

# 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5回 愛知県不動産市況D I 調査

令和4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.....	34
3. 知多地域.....	36
4. 西三河地域.....	37
5. 東三河地域.....	40
V. アンケート調査票.....	41

# I. 調査の概要

## 1. 本調査について

2020年6月に実施された新型コロナウイルス対応緊急DI調査以降、4回にわたり実施されたDI調査は、不動産市場の動向が不透明な状況下において、不動産鑑定評価のみならず、官公庁や不動産業界等においても広く参考となりうる指標であったものと思われれます。

本年に入り、まん延防止等重点措置が解除され、経済活動再開の動きがみられますが、新型コロナウイルス変異株による第7波の懸念、ウクライナ紛争など先行きについては不透明感をますます強めている印象すらあります。このような情勢下において、本DI調査が不動産市場に関心を有する県民の皆様にとって有意義な資料となれば幸いです。

最後に調査にご協力をいただいた全ての関係者の皆様に改めてお礼申し上げます。

## 2. DI 調査

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

（DI算出の例）

市況について全般的な判断を問う質問では、(1) 上昇、(2) 横ばい、(3) 下落の3つの選択肢があり、回答が以下のような場合の市況判断DIは+11ポイントとなります。

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

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

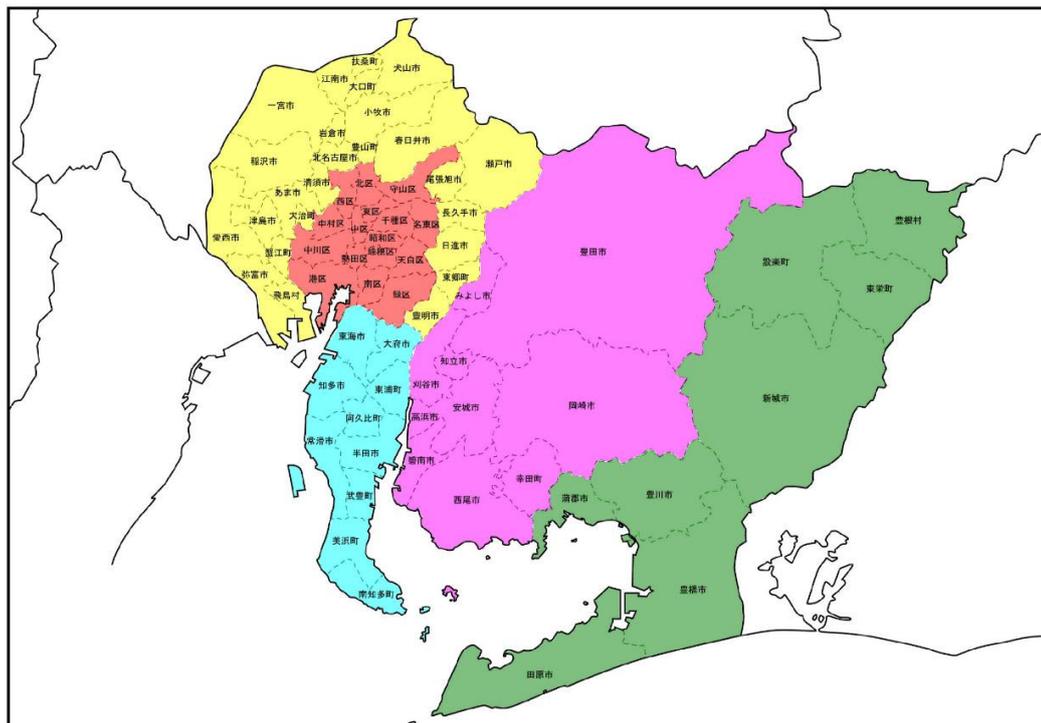
## 3. 調査方法

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

## 4. 地域区分

本調査では次ページの通り、愛知県を5地域に区分した。

## II.地域区分図



### 名古屋市

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

### 尾張地域

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

### 知多地域

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

### 西三河地域

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

### 東三河地域

豊橋市、豊川市、蒲郡市、新城市、田原市、設楽町、東栄町、豊根村

### Ⅲ. D I 調査結果

#### 1. 住宅地

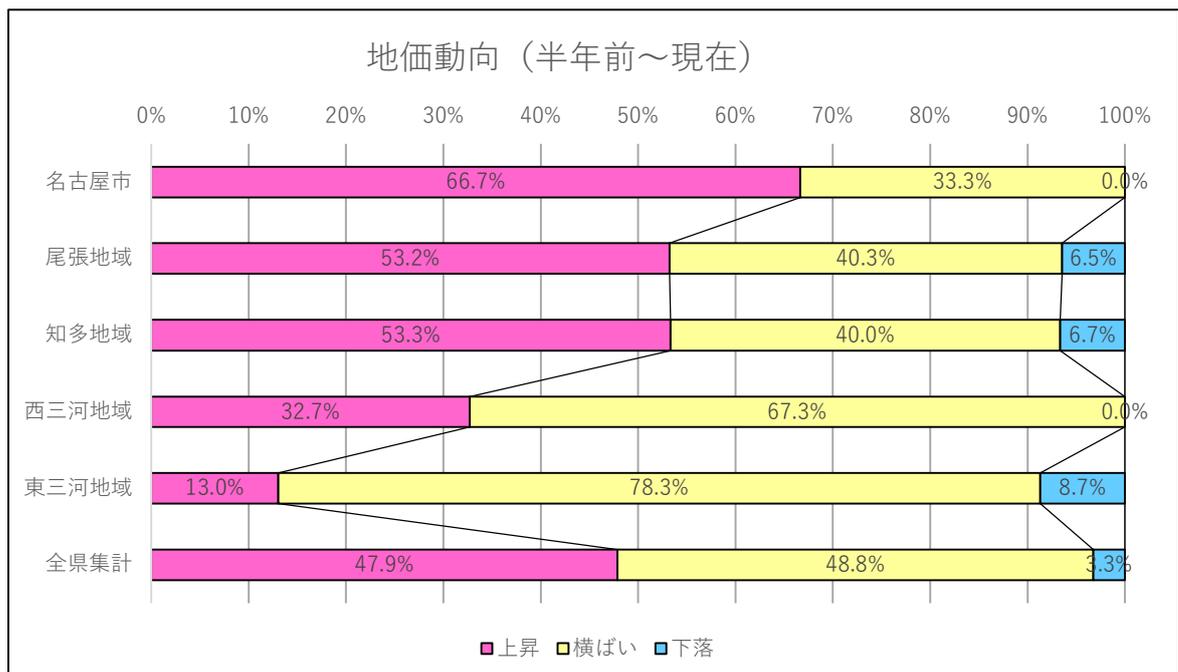
設問2 [地価動向 (実感)]

『主な営業地域における、現在 (令和4年5月1日) の地価動向について、半年前 (令和3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	42件	21件	0件	63件	4件	67件
	割合	66.7%	33.3%	0.0%	100.0%	D I 指数	<b>66.7 P</b>
尾張地域	回答数	33件	25件	4件	62件	1件	63件
	割合	53.2%	40.3%	6.5%	100.0%	D I 指数	<b>46.8 P</b>
知多地域	回答数	8件	6件	1件	15件	0件	15件
	割合	53.3%	40.0%	6.7%	100.0%	D I 指数	<b>46.7 P</b>
西三河地域	回答数	17件	35件	0件	52件	0件	52件
	割合	32.7%	67.3%	0.0%	100.0%	D I 指数	<b>32.7 P</b>
東三河地域	回答数	3件	18件	2件	23件	0件	23件
	割合	13.0%	78.3%	8.7%	100.0%	D I 指数	<b>4.3 P</b>
全県集計	回答数	103件	105件	7件	215件	5件	220件
	割合	47.9%	48.8%	3.3%	100.0%	D I 指数	<b>44.7 P</b>



## 1. 住宅地

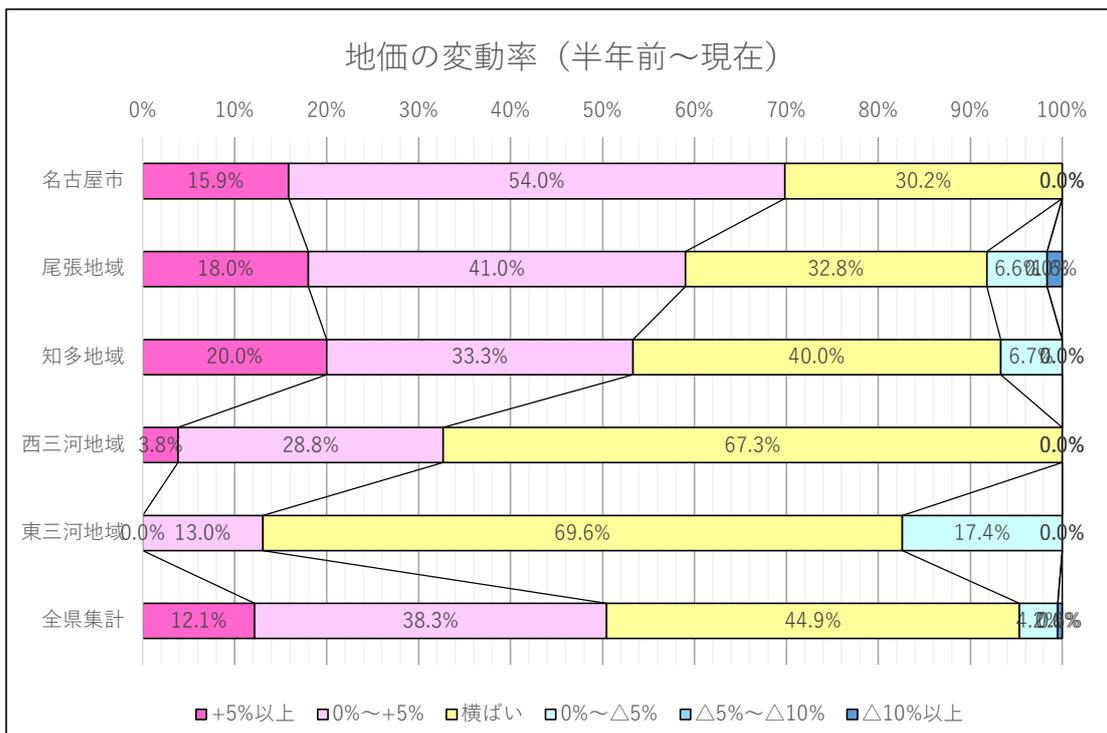
### 設問3 [地価の変動率（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和4年5月1日）の地価の変動率について、半年前（令和3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	34件	19件	0件	0件	0件	63件
	割合	15.9%	54.0%	30.2%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	11件	25件	20件	4件	0件	1件	61件
	割合	18.0%	41.0%	32.8%	6.6%	0.0%	1.6%	100%
知多地域	回答数	3件	5件	6件	1件	0件	0件	15件
	割合	20.0%	33.3%	40.0%	6.7%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	2件	15件	35件	0件	0件	0件	52件
	割合	3.8%	28.8%	67.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	3件	16件	4件	0件	0件	23件
	割合	0.0%	13.0%	69.6%	17.4%	0.0%	0.0%	100%
全県集計	回答数	26件	82件	96件	9件	0件	1件	214件
	割合	12.1%	38.3%	44.9%	4.2%	0.0%	0.5%	100%



## 1. 住宅地

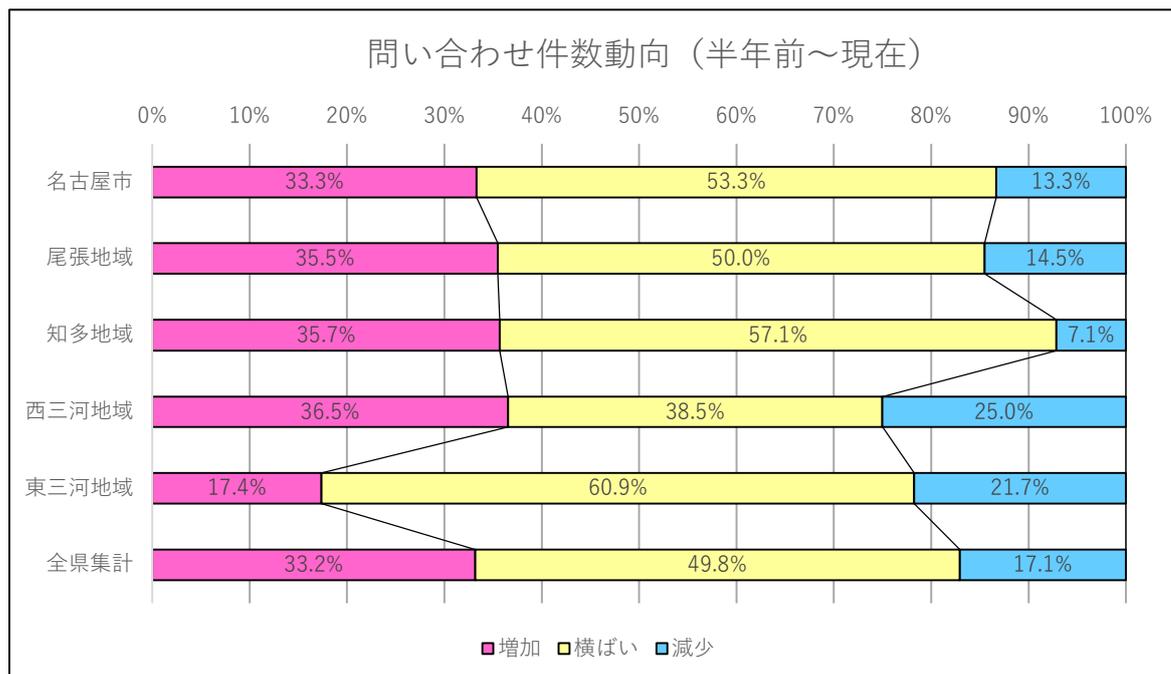
### 設問4 [問い合わせ件数 (実感)]

『主な営業地域における、現在（令和4年5月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和3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	20件	32件	8件	60件	7件	67件
	割合	33.3%	53.3%	13.3%	100.0%	D I 指数	<b>20.0 P</b>
尾張地域	回答数	22件	31件	9件	62件	1件	63件
	割合	35.5%	50.0%	14.5%	100.0%	D I 指数	<b>21.0 P</b>
知多地域	回答数	5件	8件	1件	14件	1件	15件
	割合	35.7%	57.1%	7.1%	100.0%	D I 指数	<b>28.6 P</b>
西三河地域	回答数	19件	20件	13件	52件	0件	52件
	割合	36.5%	38.5%	25.0%	100.0%	D I 指数	<b>11.5 P</b>
東三河地域	回答数	4件	14件	5件	23件	0件	23件
	割合	17.4%	60.9%	21.7%	100.0%	D I 指数	<b>-4.3 P</b>
全県集計	回答数	70件	105件	36件	211件	9件	220件
	割合	33.2%	49.8%	17.1%	100.0%	D I 指数	<b>16.1 P</b>



## 1. 住宅地

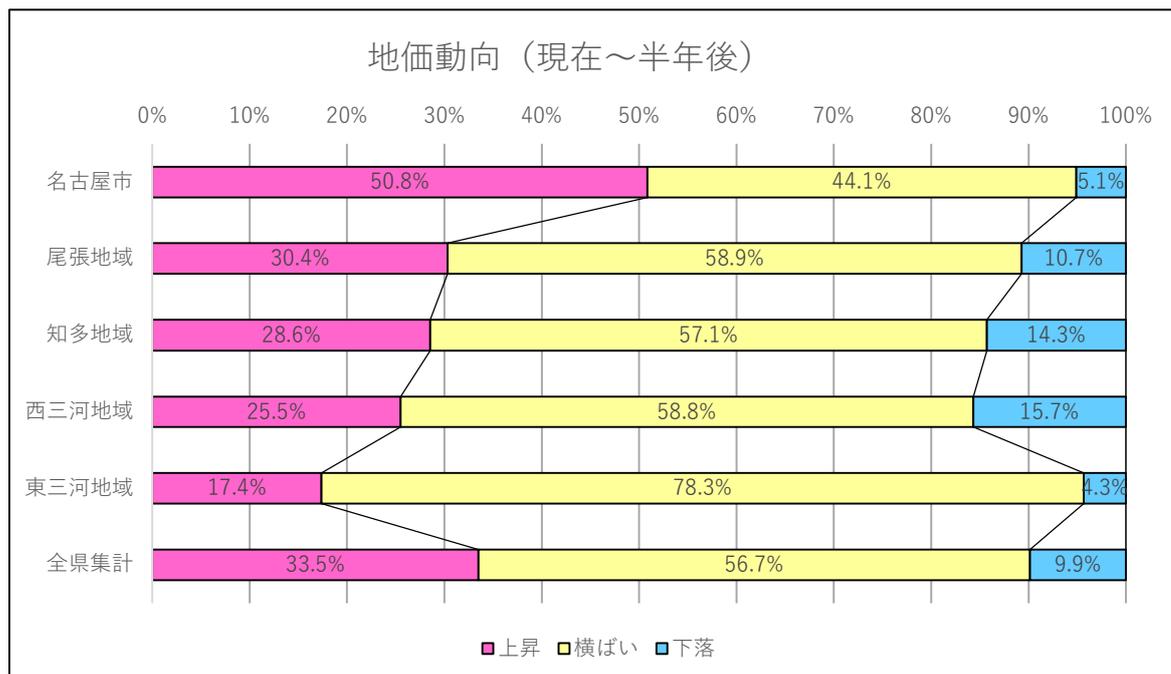
### 設問5 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和4年11月1日）の地価動向について、現在（令和4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	30件	26件	3件	59件	8件	67件
	割合	50.8%	44.1%	5.1%	100.0%	D I 指数	<b>45.8 P</b>
尾張地域	回答数	17件	33件	6件	56件	7件	63件
	割合	30.4%	58.9%	10.7%	100.0%	D I 指数	<b>19.6 P</b>
知多地域	回答数	4件	8件	2件	14件	1件	15件
	割合	28.6%	57.1%	14.3%	100.0%	D I 指数	<b>14.3 P</b>
西三河地域	回答数	13件	30件	8件	51件	1件	52件
	割合	25.5%	58.8%	15.7%	100.0%	D I 指数	<b>9.8 P</b>
東三河地域	回答数	4件	18件	1件	23件	0件	23件
	割合	17.4%	78.3%	4.3%	100.0%	D I 指数	<b>13.0 P</b>
全県集計	回答数	68件	115件	20件	203件	17件	220件
	割合	33.5%	56.7%	9.9%	100.0%	D I 指数	<b>23.6 P</b>



## 1. 住宅地

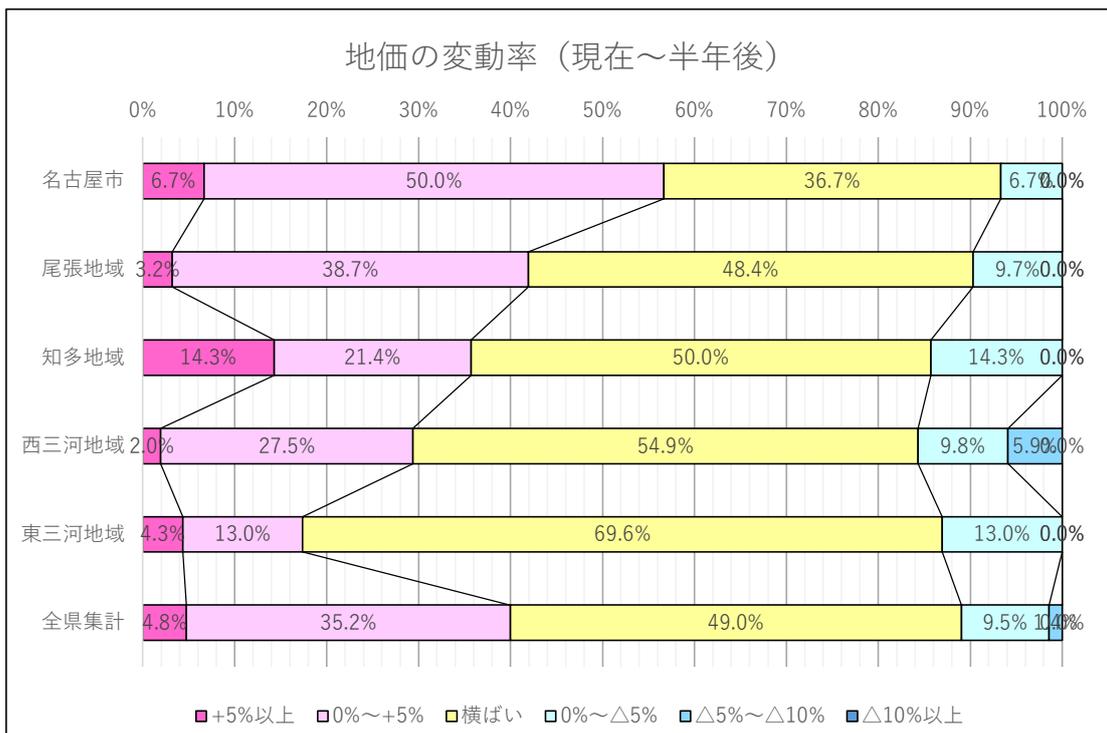
### 設問6 [地価の変動率（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和4年11月1日）の地価の変動率について、現在（令和4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	30件	22件	4件	0件	0件	60件
	割合	6.7%	50.0%	36.7%	6.7%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	2件	24件	30件	6件	0件	0件	62件
	割合	3.2%	38.7%	48.4%	9.7%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	2件	3件	7件	2件	0件	0件	14件
	割合	14.3%	21.4%	50.0%	14.3%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	1件	14件	28件	5件	3件	0件	51件
	割合	2.0%	27.5%	54.9%	9.8%	5.9%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	1件	3件	16件	3件	0件	0件	23件
	割合	4.3%	13.0%	69.6%	13.0%	0.0%	0.0%	100%
全県集計	回答数	10件	74件	103件	20件	3件	0件	210件
	割合	4.8%	35.2%	49.0%	9.5%	1.4%	0.0%	100%



## 1. 住宅地

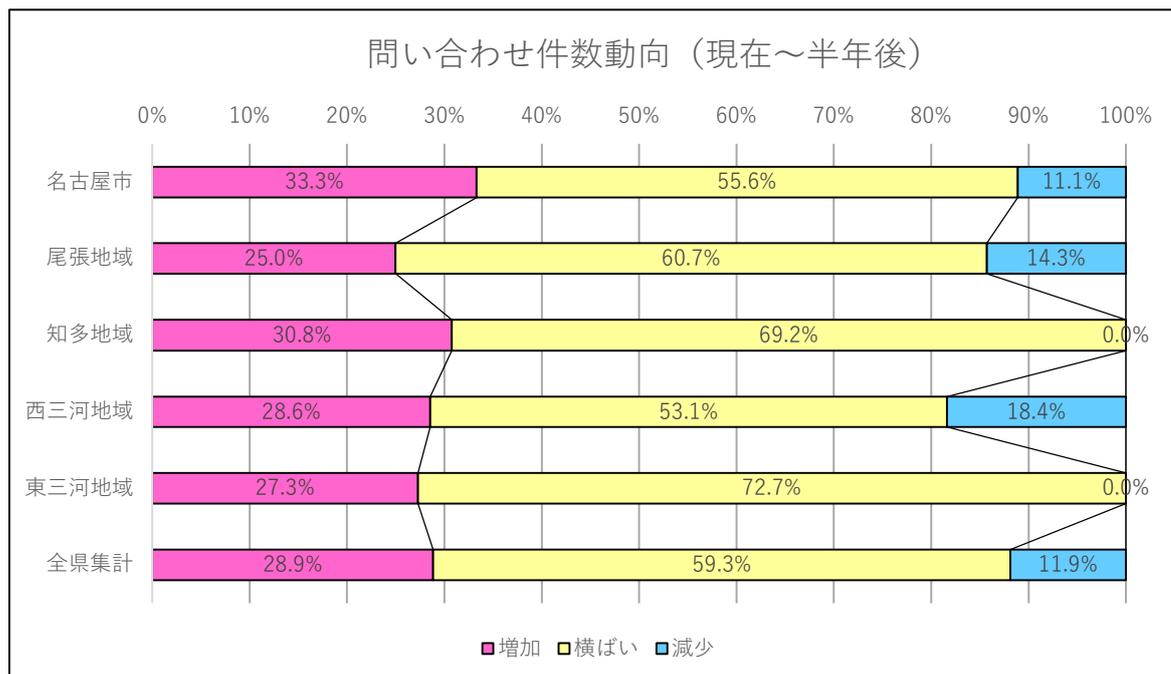
設問7 [問い合わせ件数 (予想)]

『主な営業地域における、半年後（令和4年11月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和4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	18件	30件	6件	54件	13件	67件
	割合	33.3%	55.6%	11.1%	100.0%	D I 指数	<b>22.2 P</b>
尾張地域	回答数	14件	34件	8件	56件	7件	63件
	割合	25.0%	60.7%	14.3%	100.0%	D I 指数	<b>10.7 P</b>
知多地域	回答数	4件	9件	0件	13件	2件	15件
	割合	30.8%	69.2%	0.0%	100.0%	D I 指数	<b>30.8 P</b>
西三河地域	回答数	14件	26件	9件	49件	2件	51件
	割合	28.6%	53.1%	18.4%	100.0%	D I 指数	<b>10.2 P</b>
東三河地域	回答数	6件	16件	0件	22件	1件	23件
	割合	27.3%	72.7%	0.0%	100.0%	D I 指数	<b>27.3 P</b>
全県集計	回答数	56件	115件	23件	194件	25件	219件
	割合	28.9%	59.3%	11.9%	100.0%	D I 指数	<b>17.0 P</b>



## 1. 住宅地

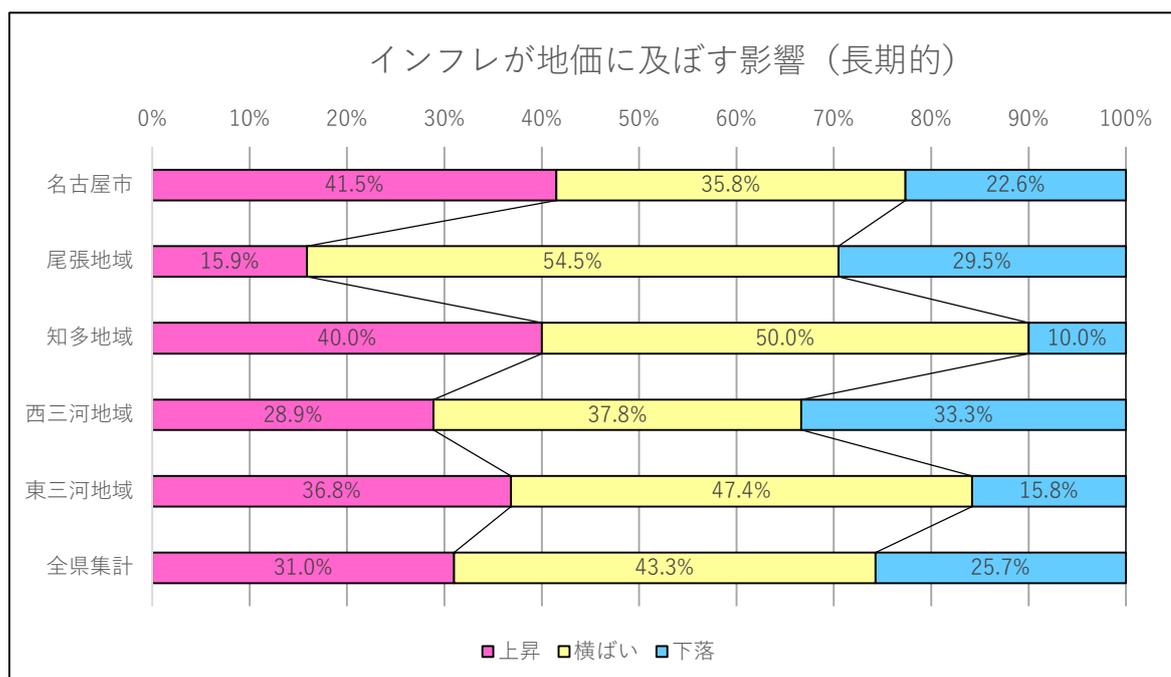
### 設問8 [インフレが地価に及ぼす影響]

『世界的にインフレ傾向が顕著になり、日本でもインフレを懸念する声が見られるようになりました。今後、長期的（1年以上）にインフレが地価に及ぼす影響についてはどのように思われますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

#### インフレによる地価動向への影響

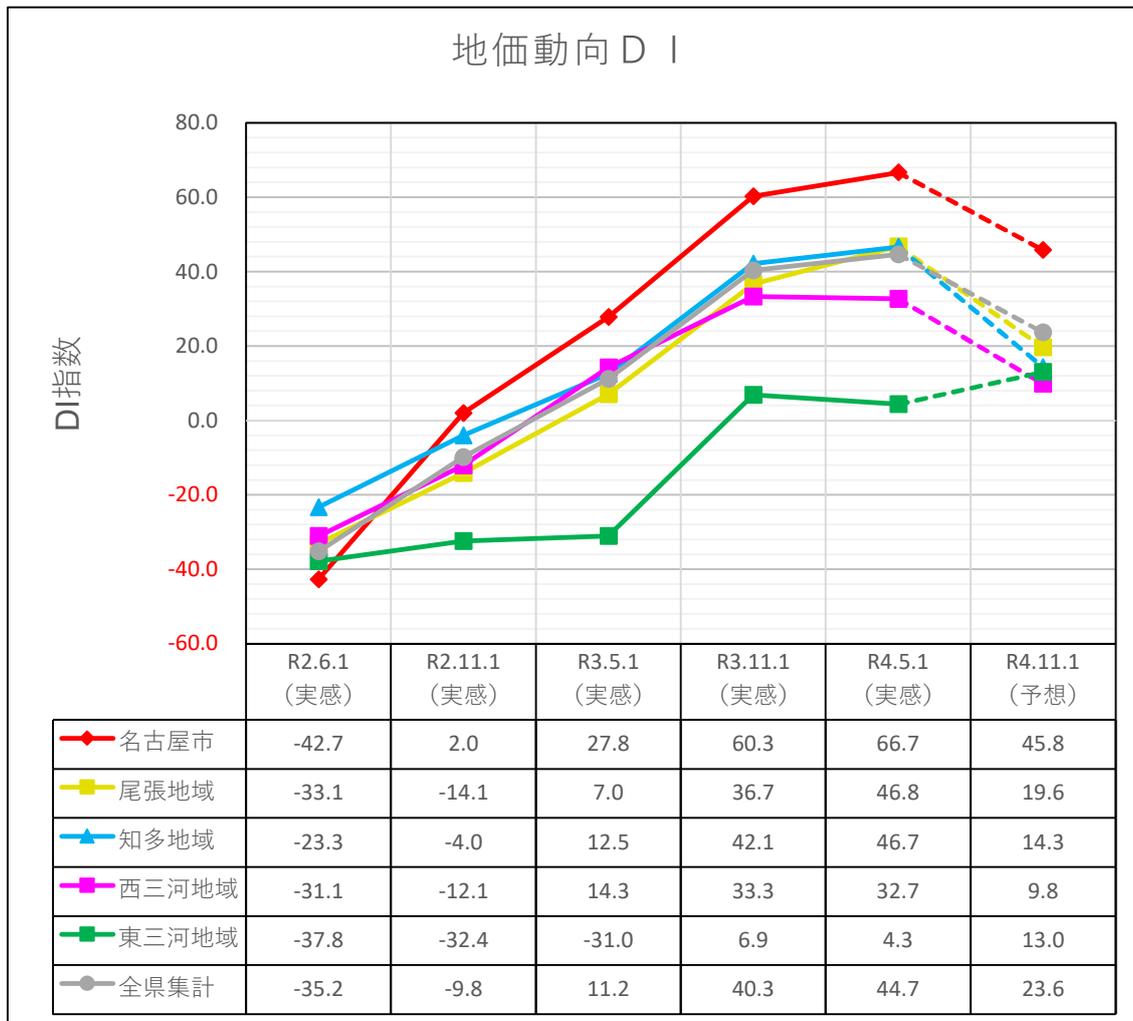
##### 回答数・割合・D I 数値

インフレによる地価動向への影響（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	22件	19件	12件	53件	13件	66件
	割合	41.5%	35.8%	22.6%	100.0%	D I 指数	<b>18.9 P</b>
尾張地域	回答数	7件	24件	13件	44件	19件	63件
	割合	15.9%	54.5%	29.5%	100.0%	D I 指数	<b>-13.6 P</b>
知多地域	回答数	4件	5件	1件	10件	5件	15件
	割合	40.0%	50.0%	10.0%	100.0%	D I 指数	<b>30.0 P</b>
西三河地域	回答数	13件	17件	15件	45件	6件	51件
	割合	28.9%	37.8%	33.3%	100.0%	D I 指数	<b>-4.4 P</b>
東三河地域	回答数	7件	9件	3件	19件	4件	23件
	割合	36.8%	47.4%	15.8%	100.0%	D I 指数	<b>21.1 P</b>
全県集計	回答数	53件	74件	44件	171件	47件	218件
	割合	31.0%	43.3%	25.7%	100.0%	D I 指数	<b>5.3 P</b>



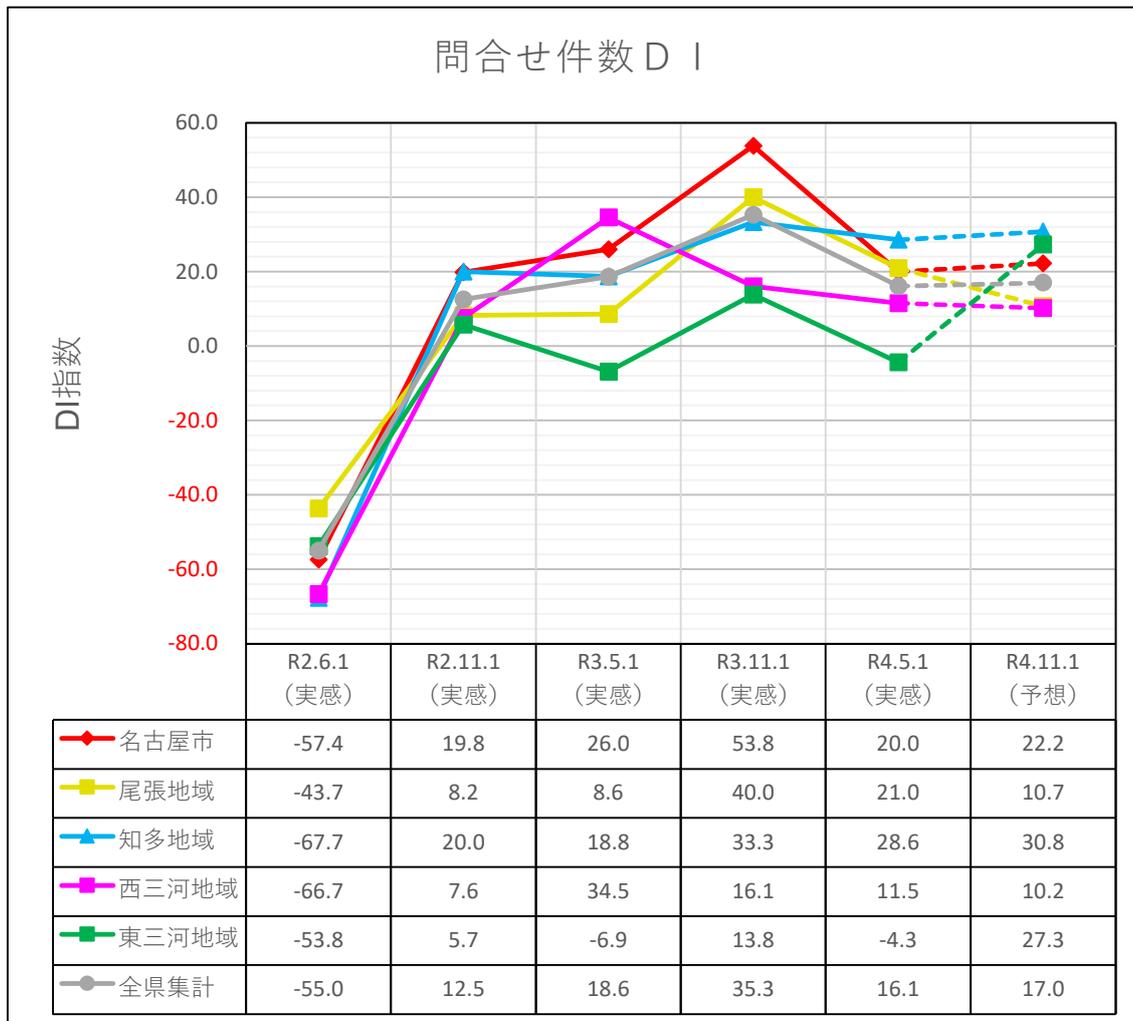
# 1. 住宅地

地価動向 D I 指数推移



# 1. 住宅地

問い合わせ件数D I 指数推移



## 2. 商業地

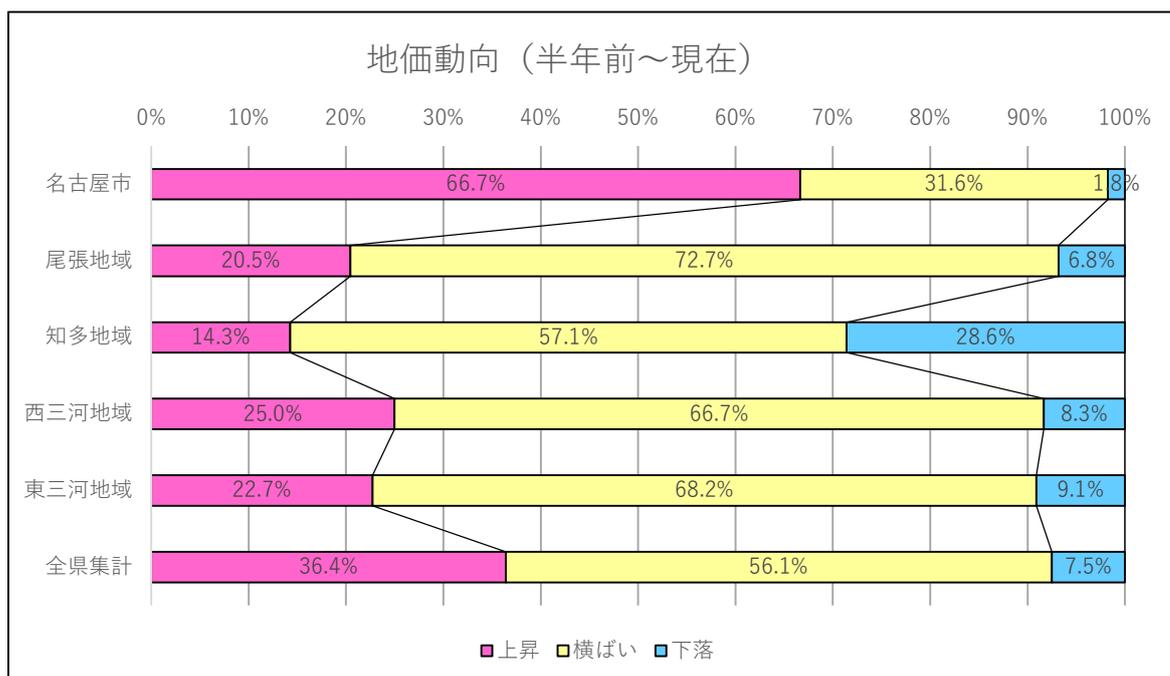
### 設問2 [地価動向（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和4年5月1日）の地価動向について、半年前（令和3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	38件	18件	1件	57件	9件	66件
	割合	66.7%	31.6%	1.8%	100.0%	D I 指数	<b>64.9 P</b>
尾張地域	回答数	9件	32件	3件	44件	17件	61件
	割合	20.5%	72.7%	6.8%	100.0%	D I 指数	<b>13.6 P</b>
知多地域	回答数	2件	8件	4件	14件	0件	14件
	割合	14.3%	57.1%	28.6%	100.0%	D I 指数	<b>-14.3 P</b>
西三河地域	回答数	9件	24件	3件	36件	11件	47件
	割合	25.0%	66.7%	8.3%	100.0%	D I 指数	<b>16.7 P</b>
東三河地域	回答数	5件	15件	2件	22件	1件	23件
	割合	22.7%	68.2%	9.1%	100.0%	D I 指数	<b>13.6 P</b>
全県集計	回答数	63件	97件	13件	173件	38件	211件
	割合	36.4%	56.1%	7.5%	100.0%	D I 指数	<b>28.9 P</b>



## 2. 商業地

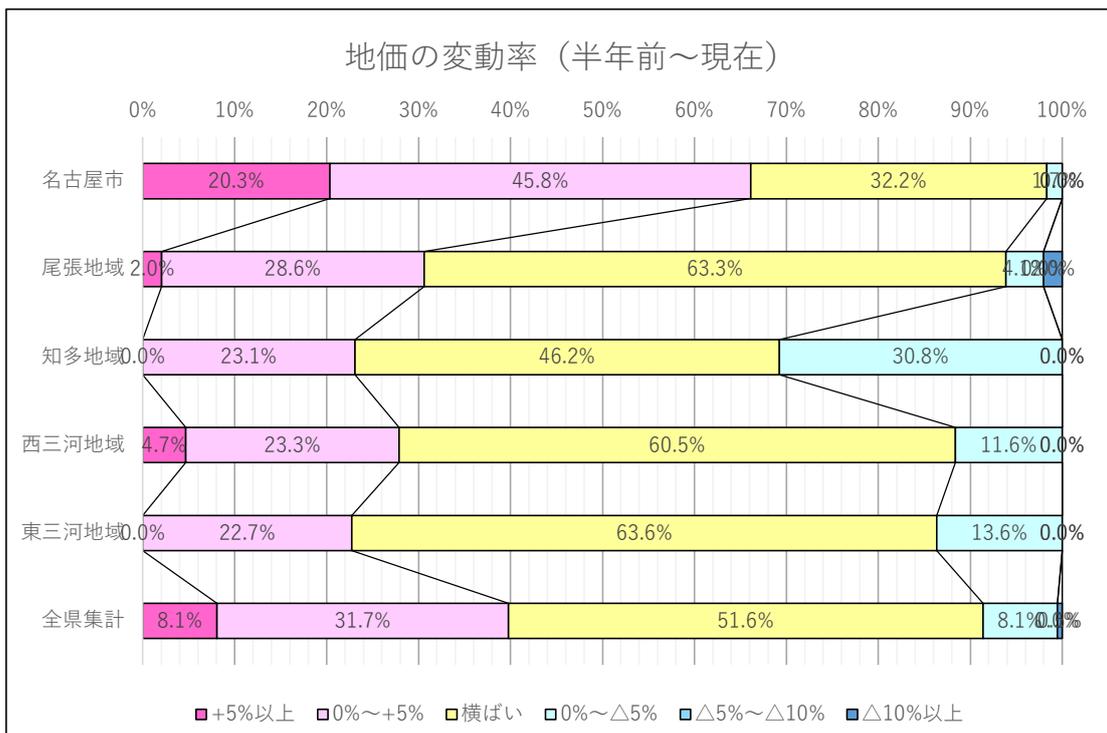
### 設問3 [地価の変動率（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和4年5月1日）の地価の変動率について、半年前（令和3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	27件	19件	1件	0件	0件	59件
	割合	20.3%	45.8%	32.2%	1.7%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	1件	14件	31件	2件	0件	1件	49件
	割合	2.0%	28.6%	63.3%	4.1%	0.0%	2.0%	100%
知多地域	回答数	0件	3件	6件	4件	0件	0件	13件
	割合	0.0%	23.1%	46.2%	30.8%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	2件	10件	26件	5件	0件	0件	43件
	割合	4.7%	23.3%	60.5%	11.6%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	5件	14件	3件	0件	0件	22件
	割合	0.0%	22.7%	63.6%	13.6%	0.0%	0.0%	100%
全県集計	回答数	15件	59件	96件	15件	0件	1件	186件
	割合	8.1%	31.7%	51.6%	8.1%	0.0%	0.5%	100%



## 2. 商業地

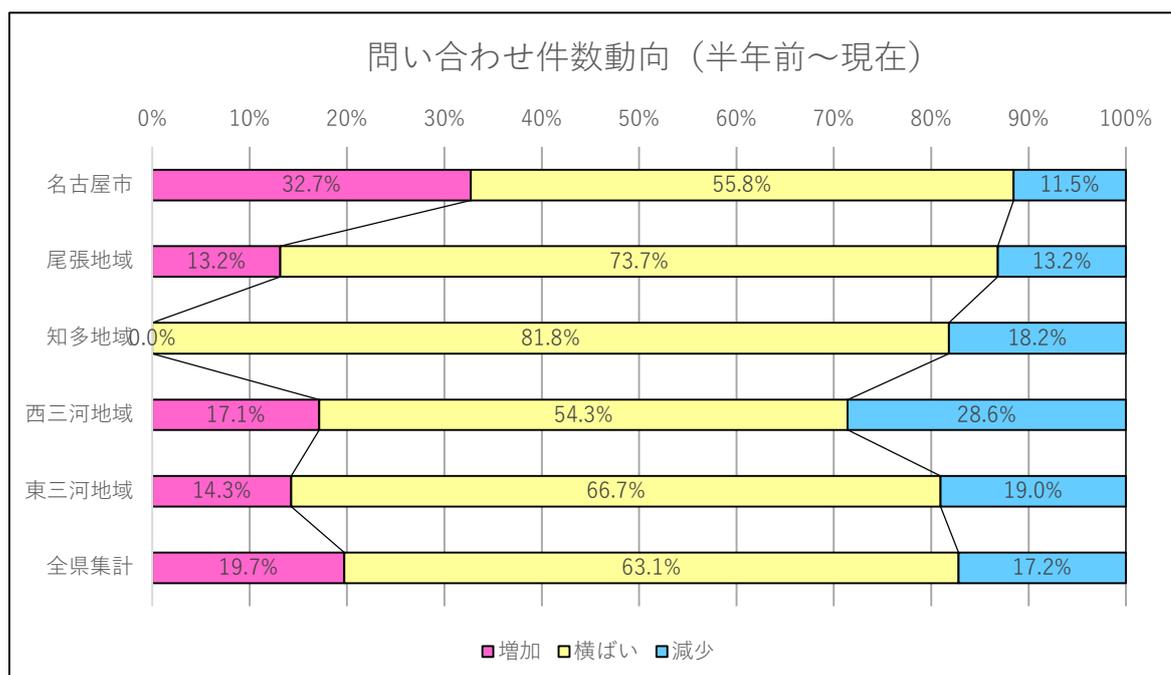
### 設問4 [問い合わせ件数 (実感) ]

『主な営業地域における、現在（令和4年5月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和3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	17件	29件	6件	52件	12件	64件
	割合	32.7%	55.8%	11.5%	100.0%	D I 指数	<b>21.2 P</b>
尾張地域	回答数	5件	28件	5件	38件	21件	59件
	割合	13.2%	73.7%	13.2%	100.0%	D I 指数	<b>0.0 P</b>
知多地域	回答数	0件	9件	2件	11件	2件	13件
	割合	0.0%	81.8%	18.2%	100.0%	D I 指数	<b>-18.2 P</b>
西三河地域	回答数	6件	19件	10件	35件	13件	48件
	割合	17.1%	54.3%	28.6%	100.0%	D I 指数	<b>-11.4 P</b>
東三河地域	回答数	3件	14件	4件	21件	1件	22件
	割合	14.3%	66.7%	19.0%	100.0%	D I 指数	<b>-4.8 P</b>
全県集計	回答数	31件	99件	27件	157件	49件	206件
	割合	19.7%	63.1%	17.2%	100.0%	D I 指数	<b>2.5 P</b>



## 2. 商業地

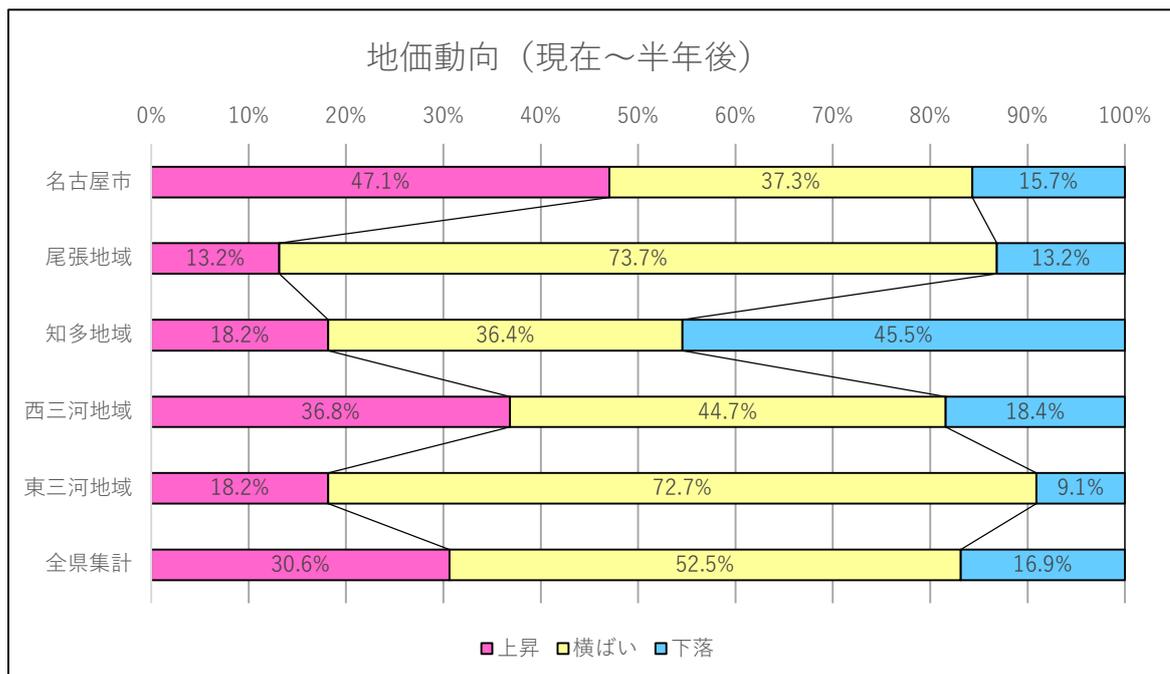
### 設問5 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和4年11月1日）の地価動向について、現在（令和4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	24件	19件	8件	51件	13件	64件
	割合	47.1%	37.3%	15.7%	100.0%	D I 指数	<b>31.4 P</b>
尾張地域	回答数	5件	28件	5件	38件	22件	60件
	割合	13.2%	73.7%	13.2%	100.0%	D I 指数	<b>0.0 P</b>
知多地域	回答数	2件	4件	5件	11件	2件	13件
	割合	18.2%	36.4%	45.5%	100.0%	D I 指数	<b>-27.3 P</b>
西三河地域	回答数	14件	17件	7件	38件	9件	47件
	割合	36.8%	44.7%	18.4%	100.0%	D I 指数	<b>18.4 P</b>
東三河地域	回答数	4件	16件	2件	22件	0件	22件
	割合	18.2%	72.7%	9.1%	100.0%	D I 指数	<b>9.1 P</b>
全県集計	回答数	49件	84件	27件	160件	46件	206件
	割合	30.6%	52.5%	16.9%	100.0%	D I 指数	<b>13.8 P</b>



## 2. 商業地

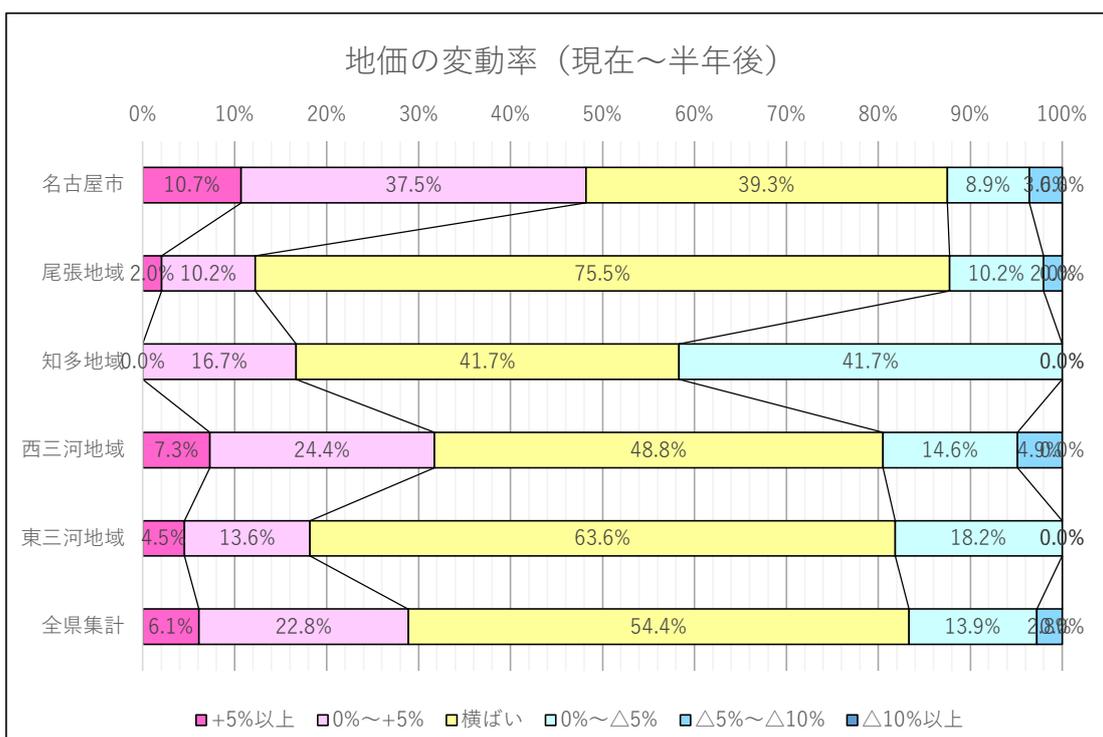
### 設問6 [地価の変動率（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和4年11月1日）の地価の変動率について、現在（令和4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	6件	21件	22件	5件	2件	0件	56件
	割合	10.7%	37.5%	39.3%	8.9%	3.6%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	1件	5件	37件	5件	1件	0件	49件
	割合	2.0%	10.2%	75.5%	10.2%	2.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	2件	5件	5件	0件	0件	12件
	割合	0.0%	16.7%	41.7%	41.7%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	3件	10件	20件	6件	2件	0件	41件
	割合	7.3%	24.4%	48.8%	14.6%	4.9%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	1件	3件	14件	4件	0件	0件	22件
	割合	4.5%	13.6%	63.6%	18.2%	0.0%	0.0%	100%
全県集計	回答数	11件	41件	98件	25件	5件	0件	180件
	割合	6.1%	22.8%	54.4%	13.9%	2.8%	0.0%	100%



## 2. 商業地

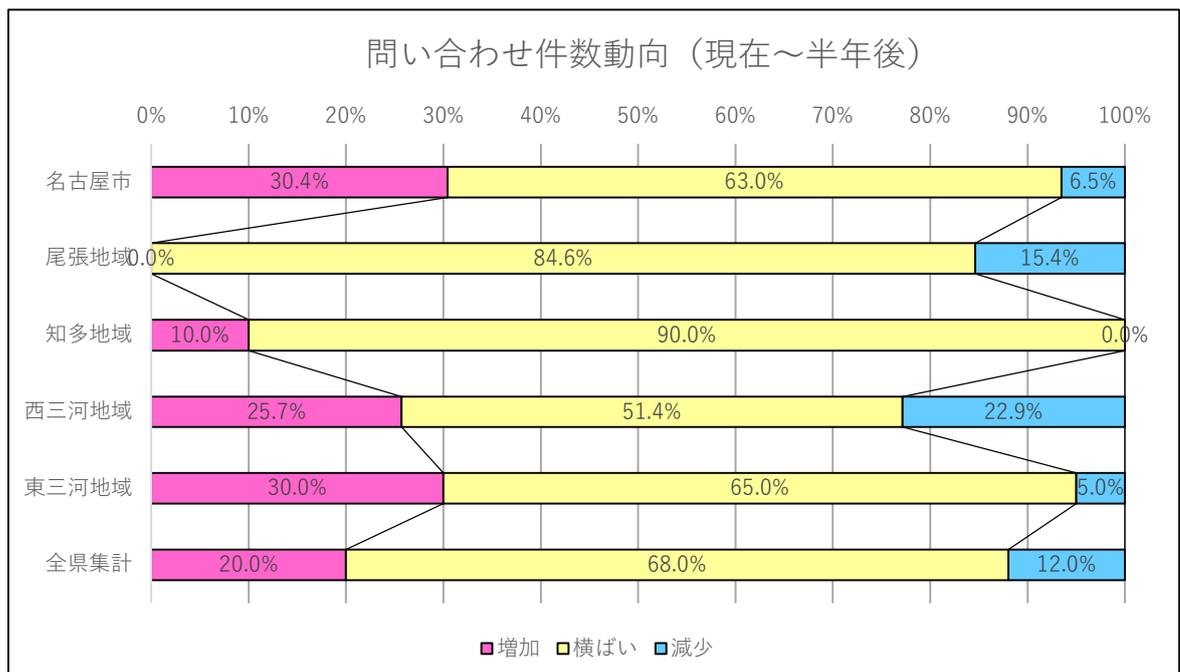
設問7 [問い合わせ件数 (予想)]

『主な営業地域における、半年後（令和4年11月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和4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	14件	29件	3件	46件	18件	64件
	割合	30.4%	63.0%	6.5%	100.0%	D I 指数	<b>23.9 P</b>
尾張地域	回答数	0件	33件	6件	39件	21件	60件
	割合	0.0%	84.6%	15.4%	100.0%	D I 指数	<b>-15.4 P</b>
知多地域	回答数	1件	9件	0件	10件	3件	13件
	割合	10.0%	90.0%	0.0%	100.0%	D I 指数	<b>10.0 P</b>
西三河地域	回答数	9件	18件	8件	35件	12件	47件
	割合	25.7%	51.4%	22.9%	100.0%	D I 指数	<b>2.9 P</b>
東三河地域	回答数	6件	13件	1件	20件	3件	23件
	割合	30.0%	65.0%	5.0%	100.0%	D I 指数	<b>25.0 P</b>
全県集計	回答数	30件	102件	18件	150件	57件	207件
	割合	20.0%	68.0%	12.0%	100.0%	D I 指数	<b>8.0 P</b>



## 2. 商業地

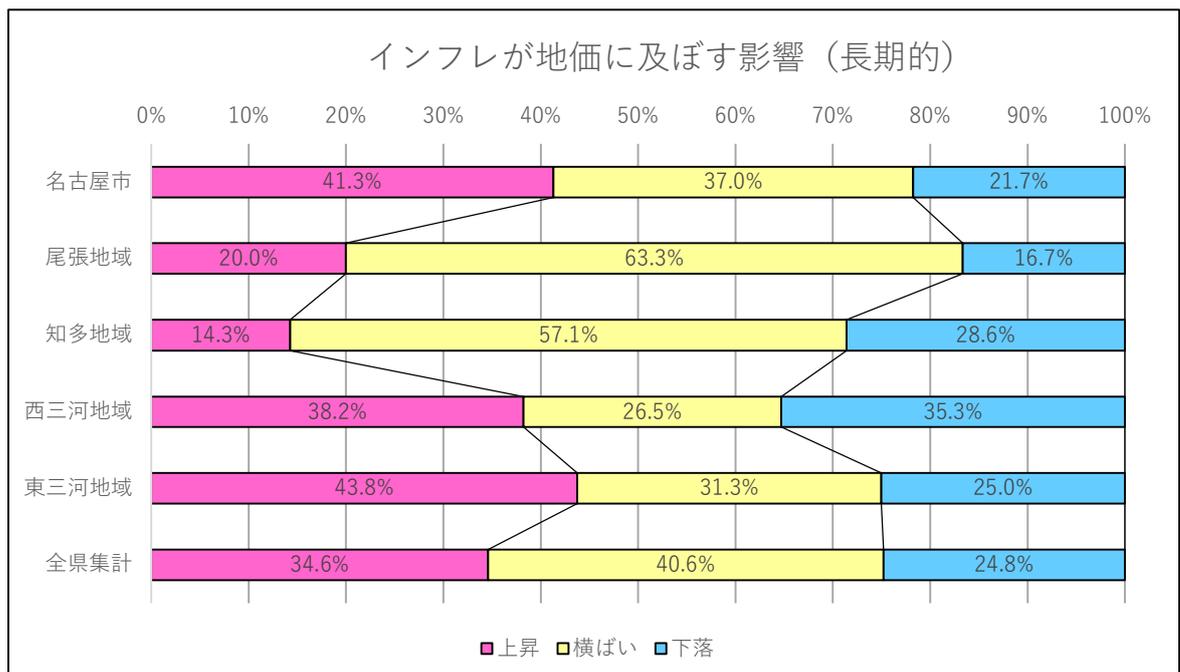
### 設問8 [インフレが地価に及ぼす影響]

『世界的にインフレ傾向が顕著になり、日本でもインフレを懸念する声が見られるようになりました。今後、長期的（1年以上）にインフレが地価に及ぼす影響についてはどのように思われますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

#### インフレによる地価動向への影響

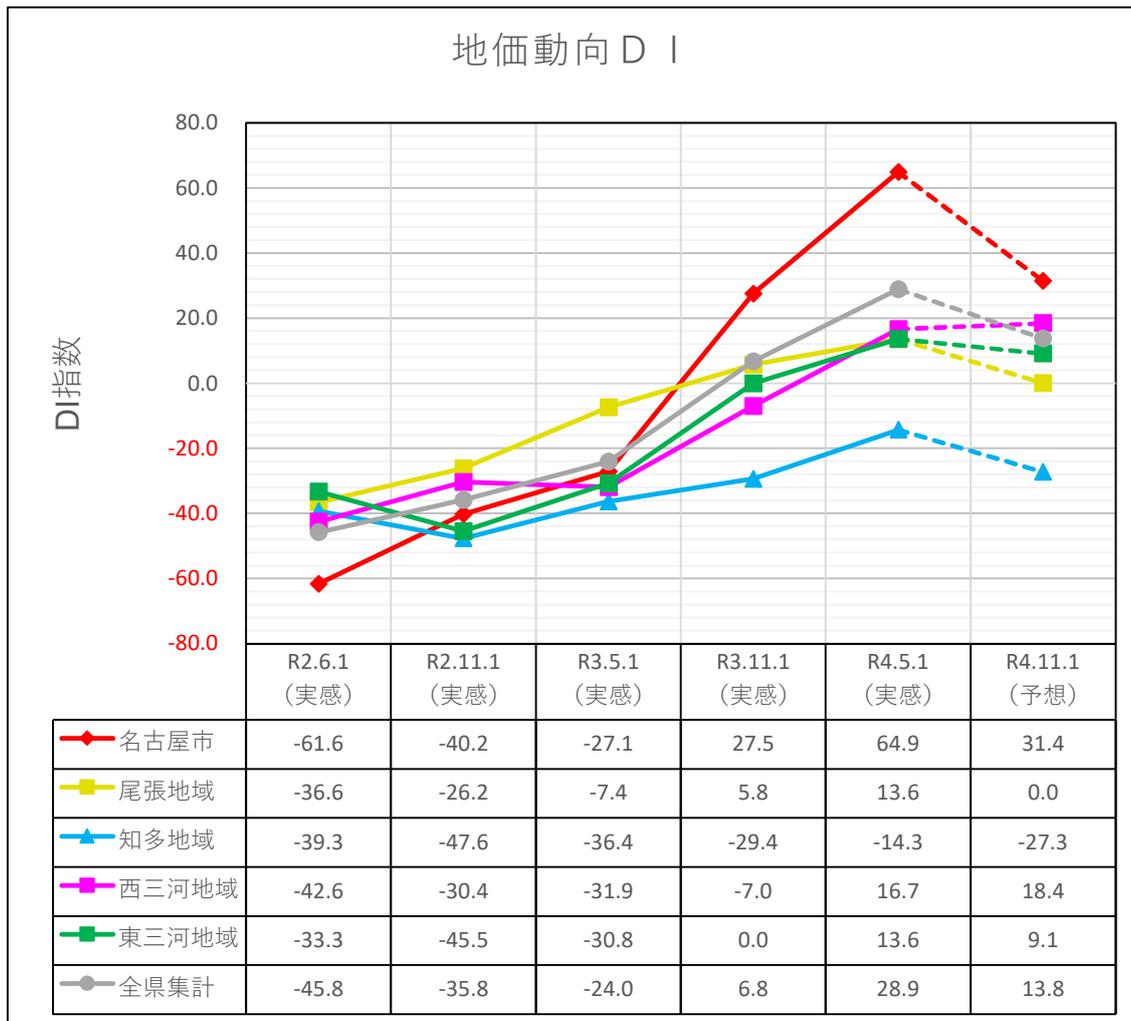
##### 回答数・割合・D I 数値

インフレによる地価動向への影響（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	19件	17件	10件	46件	17件	63件
	割合	41.3%	37.0%	21.7%	100.0%	D I 指数	<b>19.6 P</b>
尾張地域	回答数	6件	19件	5件	30件	30件	60件
	割合	20.0%	63.3%	16.7%	100.0%	D I 指数	<b>3.3 P</b>
知多地域	回答数	1件	4件	2件	7件	6件	13件
	割合	14.3%	57.1%	28.6%	100.0%	D I 指数	<b>-14.3 P</b>
西三河地域	回答数	13件	9件	12件	34件	13件	47件
	割合	38.2%	26.5%	35.3%	100.0%	D I 指数	<b>2.9 P</b>
東三河地域	回答数	7件	5件	4件	16件	7件	23件
	割合	43.8%	31.3%	25.0%	100.0%	D I 指数	<b>18.8 P</b>
全県集計	回答数	46件	54件	33件	133件	73件	206件
	割合	34.6%	40.6%	24.8%	100.0%	D I 指数	<b>9.8 P</b>



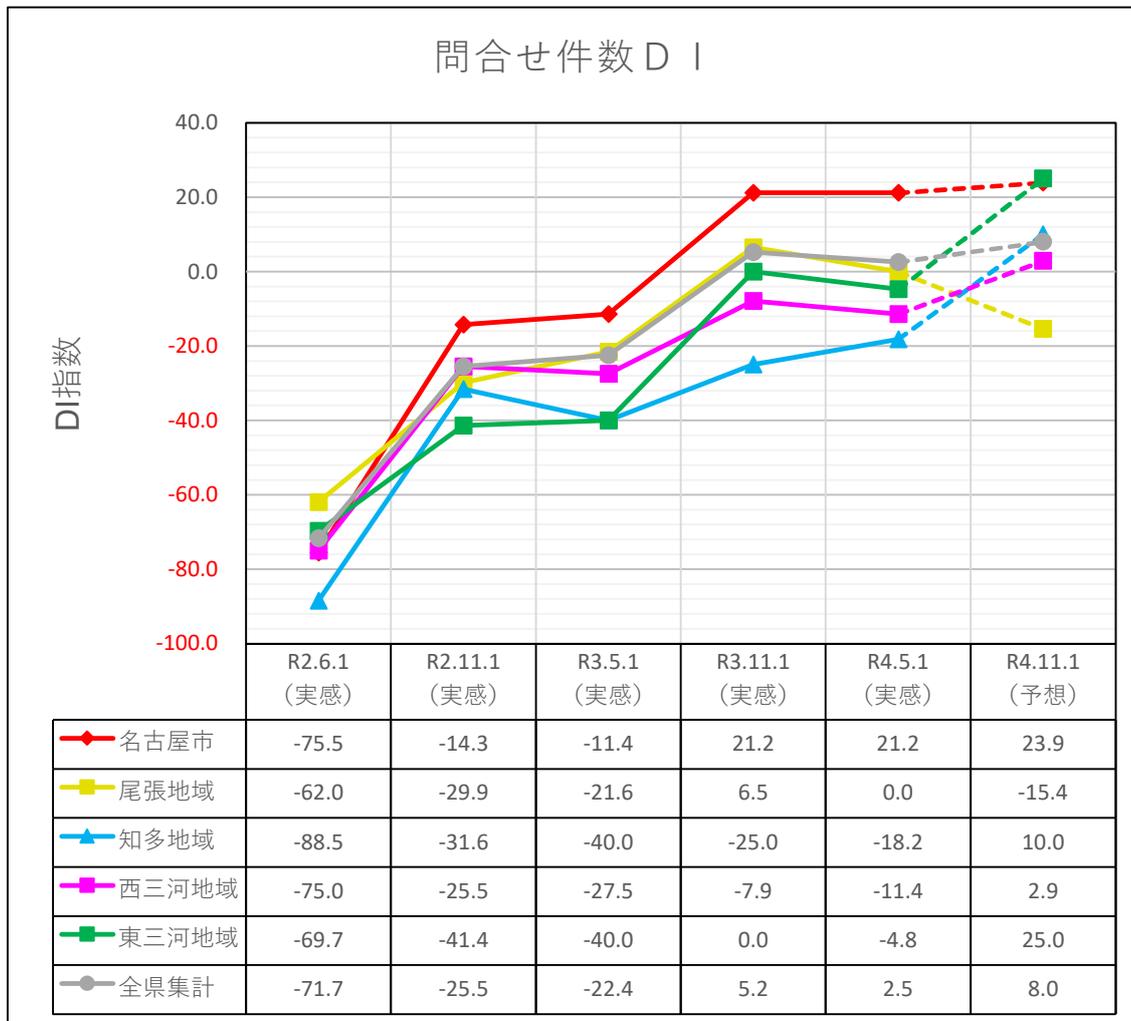
## 2. 商業地

地価動向 D I 指数推移



## 2. 商業地

問い合わせ件数D I 指数推移



### 3. 工業地

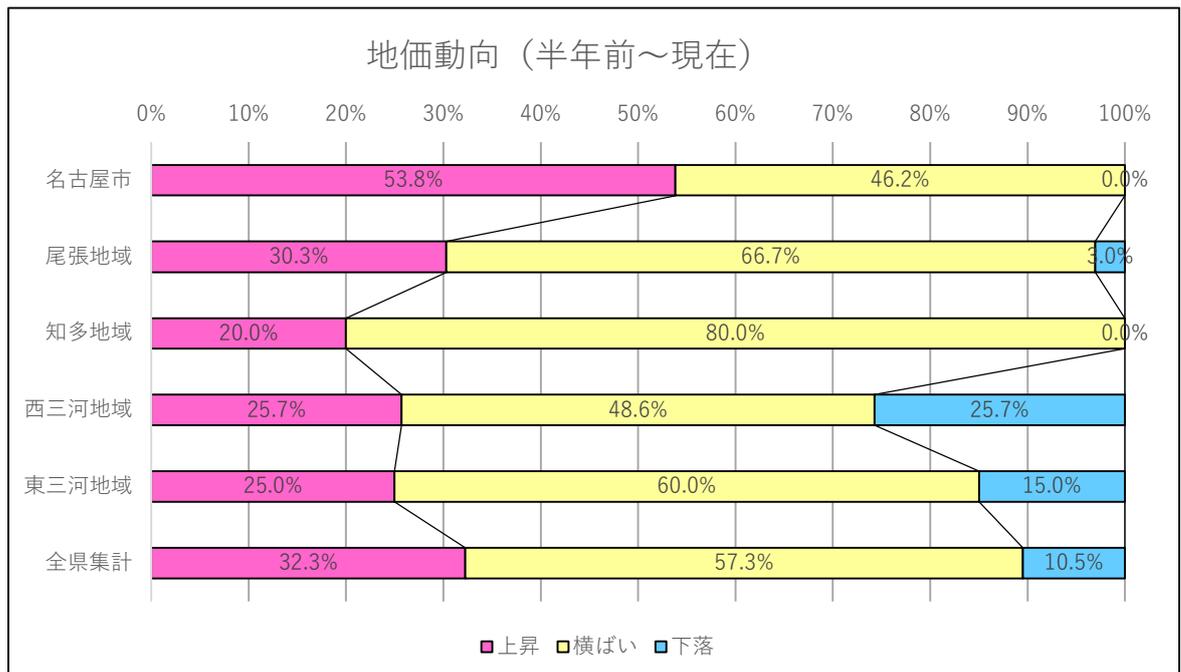
#### 設問2 [地価動向（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和4年5月1日）の地価動向について、半年前（令和3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	14件	12件	0件	26件	35件	61件
	割合	53.8%	46.2%	0.0%	100.0%	D I 指数	<b>53.8 P</b>
尾張地域	回答数	10件	22件	1件	33件	29件	62件
	割合	30.3%	66.7%	3.0%	100.0%	D I 指数	<b>27.3 P</b>
知多地域	回答数	2件	8件	0件	10件	4件	14件
	割合	20.0%	80.0%	0.0%	100.0%	D I 指数	<b>20.0 P</b>
西三河地域	回答数	9件	17件	9件	35件	12件	47件
	割合	25.7%	48.6%	25.7%	100.0%	D I 指数	<b>0.0 P</b>
東三河地域	回答数	5件	12件	3件	20件	4件	24件
	割合	25.0%	60.0%	15.0%	100.0%	D I 指数	<b>10.0 P</b>
全県集計	回答数	40件	71件	13件	124件	84件	208件
	割合	32.3%	57.3%	10.5%	100.0%	D I 指数	<b>21.8 P</b>



### 3. 工業地

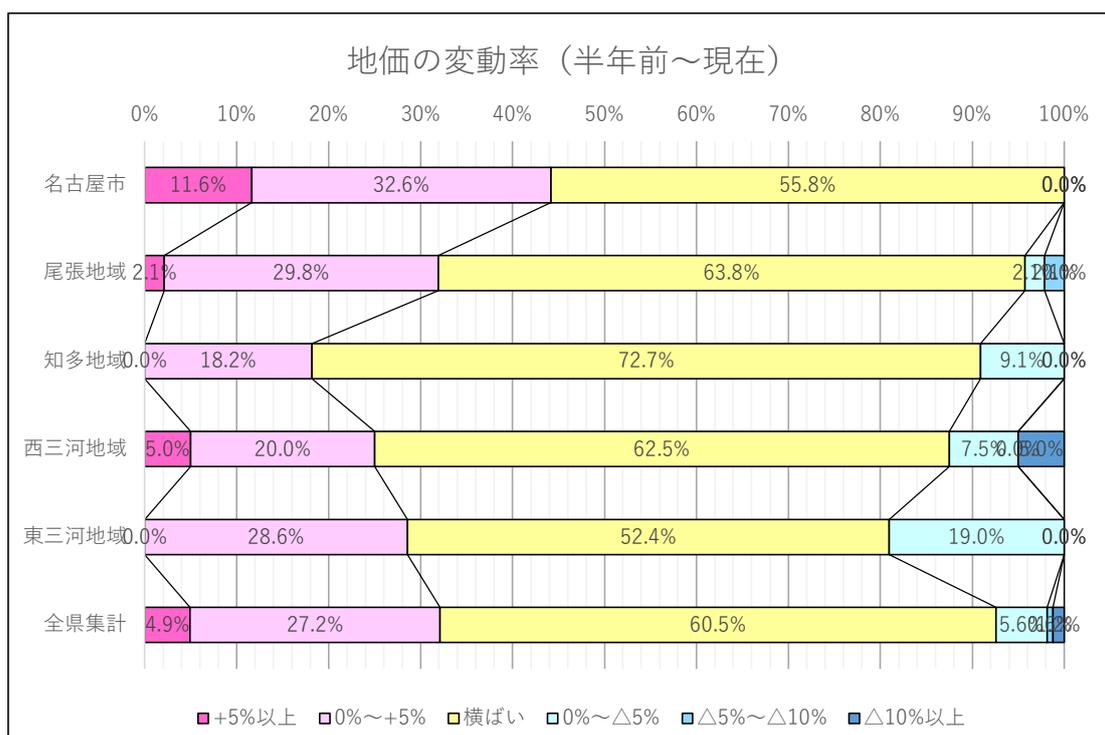
#### 設問3 [地価の変動率（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和4年5月1日）の地価の変動率について、半年前（令和3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	14件	24件	0件	0件	0件	43件
	割合	11.6%	32.6%	55.8%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	1件	14件	30件	1件	1件	0件	47件
	割合	2.1%	29.8%	63.8%	2.1%	2.1%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	2件	8件	1件	0件	0件	11件
	割合	0.0%	18.2%	72.7%	9.1%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	2件	8件	25件	3件	0件	2件	40件
	割合	5.0%	20.0%	62.5%	7.5%	0.0%	5.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	6件	11件	4件	0件	0件	21件
	割合	0.0%	28.6%	52.4%	19.0%	0.0%	0.0%	100%
全県集計	回答数	8件	44件	98件	9件	1件	2件	162件
	割合	4.9%	27.2%	60.5%	5.6%	0.6%	1.2%	100%



### 3. 工業地

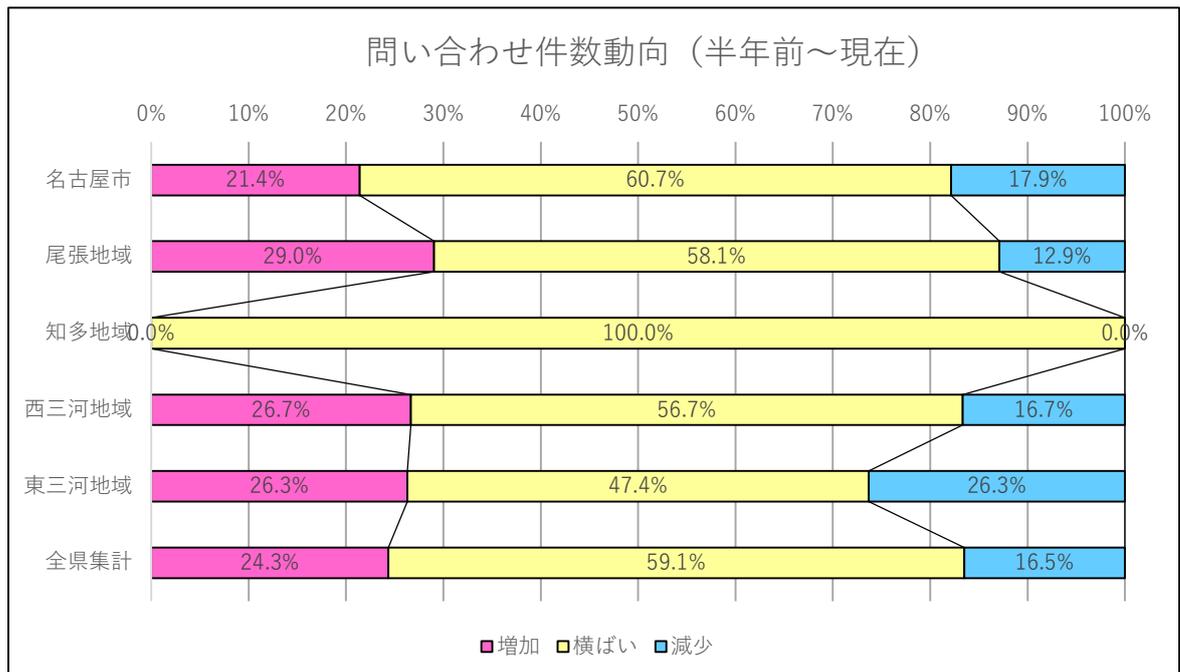
#### 設問4 [問い合わせ件数 (実感) ]

『主な営業地域における、現在（令和4年5月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和3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	17件	5件	28件	33件	61件
	割合	21.4%	60.7%	17.9%	100.0%	D I 指数	<b>3.6 P</b>
尾張地域	回答数	9件	18件	4件	31件	29件	60件
	割合	29.0%	58.1%	12.9%	100.0%	D I 指数	<b>16.1 P</b>
知多地域	回答数	0件	7件	0件	7件	6件	13件
	割合	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	D I 指数	<b>0.0 P</b>
西三河地域	回答数	8件	17件	5件	30件	18件	48件
	割合	26.7%	56.7%	16.7%	100.0%	D I 指数	<b>10.0 P</b>
東三河地域	回答数	5件	9件	5件	19件	4件	23件
	割合	26.3%	47.4%	26.3%	100.0%	D I 指数	<b>0.0 P</b>
全県集計	回答数	28件	68件	19件	115件	90件	205件
	割合	24.3%	59.1%	16.5%	100.0%	D I 指数	<b>7.8 P</b>



### 3. 工業地

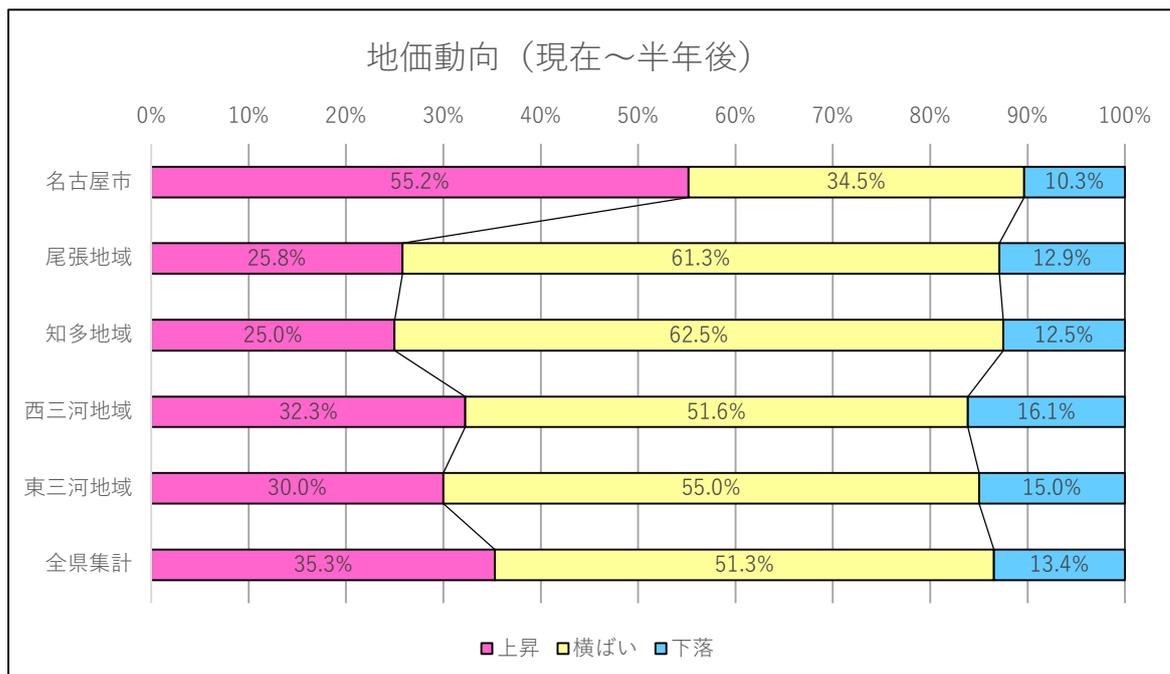
#### 設問5 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和4年11月1日）の地価動向について、現在（令和4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	16件	10件	3件	29件	32件	61件
	割合	55.2%	34.5%	10.3%	100.0%	D I 指数	<b>44.8 P</b>
尾張地域	回答数	8件	19件	4件	31件	29件	60件
	割合	25.8%	61.3%	12.9%	100.0%	D I 指数	<b>12.9 P</b>
知多地域	回答数	2件	5件	1件	8件	5件	13件
	割合	25.0%	62.5%	12.5%	100.0%	D I 指数	<b>12.5 P</b>
西三河地域	回答数	10件	16件	5件	31件	16件	47件
	割合	32.3%	51.6%	16.1%	100.0%	D I 指数	<b>16.1 P</b>
東三河地域	回答数	6件	11件	3件	20件	3件	23件
	割合	30.0%	55.0%	15.0%	100.0%	D I 指数	<b>15.0 P</b>
全県集計	回答数	42件	61件	16件	119件	85件	204件
	割合	35.3%	51.3%	13.4%	100.0%	D I 指数	<b>21.8 P</b>



### 3. 工業地

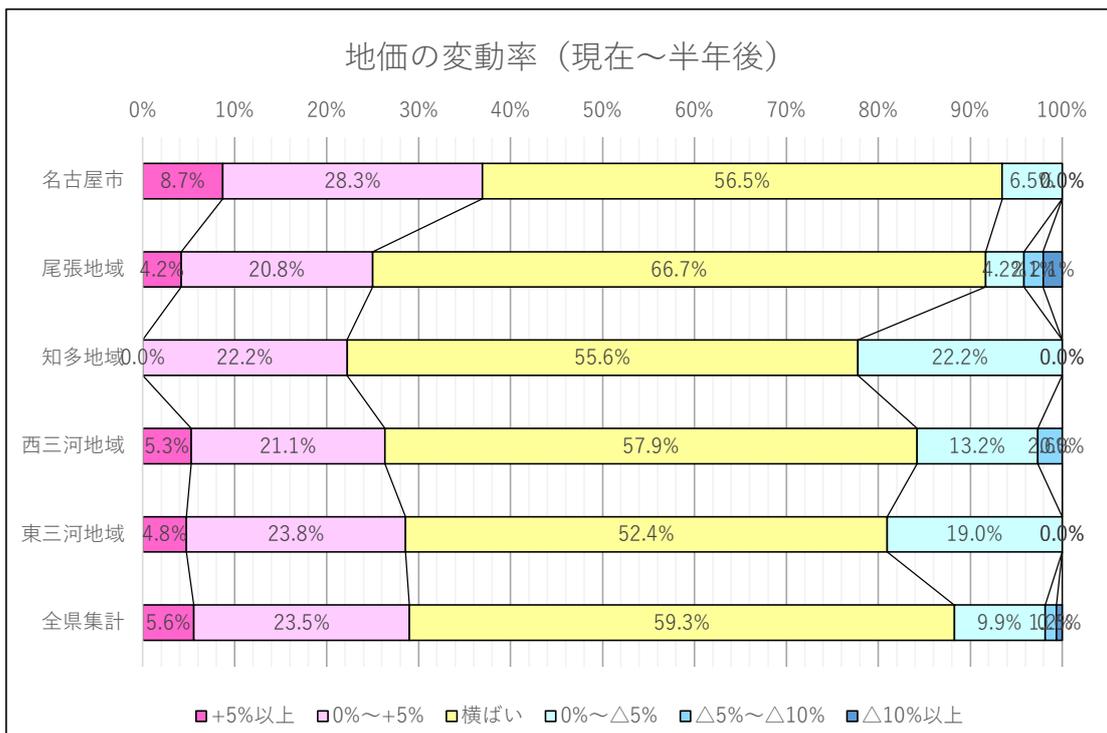
#### 設問6 [地価の変動率（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和4年11月1日）の地価の変動率について、現在（令和4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	26件	3件	0件	0件	46件
	割合	8.7%	28.3%	56.5%	6.5%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	2件	10件	32件	2件	1件	1件	48件
	割合	4.2%	20.8%	66.7%	4.2%	2.1%	2.1%	100%
知多地域	回答数	0件	2件	5件	2件	0件	0件	9件
	割合	0.0%	22.2%	55.6%	22.2%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	2件	8件	22件	5件	1件	0件	38件
	割合	5.3%	21.1%	57.9%	13.2%	2.6%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	1件	5件	11件	4件	0件	0件	21件
	割合	4.8%	23.8%	52.4%	19.0%	0.0%	0.0%	100%
全県集計	回答数	9件	38件	96件	16件	2件	1件	162件
	割合	5.6%	23.5%	59.3%	9.9%	1.2%	0.6%	100%



### 3. 工業地

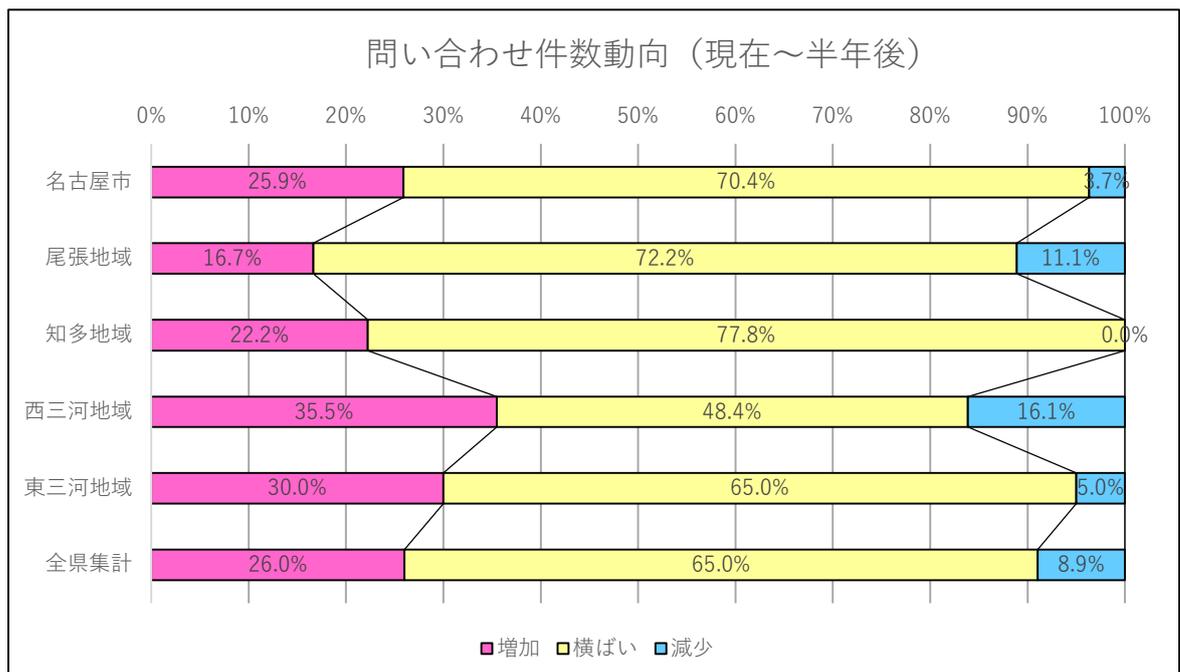
設問7 [問い合わせ件数 (予想)]

『主な営業地域における、半年後（令和4年11月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和4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	7件	19件	1件	27件	34件	61件
	割合	25.9%	70.4%	3.7%	100.0%	D I 指数	<b>22.2 P</b>
尾張地域	回答数	6件	26件	4件	36件	25件	61件
	割合	16.7%	72.2%	11.1%	100.0%	D I 指数	<b>5.6 P</b>
知多地域	回答数	2件	7件	0件	9件	4件	13件
	割合	22.2%	77.8%	0.0%	100.0%	D I 指数	<b>22.2 P</b>
西三河地域	回答数	11件	15件	5件	31件	15件	46件
	割合	35.5%	48.4%	16.1%	100.0%	D I 指数	<b>19.4 P</b>
東三河地域	回答数	6件	13件	1件	20件	4件	24件
	割合	30.0%	65.0%	5.0%	100.0%	D I 指数	<b>25.0 P</b>
全県集計	回答数	32件	80件	11件	123件	82件	205件
	割合	26.0%	65.0%	8.9%	100.0%	D I 指数	<b>17.1 P</b>



### 3. 工業地

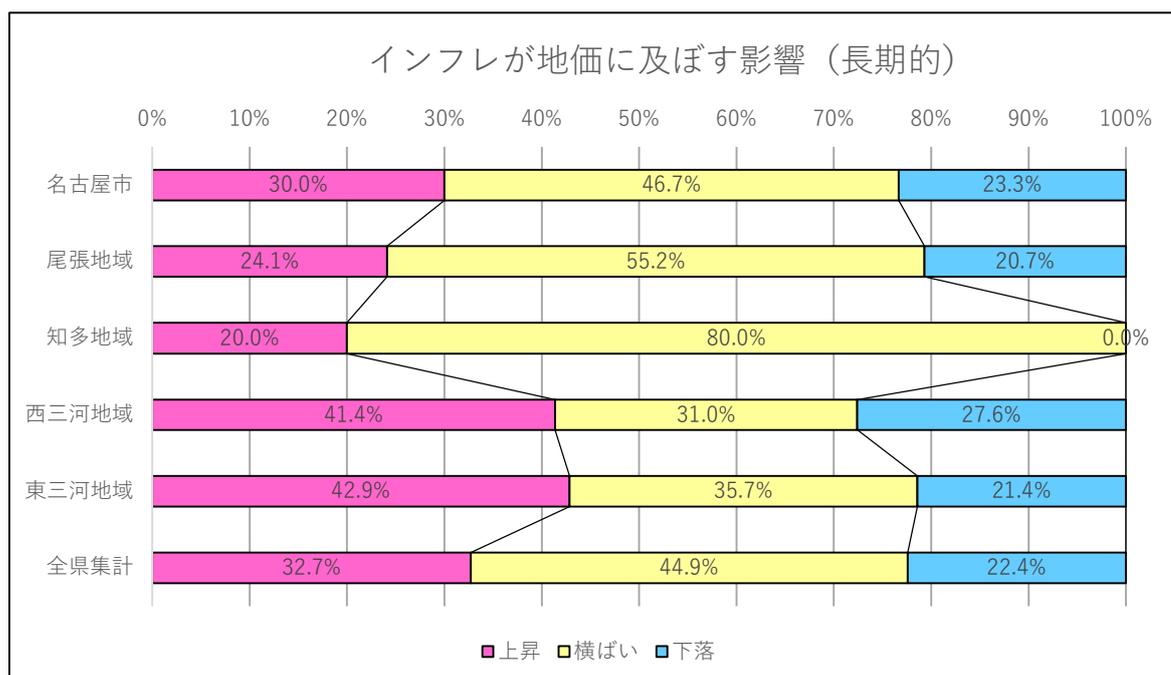
#### 設問8 [インフレが地価に及ぼす影響]

『世界的にインフレ傾向が顕著になり、日本でもインフレを懸念する声が見られるようになりました。今後、長期的（1年以上）にインフレが地価に及ぼす影響についてはどのように思われますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

#### インフレによる地価動向への影響

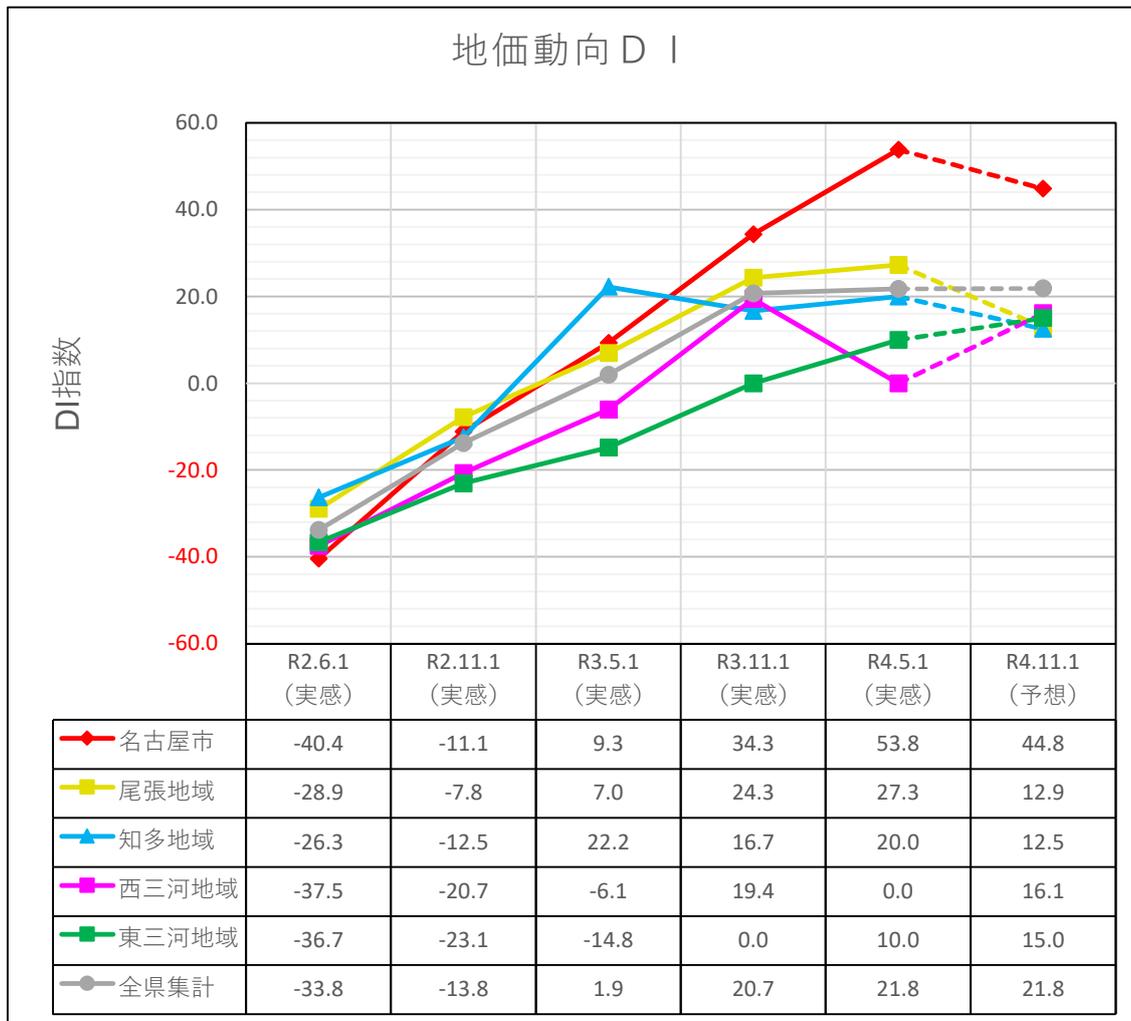
#### 回答数・割合・D I 数値

インフレによる地価動向への影響（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	9件	14件	7件	30件	31件	61件
	割合	30.0%	46.7%	23.3%	100.0%	D I 指数	<b>6.7 P</b>
尾張地域	回答数	7件	16件	6件	29件	31件	60件
	割合	24.1%	55.2%	20.7%	100.0%	D I 指数	<b>3.4 P</b>
知多地域	回答数	1件	4件	0件	5件	8件	13件
	割合	20.0%	80.0%	0.0%	100.0%	D I 指数	<b>20.0 P</b>
西三河地域	回答数	12件	9件	8件	29件	18件	47件
	割合	41.4%	31.0%	27.6%	100.0%	D I 指数	<b>13.8 P</b>
東三河地域	回答数	6件	5件	3件	14件	10件	24件
	割合	42.9%	35.7%	21.4%	100.0%	D I 指数	<b>21.4 P</b>
全県集計	回答数	35件	48件	24件	107件	98件	205件
	割合	32.7%	44.9%	22.4%	100.0%	D I 指数	<b>10.3 P</b>



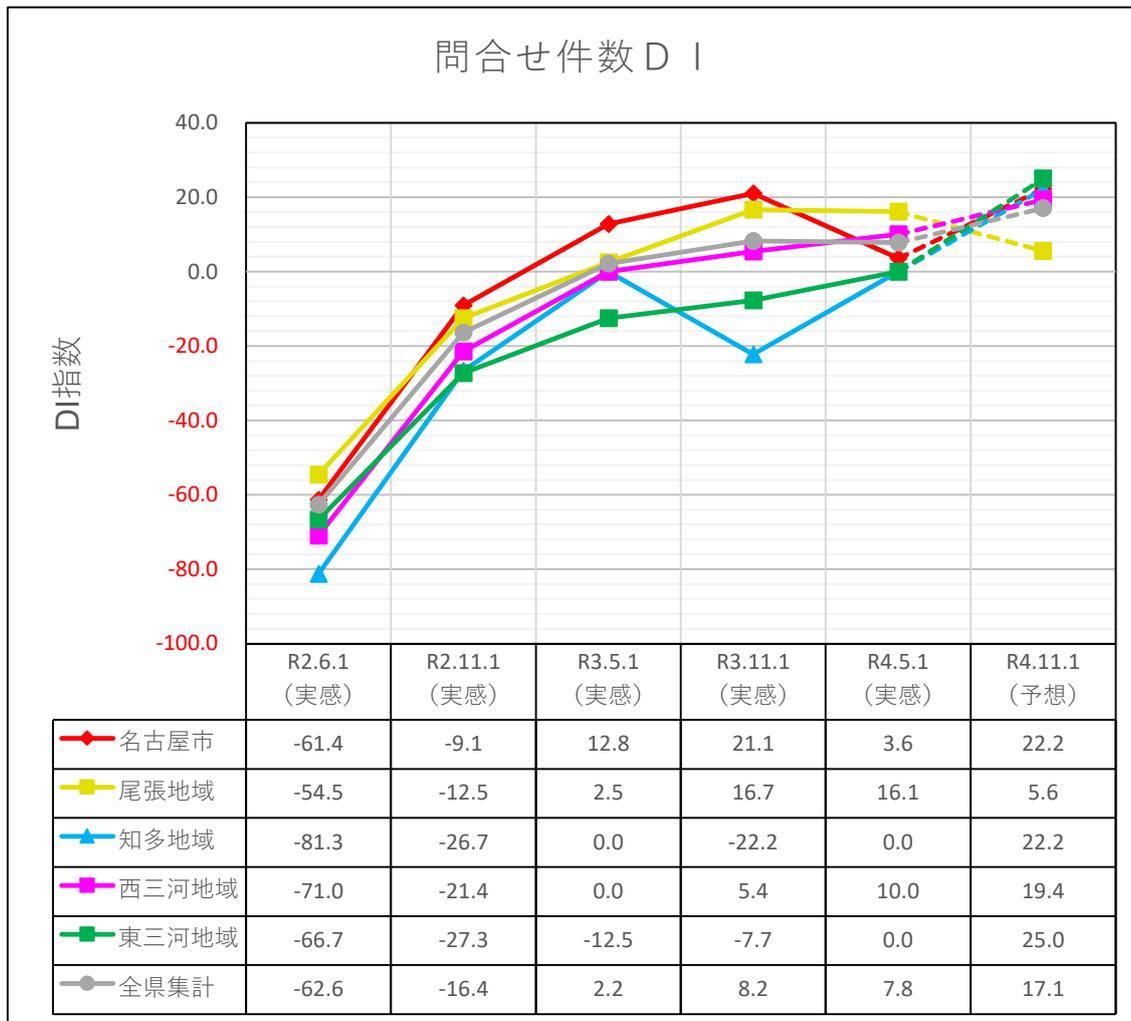
### 3. 工業地

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



## VI. アンケート調査票コメント

### 名古屋市

- ・戸建の建築費は1割程度上昇、販売総額も上昇したが、売れ行きに変化はない。資材価格の高騰は戸建よりマンションの方がきつい。マンション用地は好立地であっても収支が合わず見送るケースが多々ある。
- ・資材の高騰や住宅用地難から建売住宅の建設販売が難しくなっている。仕入れでも、仲介業者の売り依頼の査定の値付けが高いため購入価格は上昇している。
- ・路面商業店舗の賃貸需要は依然として厳しい状況であり、テナント退店後の空室期間も長期化しているが、オーナーサイドは定期借家で一定期間契約縛っているケースも多いので、必ずしも見かけほどオーナーサイドが厳しいわけではない。
- ・円安、戦争等で資材価格が高騰しているため、建物価格に反映することになる。それを気にして早めに動いている層もある。今後、地価も建物価格も上がると思う。千種区の問い合わせは多い。
- ・名駅の事務所ビルの空室率は現状高くなっているが、今後は供給が一巡するので、緩やかに回復するのではないかと。ただし、本格的な回復はリニアの開業時期が改めてリリースされるまでは難しいのではないかと。
- ・住宅設備の供給不足、円安により建物自体が価格上昇し、取引価格も高止まりすると思う。
- ・別会社でオフィスの賃貸も行っていますが、オフィスと比較して店舗は撤退や賃料を値下げするなど厳しい状態が続いている。
- ・土地値、建設費などの上昇により、戸建てや分譲マンションの価格が高騰していますが、販売は好調です。世間が二極化している印象です。反対に、賃貸マンションにおいては、供給過多の影響もあり賃料は下落してきている印象で、賃貸から分譲住宅へのシフトも散見されます。投資家や余裕のある世帯が分譲価格を引き上げ、余裕のない世帯が賃貸市場を下向きにしている印象です。不動産投資においても、収益物件の価格は値上がり（利回りは低下）し、採算性が合わなくなってきました。しかし、昨今の現金余りの影響で、予測のつかない低利回りで収益物件が売れていきます。コロナ前とは明らかに市況が変わってきているので、今度注意が必要と考えております。
- ・建売系はウッドショックも相まって、1年前と同仕様で+200~400万円との事。土地価格に反映が始まってくると思われる。その際、坪単価よりも売価の総額という判断基準も大きく影響する。実需はやや買い控えの空気がある。円安による海外資金の流入の実感は今のところ無い。
- ・名古屋市内の一次取得者の戸建分譲価格は3500~3700万円程度と目される。富裕層を別とすれば実質所得は目減り傾向であり、物件価格の値上げは難しい。ウッドショック等を経て、素材価格は2割程度コストアップしている一方、土地価格は上昇傾向にあるので、ハウスメーカーや住宅デベには更なるコストカットが強いられる。体力のない業者は淘汰され、寡占化が進むと思われる。
- ・昨年のヒアリング以降、資材の更なる値上げがされている。資材価格の上昇に加え、人件費も上昇してきており、建築費は今後さらに上昇すると思う。
- ・好立地物件への需要集中により、二極化傾向がより顕著な動きとなり、不動産市況は値上がりが続くと考える。
- ・かげりは感じない。富裕層の購買意欲は衰えていない。
- ・電気代等が上がることで純収益は下落しているものの、利回りは下がっているため、価格は下がらない。売主は強気
- ・超富裕層はウクライナ情勢を懸念。地価は高止まりで推移。
- ・建築費の高騰や住宅ローン金利の上昇で市況が鈍る可能性もある。藤前地区の工業地の取引を先日したが、坪10万円とかなり低額であった。画地が小さく、ゴミの埋め立て地区で、処理費用等も見込んで。需要は高いが、供給がない。また、従来からの地主は、売買よりも賃貸するケースが多い。港区のトピックスとしては、競馬場跡地の利用が気になる。

## 名古屋市

- ・今年の1月ごろからガス給湯器の納入期間が長くなった。資材高騰等の影響もあり建築工期が長くなっている。また、住宅ローン金利の上昇懸念もあり、お客様は、1年ぐらい前を目途に早めに探す傾向にある。工業地に関しては、倉庫の問い合わせが増えている。
- ・建築の遅れなどにより不動産の動きが悪くなり、今後しばらくは価格が上昇しないのではないかと考える。
- ・売却したいや貸したいという供給側の問い合わせの内容が増えているような気がする。資材価格の上昇や円安の影響は今のところ感じてはいないが今後出てくるのではないかと考える。
- ・ウッドショック、半導体不足による機材遅延により、リフォームを先延ばしする人が増える。
- ・金利上昇はCAPレートの上昇に直結するため、金利の上昇が現実化すれば不動産価格は下落に転じる可能性が高い。
- ・オミクロン株の流行やロシアのウクライナ侵攻による物価高はあるものの、売り物件が少ないという状況は変わっていない。一方、土地の需要、特に住宅地の需要は引き続き強いことから、土地の価格は横這いあるいは上昇傾向が続いている。
- ・最近の住宅の買い反響は前年比で減少しているが、在宅勤務で新たに住宅購入を検討し始めた層が一巡したからだと思う。ウクライナ紛争前から、資材価格の高騰は向こう3年間は解消されないとされており、さらに建築費があがると、注文住宅を購入できる層はさらに限られてくる。現在の好調な市況は低金利によるところが大きく、当面はないと思うが、商業地も住宅地もリスクとしては、金利の上昇が挙げられる。
- ・不動産業者が金融機関から融資を受けたいというニーズで、高値で素地を取得している傾向が見受けられる。
- ・総額市場が顕著である。物件の供給は少なく、駅徒歩圏では画地規模に関係なく土地のみの総額3,500万円で価格形成されており、画地規模によってはかなりの高単価となる。
- ・商業地は、まとまった規模のマンション適地が上がっている。
- ・金利の上昇、ウッドショック、ウクライナ情勢等があるが、半年前と比べて問い合わせ件数、成約件数、成約価格、物件滞留期間等は変わっていない。今後影響が出るかも知れないが、今時点では予想できない。
- ・名古屋市内中心部の地価は大手どころも手を出しにくい状況で、建築費も先行き不透明なままであり、利上げが現実化してくると不動産市場から退場することを考える者が増えると思われる。
- ・懸念材料が多く今後の情勢は不透明。今は上昇傾向だが、今後も上昇が続くかそれとも反転して下落傾向になるか正直分からない。
- ・建物価格の上昇が顕著。コストプッシュインフレにより家計の可処分所得が圧迫されるものの、依然として不動産価格は上昇傾向にある。しかし、今後の所得の上昇の見通しが見えないので、住宅の取得については、毎年の同時期に比べて出足が鈍い。長期金利の上昇により、固定金利の上昇が見られるため、将来的な変動金利の上昇懸念もある。しかし固定金利が先行して上昇しているため、固定金利で出遅れた方は依然として低い変動金利の方を選択する方が多い。
- ・円安等の影響はこれからだと思われる。半導体の遅延による設備納期の遅れが予想される。仕入価格上昇に加えて資材価格高騰により業者利益が圧迫されつつあるが都心部に比べて割安感があるので、まだまだエンドへの価格転嫁は進み今後もまだ当面は販売価格上昇が予想される。
- ・不動産に多少携わる内容でいうと、以前とは変わらない分野は投資案件に関しては動きが変わらず活発に動いている状況ですが、建築側からの店舗商業案件に関しては、部材（鋼材、木材等）の高騰化高止まりとウクライナ状況もあり納期が読めない部分にて市場におおいに影響が出ていると感じている。また、半導体案件もあり必要なものの納期が大幅に遅れている状況も長く続いている状況は少なからず、建築する側だけでなく不動産案件としても市況に影響を及ぼしていると感じている。

## 名古屋市

- ・地価、建築費共に高すぎて本来の住宅供給が出来ない状況。住宅を必要としている世帯が買えない価格帯になってしまっている。低金利で無理をして住宅ローンを組み、結果的に生活水準が下がるような世帯が多い。日本経済は不動産はバブルで、経済はデフレ傾向に感じる。
- ・新築建売の成約が若干鈍くなってきた。仲介大手も苦戦している。今後、景気不安から住宅の買い控えがあるかも。破産者も増え、相続も増え、今後は住宅の価格が安定してくるかもしれない。円安でリゾート・投資物件は海外投資家の需要が増えつつある。
- ・不動産投資への金融機関の動向については依然厳しさが見られる。投資用不動産については名古屋市内が高値になっているので周辺市町へと需要が拡大傾向にある。
- ・建築費の高騰と、金利の上昇懸念が考えられます。
- ・マンション販売の売れ行き好調
- ・建築資材は上がっているが、市況に直接影響はない。
- ・物件の供給が少ないこともあり、媒介契約を結ぶために不動産業者の高値査定が蔓延しており、これが相場を吊り上げる要因のひとつとなっている。
- ・資材価格の高騰、建築費の上昇をパワービルダーも分譲価格に織り込んでいるため、販売総額が上がっている。個人の所得は変わらないため、予算的に新築物件を諦めた人たちが中古住宅や郊外の物件に流れている。
- ・建築資材の高騰や部材不足により都心部のマンション業者は大変苦慮している。素地も高いので販売価格を考え、取得を見送る事も考える業者がいる。コロナ収束しても路線商業地は一部業種を除いて収益が見込まれないため新規意欲に欠ける。
- ・資材高、円高等によるインフレ傾向のためと思われるが持ち込み案件の総額が上昇している。

## 尾張地域

- ・資材高騰により建築費用が上昇し、土地の予算を圧迫しているケースが目立つ。
- ・建築費が相当高騰している。そのため、用地取得時の事業計画が狂ってきている物件が出てきている。賃料はそれ程上昇が見込めないため、これから建設する物件は厳しい。金利の上昇は、CAPレートに影響するため、今後の価格に影響する。円安は、外資の不動産投資に有利に働いてきたが、円安が修正されると外資の動きが鈍る可能性が大きい。
- ・ウクライナ情勢が、消費マインドに影響を及ぼすか気がかりです。
- ・ウクライナ紛争が始まった際には、問い合わせが激減したが、漸次以前の状況に戻った。住宅ローン金利については、他社との競合も激しいので地銀レベルでは大きな上昇は無いと予想している。
- ・コロナ化で1~2割相場が上昇した。不動産ポテンシャルが上がったわけではない。リモートワーク進展による需要の郊外へのシフト、割安感と大きい面積を求める一方で、需要者の不動産への可処分所得が増えたわけではなく、むしろ夜の遊興費が減り住宅へ注ぐマネーが増えたように思う。実際にそのような理由で瀬戸では2年くらい売れなかった住宅地が売れた。かたや不動産業者の中にはコロナ禍の無利息無担保融資で延命していた者もいたが、いよいよ返済が近づいているため、一打逆転を狙い無理してでも高値買取、転売を試みるケースが増えており、これがエンドに売却できてきたケースも出ている。従来の相場観が通用しないケースが出てきており、値付けにはかなり上値で臨まないと仕入れができない。加えて、住宅分譲業者が買い付けた土地も需要のひっ迫により住宅建材が届かないことから建物建築を諦め、土地だけを転売するケースが増えている。当然利益を乗せるので仕入値の土地価格にさらにオンした価格になり、それが相場を引き上げている。一方で、今の価格には大きな不安がある。住宅の原材料価格は明らかに上昇しているため、単純には新築住宅の総額が上昇するが、エンドの所得が上がったわけではなく、電車の開通などで不動産ポテンシャルが高まったわけでもない。そうすると、住宅建材の価格上昇はすべて土地価格が吸収することとなり、地価が今後下落することだって十分有り得る。また、コロナ禍の施策の効用が切れて倒産があふれる他、コロナ施策の費用回収のため税金上昇に繋がり、不況の嵐になることを懸念する。そうすればリーマンショックの時のように一気に不動産相場が崩れることも十分有り得る。それは怖い。
- ・住宅ローン金利を含めた金利の動向によって市況は変わると考える。建物価格への影響が今後は強くなると予測する。
- ・建設資材の価格上昇（木材価格は2~3割上昇）している。
- ・売物件が少なくなってきている。
- ・住宅ローンの金利上昇が懸念される。
- ・二極化が進行する。
- ・建築資材の高騰、木材原価20%上昇。4月より住宅設備関係2~5%上昇
- ・郊外においての地価は停滞もしくは若干下落しているところも見受けられる。一宮駅周辺のマンションで好立地であっても動きが鈍化している物件もあり、反響はより手の届く物件へとシフトしつつある。
- ・一宮駅前のマンション用地は高くても売れる。人気学区の市場での供給は少なく、業者間の取り合いとなり、高くても買う。価格は高止まりで今後は、市場は沈静化するのではないかと。生産緑地による供給が多くなると、価格が下落するのでは。
- ・資材高の影響が大きい。土地建物の総額に大きな変化はないので、建物価格の上昇に伴い土地価格としては下落する可能性がある。今後、小規模物件が増えると思う。ウクライナの影響は秋以降になると思う。ロシア産の木材をヨーロッパで加工して合板を作っているが、秋以降、入手困難になると言われている。価格の問題ではなく、ロシアとの取引停止に伴い、合板の生産が止まっている。半導体の問題も大きく、特にIH関係の影響が大きい。現状は1月に発注して6月に入荷の状態。今、発注しても年内に入荷するか否か。
- ・駅近の戸建は価格が上昇しています。工場等は横ばいです。
- ・消費者が土地・建物の価格高騰を受け入れるまでに時間がかかると思われる。それまでは、不動産の取引が停滞すると予想される。

## 尾張地域

- ・住宅地は地域的な要因で上昇、下落はあるが、ウクライナ紛争等の影響はみられない。商業地はコロナが収束しつつあるため、上昇傾向にある。
- ・ウクライナ紛争等の影響は引き合いには特に影響がない。全体的に価格帯は上昇傾向にあると思われる。
- ・ウクライナ紛争等による影響はみられない。比較的住宅地は引き合いが堅調である。
- ・新築一戸建ての分譲価格は、土地の仕入れ値の上昇や建築費の高騰から売出価格の上昇傾向が続いているものの、一定の需要があるため取引は成立しています。特に好立地の物件は早期に売却が成立する傾向が続いています。但し、金利や税制によっては今後状況が変わる事もあると思います。
- ・資材価格高騰により建築コストが上昇しているが、地価動向には特に影響していない
- ・資材価格高騰による建築コストの影響が徐々に土地価格に影響してくると思われる。
- ・昨年は住宅ローン控除の見直しの影響で、駆け込み需要がみられたが、地価への影響は限定的である。資材価格や建築費の上昇による地価への影響は感じられない。不動産業者による転売（中抜き）が多くみられ、高いエンド価格の物件も見られるが、総じて地価が上昇しているとまでは、言い難い。概ね横ばいか、少し上昇程度と思う。
- ・資材価格が高騰し、建売住宅の価格がさらに上昇するようだと、売れ行きに影響がでると思う。
- ・資材価格の上昇により、大口町や岩倉市と比較して土地の価格が安い江南市の需要は安定している。好立地の住宅であれば、ある程度の予算上昇は問題ない。
- ・結果として、コロナにより地価の下落はなかったと考えている。問い合わせ件数としては減少したが、成約に繋がる確率が高くなっており、弊社として過去最高を更新した。中心部は特に出物が少なく、上昇傾向が強いと感じている。
- ・土地購入後、注文住宅を建てられるお客様は土地取得後にすぐに建築できない傾向にあり、金利負担が増えてきそう。そのため、一般的な買い控えが増える可能性があります。住宅ローンはフラット35のような全期間固定よりも変動タイプを選択するお客様が増えてきた。
- ・分譲業者の仕入れは依然積極的である。
- ・インフレ傾向は、地価にはそれほど影響していないと思う。ウクライナ騒動が終わらないと半導体不足が続き、住宅購入意欲はあっても納期の遅れをどれだけ待てるか、需要者のマインドの低下が懸念される。
- ・新規物件の供給が少なく、ウッドショックの影響などもあり、価格水準も高くなっているため、中古戸建、中古マンションの需要が旺盛で、成約も堅調である。
- ・不動産市況への直接の影響はないと感じる。あと、実際の取引価格が”無駄に”上昇している感じがする。需要と供給の関係で仕方がないと思うが。
- ・特段の影響はないと思う。
- ・インフレ懸念がある中、周辺市町村との比較による割安感による問い合わせがあるように感じる。
- ・ウッドショックは落ち着いた。ロシア・ウクライナによる影響はこの夏・秋以降に出てくる。それとは別に全般に建築費は上がっている。
- ・4月に入り来店客や引き合い、売り希望が増加してきている。市境については愛西市の場合、例示されている事象よりも地元業者以外の建売業者や仲介業のディスカウント販売によるマイナスの影響の方が大きい。売りに出して数年抱えていた在庫がはけだしたので、しばらくしたら景況はよくなるのではないかと。
- ・資材の高騰が建売住宅市場に影響している。

## 知多地域

- ・金利が来年4月頃に上がると見込んでいる。住宅ローン金利が上昇したら、住宅市場には影響が出ると予想。コロナ禍の影響はなく、コロナ前から比べて住宅の価格は総額で200~300万円上昇しているものの、価格上昇は客足に影響は出てない。しかし、金利が上昇すると購入意欲は低下すると考えている。
- ・住宅ローン減税の縮小に伴い、住宅市場は昨年末にかけて冷え込んだものの、根強い戸建志向も健在であり、現時点では総じて市場は上昇傾向にあると感じられる。インフレの影響もあり、住宅の建設コストの増加が目立つ。特に基礎、外壁等。
- ・半導体不足からガス給湯器の在庫不足が深刻である。都市ガスの供給地域なのにプロパンボンベを運んできてプロパン用の給湯器で急場をしのぐケースもあるくらい。
- ・建築費の上昇がある。100万円くらい建売の建築費上昇。コロナに対する危機感が顧客にとって慣れてきている感がする。
- ・パワービルダーの販売価格が、ウッドショックや半導体不足等により1戸当り5~7百万円上昇している。
- ・建売業者さんからの土地の問合せがどこの不動産業者にも多くあるとのことですので、売られる方が少ないのか需要と供給のアンバランスが顕著になってきている様な気がします。

## 西三河地域

- ・建築関連資材の値上げによる住宅価格の高騰に購入者の所得がついていけないか不安。
- ・ロシア産の資材が入ってこないこともあり、プレカットの単価が上がっています。設備関係の資材不足によりお客様を待たせることもあり、納期が遅れることがあります。ウッドショック+ウクライナ危機の影響により、今後の懸念されます。
- ・ウッドショック+ウクライナ危機の影響はとても感じています。設備関係でお客様を何ヶ月も待たせてしまうケースがこの1年間で3件ありました。今の世界情勢から、この状況はこれからも続くように思います。
- ・コロナの影響も感じましたが、去年までは知立も刈谷もとても好調でしたので、それ以上にウッドショック+ウクライナ危機の影響は大きく、ここ2ヶ月（ウクライナ侵攻が始まってから）お客様が激減し、冷え込んでいるというのが実感です。
- ・刈谷市及び安城市の住宅地は、需要はあるものの供給不足が長い間続いている。常に値上がり傾向にある。
- ・インフレについては、金利と給与との兼ね合いで、給与が上がらなければ下落であるが、通常の給与上昇を伴うインフレであれば上昇すると考える。
- ・市内の土地需要は自動車製造業の景気動向に大きく依存している。昨年秋頃は減産してもすぐに増産計画があったため楽観的であったが、自動車の製造現場では減産が続いており、特に増産を見込んでいた下請け業者の経営環境は厳しい状況にある。コロナによる部品不足に加え、今後はロシアのウクライナ侵攻の悪影響も顕在化してくる可能性が高く、夏以降の動向が懸念される。
- ・商業地における建築需要は依然低い。建築資材・部品等の供給遅延（半年以上もある）と価格の高騰は先行き不透明感が強く、建築費で10%程度の値上がりが窺われる。
- ・資材価格の高騰、資材の納期遅れ等の影響が出てきている。
- ・他市からの需要者を中心に、建売や分譲地の価格上昇が続いているが、際限なく上昇するとは思っていない。建築設備（トイレ等）の不足により、建築期間が伸びている（数か月等）。
- ・ウッドショック、建築資材不足により引き渡しまでに長期間要し、お客様を待たせてしまうケースが出てきた。
- ・ウッドショック、ウクライナ紛争の影響で「衣食住」全てのものが値上がりしており、高額となる不動産の購入マインドは低いと思われる。建売住宅の分譲価格はコロナ前と比較して15%前後高騰している。大手企業の社員はまだ購買意欲があるが、その他中小零細企業に勤務している人は所得が上がっておらず、将来的な見通しに不安があるため、不動産購入に慎重になっている。コロナ、ウクライナ紛争が終わるまでこの状況が継続するのではないかと思う。
- ・安城市内は、新規マンションの供給が増加し、やや供給過剰気味。先行き不透明下建築費の値上がりをどこまで転嫁できるかが問題である。
- ・資材の価格高騰により、注文住宅志向のお客様が建売住宅に移行しているように感じます。また、資材の価格高騰が土地の仕入れ価格にも影響しており、土地の価格も緩やかに減少しています。
- ・建材高騰による影響が今年はある
- ・建築資材の高騰が住宅価格を押し上げている。土地を購入して注文住宅を作る場合、世帯収入が1500万円ぐらいいないと難しい。
- ・住宅地は約2年半前まで上昇し、コロナ禍後も下落してなく、高止まり傾向にある。相場観、売手の価格目線は高い状況にある。資材の高騰は継続している。町内においては、地積が小さいもの（35坪程度）は売れ行きが鈍いようである。

## 西三河地域

・資材価格の高騰等インフレ傾向にはあるが、有効需要者層の所得も上昇しており、需要は底堅い。供給量は依然として低調であり、相続対策もすでになりに進んでいるため、実際に相続が発生しないと売り物件は出づらい。売却希望があっても、売主側はあまり売り急いでいないため、売り希望価格からの値交渉幅は縮小傾向にあり、売却できるまでゆっくり待つ姿勢が出ている。商業地については閉店する店舗等も見受けられ、引き合いは低調であるが、郊外部の商業地では周辺住宅地より価格の低い地域も増加しており、このような地域においては住宅用地としての引き合いがあり、周辺住宅地の価格が上昇しているため商業地も価格が上昇している。

・ウッドショック…月10%上昇、1年前と比較して木材単価約2倍。ローコスト系及び木材流通のパイプが少ない企業は倒産の可能性もあり得る。アルミなど金属…2～3倍建材単価上昇。外構工事、エクステリアの部門にも影響あり。住宅ローン金利…長期金利徐々に上昇。短期金利横ばい。日銀黒田総裁2023年3月までの任期ですが、交代前に貸出金利上昇すると予想しています。早くて9月遅くて2023年1月。次期日銀総裁の為に上昇させるのではと予想しています。

・冷え込み状況が続いていくと思います。価格が上昇しすぎている。浸水を気にする人が増えている。銀行のローンが厳しくなっている。自己資金が以前より必要となっている。

・供給不足気味の隣接市の岡崎市等から顧客が流れてきている。顧客も従来は30代前半が多かったが最近は20代が増えてきた。また、ネットで良く調査した上で来店する顧客が多い気がする。未だ住宅ローン金利が低い（特に変動金利）現在支払っている家賃との比較で不動産を購入した方が有利だと考える人が多く、金融機関も自動車関連であれば頭金なしで4000万円以上融資するケースも見られる。駅に近いエリアで高値で取引が成立して以降、相場が坪当たり5万円以上は上昇したように思える。当店の主たる営業エリアでも物件が少なくなってきたり、あれば売れるため積極的に仕入れている。総額の関係で広い土地を求めて蒲郡市の物件に流れる顧客もいる。

・ある程度まとまった数を必要とする大手デベロッパーが高値で仕入れる傾向がある。需要者層も二極化がさらに進み、住宅ローンがなかなか降りない人が多くなった気がする。西三河地域全般に言えることだが、需給バランスが崩れてしまっており、完全に売り手市場になってしまっている。

・住宅については春ぐらいから問い合わせが増えた気がする。商業地はあまり動いている印象はなく、工業地は需要はあるが物が無い状態が続いている。インフレ傾向がどのくらい持続するのかについては、インフレの経験がここ何十年なかったことなので予測する自信はないが、自分としてはこの傾向は続くと考えている。需要者もそれを意識して動いている人もいる。

・住宅で見ると3,000万から5,000万円のボリューム層の動きが止まっている。ローン審査の件数もこれに伴い大きく数を減らしている。さらに木材価格の上昇や資材の調達が困難になっており、物件の供給自体も少なくなっている。物流系の問い合わせはこれまで通りであるが、どこまで続くかは不明瞭である。

・資材高騰で、とにかくローコスト住宅でも価格上昇が著しい。コロナの落ち着いた、ウクライナ問題と相まって同業者と話してもまるで先が読めない。商売の難しい面が続いている。

・地価は上昇しているものの、上昇幅は小さく横ばいに近い。半導体不足による工場停止等からか、以前と比べてトヨタ関係者の需要は減ってきている感じがする。ただ富裕層への影響は限定的。ウクライナ侵攻で物価の上昇が不動産需要に影響する可能性があるが、どの程度のものかは予想できない。ただしロシア産の木材に頼っている現状からすると木材不足が影響して木材価格はさらに上昇し、パワービルダーはかなり頭を抱えている状況。買い控えの動きも出てくるかもしれないが今のところは大きな変化はない。

・取引のある分譲業者の話では、建築費が高騰し、土地+建物の販売価格を抑えたいので、用地仕入は厳選しているが、供給が少ないので如何ともしがたいとのこと。今後は、形状、立地等条件のよい宅地は高値で仕入れて、狭小住宅を建てて売り抜ける、形状・立地等条件のわるいところは地価が下がる、と判断する。

・建築資材価格が上昇しているが、エンドユーザーの給与所得は増えていないため、分譲業者としては、用地仕入価格を下げる、建物床面積を小さくする、土地面積を小さくする、等が必要となり、これらの物件需要が高まると判断する。

## 西三河地域

- ・分譲業者の話では、現在の住宅購入希望者は以前よりは多くはない、ただし、戸建分譲の需要は底堅い。好みもあるが、工場勤務者（ブルーカラー）は、広めの土地（駐車台数が多く取れる）を好む傾向が強い。
- ・豊田市は、トヨタ自動車の企業城下町であり、トヨタ自動車の状況に左右されます。生産台数が減産されましたが、為替により収益は上がっており、表面的に良いですが、今後、原価上昇分をどう販売価格に反映させていくか。住宅がこの金利上昇・住宅価格の上り率を考えると、少し値が抑えられていくものと思います。
- ・物価上昇により、不動産価格が上昇している。
- ・ウッドショックを主とした要因で取引総額では将来的に上昇傾向であると思われる。しかし、その内訳としての土地価格は上昇するにしても総額での上昇の程度からは若干の上昇に留まるのではないかと。（現在の価格水準がかなり高い水準になっているため。）
- ・工務店に部品が入ってこない等、資材価格の価格上昇は継続している。コロナ禍の影響は少なくなっている。
- ・最近のインフレの影響はさほど顕在化していないが、長期的にみれば、建材価格の上昇は、地価への下げ圧力となると思われる。（土地建物総額を維持するため）
- ・専門である住宅地については、駅近の優良物件が上昇し、一方、郊外部は下落し、全体を平均して横ばいの印象。ウクライナ戦争・インフレ等の影響は5年～10年の先に影響してくると考える。直近1年等短期ならば、コロナ禍も含め、ほとんど影響はない。
- ・新築コストが上昇した結果、様子見のエンドユーザーが出始めた。不動産業者の素地仕入れ意欲はいまのところ堅調。
- ・建築費が高騰しているがエンド予算の総額は上がっておらず、その影響が土地の価格の下落方向へ出てくると思います。コロナの影響により製造業が手控えていた設備投資が徐々に増えており、それに伴い工場・倉庫用地の問い合わせが増えてきているような気がします。

## 東三河地域

- ・東三河地区では豊橋駅周辺が堅調である。それ以外は、豊川市のスズキ自動車工場跡地にイオンモール豊川が進出することによる周辺地域の価格上昇が目立つ。
- ・住宅ローン控除の減額についての問合せが増えた。建設費の高騰が続き、建売の仕様や設備のグレードを落として販売総額を調整している傾向が強い。
- ・建築資材価格の高騰は、地場の業者は苦しい立場にある様に思いますが、大手は資材の確保は出来ているので建築する事は出来るが、価格は上昇している。（地場の業者は建築工期が組めない）。
- ・住宅ローンは3社、4社と比較件数が増えている。
- ・円安で資材仕入れ価格が上がるので、住宅価格が上がる。
- ・在宅ワークの普及により、物流用地やスーパーの出店用地の問い合わせが増えたように感じる。
- ・給与所得がやや減少している世帯が多く、消費マインドが冷え込んでいるような感じを受ける。
- ・金利の上昇はあると思うが、半年後にはまだ影響はないと思います。
- ・資材価格が上がり、将来の価格も上がると思うので、中古住宅の人気が出るとおもいます。
- ・資材の高騰、金利の上昇傾向等、現状顧客の購買意欲はさがりつつあります。
- ・建築時期も読めない為、中古住宅の需要が増えてきています。
  
- ・在宅需要増加に伴い物流需要が比例し増加傾向から主に倉庫業需要が増加傾向と感じる。又は倉庫を求める需要増加を同様に感じます。それらと並行し、運送拠点を主要インター又は準主要インター至近に求める客層が増加し、倉庫業含め事業用物件の需要の高まりを感じます。一方、供給エリアと供給数が限定的であるが為に若干価格の増加が見受けられます。
  
- ・資材高騰、金利上昇により新築を購入できる層、中古または賃貸しか対象にできない層の二極化、格差は現状より広がるものと推測します。一方で、高価なものが価値のあるものという価値観にも格差がある印象です。家具の業界でも単体で価格の高いものを求めるのではなく、高価なものでも一定の品質があればトータルプロデュースされた家具一式を求めるといった層の動きがあるようです。これは比較的若い世帯（一次取得者）に限らず、中高年にも需要があるようです。不動産においても、中古リノベーション市場は拡大傾向にあるものと推察します。廃材を利用する、一部はDIYをする、限られた所得のなかで背丈にあった価値観を求める層の動きは堅調かと思われまます。
  
- ・土地を探している企業さんはありますが、条件に見合う物件がありません。又、買いたい方(実勢価格の目安)と売りたい方(実勢価格よりかなり高く)の差が埋められず、流れてしまう事もありました。※イオンモール豊川(仮称)が開店する関係で、高く見積もられる。
  
- ・木材及び設備器具等の不足、上昇により建築関係の先行きははっきりしない現状で、ハウスメーカー展示場への来店者も大幅に減少している状況から、土地の購入者も減少していましたが、落ち着いたら戻ると思います。
  
- ・中古住宅の販売依頼が増えております。
- ・豊川は大型商業施設の出店などがあり、住宅地の売りが今のところ見合せている感じもします。

令和4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5回目を迎えることができました。

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

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

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

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

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

敬 具

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

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

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

令和4年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、4回にわたり実施されたD I 調査は、不動産市場の動向が不透明な状況下において、不動産鑑定評価のみならず、官公庁や不動産業界等においても広く参考となりうる指標であったものと思われま

す。本年に入り、まん延防止等重点措置が解除され、経済活動再開の動きがみられますが、新型コロナウイルス変異株による第7波の懸念、ウクライナ紛争など先行きについては不透明感をますます強めている印象すらあります。このような情勢下において、本D I 調査は、令和4年地価調査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4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2日～5月20日	各分科会にてD I 調査実施
5月23日～5月25日	各分科会のD I 調査委員がデータをとりまとめの上、D I 調査小委員長に送付
5月26日～5月31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1日	D I 調査として報告(予定)

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

以 上

## 不動産 DI 調査アンケート票

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

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

問2 主な営業地域における、現在（令和4年5月1日）の地価動向について、半年前（令和3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 主な営業地域における、現在（令和4年5月1日）の地価の変動率について、半年前（令和3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	+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上
商業地	+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上
工業地	+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上

問4 主な営業地域における、現在（令和4年5月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和3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4年11月1日）の地価動向について、現在（令和4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 主な営業地域における、半年後（令和4年11月1日）の地価の変動率について、現在（令和4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	+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4年11月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和4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 世界的にインフレ傾向が顕著になり、日本でもインフレを懸念する声が見られるようになりました。今後、長期的（1年以上）にインフレが地価に及ぼす影響についてはどのように思われますか？（該当するもの一つに○をつけて下さい。）

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

問9 今年に入り不動産市場に影響を及ぼす様々なこと（例：ウクライナ紛争、資材価格の高騰、住宅ローン金利の上昇、円安進行等）がございましたが、現在の市況についてご意見がございましたらお書きください。

--

ご協力ありがとうございました。

尚、今回のアンケート調査の内容につきましては、後日、公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会のHP上での公開を予定しております。

貴社名	
電話又は FAX 番号	(            )            -
主な事業 (○をつけて ください)	①仲介業      ②戸建 or 宅地分譲      ③マンション分譲 ④建設業      ⑤その他

担当評価員記載欄

調査日	2022年 5月          日
所属分科会	愛知第          分科会
担当評価員名	