

# 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2回 愛知県不動産市況D I 調査

令和2年11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.....	12
3. 工業地.....	20
IV. アンケート調査票コメント.....	28
1. 名古屋市.....	28
2. 尾張地域.....	33
3. 知多地域.....	36
4. 西三河地域.....	37
5. 東三河地域.....	39
V. アンケート調査票.....	41

# I. 調査の概要

## 1. 本調査について

新型コロナウイルス感染症による不動産市場動向への影響を把握するため、令和2年6月に当協会において愛知県内の不動産市況についてのD I調査を実施いたしました。当該調査により、新型コロナによる不動産市場への影響につき、不動産鑑定士のみならず広く県民の皆様にご提供できたものと考えます。

このような前回調査の評価・反省点を踏まえ、新型コロナウイルス感染症の収束が未だ見通せない現状に鑑み、不動産鑑定士のみならず県民の皆様にご有意義な情報をご提供するという観点から、当協会において本調査を再度実施することとなりました。

最後にご協力をいただいた全ての関係者の皆様に改めてお礼申し上げます。

## 2. D I 調査

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

### (D I 算出の例)

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

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

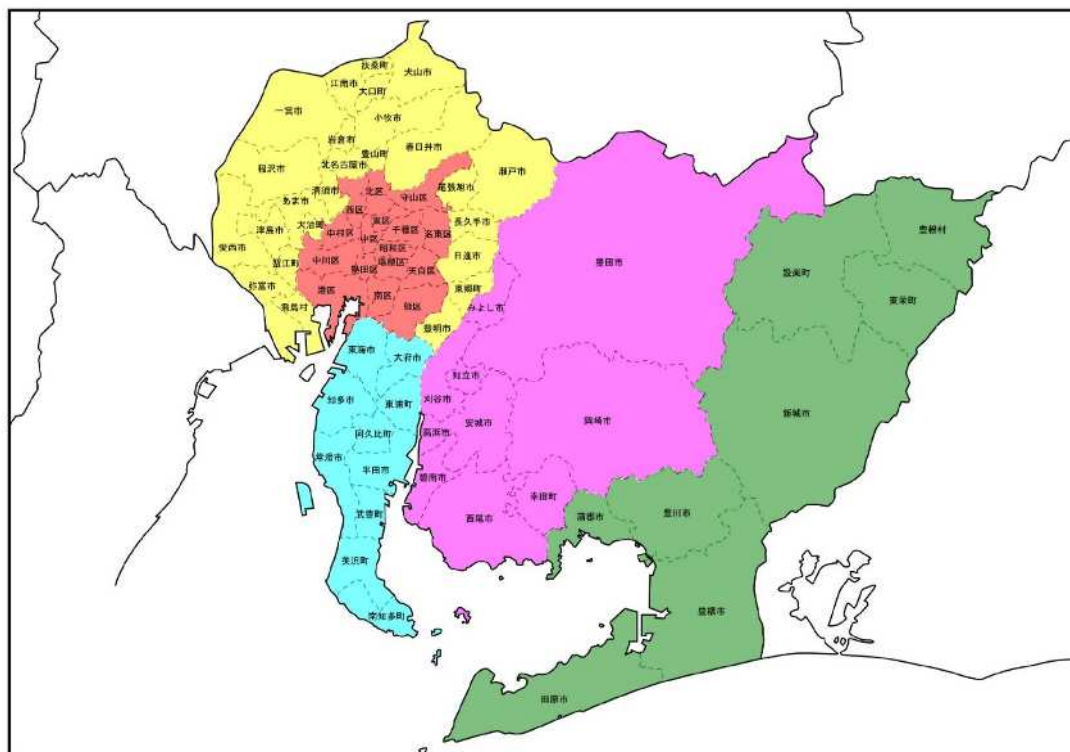
## 3. 調査方法

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

## 4. 地域区分

本調査では次ページの通り、愛知県を5地域に区分した。

## II. 地域区分図



赤色	名古屋市
黄色	尾張地域
青色	知多地域
紫色	西三河地域
緑色	東三河地域

### Ⅲ. D I 調査結果

#### 1. 住宅地

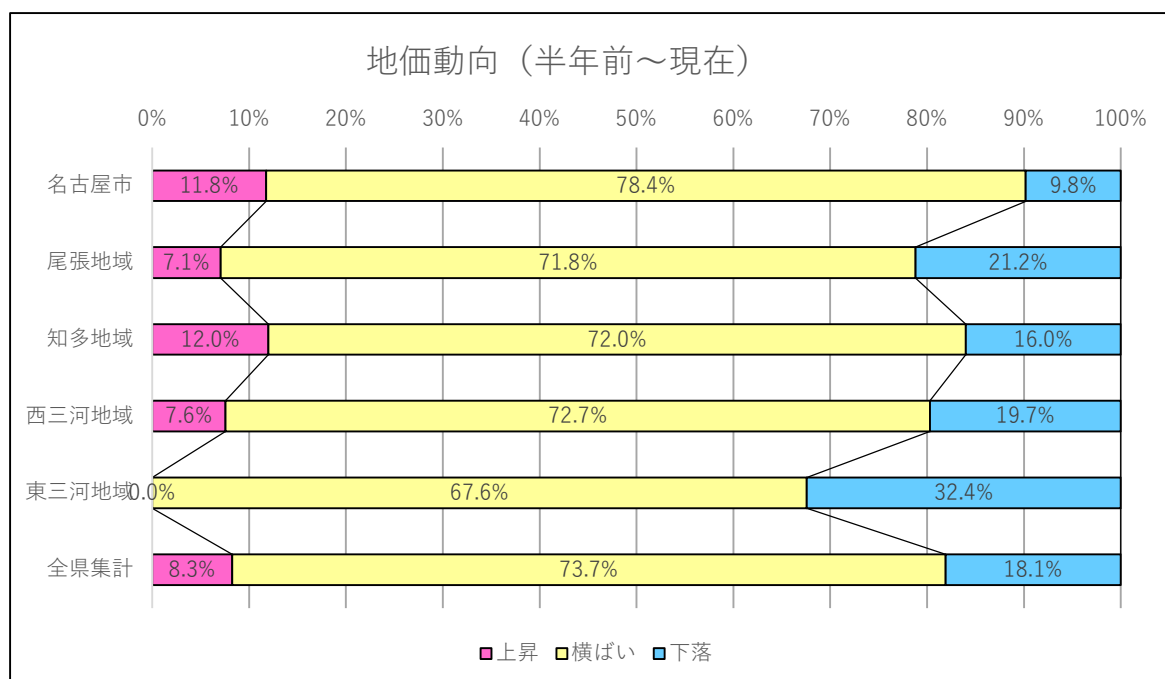
設問2 [地価動向 (実感)]

『主な営業地域における、現在 (令和2年11月1日) の地価動向について、半年前 (令和2年5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・不明	計
名古屋市	回答数	12件	80件	10件	102件	6件	108件
	割合	11.8%	78.4%	9.8%	100.0%	D I 指数	2.0 P
尾張地域	回答数	6件	61件	18件	85件	3件	88件
	割合	7.1%	71.8%	21.2%	100.0%	D I 指数	-14.1 P
知多地域	回答数	3件	18件	4件	25件	0件	25件
	割合	12.0%	72.0%	16.0%	100.0%	D I 指数	-4.0 P
西三河地域	回答数	5件	48件	13件	66件	1件	67件
	割合	7.6%	72.7%	19.7%	100.0%	D I 指数	-12.1 P
東三河地域	回答数	0件	25件	12件	37件	0件	37件
	割合	0.0%	67.6%	32.4%	100.0%	D I 指数	-32.4 P
全県集計	回答数	26件	232件	57件	315件	10件	325件
	割合	8.3%	73.7%	18.1%	100.0%	D I 指数	-9.8 P



## 1. 住宅地

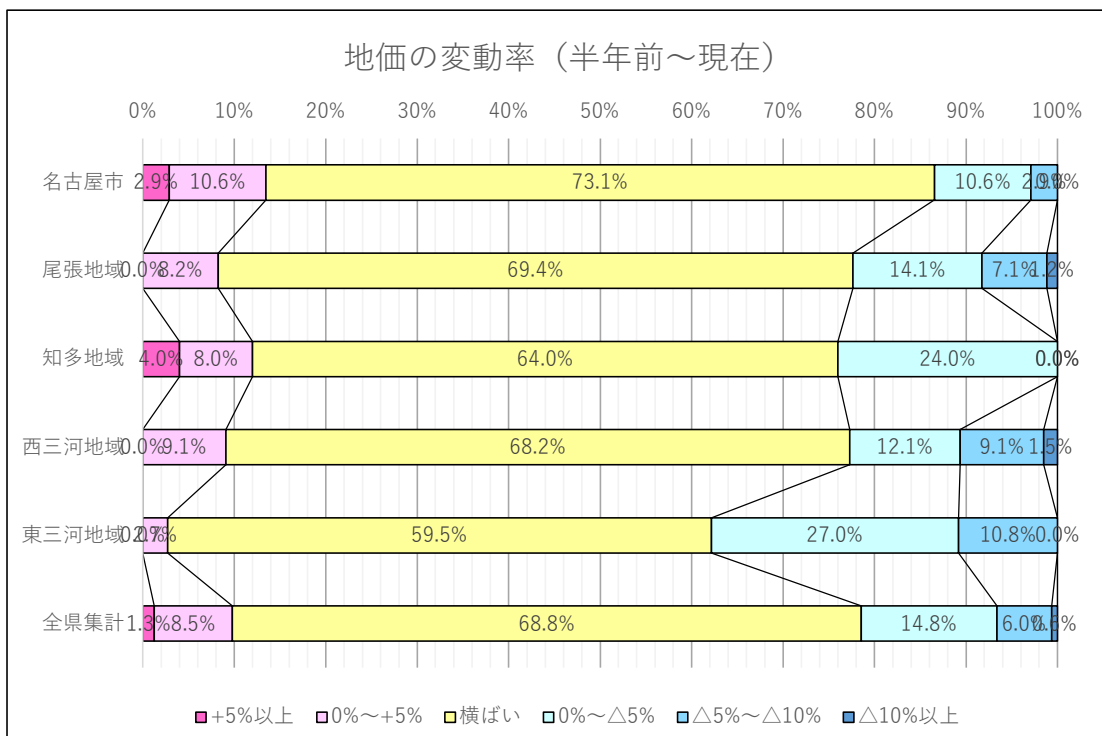
### 設問3 [地価の変動率（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和2年11月1日）の地価変動率について、半年前（令和2年5月1日）と比較して、どのように感じておられますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

### 地価の変動率（過去）

#### 回答数・割合

半年前から調査時点までの地価の変動率（実感値）		+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	3件	11件	76件	11件	3件	0件	104件
	割合	2.9%	10.6%	73.1%	10.6%	2.9%	0.0%	100%
尾張地域	回答数	0件	7件	59件	12件	6件	1件	85件
	割合	0.0%	8.2%	69.4%	14.1%	7.1%	1.2%	100%
知多地域	回答数	1件	2件	16件	6件	0件	0件	25件
	割合	4.0%	8.0%	64.0%	24.0%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	6件	45件	8件	6件	1件	66件
	割合	0.0%	9.1%	68.2%	12.1%	9.1%	1.5%	100%
東三河地域	回答数	0件	1件	22件	10件	4件	0件	37件
	割合	0.0%	2.7%	59.5%	27.0%	10.8%	0.0%	100%
全県集計	回答数	4件	27件	218件	47件	19件	2件	317件
	割合	1.3%	8.5%	68.8%	14.8%	6.0%	0.6%	100%



## 1. 住宅地

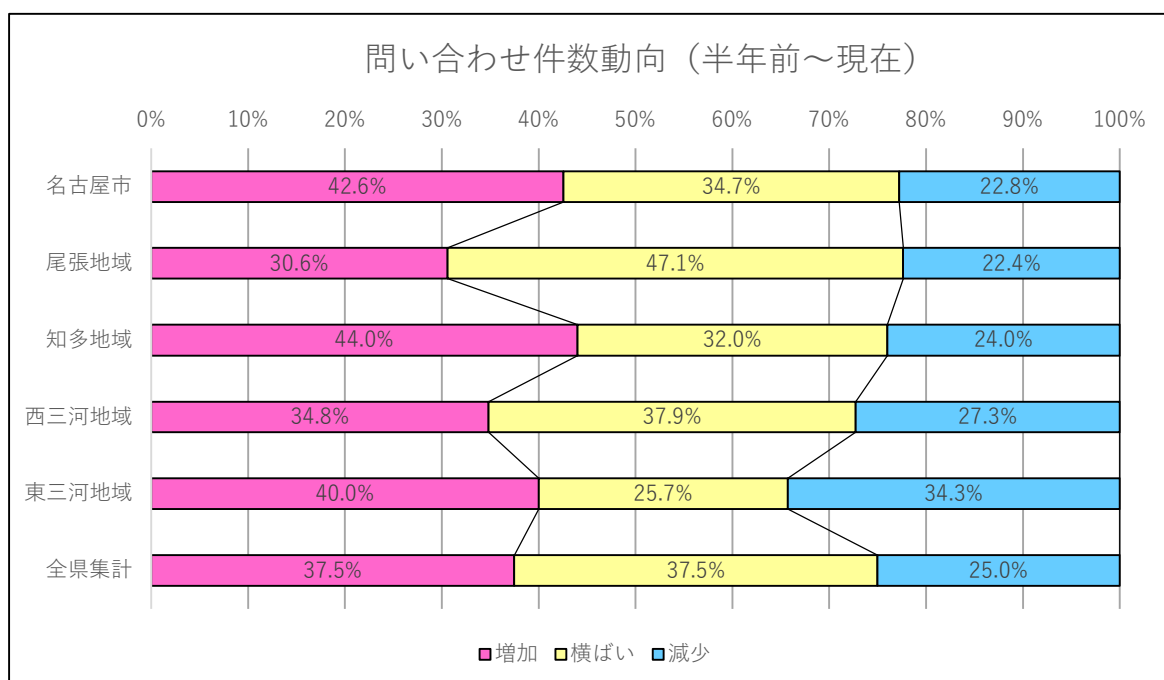
### 設問4 [問い合わせ件数 (実感) ]

『主な営業地域における、現在（令和2年11月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和2年5月1日）と比較して、どのように感じておられますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

### 地価動向（過去）

#### 回答数・割合・D I 数値

半年前から調査時点までの問い合わせ件数 (実感値)		増加	横ばい	減少	小計	わからない・不明	計
名古屋市	回答数	43件	35件	23件	101件	7件	108件
	割合	42.6%	34.7%	22.8%	100.0%	D I 指数	19.8 P
尾張地域	回答数	26件	40件	19件	85件	3件	88件
	割合	30.6%	47.1%	22.4%	100.0%	D I 指数	8.2 P
知多地域	回答数	11件	8件	6件	25件	0件	25件
	割合	44.0%	32.0%	24.0%	100.0%	D I 指数	20.0 P
西三河地域	回答数	23件	25件	18件	66件	5件	71件
	割合	34.8%	37.9%	27.3%	100.0%	D I 指数	7.6 P
東三河地域	回答数	14件	9件	12件	35件	2件	37件
	割合	40.0%	25.7%	34.3%	100.0%	D I 指数	5.7 P
全県集計	回答数	117件	117件	78件	312件	17件	329件
	割合	37.5%	37.5%	25.0%	100.0%	D I 指数	12.5 P



## 1. 住宅地

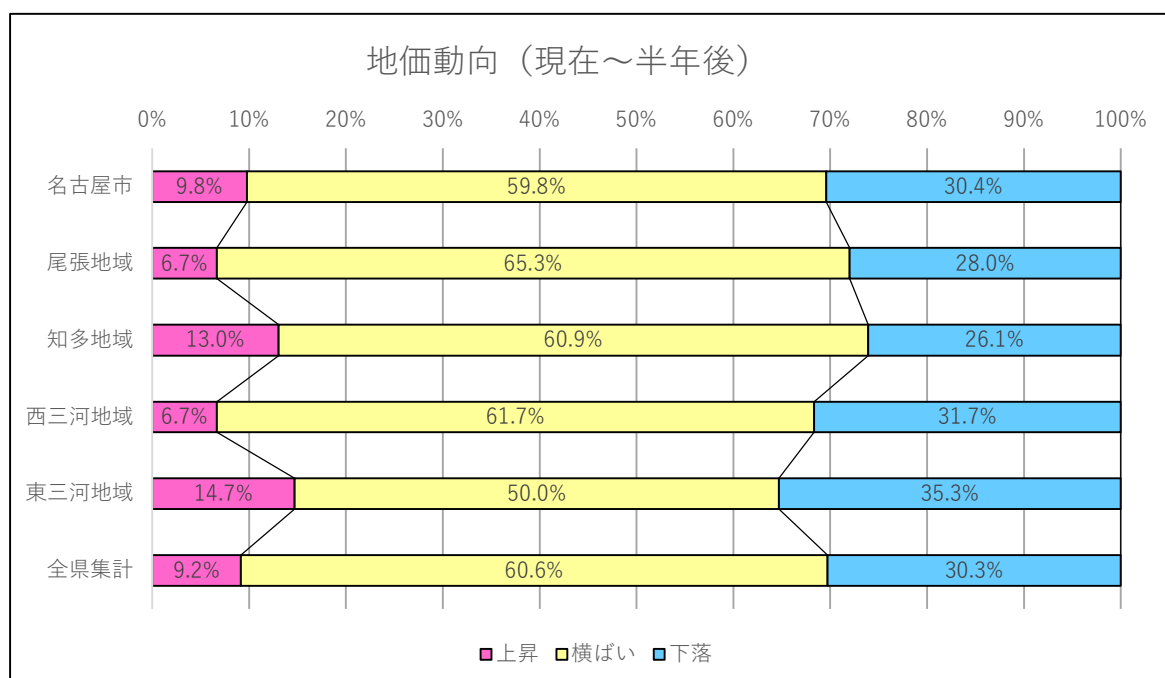
### 設問5 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和3年5月1日）の地価動向について、現在（令和2年11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・不明	計
名古屋市	回答数	9件	55件	28件	92件	16件	108件
	割合	9.8%	59.8%	30.4%	100.0%	D I 指数	-20.7 P
尾張地域	回答数	5件	49件	21件	75件	12件	87件
	割合	6.7%	65.3%	28.0%	100.0%	D I 指数	-21.3 P
知多地域	回答数	3件	14件	6件	23件	2件	25件
	割合	13.0%	60.9%	26.1%	100.0%	D I 指数	-13.0 P
西三河地域	回答数	4件	37件	19件	60件	7件	67件
	割合	6.7%	61.7%	31.7%	100.0%	D I 指数	-25.0 P
東三河地域	回答数	5件	17件	12件	34件	3件	37件
	割合	14.7%	50.0%	35.3%	100.0%	D I 指数	-20.6 P
全県集計	回答数	26件	172件	86件	284件	40件	324件
	割合	9.2%	60.6%	30.3%	100.0%	D I 指数	-21.1 P





## 1. 住宅地

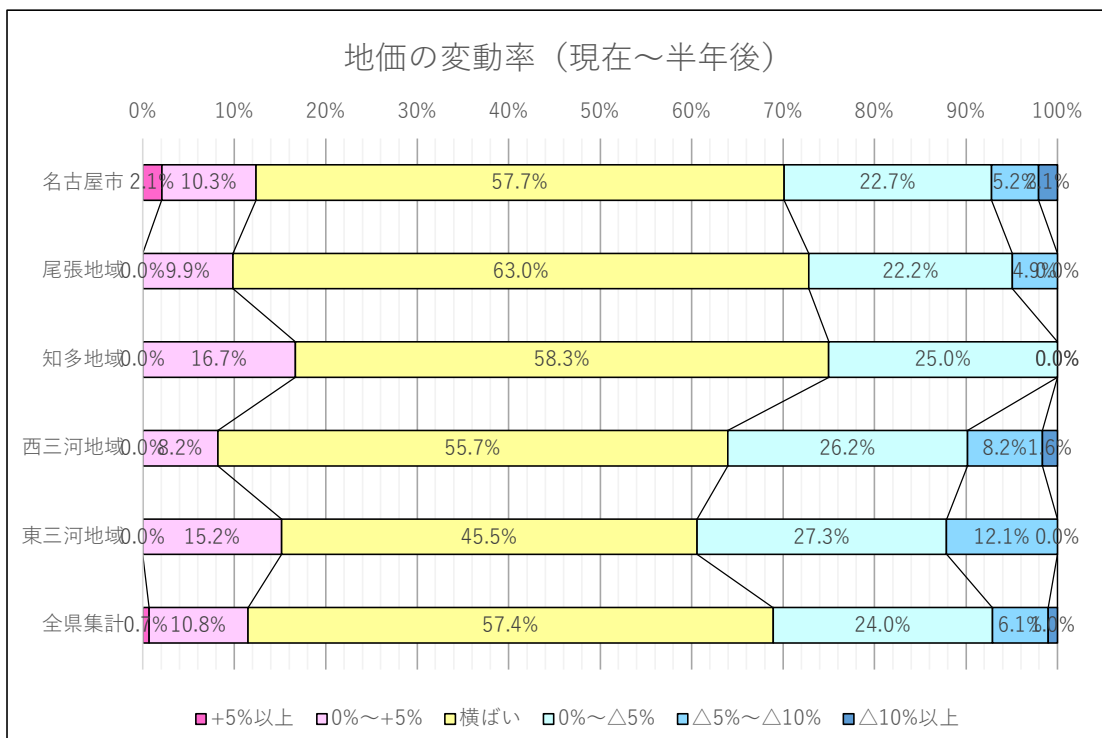
### 設問6 [地価の変動率（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和3年5月1日）の地価の変動率について、現在（令和2年11月1日）と比較して、どうなると予想されますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

### 地価の変動率（将来）

#### 回答数・割合

調査時点から半年後までの地価の変動率（予測値）		+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	2件	10件	56件	22件	5件	2件	97件
	割合	2.1%	10.3%	57.7%	22.7%	5.2%	2.1%	100%
尾張地域	回答数	0件	8件	51件	18件	4件	0件	81件
	割合	0.0%	9.9%	63.0%	22.2%	4.9%	0.0%	100%
知多地域	回答数	0件	4件	14件	6件	0件	0件	24件
	割合	0.0%	16.7%	58.3%	25.0%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	5件	34件	16件	5件	1件	61件
	割合	0.0%	8.2%	55.7%	26.2%	8.2%	1.6%	100%
東三河地域	回答数	0件	5件	15件	9件	4件	0件	33件
	割合	0.0%	15.2%	45.5%	27.3%	12.1%	0.0%	100%
全県集計	回答数	2件	32件	170件	71件	18件	3件	296件
	割合	0.7%	10.8%	57.4%	24.0%	6.1%	1.0%	100%



## 1. 住宅地

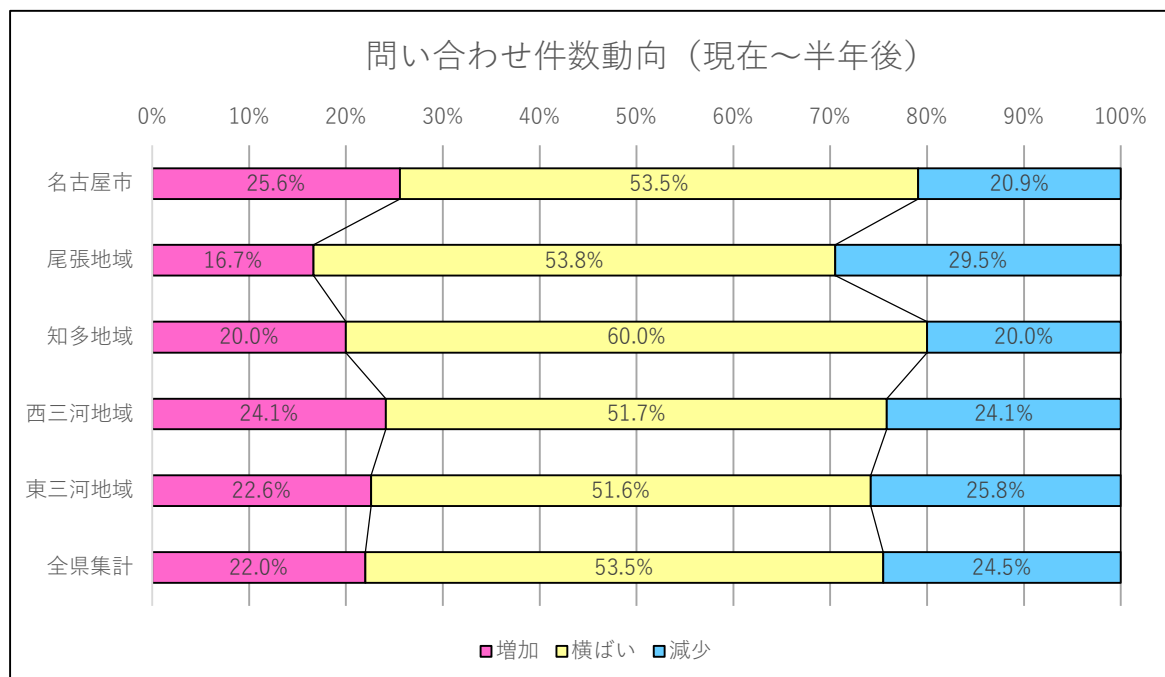
設問7 [問い合わせ件数 (予想)]

『主な営業地域における、半年後（令和3年5月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和2年11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)

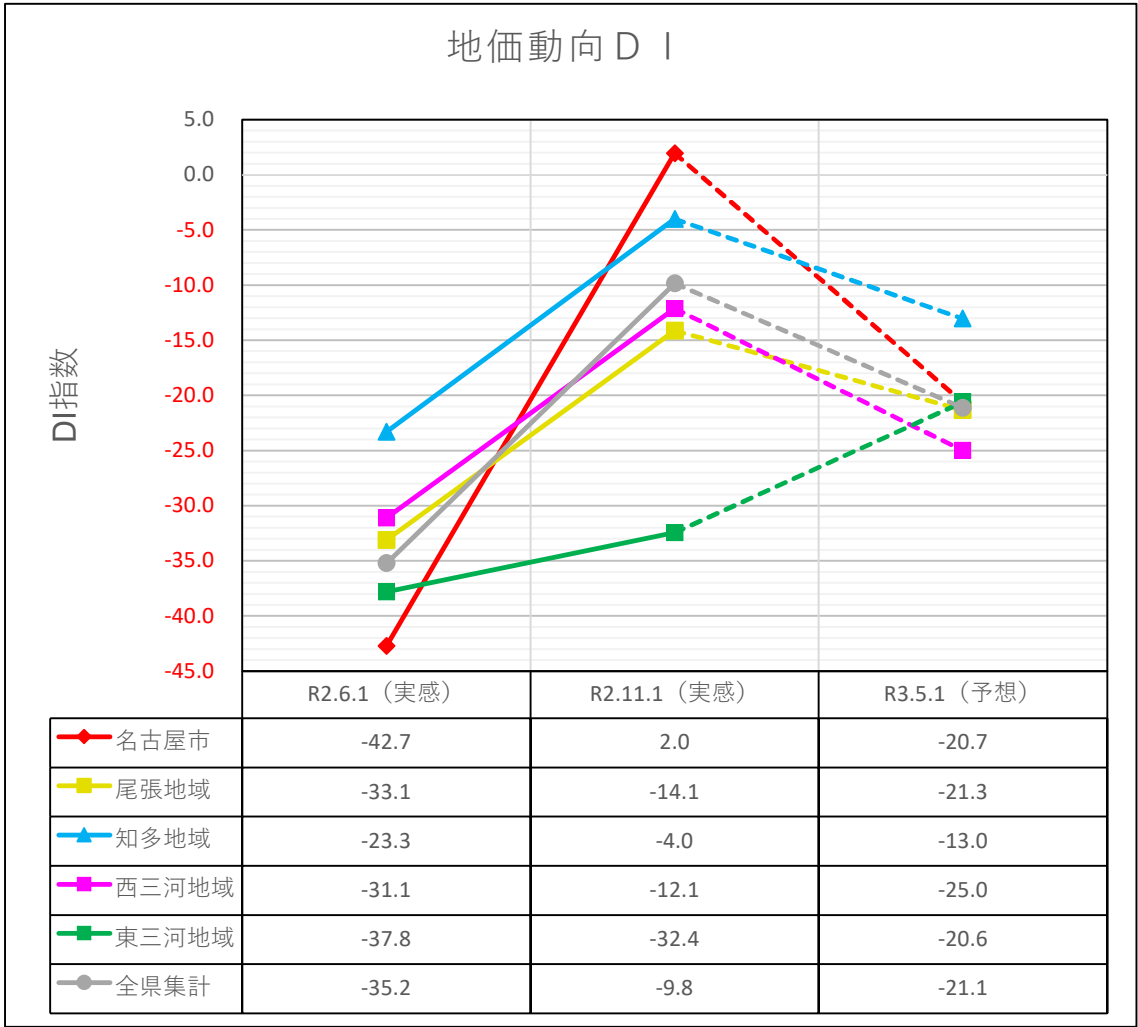
回答数・割合・D I 数値

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・不明	計
名古屋市	回答数	22件	46件	18件	86件	22件	108件
	割合	25.6%	53.5%	20.9%	100.0%	D I 指数	4.7 P
尾張地域	回答数	13件	42件	23件	78件	8件	86件
	割合	16.7%	53.8%	29.5%	100.0%	D I 指数	-12.8 P
知多地域	回答数	4件	12件	4件	20件	5件	25件
	割合	20.0%	60.0%	20.0%	100.0%	D I 指数	0.0 P
西三河地域	回答数	14件	30件	14件	58件	9件	67件
	割合	24.1%	51.7%	24.1%	100.0%	D I 指数	0.0 P
東三河地域	回答数	7件	16件	8件	31件	6件	37件
	割合	22.6%	51.6%	25.8%	100.0%	D I 指数	-3.2 P
全県集計	回答数	60件	146件	67件	273件	50件	323件
	割合	22.0%	53.5%	24.5%	100.0%	D I 指数	-2.6 P



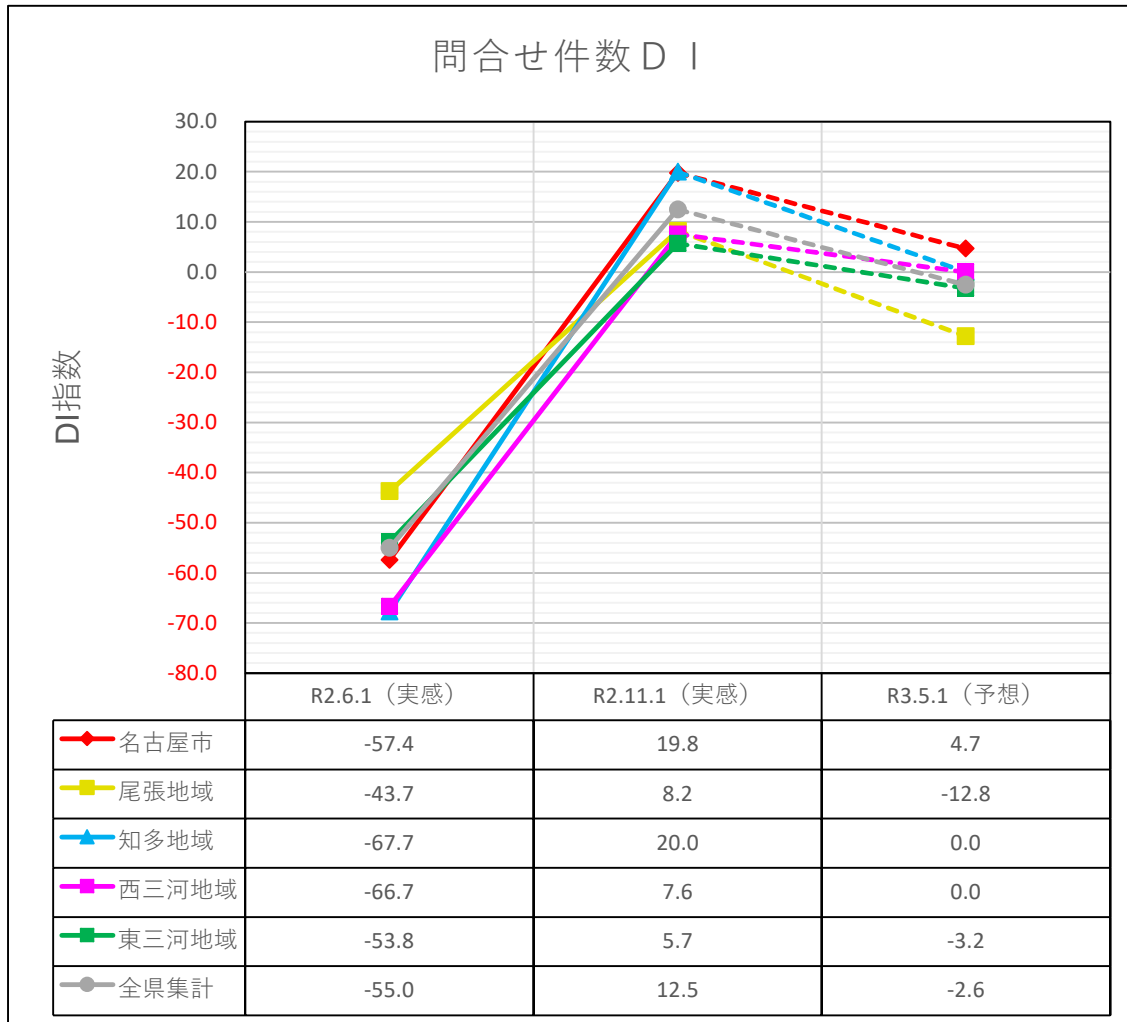
# 1. 住宅地

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

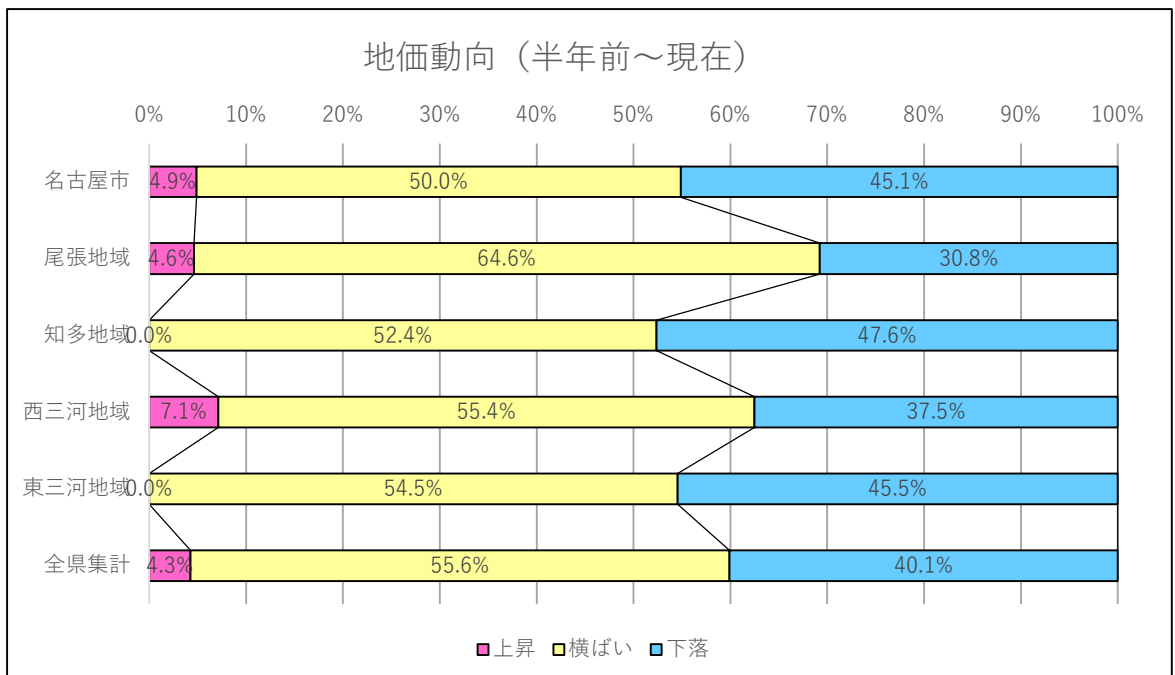
### 設問2 [地価動向（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和2年11月1日）の地価動向について、半年前（令和2年5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・不明	計
名古屋市	回答数	4件	41件	37件	82件	18件	100件
	割合	4.9%	50.0%	45.1%	100.0%	D I 指数	-40.2 P
尾張地域	回答数	3件	42件	20件	65件	22件	87件
	割合	4.6%	64.6%	30.8%	100.0%	D I 指数	-26.2 P
知多地域	回答数	0件	11件	10件	21件	4件	25件
	割合	0.0%	52.4%	47.6%	100.0%	D I 指数	-47.6 P
西三河地域	回答数	4件	31件	21件	56件	9件	65件
	割合	7.1%	55.4%	37.5%	100.0%	D I 指数	-30.4 P
東三河地域	回答数	0件	18件	15件	33件	4件	37件
	割合	0.0%	54.5%	45.5%	100.0%	D I 指数	-45.5 P
全県集計	回答数	11件	143件	103件	257件	57件	314件
	割合	4.3%	55.6%	40.1%	100.0%	D I 指数	-35.8 P



## 2. 商業地

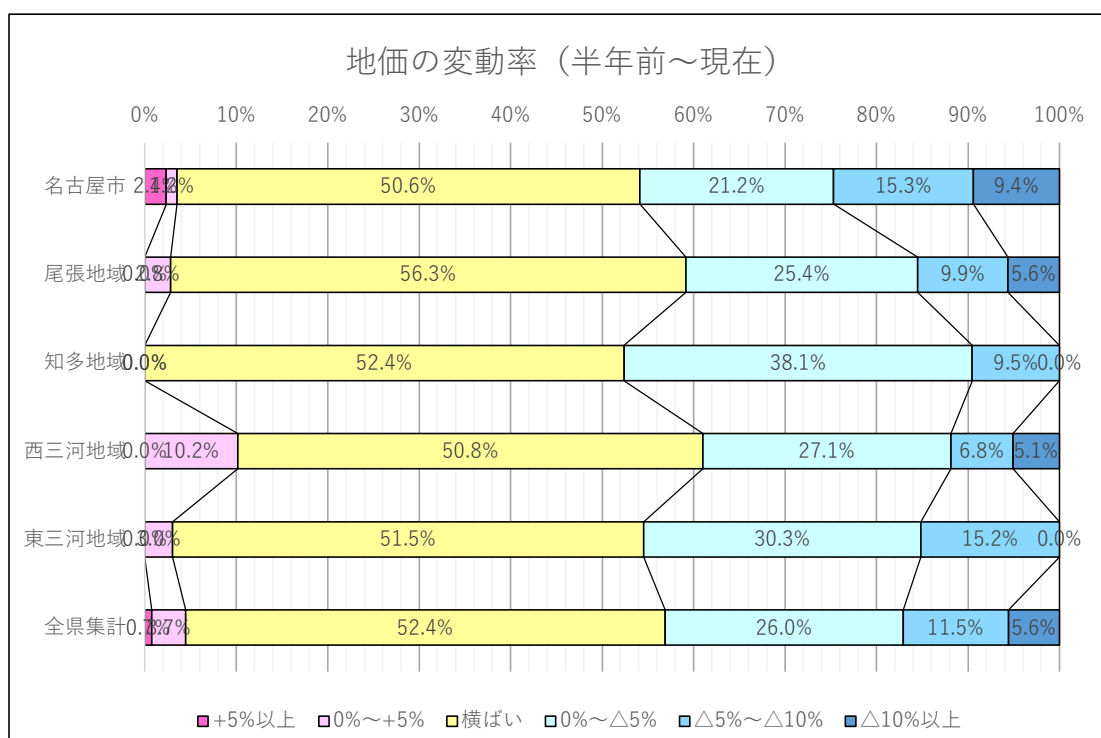
### 設問3 [地価の変動率（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和2年11月1日）の地価変動率について、半年前（令和2年5月1日）と比較して、どのように感じておられますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

#### 地価の変動率（過去）

回答数・割合

半年前から調査時点までの地価の変動率（実感値）		+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	2件	1件	43件	18件	13件	8件	85件
	割合	2.4%	1.2%	50.6%	21.2%	15.3%	9.4%	100%
尾張地域	回答数	0件	2件	40件	18件	7件	4件	71件
	割合	0.0%	2.8%	56.3%	25.4%	9.9%	5.6%	100%
知多地域	回答数	0件	0件	11件	8件	2件	0件	21件
	割合	0.0%	0.0%	52.4%	38.1%	9.5%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	6件	30件	16件	4件	3件	59件
	割合	0.0%	10.2%	50.8%	27.1%	6.8%	5.1%	100%
東三河地域	回答数	0件	1件	17件	10件	5件	0件	33件
	割合	0.0%	3.0%	51.5%	30.3%	15.2%	0.0%	100%
全県集計	回答数	2件	10件	141件	70件	31件	15件	269件
	割合	0.7%	3.7%	52.4%	26.0%	11.5%	5.6%	100%



## 2. 商業地

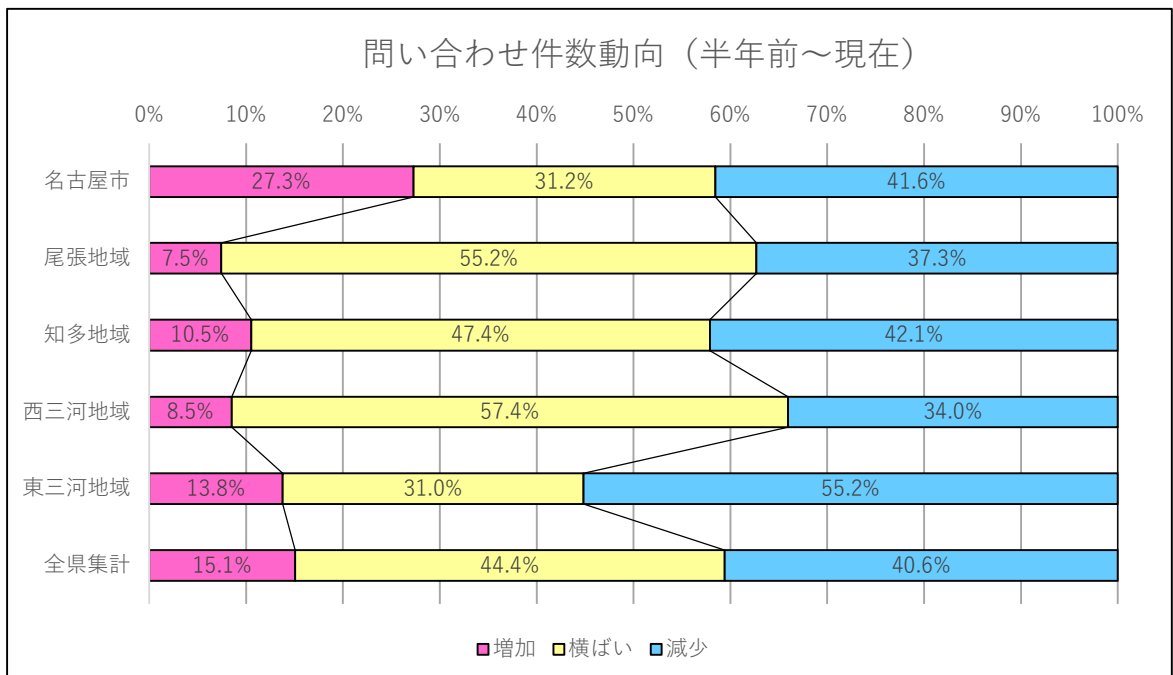
### 設問4 [問い合わせ件数 (実感) ]

『主な営業地域における、現在（令和2年11月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和2年5月1日）と比較して、どのように感じておられますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

### 地価動向（過去）

#### 回答数・割合・D I 数値

半年前から調査時点までの問い合わせ件数 (実感値)		増加	横ばい	減少	小計	わからない・不明	計
名古屋市	回答数	21件	24件	32件	77件	23件	100件
	割合	27.3%	31.2%	41.6%	100.0%	D I 指数	-14.3 P
尾張地域	回答数	5件	37件	25件	67件	20件	87件
	割合	7.5%	55.2%	37.3%	100.0%	D I 指数	-29.9 P
知多地域	回答数	2件	9件	8件	19件	6件	25件
	割合	10.5%	47.4%	42.1%	100.0%	D I 指数	-31.6 P
西三河地域	回答数	4件	27件	16件	47件	15件	62件
	割合	8.5%	57.4%	34.0%	100.0%	D I 指数	-25.5 P
東三河地域	回答数	4件	9件	16件	29件	7件	36件
	割合	13.8%	31.0%	55.2%	100.0%	D I 指数	-41.4 P
全県集計	回答数	36件	106件	97件	239件	71件	310件
	割合	15.1%	44.4%	40.6%	100.0%	D I 指数	-25.5 P



## 2. 商業地

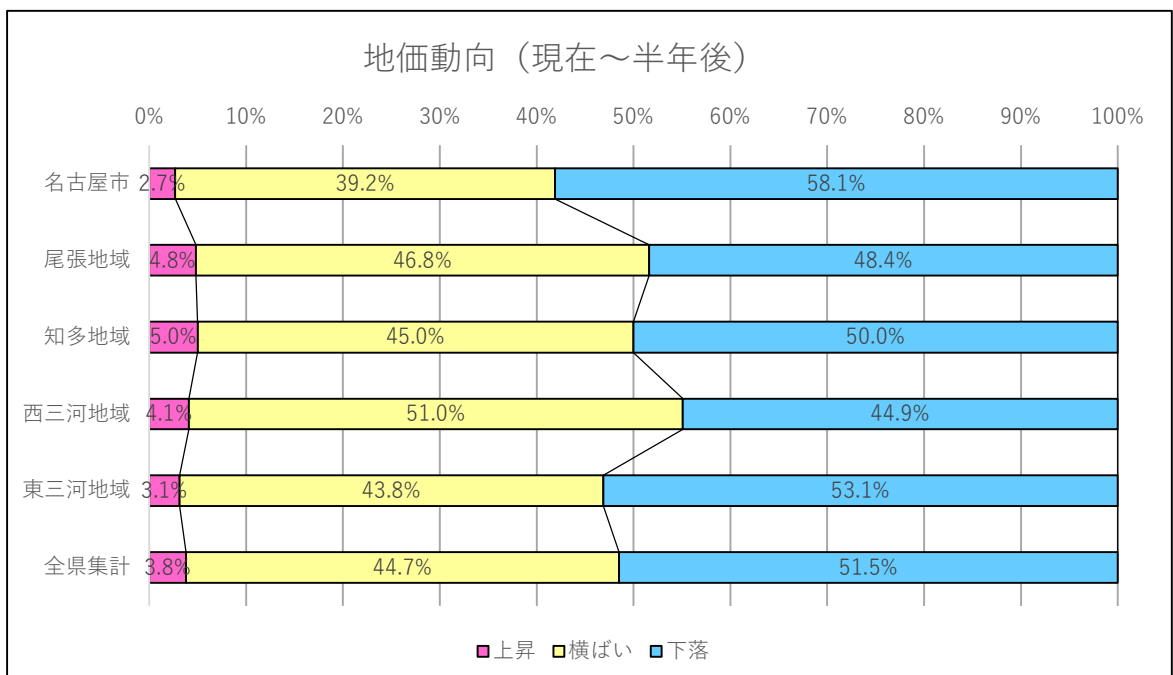
### 設問5 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和3年5月1日）の地価動向について、現在（令和2年11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・不明	計
名古屋市	回答数	2件	29件	43件	74件	25件	99件
	割合	2.7%	39.2%	58.1%	100.0%	D I 指数	-55.4 P
尾張地域	回答数	3件	29件	30件	62件	24件	86件
	割合	4.8%	46.8%	48.4%	100.0%	D I 指数	-43.5 P
知多地域	回答数	1件	9件	10件	20件	5件	25件
	割合	5.0%	45.0%	50.0%	100.0%	D I 指数	-45.0 P
西三河地域	回答数	2件	25件	22件	49件	14件	63件
	割合	4.1%	51.0%	44.9%	100.0%	D I 指数	-40.8 P
東三河地域	回答数	1件	14件	17件	32件	4件	36件
	割合	3.1%	43.8%	53.1%	100.0%	D I 指数	-50.0 P
全県集計	回答数	9件	106件	122件	237件	72件	309件
	割合	3.8%	44.7%	51.5%	100.0%	D I 指数	-47.7 P





## 2. 商業地

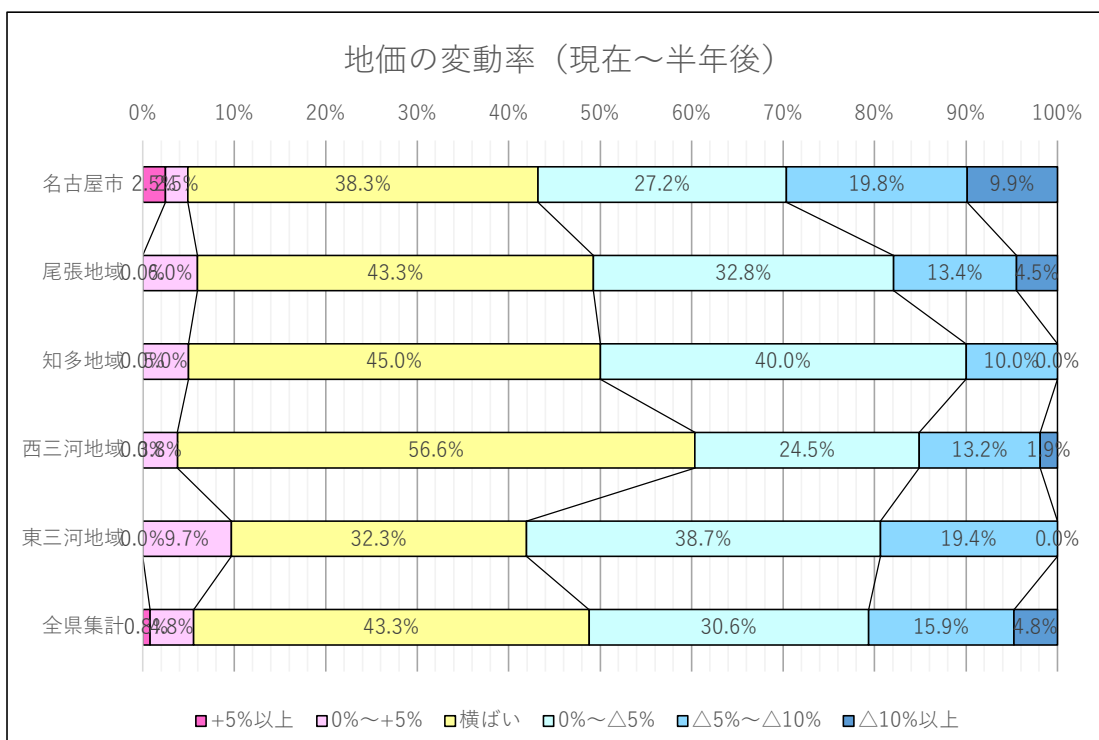
### 設問6 [地価の変動率（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和3年5月1日）の地価の変動率について、現在（令和2年11月1日）と比較して、どうなると予想されますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

### 地価の変動率（将来）

回答数・割合

調査時点から半年後までの地価の変動率（予測値）		+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	2件	2件	31件	22件	16件	8件	81件
	割合	2.5%	2.5%	38.3%	27.2%	19.8%	9.9%	100%
尾張地域	回答数	0件	4件	29件	22件	9件	3件	67件
	割合	0.0%	6.0%	43.3%	32.8%	13.4%	4.5%	100%
知多地域	回答数	0件	1件	9件	8件	2件	0件	20件
	割合	0.0%	5.0%	45.0%	40.0%	10.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	2件	30件	13件	7件	1件	53件
	割合	0.0%	3.8%	56.6%	24.5%	13.2%	1.9%	100%
東三河地域	回答数	0件	3件	10件	12件	6件	0件	31件
	割合	0.0%	9.7%	32.3%	38.7%	19.4%	0.0%	100%
全県集計	回答数	2件	12件	109件	77件	40件	12件	252件
	割合	0.8%	4.8%	43.3%	30.6%	15.9%	4.8%	100%



## 2. 商業地

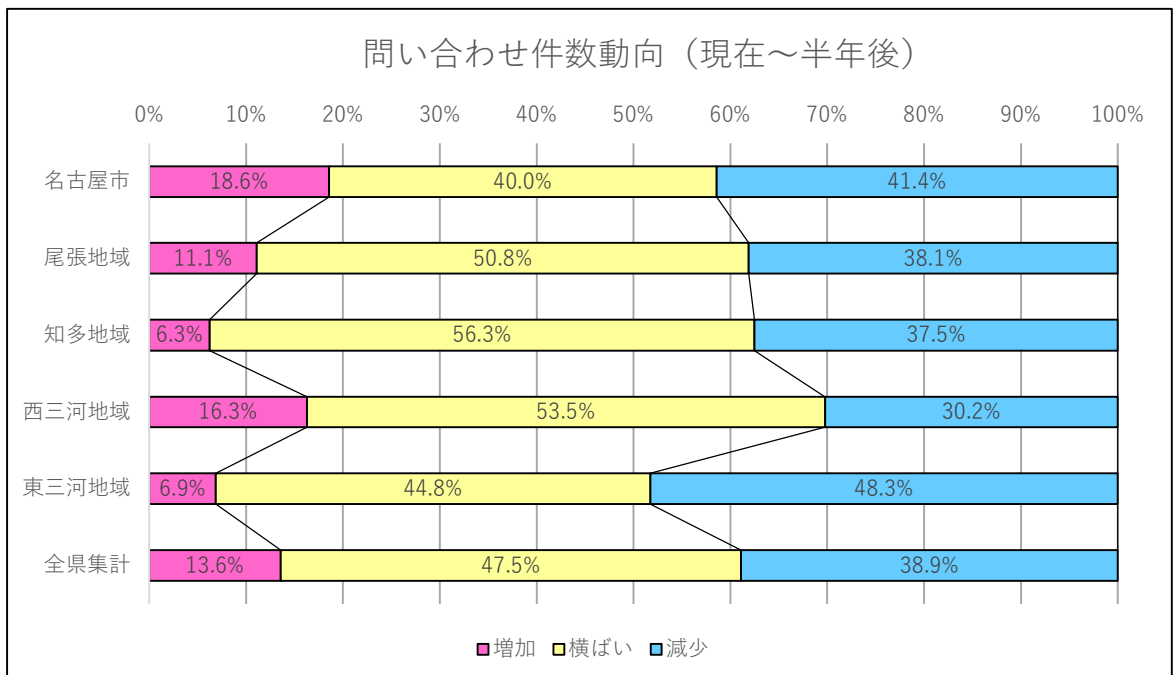
設問7 [問い合わせ件数 (予想)]

『主な営業地域における、半年後（令和3年5月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和2年11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)

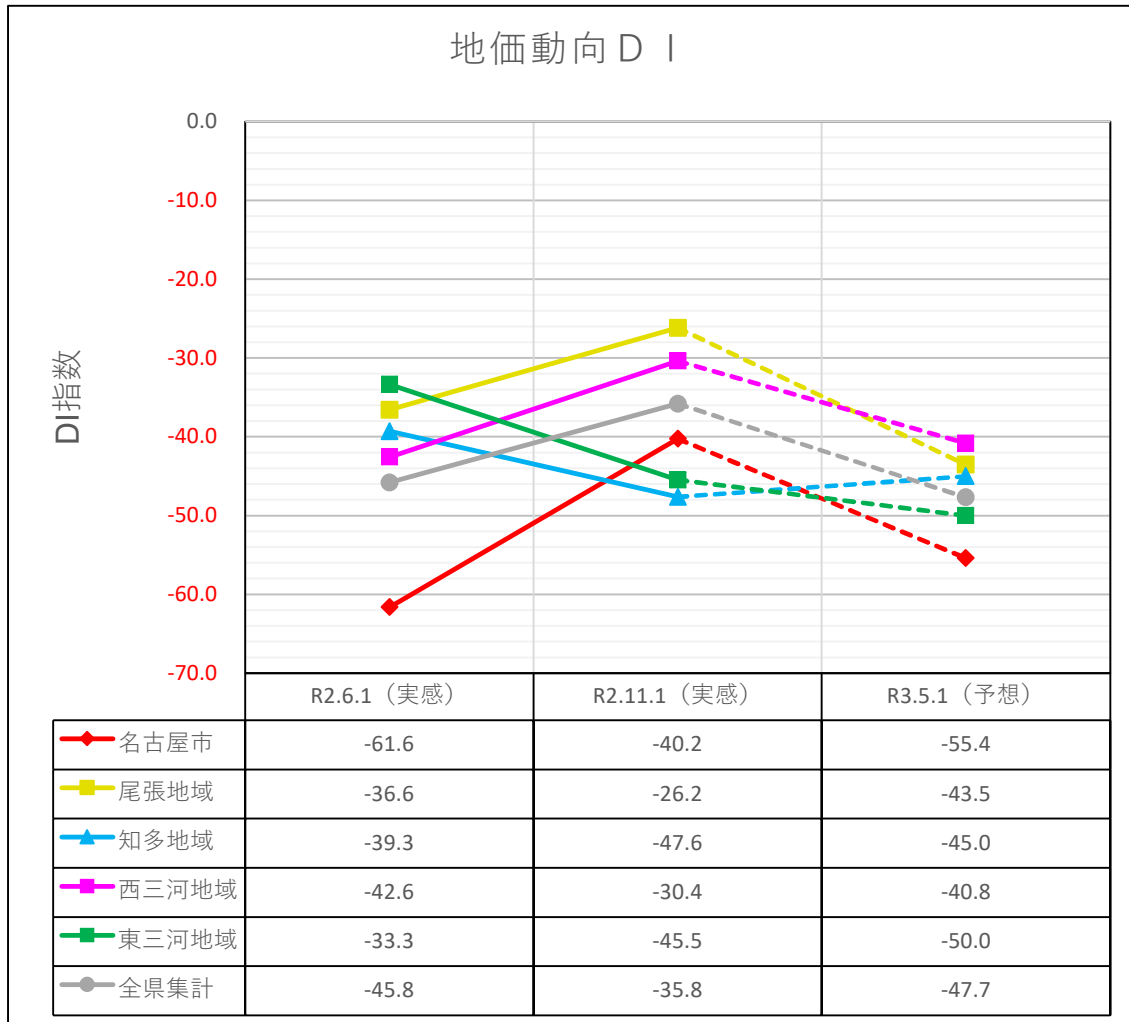
回答数・割合・D I 数値

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・不明	計
名古屋市	回答数	13件	28件	29件	70件	28件	98件
	割合	18.6%	40.0%	41.4%	100.0%	D I 指数	-22.9 P
尾張地域	回答数	7件	32件	24件	63件	22件	85件
	割合	11.1%	50.8%	38.1%	100.0%	D I 指数	-27.0 P
知多地域	回答数	1件	9件	6件	16件	9件	25件
	割合	6.3%	56.3%	37.5%	100.0%	D I 指数	-31.3 P
西三河地域	回答数	7件	23件	13件	43件	16件	59件
	割合	16.3%	53.5%	30.2%	100.0%	D I 指数	-14.0 P
東三河地域	回答数	2件	13件	14件	29件	8件	37件
	割合	6.9%	44.8%	48.3%	100.0%	D I 指数	-41.4 P
全県集計	回答数	30件	105件	86件	221件	83件	304件
	割合	13.6%	47.5%	38.9%	100.0%	D I 指数	-25.3 P



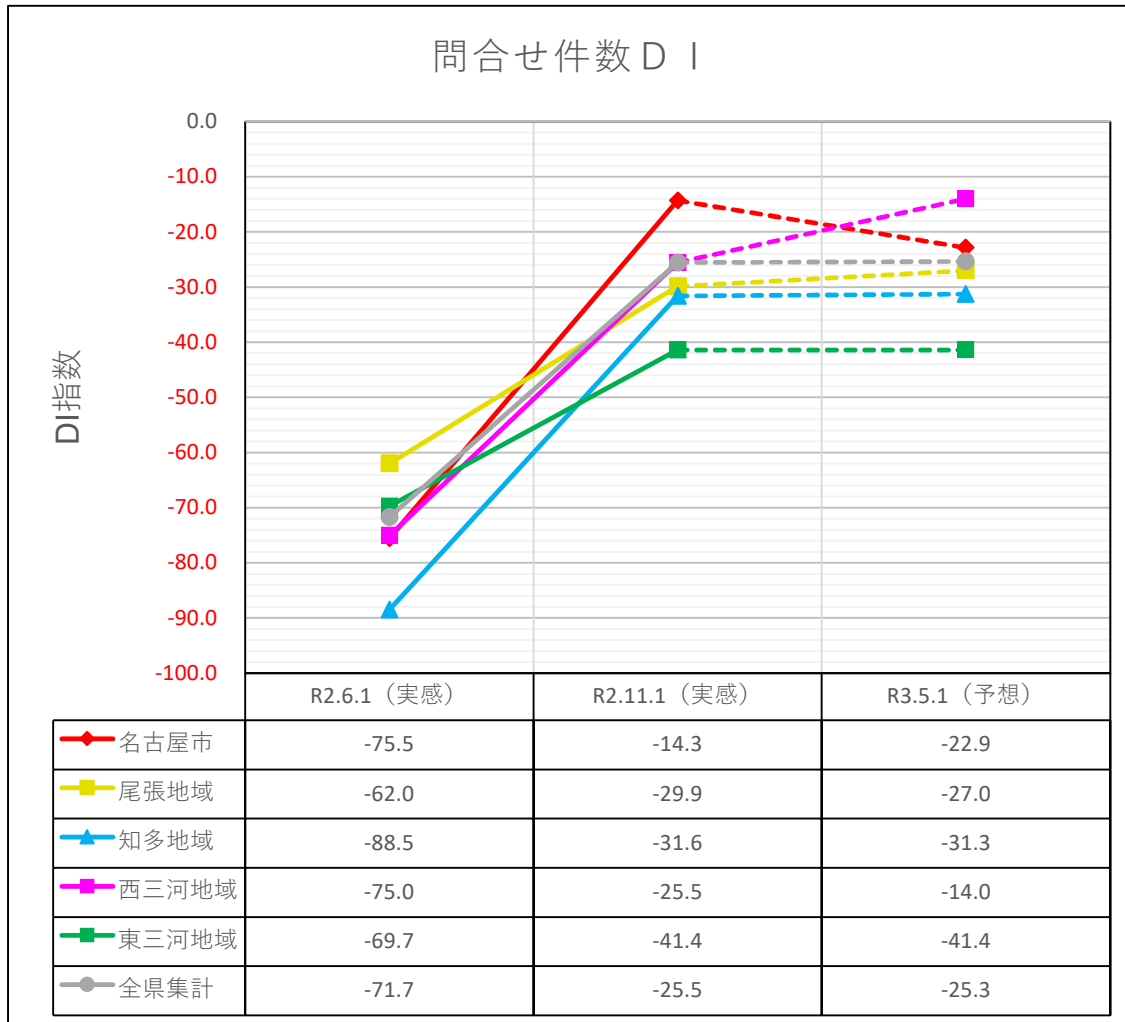
## 2. 商業地

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

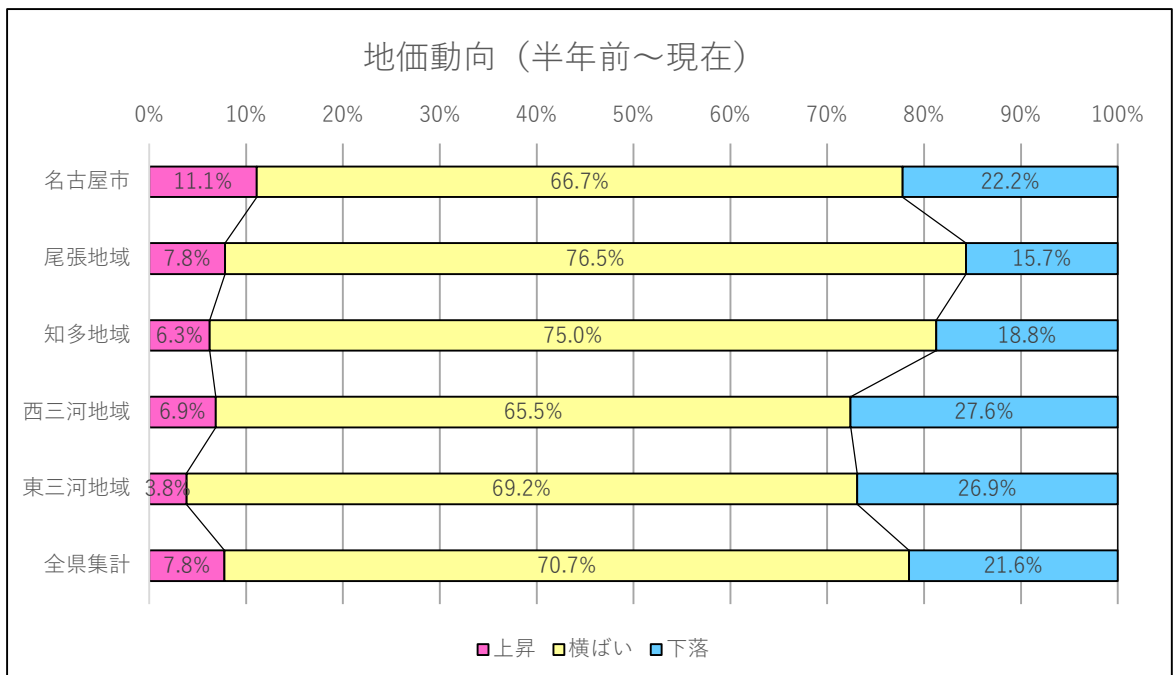
#### 設問2 [地価動向（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和2年11月1日）の地価動向について、半年前（令和2年5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・不明	計
名古屋市	回答数	5件	30件	10件	45件	54件	99件
	割合	11.1%	66.7%	22.2%	100.0%	D I 指数	-11.1 P
尾張地域	回答数	4件	39件	8件	51件	33件	84件
	割合	7.8%	76.5%	15.7%	100.0%	D I 指数	-7.8 P
知多地域	回答数	1件	12件	3件	16件	9件	25件
	割合	6.3%	75.0%	18.8%	100.0%	D I 指数	-12.5 P
西三河地域	回答数	2件	19件	8件	29件	30件	59件
	割合	6.9%	65.5%	27.6%	100.0%	D I 指数	-20.7 P
東三河地域	回答数	1件	18件	7件	26件	15件	41件
	割合	3.8%	69.2%	26.9%	100.0%	D I 指数	-23.1 P
全県集計	回答数	13件	118件	36件	167件	141件	308件
	割合	7.8%	70.7%	21.6%	100.0%	D I 指数	-13.8 P



### 3. 工業地

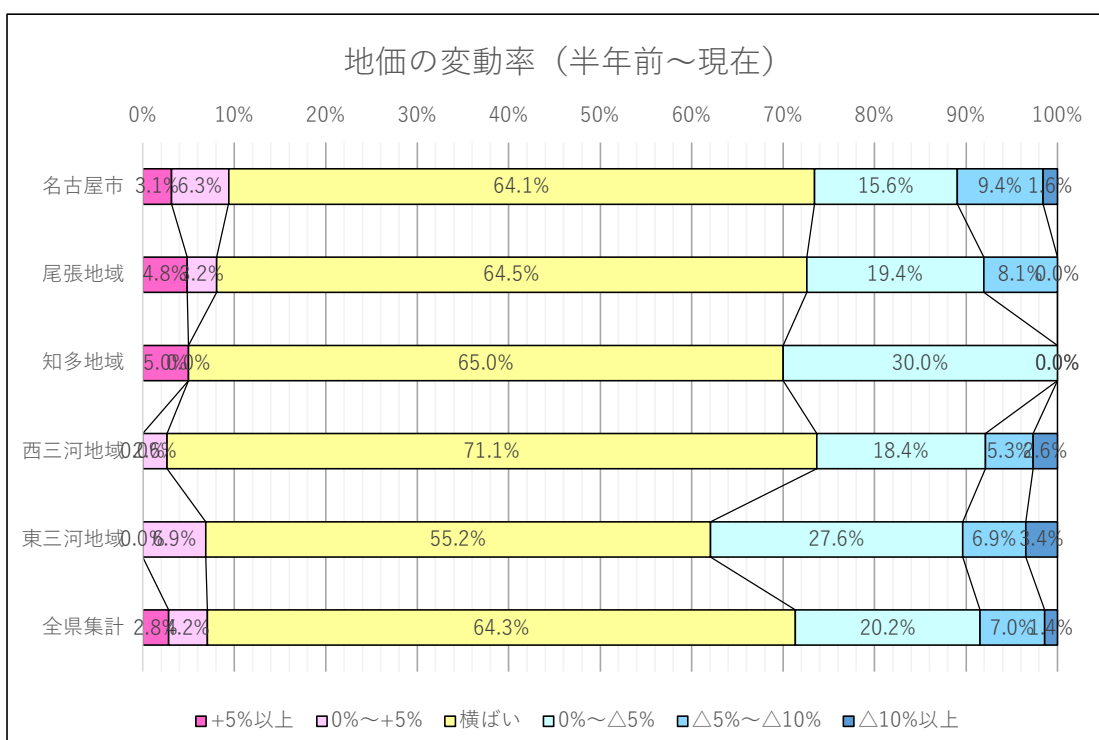
#### 設問3 [地価の変動率（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和2年11月1日）の地価変動率について、半年前（令和2年5月1日）と比較して、どのように感じておられますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

#### 地価の変動率（過去）

回答数・割合

半年前から調査時点までの地価の変動率（実感値）		+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	2件	4件	41件	10件	6件	1件	64件
	割合	3.1%	6.3%	64.1%	15.6%	9.4%	1.6%	100%
尾張地域	回答数	3件	2件	40件	12件	5件	0件	62件
	割合	4.8%	3.2%	64.5%	19.4%	8.1%	0.0%	100%
知多地域	回答数	1件	0件	13件	6件	0件	0件	20件
	割合	5.0%	0.0%	65.0%	30.0%	0.0%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	1件	27件	7件	2件	1件	38件
	割合	0.0%	2.6%	71.1%	18.4%	5.3%	2.6%	100%
東三河地域	回答数	0件	2件	16件	8件	2件	1件	29件
	割合	0.0%	6.9%	55.2%	27.6%	6.9%	3.4%	100%
全県集計	回答数	6件	9件	137件	43件	15件	3件	213件
	割合	2.8%	4.2%	64.3%	20.2%	7.0%	1.4%	100%



### 3. 工業地

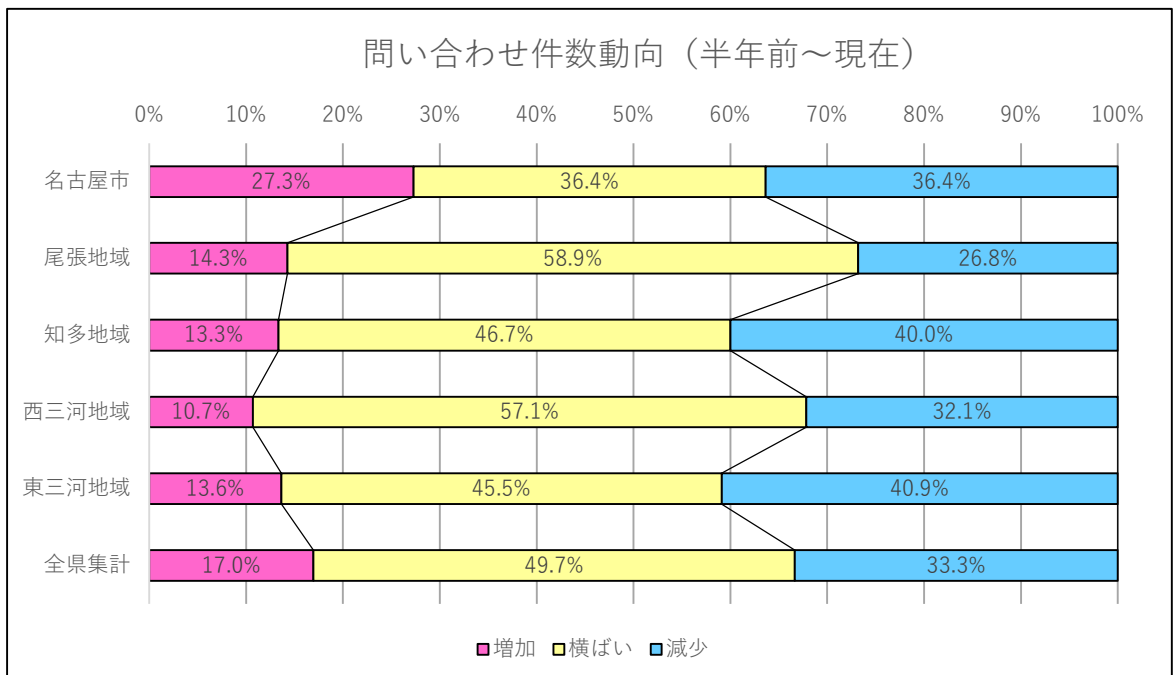
#### 設問4 [問い合わせ件数（実感）]

『主な営業地域における、現在（令和2年11月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和2年5月1日）と比較して、どのように感じておられますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

#### 地価動向（過去）

#### 回答数・割合・D I 数値

半年前から調査時点までの問い合わせ件数（実感値）		増加	横ばい	減少	小計	わからない・不明	計
名古屋市	回答数	12件	16件	16件	44件	51件	95件
	割合	27.3%	36.4%	36.4%	100.0%	D I 指数	-9.1 P
尾張地域	回答数	8件	33件	15件	56件	29件	85件
	割合	14.3%	58.9%	26.8%	100.0%	D I 指数	-12.5 P
知多地域	回答数	2件	7件	6件	15件	10件	25件
	割合	13.3%	46.7%	40.0%	100.0%	D I 指数	-26.7 P
西三河地域	回答数	3件	16件	9件	28件	29件	57件
	割合	10.7%	57.1%	32.1%	100.0%	D I 指数	-21.4 P
東三河地域	回答数	3件	10件	9件	22件	15件	37件
	割合	13.6%	45.5%	40.9%	100.0%	D I 指数	-27.3 P
全県集計	回答数	28件	82件	55件	165件	134件	299件
	割合	17.0%	49.7%	33.3%	100.0%	D I 指数	-16.4 P



### 3. 工業地

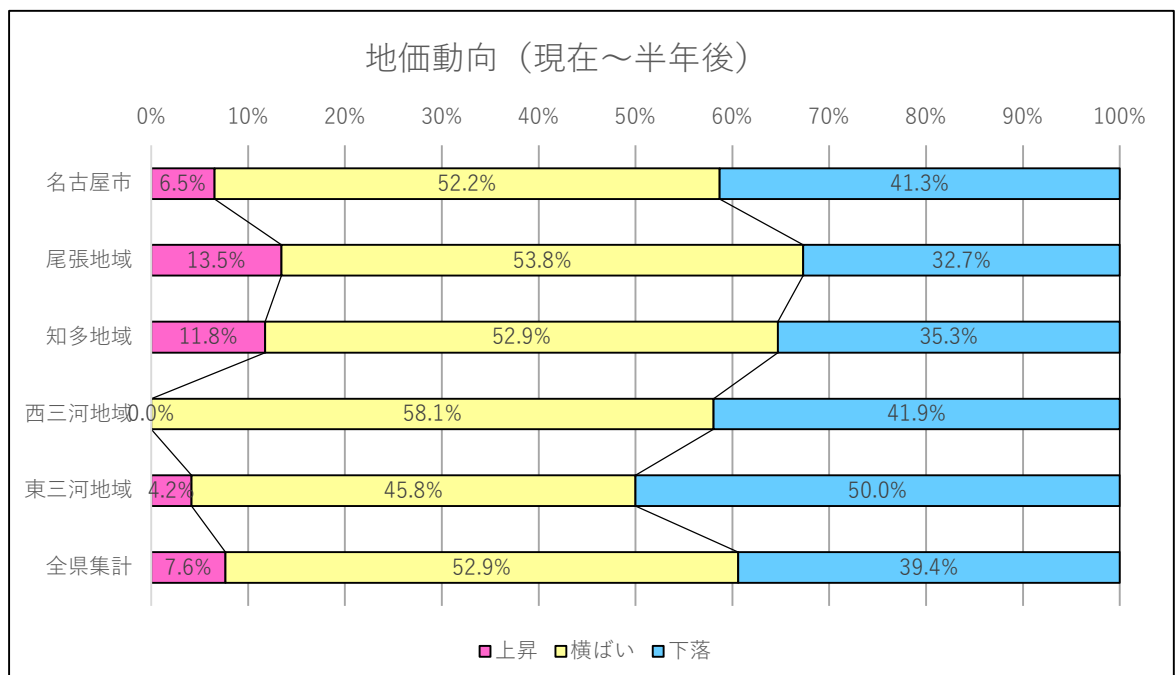
#### 設問5 [地価動向（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和3年5月1日）の地価動向について、現在（令和2年11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・不明	計
名古屋市	回答数	3件	24件	19件	46件	48件	94件
	割合	6.5%	52.2%	41.3%	100.0%	D I 指数	-34.8 P
尾張地域	回答数	7件	28件	17件	52件	31件	83件
	割合	13.5%	53.8%	32.7%	100.0%	D I 指数	-19.2 P
知多地域	回答数	2件	9件	6件	17件	8件	25件
	割合	11.8%	52.9%	35.3%	100.0%	D I 指数	-23.5 P
西三河地域	回答数	0件	18件	13件	31件	29件	60件
	割合	0.0%	58.1%	41.9%	100.0%	D I 指数	-41.9 P
東三河地域	回答数	1件	11件	12件	24件	14件	38件
	割合	4.2%	45.8%	50.0%	100.0%	D I 指数	-45.8 P
全県集計	回答数	13件	90件	67件	170件	130件	300件
	割合	7.6%	52.9%	39.4%	100.0%	D I 指数	-31.8 P





### 3. 工業地

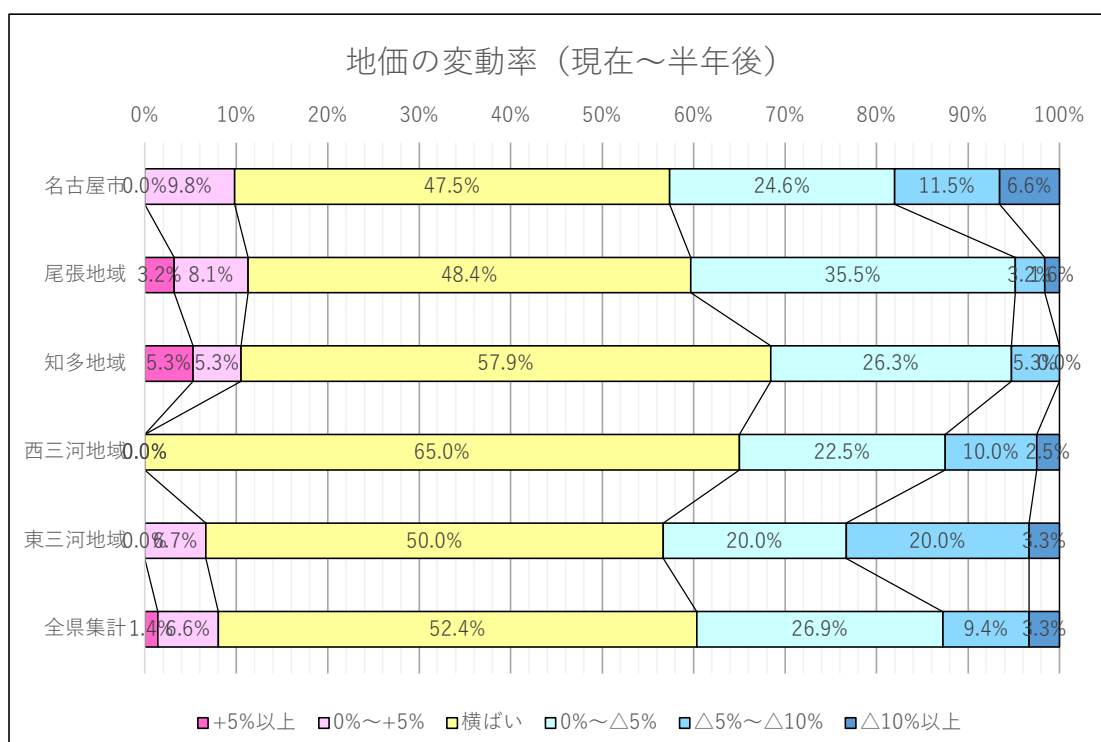
#### 設問6 [地価の変動率（予想）]

『主な営業地域における、半年後（令和3年5月1日）の地価の変動率について、現在（令和2年11月1日）と比較して、どうなると予想されますか？』の設問に対する回答結果については以下のとおり。

#### 地価の変動率（将来）

回答数・割合

調査時点から半年後までの地価の変動率（予測値）		+5%以上	0%～+5%	横ばい	0%～△5%	△5%～△10%	△10%以上	合計
名古屋市	回答数	0件	6件	29件	15件	7件	4件	61件
	割合	0.0%	9.8%	47.5%	24.6%	11.5%	6.6%	100%
尾張地域	回答数	2件	5件	30件	22件	2件	1件	62件
	割合	3.2%	8.1%	48.4%	35.5%	3.2%	1.6%	100%
知多地域	回答数	1件	1件	11件	5件	1件	0件	19件
	割合	5.3%	5.3%	57.9%	26.3%	5.3%	0.0%	100%
西三河地域	回答数	0件	0件	26件	9件	4件	1件	40件
	割合	0.0%	0.0%	65.0%	22.5%	10.0%	2.5%	100%
東三河地域	回答数	0件	2件	15件	6件	6件	1件	30件
	割合	0.0%	6.7%	50.0%	20.0%	20.0%	3.3%	100%
全県集計	回答数	3件	14件	111件	57件	20件	7件	212件
	割合	1.4%	6.6%	52.4%	26.9%	9.4%	3.3%	100%



### 3. 工業地

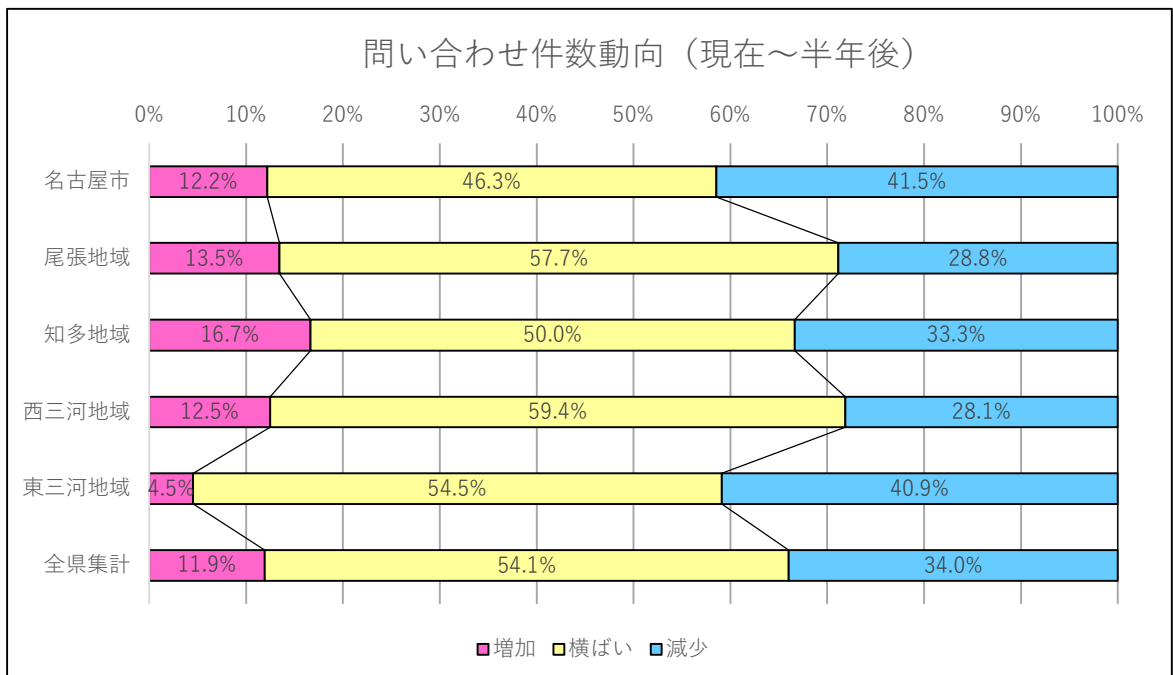
#### 設問7 [問い合わせ件数 (予想)]

『主な営業地域における、半年後（令和3年5月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和2年11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)

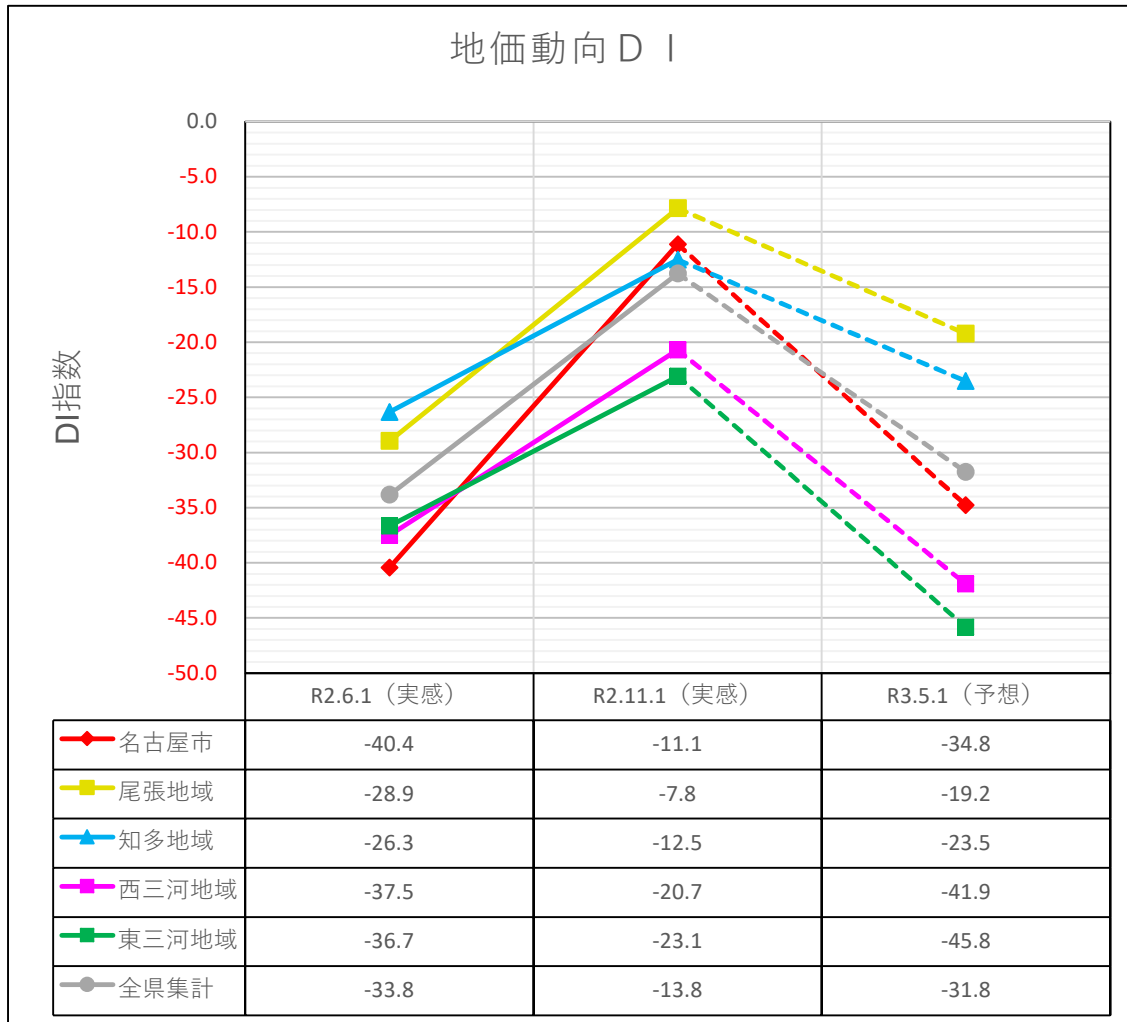
#### 回答数・割合・D I 数値

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・不明	計
名古屋市	回答数	5件	19件	17件	41件	52件	93件
	割合	12.2%	46.3%	41.5%	100.0%	D I 指数	-29.3 P
尾張地域	回答数	7件	30件	15件	52件	31件	83件
	割合	13.5%	57.7%	28.8%	100.0%	D I 指数	-15.4 P
知多地域	回答数	2件	6件	4件	12件	13件	25件
	割合	16.7%	50.0%	33.3%	100.0%	D I 指数	-16.7 P
西三河地域	回答数	4件	19件	9件	32件	22件	54件
	割合	12.5%	59.4%	28.1%	100.0%	D I 指数	-15.6 P
東三河地域	回答数	1件	12件	9件	22件	16件	38件
	割合	4.5%	54.5%	40.9%	100.0%	D I 指数	-36.4 P
全県集計	回答数	19件	86件	54件	159件	134件	293件
	割合	11.9%	54.1%	34.0%	100.0%	D I 指数	-22.0 P



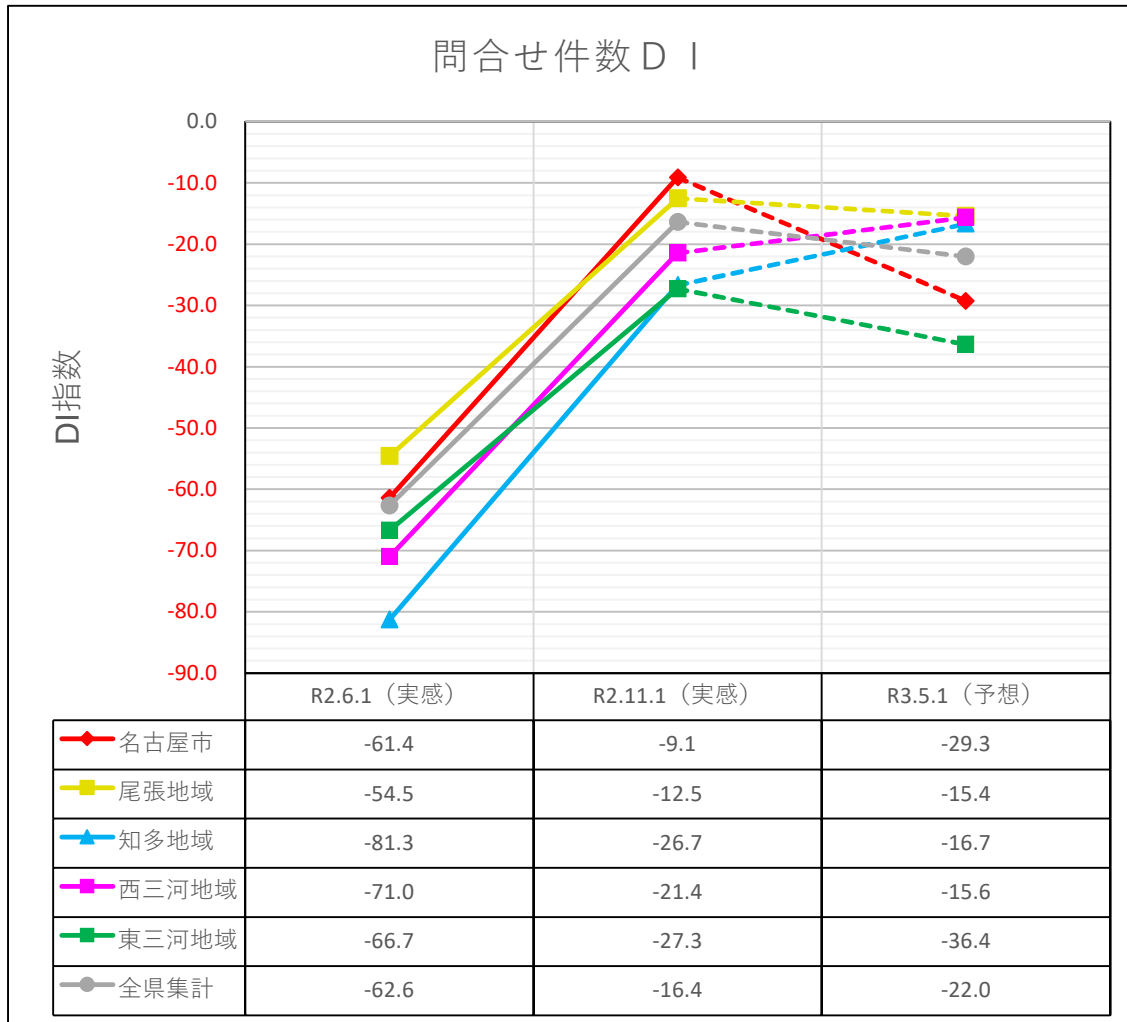
### 3. 工業地

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



## VI. アンケート調査票コメント

### 名古屋市

- ・売買マーケットは悪くない。値が上がっている感じがする。分譲マンションは、共用部での感染が心配されるため、戸建志向が強まっている。
- ・接待を伴うバー、クラブが入居するソーシャルビルは撤退した店はまだ少ないが、営業停止している店は多い。ビルオーナーがソーシャルビルを売りに出しているという話はあまりない。（売りに出てほしいが … ）
- ・新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、不動産価格の下落等市況の変化が訪れるのではないかと、2020年3月～5月頃は懸念していたが、現状は不動産を取り巻く市況に大きな価格変動はないように感じられる。原因としては、コロナ対策の早急な給付金や融資の取り組みが奏功しているのではないかと個人的には思っています。但し感染拡大以前に比べると、収益不動産に対する投資家への融資について、金融機関の貸し出しの厳格化されているように感じられることや店舗・オフィス等の解約・賃料減額要請が増えていること、また企業業績の悪化による個人所得の減少や事業規模縮小の可能性等を考えると、今後影響が出てくるのではないかと、という懸念は残ります。
- ・ホテル、店舗については急激に需要が落ちている一方、オフィスについては、そこまでの大きな下落の動きは見られない印象。一方、ホテル、店舗についてはコロナ終息後、従前までの回復が期待できるが、オフィスについては、コロナ終息後も働き方自体の改革も進んでいることから、どこまでの回復が見込めるか不透明。
- ・実感としては半年前より悪くなっているという印象です。建設業については、コロナの影響はボディブローのように効いてくると思います。
- ・商談が期待に反し、どんどん増えていく
- ・住宅地に関しては、住宅ローン減税3年延長の期限である9月迄は非常に好調で、一般のお客様やハウスメーカーからの引き合いや買付申込みも多く物件がよく動きました。しかし、10月に入ってからはその反動で問い合わせ件数は落ち着き、先が見えない状況です。商業・工業に関しては、7月より開始した家賃支援給付金の効果により、賃料の減額交渉自体は踏まませんでした。但し、こちらも給付が終了予定の来年2月以降に好転しているかどうかは不透明な状況です。
- ・リーマンショック時ような土地や収益物件の値下がりはありませんでしたが、ジワジワと商業地の地価の下落、賃貸店舗の空室増及び賃料下落など、実需がない分野において、マイナスの影響が出てきたと感じます。住宅地に関しては、コロナを避け集合住宅から戸建て（分譲や賃貸共に）への転居者が中間層で見受けられます。その影響もあり、商業地ほど住宅地は下がっていないような印象です。投資用収益物件に関しては、それ程値下がりしていない印象です。コロナ融資や補助金など市中には現金が余っていることが原因ではないかと私は予測しております。
- ・ビルのスペックはあると思うが、空きが出たらなかなか埋まらない。賃料の高いところは、今後、下落をしていくと思われる。緊急事態宣言下で苦しい時に減額要請に応じたテナントはまだ継続をしていく意欲を見せているが、減額要請に応じなかったテナントについては苦しい時に助けてもらえなかったという感情的なしこりが残っており、今後に影響があるかも。
- ・マンション・戸建て用地は引き続き堅調で、物件の取得は依然として困難だと思われます。
- ・問い合わせ件数増加の理由⇒振り返ってみると、9月末まで、人気エリア宅地でも一部在庫となっていたが、ようやく集客から成約に至った。10月度～着工のために、買い手が活発に土地探しに動いているのは容易にイメージできた。住宅産業研究所の調査データによると、9月度に全国の手数料ハウスメーカーの多くが前年比受注実績が+に転じたらしい。それと一致しているものと思う。・・・若干のプラスとさせていただく。
- ・売手は価格を下げない、買手は価格が下がるのなら買う。仲介業者は板挟みの状況。
- ・戸建分譲事業において、転売業者から素地を仕入れなければならない傾向にあり、利益率が低下している。
- ・お客様からの問い合わせは8月以降増えてきており、7割程度まで戻った感があるが、コロナ前は増床・立地改善など前向きな戦略での問い合わせが8割を超えていたのに対し、現在は半数がコスト削減という内容になっている。ただし、実際に移転となると移転費用や原状回復費がかさむため、一部返室「館内縮小」で留まるケースが多く、ジワジワと満室ビルの比率が少なくなってきた。リーマンショック時と比べると、極端に苦戦している大型ビルなどが無いため、市況に影響を与えるようなプライスダウンが起きていないという点ではオフィス賃料についてはまだまだ底堅いという感じはある。
- ・好立地物件はコロナの影響が比較的少ないものの、駅から距離のある物件などは大きく下落すると見込まれる。

## 名古屋市

- ・年末（忘年会シーズン）の来客状況が不振ならば、テナント退去（解約）、空室率上昇に一段と拍車がかかる懸念が大きい。政府の家賃支援策（賃料の「3分の2」を6ヶ月分）が途切れる年末から年始にかけて、退去（解約）の増加が懸念される。緊急融資の据置期間が1年あるが、来春頃から返済が始まるため、資金ショートによる退去の懸念が増大する。
- ・マンション販売は、居住目的の顧客層については、コロナの影響は少ない。投資・セカンドハウス目的の顧客層が買い控えの傾向が強い。・商業地はテナント退去や賃料下落の影響が大きく、売却相談が多い。
- ・住宅系に限って、購入者層の解除前の抑制が反発し、好調に推移していると感じる。反面売土地情報は価格弱含みで、特に商業地内の駐車場等未活用地の情報が多くなった。
- ・問2、問3、商業地は横ばい又は下落の二極化。問4、買主からの問い合わせは増えたが、売主からの問い合わせは減少。
- ・住宅地は給料に影響のないホワイトカラーや公務員等が購入している。分譲業者も仕入を再開しているが、物件を厳密に選別している。売主は様子見の状況であると強く感じている。収益物件の問い合わせはない。住宅地は下がっている印象はない。商業地は1年で考えると、数パーセント下がっていると思われる。
- ・金融緩和の影響が投資用不動産に向いていると強く感じられ、その影響が名古屋都心部の不動産に与える影響は今後より大きくなるものと思われますが、既存の投資用物件の在庫が枯渇しており、想定を超えた価格高騰が起こるのではと心配しております。
- ・コロナの先行きが見えてこないで、不動産投資に関する方向性が定まらない。このまま弱含みの状況がしばらく続くのではないかと。資金のある投資家は、ホテルの閉鎖跡地などの物件が売りに出てくるのを待っている状況が見受けられる。
- ・ホテルや商業案件の開発リスクが高いため、物流施設へ開発需要がシフトしているように感じます。住宅については、エンドユーザーの需要の不透明感があるため、コロナ前に見られたような買いあがりはなく、ディベロッパーは慎重な仕入れ姿勢が続くものと思います。
- ・優良物件に関しては、コロナ後もあまり影響はないが、今後は決算対策や現金化の必要性から売り物件が増加するのではないかと。
- ・半年後の予想は今後のコロナの状況次第で変わってくると思う。
- ・マンション用地は今まで以上に慎重に選別している。工業地については、物流適地については、半年後の価格は上昇すると思う。建築費は来年以降はやや下落傾向になるのではないかと。
- ・この景気では将来の不安があるためか住宅の買い控えが起こっている。とくにローンを組むのが不安という買主が増えた。あるハウジングセンターでは、5月の来客数が0人というのもあったと聞く。商業地では飲食関係が全滅のような状況である。買主、売主双方にイえるが、コロナが終息したら来てくれと言われることが多くなった。
- ・住宅地については、1年ほど前から不動産業者の土地取得によりバブル的な地価上昇傾向にあり、現在は高止まりの状態です。コロナ禍の影響はみられない。また、コロナ禍の影響があまりない公務員等がマイホームを購入するなど、エンドユーザーも流れについてきており、8月の新築戸建の建売件数は1,000件を超えた。
- ・政府の政策により不動産市況は何とか持ちこたえている状況であるが、先行きは不透明であり都心中心部ほど打撃が大きい。
- ・4、5月は価格を下げたケースもあったが、今は元に戻している。現在の建売住宅の売行きは良い。自粛明けは建売業者はどこも好調。コロナの影響で、賃貸から持ち家にシフトする動きやマンションから戸建に移る動きもある。この先(2021年以降)は売行きが落ちる懸念がある。冬のボーナスが出ない会社があるなど所得の不安があり、ローンの関係で年内に買いたいという客が多い。
- ・9月ぐらいから不動産取引は動き出している。価格を下げて効果があるかわからないので、様子見の状態だが、ゆっくり売れている感じ。建売業者が用地の仕込みを増やしたいと動いている様子。
- ・名古屋市内は安いものは動いているが、高額物件の動きは鈍い。
- ・価格的にはコロナ前から変わっていない。
- ・中川区内でもコロナ禍で価格を下げたケースはあるが、その他は変わらない。自粛期間中は仕入が減っており、供給が細っているので、今後は物件数が減り、価格は緩やかに上昇する可能性があるかとみている。
- ・住宅地については、地域により状況が異なっており、人気の高い場所の地価は上昇傾向にある。一方で、比較的利便性の低い場所については需要が少なく、市場は停滞気味である。価格水準は、3-6月には下降していたが、9月からの上昇によって元通りの水準に戻った。

## 名古屋市

- ・地主（住宅地素地）が強気の価格設定である。建物1000万円以下。（パワービルダー）
- ・特に変わらない。中区のお客さんで貸している店舗賃料を3ヶ月分（状況で更に続く）半額とかにしている。反動で別の投資物件を探している為その引き合いが増えている。
- ・問4の問い合わせ件数は、コロナで減っていたので前年よりも増えている。問8の戸建住宅の成約戸数はむしろ増えている。但し、今後ボーナスカットにより買い控えがあるかもしれない。中川区より、港区はコロナの影響をうけるのかとの質問に対しては、もとより地域性があるが何れも影響無し。
- ・問4 問い合わせ件数は横ばい→減った時期があったが平すと横ばい。戸建住宅は売れている。賃貸部門もあるが、低所得者の住宅退去が見られる。今のところ新型コロナウイルスの影響は無いが、経済への影響次第である。
- ・港区を拠点に営業しているが、建売住宅の供給は、昨年と比べると減少した。港区は、もともと商圏が狭く、港区内での需要が中心だが、コストパフォーマンスの面から中川区からの需要も結構多い。倉庫の取引は減少した。コロナウイルスの影響は、春まではかなりあったが、最近では慣れてきており、影響は少なくなっている感覚。家にいる時間が増え、家族で住宅購入を考える機会が増えてる面もあり、問い合わせは増えている。
- ・住宅地について、コロナ禍の影響は、少しあったが、今は落ち着いていて、今後については不透明。商業地、工業地は、もともと取引が少なく、横ばいと判断。取引件数、販売価格とも概ね横ばい。引き合いの程度は、横ばいか少し減少した印象。3000万円以上のものは、成約しづらい。流通期間は3か月から半年。
- ・取引件数は、概ね横ばい。売り希望価格は、やや上昇。成約価格は、0～10%ぐらいの指値の範囲で決まっている。戸建は3000万円以下、マンションは、2000万円前半までが売れ筋。住宅地、商業地、工業地ともに春までコロナ禍の影響で地価は下落したが、ここ数か月は、影響は少なく、横ばい傾向にあり、買い控えの反動で、問い合わせ件数も増えている。特にネットによる問い合わせが増えている。ららぽーと周辺はさほど下落していない。ペイシティの閉鎖（来年2月）は、今のところ様子見で地価への影響は少ない。
- ・中古マンションの売り物件が例年より増加している。（コロナの影響なのかは不明）
- ・事務所等の賃貸市場に係る影響が大きい。問い合わせがかなり減っている。
- ・5月に一時的に展示場来場者は落ち込んだが、分譲販売には影響はなく、むしろ昨年より好調で、直近の分譲地は早期に完売した。弊社は、トヨタ系、公務員、郵政などの給料が減らない人が主たる顧客であることが理由であるものと思料する。ただし、5000万円をこえる物件は、融資条件から漏れる人もいるため、厳しい。
- ・コロナの状況が落ち着かないと、不動産は動きにくく、落ち着いたとしても景気回復するまでには数年かかるのではと思います。
- ・当面、本質的に地価が上昇することはないと思われる。総額を抑えた建売分譲の需要はある。デベロッパー、パワービルダーは用地の仕入れを一時ストップしていたが、総額を抑えた建売分譲の需要はあるため、合理的な区割り計画が可能は開発用地は仕入れられている。但し、用地の選別は厳しくなっている。金融機関の融資は協力的であり、賃貸共同住宅で家賃6～8万円の層も、総額2500万～3000万程度の名古屋市内としては低価格帯の戸建住宅取得への動きはある。この観点では、守山区は総額が低いいため、建売は計画可能。名東区は用途地域、建蔽率・容積率等の制限から、建売住宅としての適地が少ないので、停滞傾向はある3極化が進行しており、総額1.5億など的高级住宅は需要あり、総額6000～8000万等はやや売りづらく、2500万程度となると売りやすい。
- ・分譲マンションのモデルルーム来場者は減少したが、来場者は意欲が高く、高歩留りの成約率になり、コロナ前と比較し、契約者数はほぼ変わらない状況が続いている。
- ・密になりがちなマンションの需要が減少し、解放感のある戸建住宅の需要が増加しており、建売は好調。6月以降、建売業者が素地の仕入れを再開した。コロナ前と同じ高い水準で取得している。4～5月のコロナの企業業績への影響は、冬のボーナスに出てくる。今後は、需要者の取得意欲が減退するのではないか。
- ・担当エリアでは今のところコロナの影響はない。しかし、冬のボーナスが下がると来年のローンの与信に影響する可能性はある。
- ・住宅地において、業者の購入指し値は確実に下がっている。
- ・総額5000万を超える住宅取引は、主たる需要者層（経営者はじめ高額所得者）が自身の事業動向を見極めるため、様子見の客が多く、やや滞っている。それ以下の価格帯についてはコロナ禍と言うより、4～5月に業者仕入が強制的にストップして住宅供給が滞ったことが取引件数の減少に繋がっただけと思われ、最近では供給が戻ったので住宅取引は従来通り堅調。テレワークによる特需（郊外の広い家に住みたい等）の動きは殆どない。守山区内では小幡、新守山（JR線）などの引き合いが多い印象。

## 名古屋市

- ・現在より今後の方が、事業者や給与所得者等に対するコロナの影響が顕在化してくる可能性が高く、やや悲観的な市況になると予想する。
- ・同業者も仕入用地不足で困っています。需要過多だと思います。住宅購入の顧客の購買意欲は高いままです。
- ・商業地、工業地ともに人気のあるエリアについては報道されているような大幅な下落は今のところ見られない。来年1月以降、コロナ禍の影響で下がる可能性があると思われる。
- ・住宅地については問い合わせ件数、成約価格ともにコロナ禍前に戻っている。
- ・郊外の問い合わせがふえた。
- ・土地、戸建住宅への引き合いは強い。在庫が無い状態が続く。来年は雇用が悪化すれば地価に影響はあるかもしれないが今のところ住宅ローンが通らないといった話はない。マンションは当地区では人気なくなっている。
- ・物件の購入、新規の賃貸に対して、コロナを理由に値下げを強く求めてくる傾向が見られるが、中長期的な将来予測より、今の段階で値下げに応じる売主、賃貸人は限定的ではないか。
- ・ノリタケ跡地にイオンの出店やマンション分譲による影響が期待され、先行きについては楽観的に見ている。コロナの影響については、接道も標準以上で形状も整っている物件であれば地価の下落はないと感じている。不整形地ではコロナの影響で苦戦したので、総じては地価は微減傾向と思う。
- ・売主側は売り希望価格を下げていない。買主側は相場が下がっているとみて指値を大きく下げている。売主買主の価格の開きは2割程度あり、成約に至らないケースが増えている。今は買い時と見る買主が多いためか問合せは増えた。
- ・西区ノリタケの森周辺はイオンができるため売主は強気、相場も下がっていない。西区全般で見てもコロナの影響で地価が下がっているという実感はない。
- ・4、5月は店舗を閉めていた。6月頃からは建売業者が値引販売を促進していたが今はそのようなことはない。全体的にコロナの影響は小さい。コロナによる生活様式の変化に伴い、新築戸建販売に力を入れ始めている。商業地については、収益物件を探している人はいる。将来的にはボーナスの減少等、マインドが下がれば影響はあるかもしれないが今のところは影響は出ていない。
- ・予想していたよりも中古物件の資金困難による売却が少ない。
- ・マンション販売は、7月以降は回復傾向にあり、コロナの影響はそこまで感じられない。
- ・夏以降は、コロナによる影響はほとんどない。特に問題はなく、物件は名古屋市については売れていっている状況である。
- ・コロナによる影響は、ほとんど感じられなかったというのが感想。普通に物件は売却して、売れている状況。
- ・半年前はコロナで取引がストップしたが、緊急事態宣言解除後は停滞していた分の契約が増加した。
- ・更なる景気の悪化が見込まれるため、今後不動産の価格は下がると思います。
- ・投資用収益不動産への金融機関の融資姿勢が一般的な投資家にはかなり消極的ですが、優良投資家に対しては依然前向きな姿勢。新築テナントビル建設を見合わせて土地売却される方が増えそうな予感。東海エリアの堅実な不動産投資家が価格下落のタイミングで購入に動く予感。ここ数年で無理な資金計画で購入した不動産投資家が苦しい状況になる予感。
- ・コロナにより物理的な経済活動の自粛で販売、仕入れ活動がストップしたが、その後については販売、仕入れ共に元に戻りつつあるものと判断される。一方で、都心部の飲食店舗については家賃水準が高いこともあり、収益性の低下から撤退等が多く見られる様になっている。
- ・5月以降については徐々に市場に物件が流通しだしている感覚である。そういった中において収益物件については特に価格の変化が無い状況である。
- ・一部のマンション業者の仕入れ物件(コロナ前に仕入れた土地)は値引きして市場に出ている。路線沿いの飲食店の売り上げは5月時の20%から80%に回復したが、経営者は今後も100%の回復は見込んでいない。家賃も20%減の要求しているが、オーナーは前向きに検討している。
- ・感染症拡大に伴い、商業地及び1棟マンションの高利回り物件が売却されるのではないかと期待する投資家が多く目立ち、問い合わせが増大している。しかしながら、実際の市況は大手仲介不動産業者が売り物件を多く確保する目的で高額査定を行い、相場価格の上昇を招いていると思われる。



## 名古屋市

・2020年7月くらいから市況はコロナ前と同様なきざしが見えたにもかかわらず、また冬にかけて増加していくのではないと思う。今後、増加してきて再度売買が減るのではないかと考えられる。

・住宅地についてはアパート物件の取り扱いが多く、持ち込みは堅調であり、コロナの影響はほとんどない。（住宅ローンは別部署であり、不明）商業地についてはコロナ発生の前にあった、ホテル用地、貸店舗建設、商業地収益物件の案件の持ち込みがほとんどなくなっている。持ち込みが少なく、断言できないが、土地単価は下がっている傾向ではないか。なお、商業地でも特に条件のよいものは依然高いと思われ、その部分については、コロナの影響は少ないのではないか。

## 尾張地域

・コロナ禍で感じられた一番の変化はネット経由の問い合わせ件数の増加。2020年2月以降前年対比150%~200%の反響。売却依頼も急激に増加し、コロナ禍における生活不安から換金処分したいというエンドユーザーの意思をひしひしと感じる。

・売れる物件と売れない物件の峻別が進んでいる気がする。良好な物件は強気な価格設定をしても取引が成立している。流通は別として製造業はやはり苦しいと思われる。とくに大企業の下請け等はもろに影響を受けている。

・5~7月までは問い合わせが全くない状況であったが、8月以降回復傾向にあり、今は戻りつつあると感じている。新型コロナウイルス感染症の発生当初は、業者在庫の値引も見られたが、個人間での取引では値段を下げてまで売却を進める地主がいなかった。物流は勢いがあるとのことだったが、知り合いの長距離運輸業（資材運搬など）は去年の半分以下の業績で、振るわない印象である。

・住宅地について、5/1時点と比較すると売り希望価格は下がっていないが、買い希望価格は下がってきており、乖離が著しくなったことにより市場が停滞している。今後も同様に推移していくものと思料される。

・蟹江町においては、コロナ禍によるエンドユーザー（蟹江町内の会社員等）のボーナス減少等の影響をうけ、需要が減少している。供給は増えているものの、建物込総額で3,000万円を超えると引き合いがない状況。11/1現在の地価は5/1時点と比較して、体感で15%程度減少している。今後も減少傾向で推移していくものと思われる。

・弥富市の木曾川沿い地域についても、特に影響無し。

・物件は高い価格で市場に出しているが、結局は値下げして制約に至っている。

・パワービルダーの用地仕入れ、選別がかなり厳しい。

・例年7~8月取引は不調だが今年は活発。例年9月~10月は取引活発だが、今年は不調。即ち、例年と真逆。コロナの影響だと考える。それ以外に理由がない。2極化している。希少性・人気があるところは上昇ではなく、高止まりしている。上がったまま降りてこない。その他はやや下落か、または弱含み傾向にあると感じる。

・物件の個別的要因の良否による格差の拡大。形状、奥行等に難のある物件の売却は困難

・在宅勤務が多いせいか、もともと不動産購入に関心がある人はネットなどでいろいろ調べて問い合わせってくる人が、コロナ以前よりも増えた。

・住宅購入者の住宅ローンは前年収入にもとづき融資審査されるが、これから冬のボーナスが下がって来年の住宅ローン審査は今年の収入がベースになり、審査が通りにくくなるのではと危惧している。2. 購入層の収入減により総額250万円以下の物件は需要が減っている。350万円以上の物件は以前と変わらず引き合いがある。3. 駅徒歩圏内などの好立地物件は、コロナ前と変わらない、むしろ以前より高くても買っていく。

・住宅について、全体的に問い合わせ件数は少なくなってきている。中心部は供給が少ないため、値崩れはそれ程起きていないという感覚。商業については、投資家などの需要は明らかに減っている。工業については、影響が今のところないように思われる。

・住宅ローンの借入可能額の減少により、今後は不動産の動きが鈍くなりそうです。

・購入者の買い控えがあったけれど、最近は以前と変わらなくなっている様に思います。今後もコロナの影響が出ないことを前向きに思いたい。

・生産緑地制度の解除等の影響が有り、向こう3年は下落傾向と予測する。

・住宅地については特段影響はみられない。商業地についてはテナントの退去が以前に比べて増えた。

・11月に入ってから急に悪くなった。今後、雇用不安やボーナスの減額も予想され、当面は厳しい状況が続くと思われる。

・コロナ渦で、売り希望と買い希望価格の乖離が大きく制約しない。地主は強気、購入者は弱気である。

・個人及びハウスメーカーは少しずつではあるが動いてきている。しかしながら、法人の動きはまだ鈍い。

・すべてコロナの状況次第だと思われます。後は、日本、世界の経済状況次第です。

・売却を考える人が増えたが、購入を考える人が少なくなった。少しずつ問い合わせも増え始めているが、売り出しする方が高値をつけるようになり、金額交渉が難しくなった。

・緊急事態宣言の解除後、昨年対比1.5倍くらいの問い合わせがありました。その後、売り物件（建売住宅等）の減少とともに昨年並みに落ち着いております。コロナ第3波による影響も多少なりとも出てくるかと想定しております。

## 尾張地域

- ・工業地については、大手の下請けについては、大手がどうなるかわからないため、買い控えていた。商業地については、以前からあまり取引がなく、価格が安くても売れていない。自分で商売を始めても続かないが、全国チェーンの店であればやっていけているようである。3月から10月までは売り物件は来るが、買い物件がない状態であった。11月から住宅地、工業地問わず新規のお客さんによる買いの動きがでてきた。
- ・商業地、工業地については取り扱っていないため分からない。住宅地の地価については横ばいからやや下落。商業地のテナント賃料については、地価が下がっているわりには賃料は変わっていない。問い合わせについては、一時止まっていたが昨年10月当たりから件数が出てきた。
- ・建売分譲は交通利便性、道路幅員等の条件が悪い物件についてはやや売行きが鈍い。但し、全体的にはコロナ前と状況は変わらない。優良物件、希少物件については買手の属性も良く、コロナの影響は感じられない。コロナによって、物件の二極化が更に進んだ気がする。知り合いの不動産業者から、想像していた以上に店舗の賃料値下げ交渉は少なく、仮に値下げしたとしても値下幅は小さかったと聞いている。
- ・注文住宅のための土地需要は堅調。立地の良い土地であれば、単価水準はやや強め。パワービルダーは春先に新型コロナのため土地の仕入れを抑えたため、現在は新築住宅の在庫が極端に減ったことから物色意欲が強いように思われる。新築建売と中古戸建との価格差が縮まっていることから、中古住宅の販売は苦戦している。
- ・新築住宅建築及びリフォームについての問い合わせ、施工実績について、コロナの影響は特段にないように思われる。
- ・駅から徒歩10～15分圏内の住宅地の土地単価は下がっていない。春先にコロナの影響で一時的に需要が冷え込んだが、夏以降に回復しており、半年間でみればほぼ前年並みと思われる。
- ・コロナで一時的に集客面で影響が出たが、現在の建築需要は回復しており、通期でみれば横ばいである。
- ・商業地、工業地は数が少ないので下落はほとんどなかった。住宅地はコロナの影響で、問い合わせ件数がかかなり減った。住宅地の地価は以前より下がっているのではないかと。コロナが落ち着いていけば地価も回復していくと思う。
- ・6月くらいまでは、問い合わせ件数は少なかったが、7月以降は元に戻りつつある。駅から近い住宅地では地価はそれほど下がっておらず、ほとんど変わらない。工場は数は足りていないため、コロナ禍でも地価は横ばい。半年後の状況はわからない。
- ・都心部に比べ、大口町はほとんどコロナの影響はないように思われる。住宅地は駅から遠い南部の方ではやや下落気味。コロナ次第だが、半年後もほとんど横這いで推移していくのではないかと。
- ・緊急事態宣言中は取引は止まったが、解除となり徐々に取引件数は増えてきた。7月、8月あたりになると住宅地の需要はコロナ禍の前とほとんど変わらなくなったように思う。
- ・駅近の物件は特需があるため上昇している。
- ・住宅地：岩倉駅から15分以内については、価格、引き合いとも上がっている。商業地：投資物件のマインドが落ちてきている。駐車場の空きが目立ってきた。工業地：物流は依然好調。メーカー関係はやや陰りが見える。住宅地については、岩倉駅徒歩圏を中心に引き合いが増えてきた。住宅メーカーさんからも増えてきた。
- ・現況の成約価格は変動がない。問い合わせも元に戻りつつある。名古屋市中心部の動きが、3～5年後に岩倉市へ波及してくると思われる。名古屋市中心部が落ち着けば岩倉市の地価の下落はそれほどないものと予測される。
- ・住宅需要は底堅くコロナの影響はない。店舗の撤退が増えてきているが、撤退後に新店舗が入居しており、店舗の代謝が進んでいる。
- ・住宅地についてエンドから問い合わせ、価格、取引件数等、コロナによる影響は出ていない。ただし、不動産業者の仕入れについては、コロナの特別対応による競売申し立ての減少に起因して、任意売却物件も減っており、業者間での仕入れ競争が過熱しており、業者仕入れ価格自体はコロナ前よりも上昇しているように思う。
- ・コロナ禍では停滞気味だが、反動による郊外新築戸建需要の増加が短期的には見込まれると感じ。
- ・瀬戸市の住宅地の価格変動は小さく、人気のある住宅地の動向は変わらないのではないかと。商業系は、管理物件の賃料値下げ、居酒屋チェーン店の閉店等があり、どこまで持ちこたえるか、厳しい状況。
- ・夏までは買い控えが強く経営も大変だったが、住宅ローン減税の駆け込み需要と思われるお客様が多く、9月は非常に好調な売れ行きだった。現在も平年並みの問い合わせが続いている。
- ・問い合わせや訪問の顧客について、本気度の高い顧客が多くなったため、仕事としてはしやすくなった。そのほかは、コロナ禍による特段の影響はない。

## 尾張地域

・問合せ件数については、低位安定で横ばい状態。新型コロナウイルス感染症のマイナス影響もあるが、東郷町はららぽーとがオープンしたこともあり、人気は上がっている感じがある。住宅は通勤のこともあり、豊田市から捜し始めて、総額が低くなる、みよし市→日進市・東郷町と言う流れが傾向が基本だが、東郷町から捜し始める人もある。事務所入居者から減額要請があったが、大家さんが減額に応じた。今後の地価動向はよくわからないが、希望的には上昇してほしい。

・取引件数、取引価格ともに、特に新型コロナウイルス感染症の影響は感じない。

・影響はそこまで感じませんでした。不動産業界全般には、戸建住宅の販売戸数減少、商業店舗の撤退が増加し空室が増加、個人事業主からの問い合わせが減少した感じがしました。現在も店舗等の問い合わせが減少中です。

## 知多地域

・住宅地については売り物件が出てきており、市況としてはやや良くなっている。商業地、工業地については引き合いが全くないため不明である。賃貸住宅の引き合いが少ないため市況はよくないと感じている。

・当地周辺の新型コロナに依る土地及び建物等、売買への影響はさほど感じられない様に思いました。確かに人の動きは昨年に比べ減少はしましたが、物件自体そこそこ出ておりましたし、価格も大幅な変化も見られず、今に至っているといた状況でしょうか。

- ・来客数の減少、購入者の様子見の状況が継続している。
- ・この半年ではコロナの影響は少ないように感じています。

・現在、住宅地については人気エリアを中心にコロナ以前に近い水準に戻ってきているが、先についてはかなり不安である。中小企業などは助成金等でなんとか持ちこたえているが苦しいという話はよく聞くので、倒産や失業が増えると不動産の市況も影響があると思う。

・買希望の委託数は増加したが、購入申込時の価格交渉が大きい。コロナ禍で売主が交渉に応じやすいと感じている傾向がある。売希望の委託数は減少した。離婚、支払困難が徐々に増加している。今後もっと増加するのではないかと予想している。

・東海市における住宅地のエンドユーザーはトヨタ系の会社員が多く、コロナ禍の影響がみられないため、需要は底堅い。供給については、愛知県においては建売業者が土地を取得することが通例となっており、これらの業者が仕入れを控えていたため、現時点では宅地供給は少なくなっている。東海市においては相続税路線価の1.5倍程度の単価で取引が行われており、今後についても特段の変化はないものと思われる。

・5/1時点ではコロナ禍の影響がどうであるか判らなかったが、11/1現在、多少動きは弱いものの、特段の変化はみられない。東海市の住宅地はもともと高止まりしており、需要は増えているものの供給が不足している。特に人気のエリアは、太田川駅周辺の区画整理事業地内及び富木島町の中心部で、太田川駅西のメイン通り沿いであれば、坪80万円程度での取引もあった。3-4年前と比較して坪10万円程度高くなっており、住宅地の引き合いは悪くない。

・市内で多くを占める街路幅員狭隘の既成住宅地域は、従来から地価は下落傾向にあり、コロナによって市場が影響を受ける状況にはない。飛香台を始めとする土地区画整理によって整備された新興住宅地域の地価は下がっていないと思う。飛香台については、ほぼ完売状況にあるが、土地価格の値ごろ感もあり、問い合わせが絶えない。コロナの影響を最も受けているのが、ワンルームを中心とした賃貸物件で、特に、空港関連の仕事に就いている人が借主となっている物件については、空室率の悪化が目立つ。市役所移転後の跡地利用について注視している。

## 西三河地域

- ・所得減によりローン不可（低所得者層）

- ・売買については、コロナ禍で企業の在宅勤務やテレワークが増えたため、自宅でのワークスペースを増やすべく建売住宅は売れている。分譲業者も用地を取得しており、個人の住宅用地需要もあるので現在のところ地価は横這いである。賃貸については、特に夜の飲食業はかなり厳しい。有効なワクチンが開発されるまでは解約や賃料の値下げが続くと思われる。

- ・先行き不透明

- ・停滞。仲介のみならず何ともならない。家賃の減額交渉は落ち着いている。反響はほとんどない。インターネット検索の客が大多数90%以上。住宅地の手持ち物件はない（あればすぐに売ってしまう）

- ・住宅地供給物件は少なく、潜在的需要の高い住環境良好な住宅地はコロナ禍でも買い進んで成約になっている。飲食店街と路線沿いの飲食店はお客は戻らない。会社で飲食は厳しく規制されている。トヨタ系列会社は皆同じ。商業地は厳しいのでは。三河安城駅周辺のホテルやイベント等の業社も厳しいのでは。トヨタは収益を大幅減益から、修正を何度も繰り返し最終的には小幅な減益が予測されるが、系列会社の一部は、コロナ禍以前より業績が悪く、一向に改善されない。こうした系列会社の本社は西三河地区に多い。

- ・元々地縁者が需要の中心であり、ほかの地方からの流入はほぼなく、新型コロナウイルス感染症の影響はあまり感じられなかった。アイシン等自動車産業の従業員も一色・吉良あたりにはいるが、幡豆町にはあまり関係ない。ただ、自動車産業の経営が悪化することにより下請の経営が悪化し、幡豆町の需要者へも波及する可能性は否定できない。

- ・緊急事態宣言等新型コロナウイルス感染症に対する関心が高かった3月～5月頃は問い合わせがなくなったが、6月頃から回復してきた。西尾市は昨年住宅に対する需要が高かったため、昨年と比較すると件数は落ちているが、それがコロナの影響だけなのかはわからない。アイシン等自動車産業の経営悪化の影響や、コロナの影響で残業できなくなったことにより、今年の従業員の年収が減額され、来年以降住宅ローンの借入限度額を減額させてしまうのではないかと。需要者は建物価格を決めてから購入できる土地を探すので、結果的に土地価格を下落させる要因になると思う。今現在決まっている土地については、価格が下がっているとは思っていない。

- ・現在の取引は今年中に住宅建築に着工したい特殊な要因（来年度小学校の入学等）がある人に限られる。取引件数は多くないが、地価は下落していない。

- ・住宅地はコロナ禍以前から検討していた顧客の成約があったが、これから新規の検討顧客が見込まれない。商業地は特に飲食店で入店者数を制限しなくてはいけないため、以前の売上げが見込めない。行政による助成があっても、そろそろ経営が持ちこたえられず、閉店する店が多く出てくるのではないかと。

- ・当社はスポーツジムも運営しており、5月は休業止むなきに至った。6月から再開し、少しずつ客は戻りつつある。この先冬に向け第3波が心配で、しばらくウイズコロナで事業全般にわたって進める必要がある。

- ・当社再開ビルテナント誘致で需要者はあってもコロナ禍で契約に至らない場合があり収束の見通し等がない間は懸念される。

- ・コロナ前と比べて戻っていると思う。

- ・区画整理地の取引が年々人気高く、それ以外の土地は少し下げ気味での取引である。人気がないものもあり、選好の変化があると思う。沿岸部はさらに実需が減少すると思う。今後の在庫等の掃け具合や仕入については予測がつかない。

- ・コロナ前の過熱感が大きかったので、それが吹っ飛んで1年か2年前にもどったイメージ。

- ・コロナ以前と変わらないくらいまで、地価相場は回復していると感じます。

- ・春頃に仕入れが出来ず、品薄になり、完成（売）物件が少なくなった。夏以降に仕入れを促進した。住宅地について減額されることは少ない。市内東部、南西部等一部で在庫を抱えるケースも見られる。

- ・コロナの影響により、給与の減少があった方などの住宅ローン返済が困難になり、仕方なく売却をする方が増えている。

- ・買手は、増加傾向にあると思います。

- ・需要はコロナ感染前後であまり変わらない。比較的割安な物件には反応がある。人気のエリアは売り物件が少ないため高値での売却が見込めると思う。ハウスメーカーも仕入れに積極的であるが、ハウスメーカーの要望リストを見ると50坪で1500万円程度が多く、現在の岡崎市の相場と比べ割安なため成約になかなか至らない。但し、東三河地域に近いエリアはハウスメーカーのターゲットに入っていないように感じる。

## 西三河地域

- ・岡崎市東部地域における不動産市場の今後については岡崎市東部で予定されているアウトレットモール如何だと思ふ。但し、現状では移転先の用地、工事業者・モール従業員向けアパート等が足りない状態であり、今後どう手当てするのか不透明な状況にある。
- ・住宅地は今後区画が縮小するのか又は総額が下がるのか不明。但し、下落するという印象はない。商業地はロードサイドの良い所や東岡崎駅徒歩5分圏内ぐらいの表通りは下落しないと思ふ。ロードサイドでは700坪ぐらいの土地は需要があるため下落しない。
- ・住宅については低価格帯のものを中心に動きが回復しているが、高価格帯のものは相変わらず停滞している。給与所得者が給料の上昇、ボーナスを期待して、多少無理な物件を取得するという行動を控え、手の届く範囲の物件を取得する方向に動いている。ただし、高価格帯のものも値下がりしているという訳ではない。
- ・売主がコロナの影響を心配しており、今後売り急いで安くなる可能性がある。
- ・住宅地は市内でも人気の高いエリアは、従前と同様に供給不足気味であり、取引価格は高値で安定している。北部の区画整理地では6月～8月においても、予想に反し、販売量は低下しなかった。このため、仕入れを控えていた業者の多くは手持ち物件が少なくなり、一部の業者は従前より割高でも素地を購入する希望がある。但し、エンドユーザー側で5千万円に近い物件は敬遠されるため、200㎡程度の画地の需要は弱く、一部で価格の下落も認められる。商業地については、北部の区画整理地内は住宅地との価格差もないため、価格下落は認められない。主要駅周辺の商業地では、期間限定での賃料減額要請は続いており、貸主側も対応している。尚、西武百貨店撤退の影響は認められない。
- ・住宅地についての売り希望物件数は特に変動なし。戸建分譲住宅もコロナの影響が一段落して販売数も堅調である。昨年と比較すると問い合わせ件数等は減少しているが、コロナに慣れる生活が戻ってくれば市況はコロナ前に近づいていくのではないかと。
- ・住宅市場は半年前から大きく改善し、営業所の目標は達成見込み。商業地は引き合いは少ないが、任売の相談が増えつつあり、一方で潜在需要は豊富なので下落率は少ないと予想している。
- ・住宅専門業者。戸建住宅市場はコロナ禍以前の状況に戻っている。しかし、総額の大きい物件の需要は減少している。
- ・建売住宅の購入者は、コロナ以降、減少している。所得が安定しているような世帯は従来通りであるが、コロナで影響を受ける業種など収入が不確実な世帯は様子見であるようだ。全体としての購入者層が減少しているため、コロナ前には売れていた人気中位以下のエリアでは引き合いが乏しく、弊社でも在庫を抱えてしまっている。そのようなエリアでは新たな開発は行えない状況で、用地仕入れは見送り。（親会社のある豊田市エリアでも同様の傾向と思ふ。）
- ・業者さんの見解としては、この冬のボーナスの支払い状況に（各企業）よってまた変わってくるのではないかと意見もありました。
- ・住宅用地を仕入れる業者様に継続して物件を紹介はしていますが、販売好調の業者、豊田市内で2年前の相場が頂点だった頃の物件を抱えて悩む業者、今後の動向で消極的な予想を立てた業者とそれぞれ存在し、総じて下落傾向なのかと想定されますが、豊田という土地柄からすると、まだ割高な感覚ではあります。
- ・住宅についての引き合いは堅調であり、問い合わせも堅調である。コロナ以前にちらほらあった特に高い案件（60万円/坪）はなくなった。
- ・上期にはコロナの影響が大きく出ましたが、下期については、まだ予想がつかない状況です。政策などのバックアップ次第だと思います。
- ・コロナ以降より土地価格の2極化がより進んでいると実感いたします。
- ・賃貸の退去が多く、入居が少ない。特に派遣会社。
- ・3・4・5月は来場が減りましたが、少しその後反動はありました。トヨタ系に左右される地域ですが、年末までは良いかもしれないが、来春から夏にかけて市場が読めずとても不気味な感じ。ヨーロッパや北米の車が伸びないだろうと言われ不安しかないが、土地の価格もやはり引きずられるだろう。
- ・買いは復活傾向かやや横ばい。売りの出物が少なく、相場価格であれば売れていく。以前あった相場よりもやや高めの売買は少なくなってきている。
- ・工業地の変動が気になるという声を金融機関からよく聞きます。

## 東三河地域

- ・融資対象案件の持ち込みが減少している。（尾張、西三河地区に比較して）
- ・売り物件が出ない状況となっている。アパートの新築件数が前年の20～30%程度落ちている。
- ・新城では十年来、下がり続けている。コロナは関係ない。分譲業者が素地の仕入れを控える傾向があり、住宅販売は減ると思う。相続放棄をしたいという相談をよく受ける。
- ・もともと市況は悪くコロナ以前の問題。空き家が多くて問題になっている。
- ・今後が心配。
- ・賃貸：店舗賃料の僅かな下落はあったものの解約とまでは至らなかった。売買：条件のよい物件に関しては需要があり今後も安定かと思われる。戸建に関しては上と下の差が広がっている。安価な戸建は堅調と思われる。
- ・コロナ禍の中で売却検討案件が例年の同月に比べると1.5倍ほど増加している。理由としてローン返済が厳しい、ニュース等で下落傾向の報道を見て売るなら今と考えている方が増えている。西三河方面はコロナ禍の影響をそれほど受けておらず地価が上がっている地域があると聞かすが、東三河は上昇しているという話はあまり聞かない。
- ・二極化の傾向が引き続いていて、場所によって地価動向は異なっている。現在の市況は、コロナ前と比べてもそれほど悲観的なものではない。
- ・緊急事態宣言解除前後の5月頃は、問合せ等はほとんどなく、また、契約途中の案件も保留となり、取引自体が止まった感じである。したがって、その後、問合せ自体も、それほど増えていないが、前回と比べて増加となる。新城市は、不動産の売り物件は比較的多いが、不動産の潜在需要がない地域である。一方、売り手は、当該不動産のある地域に住んでおらず、不動産の管理が大変なので、処分したい物件が多いため、なかなか取引に結び付かない。特に市街地外周部の物件はその傾向が高い。
- ・取引の大半は住宅地である。また、旧小坂井町の旧来からの商業地は衰退傾向で、商業地も住宅地に移行しており、商業地の取引は少ない。なお、工業地の取引はほとんどない。今年の5月頃の比べて、問合せに増えているが、融資条件の良否、良質な物件を求める傾向（ハザードマップ等の整備により、インターネットで容易に検索できる）等があるため、成約につながらない。年内に住宅を取得するには、今頃までに具体的に動かないと、融資等の条件が整わないが、その動きがなく、取引が止まっている。
- ・豊橋市内の地価動向は概横這いである。しかし、豊橋駅周辺の利便性の良い住宅地域は、マンション等の建築も見られ、最近の不動産の取引価格等から考えると、上昇していた印象がある。豊橋駅周辺は出もの物件は少なく、ないもの価格をも反映して、良質な物件は、根強い需要があるように思われる。なお、最近の傾向として、地主をはじめ、事業の資金繰り、離婚、老後資金の見直し等理由で、不動産の査定物件は増えている。
- ・豊橋駅周辺は小規模ビルに古くからのオーナーが上層階に住んでいるケースが多く、もともと出物がないため物色する動きは変わらずあり、コロナ後も割高取引が見られる。築古で設備投資もされていないビルが多く、無借金のオーナーが多いため、コロナで困って売りに出すようなことはあまり聞かない。
- ・豊橋市中心部は取引価格や需要に変化が見られず、コロナの影響はあまり感じられない。もともと地価が大きく上昇しておらず、適切な水準で現在も取引が行われており、値下げの動きも特段見られない。豊橋駅周辺も、飲食店は大変だと思うが、地価が下がったという感覚はない。総じて横ばいと感じている。
- ・住宅は、自粛期間に動けなかった反動がきているため、今の動きは多い。公的資金投入等の影響か、下落は特に感じられず横ばい傾向だが、郊外を中心に総額はじわじわと下がっている。給料や賞与に影響が出てくればローンを組みづらくなるため、住宅市場はこれからが厳しくなるのではないかと。知り合いのホテルはG o t oで来年1月末まで予約がいっぱいだが、2月以降は予約がなくガラガラと聞いている。飲食店もG o t oで一時的に賑わっている店舗もあるが、ホテル・飲食系の先行きは厳しいと思う。
- ・感染症流行前から交渉中物件では、特に延期、取り消し等の話は出ていない。しかし、新規契約に関しては企業は様子見状況である。問い合わせ状況としては、5月ごろよりは物流用地の問い合わせが出てきた。現在造成工事中物件の工事等の予定に特に変更はない。
- ・感染症流行前の勢いはないものの問い合わせはある。全般的に、感染症流行前の引き合いは概ね順調であった。感染症流行後は問い合わせ等の件数が鈍化したものの全くないというわけではない。以前より、新たな内陸型工業用地の計画があるが、具体化は未定である。感染症流行後、ますます予定が立たない状況である。
- ・問い合わせ等は5月よりも増えてきた。他と競合しているので問い合わせのみである。今のところ、交渉中の企業はない。新規契約に関して、企業は様子見状況である。企業はこの冬の感染状況を見ながら動向を決めると思う。



## 東三河地域

- ・土地区画整理事業地内の工業用地の問い合わせ状況については、もともと年に3から4件程度であったため、今のところ特に変化はない。感染症流行前から交渉中であった物件については契約成立した。状況は5月と変わらない。
- ・新城インター企業団地が完売したため、新城市では現在、分譲中の工業用地はない。以前から検討中である、養鶏場跡地利用用途は現在も未定であるが、工業用地の可能性もある。
- ・新規での買い控え、借り控えがある。問い合わせは具体的なものは減少している。
- ・住宅用地の問い合わせはネット等通じありますが、売主希望の価格にて決まった例はありません。買主が納得した価格まで交渉されることが多いです。
- ・人口の減少が続く以上は地価の動向は下落することになりますが、市況は横ばいを維持すると思います。
- ・新型コロナの影響で7月ごろまでの問い合わせは大幅に減少したが、7月以降は従来と変わらない状況まで回復。蒲郡市内においては地価下落傾向はみられないが、最近では1000万円前後の宅地が好まれる傾向にある。
- ・売却相談件数の増加。パワービルダーが不振販売エリアを買い控えている。
- ・中古住宅、中古マンションで2000万円前後の価格帯の動きが鈍い。その辺りの予算で購入する層の収入減が購入意欲に影響を与えているのではないか。
- ・コロナ渦でマイホーム用の住宅ローン審査が厳しくなったとは感じていない。

## 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）

--

問2 主な営業地域における、現在（令和2年11月1日）の地価動向について、半年前（令和2年5月1日）と比較して、どのように感じておられますか？（該当するもの一つに○をつけて下さい。）

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

問3 主な営業地域における、現在（令和2年11月1日）の地価の変動率について、半年前（令和2年5月1日）と比較して、どのように感じておられますか？（該当するもの一つに○をつけて下さい。）

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

問4 主な営業地域における、現在（令和2年11月1日）の問い合わせ件数について、半年前（令和2年5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3年5月1日）の地価動向について、現在（令和2年11月1日）と比較して、どうなると予想されますか？（該当するもの一つに○をつけて下さい。）

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

問6 主な営業地域における、半年後（令和3年5月1日）の地価の変動率について、現在（令和2年11月1日）と比較して、どうなると予想されますか？（該当するもの一つに○をつけて下さい。）

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

問7 主な営業地域における、半年後（令和3年5月1日）の問い合わせ件数について、現在（令和2年11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 新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、影響が大きいと思われる項目を御回答ください（複数回答可）。

住宅地：①戸建住宅の販売戸数減少、②マンションの販売戸数減少、③売り物件の減少、④購入者の買い控え、⑤ネット広告経由による問合せの増加、⑥特段影響はなかった  
⑦その他（ ）

商業地：①店舗賃料の下落、②オフィス賃料の下落、③解約予告の増加、④賃料減額要請の増加、⑤空室率の上昇、⑥新規開発の減少、⑦投資物件の引き合いの減少、⑧ホテルの撤退・賃料減額、⑨特段影響はなかった  
⑩その他（ ）

工業地：①工場の新規開発の減少、②物流施設の新規開発の増加、③工場閉鎖の増加、④特段影響はなかった  
⑤その他（ ）

問9 現在の市況についてご意見がございましたらお書きください（メモ欄）

--

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。

ヒアリング先 事業所名	
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	2020 年    月    日
所属分科会	愛知第    分科会
担当評価員名	