

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～

平成 22 年 7 月

社団法人岐阜県宅地建物取引業協会
社団法人岐阜県不動産鑑定士協会

目 次

1. 岐阜県不動産市況DI調査の概要	1
(1) アンケート調査の概要	1
(2) 回答者の属性	1
(3) DI指数について	2
2. アンケート集計結果	3
(1) 地価の動向	3
①岐阜県全域の集計	3
②地域毎の集計	4
(2) 不動産取引(取引件数)の動向	7
①岐阜県全域の集計	7
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	18

1. 岐阜県不動産市況DI調査の概要

(1) アンケート調査の概要

平成 22 年 4 月 1 日を起点とし、過去 6 ヶ月（H21. 10. 1～H22. 4. 1）の不動産市場の推移に関する実感と、今後 6 ヶ月（H22. 4. 1～H22. 10. 1）の予測について、社団法人岐阜県宅地建物取引業協会の会員業者に郵送によるアンケート調査を実施し、岐阜県不動産市況DIとして集計を行った。

①実施時期 平成 22 年 4 月 15 日～ 4 月 30 日

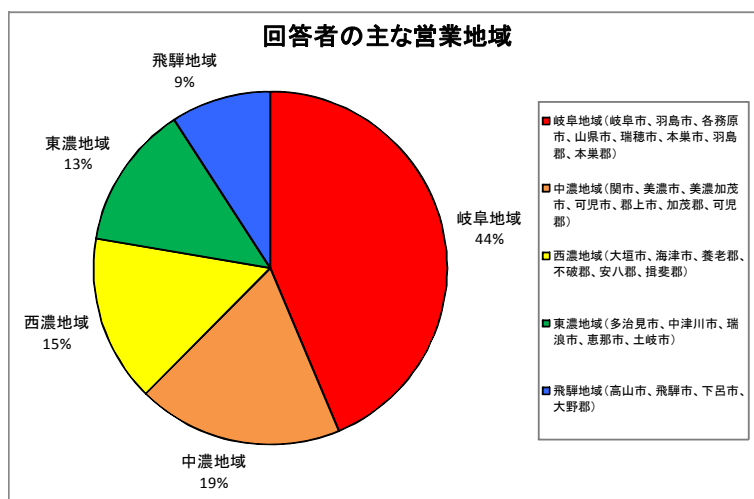
②発送数 1,267 社

③回答数 197 社(回収率 15.5%)

(2) 回答者の属性

①主な営業地域

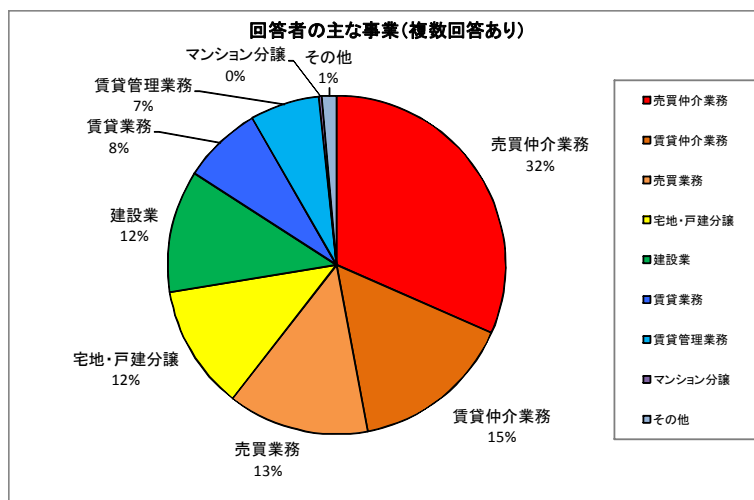
岐阜地域	西濃地域	中濃地域	東濃地域	飛騨地域	合計
86	30	37	26	18	197



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
133	65	57	50	1	32	28	49	6	421



(3) 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。

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

2. アンケート集計結果

(1) 地価の動向

① 岐阜県全域の集計

問2. 平成22年4月1日現在の地価の動向は、半年前（平成21年10月1日）と比較してどのように感じておられますか？

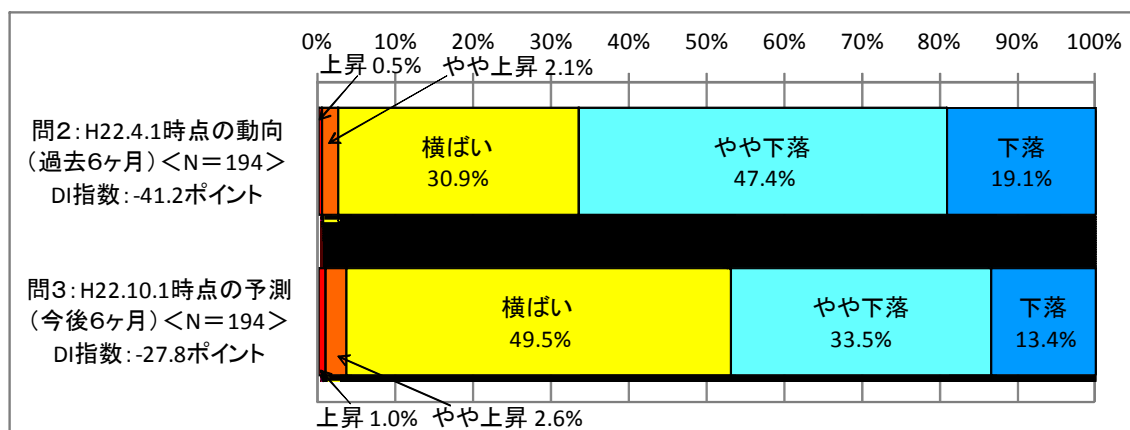
H22.4.1 と H21.10.1 の地価動向の比較

上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	合計	DI
1	4	60	92	37	194	-41.2
0.5%	2.1%	30.9%	47.4%	19.1%	100%	

問3. 半年後（平成22年10月1日）の地価の動向は、現在（平成22年4月1日）と比較してどうなると予想されますか？

H22.10.1 と H22.4.1 の地価動向の予想

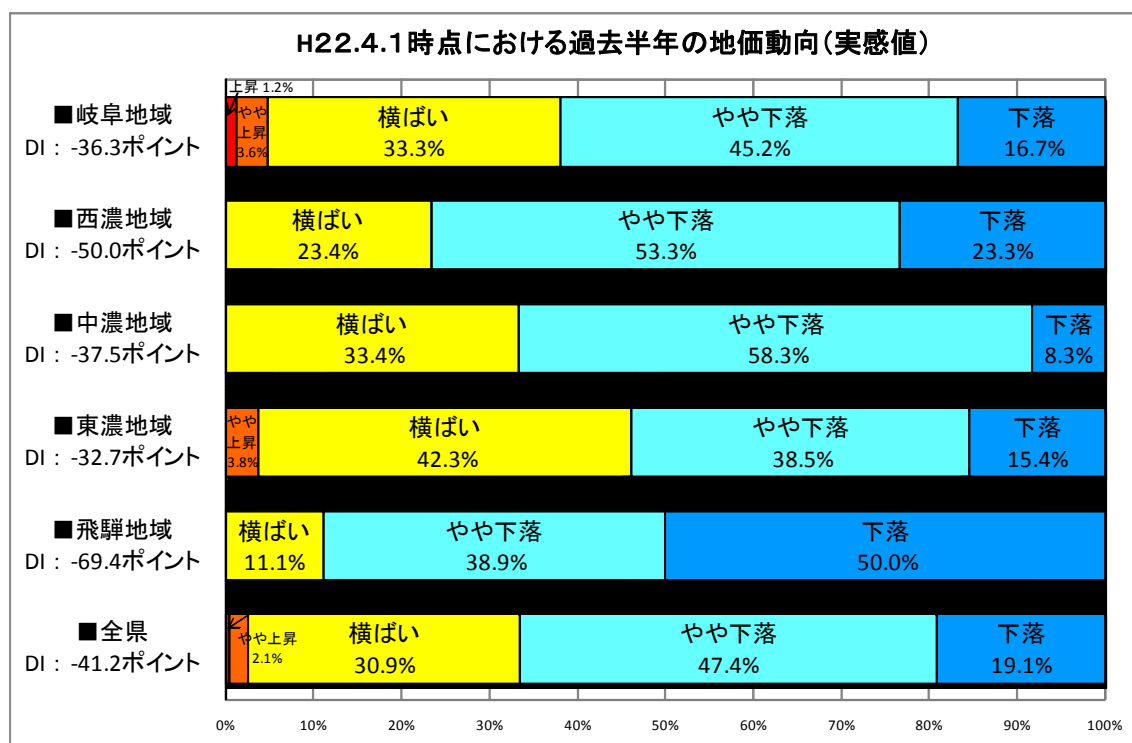
上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	合計	DI
2	5	96	65	26	194	-27.8
1.0%	2.6%	49.5%	33.5%	13.4%	100%	



②地域毎の集計

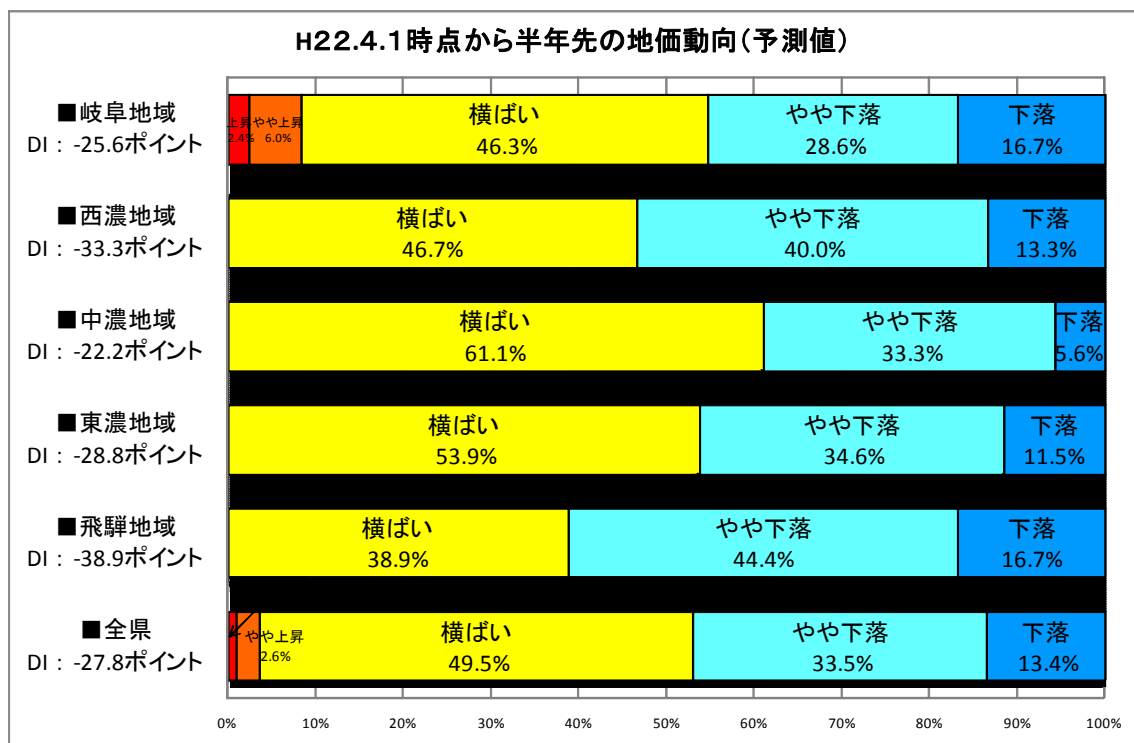
平成22年4月1日現在の地価の動向は、半年前（平成21年10月1日）と比較してどのように感じておられますか？

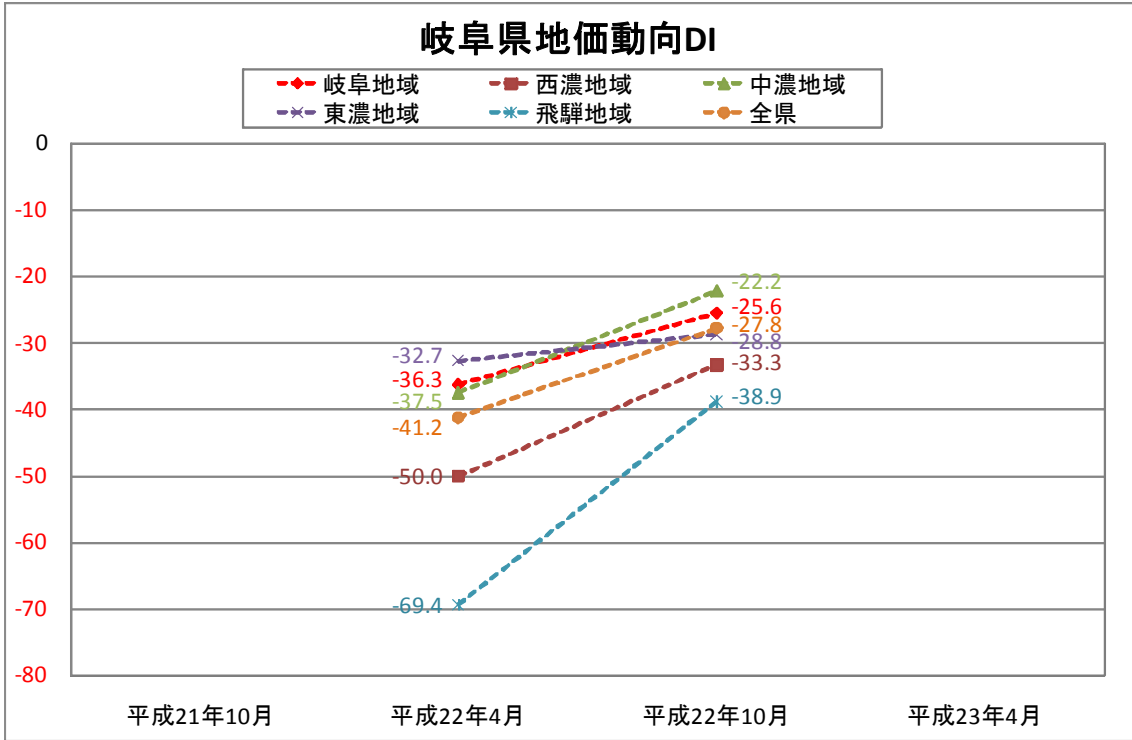
地価動向・地域毎(過去)		1	2	3	4	5	
調査時点における過去半年の地価動向(実感値)		上昇傾向にある	やや上昇傾向にある	横ばいである	やや下落傾向にある	下落傾向にある	合計
岐阜地域	回答数	1	3	28	38	14	84
DI指数	-36.3P	1.2%	3.6%	33.3%	45.2%	16.7%	100%
西濃地域	回答数	0	0	7	16	7	30
DI指数	-50.0P	0.0%	0.0%	23.4%	53.3%	23.3%	100%
中濃地域	回答数	0	0	12	21	3	36
DI指数	-37.5P	0.0%	0.0%	33.4%	58.3%	8.3%	100%
東濃地域	回答数	0	1	11	10	4	26
DI指数	-32.7P	0.0%	3.8%	42.3%	38.5%	15.4%	100%
飛騨地域	回答数	0	0	2	7	9	18
DI指数	-69.4P	0.0%	0.0%	11.1%	38.9%	50.0%	100%
全県	回答数	1	4	60	92	37	194
DI指数	-41.2P	0.5%	2.1%	30.9%	47.4%	19.1%	100%



半年後（平成 22 年 10 月 1 日）の地価の動向は、現在（平成 22 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	回答数	2	5	39	24	14	84
DI指数	-25.6P	2.4%	6.0%	46.3%	28.6%	16.7%	100%
西濃地域	回答数	0	0	14	12	4	30
DI指数	-33.3P	0.0%	0.0%	46.7%	40.0%	13.3%	100%
中濃地域	回答数	0	0	22	12	2	36
DI指数	-22.2P	0.0%	0.0%	61.1%	33.3%	5.6%	100%
東濃地域	回答数	0	0	14	9	3	26
DI指数	-28.8P	0.0%	0.0%	53.9%	34.6%	11.5%	100%
飛騨地域	回答数	0	0	7	8	3	18
DI指数	-38.9P	0.0%	0.0%	38.9%	44.4%	16.7%	100%
全県	回答数	2	5	96	65	26	194
DI指数	-27.8P	1.0%	2.6%	49.5%	33.5%	13.4%	100%





※平成 22 年 4 月期は実感値、平成 22 年 10 月期は平成 22 年 4 月期における予測値を示す（以下同様）。

■今回（平成 22 年 4 月 1 日時点）の地価動向判断は、△41.2 ポイントであった。
 この先半年（H22.4.1～H22.10.1）の地価に関する予測値は△27.8 ポイントで、今後は、地価下落傾向がやや緩やかになると予測する結果となっている。
 H22.4.1 時点：-41.2 ポイント → H22.10.1 時点（予測）：-27.8 ポイント

(2) 不動産取引(取引件数)の動向

①岐阜県全域の集計

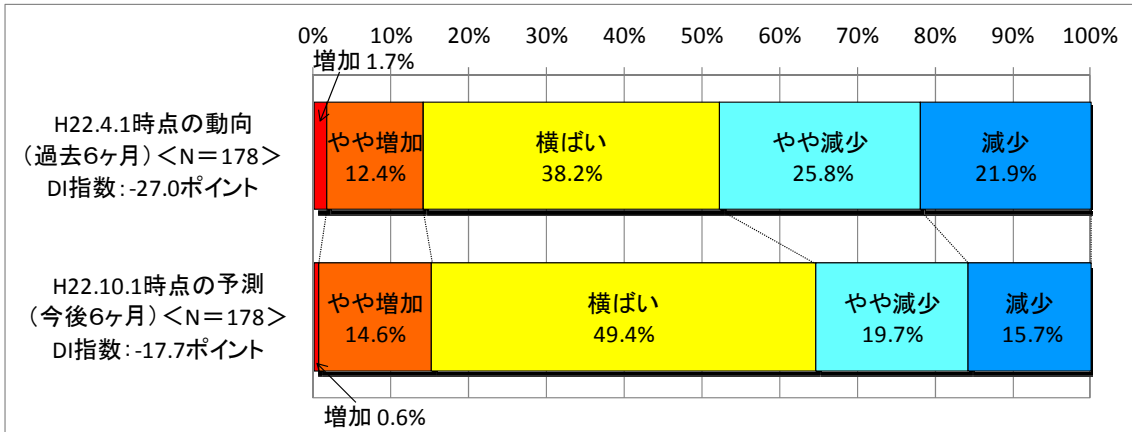
問4. 貴社で取扱いの次の売買(仲介)物件について、平成22年4月1日現在の半年間の取引件数は、半年前(平成21年10月1日)と比較してどうですか?

取引動向・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	3	22	68	46	39	178
DI指数	-27.0P	1.7%	12.4%	38.2%	25.8%	21.9%	100%
新築戸建住宅	回答数	0	11	32	19	31	93
DI指数	-37.6P	0.0%	11.8%	34.5%	20.4%	33.3%	100%
中古戸建住宅	回答数	2	18	47	27	14	108
DI指数	-15.3P	1.9%	16.7%	43.4%	25.0%	13.0%	100%
新築マンション	回答数	0	1	10	7	17	35
DI指数	-57.1P	0.0%	2.9%	28.5%	20.0%	48.6%	100%
中古マンション	回答数	0	4	21	12	15	52
DI指数	-36.5P	0.0%	7.7%	40.4%	23.1%	28.8%	100%

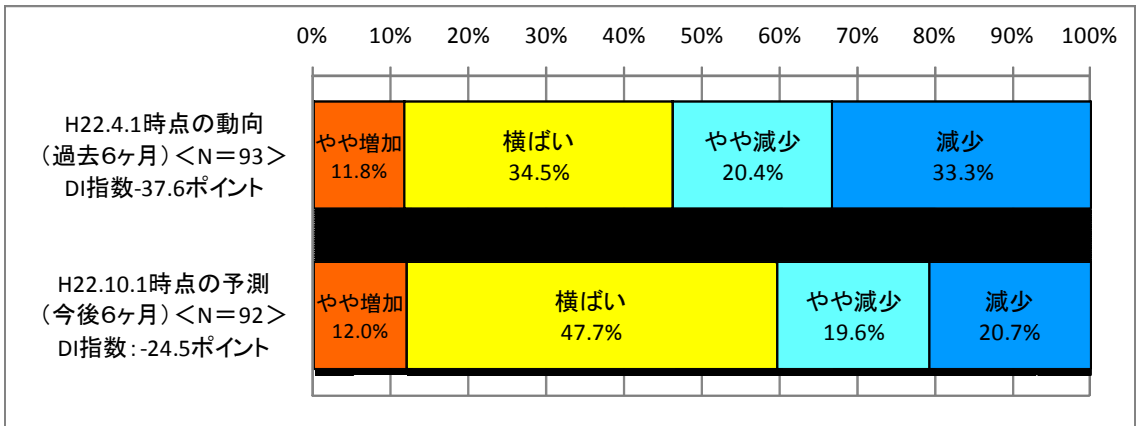
問5. 貴社で取扱いの次の売買(仲介)物件について、半年後(平成22年10月1日)の取引件数は、現在(平成22年4月1日)と比較してどうなると予想されますか?

取引動向・地域毎(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	1	26	88	35	28	178
DI指数	-17.7P	0.6%	14.6%	49.4%	19.7%	15.7%	100%
新築戸建住宅	回答数	0	11	44	18	19	92
DI指数	-24.5P	0.0%	12.0%	47.7%	19.6%	20.7%	100%
中古戸建住宅	回答数	1	22	49	22	15	109
DI指数	-12.8P	0.9%	20.2%	44.9%	20.2%	13.8%	100%
新築マンション	回答数	0	0	13	6	16	35
DI指数	-54.3P	0.0%	0.0%	37.2%	17.1%	45.7%	100%
中古マンション	回答数	0	3	22	13	13	51
DI指数	-35.3P	0.0%	5.9%	43.1%	25.5%	25.5%	100%

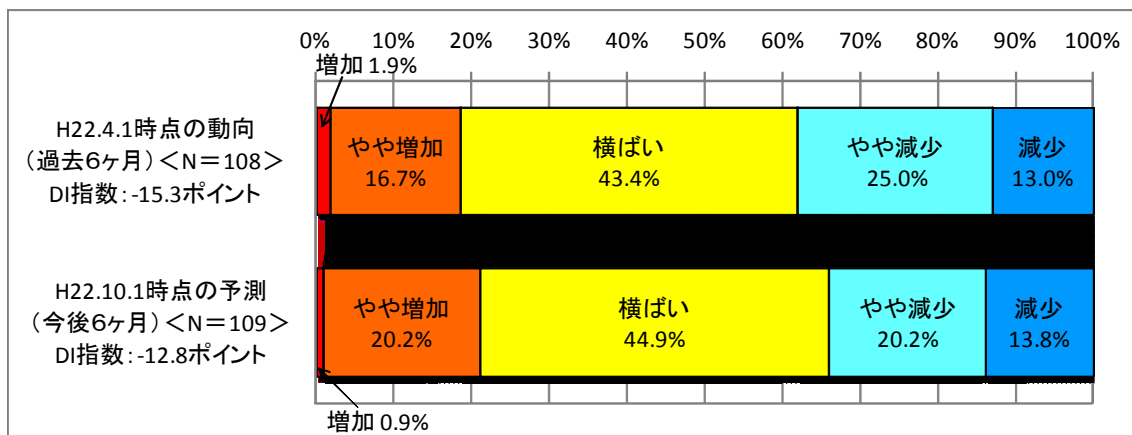
土地



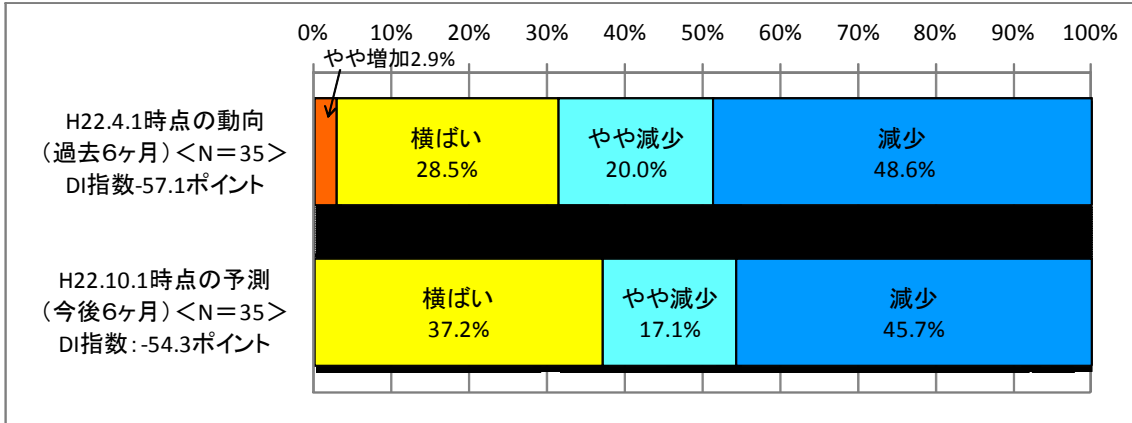
新築戸建住宅



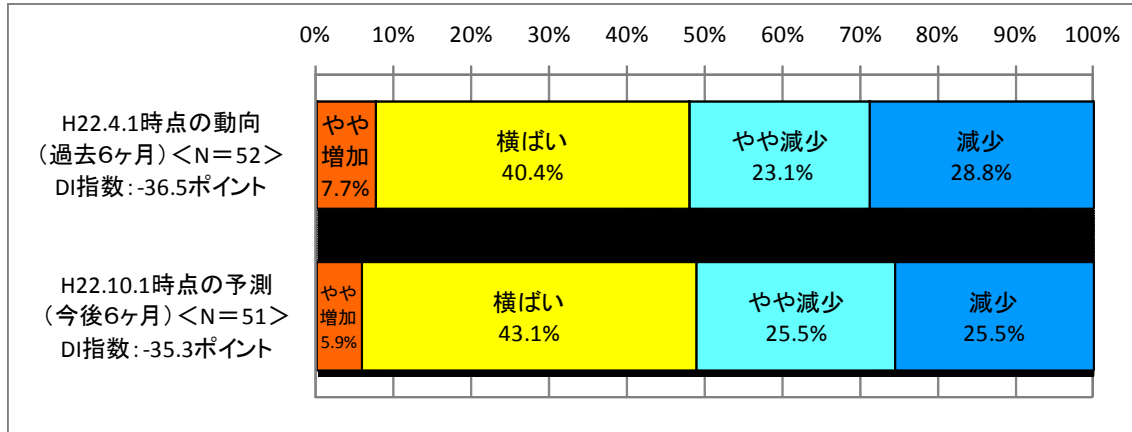
中古戸建住宅

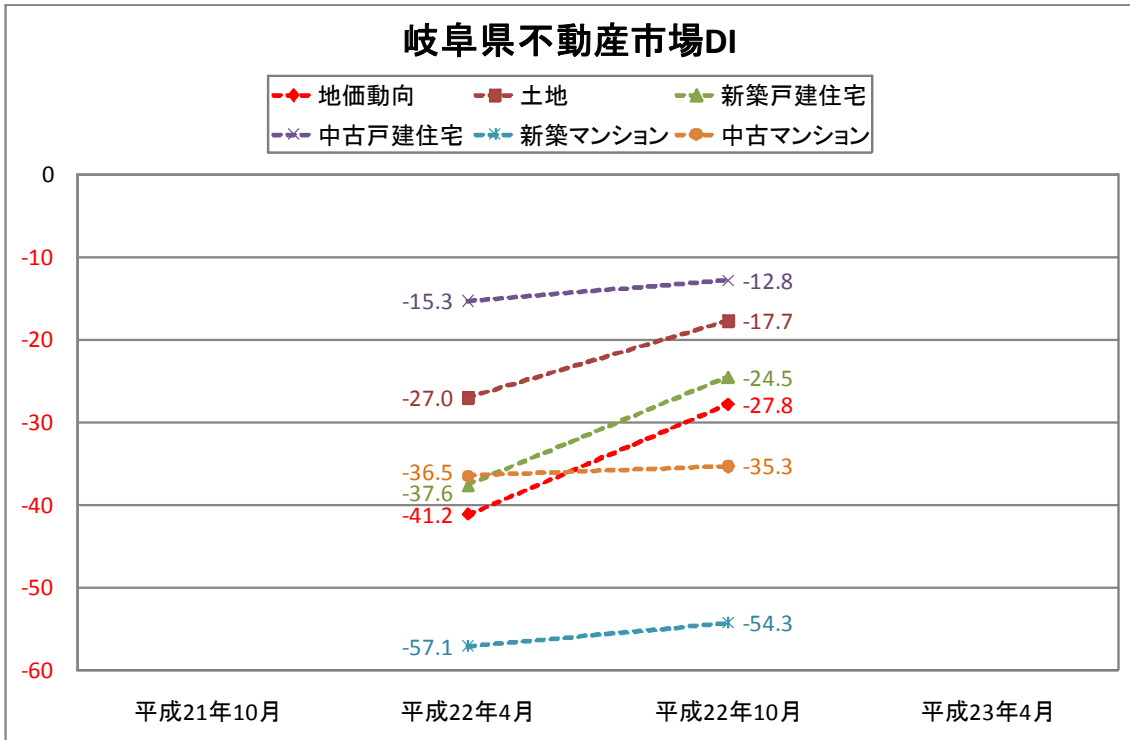


新築マンション



中古マンション





■ 物件別にDI指数で見ると、土地と新築戸建住宅に関しては、「減少傾向」がやや弱まっているが、他はほぼ変わらないとの見方が大勢である。

・土地売買(仲介)件数

H22.4.1 時点: -27.0 ポイント → H22.10.1 時点: -17.7 ポイント

・新築戸建住宅売買(仲介)件数

H22.4.1 時点: -37.6 ポイント → H22.10.1 時点: -24.5 ポイント

・中古戸建住宅売買(仲介)件数

H22.4.1 時点: -15.3 ポイント → H22.10.1 時点: -12.8 ポイント

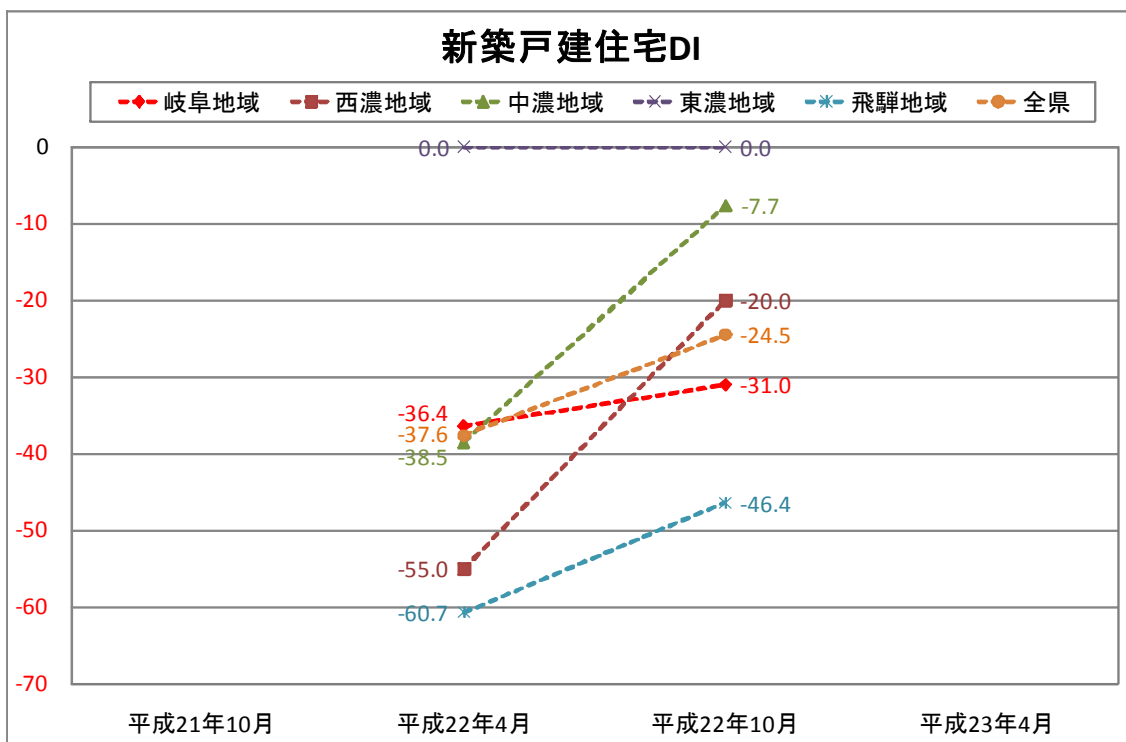
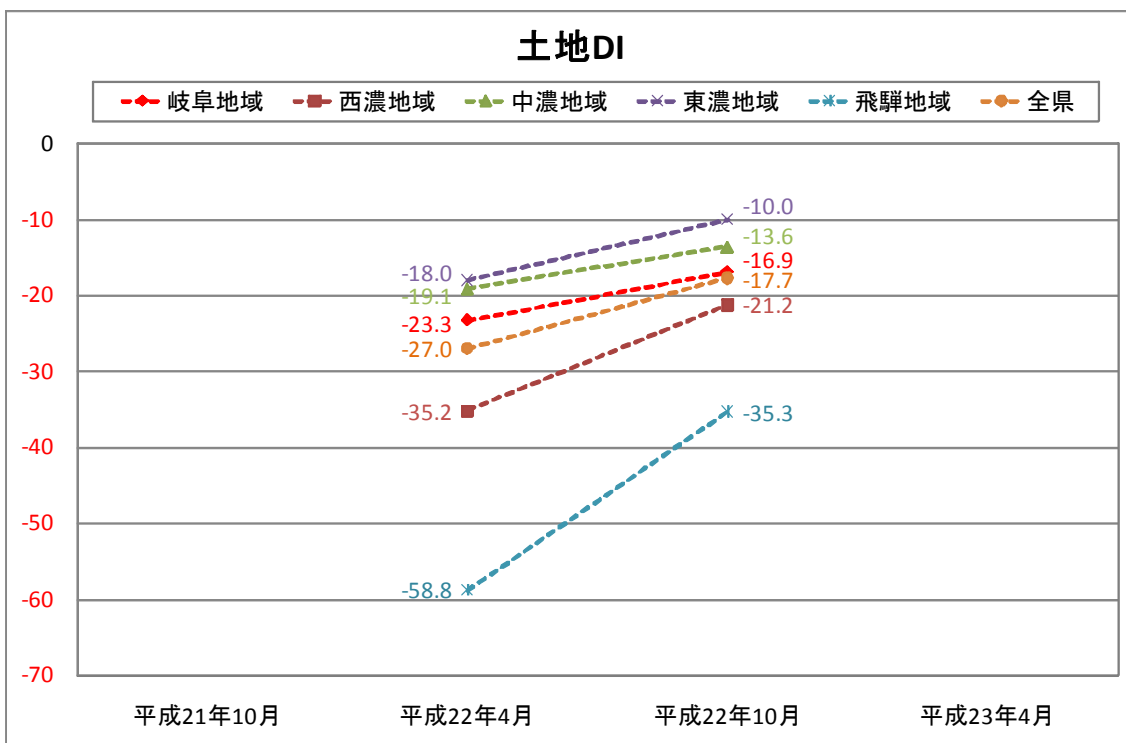
・新築マンション売買(仲介)件数

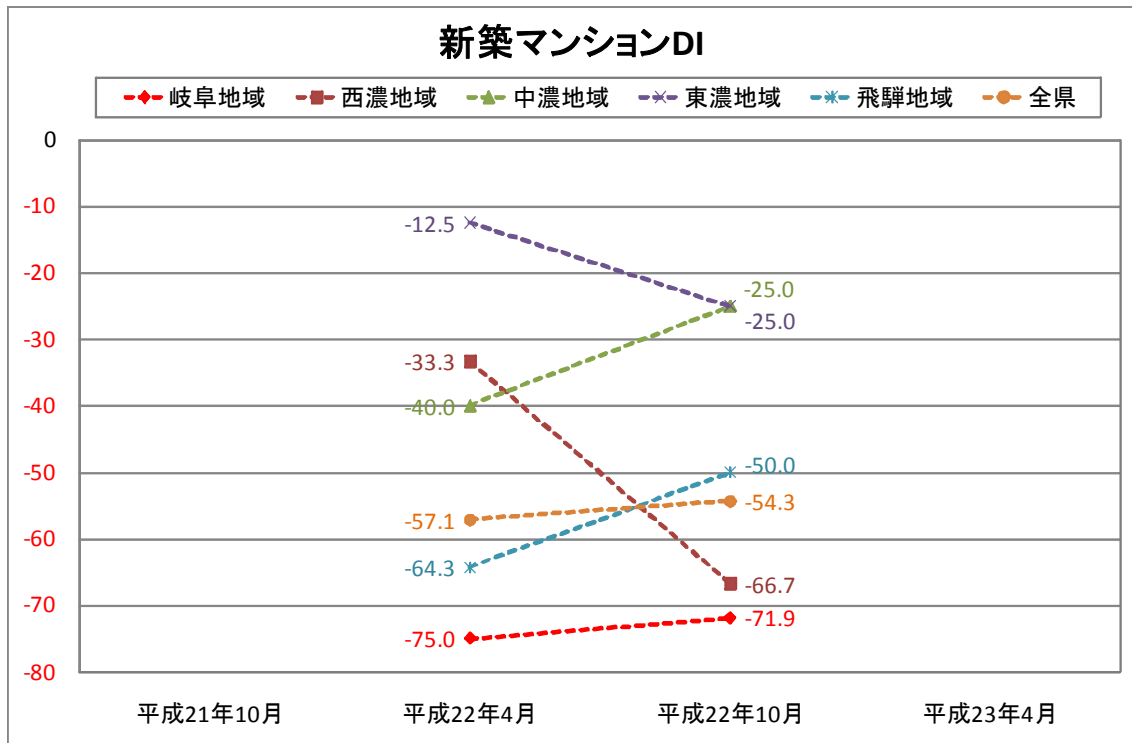
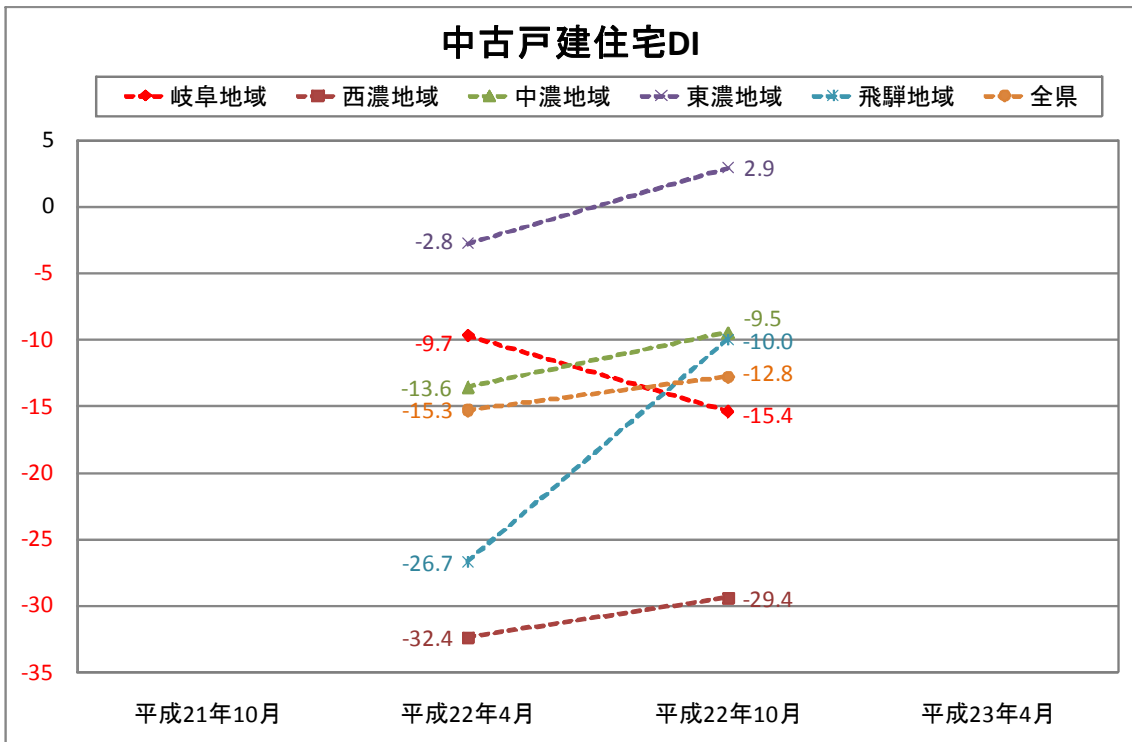
H22.4.1 時点: -57.1 ポイント → H22.10.1 時点: -54.3 ポイント

・中古マンション売買(仲介)件数

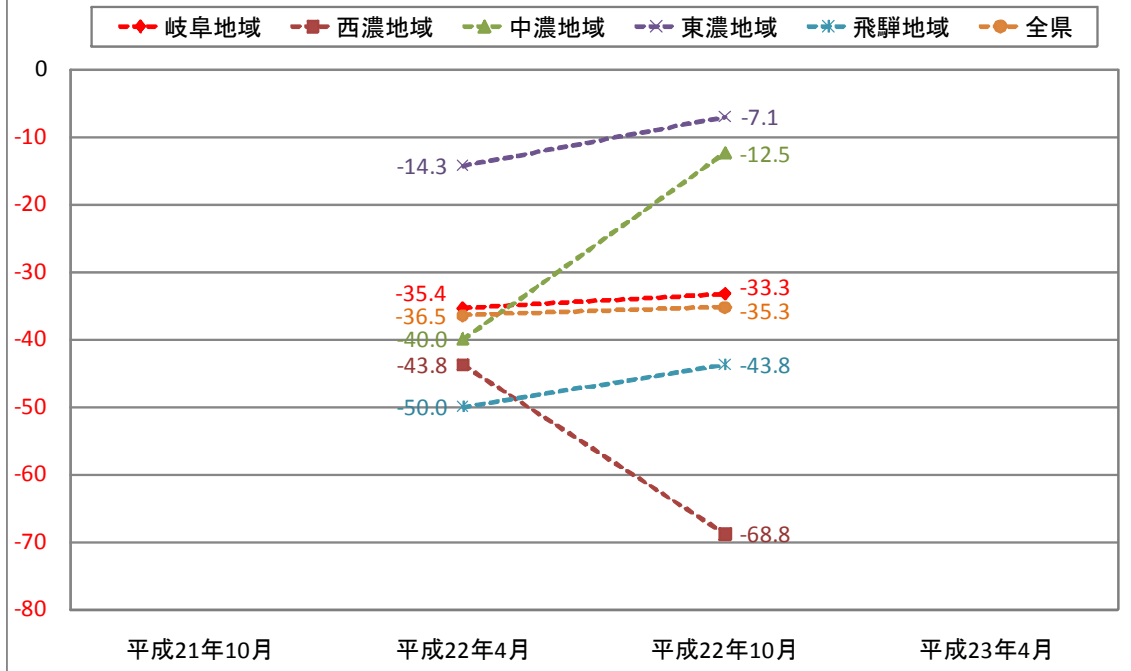
H22.4.1 時点: -36.5 ポイント → H22.10.1 時点: -35.3 ポイント

②地域毎の集計





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

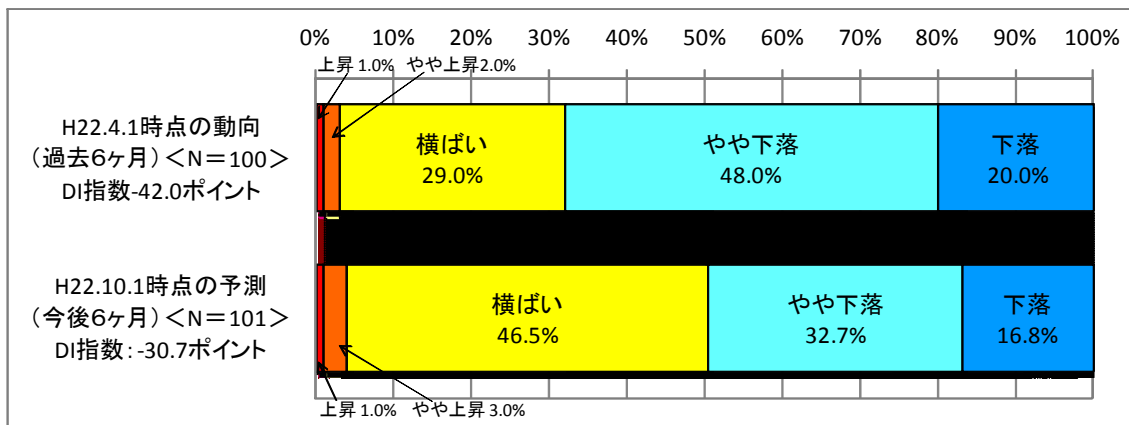
問6. 貴社で取扱いの次の賃貸(仲介)物件について、平成22年4月1日現在の賃料・空室率は、半年前(平成21年10月1日)と比較してどうですか?

賃料動向・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	2	29	48	20	100
DI指数	-42.0P	1.0%	2.0%	29.0%	48.0%	20.0%	100%
事業用物件の賃料	回答数	0	0	22	36	28	86
DI指数	-53.5P	0.0%	0.0%	25.5%	41.9%	32.6%	100%
空室率動向・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	6	7	19	40	21	93
DI指数	-33.9P	6.5%	7.5%	20.4%	43.0%	22.6%	100%
事業用物件の空室率	回答数	6	5	19	26	24	80
DI指数	-35.6P	7.5%	6.3%	23.7%	32.5%	30.0%	100%

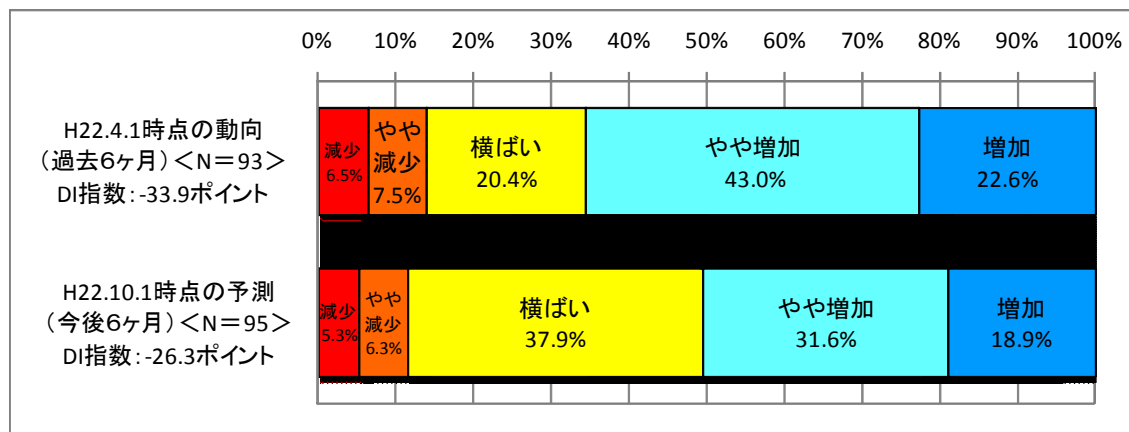
問7. 貴社で取扱いの次の賃貸(仲介)物件について、半年後(平成22年10月1日)の賃料・空室率は、現在(平成21年4月1日)と比較してどうなると予想されますか?

賃料動向・地域毎(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	3	47	33	17	101
DI指数	-30.7P	1.0%	3.0%	46.5%	32.7%	16.8%	100%
事業用物件の賃料	回答数	0	0	36	29	21	86
DI指数	-41.3P	0.0%	0.0%	41.9%	33.7%	24.4%	100%
空室率動向・地域毎(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	6	36	30	18	95
DI指数	-26.3P	5.3%	6.3%	37.9%	31.6%	18.9%	100%
事業用物件の空室率	回答数	4	3	30	25	19	81
DI指数	-32.1P	4.9%	3.7%	37.0%	30.9%	23.5%	100%

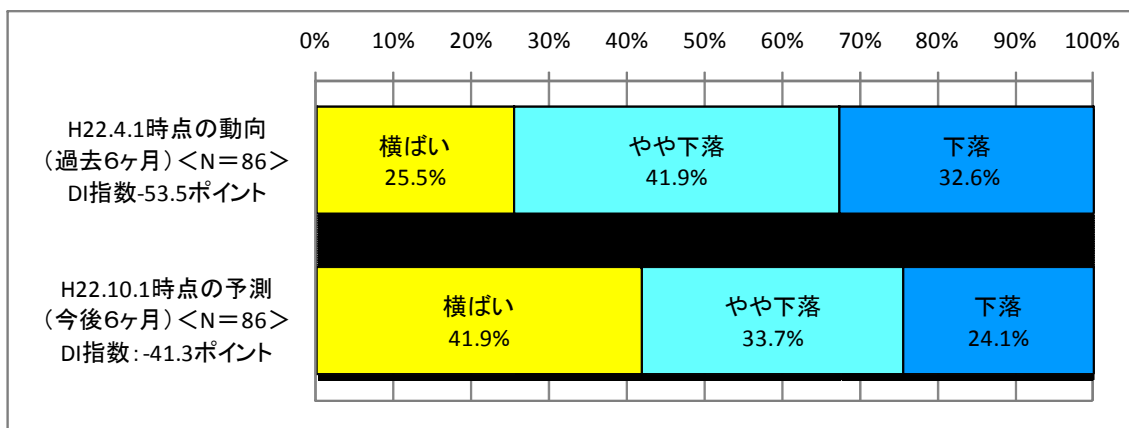
居住用物件の賃料



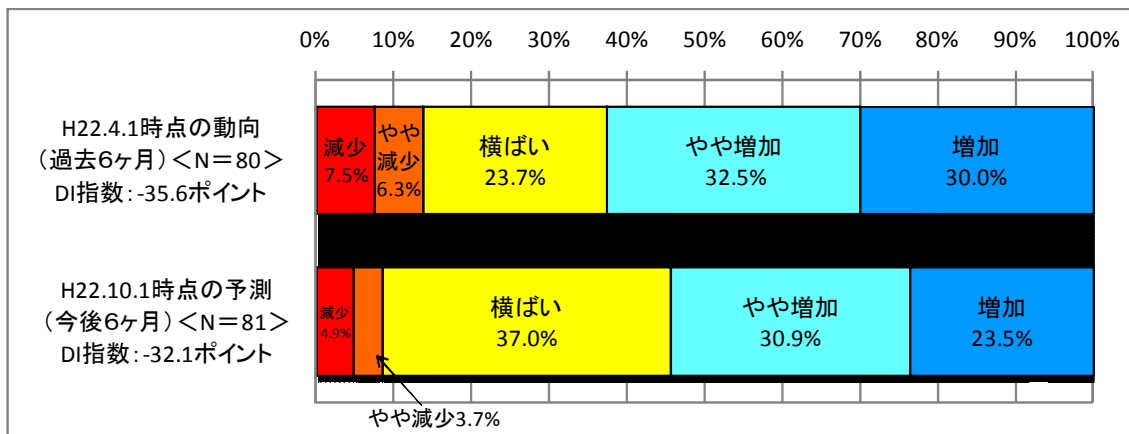
居住用物件の空室率

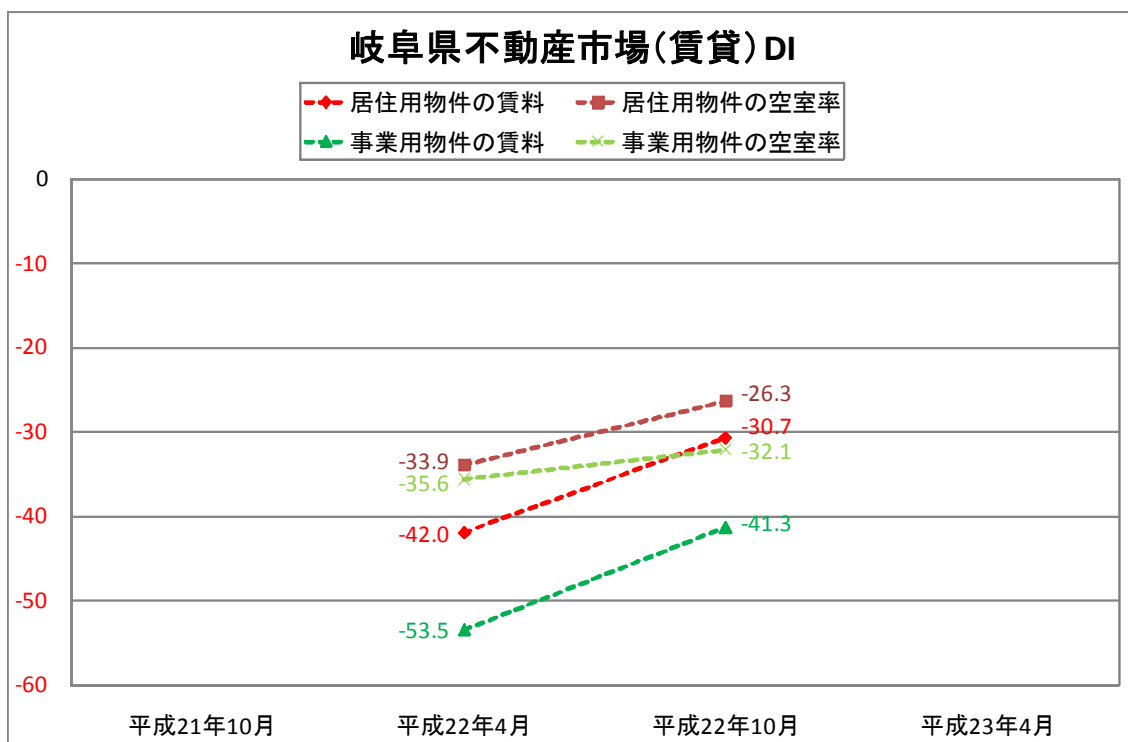


事業用物件の賃料



事業用物件の空室率





■賃料において、総じて「上昇傾向」との回答はかなり少ない。H22.10.1 時点の予想では、「下落傾向」との見方が減少し、ややDIの回復がみられる。

■空室率においても、総じて「減少傾向」との回答はかなり少ない。H22.10.1 時点の予想では、「増加傾向」との見方が減少し、ややDIの回復がみられる。

・居住用物件の賃料

H22.4.1 時点：-42.0 ポイント → H22.10.1 時点：-30.7 ポイント

・居住用物件の空室率

H22.4.1 時点：-33.9 ポイント → H22.10.1 時点：-26.3 ポイント

・事業用物件の賃料

H22.4.1 時点：-53.5 ポイント → H22.10.1 時点：-41.3 ポイント

・事業用物件の空室率

H22.4.1 時点：-35.6 ポイント → H22.10.1 時点：-32.1 ポイント

②地域毎の集計

