

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～
(令和4年4月1日基準点)

令和4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

令和4年4月1日を起点とし、過去6ヶ月(R3.10.1～R4.4.1)と、今後6ヶ月(R4.4.1～R4.10.1)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

R3. 4. 1	R3. 10. 1	R4. 4. 1	R4. 10. 1(予測)
△15.5 ^ポ イント	△10.4 ^ポ イント	△4.4 ^ポ イント	△5.3 ^ポ イント

今回の県全体の地価動向D Iは、△4.4^ポイントで、前回（令和3年10月1日）の△10.4^ポイント、また、前回の予測値△7.5^ポイントより改善している。半年後の予測値は△5.3^ポイントとなっている。新型コロナウイルスの影響による物流の停滞、原材料費や原油の高騰、ウクライナ情勢等不安要素があるなか、土地価格は改善傾向が続いている結果となった。しかしながら、堅調なものは駅近物件、人気学区等の一部に限られ、一方では、郊外、過疎地の物件は引き合いがなく値段が付けられないといった二極化がますます進んでいるように見受けられる。

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

R3. 4. 1	R3. 10. 1	R4. 4. 1	R4. 10. 1(予測)
△6.8 ^ポ イント	△5.0 ^ポ イント	△4.9 ^ポ イント	△6.6 ^ポ イント

土地の取引件数は、前回（令和3年10月1日）の△5.0ポイントから今回△4.9ポイントとほぼ変わりなかった。半年後の予測値は△6.6ポイントとなっている。

(2) 新築戸建

R3. 4. 1	R3. 10. 1	R4. 4. 1	R4. 10. 1(予測)
△3.2 ^ポ イント	0.5ポイント	△7.2 ^ポ イント	△9.6 ^ポ イント

新築戸建の取引件数は、前回（令和3年10月1日）の0.5ポイントから今回△7.2ポイントと大きく下落した。半年後の予測値は、△9.6ポイントとさらなる悪化が予測されている。

(3) 中古住宅

R3. 4. 1	R3. 10. 1	R4. 4. 1	R4. 10. 1(予測)
△7.2 ^ポ イント	1.9ポイント	△3.2 ^ポ イント	1.8ポイント

中古住宅の取引件数は、前回（令和3年10月1日）の1.9ポイントから今回△3.2ポイントと大きく下落した。半年後の予測値は、1.8ポイントと改善することが見込まれている。

(4) 新築マンション

R3. 4. 1	R3. 10. 1	R4. 4. 1	R4. 10. 1(予測)
△18.0 ^ポ イント	△12.8 ^ポ イント	△10.9 ^ポ イント	△12.1 ^ポ イント

新築マンション売買仲介件数D Iは、△10.9^ポイントで、前回（令和3年10月1日）の、△12.8^ポイント、また、前回の予測値△14.1^ポイントより改善がみられる。半年後の予測値は△12.1^ポイントとなっている。

(5) 中古マンション

R3. 4. 1	R3. 10. 1	R4. 4. 1	R4. 10. 1(予測)
△16. 5 ^ポ イト	△11. 0 ^ポ イト	△8. 9 ^ポ イト	△6. 5 ^ポ イト

中古マンション売買仲介件数DIは、△8. 9^ポ イトで、前回（令和3年10月1日）の、△11. 0^ポ イト、また、前回の予測値△9. 0^ポ イトより改善がみられる。半年後の予測値は△6. 5^ポ イトとさらなる改善が予測されている。

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

R3. 4. 1	R3. 10. 1	R4. 4. 1	R4. 10. 1(予測)
△11. 4 ^ポ イト	△9. 1 ^ポ イト	△7. 0 ^ポ イト	△10. 0 ^ポ イト

事業用物件の賃料

R3. 4. 1	R3. 10. 1	R4. 4. 1	R4. 10. 1(予測)
△21. 6 ^ポ イト	△18. 8 ^ポ イト	△9. 2 ^ポ イト	△12. 7 ^ポ イト

居住用物件の賃料水準は、前回調査より改善傾向がみられる。半年後の予測値は、△10. 0^ポ イトとなっており、やや悪化が予測されている。また、事業用物件も前回調査より改善が続いており、半年後の予測値は△12. 7ポイントとやや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

R3. 4. 1	R3. 10. 1	R4. 4. 1	R4. 10. 1(予測)
△7. 7 ^ポ イト	△9. 2 ^ポ イト	2. 2ポイント	△2. 6 ^ポ イト

事業用物件の空室率

R3. 4. 1	R3. 10. 1	R4. 4. 1	R4. 10. 1(予測)
△19. 0 ^ポ イト	△10. 8 ^ポ イト	△3. 3 ^ポ イト	△5. 1 ^ポ イト

空室率については、居住用物件、事業用物件とも大幅な改善が見られ、半年後の予測値は、悪化するとされている。

【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。

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

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。

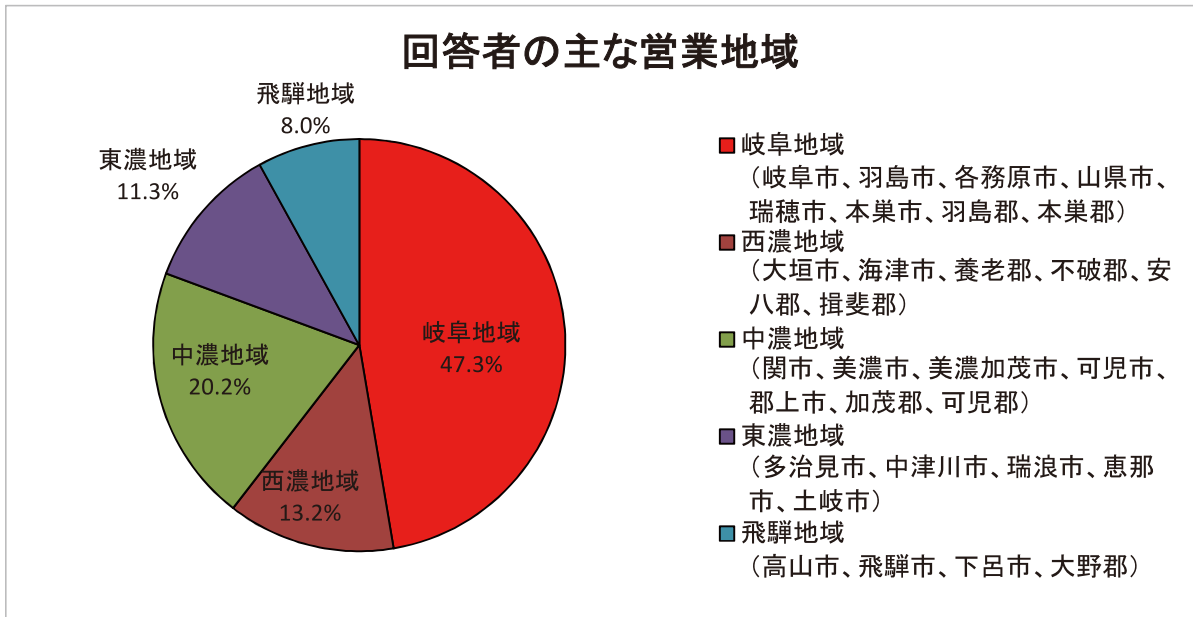
1. 調査実施の概要

- (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： 1,132 社
- (4) 回答数： 486 社(回収率 42.9%)

2. 回答者の属性

(1) 主な事業地域

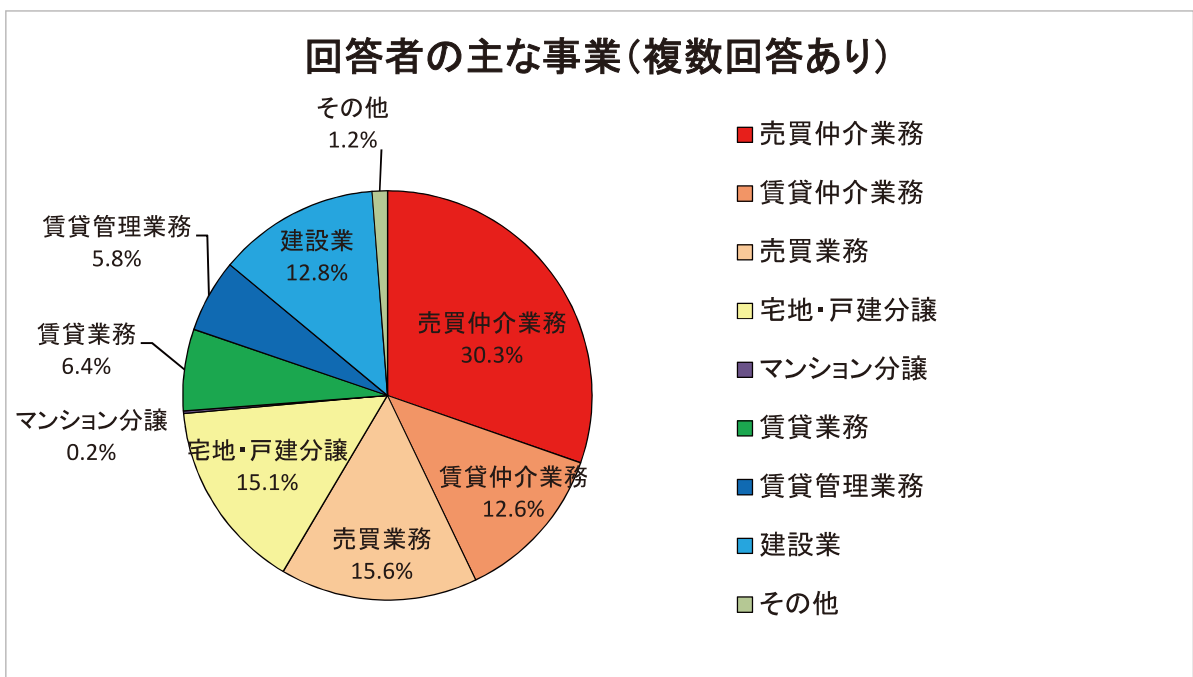
岐阜地域	西濃地域	中濃地域	東濃地域	飛騨地域	合計
230	64	98	55	39	486



(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
278	115	143	138	2	59	53	117	11	916



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4年4月1日現在の地価の動向は、半年前(令和3年10月1日)と比較してどのように感じておられますか？

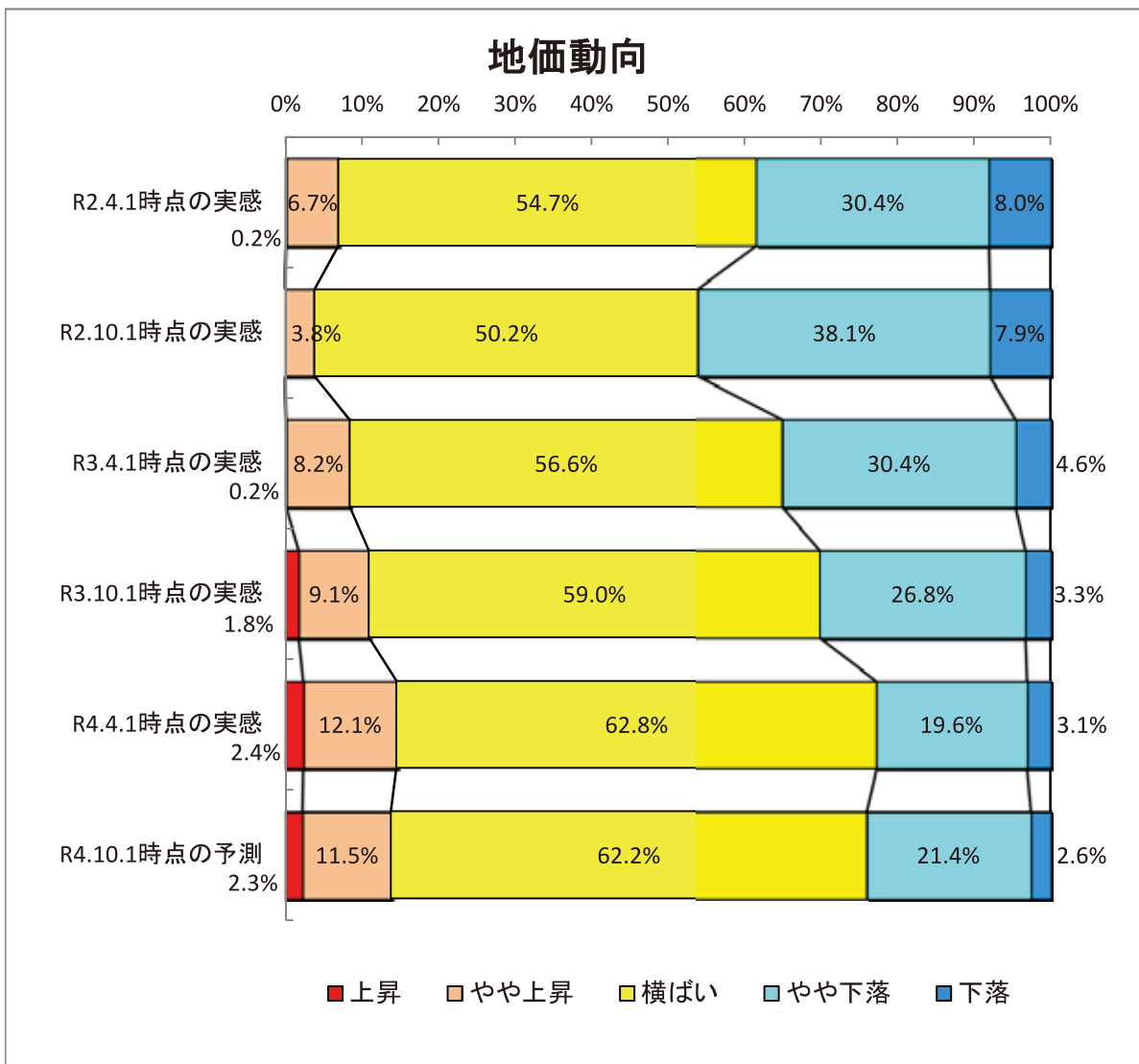
令和4年4月1日と令和3年10月1日の地価動向の比較

上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	DI
22	109	568	177	28	904	-4.4
2.4%	12.1%	62.8%	19.6%	3.1%	100.0%	

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

令和4年4月1日と令和4年10月1日の地価動向の比較

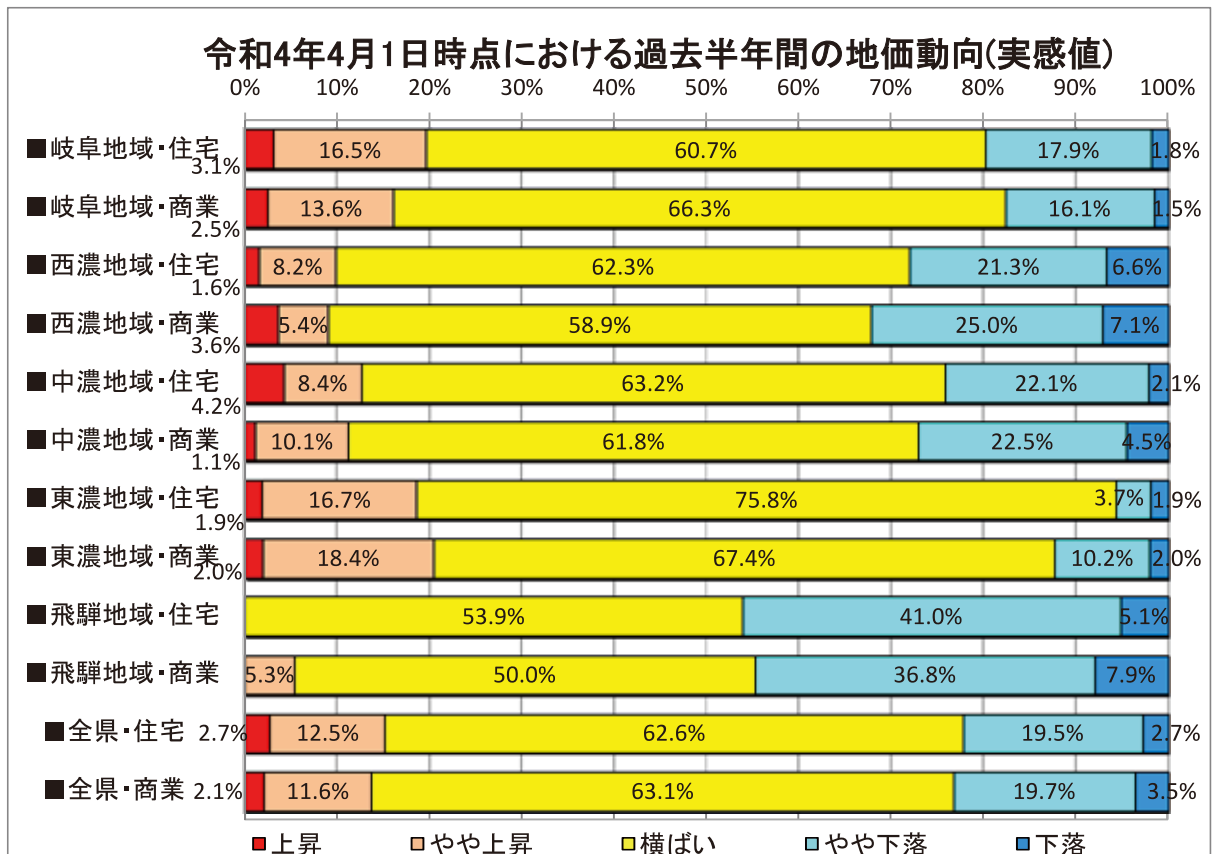
上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	DI
21	104	563	194	24	906	-5.3
2.3%	11.5%	62.2%	21.4%	2.6%	100.0%	



②地域毎の集計

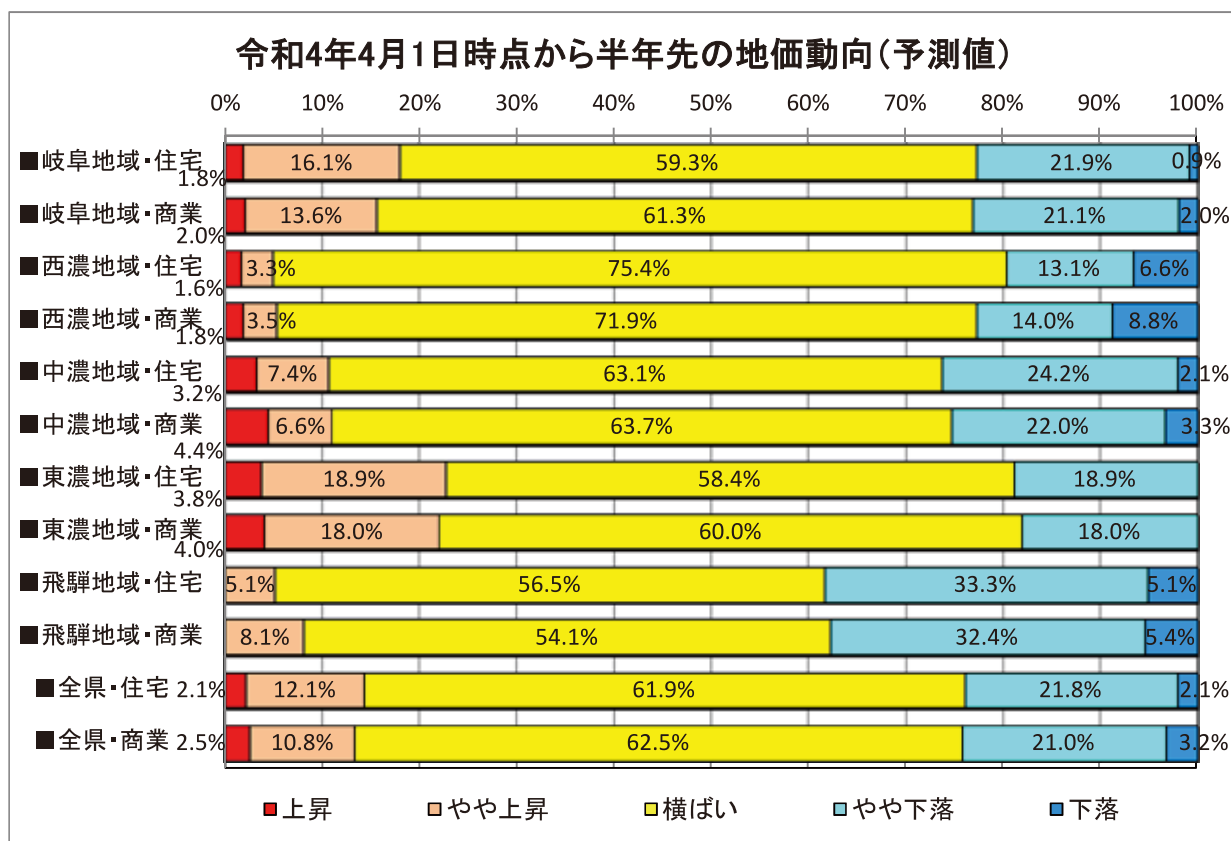
問2. 令和4年4月1日現在の地価の動向は、半年前(令和3年10月1日)と比較してどのように感じておられますか？

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	7	37	136	40	4	224
	DI指数	0.7P	3.1%	16.5%	60.7%	17.9%	1.8%
岐阜地域・商業地	回答数	5	27	132	32	3	199
	DI指数	-0.3P	2.5%	13.6%	66.3%	16.1%	1.5%
西濃地域・住宅地	回答数	1	5	38	13	4	61
	DI指数	-12.4P	1.6%	8.2%	62.3%	21.3%	6.6%
西濃地域・商業地	回答数	2	3	33	14	4	56
	DI指数	-11.5P	3.6%	5.4%	58.9%	25.0%	7.1%
中濃地域・住宅地	回答数	4	8	60	21	2	95
	DI指数	-4.7P	4.2%	8.4%	63.2%	22.1%	2.1%
中濃地域・商業地	回答数	1	9	55	20	4	89
	DI指数	-9.6P	1.1%	10.1%	61.8%	22.5%	4.5%
東濃地域・住宅地	回答数	1	9	41	2	1	54
	DI指数	6.5P	1.9%	16.7%	75.8%	3.7%	1.9%
東濃地域・商業地	回答数	1	9	33	5	1	49
	DI指数	4.1P	2.0%	18.4%	67.4%	10.2%	2.0%
飛騨地域・住宅地	回答数	0	0	21	16	2	39
	DI指数	-25.6P	0.0%	0.0%	53.9%	41.0%	5.1%
飛騨地域・商業地	回答数	0	2	19	14	3	38
	DI指数	-23.7P	0.0%	5.3%	50.0%	36.8%	7.9%
全県・住宅地	回答数	13	59	296	92	13	473
	DI指数	-3.5P	2.7%	12.5%	62.6%	19.5%	2.7%
全県・商業地	回答数	9	50	272	85	15	431
	DI指数	-5.5P	2.1%	11.6%	63.1%	19.7%	3.5%

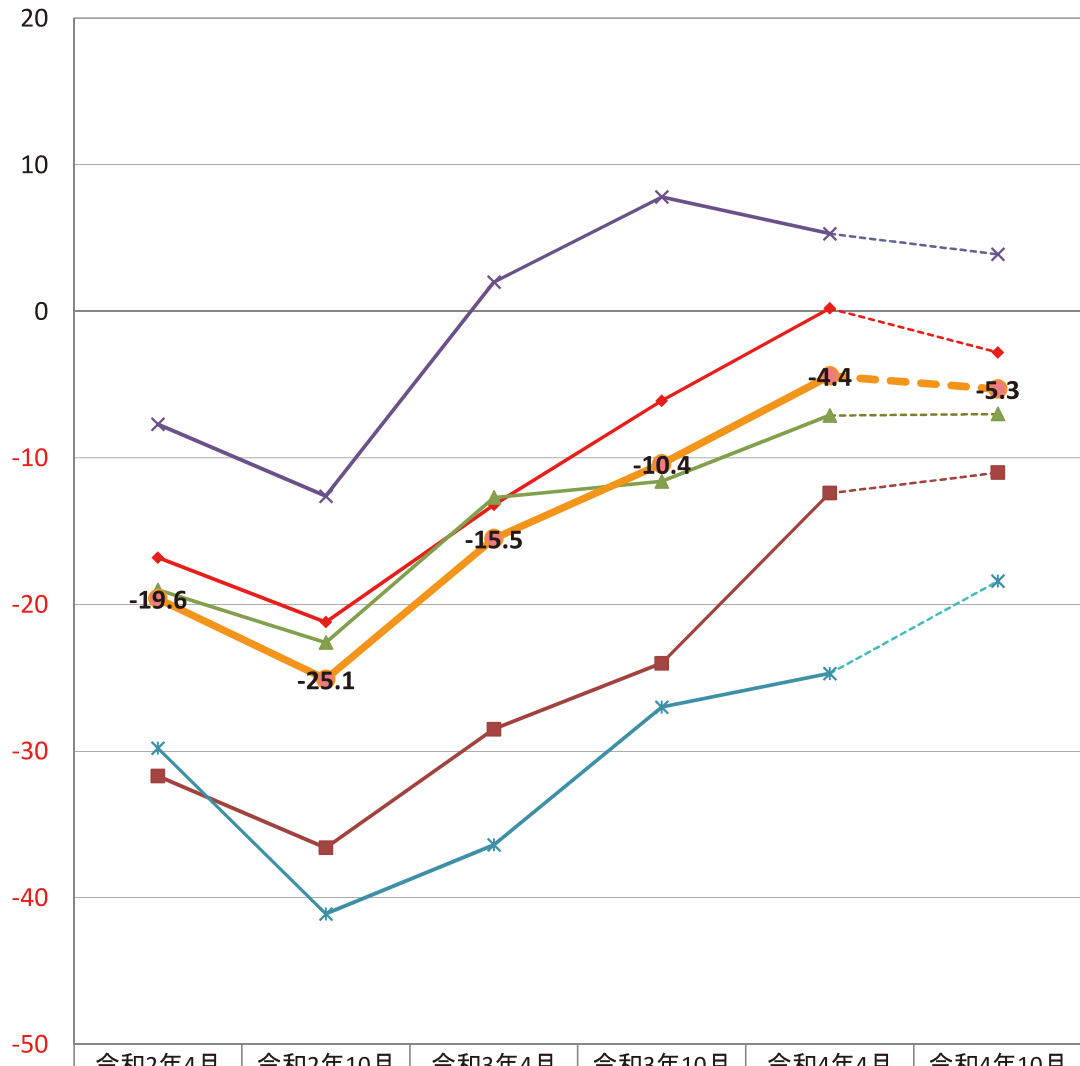


問3. 半年後(令和4年10月1日)の地価の動向は、現在(令和4年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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	4	36	133	49	2	224
	DI指数	-2.8P	1.8%	16.1%	59.3%	21.9%	0.9%
岐阜地域・商業地	回答数	4	27	122	42	4	199
	DI指数	-2.0P	2.0%	13.6%	61.3%	21.1%	2.0%
西濃地域・住宅地	回答数	1	2	46	8	4	61
	DI指数	-11.0P	1.6%	3.3%	75.4%	13.1%	6.6%
西濃地域・商業地	回答数	1	2	41	8	5	57
	DI指数	-9.8P	1.8%	3.5%	71.9%	14.0%	8.8%
中濃地域・住宅地	回答数	3	7	60	23	2	95
	DI指数	-7.0P	3.2%	7.4%	63.1%	24.2%	2.1%
中濃地域・商業地	回答数	4	6	58	20	3	91
	DI指数	-7.4P	4.4%	6.6%	63.7%	22.0%	3.3%
東濃地域・住宅地	回答数	2	10	31	10	0	53
	DI指数	3.9P	3.8%	18.9%	58.4%	18.9%	0.0%
東濃地域・商業地	回答数	2	9	30	9	0	50
	DI指数	3.8P	4.0%	18.0%	60.0%	18.0%	0.0%
飛騨地域・住宅地	回答数	0	2	22	13	2	39
	DI指数	-18.4P	0.0%	5.1%	56.5%	33.3%	5.1%
飛騨地域・商業地	回答数	0	3	20	12	2	37
	DI指数	-19.2P	0.0%	8.1%	54.1%	32.4%	5.4%
全県・住宅地	回答数	10	57	292	103	10	472
	DI指数	-5.3P	2.1%	12.1%	61.9%	21.8%	2.1%
全県・商業地	回答数	11	47	271	91	14	434
	DI指数	-4.9P	2.5%	10.8%	62.5%	21.0%	3.2%



地価動向DI



	令和2年4月	令和2年10月	令和3年4月	令和3年10月	令和4年4月	令和4年10月
岐阜地域	-16.8	-21.2	-13.2	-6.1	0.2	-2.8
西濃地域	-31.7	-36.6	-28.5	-24.0	-12.4	-11.0
中濃地域	-19.0	-22.6	-12.7	-11.6	-7.1	-7.0
東濃地域	-7.7	-12.6	2.0	7.8	5.3	3.9
飛騨地域	-29.8	-41.1	-36.4	-27.0	-24.7	-18.4
全県	-19.6	-25.1	-15.5	-10.4	-4.4	-5.3

※令和4年10月は令和4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

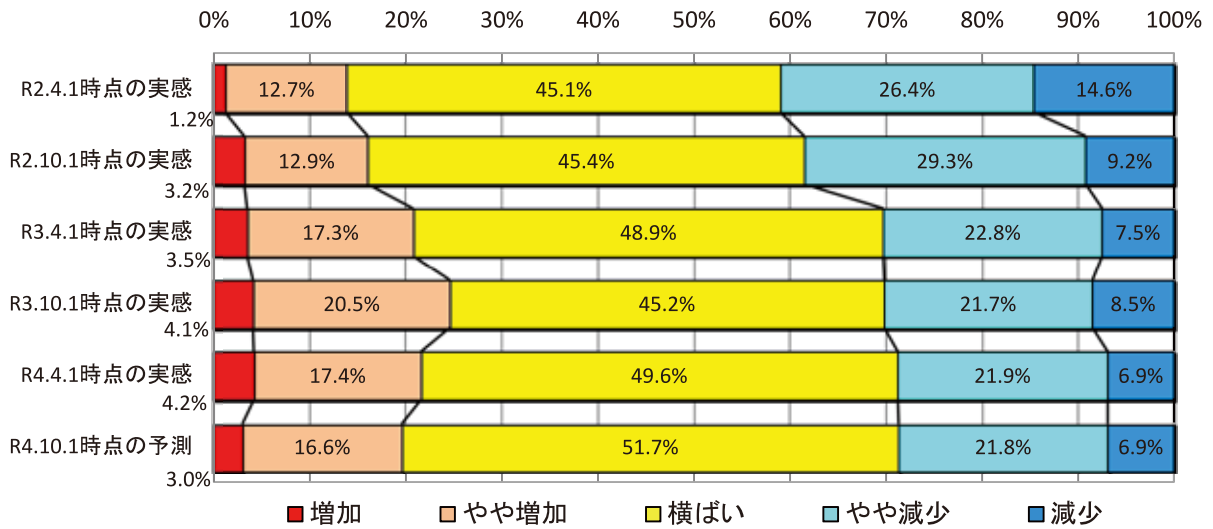
問4. 貴社で取扱いの次の売買(仲介)物件について、令和4年4月1日現在の半年間の取引件数は、半年前(令和3年10月1日)と比較してどうですか？

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	17	71	202	89	28		407
	DI指数	-4.9P	4.2%	17.4%	49.6%	21.9%	6.9%	100%
新築戸建住宅	回答数	4	43	105	44	19		215
	DI指数	-7.2P	1.9%	20.0%	48.8%	20.5%	8.8%	100%
中古戸建住宅	回答数	9	54	133	51	19		266
	DI指数	-3.2P	3.4%	20.3%	50.0%	19.2%	7.1%	100%
新築マンション	回答数	4	6	60	17	9		96
	DI指数	-10.9P	4.2%	6.3%	62.4%	17.7%	9.4%	100%
中古マンション	回答数	2	14	75	24	8		123
	DI指数	-8.9P	1.6%	11.4%	61.0%	19.5%	6.5%	100%

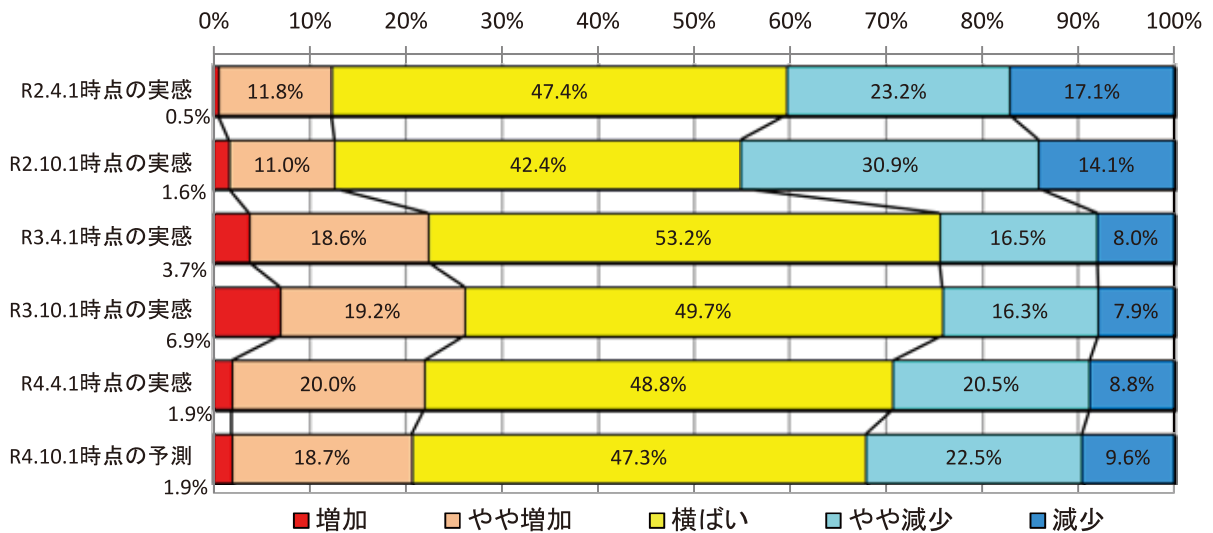
問5. 貴社で取扱いの次の売買(仲介)物件について、半年後(令和4年10月1日)の取引件数は、現在(令和4年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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	12	67	208	88	28		403
	DI指数	-6.6P	3.0%	16.6%	51.7%	21.8%	6.9%	100%
新築戸建住宅	回答数	4	39	99	47	20		209
	DI指数	-9.6P	1.9%	18.7%	47.3%	22.5%	9.6%	100%
中古戸建住宅	回答数	8	65	129	38	17		257
	DI指数	1.8P	3.1%	25.3%	50.2%	14.8%	6.6%	100%
新築マンション	回答数	3	7	61	12	12		95
	DI指数	-12.1P	3.2%	7.4%	64.2%	12.6%	12.6%	100%
中古マンション	回答数	3	17	77	15	12		124
	DI指数	-6.5P	2.4%	13.7%	62.1%	12.1%	9.7%	100%

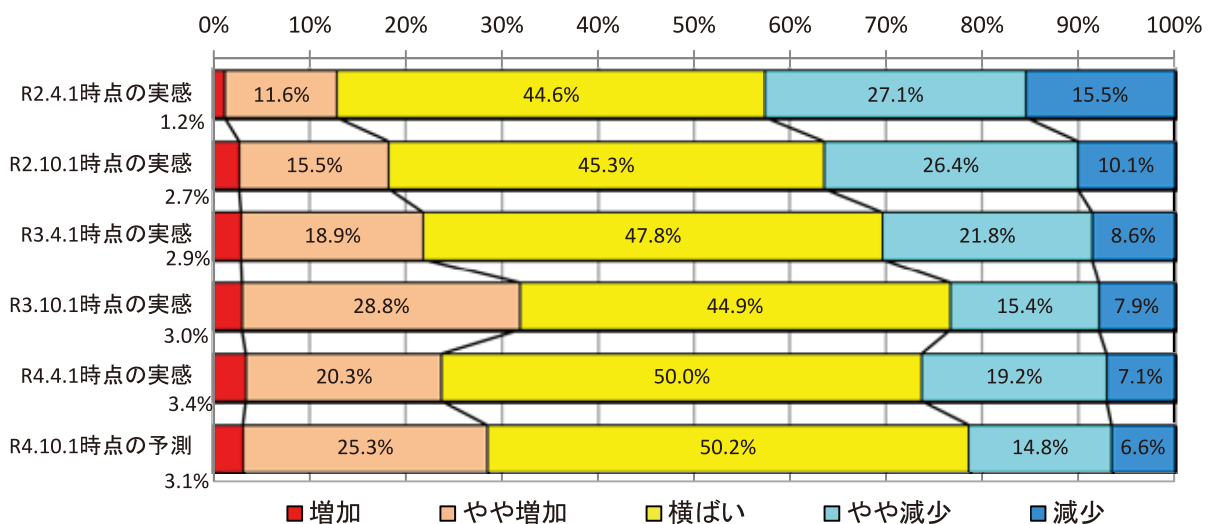
土地



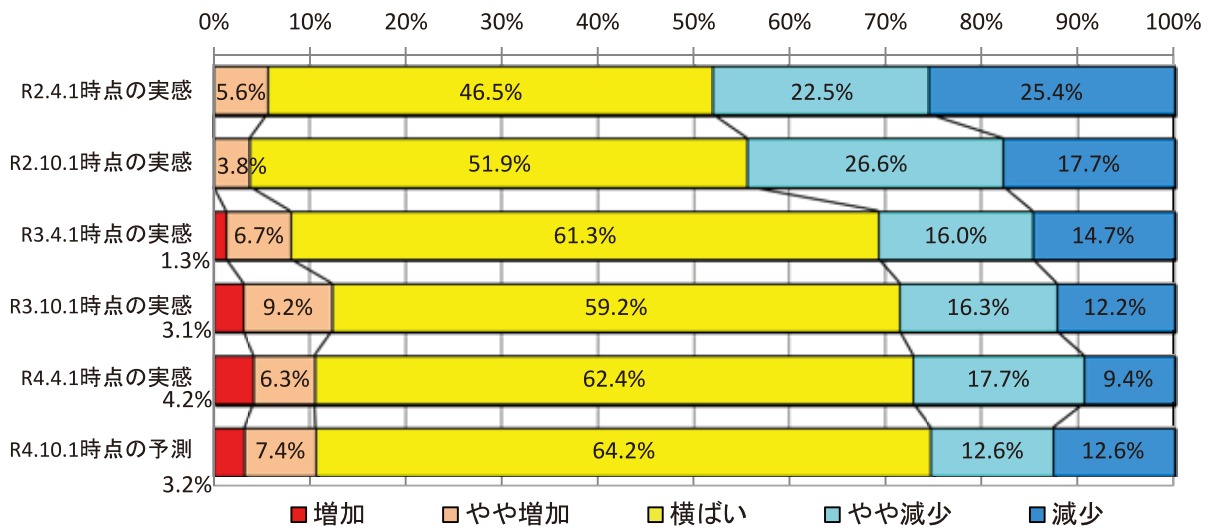
新築戸建住宅



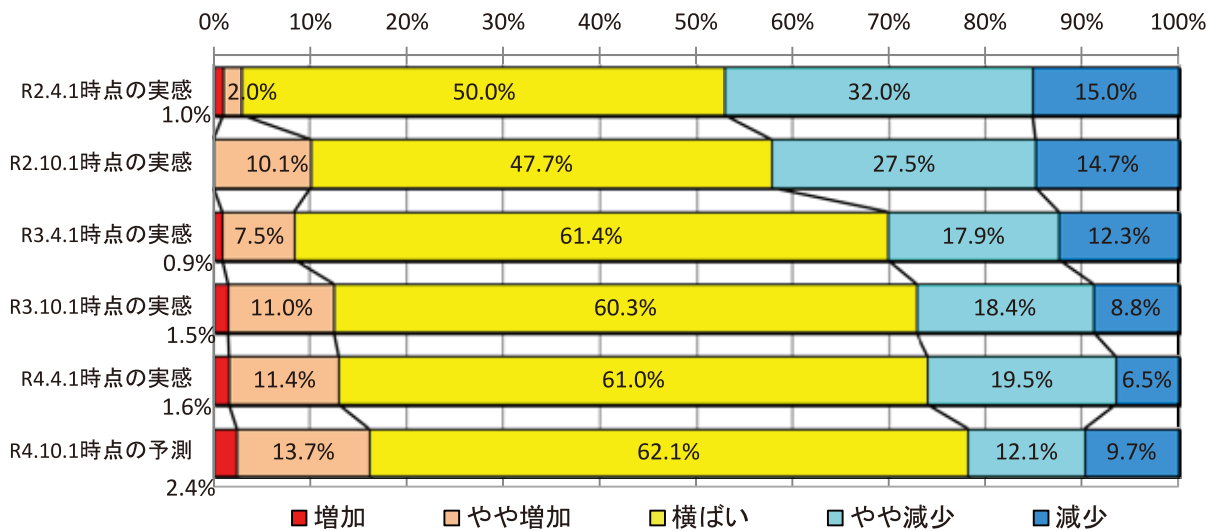
中古戸建住宅



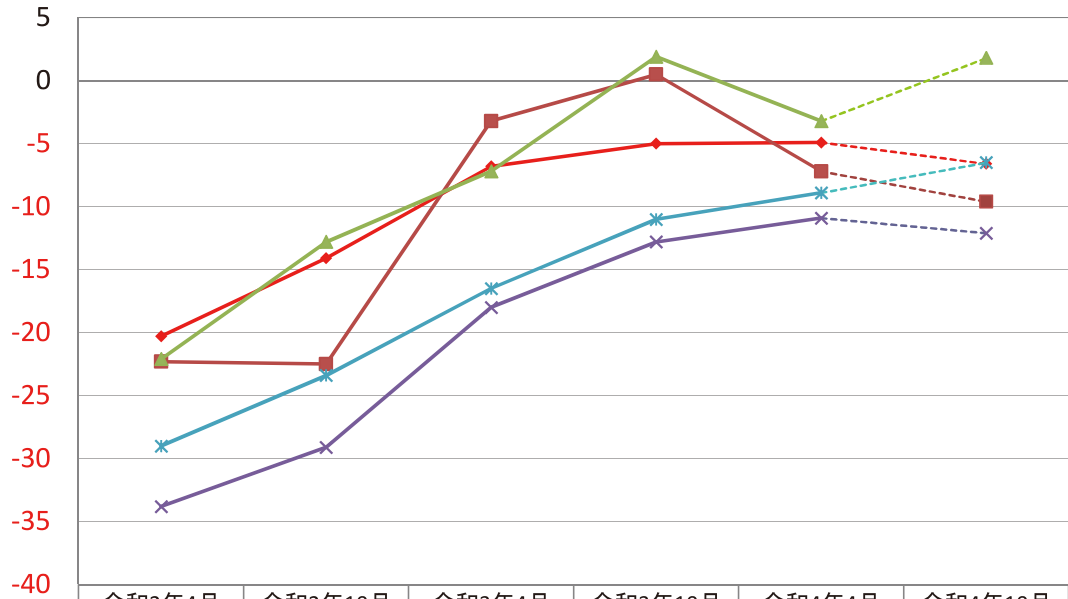
新築マンション



中古マンション



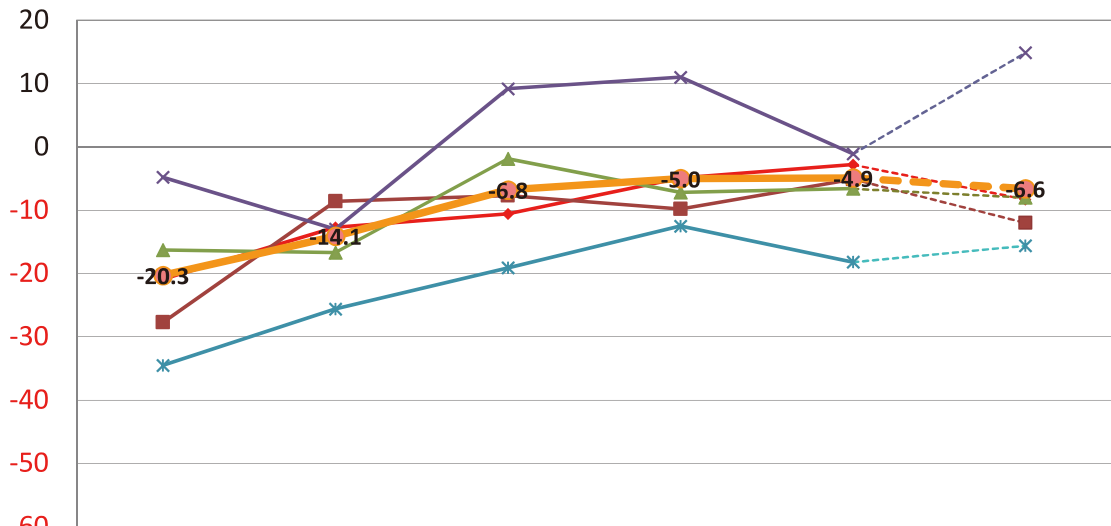
岐阜県不動産DI



	令和2年4月	令和2年10月	令和3年4月	令和3年10月	令和4年4月	令和4年10月
◆ 土地	-20.3	-14.1	-6.8	-5.0	-4.9	-6.6
■ 新築戸建住宅	-22.3	-22.5	-3.2	0.5	-7.2	-9.6
▲ 中古戸建住宅	-22.1	-12.8	-7.2	1.9	-3.2	1.8
× 新築マンション	-33.8	-29.1	-18.0	-12.8	-10.9	-12.1
* 中古マンション	-29.0	-23.4	-16.5	-11.0	-8.9	-6.5

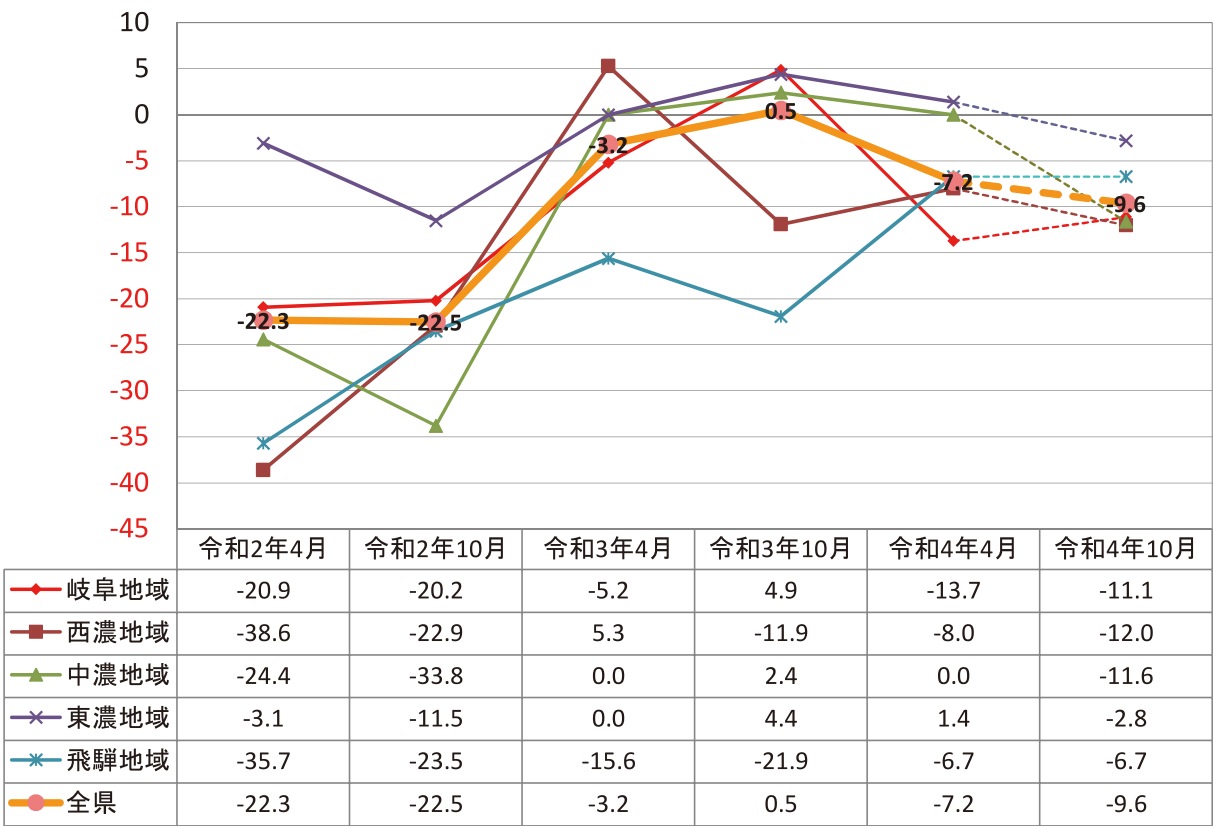
②地域毎の集計

土地DI

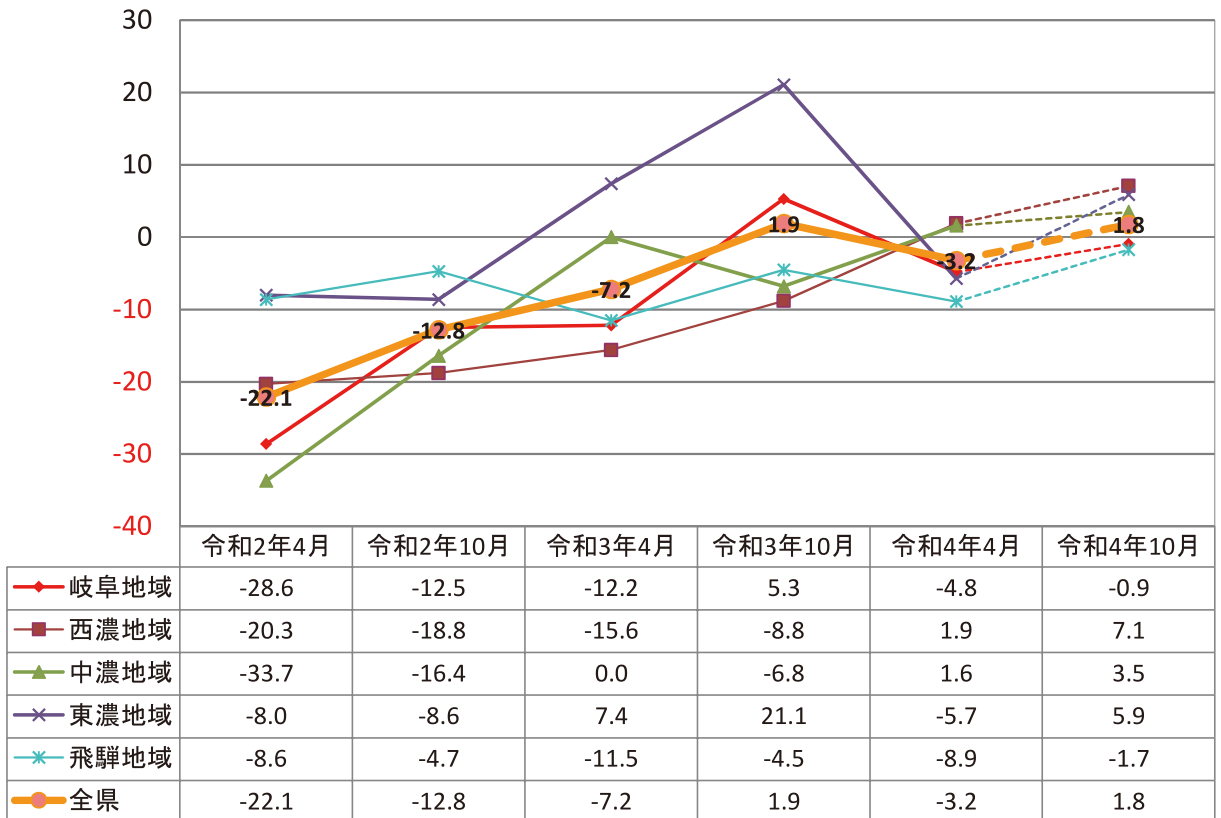


	令和2年4月	令和2年10月	令和3年4月	令和3年10月	令和4年4月	令和4年10月
◆ 岐阜地域	-20.9	-12.7	-10.6	-4.9	-2.8	-8.3
■ 西濃地域	-27.7	-8.6	-7.7	-9.8	-5.1	-12.0
▲ 中濃地域	-16.3	-16.7	-1.9	-7.2	-6.6	-8.0
× 東濃地域	-4.8	-13.0	9.2	11.0	-1.1	14.9
* 飛騨地域	-34.5	-25.6	-19.1	-12.5	-18.2	-15.6
● 全県	-20.3	-14.1	-6.8	-5.0	-4.9	-6.6

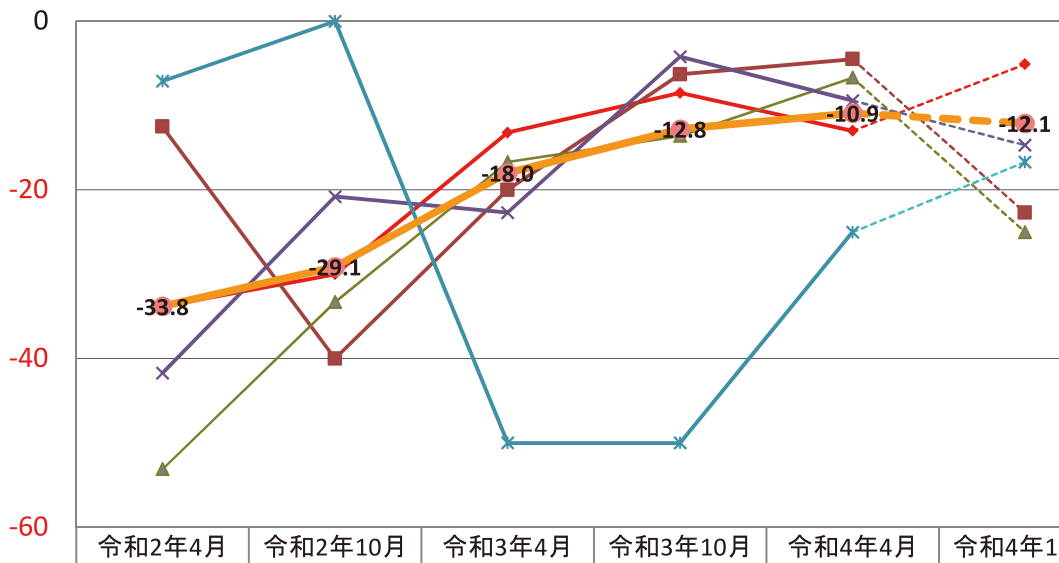
新築戸建住宅DI



中古戸建住宅DI

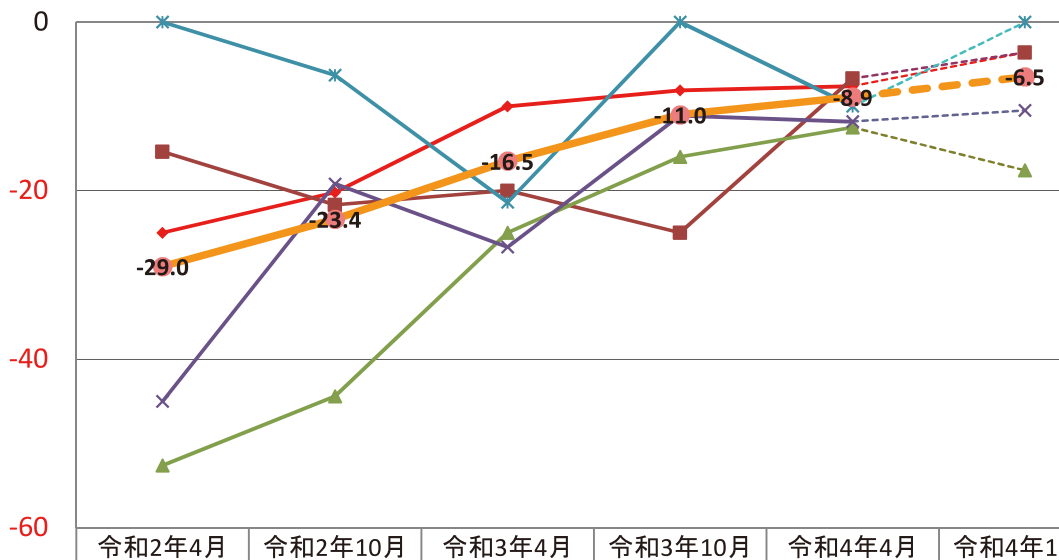


新築マンションDI



	令和2年4月	令和2年10月	令和3年4月	令和3年10月	令和4年4月	令和4年10月
岐阜地域	-33.8	-30.0	-13.2	-8.5	-13.0	-5.1
西濃地域	-12.5	-40.0	-20.0	-6.3	-4.5	-22.7
中濃地域	-53.1	-33.3	-16.7	-13.6	-6.7	-25.0
東濃地域	-41.7	-20.8	-22.7	-4.2	-9.4	-14.7
飛騨地域	-7.1	0.0	-50.0	-50.0	-25.0	-16.7
全県	-33.8	-29.1	-18.0	-12.8	-10.9	-12.1

中古マンションDI



	令和2年4月	令和2年10月	令和3年4月	令和3年10月	令和4年4月	令和4年10月
岐阜地域	-25.0	-20.2	-10.0	-8.1	-7.6	-3.6
西濃地域	-15.4	-21.7	-20.0	-25.0	-6.7	-3.6
中濃地域	-52.6	-44.4	-25.0	-16.0	-12.5	-17.6
東濃地域	-45.0	-19.2	-26.7	-11.1	-11.8	-10.5
飛騨地域	0.0	-6.3	-21.4	0.0	-10.0	0.0
全県	-29.0	-23.4	-16.5	-11.0	-8.9	-6.5

(3)不動産取引(賃料・空室率)の動向

①岐阜県全域の集計

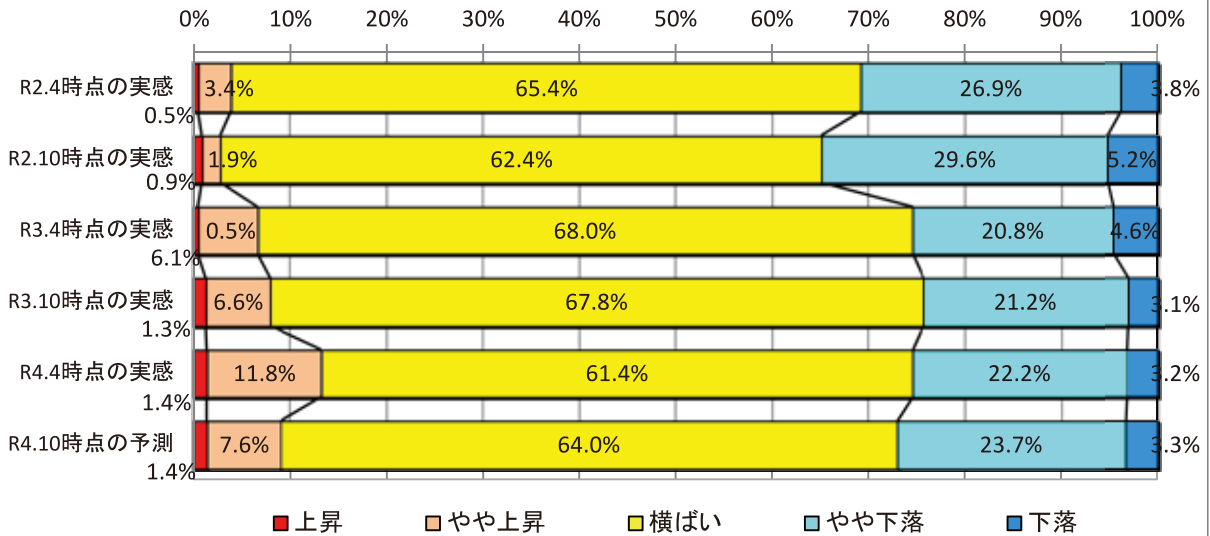
問6. 貴社で取扱いの次の賃貸(仲介)物件について、令和4年4月1日現在の賃料・空室率は、半年前(令和3年10月1日)と比較してどうですか？

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	3	26	136	49	7		221
DI指数	-7.0P	1.4%	11.8%	61.4%	22.2%	3.2%		100%
事業用物件の賃料	回答数	1	17	114	42	5		179
DI指数	-9.2P	0.6%	9.5%	63.6%	23.5%	2.8%		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	10	33	119	40	2		204
DI指数	2.2P	4.9%	16.2%	58.3%	19.6%	1.0%		100%
事業用物件の空室率	回答数	4	21	105	30	5		165
DI指数	-3.3P	2.4%	12.7%	63.7%	18.2%	3.0%		100%

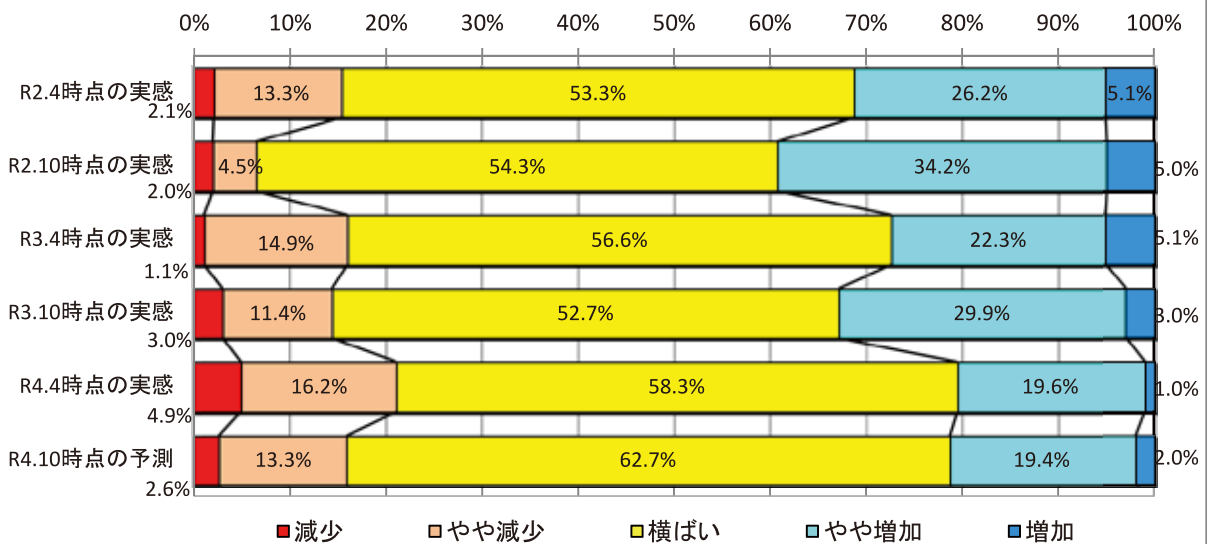
問7. 貴社で取扱いの次の賃貸(仲介)物件について、半年後(令和4年10月1日)の賃料・空室率は、現在(令和4年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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	3	16	135	50	7		211
DI指数	-10.0P	1.4%	7.6%	64.0%	23.7%	3.3%		100%
事業用物件の賃料	回答数	2	12	105	48	6		173
DI指数	-12.7P	1.2%	6.9%	60.7%	27.7%	3.5%		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	5	26	123	38	4		196
DI指数	-2.6P	2.6%	13.3%	62.7%	19.4%	2.0%		100%
事業用物件の空室率	回答数	5	21	97	38	5		166
DI指数	-5.1P	3.0%	12.7%	58.4%	22.9%	3.0%		100%

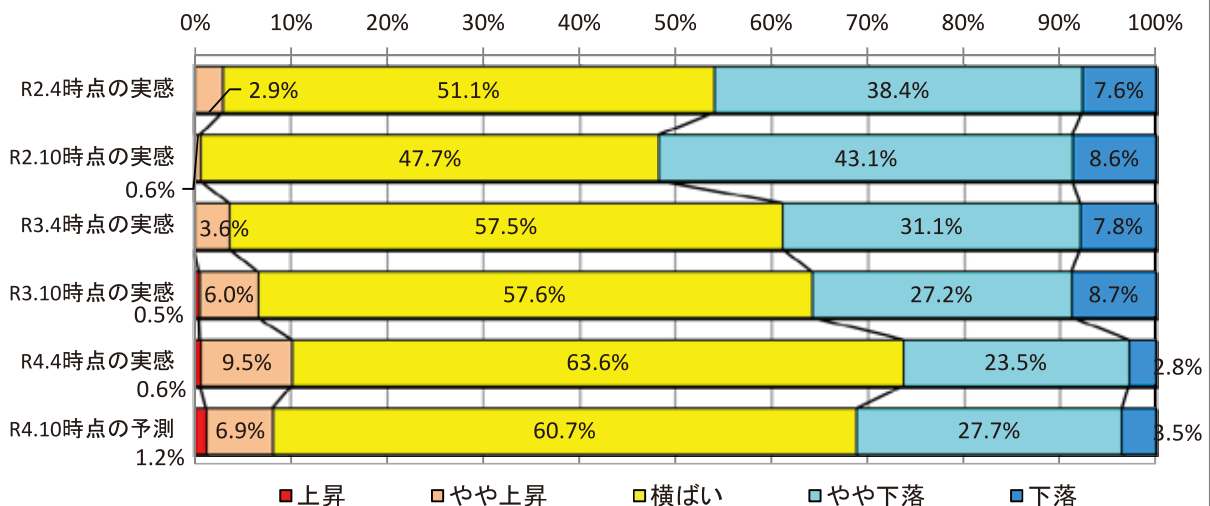
居住用物件の賃料



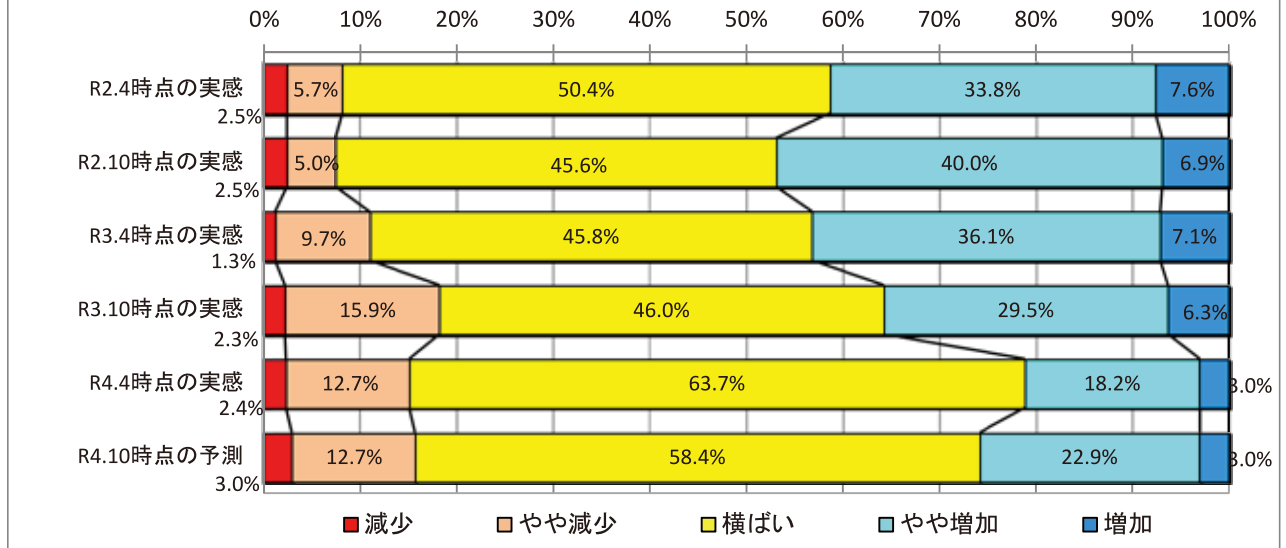
居住用物件の空室率



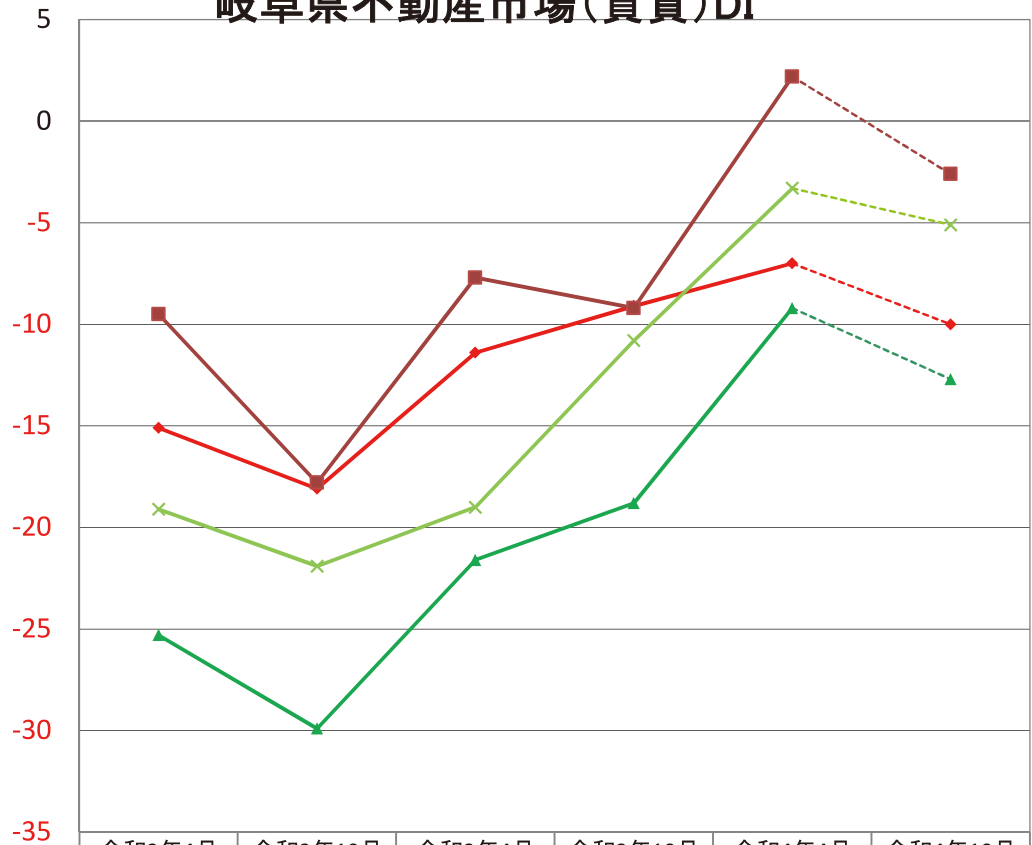
事業用物件の賃料



事業用物件の空室率



岐阜県不動産市場(賃貸)DI

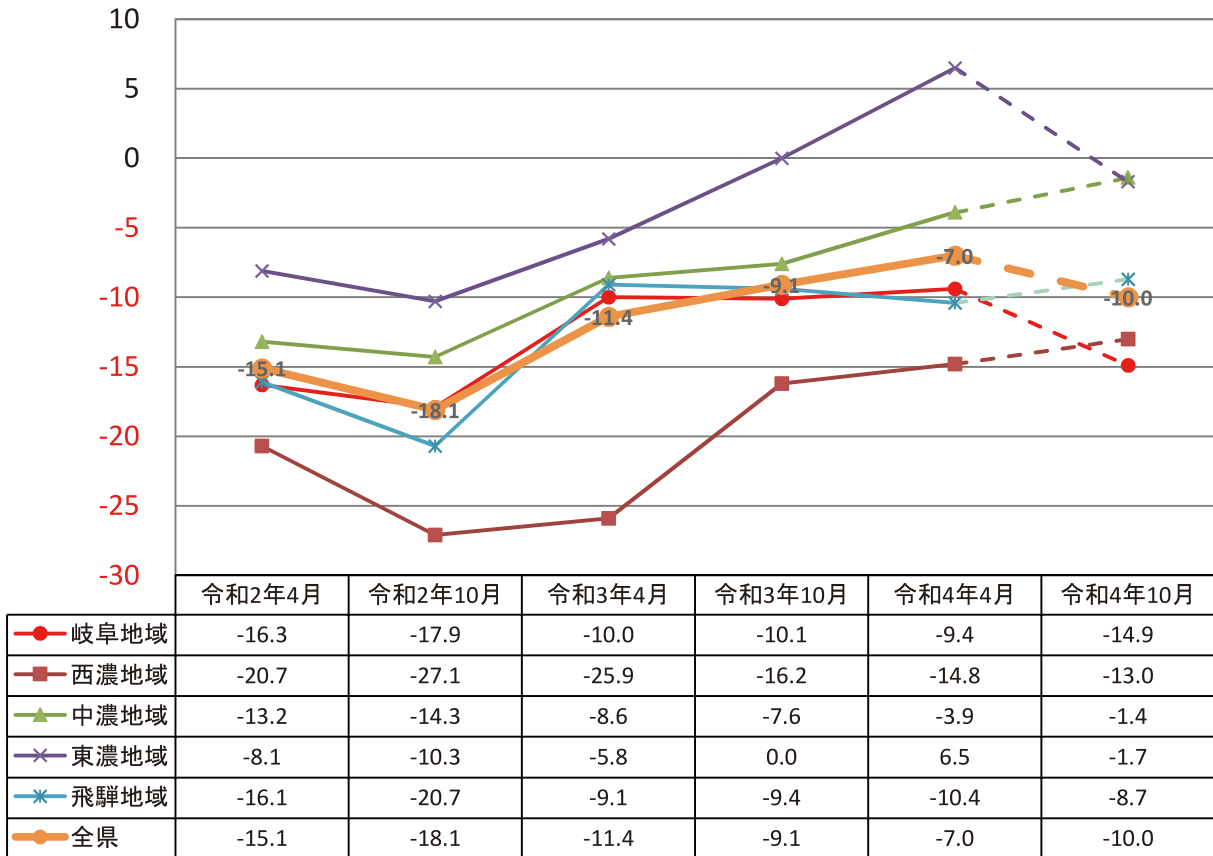


指標	令和2年4月	令和2年10月	令和3年4月	令和3年10月	令和4年4月	令和4年10月
居住用物件の賃料	-15.1	-18.1	-11.4	-9.1	-7.0	-10.0
居住用物件の空室率	-9.5	-17.8	-7.7	-9.2	2.2	-2.6
事業用物件の賃料	-25.3	-29.9	-21.6	-18.8	-9.2	-12.7
事業用物件の空室率	-19.1	-21.9	-19.0	-10.8	-3.3	-5.1

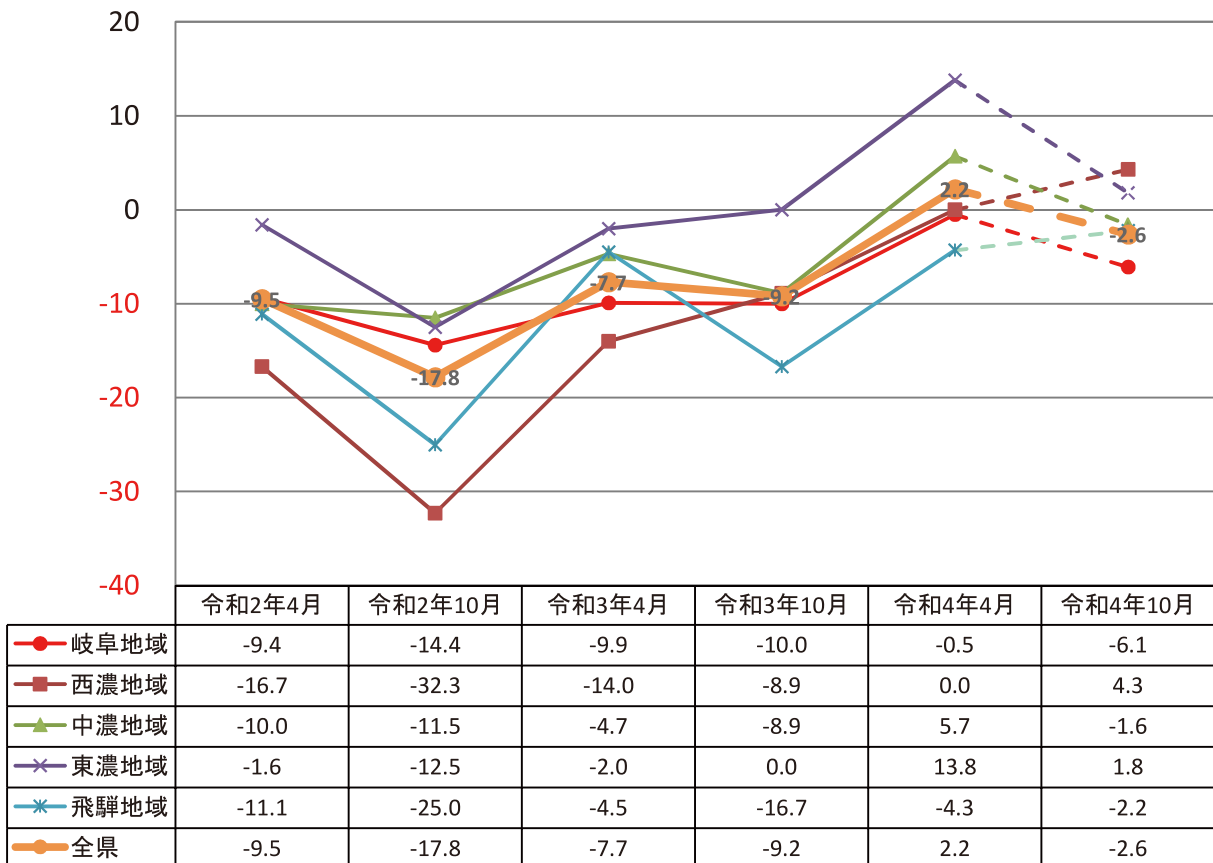
※は時点における予測値を示す（以下、同様）。

②地域毎の集計

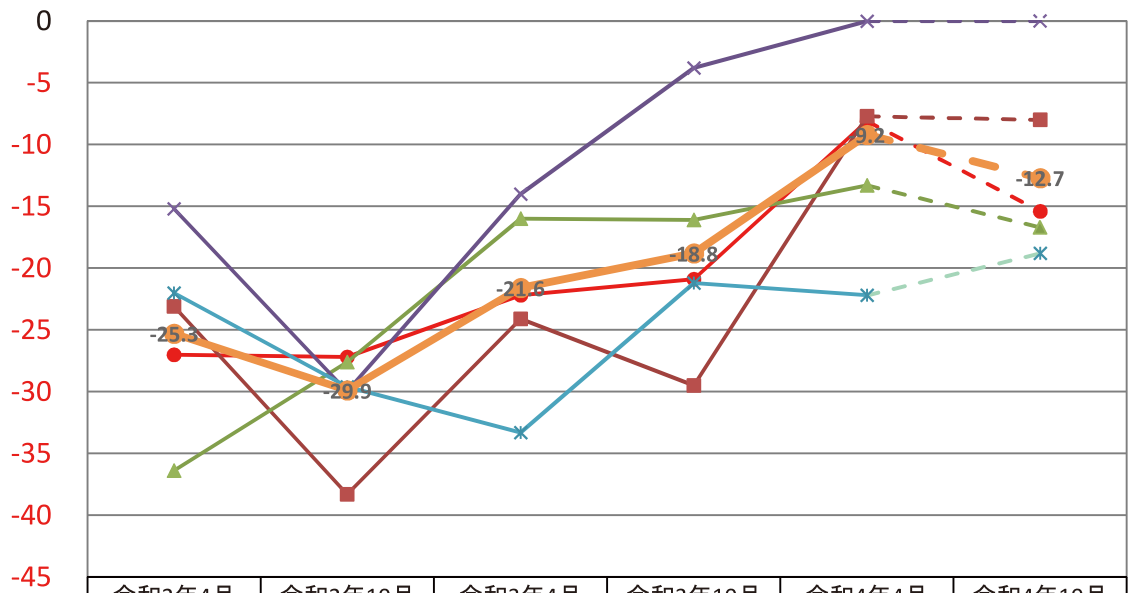
居住用物件の賃料DI



居住用物件の空室率DI

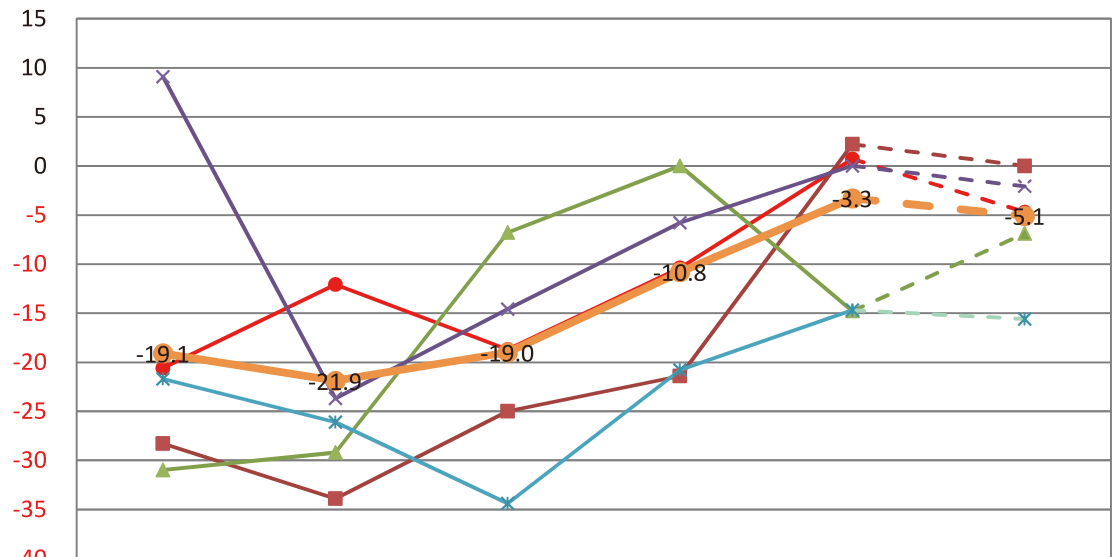


事業用物件の賃料DI



	令和2年4月	令和2年10月	令和3年4月	令和3年10月	令和4年4月	令和4年10月
● 岐阜地域	-27.0	-27.2	-22.2	-20.9	-8.1	-15.4
■ 西濃地域	-23.1	-38.3	-24.1	-29.5	-7.7	-8.0
▲ 中濃地域	-36.4	-27.6	-16.0	-16.1	-13.3	-16.7
× 東濃地域	-15.2	-30.0	-14.0	-3.8	0.0	0.0
✧ 飛騨地域	-22.0	-29.6	-33.3	-21.2	-22.2	-18.8
● 全県	-25.3	-29.9	-21.6	-18.8	-9.2	-12.7

事業用物件の空室率DI



	令和2年4月	令和2年10月	令和3年4月	令和3年10月	令和4年4月	令和4年10月
● 岐阜地域	-20.6	-12.1	-18.7	-10.4	0.7	-4.7
■ 西濃地域	-28.3	-33.9	-25.0	-21.4	2.2	0.0
▲ 中濃地域	-31.0	-29.2	-6.8	0.0	-14.8	-6.9
× 東濃地域	9.1	-23.7	-14.6	-5.8	0.0	-2.1
✧ 飛騨地域	-21.7	-26.1	-34.4	-20.8	-14.7	-15.6
● 全県	-19.1	-21.9	-19.0	-10.8	-3.3	-5.1

各地域ごとのコメント

岐阜地域	<p>駅近物件は、マンションの増加や需要増により地価が上がる可能性を感じます。山間地など郊外は下落するような気がします。</p>
	<p>売買件数について、買い手の引下げ要望が強く、又売主はこれ以上下げられない双方の思いがある。今ある、よき物件はなかなか売買が成立しない。物件の価格を一般的にお得感のあるものにすれば、買主のニーズにあえば売買のスピードは早い。</p>
	<p>分譲業者が仕入の土地の需要は増加していますが物件が出ない。</p>
西濃地域	<p>駅付近の土地のみ高額で取引されている。 新築建物(建売住宅)売れていない(少ない)</p>
	<p>分譲住宅については、主要駅周辺、学区等により人気が集まるところは土地仕入の競争が激しい。大規模な土地仕入、分譲住宅はリスクを伴うため様子見である。2戸以上～10戸程の建売については積極的に対応している。(当社の現況について)</p>
	<p>自分の隣地の売却を依頼された。利便性からみて、素晴らしい立地で、以前ならすぐ売却できましたが、なかなか売却できません。若者の減少が多いです。</p>
中濃地域	<p>土地売買単価が上がってきている様に思われる。</p>
	<p>年々、お客様が減少。企業の土地購入が減少。</p>
	<p>住宅用地中心に、土地売買を行っているが、新築住宅がメインであり、現在木材の高騰や住宅機器も4月より値上げがあり、土地を安く購入したい顧客が増えてきている。土地を予算より高く買ってしまうと建物にしわ寄せがきて、思い描いた物ができない懸念もあり、土地探しは行いたいですが、建築費の様子を見ながら、場所の変更や予算の見通し等積極的な今の土地購入は時期を先延ばしにする顧客もあり、建築材料の情報も見ながら検討している様子もあるように見える。</p>
東濃地域	<p>土岐イオンにできる展示場(住宅)にハウスメーカー大手だけでなく工務店も多く出展されるため、土地の販売は増加すると思われる。多治見開発マンションが、㎡1803円でも売れた為、マンションデベロッパーも土地を求めている。</p>
	<p>全国の都市部では公示価格はわずかな上昇傾向であるが、特に人口減少幅が多い地域では、不動産取引の増加を望める要素が見当たらない。地域によっては、その格差が拡がると思います。中心市街地における空き家空き地を再開発してそこにニーズを求める客層にターゲットを絞るべきと考えます。</p>
	<p>コロナ以降お客の出が少ないを感じる(R3年度は極めて不振であった)売物件の地上げが難しくなっている。今後は、売買業務をやっていく予定である。</p>
飛騨地域	<p>コロナ禍で観光客が戻り地域が活性化すれば不動産市況もよくなるが、現状取引が減少し、先行不透明感が増すばかりである。</p>
	<p>コロナ終息と観光客の増加が、高山市(飛騨)全体の動きをよくするものと思う。</p>
	<p>飛騨地区の商業エリアは、コロナ禍の影響が強く、地価は下がっているように思います。少しずつイベント行事が開催・再開されつつあるので回復していくのか気になるところです。</p>

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

