

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10回 愛知県不動産市況DI調査

(令和6年11月時点)

令和6年12月

公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会

目次

I. 調査の概要.....	2
II. 地域区分図.....	3
III. DI 調査結果.....	4
1. 住宅地.....	4
2. 商業地.....	13
3. 工業地.....	22
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.....	41
5. 東三河地域.....	45
V. アンケート調査票.....	47

I. 調査の概要

1. 本調査について

2020年6月に実施された新型コロナウイルス対応緊急DI調査以降、9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ます。

第10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%

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

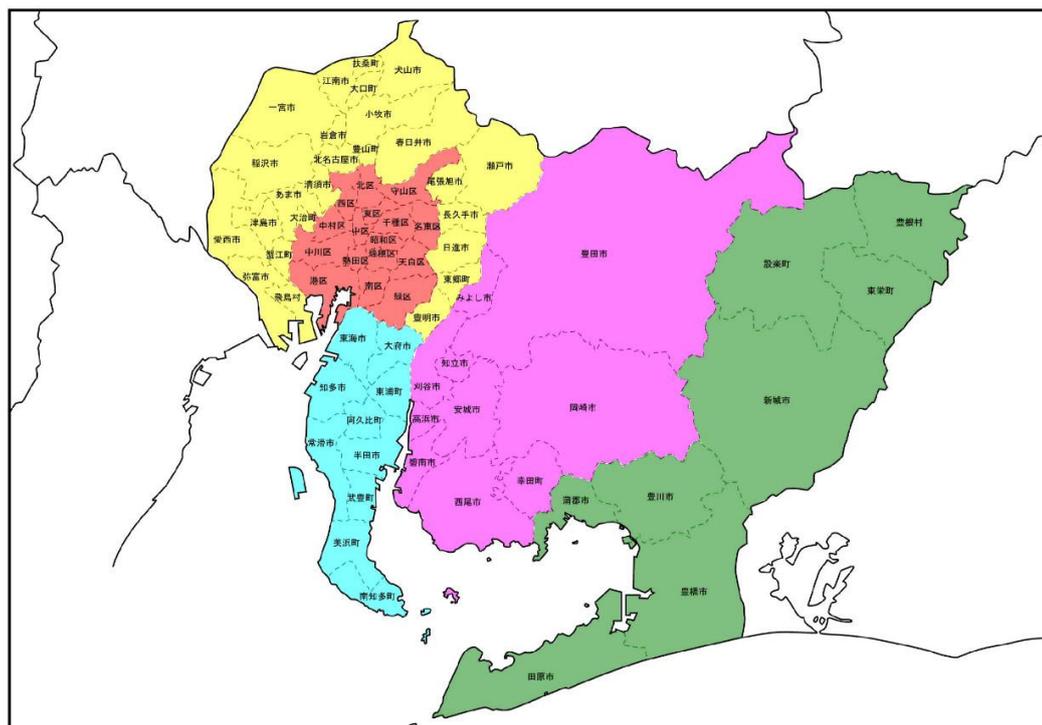
3. 調査方法

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

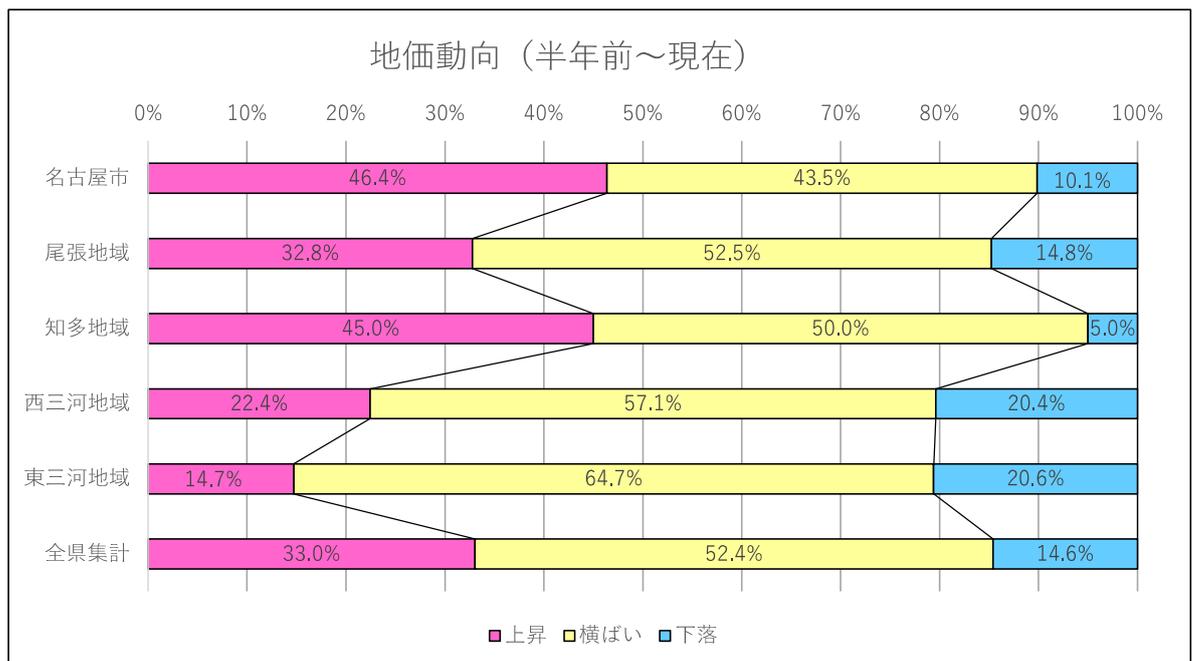
設問1 [地価動向(過去実感)]

『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6年5月1日～令和6年11月1日>

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	32件	30件	7件	69件	0件	69件
	割合	46.4%	43.5%	10.1%	100.0%	D I 指数	36.2 P
尾張地域	回答数	20件	32件	9件	61件	1件	62件
	割合	32.8%	52.5%	14.8%	100.0%	D I 指数	18.0 P
知多地域	回答数	9件	10件	1件	20件	0件	20件
	割合	45.0%	50.0%	5.0%	100.0%	D I 指数	40.0 P
西三河地域	回答数	11件	28件	10件	49件	0件	49件
	割合	22.4%	57.1%	20.4%	100.0%	D I 指数	2.0 P
東三河地域	回答数	5件	22件	7件	34件	0件	34件
	割合	14.7%	64.7%	20.6%	100.0%	D I 指数	-5.9 P
全県集計	回答数	77件	122件	34件	233件	1件	234件
	割合	33.0%	52.4%	14.6%	100.0%	D I 指数	18.5 P



1. 住宅地

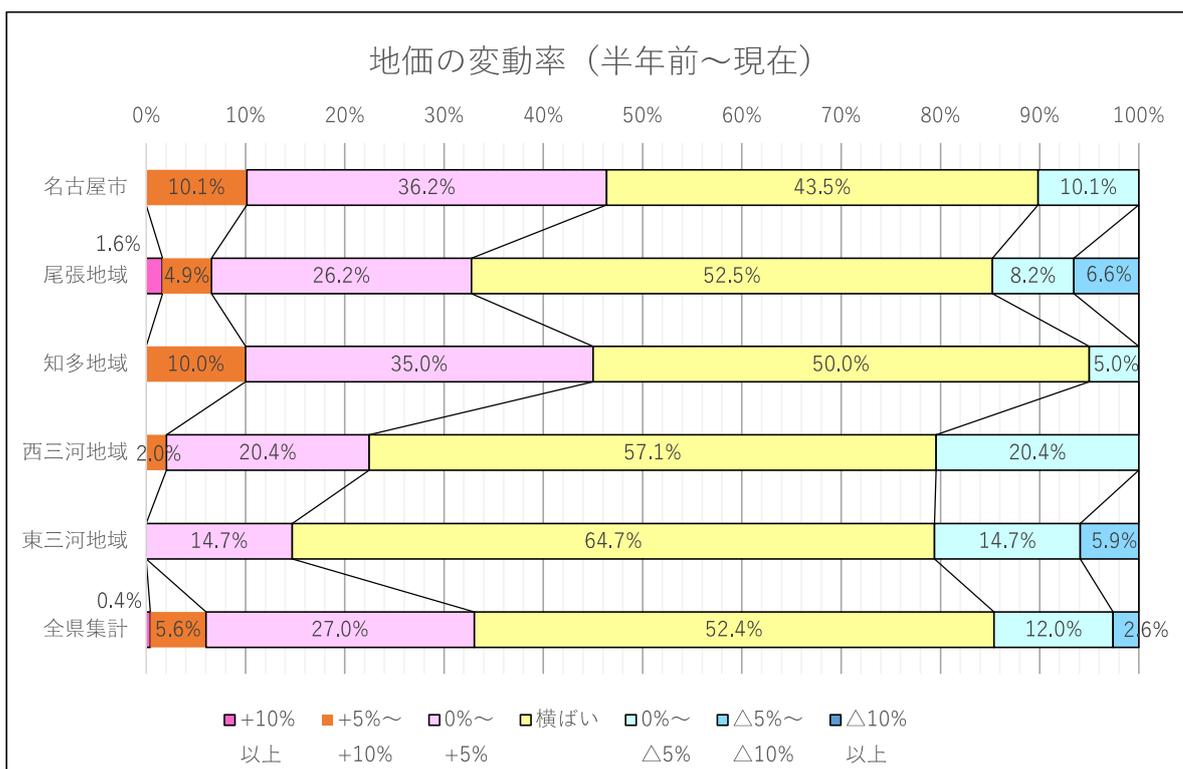
設問1 [地価の変動率（過去実感）]

『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6年5月1日～令和6年11月1日>

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	7件	25件	30件	7件	0件	0件	69件
	割合	0.0%	10.1%	36.2%	43.5%	10.1%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	1件	3件	16件	32件	5件	4件	0件	61件
	割合	1.6%	4.9%	26.2%	52.5%	8.2%	6.6%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	2件	7件	10件	1件	0件	0件	20件
	割合	0.0%	10.0%	35.0%	50.0%	5.0%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	1件	10件	28件	10件	0件	0件	49件
	割合	0.0%	2.0%	20.4%	57.1%	20.4%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	0件	5件	22件	5件	2件	0件	34件
	割合	0.0%	0.0%	14.7%	64.7%	14.7%	5.9%	0.0%	100%
全県集計	回答数	1件	13件	63件	122件	28件	6件	0件	233件
	割合	0.4%	5.6%	27.0%	52.4%	12.0%	2.6%	0.0%	100%



1. 住宅地

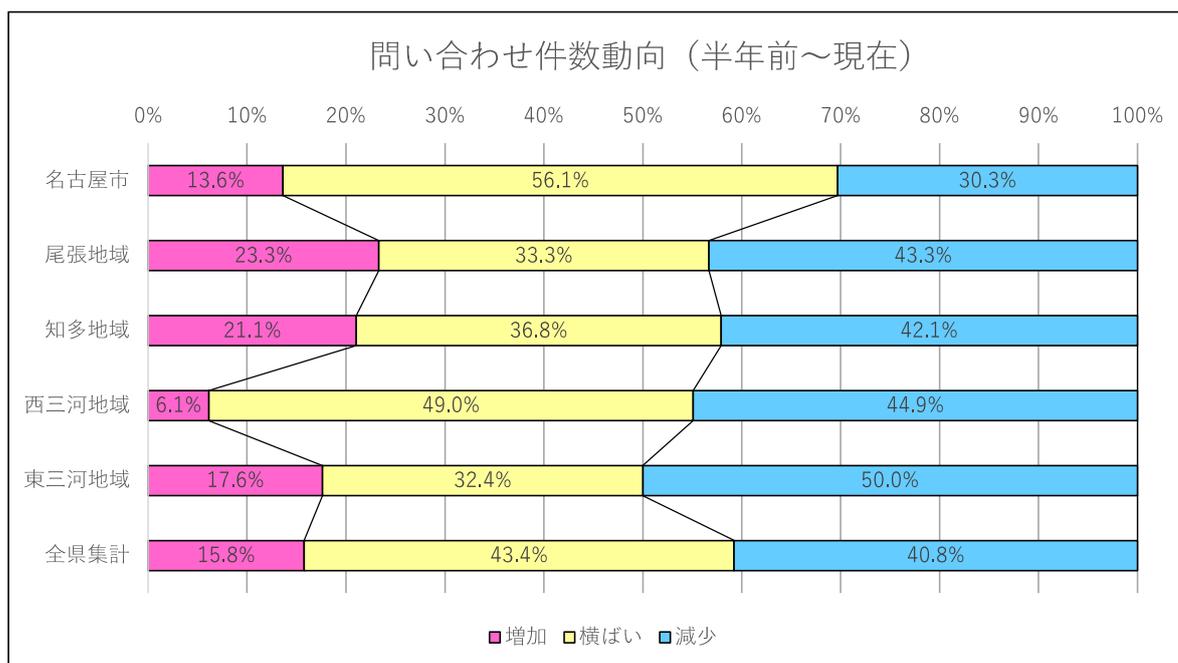
設問2 [問い合わせ件数（過去実感）]

『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6年5月1日～令和6年11月1日>

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	9件	37件	20件	66件	3件	69件
	割合	13.6%	56.1%	30.3%	100.0%	D I 指数	-16.7 P
尾張地域	回答数	14件	20件	26件	60件	2件	62件
	割合	23.3%	33.3%	43.3%	100.0%	D I 指数	-20.0 P
知多地域	回答数	4件	7件	8件	19件	1件	20件
	割合	21.1%	36.8%	42.1%	100.0%	D I 指数	-21.1 P
西三河地域	回答数	3件	24件	22件	49件	0件	49件
	割合	6.1%	49.0%	44.9%	100.0%	D I 指数	-38.8 P
東三河地域	回答数	6件	11件	17件	34件	0件	34件
	割合	17.6%	32.4%	50.0%	100.0%	D I 指数	-32.4 P
全県集計	回答数	36件	99件	93件	228件	6件	234件
	割合	15.8%	43.4%	40.8%	100.0%	D I 指数	-25.0 P



1. 住宅地

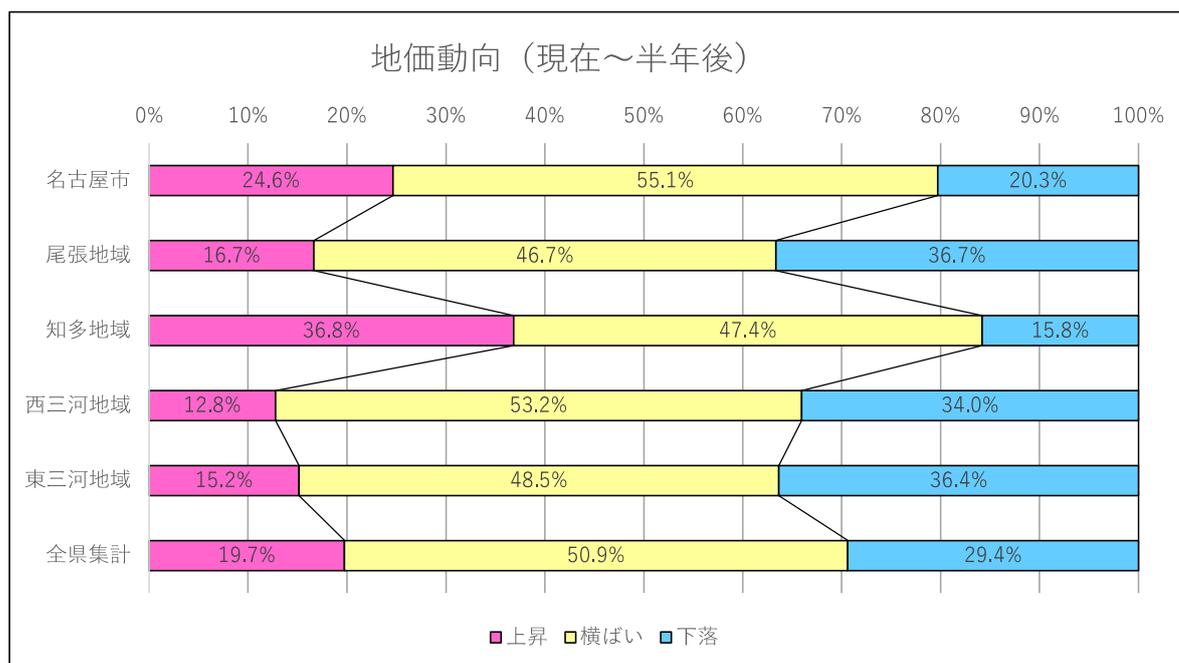
設問3 [地価動向(将来予想)]

『地価動向について、将来半年後にはどう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6年11月1日～令和7年5月1日>

回答数・割合・DI数値

調査時点から半年後までの地価動向(予想値)		上昇	横ばい	下落	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	17件	38件	14件	69件	0件	69件
	割合	24.6%	55.1%	20.3%	100.0%	DI指数	4.3 P
尾張地域	回答数	10件	28件	22件	60件	2件	62件
	割合	16.7%	46.7%	36.7%	100.0%	DI指数	-20.0 P
知多地域	回答数	7件	9件	3件	19件	1件	20件
	割合	36.8%	47.4%	15.8%	100.0%	DI指数	21.1 P
西三河地域	回答数	6件	25件	16件	47件	2件	49件
	割合	12.8%	53.2%	34.0%	100.0%	DI指数	-21.3 P
東三河地域	回答数	5件	16件	12件	33件	1件	34件
	割合	15.2%	48.5%	36.4%	100.0%	DI指数	-21.2 P
全県集計	回答数	45件	116件	67件	228件	6件	234件
	割合	19.7%	50.9%	29.4%	100.0%	DI指数	-9.6 P



1. 住宅地

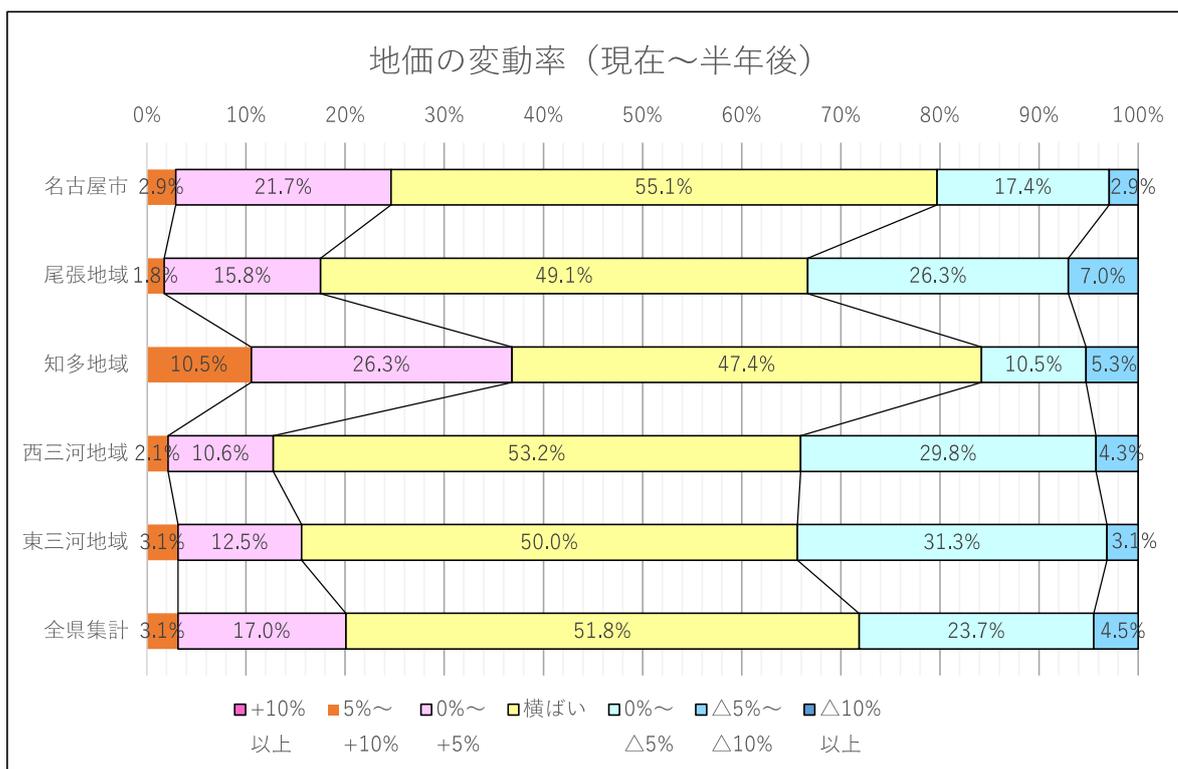
設問3 [地価の変動率(将来予想)]

『地価動向について、将来半年後にはどう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6年11月1日~令和7年5月1日>

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)		+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	15件	38件	12件	2件	0件	69件
	割合	0.0%	2.9%	21.7%	55.1%	17.4%	2.9%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	0件	1件	9件	28件	15件	4件	0件	57件
	割合	0.0%	1.8%	15.8%	49.1%	26.3%	7.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	2件	5件	9件	2件	1件	0件	19件
	割合	0.0%	10.5%	26.3%	47.4%	10.5%	5.3%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	1件	5件	25件	14件	2件	0件	47件
	割合	0.0%	2.1%	10.6%	53.2%	29.8%	4.3%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	1件	4件	16件	10件	1件	0件	32件
	割合	0.0%	3.1%	12.5%	50.0%	31.3%	3.1%	0.0%	100%
全県集計	回答数	0件	7件	38件	116件	53件	10件	0件	224件
	割合	0.0%	3.1%	17.0%	51.8%	23.7%	4.5%	0.0%	100%



1. 住宅地

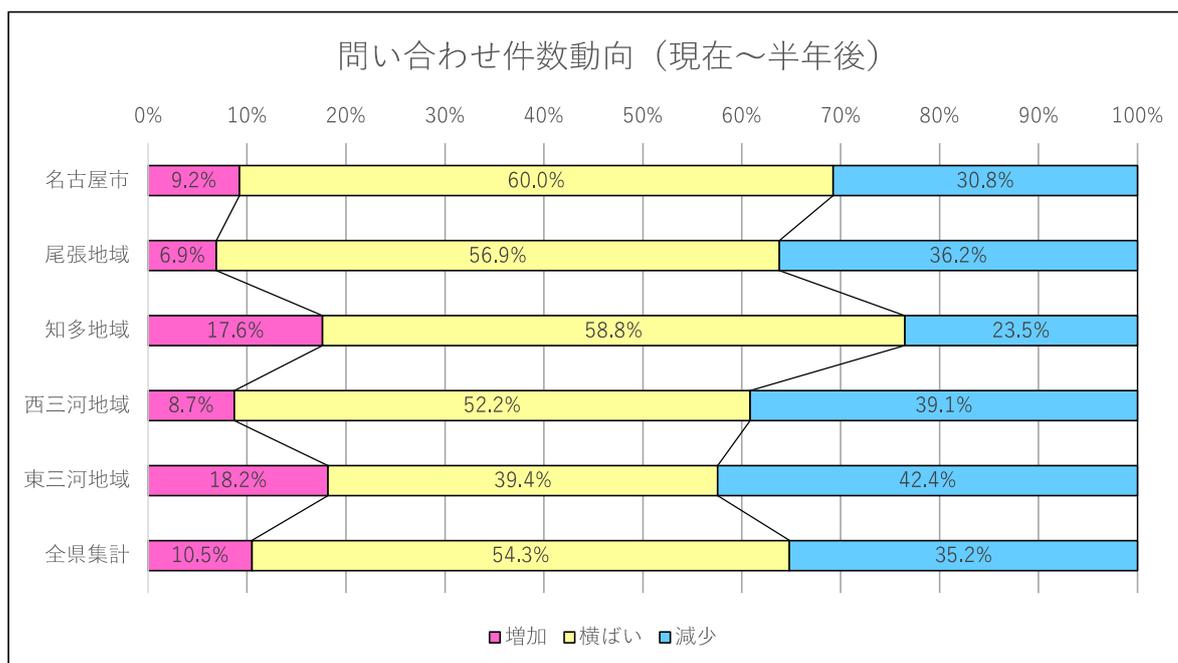
設問4 [問い合わせ件数(将来予想)]

『問い合わせ件数について、将来半年後にはどう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6年11月1日~令和7年5月1日>

回答数・割合・DI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	わからない	計
名古屋市	回答数	6件	39件	20件	65件	4件	69件
	割合	9.2%	60.0%	30.8%	100.0%	DI指数	-21.5 P
尾張地域	回答数	4件	33件	21件	58件	4件	62件
	割合	6.9%	56.9%	36.2%	100.0%	DI指数	-29.3 P
知多地域	回答数	3件	10件	4件	17件	1件	18件
	割合	17.6%	58.8%	23.5%	100.0%	DI指数	-5.9 P
西三河地域	回答数	4件	24件	18件	46件	3件	49件
	割合	8.7%	52.2%	39.1%	100.0%	DI指数	-30.4 P
東三河地域	回答数	6件	13件	14件	33件	1件	34件
	割合	18.2%	39.4%	42.4%	100.0%	DI指数	-24.2 P
全県集計	回答数	23件	119件	77件	219件	13件	232件
	割合	10.5%	54.3%	35.2%	100.0%	DI指数	-24.7 P



1. 住宅地

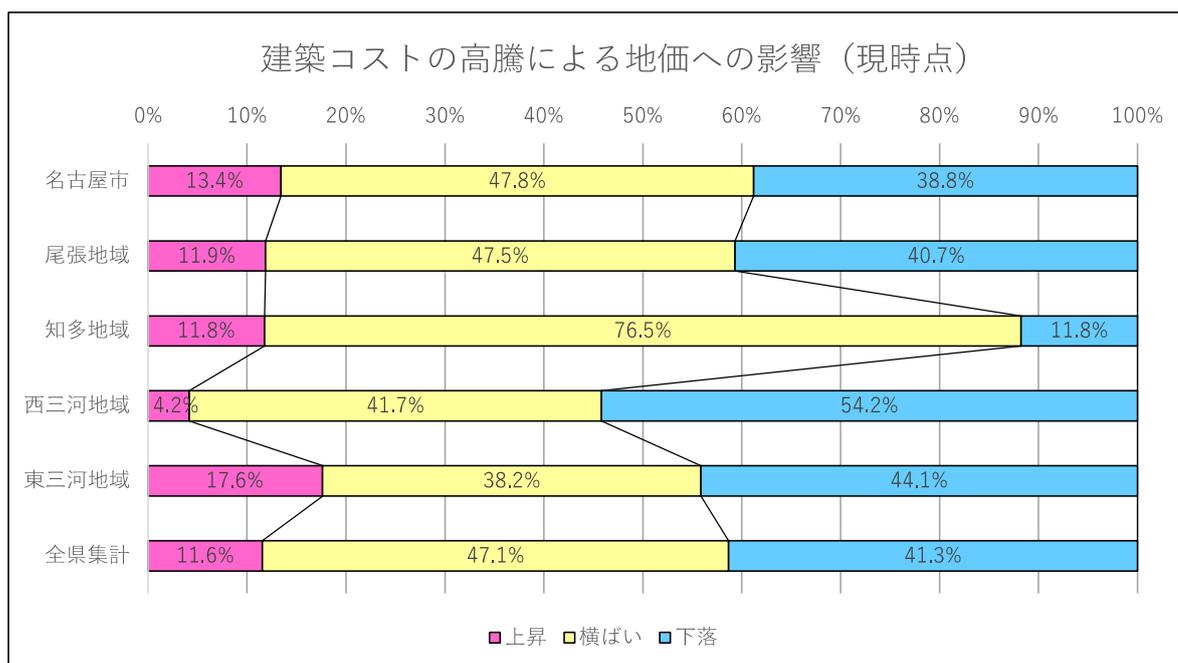
設問5 [建築コストの高騰による地価への影響（現時点実感）]

『近年、建築コストの高騰が続いておりますが、近年の建築コストの高騰による地価への影響について、現時点ではどのように感じておられますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

<現時点>

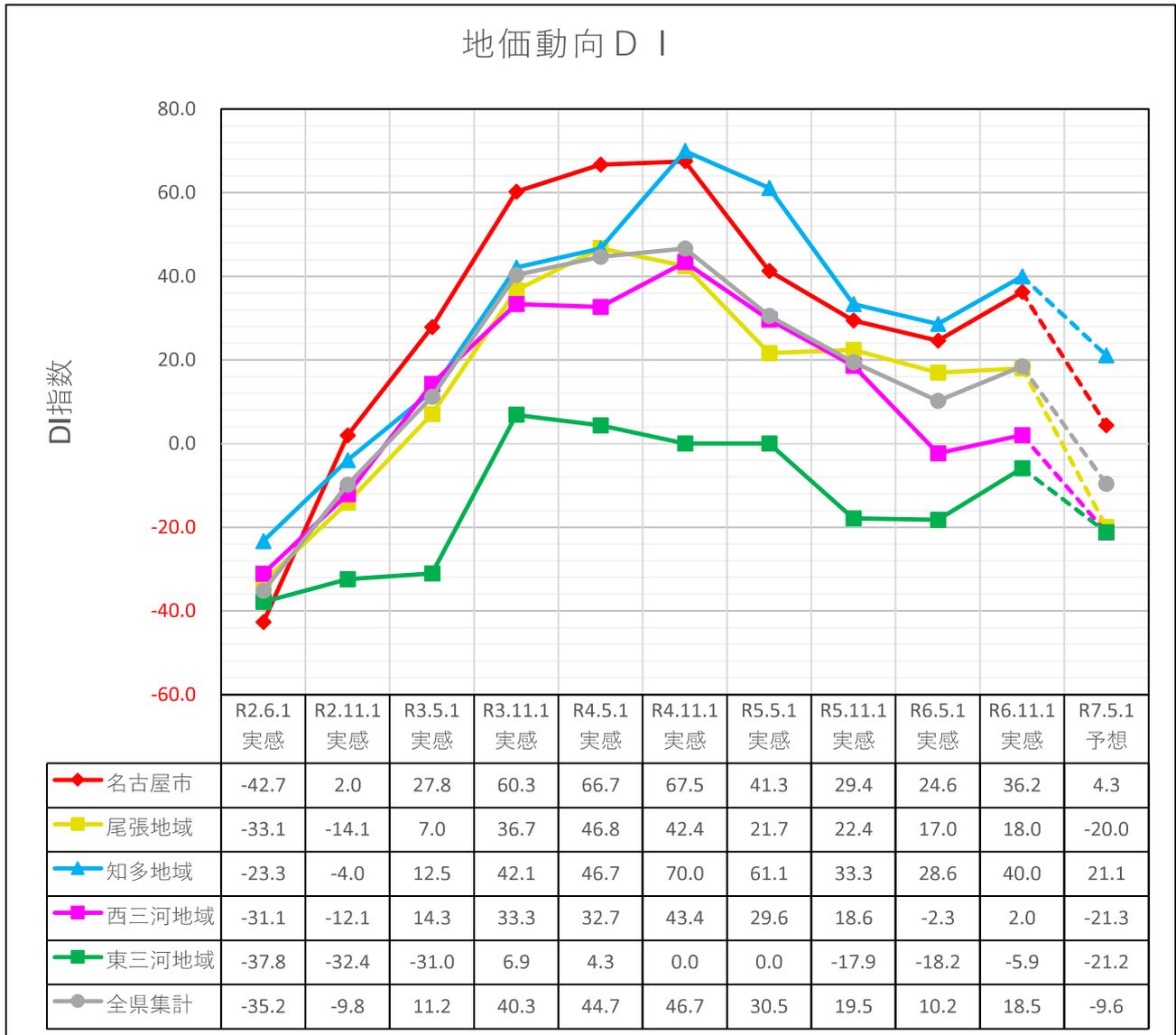
回答数・割合・D I 数値

建築コストの高騰による地価への影響（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	9件	32件	26件	67件	2件	69件
	割合	13.4%	47.8%	38.8%	100.0%	D I 指数	-25.4 P
尾張地域	回答数	7件	28件	24件	59件	2件	61件
	割合	11.9%	47.5%	40.7%	100.0%	D I 指数	-28.8 P
知多地域	回答数	2件	13件	2件	17件	3件	20件
	割合	11.8%	76.5%	11.8%	100.0%	D I 指数	0.0 P
西三河地域	回答数	2件	20件	26件	48件	1件	49件
	割合	4.2%	41.7%	54.2%	100.0%	D I 指数	-50.0 P
東三河地域	回答数	6件	13件	15件	34件	0件	34件
	割合	17.6%	38.2%	44.1%	100.0%	D I 指数	-26.5 P
全県集計	回答数	26件	106件	93件	225件	8件	233件
	割合	11.6%	47.1%	41.3%	100.0%	D I 指数	-29.8 P



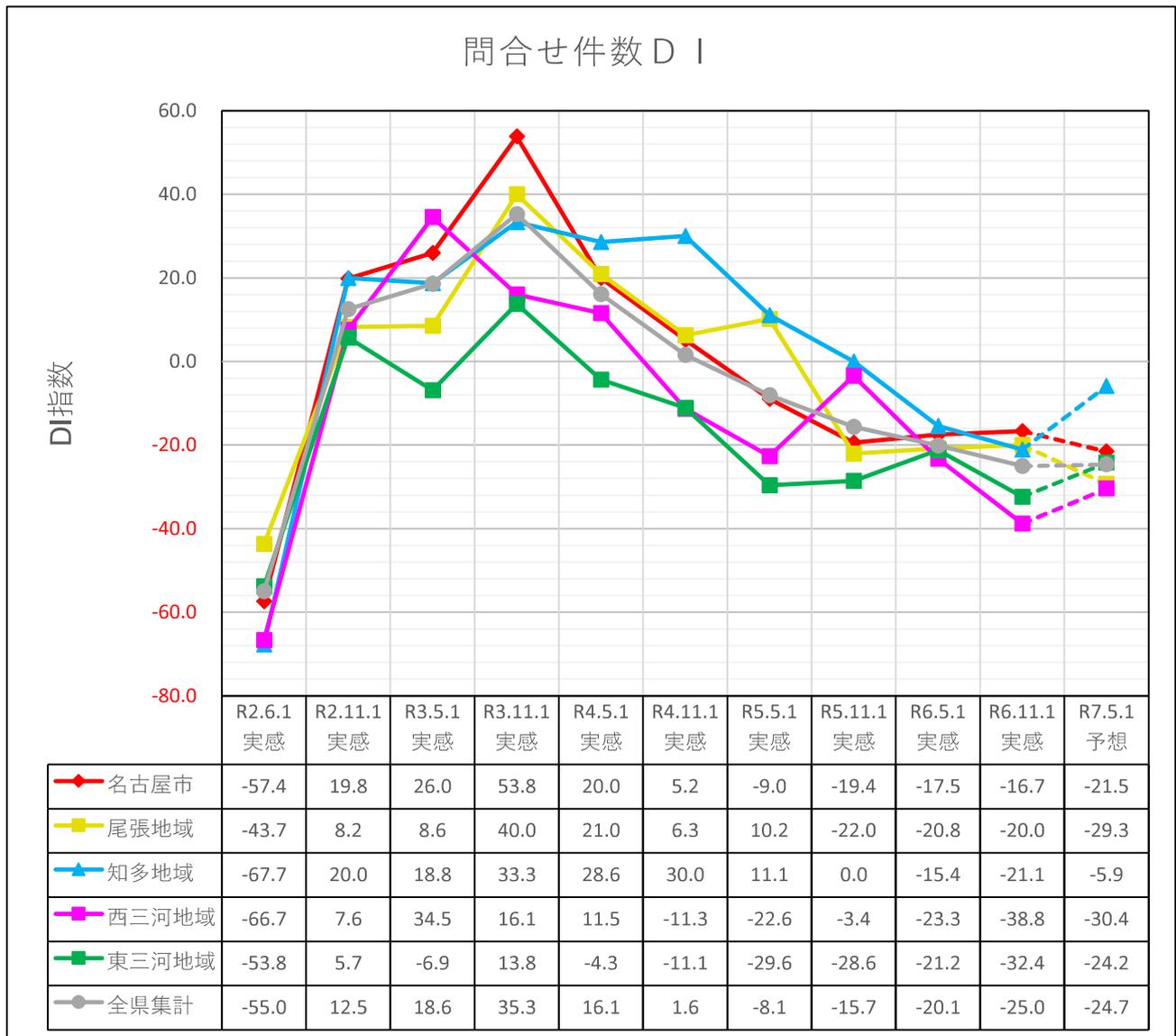
1. 住宅地

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

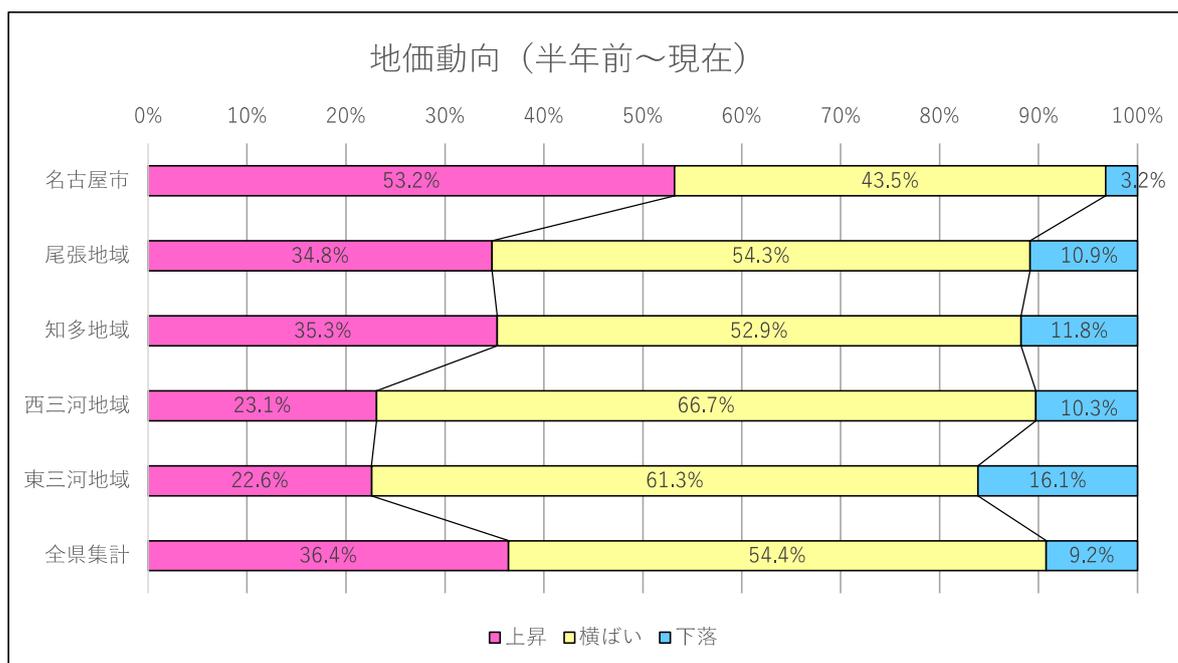
設問1 [地価動向（過去実感）]

『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6年5月1日～令和6年11月1日>

回答数・割合・DI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	33件	27件	2件	62件	9件	71件
	割合	53.2%	43.5%	3.2%	100.0%	DI指数	50.0 P
尾張地域	回答数	16件	25件	5件	46件	13件	59件
	割合	34.8%	54.3%	10.9%	100.0%	DI指数	23.9 P
知多地域	回答数	6件	9件	2件	17件	3件	20件
	割合	35.3%	52.9%	11.8%	100.0%	DI指数	23.5 P
西三河地域	回答数	9件	26件	4件	39件	7件	46件
	割合	23.1%	66.7%	10.3%	100.0%	DI指数	12.8 P
東三河地域	回答数	7件	19件	5件	31件	3件	34件
	割合	22.6%	61.3%	16.1%	100.0%	DI指数	6.5 P
全県集計	回答数	71件	106件	18件	195件	35件	230件
	割合	36.4%	54.4%	9.2%	100.0%	DI指数	27.2 P



2. 商業地

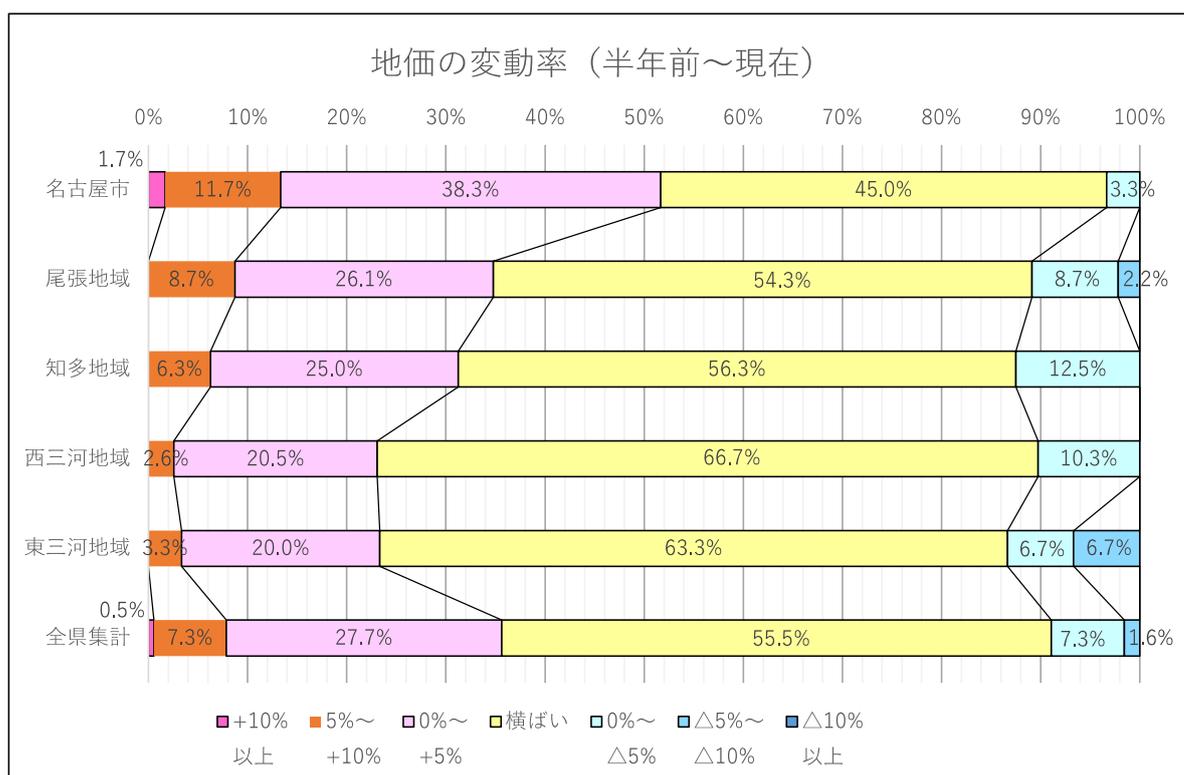
設問1 [地価の変動率（過去実感）]

『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6年5月1日～令和6年11月1日>

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	23件	27件	2件	0件	0件	60件
	割合	1.7%	11.7%	38.3%	45.0%	3.3%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	0件	4件	12件	25件	4件	1件	0件	46件
	割合	0.0%	8.7%	26.1%	54.3%	8.7%	2.2%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	1件	4件	9件	2件	0件	0件	16件
	割合	0.0%	6.3%	25.0%	56.3%	12.5%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	1件	8件	26件	4件	0件	0件	39件
	割合	0.0%	2.6%	20.5%	66.7%	10.3%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	1件	6件	19件	2件	2件	0件	30件
	割合	0.0%	3.3%	20.0%	63.3%	6.7%	6.7%	0.0%	100%
全県集計	回答数	1件	14件	53件	106件	14件	3件	0件	191件
	割合	0.5%	7.3%	27.7%	55.5%	7.3%	1.6%	0.0%	100%



2. 商業地

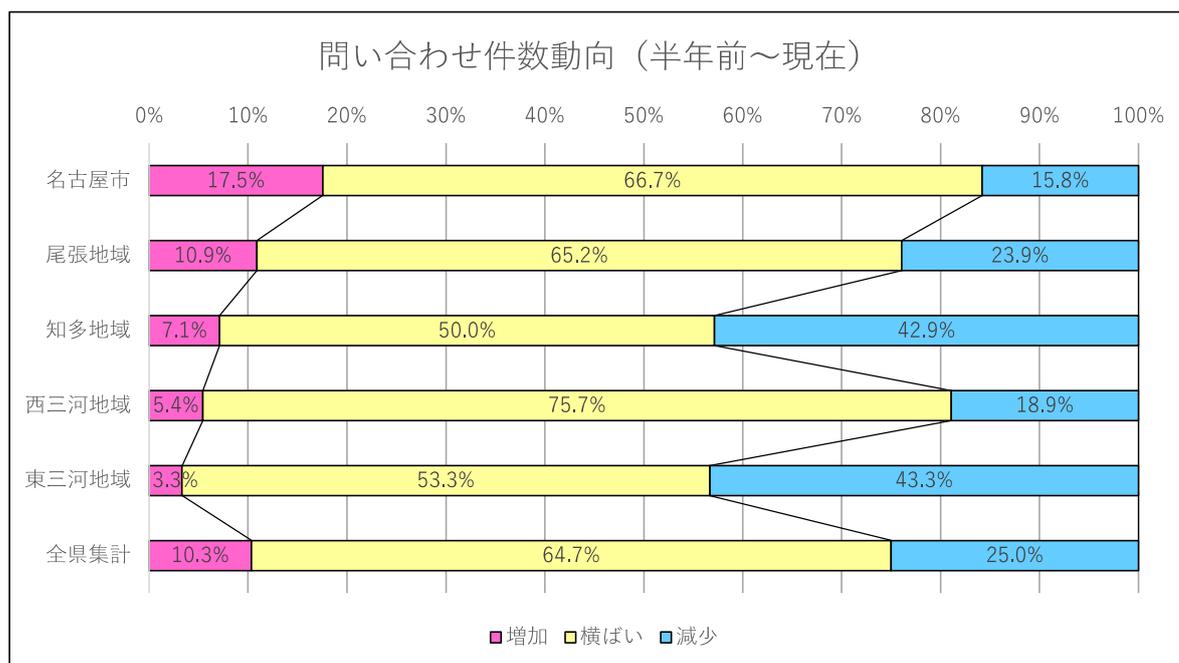
設問2 [問い合わせ件数(過去実感)]

『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6年5月1日～令和6年11月1日>

回答数・割合・DI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	38件	9件	57件	13件	70件
	割合	17.5%	66.7%	15.8%	100.0%	DI指数	1.8 P
尾張地域	回答数	5件	30件	11件	46件	12件	58件
	割合	10.9%	65.2%	23.9%	100.0%	DI指数	-13.0 P
知多地域	回答数	1件	7件	6件	14件	5件	19件
	割合	7.1%	50.0%	42.9%	100.0%	DI指数	-35.7 P
西三河地域	回答数	2件	28件	7件	37件	9件	46件
	割合	5.4%	75.7%	18.9%	100.0%	DI指数	-13.5 P
東三河地域	回答数	1件	16件	13件	30件	4件	34件
	割合	3.3%	53.3%	43.3%	100.0%	DI指数	-40.0 P
全県集計	回答数	19件	119件	46件	184件	43件	227件
	割合	10.3%	64.7%	25.0%	100.0%	DI指数	-14.7 P



2. 商業地

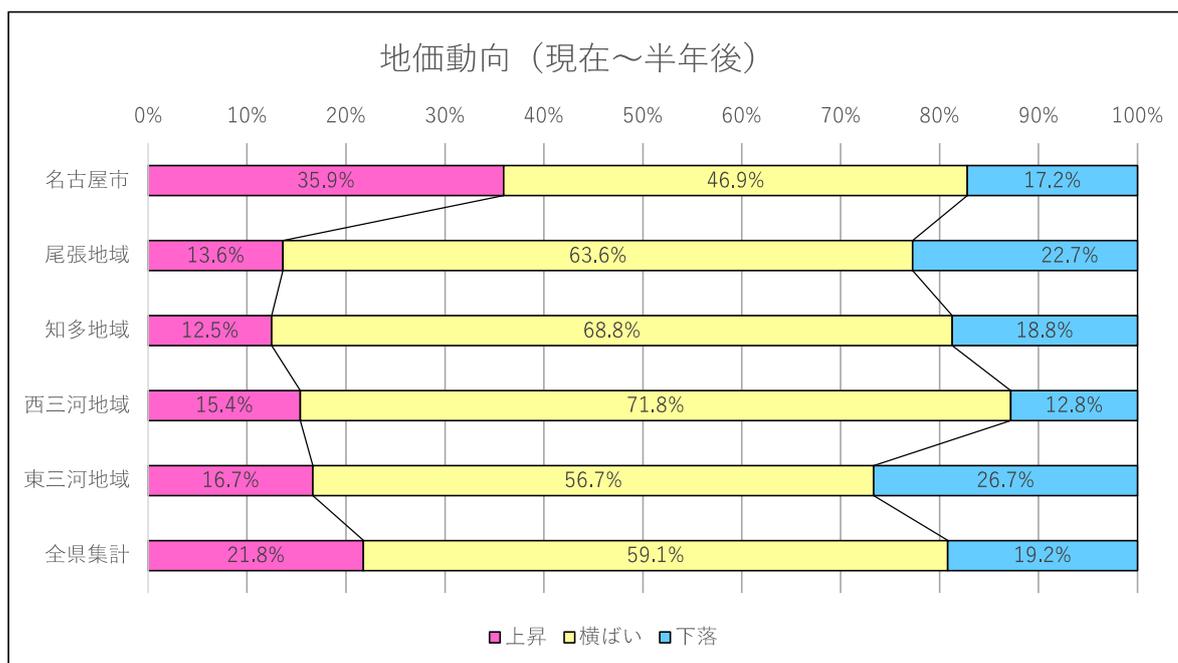
設問3 [地価動向(将来予想)]

『地価動向について、将来半年後にはどう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6年11月1日~令和7年5月1日>

回答数・割合・DI数値

調査時点から半年後までの地価動向(予想値)		上昇	横ばい	下落	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	23件	30件	11件	64件	6件	70件
	割合	35.9%	46.9%	17.2%	100.0%	DI指数	18.8 P
尾張地域	回答数	6件	28件	10件	44件	15件	59件
	割合	13.6%	63.6%	22.7%	100.0%	DI指数	-9.1 P
知多地域	回答数	2件	11件	3件	16件	4件	20件
	割合	12.5%	68.8%	18.8%	100.0%	DI指数	-6.3 P
西三河地域	回答数	6件	28件	5件	39件	8件	47件
	割合	15.4%	71.8%	12.8%	100.0%	DI指数	2.6 P
東三河地域	回答数	5件	17件	8件	30件	4件	34件
	割合	16.7%	56.7%	26.7%	100.0%	DI指数	-10.0 P
全県集計	回答数	42件	114件	37件	193件	37件	230件
	割合	21.8%	59.1%	19.2%	100.0%	DI指数	2.6 P



2. 商業地

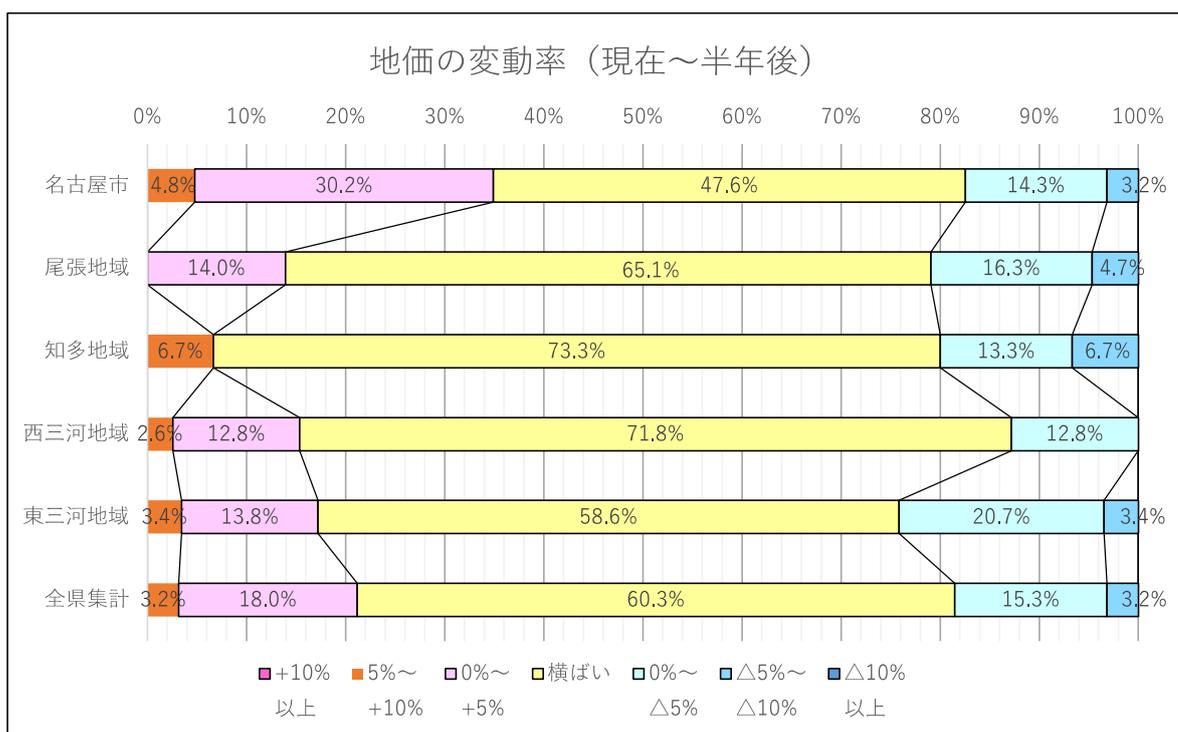
設問3 [地価の変動率(将来予想)]

『地価動向について、将来半年後にはどう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6年11月1日~令和7年5月1日>

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)		+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	19件	30件	9件	2件	0件	63件
	割合	0.0%	4.8%	30.2%	47.6%	14.3%	3.2%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	0件	0件	6件	28件	7件	2件	0件	43件
	割合	0.0%	0.0%	14.0%	65.1%	16.3%	4.7%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	1件	0件	11件	2件	1件	0件	15件
	割合	0.0%	6.7%	0.0%	73.3%	13.3%	6.7%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	1件	5件	28件	5件	0件	0件	39件
	割合	0.0%	2.6%	12.8%	71.8%	12.8%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	1件	4件	17件	6件	1件	0件	29件
	割合	0.0%	3.4%	13.8%	58.6%	20.7%	3.4%	0.0%	100%
全県集計	回答数	0件	6件	34件	114件	29件	6件	0件	189件
	割合	0.0%	3.2%	18.0%	60.3%	15.3%	3.2%	0.0%	100%



2. 商業地

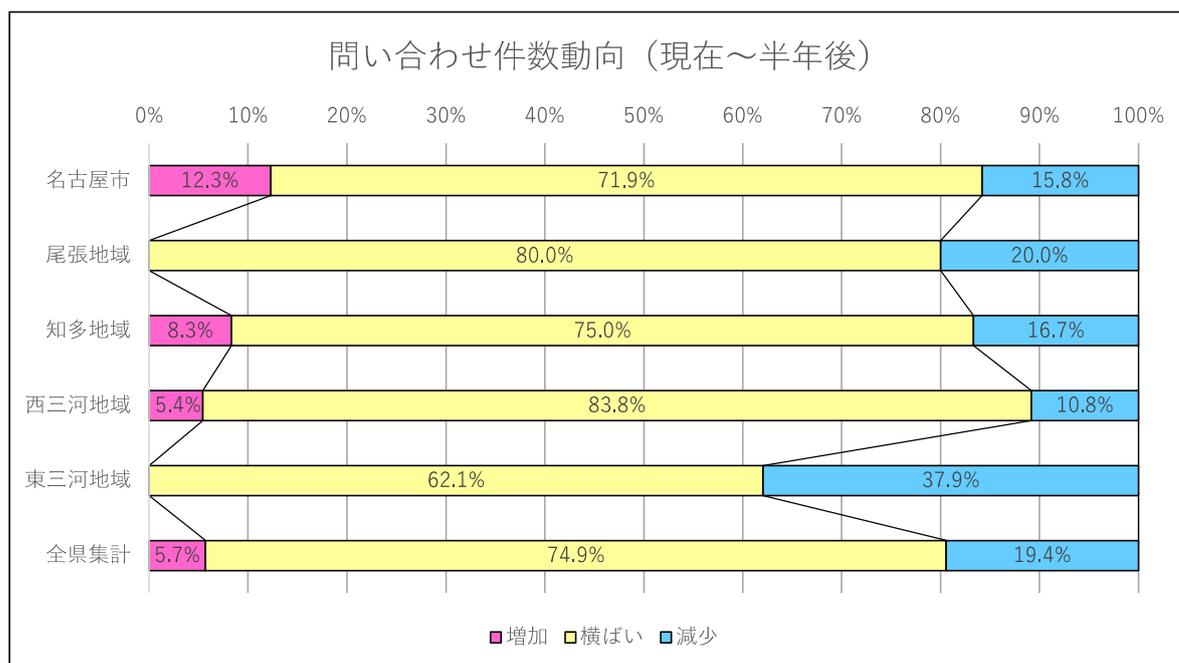
設問4 [問い合わせ件数(将来予想)]

『問い合わせ件数について、将来半年後にはどう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6年11月1日~令和7年5月1日>

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	わからない	計
名古屋市	回答数	7件	41件	9件	57件	13件	70件
	割合	12.3%	71.9%	15.8%	100.0%	D I 指数	-3.5 P
尾張地域	回答数	0件	32件	8件	40件	19件	59件
	割合	0.0%	80.0%	20.0%	100.0%	D I 指数	-20.0 P
知多地域	回答数	1件	9件	2件	12件	6件	18件
	割合	8.3%	75.0%	16.7%	100.0%	D I 指数	-8.3 P
西三河地域	回答数	2件	31件	4件	37件	8件	45件
	割合	5.4%	83.8%	10.8%	100.0%	D I 指数	-5.4 P
東三河地域	回答数	0件	18件	11件	29件	5件	34件
	割合	0.0%	62.1%	37.9%	100.0%	D I 指数	-37.9 P
全県集計	回答数	10件	131件	34件	175件	51件	226件
	割合	5.7%	74.9%	19.4%	100.0%	D I 指数	-13.7 P



2. 商業地

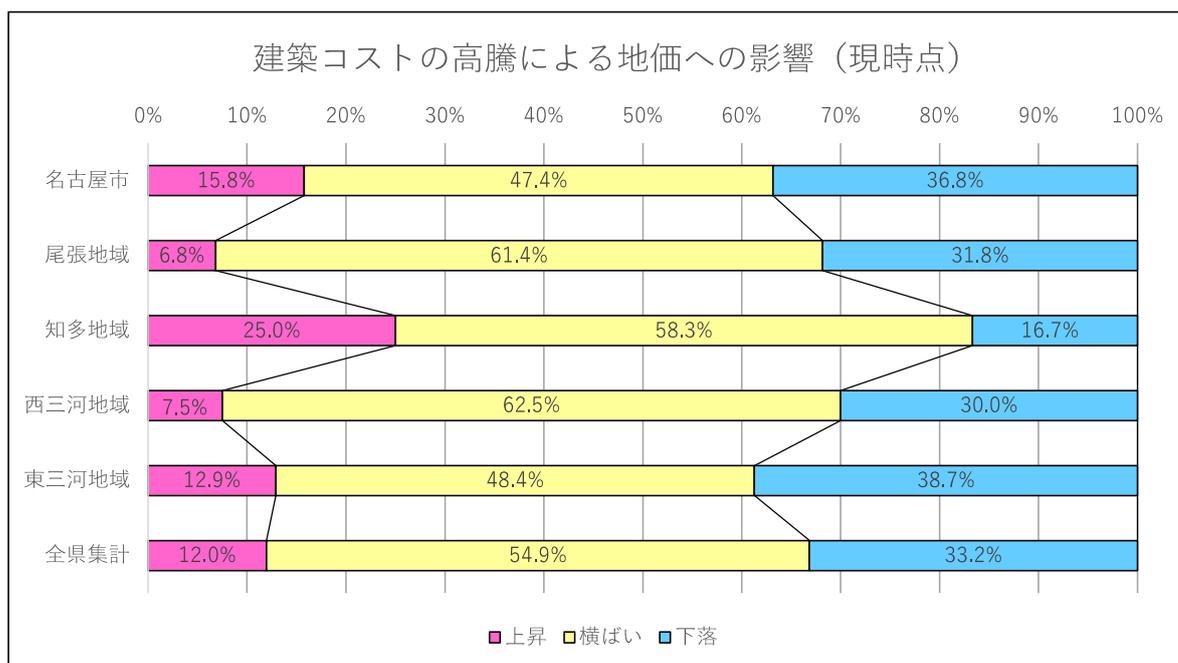
設問5 [建築コストの高騰による地価への影響（現時点実感）]

『近年、建築コストの高騰が続いておりますが、近年の建築コストの高騰による地価への影響について、現時点ではどのように感じておられますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

<現時点>

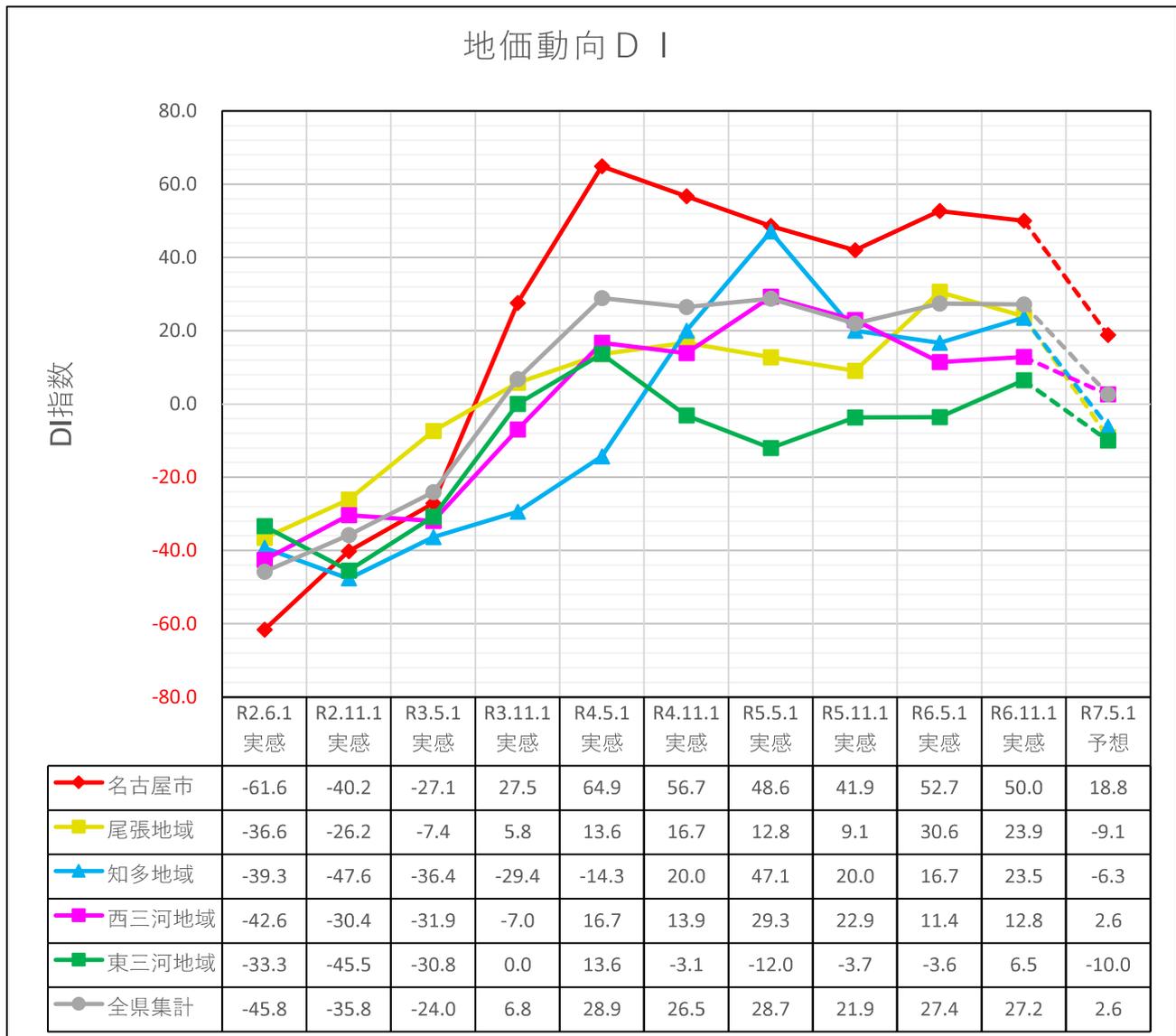
回答数・割合・DI数値

建築コストの高騰による地価への影響（予想値）		上昇	横ばい	下落	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	9件	27件	21件	57件	12件	69件
	割合	15.8%	47.4%	36.8%	100.0%	DI指数	-21.1 P
尾張地域	回答数	3件	27件	14件	44件	15件	59件
	割合	6.8%	61.4%	31.8%	100.0%	DI指数	-25.0 P
知多地域	回答数	3件	7件	2件	12件	8件	20件
	割合	25.0%	58.3%	16.7%	100.0%	DI指数	8.3 P
西三河地域	回答数	3件	25件	12件	40件	5件	45件
	割合	7.5%	62.5%	30.0%	100.0%	DI指数	-22.5 P
東三河地域	回答数	4件	15件	12件	31件	3件	34件
	割合	12.9%	48.4%	38.7%	100.0%	DI指数	-25.8 P
全県集計	回答数	22件	101件	61件	184件	43件	227件
	割合	12.0%	54.9%	33.2%	100.0%	DI指数	-21.2 P



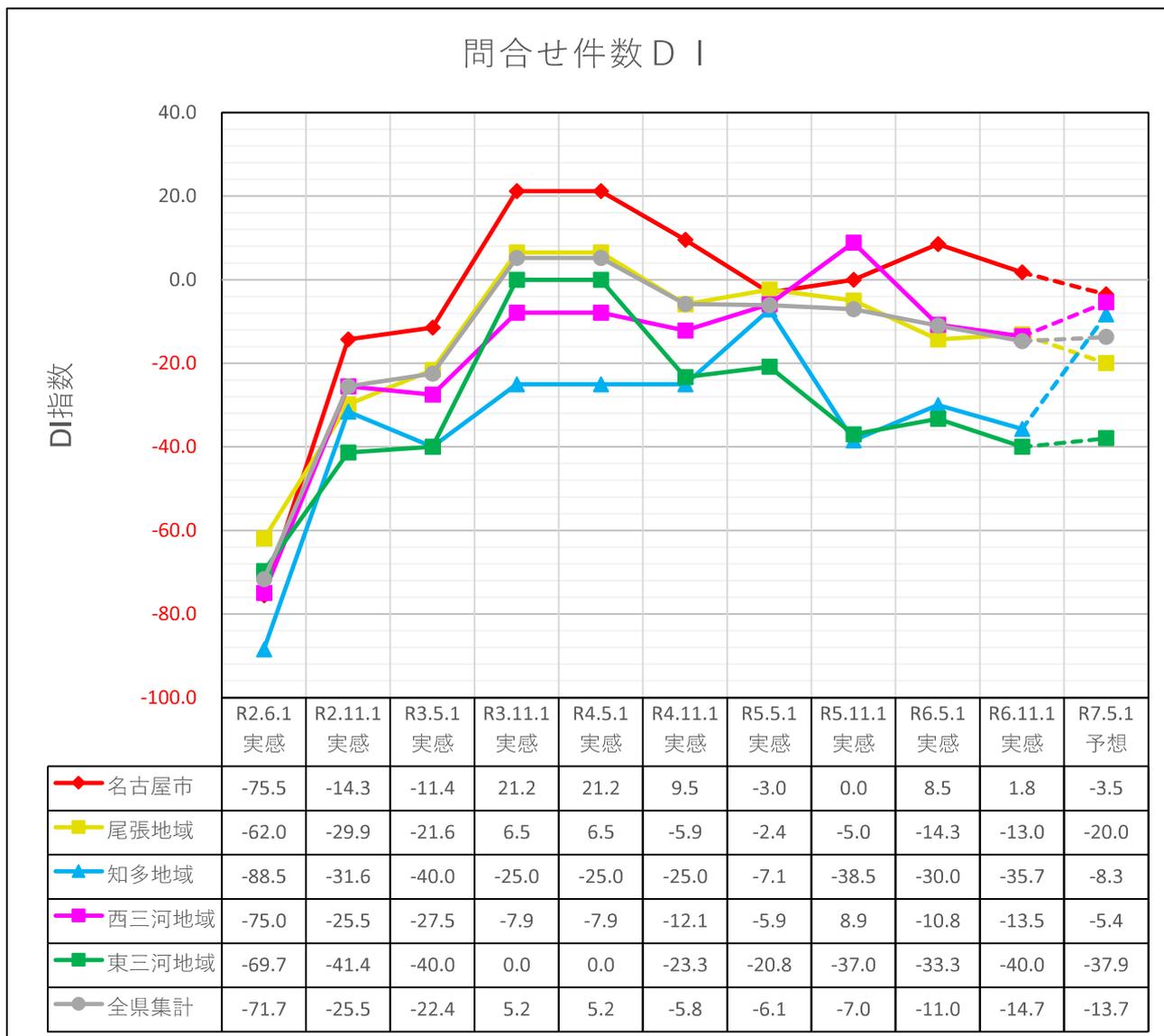
2. 商業地

地価動向D I 指数推移



2. 商業地

問い合わせ件数DI指数推移



3. 工業地

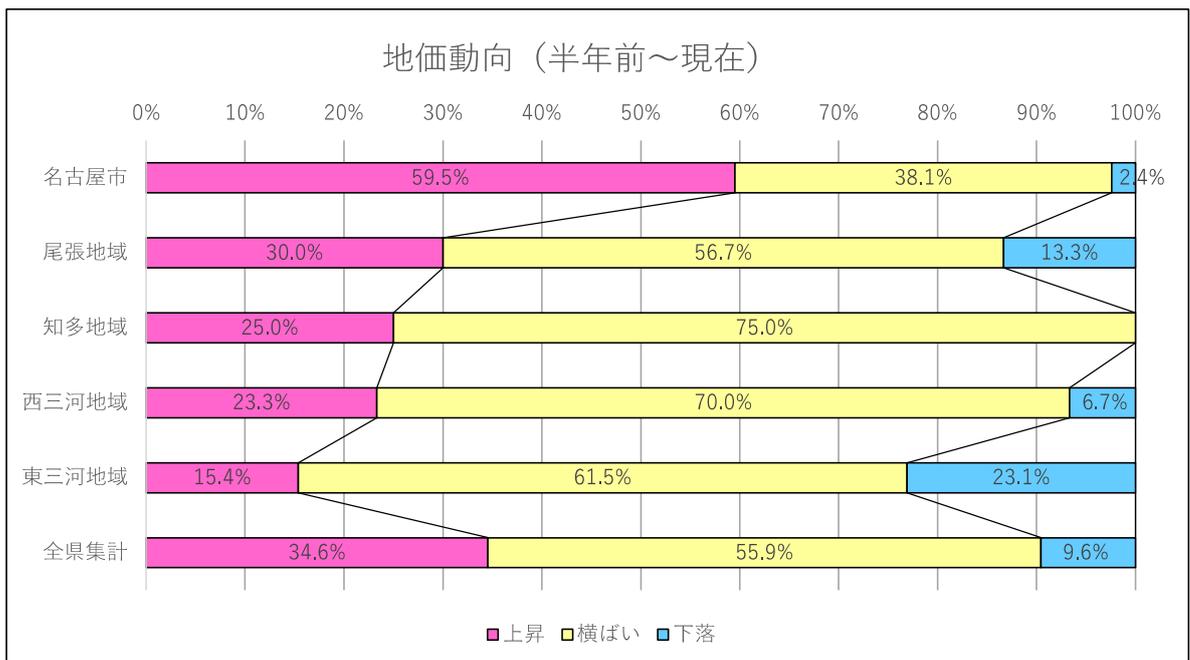
設問1 [地価動向(過去実感)]

『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6年5月1日～令和6年11月1日>

回答数・割合・DI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	25件	16件	1件	42件	21件	63件
	割合	59.5%	38.1%	2.4%	100.0%	DI指数	57.1 P
尾張地域	回答数	9件	17件	4件	30件	29件	59件
	割合	30.0%	56.7%	13.3%	100.0%	DI指数	16.7 P
知多地域	回答数	2件	6件	0件	8件	11件	19件
	割合	25.0%	75.0%	0.0%	100.0%	DI指数	25.0 P
西三河地域	回答数	7件	21件	2件	30件	16件	46件
	割合	23.3%	70.0%	6.7%	100.0%	DI指数	16.7 P
東三河地域	回答数	4件	16件	6件	26件	8件	34件
	割合	15.4%	61.5%	23.1%	100.0%	DI指数	-7.7 P
全県集計	回答数	47件	76件	13件	136件	85件	221件
	割合	34.6%	55.9%	9.6%	100.0%	DI指数	25.0 P



3. 工業地

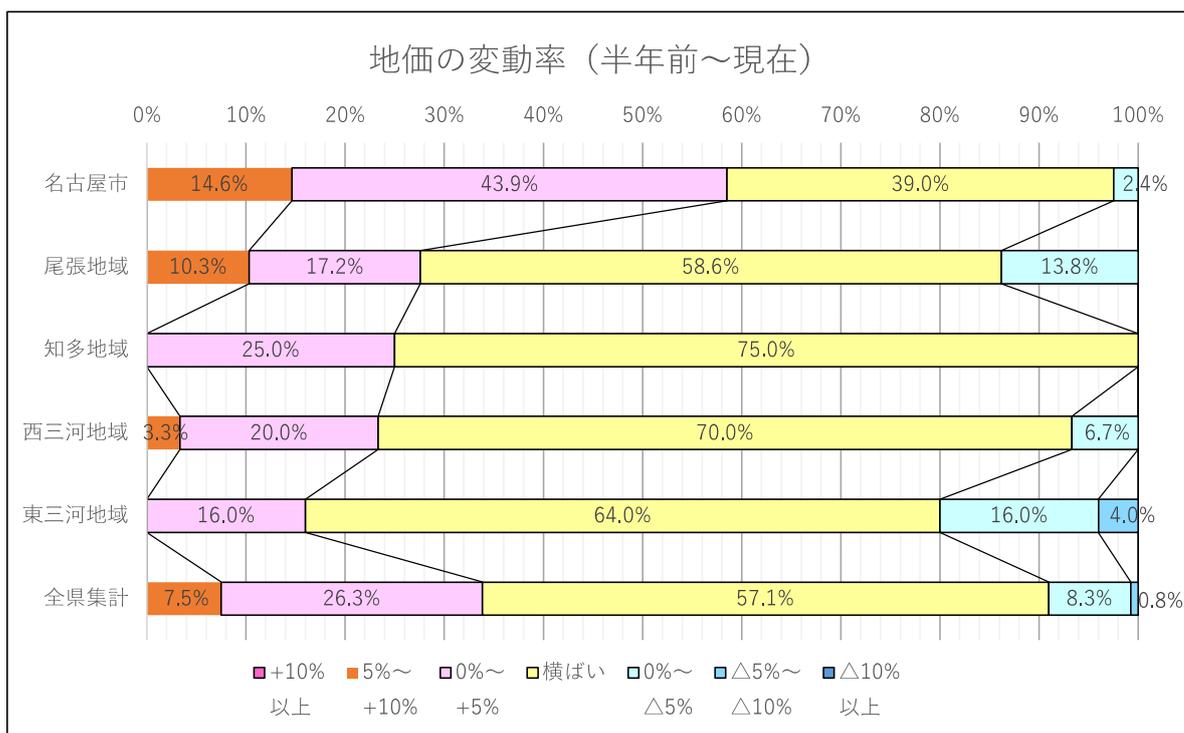
設問1 [地価の変動率（過去実感）]

『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6年5月1日～令和6年11月1日>

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	6件	18件	16件	1件	0件	0件	41件
	割合	0.0%	14.6%	43.9%	39.0%	2.4%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	0件	3件	5件	17件	4件	0件	0件	29件
	割合	0.0%	10.3%	17.2%	58.6%	13.8%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	0件	2件	6件	0件	0件	0件	8件
	割合	0.0%	0.0%	25.0%	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	1件	6件	21件	2件	0件	0件	30件
	割合	0.0%	3.3%	20.0%	70.0%	6.7%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	0件	4件	16件	4件	1件	0件	25件
	割合	0.0%	0.0%	16.0%	64.0%	16.0%	4.0%	0.0%	100%
全県集計	回答数	0件	10件	35件	76件	11件	1件	0件	133件
	割合	0.0%	7.5%	26.3%	57.1%	8.3%	0.8%	0.0%	100%



3. 工業地

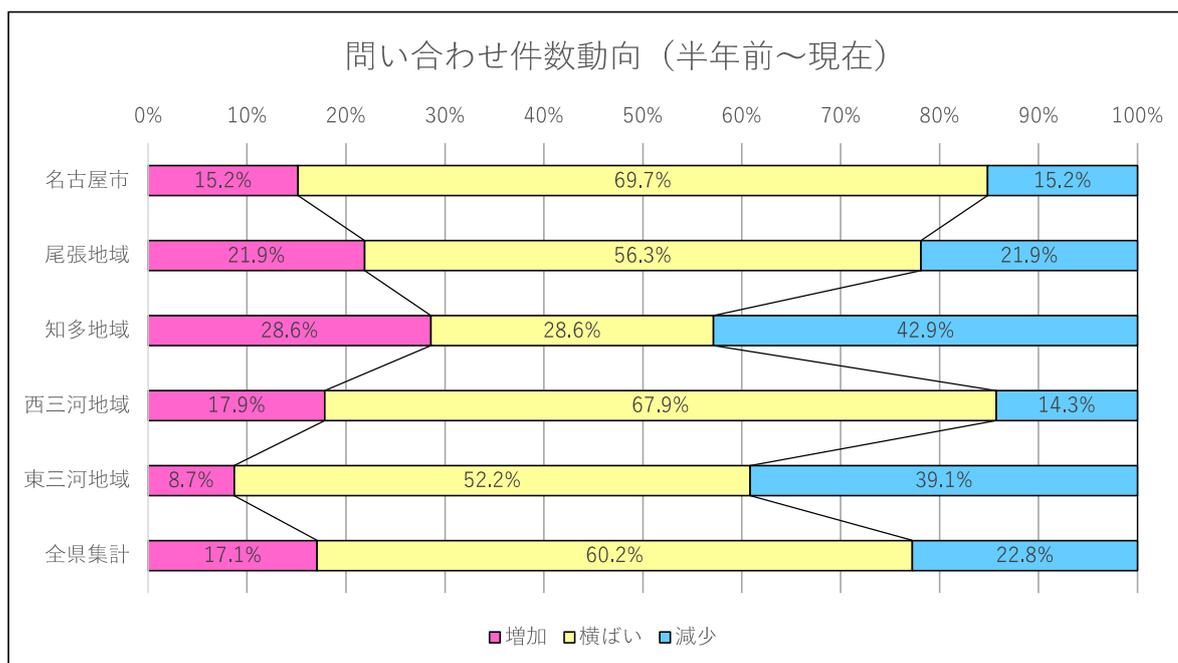
設問2 [問い合わせ件数(過去実感)]

『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6年5月1日～令和6年11月1日>

回答数・割合・DI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	5件	23件	5件	33件	30件	63件
	割合	15.2%	69.7%	15.2%	100.0%	DI指数	0.0 P
尾張地域	回答数	7件	18件	7件	32件	26件	58件
	割合	21.9%	56.3%	21.9%	100.0%	DI指数	0.0 P
知多地域	回答数	2件	2件	3件	7件	12件	19件
	割合	28.6%	28.6%	42.9%	100.0%	DI指数	-14.3 P
西三河地域	回答数	5件	19件	4件	28件	18件	46件
	割合	17.9%	67.9%	14.3%	100.0%	DI指数	3.6 P
東三河地域	回答数	2件	12件	9件	23件	11件	34件
	割合	8.7%	52.2%	39.1%	100.0%	DI指数	-30.4 P
全県集計	回答数	21件	74件	28件	123件	97件	220件
	割合	17.1%	60.2%	22.8%	100.0%	DI指数	-5.7 P



3. 工業地

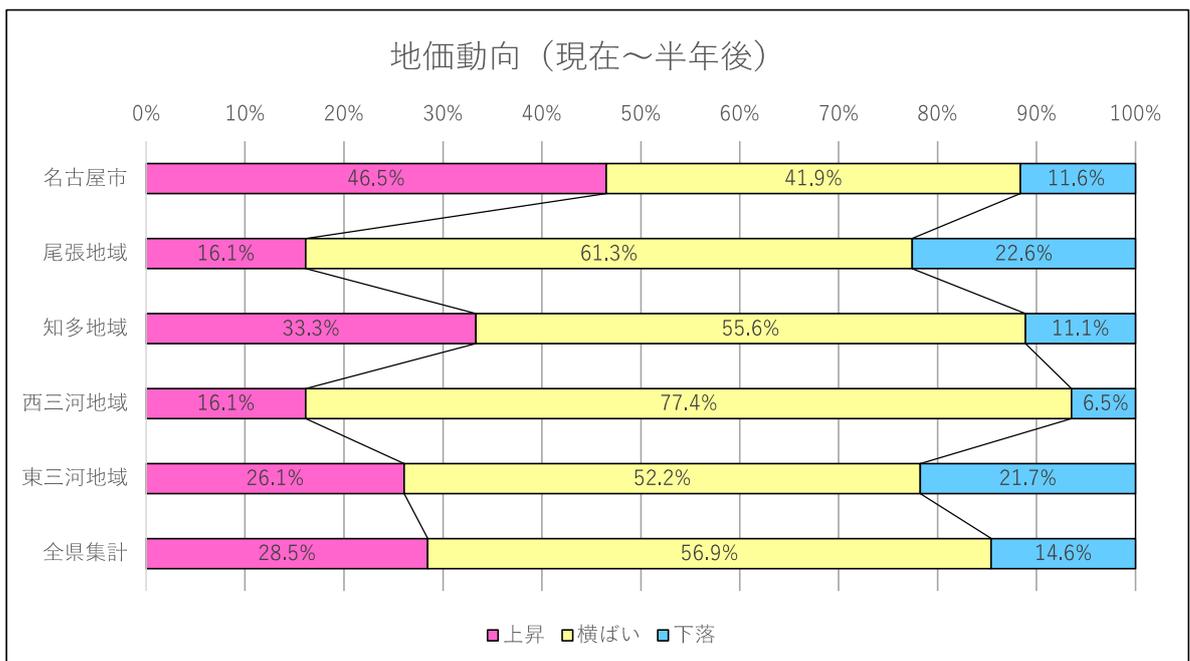
設問3 [地価動向(将来予想)]

『地価動向について、将来半年後にはどう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6年11月1日~令和7年5月1日>

回答数・割合・DI数値

調査時点から半年後までの地価動向(予想値)		上昇	横ばい	下落	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	20件	18件	5件	43件	20件	63件
	割合	46.5%	41.9%	11.6%	100.0%	DI指数	34.9 P
尾張地域	回答数	5件	19件	7件	31件	28件	59件
	割合	16.1%	61.3%	22.6%	100.0%	DI指数	-6.5 P
知多地域	回答数	3件	5件	1件	9件	10件	19件
	割合	33.3%	55.6%	11.1%	100.0%	DI指数	22.2 P
西三河地域	回答数	5件	24件	2件	31件	16件	47件
	割合	16.1%	77.4%	6.5%	100.0%	DI指数	9.7 P
東三河地域	回答数	6件	12件	5件	23件	11件	34件
	割合	26.1%	52.2%	21.7%	100.0%	DI指数	4.3 P
全県集計	回答数	39件	78件	20件	137件	85件	222件
	割合	28.5%	56.9%	14.6%	100.0%	DI指数	13.9 P



3. 工業地

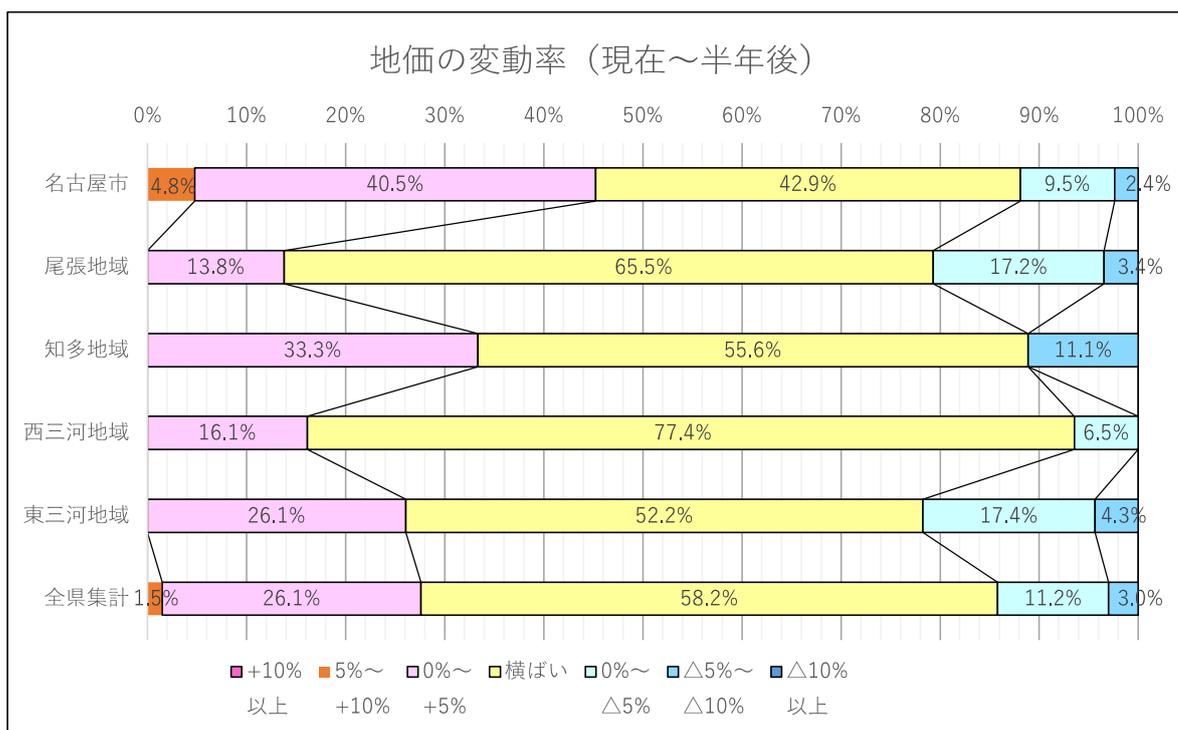
設問3 [地価の変動率(将来予想)]

『地価動向について、将来半年後にはどう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6年11月1日~令和7年5月1日>

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)		+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	17件	18件	4件	1件	0件	42件
	割合	0.0%	4.8%	40.5%	42.9%	9.5%	2.4%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	0件	0件	4件	19件	5件	1件	0件	29件
	割合	0.0%	0.0%	13.8%	65.5%	17.2%	3.4%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	0件	3件	5件	0件	1件	0件	9件
	割合	0.0%	0.0%	33.3%	55.6%	0.0%	11.1%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	0件	5件	24件	2件	0件	0件	31件
	割合	0.0%	0.0%	16.1%	77.4%	6.5%	0.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	0件	6件	12件	4件	1件	0件	23件
	割合	0.0%	0.0%	26.1%	52.2%	17.4%	4.3%	0.0%	100%
全県集計	回答数	0件	2件	35件	78件	15件	4件	0件	134件
	割合	0.0%	1.5%	26.1%	58.2%	11.2%	3.0%	0.0%	100%



3. 工業地

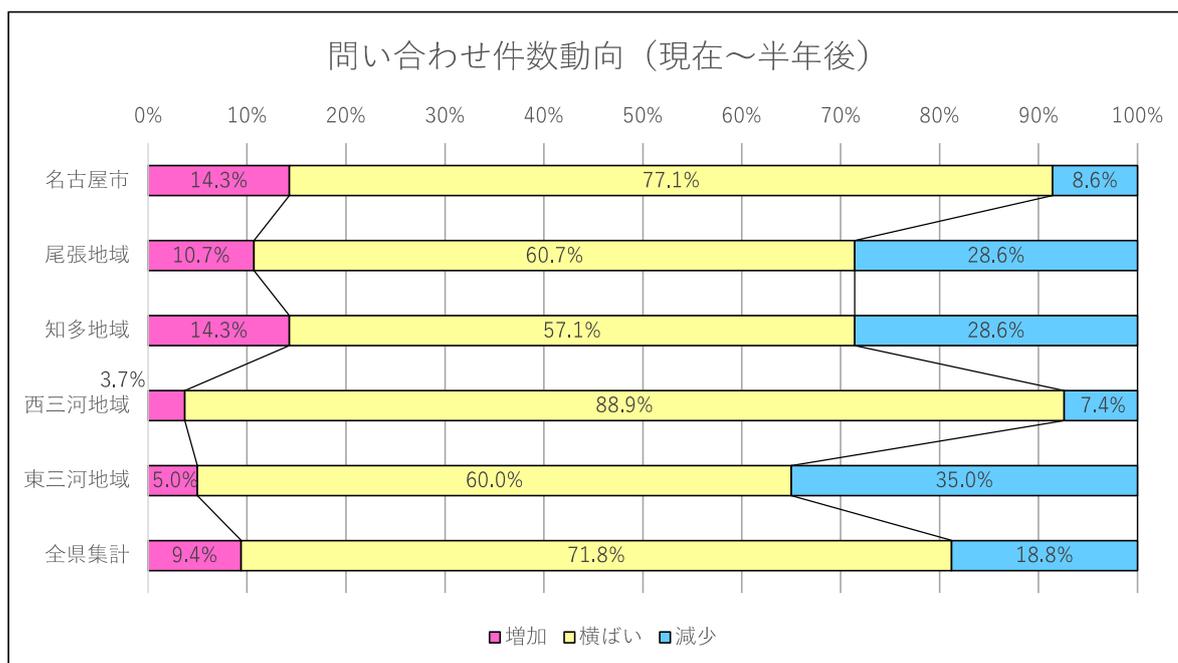
設問4 [問い合わせ件数(将来予想)]

『問い合わせ件数について、将来半年後にはどう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6年11月1日~令和7年5月1日>

回答数・割合・DI数値

調査時点から半年後までの地価動向(予想値)		増加	横ばい	減少	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	5件	27件	3件	35件	28件	63件
	割合	14.3%	77.1%	8.6%	100.0%	DI指数	5.7 P
尾張地域	回答数	3件	17件	8件	28件	30件	58件
	割合	10.7%	60.7%	28.6%	100.0%	DI指数	-17.9 P
知多地域	回答数	1件	4件	2件	7件	11件	18件
	割合	14.3%	57.1%	28.6%	100.0%	DI指数	-14.3 P
西三河地域	回答数	1件	24件	2件	27件	18件	45件
	割合	3.7%	88.9%	7.4%	100.0%	DI指数	-3.7 P
東三河地域	回答数	1件	12件	7件	20件	14件	34件
	割合	5.0%	60.0%	35.0%	100.0%	DI指数	-30.0 P
全県集計	回答数	11件	84件	22件	117件	101件	218件
	割合	9.4%	71.8%	18.8%	100.0%	DI指数	-9.4 P



3. 工業地

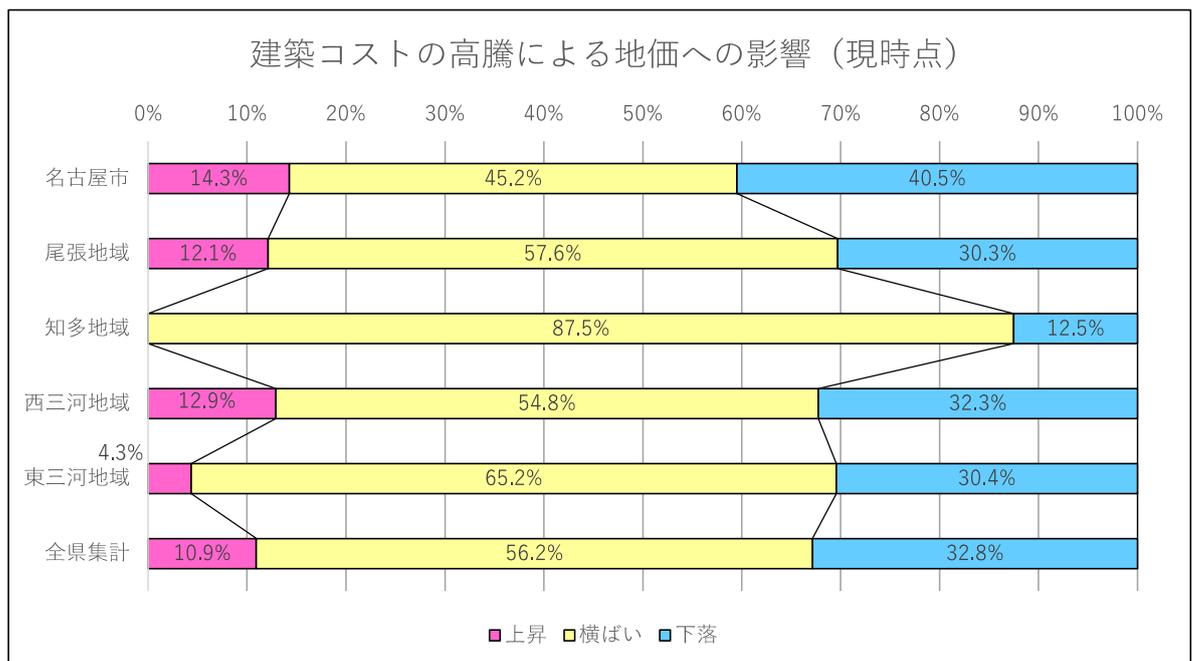
設問5 [建築コストの高騰による地価への影響（現時点実感）]

『近年、建築コストの高騰が続いておりますが、近年の建築コストの高騰による地価への影響について、現時点ではどのように感じておられますか?』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

<現時点>

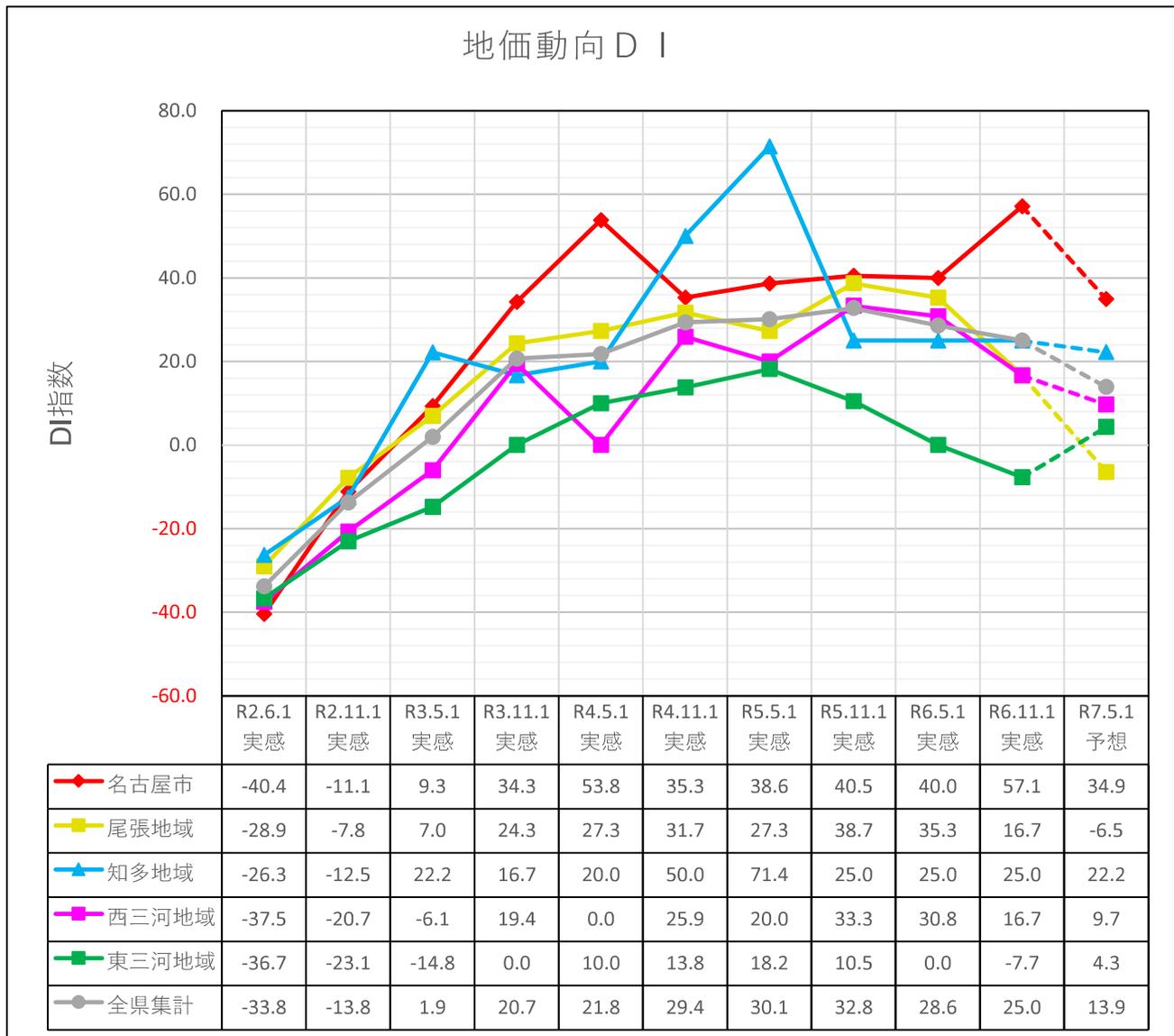
回答数・割合・DI数値

建築コストの高騰による地価への影響（予想値）		上昇	横ばい	下落	小計	わからない	計
名古屋市	回答数	6件	19件	17件	42件	20件	62件
	割合	14.3%	45.2%	40.5%	100.0%	DI指数	-26.2 P
尾張地域	回答数	4件	19件	10件	33件	25件	58件
	割合	12.1%	57.6%	30.3%	100.0%	DI指数	-18.2 P
知多地域	回答数	0件	7件	1件	8件	11件	19件
	割合	0.0%	87.5%	12.5%	100.0%	DI指数	-12.5 P
西三河地域	回答数	4件	17件	10件	31件	14件	45件
	割合	12.9%	54.8%	32.3%	100.0%	DI指数	-19.4 P
東三河地域	回答数	1件	15件	7件	23件	11件	34件
	割合	4.3%	65.2%	30.4%	100.0%	DI指数	-26.1 P
全県集計	回答数	15件	77件	45件	137件	81件	218件
	割合	10.9%	56.2%	32.8%	100.0%	DI指数	-21.9 P



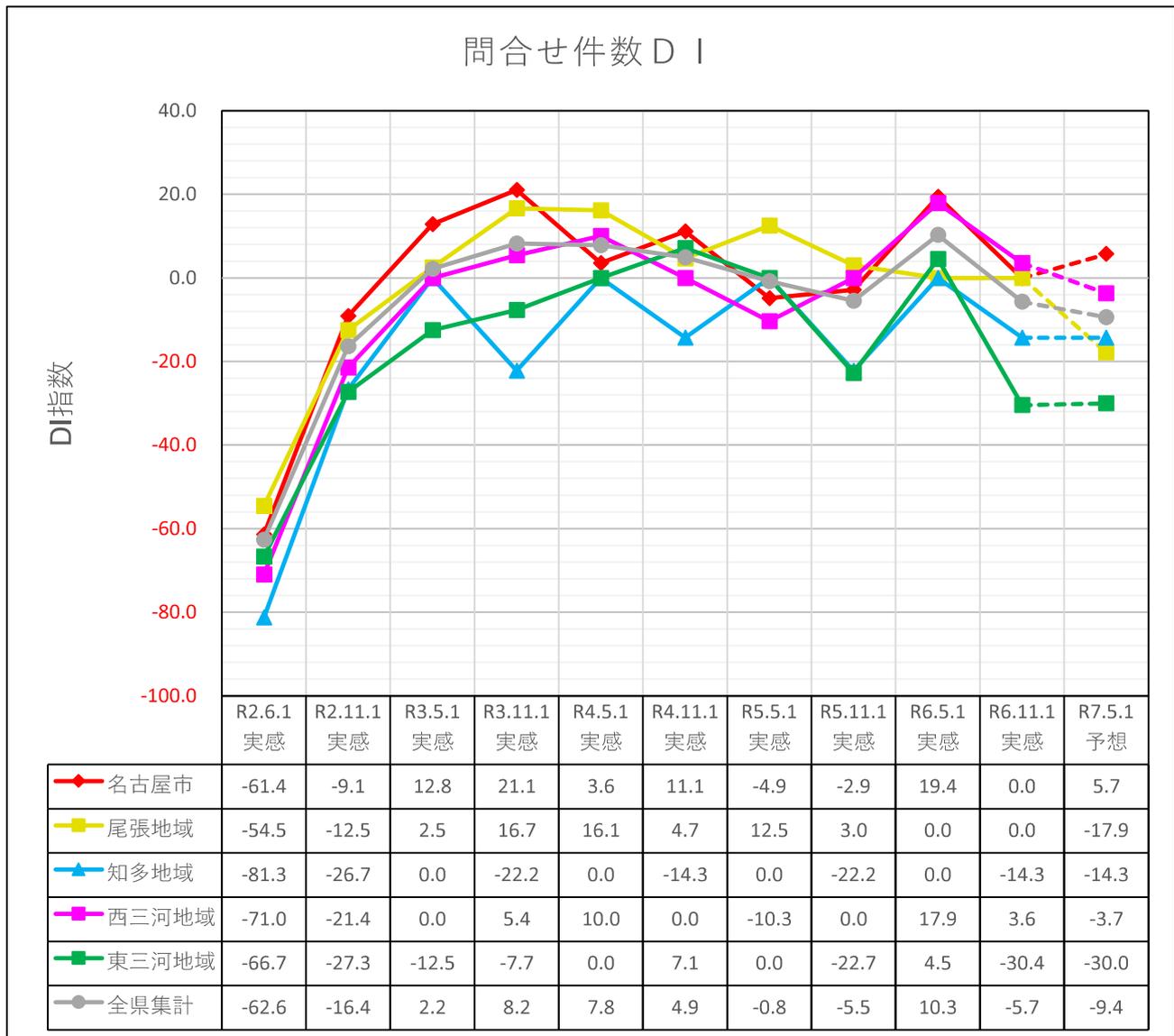
3. 工業地

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

- 基準金利の上昇が地価に対しマイナスに作用する。
- 地場系の住宅デベロッパー(大手)にヒアリング。「住宅販売は低調であり、他社を含めて在庫の圧縮に懸命です。物価高や金利先高感によってミドル層以下の購入者のマインドは冷えています。先行きは楽観視できません。ミドル層以上にターゲットを絞って、良質な企画住宅の販売に注力する方針です。
- 物流関係の問い合わせは相変わらず多く、物流関係の地価は依然として上昇する。
- イオンモール名古屋茶屋の接道する万場藤前線は、店舗の張り付きがよくなってきている。茶屋新田区画整理地内は、比較的建売住宅の売れ行きは良いが、大西など外れた地域は苦戦している。
- 金利上昇、建築コストの高騰により分譲業者の収支が圧迫されているのは事実。物件の選別化は進んでいる。大手は手を出しにくい状況となるなか、地元の小規模分譲業者が数棟の分譲をするケースはある。売れてはいる。不動産市況の判断は非常に難しい時期。コロナ禍後の状況に比べると良い材料は確実に減っているが、著しく悪いとも言い難い状況。
- 交通利便性の高い駅周辺は上昇しているが、その他は厳しくなっている。これまでの高止まりの状況から地価は徐々に下落の様相を呈してきている。商業はこれまでとあまり変わらず、現状維持という状況。
- 永年痛めつけられてきた中小企業は、物価上昇を超えるような大きな賃上げに踏み切る勇氣は持てないので、景気は思うように上昇しない。今後、海外からの不動産投資への資金の引き揚げがさらに進むと不動産価格への下落圧力が増すと思われる。
- 建築コストの価格転嫁が限界にきている。
- 不動産価格の高止まりで取引が停滞し、厳しい市況が続いており、金融機関の金利上昇に伴う不動産価格の下落を期待します。
- 金利が上がるため、若干のかけ込み需要が見受けられる。売却査定依頼が増えた⇒具体的案件が増加している。
- 駅の徒歩圏内(10分以内)は上昇傾向が続き、問い合わせも増加すると思われる。住宅地域は学区を基準としての需要が多い。
- 電気代(ランニングコスト)を気にする顧客が増えている印象。
- 金利上昇は富裕層にとっては関係ない。建築コストの上昇もやはり富裕層にとってはあまり関係ないと思う。現在は価格が高止まりしている状態。売主は依然、強気、買主は様子見。
- 金利上昇は上昇幅が小さいのでほとんど関係ない。建築コストの上昇は非常に影響がある。価格転嫁できない素地は価格の下落もあると思う。

名古屋市

- 中村区、中川区、北区などの既成住宅地での小規模地への賃貸共同住宅建築案件が散見される。
- 生活物価の上昇にエンドユーザーの賃金上昇が追いついておらず、物件購入マインドが冷え込んでいると感じる。
- 顧客は地価の上昇を受け入れている。住宅取得コストの負担増加分を仲介手数料の値下げでカバーしようとする顧客が増えている。東三河を除く愛知県全体で仲介業を行っているが、相対的に名古屋市だけ上昇しており、郊外都市は下落している印象が強い。
- 名古屋市内中心部のマンション素地は競合が多いため、依然上昇している。ただし、郊外や中心部でも100坪未満の土地は建築費の高騰により採算が厳しくなっている。今後は2極化が顕著になるのではないかと。オフィス用地も賃料が上昇せず、建築費や経費が高騰しているため、採算がより厳しくなっている。
- 建築費の上昇が激しいため新規の開発案件は採算が取れない状況にある。少し前に周辺部で仕込んだ業者は損失覚悟で売却する動きも出てきている。
- 中部地方については地震災害が無く、一応安心しているが、今後南海トラフ地震が起きて大きな被害が出た場合に、不動産市況が下落基調に陥るであろうが、その後上昇するのか、また、何年間かかって上昇基調になるのか、他地域の实情等を参考にしなければならないと思う。
- 昨今の土地価格の上昇、建築コストの上昇、金利の上昇により実需要の購入者がかなり手を出しにくくなっています。しかし、土地取得意欲はまだ十分あると思いますので、不動産市況は横ばいに近い状況が続くのではないのでしょうか。
- 建築コストの上昇により、戸建・マンション分譲業者の土地取得価格に影響が出ている。郊外の方譲戸建などは販売価格が上がらないため、土地の取得を控えるケースも目立つ。販売価格に消費者がついてきている地域はよいが、そうでない地域は、地価は下落していくと思います。
- 建築コストの上昇については、住宅地は確実に影響がある。商業地は、自社ビルや営業所建築のために土地を購入するニーズが根強い。
- マンション開発については建築費高騰のため、分譲面積を小さくしたりしている。名古屋圏は首都圏や関西圏と比較して、共働き世帯が少ないため名古屋圏では特にマンションの売れ行きが落ちている印象。建築費は上昇しているが、地主も強気なため、地価は高止まりしている。直近では、他のマンションデベロッパーは建築費高騰で採算が取れなくなり、開発を中断しているという話を聞いている。
- 建築費の上昇リスクを見込んで事業を考えざるを得ない。土地値にも限界がきているのではないかと。

名古屋市

- 金利の上昇と終わりの見えない建築コスト上昇の影響で、建売業者の土地仕入れ価格は、ここしばらく減少傾向にあるように感じます。→以前(1~2年前)であれば、手があがってもよさそうな金額でも、手があがってこない。先行きとしては、中心地と郊外のより 2 極化が進むことが考えられます。
- 建設コストの上昇については、半年経過すれば工事費の見直し必須、東京でのコスト上昇が著しく、東海圏での相場が通用しない。感覚であるが、木造の場合、東京:110万円/坪、大阪:90万円/坪、名古屋:80万円/坪。ただし、東京の場合は家賃に転嫁できているが、地方では全く転嫁できず、格差が広がっていると感じる。
- 西区の山田エリアでは高価格帯の八筋町、南川町はほとんど物件が出てきていないので、正直、感度は分からない。大野木、比良、清里は物件は出てきている。西区の山田エリアでは、概ね土地と建物合わせて5,000~5,500万円くらいなら購入したいという層が多いが、昨今の建築費高騰で、それ以上の価格帯となると購入を見送る層が多い。山田エリアの土地全般については、まだ鮮明な下落には至っていないが、土地値の上昇はなく、概ね半年前と比較すると横ばいといった状況である。
- 西区の庄内川以南については、二極化が進んでいる。立地、敷地形状などがいい物件については、多少高めでも買われるが、そうでない場合は見向きもされない。戸建、マンションともに在庫はやや嵩んでいる状況である。
- 建築コストの高騰は地価に影響していない。金利は上がっているが、まだまだ低い為、地価に影響していない。マンション用地も上がっている(大手は建築費は気にせず買う、中堅は厳しいかもしれない)。
- 建築コストが上がっているため総額は高くなっているが、地価は変わらない。金利の上昇により、買い進みや買い控えは起きておらず、地価に影響はない。
- 金利上昇、ストック増加、価格水準が十分高いという理由から、今後の価格上昇は厳しいのではないかと。
- 建築費高騰につき、60坪~80坪の商業地(更地)が売れない(建築費が高いため、売り価格の値下げ圧力となっている)。
- 収益物件数が増えた。利回り上がってきた(ただし地下鉄沿線はかわらず。市中金利が上がる報道から上がりだした)。
- 事業用地の減少と建築費の高騰により、事業機会獲得に苦慮している印象。価格転嫁が容認される駅前立地等の取得競争はさらに激しくなると考えます。金利上昇局面ではあるものの、現段階では大きな影響はないと考える。東海圏でも戸建派からマンション派への移行が進んでいる印象。
- 2024年夏前がピークで、その後は様子見かあるいはやや下落と見ている。価格が高すぎて地元の人は買えない状況ではある。この先はわからないが下落の可能性もある。

名古屋市

- 名古屋駅西口側は依然として強気の取引がある。その一方で、名古屋市内では1Rタイプの賃貸マンションはなかなか売れない状況。1LDKタイプであればまだ良い。賃貸需要が変化してきていることを反映しているか。投資家のポートフォリオ入替えの動きはある。金利先高感もあり、今の内に売却しておこうという動きもある。建築費高騰で、新規開発目的の取引は減少。とは言え、投資家の資金は潤沢なため、不動産投資需要全般が低調とは言えず、既存ビルへの投資にシフトしている。
- 建築費の高騰により、住宅地については、特に成約がきまりにくくなっている。

尾張地域

- 建築コストの上昇により総額が大きくなっており、一部が地価の上昇に転嫁されている。
- 物価上昇が何時まで続くのかという不安と、賃金上昇が物価高に追い付いていない不満で不動産市況は不調と感じます。この不調は消費者が、物価が下がることはない賃金は僅かにしか上がることはないと認識し続けるまで継続すると思っています。
- 中堅事業者の建売から売建へシフトチェンジ。戸建を販売から賃貸に出しているケースもある。パワービルダーは土地を厳選し、これまでのように高値で買うことはしていない。
- 建築費の増加はあるが、だからと言って土地価格を下げるということはない(そこまで買い手が強いわけではない)。瀬戸は確かに周辺市と比べて割安感があるが、「安いから瀬戸で買う」という感覚なので、地価があがってしまうと逆に瀬戸で買うメリットがないと思う。
- 瀬戸市では、瀬戸に地縁性がある層とトヨタ系で働いている層が分かれており、トヨタ系は特にダブルインカムであることが多く、顧客層が分断している印象がある。瀬戸に地縁性がないパワーカップルの場合結構な金額を支払う。ソラン小学校の影響で、教育移住してくる方もいる。逆に、瀬戸市の地元企業などに勤めている方は注文住宅は手が届かない金額になっている。
- 新婚や子育て中のファミリー層の住宅購入が先細りで、シニア層が不動産を購入するパターンが目立つ。
- 少し市況は鈍くなっているが、国内外選挙後は動きが出ると思う。
- 金利の上昇よりも、建築費の上昇の影響が大きい。値下げしないと新築は売れない。高い価格帯と低い価格の二極化している。物がたくさんあり、物件の選別化が強い。
- 建売住宅がなかなか売れない。
- 土地は上昇傾向であるが、建築費を含めた予算が多くなるので、購入できる人、不動産取引が少なくなっている。
- 10月の金利上昇前に駆け込み需要がありましたが、その反動で少し動きが悪い気がします。建築コストの上昇により、中低所得層の動きが鈍い。住宅ローンの返済比率が高くなり、夫婦合算でないとローンが厳しくなっている。
- 金利上昇の影響により住宅の問い合わせ件数が減少している一面もあるが、そもそも急激な人口減少のため、住宅を建てる人が減っていると感じる。建築コスト上昇の影響により、事業所であってもRC造ではなくW造で建築するケースが増えてきている。令和6年9月6日に尾張一宮PASスマートIC(仮称)について、国土交通省による「準備段階調査」の着手が発表され、早期の事業化が期待されている。
- 建築費高騰により住宅地の現況問い合わせが少なく感じる。
- 小牧市の住宅市況は底堅く、建築費の高騰や金利の上昇による住宅販売への影響は感じない。住宅価格が上がっていることを認識している需要者は少ないように感じる。

尾張地域

- 建築コストの上昇や金利の上昇懸念から、開発業者は仕入れた土地に建物を建築するのを控えているような状況が見受けられる。金利上昇により、低所得層は固定金利では住宅ローンを組むことが困難になってくる。また、変動金利を選択して、金利の上昇に耐えられず、破綻するような状況になってくるのではないか。
- 戸建の分譲価格は上昇しているが建築費の上昇による影響が大きく、土地が上がっているイメージはない。
- 個人住宅では金利や建築コストは今後も上昇することが考えられるために、早期で購入を考える方が多く、遅くなればなるほどコストが上がると考える見方が強い。事業系では特に製造業、運送業は2極化の傾向がある。
- 建築費の高騰の影響が大きい。W造の建築費は落ち着きつつあるが、S造、RC造の建築費は引き続き上昇している。建築費の上昇を価格転嫁できない業者も多く、業者利益は減っている。分譲マンションも採算が合わず、塩漬けにしている土地を抱えているマンション業者もある。銀行のプロジェクト融資も枠を余らせている業者が大半である。住宅ローンの申し込み件数も引き続き低調である。
- 金利上昇の影響なのか、収入減の影響なのか、具体的な理由は不明であるが、引き合いがとにかく減っている。戻る見込みは今のところ感じられない。建築費の高騰はあるが、総額は変わっておらず、その分土地価格が下がっているといえる。
- 建売業者は苦戦している。建売価格を抑えるため、とにかく土地を安く仕入れようとしている。中小企業の賃金は上がっていない(建売住宅は売れていない)。トランプ大統領の誕生によって円安・株高・輸入関税。→特に輸出企業に打撃。ウクライナ情勢の影響など、今後市場がどのようになるのか様子見の状態。
- 建築コストが上昇の影響で土地価格が下がっているかと言われると、今のところ土地価格も同様に上昇させて売りに出している。製造、物流も2極化が進行。中小零細で廃業する会社もあるが、業績好調な会社が跡地を購入。感覚的に1年前と比べると成約までの期間が遅くなった感がある。
- 特別な変化は感じないが、先行きにはやや不安定感がある。
- 金利上昇、建築コスト高などは将来的な不安材料となり得るが、現状の肌感覚としては特段市場が落ち込んでいる感じはない。
- 大口町余野地区は人気があり、供給も少なく市場は今のところ堅調。扶桑、江南は、立地条件が良くない地域は停滞感はある。建築コストの急激な上昇により、今まで購入できていた客層に手控え感がある。競売物件の入札状況でも、物件あたりの札入れ数が少なくなっているらしく、業者もかなり慎重になっていると思う。個人的には、住宅市場の先行きは厳しくなると考えている。

尾張地域

- 金利上昇懸念が住宅購入を後押ししている。住宅ローン期間の長期化(40~50年)もあり市内の購入可能総額は横ばい~やや上昇(従来は総額4000万円前後だったものが4000万円台~5000万円(上限)になっている)。総額感と地価上昇に伴い購入検討エリアは外延部に広がっている。春日井・神領駅周辺、19号北側は上昇しているが、春日井IC付近の住宅地は弱含み。ニュータウンは市内中心部とは別物だが、ゆとりを選好する需要者が一定数いるため、横ばい~やや上昇基調で推移。
- 円安になる可能性が高く、さらに建築材料の価格が上昇すると予想される。職人不足がさらに深刻化し、住宅の着工棟数が減少、一部の地域を除き、土地代が下がると予想している。
- 建物価格が上昇しているため、今まで購入できていた層が買えなくなっている。
- 新築戸建分譲、宅地分譲で価格を下げて販売するような傾向が見られる。
- 金利上昇の影響のため、消費者の土地の流通が鈍くなった(若い世代の住宅購入が難しくなっている)。戸建、マンションともリフォーム済み中古不動産の需要が増えていると感じる(建築コスト上昇の影響があると考え)。
- 相続による土地の放出が以前に比べて多くなった印象がある。需要者は地元中心だったが、相対的に割安感があることから、周辺市町から流れている。
- 生活費、金利、建築費の上昇により、住宅地(マイホーム)の買い控えが目立つ。空室は多くなっているが、家賃はそのままの印象。愛知は首都や大阪に比べ、地価が安いので投資物件が動いており、商業地は今後も上昇すると思います。
- 金利上昇の影響、建築コスト上昇が土地需要を抑制している。
- 金利上昇、建築コストの上昇等の要因により住宅に係る不動産市況は低調な部分も認められるが、価格への反映は限定的となっており、エリアごとの地価の二極化が進行している。
- 建築費高騰の影響は確実にあり、業界内でもこれ以上地価は上がらないというのが共通認識、金利動向は不透明だが、政策金利は近いうちに1%に達するだろう。そうすると不動産価格への影響は避けられず、一部の高所得者向けの物件を除き軒並み下落に転じるのでは。
- 建築費が高止まり傾向にあり、金利上昇が予測されるが、名鉄徒歩圏に限っては戸建総額が上昇しても依然として堅調な需要がある。郊外部については住宅取得にかなり慎重な姿勢が見受けられる。北名古屋市は名古屋市と比較した割安感から、関東方面の建売業者等が参入してきており、画地規模を縮小して従来の地価相場からかけ離れた高い坪単価で企画・販売している。ただし、市内取引全体に占める割合は大きくなく、今のところ地主の売り希望価格に影響を及ぼす程ではない。需給が均衡し取引が落ち着いているエリアであっても、地価下落には転じておらず、横ばいからやや上昇傾向。

尾張地域

- アメリカ大統領選の影響によって建築コストが下がる方にいけば良い。ハザードマップなど、豪雨災害などの特に水害など、詳細な事前に警戒ができる情報が整備されてきて、名古屋駅より西方の地域(低地)は需要が本当に無くなってきた。東郷町の中央区画整理事業地の住宅地については、1区画の敷地面積の最低限度(160㎡?)がネックとなり、なかなか取引が進んでいない。
- 金利動向やアメリカ大統領選の結果を受けて、ここ最近では全用途について様子見の状況が感じられる。半年後、1年後の見通しを立てづらい状況。問い合わせはあるが、新規投資に慎重な姿勢が見受けられる。住宅地の地価水準に大きな変化はない。駅徒歩圏とそれ以外の差が拡大しており、よく言われるように二極化、三極化の傾向。建築費が高止まりし建物の販売で利益確保が難しいこともあり、開発素地価格と分譲画地の坪単価に開きがある。業者取得価格に単価で坪15万円くらい上乗せして販売しているが、以前はこれほどまでの差はなかった。戸建総額の予算制約もあるので、土地の規模は縮小傾向。
- 建築費の高騰により建売住宅の価格が上昇したことにより、そこまでお金を出すなら注文住宅にしたいという方もいるが、しかし、注文住宅は更に建築費が高いため諦めざるを得ない状況にある。
- 新築戸建価格が、4-5年前は2500万円前後だったものが、3000万円超えて値付けされるケースが目立っているが、買い手が見つらず、短期間で1割以上の値引きになっているケースが目立つ。今のところ土地自体の下落はないが、建築資材高騰が続くと、購入者の購入限度額が限られているので下落する可能性はある。

知多地域

- 住宅ローン金利上昇の懸念。40年ローンも視野に入ってきた。
- 住宅ローン40年増えている。
- パワービルダーの仕入が減っている。土地は長期的な観点では下がると思う。
- 今、売出価格が高いと思う。そのうち正常化する。
- 過去1年間は、問い合わせ件数が減少していた。その反動で今後の半年間は問い合わせ件数が増えると予測する(期待も込めて)。建築コストの上昇による土地価格への影響は、現在のところ、さほど感じられない。能登地震があったことにより、自然災害に対する警戒は更に強まっており、ハザードマップで浸水想定されている地域への需要は低下している。
- 金利の上昇等の影響はあると思うが、状況に応じて何等かの政策がなされるだろうから、上昇基調の傾向は変わらないと思う。
- 東海市太田川のエンドユーザー向け住宅:購入者の特性がトヨタ系と共働き世帯で、土地建物で総額7000万円を超えている物件は、建築コスト上昇で総額が嵩み、また諸物価高騰があって売りにくく、高値での売買は難しい。ずっと価格が上がり続けてきたが、ペースがダウンしている。東海市太田川の分譲開発用地;土地の値上がり、建築コスト上昇を販売価格に転嫁することができず、用地の高値取得は無くなってきている。
- 売れる物件と売れない物件の二極化が進んでいる印象である。
- 名鉄河和線の新駅である「加木屋中ノ池」駅の開業とともに、駅を中心に人口が増えているという印象。駅周辺は地価が高騰しており、それに伴って、東浦町・阿久比町にエンドユーザーが流れてきている。
- 過去半年間の地価動向について、住宅地、商業地、工業地ともに横ばいであるが、動きは鈍く、エンドユーザーが買い控えていると考えられる。地価は頭打ち状態が続いており、今後下落するのではないかと。流通期間も半年程度になるものの多くなっている。過去半年間の引き合い件数は顕著に減っており、特にハウスメーカーの動きが鈍い。買取業者や大手建売分譲業者も買い控えている。
- 物流用地の取得需要が限定的になってきた(土地があればどこでも買うスタンスではなく、場所がよければ買うスタンスに移行)一方で製造業用地の取得需要が上昇し、総じて工業地の土地価格水準は上昇傾向。1,000~3,000坪程度の工業用地の問い合わせが多くなってきており、価格水準の上昇が感じられる。また、自動車関連企業において部材等の保管需要が見られ、豊田市内にリチウムイオンバッテリー専用の物流倉庫の建設を予定。名古屋市内及び名古屋市以東のエリアにおいてはトヨタ関連を中心とした需要増により特に工業用地の問い合わせが見られる。工業用地の取引価格水準としては、25万/坪(市街化調整区域)~40万/坪(市街化調整区域)程度。建築コストとしては物流施設で65万/坪程度。来春のセメント単価の上昇等から建築コストの上昇が予測される。市内についてはマンション用地の供給が少なく、名古屋市外郭エリアに取得範囲が広がっている(但し好立地に限定される)。

知多地域

- 建築費の上昇に加えて住宅ローン金利の上昇により、所得が改善されない限りは、住宅は厳しい状況になる。

西三河地域

- 戸建住宅を購入したくても、購入できないと判断する人が増加すると想定。賃貸アパートなど、既存物件で賃料値上げするところも少ないと思う。戸建住宅購入を控える動きが強まると判断。住宅地の相場も下がる可能性があると思う。
- 一戸当たりの住宅地面積が減少傾向にある。
- 金利上昇、建築コスト上昇の影響で、エンドユーザーが土地に支払える金額が下がっている。小さく分割できる宅地は坪単価が高くなるが、大きな宅地は総額がかさむので坪単価は下がる。
- 売り希望価格と買い希望価格に開きがある。公示価格や路線価も上昇と公表され、売主は価格を下げてくれないことが多い。
- 富裕者層が対象となる物件については、価格の下落はみられない。一方、一般・低所得者層が対象となる物件については、不動産の動きは鈍くなっている。体力の無い業者の中には投げ売り同然で手放すものもいるぐらいである。建築コストや諸物価の上昇が、土地価格を圧迫している動きはあると思う。現時点でも市街化調整区域を中心に物流施設は建築されているが、これらの土地の仕入れは2年以上も前のものであり、現在は物流施設の土地探しの案件はほぼ皆無となっている。
- 良い物件は高めに出しても売却できる。但し、それ以外の丁度良い手頃な物件がなく、残るのは一癖ある物件が多いため、取引件数自体は低調である。顧客は住宅金利にあまりナーバスにはなっておらず、変動金利を選択する人が多い。あくまでも建物と土地は別であり、建築費は地価とあまり連動していないように思う。
- デベロッパーから見ると、建築コスト上昇により土地の仕入れ価格が制限されるため、売主との間で相場観にズレが生じている。
- 消費者の可処分所得の増加がないと業界は低調が続くと思います。
- 過疎化と高齢化の進んでいる一色町及び幡豆町は地価の下落が継続している。一方、西尾市旧市街及び吉良町については一定の住宅需要層があり、地価は横這い又は微増傾向にある。西尾市は工場誘致のマスタープランを既に策定しているが農振地域の農用地に集中していることから地元との協議が必須である。デンソー西尾工場の増設計画が進行中であり、地域への好影響が期待される。
- 最近時では新築戸建ての問い合わせがやや減っているが、自民党総裁交代、総選挙などによる金利動向、将来の税制の不透明感からの顧客の様子見状態と思われる。
- 全般的に横ばい、但し、良いところ、価格が高いところは下がっている。雇用・賃金が上昇しても増税や物価高で可処分所得が増えない→上昇要因がない。為替の影響(大統領選でトランプが勝ったら)→ドル安・円高が予想される(日本経済の停滞、特に製造業の強い西三河は打撃を受ける)。建築費上昇の影響(総額で決まってくる)。建築費↑ 総額↑ 土地↓ 現在は横ばいだが、今後、地価は下がっていくことが予想される。

西三河地域

- 不動産投資に資金が流れている。
- 建築コストは既に影響あり。金利の影響はこれからか。
- 新聞発表でデンソー刈谷池田工場 31,000 坪が売却された。日本エスコンは商業施設を含めた大規模開発をするよう期待している。刈谷の住民は大規模スーパーがなく大高、東浦のイオンに行っている。周辺は地価上昇が期待されるのでは。トヨタは全体的にやや不振であるが、盛り返すと思う。
- 金利の影響は小さい。建築費は RC 系が特に上昇、10 年前の倍する。マンションの分譲価格が上昇している。日本エスコンが本年、刈谷デンソー池田工場跡地、豊田 QP 工場跡地を高値で買収した。商業施設や高層マンションを計画しているらしい。トヨタ系列会社の認証不正問題の影響は小さい。全体的に販売不振が深刻。路線沿いの薬局の新規出店は限定的となった。
- 金利上昇の影響はじんわりと出てきています。建築コストの上昇は以前から出ていますが、日本、アメリカの政治的な影響、為替の方向やその影響が全く分からない為、予測が難しいですが、地価が上がることはないかと。しばらくは横這い、または緩やかな下落方向だと思います。
- 建築コスト上昇の影響で、注文住宅ではなく、低価格の建売分譲住宅の動きが盛んに感じます。
- 物件の引合い並びに需要者において2極化してきていると感じる。高額所得者が購入する物件は高値で取引されることもあるが、なかなか売れずに市場に長期間滞留しているケースも見られる。需要はあるのだが値段を聞いて断念されるケースが多いように思う。
- 住宅地の売れ行きは全般的に悪い。分譲業者も素地の仕入れを控えているので市街化農地の売れ行きも悪い。工場用地、物流用地もやや落ちている。建築費が高すぎて何を建てても採算が難しい。トランプ政権が決まって予測不可能なので自動車関連の工場投資も控え始めている。駅に近い、住環境の優る土地やアパート適地はそれほど下げなくても売れている。
- 今までは、インフレによる建材価格の上昇により、住宅コストが上昇してきました。その関係で、土地単価は横ばいのまま、土地面積が 40 坪を切る物件、37 坪・38 坪クラスの土地の大きさの売地が少しずつ目立つようになってきました。お客様の支払うことができる総予算には限界があるため、土地及び建物面積を小さくしていく取引が増えつつある傾向にあります。今後の予想として、アメリカトランプ大統領就任により 2 つの戦争が終わり、エネルギーコストの安定・下落に向かうと考えており、この流れで建材コストを下げて欲しいところではあるが、一度上がってしまった建材コストは下がることはなく、横ばいになると予想しています。よって、今後は土地建物共にコスト横ばいと考えています。

西三河地域

- 碧南市は全体的に災害リスクがあり、刈谷や知立に比べて魅力が少ないように感じます。以前は割安感から、近隣市からの流入がありましたし、低価格帯を求める人たちもいましたが、今はそういう傾向もあまりありません。衣浦トンネルの南側の区画整理地のアパートについては、あまり買われなくなりました。建築コスト上昇の価格転嫁は続いています。今後、アメリカ大統領選の影響も懸念されます。
- 土地価格は上昇傾向ですが、引き合いは横ばいです。土地だけでは売れない物件については、建売にすると売れます。一方で物件によっては2年間くらい残ってしまうものもあります。令和10年に完了する知立駅周辺の高架化に伴う開発の影響で地価は今後も上昇してゆくと思います。ただ、金利上昇やアメリカ大統領選の影響は出始めています。資材高騰の影響も続いています。三河知立駅の移転に伴い、移転先の駅周辺の地価に影響が出ており地価は上昇しています。
- 住宅地については建物価格が今後も上昇の可能性が高い中で、土地建物総額が需要者側の支払い能力の上限になりつつあり、これが地価上昇の足かせとなっている。このため、近年の地価上昇が高い地域については一部で下落傾向が見受けられる。反面、従来地価が低く、土地建物総額が比較的低い地域では需要も底堅く、地価も上昇傾向が継続している。今後も国際的な経済情勢等が不透明な中で需要者側の慎重な動きは続くと思われるが、賃金は上昇し支払い能力は高まる中で需要は底堅い状況は続くものと思われる。商業地については地域差が大きいですが、地域経済は堅調な中で比較的繁華性が期待できる地域は地価上昇も期待できる状態である。
- 国際状況の影響が見通しづらいので、地価の今後が不明瞭である。
- 総額が決まっている中で建築費が上昇すれば、敷地面積を減らして対応せざるを得ない。先行き不透明感が強く、需要者側は様子見姿勢を強めており、当面はこの状況が続くものと思われる。
- 建築費の高騰の影響については、建物は品質を落とさたくないので郊外部に土地を探す人が多くなったように感じます。今後は石破新政権の政策次第と思います。
- 6畳の子供部屋を4.5畳にするなどの間取りの工夫により延床面積を減少させて建物価格上昇を圧縮している物件が見られる。金利上昇を受け購入を手控える動きも見られる。

西三河地域

- 建築コストの上昇以上に人手不足の影響の方がより深刻である。
- 建築費の高騰に伴い土地建物の総額に影響、その結果、土地の細分化が顕在化してきた。実質、土地価格の低下と同視できる。
- 営業の方の話では、市中心部や急行停車駅等の付近では名古屋へのアクセスの良さから住宅地として人気が続く。金利は気になる場所であるが、給与のベースアップが反映されているようで年収の高い方からの問合せが増えている。アパート経営に対する関心もあるようだとのこと。
- 需要により価格上昇はあったが、住宅価格のインフレ率に賃金上昇率が追いついていないため、頭打ち感がある。

東三河地域

- 建築費上昇により、買い控えが見られる。今、分譲業者は在庫を抱えそうなので、建物建築を控える傾向がある。住宅ローン金利の上昇も影響していると思われる。
- 金利上昇の影響、インフレの影響を考えている層はいるが、今のところ特に大きな影響はないと考えている。
- 建築コスト上昇により土地価格の割引交渉がより強く求められるようになった。
- 大雨災害により、河川近くや浸水被害が予測される土地の価格低下や引合いの低下。戸建の売行きは価格上昇により販売が低下、用地の仕入れも難航気味。
- 商業地・住宅地において当社周辺の価格に大きな変動はありませんが、個人及び企業の求めてくる価格とのギャップはあります。戸建の売行きは良くありません。購入者の所得低下もあり、低価格商品さえも売行きは良くありません。用地の仕入れ状況は、各社エリアをかなり限定しています（駅周辺や西部区画整理地内、住宅の多いエリア等）。商業地の引合いについてはさほど変化はありませんが、希望価格との開きはあります。
- 全体的に人気地域の物件でも問い合わせが少ない。
- 形原地区は人口減少により需要は無く、地価の下落以前の話として商品（土地）を紹介する客（宅地需要者）がいない。空地や空家が周辺では増加している。分譲も2,500万円以上は足が遅い。
- 建築コストの上昇のためか住宅用地の動きが鈍くなっている。宅地分譲用地の仕入れが全くできていない。
- 建築コストの上昇に伴う総額の上昇に消費者（エンドユーザー）がついてこれなくなっているイメージ。
- 住宅地に関しては建築費の上昇はあるものの売主側は強気の姿勢を変えていないため横ばいである。
- 蒲郡バイパスの開通により豊橋地域の工場地については強含みになるのではないか。
- 建築コストの上昇が今後も予想される為、上昇前に建築したいお客様が増え土地を急いで購入する傾向がある。
- 選挙の結果、政権がどうなるか、金利、消費税による影響が？
- 割高な取引がまれに見られるが、全般に住宅地取引が減少しており、直近の上昇は鈍っているように思う。
- 駅前を中心とする商業エリアは飲食を中心に堅調に推移している。オフィス系は供給が多くやや弱含み。
- 市内観光エリアは南海トラフ地震注意喚起の影響を大きく受けて、予約キャンセルが相次ぎ大きく売り上げを下げている。
- 金利上昇、建築コスト価格増、分譲マンション価格高騰、空家増。

東三河地域

- パワービルダーの建売が好調であったが、建築費が2割程度上がり価格に反映され、本来の購買層が手が出せない状況にある。建物完成時期の調整が多く見られる。建築費が高いため、需要者は土地について相場より15%ぐらい低い価格を希望するケースも多い。地主は面大地なら仕方なく応じる場合もあるが、1画地の場合は不成立となることも多い。金利上昇率が読めないため、余裕のないお客様が決めきれない。
- 豊橋駅中心に一定のエリアは金額が維持、上昇し、他エリアの賃料については決まりが悪い為、下がる傾向と思う。
- 70～90坪位の住宅地としては大きめでも分譲するには難しい土地が、なかなか売却が難しく長期化する状況が多くなっている。
- 建築コストの上昇により、豊橋駅周辺等の一部を除き、新築の住宅需要は弱いと思われる。中古はそれなりに需要があるが、リフォーム代も上昇しており、建物の状態によりけりである。
- 住宅地の僅かな上昇は市内一部であり、エリアにより二極化が拡大している。本宿アウトレットの影響、白鳥工業団地、23号全線開通の地価への影響を注視しているが、この1年は特段の変化は見られない。

以上

令和6年10月1日

各 位

愛知県内における不動産市場動向D I 調査ご協力をお願い

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10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6年5月1日～令和6年11月1日)

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○をつけて下さい。)

	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	
住宅地								
商業地								
工業地								

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

◆ 将来半年間の予測について(概ね令和6年11月1日～令和7年5月1日)

問3 地価動向について、将来半年後にはどうなると予測されますか？

(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. 分からない
	+10%以上	+5%～+10%	0%～+5%		0%～ Δ 5%	Δ 5%～ Δ 10%	Δ 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%～ Δ 5%	Δ 5%～ Δ 10%	Δ 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%～ Δ 5%	Δ 5%～ Δ 10%	Δ 10%以上	

問4 問い合わせ件数について、将来半年後にはどうなると予測されますか？

(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5 近年、建築コストの高騰が続いておりますが、近年の建築コストの高騰による地価への影響について、現時点ではどのように感じておられますか？

(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. 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下さい。

(例 金利上昇の影響、アメリカ大統領選の影響、建築コスト上昇の価格転嫁について、人件費や家賃上昇等も含めたインフレの影響、南海トラフ地震注意喚起の影響等)

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	2024 年 月 日
所属分科会	愛知第 分科会
担当評価員名	