

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4回（平成23年10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

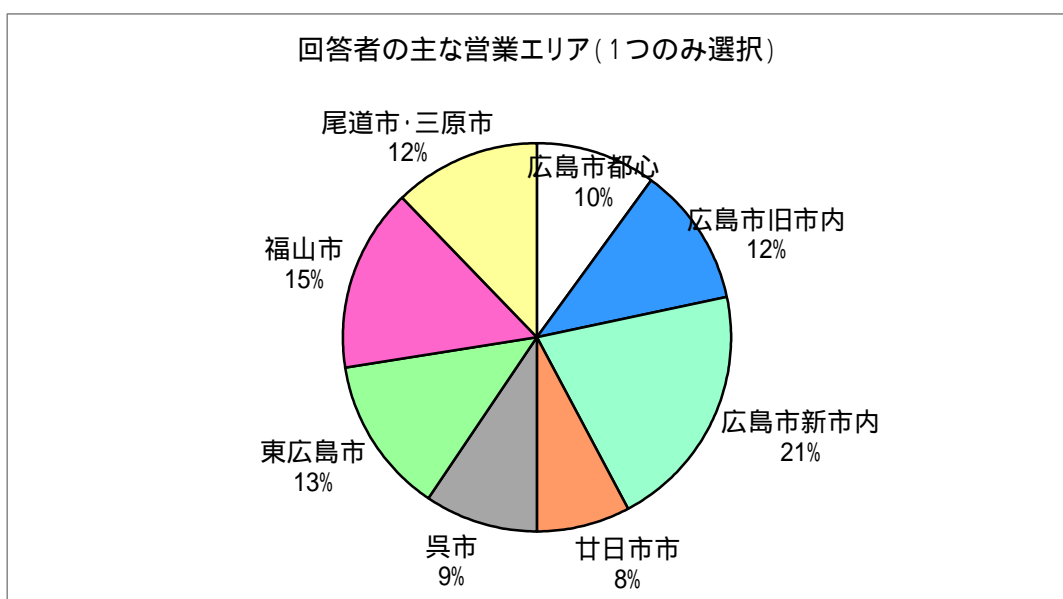
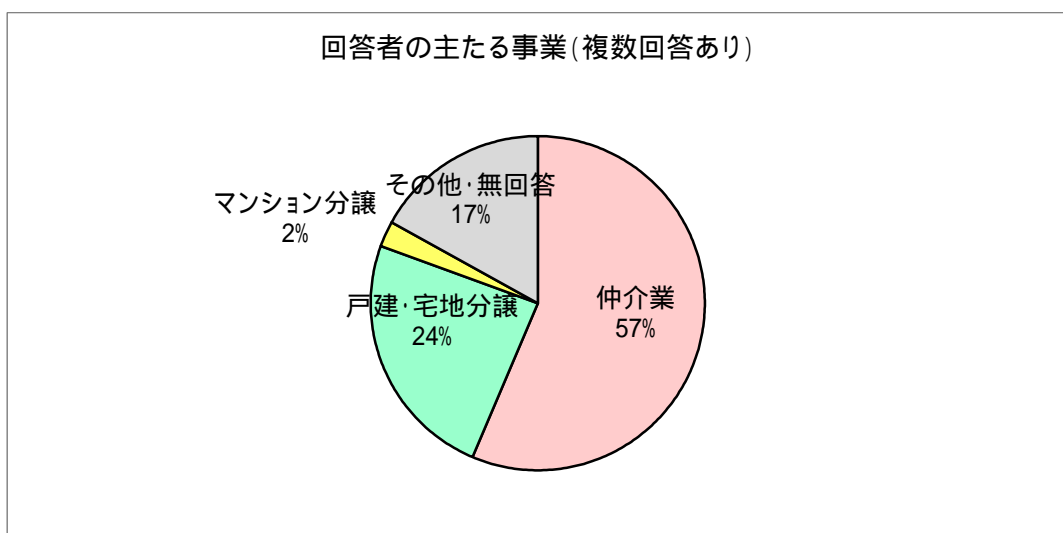
[1]広島県不動産D I 調査の概要

1. アンケート調査の概要

平成23年10月1日を起点とし、過去半年（H23.4.1～H23.10.1）の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年（H23.10.1～H24.4.1）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10月
発送数：340
回収数：190（回収率 55.9%）

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10月1日時点、以下同じ)の地価の動向は、半年前(平成23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24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. 現在の会社の取扱件数は、半年前と比較してどのように感じておられますか?

※ 宅地のみの方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. 半年後の会社の取扱件数は、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、東日本大震災の影響など、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4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 45.0

商業地地価動向： 59.7 60.4 63.2 60.4

住宅地は、依然下落しているものの、指数としてはほぼ横ばいを示している。これは、エリア毎に指数の変動はまちまちではあるが、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の改善と尾道市・三原市の悪化が目立っている。

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。

【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 25.0

マンション分譲... 46.5 32.1 37.8 21.9

仲介件数..... 16.9 25.8 32.0 28.1

前回調査に比べて、不動産取引市場の景況感は改善している。

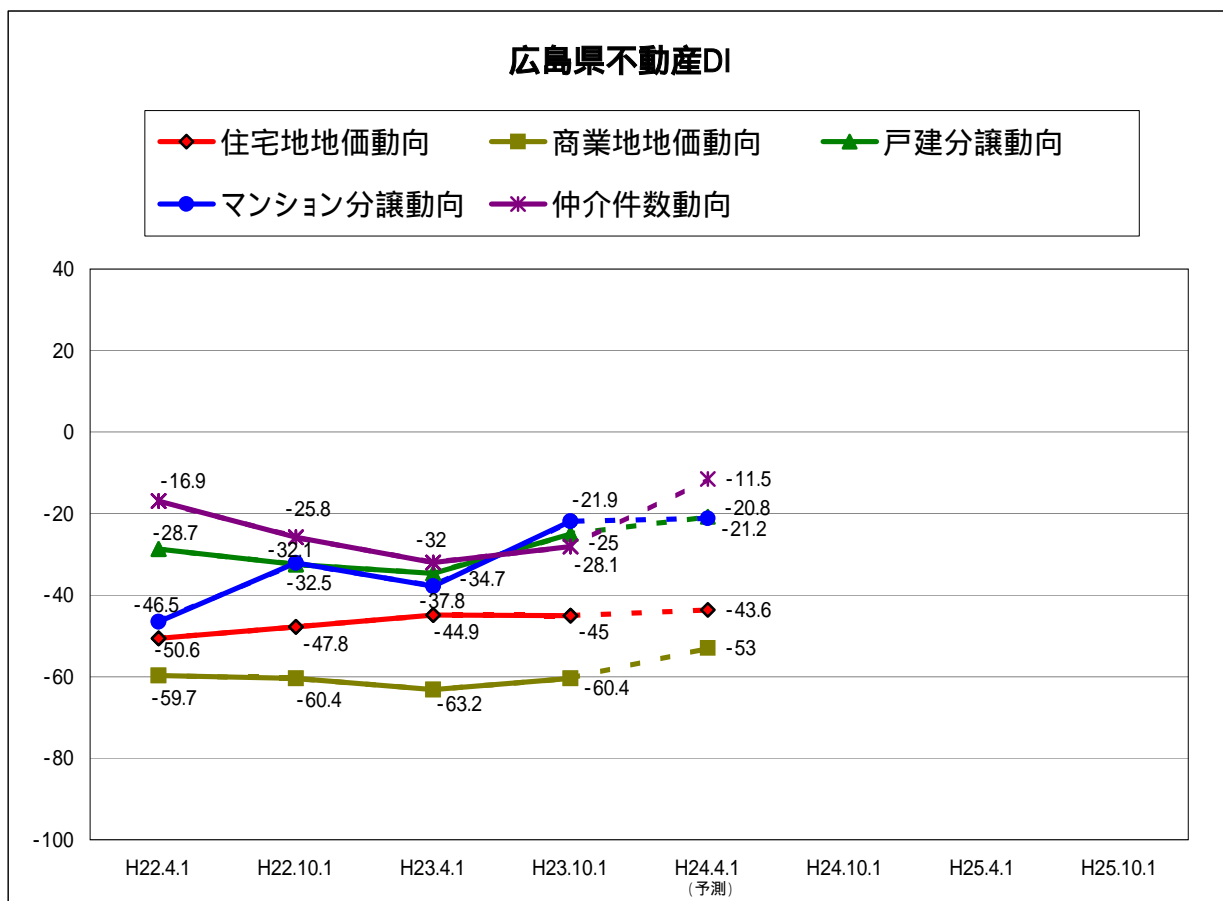
【広島県内の賃貸市場の動向】

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 73.3

共同住宅賃料動向..... 67.7 66.1 71.4 61.8

空室数動向..... 1回目無 +44.3 +45.2 +43.5

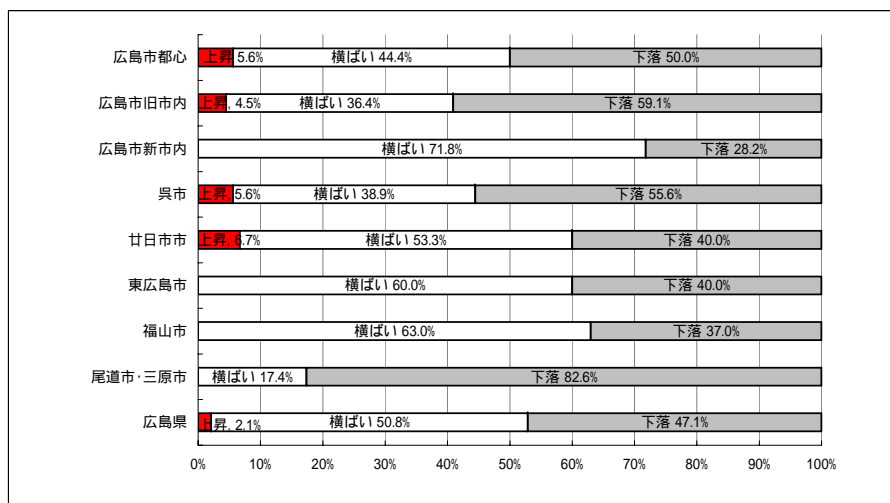


2.地価動向の集計

(1)住宅地

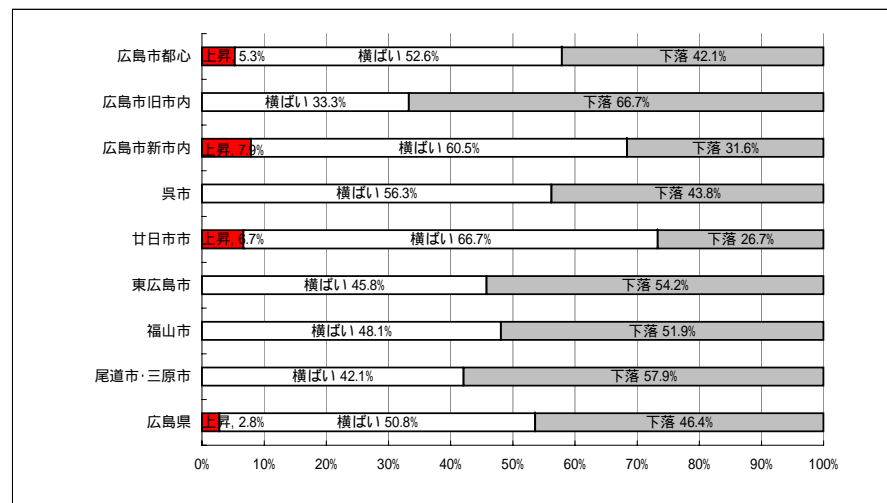
過去半年の実感 (平成23年4月1日～平成23年10月1日)

	上昇	横ばい	下落	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心	1	8	9	18	1	19
DI	-44.4	5.6%	44.4%	50.0%		
広島市旧市内	1	8	13	22	0	22
DI	-54.6	4.5%	36.4%	59.1%		
広島市新市内	0	28	11	39	0	39
DI	-28.2	0.0%	71.8%	28.2%		
呉市	1	7	10	18	0	18
DI	-50	5.6%	38.9%	55.6%		
廿日市市	1	8	6	15	0	15
DI	-33.3	6.7%	53.3%	40.0%		
東広島市	0	15	10	25	0	25
DI	-40.0	0.0%	60.0%	40.0%		
福山市	0	17	10	27	2	29
DI	-37	0.0%	63.0%	37.0%		
尾道市・三原市	0	4	19	23	0	23
DI	-82.6	0.0%	17.4%	82.6%		
広島県	4	95	88	187	3	190
DI	-45	2.1%	50.8%	47.1%		



今後半年の予測 (平成23年10月1日～平成24年4月1日)

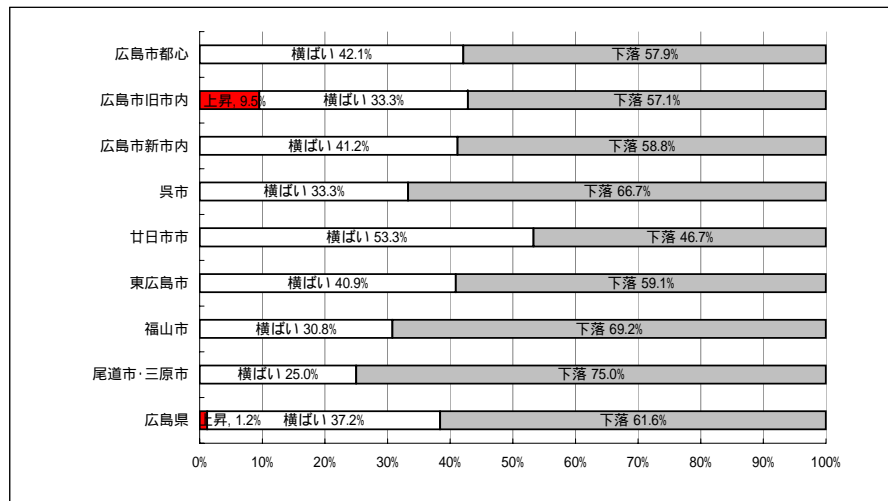
	上昇	横ばい	下落	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心	1	10	8	19	0	19
DI	-36.8	5.3%	52.6%	42.1%		
広島市旧市内	0	7	14	21	1	22
DI	-66.7	0.0%	33.3%	66.7%		
広島市新市内	3	23	12	38	1	39
DI	-23.7	7.9%	60.5%	31.6%		
呉市	0	9	7	16	2	18
DI	-43.8	0.0%	56.3%	43.8%		
廿日市市	1	10	4	15	0	15
DI	-20	6.7%	66.7%	26.7%		
東広島市	0	11	13	24	1	25
DI	-54.2	0.0%	45.8%	54.2%		
福山市	0	13	14	27	2	29
DI	-51.9	0.0%	48.1%	51.9%		
尾道市・三原市	0	8	11	19	4	23
DI	-57.9	0.0%	42.1%	57.9%		
広島県	5	91	83	179	11	190
DI	-43.6	2.8%	50.8%	46.4%		



(2)商業地

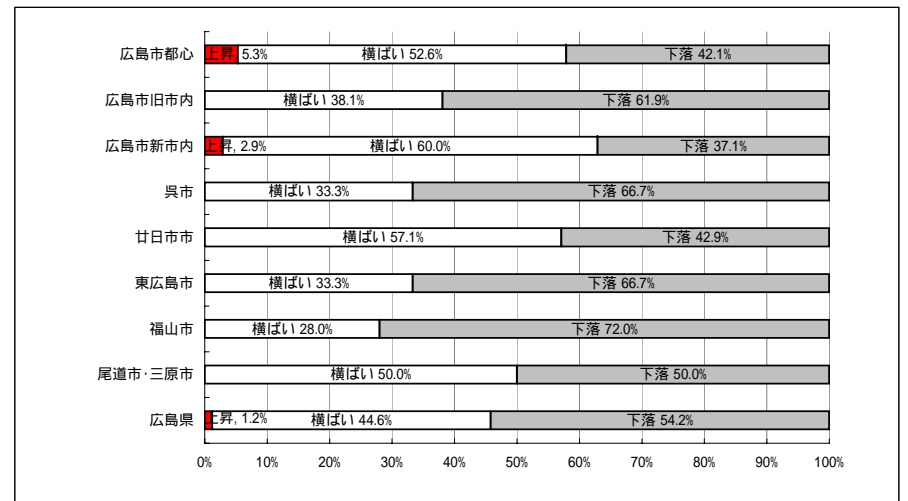
過去半年の実感 (平成23年4月1日～平成23年10月1日)

		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	11	19	0	19
D I	-57.9	0.0%	42.1%	57.9%	100%		
広島市旧市内		2	7	12	21	1	22
D I	-47.6	9.5%	33.3%	57.1%	100%		
広島市新市内		0	14	20	34	5	39
D I	-58.8	0.0%	41.2%	58.8%	100%		
呉市		0	5	10	15	3	18
D I	-66.7	0.0%	33.3%	66.7%	100%		
廿日市市		0	8	7	15	0	15
D I	-46.7	0.0%	53.3%	46.7%	100%		
東広島市		0	9	13	22	3	25
D I	-59.1	0.0%	40.9%	59.1%	100%		
福山市		0	8	18	26	3	29
D I	-69.2	0.0%	30.8%	69.2%	100%		
尾道市・三原市		0	5	15	20	3	23
D I	-75	0.0%	25.0%	75.0%	100%		
広島県		2	64	106	172	18	190
D I	-60.4	1.2%	37.2%	61.6%	100%		



今後半年の予測 (平成23年10月1日～平成24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		1	10	8	19	0	19
D I	-36.8	5.3%	52.6%	42.1%	100%		
広島市旧市内		0	8	13	21	1	22
D I	-61.9	0.0%	38.1%	61.9%	100%		
広島市新市内		1	21	13	35	4	39
D I	-34.2	2.9%	60.0%	37.1%	100%		
呉市		0	5	10	15	3	18
D I	-66.7	0.0%	33.3%	66.7%	100%		
廿日市市		0	8	6	14	1	15
D I	-42.9	0.0%	57.1%	42.9%	100%		
東広島市		0	7	14	21	4	25
D I	-66.7	0.0%	33.3%	66.7%	100%		
福山市		0	7	18	25	4	29
D I	-72	0.0%	28.0%	72.0%	100%		
尾道市・三原市		0	9	9	18	5	23
D I	-50	0.0%	50.0%	50.0%	100%		
広島県		2	75	91	168	22	190
D I	-53	1.2%	44.6%	54.2%	100%		

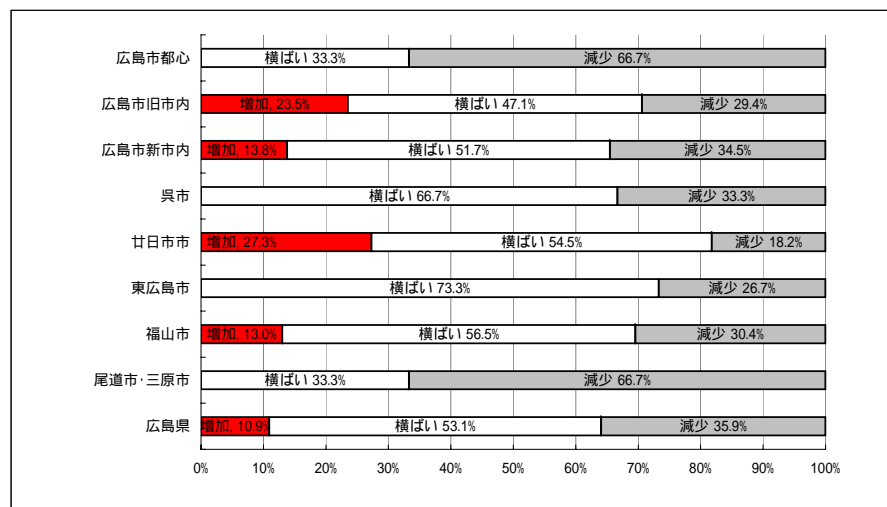


3. 不動産取引市場の動向の集計

(1) 戸建分譲

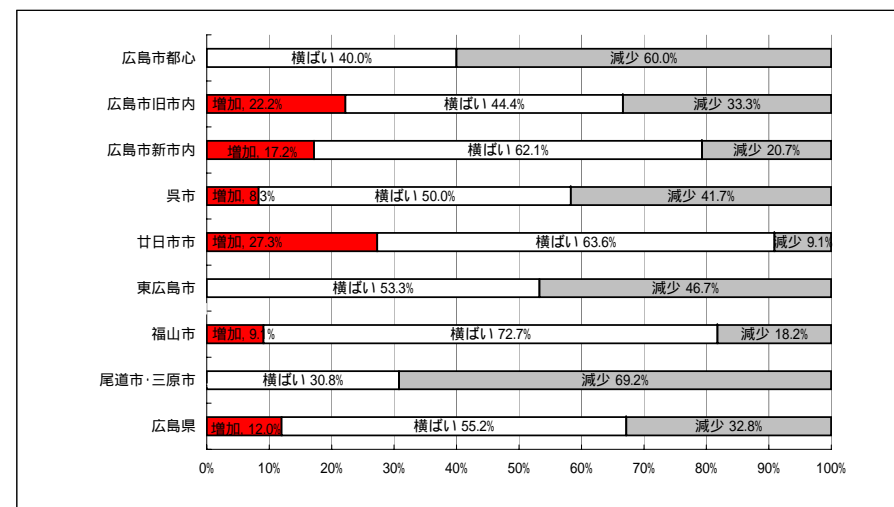
過去半年の実感 (平成23年4月1日～平成23年10月1日)

	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	2	4	6	13	19
D I	-66.7	0.0%	33.3%	66.7%		
広島市旧市内	4	8	5	17	5	22
D I	-5.9	23.5%	47.1%	29.4%		
広島市新市内	4	15	10	29	10	39
D I	-20.7	13.8%	51.7%	34.5%		
呉市	0	8	4	12	6	18
D I	-33.3	0.0%	66.7%	33.3%		
廿日市市	3	6	2	11	4	15
D I	9.1	27.3%	54.5%	18.2%		
東広島市	0	11	4	15	10	25
D I	-26.7	0.0%	73.3%	26.7%		
福山市	3	13	7	23	6	29
D I	-17.4	13.0%	56.5%	30.4%		
尾道市・三原市	0	5	10	15	8	23
D I	-66.7	0.0%	33.3%	66.7%		
広島県	14	68	46	128	62	190
D I	-25	10.9%	53.1%	35.9%		



今後半年の予測 (平成23年10月1日～平成24年4月1日)

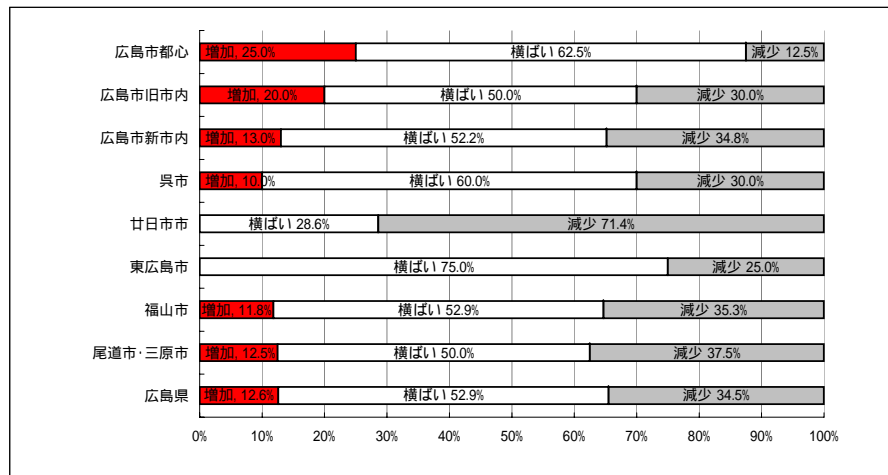
	増加	横ばい	減少	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心	0	2	3	5	14	19
D I	-60.0	0.0%	40.0%	60.0%		
広島市旧市内	4	8	6	18	4	22
D I	-11.1	22.2%	44.4%	33.3%		
広島市新市内	5	18	6	29	10	39
D I	-3.5	17.2%	62.1%	20.7%		
呉市	1	6	5	12	6	18
D I	-33.4	8.3%	50.0%	41.7%		
廿日市市	3	7	1	11	4	15
D I	18.2	27.3%	63.6%	9.1%		
東広島市	0	8	7	15	10	25
D I	-46.7	0.0%	53.3%	46.7%		
福山市	2	16	4	22	7	29
D I	-9.1	9.1%	72.7%	18.2%		
尾道市・三原市	0	4	9	13	10	23
D I	-69.2	0.0%	30.8%	69.2%		
広島県	15	69	41	125	65	190
D I	-20.8	12.0%	55.2%	32.8%		



(2) マンション分譲

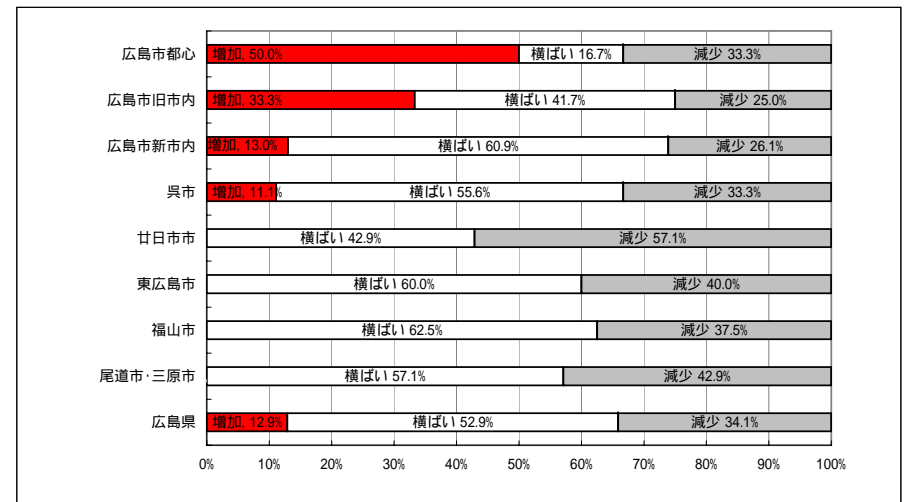
過去半年の実感 (平成23年4月1日～平成23年10月1日)

		増加	横ばい	減少	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心		2	5	1	8	11	19
D I	12.5	25.0%	62.5%	12.5%	100%		
広島市旧市内		2	5	3	10	12	22
D I	-10	20.0%	50.0%	30.0%	100%		
広島市新市内		3	12	8	23	16	39
D I	-21.8	13.0%	52.2%	34.8%	100%		
呉市		1	6	3	10	8	18
D I	-20	10.0%	60.0%	30.0%	100%		
廿日市市		0	2	5	7	8	15
D I	-71.4	0.0%	28.6%	71.4%	100%		
東広島市		0	3	1	4	21	25
D I	-25.0	0.0%	75.0%	25.0%	100%		
福山市		2	9	6	17	12	29
D I	-23.5	11.8%	52.9%	35.3%	100%		
尾道市・三原市		1	4	3	8	15	23
D I	-25	12.5%	50.0%	37.5%	100%		
広島県		11	46	30	87	103	190
D I	-21.9	12.6%	52.9%	34.5%	100%		



今後半年の予測 (平成23年10月1日～平成24年4月1日)

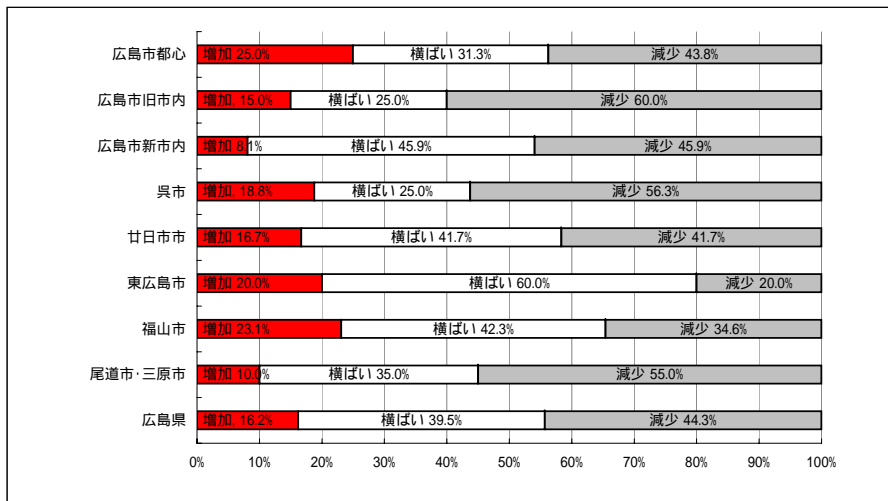
		増加	横ばい	減少	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心		3	1	2	6	13	19
D I	16.7	50.0%	16.7%	33.3%	100%		
広島市旧市内		4	5	3	12	10	22
D I	8.3	33.3%	41.7%	25.0%	100%		
広島市新市内		3	14	6	23	16	39
D I	-13.1	13.0%	60.9%	26.1%	100%		
呉市		1	5	3	9	9	18
D I	-22.2	11.1%	55.6%	33.3%	100%		
廿日市市		0	3	4	7	8	15
D I	-57.1	0.0%	42.9%	57.1%	100%		
東広島市		0	3	2	5	20	25
D I	-40.0	0.0%	60.0%	40.0%	100%		
福山市		0	10	6	16	13	29
D I	-37.5	0.0%	62.5%	37.5%	100%		
尾道市・三原市		0	4	3	7	16	23
D I	-42.9	0.0%	57.1%	42.9%	100%		
広島県		11	45	29	85	105	190
D I	-21.2	12.9%	52.9%	34.1%	100%		



(3)取引仲介件数

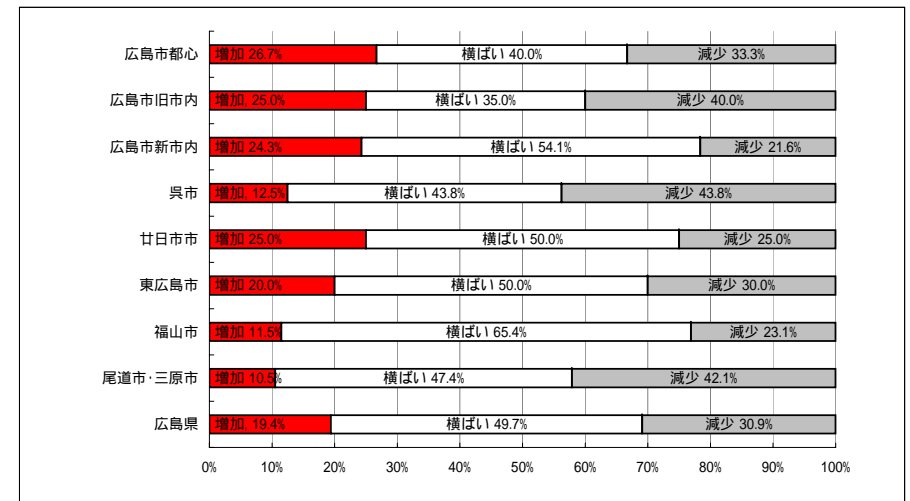
過去半年の実感 (平成23年4月1日～平成23年10月1日)

	増加	横ばい	減少	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心	4	5	7	16	3	19
D I	-18.8	25.0%	31.3%	43.8%		
広島市旧市内	3	5	12	20	2	22
D I	-45	15.0%	25.0%	60.0%		
広島市新市内	3	17	17	37	2	39
D I	-37.8	8.1%	45.9%	45.9%		
呉市	3	4	9	16	2	18
D I	-37.5	18.8%	25.0%	56.3%		
廿日市市	2	5	5	12	3	15
D I	-25	16.7%	41.7%	41.7%		
東広島市	4	12	4	20	5	25
D I	0	20.0%	60.0%	20.0%		
福山市	6	11	9	26	3	29
D I	-11.5	23.1%	42.3%	34.6%		
尾道市・三原市	2	7	11	20	3	23
D I	-45	10.0%	35.0%	55.0%		
広島県	27	66	74	167	23	190
D I	-28.1	16.2%	39.5%	44.3%		



今後半年の予測 (平成23年10月1日～平成24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	4	6	5	15	4	19
D I	-6.6	26.7%	40.0%	33.3%		
広島市旧市内	5	7	8	20	2	22
D I	-15	25.0%	35.0%	40.0%		
広島市新市内	9	20	8	37	2	39
D I	2.7	24.3%	54.1%	21.6%		
呉市	2	7	7	16	2	18
D I	-31.3	12.5%	43.8%	43.8%		
廿日市市	3	6	3	12	3	15
D I	0	25.0%	50.0%	25.0%		
東広島市	4	10	6	20	5	25
D I	-10	20.0%	50.0%	30.0%		
福山市	3	17	6	26	3	29
D I	-11.6	11.5%	65.4%	23.1%		
尾道市・三原市	2	9	8	19	4	23
D I	-31.6	10.5%	47.4%	42.1%		
広島県	32	82	51	165	25	190
D I	-11.5	19.4%	49.7%	30.9%		

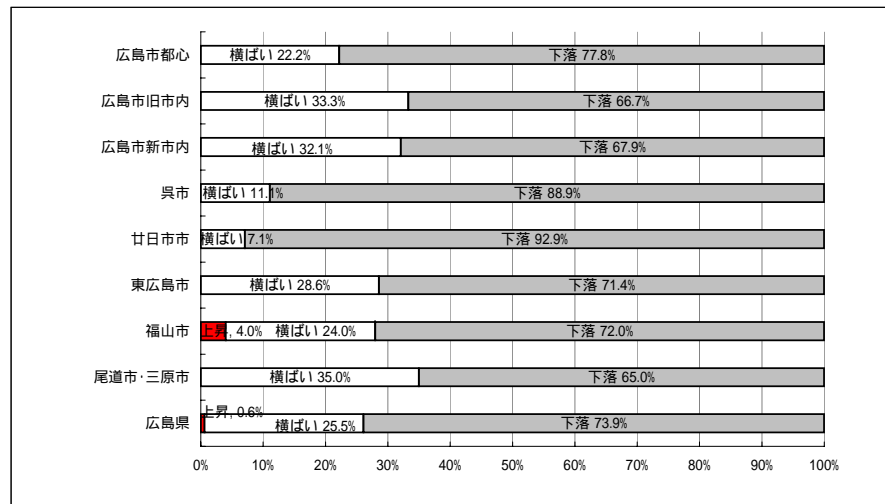


4. 賃貸市場の動向の集計

(1) 店舗事務所賃料

過去半年の実感 (平成23年4月1日～平成23年10月1日)

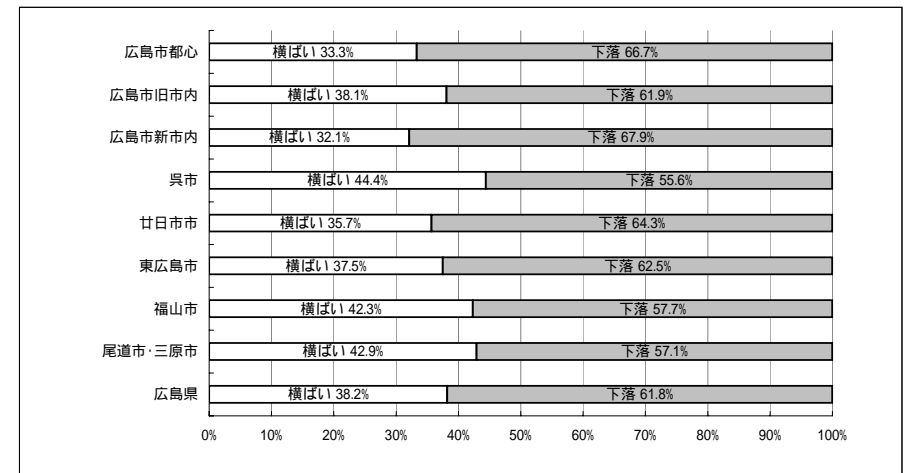
	上昇	横ばい	下落	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心	0	4	14	18	1	19
DI	-77.8	0.0%	22.2%	77.8%		
広島市旧市内	0	7	14	21	1	22
DI	-66.7	0.0%	33.3%	66.7%		
広島市新市内	0	9	19	28	11	39
DI	-67.9	0.0%	32.1%	67.9%		
呉市	0	2	16	18	0	18
DI	-88.9	0.0%	11.1%	88.9%		
廿日市市	0	1	13	14	1	15
DI	-92.9	0.0%	7.1%	92.9%		
東広島市	0	6	15	21	4	25
DI	-71.4	0.0%	28.6%	71.4%		
福山市	1	6	18	25	4	29
DI	-68.0	4.0%	24.0%	72.0%		
尾道市・三原市	0	7	13	20	3	23
DI	-65	0.0%	35.0%	65.0%		
広島県	1	42	122	165	25	190
DI	-73.3	0.6%	25.5%	73.9%		



(2) 共同住宅賃料

過去半年の実感 (平成23年4月1日～平成23年10月1日)

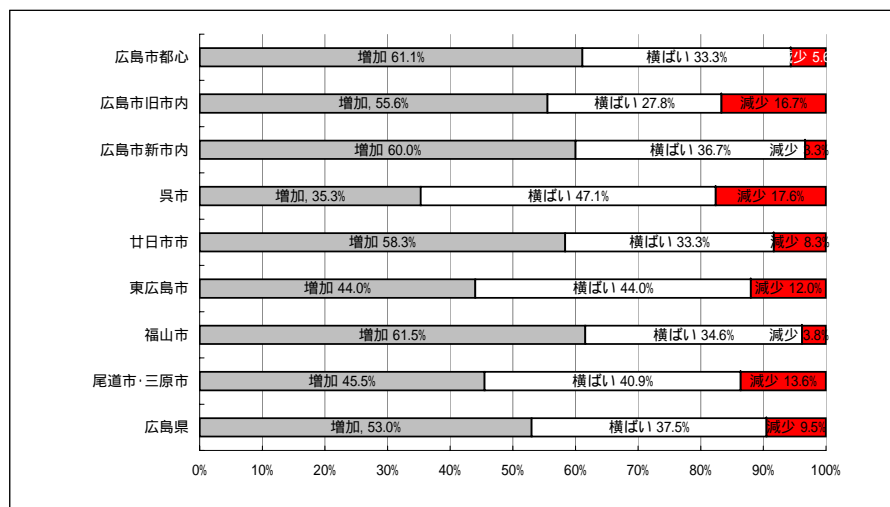
	上昇	横ばい	下落	小計	わからない 無回答	合計
広島市都心	0	6	12	18	1	19
DI	-66.7	0.0%	33.3%	66.7%		
広島市旧市内	0	8	13	21	1	22
DI	-61.9	0.0%	38.1%	61.9%		
広島市新市内	0	9	19	28	11	39
DI	-67.9	0.0%	32.1%	67.9%		
呉市	0	8	10	18	0	18
DI	-55.6	0.0%	44.4%	55.6%		
廿日市市	0	5	9	14	1	15
DI	-64.3	0.0%	35.7%	64.3%		
東広島市	0	9	15	24	1	25
DI	-62.5	0.0%	37.5%	62.5%		
福山市	0	11	15	26	3	29
DI	-57.7	0.0%	42.3%	57.7%		
尾道市・三原市	0	9	12	21	2	23
DI	-57.1	0.0%	42.9%	57.1%		
広島県	0	65	105	170	20	190
DI	-61.8	0.0%	38.2%	61.8%		



(3)空室数

過去半年の実感 (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	11	6	1	18	1	19
DI	55.5	61.1%	33.3%	5.6%		
広島市旧市内	10	5	3	18	4	22
DI	38.9	55.6%	27.8%	16.7%		
広島市新市内	18	11	1	30	9	39
DI	56.7	60.0%	36.7%	3.3%		
呉市	6	8	3	17	1	18
DI	17.7	35.3%	47.1%	17.6%		
廿日市市	7	4	1	12	3	15
DI	50	58.3%	33.3%	8.3%		
東広島市	11	11	3	25	0	25
DI	32.0	44.0%	44.0%	12.0%		
福山市	16	9	1	26	3	29
DI	57.7	61.5%	34.6%	3.8%		
尾道市・三原市	10	9	3	22	1	23
DI	31.9	45.5%	40.9%	13.6%		
広島県	89	63	16	168	22	190
DI	43.5	53.0%	37.5%	9.5%		



アンケート調査対象エリアの所在図

