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 10 月 1 日基準点）

平成 29 年 12 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

⑴ 主な事業地域 …… 3

⑵ 主な事業内容 …… 3

3．回答内容 …… 4

⑴ 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

⑵ 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

⑶ 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10月1日を起点とし、過去6ヶ月(H29.4.1～H29.10.1)と、今後6ヶ月(H29.10.1～H30.4.1)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

H28.10.1	H29.4.1	H29.10.1	H30.4.1(予測)
△20.1ﾎﾟｲﾝﾄ	△13.1ﾎﾟｲﾝﾄ	△13.3ﾎﾟｲﾝﾄ	△11.7ﾎﾟｲﾝﾄ

今回の県全体の地価動向ＤＩは、△13.3ﾎﾟｲﾝﾄで、前回（平成29年4月1日）の△13.1ﾎﾟｲﾝﾄから△0.2ﾎﾟｲﾝﾄ悪化し、先回調査時点においては改善傾向が示されたものの，再び停滞感が見られる。また、前回の半年後予測値△9.8ﾎﾟｲﾝﾄに対して、実感値△13.3ﾎﾟｲﾝﾄと予測値を下回る結果となった。しかしながら、半年後の予測値は△11.7ﾎﾟｲﾝﾄと僅かであるが改善が期待されている。

エリア別の地価動向ＤＩ（住宅地及び商業地ＤＩ指数平均値）実感値は、前回と比べ、岐阜地域で△0.9ﾎﾟｲﾝﾄ悪化、西濃地域で△2.5ﾎﾟｲﾝﾄ悪化、中濃地域で1.0ﾎﾟｲﾝﾄ改善、東濃地域で△4.6ﾎﾟｲﾝﾄ悪化、飛騨地域で3.3ﾎﾟｲﾝﾄ改善しており、地域によってバラツキが見られる結果となった。なお、半年後の予測値については、東濃地域を除いて他の地域では改善が期待されている。また、飛騨地域においては平成27年10月の調査以降、改善傾向が続いており、半年後予測値でも4.7ﾎﾟｲﾝﾄの改善が予測されており、好調さがうかがえる。

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

H28.10.1	H29.4.1	H29.10.1	H30.4.1(予測)
△12.2ﾎﾟｲﾝﾄ	△4.0ﾎﾟｲﾝﾄ	△5.0ﾎﾟｲﾝﾄ	△7.6ﾎﾟｲﾝﾄ

今回の県全体の土地取引仲介件数ＤＩは△5.0ﾎﾟｲﾝﾄで、前回の△4.0ﾎﾟｲﾝﾄに比べやや悪化した。なお、半年後の予測値は△7.6ﾎﾟｲﾝﾄとなっており、悪化傾向が拡大する予測となっている。

（２）新築戸建

H28.10.1	H29.4.1	H29.10.1	H30.4.1(予測)
△11.8ﾎﾟｲﾝﾄ	△12.8ﾎﾟｲﾝﾄ	△12.0ﾎﾟｲﾝﾄ	△9.8ﾎﾟｲﾝﾄ

今回の県全体の新築戸建住宅売買仲介件数ＤＩは△11.8ﾎｲﾝﾄで、前回の△8.9ﾎﾟｲﾝﾄに比べやや悪化した。なお、半年後の予測値は△11.6ﾎﾟｲﾝﾄとなっており、概ね横ばい推移の予測となっている。

（３）中古住宅

H28.10.1	H29.4.1	H29.10.1	H30.4.1(予測)
△10.3ﾎﾟｲﾝﾄ	△8.9ﾎﾟｲﾝﾄ	△11.8ﾎﾟｲﾝﾄ	△11.6ﾎﾟｲﾝﾄ

今回の県全体の中古戸建住宅売買仲介件数ＤＩは△11.8ﾎﾟｲﾝﾄで、前回の△8.9ﾎﾟｲﾝﾄに比べやや悪化した。なお、半年後の予測値は△11.6ﾎﾟｲﾝﾄとなっており、概ね横ばい推移の予測となっている。

（４）新築マンション

H28.10.1	H29.4.1	H29.10.1	H30.4.1(予測)
△22.4ﾎﾟｲﾝﾄ	△25.0ﾎﾟｲﾝﾄ	△22.8ﾎﾟｲﾝﾄ	△19.9ﾎﾟｲﾝﾄ

今回の県全体の新築マンション売買仲介件数ＤＩは、△22.8ﾎﾟｲﾝﾄで、前回の△25.0ﾎﾟｲﾝﾄに比べやや改善した。なお、半年後の予測値は△19.9ﾎﾟｲﾝﾄとなっており、改善傾向が続く予測となっている。

（５）中古マンション

H28.10.1	H29.4.1	H29.10.1	H30.4.1(予測)
△17.4ﾎﾟｲﾝﾄ	△19.8ﾎﾟｲﾝﾄ	△12.0ﾎﾟｲﾝﾄ	△14.6ﾎﾟｲﾝﾄ

今回の県全体の中古マンション売買仲介件数ＤＩは△12.0ﾎﾟｲﾝﾄで、前回の△19.8ﾎﾟｲﾝﾄに比べ大きく改善した。しかしながら、半年後の予測値は△14.6ﾎﾟ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。

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

H28.10.1	H29.4.1	H29.10.1	H30.4.1(予測)
△16.4ﾎﾟｲﾝﾄ	△21.7ﾎﾟｲﾝﾄ	△15.5ﾎﾟｲﾝﾄ	△15.1ﾎﾟｲﾝﾄ

事業用物件の賃料

H28.10.1	H29.4.1	H29.10.1	H30.4.1(予測)
△20.3ﾎﾟｲﾝﾄ	△16.8ﾎﾟｲﾝﾄ	△16.2ﾎﾟｲﾝﾄ	△16.7ﾎﾟｲﾝﾄ

居住用物件の賃料水準は、前回の△21.7ﾎﾟｲﾝﾄに比べ6.2ﾎﾟｲﾝﾄ改善したが、半年後の予測値では改善傾向が弱まるものと予測されている。一方、事業用物件は概ね横ばい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

H28.10.1	H29.4.1	H29.10.1	H30.4.1(予測)
△9.3ﾎﾟｲﾝﾄ	△15.4ﾎﾟｲﾝﾄ	△14.2ﾎﾟｲﾝﾄ	△12.7ﾎﾟｲﾝﾄ

事業用物件の空室率

H28.10.1	H29.4.1	H29.10.1	H30.4.1(予測)
△9.9ﾎﾟｲﾝﾄ	△10.6ﾎﾟｲﾝﾄ	△12.6ﾎﾟｲﾝﾄ	△12.7ﾎﾟｲﾝﾄ

空室率については、居住用物件が前回より1.2ﾎﾟｲﾝﾄ改善したのに対し、事業用物件では△2.0ﾎﾟｲﾝﾄ悪化しており、物件の用途により異なる傾向となった。なお、半年後予測値についても、僅かではあるが居住用物件が改善傾向、事業用物件が悪化傾向との予測となっている。

【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×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。

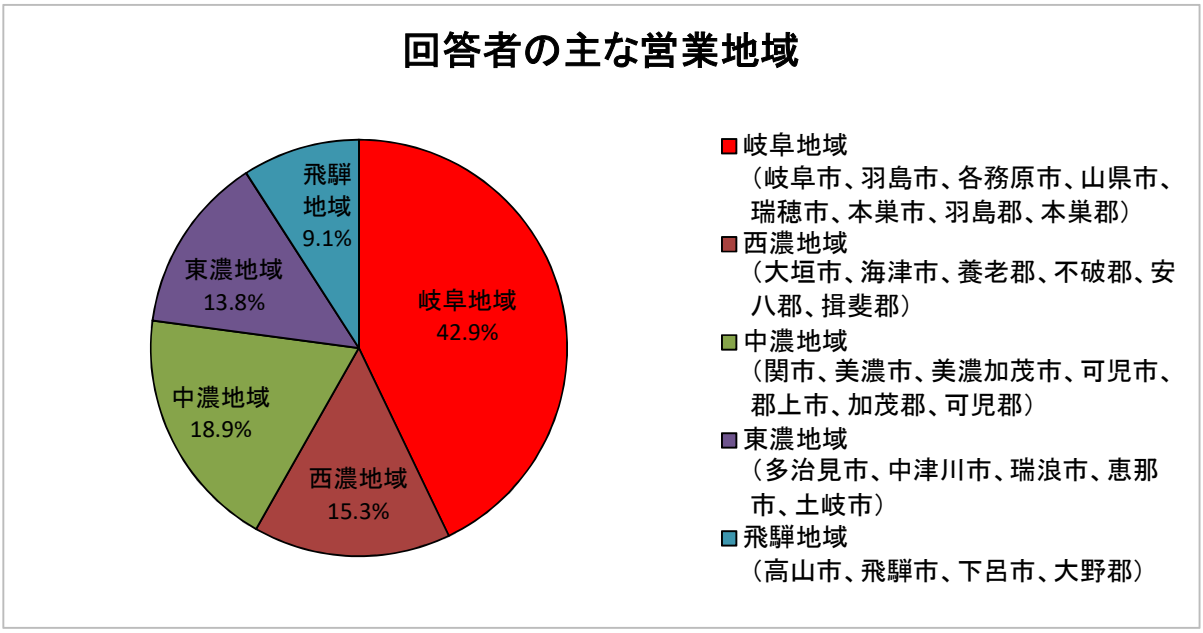
1. 調査実施の概要

（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：　1,148 社
（4）回 答 数：　450 社（回収率　39.2%　）

2. 回答者の属性

（1）主な事業地域

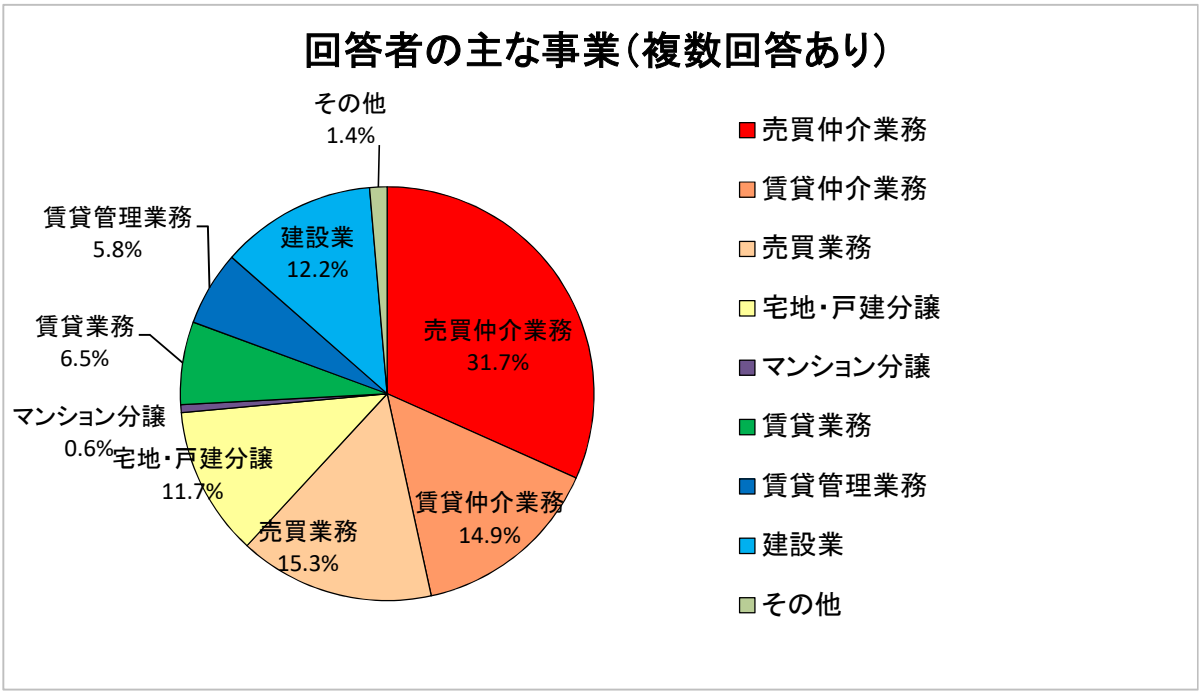
岐阜地域	西濃地域	中濃地域	東濃地域	飛騨地域	合計
193	69	85	62	41	450



（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
255	120	123	94	5	52	47	98	11	805



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

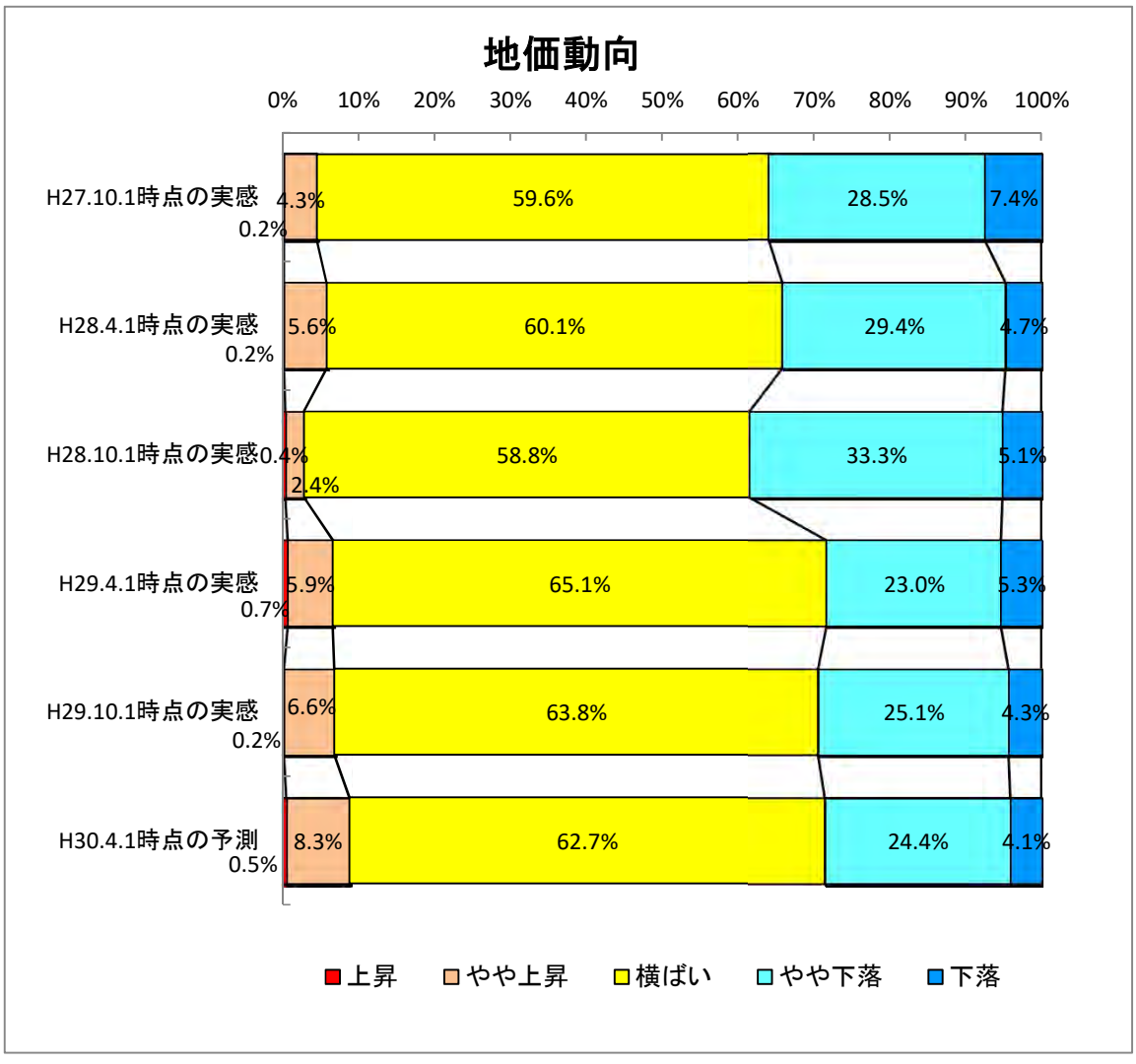
平成29年10月1日と平成29年4月1日の地価動向の比較

上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	DI
2	56	539	212	36	845	-13.3
0.2%	6.6%	63.8%	25.1%	4.3%	100.0%	

問3.　半年後(平成30年4月1日)の地価の動向は、現在(平成29年10月1日)と比較してどうなると予想されますか？

平成29年10月1日と平成30年4月1日の地価動向の比較

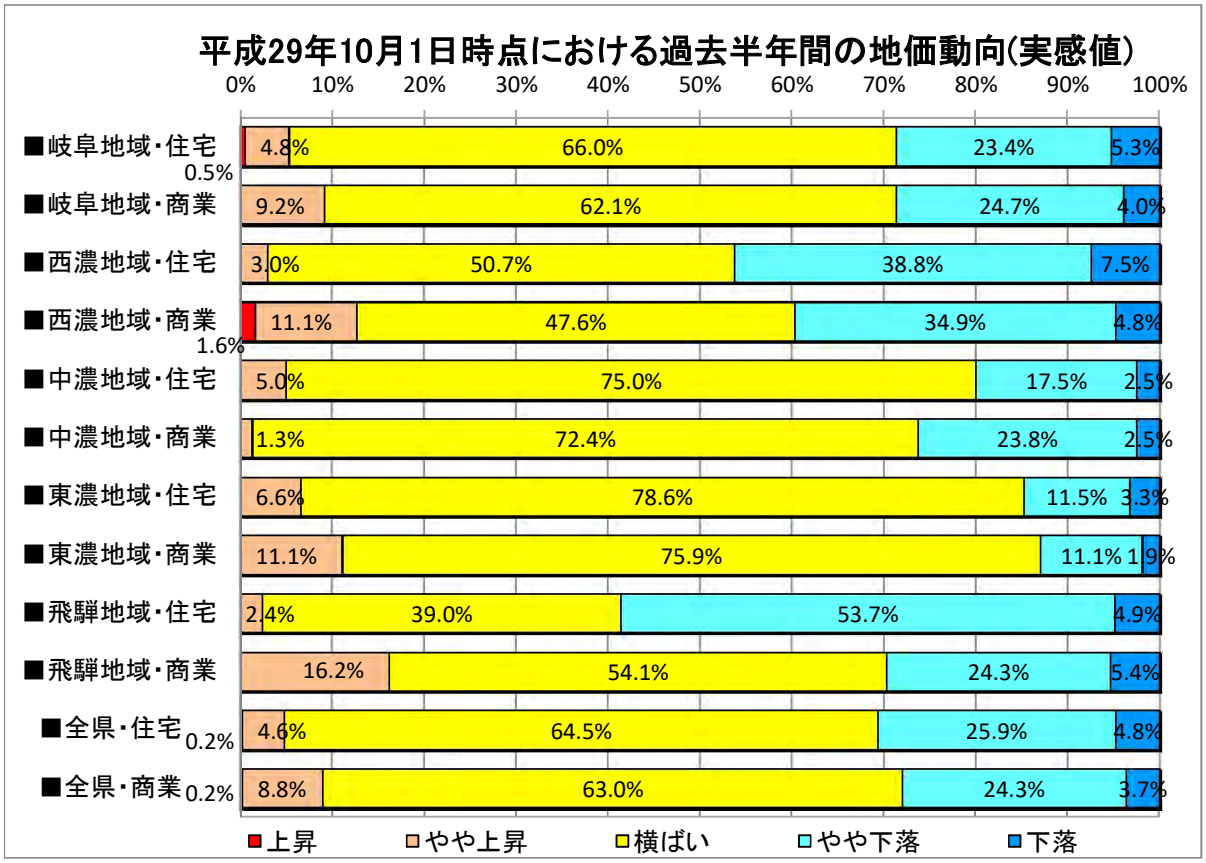
上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	DI
4	71	534	208	35	852	-11.7
0.5%	8.3%	62.7%	24.4%	4.1%	100.0%	



②地域毎の集計

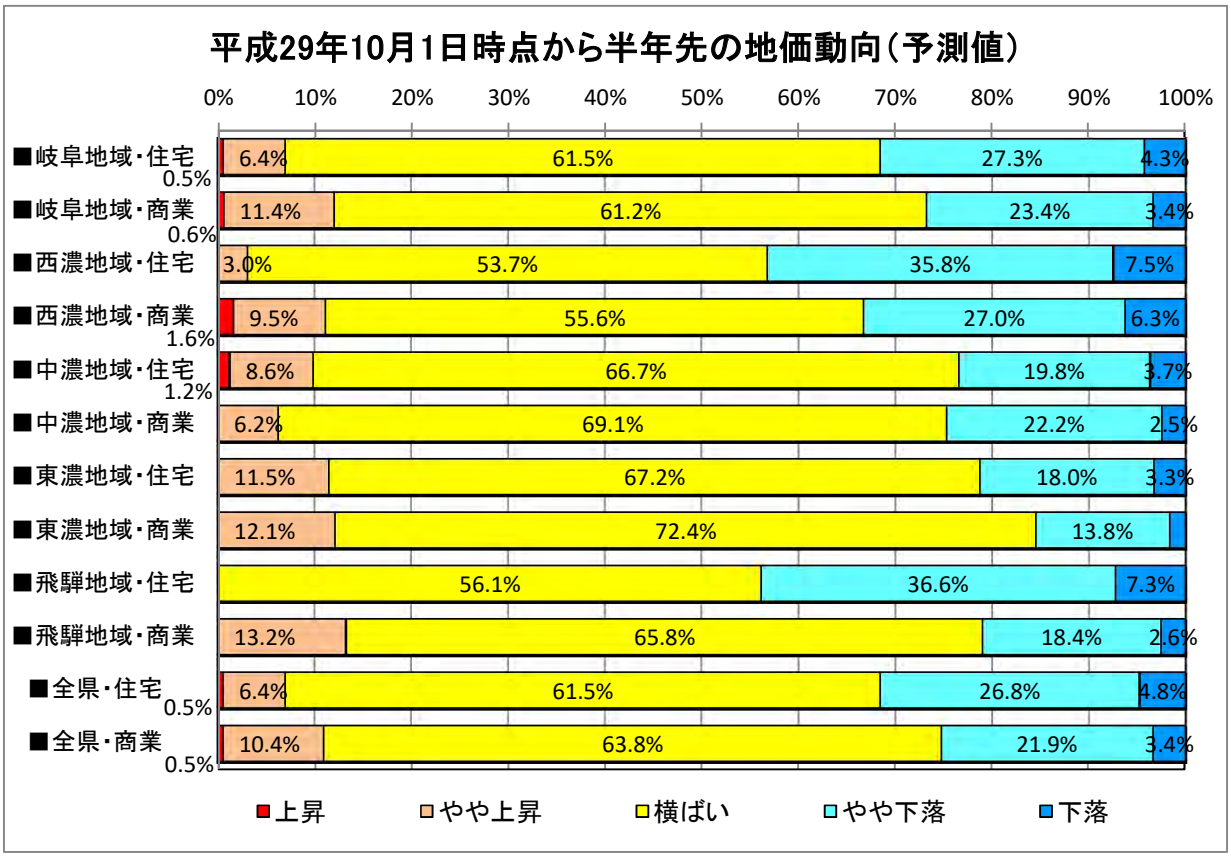
問2.　平成29年10月1日現在の地価の動向は、半年前（平成29年4月1日）と比較してどのように感じておられますか？

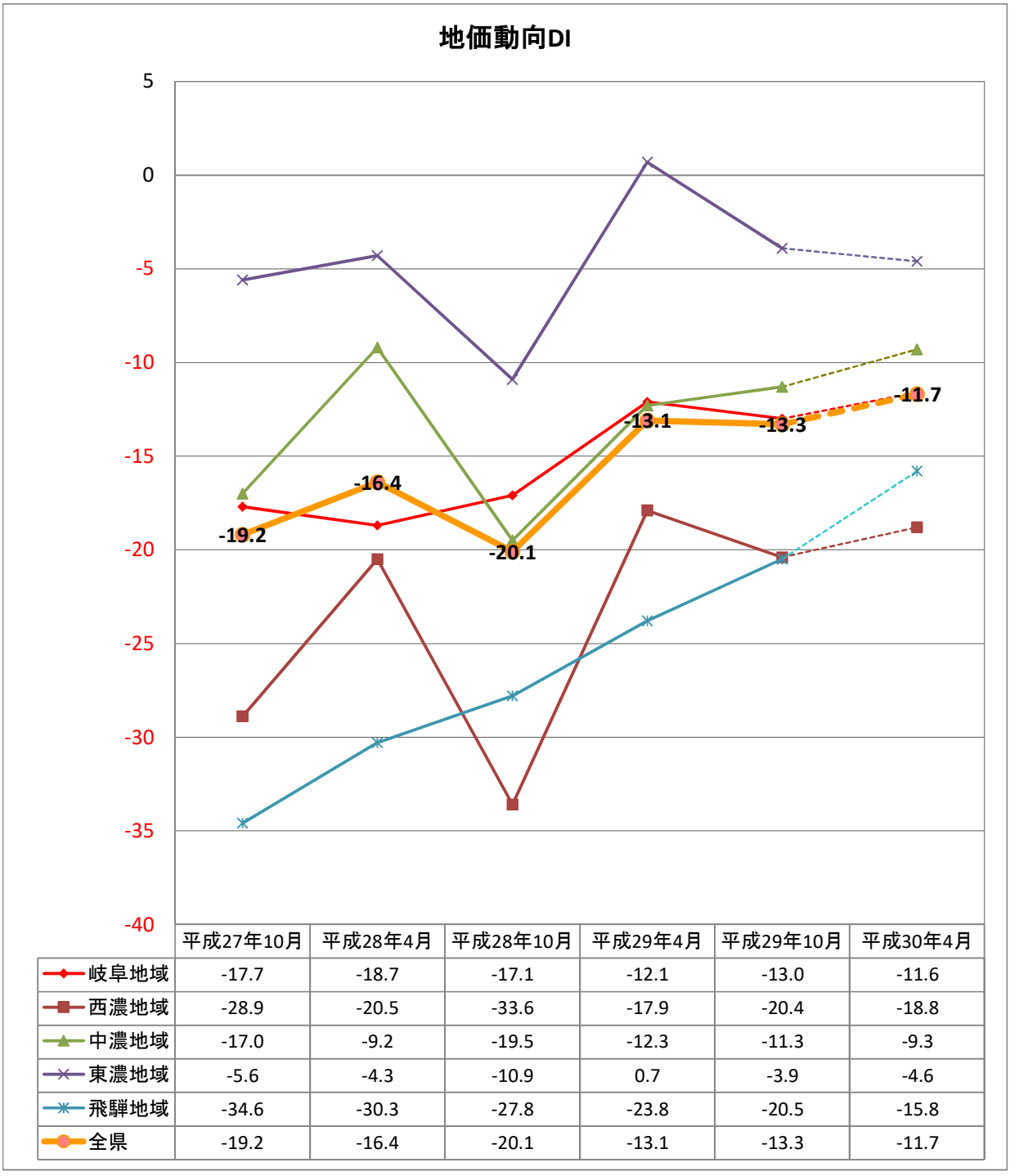
地価動向・地域毎（過去）		1	2	3	4	5	
調査時点における過去半年の地価動向（実感値）		上昇傾向にある	やや上昇傾向にある	横ばいである	やや下落傾向にある	下落傾向にある	合計
岐阜地域・住宅地	回答数	1	9	124	44	10	188
DI指数	−14.1P	0.5%	4.8%	66.0%	23.4%	5.3%	100%
岐阜地域・商業地	回答数	0	16	108	43	7	174
DI指数	−11.8P	0.0%	9.2%	62.1%	24.7%	4.0%	100%
西濃地域・住宅地	回答数	0	2	34	26	5	67
DI指数	−20.4P	0.0%	3.0%	50.7%	38.8%	7.5%	100%
西濃地域・商業地	回答数	1	7	30	22	3	63
DI指数	−25.4P	1.6%	11.1%	47.6%	34.9%	4.8%	100%
中濃地域・住宅地	回答数	0	4	60	14	2	80
DI指数	−8.8P	0.0%	5.0%	75.0%	17.5%	2.5%	100%
中濃地域・商業地	回答数	0	1	58	19	2	80
DI指数	−13.8P	0.0%	1.3%	72.4%	23.8%	2.5%	100%
東濃地域・住宅地	回答数	0	4	48	7	2	61
DI指数	−5.7P	0.0%	6.6%	78.6%	11.5%	3.3%	100%
東濃地域・商業地	回答数	0	6	41	6	1	54
DI指数	−1.9P	0.0%	11.1%	75.9%	11.1%	1.9%	100%
飛騨地域・住宅地	回答数	0	1	16	22	2	41
DI指数	−30.5P	0.0%	2.4%	39.0%	53.7%	4.9%	100%
飛騨地域・商業地	回答数	0	6	20	9	2	37
DI指数	−9.5P	0.0%	16.2%	54.1%	24.3%	5.4%	100%
全県・住宅地	回答数	1	20	282	113	21	437
DI指数	−15.2P	0.2%	4.6%	64.5%	25.9%	4.8%	100%
全県・商業地	回答数	1	36	257	99	15	408
DI指数	−11.2P	0.2%	8.8%	63.0%	24.3%	3.7%	100%



問3.　半年後（平成30年4月1日）の地価の動向は、現在（平成29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） 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	1	12	115	51	8	187
DI指数	−11.6P	0.5%	6.4%	61.5%	27.3%	4.3%	100%
岐阜地域・商業地	回答数	1	20	107	41	6	175
DI指数	−14.2P	0.6%	11.4%	61.2%	23.4%	3.4%	100%
西濃地域・住宅地	回答数	0	2	36	24	5	67
DI指数	−18.8P	0.0%	3.0%	53.7%	35.8%	7.5%	100%
西濃地域・商業地	回答数	1	6	35	17	4	63
DI指数	−23.9P	1.6%	9.5%	55.6%	27.0%	6.3%	100%
中濃地域・住宅地	回答数	1	7	54	16	3	81
DI指数	−9.3P	1.2%	8.6%	66.7%	19.8%	3.7%	100%
中濃地域・商業地	回答数	0	5	56	18	2	81
DI指数	−8.0P	0.0%	6.2%	69.1%	22.2%	2.5%	100%
東濃地域・住宅地	回答数	0	7	41	11	2	61
DI指数	−4.6P	0.0%	11.5%	67.2%	18.0%	3.3%	100%
東濃地域・商業地	回答数	0	7	42	8	1	58
DI指数	−6.6P	0.0%	12.1%	72.4%	13.8%	1.7%	100%
飛騨地域・住宅地	回答数	0	0	23	15	3	41
DI指数	−15.8P	0.0%	0.0%	56.1%	36.6%	7.3%	100%
飛騨地域・商業地	回答数	0	5	25	7	1	38
DI指数	−25.6P	0.0%	13.2%	65.8%	18.4%	2.6%	100%
全県・住宅地	回答数	2	28	269	117	21	437
DI指数	−11.7P	0.5%	6.4%	61.5%	26.8%	4.8%	100%
全県・商業地	回答数	2	43	265	91	14	415
DI指数	−14.5P	0.5%	10.4%	63.8%	21.9%	3.4%	100%





	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	平成30年4月
岐阜地域	-17.7	-18.7	-17.1	-12.1	-13.0	-11.6
西濃地域	-28.9	-20.5	-33.6	-17.9	-20.4	-18.8
中濃地域	-17.0	-9.2	-19.5	-12.3	-11.3	-9.3
東濃地域	-5.6	-4.3	-10.9	0.7	-3.9	-4.6
飛騨地域	-34.6	-30.3	-27.8	-23.8	-20.5	-15.8
全県	-19.2	-16.4	-20.1	-13.1	-13.3	-11.7

※平成30年4月は平成29年10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

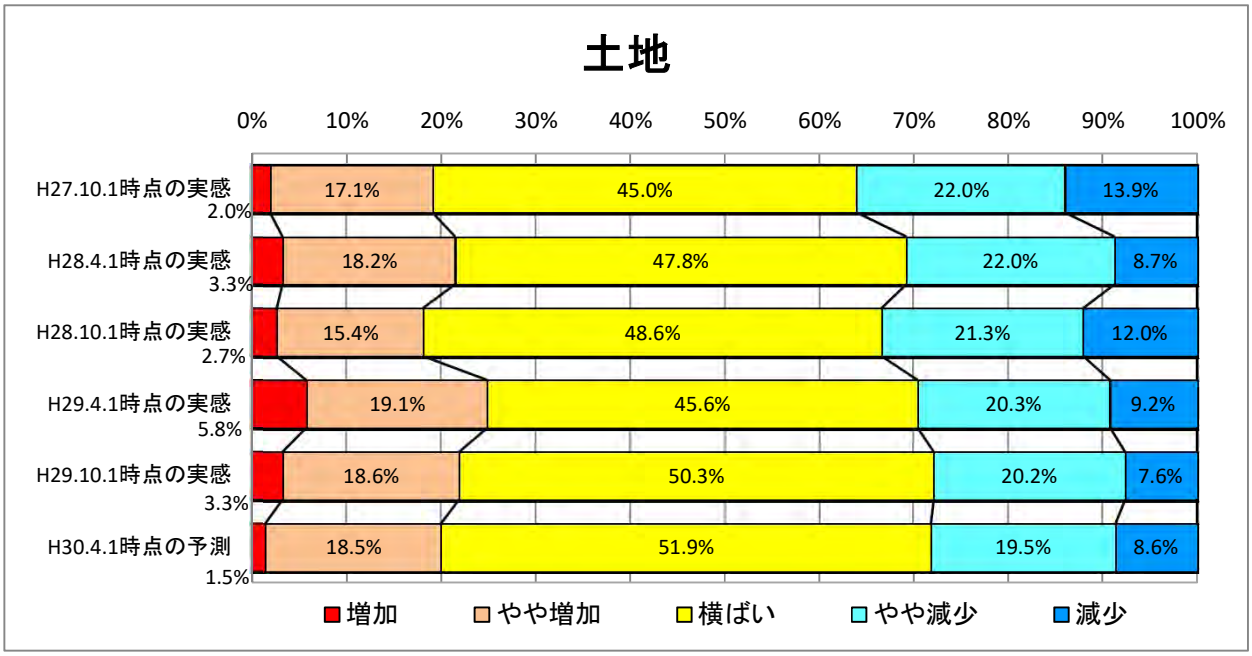
①岐阜県全域の集計

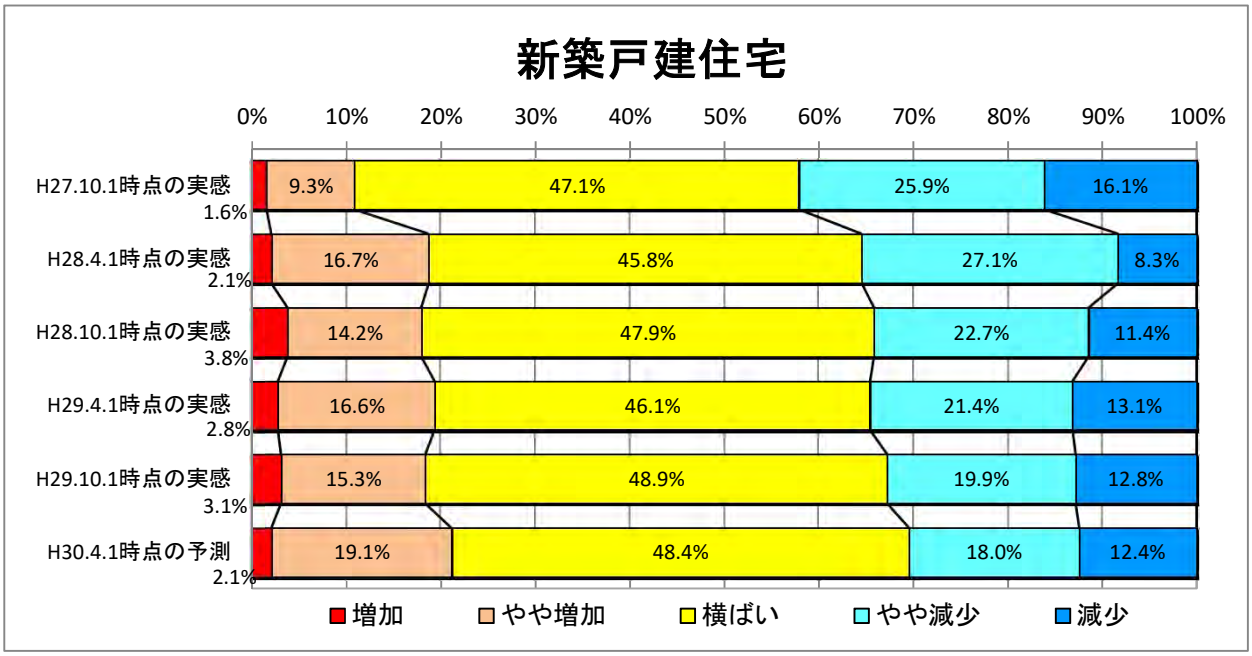
問4.　貴社で取扱いの次の売買（仲介）物件について、平成29年10月1日現在の半年間の取引件数は、半年前（平成29年4月1日）と比較してどうですか？

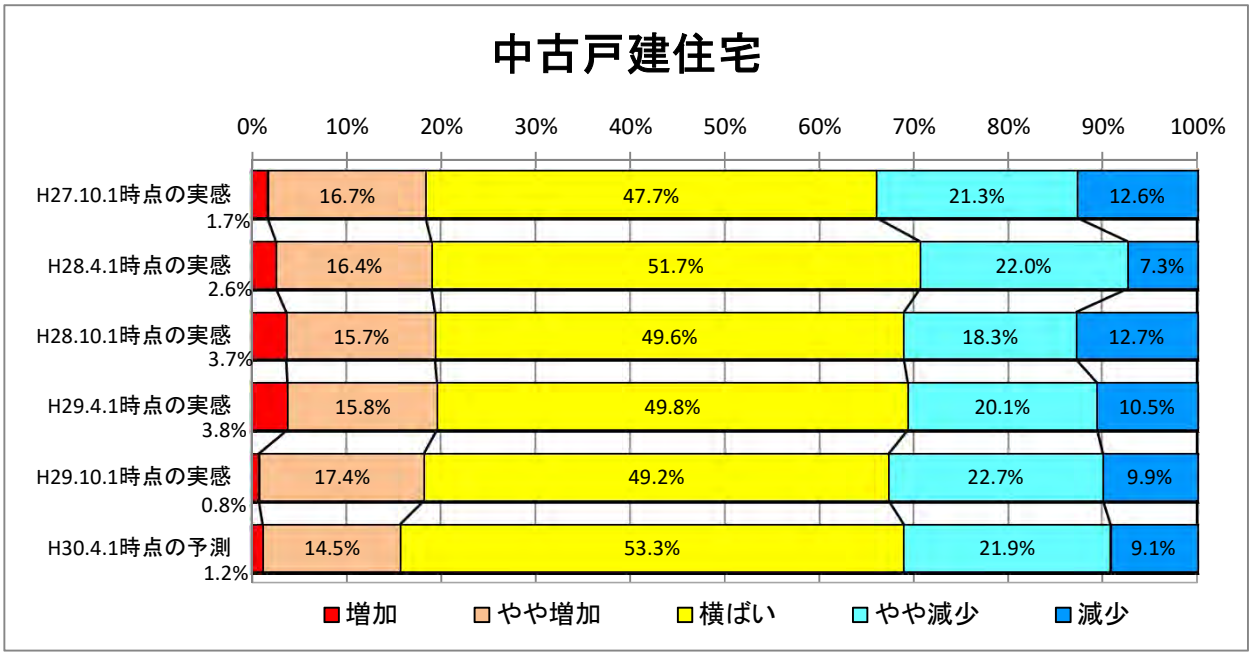
取引動向・全域（過去）		1	2	3	4	5		
調査時点における過去半年の取引動向（実感値）		増加傾向にある	やや増加傾向にある	横ばいである	やや減少傾向にある	減少傾向にある		合計
土地	回答数	13	74	200	80	30		397
DI指数	−5.0P	3.3%	18.6%	50.3%	20.2%	7.6%		100%
新築戸建住宅	回答数	6	30	96	39	25		196
DI指数	−12.0P	3.1%	15.3%	48.9%	19.9%	12.8%		100%
中古戸建住宅	回答数	2	42	119	55	24		242
DI指数	−11.8P	0.8%	17.4%	49.2%	22.7%	9.9%		100%
新築マンション	回答数	1	4	55	13	17		90
DI指数	−22.8P	1.1%	4.4%	61.2%	14.4%	18.9%		100%
中古マンション	回答数	2	16	70	17	16		121
DI指数	−12.0P	1.7%	13.2%	57.9%	14.0%	13.2%		100%

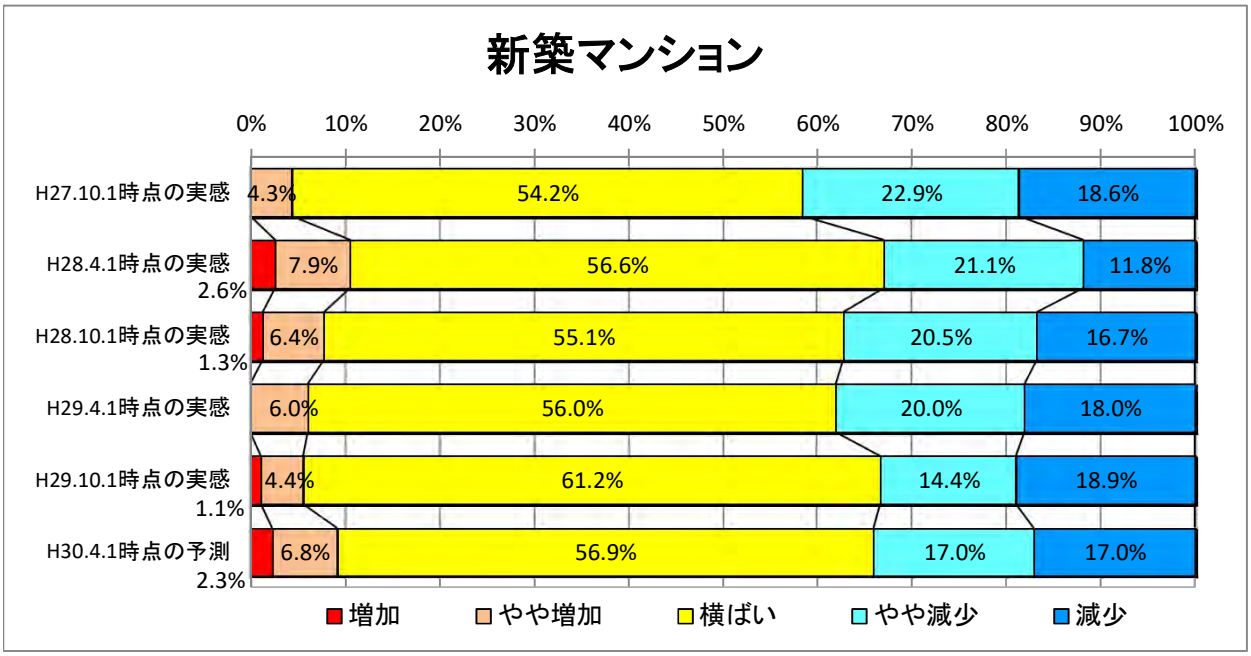
問5.　貴社で取扱いの次の売買（仲介）物件について、半年後（平成30年4月1日）の取引件数は、現在（平成29年10月1日）と比較してどうなると予想されますか？

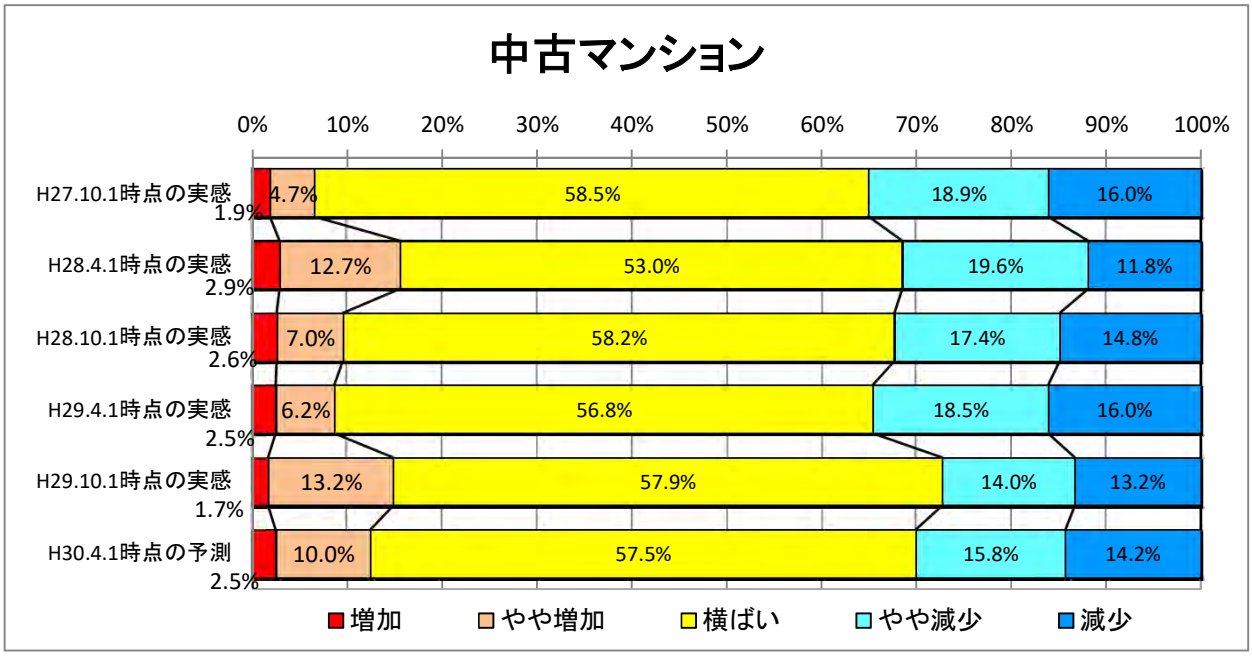
取引動向・全域（将来）		1	2	3	4	5		
調査時点から半年先の取引動向（予測値）		増加傾向にある	やや増加傾向にある	横ばいである	やや減少傾向にある	減少傾向にある		合計
土地	回答数	6	73	204	77	34		394
DI指数	−7.6P	1.5%	18.5%	51.9%	19.5%	8.6%		100%
新築戸建住宅	回答数	4	37	94	35	24		194
DI指数	−9.8P	2.1%	19.1%	48.4%	18.0%	12.4%		100%
中古戸建住宅	回答数	3	35	129	53	22		242
DI指数	−11.6P	1.2%	14.5%	53.3%	21.9%	9.1%		100%
新築マンション	回答数	2	6	50	15	15		88
DI指数	−19.9P	2.3%	6.8%	56.9%	17.0%	17.0%		100%
中古マンション	回答数	3	12	69	19	17		120
DI指数	−14.6P	2.5%	10.0%	57.5%	15.8%	14.2%		100%

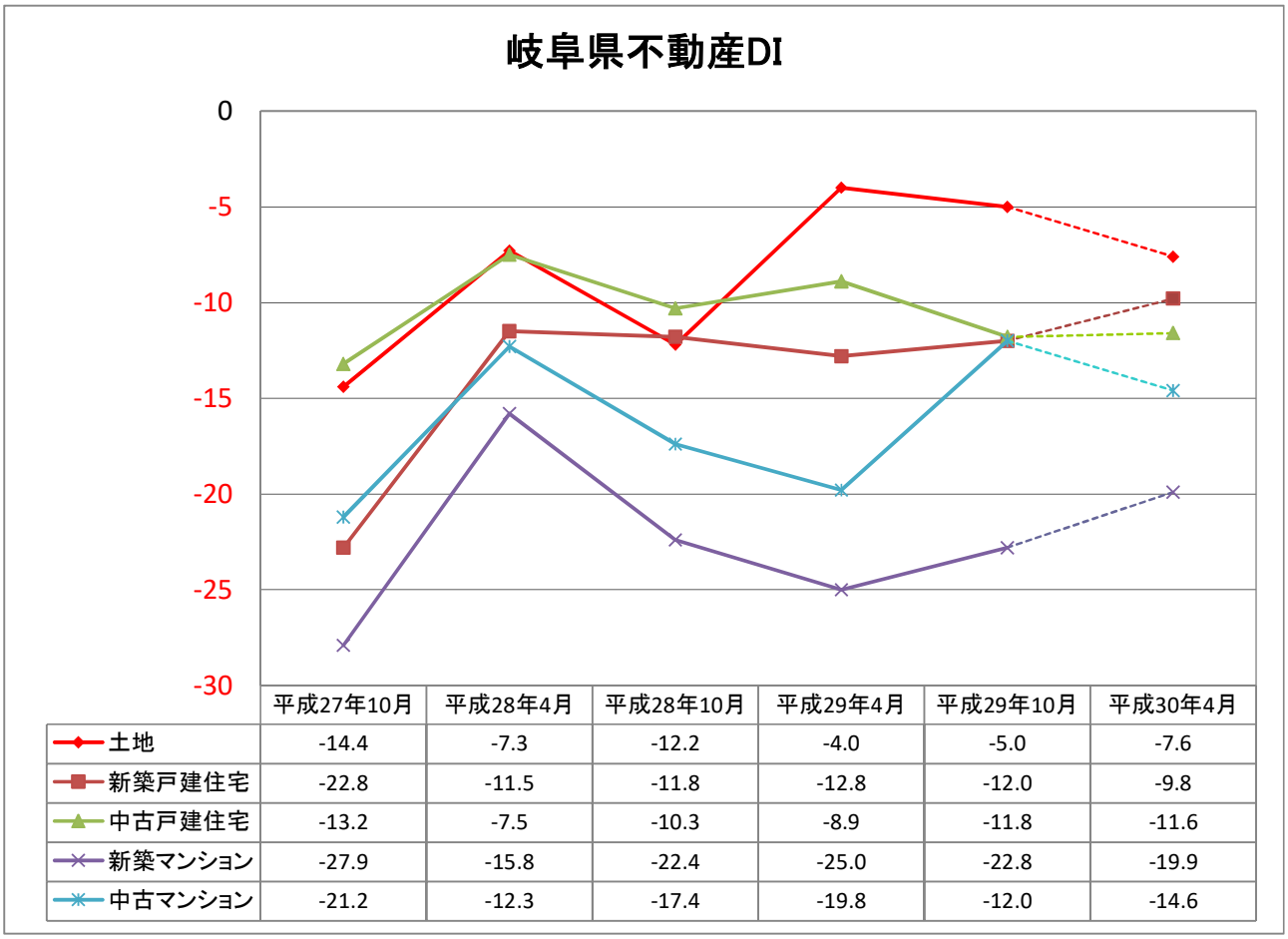

土地
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
H27.10.1時点の実感
2.0%
17.1%
45.0%
22.0%
13.9%
H28.4.1時点の実感
3.3%
18.2%
47.8%
22.0%
8.7%
H28.10.1時点の実感
2.7%
15.4%
48.6%
21.3%
12.0%
H29.4.1時点の実感
5.8%
19.1%
45.6%
20.3%
9.2%
H29.10.1時点の実感
3.3%
18.6%
50.3%
20.2%
7.6%
H30.4.1時点の予測
1.5%
18.5%
51.9%
19.5%
8.6%
増加
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%
H27.10.1時点の実感
1.6%
9.3%
47.1%
25.9%
16.1%
H28.4.1時点の実感
2.1%
16.7%
45.8%
27.1%
8.3%
H28.10.1時点の実感
3.8%
14.2%
47.9%
22.7%
11.4%
H29.4.1時点の実感
2.8%
16.6%
46.1%
21.4%
13.1%
H29.10.1時点の実感
3.1%
15.3%
48.9%
19.9%
12.8%
H30.4.1時点の予測
2.1%
19.1%
48.4%
18.0%
12.4%
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%
H27.10.1時点の実感
1.7%
16.7%
47.7%
21.3%
12.6%
H28.4.1時点の実感
2.6%
16.4%
51.7%
22.0%
7.3%
H28.10.1時点の実感
3.7%
15.7%
49.6%
18.3%
12.7%
H29.4.1時点の実感
3.8%
15.8%
49.8%
20.1%
10.5%
H29.10.1時点の実感
0.8%
17.4%
49.2%
22.7%
9.9%
H30.4.1時点の予測
1.2%
14.5%
53.3%
21.9%
9.1%
増加
やや増加
横ばい
やや減少
減少

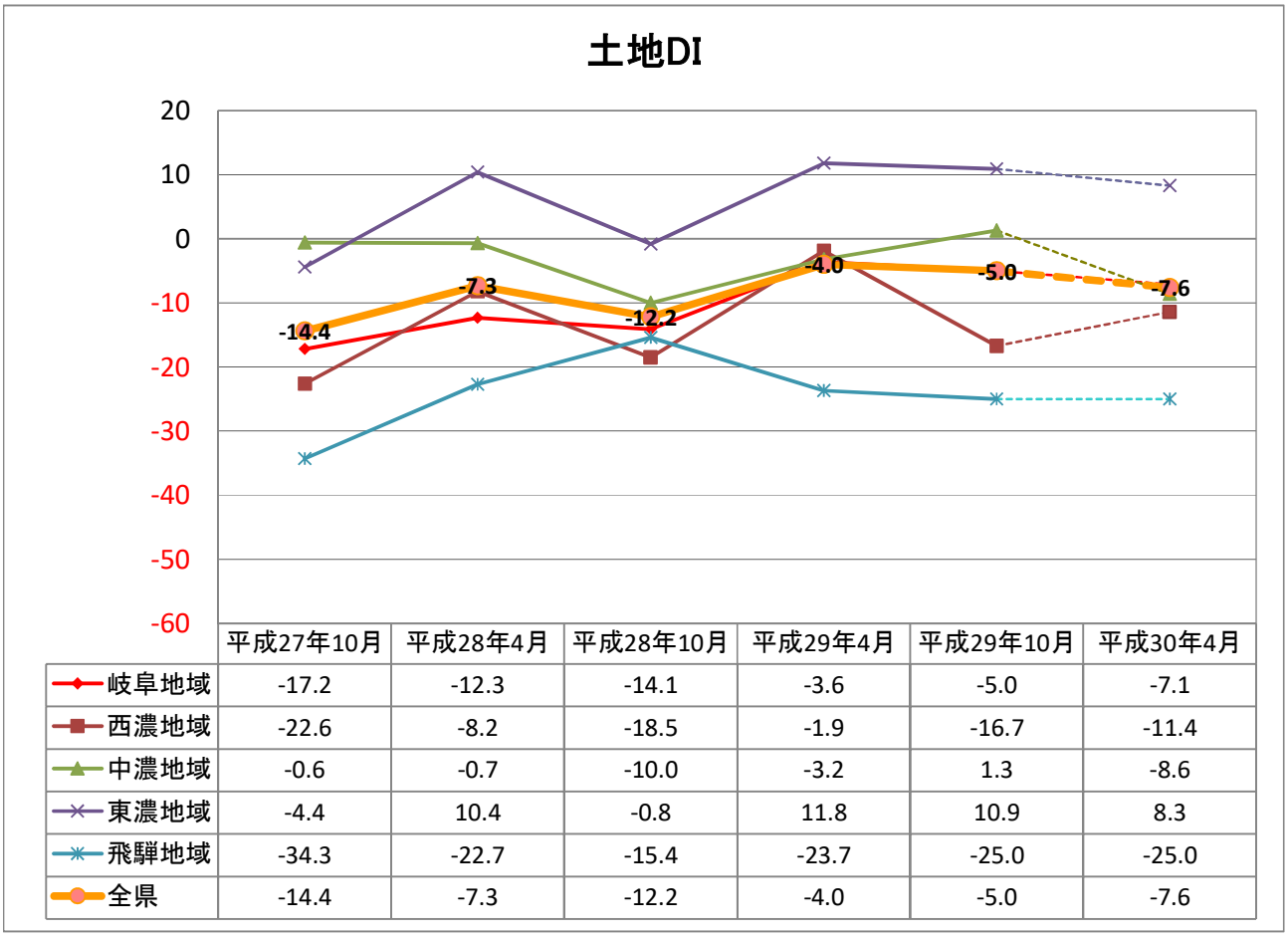

新築マンション
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
H27.10.1時点の実感
4.3%
54.2%
22.9%
18.6%
H28.4.1時点の実感
2.6%
7.9%
56.6%
21.1%
11.8%
H28.10.1時点の実感
1.3%
6.4%
55.1%
20.5%
16.7%
H29.4.1時点の実感
6.0%
56.0%
20.0%
18.0%
H29.10.1時点の実感
1.1%
4.4%
61.2%
14.4%
18.9%
H30.4.1時点の予測
2.3%
6.8%
56.9%
17.0%
17.0%
増加
やや増加
横ばい
やや減少
減少


中古マンション
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
H27.10.1時点の実感
1.9%
4.7%
58.5%
18.9%
16.0%
H28.4.1時点の実感
2.9%
12.7%
53.0%
19.6%
11.8%
H28.10.1時点の実感
2.6%
7.0%
58.2%
17.4%
14.8%
H29.4.1時点の実感
2.5%
6.2%
56.8%
18.5%
16.0%
H29.10.1時点の実感
1.7%
13.2%
57.9%
14.0%
13.2%
H30.4.1時点の予測
2.5%
10.0%
57.5%
15.8%
14.2%
増加
やや増加
横ばい
やや減少
減少



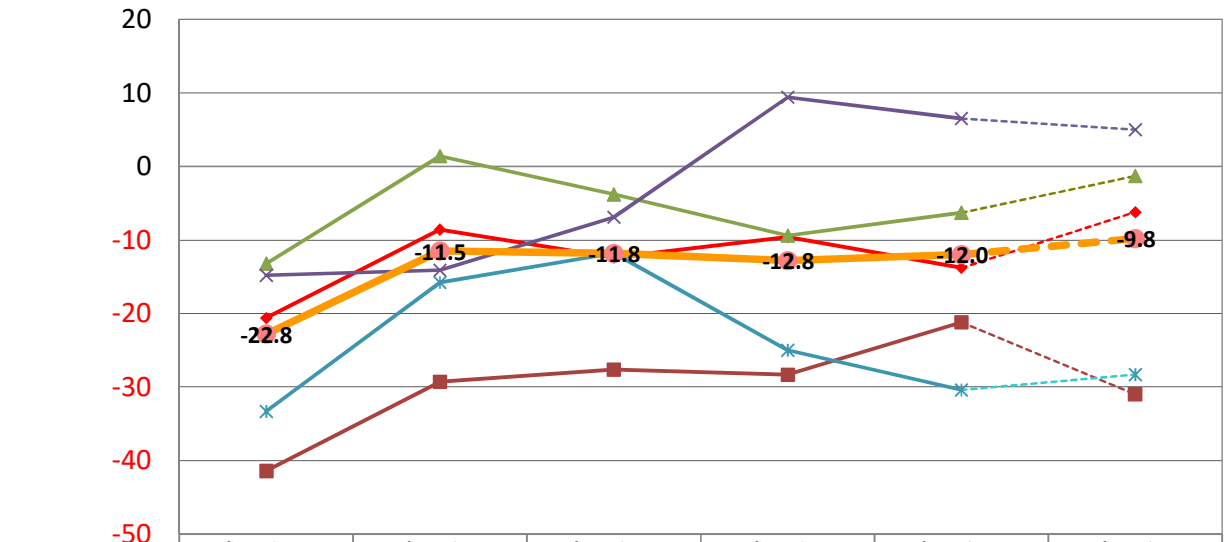
	平成27年10月	平成28年4月	平成28年10月	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月
土地	-14.4	-7.3	-12.2	-4.0	-5.0	-7.6
新築戸建住宅	-22.8	-11.5	-11.8	-12.8	-12.0	-9.8
中古戸建住宅	-13.2	-7.5	-10.3	-8.9	-11.8	-11.6
新築マンション	-27.9	-15.8	-22.4	-25.0	-22.8	-19.9
中古マンション	-21.2	-12.3	-17.4	-19.8	-12.0	-14.6

②地域毎の集計



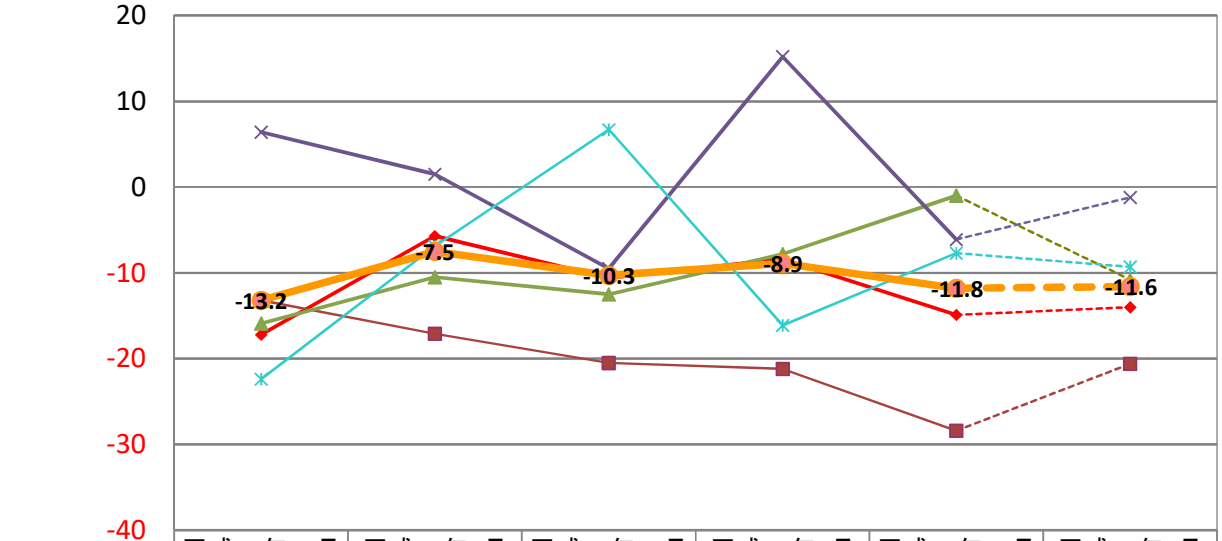
	平成27年10月	平成28年4月	平成28年10月	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月
岐阜地域	-17.2	-12.3	-14.1	-3.6	-5.0	-7.1
西濃地域	-22.6	-8.2	-18.5	-1.9	-16.7	-11.4
中濃地域	-0.6	-0.7	-10.0	-3.2	1.3	-8.6
東濃地域	-4.4	10.4	-0.8	11.8	10.9	8.3
飛騨地域	-34.3	-22.7	-15.4	-23.7	-25.0	-25.0
全県	-14.4	-7.3	-12.2	-4.0	-5.0	-7.6

新築戸建住宅DI



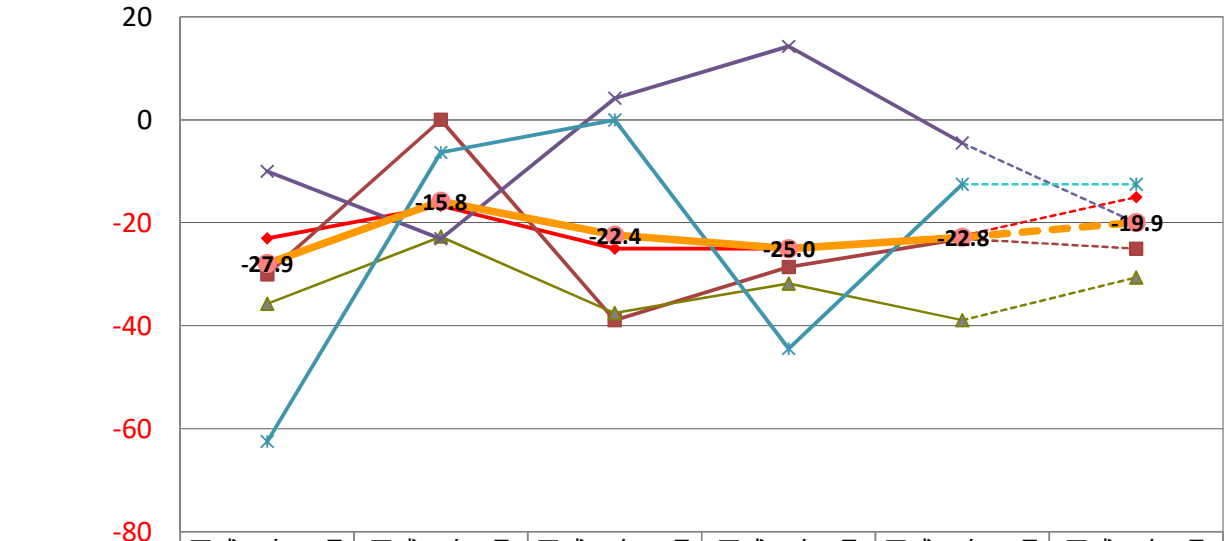
	平成27年10月	平成28年4月	平成28年10月	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月
岐阜地域	-20.6	-8.6	-12.4	-9.6	-13.8	-6.2
西濃地域	-41.4	-29.3	-27.6	-28.3	-21.2	-31.0
中濃地域	-13.2	1.4	-3.8	-9.4	-6.3	-1.3
東濃地域	-14.8	-14.1	-6.9	9.4	6.5	5.0
飛騨地域	-33.3	-15.8	-11.8	-25.0	-30.4	-28.3
全県	-22.8	-11.5	-11.8	-12.8	-12.0	-9.8

中古戸建住宅DI



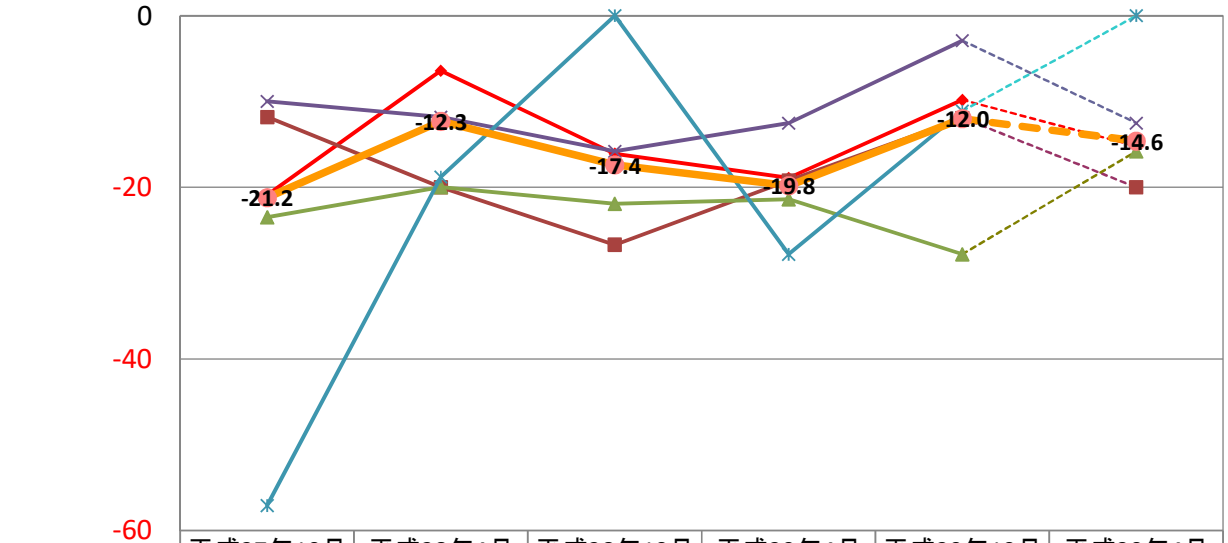
	平成27年10月	平成28年4月	平成28年10月	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月
岐阜地域	-17.2	-5.7	-10.6	-8.4	-14.9	-14.0
西濃地域	-13.2	-17.1	-20.5	-21.2	-28.4	-20.6
中濃地域	-15.9	-10.5	-12.5	-7.8	-1.0	-10.8
東濃地域	6.4	1.5	-9.5	15.2	-6.1	-1.2
飛騨地域	-22.4	-6.9	6.7	-16.1	-7.7	-9.3
全県	-13.2	-7.5	-10.3	-8.9	-11.8	-11.6

新築マンションDI



	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	平成30年4月
岐阜地域	-23.0	-16.7	-25.0	-25.0	-22.5	-15.0
西濃地域	-30.0	0.0	-38.9	-28.6	-23.1	-25.0
中濃地域	-35.7	-22.7	-37.5	-31.8	-38.9	-30.6
東濃地域	-10.0	-23.1	4.2	14.3	-4.5	-20.0
飛騨地域	-62.5	-6.3	0.0	-44.4	-12.5	-12.5
全県	-27.9	-15.8	-22.4	-25.0	-22.8	-19.9

中古マンションDI



	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	平成30年4月
岐阜地域	-20.9	-6.4	-16.1	-18.9	-9.8	-15.2
西濃地域	-11.8	-20.0	-26.7	-19.2	-11.9	-20.0
中濃地域	-23.5	-20.0	-21.9	-21.4	-27.8	-15.8
東濃地域	-10.0	-11.8	-15.8	-12.5	-2.9	-12.5
飛騨地域	-57.1	-18.8	0.0	-27.8	-11.1	0.0
全県	-21.2	-12.3	-17.4	-19.8	-12.0	-14.6

（3）不動産取引（賃料・空室率）の動向

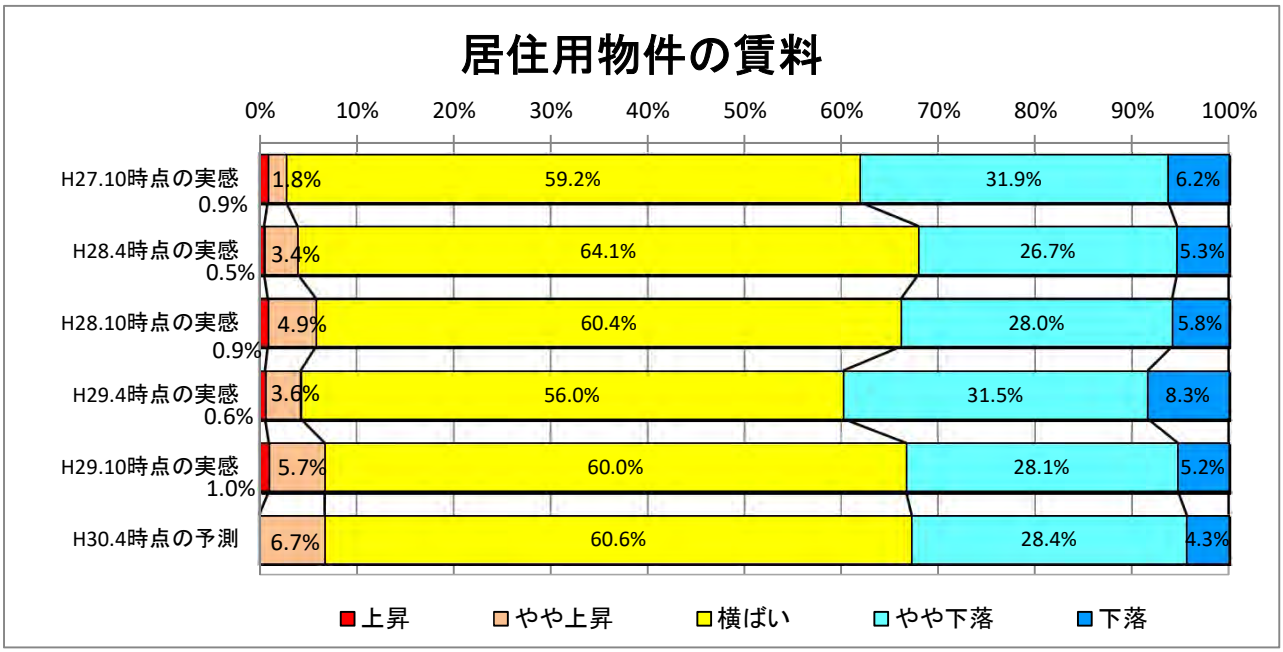
①岐阜県全域の集計

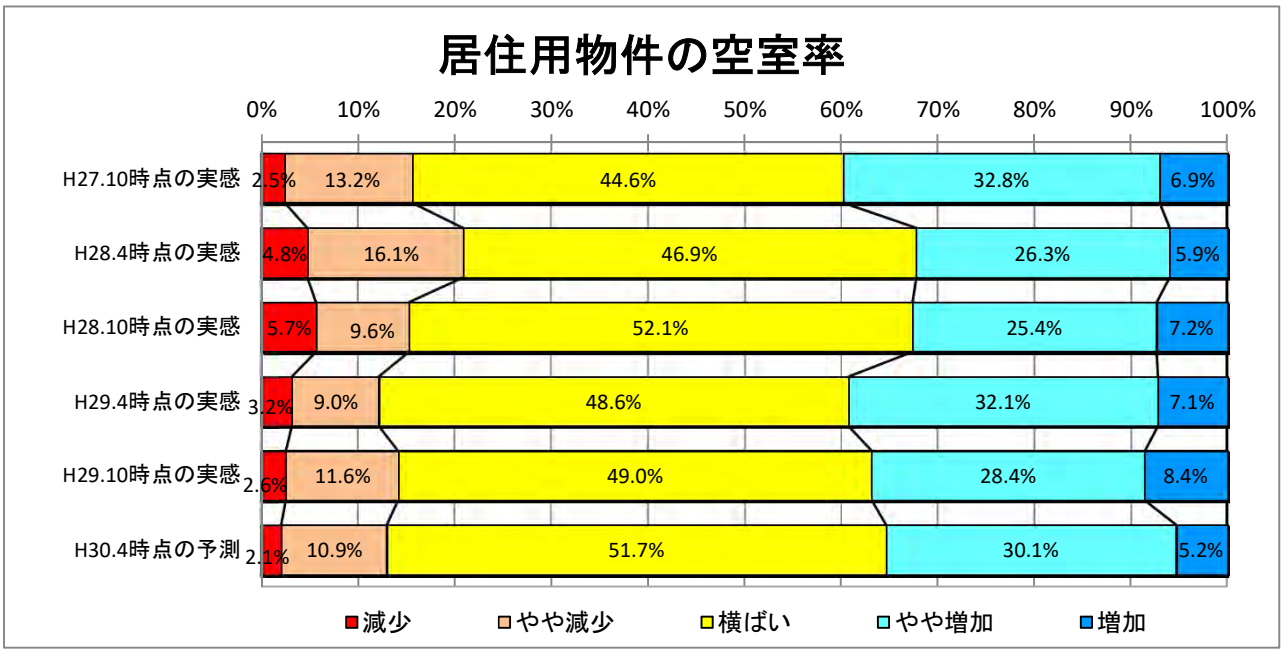
問6.　貴社で取扱いの次の賃貸（仲介）物件について、平成29年10月1日現在の賃料・空室率は、半年前（平成29年4月1日）と比較してどうですか？

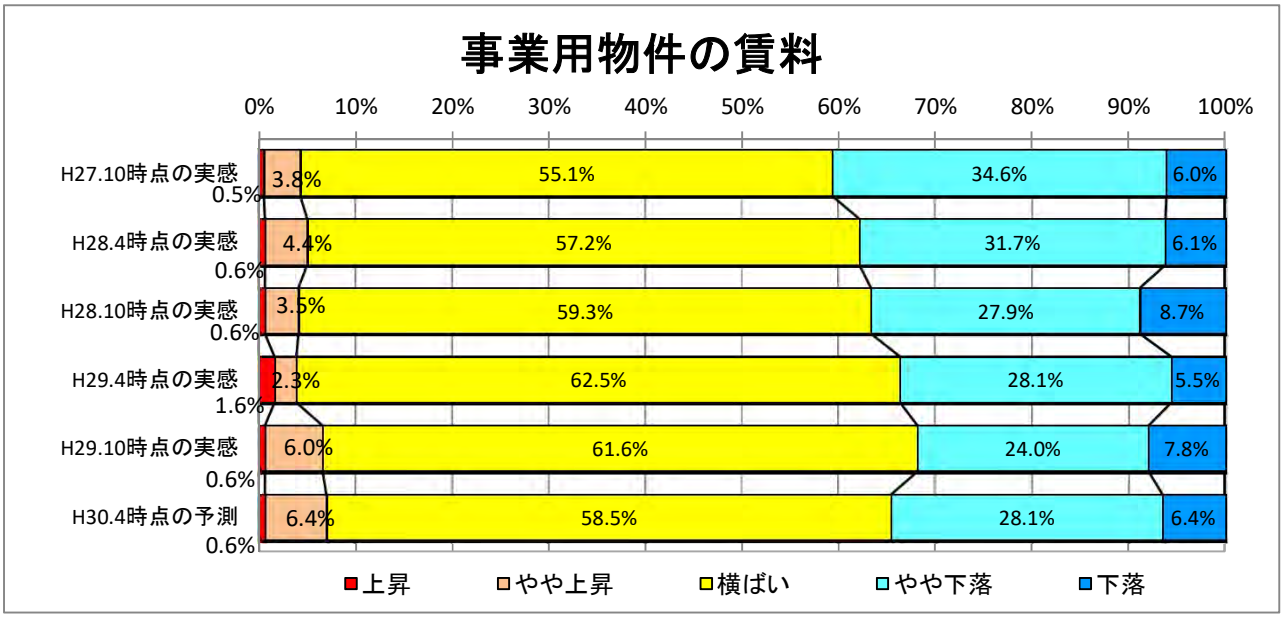
賃料動向・全域（過去）		1	2	3	4	5		
調査時点における過去半年の賃料動向（実感値）		上昇傾向にある	やや上昇傾向にある	横ばいである	やや下落傾向にある	下落傾向にある		合計
居住用物件の賃料	回答数	2	12	126	59	11		210
DI指数	−15.5P	1.0%	5.7%	60.0%	28.1%	5.2%		100%
事業用物件の賃料	回答数	1	10	103	40	13		167
DI指数	−16.2P	0.6%	6.0%	61.6%	24.0%	7.8%		100%
空室率動向・全域（過去）		1	2	3	4	5		
調査時点における過去半年の空室率動向（実感値）		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	22	93	54	16		190
DI指数	−14.2P	2.6%	11.6%	49.0%	28.4%	8.4%		100%
事業用物件の空室率	回答数	7	8	87	45	8		155
DI指数	−12.6P	4.5%	5.2%	56.1%	29.0%	5.2%		100%

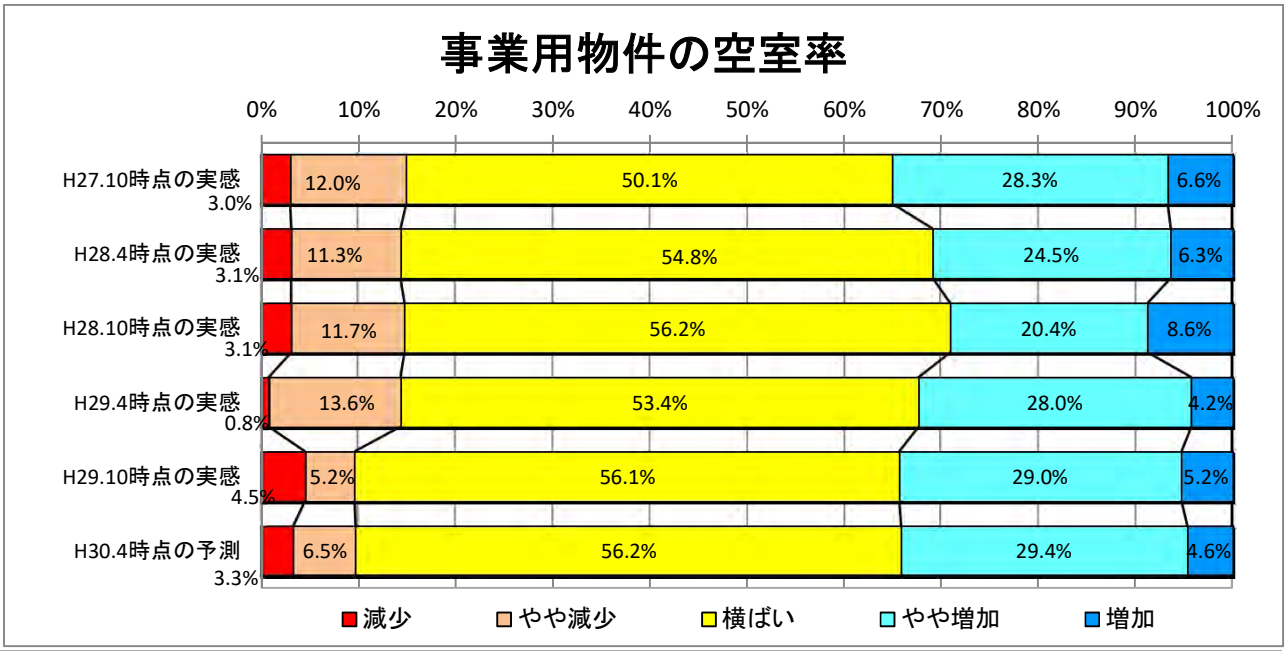
問7.　貴社で取扱いの次の賃貸（仲介）物件について、半年後（平成30年4月1日）の賃料・空室率は、現在（平成29年10月1日）と比較してどうなると予想されますか？

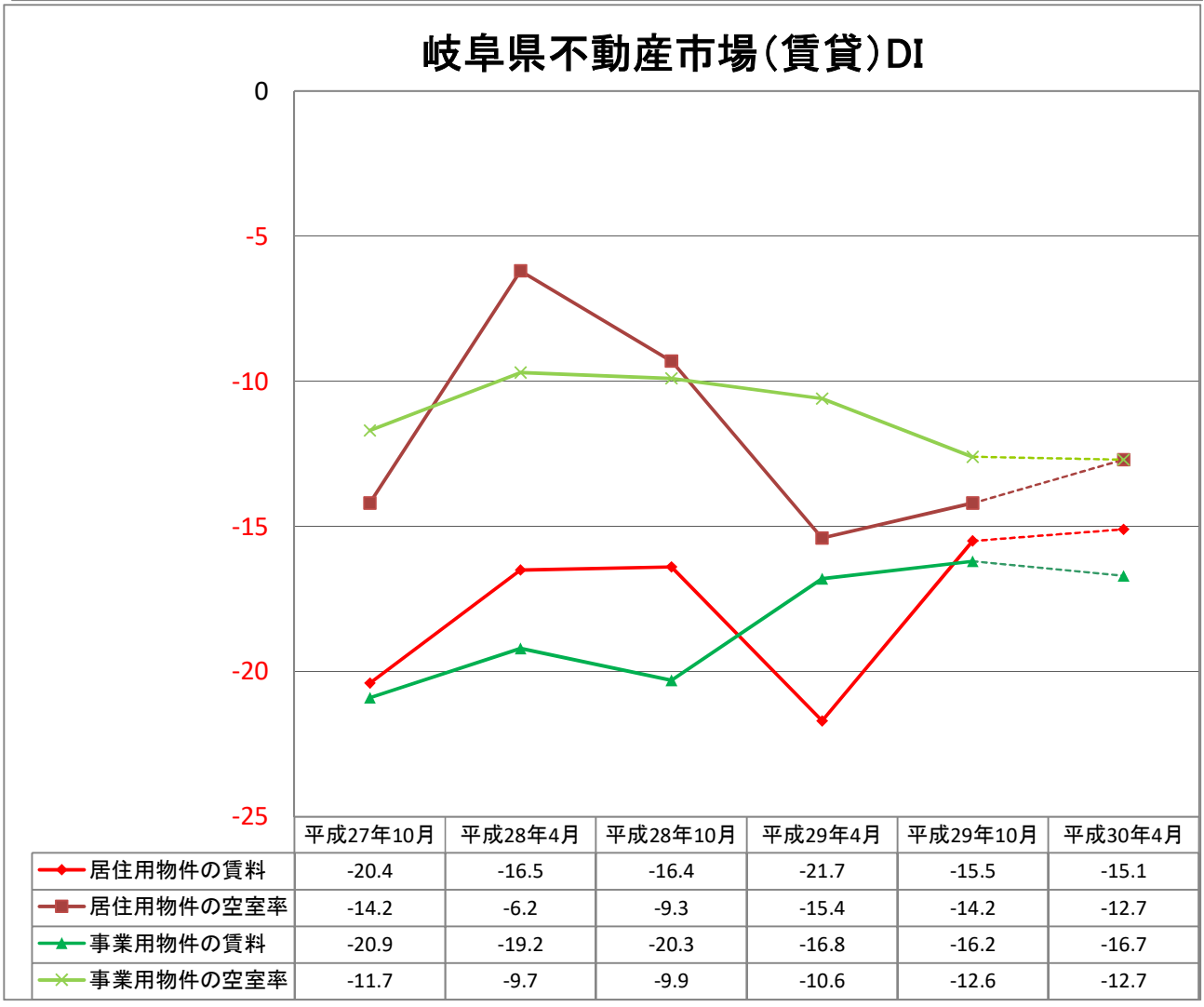
賃料動向・全域（将来）		1	2	3	4	5		
調査時点から半年先の賃料動向（予測値）		上昇傾向にある	やや上昇傾向にある	横ばいである	やや下落傾向にある	下落傾向にある		合計
居住用物件の賃料	回答数	0	14	126	59	9		208
DI指数	−15.1P	0.0%	6.7%	60.6%	28.4%	4.3%		100%
事業用物件の賃料	回答数	1	11	100	48	11		171
DI指数	−16.7P	0.6%	6.4%	58.5%	28.1%	6.4%		100%
空室率動向・全域（将来）		1	2	3	4	5		
調査時点から半年先の空室率動向（予測値）		減少傾向にある	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	21	100	58	10		193
DI指数	−12.7P	2.1%	10.9%	51.7%	30.1%	5.2%		100%
事業用物件の空室率	回答数	5	10	86	45	7		153
DI指数	−12.7P	3.3%	6.5%	56.2%	29.4%	4.6%		100%


居住用物件の賃料
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
H27.10時点の実感
0.9%
1.8%
59.2%
31.9%
6.2%
H28.4時点の実感
0.5%
3.4%
64.1%
26.7%
5.3%
H28.10時点の実感
0.9%
4.9%
60.4%
28.0%
5.8%
H29.4時点の実感
0.6%
3.6%
56.0%
31.5%
8.3%
H29.10時点の実感
1.0%
5.7%
60.0%
28.1%
5.2%
H30.4時点の予測
6.7%
60.6%
28.4%
4.3%
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%
H27.10時点の実感
2.5%
13.2%
44.6%
32.8%
6.9%
H28.4時点の実感
4.8%
16.1%
46.9%
26.3%
5.9%
H28.10時点の実感
5.7%
9.6%
52.1%
25.4%
7.2%
H29.4時点の実感
3.2%
9.0%
48.6%
32.1%
7.1%
H29.10時点の実感
2.6%
11.6%
49.0%
28.4%
8.4%
H30.4時点の予測
2.1%
10.9%
51.7%
30.1%
5.2%
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%
H27.10時点の実感
0.5%
3.8%
55.1%
34.6%
6.0%
H28.4時点の実感
0.6%
4.4%
57.2%
31.7%
6.1%
H28.10時点の実感
0.6%
3.5%
59.3%
27.9%
8.7%
H29.4時点の実感
1.6%
2.3%
62.5%
28.1%
5.5%
H29.10時点の実感
0.6%
6.0%
61.6%
24.0%
7.8%
H30.4時点の予測
0.6%
6.4%
58.5%
28.1%
6.4%
上昇
やや上昇
横ばい
やや下落
下落



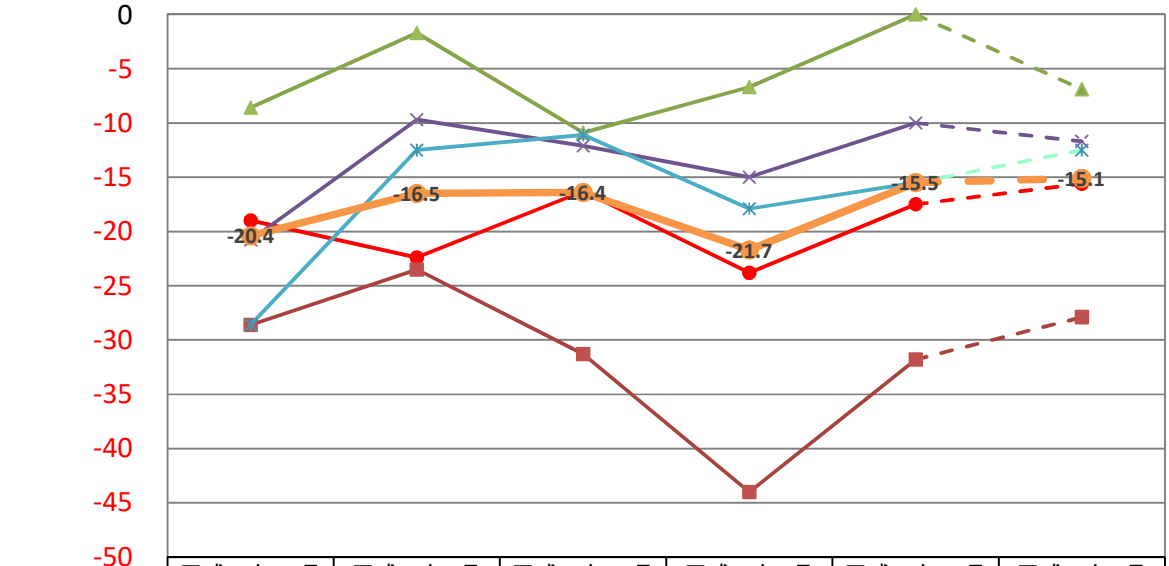


	平成27年10月	平成28年4月	平成28年10月	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月
居住用物件の賃料	-20.4	-16.5	-16.4	-21.7	-15.5	-15.1
居住用物件の空室率	-14.2	-6.2	-9.3	-15.4	-14.2	-12.7
事業用物件の賃料	-20.9	-19.2	-20.3	-16.8	-16.2	-16.7
事業用物件の空室率	-11.7	-9.7	-9.9	-10.6	-12.6	-12.7

※平成30年4月は平成29年10月時点における予測値を示す（以下、同様）。

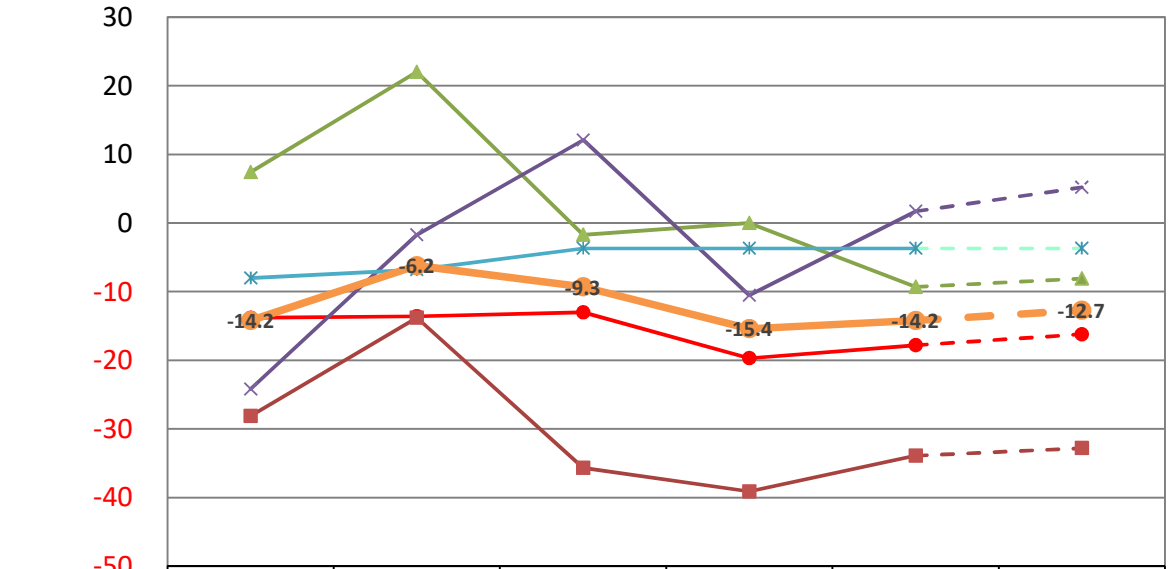
②地域毎の集計

居住用物件の賃料DI



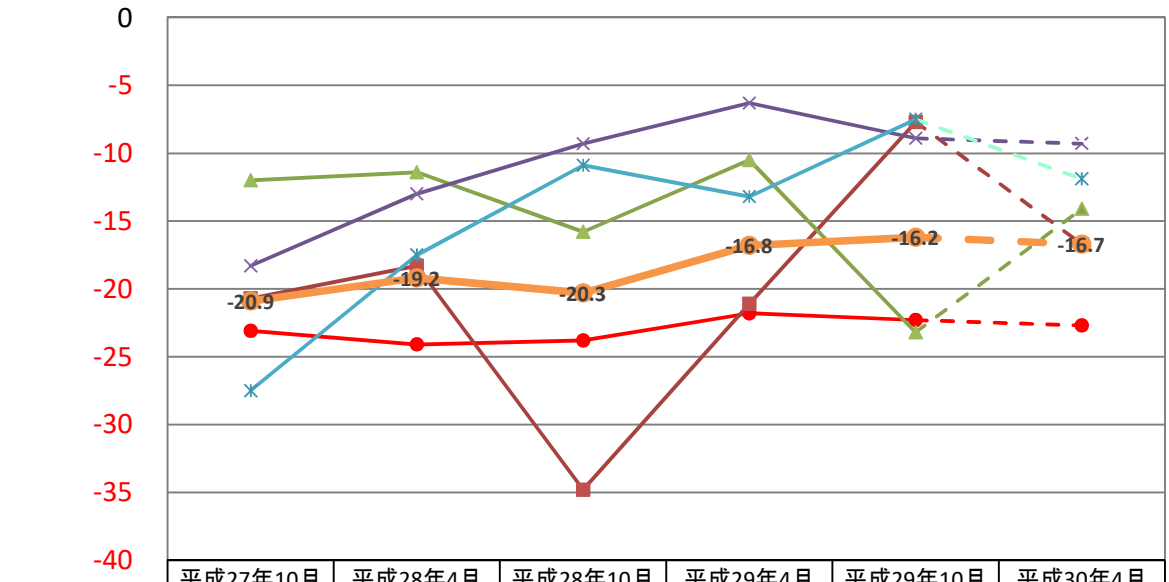
	平成27年10月	平成28年4月	平成28年10月	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月
岐阜地域	-19.0	-22.4	-16.3	-23.8	-17.5	-15.6
西濃地域	-28.6	-23.5	-31.3	-44.0	-31.8	-27.9
中濃地域	-8.6	-1.7	-10.9	-6.7	0.0	-6.9
東濃地域	-20.8	-9.7	-12.1	-15.0	-10.0	-11.7
飛騨地域	-28.6	-12.5	-11.1	-17.9	-15.5	-12.5
全県	-20.4	-16.5	-16.4	-21.7	-15.5	-15.1

居住用物件の空室率DI



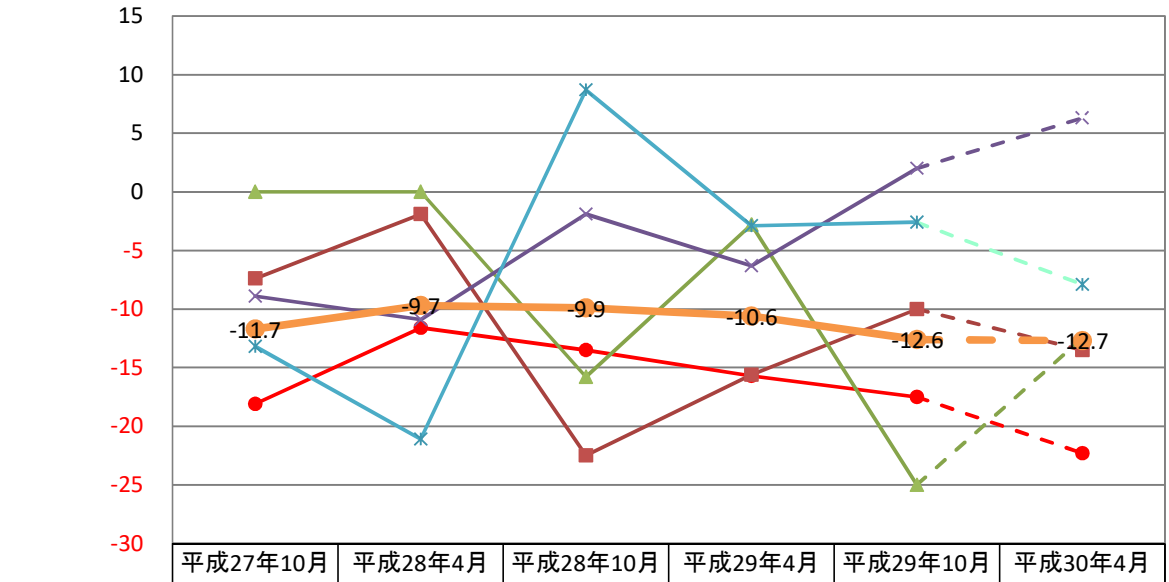
	平成27年10月	平成28年4月	平成28年10月	平成29年4月	平成29年10月	平成30年4月
岐阜地域	-13.8	-13.6	-13.0	-19.7	-17.8	-16.2
西濃地域	-28.1	-13.8	-35.7	-39.1	-33.9	-32.8
中濃地域	7.4	22.0	-1.7	0.0	-9.3	-8.1
東濃地域	-24.2	-1.7	12.1	-10.5	1.7	5.2
飛騨地域	-8.0	-6.8	-3.7	-3.7	-3.7	-3.7
全県	-14.2	-6.2	-9.3	-15.4	-14.2	-12.7

事業用物件の賃料DI



	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	平成30年4月
岐阜地域	-23.1	-24.1	-23.8	-21.8	-22.3	-22.7
西濃地域	-20.7	-18.3	-34.8	-21.1	-7.7	-16.7
中濃地域	-12.0	-11.4	-15.8	-10.5	-23.2	-14.1
東濃地域	-18.3	-13.0	-9.3	-6.3	-8.9	-9.3
飛騨地域	-27.5	-17.5	-10.9	-13.2	-7.5	-11.9
全県	-20.9	-19.2	-20.3	-16.8	-16.2	-16.7

事業用物件の空室率DI



	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	平成30年4月
岐阜地域	-18.1	-11.6	-13.5	-15.7	-17.5	-22.3
西濃地域	-7.4	-1.9	-22.5	-15.6	-10.0	-13.5
中濃地域	0.0	0.0	-15.8	-2.8	-25.0	-12.5
東濃地域	-8.9	-10.9	-1.9	-6.3	2.0	6.3
飛騨地域	-13.2	-21.1	8.7	-2.9	-2.6	-7.9
全県	-11.7	-9.7	-9.9	-10.6	-12.6	-12.7

各地域ごとのコメント

岐阜地域	不動産取引の依頼が減少している。
	1件当たりの取扱金額は、やや減少気味である。
	売物件の仲介の問い合わせはあるが、周辺土地が多数広告されているので、売手市場の現在ではなかなか買手が付かない。売物件過多のような気がする。
西濃地域	価格が下がっている。安い物件しか売れていない。大都市ではマンション上昇しているが、田舎は下落する。中心部しか売れにくくなっている。
	地区により落差が大きく変動している。
	土地売却相談が多くなった。買主を探すのが大変になった。
中濃地域	地価の下落幅がかなり小さくなっていると思われる。
	郡上八幡は空家が多く見当たるが、実際売買の対象となる物件はあまり出てこない。本人は在幡してないが処分するということに迷っている。
	不動産仲介取引業務は、関市においては沈滞状況にある。
東濃地域	相続人なし農業後継者なし等々の原因から、不動産の売却希望による相談が増加している。
	中古住宅について、売りたい人買いたい人が増加傾向。
	来年度は大きな落ち込みがないと思われるが、少し新築住宅は下落予想。
飛騨地域	地域的要因として、海外からの旅行者がさらに増加傾向で、関連業種にいい影響が出ている。
	商業地の地価は、古い町並み周辺と、駅前周辺の観光関連だけが異常に上昇している。観光地に関係ない商店街は値下がりが続いている。
	空家及び空店舗が増加しており、土地価格から建物解体撤去費用を減らした価格でなければ売買が成立しない状況である。

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