

愛知県の地価と不動産市場の動向に関する アンケート調査結果

第 1 1 回 愛知県不動産市況 D I 調査

(令和 7 年 5 月時点)

令和 7 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. D I 調査結果	4
1. 住宅地.....	4
2. 商業地.....	13
3. 工業地.....	22
IV. アンケート調査票コメント	31
1. 名古屋市	31
2. 尾張地域.....	36
3. 知多地域.....	39
4. 西三河地域	40
5. 東三河地域	44
V. アンケート調査票.....	46

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、10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11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	76	38%
（2）横ばい	70	35%
（3）下落	54	27%
合 計	200	100%

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

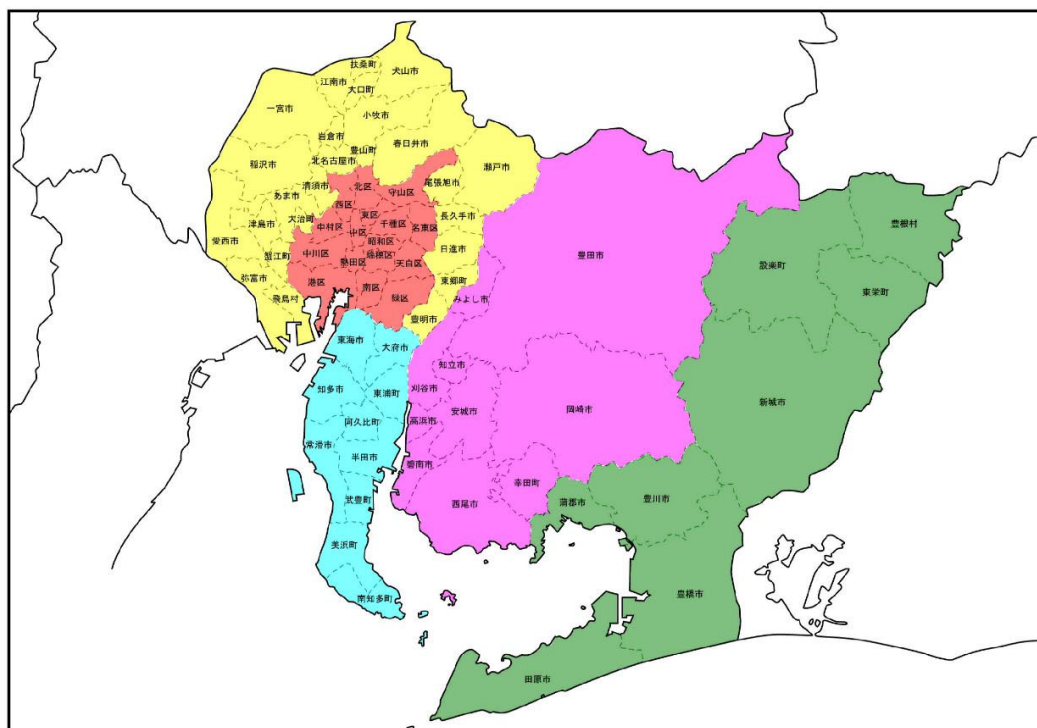
3. 調査方法

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、飛島村

知多地域

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

西三河地域

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

東三河地域

豊橋市、豊川市、蒲郡市、新城市、田原市、設楽町、東栄町、豊根村

Ⅲ. D I 調査結果

1. 住宅地

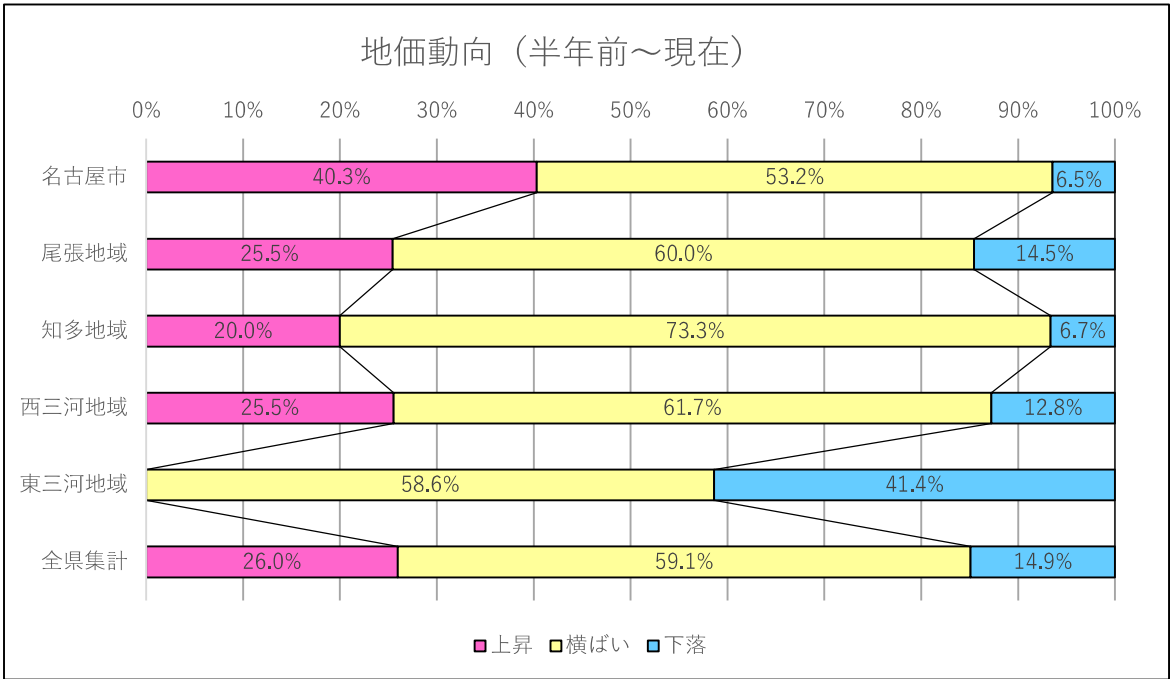
設問 1 〔地価動向（過去実感）〕

『地価動向について、過去半年間の実感としてどのように感じておられますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

〈概ね令和 6 年 1 1 月 1 日～令和 7 年 5 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	分からない	計
名古屋市	回答数	25件	33件	4件	62件	1件	63件
	割合	40.3%	53.2%	6.5%	100.0%	D I 指数	33.9 P
尾張地域	回答数	14件	33件	8件	55件	1件	56件
	割合	25.5%	60.0%	14.5%	100.0%	D I 指数	10.9 P
知多地域	回答数	3件	11件	1件	15件	1件	16件
	割合	20.0%	73.3%	6.7%	100.0%	D I 指数	13.3 P
西三河地域	回答数	12件	29件	6件	47件	0件	47件
	割合	25.5%	61.7%	12.8%	100.0%	D I 指数	12.8 P
東三河地域	回答数	0件	17件	12件	29件	0件	29件
	割合	0.0%	58.6%	41.4%	100.0%	D I 指数	-41.4 P
全県集計	回答数	54件	123件	31件	208件	3件	211件
	割合	26.0%	59.1%	14.9%	100.0%	D I 指数	11.1 P



1. 住宅地

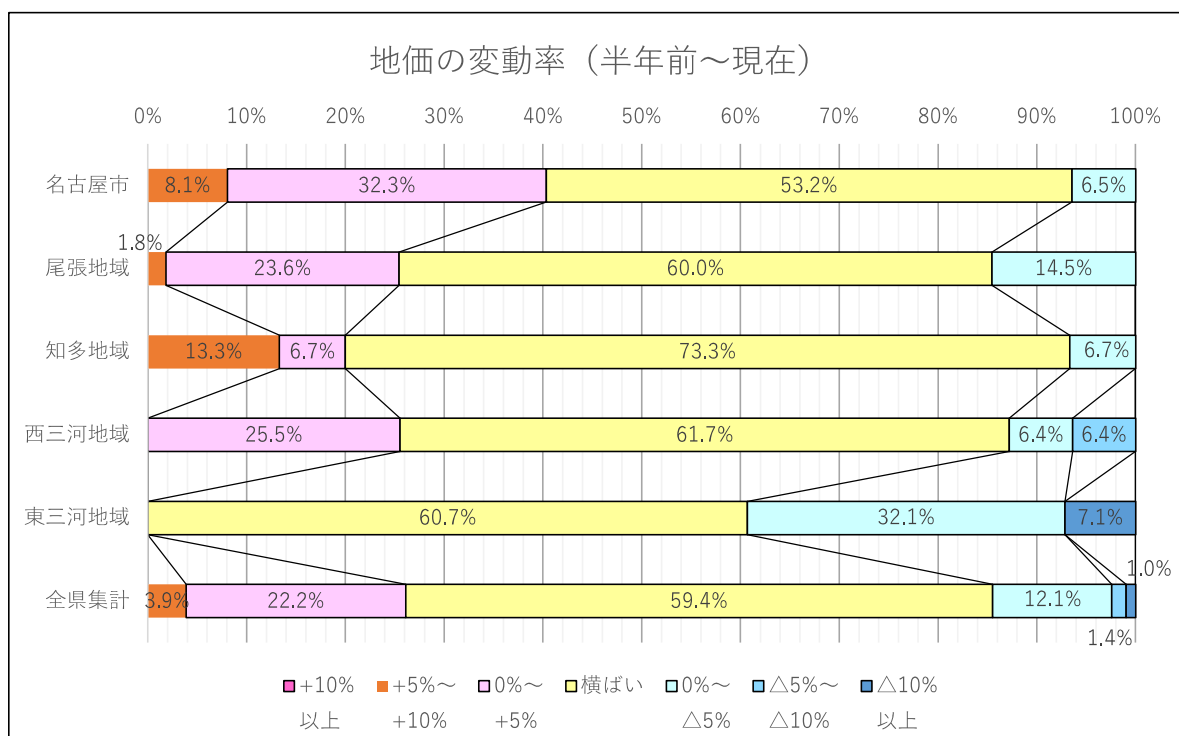
設問1 「地価の変動率（過去実感）」

『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11月1日～令和7年5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	5件	20件	33件	4件	0件	0件	62件
	割合	0.0%	8.1%	32.3%	53.2%	6.5%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	0件	1件	13件	33件	8件	0件	0件	55件
	割合	0.0%	1.8%	23.6%	60.0%	14.5%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	2件	1件	11件	1件	0件	0件	15件
	割合	0.0%	13.3%	6.7%	73.3%	6.7%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	0件	12件	29件	3件	3件	0件	47件
	割合	0.0%	0.0%	25.5%	61.7%	6.4%	6.4%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	0件	0件	17件	9件	0件	2件	28件
	割合	0.0%	0.0%	0.0%	60.7%	32.1%	0.0%	7.1%	100%
全県集計	回答数	0件	8件	46件	123件	25件	3件	2件	207件
	割合	0.0%	3.9%	22.2%	59.4%	12.1%	1.4%	1.0%	100%



1. 住宅地

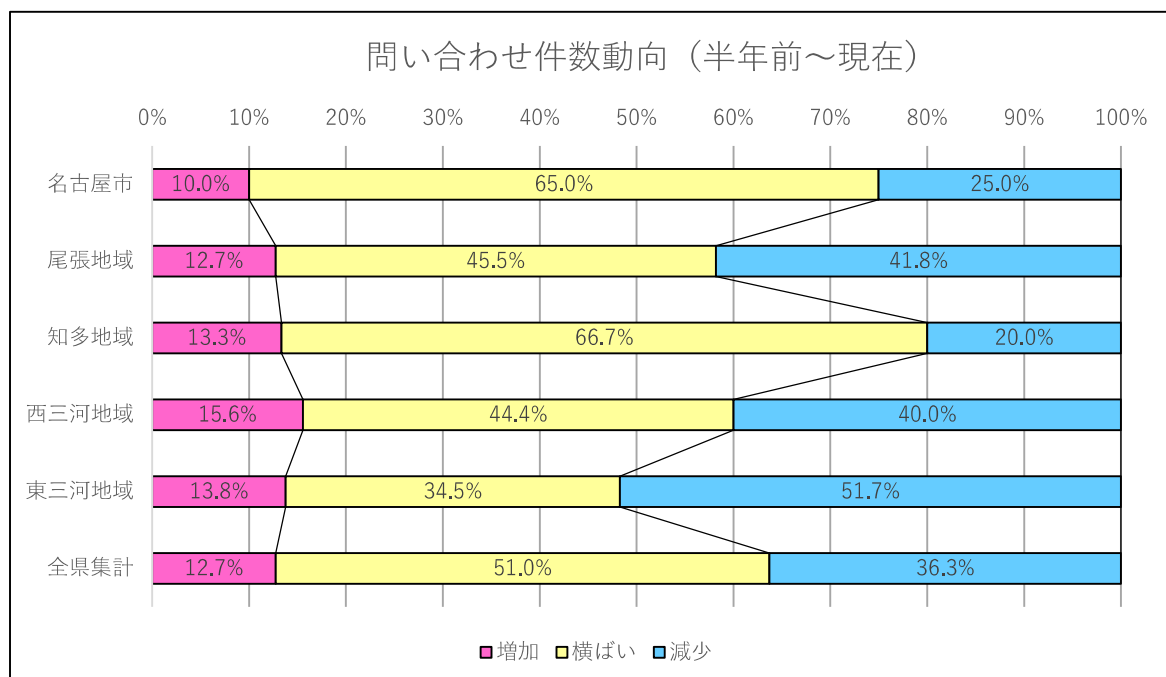
設問2 「問い合わせ件数（過去実感）」

『問い合わせ件数について、過去半年間の実感としてどのように感じておられますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

〈概ね令和6年11月1日～令和7年5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	分からない	計
名古屋市	回答数	6件	39件	15件	60件	3件	63件
	割合	10.0%	65.0%	25.0%	100.0%	D I 指数	-15.0 P
尾張地域	回答数	7件	25件	23件	55件	1件	56件
	割合	12.7%	45.5%	41.8%	100.0%	D I 指数	-29.1 P
知多地域	回答数	2件	10件	3件	15件	1件	16件
	割合	13.3%	66.7%	20.0%	100.0%	D I 指数	-6.7 P
西三河地域	回答数	7件	20件	18件	45件	2件	47件
	割合	15.6%	44.4%	40.0%	100.0%	D I 指数	-24.4 P
東三河地域	回答数	4件	10件	15件	29件	0件	29件
	割合	13.8%	34.5%	51.7%	100.0%	D I 指数	-37.9 P
全県集計	回答数	26件	104件	74件	204件	7件	211件
	割合	12.7%	51.0%	36.3%	100.0%	D I 指数	-23.5 P



1. 住宅地

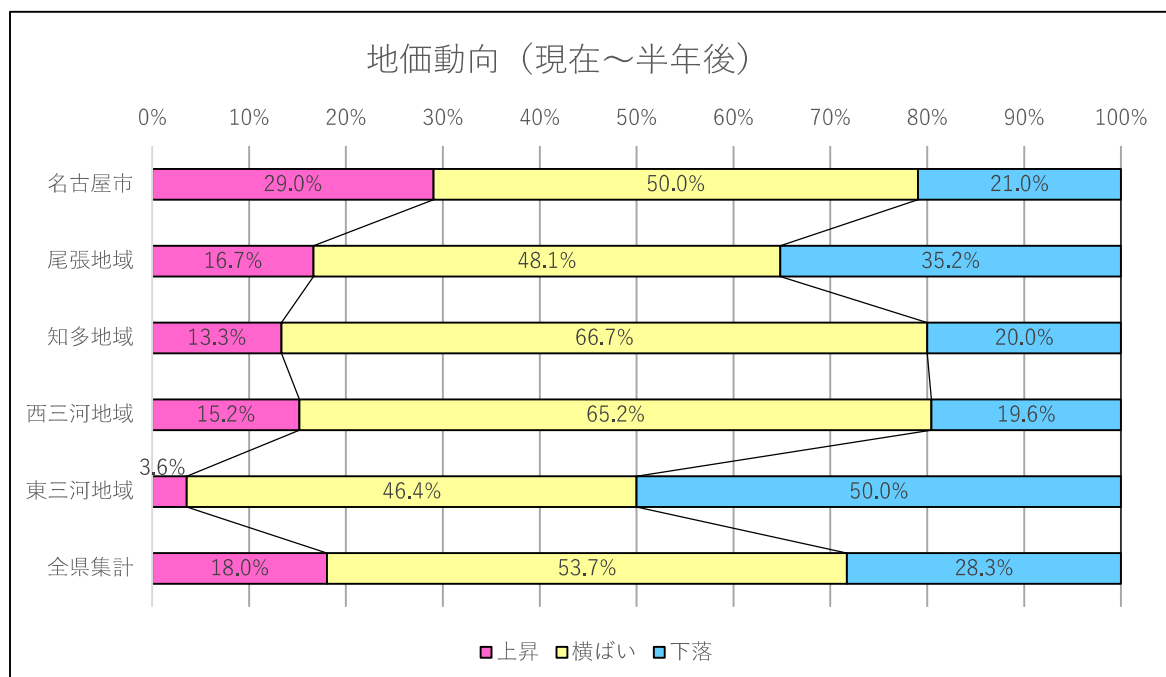
設問3 「地価動向（将来予想）」

『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7年5月1日～令和7年11月1日〉

回答数・割合・D I 数値

調査時点から半年後までの地価動向（予想値）		上昇	横ばい	下落	小計	分からない	計
名古屋市	回答数	18件	31件	13件	62件	1件	63件
	割合	29.0%	50.0%	21.0%	100.0%	D I 指数	8.1 P
尾張地域	回答数	9件	26件	19件	54件	2件	56件
	割合	16.7%	48.1%	35.2%	100.0%	D I 指数	-18.5 P
知多地域	回答数	2件	10件	3件	15件	1件	16件
	割合	13.3%	66.7%	20.0%	100.0%	D I 指数	-6.7 P
西三河地域	回答数	7件	30件	9件	46件	1件	47件
	割合	15.2%	65.2%	19.6%	100.0%	D I 指数	-4.3 P
東三河地域	回答数	1件	13件	14件	28件	1件	29件
	割合	3.6%	46.4%	50.0%	100.0%	D I 指数	-46.4 P
全県集計	回答数	37件	110件	58件	205件	6件	211件
	割合	18.0%	53.7%	28.3%	100.0%	D I 指数	-10.2 P



1. 住宅地

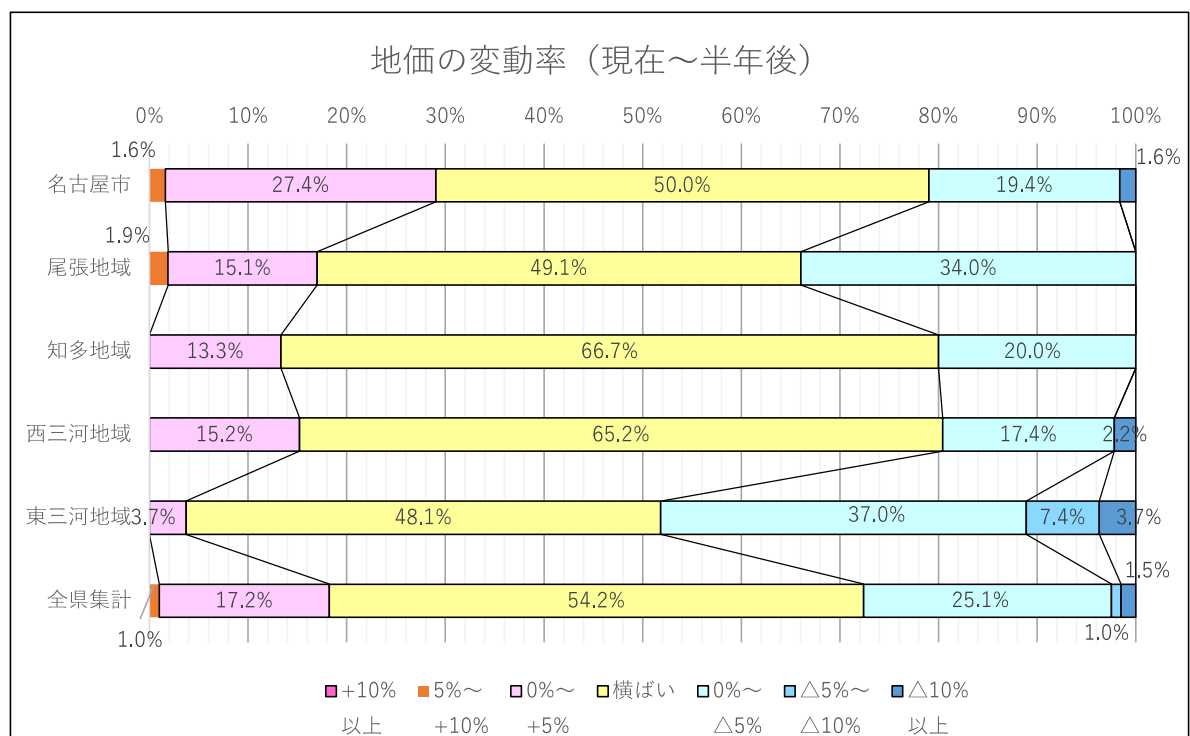
設問3 「地価の変動率（将来予想）」

『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7年5月1日～令和7年11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（予想値）		+10%以上	5%～+10%	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	0件	1件	17件	31件	12件	0件	1件	62件
	割合	0.0%	1.6%	27.4%	50.0%	19.4%	0.0%	1.6%	100%
尾張地域	回答数	0件	1件	8件	26件	18件	0件	0件	53件
	割合	0.0%	1.9%	15.1%	49.1%	34.0%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	0件	2件	10件	3件	0件	0件	15件
	割合	0.0%	0.0%	13.3%	66.7%	20.0%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	0件	7件	30件	8件	0件	1件	46件
	割合	0.0%	0.0%	15.2%	65.2%	17.4%	0.0%	2.2%	100%
東三河地域	回答数	0件	0件	1件	13件	10件	2件	1件	27件
	割合	0.0%	0.0%	3.7%	48.1%	37.0%	7.4%	3.7%	100%
全県集計	回答数	0件	2件	35件	110件	51件	2件	3件	203件
	割合	0.0%	1.0%	17.2%	54.2%	25.1%	1.0%	1.5%	100%



1. 住宅地

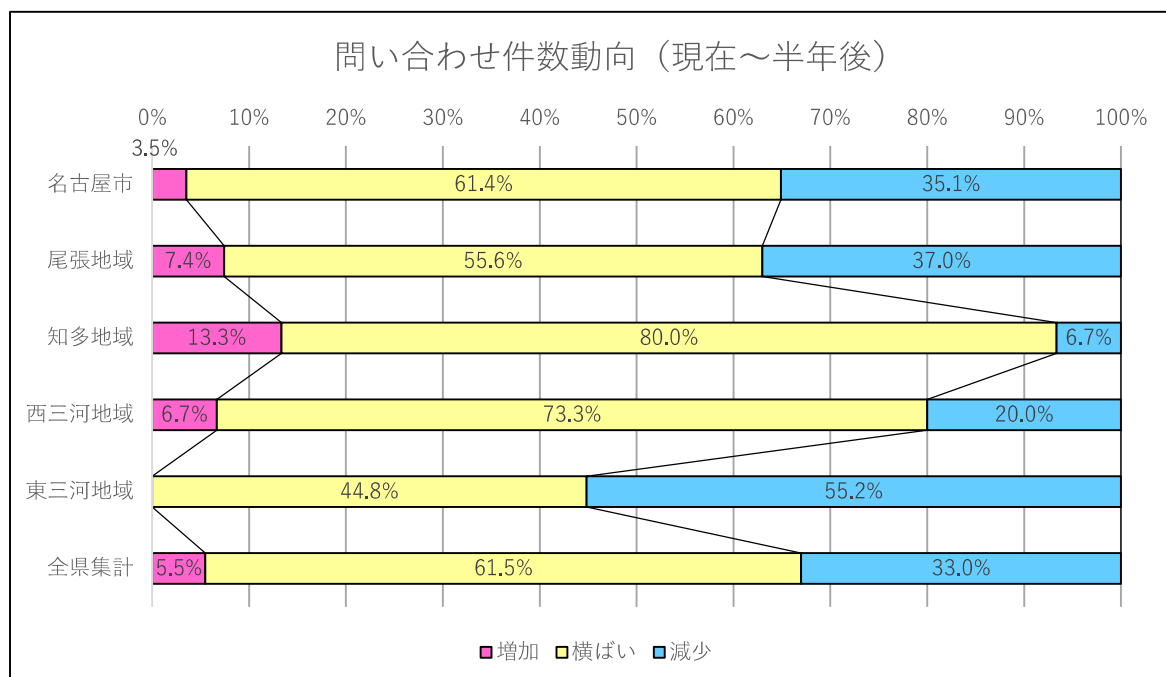
設問4 「問い合わせ件数（将来予想）」

『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7年5月1日～令和7年11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	分らない	計
名古屋市	回答数	2件	35件	20件	57件	6件	63件
	割合	3.5%	61.4%	35.1%	100.0%	D I 指数	-31.6 P
尾張地域	回答数	4件	30件	20件	54件	2件	56件
	割合	7.4%	55.6%	37.0%	100.0%	D I 指数	-29.6 P
知多地域	回答数	2件	12件	1件	15件	1件	16件
	割合	13.3%	80.0%	6.7%	100.0%	D I 指数	6.7 P
西三河地域	回答数	3件	33件	9件	45件	2件	47件
	割合	6.7%	73.3%	20.0%	100.0%	D I 指数	-13.3 P
東三河地域	回答数	0件	13件	16件	29件	0件	29件
	割合	0.0%	44.8%	55.2%	100.0%	D I 指数	-55.2 P
全県集計	回答数	11件	123件	66件	200件	11件	211件
	割合	5.5%	61.5%	33.0%	100.0%	D I 指数	-27.5 P



1. 住宅地

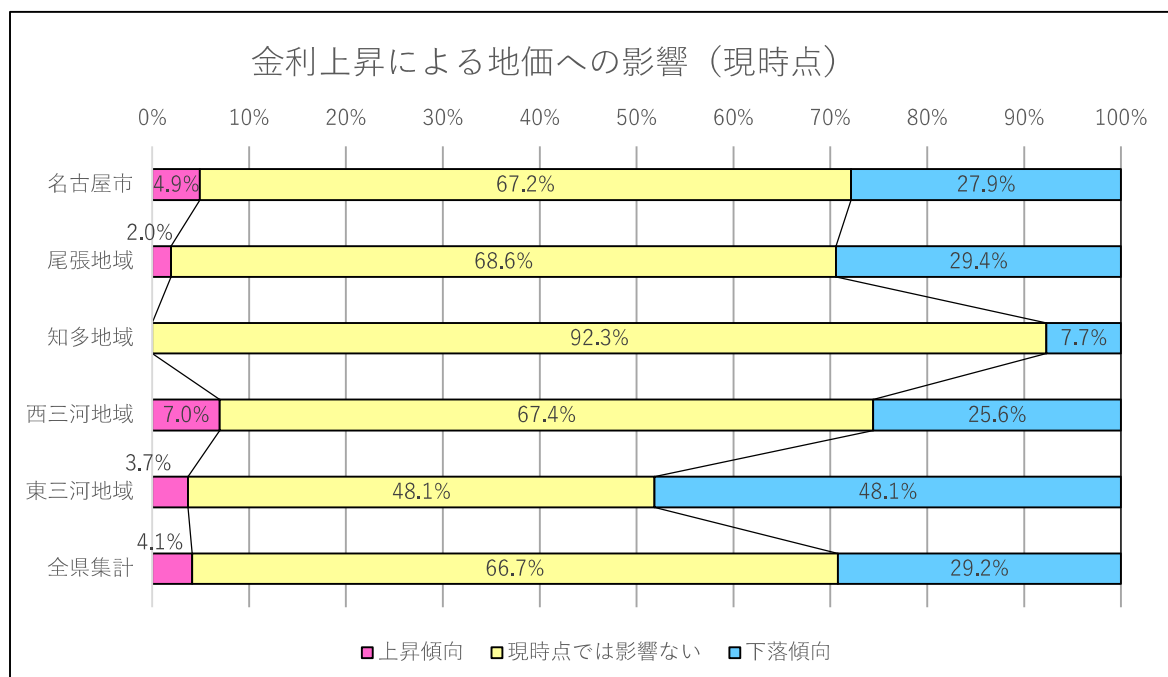
設問5 「金利上昇による地価への影響（現時点実感）」

『近年の金利上昇による地価への影響について、現時点ではどのように感じておられますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

〈現時点〉

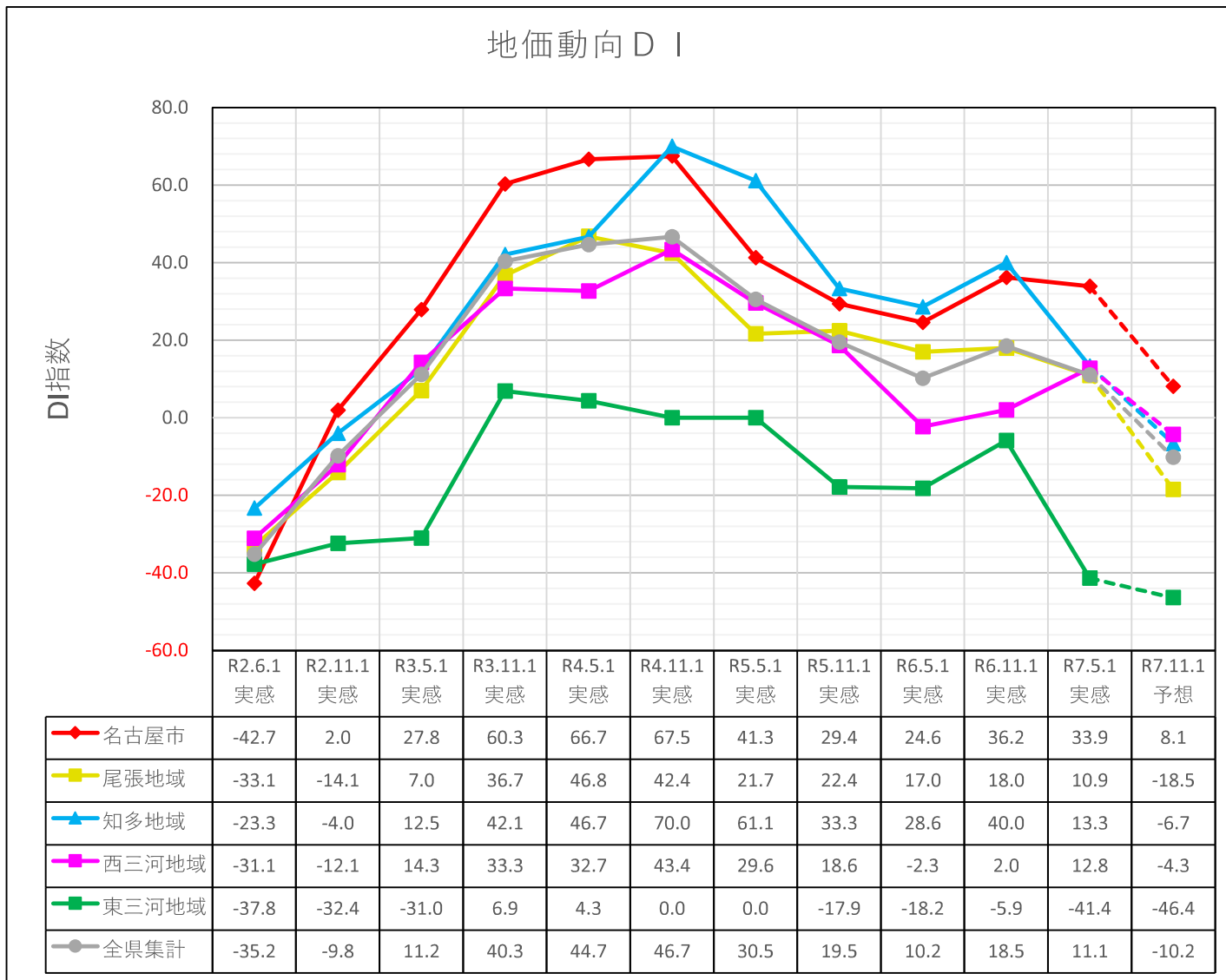
回答数・割合・D I 数値

金利上昇による地価への影響 (実感値)		上昇傾向	現時点では 影響ない	下落傾向	小計	分からない	計
名古屋市	回答数	3件	41件	17件	61件	1件	62件
	割合	4.9%	67.2%	27.9%	100.0%	D I 指数	-23.0 P
尾張地域	回答数	1件	35件	15件	51件	4件	55件
	割合	2.0%	68.6%	29.4%	100.0%	D I 指数	-27.5 P
知多地域	回答数	0件	12件	1件	13件	3件	16件
	割合	0.0%	92.3%	7.7%	100.0%	D I 指数	-7.7 P
西三河地域	回答数	3件	29件	11件	43件	4件	47件
	割合	7.0%	67.4%	25.6%	100.0%	D I 指数	-18.6 P
東三河地域	回答数	1件	13件	13件	27件	2件	29件
	割合	3.7%	48.1%	48.1%	100.0%	D I 指数	-44.4 P
全県集計	回答数	8件	130件	57件	195件	14件	209件
	割合	4.1%	66.7%	29.2%	100.0%	D I 指数	-25.1 P



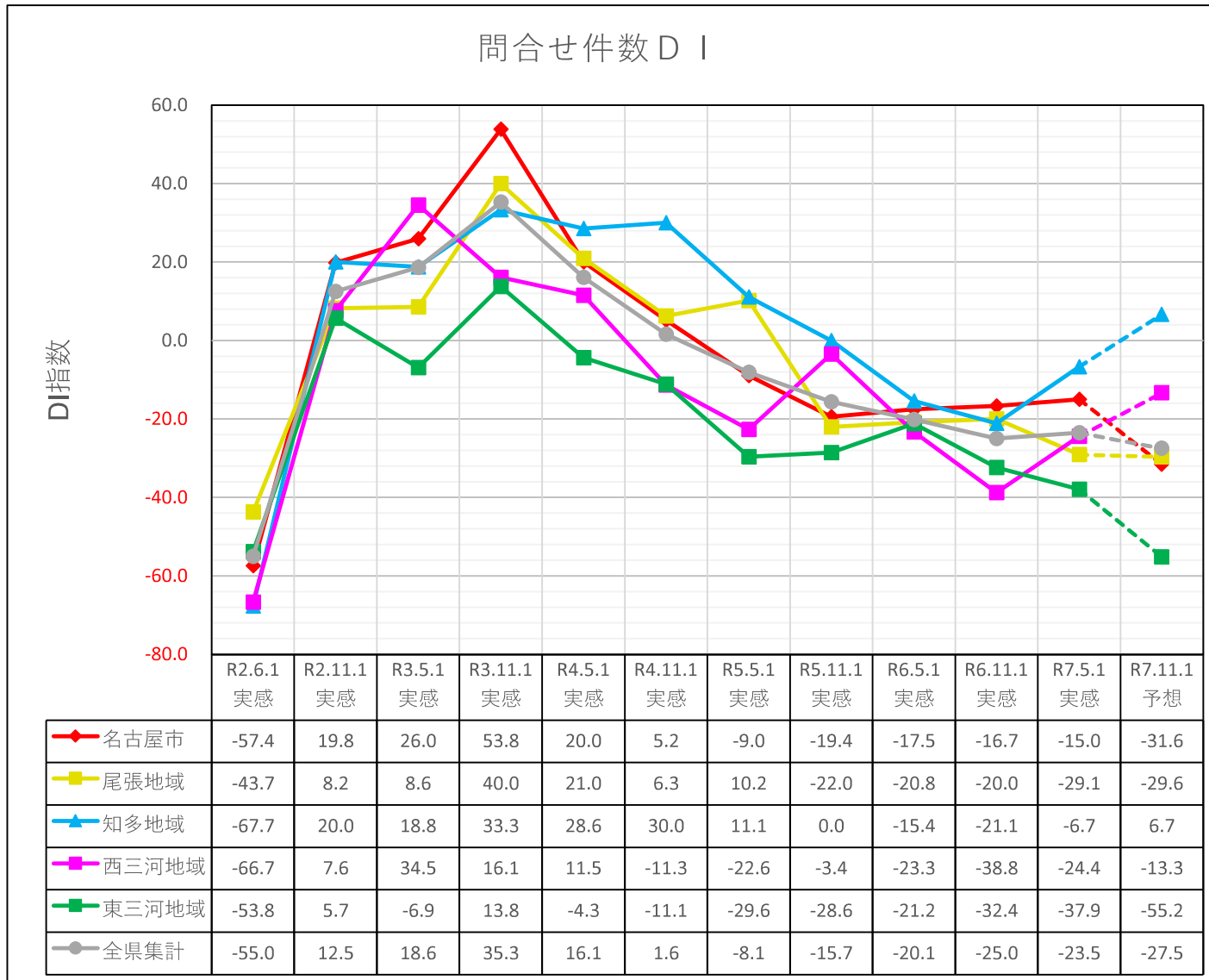
1. 住宅地

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

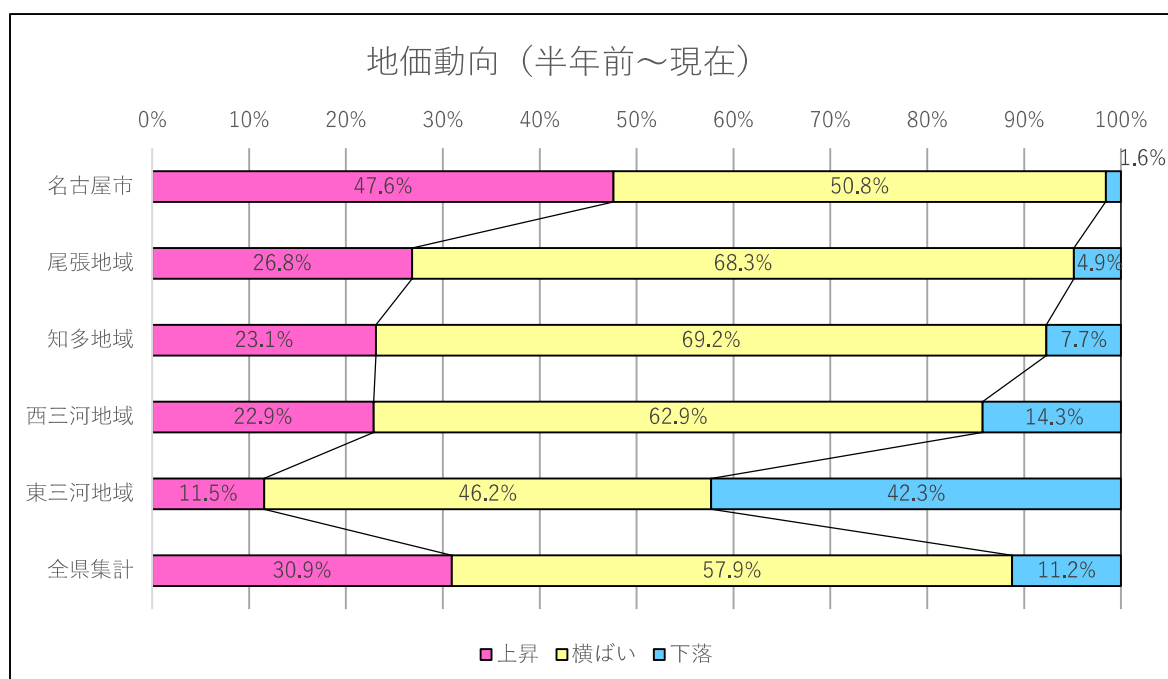
設問1 「地価動向（過去実感）」

『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11月1日～令和7年5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	分からない	計
名古屋市	回答数	30件	32件	1件	63件	5件	68件
	割合	47.6%	50.8%	1.6%	100.0%	D I 指数	46.0 P
尾張地域	回答数	11件	28件	2件	41件	12件	53件
	割合	26.8%	68.3%	4.9%	100.0%	D I 指数	22.0 P
知多地域	回答数	3件	9件	1件	13件	3件	16件
	割合	23.1%	69.2%	7.7%	100.0%	D I 指数	15.4 P
西三河地域	回答数	8件	22件	5件	35件	10件	45件
	割合	22.9%	62.9%	14.3%	100.0%	D I 指数	8.6 P
東三河地域	回答数	3件	12件	11件	26件	3件	29件
	割合	11.5%	46.2%	42.3%	100.0%	D I 指数	-30.8 P
全県集計	回答数	55件	103件	20件	178件	33件	211件
	割合	30.9%	57.9%	11.2%	100.0%	D I 指数	19.7 P



2. 商業地

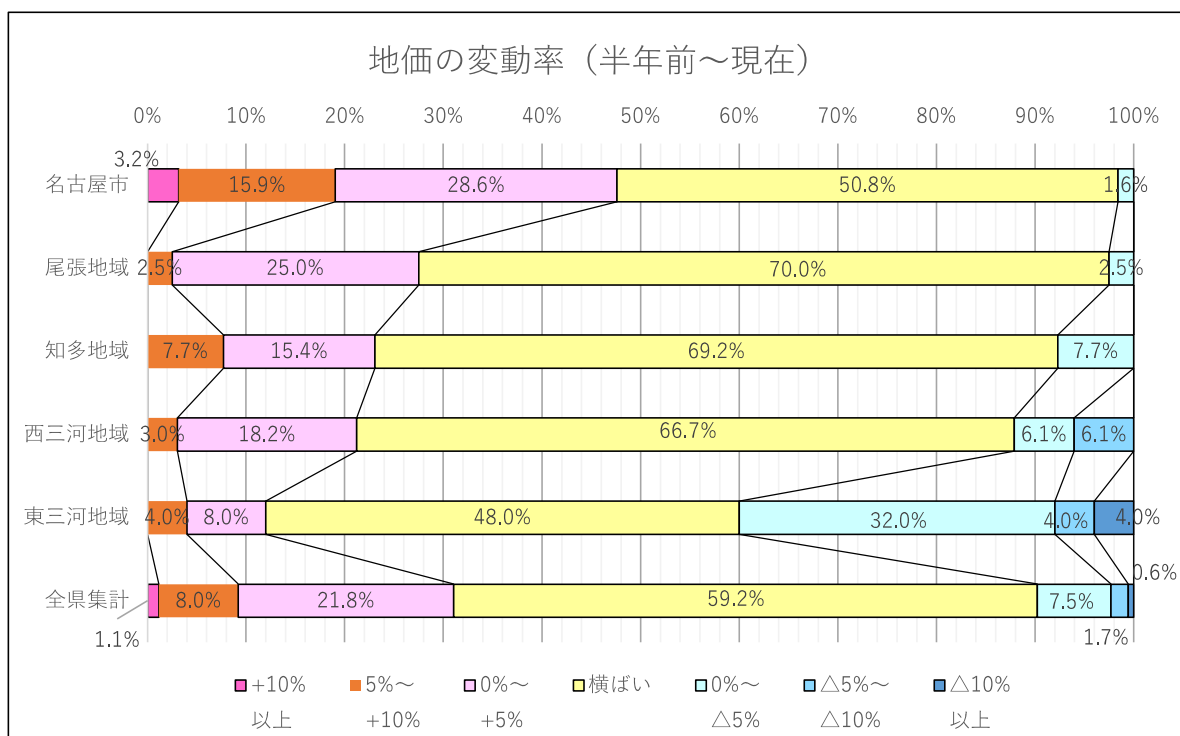
設問1 「地価の変動率（過去実感）」

『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11月1日～令和7年5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	2件	10件	18件	32件	1件	0件	0件	63件
	割合	3.2%	15.9%	28.6%	50.8%	1.6%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	0件	1件	10件	28件	1件	0件	0件	40件
	割合	0.0%	2.5%	25.0%	70.0%	2.5%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	1件	2件	9件	1件	0件	0件	13件
	割合	0.0%	7.7%	15.4%	69.2%	7.7%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	1件	6件	22件	2件	2件	0件	33件
	割合	0.0%	3.0%	18.2%	66.7%	6.1%	6.1%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	1件	2件	12件	8件	1件	1件	25件
	割合	0.0%	4.0%	8.0%	48.0%	32.0%	4.0%	4.0%	100%
全県集計	回答数	2件	14件	38件	103件	13件	3件	1件	174件
	割合	1.1%	8.0%	21.8%	59.2%	7.5%	1.7%	0.6%	100%



2. 商業地

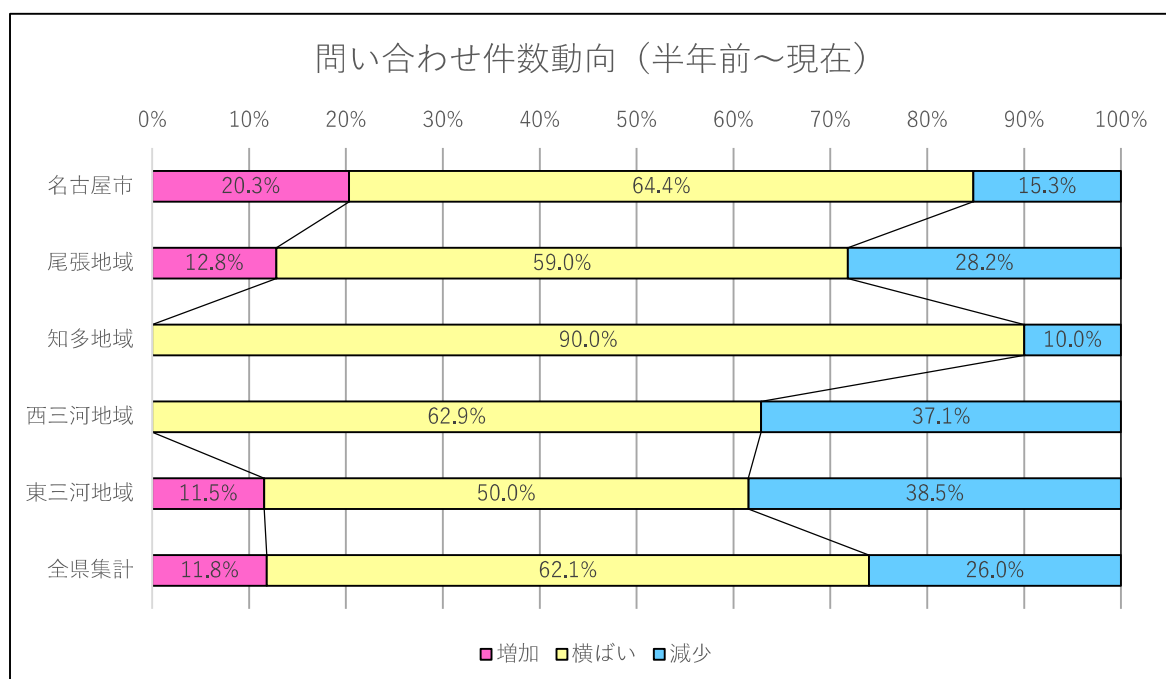
設問2 「問い合わせ件数（過去実感）」

『問い合わせ件数について、過去半年間の実感としてどのように感じておられますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

〈概ね令和6年11月1日～令和7年5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	分からない	計
名古屋市	回答数	12件	38件	9件	59件	8件	67件
	割合	20.3%	64.4%	15.3%	100.0%	D I 指数	5.1 P
尾張地域	回答数	5件	23件	11件	39件	14件	53件
	割合	12.8%	59.0%	28.2%	100.0%	D I 指数	-15.4 P
知多地域	回答数	0件	9件	1件	10件	6件	16件
	割合	0.0%	90.0%	10.0%	100.0%	D I 指数	-10.0 P
西三河地域	回答数	0件	22件	13件	35件	10件	45件
	割合	0.0%	62.9%	37.1%	100.0%	D I 指数	-37.1 P
東三河地域	回答数	3件	13件	10件	26件	2件	28件
	割合	11.5%	50.0%	38.5%	100.0%	D I 指数	-26.9 P
全県集計	回答数	20件	105件	44件	169件	40件	209件
	割合	11.8%	62.1%	26.0%	100.0%	D I 指数	-14.2 P



2. 商業地

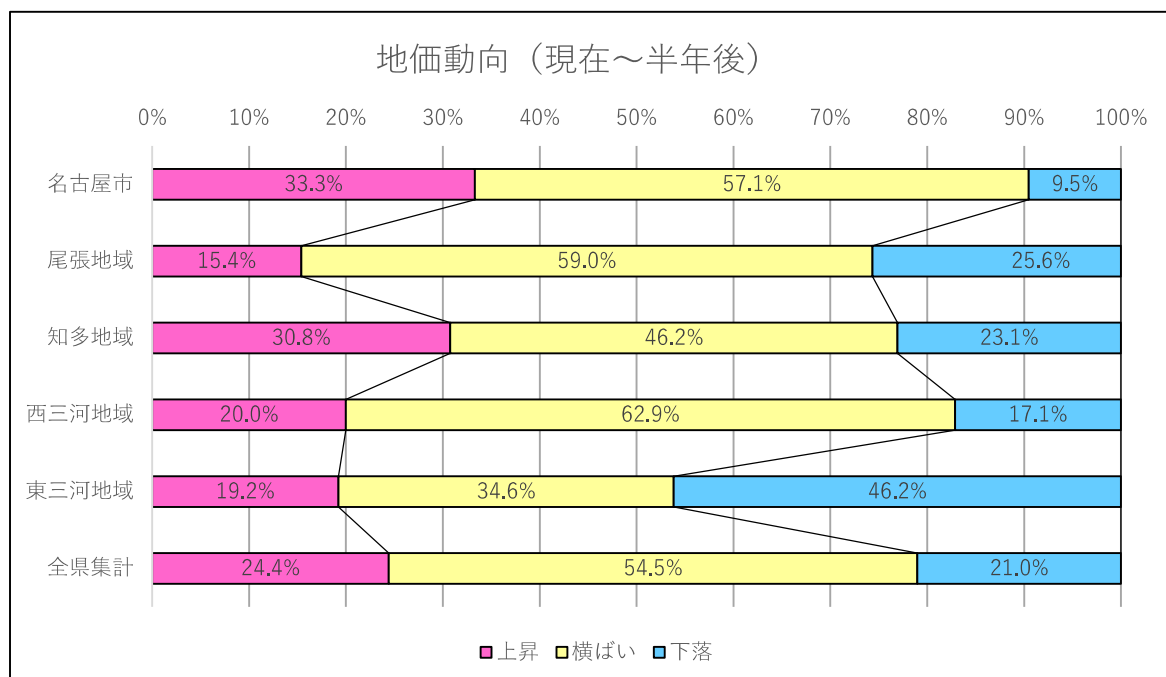
設問3 「地価動向（将来予想）」

『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7年5月1日～令和7年11月1日〉

回答数・割合・D I 数値

調査時点から半年後までの地価動向（予想値）		上昇	横ばい	下落	小計	分からない	計
名古屋市	回答数	21件	36件	6件	63件	5件	68件
	割合	33.3%	57.1%	9.5%	100.0%	D I 指数	23.8 P
尾張地域	回答数	6件	23件	10件	39件	14件	53件
	割合	15.4%	59.0%	25.6%	100.0%	D I 指数	-10.3 P
知多地域	回答数	4件	6件	3件	13件	3件	16件
	割合	30.8%	46.2%	23.1%	100.0%	D I 指数	7.7 P
西三河地域	回答数	7件	22件	6件	35件	10件	45件
	割合	20.0%	62.9%	17.1%	100.0%	D I 指数	2.9 P
東三河地域	回答数	5件	9件	12件	26件	3件	29件
	割合	19.2%	34.6%	46.2%	100.0%	D I 指数	-26.9 P
全県集計	回答数	43件	96件	37件	176件	35件	211件
	割合	24.4%	54.5%	21.0%	100.0%	D I 指数	3.4 P



2. 商業地

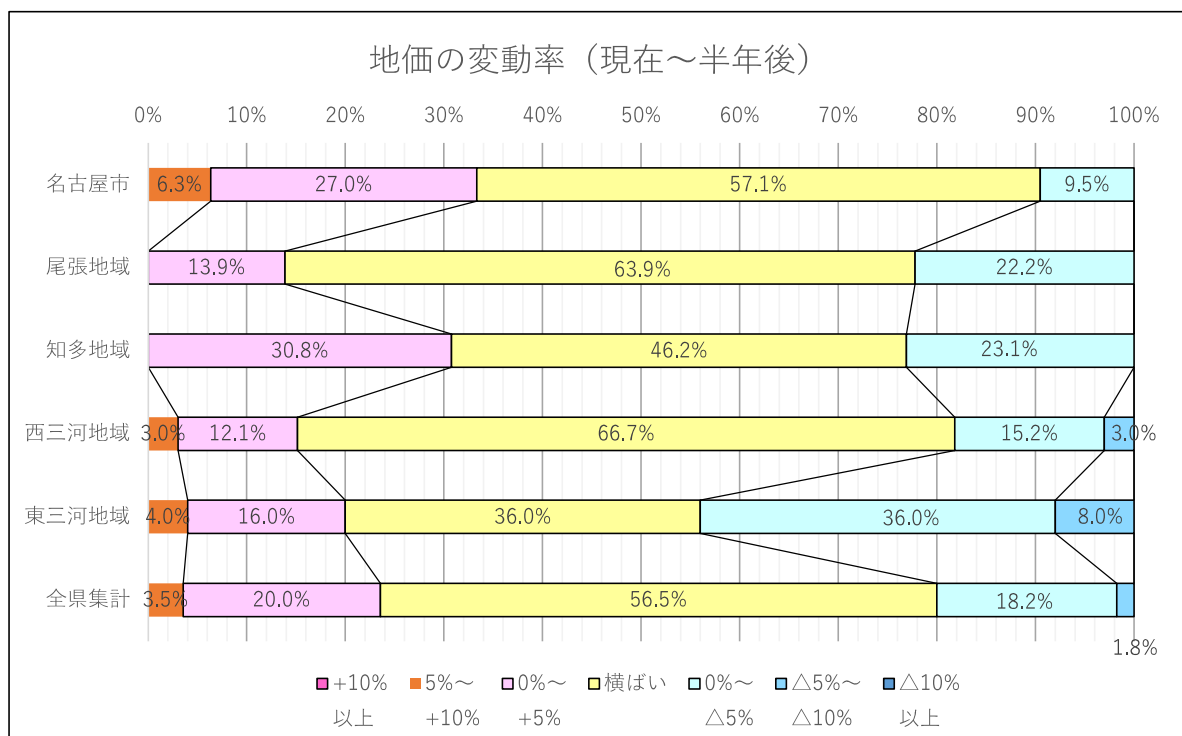
設問3 「地価の変動率（将来予想）」

『地価動向について、将来半年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7年5月1日～令和7年11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（予想値）		+10%以上	5%～+10%	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	0件	4件	17件	36件	6件	0件	0件	63件
	割合	0.0%	6.3%	27.0%	57.1%	9.5%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	0件	0件	5件	23件	8件	0件	0件	36件
	割合	0.0%	0.0%	13.9%	63.9%	22.2%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	0件	4件	6件	3件	0件	0件	13件
	割合	0.0%	0.0%	30.8%	46.2%	23.1%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	1件	4件	22件	5件	1件	0件	33件
	割合	0.0%	3.0%	12.1%	66.7%	15.2%	3.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	1件	4件	9件	9件	2件	0件	25件
	割合	0.0%	4.0%	16.0%	36.0%	36.0%	8.0%	0.0%	100%
全県集計	回答数	0件	6件	34件	96件	31件	3件	0件	170件
	割合	0.0%	3.5%	20.0%	56.5%	18.2%	1.8%	0.0%	100%



2. 商業地

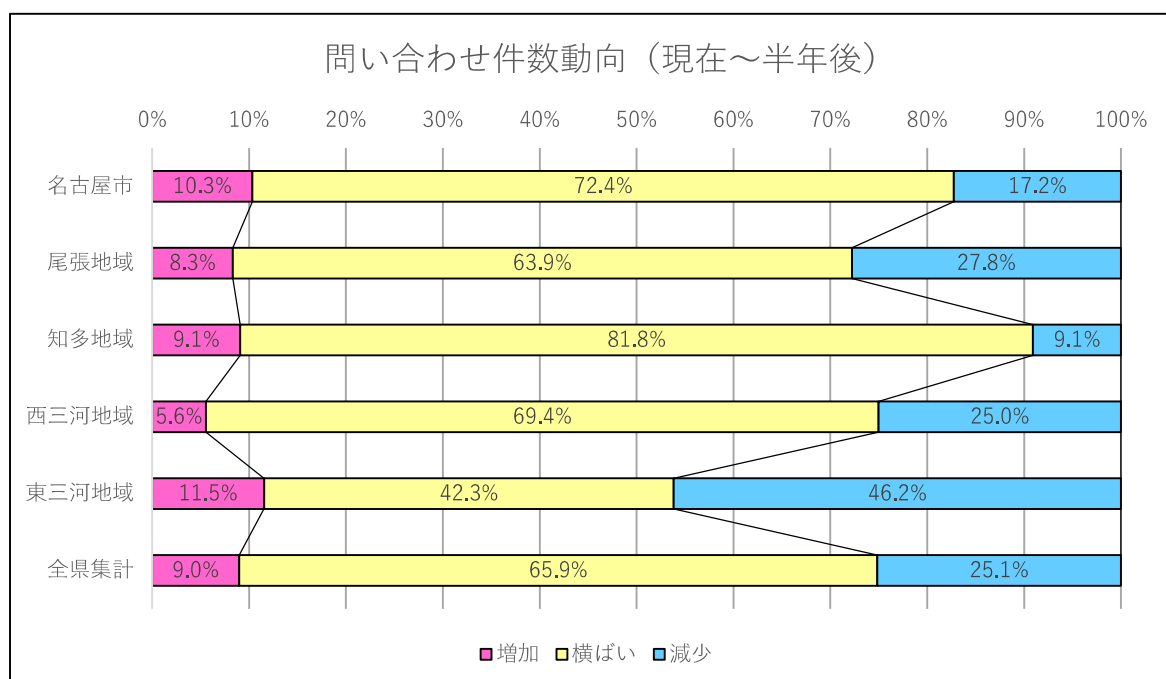
設問4 「問い合わせ件数（将来予想）」

『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7年5月1日～令和7年11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	分からない	計
名古屋市	回答数	6件	42件	10件	58件	9件	67件
	割合	10.3%	72.4%	17.2%	100.0%	D I 指数	-6.9 P
尾張地域	回答数	3件	23件	10件	36件	17件	53件
	割合	8.3%	63.9%	27.8%	100.0%	D I 指数	-19.4 P
知多地域	回答数	1件	9件	1件	11件	5件	16件
	割合	9.1%	81.8%	9.1%	100.0%	D I 指数	0.0 P
西三河地域	回答数	2件	25件	9件	36件	9件	45件
	割合	5.6%	69.4%	25.0%	100.0%	D I 指数	-19.4 P
東三河地域	回答数	3件	11件	12件	26件	3件	29件
	割合	11.5%	42.3%	46.2%	100.0%	D I 指数	-34.6 P
全県集計	回答数	15件	110件	42件	167件	43件	210件
	割合	9.0%	65.9%	25.1%	100.0%	D I 指数	-16.2 P



2. 商業地

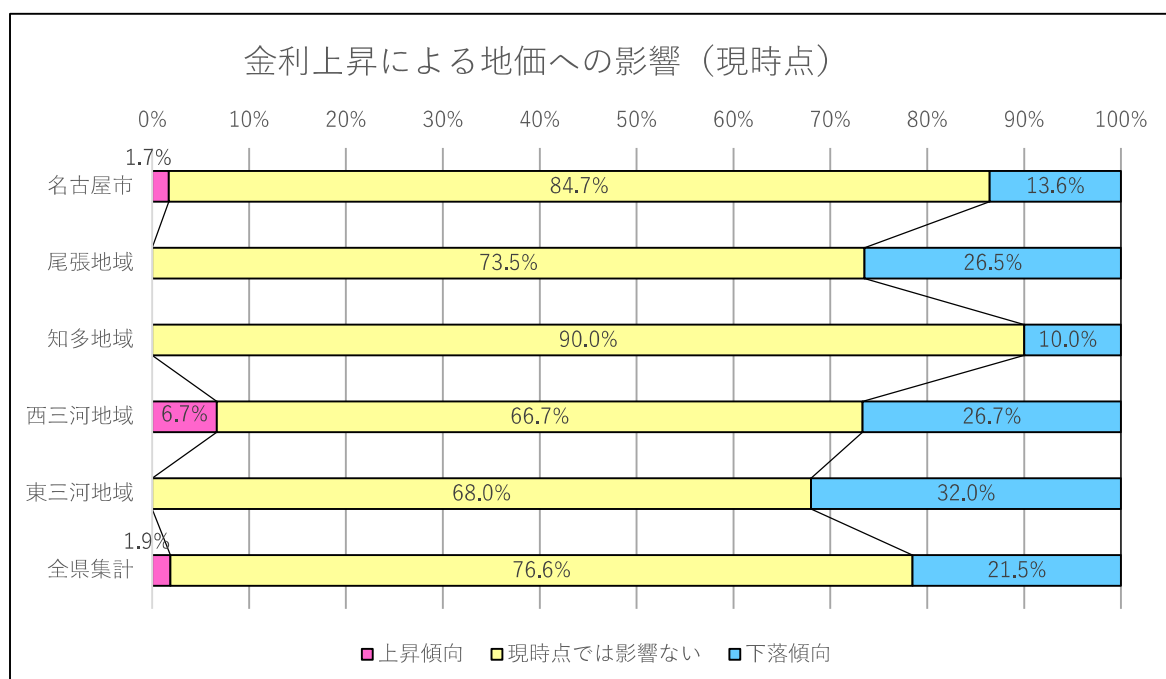
設問5 「金利上昇による地価への影響（現時点実感）」

『近年の金利上昇による地価への影響について、現時点ではどのように感じておられますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

〈現時点〉

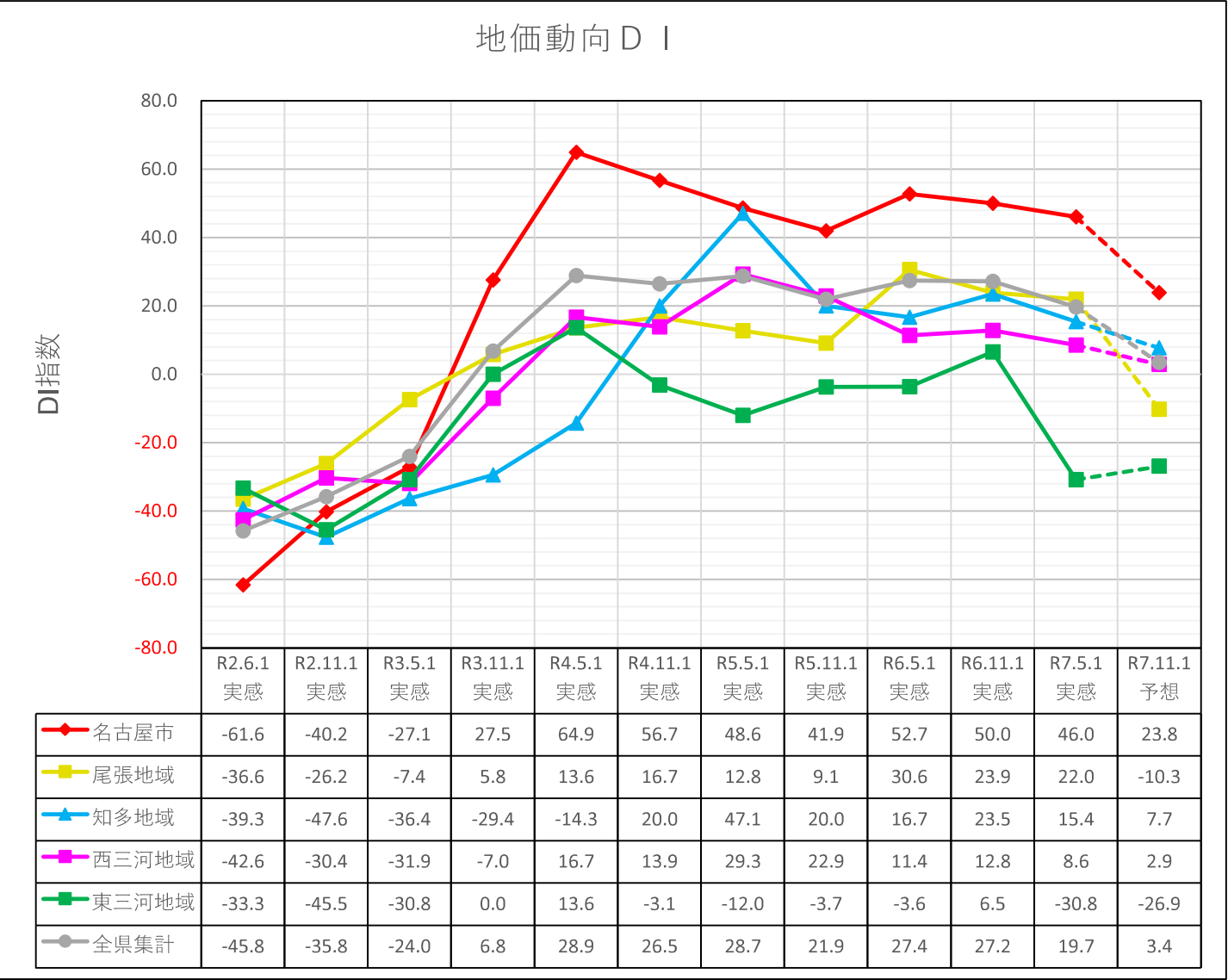
回答数・割合・D I 数値

金利上昇による地価への影響 (実感値)		上昇傾向	現時点では 影響ない	下落傾向	小計	分からない	計
名古屋市	回答数	1件	50件	8件	59件	8件	67件
	割合	1.7%	84.7%	13.6%	100.0%	D I 指数	-11.9 P
尾張地域	回答数	0件	25件	9件	34件	18件	52件
	割合	0.0%	73.5%	26.5%	100.0%	D I 指数	-26.5 P
知多地域	回答数	0件	9件	1件	10件	6件	16件
	割合	0.0%	90.0%	10.0%	100.0%	D I 指数	-10.0 P
西三河地域	回答数	2件	20件	8件	30件	14件	44件
	割合	6.7%	66.7%	26.7%	100.0%	D I 指数	-20.0 P
東三河地域	回答数	0件	17件	8件	25件	3件	28件
	割合	0.0%	68.0%	32.0%	100.0%	D I 指数	-32.0 P
全県集計	回答数	3件	121件	34件	158件	49件	207件
	割合	1.9%	76.6%	21.5%	100.0%	D I 指数	-19.6 P



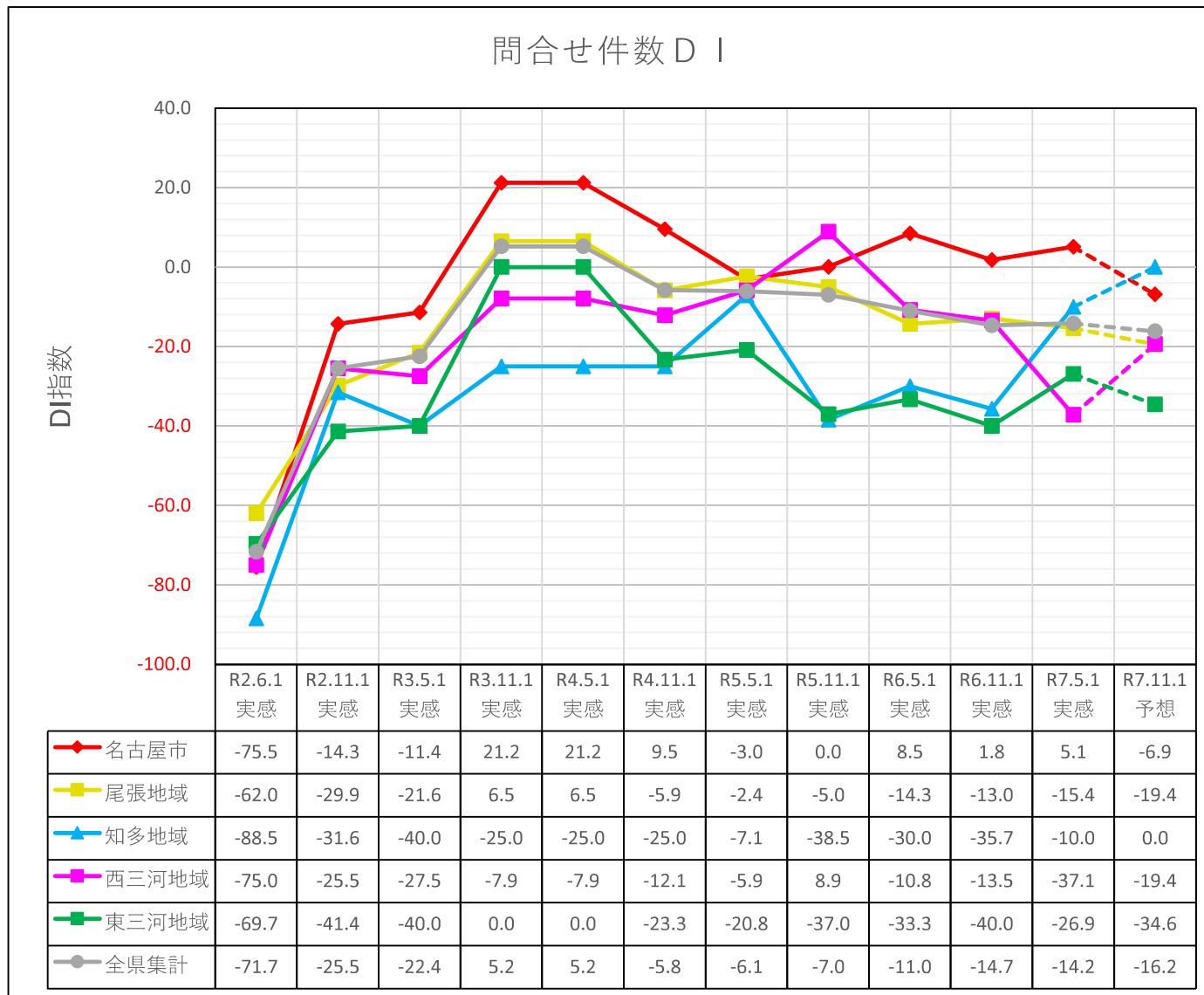
2. 商業地

地価動向 D I 指数推移



2. 商業地

問い合わせ件数D I 指数推移



3. 工業地

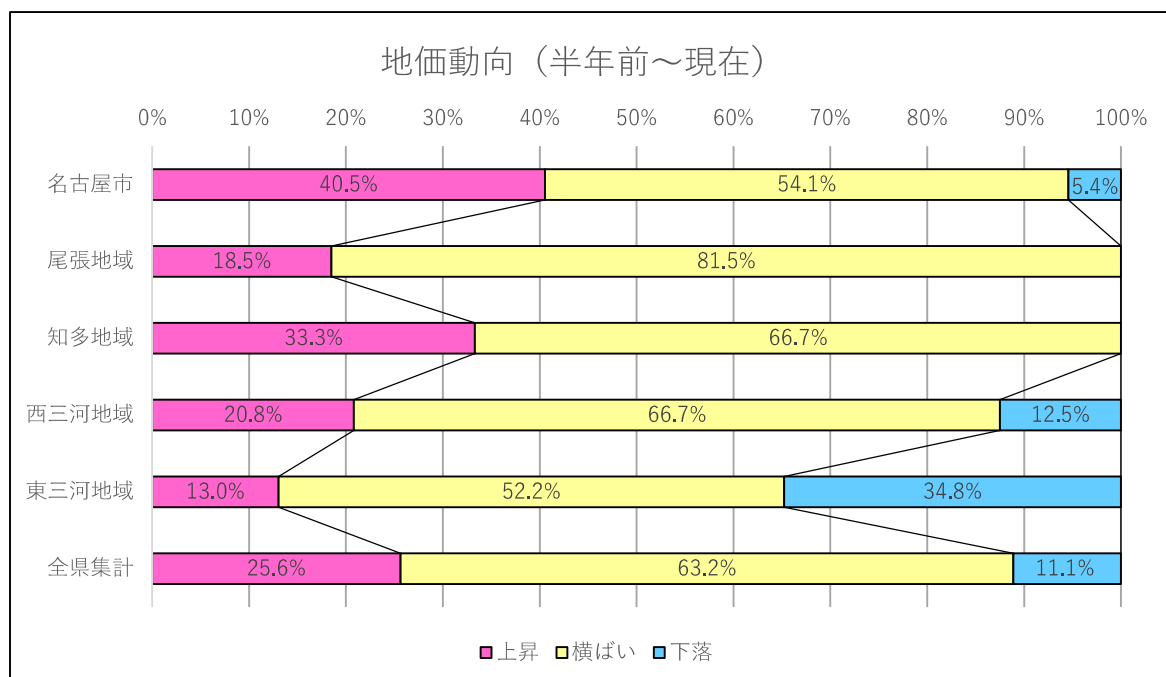
設問1 「地価動向（過去実感）」

『地価動向について、過去半年間の実感としてどのように感じておられますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

〈概ね令和6年11月1日～令和7年5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	分からない	計
名古屋市	回答数	15件	20件	2件	37件	23件	60件
	割合	40.5%	54.1%	5.4%	100.0%	D I 指数	35.1 P
尾張地域	回答数	5件	22件	0件	27件	26件	53件
	割合	18.5%	81.5%	0.0%	100.0%	D I 指数	18.5 P
知多地域	回答数	2件	4件	0件	6件	8件	14件
	割合	33.3%	66.7%	0.0%	100.0%	D I 指数	33.3 P
西三河地域	回答数	5件	16件	3件	24件	19件	43件
	割合	20.8%	66.7%	12.5%	100.0%	D I 指数	8.3 P
東三河地域	回答数	3件	12件	8件	23件	6件	29件
	割合	13.0%	52.2%	34.8%	100.0%	D I 指数	-21.7 P
全県集計	回答数	30件	74件	13件	117件	82件	199件
	割合	25.6%	63.2%	11.1%	100.0%	D I 指数	14.5 P



3. 工業地

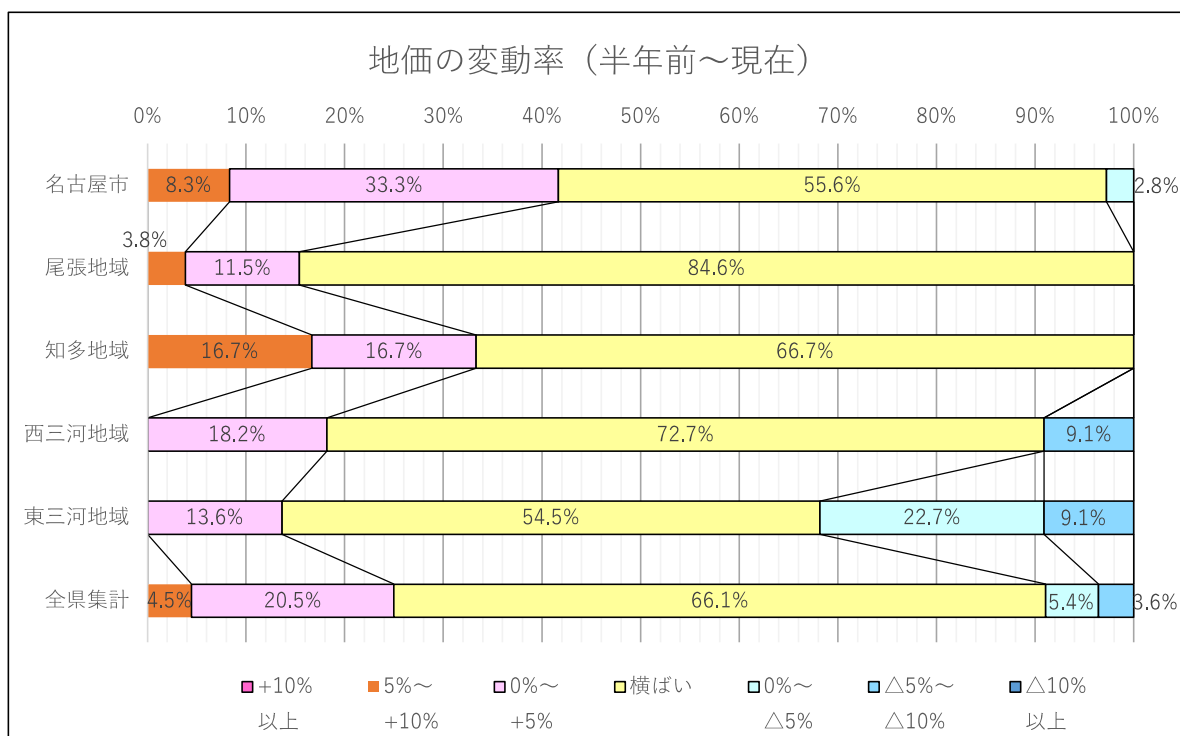
設問1 「地価の変動率（過去実感）」

『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11月1日～令和7年5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	3件	12件	20件	1件	0件	0件	36件
	割合	0.0%	8.3%	33.3%	55.6%	2.8%	0.0%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	0件	1件	3件	22件	0件	0件	0件	26件
	割合	0.0%	3.8%	11.5%	84.6%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	1件	1件	4件	0件	0件	0件	6件
	割合	0.0%	16.7%	16.7%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	0件	4件	16件	0件	2件	0件	22件
	割合	0.0%	0.0%	18.2%	72.7%	0.0%	9.1%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	0件	3件	12件	5件	2件	0件	22件
	割合	0.0%	0.0%	13.6%	54.5%	22.7%	9.1%	0.0%	100%
全県集計	回答数	0件	5件	23件	74件	6件	4件	0件	112件
	割合	0.0%	4.5%	20.5%	66.1%	5.4%	3.6%	0.0%	100%



3. 工業地

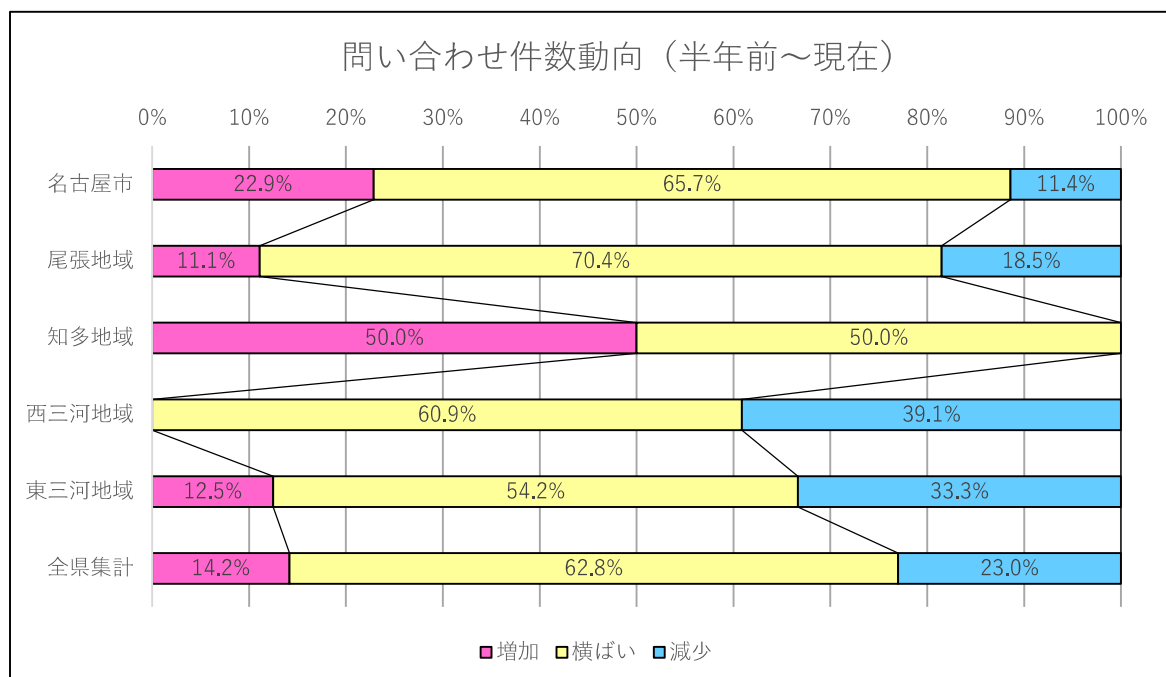
設問2 「問い合わせ件数（過去実感）」

『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11月1日～令和7年5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	分からない	計
名古屋市	回答数	8件	23件	4件	35件	26件	61件
	割合	22.9%	65.7%	11.4%	100.0%	D I 指数	11.4 P
尾張地域	回答数	3件	19件	5件	27件	26件	53件
	割合	11.1%	70.4%	18.5%	100.0%	D I 指数	-7.4 P
知多地域	回答数	2件	2件	0件	4件	10件	14件
	割合	50.0%	50.0%	0.0%	100.0%	D I 指数	50.0 P
西三河地域	回答数	0件	14件	9件	23件	20件	43件
	割合	0.0%	60.9%	39.1%	100.0%	D I 指数	-39.1 P
東三河地域	回答数	3件	13件	8件	24件	5件	29件
	割合	12.5%	54.2%	33.3%	100.0%	D I 指数	-20.8 P
全県集計	回答数	16件	71件	26件	113件	87件	200件
	割合	14.2%	62.8%	23.0%	100.0%	D I 指数	-8.8 P



3. 工業地

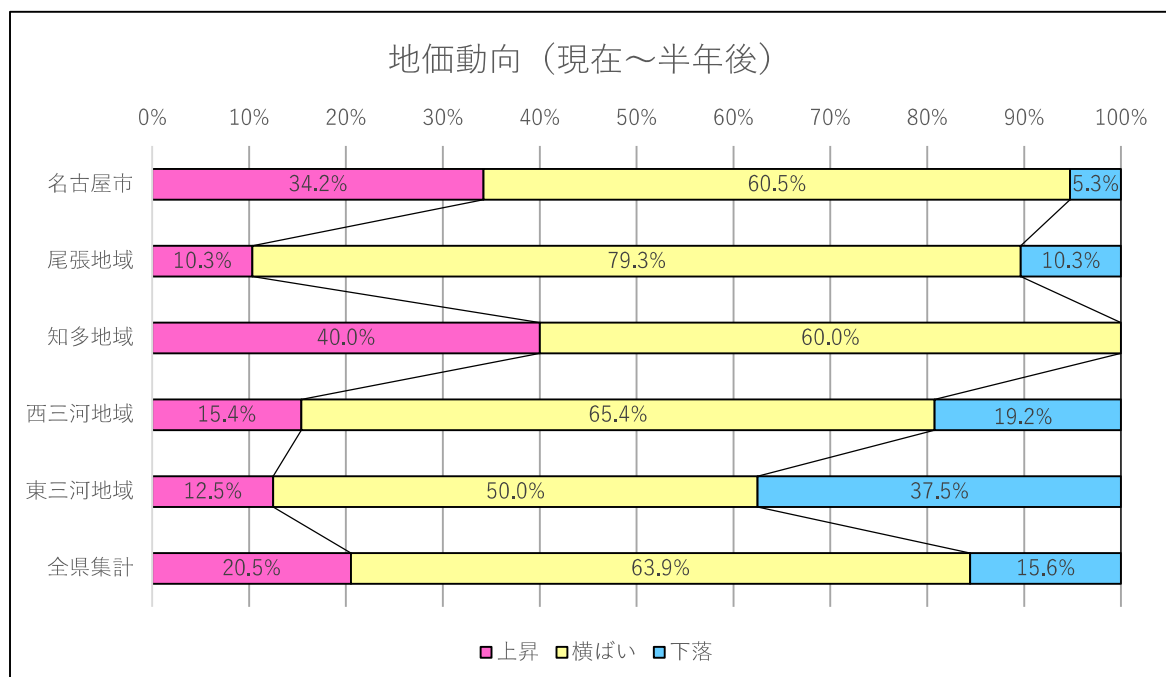
設問3 「地価動向（将来予想）」

『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7年5月1日～令和7年11月1日〉

回答数・割合・D I 数値

調査時点から半年後までの地価動向（予想値）		上昇	横ばい	下落	小計	分からない	計
名古屋市	回答数	13件	23件	2件	38件	23件	61件
	割合	34.2%	60.5%	5.3%	100.0%	D I 指数	28.9 P
尾張地域	回答数	3件	23件	3件	29件	24件	53件
	割合	10.3%	79.3%	10.3%	100.0%	D I 指数	0.0 P
知多地域	回答数	2件	3件	0件	5件	9件	14件
	割合	40.0%	60.0%	0.0%	100.0%	D I 指数	40.0 P
西三河地域	回答数	4件	17件	5件	26件	17件	43件
	割合	15.4%	65.4%	19.2%	100.0%	D I 指数	-3.8 P
東三河地域	回答数	3件	12件	9件	24件	5件	29件
	割合	12.5%	50.0%	37.5%	100.0%	D I 指数	-25.0 P
全県集計	回答数	25件	78件	19件	122件	78件	200件
	割合	20.5%	63.9%	15.6%	100.0%	D I 指数	4.9 P



3. 工業地

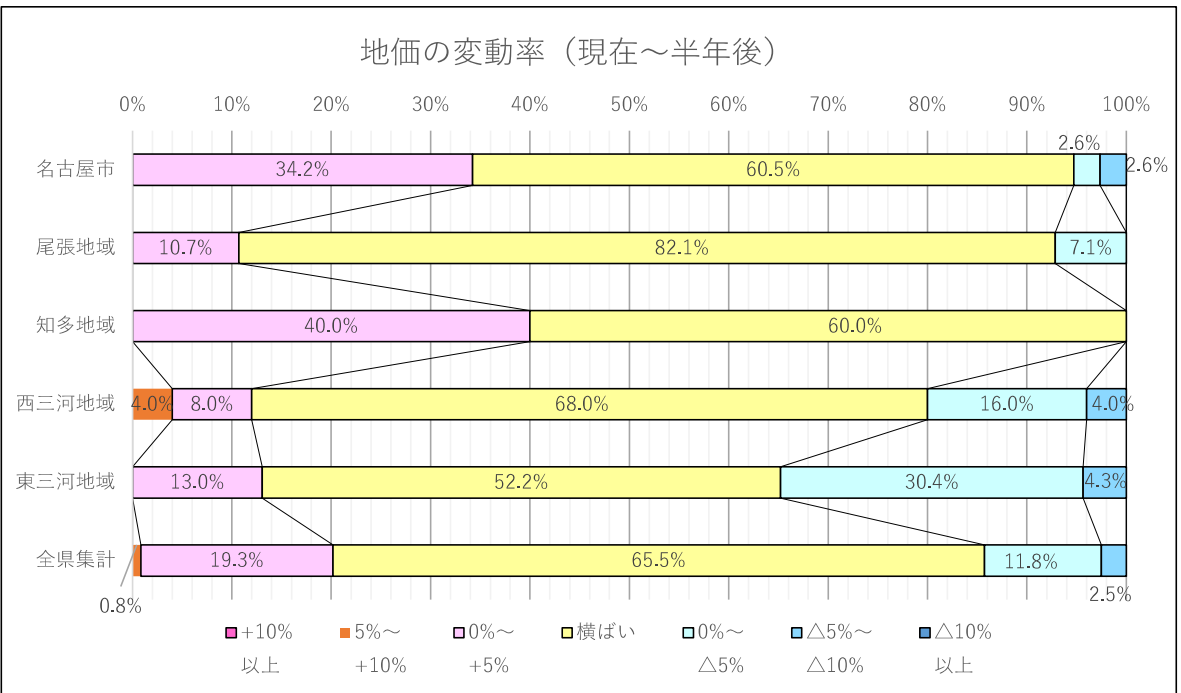
設問3 「地価の変動率（将来予想）」

『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7年5月1日～令和7年11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（予想値）		+10%以上	5%～+10%	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	0件	0件	13件	23件	1件	1件	0件	38件
	割合	0.0%	0.0%	34.2%	60.5%	2.6%	2.6%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	0件	0件	3件	23件	2件	0件	0件	28件
	割合	0.0%	0.0%	10.7%	82.1%	7.1%	0.0%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	0件	2件	3件	0件	0件	0件	5件
	割合	0.0%	0.0%	40.0%	60.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	1件	2件	17件	4件	1件	0件	25件
	割合	0.0%	4.0%	8.0%	68.0%	16.0%	4.0%	0.0%	100%
東三河地域	回答数	0件	0件	3件	12件	7件	1件	0件	23件
	割合	0.0%	0.0%	13.0%	52.2%	30.4%	4.3%	0.0%	100%
全県集計	回答数	0件	1件	23件	78件	14件	3件	0件	119件
	割合	0.0%	0.8%	19.3%	65.5%	11.8%	2.5%	0.0%	100%



3. 工業地

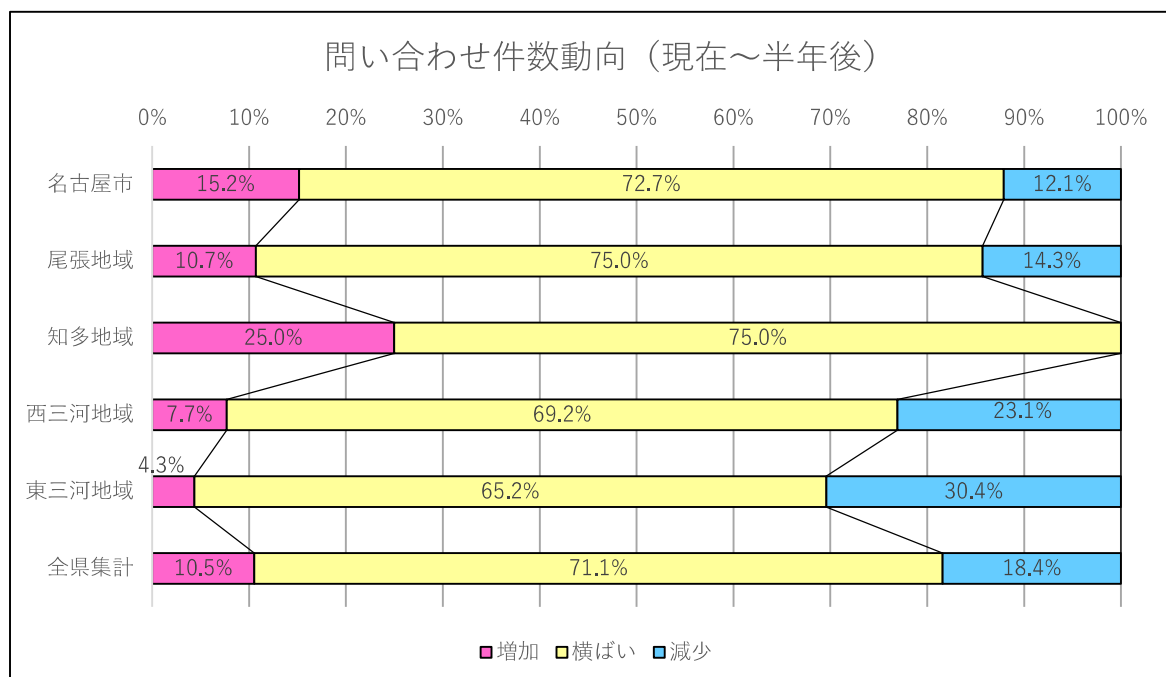
設問4 「問い合わせ件数（将来予想）」

『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7年5月1日～令和7年11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	分からない	計
名古屋市	回答数	5件	24件	4件	33件	28件	61件
	割合	15.2%	72.7%	12.1%	100.0%	D I 指数	3.0 P
尾張地域	回答数	3件	21件	4件	28件	23件	51件
	割合	10.7%	75.0%	14.3%	100.0%	D I 指数	-3.6 P
知多地域	回答数	1件	3件	0件	4件	10件	14件
	割合	25.0%	75.0%	0.0%	100.0%	D I 指数	25.0 P
西三河地域	回答数	2件	18件	6件	26件	17件	43件
	割合	7.7%	69.2%	23.1%	100.0%	D I 指数	-15.4 P
東三河地域	回答数	1件	15件	7件	23件	6件	29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	12件	81件	21件	114件	84件	198件
	割合	10.5%	71.1%	18.4%	100.0%	D I 指数	-7.9 P



3. 工業地

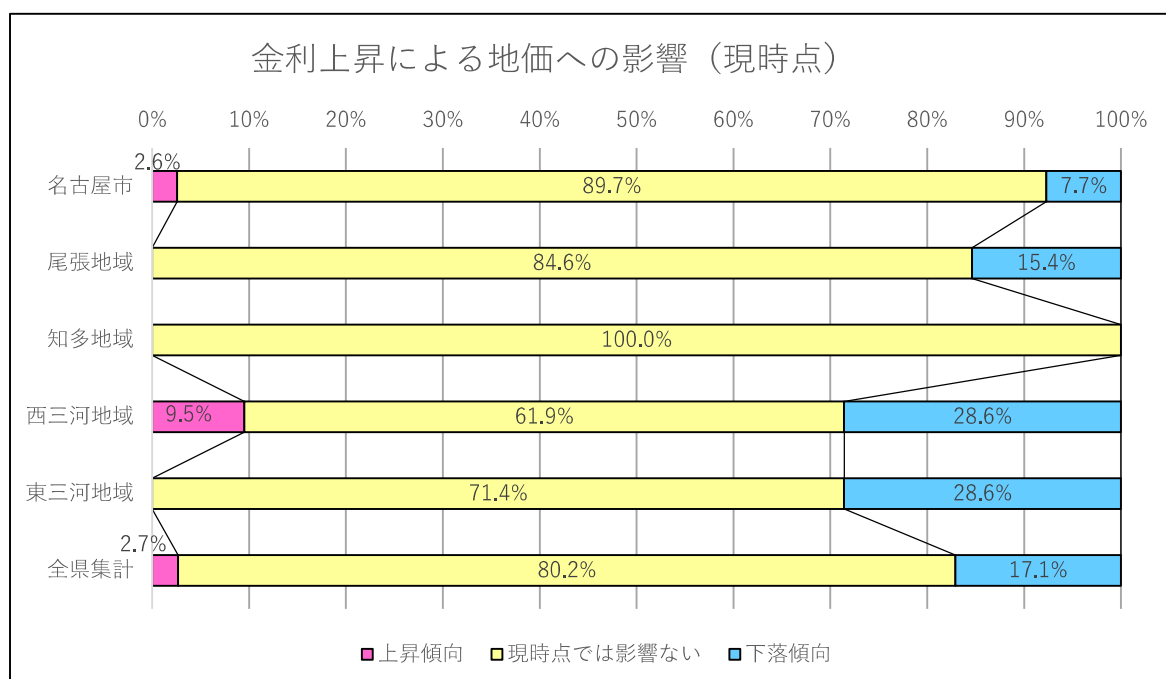
設問5 「金利上昇による地価への影響（現時点実感）」

『近年の金利上昇による地価への影響について、現時点ではどのように感じておられますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

〈現時点〉

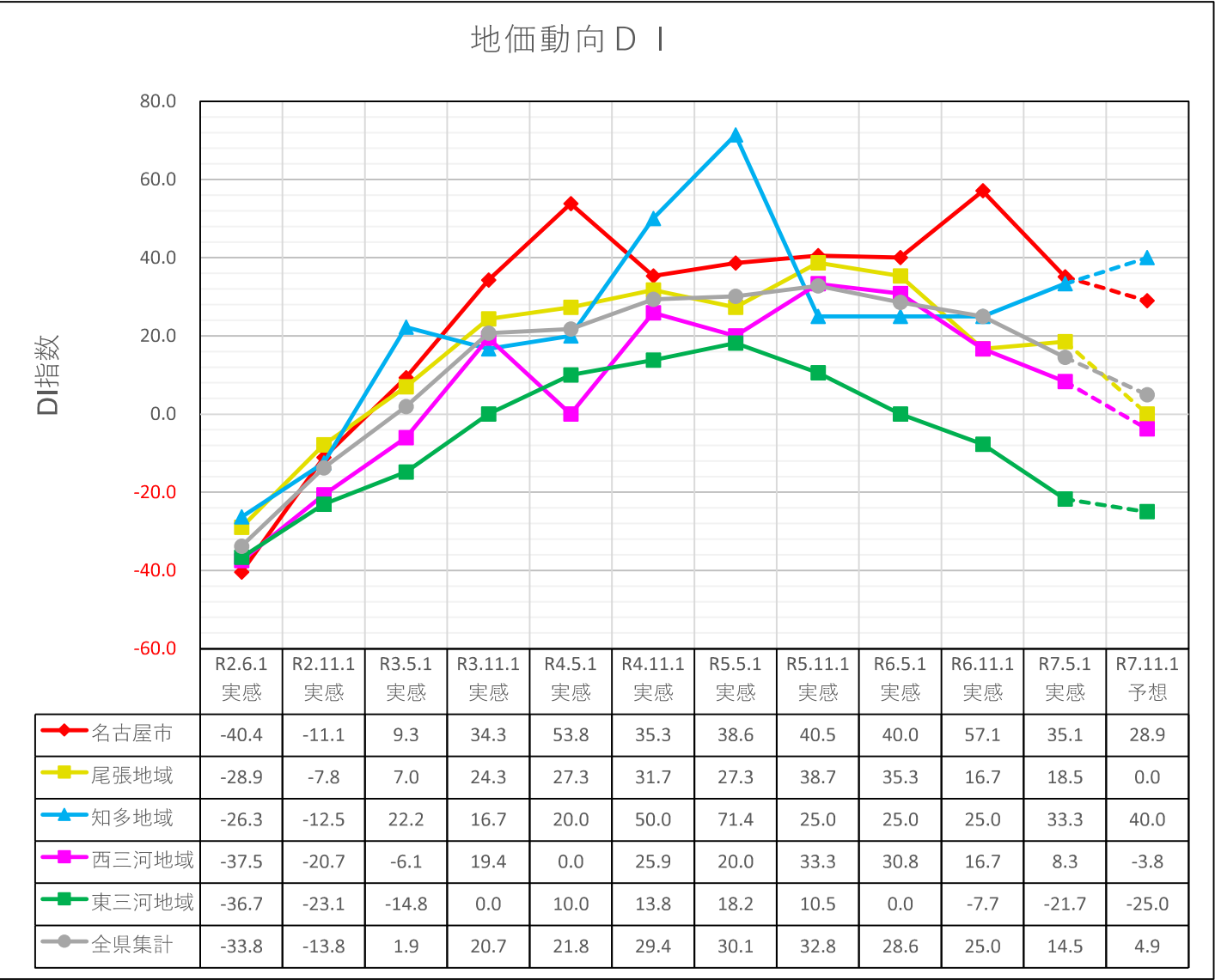
回答数・割合・D I 数値

金利上昇による地価への影響 (実感値)		上昇傾向	現時点では 影響ない	下落傾向	小計	分からない	計
名古屋市	回答数	1件	35件	3件	39件	19件	58件
	割合	2.6%	89.7%	7.7%	100.0%	D I 指数	-5.1 P
尾張地域	回答数	0件	22件	4件	26件	26件	52件
	割合	0.0%	84.6%	15.4%	100.0%	D I 指数	-15.4 P
知多地域	回答数	0件	4件	0件	4件	10件	14件
	割合	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	D I 指数	0.0 P
西三河地域	回答数	2件	13件	6件	21件	20件	41件
	割合	9.5%	61.9%	28.6%	100.0%	D I 指数	-19.0 P
東三河地域	回答数	0件	15件	6件	21件	7件	28件
	割合	0.0%	71.4%	28.6%	100.0%	D I 指数	-28.6 P
全県集計	回答数	3件	89件	19件	111件	82件	193件
	割合	2.7%	80.2%	17.1%	100.0%	D I 指数	-14.4 P



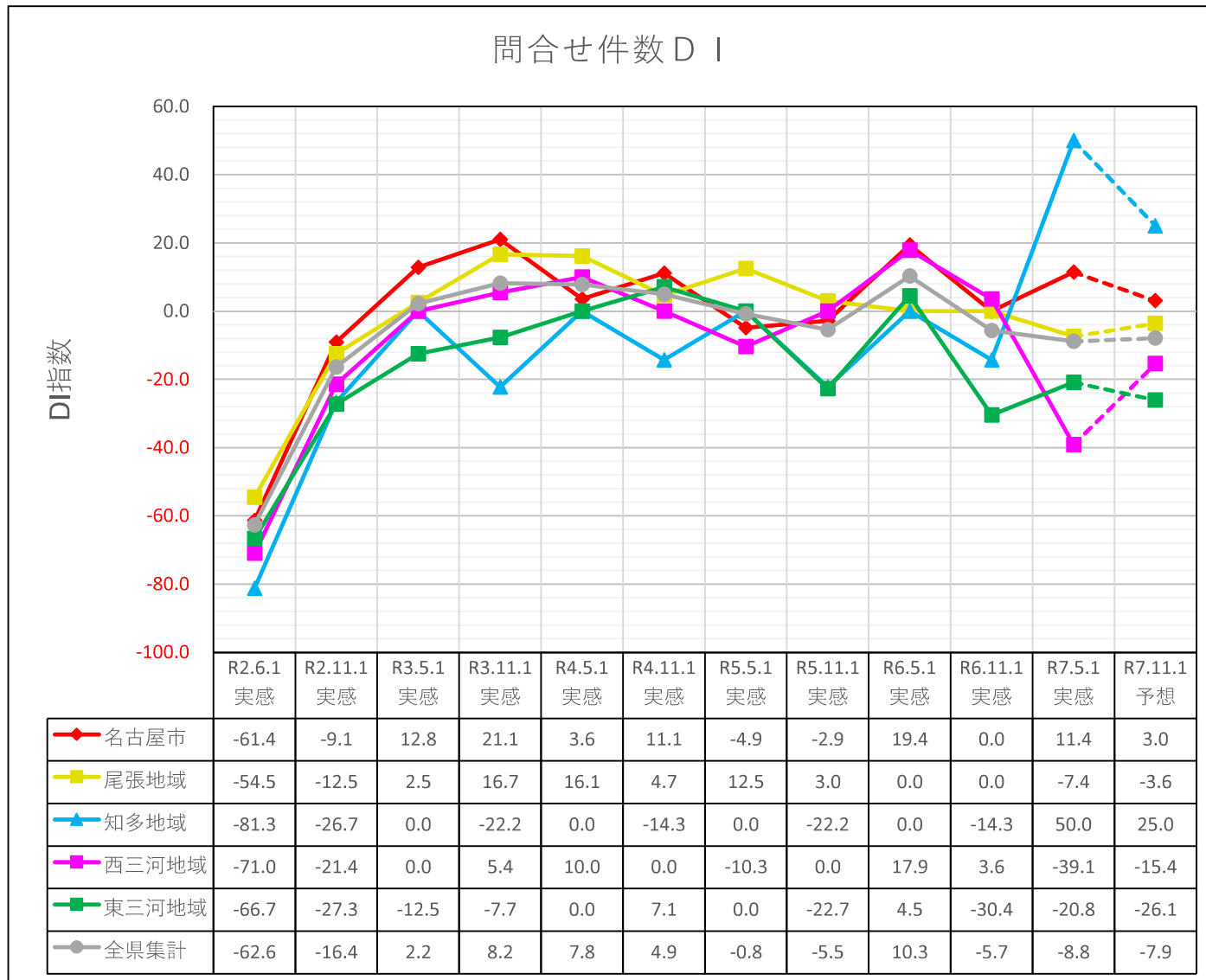
3. 工業地

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

- 地価には影響ないが、住宅ローンを変動ではなく、固定で検討するお客様が増加している。新築マンションの値段が高くなっているため、中古マンションに対する需要が高くなっており、中古マンションの価格は今後上昇するのではないかと。工業地については、移転需要は旺盛だが、物件が少なく、物件の選定条件（ハザードリスクやサプライチェーンを考慮）も厳しくなっているため、成約まで至る案件は少ない。
- 金利・建築コストの上昇等、インフレにもかかわらず、給与の上昇が見込めぬ中小企業の従業員はマイホームを持つ夢を諦めざるを得ない。都心部は飽和したマンション需要に代わり、ホテルが増加する。日本人以外のインバウンド需要の余地が名古屋地区には未だ大いに残されている。
- ここ数年は、富裕層をターゲットにした業者の土地転売、マンションデベロッパーの高値買い等の影響で地価高騰が続いていたが、そろそろ陰りが見え始めてきた。高すぎてエンドユーザーの手の届かない価格設定となり、特に戸建、分譲マンションは新築中古共に大幅に値引きして処理する方法でしか動かない状況にある。また新築住宅について、名古屋市内は毎年売れる数量がある程度決まっているにもかかわらず供給過多となり、業者の在庫が膨れ上がっている。名古屋の不動産バブルは、超一等地のみが現状であり、今後不動産開発業者等の事業縮小、倒産、廃業が多くなると思う。
- トランプ関税の土地価格に対する影響はまだわからない。ただ、もし影響が出てきそうなら政府が何らかの対策を打ち出すであろう。
- 最近では市場性のある物件とそうでない物件との格差が大きくなっている。トランプ関税については現時点では様子見の状況である。今後、悪影響が出てくるかもしれない。
- 現時点で利上げ等の影響はないが、不動産市況は高止まりのまま停滞しておりポジティブな状況ではない。
- 賃料について、レジデンスは上限、オフィス、物流は上昇傾向。入札において、プレイヤー数は減少しているものの入札価格は高い。建築費は高い水準を維持しているが、タワーマンションについては建築費がもともと高いため影響は少ない。
- 日銀の利上げは1%までと見ています。商業地は、東京より名古屋は安いですが、その分賃料も安く、場所が限定されると思います。名駅、栄、金山以外は難しいと思います。
- 特に、建築費の上昇が影響を与え続けている。某マンション分譲業者は、（総額レベルで）3カ月単位でまだ著しい水準で建築費が上昇しており、販売価格を上げざるを得ない状況のなかで、問い合わせがまったくない状況（名古屋市内でも相応に競争力のあるエリアで）。分譲マンションの立地も、より一層駅近がシビアに求められる状況。店舗系商業系土地需要はかなりあり、そのなかには、老人施設系も多い。

名古屋市

- 住宅地、商業地ともにピークアウトしているのではないかと。今後、地価は横ばいか、緩やかな下落基調か。若干悲観的。供給はあるものの、以前ほど高値で成約することは少なく、交渉が入り決まることが多い。
- 住宅は建築費が上昇しすぎており、これまで標準仕様であった設備類がオプション扱いとなったり、設備のグレードを落としたりして、総額がやや高い程度に抑えて建築、販売している。投資用のアパート用地は需要が旺盛である。区画割して分譲にくい土地であっても、アパートの建築が可能であれば、ビルダーが仕入れる価格よりも高値ですぐに売れる。商業地、工業地は需要が多いものの供給がほとんどないため、条件が良ければすぐに売れるため、地価水準が下がっている状況ではない。
- 建築費は高止まりしている。固定資産税等の経費の増加もあり、オフィスビルの収支計画が悪化したため、新築プロジェクトの計画を見直した物件もある。
- 建築費は高止まりしている。マンション用地は各社競合するので、依然として上昇傾向である。新築分譲マンションは、価格が上昇しすぎたこともあり、販売スピードがゆっくりで落ちてきている物件が多い。今後も供給が多い(特に東区)ので、販売に苦戦するかもしれない。
- 建築費の高騰のためか、住宅需要の減退のためか、建売業者には土地取得意欲が下がっていると感じる。一方、アパート建築業者は依然として土地取得意欲が感じられる。
- トランプ関税、株価の影響は特にない。
- 土地価格については下がっているということはなく、まだ強気の状態が続いている。戸建分譲用地の引き合いは減っているが、マンション用地の引き合いはまだ強い。ただ、敷地形状や容積率の消化などの条件が揃っていないと敬遠されることが多くなってきた。
- 住宅地 東区は高止まり横ばい、千種区は東山線沿線を中心にまだ上昇余地がある。西区と北区は基本的に下町である。購買層の属性から借入限度額一杯まで上がっており、建物価格の上昇から土地の上昇余地はないように思う。瀬戸線沿線で東区側と価格差が開いても仕方ないと思う。商業地 2023 年頃に比べて明らかに投資案件は減っている。土地を買って建物を新築しても採算が悪いので、中古の収益物件の売買は活発である。
- 建築コスト上昇、金利動向等により販売価格が上昇し、売れ残る可能性が高くなってきた。よって、新規の物件はストップして、既存の物件を売却、現金を収得し、近い将来、安価となった不動産を積極的に買いに行く傾向となる。
- トランプ関税の影響により株価の安定性を欠いているため、不動産投資に流れが多少傾く可能性はありますが、一過性のものに思われます。建築コストの上昇は、高止まりした感があるものの、相変わらずデベロッパーの仕入れの影響は大きいです。新築物件の価格は相変わらず高いため、中古市場の流通性が高くなるように予想されます。
- 500 坪ぐらいの倉庫、工場用地の問い合わせは依然多い。

名古屋市

- 金利の上昇を気にしている人は多いが地価への影響は小さい。マンション価格は上がっているが問い合わせは多く、好調を維持している。
- ハウスメーカーからの問い合わせは多い。港区東茶屋周辺は坪30万円以上が多く、40万円になるものもある。港区は割安感があり、住宅需要は堅調である。近年、ドラッグストアの出店が飽和状態であるが、依然、路線沿いを中心に300～500坪程度を中心に需要は高く、問い合わせも多い。また、葬祭場の問い合わせも多い。工業地は供給が少なく、慢性的に需要が高い状態にある。
- 4月に入ってから、引き合い件数がガタッと減った。原因不明。金利を購入判断にする需要者は、ほとんどいない。金利の低い借り方や金融機関の選択で対応されている。
- 更地物件の動きは止まっている。上物がある物件も、売手は高値で売ろうとしていて、売れなくても赤字を出す気はないので売値を大きく下げる様子はない。実需がそういう物件にうまくはまれば依然として高値で売れるケースもある。投資家はそこまで強く買いにきていない。
- 金利上昇よりも建築費高騰の影響が大きい。開発案件は軒並み止まった印象。過去に仕込んだ土地がいくつか動き始めているが、固定資産税の負担がある一方、建築費が下がる気配が全くない中で、オフィス市況が好転し始めたので動き始めたのではないかと。投資用物件についても、売手は強気のまま、買手は金利がさらに上がるかもしれない中で、ある程度のキャップレートからさらに突っ込むことには慎重になっており、成約しない。供給物件が減っており、今まで物件を紹介しないと動かなかったデベロッパーが、売物はないかと聞きに来るなど、今までとは状況が変わってきている。
- 関税の先行がもう少し見えないと動けない。局地的には上昇もあるが、少しはずれると下がる。名古屋は賃料が上がらず、特殊と思われる。
- マイナス金利から金利が上昇し、ハウスメーカーとしては件数が減っている厳しい状況になってきた。ハウスメーカー2極化。
- 地価や建築費の上昇により、開発業者と購入者のあいだで価格の相場感に乖離が生まれ、郊外における新築分譲マンションや新築戸建ての開発が困難になってきていると感じます。反対に中心部や人気エリアでは富裕層による購入需要が一定数あるため、分譲マンション等は価格が高騰し続けている印象です。
- トランプ関税関連については現時点で特に影響は感じない。
- 建築コスト、人件費は半年経過しただけでも幾分と上昇してしまうため、予算確保が難しい。特に鉄骨造、RC造は高額なため、木造でのオーダーに変化している。関東では家賃上昇の話聞くが、東海・関西でもなかなか家賃上昇の話が出ず、関東の勢いまでは感じない。一方で、高額な家賃に耐えうるテナント(スーパー、ドラッグ、ディーラー、クリニック等)が、相場以上で成約するケースがあり、相場が読みづらい。
- 昭和区の住宅地の物件はなかなか良い値がつかない。

名古屋市

- 景気の不透明感からか、個人の購買意欲が落ちている感はあり、素地の積極的な引合いも減少している。一方で人気のエリアは相変わらず需要が多い。
- 熱田区の不動産需要は比較的旺盛である。
- 将来予測は難しい現状である。
- 金利上昇に伴い、社内的には収益不動産の利回りはより慎重な姿勢になった。
- 金利上昇、建築費高騰が大きく不動産市況（戸建）の悪化につながっている。問い合わせ件数も減少傾向にある。価格についていけないエンドユーザーも増えている。
- 南区内の人気エリアにおいては取得価格の上昇幅が大きい一方で、既存エリアでは概ね横這い。直近では赤坪エリアでの上昇が著しい。ビルダーが購入後、建物利益の一部を土地に乗せているきらいがあり、土地価格上昇の一因となっているものと考えられる。ウッドショックの影響が落ち着いた後、現在は建築資材の高騰の影響が大きい。金利上昇の影響については、金利の上昇と同時に賃料の上昇も想定されることから限定的であるものと考えられる。
- 地域差は大きくなっており、需要の高いエリアとそれ以外の価格差が広がっているように感じる。
- 建築費が上がり過ぎて、土地価格を抑えようとする傾向が見られる。特に建売に影響が大きい。パワービルダーの台頭で、普通の業者が立ち行かなくなっている。トランプ関税の影響なのか、倉庫の空気が増加している。にもかかわらず、物価高の為に家賃の値上げ要請が大家から出ている。ハウスメーカーが自社の大工育成に動いており、建築コストをダウンさせ新築価格を抑えようとする動きがある。
- 金利上昇、関税影響、人口減少など土地価格（不動産市況）において上昇要因は無いが、エリア及び立地条件の違いによって土地価格（不動産市況）の格差が広がっていくものと考えます。
- 建築価格の高騰により地価が下がるのではないかと危惧しています。
- 志段味エリアでも地域格差が顕著になってきている。下志段味、上志段味はいいが、中志段味（区画整理遅延）やハザードエリアは駄目。吉根もやや弱い。中小工務店の住宅建設の落ち込みが激しい。下・上志段味も、土地の出物が少ないので出れば高い（40坪で坪 40～50 万）が、買える人は限られてきている。建売は 4000 万では厳しく、3 千万台前半～半ば位まで値下げされればなんとか全部売れる。路線商業地や工業地は希少性高いので、昨今の市況関係なく売れる。
- 住宅地に関して、現状ではトランプ関税や海外市況等の影響は特に感じておらず、不動産市況への影響はまだわからない。守山区の住宅地は、駅徒歩 10 分圏内の小幡小学区であればまだ上昇余地があるが、他のエリアは上限に近い地点が多いと思われる。特に志段味は年明け以降、問合せが止まり、陰りを感じている。

名古屋市

- トランプ関税の影響については現時点では不明。名古屋市内の建築コストについては、今後も横ばいもしくは上昇が見込まれるので、引き続き開発のハードルが高いと思われる。当社自体の投資に対するハードルが高いこともあると思われるが、年明け以降、開発案件の持込み(検討件数)はかなり減っている。
- 商業地の問い合わせが増えているように感じます。建築コスト上昇の影響で中古物件への問い合わせが増えています。

尾張地域

- 消費者は近々の生活の見通しが立たない中、住宅ローンを組んで住宅を購入する意欲を持っていないと感じる。トランプ関税の話題以前から不動産・建築業は不況であると考える。
- 建築費高騰、物価上昇で中、低所得者は住宅購入のハードルが上がり後ろ向きの感がある。
- 中間層の動きが悪い。
- 不動産業者の動きが鈍っていることはないが、業者が購入するような物件は少なく、また選別がさらに厳しくなっているとの印象がある。金利の動向については、現時点では影響は出ていないが、先行きは影響(地価の下落)が出てくると予想している。
- 問合せ件数は、住宅は減っている。他の業者さんも同じでは？小牧市は値ごろ感もまだ残っているので、今のところ価格下落まではいっていない。但し、手離れが悪くなっています。
- 建築費はここ1年間で20%程度は上昇している。最近40年ローンを組む人が増えている。金利上昇というよりは、販売価格の上昇の影響が大きい。不動産市場では二極化が顕著で、人気のないエリアでは商売はしない。
- 年末ぐらいから問い合わせが減少している。瀬戸市では、コロナ後地価が上がっていたが、今は問い合わせが減っている。現段階では地価を下げるまではいっていないが、今後も今の状況が続けば値下げせざるを得ない。コロナ前まで下がることはないと思う。建築費は上がっている。消費者は、大手ハウスメーカーを避け工務店への依頼をするなど、総額を下げる努力をしている。
- 最近、不動産は景気のいい話は聞かない。塩草の宅地も売れ残っている。問い合わせが減っている。塩草は、ピークを過ぎた感がある。祖母懐小学校跡地もどれだけ売れるか怪しいと思っている。菱野団地は、小学校が3つ合併して1つになる。子供が減っている。団地は外国人が多い。瀬戸市は地価が安いので、建物にこだわりたい人が外から流入してきている。地縁性がないのに、名古屋市等から来る人もいる。価格水準的に近いあま市や津島市と比較し、災害リスクの少ない瀬戸市を選ぶパターン。最近の人は、「昔からの閑静な住宅街」みたいなブランド価値はあまり気にしない。平地で、造成費が安いところが人気。
- 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。駅の徒歩10分以上は横這い傾向。
- 戸建住宅を求める客数は減っていると感じる。また、住宅ローンの審査が以前よりも厳しくなった。ただし、地価が下落しているとは思わない。工場、倉庫用地は1,000坪程度の取引はみられるが、大きいものは最近動いていない。需要はあるので10,000坪程度であれば引合いはあると思うが、取引の対象となるのは調整区域で地区計画が設定されるようなケースであろう。市街化区域は高止まりである。
- 少ない需要に対し、供給も少ない。
- 完全に不況です。エンドユーザーも業者も二の足を踏んでいます。

尾張地域

- 事業用の物件については、各事業者さんの小牧進出については様子見ですが、小牧市内の既存の事業者さんは拡大傾向にあるようです。個人向けについては、建築コストが上がった分、土地の予算を削る方が見受けられます。
- 郊外の住宅地については半年でとくに変化なし。事業用物件については売買の動きは少ないが、賃貸需要はある。店舗、事務所、倉庫などのテナント募集への引き合いは増えている。購入・保有するリスクを避けたいのではないかな。
- 土地の坪単価はとくに変化なし。ただし新築戸建の売れ行きがあまり良くないため、総額で500万円ぐらい値下げした例もある。おそらくローン金利上昇の影響もあって、新築戸建物件をさがしている人数が減っている。建売ではなく売土地(更地)への引き合いは昨年と同様にあり、客層としては広めの間取りで自宅を建てたい地元居住者または地元出身者が中心。
- 小牧市だとトランプ関税の影響はほぼないと思われる。金利上昇や建築コスト上昇はかなり影響があると思われる。戸建住宅の市況は冷え込んでおり、土地値は横ばいから下落傾向にある。
- 建築コストが上昇しているものの、建売分譲住宅の総額での予算の上限は決まっているため分譲住宅の画地規模が小さくなっている。
- 大口町については、駅に近い区画整理された土地についてはまずまずである。特に余野地区は、以前のような過熱感はないが、出物があれば坪40万円台で確実に売れている。条件が良くない物件については、やや動きが鈍い感じはある。
- 市況は厳しい。好立地物件はまだ何とかなるが、それ以外はとにかく動かない。家を買っていた層が、物価上昇のため慎重になっている。見込みがはずれて、儲けなしで物件を処分している業者の話はよく聞く。パワービルダー系の不動産会社をお願いして、まとめて引き受けてもらっているケースが散見される。大口町の余野地区は、依然として人気があり、今のところは出物があれば動きは速いと思う。
- トランプ関税は未知数だが、金利上昇の影響はありそう。地価は高止まりしているがピークアウトしてきているのではないかな。半年後の予想はやや悲観的。
- トランプ関税が決まるまでは何もできない。関税の影響はこれからの話。但し、自動車関税が現行の2.5%から10%になったとしても影響は少なからずある。愛知県は自動車産業で持っている面が強いので、一撃を食らうと経済に与える影響は大きい。建築コストは上昇が続いており、影響は出ている(生コンが4月から立米で3000円値上げした)。金利上昇の影響は今のところ出ていないと感じている。
- 物価上昇により物件購入により慎重になっていると感じる。一部大企業は賃金上昇しているが、中小企業はさほどでもない、銀行の融資も厳しくなっていると思う。都市部のような富裕層向けの商売は成り立たず、物件のコストダウンにも限界があるため、行き着く先は地価の下落かと思う。

尾張地域

- 予算的に厳しい人は購入を諦めており、買える人だけ買っている状況。したがって、結果的に価格は横ばいから若干の上昇基調が維持されている。
- 購入者の問い合わせ件数が減少し、売却希望者の問い合わせが増加しました。建築コストが上昇しているため、建築費が安い建築会社を探す人が増えてきた。住宅地の需要者はトヨタ系の従業員が多いが、最近、刈谷市や知立市から割安な豊明市に住宅を探しに来る人が増えてきた。
- 金利の上昇よりも建築コストの上昇が痛い。エンドユーザーの土地に充てられる金額が低くなる一方である。
- 住宅地については最寄駅から徒歩 15 分以内であれば問い合わせ件数の変化は認められないが、徒歩 15 分を超えると厳しい状況にある。商業地については名古屋江南線沿いの飲食系やドラッグストアの出店は見られるが、他の小売業は皆無である。工業地については、倉庫用地の問い合わせはかなり減ってきている。トランプ関税等により企業業績が悪化すれば、不動産市場がより停滞すると予測される。
- 収益物件については金利上昇が市況に影響し、やや弱い動きが見られるが、大幅な需要減退が顕在化しているとも言えない。
- 地域差はあると思いますが、尾張地域、特に名鉄犬山線沿線は、住宅ニーズは下落傾向にあると思われます。大口町は倉庫業ニーズが高く、今後も新設が予想されます。
- 特に著しい影響はなく、物件は売れている。成約件数も多くなっており、冷やかしの反響は少なく、具体的な客が多いように感じている。
- 住宅地については、建築コスト上昇の影響も受け、高止まり、アッパーになっていると感じる。
- 金利の上昇よりも建築費の高騰の影響が大きく、予算の中で建物価格が優先され、残りの金額で買える土地を選ぶ傾向がある。
- 主に商業地、工業地に関しては、金利や海外情勢等よりも、何より建築コスト上昇の影響が一番大きいと思います。一方、提携銀行からの案件持込件数は、年明け以降もさほど変わらず、買える人が買っている印象で、特に基調の変化はないと感じています。
- 海外情勢の影響は特に感じておらず、現時点では地価への影響は分からない。借入金利の影響の方が大きいと思う。但し、春日井市内の住宅地は市内在住者(市内で勤務)の需要が中心なこともあり、昨今の社会経済情勢等の影響はさほどなく、全般的な引き合いは依然として強い。
- 物価高や関税の影響かはわからないが5月現在問い合わせ件数は店舗全体昨年と比較しても激減している。
- 今後、金利上昇が続くと特に住宅の販売傾向が大きく変わってくると思います。
- 建築コスト上昇のほか、金利上昇懸念が需要の減退要因となる可能性がある。

知多地域

- 建売住宅の引き合いは増加、注文住宅は減少。
- 工業地の需要はあるが買い希望価格が低いため、結果的に住宅地化している。
- 建築費の予算変更がある。一流メーカーが割高感あるため。
- 建築コスト上昇により、建売住宅の価格を下げない場合、成約までの期間が長期化している傾向にある。
- 住宅地の面積は50坪欲しいところ、建築コスト上昇の影響で小さくなってきている。
- 現場では給料がUPし手取りが増えた印象はない。金利の上昇より建築コスト上昇の方が、インパクトが強い。
- 潜在的な需要者は存するものの、建築費の上昇を受けて土地・建物の総額が膨らんでいること、かつ金利も上昇基調であることから、様子見の需要者が多い。地価は高止まりしており、今後は下げの方向に向かうのではないかと。
- 中古建物、新築建売分譲に対する問い合わせ件数が減少している。特に新築建売の減少幅が大きい。金利上昇、物価高で不動産購入のハードルが上がっている影響ではないかと思っている。

西三河地域

- ハウスメーカー等、一点集中の開発行為案件(住宅用地仕入)を嫌う傾向がある。エリアが一つ、再販まで時間がかかり、先を見通せないとの理由。仕入値も減少傾向です。
- マンションの価格上昇によって戸建住宅の需要が一定数保たれているように思う。調整地区の制度で過剰に戸建住宅が供給されていくように感じる。
- 建築コスト上昇により、注文住宅と土地購入者の減少。
- 戸建住宅の販売に関しては建築コストや人件費の上昇の影響が大きいと考えられる。
- 不透明感が増している。
- 給与所得者の可処分所得が上昇しないと住宅用地が高く売れないと思う。
- 様子見だと思われる。金利上昇、建設費上昇により計画見直し等の話も耳にする事がしばしばある為、工業用地等(の価格)が下がるように思われるが、もともと物件が無い為、顕著に金額に反映されるとは思われない。
- 金利上昇・物価高騰による駆け込みで来場が増えている。ただ、売地が減少傾向であるため、地価は高騰していくのではとみている。インボイス制度による中小企業への増税が気になる。比較的に体力のある大手企業・輸入事業者であれば節税できるシステムがあるが、個人事業者や中小企業だとインボイス制度による負担が多く、これから厳しくなるのではないのでしょうか。中小企業の地元工務店、建売業者はあまり元気がないように見える。建売住宅の物件が減ってきたように思う。建材のインフレだけでなく、インボイス制度による影響や不当たり防止の為に、手持ち土地物件を売り急ぐ工夫も見受けられる。
- 工業地は、土壤汚染が懸念され、市街化調整区域が開発される傾向がある。土地を所有しているため、インフレの影響等があると好ましい。
- トランプ関税による地価に与える影響は、今のところ感じない。今後の展開が読みづらい。建築費の上昇のため、開発業者は、建売販売時期を選択している。したがって土地仕入れも少し慎重気味である。建売の売れ行きは、やや不振と聞く。分譲マンションも同様である。原因は販売総額が高額になりすぎたためである。家賃の上昇は認められない。知立、刈谷、安城は需給のバランスは悪く売り手市場が続く。
- 岡崎市内の中古マンションの動きがかなり鈍い。税理士や銀行の話として、ここ2、3年、中小規模の製造業系企業の業績がよくないとのことで、その影響が少なからず出てきていると思います。金利上昇により収益系不動産の価格に少なからず下落傾向の圧力が掛かっています。
- 建築コスト上昇プラス金利上昇で土地からの購入と建物建築が非常に難しくなっています。戸建は年収の8~10倍ぐらいを借りて建てているのが現状です。収益物件もなかなか収支が合わず厳しいです。その中でも、相続対策や法人の不動産購入は資金も有り動いています。

西三河地域

- 建築費の高騰により、総額に占める土地価格への予算が厳しくなっている。大手デベロッパーの土地建物販売総額は、地元(地域)の市況が十分に把握されていないように思われる。
- 今期、減産と発表しているのは日産だけであるが、トランプ関税の影響ではなく業績の問題である。トランプ関税の決着はまだ見通せないため回答できない。マンションはよほど魅力(駅近)がないと売れ残りが出る。
- 食料費等日常生活に必須の物価上昇率が高い中で需要者の行動は慎重であるが、一方で有効需要者層の所得は上昇基調を維持しており、土地需要は底堅いものを感じる。また、自動車関連産業の主要な売り先であるアメリカ市場でのトランプ関税の影響は先行きが不透明であり、この点も需要者の高額物件への需要をためらわせている。このため分譲地の供給が多い小呂地区等一部では売れ残りが見受けられるが、全体としては供給量自体も少なく、概ね需給が均衡している。商業地については小規模貸店舗で撤退店舗が増加しつつあり、新規店舗の供給は少ないが、居抜きでの需要は見受けられ、地価の大きな下落要因とはなっていない。
- 外国人の住宅ローン審査が一段と厳しくなり、今年の春から建売住宅の動きも悪くなりつつある。
- 建設コスト上昇、関税の影響が今後どのように動くのか等不透明だが、動かない事はできない、買い手も然りでやがて動かざるを得ない。地域的に、しっかりした需要層が安定的に存在する。
- トランプ関税の影響は出ていないが、顕在化すれば特に零細企業への影響は大きいと思う。また若年層を中心に不動産に回っていた資金が金融資産へ移行している感じがある。
- 西三河はトヨタで持っているエリア(トヨタの強い街)。従業員・関係者をはじめピリピリしている。トランプ関税などで車の値段がどうなるか、今の時点でははっきりしていない。日本から海外へ輸出の図式が崩れる(ここ最近の国内新車の納車の遅れは、アメリカの駆け込み需要を満たすため輸出に回っていたことが原因)。従業員・関係者は残業がなくなる可能性を懸念している。但し、トヨタは先を見越している(最悪の事態を想定している)。
- トヨタ系でも需要が堅調とはいえない面が出てきました。最近、あるトヨタ系企業で夜勤や残業がなくなり、手取り給与が下がり、通常であれば取引が成立するはずが、契約に至らなかったケースがありました。金利上昇やトランプ関税の影響は未だ出ていませんが、今後の懸念材料であることは確かで、市場における不透明感を非常に感じます。将来的には、JERA の取り組みに期待が持てますが、アンモニア等の扱いは危険が伴うため反対の声もあり、計画は慎重に進められています。
- 建築コストの上昇の影響が非常に大きい。総額が5000万円程度が上限であり、建物価格が上昇すると土地の価格は低く抑えられる。豊田市駅前に3月出店したスーパーロピアは現在も集客力があり、地元の商店街も波及効果による売り上げ増等の期待を寄せている。

西三河地域

- トヨタ系下請け企業は型式問題や原材料高等の影響で、労働者の収入はそれほど増えておらず、加えて金利上昇も手伝い、購入意欲が削がれる傾向も見受けられます。一方で、不動産については、建築コストが上がり、価格は上振れ状態です。問い合わせ件数については、住宅地が減少し、商業地と工業地は横ばいです。住宅地は戸建分譲の動きが悪く、取引サイクルのスピードが遅くなっています。碧南市は全体的に水害リスクがあり、刈谷や知立に比べて魅力が少ないと思います。将来的に港の需要に期待が持てます。JERA 碧南火力発電所ではカーボンニュートラル達成に向けた取り組みが進められています。愛知県では「中部圏水素・アンモニア社会実装推進会議」が設立され、その拠点として碧南市が選ばれました。また「STATION Ai(ステーションエーアイ)」では水素をパイプラインで送る水素供給インフラの構築を目指し、スタートアップ企業の支援も行っています。
- これまでとは違い、消費者マインドが冷えてきたように思います。分野は違いますが、例えばこれまでではいつでも行列ができていた人気ラーメン店に人が並ばなくなったり、有名なケーキ屋さんに閉店間近の 19 時頃入っても在庫が多数残っていたりで、人々の財布の紐が堅くなってきたなあと感じるこの頃です。まして高額な不動産の購入については慎重になる人がいても不思議ではありません。令和 10 年に完了する知立駅周辺の高架化に伴う開発により地価は今後も上昇してゆくと思います。ただ、金利上昇や物価高の影響も出始めており、トランプ関税や株価の影響も今後じわじわと出てきそうな感じがします。
- 西三河地域は、トヨタ自動車の業績に左右されるので、今後トランプ関税に係る交渉に注目している。様子見の状況である。
- 特定の物件に関する売れ行きは答えられないが、住宅には子育て世代からの一定の需要が見込まれる。購入者からは資金繰りとして、ベースアップはしているものの、今後のボーナスが不安との相談を聞くようになった。
- 建設費は確実に上昇しているが、土地価格を下げる状況までにはなっていない。
- 売出希望を下げないと住宅は成約が難しい状態にある。銀行の融資担当からは今では変動金利より固定金利を選択する人が増えてきているとの話もあり、住宅価格は頭打ち状態にあると思う。
- 建築費高騰が土地価格を抑制し頭打ち状態になっている。需要者側は単価や面積よりも何より総額を重視している。高額所得者層は未だ高い物件も購入するが、それ以外の需要者は購入を見合わせ、賃貸を選択する人もいる。需要者層の二極化がより進展した感がある。但し、市況全体が悪い印象は無く、問い合わせやHPの閲覧数は減少しておらず、逆に増えている感すらあるが、売り希望を聞いて断念する人が多い。
- 建築の計画をやや縮小する傾向が散見される。
- 金利上昇の影響による問い合わせ件数等事態は大きな変化は無いように思われるが、金融機関の融資態度にはやや変化が(厳しくなっている)生じているように感じる。

西三河地域

- リーマンショックとコロナショックにおける不動産市場の影響から痛感したことは政府の金融政策(世論)で不動産市場及び実業への影響をコントロールすることができたということで、今後の大きな課題は一時的なトランプ関税の影響うんぬんより、政府の実業への影響をコントロールし続ける状況が続くかということだと思います。主な要因は米国債、日本国債、法定通貨の信用の問題だと思いますが、ある意味これをどうにかしようとしていることがトランプ関税だと認識しています。改革保守の考え方にも概ね同意しています。
- 金利の上昇よりも、建築費の上昇の方が影響が大きいように感じる。

東三河地域

- 世の中の情勢が不安定(物価高や実質賃料減少)なため、不動産の売買には購入者が消極的になると思われる。戸建分譲の売行きが、かなり悪く感じる。建築後半年以上の物件が目立つ。
- 先行きの不透明感があり過ぎるため、何事にも手控え感が強く感じられる。最近用地の仕入れには気を遣う(長期保有となる可能性もあるため)。
- 土地売却の依頼はあるが紹介先がない状態(購入希望者がいない)。蒲郡市では企業が少ないため、若年層は豊田市、岡崎市、幸田町へ通勤している人が多く、自宅を購入するなら勤務地に近い方が良いとの考えから、人口の減少が続き、令和に入ってもその傾向は顕著になっている。このため土地の需要が減少し、市場は極端な買い手市場となっている。住宅用地では 40～60 坪前後、南面道路で 1,000～1,500 万くらいの物件が何とか成約されている状態で、戸建住宅においては 2,000～2,500 万のものが売れており、1ランク上の分譲業者では、3,200～3,700 万の価格帯が販売されているが、成約までに相当日数が掛かっている。
- 建築コストの上昇と金利の上昇で、低価格の住宅用地を求める客が増加した。戸建用地の仕入れについて、各メーカーに場所を選定し紹介しても、エリア外地域と言われることが増え、メーカーの購入価格も低下しているように思う。商業地への引合いは減少し、問い合わせすらない状態。
- 戸建の用地仕入れは、当社では昨年と変わらず、ほぼ横ばいの状況。
- 需要が非常に落ちていていると感じる。
- 建築費がかなり上昇しているので、地元企業にお勤めの方は給与が安いので、家を建てられないのではないかと。住宅用地の動きがかなり鈍いように思われる。新築物件の売行きはあまり良くないと思われる。用地の仕入れに関しては、価格が合わないため流れる。
- 住宅ローンで変動制を選択する購入者が減少している。トランプ関税は住宅購入者の所得に与える影響が不安要素。
- 金利上昇に関して不動産取得に慎重になっている。
- 将来の金利上昇か建築資材の上昇を見越してか分からないが、住宅の問い合わせ件数が増加している。トヨタ系列の会社と契約直前で関税の影響を理由にストップをかけられ契約が流れた事があった。
- リフォーム工事についても工事費が上昇しており、不動産に関する物について全般的に購入意欲が低下しているように感じる。中古マンションも価格が下落傾向にあるように感じる。現場感覚として地価下落傾向であると感じるが、地価公示等が上昇しているため、地主との交渉で売り希望価格の値下げ交渉が難航するときもある。
- 新規マンションは供給過剰と思われ、完売まで時間がかかるような状況。ハウスメーカーは分譲地を購入する場合に従来よりも地域を絞っている。全体的に需要者の購買意欲の減少を感じる。

東三河地域

- 建築コスト、金利上昇、物価上昇による影響大。しばらく続くのでは・・・。
- 金利・建築費高騰。
- 愛知県は車関係企業が多いことから、トランプ関税の影響は今後大いに心配である。しかし、今のところ、未確定部分が多すぎ、予測ができない。
- トランプ関税に関しては、自動車関連企業が多く影響が不透明。住宅に関して従来のボリュームゾーンが市場から大きく減少しており、弱含みである。
- 建築コスト上昇の影響はもちろんあり、土地に掛けられる費用が減少傾向であるという実感はあります。土地価格が安くなったというよりも、土地規模が大きく売却価格が高額となる土地について、以前より売れづらくなったという印象です。
- 最近では人口減少等で物件の動きが鈍くなっている。ただし、もともと地価が西三河エリア等ほど高くないため、価格水準に大きな変動はないと思う。
- 建築コストに人件費や利益減少分等も上乗せされ、じわじわと土地価格が圧縮されてきているように思う。

以上

令和7年4月30日

各位

愛知県内における不動産市場動向D I 調査ご協力のお願い

公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会
代 表 理 事 小森 洋志
地価調査委員長 岡崎 智子

拝啓 時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素は、当士協会の運営につきまして格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、標記について当会では愛知県の不動産市場の実態と動向を把握するため、2020 年より定期的に標記D I 調査を実施しております。皆様のご協力のもと調査を重ね、今回 11 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11月1日～令和7年5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○をつけてください。）

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

問2 問い合わせ件数について、過去半年間の実感としてどのように感じておられますか？
（該当するもの一つに○をつけてください。）

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

◆ 将来半年間の予測について(概ね令和7年5月1日～令和7年11月1日)

問3 地価動向について、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○をつけてください。)

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

問4 問い合わせ件数について、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○をつけてください。)

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

問5 近年の金利上昇による地価への影響について、現時点ではどのように感じておられますか？

(該当するもの一つに○をつけてください。)

住宅地	1. 上昇傾向	2. 現時点では 影響ない	3. 下落傾向	4. 分からない
商業地	1. 上昇傾向	2. 現時点では 影響ない	3. 下落傾向	4. 分からない
工業地	1. 上昇傾向	2. 現時点では 影響ない	3. 下落傾向	4. 分からない

◆ その他、現在の不動産市況についてご意見等がございましたらお書きください。

(例 トランプ関税やその他政策の影響、株価や為替相場の影響、金利動向の影響、建築コスト上昇の影響、人件費や家賃上昇等も含めたインフレの影響等)

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	2025 年 月 日
所属分科会	愛知第 分科会
担当評価員名	