

# 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16回 ～

(基準日:令和4年10月1日)

令和4年12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DI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10月1日を起点とし、過去半年(R4.4.1～R4.10.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R4.10.1～R5.4.1)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。

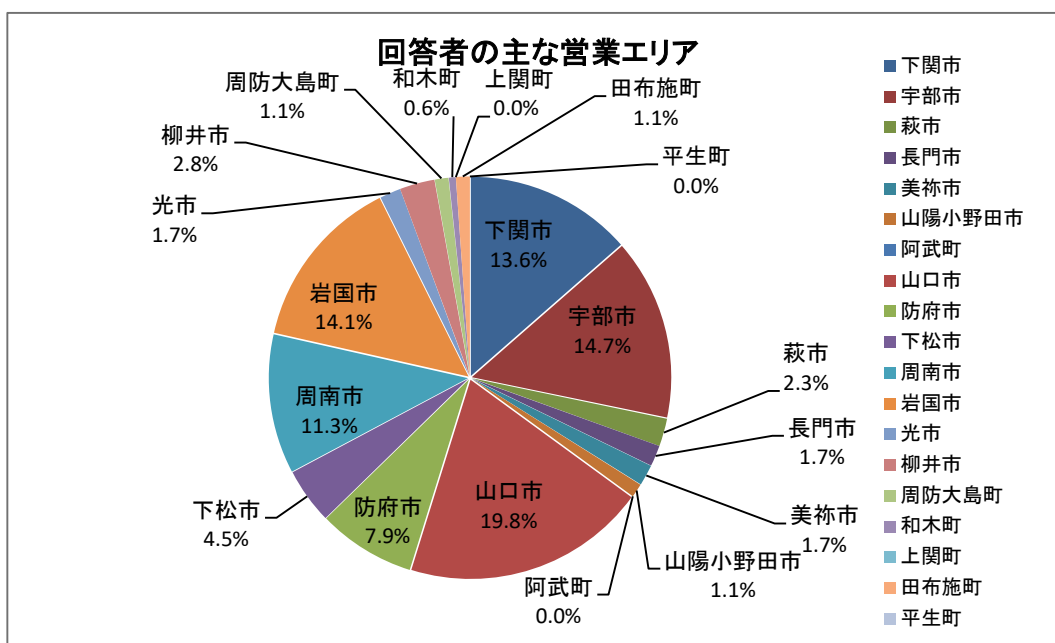
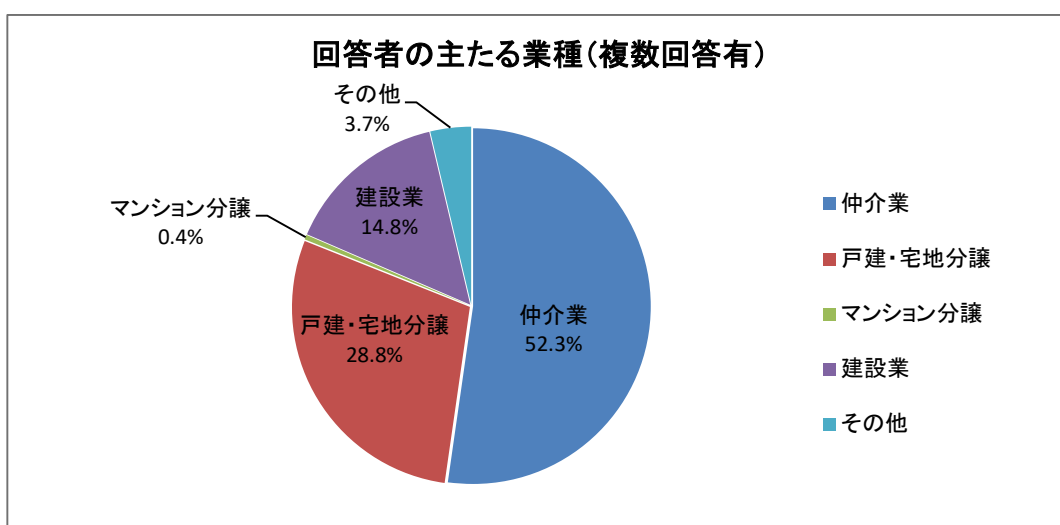
なお、この調査は今後も年2回(基準日:4月1日及び10月1日)継続して実施していく予定です。

実施時期：令和4年10月

発送数：834

回収数：202 (回収率 24.2%)

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16回目の調査(令和4年10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1.9⇒)2.4(前期差0.5ポイント増)とプラス幅が僅かに拡大し、商業地は(前期-11.4⇒)-2.8(前期差8.6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1.6⇒)-7.1(前期差8.7ポイント減)とプラスからマイナスに転じ、県中部は(前期0.0⇒)11.1(前期差11.1ポイント増)とゼロから大きくプラスとなり、県東部は(前期6.2⇒)0.0(前期差6.2ポイント減)とプラスからゼロとなった。商業地については、県西部は(前期-14.8⇒)-17.4(前期差2.6ポイント減)とマイナス幅が拡大し、県中部は(前期-3.9⇒)9.4(前期差11.3ポイント増)とマイナスからプラスに大きく転じ、県東部は(前期-19.2⇒)-5.7(前期差13.5ポイント増)とマイナス幅が大きく縮小した。

半年後の県全体の地価動向DI予測は、住宅地は(今期2.4⇒)-5.6(今期差8.0ポイント減)とプラスからマイナスに転じ、商業地は(今期-2.8⇒)-14.0(今期差11.2ポイント減)とマイナス幅が大きく拡大する予測となった。

地域別の住宅地については、県西部は(今期-7.1⇒)-19.7(今期差12.6ポイント減)とマイナス幅が大きく拡大し、県中部は(今期11.1⇒)5.7(今期差5.4ポイント減)とプラス幅が縮小し、県東部は(今期0.0⇒)-5.6(今期差5.6ポイント減)とゼロからマイナスとなった。商業地については、県西部は(今期-17.4⇒)-27.9(今期差10.5ポイント減)、県中部は(今期9.4⇒)0.0(今期差9.4ポイント減)、県東部は(今期-5.7⇒)-22.6(今期差16.9ポイント減)と県西部及び県東部はマイナス幅が大きく拡大し、県中部はプラスからゼロとなる予測となった。

#### (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-9.9⇒)-13.0(前期差3.1ポイント減)、戸建販売は(前期-13.5⇒)-20.6(前期差7.1ポイント減)、マンション販売は(前期-36.7⇒)-26.1(前期差10.6ポイント増)と仲介件数及び戸建販売はマイナス幅が拡大し、マンション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-6.5⇒)-20.0(前期差13.5ポイント減)、県中部は(前期-13.1⇒)-11.8(前期差1.3ポイント増)、県東部は(前期-10.3⇒)-5.2(前期差5.1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縮小した。戸建販売の県西部は(前期-10.3⇒)-18.0(前期差7.7ポイント減)、県中部は(前期-20.0⇒)-23.6(前期差3.6ポイント減)、県東部は(前期-8.0⇒)-17.4(前期差9.4ポイント減)と全てでマイナス幅が拡大した。マンション販売の県西部は(前期-46.7⇒)-21.5(前期差25.2ポイント増)、県中部は(前期-37.0⇒)-30.5(前期差6.5ポイント増)、県東部は(前期-14.3⇒)-22.2(前期差7.9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拡大した。特に県西部は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-13.0⇒)-7.4(今期差5.6ポイント増)、戸建販売は(今期-20.6⇒)-19.7(今期差0.9ポイント増)、マンション販売は(今期-26.1⇒)-21.9(今期差4.2ポイント増)と全てでマイナス幅が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-20.0⇒)-16.1(今期差3.9ポイント増)とマイナス幅が縮小し、県中部は(今期-11.8⇒)0.0(今期差11.8ポイント増)とマイナスからゼロとなり、県東部は(今期-5.2⇒)-8.1(今期差2.9ポイント減)とマイナス幅が拡大する予測となった。戸建販売の県西部は(今期-18.0⇒)-20.0(今期差2.0ポイント減)、県中部は(今期-23.6⇒)-17.6(今期差6.0ポイント増)、県東部は(今期-17.4⇒)-24.0(今期差6.6ポイント減)と県西部及び県東部はマイナス幅が拡大し、県中部はマイナス幅が縮小する予測となった。

マンション販売の県西部は(今期-21.5⇒)-21.5(今期差0.0ポイント)、県中部は(今期-30.5⇒)-26.6(今期差3.9ポイント増)、県東部は(今期-22.2⇒)-10.6(今期差11.6ポイント増)と県西部は横這いとなり、県中部及び県東部はマイナス幅が縮小する予測となった。特に県東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⇒)-22.0(前期差 16.1ポイント増)、共同住宅は(前期-21.9⇒)-15.0(前期差 6.9ポイント増)と共にマイナス幅が縮小した。特に店舗・事務所は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-45.5⇒)-18.8(前期差 26.7ポイント増)、県中部は(前期-30.2⇒)-18.7(前期差 11.5ポイント増)、県東部は(前期-38.5⇒)-33.3(前期差 5.2ポイント増)と全てでマイナス幅が縮小した。特に県西部及び県中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-15.4⇒)-10.0(前期差 5.4ポイント増)、県中部は(前期-27.0⇒)-15.6(前期差 11.4ポイント増)、県東部は(前期-25.0⇒)-21.9(前期差 3.1ポイント増)と全てでマイナス幅が縮小した。特に県中部はマイナス幅が大きく縮小した。

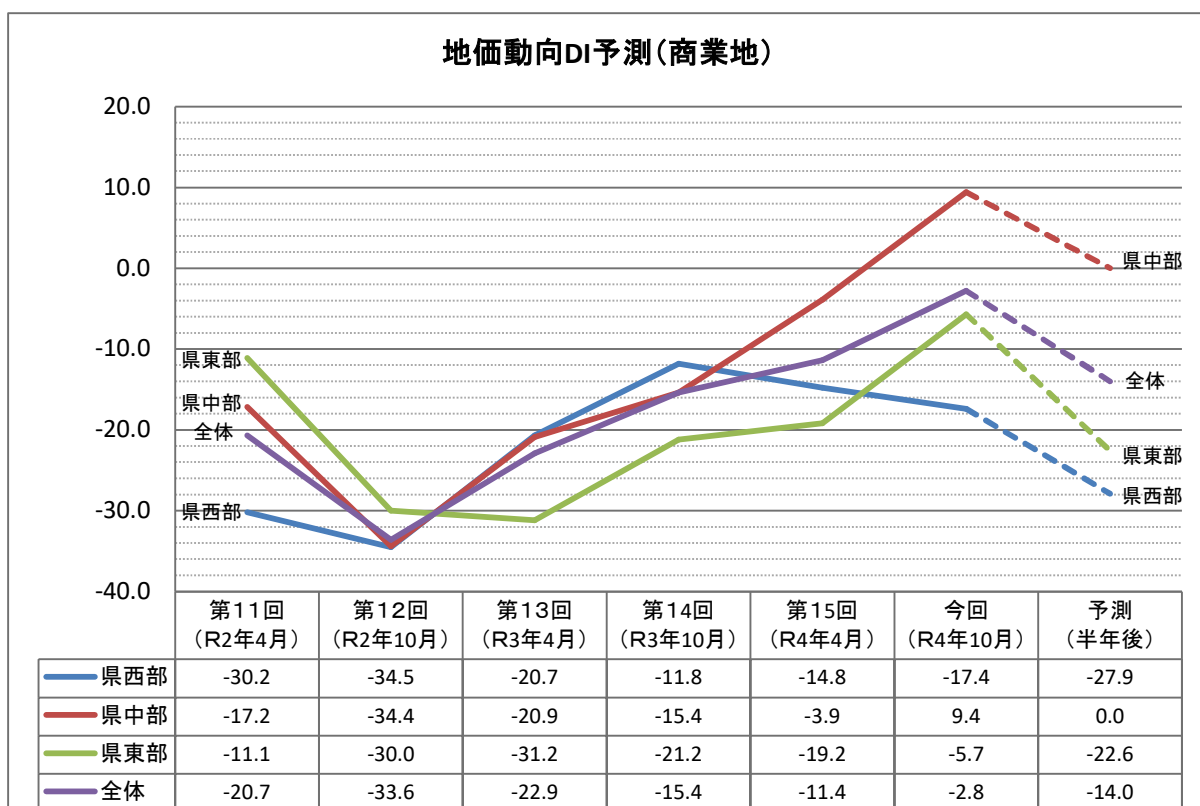
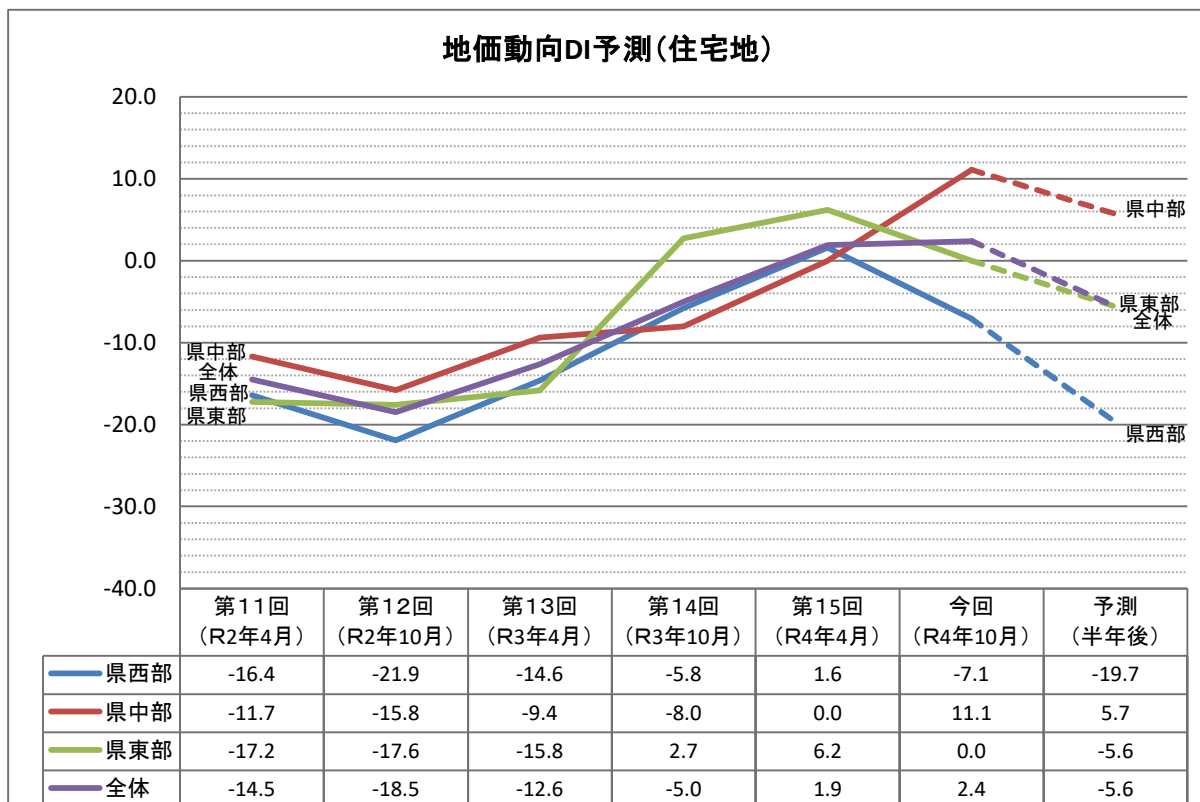
### (4) 空室率の動向

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-22.8⇒)-24.8(前期差 2.0ポイント減)、共同住宅は(前期-13.2⇒)-25.5(前期差 12.3ポイント減)と共にマイナス幅が拡大した。特に共同住宅はマイナス幅が大きく拡大した。

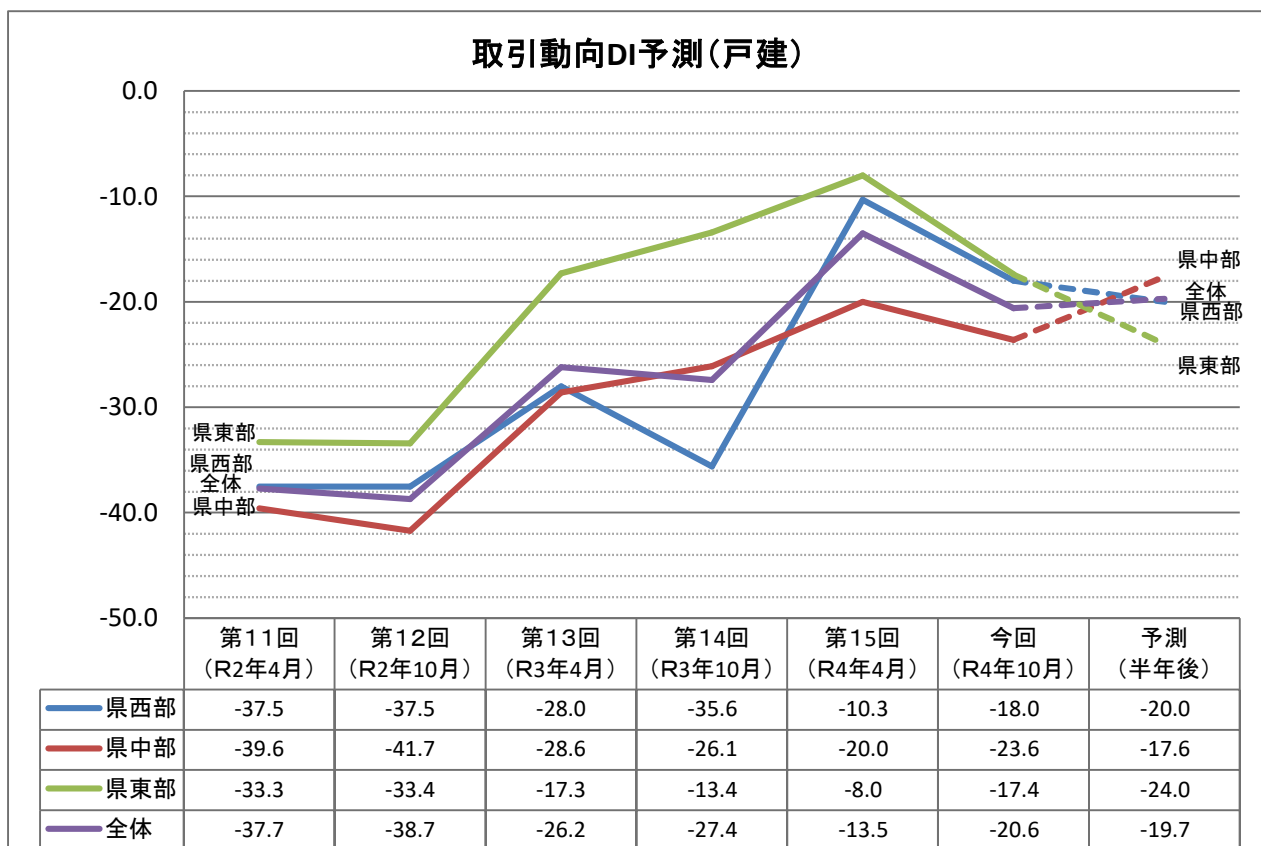
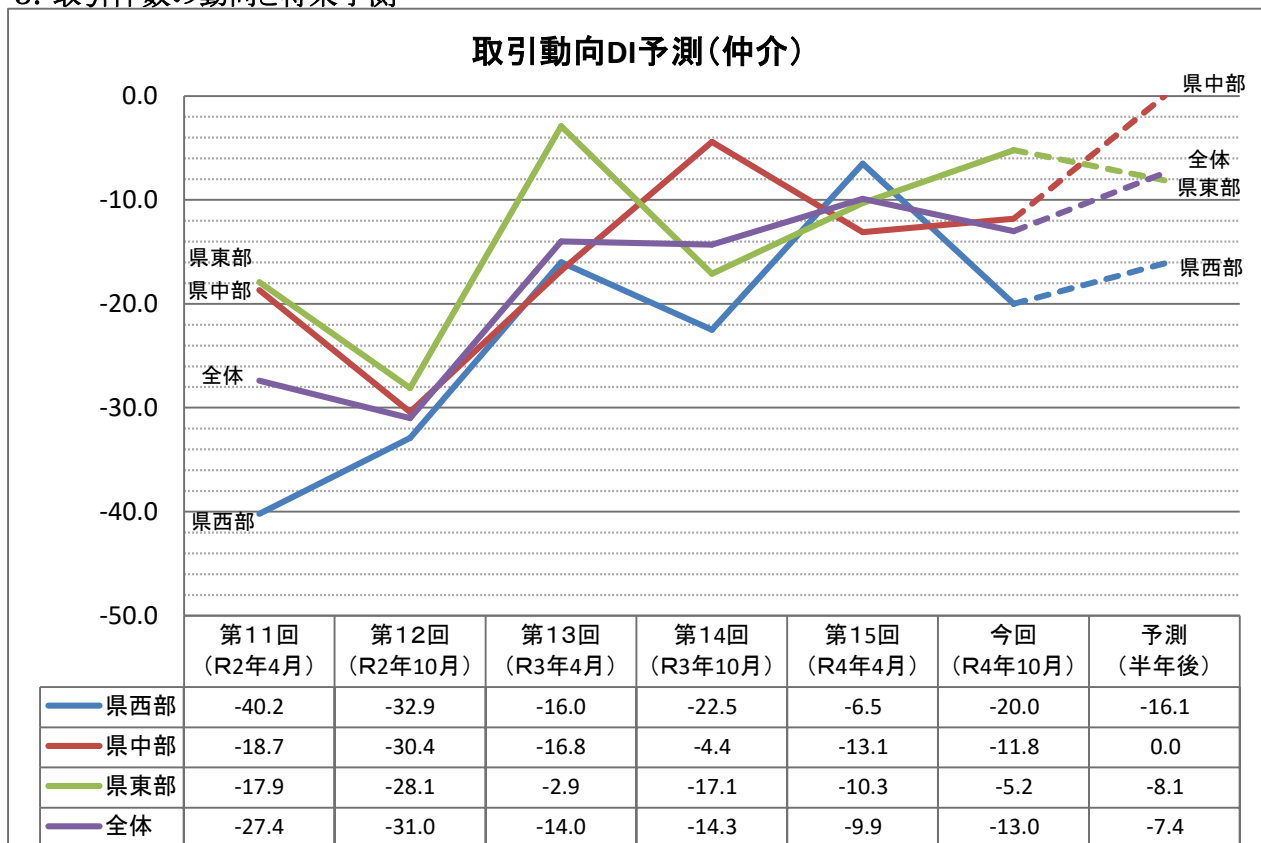
地域別の店舗・事務所は、県西部は(前期-32.1⇒)-36.9(前期差 4.8ポイント減)、県中部は(前期-12.0⇒)-20.0(前期差 8.0ポイント減)、県東部は(前期-23.1⇒)-16.1(前期差 7.0ポイント増)と県西部及び県中部はマイナス幅が拡大し、県東部はマイナス幅が縮小した。

共同住宅の県西部は(前期-18.5⇒)-39.6(前期差 21.1ポイント減)、県中部は(前期-9.8⇒)-19.7(前期差 9.9ポイント減)、県東部は(前期-8.4⇒)-15.6(前期差 7.2ポイント減)と全てでマイナス幅が拡大した。特に県西部はマイナス幅が大きく拡大した。

4. 地価の動向と将来予測

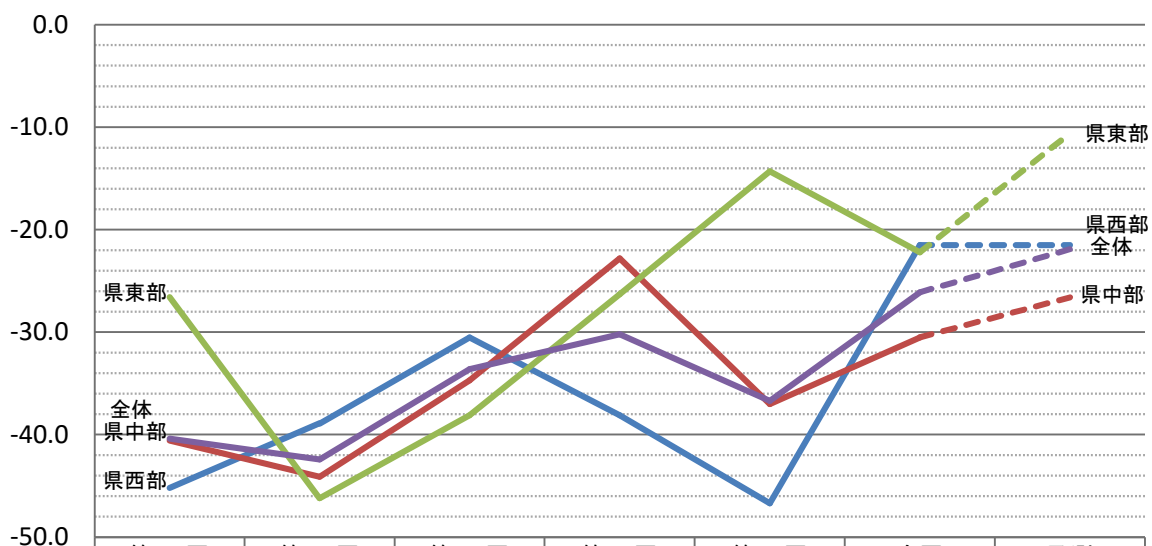


5. 取引件数の動向と将来予測



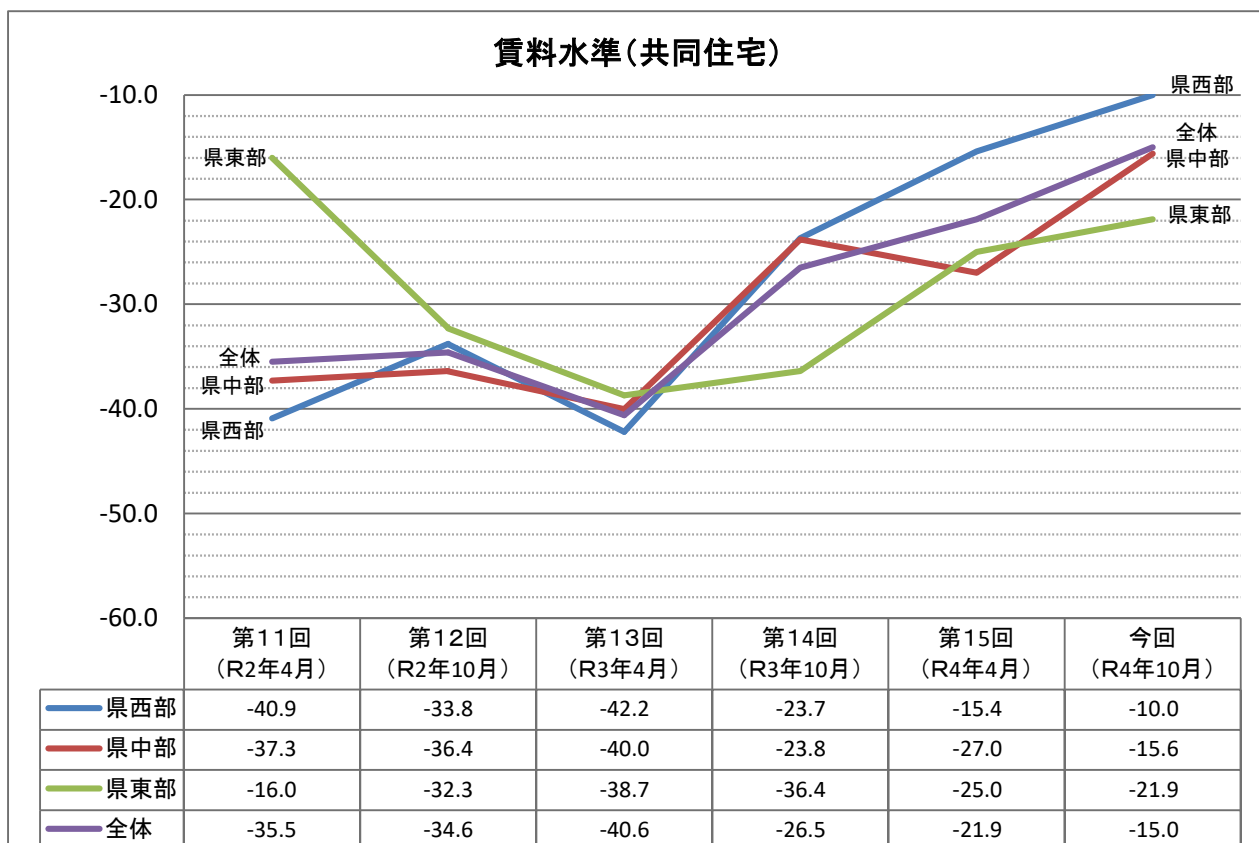
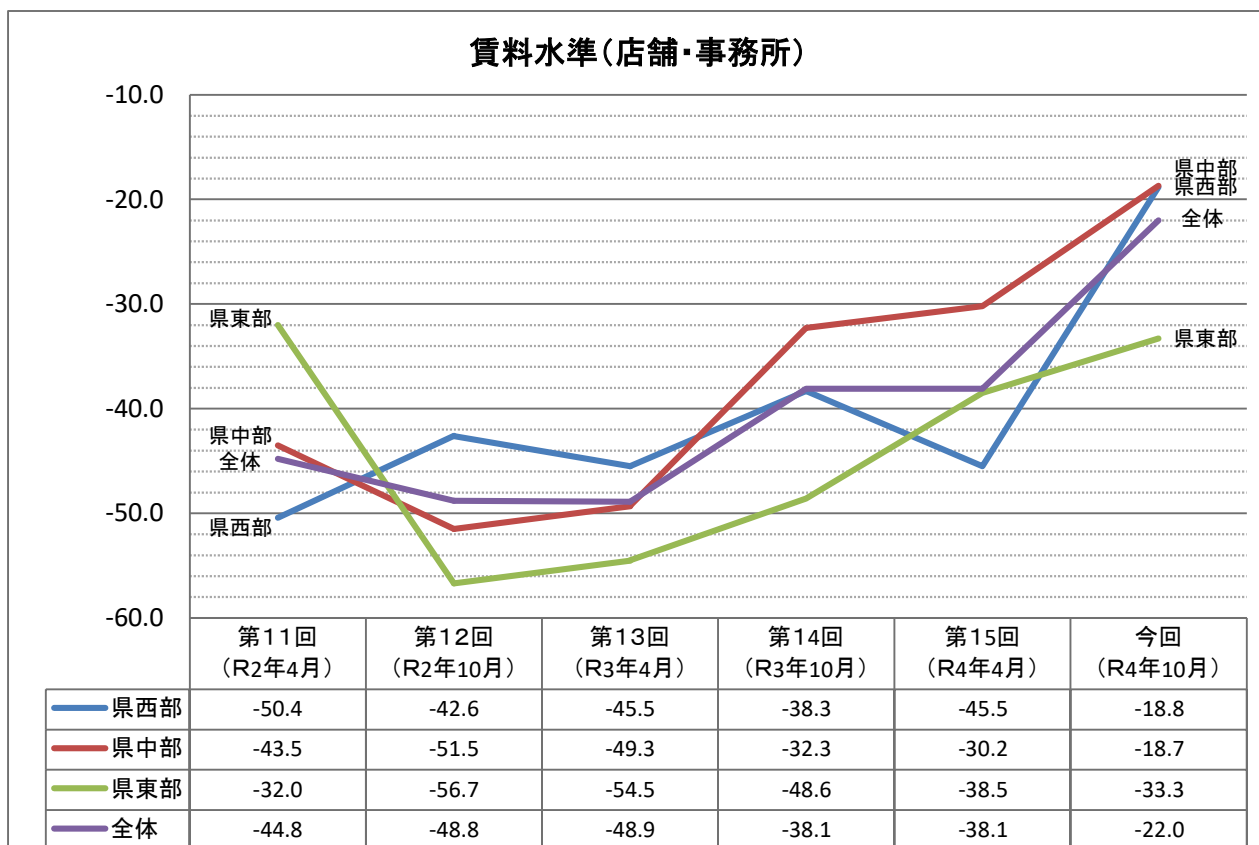


### 取引動向DI予測(マンション)

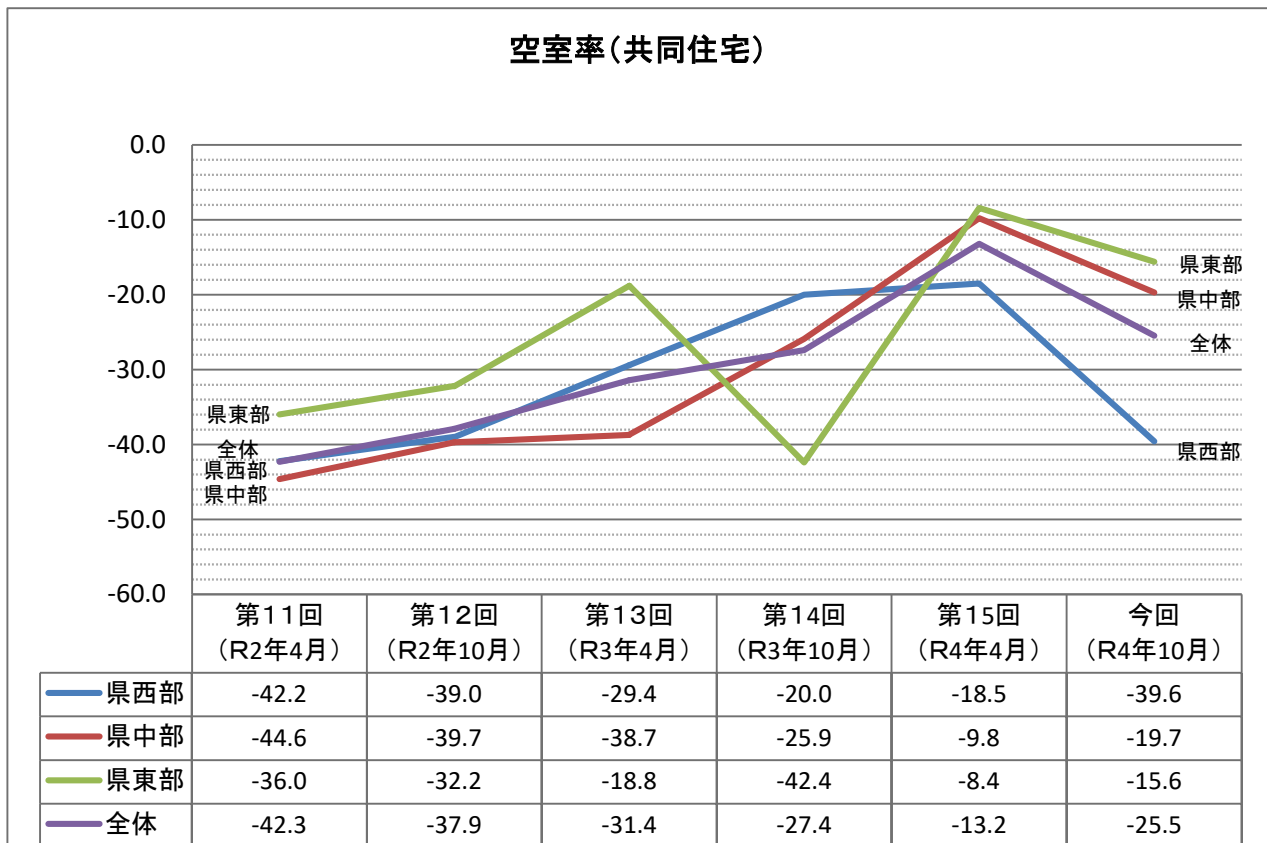
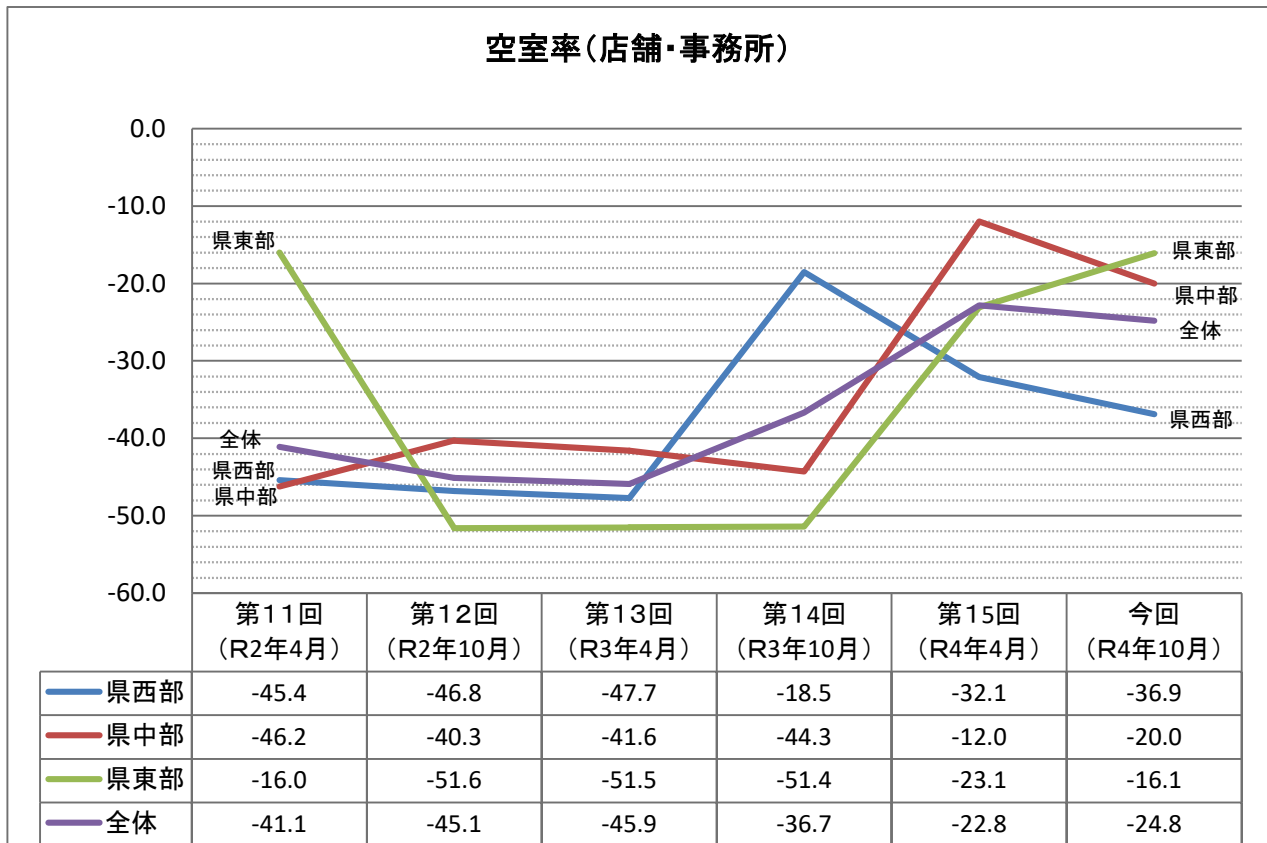


	第11回 (R2年4月)	第12回 (R2年10月)	第13回 (R3年4月)	第14回 (R3年10月)	第15回 (R4年4月)	今回 (R4年10月)	予測 (半年後)
県西部	-45.2	-38.9	-30.5	-38.1	-46.7	-21.5	-21.5
県中部	-40.6	-44.1	-34.7	-22.8	-37.0	-30.5	-26.6
県東部	-26.6	-46.2	-38.1	-26.3	-14.3	-22.2	-10.6
全体	-40.4	-42.4	-33.6	-30.2	-36.7	-26.1	-21.9

## 6. 賃料水準の動向



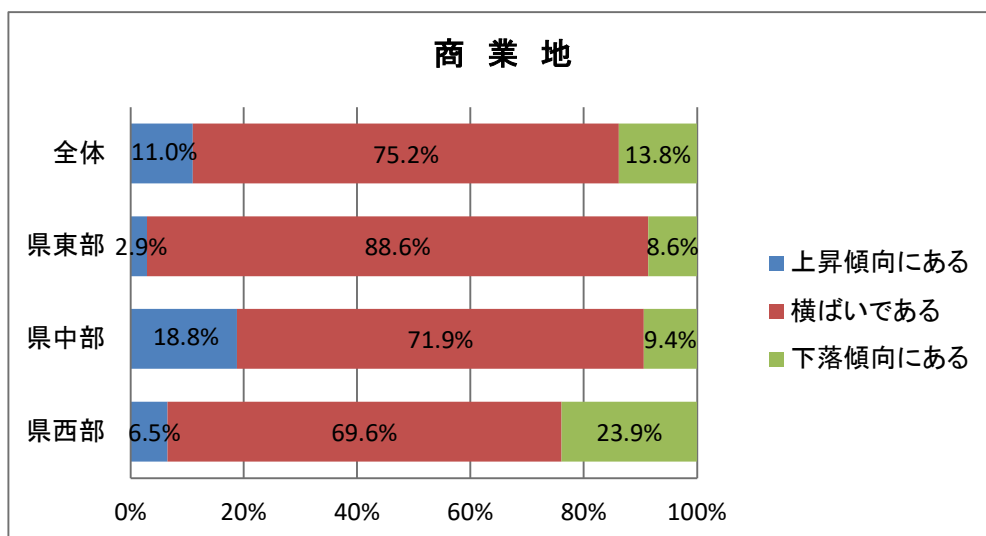
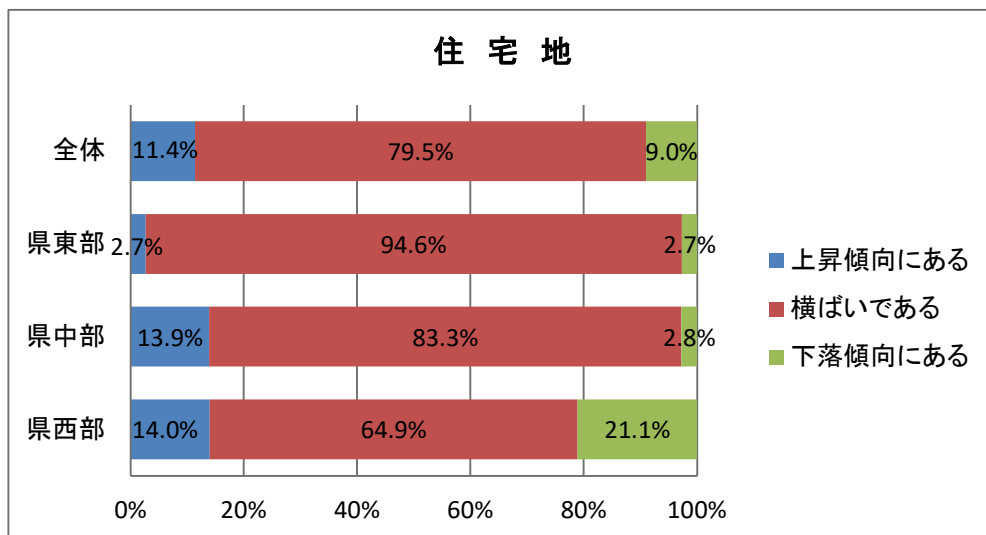
## 7. 空室率の動向



## [2] アンケート集計結果

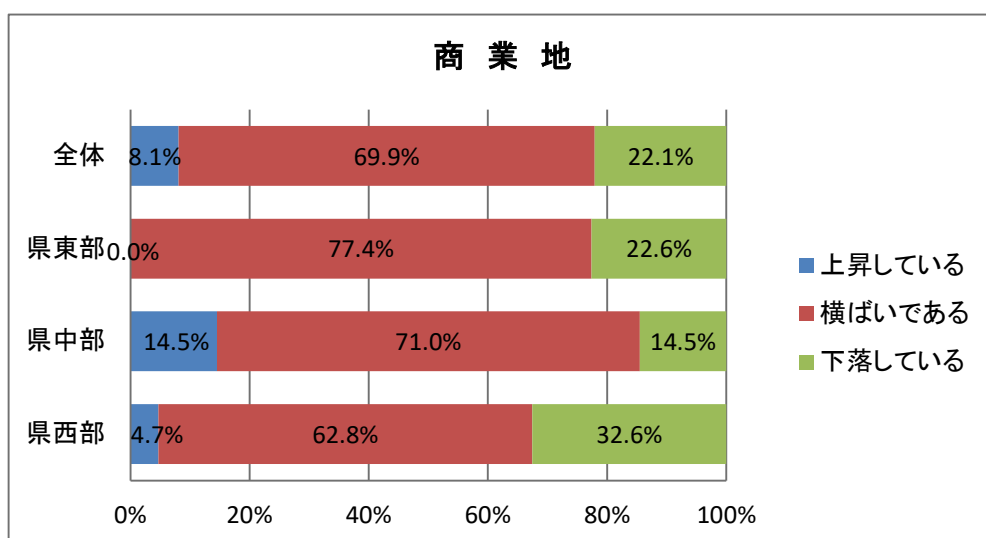
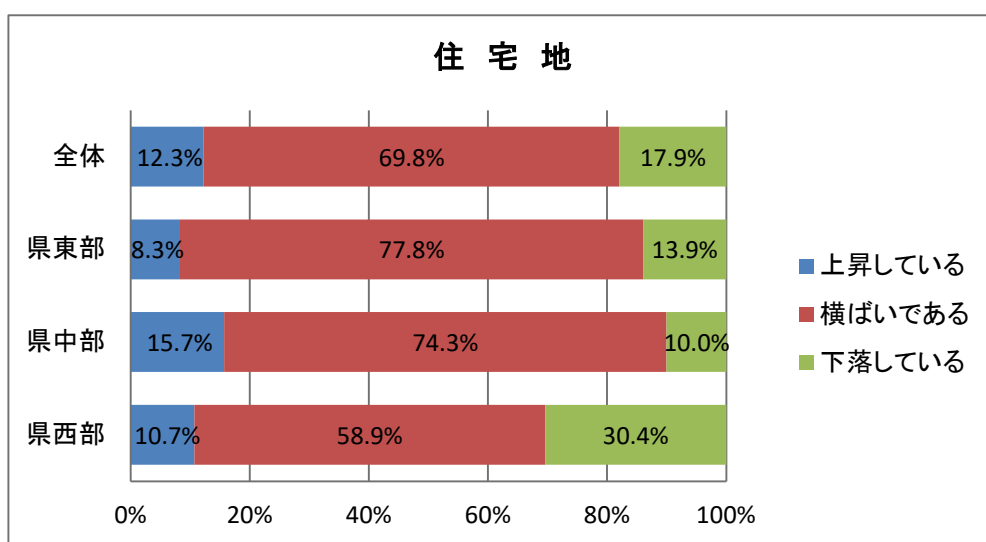
1. 現在 (R4.10.1) の地価の動向は半年前 (R4.4.1) と比較してどう感じているか [◇問2]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇傾向にある	8	14.0%	10	13.9%	1	2.7%	19	11.4%
	横ばいである	37	64.9%	60	83.3%	35	94.6%	132	79.5%
	下落傾向にある	12	21.1%	2	2.8%	1	2.7%	15	9.0%
	計	57	100.0%	72	100.0%	37	100.0%	166	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-7.1</b>		<b>11.1</b>		<b>0.0</b>		<b>2.4</b>	
	わからない	4		5		1		10	
未回答	1		0		0		1		
商業地	上昇傾向にある	3	6.5%	12	18.8%	1	2.9%	16	11.0%
	横ばいである	32	69.6%	46	71.9%	31	88.6%	109	75.2%
	下落傾向にある	11	23.9%	6	9.4%	3	8.6%	20	13.8%
	計	46	100.0%	64	100.0%	35	100.0%	145	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-17.4</b>		<b>9.4</b>		<b>-5.7</b>		<b>-2.8</b>	
	わからない	6		8		3		17	
未回答	10		5		0		15		



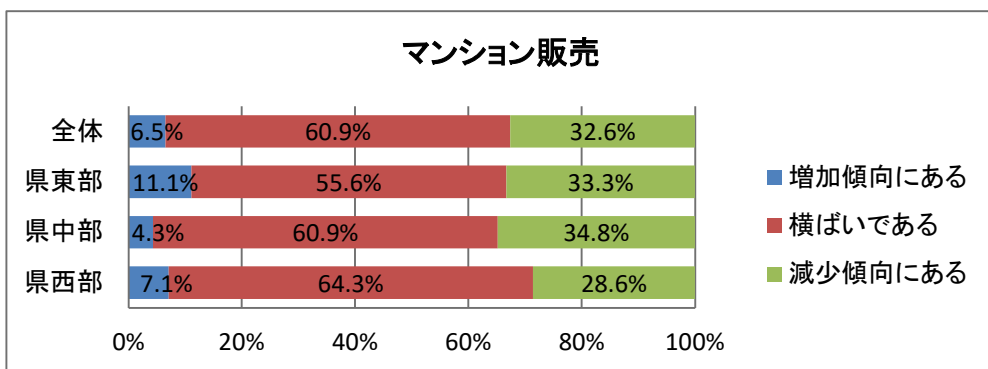
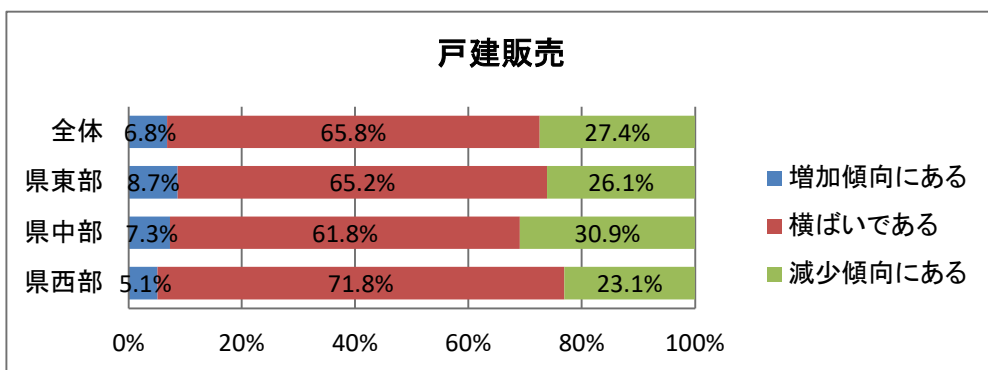
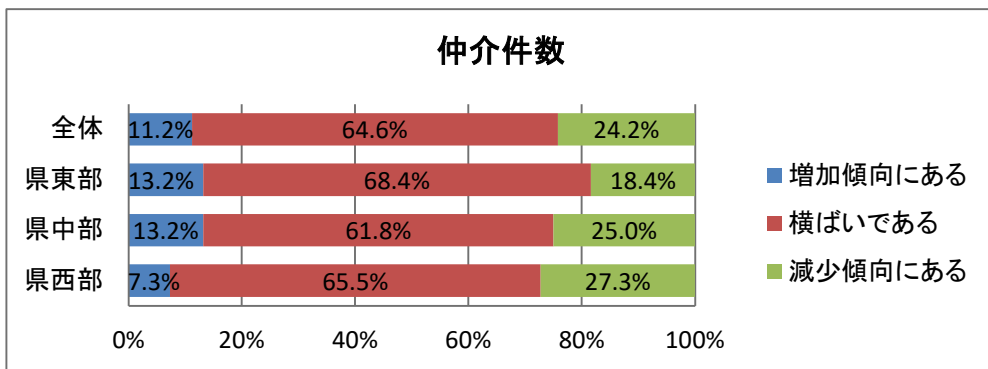
2. 半年後(R5.4.1)の地価の動向は現在と比較してどうなると予測するか [◇問3]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇している	6	10.7%	11	15.7%	3	8.3%	20	12.3%
	横ばいである	33	58.9%	52	74.3%	28	77.8%	113	69.8%
	下落している	17	30.4%	7	10.0%	5	13.9%	29	17.9%
	計	56	100.0%	70	100.0%	36	100.0%	162	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-19.7</b>		<b>5.7</b>		<b>-5.6</b>		<b>-5.6</b>	
	わからない	5		7		2		14	
商業地	未回答	1		0		0		1	
	上昇している	2	4.7%	9	14.5%	0	0.0%	11	8.1%
	横ばいである	27	62.8%	44	71.0%	24	77.4%	95	69.9%
	下落している	14	32.6%	9	14.5%	7	22.6%	30	22.1%
	計	43	100.0%	62	100.0%	31	100.0%	136	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-27.9</b>		<b>0.0</b>		<b>-22.6</b>		<b>-14.0</b>	
わからない	8		8		6		22		
未回答	11		7		1		19		



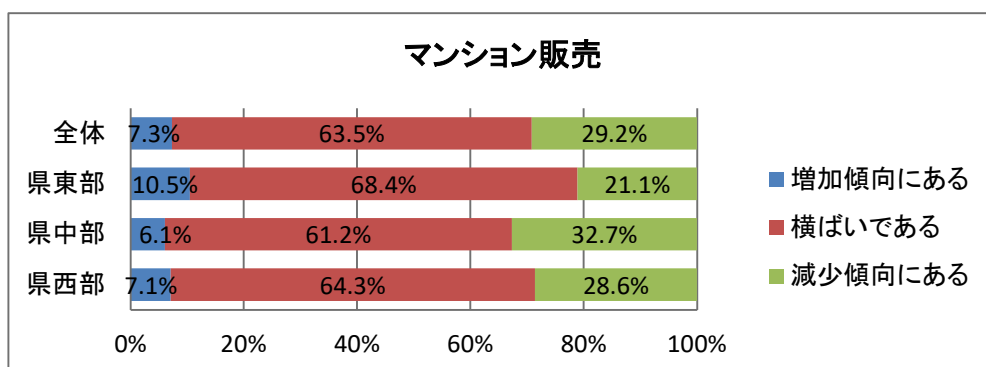
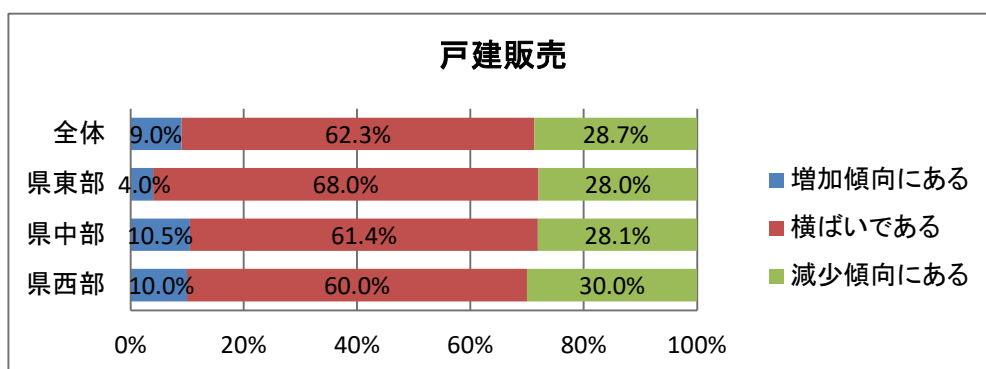
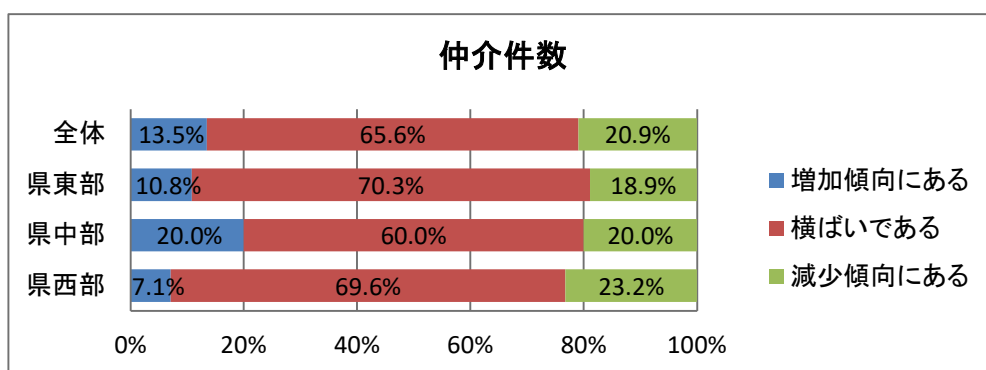
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	4	7.3%	9	13.2%	5	13.2%	18	11.2%
	横ばいである	36	65.5%	42	61.8%	26	68.4%	104	64.6%
	減少傾向にある	15	27.3%	17	25.0%	7	18.4%	39	24.2%
	計	55	100.0%	68	100.0%	38	100.0%	161	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-20.0</b>		<b>-11.8</b>		<b>-5.2</b>		<b>-13.0</b>	
戸建販売	未回答	7		9		0		16	
	増加傾向にある	2	5.1%	4	7.3%	2	8.7%	8	6.8%
	横ばいである	28	71.8%	34	61.8%	15	65.2%	77	65.8%
	減少傾向にある	9	23.1%	17	30.9%	6	26.1%	32	27.4%
	計	39	100.0%	55	100.0%	23	100.0%	117	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-18.0</b>		<b>-23.6</b>		<b>-17.4</b>		<b>-20.6</b>		
マンション販売	未回答	23		22		15		60	
	増加傾向にある	2	7.1%	2	4.3%	2	11.1%	6	6.5%
	横ばいである	18	64.3%	28	60.9%	10	55.6%	56	60.9%
	減少傾向にある	8	28.6%	16	34.8%	6	33.3%	30	32.6%
	計	28	100.0%	46	100.0%	18	100.0%	92	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-21.5</b>		<b>-30.5</b>		<b>-22.2</b>		<b>-26.1</b>		
未回答	34		31		20		85		



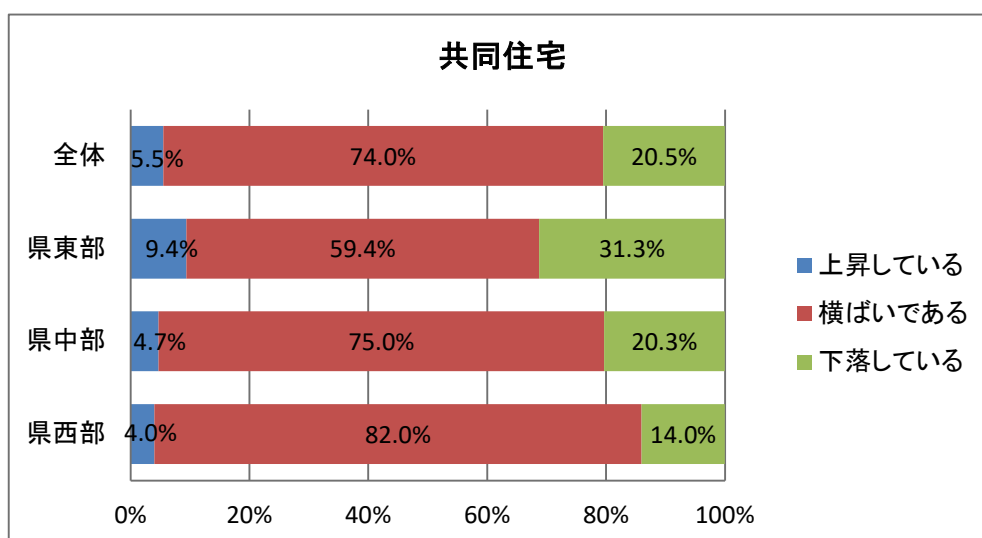
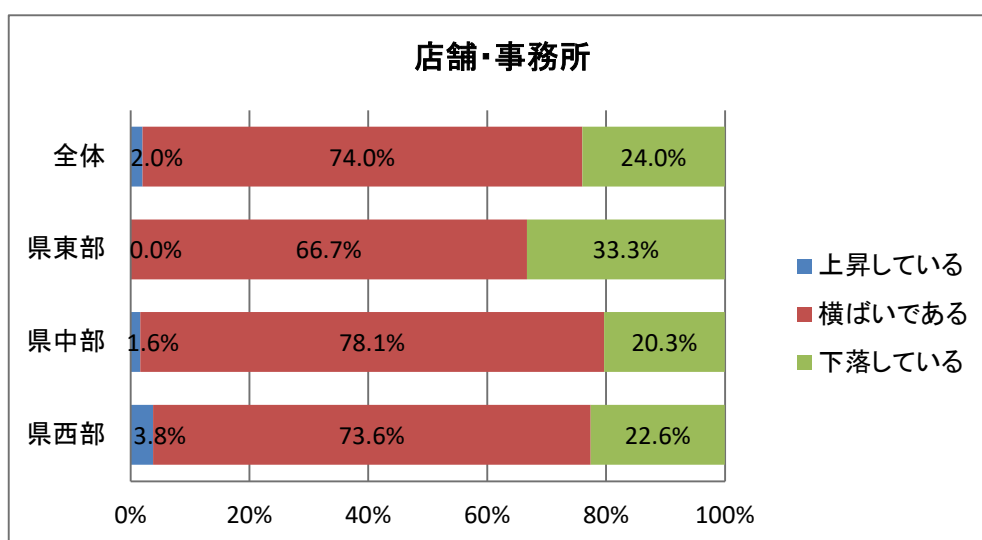
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	4	7.1%	14	20.0%	4	10.8%	22	13.5%
	横ばいである	39	69.6%	42	60.0%	26	70.3%	107	65.6%
	減少傾向にある	13	23.2%	14	20.0%	7	18.9%	34	20.9%
	計	56	100.0%	70	100.0%	37	100.0%	163	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-16.1</b>		<b>0.0</b>		<b>-8.1</b>		<b>-7.4</b>	
戸建販売	未回答	6		7		1		14	
	増加傾向にある	4	10.0%	6	10.5%	1	4.0%	11	9.0%
	横ばいである	24	60.0%	35	61.4%	17	68.0%	76	62.3%
	減少傾向にある	12	30.0%	16	28.1%	7	28.0%	35	28.7%
	計	40	100.0%	57	100.0%	25	100.0%	122	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-20.0</b>		<b>-17.6</b>		<b>-24.0</b>		<b>-19.7</b>		
マンション販売	未回答	22		20		13		55	
	増加傾向にある	2	7.1%	3	6.1%	2	10.5%	7	7.3%
	横ばいである	18	64.3%	30	61.2%	13	68.4%	61	63.5%
	減少傾向にある	8	28.6%	16	32.7%	4	21.1%	28	29.2%
	計	28	100.0%	49	100.0%	19	100.0%	96	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-21.5</b>		<b>-26.6</b>		<b>-10.6</b>		<b>-21.9</b>		
未回答	34		28		19		81		



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]

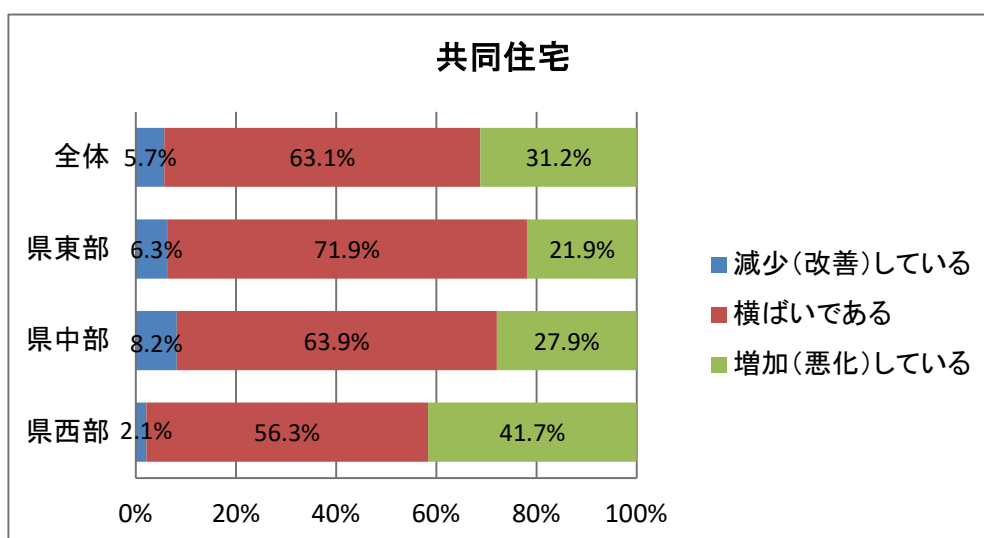
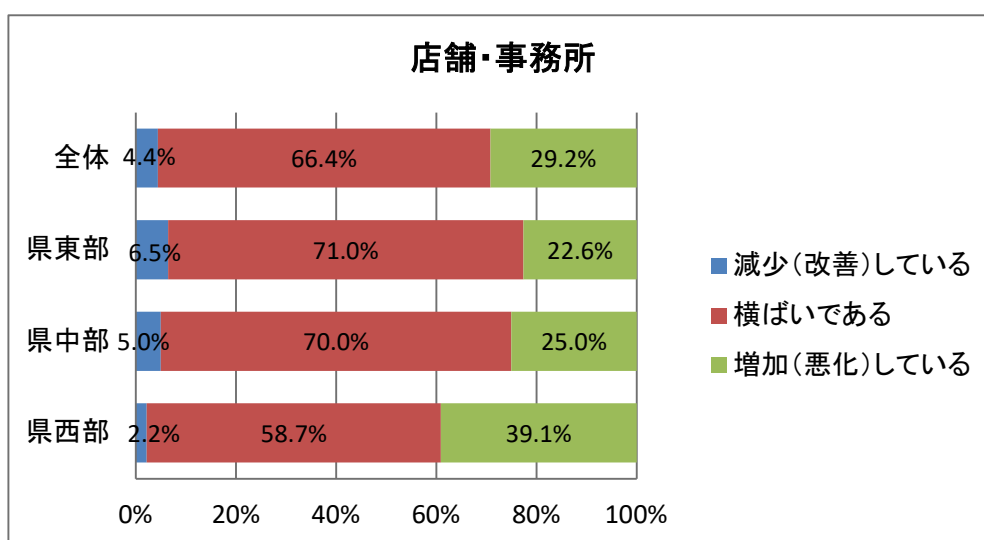
		県西部		県中部		県東部		全体	
店舗・事務所	上昇している	2	3.8%	1	1.6%	0	0.0%	3	2.0%
	横ばいである	39	73.6%	50	78.1%	22	66.7%	111	74.0%
	下落している	12	22.6%	13	20.3%	11	33.3%	36	24.0%
	計	53	100.0%	64	100.0%	33	100.0%	150	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-18.8</b>		<b>-18.7</b>		<b>-33.3</b>		<b>-22.0</b>	
	わからない	5		9		5		19	
共同住宅	未回答	4		4		0		8	
	上昇している	2	4.0%	3	4.7%	3	9.4%	8	5.5%
	横ばいである	41	82.0%	48	75.0%	19	59.4%	108	74.0%
	下落している	7	14.0%	13	20.3%	10	31.3%	30	20.5%
	計	50	100.0%	64	100.0%	32	100.0%	146	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-10.0</b>		<b>-15.6</b>		<b>-21.9</b>		<b>-15.0</b>	
わからない	4		8		5		17		
未回答	8		5		1		14		





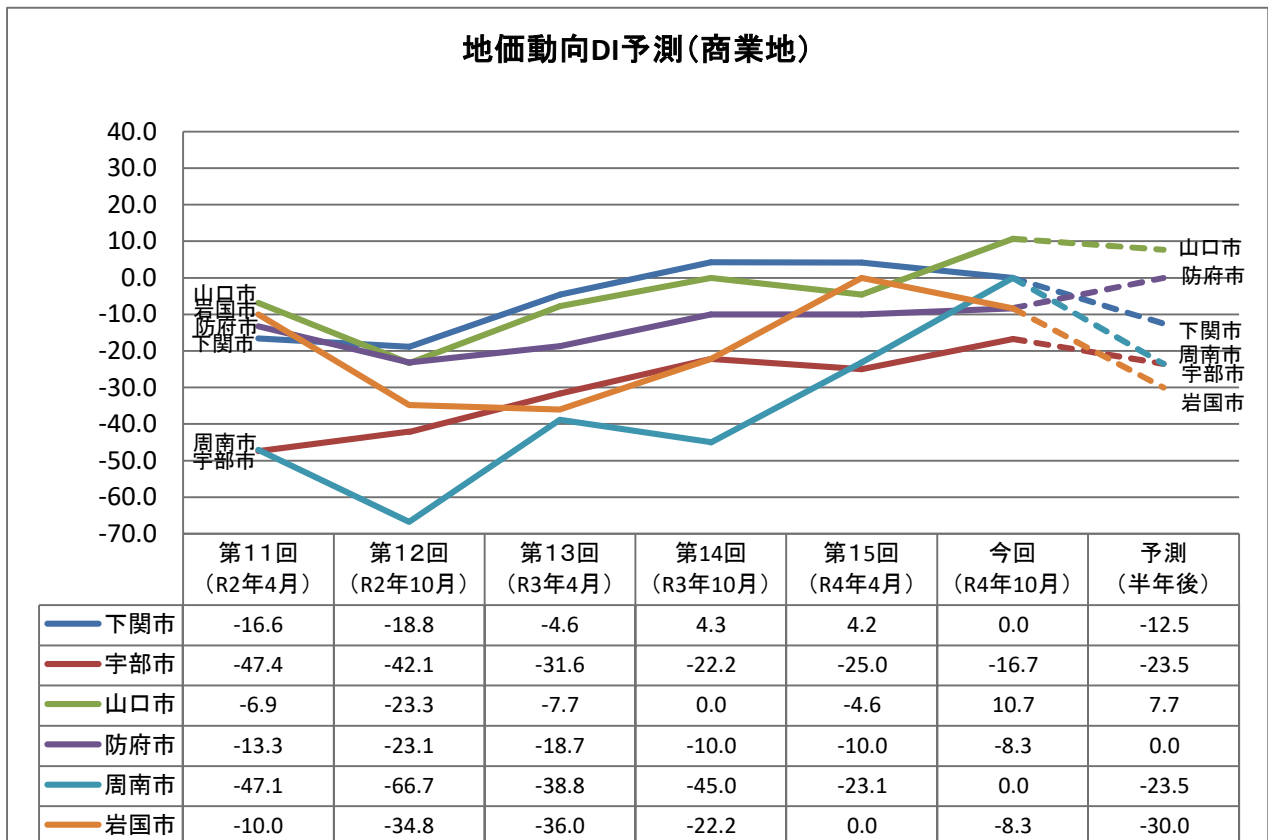
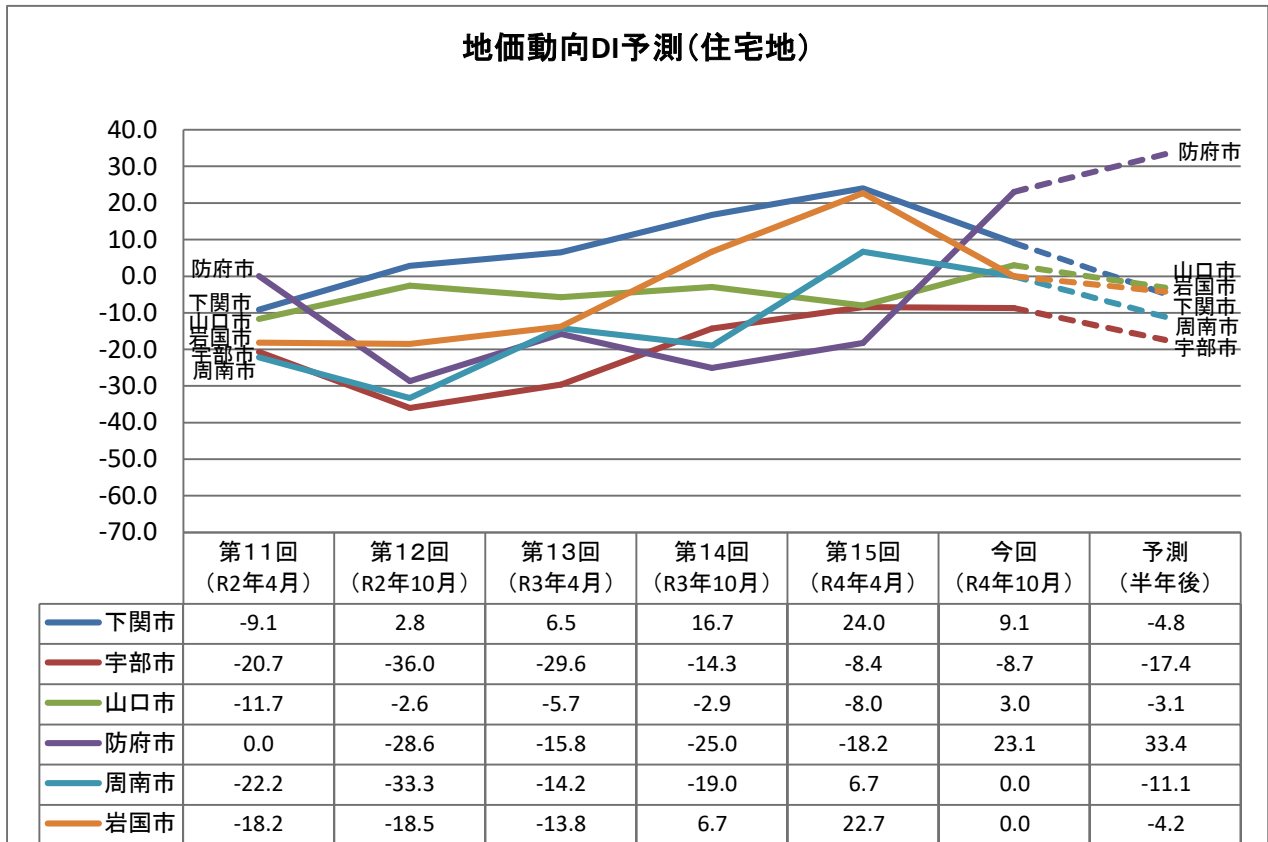
6. 現在の空室率は半年前と比較してどのように感じるか [◇問7]

		県西部		県中部		県東部		全体	
店舗・事務所	減少(改善)している	1	2.2%	3	5.0%	2	6.5%	6	4.4%
	横ばいである	27	58.7%	42	70.0%	22	71.0%	91	66.4%
	増加(悪化)している	18	39.1%	15	25.0%	7	22.6%	40	29.2%
	計	46	100.0%	60	100.0%	31	100.0%	137	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-36.9</b>		<b>-20.0</b>		<b>-16.1</b>		<b>-24.8</b>	
	わからない 未回答	11		10		7		28	
共同住宅	減少(改善)している	1	2.1%	5	8.2%	2	6.3%	8	5.7%
	横ばいである	27	56.3%	39	63.9%	23	71.9%	89	63.1%
	増加(悪化)している	20	41.7%	17	27.9%	7	21.9%	44	31.2%
	計	48	100.0%	61	100.0%	32	100.0%	141	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-39.6</b>		<b>-19.7</b>		<b>-15.6</b>		<b>-25.5</b>	
	わからない 未回答	8		9		6		23	

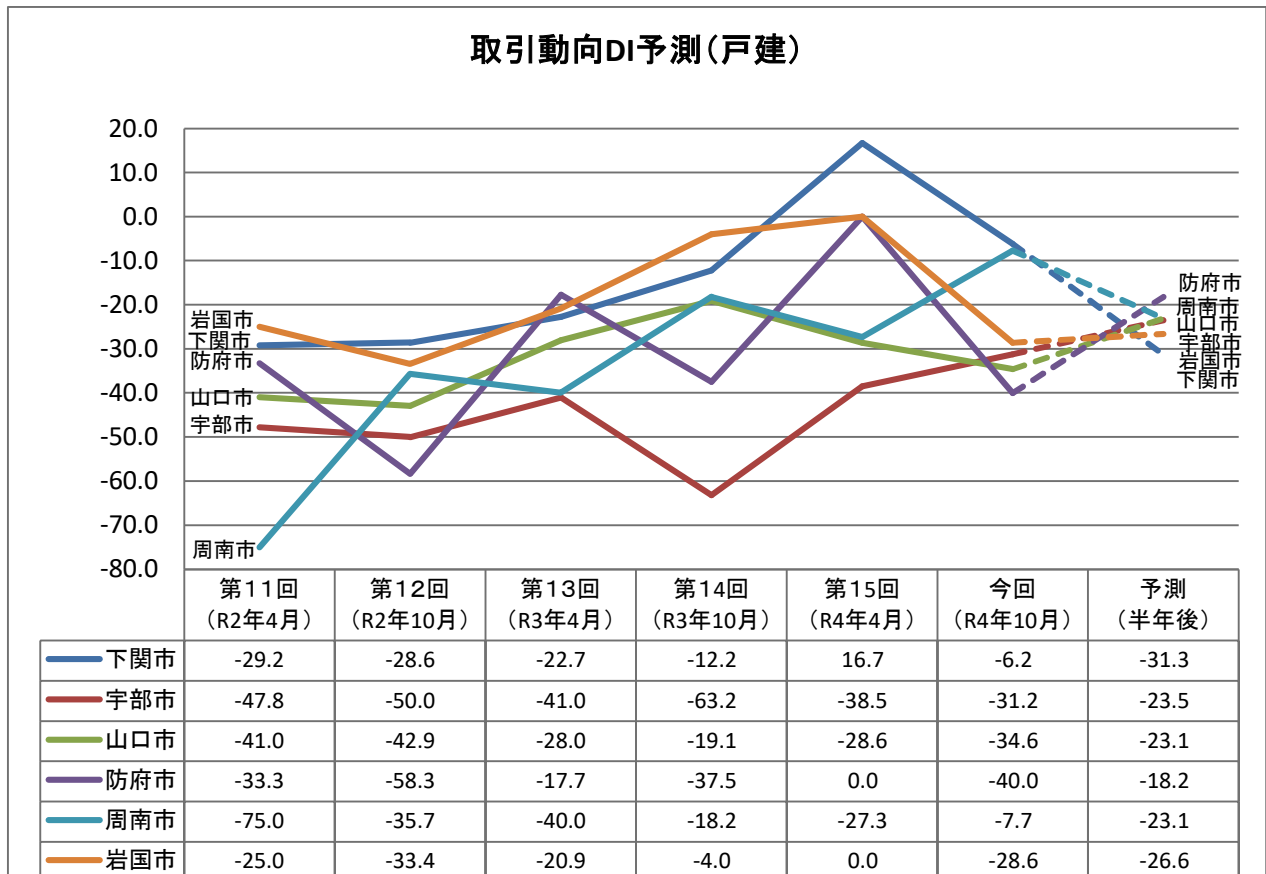
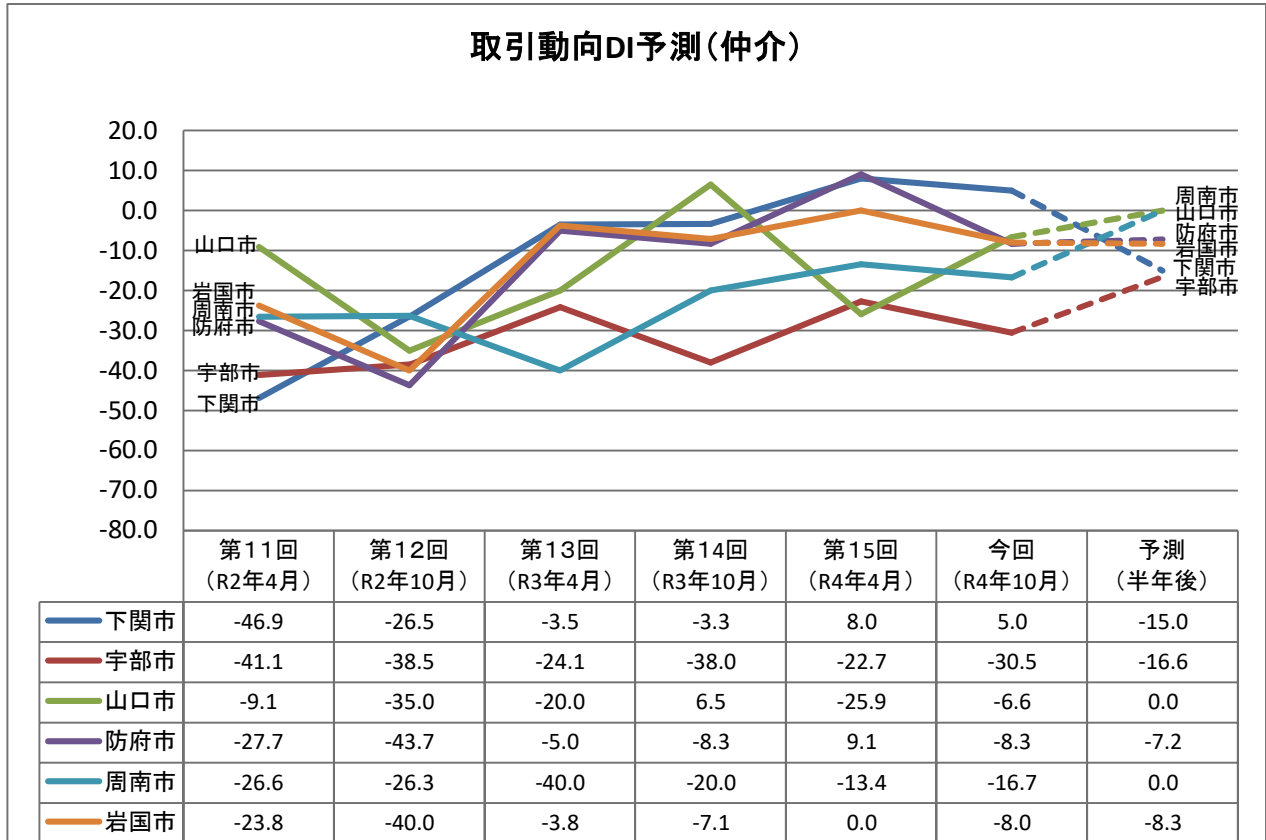


### [3] 各市別の不動産市況DI調査の概要

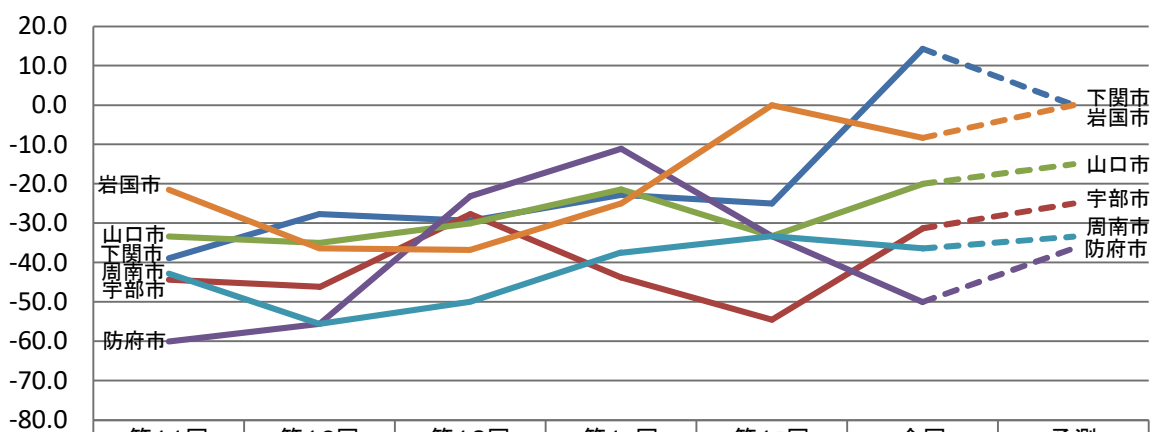
#### 1. 地価の動向と将来予測（各市別）



## 2. 取引件数の動向と将来予測（各市別）

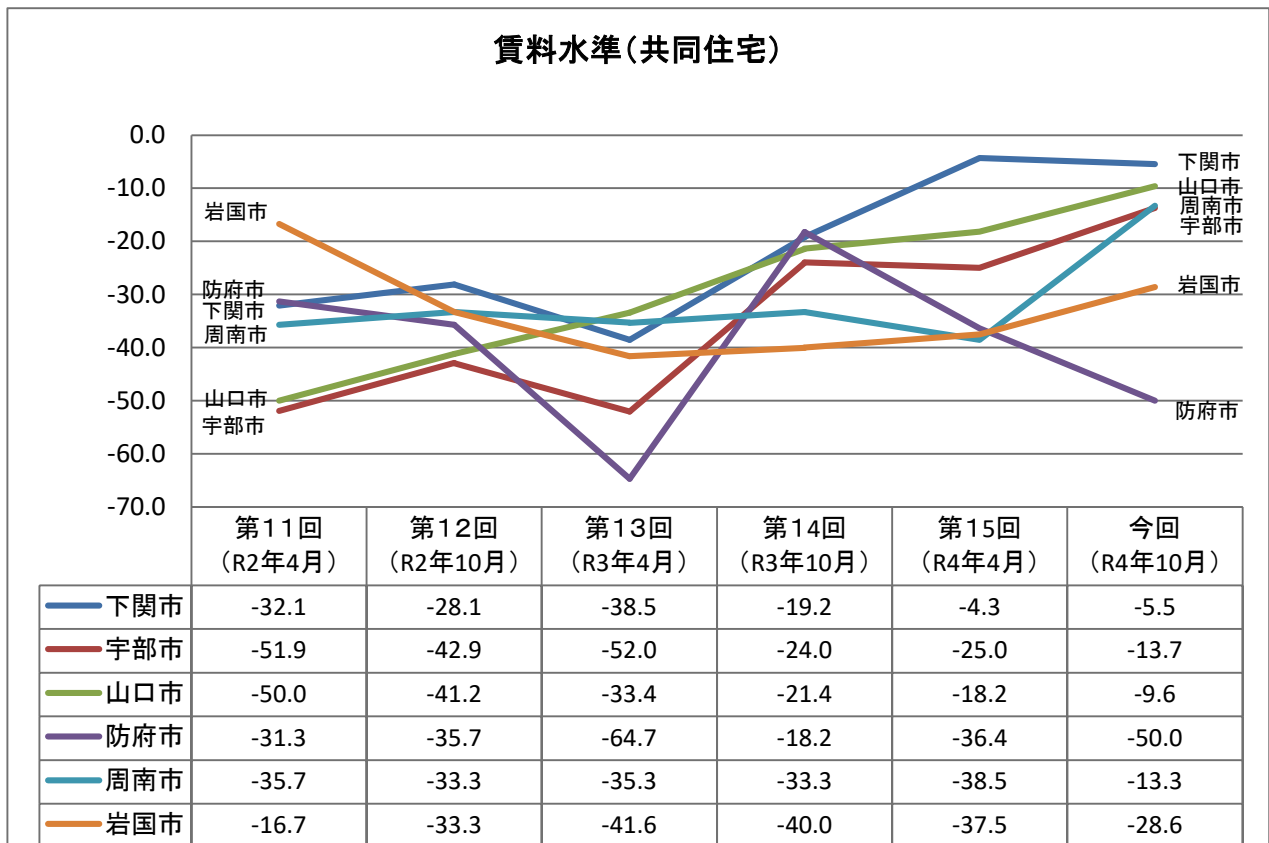
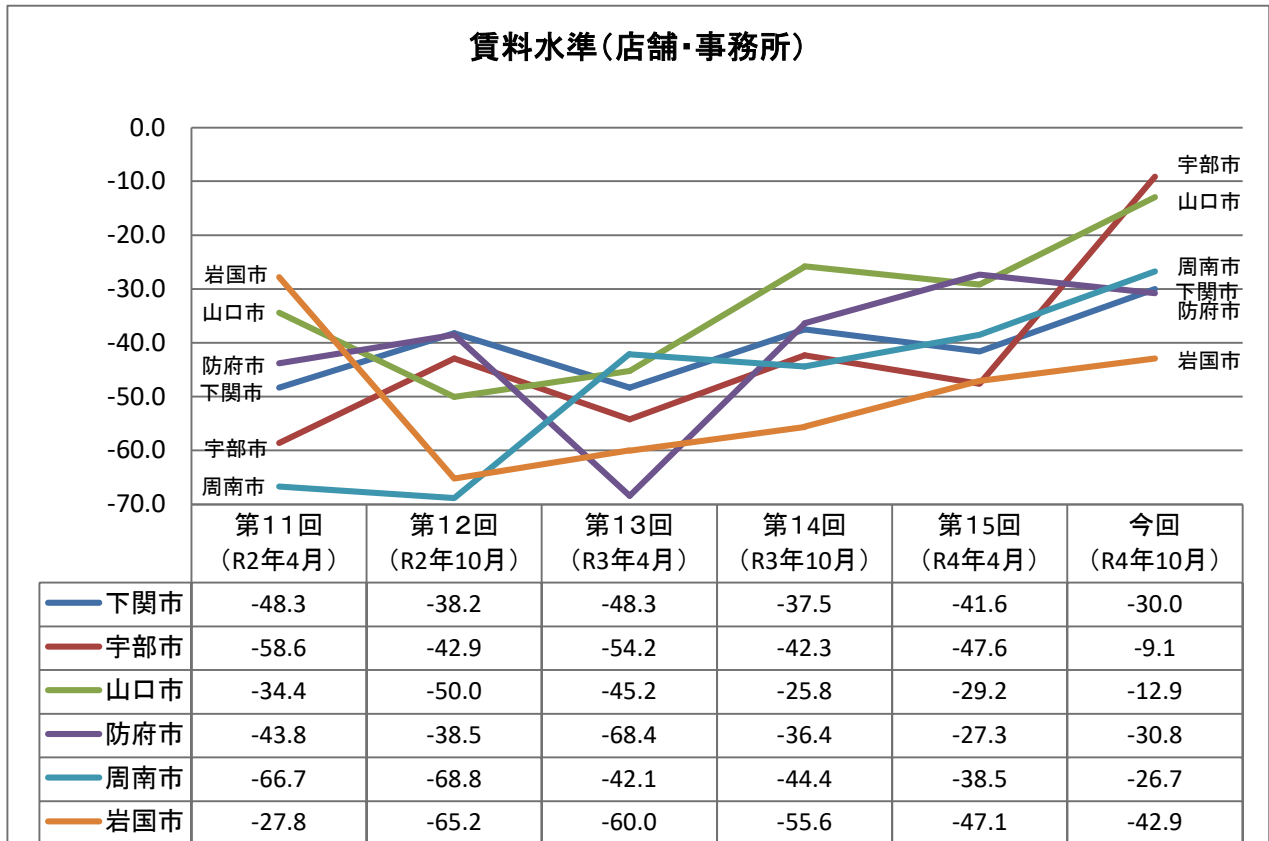


### 取引動向DI予測(マンション)

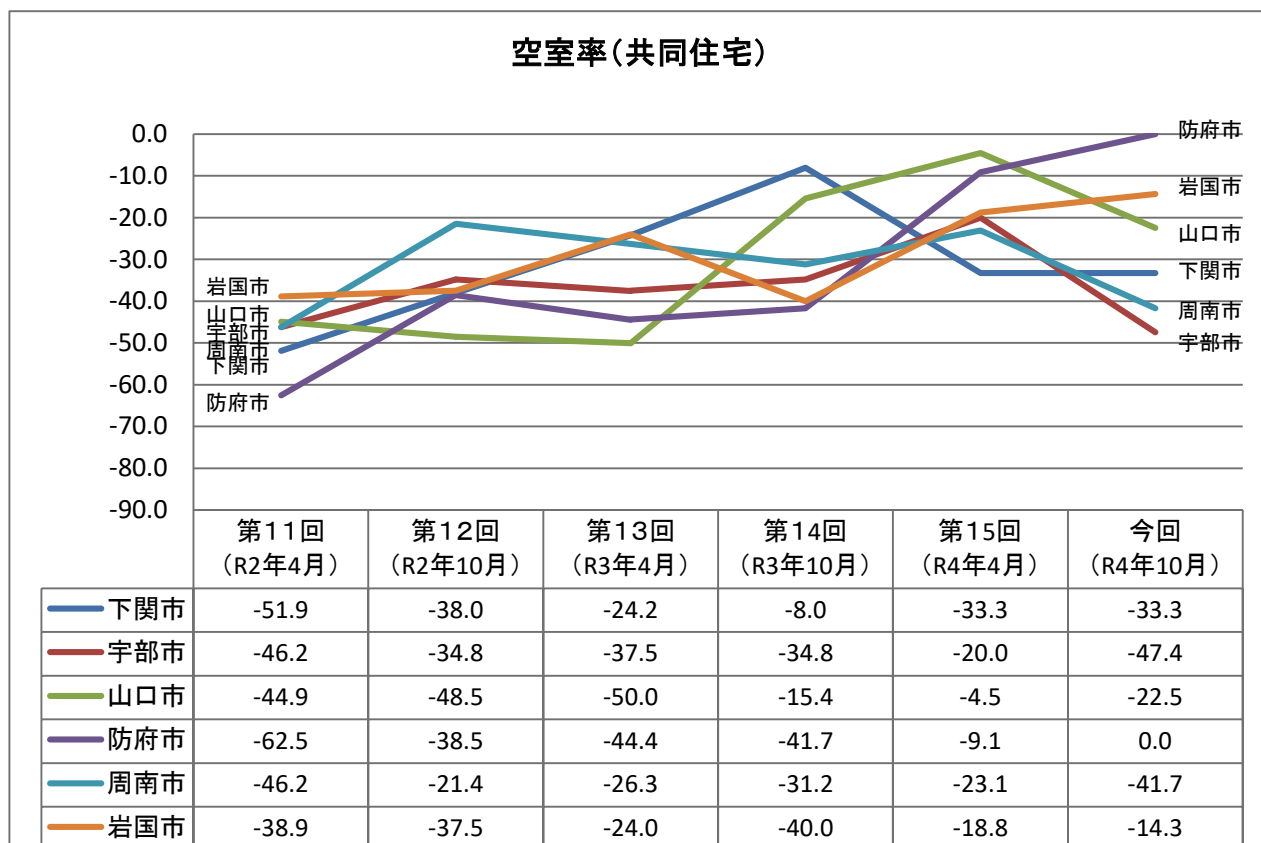
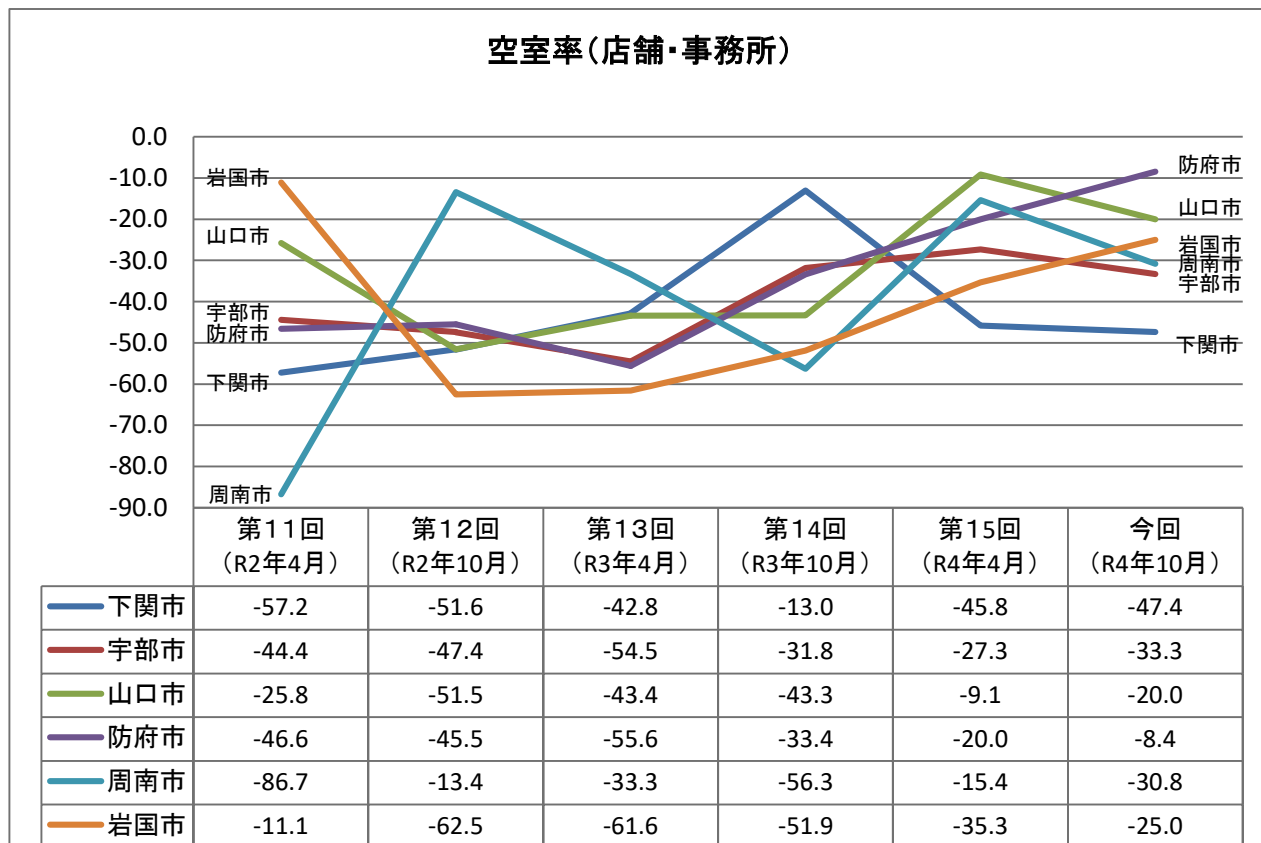


	第11回 (R2年4月)	第12回 (R2年10月)	第13回 (R3年4月)	第14回 (R3年10月)	第15回 (R4年4月)	今回 (R4年10月)	予測 (半年後)
— 下関市	-38.9	-27.7	-29.4	-22.8	-25.0	14.3	0.0
— 宇部市	-44.4	-46.2	-27.7	-43.8	-54.5	-31.3	-25.0
— 山口市	-33.4	-35.0	-30.0	-21.4	-33.3	-20.0	-15.0
— 防府市	-60.0	-55.6	-23.1	-11.1	-33.3	-50.0	-36.4
— 周南市	-42.8	-55.6	-50.0	-37.5	-33.3	-36.4	-33.4
— 岩国市	-21.5	-36.4	-36.8	-25.0	0.0	-8.3	0.0

### 3. 賃料水準の動向（各市別）



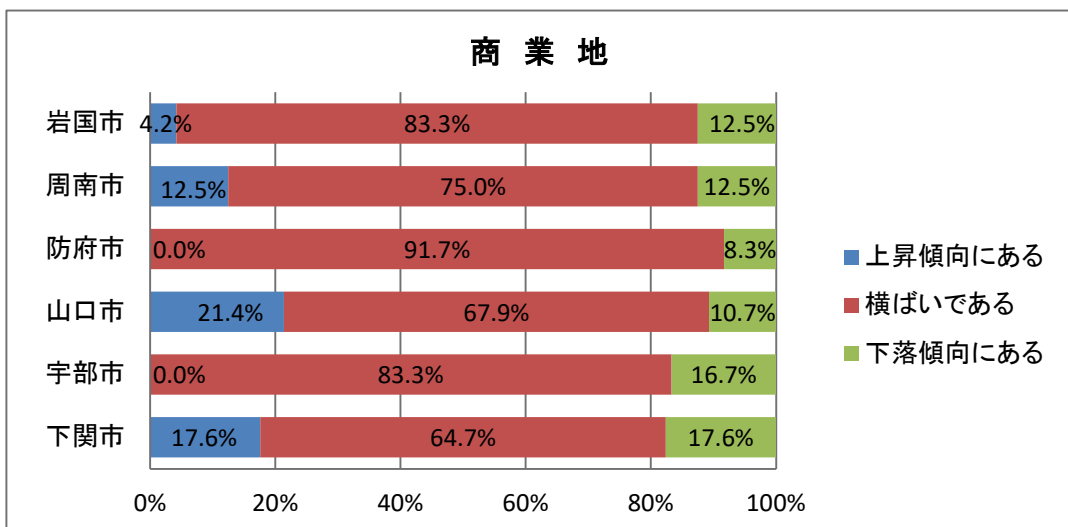
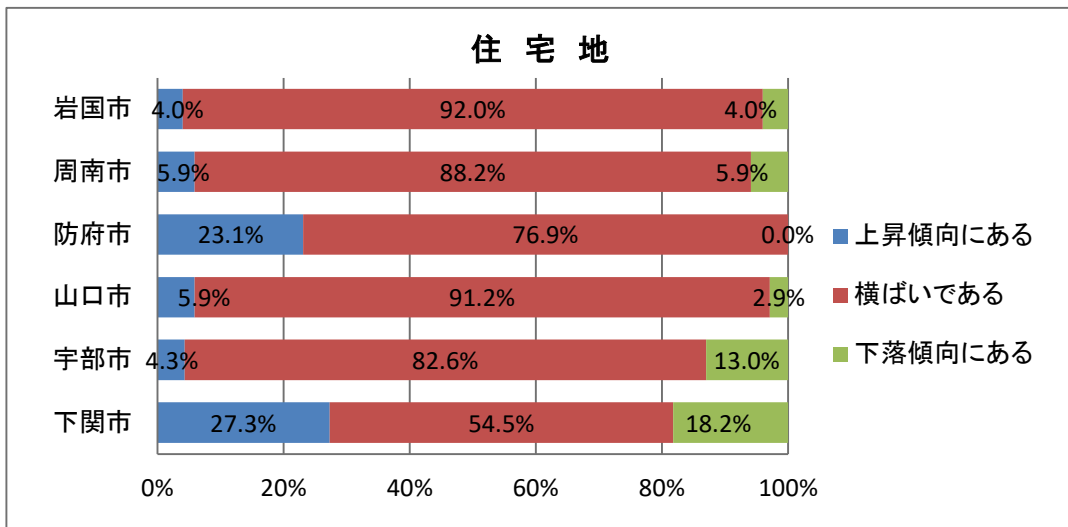
#### 4. 空室率の動向 (各市別)



## [4] アンケート集計結果(各市別)

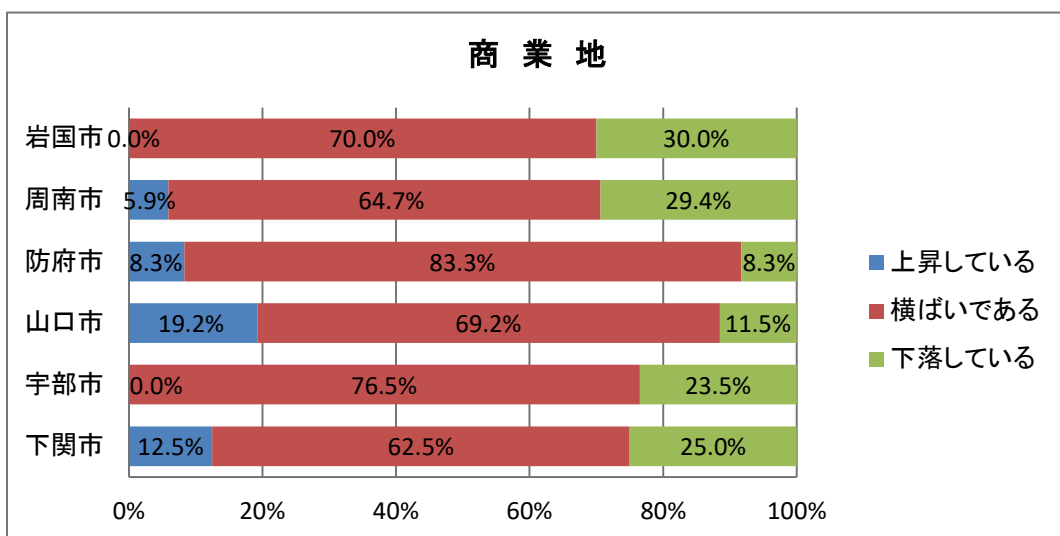
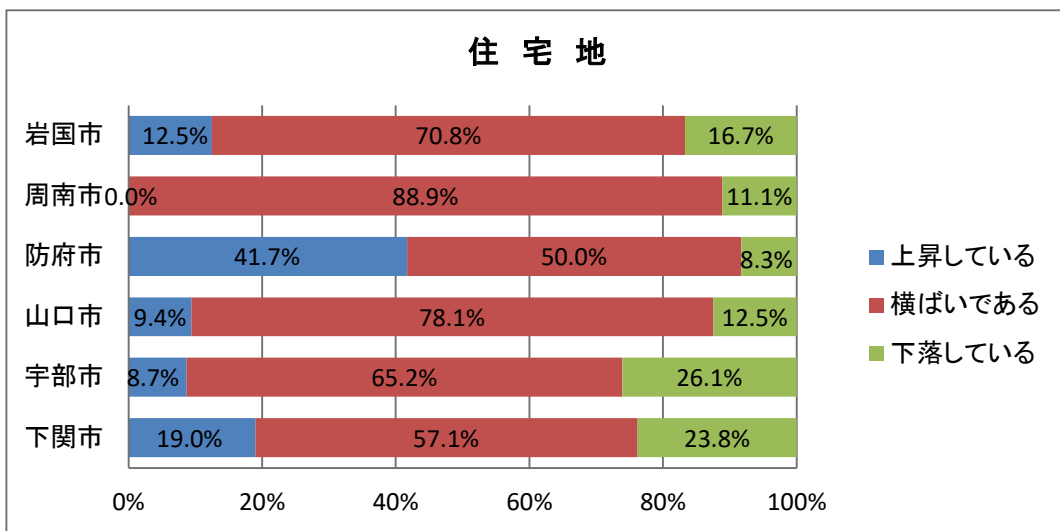
1. 現在(R4.10.1)の地価の動向は半年前(R4.4.1)と比較してどう感じているか [◇問2]

		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	6	27.3%	1	4.3%	2	5.9%	3	23.1%	1	5.9%	1	4.0%
	横ばいである	12	54.5%	19	82.6%	31	91.2%	10	76.9%	15	88.2%	23	92.0%
	下落傾向にある	4	18.2%	3	13.0%	1	2.9%	0	0.0%	1	5.9%	1	4.0%
	計	22	100.0%	23	100.0%	34	100.0%	13	100.0%	17	100.0%	25	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>9.1</b>		<b>-8.7</b>		<b>3.0</b>		<b>23.1</b>		<b>0.0</b>		<b>0.0</b>	
	わからない 未回答	1		3		1		1		3		0	
商業地	上昇傾向にある	3	17.6%	0	0.0%	6	21.4%	0	0.0%	2	12.5%	1	4.2%
	横ばいである	11	64.7%	15	83.3%	19	67.9%	11	91.7%	12	75.0%	20	83.3%
	下落傾向にある	3	17.6%	3	16.7%	3	10.7%	1	8.3%	2	12.5%	3	12.5%
	計	17	100.0%	18	100.0%	28	100.0%	12	100.0%	16	100.0%	24	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>0.0</b>		<b>-16.7</b>		<b>10.7</b>		<b>-8.3</b>		<b>0.0</b>		<b>-8.3</b>	
	わからない 未回答	2		4		4		1		3		1	



2. 半年後(R5.4.1)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]

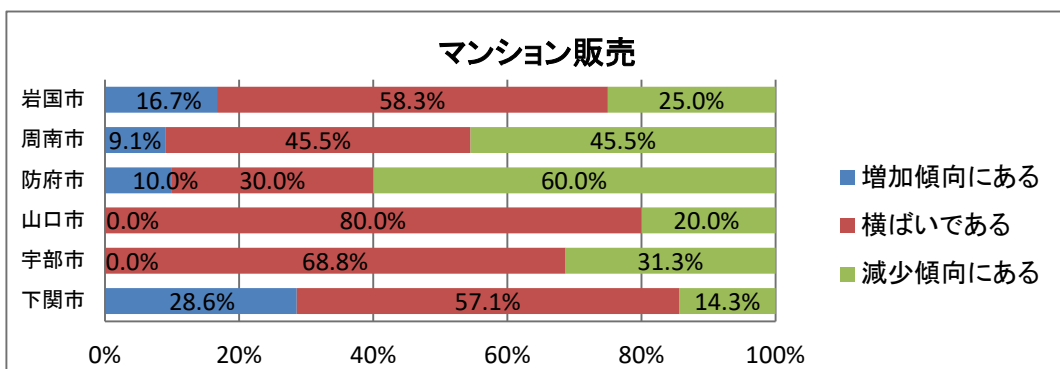
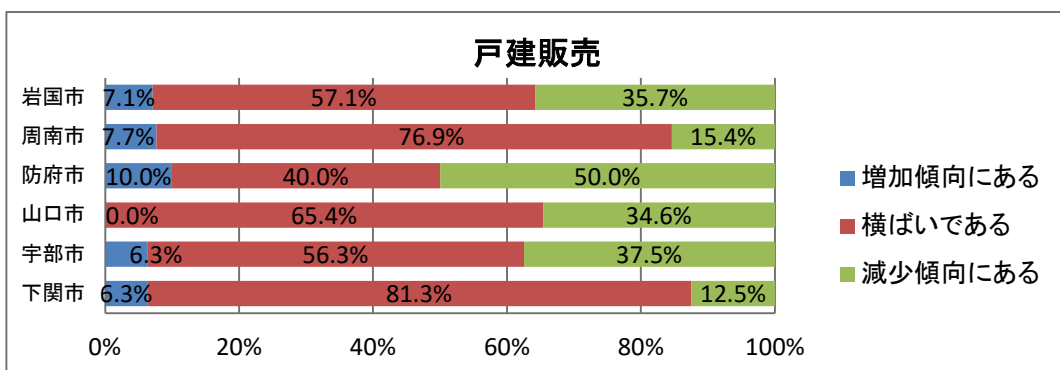
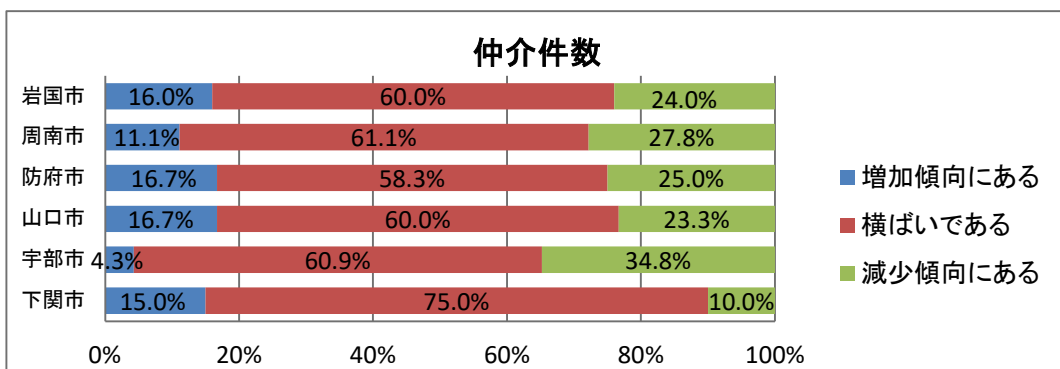
		下関市		宇部市		山口市		防府市		周南市		岩国市	
住宅地	上昇している	4	19.0%	2	8.7%	3	9.4%	5	41.7%	0	0.0%	3	12.5%
	横ばいである	12	57.1%	15	65.2%	25	78.1%	6	50.0%	16	88.9%	17	70.8%
	下落している	5	23.8%	6	26.1%	4	12.5%	1	8.3%	2	11.1%	4	16.7%
	計	21	100.0%	23	100.0%	32	100.0%	12	100.0%	18	100.0%	24	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-4.8</b>		<b>-17.4</b>		<b>-3.1</b>		<b>33.4</b>		<b>-11.1</b>		<b>-4.2</b>	
商業地	わからない	2		3		3		2		2		1	
	未回答	1		0		0		0		0		0	
	上昇している	2	12.5%	0	0.0%	5	19.2%	1	8.3%	1	5.9%	0	0.0%
	横ばいである	10	62.5%	13	76.5%	18	69.2%	10	83.3%	11	64.7%	14	70.0%
	下落している	4	25.0%	4	23.5%	3	11.5%	1	8.3%	5	29.4%	6	30.0%
計	16	100.0%	17	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	17	100.0%	20	100.0%	
<b>DI指数</b>	<b>-12.5</b>		<b>-23.5</b>		<b>7.7</b>		<b>0.0</b>		<b>-23.5</b>		<b>-30.0</b>		
わからない	3		5		4		2		2		4		
未回答	5		4		5		0		1		1		





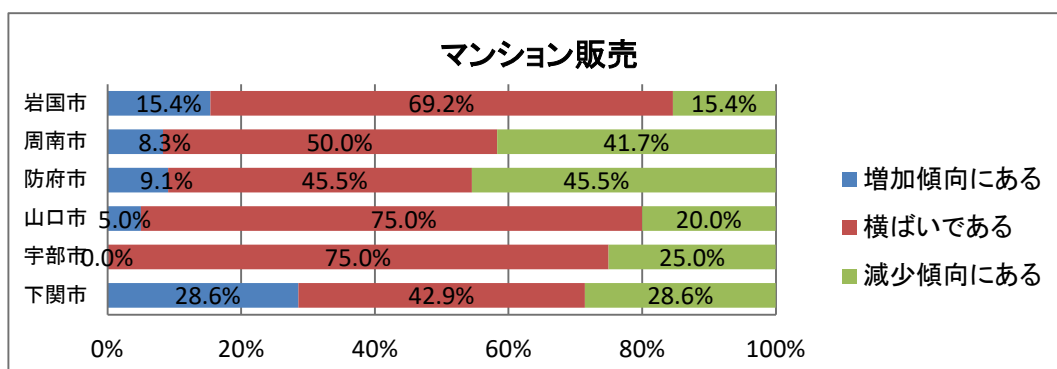
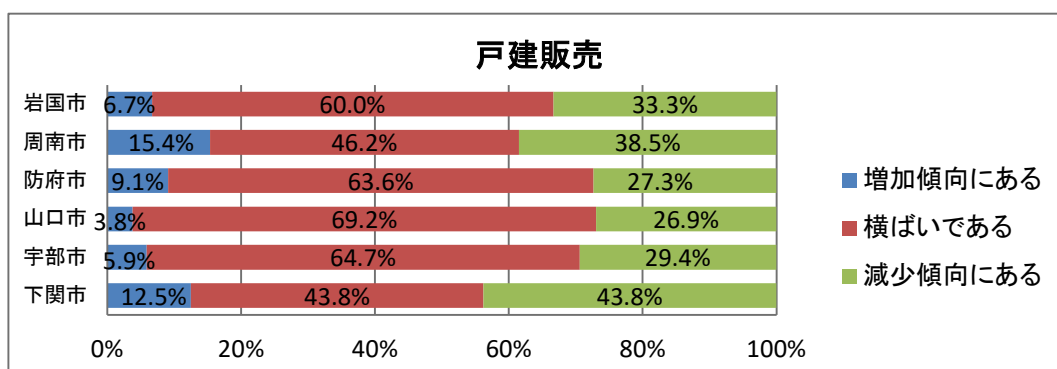
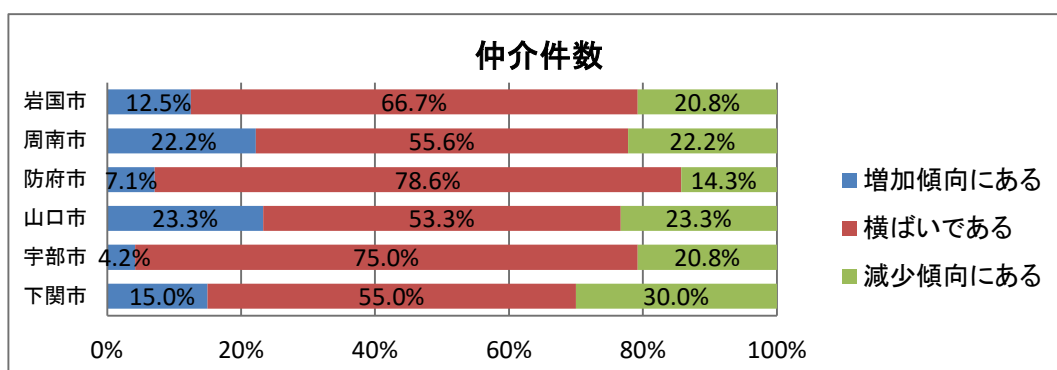
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		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	3	15.0%	1	4.3%	5	16.7%	2	16.7%	2	11.1%	4	16.0%
	横ばいである	15	75.0%	14	60.9%	18	60.0%	7	58.3%	11	61.1%	15	60.0%
	減少傾向にある	2	10.0%	8	34.8%	7	23.3%	3	25.0%	5	27.8%	6	24.0%
	計	20	100.0%	23	100.0%	30	100.0%	12	100.0%	18	100.0%	25	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>5.0</b>		<b>-30.5</b>		<b>-6.6</b>		<b>-8.3</b>		<b>-16.7</b>		<b>-8.0</b>	
戸建 販売	未回答	4		3		5		2		2		0	
	増加傾向にある	1	6.3%	1	6.3%	0	0.0%	1	10.0%	1	7.7%	1	7.1%
	横ばいである	13	81.3%	9	56.3%	17	65.4%	4	40.0%	10	76.9%	8	57.1%
	減少傾向にある	2	12.5%	6	37.5%	9	34.6%	5	50.0%	2	15.4%	5	35.7%
	計	16	100.0%	16	100.0%	26	100.0%	10	100.0%	13	100.0%	14	100.0%
マンシ ョン 販売	<b>DI指数</b>	<b>-6.2</b>		<b>-31.2</b>		<b>-34.6</b>		<b>-40.0</b>		<b>-7.7</b>		<b>-28.6</b>	
	未回答	8		10		9		4		7		11	
	増加傾向にある	2	28.6%	0	0.0%	0	0.0%	1	10.0%	1	9.1%	2	16.7%
	横ばいである	4	57.1%	11	68.8%	16	80.0%	3	30.0%	5	45.5%	7	58.3%
	減少傾向にある	1	14.3%	5	31.3%	4	20.0%	6	60.0%	5	45.5%	3	25.0%
計	7	100.0%	16	100.0%	20	100.0%	10	100.0%	11	100.0%	12	100.0%	
未回答	<b>DI指数</b>	<b>14.3</b>		<b>-31.3</b>		<b>-20.0</b>		<b>-50.0</b>		<b>-36.4</b>		<b>-8.3</b>	
	未回答	17		10		15		4		9		13	



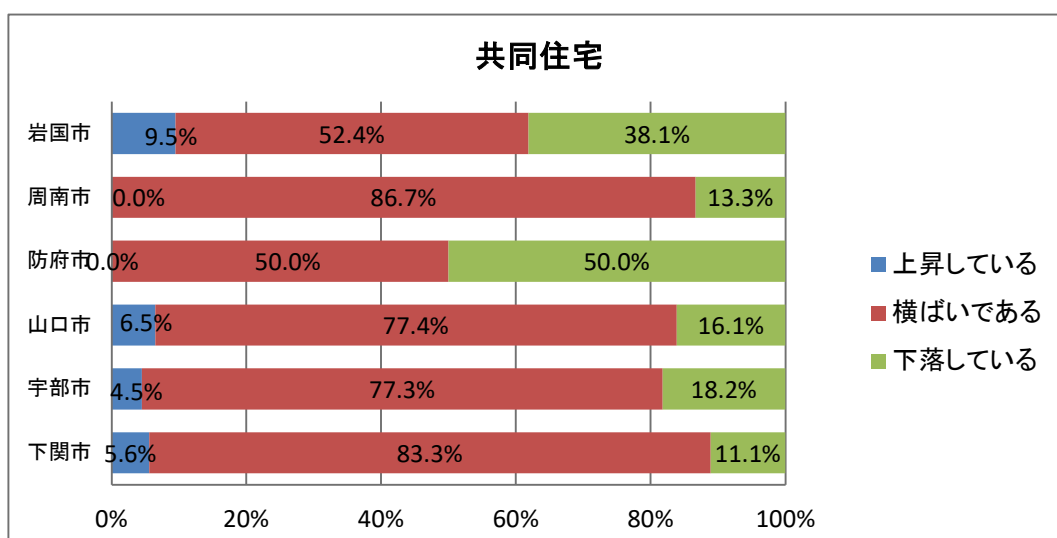
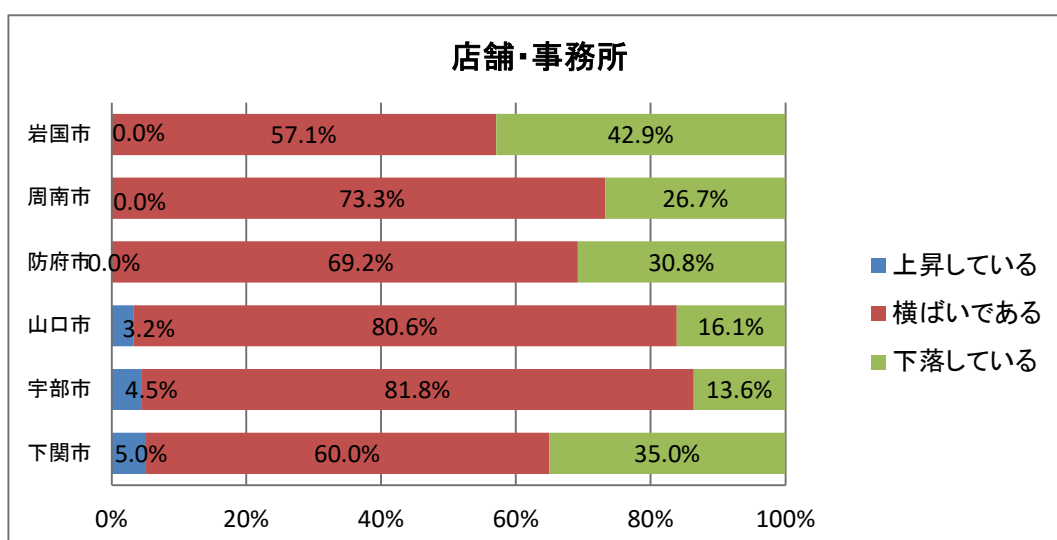
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		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	3	15.0%	1	4.2%	7	23.3%	1	7.1%	4	22.2%	3	12.5%
	横ばいである	11	55.0%	18	75.0%	16	53.3%	11	78.6%	10	55.6%	16	66.7%
	減少傾向にある	6	30.0%	5	20.8%	7	23.3%	2	14.3%	4	22.2%	5	20.8%
	計	20	100.0%	24	100.0%	30	100.0%	14	100.0%	18	100.0%	24	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-15.0</b>		<b>-16.6</b>		<b>0.0</b>		<b>-7.2</b>		<b>0.0</b>		<b>-8.3</b>	
戸建 販売	未回答	4		2		5		0		2		1	
	増加傾向にある	2	12.5%	1	5.9%	1	3.8%	1	9.1%	2	15.4%	1	6.7%
	横ばいである	7	43.8%	11	64.7%	18	69.2%	7	63.6%	6	46.2%	9	60.0%
	減少傾向にある	7	43.8%	5	29.4%	7	26.9%	3	27.3%	5	38.5%	5	33.3%
	計	16	100.0%	17	100.0%	26	100.0%	11	100.0%	13	100.0%	15	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-31.3</b>		<b>-23.5</b>		<b>-23.1</b>		<b>-18.2</b>		<b>-23.1</b>		<b>-26.6</b>	
マンシ ョン 販売	未回答	8		9		9		3		7		10	
	増加傾向にある	2	28.6%	0	0.0%	1	5.0%	1	9.1%	1	8.3%	2	15.4%
	横ばいである	3	42.9%	12	75.0%	15	75.0%	5	45.5%	6	50.0%	9	69.2%
	減少傾向にある	2	28.6%	4	25.0%	4	20.0%	5	45.5%	5	41.7%	2	15.4%
	計	7	100.0%	16	100.0%	20	100.0%	11	100.0%	12	100.0%	13	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>0.0</b>		<b>-25.0</b>		<b>-15.0</b>		<b>-36.4</b>		<b>-33.4</b>		<b>0.0</b>	
	未回答	17		10		15		3		8		12	



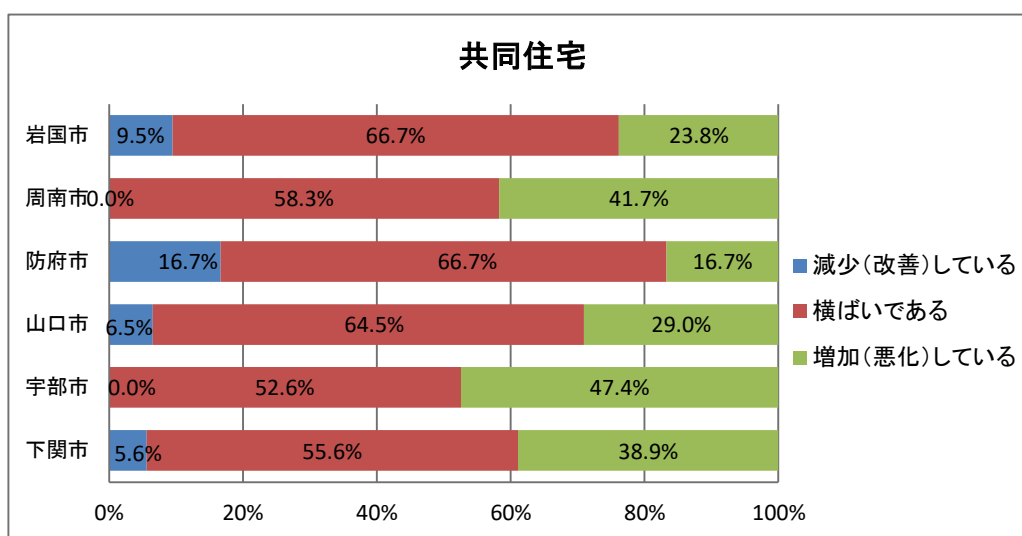
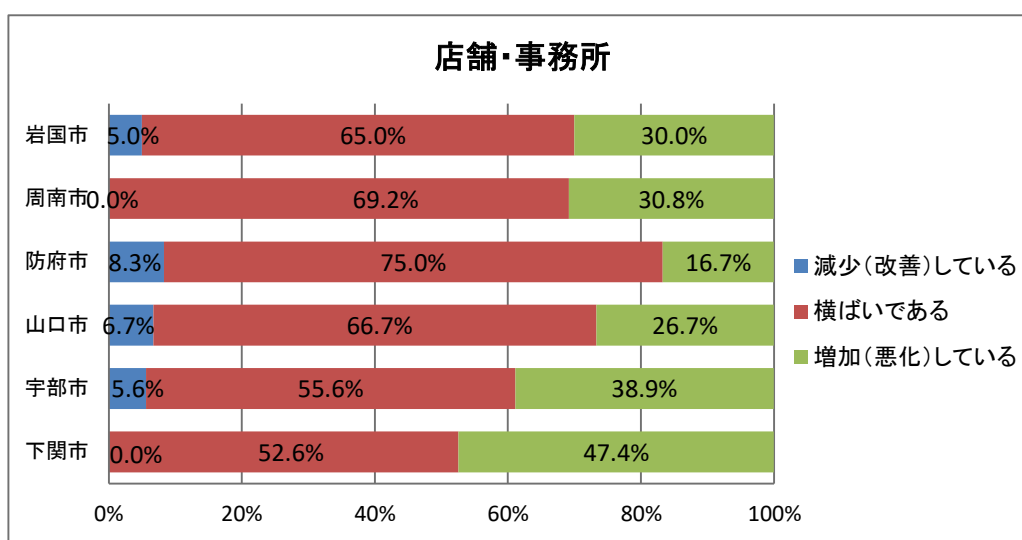
5. 現在の賃料水準は半年前と比較してどのように感じるか [◇問6]

		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	5.0%	1	4.5%	1	3.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	横ばいである	12	60.0%	18	81.8%	25	80.6%	9	69.2%	11	73.3%	12	57.1%
	下落している	7	35.0%	3	13.6%	5	16.1%	4	30.8%	4	26.7%	9	42.9%
	計	20	100.0%	22	100.0%	31	100.0%	13	100.0%	15	100.0%	21	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-30.0</b>		<b>-9.1</b>		<b>-12.9</b>		<b>-30.8</b>		<b>-26.7</b>		<b>-42.9</b>	
共同 住宅	わからない	1		3		3		1		4		4	
	未回答	3		1		1		0		1		0	
	上昇している	1	5.6%	1	4.5%	2	6.5%	0	0.0%	0	0.0%	2	9.5%
	横ばいである	15	83.3%	17	77.3%	24	77.4%	6	50.0%	13	86.7%	11	52.4%
	下落している	2	11.1%	4	18.2%	5	16.1%	6	50.0%	2	13.3%	8	38.1%
計	18	100.0%	22	100.0%	31	100.0%	12	100.0%	15	100.0%	21	100.0%	
<b>DI指数</b>	<b>-5.5</b>		<b>-13.7</b>		<b>-9.6</b>		<b>-50.0</b>		<b>-13.3</b>		<b>-28.6</b>		
わからない	1		2		2		2		4		4		
未回答	5		2		2		0		1		0		



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	5.6%	2	6.7%	1	8.3%	0	0.0%	1	5.0%
	横ばいである	10	52.6%	10	55.6%	20	66.7%	9	75.0%	9	69.2%	13	65.0%
	増加(悪化)している	9	47.4%	7	38.9%	8	26.7%	2	16.7%	4	30.8%	6	30.0%
	計	19	100.0%	18	100.0%	30	100.0%	12	100.0%	13	100.0%	20	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-47.4</b>		<b>-33.3</b>		<b>-20.0</b>		<b>-8.4</b>		<b>-30.8</b>		<b>-25.0</b>	
わからない	2		6		3		2		4		5		
未回答	3		2		2		0		3		0		
共同 住宅	減少(改善)している	1	5.6%	0	0.0%	2	6.5%	2	16.7%	0	0.0%	2	9.5%
	横ばいである	10	55.6%	10	52.6%	20	64.5%	8	66.7%	7	58.3%	14	66.7%
	増加(悪化)している	7	38.9%	9	47.4%	9	29.0%	2	16.7%	5	41.7%	5	23.8%
	計	18	100.0%	19	100.0%	31	100.0%	12	100.0%	12	100.0%	21	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-33.3</b>		<b>-47.4</b>		<b>-22.5</b>		<b>0.0</b>		<b>-41.7</b>		<b>-14.3</b>	
わからない	2		5		2		2		5		4		
未回答	4		2		2		0		3		0		



## [5] アンケート意見(不動産市況の実感等)

### [西部地区]

#### 下関市

- ・建築、増改築、土木など 15%～30%見積額で増加に至る。商談も意欲消沈になり成約率が下がった。
- ・新築建売住宅の価格上昇が懸念される。
- ・住宅地・商業地域ともに人気地域の地価は高止まりしているが、その他の多くの地域は下落傾向にあります。コロナ禍で飲食店の多い地域は閉店・移り変わりが激しい日々です。
- ・円安、ウッドショックの為、建築費の高騰で売上が半減した。

#### 宇部市

- ・インフレ傾向ゆえ価格は上昇するが、需要は横ばいで景気が落ち込む。
- ・半年前くらいではそんなに変化ないと思います。
- ・建築費の高騰により新築住宅より中古物件にニーズが移っている。
- ・建築費高騰の影響により着工時期の調整はまま聞くところではあるが、契約は前倒し傾向にある。建築業者は苦勞されている。利潤の確保か大工さんの離反を少なくする為か、内容は不詳。

#### 長門市

- ・原材料費高騰により、造成コストも上昇。難しいが顧客への価格転嫁を検討する必要もある。

#### 美祿市

- ・資材の高騰により戸建の新築が減っているように感じます。それに従い戸建を建築するための用地の取引も減っています。

### [中部地区]

#### 山口市

- ・新築住宅が高騰しており、中古購入へシフトする方が少しずつ増えてきている。
- ・中古住宅に関しては、出来るだけリフォームをせずに価格的にも安価のものを求められる傾向が特に強いと思います。また店舗(賃貸)については経営難で商店を閉じる物件が増加しています。
- ・建築費の高騰により、お客様のターゲット層が狭まり限定される。不動産についてはエリア間(価格、人気(需要))格差が広がっている。
- ・コロナショックは改善傾向に進んでいるものの、全般に経済環境が悪化しているように感じる。
- ・新山口駅前の再開発により、周辺地域の地価が上昇している。
- ・建築費の高騰が売価に反映し、販売に影響が出てきていると感じます。

#### 防府市

- ・開発費用(部材、運送(ガソリン)費)の高騰により、土地(開発費)の価格は上昇していくと思われる。
- ・空家の売却依頼が増加傾向にある。

#### 下松市

- ・空家の解体が進んでいるように感じます。
- ・新築共同住宅は設備等が充実の為、家賃が上昇している。建築費の高騰も必然である。
- ・新築住宅の価格上昇のため、売却が困難になる。
- ・下松小、公集小校区の需要が高い。
- ・建築費の高騰により、建売、注文住宅の販売価格が上昇している。
- ・木材、建材等の高騰のため土地造成費が建物建築原価の上昇で、販売価格を値上げせざるをえず、顧客の動向が不明。
- ・建築費の高騰

#### 周南市

- ・昨年から今年9月にかけては、住宅着工も順調に推移しているが、これから先はすべてものの値上がりによる買い控えにより市場の悪化が懸念される。
- ・建築に関しては不安要素多大である。今契約した建物の完成は1年半程となるらしい。開発・造成については工事の見積が定まらない。
- ・周南市において中心商店街の賑わいを取り戻す試みとして徳山駅周辺整備事業が行われている。それにより、多少は人の流れが戻っている様ですが、それも極一部の業種に限られています。その業種は飲食業のみで、一般的な物販や娯楽施設は減少しています。商業地の地価についての予測を横ばいであるとしたのは、前述の試みに期待しての意見です。住宅地については底を打ったと思われませんが、コロナ禍や建築資材の高騰により、上昇するのはまだ先と思われる。
- ・ハウスメーカー(大手)の建築費の値上がりが顕著である。その他物価の異常な高騰により、消費者マインドが下がりっ放しである。この状況が続くようであるので、不動産業界も非常に苦しい期間に入っているようである。
- ・新築住宅の価格上昇のため、売却が困難になる。
- ・富田地区住宅地の需要が高い。
- ・建築費の高騰

### [東部地区]

#### 岩国市

- ・何もかも費用が上昇して、リフォーム、解体の金額がどんどん上がって困っている。
- ・中心部の一部住宅地地価は僅かながら上昇し、周辺部は著しく下落している。建築資材の高騰により、住宅地の購入意欲の減退が懸念される。
- ・ウッドショックにより修繕費(リフォーム)が上がる。
- ・建築費の高止まりの影響で、注文住宅用地が売れない。
- ・新築住宅の建物価格が高くなっていて土地の代金を安めに設定しないと売りにくいと感じました。

#### 周防大島町

- ・売買にしろ賃貸にしろ県外(関西・関東地区)からの問い合わせが多い。

#### 和木町

- ・コロナにおける流動の減少はおちついたと思われるが、建築費の高騰、円安の影響はこれから受けると思われる。ただし条件の良い物件は売れると思われる。割を食うのは地域によって差が大きくなると思われる。

## 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10月1日）の地価の動向は半年前（R4年4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（R5年4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（コロナ禍、建築費の高騰、ウッドショック、円安の影響）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：10月18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。