

山口県における不動産の景気動向に 関するアンケート調査

～ 山口県不動産市況D I 調査 第15回 ～

(基準日:令和4年4月1日)

令和4年6月

公益社団法人 山口県宅地建物取引業協会

公益社団法人 山口県不動産鑑定士協会

後 援 山 口 県

目 次

[1] 山口県不動産市況D I 調査の概要	1
1. アンケート調査の概要	1
2. D I について	2
3. 調査結果の概要	3
4. 地価の動向と将来予測	5
5. 取引件数の動向と将来予測	6
6. 賃料水準の動向	8
7. 空室率の動向	9
[2] アンケート集計結果	10
1. 現在の地価動向	10
2. 半年後の地価動向予測	11
3. 現在の取引動向	12
4. 半年後の取引動向予測	13
5. 賃料水準の動向	14
6. 空室率の動向	15
[3] 各市別の不動産市況D I 調査の概要	16
1. 地価の動向と将来予測（各市別）	16
2. 取引件数の動向と将来予測（各市別）	17
3. 賃料水準の動向（各市別）	19
4. 空室率の動向（各市別）	20
[4] アンケート集計結果（各市別）	21
1. 現在の地価動向（各市別）	21
2. 半年後の地価動向予測（各市別）	22
3. 現在の取引動向（各市別）	23
4. 半年後の取引動向予測（各市別）	24
5. 賃料水準の動向（各市別）	25
6. 空室率の動向（各市別）	26
[5] アンケート意見（不動産市況の実感等）	27
[6] 添付資料（アンケート調査票）	29

[1] 山口県不動産市況D I 調査の概要

1. アンケート調査の概要

この調査は令和4年4月1日を起点とし、過去半年(R3.10.1～R4.4.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R4.4.1～R4.10.1)の不動産市場の動向に関する予測について、公益社団法人山口県宅地建物取引業協会の会員の方にアンケート調査を実施して、公益社団法人山口県不動産鑑定士協会が山口県不動産市況DIとして集計を行った。

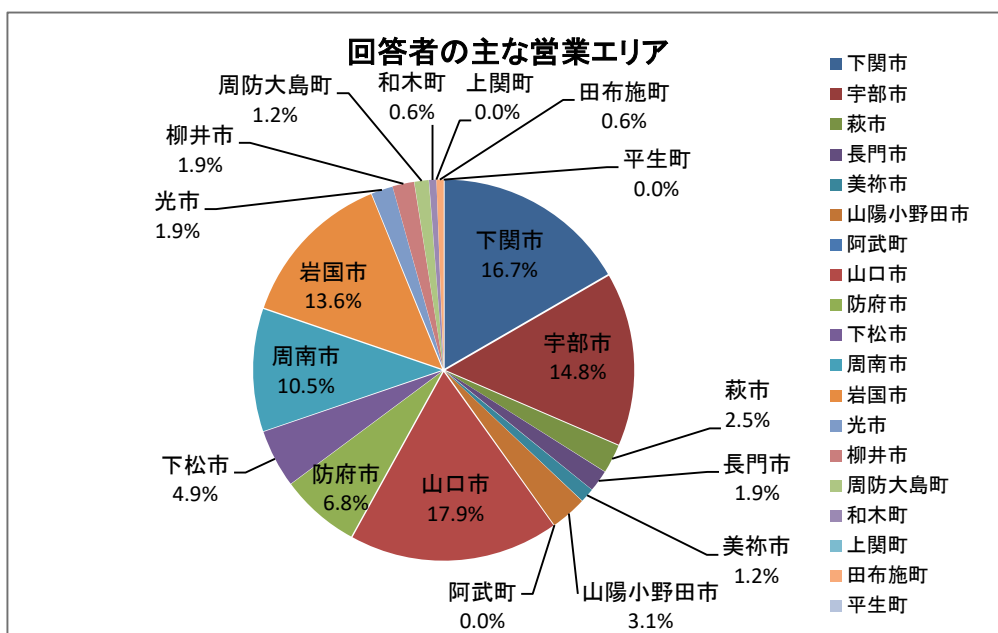
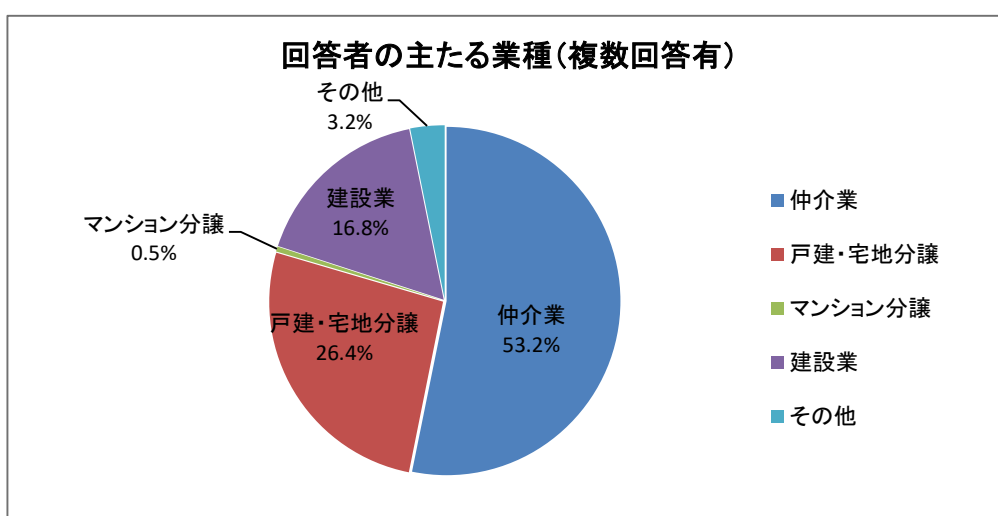
なお、この調査は今後も年2回(基準日:4月1日及び10月1日)継続して実施していく予定です。

実施時期 : 令和4年4月

発送数 : 822

回収数 : 181 (回収率 22.0%)

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)



県西部エリア : 下関市、宇部市、萩市、長門市、山陽小野田市、美祢市、阿武町

県中部エリア : 山口市、防府市、周南市、下松市

県東部エリア : 岩国市、柳井市、光市、田布施町、平生町、上関町、周防大島町、和木町

2. DI について

(1) DIとは

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定性的な判断を指数化したものであり、内閣府の景気動向指数や日本銀行の企業短期経済観測調査等の経済指標において広く活用されています。これを不動産の地価動向、取引件数等について指数化したものが不動産市況DIです。

(2) DI の算出方法

DI の算出方法は、各判断項目について3個の選択肢を用意し、選択肢ごとの回答数を単純集計し、全回答数に対する選択肢の回答数の構成比率を求め、次式により算出します。

$$DI = (\text{第1選択肢の回答数の構成比率}) - (\text{第3選択肢の回答数の構成比率})$$

(DI算出の例)

ある地域の特定の不動産市況について判断を問う質問において、選択肢が(1)上昇している、(2)横ばいである、(3)下がっている、の3つがあり、回答が以下のような結果になった場合の市況判断DIの算出方法は、次のとおりとなります。

	回答数	回答数の構成比率
(1) 上昇している	25 社	25%
(2) 横ばいである	30 社	30%
(3) 下がっている	45 社	45%
合 計	100 社	100%

$$\text{市況判断DI} = (25\%) - (45\%) = (\Delta 20 \text{ ポイント})$$

それぞれの選択肢の回答数の構成比率をそのまま不動産市況の判断材料として利用することも出来ませんが、不動産市況DIとして指数化し長期観測することにより、これらのデータの動きを一目で把握できるようになります。

3. 調査結果の概要

(1) 地価動向

第15回目の調査(令和4年4月1日時点)における県全体の地価動向DIは、住宅地は(前期-5.0⇒)1.9(前期差6.9ポイント増)とマイナスからプラスに転じ、商業地は(前期-15.4⇒)-11.4(前期差4.0ポイント増)とマイナス幅が縮小した。

地域別にみると住宅地については、県西部は(前期-5.8⇒)1.6(前期差7.4ポイント増)とマイナスからプラスに転じ、県中部は(前期-8.0⇒)0.0(前期差8.0ポイント増)とマイナスからゼロとなり、県東部は(前期2.7⇒)6.2(前期差3.5ポイント増)とプラス幅が拡大した。商業地については、県西部は(前期-11.8⇒)-14.8(前期差3.0ポイント減)とマイナス幅が拡大し、県中部は(前期-15.4⇒)-3.9(前期差11.5ポイント増)マイナス幅が大きく縮小し、県東部は(前期-21.2⇒)-19.2(前期差2.0ポイント増)とマイナス幅が縮小した。

半年後の県全体の地価動向DI予測は、住宅地は(今期1.9⇒)-2.1(今期差4.0ポイント減)とプラスからマイナスに転じ、商業地は(今期-11.4⇒)-10.1(今期差1.3ポイント増)とマイナス幅が縮小する予測となった。

地域別の住宅地については、県西部は(今期1.6⇒)-10.8(今期差12.4ポイント減)、県中部は(今期0.0⇒)6.8(今期差6.8ポイント増)、県東部は(今期6.2⇒)-3.2(今期差9.4ポイント減)と県中部はゼロからプラスに転じ、県西部及び県東部はプラスからマイナスに転じた。特に県西部は大きくマイナスとなる予測となった。商業地については、県西部は(今期-14.8⇒)-17.0(今期差2.2ポイント減)、県中部は(今期-3.9⇒)3.7(今期差7.6ポイント増)、県東部は(今期-19.2⇒)-25.9(今期差6.7ポイント減)と県西部及び県東部はマイナス幅が拡大し、県中部はマイナスからプラスに転じる予測となった。

(2) 不動産取引の動向

不動産取引の動向DIを業態別にみると県全体では、仲介件数は(前期-14.3⇒)-9.9(前期差4.4ポイント増)、戸建販売は(前期-27.4⇒)-13.5(前期差13.9ポイント増)、マンション販売は(前期-30.2⇒)-36.7(前期差6.5ポイント減)とマンション販売はマイナス幅が拡大し、仲介件数及び戸建販売はマイナス幅が縮小した。特に戸建販売はマイナス幅が大きく縮小した。

地域別の仲介件数は、県西部は(前期-22.5⇒)-6.5(前期差16.0ポイント増)、県中部は(前期-4.4⇒)-13.1(前期差8.7ポイント減)、県東部は(前期-17.1⇒)-10.3(前期差6.8ポイント増)と県中部はマイナス幅が拡大し、県西部及び県東部はマイナス幅が縮小した。特に県西部はマイナス幅が大きく縮小した。戸建販売の県西部は(前期-35.6⇒)-10.3(前期差25.3ポイント増)、県中部は(前期-26.1⇒)-20.0(前期差6.1ポイント増)、県東部は(前期-13.4⇒)-8.0(前期差5.4ポイント増)と全てでマイナス幅が縮小した。特に県西部はマイナス幅が大きく縮小した。マンション販売の県西部は(前期-38.1⇒)-46.7(前期差8.6ポイント減)とマイナス幅が拡大し、県中部は(前期-22.8⇒)-37.0(前期差14.2ポイント減)とマイナス幅が大きく拡大し、県東部は(前期-26.3⇒)-14.3(前期差12.0ポイント増)とマイナス幅が大きく縮小した。

半年後の県全体の取引動向DI予測は、仲介件数は(今期-9.9⇒)-7.9(今期差2.0ポイント増)、戸建販売は(今期-13.5⇒)-10.4(今期差3.1ポイント増)、マンション販売は(今期-36.7⇒)-22.7(今期差14.0ポイント増)と全てでマイナス幅が縮小した。特にマンション販売はマイナス幅が大きく縮小する予測となった。

地域別の仲介件数は、県西部は(今期-6.5⇒)-1.7(今期差4.8ポイント増)、県中部は(今期-13.1⇒)-8.1(今期差5.0ポイント増)、県東部は(今期-10.3⇒)-20.7(今期差10.4ポイント減)と県西部及び県中部はマイナス幅が縮小し、県東部はマイナス幅が大きく拡大する予測となった。戸建販売の県西部は(今期-10.3⇒)-2.5(今期差7.8ポイント増)、県中部は(今期-20.0⇒)-12.2(今期差7.8ポイント増)、県東部は(今期-8.0⇒)-20.0(今期差12.0ポイント減)と県西部及び県中部はマイナス幅が縮小し、県東部はマイナス幅が大きく拡大する予測となった。マンション販売の県西部は(今期-46.7⇒)-21.2(今期差25.5ポイント増)、県中部は(今期-37.0⇒)-28.5(今期差8.5ポイント増)、県東部は(今期-14.3⇒)-14.3(今期差0.0ポイント)と県東部は横這いとなり、県西部及び県中部はマイナス幅が縮小した。特に県西部はマイナス幅が大きく縮小する予測となった。

(3) 賃料水準の動向

賃料水準の動向を用途別にみると県全体では、店舗・事務所は(前期-38.1⇒)-38.1(前期差 0.0 ポイント)と横這いとなり、共同住宅は(前期-26.5⇒)-21.9(前期差 4.6 ポイント増)とマイナス幅が縮小した。

地域別の店舗・事務所は、県西部は(前期-38.3⇒)-45.5(前期差 7.2 ポイント減)、県中部は(前期-32.3⇒)-30.2(前期差 2.1 ポイント増)、県東部は(前期-48.6⇒)-38.5(前期差 10.1 ポイント増)と県西部はマイナス幅が拡大し、県中部及び県東部はマイナス幅が縮小した。特に県東部はマイナス幅が大きく縮小した。共同住宅の県西部は(前期-23.7⇒)-15.4(前期差 8.3 ポイント増)、県中部は(前期-23.8⇒)-27.0(前期差 3.2 ポイント減)、県東部は(前期-36.4⇒)-25.0(前期差 11.4 ポイント増)と県中部はマイナス幅が拡大し、県西部及び県東部はマイナス幅が縮小した。特に県東部はマイナス幅が大きく縮小した。

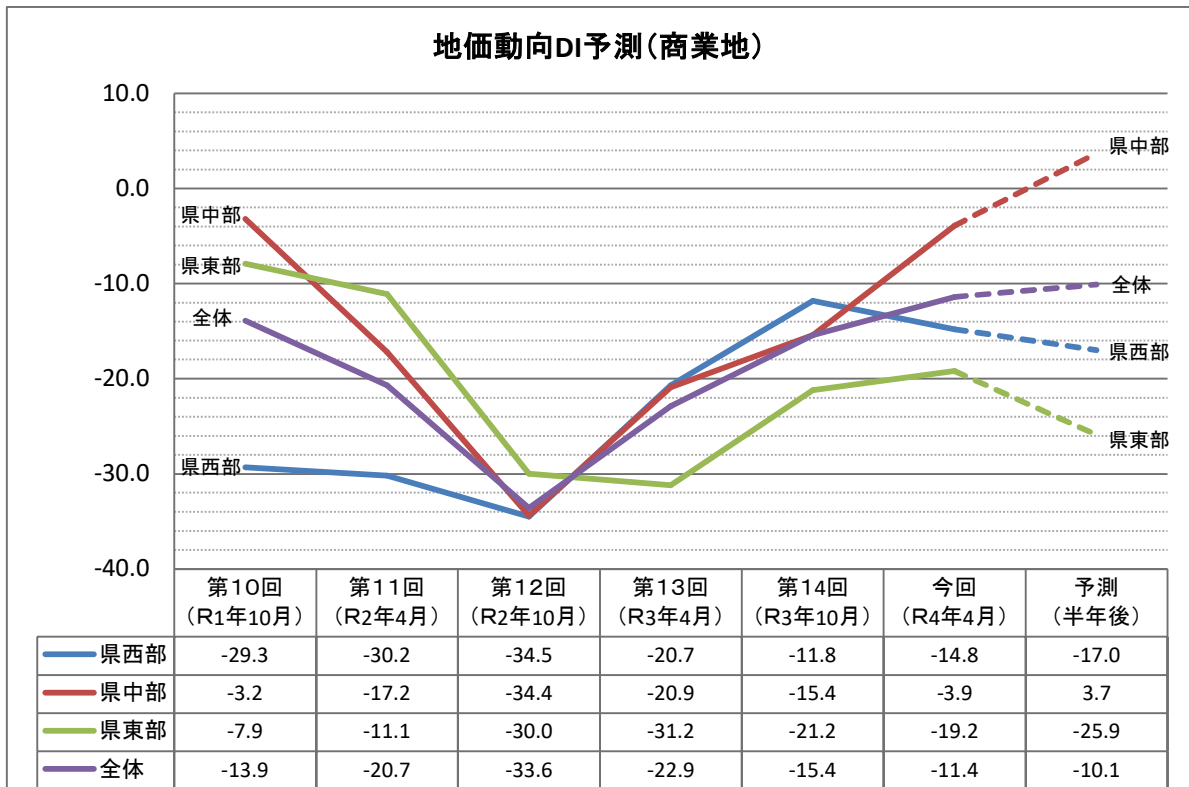
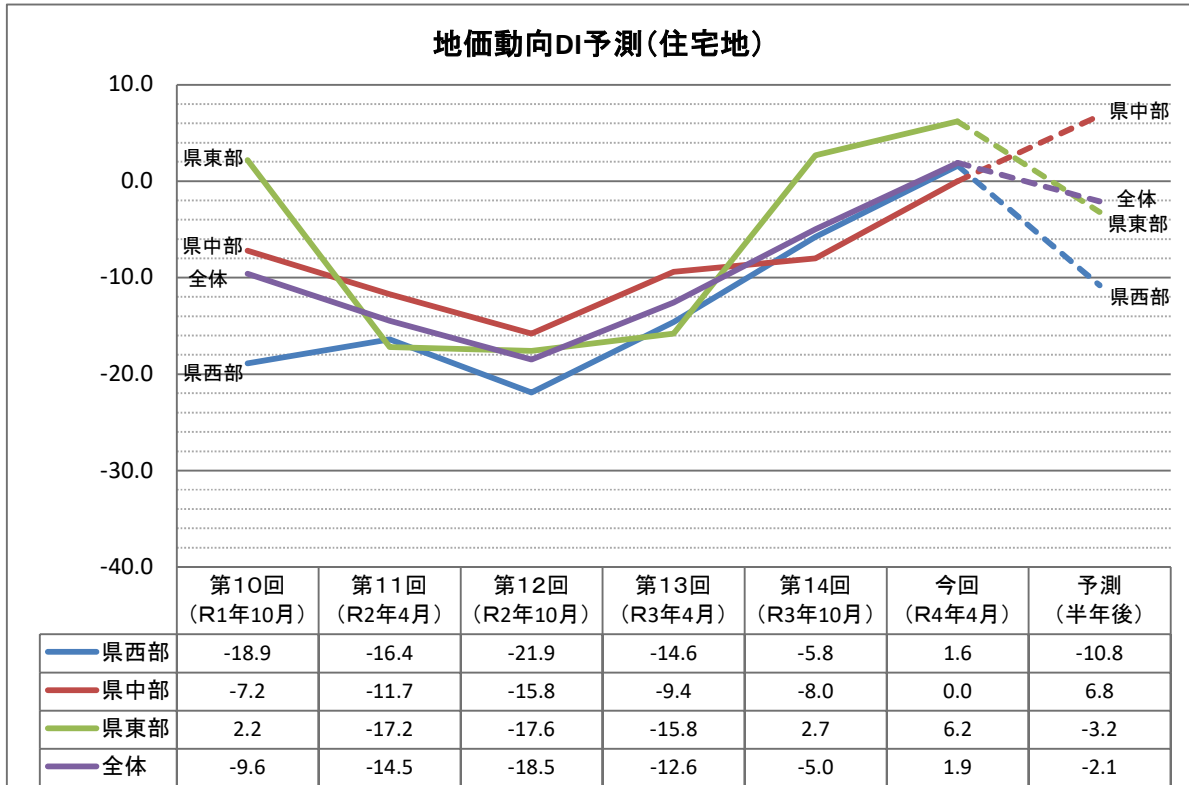
(4) 空室率の動向

空室率の動向を用途別にみると県全体では、店舗・事務所は(前期-36.7⇒)-22.8(前期差 13.9 ポイント増)、共同住宅は(前期-27.4⇒)-13.2(前期差 14.2 ポイント増)と共にマイナス幅が大きく縮小した。

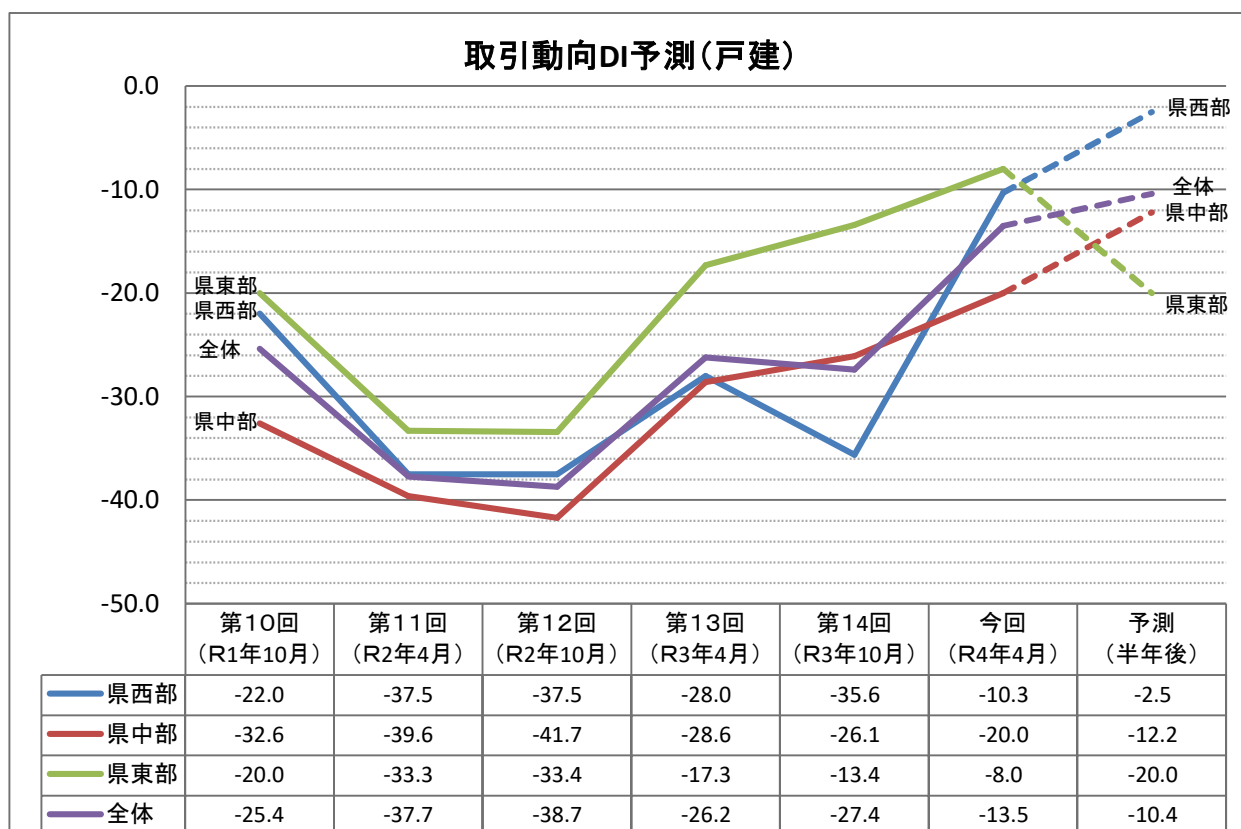
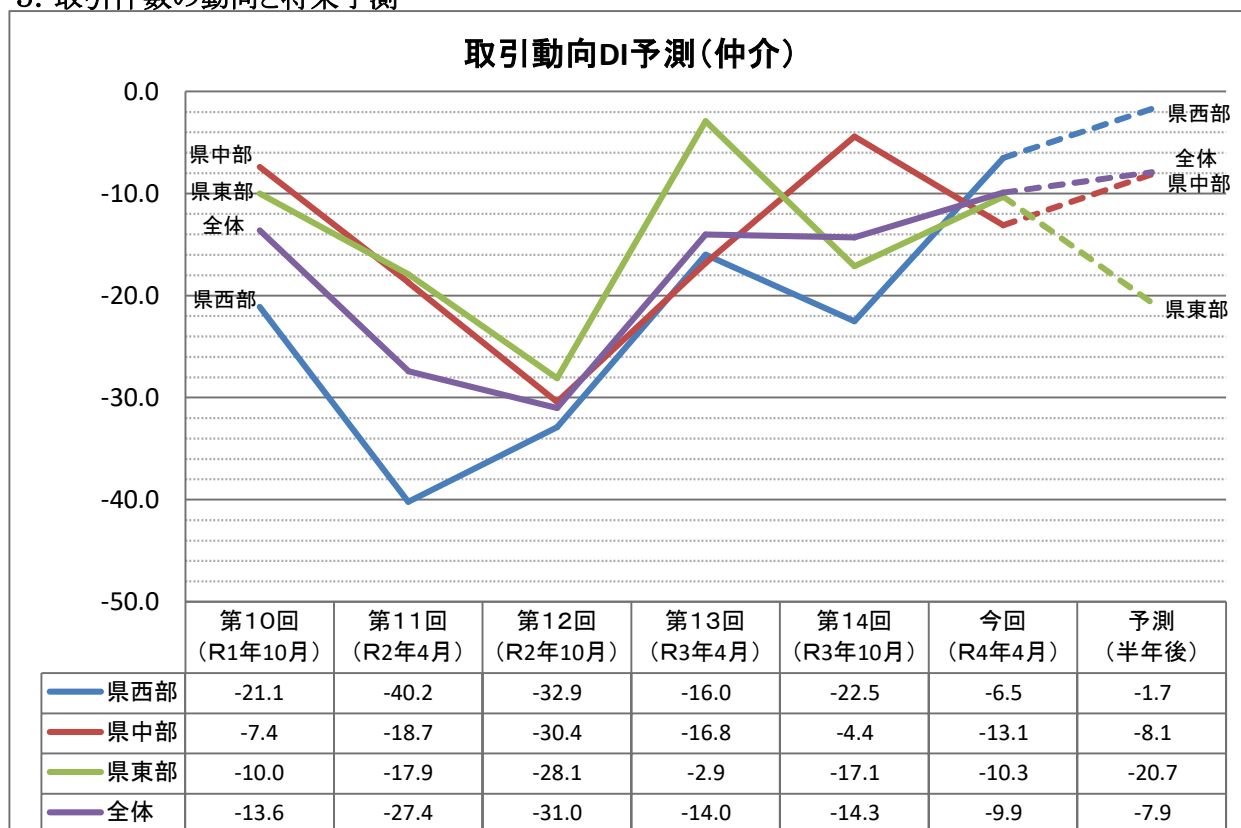
地域別の店舗・事務所は、県西部は(前期-18.5⇒)-32.1(前期差 13.6 ポイント減)、県中部は(前期-44.3⇒)-12.0(前期差 32.3 ポイント増)、県東部は(前期-51.4⇒)-23.1(前期差 28.3 ポイント増)と県西部はマイナス幅が大きく拡大し、県中部及び県東部はマイナス幅が大きく縮小した。

共同住宅の県西部は(前期-20.0⇒)-18.5(前期差 1.5 ポイント増)、県中部は(前期-25.9⇒)-9.8(前期差 16.1 ポイント増)、県東部は(前期-42.4⇒)-8.4(前期差 34.0 ポイント増)と全てでマイナス幅が縮小した。特に県中部及び県東部はマイナス幅が大きく縮小した。

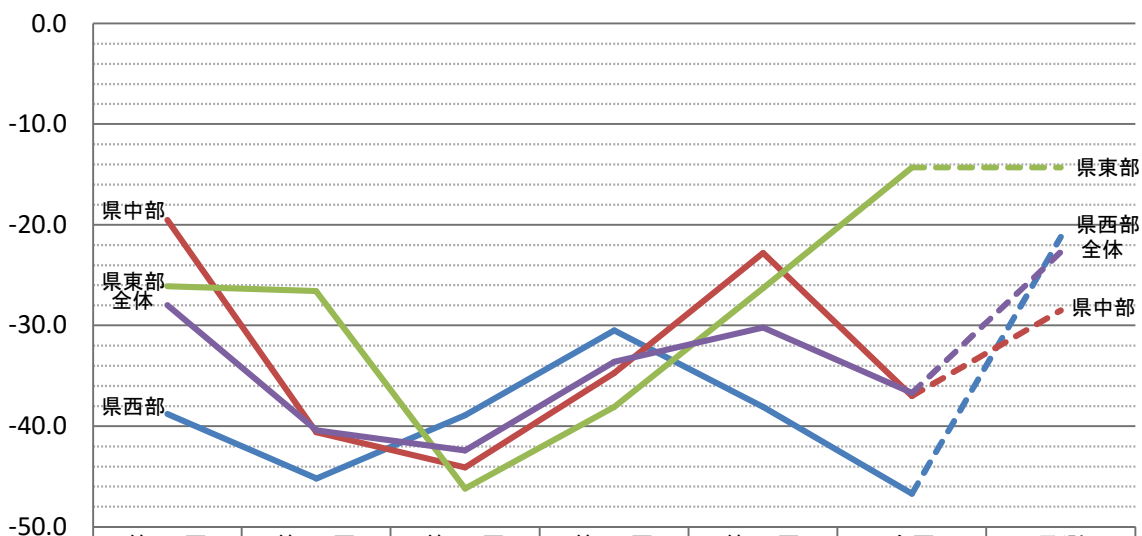
4. 地価の動向と将来予測



5. 取引件数の動向と将来予測

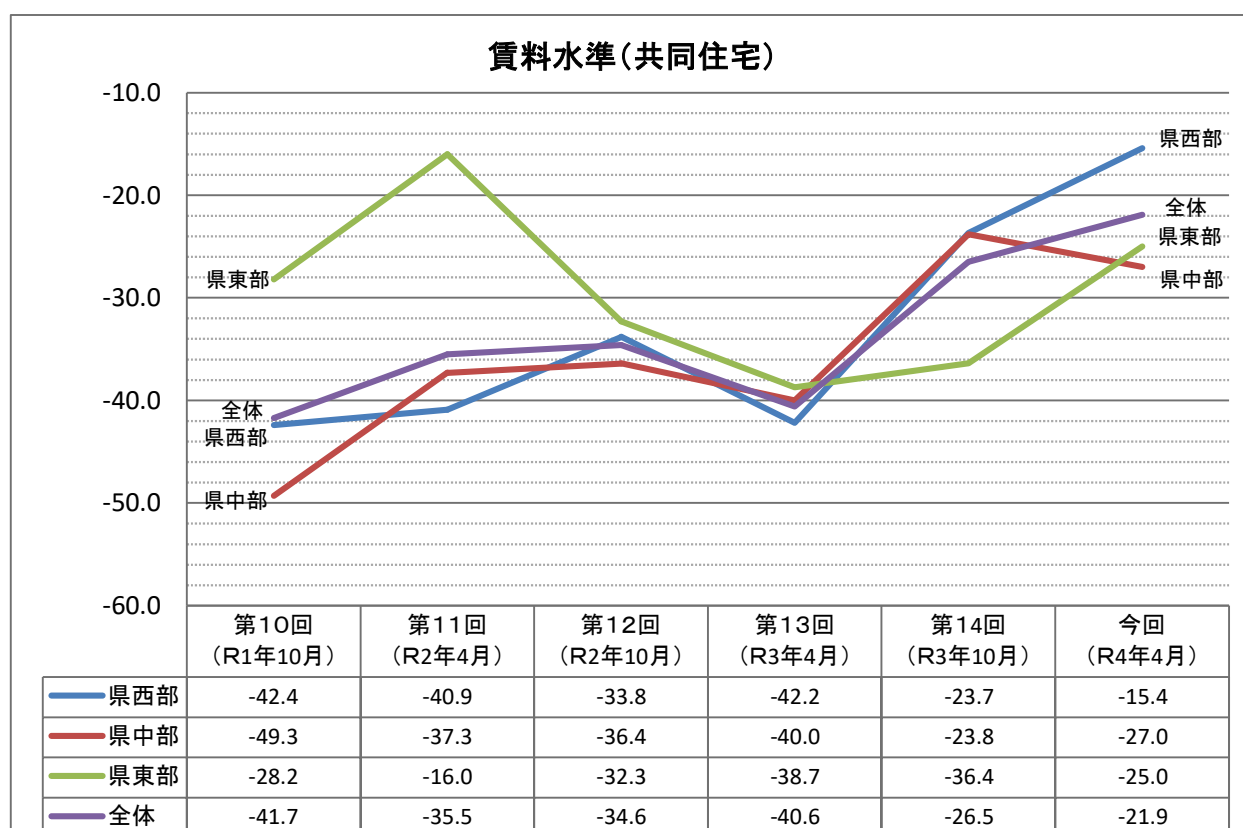
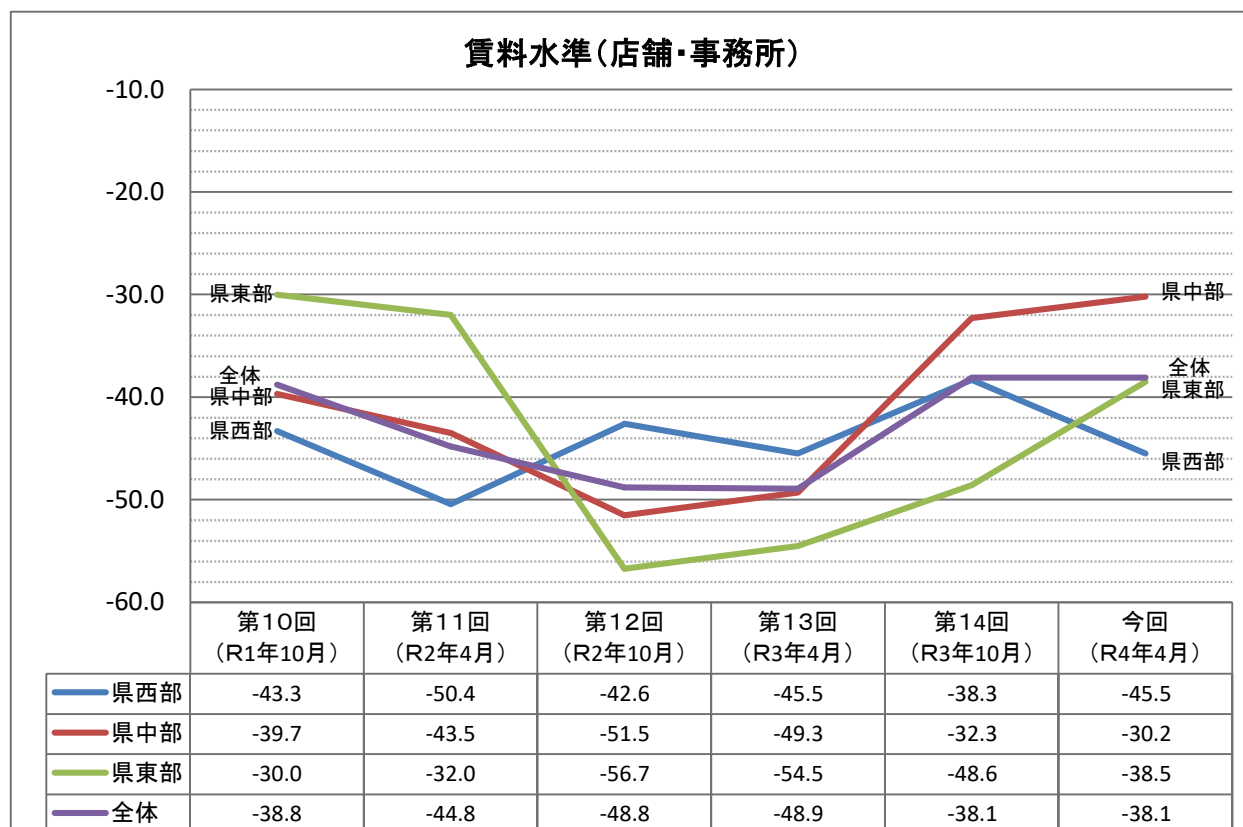


取引動向DI予測(マンション)

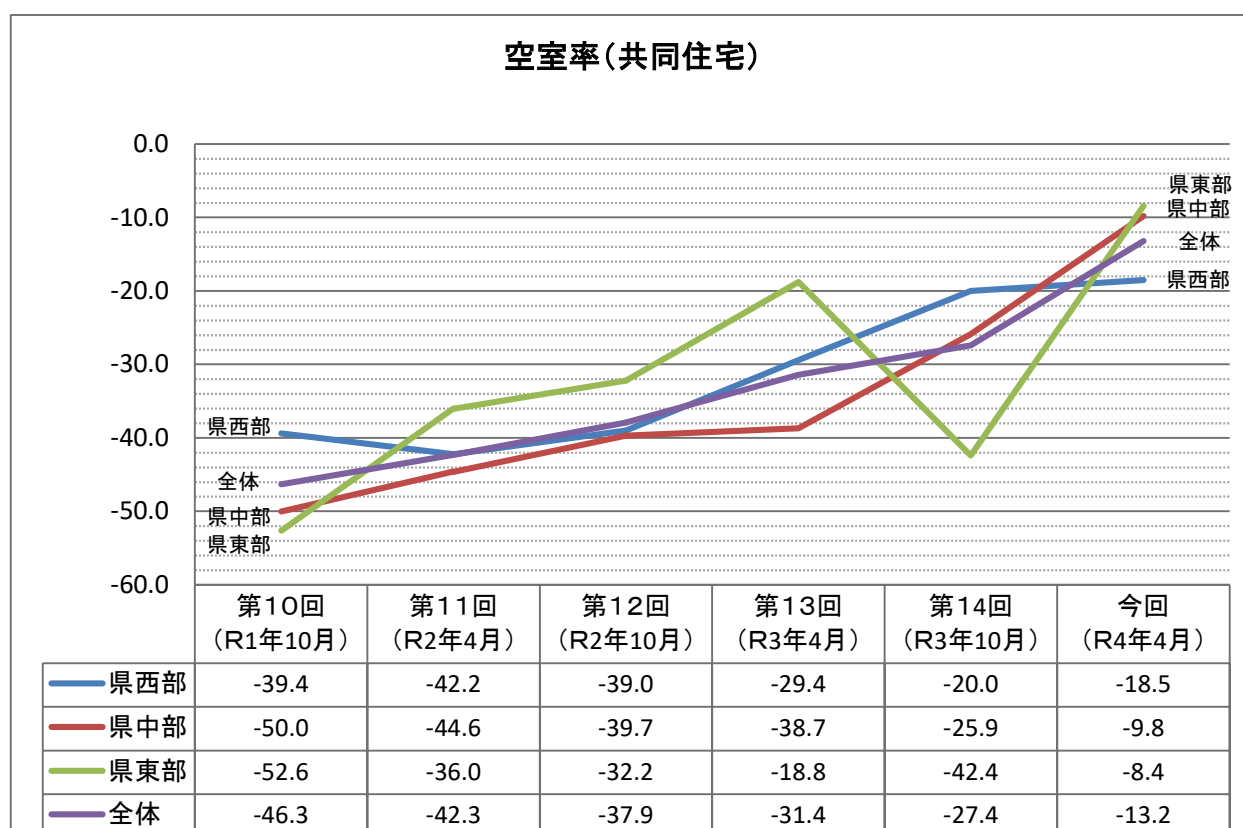
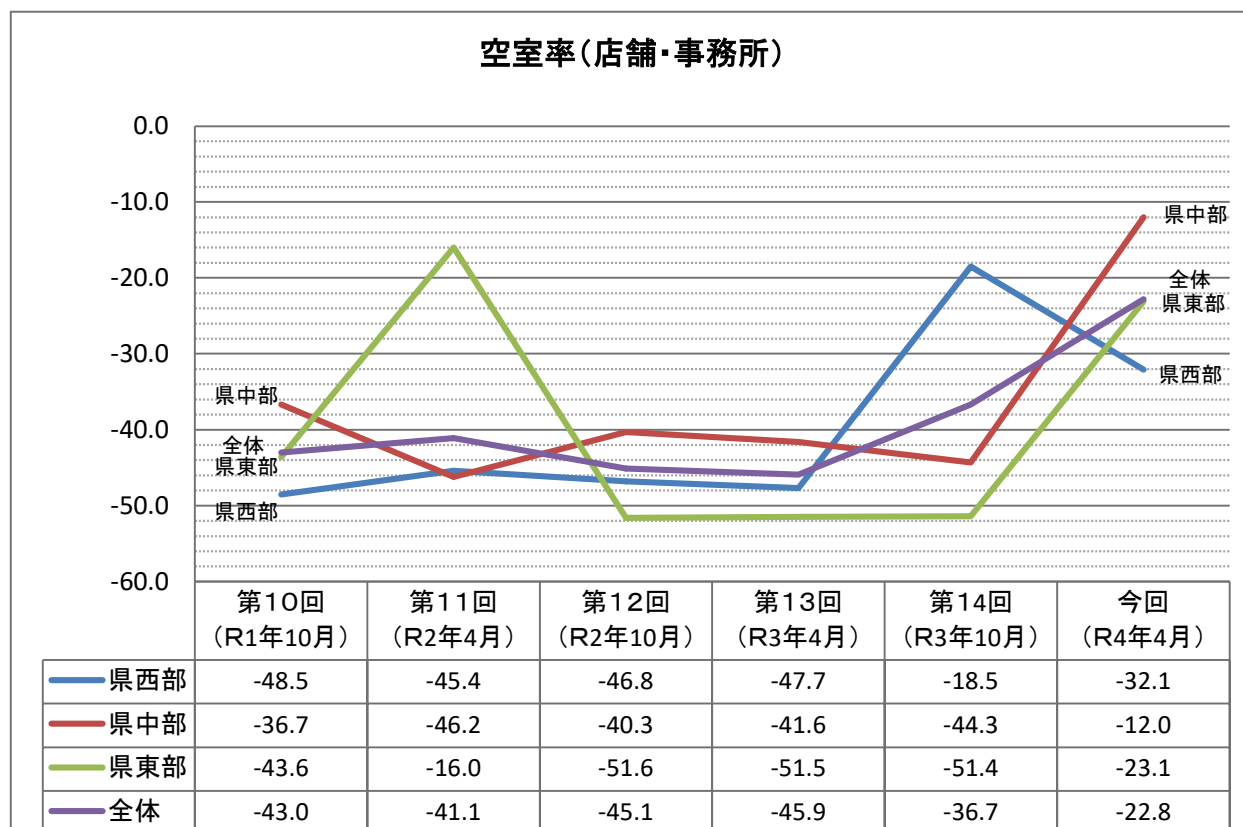


	第10回 (R1年10月)	第11回 (R2年4月)	第12回 (R2年10月)	第13回 (R3年4月)	第14回 (R3年10月)	今回 (R4年4月)	予測 (半年後)
県西部	-38.8	-45.2	-38.9	-30.5	-38.1	-46.7	-21.2
県中部	-19.5	-40.6	-44.1	-34.7	-22.8	-37.0	-28.5
県東部	-26.1	-26.6	-46.2	-38.1	-26.3	-14.3	-14.3
全体	-28.0	-40.4	-42.4	-33.6	-30.2	-36.7	-22.7

6. 賃料水準の動向



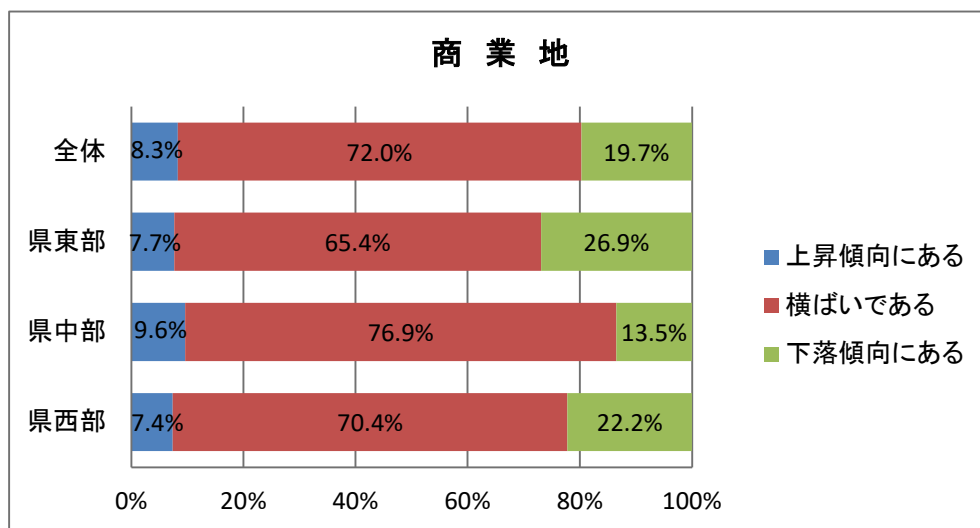
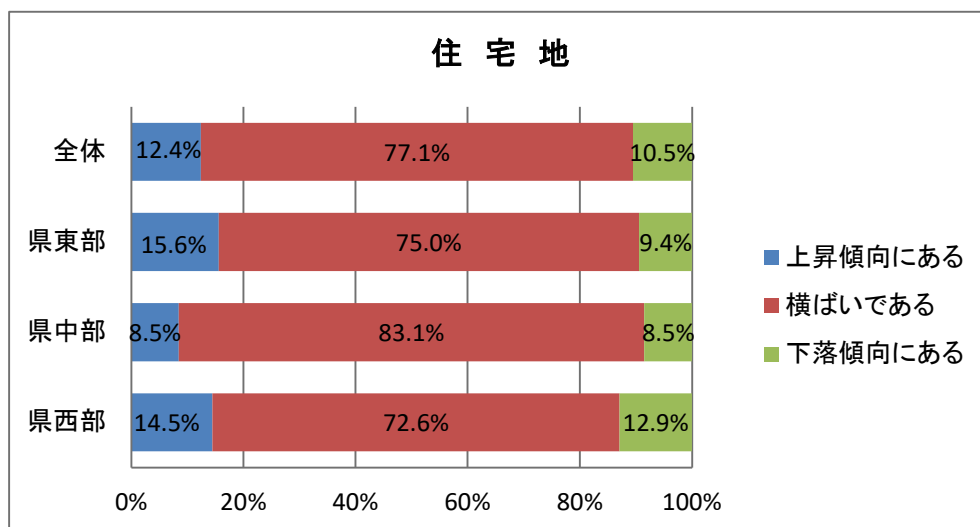
7. 空室率の動向



[2] アンケート集計結果

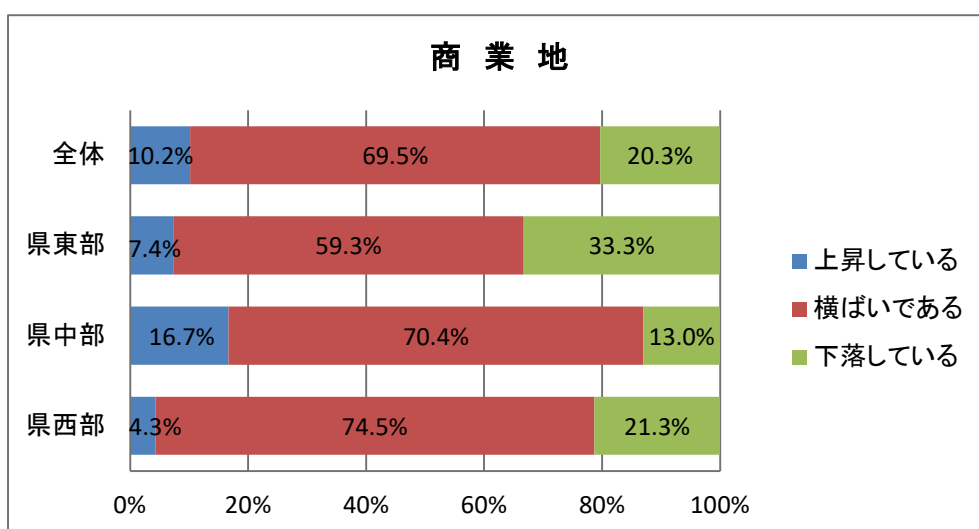
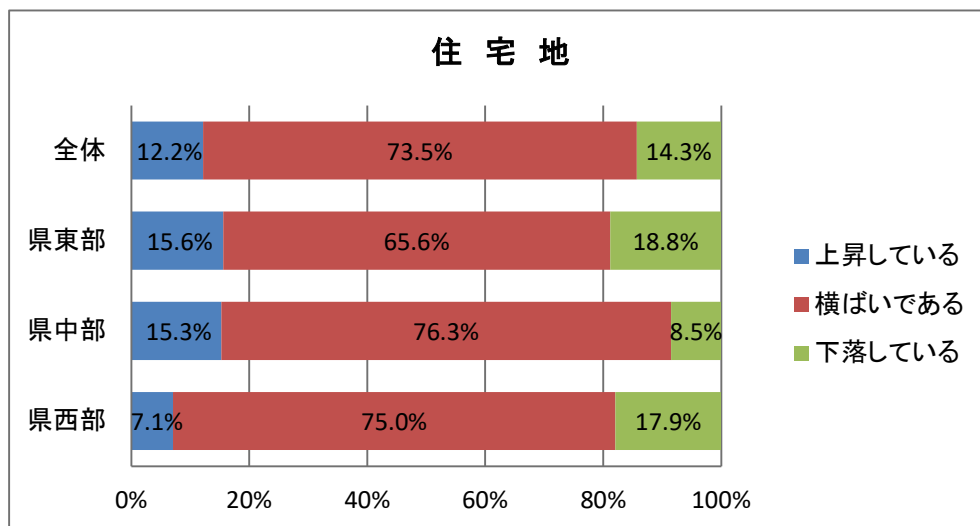
1. 現在(R4.4.1)の地価の動向は半年前(R3.10.1)と比較してどう感じているか [◇問2]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇傾向にある	9	14.5%	5	8.5%	5	15.6%	19	12.4%
	横ばいである	45	72.6%	49	83.1%	24	75.0%	118	77.1%
	下落傾向にある	8	12.9%	5	8.5%	3	9.4%	16	10.5%
	計	62	100.0%	59	100.0%	32	100.0%	153	100.0%
	DI指数	1.6		0.0		6.2		1.9	
商業地	わからない	3		6		0		9	
	未回答	0		0		0		0	
	上昇傾向にある	4	7.4%	5	9.6%	2	7.7%	11	8.3%
	横ばいである	38	70.4%	40	76.9%	17	65.4%	95	72.0%
	下落傾向にある	12	22.2%	7	13.5%	7	26.9%	26	19.7%
計	54	100.0%	52	100.0%	26	100.0%	132	100.0%	
DI指数	-14.8		-3.9		-19.2		-11.4		
わからない	5		9		4		18		
未回答	6		4		2		12		



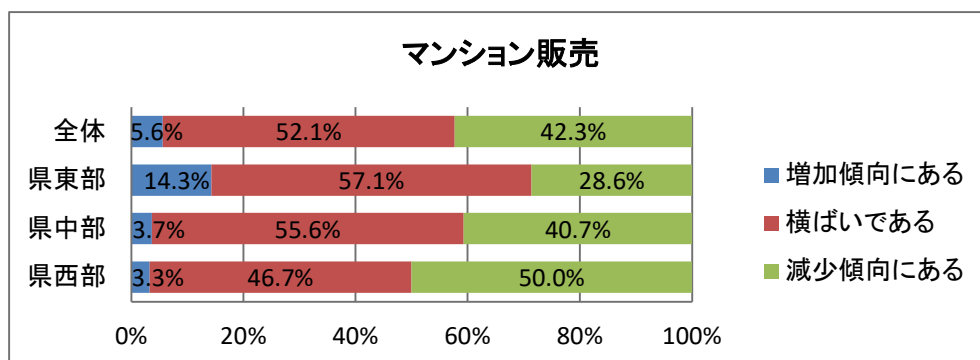
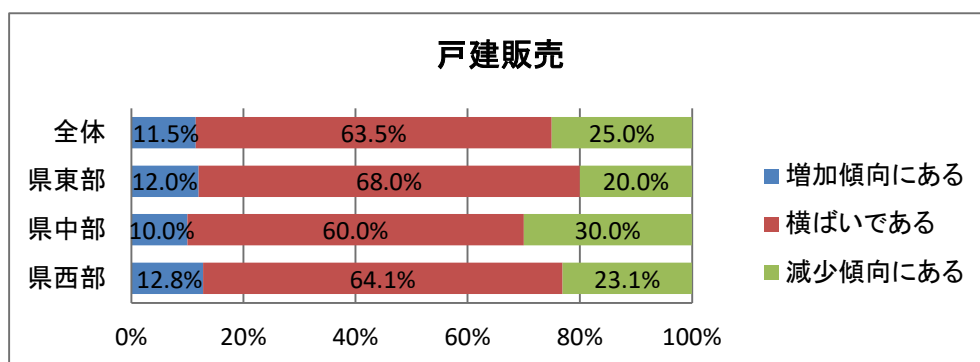
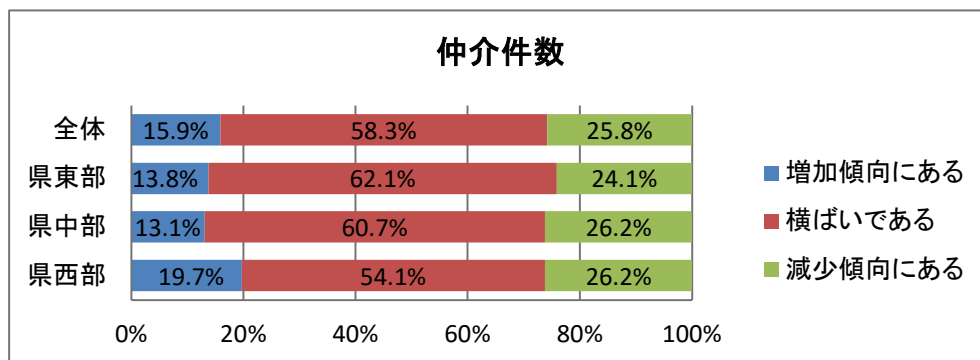
2. 半年後(R4.10.1)の地価の動向は現在と比較してどうなると予測するか [◇問3]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇している	4	7.1%	9	15.3%	5	15.6%	18	12.2%
	横ばいである	42	75.0%	45	76.3%	21	65.6%	108	73.5%
	下落している	10	17.9%	5	8.5%	6	18.8%	21	14.3%
	計	56	100.0%	59	100.0%	32	100.0%	147	100.0%
	DI指数	-10.8		6.8		-3.2		-2.1	
商業地	わからない	9		6		0		15	
	未回答	0		0		0		0	
	上昇している	2	4.3%	9	16.7%	2	7.4%	13	10.2%
	横ばいである	35	74.5%	38	70.4%	16	59.3%	89	69.5%
	下落している	10	21.3%	7	13.0%	9	33.3%	26	20.3%
計	47	100.0%	54	100.0%	27	100.0%	128	100.0%	
DI指数	-17.0		3.7		-25.9		-10.1		
わからない	11		8		2		21		
未回答	7		3		3		13		



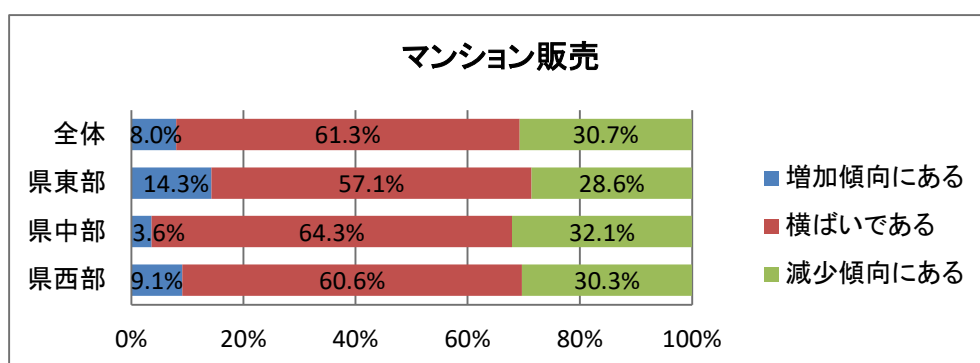
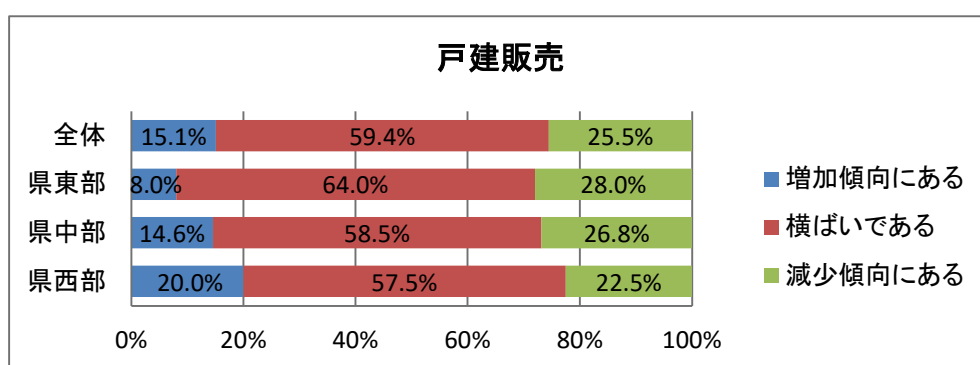
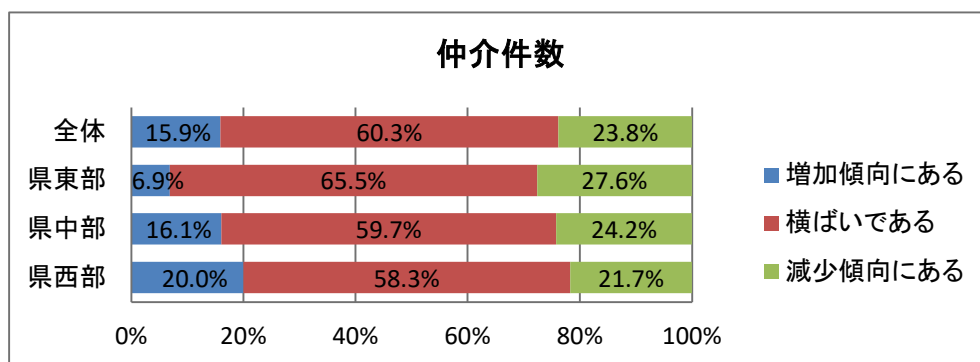
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	12	19.7%	8	13.1%	4	13.8%	24	15.9%
	横ばいである	33	54.1%	37	60.7%	18	62.1%	88	58.3%
	減少傾向にある	16	26.2%	16	26.2%	7	24.1%	39	25.8%
	計	61	100.0%	61	100.0%	29	100.0%	151	100.0%
	DI指数	-6.5		-13.1		-10.3		-9.9	
戸建販売	未回答	4		4		3		11	
	増加傾向にある	5	12.8%	4	10.0%	3	12.0%	12	11.5%
	横ばいである	25	64.1%	24	60.0%	17	68.0%	66	63.5%
	減少傾向にある	9	23.1%	12	30.0%	5	20.0%	26	25.0%
	計	39	100.0%	40	100.0%	25	100.0%	104	100.0%
DI指数	-10.3		-20.0		-8.0		-13.5		
マンション販売	未回答	26		25		7		58	
	増加傾向にある	1	3.3%	1	3.7%	2	14.3%	4	5.6%
	横ばいである	14	46.7%	15	55.6%	8	57.1%	37	52.1%
	減少傾向にある	15	50.0%	11	40.7%	4	28.6%	30	42.3%
	計	30	100.0%	27	100.0%	14	100.0%	71	100.0%
DI指数	-46.7		-37.0		-14.3		-36.7		
未回答	35		38		18		91		



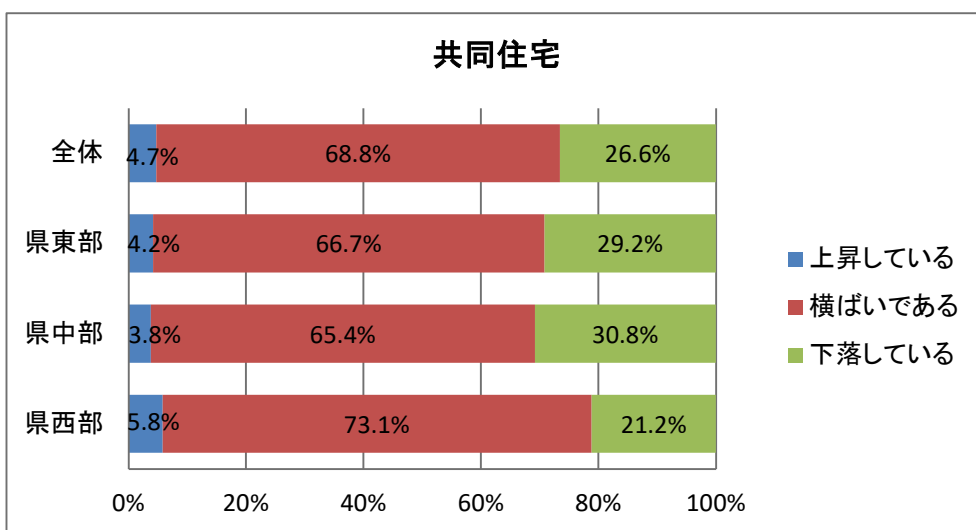
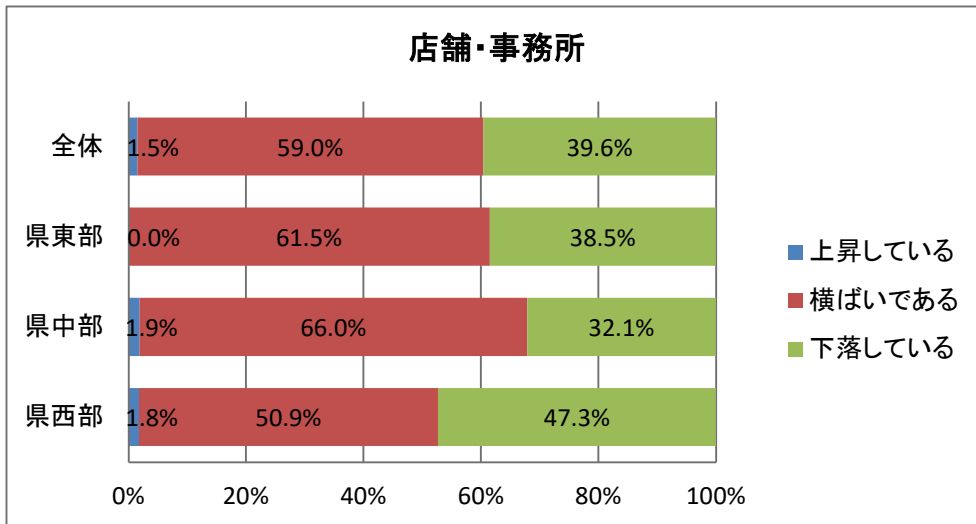
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	12	20.0%	10	16.1%	2	6.9%	24	15.9%
	横ばいである	35	58.3%	37	59.7%	19	65.5%	91	60.3%
	減少傾向にある	13	21.7%	15	24.2%	8	27.6%	36	23.8%
	計	60	100.0%	62	100.0%	29	100.0%	151	100.0%
	DI指数	-1.7		-8.1		-20.7		-7.9	
戸建販売	未回答	5		3		3		11	
	増加傾向にある	8	20.0%	6	14.6%	2	8.0%	16	15.1%
	横ばいである	23	57.5%	24	58.5%	16	64.0%	63	59.4%
	減少傾向にある	9	22.5%	11	26.8%	7	28.0%	27	25.5%
	計	40	100.0%	41	100.0%	25	100.0%	106	100.0%
DI指数	-2.5		-12.2		-20.0		-10.4		
マンション販売	未回答	25		24		7		56	
	増加傾向にある	3	9.1%	1	3.6%	2	14.3%	6	8.0%
	横ばいである	20	60.6%	18	64.3%	8	57.1%	46	61.3%
	減少傾向にある	10	30.3%	9	32.1%	4	28.6%	23	30.7%
	計	33	100.0%	28	100.0%	14	100.0%	75	100.0%
DI指数	-21.2		-28.5		-14.3		-22.7		
未回答	32		37		18		87		



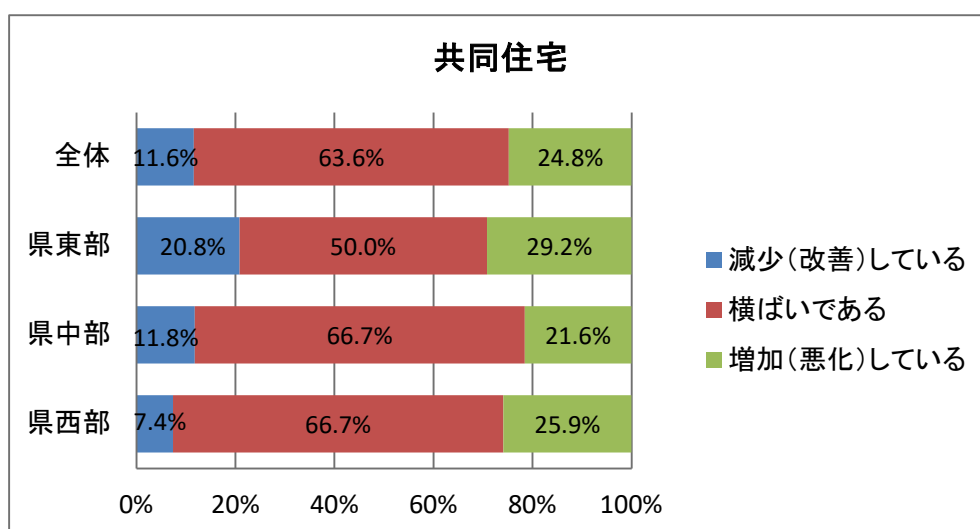
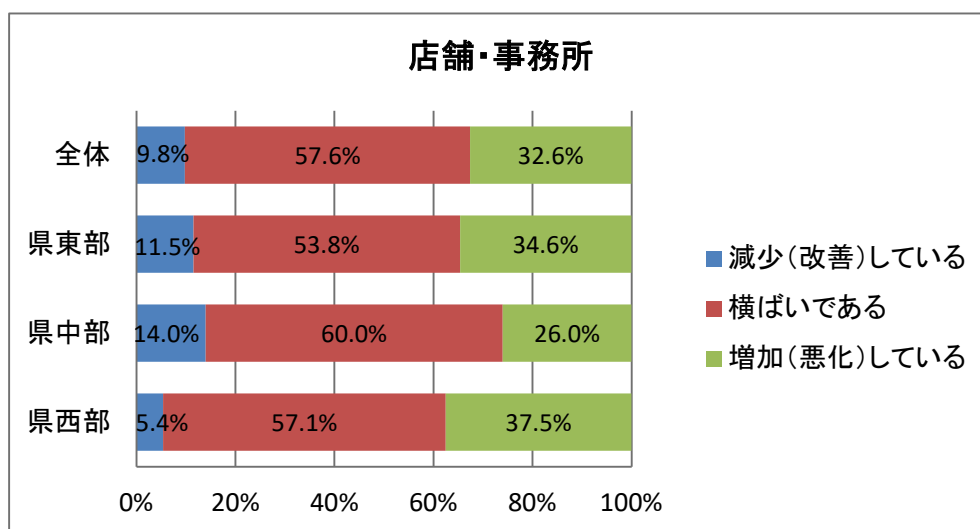
5. 現在の賃料水準は半年前と比較してどのように感じるか [◇問6]

		県西部		県中部		県東部		全体	
店舗・事務所	上昇している	1	1.8%	1	1.9%	0	0.0%	2	1.5%
	横ばいである	28	50.9%	35	66.0%	16	61.5%	79	59.0%
	下落している	26	47.3%	17	32.1%	10	38.5%	53	39.6%
	計	55	100.0%	53	100.0%	26	100.0%	134	100.0%
	DI指数	-45.5		-30.2		-38.5		-38.1	
共同住宅	わからない	8		8		4		20	
	未回答	2		4		2		8	
	上昇している	3	5.8%	2	3.8%	1	4.2%	6	4.7%
	横ばいである	38	73.1%	34	65.4%	16	66.7%	88	68.8%
	下落している	11	21.2%	16	30.8%	7	29.2%	34	26.6%
計	52	100.0%	52	100.0%	24	100.0%	128	100.0%	
DI指数	-15.4		-27.0		-25.0		-21.9		
わからない	6		7		5		18		
未回答	7		6		3		16		



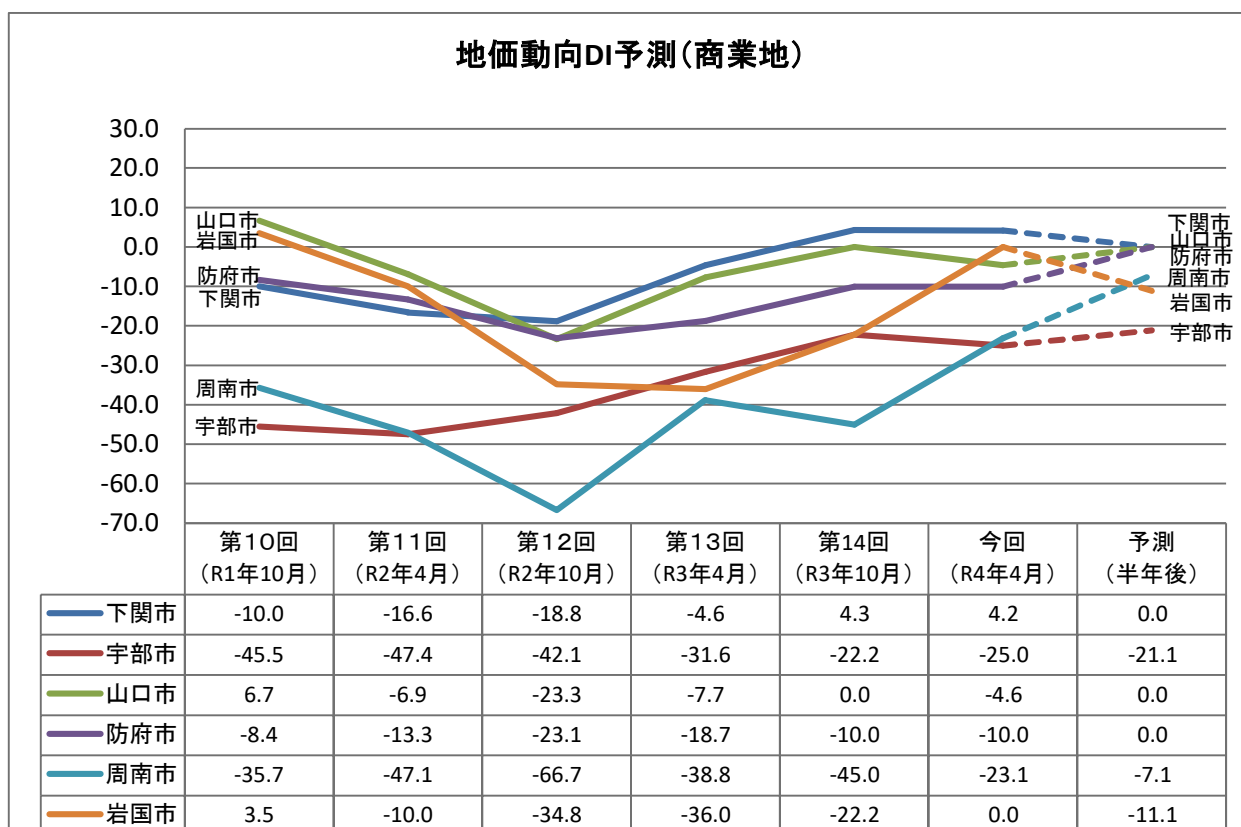
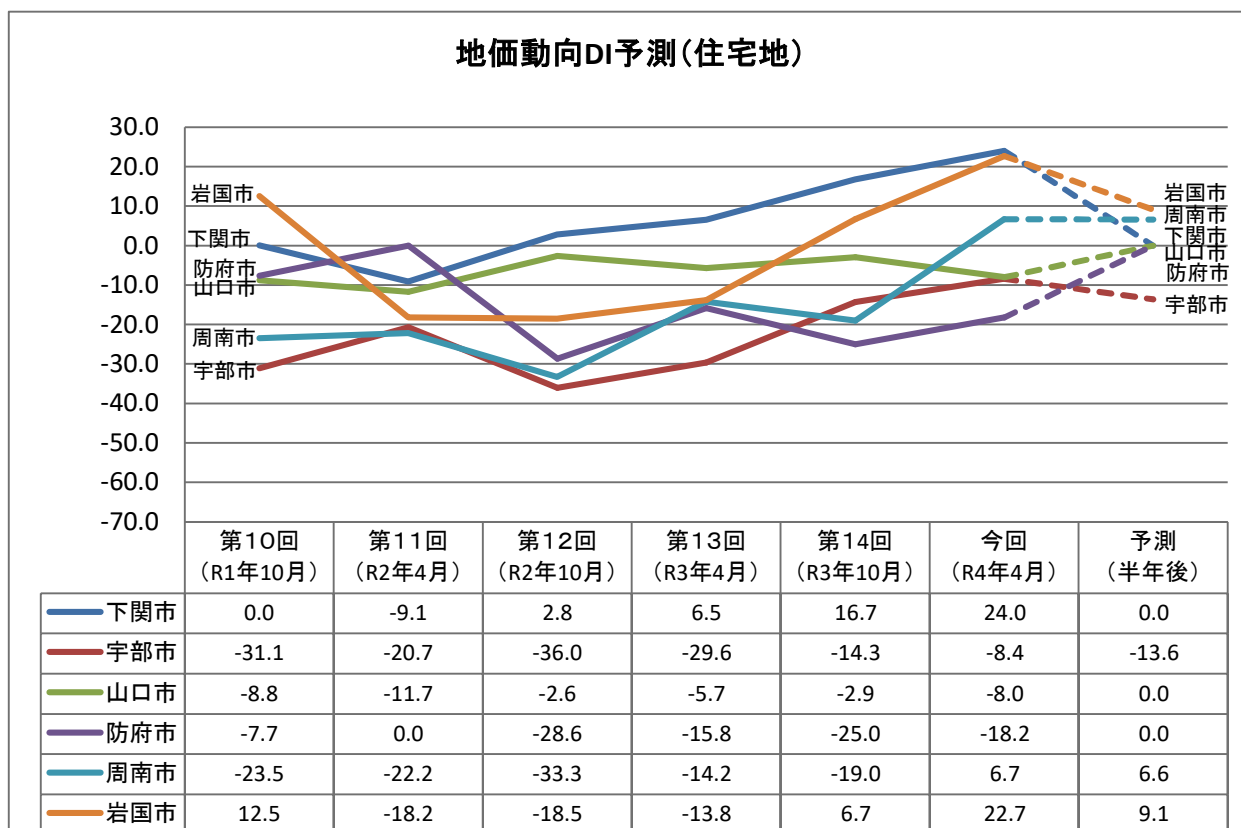
6. 現在の空室率は半年前と比較してどのように感じるか [◇問7]

		県西部		県中部		県東部		全体	
店舗・事務所	減少(改善)している	3	5.4%	7	14.0%	3	11.5%	13	9.8%
	横ばいである	32	57.1%	30	60.0%	14	53.8%	76	57.6%
	増加(悪化)している	21	37.5%	13	26.0%	9	34.6%	43	32.6%
	計	56	100.0%	50	100.0%	26	100.0%	132	100.0%
	DI指数	-32.1		-12.0		-23.1		-22.8	
共同住宅	わからない	7		10		4		21	
	未回答	2		5		2		9	
	減少(改善)している	4	7.4%	6	11.8%	5	20.8%	15	11.6%
	横ばいである	36	66.7%	34	66.7%	12	50.0%	82	63.6%
	増加(悪化)している	14	25.9%	11	21.6%	7	29.2%	32	24.8%
計	54	100.0%	51	100.0%	24	100.0%	129	100.0%	
DI指数	-18.5		-9.8		-8.4		-13.2		
わからない	6		8		5		19		
未回答	5		6		3		14		

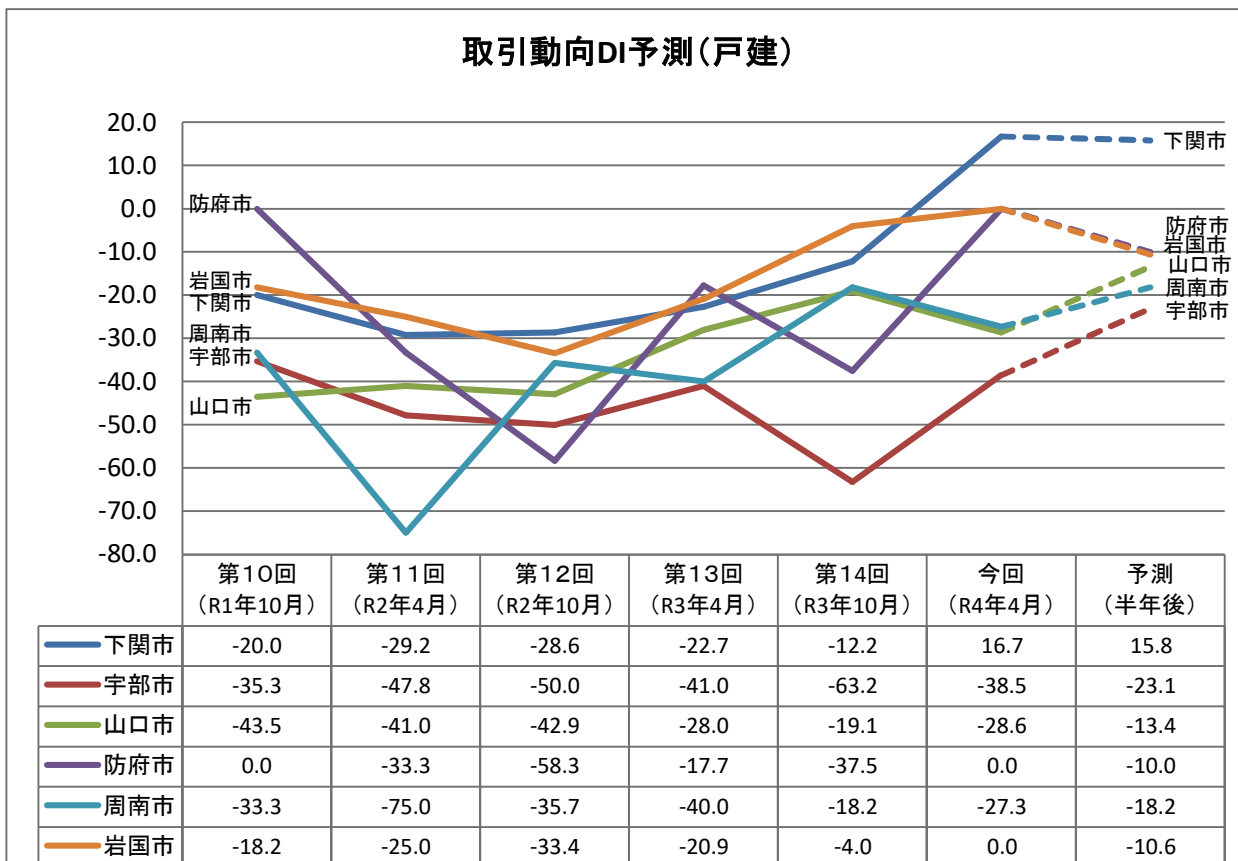
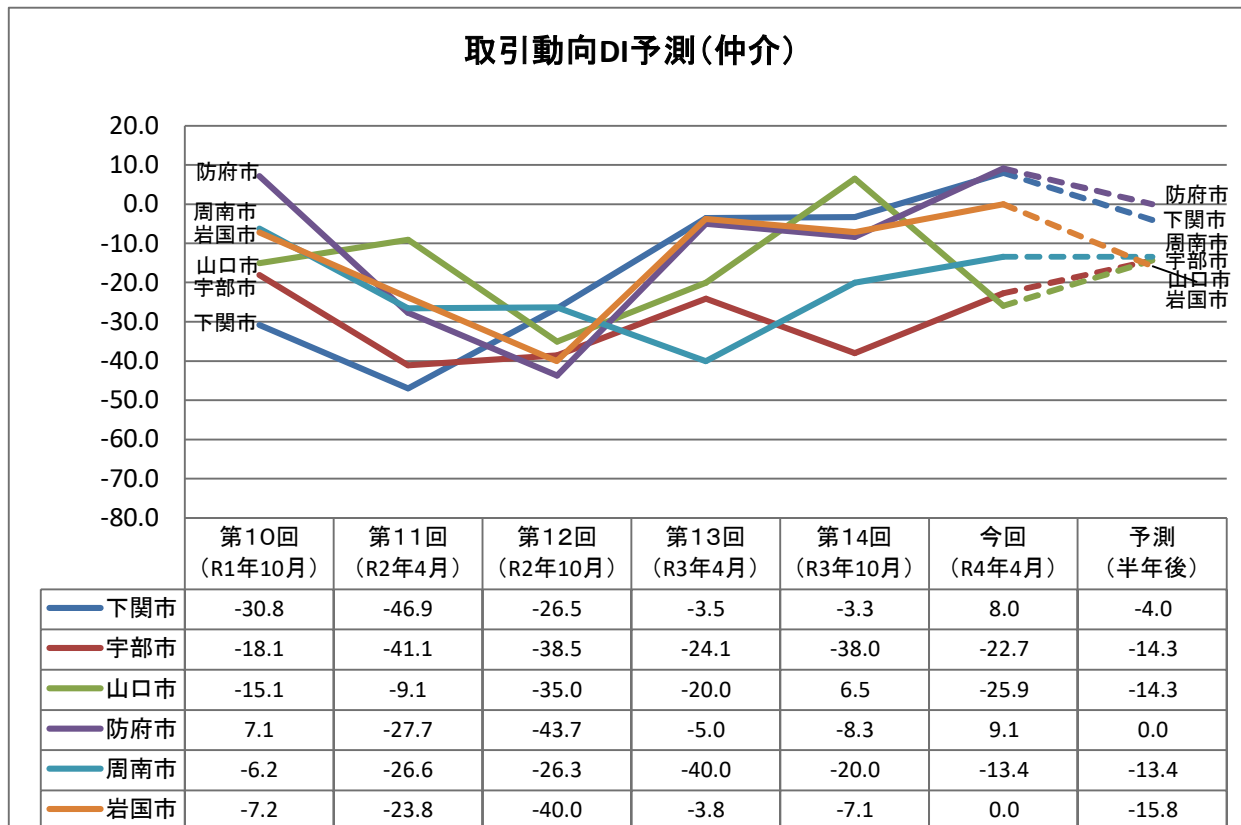


[3] 各市別の不動産市況DI調査の概要

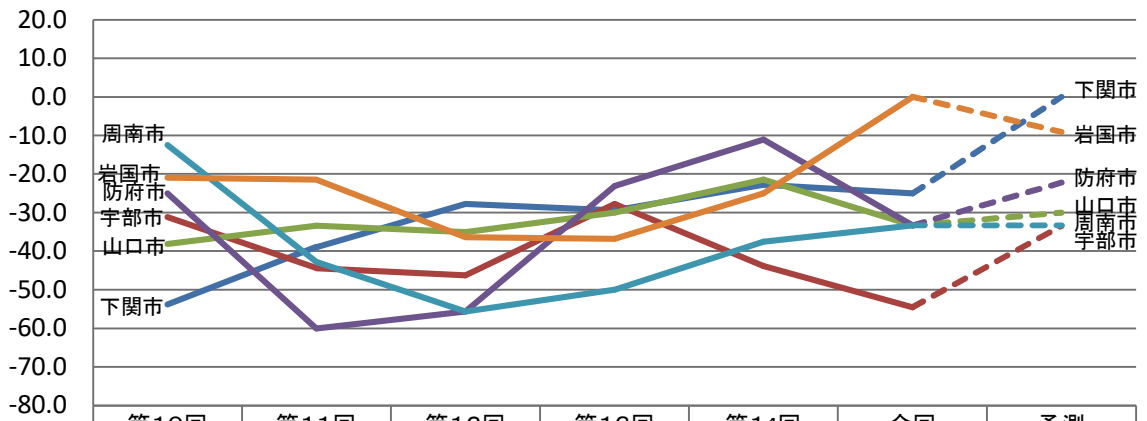
1. 地価の動向と将来予測（各市別）



2. 取引件数の動向と将来予測（各市別）

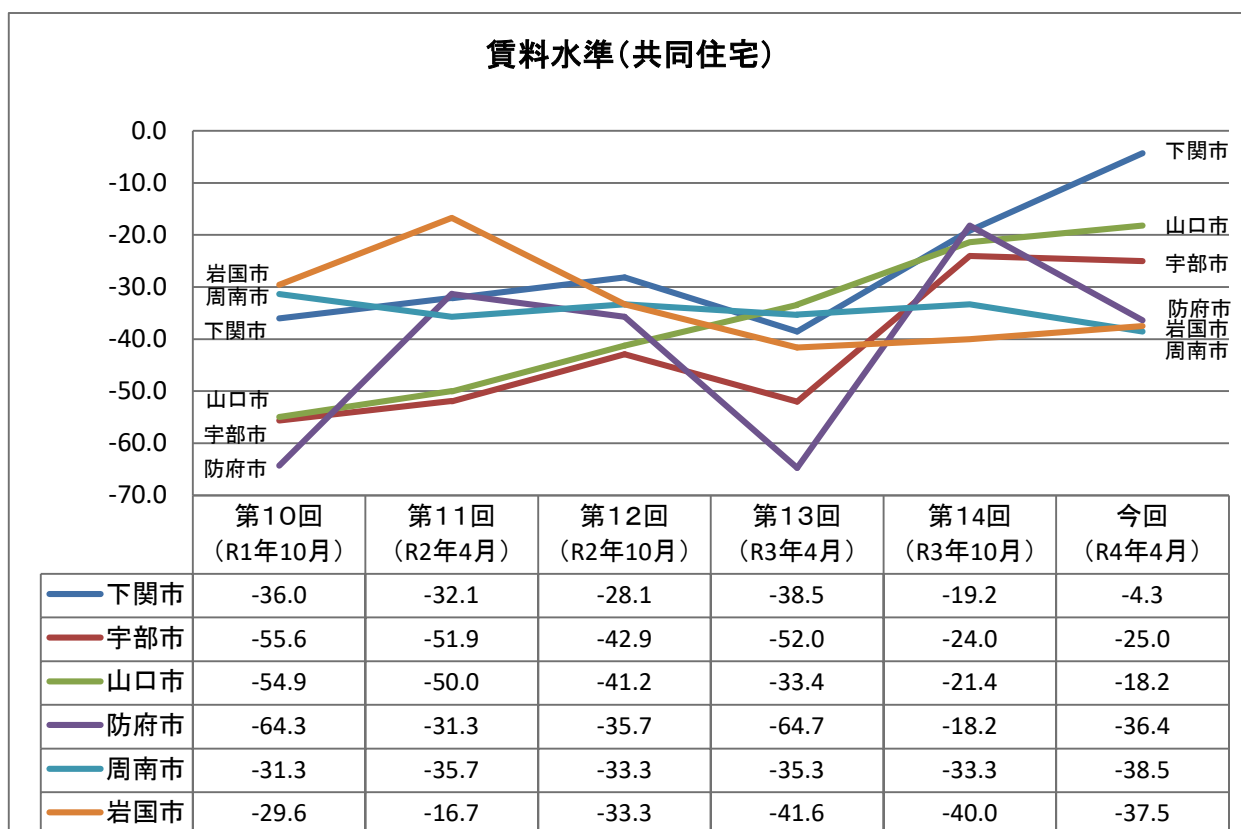
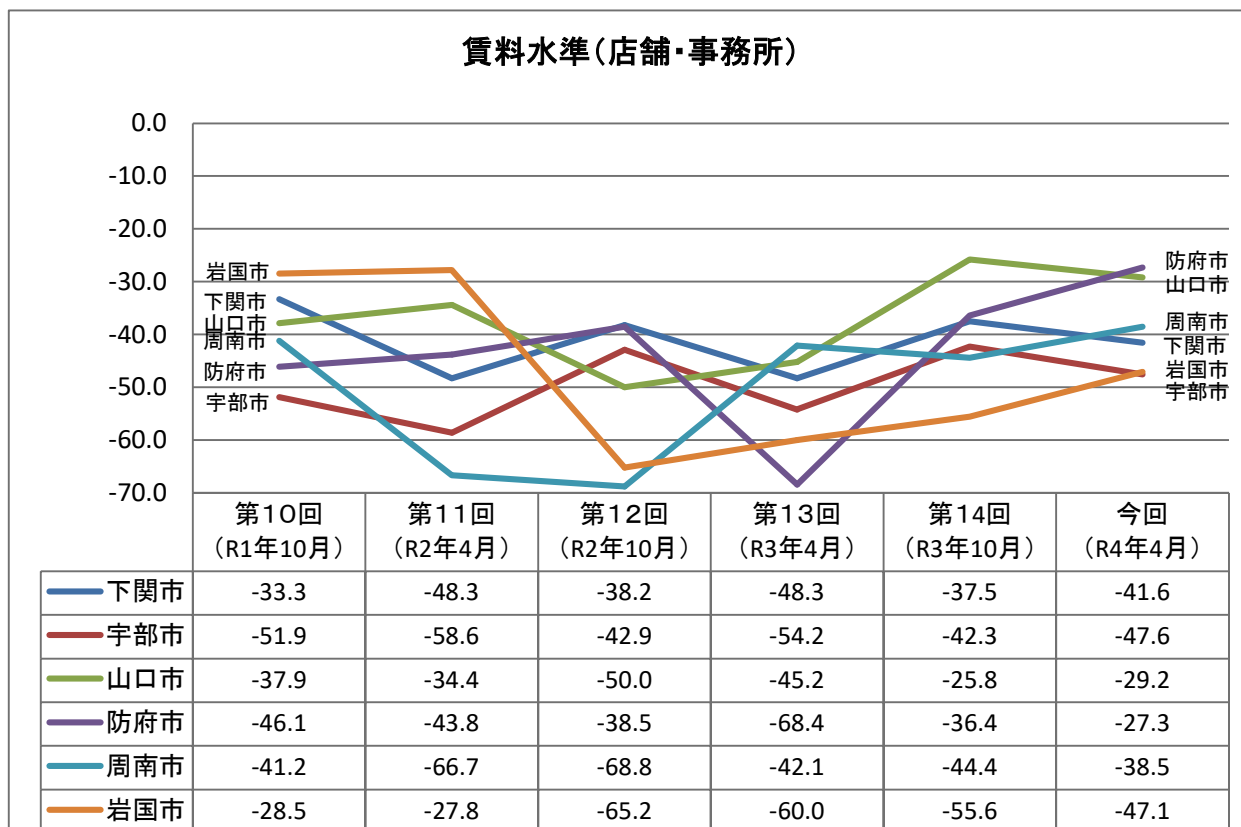


取引動向DI予測(マンション)

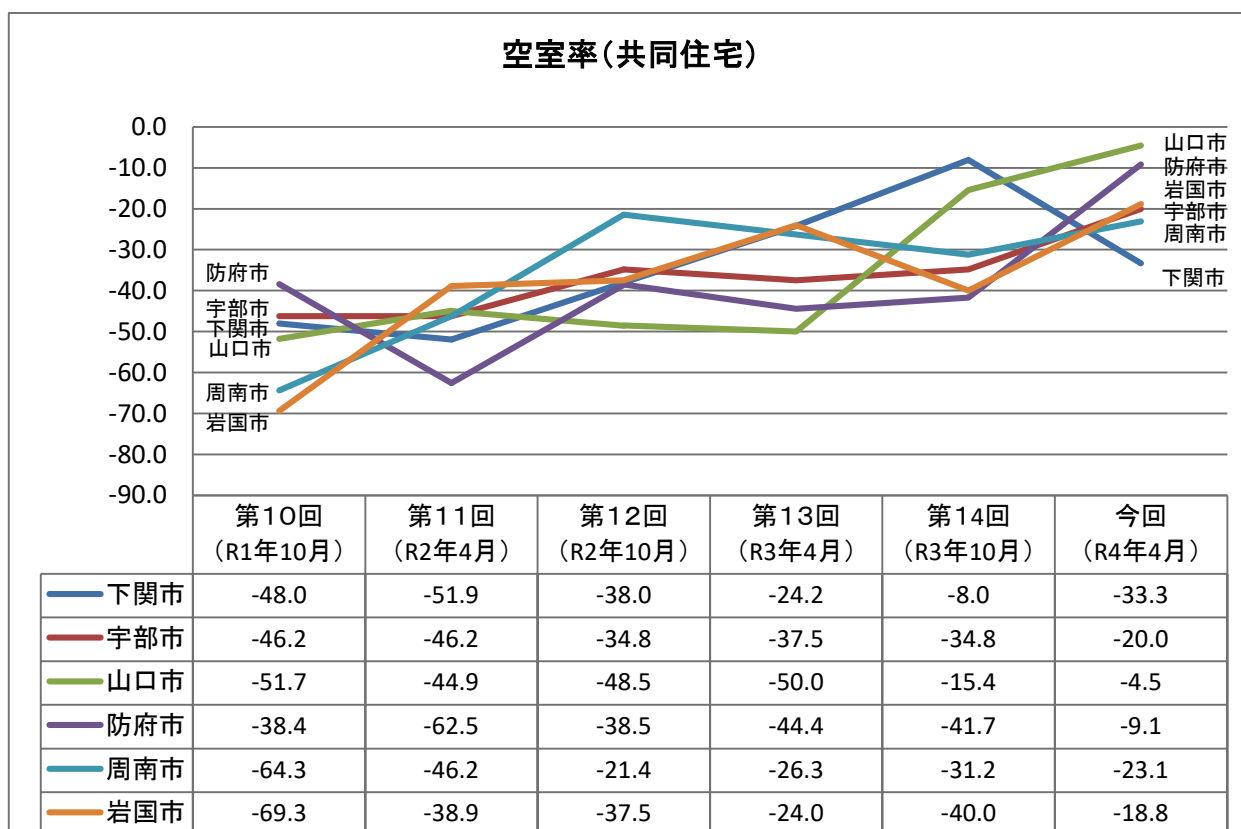
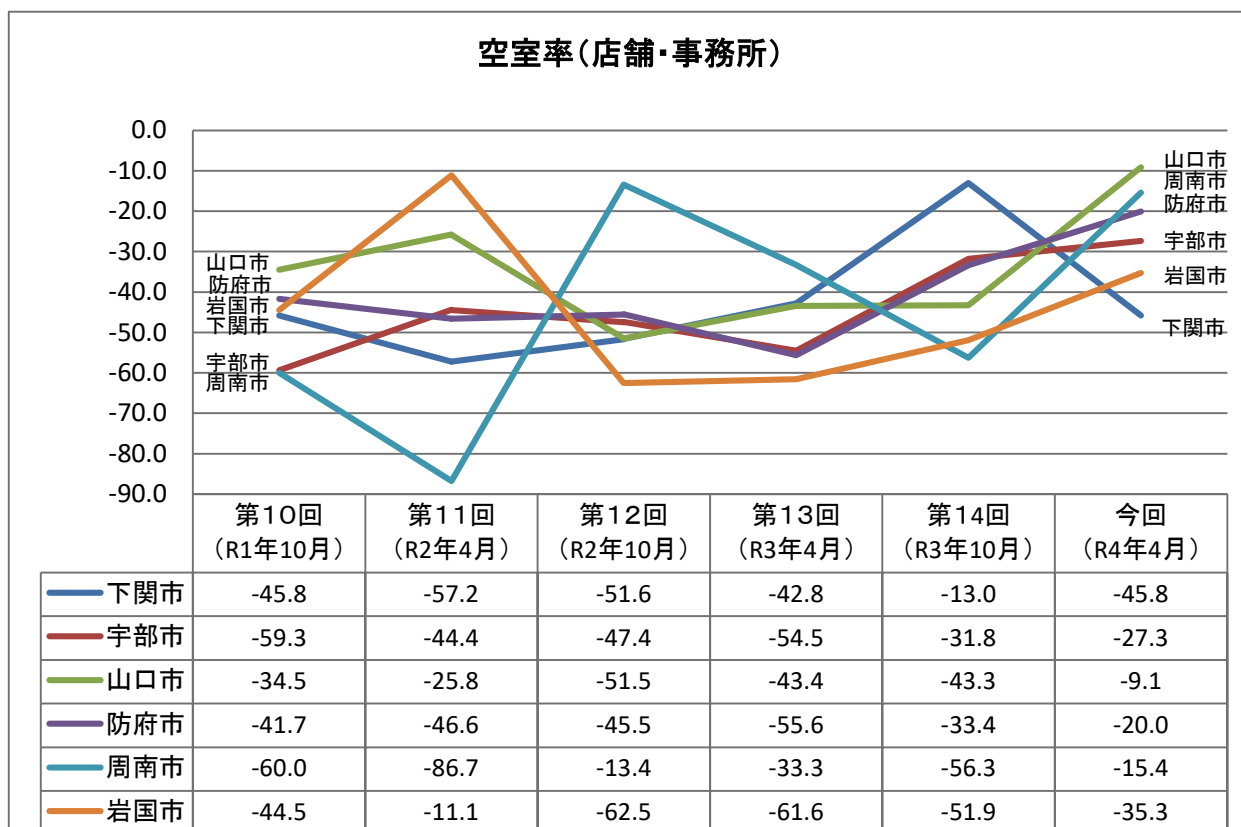


	第10回 (R1年10月)	第11回 (R2年4月)	第12回 (R2年10月)	第13回 (R3年4月)	第14回 (R3年10月)	今回 (R4年4月)	予測 (半年後)
— 下関市	-53.8	-38.9	-27.7	-29.4	-22.8	-25.0	0.0
— 宇部市	-31.2	-44.4	-46.2	-27.7	-43.8	-54.5	-33.4
— 山口市	-38.1	-33.4	-35.0	-30.0	-21.4	-33.3	-30.0
— 防府市	-25.0	-60.0	-55.6	-23.1	-11.1	-33.3	-22.2
— 周南市	-12.5	-42.8	-55.6	-50.0	-37.5	-33.3	-33.3
— 岩国市	-21.0	-21.5	-36.4	-36.8	-25.0	0.0	-9.1

3. 賃料水準の動向（各市別）



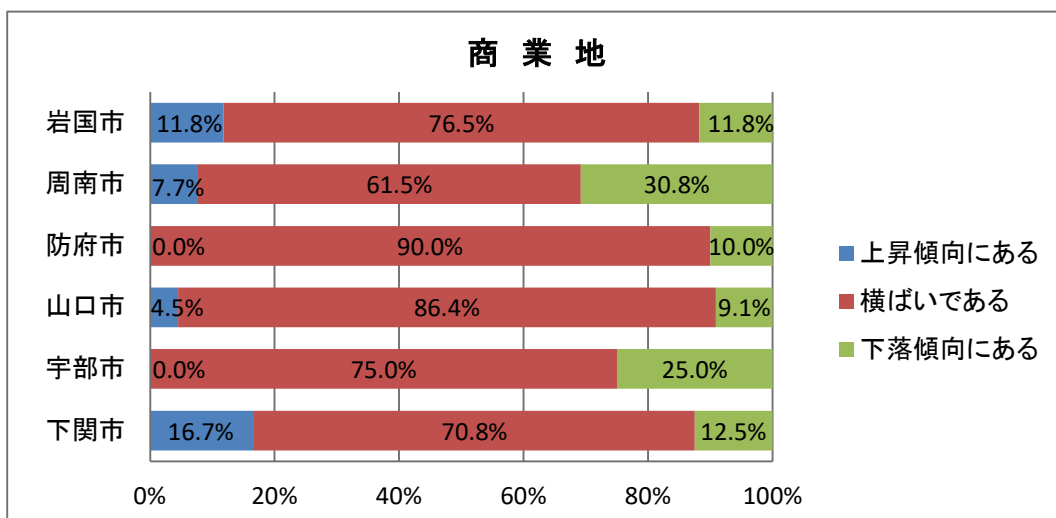
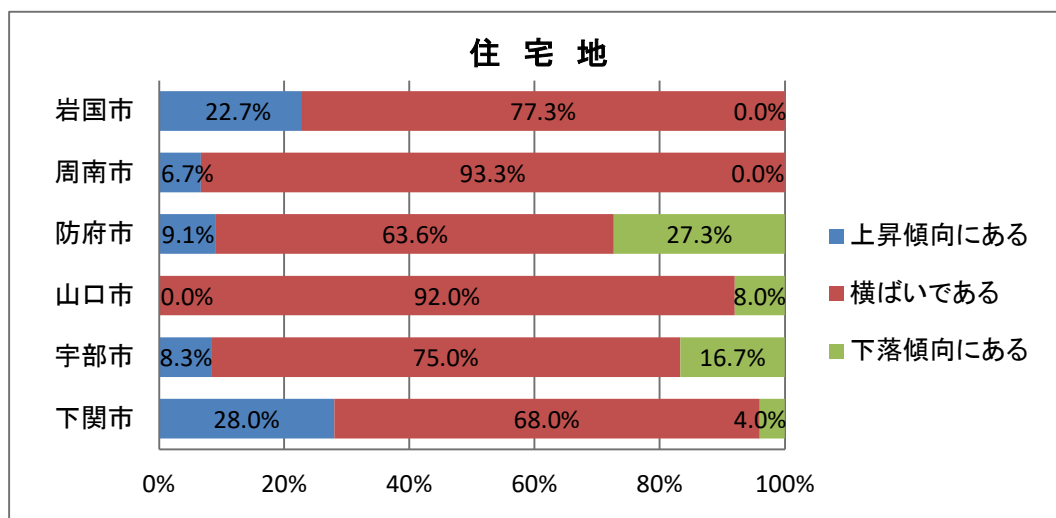
4. 空室率の動向 (各市別)



[4] アンケート集計結果(各市別)

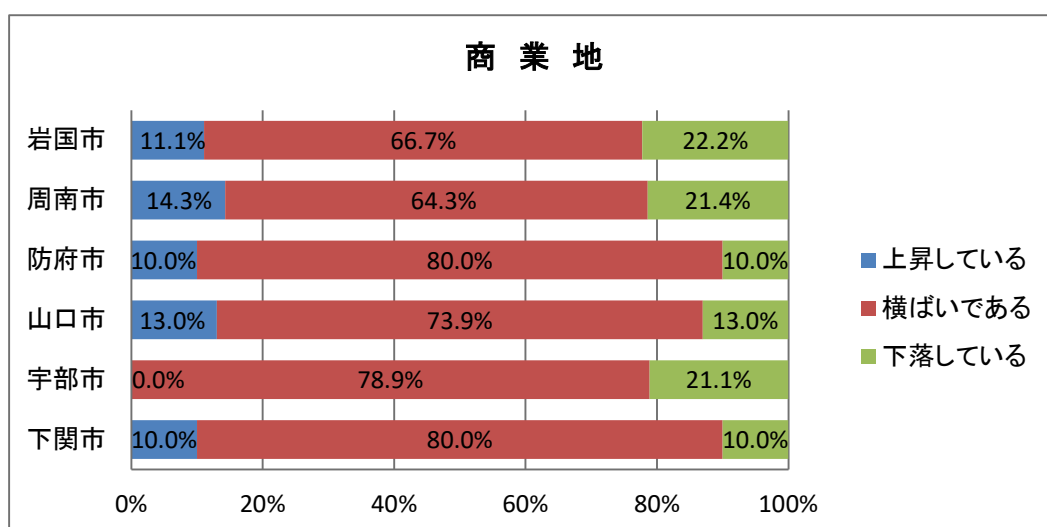
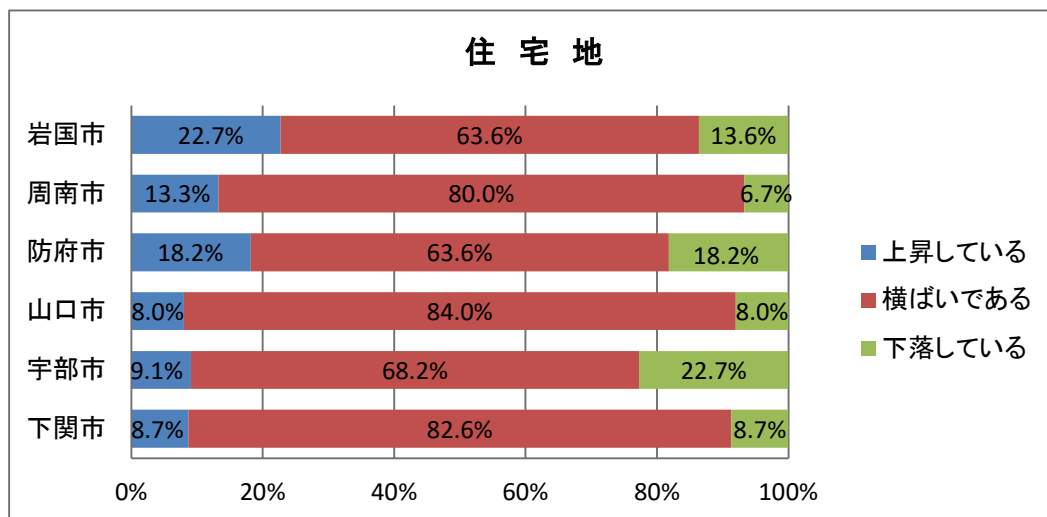
1. 現在(R4.4.1)の地価の動向は半年前(R3.10.1)と比較してどう感じているか [◇問2]

		下関市		宇部市		山口市		防府市		周南市		岩国市	
住宅地	上昇傾向にある	7	28.0%	2	8.3%	0	0.0%	1	9.1%	1	6.7%	5	22.7%
	横ばいである	17	68.0%	18	75.0%	23	92.0%	7	63.6%	14	93.3%	17	77.3%
	下落傾向にある	1	4.0%	4	16.7%	2	8.0%	3	27.3%	0	0.0%	0	0.0%
	計	25	100.0%	24	100.0%	25	100.0%	11	100.0%	15	100.0%	22	100.0%
	DI指数	24.0		-8.4		-8.0		-18.2		6.7		22.7	
わからない	2		0		4		0		2		0		
未回答	0		0		0		0		0		0		
商業地	上昇傾向にある	4	16.7%	0	0.0%	1	4.5%	0	0.0%	1	7.7%	2	11.8%
	横ばいである	17	70.8%	15	75.0%	19	86.4%	9	90.0%	8	61.5%	13	76.5%
	下落傾向にある	3	12.5%	5	25.0%	2	9.1%	1	10.0%	4	30.8%	2	11.8%
	計	24	100.0%	20	100.0%	22	100.0%	10	100.0%	13	100.0%	17	100.0%
	DI指数	4.2		-25.0		-4.6		-10.0		-23.1		0.0	
わからない	3		0		6		0		3		4		
未回答	0		4		1		1		1		1		



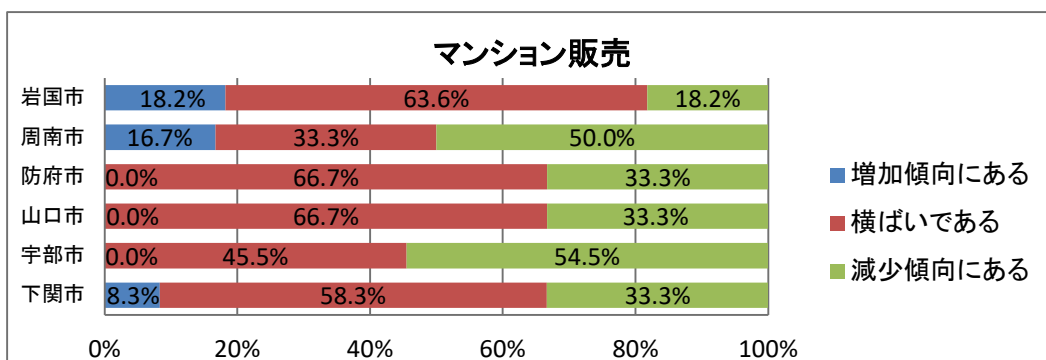
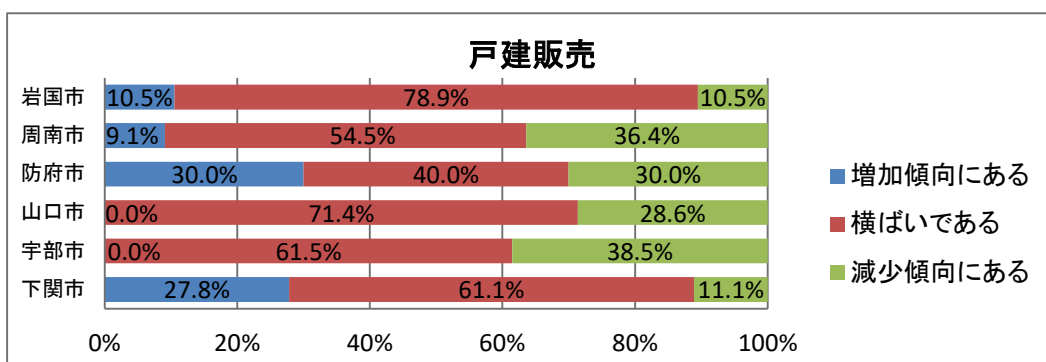
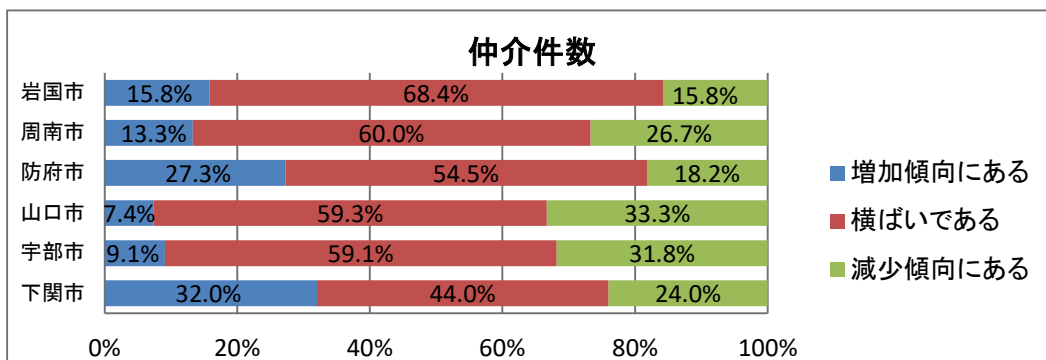
2. 半年後(R4.10.1)の地価の動向は現在と比較してどうなると予測するか [◇問3]

		下関市		宇部市		山口市		防府市		周南市		岩国市	
住宅地	上昇している	2	8.7%	2	9.1%	2	8.0%	2	18.2%	2	13.3%	5	22.7%
	横ばいである	19	82.6%	15	68.2%	21	84.0%	7	63.6%	12	80.0%	14	63.6%
	下落している	2	8.7%	5	22.7%	2	8.0%	2	18.2%	1	6.7%	3	13.6%
	計	23	100.0%	22	100.0%	25	100.0%	11	100.0%	15	100.0%	22	100.0%
	DI指数	0.0		-13.6		0.0		0.0		6.6		9.1	
わからない	4		2		4		0		2		0		
未回答	0		0		0		0		0		0		
商業地	上昇している	2	10.0%	0	0.0%	3	13.0%	1	10.0%	2	14.3%	2	11.1%
	横ばいである	16	80.0%	15	78.9%	17	73.9%	8	80.0%	9	64.3%	12	66.7%
	下落している	2	10.0%	4	21.1%	3	13.0%	1	10.0%	3	21.4%	4	22.2%
	計	20	100.0%	19	100.0%	23	100.0%	10	100.0%	14	100.0%	18	100.0%
	DI指数	0.0		-21.1		0.0		0.0		-7.1		-11.1	
わからない	6		1		5		0		3		2		
未回答	1		4		1		1		0		2		



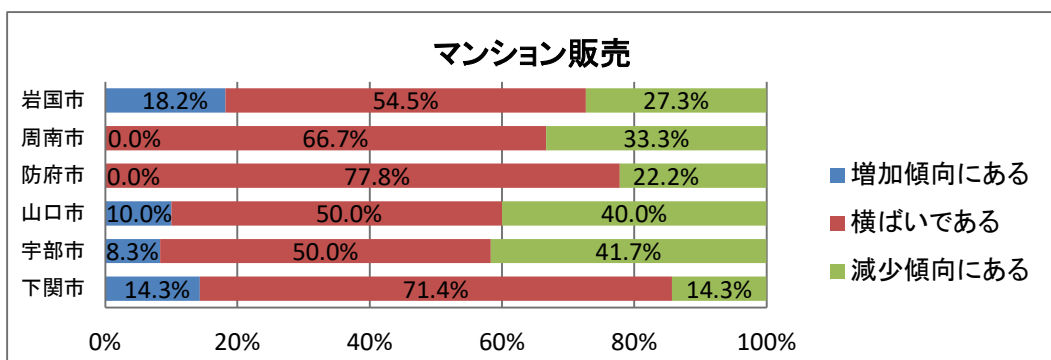
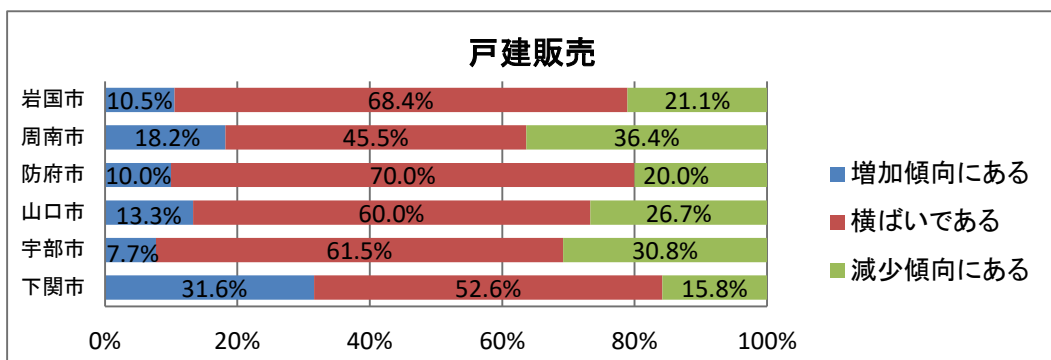
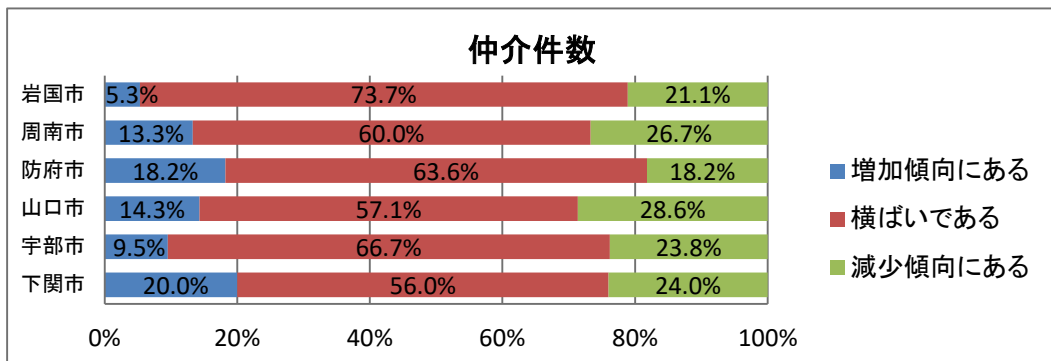
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		下関市		宇部市		山口市		防府市		周南市		岩国市	
仲介 件数	増加傾向にある	8	32.0%	2	9.1%	2	7.4%	3	27.3%	2	13.3%	3	15.8%
	横ばいである	11	44.0%	13	59.1%	16	59.3%	6	54.5%	9	60.0%	13	68.4%
	減少傾向にある	6	24.0%	7	31.8%	9	33.3%	2	18.2%	4	26.7%	3	15.8%
	計	25	100.0%	22	100.0%	27	100.0%	11	100.0%	15	100.0%	19	100.0%
	DI指数	8.0		-22.7		-25.9		9.1		-13.4		0.0	
戸建 販売	未回答	2		2		2		0		2		3	
	増加傾向にある	5	27.8%	0	0.0%	0	0.0%	3	30.0%	1	9.1%	2	10.5%
	横ばいである	11	61.1%	8	61.5%	10	71.4%	4	40.0%	6	54.5%	15	78.9%
	減少傾向にある	2	11.1%	5	38.5%	4	28.6%	3	30.0%	4	36.4%	2	10.5%
	計	18	100.0%	13	100.0%	14	100.0%	10	100.0%	11	100.0%	19	100.0%
DI指数	16.7		-38.5		-28.6		0.0		-27.3		0.0		
マンショ ン販売	未回答	9		11		15		1		6		3	
	増加傾向にある	1	8.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	16.7%	2	18.2%
	横ばいである	7	58.3%	5	45.5%	6	66.7%	6	66.7%	2	33.3%	7	63.6%
	減少傾向にある	4	33.3%	6	54.5%	3	33.3%	3	33.3%	3	50.0%	2	18.2%
	計	12	100.0%	11	100.0%	9	100.0%	9	100.0%	6	100.0%	11	100.0%
DI指数	-25.0		-54.5		-33.3		-33.3		-33.3		0.0		
未回答	15		13		20		2		11		11		



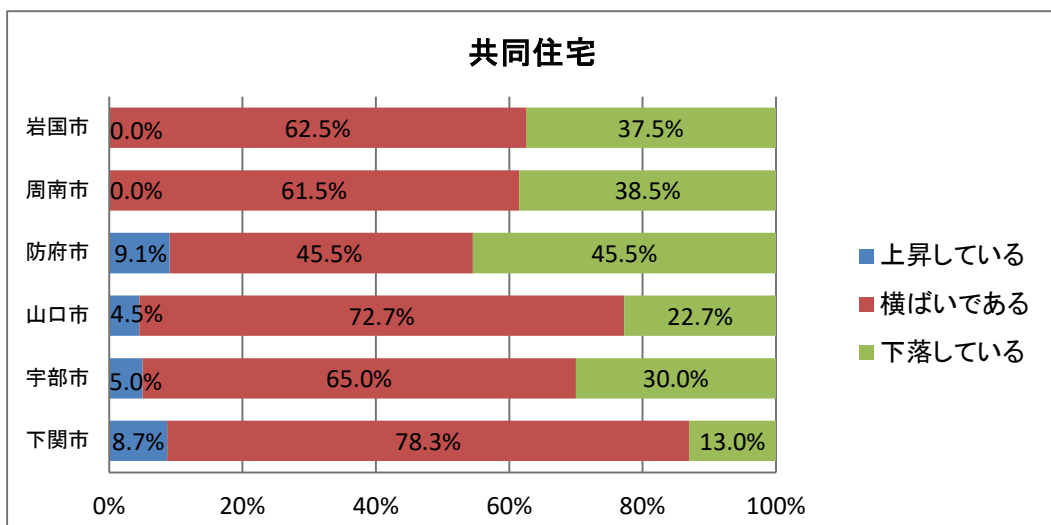
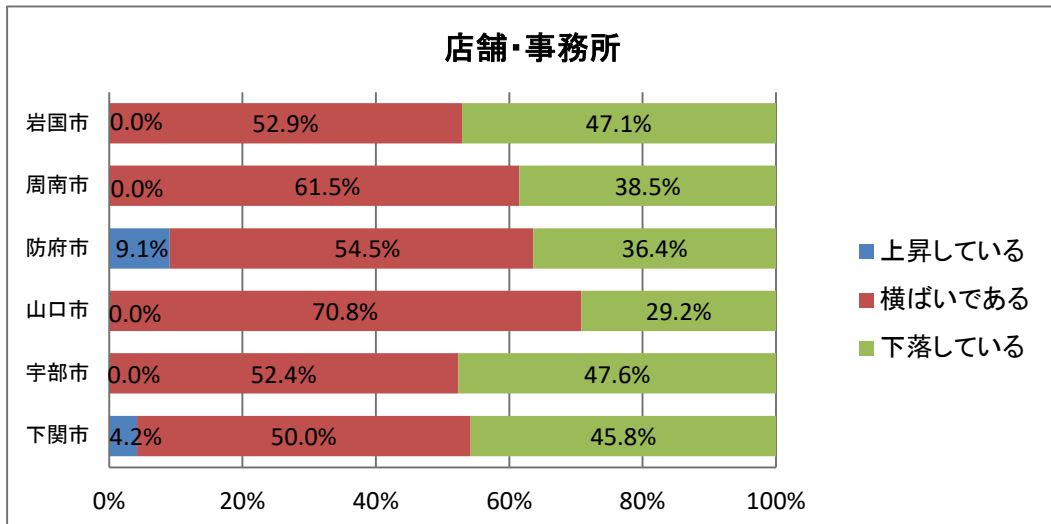
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		下関市		宇部市		山口市		防府市		周南市		岩国市	
仲介 件数	増加傾向にある	5	20.0%	2	9.5%	4	14.3%	2	18.2%	2	13.3%	1	5.3%
	横ばいである	14	56.0%	14	66.7%	16	57.1%	7	63.6%	9	60.0%	14	73.7%
	減少傾向にある	6	24.0%	5	23.8%	8	28.6%	2	18.2%	4	26.7%	4	21.1%
	計	25	100.0%	21	100.0%	28	100.0%	11	100.0%	15	100.0%	19	100.0%
	DI指数	-4.0		-14.3		-14.3		0.0		-13.4		-15.8	
戸建 販売	未回答	2		3		1		0		2		3	
	増加傾向にある	6	31.6%	1	7.7%	2	13.3%	1	10.0%	2	18.2%	2	10.5%
	横ばいである	10	52.6%	8	61.5%	9	60.0%	7	70.0%	5	45.5%	13	68.4%
	減少傾向にある	3	15.8%	4	30.8%	4	26.7%	2	20.0%	4	36.4%	4	21.1%
	計	19	100.0%	13	100.0%	15	100.0%	10	100.0%	11	100.0%	19	100.0%
DI指数	15.8		-23.1		-13.4		-10.0		-18.2		-10.6		
マンショ ン販売	未回答	8		11		14		1		6		3	
	増加傾向にある	2	14.3%	1	8.3%	1	10.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	18.2%
	横ばいである	10	71.4%	6	50.0%	5	50.0%	7	77.8%	4	66.7%	6	54.5%
	減少傾向にある	2	14.3%	5	41.7%	4	40.0%	2	22.2%	2	33.3%	3	27.3%
	計	14	100.0%	12	100.0%	10	100.0%	9	100.0%	6	100.0%	11	100.0%
DI指数	0.0		-33.4		-30.0		-22.2		-33.3		-9.1		
未回答	13		12		19		2		11		11		



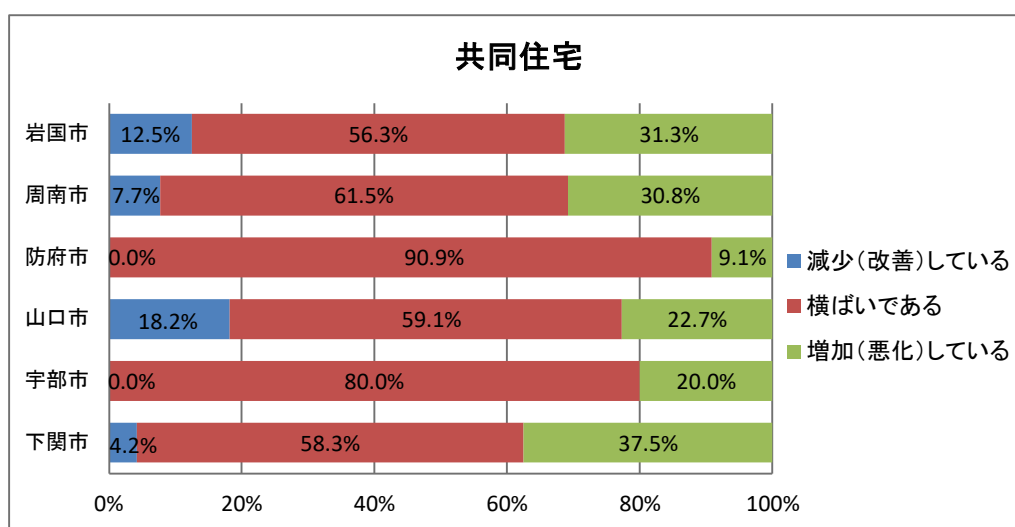
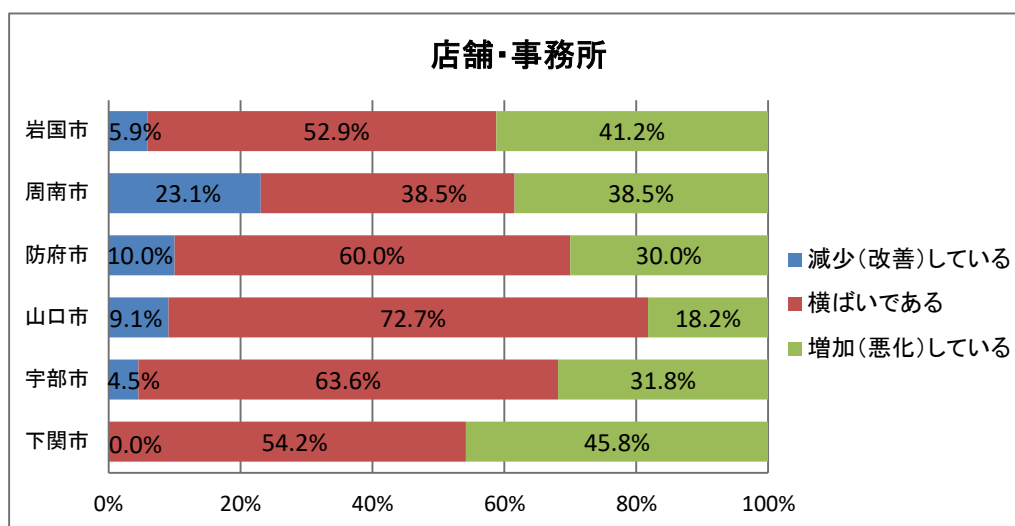
5. 現在の賃料水準は半年前と比較してどのように感じるか [◇問6]

		下関市		宇部市		山口市		防府市		周南市		岩国市	
店舗 事務所	上昇している	1	4.2%	0	0.0%	0	0.0%	1	9.1%	0	0.0%	0	0.0%
	横ばいである	12	50.0%	11	52.4%	17	70.8%	6	54.5%	8	61.5%	9	52.9%
	下落している	11	45.8%	10	47.6%	7	29.2%	4	36.4%	5	38.5%	8	47.1%
	計	24	100.0%	21	100.0%	24	100.0%	11	100.0%	13	100.0%	17	100.0%
	DI指数	-41.6		-47.6		-29.2		-27.3		-38.5		-47.1	
共同 住宅	わからない	2		2		4		0		2		3	
	未回答	1		1		1		0		2		2	
	上昇している	2	8.7%	1	5.0%	1	4.5%	1	9.1%	0	0.0%	0	0.0%
	横ばいである	18	78.3%	13	65.0%	16	72.7%	5	45.5%	8	61.5%	10	62.5%
	下落している	3	13.0%	6	30.0%	5	22.7%	5	45.5%	5	38.5%	6	37.5%
計	23	100.0%	20	100.0%	22	100.0%	11	100.0%	13	100.0%	16	100.0%	
DI指数	-4.3		-25.0		-18.2		-36.4		-38.5		-37.5		
わからない	2		1		4		0		2		4		
未回答	2		3		3		0		2		2		



6. 現在の空室率は半年前と比較してどのように感じるか [◇問7]

		下関市		宇部市		山口市		防府市		周南市		岩国市	
店舗 事務所	減少(改善)している	0	0.0%	1	4.5%	2	9.1%	1	10.0%	3	23.1%	1	5.9%
	横ばいである	13	54.2%	14	63.6%	16	72.7%	6	60.0%	5	38.5%	9	52.9%
	増加(悪化)している	11	45.8%	7	31.8%	4	18.2%	3	30.0%	5	38.5%	7	41.2%
	計	24	100.0%	22	100.0%	22	100.0%	10	100.0%	13	100.0%	17	100.0%
	DI指数	-45.8		-27.3		-9.1		-20.0		-15.4		-35.3	
わからない	2		1		5		1		2		3		
未回答	1		1		2		0		2		2		
共同 住宅	減少(改善)している	1	4.2%	0	0.0%	4	18.2%	0	0.0%	1	7.7%	2	12.5%
	横ばいである	14	58.3%	16	80.0%	13	59.1%	10	90.9%	8	61.5%	9	56.3%
	増加(悪化)している	9	37.5%	4	20.0%	5	22.7%	1	9.1%	4	30.8%	5	31.3%
	計	24	100.0%	20	100.0%	22	100.0%	11	100.0%	13	100.0%	16	100.0%
	DI指数	-33.3		-20.0		-4.5		-9.1		-23.1		-18.8	
わからない	2		1		4		0		2		4		
未回答	1		3		3		0		2		2		



[5] アンケート意見(不動産市況の実感等)

[西部地区]

下関市

- ・新型コロナウイルスの影響を受けているようで、そんなに打撃は受けていない方が多い。
- ・住宅販売は去年に引き続き好調。マンション取扱いが減少なのは、当社があまり扱わなくなっただけで全体的には増加していると思われる。
- ・材料費の高騰が著しい。
- ・新築の単価が下がっているように感じる。取引件数は影響が出ていないように感じる(戸建等)。コロナにおいては営業スタイルの変更が余儀なくされており、集まらない、現地集合等になっている。
- ・昨年・今年と分譲住宅の媒介を行っているが、ハウスメーカーのクライアントでコロナの陽性が判明しキャンセルになった例がある。ローンの申込金額が 5,000 万円でも足りないのにおどろき。

宇部市

- ・宇部市に於いても「新型コロナウイルス」の患者数が減少しない為、建築会社の営業の方々が会社の方針とかで会社訪問を自制しておられる所為で、あまり物件が動かないのが現状の様です。
- ・収益物件の不動産の問い合わせが増えた。
- ・空店舗が増加、中古物件の増加と販売減少。
- ・コロナ終息までは買い控えが続くのではないかと思う。

萩市

- ・新型コロナでステイホームが多かった時は物件の問い合わせが多かったと思う。やることもなくネットを見る人が多かったのだと思うが。最近は問い合わせも減少している。

長門市

- ・市中心部の大型ショッピングストアの今後の活用によっては、多少地価に影響が出るものと推察します。

美祿市

- ・店舗・事務所の需要は新型コロナ対策の補助金等により、増加しているように感じます。

山陽小野田市

- ・コロナで県外からの来客がなく、売りたい人が減少していました。

[中部地区]

山口市

- ・建築資材の値上げ・遅延。特に IH ヒーター給湯器が過去最大に遅延しています。
- ・私の場合は仲介業務が中心なので、新型コロナウイルス感染症の影響はあまり感じられませんが、AP の賃貸業を主にされている所は、大学の入学に合わせた2~3月中旬のシーズンで、電話のやり取りだけで AP を決められたり等、相当な影響が出ているようです。
- ・全体的に(供給・需要共に)動きが鈍いように思える。

防府市

- ・飲食店経営の方から毎月の家賃(2件分)25万円がきついと話されていました。

下松市

- ・決済は振込となる事が多く、立会いがほとんどなくなった。

周南市

- ・人出は減少している(コロナの影響と思われる)。新築が多数建ったので、古い物件は特に決まらない(仲介)。
- ・コロナ禍の影響により人の移動が減ってきて、転勤が少なく、共同住宅への転居が減っています。また、ウクライナ侵攻の影響により様々な物資が値上がりしてきて、生活に悪影響を及ぼしている。その戦争が仮に終結しても元の状態に戻ることはないでしょうし、ある程度戻るとしても2~3年は必要だと思われます。現在は建築資材等の値上げによって、一流のハウスメーカーの建築費は坪80万円前後しています。それが共同住宅であれば家賃を高め設定したり、戸建の場合は買い控えに繋がると思います。それらが相対的に不動産市場(新築)の減速に繋がっています。

[東部地区]

岩国市

- ・賃貸物件、主として賃貸住宅(共同住宅)に関してなのですが、令和2年度と比較して令和3年度は単身者向けの物件は入居率が上がりました。ところが、2LDK・3LDK以上のいわゆるファミリータイプの物件は、空室率に改善が見られません。
- ・コロナの影響は全くありません。
- ・外出中に建売住宅をよく見ますので、新型コロナの影響はあまりないのではないかと思います。
- ・今後の不動産市場がどうなるのかとても心配です！
- ・宅地分譲(戸建需要)のみ順調に感じます。

光市

- ・減少傾向にあるとは感じていません。半年後は横ばい以上の成果が出る可能性を感じています。

周防大島町

- ・人口は年々減少しているが、町外からの新規入居者(賃貸、売買)は年々増加している。値ごろの中古住宅は売れている。

和木町

- ・今年の2月以降コロナウイルス蔓延防止期間が終了したころから、借家やアパートの入居申し込みが急に増えました。土地の売買については良い物件は売れています。

山口県における不動産の市場動向に関するアンケート調査票

- ◇ 問1 山口県内における貴社（支店・営業所の場合は当該支店・営業所）の営業地域をお聞かせください。
取扱い件数の多い市町を1つ選んで○をつけてください。2つ以上の市町にわたる場合は、お手数ですが調査票をコピーし、1市町につき調査票を1枚用いてご回答くださるよう、お願いします。

県西部： ①下関市 ②宇部市 ③萩市 ④長門市 ⑤美祢市 ⑥山陽小野田市 ⑦阿武町

県中部： ⑧山口市 ⑨防府市 ⑩下松市 ⑪周南市

県東部： ⑫岩国市 ⑬光市 ⑭柳井市 ⑮周防大島町 ⑯和木町 ⑰上関町 ⑱田布施町 ⑲平生町

※ 問1で○をつけた営業地域の状況について、以下の質問にお答えください。（回答は該当する番号に○印を付けて下さい。）

- ◇ 問2 現在（R4年4月1日）の地価の動向は半年前（R3年10月1日）と比較してどのように感じておられますか？

- (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（R4年10月1日）の地価の動向は、現在と比較してどうなると予測されますか？

- (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うですか？（該当するものをわかる範囲でお答えください。）

- (1) 仲介件数 1. 増加傾向にある 2. 横ばいである 3. 減少傾向にある
 (2) 戸建販売 1. 増加傾向にある 2. 横ばいである 3. 減少傾向にある
 (3) マンション販売 1. 増加傾向にある 2. 横ばいである 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測されますか？

- (1) 仲介件数 1. 増加傾向にある 2. 横ばいである 3. 減少傾向にある
 (2) 戸建販売 1. 増加傾向にある 2. 横ばいである 3. 減少傾向にある
 (3) マンション販売 1. 増加傾向にある 2. 横ばいである 3. 減少傾向にある

- ◇ 問6 現在の賃料水準は、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) 共同住宅 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7 現在の空室率は、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. 減少(改善)している 2. 横ばいである 3. 増加(悪化)している 4. わからない
 (2) 共同住宅 1. 減少(改善)している 2. 横ばいである 3. 増加(悪化)している 4. わからない

- ◇ 問8 最近の不動産市場及び営業地域において特徴的なこと（**新型コロナウイルス感染症の影響**）等がありましたら教えてください。また、前記アンケートの回答について補足すること等がありましたら、ご自由にお書きください。

質問は以上です。ご協力いただき誠にありがとうございました。お答えいただいた内容及びお預かりした個人情報等は、法令及び当協会の個人情報保護方針に基づき管理し、本調査以外の目的で使用することはありません。

お手数ですが下記FAX番号までアンケート用紙を送信くださるようお願いいたします。（送り状は不要です。）

公益社団法人山口県不動産鑑定士協会 **FAX番号：083-973-1048**
回答期限：4月15日（金）まで

貴社名 (営業所名)	[ご担当者]	主な事業 (レ印)	<input type="checkbox"/> 仲介業 <input type="checkbox"/> 戸建・宅地分譲 <input type="checkbox"/> マンション分譲 <input type="checkbox"/> 建設業 <input type="checkbox"/> その他
---------------	--------	--------------	--

発行者（本調査に関するお問い合わせ窓口）

公益社団法人 山口県不動産鑑定士協会

〒754-0021

山口県山口市小郡黄金町11番4号

TEL: 083-973-1051

FAX: 083-973-1048

※無断複製転載を禁じます。