

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31年4月1日基準点)

令和元年6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
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
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31年4月1日を起点とし、過去6ヶ月(H30.10.1～H31.4.1)と、今後6ヶ月(H31.4.1～R1.10.1)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

H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1	R1. 10. 1(予測)
△7.5ポイント	△7.8ポイント	△8.4ポイント	△11.2ポイント

今回の県全体の地価動向D Iは、前回(平成30年10月1日)の△7.8ポイントからやや悪化し、△8.4ポイントであった。前回調査に引き続き緩やかに悪化傾向が拡大している。また、前回の半年後予測値△7.8ポイントに対して、実感値△8.4ポイントと予測値を下回る結果となった。なお、半年後の予測値は消費税増税が予定されていることもあり、今回からさらに悪化し△11.2ポイントと予測されている。

地域毎の地価動向D Iを見ると、地域毎にバラツキがあるが、東濃地域では大幅に改善している一方で西濃地域での悪化が目立っている。なお、東濃地域では他の地域がマイナスであるのに対し、プラス7.7ポイントの結果となっており、強い改善が見受けられる。

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

H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1	R1. 10. 1(予測)
△4.6ポイント	△2.8ポイント	△3.7ポイント	△10.1ポイント

今回の県全体の土地取引件数D Iは、△3.7ポイントと前回調査では改善傾向が続いていたものの、悪化する結果となった。なお、半年後の予測値は△10.1ポイントとなっており、大幅に悪化する予測となっている。

(2) 新築戸建

H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1	R1. 10. 1(予測)
△8.5ポイント	△3.3ポイント	△7.0ポイント	△12.4ポイント

今回の県全体の新築戸建住宅取引件数D Iは△7.0ポイントで、前回より3.7ポイント下落した。また、前回の半年後予測値△0.3ポイントに対し、実感値△7.0ポイントと予測を大きく下回る結果となった。なお、半年後の予測値は△12.4ポイントとなっており、土地取引件数D Iと同様に悪化傾向が拡大する予測となっている。

(3) 中古住宅

H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1	R1. 10. 1(予測)
△12.1ポイント	△5.6ポイント	△4.8ポイント	△7.9ポイント

今回の県全体の土地取引件数D I及び新築戸建住宅取引件数D Iが悪化するなか、中古戸建住宅取引件数D Iは△4.8ポイントで、前回より僅かに改善した。なお、半年後の予測値は△7.9ポイントとなっており、改善傾向に歯止めがかかる予測となっている。

(4) 新築マンション

H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1	R1. 10. 1(予測)
△21.7ポイント	△16.7ポイント	△23.3ポイント	△21.8ポイント

今回の県全体の新築マンション取引件数D Iも△23.3ポイントで、前回調査では改善傾向が続いていたが、土地取引件数D I及び新築戸建住宅取引件数D Iと同様に悪化に転じた。なお、半年後の予測値は△21.8ポイントとなっており、こちらは僅かながら改善する予測となっている。

(5) 中古マンション

H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1	R1. 10. 1(予測)
△18. 3 ^ポ イト	△15. 0 ^ポ イト	△18. 1 ^ポ イト	△18. 3 ^ポ イト

今回の県全体の中古マンション取引件数DIは△18.1^ポ イトで、前回より3.1^ポ イト下落した。なお、半年後の予測値は△18.3^ポ イトとなっており、ほぼ同水準で推移す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

H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1	R1. 10. 1(予測)
△9. 6 ^ポ イト	△11. 8 ^ポ イト	△12. 7 ^ポ イト	△13. 8 ^ポ イト

事業用物件の賃料

H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1	R1. 10. 1(予測)
△15. 0 ^ポ イト	△13. 3 ^ポ イト	△12. 8 ^ポ イト	△12. 1 ^ポ イト

居住用物件の賃料水準は、前回の△11.8^ポ イトに比べ0.9^ポ イト下落し、半年後の予測値でもさらに1.1^ポ イト下落すると予測されている。一方、事業用物件は前回より0.5^ポ イト上昇し、半年後の予測値についても0.7^ポ イトの上昇が予測されており、緩やかな改善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

H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1	R1. 10. 1(予測)
△9. 2 ^ポ イト	△6. 5 ^ポ イト	△6. 3 ^ポ イト	△10. 6 ^ポ イト

事業用物件の空室率

H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1	R1. 10. 1(予測)
△8. 7 ^ポ イト	△7. 9 ^ポ イト	△6. 7 ^ポ イト	△8. 6 ^ポ イト

空室率については、居住用物件が0.2ポイント上昇、事業用物件が1.2ポイント上昇し、ともに前回より僅かに改善しているが、半年後予測値についてはいずれも悪化が予測されている。

【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。

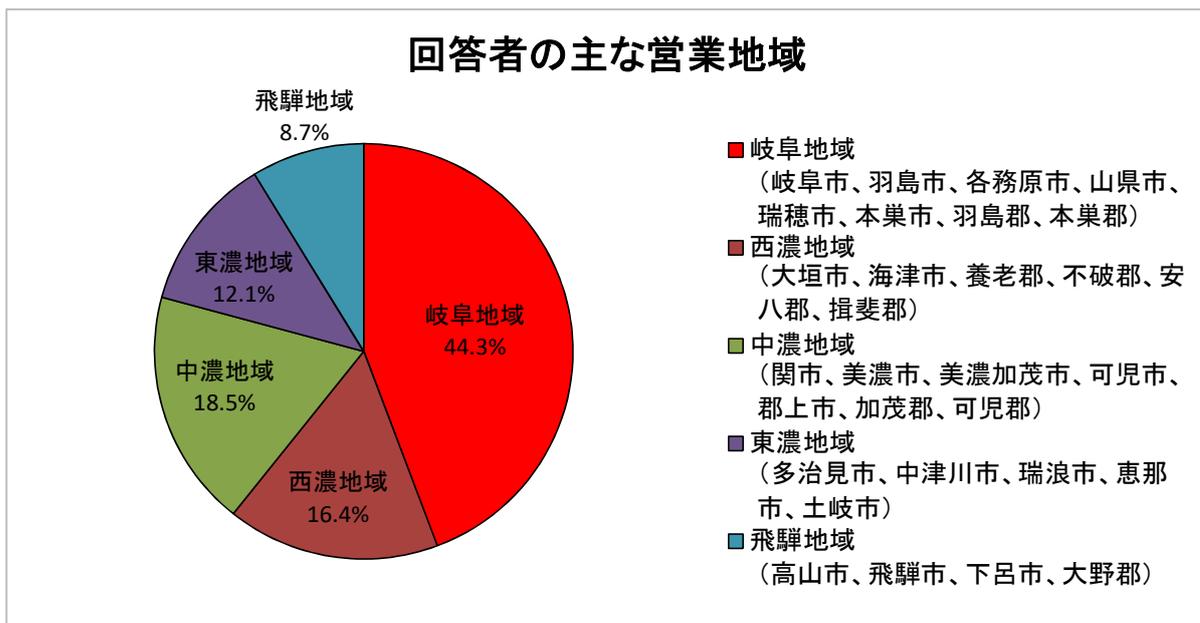
1. 調査実施の概要

- (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： 1,118 社
- (4) 回答数： 481 社(回収率 43.0%)

2. 回答者の属性

(1) 主な事業地域

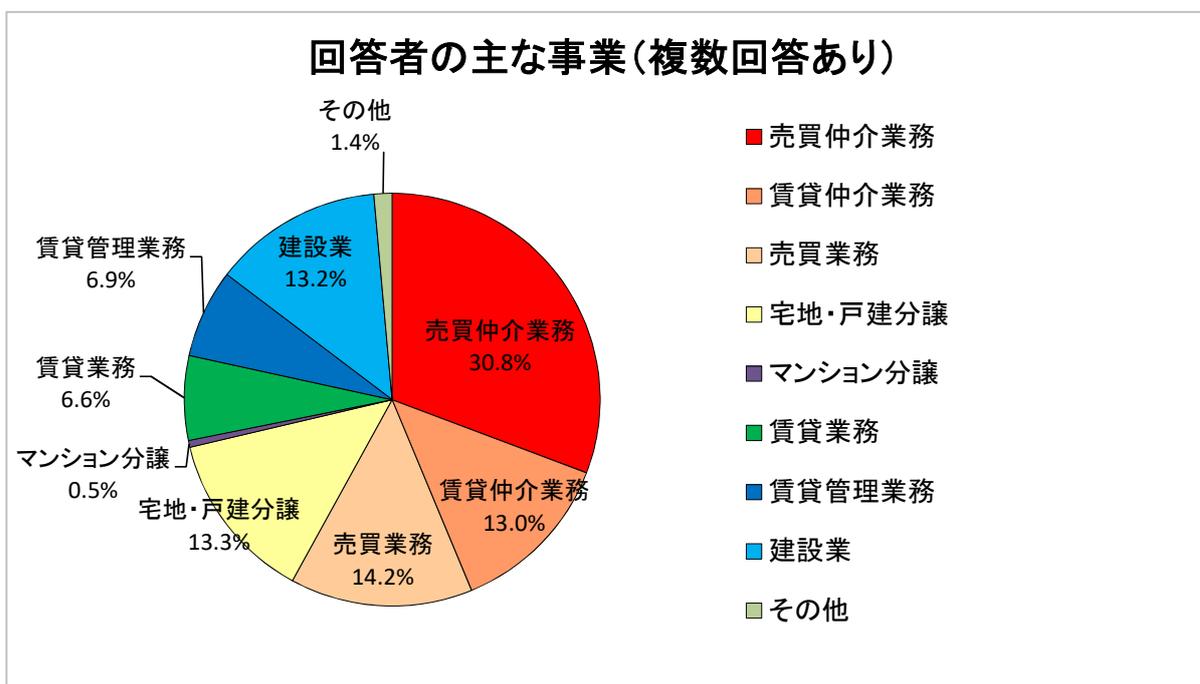
岐阜地域	西濃地域	中濃地域	東濃地域	飛騨地域	合計
213	79	89	58	42	481



(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
284	120	131	123	5	61	64	122	13	923



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31年4月1日現在の地価の動向は、半年前(平成30年10月1日)と比較してどのように感じておられますか？

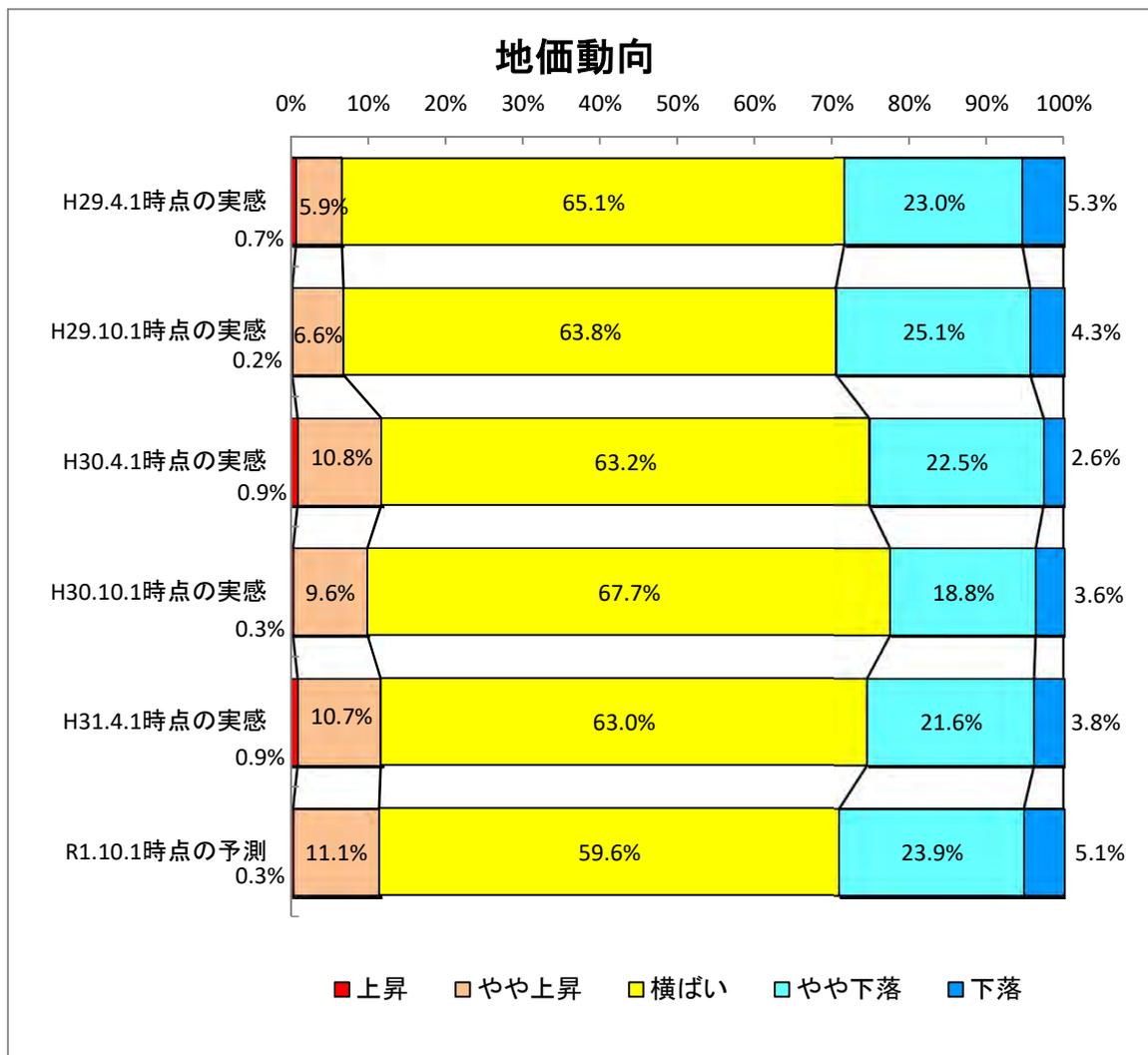
平成31年4月1日と平成30年10月1日の地価動向の比較

上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	DI
8	98	576	197	35	914	-8.4
0.9%	10.7%	63.0%	21.6%	3.8%	100.0%	

問3. 半年後(令和元年10月1日)の地価の動向は、現在(平成31年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

平成31年4月1日と令和元年10月1日の地価動向の比較

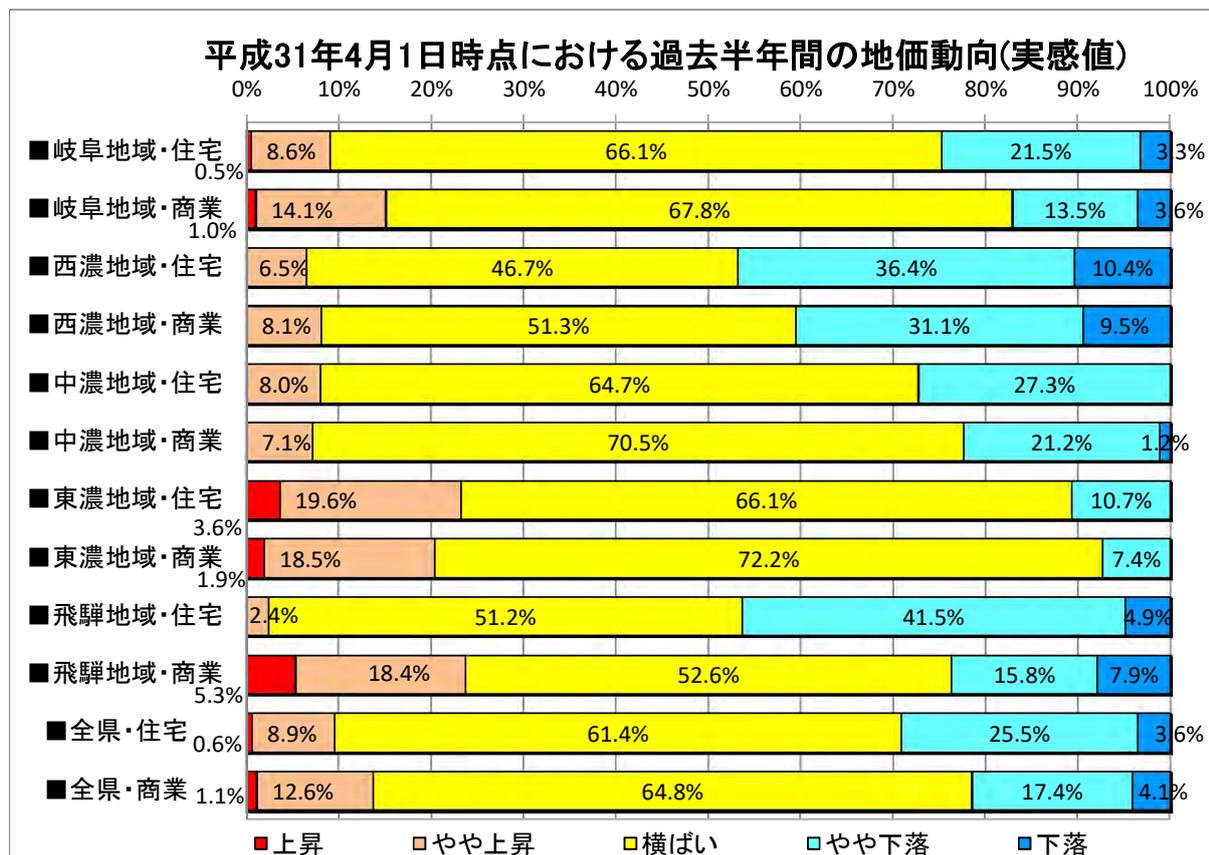
上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	DI
3	102	547	219	47	918	-11.2
0.3%	11.1%	59.6%	23.9%	5.1%	100.0%	



②地域毎の集計

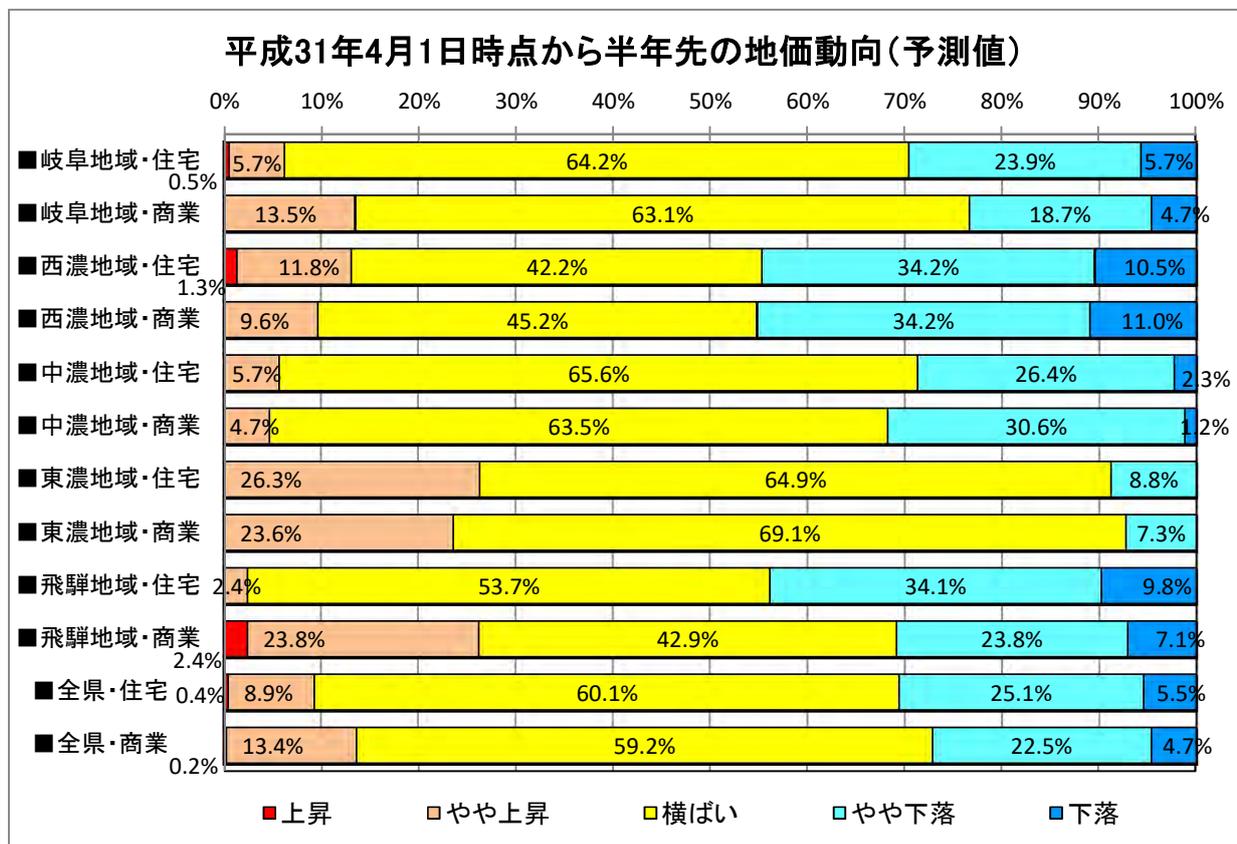
問2. 平成31年4月1日現在の地価の動向は、半年前(平成30年10月1日)と比較してどのように感じておられますか？

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	1	18	138	45	7	209
DI指数	-9.3P	0.5%	8.6%	66.1%	21.5%	3.3%	100%
岐阜地域・商業地	回答数	2	27	130	26	7	192
DI指数	-2.3P	1.0%	14.1%	67.8%	13.5%	3.6%	100%
西濃地域・住宅地	回答数	0	5	36	28	8	77
DI指数	-23.2P	0.0%	6.5%	46.7%	36.4%	10.4%	100%
西濃地域・商業地	回答数	0	6	38	23	7	74
DI指数	-25.3P	0.0%	8.1%	51.3%	31.1%	9.5%	100%
中濃地域・住宅地	回答数	0	7	57	24	0	88
DI指数	-9.7P	0.0%	8.0%	64.7%	27.3%	0.0%	100%
中濃地域・商業地	回答数	0	6	60	18	1	85
DI指数	-8.2P	0.0%	7.1%	70.5%	21.2%	1.2%	100%
東濃地域・住宅地	回答数	2	11	37	6	0	56
DI指数	8.0P	3.6%	19.6%	66.1%	10.7%	0.0%	100%
東濃地域・商業地	回答数	1	10	39	4	0	54
DI指数	7.4P	1.9%	18.5%	72.2%	7.4%	0.0%	100%
飛騨地域・住宅地	回答数	0	1	21	17	2	41
DI指数	-24.4P	0.0%	2.4%	51.2%	41.5%	4.9%	100%
飛騨地域・商業地	回答数	2	7	20	6	3	38
DI指数	-1.3P	5.3%	18.4%	52.6%	15.8%	7.9%	100%
全県・住宅地	回答数	3	42	289	120	17	471
DI指数	-11.3P	0.6%	8.9%	61.4%	25.5%	3.6%	100%
全県・商業地	回答数	5	56	287	77	18	443
DI指数	-5.3P	1.1%	12.6%	64.8%	17.4%	4.1%	100%

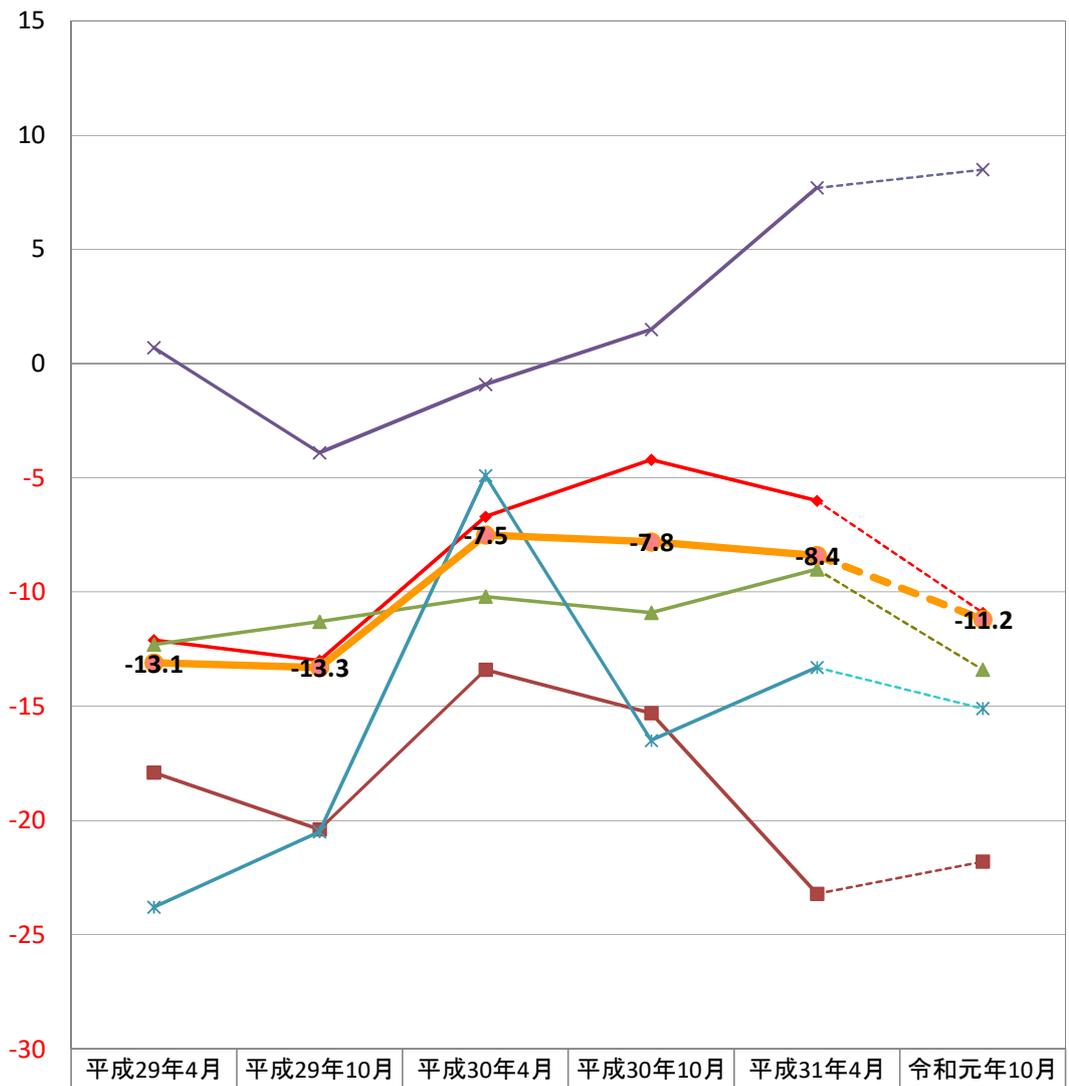


問3. 半年後(令和元年10月1日)の地価の動向は、現在(平成31年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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	12	134	50	12	209
	DI指数	-10.9P	0.5%	5.7%	64.2%	23.9%	5.7%
岐阜地域・商業地	回答数	0	26	122	36	9	193
	DI指数	-14.4P	0.0%	13.5%	63.1%	18.7%	4.7%
西濃地域・住宅地	回答数	1	9	32	26	8	76
	DI指数	-21.8P	1.3%	11.8%	42.2%	34.2%	10.5%
西濃地域・商業地	回答数	0	7	33	25	8	73
	DI指数	-20.4P	0.0%	9.6%	45.2%	34.2%	11.0%
中濃地域・住宅地	回答数	0	5	57	23	2	87
	DI指数	-13.4P	0.0%	5.7%	65.6%	26.4%	2.3%
中濃地域・商業地	回答数	0	4	54	26	1	85
	DI指数	-12.6P	0.0%	4.7%	63.5%	30.6%	1.2%
東濃地域・住宅地	回答数	0	15	37	5	0	57
	DI指数	8.5P	0.0%	26.3%	64.9%	8.8%	0.0%
東濃地域・商業地	回答数	0	13	38	4	0	55
	DI指数	8.8P	0.0%	23.6%	69.1%	7.3%	0.0%
飛騨地域・住宅地	回答数	0	1	22	14	4	41
	DI指数	-15.1P	0.0%	2.4%	53.7%	34.1%	9.8%
飛騨地域・商業地	回答数	1	10	18	10	3	42
	DI指数	-25.6P	2.4%	23.8%	42.9%	23.8%	7.1%
全県・住宅地	回答数	2	42	282	118	26	470
	DI指数	-11.2P	0.4%	8.9%	60.1%	25.1%	5.5%
全県・商業地	回答数	1	60	265	101	21	448
	DI指数	-13.2P	0.2%	13.4%	59.2%	22.5%	4.7%



地価動向DI



	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月	平成30年10月	平成31年4月	令和元年10月
岐阜地域	-12.1	-13.0	-6.7	-4.2	-6.0	-10.9
西濃地域	-17.9	-20.4	-13.4	-15.3	-23.2	-21.8
中濃地域	-12.3	-11.3	-10.2	-10.9	-9.0	-13.4
東濃地域	0.7	-3.9	-0.9	1.5	7.7	8.5
飛騨地域	-23.8	-20.5	-4.9	-16.5	-13.3	-15.1
全県	-13.1	-13.3	-7.5	-7.8	-8.4	-11.2

※令和元年10月は平成31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

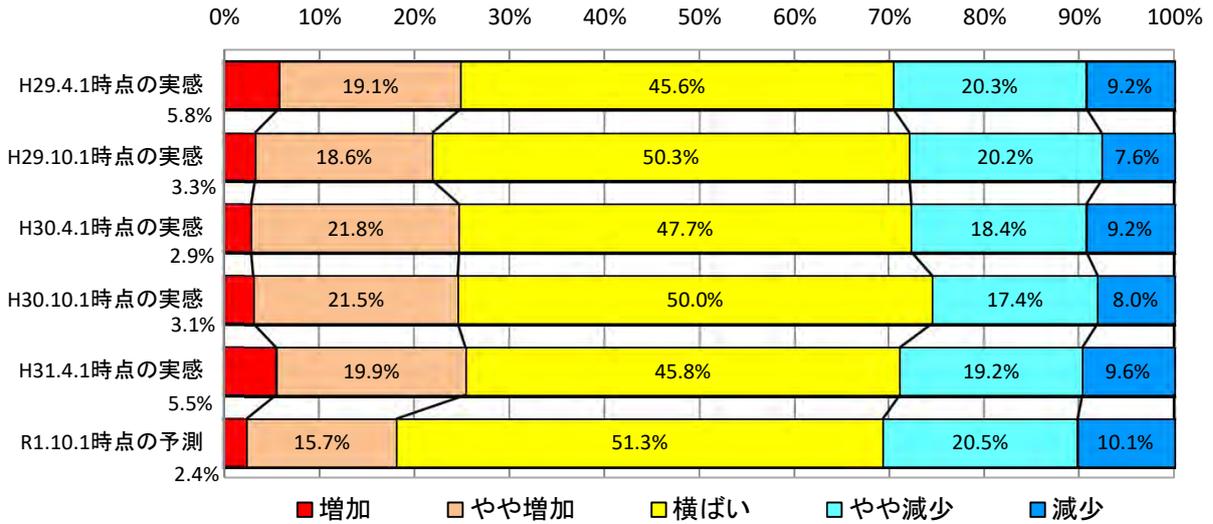
問4. 貴社で取扱いの次の売買(仲介)物件について、平成31年4月1日現在の半年間の取引件数は、半年前(平成30年10月1日)と比較してどうですか？

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	23	83	191	80	40		417
DI指数	-3.7P	5.5%	19.9%	45.8%	19.2%	9.6%		100%
新築戸建住宅	回答数	10	39	87	43	22		201
DI指数	-7.0P	5.0%	19.4%	43.3%	21.4%	10.9%		100%
中古戸建住宅	回答数	10	48	139	54	20		271
DI指数	-4.8P	3.7%	17.7%	51.3%	19.9%	7.4%		100%
新築マンション	回答数	2	10	43	11	22		88
DI指数	-23.3P	2.3%	11.4%	48.8%	12.5%	25.0%		100%
中古マンション	回答数	1	13	73	19	21		127
DI指数	-18.1P	0.8%	10.2%	57.5%	15.0%	16.5%		100%

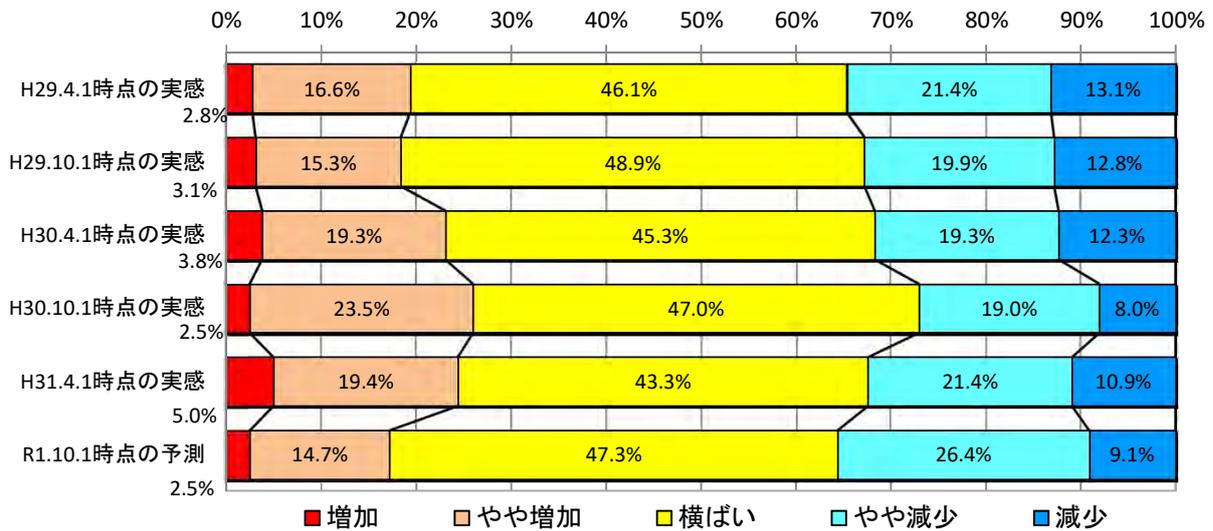
問5. 貴社で取扱いの次の売買(仲介)物件について、半年後(令和元年10月1日)の取引件数は、現在(平成31年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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	10	65	213	85	42		415
DI指数	-10.1P	2.4%	15.7%	51.3%	20.5%	10.1%		100%
新築戸建住宅	回答数	5	29	93	52	18		197
DI指数	-12.4P	2.5%	14.7%	47.3%	26.4%	9.1%		100%
中古戸建住宅	回答数	5	47	144	54	23		273
DI指数	-7.9P	1.8%	17.2%	52.8%	19.8%	8.4%		100%
新築マンション	回答数	1	6	48	15	15		85
DI指数	-21.8P	1.2%	7.1%	56.5%	17.6%	17.6%		100%
中古マンション	回答数	0	14	74	24	19		131
DI指数	-18.3P	0.0%	10.7%	56.5%	18.3%	14.5%		100%

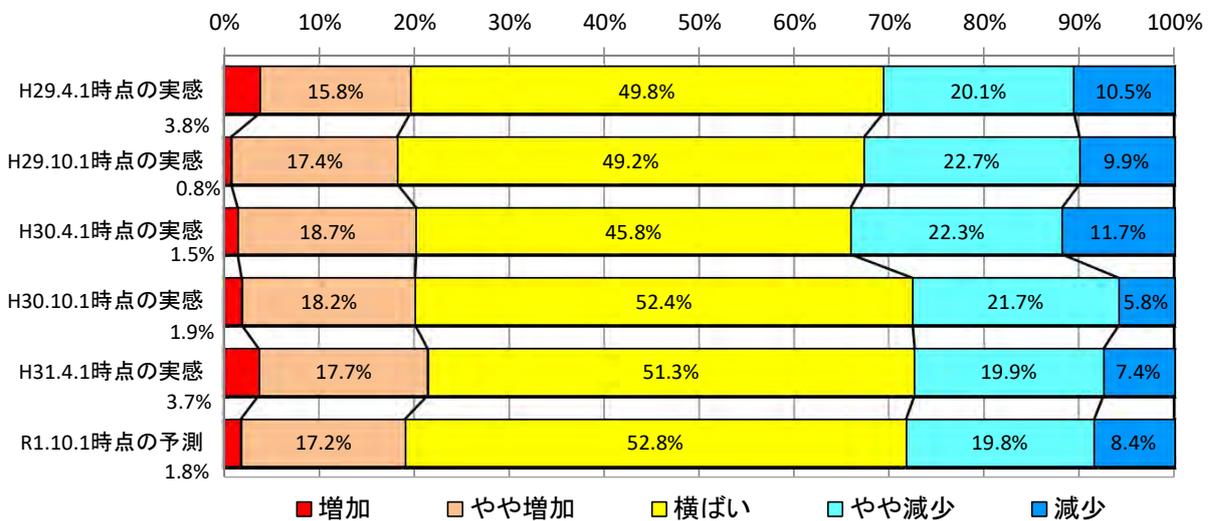
土地



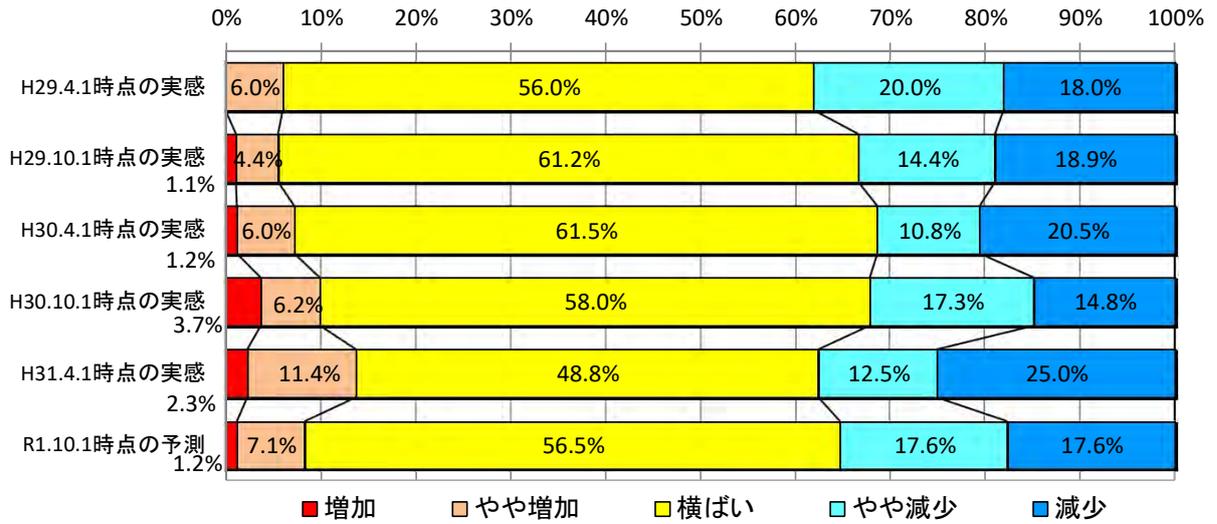
新築戸建住宅



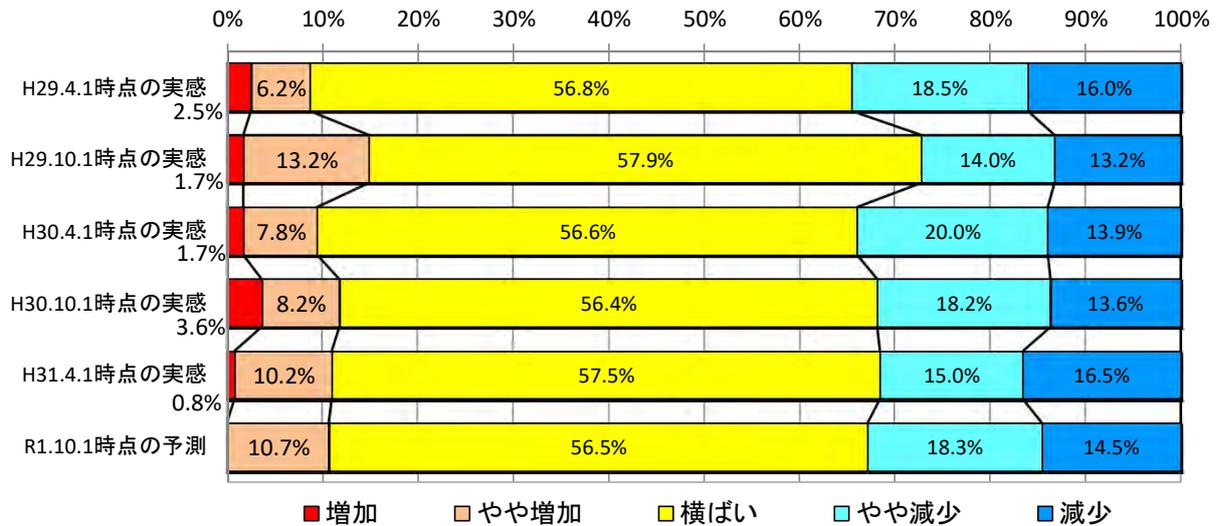
中古戸建住宅



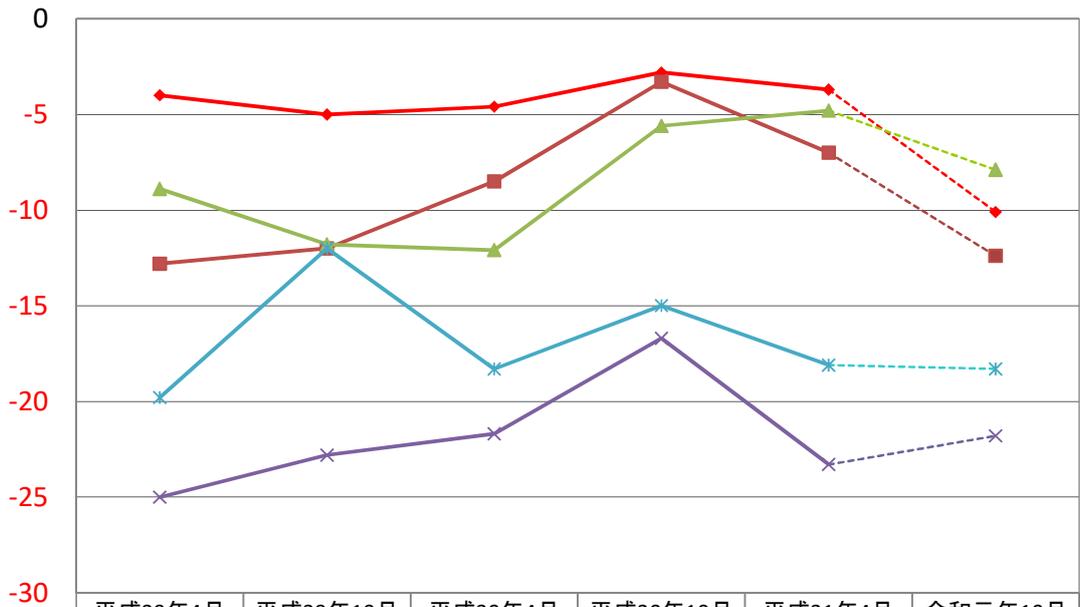
新築マンション



中古マンション



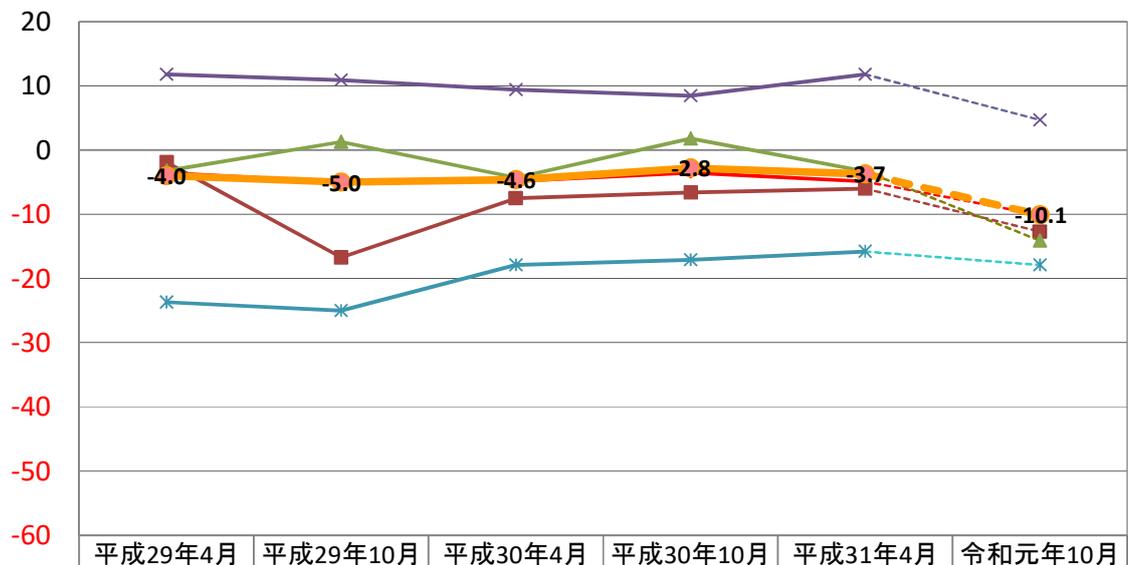
岐阜県不動産DI



	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月	平成30年10月	平成31年4月	令和元年10月
土地	-4.0	-5.0	-4.6	-2.8	-3.7	-10.1
新築戸建住宅	-12.8	-12.0	-8.5	-3.3	-7.0	-12.4
中古戸建住宅	-8.9	-11.8	-12.1	-5.6	-4.8	-7.9
新築マンション	-25.0	-22.8	-21.7	-16.7	-23.3	-21.8
中古マンション	-19.8	-12.0	-18.3	-15.0	-18.1	-18.3

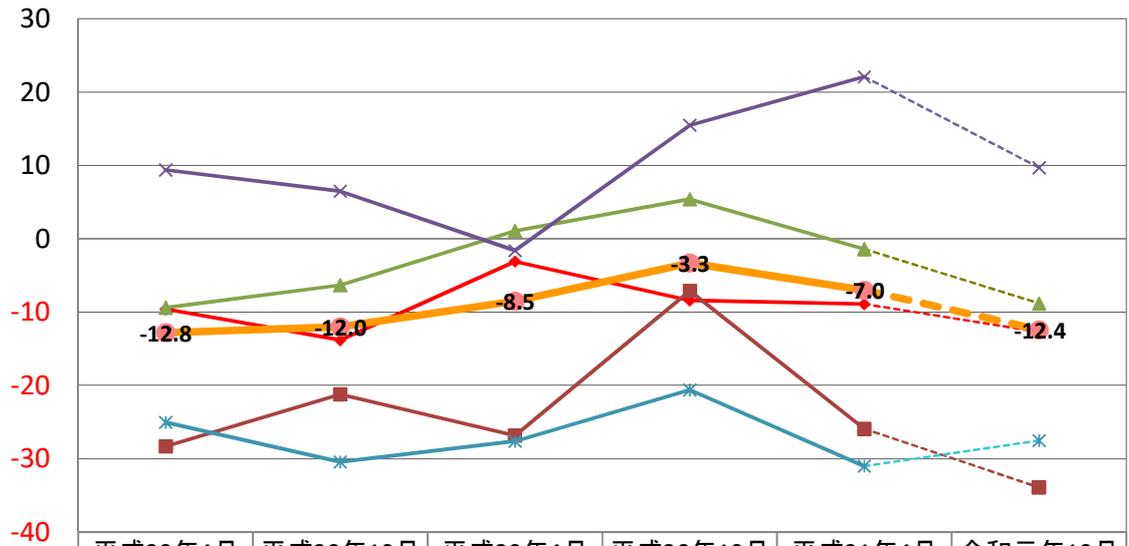
②地域毎の集計

土地DI



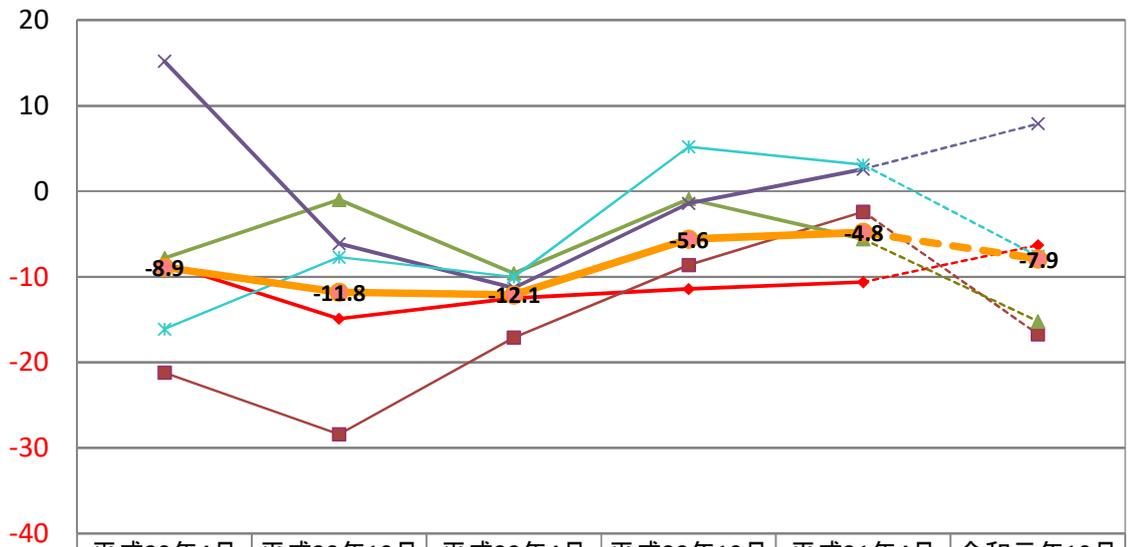
	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月	平成30年10月	平成31年4月	令和元年10月
岐阜地域	-3.6	-5.0	-4.8	-3.5	-4.9	-10.1
西濃地域	-1.9	-16.7	-7.5	-6.6	-6.0	-12.7
中濃地域	-3.2	1.3	-4.3	1.8	-3.3	-14.1
東濃地域	11.8	10.9	9.4	8.5	11.8	4.7
飛騨地域	-23.7	-25.0	-17.9	-17.1	-15.8	-17.9
全県	-4.0	-5.0	-4.6	-2.8	-3.7	-10.1

新築戸建住宅DI



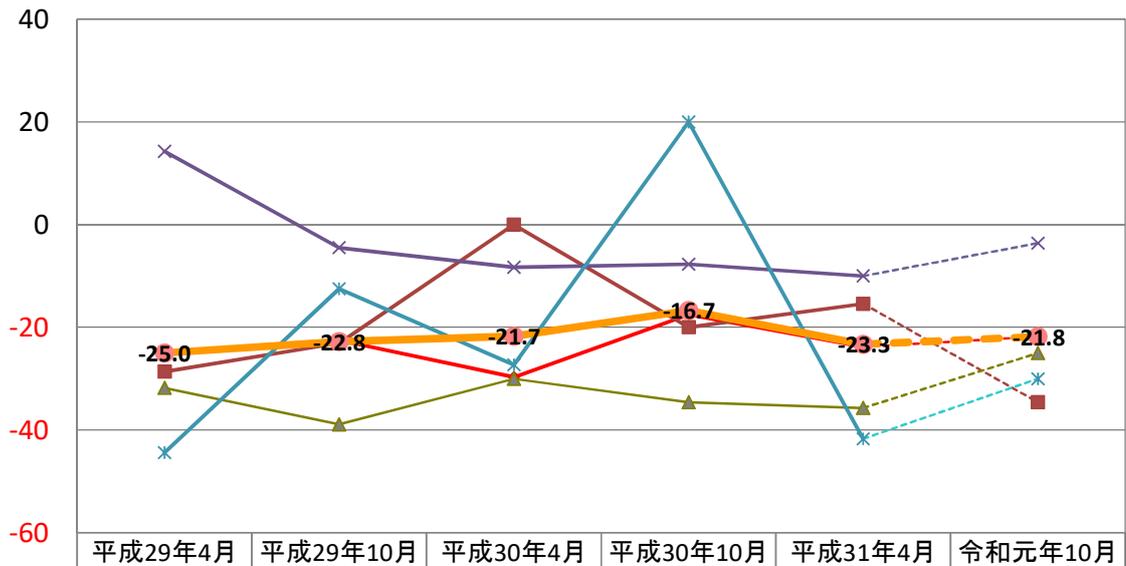
	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月	平成30年10月	平成31年4月	令和元年10月
岐阜地域	-9.6	-13.8	-3.1	-8.4	-8.9	-12.7
西濃地域	-28.3	-21.2	-26.8	-7.1	-25.9	-33.9
中濃地域	-9.4	-6.3	1.1	5.4	-1.4	-8.8
東濃地域	9.4	6.5	-1.6	15.5	22.1	9.7
飛騨地域	-25.0	-30.4	-27.6	-20.6	-31.0	-27.5
全県	-12.8	-12.0	-8.5	-3.3	-7.0	-12.4

中古戸建住宅DI



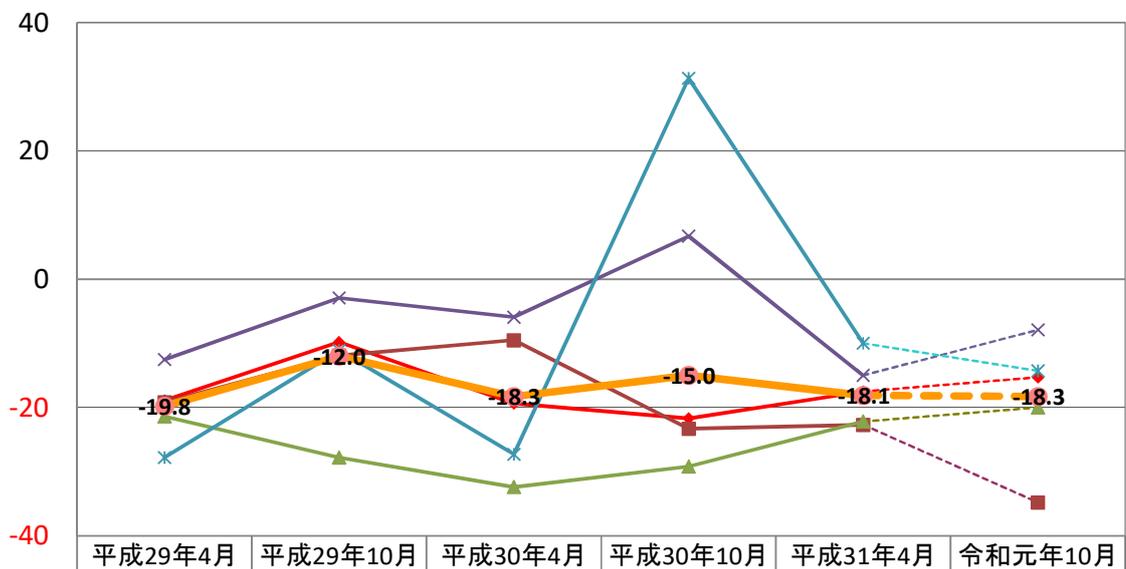
	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月	平成30年10月	平成31年4月	令和元年10月
岐阜地域	-8.4	-14.9	-12.5	-11.4	-10.6	-6.3
西濃地域	-21.2	-28.4	-17.1	-8.6	-2.4	-16.7
中濃地域	-7.8	-1.0	-9.6	-0.9	-5.6	-15.2
東濃地域	15.2	-6.1	-11.3	-1.4	2.6	7.9
飛騨地域	-16.1	-7.7	-10.0	5.2	3.1	-7.6
全県	-8.9	-11.8	-12.1	-5.6	-4.8	-7.9

新築マンションDI



岐阜地域	-25.0	-22.5	-29.7	-17.5	-23.8	-21.8
西濃地域	-28.6	-23.1	0.0	-20.0	-15.4	-34.6
中濃地域	-31.8	-38.9	-30.0	-34.6	-35.7	-25.0
東濃地域	14.3	-4.5	-8.3	-7.7	-10.0	-3.6
飛驒地域	-44.4	-12.5	-27.3	20.0	-41.7	-30.0
全県	-25.0	-22.8	-21.7	-16.7	-23.3	-21.8

中古マンションDI



岐阜地域	-18.9	-9.8	-19.4	-21.7	-17.5	-15.3
西濃地域	-19.2	-11.9	-9.5	-23.3	-22.7	-34.8
中濃地域	-21.4	-27.8	-32.4	-29.2	-22.2	-20.0
東濃地域	-12.5	-2.9	-5.9	6.7	-15.0	-7.9
飛驒地域	-27.8	-11.1	-27.3	31.3	-10.0	-14.3
全県	-19.8	-12.0	-18.3	-15.0	-18.1	-18.3

(3)不動産取引(賃料・空室率)の動向

①岐阜県全域の集計

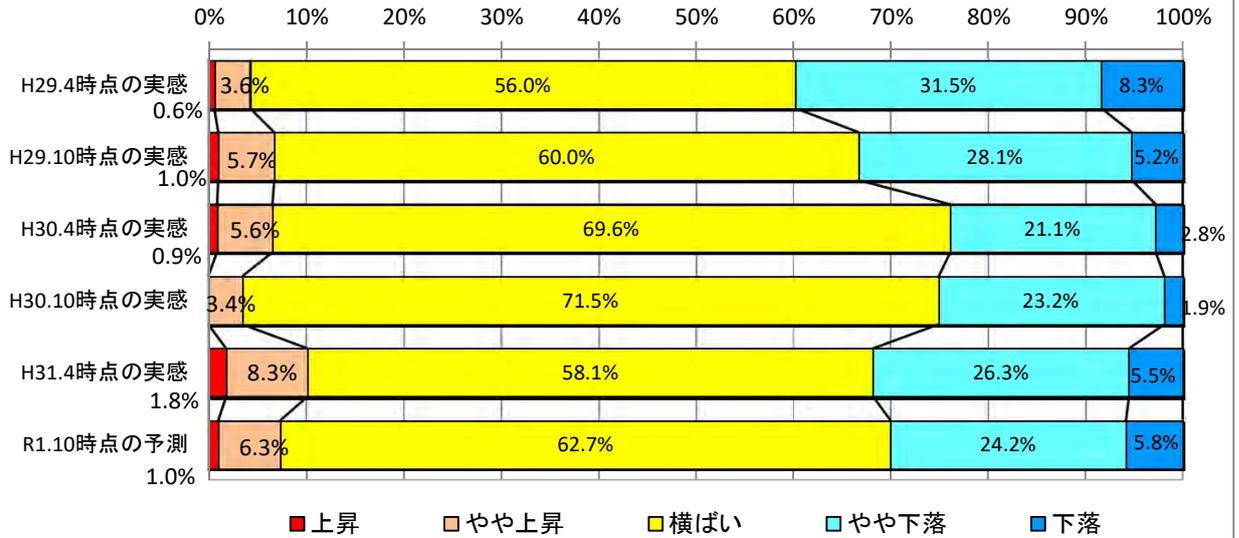
問6. 貴社で取扱いの次の賃貸(仲介)物件について、平成31年4月1日現在の賃料・空室率は、半年前(平成30年10月1日)と比較してどうですか？

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	4	18	126	57	12	217
DI指数	-12.7P	1.8%	8.3%	58.1%	26.3%	5.5%	100%
事業用物件の賃料	回答数	1	12	115	37	11	176
DI指数	-12.8P	0.6%	6.8%	65.3%	21.0%	6.3%	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	16	32	76	63	13	200
DI指数	-6.3P	8.0%	16.0%	38.0%	31.5%	6.5%	100%
事業用物件の空室率	回答数	6	20	90	40	7	163
DI指数	-6.7P	3.7%	12.3%	55.2%	24.5%	4.3%	100%

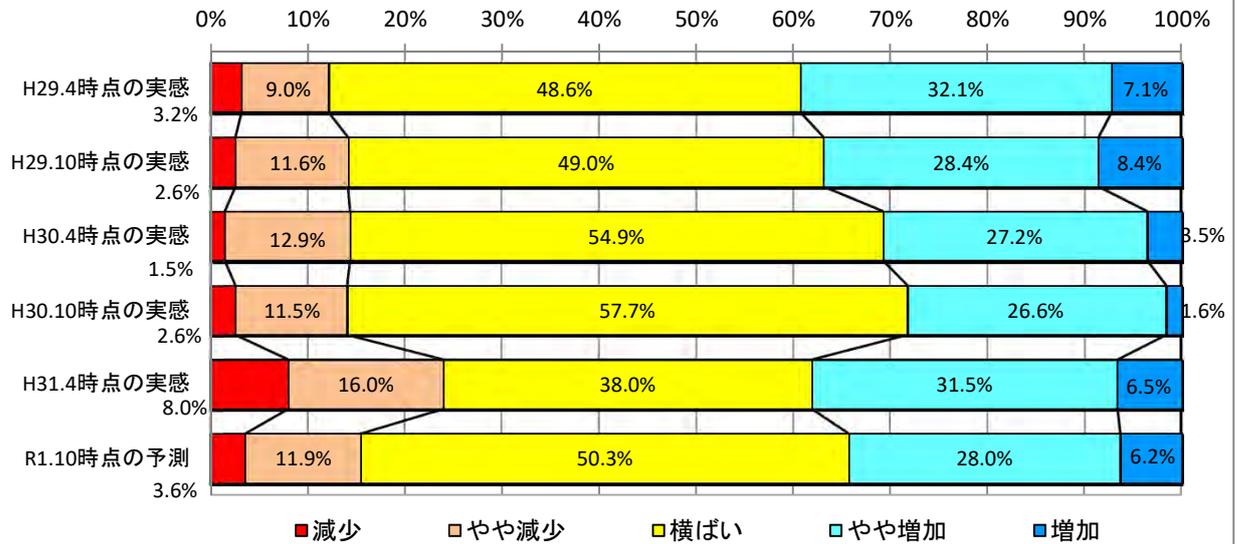
問7. 貴社で取扱いの次の賃貸(仲介)物件について、半年後(令和元年10月1日)の賃料・空室率は、現在(平成31年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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	13	130	50	12	207
DI指数	-13.8P	1.0%	6.3%	62.7%	24.2%	5.8%	100%
事業用物件の賃料	回答数	1	11	115	39	8	174
DI指数	-12.1P	0.6%	6.3%	66.1%	22.4%	4.6%	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	7	23	97	54	12	193
DI指数	-10.6P	3.6%	11.9%	50.3%	28.0%	6.2%	100%
事業用物件の空室率	回答数	3	18	97	38	7	163
DI指数	-8.6P	1.8%	11.0%	59.6%	23.3%	4.3%	100%

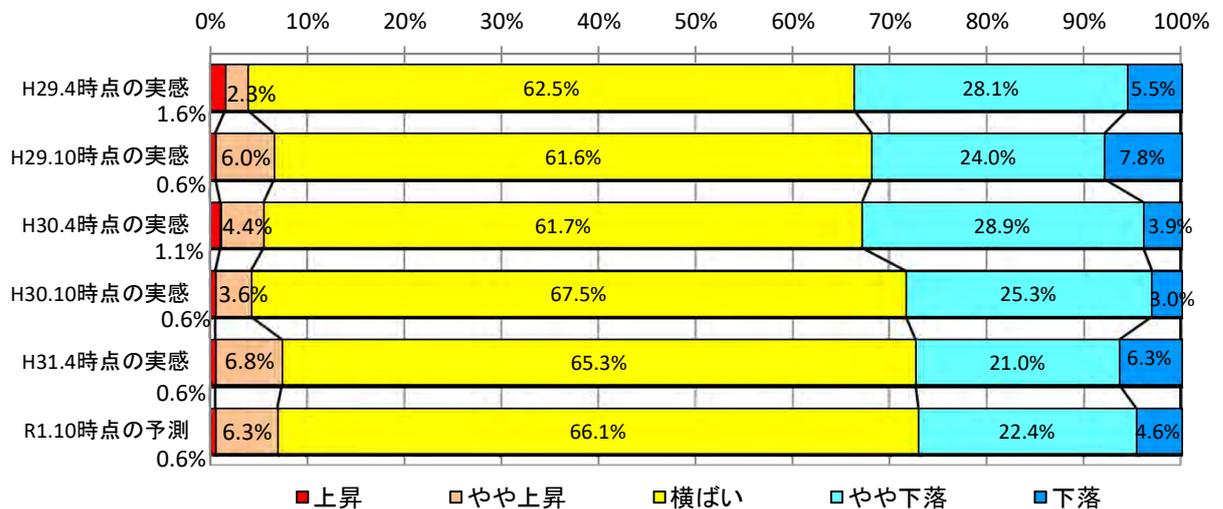
居住用物件の賃料



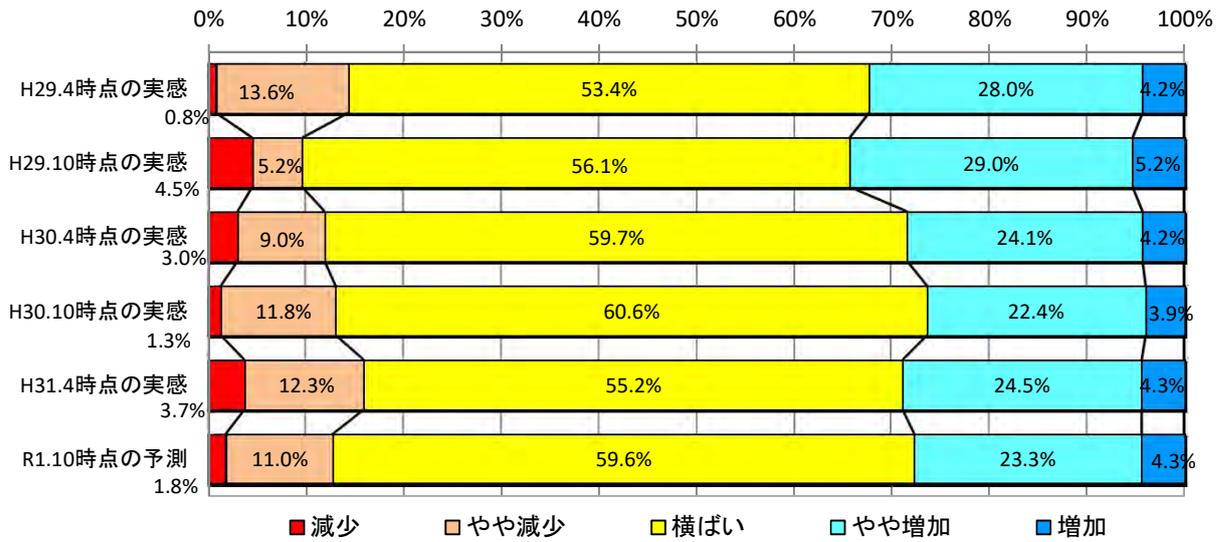
居住用物件の空室率



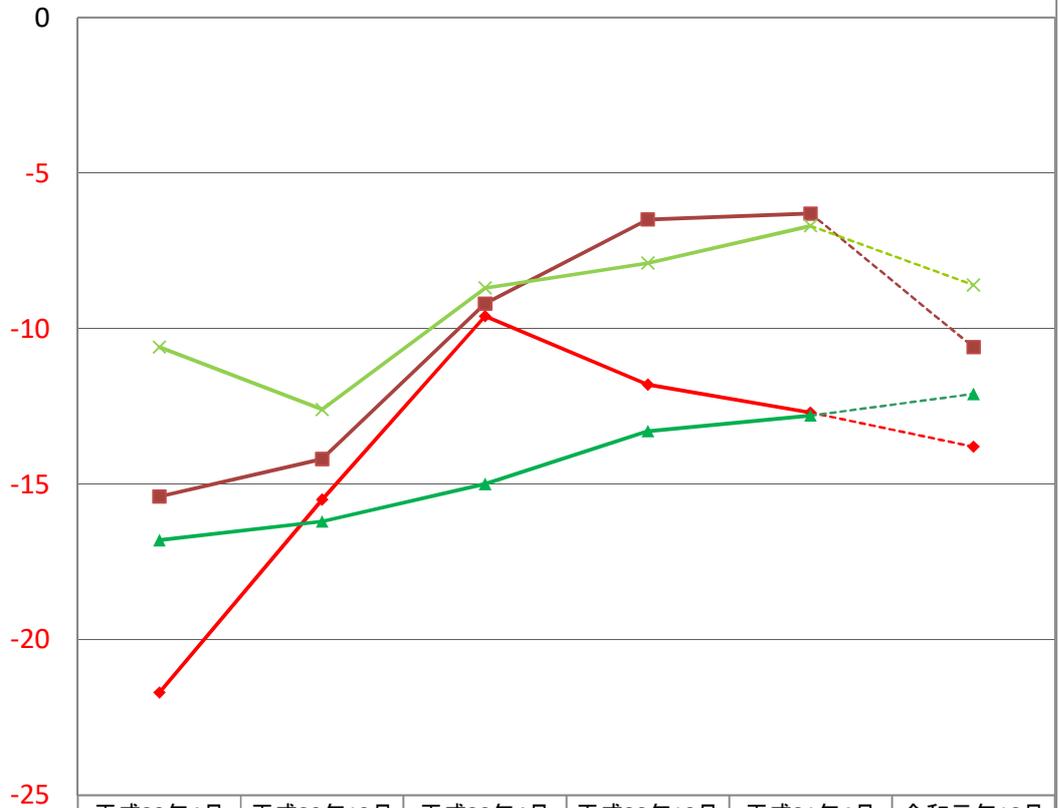
事業用物件の賃料



事業用物件の空室率



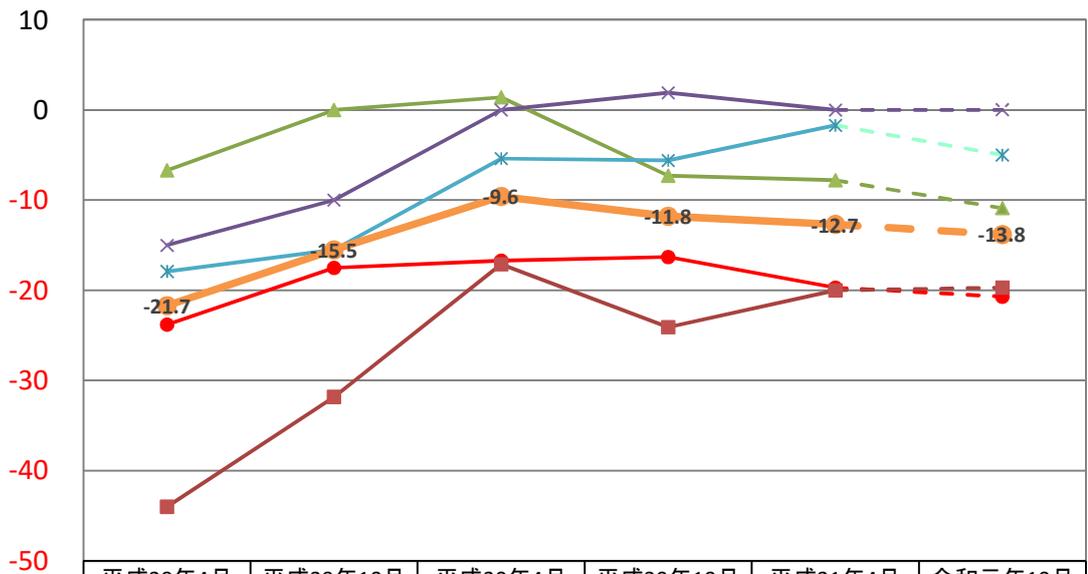
岐阜県不動産市場(賃貸)DI



※令和元年10月は平成31年4月時点における予測値を示す（以下、同様）。

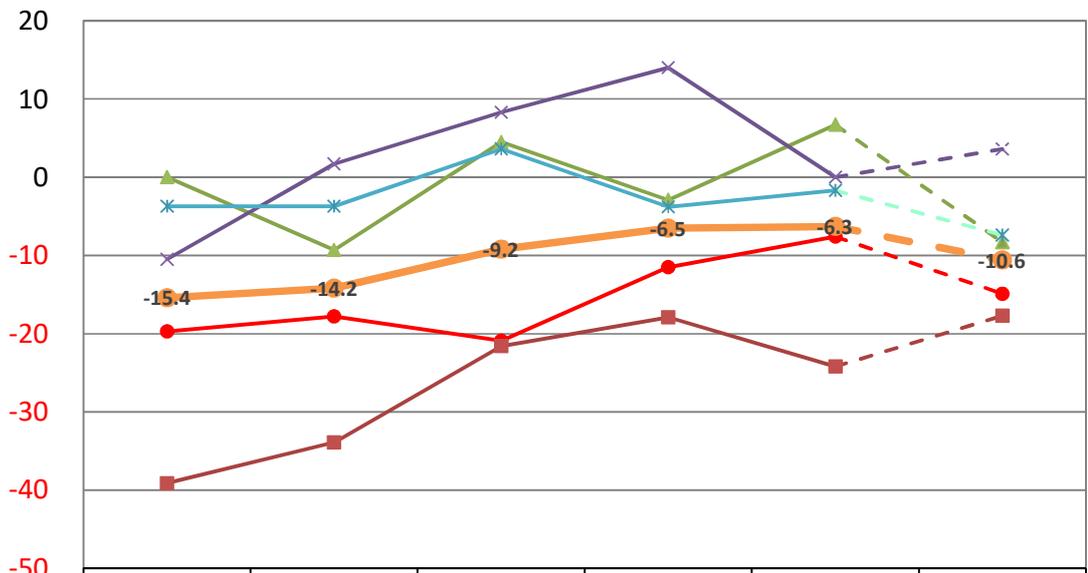
②地域毎の集計

居住用物件の賃料DI



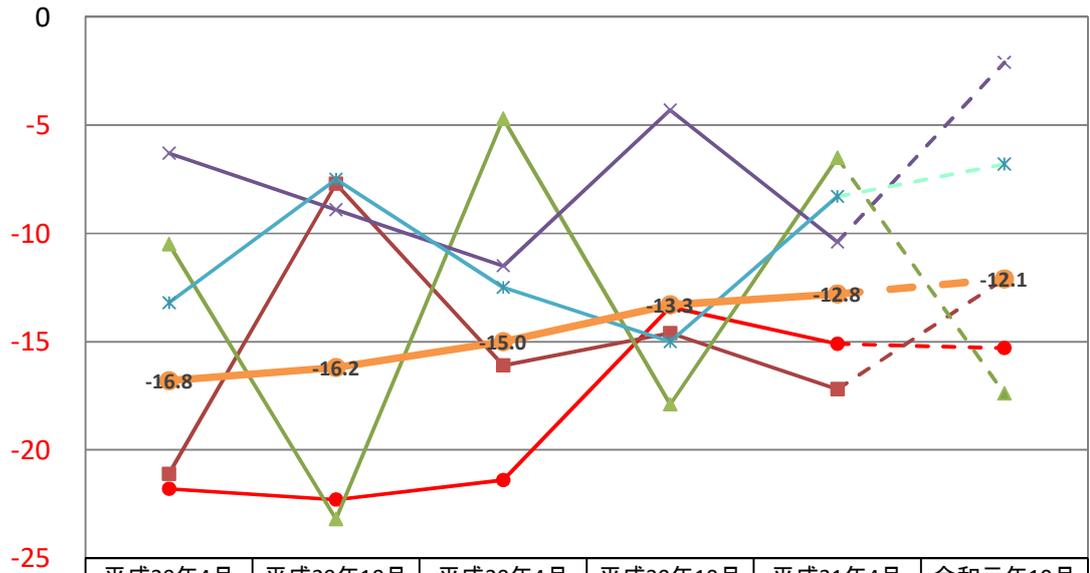
	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月	平成30年10月	平成31年4月	令和元年10月
● 岐阜地域	-23.8	-17.5	-16.7	-16.3	-19.7	-20.7
■ 西濃地域	-44.0	-31.8	-17.1	-24.1	-20.0	-19.7
▲ 中濃地域	-6.7	0.0	1.4	-7.3	-7.8	-10.9
× 東濃地域	-15.0	-10.0	0.0	1.9	0.0	0.0
* 飛騨地域	-17.9	-15.5	-5.4	-5.6	-1.7	-5.0
◇ 全県	-21.7	-15.5	-9.6	-11.8	-12.7	-13.8

居住用物件の空室率DI



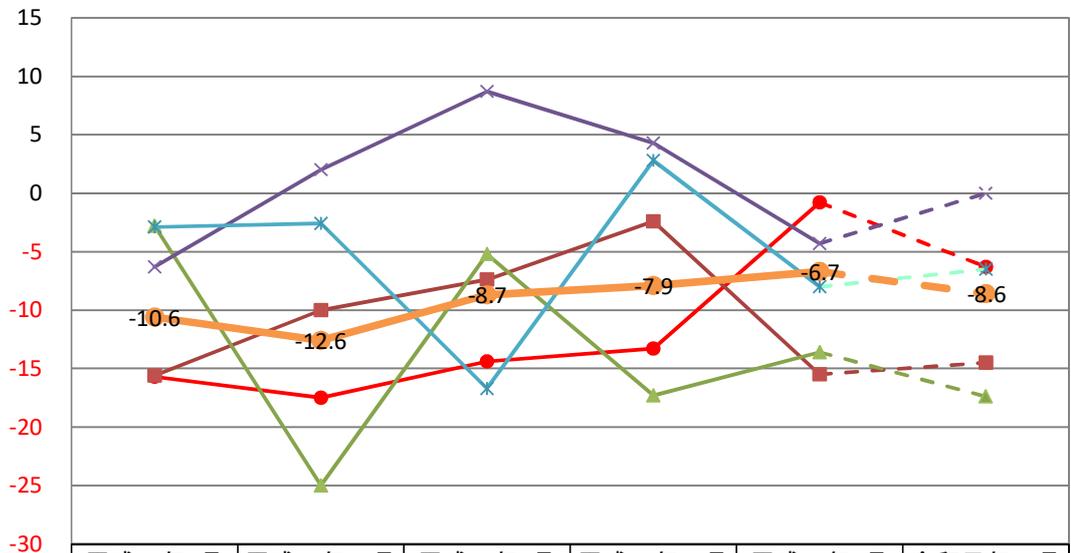
	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月	平成30年10月	平成31年4月	令和元年10月
● 岐阜地域	-19.7	-17.8	-20.9	-11.5	-7.6	-14.9
■ 西濃地域	-39.1	-33.9	-21.6	-17.9	-24.2	-17.7
▲ 中濃地域	0.0	-9.3	4.5	-2.9	6.7	-8.3
× 東濃地域	-10.5	1.7	8.3	14.0	0.0	3.6
* 飛騨地域	-3.7	-3.7	3.6	-3.8	-1.7	-7.4
◇ 全県	-15.4	-14.2	-9.2	-6.5	-6.3	-10.6

事業用物件の賃料DI



	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月	平成30年10月	平成31年4月	令和元年10月
● 岐阜地域	-21.8	-22.3	-21.4	-13.4	-15.1	-15.3
■ 西濃地域	-21.1	-7.7	-16.1	-14.6	-17.2	-12.1
▲ 中濃地域	-10.5	-23.2	-4.7	-17.9	-6.5	-17.4
× 東濃地域	-6.3	-8.9	-11.5	-4.3	-10.4	-2.1
* 飛騨地域	-13.2	-7.5	-12.5	-15.0	-8.3	-6.8
◇ 全県	-16.8	-16.2	-15.0	-13.3	-12.8	-12.1

事業用物件の空室率DI



	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月	平成30年10月	平成31年4月	令和元年10月
● 岐阜地域	-15.7	-17.5	-14.4	-13.3	-0.8	-6.3
■ 西濃地域	-15.6	-10.0	-7.4	-2.4	-15.5	-14.5
▲ 中濃地域	-2.8	-25.0	-5.2	-17.3	-13.6	-17.4
× 東濃地域	-6.3	2.0	8.7	4.3	-4.3	0.0
* 飛騨地域	-2.9	-2.6	-16.7	2.8	-8.0	-6.5
◇ 全県	-10.6	-12.6	-8.7	-7.9	-6.7	-8.6

各地域ごとのコメント

岐 阜 地 域	<p>銀行の融資が、一般ユーザーに対して厳しくなっていると感じる。</p> <p>戸建て住宅及び分譲土地は住宅取得者からみて、総額を抑える傾向が続いている。分譲土地の価格が15百万円ほどになると問い合わせが減る。この傾向は、今後も続くと思われる。</p> <p>事業用物件は、堅調に推移していくものと予想している。住宅用土地分譲については、消費税の引き上げの影響でハウスメーカーを中心に多少増加傾向。今後の引き上げ後の影響が心配。</p>
西 濃 地 域	<p>最近、住宅用地の動きが悪くなっている。</p> <p>建売住宅は、現在でも価格が下がってる。消費税増税の駆け込みがほとんど無かった。農地を売って宅地開発する件数が増えてきていると思われる。</p> <p>山間部の空き家空き地の売却が大変多くなってきているが、いくら価格を下げても売却出来ない状況。これからはますます増加していきそう。</p>
中 濃 地 域	<p>このところ土地取引がないため不明であるが、建築は今のところ忙しい。</p> <p>正直なところ、先が読めない現状。寒い時期が過ぎ、暖かい季節となり、お客様が行動的になることを期待する。</p> <p>消費税10%にUPしたら土地建設の動きは下落すると思う。</p>
東 濃 地 域	<p>当社は、住宅建築を主としてやっているが、職人さん不足で困っている。人手不足をどう補っていくのが今後の課題である。</p> <p>消費税10%に増税されることが予想されるが、家を建てるお客様は多くないと思う。土地取引は、5%から8%に上がった時のような動きはないと思う。事業用倉庫の賃貸物件は、増加傾向。倉庫不足になっている状況。今後も事業系の賃貸仲介は良好かと思われる。</p> <p>8年後にリニア停車駅として注目をされているが、現在の状況はJRの用地買収が行われたばかりで、立ち退き住宅についてこれから動きが出ると思われる。</p>
飛 騨 地 域	<p>空家物件が増え、土地の価格は下落傾向にある一方、賃貸物件は、外国人研修生の寮としての問い合わせが増えて、特にベトナム人の入居者が増加した。</p> <p>高山、特に農村地区の高齢化でマンション関係の必要化が望まれている。</p> <p>市内の賃貸物件(アパート)古い物件が多く、オーナーの高齢化と併せて対策が必要。地域がら、旅館等の従業員が不足のため、外人雇用が多くなり、和室のリフォームを進める必要がある。</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
平成30年10月	-7.8	-10.6	-4.8	-2.8	-3.3	-5.6	-16.7	-15.0	-11.8	-6.5	-13.3	-7.9
平成31年4月	-8.4	-11.3	-5.3	-3.7	-7.0	-4.8	-23.3	-18.1	-12.7	-6.3	-12.8	-6.7