

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～

(令和5年4月1日基準点)

令和5年5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5年4月1日を起点とし、過去6ヶ月(R4.10.1～R5.4.1)と、今後6ヶ月(R5.4.1～R5.10.1)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

R4. 4. 1	R4. 10. 1	R5. 4. 1	R5. 10. 1(予測)
△4. 4 <sup>ポ</sup> イト	△3. 5 <sup>ポ</sup> イト	0. 7ポイント	△0. 3 <sup>ポ</sup> イト

今回の県全体の地価動向D Iは、0. 7<sup>ポ</sup> イトで、前回（令和4年10月1日）の△3. 5<sup>ポ</sup> イトまた、前回の予測値△2. 4<sup>ポ</sup> イトより上昇し、プラス方向に転じた。また、半年後の予測値は△0. 3<sup>ポ</sup> イトとなっており、地価の下落に歯止めがかかってきたことが伺える。この要因としては、駅近立地等利便性の高い土地価格の上昇が、その他利便性が低く、選好性に劣る地域の土地価格の下落を上回っているためと予測する。今後も、新型コロナが2類から5類に移行されたことにより、観光地や歓楽街でもさらなる土地価格の回復が見込まれる。

### 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

R4. 4. 1	R4. 10. 1	R5. 4. 1	R5. 10. 1(予測)
△4. 9 <sup>ポ</sup> イト	△4. 9 <sup>ポ</sup> イト	△10. 8 <sup>ポ</sup> イト	△7. 3 <sup>ポ</sup> イト

今回の県全体の土地取引件数D Iは、△10. 8ポイントで、前回（令和4年10月1日）の△4. 9<sup>ポ</sup> イトまた、前回の予測値△3. 4<sup>ポ</sup> イトより悪化した。昨年末の金利上昇懸念から様子見があったのか大きな下落となった。半年後の予測値は△7. 3<sup>ポ</sup> イトとやや改善傾向になっている。

##### (2) 新築戸建

R4. 4. 1	R4. 10. 1	R5. 4. 1	R5. 10. 1(予測)
△7. 2 <sup>ポ</sup> イト	△10. 6 <sup>ポ</sup> イト	△19. 6 <sup>ポ</sup> イト	△15. 3 <sup>ポ</sup> イト

今回の県全体の新築戸建取引件数D Iは、△19. 6ポイントで、前回（令和4年10月1日）の△10. 6<sup>ポ</sup> イトまた、前回の予測値△9. 7<sup>ポ</sup> イトより悪化した。建築資材の高騰やインフレが影響しているのか大きな下落となった。半年後の予測値は△15. 3<sup>ポ</sup> イトとやや改善傾向になっている。

##### (3) 中古住宅

R4. 4. 1	R4. 10. 1	R5. 4. 1	R5. 10. 1(予測)
△3. 2 <sup>ポ</sup> イト	△2. 9 <sup>ポ</sup> イト	△3. 1 <sup>ポ</sup> イト	△2. 4 <sup>ポ</sup> イト

今回の県全体の中古住宅取引件数D Iは、△3. 1ポイントで、前回（令和4年10月1日）の△2. 9<sup>ポ</sup> イトまた、前回の予測値△1. 5<sup>ポ</sup> イトより悪化した。中古住宅マーケットは、土地や新築戸建に比べ、大きな変動はなかった。半年後の予測値は△2. 4<sup>ポ</sup> イトと安定的に推移している。

##### (4) 新築マンション

R4. 4. 1	R4. 10. 1	R5. 4. 1	R5. 10. 1(予測)
△10. 9 <sup>ポ</sup> イト	△21. 1 <sup>ポ</sup> イト	△15. 7 <sup>ポ</sup> イト	△14. 2 <sup>ポ</sup> 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、△15. 7<sup>ポ</sup> イトで、前回（令和4年10月1日）の△21. 1<sup>ポ</sup> イトまた、前回の予測値△20. 8<sup>ポ</sup> イトより改善した。また、半年後の予測値は△14. 2<sup>ポ</sup> イトとなっている。新築マンションは、やや供給過多にあり、物件の選好基準が厳しくなってきている。

(5) 中古マンション

R4. 4. 1	R4. 10. 1	R5. 4. 1	R5. 10. 1(予測)
△8. 9ポイント	△12. 1ポイント	△11. 3ポイント	△9. 5ポイント

今回の県全体の中古マンション売買仲介件数DIは、△11. 3ポイントで、前回（令和4年10月1日）の△12. 1ポイントまた、前回の予測値△10. 7ポイント 半年後の予測値は△9. 5ポイントとなっている。建築費の高騰から新築より築浅の中古マンションが選好されるケースもみられる。

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

R4. 4. 1	R4. 10. 1	R5. 4. 1	R5. 10. 1(予測)
△7. 0ポイント	△8. 8ポイント	△2. 4ポイント	△5. 5ポイント

事業用物件の賃料

R4. 4. 1	R4. 10. 1	R5. 4. 1	R5. 10. 1(予測)
△9. 2ポイント	△13. 7ポイント	△4. 5ポイント	△5. 5ポイント

居住用物件の賃料水準は、今回は改善し、△2. 4ポイント。半年後の予測値は△5. 5ポイントとなっている。また、事業用物件も今回改善し、△4. 5ポイント、半年後の予測値は△5. 5ポイントとなっており、居住用、事業用ともに前回までの数値より改善に向かっている。

(2) 空室率について

居住用物件の空室率

R4. 4. 1	R4. 10. 1	R5. 4. 1	R5. 10. 1(予測)
2. 2ポイント	△6. 2ポイント	△1. 1ポイント	△6. 5ポイント

事業用物件の空室率

R4. 4. 1	R4. 10. 1	R5. 4. 1	R5. 10. 1(予測)
△3. 3ポイント	△10. 7ポイント	△1. 5ポイント	△4. 0ポイント

空室率については、居住用物件が△6. 2ポイント、事業用物件が△10. 7ポイントと大きく下落した。なお、半年後の予測値は、いずれも改善すると予測されている。

【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。

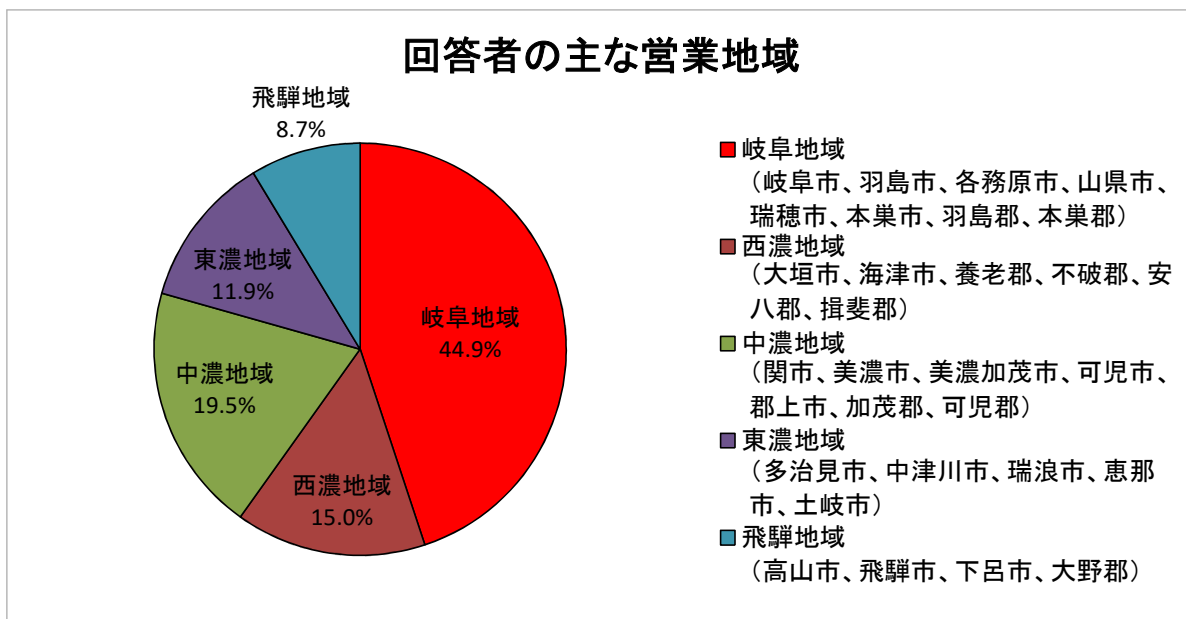
## 1. 調査実施の概要

- (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： 1,139 社
- (4) 回答数： 461 社(回収率 40.5% )

## 2. 回答者の属性

### (1) 主な事業地域

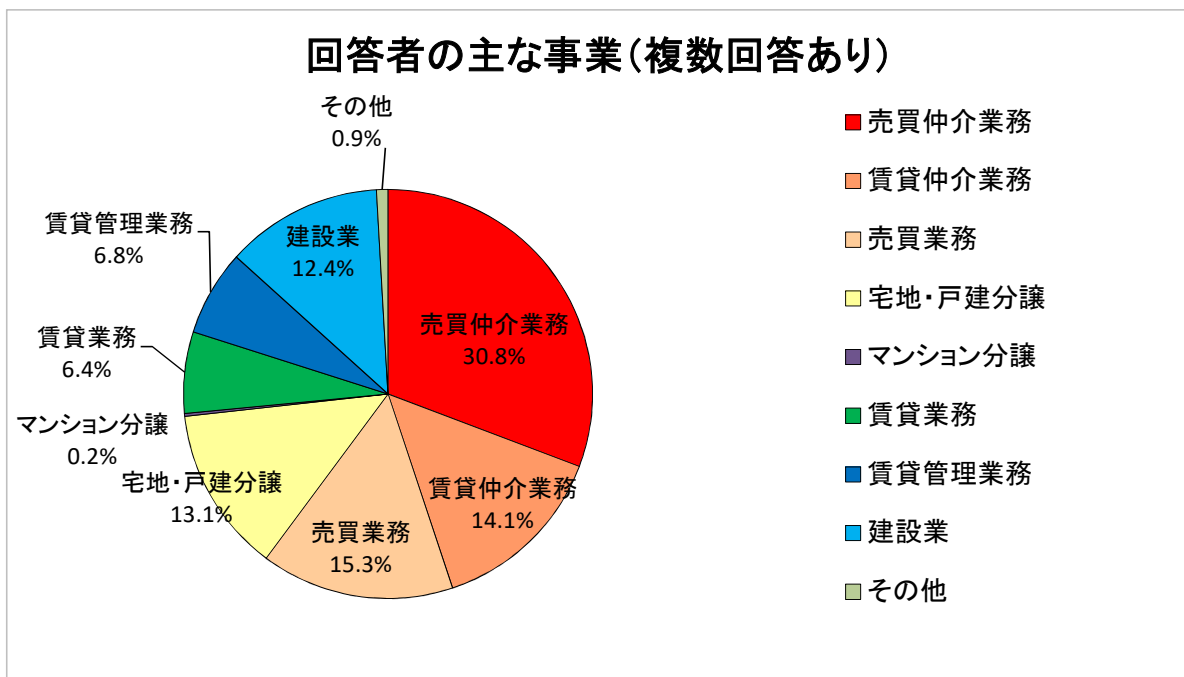
岐阜地域	西濃地域	中濃地域	東濃地域	飛騨地域	合計
207	69	90	55	40	461



### (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
268	123	133	114	2	56	59	108	8	871



### 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5年4月1日現在の地価の動向は、半年前(令和4年10月1日)と比較してどのように感じておられますか？

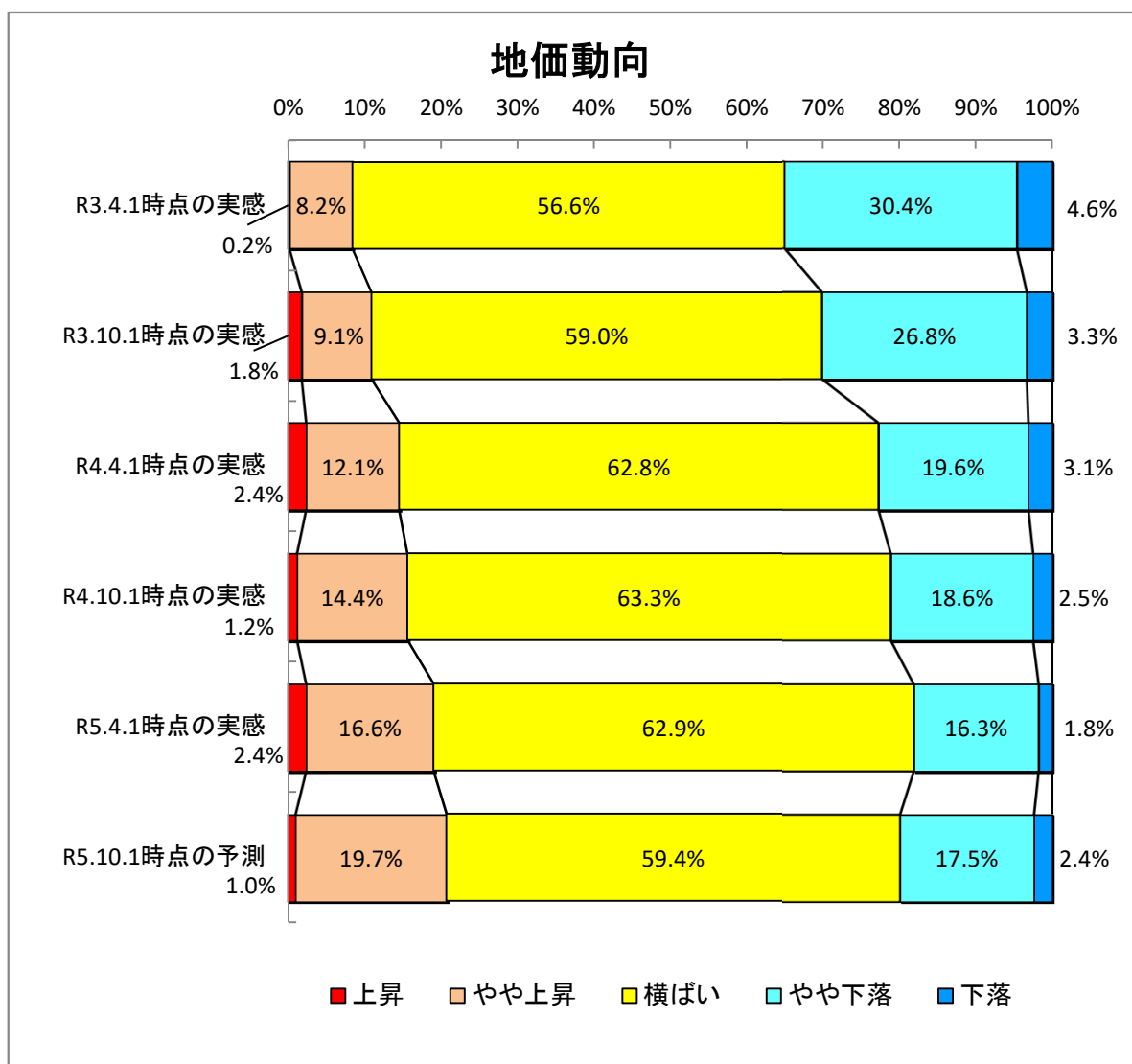
令和5年4月1日と令和4年10月1日の地価動向の比較

上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	DI
21	145	547	142	16	871	0.7
2.4%	16.6%	62.9%	16.3%	1.8%	100.0%	

問3. 半年後(令和5年10月1日)の地価の動向は、現在(令和5年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

令和5年4月1日と令和5年10月1日の地価動向の比較

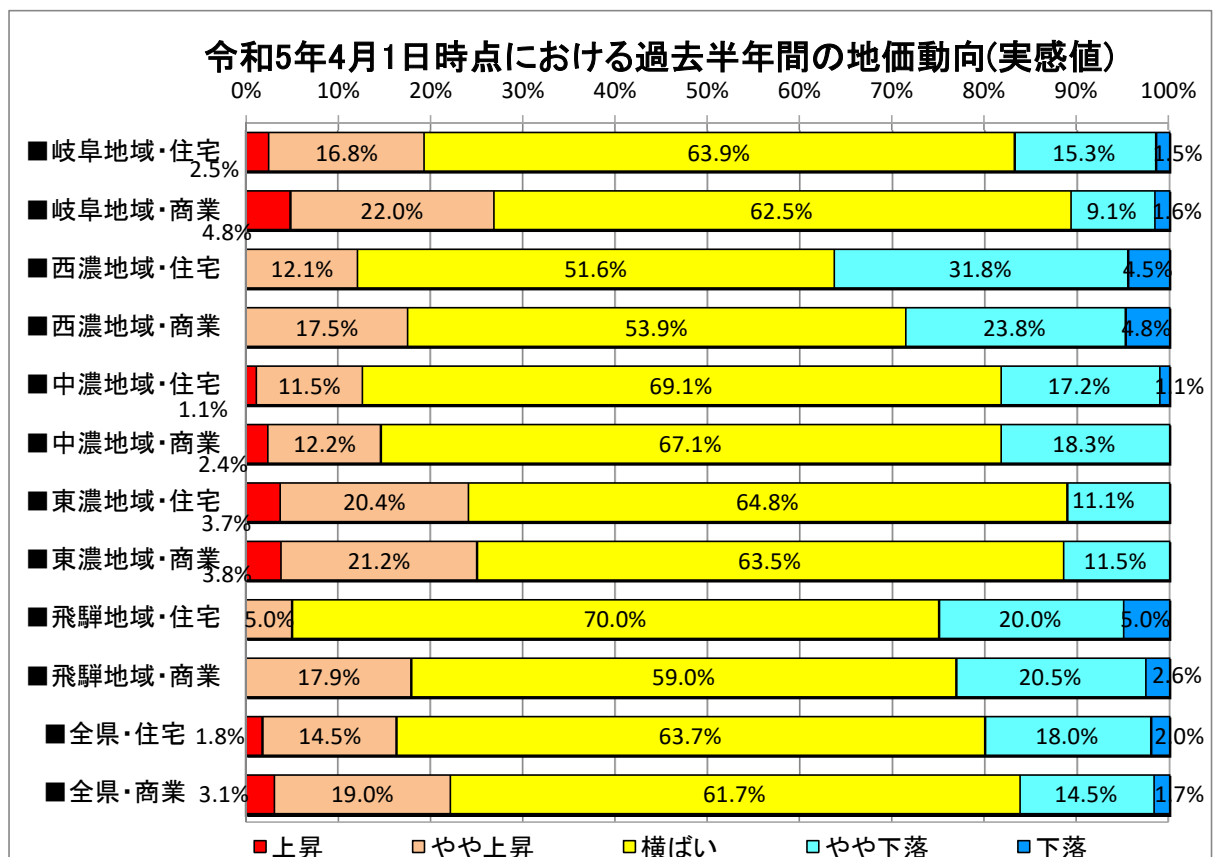
上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	小計	DI
9	172	517	153	21	872	-0.3
1.0%	19.7%	59.4%	17.5%	2.4%	100.0%	



## ②地域毎の集計

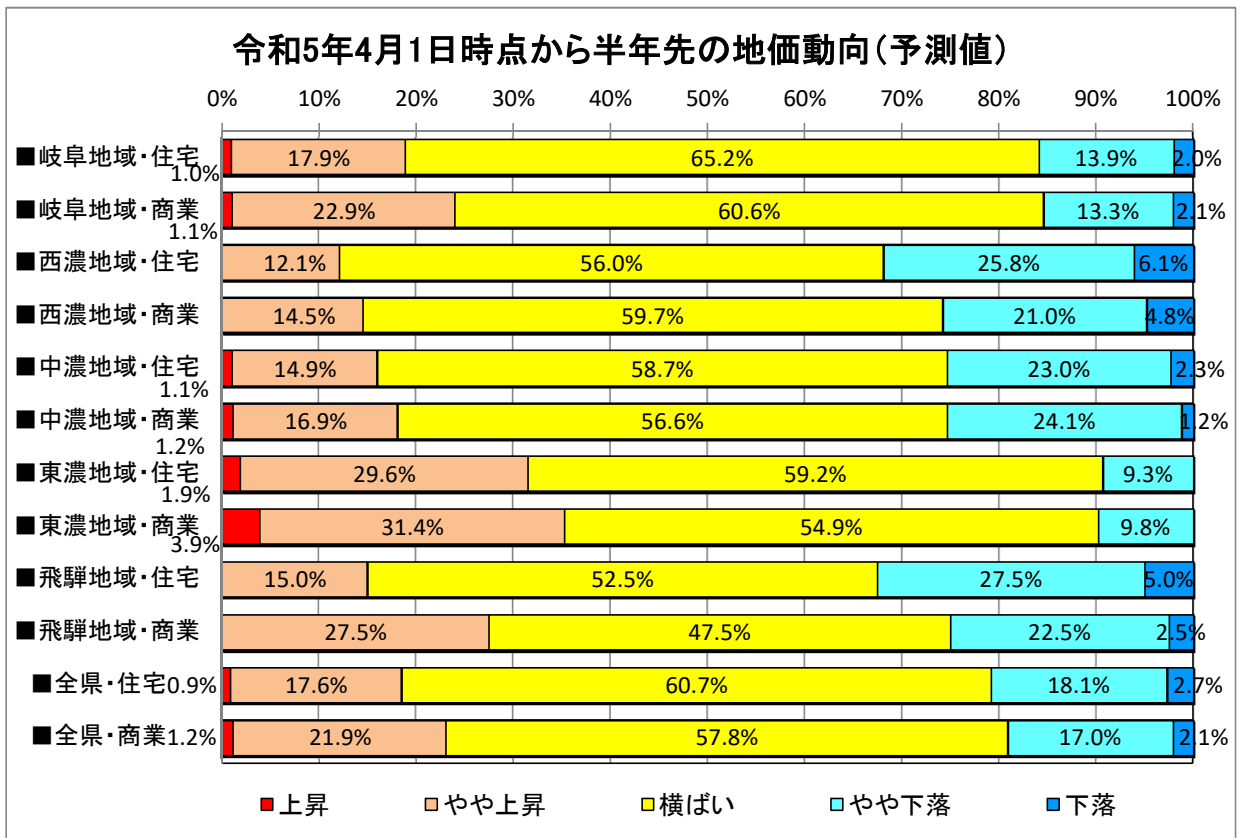
問2. 令和5年4月1日現在の地価の動向は、半年前(令和4年10月1日)と比較してどのように感じておられますか？

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	5	34	129	31	3	202
DI指数	1.7P	2.5%	16.8%	63.9%	15.3%	1.5%	100%
岐阜地域・商業地	回答数	9	41	116	17	3	186
DI指数	9.7P	4.8%	22.0%	62.5%	9.1%	1.6%	100%
西濃地域・住宅地	回答数	0	8	34	21	3	66
DI指数	-11.2P	0.0%	12.1%	51.6%	31.8%	4.5%	100%
西濃地域・商業地	回答数	0	11	34	15	3	63
DI指数	-14.4P	0.0%	17.5%	53.9%	23.8%	4.8%	100%
中濃地域・住宅地	回答数	1	10	60	15	1	87
DI指数	-2.9P	1.1%	11.5%	69.1%	17.2%	1.1%	100%
中濃地域・商業地	回答数	2	10	55	15	0	82
DI指数	-0.6P	2.4%	12.2%	67.1%	18.3%	0.0%	100%
東濃地域・住宅地	回答数	2	11	35	6	0	54
DI指数	8.3P	3.7%	20.4%	64.8%	11.1%	0.0%	100%
東濃地域・商業地	回答数	2	11	33	6	0	52
DI指数	8.7P	3.8%	21.2%	63.5%	11.5%	0.0%	100%
飛騨地域・住宅地	回答数	0	2	28	8	2	40
DI指数	-12.5P	0.0%	5.0%	70.0%	20.0%	5.0%	100%
飛騨地域・商業地	回答数	0	7	23	8	1	39
DI指数	-3.8P	0.0%	17.9%	59.0%	20.5%	2.6%	100%
全県・住宅地	回答数	8	65	286	81	9	449
DI指数	-2.0P	1.8%	14.5%	63.7%	18.0%	2.0%	100%
全県・商業地	回答数	13	80	261	61	7	422
DI指数	3.7P	3.1%	19.0%	61.7%	14.5%	1.7%	100%



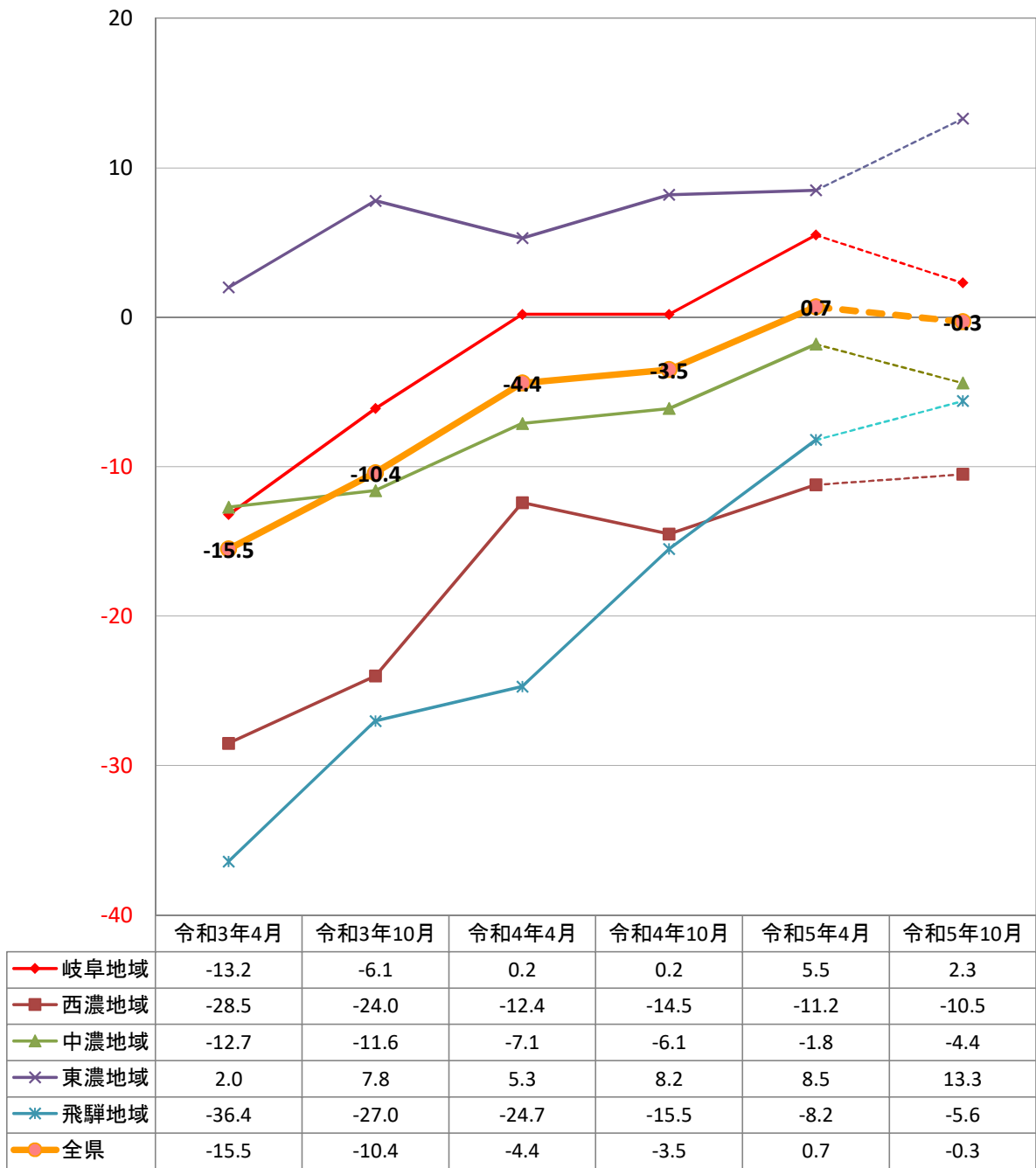
問3. 半年後(令和5年10月1日)の地価の動向は、現在(令和5年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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	2	36	131	28	4	201
	DI指数	2.3P	1.0%	17.9%	65.2%	13.9%	2.0%
岐阜地域・商業地	回答数	2	43	114	25	4	188
	DI指数	1.0P	1.1%	22.9%	60.6%	13.3%	2.1%
西濃地域・住宅地	回答数	0	8	37	17	4	66
	DI指数	-10.5P	0.0%	12.1%	56.0%	25.8%	6.1%
西濃地域・商業地	回答数	0	9	37	13	3	62
	DI指数	-12.9P	0.0%	14.5%	59.7%	21.0%	4.8%
中濃地域・住宅地	回答数	1	13	51	20	2	87
	DI指数	-4.4P	1.1%	14.9%	58.7%	23.0%	2.3%
中濃地域・商業地	回答数	1	14	47	20	1	83
	DI指数	-5.2P	1.2%	16.9%	56.6%	24.1%	1.2%
東濃地域・住宅地	回答数	1	16	32	5	0	54
	DI指数	13.3P	1.9%	29.6%	59.2%	9.3%	0.0%
東濃地域・商業地	回答数	2	16	28	5	0	51
	DI指数	12.0P	3.9%	31.4%	54.9%	9.8%	0.0%
飛騨地域・住宅地	回答数	0	6	21	11	2	40
	DI指数	-5.6P	0.0%	15.0%	52.5%	27.5%	5.0%
飛騨地域・商業地	回答数	0	11	19	9	1	40
	DI指数	-11.3P	0.0%	27.5%	47.5%	22.5%	2.5%
全県・住宅地	回答数	4	79	272	81	12	448
	DI指数	-0.3P	0.9%	17.6%	60.7%	18.1%	2.7%
全県・商業地	回答数	5	93	245	72	9	424
	DI指数	-2.0P	1.2%	21.9%	57.8%	17.0%	2.1%





### 地価動向DI



※令和5年10月は令和5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

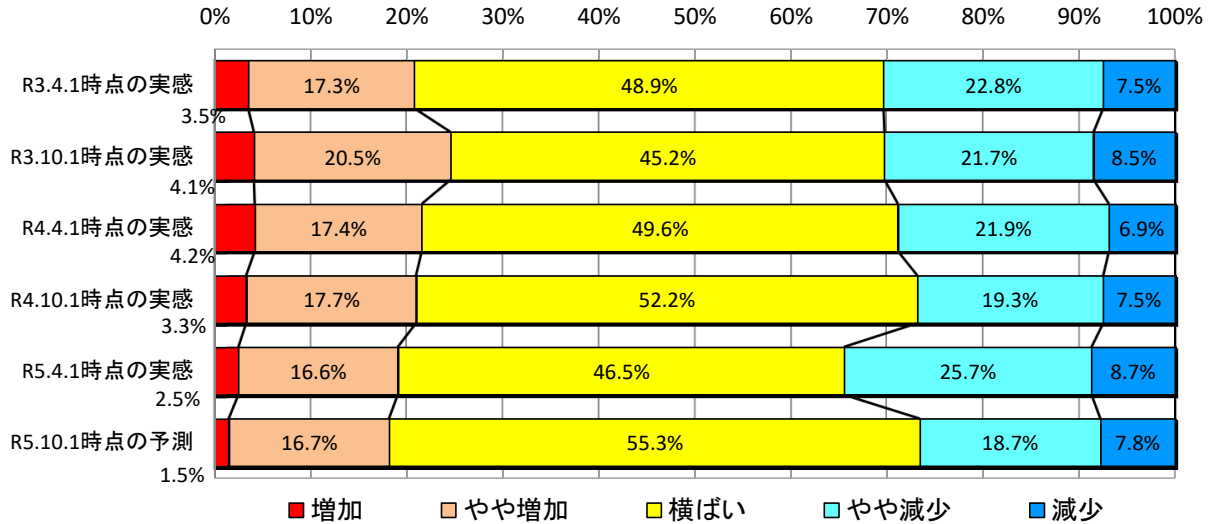
問4. 貴社で取扱いの次の売買(仲介)物件について、令和5年4月1日現在の半年間の取引件数は、半年前(令和4年10月1日)と比較してどうですか？

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	10	67	188	104	35		404
DI指数	-10.8P	2.5%	16.6%	46.5%	25.7%	8.7%		100%
新築戸建住宅	回答数	5	23	80	58	25		191
DI指数	-19.6P	2.6%	12.0%	41.9%	30.4%	13.1%		100%
中古戸建住宅	回答数	9	60	128	51	22		270
DI指数	-3.1P	3.3%	22.2%	47.5%	18.9%	8.1%		100%
新築マンション	回答数	2	6	52	15	11		86
DI指数	-15.7P	2.3%	7.0%	60.5%	17.4%	12.8%		100%
中古マンション	回答数	1	19	56	24	11		111
DI指数	-11.3P	0.9%	17.1%	50.5%	21.6%	9.9%		100%

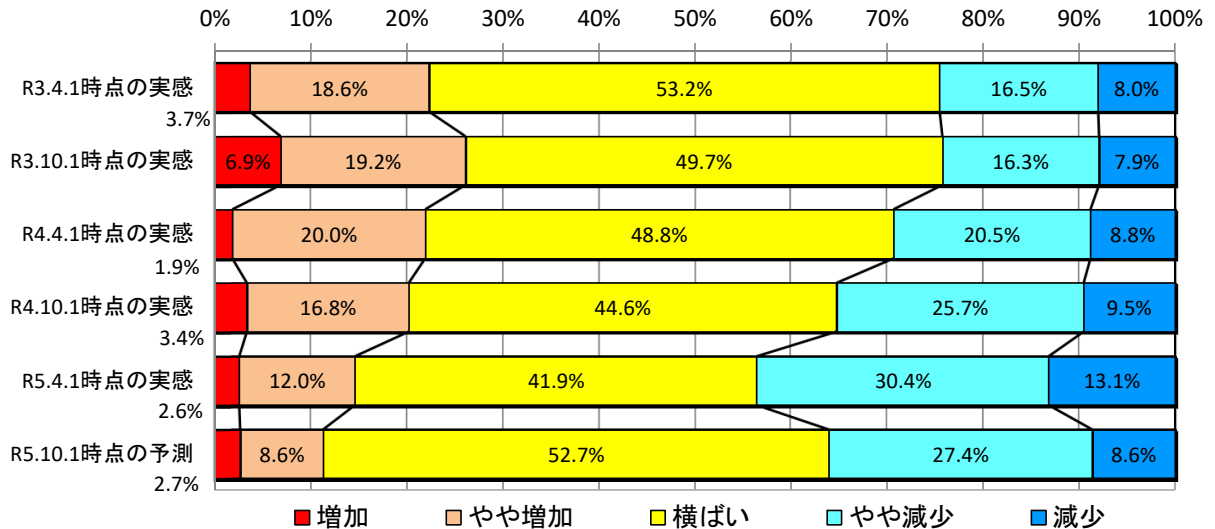
問5. 貴社で取扱いの次の売買(仲介)物件について、半年後(令和5年10月1日)の取引件数は、現在(令和5年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

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	6	66	219	74	31		396
DI指数	-7.3P	1.5%	16.7%	55.3%	18.7%	7.8%		100%
新築戸建住宅	回答数	5	16	98	51	16		186
DI指数	-15.3P	2.7%	8.6%	52.7%	27.4%	8.6%		100%
中古戸建住宅	回答数	7	57	143	42	21		270
DI指数	-2.4P	2.6%	21.1%	52.9%	15.6%	7.8%		100%
新築マンション	回答数	2	4	54	11	10		81
DI指数	-14.2P	2.5%	4.9%	66.7%	13.6%	12.3%		100%
中古マンション	回答数	2	20	58	17	14		111
DI指数	-9.5P	1.8%	18.0%	52.3%	15.3%	12.6%		100%

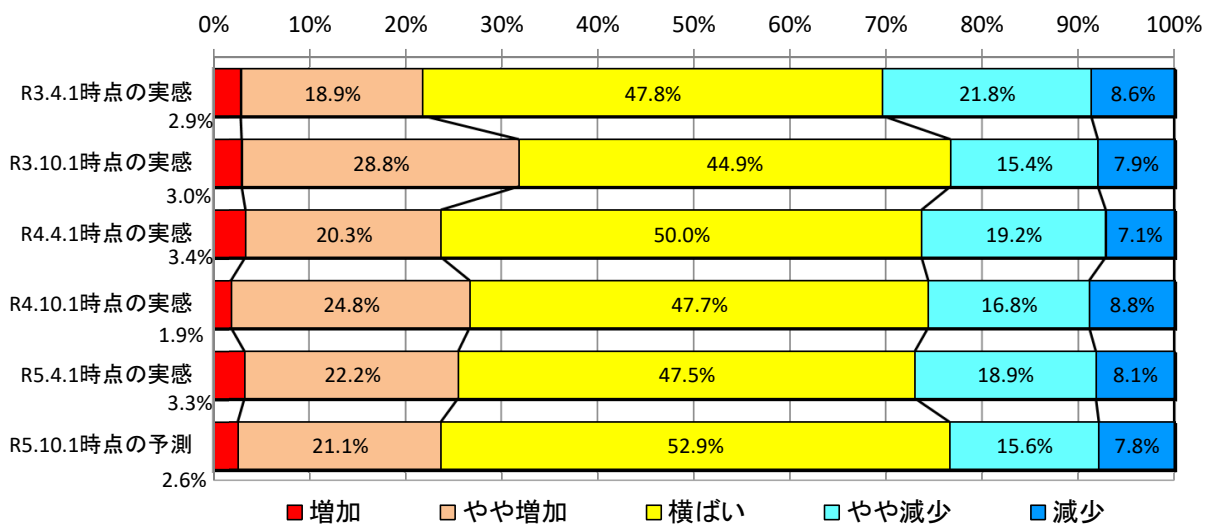
## 土地



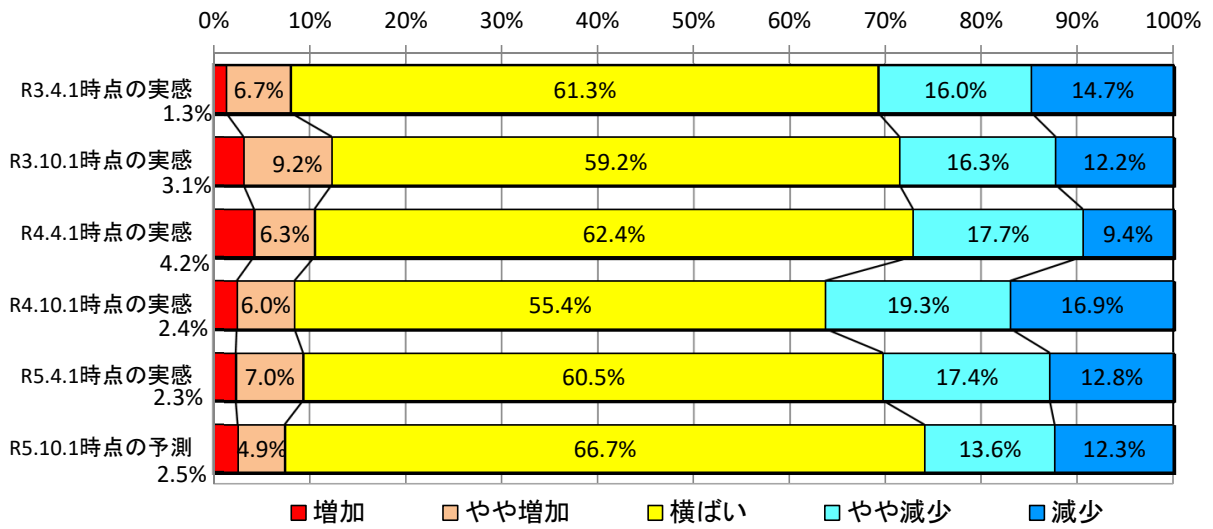
## 新築戸建住宅



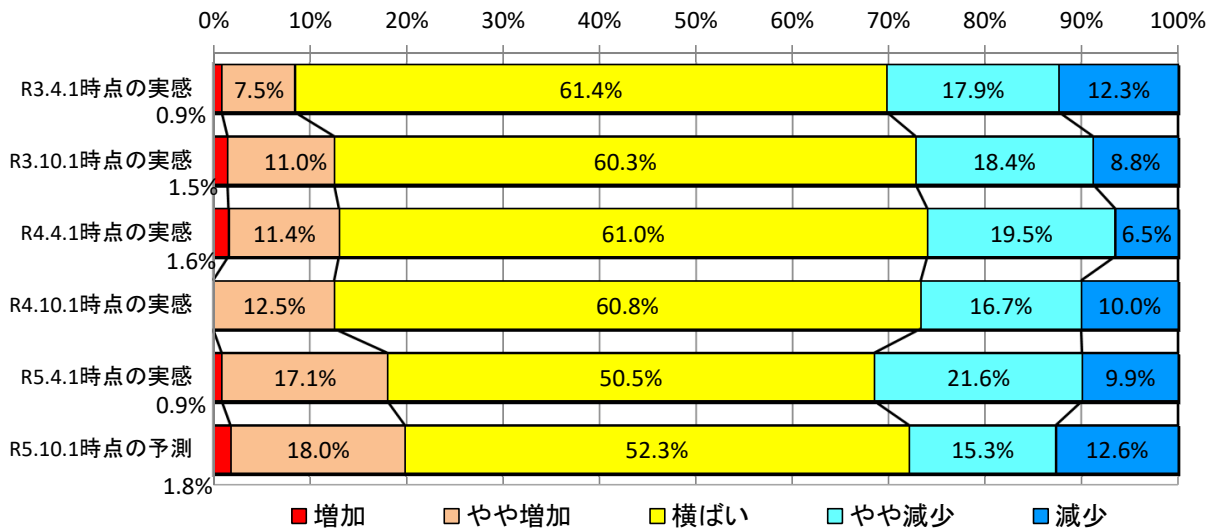
## 中古戸建住宅



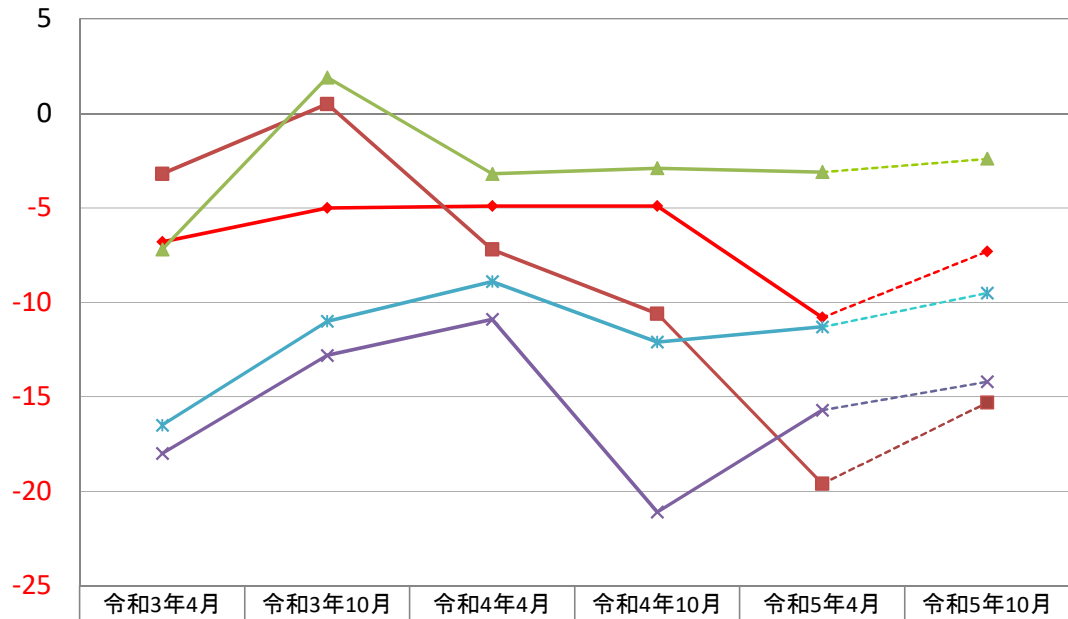
## 新築マンション



## 中古マンション



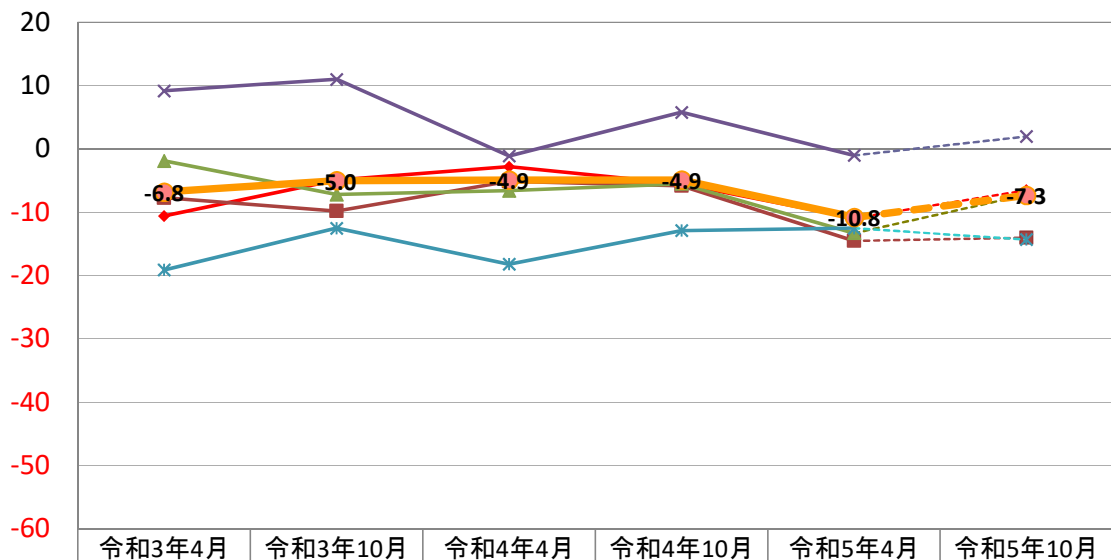
## 岐阜県不動産DI



土地	-6.8	-5.0	-4.9	-4.9	-10.8	-7.3
新築戸建住宅	-3.2	0.5	-7.2	-10.6	-19.6	-15.3
中古戸建住宅	-7.2	1.9	-3.2	-2.9	-3.1	-2.4
新築マンション	-18.0	-12.8	-10.9	-21.1	-15.7	-14.2
中古マンション	-16.5	-11.0	-8.9	-12.1	-11.3	-9.5

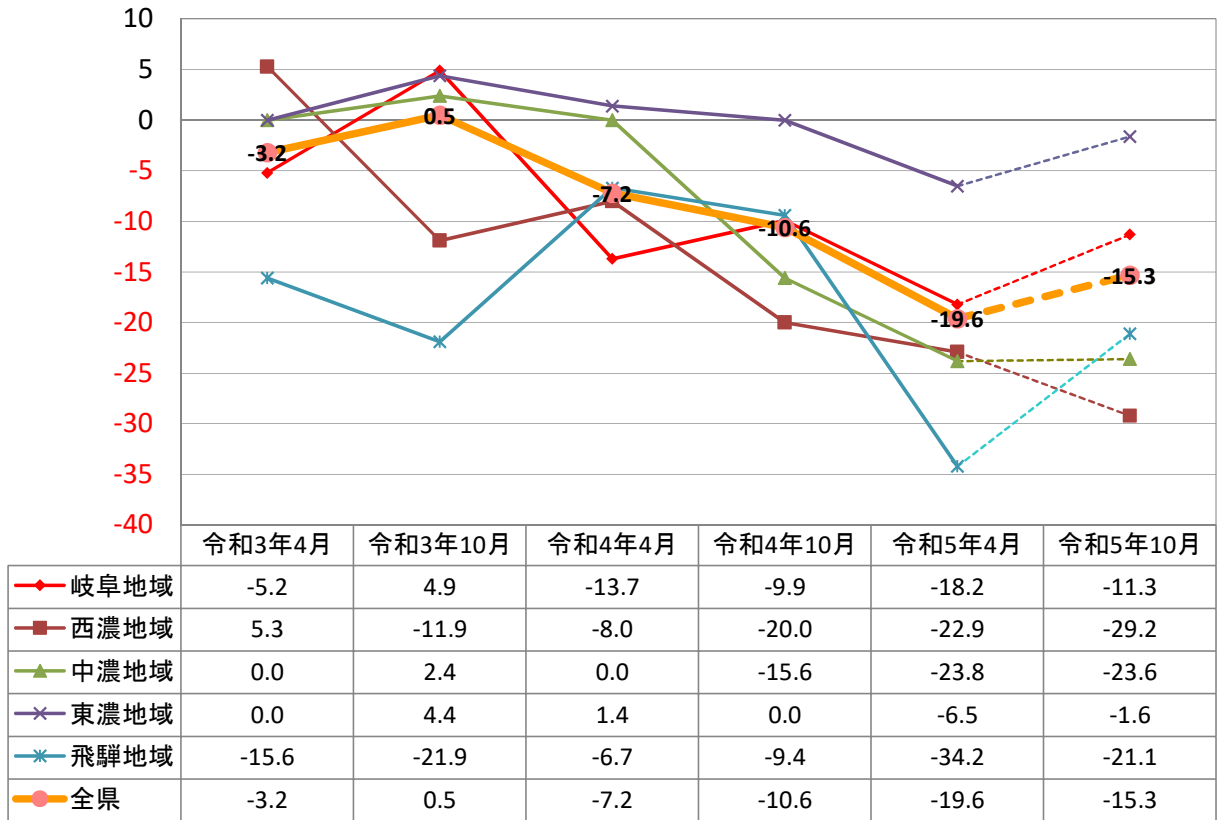
## ②地域毎の集計

### 土地DI

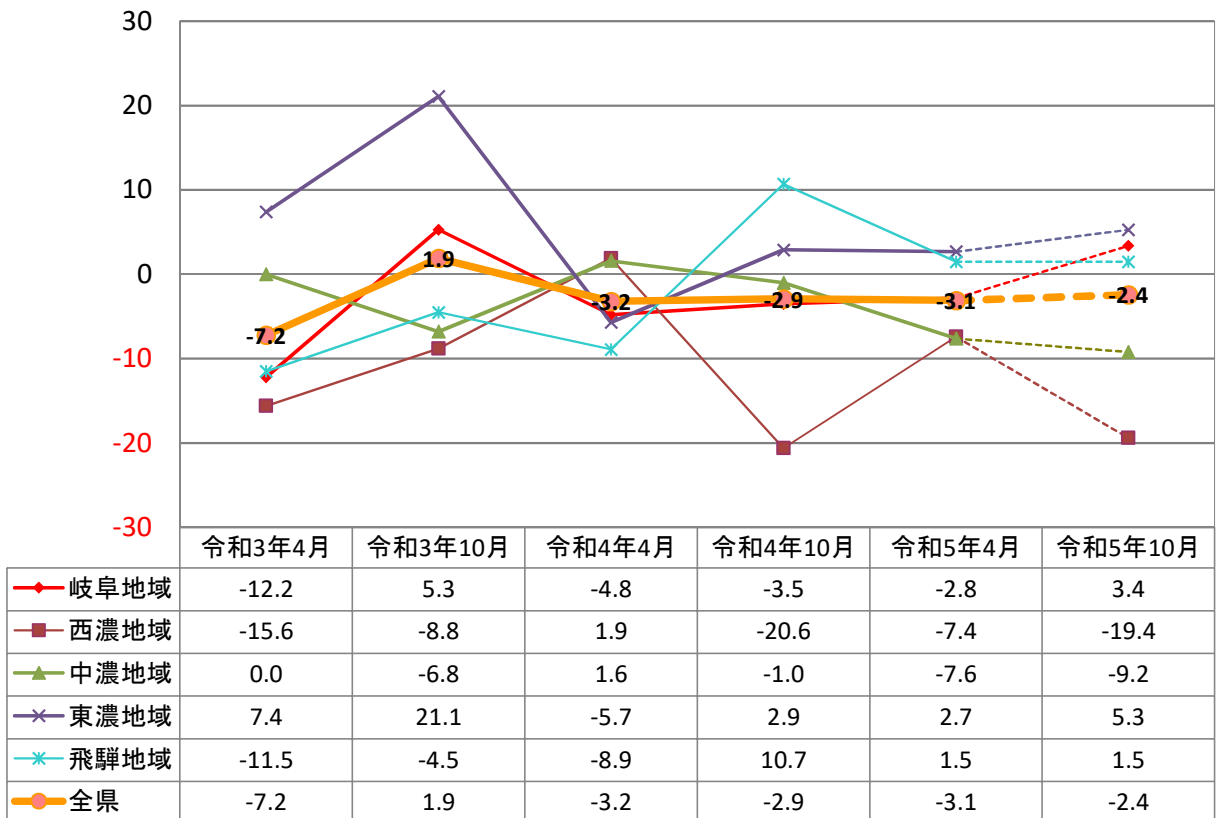


岐阜地域	-10.6	-4.9	-2.8	-5.5	-10.9	-6.5
西濃地域	-7.7	-9.8	-5.1	-5.8	-14.5	-14.0
中濃地域	-1.9	-7.2	-6.6	-5.5	-13.3	-7.2
東濃地域	9.2	11.0	-1.1	5.8	-1.0	2.0
飛騨地域	-19.1	-12.5	-18.2	-12.9	-12.5	-14.3
全県	-6.8	-5.0	-4.9	-4.9	-10.8	-7.3

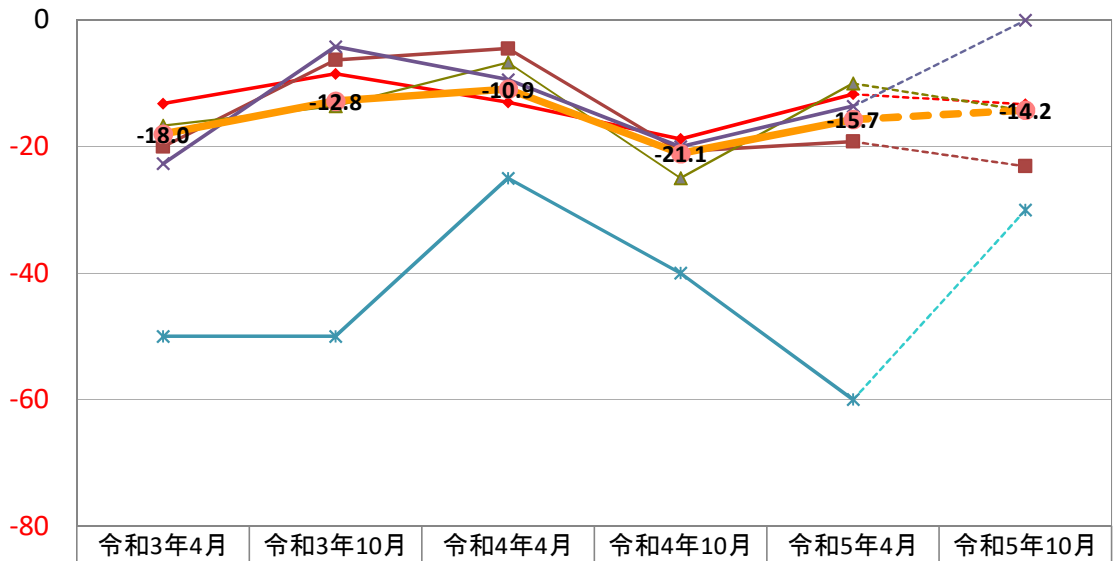
### 新築戸建住宅DI



### 中古戸建住宅DI

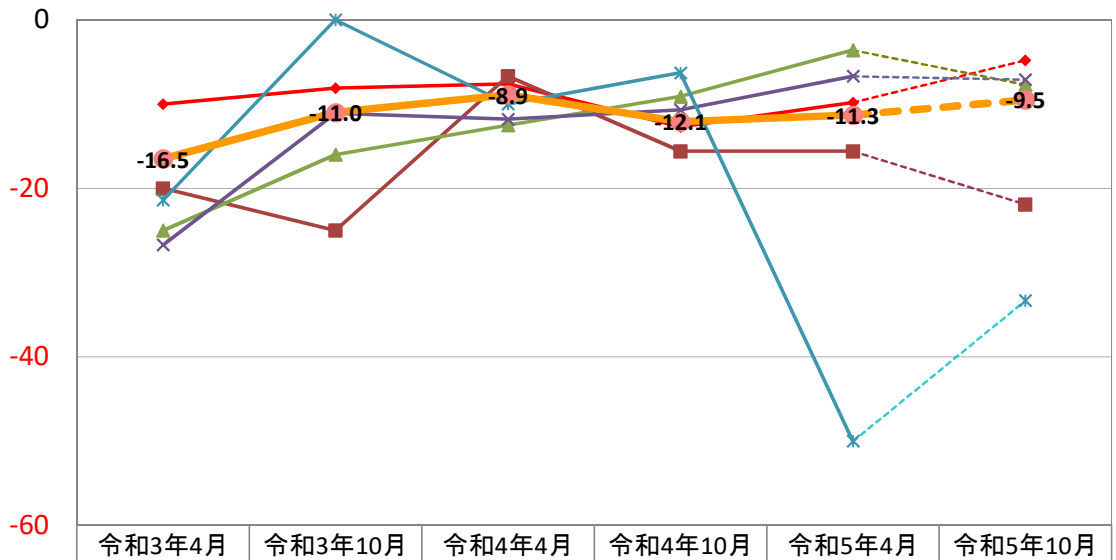


### 新築マンションDI



岐阜地域	-13.2	-8.5	-13.0	-18.8	-11.7	-13.3
西濃地域	-20.0	-6.3	-4.5	-20.8	-19.2	-23.1
中濃地域	-16.7	-13.6	-6.7	-25.0	-10.0	-14.3
東濃地域	-22.7	-4.2	-9.4	-20.0	-13.6	0.0
飛騨地域	-50.0	-50.0	-25.0	-40.0	-60.0	-30.0
全県	-18.0	-12.8	-10.9	-21.1	-15.7	-14.2

### 中古マンションDI



岐阜地域	-10.0	-8.1	-7.6	-12.7	-9.8	-4.8
西濃地域	-20.0	-25.0	-6.7	-15.6	-15.6	-21.9
中濃地域	-25.0	-16.0	-12.5	-9.1	-3.6	-7.7
東濃地域	-26.7	-11.1	-11.8	-10.7	-6.7	-7.1
飛騨地域	-21.4	0.0	-10.0	-6.3	-50.0	-33.3
全県	-16.5	-11.0	-8.9	-12.1	-11.3	-9.5

### (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5年4月1日現在の賃料・空室率は、半年前(令和4年10月1日)と比較してどうですか？

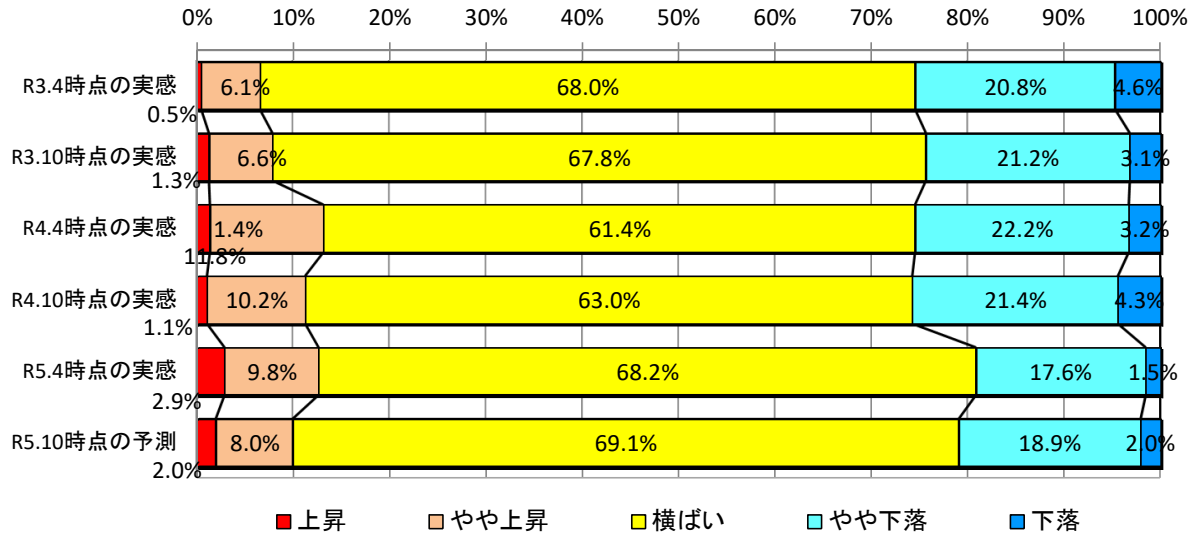
賃料動向・全域(過去)		1	2	3	4	5	
調査時点における過去半年の賃料動向(実感値)		上昇傾向にある	やや上昇傾向にある	横ばいである	やや下落傾向にある	下落傾向にある	合計
居住用物件の賃料	回答数	6	20	140	36	3	205
DI指数	-2.4P	2.9%	9.8%	68.2%	17.6%	1.5%	100%
事業用物件の賃料	回答数	5	16	118	34	4	177
DI指数	-4.5P	2.8%	9.0%	66.7%	19.2%	2.3%	100%
空室率動向・全域(過去)		1	2	3	4	5	
調査時点における過去半年の空室率動向(実感値)		減少傾向にある	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	9	28	105	46	2	190
DI指数	-1.1P	4.7%	14.7%	55.3%	24.2%	1.1%	100%
事業用物件の空室率	回答数	5	23	98	34	2	162
DI指数	-1.5P	3.1%	14.2%	60.5%	21.0%	1.2%	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(令和5年10月1日)の賃料・空室率は、現在(令和5年4月1日)と比較してどうなると予想されますか？

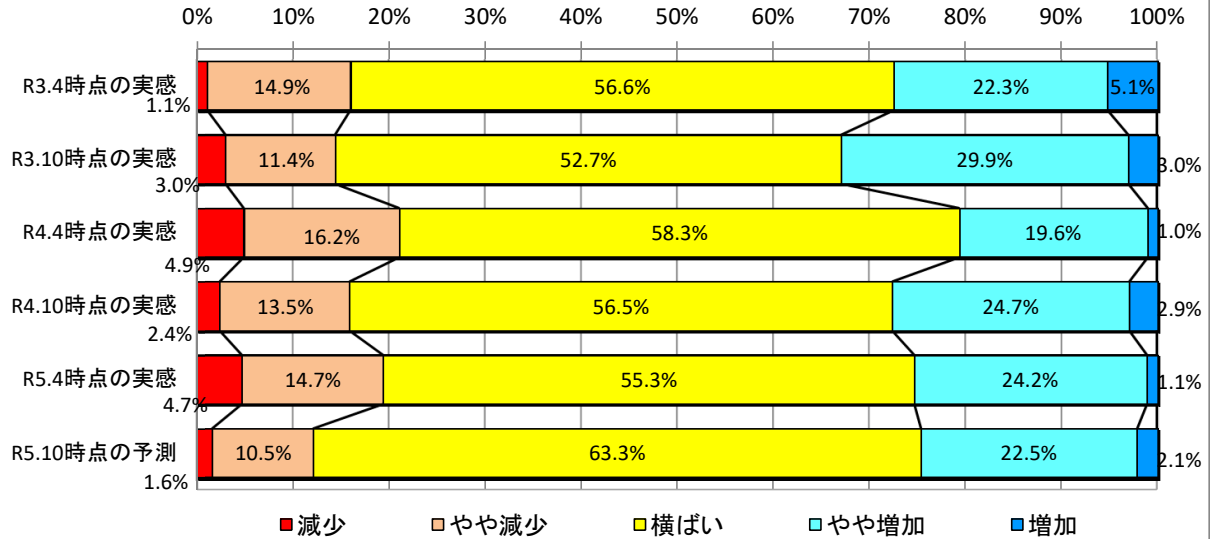
賃料動向・全域(将来)		1	2	3	4	5	
調査時点から半年先の賃料動向(予測値)		上昇傾向にある	やや上昇傾向にある	横ばいである	やや下落傾向にある	下落傾向にある	合計
居住用物件の賃料	回答数	4	16	139	38	4	201
DI指数	-5.5P	2.0%	8.0%	69.1%	18.9%	2.0%	100%
事業用物件の賃料	回答数	5	16	110	39	3	173
DI指数	-5.5P	2.9%	9.2%	63.7%	22.5%	1.7%	100%
空室率動向・全域(将来)		1	2	3	4	5	
調査時点から半年先の空室率動向(予測値)		減少傾向にある	やや減少傾向にある	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	3	20	121	43	4	191
DI指数	-6.5P	1.6%	10.5%	63.3%	22.5%	2.1%	100%
事業用物件の空室率	回答数	5	18	101	33	4	161
DI指数	-4.0P	3.1%	11.2%	62.7%	20.5%	2.5%	100%



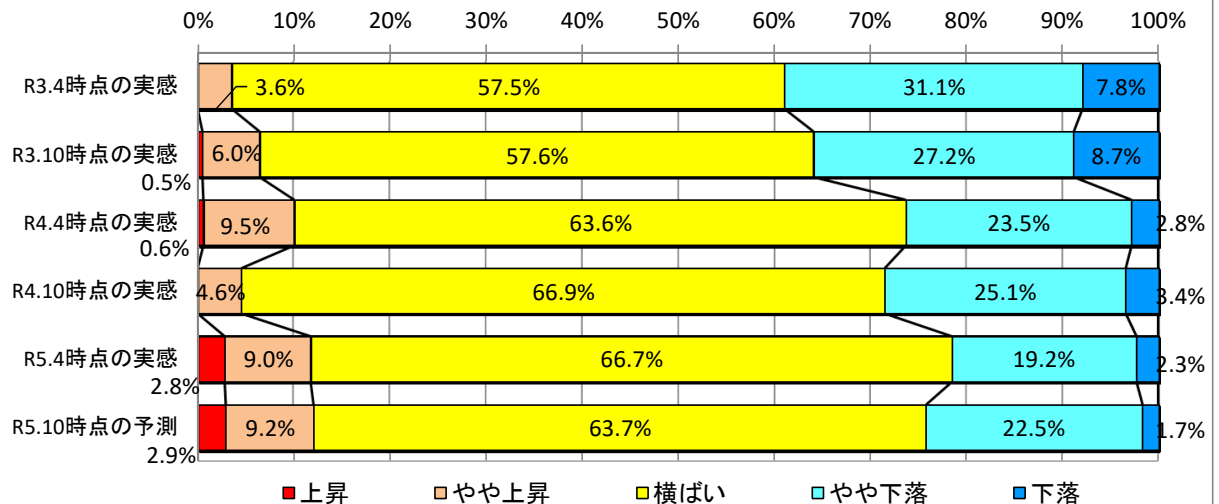
## 居住用物件の賃料



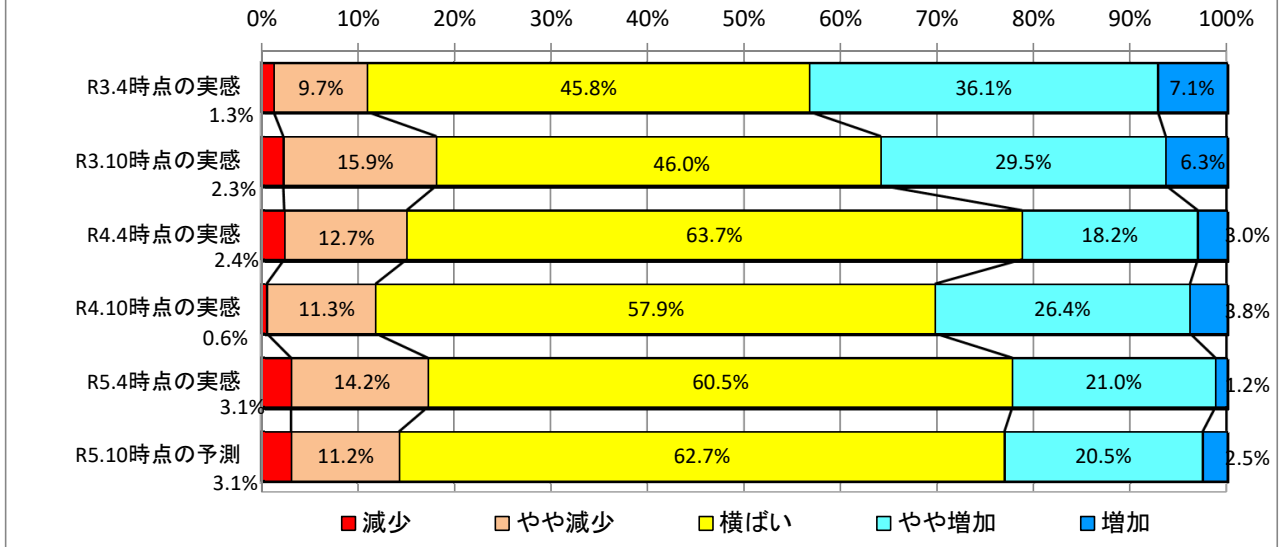
## 居住用物件の空室率



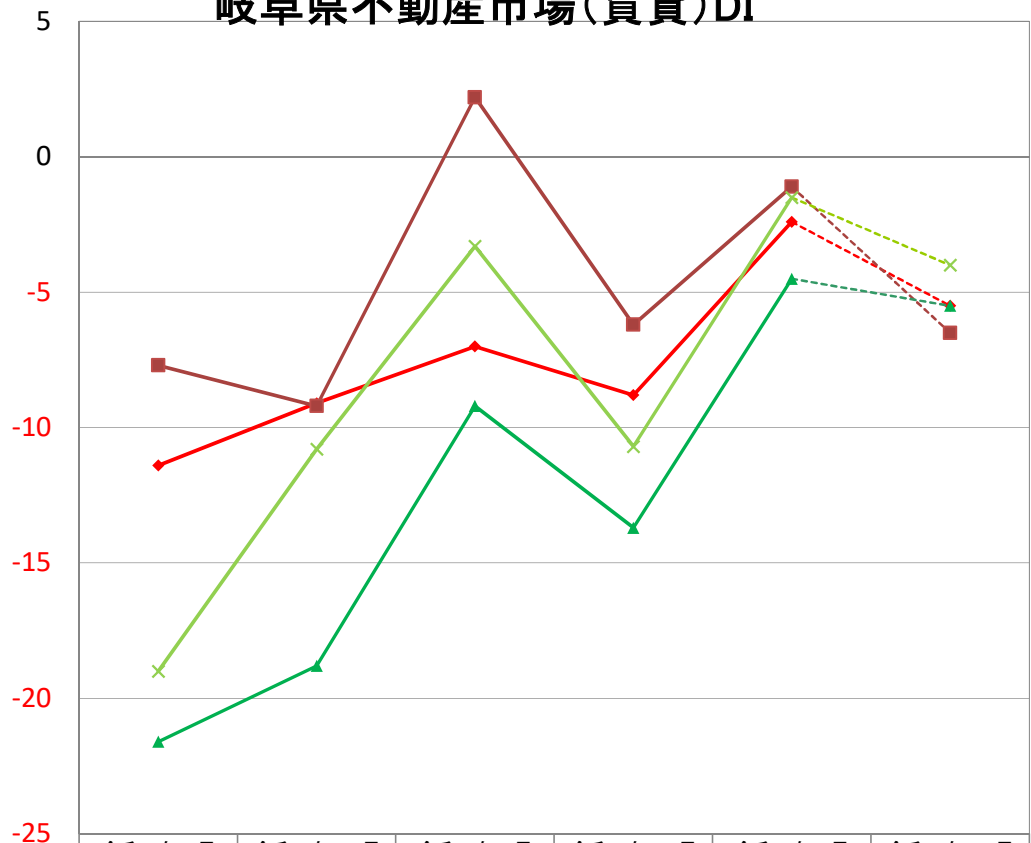
## 事業用物件の賃料



## 事業用物件の空室率



## 岐阜県不動産市場(賃貸)DI

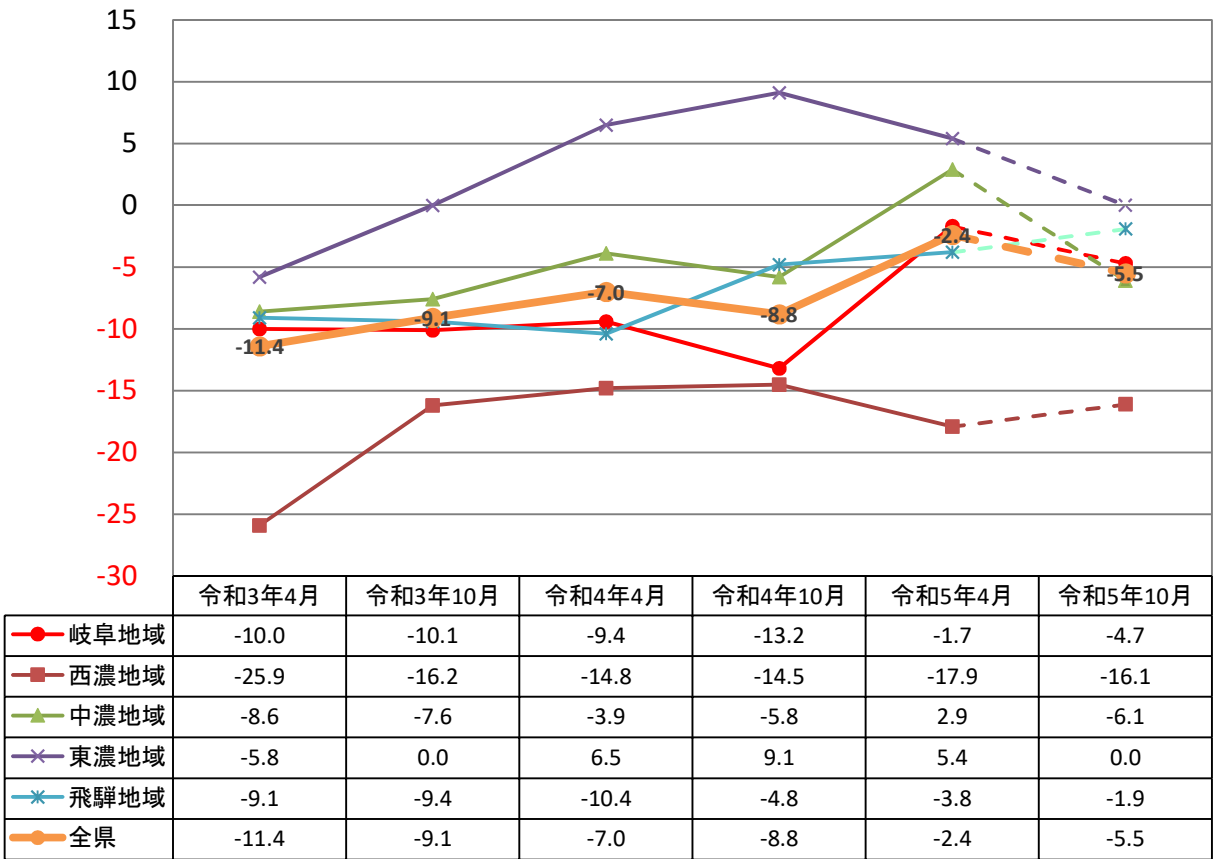


	令和3年4月	令和3年10月	令和4年4月	令和4年10月	令和5年4月	令和5年10月
居住用物件の賃料	-11.4	-9.1	-7.0	-8.8	-2.4	-5.5
居住用物件の空室率	-7.7	-9.2	2.2	-6.2	-1.1	-6.5
事業用物件の賃料	-21.6	-18.8	-9.2	-13.7	-4.5	-5.5
事業用物件の空室率	-19.0	-10.8	-3.3	-10.7	-1.5	-4.0

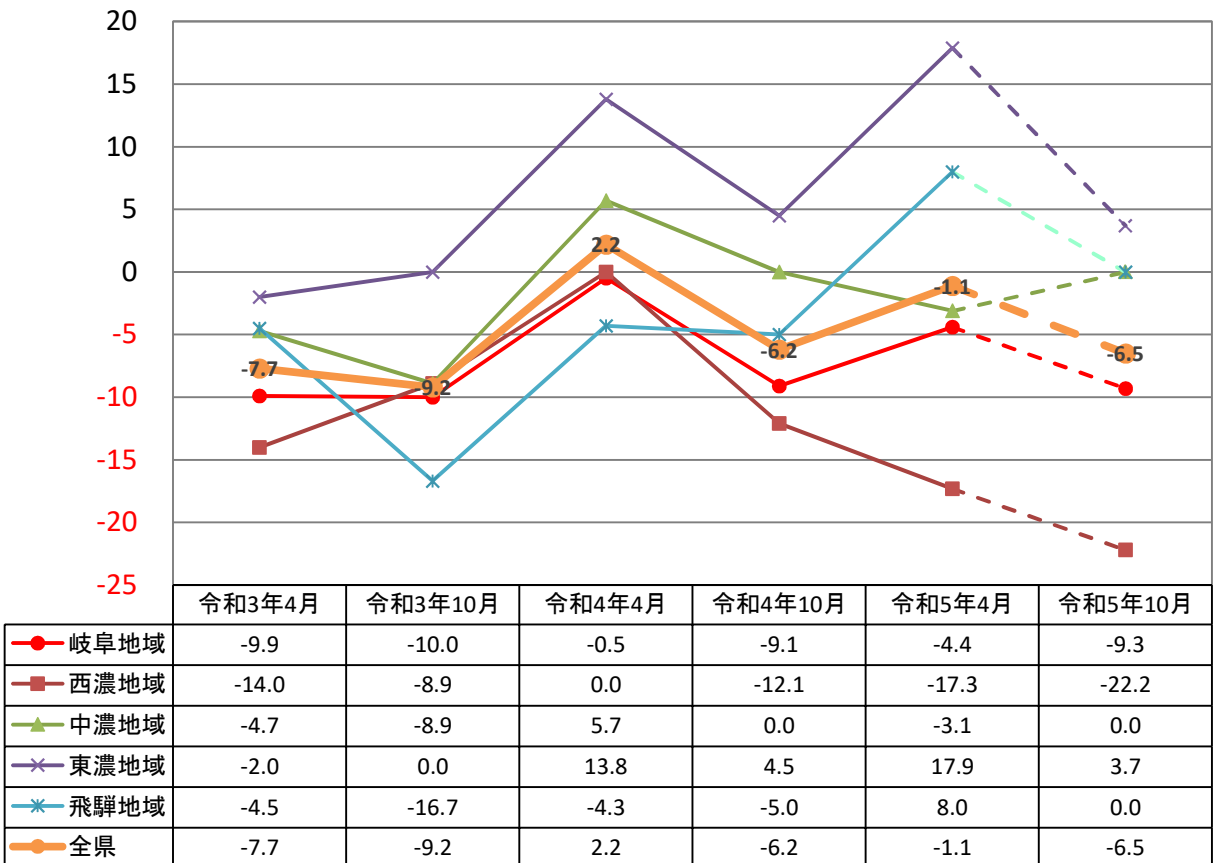
※は時点における予測値を示す（以下、同様）。

②地域毎の集計

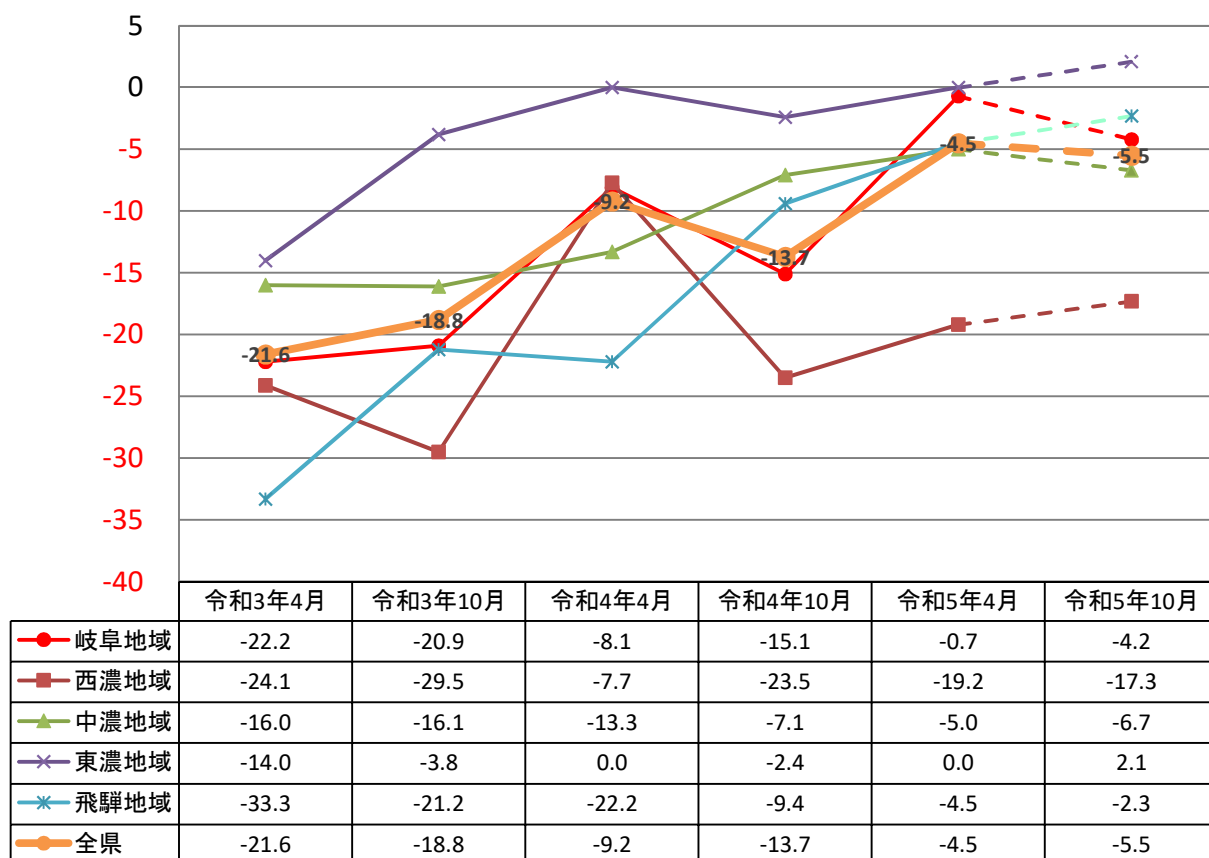
### 居住用物件の賃料DI



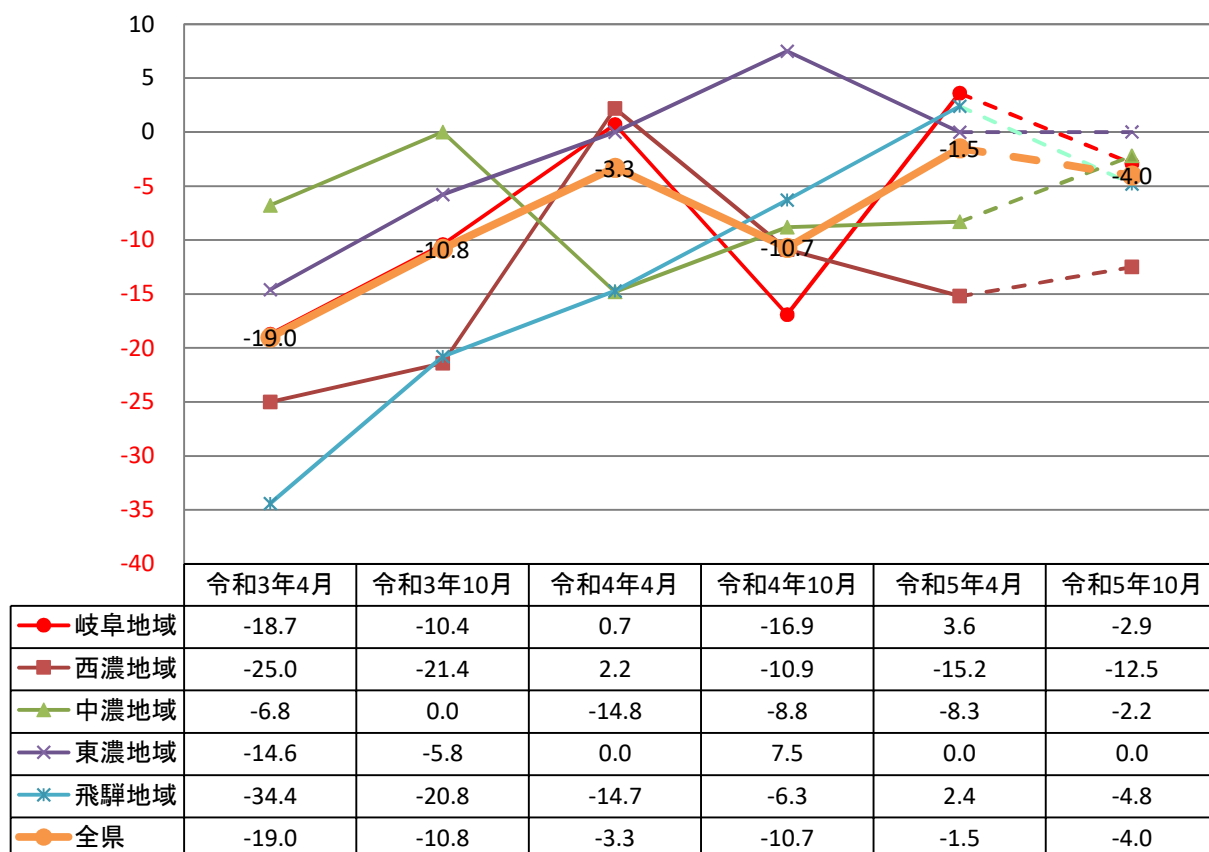
### 居住用物件の空室率DI



## 事業用物件の賃料DI



## 事業用物件の空室率DI



## 各地域ごとのコメント

岐阜地域	資材・設備等材料UP。人件費UP、働き方改革(人手不足、人件費UP)等々にて建物価格UP要因に対して、ユーザーは価格UPについてこられない。ますます新築建物着工数減少に拍車をかける。
	個人住宅用地は売り土地は減少している。分譲用土地を求める業者に積極性が少ない。住宅地として良好な土地を求めている。現在は事業性(分譲地用他)用地が主体となっている。電話・ネットでの照会が減少している。
	需要の増加に伴い、若干土地価格上昇傾向にあります。ただし、建築コスト、造成コストの上昇により、販売価格が極めて高い状況にあり、需要と供給のバランスがとれていないように思われます。
西濃地域	分譲(新築戸建・新築マンション)のお客様の動きが少ない。コロナの規制が緩和され世の中の流れが行楽等に向いている。一旦落ち着くまでお客様の動きは悪いと思われる。
	値上がりしそうな場所の土地が動かなくなっている。
	新築の建売り住宅が売れていないせいか、分譲住宅用地の仕入れが渋くなった。要は、買ってもらえない傾向になってきた。
中濃地域	注文住宅用土地の需要は、減少傾向に感じられる。
	政策産業である宅建業界は、10年に渡る日銀総裁の交代がどのような変化をもたらすかによる、変化を見極めたいと思います。コロナ、ロシアのウクライナ進攻による世界的財政支出のリーマン級の耐貧生活が訪れるかも。
	農振除外、農地転用が厳しくなってきましたので、これからは、分譲地が少なくなり、厳しい時代となります。不動産業者が建売分譲は無理です。建築のことがわかりません。お客様に無責任になってしまいます。
東濃地域	空家が多くなった対策を考えたい。
	全国的に地価、公示価格等はやや上昇傾向と報道されましたが、地域格差は広がるばかりで空家空き地は私共の地域ではさらに増加し、農耕作の放棄もあり、農地の宅地化傾向も強まるものと思料します。その材料の中で優良宅地化できる物件を見極めることも大切と考えます。
	新築住宅の着工件数は減少すると思われれます。中古住宅は何年後先から伸びを見せるのではないかと思います。
飛騨地域	飛騨地域、駅近、観光客向けの事業用を目的とした問い合わせが増えてきた。高山市外、県外からの問い合わせが多い。住宅地はそれほど大きな動きは少ないと考えられます。
	ようやく高山も外人さんが来てくださり、賑わようになってきました。(中国のかたはまだ少ないです)これから徐々に景況も良くなって、不動産の動きも上向いてくるのではないかと期待しています。
	飛騨地域は、高齢化が進んでいる関係で、事業性の物件の空きが増加すると予想しております。一方で、資材の値上がり等で中古物件の需要は今後やや増加すると予想されます。

## 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
令和4年10月	-3.5	-4.5	-2.4	-4.9	-10.6	-2.9	-21.1	-12.1	-8.8	-6.2	-13.7	-10.7
令和5年4月	0.7	-2.0	3.7	-10.8	-19.6	-3.1	-15.7	-11.3	-2.4	-1.1	-4.5	-1.5