

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30年4月1日基準点)

平成30年5月

協 賛 岐 阜 県

公益社団法人 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
岐阜県全域の集計	4
地域毎の集計	5
(2) 不動産取引(取引件数)の動向	8
岐阜県全域の集計	8
地域毎の集計	11
(3) 不動産取引(賃料・空室率)の動向	14
岐阜県全域の集計	14
地域毎の集計	17
各地域ごとのコメント	19
全県実感DI推移表	20

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30年4月1日を起点とし、過去6ヶ月(H29.10.1～H30.4.1)と、今後6ヶ月(H30.4.1～H30.10.1)の、岐阜県の土地価格と不動産取引の動向について、公益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. 土地価格の動向について

H29. 4. 1	H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1(予測)
△13.1 ^ポ イト	△13.3 ^ポ イト	△7.5 ^ポ イト	△5.5 ^ポ イト

今回の県全体の地価動向D Iは、前回(平成29年10月1日)の△13.3^ポ イトから5.8^ポ イト改善し、△7.5^ポ イトであった。前回調査時点においては停滞感が見られたものの、今回は大幅に改善する結果となった。また、前回の半年後予測値△11.7^ポ イトに対して、実感値△7.5^ポ イトと予測値を上回る結果となった。なお、半年後の予測値は△5.5^ポ イトと更なる改善が期待されている。

地域毎の地価動向D I(住宅地及び商業地D I指数平均値)実感値も、前回調査時点において中濃・飛騨地域のみ改善傾向を示していたのに対し、今回の調査では全地域で改善傾向が見られ、特に飛騨地域では15.6^ポ イトの大幅な改善が見られ、好調さが伺える。また、半年後の予測値についても、全地域において改善が期待されているとともに、特に東濃地域ではプラス値が予測されており、引き続き改善傾向での推移が見込まれている。

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

H29. 4. 1	H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1(予測)
△4.0 ^ポ イト	△5.0 ^ポ イト	△4.6 ^ポ イト	△2.0 ^ポ イト

今回の県全体の土地取引件数D Iは△4.6^ポ イトで、前回の△5.0^ポ イトに比べやや改善した。なお、半年後の予測値は△2.0^ポ イトとなっており、改善傾向が強まる予測となっている。

(2) 新築戸建

H29. 4. 1	H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1(予測)
△12.8 ^ポ イト	△12.0 ^ポ イト	△8.5 ^ポ イト	△5.2 ^ポ イト

今回の県全体の新築戸建住宅取引件数D Iは△8.5^ポ イトで、前回の△12.0^ポ イトに比べ改善した。なお、半年後の予測値は△5.2^ポ イトとなっており、改善傾向が続く予測となっている。

(3) 中古住宅

H29. 4. 1	H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1(予測)
△8.9 ^ポ イト	△11.8 ^ポ イト	△12.1 ^ポ イト	△7.7 ^ポ イト

今回の県全体の中古戸建住宅取引件数D Iは△12.1^ポ イトで、前回より僅かに悪化した。なお、半年後の予測値は△7.7^ポ イトとなっており、改善に転じる予測となっている。

(4) 新築マンション

H29. 4. 1	H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1(予測)
△25.0 ^ポ イト	△22.8 ^ポ イト	△21.7 ^ポ イト	△15.9 ^ポ イト

今回の県全体の新築マンション取引件数D Iは△21.7^ポ イトで、前回より僅かに改善した。なお、半年後の予測値は△15.9^ポ イトとなっており、改善傾向が強まる予測となっている。

(5) 中古マンション

H29. 4. 1	H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1(予測)
△19. 8 ^ポ イト	△12. 0 ^ポ イト	△18. 3 ^ポ イト	△13. 0 ^ポ イト

今回の県全体の中古マンション取引件数DIは△18. 3^ポ イトで、前回より悪化した。なお、半年後の予測値は△13. 0^ポ イトとなっており、改善に転じる予測となっている。

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

H29. 4. 1	H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1(予測)
△21. 7 ^ポ イト	△15. 5 ^ポ イト	△9. 6 ^ポ イト	△9. 6 ^ポ イト

事業用物件の賃料

H29. 4. 1	H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1(予測)
△16. 8 ^ポ イト	△16. 2 ^ポ イト	△15. 0 ^ポ イト	△11. 2 ^ポ イト

居住用物件の賃料水準は、前回の△15. 5^ポ イトに比べ5. 9^ポ イト改善したが、半年後の予測値では横ばい傾向が予測されている。一方、事業用物件は緩やかな改善傾向で推移しており、半年後の予測値についても当該傾向が続くものと予測されている。

(2) 空室率について

居住用物件の空室率

H29. 4. 1	H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1(予測)
△15. 4 ^ポ イト	△14. 2 ^ポ イト	△9. 2 ^ポ イト	△6. 4 ^ポ イト

事業用物件の空室率

H29. 4. 1	H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1(予測)
△10. 6 ^ポ イト	△12. 6 ^ポ イト	△8. 7 ^ポ イト	△5. 7 ^ポ イト

居住用物件の空室率は、前回の△14. 2^ポ イトより5. 0^ポ イト改善し、事業用物件についても前回の△12. 6^ポ イトから3. 9^ポ イト改善し、居住用・事業用ともに改善傾向が示された。なお、半年後の予測値についても、居住用・事業用ともに改善傾向が続く予測となっている。

【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。

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

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。

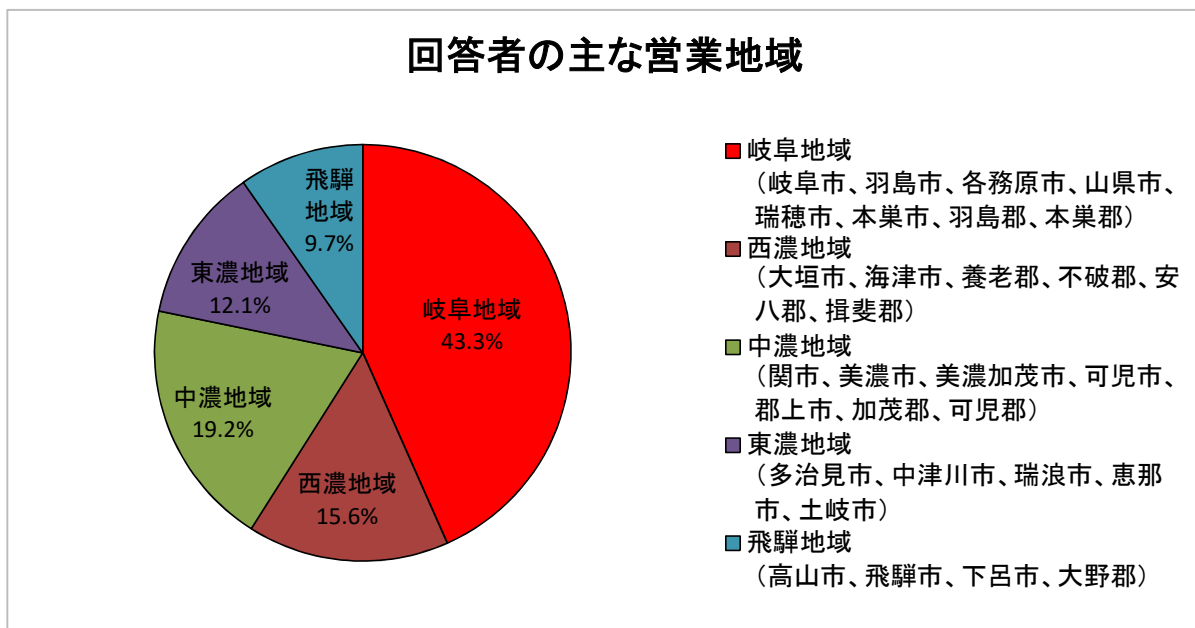
1. 調査実施の概要

- (1) 調査方法：郵送によるアンケート調査
- (2) 調査対象：公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会の会員
- (3) 発送数： 1,140 社
- (4) 回答数： 473 社(回収率 41.5%)

2. 回答者の属性

(1) 主な事業地域

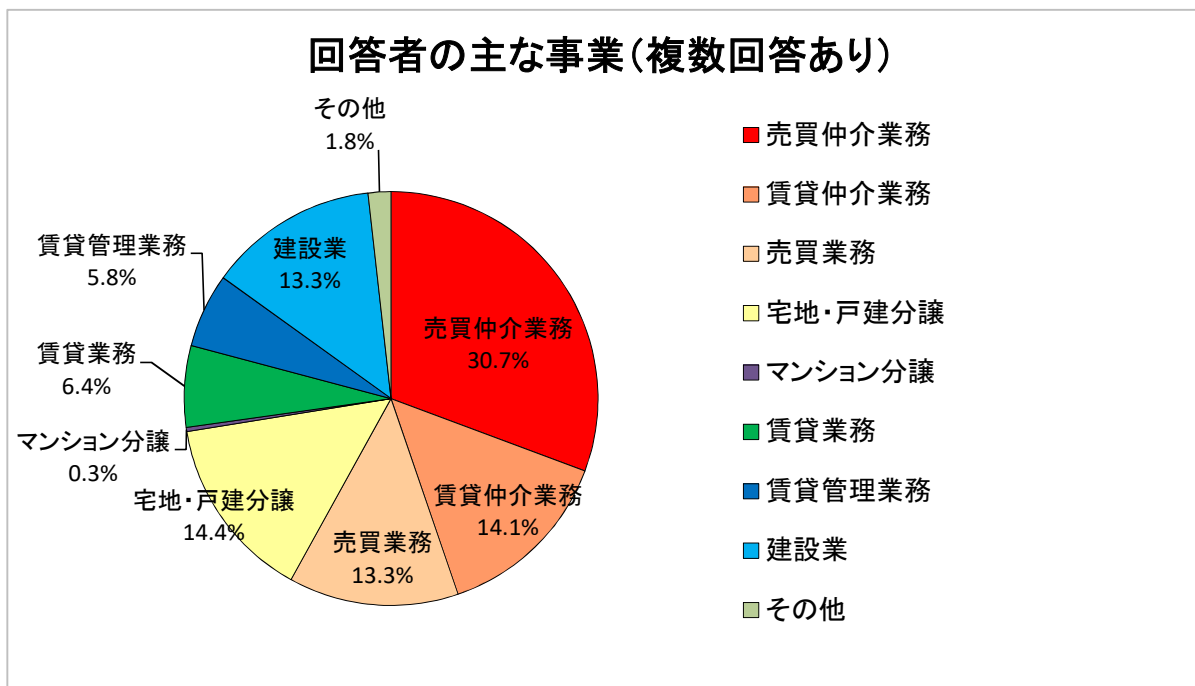
岐阜地域	西濃地域	中濃地域	東濃地域	飛騨地域	合計
205	74	91	57	46	473



(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
275	126	119	129	3	57	52	119	16	896



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30年4月1日現在の地価の動向は、半年前(平成29年10月1日)と比較してどのように感じておられますか？

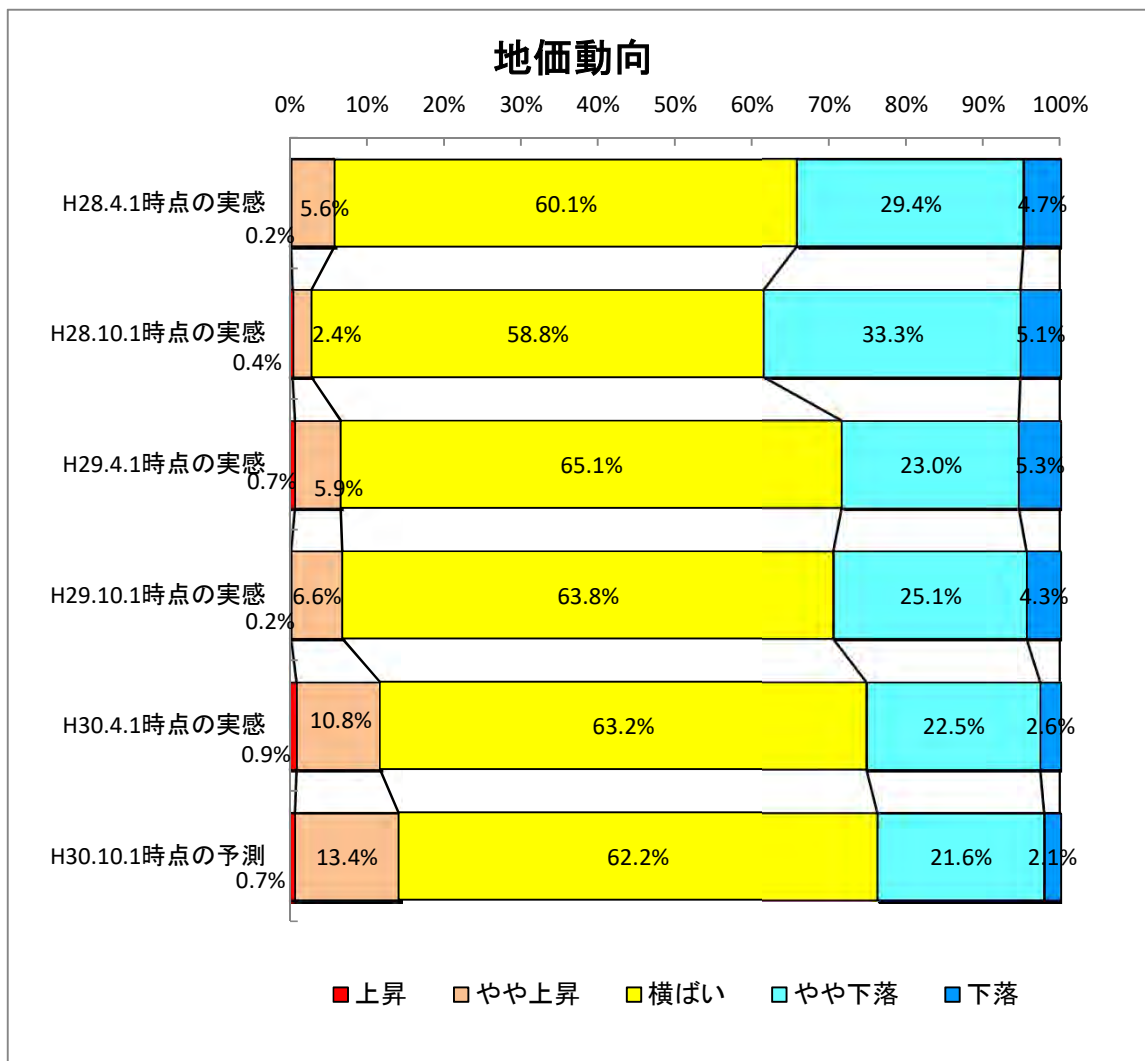
平成30年4月1日と平成29年10月1日の地価動向の比較

上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	DI
8	97	568	202	23	898	-7.5
0.9%	10.8%	63.2%	22.5%	2.6%	100.0%	

問3. 半年後(平成30年10月1日)の地価の動向は、現在(平成30年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

平成30年4月1日と平成30年10月1日の地価動向の比較

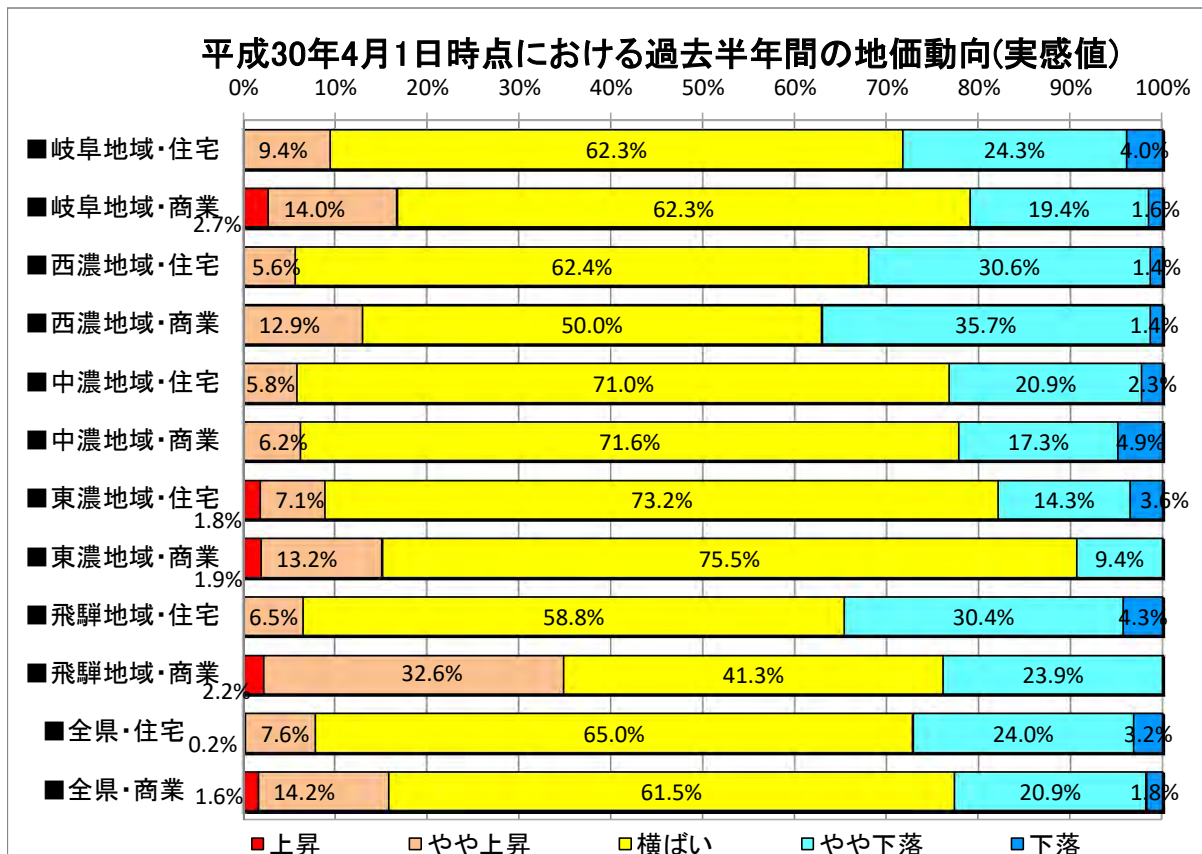
上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	DI
6	121	561	195	19	902	-5.5
0.7%	13.4%	62.2%	21.6%	2.1%	100.0%	



②地域毎の集計

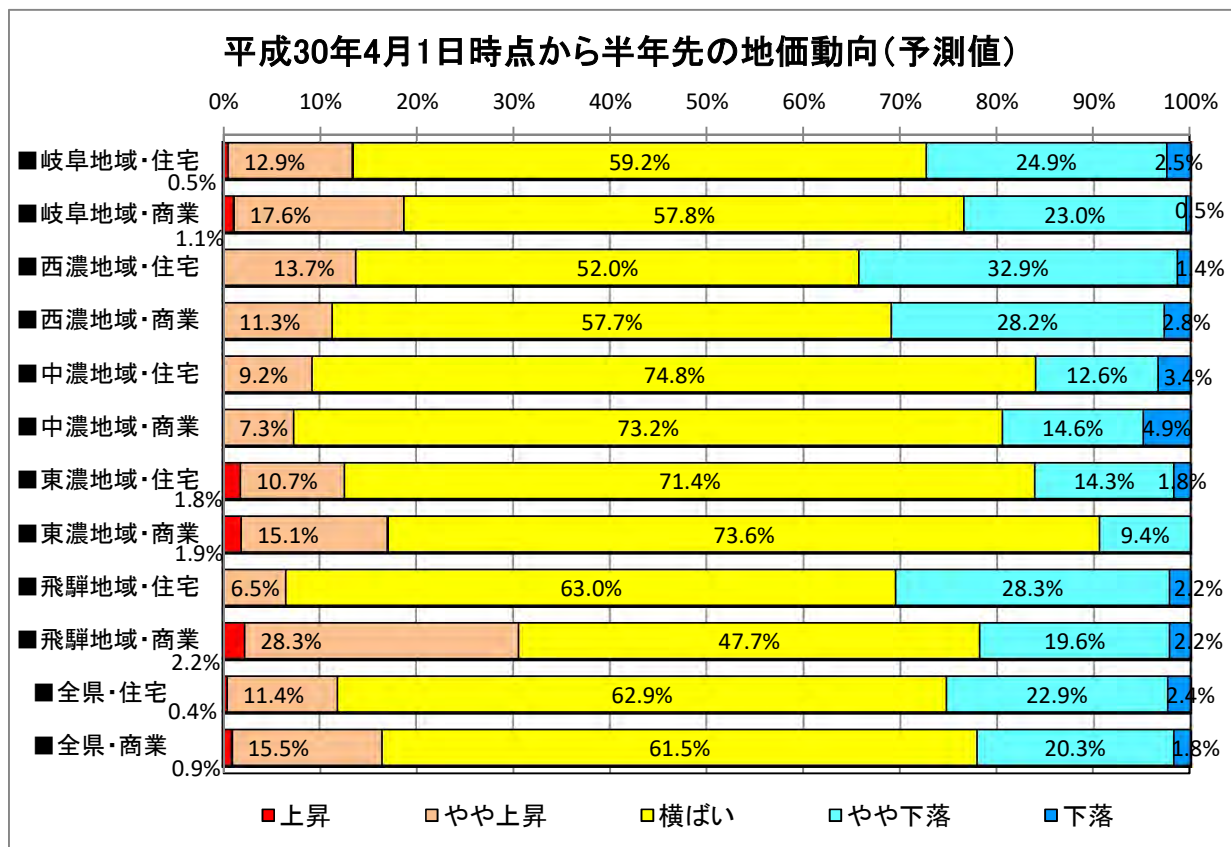
問2. 平成30年4月1日現在の地価の動向は、半年前(平成29年10月1日)と比較してどのように感じておられますか？

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・住宅地	回答数	0	19	126	49	8	202
	DI指数	-11.4P	0.0%	9.4%	62.3%	24.3%	4.0%
岐阜地域・商業地	回答数	5	26	116	36	3	186
	DI指数	-1.6P	2.7%	14.0%	62.3%	19.4%	1.6%
西濃地域・住宅地	回答数	0	4	45	22	1	72
	DI指数	-13.4P	0.0%	5.6%	62.4%	30.6%	1.4%
西濃地域・商業地	回答数	0	9	35	25	1	70
	DI指数	-13.9P	0.0%	12.9%	50.0%	35.7%	1.4%
中濃地域・住宅地	回答数	0	5	61	18	2	86
	DI指数	-9.9P	0.0%	5.8%	71.0%	20.9%	2.3%
中濃地域・商業地	回答数	0	5	58	14	4	81
	DI指数	-10.5P	0.0%	6.2%	71.6%	17.3%	4.9%
東濃地域・住宅地	回答数	1	4	41	8	2	56
	DI指数	-5.4P	1.8%	7.1%	73.2%	14.3%	3.6%
東濃地域・商業地	回答数	1	7	40	5	0	53
	DI指数	3.8P	1.9%	13.2%	75.5%	9.4%	0.0%
飛騨地域・住宅地	回答数	0	3	27	14	2	46
	DI指数	-16.3P	0.0%	6.5%	58.8%	30.4%	4.3%
飛騨地域・商業地	回答数	1	15	19	11	0	46
	DI指数	6.5P	2.2%	32.6%	41.3%	23.9%	0.0%
全県・住宅地	回答数	1	35	300	111	15	462
	DI指数	-11.3P	0.2%	7.6%	65.0%	24.0%	3.2%
全県・商業地	回答数	7	62	268	91	8	436
	DI指数	-3.6P	1.6%	14.2%	61.5%	20.9%	1.8%

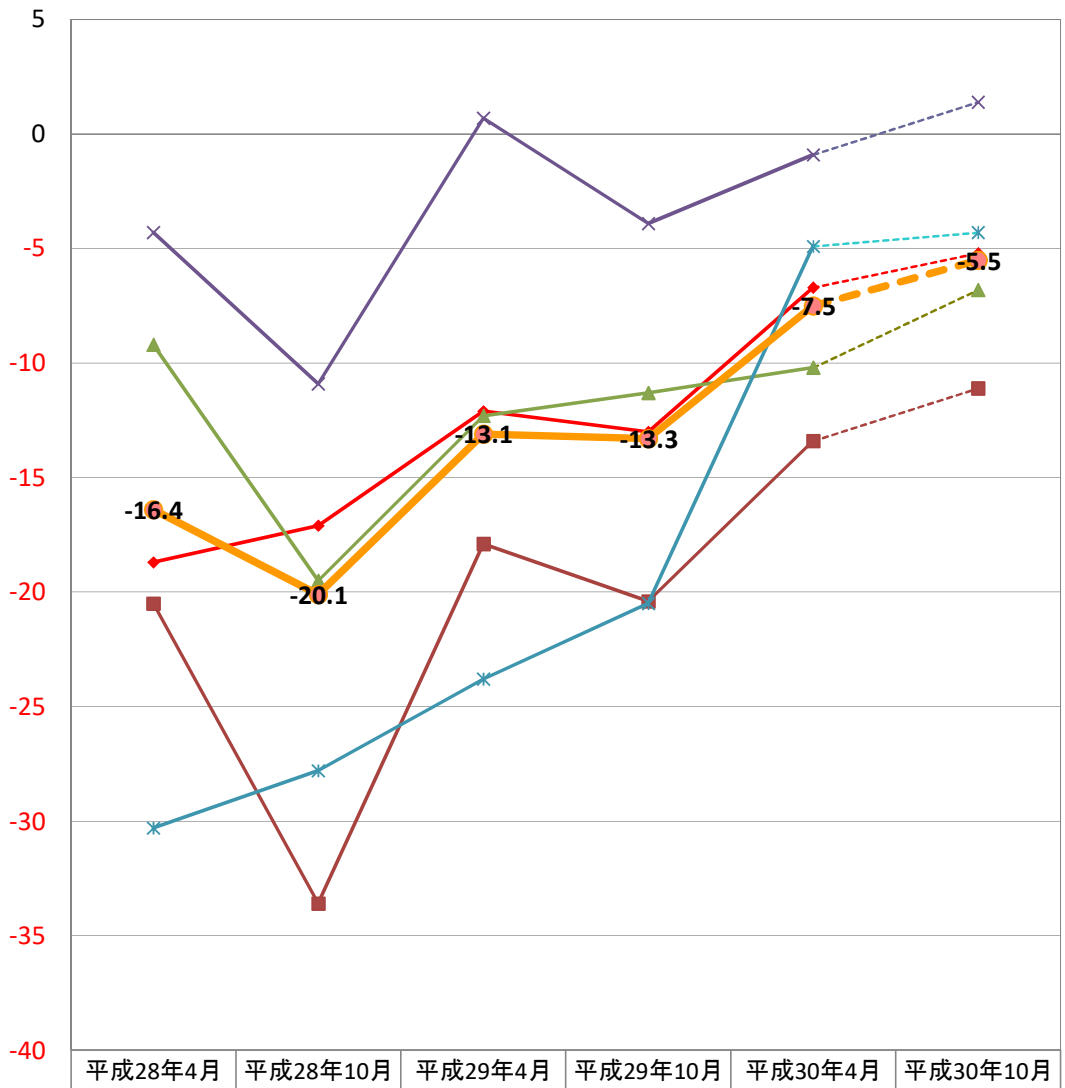


問3. 半年後(平成30年10月1日)の地価の動向は、現在(平成30年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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・住宅地	回答数	1	26	119	50	5	201
	DI指数	-5.2P	0.5%	12.9%	59.2%	24.9%	2.5%
岐阜地域・商業地	回答数	2	33	108	43	1	187
	DI指数	-8.0P	1.1%	17.6%	57.8%	23.0%	0.5%
西濃地域・住宅地	回答数	0	10	38	24	1	73
	DI指数	-11.1P	0.0%	13.7%	52.0%	32.9%	1.4%
西濃地域・商業地	回答数	0	8	41	20	2	71
	DI指数	-11.0P	0.0%	11.3%	57.7%	28.2%	2.8%
中濃地域・住宅地	回答数	0	8	65	11	3	87
	DI指数	-6.8P	0.0%	9.2%	74.8%	12.6%	3.4%
中濃地域・商業地	回答数	0	6	60	12	4	82
	DI指数	-5.2P	0.0%	7.3%	73.2%	14.6%	4.9%
東濃地域・住宅地	回答数	1	6	40	8	1	56
	DI指数	1.4P	1.8%	10.7%	71.4%	14.3%	1.8%
東濃地域・商業地	回答数	1	8	39	5	0	53
	DI指数	-1.8P	1.9%	15.1%	73.6%	9.4%	0.0%
飛騨地域・住宅地	回答数	0	3	29	13	1	46
	DI指数	-4.3P	0.0%	6.5%	63.0%	28.3%	2.2%
飛騨地域・商業地	回答数	1	13	22	9	1	46
	DI指数	-13.0P	2.2%	28.3%	47.7%	19.6%	2.2%
全県・住宅地	回答数	2	53	291	106	11	463
	DI指数	-5.5P	0.4%	11.4%	62.9%	22.9%	2.4%
全県・商業地	回答数	4	68	270	89	8	439
	DI指数	-7.7P	0.9%	15.5%	61.5%	20.3%	1.8%



地価動向DI



※平成30年10月は平成30年4月時点における予測値を示す(以下、同様)。

(2)不動産取引(取引件数)の動向

①岐阜県全域の集計

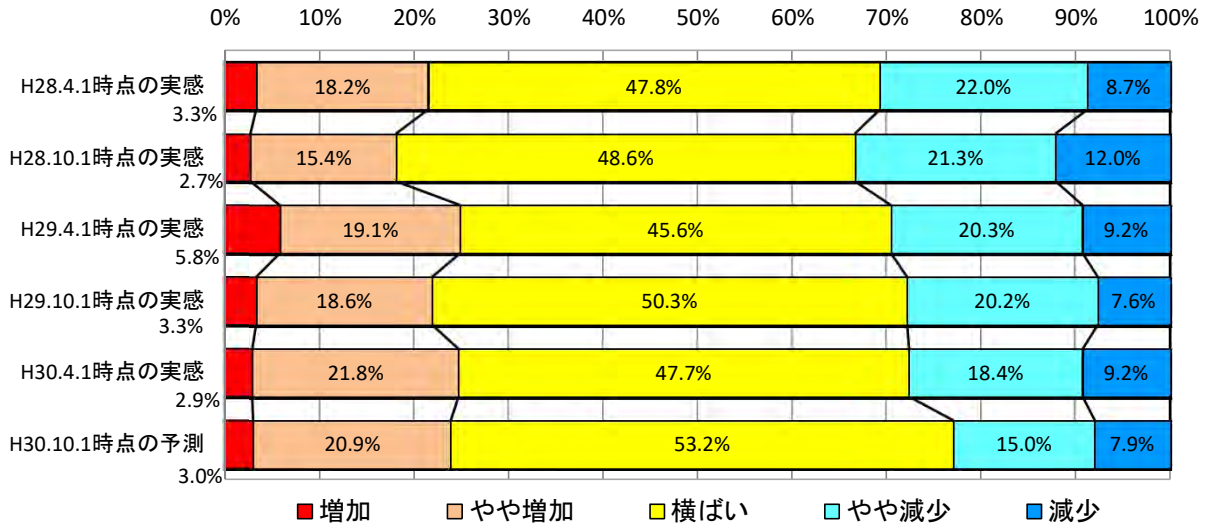
問4. 貴社で取扱いの次の売買(仲介)物件について、平成30年4月1日現在の半年間の取引件数は、半年前(平成29年10月1日)と比較してどうですか？

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	12	90	197	76	38		413
DI指数	-4.6P	2.9%	21.8%	47.7%	18.4%	9.2%		100%
新築戸建住宅	回答数	8	41	96	41	26		212
DI指数	-8.5P	3.8%	19.3%	45.3%	19.3%	12.3%		100%
中古戸建住宅	回答数	4	51	125	61	32		273
DI指数	-12.1P	1.5%	18.7%	45.8%	22.3%	11.7%		100%
新築マンション	回答数	1	5	51	9	17		83
DI指数	-21.7P	1.2%	6.0%	61.5%	10.8%	20.5%		100%
中古マンション	回答数	2	9	65	23	16		115
DI指数	-18.3P	1.7%	7.8%	56.6%	20.0%	13.9%		100%

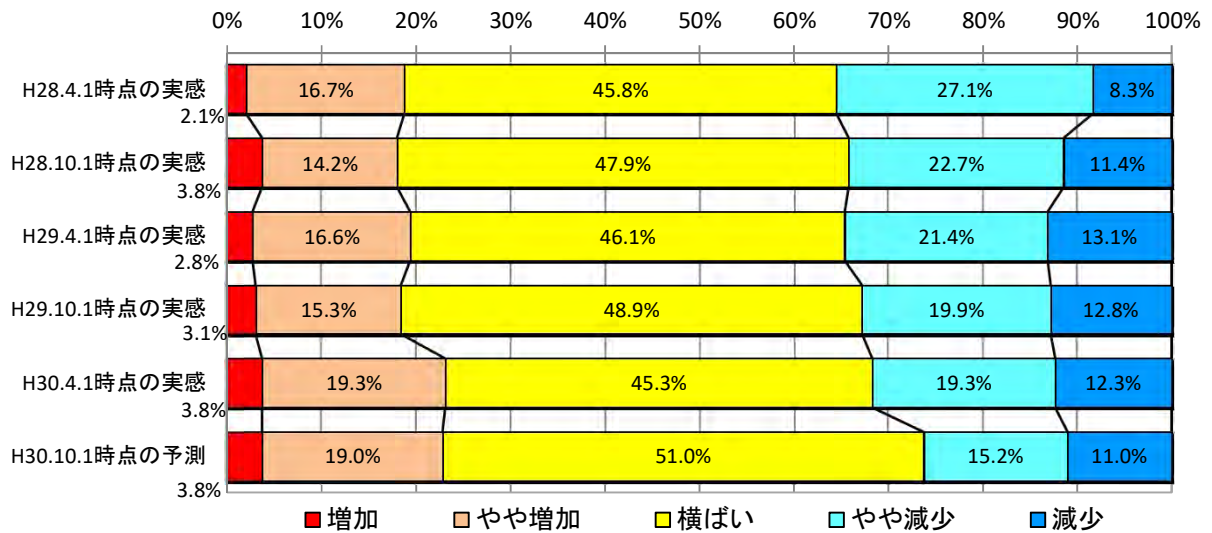
問5. 貴社で取扱いの次の売買(仲介)物件について、半年後(平成30年10月1日)の取引件数は、現在(平成30年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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	12	85	216	61	32		406
DI指数	-2.0P	3.0%	20.9%	53.2%	15.0%	7.9%		100%
新築戸建住宅	回答数	8	40	107	32	23		210
DI指数	-5.2P	3.8%	19.0%	51.0%	15.2%	11.0%		100%
中古戸建住宅	回答数	5	50	136	51	25		267
DI指数	-7.7P	1.9%	18.7%	50.9%	19.1%	9.4%		100%
新築マンション	回答数	1	10	50	14	13		88
DI指数	-15.9P	1.1%	11.4%	56.8%	15.9%	14.8%		100%
中古マンション	回答数	1	15	74	17	16		123
DI指数	-13.0P	0.8%	12.2%	60.2%	13.8%	13.0%		100%

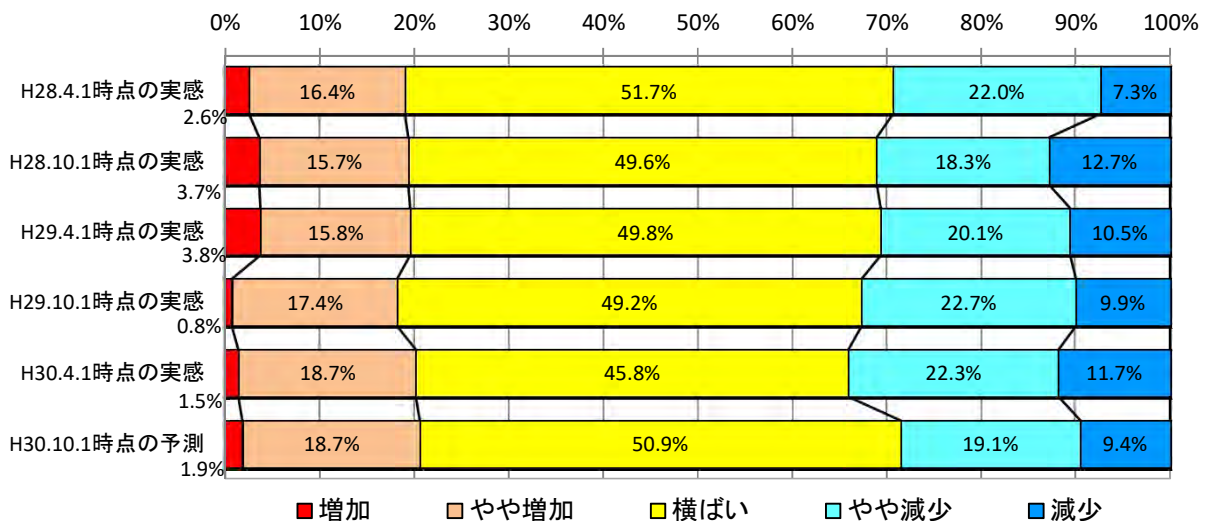
土地



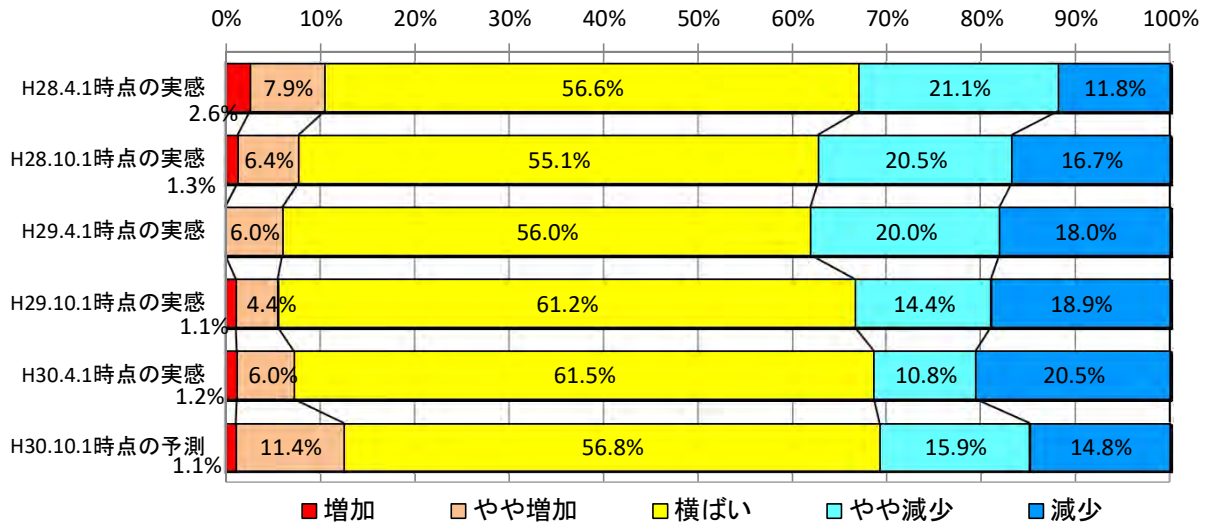
新築戸建住宅



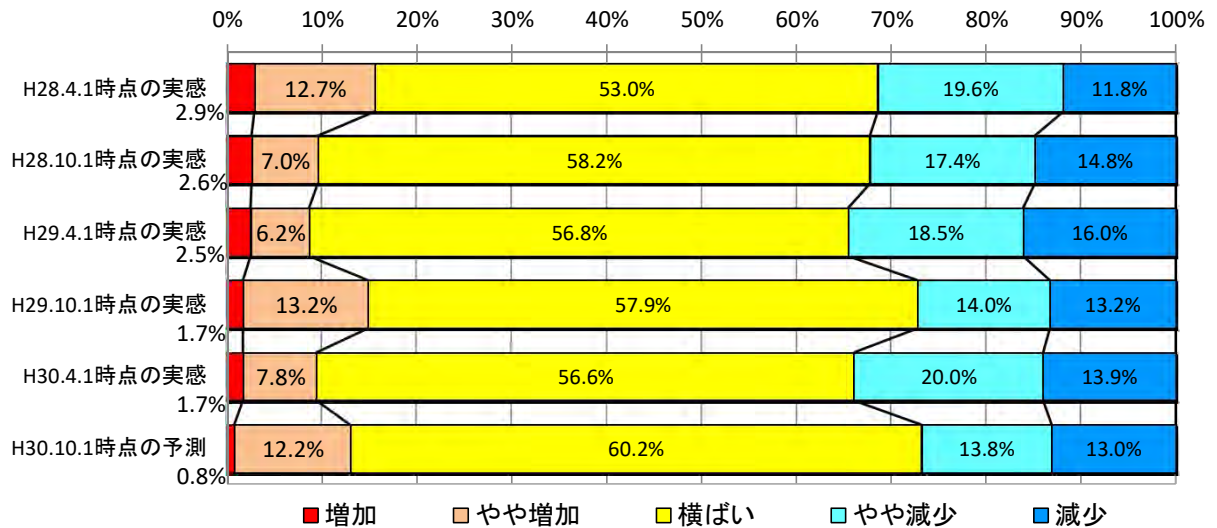
中古戸建住宅



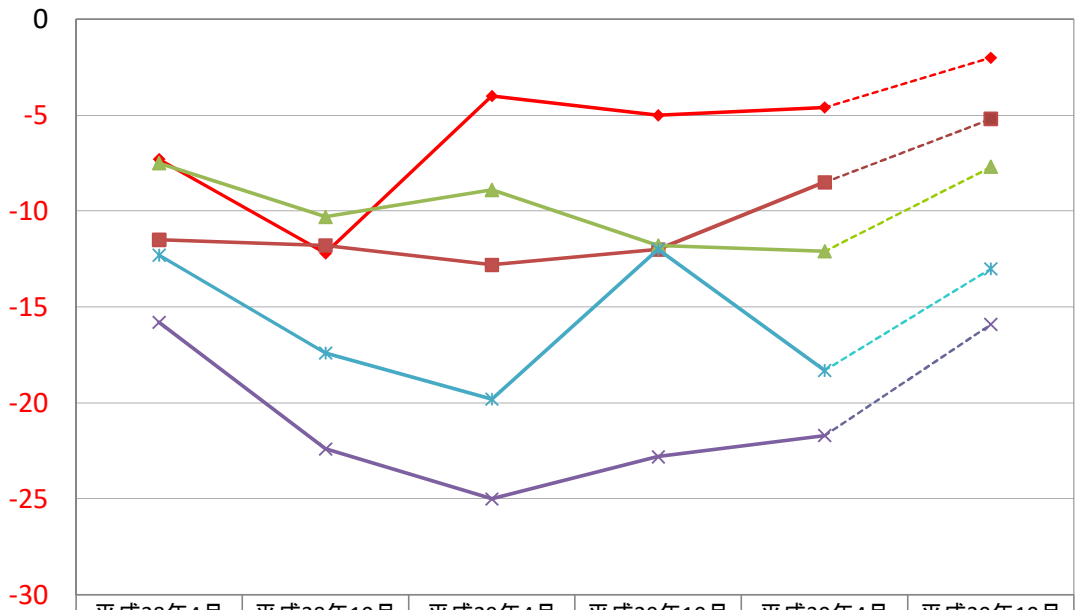
新築マンション



中古マンション



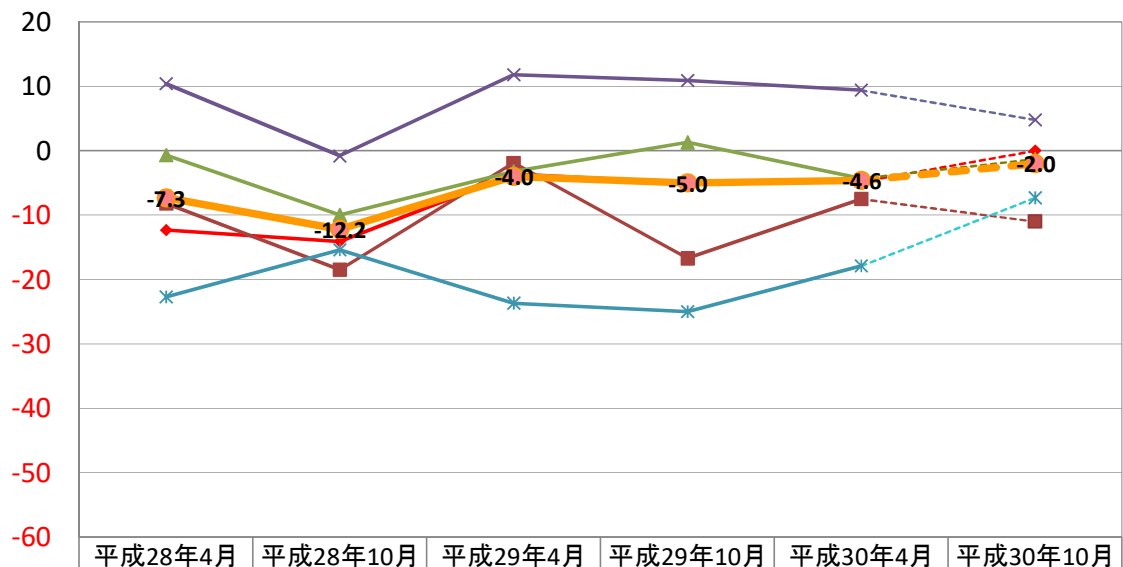
岐阜県不動産DI



	平成28年4月	平成28年10月	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月	平成30年10月
土地	-7.3	-12.2	-4.0	-5.0	-4.6	-2.0
新築戸建住宅	-11.5	-11.8	-12.8	-12.0	-8.5	-5.2
中古戸建住宅	-7.5	-10.3	-8.9	-11.8	-12.1	-7.7
新築マンション	-15.8	-22.4	-25.0	-22.8	-21.7	-15.9
中古マンション	-12.3	-17.4	-19.8	-12.0	-18.3	-13.0

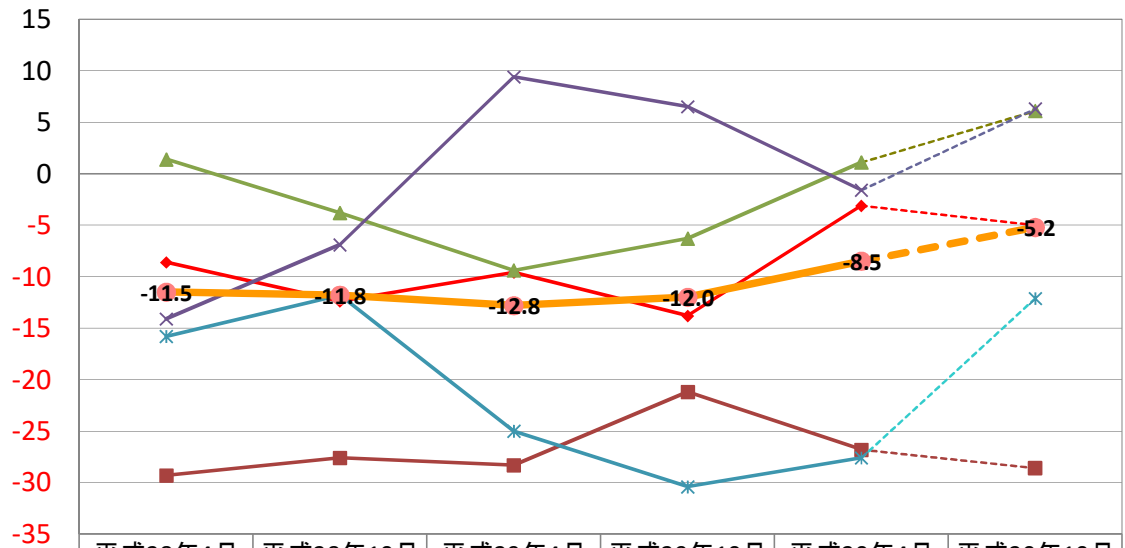
②地域毎の集計

土地DI



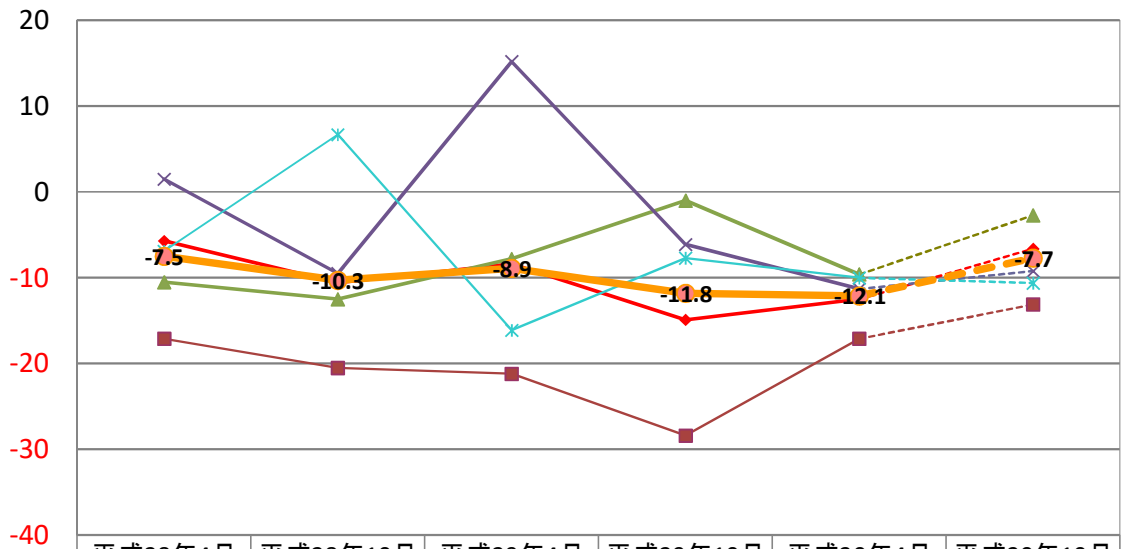
	平成28年4月	平成28年10月	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月	平成30年10月
岐阜地域	-12.3	-14.1	-3.6	-5.0	-4.8	0.0
西濃地域	-8.2	-18.5	-1.9	-16.7	-7.5	-11.0
中濃地域	-0.7	-10.0	-3.2	1.3	-4.3	-1.3
東濃地域	10.4	-0.8	11.8	10.9	9.4	4.8
飛騨地域	-22.7	-15.4	-23.7	-25.0	-17.9	-7.3
全県	-7.3	-12.2	-4.0	-5.0	-4.6	-2.0

新築戸建住宅DI



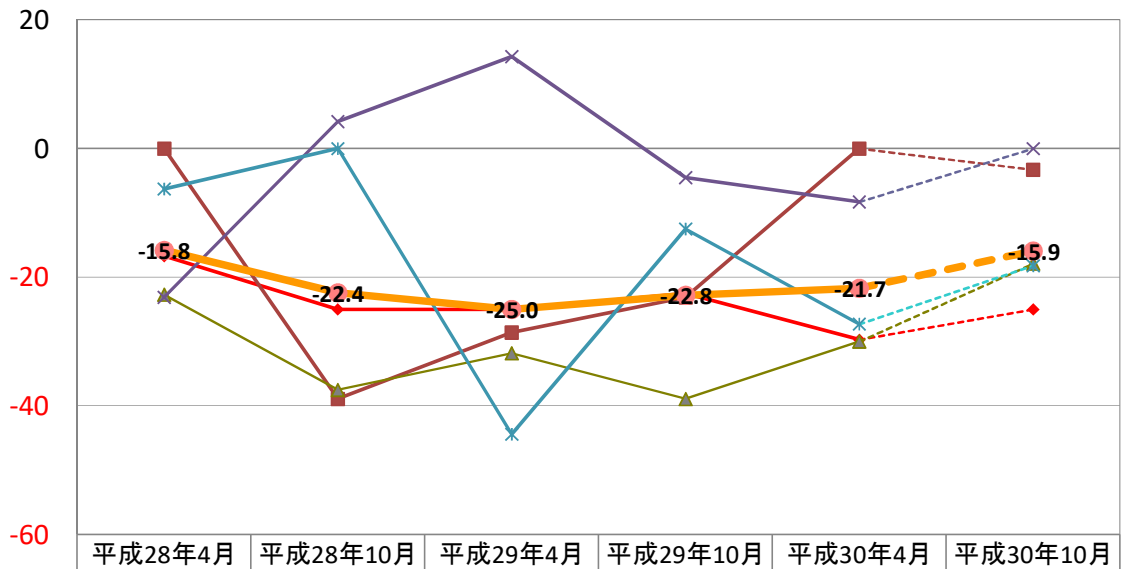
	平成28年4月	平成28年10月	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月	平成30年10月
岐阜地域	-8.6	-12.4	-9.6	-13.8	-3.1	-5.0
西濃地域	-29.3	-27.6	-28.3	-21.2	-26.8	-28.6
中濃地域	1.4	-3.8	-9.4	-6.3	1.1	6.1
東濃地域	-14.1	-6.9	9.4	6.5	-1.6	6.3
飛騨地域	-15.8	-11.8	-25.0	-30.4	-27.6	-12.1
全県	-11.5	-11.8	-12.8	-12.0	-8.5	-5.2

中古戸建住宅DI



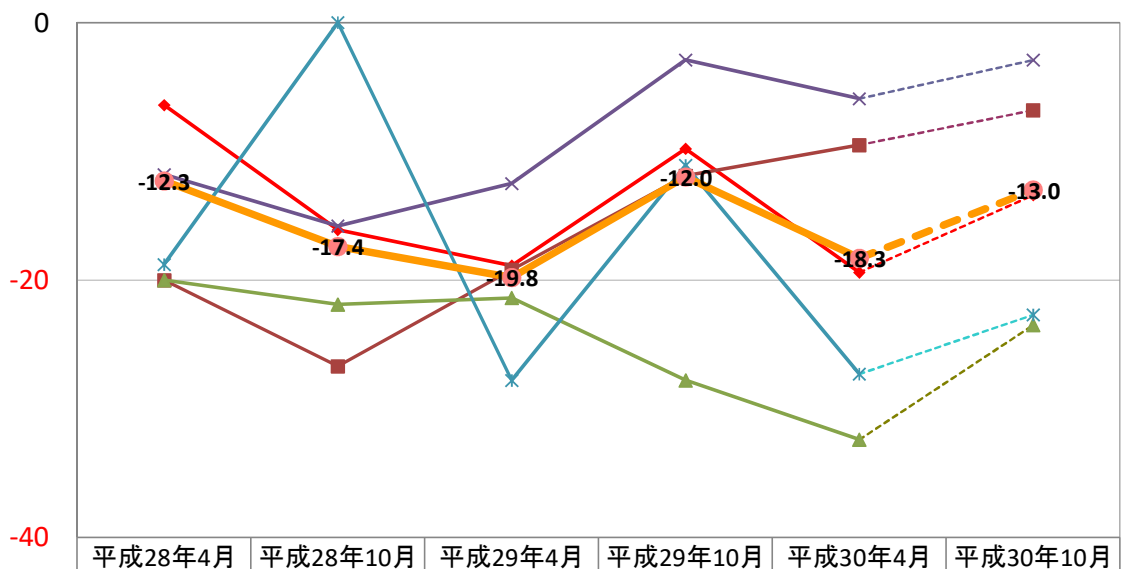
	平成28年4月	平成28年10月	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月	平成30年10月
岐阜地域	-5.7	-10.6	-8.4	-14.9	-12.5	-6.6
西濃地域	-17.1	-20.5	-21.2	-28.4	-17.1	-13.1
中濃地域	-10.5	-12.5	-7.8	-1.0	-9.6	-2.7
東濃地域	1.5	-9.5	15.2	-6.1	-11.3	-9.2
飛騨地域	-6.9	6.7	-16.1	-7.7	-10.0	-10.6
全県	-7.5	-10.3	-8.9	-11.8	-12.1	-7.7

新築マンションDI



岐阜地域	-16.7	-25.0	-25.0	-22.5	-29.7	-25.0
西濃地域	0.0	-38.9	-28.6	-23.1	0.0	-3.3
中濃地域	-22.7	-37.5	-31.8	-38.9	-30.0	-17.9
東濃地域	-23.1	4.2	14.3	-4.5	-8.3	0.0
飛騨地域	-6.3	0.0	-44.4	-12.5	-27.3	-18.2
全県	-15.8	-22.4	-25.0	-22.8	-21.7	-15.9

中古マンションDI



岐阜地域	-6.4	-16.1	-18.9	-9.8	-19.4	-13.4
西濃地域	-20.0	-26.7	-19.2	-11.9	-9.5	-6.8
中濃地域	-20.0	-21.9	-21.4	-27.8	-32.4	-23.5
東濃地域	-11.8	-15.8	-12.5	-2.9	-5.9	-2.9
飛騨地域	-18.8	0.0	-27.8	-11.1	-27.3	-22.7
全県	-12.3	-17.4	-19.8	-12.0	-18.3	-13.0

(3)不動産取引(賃料・空室率)の動向

①岐阜県全域の集計

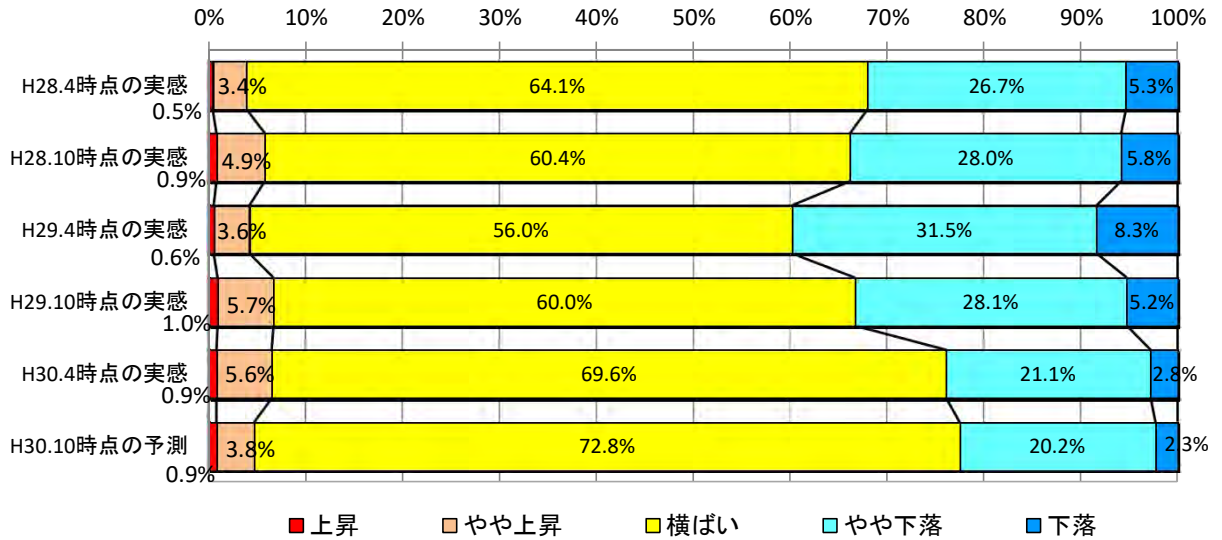
問6. 貴社で取扱いの次の賃貸(仲介)物件について、平成30年4月1日現在の賃料・空室率は、半年前(平成29年10月1日)と比較してどうですか？

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	2	12	148	45	6	213
DI指数	-9.6P	0.9%	5.6%	69.6%	21.1%	2.8%	100%
事業用物件の賃料	回答数	2	8	111	52	7	180
DI指数	-15.0P	1.1%	4.4%	61.7%	28.9%	3.9%	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	3	26	111	55	7	202
DI指数	-9.2P	1.5%	12.9%	54.9%	27.2%	3.5%	100%
事業用物件の空室率	回答数	5	15	99	40	7	166
DI指数	-8.7P	3.0%	9.0%	59.7%	24.1%	4.2%	100%

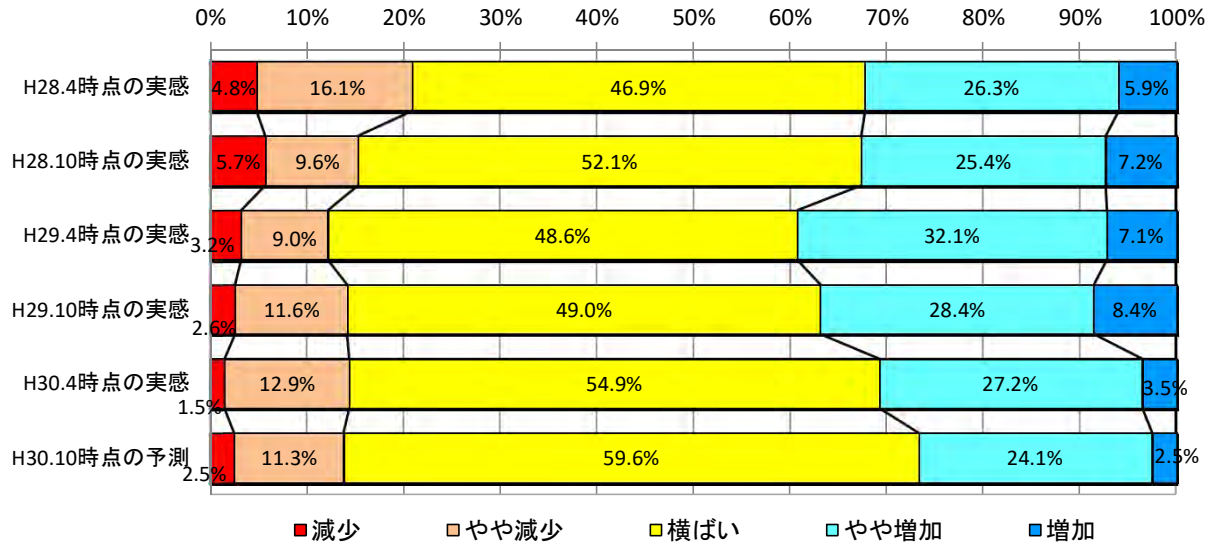
問7. 貴社で取扱いの次の賃貸(仲介)物件について、半年後(平成30年10月1日)の賃料・空室率は、現在(平成30年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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	2	8	155	43	5	213
DI指数	-9.6P	0.9%	3.8%	72.8%	20.2%	2.3%	100%
事業用物件の賃料	回答数	2	15	110	43	8	178
DI指数	-11.2P	1.1%	8.4%	61.8%	24.2%	4.5%	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	5	23	121	49	5	203
DI指数	-6.4P	2.5%	11.3%	59.6%	24.1%	2.5%	100%
事業用物件の空室率	回答数	4	18	105	35	5	167
DI指数	-5.7P	2.4%	10.8%	62.8%	21.0%	3.0%	100%

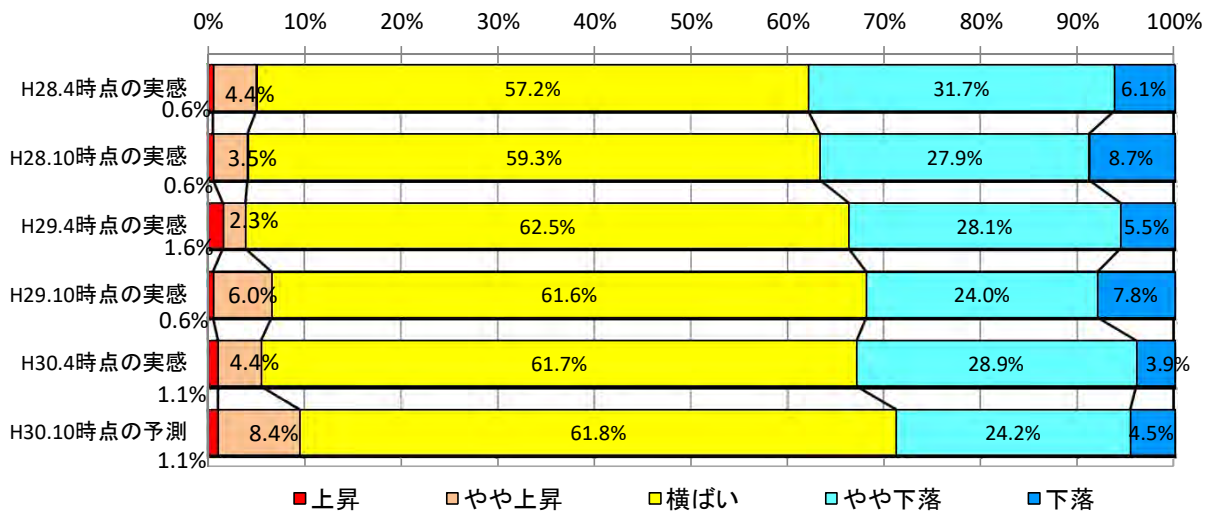
居住用物件の賃料



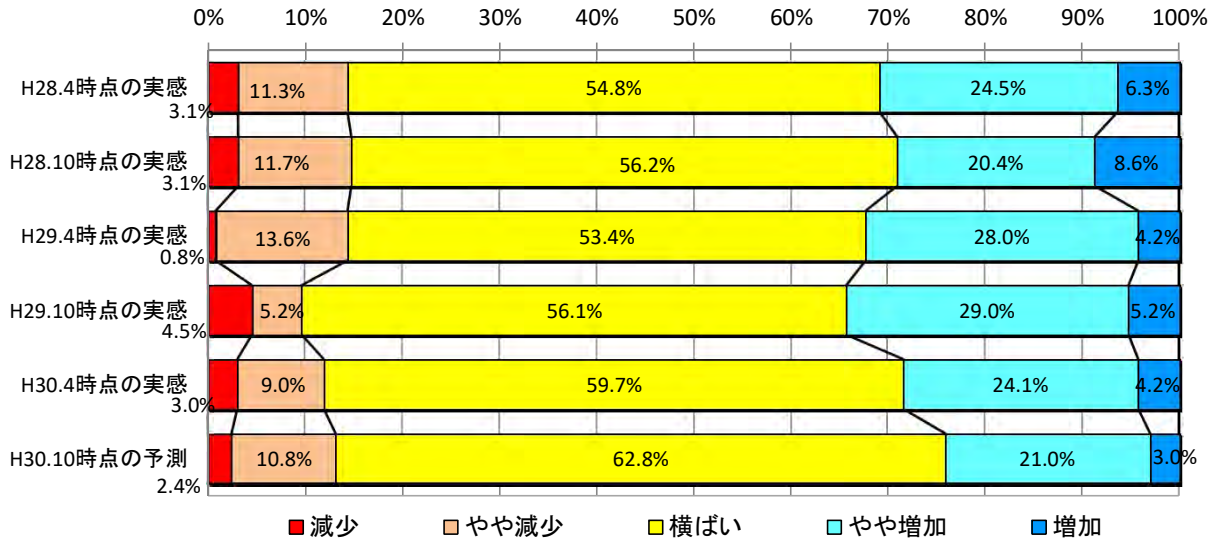
居住用物件の空室率



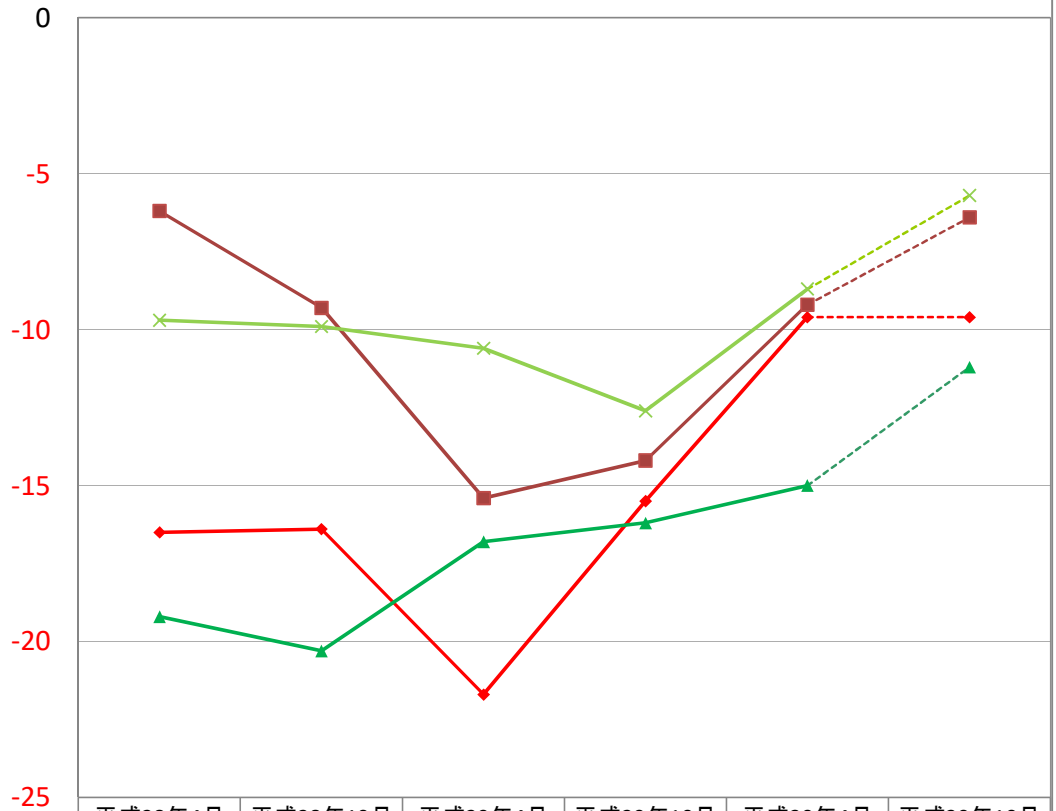
事業用物件の賃料



事業用物件の空室率



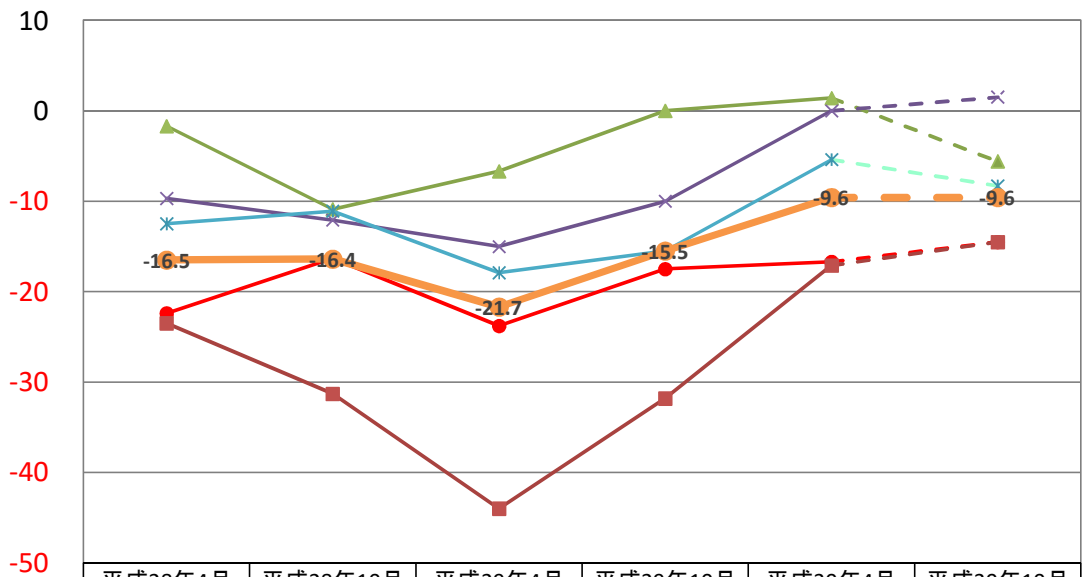
岐阜県不動産市場(賃貸)DI



※平成30年10月は平成30年4月時点における予測値を示す（以下、同様）。

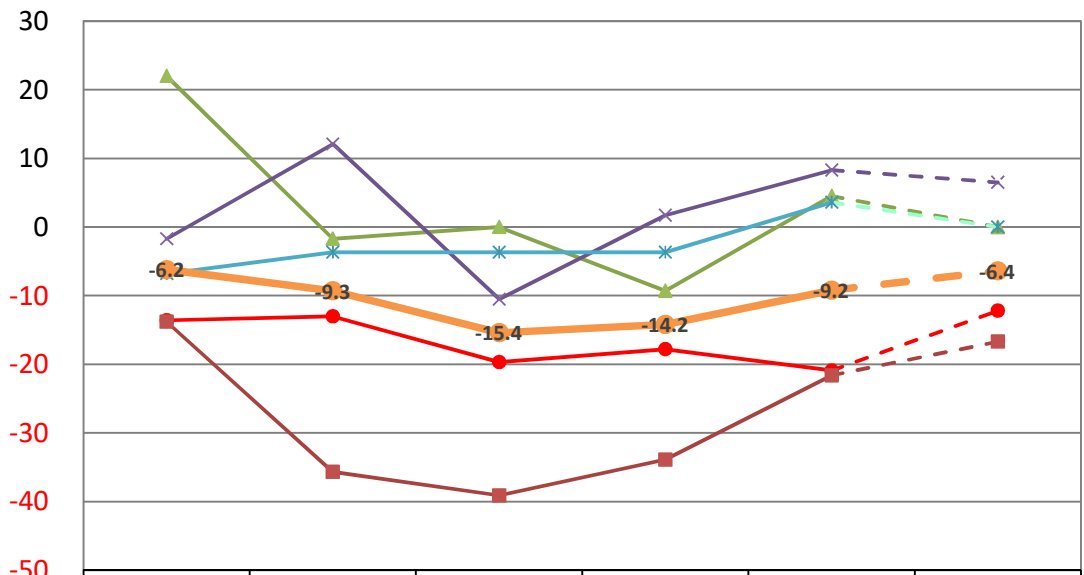
②地域毎の集計

居住用物件の賃料DI



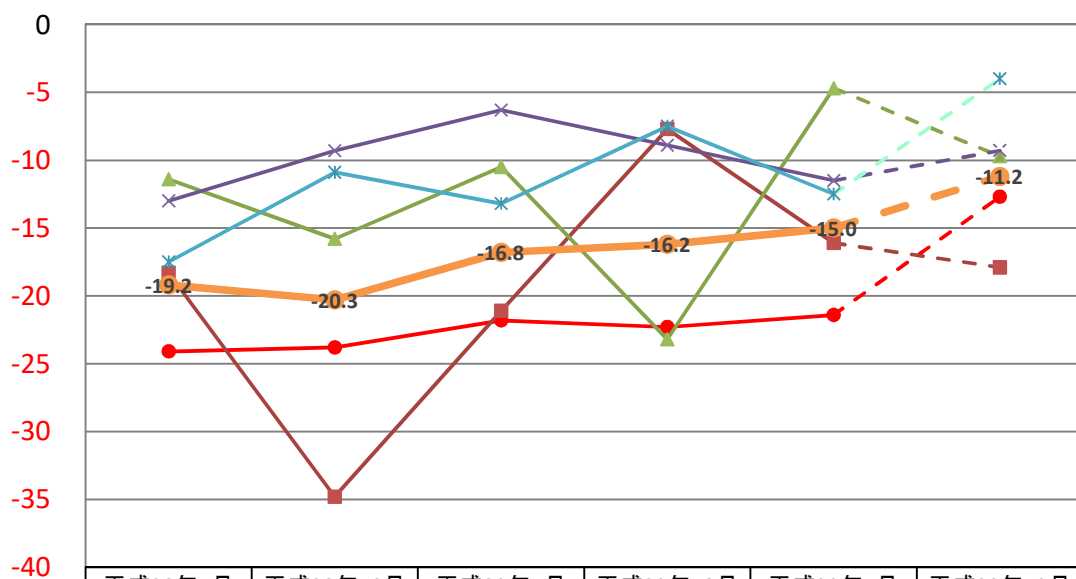
	平成28年4月	平成28年10月	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月	平成30年10月
岐阜地域	-22.4	-16.3	-23.8	-17.5	-16.7	-14.5
西濃地域	-23.5	-31.3	-44.0	-31.8	-17.1	-14.5
中濃地域	-1.7	-10.9	-6.7	0.0	1.4	-5.6
東濃地域	-9.7	-12.1	-15.0	-10.0	0.0	1.5
飛騨地域	-12.5	-11.1	-17.9	-15.5	-5.4	-8.3
全県	-16.5	-16.4	-21.7	-15.5	-9.6	-9.6

居住用物件の空室率DI



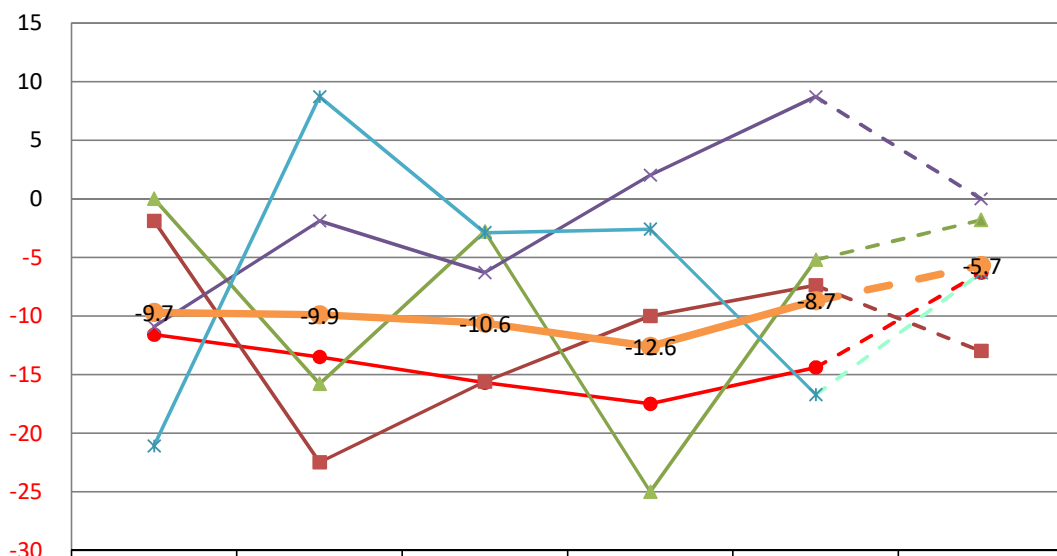
	平成28年4月	平成28年10月	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月	平成30年10月
岐阜地域	-13.6	-13.0	-19.7	-17.8	-20.9	-12.2
西濃地域	-13.8	-35.7	-39.1	-33.9	-21.6	-16.7
中濃地域	22.0	-1.7	0.0	-9.3	4.5	0.0
東濃地域	-1.7	12.1	-10.5	1.7	8.3	6.5
飛騨地域	-6.8	-3.7	-3.7	-3.7	3.6	0.0
全県	-6.2	-9.3	-15.4	-14.2	-9.2	-6.4

事業用物件の賃料DI



	平成28年4月	平成28年10月	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月	平成30年10月
● 岐阜地域	-24.1	-23.8	-21.8	-22.3	-21.4	-12.7
■ 西濃地域	-18.3	-34.8	-21.1	-7.7	-16.1	-17.9
▲ 中濃地域	-11.4	-15.8	-10.5	-23.2	-4.7	-9.7
× 東濃地域	-13.0	-9.3	-6.3	-8.9	-11.5	-9.3
* 飛騨地域	-17.5	-10.9	-13.2	-7.5	-12.5	-4.0
◇ 全県	-19.2	-20.3	-16.8	-16.2	-15.0	-11.2

事業用物件の空室率DI



	平成28年4月	平成28年10月	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月	平成30年10月
● 岐阜地域	-11.6	-13.5	-15.7	-17.5	-14.4	-6.3
■ 西濃地域	-1.9	-22.5	-15.6	-10.0	-7.4	-13.0
▲ 中濃地域	0.0	-15.8	-2.8	-25.0	-5.2	-1.8
× 東濃地域	-10.9	-1.9	-6.3	2.0	8.7	0.0
* 飛騨地域	-21.1	8.7	-2.9	-2.6	-16.7	-6.3
◇ 全県	-9.7	-9.9	-10.6	-12.6	-8.7	-5.7

各地域ごとのコメント

岐阜 豊 地域	<p>2019年10月の消費税率10%に引上げ予定の影響があるのか、少しずつ売買取引案件が増加傾向である。</p> <p>近隣周辺で売地物件が増加傾向にあると感じる。条件の良い物件から取引対象になることから、外れの物件は、地価を下げても、売買が難しい状況である。</p> <p>事業用土地が不足している現状があり、調整区域の農地で耕作されていない土地の活性化策が求められる。</p>
西 濃 地域	<p>地価・賃料については、地域や個々の物件での差が激しく一概に増加・減少の回答が難しい。</p> <p>人気のある場所とそうでない場所との価格差がますます大きくなる。住宅に関しては、質の良さよりもまだまだ価格重視になっている。</p> <p>地方は、地価下落する。郡部はものすごい下落。タダでもダメ。</p>
中 濃 地域	<p>ここ何年か、下落横ばいで経過している。</p> <p>小・中学校、ショッピング、公共交通機関の駅等の近い所は需要の引き合いは横ばいながらあるが、離れるに従い商談は厳しい。</p> <p>商業地は、売買需要より賃貸需要が強くなっている。住宅地については、建売業者の買い取りが増加している。</p>
東 濃 地域	<p>多治見地区の土地価格について、駅周辺においては高値での取引が見られる。但し、周辺の住宅地については横ばいか、値下がり動向。今後も同じ動向で推移するものと思われる。</p> <p>低金利、消費税増税前のかけ込み需要が、取引件数・取引価格の下落に歯止めをかけ、横ばいからやや上昇傾向に転じていると思われる。</p> <p>居住用賃貸については、大企業の進出、リニア関連の需要もあり、新規アパートの建築が目立ち、需要もあり賃料下落・空室率上昇に歯止めをかけている。</p>
飛 騨 地域	<p>大企業における人手不足解消のための外国人労働者の雇用が多く、賃貸アパート物件の動きが盛況。未だ土地価格が高く、下げ止まりが見られそうもない。</p> <p>当地域は観光関係のみ景気は良好であるが、その他の事業は落ち着いている。現在人口減少の過程にあり、今後不動産の動きは悪くなるものと思われる。</p>

全県実感DI推移表

時点	土地 価格 全体	土地 価格 住宅地	土地 価格 商業地	土地 取引	新築 戸建 取引	中古 戸建 取引	新築 マンション 取引	中古 マンション 取引	居住用 物件 賃料	居住用 物件 空室率	事業用 物件 賃料	事業用 物件 空室率
平成22年4月	-41.2			-27.0	-37.6	-15.3	-57.1	-36.5	-42.0	-33.9	-53.5	-34.8
平成22年10月	-42.7			-30.9	-28.5	-22.0	-60.5	-40.0	-42.7	-33.5	-61.6	-46.2
平成23年4月	-32.3			-21.0	-21.9	-20.5	-52.3	-40.5	-34.9	-17.1	-47.3	-30.4
平成23年10月	-34.9			-16.3	-10.2	-13.3	-38.9	-31.1	-34.5	-29.2	-49.0	-32.4
平成24年4月	-34.6			-13.5	-31.1	-22.9	-71.1	-48.1	-32.5	-17.0	-38.5	-30.6
平成24年10月	-35.8			-16.8	-23.5	-14.8	-53.8	-32.6	-38.5	-25.9	-51.4	-38.2
平成25年4月	-9.7			10.1	-3.3	-3.1	-17.0	-16.7	-17.6	-6.9	-18.1	-6.6
平成25年10月	-13.3			-1.9	2.7	-3.0	-10.2	-11.6	-20.9	-11.1	-27.2	-21.1
平成26年4月	-14.6			-14.2	-18.0	-15.3	-26.6	-20.9	-19.6	-13.5	-21.5	-13.5
平成26年10月	-20.5			-17.7	-23.2	-16.9	-34.4	-29.6	-20.1	-19.2	22.8	-14.7
平成27年4月	-19.4			-13.5	-19.0	-14.0	-22.1	-19.4	-22.1	-15.1	-22.2	-11.2
平成27年10月	-19.2			-14.4	-22.8	-13.2	-27.9	-21.2	-20.4	-14.2	-20.9	-11.7
平成28年4月	-16.4			-7.3	-11.5	-7.5	-15.8	-12.3	-16.5	-6.2	-19.2	-9.7
平成28年10月	-20.1			-12.2	-11.8	-10.3	-22.4	-17.4	-16.4	-9.3	-20.3	-9.9
平成29年4月	-13.1	-14.1	-12.1	-4.0	-12.8	-8.9	-25.0	-19.8	-21.7	-15.4	-16.8	-10.6
平成29年10月	-13.3	-15.2	-11.2	-5.0	-12.0	-11.8	-22.8	-12.0	-15.5	-14.2	-16.2	-12.6
平成30年4月	-7.5	-11.3	-3.6	-4.6	-8.5	-12.1	-21.7	-18.3	-9.6	-9.2	-15.0	-8.7