

岐阜県における
土地価格と不動産取引の動向
に関するアンケート調査結果

～岐阜県不動産市況D I 調査～
(平成 23 年 4 月 1 日基準点)

平成 23 年 7 月

協 賛 岐 阜 県

社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会
公益社団法人 岐阜県不動産鑑定士協会

目 次

調査結果について	1
1. 調査実施の概要	3
2. 回答者の属性	3
(1) 主な事業地域	3
(2) 主な事業内容	3
3. 回答内容	4
(1) 地価動向の集計	4
①岐阜県全域の集計	4
②地域毎の集計	5
(2) 不動産取引(取引件数)の動向	8
①岐阜県全域の集計	8
②地域毎の集計	11
(3) 不動産取引(賃料・空室率)の動向	14
①岐阜県全域の集計	14
②地域毎の集計	17

岐阜県における

土地価格と不動産取引の動向 に関するアンケート調査結果

平成23年4月1日を起点とし、過去6ヶ月(H22.10.1～H23.4.1)と、今後6ヶ月(H23.4.1～23.10.1)の、岐阜県の土地価格と不動産取引の動向について、社団法人岐阜県宅地建物取引業協会の会員へアンケート調査を行った結果についてお知らせします。

I. 土地価格の動向（県全体）について

H22. 4. 1	H22. 10. 1	H23. 4. 1	H23. 10. 1(予測)
△41.2 ^ポ イト	△42.7 ^ポ イト	△32.3 ^ポ イト	△30.7 ^ポ イト

今回の県全体の地価動向D Iは、△32.3^ポ イトで、前回（平成22年10月1日時点）と比較して10.4^ポ イト改善した。これは前回と比較して下落が減少し、横這いが増加したためである。また、前回の予測値は△35.1^ポ イトであったが、今回の実感値は△32.3^ポ イトと、半年前における予測値よりも若干上回っており、地価の下落傾向がやや終息に向かっていると判断している業者が多いことを示している。

半年後の予測値は、△30.7^ポ イトで僅かに回復すると見込まれている。

II. 不動産市場の動向（県全体）について

1. 取引件数について

(1) 土地

H22. 4. 1	H22. 10. 1	H23. 4. 1	H23. 10. 1(予測)
△27.0 ^ポ イト	△30.9 ^ポ イト	△21.0 ^ポ イト	△26.0 ^ポ イト

今回の土地取引仲介件数D Iは、△21.0^ポ イトで、前回（平成22年10月1日時点）と比較して9.9^ポ イト改善した。

半年後の予測値は△26.0^ポ イトで、今回調査時点よりやや悪化するという見方が強い。

(2) 新築戸建

H22. 4. 1	H22. 10. 1	H23. 4. 1	H23. 10. 1(予測)
△37.6 ^ポ イト	△28.5 ^ポ イト	△21.9 ^ポ イト	△19.9 ^ポ イト

今回の新築戸建住宅売買仲介件数D Iは、△21.9^ポ イトで、前回（平成22年10月1日時点）と比較して6.6^ポ イト改善した。

半年後の予測値は△19.9^ポ イトで、今回調査時点とほぼ変化がないという見方が強い。

(3) 中古住宅

H22. 4. 1	H22. 10. 1	H23. 4. 1	H23. 10. 1(予測)
△15.3 ^ポ イト	△22.0 ^ポ イト	△20.5 ^ポ イト	△19.2 ^ポ イト

今回の中古戸建住宅売買仲介件数D Iは、△20.5^ポ イトで、前回（平成22年10月1日時点）と比較して1.5^ポ イト改善した。

半年後の予測値は△19.2^ポ イトで、今回調査時点とほぼ変化がないという見方が強い。

(4) 新築マンション

H22. 4. 1	H22. 10. 1	H23. 4. 1	H23. 10. 1(予測)
△57.1 ^ポ イト	△60.5 ^ポ イト	△52.3 ^ポ イト	△41.7 ^ポ イト

今回の新築マンション仲介件数D Iは、△52.3^ポ イトで、前回（平成22年10月1日時点）と比較して8.2^ポ イト改善した。

半年後の予測値は△41.7^ポ イトで、今回調査時点よりかなり改善するという見方が強いが、依然もっとも改善が遅れている。

(5) 中古マンション

H22. 4. 1	H22. 10. 1	H23. 4. 1	H23. 10. 1(予測)
△36.5ポイント	△40.0ポイント	△40.5ポイント	△31.1ポイント

今回の中古マンション仲介件数DIは、△40.5ポイントで、前回（平成22年10月1日時点）と比較して0.5ポイント悪化した。

半年後の予測値は△31.1ポイントで、新築マンション同様今回調査時点より改善するという見方が強い。

2. 賃料、空室率について

(1) 賃料水準について

居住用物件の賃料

H22. 4. 1	H22. 10. 1	H23. 4. 1	H23. 10. 1(予測)
△42.0ポイント	△42.7ポイント	△34.9ポイント	△31.0ポイント

事業用物件の賃料

H22. 4. 1	H22. 10. 1	H23. 4. 1	H23. 10. 1(予測)
△53.5ポイント	△61.6ポイント	△47.3ポイント	△40.1ポイント

前回調査時点における半年後（H23. 4. 1）の予測値は居住用物件で△36.2ポイント、事業用物件で△50.5ポイントであったが、今回調査時点（H23. 4. 1）における実感値は、居住用物件で△34.9ポイント、事業用物件で△47.3ポイントと予測値を上回った。半年先（H23. 10. 1時点）については、居住用、事業用のいずれも今回調査時点より改善するとする見方が強い。

(2) 空室率について

居住用物件の空室率

H22. 4. 1	H22. 10. 1	H23. 4. 1	H23. 10. 1(予測)
△33.9ポイント	△33.5ポイント	△17.1ポイント	△21.9ポイント

事業用物件の空室率

H22. 4. 1	H22. 10. 1	H23. 4. 1	H23. 10. 1(予測)
△34.8ポイント	△46.2ポイント	△30.4ポイント	△30.6ポイント

前回調査時点における半年後（H23. 4. 1）の予測値は居住用物件で△35.6ポイント、事業用物件で△40.2ポイントであったが、今回調査時点（H23. 4. 1）における実感値は、居住用物件で△17.1ポイント、事業用物件で△30.4ポイントと、予測値をかなり上回る結果となった。半年先（H23. 10. 1時点）については、居住用物件の空室率はやや上昇に向かうものの、事業用物件は現時点とほぼ同水準で推移するという見方が強い。

【DI指数について】

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ついての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されている指標です。

DIの算出方法は、各判断項目について5個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計して、次式により算出します。

$$DI = \{ (\text{第1選択肢の回答数} \times 2 + \text{第2選択肢の回答数}) - (\text{第4選択肢の回答数} + \text{第5選択肢の回答数} \times 2) \} \div 2 \div \text{回答者数} \times 100$$

本調査では、上昇(増加)から下落(減少)までの判断を5段階で調査し、DIが0.0以上なら改善したとみる会員が多く、逆に0.0以下なら厳しい見方が多いことになる。

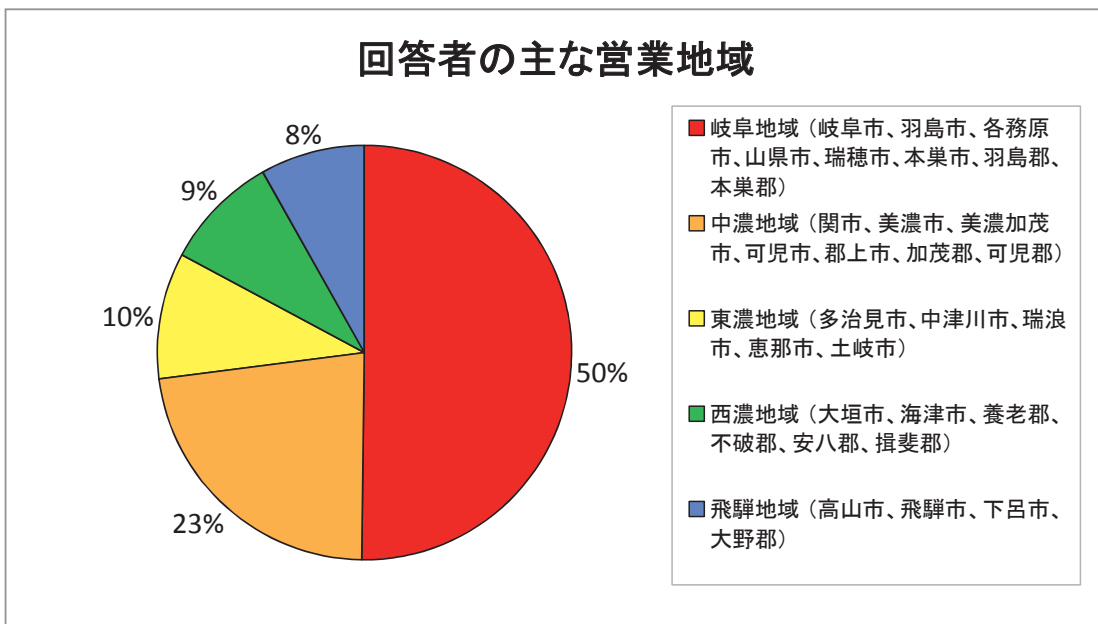
1. 調査実施の概要

- (1) 調査方法：郵送によるアンケート調査
- (2) 調査対象：社団法人岐阜県宅地建物取引業協会の会員
- (3) 発送数：1,267 社
- (4) 回答数：233 社（回収率 18.4%）

2. 回答者の属性

(1) 主な事業地域

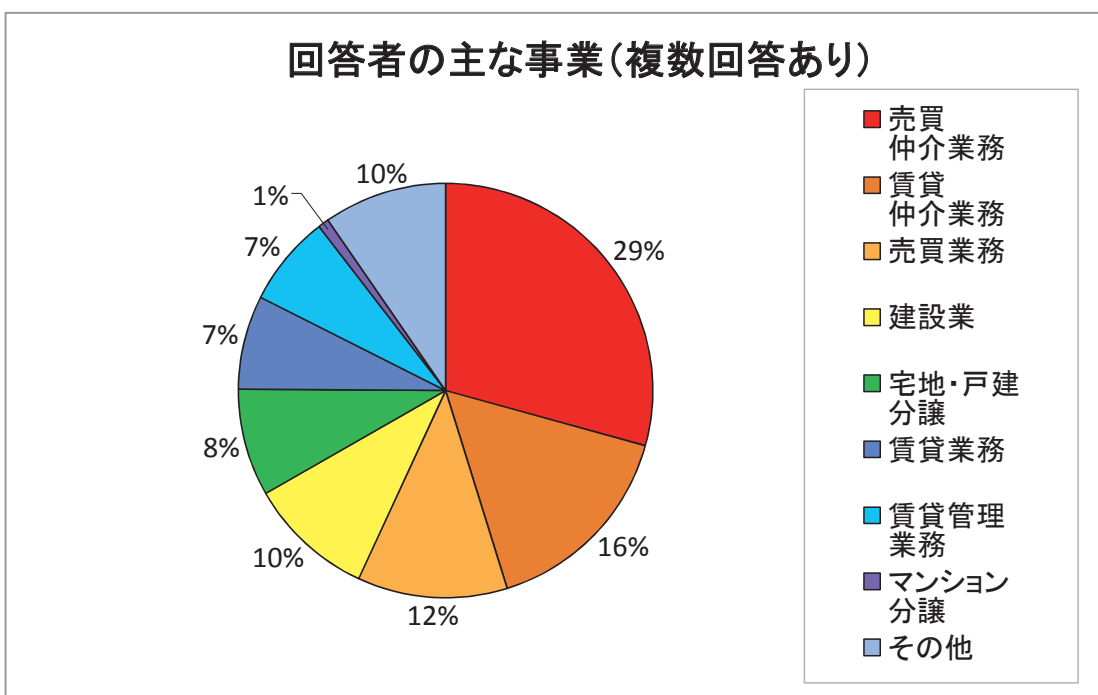
岐阜地域	西濃地域	中濃地域	東濃地域	飛騨地域	合計
117	21	53	23	19	233



(2) 主な事業内容

（複数回答あり）

売買仲介業務	賃貸仲介業務	売買業務	宅地・戸建分譲	マンション分譲	賃貸業務	賃貸管理業務	建設業	その他	合計
140	76	56	40	4	35	34	47	46	478



3. 回答内容

(1) 地価動向の集計

① 岐阜県全域の集計

問2. 平成23年4月1日現在の地価の動向は、半年前(平成22年10月1日)と比較してどのように感じておられますか？

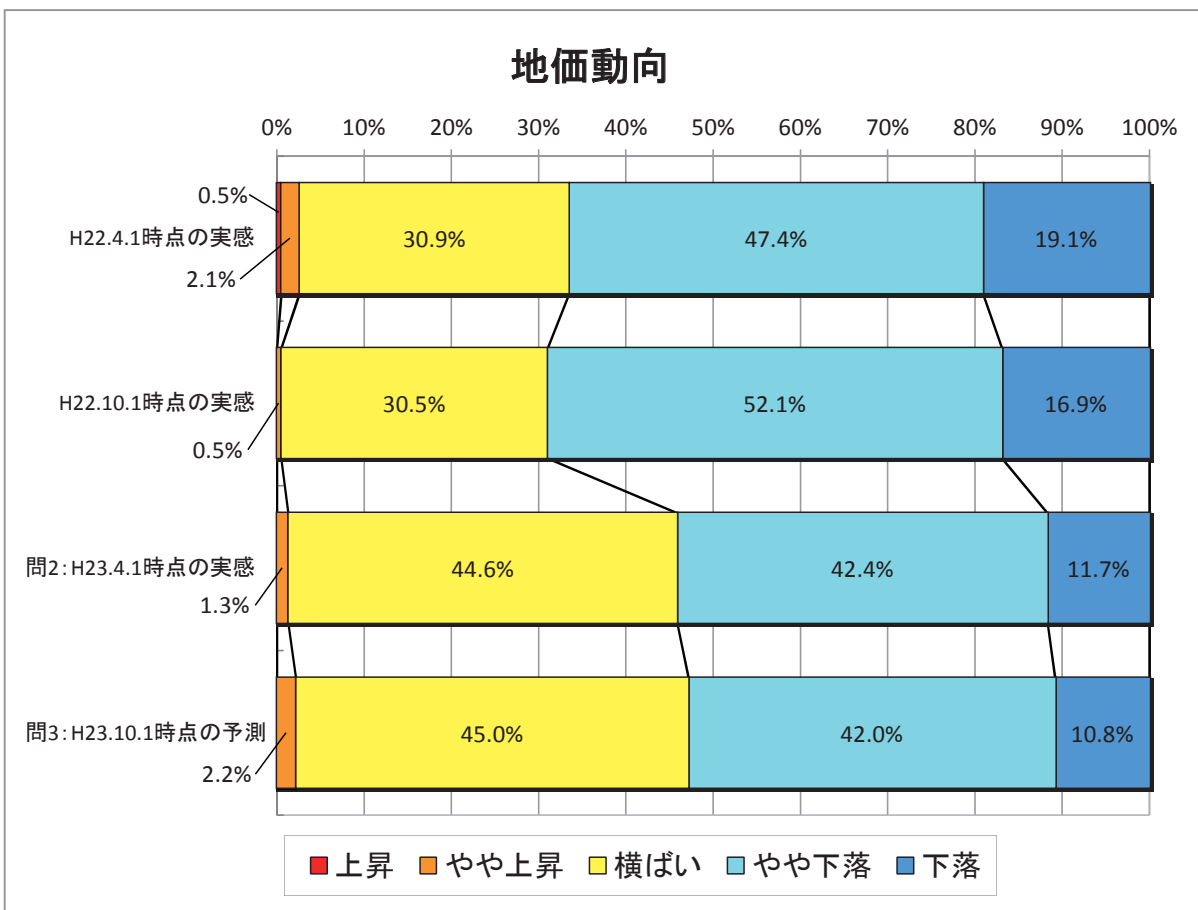
H23.4.1 と H22.10.1 の地価動向の比較

上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	無回答	合計	DI
0	3	103	98	27	231	2	233	-32.3
0.0%	1.3%	44.6%	42.4%	11.7%	100%			

問3. 半年後(平成23年10月1日)の地価の動向は、現在(平成23年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

H23.4.1 と H23.10.1 の地価動向の比較

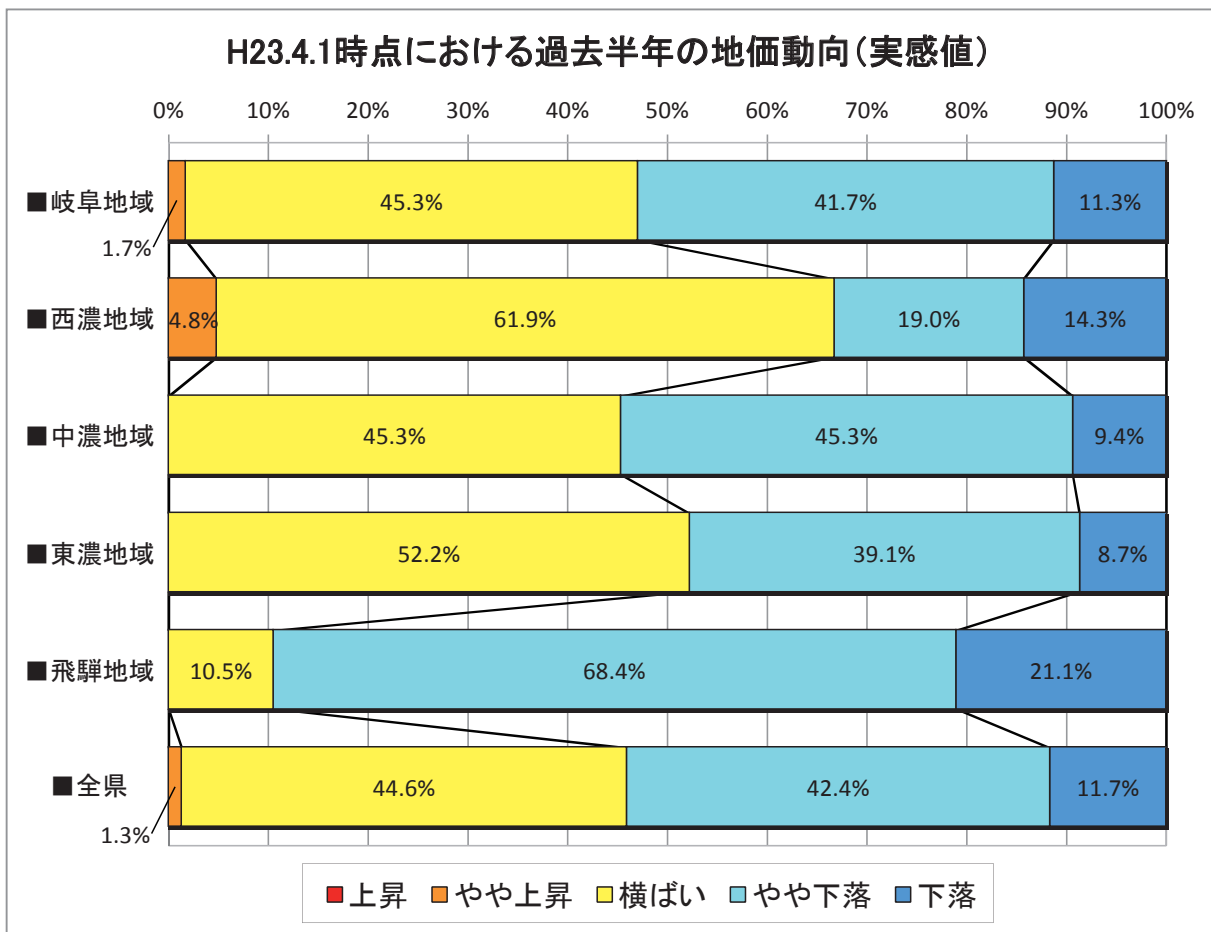
上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	無回答	合計	DI
0	5	104	97	25	231	2	233	-30.7
0.0%	2.2%	45.0%	42.0%	10.8%	100%			



②地域毎の集計

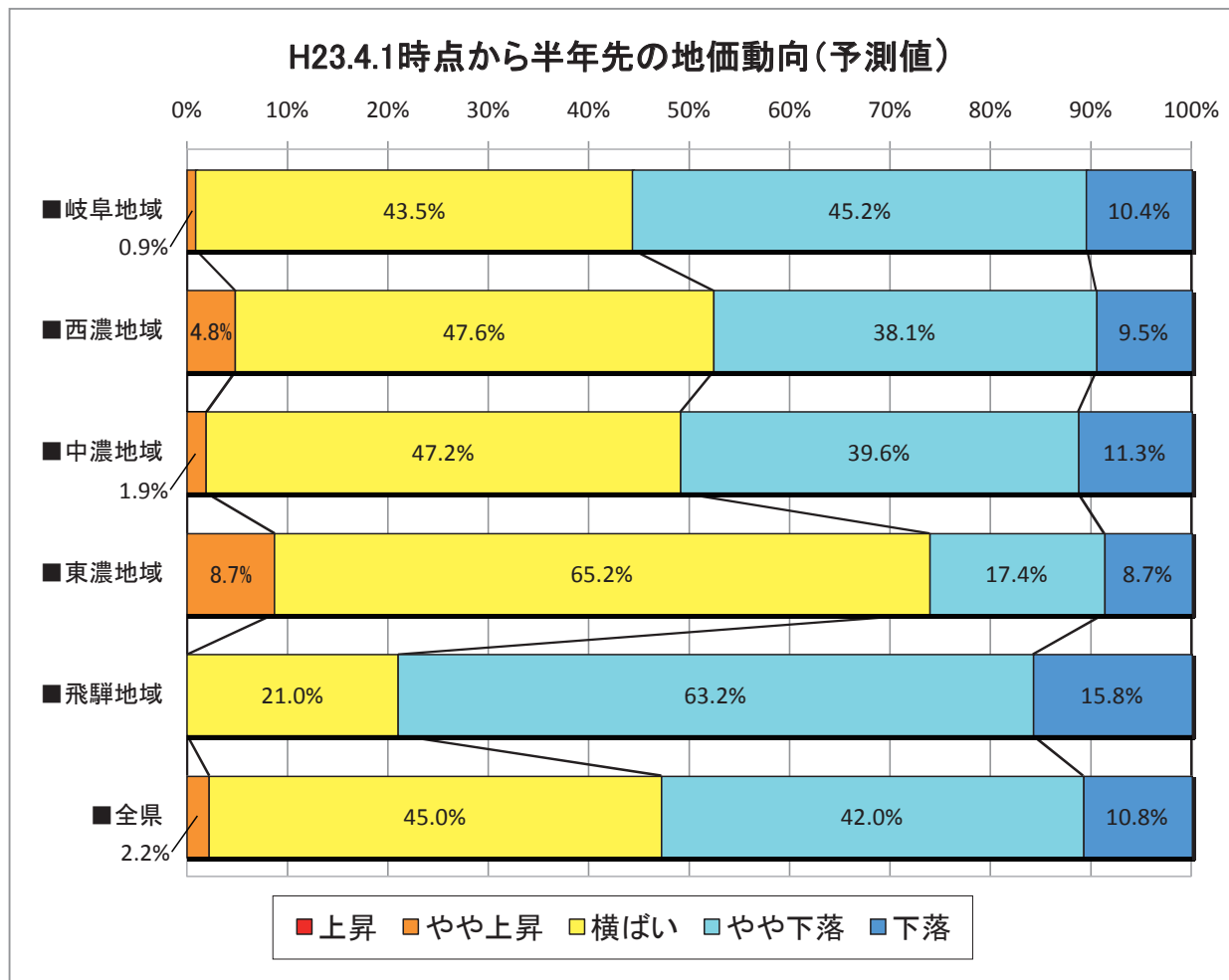
問2. 平成23年4月1日現在の地価の動向は、半年前(平成22年10月1日)と比較してどのように感じておられますか？

地価動向・地域毎(過去)		1	2	3	4	5	
調査時点における過去半年の地価動向(実感値)		上昇傾向にある	やや上昇傾向にある	横ばいである	やや下落傾向にある	下落傾向にある	合計
岐阜地域	回答数	0	2	52	48	13	115
	DI指数	-31.3P	0.0%	1.7%	45.3%	41.7%	11.3%
西濃地域	回答数	0	1	13	4	3	21
	DI指数	-21.4P	0.0%	4.8%	61.9%	19.0%	14.3%
中濃地域	回答数	0	0	24	24	5	53
	DI指数	-32.1P	0.0%	0.0%	45.3%	45.3%	9.4%
東濃地域	回答数	0	0	12	9	2	23
	DI指数	-28.3P	0.0%	0.0%	52.2%	39.1%	8.7%
飛騨地域	回答数	0	0	2	13	4	19
	DI指数	-55.3P	0.0%	0.0%	10.5%	68.4%	21.1%
全県	回答数	0	3	103	98	27	231
	DI指数	-32.3P	0.0%	1.3%	44.6%	42.4%	11.7%

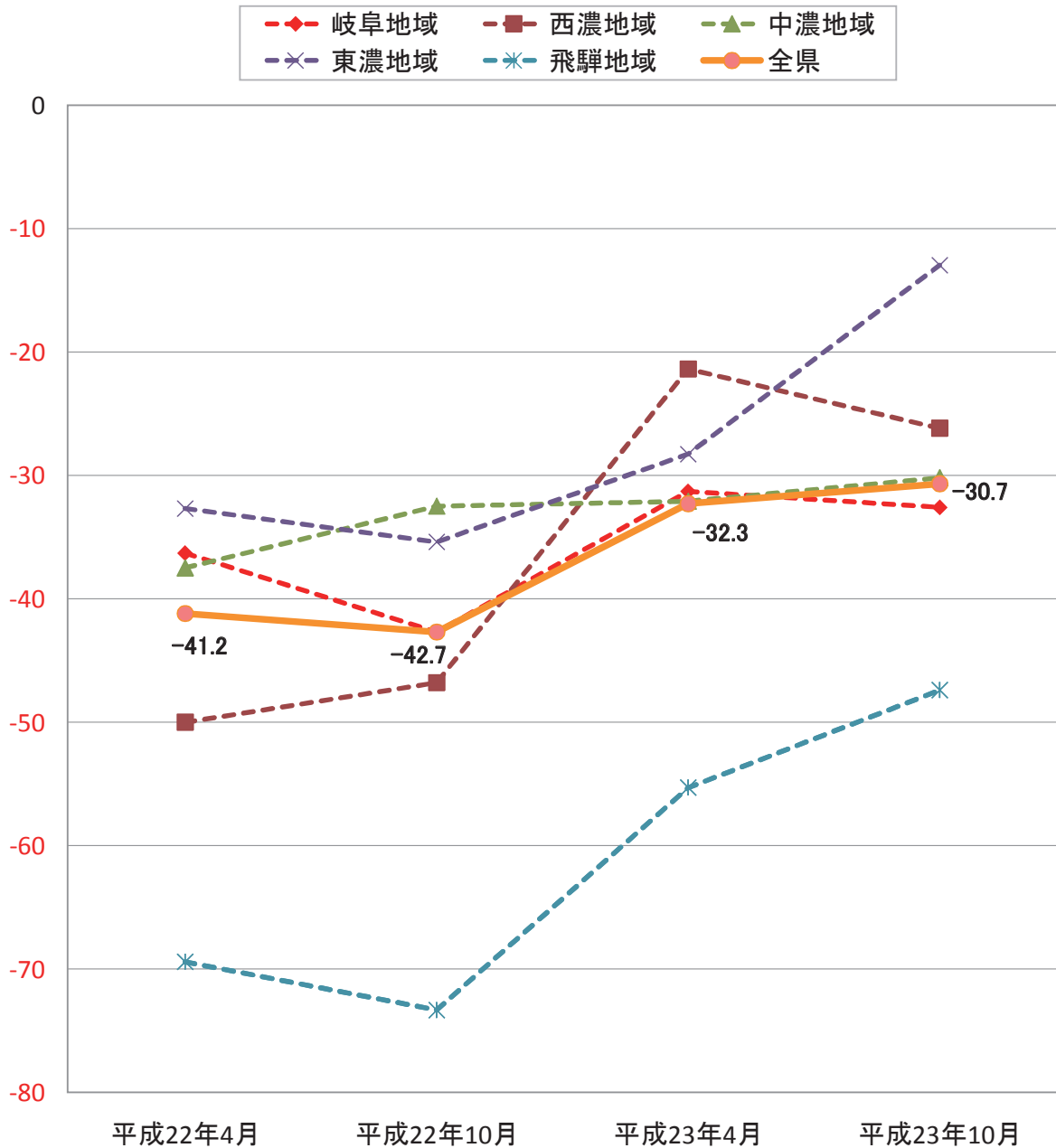


問3. 半年後(平成23年10月1日)の地価の動向は、現在(平成23年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

地価動向・地域毎(将来)		1	2	3	4	5	
調査時点から半年先の地価動向(予測値)		上昇傾向にある	やや上昇傾向にある	横ばいである	やや下落傾向にある	下落傾向にある	合計
岐阜地域	回答数	0	1	50	52	12	115
	DI指数	-32.6P	0.0%	0.9%	43.5%	45.2%	10.4%
西濃地域	回答数	0	1	10	8	2	21
	DI指数	-26.2P	0.0%	4.8%	47.6%	38.1%	9.5%
中濃地域	回答数	0	1	25	21	6	53
	DI指数	-30.2P	0.0%	1.9%	47.2%	39.6%	11.3%
東濃地域	回答数	0	2	15	4	2	23
	DI指数	-13.0P	0.0%	8.7%	65.2%	17.4%	8.7%
飛騨地域	回答数	0	0	4	12	3	19
	DI指数	-47.4P	0.0%	0.0%	21.0%	63.2%	15.8%
全県	回答数	0	5	104	97	25	231
	DI指数	-30.7P	0.0%	2.2%	45.0%	42.0%	10.8%



地価動向DI



※平成22年4月期・10月期・平成23年4月期は実感値。平成23年10月期平成23年4月期における予測値を示す。(以下同様)。

	平成22年4月(実感値)	平成22年10月(実感値)	平成23年4月(実感値)	平成23年10月(予測値)
岐阜地域	-36.3	-42.7	-31.3	-32.6
西濃地域	-50.0	-46.8	-21.4	-26.2
中濃地域	-37.5	-32.5	-32.1	-30.2
東濃地域	-32.7	-35.4	-28.3	-13
飛騨地域	-69.4	-73.3	-55.3	-47.4
全県	-41.2	-42.7	-32.3	-30.7

飛騨地域の地価低迷が目立つ結果となった。

(2)不動産取引(取引件数)の動向

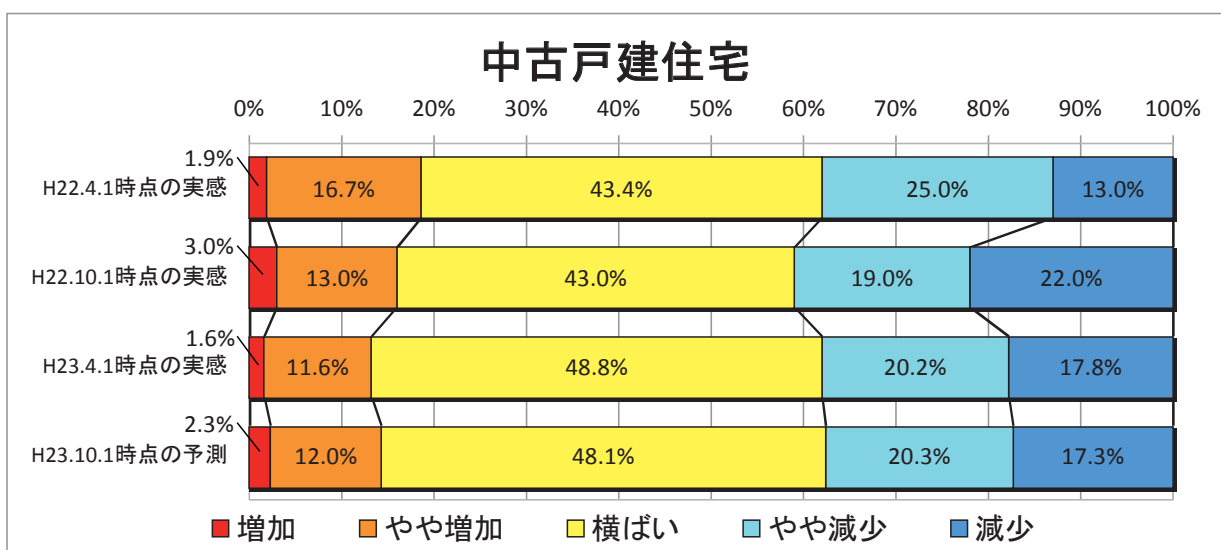
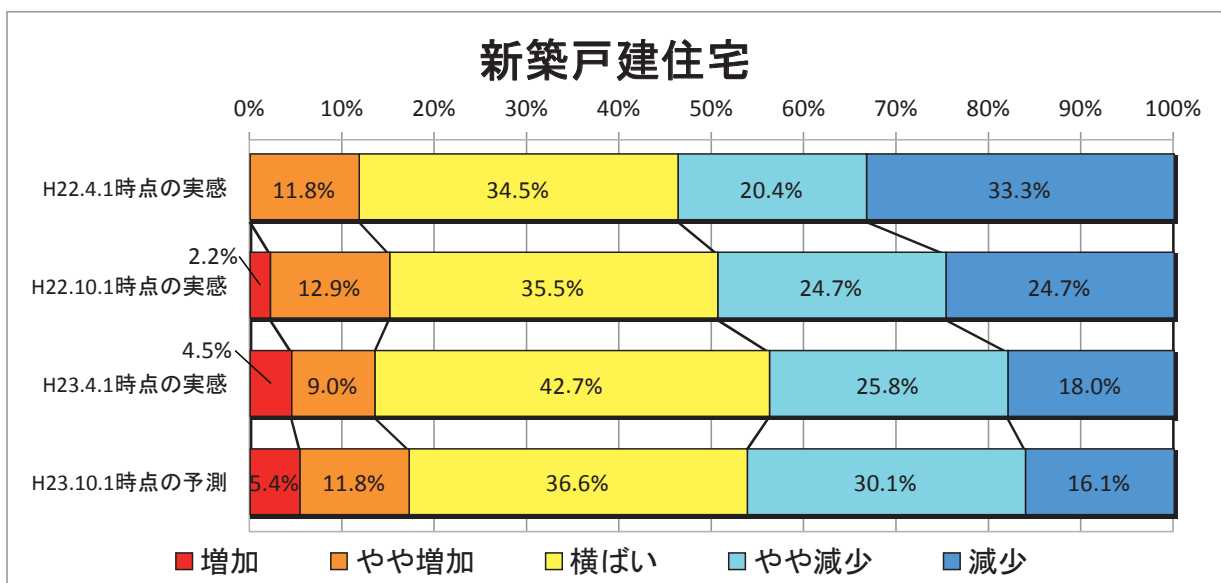
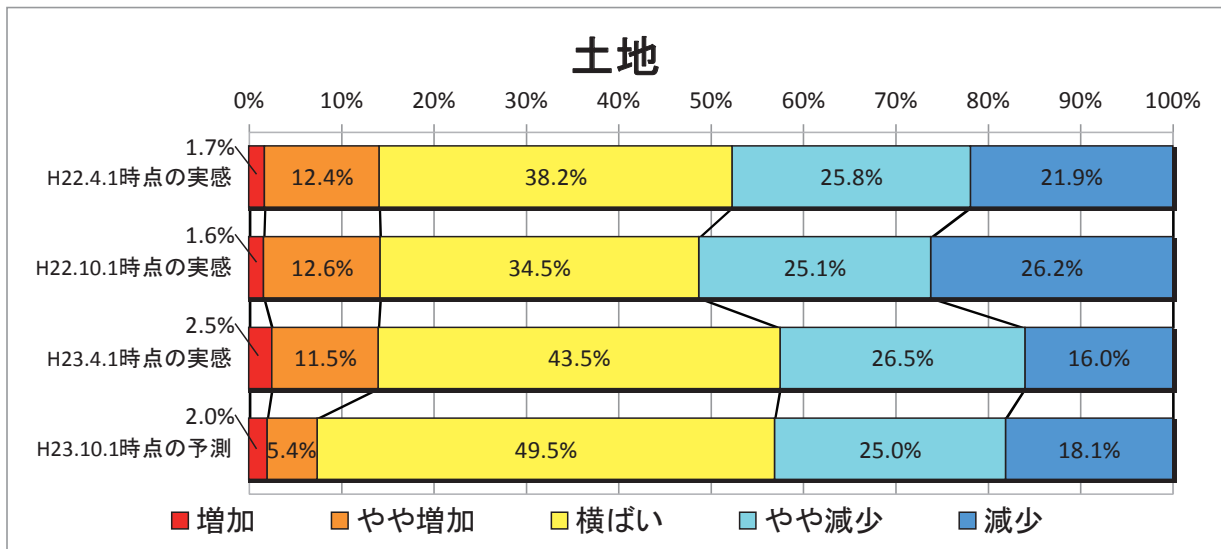
①岐阜県全域の集計

問4. 貴社で取扱いの次の売買(仲介)物件について、平成23年4月1日現在の半年間の取引件数は、半年前(平成22年10月1日)と比較してどうですか？

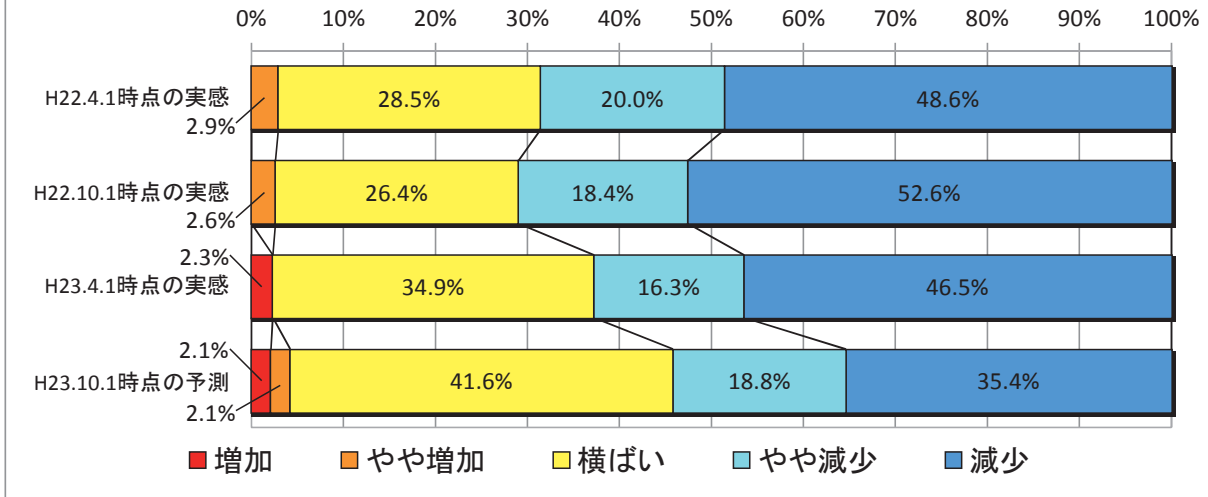
取引動向・全域(過去)		1	2	3	4	5	
調査時点における過去半年の取引動向(実感値)		増加傾向にある	やや増加傾向にある	横ばいである	やや減少傾向にある	減少傾向にある	合計
土地	回答数	5	23	87	53	32	200
	DI指数	-21.0P	2.5%	11.5%	43.5%	26.5%	16.0%
新築戸建住宅	回答数	4	8	38	23	16	89
	DI指数	-21.9P	4.5%	9.0%	42.7%	25.8%	18.0%
中古戸建住宅	回答数	2	15	63	26	23	129
	DI指数	-20.5P	1.6%	11.6%	48.8%	20.2%	17.8%
新築マンション	回答数	1	0	15	7	20	43
	DI指数	-52.3P	2.3%	0.0%	34.9%	16.3%	46.5%
中古マンション	回答数	1	2	25	9	21	58
	DI指数	-40.5P	1.7%	3.4%	43.2%	15.5%	36.2%

問5. 貴社で取扱いの次の売買(仲介)物件について、半年後(平成23年10月1日)の取引件数は、現在(平成23年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

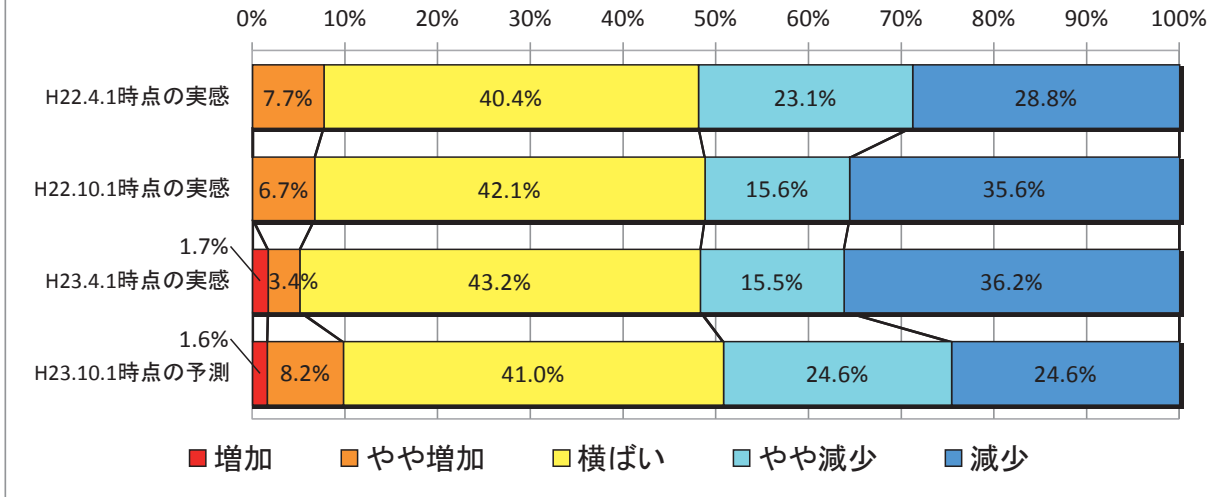
取引動向・全域(将来)		1	2	3	4	5	
調査時点から半年先の取引動向(予測値)		増加傾向にある	やや増加傾向にある	横ばいである	やや減少傾向にある	減少傾向にある	合計
土地	回答数	4	11	101	51	37	204
	DI指数	-26.0P	2.0%	5.4%	49.5%	25.0%	18.1%
新築戸建住宅	回答数	5	11	34	28	15	93
	DI指数	-19.9P	5.4%	11.8%	36.6%	30.1%	16.1%
中古戸建住宅	回答数	3	16	64	27	23	133
	DI指数	-19.2P	2.3%	12.0%	48.1%	20.3%	17.3%
新築マンション	回答数	1	1	20	9	17	48
	DI指数	-41.7P	2.1%	2.1%	41.6%	18.8%	35.4%
中古マンション	回答数	1	5	25	15	15	61
	DI指数	-31.1P	1.6%	8.2%	41.0%	24.6%	24.6%

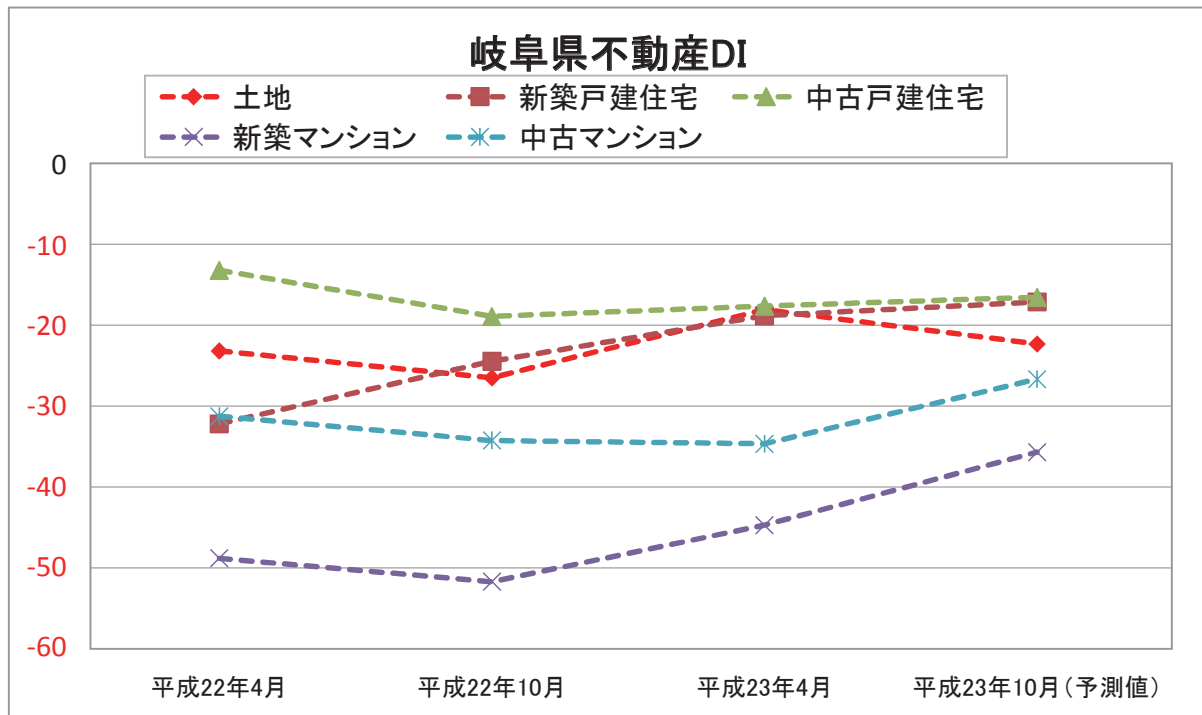


新築マンション



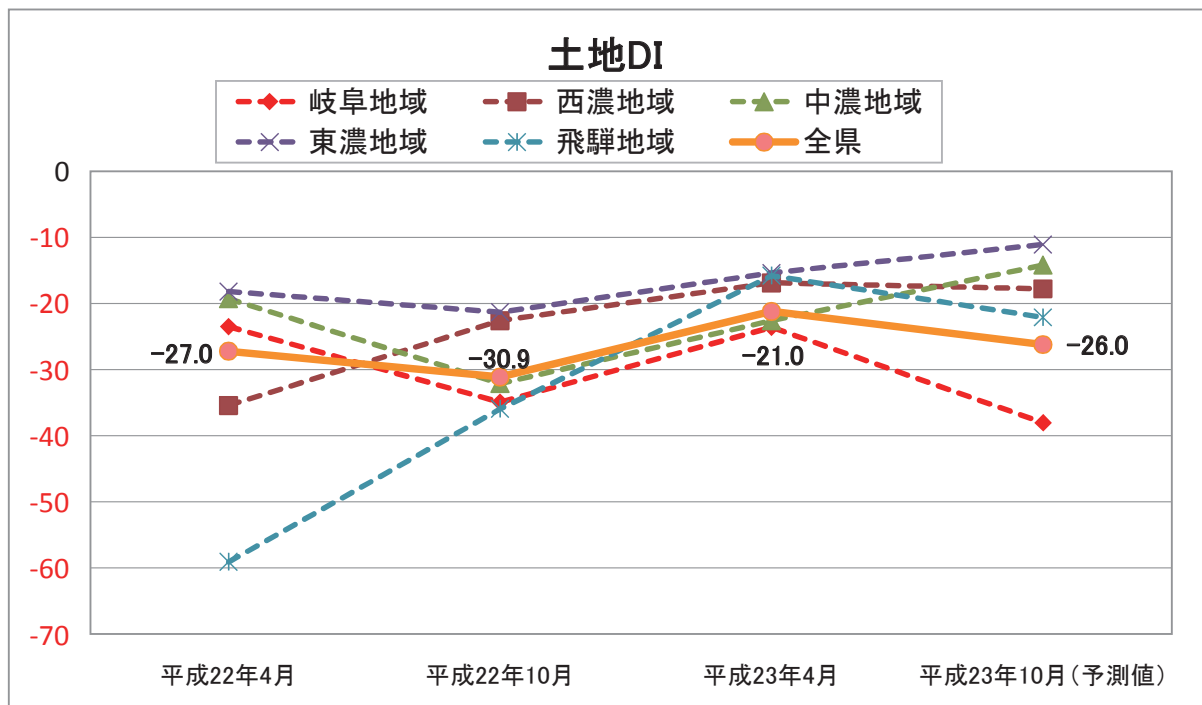
中古マンション



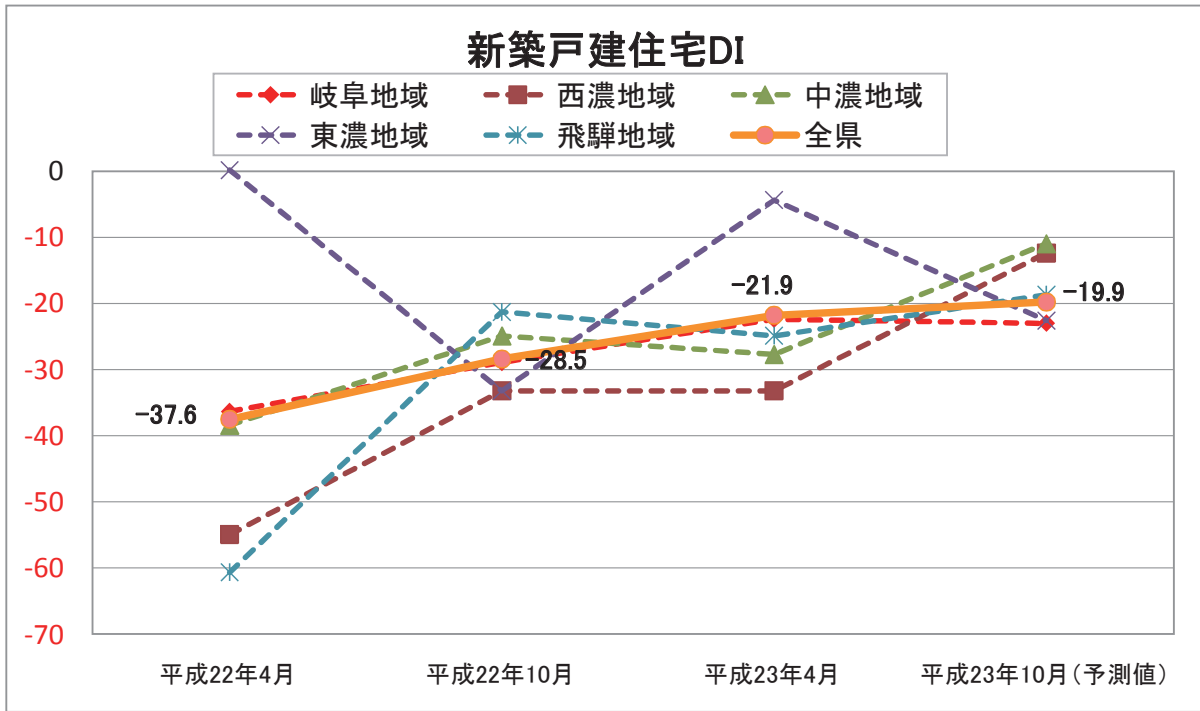


	平成22年4月実感値	平成22年10月実感値	平成23年4月実感値	平成23年10月(予測値)
土地	-27.0	-30.9	-21.0	-26.0
新築戸建住宅	-37.6	-28.5	-21.9	-19.9
中古戸建住宅	-15.3	-22.0	-20.5	-19.2
新築マンション	-57.1	-60.5	-52.3	-41.7
中古マンション	-36.5	-40.0	-40.5	-31.1

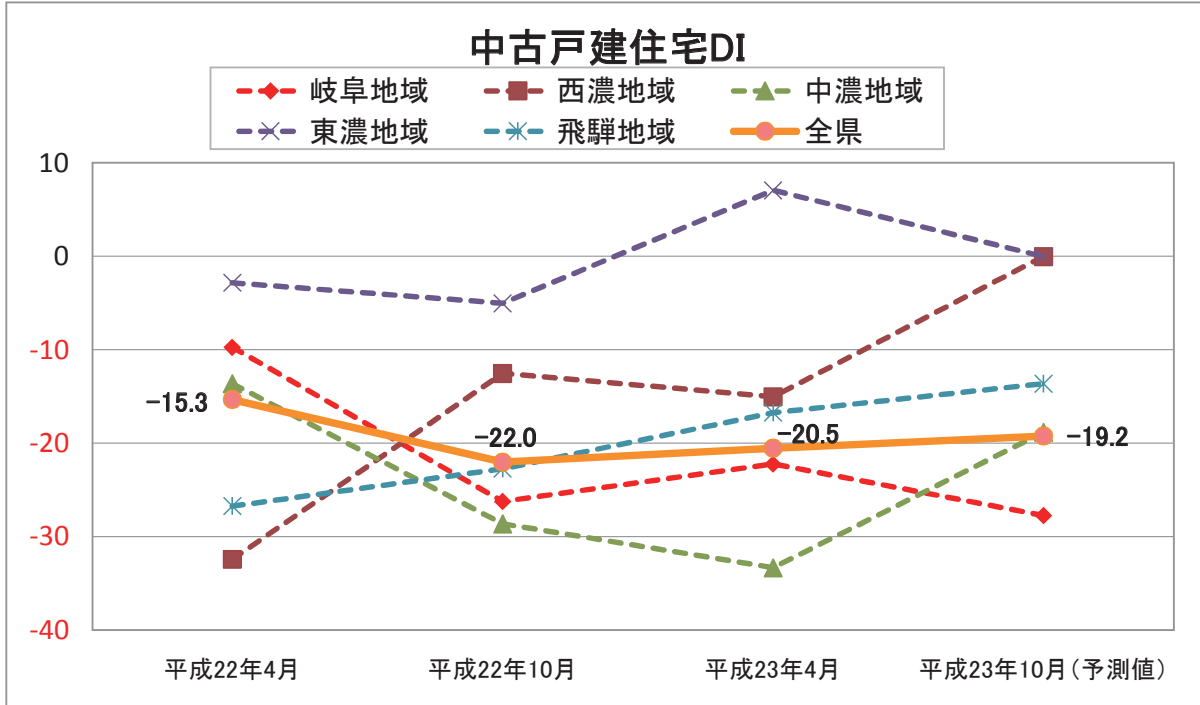
②地域毎の集計



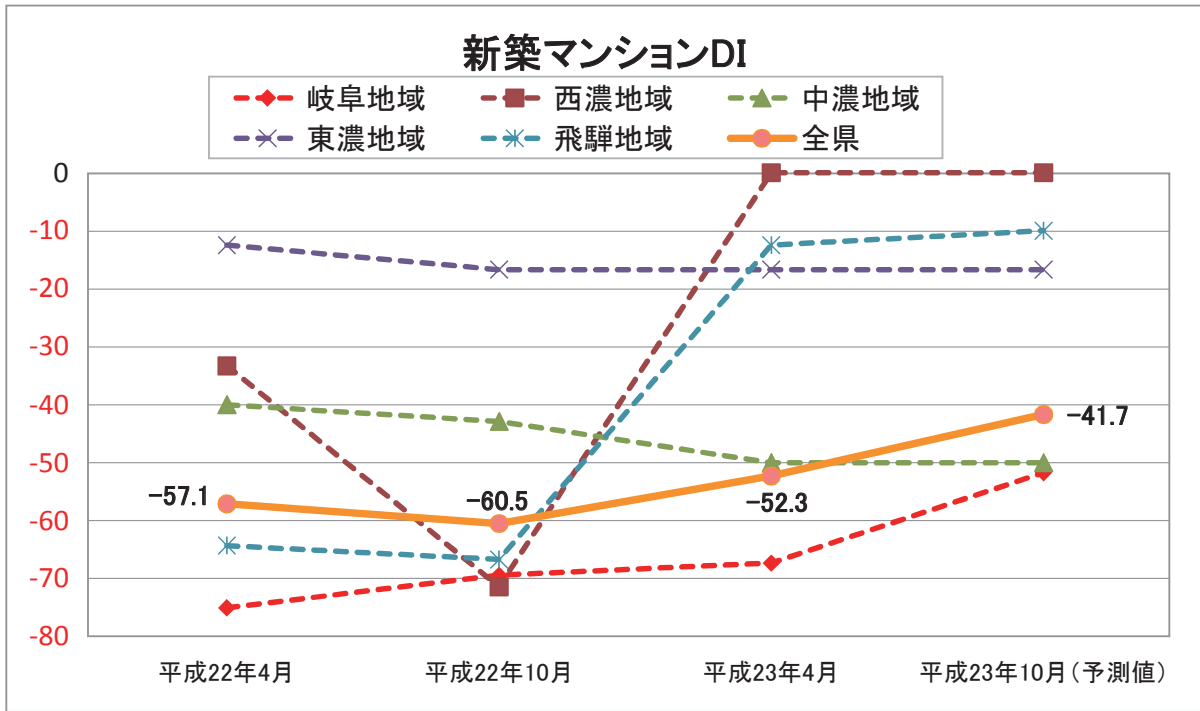
	平成22年4月実感値	平成22年10月実感値	平成23年4月実感値	平成23年10月(予測値)
岐阜地域	-23.3	-34.7	-23.4	-37.8
西濃地域	-35.2	-22.4	-16.7	-17.6
中濃地域	-19.1	-31.9	-22.4	-14.0
東濃地域	-18.0	-21.1	-15.2	-10.9
飛騨地域	-58.8	-35.7	-15.6	-21.9
全県	-27.0	-30.9	-21.0	-26.0



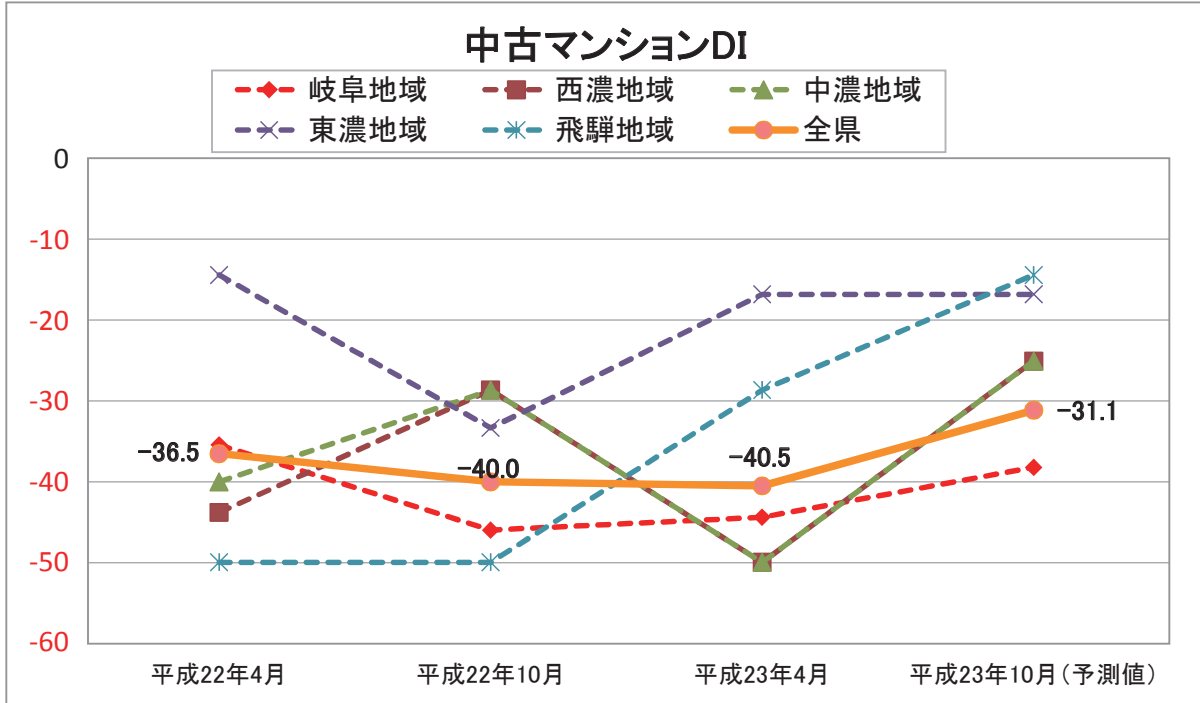
	平成22年4月実感値	平成22年10月実感値	平成23年4月実感値	平成23年10月(予測値)
岐阜地域	-36.4	-29.0	-22.5	-23.1
西濃地域	-55.0	-33.3	-33.3	-12.5
中濃地域	-38.5	-25.0	-27.8	-11.1
東濃地域	0.0	-33.3	-4.5	-22.7
飛騨地域	-60.7	-21.4	-25.0	-18.8
全県	-37.6	-28.5	-21.9	-19.9



	平成22年4月実感値	平成22年10月実感値	平成23年4月実感値	平成23年10月(予測値)
岐阜地域	-9.7	-26.2	-22.2	-27.7
西濃地域	-32.4	-12.5	-15.0	0.0
中濃地域	-13.6	-28.6	-33.3	-18.8
東濃地域	-2.8	-5.0	7.1	0.0
飛騨地域	-26.7	-22.7	-16.7	-13.6
全県	-15.3	-22.0	-20.5	-19.2



	平成22年4月実感値	平成22年10月実感値	平成23年4月実感値	平成23年10月(予測値)
岐阜地域	-75.0	-69.4	-67.3	-51.7
西濃地域	-33.3	-71.4	0.0	0.0
中濃地域	-40.0	-42.9	-50.0	-50.0
東濃地域	-12.5	-16.7	-16.7	-16.7
飛騨地域	-64.3	-66.7	-12.5	-10.0
全県	-57.1	-60.5	-52.3	-41.7



	平成22年4月実感値	平成22年10月実感値	平成23年4月実感値	平成23年10月(予測値)
岐阜地域	-35.4	-46.0	-44.4	-38.2
西濃地域	-43.8	-28.6	-50.0	-25.0
中濃地域	-40.0	-28.6	-50.0	-25.0
東濃地域	-14.3	-33.3	-16.7	-16.7
飛騨地域	-50.0	-50.0	-28.6	-14.3
全県	-36.5	-40.0	-40.5	-31.1

(3)不動産取引(賃料・空室率)の動向

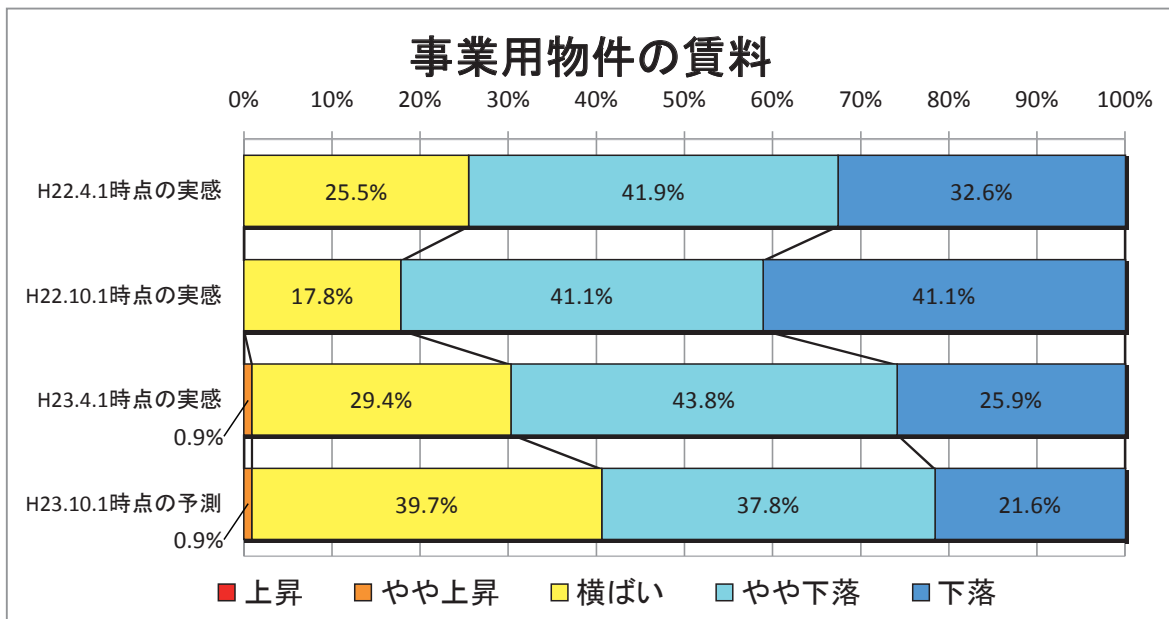
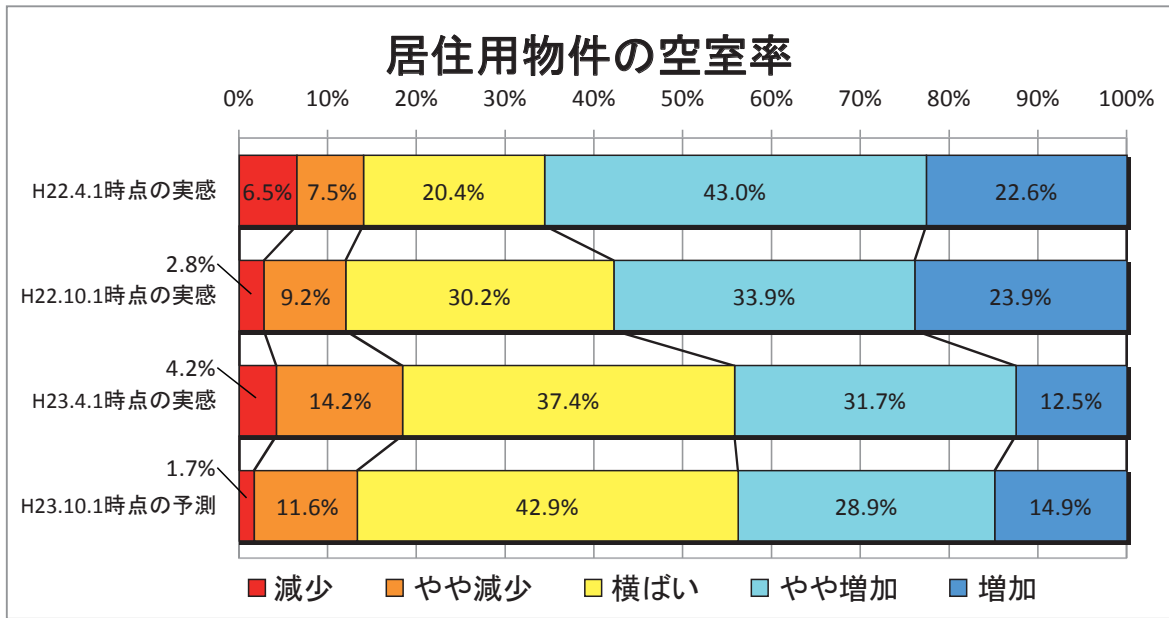
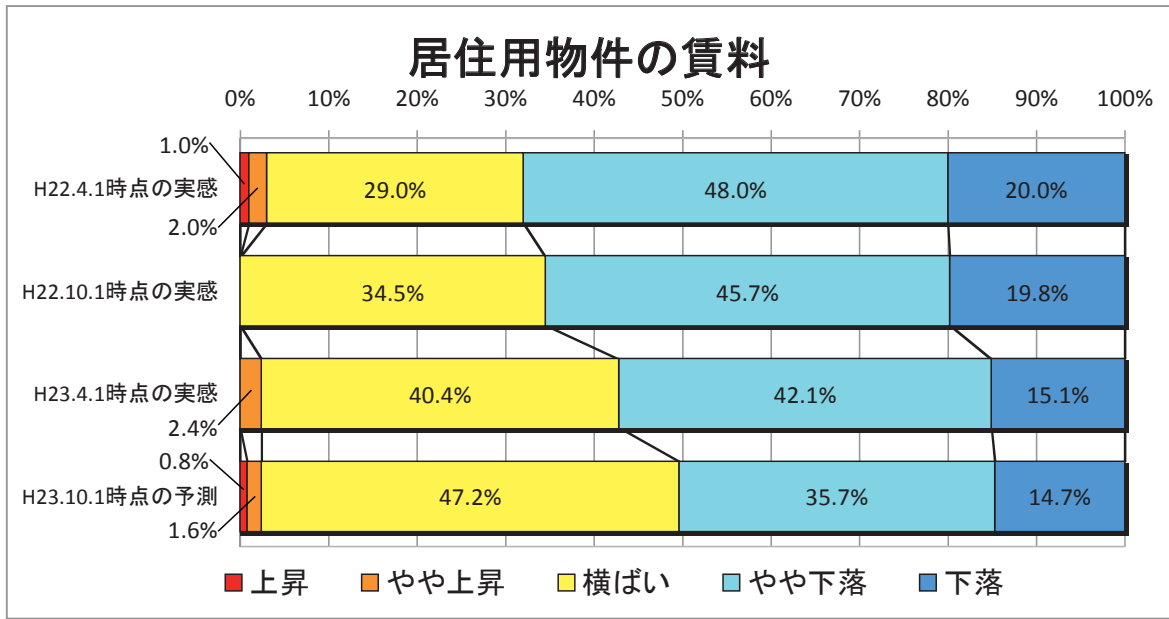
①岐阜県全域の集計

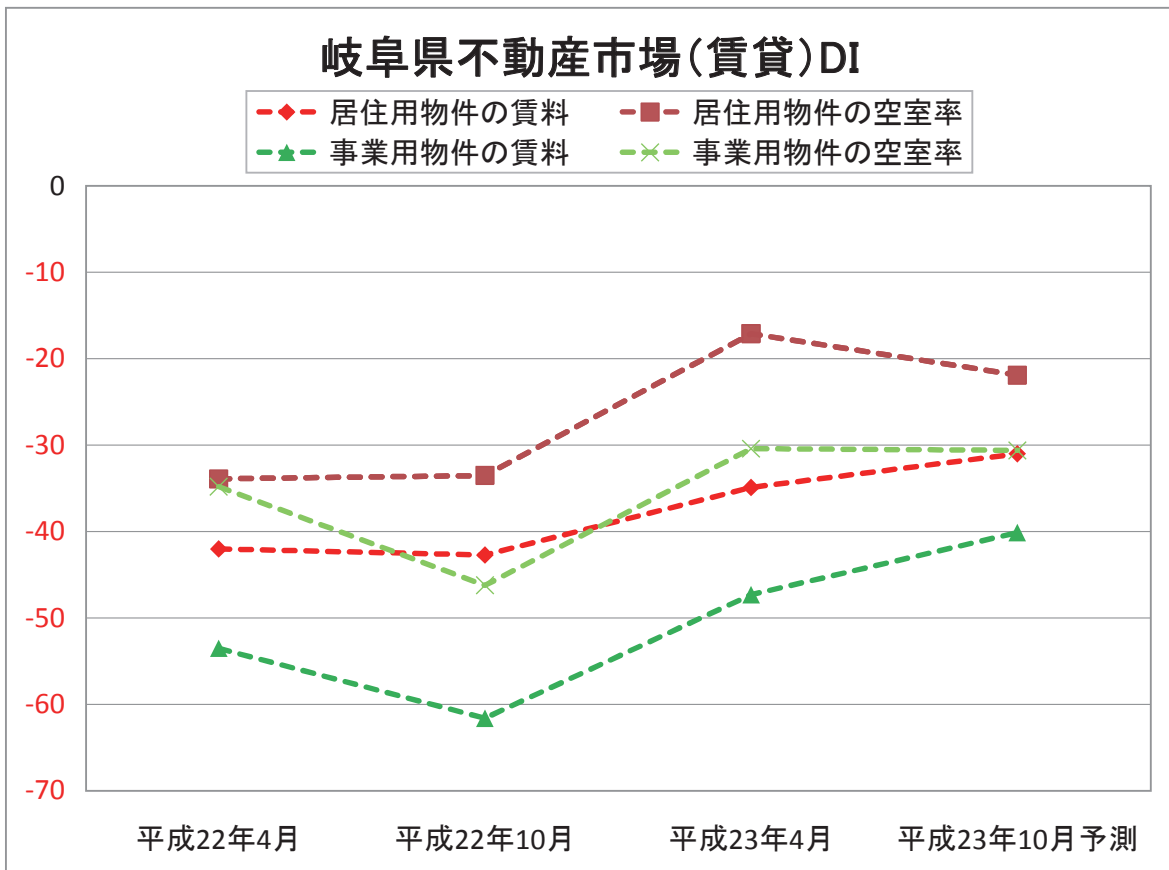
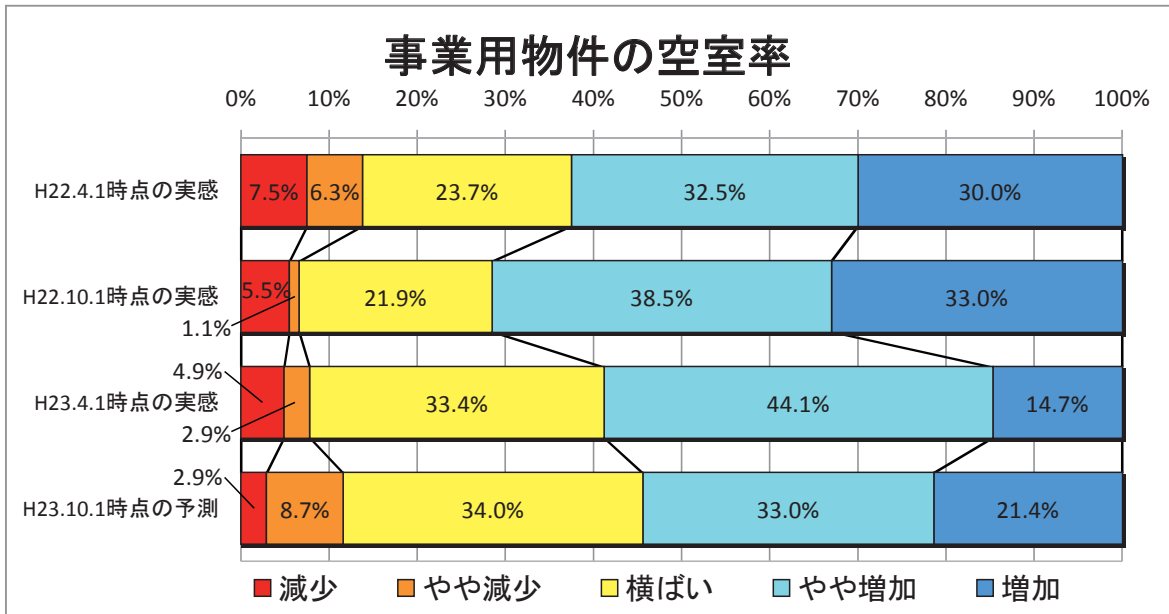
問6. 貴社で取扱いの次の賃貸(仲介)物件について、平成23年4月1日現在の賃料・空室率は、半年前(平成22年10月1日)と比較してどうですか？

賃料動向・全域(過去)		1	2	3	4	5	
調査時点における過去半年の賃料動向(実感値)		上昇傾向にある	やや上昇傾向にある	横ばいである	やや下落傾向にある	下落傾向にある	合計
居住用物件の賃料	回答数	0	3	51	53	19	126
DI指数	-34.9P	0.0%	2.4%	40.4%	42.1%	15.1%	100%
事業用物件の賃料	回答数	0	1	33	49	29	112
DI指数	-47.3P	0.0%	0.9%	29.4%	43.8%	25.9%	100%
空室率動向・全域(過去)		1	2	3	4	5	
調査時点における過去半年の空室率動向(実感値)		減少傾向にある	やや減少傾向にある	横ばいである	やや増加傾向にある	増加傾向にある	合計
居住用物件の空室率	回答数	5	17	45	38	15	120
DI指数	-17.1P	4.2%	14.2%	37.4%	31.7%	12.5%	100%
事業用物件の空室率	回答数	5	3	34	45	15	102
DI指数	-30.4P	4.9%	2.9%	33.4%	44.1%	14.7%	100%

問7. 貴社で取扱いの次の賃貸(仲介)物件について、半年後(平成23年10月1日)の賃料・空室率は、現在(平成23年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

賃料動向・全域(将来)		1	2	3	4	5	
調査時点から半年先の賃料動向(予測値)		上昇傾向にある	やや上昇傾向にある	横ばいである	やや下落傾向にある	下落傾向にある	合計
居住用物件の賃料	回答数	1	2	61	46	19	129
DI指数	-31.0P	0.8%	1.6%	47.2%	35.7%	14.7%	100%
事業用物件の賃料	回答数	0	1	44	42	24	111
DI指数	-40.1P	0.0%	0.9%	39.7%	37.8%	21.6%	100%
空室率動向・全域(将来)		1	2	3	4	5	
調査時点から半年先の空室率動向(予測値)		減少傾向にある	やや減少傾向にある	横ばいである	やや増加傾向にある	増加傾向にある	合計
居住用物件の空室率	回答数	2	14	52	35	18	121
DI指数	-21.9P	1.7%	11.6%	42.9%	28.9%	14.9%	100%
事業用物件の空室率	回答数	3	9	35	34	22	103
DI指数	-30.6P	2.9%	8.7%	34.0%	33.0%	21.4%	100%

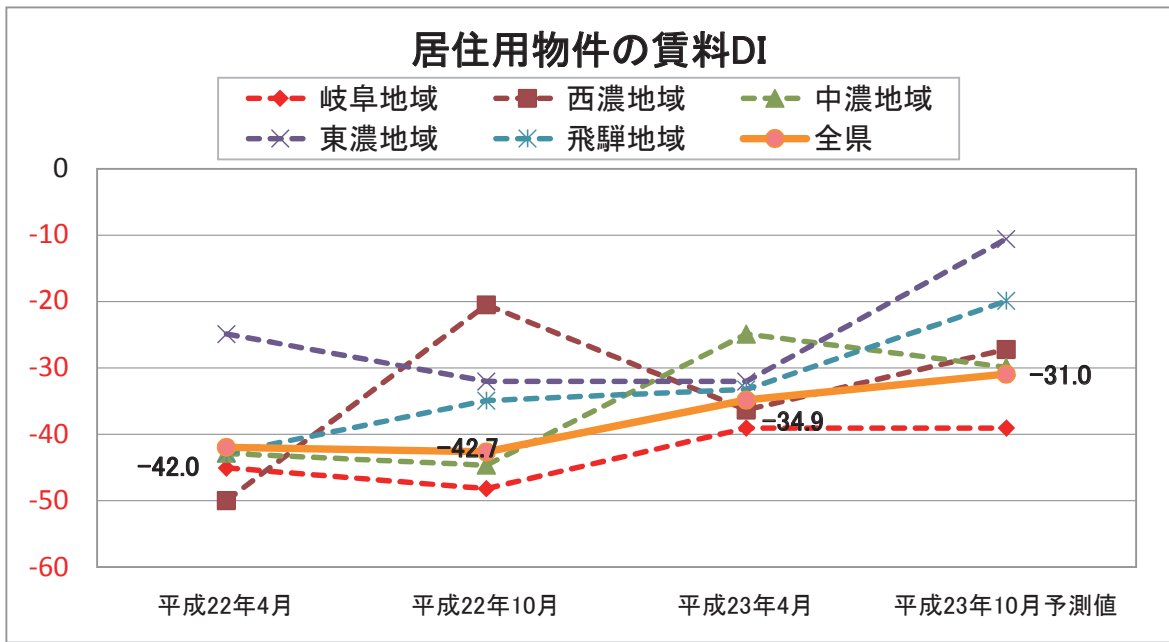




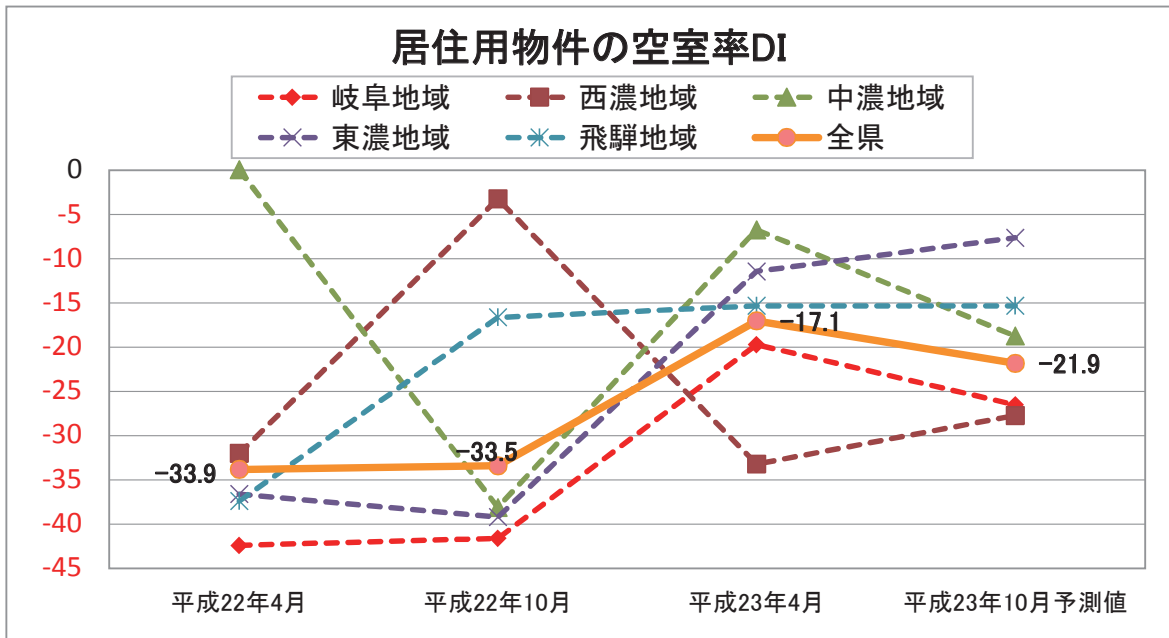
※平成22年4月期・10月期・平成23年4月期は実感値、平成23年10月期は平成23年4月期における予測値を示す(以下同様)。

	平成22年4月実感値	平成22年10月実感値	平成23年4月実感値	平成23年10月予測
居住用物件の賃料	-42.0	-42.7	-34.9	-31.0
居住用物件の空室率	-33.9	-33.5	-17.1	-21.9
事業用物件の賃料	-53.5	-61.6	-47.3	-40.1
事業用物件の空室率	-34.8	-46.2	-30.4	-30.6

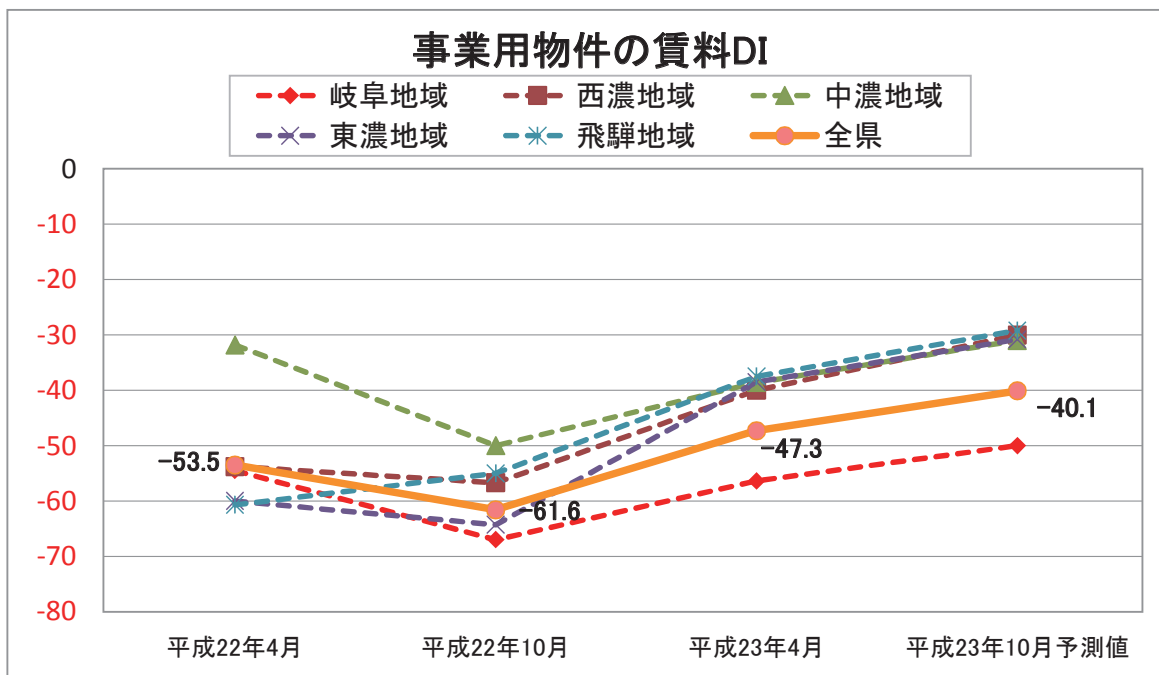
②地域毎の集計



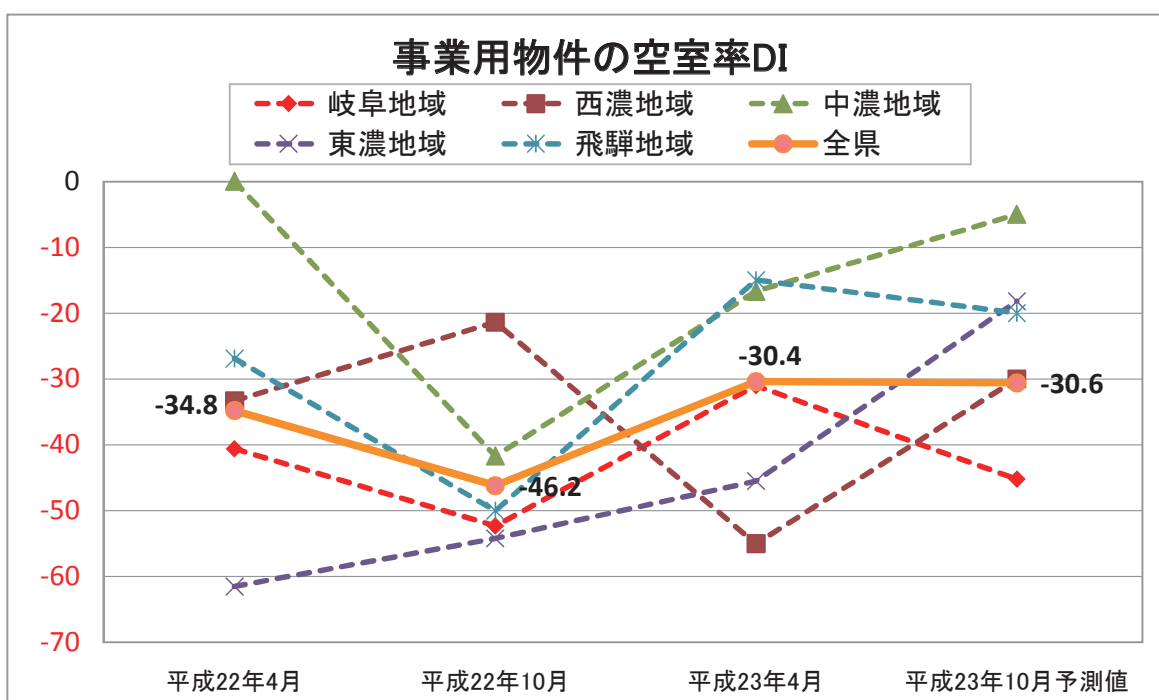
	平成22年4月実感値	平成22年10月実感値	平成23年4月実感値	平成23年10月予測値
岐阜地域	-45.1	-48.2	-39.1	-39.1
西濃地域	-50.0	-20.6	-36.4	-27.3
中濃地域	-42.9	-44.7	-25.0	-30.0
東濃地域	-25.0	-32.1	-32.1	-10.7
飛騨地域	-42.9	-35.0	-33.3	-20.0
全県	-42.0	-42.7	-34.9	-31.0



	平成22年4月実感値	平成22年10月実感値	平成23年4月実感値	平成23年10月予測値
岐阜地域	-42.5	-41.7	-19.8	-26.6
西濃地域	-32.1	-3.3	-33.3	-27.8
中濃地域	0.0	-38.2	-6.8	-18.8
東濃地域	-36.7	-39.3	-11.5	-7.7
飛騨地域	-37.5	-16.7	-15.4	-15.4
全県	-33.9	-33.5	-17.1	-21.9



	平成22年4月実感値	平成22年10月実感値	平成23年4月実測値	平成23年10月予測値
岐阜地域	-54.5	-67.0	-56.4	-50.0
西濃地域	-53.8	-56.7	-40.0	-30.0
中濃地域	-31.8	-50.0	-38.6	-31.0
東濃地域	-60.0	-64.3	-38.5	-30.8
飛騨地域	-60.7	-55.0	-37.5	-29.2
全県	-53.5	-61.6	-47.3	-40.1



	平成22年4月実感値	平成22年10月実感値	平成23年4月実測値	平成23年4月
岐阜地域	-40.6	-52.3	-31.0	-45.2
西濃地域	-33.3	-21.4	-55.0	-30.0
中濃地域	0.0	-41.7	-16.7	-5.0
東濃地域	-61.5	-54.2	-45.5	-18.2
飛騨地域	-26.9	-50.0	-15.0	-20.0
全県	-34.8	-46.2	-30.4	-30.6