

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17回 ～

(基準日:令和5年4月1日)

令和5年4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5年4月1日を起点とし、過去半年(R4.10.1～R5.4.1)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。

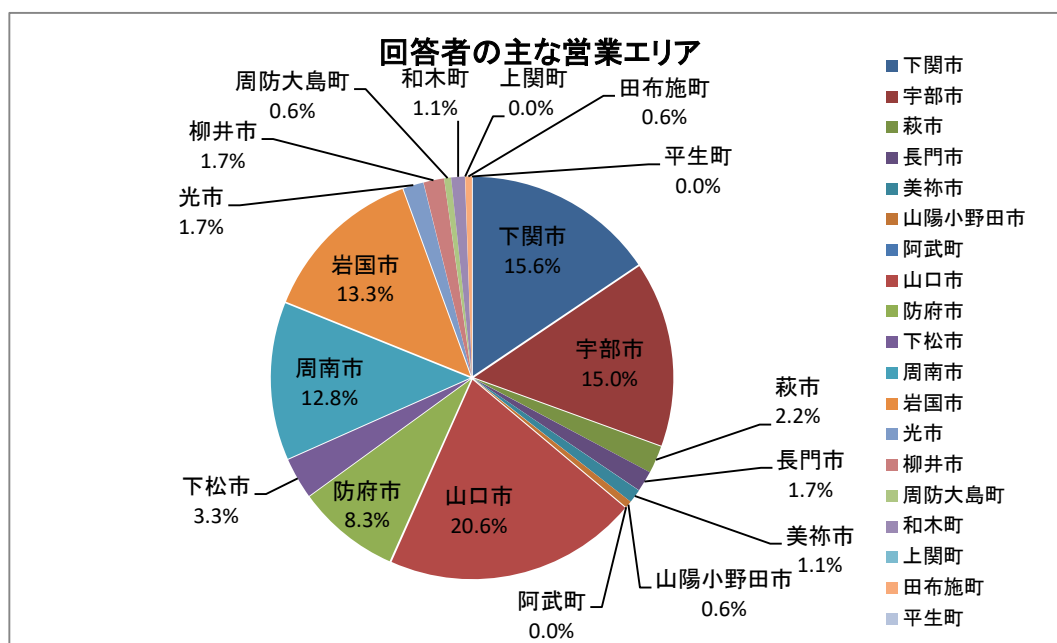
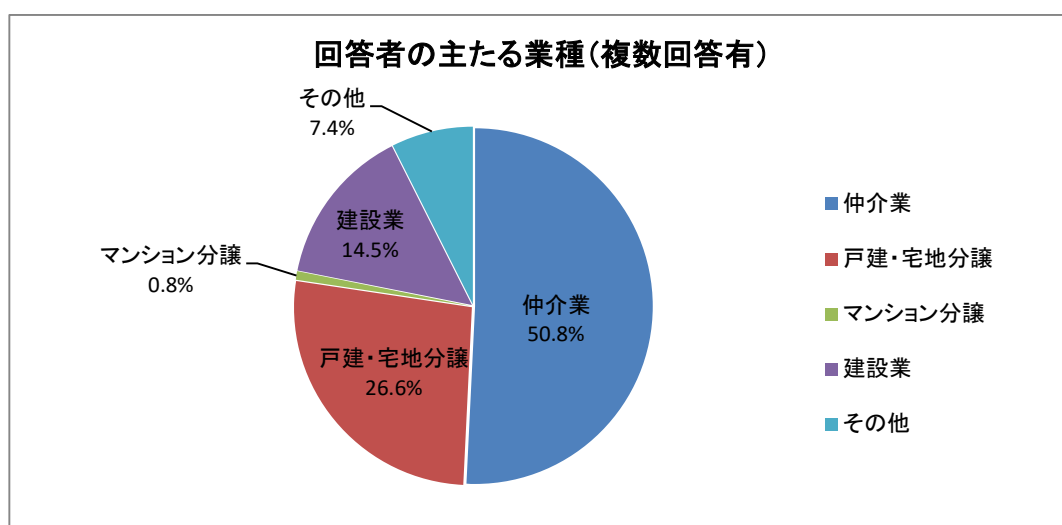
なお、この調査は今後も年2回(基準日:4月1日及び10月1日)継続して実施していく予定です。

実施時期：令和5年4月

発送数：836

回収数：197 (回収率 23.6%)

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17回目の調査(令和5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2.4⇒)5.3(前期差2.9ポイント増)とプラス幅が拡大し、商業地は(前期-2.8⇒)6.0(前期差8.8ポイント増)とマイナスからプラスに転じた。

地域別にみると住宅地については、県西部は(前期-7.1⇒)-5.1(前期差2.0ポイント増)とマイナス幅が縮小し、県中部は(前期11.1⇒)8.9(前期差2.2ポイント減)とプラス幅が縮小し、県東部は(前期0.0⇒)15.2(前期差15.2ポイント増)とゼロから大きくプラスとなった。商業地については、県西部は(前期-17.4⇒)0.0(前期差17.4ポイント増)と大きなマイナスからゼロとなり、県中部は(前期9.4⇒)13.6(前期差4.2ポイント増)とプラス幅が拡大し、県東部は(前期-5.7⇒)0.0(前期差5.7ポイント増)とマイナスからゼロとなった。

半年後の県全体の地価動向DI予測は、住宅地は(今期5.3⇒)-0.6(今期差5.9ポイント減)とプラスからマイナスに転じ、商業地は(今期6.0⇒)1.4(今期差4.6ポイント減)とプラ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-5.1⇒)-6.8(今期差1.7ポイント減)とマイナス幅が拡大し、県中部は(今期8.9⇒)8.0(今期差0.9ポイント減)とプラス幅が僅かに縮小し、県東部は(今期15.2⇒)-10.8(今期差26.0ポイント減)とプラスからマイナスに大きく転じる予測となった。商業地については、県西部は(今期0.0⇒)0.0(今期差0.0)と横這い、県中部は(今期13.6⇒)7.8(今期差5.8ポイント減)とプラス幅が縮小し、県東部は(今期0.0⇒)-10.8(今期差10.8ポイント減)とゼロから大きくマイナス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-13.0⇒)-4.2(前期差8.8ポイント増)、戸建販売は(前期-20.6⇒)-18.6(前期差2.0ポイント増)、マンション販売は(前期-26.1⇒)-25.0(前期差1.1ポイント増)と全てでマイナス幅が縮小した。

地域別の仲介件数は、県西部は(前期-20.0⇒)-8.2(前期差11.8ポイント増)、県中部は(前期-11.8⇒)-1.4(前期差10.4ポイント増)、県東部は(前期-5.2⇒)-3.1(前期差2.1ポイント増)と県西部及び県中部はマイナス幅が大きく縮小し、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-18.0⇒)-28.9(前期差10.9ポイント減)、県中部は(前期-23.6⇒)-3.5(前期差20.1ポイント増)、県東部は(前期-17.4⇒)-39.1(前期差21.7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-21.5⇒)-31.2(前期差9.7ポイント減)とマイナス幅が拡大し、県中部は(前期-30.5⇒)-15.4(前期差15.1ポイント増)とマイナス幅が大きく縮小し、県東部は(前期-22.2⇒)-35.3(前期差13.1ポイント減)とマイナス幅が大きく拡大した。

半年後の県全体の取引動向DI予測は、仲介件数は(今期-4.2⇒)-6.0(今期差1.8ポイント減)、戸建販売は(今期-18.6⇒)-15.7(今期差2.9ポイント増)、マンション販売は(今期-25.0⇒)-23.7(今期差1.3ポイント増)と仲介件数はマイナス幅が拡大し、戸建販売及びマンション販売は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-8.2⇒)1.6(今期差9.8ポイント増)とマイナスからプラスに転じ、県中部は(今期-1.4⇒)-5.5(今期差4.1ポイント減)とマイナス幅が拡大し、県東部は(今期-3.1⇒)-21.9(今期差18.8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。戸建販売の県西部は(今期-28.9⇒)-16.7(今期差12.2ポイント増)とマイナス幅が大きく縮小し、県中部は(今期-3.5⇒)-5.3(今期差1.8ポイント減)とマイナス幅が拡大し、県東部は(今期-39.1⇒)-39.1(今期差0.0)と横這いの予測となった。

マンション販売の県西部は(今期-31.2⇒)-17.1(今期差14.1ポイント増)、県中部は(今期-15.4⇒)-20.0(今期差4.6ポイント減)、県東部は(今期-35.3⇒)-44.4(今期差9.1ポイント減)と県西部はマイナス幅が大きく縮小し、県中部及び県東部はマイナス幅が拡大する予測となった。

(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-22.0⇒)-24.0(前期差 2.0 ポイント減)、共同住宅は(前期-15.0⇒)-16.0(前期差 1.0 ポイント減)と共にマイナス幅が拡大した。

地域別の店舗・事務所は、県西部は(前期-18.8⇒)-23.6(前期差 4.8 ポイント減)、県中部は(前期-18.7⇒)-19.1(前期差 0.4 ポイント減)、県東部は(前期-33.3⇒)-35.7(前期差 2.4 ポイント減)と全てでマイナス幅が拡大した。共同住宅の県西部は(前期-10.0⇒)-16.0(前期差 6.0 ポイント減)とマイナス幅が拡大し、県中部は(前期-15.6⇒)-8.3(前期差 7.3 ポイント増)とマイナス幅が縮小し、県東部は(前期-21.9⇒)-32.1(前期差 10.2 ポイント減)とマイナス幅が大きく拡大した。

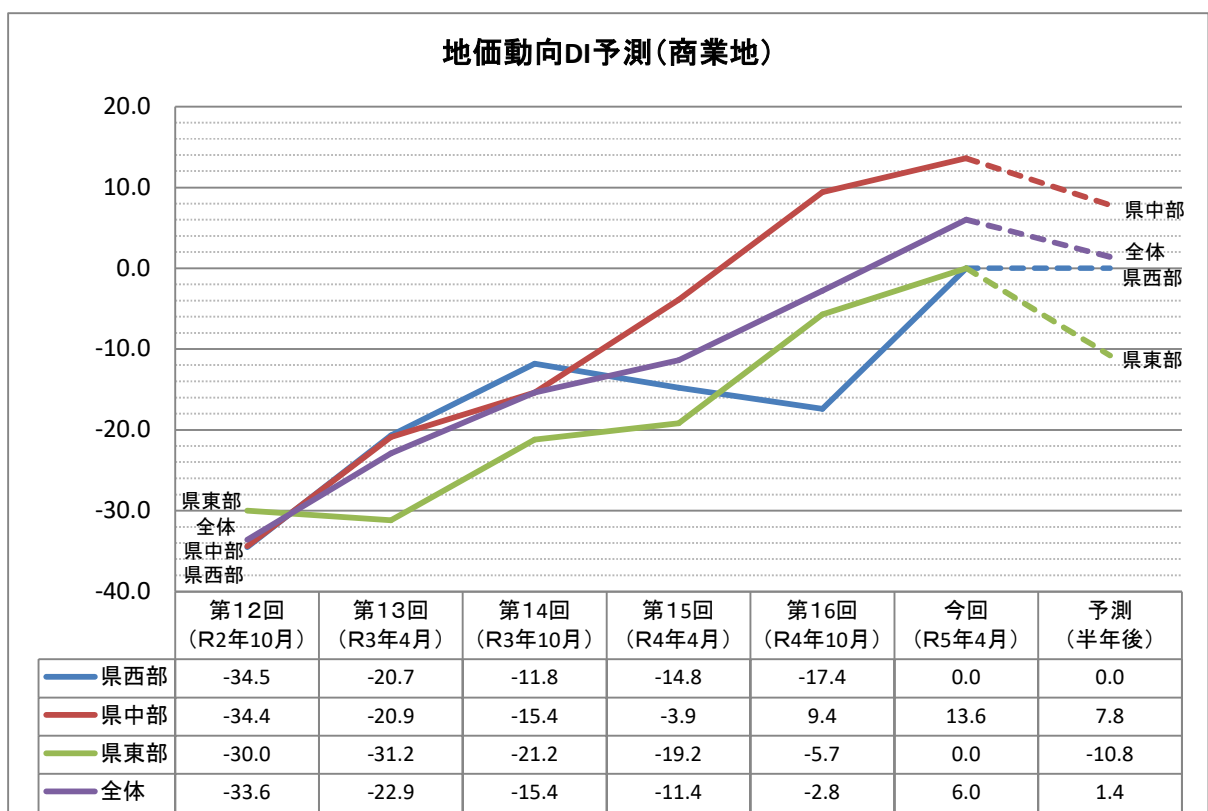
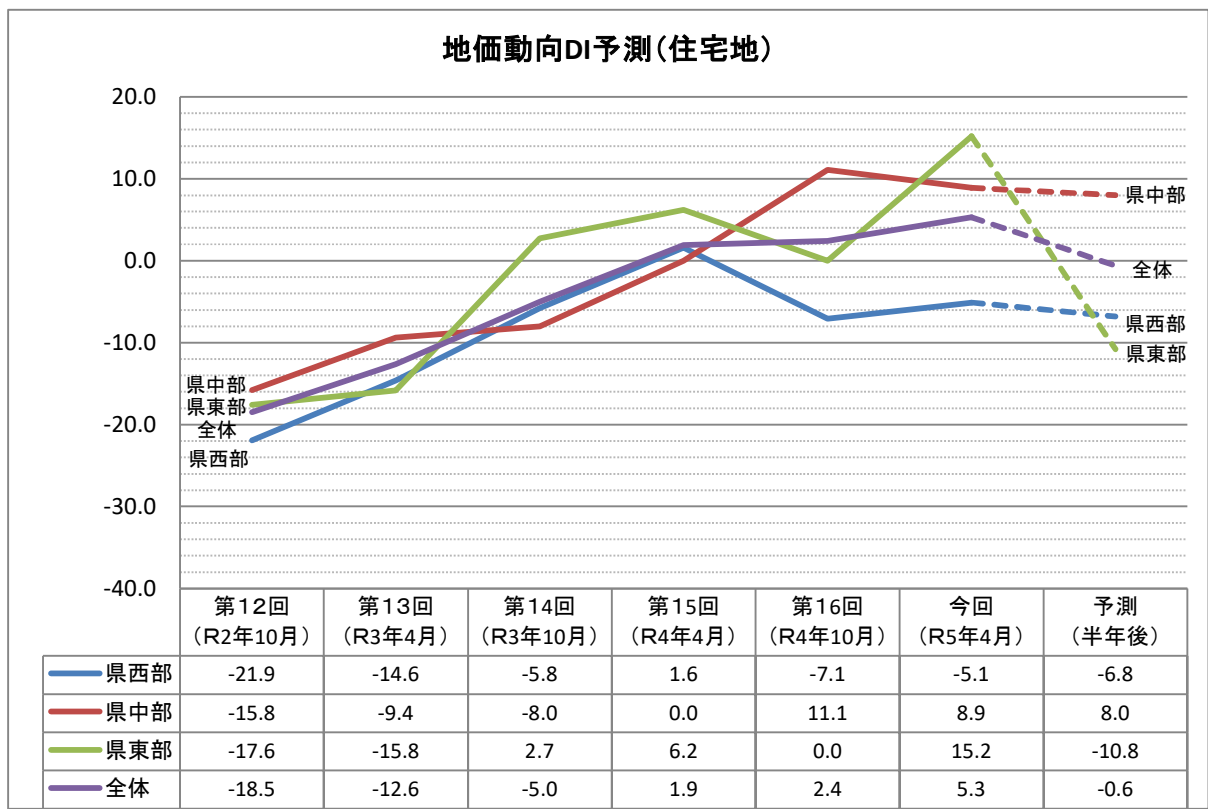
(4) 空室率の動向

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-24.8⇒)-27.9(前期差 3.1 ポイント減)とマイナス幅が拡大し、共同住宅は(前期-25.5⇒)-21.8(前期差 3.7 ポイント増)とマイナス幅が縮小した。

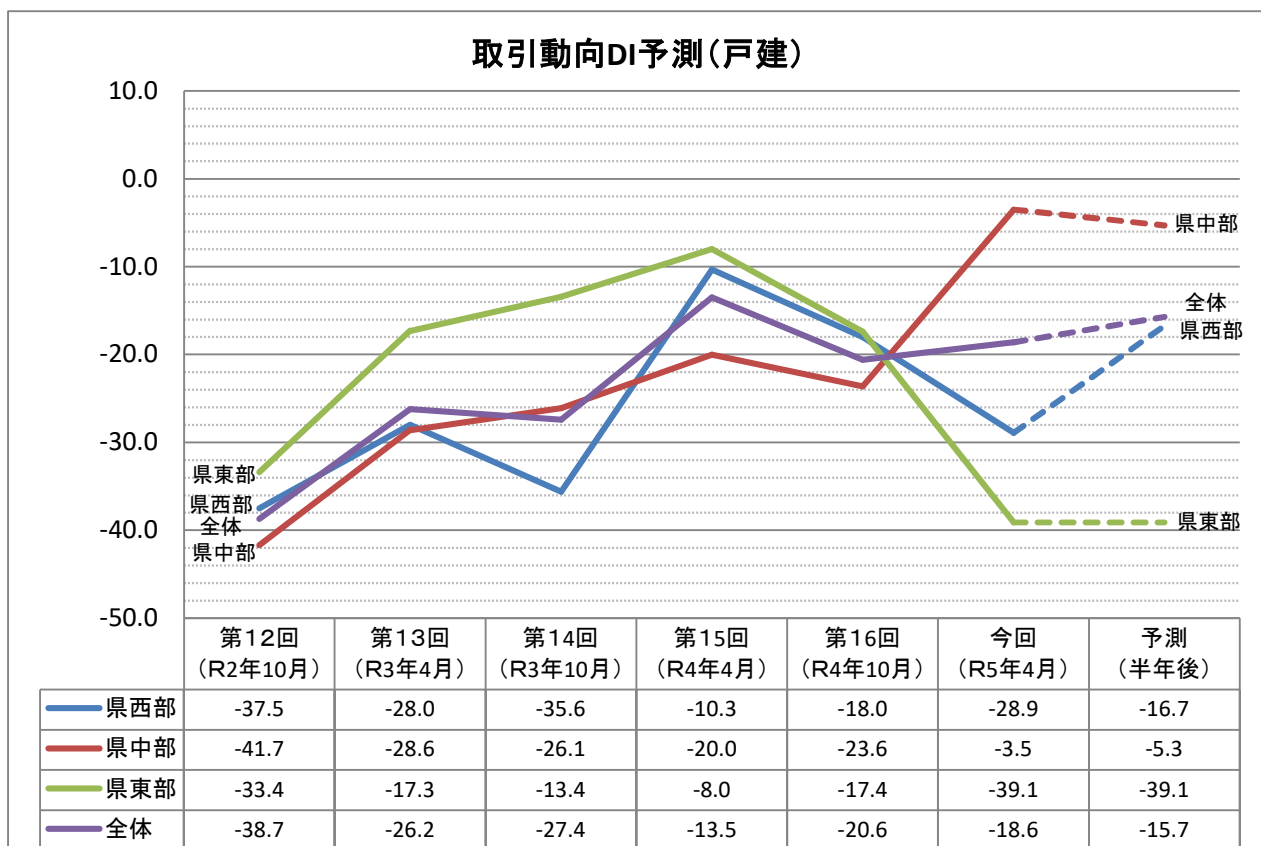
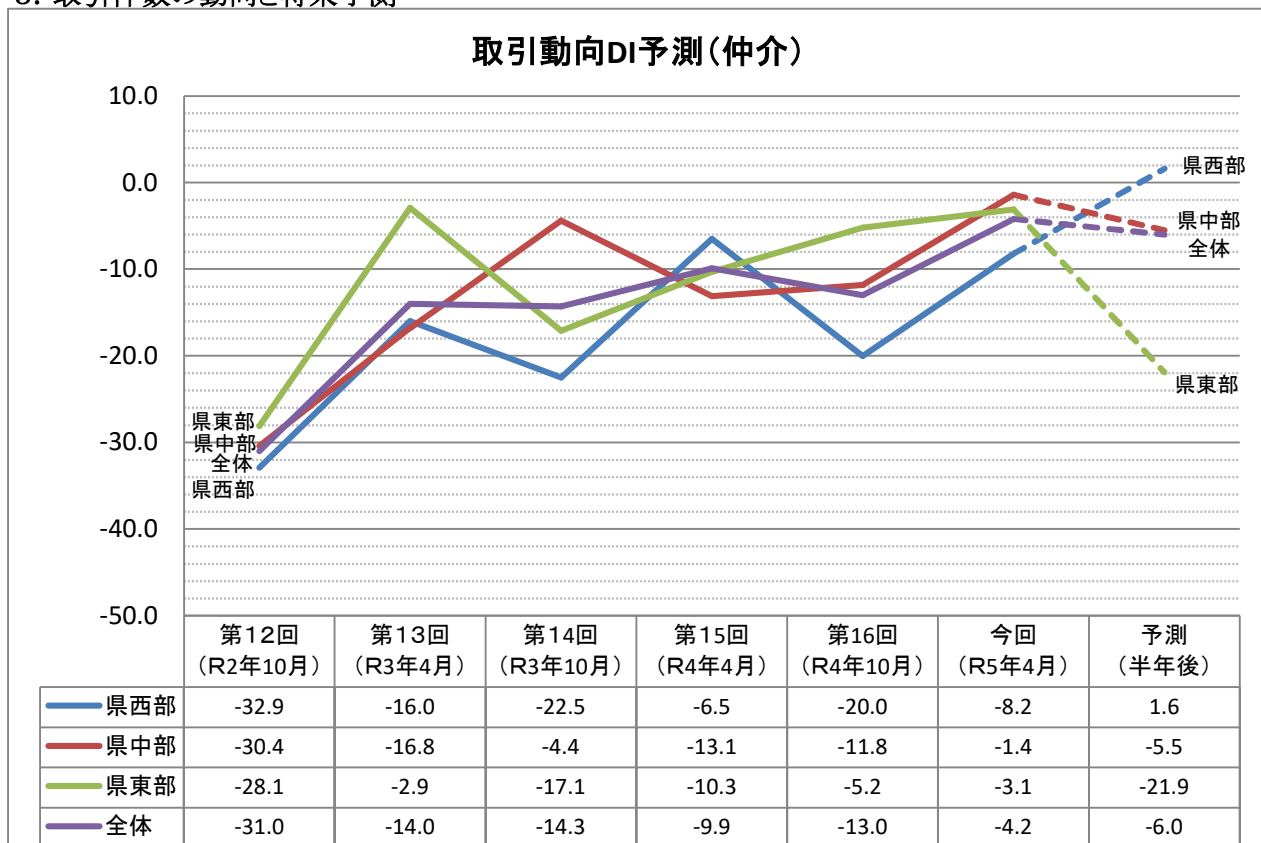
地域別の店舗・事務所は、県西部は(前期-36.9⇒)-37.8(前期差 0.9 ポイント減)とマイナス幅が僅かに拡大し、県中部は(前期-20.0⇒)-13.8(前期差 6.2 ポイント増)とマイナス幅が縮小し、県東部は(前期-16.1⇒)-40.0(前期差 23.9 ポイント減)とマイナス幅が大きく拡大した。

共同住宅の県西部は(前期-39.6⇒)-31.4(前期差 8.2 ポイント増)、県中部は(前期-19.7⇒)-12.5(前期差 7.2 ポイント増)、県東部は(前期-15.6⇒)-23.1(前期差 7.5 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。

4. 地価の動向と将来予測



5. 取引件数の動向と将来予測

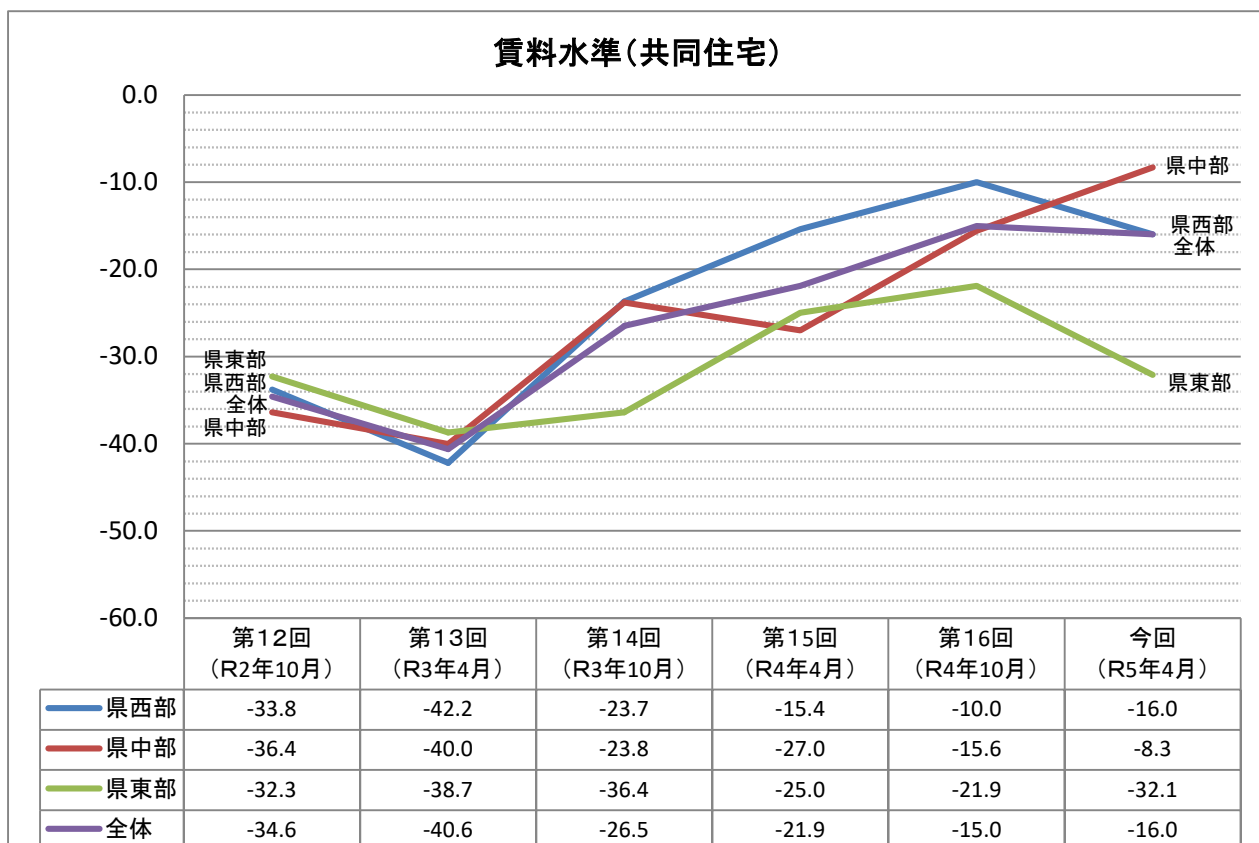
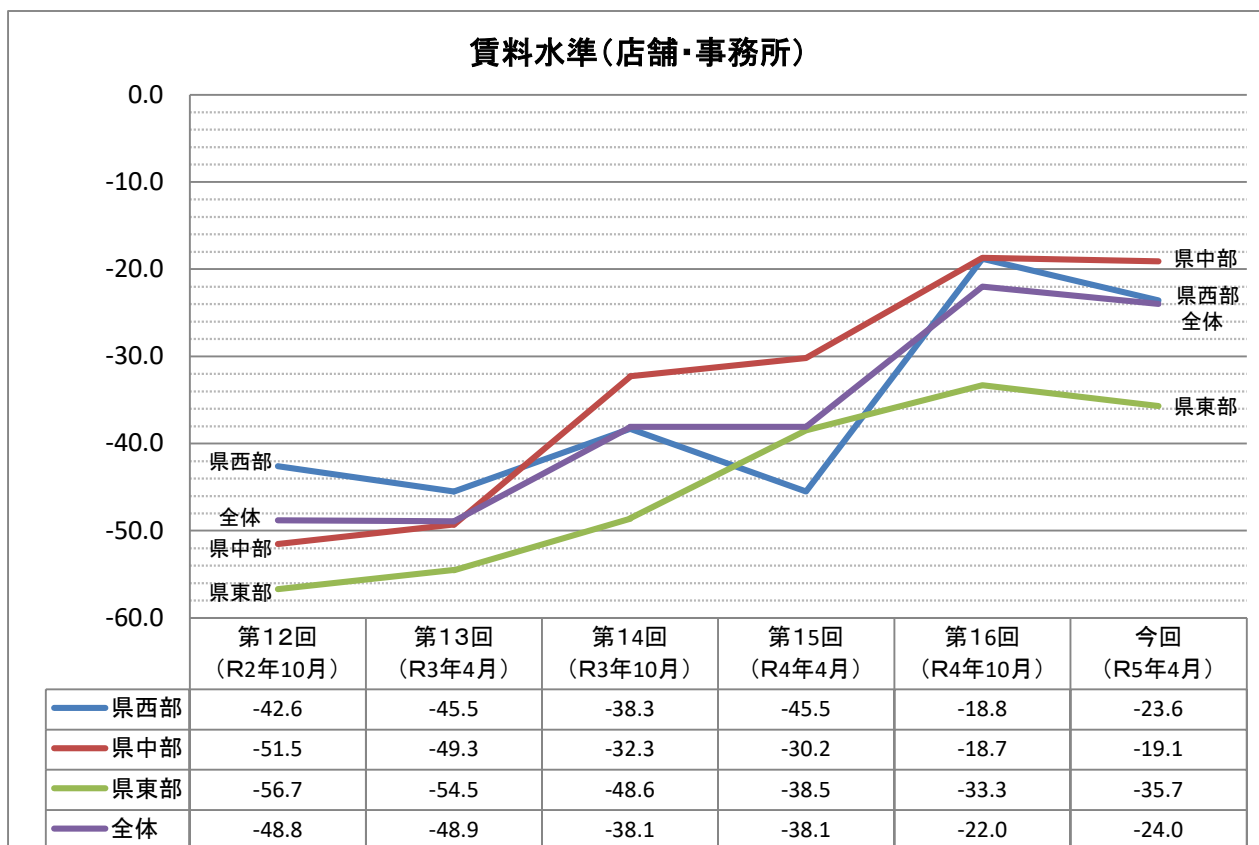


取引動向DI予測(マンション)

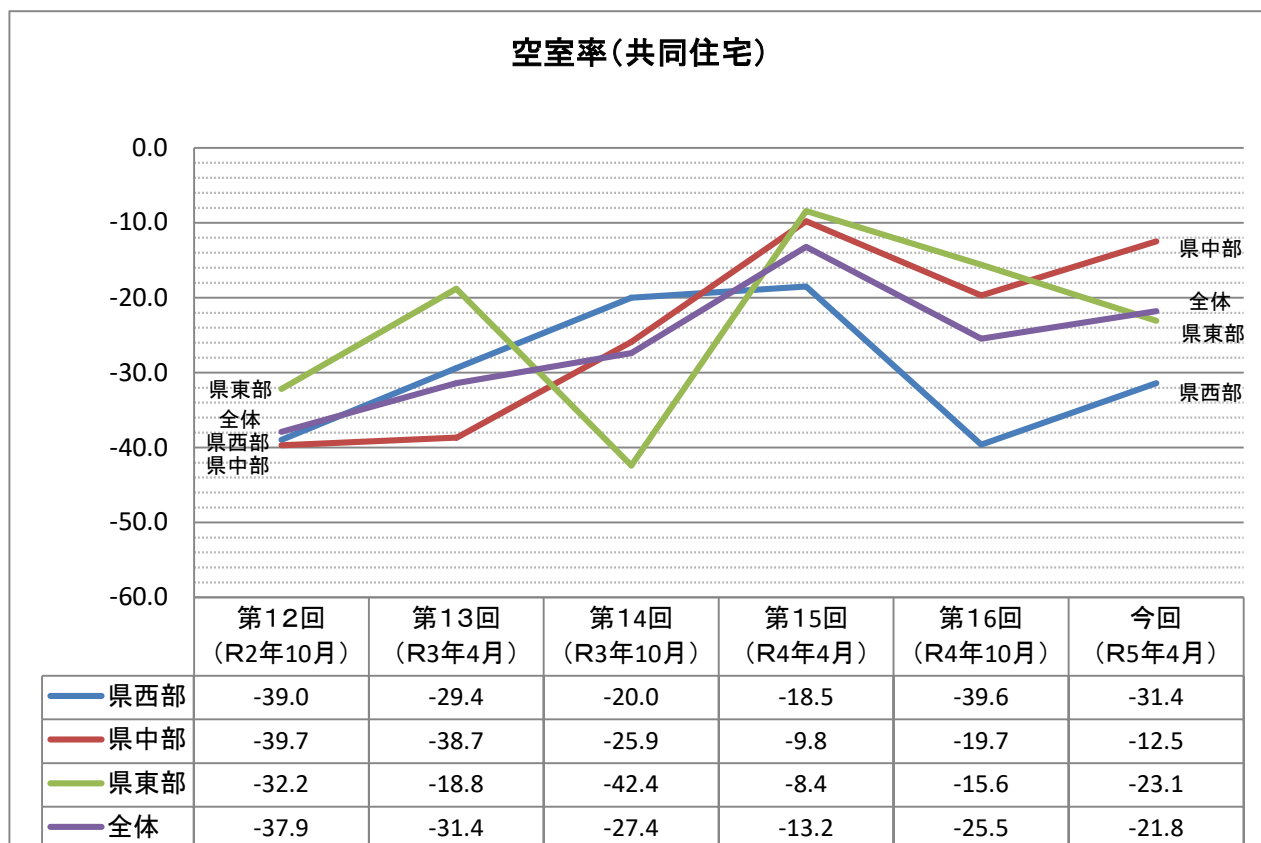
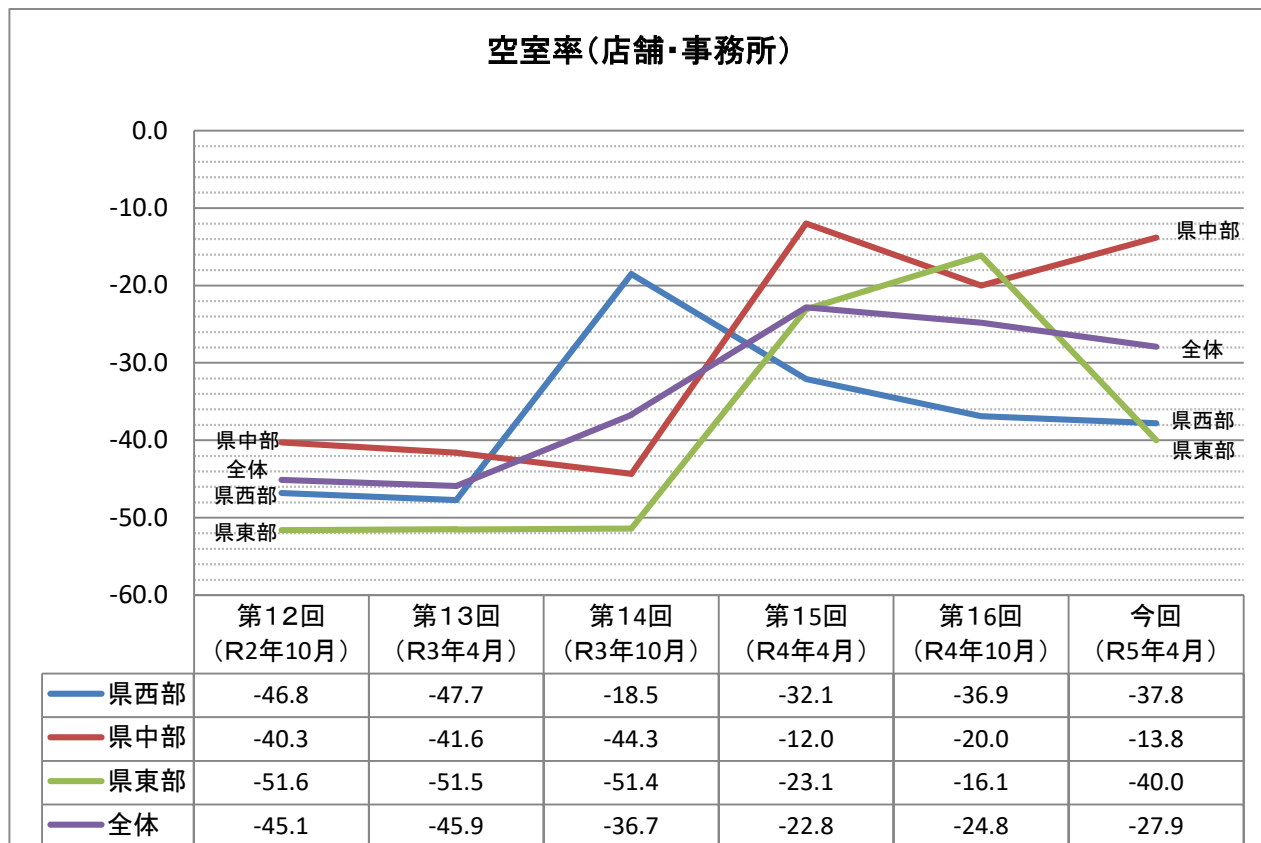


	第12回 (R2年10月)	第13回 (R3年4月)	第14回 (R3年10月)	第15回 (R4年4月)	第16回 (R4年10月)	今回 (R5年4月)	予測 (半年後)
県西部	-38.9	-30.5	-38.1	-46.7	-21.5	-31.2	-17.1
県中部	-44.1	-34.7	-22.8	-37.0	-30.5	-15.4	-20.0
県東部	-46.2	-38.1	-26.3	-14.3	-22.2	-35.3	-44.4
全体	-42.4	-33.6	-30.2	-36.7	-26.1	-25.0	-23.7

6. 賃料水準の動向



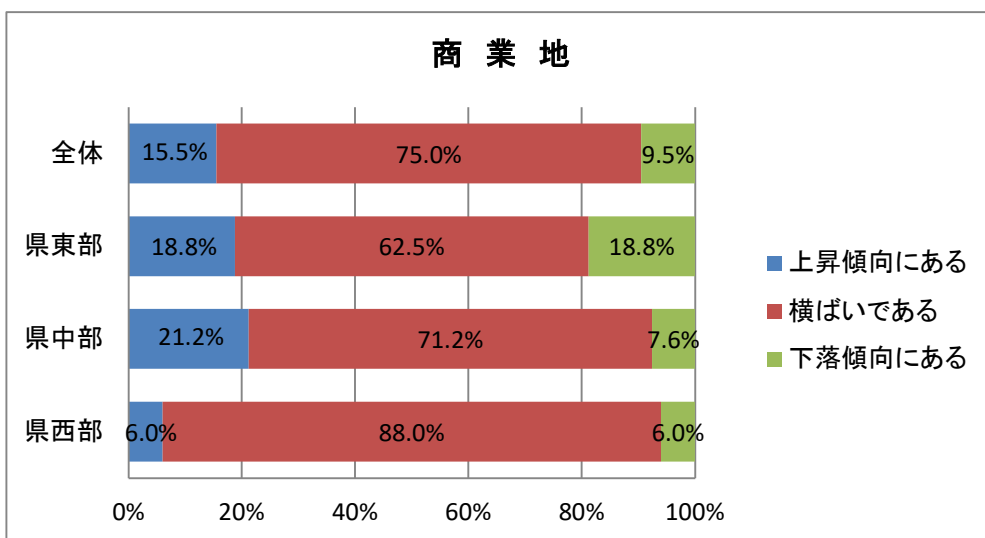
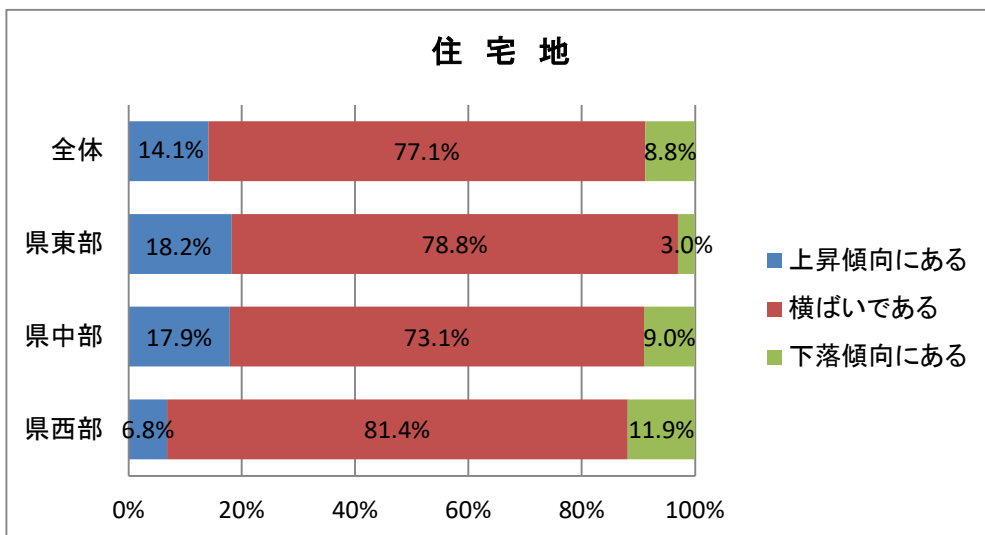
7. 空室率の動向



[2] アンケート集計結果

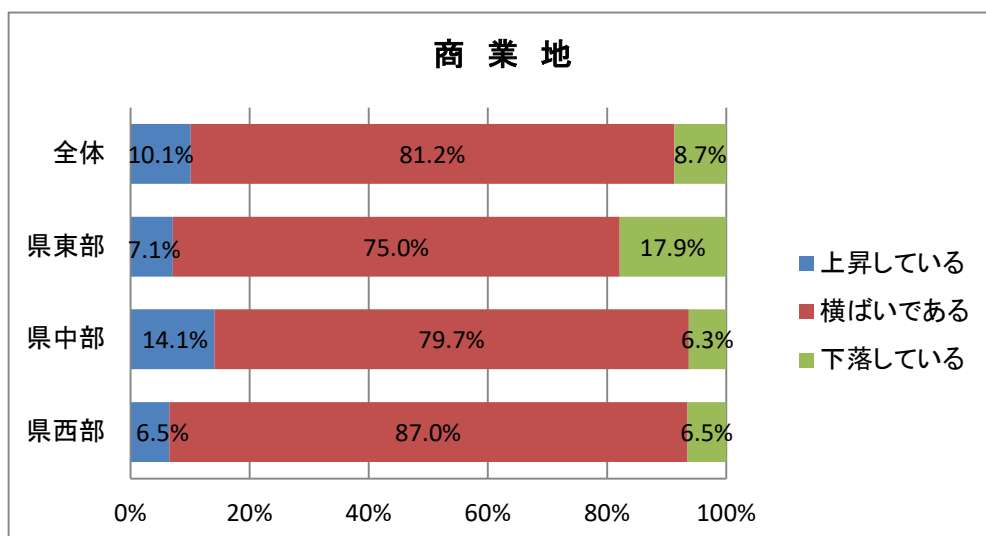
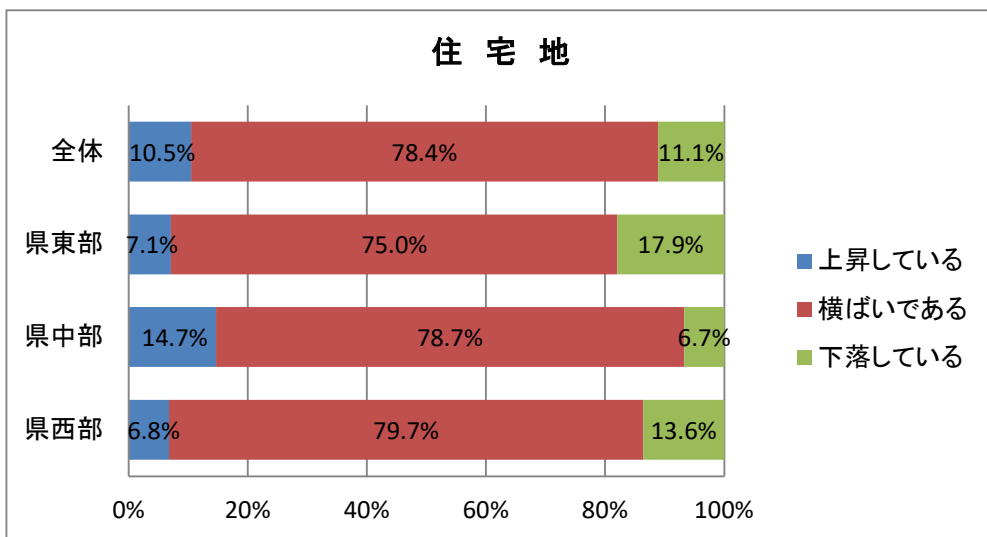
1. 現在 (R5.4.1) の地価の動向は半年前 (R4.10.1) と比較してどう感じているか [◇問2]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇傾向にある	4	6.8%	14	17.9%	6	18.2%	24	14.1%
	横ばいである	48	81.4%	57	73.1%	26	78.8%	131	77.1%
	下落傾向にある	7	11.9%	7	9.0%	1	3.0%	15	8.8%
	計	59	100.0%	78	100.0%	33	100.0%	170	100.0%
	DI指数	-5.1		8.9		15.2		5.3	
商業地	わからない	6		3		1		10	
	未回答	0		0		0		0	
	上昇傾向にある	3	6.0%	14	21.2%	6	18.8%	23	15.5%
	横ばいである	44	88.0%	47	71.2%	20	62.5%	111	75.0%
	下落傾向にある	3	6.0%	5	7.6%	6	18.8%	14	9.5%
計	50	100.0%	66	100.0%	32	100.0%	148	100.0%	
DI指数	0.0		13.6		0.0		6.0		
わからない	6		8		1		15		
未回答	9		7		1		17		



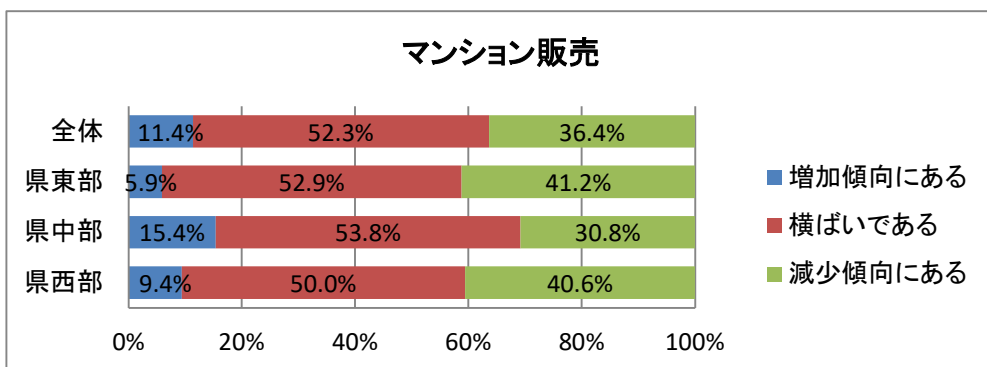
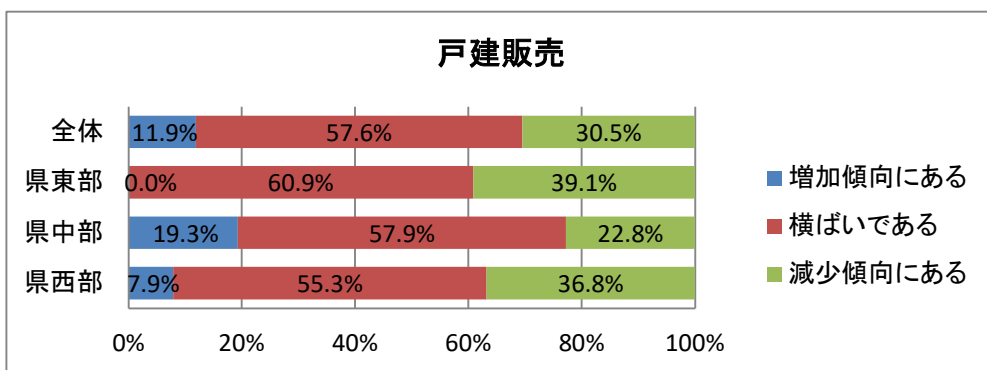
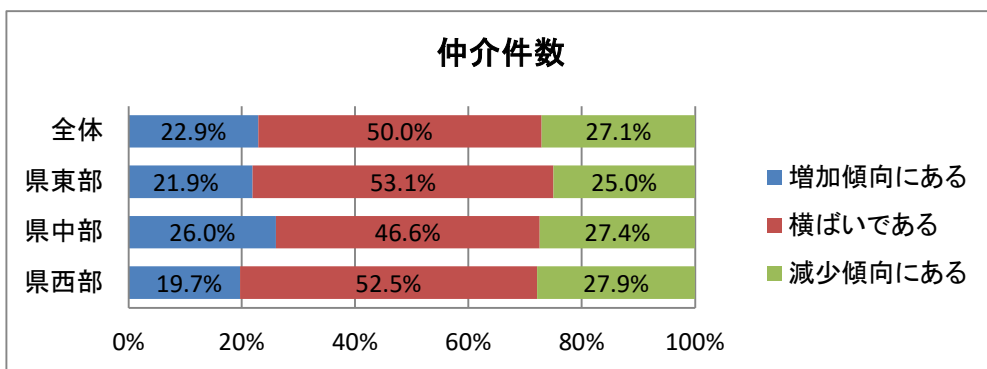
2. 半年後(R5.10.1)の地価の動向は現在と比較してどうなると予測するか [◇問3]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇している	4	6.8%	11	14.7%	2	7.1%	17	10.5%
	横ばいである	47	79.7%	59	78.7%	21	75.0%	127	78.4%
	下落している	8	13.6%	5	6.7%	5	17.9%	18	11.1%
	計	59	100.0%	75	100.0%	28	100.0%	162	100.0%
	DI指数	-6.8		8.0		-10.8		-0.6	
	わからない	6		5		5		16	
商業地	未回答	0		1		1		2	
	上昇している	3	6.5%	9	14.1%	2	7.1%	14	10.1%
	横ばいである	40	87.0%	51	79.7%	21	75.0%	112	81.2%
	下落している	3	6.5%	4	6.3%	5	17.9%	12	8.7%
	計	46	100.0%	64	100.0%	28	100.0%	138	100.0%
	DI指数	0.0		7.8		-10.8		1.4	
わからない	9		8		4		21		
未回答	10		9		2		21		



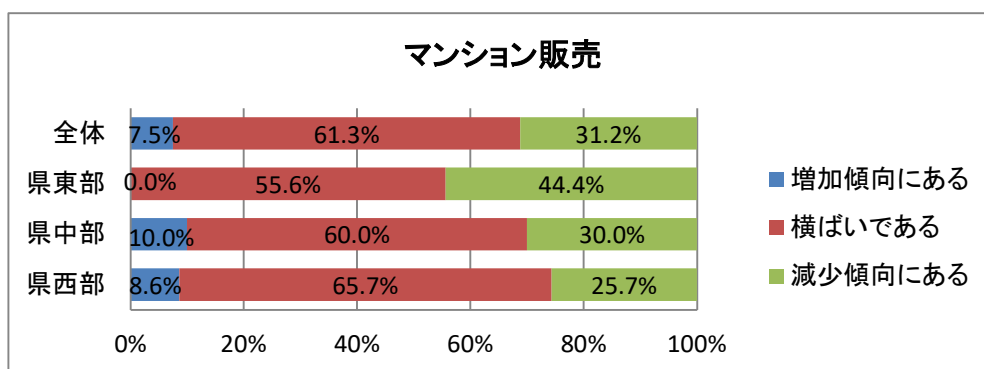
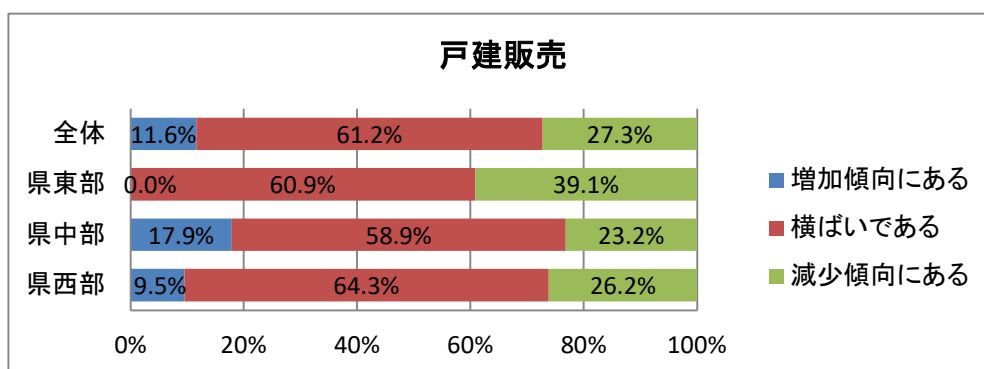
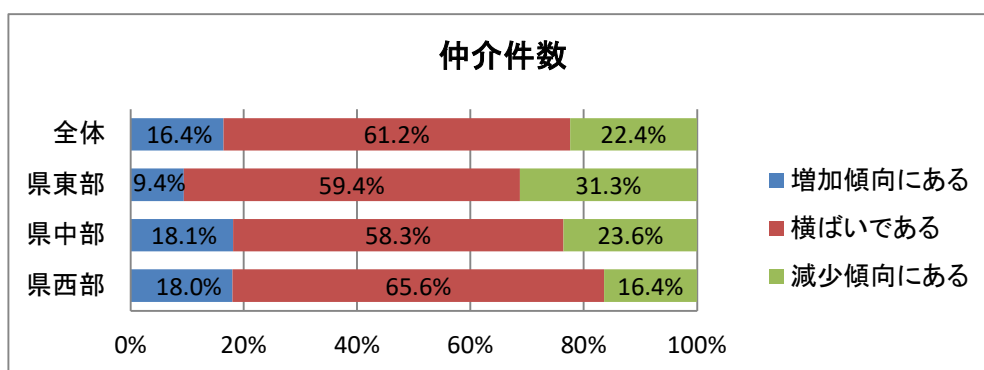
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		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%	19	26.0%	7	21.9%	38	22.9%
	横ばいである	32	52.5%	34	46.6%	17	53.1%	83	50.0%
	減少傾向にある	17	27.9%	20	27.4%	8	25.0%	45	27.1%
	計	61	100.0%	73	100.0%	32	100.0%	166	100.0%
	DI指数	-8.2		-1.4		-3.1		-4.2	
戸建販売	未回答	4		8		2		14	
	増加傾向にある	3	7.9%	11	19.3%	0	0.0%	14	11.9%
	横ばいである	21	55.3%	33	57.9%	14	60.9%	68	57.6%
	減少傾向にある	14	36.8%	13	22.8%	9	39.1%	36	30.5%
	計	38	100.0%	57	100.0%	23	100.0%	118	100.0%
DI指数	-28.9		-3.5		-39.1		-18.6		
マンション販売	未回答	27		24		10		61	
	増加傾向にある	3	9.4%	6	15.4%	1	5.9%	10	11.4%
	横ばいである	16	50.0%	21	53.8%	9	52.9%	46	52.3%
	減少傾向にある	13	40.6%	12	30.8%	7	41.2%	32	36.4%
	計	32	100.0%	39	100.0%	17	100.0%	88	100.0%
DI指数	-31.2		-15.4		-35.3		-25.0		
未回答	33		42		17		92		



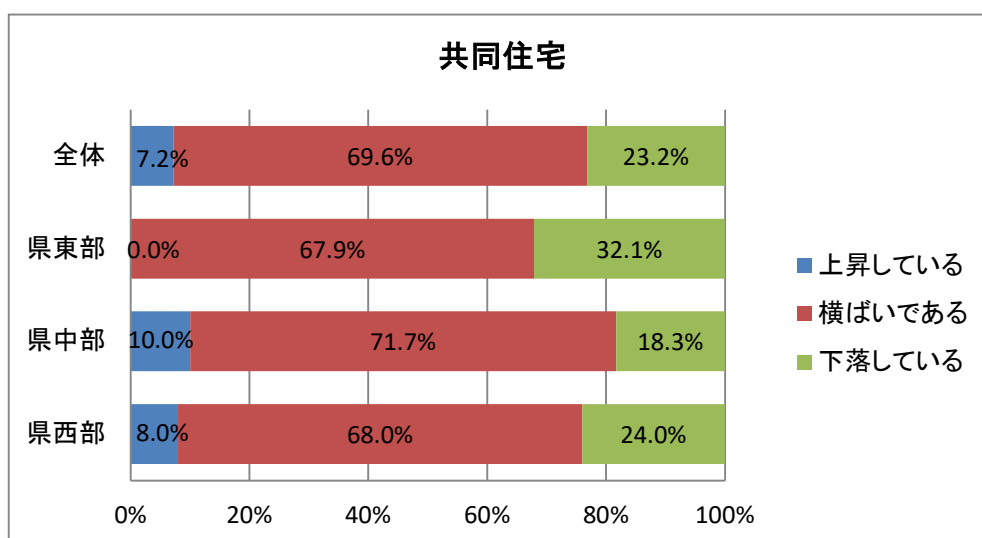
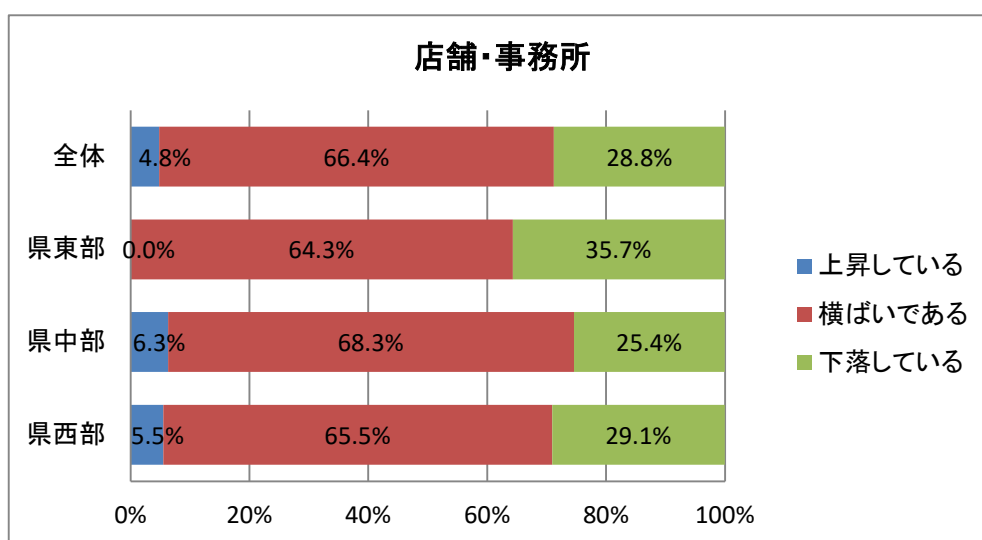
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	11	18.0%	13	18.1%	3	9.4%	27	16.4%
	横ばいである	40	65.6%	42	58.3%	19	59.4%	101	61.2%
	減少傾向にある	10	16.4%	17	23.6%	10	31.3%	37	22.4%
	計	61	100.0%	72	100.0%	32	100.0%	165	100.0%
	DI指数	1.6		-5.5		-21.9		-6.0	
戸建販売	未回答	4		9		2		15	
	増加傾向にある	4	9.5%	10	17.9%	0	0.0%	14	11.6%
	横ばいである	27	64.3%	33	58.9%	14	60.9%	74	61.2%
	減少傾向にある	11	26.2%	13	23.2%	9	39.1%	33	27.3%
	計	42	100.0%	56	100.0%	23	100.0%	121	100.0%
DI指数	-16.7		-5.3		-39.1		-15.7		
マンション販売	未回答	23		25		11		59	
	増加傾向にある	3	8.6%	4	10.0%	0	0.0%	7	7.5%
	横ばいである	23	65.7%	24	60.0%	10	55.6%	57	61.3%
	減少傾向にある	9	25.7%	12	30.0%	8	44.4%	29	31.2%
	計	35	100.0%	40	100.0%	18	100.0%	93	100.0%
DI指数	-17.1		-20.0		-44.4		-23.7		
未回答	30		41		16		87		



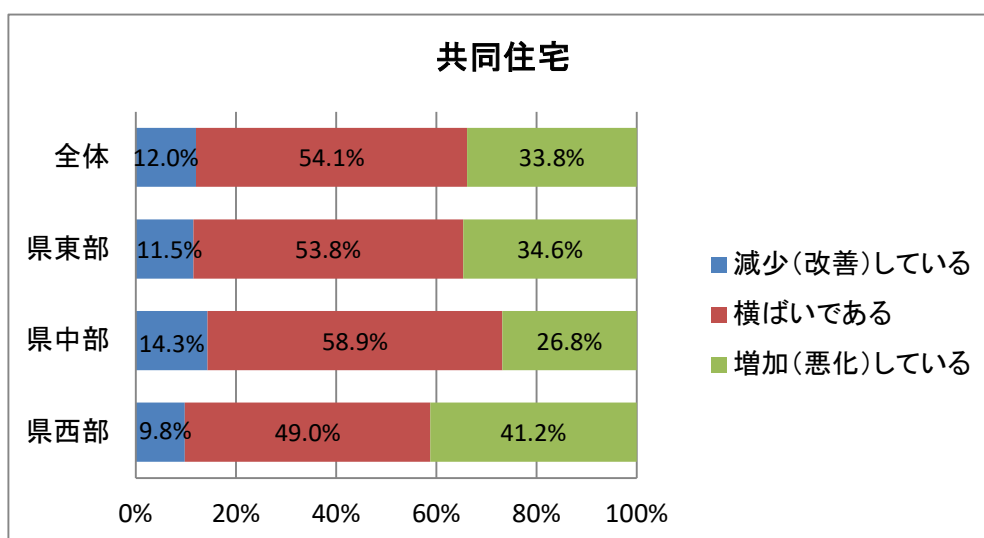
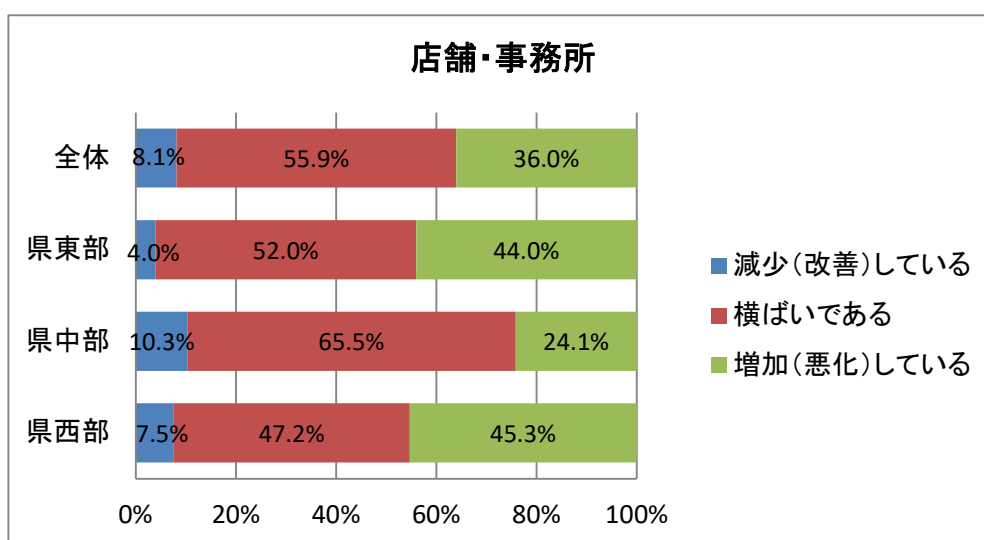
5. 現在の賃料水準は半年前と比較してどのように感じるか [◇問6]

		県西部		県中部		県東部		全体	
店舗・事務所	上昇している	3	5.5%	4	6.3%	0	0.0%	7	4.8%
	横ばいである	36	65.5%	43	68.3%	18	64.3%	97	66.4%
	下落している	16	29.1%	16	25.4%	10	35.7%	42	28.8%
	計	55	100.0%	63	100.0%	28	100.0%	146	100.0%
	DI指数	-23.6		-19.1		-35.7		-24.0	
	わからない	9		12		4		25	
共同住宅	未回答	1		6		2		9	
	上昇している	4	8.0%	6	10.0%	0	0.0%	10	7.2%
	横ばいである	34	68.0%	43	71.7%	19	67.9%	96	69.6%
	下落している	12	24.0%	11	18.3%	9	32.1%	32	23.2%
	計	50	100.0%	60	100.0%	28	100.0%	138	100.0%
	DI指数	-16.0		-8.3		-32.1		-16.0	
わからない	9		11		4		24		
未回答	6		10		2		18		



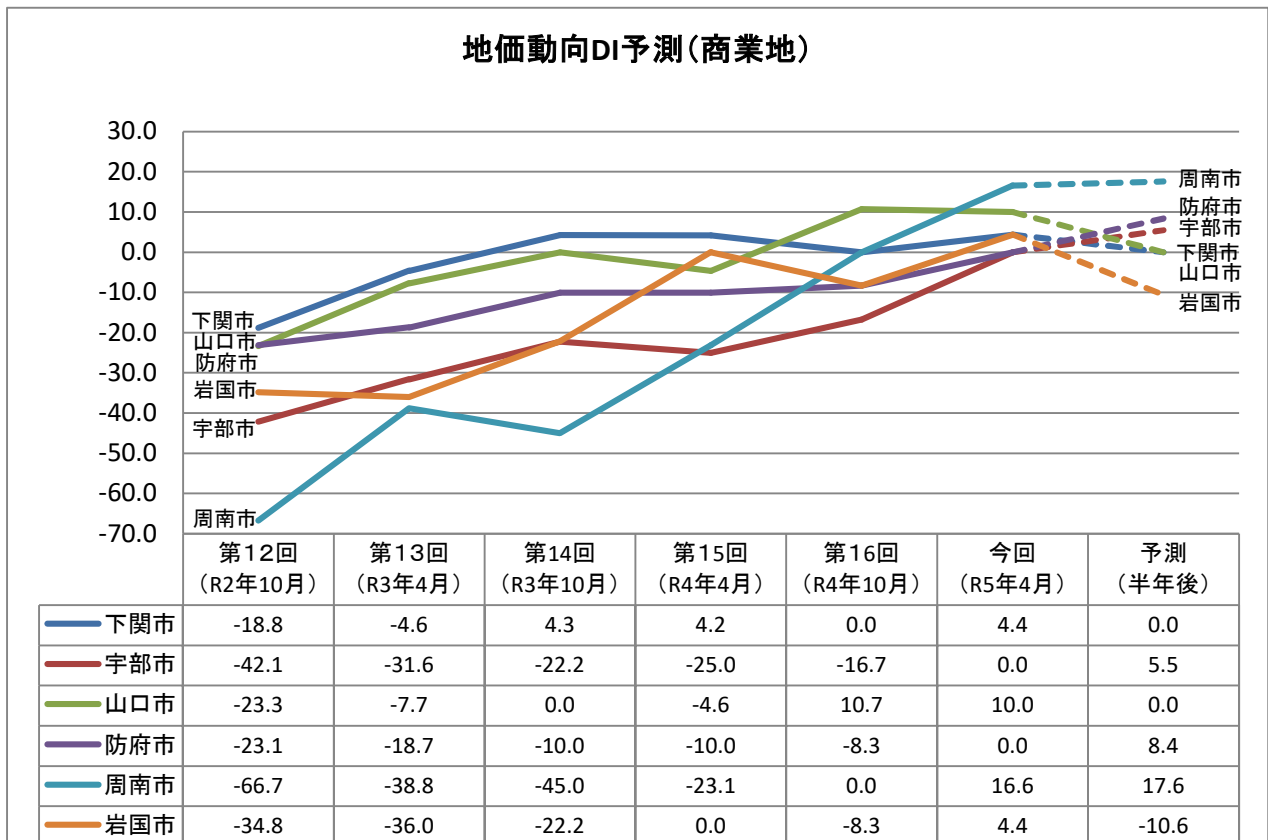
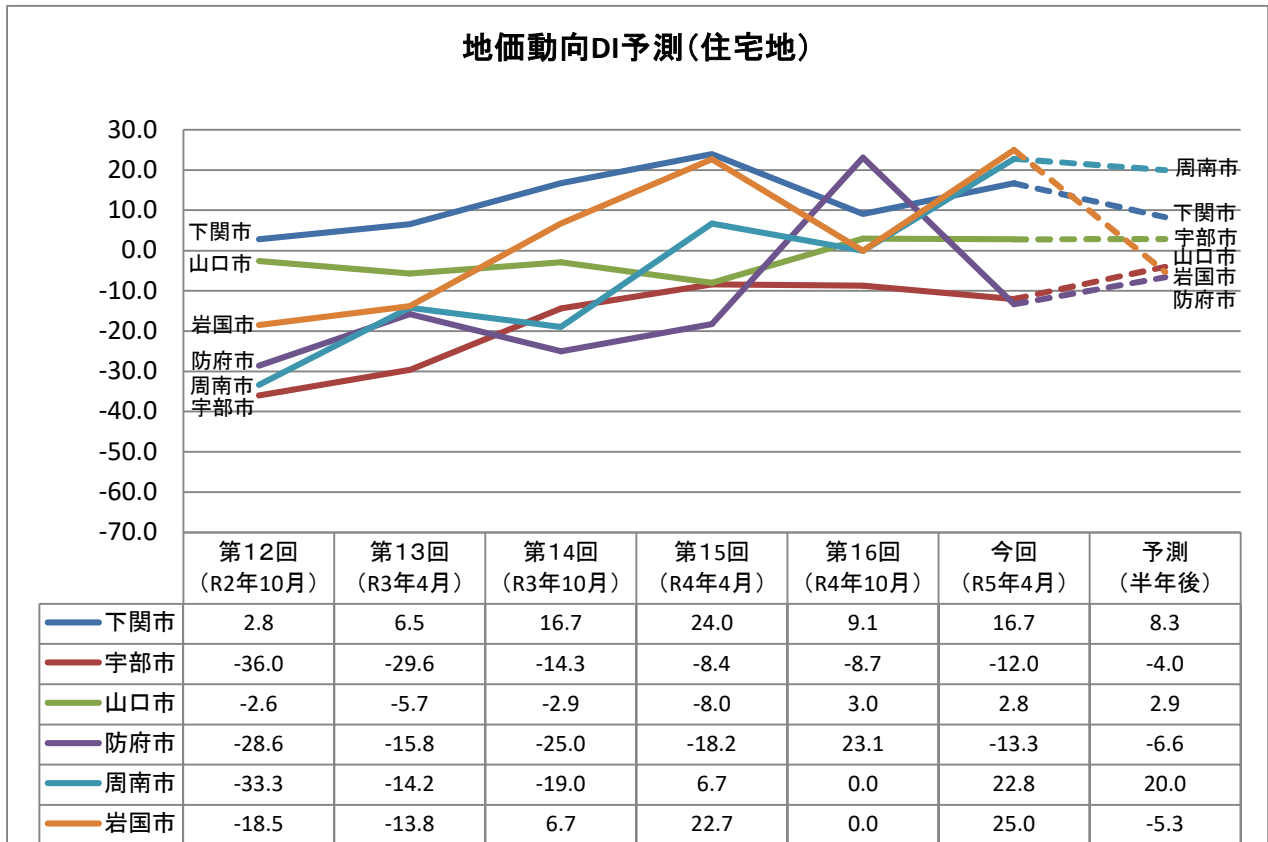
6. 現在の空室率は半年前と比較してどのように感じるか [◇問7]

		県西部		県中部		県東部		全体	
店舗・事務所	減少(改善)している	4	7.5%	6	10.3%	1	4.0%	11	8.1%
	横ばいである	25	47.2%	38	65.5%	13	52.0%	76	55.9%
	増加(悪化)している	24	45.3%	14	24.1%	11	44.0%	49	36.0%
	計	53	100.0%	58	100.0%	25	100.0%	136	100.0%
	DI指数		-37.8		-13.8		-40.0		-27.9
	わからない	10		14		7		31	
共同住宅	未回答	2		9		2		13	
	減少(改善)している	5	9.8%	8	14.3%	3	11.5%	16	12.0%
	横ばいである	25	49.0%	33	58.9%	14	53.8%	72	54.1%
	増加(悪化)している	21	41.2%	15	26.8%	9	34.6%	45	33.8%
	計	51	100.0%	56	100.0%	26	100.0%	133	100.0%
	DI指数		-31.4		-12.5		-23.1		-21.8
わからない	11		13		6		30		
未回答	3		12		2		17		

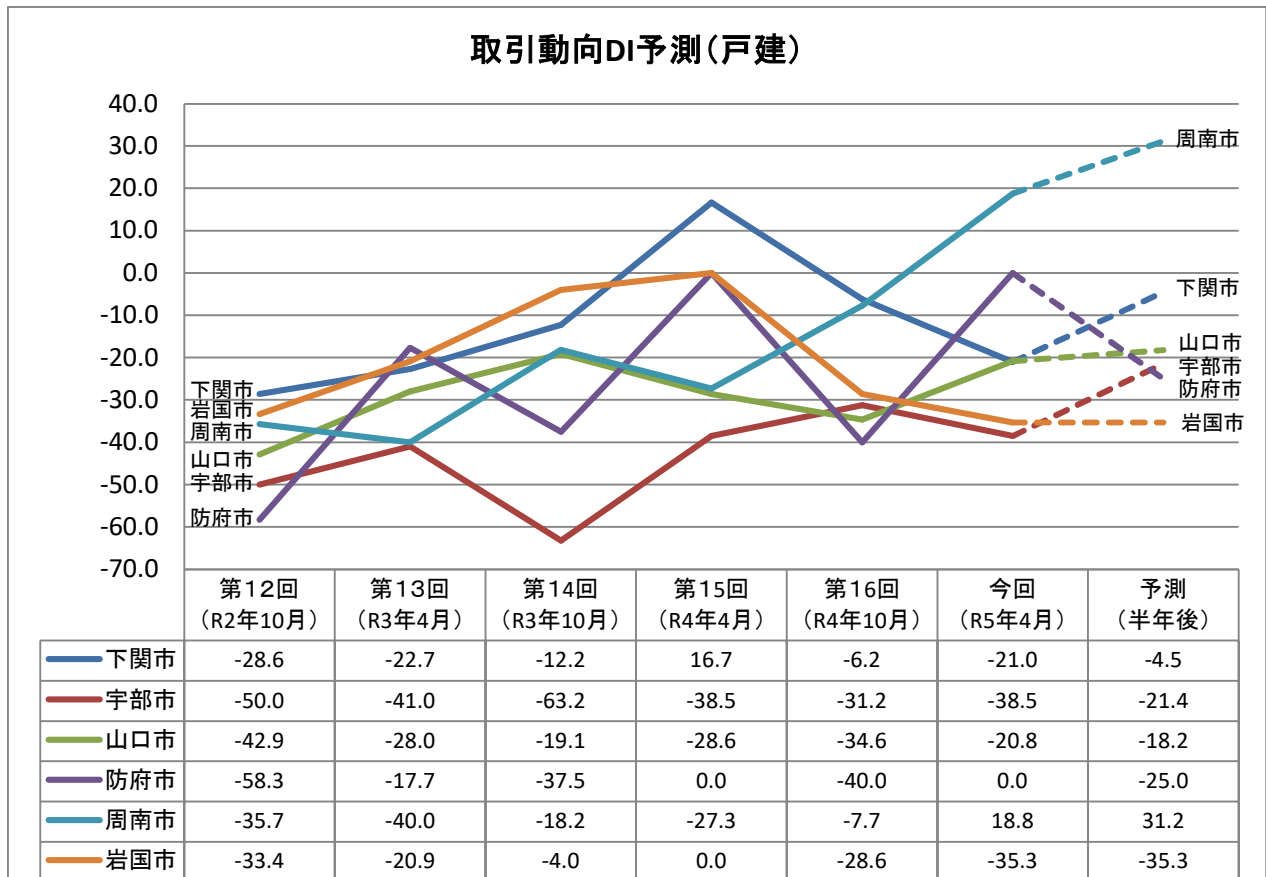
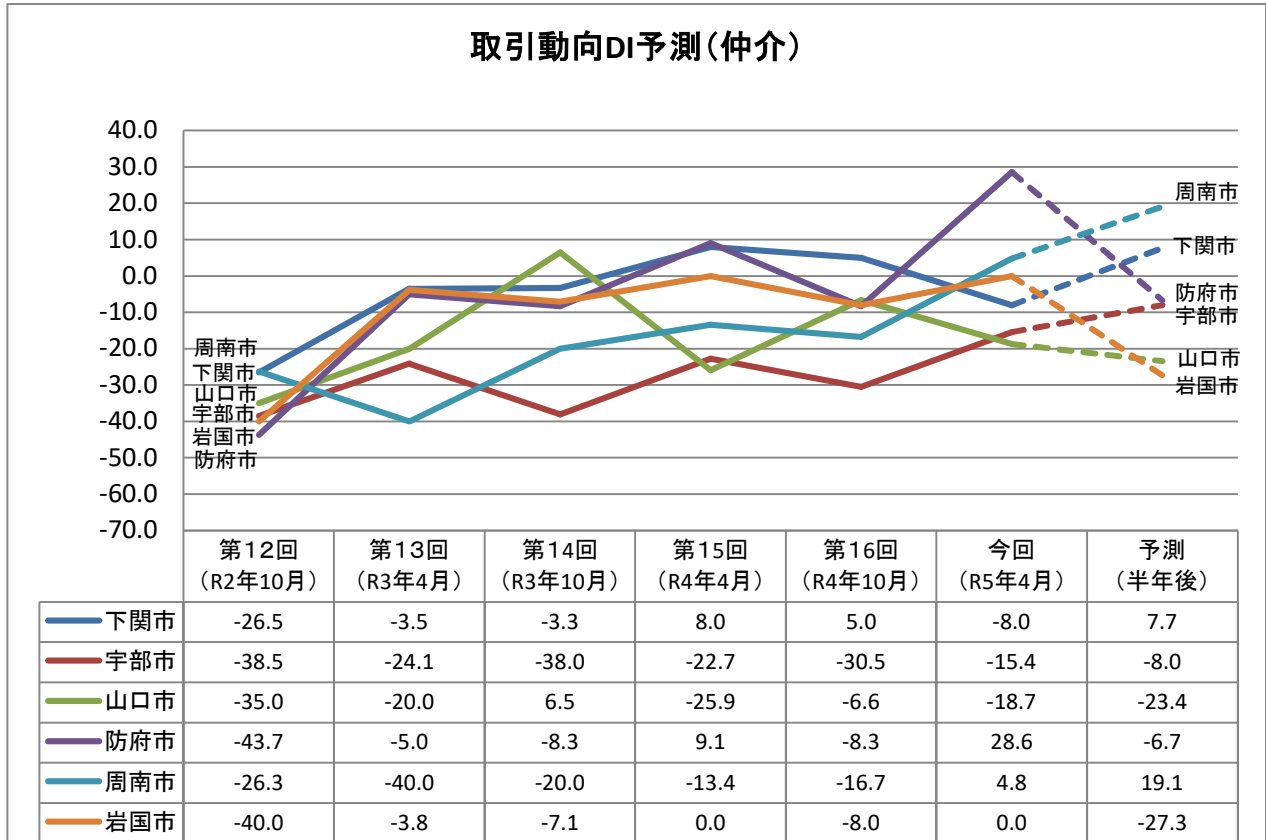


[3] 各市別の不動産市況DI調査の概要

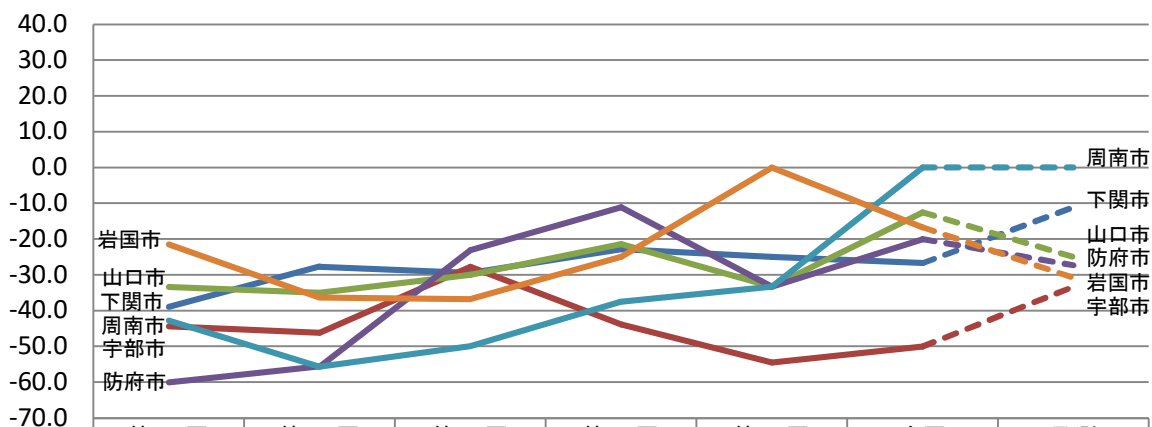
1. 地価の動向と将来予測（各市別）



2. 取引件数の動向と将来予測（各市別）

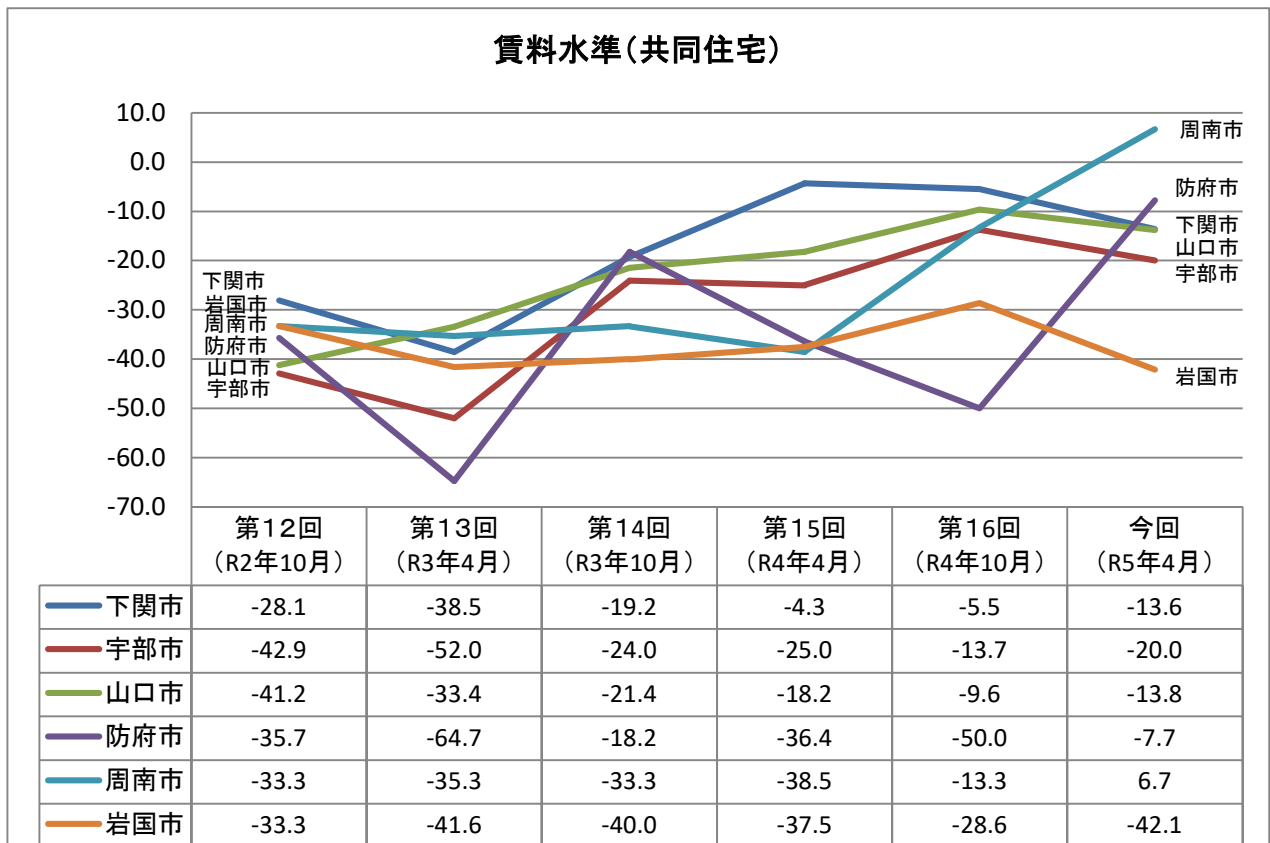
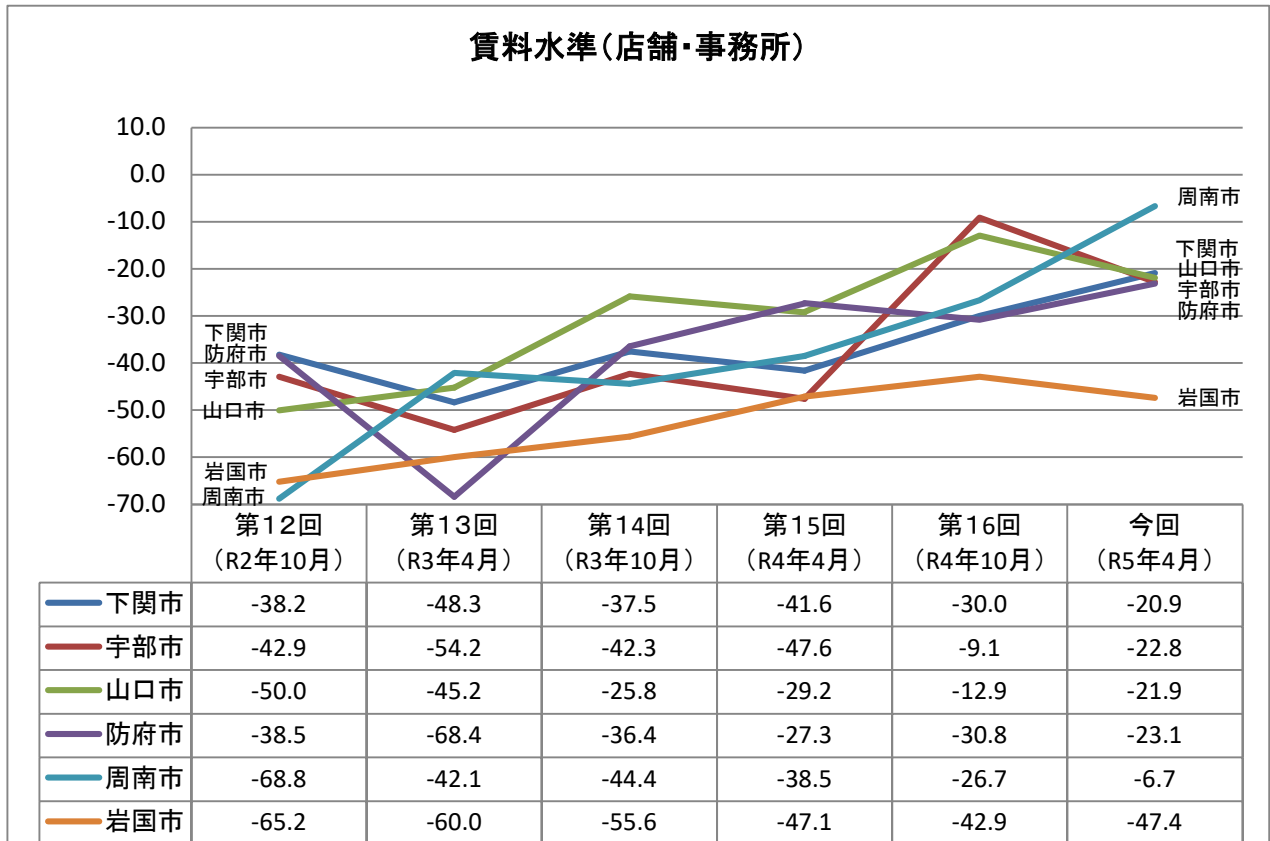


取引動向DI予測(マンション)

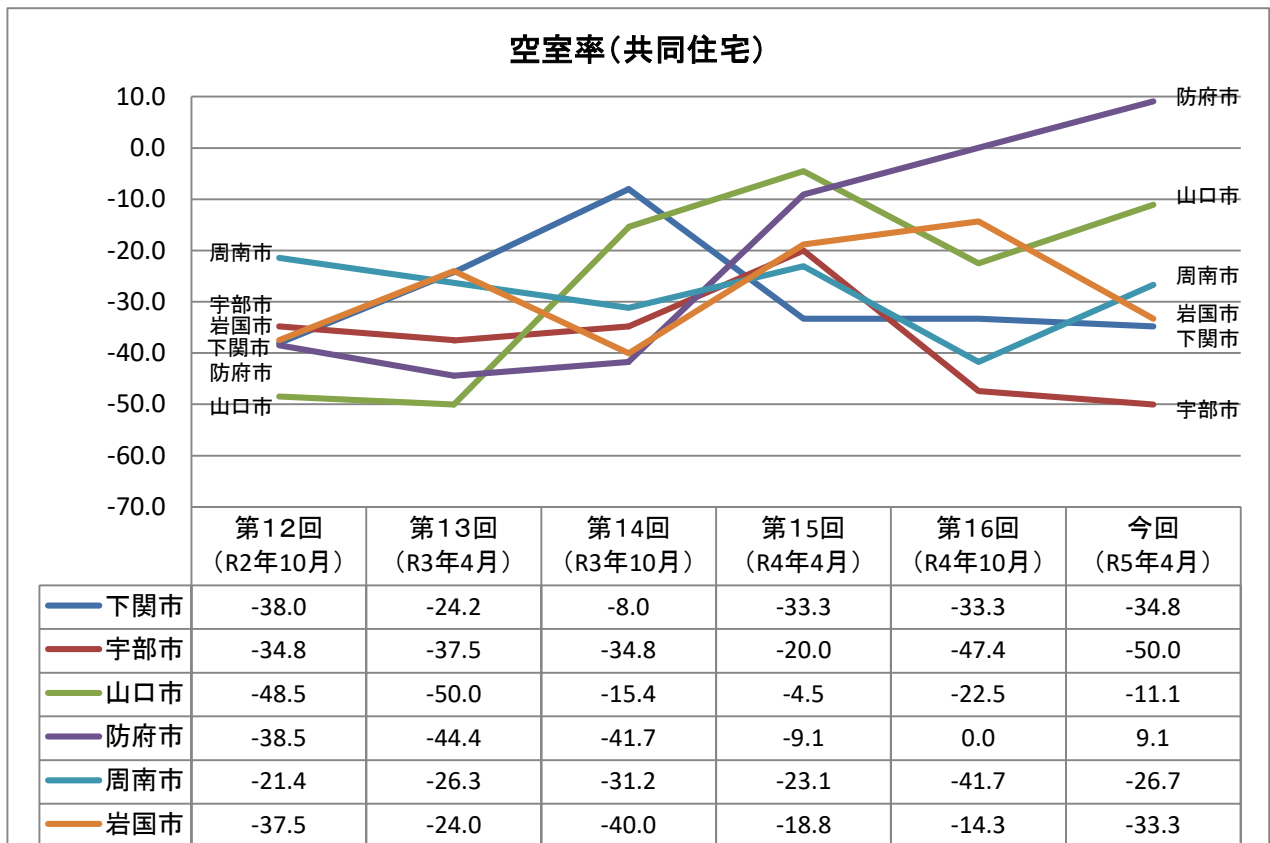
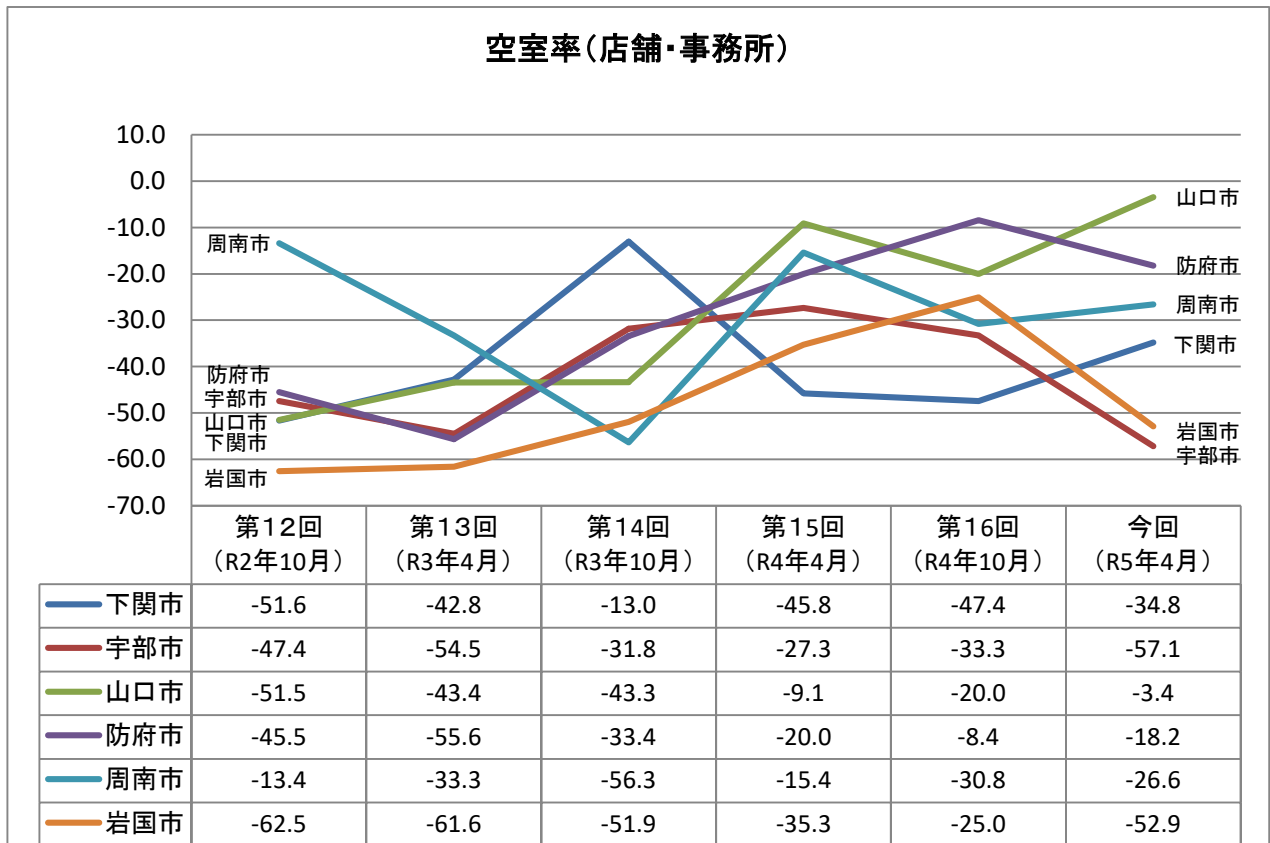


	第12回 (R2年10月)	第13回 (R3年4月)	第14回 (R3年10月)	第15回 (R4年4月)	第16回 (R4年10月)	今回 (R5年4月)	予測 (半年後)
— 下関市	-38.9	-27.7	-29.4	-22.8	-25.0	-26.7	-11.1
— 宇部市	-44.4	-46.2	-27.7	-43.8	-54.5	-50.0	-33.3
— 山口市	-33.4	-35.0	-30.0	-21.4	-33.3	-12.5	-25.0
— 防府市	-60.0	-55.6	-23.1	-11.1	-33.3	-20.0	-27.3
— 周南市	-42.8	-55.6	-50.0	-37.5	-33.3	0.0	0.0
— 岩国市	-21.5	-36.4	-36.8	-25.0	0.0	-16.7	-30.8

3. 賃料水準の動向（各市別）



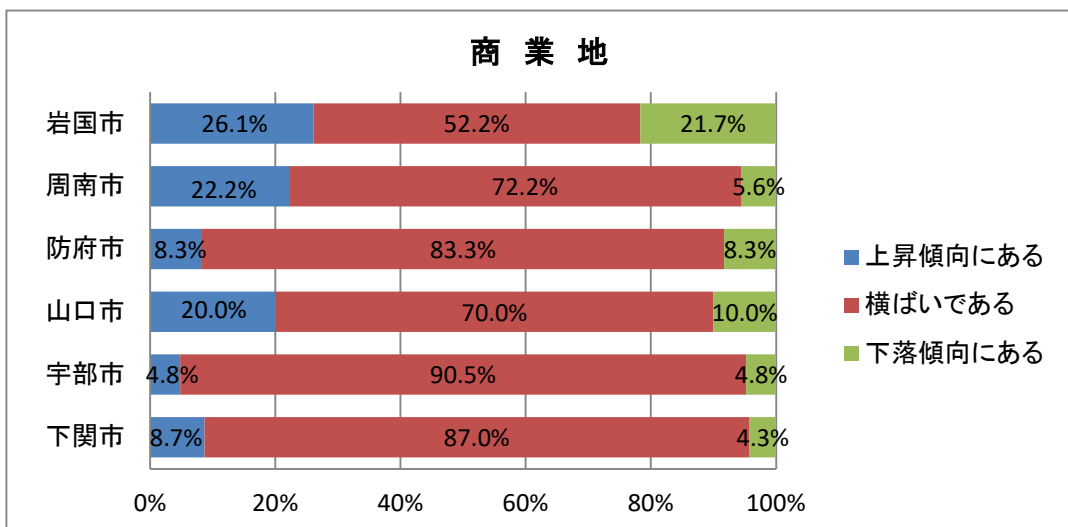
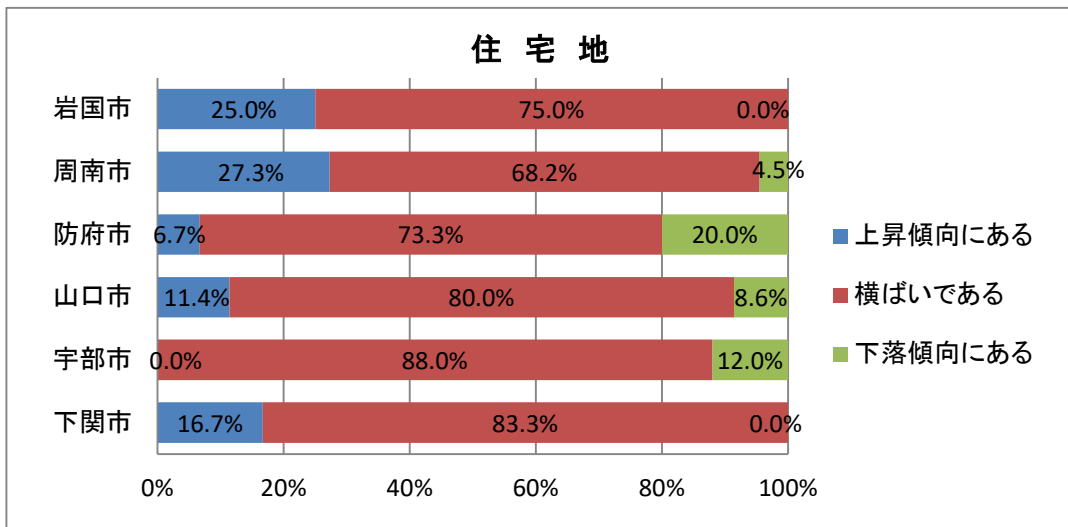
4. 空室率の動向 (各市別)



[4] アンケート集計結果(各市別)

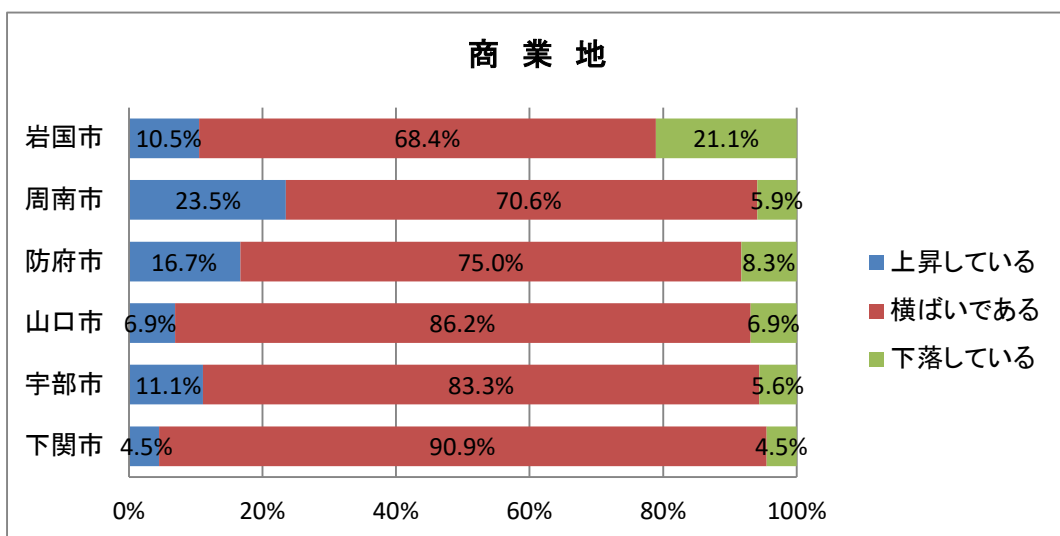
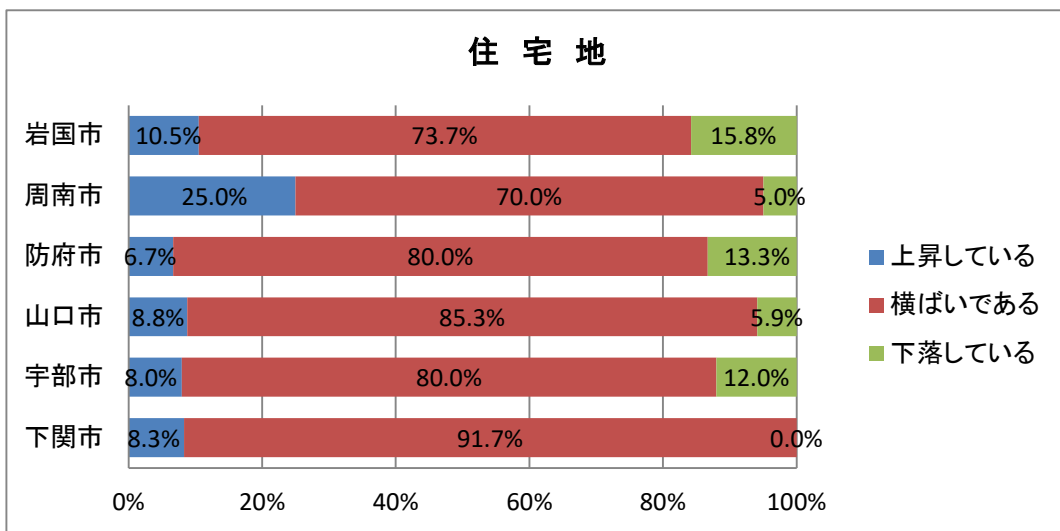
1. 現在(R5.4.1)の地価の動向は半年前(R4.10.1)と比較してどう感じているか [◇問2]

		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	4	16.7%	0	0.0%	4	11.4%	1	6.7%	6	27.3%	6	25.0%
	横ばいである	20	83.3%	22	88.0%	28	80.0%	11	73.3%	15	68.2%	18	75.0%
	下落傾向にある	0	0.0%	3	12.0%	3	8.6%	3	20.0%	1	4.5%	0	0.0%
	計	24	100.0%	25	100.0%	35	100.0%	15	100.0%	22	100.0%	24	100.0%
	DI指数	16.7		-12.0		2.8		-13.3		22.8		25.0	
	わからない 未回答	4		2		2		0		1		0	
商業地	上昇傾向にある	2	8.7%	1	4.8%	6	20.0%	1	8.3%	4	22.2%	6	26.1%
	横ばいである	20	87.0%	19	90.5%	21	70.0%	10	83.3%	13	72.2%	12	52.2%
	下落傾向にある	1	4.3%	1	4.8%	3	10.0%	1	8.3%	1	5.6%	5	21.7%
	計	23	100.0%	21	100.0%	30	100.0%	12	100.0%	18	100.0%	23	100.0%
	DI指数	4.4		0.0		10.0		0.0		16.6		4.4	
	わからない 未回答	4		1		4		0		4		0	



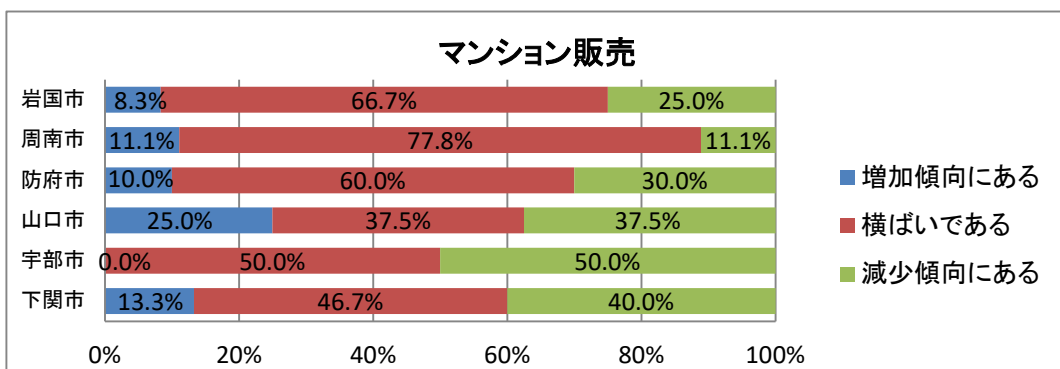
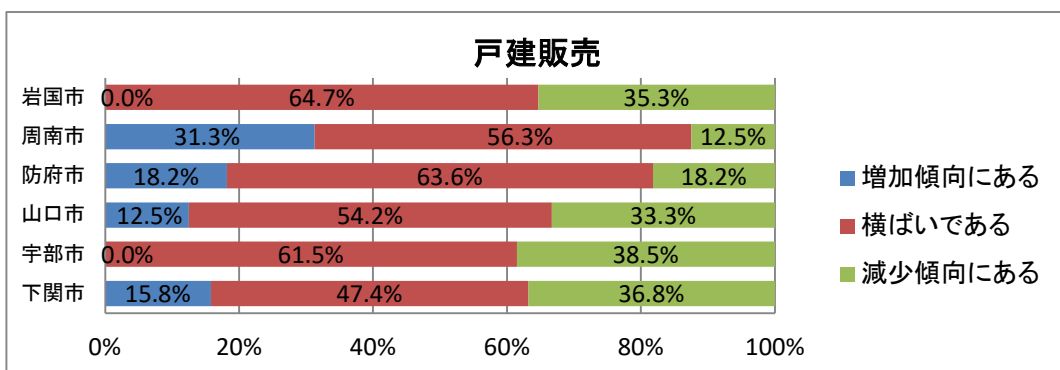
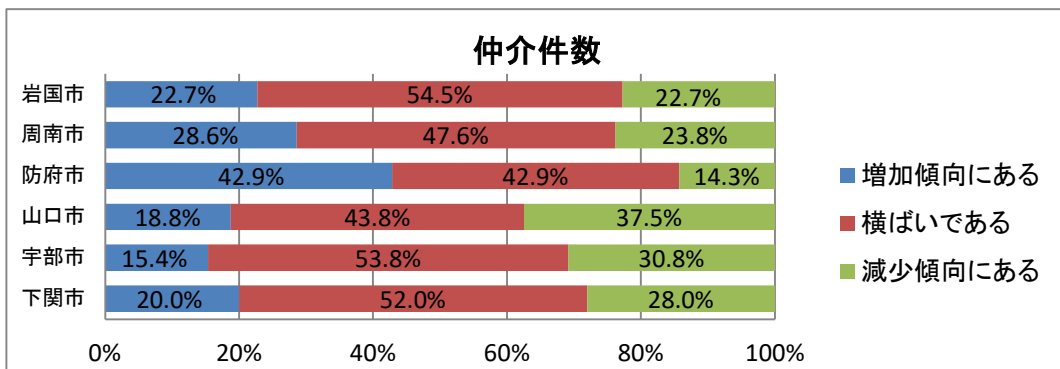
2. 半年後(R5.10.1)の地価の動向は現在と比較してどうなると予測するか [◇問3]

		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	8.3%	2	8.0%	3	8.8%	1	6.7%	5	25.0%	2	10.5%
	横ばいである	22	91.7%	20	80.0%	29	85.3%	12	80.0%	14	70.0%	14	73.7%
	下落している	0	0.0%	3	12.0%	2	5.9%	2	13.3%	1	5.0%	3	15.8%
	計	24	100.0%	25	100.0%	34	100.0%	15	100.0%	20	100.0%	19	100.0%
	DI指数	8.3		-4.0		2.9		-6.6		20.0		-5.3	
商業地	わからない	4		2		3		0		2		4	
	未回答	0		0		0		0		1		1	
	上昇している	1	4.5%	2	11.1%	2	6.9%	2	16.7%	4	23.5%	2	10.5%
	横ばいである	20	90.9%	15	83.3%	25	86.2%	9	75.0%	12	70.6%	13	68.4%
	下落している	1	4.5%	1	5.6%	2	6.9%	1	8.3%	1	5.9%	4	21.1%
計	22	100.0%	18	100.0%	29	100.0%	12	100.0%	17	100.0%	19	100.0%	
DI指数	0.0		5.5		0.0		8.4		17.6		-10.6		
わからない	5		3		5		0		3		3		
未回答	1		6		3		3		3		2		



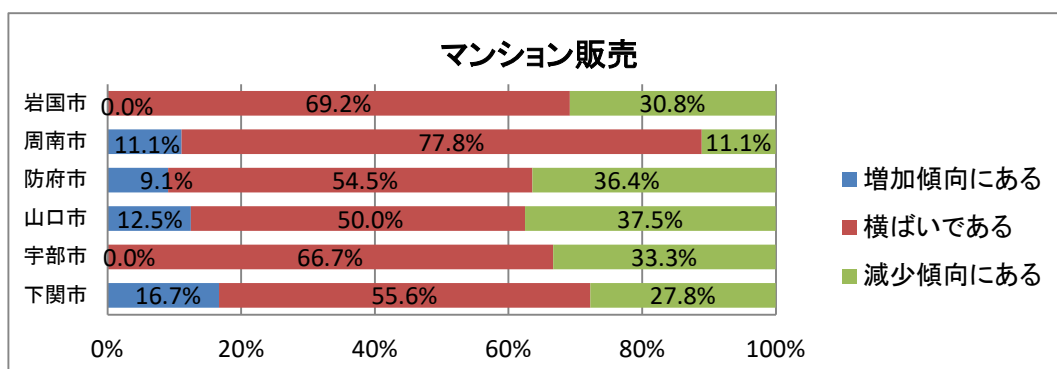
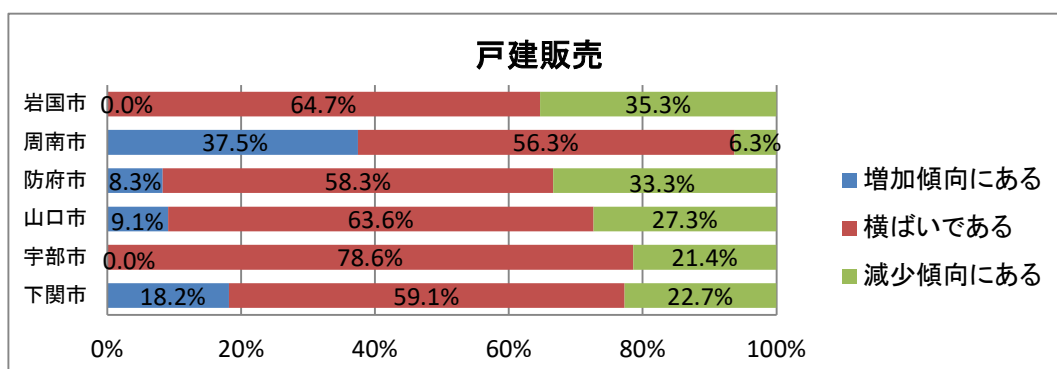
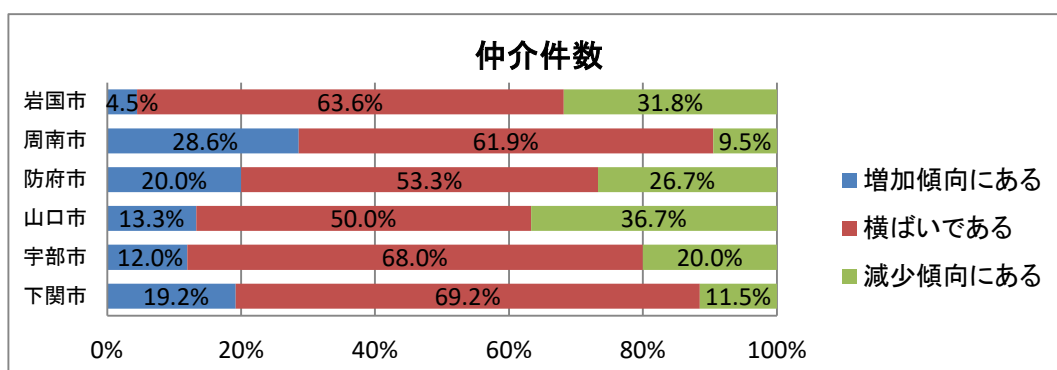
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		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	5	20.0%	4	15.4%	6	18.8%	6	42.9%	6	28.6%	5	22.7%
	横ばいである	13	52.0%	14	53.8%	14	43.8%	6	42.9%	10	47.6%	12	54.5%
	減少傾向にある	7	28.0%	8	30.8%	12	37.5%	2	14.3%	5	23.8%	5	22.7%
	計	25	100.0%	26	100.0%	32	100.0%	14	100.0%	21	100.0%	22	100.0%
	DI指数	-8.0		-15.4		-18.7		28.6		4.8		0.0	
戸建 販売	未回答	3		1		5		1		2		2	
	増加傾向にある	3	15.8%	0	0.0%	3	12.5%	2	18.2%	5	31.3%	0	0.0%
	横ばいである	9	47.4%	8	61.5%	13	54.2%	7	63.6%	9	56.3%	11	64.7%
	減少傾向にある	7	36.8%	5	38.5%	8	33.3%	2	18.2%	2	12.5%	6	35.3%
	計	19	100.0%	13	100.0%	24	100.0%	11	100.0%	16	100.0%	17	100.0%
DI指数	-21.0		-38.5		-20.8		0.0		18.8		-35.3		
マンシ ョン 販売	未回答	9		14		13		4		7		6	
	増加傾向にある	2	13.3%	0	0.0%	4	25.0%	1	10.0%	1	11.1%	1	8.3%
	横ばいである	7	46.7%	6	50.0%	6	37.5%	6	60.0%	7	77.8%	8	66.7%
	減少傾向にある	6	40.0%	6	50.0%	6	37.5%	3	30.0%	1	11.1%	3	25.0%
	計	15	100.0%	12	100.0%	16	100.0%	10	100.0%	9	100.0%	12	100.0%
DI指数	-26.7		-50.0		-12.5		-20.0		0.0		-16.7		
未回答	13		15		21		5		14		12		



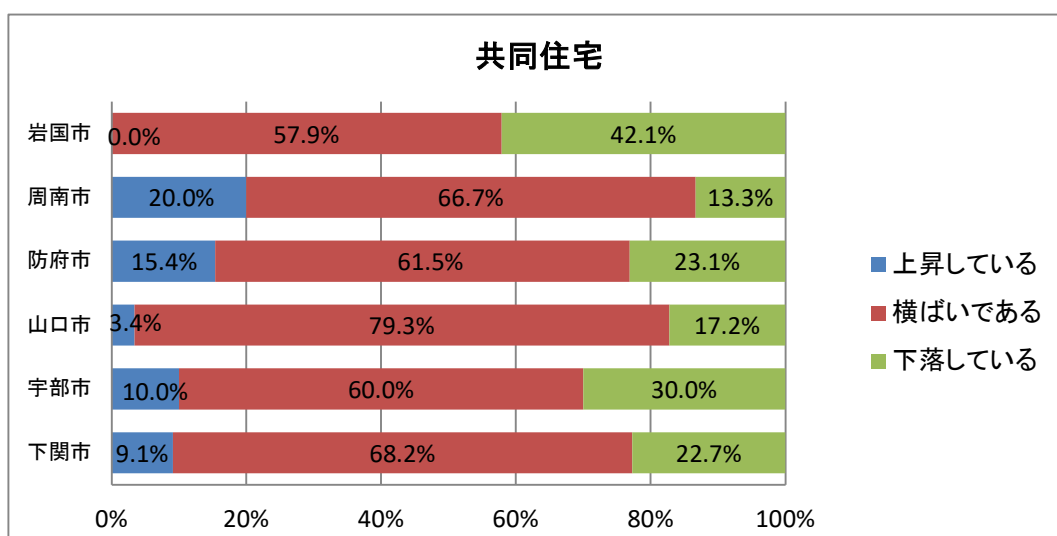
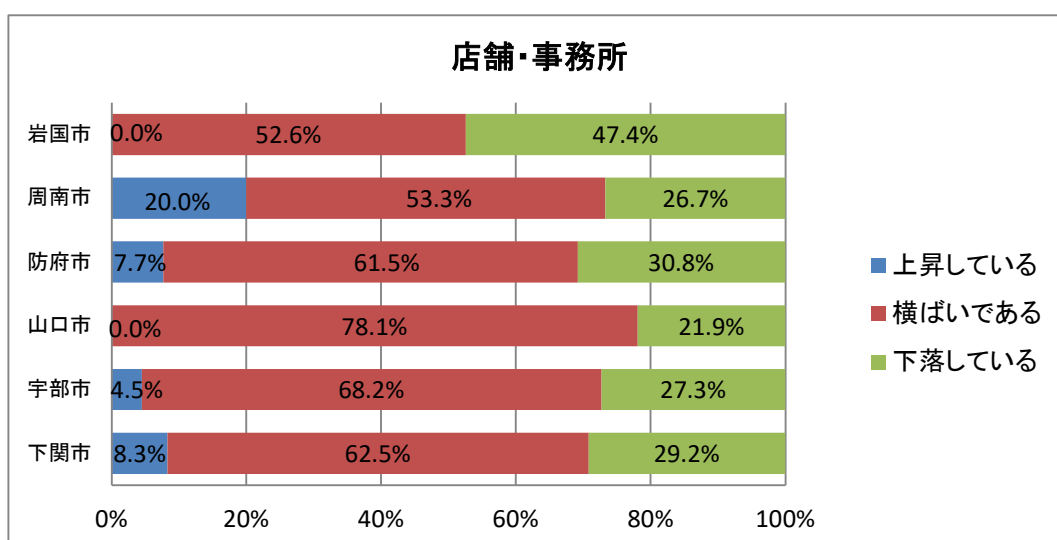
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		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	19.2%	3	12.0%	4	13.3%	3	20.0%	6	28.6%	1	4.5%
	横ばいである	18	69.2%	17	68.0%	15	50.0%	8	53.3%	13	61.9%	14	63.6%
	減少傾向にある	3	11.5%	5	20.0%	11	36.7%	4	26.7%	2	9.5%	7	31.8%
	計	26	100.0%	25	100.0%	30	100.0%	15	100.0%	21	100.0%	22	100.0%
	DI指数	7.7		-8.0		-23.4		-6.7		19.1		-27.3	
戸建 販売	未回答	2		2		7		0		2		2	
	増加傾向にある	4	18.2%	0	0.0%	2	9.1%	1	8.3%	6	37.5%	0	0.0%
	横ばいである	13	59.1%	11	78.6%	14	63.6%	7	58.3%	9	56.3%	11	64.7%
	減少傾向にある	5	22.7%	3	21.4%	6	27.3%	4	33.3%	1	6.3%	6	35.3%
	計	22	100.0%	14	100.0%	22	100.0%	12	100.0%	16	100.0%	17	100.0%
マンシ ョン 販売	DI指数	-4.5		-21.4		-18.2		-25.0		31.2		-35.3	
	未回答	6		13		15		3		7		7	
	増加傾向にある	3	16.7%	0	0.0%	2	12.5%	1	9.1%	1	11.1%	0	0.0%
	横ばいである	10	55.6%	8	66.7%	8	50.0%	6	54.5%	7	77.8%	9	69.2%
	減少傾向にある	5	27.8%	4	33.3%	6	37.5%	4	36.4%	1	11.1%	4	30.8%
計	18	100.0%	12	100.0%	16	100.0%	11	100.0%	9	100.0%	13	100.0%	
未回答	DI指数	-11.1		-33.3		-25.0		-27.3		0.0		-30.8	
	未回答	10		15		21		4		14		11	



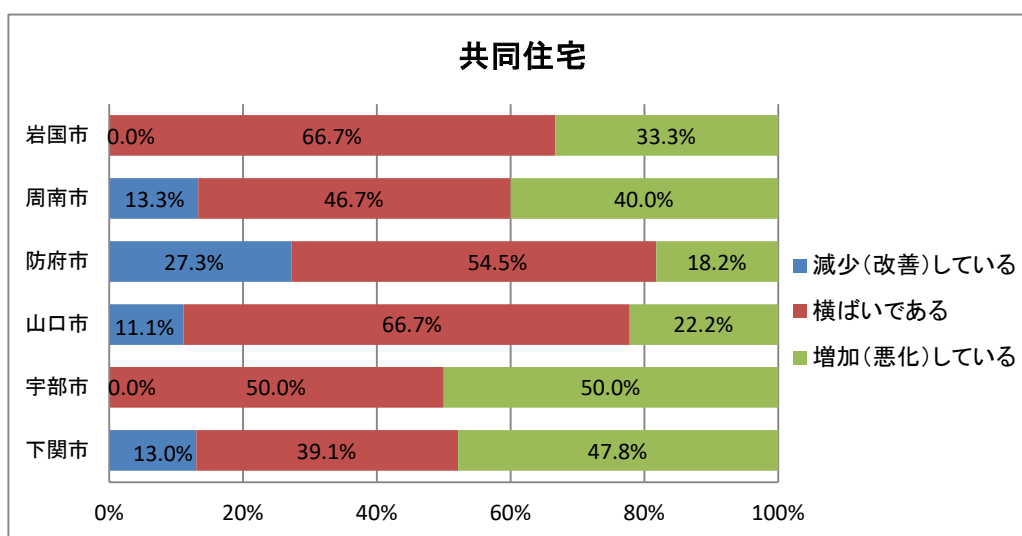
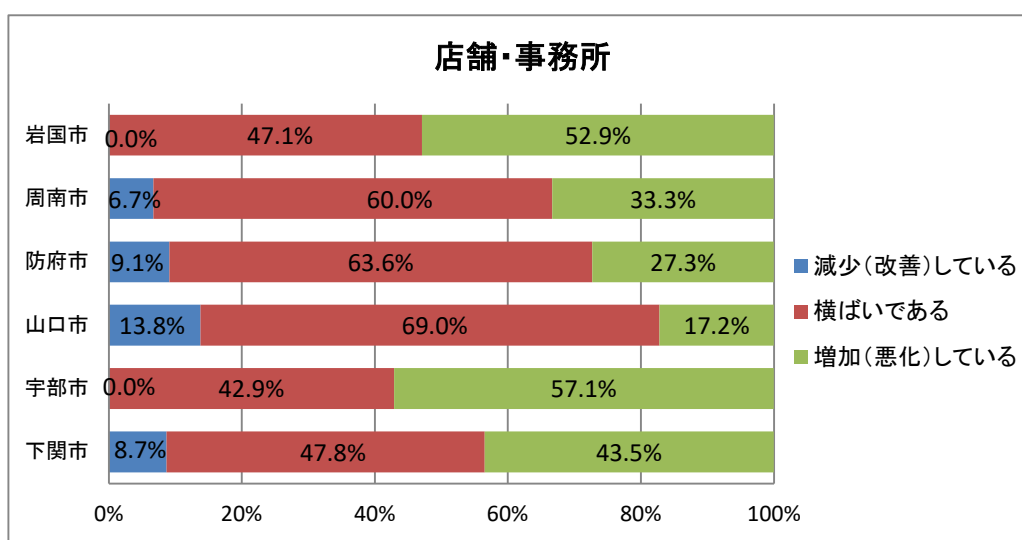
5. 現在の賃料水準は半年前と比較してどのように感じるか [◇問6]

		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	2	8.3%	1	4.5%	0	0.0%	1	7.7%	3	20.0%	0	0.0%
	横ばいである	15	62.5%	15	68.2%	25	78.1%	8	61.5%	8	53.3%	10	52.6%
	下落している	7	29.2%	6	27.3%	7	21.9%	4	30.8%	4	26.7%	9	47.4%
	計	24	100.0%	22	100.0%	32	100.0%	13	100.0%	15	100.0%	19	100.0%
	DI指数	-20.9		-22.8		-21.9		-23.1		-6.7		-47.4	
	わからない	3		5		3		1		6		4	
未回答	1		0		2		1		2		1		
共同 住宅	上昇している	2	9.1%	2	10.0%	1	3.4%	2	15.4%	3	20.0%	0	0.0%
	横ばいである	15	68.2%	12	60.0%	23	79.3%	8	61.5%	10	66.7%	11	57.9%
	下落している	5	22.7%	6	30.0%	5	17.2%	3	23.1%	2	13.3%	8	42.1%
	計	22	100.0%	20	100.0%	29	100.0%	13	100.0%	15	100.0%	19	100.0%
	DI指数	-13.6		-20.0		-13.8		-7.7		6.7		-42.1	
	わからない	3		4		3		1		5		4	
未回答	3		3		5		1		3		1		



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	2	8.7%	0	0.0%	4	13.8%	1	9.1%	1	6.7%	0	0.0%
	横ばいである	11	47.8%	9	42.9%	20	69.0%	7	63.6%	9	60.0%	8	47.1%
	増加(悪化)している	10	43.5%	12	57.1%	5	17.2%	3	27.3%	5	33.3%	9	52.9%
	計	23	100.0%	21	100.0%	29	100.0%	11	100.0%	15	100.0%	17	100.0%
	DI指数	-34.8		-57.1		-3.4		-18.2		-26.6		-52.9	
	わからない	4		5		4		2		6		6	
未回答	1		1		4		2		2		1		
共同 住宅	減少(改善)している	3	13.0%	0	0.0%	3	11.1%	3	27.3%	2	13.3%	0	0.0%
	横ばいである	9	39.1%	10	50.0%	18	66.7%	6	54.5%	7	46.7%	12	66.7%
	増加(悪化)している	11	47.8%	10	50.0%	6	22.2%	2	18.2%	6	40.0%	6	33.3%
	計	23	100.0%	20	100.0%	27	100.0%	11	100.0%	15	100.0%	18	100.0%
	DI指数	-34.8		-50.0		-11.1		9.1		-26.7		-33.3	
	わからない	4		5		3		2		6		5	
未回答	1		2		7		2		2		1		



[5] アンケート意見(不動産市況の実感等)

[西部地区]

下関市

- ・建築費の高騰に加えて、設備も値上げとなっており、厳しい状況が続いている。
- ・建売住宅は物価高の影響を受けていると思います。
- ・コロナの影響で飲食業等は未だ不況を脱しきれていない。補助金がないのも苦しいようです。物販店舗・一般事務所も他地域からの流入はなく、地域の需要が少ない。アパートは中古が多数競合し、リフォームと値下げが必要。
- ・賃貸:法人社宅や留学生の需要が回復している。
- ・地域によっては売物件の動きが無く、数年放置された感があります。特に郊外の更地や建物有りの物件は買い手を見つけるのが難しいと思われます。
- ・コロナ後のテナント需要が回復傾向にあると感じた。住居についてはコロナ後の影響を感じない。
- ・市内でも特定の地域の不動産価格は上昇していると感じる。建築費の高騰により、新築やリフォーム費用が上昇し、建売やリフォーム済みの物件の価格が上昇し売れ残っていると感じる。
- ・1.新築需要は、新下関地域が根強い。2.クライアントは、金利の上昇を気にして様子見で、決断が遅く請負契約は減少している。3.市街化調整区域の開発が制限され、大規模開発が困難となり、3年後の完成宅地の価格が上昇に転ずる感がある。

宇部市

- ・安い土地や、安い戸建の仲介は横ばいだが、高価格帯は下落している。
- ・建築資材の高騰が続いています。
- ・変化なし。
- ・建築業としてはウッドショックが直接的打撃であった。業界全体で建築費の値上がりがあったのは、ウッドショックに続き、半導体の不足と円安も追い打ちをかけたものと思われる。
- ・リユース住宅を主にした業者は買取価額に対してシビアな対応。建築費高騰の影響は大きい。更地であれば売却が容易なことから、建物がある場合は解体費用を常に勘案しての購入価額の提示。
- ・主に賃貸住宅の入居募集も含めた管理をしています。最近の若い方(20代)は家賃が高くても築浅で設備や間取り等を重視される方が多いため、築が20年をこえてくると、設備をよくして、状態をよくしておかないと決まりにくい傾向にあります。新型コロナが流行って、テレワークをする人が増え、転勤が理由の入退去がほぼなくなりました。
- ・新築分譲マンションの建築がない。

美祿市

- ・資材の高騰もあり新築住宅の着工件数が減少しているように感じられる。

[中部地区]

山口市

- ・原因は複数ありますが、土木・建築の工事代の大幅高騰や金利上昇の動きなどから、市場に閉塞感が出始めている。大幅な金利引き上げや増税を行えば、急激な市場の冷え込みを招くと思われる。
- ・購入者が低年齢化しているように感じる。
- ・ローコスト住宅の増加により中古住宅(価格 2,000 万円前後)市場が厳しくなっています。又、中古住宅(500 万円～1,000 万円)はリフォームにかかる費用が多い物件は苦戦しています。
- ・資材高騰により、新築から中古へとシフトしている方が増えつつある。
- ・建築費の高騰、金利の上昇。
- ・建築費の高騰については、今も月ごとに材料の値上げが続いており、顕著であると感じます。

- ・建築費高騰に伴い、宅地販売が伸び悩んでいる。土地へ価格転嫁したいが、住宅ローン総額が高くなり、ローンが通らないケースが多くなっている為、できない。供給コントロールをしながら事業を継続させている状況。投資用一棟マンション・ビル等は売却物件数が少なくなっている。
- ・古い物件管理が多い。

防府市

- ・業者(大工・設備・清掃)も高齢化と人不足で、ウッドショックや物価高の影響が生じている。
- ・建築費高騰及び物価高による新築住宅(特に一次取得者)の減少。
- ・防府市内で3mの水位が来る場所の調整区域の田や畑の宅地造成が7月以降出来なくなる。6月までに開発申請が必要なので大変である(防府市田島・西浦・台道地区)。
- ・造成費も高騰しております。

下松市

- ・ウッドショックなどの影響で、販売価格の高騰はさげられないと思います。
- ・新築建売などは補助金あるなしで顧客のマインドが違い、売上に連動しているように思います。中古などはあまり関係なく思います。

周南市

- ・建築材料費の高騰
- ・資材の値上げを理由として、建築費、工事費の値上げを要求される。
- ・新築一戸建、新築マンションの販売価格が上昇しているので、中古住宅、中古マンションに購入希望者の目が向いている。今後の動向としてリフォーム需要の拡大が見込まれると思われます。
- ・建築業としては資材の値上がりが続いております(鉄筋、型枠、内外装等)。資材・鉄骨等も入りづらい状況。
- ・先日、公示地価が発表されました。県内の商業地が横ばいに転じたとの報道です。特に再開発に伴う需要の高まりが要因として周南市御幸通の上昇が最も大きいとのこと。ただ、この事象は主に期待によるものが主な要因である。実体が無いのである。現在、建築費は材料の不足や人件費の高騰等の要因によりこの十数年の間に倍近くになっています。従って住宅地については、総額(土地と建物)で考えますので、土地値は抑えられています。商業地については、既在建物の老朽化や耐震性の問題で建て替えの時期と重なり、その為に土地が動くことはあっても一過性のものだと考えられます。
- ・年齢的に団塊世代の為、長男さんが転勤等で山口の地元に戻って来れず、売り出す傾向にある。今まで中心部でも売りに出ない土地が出るようになった。

[東部地区]

岩国市

- ・特別に変わらず。
- ・問2、地価動向はいずれも上昇傾向にあるとしたが、上昇は中心市街地であり、周辺部は下落箇所が多く取引不能あり。問7、飲食店舗の閉店が目立っていたが、新たな出店も散見される。コロナ禍や建築費の高騰、資材の遅延などにより、購買意欲の低下や取引の減少、地価の下落を憂慮していたが、今のところその影響は大きく表れていない。
- ・米軍用の賃貸物件の家賃が、米軍住宅課によって下げられている。

周防大島町

- ・最近のニュースで周防大島町の地方税収が前年度5億円弱が30億強へと急増したとの報道がありました。最近都会から移住希望のはなしは耳にしますが、実感として事業への動きをまだ感じません。

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（R5年4月1日）の地価の動向は半年前（R4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（R5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、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：4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。