

# 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20回 ～

(基準日:令和6年10月1日)

令和6年10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DI調査の概要

## 1. アンケート調査の概要

この調査は令和6年10月1日を起点とし、過去半年(R6.4.1～R6.10.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R6.10.1～R7.4.1)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。

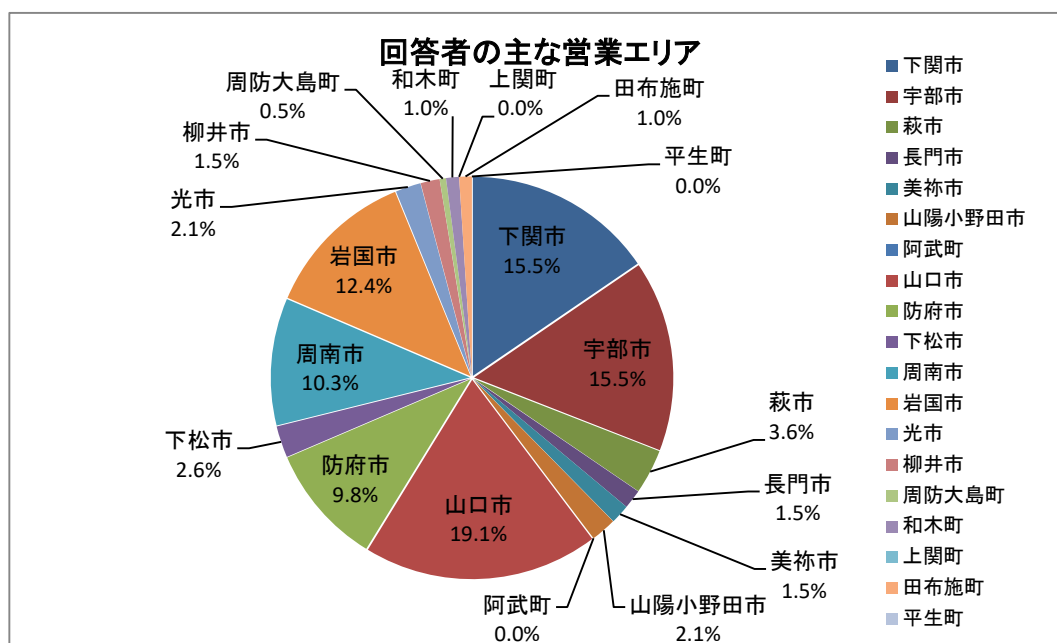
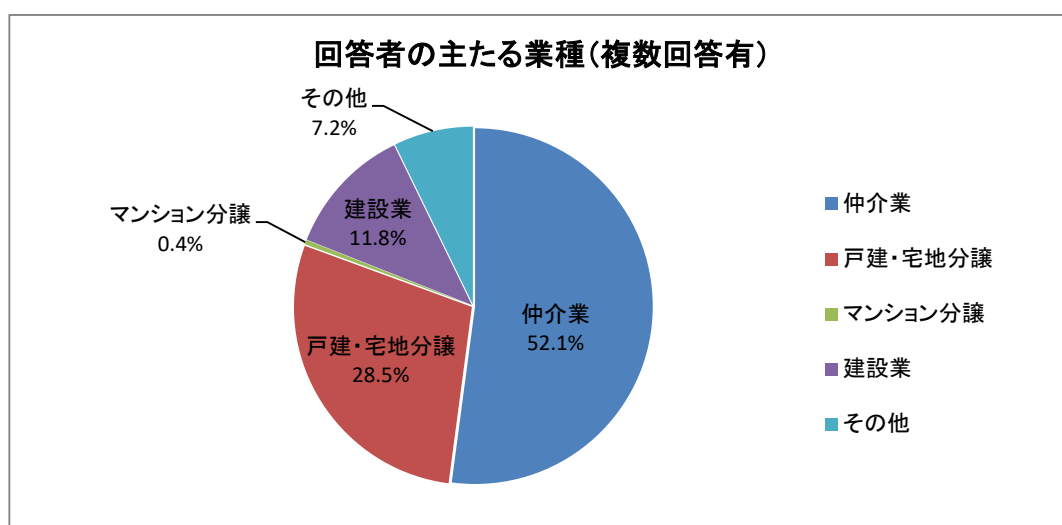
なお、この調査は今後も年2回(基準日:4月1日及び10月1日)継続して実施していく予定です。

実施時期：令和6年10月

発送数：834

回収数：205 (回収率 24.6%)

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20回目の調査(令和6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 10.3⇒)1.6(前期差 8.7 ポイント減)、商業地は(前期 11.1⇒)2.0(前期差 9.1 ポイント減)と共にプラス幅が縮小した。

地域別にみると住宅地については、県西部は(前期 3.0⇒)-2.7(前期差 5.7 ポイント減)、県中部は(前期 19.4⇒)7.8(前期差 11.6 ポイント減)、県東部は(前期 6.7⇒)-3.0(前期差 9.7 ポイント減)と県西部及び県東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た。商業地については、県西部は(前期 3.4⇒)-3.5(前期差 6.9 ポイント減)とプラスからマイナスに転じ、県中部は(前期 24.1⇒)9.1(前期差 15.0 ポイント減)とプラス幅が大きく縮小し、県東部は(前期 0.0⇒)-3.1(前期差 3.1 ポイント減)とゼロからマイナスとなった。

半年後の県全体の地価動向DI予測は、住宅地は(今期 1.6⇒)-3.3(今期差 4.9 ポイント減)とプラスからマイナスに転じ、商業地は(今期 2.0⇒)0.0(今期差 2.0 ポイント減)とプラスからゼロとなる予測となった。

地域別の住宅地については、県西部は(今期-2.7⇒)-7.1(今期差 4.4 ポイント減)とマイナス幅が拡大し、県中部は(今期 7.8⇒)5.2(今期差 2.6 ポイント減)とプラス幅が縮小し、県東部は(今期-3.0⇒)-15.1(今期差 12.1 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。商業地については、県西部は(今期-3.5)⇒3.5(今期差 7.0 ポイント増)とマイナスからプラスに転じ、県中部は(今期 9.1⇒)4.5(今期差 4.6 ポイント減)とプラス幅が縮小し、県東部は(今期-3.1⇒)-16.7(今期差 13.6 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。

#### (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-4.1⇒)-6.1(前期差 2.0 ポイント減)、戸建販売は(前期-28.5⇒)-28.5(前期差ゼロ)、マンション販売は(前期-19.5⇒)-24.1(前期差 4.6 ポイント減)と仲介件数及びマンション販売はマイナス幅が拡大し、戸建販売は横這いとなった。

地域別の仲介件数は、県西部は(前期-7.6⇒)-2.9(前期差 4.7 ポイント増)とマイナス幅が縮小し、県中部は(前期 6.0⇒)1.4(前期差 4.6 ポイント減)とプラス幅が縮小し、県東部は(前期-17.7⇒)-29.4(前期差 11.7 ポイント減)とマイナス幅が大きく拡大した。戸建販売の県西部は(前期-20.4⇒)-28.6(前期差 8.2 ポイント減)、県中部は(前期-24.4⇒)-13.5(前期差 10.9 ポイント増)、県東部は(前期-48.3⇒)-55.2(前期差 6.9 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大きく縮小した。マンション販売の県西部は(前期-15.1⇒)-16.7(前期差 1.6 ポイント減)、県中部は(前期-12.1⇒)-20.4(前期差 8.3 ポイント減)、県東部は(前期-38.1⇒)-41.7(前期差 3.6 ポイント減)と全てでマイナス幅が拡大した。

半年後の県全体の取引動向DI予測は、仲介件数は(今期-6.1⇒)-3.4(今期差 2.7 ポイント増)、戸建販売は(今期-28.5⇒)-23.6(今期差 4.9 ポイント増)、マンション販売は(今期-24.1⇒)-25.0(今期差 0.9 ポイント減)と仲介件数及び戸建販売はマイナス幅が縮小し、マンション販売はマイナス幅が拡大する予測となった。

地域別の仲介件数は、県西部は(今期-2.9⇒)-1.5(今期差 1.4 ポイント増)、県中部は(今期 1.4⇒)2.7(今期差 1.3 ポイント増)、県東部は(今期-29.4⇒)-20.6(今期差 8.8 ポイント増)と県西部及び県東部はマイナス幅が縮小し、県中部はプラス幅が拡大する予測となった。戸建販売の県西部は(今期-28.6⇒)-22.5(今期差 6.1 ポイント増)とマイナス幅が縮小し、県中部は(今期-13.5⇒)-16.7(今期差 3.2 ポイント減)とマイナス幅が拡大し、県東部は(今期-55.2⇒)-36.7(今期差 18.5 ポイント増)とマイナス幅が大きく縮小する予測となった。マンション販売の県西部は(今期-16.7⇒)-32.4(今期差 15.7 ポイント減)、県中部は(今期-20.4⇒)-14.6(今期差 5.8 ポイント増)、県東部は(今期-41.7⇒)-31.9(今期差 9.8 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-15.7⇒)-15.4(前期差 0.3 ポイント増)とマイナス幅が僅かに縮小し、共同住宅は(前期-11.6⇒)-12.2(前期差 0.6 ポイント減)とマイナス幅が僅かに拡大した。

地域別の店舗・事務所は、県西部は(前期-22.2⇒)-21.6(前期差 0.6 ポイント増)とマイナス幅が僅かに縮小し、県中部は(前期-8.9⇒)-6.0(前期差 2.9 ポイント増)とマイナス幅が縮小し、県東部は(前期-14.8⇒)-24.1(前期差 9.3 ポイント減)とマイナス幅が拡大した。共同住宅の県西部は(前期-19.7⇒)-18.2(前期差 1.5 ポイント増)とマイナス幅が縮小し、県中部は(前期-3.9⇒)-4.6(前期差 0.7 ポイント減)とマイナス幅が僅かに拡大し、県東部は(前期-8.0⇒)-18.5(前期差 10.5 ポイント減)とマイナス幅が大きく拡大した。

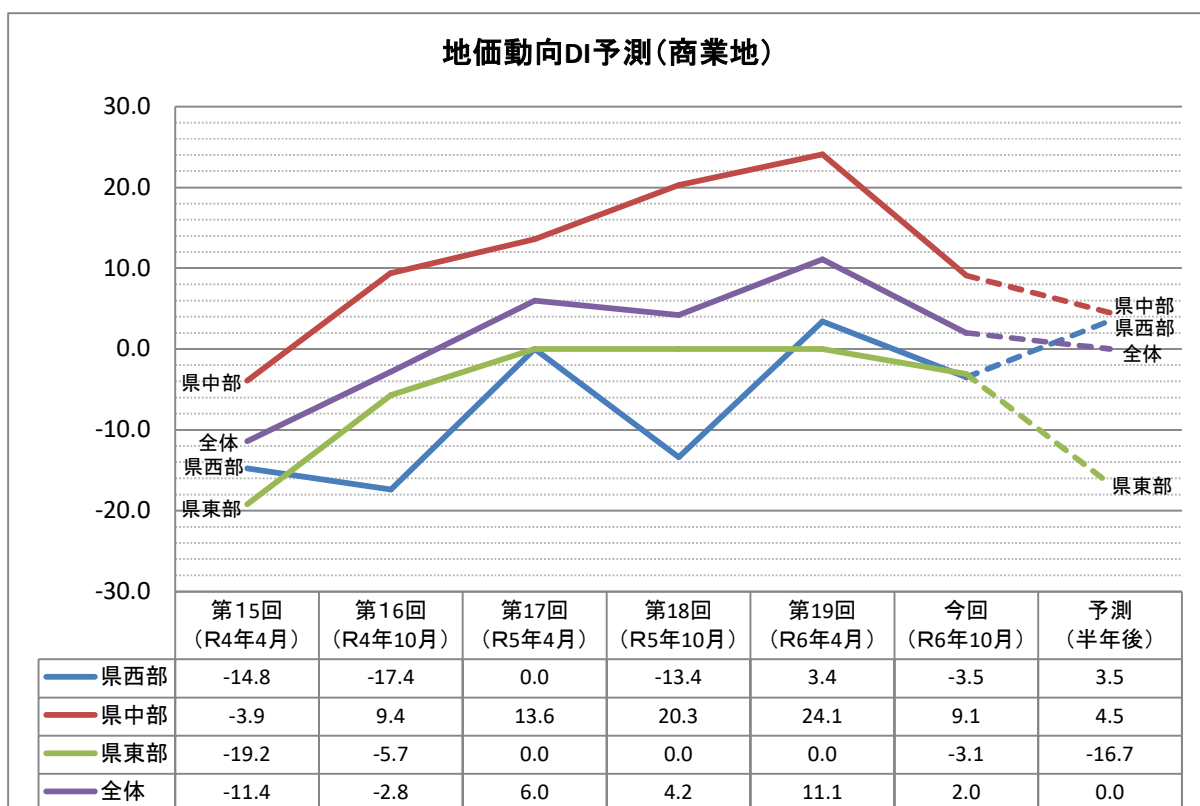
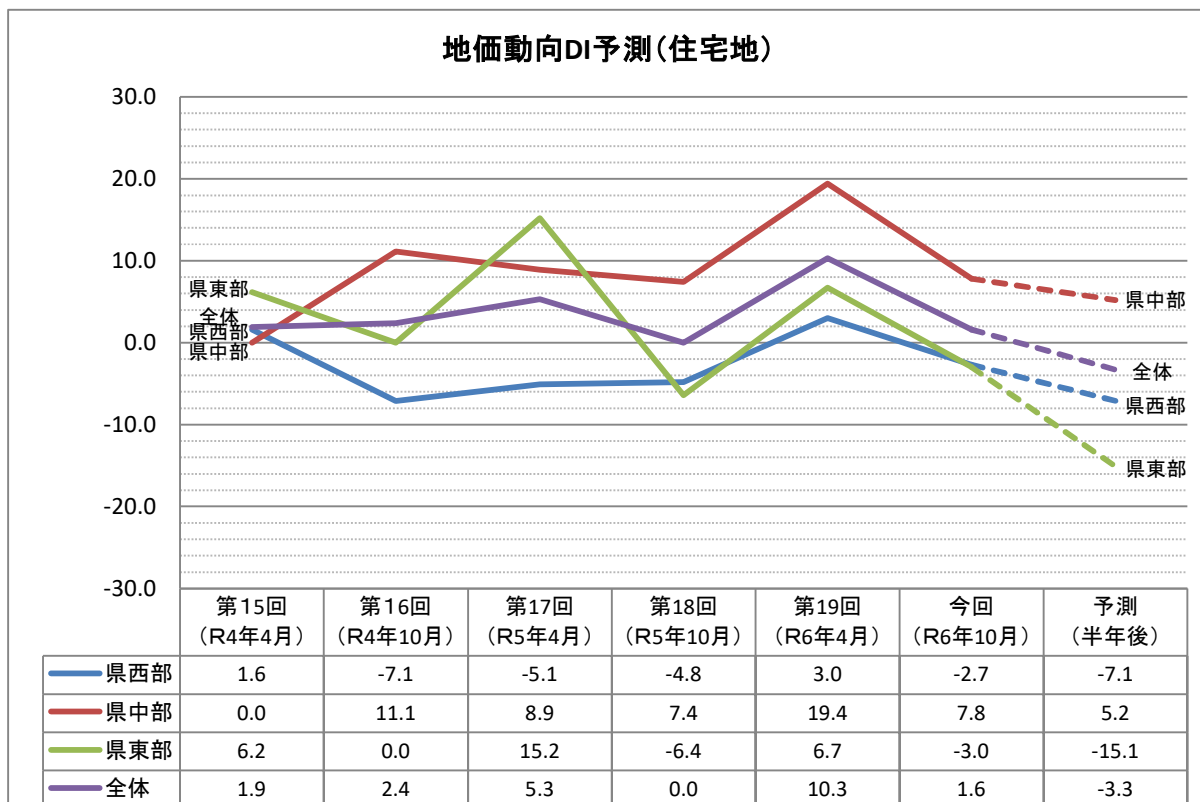
### (4) 空室率の動向

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-18.3⇒)-20.6 前期差 2.3 ポイント減)とマイナス幅が拡大し、共同住宅は(前期-10.6⇒)-25.5(前期差 14.9 ポイント減)とマイナス幅が大きく拡大した。

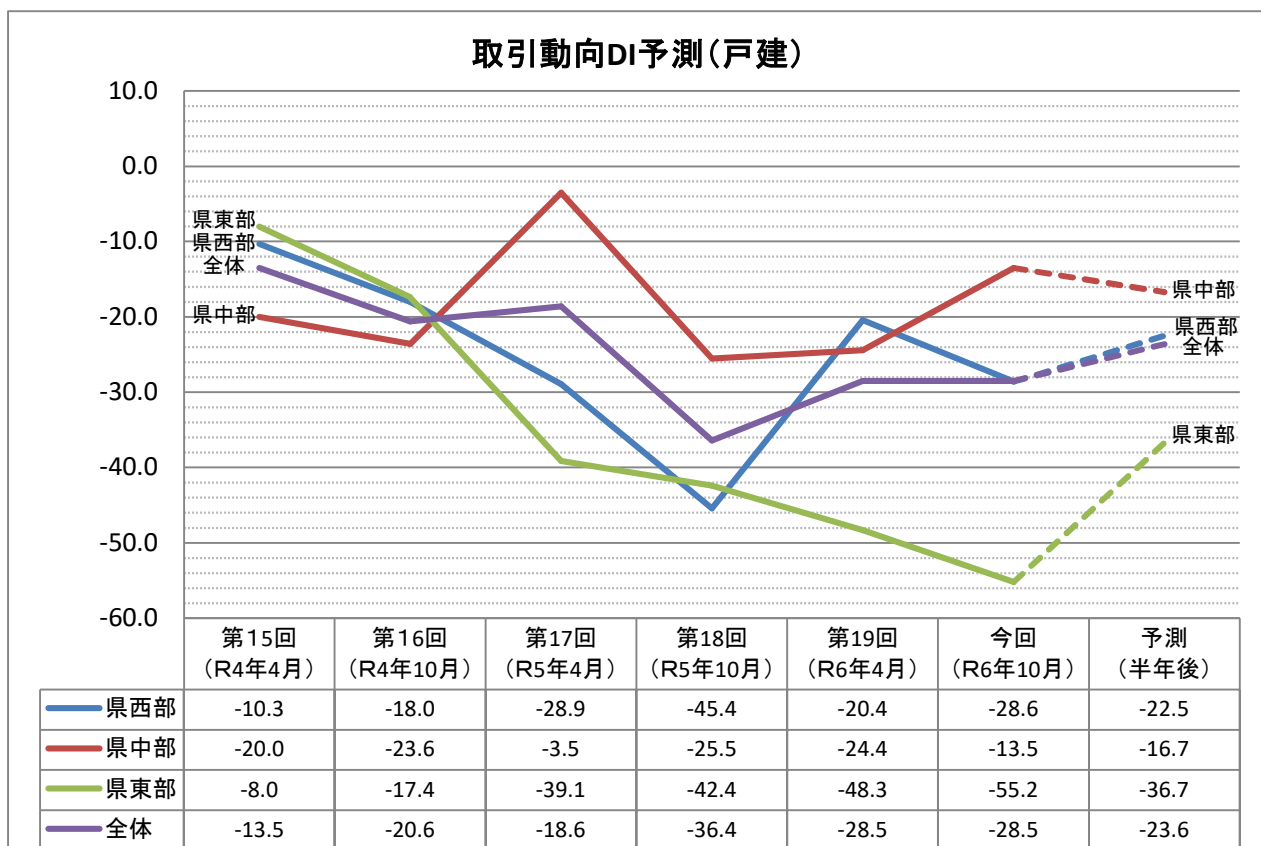
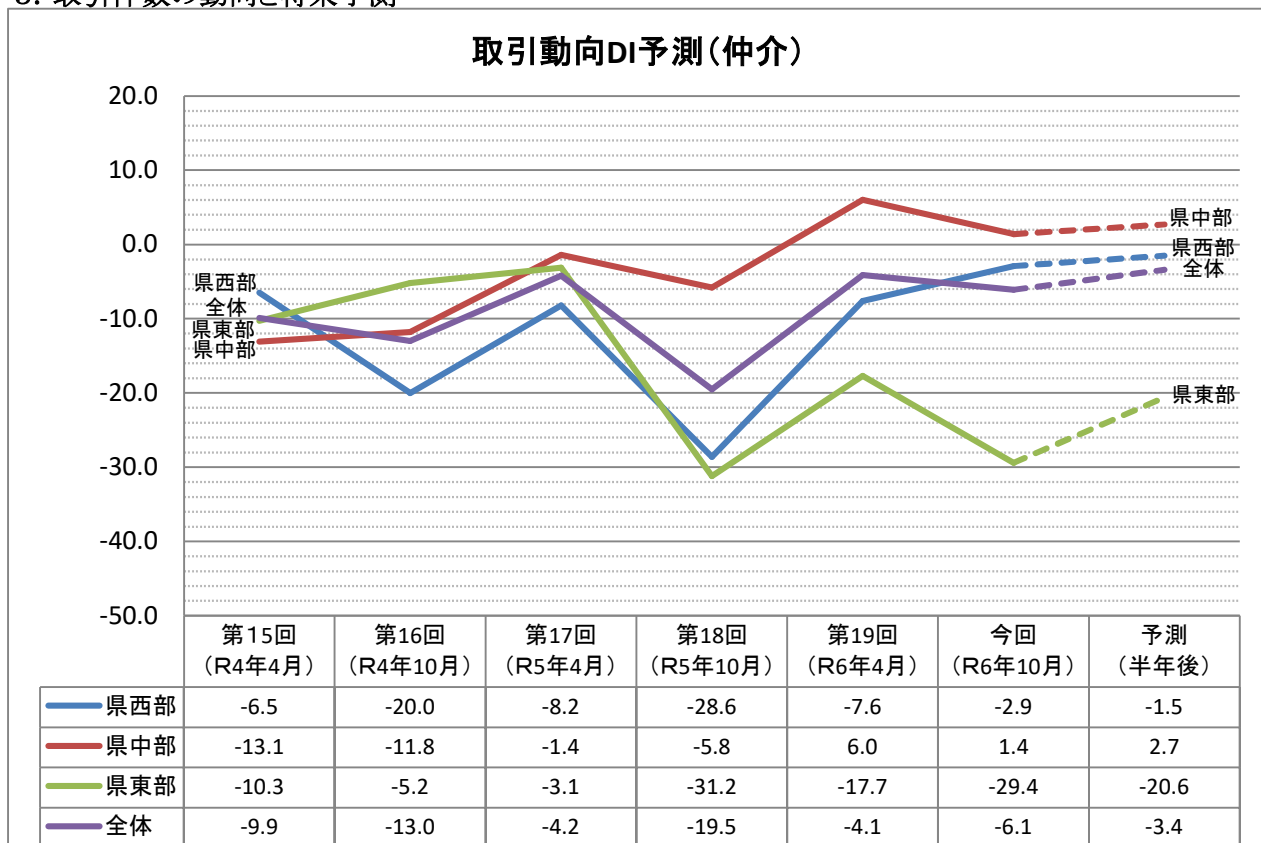
地域別の店舗・事務所は、県西部は(前期-19.3⇒)-28.5(前期差 9.2 ポイント減)、県中部は(前期-11.5⇒)-13.1(前期差 1.6 ポイント減)、県東部は(前期-28.5⇒)-20.7(前期差 7.8 ポイント増)と県西部及び県中部はマイナス幅が拡大し、県東部はマイナス幅が縮小した。

共同住宅の県西部は(前期-23.0⇒)-33.3(前期差 10.3 ポイント減)、県中部は(前期 7.7⇒)-17.2(前期差 24.9 ポイント減)、県東部は(前期-17.9⇒)-28.5(前期差 10.6 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マイナスに大きく転じた。

#### 4. 地価の動向と将来予測

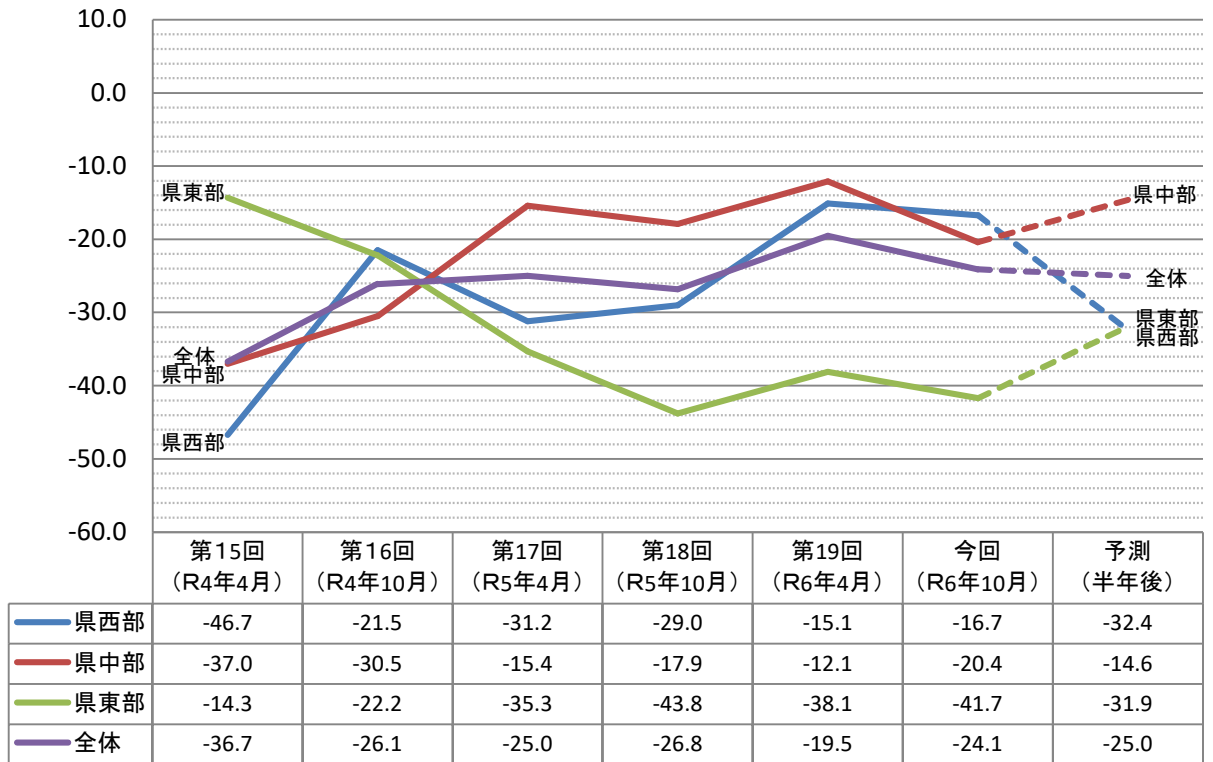


5. 取引件数の動向と将来予測

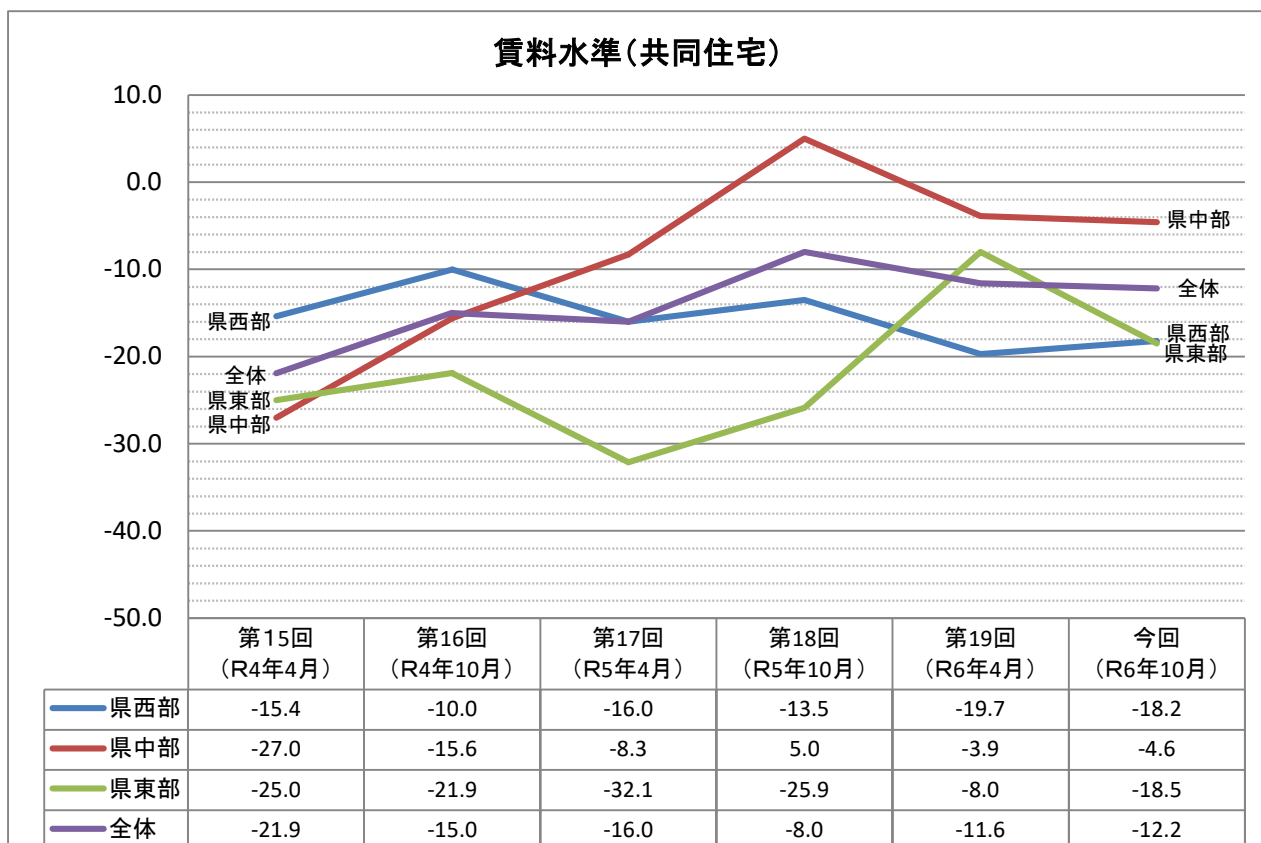
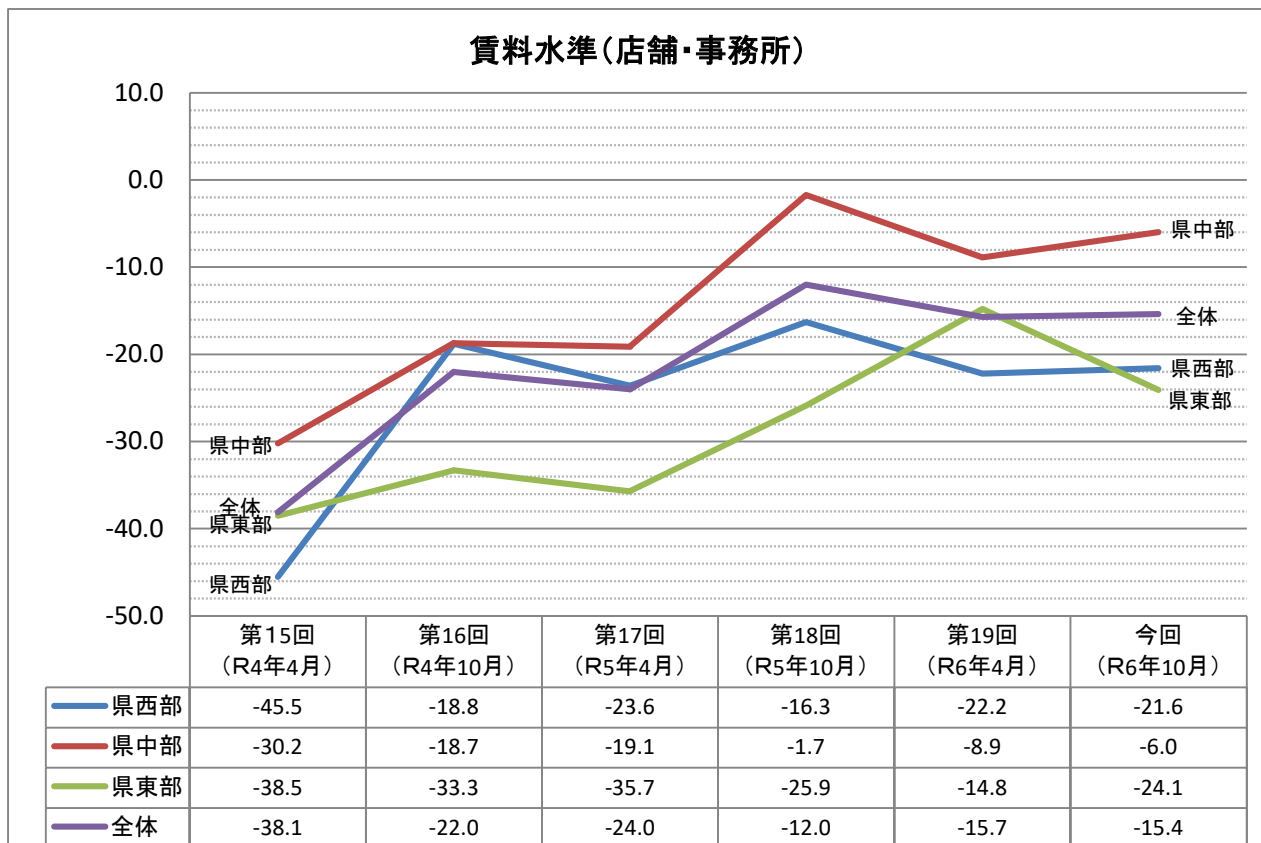




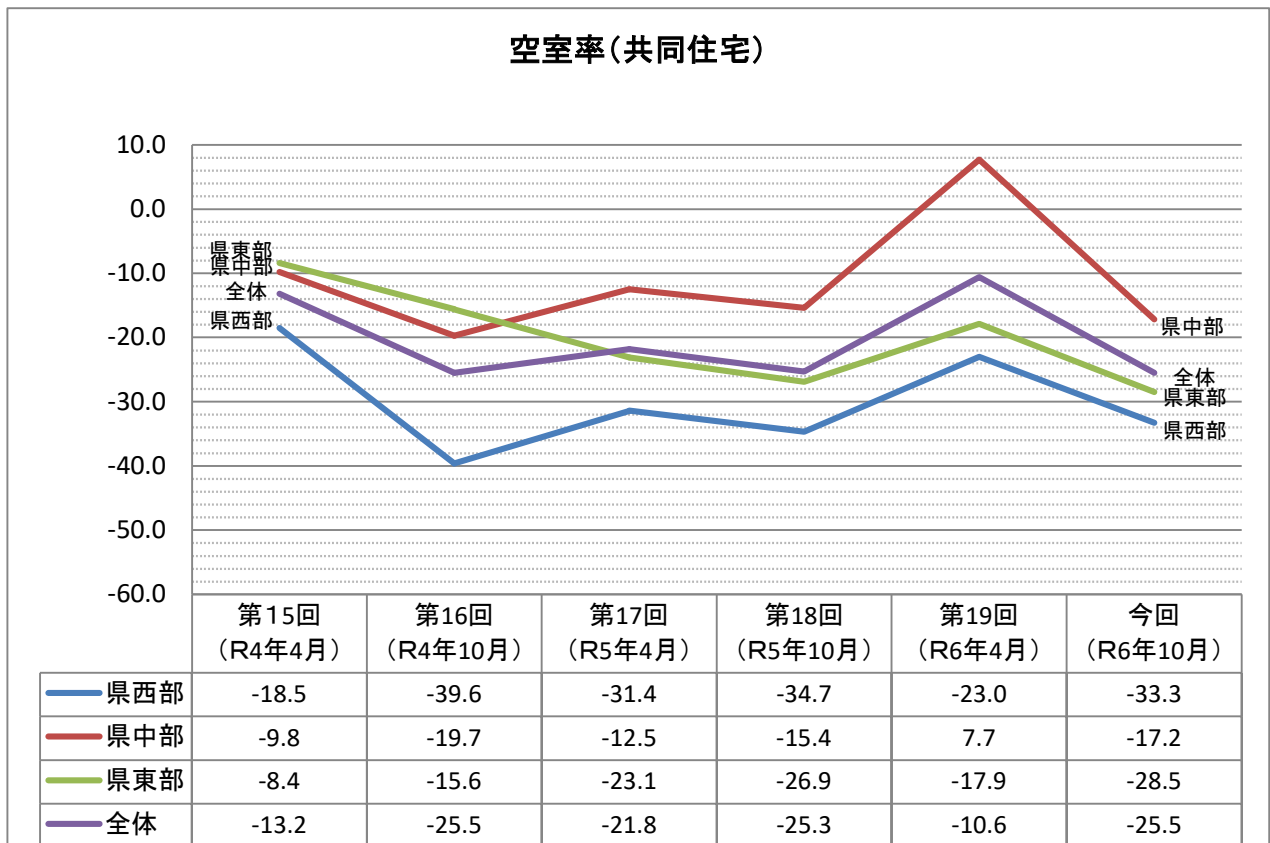
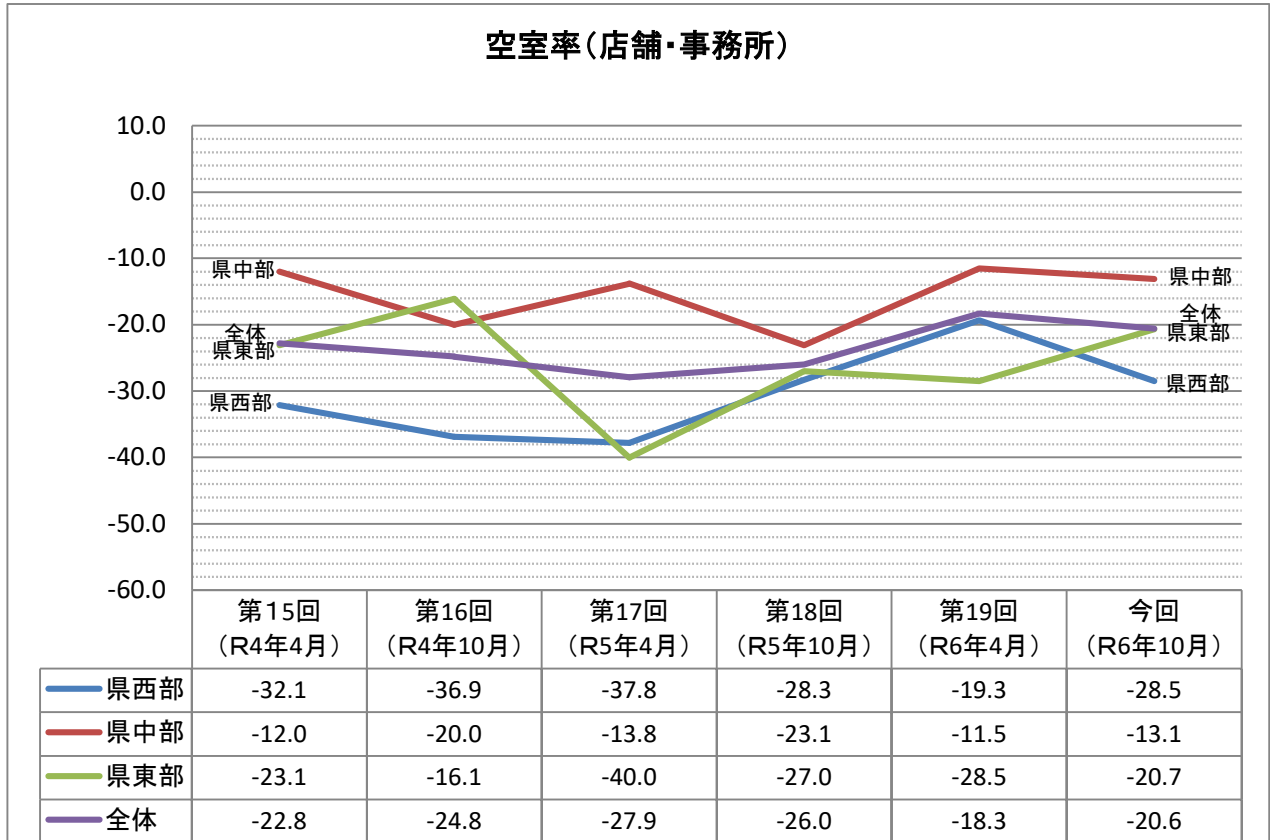
### 取引動向DI予測(マンション)



## 6. 賃料水準の動向



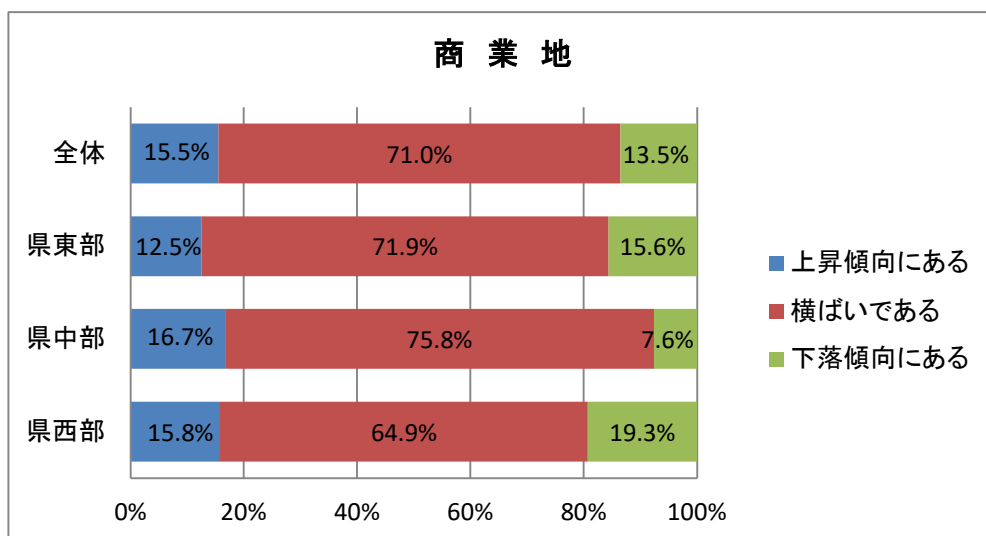
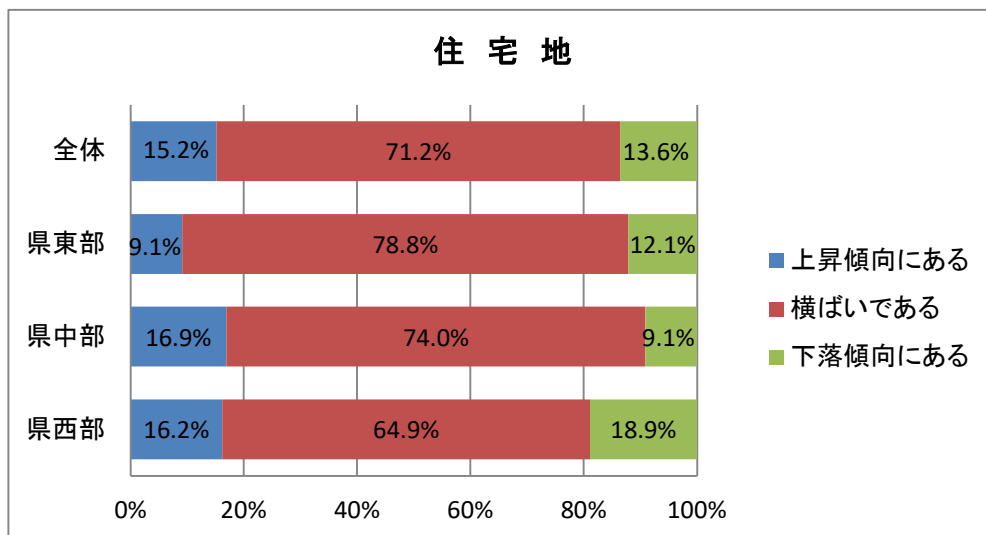
## 7. 空室率の動向



## [2] アンケート集計結果

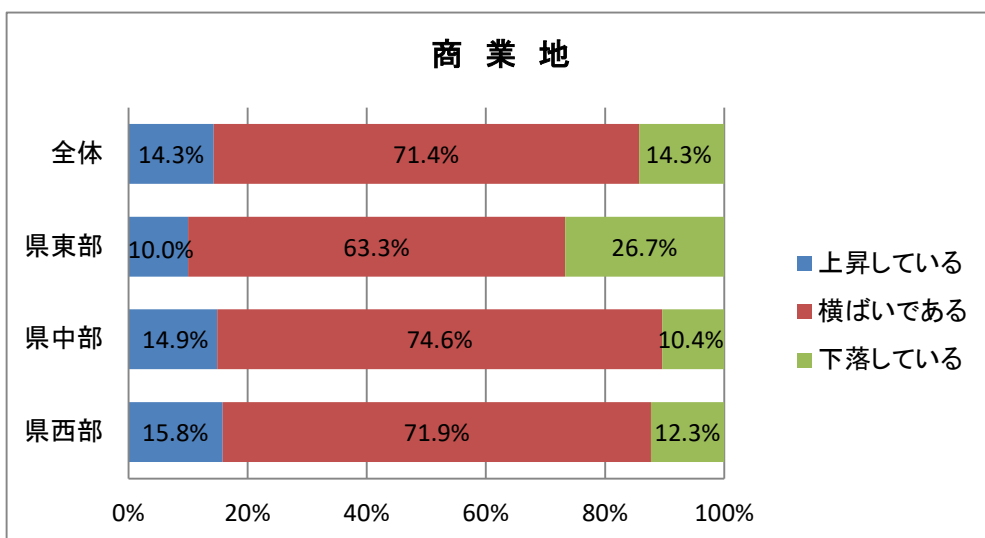
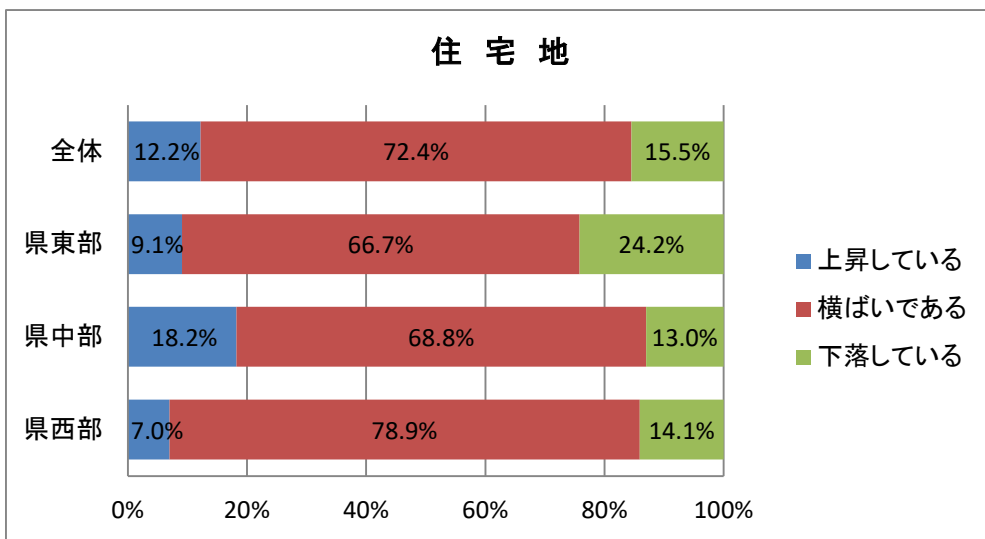
1. 現在 (R6.10.1) の地価の動向は半年前 (R6.4.1) と比較してどう感じているか [◇問2]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇傾向にある	12	16.2%	13	16.9%	3	9.1%	28	15.2%
	横ばいである	48	64.9%	57	74.0%	26	78.8%	131	71.2%
	下落傾向にある	14	18.9%	7	9.1%	4	12.1%	25	13.6%
	計	74	100.0%	77	100.0%	33	100.0%	184	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-2.7</b>		<b>7.8</b>		<b>-3.0</b>		<b>1.6</b>	
	わからない	3		4		2		9	
未回答	0		0		1		1		
商業地	上昇傾向にある	9	15.8%	11	16.7%	4	12.5%	24	15.5%
	横ばいである	37	64.9%	50	75.8%	23	71.9%	110	71.0%
	下落傾向にある	11	19.3%	5	7.6%	5	15.6%	21	13.5%
	計	57	100.0%	66	100.0%	32	100.0%	155	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-3.5</b>		<b>9.1</b>		<b>-3.1</b>		<b>2.0</b>	
	わからない	8		9		2		19	
未回答	12		6		2		20		



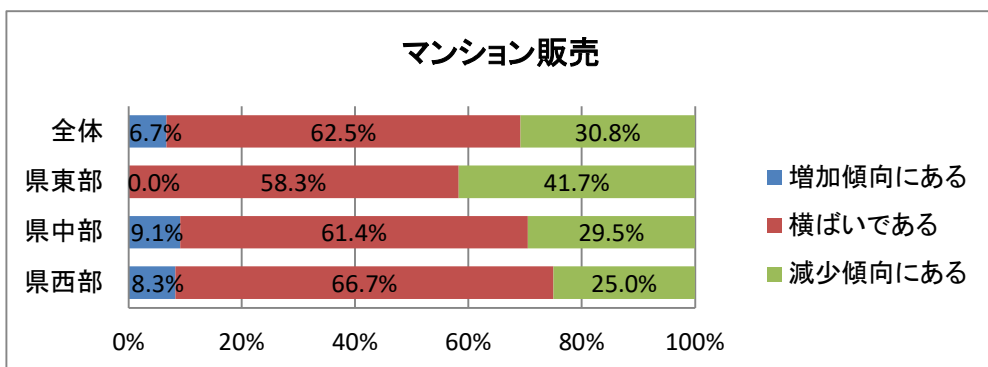
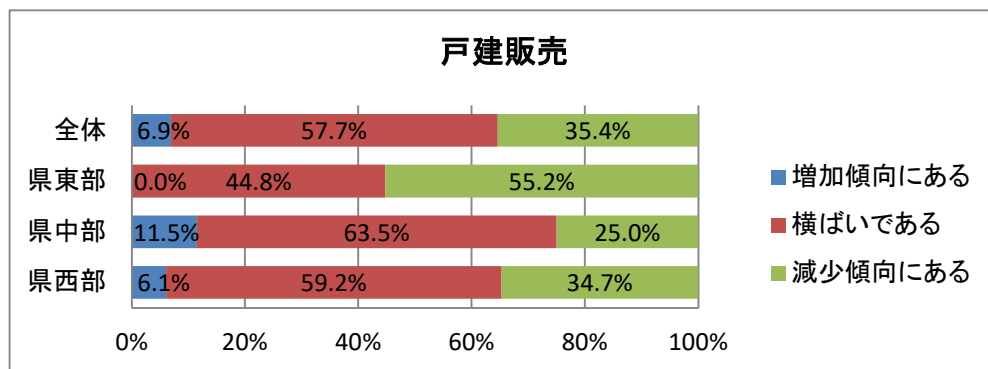
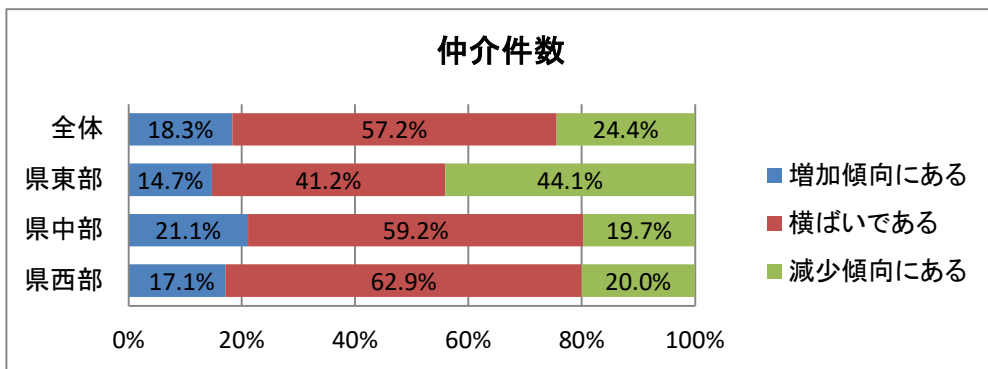
2. 半年後(R7.4.1)の地価の動向は現在と比較してどうなると予測するか [◇問3]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇している	5	7.0%	14	18.2%	3	9.1%	22	12.2%
	横ばいである	56	78.9%	53	68.8%	22	66.7%	131	72.4%
	下落している	10	14.1%	10	13.0%	8	24.2%	28	15.5%
	計	71	100.0%	77	100.0%	33	100.0%	181	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-7.1</b>		<b>5.2</b>		<b>-15.1</b>		<b>-3.3</b>	
	わからない	6		4		2		12	
商業地	未回答	0		0		1		1	
	上昇している	9	15.8%	10	14.9%	3	10.0%	22	14.3%
	横ばいである	41	71.9%	50	74.6%	19	63.3%	110	71.4%
	下落している	7	12.3%	7	10.4%	8	26.7%	22	14.3%
	計	57	100.0%	67	100.0%	30	100.0%	154	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>3.5</b>		<b>4.5</b>		<b>-16.7</b>		<b>0.0</b>	
わからない	10		6		2		18		
未回答	10		8		4		22		



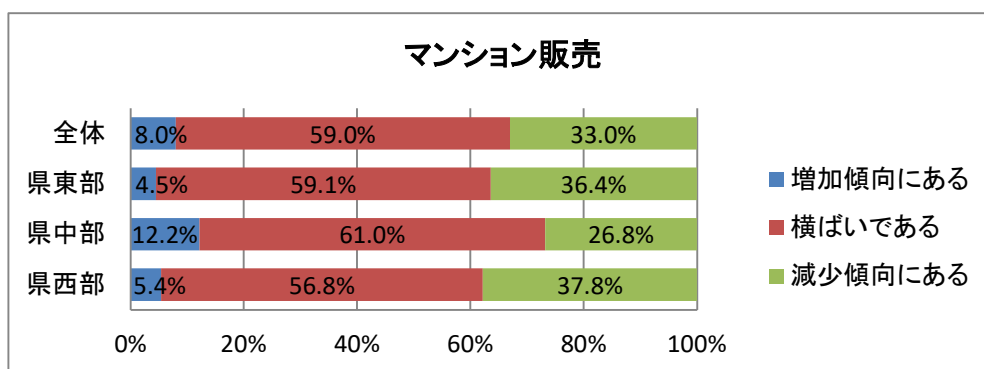
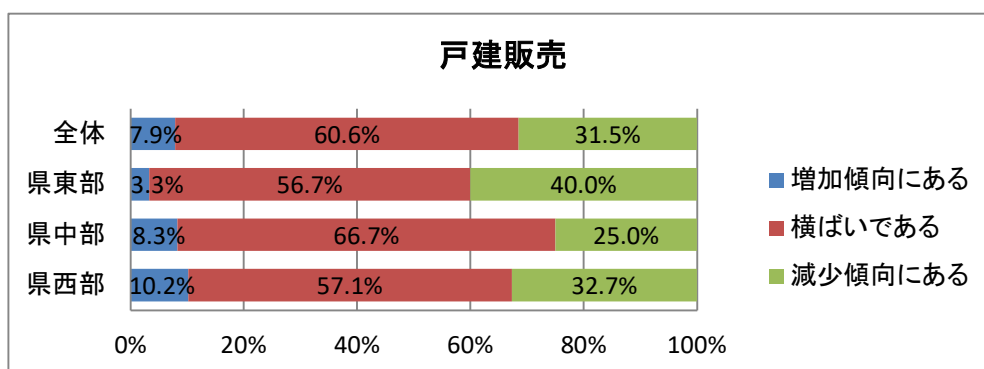
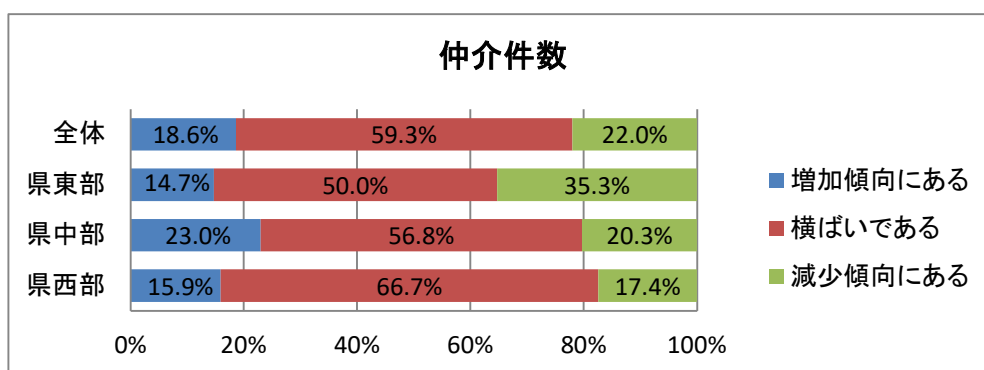
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	12	17.1%	16	21.1%	5	14.7%	33	18.3%
	横ばいである	44	62.9%	45	59.2%	14	41.2%	103	57.2%
	減少傾向にある	14	20.0%	15	19.7%	15	44.1%	44	24.4%
	計	70	100.0%	76	100.0%	34	100.0%	180	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-2.9</b>		<b>1.4</b>		<b>-29.4</b>		<b>-6.1</b>	
戸建販売	未回答	7		5		2		14	
	増加傾向にある	3	6.1%	6	11.5%	0	0.0%	9	6.9%
	横ばいである	29	59.2%	33	63.5%	13	44.8%	75	57.7%
	減少傾向にある	17	34.7%	13	25.0%	16	55.2%	46	35.4%
	計	49	100.0%	52	100.0%	29	100.0%	130	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-28.6</b>		<b>-13.5</b>		<b>-55.2</b>		<b>-28.5</b>		
マンション販売	未回答	28		29		7		64	
	増加傾向にある	3	8.3%	4	9.1%	0	0.0%	7	6.7%
	横ばいである	24	66.7%	27	61.4%	14	58.3%	65	62.5%
	減少傾向にある	9	25.0%	13	29.5%	10	41.7%	32	30.8%
	計	36	100.0%	44	100.0%	24	100.0%	104	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-16.7</b>		<b>-20.4</b>		<b>-41.7</b>		<b>-24.1</b>		
未回答	41		37		12		90		



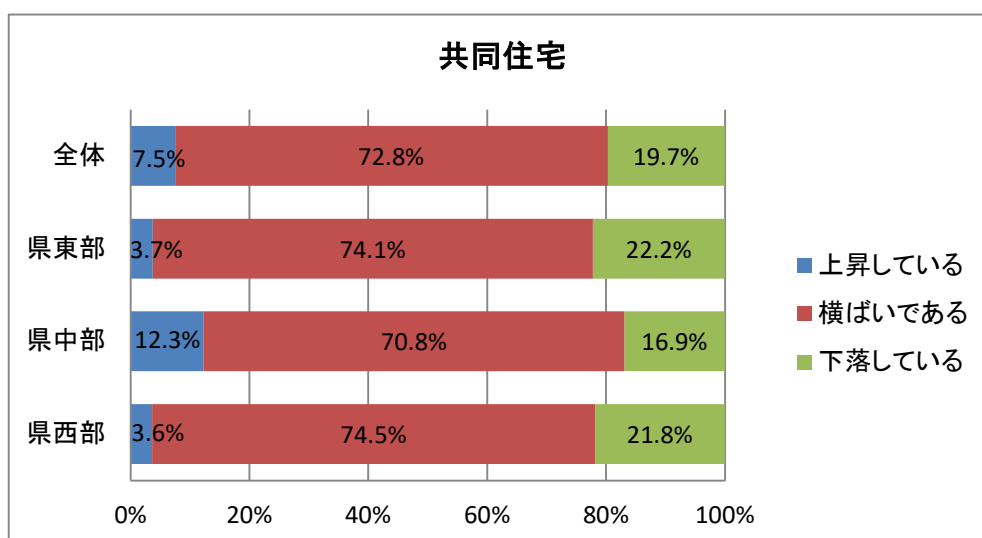
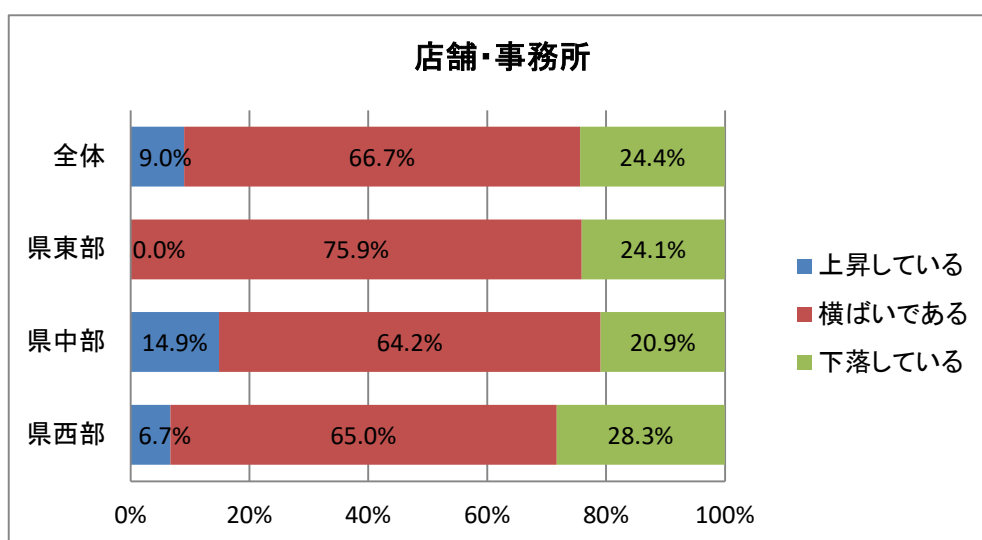
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	11	15.9%	17	23.0%	5	14.7%	33	18.6%
	横ばいである	46	66.7%	42	56.8%	17	50.0%	105	59.3%
	減少傾向にある	12	17.4%	15	20.3%	12	35.3%	39	22.0%
	計	69	100.0%	74	100.0%	34	100.0%	177	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-1.5</b>		<b>2.7</b>		<b>-20.6</b>		<b>-3.4</b>	
戸建販売	未回答	8		7		2		17	
	増加傾向にある	5	10.2%	4	8.3%	1	3.3%	10	7.9%
	横ばいである	28	57.1%	32	66.7%	17	56.7%	77	60.6%
	減少傾向にある	16	32.7%	12	25.0%	12	40.0%	40	31.5%
	計	49	100.0%	48	100.0%	30	100.0%	127	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-22.5</b>		<b>-16.7</b>		<b>-36.7</b>		<b>-23.6</b>		
マンション販売	未回答	28		33		6		67	
	増加傾向にある	2	5.4%	5	12.2%	1	4.5%	8	8.0%
	横ばいである	21	56.8%	25	61.0%	13	59.1%	59	59.0%
	減少傾向にある	14	37.8%	11	26.8%	8	36.4%	33	33.0%
	計	37	100.0%	41	100.0%	22	100.0%	100	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-32.4</b>		<b>-14.6</b>		<b>-31.9</b>		<b>-25.0</b>		
未回答	40		40		14		94		



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]

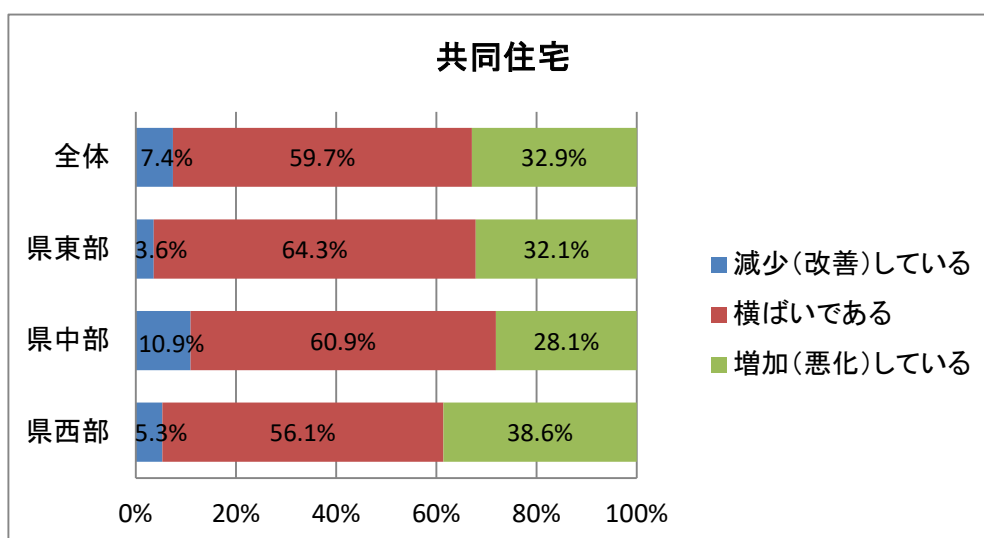
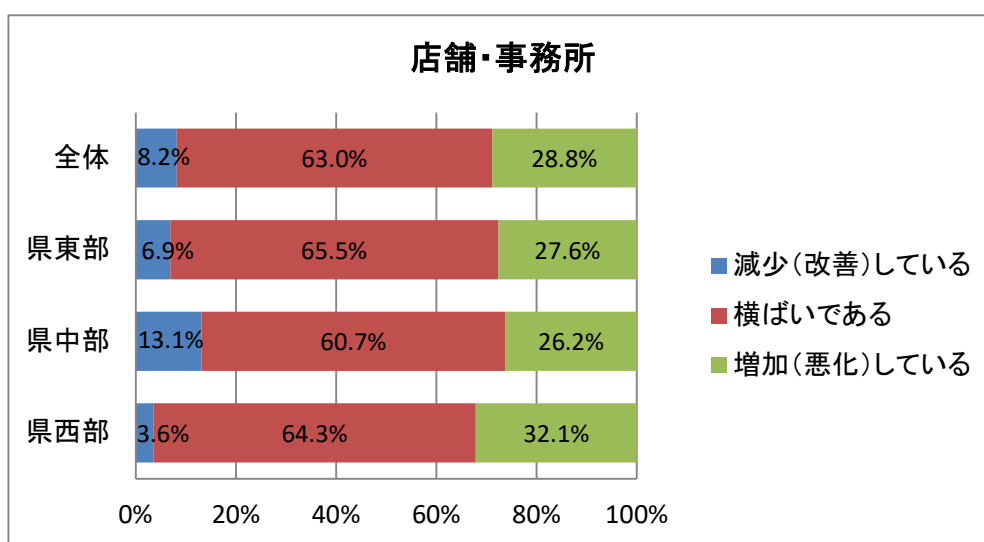
		県西部		県中部		県東部		全体	
店舗・事務所	上昇している	4	6.7%	10	14.9%	0	0.0%	14	9.0%
	横ばいである	39	65.0%	43	64.2%	22	75.9%	104	66.7%
	下落している	17	28.3%	14	20.9%	7	24.1%	38	24.4%
	計	60	100.0%	67	100.0%	29	100.0%	156	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-21.6</b>		<b>-6.0</b>		<b>-24.1</b>		<b>-15.4</b>	
共同住宅	わからない	11		10		7		28	
	未回答	6		4		0		10	
	上昇している	2	3.6%	8	12.3%	1	3.7%	11	7.5%
	横ばいである	41	74.5%	46	70.8%	20	74.1%	107	72.8%
	下落している	12	21.8%	11	16.9%	6	22.2%	29	19.7%
	計	55	100.0%	65	100.0%	27	100.0%	147	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-18.2</b>		<b>-4.6</b>		<b>-18.5</b>		<b>-12.2</b>		
わからない	10		8		7		25		
未回答	12		8		2		22		





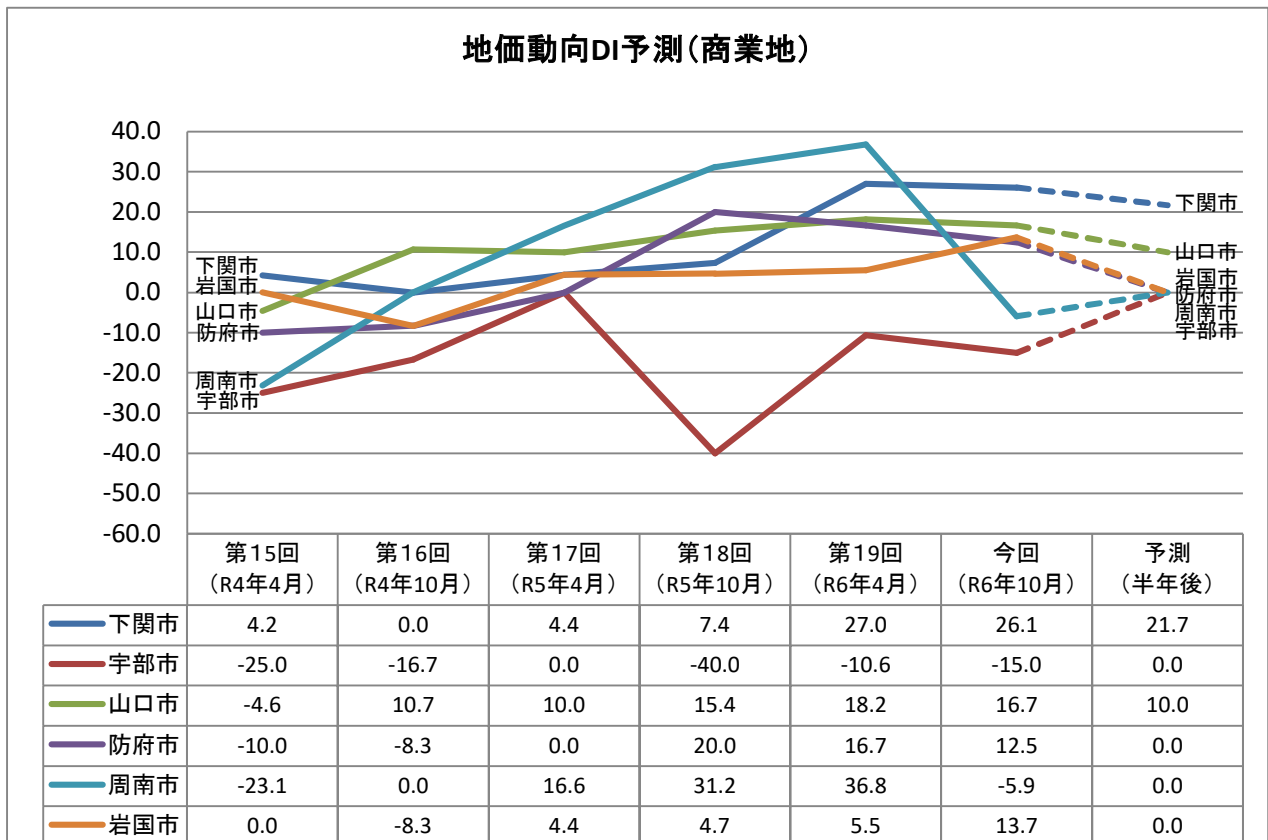
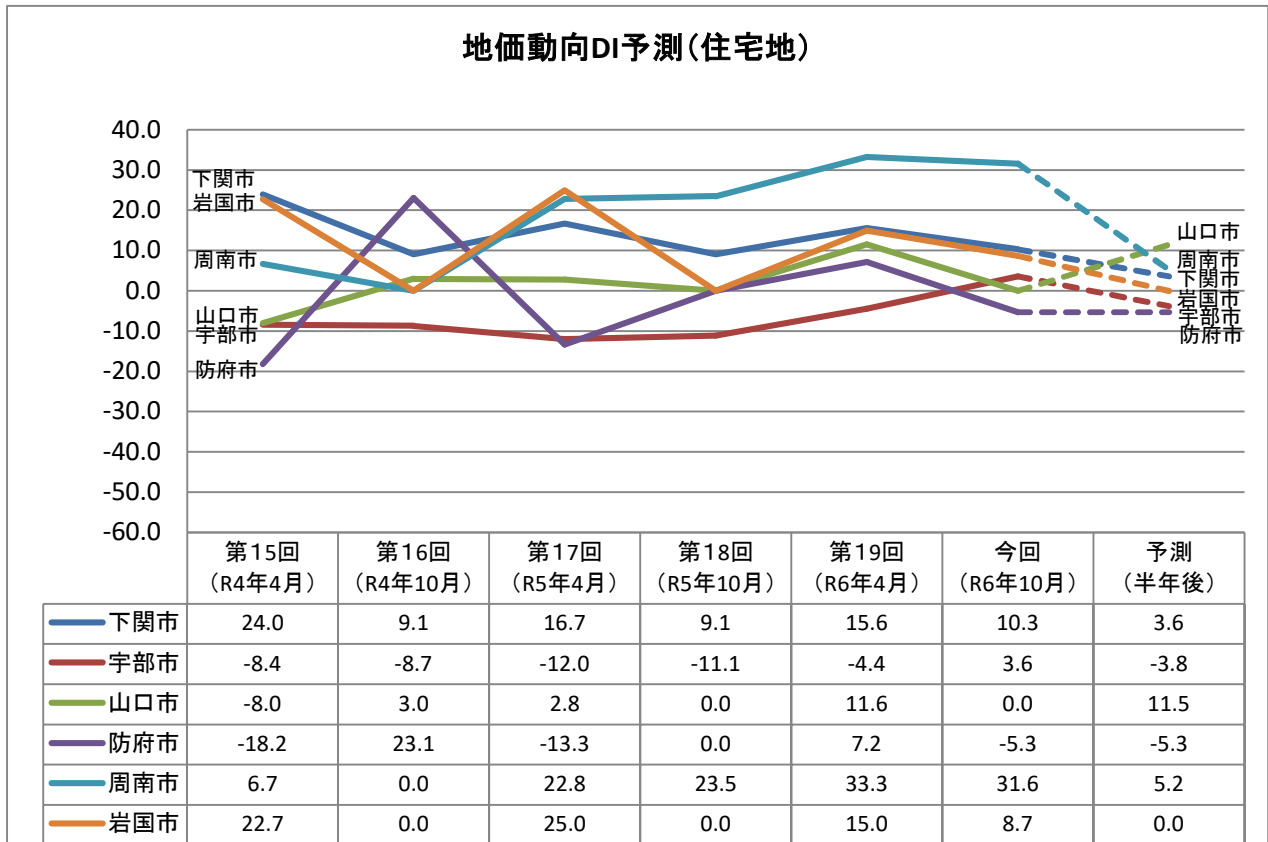
6. 現在の空室率は半年前と比較してどのように感じるか [◇問7]

		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	3.6%	8	13.1%	2	6.9%	12	8.2%
	横ばいである	36	64.3%	37	60.7%	19	65.5%	92	63.0%
	増加(悪化)している	18	32.1%	16	26.2%	8	27.6%	42	28.8%
	計	56	100.0%	61	100.0%	29	100.0%	146	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-28.5</b>		<b>-13.1</b>		<b>-20.7</b>		<b>-20.6</b>	
	わからない	14		13		7		34	
共同住宅	未回答	7		7		0		14	
	減少(改善)している	3	5.3%	7	10.9%	1	3.6%	11	7.4%
	横ばいである	32	56.1%	39	60.9%	18	64.3%	89	59.7%
	増加(悪化)している	22	38.6%	18	28.1%	9	32.1%	49	32.9%
	計	57	100.0%	64	100.0%	28	100.0%	149	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-33.3</b>		<b>-17.2</b>		<b>-28.5</b>		<b>-25.5</b>	
わからない	10		10		7		27		
未回答	10		7		1		18		

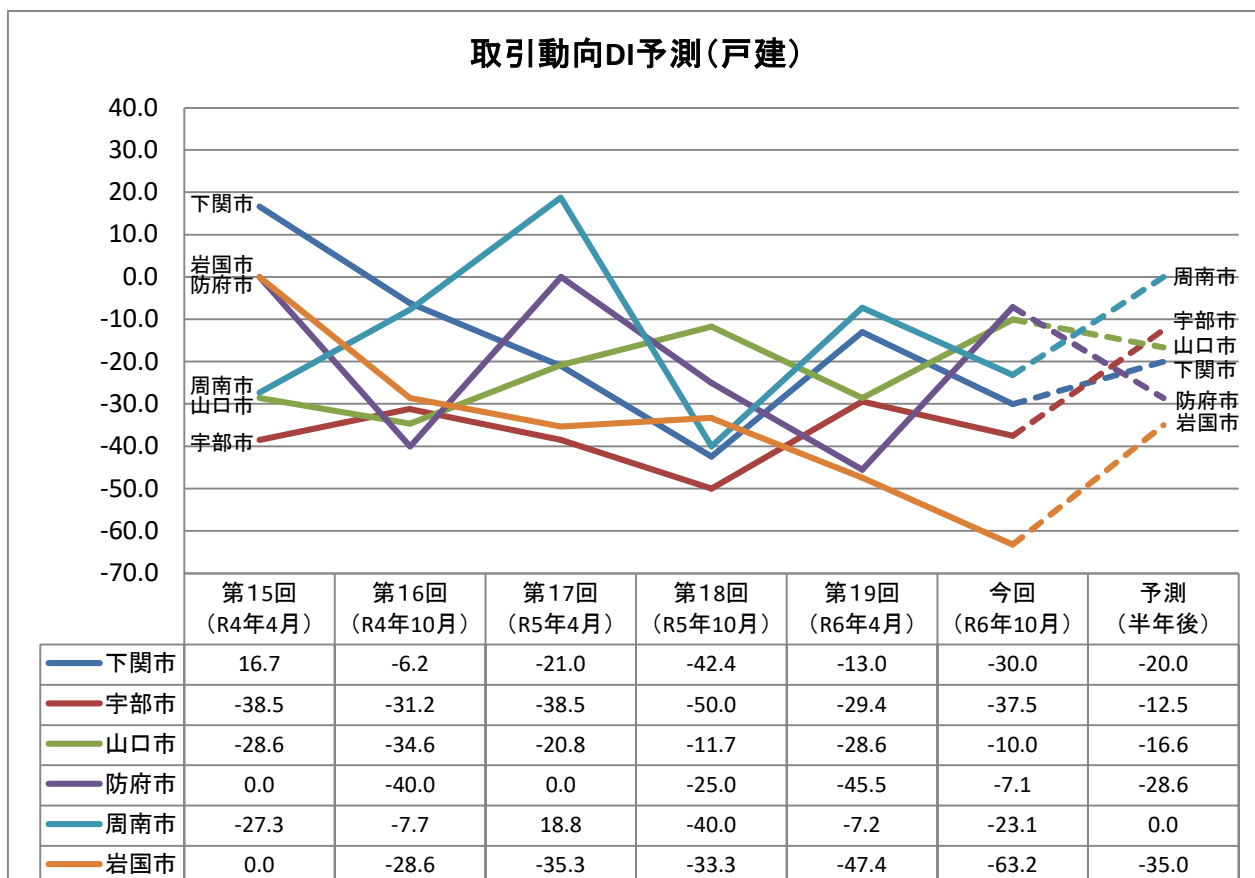
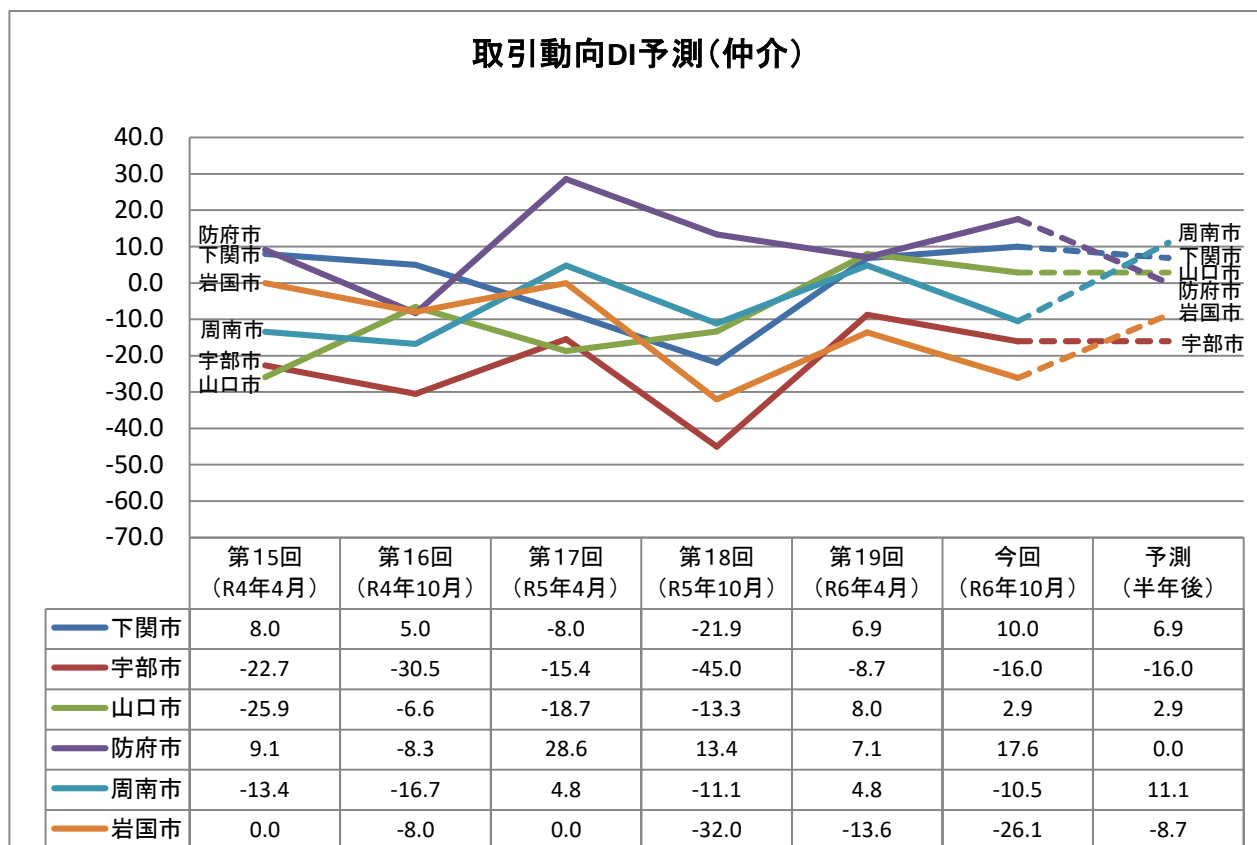


### [3] 各市別の不動産市況DI調査の概要

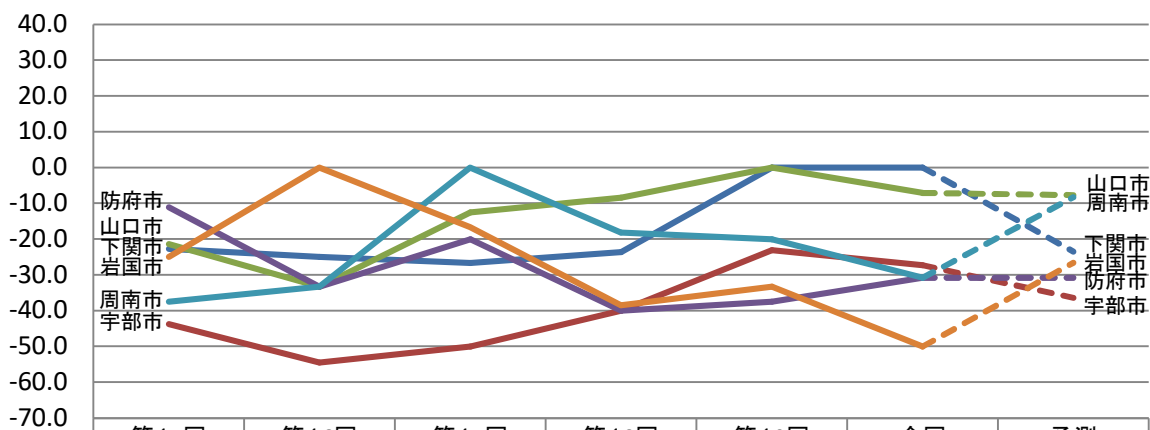
#### 1. 地価の動向と将来予測（各市別）



## 2. 取引件数の動向と将来予測（各市別）

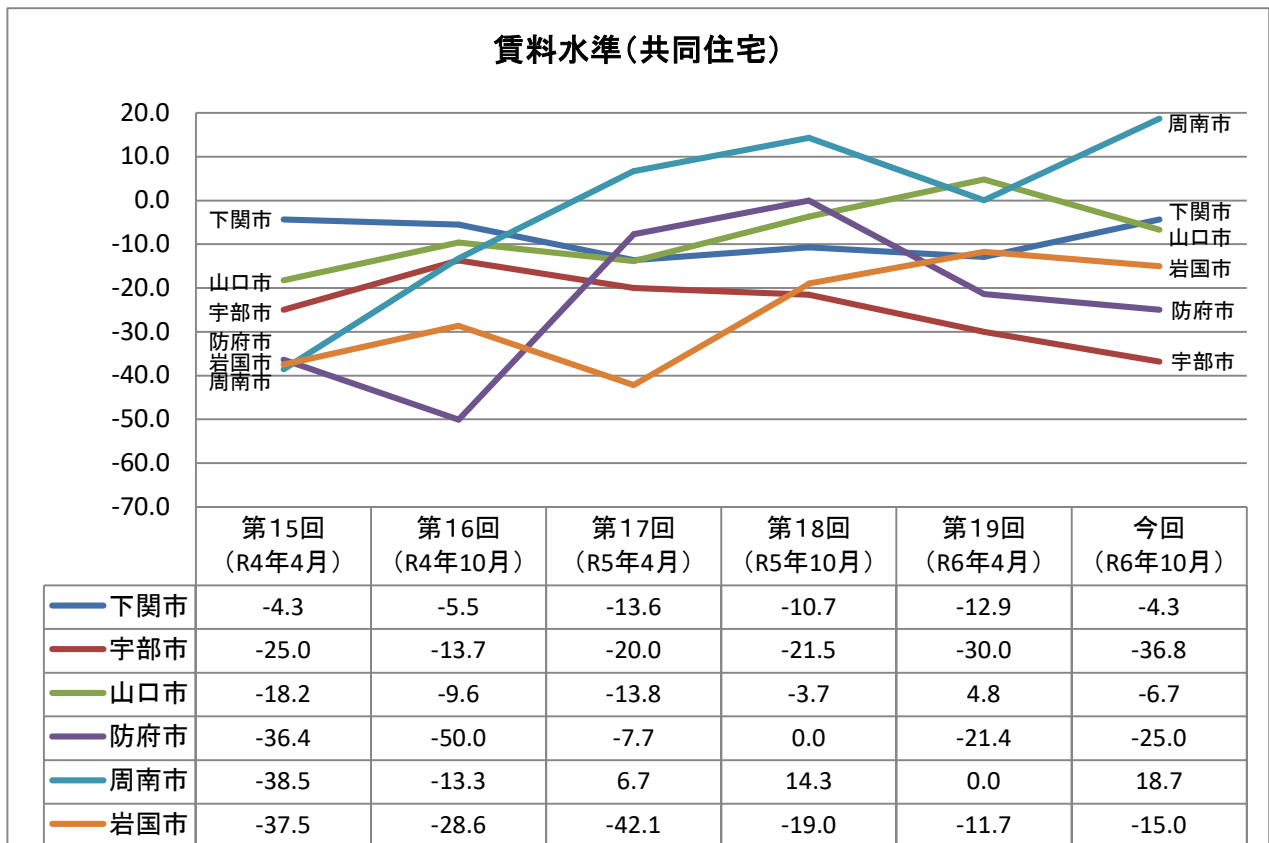
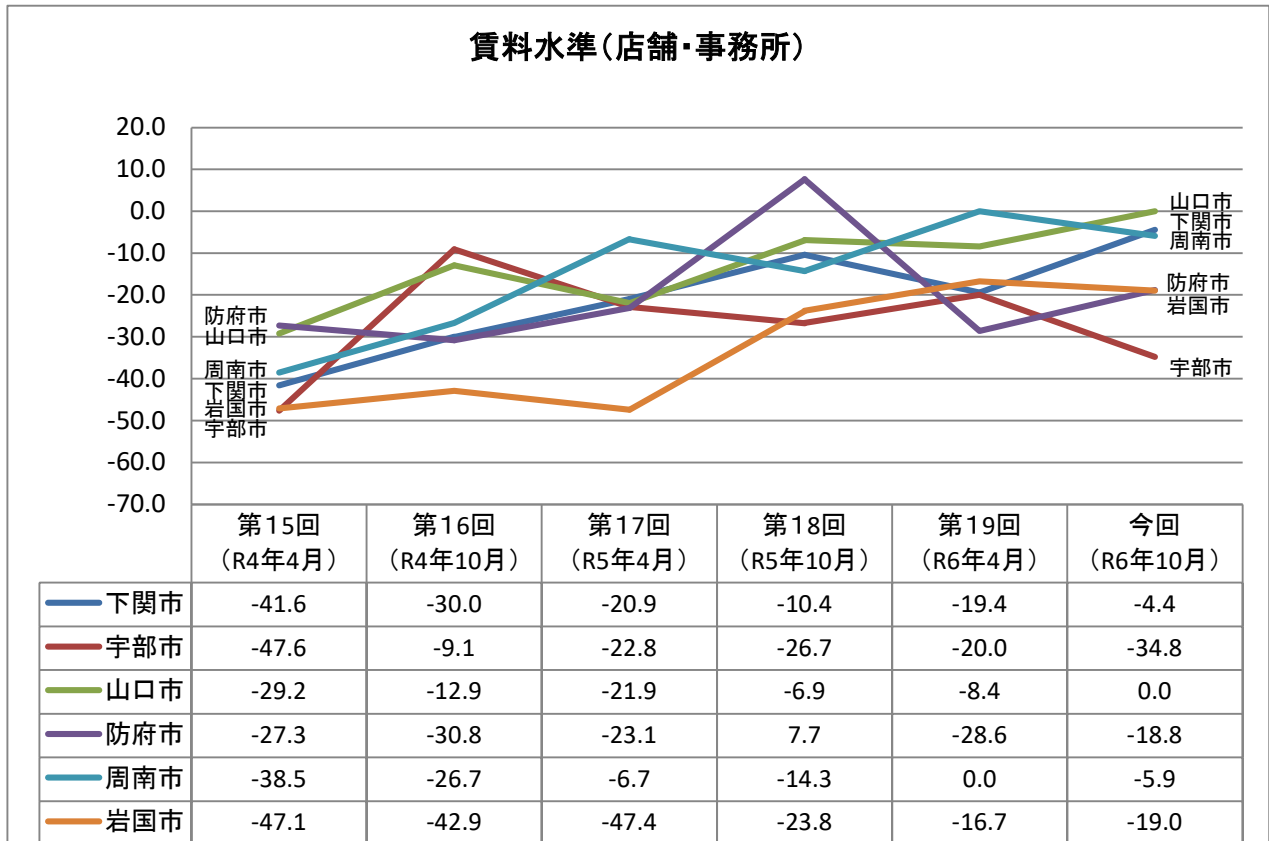


### 取引動向DI予測(マンション)

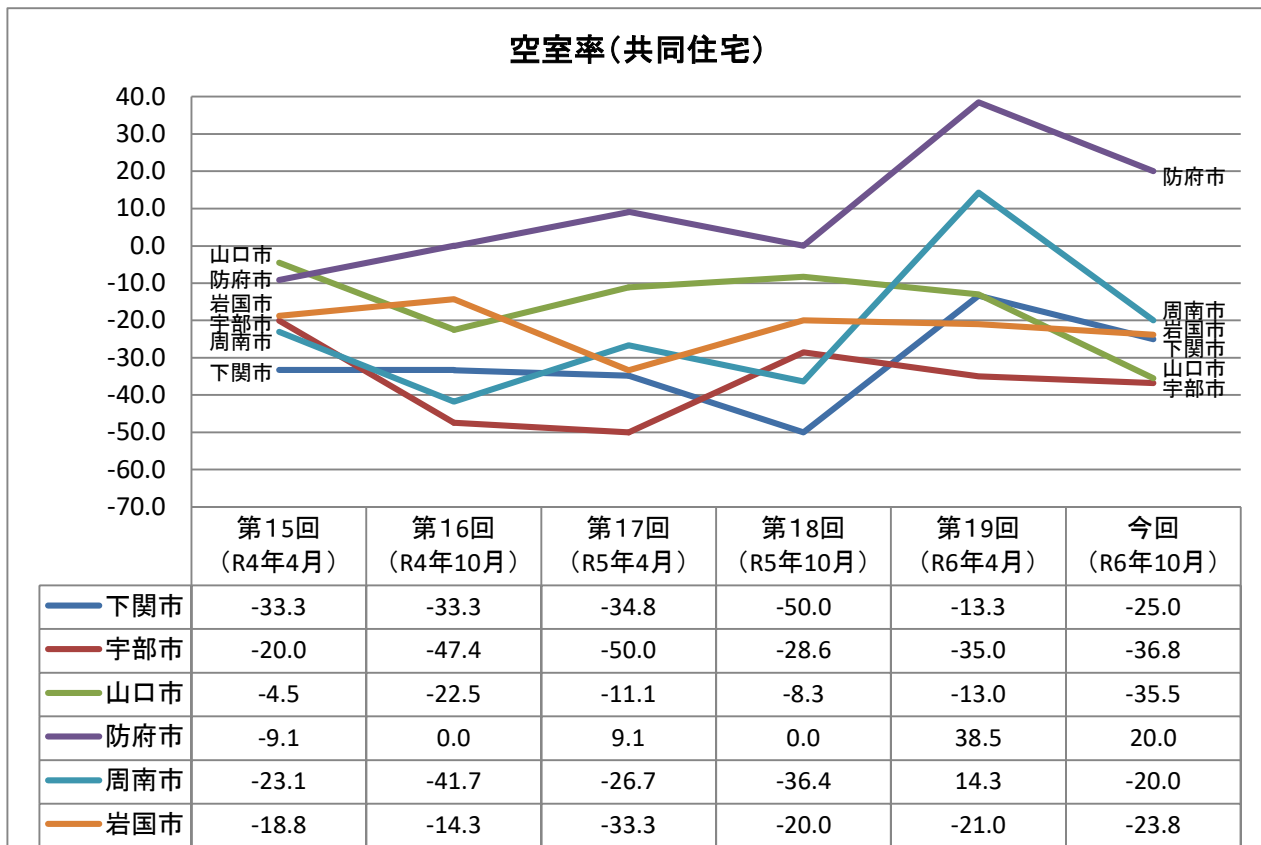
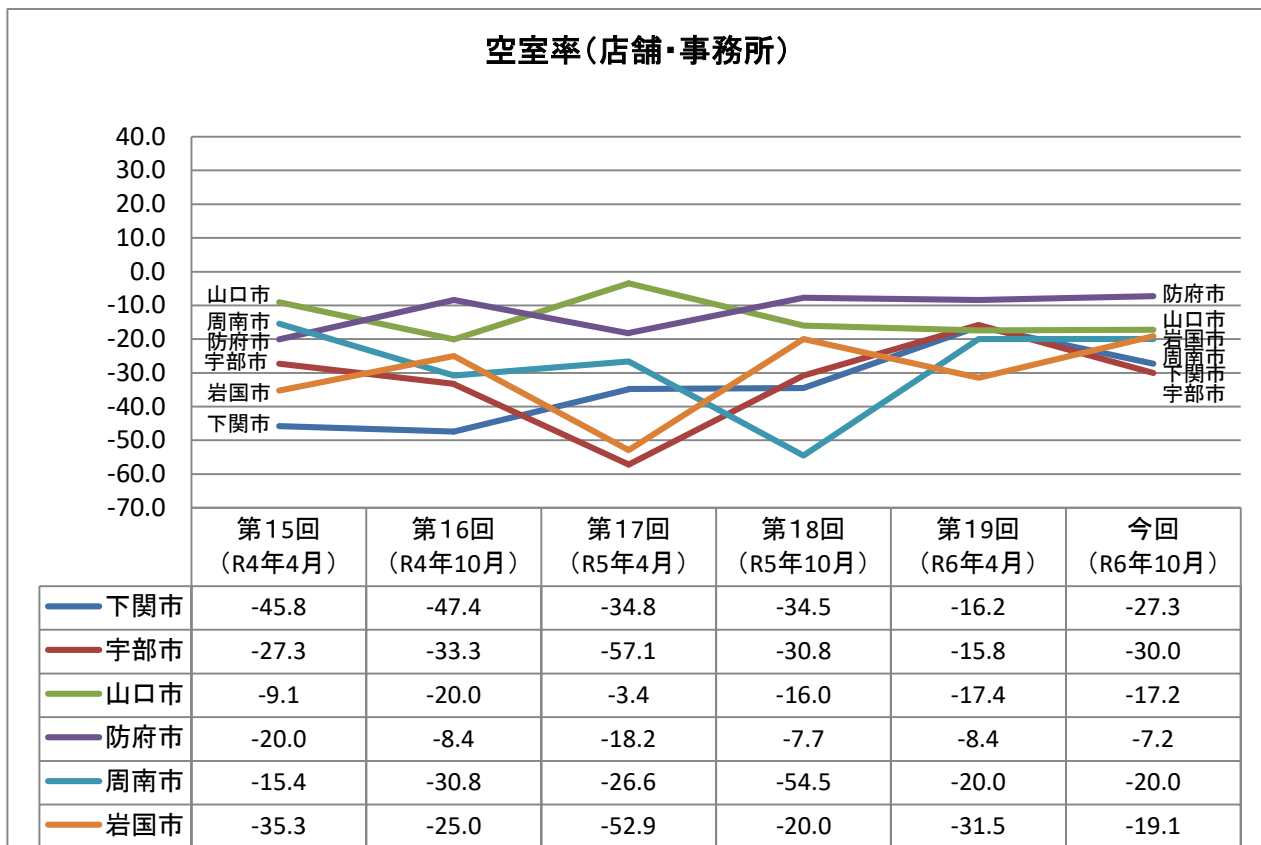


	第15回 (R4年4月)	第16回 (R4年10月)	第17回 (R5年4月)	第18回 (R5年10月)	第19回 (R6年4月)	今回 (R6年10月)	予測 (半年後)
— 下関市	-22.8	-25.0	-26.7	-23.6	0.0	0.0	-23.5
— 宇部市	-43.8	-54.5	-50.0	-40.0	-23.1	-27.3	-36.4
— 山口市	-21.4	-33.3	-12.5	-8.4	0.0	-7.1	-7.7
— 防府市	-11.1	-33.3	-20.0	-40.0	-37.5	-30.8	-30.8
— 周南市	-37.5	-33.3	0.0	-18.2	-20.0	-30.8	-8.3
— 岩国市	-25.0	0.0	-16.7	-38.5	-33.3	-50.0	-26.6

### 3. 賃料水準の動向（各市別）



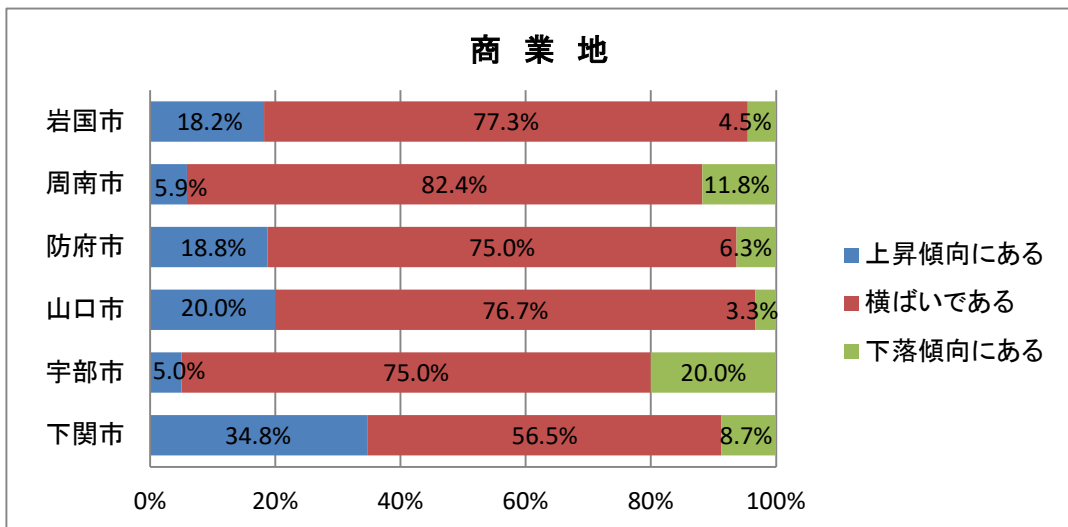
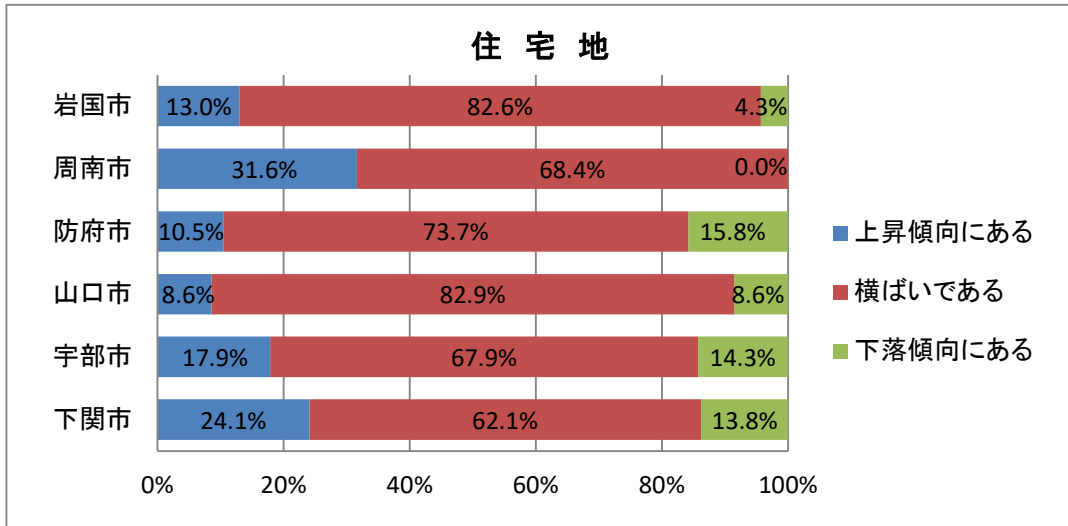
#### 4. 空室率の動向 (各市別)



## [4] アンケート集計結果(各市別)

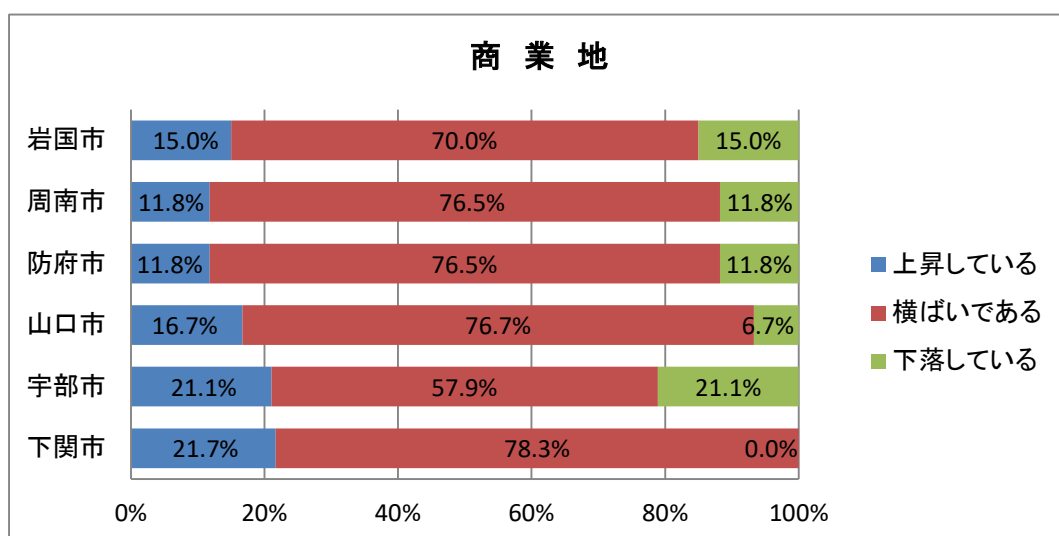
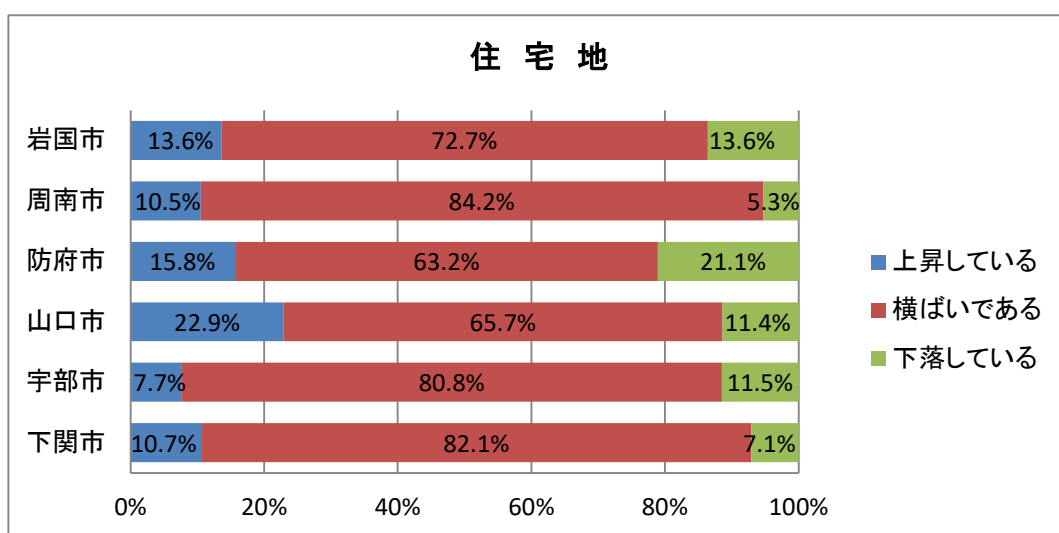
1. 現在(R6.10.1)の地価の動向は半年前(R6.4.1)と比較してどう感じているか [◇問2]

		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	7	24.1%	5	17.9%	3	8.6%	2	10.5%	6	31.6%	3	13.0%
	横ばいである	18	62.1%	19	67.9%	29	82.9%	14	73.7%	13	68.4%	19	82.6%
	下落傾向にある	4	13.8%	4	14.3%	3	8.6%	3	15.8%	0	0.0%	1	4.3%
	計	29	100.0%	28	100.0%	35	100.0%	19	100.0%	19	100.0%	23	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>10.3</b>		<b>3.6</b>		<b>0.0</b>		<b>-5.3</b>		<b>31.6</b>		<b>8.7</b>	
	わからない 未回答	1 0		2 0		2 0		0 0		1 0		1 0	
商業地	上昇傾向にある	8	34.8%	1	5.0%	6	20.0%	3	18.8%	1	5.9%	4	18.2%
	横ばいである	13	56.5%	15	75.0%	23	76.7%	12	75.0%	14	82.4%	17	77.3%
	下落傾向にある	2	8.7%	4	20.0%	1	3.3%	1	6.3%	2	11.8%	1	4.5%
	計	23	100.0%	20	100.0%	30	100.0%	16	100.0%	17	100.0%	22	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>26.1</b>		<b>-15.0</b>		<b>16.7</b>		<b>12.5</b>		<b>-5.9</b>		<b>13.7</b>	
	わからない 未回答	5 2		3 7		5 2		1 2		2 1		1 1	



2. 半年後(R7.4.1)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]

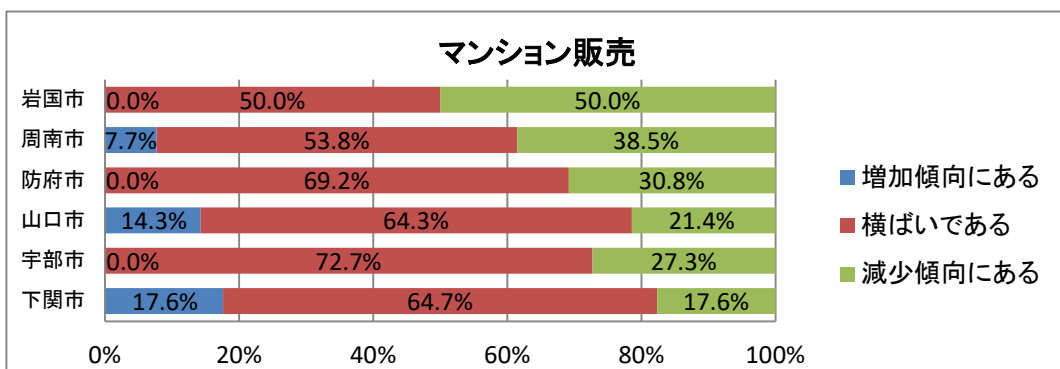
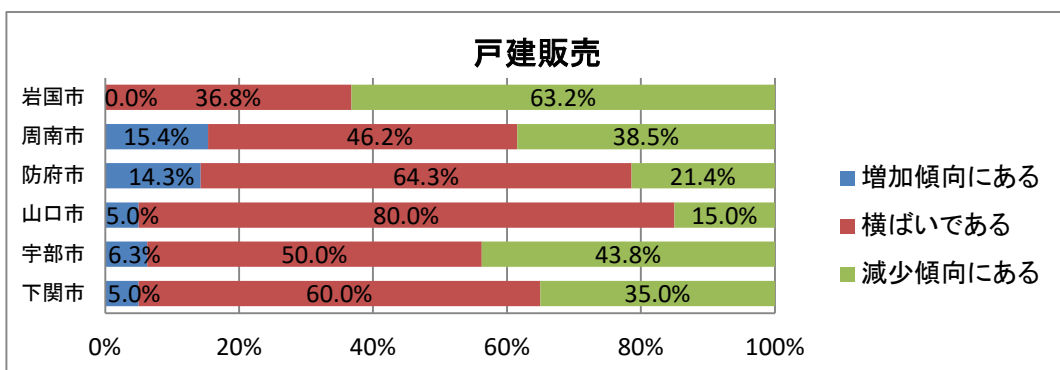
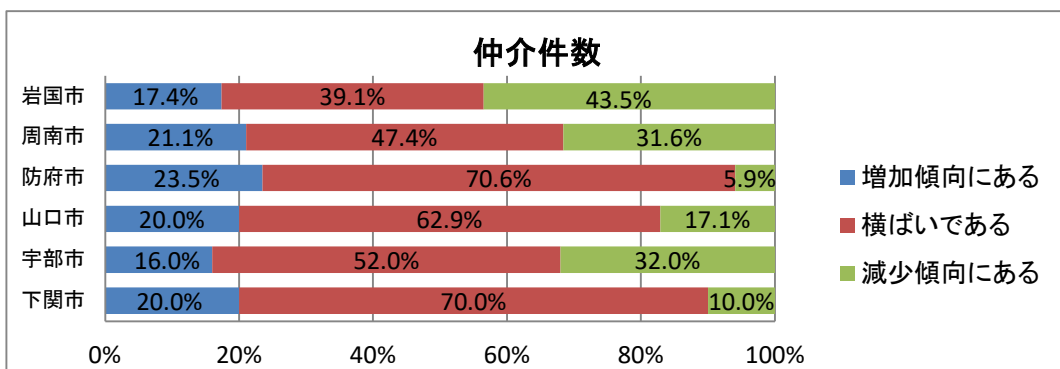
		下関市		宇部市		山口市		防府市		周南市		岩国市	
住宅地	上昇している	3	10.7%	2	7.7%	8	22.9%	3	15.8%	2	10.5%	3	13.6%
	横ばいである	23	82.1%	21	80.8%	23	65.7%	12	63.2%	16	84.2%	16	72.7%
	下落している	2	7.1%	3	11.5%	4	11.4%	4	21.1%	1	5.3%	3	13.6%
	計	28	100.0%	26	100.0%	35	100.0%	19	100.0%	19	100.0%	22	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>3.6</b>		<b>-3.8</b>		<b>11.5</b>		<b>-5.3</b>		<b>5.2</b>		<b>0.0</b>	
商業地	わからない	2		4		2		0		1		1	
	未回答	0		0		0		0		0		1	
	上昇している	5	21.7%	4	21.1%	5	16.7%	2	11.8%	2	11.8%	3	15.0%
	横ばいである	18	78.3%	11	57.9%	23	76.7%	13	76.5%	13	76.5%	14	70.0%
	下落している	0	0.0%	4	21.1%	2	6.7%	2	11.8%	2	11.8%	3	15.0%
計	23	100.0%	19	100.0%	30	100.0%	17	100.0%	17	100.0%	20	100.0%	
<b>DI指数</b>	<b>21.7</b>		<b>0.0</b>		<b>10.0</b>		<b>0.0</b>		<b>0.0</b>		<b>0.0</b>		
わからない	5		5		4		0		1		1		
未回答	2		6		3		2		2		3		





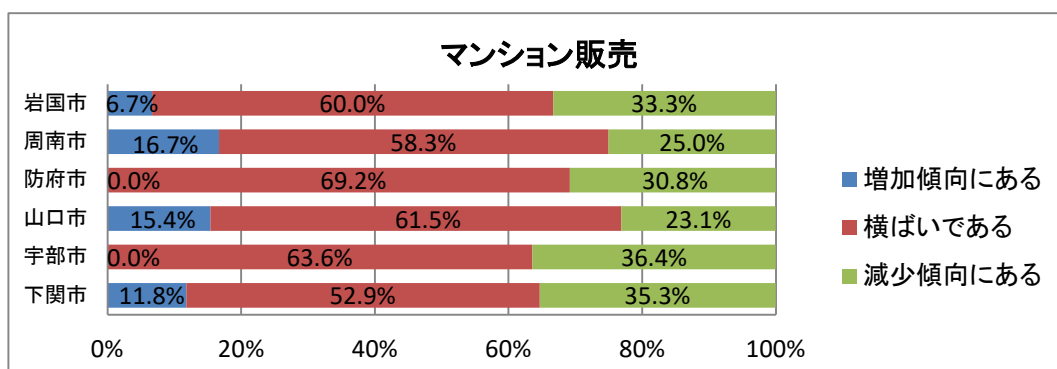
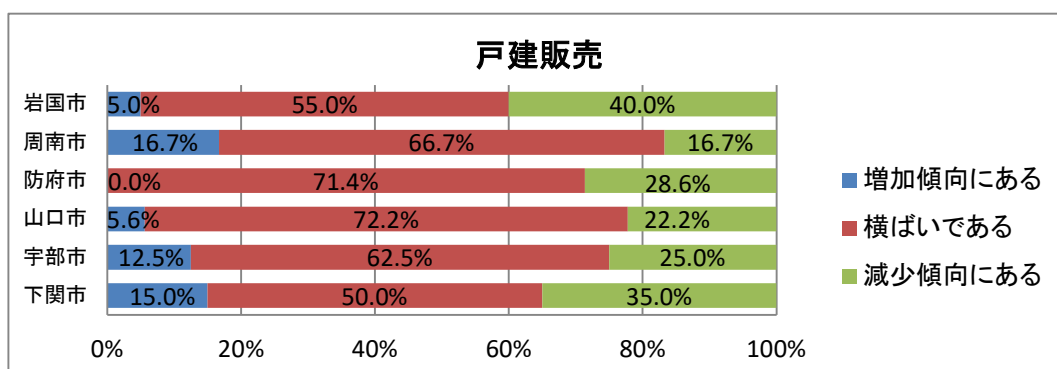
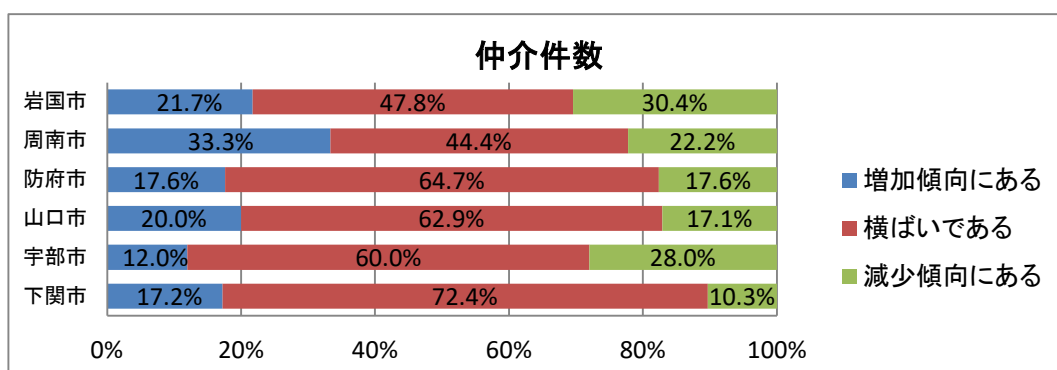
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		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	6	20.0%	4	16.0%	7	20.0%	4	23.5%	4	21.1%	4	17.4%
	横ばいである	21	70.0%	13	52.0%	22	62.9%	12	70.6%	9	47.4%	9	39.1%
	減少傾向にある	3	10.0%	8	32.0%	6	17.1%	1	5.9%	6	31.6%	10	43.5%
	計	30	100.0%	25	100.0%	35	100.0%	17	100.0%	19	100.0%	23	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>10.0</b>		<b>-16.0</b>		<b>2.9</b>		<b>17.6</b>		<b>-10.5</b>		<b>-26.1</b>	
戸建 販売	未回答	0		5		2		2		1		1	
	増加傾向にある	1	5.0%	1	6.3%	1	5.0%	2	14.3%	2	15.4%	0	0.0%
	横ばいである	12	60.0%	8	50.0%	16	80.0%	9	64.3%	6	46.2%	7	36.8%
	減少傾向にある	7	35.0%	7	43.8%	3	15.0%	3	21.4%	5	38.5%	12	63.2%
	計	20	100.0%	16	100.0%	20	100.0%	14	100.0%	13	100.0%	19	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-30.0</b>		<b>-37.5</b>		<b>-10.0</b>		<b>-7.1</b>		<b>-23.1</b>		<b>-63.2</b>		
マンシ ョン 販売	未回答	10		14		17		5		7		5	
	増加傾向にある	3	17.6%	0	0.0%	2	14.3%	0	0.0%	1	7.7%	0	0.0%
	横ばいである	11	64.7%	8	72.7%	9	64.3%	9	69.2%	7	53.8%	8	50.0%
	減少傾向にある	3	17.6%	3	27.3%	3	21.4%	4	30.8%	5	38.5%	8	50.0%
	計	17	100.0%	11	100.0%	14	100.0%	13	100.0%	13	100.0%	16	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>0.0</b>		<b>-27.3</b>		<b>-7.1</b>		<b>-30.8</b>		<b>-30.8</b>		<b>-50.0</b>		
未回答	13		19		23		6		7		8		



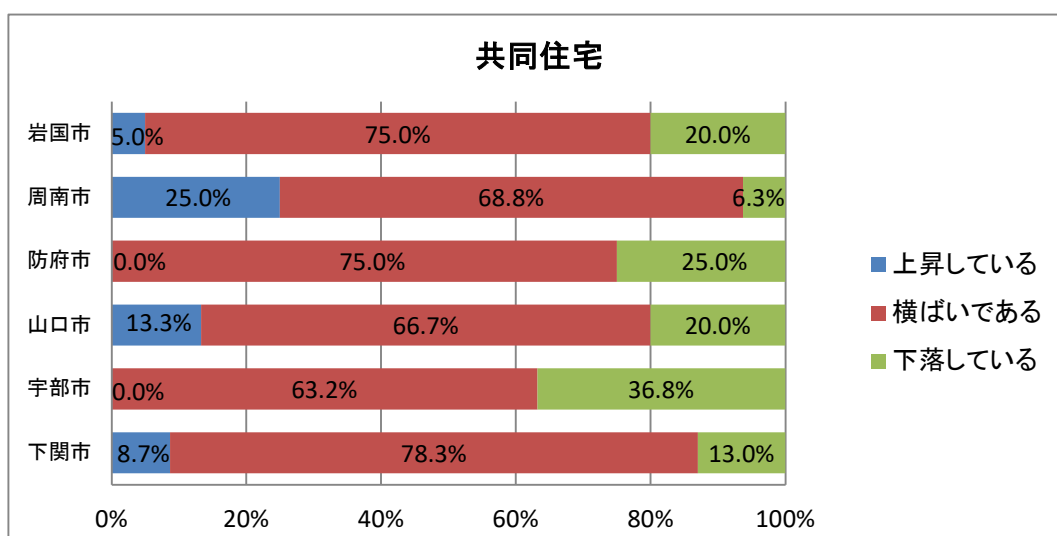
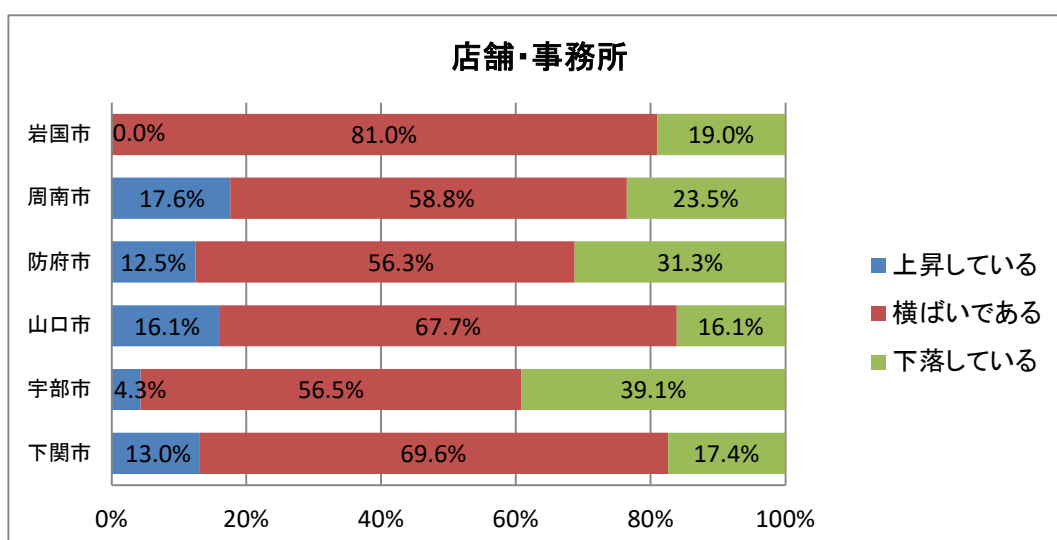
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		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	17.2%	3	12.0%	7	20.0%	3	17.6%	6	33.3%	5	21.7%
	横ばいである	21	72.4%	15	60.0%	22	62.9%	11	64.7%	8	44.4%	11	47.8%
	減少傾向にある	3	10.3%	7	28.0%	6	17.1%	3	17.6%	4	22.2%	7	30.4%
	計	29	100.0%	25	100.0%	35	100.0%	17	100.0%	18	100.0%	23	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>6.9</b>		<b>-16.0</b>		<b>2.9</b>		<b>0.0</b>		<b>11.1</b>		<b>-8.7</b>	
戸建 販売	未回答	1		5		2		2		2		1	
	増加傾向にある	3	15.0%	2	12.5%	1	5.6%	0	0.0%	2	16.7%	1	5.0%
	横ばいである	10	50.0%	10	62.5%	13	72.2%	10	71.4%	8	66.7%	11	55.0%
	減少傾向にある	7	35.0%	4	25.0%	4	22.2%	4	28.6%	2	16.7%	8	40.0%
	計	20	100.0%	16	100.0%	18	100.0%	14	100.0%	12	100.0%	20	100.0%
マンシ ョン 販売	<b>DI指数</b>	<b>-20.0</b>		<b>-12.5</b>		<b>-16.6</b>		<b>-28.6</b>		<b>0.0</b>		<b>-35.0</b>	
	未回答	10		14		19		5		8		4	
	増加傾向にある	2	11.8%	0	0.0%	2	15.4%	0	0.0%	2	16.7%	1	6.7%
	横ばいである	9	52.9%	7	63.6%	8	61.5%	9	69.2%	7	58.3%	9	60.0%
	減少傾向にある	6	35.3%	4	36.4%	3	23.1%	4	30.8%	3	25.0%	5	33.3%
計	17	100.0%	11	100.0%	13	100.0%	13	100.0%	12	100.0%	15	100.0%	
未回答	<b>DI指数</b>	<b>-23.5</b>		<b>-36.4</b>		<b>-7.7</b>		<b>-30.8</b>		<b>-8.3</b>		<b>-26.6</b>	
	未回答	13		19		24		6		8		9	



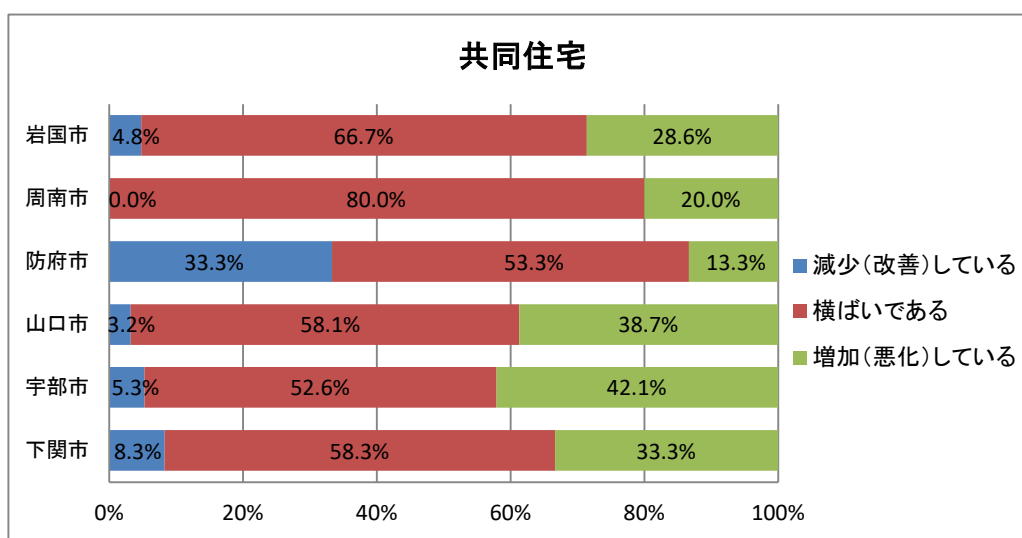
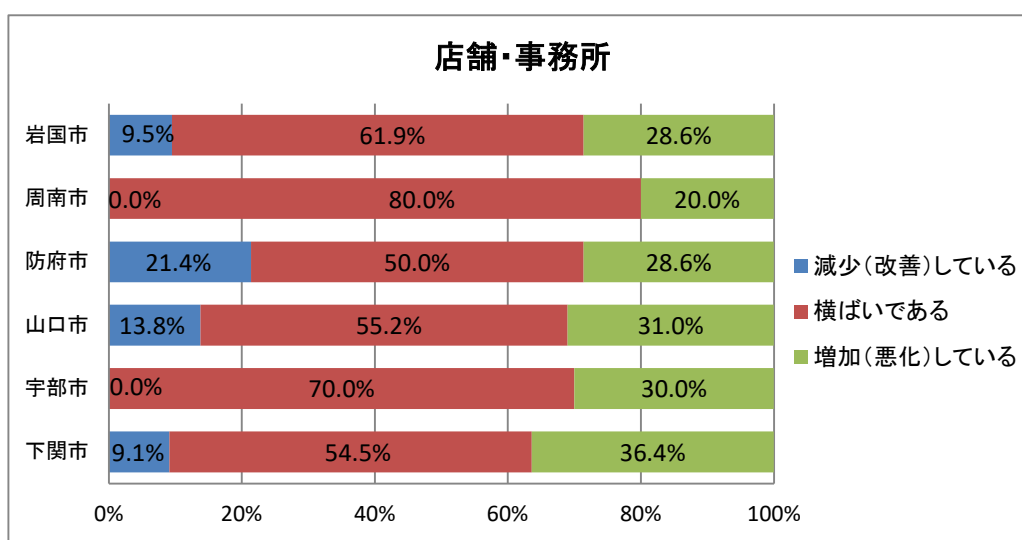
5. 現在の賃料水準は半年前と比較してどのように感じるか [◇問6]

		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	3	13.0%	1	4.3%	5	16.1%	2	12.5%	3	17.6%	0	0.0%
	横ばいである	16	69.6%	13	56.5%	21	67.7%	9	56.3%	10	58.8%	17	81.0%
	下落している	4	17.4%	9	39.1%	5	16.1%	5	31.3%	4	23.5%	4	19.0%
	計	23	100.0%	23	100.0%	31	100.0%	16	100.0%	17	100.0%	21	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-4.4</b>		<b>-34.8</b>		<b>0.0</b>		<b>-18.8</b>		<b>-5.9</b>		<b>-19.0</b>	
共同 住宅	わからない	3		6		4		2		2		3	
	未回答	4		1		2		1		1		0	
	上昇している	2	8.7%	0	0.0%	4	13.3%	0	0.0%	4	25.0%	1	5.0%
	横ばいである	18	78.3%	12	63.2%	20	66.7%	12	75.0%	11	68.8%	15	75.0%
	下落している	3	13.0%	7	36.8%	6	20.0%	4	25.0%	1	6.3%	4	20.0%
計	23	100.0%	19	100.0%	30	100.0%	16	100.0%	16	100.0%	20	100.0%	
<b>DI指数</b>	<b>-4.3</b>		<b>-36.8</b>		<b>-6.7</b>		<b>-25.0</b>		<b>18.7</b>		<b>-15.0</b>		
わからない	3		5		2		2		2		3		
未回答	4		6		5		1		2		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	9.1%	0	0.0%	4	13.8%	3	21.4%	0	0.0%	2	9.5%
	横ばいである	12	54.5%	14	70.0%	16	55.2%	7	50.0%	12	80.0%	13	61.9%
	増加(悪化)している	8	36.4%	6	30.0%	9	31.0%	4	28.6%	3	20.0%	6	28.6%
	計	22	100.0%	20	100.0%	29	100.0%	14	100.0%	15	100.0%	21	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-27.3</b>		<b>-30.0</b>		<b>-17.2</b>		<b>-7.2</b>		<b>-20.0</b>		<b>-19.1</b>	
	わからない	3		9		4		4		3		3	
未回答	5		1		4		1		2		0		
共同 住宅	減少(改善)している	2	8.3%	1	5.3%	1	3.2%	5	33.3%	0	0.0%	1	4.8%
	横ばいである	14	58.3%	10	52.6%	18	58.1%	8	53.3%	12	80.0%	14	66.7%
	増加(悪化)している	8	33.3%	8	42.1%	12	38.7%	2	13.3%	3	20.0%	6	28.6%
	計	24	100.0%	19	100.0%	31	100.0%	15	100.0%	15	100.0%	21	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-25.0</b>		<b>-36.8</b>		<b>-35.5</b>		<b>20.0</b>		<b>-20.0</b>		<b>-23.8</b>	
	わからない	3		6		2		3		3		3	
未回答	3		5		4		1		2		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

- ・住宅、マンション共、建築費高騰を受け、土地の価格交渉額が大きい。
- ・建築費の高騰、円安の影響、中古物件の売れ行き、全て実感。田舎ほど人口減で需要と供給のバランス不均衡。
- ・建築費の高騰は、仕事に大変影響しています。古い建築物解体費も高い為、個人負担は大きいと思います。
- ・人気エリアは上昇しているが、不人気エリアは下落している。建売棟数が減少、中古市場へ流れている。
- ・新築と中古物件の売値の差が大きくなってきている。土地が少ないため、空き家は解体することが多い。
- ・中心市街地では空家が増加し少子高齢化が一段と進みつつある。一部ロケーションの良いマンションが高値で取り引きされているものの、数量としては僅かである。これも新築マンションの販売価格が高騰している影響と思われる。
- ・住宅地も商業地も、人気のある一定の地域を除いては、全体的に地価下落気味。同様に、中古販売価格・賃貸家賃も上記同様下落続き。新築売物件は少ない(成約)ものの、新築共同住宅は場所選ばず広範囲な地域で、すぐ満室になる。

#### 宇部市

- ・問 4、問 5 共に横ばいであるとしていますが、件数は今後増加するかも知れません。中古住宅の売買価格が、ゼロ、1 万、37 万、50 万、200 万等、最近はこのような状況です。
- ・主に自社物件のマンション管理(3LDK、26 戸)をしていますが、ここ数年間、住宅の購入で退去される方が 1 年間に 2 世帯くらいです。法人の引越(転勤)などは少なくなってきました。自社物件の土地(事業用)の問い合わせは最近増えています。
- ・建築費の高騰、人件費の高騰。土地価格は横ばいである。
- ・住宅地に関しては今年春ごろから動きの鈍化がみられる。宅地開発に於いて造成費が材料費・人件費の高騰により土地の販売価格も上げざるを得ない状況ですが、少子高齢化、金利引き上げの影響もあるのか需要は減少傾向に有るように思われる。水害ハザードに係る土地は毎年のように起こる災害に危惧される方が多く、今まで以上に販売が困難になりつつある。
- ・宇部市中心部は再開発が進んでいるので、地価は上昇する可能性があります。
- ・造成工事代が上昇している。
- ・建築費の高止まりにより、テナント等の新築回避、居抜き(現物活用)が顕著である。物価高の影響もあり、本格的な回復にはまだまだ至らないと感じる。

#### 萩市

- ・少子高齢化により、不動産需要は減少している。
- ・処分費、資材費が高騰している中、土地価格に転嫁できない状況が続いている。(※宅地分譲について)

#### 長門市

- ・格安物件を探してほしいという依頼が多い。民泊に利用したい意図で依頼があるが、接道が狭かったり、老朽化がかなり進行していたり、家具・仏壇があり手がつけられない状態等で、流動性がなくなっている。

#### 美祿市

- ・高齢化で空き家が多く、新築アパートは入居はあるものの既存のアパートの入居が少ない。転入も少なく土地の物件もあまりありません。

## [中部地区]

### 山口市

- ・建築費の高騰、円安の影響は深刻です。今後、金利の上昇も確定的であり、さらに市況は悪化すると思います。近年、金利を上げていた他国同様、住宅市場は大変な冷え込みをみせると思われ、少子化が進む日本はその回復も困難と思います。
- ・仲介取扱件数については、相談件数は増加しているが、商品として取り扱える物件は少ない。宅地分譲については、需要による価格上昇ではなく、造成工事費の高騰による上昇。
- ・新山口駅の開発により、この近隣での土地の価格や駐車場(月極)の賃料が上昇しているように思う。
- ・建築費(資材、設備機器等)の高騰。新築・中古(仲介)とも、お客様の成約までの検討期間が長期化している。
- ・建築費が高い。安くすることを考えること。1.ローン生活が長すぎる。2.プレカット(木材)だから安くすること。3.大工も少なくなる。建築学科の生徒も少なくなっている。
- ・中古住宅を求められる層としては、リフォーム済み・駐車場 3 台以上・利便性が良くて価格も手頃なものを求められる為、個人所有の古い物件(築 35 年以上)の売買は苦戦中です。その中でも、場所が良く、リフォーム可能な物件については、価格を大幅に下げて買取業者への売却に行かざるを得ない状況です。

### 防府市

- ・土地造成費は増加している。人件費も上がり続け、物の値段も上昇する中で、不動産の販売価格に価格転嫁をしていくが、まだ業界全体がそれを出来ておらず、景気も追いつかない(金利も上がる)様子から、不動産価格の上昇はまだまだであろうと予測する。
- ・防府市については土地分譲が増えすぎた。調整区域の農家住宅の販売を受けるが処分しにくい(条件が課されるため)。
- ・新築物件の取引数が減少し、中古戸建の取引数が増加しています。

### 下松市

- ・建築条件は土地分譲が年々増加しており、土地価格に影響している。
- ・同じ市内でも強気のエリア、弱気のエリアの差が大きくなっている。新しい分譲地は売れているが、古い住宅地の宅地や中古住宅は売れていない。建築費の高騰により、着工数の減少が見込まれる。
- ・売買不能案件、接道、土地の下落で解体の方が高つくなどの査定が増えている。社会的な現象と思います。新しめの中古住宅は動きが良い。

### 周南市

- ・戸建住宅の建築単価が上昇している。80 万/坪~100 万/坪。部材の値上げによるものだと。中古物件は良く動いていると思う。現場の作業員は外国人ばかりが目につく。日本人は高齢で働く人がいないとか。
- ・建築資材、人件費が引き続き高騰しており、厳しい状況です。元請業者への増額が難しく苦しんでいる状況です。但し、リノベーション、リフォームの中古物件を探しているお客様は増加傾向にあるようです。
- ・中古物件の経年劣化が目立つ為(50 年築後の増加による)、リフォームより建て替えに移行。土地価格は大きな上昇はないが、建築費は 1.5 倍近い上昇の印象があり、土地売買件数が増えない。程度のよい中古物件が少ない。
- ・工業地帯の景気が良いので少し上昇の傾向にあります。駅よりの住宅地は価格が上がっています。特に周南地区は土地が沢山ありませんので、利便性の良いところは人気があります。
- ・先日、県内の基準地価が発表されました。各動向共、商業地の下落脱却を記載していたが、実際にはまだ下落傾向は続くと思われます。一時的、部分的には横ばいに思えるが、希望的観測からの思いがあるからだと思う。山口県の人口は減少し続けています。住まなくなった家の処分もできなくなって来ている。この流れは終わることはありません。首相が変わりました。政治が良い方向へと導いてくれれば良いのですが、なかなか難しいようです。政治家が自身の意見を持たずに世論を気にしては駄目です。昔、ある女性が子供は生みたくないと言っていました。理由は希望の持てない未来で

苦しめたくないから。夢が持てる様な政治を望みます。

- ・上昇しているのは駅周辺および居住促進区域のみです。
- ・周南市の中でも新南陽エリアの郊外は需要が減ったように思う(住宅地)。

## [東部地区]

### 岩国市

- ・住宅地の動向はあくまで旧岩国市内の中心住宅地(旧玖珂郡、特に錦、美川、美和町は下落)。戸建は広島方向の建売業者(複数)で過剰気味。売れ残りが散見される。
- ・リフォーム、解体の工事代がどんどん上がっている感じがする。
- ・建築費の高騰が、新築や中古リフォーム等の消費動向を押し下げている様に感じています。
- ・建築費の高騰、金利の利上げの影響か、土地が売れない。
- ・建築費高騰・金利の上昇で売買物件の動向は減少していくのではないかとと思われる。

### 光市

- ・光市は、浅江、光井以外動きがにぶく、扱っても売れない事が多い。需要が他市に比べても減っているように感じます。

### 柳井市

- ・低廉な空家等の取扱件数(相談含む)が増える一方、それ以外の住宅販売が低下傾向にある。

## 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（R6年10月1日）の地価の動向は半年前（R6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（R7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（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：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。