

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9回 愛知県不動産市況D I 調査

(令和6年5月時点)

令和6年6月

公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会

目次

I. 調査の概要	2
II. 地域区分図	3
III. DI 調査結果.....	4
1. 住宅地	4
2. 商業地	13
3. 工業地	22
IV. アンケート調査票コメント.....	31
1. 名古屋市.....	31
2. 尾張地域.....	35
3. 知多地域.....	38
4. 西三河地域.....	39
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月に実施された新型コロナウイルス対応緊急DI調査以降、8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9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%

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

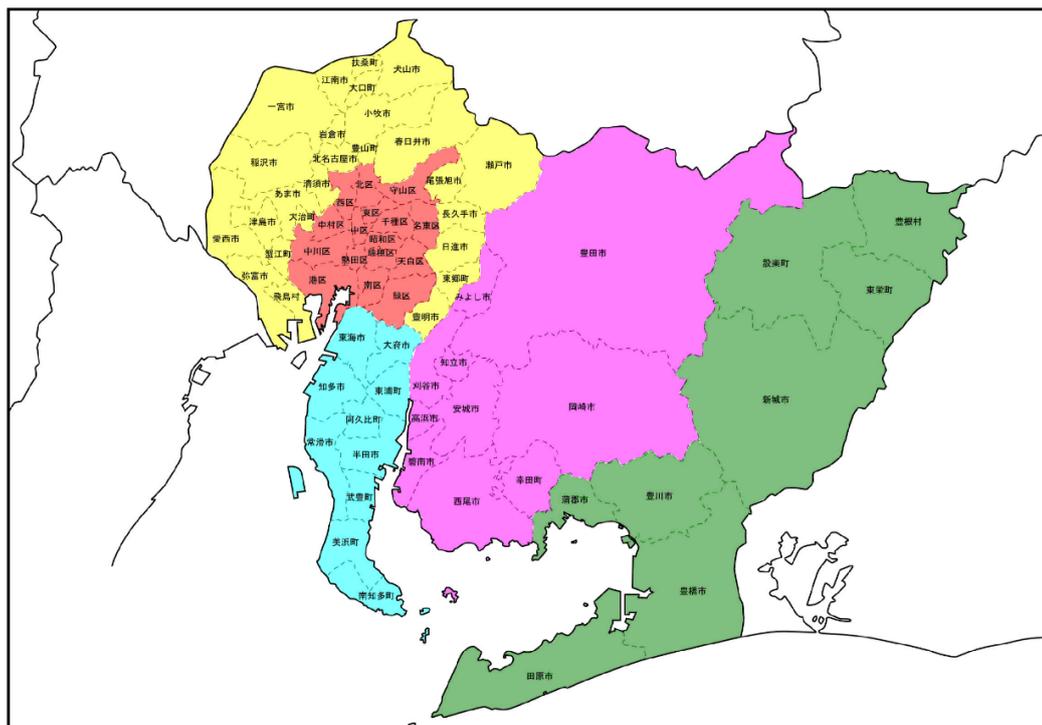
3. 調査方法

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

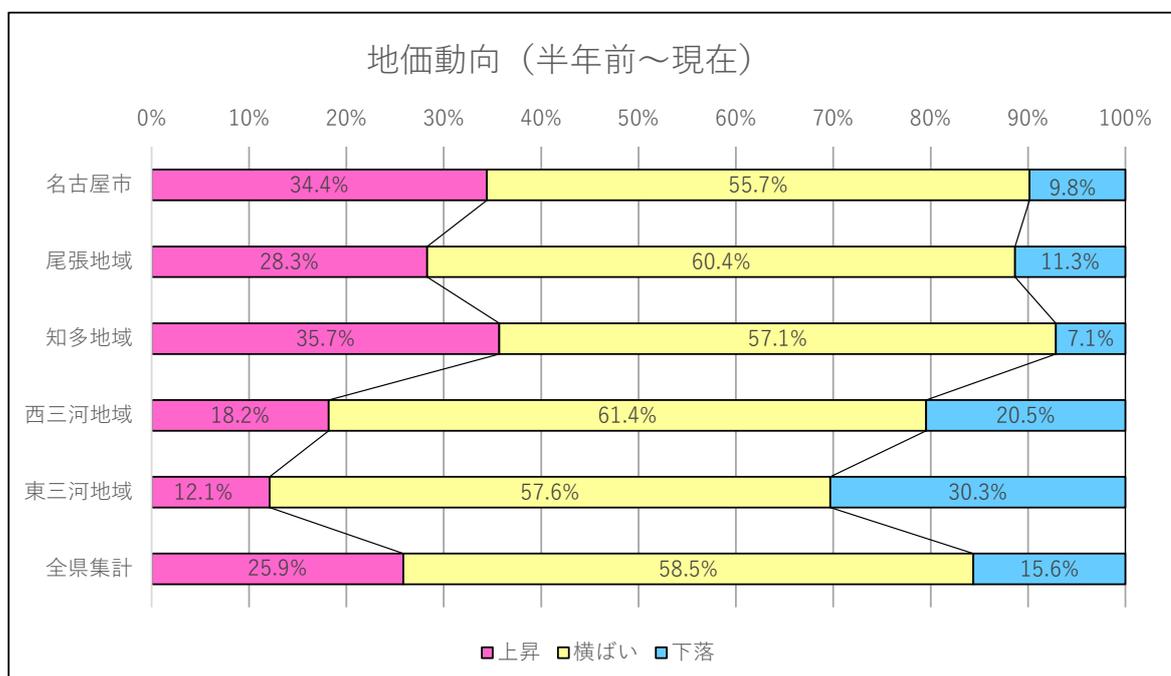
設問2 [地価動向（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和6年5月1日）の地価動向について、半年前（令和5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	21件	34件	6件	61件	0件	61件
	割合	34.4%	55.7%	9.8%	100.0%	D I 指数	24.6 P
尾張地域	回答数	15件	32件	6件	53件	1件	54件
	割合	28.3%	60.4%	11.3%	100.0%	D I 指数	17.0 P
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	28.6 P
西三河地域	回答数	8件	27件	9件	44件	0件	44件
	割合	18.2%	61.4%	20.5%	100.0%	D I 指数	-2.3 P
東三河地域	回答数	4件	19件	10件	33件	0件	33件
	割合	12.1%	57.6%	30.3%	100.0%	D I 指数	-18.2 P
全県集計	回答数	53件	120件	32件	205件	2件	207件
	割合	25.9%	58.5%	15.6%	100.0%	D I 指数	10.2 P



1. 住宅地

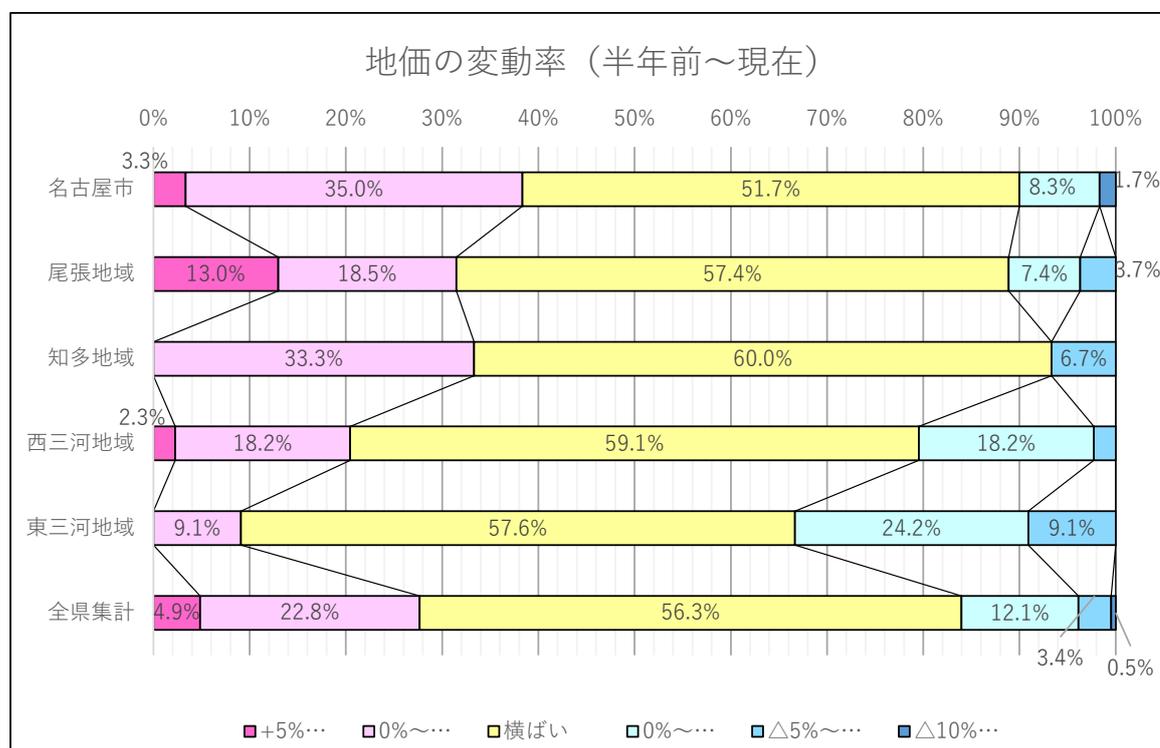
設問3 [地価の変動率（実感）]

『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	2件	21件	31件	5件	0件	1件	60件
	割合	3.3%	35.0%	51.7%	8.3%	0.0%	1.7%	100%
尾張地域	回答数	7件	10件	31件	4件	2件	0件	54件
	割合	13.0%	18.5%	57.4%	7.4%	3.7%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	5件	9件	0件	1件	0件	15件
	割合	0.0%	33.3%	60.0%	0.0%	6.7%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	1件	8件	26件	8件	1件	0件	44件
	割合	2.3%	18.2%	59.1%	18.2%	2.3%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	3件	19件	8件	3件	0件	33件
	割合	0.0%	9.1%	57.6%	24.2%	9.1%	0.0%	100%
全県集計	回答数	10件	47件	116件	25件	7件	1件	206件
	割合	4.9%	22.8%	56.3%	12.1%	3.4%	0.5%	100%



1. 住宅地

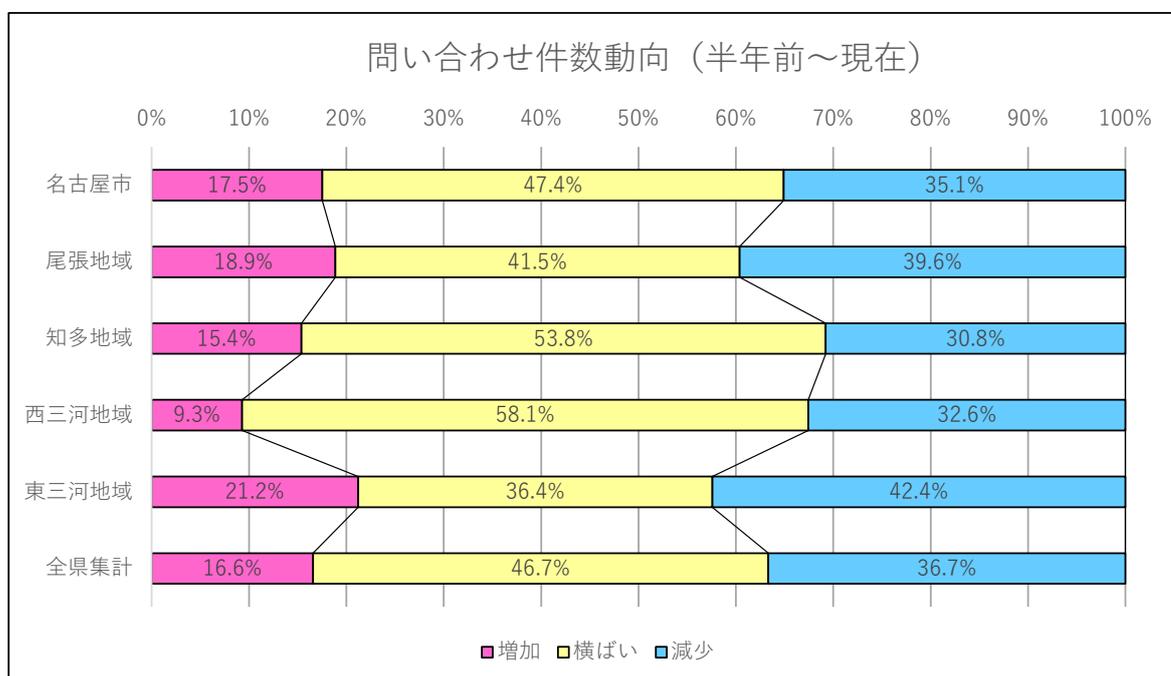
設問4 [問い合わせ件数（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和6年5月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和5年11月1日）と比較して、どのように感じておられますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

問い合わせ件数（過去）

回答数・割合・D I 数値

半年前から調査時点までの問い合わせ件数（実感値）		増加	横ばい	減少	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	10件	27件	20件	57件	4件	61件
	割合	17.5%	47.4%	35.1%	100.0%	D I 指数	-17.5 P
尾張地域	回答数	10件	22件	21件	53件	2件	55件
	割合	18.9%	41.5%	39.6%	100.0%	D I 指数	-20.8 P
知多地域	回答数	2件	7件	4件	13件	1件	14件
	割合	15.4%	53.8%	30.8%	100.0%	D I 指数	-15.4 P
西三河地域	回答数	4件	25件	14件	43件	1件	44件
	割合	9.3%	58.1%	32.6%	100.0%	D I 指数	-23.3 P
東三河地域	回答数	7件	12件	14件	33件	0件	33件
	割合	21.2%	36.4%	42.4%	100.0%	D I 指数	-21.2 P
全県集計	回答数	33件	93件	73件	199件	8件	207件
	割合	16.6%	46.7%	36.7%	100.0%	D I 指数	-20.1 P



1. 住宅地

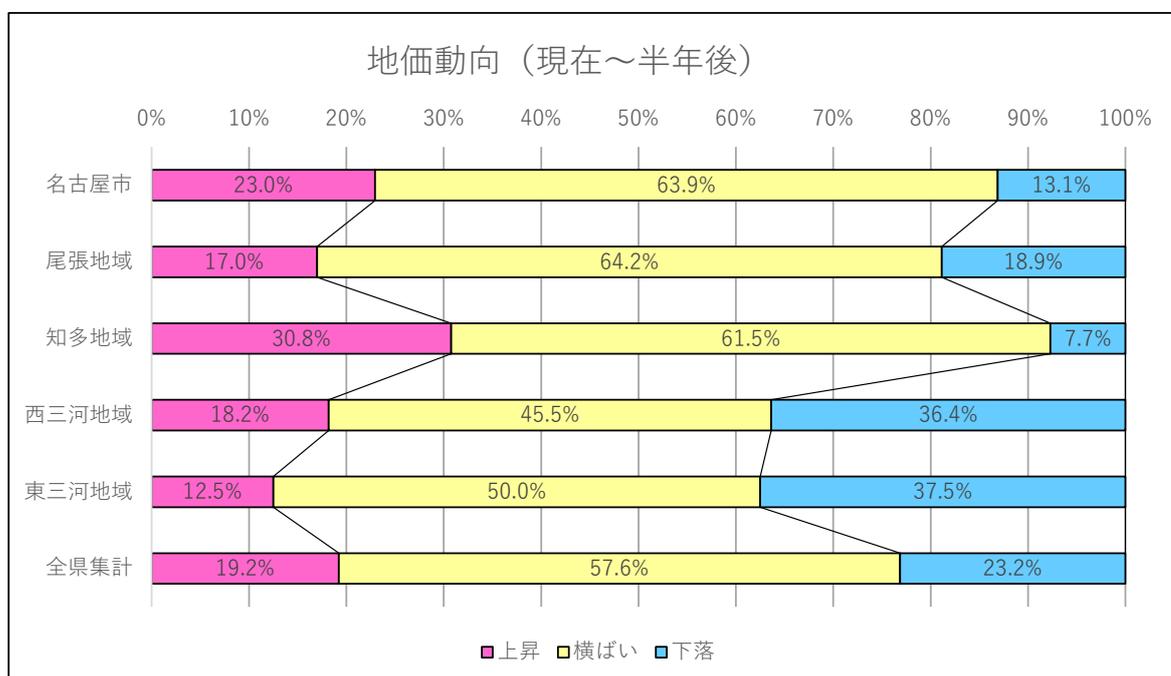
設問5 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和6年11月1日）の地価動向について、現在（令和6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	14件	39件	8件	61件	0件	61件
	割合	23.0%	63.9%	13.1%	100.0%	D I 指数	9.8 P
尾張地域	回答数	9件	34件	10件	53件	2件	55件
	割合	17.0%	64.2%	18.9%	100.0%	D I 指数	-1.9 P
知多地域	回答数	4件	8件	1件	13件	2件	15件
	割合	30.8%	61.5%	7.7%	100.0%	D I 指数	23.1 P
西三河地域	回答数	8件	20件	16件	44件	0件	44件
	割合	18.2%	45.5%	36.4%	100.0%	D I 指数	-18.2 P
東三河地域	回答数	4件	16件	12件	32件	1件	33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	39件	117件	47件	203件	5件	208件
	割合	19.2%	57.6%	23.2%	100.0%	D I 指数	-3.9 P



1. 住宅地

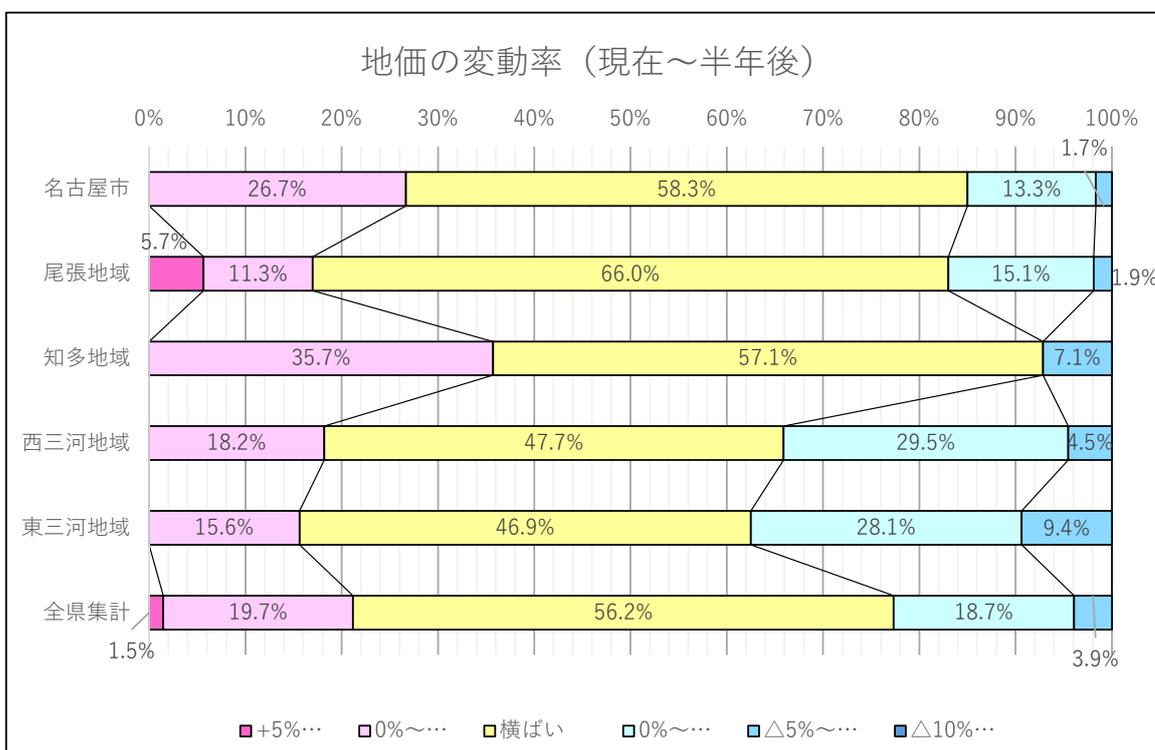
設問6 [地価の変動率（予想）]

『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	0件	16件	35件	8件	1件	0件	60件
	割合	0.0%	26.7%	58.3%	13.3%	1.7%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	3件	6件	35件	8件	1件	0件	53件
	割合	5.7%	11.3%	66.0%	15.1%	1.9%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	5件	8件	0件	1件	0件	14件
	割合	0.0%	35.7%	57.1%	0.0%	7.1%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	8件	21件	13件	2件	0件	44件
	割合	0.0%	18.2%	47.7%	29.5%	4.5%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	5件	15件	9件	3件	0件	32件
	割合	0.0%	15.6%	46.9%	28.1%	9.4%	0.0%	100%
全県集計	回答数	3件	40件	114件	38件	8件	0件	203件
	割合	1.5%	19.7%	56.2%	18.7%	3.9%	0.0%	100%



1. 住宅地

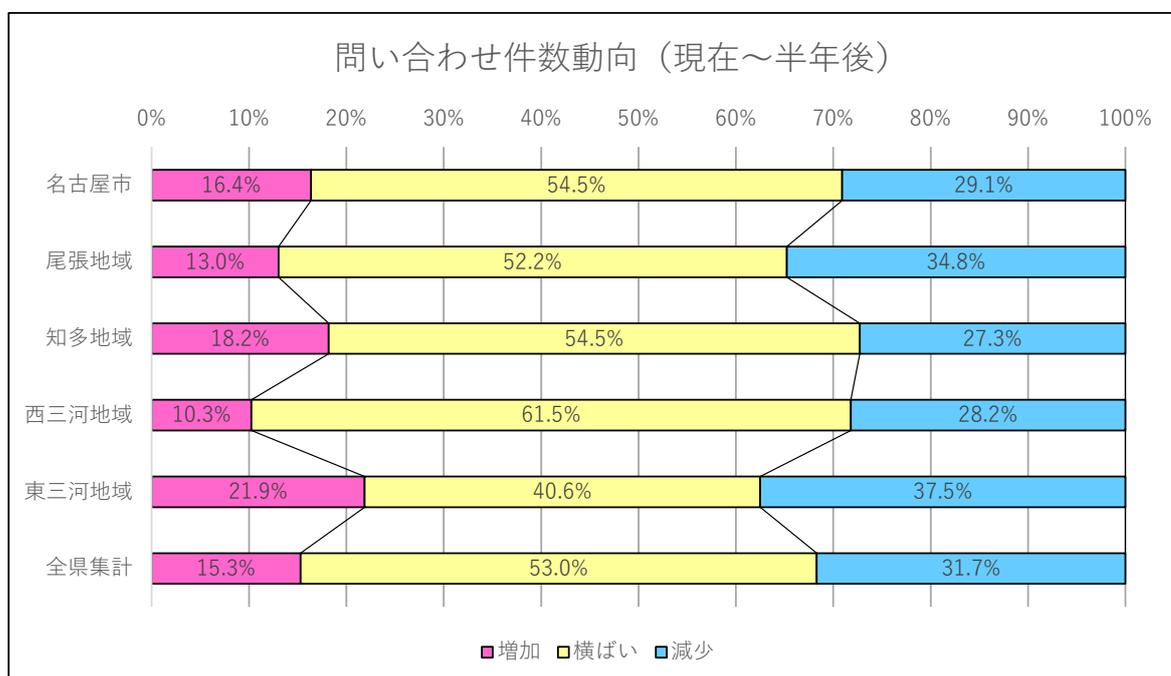
設問7 [問い合わせ件数（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和6年11月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和6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	9件	30件	16件	55件	5件	60件
	割合	16.4%	54.5%	29.1%	100.0%	D I 指数	-12.7 P
尾張地域	回答数	6件	24件	16件	46件	8件	54件
	割合	13.0%	52.2%	34.8%	100.0%	D I 指数	-21.7 P
知多地域	回答数	2件	6件	3件	11件	3件	14件
	割合	18.2%	54.5%	27.3%	100.0%	D I 指数	-9.1 P
西三河地域	回答数	4件	24件	11件	39件	5件	44件
	割合	10.3%	61.5%	28.2%	100.0%	D I 指数	-17.9 P
東三河地域	回答数	7件	13件	12件	32件	1件	33件
	割合	21.9%	40.6%	37.5%	100.0%	D I 指数	-15.6 P
全県集計	回答数	28件	97件	58件	183件	22件	205件
	割合	15.3%	53.0%	31.7%	100.0%	D I 指数	-16.4 P



1. 住宅地

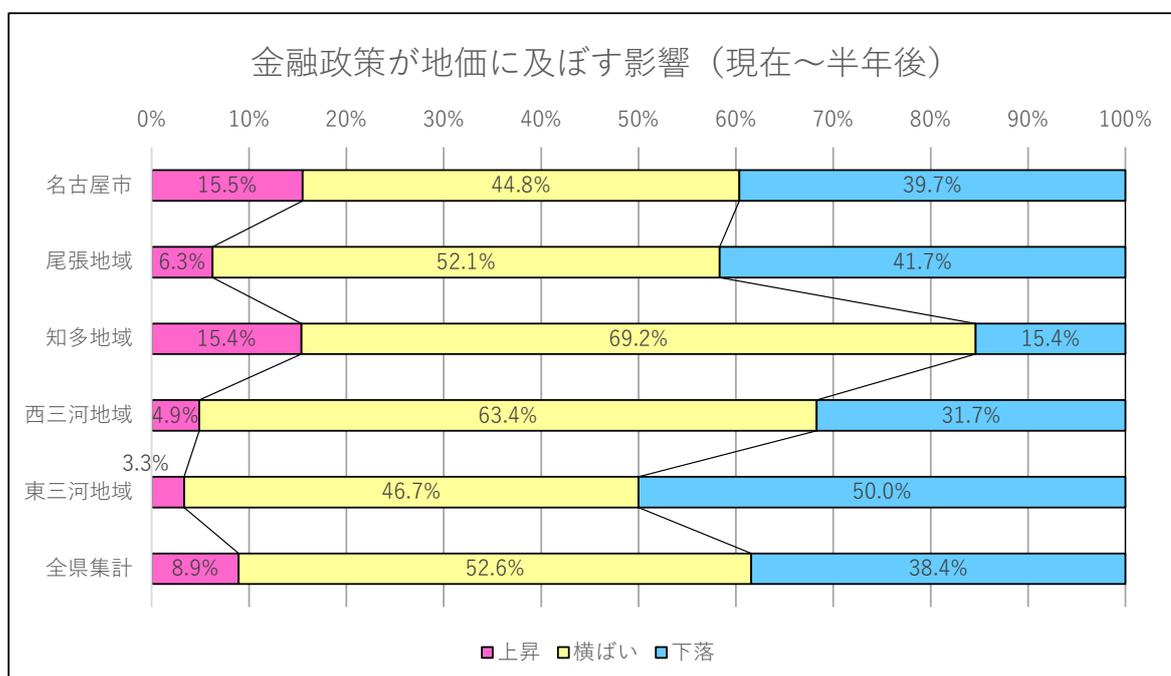
設問8 [金融政策が地価に及ぼす影響（予想）]

『近年の金融政策等により金利上昇が予測されますが、今後予測される金利上昇は、現在と比較した半年後の地価動向について、どのような影響を及ぼすと予想されますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

金融政策の地価への影響（将来）

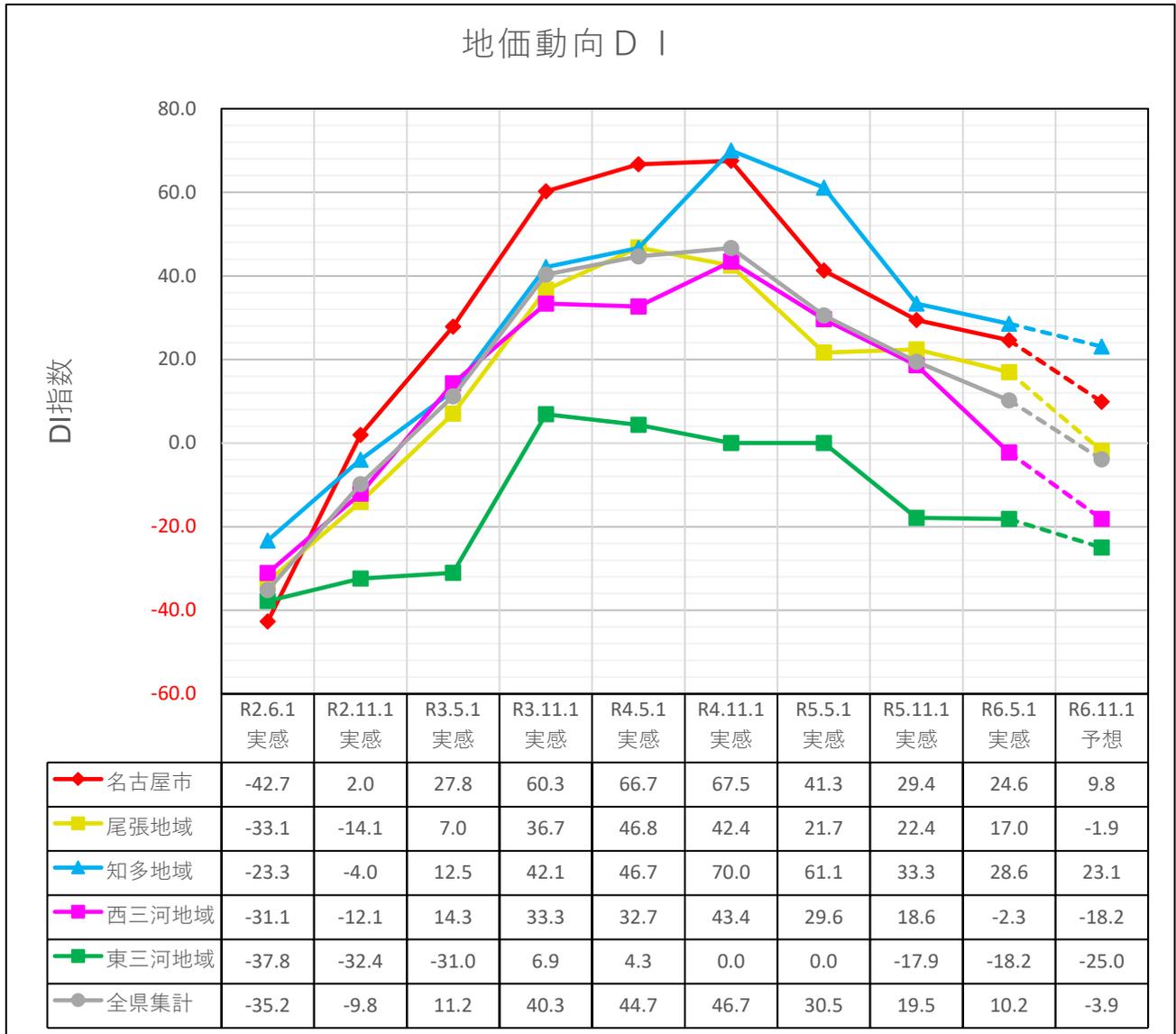
回答数・割合・D I 数値

金融政策の地価への影響（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	9件	26件	23件	58件	3件	61件
	割合	15.5%	44.8%	39.7%	100.0%	D I 指数	-24.1 P
尾張地域	回答数	3件	25件	20件	48件	7件	55件
	割合	6.3%	52.1%	41.7%	100.0%	D I 指数	-35.4 P
知多地域	回答数	2件	9件	2件	13件	2件	15件
	割合	15.4%	69.2%	15.4%	100.0%	D I 指数	0.0 P
西三河地域	回答数	2件	26件	13件	41件	3件	44件
	割合	4.9%	63.4%	31.7%	100.0%	D I 指数	-26.8 P
東三河地域	回答数	1件	14件	15件	30件	3件	33件
	割合	3.3%	46.7%	50.0%	100.0%	D I 指数	-46.7 P
全県集計	回答数	17件	100件	73件	190件	18件	208件
	割合	8.9%	52.6%	38.4%	100.0%	D I 指数	-29.5 P



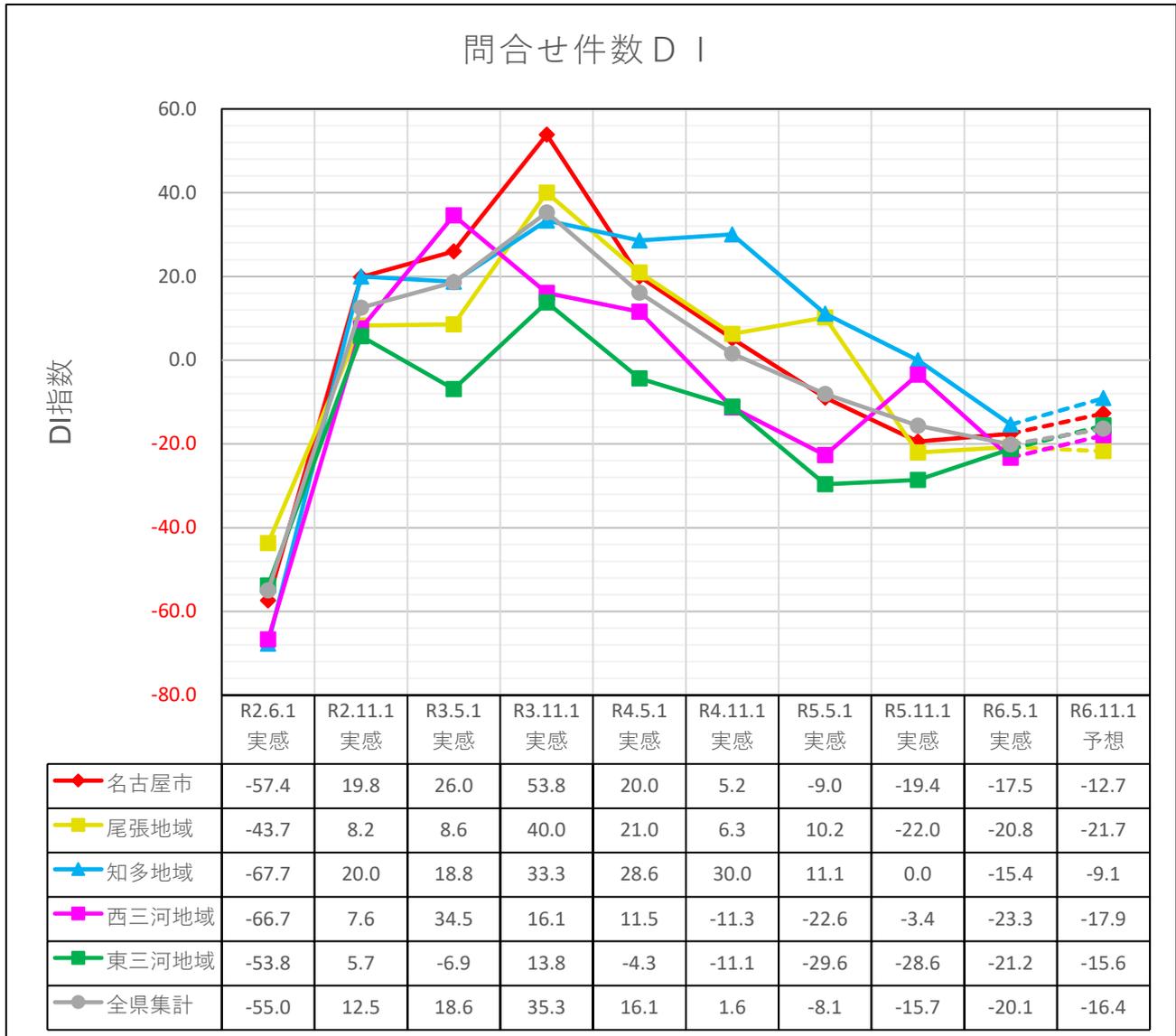
1. 住宅地

地価動向 D I 指数推移



1. 住宅地

問い合わせ件数DI指数推移



2. 商業地

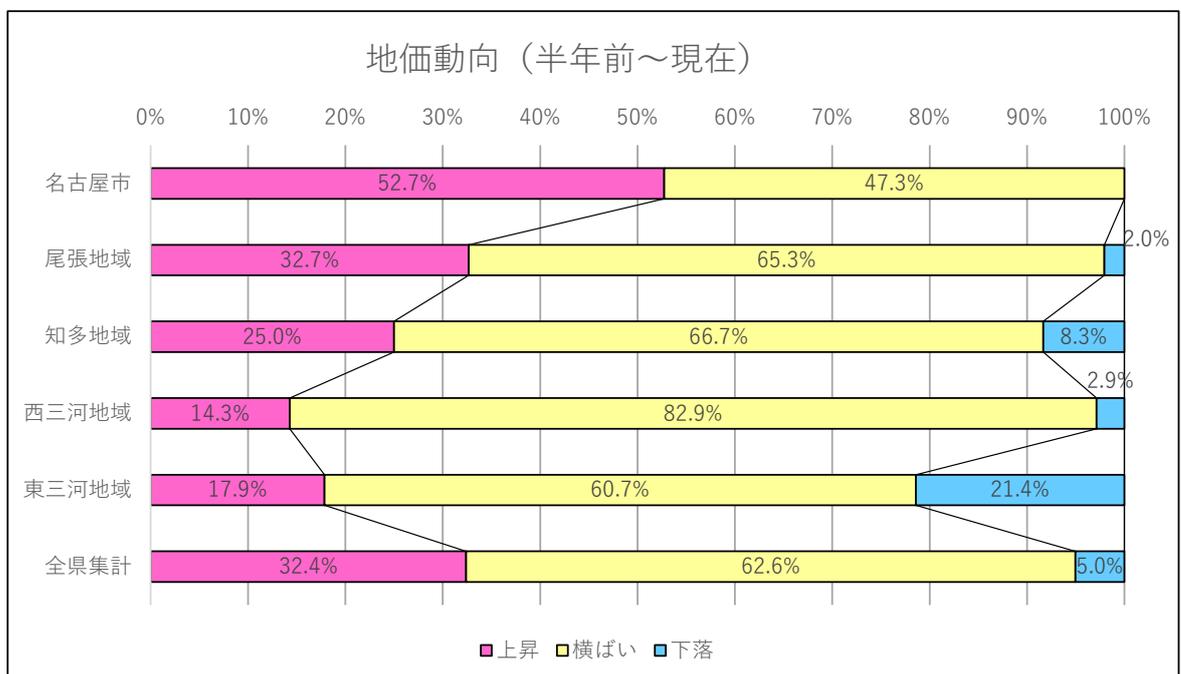
設問2 [地価動向（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和6年5月1日）の地価動向について、半年前（令和5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	29件	26件	0件	55件	6件	61件
	割合	52.7%	47.3%	0.0%	100.0%	D I 指数	52.7 P
尾張地域	回答数	16件	32件	1件	49件	6件	55件
	割合	32.7%	65.3%	2.0%	100.0%	D I 指数	30.6 P
知多地域	回答数	3件	8件	1件	12件	3件	15件
	割合	25.0%	66.7%	8.3%	100.0%	D I 指数	16.7 P
西三河地域	回答数	5件	29件	1件	35件	8件	43件
	割合	14.3%	82.9%	2.9%	100.0%	D I 指数	11.4 P
東三河地域	回答数	5件	17件	6件	28件	4件	32件
	割合	17.9%	60.7%	21.4%	100.0%	D I 指数	-3.6 P
全県集計	回答数	58件	112件	9件	179件	27件	206件
	割合	32.4%	62.6%	5.0%	100.0%	D I 指数	27.4 P



2. 商業地

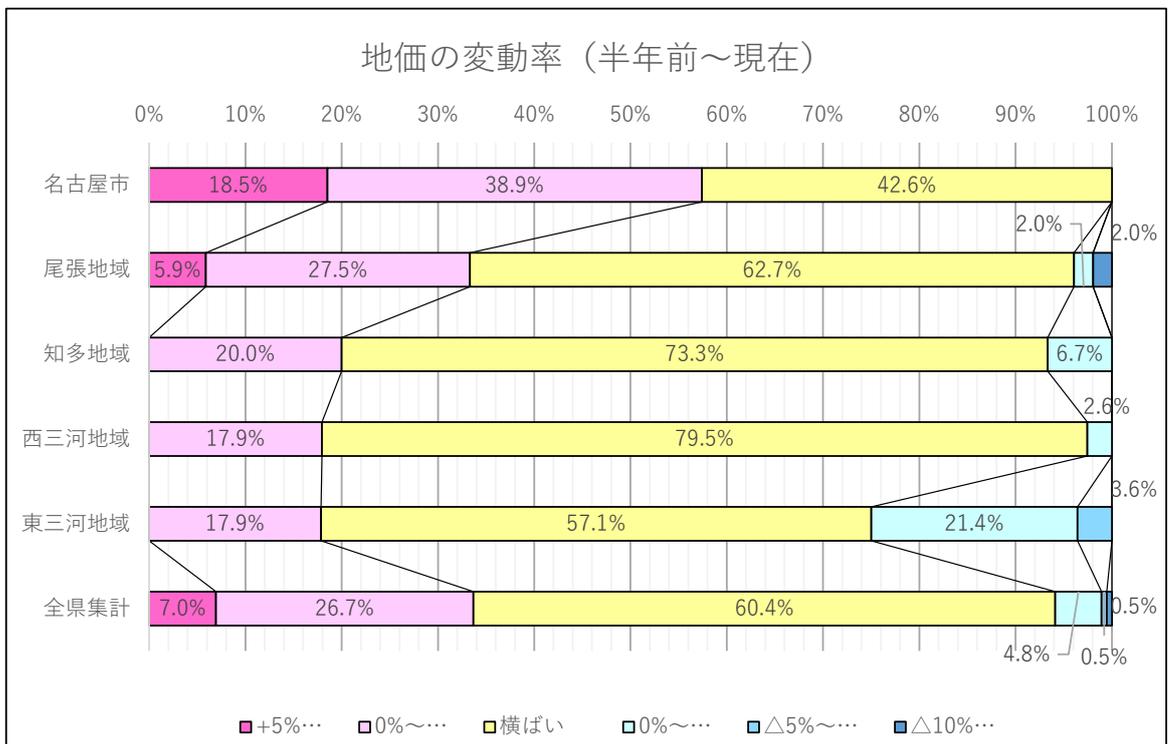
設問3 [地価の変動率（実感）]

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

地価の変動率（過去）

回答数・割合

半年前から調査時点までの地価の変動率（実感値）		+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	10件	21件	23件	0件	0件	0件	54件
	割合	18.5%	38.9%	42.6%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	3件	14件	32件	1件	0件	1件	51件
	割合	5.9%	27.5%	62.7%	2.0%	0.0%	2.0%	100%
知多地域	回答数	0件	3件	11件	1件	0件	0件	15件
	割合	0.0%	20.0%	73.3%	6.7%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	7件	31件	1件	0件	0件	39件
	割合	0.0%	17.9%	79.5%	2.6%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	5件	16件	6件	1件	0件	28件
	割合	0.0%	17.9%	57.1%	21.4%	3.6%	0.0%	100%
全県集計	回答数	13件	50件	113件	9件	1件	1件	187件
	割合	7.0%	26.7%	60.4%	4.8%	0.5%	0.5%	100%



2. 商業地

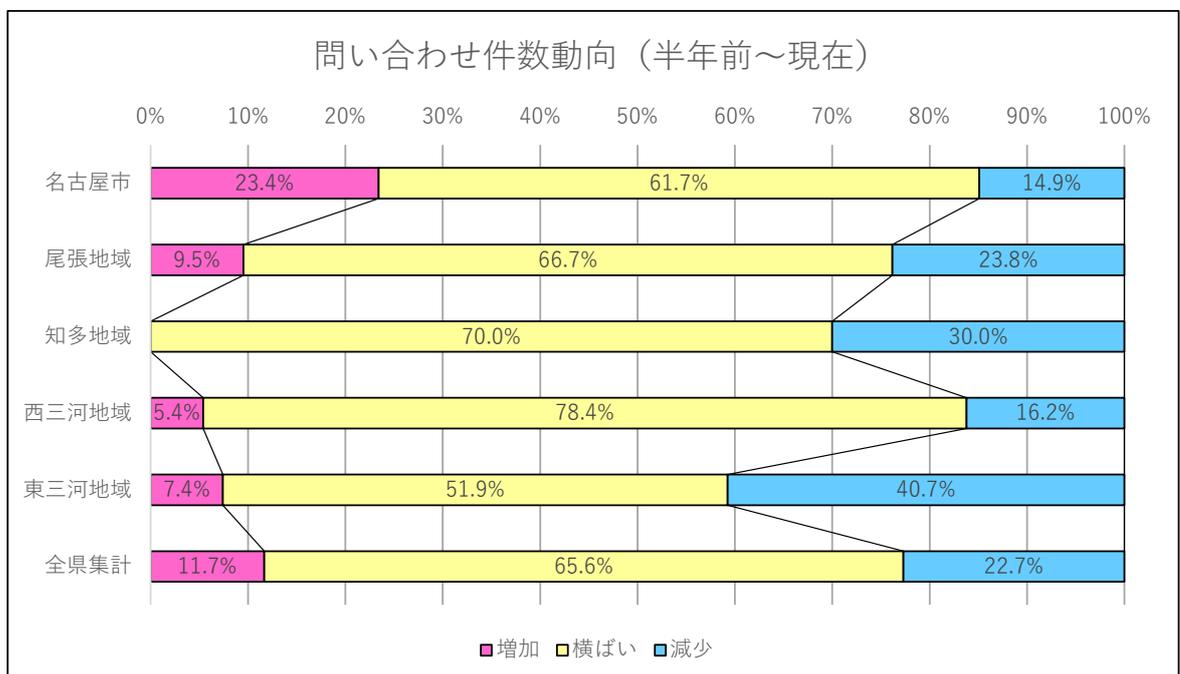
設問4 [問い合わせ件数（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和6年5月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和5年11月1日）と比較して、どのように感じておられますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

問い合わせ件数（過去）

回答数・割合・D I 数値

半年前から調査時点までの問い合わせ件数（実感値）		増加	横ばい	減少	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	11件	29件	7件	47件	14件	61件
	割合	23.4%	61.7%	14.9%	100.0%	D I 指数	8.5 P
尾張地域	回答数	4件	28件	10件	42件	12件	54件
	割合	9.5%	66.7%	23.8%	100.0%	D I 指数	-14.3 P
知多地域	回答数	0件	7件	3件	10件	4件	14件
	割合	0.0%	70.0%	30.0%	100.0%	D I 指数	-30.0 P
西三河地域	回答数	2件	29件	6件	37件	6件	43件
	割合	5.4%	78.4%	16.2%	100.0%	D I 指数	-10.8 P
東三河地域	回答数	2件	14件	11件	27件	6件	33件
	割合	7.4%	51.9%	40.7%	100.0%	D I 指数	-33.3 P
全県集計	回答数	19件	107件	37件	163件	42件	205件
	割合	11.7%	65.6%	22.7%	100.0%	D I 指数	-11.0 P



2. 商業地

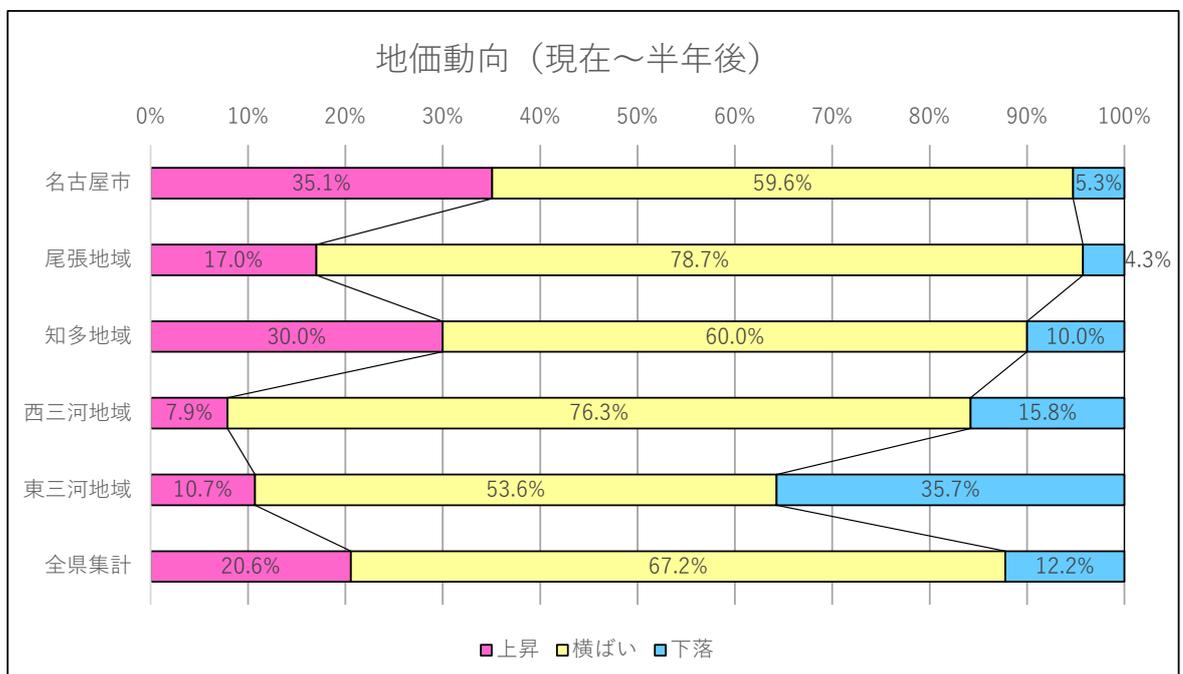
設問5 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和6年11月1日）の地価動向について、現在（令和6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	20件	34件	3件	57件	5件	62件
	割合	35.1%	59.6%	5.3%	100.0%	D I 指数	29.8 P
尾張地域	回答数	8件	37件	2件	47件	8件	55件
	割合	17.0%	78.7%	4.3%	100.0%	D I 指数	12.8 P
知多地域	回答数	3件	6件	1件	10件	5件	15件
	割合	30.0%	60.0%	10.0%	100.0%	D I 指数	20.0 P
西三河地域	回答数	3件	29件	6件	38件	5件	43件
	割合	7.9%	76.3%	15.8%	100.0%	D I 指数	-7.9 P
東三河地域	回答数	3件	15件	10件	28件	4件	32件
	割合	10.7%	53.6%	35.7%	100.0%	D I 指数	-25.0 P
全県集計	回答数	37件	121件	22件	180件	27件	207件
	割合	20.6%	67.2%	12.2%	100.0%	D I 指数	8.3 P



2. 商業地

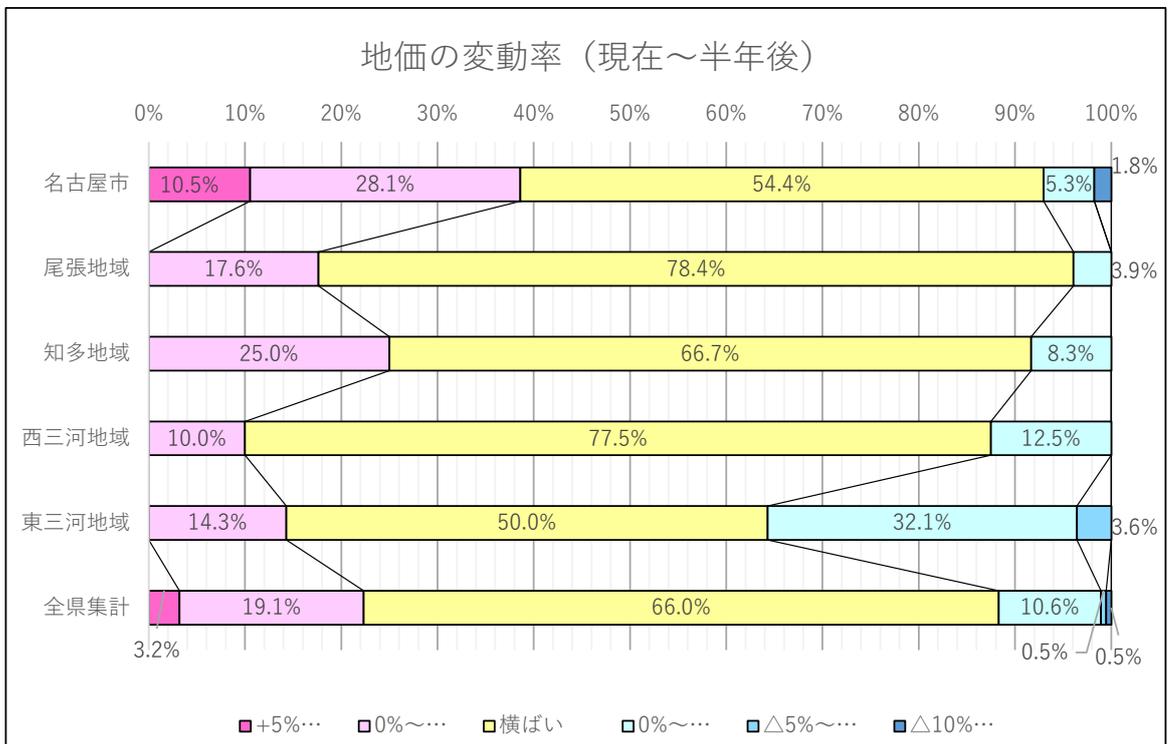
設問6 [地価の変動率（予想）]

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

地価の変動率（将来）

回答数・割合

調査時点から半年後までの地価の変動率（予測値）		+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	6件	16件	31件	3件	0件	1件	57件
	割合	10.5%	28.1%	54.4%	5.3%	0.0%	1.8%	100%
尾張地域	回答数	0件	9件	40件	2件	0件	0件	51件
	割合	0.0%	17.6%	78.4%	3.9%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	3件	8件	1件	0件	0件	12件
	割合	0.0%	25.0%	66.7%	8.3%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	4件	31件	5件	0件	0件	40件
	割合	0.0%	10.0%	77.5%	12.5%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	4件	14件	9件	1件	0件	28件
	割合	0.0%	14.3%	50.0%	32.1%	3.6%	0.0%	100%
全県集計	回答数	6件	36件	124件	20件	1件	1件	188件
	割合	3.2%	19.1%	66.0%	10.6%	0.5%	0.5%	100%



2. 商業地

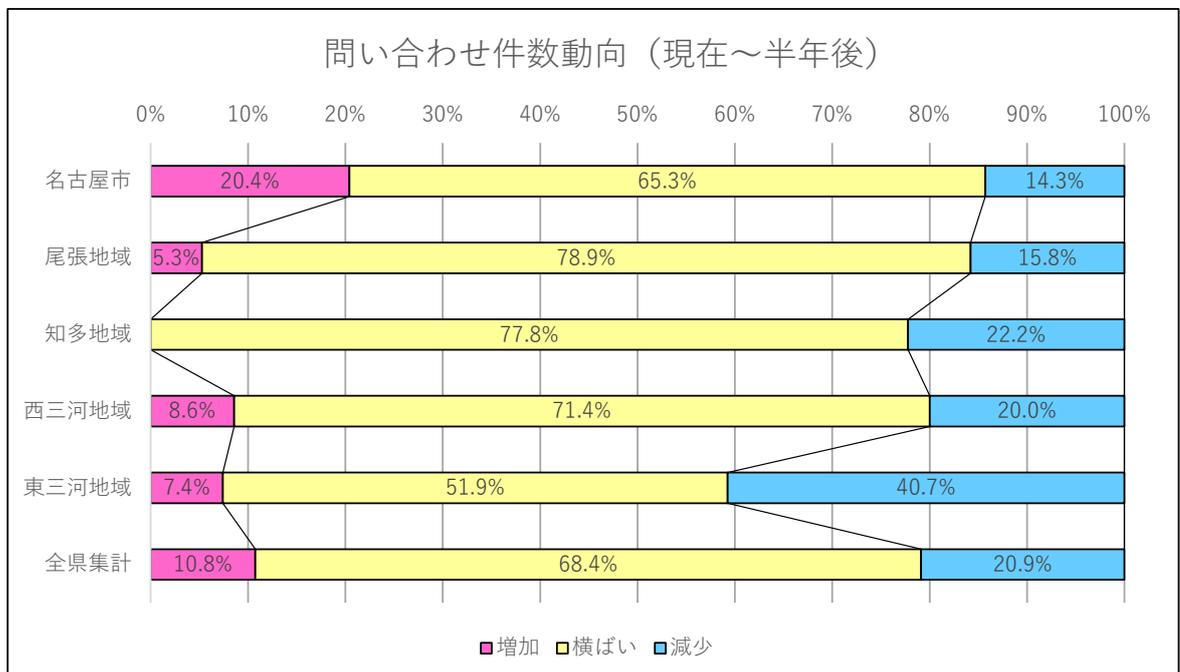
設問7 [問い合わせ件数 (予想)]

『主な営業地域における、半年後（令和6年11月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和6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	10件	32件	7件	49件	10件	59件
	割合	20.4%	65.3%	14.3%	100.0%	D I 指数	6.1 P
尾張地域	回答数	2件	30件	6件	38件	14件	52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	0件	7件	2件	9件	5件	14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	3件	25件	7件	35件	8件	43件
	割合	8.6%	71.4%	20.0%	100.0%	D I 指数	-11.4 P
東三河地域	回答数	2件	14件	11件	27件	5件	32件
	割合	7.4%	51.9%	40.7%	100.0%	D I 指数	-33.3 P
全県集計	回答数	17件	108件	33件	158件	42件	200件
	割合	10.8%	68.4%	20.9%	100.0%	D I 指数	-10.1 P



2. 商業地

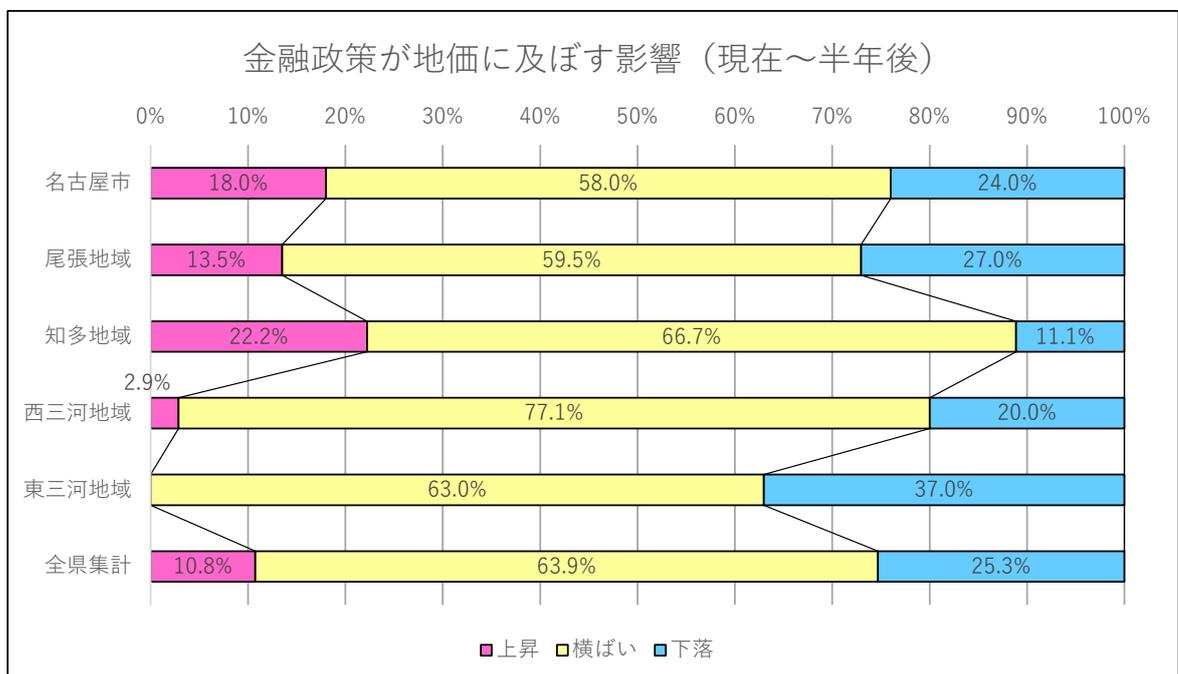
設問8 [金融政策が地価に及ぼす影響（予想）]

『近年の金融政策等により金利上昇が予測されますが、今後予測される金利上昇は、現在と比較した半年後の地価動向について、どのような影響を及ぼすと予想されますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

金融政策の地価への影響（将来）

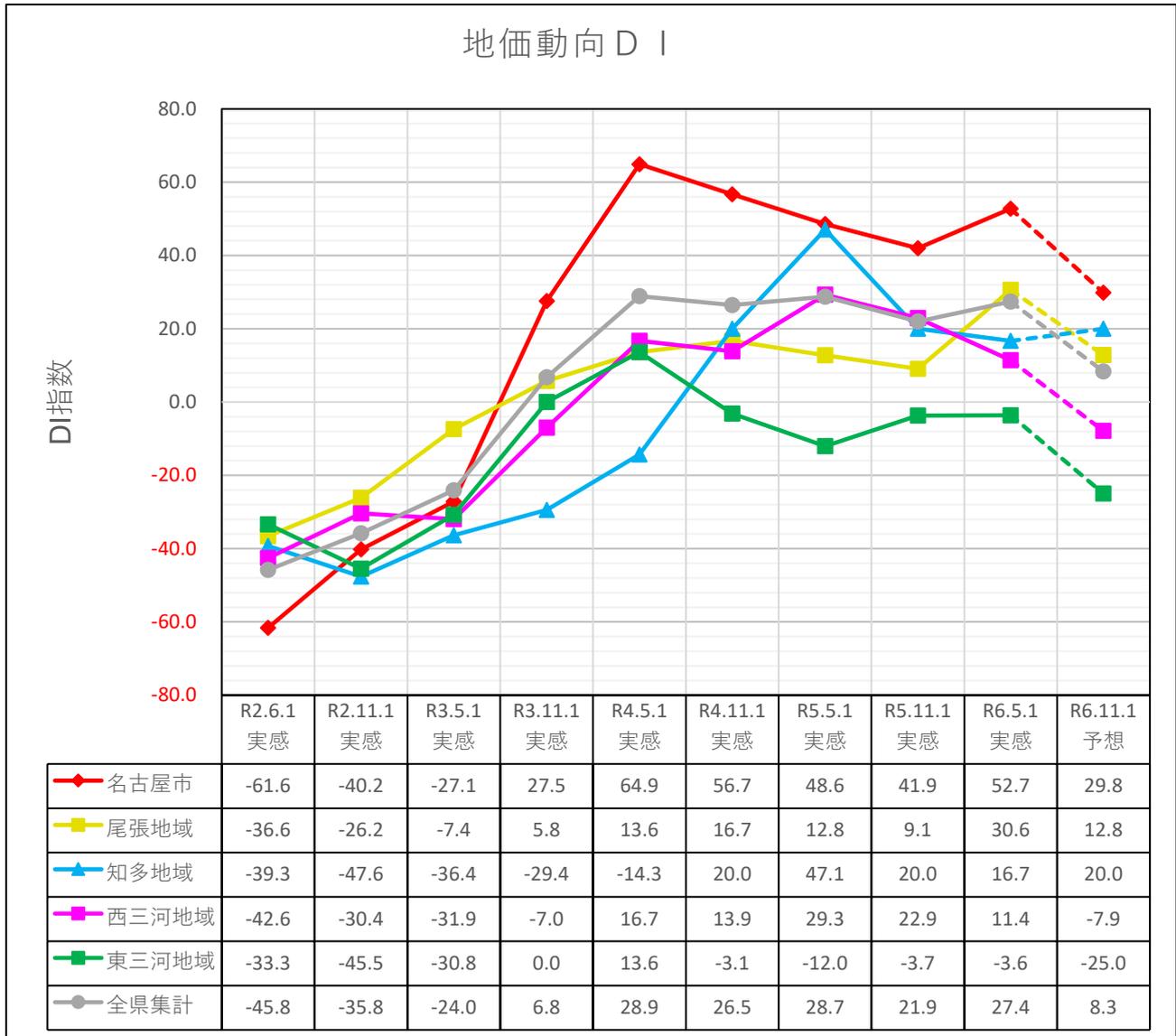
回答数・割合・D I 数値

金融政策の地価への影響（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	9件	29件	12件	50件	10件	60件
	割合	18.0%	58.0%	24.0%	100.0%	D I 指数	-6.0 P
尾張地域	回答数	5件	22件	10件	37件	16件	53件
	割合	13.5%	59.5%	27.0%	100.0%	D I 指数	-13.5 P
知多地域	回答数	2件	6件	1件	9件	6件	15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	1件	27件	7件	35件	9件	44件
	割合	2.9%	77.1%	20.0%	100.0%	D I 指数	-17.1 P
東三河地域	回答数	0件	17件	10件	27件	5件	32件
	割合	0.0%	63.0%	37.0%	100.0%	D I 指数	-37.0 P
全県集計	回答数	17件	101件	40件	158件	46件	204件
	割合	10.8%	63.9%	25.3%	100.0%	D I 指数	-14.6 P



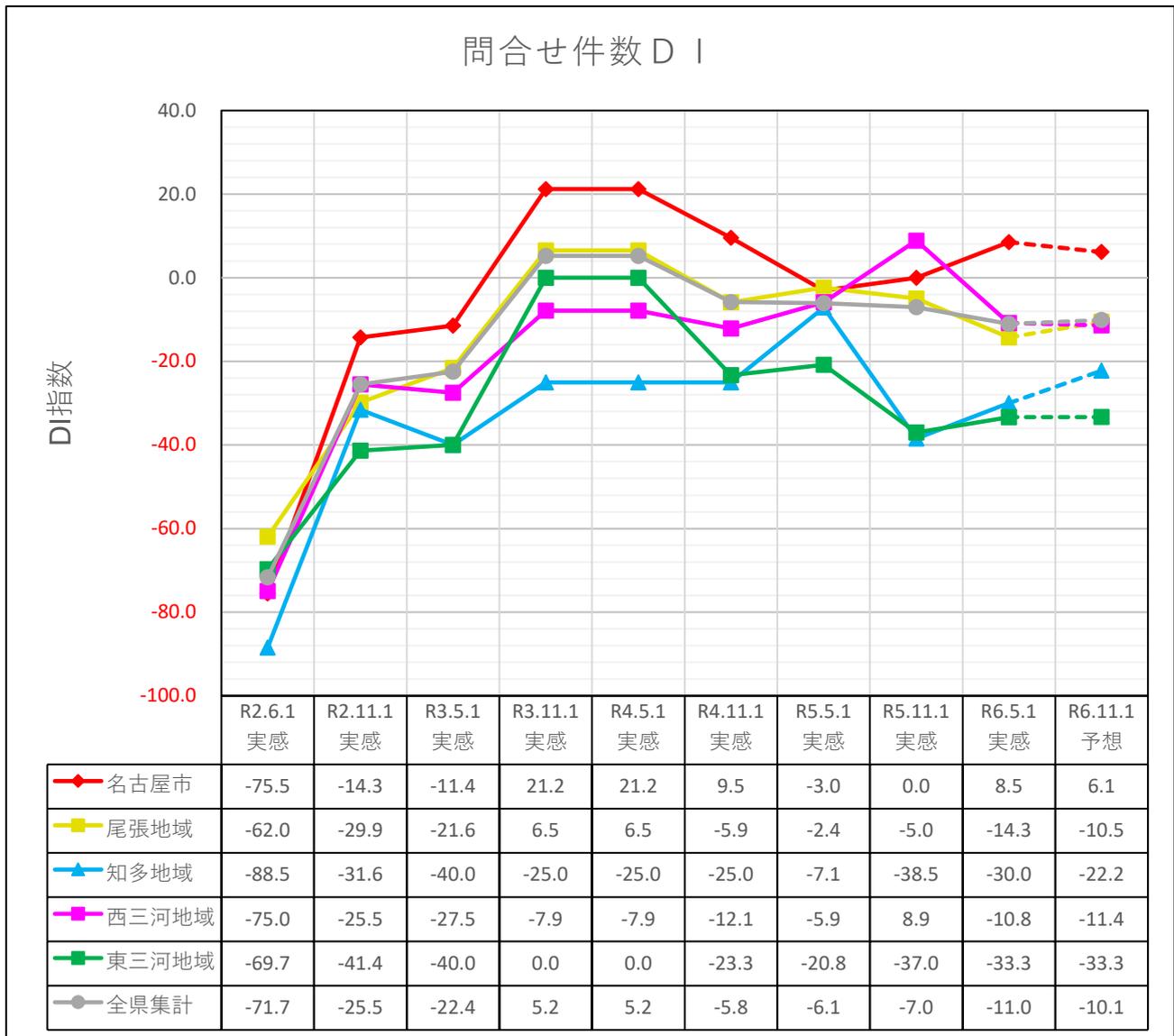
2. 商業地

地価動向 D I 指数推移



2. 商業地

問い合わせ件数DI指数推移



3. 工業地

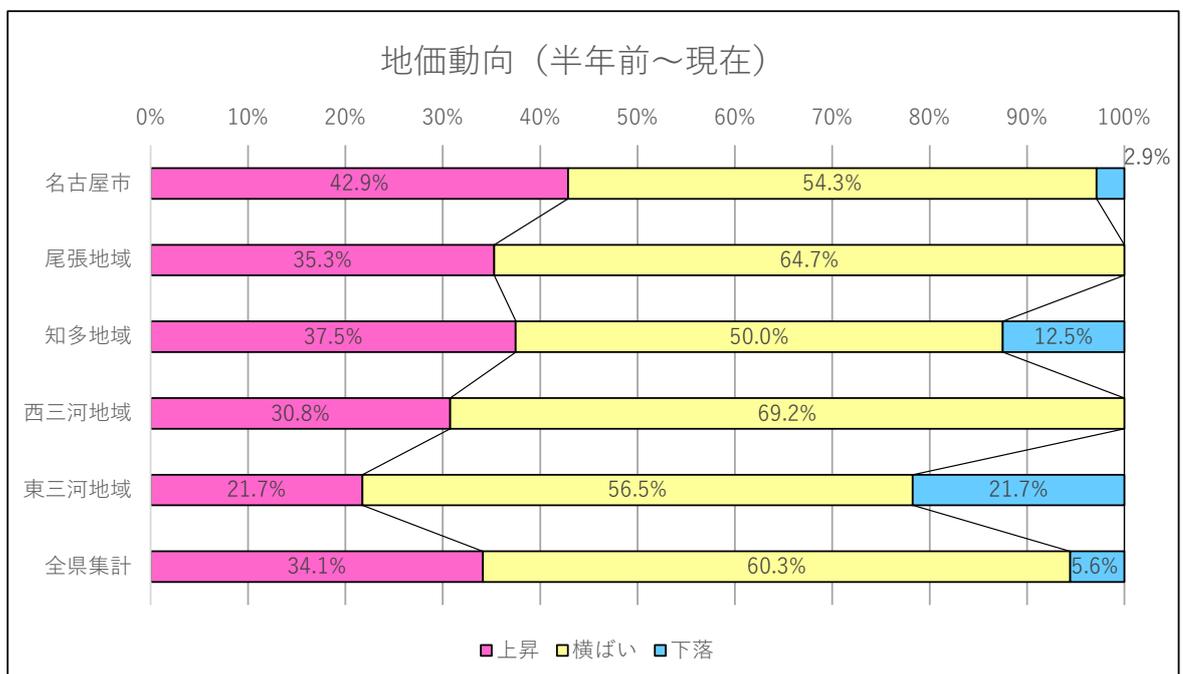
設問2 [地価動向（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和6年5月1日）の地価動向について、半年前（令和5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	15件	19件	1件	35件	18件	53件
	割合	42.9%	54.3%	2.9%	100.0%	D I 指数	40.0 P
尾張地域	回答数	12件	22件	0件	34件	21件	55件
	割合	35.3%	64.7%	0.0%	100.0%	D I 指数	35.3 P
知多地域	回答数	3件	4件	1件	8件	6件	14件
	割合	37.5%	50.0%	12.5%	100.0%	D I 指数	25.0 P
西三河地域	回答数	8件	18件	0件	26件	16件	42件
	割合	30.8%	69.2%	0.0%	100.0%	D I 指数	30.8 P
東三河地域	回答数	5件	13件	5件	23件	8件	31件
	割合	21.7%	56.5%	21.7%	100.0%	D I 指数	0.0 P
全県集計	回答数	43件	76件	7件	126件	69件	195件
	割合	34.1%	60.3%	5.6%	100.0%	D I 指数	28.6 P



3. 工業地

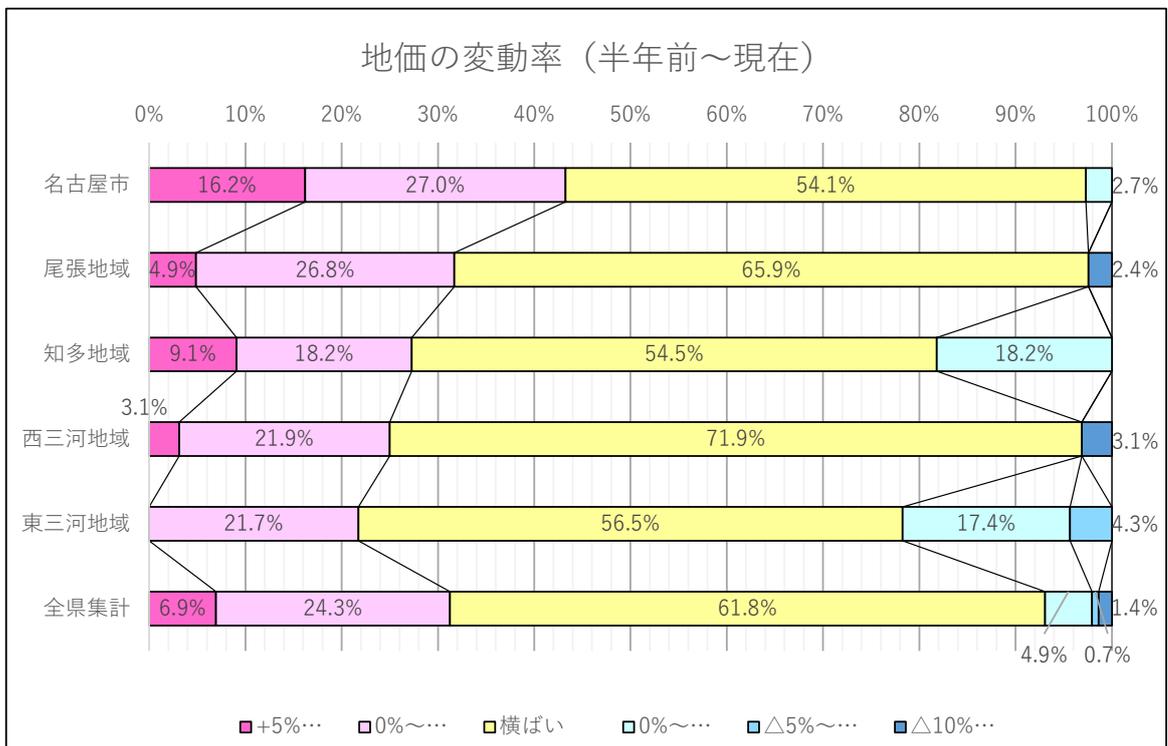
設問3 [地価の変動率（実感）]

『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	6件	10件	20件	1件	0件	0件	37件
	割合	16.2%	27.0%	54.1%	2.7%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	2件	11件	27件	0件	0件	1件	41件
	割合	4.9%	26.8%	65.9%	0.0%	0.0%	2.4%	100%
知多地域	回答数	1件	2件	6件	2件	0件	0件	11件
	割合	9.1%	18.2%	54.5%	18.2%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	1件	7件	23件	0件	0件	1件	32件
	割合	3.1%	21.9%	71.9%	0.0%	0.0%	3.1%	100%
東三河地域	回答数	0件	5件	13件	4件	1件	0件	23件
	割合	0.0%	21.7%	56.5%	17.4%	4.3%	0.0%	100%
全県集計	回答数	10件	35件	89件	7件	1件	2件	144件
	割合	6.9%	24.3%	61.8%	4.9%	0.7%	1.4%	100%



3. 工業地

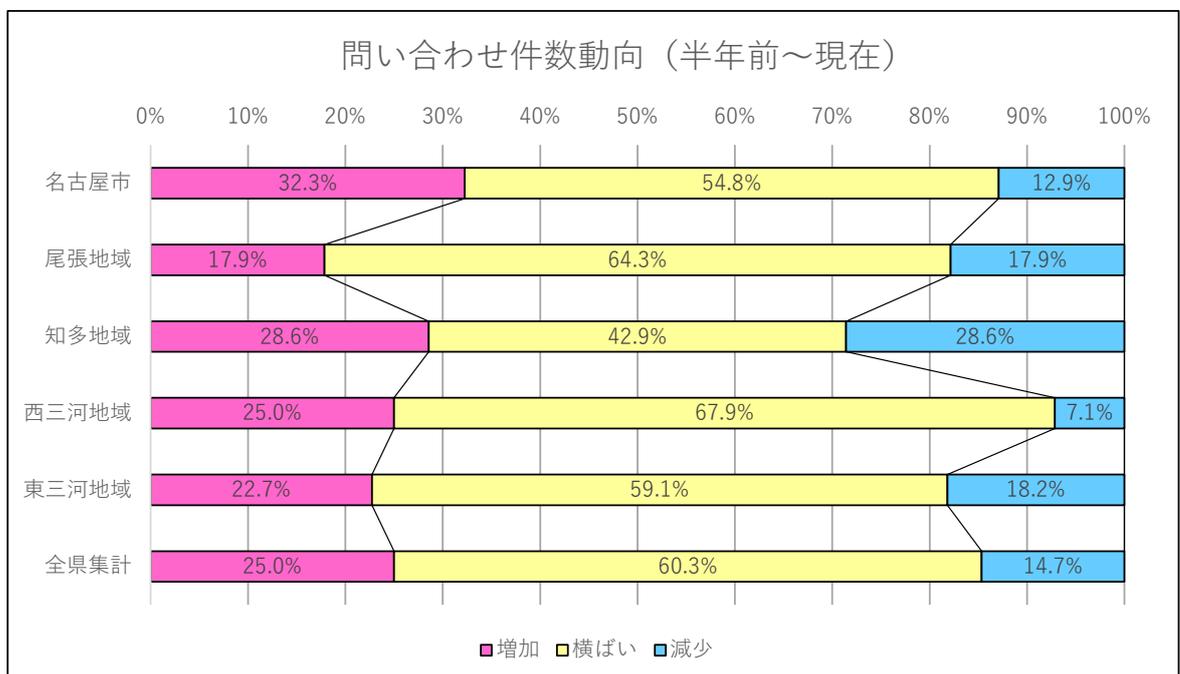
設問4 [問い合わせ件数（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和6年5月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和5年11月1日）と比較して、どのように感じておられますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

問い合わせ件数（過去）

回答数・割合・D I 数値

半年前から調査時点までの問い合わせ件数（実感値）		増加	横ばい	減少	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	10件	17件	4件	31件	22件	53件
	割合	32.3%	54.8%	12.9%	100.0%	D I 指数	19.4 P
尾張地域	回答数	5件	18件	5件	28件	25件	53件
	割合	17.9%	64.3%	17.9%	100.0%	D I 指数	0.0 P
知多地域	回答数	2件	3件	2件	7件	7件	14件
	割合	28.6%	42.9%	28.6%	100.0%	D I 指数	0.0 P
西三河地域	回答数	7件	19件	2件	28件	13件	41件
	割合	25.0%	67.9%	7.1%	100.0%	D I 指数	17.9 P
東三河地域	回答数	5件	13件	4件	22件	8件	30件
	割合	22.7%	59.1%	18.2%	100.0%	D I 指数	4.5 P
全県集計	回答数	29件	70件	17件	116件	75件	191件
	割合	25.0%	60.3%	14.7%	100.0%	D I 指数	10.3 P



3. 工業地

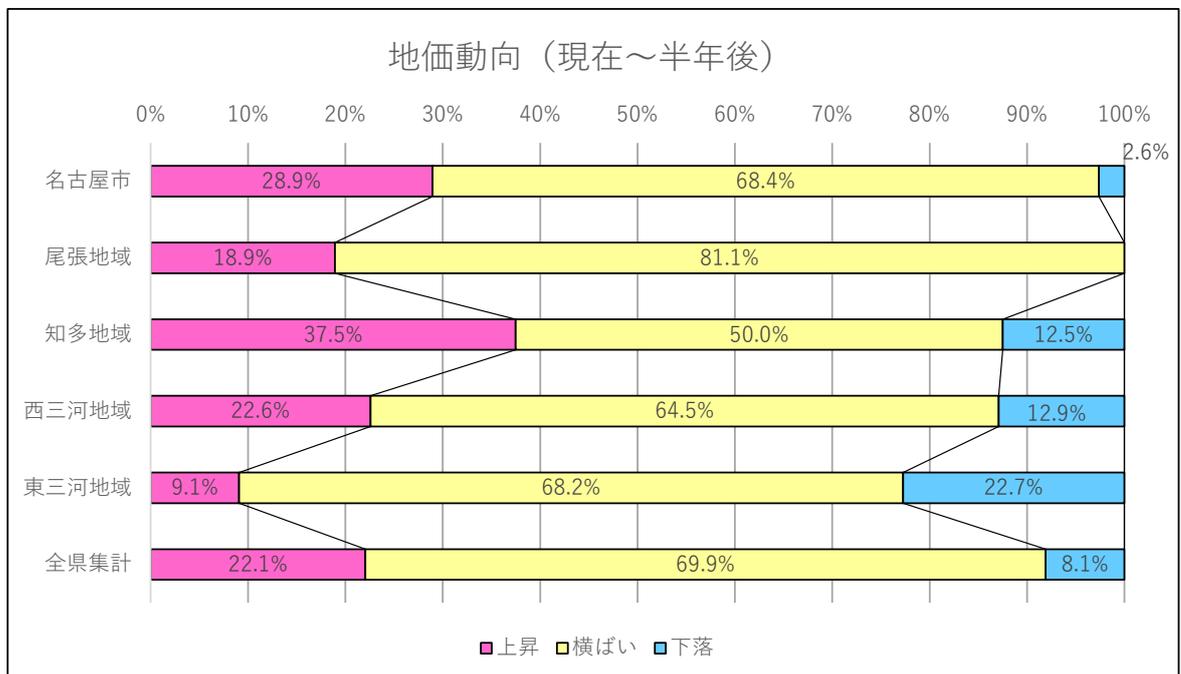
設問5 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和6年11月1日）の地価動向について、現在（令和6年5月1日）と比較して、どうなると予想されますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

地価動向（将来）

回答数・割合・D I 数値

調査時点から半年後までの地価動向（予想値）		上昇	横ばい	下落	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	11件	26件	1件	38件	15件	53件
	割合	28.9%	68.4%	2.6%	100.0%	D I 指数	26.3 P
尾張地域	回答数	7件	30件	0件	37件	17件	54件
	割合	18.9%	81.1%	0.0%	100.0%	D I 指数	18.9 P
知多地域	回答数	3件	4件	1件	8件	6件	14件
	割合	37.5%	50.0%	12.5%	100.0%	D I 指数	25.0 P
西三河地域	回答数	7件	20件	4件	31件	10件	41件
	割合	22.6%	64.5%	12.9%	100.0%	D I 指数	9.7 P
東三河地域	回答数	2件	15件	5件	22件	8件	30件
	割合	9.1%	68.2%	22.7%	100.0%	D I 指数	-13.6 P
全県集計	回答数	30件	95件	11件	136件	56件	192件
	割合	22.1%	69.9%	8.1%	100.0%	D I 指数	14.0 P



3. 工業地

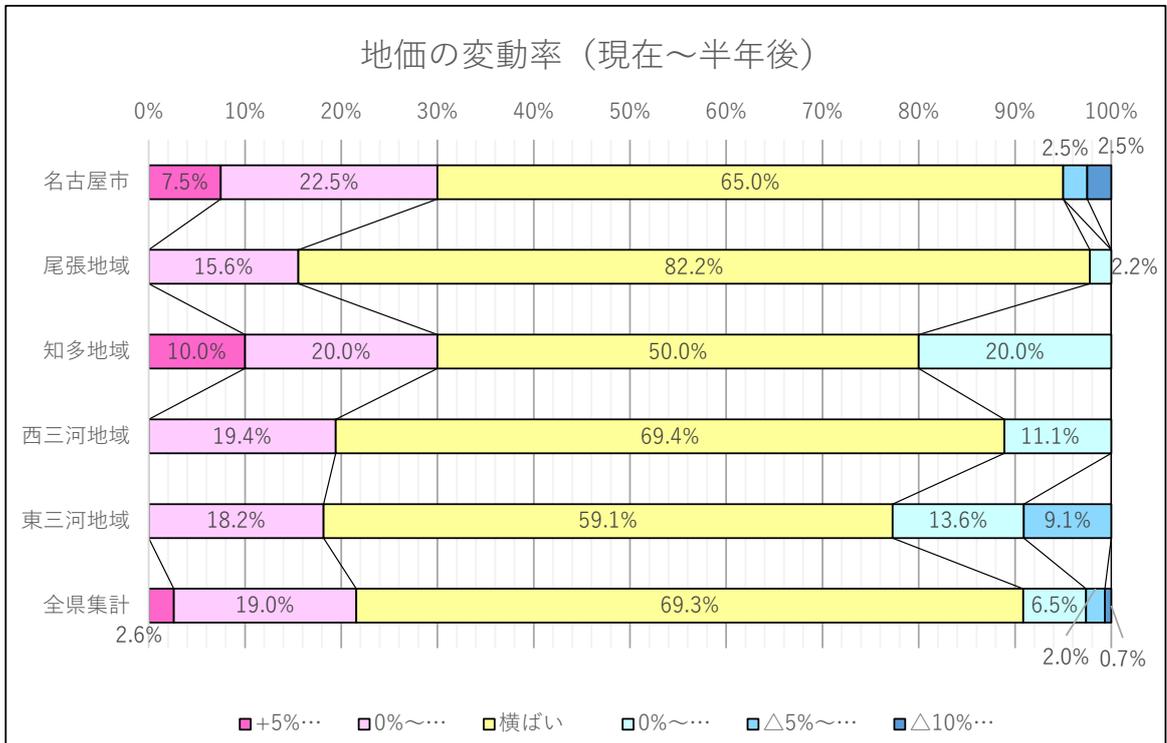
設問6 [地価の変動率（予想）]

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

地価の変動率（将来）

回答数・割合

調査時点から半年後までの地価の変動率（予測値）		+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	3件	9件	26件	0件	1件	1件	40件
	割合	7.5%	22.5%	65.0%	0.0%	2.5%	2.5%	100%
尾張地域	回答数	0件	7件	37件	1件	0件	0件	45件
	割合	0.0%	15.6%	82.2%	2.2%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	1件	2件	5件	2件	0件	0件	10件
	割合	10.0%	20.0%	50.0%	20.0%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	7件	25件	4件	0件	0件	36件
	割合	0.0%	19.4%	69.4%	11.1%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	4件	13件	3件	2件	0件	22件
	割合	0.0%	18.2%	59.1%	13.6%	9.1%	0.0%	100%
全県集計	回答数	4件	29件	106件	10件	3件	1件	153件
	割合	2.6%	19.0%	69.3%	6.5%	2.0%	0.7%	100%



3. 工業地

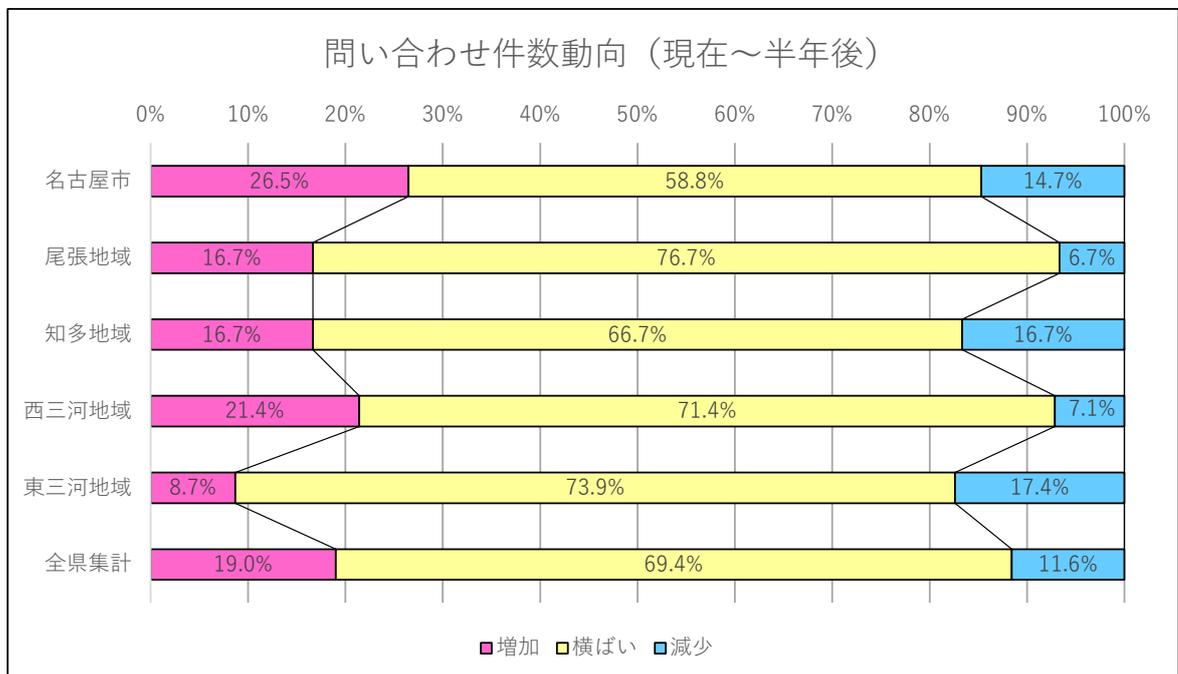
設問7 [問い合わせ件数 (予想)]

『主な営業地域における、半年後（令和6年11月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和6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	9件	20件	5件	34件	17件	51件
	割合	26.5%	58.8%	14.7%	100.0%	D I 指数	11.8 P
尾張地域	回答数	5件	23件	2件	30件	21件	51件
	割合	16.7%	76.7%	6.7%	100.0%	D I 指数	10.0 P
知多地域	回答数	1件	4件	1件	6件	8件	14件
	割合	16.7%	66.7%	16.7%	100.0%	D I 指数	0.0 P
西三河地域	回答数	6件	20件	2件	28件	12件	40件
	割合	21.4%	71.4%	7.1%	100.0%	D I 指数	14.3 P
東三河地域	回答数	2件	17件	4件	23件	7件	30件
	割合	8.7%	73.9%	17.4%	100.0%	D I 指数	-8.7 P
全県集計	回答数	23件	84件	14件	121件	65件	186件
	割合	19.0%	69.4%	11.6%	100.0%	D I 指数	7.4 P



3. 工業地

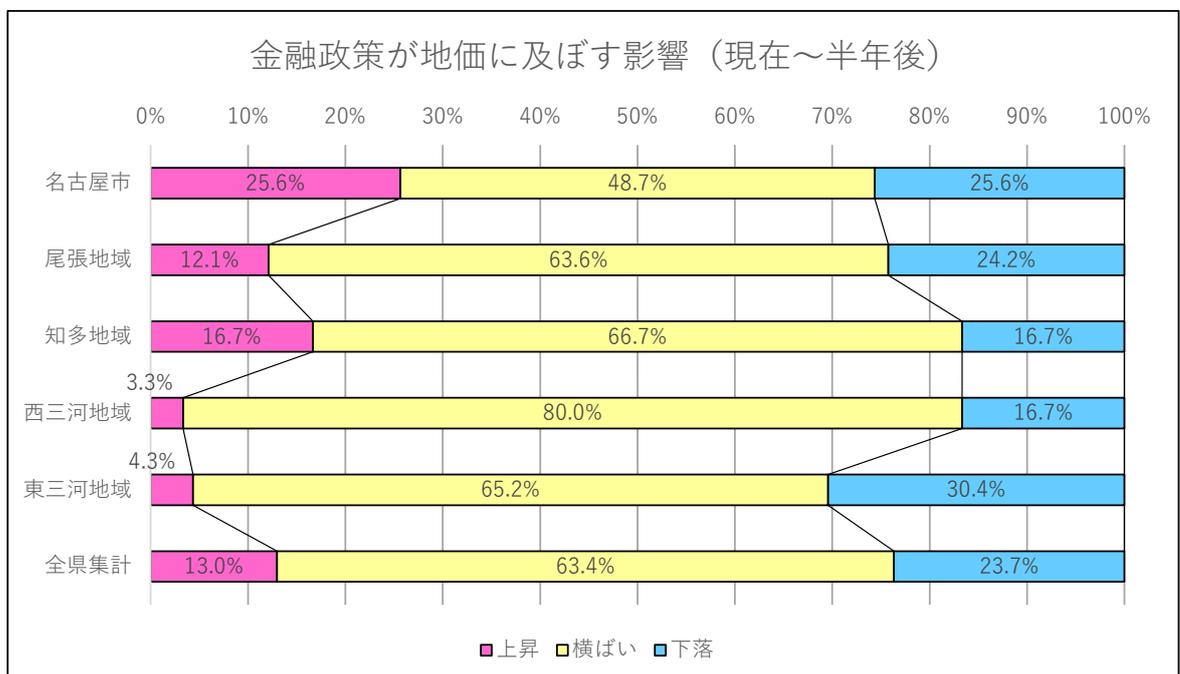
設問8 [金融政策が地価に及ぼす影響（予想）]

『近年の金融政策等により金利上昇が予測されますが、今後予測される金利上昇は、現在と比較した半年後の地価動向について、どのような影響を及ぼすと予想されますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

金融政策の地価への影響（将来）

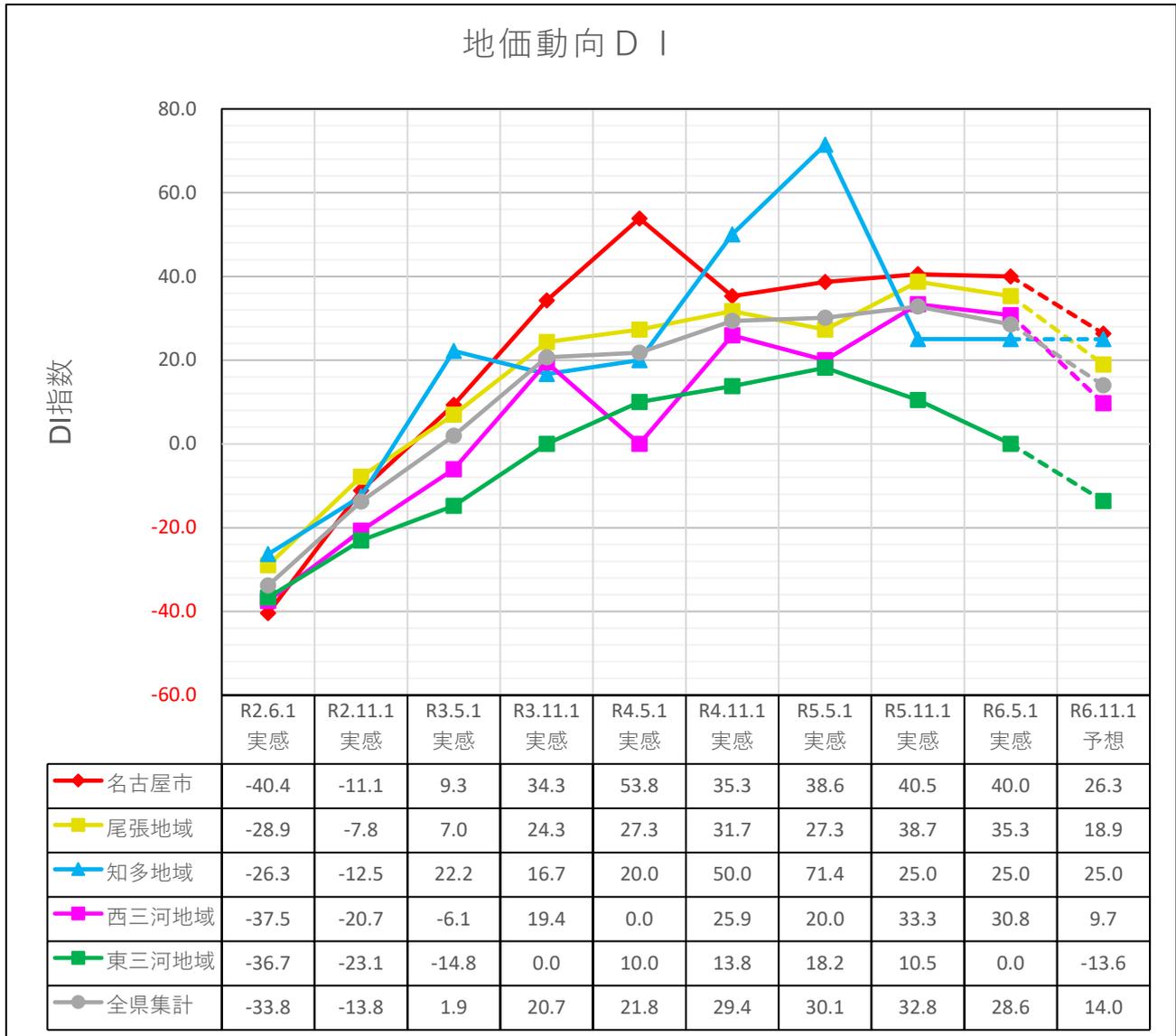
回答数・割合・D I 数値

金融政策の地価への影響（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	10件	19件	10件	39件	12件	51件
	割合	25.6%	48.7%	25.6%	100.0%	D I 指数	0.0 P
尾張地域	回答数	4件	21件	8件	33件	19件	52件
	割合	12.1%	63.6%	24.2%	100.0%	D I 指数	-12.1 P
知多地域	回答数	1件	4件	1件	6件	8件	14件
	割合	16.7%	66.7%	16.7%	100.0%	D I 指数	0.0 P
西三河地域	回答数	1件	24件	5件	30件	12件	42件
	割合	3.3%	80.0%	16.7%	100.0%	D I 指数	-13.3 P
東三河地域	回答数	1件	15件	7件	23件	8件	31件
	割合	4.3%	65.2%	30.4%	100.0%	D I 指数	-26.1 P
全県集計	回答数	17件	83件	31件	131件	59件	190件
	割合	13.0%	63.4%	23.7%	100.0%	D I 指数	-10.7 P



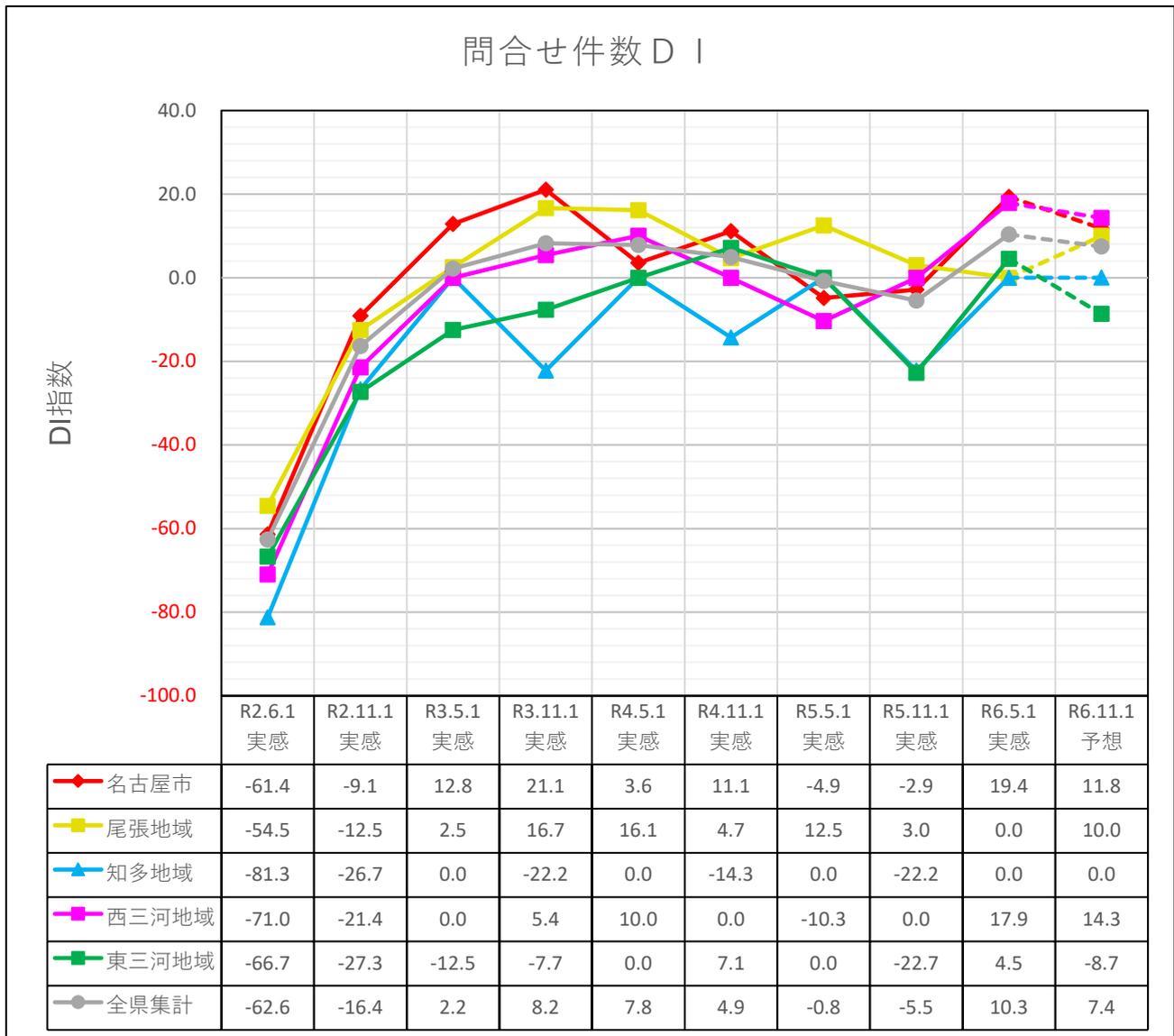
3. 工業地

地価動向 D I 指数推移



3. 工業地

問い合わせ件数DI指数推移



IV. アンケート調査票コメント

名古屋市

- 建売業者、買取業者の購入意欲が低下している。また、建売業者は建物を建てず土地売りをしているため、エンド購入者も減少していると予測。
- 戸建住宅、分譲住宅の販売減の影響により、住宅の販売代理、仲介業務を主とする不動産事業者の淘汰、業界の低迷が継続すると思われる。
- 戸建住宅供給業者の販売動向により住宅地の地価が変動しているように感じる。この動きは短期的に変動していて、緩やかな動きとは違うように感じる(株式市場のような動きである)。商業地は名古屋駅、栄等の特別なところの上昇がある。工業地については、規模が500坪、1000坪以上の土地において上昇、規模が50坪、100坪の土地は下落している。
- 建築費が高騰したので土地に建物価格を上乗せすると高くなりすぎてエンドが追いつけなくなっており、そのため戸建分譲業者は土地のみでの販売を始めている。
- 建築費が上昇したがエンドに転嫁できず、金利も上がっているため、分譲業者は更地売りを始めている。
- 全体的に取引が明らかに減ってきているように感じる。土地や収益物件について、一部の大手企業や資産家は物件が良ければ高値でも買うが、それ以外は全体的に値引きしないと売れなくなってきている。会社規模に関わらず仲介業者は厳しい状況だと思います。
- 建築費の高騰により建売住宅が値上がりし売れ行きが悪くなっている。建売業者は仕入れを控え、販売数が減っているため買換えによる中古住宅の売却数も減っている。また、建物所有に係る解体時のアスベスト処理費も売却の依頼減に影響している。アスベスト処理に対する補助金制度を望む。
- 名城線沿線のマンションの販売状況は悪い、戸建住宅の販売状況は良い。
- 金利動向により買い控えもみられる。今池、池下周辺は再開発もあり、まだ上がる。
- 売出価格はかなり高いが成約価格はそんなに上がっていない。マンションは二極化しており、人気のあるものは高い。郊外のマンションは新築、中古共に販売状況は悪い。
- 大手や公務員のように中小企業の賃金は上がっていない。→買い控えが起き始めている。資材・人件費の上昇 特に中国からの資材、半導体や木材は入るようになった。ウッドショック・半導体(解決していく問題)→但し、一度上がった価格が下がることはない。東京やニセコのようなリゾートは投機場所、買っているのは外国人が多い。→下々の人には手が出せない。
- 2極化が進んでいる。
- 戸建分譲住宅の在庫が余っている状況で販売が低迷している。建築費の上昇で新築注文住宅の建築を考えている一次取得者は、予算総額内に収まるように土地購入エリアの選別を行っている。

名古屋市

- 地価の二極化がさらに進行するものと思料する。
- 現状はコロナ明けの反動で住宅地の動きは鈍っている。千種区内でも東山線駅近くは高くても買っていく人たちがいるが、それほど人気がないエリアでは価格を下げないと売りにくい状況が見られ始めている。土地価格上昇、建築費上昇の上、マンション価格も高騰している。今後は大きな下落は考えにくいだが、建築費の上昇に伴い、土地価格の見直し(価格を抑える方向)が進むのではないかと。名古屋はインバウンド需要が少なく、投資家や開発業者も見方が厳しくなっている感じがする。
- 建築費上昇が継続している。
- 不動産向けの銀行貸し付けは増えている。名古屋でも増えている傾向だが、それ以上に神奈川県内、東京 23 区が増加している。
- 建築費の高騰は継続している。
- 建築費の値より、金利上昇の懸念により個人の住宅地購入動向はそんなに増加しない見込み。法人の業態にもよるが、投資傾向としては上向きの状況であるので、商業地・工業地が値上がりする感があります。
- マンション販売は価格・単価ともに上昇が続いている。売り行きは悪化しているが、名古屋市内の供給戸数は横ばい～増加見込み。市外は減少傾向。
- 中古住宅、中古マンションの引き合いが弱まった。ただ、それなりの金額で成約する。
- 令和6年4月1日からの相続登記申請の義務化により、問い合わせが増加。
- 建築費高騰により物件価格が高くなり、新築戸建住宅は売れ残りが目立つようになり、最終的には大幅値下げをせざるをえなくなっている状況が散見される。マンション用地は郊外では価格が合わなくなってきており、需要は都心に集中しつつある。
- 建設業は 2024 年問題等もあって今後も建築費は高くなると予測される。マンション用地は高止まりしている。
- マンション用地は引き続き上昇傾向であり、建築費も上昇しているので、供給サイドとしては高価格帯の物件しか検討できず、事業を検討できるエリアが徐々に狭まっている印象である。今後もこの傾向は続くのではないかと。
- 富裕層が好む住宅地は好調を維持している。一般の一次向けの物件は新築、中古とも売れ行きが落ちている。中古マンションは依然として好調だが、高くなりすぎたせいか在庫の物件数は増えている。立地や築年など条件が良い物件はすぐ売れるので成約価格は上がっているが、条件が劣る物件は滞留期間が長くなるため在庫の登録価格は下がっているように思う。
- 高値圏で横ばいとなっているため、問い合わせ件数も減少傾向である。価格自体はしばらく高値圏で横ばいではないかという感触を持っている。価格が下落しているという感触はない。

名古屋市

- オフィスについては、名駅周辺については、空室率は依然高止まりとなっている。特に新築ビルについては空室率が高く弱含みである。
- 建築費高騰が、マンションやオフィス、物流倉庫等あらゆる開発に影響が出てきている。既にできあがっていてリーシングも済んでいる物件は依然として高く買っていく需要者がいるが、これからの開発には慎重になっている。分譲マンションは、都心部のタワーはまだいいが、郊外は用地取得の動きが慎重になっている。建築費高騰はこの先も収まる気配はないため、全分野で新規開発は鈍っていくと見ている。一方で、不動産取得需要は衰えてはいないため、成約件数は減るが高値の取引はまだ見られる状況。
- 賃貸マンションの新規供給が止まりません。大手賃貸マンションディベロッパーが新築単身マンションを建築し続けています。建築費が高騰しており、利回りを考慮すると、家賃を高め設定しないと計算が成り立ちませんが、家賃が高すぎるため、入居者の斡旋が出来ておらず、空室だらけとなっております。(40戸の新築単身マンションで竣工時に3室しか入居が決まっていない物件がありました)募集時に仲介業者へ払う広告宣伝費を3ヵ月提供している新築マンションも多々ありますが、家賃が高過ぎるため、効果は限定的です。1K・1Rなどは供給過多による家賃の下落リスクがありますが、ファンド物件など値下げ出来ない物件は、今後かなり苦しむのではないのでしょうか。
- 昨今の建築費等の高騰(最近は大高止まり)で収益物件、工場、物流倉庫、商業施設等の商談が慎重になり、決定までに時間を要する傾向が強くなっています。新築住宅(マンション)は購入者の返済可能額を越えた価格設定になるため、面積の減少、内装、建具等の質の低下も顕著になっており、中古住宅、中古マンションに方向転換する消費者も目立ってきました。
- 現在のボリューム層は「上場企業勤務+共働き」と感じている。この客層の予算はMAX1億円(住宅、土地建物の合計)今以上に土地や建築費が上がるとこのボリューム層も手が出ない。10%以上の地価上昇があると頭打ちになるのでは。
- 投資家向けオーナーチェンジ物件の売買は好調に成約しておりますが一般エンド向け新築住宅・中古住宅の成約は低調かと思えます。弊社では相続に伴う空家処分(解体更地売り)の相談が増えています。マンション買取再販業者様の買い意欲が1-2年前と比較して慎重になっていると感じています。
- ここ数年特に戸建ての販売に各社苦戦しているため、以前と比べて戸建て用地の仕入れ価格は落ち着いてきているように感じています。物価上昇により、建築費の高止まりも継続すると思えますので、戸建てを販売する業者は、引き続き土地の仕入れ基準を厳しくし、在庫処分、土地の転売に注力することになると思われます。マンション分譲事業については、好調物件と苦戦物件が2極化しているように感じています。反響の取れない物件については、販売開始後でも一棟売をしているケースも増えているのではないのでしょうか。

名古屋市

- 名古屋市郊外の戸建住宅用地の取得意欲が弱くなりました。販売価格を下げるなど在庫調整が始まっていると思います。分譲マンションの用地取得についても、中心部や東山線人気駅以外の地域では取得意欲が弱いと思います。
- 土地の転売利益はゼロ又はややマイナスでも立地が良ければ建売業者は購入している。坪100万円を超えるエリア(名東区等の好立地エリア)は採算が合わず業者は手を出さなくなった。
- 建築費の高騰により賃貸マンション開発会社が土地を取得できていない。金利の変動の影響もあり、現時点では投資を控えている(静観する)投資家が増えている。
- 金利上昇が、非常に気になる。
- 建築費高騰により、やや市場の勢いがないように感じる。

尾張地域

- 物価高の影響で建売住宅が売れなくなっており、問合せも減った。1年ほど土地の仕入れを止めている業者もある。工場地についても以前は首都圏の法人から問合せがあったが最近はなくなり、小規模な取引が見られる程度になった。
- 変動金利の実効金利には影響が出ていない、もしくは全体の需要が落ちて取引件数が減っているため、より有利な金利状態が続いている。
- 戸建住宅の販売が伸び悩んでおり、その影響は土地売買にも及んでいる。また、空家問題についても空家が増加しているが、現状維持の空家が多い。
- 戸建住宅の購入者が減少している。
- 物価高でもあり、不動産が長い目で見ると物価にあわせて高くなるが、現在は高くなりすぎて様子見がおきている状況。名古屋圏の郊外はそんな感じに思います。
- 建築費高騰の影響により、建売住宅の販売状況が著しく悪化している。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、買い手が見つからず、空家のままとなっている。今後さらに空家が増加すると予測される。強かった物流施設の需要が落ち着き始めており、地主が土地を手放さないため開発計画が頓挫している案件が見受けられる。
- 建築費高騰により戸建住宅の販売が減少した。
- 建築費は30%以上上がっている。
- 建築コスト高騰により分譲住宅の販売総額も上昇しているが、鉄道駅の5分圏内、大型商業施設等の人気エリアは新規供給が少ないことから好立地の物件が出れば値段に関係なく売れている。
- ハウスビルダーは、在庫が多く、新規の土地仕入れはしていない。土地のままで販売も増えている。分譲件数が減っている。→分譲で価格が成り立っている郊外の住宅地の価格は付かない。大幅下落。商業地は、投資適格案件の問い合わせ需要は引き続き強い。
- 駅徒歩圏の住宅地は動きがあるが、地価水準は変わっていない。
- 戸建住宅の販売状況は、令和5年の年末頃から芳しくない。ここ半年間でいえば横ばい。物価上昇に加えて金利も上がりつつあり、影響が出ている。一般の個人は住宅購入に慎重。割安な郊外の広めの土地をさがす人も一定数いたが、最近の状況は厳しい。
- 建築費が高騰しているが、下がる見込みがない(今後も上昇)ので、現時点で購入を進めている。従って、販売に特に影響なし。建築費が高騰しているため、建物を高級志向へ変えた。需要はあり販売は順調である。仲介のみの業者は苦戦しているかもしれません。商業地は定借が多いですが、坪単価1500円程度から2000円程度でも成約に至るケースが増えていて、感触としては上昇で良いのではないかと。工業地需要は相変わらずあり。金融機関からの問い合わせが継続的にある。
- この後は、空き家問題・対策にも力を入れていきたい。

尾張地域

- 瀬戸市でも空き家が増えているが、売る人は少ない。特定空家の指定されると60万円ほど市から補助が出るが、1回に5戸ほどが対象で、あまり実効が上がっていないとのこと。
- 建築資材の上昇に歯止めがかからず、今のうちに購入した方が得という考えから、購入を前向きに捉える人が多い
- 建売住宅は令和5年10月頃から令和6年1月頃は売れ行きが悪く、値を下げても売れなかったが、2月頃から売れ行きは好転した。売値が3600～4000万円、売却できるのが3000～3500万円[土地40坪、建物30～35坪]。価格を下げれば売れるようになってきた。中古住宅はなかなか売れないため、売却をやめてそのまま住むケースも見られる。
- 建築費の高騰、住宅ローン金利の上昇予測などから、戸建住宅の市況は悪化しており、開発業者は在庫をかかえている。都心以外の地域では、小規模商業地の需要は乏しい。小牧市周辺の地域では倉庫需要は依然として多い。
- この1～2年程自社建築条件付き分譲地の動きが鈍い。要因として土地価格が相場程度であったとしても建築コストが上がっている為、顧客が希望する総予算では収まらずその土地での計画を断念する事などが考えられる。その場合、建築会社を数社比較して「より安価でおしゃれな住宅を建てる会社」を探す傾向にあり、希望エリアを(地価が安価な所に)変える事はあまりないように見受けられる。ここ1～2年程50～60歳代の、「現住の戸建ての建替え」又は「ご両親が亡くなった実家の建替え」や「現住マンション・現住戸建て・実家を売却して土地からの家づくり」を希望する層が以前より増えたように感じる。ただ、築30年前後のマンションの売却は難しかったり、希望売却額に届かない事も多く、リフォームへの計画変更や計画頓挫となる事も多々ある。
- 建築コストの異常な高騰により、土地価格を抑制して購入するメーカー及び個人が増えてきている傾向。特に住宅系の地価は、今後下落に転じる可能性を感じる(特に地方都市において)
- 江南、扶桑、大口については、市況の停滞感はない。まだ割安感があり、問い合わせは変わらずある。
- 大口町(一部地域)については、今までのような過熱感はなくなり、高値での取引は聞かなくなった。パワービルダーの仕入れが慎重になっているとの話は聞いている。調整区域既存宅地については、広めの住宅を求める個人の需要があり、売りに出されればすぐに成約している。
- 建築費は工期の延長や資材価格が増加しているので、今までの金額では供給できなくなっている。それでも市況は横ばいを維持していると思われるが、今後は金利の動向等が懸念される状況である。
- 戸建住宅の市況は物件次第である。駅近の物件は直ぐに売れるが、駅から離れると苦戦は否めず、販売価格の値下げも見受けられる様になってきた。

尾張地域

- 駅への利便性がよい地域は、出物が少ない。区画整理された地域を中心に、地元居住者が買っている。利便性が劣る地域は、依然として下落が継続している。新築戸建ての在庫処分、3千万から2千万に値引きしている例も見られた。農地の耕作放棄地を地元の農家を買っている。土地を手放し難かった地主の世代交代等で、農地放出による宅地転用がみられる。
- 戸建住宅の市況については建築費高騰による販売価格への転嫁等の影響により冷え込んでいる。不動産価格は高値で推移しており、これ以上は需要が追いつかないと判断され、先行きが読めない状況である。マンション用地、分譲戸建用地の仕入れに関しては土地価格の上昇により収支が合わなくなってきており非常に厳しい状況である。
- ここ2年間は不動産市場は低調である。令和5年9月、10月頃が底で、徐々によくなるはなっているが、回復の程度は緩やかである。木材価格は高値であるが、安定している。一方、コンクリートの価格が上がっており、1年間で2倍～2.5倍になっている。
- 空家は今後も増える。人口が減少していることが大きい。中古住宅をリフォームするよりも建て替えた方が安い、空家が多いエリアで家を新築する人は少ない。
- 金融機関の担当者と話すと、住宅ローンの審査を受ける人の数が減っている。
- 戸建住宅の売れ残りについては大幅な割引が見られる。
- 価格は一応保たれてはいるが、物価上昇の中で金利上昇懸念があり、慎重に検討する人が増え、一時のような勢いは全く無い。便の悪い住宅団地や古い住宅地は売れない。今後は変動金利も上がることが想定されるため、都市部を除き地価の下落は避けられないのではないだろうか。
- 現在、自己取扱い物件以外では比較的住宅地の動きはあるようだが、実感していない。売り希望価格(戸建土地 1200 万)と買い希望価格(1000 万以下)のギャップが大きく中々成約に至らない。国道背後の商業地についても水面下で売りの動きがあるが成約していない。
- ニュースで景気が良いとの報道もあるが、少なくとも弥富市はそのような感じはなく、むしろ悪い方向へ行く気がしている。金利動向も含め注視している。
- 建築業者が人手不足で工期が長期化傾向にあり、建築費、人件費の高騰の要因となっている。中国系の客(在留資格あり)が購入目的でたまに来店する。
- 在庫はそれなりにはけている模様。業者は積極的に買っており、問い合わせも増えている。賃貸市場については、名古屋市中心部は人材確保による集約化により需要増、春日井市は横ばい～やや軟調気味。
- 金利、建築費、光熱費高騰による一般住宅特に新築住宅の販売が滞っている印象。相続による市場性のない不動産(未接道、田、畑)などの売却相談の増加。郊外の空家問題(特定空家の解体等)が表面化してくると予想。

知多地域

- 戸建は足がやや遅い。在庫が増えている。不動産業者の貸付残高は少し減った、在庫がある。
- 名古屋市郊外における戸建住宅地需要は依然として高い。東海市においては、大田町等の人気住宅地エリアの分譲価格は概ね上限値との見解もみられる一方で、肌感覚としてはもう一段の価格上昇も想定される。一方、新駅「加木屋中ノ池」駅エリアはやや過熱気味であり、今後はある程度落ち着いていくとの見方が多い。加木屋町の共同分譲地は注目を集めており、ハウスメーカーを中心とする建物価格の上昇も相まって、総額 7,000 万円を超えるケースも珍しくない状況にある。
- 名和共和工業団地の開発が完了し、東海市側(一部大府市を含む)を大手不動産会社に売却。建築条件が付いていたため、市場価格より少し割安と思う。一方で、建築資材の高騰等により物流施設地需要も一時より落ち着いている面もある。
- 建築費の高騰により建売住宅が事業採算性に合わず、建売業者が建築条件なし売地を再販するケースが増加傾向にある。
- 東海市の住宅地; 街路条件が劣る地域は横ばい。建売住宅は売れずに価格を下げた場合がある。建築条件付きのため建物が高く、購入者の特性がトヨタ系と共働き世帯で、住宅ローン借入額のボリュームゾーンがとても高い物件がある。以上から2極化の状況にある。東海市の商業地; 横ばい。
- 建築費はまだ今後しばらくは上昇するものと思われる。建物価格の上昇が土地価格に影響を及ぼしている。需要者が購入できる価格には上限があるため、土地価格を下げざるを得ない。

西三河地域

- 建売の販売価格は一段と上昇している。従来の 3,000 万円～4,000 万円をはるかに超え、5,000 万円を超える物件も多い。7,000 万円～8,000 万円もある。問い合わせ件数が増加している。供給が止まっているのではないかと。刈谷、安城、知立は投資意欲が高く、問い合わせが多い。レジデンスより物流施設の投資に意欲がある。今後も投資ファンドは増加する傾向にある。
- 刈谷駅南方の住宅地域の引き合いが強い。投資ファンドは賃貸住宅よりも物流施設を選好する。空家問題、インバウンド需要は特に影響はない。
- 金利の上昇などいつのことか分からないし、あっても微小ではないか？
- 建築費の上昇(地価の安い田舎に行くか諦めるか)戸建住宅が余っていて売れ行きは緩い。中古マンションの建築費が倍(築 10 年のマンションで売却益)空き家問題(調区内宅地の固定資産税評価が高い)将来的にはいい場所しか売れなくなる。
- 金利上昇は日本全体に影響を及ぼすかもしれないものの西三河地域に直ちに影響を及ぼさないと思う。建設費高騰は不動産市況に影響していると思う。
- 物価高により、建築費が増大し、底地を安く仕入れる傾向がハウスメーカーにみられる。
- 住宅用地仕入れ担当者は、購入額に慎重となっている。このため、ひと昔前のような、買付額より安くなる傾向が強い。
- 戸建住宅の販売状況はどこの会社も悪いと言っているが、仕入れないと売物が無くなるので仕入れている状況。値下げをしないと売れない状況が続くと、土地の仕入れ値を下げないといけなくなると思う。
- 建築費高騰の影響から購入層の二極化が生じている。
- マンション建築費高騰の影響が大きく、今までは二重床やディスポージャーの採用を廃止したり、構造体を薄くする等、見えない箇所のグレードを落として対応していたが、資材の高騰は止まらず、採算が苦しいので、専有面積を小さくするところまで来てしまった。
- 地主様の強気姿勢が続いており地価高騰が続いている。購入できないエンドのお客が増えると下落に転じると考えている。弊社の販売状況は、昨年と比較して横ばい。展示場の来場数は減少しているが、ネットでの来場予約・WEB 入居宅見学等を実施し、工夫することにより受注アップに繋がっている。資金繰りの関係からか、他社からの建築条件外し土地情報が相当数手元にある。街中で見かける建売物件の売れ残りが気になる。
- ロシアウクライナ戦争、中東の戦争、円安、インフレ等様々な原因により建材の物価上昇が続いている。特に受注金額の高いゼネコンにおいては、契約から引き渡しまでの期間が3～4年となると、建材コストが 1.5 倍になっている模様。このような事より、大幅な赤字にならないようにいかにコスト管理していくのかという事が建築業界で重要になってきている。フランチャイズ系の地元工務店が倒産したという情報を複数聞く。
- 金利上昇よりも建設費の上昇の方が影響が大きい。

西三河地域

- 昨年の5月頃をピークに住宅地の動きが悪くなっている。土地の供給に変化は見られないが、建築費上昇の影響が大きく、需要サイドが明らかに減少している。大手自動車部品メーカーの決算は好調であったが、大手であっても従業員の所得が目に見えて増えている印象はない。訪日外国人の増加について、西尾市ではほとんど影響がなく、収益向上にはつながっていない。大手自動車部品メーカーの設備投資計画に伴い、中小企業において工業用地の引き合いが増えている。
- 住宅の売れ行きは好調であるが、建築費高騰の影響により、取得資金が建物に回るため、今後、土地価格は下がると思われる。金利については、銀行金利はすぐには上がらないと思うので、短期的には影響がないが、長期的には影響が出てくるかもしれない。
- 土地が急に動かなくなった。引き合いがなくなった。
- 全体としては横這いだが、一部やや下落の地域もあり、気持ち下落感あり。みよし市は物件の供給が少ない傾向で、新築戸建ての取引がやや減っていると思う。
- 西三河地方は、コロナ後もかなり高い金額での買取金額提示が続いていましたが、とうとう戸建分譲業者が買取金額提示ができないなど、在庫がダブつき値下げをして捌く状態でした。一般住宅購入者が戸建て分譲業者への問い合わせが減り、買い取り金額を下げる方向に向かっていると聞きますし、実感しています。
- 戸建住宅の販売状況は買い手が減少し、売れ行きが悪く、厳しい状況である。昨年の春夏あたりがピークであったと思われる。
- 建築費は上がっているがトヨタ系従業員を中心に需要の強い地区なのでそれでも買える人は買う。ただしその中に占める土地価格はあまり変わっていない。
- 金利については、目先半年程度では日銀も地価に影響するほどの利上げはしないと思う。また、利上げがあっても、この地区に新たに参入した金融機関もあり金融機関間の競争が激しいので、実際にローン利用者に提示される金利はそんなに変わらないのではないかと。
- コロナ後の需要回復と言われてはいるが、大きい店舗、特にクラブ、飲食店等の空きはまだ埋まらない。
- 低価格帯の分譲地については、問い合わせや成約が減っています。考えられる理由としては、物価高に実質賃金がついて行かないこと、特に低価格帯の物件を求める外国人労働者の需要が減っていることが要因に挙げられます。メーカー生産停止の影響もあると思います。今のところ、建築コストの高騰による地価への影響はありませんが、コロナ後上向していた地価は、今は停滞気味という感じがします。
- インバウンド需要に対して、コロナ禍以降現在まで続いている地元ホテルの営業停止の影響は大きいと思います。火力発電所JARA(ジェラ)の関係企業の宿泊先は半田に流れています。バンケット利用もなくなりました。

西三河地域

- 上場デベロッパーの建売在庫が多く、このところ在庫調整を行っています。赤字覚悟でたき売り状態です。大手デベロッパーは実績を基に価格設定をするので、価格に影響があるかもしれません。7月頃から動き始めそうです。個別の取引は横ばい状態です。
- 地価の上昇は続いています。名古屋に比べてもこの方が強いように感じます。高浜でも上がっています。建築コストの高騰により当然建物は高くなっていますが、地価への影響は分かりません。大手デベロッパーは住宅在庫を抱えていて、動かない物件も多く見られますが、名古屋のデベロッパーなどは少々高くても土地を買います。なぜなら時間がかかっても売れるからです。
- 金利上昇の可能性が需要者の動向に影響を与えているという実感はない。なんだかんだ、上がらないだろうと思っている。昔は吉良の旅館に中国人の団体旅行客が来ていたが、最近では聞かない。建築費は高止まりしているような印象。総額で出せる金額はきまっているので、土地価格へも影響はある。旧幡豆郡において、地価が上がりそうな情報はあまりない。旧幡豆郡(特に幡豆町)の店舗について、おおきなものではなく、SNSなどで集客をする自宅兼店舗など、小規模でこじやれた店がちらほらとできているとはきくが、生活利便性を上げるような施設や、人口増加に影響を及ぼしそうな大規模な商業施設の新規開店はない。
- 建築費高騰の影響は出てきている。大型商業施設等出店の影響はいまのところ出てきていないが、住民の交通渋滞を懸念する声は強い。
- 当社では工業地の取引等には携わっていないが、23号蒲郡バイパス開通に向け、西尾市内では23号インターチェンジ付近に物流系を中心に工場や工場敷地が造成されているなど、盛り上がりを見せている。
- 住宅地については、需要者の賃金上昇はあるものの、食料関係、エネルギー関係の物価上昇、金利上昇の可能性から需要者の住宅取得について慎重さが強まっている。供給者側は手持ち物件の売れ残りもあり、保有期間の長い物件によっては値引きにより在庫解消に努めている状況である。ただし、在庫物件の解消は徐々に進んでおり、当地域の需要の底堅さがうかがえる。今後は総額と建物価格との兼ね合い、住宅ローン金利の動向との関連により不透明であるが、地域企業の賃上げは高い水準で推移しており、供給者側の価格引き下げ動向は弱い中で、地域により価格変動も格差が生じるものと思われる。商業地については、当地域へのドラッグストア、食品スーパーの進出意欲は一段落しており、地域的な差はあるものの全体としては概ね横ばい傾向にあると思われる。
- 戸建住宅は低価格帯の物件が売りにくくなっている。もともと住宅を取得することが厳しい層が低金利等により購入していたがローンが通りにくくなっているため、取得に至らないケースになっている。とはいえ、高所得者層を対象とする物件はこれまでどおりよく動いていると感じる。

西三河地域

- 問合せは多いが相場はピークを越えた印象がある。需要者はこれまでペアローンで6000万円組む人も珍しくなかったがそれもピークを迎えたと思われる。土地は主要駅まで徒歩10分圏内の区画整理地等の良い物件は引き続き市場滞留期間も短期で高値にて取引されている。しかし、それ以外では値下げしないと売れなくなってきている。建築費高騰により土地に割ける割合は少なくなるため、郊外の割安な土地を求める人もいる。供給側は地主は依然として強気であるため未だ売り希望の水準は下がっていない。

東三河地域

- 建物価格の上昇によって土地の総額を抑える傾向が強まっている。売れる地域と売れない地域の格差は大きい。
- 賃貸の空室率は上昇傾向にある。賃料は据え置きのままでの募集が続いている。
- 豊橋駅近くの飲食店は、現在空き店舗がほとんどなく埋まっている。最近の傾向は、週末のみオープンして平日は会社員といった、副業で営業しているオーナーが増えているように思う。店舗家賃は、コロナ禍に一時減額も聞かれたが今は以前に戻っており、減額や増額といった話はほとんど聞かない。デベロッパー等からマンション素地の問合せが以前は多かったが、最近は無くなってきた。
- 蒲郡市内でもJR沿線と名鉄沿線では価格が2極化している。JR沿線の駅近だと概ね安定しているが、名鉄沿線は廃線のうわさもあり、下落が止まらない。津波などのハザードマップの影響も大きい。道路幅員 2.5m程度が多い地域は厳しい。金利の上昇を気にして急いでいる需要者は少ないように思う。建築費高騰は一時期よりも落ち着いた。
- 人口減少により、住宅需要の減少、空家も増加し、過疎も他人事ではなくなってきているように思える。
- 建売住宅の販売が厳しくなっている。人気のない地域の土地には、問い合わせが少なくなっている。全体的に需要が下がっている。
- 最近土地の売却物件が少なく、地元の買取業者や建売業者も仕入れに苦労している模様。
- 住宅用地の問合せ件数が減少している。低価格の土地購入を希望する方が増えている。旧既存宅地を求めの方が以前より増加している。
- 戸建住宅(建売)が増える傾向であり、何故か売却が進んでいるように見えるが、かなり価格を下げている。
- 建築費高騰の影響が大きく影響しております。安い土地を求める人が多くなったと感じます。いままで売れ残っていた郊外や調整の土地も売れ出しています。1,000~1,500万円レンジの不動産は売れにくくなっている気がしますが、それ以上の大きな区画、立地の不動産は、これまで以上に売れている所感です。
- 農家の跡継ぎ不足が問題で農地の売りの相談が多く聞かれます。分譲住宅業者は建物の価格が上昇しすぎたので注文住宅形式に変化が見られます。
- 建物価格は、コロナの最初の方は資材の値上がりで上昇していたが、今のところは落ち着いている。今後は物価と共にやや上昇すると思う。金利の上昇を気にして急いでいる需要者は少ないように思う。震災が多く、火災保険料も今後上昇すると思われる。様々な諸費用の上昇が予想される。
- 分譲住宅は減少していく。空家は増加。査定も増えている。しかし、価格は下がっている。農地や山林の売却相談も増えている。

東三河地域

- 物価上昇、可処分所得減少、金利上昇による購入マインドの減少が懸念される。
- 建築費高騰はしているが購入したい気持ちは強い。
- 新築戸建ての販売は明らかに減少傾向にある。在庫を抱える中小のハウスメーカーは資金繰りに苦しんでいる状態である。一方で、中古住宅は堅調に取引が伸びている。また貸家も資金調達がしやすい環境にあることから伸びている。

以上

令和6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 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9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6年5月1日）の地価動向について、半年前（令和5年11月1日）と比較して、どのように感じておられますか？（該当するもの一つに○をつけて下さい。）

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

問3 上記「問2」にてご回答いただきました地価動向について、変動率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		
	+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6年5月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和5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6年11月1日）の地価動向について、現在（令和6年5月1日）と比較して、どうなると予想されますか？（該当するもの一つに○をつけて下さい。）

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

問6 上記「問5」にてご回答いただきました地価動向について、変動率はどの程度と感じておられますか？（該当するもの一つに○をつけて下さい。）

	上昇		横ばい	下落		
住宅地	+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上
商業地	+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上
工業地	+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上

問7 主な営業地域における、半年後（令和6年11月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和6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 近年の金融政策等により金利上昇が予測されますが、今後予測される金利上昇は、現在と比較した半年後の地価動向について、どのような影響を及ぼすと予想されますか？（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9 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 戸建住宅の販売状況、建築費高騰の影響、インバウンド需要回復、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	2024年 5月 日
所属分科会	愛知第 分科会
担当評価員名	