

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30年10月1日基準点)

平成30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
(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
岐阜県全域の集計	4
地域毎の集計	5
(2) 不動産取引(取引件数)の動向	8
岐阜県全域の集計	8
地域毎の集計	11
(3) 不動産取引(賃料・空室率)の動向	14
岐阜県全域の集計	14
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30年10月1日を起点とし、過去6ヶ月(H30.4.1～H30.10.1)と、今後6ヶ月(H30.10.1～H31.4.1)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

H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1(予測)
△13.3 ^ポ イト	△7.5 ^ポ イト	△7.8 ^ポ イト	△7.8 ^ポ イト

今回の県全体の地価動向D Iは、前回(平成30年4月1日)の△7.5^ポ イトから僅かに悪化し、△7.8^ポ イトであった。前回調査時点においては大幅な改善が見られたものの、今回は改善傾向にブレーキがかかる結果となった。また、前回の半年後予測値△5.5^ポ イトに対して、実感値△7.8^ポ イトと予測値を下回る結果となった。なお、半年後の予測値は今回と同様の△7.8^ポ イトと予測されている。

地域毎の地価動向D Iは、前回調査時点において全地域で改善傾向が見られたが、今回は岐阜地域・東濃地域では引き続き改善傾向が見られたものの、他の地域では悪化した。特に飛騨地域では前回調査時点で15.6^ポ イトの大幅な改善が見られた反動からか、今回は△11.6^ポ イトと大幅に悪化した。なお、東濃地域ではプラスの結果となっており、好調さが伺える。

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

H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1(予測)
△5.0 ^ポ イト	△4.6 ^ポ イト	△2.8 ^ポ イト	△5.8 ^ポ イト

今回の県全体の地価動向D Iは改善傾向に歯止めがかかったが、土地取引件数D Iは改善傾向が続き、前回より1.8^ポ イト上昇し△2.8^ポ イトとなった。なお、半年後の予測値は△5.8^ポ イトとなっており、悪化する予測となっている。

(2) 新築戸建

H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1(予測)
△12.0 ^ポ イト	△8.5 ^ポ イト	△3.3 ^ポ イト	△0.3 ^ポ イト

今回の県全体の新築戸建住宅取引件数D Iは△3.3^ポ イトで、前回より5.2^ポ イト改善した。なお、半年後の予測値は△0.3^ポ イトとなっており、改善傾向が続く予測となっている。

(3) 中古住宅

H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1(予測)
△11.8 ^ポ イト	△12.1 ^ポ イト	△5.6 ^ポ イト	△7.5 ^ポ イト

今回の県全体の中古戸建住宅取引件数D Iは△5.6^ポ イトで、前回より6.5^ポ イト改善した。なお、半年後の予測値は△7.5^ポ イトとなっており、悪化する予測となっている。

(4) 新築マンション

H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1(予測)
△22.8 ^ポ イト	△21.7 ^ポ イト	△16.7 ^ポ イト	△14.0 ^ポ イト

今回の県全体の新築マンション取引件数D Iは△16.7^ポ イトで、前回より5.0^ポ イト改善した。なお、半年後の予測値は△14.0^ポ イトとなっており、改善傾向が続く予測となっている。

(5) 中古マンション

H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1(予測)
△12. 0㊦ イト	△18. 3㊦ イト	△15. 0㊦ イト	△12. 4㊦ イト

今回の県全体の中古マンション取引件数D Iは△15. 0㊦ イトで、前回より3. 3㊦ イト改善した。なお、半年後の予測値は△12. 4㊦ イトとなっており、改善傾向が続く予測となっている。

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

H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1(予測)
△15. 5㊦ イト	△9. 6㊦ イト	△11. 8㊦ イト	△13. 6㊦ イト

事業用物件の賃料

H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1(予測)
△16. 2㊦ イト	△15. 0㊦ イト	△13. 3㊦ イト	△14. 3㊦ イト

居住用物件の賃料水準は、前回の△9. 6㊦ イトに比べやや悪化しており、半年後の予測値でも緩やかな悪化傾向が予測されている。一方、事業用物件は前回の△15. 0㊦ イトに比べやや改善しているが、半年後の予測値では再び悪化することが予測されている。

(2) 空室率について

居住用物件の空室率

H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1(予測)
△14. 2㊦ イト	△9. 2㊦ イト	△6. 5㊦ イト	△10. 6㊦ イト

事業用物件の空室率

H29. 10. 1	H30. 4. 1	H30. 10. 1	H31. 4. 1(予測)
△12. 6㊦ イト	△8. 7㊦ イト	△7. 9㊦ イト	△7. 6㊦ イト

居住用物件の空室率は、前回の△9. 2㊦ イトより2. 7㊦ イト改善し、事業用物件についても前回の△8. 7㊦ イトから僅かに改善した。なお、半年後の予測値については、居住用物件が悪化予測であるのに対し、事業用物件は概ね同水準で推移することが予測されている。

【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

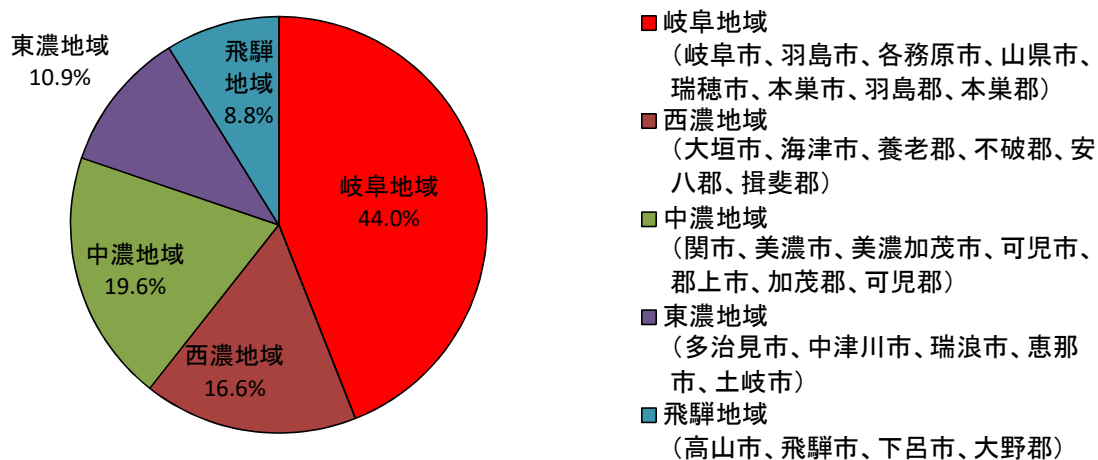
- (1) 調査方法：郵送によるアンケート調査
 (2) 調査対象：公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会の会員
 (3) 発送数：1,144 社
 (4) 回答数：475 社(回収率 41.5%)

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
209	79	93	52	42	475

回答者の主な営業地域

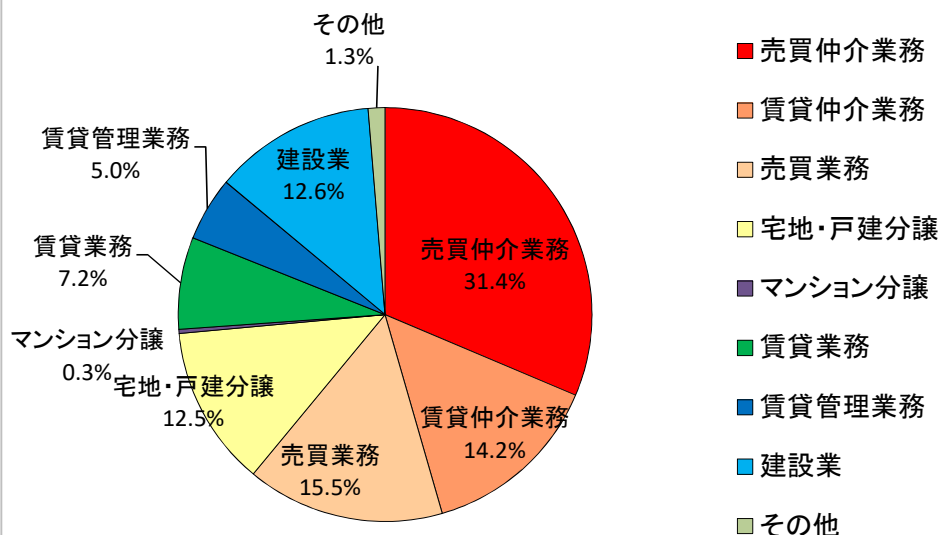


(2) 主な事業内容

(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
288	130	142	115	3	66	46	116	12	918

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

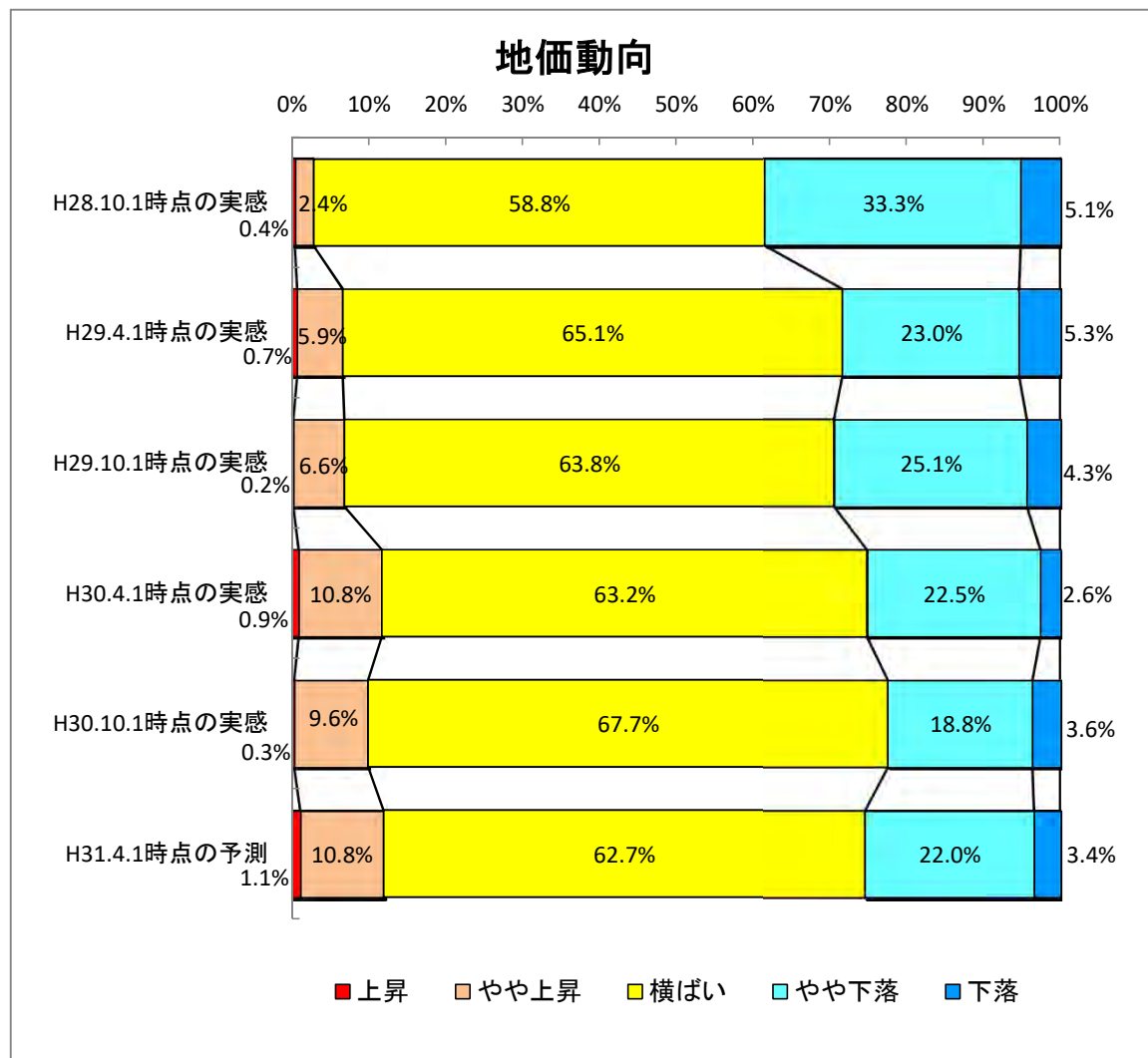
平成30年10月1日と平成30年4月1日の地価動向の比較

上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	DI
3	86	603	168	32	892	-7.8
0.3%	9.6%	67.7%	18.8%	3.6%	100.0%	

問3. 半年後(平成31年4月1日)の地価の動向は、現在(平成30年10月1日)と比較してどうなると予想されますか？

平成30年10月1日と平成31年4月1日の地価動向の比較

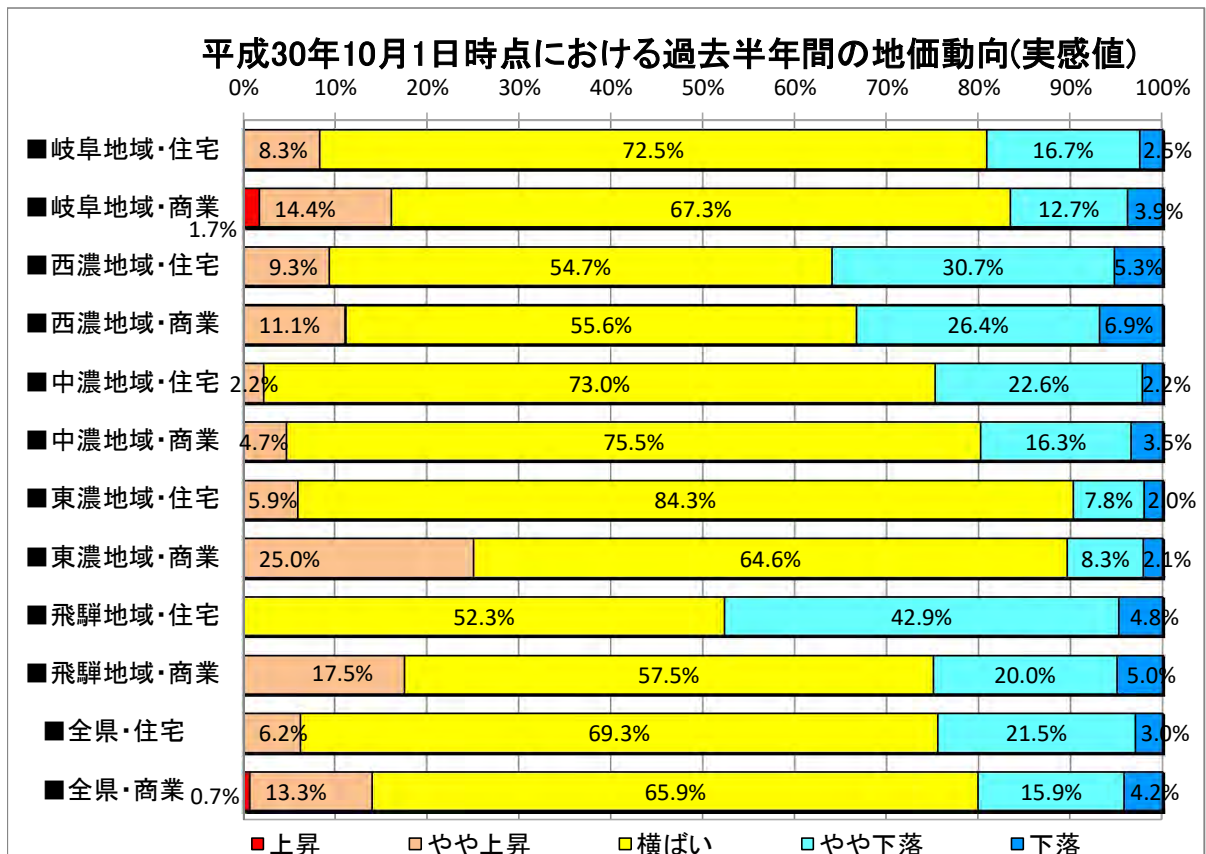
上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	DI
10	97	561	197	30	895	-7.8
1.1%	10.8%	62.7%	22.0%	3.4%	100.0%	



②地域毎の集計

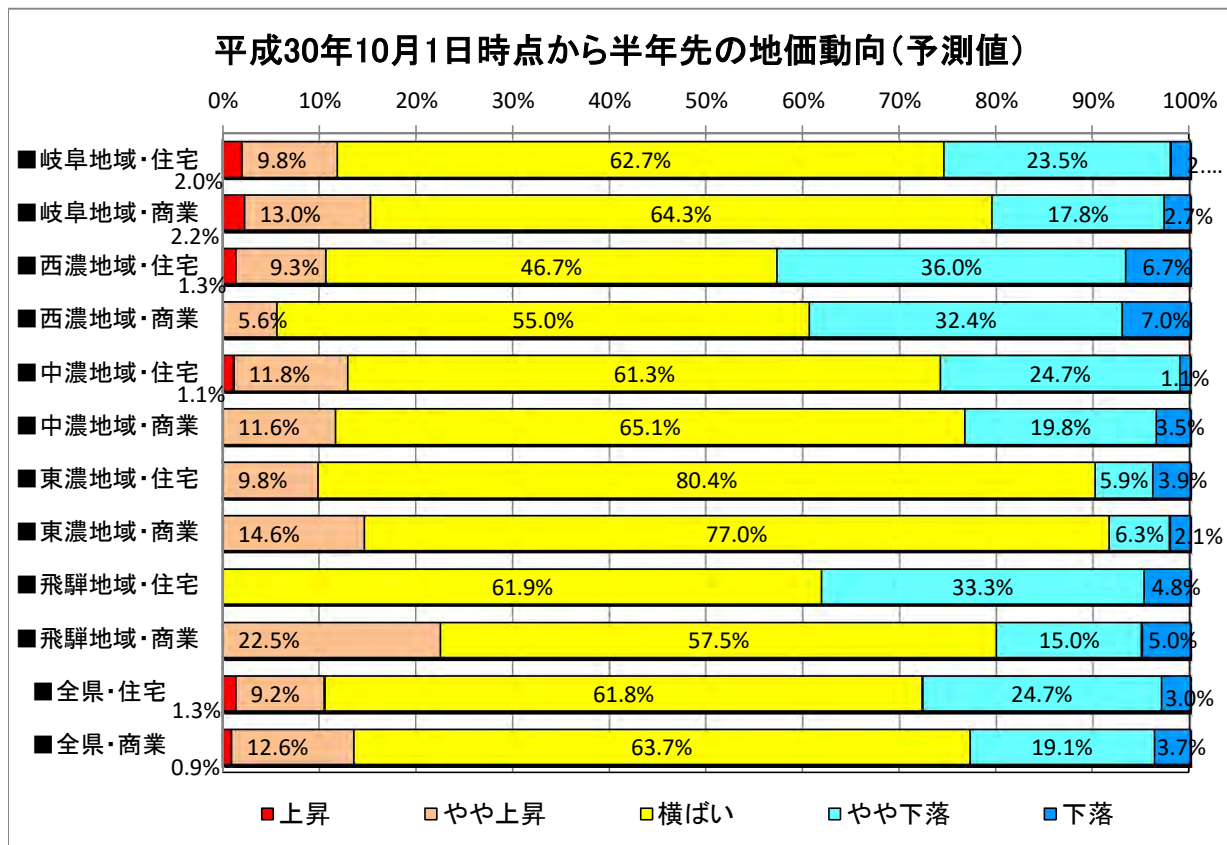
問2. 平成30年10月1日現在の地価の動向は、半年前(平成30年4月1日)と比較してどのように感じておられますか？

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	0	17	148	34	5	204
DI指数	-6.6P	0.0%	8.3%	72.5%	16.7%	2.5%	100%
岐阜地域・商業地	回答数	3	26	122	23	7	181
DI指数	-1.4P	1.7%	14.4%	67.3%	12.7%	3.9%	100%
西濃地域・住宅地	回答数	0	7	41	23	4	75
DI指数	-15.3P	0.0%	9.3%	54.7%	30.7%	5.3%	100%
西濃地域・商業地	回答数	0	8	40	19	5	72
DI指数	-16.0P	0.0%	11.1%	55.6%	26.4%	6.9%	100%
中濃地域・住宅地	回答数	0	2	68	21	2	93
DI指数	-12.4P	0.0%	2.2%	73.0%	22.6%	2.2%	100%
中濃地域・商業地	回答数	0	4	65	14	3	86
DI指数	-9.3P	0.0%	4.7%	75.5%	16.3%	3.5%	100%
東濃地域・住宅地	回答数	0	3	43	4	1	51
DI指数	-2.9P	0.0%	5.9%	84.3%	7.8%	2.0%	100%
東濃地域・商業地	回答数	0	12	31	4	1	48
DI指数	6.3P	0.0%	25.0%	64.6%	8.3%	2.1%	100%
飛騨地域・住宅地	回答数	0	0	22	18	2	42
DI指数	-26.2P	0.0%	0.0%	52.3%	42.9%	4.8%	100%
飛騨地域・商業地	回答数	0	7	23	8	2	40
DI指数	-6.3P	0.0%	17.5%	57.5%	20.0%	5.0%	100%
全県・住宅地	回答数	0	29	322	100	14	465
DI指数	-10.6P	0.0%	6.2%	69.3%	21.5%	3.0%	100%
全県・商業地	回答数	3	57	281	68	18	427
DI指数	-4.8P	0.7%	13.3%	65.9%	15.9%	4.2%	100%

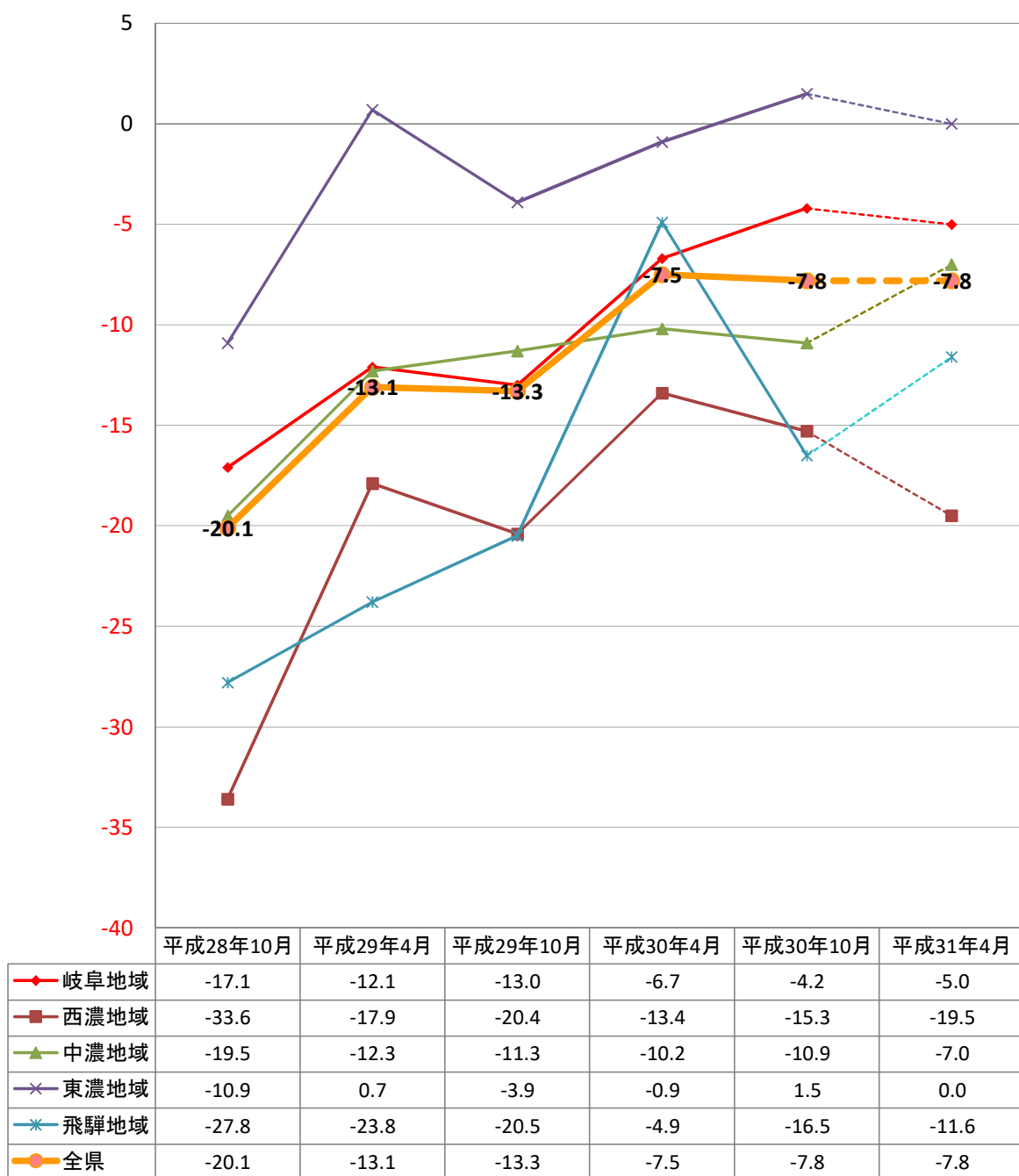


問3. 半年後(平成31年4月1日)の地価の動向は、現在(平成30年10月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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・住宅地	回答数	4	20	128	48	4	204
DI指数	-5.0P	2.0%	9.8%	62.7%	23.5%	2.0%	100%
岐阜地域・商業地	回答数	4	24	119	33	5	185
DI指数	-6.9P	2.2%	13.0%	64.3%	17.8%	2.7%	100%
西濃地域・住宅地	回答数	1	7	35	27	5	75
DI指数	-19.5P	1.3%	9.3%	46.7%	36.0%	6.7%	100%
西濃地域・商業地	回答数	0	4	39	23	5	71
DI指数	-18.7P	0.0%	5.6%	55.0%	32.4%	7.0%	100%
中濃地域・住宅地	回答数	1	11	57	23	1	93
DI指数	-7.0P	1.1%	11.8%	61.3%	24.7%	1.1%	100%
中濃地域・商業地	回答数	0	10	56	17	3	86
DI指数	-6.5P	0.0%	11.6%	65.1%	19.8%	3.5%	100%
東濃地域・住宅地	回答数	0	5	41	3	2	51
DI指数	0.0P	0.0%	9.8%	80.4%	5.9%	3.9%	100%
東濃地域・商業地	回答数	0	7	37	3	1	48
DI指数	-2.0P	0.0%	14.6%	77.0%	6.3%	2.1%	100%
飛騨地域・住宅地	回答数	0	0	26	14	2	42
DI指数	-11.6P	0.0%	0.0%	61.9%	33.3%	4.8%	100%
飛騨地域・商業地	回答数	0	9	23	6	2	40
DI指数	-21.4P	0.0%	22.5%	57.5%	15.0%	5.0%	100%
全県・住宅地	回答数	6	43	287	115	14	465
DI指数	-7.8P	1.3%	9.2%	61.8%	24.7%	3.0%	100%
全県・商業地	回答数	4	54	274	82	16	430
DI指数	-9.5P	0.9%	12.6%	63.7%	19.1%	3.7%	100%



地価動向DI



※平成31年4月は平成30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

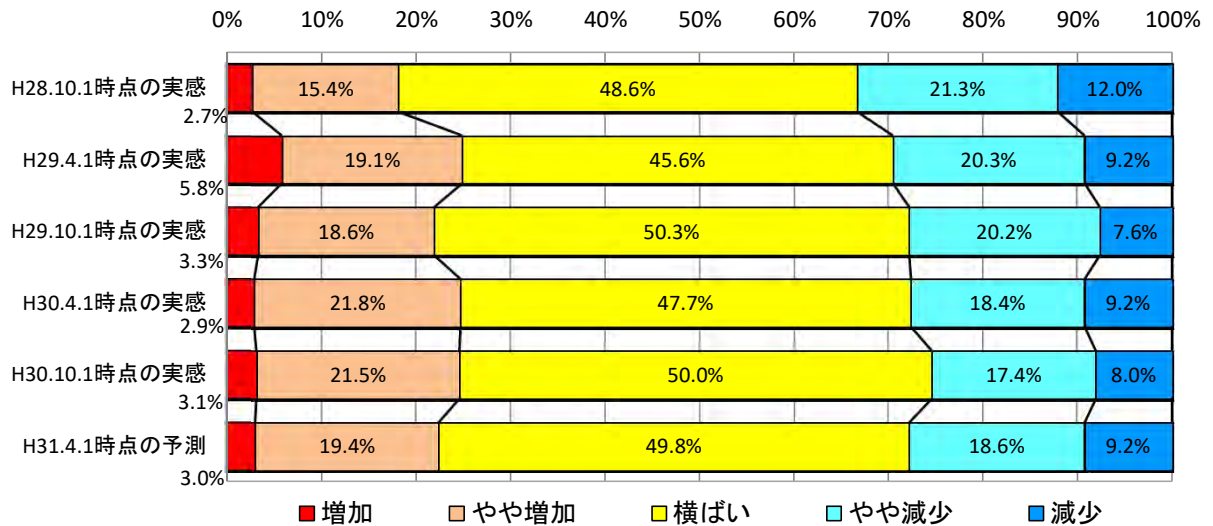
問4. 貴社で取扱いの次の売買(仲介)物件について、平成30年10月1日現在の半年間の取引件数は、半年前(平成30年4月1日)と比較してどうですか？

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	89	206	72	33		413
DI指数	-2.8P	3.1%	21.5%	50.0%	17.4%	8.0%		100%
新築戸建住宅	回答数	5	47	94	38	16		200
DI指数	-3.3P	2.5%	23.5%	47.0%	19.0%	8.0%		100%
中古戸建住宅	回答数	5	47	135	56	15		258
DI指数	-5.6P	1.9%	18.2%	52.4%	21.7%	5.8%		100%
新築マンション	回答数	3	5	47	14	12		81
DI指数	-16.7P	3.7%	6.2%	58.0%	17.3%	14.8%		100%
中古マンション	回答数	4	9	62	20	15		110
DI指数	-15.0P	3.6%	8.2%	56.4%	18.2%	13.6%		100%

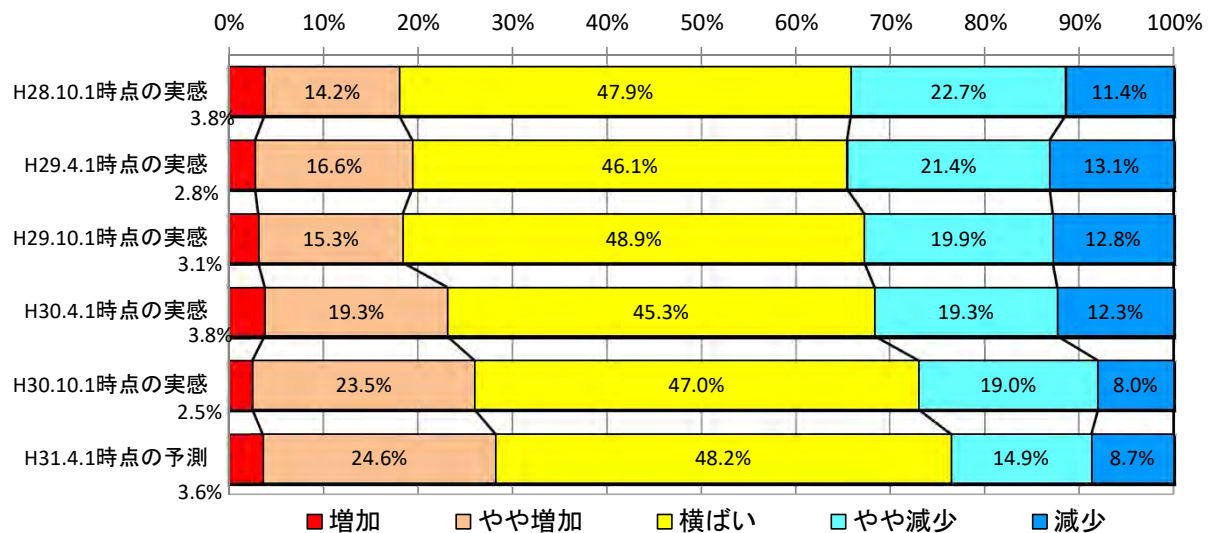
問5. 貴社で取扱いの次の売買(仲介)物件について、半年後(平成31年4月1日)の取引件数は、現在(平成30年10月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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	12	78	201	75	37		403
DI指数	-5.8P	3.0%	19.4%	49.8%	18.6%	9.2%		100%
新築戸建住宅	回答数	7	48	94	29	17		195
DI指数	-0.3P	3.6%	24.6%	48.2%	14.9%	8.7%		100%
中古戸建住宅	回答数	2	48	142	47	22		261
DI指数	-7.5P	0.8%	18.4%	54.4%	18.0%	8.4%		100%
新築マンション	回答数	4	10	41	13	14		82
DI指数	-14.0P	4.9%	12.2%	49.9%	15.9%	17.1%		100%
中古マンション	回答数	4	12	64	18	15		113
DI指数	-12.4P	3.5%	10.6%	56.7%	15.9%	13.3%		100%

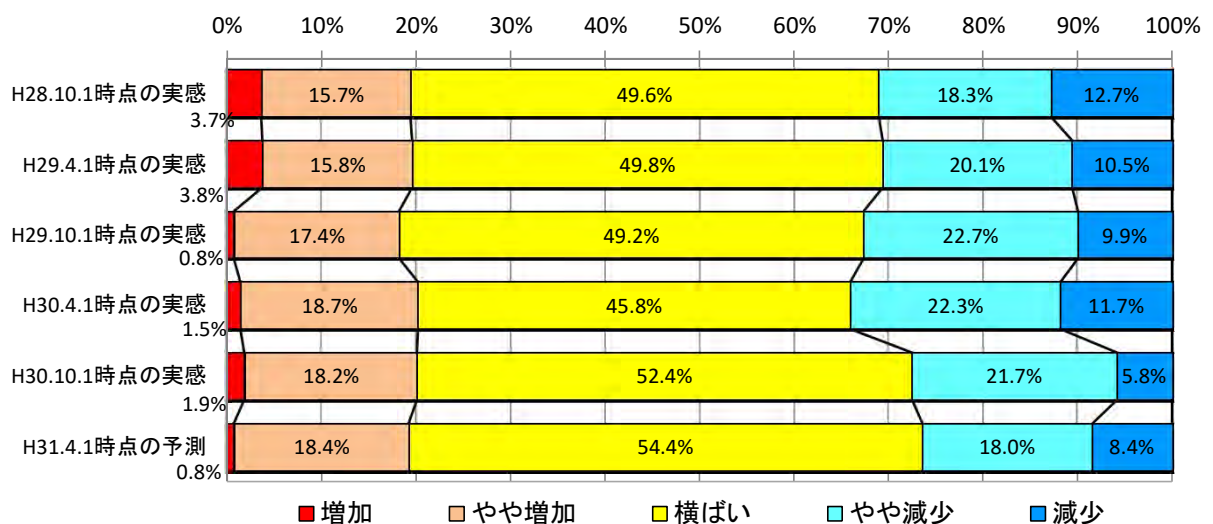
土地



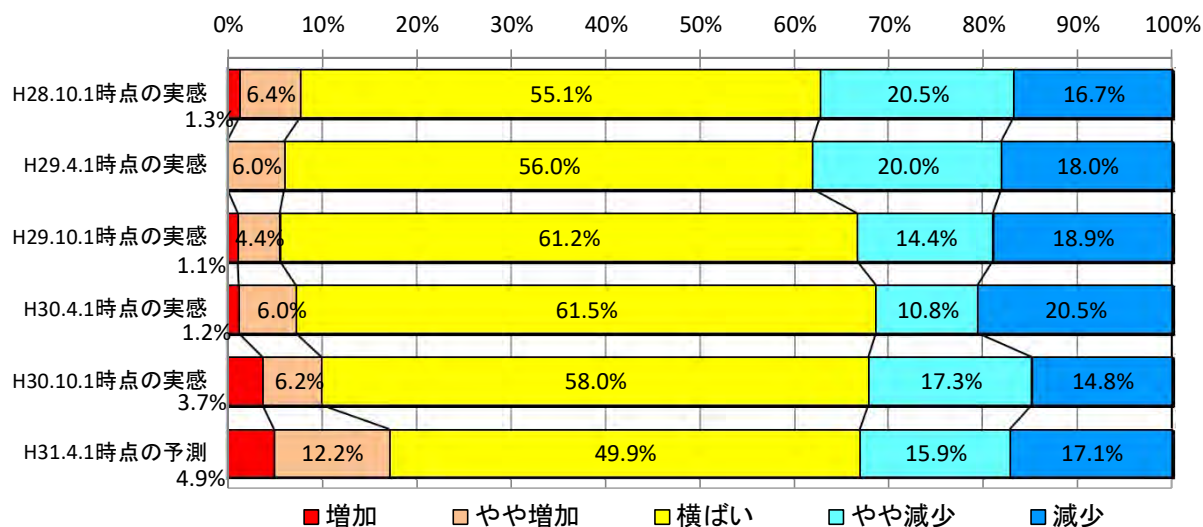
新築戸建住宅



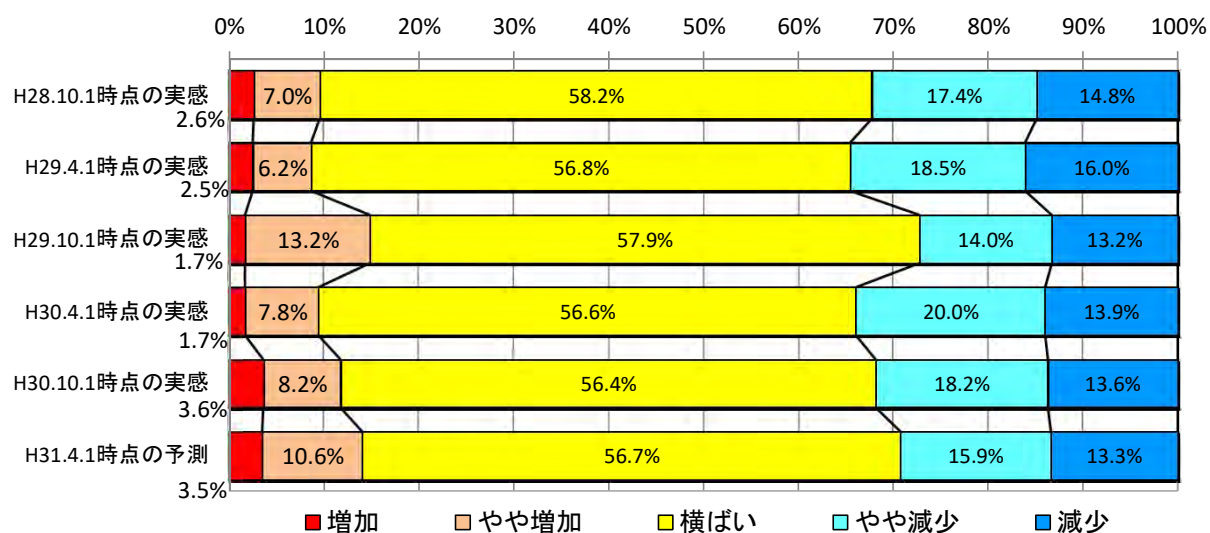
中古戸建住宅



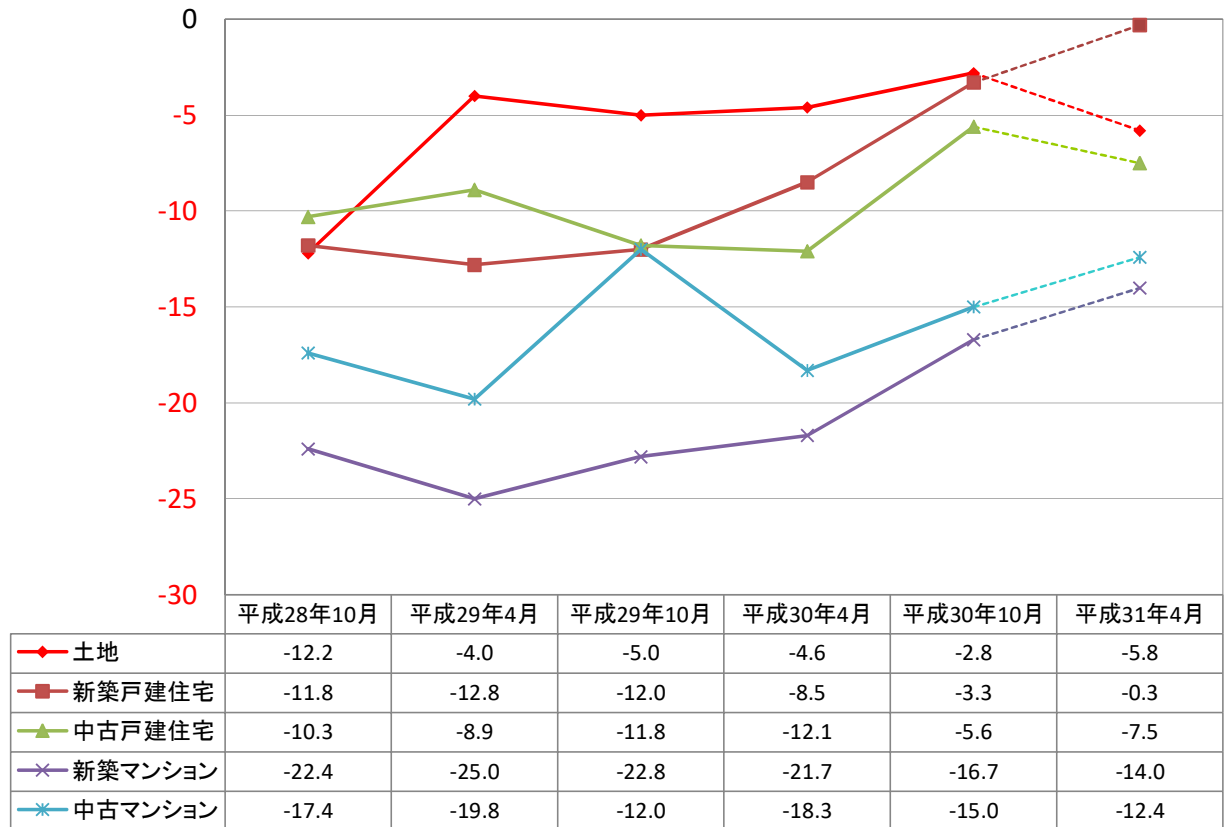
新築マンション



中古マンション

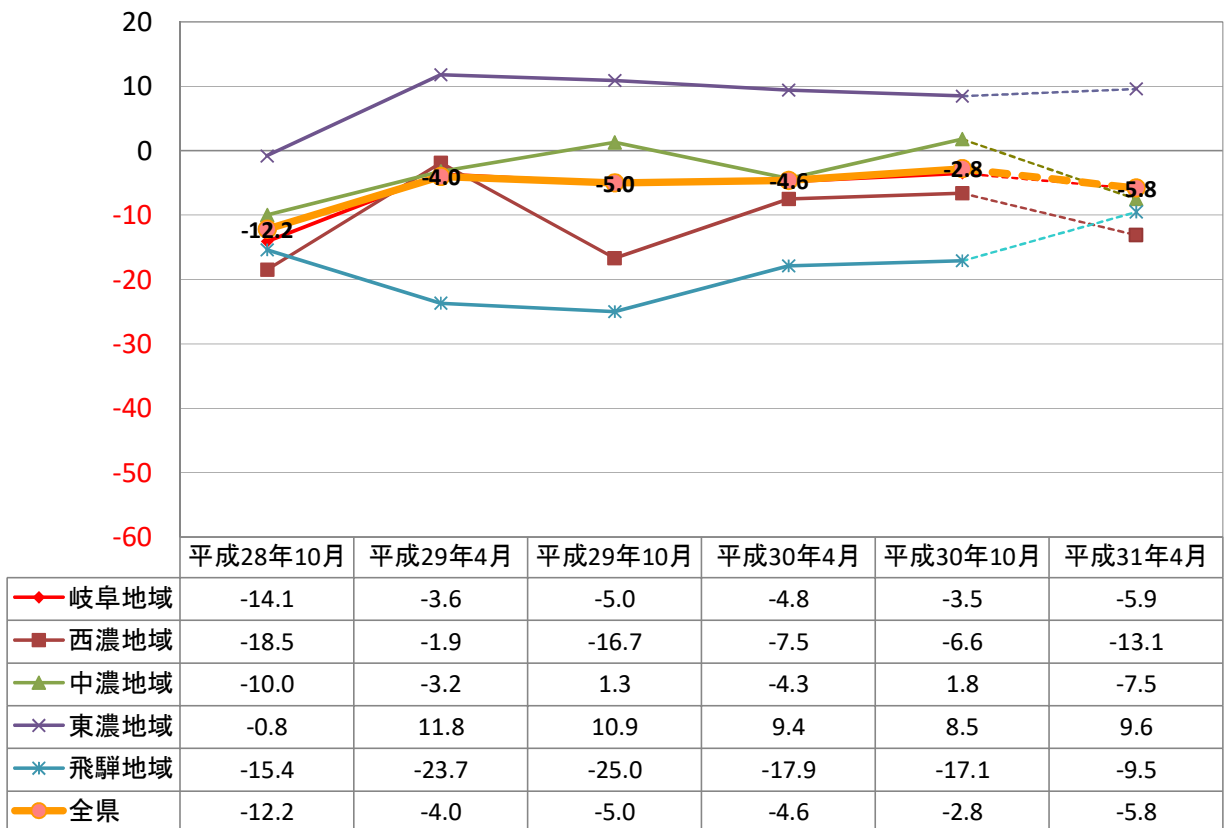


岐阜県不動産DI

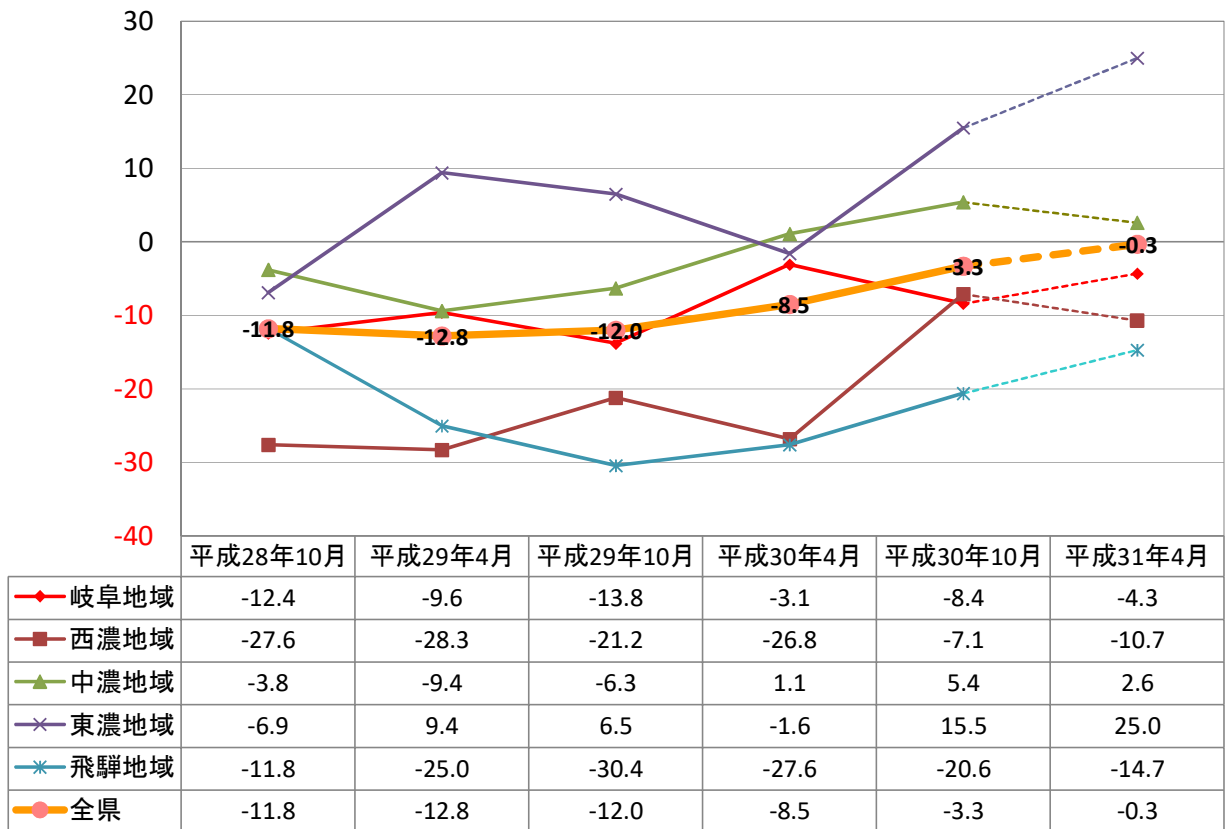


②地域毎の集計

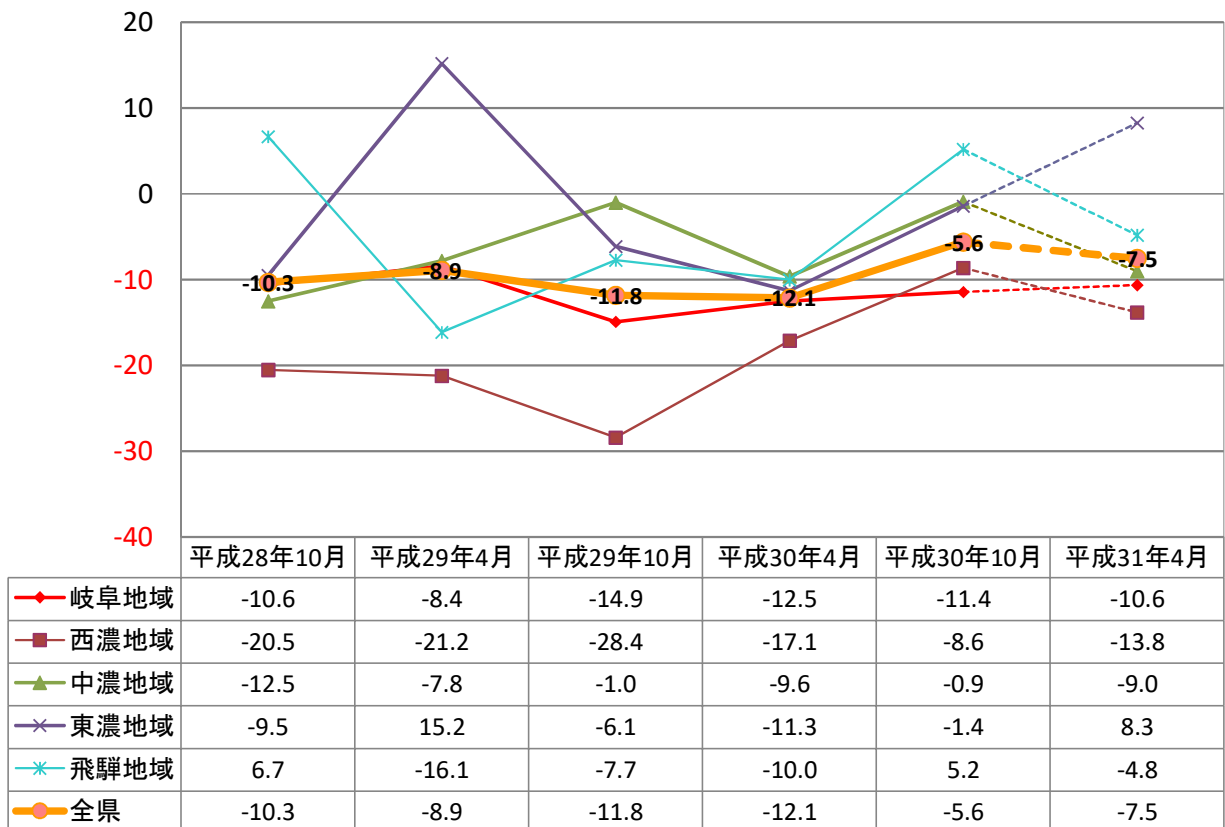
土地DI



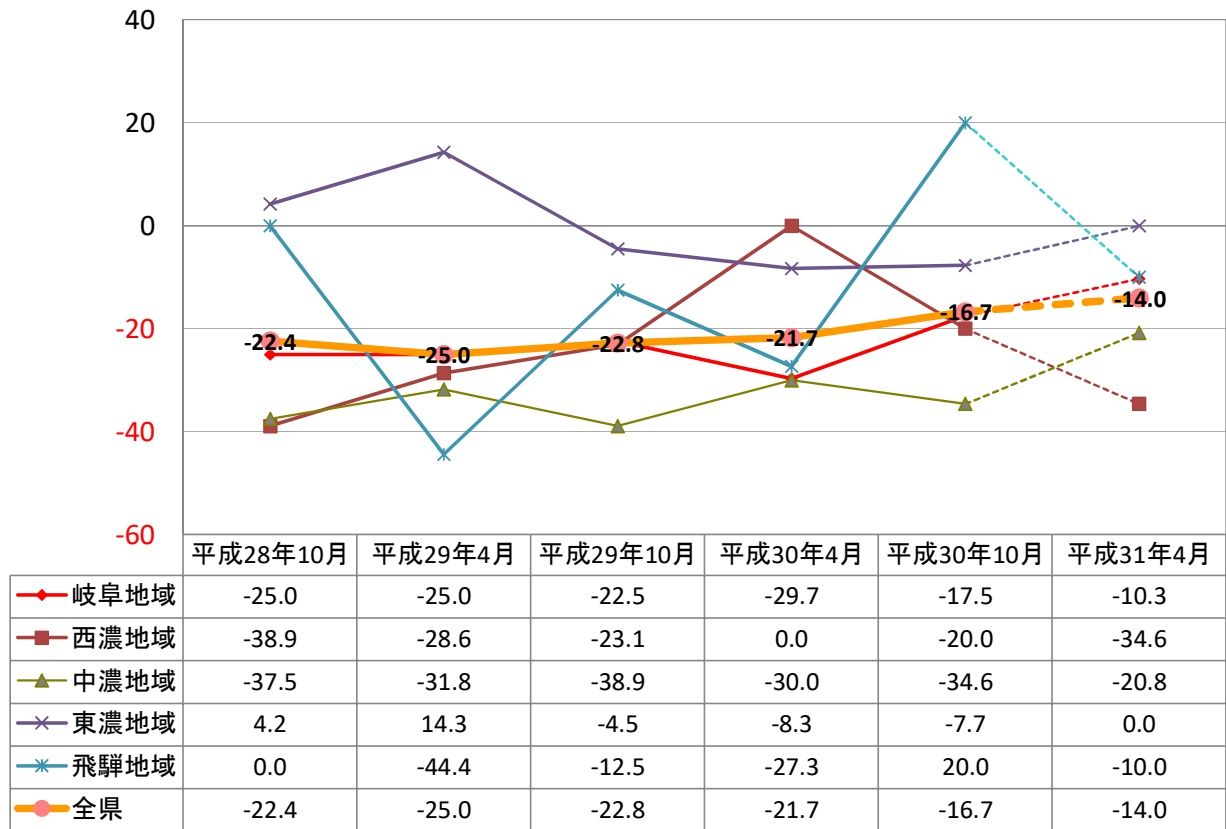
新築戸建住宅DI



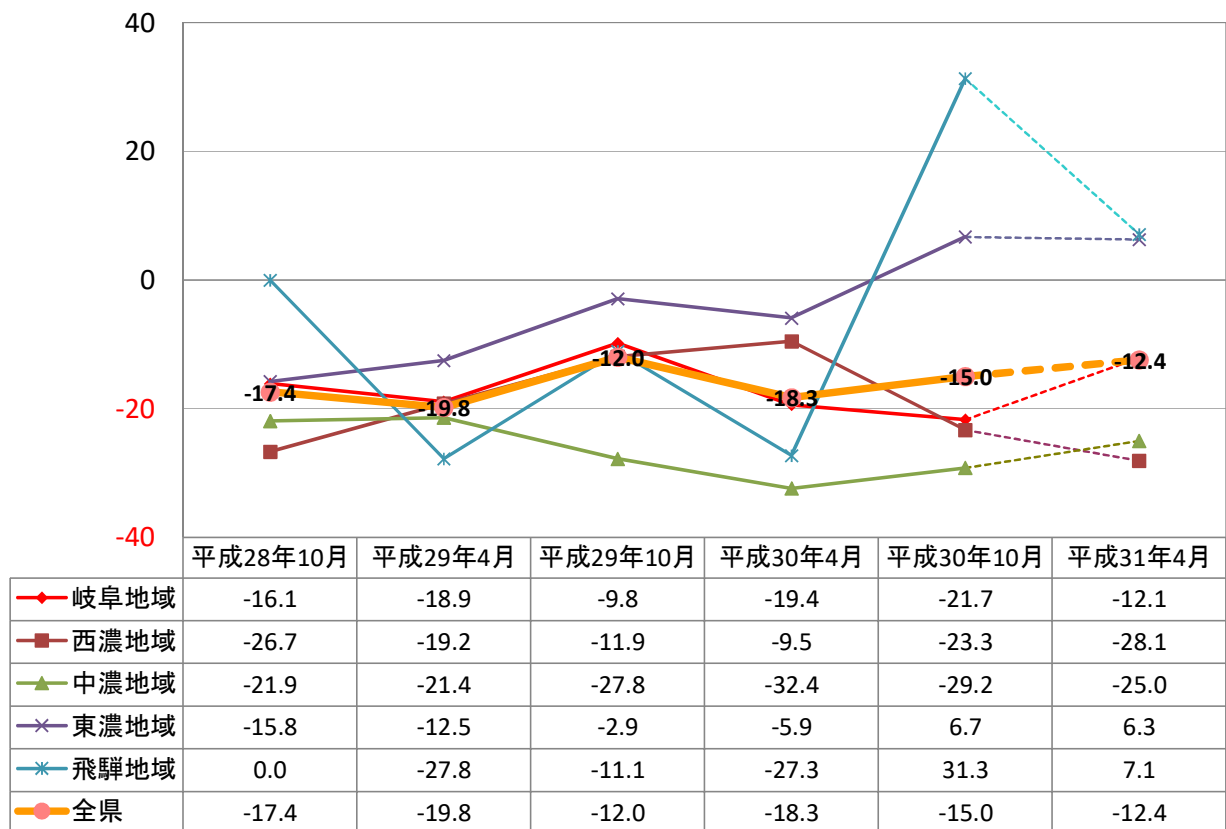
中古戸建住宅DI



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

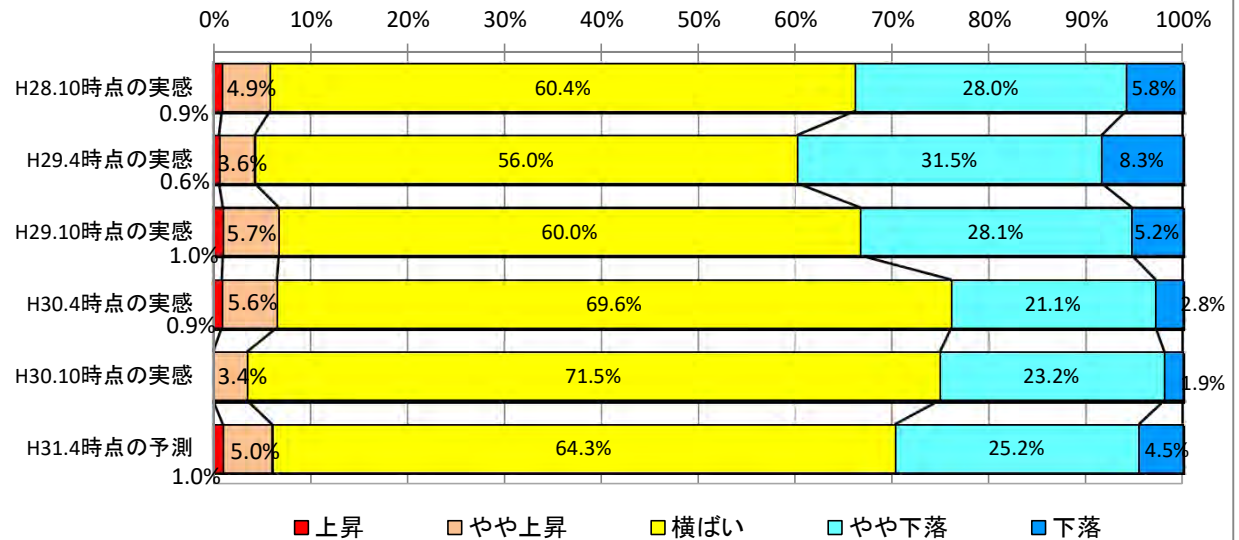
問6. 貴社で取扱いの次の賃貸(仲介)物件について、平成30年10月1日現在の賃料・空室率は、半年前(平成30年4月1日)と比較してどうですか？

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	7	148	48	4		207
DI指数	-11.8P	0.0%	3.4%	71.5%	23.2%	1.9%		100%
事業用物件の賃料	回答数	1	6	112	42	5		166
DI指数	-13.3P	0.6%	3.6%	67.5%	25.3%	3.0%		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	111	51	3		192
DI指数	-6.5P	2.6%	11.5%	57.7%	26.6%	1.6%		100%
事業用物件の空室率	回答数	2	18	92	34	6		152
DI指数	-7.9P	1.3%	11.8%	60.6%	22.4%	3.9%		100%

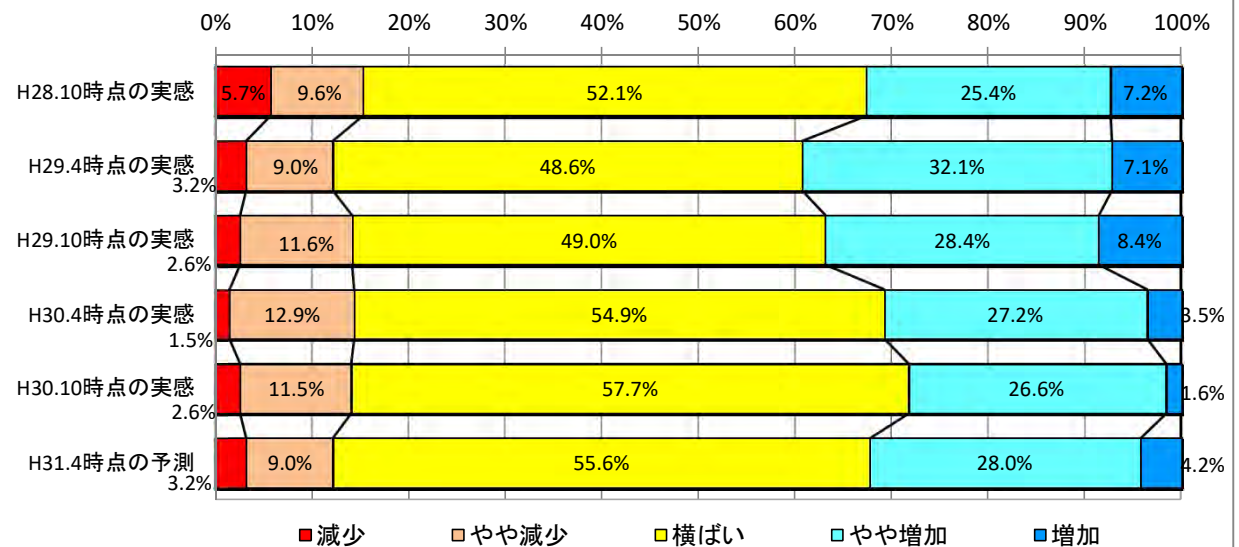
問7. 貴社で取扱いの次の賃貸(仲介)物件について、半年後(平成31年4月1日)の賃料・空室率は、現在(平成30年10月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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	2	10	130	51	9		202
DI指数	-13.6P	1.0%	5.0%	64.3%	25.2%	4.5%		100%
事業用物件の賃料	回答数	1	7	104	43	6		161
DI指数	-14.3P	0.6%	4.3%	64.7%	26.7%	3.7%		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	6	17	105	53	8		189
DI指数	-10.6P	3.2%	9.0%	55.6%	28.0%	4.2%		100%
事業用物件の空室率	回答数	2	21	88	34	7		152
DI指数	-7.6P	1.3%	13.8%	57.9%	22.4%	4.6%		100%

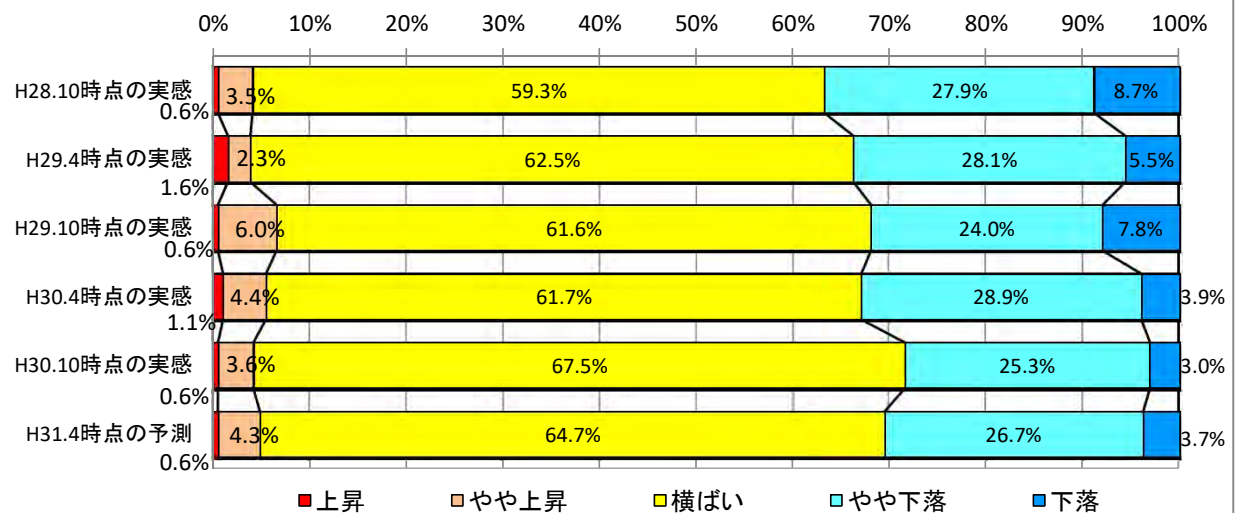
居住用物件の賃料



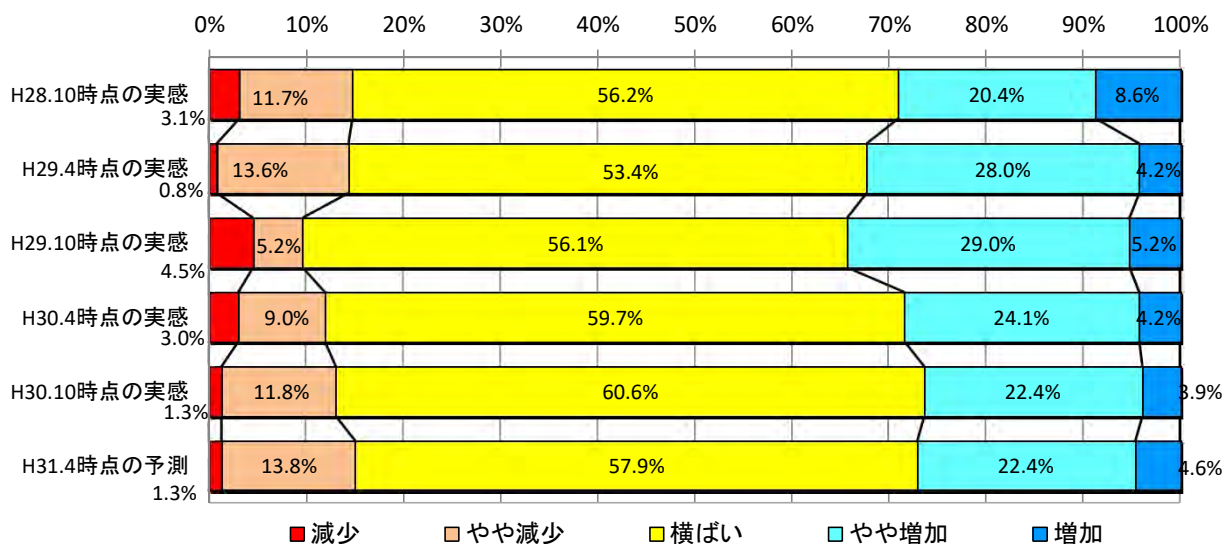
居住用物件の空室率



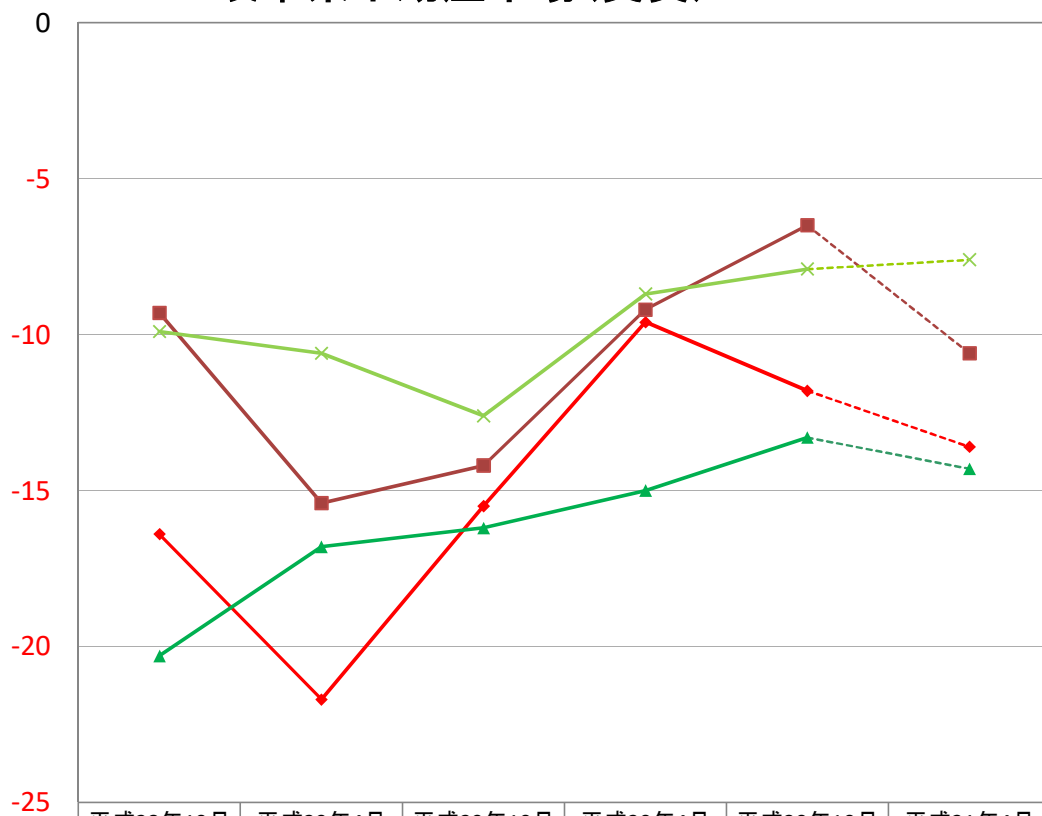
事業用物件の賃料



事業用物件の空室率



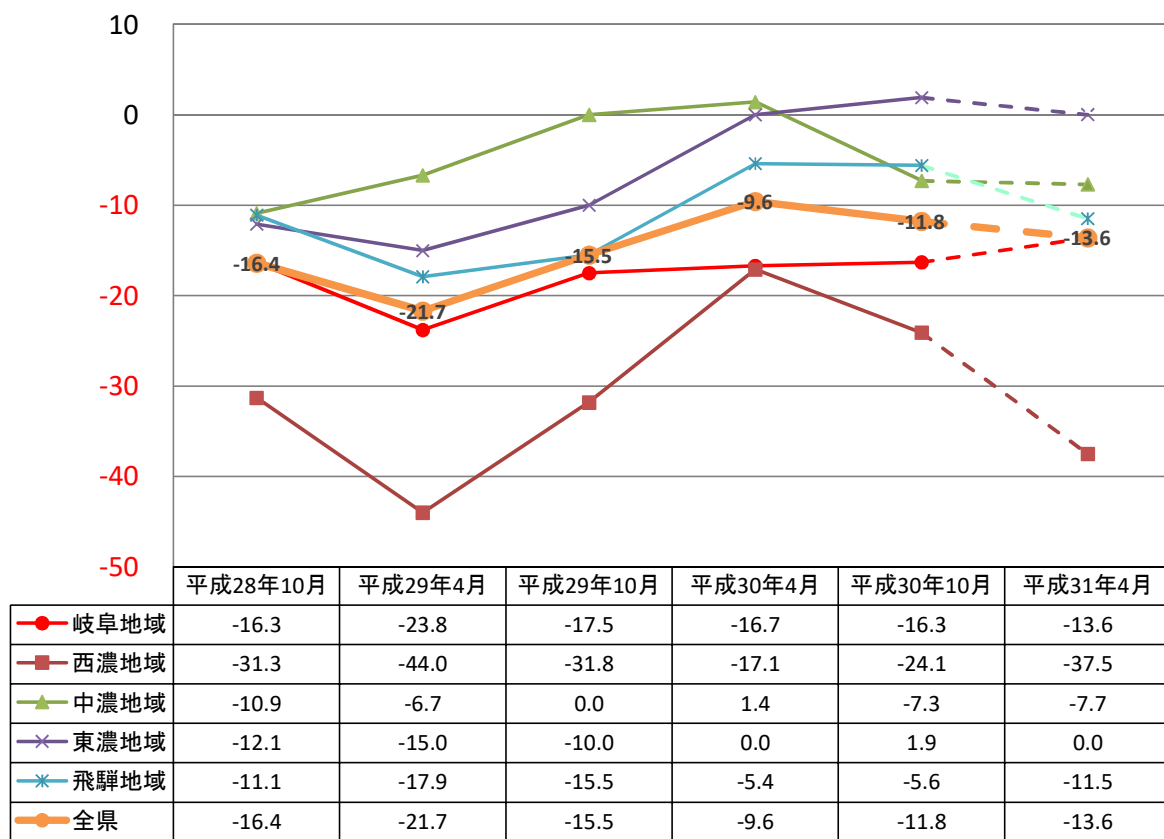
岐阜県不動産市場(賃貸)DI



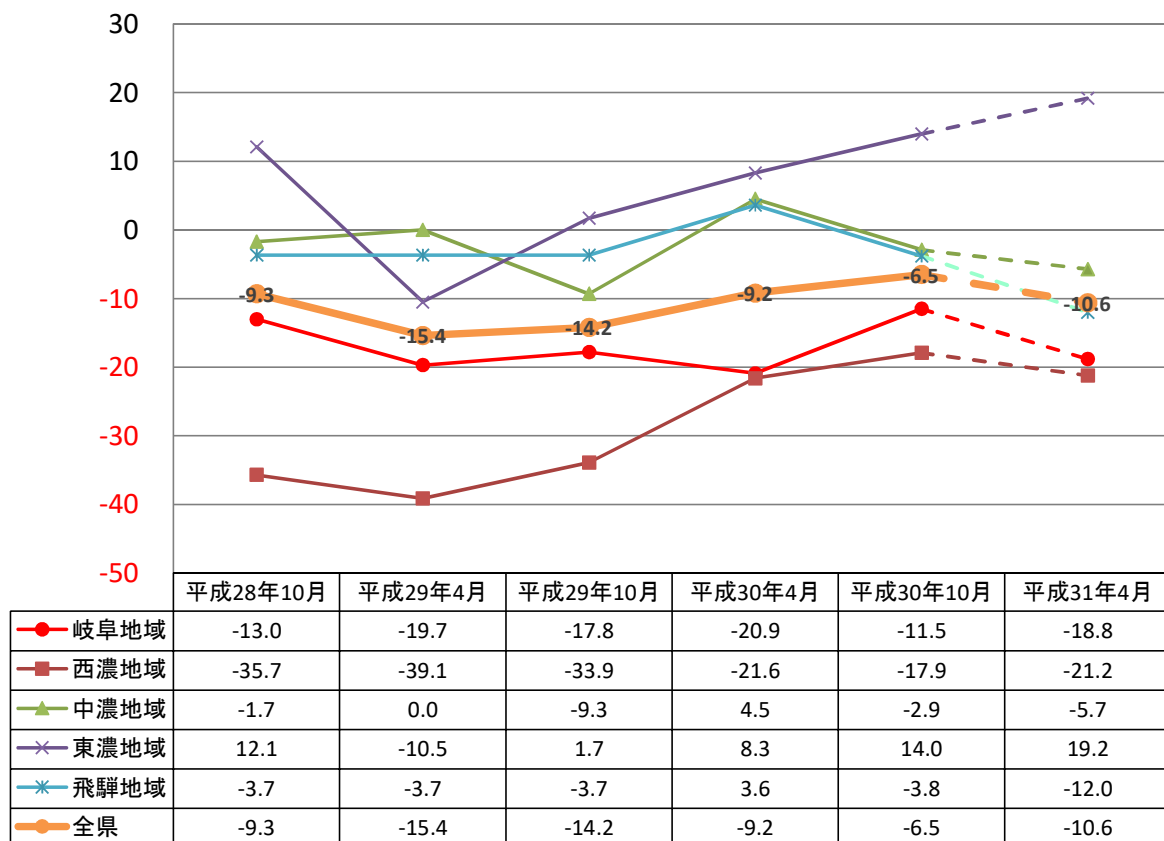
※平成31年4月は平成30年10月時点における予測値を示す（以下、同様）。

②地域毎の集計

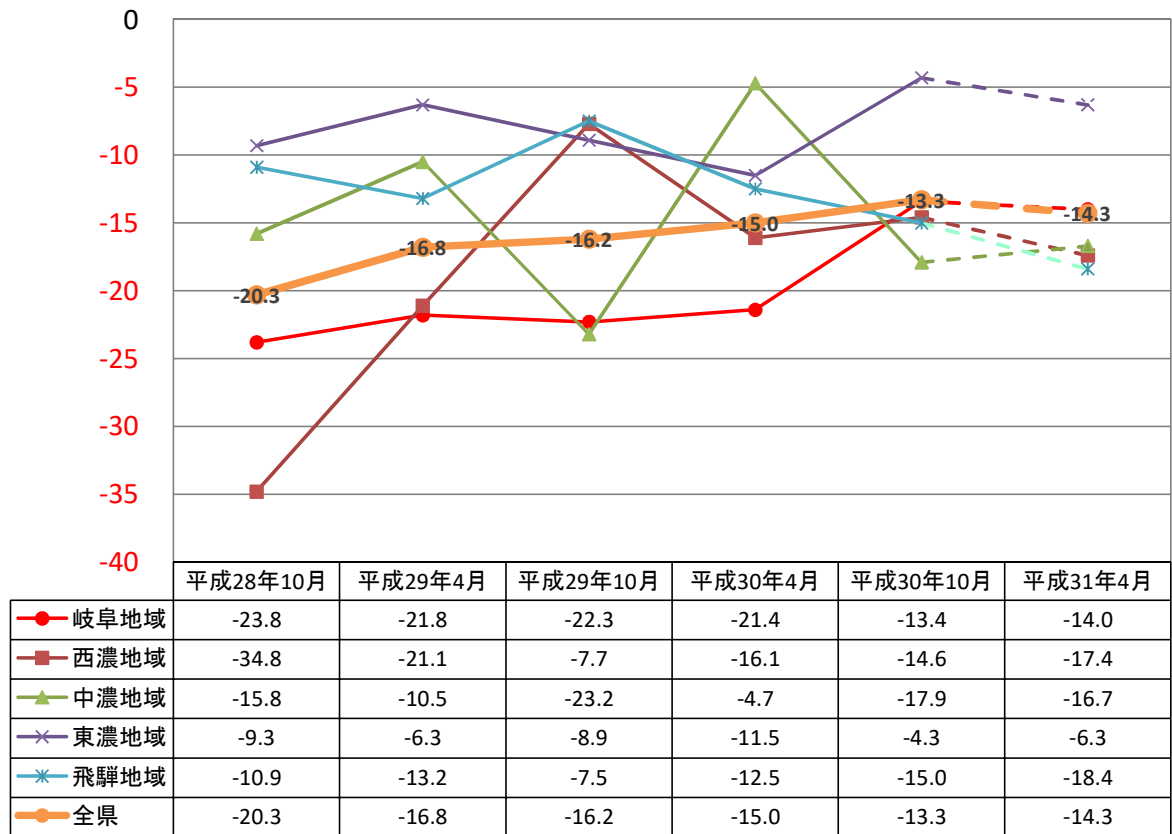
居住用物件の賃料DI



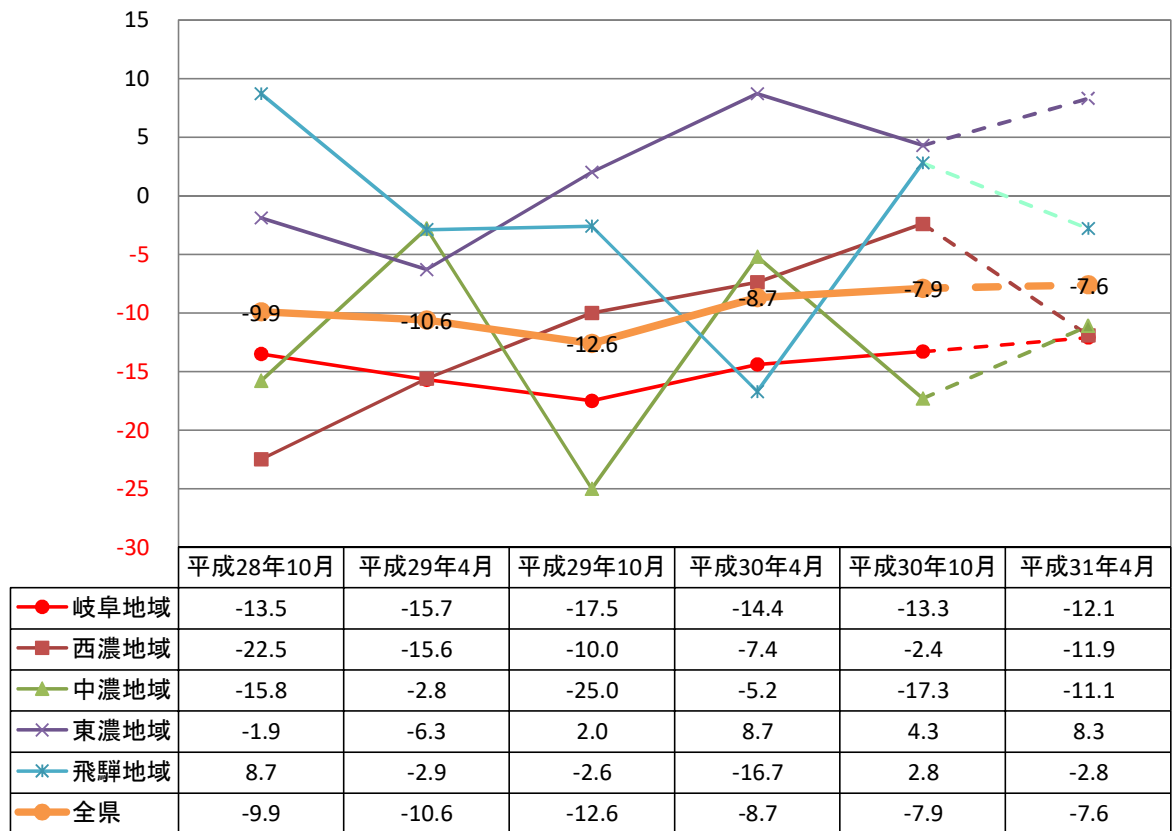
居住用物件の空室率DI



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	あまり現状は変わっていないと思う。
	相続に伴う売却依頼が増えた。来年の消費税増税に伴う建築業者による購入が増えた。
	加納地区の土地については価格が上昇している。
西濃 地域	住宅地の良い場所、悪い場所の格差(金額)が広がっている。土地の需要は相変わらず多い。
	新築売れない。土地価格下落、1,000万以上の土地売りにくい。中古住宅1,000万以下(400以下)取引増。
	事業用不動産の動きはあり、今後その需要拡大が見込まれる。
中濃 地域	土地価格については、地区毎に高低差がはっきりして、人気地区とそうでない地区の差が目立つ様に思われる。
	新規登録取り扱い物件も減少しており、この関係か店頭への来場のお客様が減少している。
	NEXCOの東海北陸自動車道・白鳥～清見間の工事により、賃貸物件は100%に近い状態であったが、徐々に工事完了した業者の退去が始まりつつあり、来年(H31年)4月の完成引き渡し以後は、約20%程度の空き家や空きアパートが生じるような事が予想される。
東濃 地域	高齢により農地を手放す所有者からの売物件が多い。
	地場産業の低迷により、他県に働き場を求めている状況であり、雇用の受け皿を創ることが大切。
	岐阜県内人口、瑞浪市の人口減少傾向に歯止めがかからない状況であり、土地需要の増加は望めない。一方、土地供給は増加しており、需供がアンバランスな状況である。
飛騨 地域	高山市内の地価は、古い町並み周辺と駅周辺だけが、土地転がしの的な地上げで上昇してきたが、ここに来て建築費の高騰による建設計画の見送りや売物件の不足により、一時の異常な取引額は落ち着いたように見える。住宅地は相変わらずやや下落傾向にある。
	高山地域に限り、分譲マンション等多少不足気味である。
	消費税増税前の駆け込みで土地を探してる方が多少増えている。いまだに集合住宅の建築が増えており、既存の集合住宅の賃料下落が心配。

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