

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～
(平成 29 年 4 月 1 日基準点)

平成 29 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29年4月1日を起点とし、過去6ヶ月(H28.10.1～H29.4.1)と、今後6ヶ月(H29.4.1～H29.10.1)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

H28. 4. 1	H28. 10. 1	H29. 4. 1	H29. 10. 1(予測)
△16.4 ^ポ イト	△20.1 ^ポ イト	△13.1 ^ポ イト	△9.8 ^ポ イト

今回の県全体の地価動向D I は、△13.1^ポ イトで、前回（平成28年10月1日）の△20.1^ポ イトから7.0^ポ イト改善した。また前回半年後の予測値△18.5^ポ イトに対して今回の半年後の予測値は△9.8^ポ イトとなっており、実感値・予測値ともに改善を示している。

エリア別の地価動向D I（住宅地及び商業地D I 指数平均値）実感値は、前回と比べ、岐阜地域で5.0^ポ イト改善、西濃地域で14.4^ポ イト改善、中濃地域で7.2^ポ イト改善、東濃地域で12.0^ポ イト改善、飛騨地域で4.0^ポ イト改善した。

エリア別の地価動向D I（住宅地及び商業地D I 指数平均値）予測値は、前回と比べ、岐阜地域で10.2^ポ イト改善、西濃地域で7.6^ポ イト改善、中濃地域で10.5^ポ イト改善、東濃地域で4.7^ポ イト改善、飛騨地域で6.4^ポ イト改善した。

今回調査から地域毎の土地の種別を住宅地と商業地に分類してアンケートを実施したが、実感値・予測値ともに商業地が住宅地よりも「上昇」「やや上昇」「横ばい」回答が多い結果となった。

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

H28. 4. 1	H28. 10. 1	H29. 4. 1	H29. 10. 1(予測)
△7.3 ^ポ イト	△12.2 ^ポ イト	△4.0 ^ポ イト	△4.8 ^ポ イト

今回の県全体の土地取引仲介件数D I は△4.0^ポ イトで、前回（平成28年10月1日）の△12.2^ポ イトに比べて大きく改善した。なお半年後の予測値は△4.8^ポ イトとなっており、概ね横這い推移の予測となっている。

(2) 新築戸建

H28. 4. 1	H28. 10. 1	H29. 4. 1	H29. 10. 1(予測)
△11.5 ^ポ イト	△11.8 ^ポ イト	△12.8 ^ポ イト	△9.1 ^ポ イト

今回の県全体の新築戸建住宅売買仲介件数D I は△12.8^ポ イトで、前回（平成28年10月1日）の△11.8^ポ イトに比べてやや悪化した。なお半年後の予測値は△9.1^ポ イトとなっており、改善していくものとの予測となっている。

(3) 中古住宅

H28. 4. 1	H28. 10. 1	H29. 4. 1	H29. 10. 1(予測)
△7.5 ^ポ イト	△10.3 ^ポ イト	△8.9 ^ポ イト	△5.8 ^ポ イト

今回の県全体の中古戸建住宅売買仲介件数D I は△8.9^ポ イトで、前回（平成28年10月1日）の△10.3^ポ イトに比べて改善した。なお半年後の予測値は△5.8^ポ イトとなっており、さらに改善していくものとの予測となっている。

(4) 新築マンション

H28. 4. 1	H28. 10. 1	H29. 4. 1	H29. 10. 1(予測)
△15.8 ^ポ イト	△22.4 ^ポ イト	△25.0 ^ポ イト	△26.8 ^ポ イト

今回の県全体の新築マンション売買仲介件数D I は、△25.0^ポ イトで、前回（平成28年10月1日）の△22.4^ポ イトに比べて悪化した。なお半年後の予測値は△26.8^ポ イトとなっており、さらに悪化していくものとの予測となっている。

(5) 中古マンション

H28. 4. 1	H28. 10. 1	H29. 4. 1	H29. 10. 1(予測)
△12.3 ⁺ イト	△17.4 ⁺ イト	△19.8 ⁺ イト	△15.1 ⁺ イト

今回の県全体の中古マンション売買仲介件数DIは、△19.8⁺ イトで、前回（平成28年10月1日）の△17.4⁺ イトに比べて悪化した。なお半年後の予測値は△15.1⁺ イトとなっており、改善していくものとの予測となっている。

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

H28. 4. 1	H28. 10. 1	H29. 4. 1	H29. 10. 1(予測)
△16.5 ⁺ イト	△16.4 ⁺ イト	△21.7 ⁺ イト	△18.2 ⁺ イト

事業用物件の賃料

H28. 4. 1	H28. 10. 1	H29. 4. 1	H29. 10. 1(予測)
△19.2 ⁺ イト	△20.3 ⁺ イト	△16.8 ⁺ イト	△14.6 ⁺ イト

居住用は長期的には横這い推移であるが供給増の影響から悪化傾向にある。
事業用は改善傾向にあり、前回調査時とは異なる傾向となった。

(2) 空室率について

居住用物件の空室率

H28. 4. 1	H28. 10. 1	H29. 4. 1	H29. 10. 1(予測)
△6.2 ⁺ イト	△9.3 ⁺ イト	△15.4 ⁺ イト	△16.6 ⁺ イト

事業用物件の空室率

H28. 4. 1	H28. 10. 1	H29. 4. 1	H29. 10. 1(予測)
△9.7 ⁺ イト	△9.9 ⁺ イト	△10.6 ⁺ イト	△6.9 ⁺ イト

賃料と同様に居住用は悪化、事業用は改善する予測となっている。

【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。

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

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

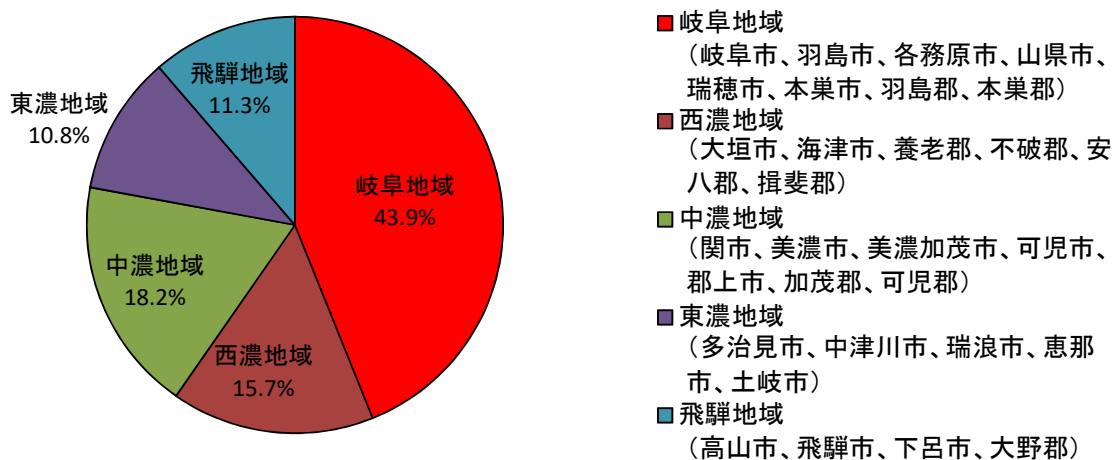
- (1) 調査方法：郵送によるアンケート調査
 (2) 調査対象：公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会の会員
 (3) 発送数：1,141 社
 (4) 回答数：362 社(回収率 31.7%)

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
159	57	66	39	41	362

回答者の主な営業地域

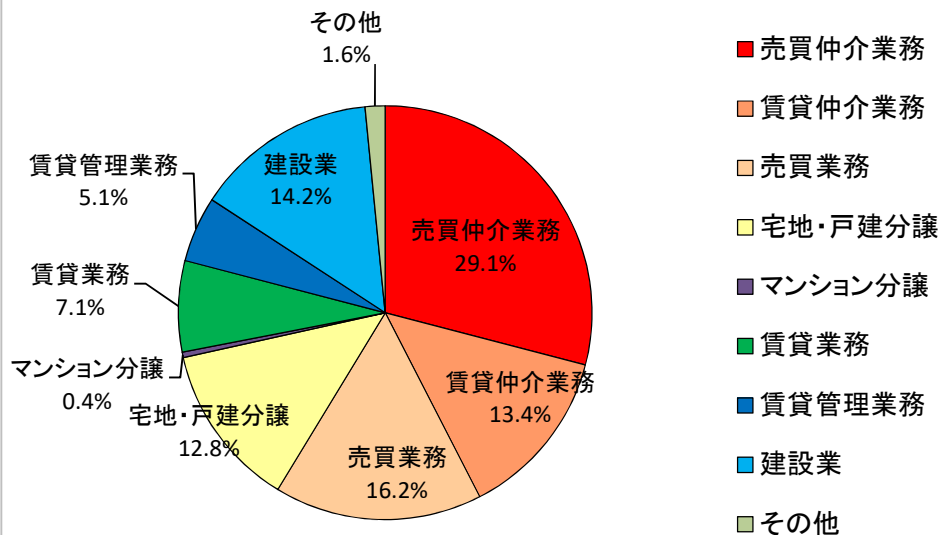


(2) 主な事業内容

(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
204	94	114	90	3	50	36	100	11	702

回答者の主な事業(複数回答あり)



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29年4月1日現在の地価の動向は、半年前(平成28年10月1日)と比較してどのように感じておられますか？

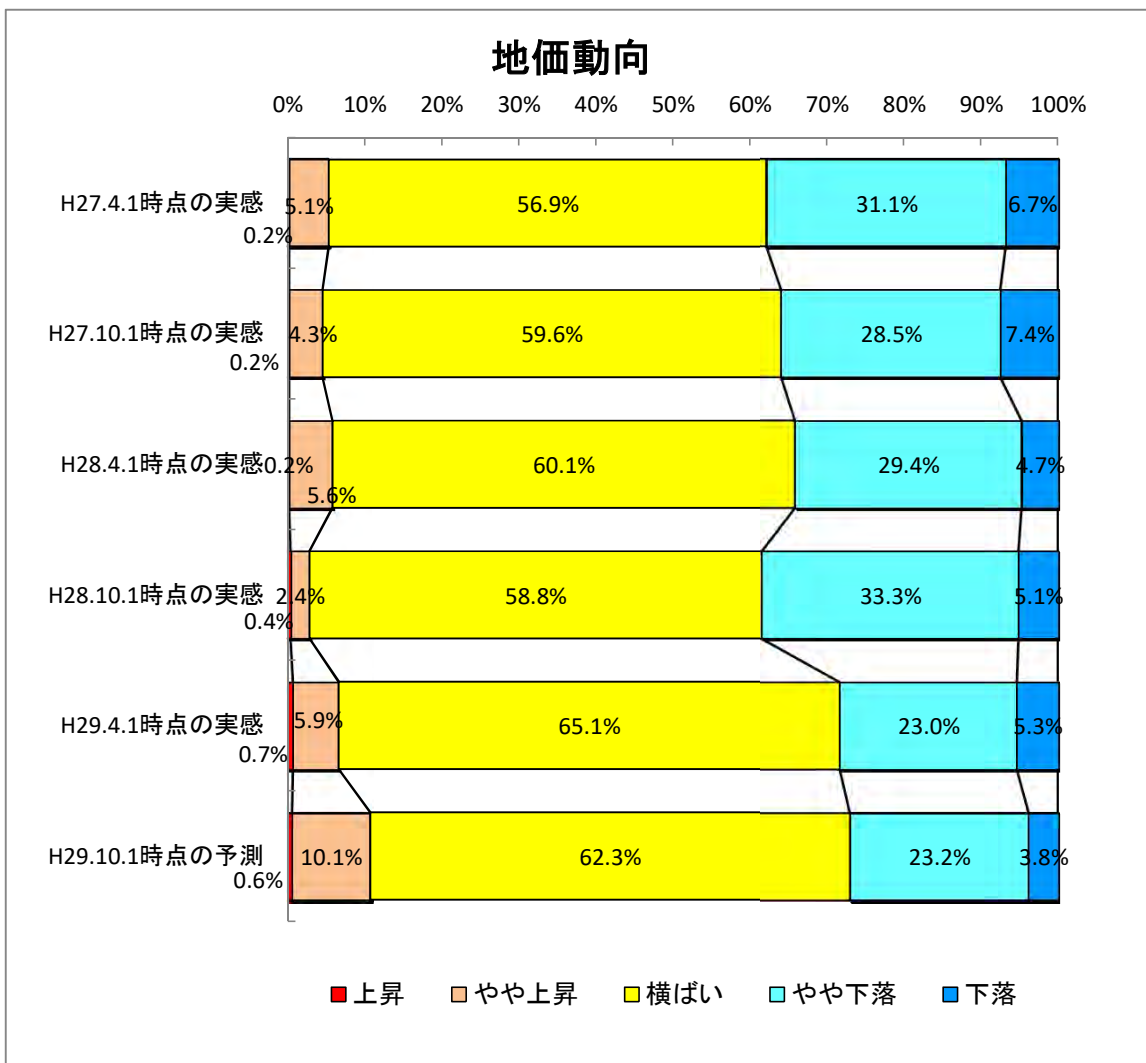
平成29年4月1日と平成28年10月1日の地価動向の比較

上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	DI
5	40	444	157	36	682	-13.1
0.7%	5.9%	65.1%	23.0%	5.3%	100.0%	

問3. 半年後(平成29年10月1日)の地価の動向は、現在(平成29年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

平成29年4月1日と平成29年10月1日の地価動向の比較

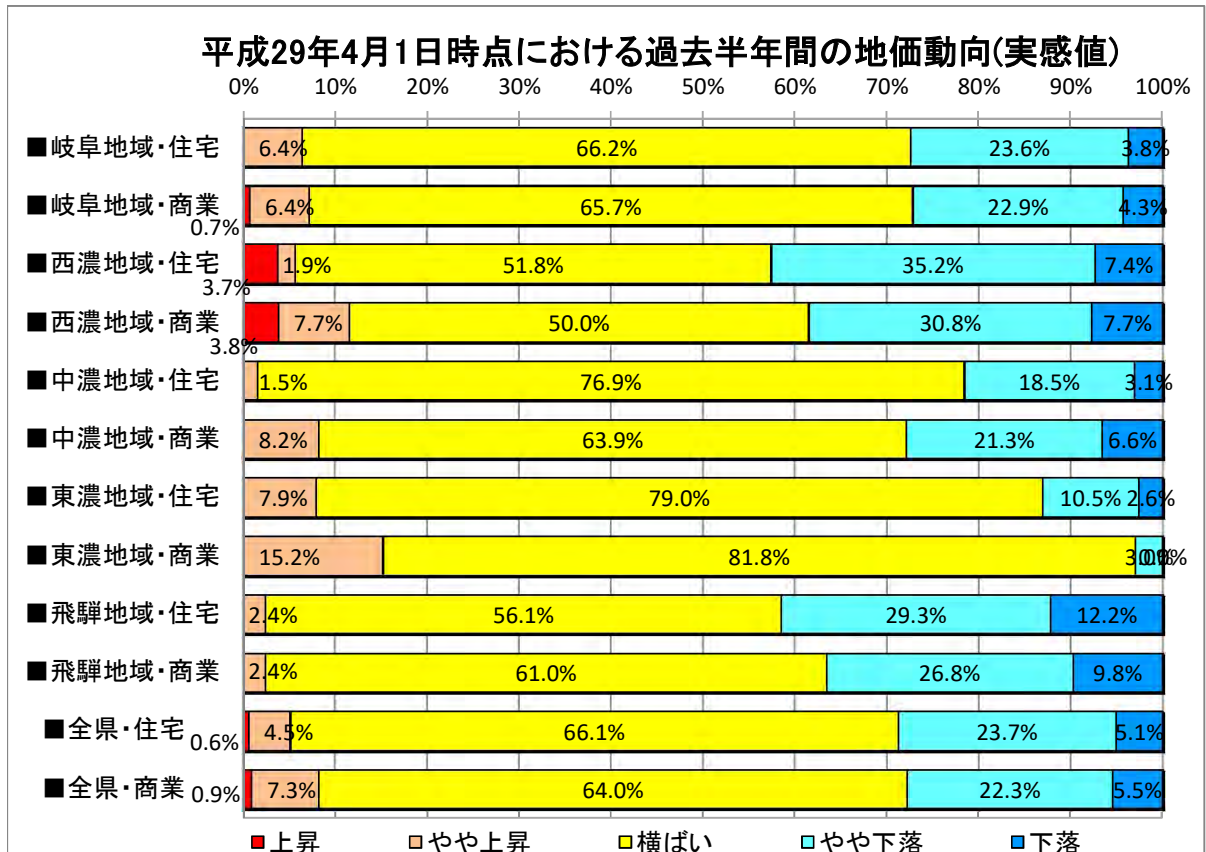
上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	DI
4	69	427	159	26	685	-9.8
0.6%	10.1%	62.3%	23.2%	3.8%	100.0%	



②地域毎の集計

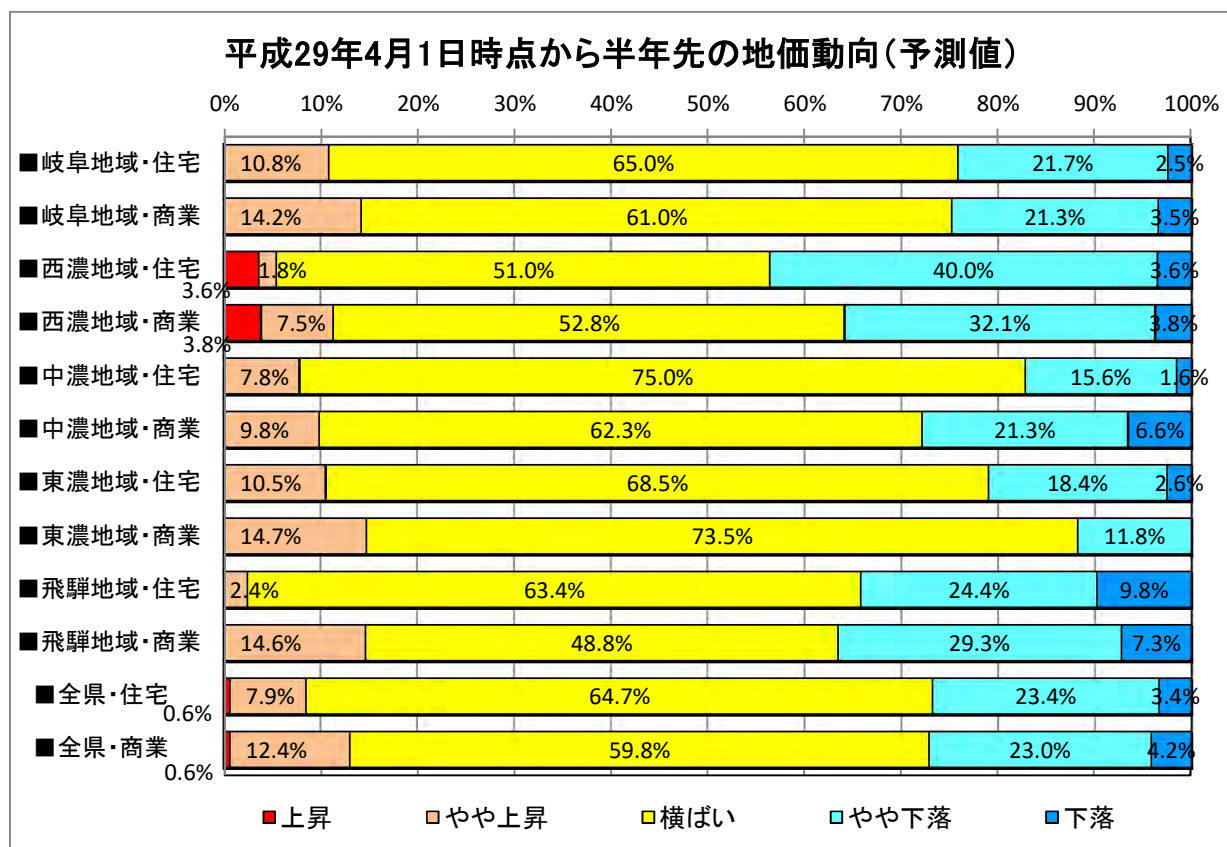
問2. 平成29年4月1日現在の地価の動向は、半年前(平成28年10月1日)と比較してどのように感じておられますか？

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	10	104	37	6	157
DI指数	-12.4P	0.0%	6.4%	66.2%	23.6%	3.8%	100%
岐阜地域・商業地	回答数	1	9	92	32	6	140
DI指数	-11.8P	0.7%	6.4%	65.7%	22.9%	4.3%	100%
西濃地域・住宅地	回答数	2	1	28	19	4	54
DI指数	-17.9P	3.7%	1.9%	51.8%	35.2%	7.4%	100%
西濃地域・商業地	回答数	2	4	26	16	4	52
DI指数	-20.4P	3.8%	7.7%	50.0%	30.8%	7.7%	100%
中濃地域・住宅地	回答数	0	1	50	12	2	65
DI指数	-11.5P	0.0%	1.5%	76.9%	18.5%	3.1%	100%
中濃地域・商業地	回答数	0	5	39	13	4	61
DI指数	-13.1P	0.0%	8.2%	63.9%	21.3%	6.6%	100%
東濃地域・住宅地	回答数	0	3	30	4	1	38
DI指数	-3.9P	0.0%	7.9%	79.0%	10.5%	2.6%	100%
東濃地域・商業地	回答数	0	5	27	1	0	33
DI指数	6.1P	0.0%	15.2%	81.8%	3.0%	0.0%	100%
飛騨地域・住宅地	回答数	0	1	23	12	5	41
DI指数	-25.6P	0.0%	2.4%	56.1%	29.3%	12.2%	100%
飛騨地域・商業地	回答数	0	1	25	11	4	41
DI指数	-22.0P	0.0%	2.4%	61.0%	26.8%	9.8%	100%
全県・住宅地	回答数	2	16	235	84	18	355
DI指数	-14.1P	0.6%	4.5%	66.1%	23.7%	5.1%	100%
全県・商業地	回答数	3	24	209	73	18	327
DI指数	-12.1P	0.9%	7.3%	64.0%	22.3%	5.5%	100%

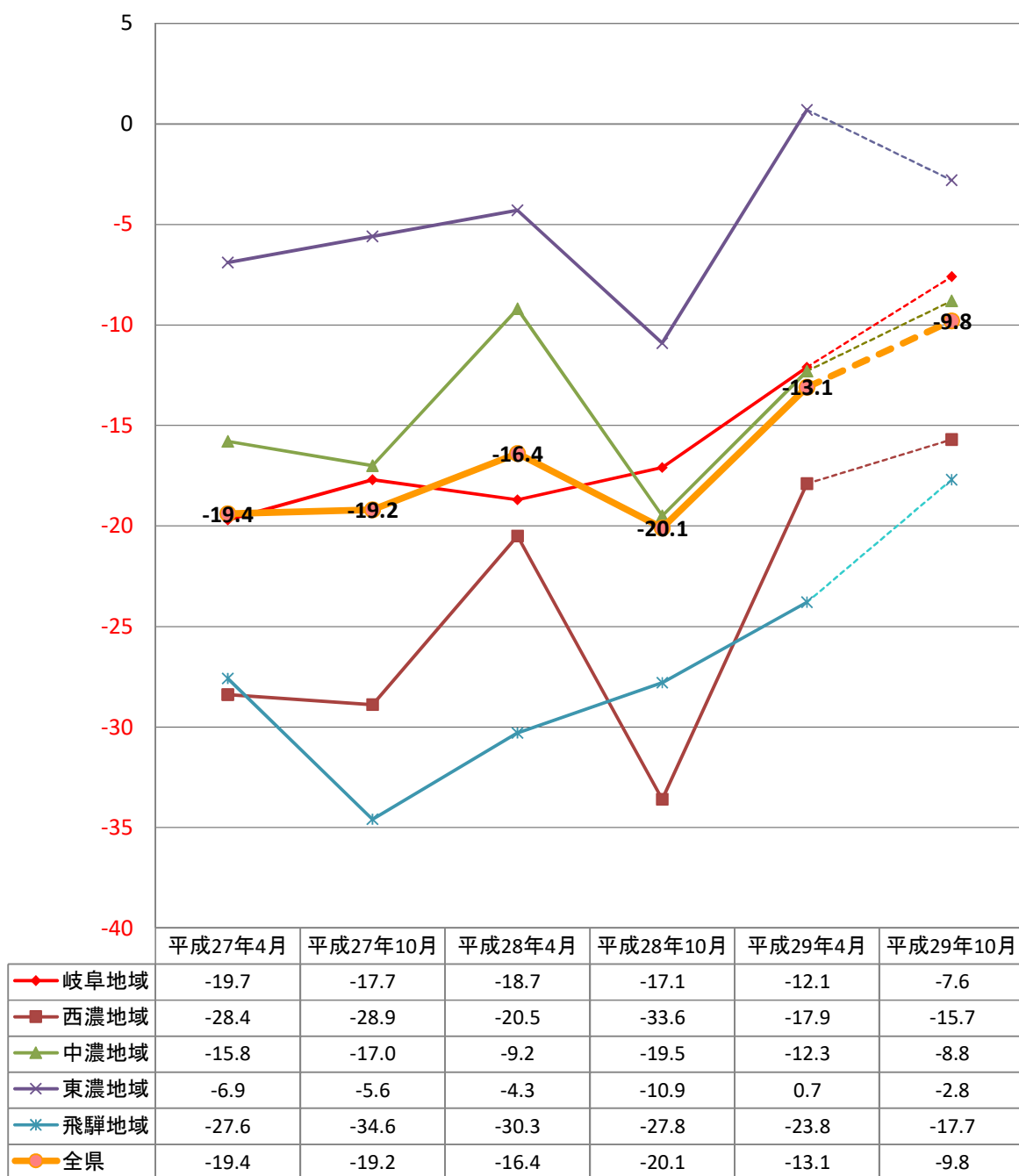


問3. 半年後(平成29年10月1日)の地価の動向は、現在(平成29年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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	0	17	102	34	4	157
DI指数	-7.6P	0.0%	10.8%	65.0%	21.7%	2.5%	100%
岐阜地域・商業地	回答数	0	20	86	30	5	141
DI指数	-8.0P	0.0%	14.2%	61.0%	21.3%	3.5%	100%
西濃地域・住宅地	回答数	2	1	28	22	2	55
DI指数	-15.7P	3.6%	1.8%	51.0%	40.0%	3.6%	100%
西濃地域・商業地	回答数	2	4	28	17	2	53
DI指数	-19.1P	3.8%	7.5%	52.8%	32.1%	3.8%	100%
中濃地域・住宅地	回答数	0	5	48	10	1	64
DI指数	-8.8P	0.0%	7.8%	75.0%	15.6%	1.6%	100%
中濃地域・商業地	回答数	0	6	38	13	4	61
DI指数	-5.5P	0.0%	9.8%	62.3%	21.3%	6.6%	100%
東濃地域・住宅地	回答数	0	4	26	7	1	38
DI指数	-2.8P	0.0%	10.5%	68.5%	18.4%	2.6%	100%
東濃地域・商業地	回答数	0	5	25	4	0	34
DI指数	-6.6P	0.0%	14.7%	73.5%	11.8%	0.0%	100%
飛騨地域・住宅地	回答数	0	1	26	10	4	41
DI指数	-17.7P	0.0%	2.4%	63.4%	24.4%	9.8%	100%
飛騨地域・商業地	回答数	0	6	20	12	3	41
DI指数	-20.7P	0.0%	14.6%	48.8%	29.3%	7.3%	100%
全県・住宅地	回答数	2	28	230	83	12	355
DI指数	-9.8P	0.6%	7.9%	64.7%	23.4%	3.4%	100%
全県・商業地	回答数	2	41	197	76	14	330
DI指数	-10.6P	0.6%	12.4%	59.8%	23.0%	4.2%	100%



地価動向DI



※平成29年10月は平成29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

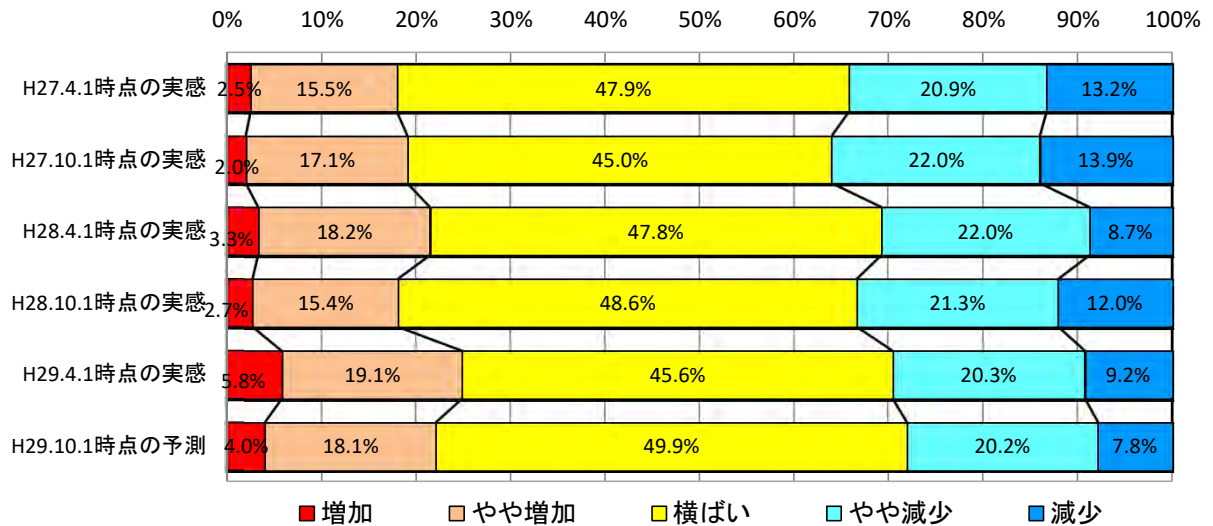
問4. 貴社で取扱いの次の売買(仲介)物件について、平成29年4月1日現在の半年間の取引件数は、半年前(平成28年10月1日)と比較してどうですか？

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	19	62	148	66	30		325
DI指数	-4.0P	5.8%	19.1%	45.6%	20.3%	9.2%		100%
新築戸建住宅	回答数	4	24	67	31	19		145
DI指数	-12.8P	2.8%	16.6%	46.1%	21.4%	13.1%		100%
中古戸建住宅	回答数	8	33	104	42	22		209
DI指数	-8.9P	3.8%	15.8%	49.8%	20.1%	10.5%		100%
新築マンション	回答数	0	3	28	10	9		50
DI指数	-25.0P	0.0%	6.0%	56.0%	20.0%	18.0%		100%
中古マンション	回答数	2	5	46	15	13		81
DI指数	-19.8P	2.5%	6.2%	56.8%	18.5%	16.0%		100%

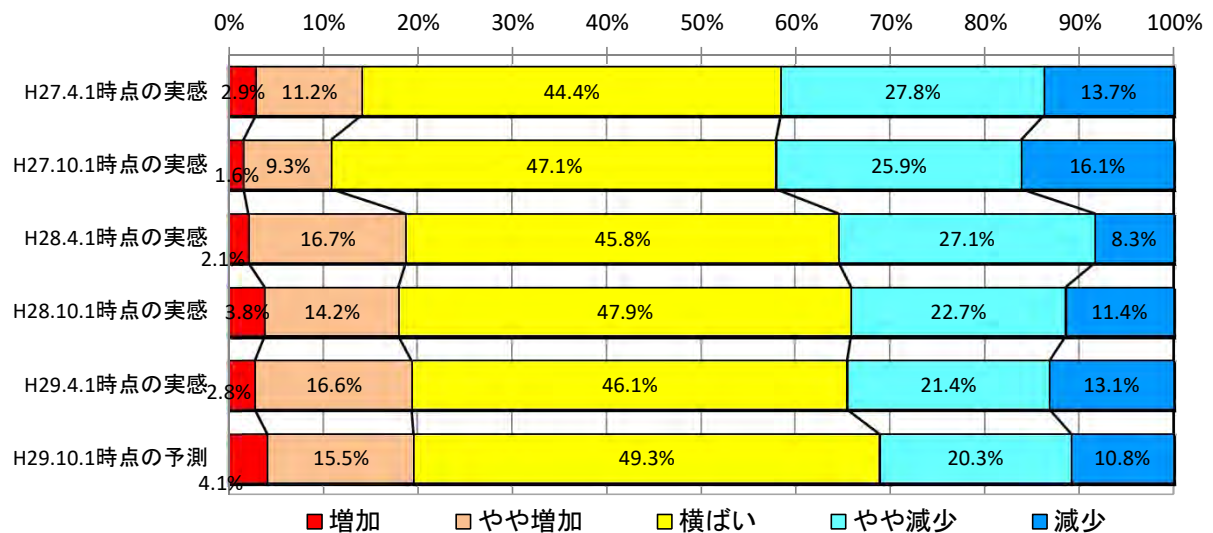
問5. 貴社で取扱いの次の売買(仲介)物件について、半年後(平成29年10月1日)の取引件数は、現在(平成29年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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	13	58	160	65	25		321
DI指数	-4.8P	4.0%	18.1%	49.9%	20.2%	7.8%		100%
新築戸建住宅	回答数	6	23	73	30	16		148
DI指数	-9.1P	4.1%	15.5%	49.3%	20.3%	10.8%		100%
中古戸建住宅	回答数	6	42	96	35	21		200
DI指数	-5.8P	3.0%	21.0%	48.0%	17.5%	10.5%		100%
新築マンション	回答数	0	4	28	14	10		56
DI指数	-26.8P	0.0%	7.1%	50.0%	25.0%	17.9%		100%
中古マンション	回答数	2	12	40	17	12		83
DI指数	-15.1P	2.4%	14.5%	48.1%	20.5%	14.5%		100%

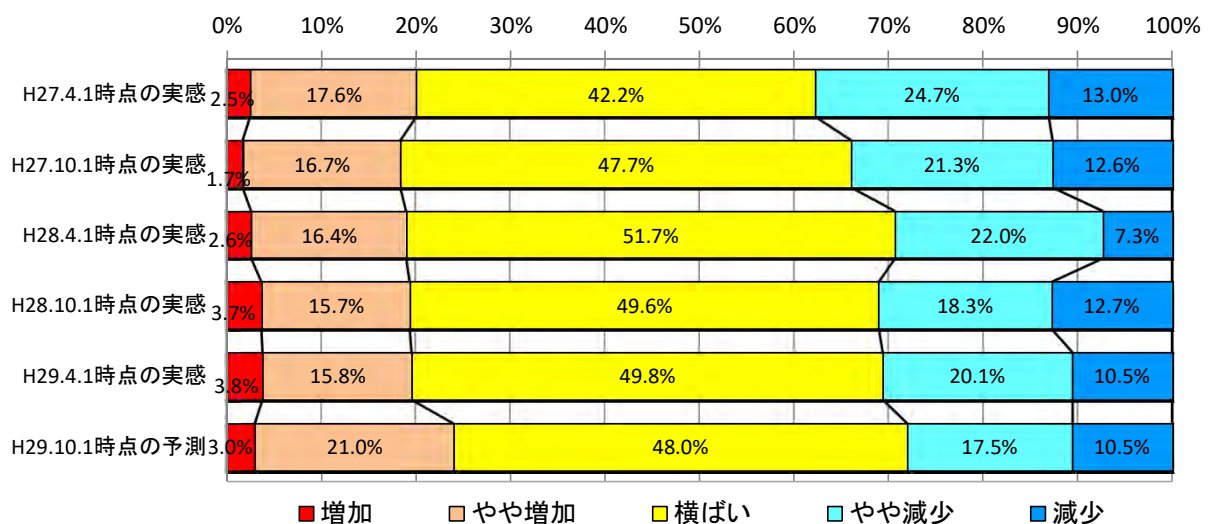
土地



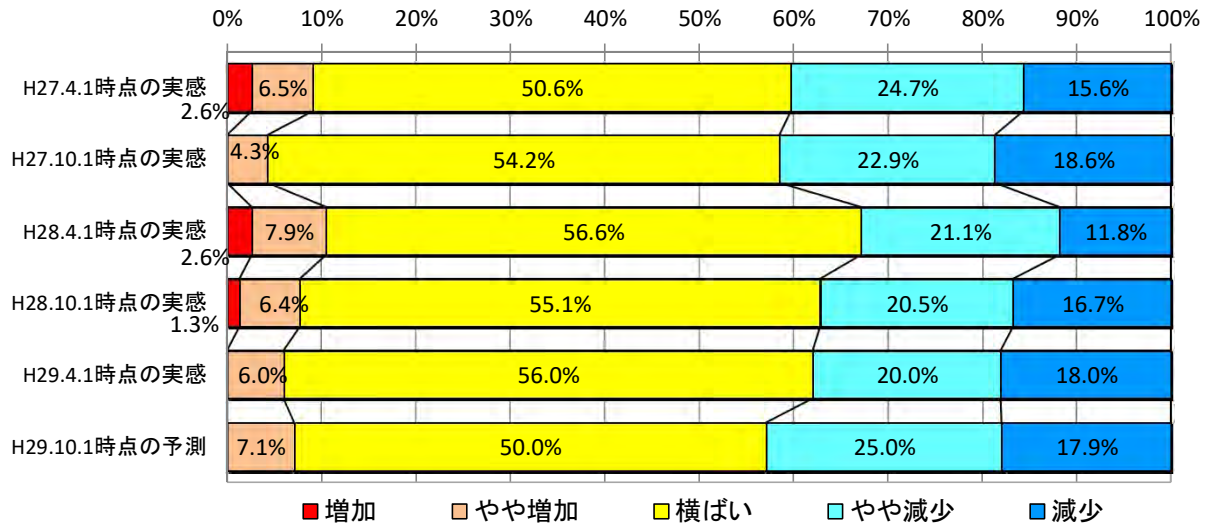
新築戸建住宅



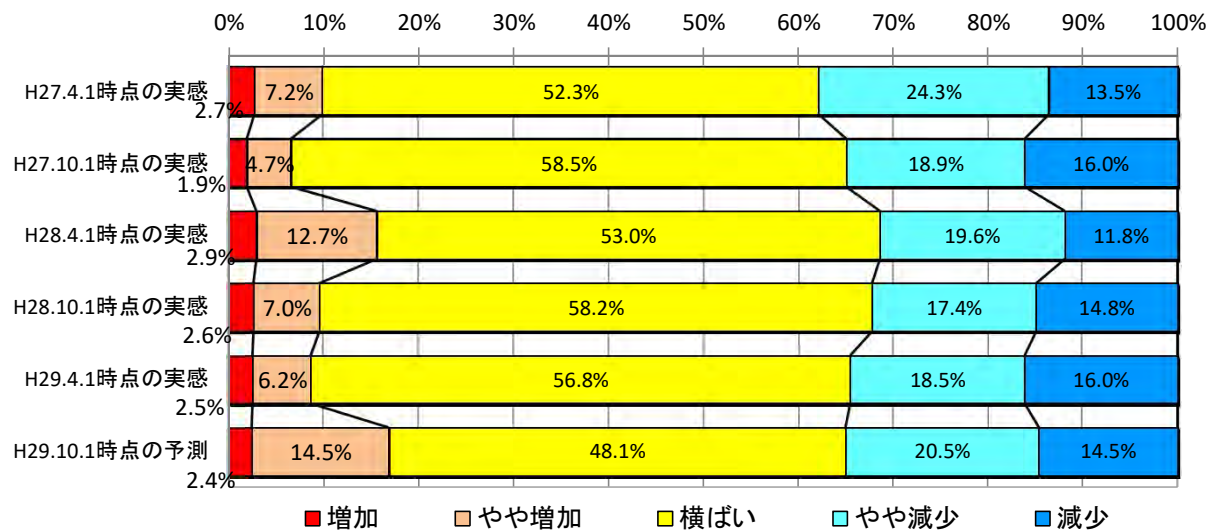
中古戸建住宅



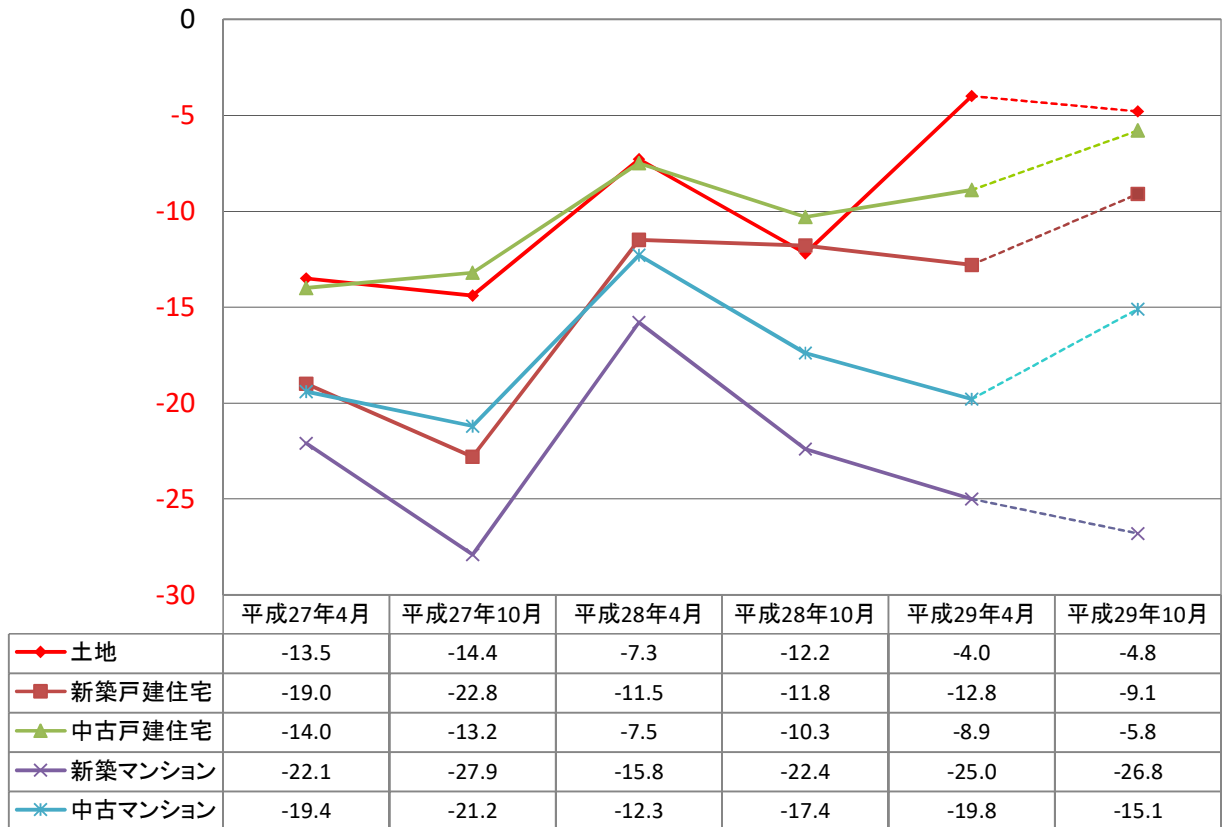
新築マンション



中古マンション

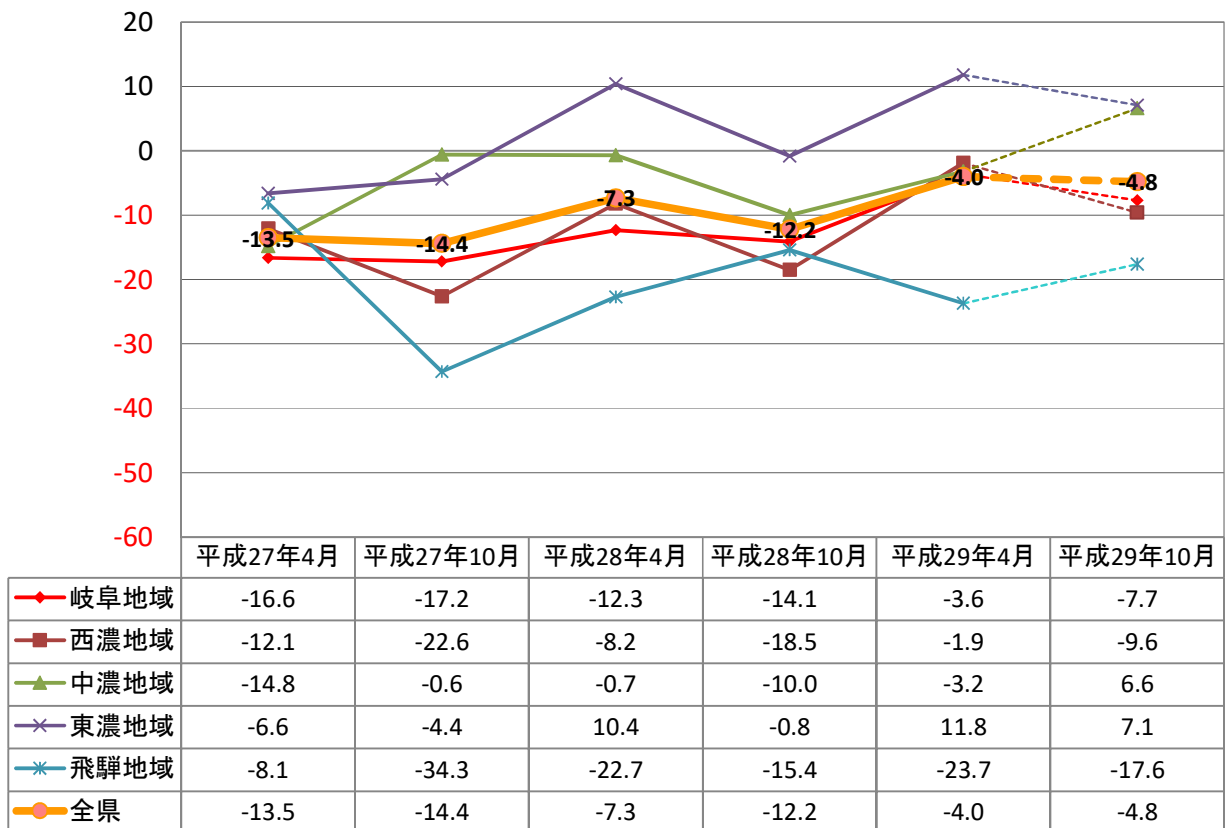


岐阜県不動産DI

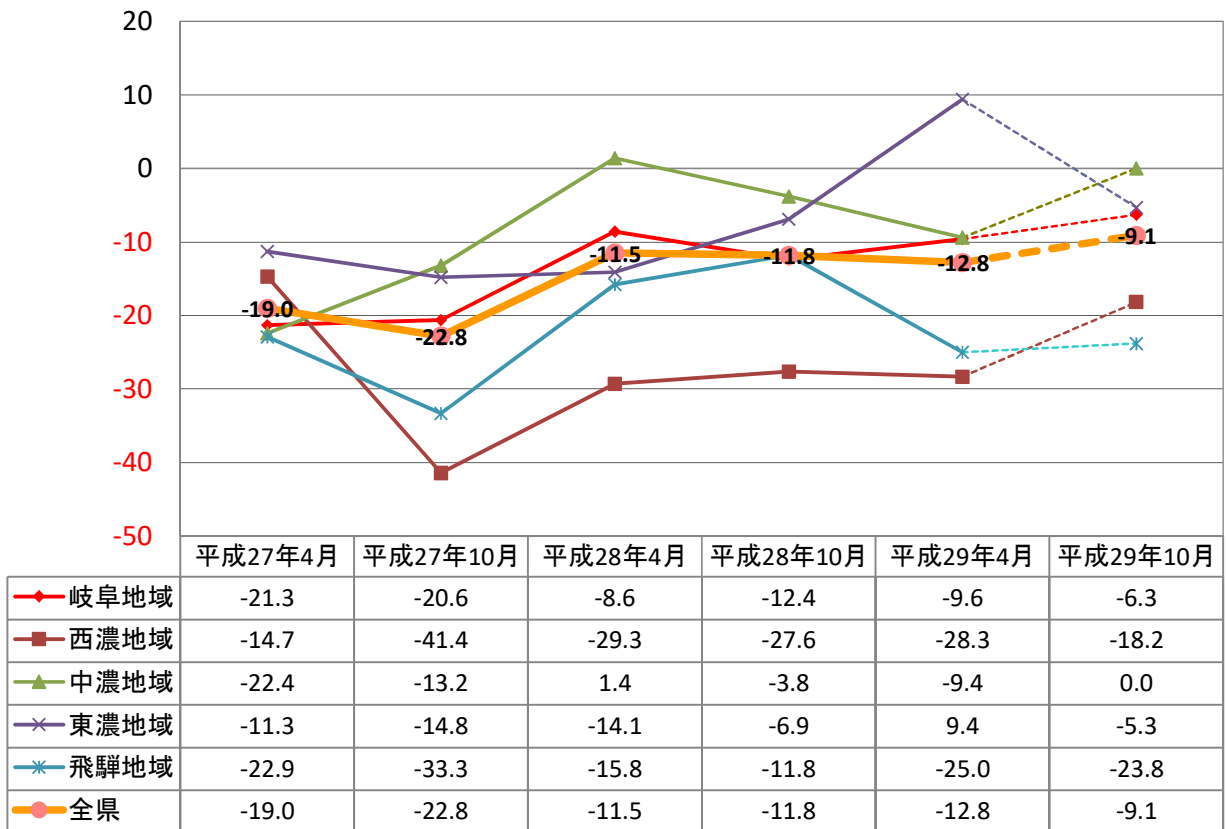


②地域毎の集計

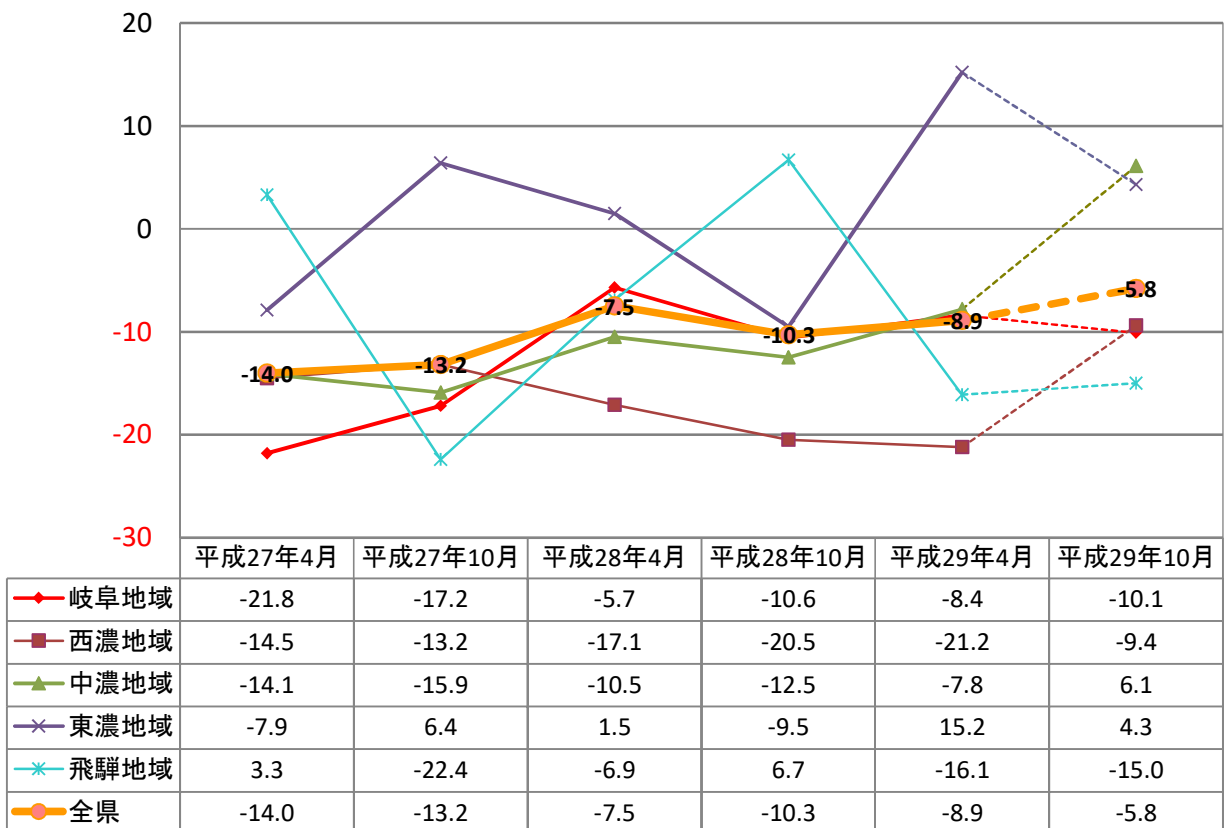
土地DI



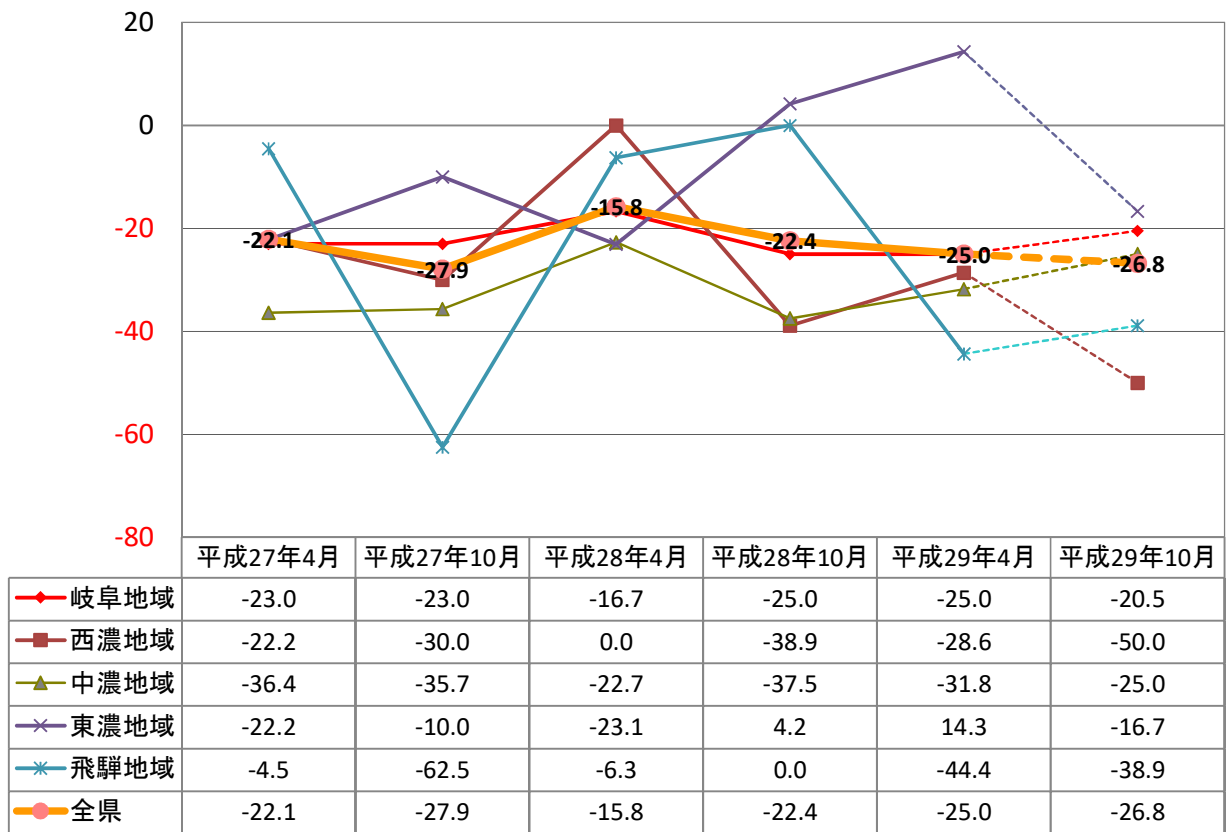
新築戸建住宅DI



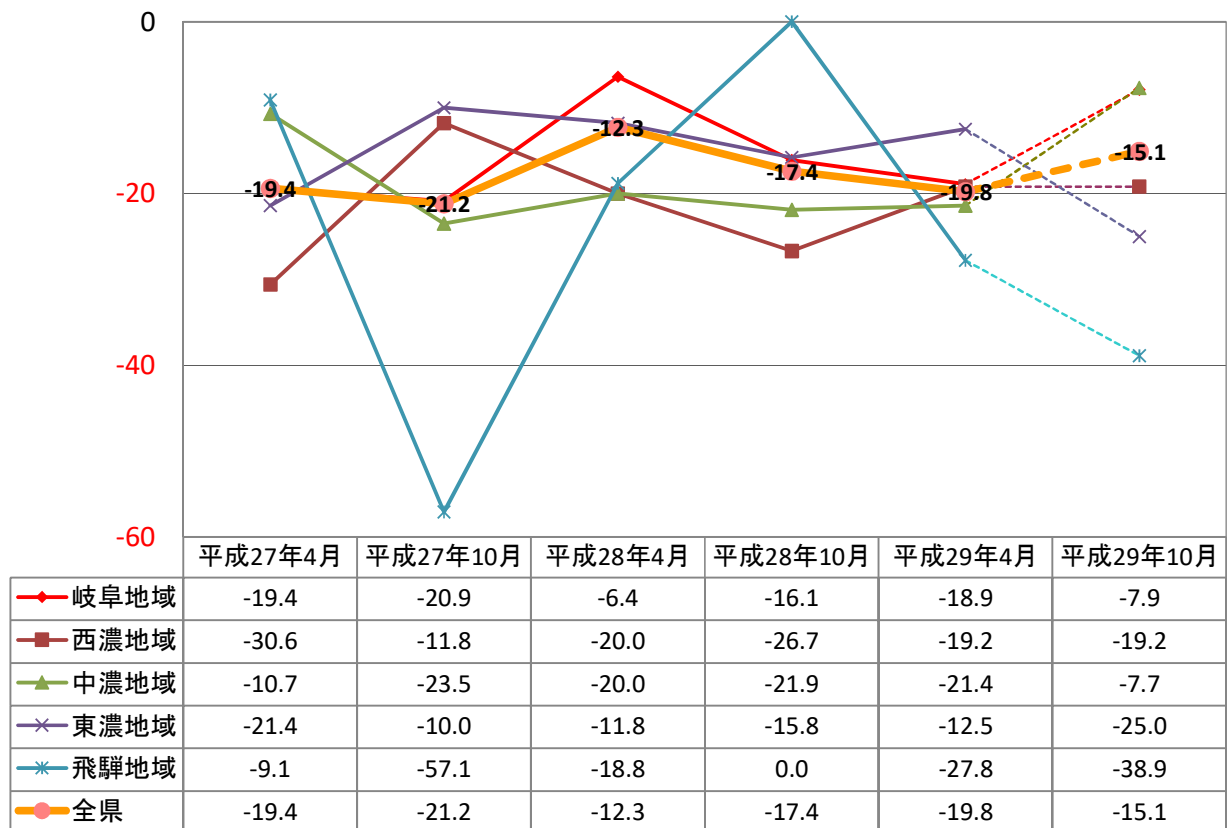
中古戸建住宅DI



新築マンションDI



中古マンションDI



(3)不動産取引(賃料・空室率)の動向

①岐阜県全域の集計

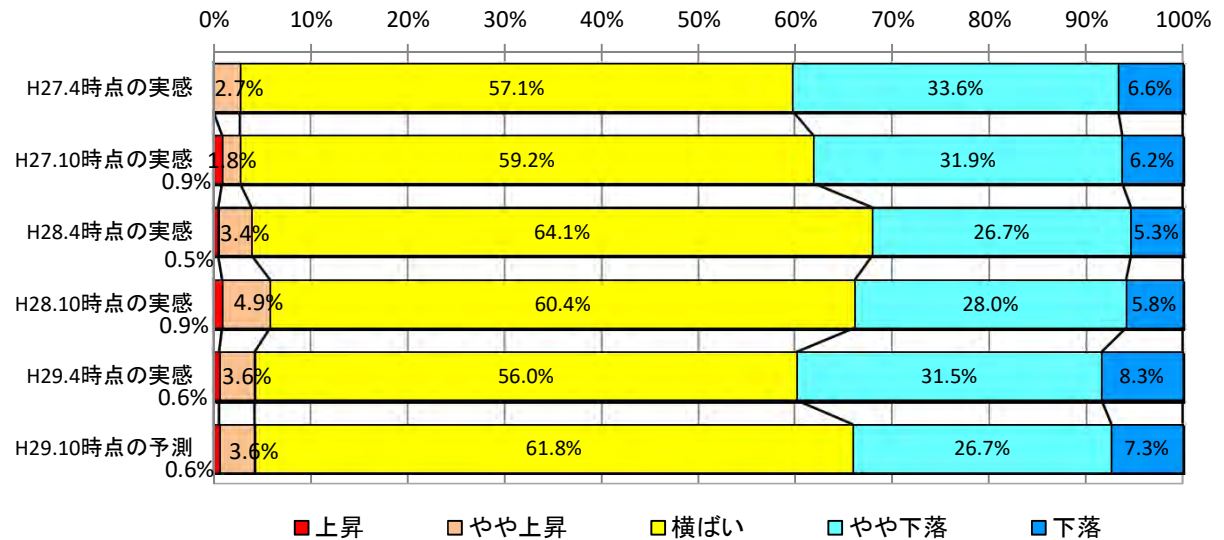
問6. 貴社で取扱いの次の賃貸(仲介)物件について、平成29年4月1日現在の賃料・空室率は、半年前(平成28年10月1日)と比較してどうですか？

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	1	6	94	53	14		168
DI指数	-21.7P	0.6%	3.6%	56.0%	31.5%	8.3%		100%
事業用物件の賃料	回答数	2	3	80	36	7		128
DI指数	-16.8P	1.6%	2.3%	62.5%	28.1%	5.5%		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	14	76	50	11		156
DI指数	-15.4P	3.2%	9.0%	48.6%	32.1%	7.1%		100%
事業用物件の空室率	回答数	1	16	63	33	5		118
DI指数	-10.6P	0.8%	13.6%	53.4%	28.0%	4.2%		100%

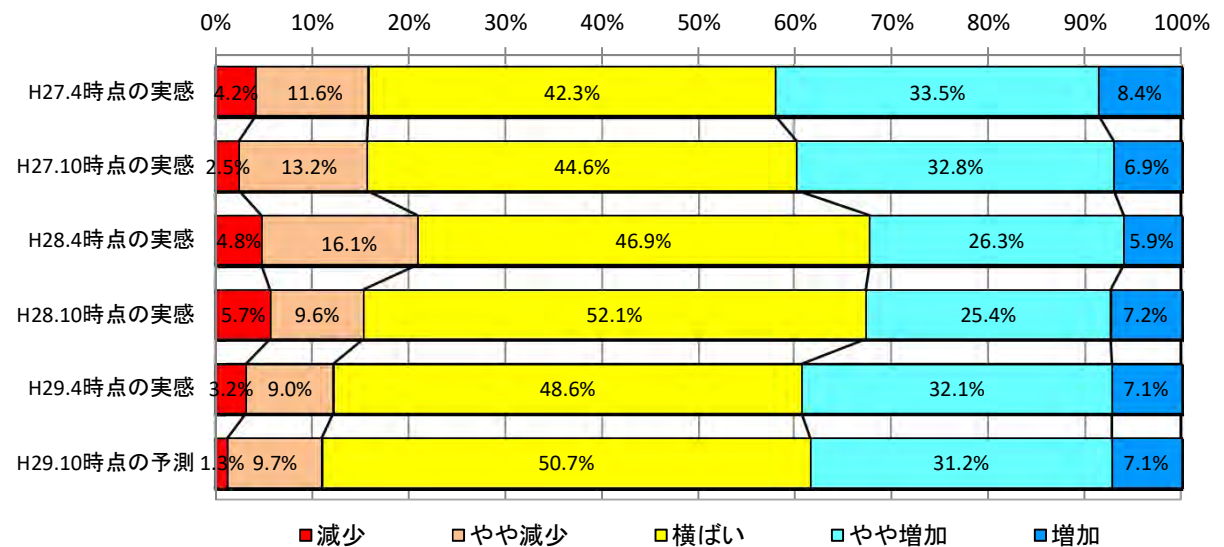
問7. 貴社で取扱いの次の賃貸(仲介)物件について、半年後(平成29年10月1日)の賃料・空室率は、現在(平成29年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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	6	102	44	12		165
DI指数	-18.2P	0.6%	3.6%	61.8%	26.7%	7.3%		100%
事業用物件の賃料	回答数	2	8	76	33	8		127
DI指数	-14.6P	1.6%	6.3%	59.8%	26.0%	6.3%		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	15	78	48	11		154
DI指数	-16.6P	1.3%	9.7%	50.7%	31.2%	7.1%		100%
事業用物件の空室率	回答数	3	16	66	24	7		116
DI指数	-6.9P	2.6%	13.8%	56.9%	20.7%	6.0%		100%

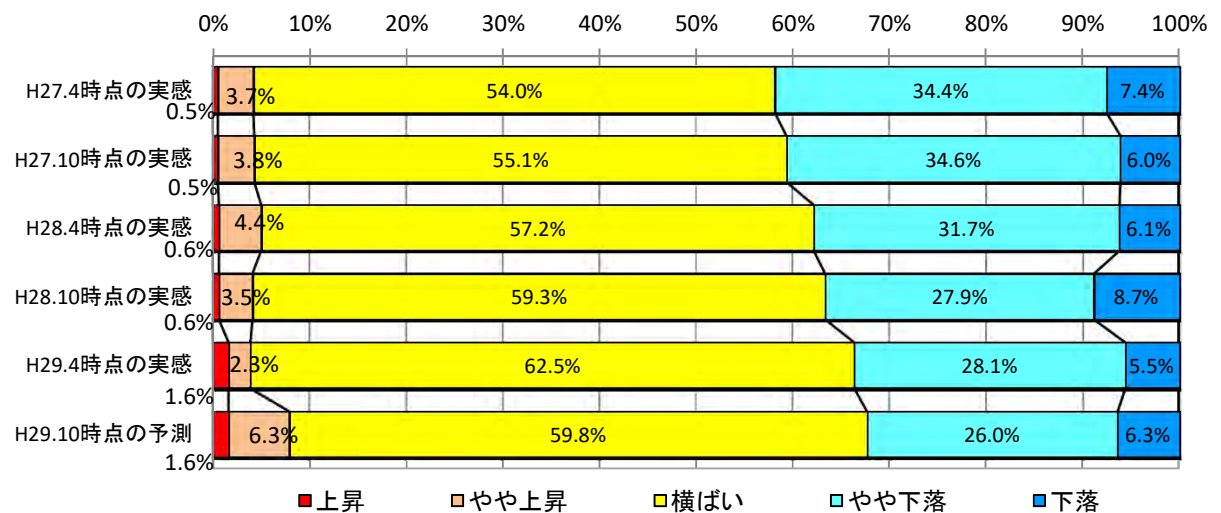
居住用物件の賃料



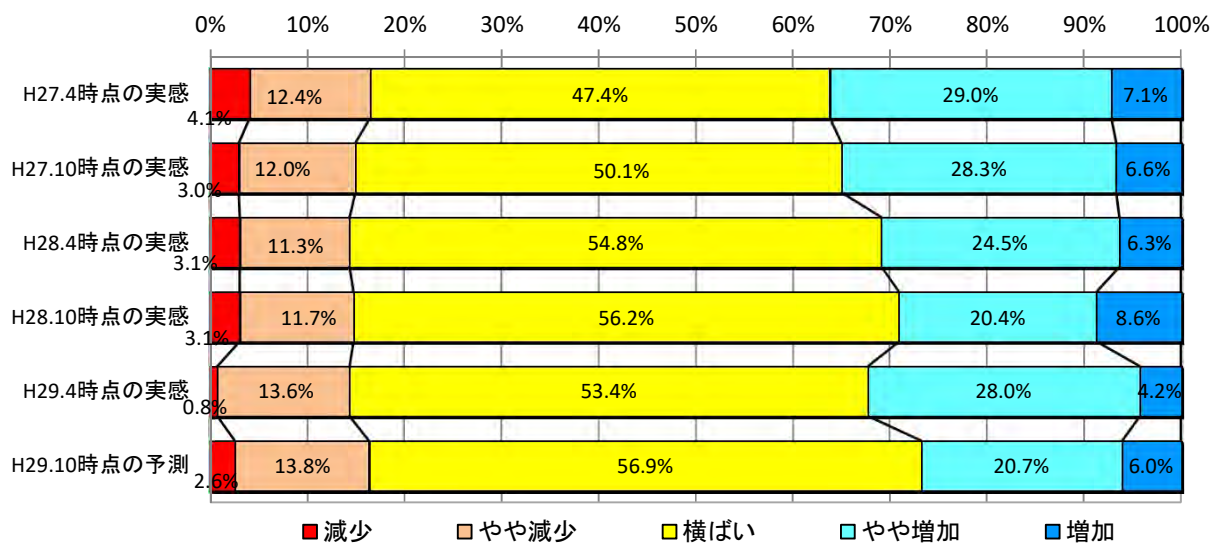
居住用物件の空室率



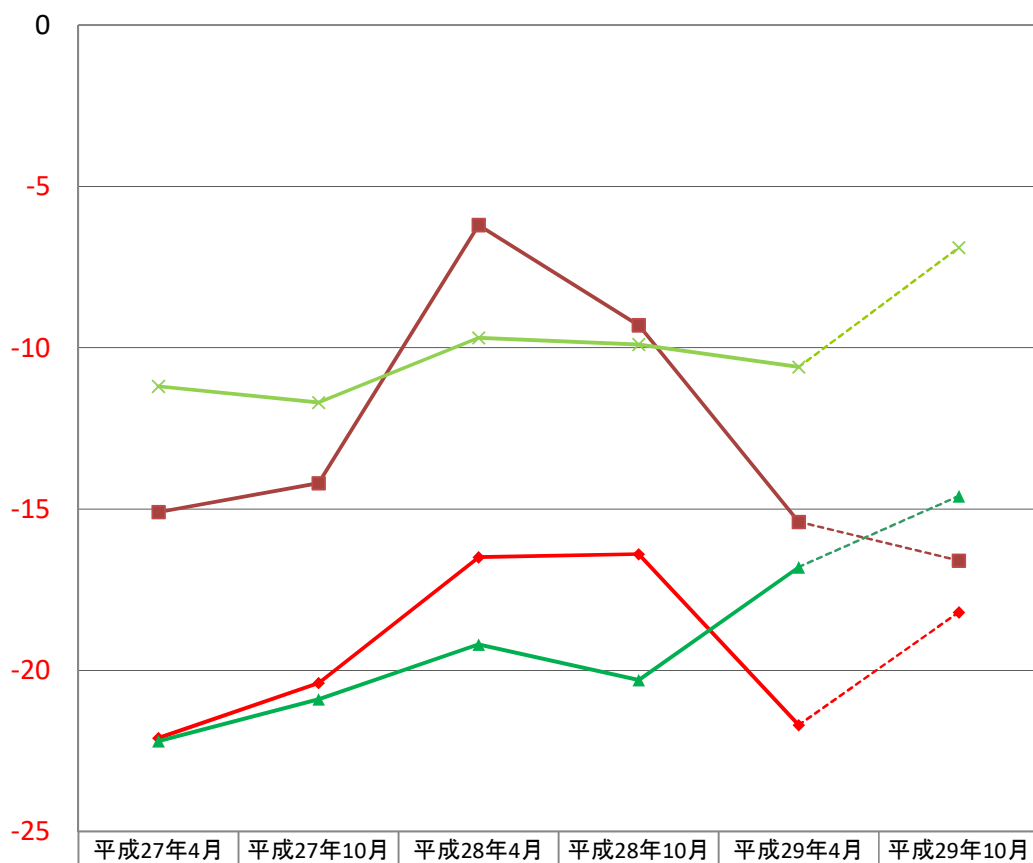
事業用物件の賃料



事業用物件の空室率



岐阜県不動産市場(賃貸)DI

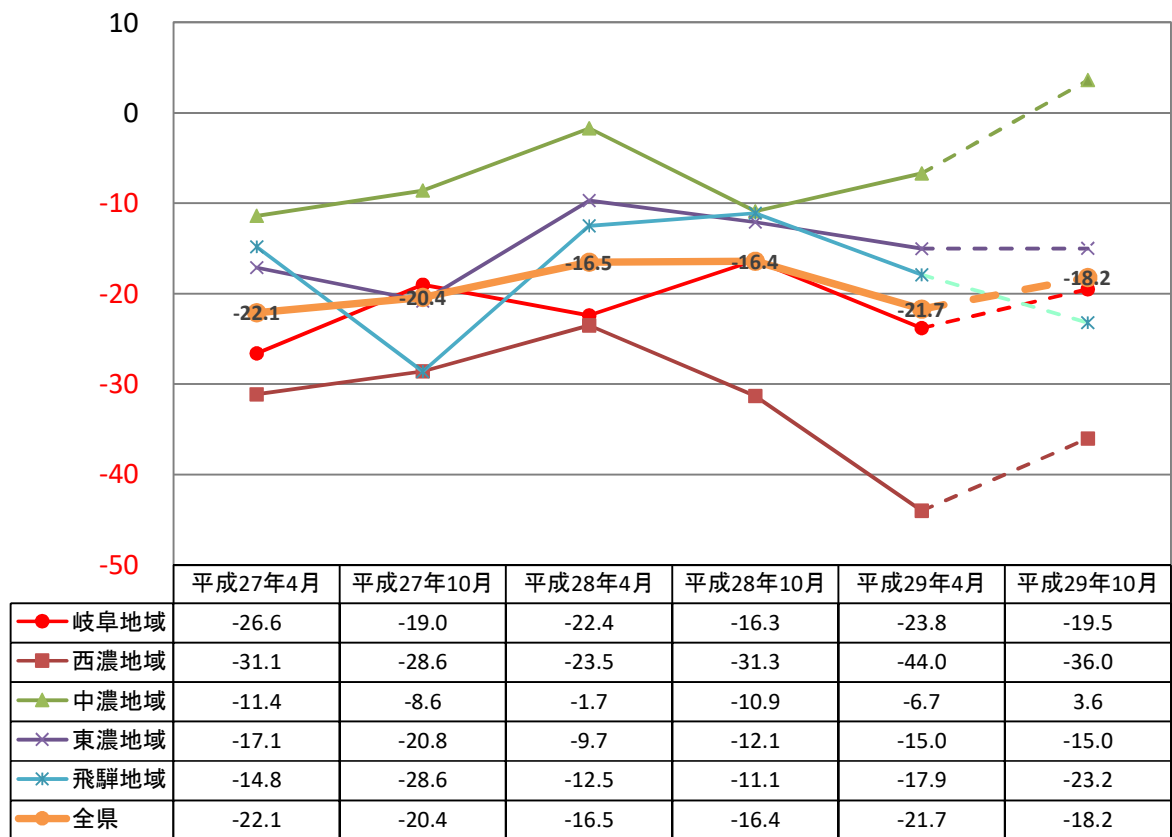


	平成27年4月	平成27年10月	平成28年4月	平成28年10月	平成29年4月	平成29年10月
居住用物件の賃料	-22.1	-20.4	-16.5	-16.4	-21.7	-18.2
居住用物件の空室率	-15.1	-14.2	-6.2	-9.3	-15.4	-16.6
事業用物件の賃料	-22.2	-20.9	-19.2	-20.3	-16.8	-14.6
事業用物件の空室率	-11.2	-11.7	-9.7	-9.9	-10.6	-6.9

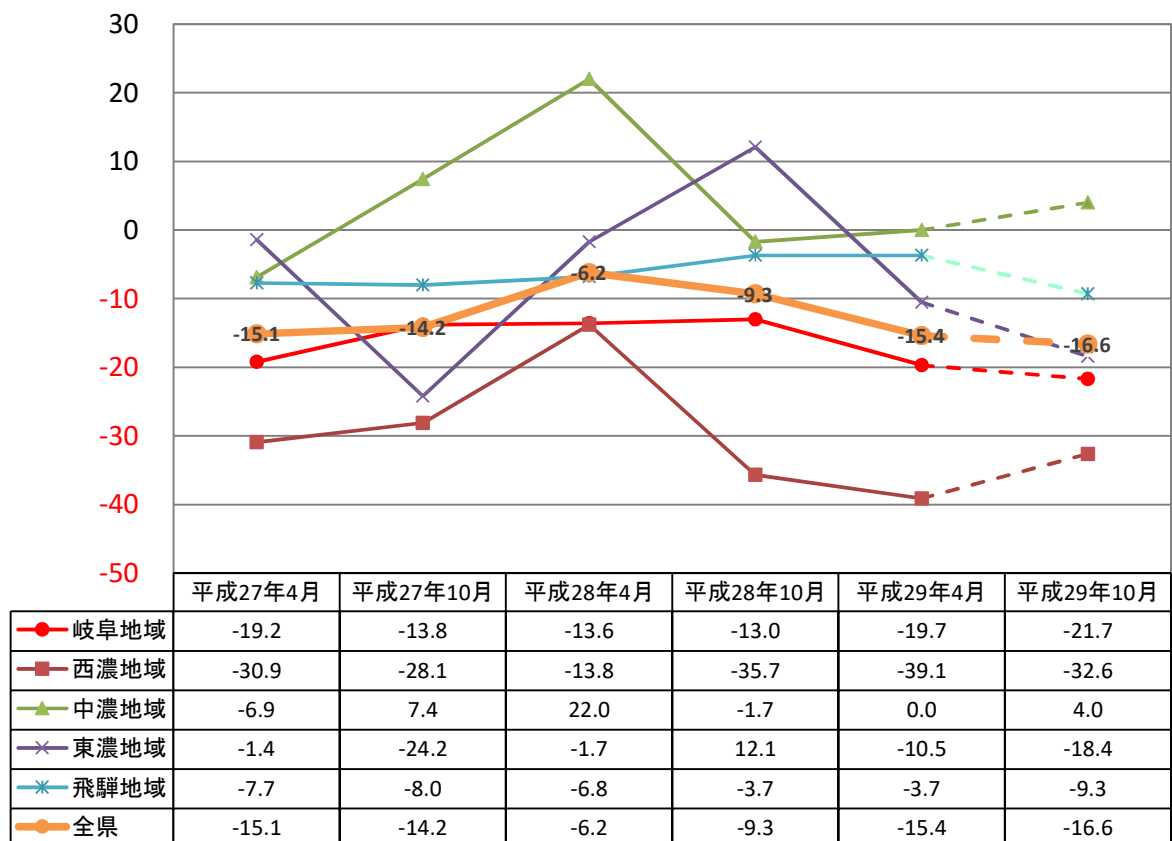
※平成29年10月は平成29年4月時点における予測値を示す（以下、同様）。

②地域毎の集計

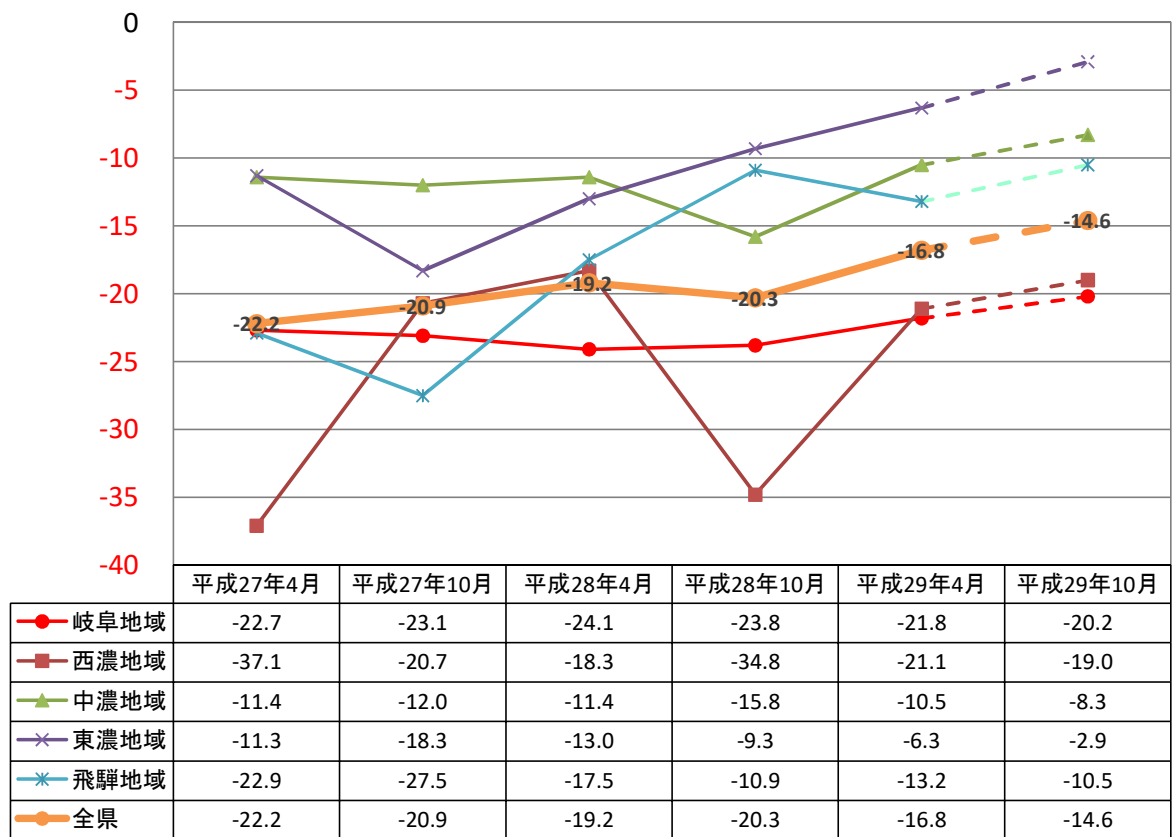
居住用物件の賃料DI



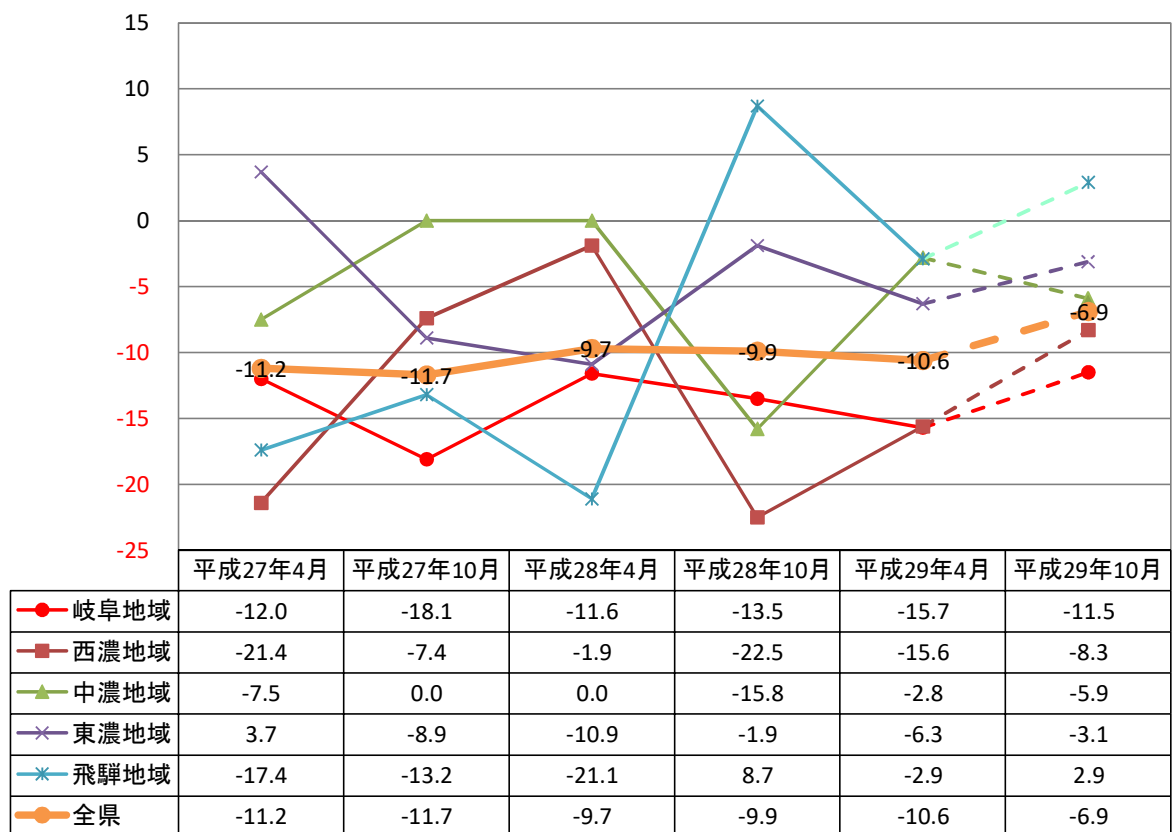
居住用物件の空室率DI



事業用物件の賃料DI



事業用物件の空室率DI



各地域ごとのコメント

岐 阜 地 域	新築共同住宅の建設ラッシュが続いている。供給過多による賃料下落が懸念される。
	立地適正化計画が策定されたが地域の将来像について詳細なビジョンが示されていないように感じる。
	商業店舗のリーシングを主たる業務としているが用地の確保が困難で苦戦している。
西 濃 地 域	中古マンション、新築ローコスト戸建住宅の売れ行きが好調である。
	景況感の改善は地方に届くまでには至っていないと感じる。
	都会における不動産投資先の減少は著しく、地方にある収益物件への資金流入は続いている。
中 濃 地 域	居住利便性が良好な優良住宅用地に対するニーズは堅調である。
	新築ローコスト戸建住宅の影響から中古戸建住宅の売れ行きが悪い。
	中古住宅の空き家は増加傾向にある。
東 濃 地 域	本年は、一戸建新築(注文住宅)の受注が多い。H30年度はやや新築物件が下落傾向だと予想される。
	人口減、世帯数減、事業所減の傾向、時代がバブルから約30年を経過し、中間所得世帯が減少し、不動産取引も長期的に地方は減少化傾向と考えます。
飛 騨 地 域	人口減少に伴い、空室は増加、中古住宅は値下がりする。

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