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ＤＩ調査～

（令和７年４月１日基準点）

令和７年６月

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

後　援　　岐　　阜　　県

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

令和7年4月1日を起点とし、過去6ヶ月(R6.10.1～R7.4.1)と、今後6ヶ月(R7.4.1～R7.10.1)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

R6.4.1	R6.10.1	R7.4.1	R7.10.1(予測)
1.7ポイント	0.6ポイント	0.1ポイント	△3.4ﾎﾟｲﾝﾄ

今回の県全体の地価動向ＤＩは、0.1ﾎﾟｲﾝﾄで、前回（令和6年10月1日)の0.6ﾎﾟｲﾝﾄより悪化した。前回の予測値△0.7ﾎﾟｲﾝﾄのようにマイナス圏とまではならなかったが、厳しさがうかがえる結果となった。土地価格については、上昇地点も確かにみられるがそれは駅前等の利便性の高い場所に限られ、このような地域の地価は今後も一定の水準を維持していくものとみられる。一方で、大部分を占める需要より供給が多い地域、また、全く需要にない地域では地価が上昇する要因はみられないため、トータルでみれば地価は下落トレンドにあるといえる。なお、半年後の予測値は△3.4ﾎﾟｲﾝﾄとなっている。

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

R6.4.1	R6.10.1	R7.4.1	R7.10.1(予測)
△10.9ﾎﾟｲﾝﾄ	△11.8ﾎﾟｲﾝﾄ	△7.0ﾎﾟｲﾝﾄ	△8.8ﾎﾟｲﾝﾄ

土地取引件数は、前回△11.8ポイントより改善して△7.0ポイントとなった。土地取引件数については、業者の土地仕入れは依然慎重さが伺える。一方、相続による土地処分の増加、金利上昇懸念による駆け込み需要も一部見られ、これらが前回よりやや改善した要因と考えられる。

（２）新築戸建

R6.4.1	R6.10.1	R7.4.1	R7.10.1(予測)
△23.6ﾎﾟｲﾝﾄ	△29.9ﾎﾟｲﾝﾄ	△20.5ﾎﾟｲﾝﾄ	△18.8ﾎﾟｲﾝﾄ

戸建住宅市場も前回△29.9ポイントより改善して△20.5ポイントとなった。新築戸建については、前回より若干改善したものの、購買力自体が相当落ち込んでおり、市場は引き続き停滞基調にある。今後も実質賃金の上昇、税制改正等需要を喚起する動きがない限り、この傾向は続くと予測する。

（３）中古住宅

R6.4.1	R6.10.1	R7.4.1	R7.10.1(予測)
△3.9ﾎﾟｲﾝﾄ	△2.9ﾎﾟｲﾝﾄ	0.5ポイント	1.3ポイント

中古住宅市場は前回△2.9ポイントから0.5ポイントとプラス改善がみられた。予測値の1.6ポイントまでは届かなかったが、中古住宅市場の堅調さがみてとれる結果となった。次回予測値1.3ポイントが示す通り、建築費が高止まりする中で中古住宅が見直される傾向は、今後も続くものと予測する。

（４）新築マンション

R6.4.1	R6.10.1	R7.4.1	R7.10.1(予測)
△24.7ﾎﾟｲﾝﾄ	△21.1ﾎﾟｲﾝﾄ	△21.7ﾎﾟｲﾝﾄ	△21.7ﾎﾟｲﾝﾄ

新築マンション売買仲介件数ＤＩは、△21.7ﾎﾟｲﾝﾄで、前回の△21.1ﾎﾟｲﾝﾄとあまり変化は見られない。新築マンションについては時期によって供給が不安定で一概にいえないが、駅近の好立地物件でも供給がダブつき始めている。

（５）中古マンション

R6.4.1	R6.10.1	R7.4.1	R7.10.1(予測)
△11.0ﾎﾟｲﾝﾄ	△13.8ﾎﾟｲﾝﾄ	△11.7ﾎﾟｲﾝﾄ	△10.7ﾎﾟｲﾝﾄ

中古マンション売買仲介件数ＤＩは、△11.7ﾎﾟｲﾝﾄで、前回△13.8ﾎﾟｲﾝﾄと大きな変化は見られない。もともと供給数自体が少ないため戸建住宅市場ほど建築費高騰の影響を受けず、マーケットに大きな変化は起こっていない。

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

R6.4.1	R6.10.1	R7.4.1	R7.10.1(予測)
0.0ポイント	0.0ポイント	1.9ポイント	0.2ポイント

事業用物件の賃料

R6.4.1	R6.10.1	R7.4.1	R7.10.1(予測)
△1.8ﾎﾟｲﾝﾄ	1.4ポイント	△4.3ﾎﾟｲﾝﾄ	△3.5ﾎﾟｲﾝﾄ

居住用物件の賃料水準は、前回調査から改善して1.9ポイントとなった。また、事業用物件は前回1.4ポイントから今回△4.3ポイントとマイナス転換した。
居住用物件では、戸建貸家の需要が高く、昨今の物価上昇から人気物件なら賃料を上げやすい。反面、築古物件の賃料アップは厳しいであろう。事業用物件では、インバウンド関連物件や物流施設等の交通利便性が高い物件は賃料を上げやすい状況にある。

（２）空室率について

居住用物件の空室率

R6.4.1	R6.10.1	R7.4.1	R7.10.1(予測)
△1.5ﾎﾟｲﾝﾄ	△5.4ﾎﾟｲﾝﾄ	△3.0ﾎﾟｲﾝﾄ	△4.4ﾎﾟｲﾝﾄ

事業用物件の空室率

R6.4.1	R6.10.1	R7.4.1	R7.10.1(予測)
0.3ポイント	2.6ポイント	△5.6ﾎﾟｲﾝﾄ	△7.6ﾎﾟｲﾝﾄ

空室率については、居住用物件が△3.0ポイントと改善したが、事業用物件が△5.6ポイントとマイナスに転換した。居住用物件は、地域により空室率に大きな差異がみられる。事業用物件は、長期空室となっている物件が目立つ。

【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×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×2)}÷2÷回答者数×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。

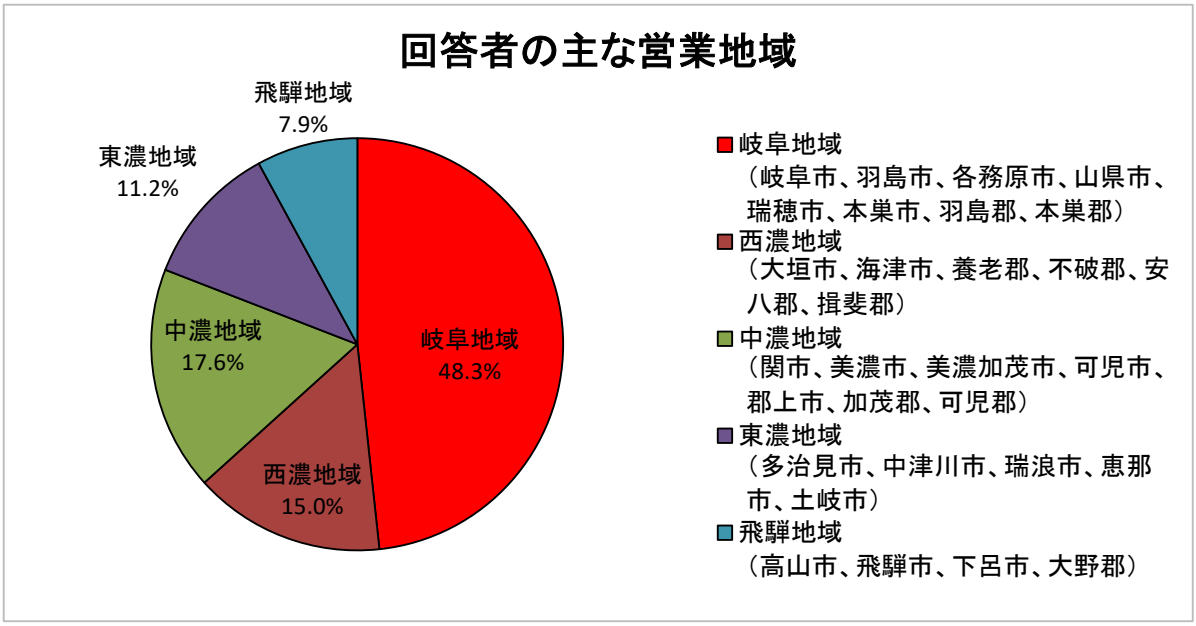
1. 調査実施の概要

（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：　1,115 社
（4）回 答 数：　466 社（回収率 41.8% ）

2. 回答者の属性

（1）主な事業地域

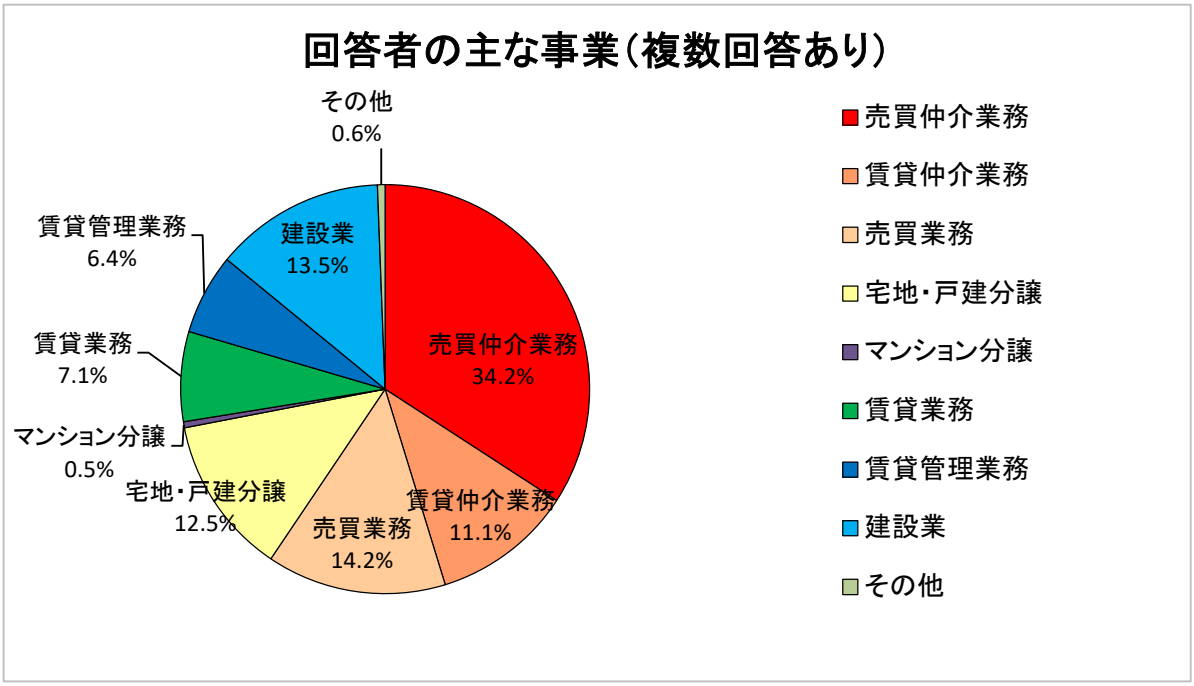
岐阜地域	西濃地域	中濃地域	東濃地域	飛騨地域	合計
225	70	82	52	37	466



（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	92	118	104	4	59	53	112	5	831



3. 回答内容

(1)地価動向の集計

①岐阜県全域の集計

問2.　令和7年4月1日現在の地価の動向は、半年前(令和6年10月1日)と比較してどのように感じておられますか？

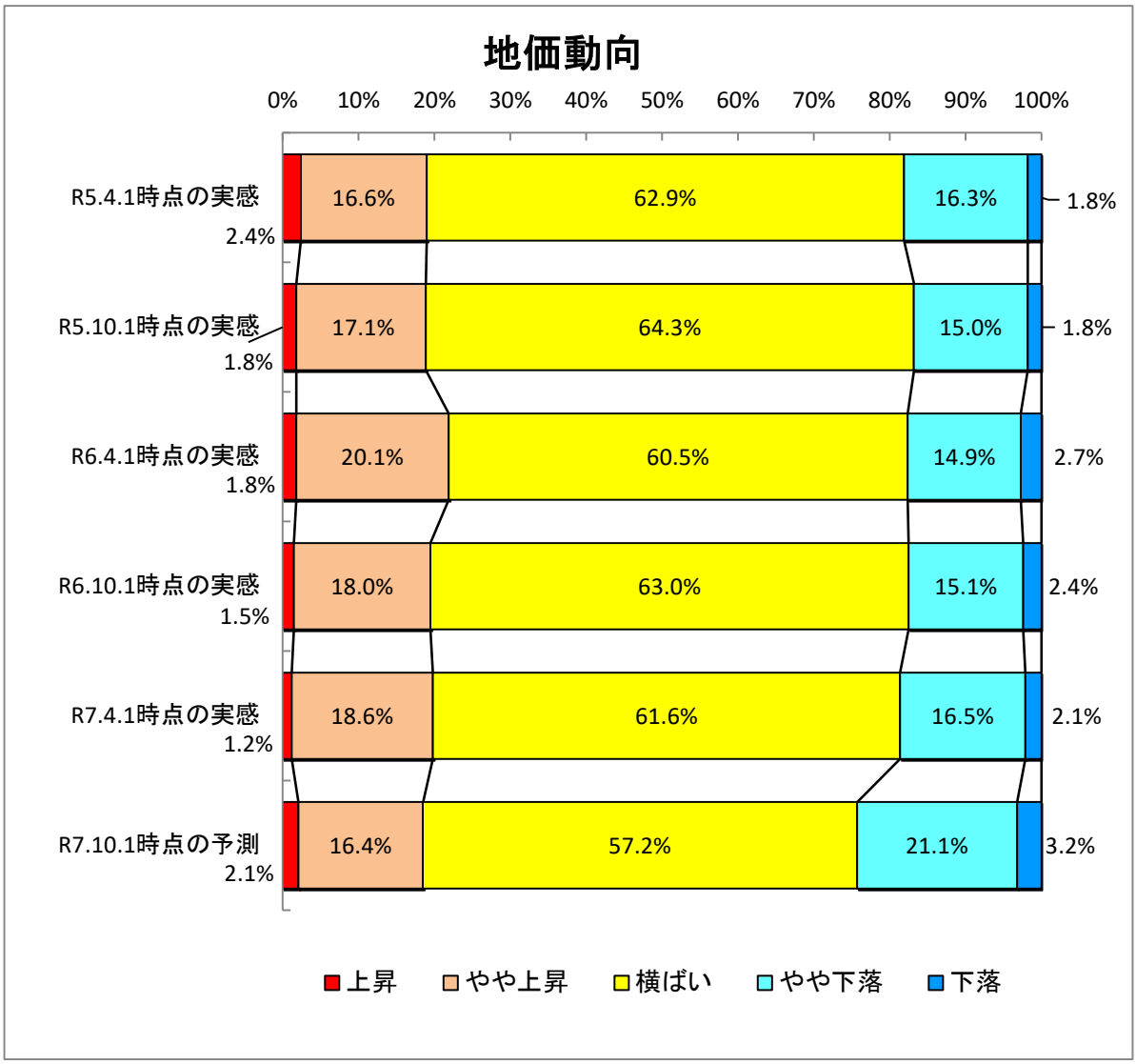
令和7年4月1日と令和6年10月1日の地価動向の比較

上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	DI
11	164	544	146	19	884	0.1
1.2%	18.6%	61.6%	16.5%	2.1%	100.0%	

問3.　半年後(令和7年10月1日)の地価の動向は、現在(令和7年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

令和7年4月1日と令和7年10月1日の地価動向の比較

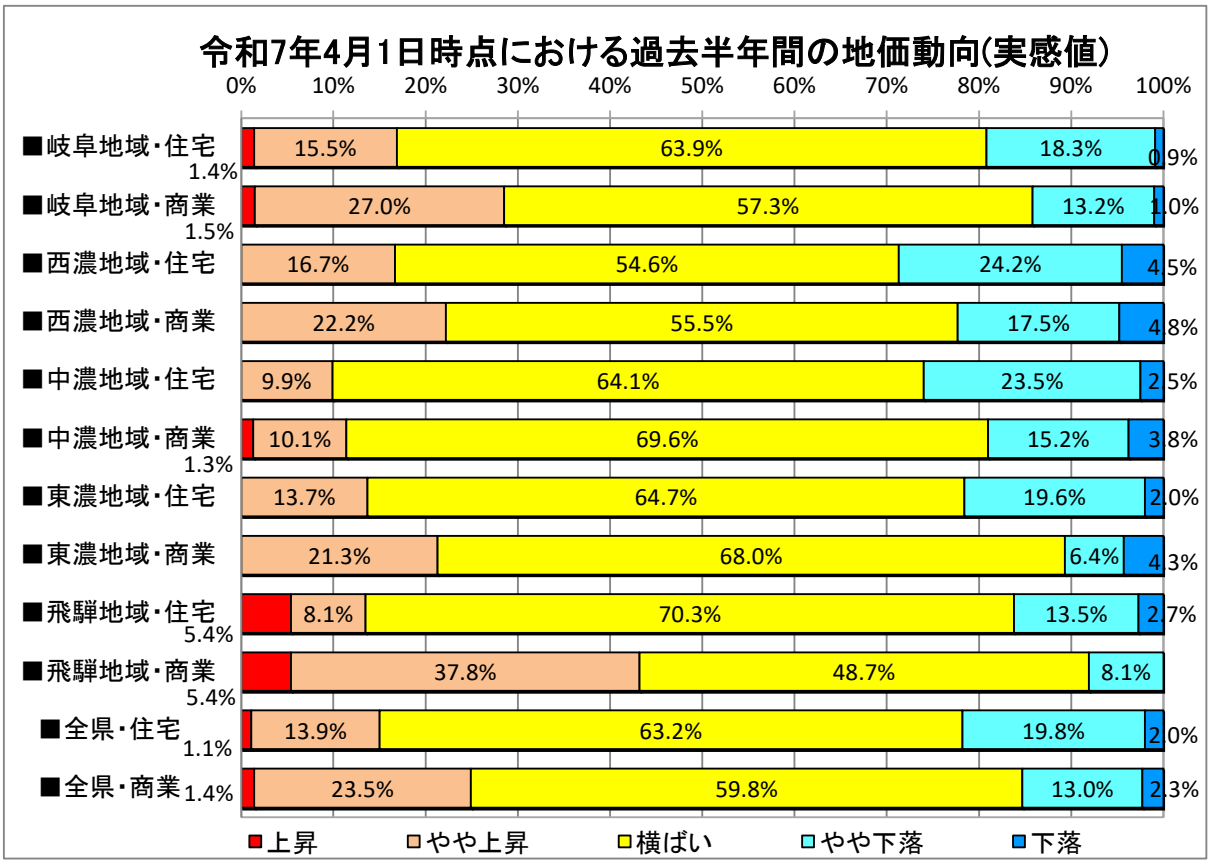
上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	DI
19	145	507	187	28	886	-3.4
2.1%	16.4%	57.2%	21.1%	3.2%	100.0%	



②地域毎の集計

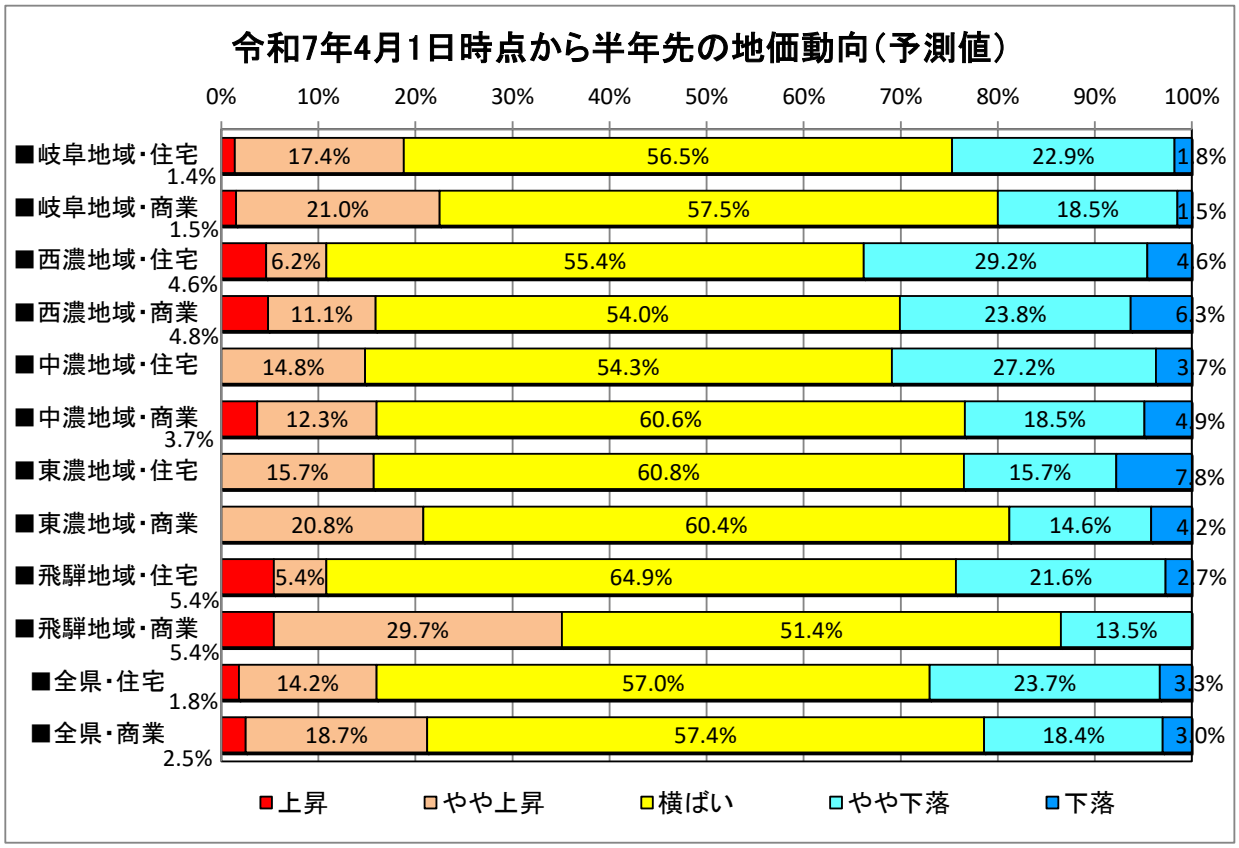
問2.　令和7年4月1日現在の地価の動向は、半年前（令和6年10月1日）と比較してどのように感じておられますか？

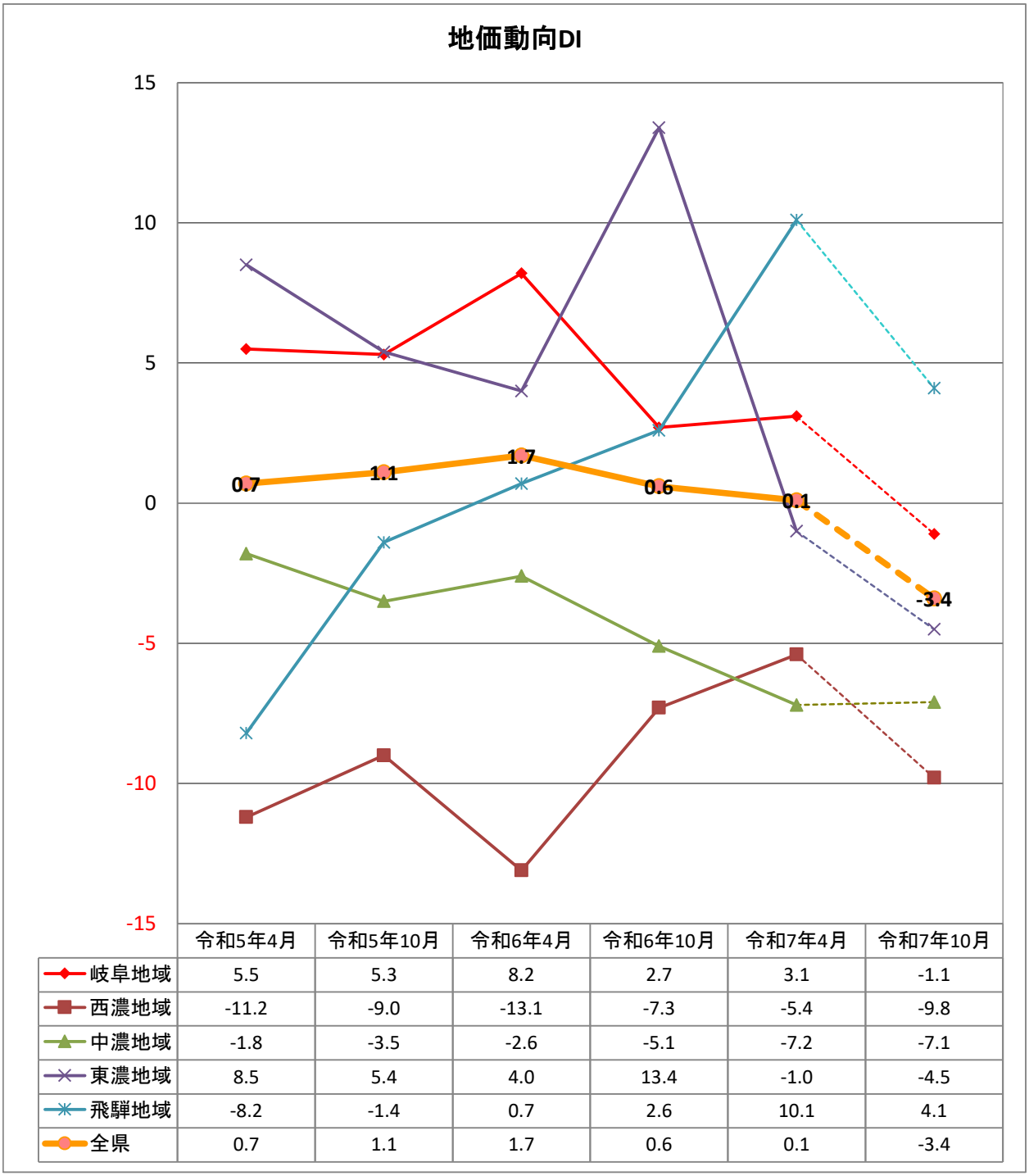
地価動向・地域毎（過去）		1	2	3	4	5	
調査時点における過去半年の地価動向（実感値）		上昇傾向にある	やや上昇傾向にある	横ばいである	やや下落傾向にある	下落傾向にある	合計
岐阜地域・住宅地	回答数	3	34	140	40	2	219
DI指数	−0.9P	1.4%	15.5%	63.9%	18.3%	0.9%	100%
岐阜地域・商業地	回答数	3	55	117	27	2	204
DI指数	7.4P	1.5%	27.0%	57.3%	13.2%	1.0%	100%
西濃地域・住宅地	回答数	0	11	36	16	3	66
DI指数	−5.4P	0.0%	16.7%	54.6%	24.2%	4.5%	100%
西濃地域・商業地	回答数	0	14	35	11	3	63
DI指数	−8.3P	0.0%	22.2%	55.5%	17.5%	4.8%	100%
中濃地域・住宅地	回答数	0	8	52	19	2	81
DI指数	−9.3P	0.0%	9.9%	64.1%	23.5%	2.5%	100%
中濃地域・商業地	回答数	1	8	55	12	3	79
DI指数	−5.1P	1.3%	10.1%	69.6%	15.2%	3.8%	100%
東濃地域・住宅地	回答数	0	7	33	10	1	51
DI指数	−4.9P	0.0%	13.7%	64.7%	19.6%	2.0%	100%
東濃地域・商業地	回答数	0	10	32	3	2	47
DI指数	3.2P	0.0%	21.3%	68.0%	6.4%	4.3%	100%
飛騨地域・住宅地	回答数	2	3	26	5	1	37
DI指数	0.0P	5.4%	8.1%	70.3%	13.5%	2.7%	100%
飛騨地域・商業地	回答数	2	14	18	3	0	37
DI指数	20.3P	5.4%	37.8%	48.7%	8.1%	0.0%	100%
全県・住宅地	回答数	5	63	287	90	9	454
DI指数	−3.9P	1.1%	13.9%	63.2%	19.8%	2.0%	100%
全県・商業地	回答数	6	101	257	56	10	430
DI指数	4.3P	1.4%	23.5%	59.8%	13.0%	2.3%	100%



問3.　半年後（令和7年10月1日）の地価の動向は、現在（令和7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） 調査時点から半年先の地価動向（予測値）		1 上昇傾向にある	2 やや上昇傾向にある	3 横ばいである	4 やや下落傾向にある	5 下落傾向にある	合計
岐阜地域・住宅地	回答数	3	38	123	50	4	218
DI指数	−1.1P	1.4%	17.4%	56.5%	22.9%	1.8%	100%
岐阜地域・商業地	回答数	3	43	118	38	3	205
DI指数	−3.2P	1.5%	21.0%	57.5%	18.5%	1.5%	100%
西濃地域・住宅地	回答数	3	4	36	19	3	65
DI指数	−9.8P	4.6%	6.2%	55.4%	29.2%	4.6%	100%
西濃地域・商業地	回答数	3	7	34	15	4	63
DI指数	−11.5P	4.8%	11.1%	54.0%	23.8%	6.3%	100%
中濃地域・住宅地	回答数	0	12	44	22	3	81
DI指数	−7.1P	0.0%	14.8%	54.3%	27.2%	3.7%	100%
中濃地域・商業地	回答数	3	10	49	15	4	81
DI指数	−9.9P	3.7%	12.3%	60.6%	18.5%	4.9%	100%
東濃地域・住宅地	回答数	0	8	31	8	4	51
DI指数	−4.5P	0.0%	15.7%	60.8%	15.7%	7.8%	100%
東濃地域・商業地	回答数	0	10	29	7	2	48
DI指数	−7.8P	0.0%	20.8%	60.4%	14.6%	4.2%	100%
飛騨地域・住宅地	回答数	2	2	24	8	1	37
DI指数	4.1P	5.4%	5.4%	64.9%	21.6%	2.7%	100%
飛騨地域・商業地	回答数	2	11	19	5	0	37
DI指数	−5.4P	5.4%	29.7%	51.4%	13.5%	0.0%	100%
全県・住宅地	回答数	8	64	258	107	15	452
DI指数	−3.4P	1.8%	14.2%	57.0%	23.7%	3.3%	100%
全県・商業地	回答数	11	81	249	80	13	434
DI指数	−6.3P	2.5%	18.7%	57.4%	18.4%	3.0%	100%





	令和5年4月	令和5年10月	令和6年4月	令和6年10月	令和7年4月	令和7年10月
岐阜地域	5.5	5.3	8.2	2.7	3.1	-1.1
西濃地域	-11.2	-9.0	-13.1	-7.3	-5.4	-9.8
中濃地域	-1.8	-3.5	-2.6	-5.1	-7.2	-7.1
東濃地域	8.5	5.4	4.0	13.4	-1.0	-4.5
飛騨地域	-8.2	-1.4	0.7	2.6	10.1	4.1
全県	0.7	1.1	1.7	0.6	0.1	-3.4

※令和7年10月は令和7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

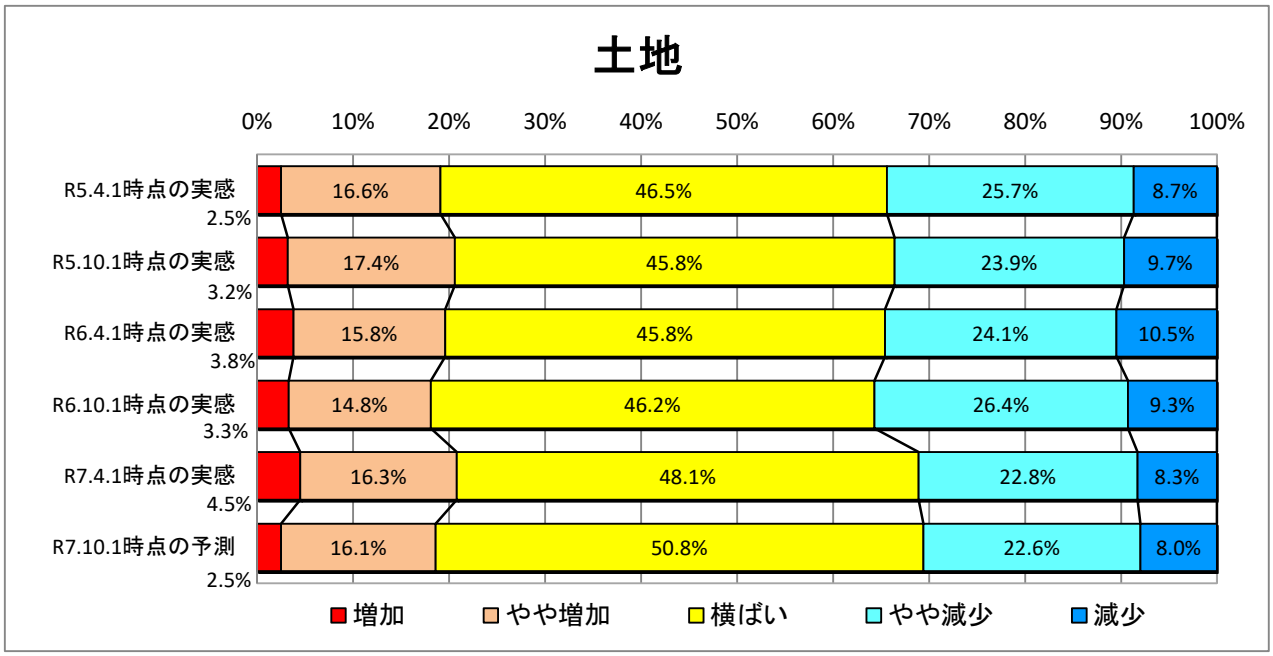
①岐阜県全域の集計

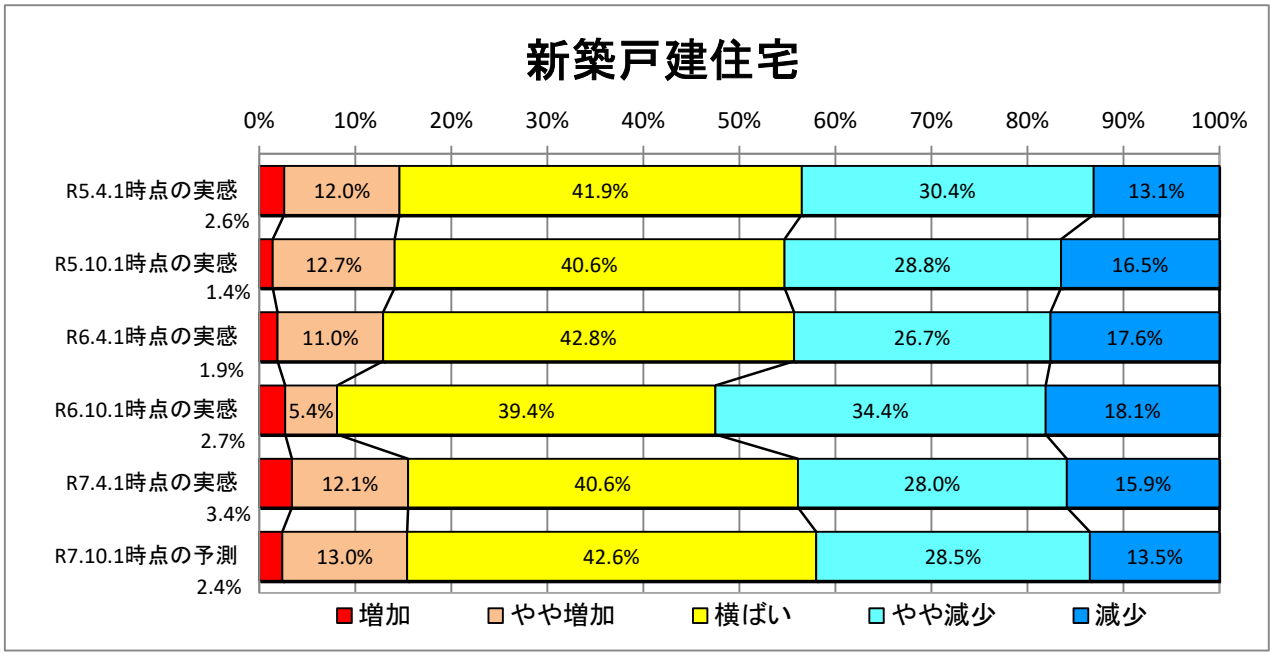
問4.　貴社で取扱いの次の売買（仲介）物件について、令和7年4月1日現在の半年間の取引件数は、半年前（令和6年10月1日）と比較してどうですか？

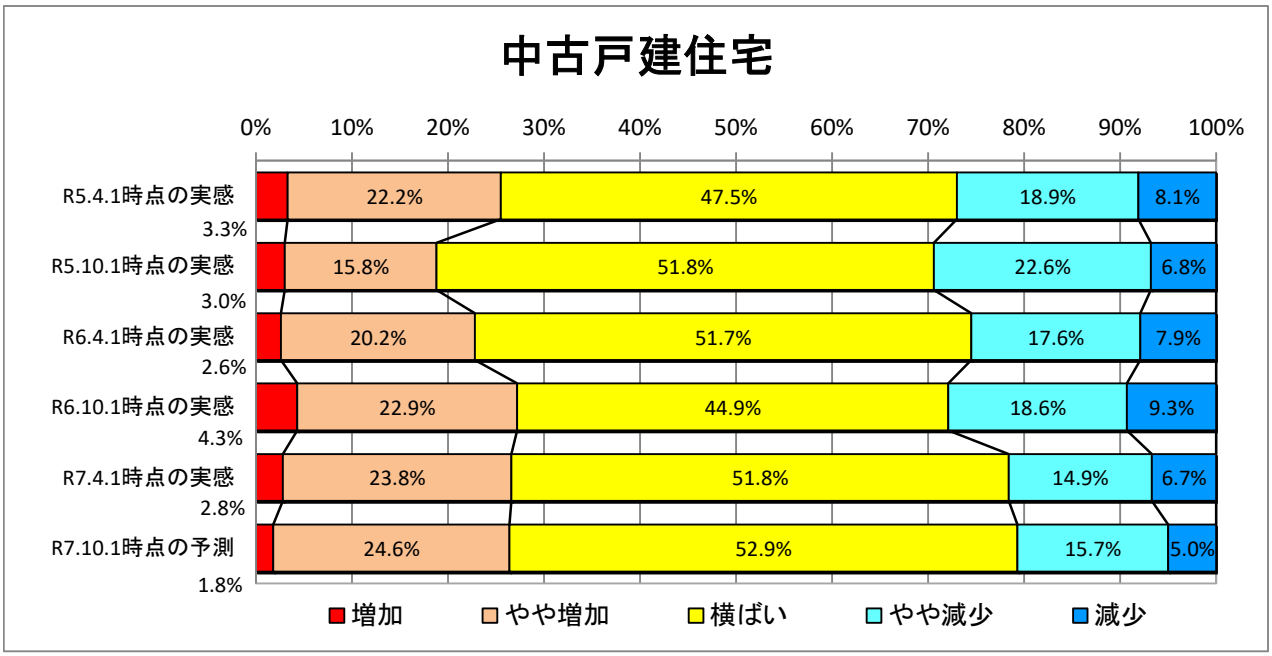
取引動向・全域（過去）		1	2	3	4	5		
調査時点における過去半年の取引動向（実感値）		増加傾向にある	やや増加傾向にある	横ばいである	やや減少傾向にある	減少傾向にある		合計
土地	回答数	18	65	193	91	33		400
DI指数	−7.0P	4.5%	16.3%	48.1%	22.8%	8.3%		100%
新築戸建住宅	回答数	7	25	84	58	33		207
DI指数	−20.5P	3.4%	12.1%	40.6%	28.0%	15.9%		100%
中古戸建住宅	回答数	8	67	146	42	19		282
DI指数	0.5P	2.8%	23.8%	51.8%	14.9%	6.7%		100%
新築マンション	回答数	1	6	57	19	16		99
DI指数	−21.7P	1.0%	6.1%	57.5%	19.2%	16.2%		100%
中古マンション	回答数	2	10	84	29	8		133
DI指数	−11.7P	1.5%	7.5%	63.2%	21.8%	6.0%		100%

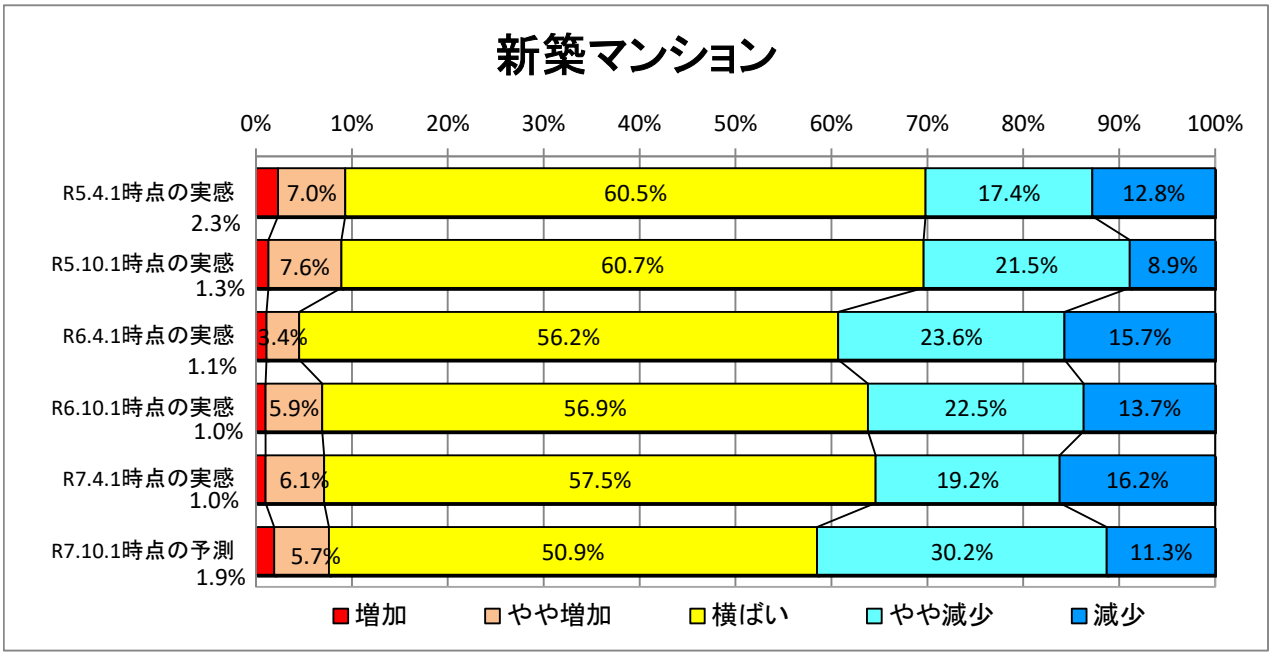
問5.　貴社で取扱いの次の売買（仲介）物件について、半年後（令和7年10月1日）の取引件数は、現在（令和7年4月1日）と比較してどうなると予想されますか？

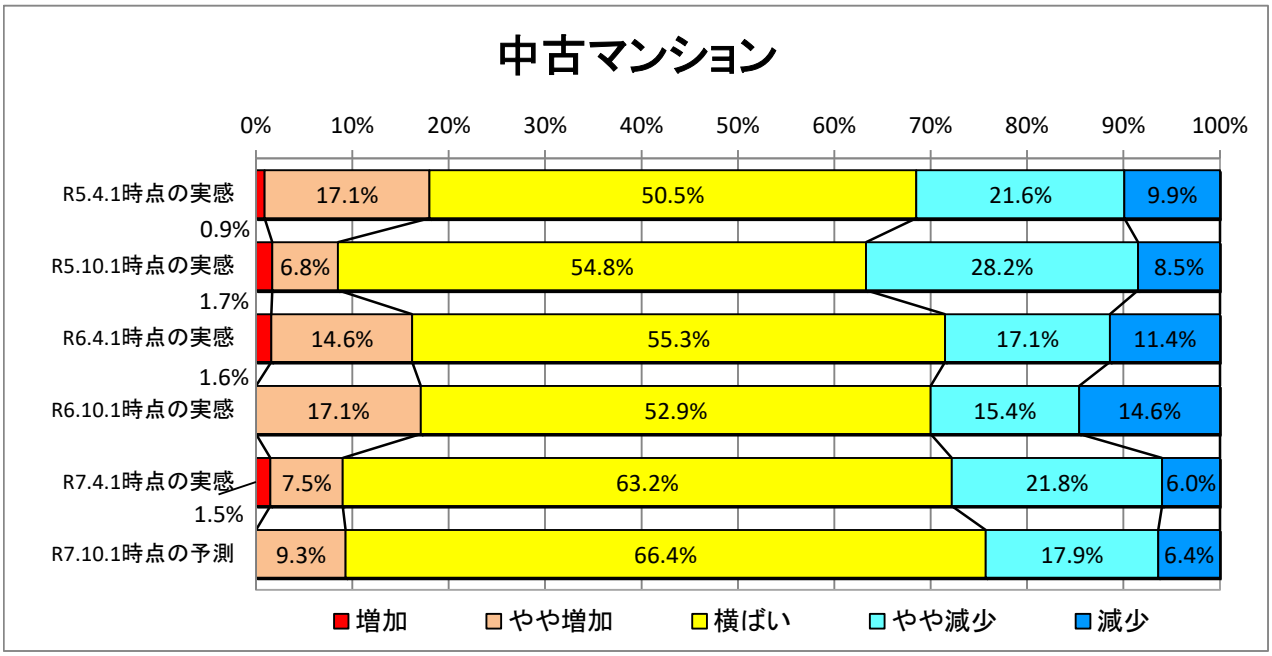
取引動向・全域（将来）		1	2	3	4	5		
調査時点から半年先の取引動向（予測値）		増加傾向にある	やや増加傾向にある	横ばいである	やや減少傾向にある	減少傾向にある		合計
土地	回答数	10	64	202	90	32		398
DI指数	−8.8P	2.5%	16.1%	50.8%	22.6%	8.0%		100%
新築戸建住宅	回答数	5	27	88	59	28		207
DI指数	−18.8P	2.4%	13.0%	42.6%	28.5%	13.5%		100%
中古戸建住宅	回答数	5	69	148	44	14		280
DI指数	1.3P	1.8%	24.6%	52.9%	15.7%	5.0%		100%
新築マンション	回答数	2	6	54	32	12		106
DI指数	−21.7P	1.9%	5.7%	50.9%	30.2%	11.3%		100%
中古マンション	回答数	0	13	93	25	9		140
DI指数	−10.7P	0.0%	9.3%	66.4%	17.9%	6.4%		100%

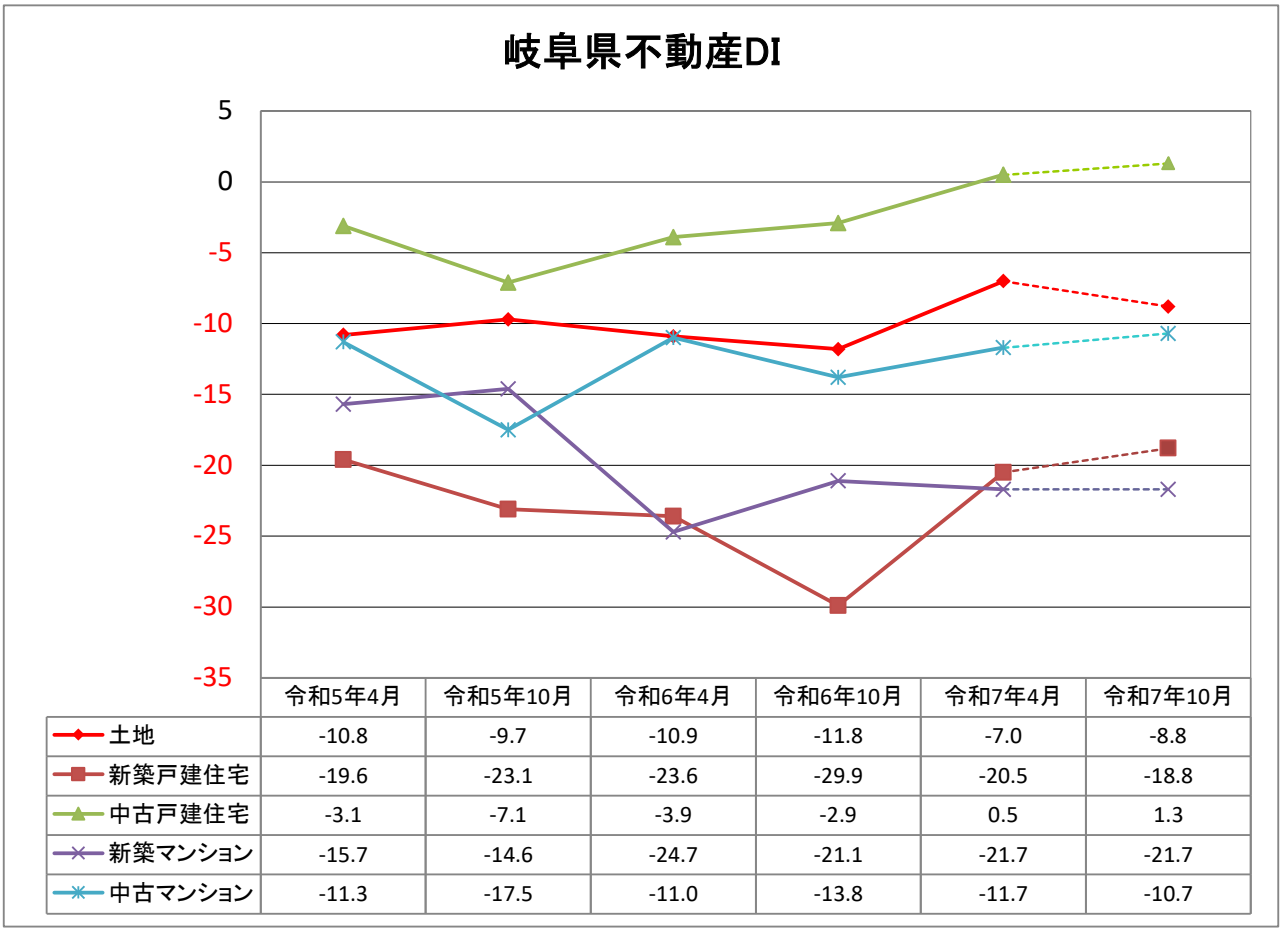

土地
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
R5.4.1時点の実感
16.6%
46.5%
25.7%
8.7%
2.5%
R5.10.1時点の実感
17.4%
45.8%
23.9%
9.7%
3.2%
R6.4.1時点の実感
15.8%
45.8%
24.1%
10.5%
3.8%
R6.10.1時点の実感
14.8%
46.2%
26.4%
9.3%
3.3%
R7.4.1時点の実感
16.3%
48.1%
22.8%
8.3%
4.5%
R7.10.1時点の予測
16.1%
50.8%
22.6%
8.0%
2.5%
増加
やや増加
横ばい
やや減少
減少


新築戸建住宅
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
R5.4.1時点の実感
12.0%
41.9%
30.4%
13.1%
2.6%
R5.10.1時点の実感
12.7%
40.6%
28.8%
16.5%
1.4%
R6.4.1時点の実感
11.0%
42.8%
26.7%
17.6%
1.9%
R6.10.1時点の実感
5.4%
39.4%
34.4%
18.1%
2.7%
R7.4.1時点の実感
12.1%
40.6%
28.0%
15.9%
3.4%
R7.10.1時点の予測
13.0%
42.6%
28.5%
13.5%
2.4%
増加
やや増加
横ばい
やや減少
減少


中古戸建住宅
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
R5.4.1時点の実感
22.2%
47.5%
18.9%
8.1%
3.3%
R5.10.1時点の実感
15.8%
51.8%
22.6%
6.8%
3.0%
R6.4.1時点の実感
20.2%
51.7%
17.6%
7.9%
2.6%
R6.10.1時点の実感
22.9%
44.9%
18.6%
9.3%
4.3%
R7.4.1時点の実感
23.8%
51.8%
14.9%
6.7%
2.8%
R7.10.1時点の予測
24.6%
52.9%
15.7%
5.0%
1.8%
増加
やや増加
横ばい
やや減少
減少

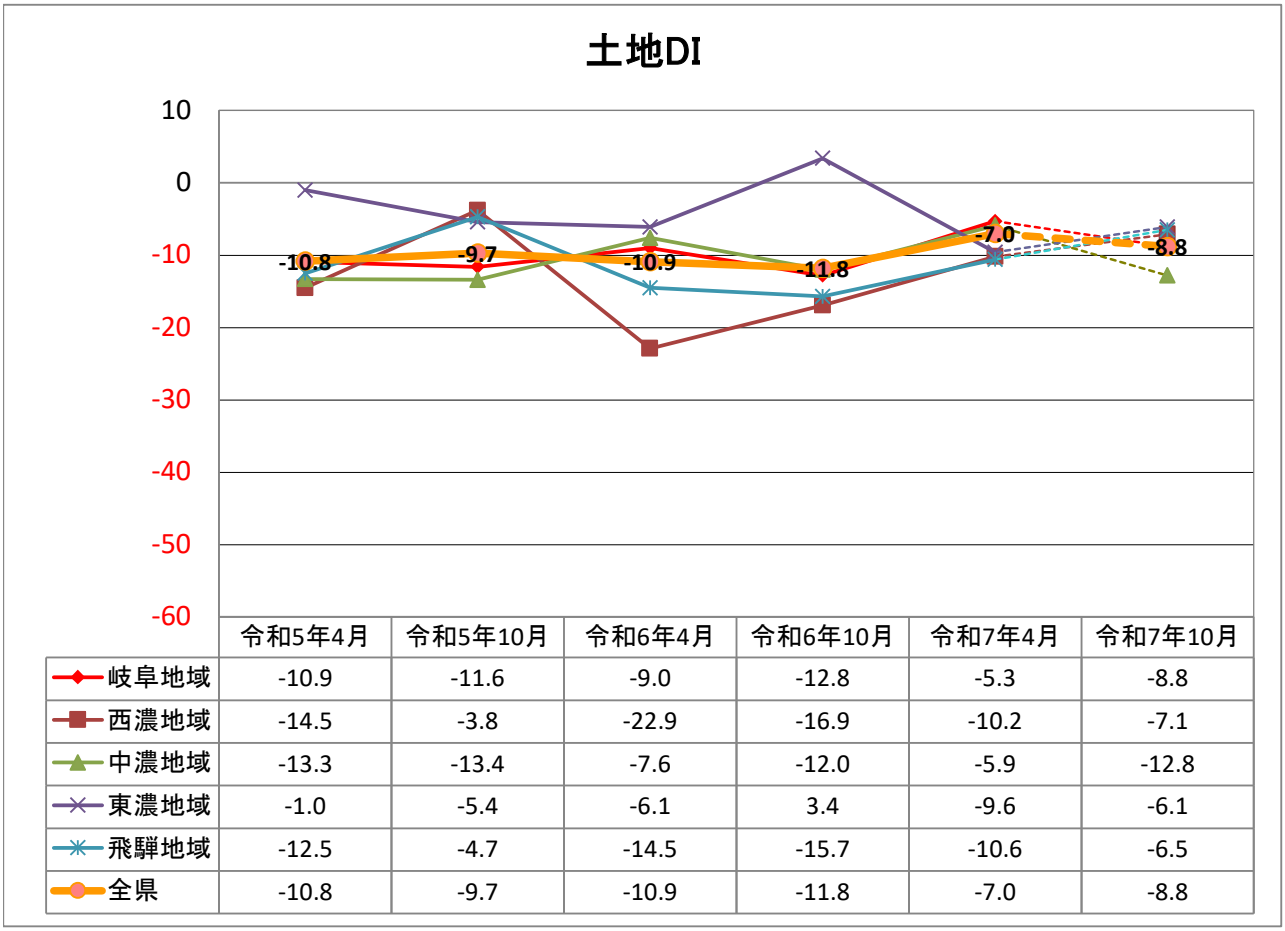

新築マンション
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
R5.4.1時点の実感
7.0%
60.5%
17.4%
12.8%
2.3%
R5.10.1時点の実感
7.6%
60.7%
21.5%
8.9%
1.3%
R6.4.1時点の実感
3.4%
56.2%
23.6%
15.7%
1.1%
R6.10.1時点の実感
5.9%
56.9%
22.5%
13.7%
1.0%
R7.4.1時点の実感
6.1%
57.5%
19.2%
16.2%
1.0%
R7.10.1時点の予測
5.7%
50.9%
30.2%
11.3%
1.9%
増加
やや増加
横ばい
やや減少
減少


中古マンション
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
R5.4.1時点の実感
17.1%
50.5%
21.6%
9.9%
0.9%
R5.10.1時点の実感
6.8%
54.8%
28.2%
8.5%
1.7%
R6.4.1時点の実感
14.6%
55.3%
17.1%
11.4%
1.6%
R6.10.1時点の実感
17.1%
52.9%
15.4%
14.6%
R7.4.1時点の実感
7.5%
63.2%
21.8%
6.0%
1.5%
R7.10.1時点の予測
9.3%
66.4%
17.9%
6.4%
増加
やや増加
横ばい
やや減少
減少



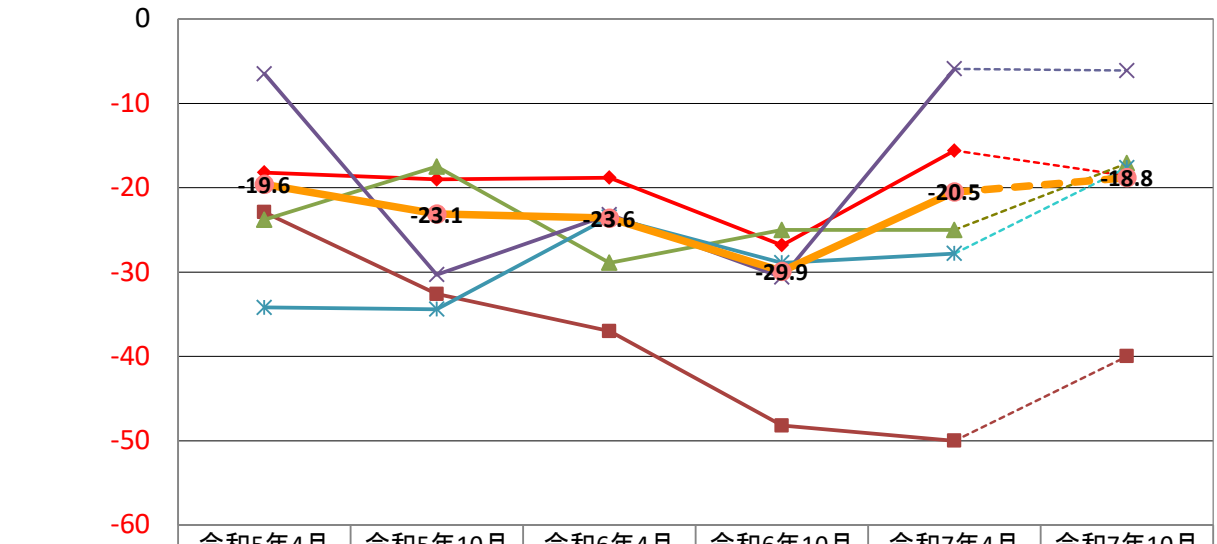
	令和5年4月	令和5年10月	令和6年4月	令和6年10月	令和7年4月	令和7年10月
土地	-10.8	-9.7	-10.9	-11.8	-7.0	-8.8
新築戸建住宅	-19.6	-23.1	-23.6	-29.9	-20.5	-18.8
中古戸建住宅	-3.1	-7.1	-3.9	-2.9	0.5	1.3
新築マンション	-15.7	-14.6	-24.7	-21.1	-21.7	-21.7
中古マンション	-11.3	-17.5	-11.0	-13.8	-11.7	-10.7

②地域毎の集計



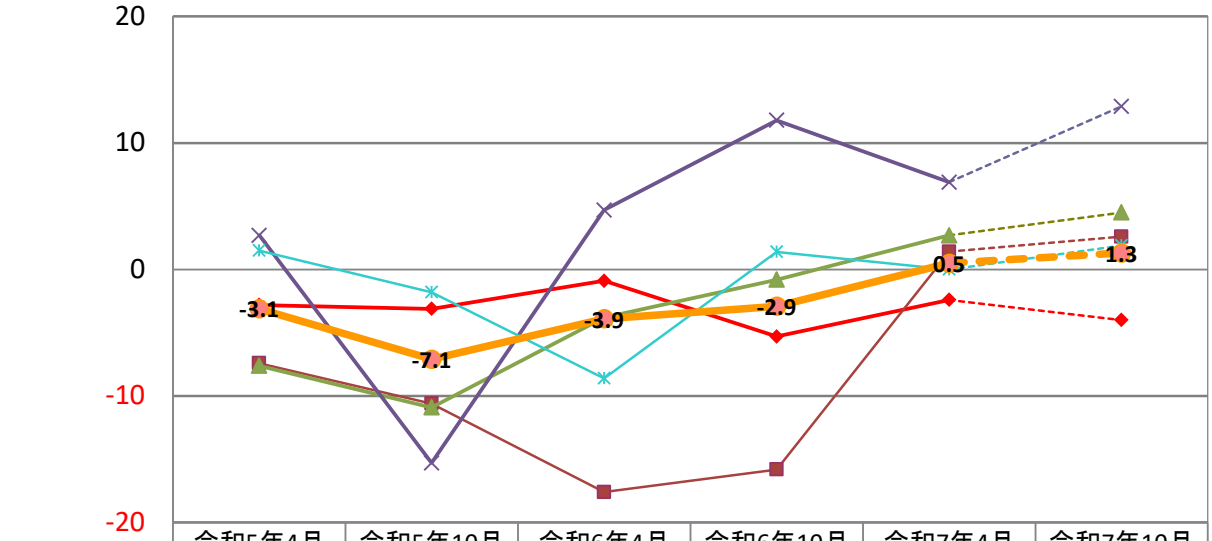
	令和5年4月	令和5年10月	令和6年4月	令和6年10月	令和7年4月	令和7年10月
岐阜地域	-10.9	-11.6	-9.0	-12.8	-5.3	-8.8
西濃地域	-14.5	-3.8	-22.9	-16.9	-10.2	-7.1
中濃地域	-13.3	-13.4	-7.6	-12.0	-5.9	-12.8
東濃地域	-1.0	-5.4	-6.1	3.4	-9.6	-6.1
飛騨地域	-12.5	-4.7	-14.5	-15.7	-10.6	-6.5
全県	-10.8	-9.7	-10.9	-11.8	-7.0	-8.8

新築戸建住宅DI



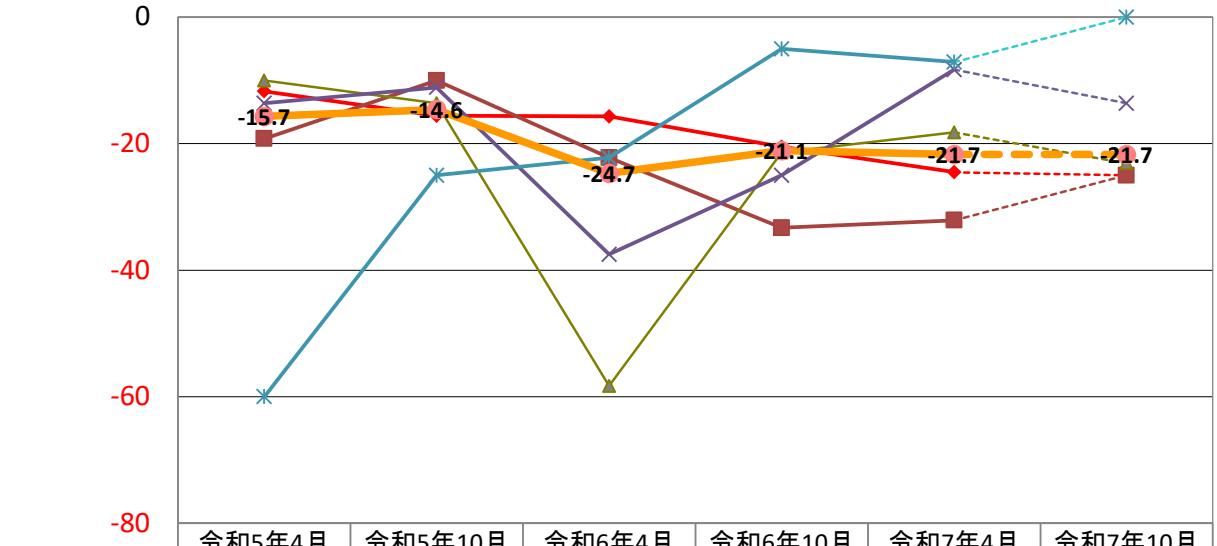
	令和5年4月	令和5年10月	令和6年4月	令和6年10月	令和7年4月	令和7年10月
岐阜地域	-18.2	-19.0	-18.8	-26.8	-15.6	-18.6
西濃地域	-22.9	-32.6	-37.0	-48.2	-50.0	-40.0
中濃地域	-23.8	-17.5	-28.9	-25.0	-25.0	-17.1
東濃地域	-6.5	-30.3	-23.2	-30.6	-5.9	-6.1
飛騨地域	-34.2	-34.4	-23.5	-28.9	-27.8	-17.6
全県	-19.6	-23.1	-23.6	-29.9	-20.5	-18.8

中古戸建住宅DI



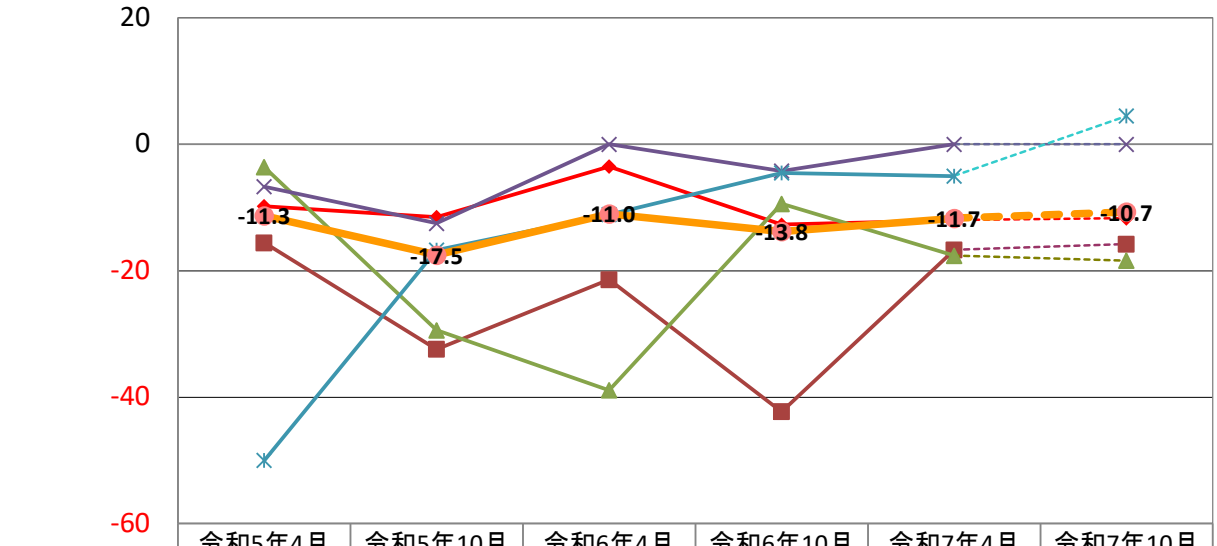
	令和5年4月	令和5年10月	令和6年4月	令和6年10月	令和7年4月	令和7年10月
岐阜地域	-2.8	-3.1	-0.9	-5.3	-2.4	-4.0
西濃地域	-7.4	-10.6	-17.6	-15.8	1.4	2.6
中濃地域	-7.6	-10.9	-3.8	-0.8	2.7	4.5
東濃地域	2.7	-15.3	4.7	11.8	6.9	12.9
飛騨地域	1.5	-1.8	-8.6	1.4	0.0	1.9
全県	-3.1	-7.1	-3.9	-2.9	0.5	1.3

新築マンションDI



	令和5年4月	令和5年10月	令和6年4月	令和6年10月	令和7年4月	令和7年10月
岐阜地域	-11.7	-15.6	-15.7	-20.5	-24.5	-25.0
西濃地域	-19.2	-10.0	-22.2	-33.3	-32.1	-25.0
中濃地域	-10.0	-13.6	-58.3	-21.4	-18.2	-23.1
東濃地域	-13.6	-11.1	-37.5	-25.0	-8.3	-13.6
飛騨地域	-60.0	-25.0	-22.2	-5.0	-7.1	0.0
全県	-15.7	-14.6	-24.7	-21.1	-21.7	-21.7

中古マンションDI



	令和5年4月	令和5年10月	令和6年4月	令和6年10月	令和7年4月	令和7年10月
岐阜地域	-9.8	-11.5	-3.5	-12.7	-12.0	-11.7
西濃地域	-15.6	-32.4	-21.4	-42.3	-16.7	-15.8
中濃地域	-3.6	-29.4	-38.9	-9.4	-17.6	-18.4
東濃地域	-6.7	-12.5	0.0	-4.2	0.0	0.0
飛騨地域	-50.0	-16.7	-11.1	-4.5	-5.0	4.5
全県	-11.3	-17.5	-11.0	-13.8	-11.7	-10.7

（3）不動産取引（賃料・空室率）の動向

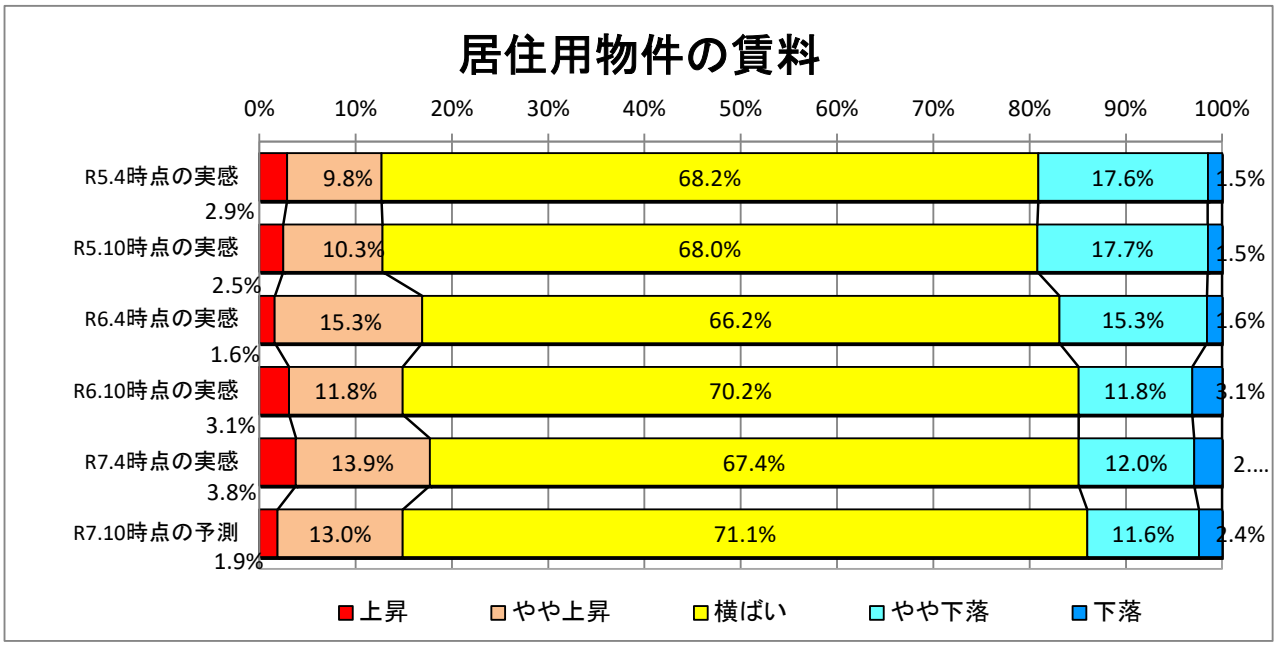
①岐阜県全域の集計

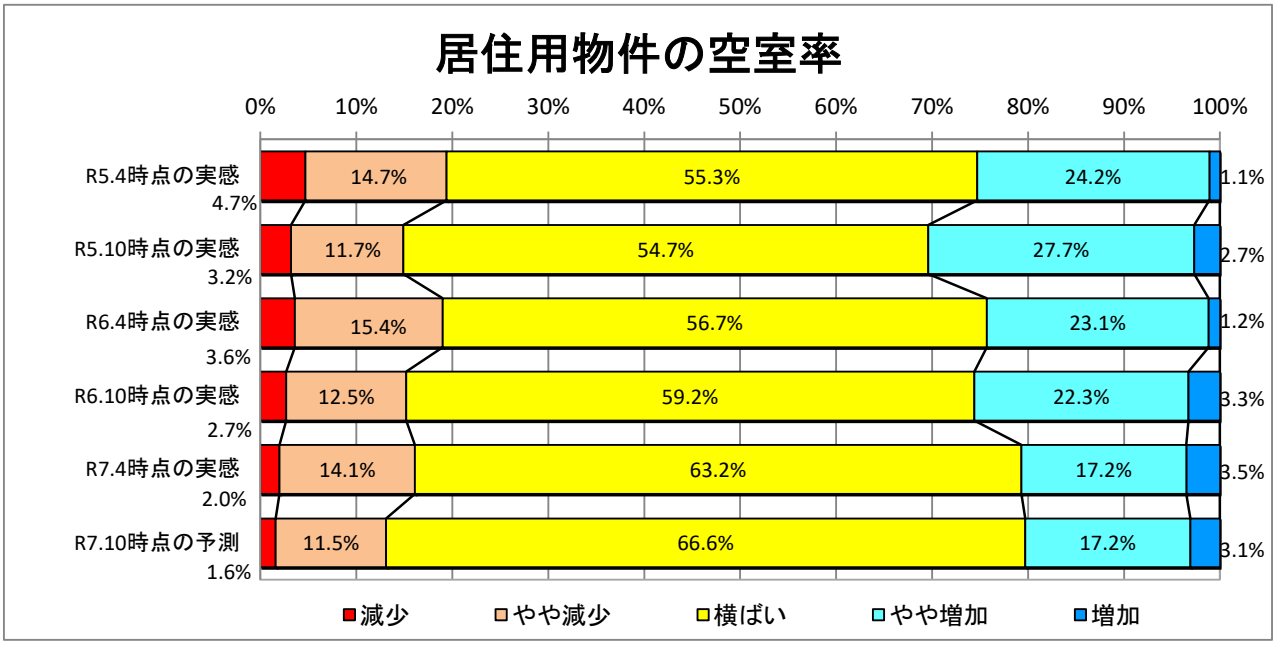
問6.　貴社で取扱いの次の賃貸（仲介）物件について、令和7年4月1日現在の賃料・空室率は、半年前（令和6年10月1日）と比較してどうですか？

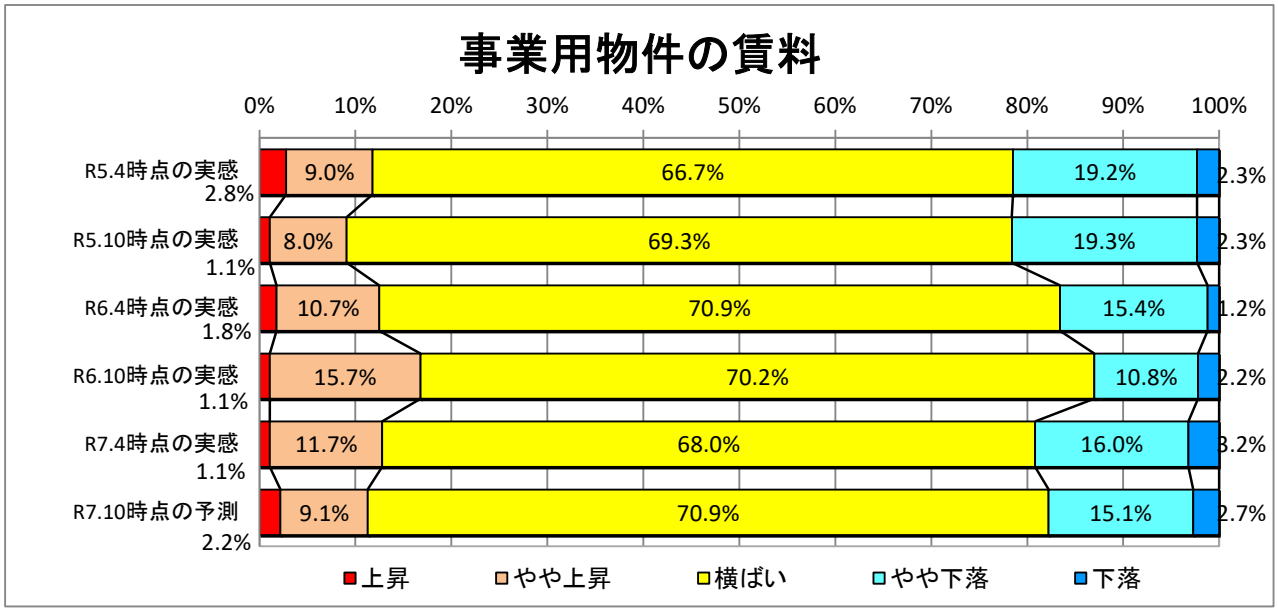
賃料動向・全域（過去）		1	2	3	4	5		
調査時点における過去半年の賃料動向（実感値）		上昇傾向にある	やや上昇傾向にある	横ばいである	やや下落傾向にある	下落傾向にある		合計
居住用物件の賃料	回答数	8	29	141	25	6		209
DI指数	1.9P	3.8%	13.9%	67.4%	12.0%	2.9%		100%
事業用物件の賃料	回答数	2	22	128	30	6		188
DI指数	−4.3P	1.1%	11.7%	68.0%	16.0%	3.2%		100%
空室率動向・全域（過去）		1	2	3	4	5		
調査時点における過去半年の空室率動向（実感値）		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	4	28	125	34	7		198
DI指数	−3.0P	2.0%	14.1%	63.2%	17.2%	3.5%		100%
事業用物件の空室率	回答数	3	19	110	34	5		171
DI指数	−5.6P	1.8%	11.1%	64.3%	19.9%	2.9%		100%

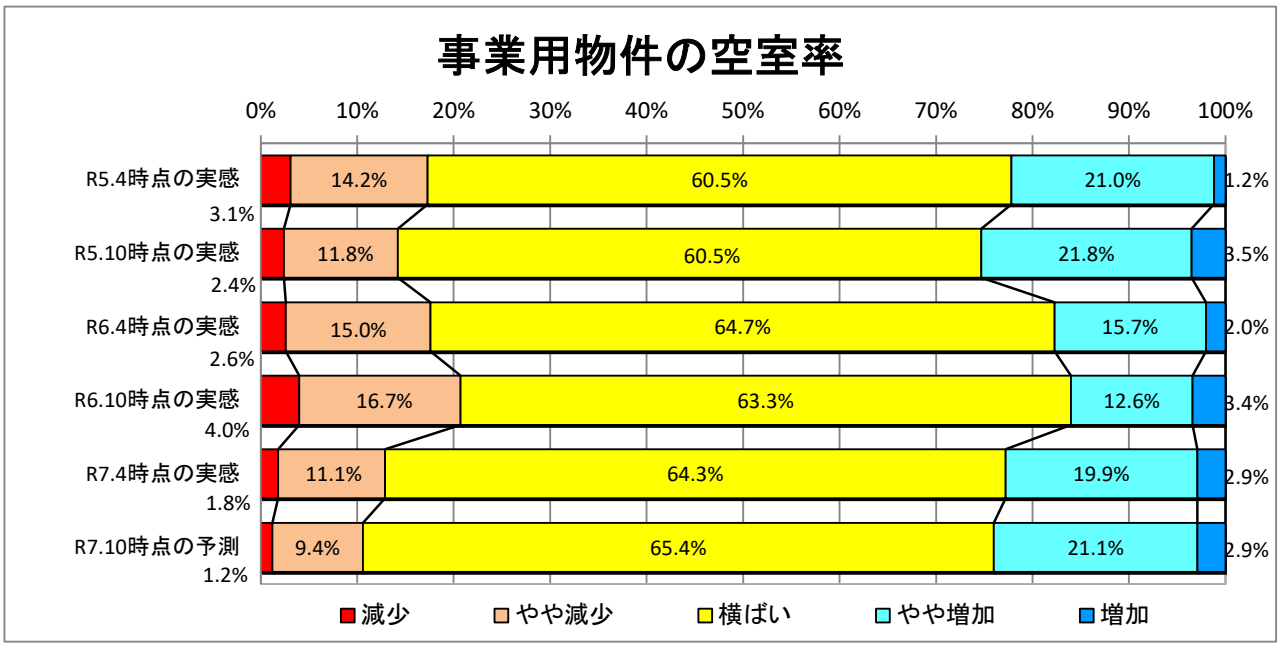
問7.　貴社で取扱いの次の賃貸（仲介）物件について、半年後（令和7年10月1日）の賃料・空室率は、現在（令和7年4月1日）と比較してどうなると予想されますか？

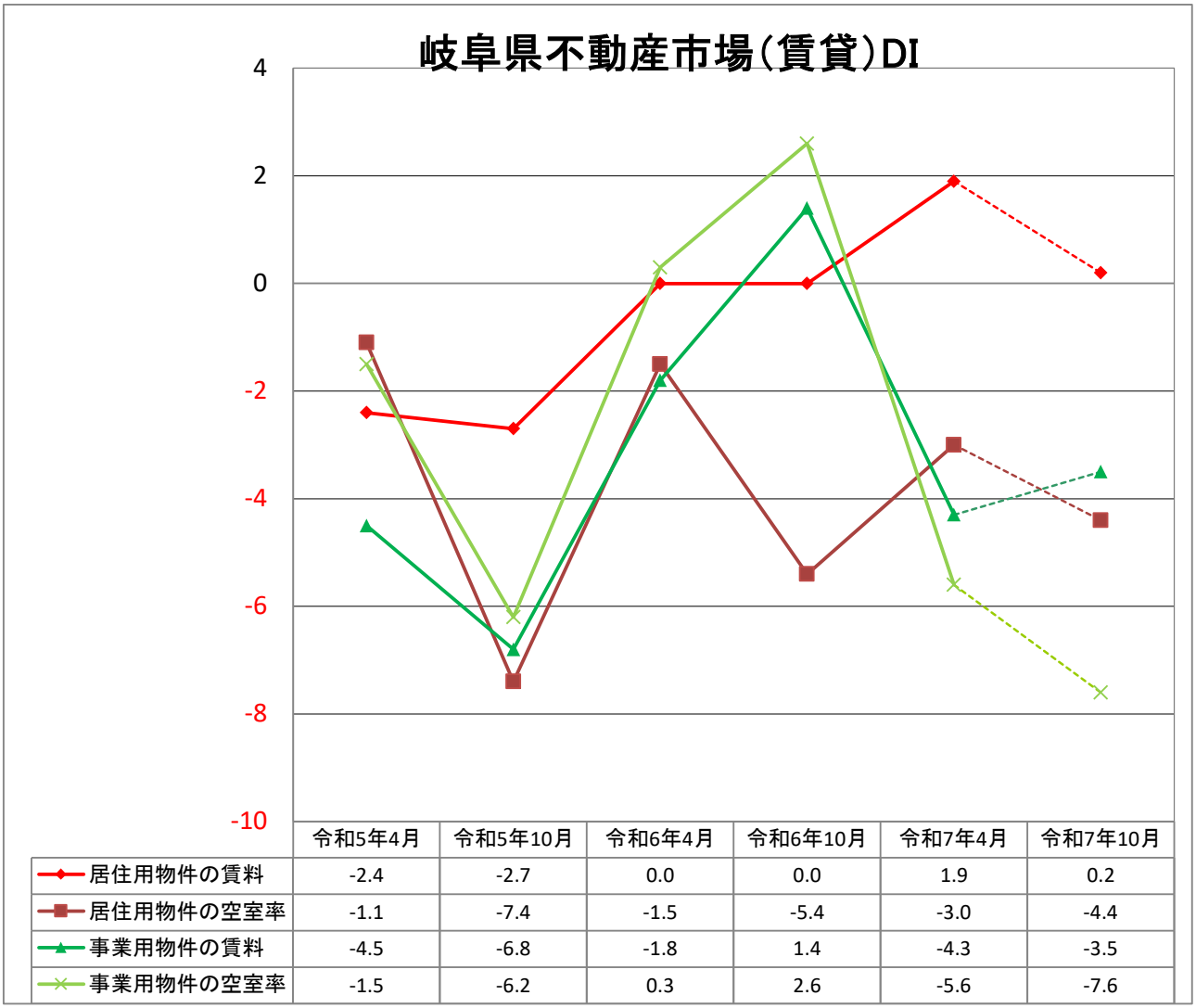
賃料動向・全域（将来）		1	2	3	4	5		
調査時点から半年先の賃料動向（予測値）		上昇傾向にある	やや上昇傾向にある	横ばいである	やや下落傾向にある	下落傾向にある		合計
居住用物件の賃料	回答数	4	27	147	24	5		207
DI指数	0.2P	1.9%	13.0%	71.1%	11.6%	2.4%		100%
事業用物件の賃料	回答数	4	17	132	28	5		186
DI指数	−3.5P	2.2%	9.1%	70.9%	15.1%	2.7%		100%
空室率動向・全域（将来）		1	2	3	4	5		
調査時点から半年先の空室率動向（予測値）		減少傾向にある	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	3	22	128	33	6		192
DI指数	−4.4P	1.6%	11.5%	66.6%	17.2%	3.1%		100%
事業用物件の空室率	回答数	2	16	112	36	5		171
DI指数	−7.6P	1.2%	9.4%	65.4%	21.1%	2.9%		100%


居住用物件の賃料
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
R5.4時点の実感
9.8%
68.2%
17.6%
1.5%
2.9%
R5.10時点の実感
10.3%
68.0%
17.7%
1.5%
2.5%
R6.4時点の実感
15.3%
66.2%
15.3%
1.6%
1.6%
R6.10時点の実感
11.8%
70.2%
11.8%
3.1%
3.1%
R7.4時点の実感
13.9%
67.4%
12.0%
2....
3.8%
R7.10時点の予測
13.0%
71.1%
11.6%
2.4%
1.9%
上昇
やや上昇
横ばい
やや下落
下落


居住用物件の空室率
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
R5.4時点の実感
14.7%
55.3%
24.2%
1.1%
4.7%
R5.10時点の実感
11.7%
54.7%
27.7%
2.7%
3.2%
R6.4時点の実感
15.4%
56.7%
23.1%
1.2%
3.6%
R6.10時点の実感
12.5%
59.2%
22.3%
3.3%
2.7%
R7.4時点の実感
14.1%
63.2%
17.2%
3.5%
2.0%
R7.10時点の予測
11.5%
66.6%
17.2%
3.1%
1.6%
減少
やや減少
横ばい
やや増加
増加


事業用物件の賃料
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
R5.4時点の実感
9.0%
66.7%
19.2%
2.3%
2.8%
R5.10時点の実感
8.0%
69.3%
19.3%
2.3%
1.1%
R6.4時点の実感
10.7%
70.9%
15.4%
1.2%
1.8%
R6.10時点の実感
15.7%
70.2%
10.8%
2.2%
1.1%
R7.4時点の実感
11.7%
68.0%
16.0%
3.2%
1.1%
R7.10時点の予測
9.1%
70.9%
15.1%
2.7%
2.2%
上昇
やや上昇
横ばい
やや下落
下落



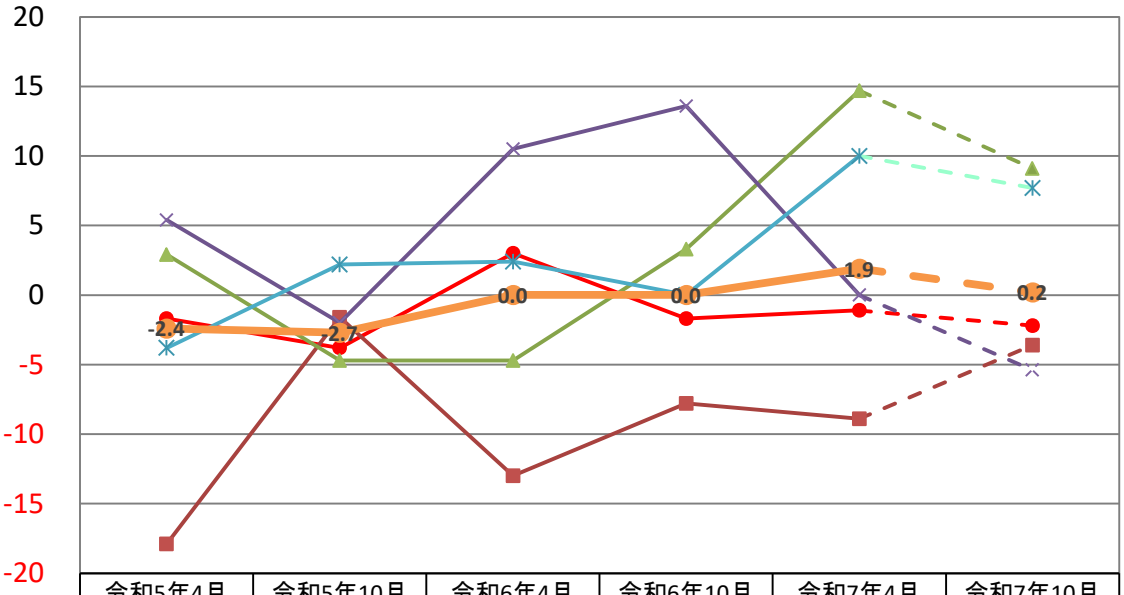


	令和5年4月	令和5年10月	令和6年4月	令和6年10月	令和7年4月	令和7年10月
居住用物件の賃料	-2.4	-2.7	0.0	0.0	1.9	0.2
居住用物件の空室率	-1.1	-7.4	-1.5	-5.4	-3.0	-4.4
事業用物件の賃料	-4.5	-6.8	-1.8	1.4	-4.3	-3.5
事業用物件の空室率	-1.5	-6.2	0.3	2.6	-5.6	-7.6

※は時点における予測値を示す（以下、同様）。

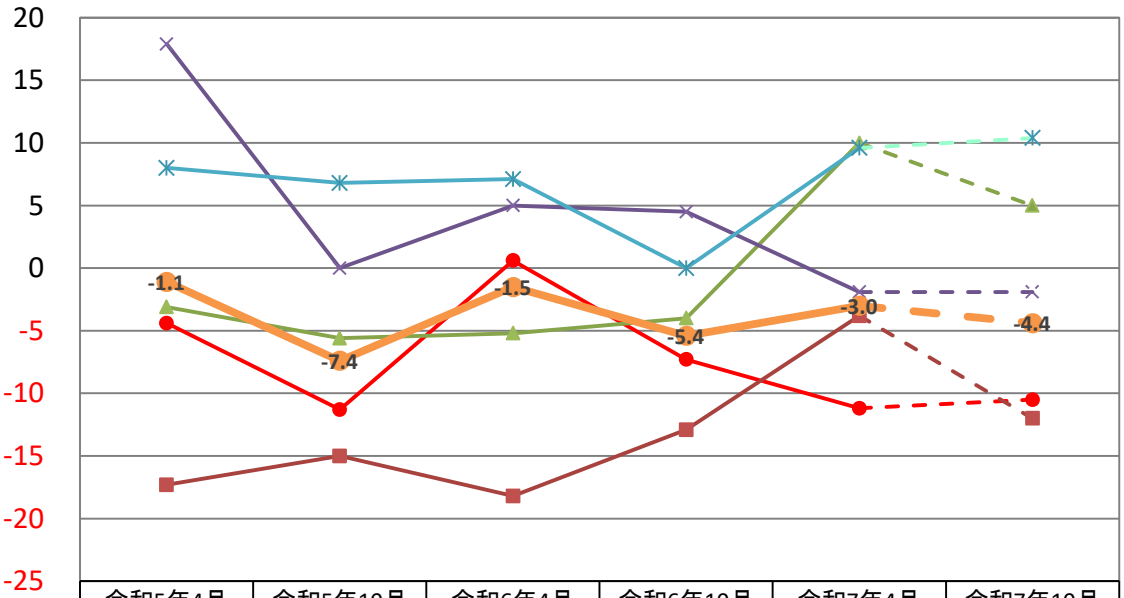
②地域毎の集計

居住用物件の賃料DI



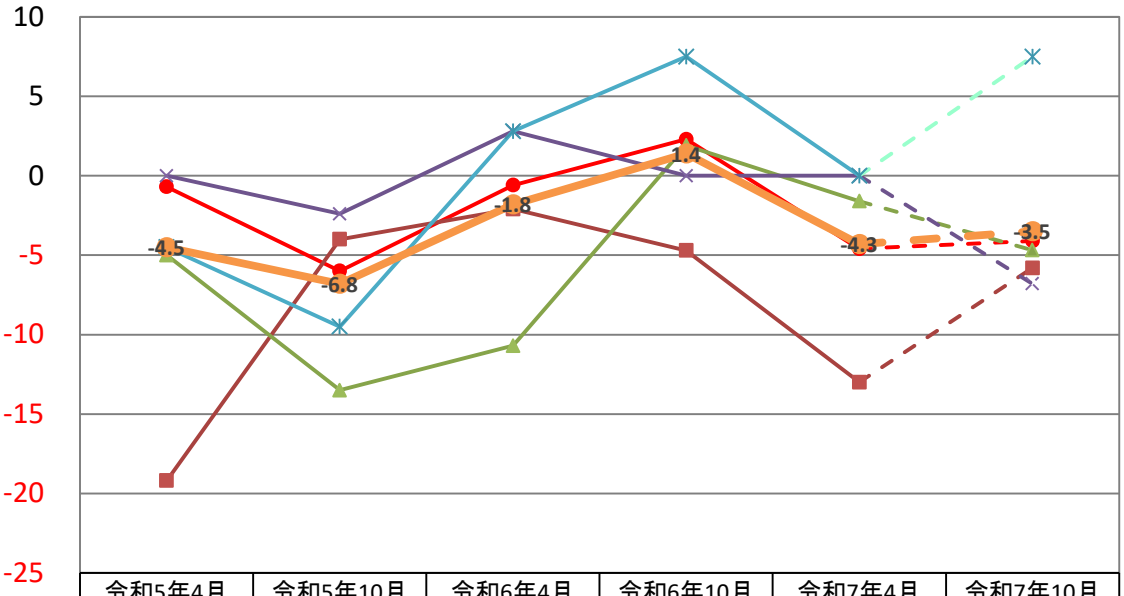
	令和5年4月	令和5年10月	令和6年4月	令和6年10月	令和7年4月	令和7年10月
岐阜地域	-1.7	-3.8	3.0	-1.7	-1.1	-2.2
西濃地域	-17.9	-1.6	-13.0	-7.8	-8.9	-3.6
中濃地域	2.9	-4.7	-4.7	3.3	14.7	9.1
東濃地域	5.4	-2.0	10.5	13.6	0.0	-5.4
飛騨地域	-3.8	2.2	2.4	0.0	10.0	7.7
全県	-2.4	-2.7	0.0	0.0	1.9	0.2

居住用物件の空室率DI



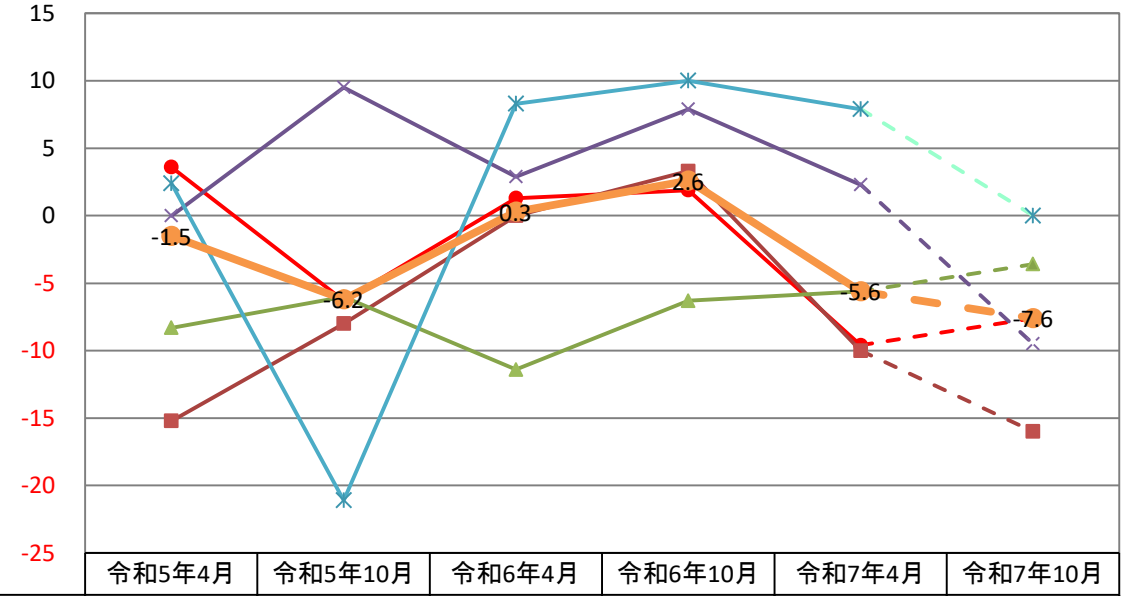
	令和5年4月	令和5年10月	令和6年4月	令和6年10月	令和7年4月	令和7年10月
岐阜地域	-4.4	-11.3	0.6	-7.3	-11.2	-10.5
西濃地域	-17.3	-15.0	-18.2	-12.9	-3.8	-12.0
中濃地域	-3.1	-5.6	-5.2	-4.0	10.0	5.0
東濃地域	17.9	0.0	5.0	4.5	-1.9	-1.9
飛騨地域	8.0	6.8	7.1	0.0	9.6	10.4
全県	-1.1	-7.4	-1.5	-5.4	-3.0	-4.4

事業用物件の賃料DI



	令和5年4月	令和5年10月	令和6年4月	令和6年10月	令和7年4月	令和7年10月
岐阜地域	-0.7	-6.0	-0.6	2.3	-4.6	-4.1
西濃地域	-19.2	-4.0	-2.1	-4.7	-13.0	-5.8
中濃地域	-5.0	-13.5	-10.7	1.9	-1.6	-4.7
東濃地域	0.0	-2.4	2.8	0.0	0.0	-6.8
飛騨地域	-4.5	-9.5	2.8	7.5	0.0	7.5
全県	-4.5	-6.8	-1.8	1.4	-4.3	-3.5

事業用物件の空室率DI



	令和5年4月	令和5年10月	令和6年4月	令和6年10月	令和7年4月	令和7年10月
岐阜地域	3.6	-6.3	1.3	1.9	-9.6	-7.6
西濃地域	-15.2	-8.0	0.0	3.3	-10.0	-16.0
中濃地域	-8.3	-6.0	-11.4	-6.3	-5.6	-3.6
東濃地域	0.0	9.5	2.9	7.9	2.3	-9.5
飛騨地域	2.4	-21.1	8.3	10.0	7.9	0.0
全県	-1.5	-6.2	0.3	2.6	-5.6	-7.6

各地域ごとのコメント

岐阜地域	注文住宅（新築）が減少傾向、リフォーム、中古住宅にシフトされてきている。
	相場で出してもユーザーからの引き合いがない。価格の問題ではなく市場の鈍化のように感じている。価格を下げたくても売り主様にはなかなか了解を得られないでいる。
	売り主（地主）と買主（業者）との間で仕入れ価格について思いの差がありすぎる。
西濃地域	相続人が都心（東京、名古屋等）におり、実家を処分希望の人が多く買い手がつかない状態である。
	今まで無料で対応してきた調査費用分をいかにして顧客に請求できるかが悩ましいところである。
	土地と建物の物件が増えています。価格は下がります。
中濃地域	低価格の土地・建物は動いているように思います。
	農振除外が難しくなり、以前より分譲地が少なくなりすぐに売れますが売る分譲地が少ないので収入は少なくなりました。農振除外で昔のような好景気はなくなり、不景気になるばかりです。
	建築価格の高止まりで住宅を建てる人が少なくなりました。
東濃地域	リニアで景気が良くなっていくと思っておりましたが、10年度に開通ということで景気に水を差した気がします。人口減少に伴う宅地の需要が落ち込んでいるように思えます。
	空き家バンクによるリフォーム工事に期待、新築戸建てが少ない。
	建築費の高騰に伴い、中古住宅のニーズが増加中、築浅物件及びリフォーム済み物件の需要と供給のバランスがとれていない状況。今後、相続物件の空家対策としてのアプローチ方法を課題とする。
飛騨地域	観光客が増加しており、事業用賃貸物件の需要が増加しており、賃料も上がる見込みです。
	昨年に続いて県外から空家への移住民泊運営希望者の問い合わせが増えています。年齢的には30、40代が多く総予算は800万円以下を希望されます。現在高山市地価が高騰しているため、安価な飛騨市まで希望範囲を広げてきています。
	コロナで生活様式が大きく変化した。昨今の物価高で多くの人が苦労して生活するのがやっとというかたが増えてきている。若い人がマイホームの夢をあきらめるかたもいて、中古で買いたくても融資が受けられないという場合もあり、若い人の夢を奪っている。

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
令和1年10月	−10.3	−14.3	−6.0	−7.4	−9.5	−9.3	−23.6	−21.2	−11.5	−5.9	−13.5	−6.6
令和2年4月	−19.6	−22.0	−17.1	−20.3	−22.3	−22.1	−33.8	−29.0	−15.1	−9.5	−25.3	−19.1
令和2年10月	−25.1	−24.1	−26.0	−14.1	−22.5	−12.8	−29.1	−23.4	−18.1	−17.8	−29.9	−21.9
令和3年4月	−15.5	−14.3	−16.8	−6.8	−3.2	−7.2	−18.0	−16.5	−11.4	−7.7	−21.6	−19.0
令和3年10月	−10.4	−8.5	−12.4	−5.0	0.5	1.9	−12.8	−11.0	−9.1	−9.2	−18.8	−10.8
令和4年4月	−4.4	−3.5	−5.5	−4.9	−7.2	−3.2	−10.9	−8.9	−7.0	2.2	−9.2	−3.3
令和4年10月	−3.5	−4.5	−2.4	−4.9	−10.6	−2.9	−21.1	−12.1	−8.8	−6.2	−13.7	−10.7
令和5年4月	0.7	−2.0	3.7	−10.8	−19.6	−3.1	−15.7	−11.3	−2.4	−1.1	−4.5	−1.5
令和5年10月	1.1	−1.7	4.2	−9.7	−23.1	−7.1	−14.6	−17.5	−2.7	−7.4	−6.8	−6.2
令和6年4月	1.7	−2.4	6.1	−10.9	−23.6	−3.9	−24.7	−11.0	0.0	−1.5	−1.8	0.3
令和6年10月	0.6	−2.5	3.9	−11.8	−29.9	−2.9	−21.1	−13.8	0.0	−5.4	1.4	2.6
令和7年4月	0.1	−3.9	4.3	−7.0	−20.5	0.5	−21.7	−11.7	1.9	−3.0	−4.3	−5.6