

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21回 ～

(基準日:令和7年4月1日)

令和7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）	30

[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7年4月1日を起点とし、過去半年(R6.10.1～R7.4.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R7.4.1～R7.10.1)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。

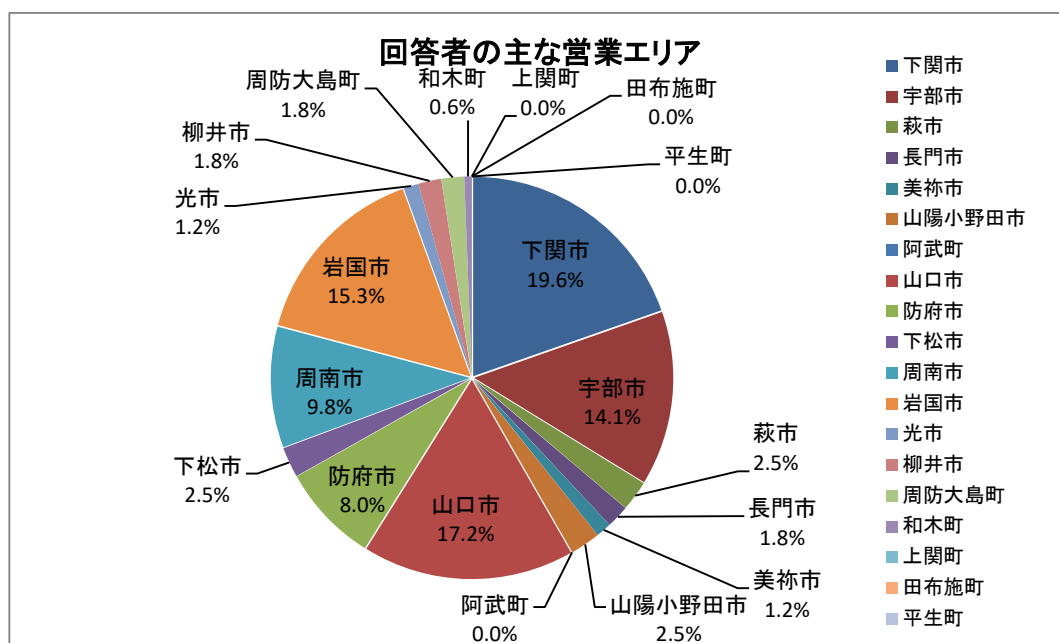
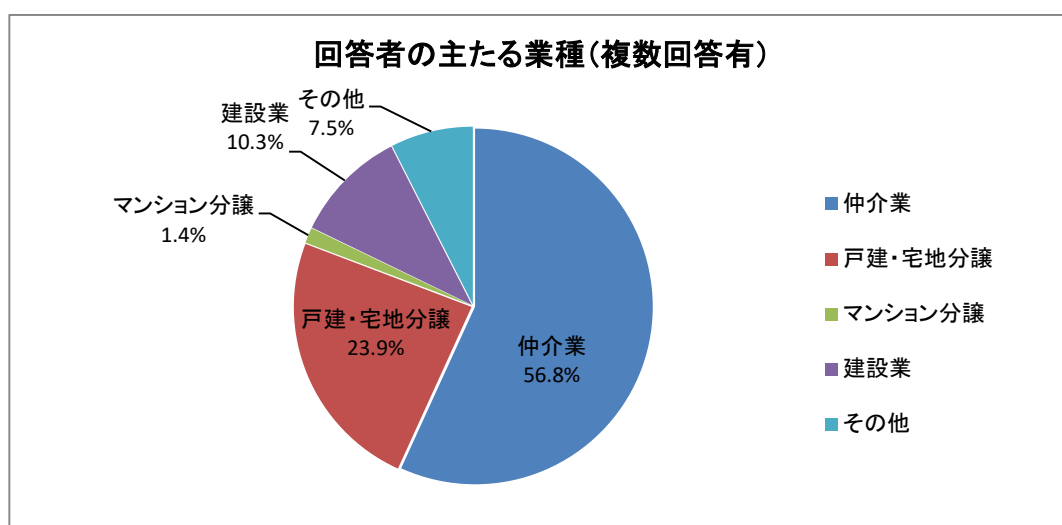
なお、この調査は今後も年2回(基準日:4月1日及び10月1日)継続して実施していく予定です。

実施時期：令和7年4月

発送数：838

回収数：179 (回収率 21.4%)

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21回目の調査(令和7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 1.6⇒) 9.1(前期差 7.5 ポイント増)、商業地は(前期 2.0⇒) 16.5(前期差 14.5 ポイント増)と住宅地はプラス幅が拡大し、商業地はプラス幅が大きく拡大した。

地域別にみると住宅地については、県西部は(前期-2.7⇒) 3.2(前期差 5.9 ポイント増)、県中部は(前期 7.8⇒) 20.0(前期差 12.2 ポイント増)、県東部は(前期-3.0⇒) 0.0(前期差 3.0 ポイント増)と県西部はマイナスからプラスに転じ、県中部はプラス幅が大きく拡大し、県東部はマイナスからゼロとなった。商業地については、県西部は(前期-3.5⇒) 9.6(前期差 13.1 ポイント増)、県中部は(前期 9.1⇒) 31.9(前期差 22.8 ポイント増)、県東部は(前期-3.1⇒) 3.6(前期差 6.7 ポイント増)と県西部及び県東部はマイナスからプラスに転じ、県中部はプラス幅が大きく拡大した。

半年後の県全体の地価動向DI予測は、住宅地は(今期 9.1⇒) -4.6(今期差 13.7 ポイント減)、商業地は(今期 16.5⇒) 4.0(今期差 12.5 ポイント減)と住宅地はプラスからマイナスに転じ、商業地はプラス幅が大きく縮小した。

地域別の住宅地については、県西部は(今期 3.2⇒) -13.3(今期差 16.5 ポイント減)、県中部は(今期 20.0⇒) 3.4(今期差 16.6 ポイント減)、県東部は(今期 0.0⇒) -3.2(今期差 3.2 ポイント減)と県西部はプラスからマイナスに転じ、県中部はプラス幅が大きく縮小し、県東部はゼロから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 9.6⇒) 4.0(今期差 5.6 ポイント減)、県中部は(今期 31.9⇒) 8.3(今期差 23.6 ポイント減)、県東部は(今期 3.6⇒) -3.4(今期差 7.0 ポイント減)と県西部はプラス幅が縮小し、県中部はプラス幅が大きく縮小し、県東部はプラスからマイナ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-6.1⇒) -8.0(前期差 1.9 ポイント減)、戸建販売は(前期-28.5⇒) -28.9(前期差 0.4 ポイント減)、マンション販売は(前期-24.1⇒) -22.1(前期差 2.0 ポイント増)と仲介件数はマイナス幅が拡大し、戸建販売はマイナス幅が僅かに拡大し、マンション販売は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-2.9⇒) -11.7(前期差 8.8 ポイント減)、県中部は(前期 1.4⇒) -5.1(前期差 6.5 ポイント減)、県東部は(前期-29.4⇒) -6.4(前期差 23.0 ポイント増)と県西部はマイナス幅が拡大し、県中部はプラスからマイナスに転じ、県東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-28.6⇒) -31.7(前期差 3.1 ポイント減)、県中部は(前期-13.5⇒) -22.5(前期差 9.0 ポイント減)、県東部は(前期-55.2⇒) -34.8(前期差 20.4 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大きく縮小した。マンション販売の県西部は(前期-16.7⇒) -18.1(前期差 1.4 ポイント減)、県中部は(前期-20.4⇒) -20.6(前期差 0.2 ポイント減)、県東部は(前期-41.7⇒) -31.6(前期差 10.1 ポイント増)と県西部はマイナス幅が拡大し、県中部はマイナス幅が僅かに拡大し、県東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-8.0⇒) -9.8(今期差 1.8 ポイント減)、戸建販売は(今期-28.9⇒) -20.0(今期差 8.9 ポイント増)、マンション販売は(今期-22.1⇒) -19.3(今期差 2.8 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-11.7⇒) -8.2(今期差 3.5 ポイント増)、県中部は(今期-5.1⇒) -10.1(今期差 5.0 ポイント減)、県東部は(今期-6.4⇒) -12.1(今期差 5.7 ポイント減)と県西部はマイナス幅が縮小し、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。戸建販売の県西部は(今期-31.7⇒) -17.0(今期差 14.7 ポイント増)、県中部は(今期-22.5⇒) -20.0(今期差 2.5 ポイント増)、県東部は(今期-34.8⇒) -25.0(今期差 9.8 ポイント増)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縮小する予測となった。マンション販売の県西部は(今期-18.1⇒) -17.6(今期差 0.5 ポイント増)、県中部は(今期-20.6⇒) -13.8(今期差 6.8 ポイント増)、県東部は(今期-31.6⇒) -33.3(今期差 1.7 ポイント減)と県西部はマイナス幅が僅かに縮小し、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-15.4⇒)-4.6(前期差 10.8 ポイント増)、共同住宅は(前期-11.6⇒)-2.4(前期差 9.2 ポイント増)と共にマイナス幅が大きく縮小した。

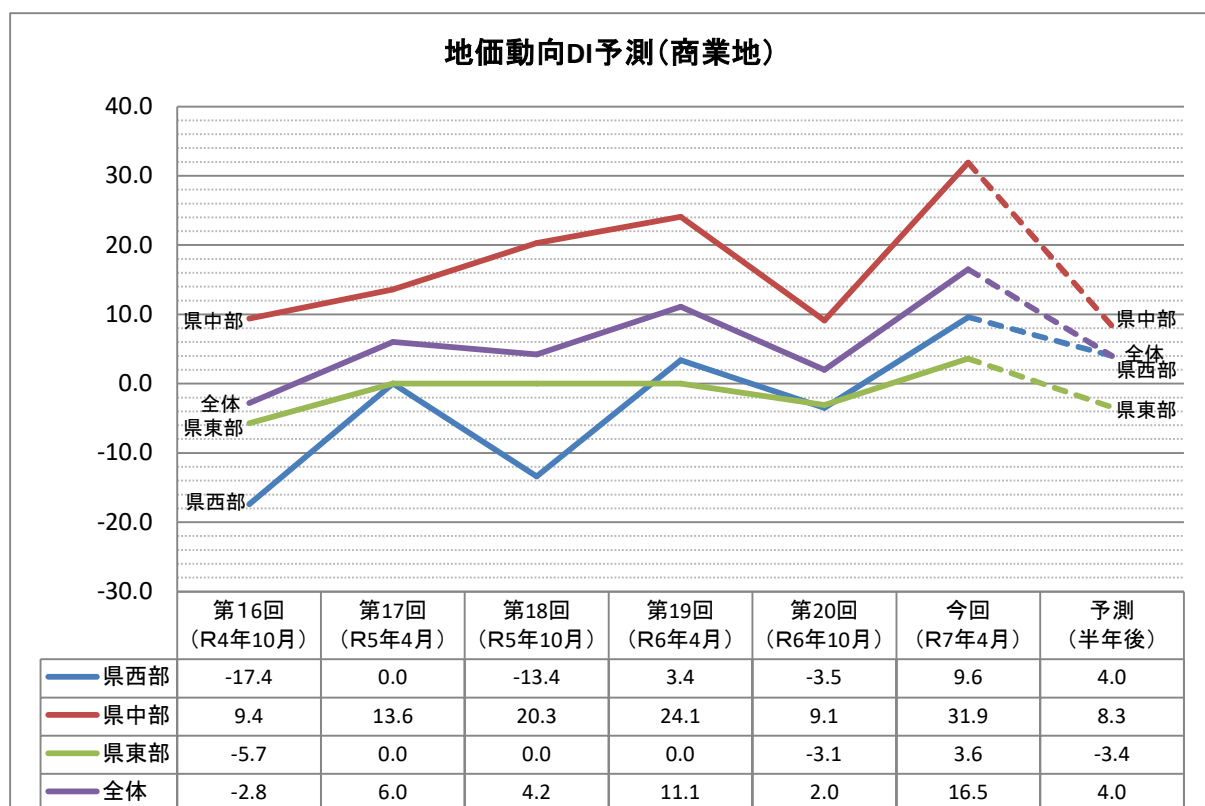
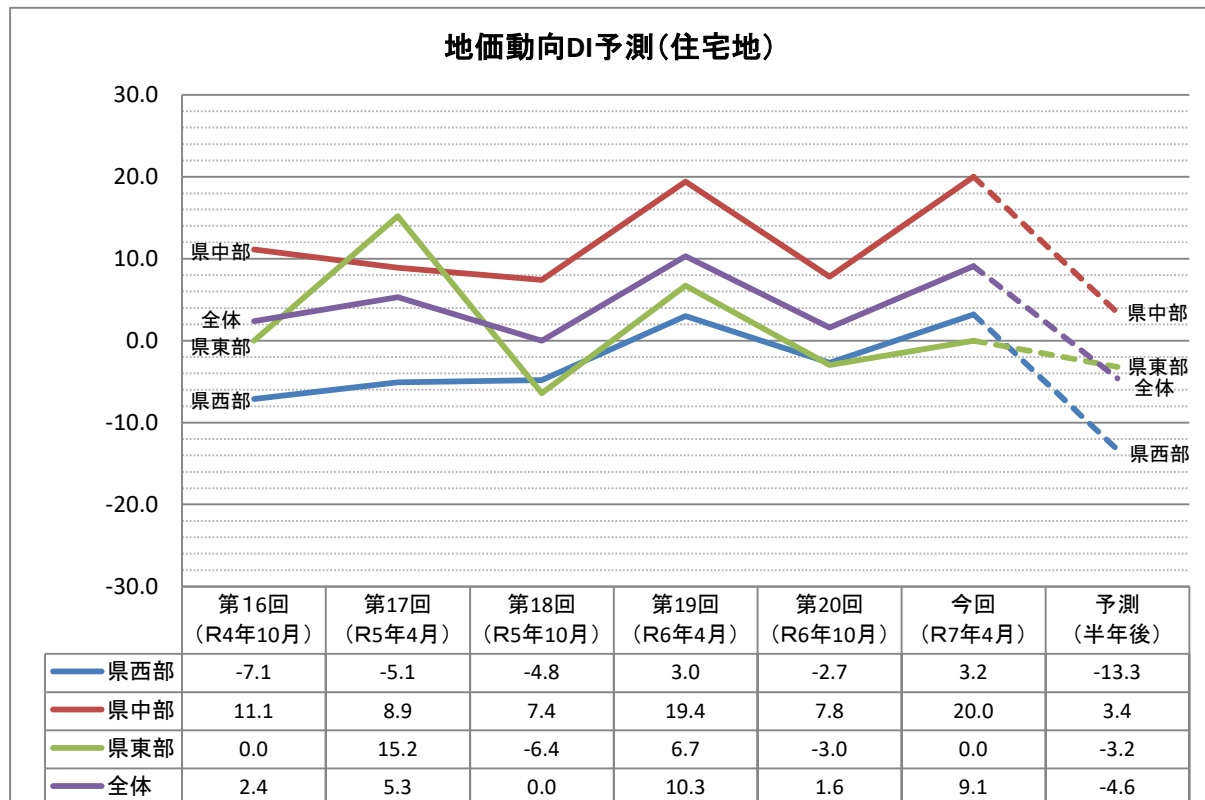
地域別の店舗・事務所は、県西部は(前期-21.6⇒)-13.0(前期差 8.6 ポイント増)、県中部は(前期-6.0⇒)6.3(前期差 12.3 ポイント増)県東部は(前期-24.1⇒)-7.1(前期差 17.0 ポイント増)と県西部はマイナス幅が縮小し、県中部はマイナスからプラスに転じ、県東部はマイナス幅が大きく縮小した。共同住宅の県西部は(前期-19.7⇒)-15.7(前期差 4.0 ポイント増)県中部は(前期-3.9⇒)14.6(前期差 18.5 ポイント増)県東部は(前期-8.0⇒)-7.4(前期差 0.6 ポイント増)と県西部はマイナス幅が縮小し、県中部はマイナスからプラスに大きく転じ、県東部はマイナス幅が僅かに縮小した。

(4) 空室率の動向

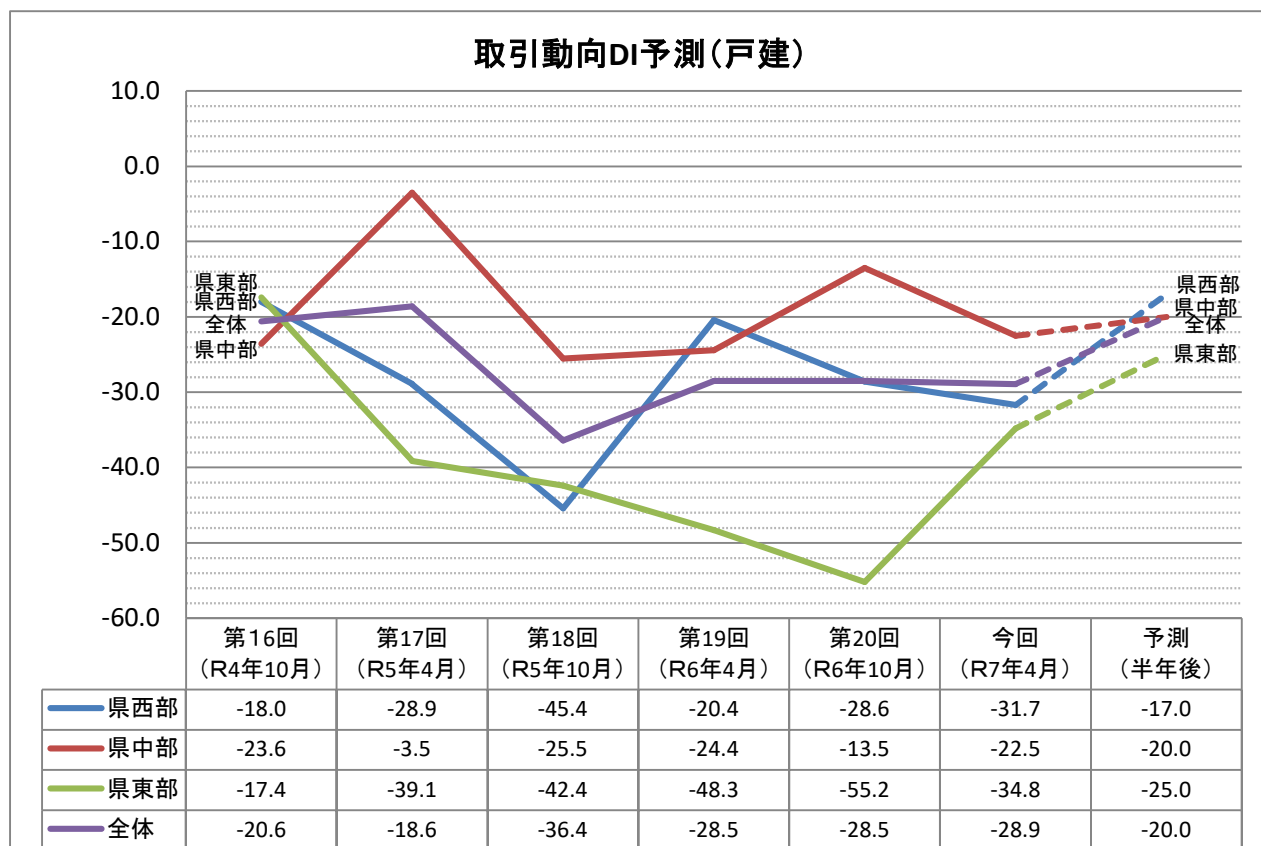
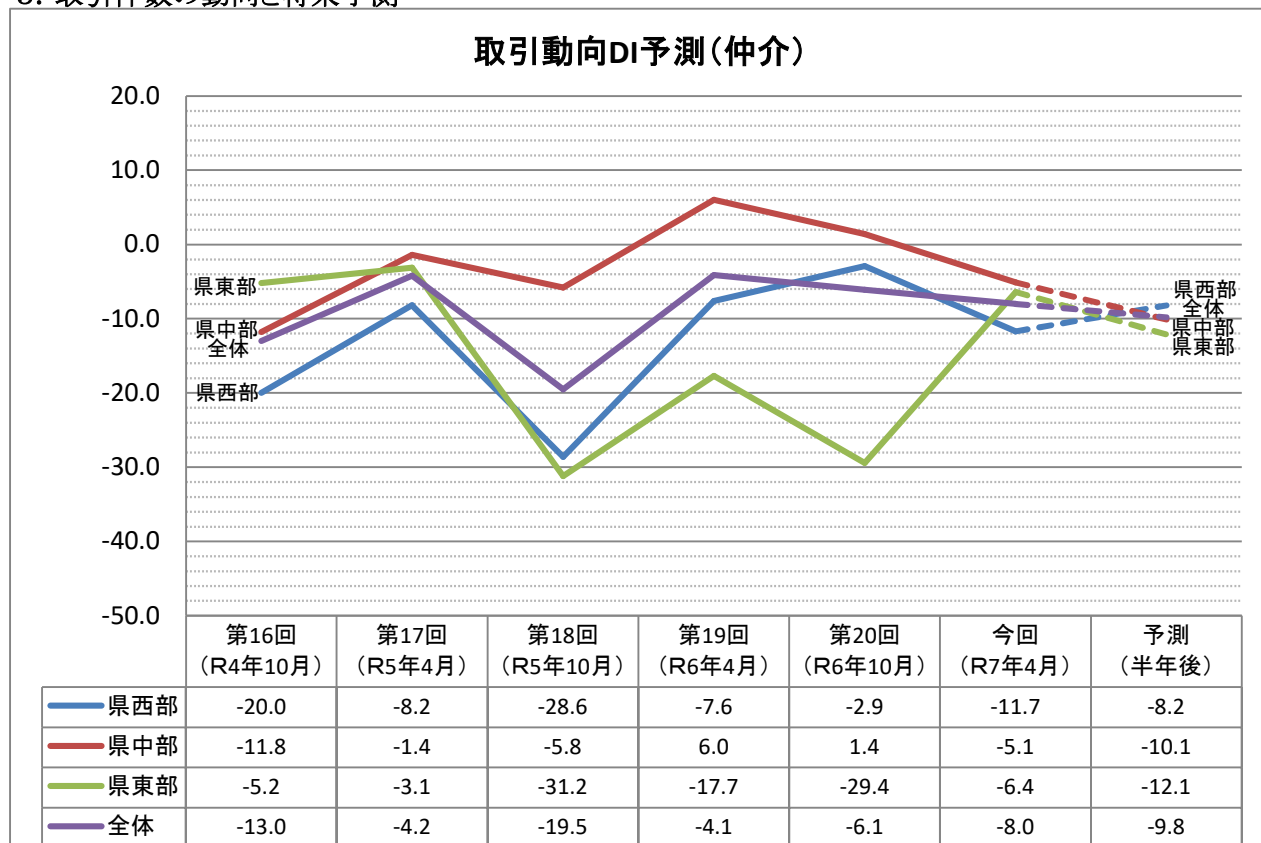
空室率の動向を用途別にみると県全体では、店舗・事務所は(前期-20.6⇒)-16.9(前期差 3.7 ポイント増)、共同住宅は(前期-25.5⇒)-24.0(前期差 1.5 ポイント増)と共にマイナス幅が縮小した。

地域別の店舗・事務所は、県西部は(前期-28.5⇒)-20.0(前期差 8.5 ポイント増)、県中部は(前期-13.1⇒)-6.3(前期差 6.8 ポイント増)、県東部は(前期-20.7⇒)-29.6(前期差 8.9 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。共同住宅の県西部は(前期-33.3⇒)-22.0(前期差 11.3 ポイント増)、県中部は(前期-17.2⇒)-23.4(前期差 6.2 ポイント減)、県東部は(前期-28.5⇒)-28.5(前期差ゼロ)と県西部はマイナス幅が大きく縮小し、県中部はマイナス幅が拡大し、県東部は横這いとなった。

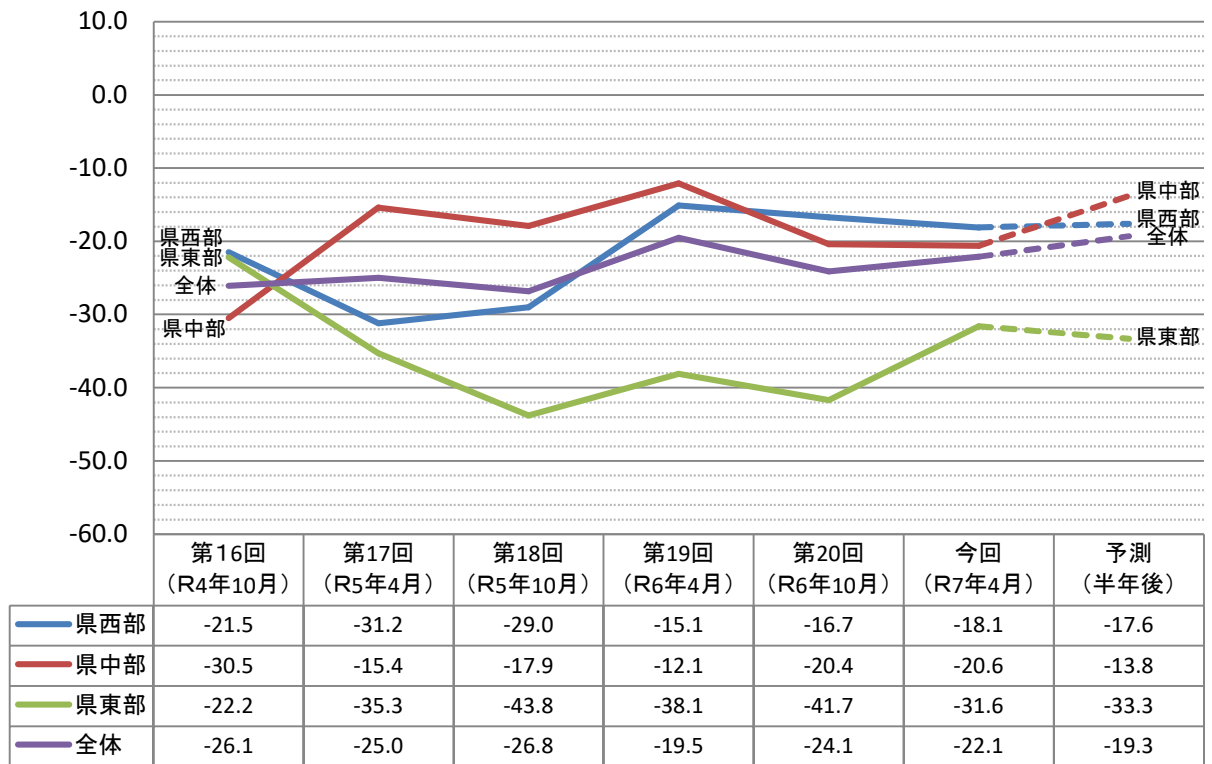
4. 地価の動向と将来予測



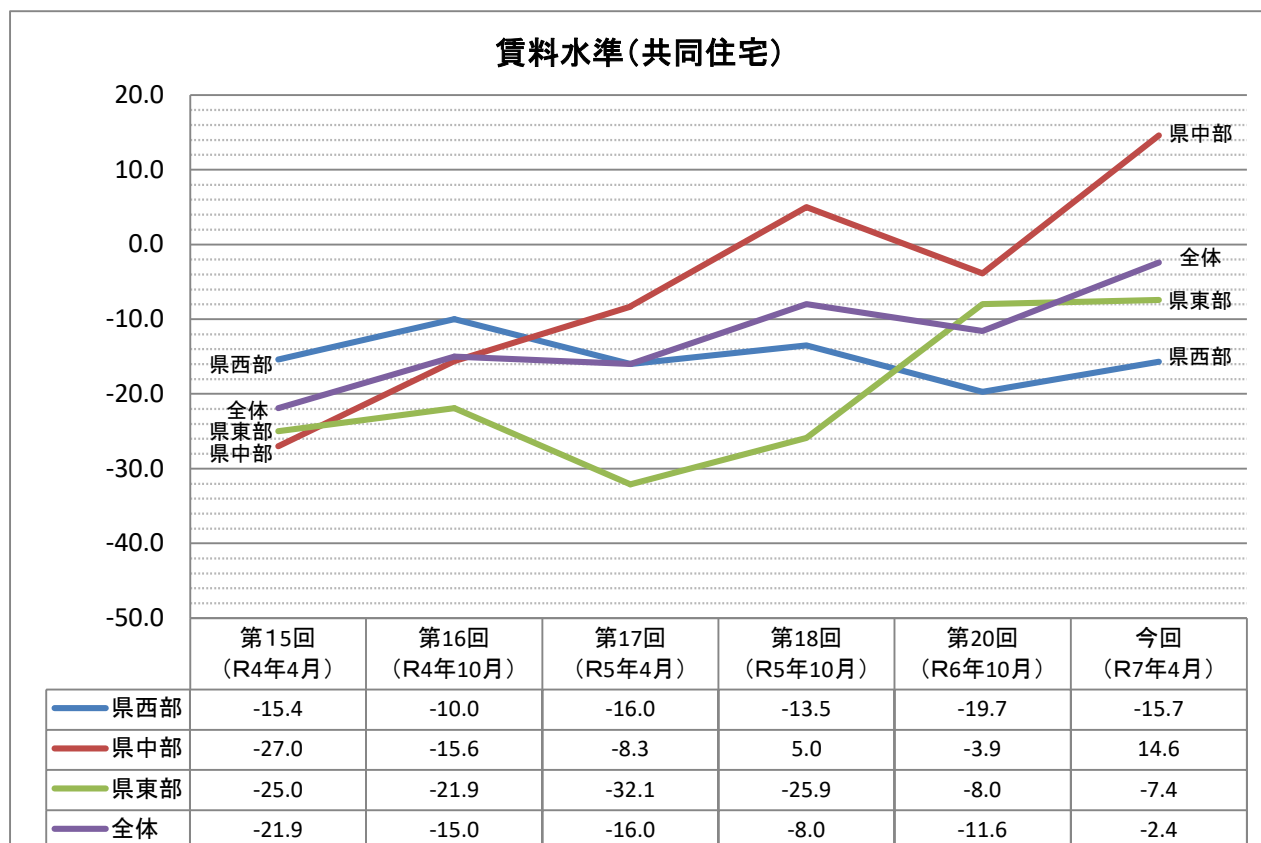
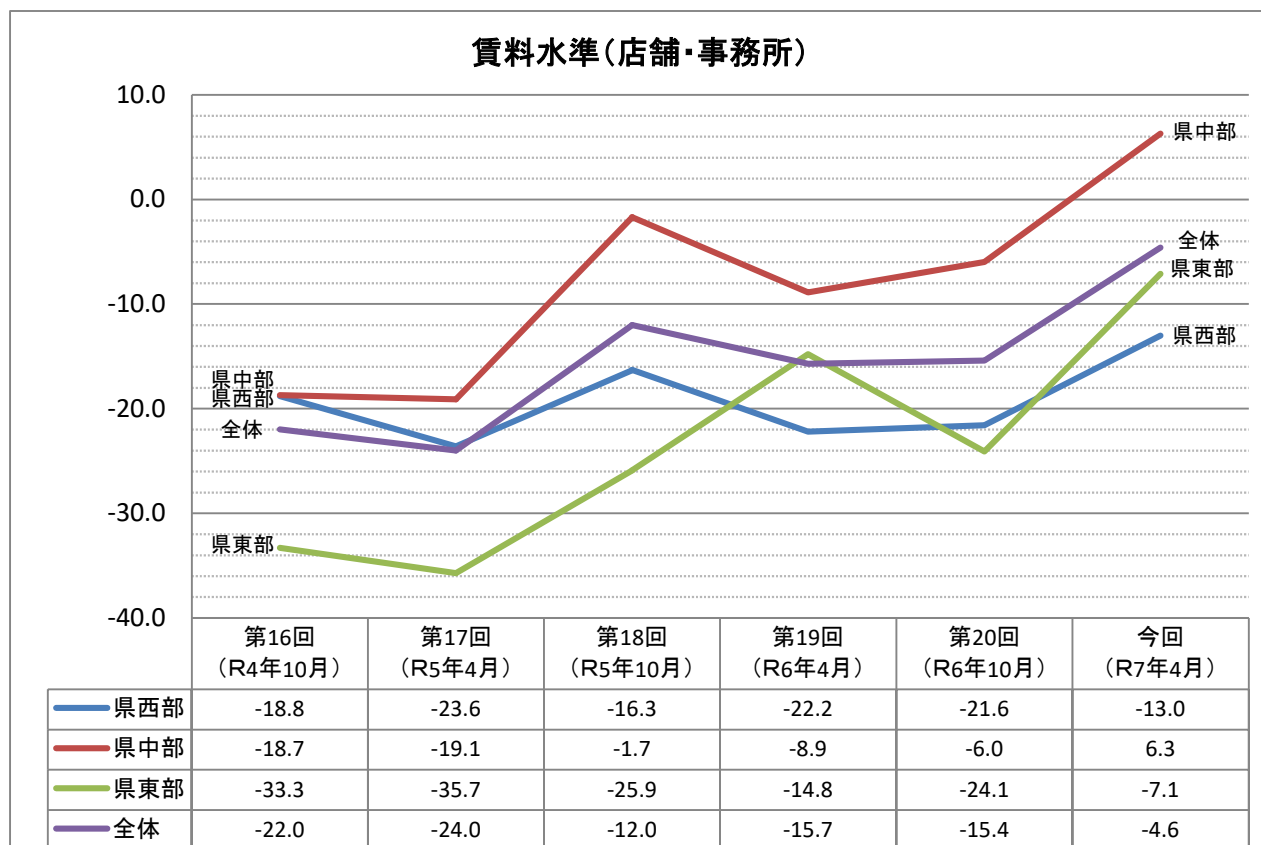
5. 取引件数の動向と将来予測



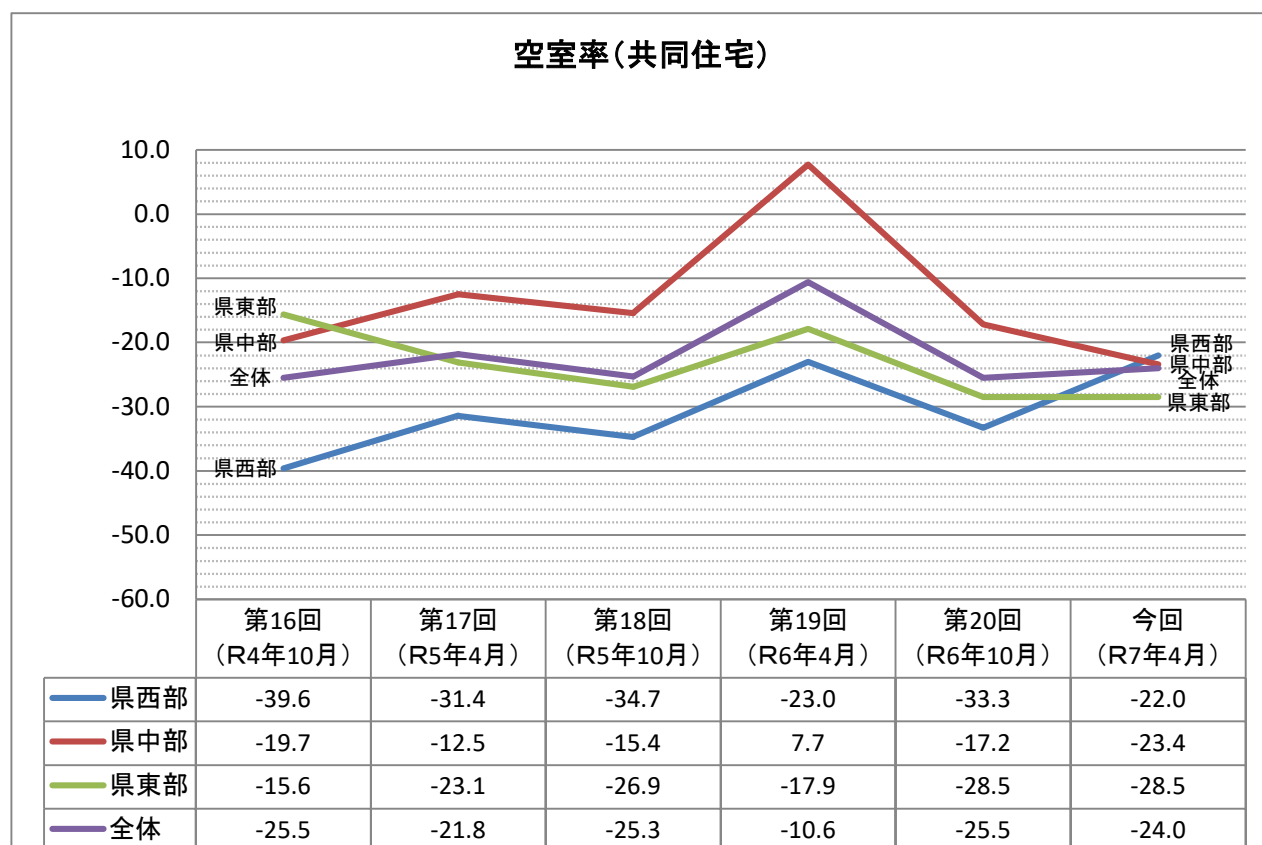
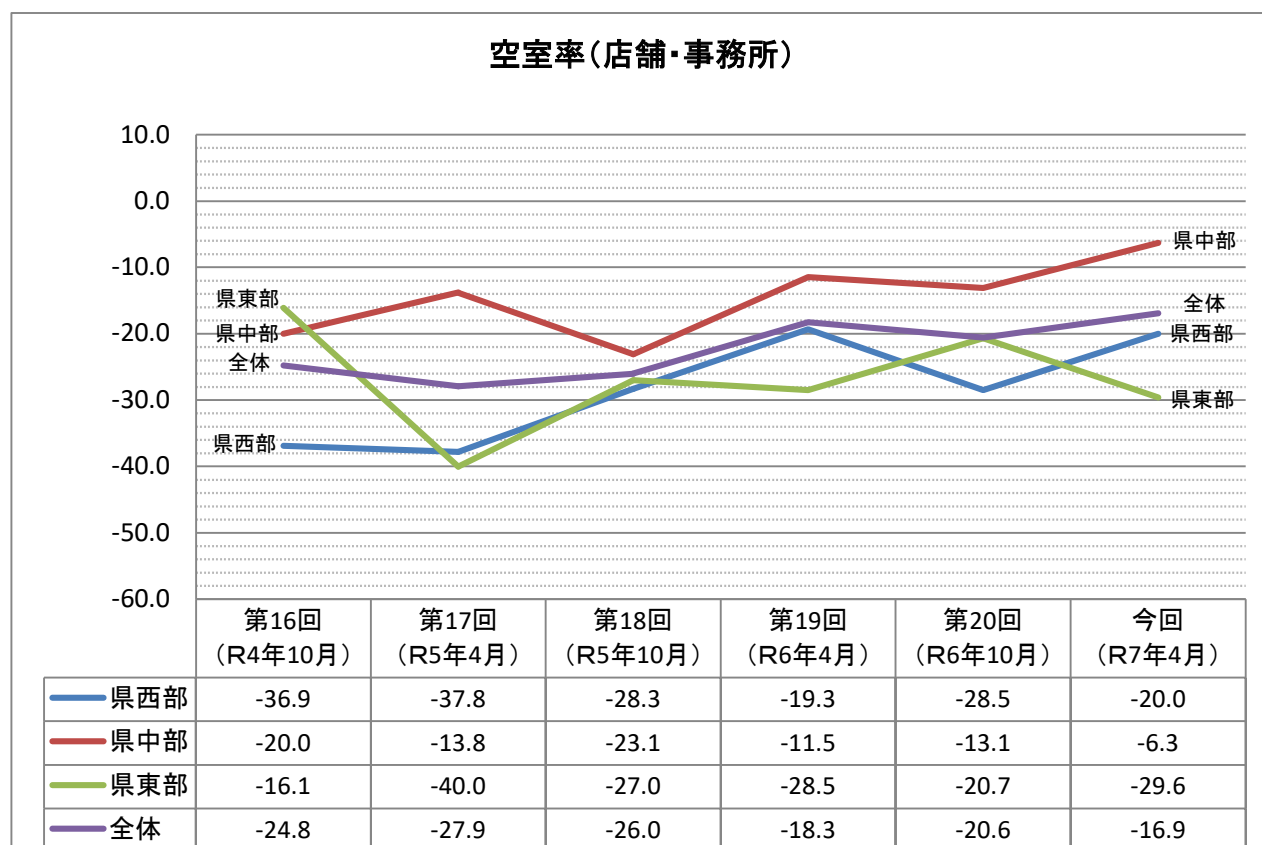
取引動向DI予測(マンション)



6. 賃料水準の動向



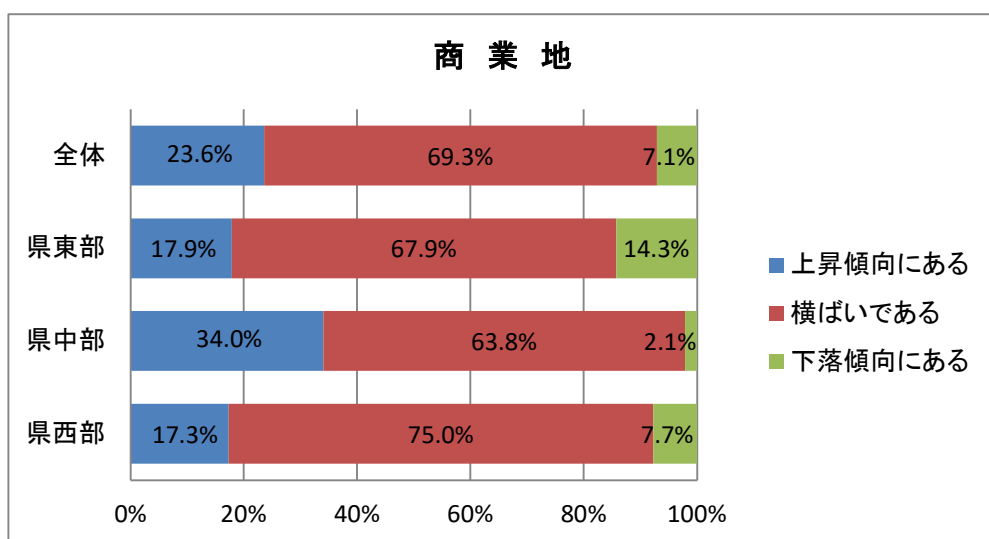
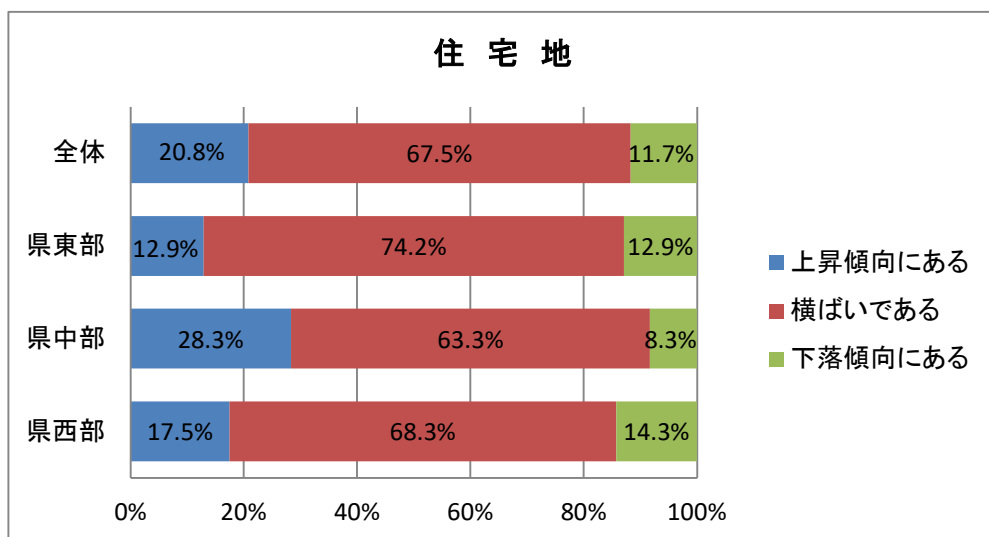
7. 空室率の動向



[2] アンケート集計結果

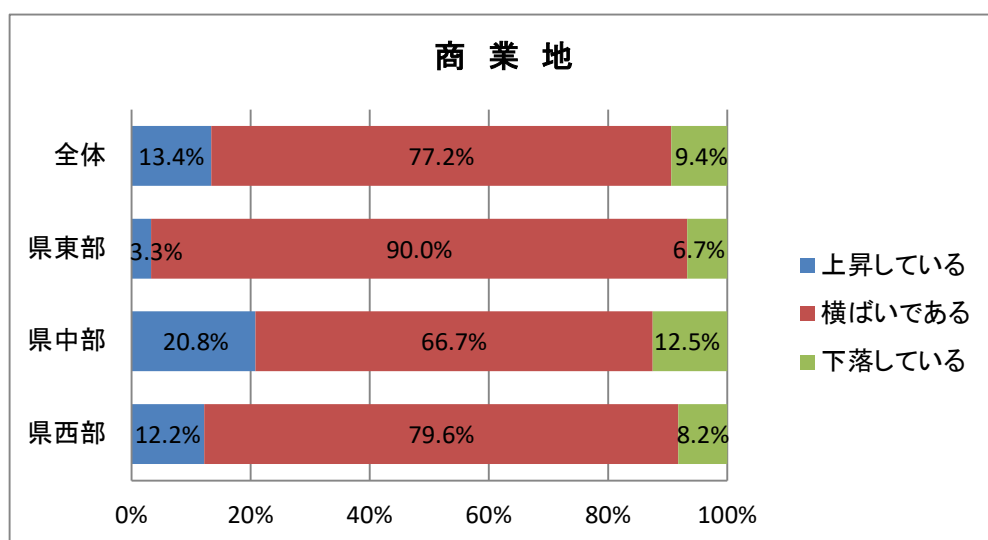
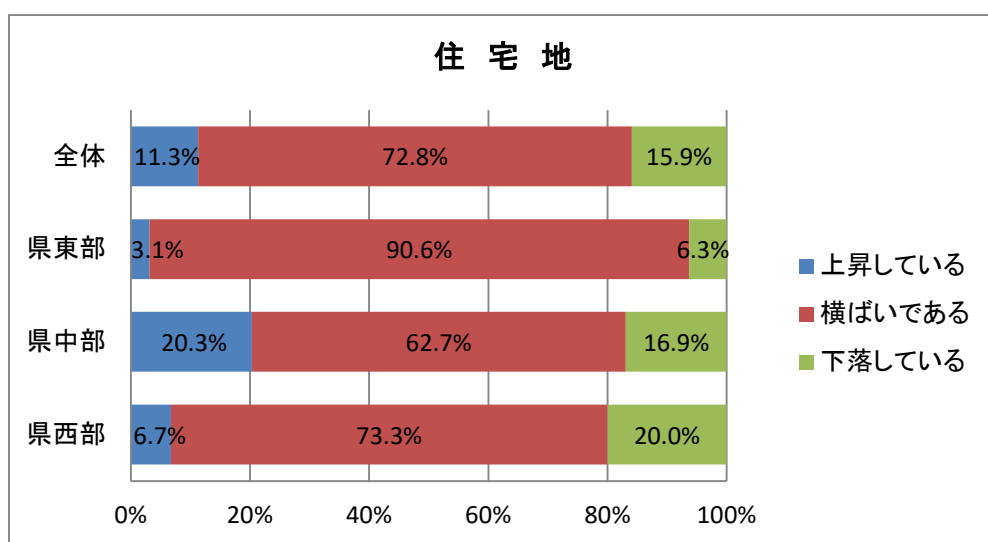
1. 現在 (R7.4.1) の地価の動向は半年前 (R6.10.1) と比較してどう感じているか [◇問2]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇傾向にある	11	17.5%	17	28.3%	4	12.9%	32	20.8%
	横ばいである	43	68.3%	38	63.3%	23	74.2%	104	67.5%
	下落傾向にある	9	14.3%	5	8.3%	4	12.9%	18	11.7%
	計	63	100.0%	60	100.0%	31	100.0%	154	100.0%
	DI指数	3.2		20.0		0.0		9.1	
	わからない	4		1		2		7	
商業地	未回答	1		0		0		1	
	上昇傾向にある	9	17.3%	16	34.0%	5	17.9%	30	23.6%
	横ばいである	39	75.0%	30	63.8%	19	67.9%	88	69.3%
	下落傾向にある	4	7.7%	1	2.1%	4	14.3%	9	7.1%
	計	52	100.0%	47	100.0%	28	100.0%	127	100.0%
	DI指数	9.6		31.9		3.6		16.5	
	わからない	8		6		4		18	
	未回答	8		8		1		17	



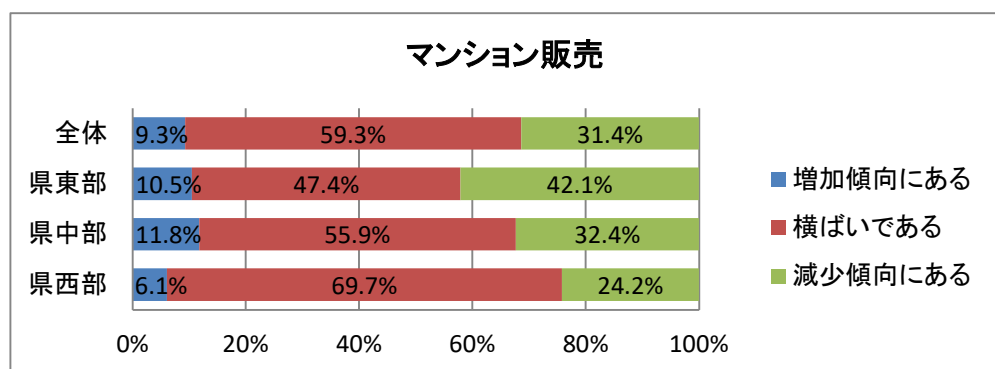
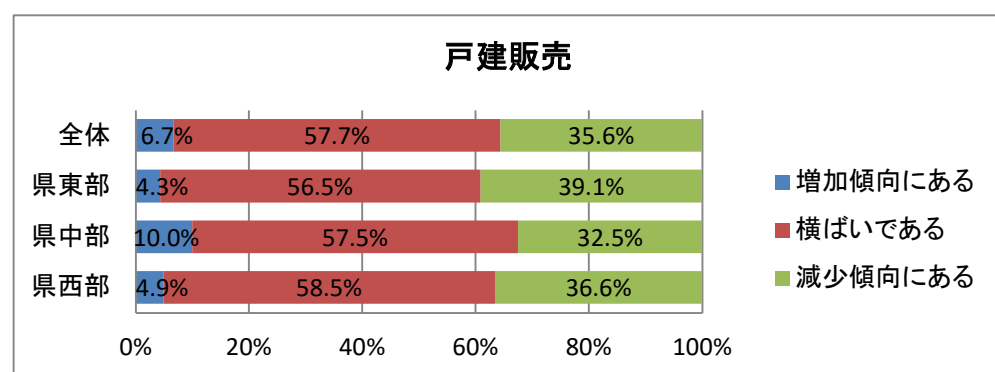
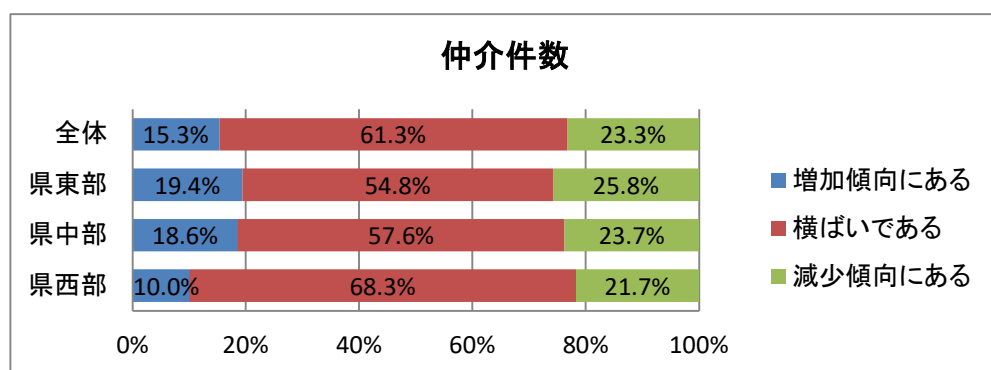
2. 半年後(R7.10.1)の地価の動向は現在と比較してどうなると予測するか [◇問3]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇している	4	6.7%	12	20.3%	1	3.1%	17	11.3%
	横ばいである	44	73.3%	37	62.7%	29	90.6%	110	72.8%
	下落している	12	20.0%	10	16.9%	2	6.3%	24	15.9%
	計	60	100.0%	59	100.0%	32	100.0%	151	100.0%
	DI指数	-13.3		3.4		-3.2		-4.6	
	わからない	7		2		2		11	
商業地	未回答	1		0		0		1	
	上昇している	6	12.2%	10	20.8%	1	3.3%	17	13.4%
	横ばいである	39	79.6%	32	66.7%	27	90.0%	98	77.2%
	下落している	4	8.2%	6	12.5%	2	6.7%	12	9.4%
	計	49	100.0%	48	100.0%	30	100.0%	127	100.0%
	DI指数	4.0		8.3		-3.4		4.0	
	わからない	9		4		3		16	
	未回答	10		9		1		20	



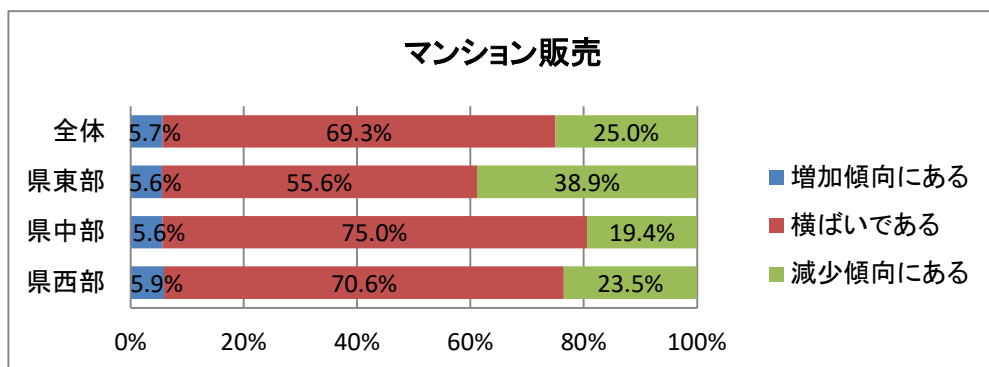
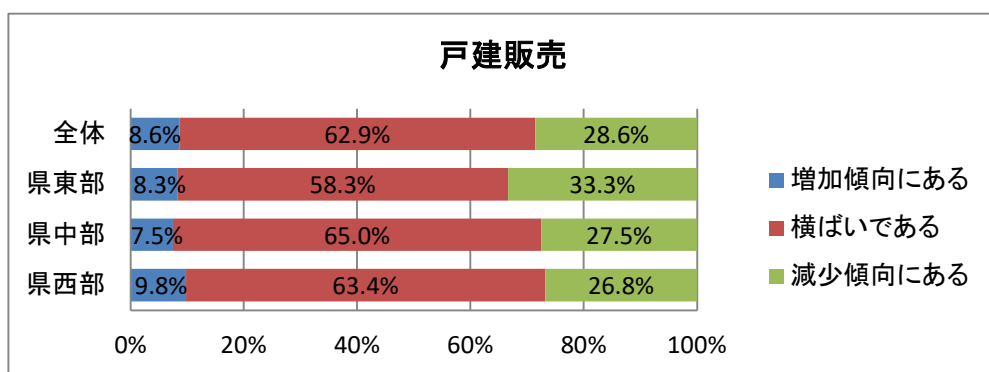
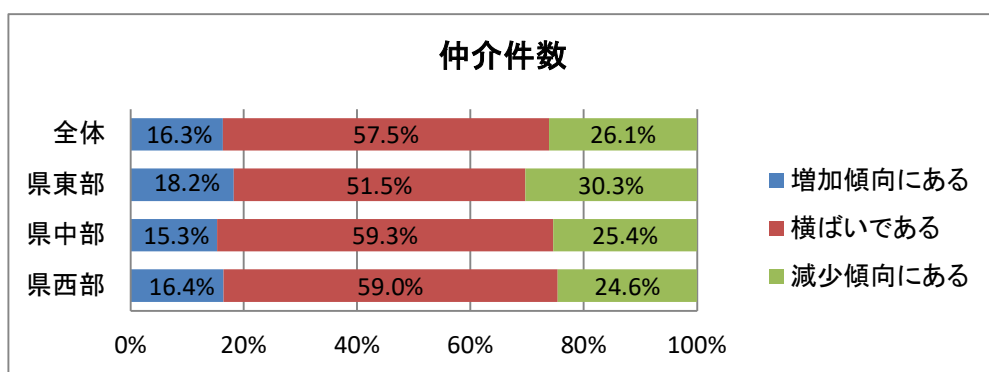
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	6	10.0%	11	18.6%	6	19.4%	23	15.3%
	横ばいである	41	68.3%	34	57.6%	17	54.8%	92	61.3%
	減少傾向にある	13	21.7%	14	23.7%	8	25.8%	35	23.3%
	計	60	100.0%	59	100.0%	31	100.0%	150	100.0%
	DI指数	-11.7		-5.1		-6.4		-8.0	
戸建販売	未回答	8		2		3		13	
	増加傾向にある	2	4.9%	4	10.0%	1	4.3%	7	6.7%
	横ばいである	24	58.5%	23	57.5%	13	56.5%	60	57.7%
	減少傾向にある	15	36.6%	13	32.5%	9	39.1%	37	35.6%
	計	41	100.0%	40	100.0%	23	100.0%	104	100.0%
	DI指数	-31.7		-22.5		-34.8		-28.9	
マンション販売	未回答	27		21		11		59	
	増加傾向にある	2	6.1%	4	11.8%	2	10.5%	8	9.3%
	横ばいである	23	69.7%	19	55.9%	9	47.4%	51	59.3%
	減少傾向にある	8	24.2%	11	32.4%	8	42.1%	27	31.4%
	計	33	100.0%	34	100.0%	19	100.0%	86	100.0%
	DI指数	-18.1		-20.6		-31.6		-22.1	
	未回答	35		27		15		77	



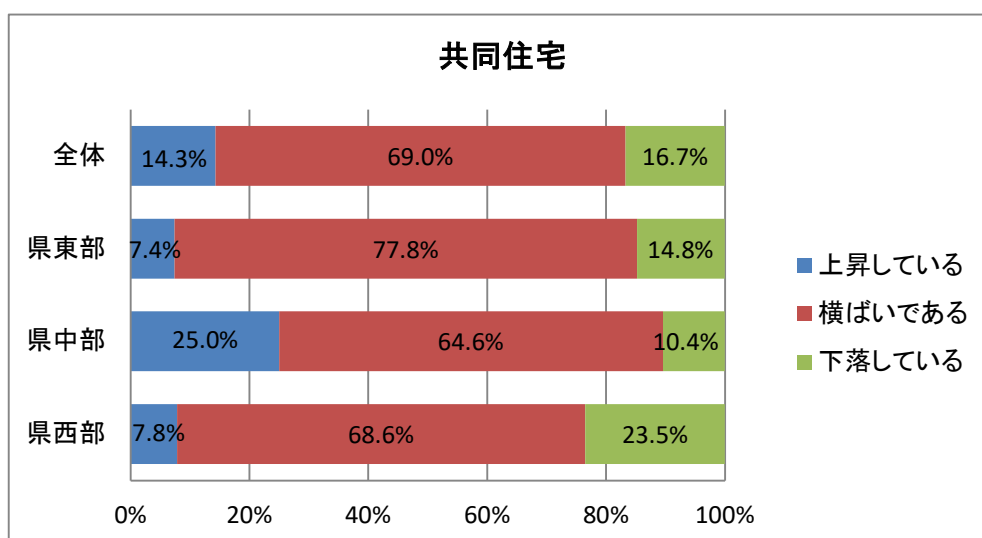
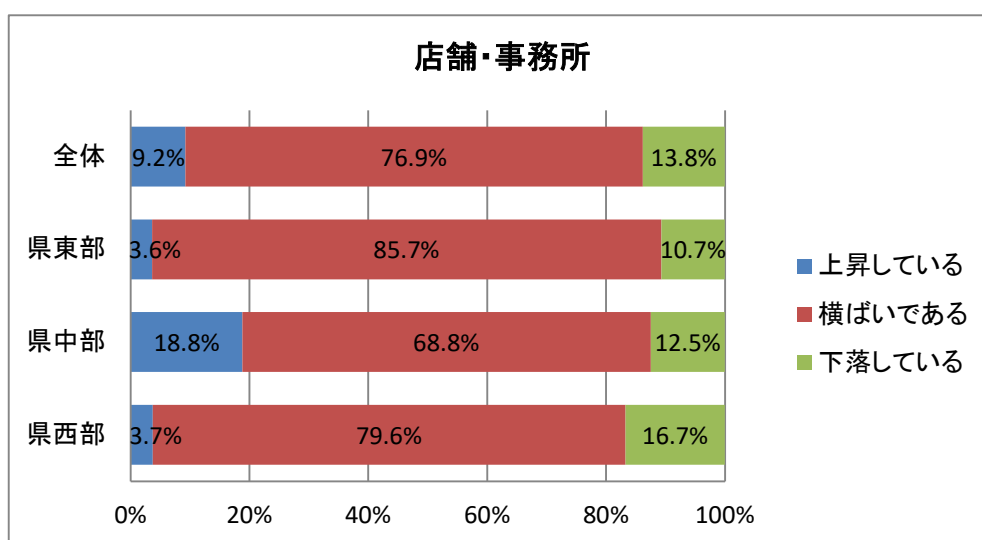
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	10	16.4%	9	15.3%	6	18.2%	25	16.3%
	横ばいである	36	59.0%	35	59.3%	17	51.5%	88	57.5%
	減少傾向にある	15	24.6%	15	25.4%	10	30.3%	40	26.1%
	計	61	100.0%	59	100.0%	33	100.0%	153	100.0%
	DI指数	-8.2		-10.1		-12.1		-9.8	
戸建販売	未回答	7		2		1		10	
	増加傾向にある	4	9.8%	3	7.5%	2	8.3%	9	8.6%
	横ばいである	26	63.4%	26	65.0%	14	58.3%	66	62.9%
	減少傾向にある	11	26.8%	11	27.5%	8	33.3%	30	28.6%
	計	41	100.0%	40	100.0%	24	100.0%	105	100.0%
	DI指数	-17.0		-20.0		-25.0		-20.0	
マンション販売	未回答	27		21		10		58	
	増加傾向にある	2	5.9%	2	5.6%	1	5.6%	5	5.7%
	横ばいである	24	70.6%	27	75.0%	10	55.6%	61	69.3%
	減少傾向にある	8	23.5%	7	19.4%	7	38.9%	22	25.0%
	計	34	100.0%	36	100.0%	18	100.0%	88	100.0%
	DI指数	-17.6		-13.8		-33.3		-19.3	
	未回答	34		25		16		75	



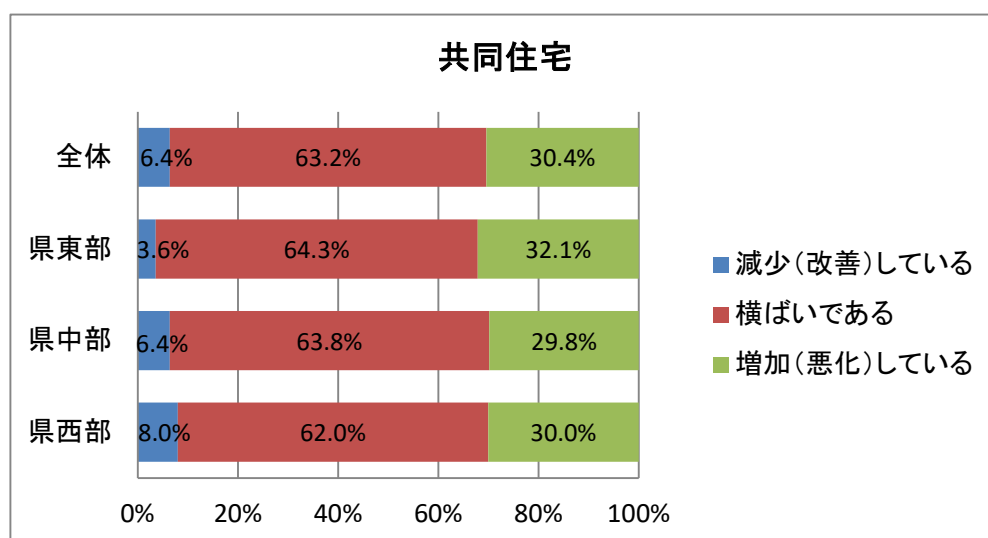
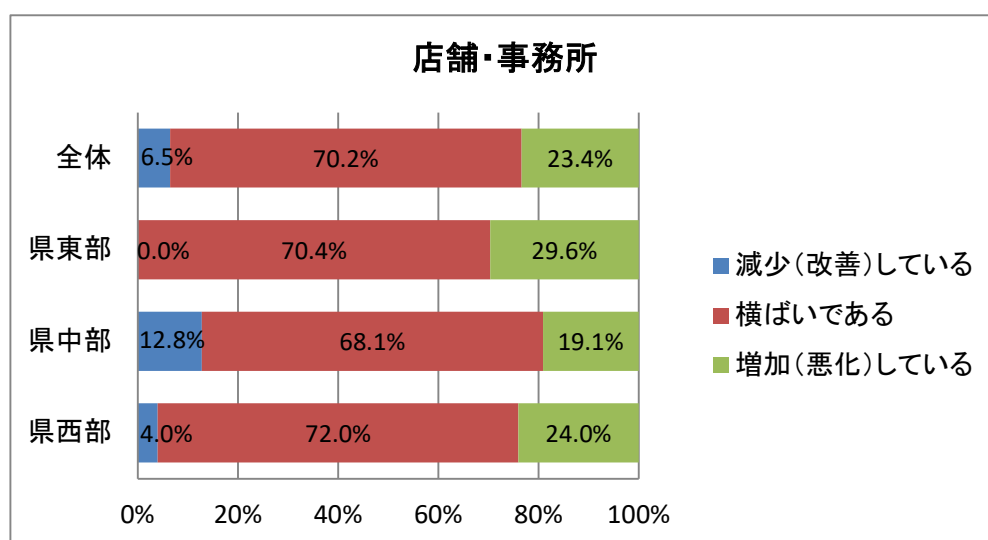
5. 現在の賃料水準は半年前と比較してどのように感じるか [◇問6]

		県西部		県中部		県東部		全体	
店舗・事務所	上昇している	2	3.7%	9	18.8%	1	3.6%	12	9.2%
	横ばいである	43	79.6%	33	68.8%	24	85.7%	100	76.9%
	下落している	9	16.7%	6	12.5%	3	10.7%	18	13.8%
	計	54	100.0%	48	100.0%	28	100.0%	130	100.0%
	DI指数	-13.0		6.3		-7.1		-4.6	
	わからない	7		10		6		23	
共同住宅	未回答	7		3		0		10	
	上昇している	4	7.8%	12	25.0%	2	7.4%	18	14.3%
	横ばいである	35	68.6%	31	64.6%	21	77.8%	87	69.0%
	下落している	12	23.5%	5	10.4%	4	14.8%	21	16.7%
	計	51	100.0%	48	100.0%	27	100.0%	126	100.0%
	DI指数	-15.7		14.6		-7.4		-2.4	
	わからない	7		7		6		20	
	未回答	10		6		1		17	



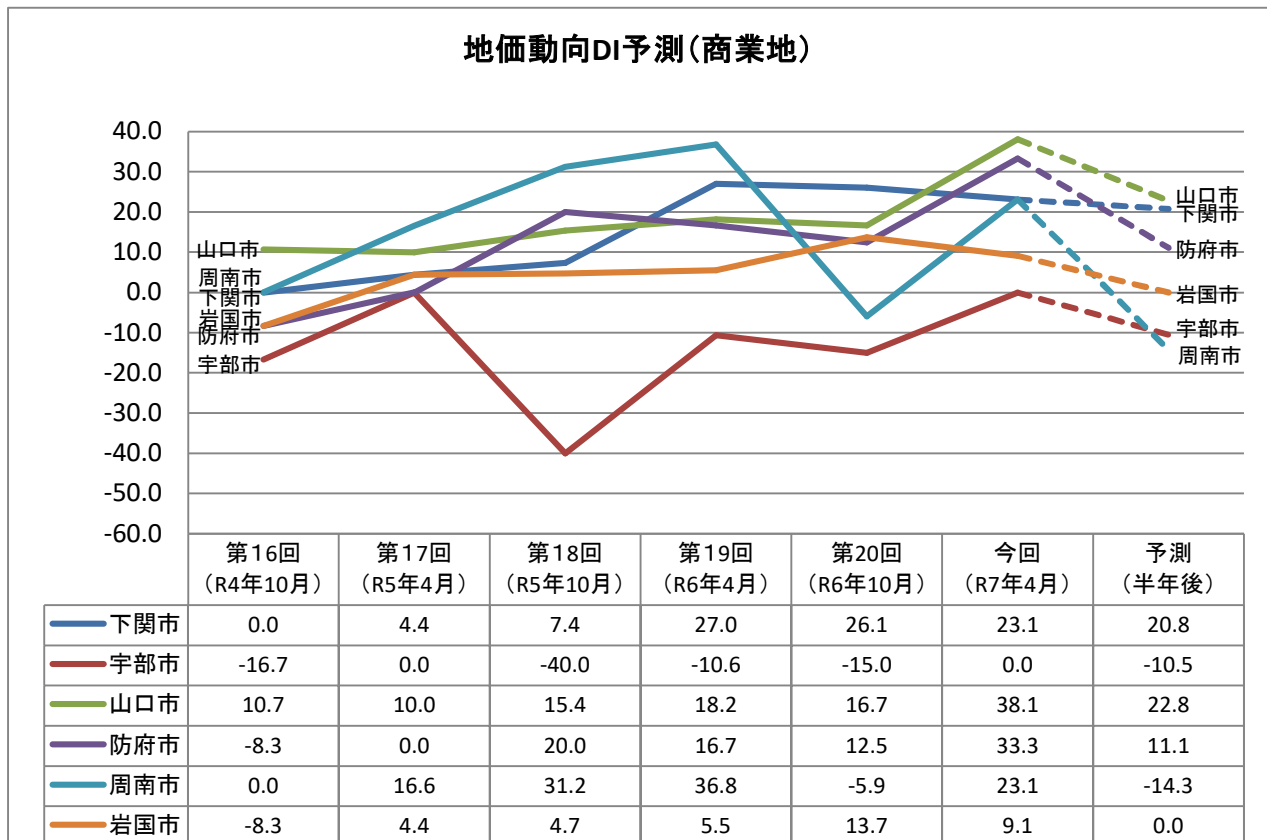
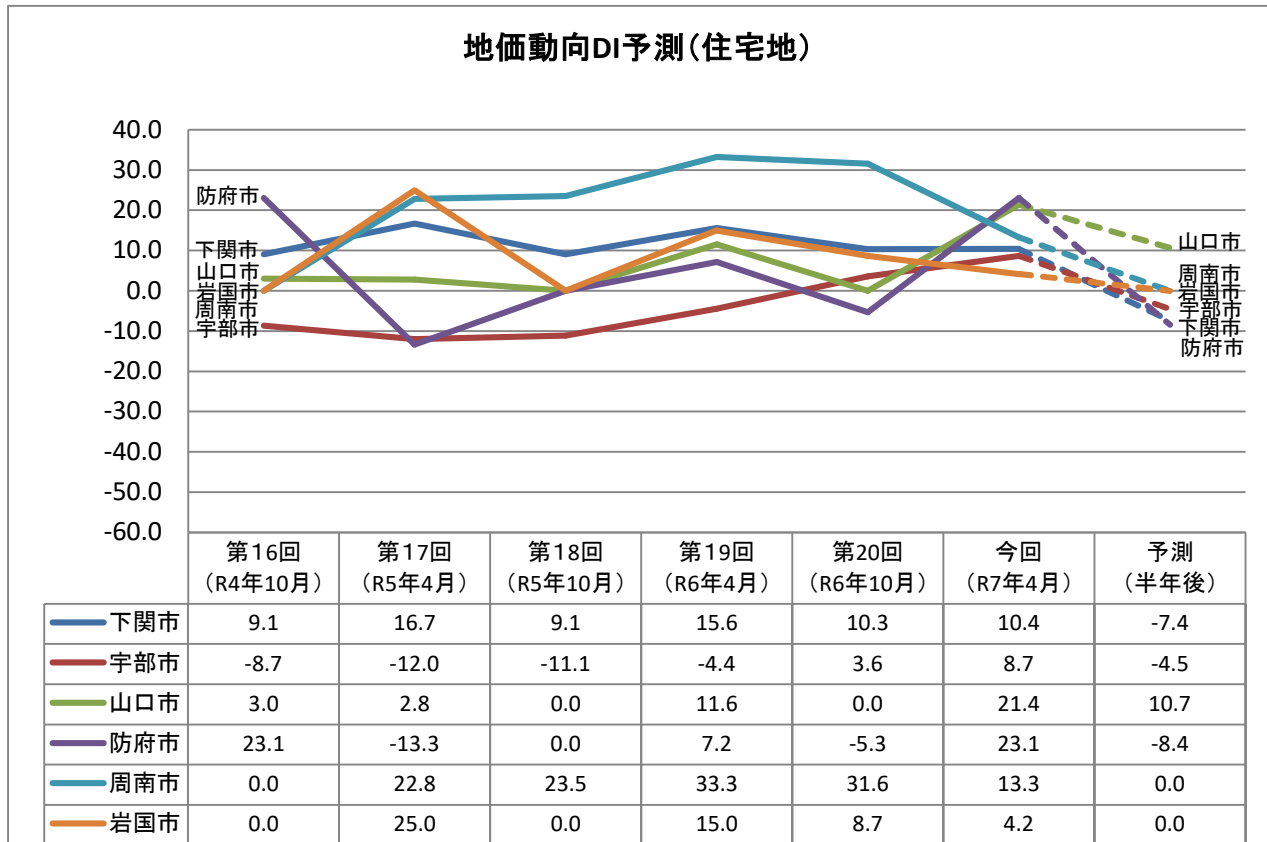
6. 現在の空室率は半年前と比較してどのように感じるか [◇問7]

		県西部		県中部		県東部		全体	
店舗・事務所	減少(改善)している	2	4.0%	6	12.8%	0	0.0%	8	6.5%
	横ばいである	36	72.0%	32	68.1%	19	70.4%	87	70.2%
	増加(悪化)している	12	24.0%	9	19.1%	8	29.6%	29	23.4%
	計	50	100.0%	47	100.0%	27	100.0%	124	100.0%
	DI指数	-20.0		-6.3		-29.6		-16.9	
	わからない	10		10		7		27	
共同住宅	未回答	8		4		0		12	
	減少(改善)している	4	8.0%	3	6.4%	1	3.6%	8	6.4%
	横ばいである	31	62.0%	30	63.8%	18	64.3%	79	63.2%
	増加(悪化)している	15	30.0%	14	29.8%	9	32.1%	38	30.4%
	計	50	100.0%	47	100.0%	28	100.0%	125	100.0%
	DI指数	-22.0		-23.4		-28.5		-24.0	
	わからない	7		8		6		21	
	未回答	11		6		0		17	

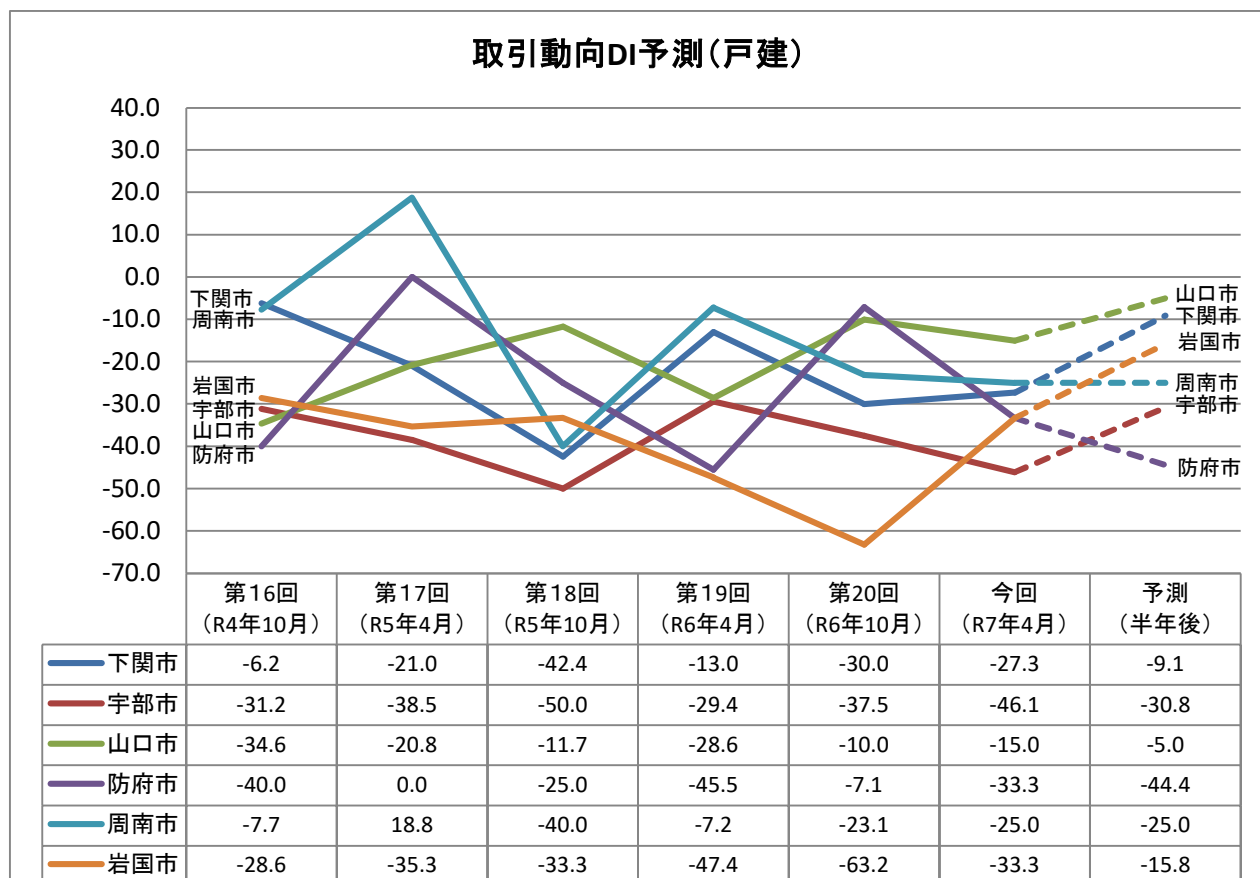
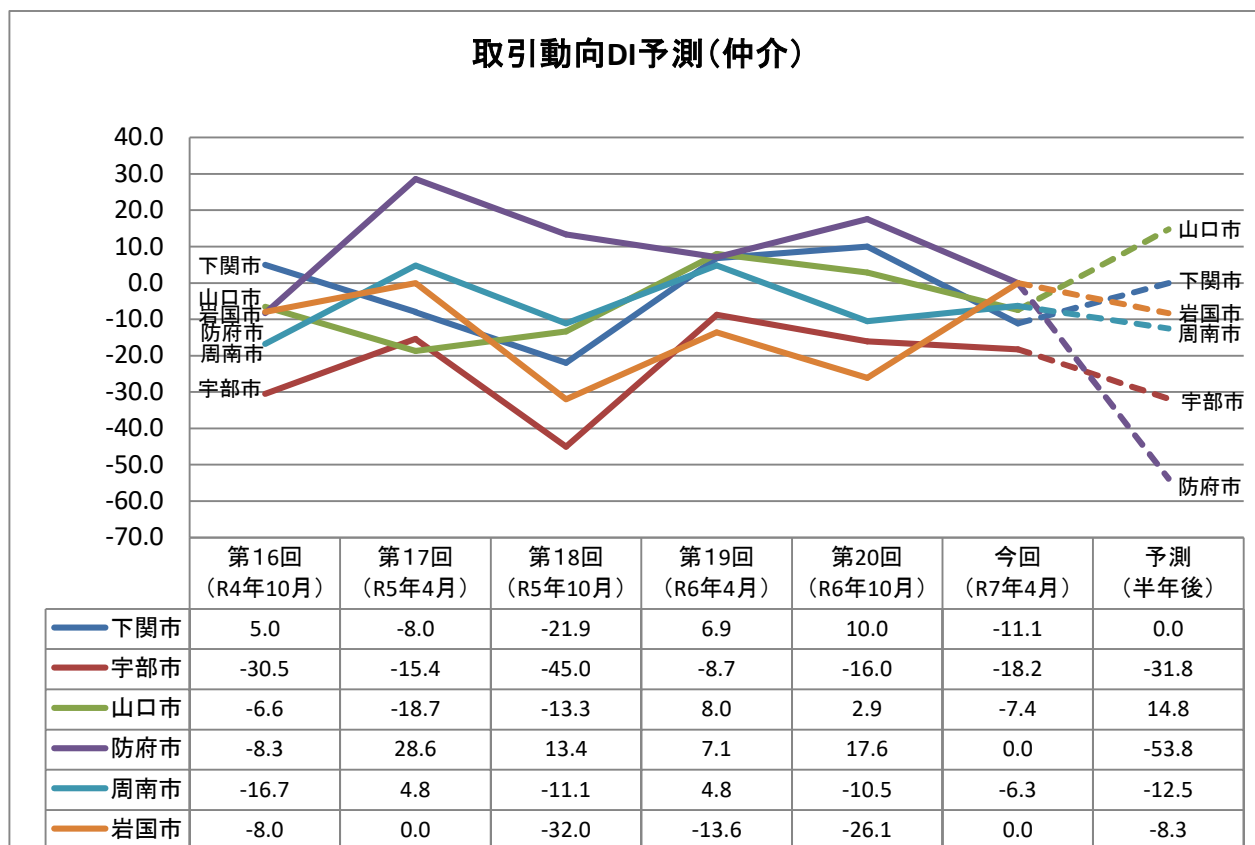


[3] 各市別の不動産市況DI調査の概要

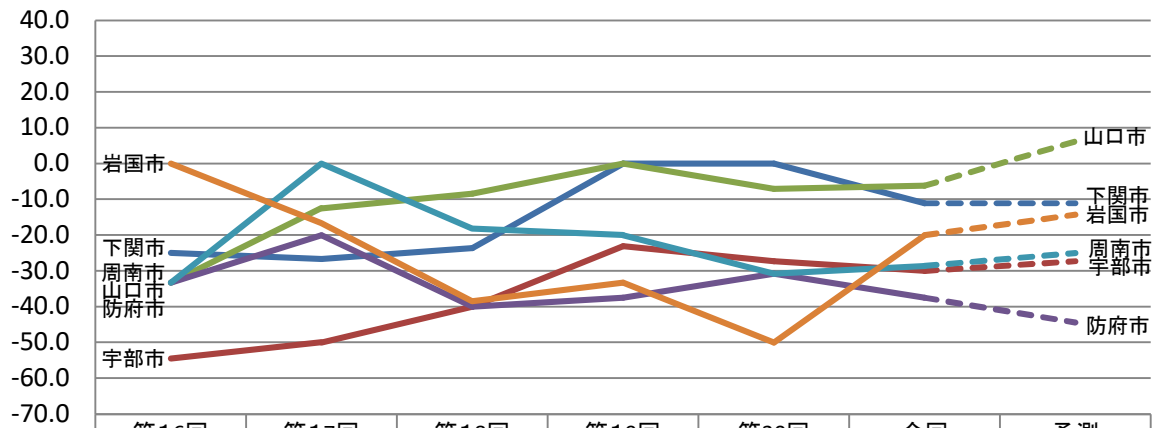
1. 地価の動向と将来予測（各市別）



2. 取引件数の動向と将来予測（各市別）

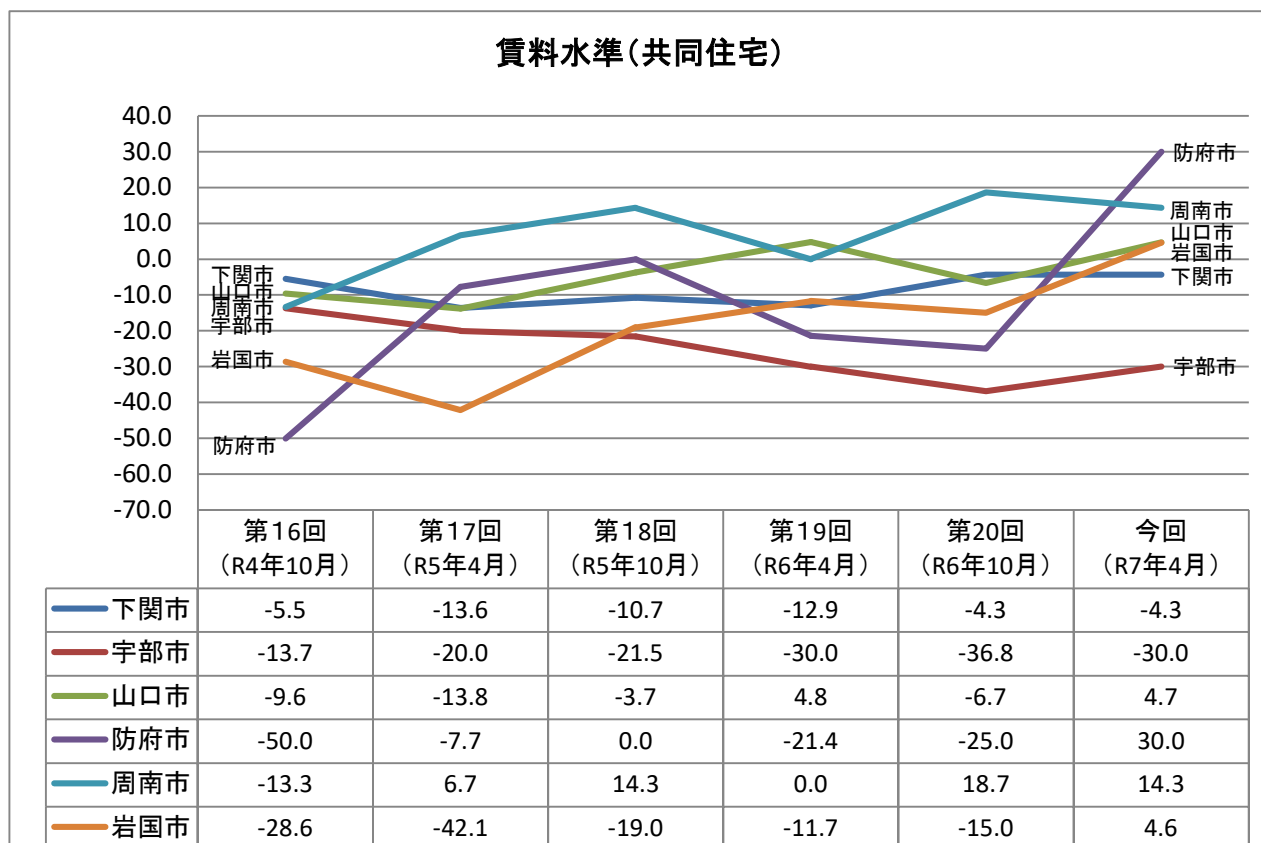
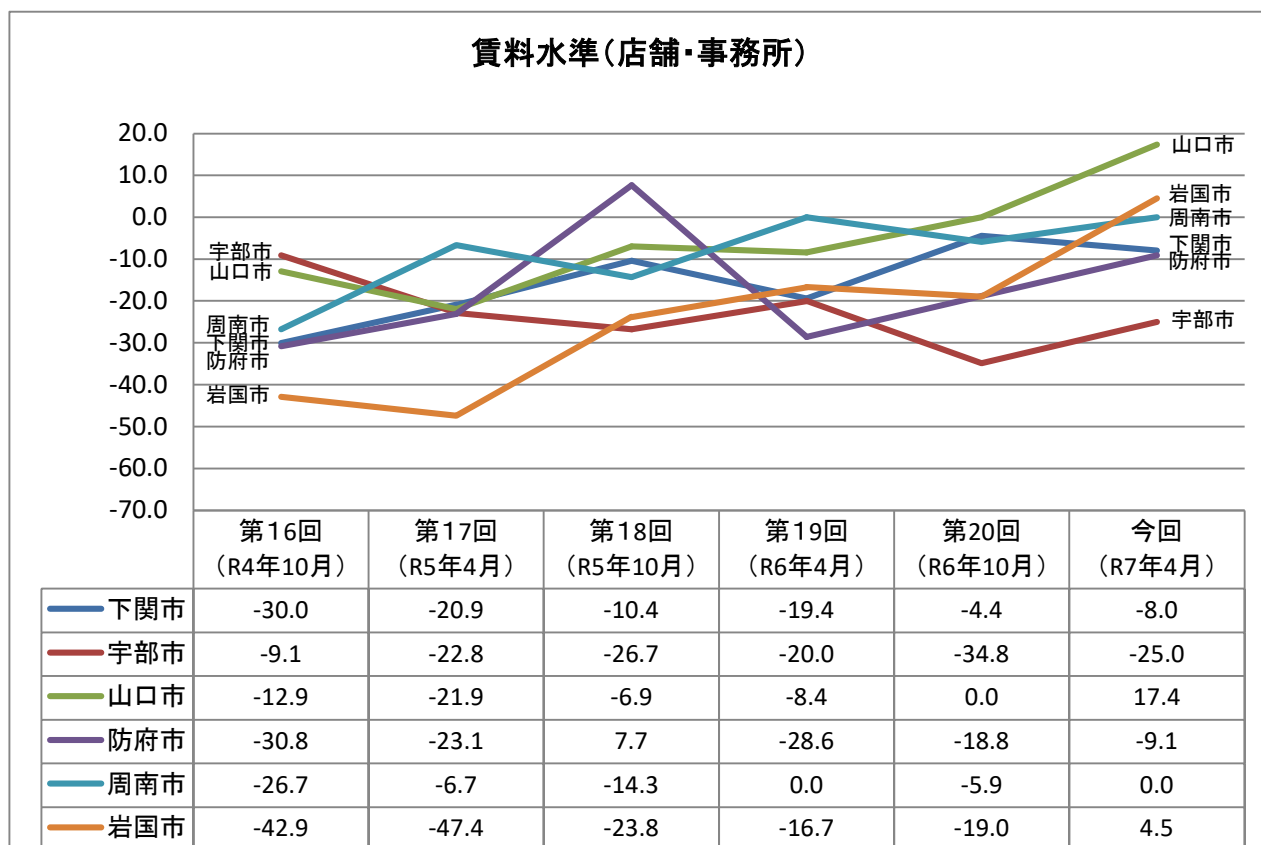


取引動向DI予測(マンション)

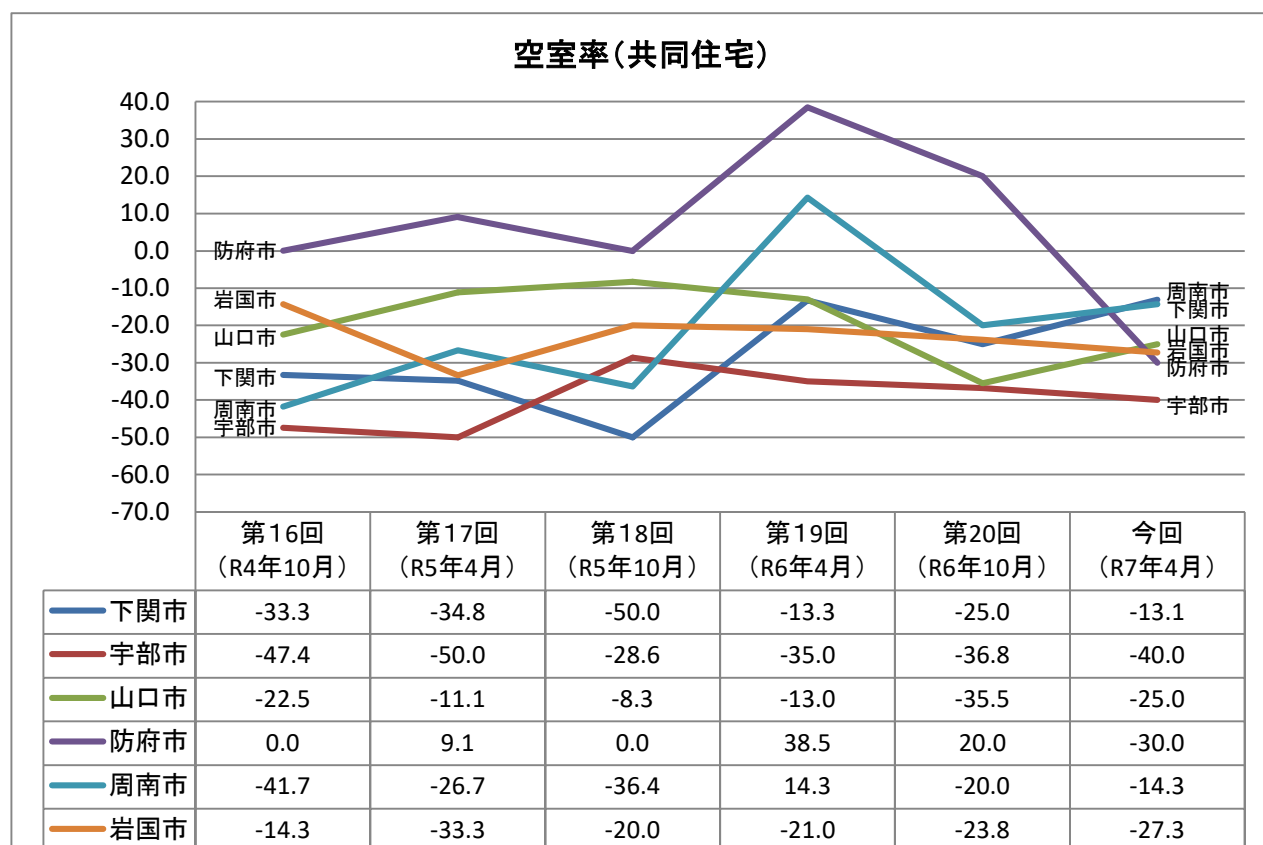
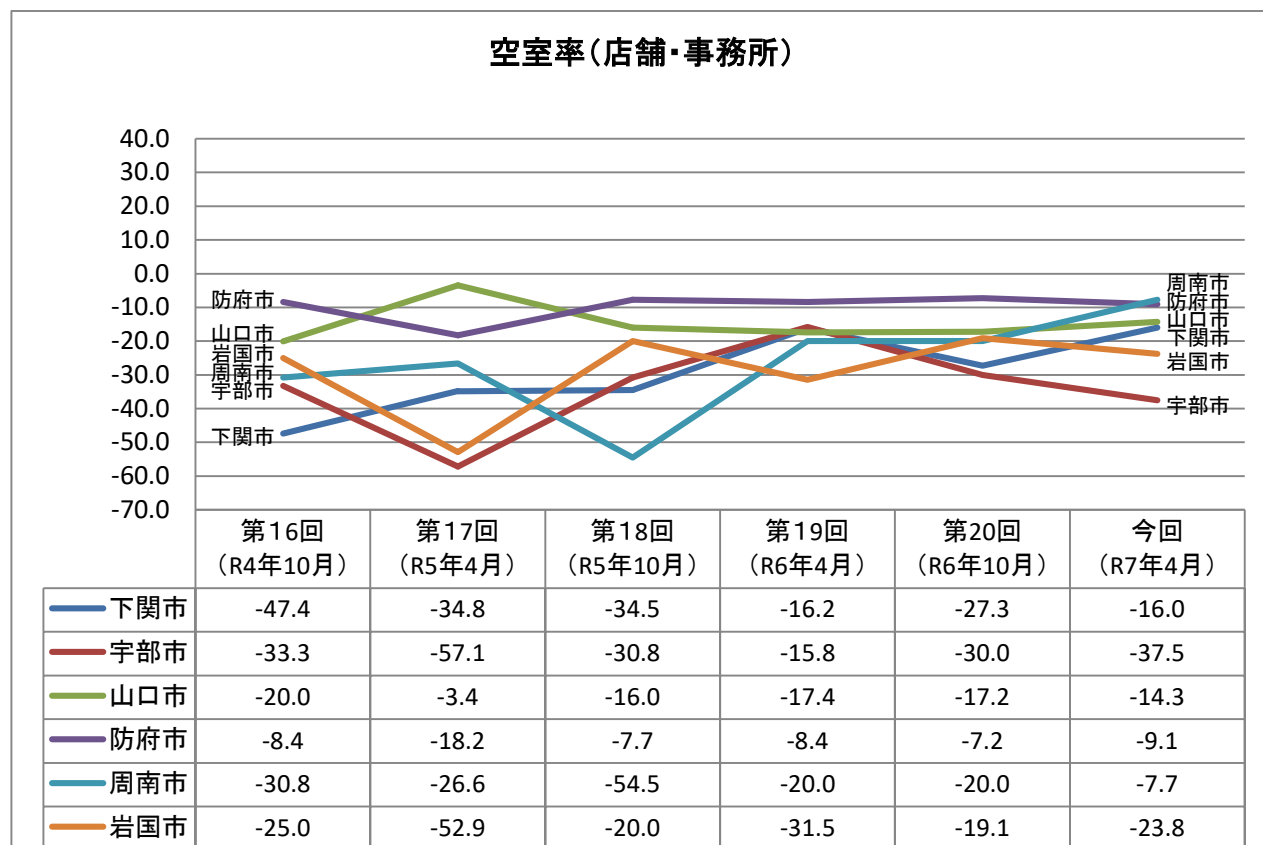


	第16回 (R4年10月)	第17回 (R5年4月)	第18回 (R5年10月)	第19回 (R6年4月)	第20回 (R6年10月)	今回 (R7年4月)	予測 (半年後)
下関市	-25.0	-26.7	-23.6	0.0	0.0	-11.1	-11.1
宇部市	-54.5	-50.0	-40.0	-23.1	-27.3	-30.0	-27.3
山口市	-33.3	-12.5	-8.4	0.0	-7.1	-6.2	6.2
防府市	-33.3	-20.0	-40.0	-37.5	-30.8	-37.5	-44.4
周南市	-33.3	0.0	-18.2	-20.0	-30.8	-28.6	-25.0
岩国市	0.0	-16.7	-38.5	-33.3	-50.0	-20.0	-14.3

3. 賃料水準の動向（各市別）



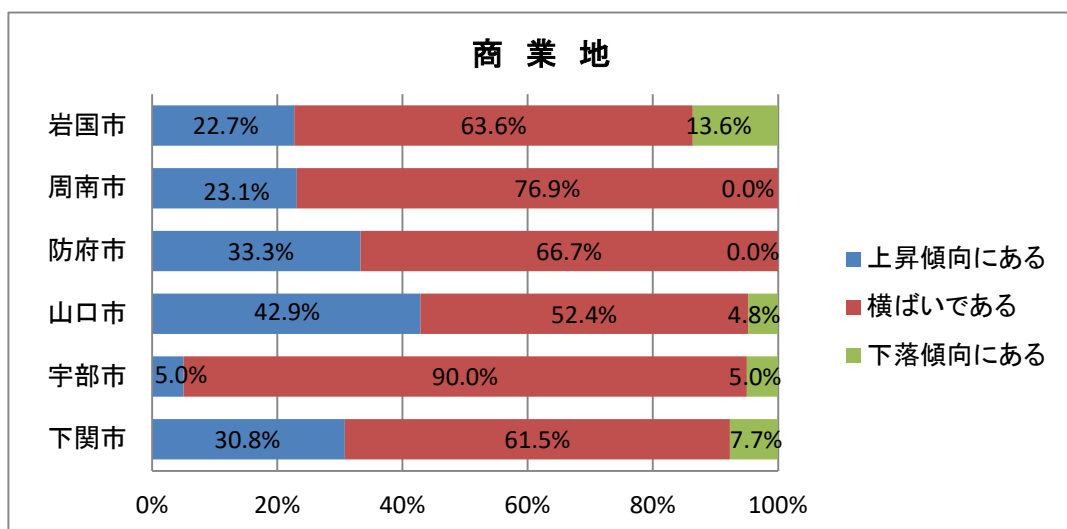
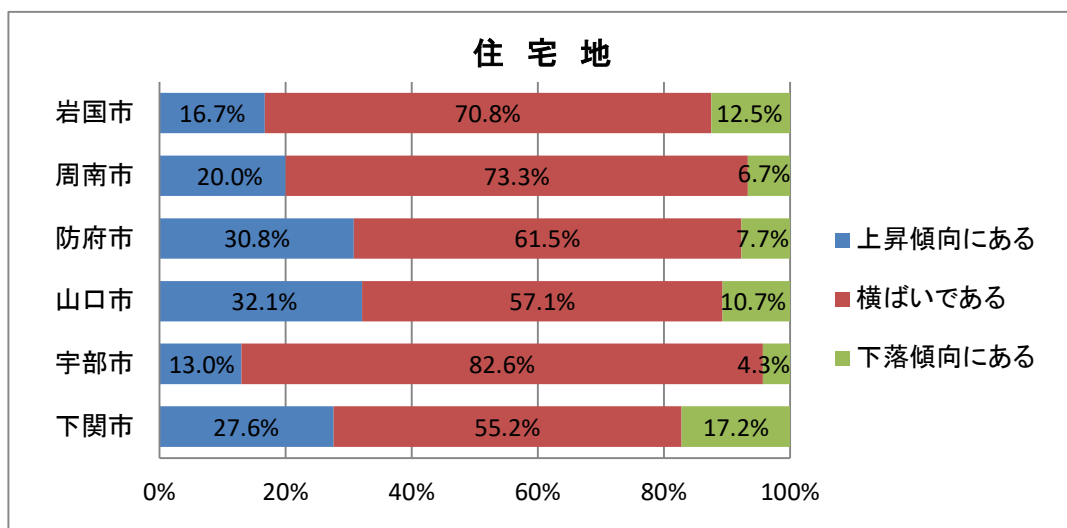
4. 空室率の動向（各市別）



[4] アンケート集計結果(各市別)

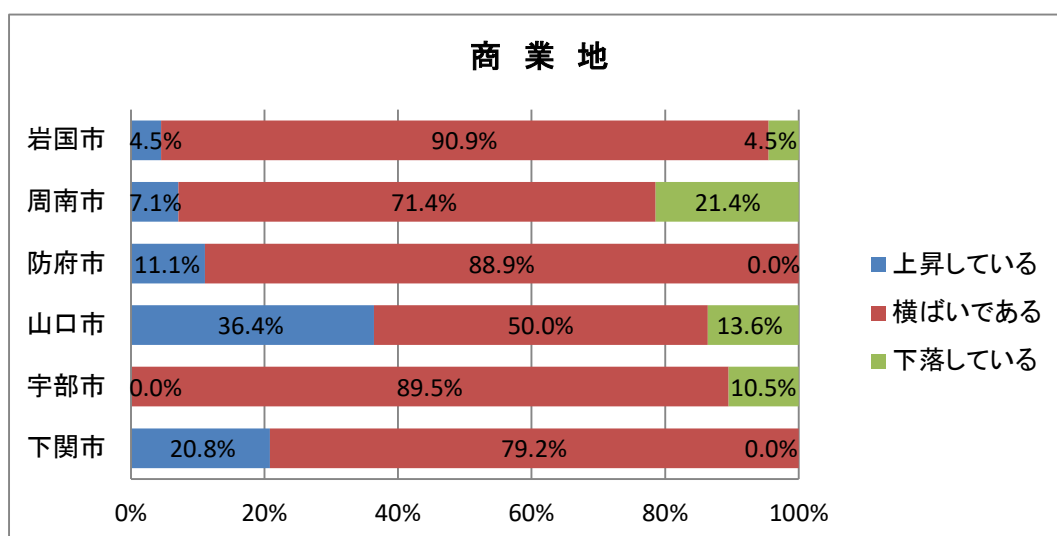
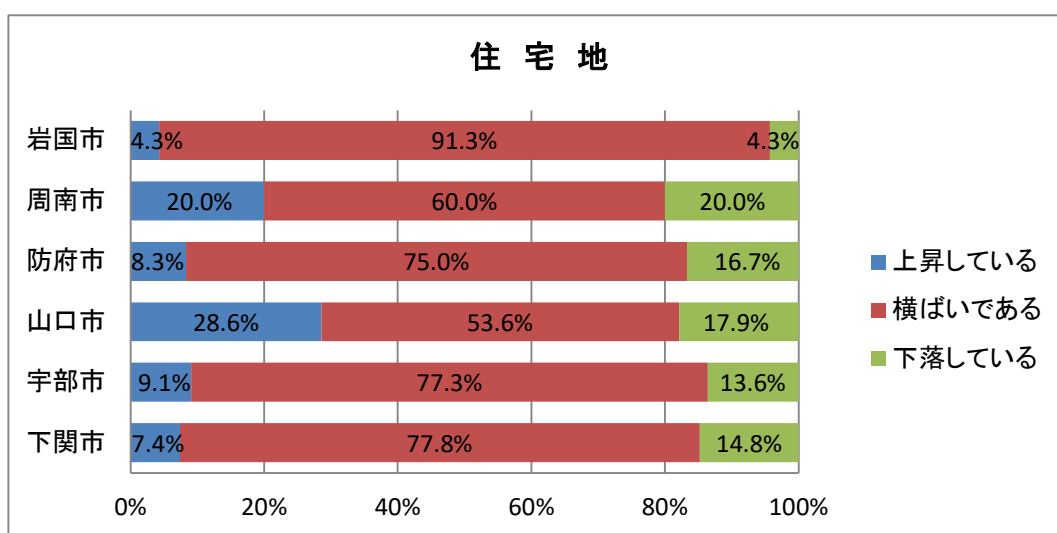
1. 現在(R7.4.1)の地価の動向は半年前(R6.10.1)と比較してどう感じているか [◇問2]

		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	8	27.6%	3	13.0%	9	32.1%	4	30.8%	3	20.0%	4	16.7%
	横ばいである	16	55.2%	19	82.6%	16	57.1%	8	61.5%	11	73.3%	17	70.8%
	下落傾向にある	5	17.2%	1	4.3%	3	10.7%	1	7.7%	1	6.7%	3	12.5%
	計	29	100.0%	23	100.0%	28	100.0%	13	100.0%	15	100.0%	24	100.0%
	DI指数	10.4		8.7		21.4		23.1		13.3		4.2	
	わからない	3		0		0		0		1		0	
商業地	未回答	0		0		0		0		0		0	
	上昇傾向にある	8	30.8%	1	5.0%	9	42.9%	3	33.3%	3	23.1%	5	22.7%
	横ばいである	16	61.5%	18	90.0%	11	52.4%	6	66.7%	10	76.9%	14	63.6%
	下落傾向にある	2	7.7%	1	5.0%	1	4.8%	0	0.0%	0	0.0%	3	13.6%
	計	26	100.0%	20	100.0%	21	100.0%	9	100.0%	13	100.0%	22	100.0%
	DI指数	23.1		0.0		38.1		33.3		23.1		9.1	
	わからない	4		2		3		1		2		2	
	未回答	2		1		4		3		1		0	



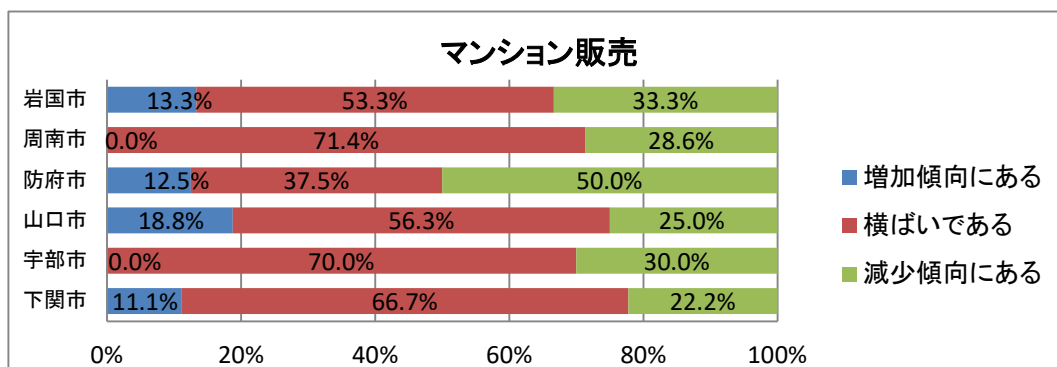
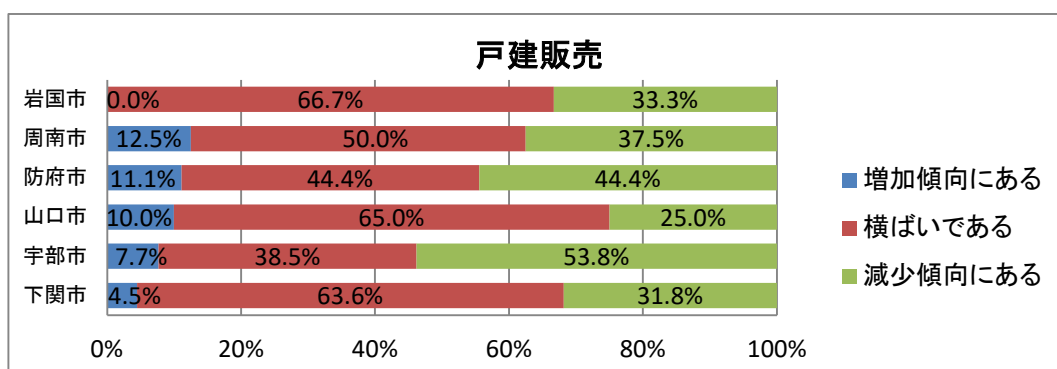
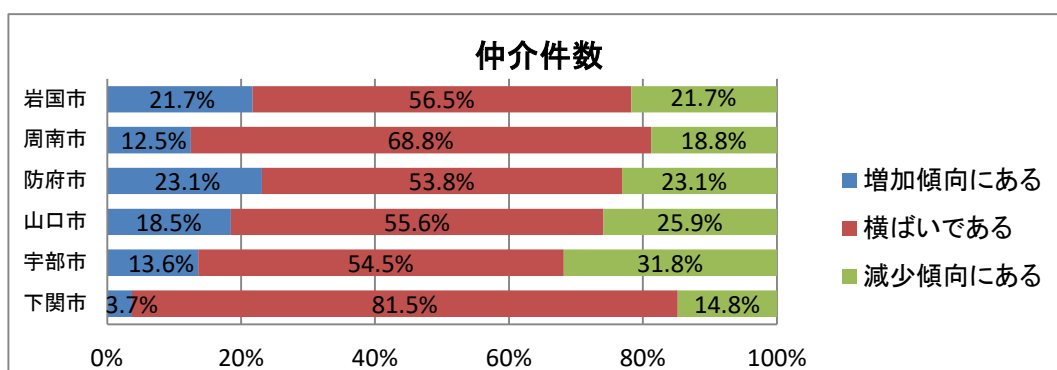
2. 半年後(R7.10.1)の地価の動向は現在と比較してどうなると予測するか [◇問3]

		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	7.4%	2	9.1%	8	28.6%	1	8.3%	3	20.0%	1	4.3%
	横ばいである	21	77.8%	17	77.3%	15	53.6%	9	75.0%	9	60.0%	21	91.3%
	下落している	4	14.8%	3	13.6%	5	17.9%	2	16.7%	3	20.0%	1	4.3%
	計	27	100.0%	22	100.0%	28	100.0%	12	100.0%	15	100.0%	23	100.0%
	DI指数	-7.4		-4.5		10.7		-8.4		0.0		0.0	
	わからない	5		1		0		1		1		2	
商業地	未回答	0		0		0		0		0		0	
	上昇している	5	20.8%	0	0.0%	8	36.4%	1	11.1%	1	7.1%	1	4.5%
	横ばいである	19	79.2%	17	89.5%	11	50.0%	8	88.9%	10	71.4%	20	90.9%
	下落している	0	0.0%	2	10.5%	3	13.6%	0	0.0%	3	21.4%	1	4.5%
	計	24	100.0%	19	100.0%	22	100.0%	9	100.0%	14	100.0%	22	100.0%
	DI指数	20.8		-10.5		22.8		11.1		-14.3		0.0	
	わからない	6		1		2		1		1		3	
	未回答	2		3		4		3		1		0	



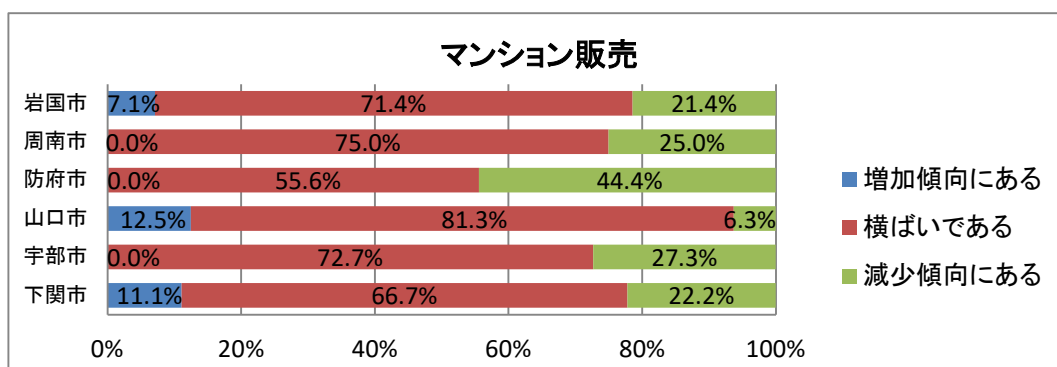
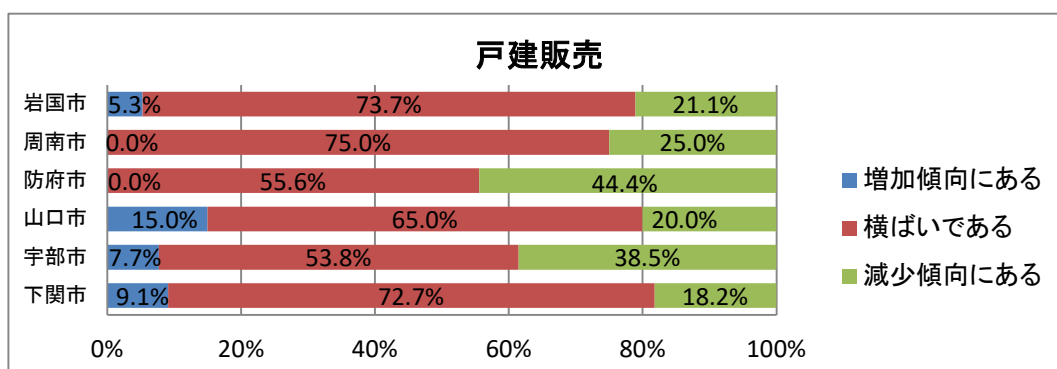
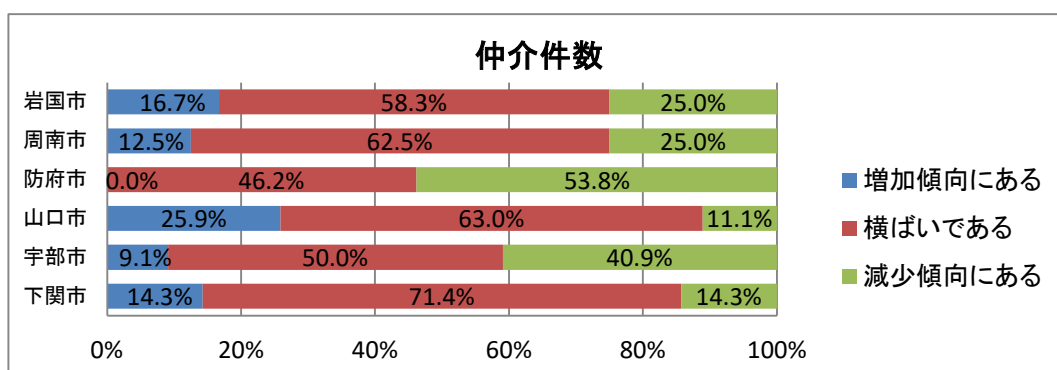
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		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	1	3.7%	3	13.6%	5	18.5%	3	23.1%	2	12.5%	5	21.7%
	横ばいである	22	81.5%	12	54.5%	15	55.6%	7	53.8%	11	68.8%	13	56.5%
	減少傾向にある	4	14.8%	7	31.8%	7	25.9%	3	23.1%	3	18.8%	5	21.7%
	計	27	100.0%	22	100.0%	27	100.0%	13	100.0%	16	100.0%	23	100.0%
	DI指数	-11.1		-18.2		-7.4		0.0		-6.3		0.0	
戸建 販売	未回答	5		1		1		0		0		2	
	増加傾向にある	1	4.5%	1	7.7%	2	10.0%	1	11.1%	1	12.5%	0	0.0%
	横ばいである	14	63.6%	5	38.5%	13	65.0%	4	44.4%	4	50.0%	12	66.7%
	減少傾向にある	7	31.8%	7	53.8%	5	25.0%	4	44.4%	3	37.5%	6	33.3%
	計	22	100.0%	13	100.0%	20	100.0%	9	100.0%	8	100.0%	18	100.0%
マンショ ン販売	未回答	10		10		8		4		8		7	
	増加傾向にある	2	11.1%	0	0.0%	3	18.8%	1	12.5%	0	0.0%	2	13.3%
	横ばいである	12	66.7%	7	70.0%	9	56.3%	3	37.5%	5	71.4%	8	53.3%
	減少傾向にある	4	22.2%	3	30.0%	4	25.0%	4	50.0%	2	28.6%	5	33.3%
	計	18	100.0%	10	100.0%	16	100.0%	8	100.0%	7	100.0%	15	100.0%
	DI指数	-11.1		-30.0		-6.2		-37.5		-28.6		-20.0	
	未回答	14		13		12		5		9		10	



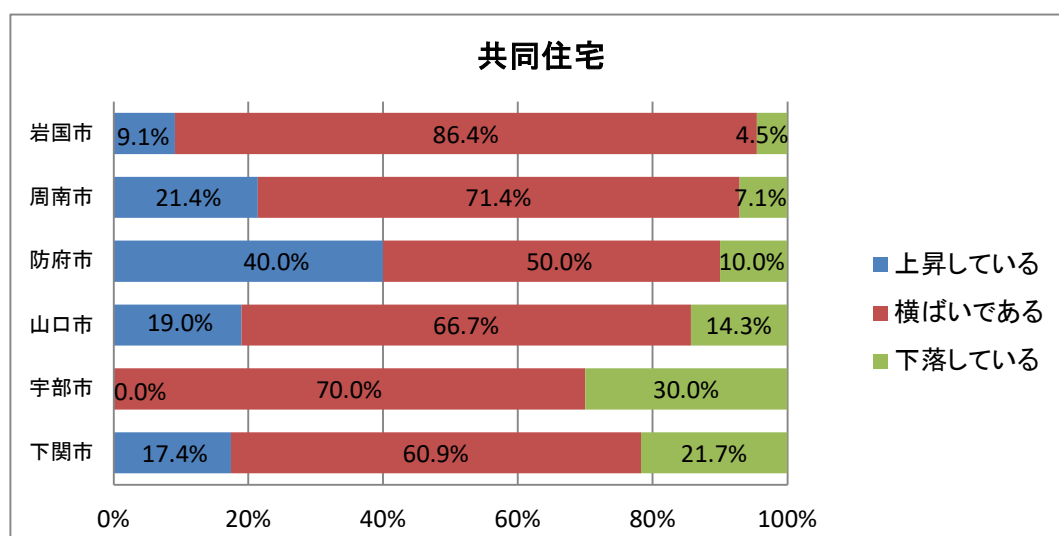
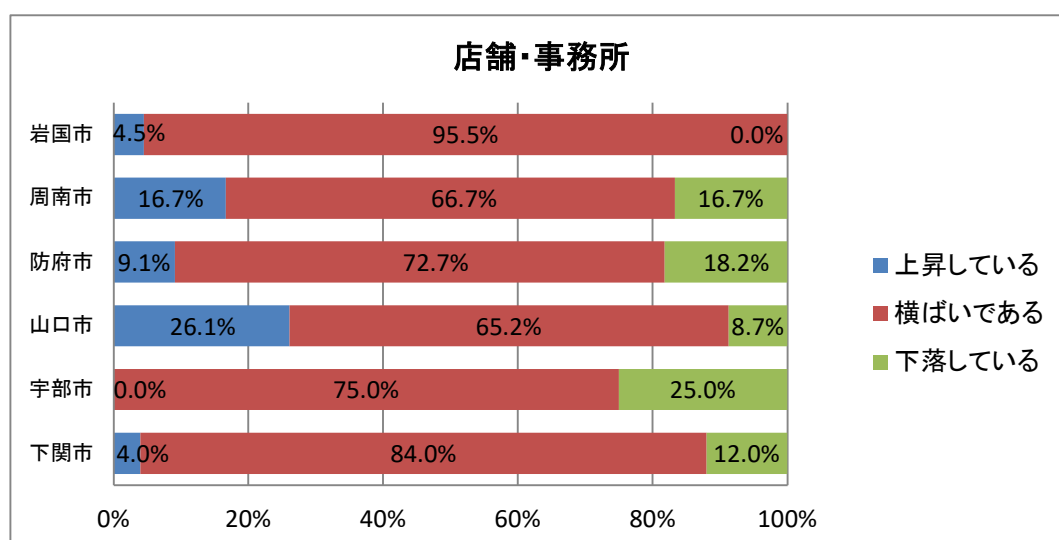
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		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	4	14.3%	2	9.1%	7	25.9%	0	0.0%	2	12.5%	4	16.7%
	横ばいである	20	71.4%	11	50.0%	17	63.0%	6	46.2%	10	62.5%	14	58.3%
	減少傾向にある	4	14.3%	9	40.9%	3	11.1%	7	53.8%	4	25.0%	6	25.0%
	計	28	100.0%	22	100.0%	27	100.0%	13	100.0%	16	100.0%	24	100.0%
	DI指数	0.0		-31.8		14.8		-53.8		-12.5		-8.3	
戸建 販売	未回答	4		1		1		0		0		1	
	増加傾向にある	2	9.1%	1	7.7%	3	15.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	5.3%
	横ばいである	16	72.7%	7	53.8%	13	65.0%	5	55.6%	6	75.0%	14	73.7%
	減少傾向にある	4	18.2%	5	38.5%	4	20.0%	4	44.4%	2	25.0%	4	21.1%
	計	22	100.0%	13	100.0%	20	100.0%	9	100.0%	8	100.0%	19	100.0%
マンショ ン販売	未回答	10		10		8		4		8		6	
	増加傾向にある	2	11.1%	0	0.0%	2	12.5%	0	0.0%	0	0.0%	1	7.1%
	横ばいである	12	66.7%	8	72.7%	13	81.3%	5	55.6%	6	75.0%	10	71.4%
	減少傾向にある	4	22.2%	3	27.3%	1	6.3%	4	44.4%	2	25.0%	3	21.4%
	計	18	100.0%	11	100.0%	16	100.0%	9	100.0%	8	100.0%	14	100.0%
	DI指数	-11.1		-27.3		6.2		-44.4		-25.0		-14.3	
	未回答	14		12		12		4		8		11	



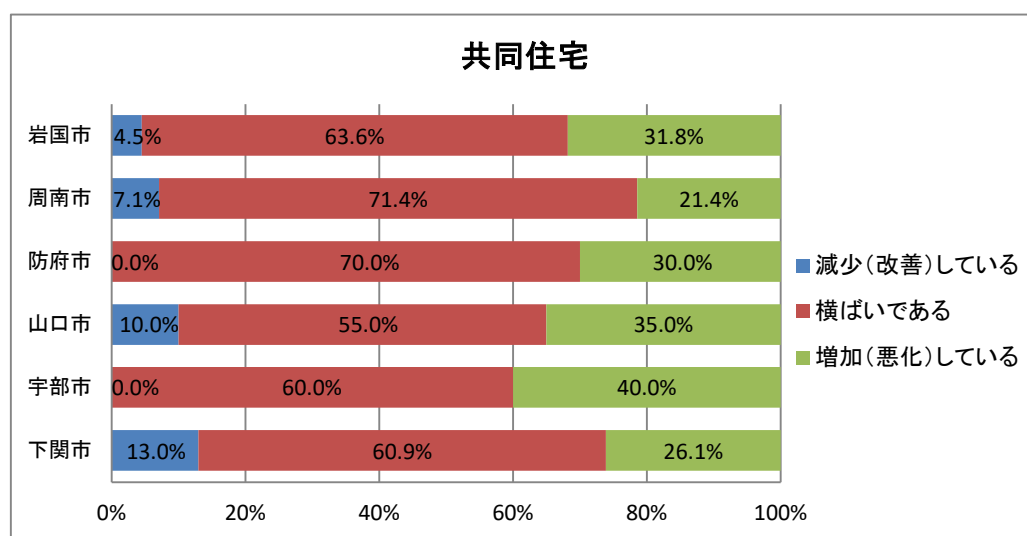
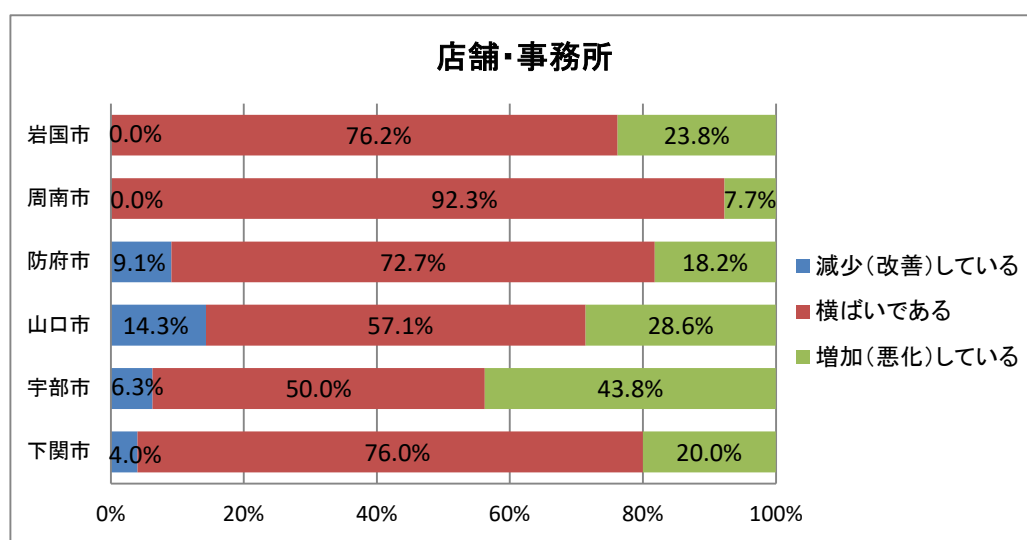
5. 現在の賃料水準は半年前と比較してどのように感じるか [◇問6]

		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	4.0%	0	0.0%	6	26.1%	1	9.1%	2	16.7%	1	4.5%
	横ばいである	21	84.0%	15	75.0%	15	65.2%	8	72.7%	8	66.7%	21	95.5%
	下落している	3	12.0%	5	25.0%	2	8.7%	2	18.2%	2	16.7%	0	0.0%
	計	25	100.0%	20	100.0%	23	100.0%	11	100.0%	12	100.0%	22	100.0%
	DI指数	-8.0		-25.0		17.4		-9.1		0.0		4.5	
	わからない	4		2		3		2		3		3	
共同 住宅	未回答	3		1		2		0		1		0	
	上昇している	4	17.4%	0	0.0%	4	19.0%	4	40.0%	3	21.4%	2	9.1%
	横ばいである	14	60.9%	14	70.0%	14	66.7%	5	50.0%	10	71.4%	19	86.4%
	下落している	5	21.7%	6	30.0%	3	14.3%	1	10.0%	1	7.1%	1	4.5%
	計	23	100.0%	20	100.0%	21	100.0%	10	100.0%	14	100.0%	22	100.0%
	DI指数	-4.3		-30.0		4.7		30.0		14.3		4.6	
	わからない	4		2		3		2		1		3	
	未回答	5		1		4		1		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	1	4.0%	1	6.3%	3	14.3%	1	9.1%	0	0.0%	0	0.0%
	横ばいである	19	76.0%	8	50.0%	12	57.1%	8	72.7%	12	92.3%	16	76.2%
	増加(悪化)している	5	20.0%	7	43.8%	6	28.6%	2	18.2%	1	7.7%	5	23.8%
	計	25	100.0%	16	100.0%	21	100.0%	11	100.0%	13	100.0%	21	100.0%
	DI指数	-16.0		-37.5		-14.3		-9.1		-7.7		-23.8	
	わからない	4		5		4		2		2		4	
共同 住宅	未回答	3		2		3		0		1		0	
	減少(改善)している	3	13.0%	0	0.0%	2	10.0%	0	0.0%	1	7.1%	1	4.5%
	横ばいである	14	60.9%	12	60.0%	11	55.0%	7	70.0%	10	71.4%	14	63.6%
	増加(悪化)している	6	26.1%	8	40.0%	7	35.0%	3	30.0%	3	21.4%	7	31.8%
	計	23	100.0%	20	100.0%	20	100.0%	10	100.0%	14	100.0%	22	100.0%
	DI指数	-13.1		-40.0		-25.0		-30.0		-14.3		-27.3	
	わからない	4		2		4		2		1		3	
	未回答	5		1		4		1		1		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

- ・昨年春と比較すると工事費が1.3～1.8倍と増加しているので、レンタル比が悪化している。
- ・中心市街地の人口減少に歯止めがかからない状況で商業物件の空室率はなんとか横ばいを維持しているが大型の商業ビルの動向は非常に不安定である。リゾナーレ下関がオープン予定で観光にスポットが当たり波及効果を期待したい。
- ・建築費の高騰により建売住宅の価格も高くなっているため、売れ行きが悪く、築後1年以上経過した住宅が売れ残っている事が増えてきました。
- ・住宅ローンの金利上昇で購入検討者の予算が下がってきている→新築検討者が減ってきている。
- ・住宅需要者の所得層(高額所得と低所得の両極化)別での購入価格差が目立つ感があります。
- ・建築費の高騰で建売等に着手できない。あきらめぎみである。
- ・ビルの解体、戸建古家の解体が増え、土地の売買が2年前にくらべて増えてきました。
- ・建築費の高騰。中古物件の流動率が低い。
- ・建築コストが高騰し、修理、リフォームのコストが増した。
- ・エリアによって違う。人気エリアは強気の金額設定で売れる。長府の山の団地等は下落傾向にある。中古物件の売れ行きは良好。建売販売の件数が減少している。
- ・人口減少の著しい地方都市なので、全体的に地価は下がり傾向。JR 新幹線の出来た周辺地域は、元々が山林等の為ある程度の値上がりで一定の需要あり、その周辺の農地等は値上がりして若い人の人気住宅地域になるも、既に下落した旧市街地より価格は安い。中古賃貸空物件の激増。

宇部市

- ・市役所を中心に再開発がすすんでいるので、活性化に期待したい。
- ・宅地が売れない。金利上昇と物価高騰が影響しているのかも。
- ・宅地分譲において、工事費が値上がりしているが、販売価格に転嫁できないので、土地の仕入れ価格を下げる方向で対応。
- ・2024.11月～2025.2月にマンション26室中4室退去がありました。ほとんどの方が会社からの家賃補助がなくなったので、新築購入・中古住宅購入の理由で退去されました。不動産会社をまわっていて感じたのですが、今年は賃貸の仲介件数が少ないと言われていました。理由はわかりませんが、物価高騰の影響で引越をしない方が増えたのかもしれない。
- ・昨年のこの時期に比べ弊社賃貸物件の仲介件数は激減しています。売買物件についても取扱件数は増えたものの契約に至らず、売れ残りが多くなっています。
- ・コロナ後の回復傾向があるも、関税問題の浮上により、新たな景気の先行き不安の発生による冷え込みから、大規模な減退が予想される。数年は現状維持が御の字ではなかろうか(住宅関係に限る)。商業は倒産増加の可能性あり、大不況の到来か？
- ・売買は、金利上昇、建築費の高騰もあり、今後減少の予想。賃貸は新しいか、安いかで2極化しているので、格差が出て来ている。

萩市

- ・既成市街地は前面道路が狭い等、現在の車社会には適していない土地が多く、また相続未登記の状態で放置されています。また境界立会・分筆費用も高騰しており、土地値を押し下げている要因になっていると感じます。

長門市

- ・建築工事費の高騰で、建物解体後の土地を売却しても赤字になるケースがあります。買主がつく条件の良い土地を見つけても、建築できる状態まで整地すると、売主の希望額に届かず、商談にならないこともままみられます。総体的にデフレ基調(建築・土地売買において)だと感じます。
- ・建築・造成費の高騰。賃貸の仲介は減少傾向(公務員の人事異動が同一市内または近隣の市との

間で行われているため、転居をとまなわない)。

- ・建築費の高騰。

山陽小野田市

- ・宅地分譲において、工事費が値上がりしているが、販売価格に転嫁できないので、土地の仕入れ価格を下げる方向で対応。

[中部地区]

山口市

- ・建築費の削減策(1 回しかない人生を 50 年ローン生活は違法だ)。車と同様に認定プレカット工場を増設し 100 ㎡以下は建築確認が不用とすること。
- ・中古住宅の売れ行きについて、昨年以上に買い手として価格・利便性等、円安・物価高の状況により、慎重さが増大していると思われます。場所が良くても建物のリフォームが必要、駐車場が 1 台等の物件は非常に厳しい状況です。
- ・中古物件の取扱いが多く、とてもよく出ていると思う。貸店舗もなかなかの人気の、空物件を探すのに苦労している。建設費が高くなり、お客様が驚かれることが多く、商談に時間がかかっている。
- ・新築は建築費の高騰で厳しい状況が続いています。中古物件については、安い物件が動いている感じです。
- ・建築費の高騰と解体費の高騰(アスベスト調査)等が土地の価格にも影響を与えてしまう。

下松市

- ・築後数年の中古情報が増えている。土地の動きが鈍くなっている。
- ・建築費の高騰が平年前に比べ上昇している感があり、どこまで上昇するのか不安感があります。中古住宅の市場に関しては、売りたいくても、レッド・イエロー地域等に含まれて、売値がつかない物件が多くなっている。
- ・トランプショック後、新築建売を求める人が増えた。

周南市

- ・周南地区においては、各製造工場の設備投資により賃貸住宅やホテルの需要は増えています。それに従って新しく共同住宅を建築したり、ホテルも建てられています。ただ、その殆どがワンルームや 1LDK となっています。築年数の経っている AP 等は見向きもされません。この事は住宅地にも言えますが、利便性の良い場所は少し高めに価格設定をしても早期に売却出来ます。しかし、その他の地域の土地は価格を下げても売れません。ただ、ここで気になるのはトランプ関税の影響です。
- ・新築の建設費(材料・設備・人件費)が上昇しているので、土地の反響が極端に少ない状況が続いている。
- ・新築物件は共同住宅以外低調である(周南公立大学、地元大手企業の採用増により、新しい共同住宅が建築されている為)。
- ・周南公立大学の学部増に伴って単身向けの需要が増加しているが、コロナ以降、法人の移動・転勤が減少傾向とみられる。商業地の周辺地価がやや上昇が目だが、一時的なものと考えられる。金利上昇に伴い需要が減る懸念。

[東部地区]

岩国市

- ・賃貸については利便性が高く相場賃料が抑えたところは空きがない状態。中古については築年数の少ない物件取引が増えてきている。不動産についてはハザードを気にされている割合が増えてきている。
- ・建築費が高く、土地を安く考えないと家が建ちにくくなっている。
- ・建築費の高騰で新築の戸建の動きが少し鈍い。但し、メーカー、建売業者は建築を止める訳にはいかない為、売れ易い土地を厳選して建築をしている様です。又、岩国に限って言えば、新築分譲マン

ションは価格が高くても販売は好調です。中古も連動して流通が活発です。

- 新築住宅の価格が上がっているため、中古住宅の動きが良い。古い住宅、田や山林売却の相談が多い。
- 建築費の高騰、金利の上昇、購買意欲の低下。
- ロシアによるウクライナ侵攻に端を発した建築資材の高騰を受けて、岩国市内の新築住宅戸数が激減しております。お客様も住宅用地より中古住宅を好む傾向にあります。

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（R7年4月1日）の地価の動向は半年前（R6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（R7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（建築費の高騰、円安の影響、中古物件の売れ行き）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)	☐ 仲介業 ☐ 戸建・宅地分譲 ☐ マンション分譲 ☐ 建設業 ☐ 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。