

広島県における不動産の景気動向に関する アンケート調査（略称、広島県不動産D I調査）結果

第3回（平成23年4月1日 時点調査）

社団法人広島県不動産鑑定士協会

目 次

[1]広島県不動産D I 調査の概要	3
1. アンケート調査の概要	3
2. アンケート調査票	4
3. DIについて	5
[2]アンケート集計結果	6
1. 広島県全域の動向	6
2. 地価動向の集計	7
(1)住宅地	7
(2)商業地	9
3. 不動産取引市場の動向の集計	11
(1)戸建分譲	11
(2)マンション分譲	13
(3)取引仲介件数	15
4. 賃貸市場の動向の集計	17
(1)店舗事務所賃料	17
(2)共同住宅賃料	18
(3)空室数	19
アンケート調査対象エリアの所在図	20

[1]広島県不動産D I 調査の概要

1. アンケート調査の概要

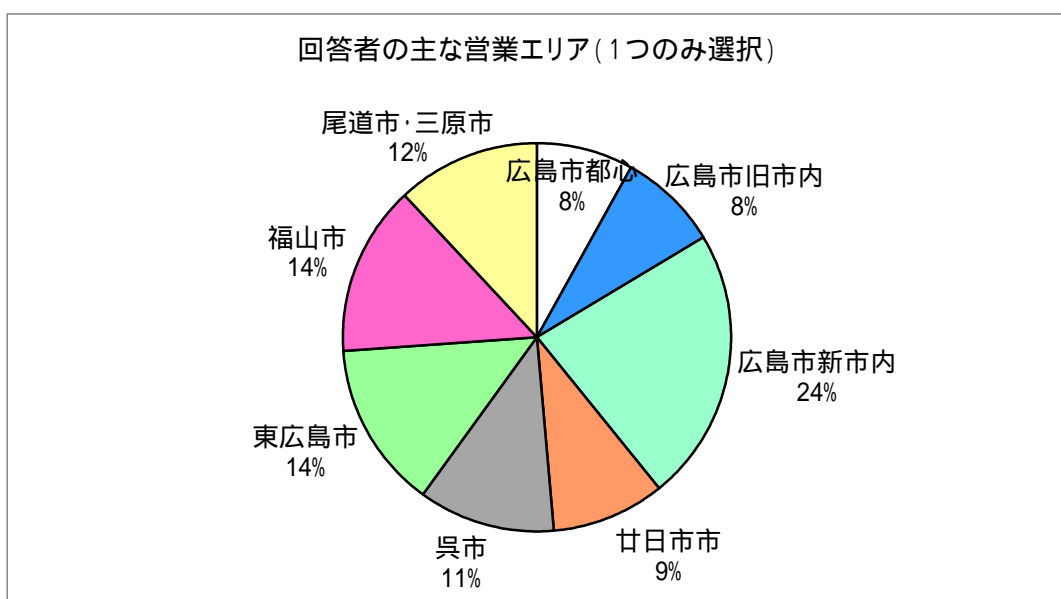
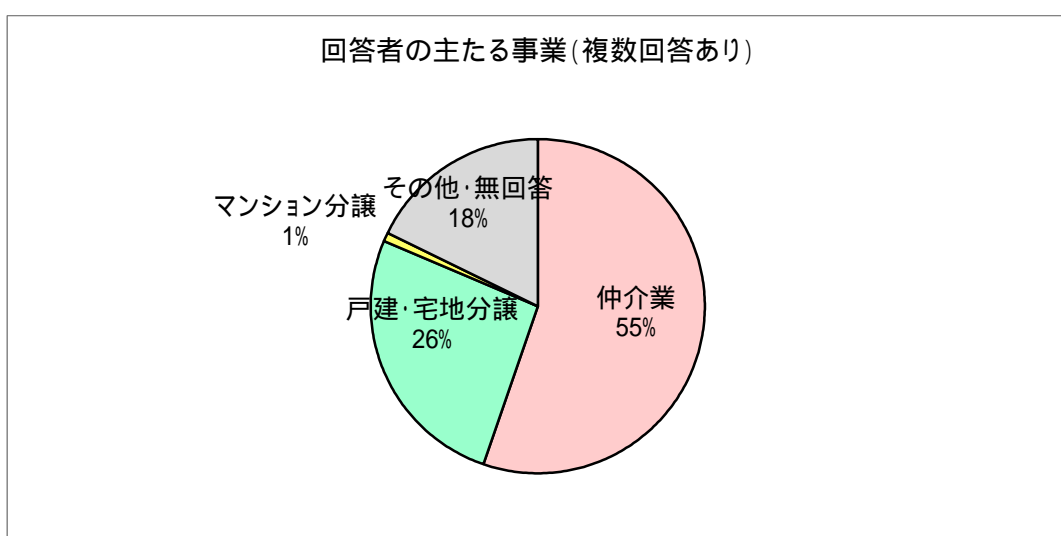
平成23年4月1日を起点とし、過去半年（H22.10.1～H23.4.1）の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年（H23.4.1～H23.10.1）の不動産市場の動向に関する予測について、（社）広島県宅地建物取引業協会及び（社）全日本不動産協会広島県本部様のご協力の下、県内の不動産関係業者にアンケート調査を実施し、広島県不動産D Iとして、集計を行った。

実施期間：平成23年4月

発送数：349

回収数：202（回収率 57.9%）

回答者の属性（回答者の主たる事業及び営業エリアは以下のとおり）



2. アンケート調査票

不動産の景気動向に関するアンケート調査票 —広島県における地価・不動産取引・賃貸市場について—

問1. 以下の8つのエリアの中から最も取り扱い件数の多い地域を一つだけ選んで○をつけてください
(営業エリアが複数ある場合でも、問2以下の回答対象エリアを一つだけ選んでください)

1. 広島市都心(中区)
2. 広島市中区を除く旧市内(東区、南区、西区)
3. 広島市新市内(安佐南区、安佐北区、安芸区、佐伯区)
4. 廿日市市
5. 呉市
6. 東広島市
7. 福山市
8. 尾道市 三原市

*問1で選んだ「地域」の状況について、以下の質問にお答えください。

問2. 現在(平成23年4月1日時点、以下同じ)の地価の動向は、半年前(平成22年10月1日、以下同じ)と比較してどのように感じておられますか?(該当するものに○をつけてください。以下同じ)

- (1) 住宅地
1. 上昇傾向にある
 2. 横ばいである
 3. 下落傾向にある
 4. わからない
- (2) 商業地
1. 上昇傾向にある
 2. 横ばいである
 3. 下落傾向にある
 4. わからない

問3. 半年後(平成23年10月1日、以下同じ)の地価の動向は、現在と比較してどうなると予想されますか?

- (1) 住宅地
1. 上昇している
 2. 横ばいである
 3. 下落している
 4. わからない
- (2) 商業地
1. 上昇している
 2. 横ばいである
 3. 下落している
 4. わからない

問4. 現在の食社の取扱件数は、半年前と比較してどのように感じておられますか?

※ 宅地のみ分譲はイの戸建分譲でご回答ください

イ. 戸建分譲	ロ. マンション分譲	ハ. 仲介件数
1. 増加傾向にある	1. 増加傾向にある	1. 増加傾向にある
2. 横ばいである	2. 横ばいである	2. 横ばいである
3. 減少傾向にある	3. 減少傾向にある	3. 減少傾向にある

(表面もご回答願います)

問5. 半年後の食社の取扱件数は、現在と比較してどうなると予想されますか?

イ. 戸建分譲	ロ. マンション分譲	ハ. 仲介件数
1. 増加傾向にある	1. 増加傾向にある	1. 増加傾向にある
2. 横ばいである	2. 横ばいである	2. 横ばいである
3. 減少傾向にある	3. 減少傾向にある	3. 減少傾向にある

問6. 現在の賃料は、半年前と比較してどのように感じておられますか?

- (1) 店舗事務所
1. 上昇傾向にある
 2. 横ばいである
 3. 下落傾向にある
 4. わからない
- (2) 共同住宅
1. 上昇傾向にある
 2. 横ばいである
 3. 下落傾向にある
 4. わからない

問7. 現在の空室数は、半年前と比較してどのように感じておられますか?

1. 減少傾向にある
2. 横ばいである
3. 増加傾向にある
4. わからない

問8. 販売好調地域・不振地域、公示価格等に対する意見、東北関東大震災の影響など、ご自由に意見をお書きください

[]

3.DIについて

D.I.とは、企業の業況感や設備、雇用人員の過不足等の判断を指数化したものです。算出方法は、3個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答社数を単純集計し、全回答社数に対する割合を算出した後、次式により算出します。

$$D \cdot I = (\text{第1 選択肢の回答社数割合}) - (\text{第3 選択肢の回答社数割合})$$

これを、地価動向、取引件数等の不動産関連判断項目にあてはめたものが不動産D.I.で、次式により算出します。

$$\text{不動産} D \cdot I = (\text{上昇又は増加の回答社数割合}) - (\text{下落又は減少の回答社数割合})$$

【地価動向D.I.算出の例】

例えば、地価動向についての判断を問う質問では、選択肢が(1)上昇、(2)横ばい、(3)下落の3つがあります。

回答が以下のような場合の地価動向D.I.の算出方法の仕方は次のとおりです。

	回答社数	回答社数割合
(1)上昇	5社	7.0%
(2)横ばい	31社	43.7%
(3)下落	35社	49.3%
合計	71社	100.0%

$$\text{地価動向} D \cdot I = (7.0\%) - (49.3\%) = (-42.3\% \text{ポイント})$$

それぞれの選択肢の「回答社数割合」をそのまま利用することもできますが、不動産DIとして指数化し長期観測することで、業況判断のトレンド（不動産に関する景気動向の方向性や地価動向の反転時期）を一目で把握できるようになります。

[2]アンケート集計結果

1. 広島県全域の動向

【広島県の地価動向】

今回を含め過去3回の地価動向D I 指数の推移は次のとおりである。

住宅地地価動向： 50.6 47.8 44.9

商業地地価動向： 59.7 60.4 63.2

住宅地は、依然下落していると見ている人が多いものの改善傾向を示している。これは、エリア別集計のとおり、アストラムライン沿線の広島市安佐南区を中心とする広島新市内と東広島市の改善が影響を与えている。

一方、商業地地価動向は悪化に歯止めがかかっていない。景気の低迷に加え、賃貸市場動向D Iからも読み取れるように旧来からの商業地の空洞化が大きく影響していると考えられる。

なお、今回は東日本大震災の影響が注目されたが、先行き懸念を書いたコメントは幾つかあったものの、今後半年の予測では、震災後間もないこともあって大きな変化は示されなかった。

【広島県内の不動産取引の動向】

不動産取引動向D Iは、次のとおり。

戸建分譲..... 28.7 32.5 34.7

マンション分譲... 46.5 32.1 37.8

仲介件数..... 16.9 25.8 32.0

前回、マンションがやや改善したが、再び下落し、不動産取引市場の景況感は悪化している。

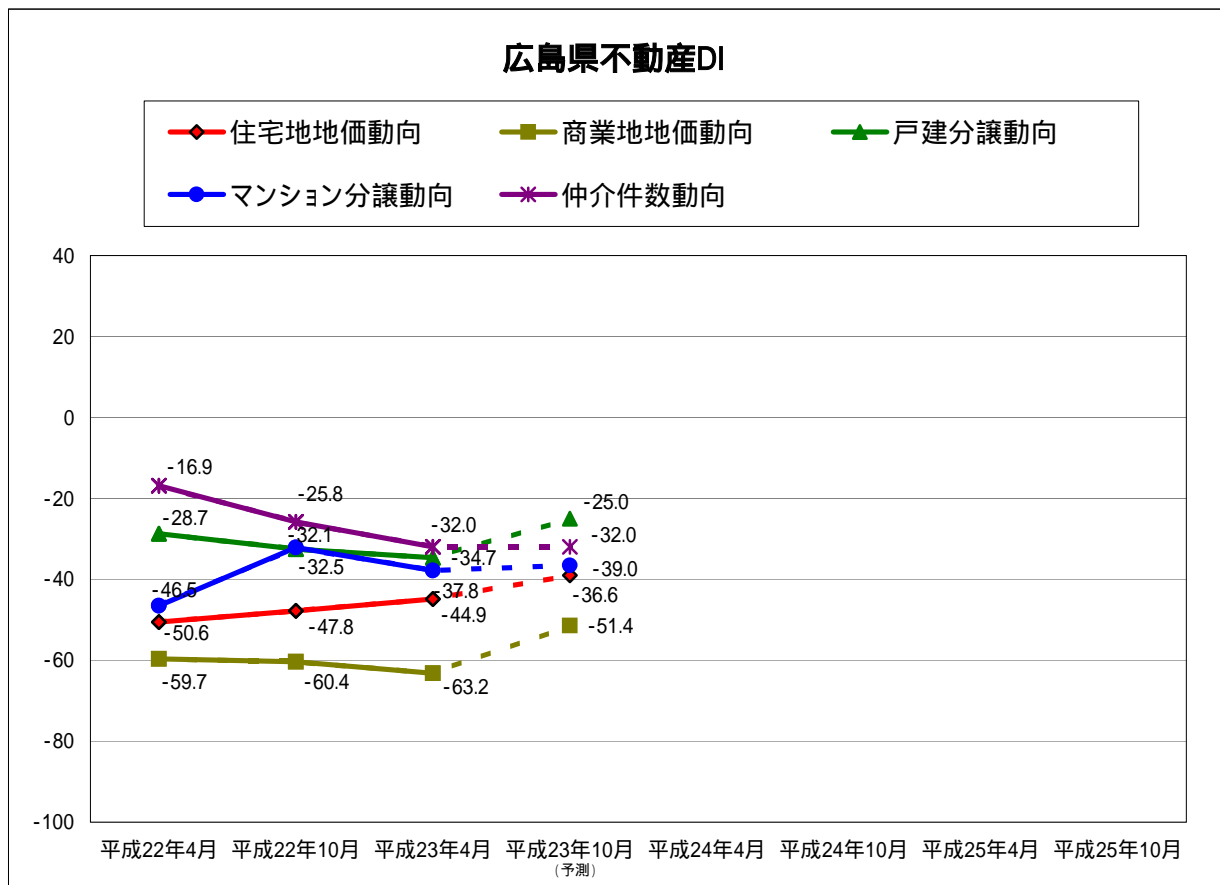
【広島県内の賃貸市場の動向】

賃貸市場動向D Iは、次のとおり。

店舗事務所賃料動向..... 83.8 81.6 80.3

共同住宅賃料動向..... 67.7 66.1 71.4

空室数動向..... 1回目無 +44.3 +45.2

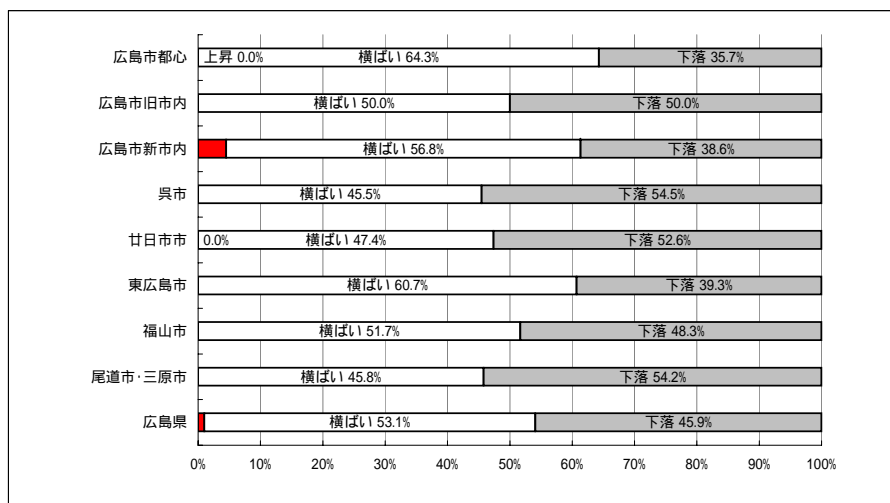


2.地価動向の集計

(1)住宅地

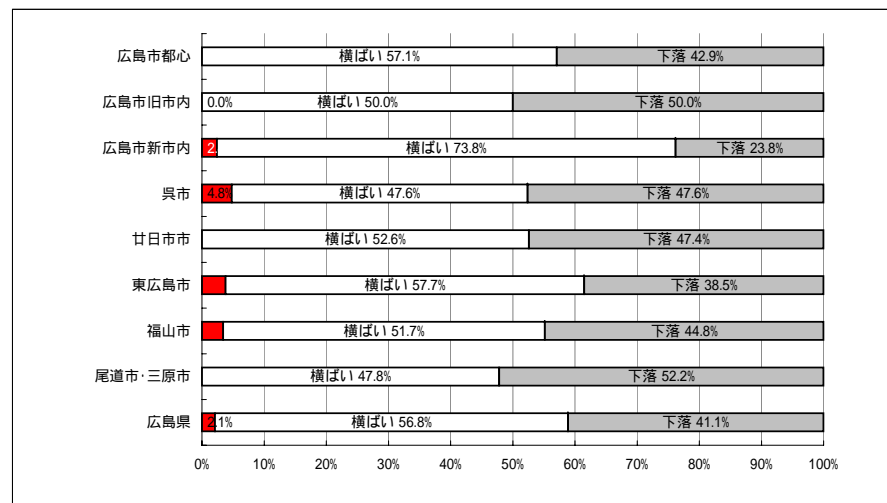
過去半年の実感 (平成22年10月1日～平成23年4月1日)

	上昇	横ばい	下落	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心	0	9	5	14	2	16
D I	-35.7	0.0%	64.3%	35.7%		
広島市旧市内	0	8	8	16	1	17
D I	-50.0	0.0%	50.0%	50.0%		
広島市新市内	2	25	17	44	2	46
D I	-34.1	4.5%	56.8%	38.6%		
呉市	0	10	12	22	1	23
D I	-54.5	0.0%	45.5%	54.5%		
廿日市市	0	9	10	19	0	19
D I	-52.6	0.0%	47.4%	52.6%		
東広島市	0	17	11	28	0	28
D I	-39.3	0.0%	60.7%	39.3%		
福山市	0	15	14	29	0	29
D I	-48.3	0.0%	51.7%	48.3%		
尾道市・三原市	0	11	13	24	0	24
D I	-54.2	0.0%	45.8%	54.2%		
広島県	2	104	90	196	6	202
D I	-44.9	1.0%	53.1%	45.9%		



今後半年の予測 (平成23年4月1日～平成23年10月1日)

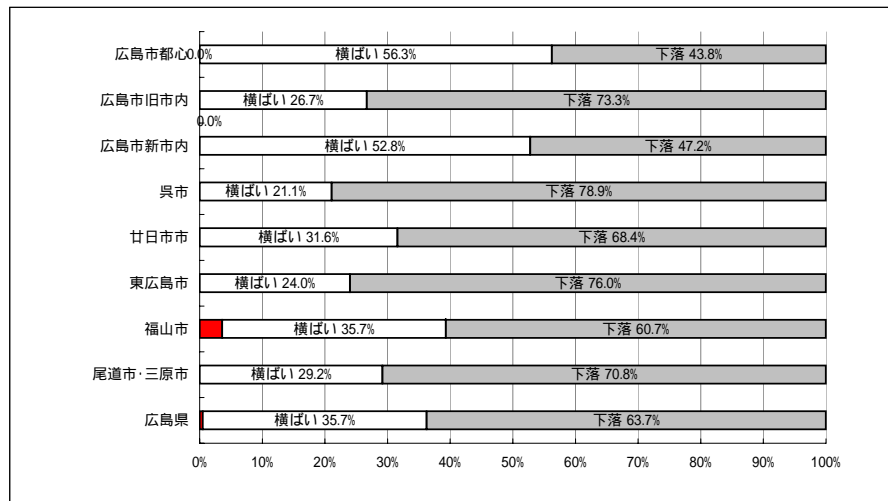
	上昇	横ばい	下落	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心	0	8	6	14	2	16
D I	-42.9	0.0%	57.1%	42.9%		
広島市旧市内	0	8	8	16	1	17
D I	-50.0	0.0%	50.0%	50.0%		
広島市新市内	1	31	10	42	4	46
D I	-21.4	2.4%	73.8%	23.8%		
呉市	1	10	10	21	2	23
D I	-42.8	4.8%	47.6%	47.6%		
廿日市市	0	10	9	19	0	19
D I	-47.4	0.0%	52.6%	47.4%		
東広島市	1	15	10	26	2	28
D I	-34.7	3.8%	57.7%	38.5%		
福山市	1	15	13	29	0	29
D I	-41.4	3.4%	51.7%	44.8%		
尾道市・三原市	0	11	12	23	1	24
D I	-52.2	0.0%	47.8%	52.2%		
広島県	4	108	78	190	12	202
D I	-39.0	2.1%	56.8%	41.1%		



(2)商業地

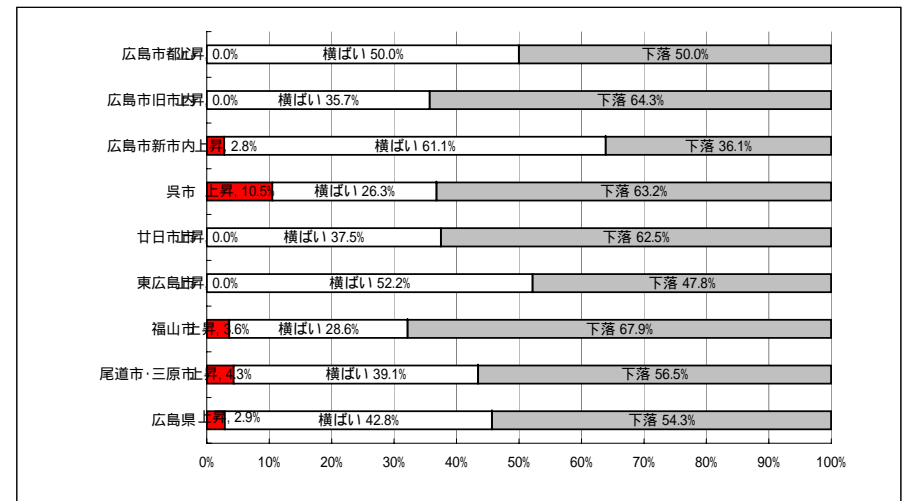
過去半年の実感 (平成22年10月1日～平成23年4月1日)

		上昇	横ばい	下落	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心		0	9	7	16	0	16
DI	-43.8	0.0%	56.3%	43.8%	100%		
広島市旧市内		0	4	11	15	2	17
DI	-73.3	0.0%	26.7%	73.3%	100%		
広島市新市内		0	19	17	36	10	46
DI	-47.2	0.0%	52.8%	47.2%	100%		
呉市		0	4	15	19	4	23
DI	-78.9	0.0%	21.1%	78.9%	100%		
廿日市市		0	6	13	19	0	19
DI	-68.4	0.0%	31.6%	68.4%	100%		
東広島市		0	6	19	25	3	28
DI	-76.0	0.0%	24.0%	76.0%	100%		
福山市		1	10	17	28	1	29
DI	-57.1	3.6%	35.7%	60.7%	100%		
尾道市・三原市		0	7	17	24	0	24
DI	-70.8	0.0%	29.2%	70.8%	100%		
広島県		1	65	116	182	20	202
DI	-63.2	0.5%	35.7%	63.7%	100%		



今後半年の予測 (平成23年4月1日～平成23年10月1日)

		上昇	横ばい	下落	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心		0	7	7	14	2	16
DI	-50.0	0.0%	50.0%	50.0%	100%		
広島市旧市内		0	5	9	14	3	17
DI	-64.3	0.0%	35.7%	64.3%	100%		
広島市新市内		1	22	13	36	10	46
DI	-33.3	2.8%	61.1%	36.1%	100%		
呉市		2	5	12	19	4	23
DI	-52.7	10.5%	26.3%	63.2%	100%		
廿日市市		0	6	10	16	3	19
DI	-62.5	0.0%	37.5%	62.5%	100%		
東広島市		0	12	11	23	5	28
DI	-47.8	0.0%	52.2%	47.8%	100%		
福山市		1	8	19	28	1	29
DI	-64.3	3.6%	28.6%	67.9%	100%		
尾道市・三原市		1	9	13	23	1	24
DI	-52.2	4.3%	39.1%	56.5%	100%		
広島県		5	74	94	173	29	202
DI	-51.4	2.9%	42.8%	54.3%	100%		

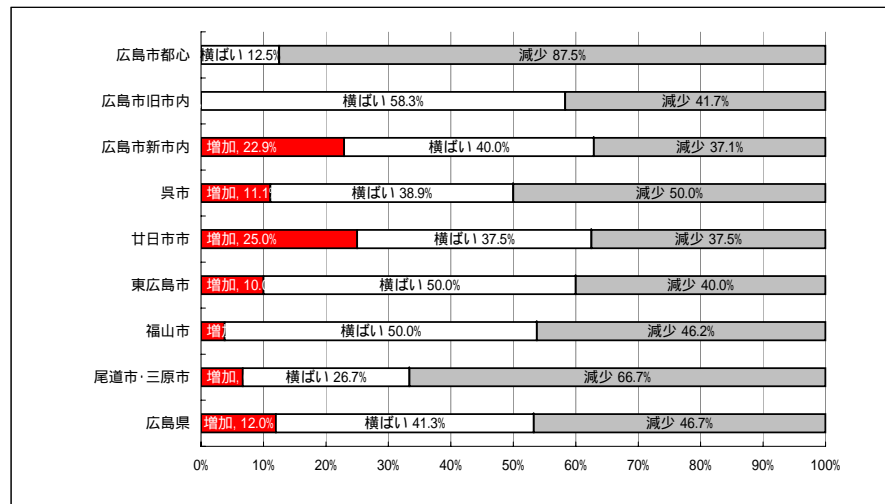


3. 不動産取引市場の動向の集計

(1) 戸建分譲

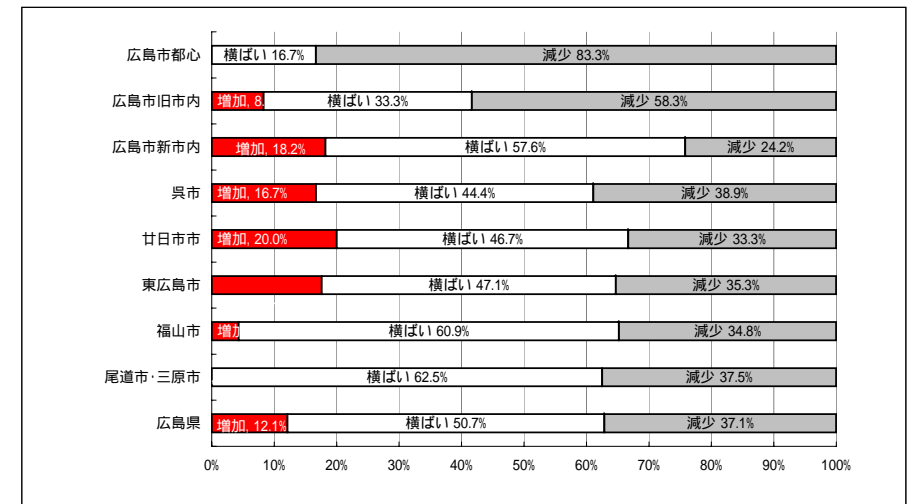
過去半年の実感 (平成22年10月1日～平成23年4月1日)

	増加	横ばい	減少	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心	0	1	7	8	8	16
D I	-87.5	0.0%	12.5%	87.5%		
広島市旧市内	0	7	5	12	5	17
D I	-41.7	0.0%	58.3%	41.7%		
広島市新市内	8	14	13	35	11	46
D I	-14.2	22.9%	40.0%	37.1%		
呉市	2	7	9	18	5	23
D I	-38.9	11.1%	38.9%	50.0%		
廿日市市	4	6	6	16	3	19
D I	-12.5	25.0%	37.5%	37.5%		
東広島市	2	10	8	20	8	28
D I	-30.0	10.0%	50.0%	40.0%		
福山市	1	13	12	26	3	29
D I	-42.4	3.8%	50.0%	46.2%		
尾道市・三原市	1	4	10	15	9	24
D I	-60.0	6.7%	26.7%	66.7%		
広島県	18	62	70	150	52	202
D I	-34.7	12.0%	41.3%	46.7%		



今後半年の予測 (平成23年4月1日～平成23年10月1日)

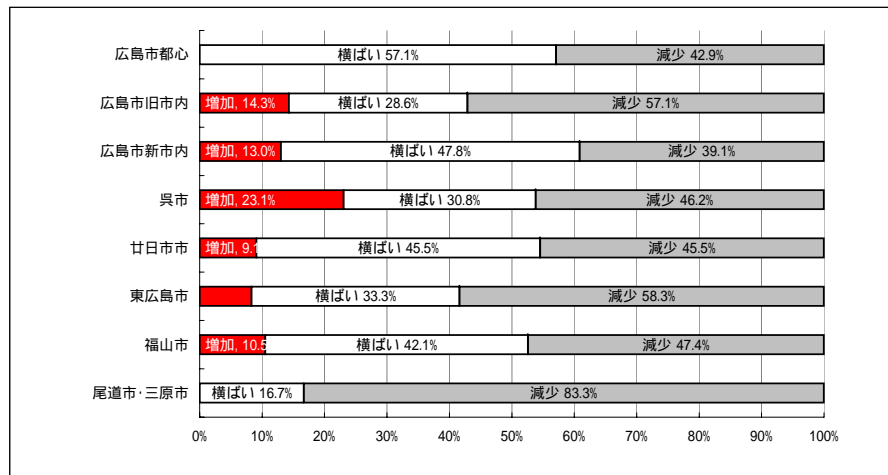
	増加	横ばい	減少	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心	0	1	5	6	10	16
D I	-83.3	0.0%	16.7%	83.3%		
広島市旧市内	1	4	7	12	5	17
D I	-50.0	8.3%	33.3%	58.3%		
広島市新市内	6	19	8	33	13	46
D I	-6.0	18.2%	57.6%	24.2%		
呉市	3	8	7	18	5	23
D I	-22.2	16.7%	44.4%	38.9%		
廿日市市	3	7	5	15	4	19
D I	-13.3	20.0%	46.7%	33.3%		
東広島市	3	8	6	17	11	28
D I	-17.7	17.6%	47.1%	35.3%		
福山市	1	14	8	23	6	29
D I	-30.5	4.3%	60.9%	34.8%		
尾道市・三原市	0	10	6	16	8	24
D I	-37.5	0.0%	62.5%	37.5%		
広島県	17	71	52	140	62	202
D I	-25.0	12.1%	50.7%	37.1%		



(2)マンション分譲

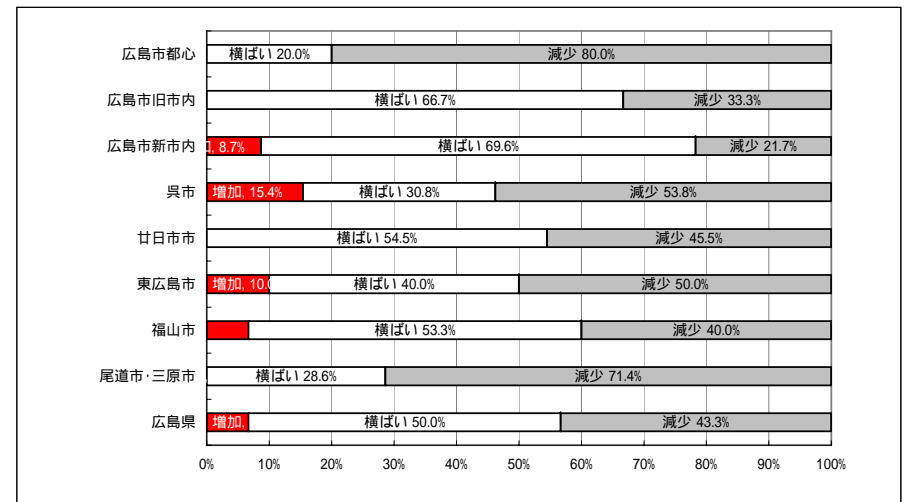
過去半年の実感 (平成22年10月1日～平成23年4月1日)

		増加	横ばい	減少	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心		0	4	3	7	9	16
D I	-42.9	0.0%	57.1%	42.9%	100%		
広島市旧市内		1	2	4	7	10	17
D I	-42.8	14.3%	28.6%	57.1%	100%		
広島市新市内		3	11	9	23	23	46
D I	-26.1	13.0%	47.8%	39.1%	100%		
呉市		3	4	6	13	10	23
D I	-23.1	23.1%	30.8%	46.2%	100%		
廿日市市		1	5	5	11	8	19
D I	-36.4	9.1%	45.5%	45.5%	100%		
東広島市		1	4	7	12	16	28
D I	-50.0	8.3%	33.3%	58.3%	100%		
福山市		2	8	9	19	10	29
D I	-36.9	10.5%	42.1%	47.4%	100%		
尾道市・三原市		0	1	5	6	18	24
D I	-83.3	0.0%	16.7%	83.3%	100%		
広島県		11	39	48	98	104	202
D I	-37.8	11.2%	39.8%	49.0%	100%		



今後半年の予測 (平成23年4月1日～平成23年10月1日)

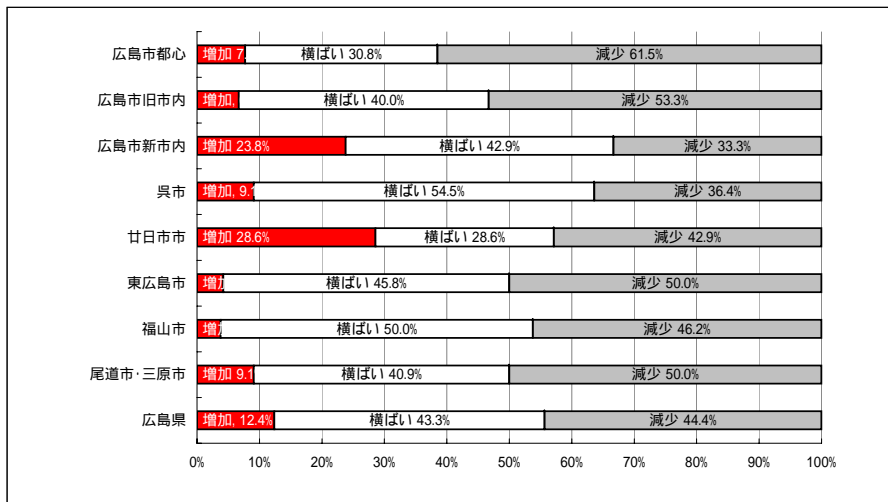
		増加	横ばい	減少	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心		0	1	4	5	11	16
D I	-80.0	0.0%	20.0%	80.0%	100%		
広島市旧市内		0	4	2	6	11	17
D I	-33.3	0.0%	66.7%	33.3%	100%		
広島市新市内		2	16	5	23	23	46
D I	-13.0	8.7%	69.6%	21.7%	100%		
呉市		2	4	7	13	10	23
D I	-38.4	15.4%	30.8%	53.8%	100%		
廿日市市		0	6	5	11	8	19
D I	-45.5	0.0%	54.5%	45.5%	100%		
東広島市		1	4	5	10	18	28
D I	-40.0	10.0%	40.0%	50.0%	100%		
福山市		1	8	6	15	14	29
D I	-33.3	6.7%	53.3%	40.0%	100%		
尾道市・三原市		0	2	5	7	17	24
D I	-71.4	0.0%	28.6%	71.4%	100%		
広島県		6	45	39	90	112	202
D I	-36.6	6.7%	50.0%	43.3%	100%		



(3)取引仲介件数

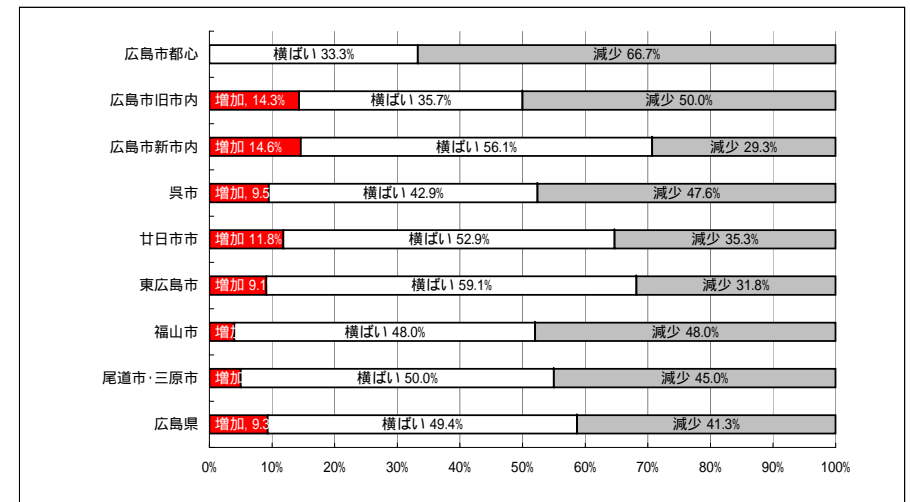
過去半年の実感 (平成22年10月1日～平成23年4月1日)

	増加	横ばい	減少	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心	1	4	8	13	3	16
D I	-53.8	7.7%	30.8%	61.5%		
広島市旧市内	1	6	8	15	2	17
D I	-46.6	6.7%	40.0%	53.3%		
広島市新市内	10	18	14	42	4	46
D I	-9.5	23.8%	42.9%	33.3%		
呉市	2	12	8	22	1	23
D I	-27.3	9.1%	54.5%	36.4%		
廿日市市	4	4	6	14	5	19
D I	-14.3	28.6%	28.6%	42.9%		
東広島市	1	11	12	24	4	28
D I	-45.8	4.2%	45.8%	50.0%		
福山市	1	13	12	26	3	29
D I	-42.4	3.8%	50.0%	46.2%		
尾道市・三原市	2	9	11	22	2	24
D I	-40.9	9.1%	40.9%	50.0%		
広島県	22	77	79	178	24	202
D I	-32	12.4%	43.3%	44.4%		



今後半年の予測 (平成23年4月1日～平成23年10月1日)

	増加	横ばい	減少	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心	0	4	8	12	4	16
D I	-66.7	0.0%	33.3%	66.7%		
広島市旧市内	2	5	7	14	3	17
D I	-35.7	14.3%	35.7%	50.0%		
広島市新市内	6	23	12	41	5	46
D I	-14.7	14.6%	56.1%	29.3%		
呉市	2	9	10	21	2	23
D I	-38.1	9.5%	42.9%	47.6%		
廿日市市	2	9	6	17	2	19
D I	-23.5	11.8%	52.9%	35.3%		
東広島市	2	13	7	22	6	28
D I	-22.7	9.1%	59.1%	31.8%		
福山市	1	12	12	25	4	29
D I	-44.0	4.0%	48.0%	48.0%		
尾道市・三原市	1	10	9	20	4	24
D I	-40.0	5.0%	50.0%	45.0%		
広島県	16	85	71	172	30	202
D I	-32.0	9.3%	49.4%	41.3%		

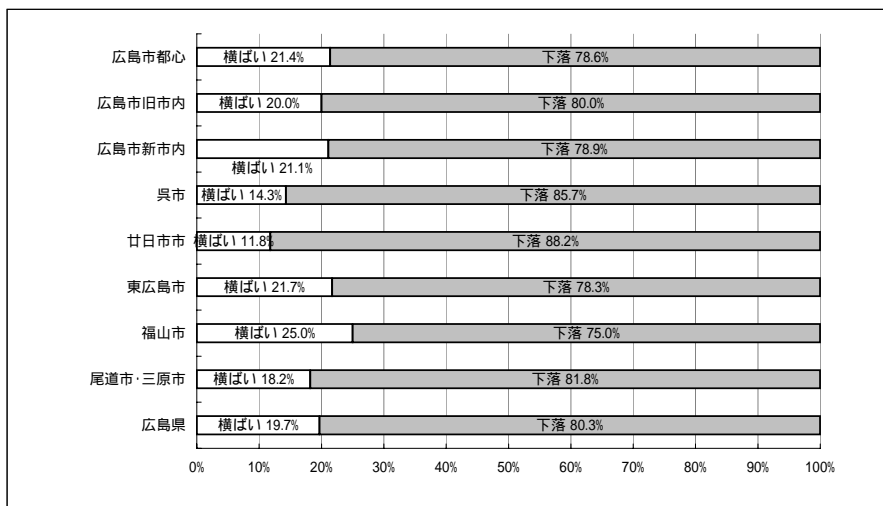


4. 賃貸市場の動向の集計

(1) 店舗事務所賃料

過去年の実感 (平成22年10月1日～平成23年4月1日)

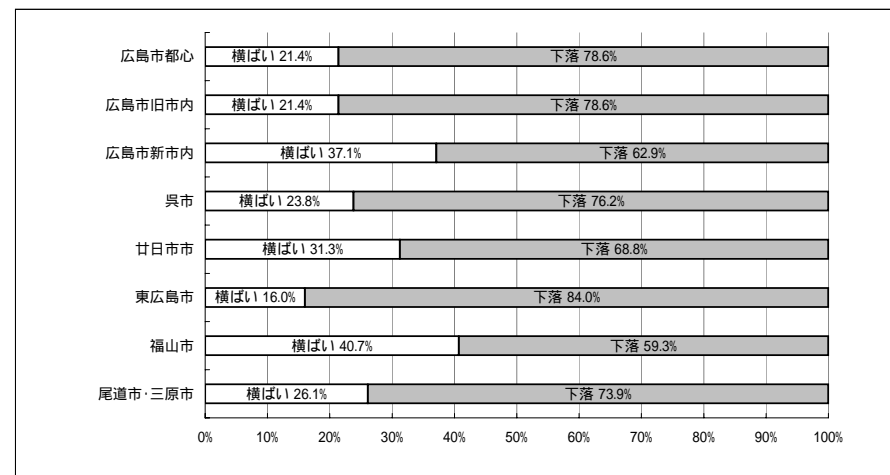
	上昇	横ばい	下落	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心	0	3	11	14	2	16
DI	-78.6	0.0%	21.4%	78.6%		
広島市旧市内	0	3	12	15	2	17
DI	-80	0.0%	20.0%	80.0%		
広島市新市内	0	8	30	38	8	46
DI	-78.9	0.0%	21.1%	78.9%		
呉市	0	3	18	21	2	23
DI	-85.7	0.0%	14.3%	85.7%		
廿日市市	0	2	15	17	2	19
DI	-88.2	0.0%	11.8%	88.2%		
東広島市	0	5	18	23	5	28
DI	-78.3	0.0%	21.7%	78.3%		
福山市	0	7	21	28	1	29
DI	-75.0	0.0%	25.0%	75.0%		
尾道市・三原市	0	4	18	22	2	24
DI	-81.8	0.0%	18.2%	81.8%		
広島県	0	35	143	178	24	202
DI	-80.3	0.0%	19.7%	80.3%		



(2) 共同住宅賃料

過去年の実感 (平成22年10月1日～平成23年4月1日)

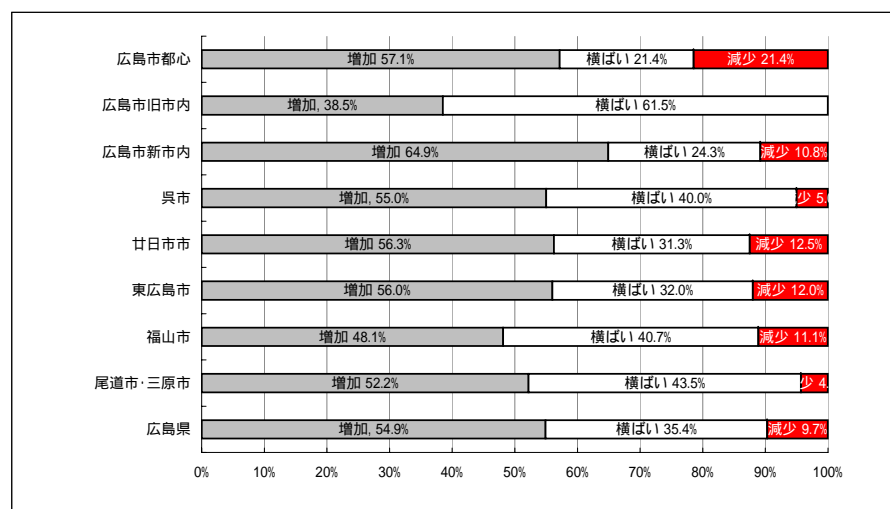
	上昇	横ばい	下落	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心	0	3	11	14	2	16
DI	-78.6	0.0%	21.4%	78.6%		
広島市旧市内	0	3	11	14	3	17
DI	-78.6	0.0%	21.4%	78.6%		
広島市新市内	0	13	22	35	11	46
DI	-62.9	0.0%	37.1%	62.9%		
呉市	0	5	16	21	2	23
DI	-76.2	0.0%	23.8%	76.2%		
廿日市市	0	5	11	16	3	19
DI	-68.8	0.0%	31.3%	68.8%		
東広島市	0	4	21	25	3	28
DI	-84.0	0.0%	16.0%	84.0%		
福山市	0	11	16	27	2	29
DI	-59.3	0.0%	40.7%	59.3%		
尾道市・三原市	0	6	17	23	1	24
DI	-73.9	0.0%	26.1%	73.9%		
広島県	0	50	125	175	27	202
DI	-71.4	0.0%	28.6%	71.4%		



(3)空室数

過去半年の実感 (平成22年10月1日～平成23年4月1日)

	増加	横ばい	減少	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心	8	3	3	14	2	16
DI	35.7	57.1%	21.4%	21.4%		
広島市旧市内	5	8	0	13	4	17
DI	38.5	38.5%	61.5%	0.0%		
広島市新市内	24	9	4	37	9	46
DI	54.1	64.9%	24.3%	10.8%		
呉市	11	8	1	20	3	23
DI	50.0	55.0%	40.0%	5.0%		
廿日市市	9	5	2	16	3	19
DI	43.8	56.3%	31.3%	12.5%		
東広島市	14	8	3	25	3	28
DI	44.0	56.0%	32.0%	12.0%		
福山市	13	11	3	27	2	29
DI	37.0	48.1%	40.7%	11.1%		
尾道市・三原市	12	10	1	23	1	24
DI	47.9	52.2%	43.5%	4.3%		
広島県	96	62	17	175	27	202
DI	45.2	54.9%	35.4%	9.7%		



アンケート調査対象エリアの所在図

