
設問3 「地価動向（将来予想）」

『地価動向について、将来半年間においてはとなると予測されますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

〈概ね令和7年11月～令和8年5月〉

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	分からない	計
名古屋市	回答数	23件	27件	7件	57件	3件	60件
	割合	40.4%	47.4%	12.3%	100.0%	D I 指数	28.1 P
尾張地域	回答数	16件	28件	14件	58件	3件	61件
	割合	27.6%	48.3%	24.1%	100.0%	D I 指数	3.4 P
知多地域	回答数	3件	14件	2件	19件	0件	19件
	割合	15.8%	73.7%	10.5%	100.0%	D I 指数	5.3 P
西三河地域	回答数	8件	24件	6件	38件	3件	41件
	割合	21.1%	63.2%	15.8%	100.0%	D I 指数	5.3 P
東三河地域	回答数	0件	17件	16件	33件	3件	36件
	割合	0.0%	51.5%	48.5%	100.0%	D I 指数	-48.5 P
全県集計	回答数	50件	110件	45件	205件	12件	217件
	割合	24.4%	53.7%	22.0%	100.0%	D I 指数	2.4 P



1. 住宅地

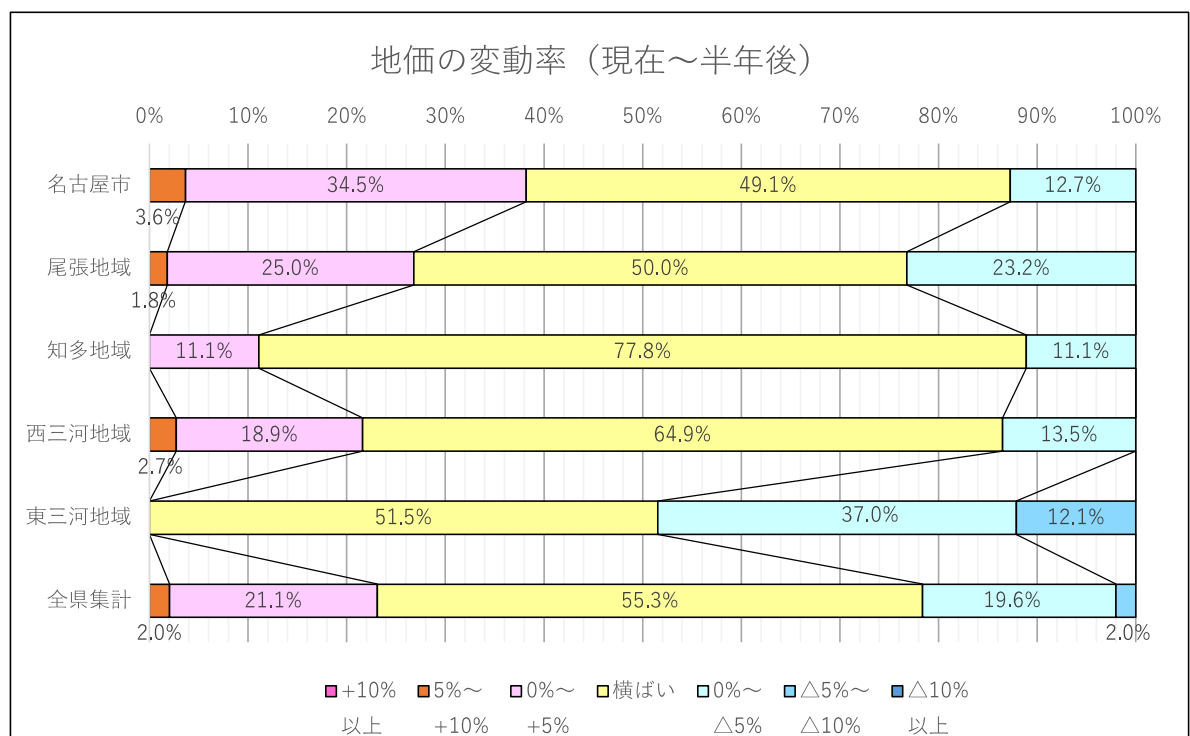
設問3 「地価の変動率（将来予想）」

『地価動向について、将来半年間においてはとなると予測されますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

〈概ね令和7年11月～令和8年5月〉

回答数・割合

調査時点から半年後までの地価の変動率（予想値）		+10%以上	5%～+10%	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	0件	2件	19件	27件	7件	0件	0件	55件
	割合	0.0%	3.6%	34.5%	49.1%	12.7%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	0件	1件	14件	28件	13件	0件	0件	56件
	割合	0.0%	1.8%	25.0%	50.0%	23.2%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	0件	2件	14件	2件	0件	0件	18件
	割合	0.0%	0.0%	11.1%	77.8%	11.1%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	1件	7件	24件	5件	0件	0件	37件
	割合	0.0%	2.7%	18.9%	64.9%	13.5%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	0件	0件	17件	12件	4件	0件	33件
	割合	0.0%	0.0%	0.0%	51.5%	36.4%	12.1%	0.0%	100%
全県集計	回答数	0件	4件	42件	110件	39件	4件	0件	199件
	割合	0.0%	2.0%	21.1%	55.3%	19.6%	2.0%	0.0%	100%



1. 住宅地

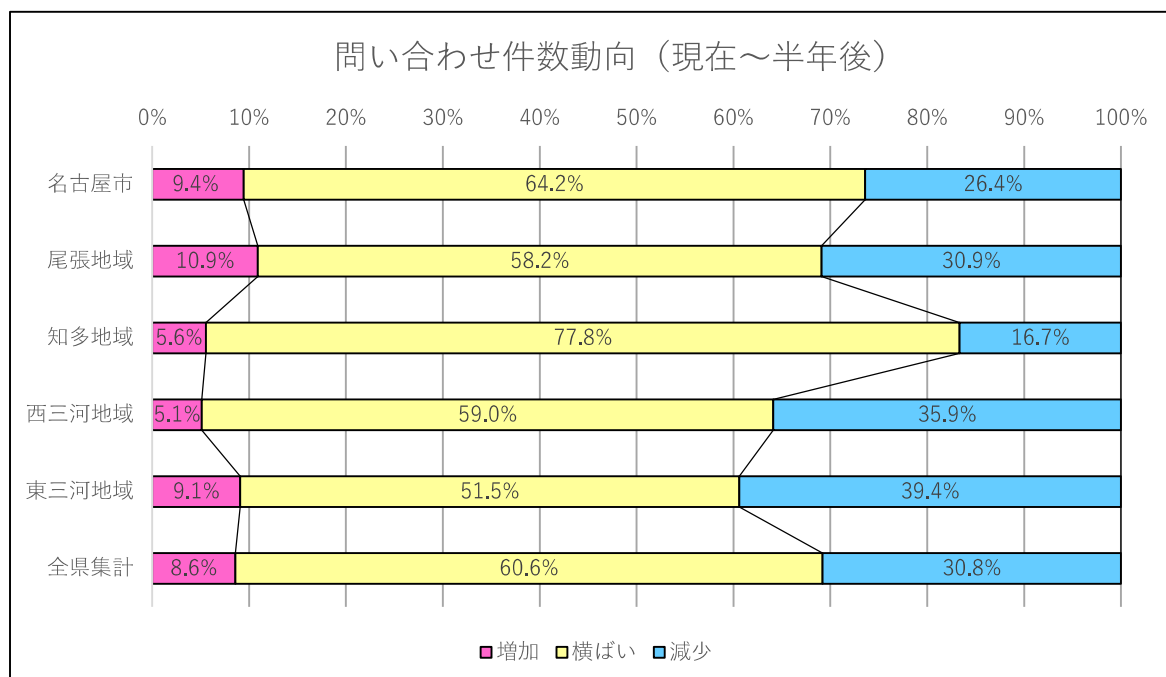
設問4 「問い合わせ件数（将来予想）」

『問い合わせ件数について、将来半年間においてはとなると予測されますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

〈概ね令和7年11月～令和8年5月〉

回答数・割合・D I 数値

調査時点から半年後までの問い合わせ件数（予想値）		増加	横ばい	減少	小計	分からない	計
名古屋市	回答数	5件	34件	14件	53件	7件	60件
	割合	9.4%	64.2%	26.4%	100.0%	D I 指数	-17.0 P
尾張地域	回答数	6件	32件	17件	55件	6件	61件
	割合	10.9%	58.2%	30.9%	100.0%	D I 指数	-20.0 P
知多地域	回答数	1件	14件	3件	18件	1件	19件
	割合	5.6%	77.8%	16.7%	100.0%	D I 指数	-11.1 P
西三河地域	回答数	2件	23件	14件	39件	2件	41件
	割合	5.1%	59.0%	35.9%	100.0%	D I 指数	-30.8 P
東三河地域	回答数	3件	17件	13件	33件	3件	36件
	割合	9.1%	51.5%	39.4%	100.0%	D I 指数	-30.3 P
全県集計	回答数	17件	120件	61件	198件	19件	217件
	割合	8.6%	60.6%	30.8%	100.0%	D I 指数	-22.2 P



1. 住宅地

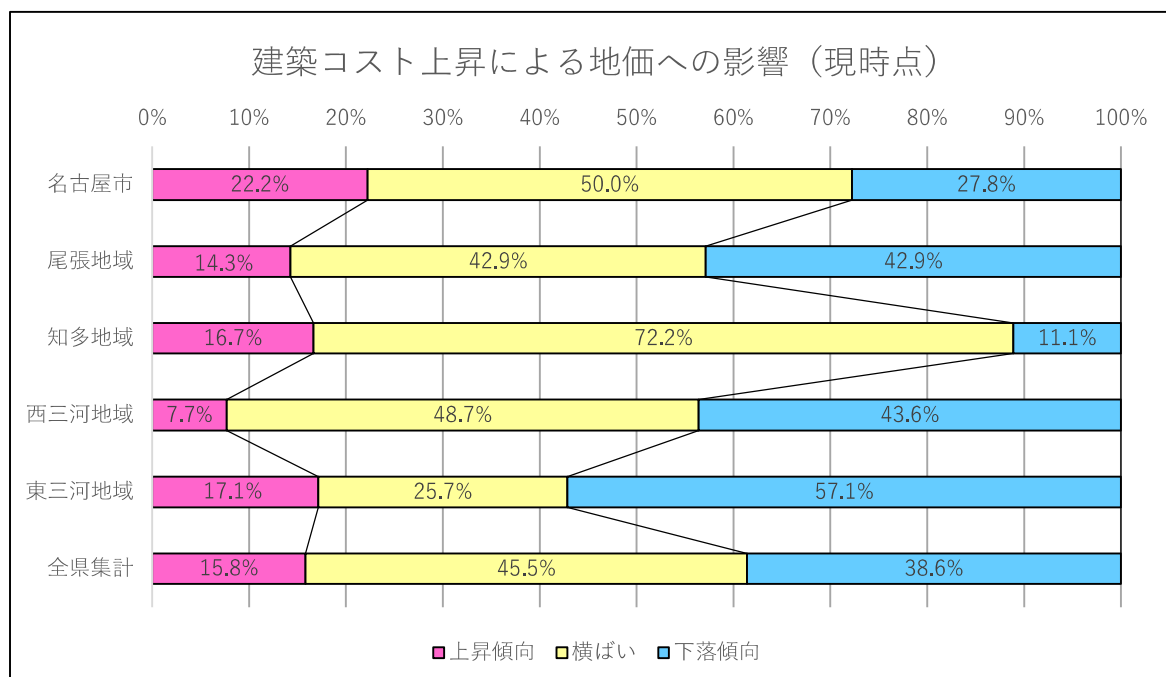
設問5 「建築コスト上昇による地価への影響（現時点実感）」

『近年、建築コストの上昇が続いておりますが、近年の建築コストの上昇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。

〈現時点〉

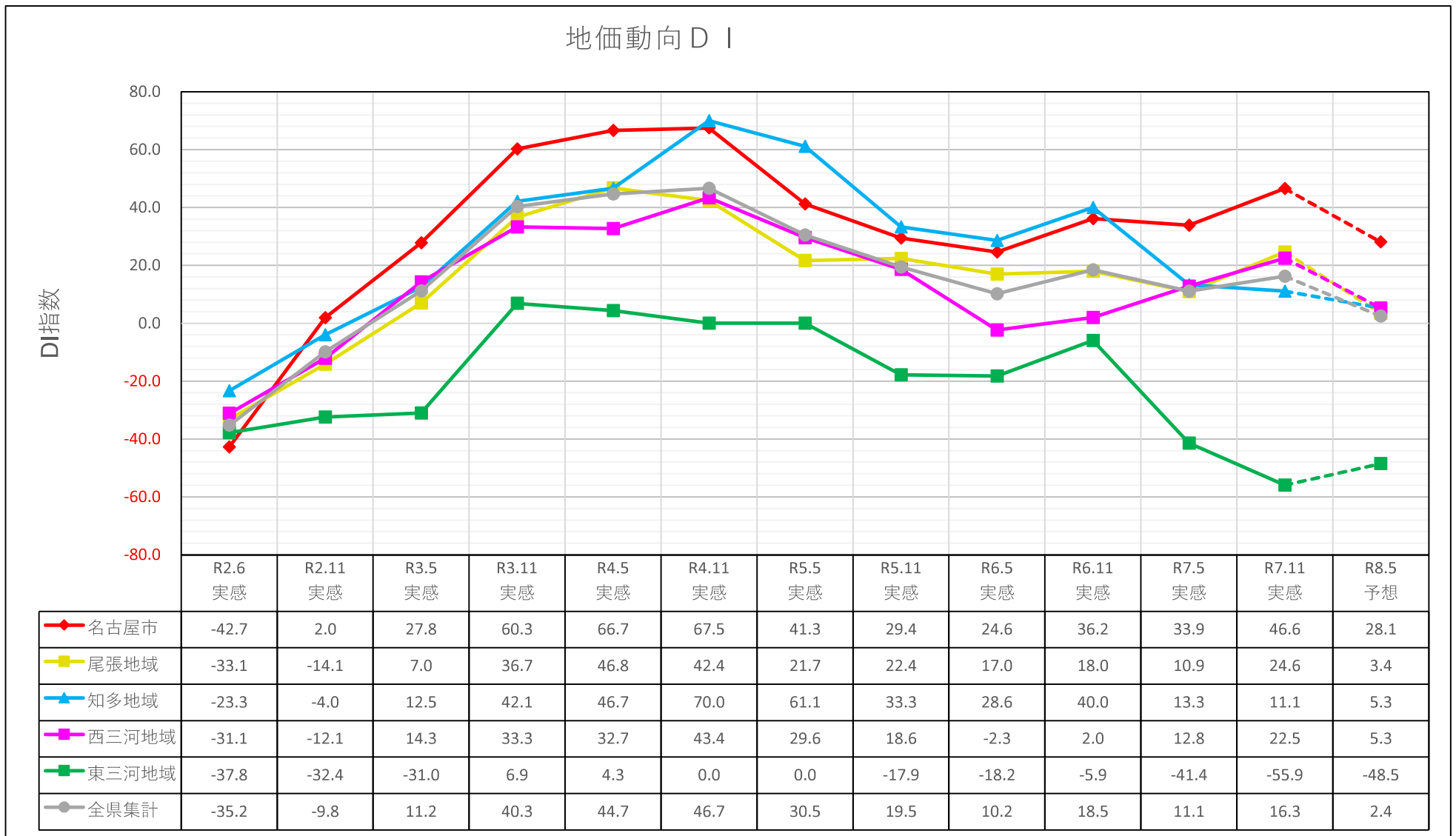
回答数・割合・D I 数値

建築コスト上昇による地価への影響（実感値）		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計	分からない	計
名古屋市	回答数	12件	27件	15件	54件	6件	60件
	割合	22.2%	50.0%	27.8%	100.0%	D I 指数	-5.6 P
尾張地域	回答数	8件	24件	24件	56件	4件	60件
	割合	14.3%	42.9%	42.9%	100.0%	D I 指数	-28.6 P
知多地域	回答数	3件	13件	2件	18件	1件	19件
	割合	16.7%	72.2%	11.1%	100.0%	D I 指数	5.6 P
西三河地域	回答数	3件	19件	17件	39件	2件	41件
	割合	7.7%	48.7%	43.6%	100.0%	D I 指数	-35.9 P
東三河地域	回答数	6件	9件	20件	35件	1件	36件
	割合	17.1%	25.7%	57.1%	100.0%	D I 指数	-40.0 P
全県集計	回答数	32件	92件	78件	202件	14件	216件
	割合	15.8%	45.5%	38.6%	100.0%	D I 指数	-22.8 P



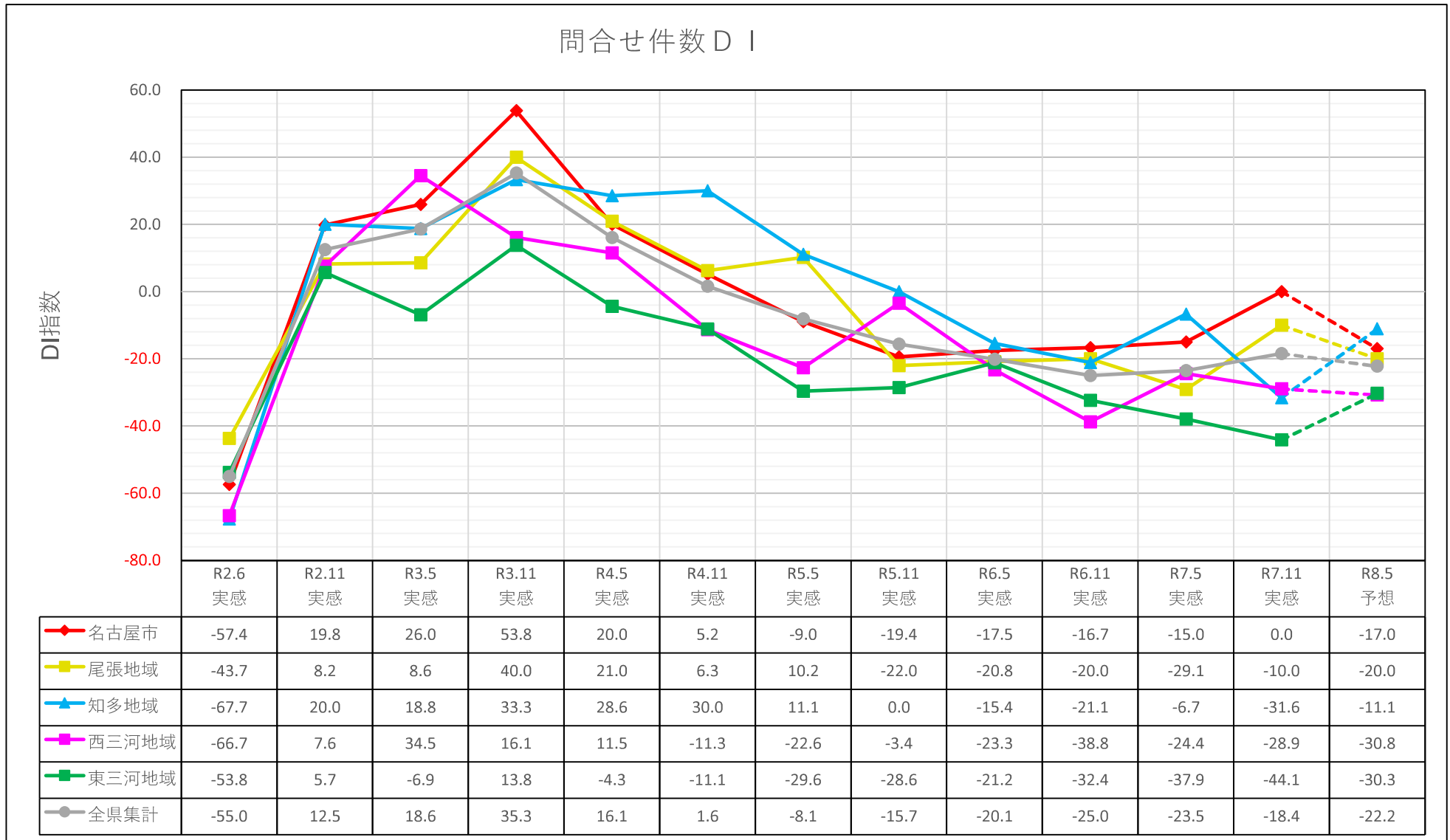
1. 住宅地

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

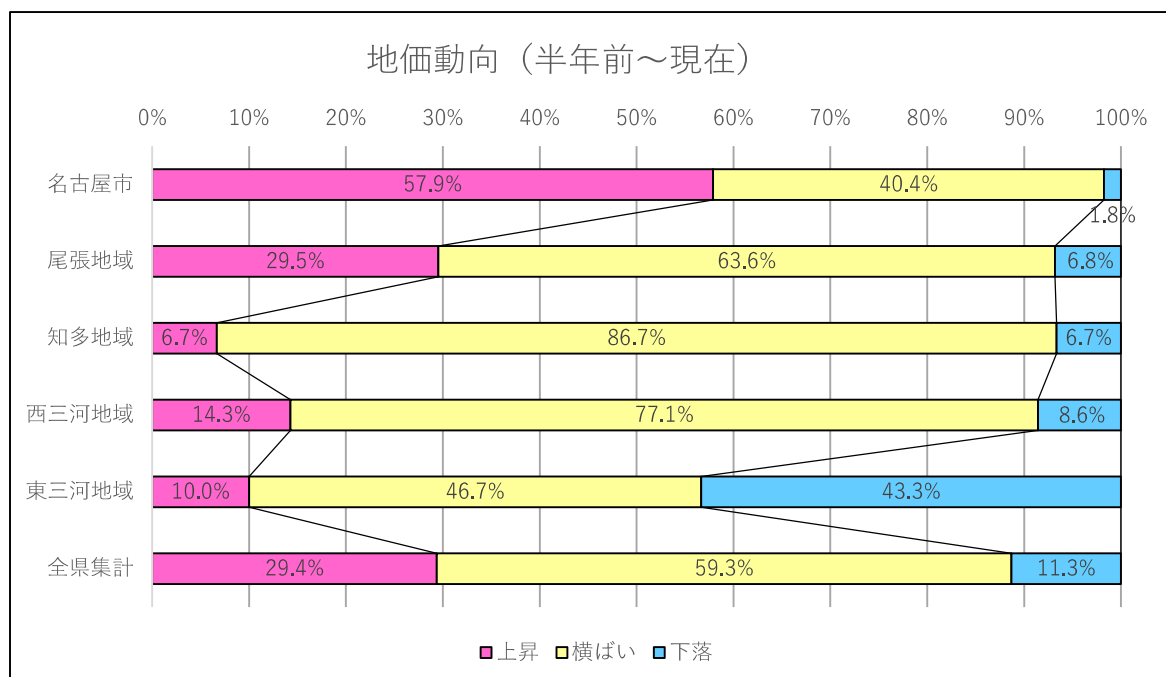
設問1 「地価動向（過去実感）」

『地価動向について、過去半年間の実感と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。

〈概ね令和7年5月～令和7年11月〉

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	分からない	計
名古屋市	回答数	33件	23件	1件	57件	9件	66件
	割合	57.9%	40.4%	1.8%	100.0%	D I 指数	56.1 P
尾張地域	回答数	13件	28件	3件	44件	15件	59件
	割合	29.5%	63.6%	6.8%	100.0%	D I 指数	22.7 P
知多地域	回答数	1件	13件	1件	15件	4件	19件
	割合	6.7%	86.7%	6.7%	100.0%	D I 指数	0.0 P
西三河地域	回答数	5件	27件	3件	35件	4件	39件
	割合	14.3%	77.1%	8.6%	100.0%	D I 指数	5.7 P
東三河地域	回答数	3件	14件	13件	30件	5件	35件
	割合	10.0%	46.7%	43.3%	100.0%	D I 指数	-33.3 P
全県集計	回答数	52件	105件	20件	177件	0件	177件
	割合	29.4%	59.3%	11.3%	100.0%	D I 指数	18.1 P



2. 商業地

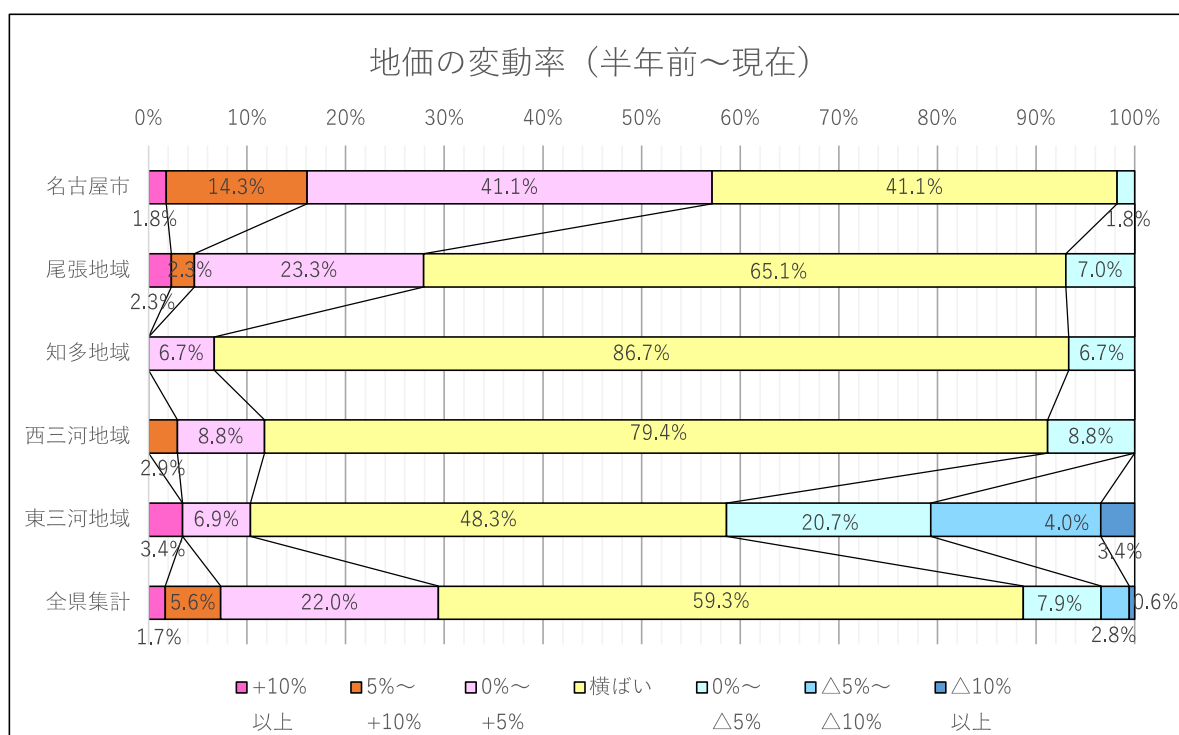
設問1 「地価の変動率（過去実感）」

『地価動向について、過去半年間の実感と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。

〈概ね令和7年5月～令和7年11月〉

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）		+10%以上	5%～+10%	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	1件	8件	23件	23件	1件	0件	0件	56件
	割合	1.8%	14.3%	41.1%	41.1%	1.8%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	1件	1件	10件	28件	3件	0件	0件	43件
	割合	2.3%	2.3%	23.3%	65.1%	7.0%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	0件	1件	13件	1件	0件	0件	15件
	割合	0.0%	0.0%	6.7%	86.7%	6.7%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	1件	3件	27件	3件	0件	0件	34件
	割合	0.0%	2.9%	8.8%	79.4%	8.8%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	1件	0件	2件	14件	6件	5件	1件	29件
	割合	3.4%	0.0%	6.9%	48.3%	20.7%	17.2%	3.4%	100%
全県集計	回答数	3件	10件	39件	105件	14件	5件	1件	177件
	割合	1.7%	5.6%	22.0%	59.3%	7.9%	2.8%	0.6%	100%



2. 商業地

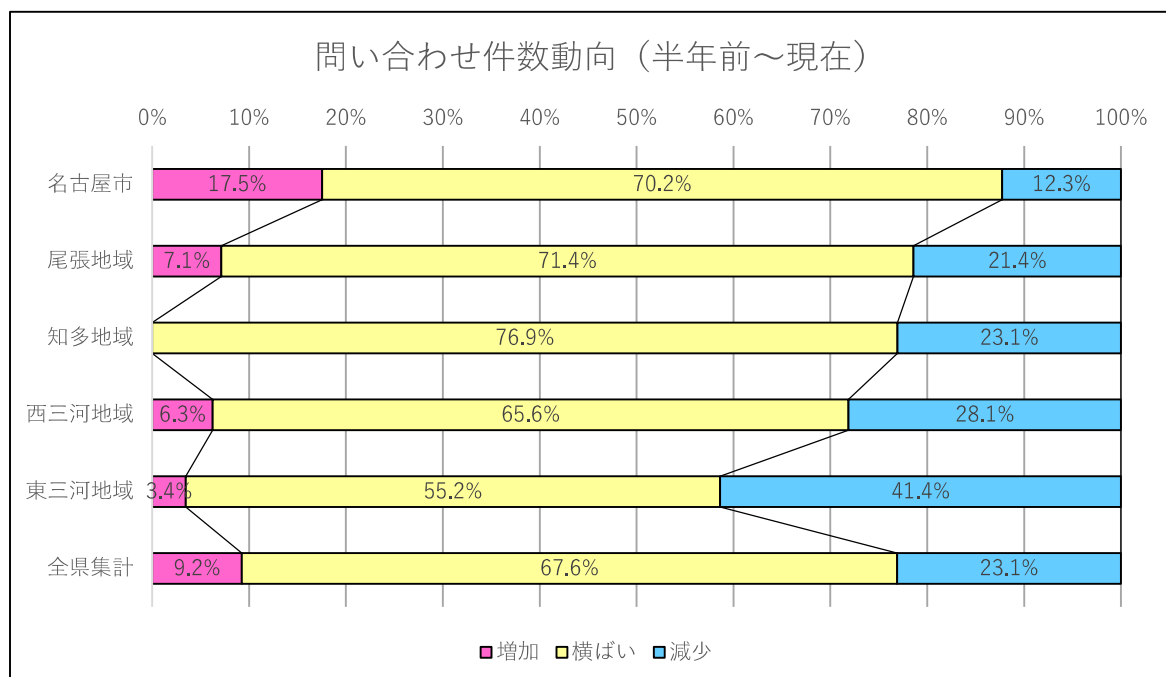
設問2 「問い合わせ件数（過去実感）」

『問い合わせ件数について、過去半年間の実感と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。

〈概ね令和7年5月～令和7年11月〉

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	分からない	計
名古屋市	回答数	10件	40件	7件	57件	9件	66件
	割合	17.5%	70.2%	12.3%	100.0%	D I 指数	5.3 P
尾張地域	回答数	3件	30件	9件	42件	16件	58件
	割合	7.1%	71.4%	21.4%	100.0%	D I 指数	-14.3 P
知多地域	回答数	0件	10件	3件	13件	6件	19件
	割合	0.0%	76.9%	23.1%	100.0%	D I 指数	-23.1 P
西三河地域	回答数	2件	21件	9件	32件	7件	39件
	割合	6.3%	65.6%	28.1%	100.0%	D I 指数	-21.9 P
東三河地域	回答数	1件	16件	12件	29件	5件	34件
	割合	3.4%	55.2%	41.4%	100.0%	D I 指数	-37.9 P
全県集計	回答数	16件	117件	40件	173件	43件	216件
	割合	9.2%	67.6%	23.1%	100.0%	D I 指数	-13.9 P



2. 商業地

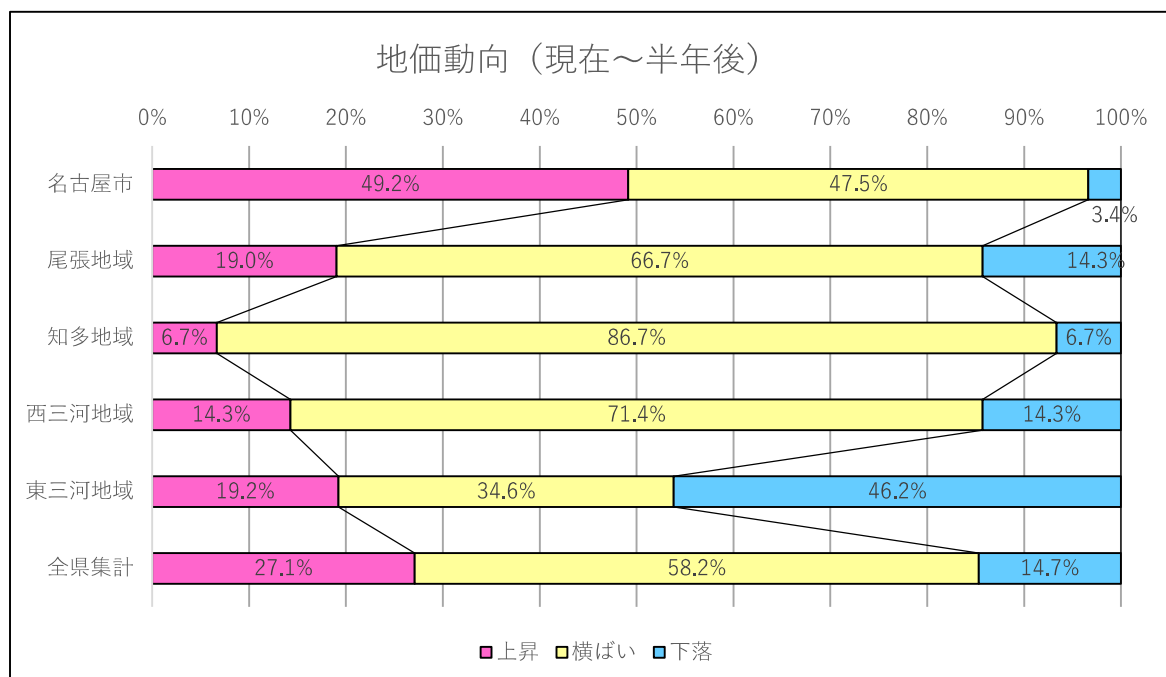
設問3 「地価動向（将来予想）」

『地価動向について、将来半年間においてはとなると予測されますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

〈概ね令和7年11月～令和8年5月〉

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	分からない	計
名古屋市	回答数	29件	28件	2件	59件	7件	66件
	割合	49.2%	47.5%	3.4%	100.0%	D I 指数	45.8 P
尾張地域	回答数	8件	28件	6件	42件	17件	59件
	割合	19.0%	66.7%	14.3%	100.0%	D I 指数	4.8 P
知多地域	回答数	1件	13件	1件	15件	4件	19件
	割合	6.7%	86.7%	6.7%	100.0%	D I 指数	0.0 P
西三河地域	回答数	5件	25件	5件	35件	4件	39件
	割合	14.3%	71.4%	14.3%	100.0%	D I 指数	0.0 P
東三河地域	回答数	5件	9件	12件	26件	2件	28件
	割合	19.2%	34.6%	46.2%	100.0%	D I 指数	-26.9 P
全県集計	回答数	48件	103件	26件	177件	34件	211件
	割合	27.1%	58.2%	14.7%	100.0%	D I 指数	12.4 P



2. 商業地

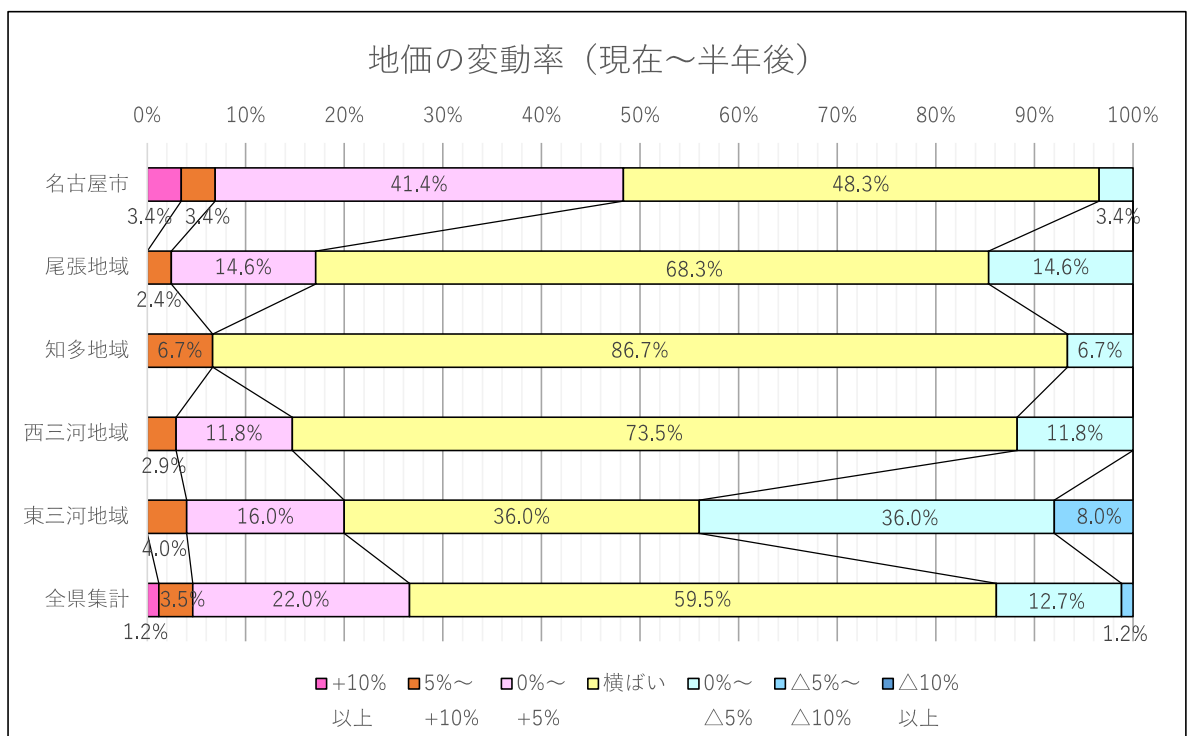
設問3 「地価の変動率（将来予想）」

『地価動向について、将来半年間においてはとなると予測されますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

〈概ね令和7年11月～令和8年5月〉

回答数・割合

調査時点から半年後までの地価の変動率（予想値）		+10%以上	5%～+10%	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	2件	2件	24件	28件	2件	0件	0件	58件
	割合	3.4%	3.4%	41.4%	48.3%	3.4%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	0件	1件	6件	28件	6件	0件	0件	41件
	割合	0.0%	2.4%	14.6%	68.3%	14.6%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	1件	0件	13件	1件	0件	0件	15件
	割合	0.0%	6.7%	0.0%	86.7%	6.7%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	1件	4件	25件	4件	0件	0件	34件
	割合	0.0%	2.9%	11.8%	73.5%	11.8%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	1件	4件	9件	9件	2件	0件	25件
	割合	0.0%	4.0%	16.0%	36.0%	36.0%	8.0%	0.0%	100%
全県集計	回答数	2件	6件	38件	103件	22件	2件	0件	173件
	割合	1.2%	3.5%	22.0%	59.5%	12.7%	1.2%	0.0%	100%



2. 商業地

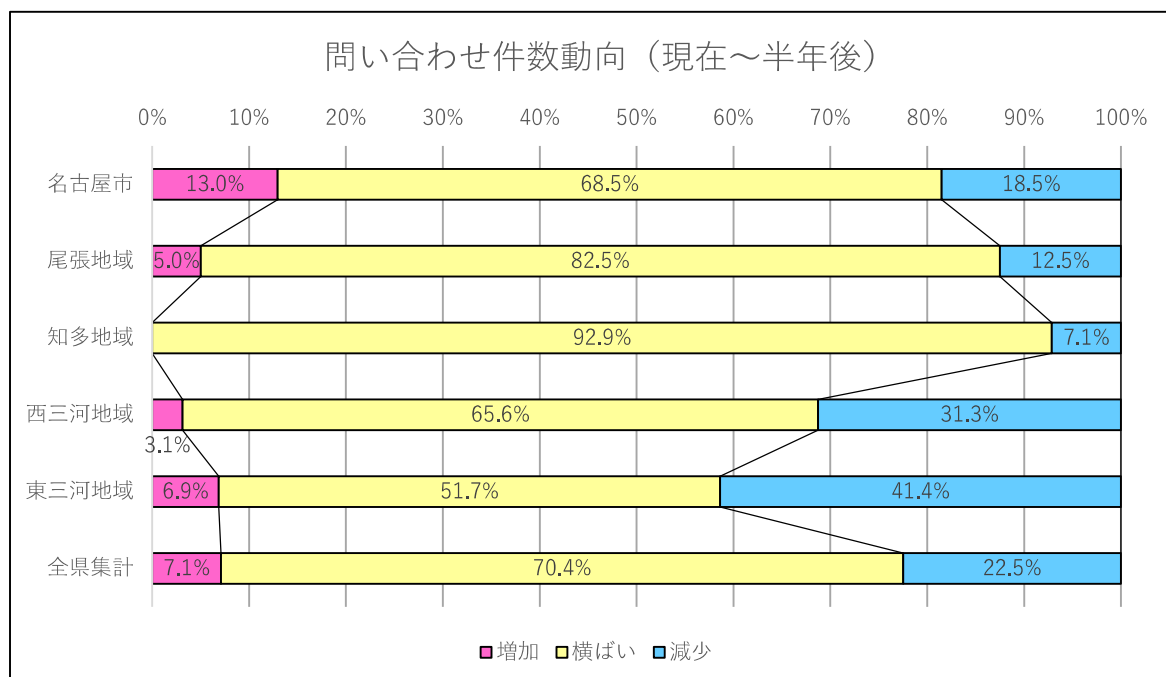
設問4 「問い合わせ件数（将来予想）」

『問い合わせ件数について、将来半年間においてはとなると予測されますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

〈概ね令和7年11月～令和8年5月〉

回答数・割合・D I 数値

調査時点から半年後までの問い合わせ件数（予想値）		増加	横ばい	減少	小計	分からない	計
名古屋市	回答数	7件	37件	10件	54件	12件	66件
	割合	13.0%	68.5%	18.5%	100.0%	D I 指数	-5.6 P
尾張地域	回答数	2件	33件	5件	40件	19件	59件
	割合	5.0%	82.5%	12.5%	100.0%	D I 指数	-7.5 P
知多地域	回答数	0件	13件	1件	14件	5件	19件
	割合	0.0%	92.9%	7.1%	100.0%	D I 指数	-7.1 P
西三河地域	回答数	1件	21件	10件	32件	7件	39件
	割合	3.1%	65.6%	31.3%	100.0%	D I 指数	-28.1 P
東三河地域	回答数	2件	15件	12件	29件	6件	35件
	割合	6.9%	51.7%	41.4%	100.0%	D I 指数	-34.5 P
全県集計	回答数	12件	119件	38件	169件	49件	218件
	割合	7.1%	70.4%	22.5%	100.0%	D I 指数	-15.4 P



2. 商業地

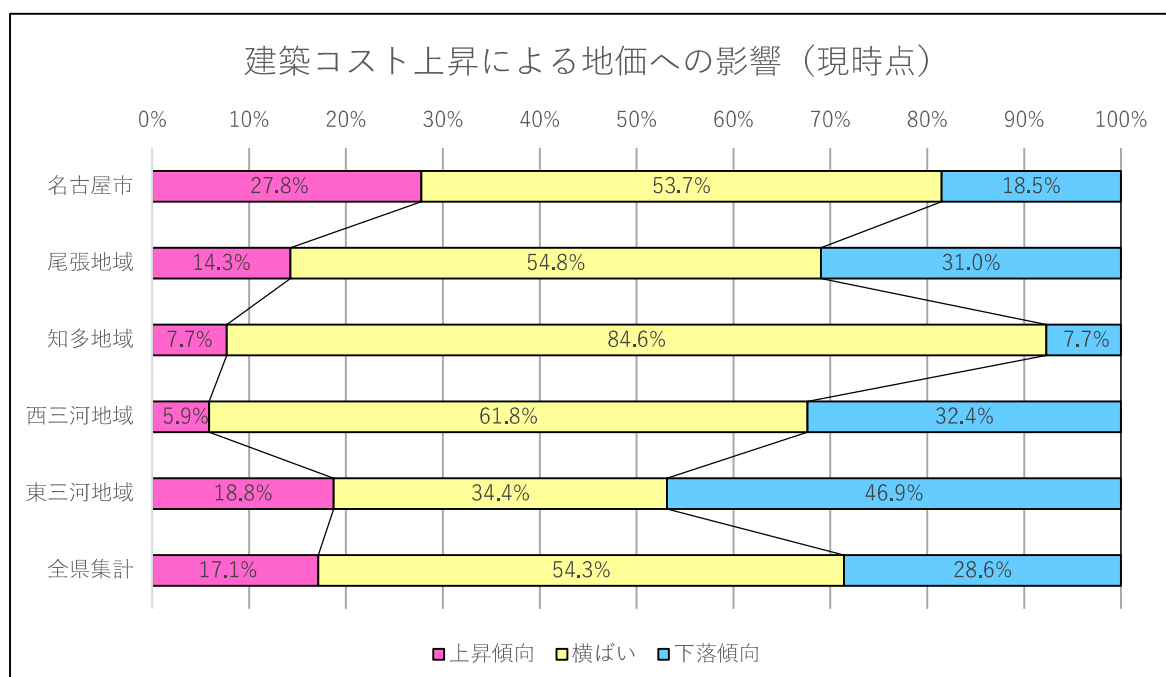
設問5 「建築コスト上昇による地価への影響（現時点実感）」

『近年、建築コストの上昇が続いておりますが、近年の建築コストの上昇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。

〈現時点〉

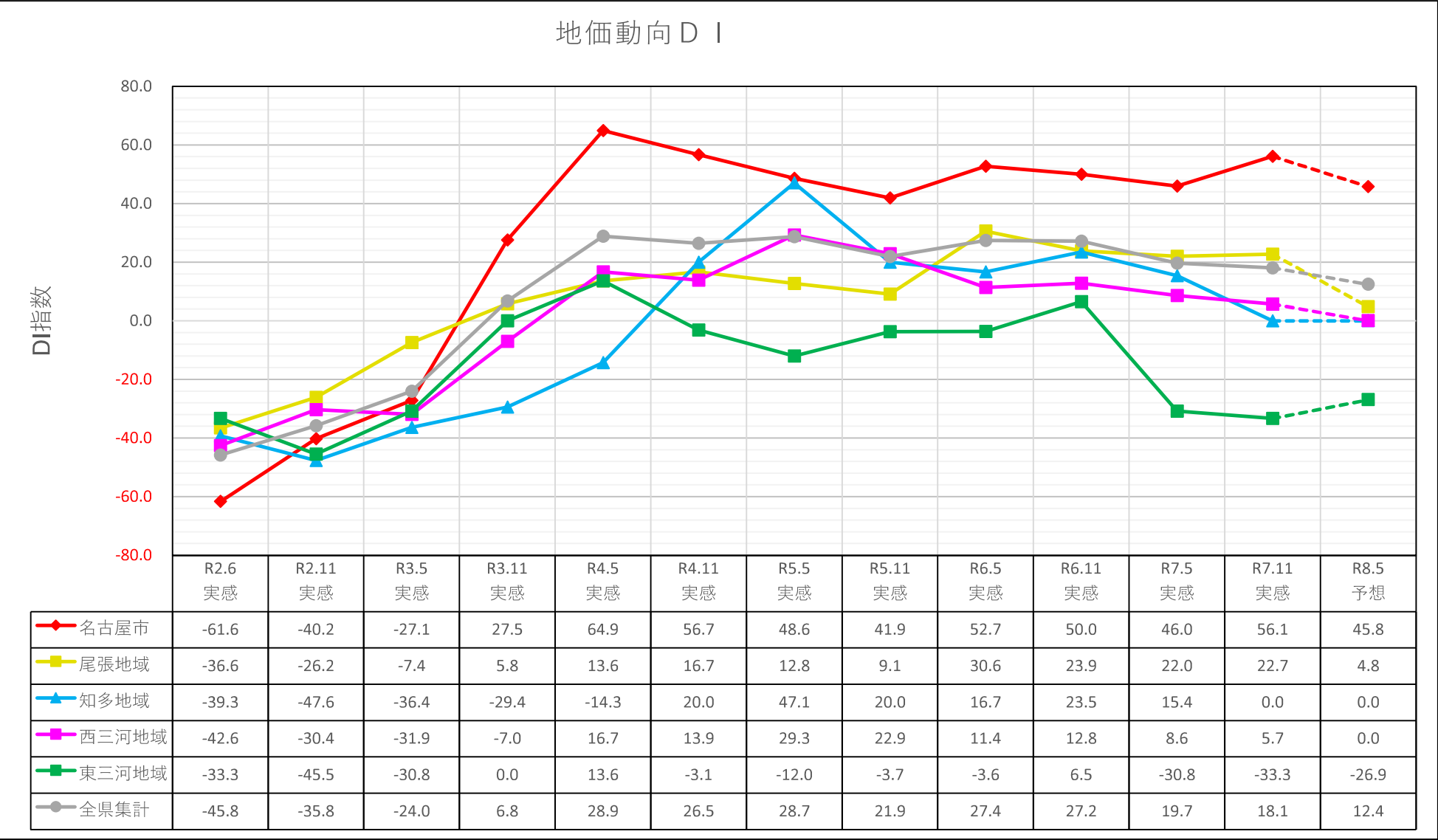
回答数・割合・D I 数値

建築コスト上昇による地価への影響（実感値）		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計	分からない	計
名古屋市	回答数	15件	29件	10件	54件	10件	64件
	割合	27.8%	53.7%	18.5%	100.0%	D I 指数	9.3 P
尾張地域	回答数	6件	23件	13件	42件	16件	58件
	割合	14.3%	54.8%	31.0%	100.0%	D I 指数	-16.7 P
知多地域	回答数	1件	11件	1件	13件	6件	19件
	割合	7.7%	84.6%	7.7%	100.0%	D I 指数	0.0 P
西三河地域	回答数	2件	21件	11件	34件	5件	39件
	割合	5.9%	61.8%	32.4%	100.0%	D I 指数	-26.5 P
東三河地域	回答数	6件	11件	15件	32件	3件	35件
	割合	18.8%	34.4%	46.9%	100.0%	D I 指数	-28.1 P
全県集計	回答数	30件	95件	50件	175件	40件	215件
	割合	17.1%	54.3%	28.6%	100.0%	D I 指数	-11.4 P



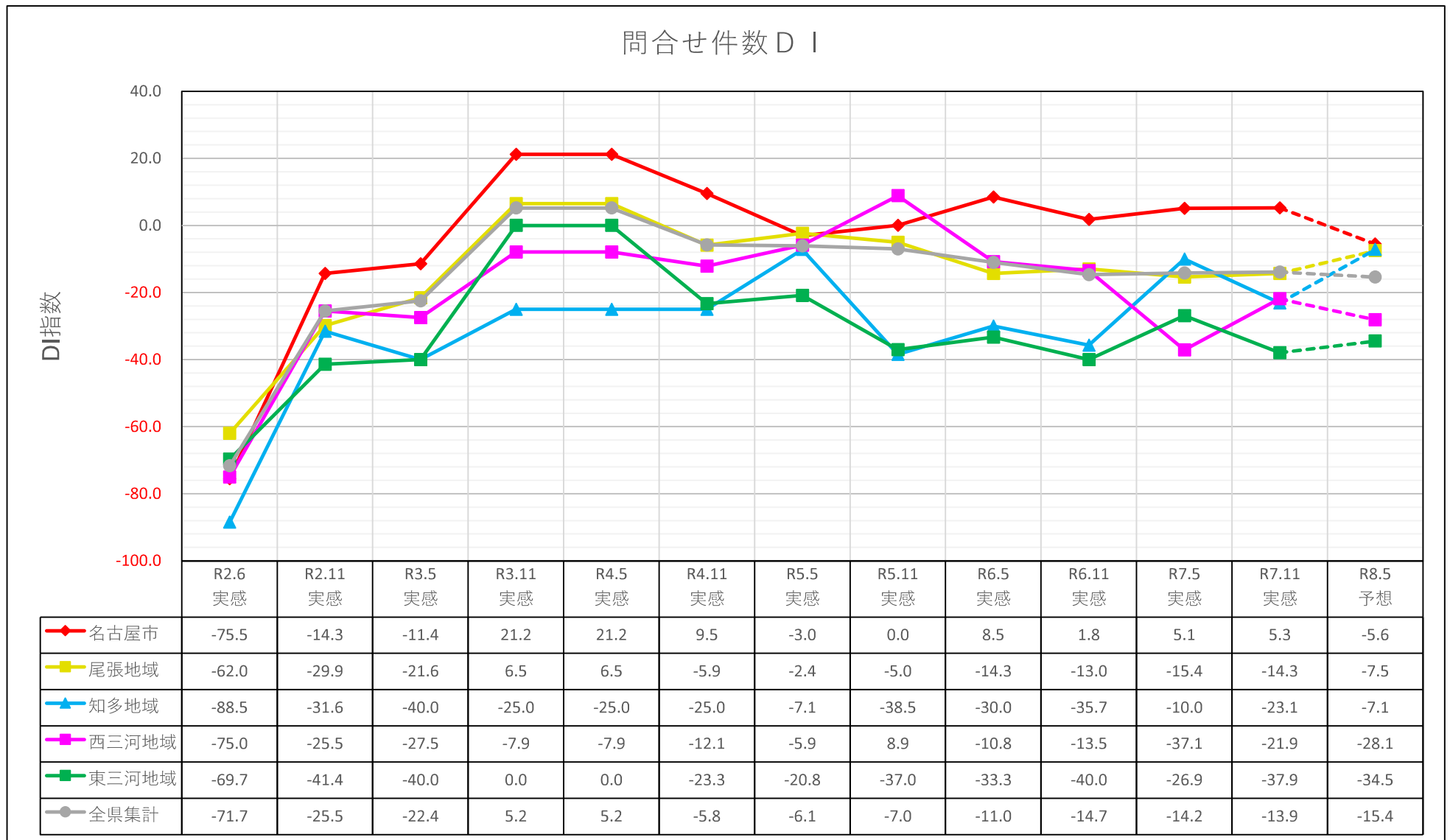
2. 商業地

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

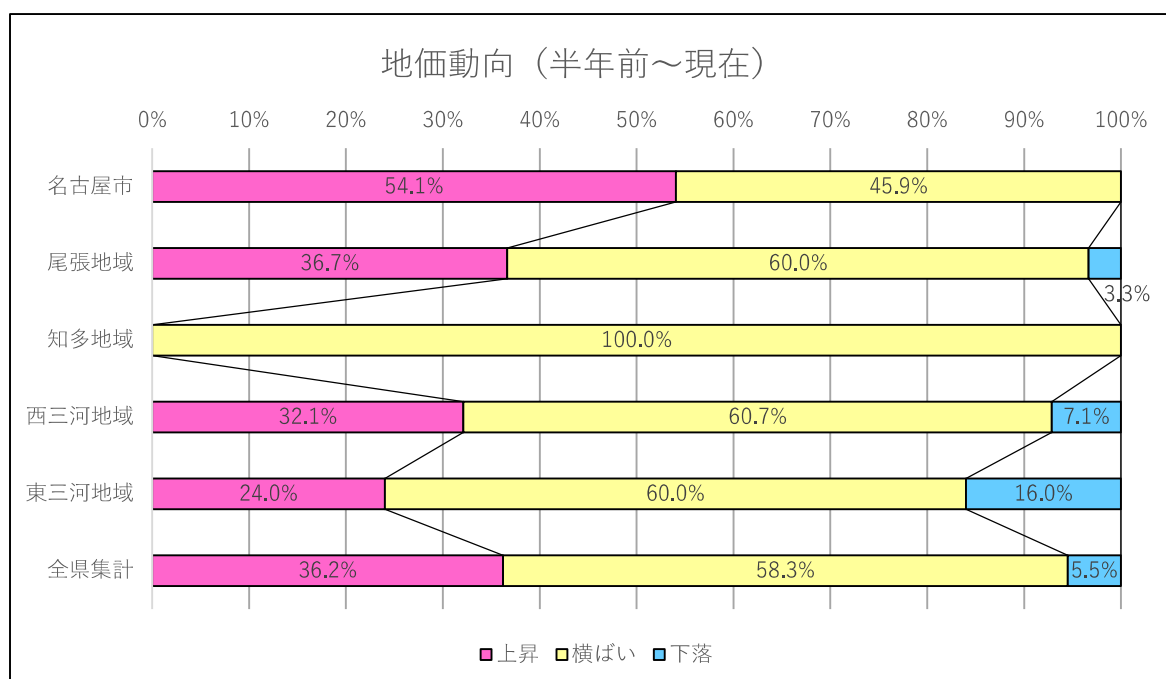
設問1 「地価動向（過去実感）」

『地価動向について、過去半年間の実感と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。

〈概ね令和7年5月～令和7年11月〉

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	分からない	計
名古屋市	回答数	20件	17件	0件	37件	20件	57件
	割合	54.1%	45.9%	0.0%	100.0%	D I 指数	54.1 P
尾張地域	回答数	11件	18件	1件	30件	28件	58件
	割合	36.7%	60.0%	3.3%	100.0%	D I 指数	33.3 P
知多地域	回答数	0件	7件	0件	7件	10件	17件
	割合	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	D I 指数	0.0 P
西三河地域	回答数	9件	17件	2件	28件	9件	37件
	割合	32.1%	60.7%	7.1%	100.0%	D I 指数	25.0 P
東三河地域	回答数	6件	15件	4件	25件	10件	35件
	割合	24.0%	60.0%	16.0%	100.0%	D I 指数	8.0 P
全県集計	回答数	46件	74件	7件	127件	77件	204件
	割合	36.2%	58.3%	5.5%	100.0%	D I 指数	30.7 P



3. 工業地

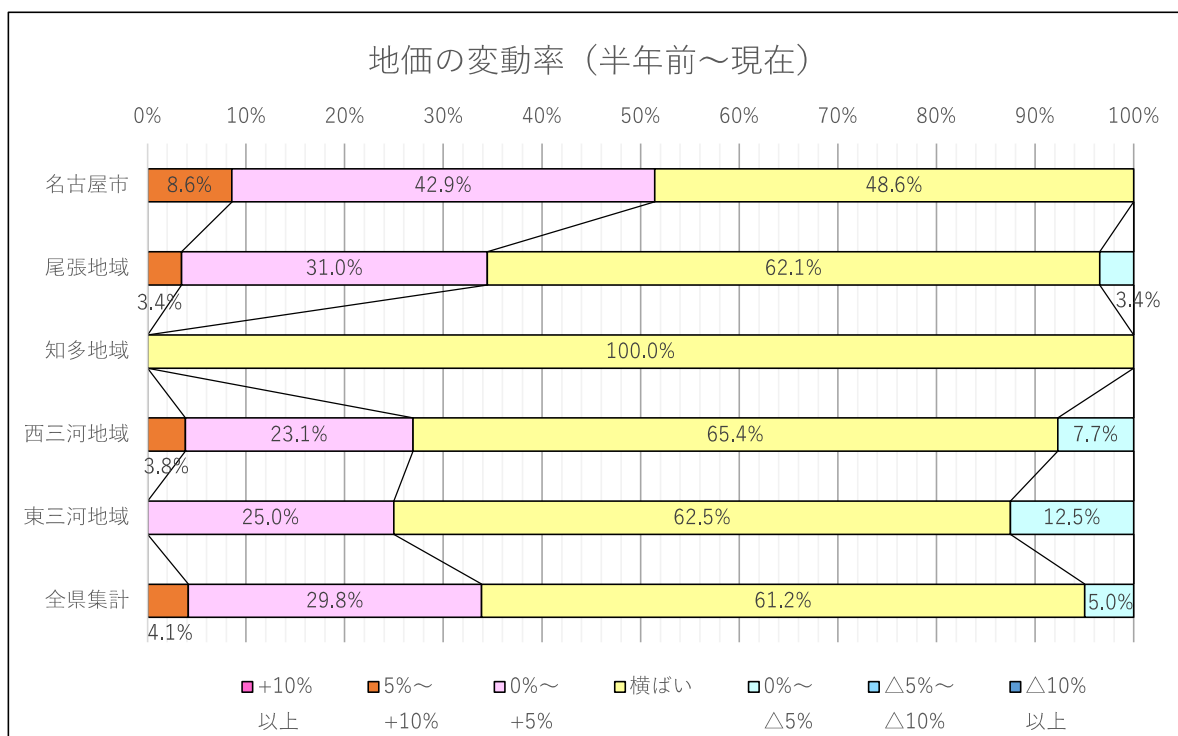
設問1 「地価の変動率（過去実感）」

『地価動向について、過去半年間の実感と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。

〈概ね令和7年5月～令和7年11月〉

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）		+10%以上	5%～+10%	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	0件	3件	15件	17件	0件	0件	0件	35件
	割合	0.0%	8.6%	42.9%	48.6%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	0件	1件	9件	18件	1件	0件	0件	29件
	割合	0.0%	3.4%	31.0%	62.1%	3.4%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	0件	0件	7件	0件	0件	0件	7件
	割合	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	1件	6件	17件	2件	0件	0件	26件
	割合	0.0%	3.8%	23.1%	65.4%	7.7%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	0件	6件	15件	3件	0件	0件	24件
	割合	0.0%	0.0%	25.0%	62.5%	12.5%	0.0%	0.0%	100%
全県集計	回答数	0件	5件	36件	74件	6件	0件	0件	121件
	割合	0.0%	4.1%	29.8%	61.2%	5.0%	0.0%	0.0%	100%



3. 工業地

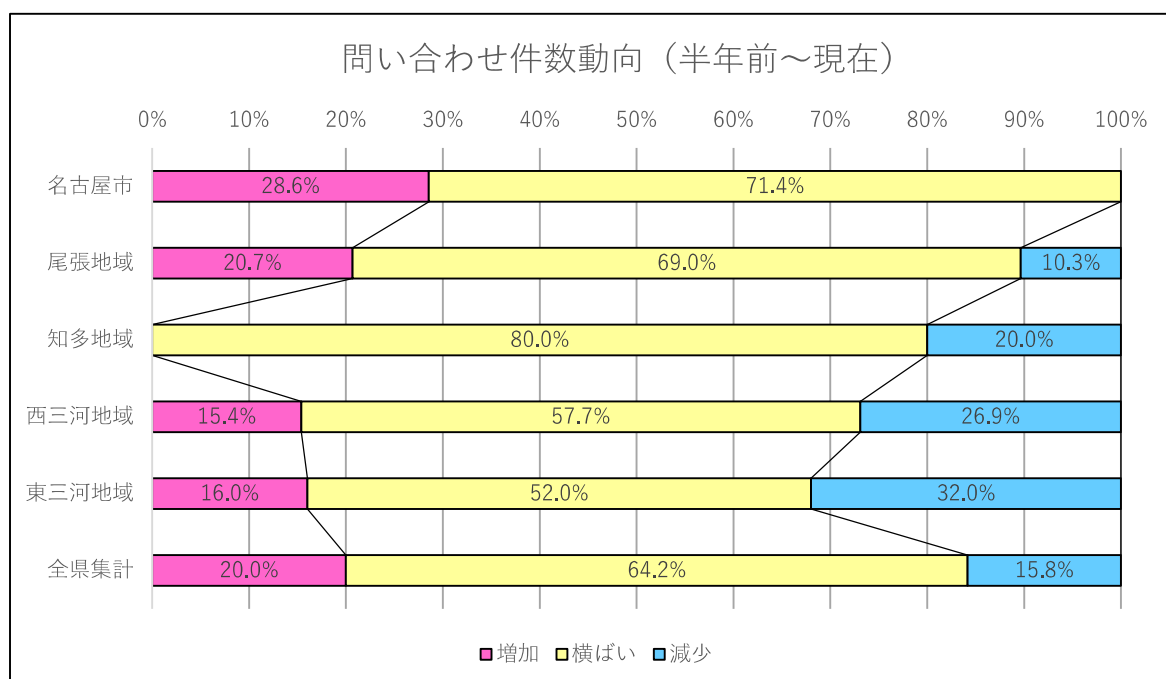
設問2 「問い合わせ件数（過去実感）」

『問い合わせ件数について、過去半年間の実感と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。

〈概ね令和7年5月～令和7年11月〉

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	分からない	計
名古屋市	回答数	10件	25件	0件	35件	21件	56件
	割合	28.6%	71.4%	0.0%	100.0%	D I 指数	28.6 P
尾張地域	回答数	6件	20件	3件	29件	28件	57件
	割合	20.7%	69.0%	10.3%	100.0%	D I 指数	10.3 P
知多地域	回答数	0件	4件	1件	5件	12件	17件
	割合	0.0%	80.0%	20.0%	100.0%	D I 指数	-20.0 P
西三河地域	回答数	4件	15件	7件	26件	11件	37件
	割合	15.4%	57.7%	26.9%	100.0%	D I 指数	-11.5 P
東三河地域	回答数	4件	13件	8件	25件	9件	34件
	割合	16.0%	52.0%	32.0%	100.0%	D I 指数	-16.0 P
全県集計	回答数	24件	77件	19件	120件	81件	201件
	割合	20.0%	64.2%	15.8%	100.0%	D I 指数	4.2 P



3. 工業地

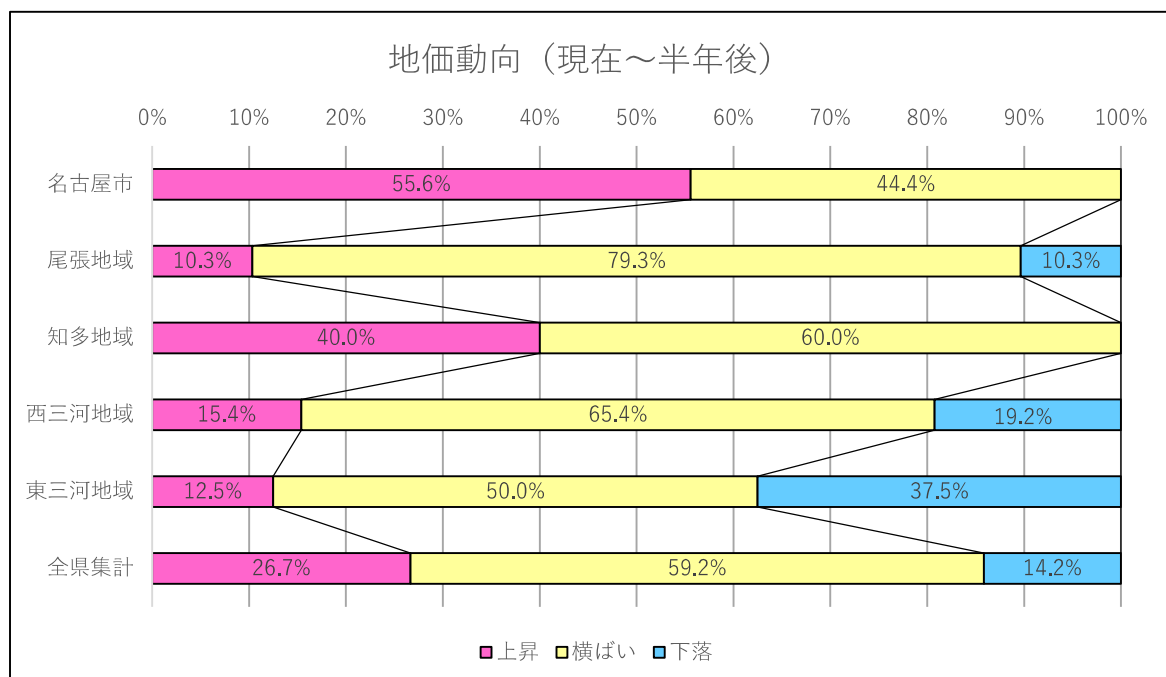
設問3 「地価動向（将来予想）」

『地価動向について、将来半年間においてはとなると予測されますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

〈概ね令和7年11月～令和8年5月〉

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	分からない	計
名古屋市	回答数	20件	16件	0件	36件	21件	57件
	割合	55.6%	44.4%	0.0%	100.0%	D I 指数	55.6 P
尾張地域	回答数	3件	23件	3件	29件	24件	53件
	割合	10.3%	79.3%	10.3%	100.0%	D I 指数	0.0 P
知多地域	回答数	2件	3件	0件	5件	9件	14件
	割合	40.0%	60.0%	0.0%	100.0%	D I 指数	40.0 P
西三河地域	回答数	4件	17件	5件	26件	17件	43件
	割合	15.4%	65.4%	19.2%	100.0%	D I 指数	-3.8 P
東三河地域	回答数	3件	12件	9件	24件	5件	29件
	割合	12.5%	50.0%	37.5%	100.0%	D I 指数	-25.0 P
全県集計	回答数	32件	71件	17件	120件	76件	196件
	割合	26.7%	59.2%	14.2%	100.0%	D I 指数	12.5 P



3. 工業地

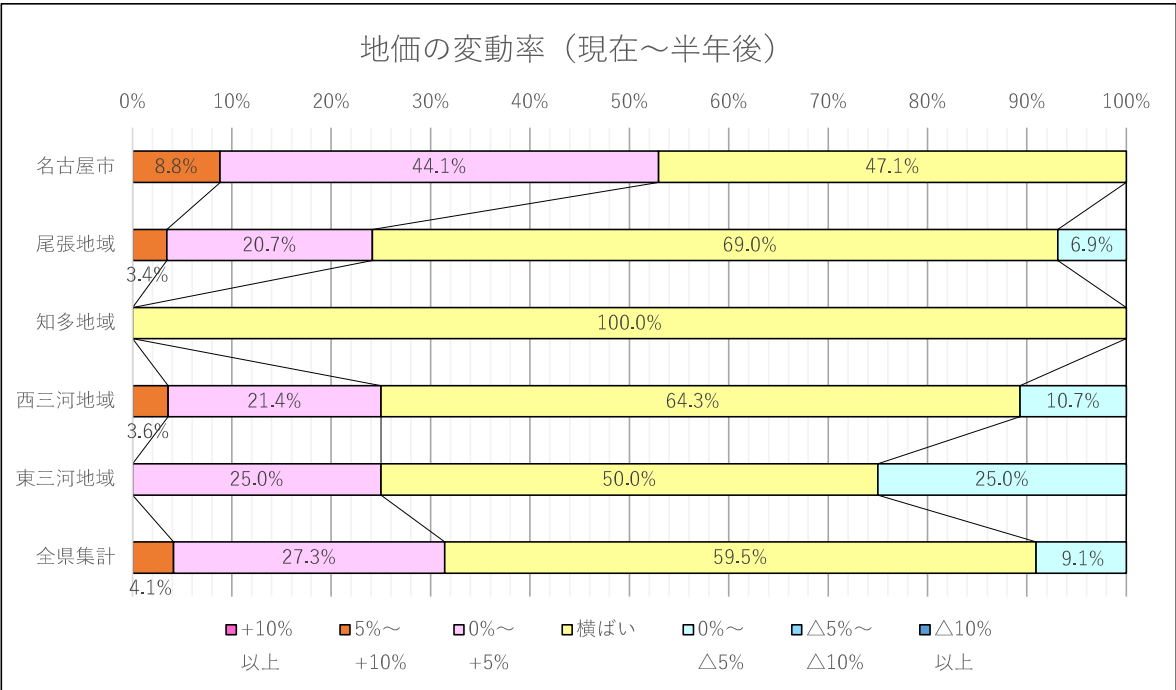
設問3 「地価の変動率（将来予想）」

『地価動向について、将来半年間においてはとなると予測されますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

〈概ね令和7年11月～令和8年5月〉

回答数・割合

調査時点から半年後までの地価の変動率（予想値）		+10%以上	5%～+10%	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	0件	3件	15件	16件	0件	0件	0件	34件
	割合	0.0%	8.8%	44.1%	47.1%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	0件	1件	6件	20件	2件	0件	0件	29件
	割合	0.0%	3.4%	20.7%	69.0%	6.9%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	0件	0件	6件	0件	0件	0件	6件
	割合	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	1件	6件	18件	3件	0件	0件	28件
	割合	0.0%	3.6%	21.4%	64.3%	10.7%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	0件	6件	12件	6件	0件	0件	24件
	割合	0.0%	0.0%	25.0%	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%	100%
全県集計	回答数	0件	5件	33件	72件	11件	0件	0件	121件
	割合	0.0%	4.1%	27.3%	59.5%	9.1%	0.0%	0.0%	100%



3. 工業地

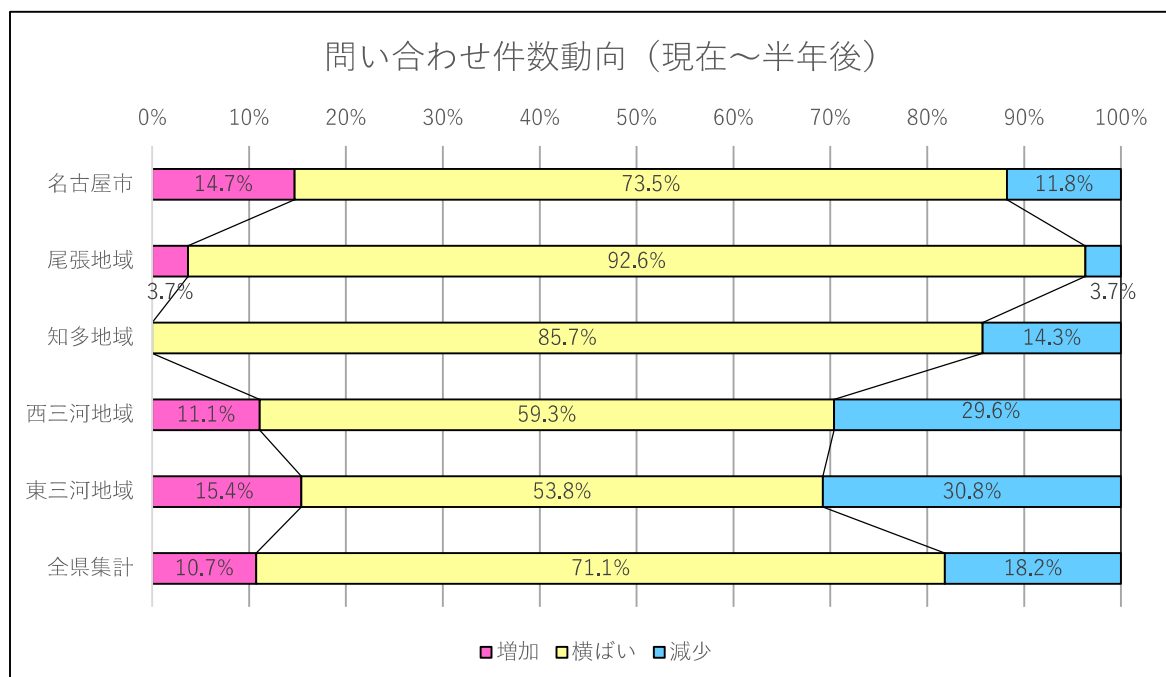
設問4 「問い合わせ件数（将来予想）」

『問い合わせ件数について、将来半年間においてはとなると予測されますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

〈概ね令和7年11月～令和8年5月〉

回答数・割合・D I 数値

調査時点から半年後までの問い合わせ件数（予想値）		増加	横ばい	減少	小計	分からない	計
名古屋市	回答数	5件	25件	4件	34件	22件	56件
	割合	14.7%	73.5%	11.8%	100.0%	D I 指数	2.9 P
尾張地域	回答数	1件	25件	1件	27件	31件	58件
	割合	3.7%	92.6%	3.7%	100.0%	D I 指数	0.0 P
知多地域	回答数	0件	6件	1件	7件	10件	17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	3件	16件	8件	27件	9件	36件
	割合	11.1%	59.3%	29.6%	100.0%	D I 指数	-18.5 P
東三河地域	回答数	4件	14件	8件	26件	9件	35件
	割合	15.4%	53.8%	30.8%	100.0%	D I 指数	-15.4 P
全県集計	回答数	13件	86件	22件	121件	81件	202件
	割合	10.7%	71.1%	18.2%	100.0%	D I 指数	-7.4 P



3. 工業地

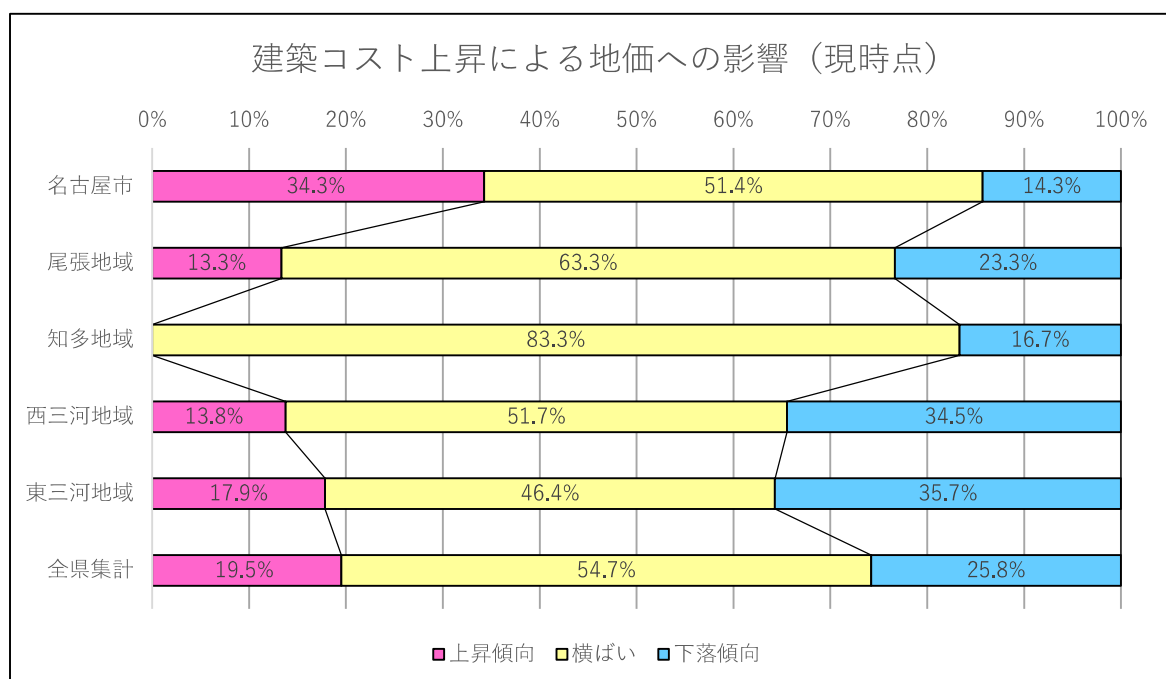
設問5 「建築コスト上昇による地価への影響（現時点実感）」

『近年、建築コストの上昇が続いておりますが、近年の建築コストの上昇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。

〈現時点〉

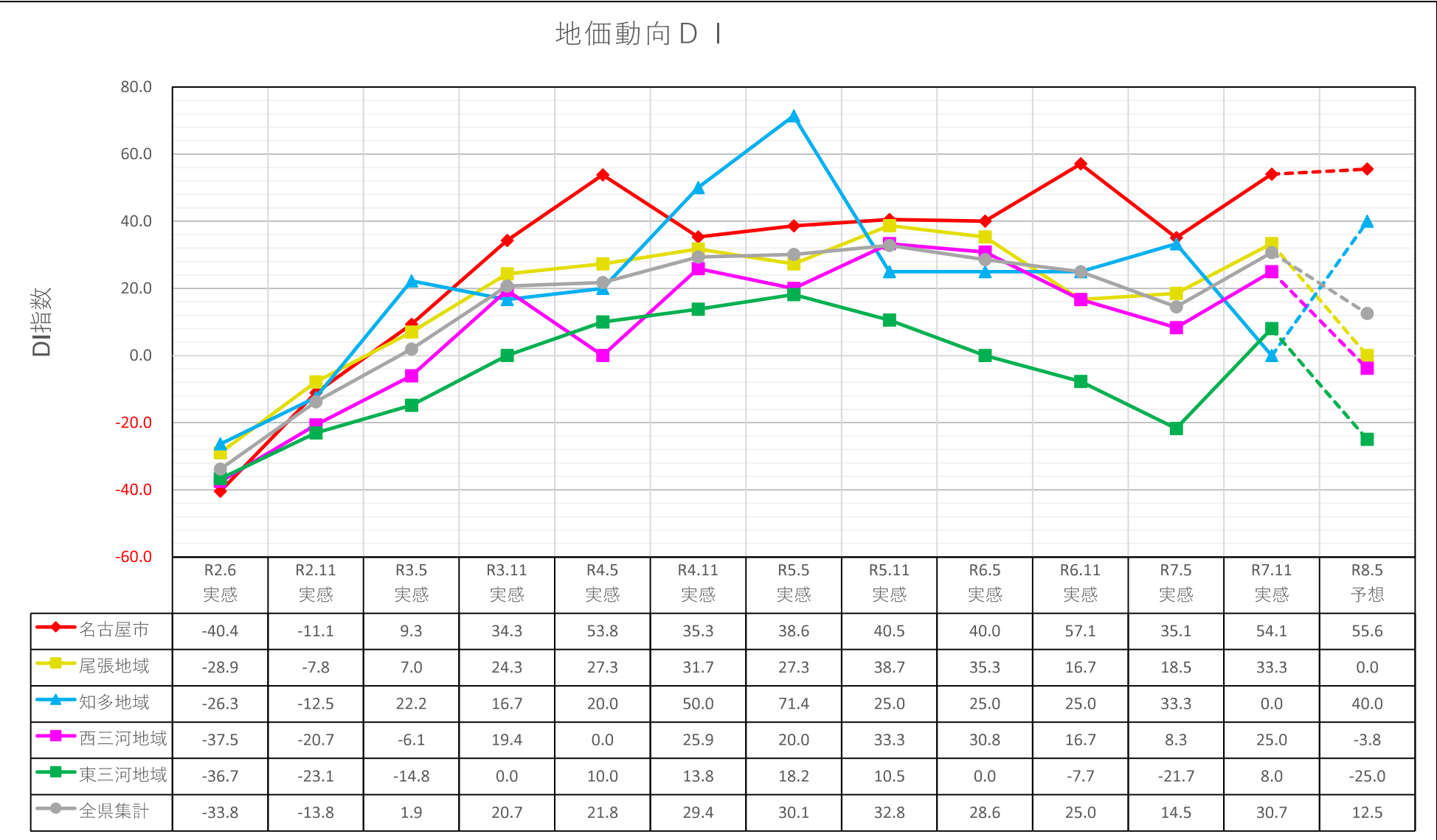
回答数・割合・D I 数値

建築コスト上昇による地価への影響（実感値）		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計	分からない	計
名古屋市	回答数	12件	18件	5件	35件	21件	56件
	割合	34.3%	51.4%	14.3%	100.0%	D I 指数	20.0 P
尾張地域	回答数	4件	19件	7件	30件	28件	58件
	割合	13.3%	63.3%	23.3%	100.0%	D I 指数	-10.0 P
知多地域	回答数	0件	5件	1件	6件	11件	17件
	割合	0.0%	83.3%	16.7%	100.0%	D I 指数	-16.7 P
西三河地域	回答数	4件	15件	10件	29件	7件	36件
	割合	13.8%	51.7%	34.5%	100.0%	D I 指数	-20.7 P
東三河地域	回答数	5件	13件	10件	28件	7件	35件
	割合	17.9%	46.4%	35.7%	100.0%	D I 指数	-17.9 P
全県集計	回答数	25件	70件	33件	128件	74件	202件
	割合	19.5%	54.7%	25.8%	100.0%	D I 指数	-6.3 P



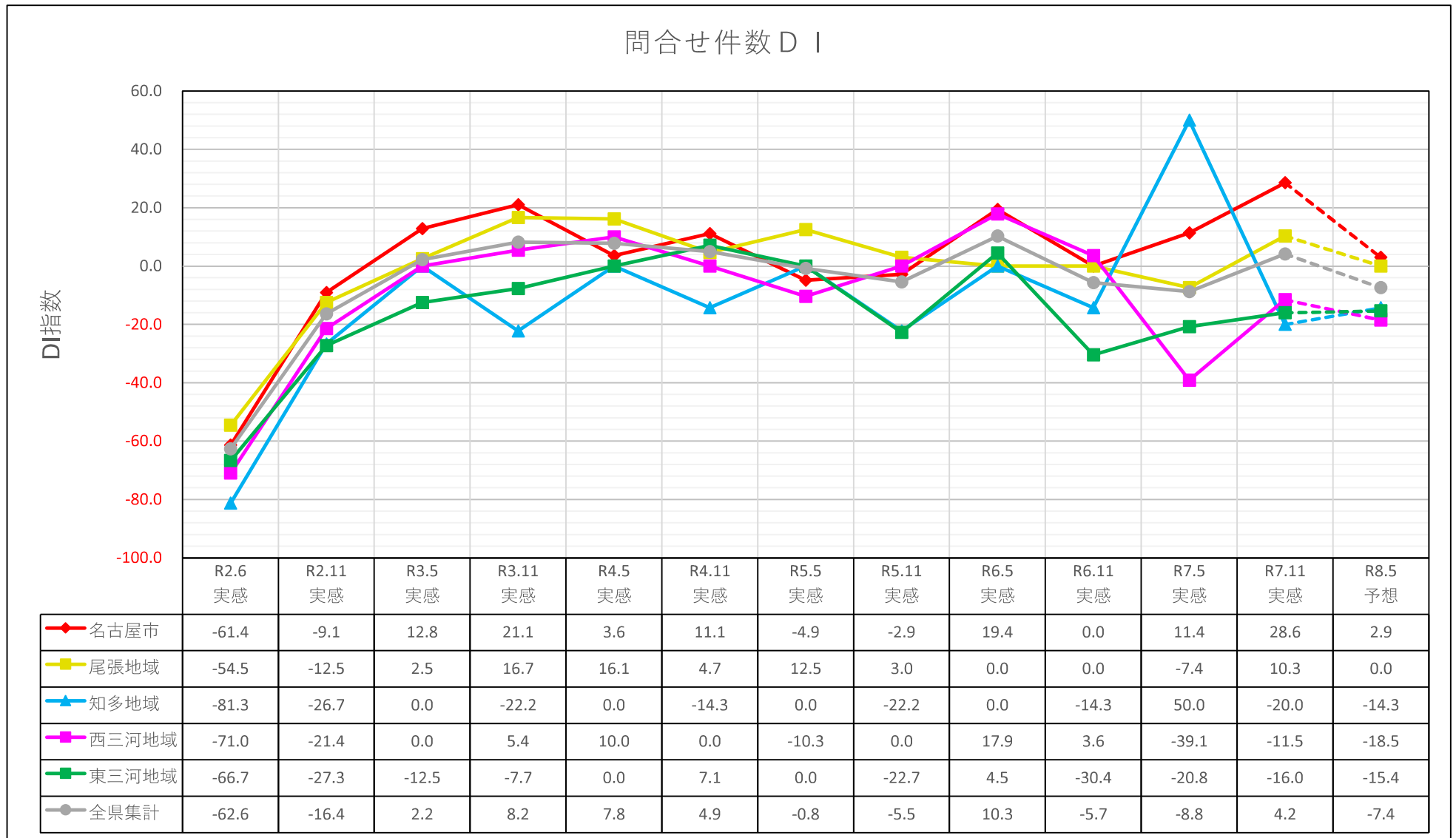
3. 工業地

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



IV. アンケート調査票コメント

名古屋市

- 現在の株高は、含み益を増やすことにより資産効果で不動産価格を上昇させると予想する。
- 銀行融資が非常に厳しくなっている印象です。収益物件などは融資が通らないケースが散見されます。今後、物件価格が下落する予測をしております。
- 戸建住宅は、マンションよりも売れ行きは鈍いが、富裕層向けの物件は悪くない。高くてもよいものは売れる、逆に中間層の所得がインフレの影響で厳しいためか、中間層向けの商品の需要は弱い。
- 建築コストの上昇は地価に影響あるが地価が下がっているわけではない。金利上昇は小さく今のところ影響はあまりない。マンションの問い合わせはかなり減った。駅距離が遠いマンションは販売に苦戦しているが価格は下がっていない。
- 外国人の不動産取得に対する規制が行われれば、都心部の不動産には一定の影響が出てくると思われる。
- トヨタ系企業が参入すると地価は上昇傾向にある。地方都市はほぼ横ばいから微増傾向である。今後の見通しについては不透明。自民党総裁の影響も現時点では顕著に表れていない。
- 株価だけが上昇し、大半の民衆は給料も上がらず、置き去りにされている。将来の不透明感から、住宅の一次取得者層の委縮はさらに進み、在庫の山を抱えた住宅メーカーが相次いで倒産すると思われる。
- 工業地の問い合わせは相変わらず多い。建売業者は、以前のような高値水準で土地を仕入れなくなった。
- 建売事業者の問い合わせはあるが、相場か相場以下の仕入れになっている。物流系は相変わらず問い合わせは多い。
- 建築コストの上昇に加えて、住宅ローンの金利上昇もあり、住宅用地については、下落の予想。
- エンドユーザー向けの住宅地は頭打ち。建築価格の上昇に加え、土地価格も上がっており、需要者の出せる限界に達してしまっている。トランプ関税の影響などはわからないが、特に金利について、一年前と比べて倍(0.4%→0.8%・ネット銀行)になっている。支払額の上昇と比較し、需要者層の給料が追い付いていない。ペアローン、40年ローンが多い。実際に月々の支払額を見てあきらめる、という方も見かける。注文住宅は今後厳しくなっていくと感じている。マンション用地についても、もうこれ以上価格が上がったらエンドユーザーが買えないのではないか。商業地は中心部について特に人気が高く、地価も上昇している。

名古屋市

- 建築コストの上昇は終わりが見えない状況が続いており、マンション建設費は上がり続けています。そのため、分譲マンション、賃貸マンションともに建築の希望面積が大きくなっている（小さいと建築費が割高になる）。その結果、規模の大きい土地に需要が集中し、その層は価格が上がる、その反面、面積規模の小さい土地（70～120 坪程度、容積率の兼合い有）は、価格を抑えないと売却できないものが出てきている。
- 建売住宅は総額を抑えるため、設備の水準が依然と比較して悪くなっている。これまで標準だった設備がオプションになったり、価格が安い代替品に変わっている。区内の人気がある地域について、地価が下落している印象はないが、大きく上昇していることもない。
- 建築費は半年前から上昇している。業者もエンドユーザーも目線がさらに厳しくなっており、無理に購入することもなくなっている。駅近が特に重視されている感じ。
- ネット広告（アクセスログ）増えている（但し、検討の段階で実際の来客数ではない）問い合わせは来春の節分明けには増えていくと思われる（2月～4月は動く時期）金利、50年ローンの是非はあるが、不動産市場はアメリカの動向次第15%関税が決まって初めての決算でトヨタが一人勝ち状態愛知県は自動車をはじめ製造業の多いエリア（輸出企業）雇用、給与、賞与など不動産市場はこれからの不安材料が多い。
- 供給量が少ないので、相場が上がっている。最近ではペアローンで借りる方も多い。賃貸需要も多く、賃料も上がっているが、借りる側の需要も多い。
- トランプ関税については特に影響は感じない。共同住宅案件の持ち込み、照会は堅調。
- 地主は今後、地価は上昇すると思っているので、動きは鈍い。相続対策で共同住宅を建築するケースもよくみられる。駅近接であれば、新築マンションのニーズはある。
- 住宅ローンの借入期間が 35 年から 40 年に延びている。ペアローンの利用が増えている。
- （近年の建築費高騰の影響）近年、更地の問合せが減った感がある。土地を購入して、注文住宅を建てると総額が嵩む。中古住宅付の土地の取引が多い。近年、小さめの土地が望まれる。50 坪の土地は 1 区画では大きく、2 区画分割は 25 坪で小さいので敬遠されがち。30 坪の土地であれば、建物を建てても総額が抑えられるので望まれる。
- 建築費について様子見していた開発業者は、今後も上昇すると予測しており、現在では早めに関税に着手するような動きになっている。開発に当たっての画地の選定基準は、小規模画地はゼネコンが敬遠することから人気がなく、形状が悪くてもある程度まとまった画地に需要が集中する傾向にあり、不動産業者の開発素地仕入れはゼネコン目線で行われている。トランプ関税については直接的な影響はないが、間接的な影響はあるかもしれない。
- 建築単価が未だ上昇基調にあるため、賃料が上がらない限り土地が調整され下落するリスクが考えられる。千種区内の土地は価格に土地の個別性が強く反映されるようになっている（一律上がるという局面は終わった）。これにより、形状等で容積の低い土地や造成費の嵩む丘陵地等の価格が下がり、全体として地価が調整されていくのではないかと。

名古屋市

- 住宅の建築費は上昇している。それにより、土地価格が下がっているということはない。管内で、外国人による土地売買はほとんどない。あっても投資用ではなく、生活用の居宅である。
- 単身者向け 1K の賃料は日本中の都市部では上昇しているが、名古屋だけは 1 年前と比べて 3% 程度は下がっている。空室も依然として多い。35 ㎡以上のカップル向けは 1% 程度上昇しており、空室も少ない。50 ㎡以上のファミリーも 1% 程度上昇しており、空室も少ない。
- 東京や大阪に比べて、外国人の需要は少ない。但し、外資系ファンド等からの問合せはある。金利上昇は現時点ではそれほど影響は出ておらず、需要は堅調と言える。建築費の上昇によって、不動産投資に慎重な姿勢は依然としてある。とは言え、オフィス市況が改善し、賃料が上昇しているため、オフィスへの投資意欲は強い。ホテル、物流施設は出物が少ないので、成約はしていないものの、投資意欲はある。
- 金利上昇の影響により、住宅購入者の購入意欲が低下し、住宅地としての地価には多少の影響が出てくるものと考えられます。
- 金利は上昇したが、価格への影響はない。変動金利が多く、全期間固定金利はあまりない。ほとんどは当初の低金利のメリット重視で変動を選び、可能であれば繰り上げ返済という考え。返済期間は 35 年～50 年の利用者が増えている。土地建物の価格が上がっていて、月々の返済が 35 年だときつく、40 年ローンを提案されてそのまま契約というパターンが多い。
- 建築費の上昇に伴い新規供給はやや限定的であるものの、当面下がることが見込めない中で、需要の認められるエリアにおいては建築の計画が見られる。賃料はトヨタ関連企業の需要もあって三河エリア乃至これに近いエリアでは上昇傾向が認められ、今後についても堅調に推移するものと考えられる。特に、東海市における LandPort 東海大府については概ね満床とのことであり、需要の高さがうかがえる。
- 名古屋市港区、南区、東海市においてエンド向けの住宅用地は上昇を続けており、総額ベースで折り合わないことから安いメーカーに顧客が流れるようなトレンドがみられる。一方、東海市の JV「ネオグラッドア 441」は相対的に土地が安い区画整然とした宅地であることから依然引き合いは強い。金利上昇の懸念から駆け込みの需要も一定数認められる。
- 熱田区住宅地の取引は活発である。高い値段でも売れていく。元々そんなに供給はないが、欲しい人は一定数いる。今後下がることは考えにくい。坪 60 万円台から 70 万円台が視野に入る。商業地は伝馬町で 200 万円／坪を超えたりするので、需要があるところはかなりの価格になる。貸家の需要も多い。工業地は倉庫用地を探している人が多く、最低 400 坪と言われるが熱田区だけではないと思う。
- 建築費や人件費の上昇により、都市圏と地方圏で不動産市況の二極化がさらに進んでいくのではないかと思う。
- 関税の影響は実感としてある。

名古屋市

- いわゆる瑞穂区、昭和区の物件の買い手であった富裕層の動きが鈍ったままである。建築コスト上昇の影響は大きい。貸家の家賃が上がるなどしないと活発にならない。
- 面積が小さい物件は、建築費高騰の影響で採算がとれなくなっているため、価格は低くなっている。100坪以上は必要。ホテルの需要は強いが、売物がない状況。需要はあるものの、売り側は強気、買い側は慎重で、成約しない。分譲マンションも目立たない物件は売れておらず、売行きが悪いため、手付けを返して、一棟ごと不動産ファンド等に売却するケースが見られるようになってきている。
- 実態が伴わない極端な株価上昇が続いている。株価が上昇しているように見える間は、不動産価格が極端に下落することはないと思われる。しかし日経225も一部銘柄が上がっているだけなので、地合いは悪い。地合いが悪い中で株価が下落した場合、日本経済、不動産全体として酷い不況(リーマンショック並)が訪れる可能性がある。日銀の利上げが引き金になる可能もある。その分岐点。
- 住宅の一次所得層は特に金利の動きに敏感になっている。20～30代の購入層を中心に40年以上の長期の住宅ローンを組むケースが増えており、これらの購入者は住宅ローン控除との兼ね合いで変動金利が1%を超えてくると需要に大きくマイナスの影響があるとみている。
- 地価は全体的に上がっている。中区中心部でも1000万円/坪を切らなくなっている。商業地が強い、賃料も上がっている。工業地も実需含めて問い合わせが多い。事業法人からの問い合わせが多い。収益、実需ともにニーズが旺盛。底地も人気。名駅の商業地は今後も上がりそう。利回りもさらに下がる感触。建築費は資材価格は落ち着いているが、人件費が高騰。土地価格を圧迫している。実需は建物付きが人気。
- 事業用、特に基幹産業・インフラ系企業は強い印象。工業用地、駐車場用途等ニーズは高い。個人の間層が、低価格帯に下りてきている。中間層向けのハウスメーカーは厳しい。一方、高所得者層向けは変わらず好調。今後の市況は、国際情勢不安などもあり楽観的ではない。
- 東山線沿いなどは依然として上昇していると感じる。一方で春日井・小牧などの郊外は価格上昇についてこれず、低迷している。

尾張地域

- 金利の影響は、上昇前に買う層と様子見層に2分。建築コストの上昇により土地面積が縮小し、土地単価が上がっている。建売業者は利益を確保するため、土地の仕入価格を切り下げている。人手不足の影響は少ない。トランプ関税の影響かは明確には言えないが、トヨタ系社員の引き合いが例年より減っている感じ。
- 建築コストの高騰により分譲総額も増額され、土地単価も上がっている。面積縮小の影響もあり。人手不足の影響～工期が読めないことから、土地購入をためらうケースがある。金利の影響～上がったとはいえまだまだ金利は低く、市場への影響は少ない。
- 建築関係者の人手不足の影響は少ない。金利の影響～以前と比べて上昇したとはいえ、まだまだ金利水準は低く影響は少ない。
- 不動産業、建設業が近々上向きになる気配は感じられない。身の回りの同業者からは業績の悪化や倒産廃業の話を度々聴く。安定収入を求めて収益物件を求める業者が増えているようだが、購入時の借入金利が上がっているので慎重さが必要と考える。不動産買取り再販業者も値下げしても売れず、金融機関への返済期限を延長する事案が増えている。
- 建築費の高騰で、新築戸建が高く、中古住宅市場が活発になっている。
- 金利が上がっていて、買い渋りがある。月々の返済額を見たときに思っていたより高く買うのを断念する。担当エリアは名古屋市内、一宮市、春日井市あたりだが、問い合わせは減っているものの地価は上昇している。とくに、JR、名鉄が通っているところは人気が高い。リフォーム単価が上がっていて、中古マンション・中古戸建も売れ行きが悪い。
- 住宅業界においては、少子高齢化の影響が出てきており、新築の需要の減少に伴い、住宅用地の売買件数が減少していく事が予想される。それに伴い、駅から離れた住宅用地においては、今後価格の下落がさらに進むことが予想される。江南駅周辺においては商業地域においても、ショッピングモール、高層マンション建設等の新規の投資案件はなく、もっぱら駐車場に転用されるか、賃貸用アパートが建設される事が多く、一部住宅用地として販売されるのみである。駅近隣の再開発が進まない。
- 盆明けからの問い合わせ、成約状況では地価は下落している感じはしない。同業の集まりでも同じ空気感。安定した企業に勤務している世帯は賃金上昇などもあり、高額な物件でも購入意欲は高い。一方、中心部では買えなくなった層が、地価水準の低い地域に流れてきている傾向がある。
- 住宅の販売価格はそれほど変わらないが面積は縮小傾向にある。住宅ローンは通りにくく、ペアローンが増えている。中心部は高所得者の需要があり供給が少ないため地価が下がっているということはない。
- トランプ関税の影響が製造関連企業について金融機関の審査が厳しくなっている。建築コスト上昇の影響で、総額から土地価格の値引きを求められるケースあり。

尾張地域

- 東郷町の中央区画整理エリアにて、より一層の高価格帯住宅地が分譲されようとしているが、注視が必要。今後、外国の技能実習生(実質的に労働力として)の住まいとして、空き家の戸建住宅が取引されるケースが増えるだろう。一般のアパートやマンションに、一般の日本人と同居することはオーナーが嫌うため、まるまる外国人の住居にできる戸建を買い求めるニーズが増えるだろう。
- トランプ関税云々の細かいところは自動車産業の内部等ではいろいろ話題になるのかもしれないが、こちら側からすると影響はわからない。結局、物価高と建築費の高騰が一番影響が大きい。需要者は土地+建物の総額しか見ていないので、土地単価のことは気にしていない。建物の価格が高騰すれば、土地価格を圧迫することはいうる。ローンは40年が出てきている。総額が上昇する中で、40年にしないと払えない夫婦も多い。50年は話には聞かすが、この辺りではやっていない。
- 1. 住宅は総額5~6000万円。建築費が高額になっているのは分かっている。その分土地の値段を抑えるため、駅からやや離れている、敷地面積が狭くなるなど多少条件が悪くなくても、総額は変わらない様になっている。2. 借入期間50年のペアローンが増えている。3. 高蔵寺ニュータウンは、相変わらず不人気。
- 建売住宅の価格は上がっているが、建築費高騰の影響が大きい。土地及び建物は小さくなっており、土地価格は下がっているが、建物価格は大きく上がっている。建物価格はここ3年で3割から4割程度上昇しており、地元の工務店でも建築費は70万円/坪~80万円/坪程度。住宅ローンは40年返済が標準。ローンの完済が80才となっているが、40代以降で住宅購入することが難しくなった。
- 令和7年9月に尾張一宮PASスマートIC(仮称)の設置に向け、地区協議会が設立された。設置後の経済効果を見越し、土地購入の問い合わせが徐々に増え始めている。建築費上昇の影響により、住宅ローンの返済期間の中心が35年から40年に変化し始めている。また、金融機関の融資審査も厳しくなっていると感じる。
- 市内の仲介業者は総崩れではないか。在庫も一時減少したが、今は積み上がっている。
- 建築費は半年前からさらに上昇している。見積金額からの値下げ交渉はない。工期も長くなっている。業者もエンドユーザーも選別がさらに厳しくなっており、無理して購入することはなくなった印象。工業地(倉庫用地)は郊外でも高値で取引されている。
- 外国人の住宅購入が多く、融資も通っている。倉庫、店舗等新規に貸し出す場合の家賃は上昇方向で設定しているが、継続家賃の値上げ交渉まではしていない。中小の製造業の景況は芳しくない。

尾張地域

- 上昇は止まった感がある。商業地は着工していないマンション用地が多くあり、建築費高騰により販売価格が常に上昇するので、新築が販売されると、売れ残りの新築が安く感じられて売れるというサイクルになっている。戸建てもマンションも3年前から過剰で当分動きは鈍いと思う。
- 建売やマンション等は高くて売れ行きが悪い一方で、神山等人気のあるエリアの土地は高くても売れていき、相場の把握が難しくなっている。面的な相場の値上がりではなく、タイミング等で極端に高く売れるケースが多々ある。良い場所は価格は青天井で、二極化が顕著になっており、全体的には値上がりではなく高止まりだと思う。
- 現在の不動産市況は、以下のような要因で影響を受けていると考える。金利の上昇：住宅ローンの負担増加で需要が減少する可能性。少子高齢化と人口減少：地方では価格下落や空き家増加、一方、都心部では需要が高い。
- 金利上昇に伴う影響については、40年ローンが増えており、出てきていると思われる。購入したい客よりも売却したい客が増えており、価格も横ばい傾向にて推移している。建売住宅の供給数がかなり減ってきており、苦戦も目立っている。各社の仕入価格が安くなってきたので、宅地分譲業者、買取業者の物件も多くなっており、業者同士の売買も増えていると感じる。
- 総額が大きくなってきており融資総額は5000万円を超える案件が増えた。
- 中心部の価格高騰により、値頃感のあるニュータウンでの外国人需要者が多い。30代の若年層は借入期間40年の変動金利が主流となっている。変動金利と固定金利は8:2で依然変動金利が好まれている。
- 金利上昇の影響はある。
- 金利上昇懸念や建築費高騰、インフレの影響もあり、限られた予算のなかで家に割ける費用は年々シビアになってきていると感じる。人気のエリアは目立った下落は今のところ見られないが、郊外部は少しでも早く手放そうとする人も多い中買い手がなかなか見つからない状況が続いている。
- 希望した金額では、売りにくくなっている。積極財政により、景気が良くなることを期待する。
- 建売住宅の滞留期間が長くなっており、物価上昇の影響は感じられる。名鉄線の徒歩圏は地価がやや上がっている。
- 小さめの新築戸建は価格競争が激しく、販売期間が以前より長くなった。更地取引のほう及早く成約する傾向にあり、市中心部であれば成約価格はやや上がっている。購入者は市内居住者と名古屋市への通勤世帯。住宅地の地価は西春駅周辺が上がっている。郊外の川に近い地域では、土地建物総額で昨年よりも下げて販売している。そのほか多くの地域では、ここ半年で地価相場は大きく変わっていない。

尾張地域

- 現在の地価は上昇傾向にあるが、建築費の上昇により新築住宅が減少していくと思われる。5年前に2000万円のできた家が現在では3500万円かかっています。
- 建築コストの上昇と土地値は特に連動していない。
- 供給不足が地価を押し上げている。但し、お客様に今後も地価上昇が続くとは言いづらい状況になってきている。
- 建築費が上昇した影響により、土地総額 1500 万を超えると反響がほとんどない。以前は 50 坪 1500 万くらいの物件がボリュームゾーンだった。
- 株価や為替相場の影響について注視している。
- 高市新政権が積極財政、減税を実施すれば景気が上向き、住宅需要は増加するものと思われる。
- 総じて取引件数は少ない(特に住宅地)が、工業地の地価上昇は一旦落ち着いたような感じを受けている。
- 利益の出せる物件が少ないこと。地主が強気で、少しでも安いと地主は売らないこと。
- 建築費の上昇は今後の懸念材料であるが、現在のところはまだ大した影響はない。強気の価格設定でもいける。
- 東南アジア系(ベトナムが多い)の住民の需要が増加傾向にある。
- 海部地域においては人口減少が顕著な地域が多く存し、土地価格はこれを反映した弱含みである。
- 愛西市、津島は人口減少、津波災害警戒区域等の影響から需要は弱く、市況は先細りである。
- 外国人の土地(不動産需要)と所有者の外国人に対する売却への抵抗の乖離が大きくなっている。法的規制での整備希望。

知多地域

- 賃金の上昇が無いので、建築費の影響が大きい。長期のローンが多い。
- 固定金利でローンを組む方が増えている。
- 年内は半田市で仕入れをしない建売業者がいる。
- 今まで土地売りをしていない業者が土地売りをする動きがある。
- 建築費の上昇により、パワービルダーの土地仕入が減少している。トランプ関税や金利上昇の影響は今のところない。
- 金利上昇の影響;無し。建築費上昇の影響;建売住宅の建物価格は、ローコスト住宅を除けば100㎡で2000万以上になる場合が多い。
- 建築費上昇の影響;成約期間が長くなったが、直近では建物完成前にすぐ売れた物件があった。
- 建築費の高騰は、どちらかという土地価に下げ圧力を与えるものと思うが、直接的に影響しているというものではない。建築コストが上がった分、ハウスメーカー(エンドユーザー)が安価な土地を探している。その安価な土地というのが、値下げも含めてなのか、は別の話だ。
- 建築費が上昇していることから土地建物総額に対する建物費のウエイトが大きくなり、割安な土地を探しているユーザーが多い。但し、「建築費がこれだけかかるから、土地を下げてほしい」となるわけではなく、割安な別の土地を探している。建築費の上昇が地価に影響があるかというニュアンスが異なると思う。築浅の中古住宅の売り出しが多いと感じる。安ければ需要はあると思うが、売り側もローン等があると思うので、あまり安値では出せず、結局売れ残っている物件も多い。
- 20代前半の若い夫婦が50年ローンを組む傾向が多く見られます。土地、建物の予算がコロナ前は4000万円が平均のところ、今は5000万円を超える気がします。今後は家を買える人、買えない人がはっきり二分してくると思います。
- 金利、建築費、人件費等の上昇が不動産価格に影響していると思います。
- 建築費上昇が不動産価格に影響していると思います。

西三河地域

- 住宅地においては、建築コスト増、金利上昇などエンドユーザーが購入するのに逆風が吹く中、マイナス要因があるにもかかわらず、土地の下落はあっても、微減のように思える。
- 住宅ローンの組み方で 50 年ローンがある。50 年ローンはめったに見ないが 40 年ローンは多く見るようになった。土地建物の購入価格が上がっていて 40 年ローンならなんとか組める人はいると思う。これ以上価格が上がると 50 年ローンを組む人が増えるのか、土地代の下落が起きるのか？
- 為替相場の影響。金利上昇の影響。建築費上昇の影響。人件費。インフレの影響。
上記の懸念要因のうち、現時点で一番影響があると思うのは建築費及び人件費の上昇とのこと。来年以降は建築費等の影響のほか、トランプ関税の影響を受け、3 次産業以下は厳しい状況にあると思うとのこと。
- 建築費の上昇は一段落したが、高止まっているため、購買力の範囲内で土地価格の上昇が抑えられている。トヨタ関連の従業員と雖も土地建物総額 7000 万円以上は需要者が限られる。
- 建築費上昇の影響により総額に占める土地価格への予算が厳しくなっている（特にここ 1 年で 300～400 万円程度）。
- トランプ関税によって工場の進出は手控えムードが強い。日米ともに不安定な政局が続くようなら、この傾向は続く。
- 建築費の高騰で建売や注文住宅の総額が数年前よりおよそ約 1000 万円は上昇したため、親から資金援助受ける人や夫婦共働きのパワーカップル等が需要者に占める割合が増加している。住宅ローン金利も上昇していることもあり市場に活気は見られない。ロケーションや画地条件が良好な土地は高値でも売却できるが、そうでない土地は苦戦気味である。東京のタワーマンションのような外国人からの需要は見られない。
- 引合いは変わらない印象があるが、成約に至るケースが少ない。大手自動車関連従業員でも近年の価格高騰を受け様子見ムードが強い。相場が現状から上昇する要素は無いものと考えている。但し、住宅需要自体は底堅いので、新築と比べ割安な中古住宅にシフトする人や希望地域を東三河地域等範囲を広げる人もいるし、住宅は欲しいが当面賃貸を選択するという人もいる。あと、割安な物件を購入する投資需要も見られ、外国人が購入するケースも見られる。全般的に需要者層の二極化が一段と進んだ感がある。
- 物価や建築コスト等の上昇は地価の上昇につながっている。特に解体費の上昇も顕著である。西三河エリアは需給が崩れている。需要者は多少地価が上昇しても手に入れたいと考えている。工場用地の需要は、トヨタ関連会社の他、特にデータ整理の工場やエネルギー（ソーラーパネル製造）関連の工場用地の問い合わせが増えている。駅、5 分圏のマンションは 5,000 万円を超えても売却できる。1 年間でマンション価格は 1,000 万円位上がった。

西三河地域

- 需要者は総額で判断する(建築費上昇→総額が上昇→土地の価格を上げられない)※建築費の上昇がなければ地価は上がっている。問い合わせは多少減少している(売り物は出ているが成約に至っていない)。資産家、投資家は購入している。一般のエンドの需要は減っている。→結果、多少の減少となっている。建築費は上昇している(クロスなど内装は半年でかなり上がっている)。まだ上がると感じている。但し、西三河は従来底堅い需要のあるエリア。地価が大幅に下がることは無い。高市政権への期待から株価も上昇している。今後の地価は高市政権の経済政策の結果次第と思われる。金利上昇の影響はあまり見られない。
- 現在は楽観的にみて横ばいだが、下請けが多いため、ひとたび関税の影響が出れば地価は大きく下落するリスクはある。
- 建物価格等が上昇しているため、複数区画の土地分譲で総額が安価な物件(北道路、旗竿形状など)から売れている。政府施策で外国人需要者の土地取引規制が施行された場合、商業地を中心に地価の下落が見込まれる。建築費高騰は依然土地価格の下方圧力となっているが、新首相への期待感等から総じて地価は横ばいを維持するのではないかと。
- 建築コストの上昇は終わりが見えない状況が続いており、マンション建築費は上がり続けています。そのため、分譲マンション、賃貸マンション共に希望する建築面積が大きくなっている。規模の大きい土地に需要が集中し価格が上がる。その反面、面積規模の小さい土地(70～120坪程度)は価格を抑えないと売却出来ないものが出てきている。
- 建築費高騰により総額が嵩む傾向にあるので、土地の仕入れ値を抑えたいのはやまやまだが地主側は依然強気であるため、需要者側との間にミスマッチが生じている。現在、大手自動車関連企業の従業員を含め、需要者側は不動産購入には慎重になっている。但し、来年も給与は上昇することが見込まれるため、そういうことをきっかけに今の市況が好転することを期待している。
- 土地価格が下がることはない。トランプ関税は地価に影響はない。建築費の上昇は地価を圧迫しているが、需要者に受け入れられつつある。株価と地価は連動しない。住宅や店舗・事務所の家賃が上がらないもので、収益不動産は厳しい。しかしながら、不動産投資会社等が一棟ごと買ってもらうので助かっているオーナーさんが多い。
- 土地単価が落ち着いて欲しいが、なかなか単価が下がらないようである。建物の単価は、2025年4月からの省エネ義務化の動きにより、どのメーカーも単価が上がっている状況にある。高市総理大臣の誕生により、国民の所得が増える政策をして頂けると期待している。ある程度の所得がないと家を建てることができないため、所得が増えることにより日本経済の活性化に繋がればよいと思います。また、知り合いの解体業者の方より、最近見積依頼がかなり減っているの、相見積もりでもいいので依頼はないでしょうかという連絡があった。少子化の影響もあり、建築計画をする方が減ってきているのかもしれない。

西三河地域

- 半年ほど前は、様子見であり、やや引き合いが減っていた一般の需要層(中心価格帯が35～38百万円)について、やや回復してくるのではないかとの感じ。
- 金利上昇を大いに気にした需要者、建築費(資材・人件費)の上昇を大きく気にした供給者、家賃上昇が、ままならない大家さん。ただ、しっかりした需要者が居るので慌てていない。
- 日本人の購買意欲の低下が続いている。「買う」より「借りる」という傾向があるように思える。
- 物価上昇の影響は不動産(土地)価格に影響を与えているが、特に中間層が求めるエリアや価格帯で影響が見られると思われる。特に土地建物の総額が上がるため中間層には負担が大きくなるが、都心部のような狭小住宅を望まない傾向が強い地域のため、エリアをより郊外にし土地価格を抑える行動に出ているようだ。従って、郊外の土地価格水準が低いところに需要が認められるようになっており、価格も上昇傾向にある。
- 築後25年とか30年の古いアパートでは空室率が上昇するが、リフォームの費用も昨今高くなっているので悩んでいる大家さんが多い。
- この地域はトヨタ系に勤務する方が中心なので、トランプ関税で不安を感じたからか、今年の春ごろ物件の動きが完全に止まった時期があった。今でもその影響は続いている。
- コロナ禍以降の土地価格上昇に関して、バブル的に捉えていたが、意外と値崩れせず推移している。国内の市場が減少する中、二極化されているが、西三河においては今のところ、一定の需要を得ている。更には西三河の中でも二極化を感じられ、利便性が良い土地とそうではない土地の差が出てきている。
- リフォーム費用が上昇しており、買取再販の採算は厳しさが増している。地価が上がって住宅ローンの審査が通らないケースが増えているとの話があった。贈与を受けて取得する層は影響が小さいが、それ以外の購入検討者は総じて慎重になっている様子。よって立地によっては値交渉で価格を抑えることも増えてきた。建物の原価上昇により、土地の仕入れがシビアになっている。素地価格が高いと利益が出にくい状況。もっとも、あるパワービルダーについては例外的で、通常のエンド価格より高い水準でも積極的に仕入れてくる傾向があるため買い負けする。また地場の業者にも情報提供を積極的に持ちかけているとのこと。

東三河地域

- 建築費のインフレを気にする層はいる。金利上昇を気にする層はいる。しかし、特に急いで成約する人はいないように思う。
- 先行きについては不透明かつ未知数であるが、住宅ローンについては8～9割は変動を選択する。
- 地元企業従事者は給与が安く、昇給も少ないため、建築コスト上昇により、土地にかけることができる割合が減るため、土地価格に影響を及ぼす可能性があると思われる。
- 金利上昇、物価高騰による住宅建設の減少により、地価はほぼ横ばいで推移。工業地については、名豊道路の開通、為当インター周辺での工業団地の造成により周辺地域は活況を呈するのではないか。豊川市で戸建て住宅を探す人は、ハザードマップを意識しているため、水害等の影響を受ける地域（不人気地域）での件数はさらに減少すると思われる。商業地の需要及び引き合いは弱い。
- 住宅地の対する問い合わせ件数は減少している。商業地の成約があり、価格相場は以前より上昇気味である。
- 形原地区においては、すべての地域において下落傾向であり、唯一「双太山」の区画の整った地区については希望が持てる。形原地区の幹線や準幹線道路沿線に対する引き合いはほとんどない。幹線沿線の商業地、住宅地も夜は静かであるが、たまに煩わしいオートバイの音に閉口している。
- 形原地区は依頼されても、再販がむづかしいので断っている。
- 形原地区では、西尾市よりの一部が多少需要がある程度。幹線道路沿線の引き合いは、カインズホーム、ドン・キホーテ、スズキ自動車、コメダ珈琲などがあるが、形原地区での引き合いはない。幹線道路沿線の住宅地としての引き合いは、幹線に接面したところより、一本中に入ったところが好まれるが、形原地区での引き合いは少ない。
- 金利上昇の影響、建築費高騰の影響が不動産市況に強く表れている。
- 物価上昇、ローン組み方の変化として 50 年ローンを組む人が増える。
- ロードサイド商業地について資金力のある大手に限られるもののこのところ出店需要が増えている。倉庫需要が増えており、中古物件でも引き合いは強い。最近の傾向として相続に伴う不動産の処分（農地含む）の相談がとて増えている。
- 住宅地は、需要が減って全般に動きが鈍い。商業地は、立地条件等により高額取引も見られるが、売り看板も増えて二極化傾向が強くなっている。
- 東三河地区は西三河地区や尾張地区と比べると地価上昇の影響は遅れてくる傾向にある・人口が増えない限り需要増は期待できない・大手建売物件は相対的に安い・外国人の顧客が多いと聴いている・建築資材等の高騰からハウスメーカーで住宅建築した場合、この辺りでも 6000 万円程度掛かるため、土地価格は従来 1500 万円程度の相場が 1200～1300 万円まででないと購入できないケースが増えている。

東三河地域

- 物価高がマイナス要因になっている。
- 依然として、不動産を購入する契機が少ない様に感じます。
- 親子ローン等で長期のローンを組む事をためらう場合が多くなった。
- 工場については、製造業者からの問い合わせはほとんどない。倉庫需要が高く、広い1000坪以上の面積を求める業者が多い。ヒュンダイが日本への輸出を強めているとの話が出てきており、豊橋港近辺で一時保管できるような倉庫を探している。豊橋港を利用する自動車会社が相変わらず港に近い場所で倉庫用敷地を探している。豊橋市においては西口町などで外国人の方がゴミ出し等のルール違反で住民の方が迷惑している話は聞いたことがあるとの事。
- トヨタ車体の三重県いなべ工場からアルファート・ヴェルファイア生産のトヨタ自動車田原工場への移管発表から関連企業の田原1区への問い合わせがととも増えている。
- トランプ関税やその他政策の影響→ない。自民党総裁選の影響→ない。株価や為替相場の影響→ない。金利上昇の影響→0.25%上昇した。建築費上昇の影響→総額の上限から小ぶり。建築費上昇家賃上昇等も含むインフレの影響→ない。外国人需要者の増加等需要者層の変化→ない。ローンの組み方の変化→地銀、JAなどの融資審査が厳しくなった。
- トランプ関税やその他政策の影響→ない。トヨタの田原工場では製造ラインを新設する。自民党総裁選の影響→ない。株価や為替相場の影響→ない。金利上昇の影響→ない。建築費上昇の影響→取引総額の上限から土地価格が下落。建築費上昇家賃上昇等も含むインフレの影響→ない。外国人需要者の増加等需要者層の変化→ない。ローンの組み方の変化→ない。
- 住宅に関して、総額で割安な物件が好まれる傾向にある。金利上昇が懸念材料となっているが金融機関は低い変動金利で融資に力を入れている。
- 住宅地は地域格差が大きく、当初から分譲計画からは外している地域もある。中心部では引き合いが強いので一概に価格動向を判断できない。
- 金利の上昇・建築費の上昇の影響が大きい。
- 建築費上昇と物価高による影響が大。買控えがすすんでいる。購入格差拡大する。

以上

令和7年9月22日

各 位

愛知県内における不動産市場動向D I 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D I 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 12 回目を迎えることができました。

本D I 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D I 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D I 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

◆ 当アンケートにてご回答いただける対象地域を教えてください。

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）

◆ 過去半年間の実感について（概ね令和7年5月～令和7年11月）

問1 地価動向について、過去半年間の実感と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○をつけてください。）

住宅地	1. 上昇傾向			2. 横ばい	3. 下落傾向			4. 分からない
	+10%以上	+5%～+10%	0%～+5%		0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	
商業地	1. 上昇傾向			2. 横ばい	3. 下落傾向			4. 分からない
	+10%以上	+5%～+10%	0%～+5%		0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	
工業地	1. 上昇傾向			2. 横ばい	3. 下落傾向			4. 分からない
	+10%以上	+5%～+10%	0%～+5%		0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	

問2 問い合わせ件数について、過去半年間の実感と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○をつけてください。）

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

◆ 将来半年間の予測について(概ね令和7年11月～令和8年5月)

問3 地価動向について、将来半年間においてはどのように予測されますか？

(該当するもの一つに○をつけてください。)

住宅地	1. 上昇傾向			2. 横ばい	3. 下落傾向			4. 分からない
	+10% 以上	+5%～ +10%	0%～ +5%		0%～ △5%	△5%～ △10%	△10% 以上	
商業地	1. 上昇傾向			2. 横ばい	3. 下落傾向			4. 分からない
	+10% 以上	+5%～ +10%	0%～ +5%		0%～ △5%	△5%～ △10%	△10% 以上	
工業地	1. 上昇傾向			2. 横ばい	3. 下落傾向			4. 分からない
	+10% 以上	+5%～ +10%	0%～ +5%		0%～ △5%	△5%～ △10%	△10% 以上	

問4 問い合わせ件数について、将来半年間においてはどのように予測されますか？

(該当するもの一つに○をつけてください。)

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

問5 近年、建築コストの上昇が続いておりますが、近年の**建築コストの上昇**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？

(該当するもの一つに○をつけてください。)

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

◆ 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ください。

(例 トランプ関税やその他政策の影響、自民党総裁選の影響、株価や為替相場の影響、金利上昇の影響、建築費上昇の影響、人件費、家賃上昇等も含むインフレの影響、外国人需要者の増加等需要者層の変化、ローンの組み方の変化 等々)

以上

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（本年12月上旬）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 下さい。)	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	2025 年 月 日
所属分科会	愛知第 分科会
担当評価員名	