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ＤＩ調査）結果

第10回　（　平成26年10月1日　時点調査　）

公益社団法人広島県不動産鑑定士協会

目　　次

[1]広島県不動産ＤＩ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

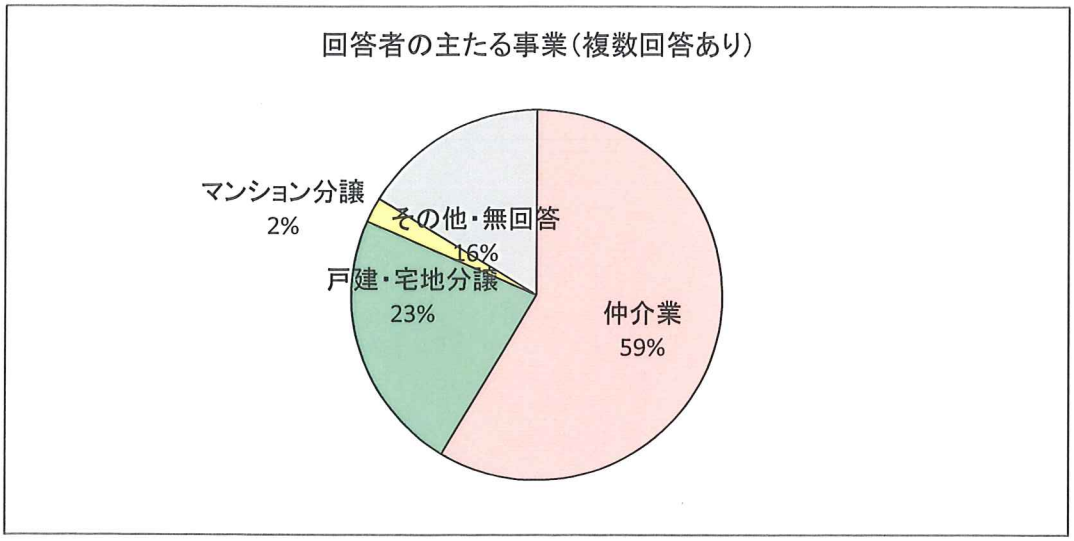
[1]広島県不動産ＤＩ調査の概要

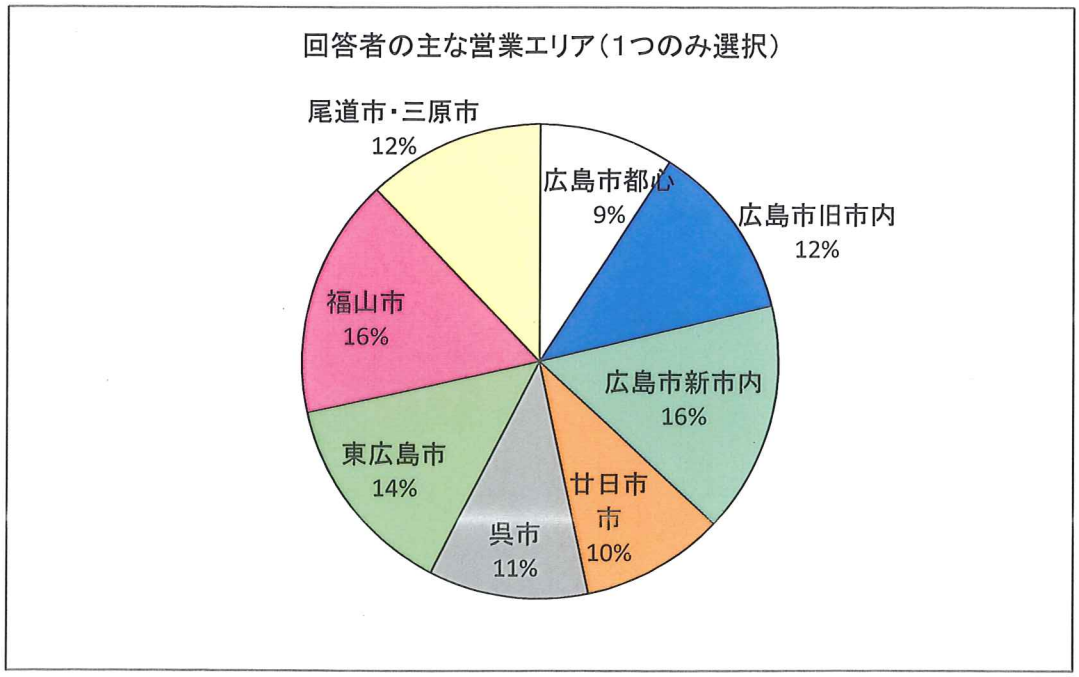
1. アンケート調査の概要

平成26年10月１日を起点とし、過去半年（H26.4.1～H26.10.1）の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年（H26.10.1～H27.4.1）の不動産市場の動向に関する予測について、公益社団法人広島県宅地建物取引業協会及び公益社団法人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ＤＩとして、集計を行った。

実　施　期　間　：　平成26年10月
発　　送　　数　：　272
回　　収　　数　：　170　　（回収率　62.5%　）

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２６年１０月１日時点、以下同じ）の地価の動向は、半年前（平成２６年４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？（該当するもの一つに○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２７年４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．現在の貴社の取扱件数は、半年前と比較してどのように感じておられますか？
※　宅地のみの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

問５．半年後の貴社の取扱件数は、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．Ｉ＝（第１選択肢の回答社数割合）－（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。

不動産Ｄ．Ｉ．＝（上昇又は増加の回答社数割合）－（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%

地価動向D.I.＝(7.0%)－(49.3%)＝(▲42.3%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】

地価動向ＤＩ指数の推移は次のとおりである。
住宅地地価動向：▲47.8→▲44.9→▲45.0→▲39.2→▲36.2→▲12.2→▲5.0→▲1.1→▲6.6
商業地地価動向：▲60.4→▲63.2→▲60.4→▲56.2→▲52.5→▲18.7→▲12.1→▲2.5→▲9.6

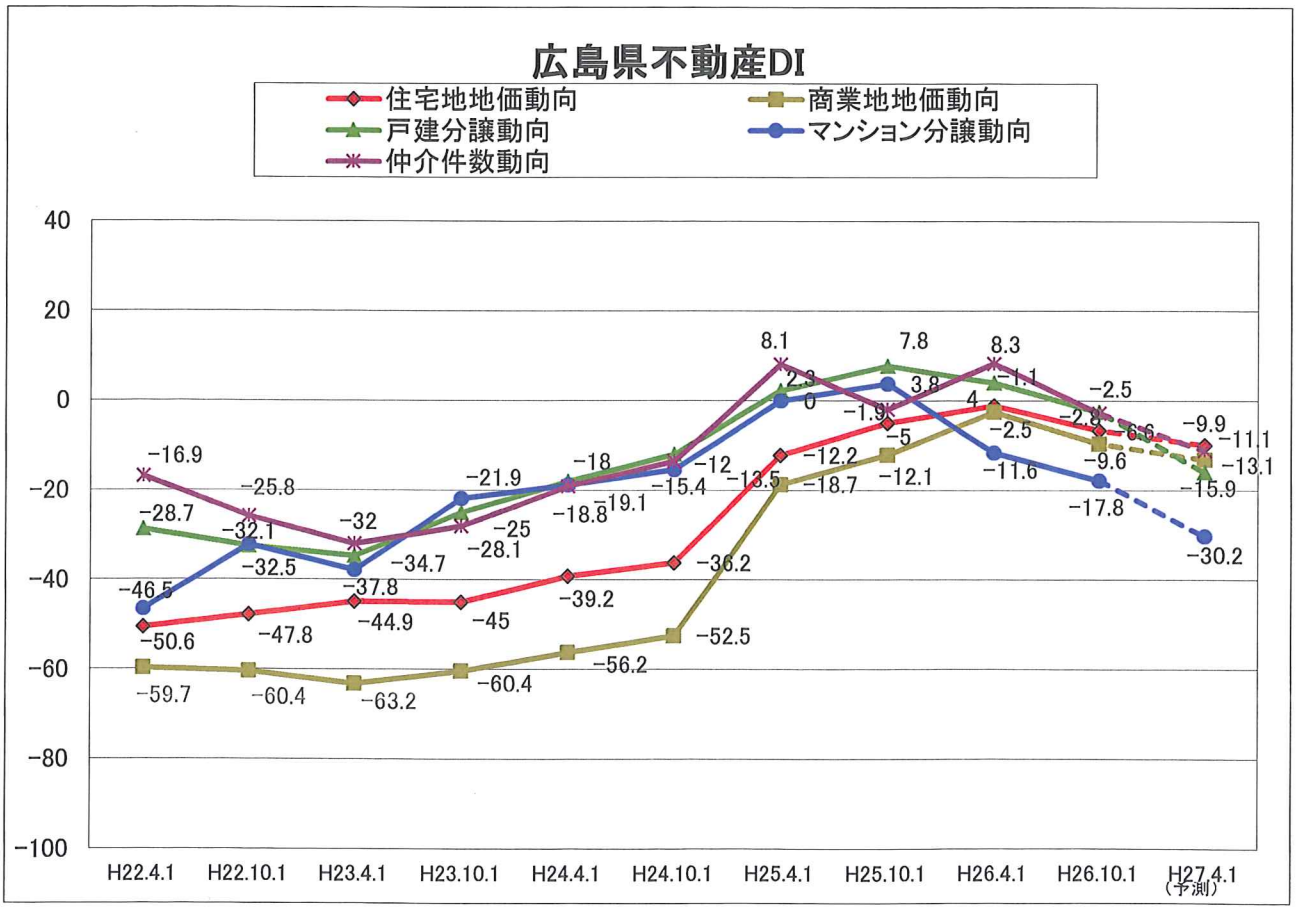
住宅地は、前回調査と同様に広島市３地区がプラスで推移しているが、その他地区ではマイナス又は0.0である。
商業地は、広島市都心・旧市内がプラスであり、その他地区ではマイナス又は0.0である。
平成22年４月1日時点から統計を取り始め順調に上昇傾向で推移してきたが、平成26年４月1日をピークに全体として悪化している。

【広島県内の不動産取引の動向】

不動産取引動向ＤＩは、次のとおり。
戸建分譲……▲32.5→▲34.7→▲25.0→▲18.0→▲12.0→＋ 2.3→＋7.8→＋4.0→▲2.5
マンション分譲…▲32.1→▲37.8→▲21.9→▲18.8→▲15.4→＋ 0.0→＋3.8→▲11.6→▲17.8
仲介件数……▲25.8→▲32.0→▲28.1→▲19.1→▲13.5→＋ 8.1→▲1.9→＋8.3→▲2.8
戸建分譲・仲介件数は、マイナスに転じた。

【広島県内の賃貸市場の動向】

賃貸市場動向ＤＩは、次のとおり。
店舗事務所賃料動向……▲80.3→▲73.3→▲78.9→▲74.6→▲52.8→▲53.6→▲38.7→▲46.5
共同住宅賃料動向……▲71.4→▲61.8→▲63.2→▲65.5→▲44.9→▲44.4→▲42.4→▲45.0
空室数動向……＋45.2→＋43.5→＋34.2→＋44.3→＋25.0→＋32.9→＋15.9→＋30.2

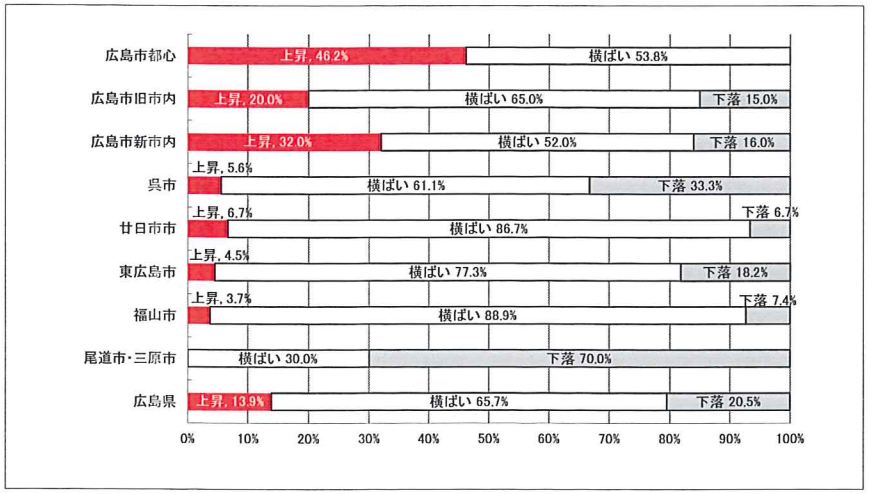


2. 地価動向の集計

(1)住宅地

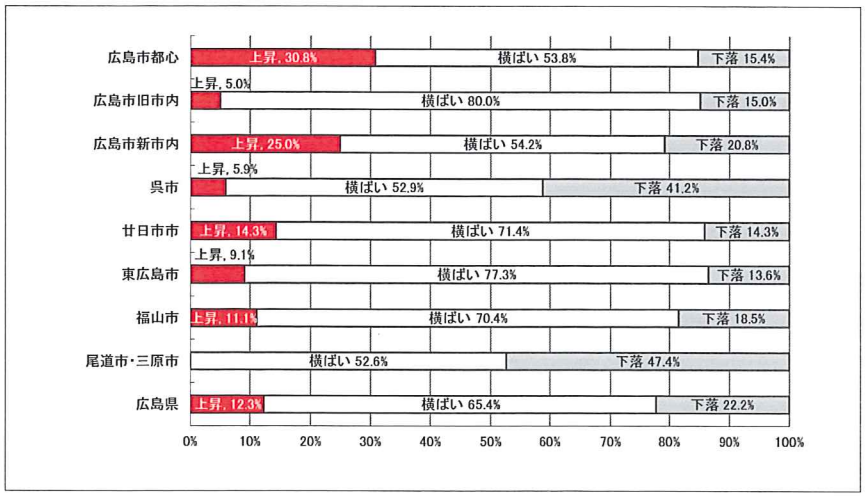
①過去半年の実感　（平成26年4月1日～平成26年10月1日）

		上昇	横ばい	下落	小計	わからない無回答	合計
広島市都心		6	7	0	13	1	14
DI	46.2	46.2%	53.8%	0.0%	100%		
広島市旧市内		4	13	3	20	0	20
DI	5.0	20.0%	65.0%	15.0%	100%		
広島市新市内		8	13	4	25	0	25
DI	16.0	32.0%	52.0%	16.0%	100%		
呉市		1	11	6	18	0	18
DI	-27.7	5.6%	61.1%	33.3%	100%		
廿日市市		1	13	1	15	1	16
DI	0	6.7%	86.7%	6.7%	100%		
東広島市		1	17	4	22	1	23
DI	-13.7	4.5%	77.3%	18.2%	100%		
福山市		1	24	2	27	0	27
DI	-3.7	3.7%	88.9%	7.4%	100%		
尾道市・三原市		0	6	14	20	0	20
DI	-70.0	0.0%	30.0%	70.0%	100%		
広島県		23	109	34	166	3	169
DI	**-6.6**	13.9%	65.7%	20.5%	100%		



②今後半年の予測　（平成26年10月1日～平成27年4月1日）

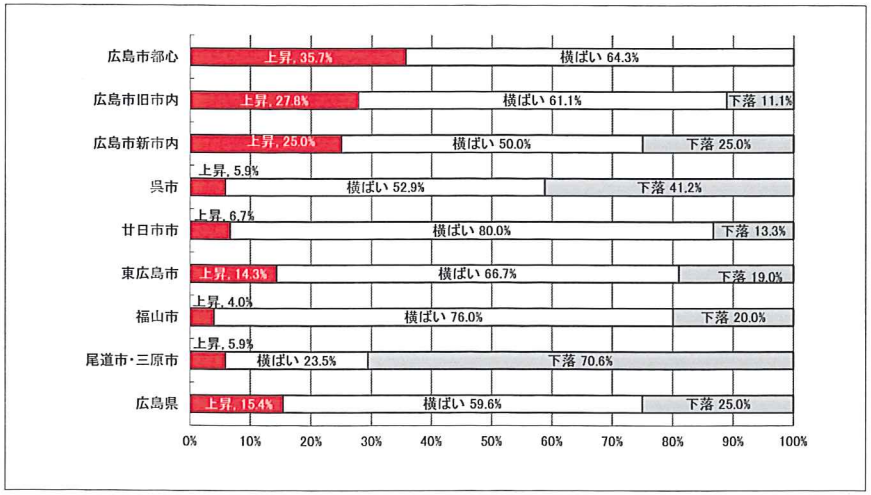
		上昇	横ばい	下落	小計	わからない無回答	合計
広島市都心		4	7	2	13	1	14
DI	15.4	30.8%	53.8%	15.4%	100%		
広島市旧市内		1	16	3	20	0	20
DI	-10.0	5.0%	80.0%	15.0%	100%		
広島市新市内		6	13	5	24	1	25
DI	4.2	25.0%	54.2%	20.8%	100%		
呉市		1	9	7	17	1	18
DI	-35.3	5.9%	52.9%	41.2%	100%		
廿日市市		2	10	2	14	2	16
DI	0	14.3%	71.4%	14.3%	100%		
東広島市		2	17	3	22	1	23
DI	-4.5	9.1%	77.3%	13.6%	100%		
福山市		3	19	5	27	0	27
DI	-7.4	11.1%	70.4%	18.5%	100%		
尾道市・三原市		0	10	9	19	1	20
DI	-47.4	0.0%	52.6%	47.4%	100%		
広島県		20	106	36	162	7	169
DI	**-9.9**	12.3%	65.4%	22.2%	100%		



(2) 商業地

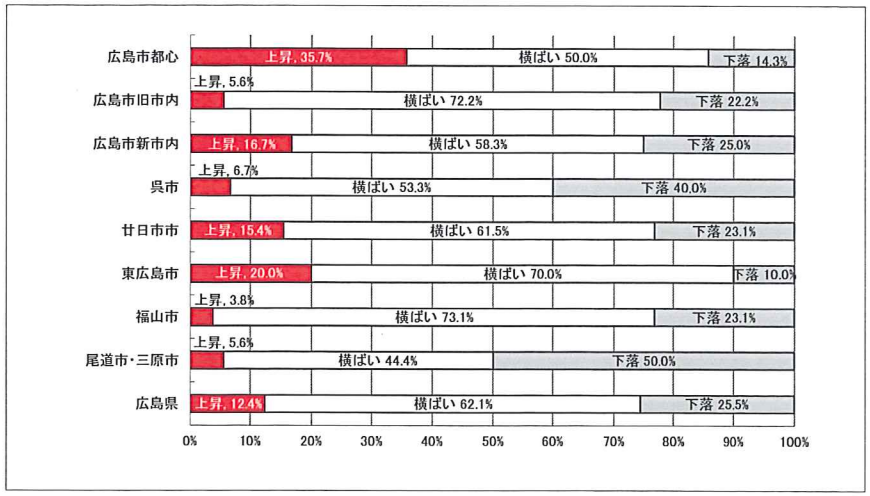
①過去半年の実感　（平成26年4月1日～平成26年10月1日）

		上昇	横ばい	下落	小計	わからない無回答	合計
広島市都心		5	9	0	14	0	14
DI	35.7	35.7%	64.3%	0.0%	100%		
広島市旧市内		5	11	2	18	2	20
DI	16.7	27.8%	61.1%	11.1%	100%		
広島市新市内		6	12	6	24	1	25
DI	0	25.0%	50.0%	25.0%	100%		
呉市		1	9	7	17	1	18
DI	-35.3	5.9%	52.9%	41.2%	100%		
廿日市市		1	12	2	15	1	16
DI	-6.6	6.7%	80.0%	13.3%	100%		
東広島市		3	14	4	21	2	23
DI	-4.7	14.3%	66.7%	19.0%	100%		
福山市		1	19	5	25	2	27
DI	-16.0	4.0%	76.0%	20.0%	100%		
尾道市・三原市		1	4	12	17	3	20
DI	-64.7	5.9%	23.5%	70.6%	100%		
広島県		24	93	39	156	13	169
DI	**-9.6**	15.4%	59.6%	25.0%	100%		



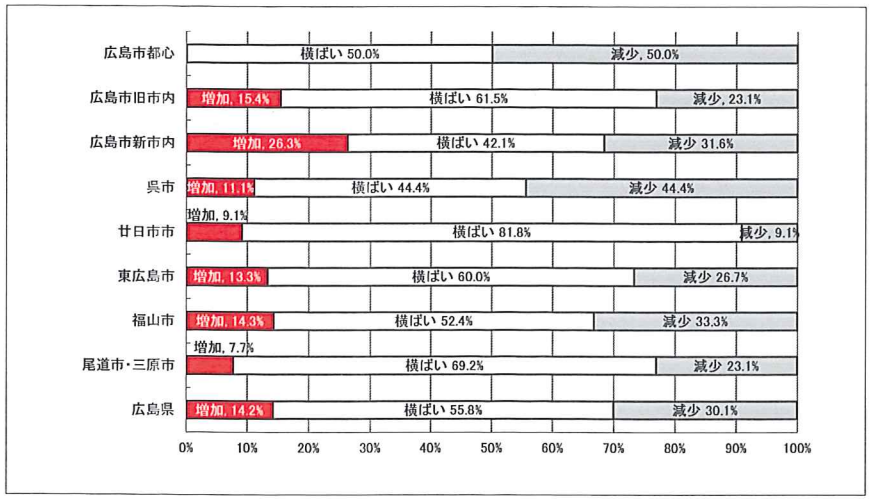
②今後半年の予測　（平成26年10月1日～平成27年4月1日）

		上昇	横ばい	下落	小計	わからない無回答	合計
広島市都心		5	7	2	14	0	14
DI	21.4	35.7%	50.0%	14.3%	100%		
広島市旧市内		1	13	4	18	2	20
DI	-16.6	5.6%	72.2%	22.2%	100%		
広島市新市内		4	14	6	24	1	25
DI	-8.3	16.7%	58.3%	25.0%	100%		
呉市		1	8	6	15	3	18
DI	-33.3	6.7%	53.3%	40.0%	100%		
廿日市市		2	8	3	13	3	16
DI	-7.7	15.4%	61.5%	23.1%	100%		
東広島市		4	14	2	20	3	23
DI	10.0	20.0%	70.0%	10.0%	100%		
福山市		1	19	6	26	1	27
DI	-19.3	3.8%	73.1%	23.1%	100%		
尾道市・三原市		1	8	9	18	2	20
DI	-44.4	5.6%	44.4%	50.0%	100%		
広島県		19	95	39	153	16	169
DI	**-13.1**	12.4%	62.1%	25.5%	100%		



②今後半年の予測　（平成26年10月1日～平成27年4月1日）

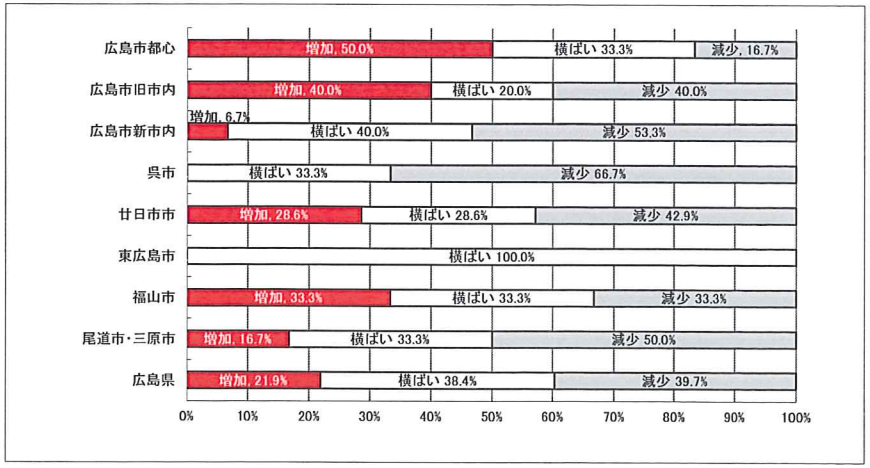
		増加	横ばい	減少	小計	わからない無回答	合計
広島市都心		0	3	3	6	8	14
DI	-50.0	0.0%	50.0%	50.0%	100%		
広島市旧市内		2	8	3	13	7	20
DI	-7.7	15.4%	61.5%	23.1%	100%		
広島市新市内		5	8	6	19	6	25
DI	-5.3	26.3%	42.1%	31.6%	100%		
呉市		1	4	4	9	9	18
DI	-33.3	11.1%	44.4%	44.4%	100%		
廿日市市		1	9	1	11	5	16
DI	0	9.1%	81.8%	9.1%	100%		
東広島市		2	9	4	15	8	23
DI	-13.4	13.3%	60.0%	26.7%	100%		
福山市		3	11	7	21	6	27
DI	-19.0	14.3%	52.4%	33.3%	100%		
尾道市・三原市		1	9	3	13	7	20
DI	-15.4	7.7%	69.2%	23.1%	100%		
広島県		16	63	34	113	56	169
DI	**-15.9**	14.2%	55.8%	30.1%	100%		



(2)マンション分譲

①過去半年の実感　（平成26年4月1日～平成26年10月1日）

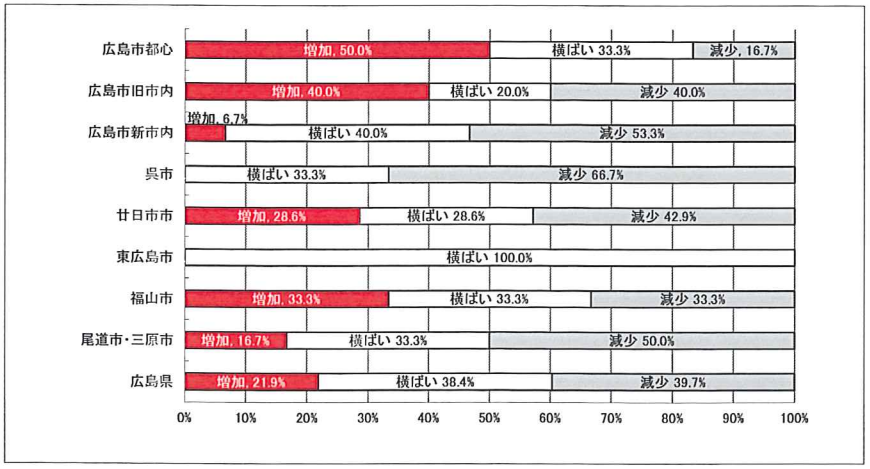
		増加	横ばい	減少	小計	わからない無回答	合計
広島市都心		3	2	1	6	8	14
DI	33.3	50.0%	33.3%	16.7%	100%		
広島市旧市内		4	2	4	10	10	20
DI	0	40.0%	20.0%	40.0%	100%		
広島市新市内		1	6	8	15	10	25
DI	-46.6	6.7%	40.0%	53.3%	100%		
呉市		0	2	4	6	12	18
DI	-66.7	0.0%	33.3%	66.7%	100%		
廿日市市		2	2	3	7	9	16
DI	-14.3	28.6%	28.6%	42.9%	100%		
東広島市		0	5	0	5	18	23
DI	0	0.0%	100.0%	0.0%	100%		
福山市		5	5	5	15	12	27
DI	0	33.3%	33.3%	33.3%	100%		
尾道市・三原市		1	2	3	6	14	20
DI	-33.3	16.7%	33.3%	50.0%	100%		
広島県		16	28	29	73	96	169
DI	**-17.8**	21.9%	38.4%	39.7%	100%		



(2)マンション分譲

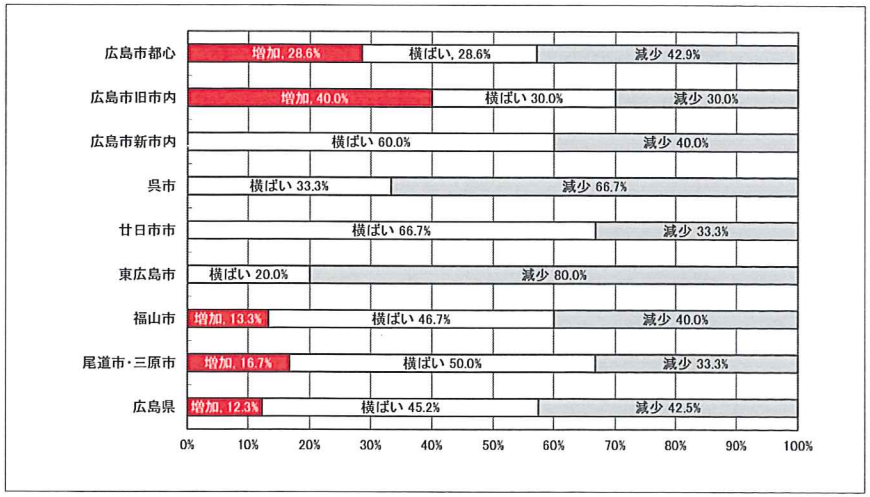
①過去半年の実感　（平成26年4月1日～平成26年10月1日）

		増加	横ばい	減少	小計	わからない無回答	合計
広島市都心		3	2	1	6	8	14
DI	33.3	50.0%	33.3%	16.7%	100%		
広島市旧市内		4	2	4	10	10	20
DI	0	40.0%	20.0%	40.0%	100%		
広島市新市内		1	6	8	15	10	25
DI	-46.6	6.7%	40.0%	53.3%	100%		
呉市		0	2	4	6	12	18
DI	-66.7	0.0%	33.3%	66.7%	100%		
廿日市市		2	2	3	7	9	16
DI	-14.3	28.6%	28.6%	42.9%	100%		
東広島市		0	5	0	5	18	23
DI	0	0.0%	100.0%	0.0%	100%		
福山市		5	5	5	15	12	27
DI	0	33.3%	33.3%	33.3%	100%		
尾道市・三原市		1	2	3	6	14	20
DI	-33.3	16.7%	33.3%	50.0%	100%		
広島県		16	28	29	73	96	169
DI	**-17.8**	21.9%	38.4%	39.7%	100%		



②今後半年の予測　（平成26年10月1日～平成27年4月1日）

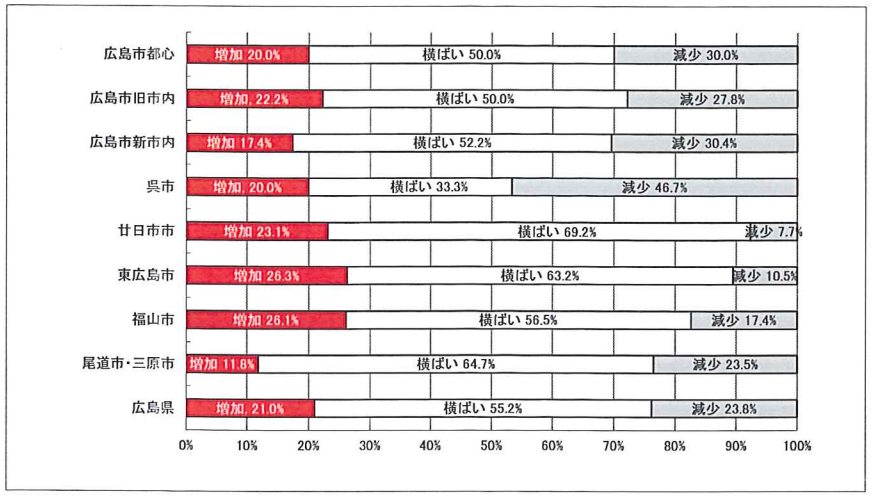
		増加	横ばい	減少	小計	わからない無回答	合計
広島市都心		2	2	3	7	7	14
DI	-14.3	28.6%	28.6%	42.9%	100%		
広島市旧市内		4	3	3	10	10	20
DI	10.0	40.0%	30.0%	30.0%	100%		
広島市新市内		0	9	6	15	10	25
DI	-40.0	0.0%	60.0%	40.0%	100%		
呉市		0	2	4	6	12	18
DI	-66.7	0.0%	33.3%	66.7%	100%		
廿日市市		0	4	2	6	10	16
DI	-33.3	0.0%	66.7%	33.3%	100%		
東広島市		0	1	4	5	18	23
DI	-80.0	0.0%	20.0%	80.0%	100%		
福山市		2	7	6	15	12	27
DI	-26.7	13.3%	46.7%	40.0%	100%		
尾道市・三原市		1	3	2	6	14	20
DI	-16.6	16.7%	50.0%	33.3%	100%		
広島県		9	33	31	73	96	169
DI	**-30.2**	12.3%	45.2%	42.5%	100%		



(3) 取引仲介件数

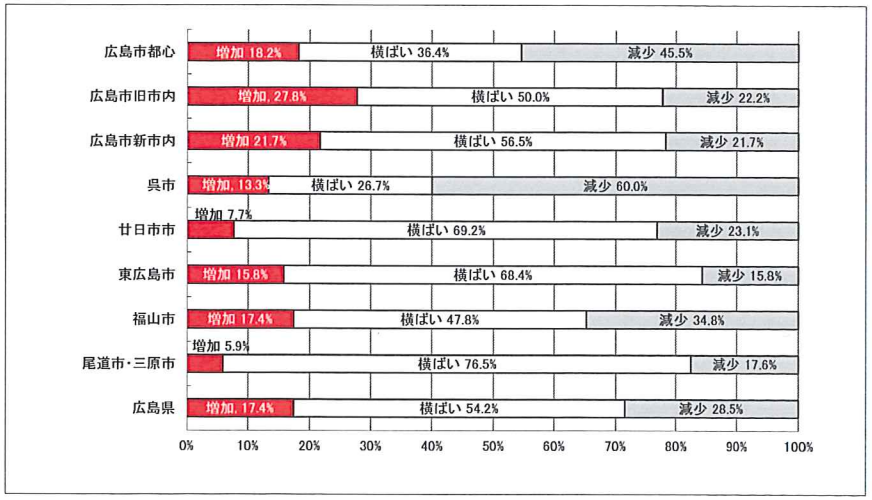
①過去半年の実感　（平成26年4月1日～平成26年10月1日）

		増加	横ばい	減少	小計	わからない無回答	合計
広島市都心		2	5	3	10	4	14
ＤＩ	−10.0	20.0%	50.0%	30.0%	100%		
広島市旧市内		4	9	5	18	2	20
ＤＩ	−5.6	22.2%	50.0%	27.8%	100%		
広島市新市内		4	12	7	23	2	25
ＤＩ	−13.0	17.4%	52.2%	30.4%	100%		
呉市		3	5	7	15	3	18
ＤＩ	−26.7	20.0%	33.3%	46.7%	100%		
廿日市市		3	9	1	13	3	16
ＤＩ	15.4	23.1%	69.2%	7.7%	100%		
東広島市		5	12	2	19	4	23
ＤＩ	15.8	26.3%	63.2%	10.5%	100%		
福山市		6	13	4	23	4	27
ＤＩ	8.7	26.1%	56.5%	17.4%	100%		
尾道市・三原市		2	11	4	17	3	20
ＤＩ	−11.7	11.8%	64.7%	23.5%	100%		
広島県		30	79	34	143	26	169
ＤＩ	**−2.8**	21.0%	55.2%	23.8%	100%		



②今後半年の予測　（平成26年10月1日～平成27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		2	4	5	11	3	14
ＤＩ	−27.3	18.2%	36.4%	45.5%	100%		
広島市旧市内		5	9	4	18	2	20
ＤＩ	5.6	27.8%	50.0%	22.2%	100%		
広島市新市内		5	13	5	23	2	25
ＤＩ	0	21.7%	56.5%	21.7%	100%		
呉市		2	4	9	15	3	18
ＤＩ	−46.7	13.3%	26.7%	60.0%	100%		
廿日市市		1	9	3	13	3	16
ＤＩ	−15.4	7.7%	69.2%	23.1%	100%		
東広島市		3	13	3	19	4	23
ＤＩ	0	15.8%	68.4%	15.8%	100%		
福山市		4	11	8	23	4	27
ＤＩ	−17.4	17.4%	47.8%	34.8%	100%		
尾道市・三原市		1	13	3	17	3	20
ＤＩ	−11.7	5.9%	76.5%	17.6%	100%		
広島県		25	78	41	144	25	169
ＤＩ	**−11.1**	17.4%	54.2%	28.5%	100%		

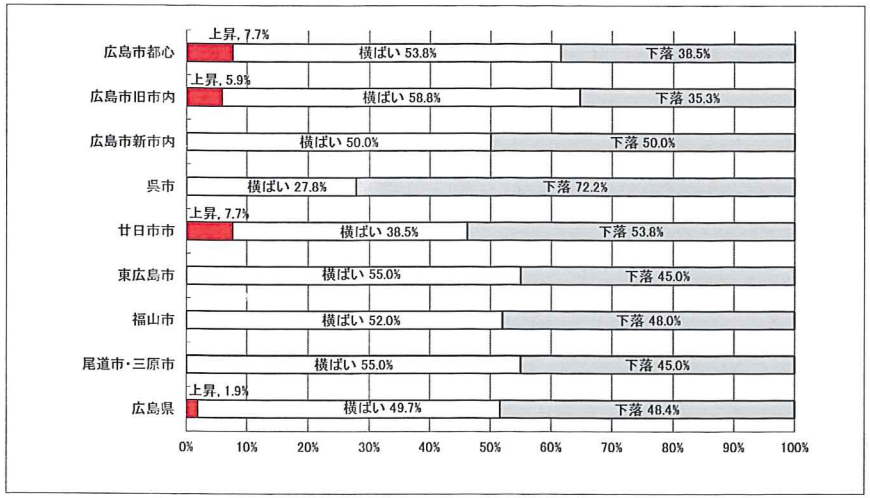


4. 賃貸市場の動向の集計

(1)店舗事務所賃料

①過去半年の実感　（平成26年4月1日～平成26年10月1日）

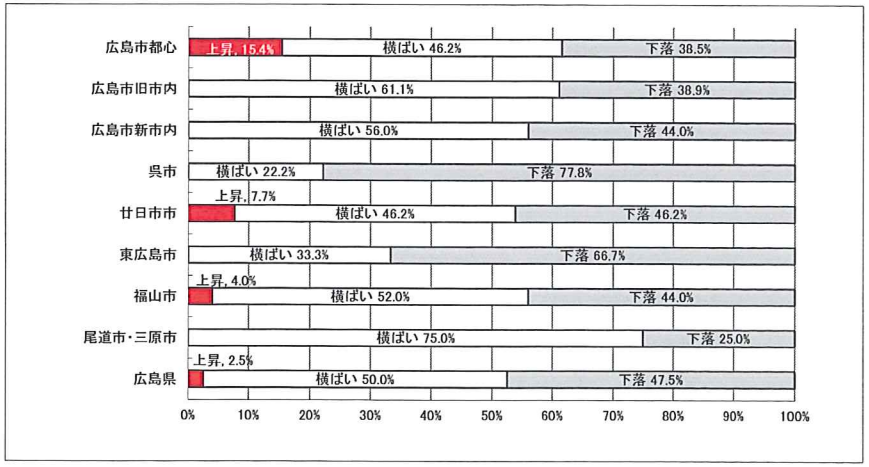
		上昇	横ばい	下落	小計	わからない無回答	合計
広島市都心		1	7	5	13	1	14
DI	-30.8	7.7%	53.8%	38.5%	100%		
広島市旧市内		1	10	6	17	3	20
DI	-29.4	5.9%	58.8%	35.3%	100%		
広島市新市内		0	12	12	24	1	25
DI	-50.0	0.0%	50.0%	50.0%	100%		
呉市		0	5	13	18	0	18
DI	-72.2	0.0%	27.8%	72.2%	100%		
廿日市市		1	5	7	13	3	16
DI	-46.1	7.7%	38.5%	53.8%	100%		
東広島市		0	11	9	20	3	23
DI	-45	0.0%	55.0%	45.0%	100%		
福山市		0	13	12	25	2	27
DI	-48.0	0.0%	52.0%	48.0%	100%		
尾道市・三原市		0	11	9	20	0	20
DI	-45.0	0.0%	55.0%	45.0%	100%		
広島県		3	77	75	155	14	169
DI	**-46.5**	1.9%	49.7%	48.4%	100%		



(2)共同住宅賃料

①過去半年の実感　（平成26年4月1日～平成26年10月1日）

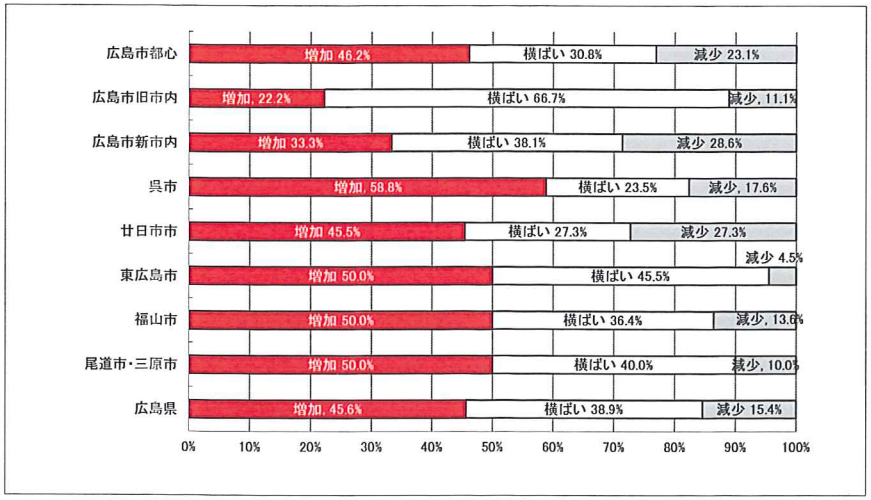
		上昇	横ばい	下落	小計	わからない無回答	合計
広島市都心		2	6	5	13	1	14
DI	-23.1	15.4%	46.2%	38.5%	100%		
広島市旧市内		0	11	7	18	2	20
DI	-38.9	0.0%	61.1%	38.9%	100%		
広島市新市内		0	14	11	25	0	25
DI	-44.0	0.0%	56.0%	44.0%	100%		
呉市		0	4	14	18	0	18
DI	-77.8	0.0%	22.2%	77.8%	100%		
廿日市市		1	6	6	13	3	16
DI	-38.5	7.7%	46.2%	46.2%	100%		
東広島市		0	7	14	21	2	23
DI	-66.7	0.0%	33.3%	66.7%	100%		
福山市		1	13	11	25	2	27
DI	-40.0	4.0%	52.0%	44.0%	100%		
尾道市・三原市		0	15	5	20	0	20
DI	-25.0	0.0%	75.0%	25.0%	100%		
広島県		4	79	75	158	11	169
DI	**-45**	2.5%	50.0%	47.5%	100%		



(3) 空室数

①過去半年の実感　（平成26年4月1日～平成26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		6	4	3	13	1	14
DI	23.1	46.2%	30.8%	23.1%	100%		
広島市旧市内		4	12	2	18	2	20
DI	11.1	22.2%	66.7%	11.1%	100%		
広島市新市内		7	8	6	21	4	25
DI	4.7	33.3%	38.1%	28.6%	100%		
呉市		10	4	3	17	1	18
DI	41.2	58.8%	23.5%	17.6%	100%		
廿日市市		5	3	3	11	5	16
DI	18.2	45.5%	27.3%	27.3%	100%		
東広島市		11	10	1	22	1	23
DI	45.5	50.0%	45.5%	4.5%	100%		
福山市		11	8	3	22	5	27
DI	36.4	50.0%	36.4%	13.6%	100%		
尾道市・三原市		10	8	2	20	0	20
DI	40.0	50.0%	40.0%	10.0%	100%		
広島県		68	58	23	149	20	169
DI	**30.2**	45.6%	38.9%	15.4%	100%		



アンケート調査対象エリアの所在図