

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 24 年 10 月 1 日基準点)

平成 24 年 12 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24年10月1日を起点とし、過去6ヶ月(H24.4.1～H24.10.1)と、今後6ヶ月(H24.10.1～H25.4.1)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

H23. 10. 1	H24. 4. 1	H24. 10. 1	H25. 4. 1（予測）
△34.9 ^ポ イト	△34.6 ^ポ イト	△ 35.8 ^ポ イト	△ 28.8 ^ポ イト

今回の県全体の地価動向D Iは、△35.8^ポ イトで、前回（平成24年4月1日時点）とほぼ同程度であった。

また、前回の予測値は△23.0^ポ イトであったが、ほとんど改善はみられなかった。地価の下落傾向が今後も継続す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、△28.8^ポ イトで前回同様やや希望的な予測と思料される。

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

H23. 10. 1	H24. 4. 1	H24. 10. 1	H25. 4. 1（予測）
△16.3 ^ポ イト	△13.5 ^ポ イト	△ 16.8 ^ポ イト	△ 15.6 ^ポ イト

今回の土地取引仲介件数D Iは、△16.8^ポ イトで、前回（平成24年4月1日時点）と比較してわずかに悪化であった。なお、前回の予測では△10.1ポイントとかなり改善するとの予想であった。

(2) 新築戸建

H23. 10. 1	H24. 4. 1	H24. 10. 1	H25. 4. 1（予測）
△10.2 ^ポ イト	△31.1 ^ポ イト	△ 23.5 ^ポ イト	△ 22.6 ^ポ イト

今回の新築戸建住宅売買仲介件数D Iは、△23.5^ポ イトで、前回（平成24年4月1日時点）と比較して7.6^ポ イト改善した。

半年後の予測値は△22.6^ポ イトで、ほぼ横ばいとの予測である。

(3) 中古住宅

H23. 10. 1	H24. 4. 1	H24. 10. 1	H25. 4. 1（予測）
△13.3 ^ポ イト	△22.9 ^ポ イト	△ 14.8 ^ポ イト	△ 10.2 ^ポ イト

今回の中古戸建住宅売買仲介件数D Iは、△14.8^ポ イトで、前回（平成24年4月1日時点）と比較して8.1^ポ イト改善した。

半年後の予測値は△10.2^ポ イトで、やや改善するとの予測である。

(4) 新築マンション

H23. 10. 1	H24. 4. 1	H24. 10. 1	H25. 4. 1（予測）
△38.9 ^ポ イト	△71.1 ^ポ イト	△ 53.8 ^ポ イト	△ 43.1 ^ポ イト

今回の新築マンション仲介件数D Iは、△53.8ポイントで、前回（平成24年4月1日時点）と比較して17.3^ポ イトと大きく改善した。県内の新築マンション供給はほとんどなく、感覚的なものが強い結果と推測される。

(5) 中古マンション

H23. 10. 1	H24. 4. 1	H24. 10. 1	H25. 4. 1 (予測)
△31. 1 [°] イト	△48. 1 [°] イト	△ 32. 6 [°] イト	△ 20. 2 [°] イト

今回の中古マンション仲介件数DIは、△32. 6[°] イトで、前回（平成24年4月1日時点）と比較して15. 5[°] イト改善した。

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

H23. 10. 1	H24. 4. 1	H24. 10. 1	H25. 4. 1 (予測)
△34. 5 [°] イト	△32. 5 [°] イト	△ 38. 5 [°] イト	△ 31. 3 [°] イト

事業用物件の賃料

H23. 10. 1	H24. 4. 1	H24. 10. 1	H25. 4. 1 (予測)
△49. 0 [°] イト	△38. 5 [°] イト	△ 51. 4 [°] イト	△ 41. 7 [°] イト

居住用、事業用物件とも賃料は下落傾向が続く傾向にある。

(2) 空室率について

居住用物件の空室率□

H23. 10. 1	H24. 4. 1	H24. 10. 1	H25. 4. 1 (予測)
△29. 2 [°] イト	△17. 0 [°] イト	△ 25. 9 [°] イト	△ 25. 3 [°] イト

事業用物件の空室率□

H23. 10. 1	H24. 4. 1	H24. 10. 1	H25. 4. 1 (予測)
△32. 4 [°] イト	△30. 6 [°] イト	△ 38. 2 [°] イト	△ 32. 8 [°] イト

居住用、事業用物件とも空室率は悪化傾向にある。

【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。

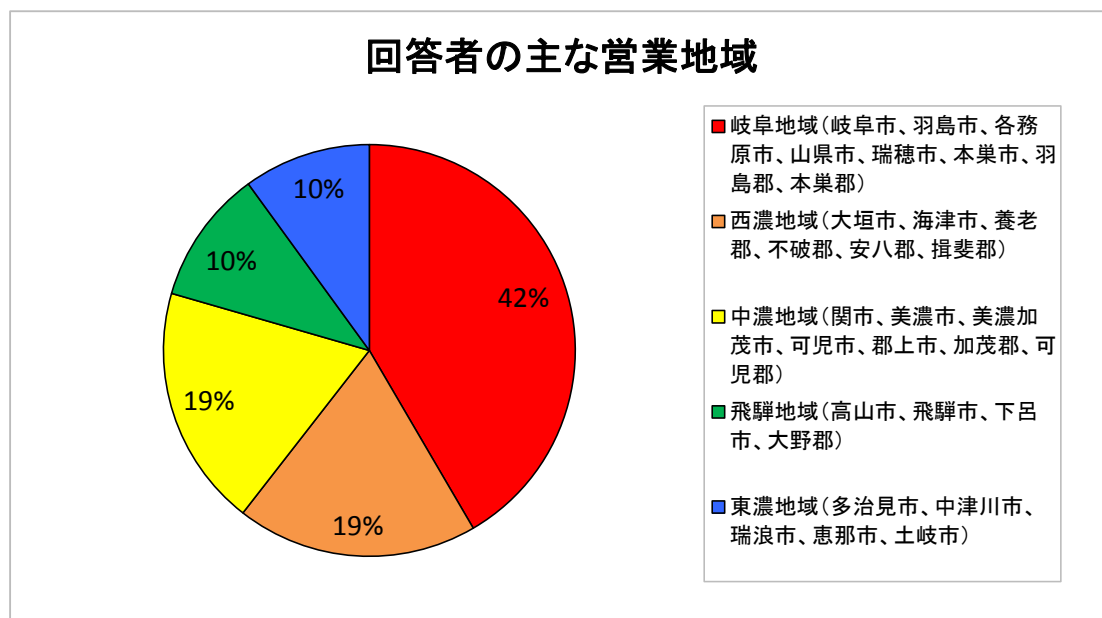
1. 調査実施の概要

- (1) 調査方法: 郵送によるアンケート調査
- (2) 調査対象: 社団法人岐阜県宅地建物取引業協会の会員
- (3) 発送数: 1,209 社
- (4) 回答数: 190 社(回収率 15.7%)

2. 回答者の属性

(1) 主な事業地域

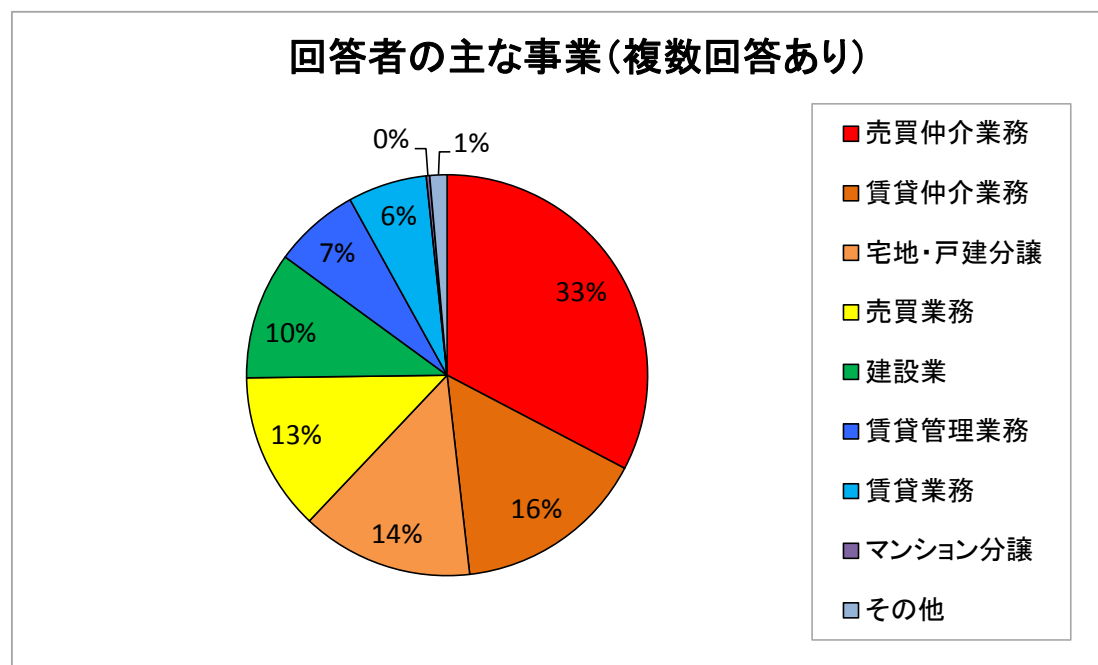
岐阜地域	西濃地域	中濃地域	東濃地域	飛騨地域	合計
79	36	36	19	20	190



(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
118	56	46	50	1	23	25	37	5	361



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24年10月1日現在の地価の動向は、半年前(平成24年4月1日)と比較してどのように感じておられますか？

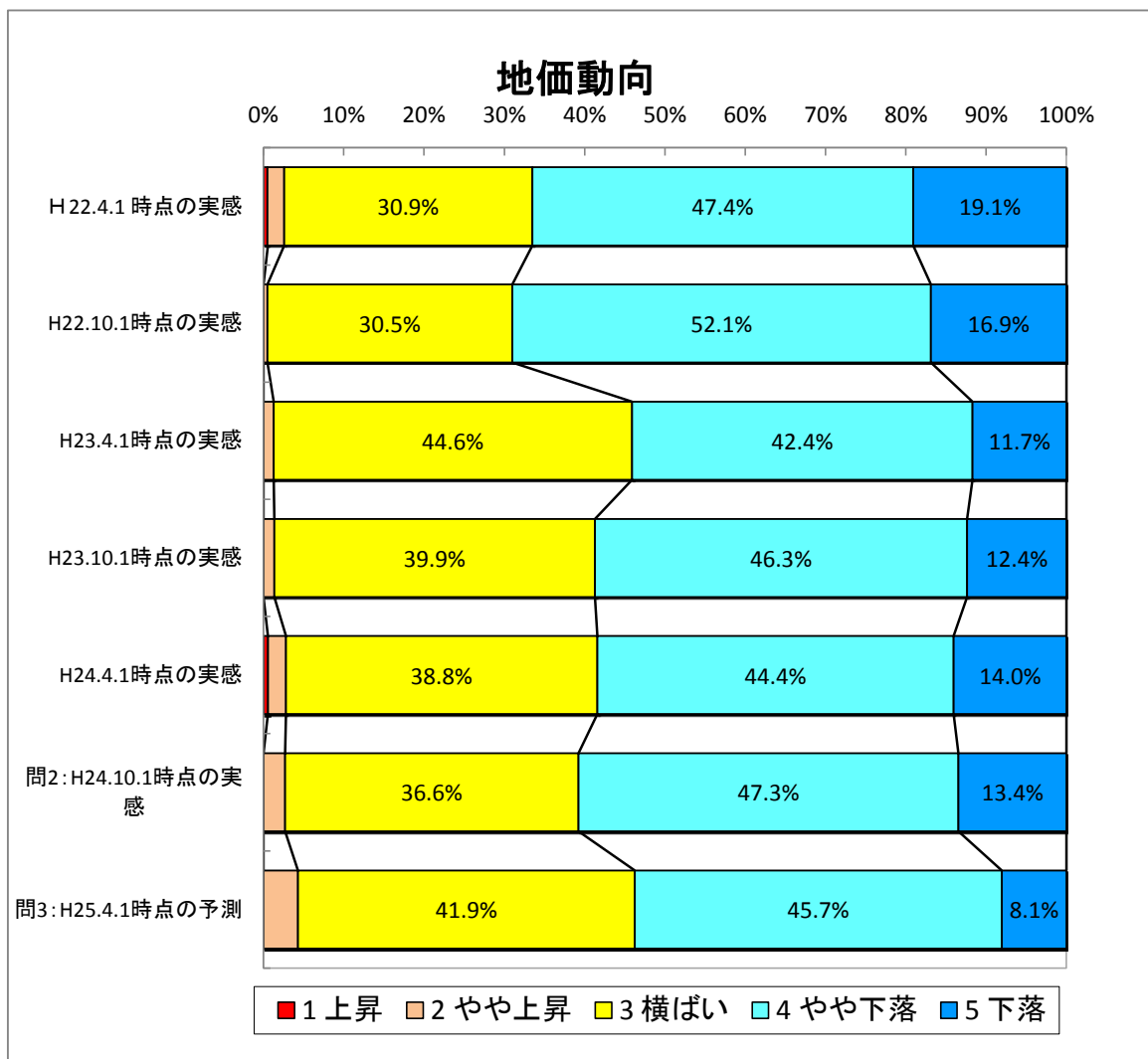
H24.10.1 と H24.4.1 の地価動向の比較

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	68	88	25	186	4	190	-35.8
0.0%	2.7%	36.6%	47.3%	13.4%	100%			

問3. 半年後(平成25年4月1日)の地価の動向は、現在(平成24年10月1日)と比較してどうなると予想されますか？

H24.10.1 と H25.4.1 の地価動向の比較

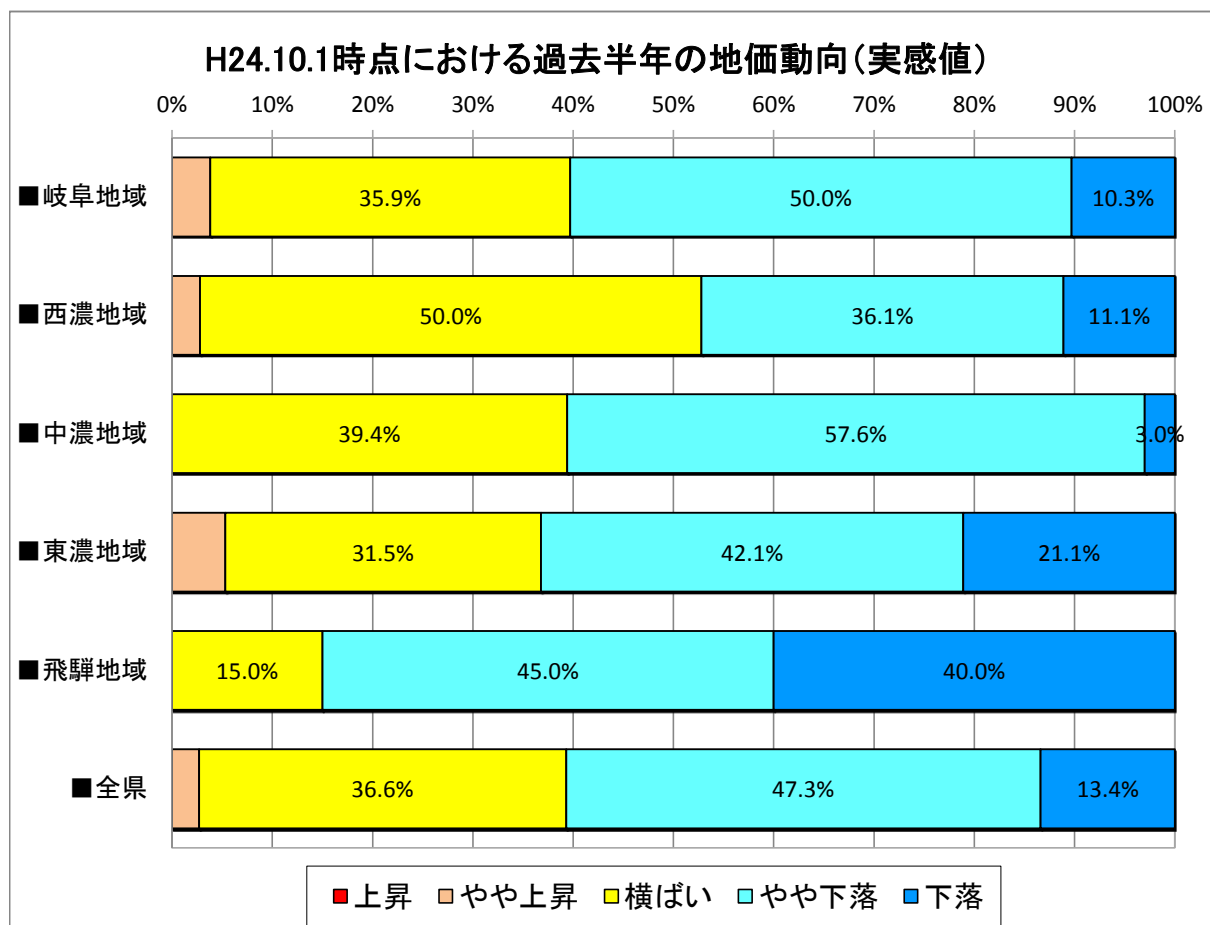
上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	無回答	合計	DI
0	8	78	85	15	186	4	190	-28.8
0.0%	4.3%	41.9%	45.7%	8.1%	100%			



②地域毎の集計

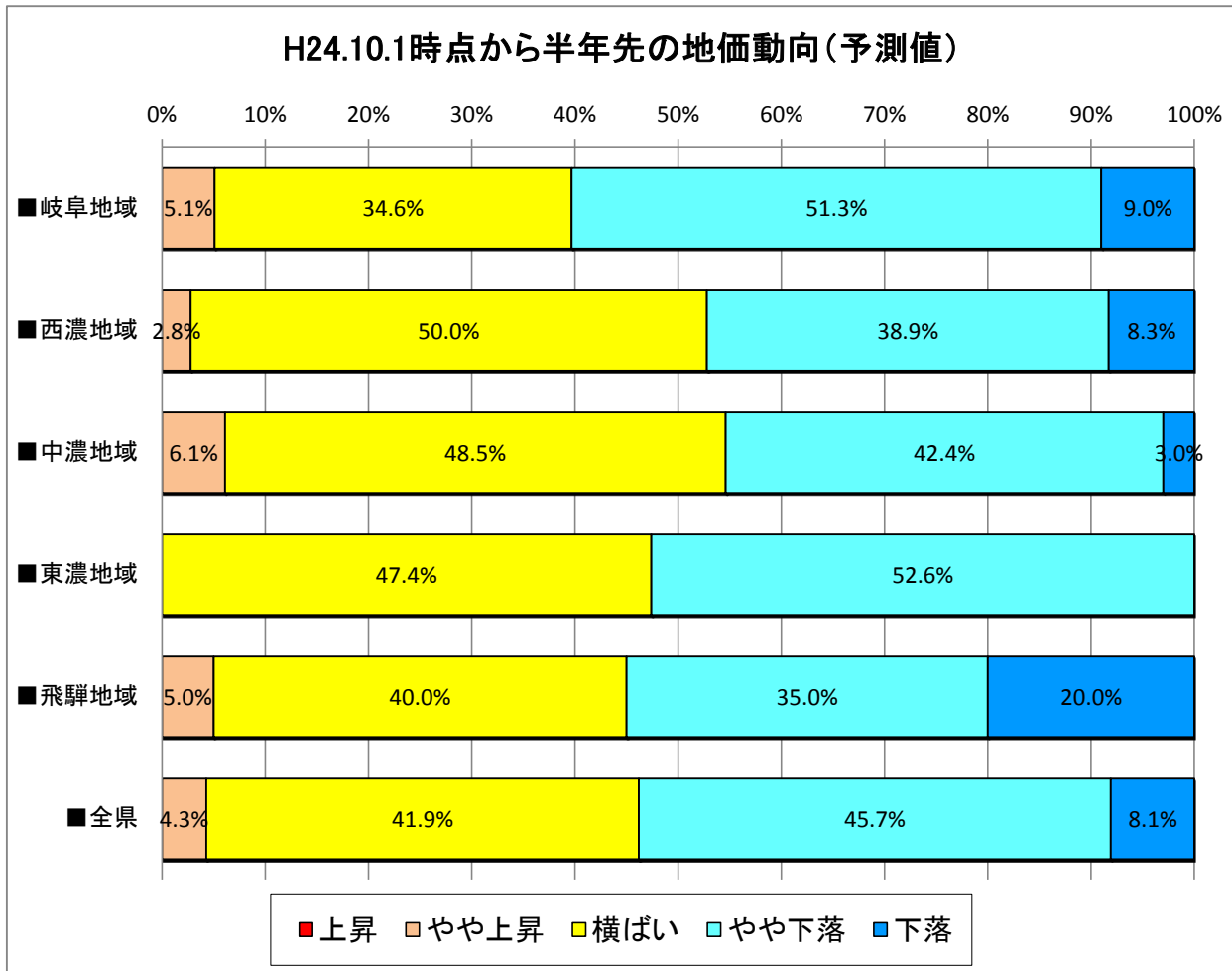
問2. 平成24年10月1日現在の地価の動向は、半年前(平成24年4月1日)と比較してどのように感じておられますか？

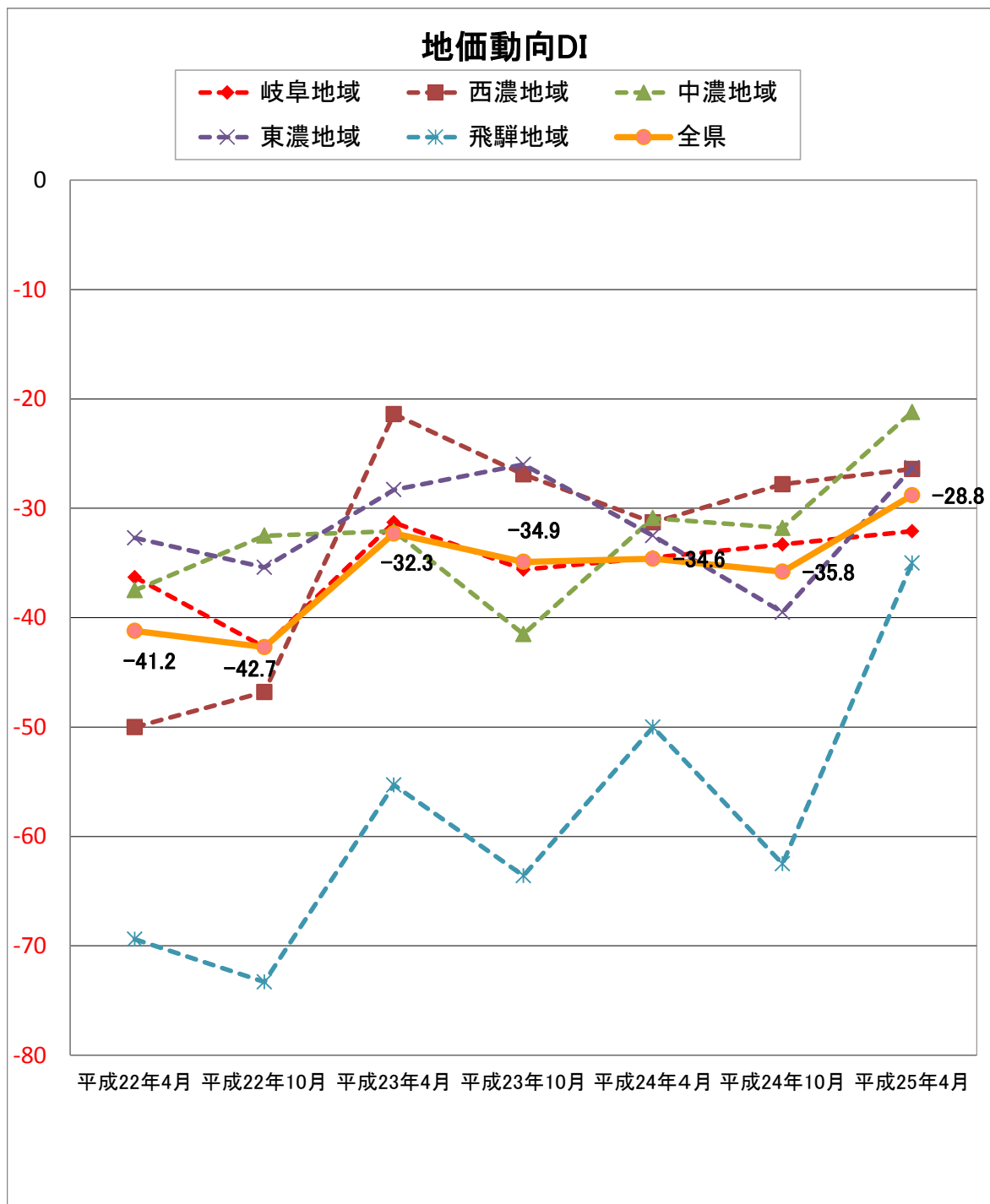
地価動向・地域毎(過去)		1	2	3	4	5	
調査時点における過去半年の地価動向(実感値)		上昇傾向にある	やや上昇傾向にある	横ばいである	やや下落傾向にある	下落傾向にある	合計
岐阜地域	回答数	0	3	28	39	8	78
	DI指数	-33.3P	0.0%	3.8%	35.9%	50.0%	10.3%
西濃地域	回答数	0	1	18	13	4	36
	DI指数	-27.8P	0.0%	2.8%	50.0%	36.1%	11.1%
中濃地域	回答数	0	0	13	19	1	33
	DI指数	-31.8P	0.0%	0.0%	39.4%	57.6%	3.0%
東濃地域	回答数	0	1	6	8	4	19
	DI指数	-39.5P	0.0%	5.3%	31.5%	42.1%	21.1%
飛騨地域	回答数	0	0	3	9	8	20
	DI指数	-62.5P	0.0%	0.0%	15.0%	45.0%	40.0%
全県	回答数	0	5	68	88	25	186
	DI指数	-35.8P	0.0%	2.7%	36.6%	47.3%	13.4%



問3. 半年後(平成25年4月1日)の地価の動向は、現在(平成24年10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	4	27	40	7	78
DI指数	-32.1P	0.0%	5.1%	34.6%	51.3%	9.0%	100%
西濃地域	回答数	0	1	18	14	3	36
DI指数	-26.4P	0.0%	2.8%	50.0%	38.9%	8.3%	100%
中濃地域	回答数	0	2	16	14	1	33
DI指数	-21.2P	0.0%	6.1%	48.5%	42.4%	3.0%	100%
東濃地域	回答数	0	0	9	10	0	19
DI指数	-26.3P	0.0%	0.0%	47.4%	52.6%	0.0%	100%
飛騨地域	回答数	0	1	8	7	4	20
DI指数	-35.0P	0.0%	5.0%	40.0%	35.0%	20.0%	100%
全県	回答数	0	8	78	85	15	186
DI指数	-28.8P	0.0%	4.3%	41.9%	45.7%	8.1%	100%





※平成25年4月期は平成24年10月時点における予測値を示す。(以下同様)。

	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月	平成24年4月	平成24年10月	平成25年4月
岐阜地域	-36.3	-42.7	-31.3	-35.6	-34.5	-33.3	-32.1
西濃地域	-50.0	-46.8	-21.4	-26.9	-31.3	-27.8	-26.4
中濃地域	-37.5	-32.5	-32.1	-41.5	-30.9	-31.8	-21.2
東濃地域	-32.7	-35.4	-28.3	-26	-32.5	-39.5	-26.3
飛騨地域	-69.4	-73.3	-55.3	-63.6	-50.0	-62.5	-35.0
全県	-41.2	-42.7	-32.3	-34.9	-34.6	-35.8	-28.8

(2)不動産取引(取引件数)の動向

①岐阜県全域の集計

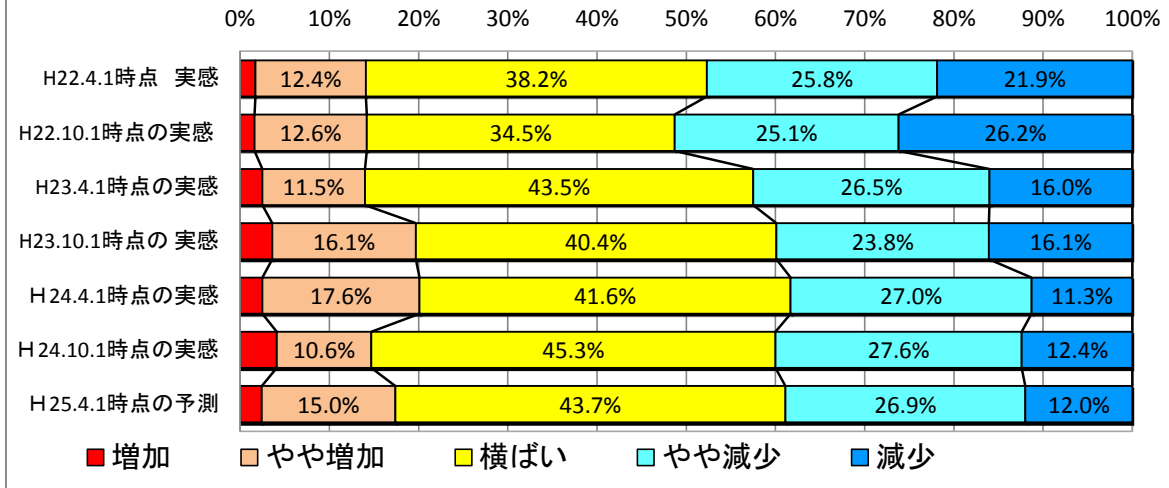
問4. 貴社で取扱いの次の売買(仲介)物件について、平成24年10月1日現在の半年間の取引件数は、半年前(平成24年4月1日)と比較してどうですか？

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	7	18	77	47	21	170
DI指数	-16.8P	4.1%	10.6%	45.3%	27.6%	12.4%	100%
新築戸建住宅	回答数	3	9	31	23	15	81
DI指数	-23.5P	3.7%	11.1%	38.3%	28.4%	18.5%	100%
中古戸建住宅	回答数	2	10	52	25	9	98
DI指数	-14.8P	2.0%	10.2%	53.1%	25.5%	9.2%	100%
新築マンション	回答数	0	0	12	12	15	39
DI指数	-53.8P	0.0%	0.0%	30.7%	30.8%	38.5%	100%
中古マンション	回答数	1	3	18	13	11	46
DI指数	-32.6P	2.2%	6.5%	39.1%	28.3%	23.9%	100%

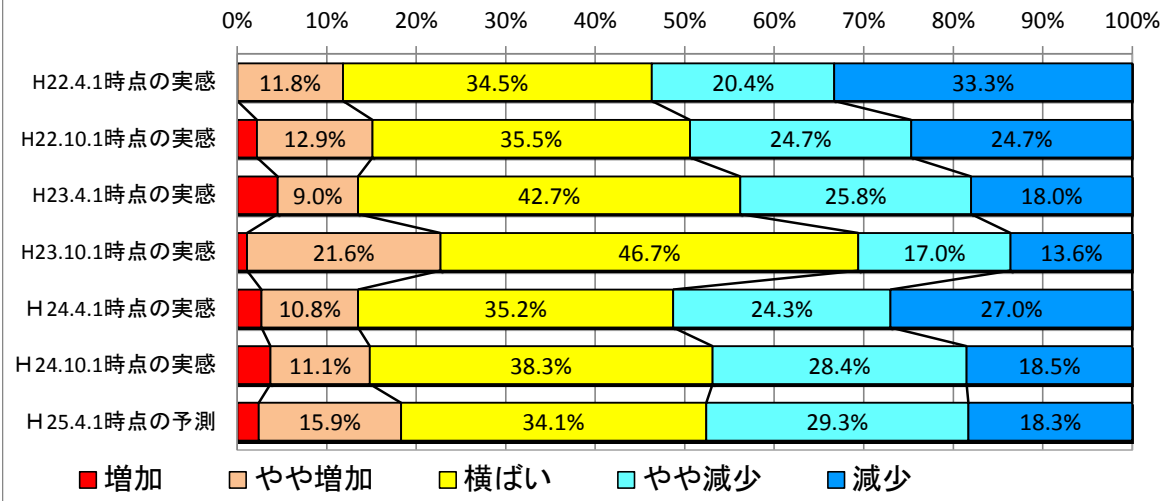
問5. 貴社で取扱いの次の売買(仲介)物件について、半年後(平成25年4月1日)の取引件数は、現在(平成24年10月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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	25	73	45	20	167
DI指数	-15.6P	2.4%	15.0%	43.7%	26.9%	12.0%	100%
新築戸建住宅	回答数	2	13	28	24	15	82
DI指数	-22.6P	2.4%	15.9%	34.1%	29.3%	18.3%	100%
中古戸建住宅	回答数	4	15	48	19	12	98
DI指数	-10.2P	4.1%	15.3%	49.0%	19.4%	12.2%	100%
新築マンション	回答数	1	1	14	6	14	36
DI指数	-43.1P	2.8%	2.8%	38.8%	16.7%	38.9%	100%
中古マンション	回答数	2	4	19	9	8	42
DI指数	-20.2P	4.8%	9.5%	45.3%	21.4%	19.0%	100%

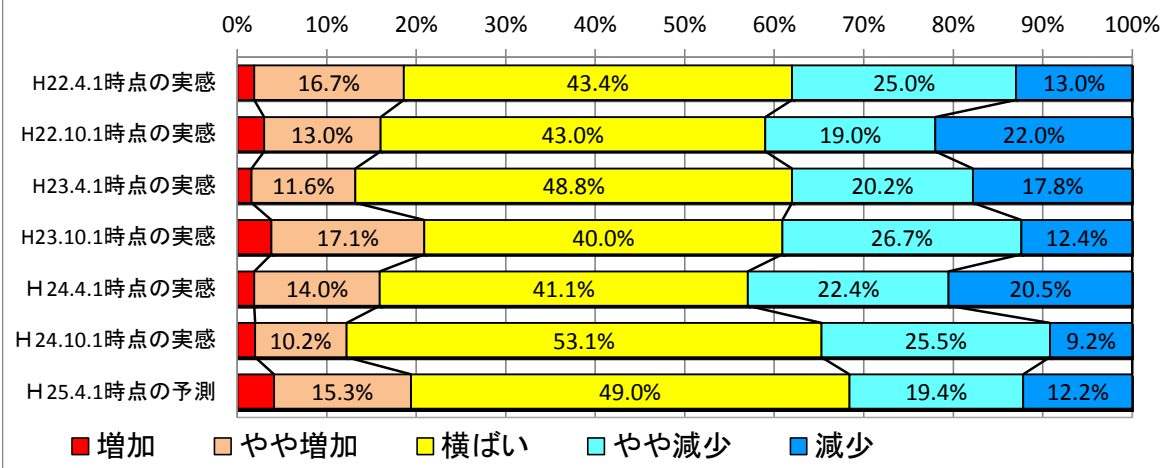
土地



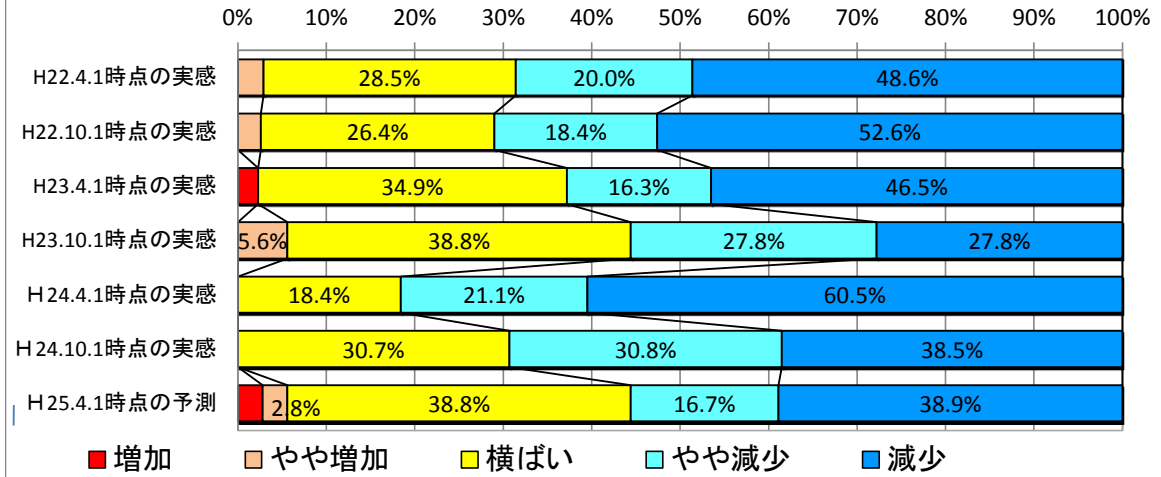
新築戸建住宅



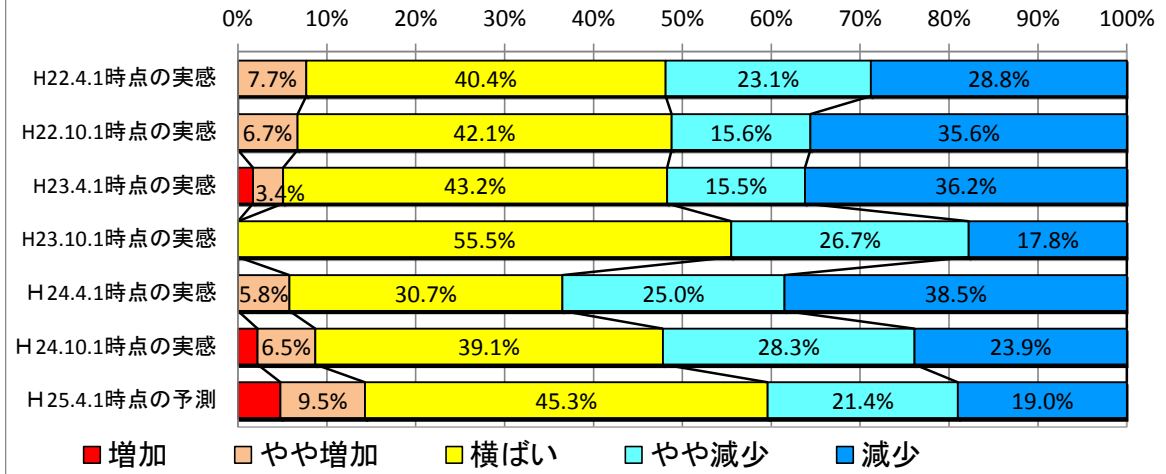
中古戸建住宅

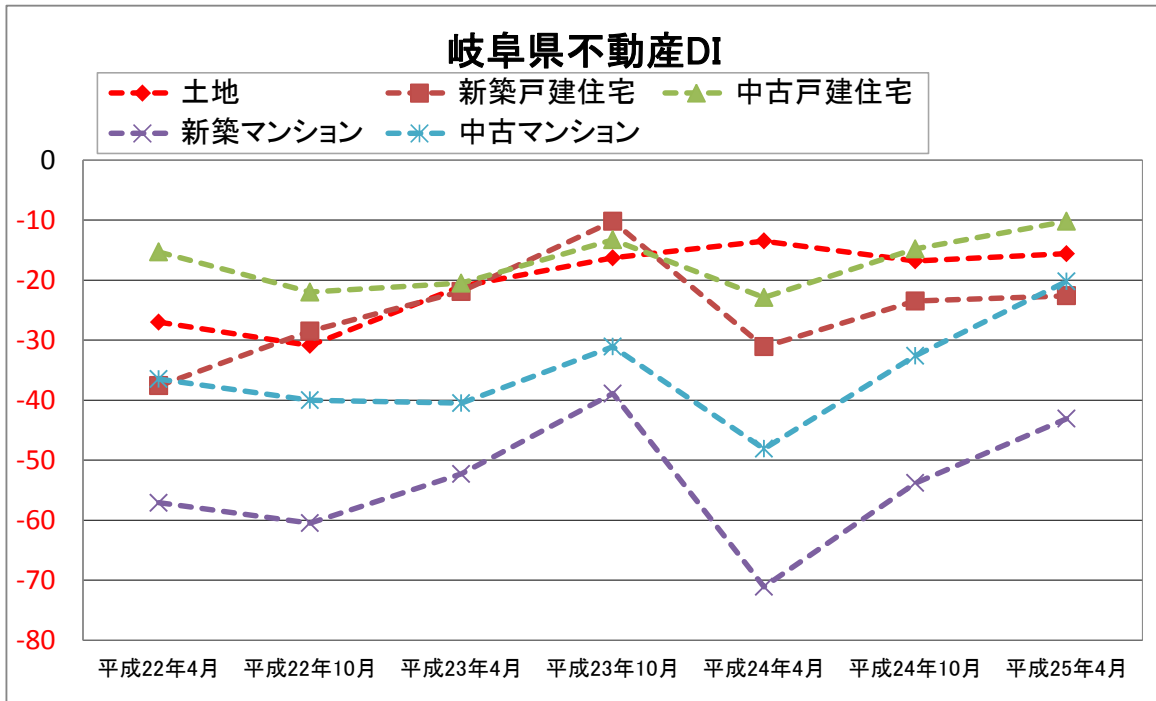


新築マンション



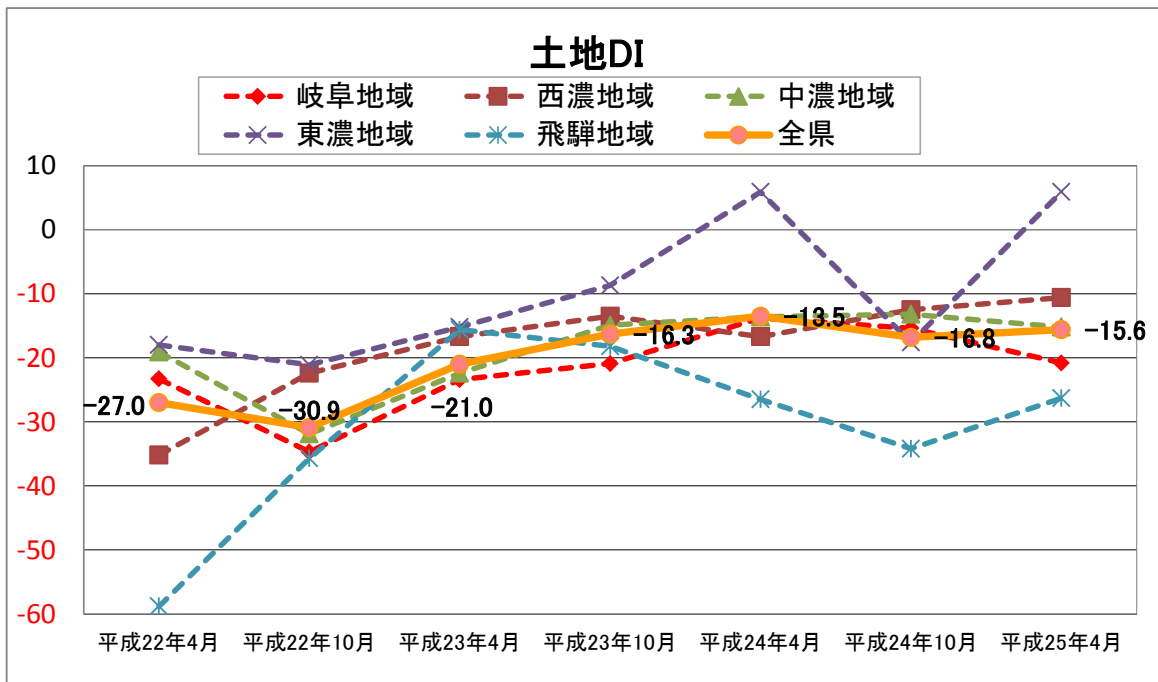
中古マンション



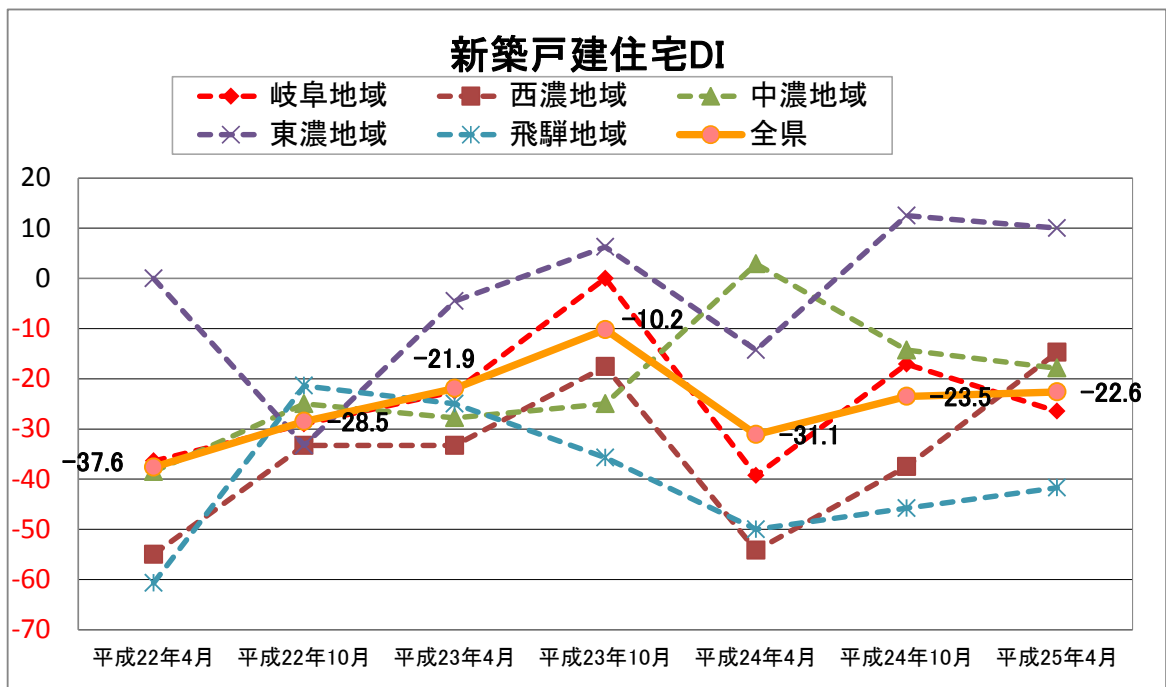


	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月	平成24年4月	平成24年10月	平成25年4月
土地	-27.0	-30.9	-21.0	-16.3	-13.5	-16.8	-15.6
新築戸建住宅	-37.6	-28.5	-21.9	-10.2	-31.1	-23.5	-22.6
中古戸建住宅	-15.3	-22.0	-20.5	-13.3	-22.9	-14.8	-10.2
新築マンション	-57.1	-60.5	-52.3	-38.9	-71.1	-53.8	-43.1
中古マンション	-36.5	-40.0	-40.5	-31.1	-48.1	-32.6	-20.2

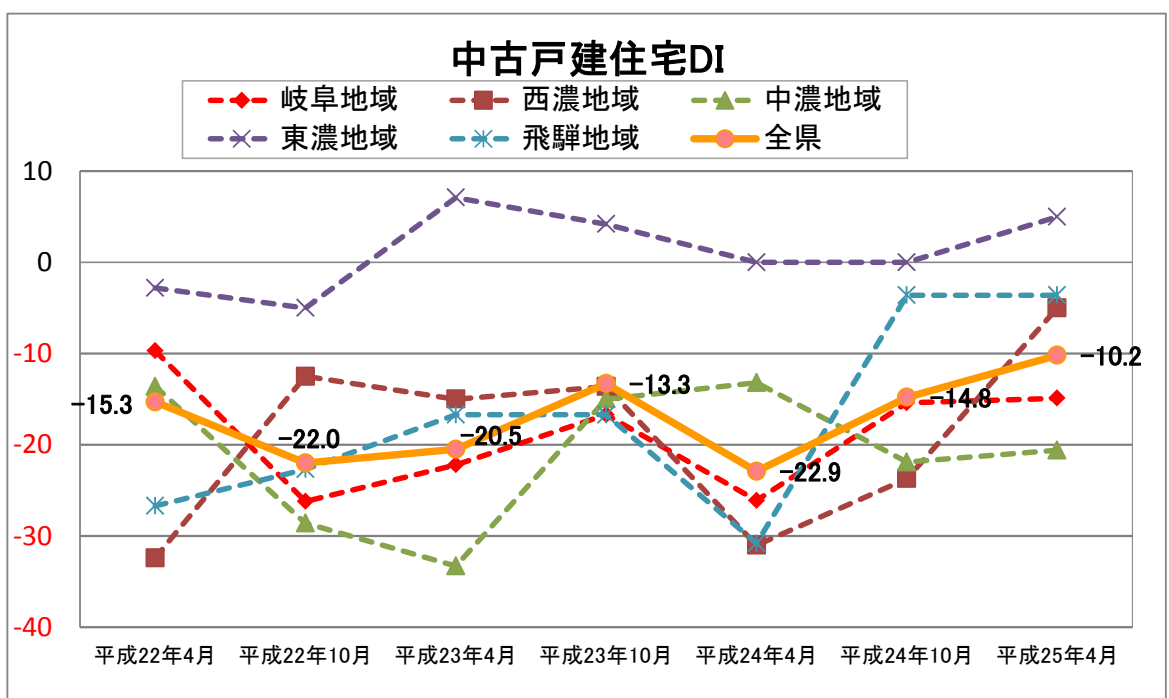
②地域毎の集計



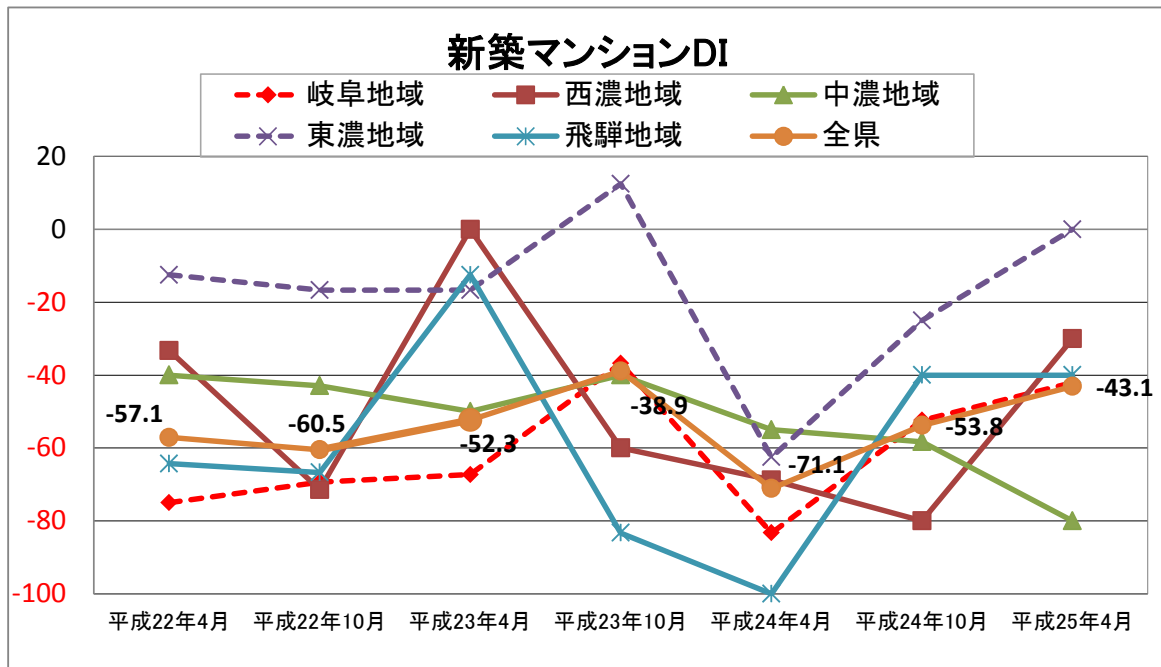
	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月	平成24年4月	平成24年10月	平成25年4月
岐阜地域	-23.3	-34.7	-23.4	-20.9	-13.8	-15.4	-20.8
西濃地域	-35.2	-22.4	-16.7	-13.5	-16.7	-12.5	-10.6
中濃地域	-19.1	-31.9	-22.4	-14.9	-13.6	-13.2	-15.2
東濃地域	-18.0	-21.1	-15.2	-8.7	5.9	-17.6	5.9
飛騨地域	-58.8	-35.7	-15.6	-18.2	-26.5	-34.2	-26.3
全県	-27.0	-30.9	-21.0	-16.3	-13.5	-16.8	-15.6



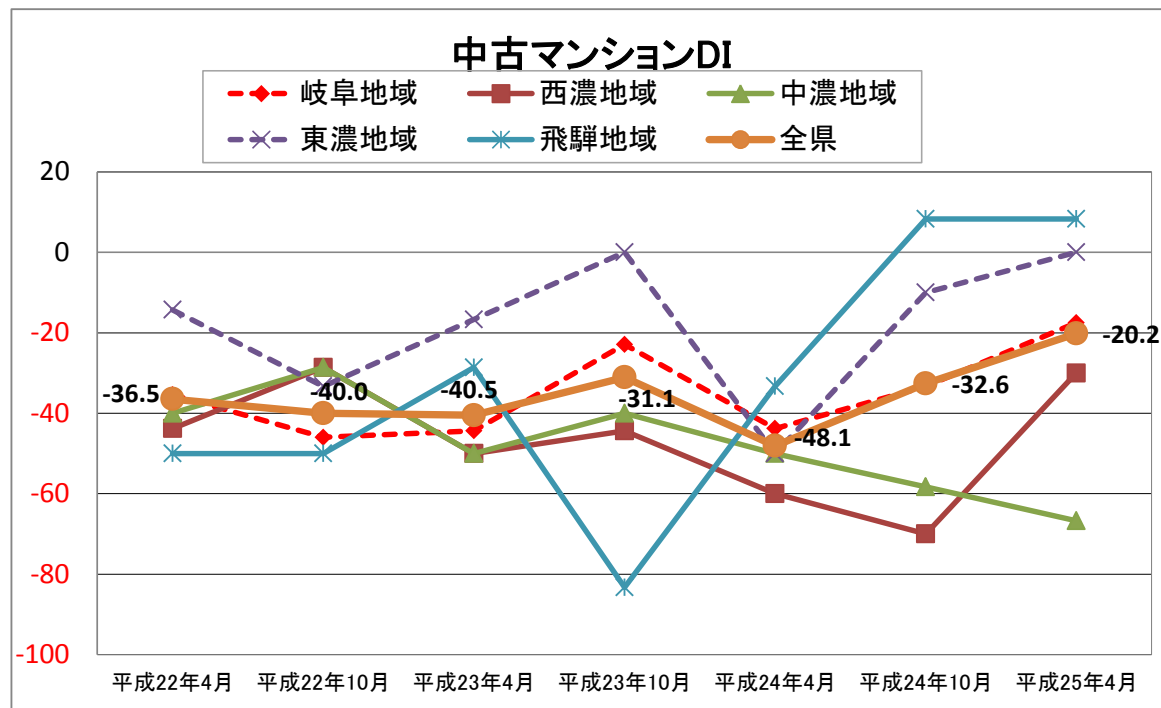
	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月	平成24年4月	平成24年10月	平成25年4月
岐阜地域	-36.4	-29.0	-22.5	0.0	-39.3	-17.1	-26.5
西濃地域	-55.0	-33.3	-33.3	-17.6	-54.2	-37.5	-14.7
中濃地域	-38.5	-25.0	-27.8	-25.0	2.9	-14.3	-17.9
東濃地域	0.0	-33.3	-4.5	6.3	-14.3	12.5	10
飛騨地域	-60.7	-21.4	-25.0	-35.7	-50.0	-45.8	-41.7
全県	-37.6	-28.5	-21.9	-10.2	-31.1	-23.5	-22.6



	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月	平成24年4月	平成24年10月	平成25年4月
岐阜地域	-9.7	-26.2	-22.2	-16.7	-26.1	-15.4	-14.9
西濃地域	-32.4	-12.5	-15.0	-13.6	-31.0	-23.7	-5
中濃地域	-13.6	-28.6	-33.3	-15.0	-13.2	-21.9	-20.6
東濃地域	-2.8	-5.0	7.1	4.2	0.0	0.0	5
飛騨地域	-26.7	-22.7	-16.7	-16.7	-30.8	-3.6	-3.6
全県	-15.3	-22.0	-20.5	-13.3	-22.9	-14.8	-10.2



	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月	平成24年4月	平成24年10月	平成25年4月
岐阜地域	-75.0	-69.4	-67.3	-36.8	-83.3	-52.4	-42.1
西濃地域	-33.3	-71.4	0.0	-60.0	-68.8	-80.0	-30
中濃地域	-40.0	-42.9	-50.0	-40.0	-55.0	-58.3	-80
東濃地域	-12.5	-16.7	-16.7	12.5	-62.5	-25.0	0
飛騨地域	-64.3	-66.7	-12.5	-83.3	-100.0	-40.0	-40
全県	-57.1	-60.5	-52.3	-38.9	-71.1	-53.8	-43.1



	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月	平成24年4月	平成24年10月	平成25年4月
岐阜地域	-35.4	-46.0	-44.4	-22.9	-43.8	-33.3	-17.5
西濃地域	-43.8	-28.6	-50.0	-44.4	-60.0	-70.0	-30
中濃地域	-40.0	-28.6	-50.0	-40.0	-50.0	-58.3	-66.7
東濃地域	-14.3	-33.3	-16.7	0.0	-50.0	-10.0	0
飛騨地域	-50.0	-50.0	-28.6	-83.3	-33.3	8.3	8.3
全県	-36.5	-40.0	-40.5	-31.1	-48.1	-32.6	-20.2

(4)不動産取引(賃料・空室率)の動向

①岐阜県全域の集計

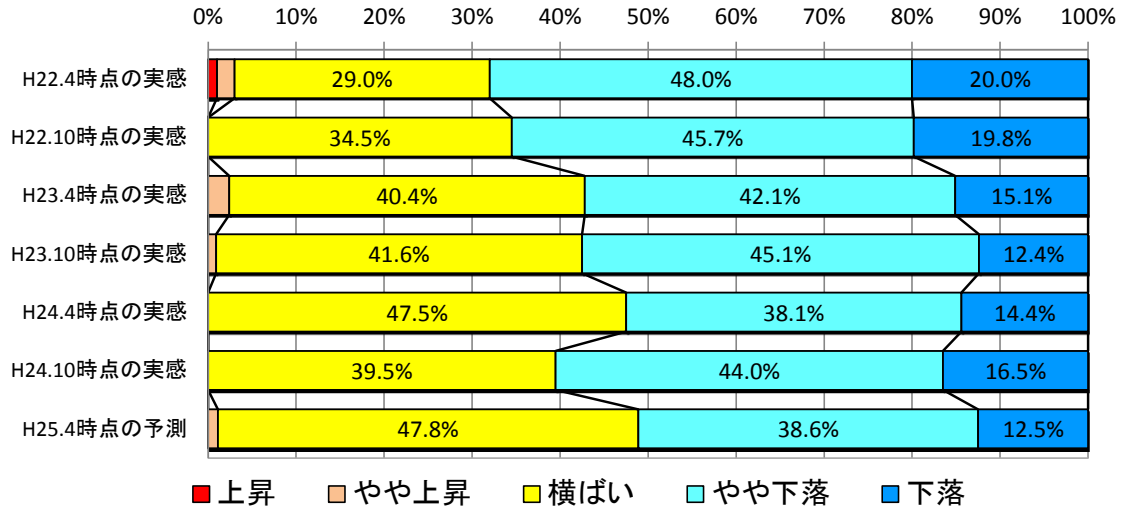
問6. 貴社で取扱いの次の賃貸(仲介)物件について、平成24年10月1日現在の賃料・空室率は、半年前(平成24年4月1日)と比較してどうですか？

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	0	36	40	15	91
DI指数	-38.5P	0.0%	0.0%	39.5%	44.0%	16.5%	100%
事業用物件の賃料	回答数	0	0	21	30	23	74
DI指数	-51.4P	0.0%	0.0%	28.4%	40.5%	31.1%	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	8	31	31	14	87
DI指数	-25.9P	3.4%	9.2%	35.7%	35.6%	16.1%	100%
事業用物件の空室率	回答数	0	4	26	20	18	68
DI指数	-38.2P	0.0%	5.9%	38.2%	29.4%	26.5%	100%

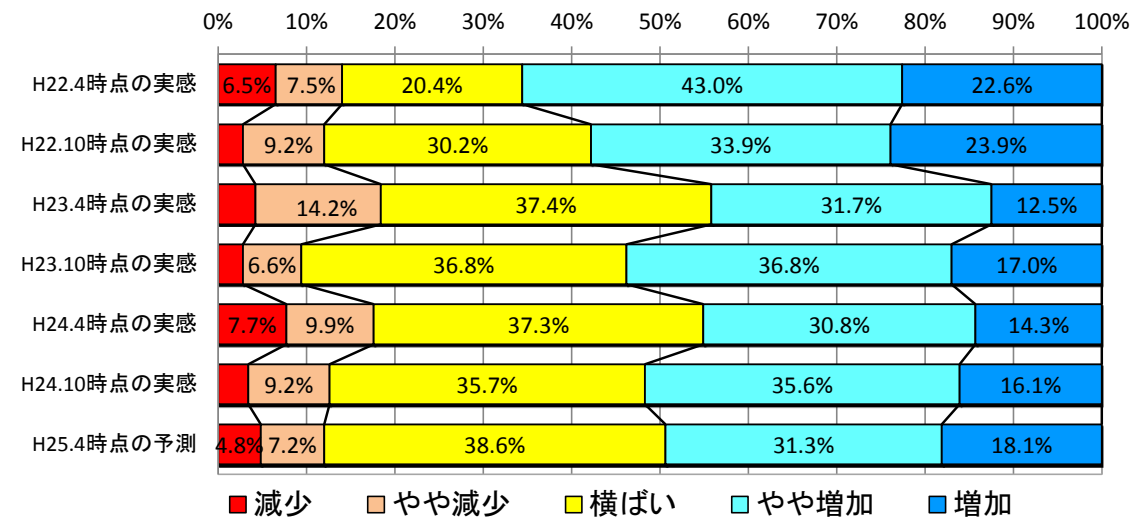
問7. 貴社で取扱いの次の賃貸(仲介)物件について、半年後(平成25年4月1日)の賃料・空室率は、現在(平成24年10月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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	0	1	42	34	11	88
DI指数	-31.3P	0.0%	1.1%	47.8%	38.6%	12.5%	100%
事業用物件の賃料	回答数	0	1	25	31	15	72
DI指数	-41.7P	0.0%	1.4%	34.7%	43.1%	20.8%	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	4	6	32	26	15	83
DI指数	-25.3P	4.8%	7.2%	38.6%	31.3%	18.1%	100%
事業用物件の空室率	回答数	0	5	25	25	12	67
DI指数	-32.8P	0.0%	7.5%	37.3%	37.3%	17.9%	100%

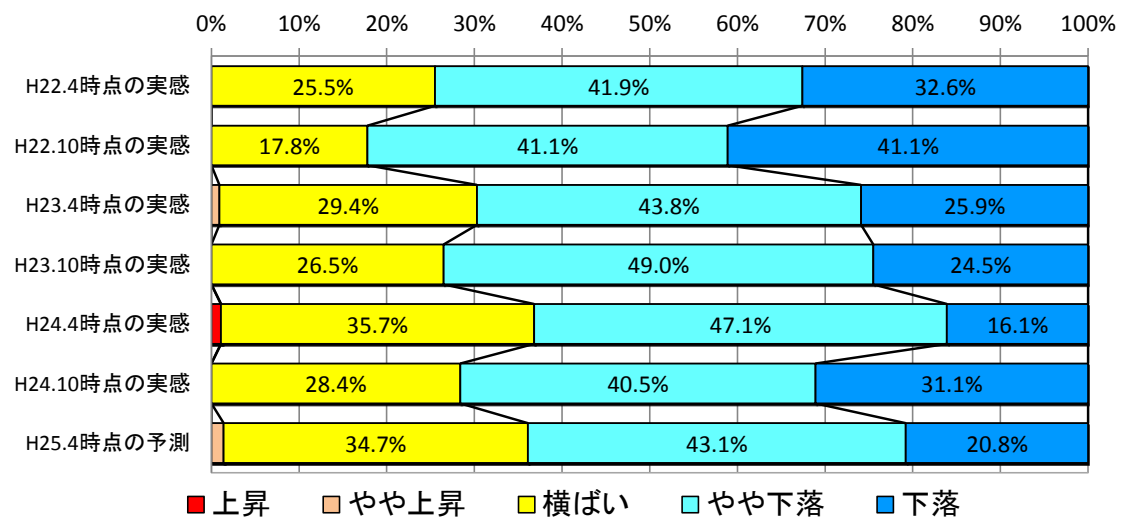
居住用物件の賃料

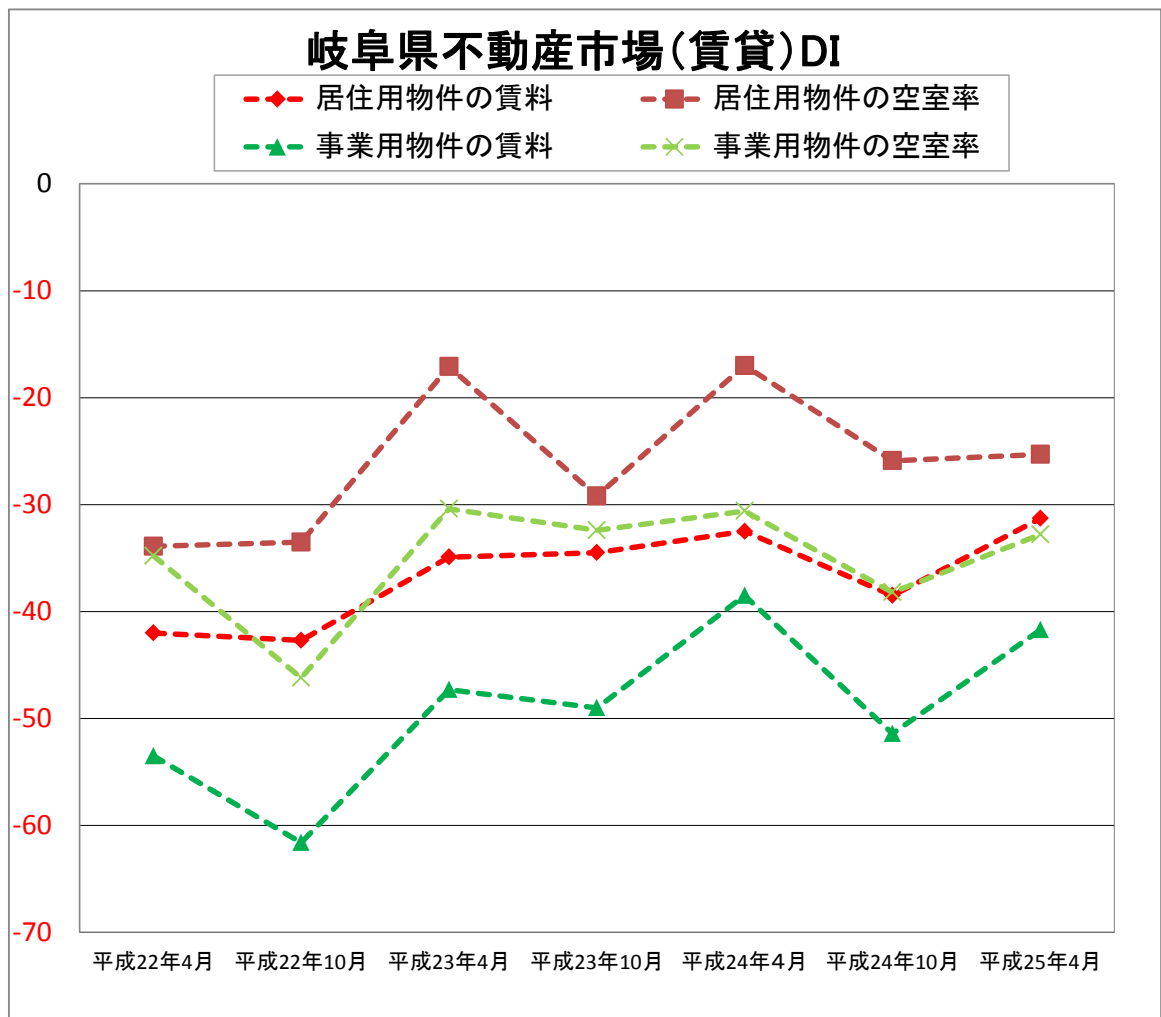
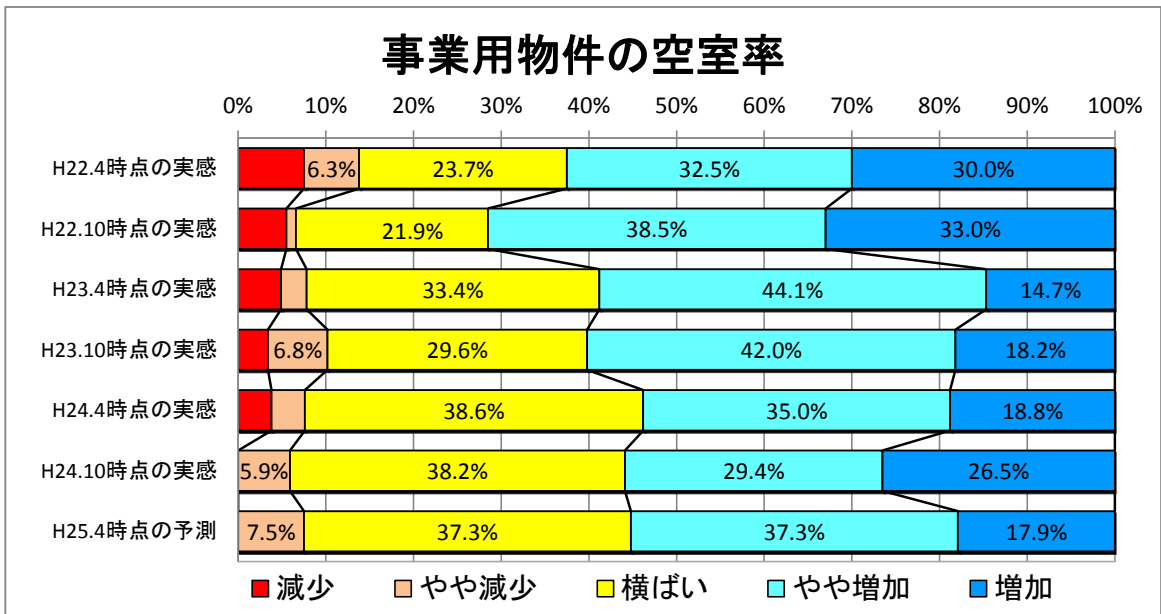


居住用物件の空室率



事業用物件の賃料

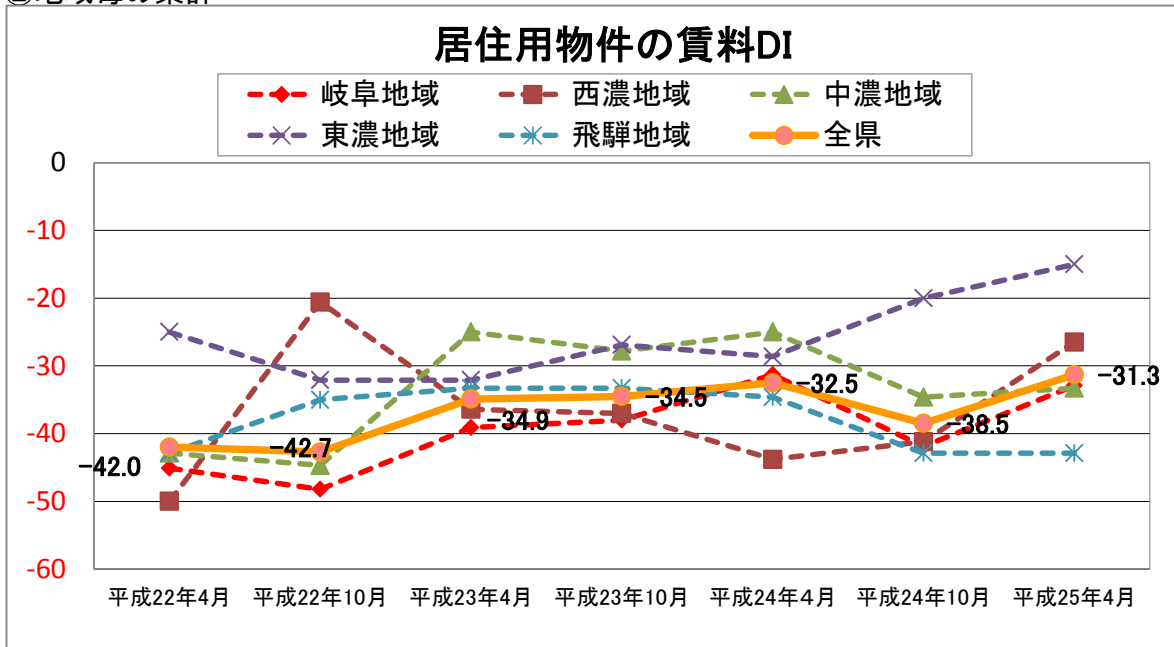




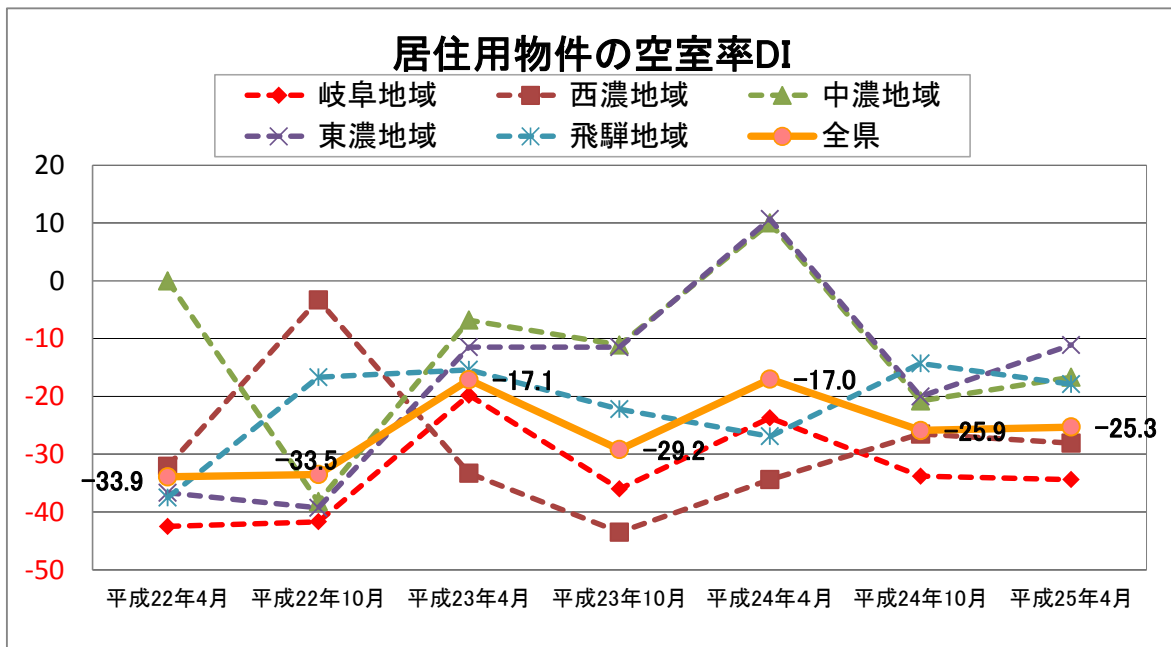
※平成22年4月期～平成24年10月期は実感値、平成25年4月期は平成24年10月期における予測値を示す(以下同様)。

	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月	平成24年4月	平成24年10月	平成25年4月
居住用物件の賃料	-42.0	-42.7	-34.9	-34.5	-32.5	-38.5	-31.3
居住用物件の空室率	-33.9	-33.5	-17.1	-29.2	-17.0	-25.9	-25.3
事業用物件の賃料	-53.5	-61.6	-47.3	-49.0	-38.5	-51.4	-41.7
事業用物件の空室率	-34.8	-46.2	-30.4	-32.4	-30.6	-38.2	-32.8

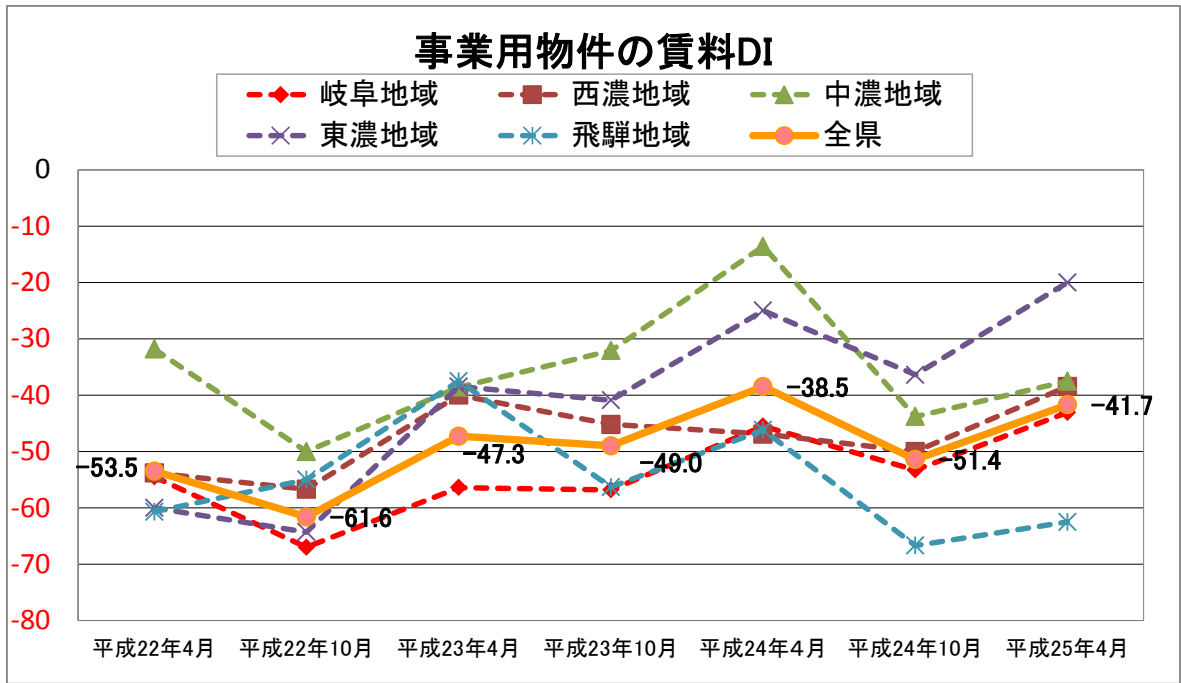
②地域毎の集計



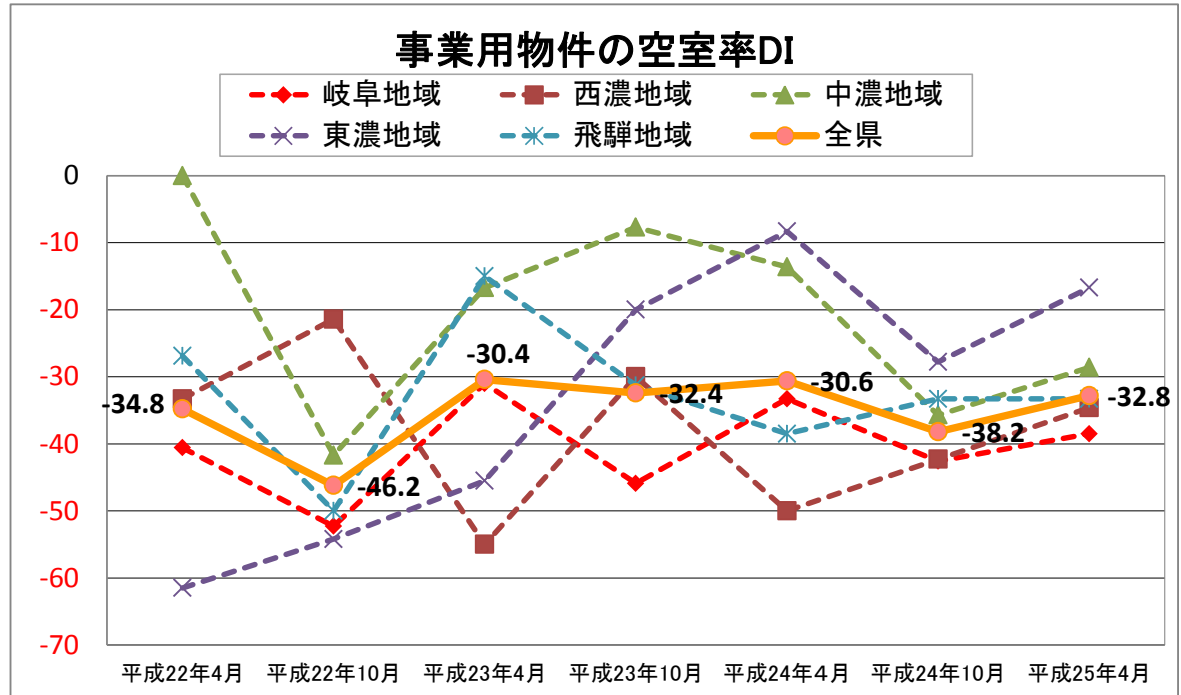
	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月	平成24年4月	平成24年10月	平成25年4月
岐阜地域	-45.1	-48.2	-39.1	-38.0	-31.3	-41.9	-32.9
西濃地域	-50.0	-20.6	-36.4	-37.0	-43.8	-41.2	-26.5
中濃地域	-42.9	-44.7	-25.0	-27.8	-25.0	-34.6	-33.3
東濃地域	-25.0	-32.1	-32.1	-26.9	-28.6	-20.0	-15.0
飛騨地域	-42.9	-35.0	-33.3	-33.3	-34.6	-42.9	-42.9
全県	-42.0	-42.7	-34.9	-34.5	-32.5	-38.5	-31.3



	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月	平成24年4月	平成24年10月	平成25年4月
岐阜地域	-42.5	-41.7	-19.8	-36.0	-23.7	-33.8	-34.4
西濃地域	-32.1	-3.3	-33.3	-43.5	-34.4	-26.5	-28.1
中濃地域	0.0	-38.2	-6.8	-11.1	10.0	-20.8	-16.7
東濃地域	-36.7	-39.3	-11.5	-11.5	10.7	-20.0	-11.1
飛騨地域	-37.5	-16.7	-15.4	-22.2	-26.9	-14.3	-17.9
全県	-33.9	-33.5	-17.1	-29.2	-17.0	-25.9	-25.3



	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月	平成24年4月	平成24年10月	平成25年4月
岐阜地域	-54.5	-67.0	-56.4	-56.8	-45.5	-53.3	-43.1
西濃地域	-53.8	-56.7	-40.0	-45.2	-46.9	-50.0	-38.5
中濃地域	-31.8	-50.0	-38.6	-32.1	-13.6	-43.8	-37.5
東濃地域	-60.0	-64.3	-38.5	-40.9	-25.0	-36.4	-20.0
飛騨地域	-60.7	-55.0	-37.5	-56.3	-46.2	-66.7	-62.5
全県	-53.5	-61.6	-47.3	-49.0	-38.5	-51.4	-41.7



	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月	平成24年4月	平成24年10月	平成25年4月
岐阜地域	-40.6	-52.3	-31.0	-45.9	-33.3	-42.6	-38.5
西濃地域	-33.3	-21.4	-55.0	-30.0	-50.0	-42.3	-34.6
中濃地域	0.0	-41.7	-16.7	-7.7	-13.6	-35.7	-28.6
東濃地域	-61.5	-54.2	-45.5	-20.0	-8.3	-27.8	-16.7
飛騨地域	-26.9	-50.0	-15.0	-31.3	-38.5	-33.3	-33.3
全県	-34.8	-46.2	-30.4	-32.4	-30.6	-38.2	-32.8