

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22回 ～
(基準日：令和7年10月1日)

令和7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7年10月1日を起点とし、過去半年(R7.4.1～R7.10.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R7.10.1～R8.4.1)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。

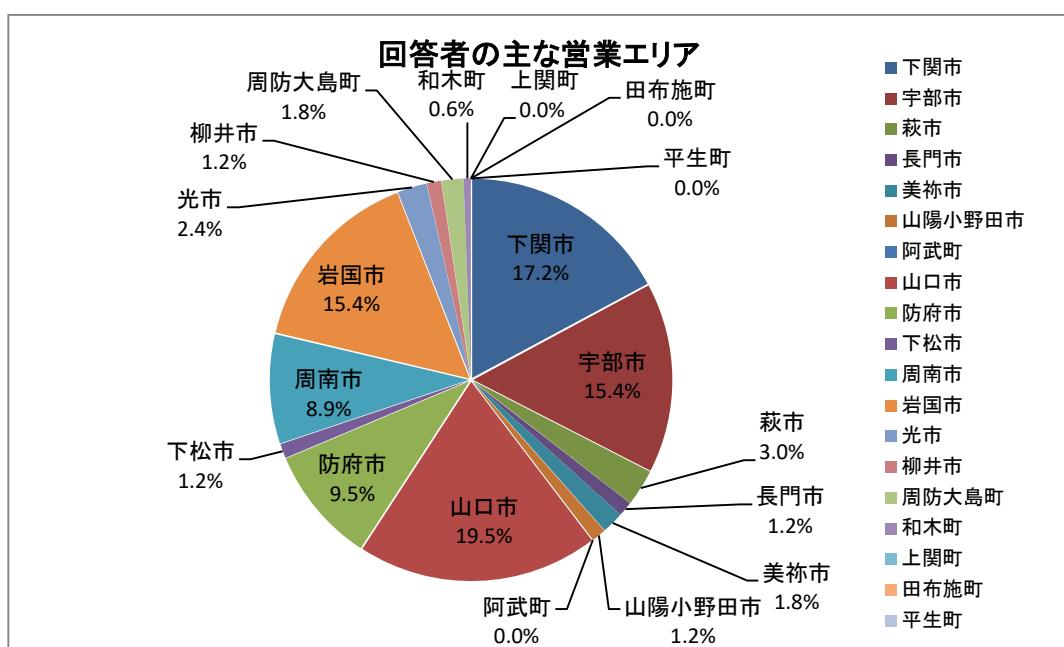
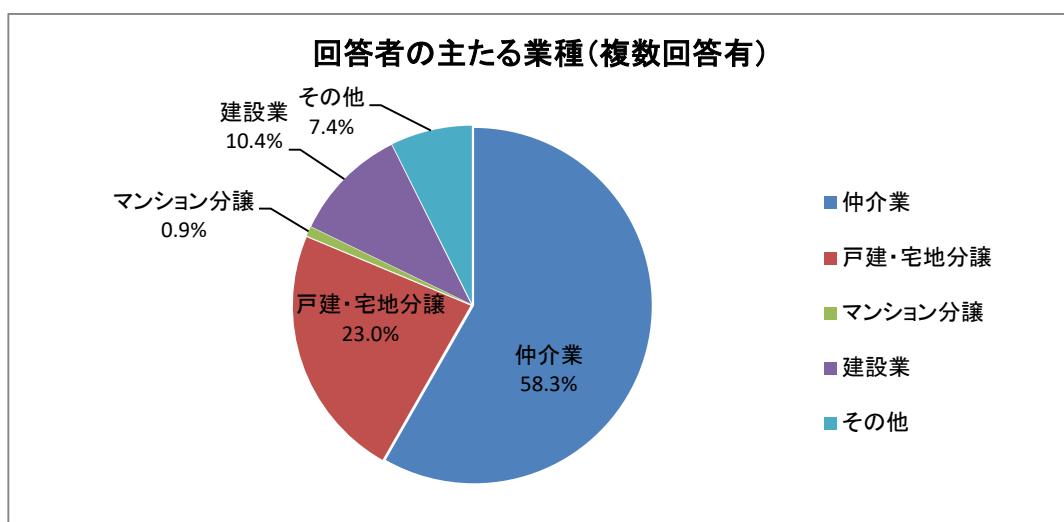
なお、この調査は今後も年2回(基準日:4月1日及び10月1日)継続して実施していく予定です。

実施時期：令和7年10月

発送数：830

回収数：183 (回収率 22.0%)

回答者の属性(回答者の主たる事業及び営業エリアは以下のとおり)



県西部エリア：下関市、宇部市、萩市、長門市、山陽小野田市、美祢市、阿武町

県中部エリア：山口市、防府市、周南市、下松市

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

2. DIについて

(1) DIとは

DIとは、Diffusion Index(ディフュージョン・インデックス)の略で、現況や先行きの見通し等について定性的な判断を指数化したものであり、内閣府の景気動向指数や日本銀行の企業短期経済観測調査等の経済指標において広く活用されています。これを不動産の地価動向、取引件数等について指数化したものが不動産市況DIです。

(2) DIの算出方法

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

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

(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%

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

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すが、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22回目の調査(令和7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 9.1⇒)5.7(前期差 3.4 ポイント減)、商業地は(前期 16.5⇒)10.2(前期差 6.3 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 3.2⇒)-3.1(前期差 6.3 ポイント減)、県中部は(前期 20.0⇒)16.7(前期差 3.3 ポイント減)、県東部は(前期 0.0⇒)2.8(前期差 2.8 ポイント増)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縮小し、県東部はゼロからプラスとした。商業地については、県西部は(前期 9.6⇒)3.9(前期差 5.7 ポイント減)、県中部は(前期 31.9⇒)27.4(前期差 4.5 ポイント減)、県東部は(前期 3.6⇒)-5.8(前期差 9.4 ポイント減)と県西部及び県中部はプラス幅が縮小し、県東部はプラスからマイナスに転じた。

半年後の県全体の地価動向DI予測は、住宅地は(今期 5.7⇒)1.2(今期差 4.5 ポイント減)、商業地は(今期 10.2⇒)8.8(今期差 1.4 ポイント減)と共にプラス幅が縮小した。

地域別の住宅地については、県西部は(今期-3.1⇒)-13.1(今期差 10.0 ポイント減)、県中部は(今期 16.7⇒)9.8(今期差 6.9 ポイント減)、県東部は(今期 2.8⇒)11.4(今期差 8.6 ポイント増)と県西部はマイナス幅が大きく拡大し、県中部はプラス幅が縮小し、県東部はプラス幅が拡大する予測となった。

商業地については、県西部は(今期 3.9⇒)0.0(今期差 3.9 ポイント減)、県中部は(今期 27.4⇒)17.7(今期差 9.7 ポイント減)、県東部は(今期-5.8⇒)9.1(今期差 14.9 ポイント増)と県西部はプラスからゼロとし、県中部はプラス幅が縮小し、県東部はマイナスからプラスに転じる予測となった。

(2) 不動産取引の動向

不動産取引の動向DIを業態別にみると県全体では、仲介件数は(前期-8.0⇒)-10.0(前期差 2.0 ポイント減)、戸建販売は(前期-28.9⇒)-34.2(前期差 5.3 ポイント減)、マンション販売は(前期-22.1⇒)-30.2(前期差 8.1 ポイント減)と全てでマイナス幅が拡大した。

地域別の仲介件数は、県西部は(前期-11.7⇒)-12.5(前期差 0.8 ポイント減)、県中部は(前期-5.1⇒)-9.7(前期差 4.6 ポイント減)、県東部は(前期-6.4⇒)-5.9(前期差 0.5 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僅かに縮小した。戸建販売の県西部は(前期-31.7⇒)-28.3(前期差 3.4 ポイント増)、県中部は(前期-22.5⇒)-35.8(前期差 13.3 ポイント減)、県東部は(前期-34.8⇒)-42.4(前期差 7.6 ポイント減)と県西部はマイナス幅が縮小し、県中部はマイナス幅が大きく拡大し、県東部はマイナス幅が拡大した。マンション販売の県西部は(前期-18.1⇒)-38.4(前期差 20.3 ポイント減)、県中部は(前期-20.6⇒)-23.6(前期差 3.0 ポイント減)、県東部は(前期-31.6⇒)-26.1(前期差 5.5 ポイント増)と県西部はマイナス幅が大きく拡大し、県中部はマイナス幅が拡大し、県東部はマイナス幅が縮小した。

半年後の県全体の取引動向DI予測は、仲介件数は(今期-10.0⇒)-9.8(今期差 0.2 ポイント増)、戸建販売は(今期-34.2⇒)-22.0(今期差 12.2 ポイント増)、マンション販売は(今期-30.2⇒)-25.0(今期差 5.2 ポイント増)と仲介件数はマイナス幅が僅かに縮小し、戸建販売はマイナス幅が大きく縮小し、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-12.5⇒)-23.0(今期差 10.5 ポイント減)、県中部は(今期-9.7⇒)-4.7(今期差 5.0 ポイント増)、県東部は(今期-5.9⇒)5.9(今期差 11.8 ポイント増)と県西部はマイナス幅が大きく拡大し、県中部はマイナス幅が縮小し、県東部はマイナスからプラスに転じる予測となった。戸建販売の県西部は(今期-28.3⇒)-30.4(今期差 2.1 ポイント減)、県中部は(今期-35.8⇒)-13.6(今期差 22.2 ポイント増)、県東部は(今期-42.4⇒)-21.4(今期差 21.0 ポイント増)と県西部はマイナス幅が拡大し、県中部及び県東部はマイナス幅が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-38.4⇒)-29.7(今期差 8.7 ポイント増)、県中部は(今期-23.6⇒)-22.2(今期差 1.4 ポイント増)、県東部は(今期-26.1⇒)-21.8(今期差 4.3 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。

(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-4.6⇒)-10.4(前期差 5.8 ポイント減)共同住宅は(前期-2.4⇒)-1.6(前期差 0.8 ポイント増)と店舗・事務所はマイナス幅が拡大し、共同住宅は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-13.0⇒)-12.0(前期差 1.0 ポイント増)、県中部は(前期 6.3⇒)0.0(前期差 6.3 ポイント減)県東部は(前期-7.1⇒)-24.2(前期差 17.1 ポイント減)と県西部はマイナス幅が縮小し、県中部はプラスからゼロとし、県東部はマイナス幅が大きく拡大した。共同住宅の県西部は(前期-15.7⇒)-6.2(前期差 9.5 ポイント増)県中部は(前期 14.6⇒)14.0(前期差 0.6 ポイント減)県東部は(前期-7.4⇒)-18.2(前期差 10.8 ポイント減)と県西部はマイナス幅が縮小し、県中部はプラス幅が僅かに縮小し、県東部はマイナス幅が大きく拡大した。

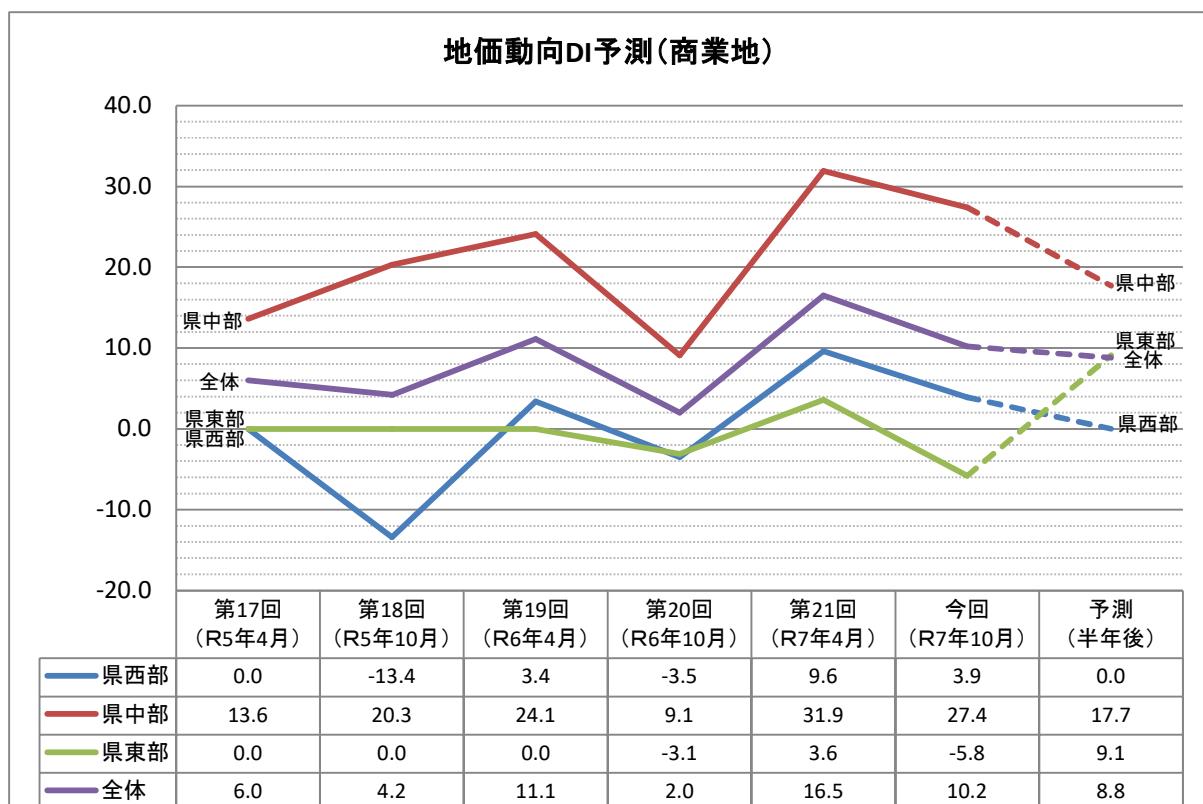
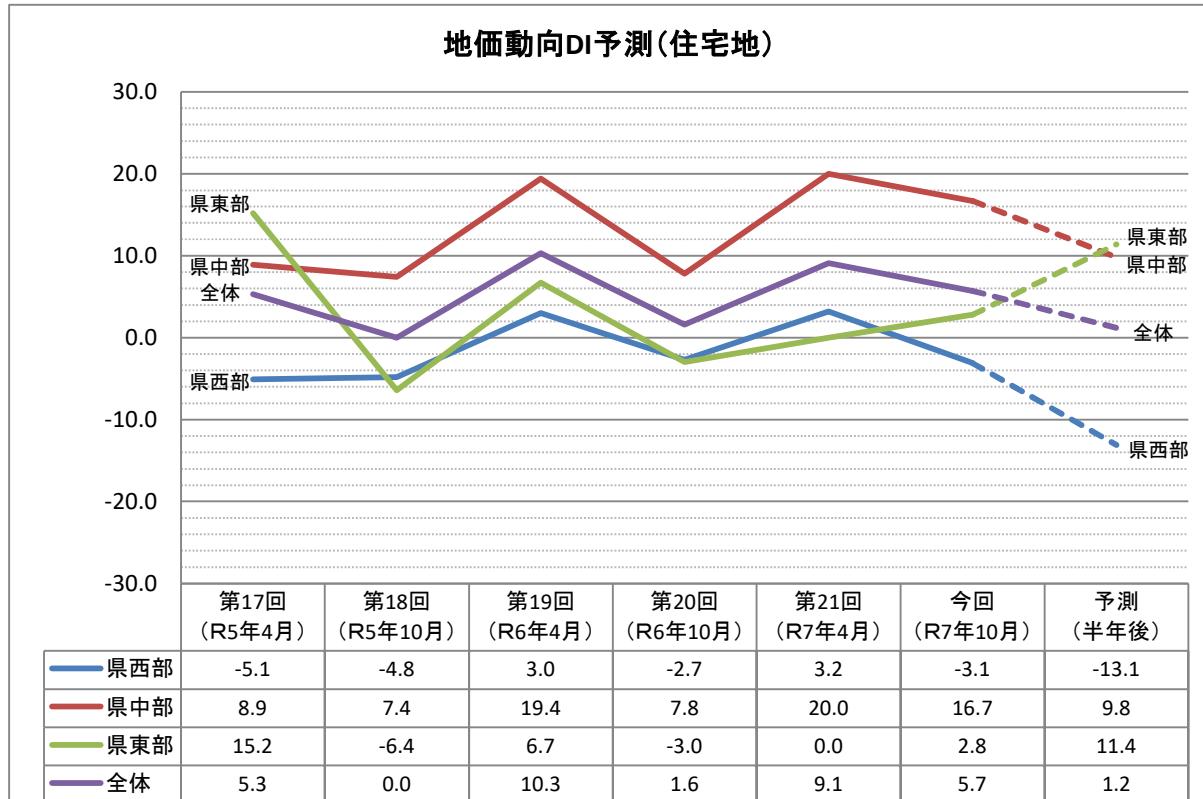
(4) 空室率の動向

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-16.9⇒)-23.7(前期差 6.8 ポイント減)共同住宅は(前期-24.0⇒)-25.7(前期差 1.7 ポイント減)と共にマイナス幅が拡大した。

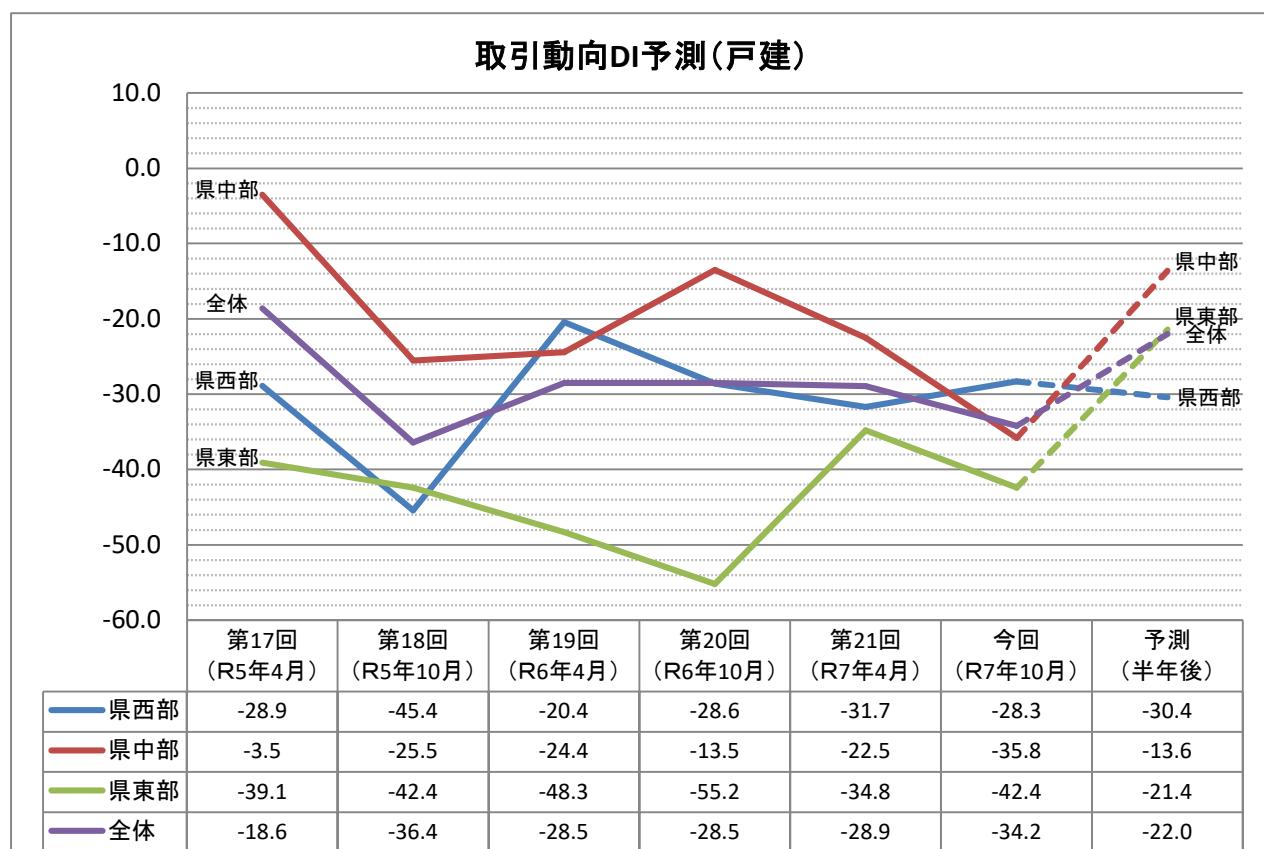
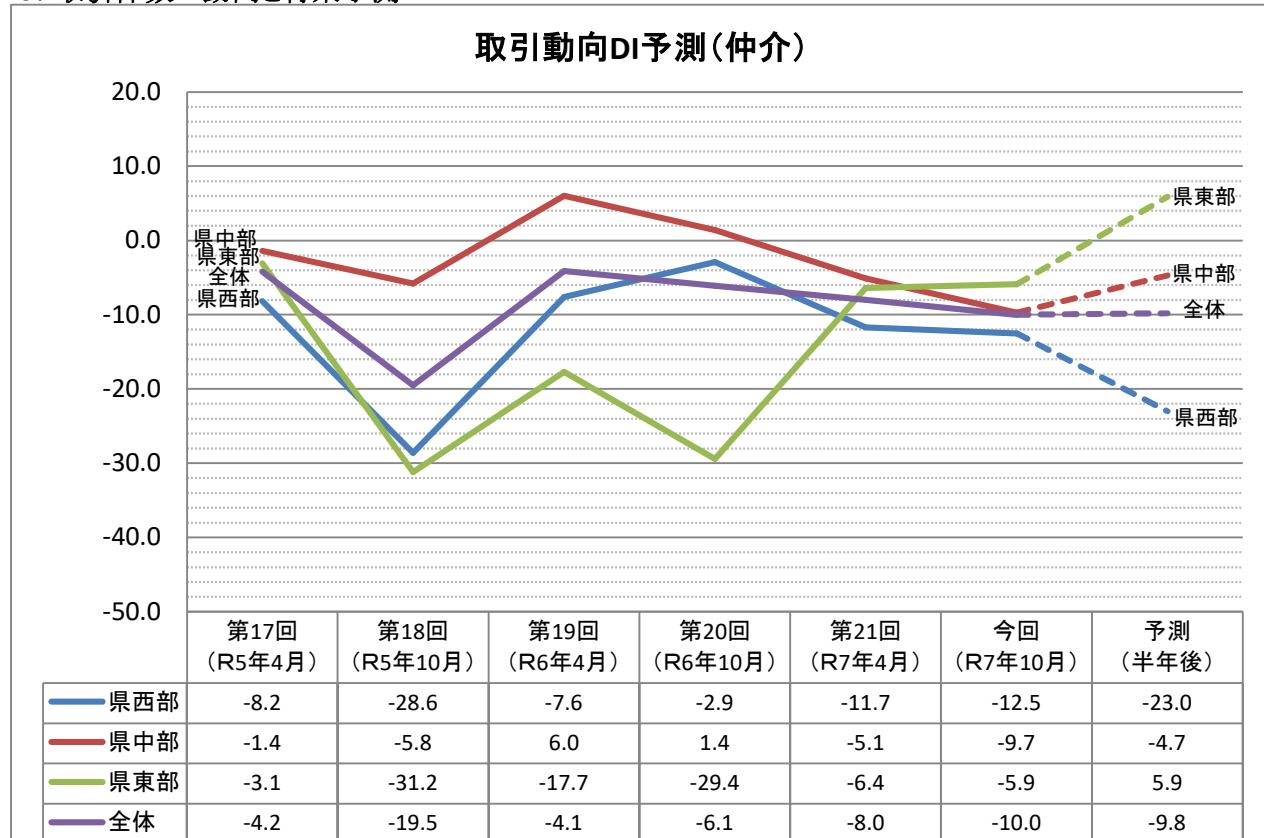
地域別の店舗・事務所は、県西部は(前期-20.0⇒)-34.6(前期差 14.6 ポイント減)、県中部は(前期 -6.3⇒)-14.9(前期差 8.6 ポイント減)、県東部は(前期-29.6⇒)-18.8(前期差 10.8 ポイント増)と県西部はマイナス幅が大きく拡大し、県中部はマイナス幅が拡大し、県東部はマイナス幅が大きく縮小した。

共同住宅の県西部は(前期-22.0⇒)-26.9(前期差 4.9 ポイント減)、県中部は(前期-23.4⇒)-27.0(前期差 3.6 ポイント減)、県東部は(前期-28.5⇒)-21.9(前期差 6.6 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。

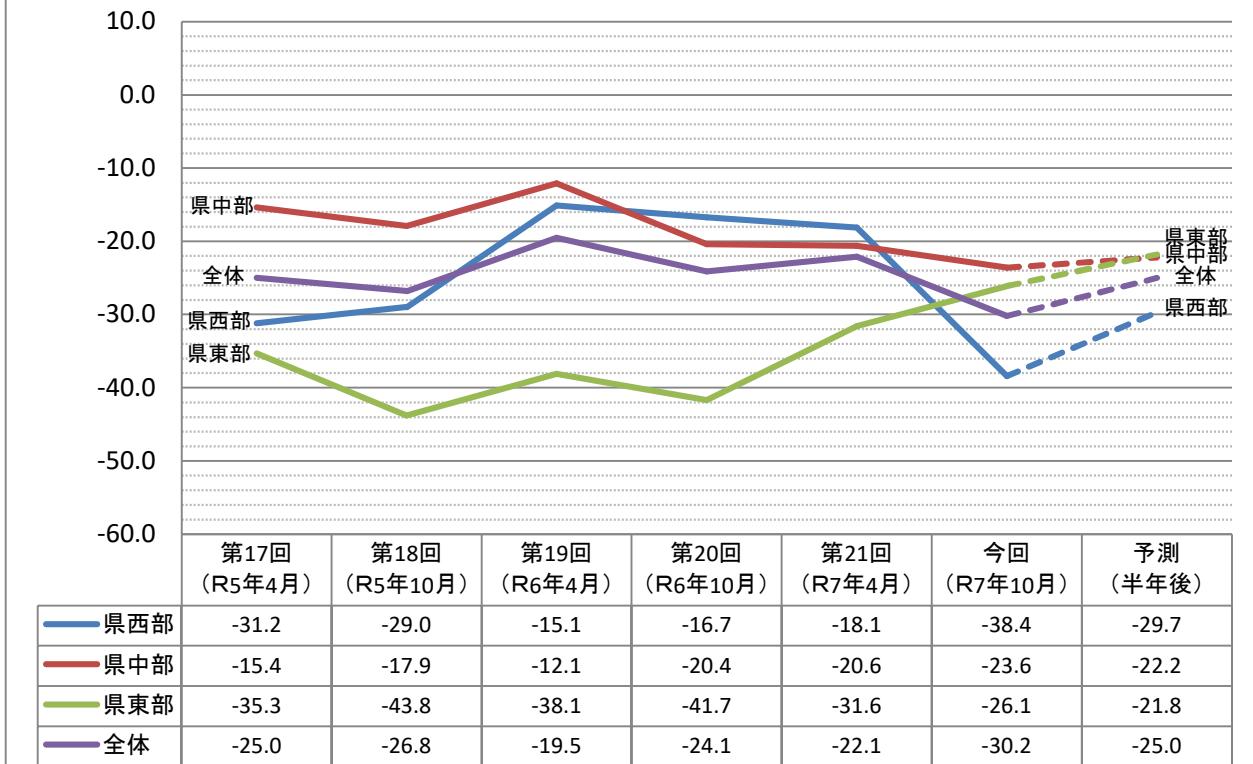
4. 地価の動向と将来予測



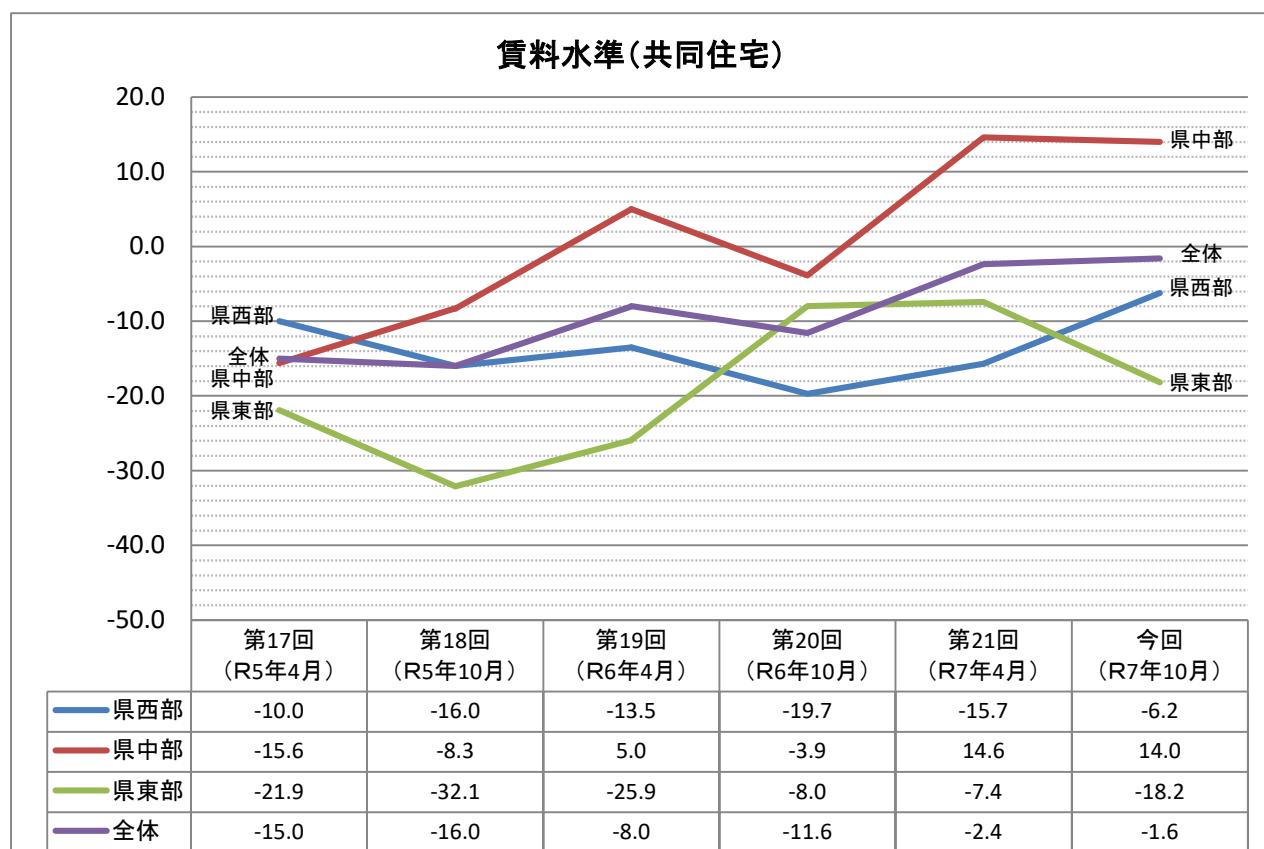
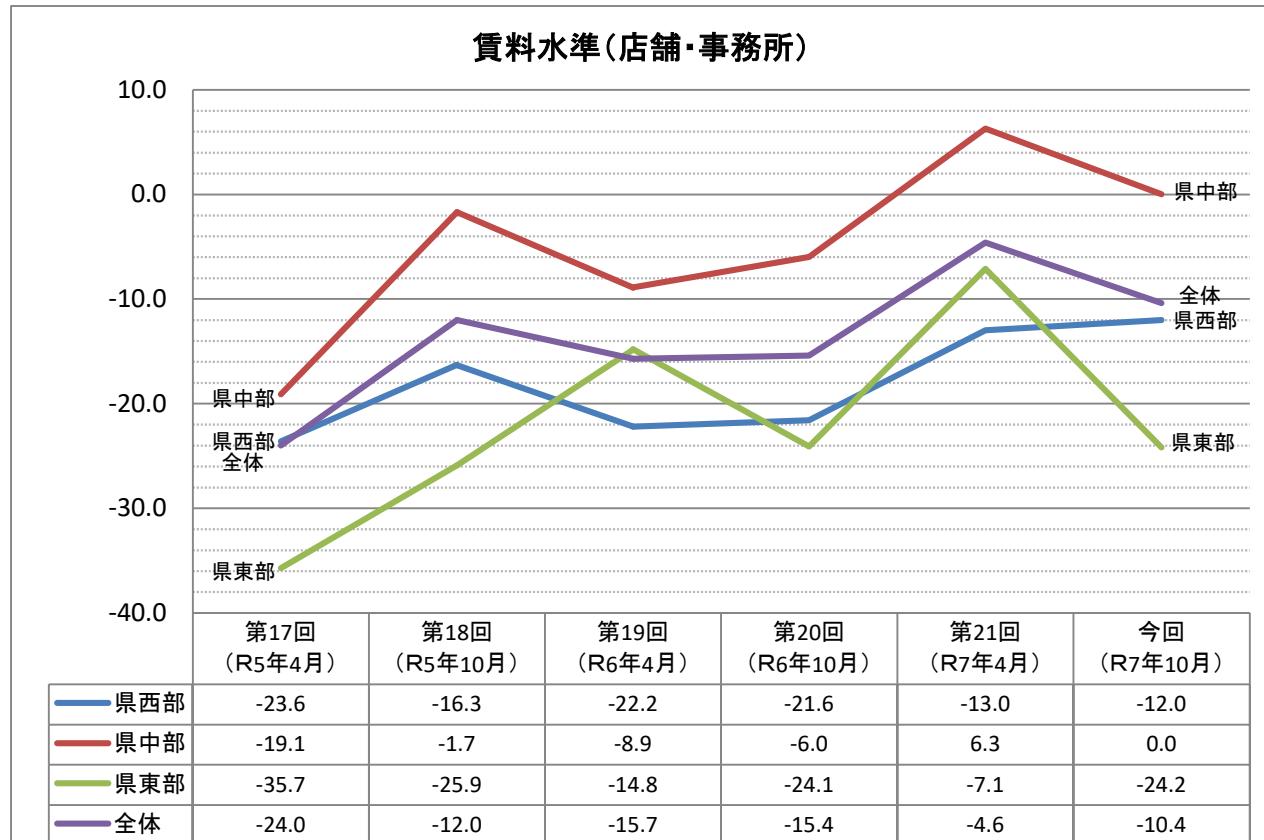
5. 取引件数の動向と将来予測



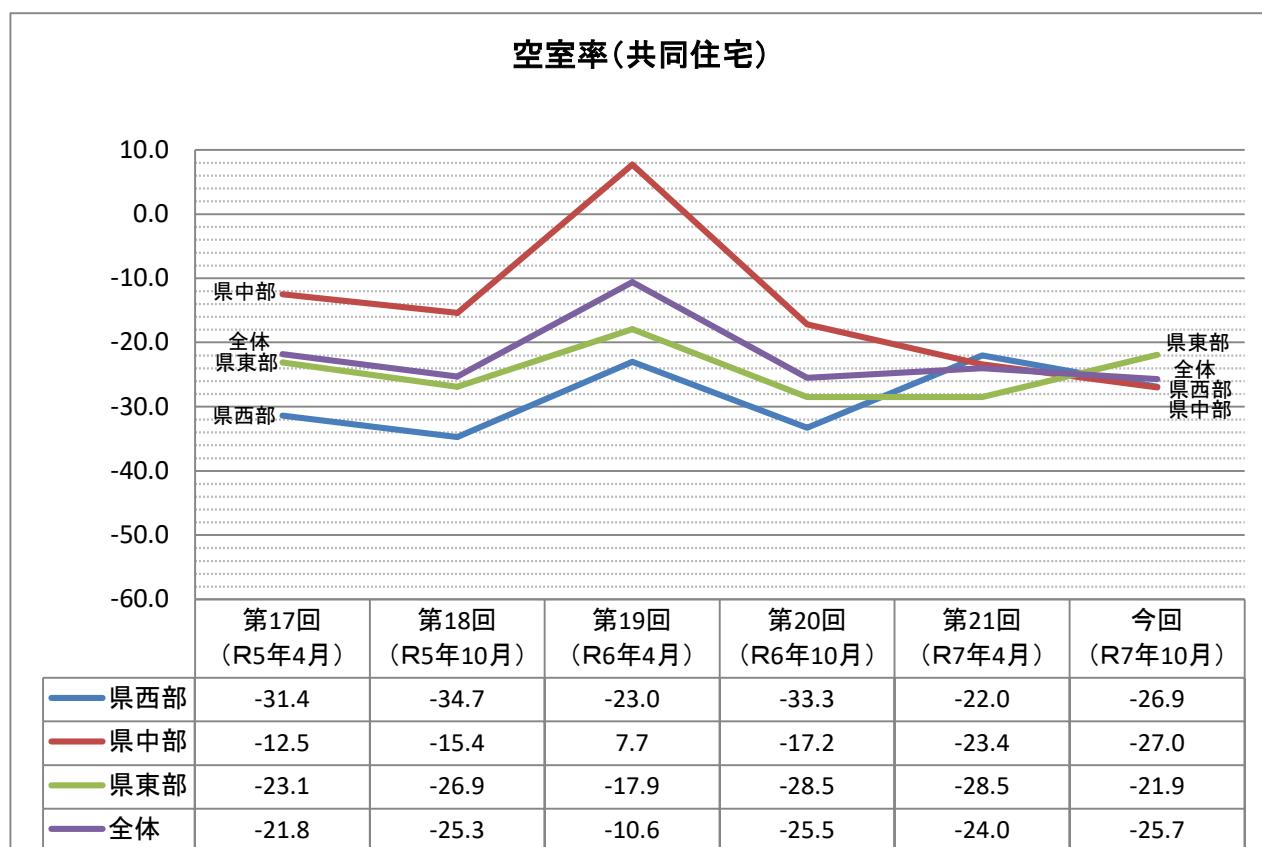
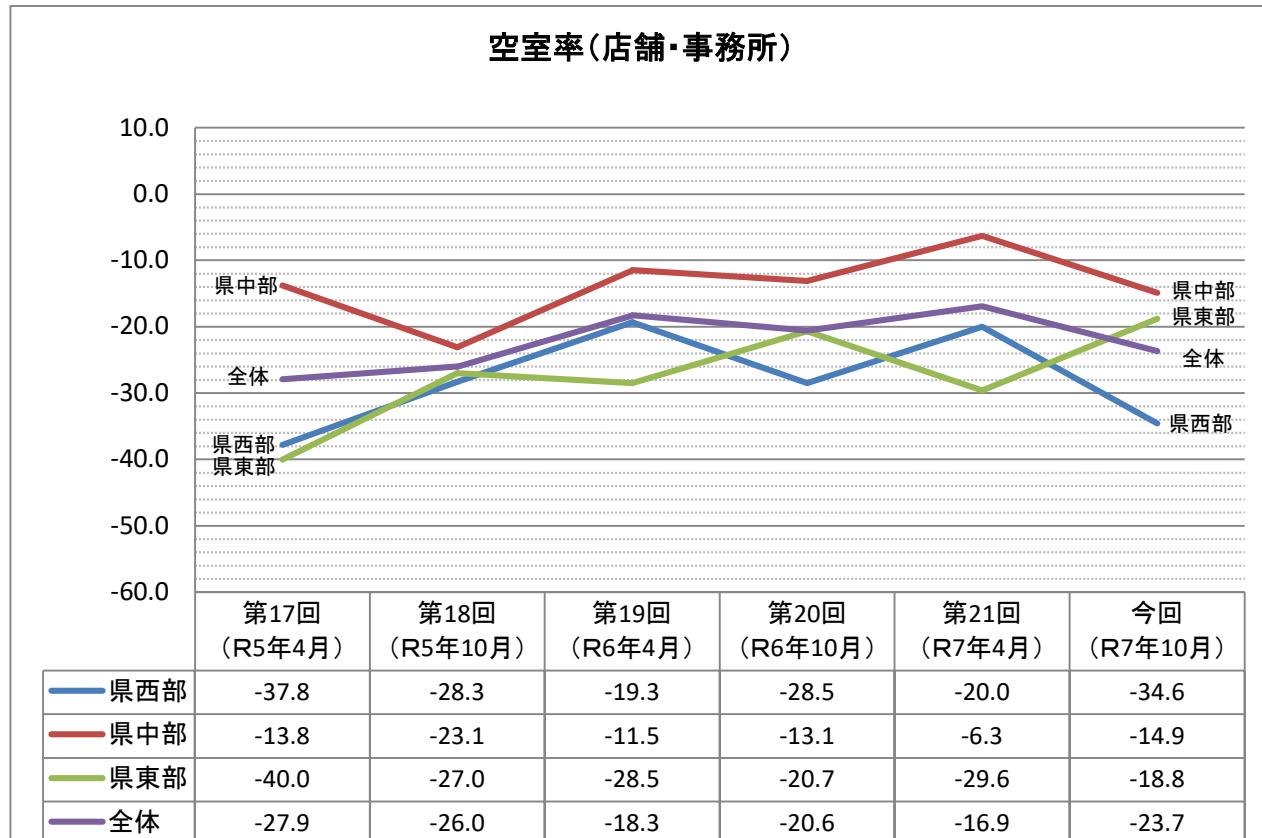
取引動向DI予測(マンション)



6. 賃料水準の動向



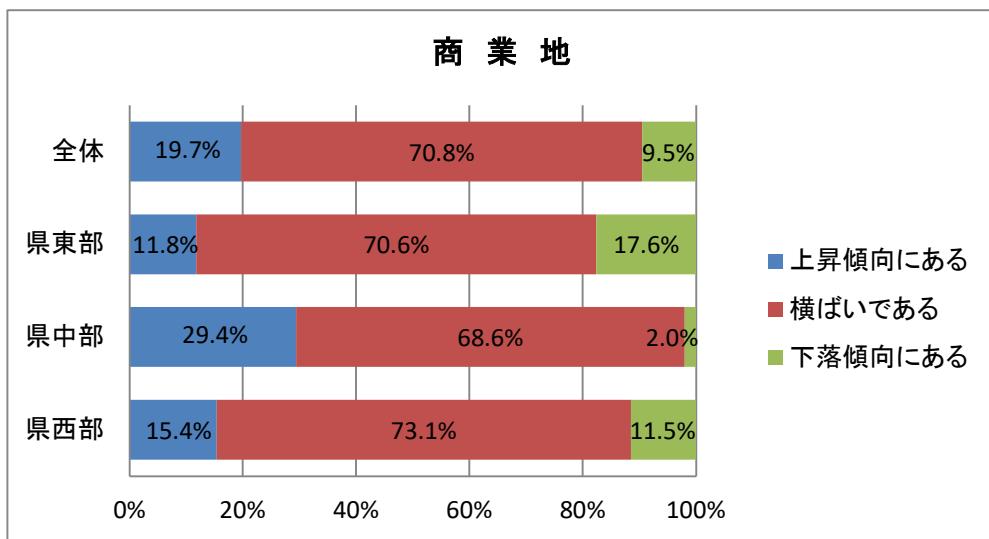
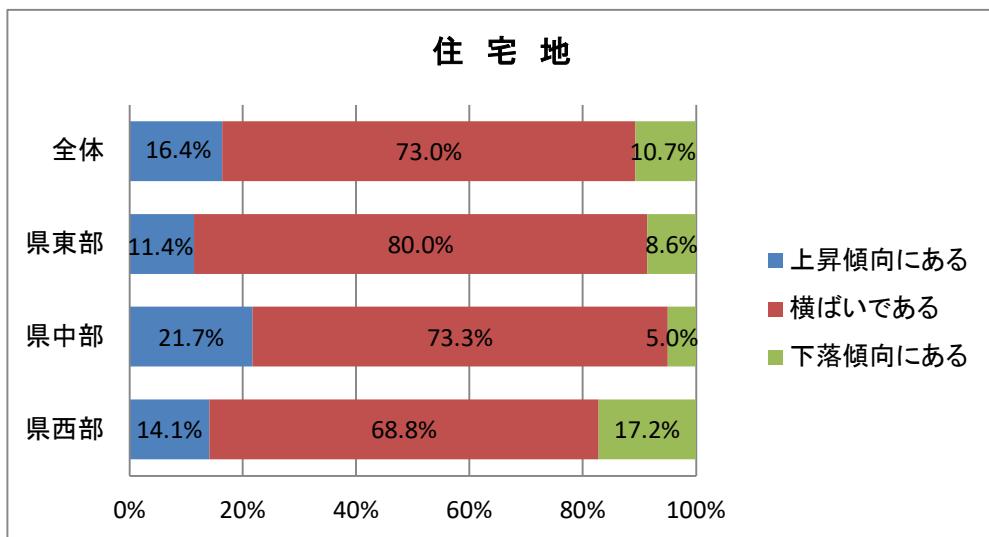
7. 空室率の動向



[2] アンケート集計結果

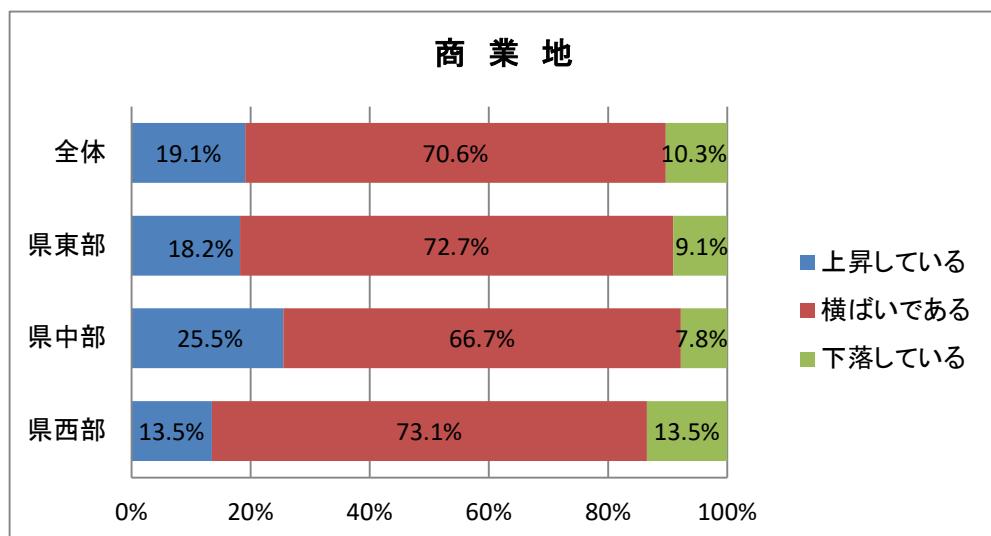
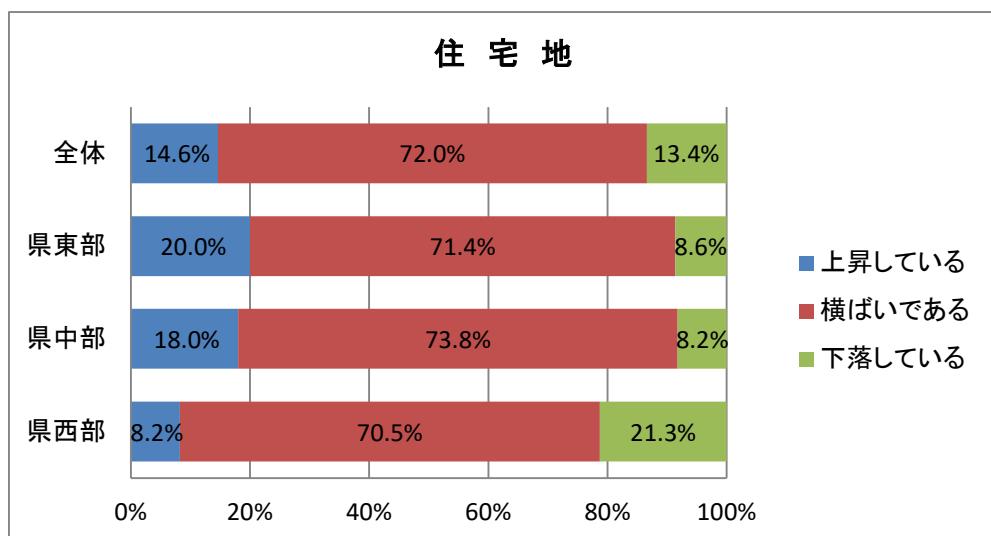
1. 現在(R7.4.1)の地価の動向は半年前(R6.10.1)と比較してどう感じているか [◇問2]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇傾向にある	9 14.1%		13 21.7%		4 11.4%		26 16.4%	
	横ばいである	44 68.8%		44 73.3%		28 80.0%		116 73.0%	
	下落傾向にある	11 17.2%		3 5.0%		3 8.6%		17 10.7%	
	計	64 100.0%		60 100.0%		35 100.0%		159 100.0%	
	DI指数	-3.1		16.7		2.8		5.7	
	わからない	3		6		0		9	
商業地	未回答	0		0		1		1	
	上昇傾向にある	8 15.4%		15 29.4%		4 11.8%		27 19.7%	
	横ばいである	38 73.1%		35 68.6%		24 70.6%		97 70.8%	
	下落傾向にある	6 11.5%		1 2.0%		6 17.6%		13 9.5%	
	計	52 100.0%		51 100.0%		34 100.0%		137 100.0%	
	DI指数	3.9		27.4		-5.8		10.2	
	わからない	10		8		0		18	
	未回答	4		7		2		13	



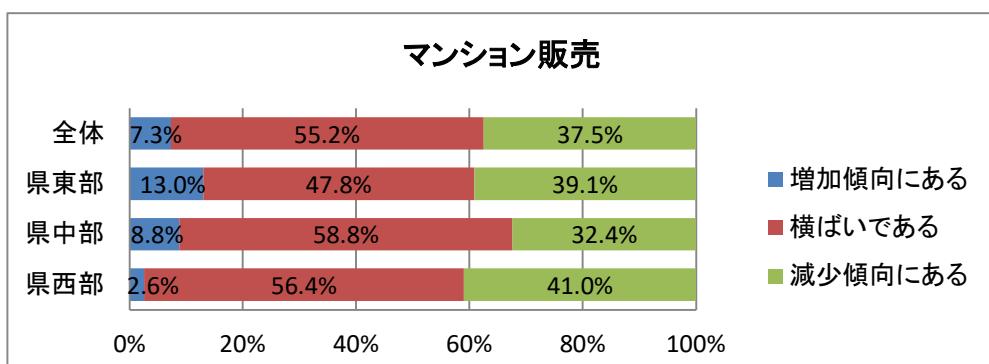
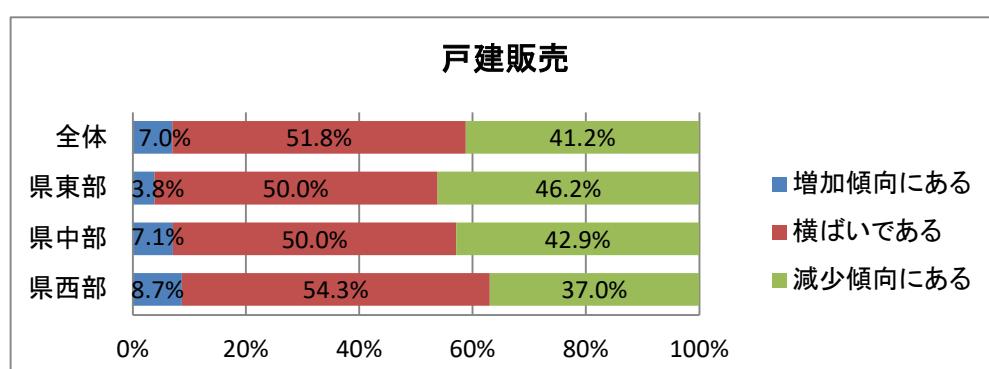
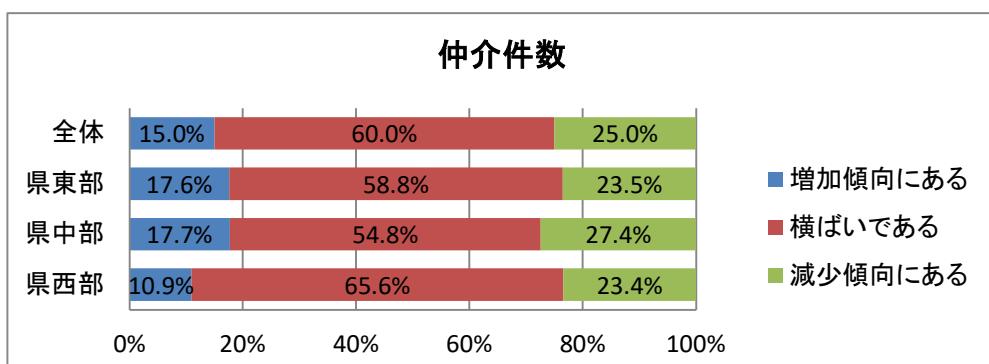
2. 半年後(R7.10.1)の地価の動向は現在と比較してどうなると予測するか [◇問3]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇している	5	8.2%	11	18.0%	7	20.0%	23	14.6%
	横ばいである	43	70.5%	45	73.8%	25	71.4%	113	72.0%
	下落している	13	21.3%	5	8.2%	3	8.6%	21	13.4%
	計	61	100.0%	61	100.0%	35	100.0%	157	100.0%
	DI指數	-13.1		9.8		11.4		1.2	
	わからない	6		4		0		10	
	未回答	0		1		1		2	
商業地	上昇している	7	13.5%	13	25.5%	6	18.2%	26	19.1%
	横ばいである	38	73.1%	34	66.7%	24	72.7%	96	70.6%
	下落している	7	13.5%	4	7.8%	3	9.1%	14	10.3%
	計	52	100.0%	51	100.0%	33	100.0%	136	100.0%
	DI指數	0.0		17.7		9.1		8.8	
	わからない	10		6		2		18	
	未回答	5		9		1		15	



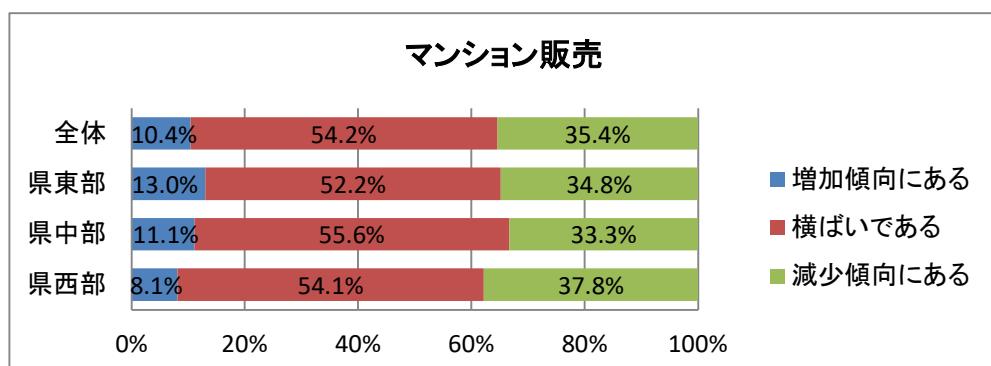
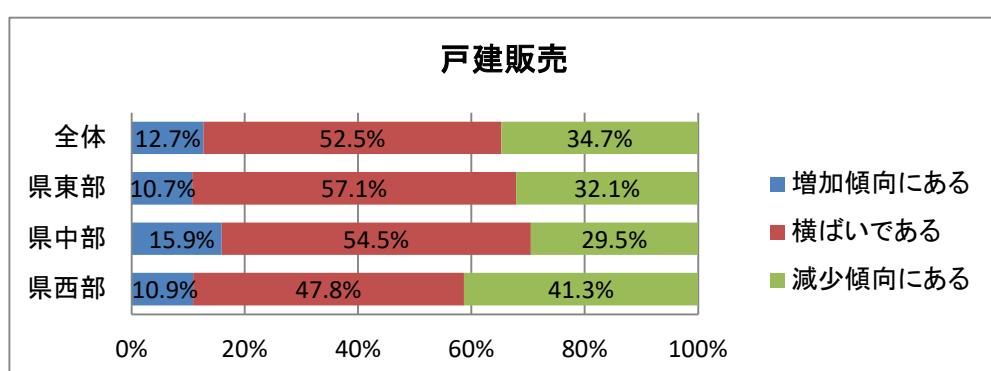
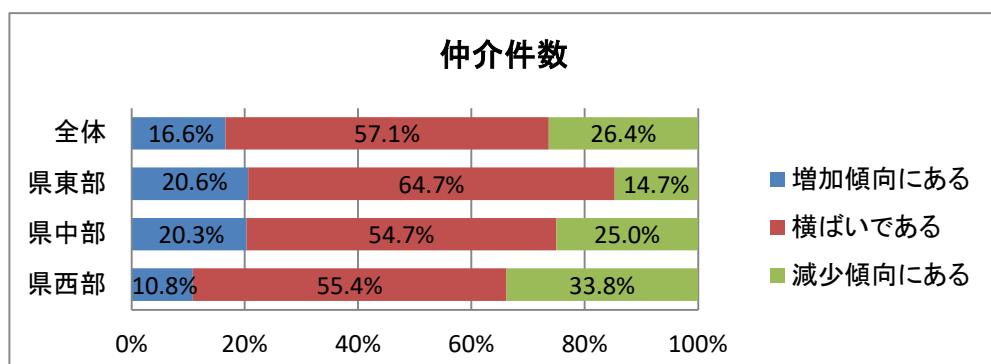
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	7	10.9%	11	17.7%	6	17.6%	24	15.0%
	横ばいである	42	65.6%	34	54.8%	20	58.8%	96	60.0%
	減少傾向にある	15	23.4%	17	27.4%	8	23.5%	40	25.0%
	計	64	100.0%	62	100.0%	34	100.0%	160	100.0%
	DI指數		-12.5		-9.7		-5.9		-10.0
戸建販売	未回答	3		3		2		8	
	増加傾向にある	4	8.7%	3	7.1%	1	3.8%	8	7.0%
	横ばいである	25	54.3%	21	50.0%	13	50.0%	59	51.8%
	減少傾向にある	17	37.0%	18	42.9%	12	46.2%	47	41.2%
	計	46	100.0%	42	100.0%	26	100.0%	114	100.0%
マンション販売	DI指數		-28.3		-35.8		-42.4		-34.2
	未回答	21		24		10		55	
	増加傾向にある	1	2.6%	3	8.8%	3	13.0%	7	7.3%
	横ばいである	22	56.4%	20	58.8%	11	47.8%	53	55.2%
	減少傾向にある	16	41.0%	11	32.4%	9	39.1%	36	37.5%
DI指數	計	39	100.0%	34	100.0%	23	100.0%	96	100.0%
	未回答	28		32		13		73	



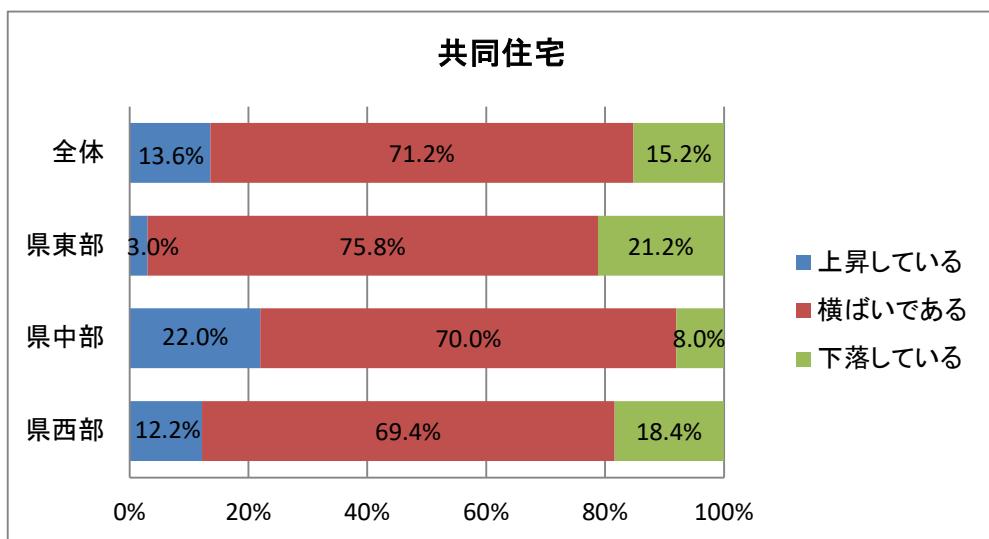
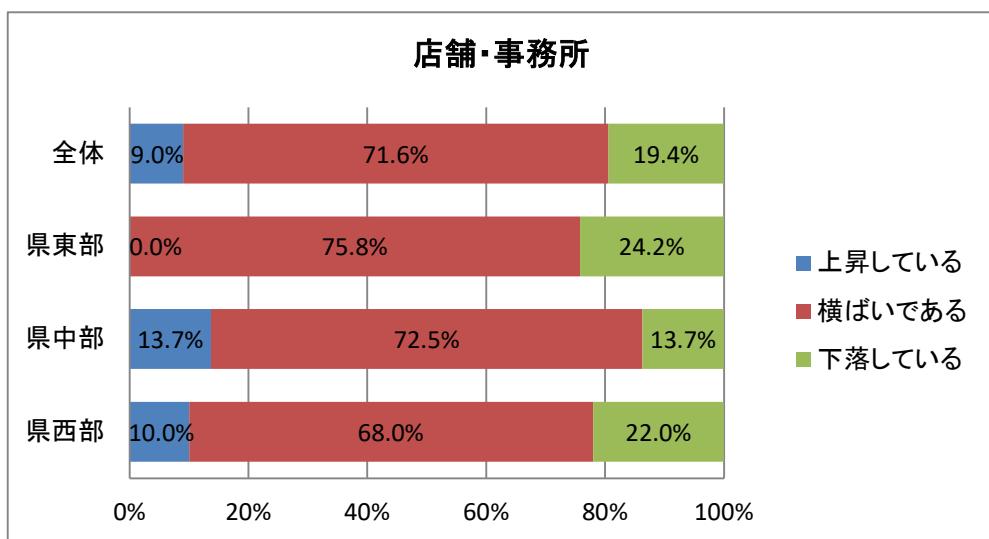
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	7	10.8%	13	20.3%	7	20.6%	27	16.6%
	横ばいである	36	55.4%	35	54.7%	22	64.7%	93	57.1%
	減少傾向にある	22	33.8%	16	25.0%	5	14.7%	43	26.4%
	計	65	100.0%	64	100.0%	34	100.0%	163	100.0%
	DI指數		-23.0		-4.7		5.9		-9.8
戸建販売	未回答	2		2		2		6	
	増加傾向にある	5	10.9%	7	15.9%	3	10.7%	15	12.7%
	横ばいである	22	47.8%	24	54.5%	16	57.1%	62	52.5%
	減少傾向にある	19	41.3%	13	29.5%	9	32.1%	41	34.7%
	計	46	100.0%	44	100.0%	28	100.0%	118	100.0%
マンション販売	DI指數		-30.4		-13.6		-21.4		-22.0
	未回答	21		22		8		51	
	増加傾向にある	3	8.1%	4	11.1%	3	13.0%	10	10.4%
	横ばいである	20	54.1%	20	55.6%	12	52.2%	52	54.2%
	減少傾向にある	14	37.8%	12	33.3%	8	34.8%	34	35.4%
DI指數	計	37	100.0%	36	100.0%	23	100.0%	96	100.0%
	未回答	30		30		13		73	



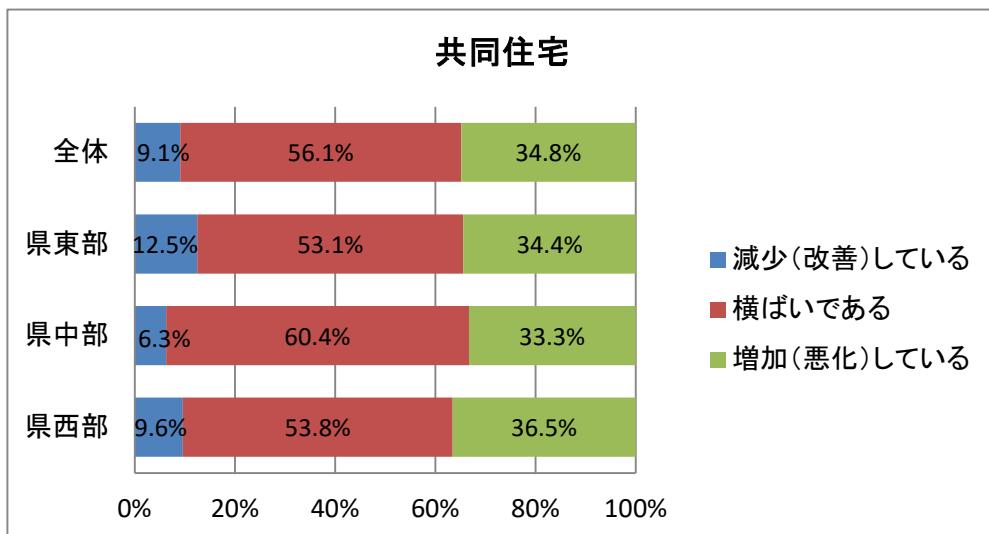
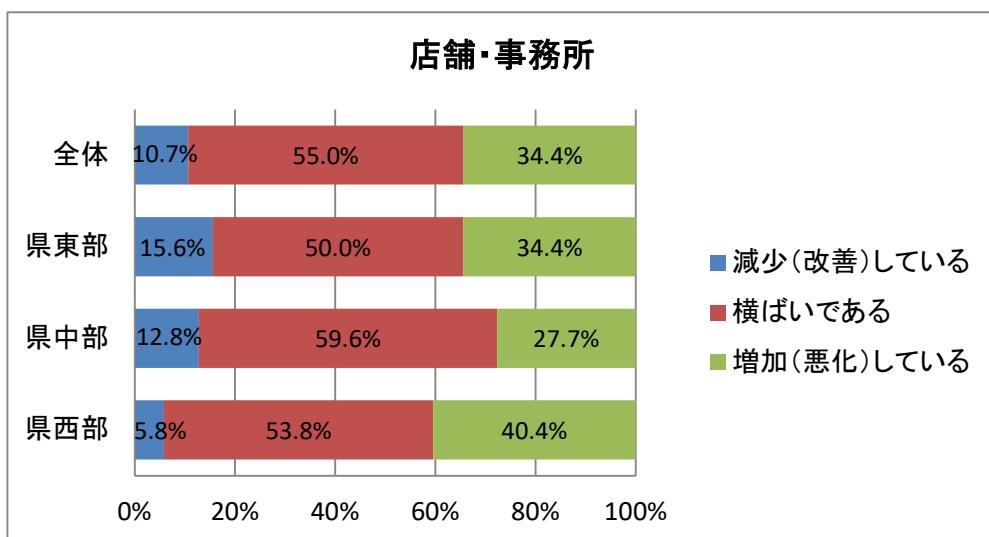
5. 現在の賃料水準は半年前と比較してどのように感じるか [◇問6]

		県西部		県中部		県東部		全体	
店舗・事務所	上昇している	5	10.0%	7	13.7%	0	0.0%	12	9.0%
	横ばいである	34	68.0%	37	72.5%	25	75.8%	96	71.6%
	下落している	11	22.0%	7	13.7%	8	24.2%	26	19.4%
	計	50	100.0%	51	100.0%	33	100.0%	134	100.0%
	DI指數	-12.0		0.0		-24.2		-10.4	
	わからない	15		13		3		31	
	未回答	2		2		0		4	
共同住宅	上昇している	6	12.2%	11	22.0%	1	3.0%	18	13.6%
	横ばいである	34	69.4%	35	70.0%	25	75.8%	94	71.2%
	下落している	9	18.4%	4	8.0%	7	21.2%	20	15.2%
	計	49	100.0%	50	100.0%	33	100.0%	132	100.0%
	DI指數	-6.2		14.0		-18.2		-1.6	
	わからない	12		12		3		27	
	未回答	6		4		0		10	



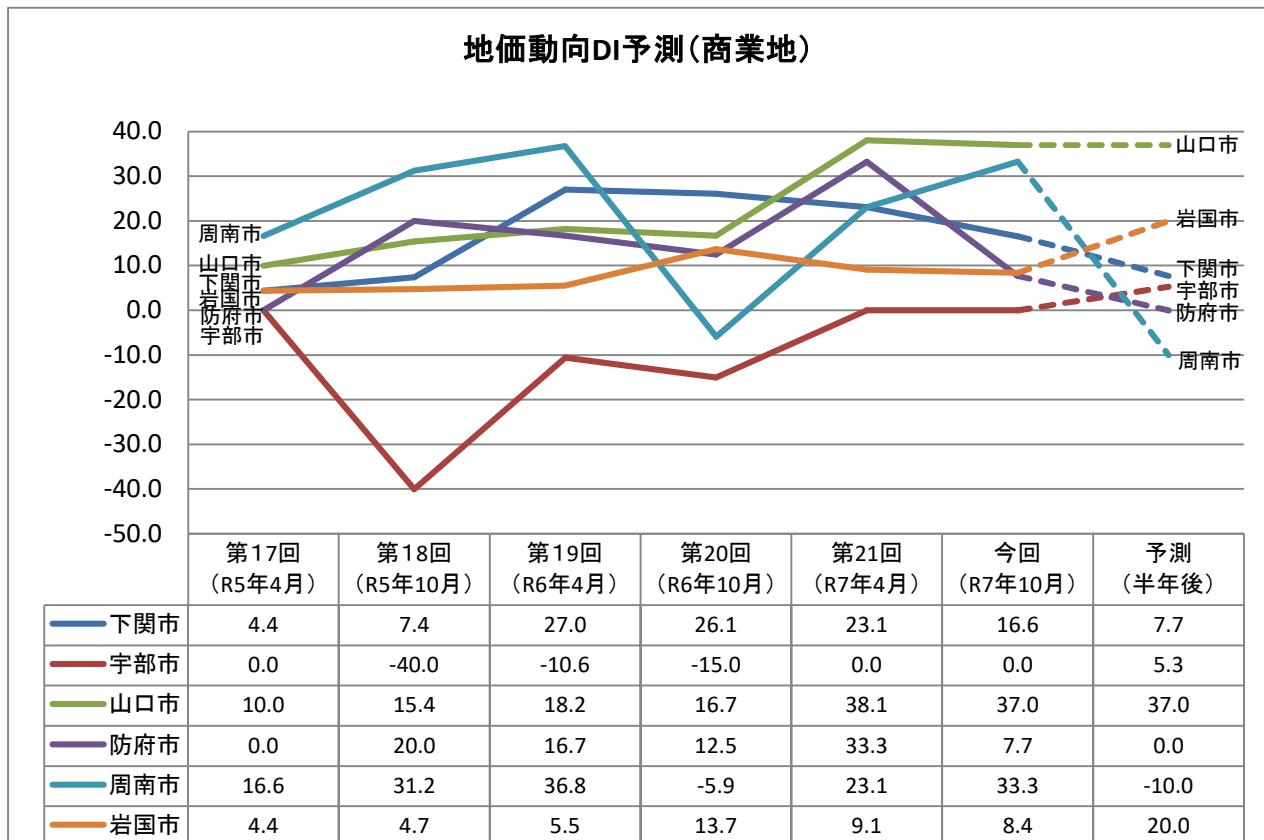
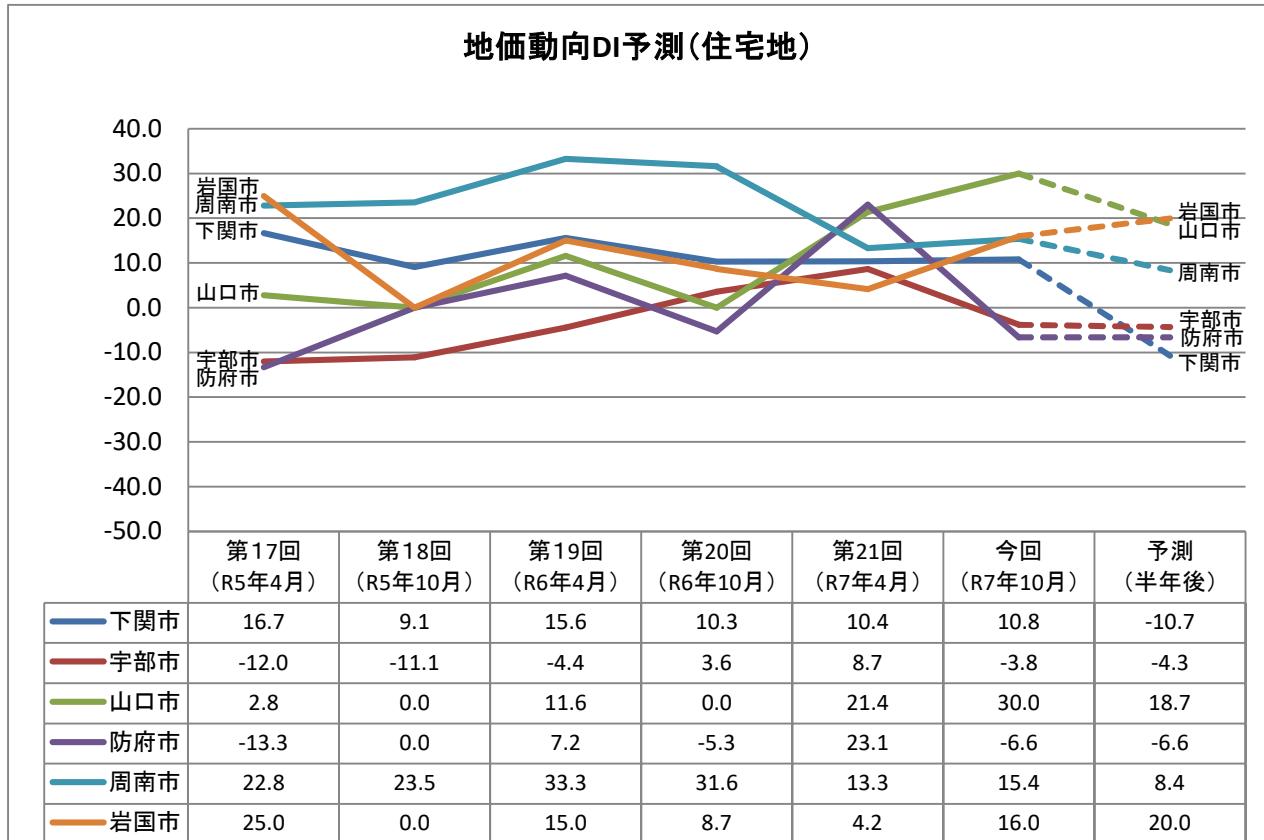
6. 現在の空室率は半年前と比較してどのように感じるか [◇問7]

		県西部		県中部		県東部		全体	
店舗・事務所	減少(改善)している	3	5.8%	6	12.8%	5	15.6%	14	10.7%
	横ばいである	28	53.8%	28	59.6%	16	50.0%	72	55.0%
	増加(悪化)している	21	40.4%	13	27.7%	11	34.4%	45	34.4%
	計	52	100.0%	47	100.0%	32	100.0%	131	100.0%
	DI指数		-34.6		-14.9		-18.8		-23.7
	わからない	14		15		4		33	
	未回答	1		4		0		5	
共同住宅	減少(改善)している	5	9.6%	3	6.3%	4	12.5%	12	9.1%
	横ばいである	28	53.8%	29	60.4%	17	53.1%	74	56.1%
	増加(悪化)している	19	36.5%	16	33.3%	11	34.4%	46	34.8%
	計	52	100.0%	48	100.0%	32	100.0%	132	100.0%
	DI指数		-26.9		-27.0		-21.9		-25.7
	わからない	11		12		4		27	
	未回答	4		6		0		10	

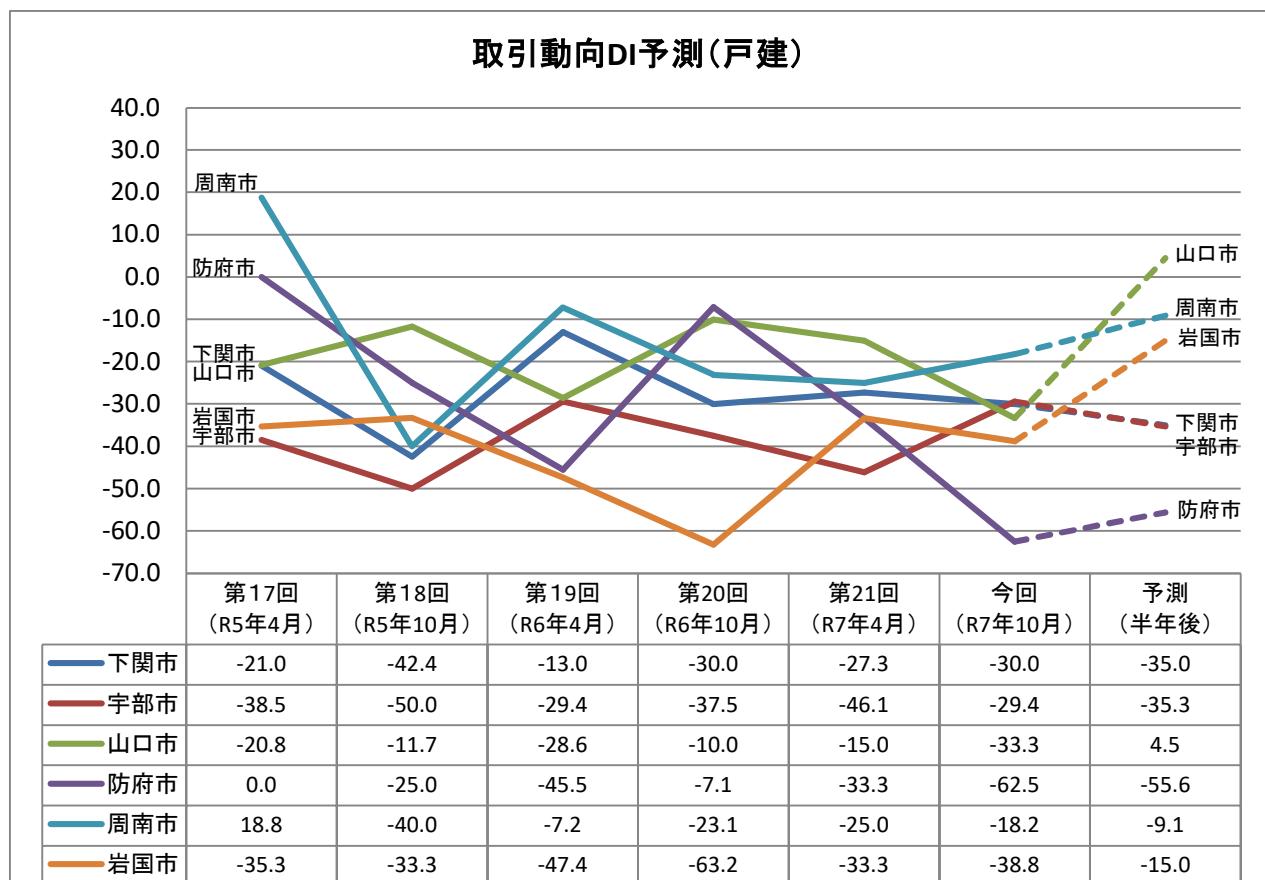
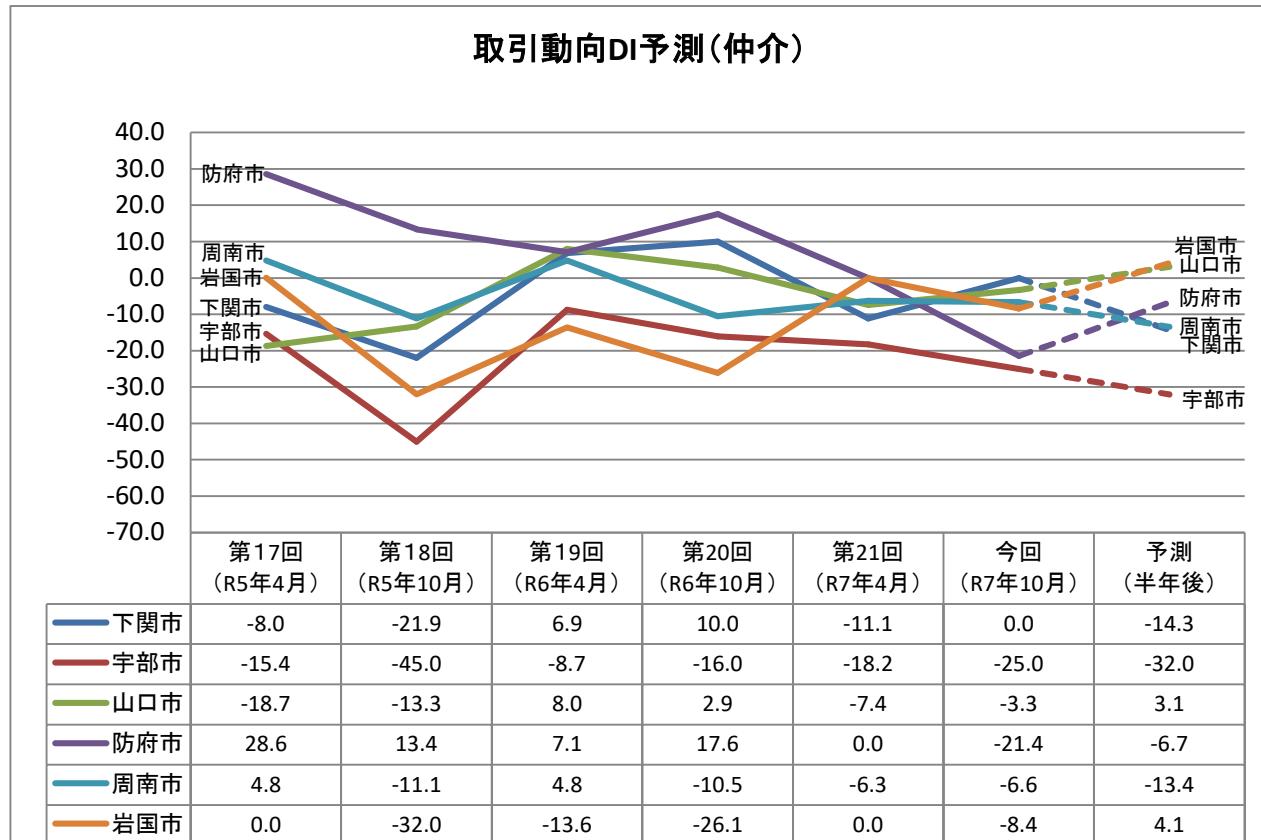


[3] 各市別の不動産市況DI調査の概要

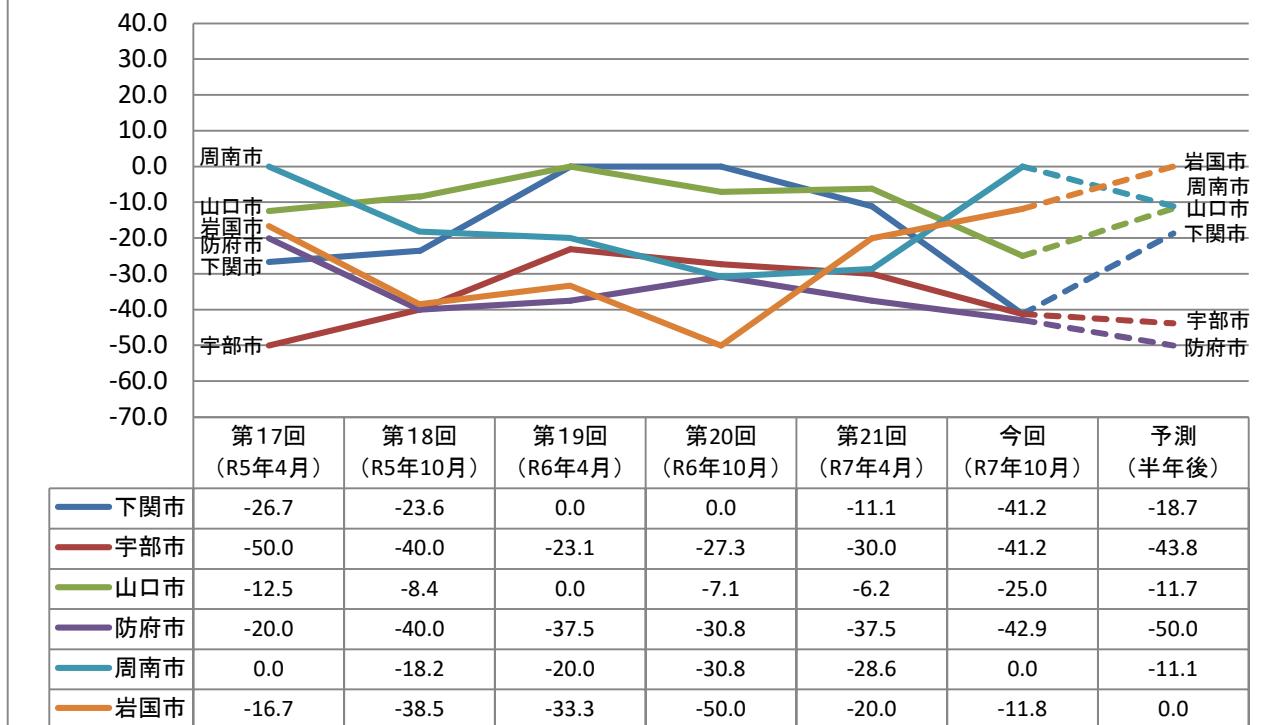
1. 地価の動向と将来予測（各市別）



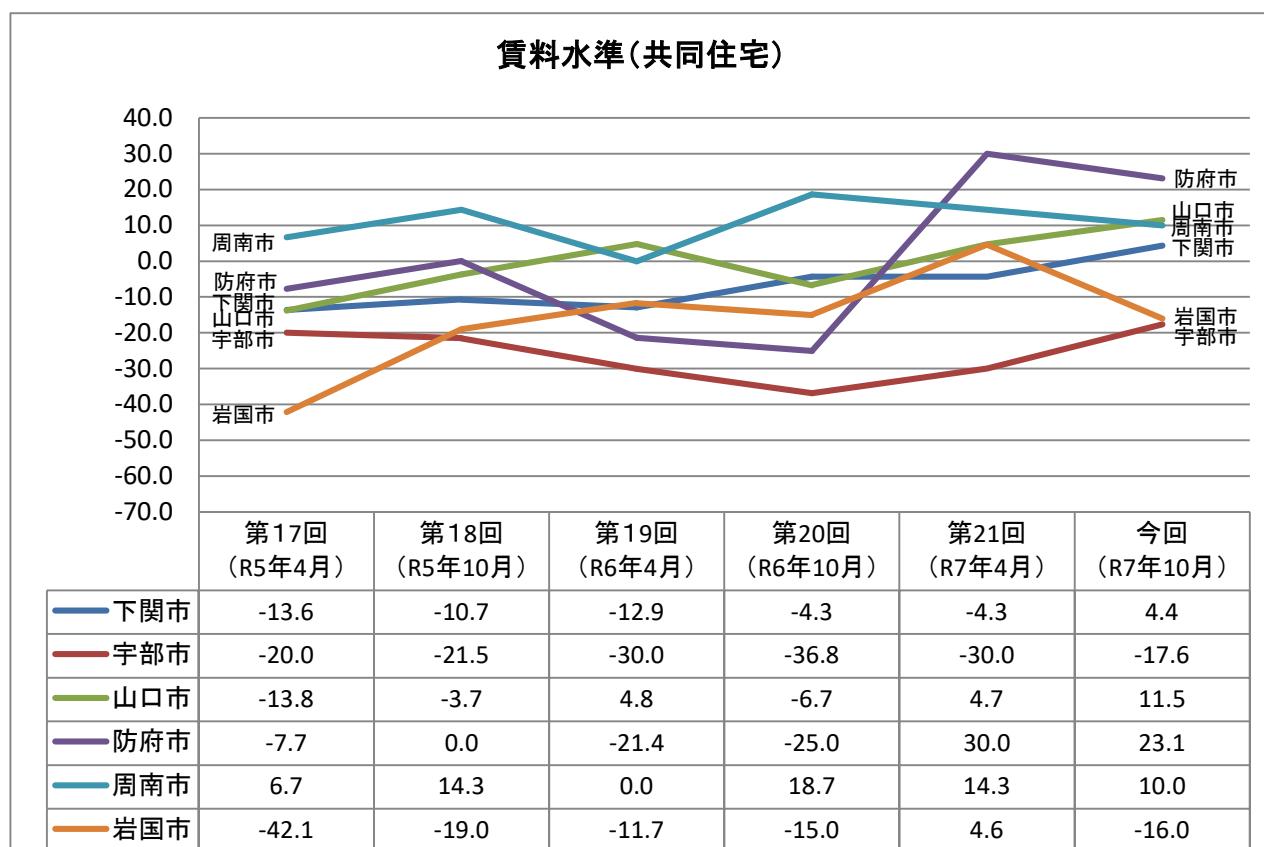
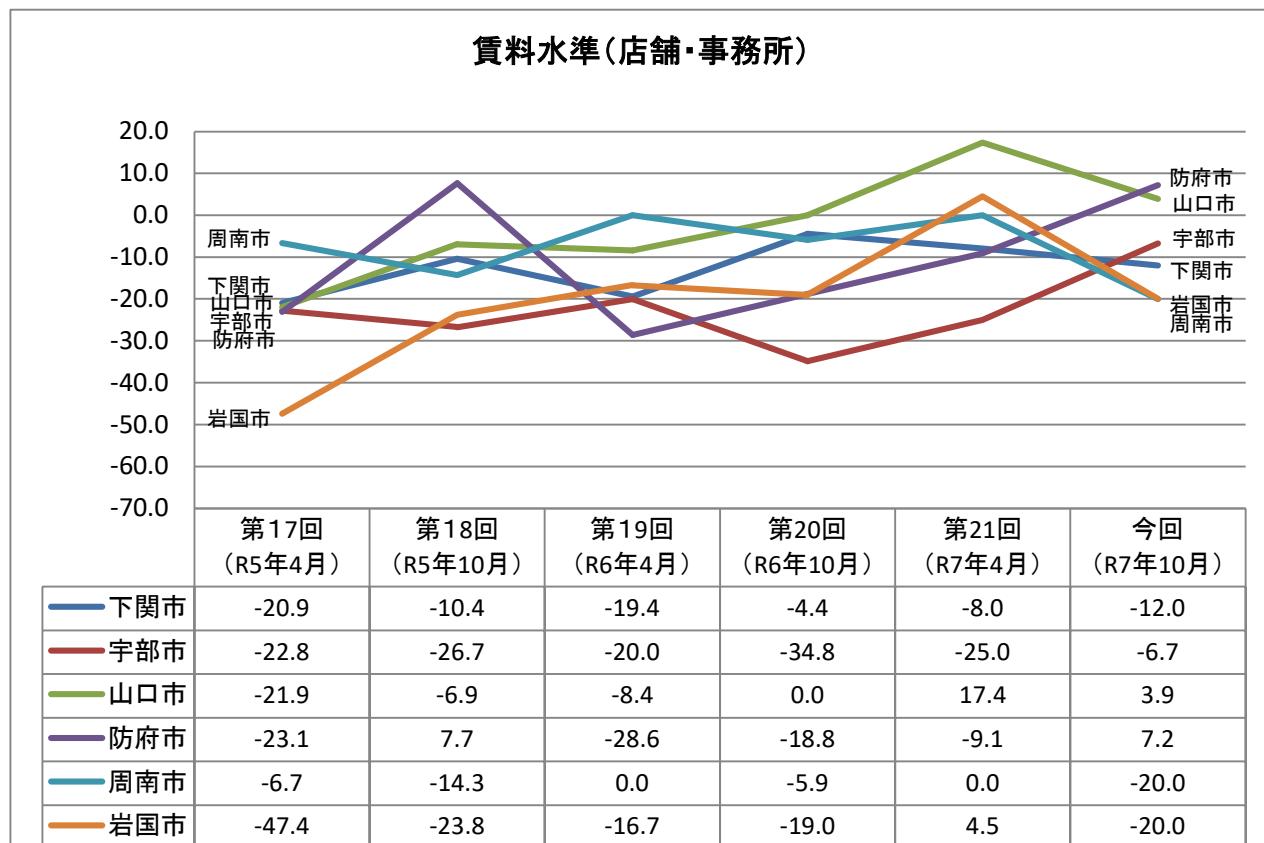
2. 取引件数の動向と将来予測（各市別）



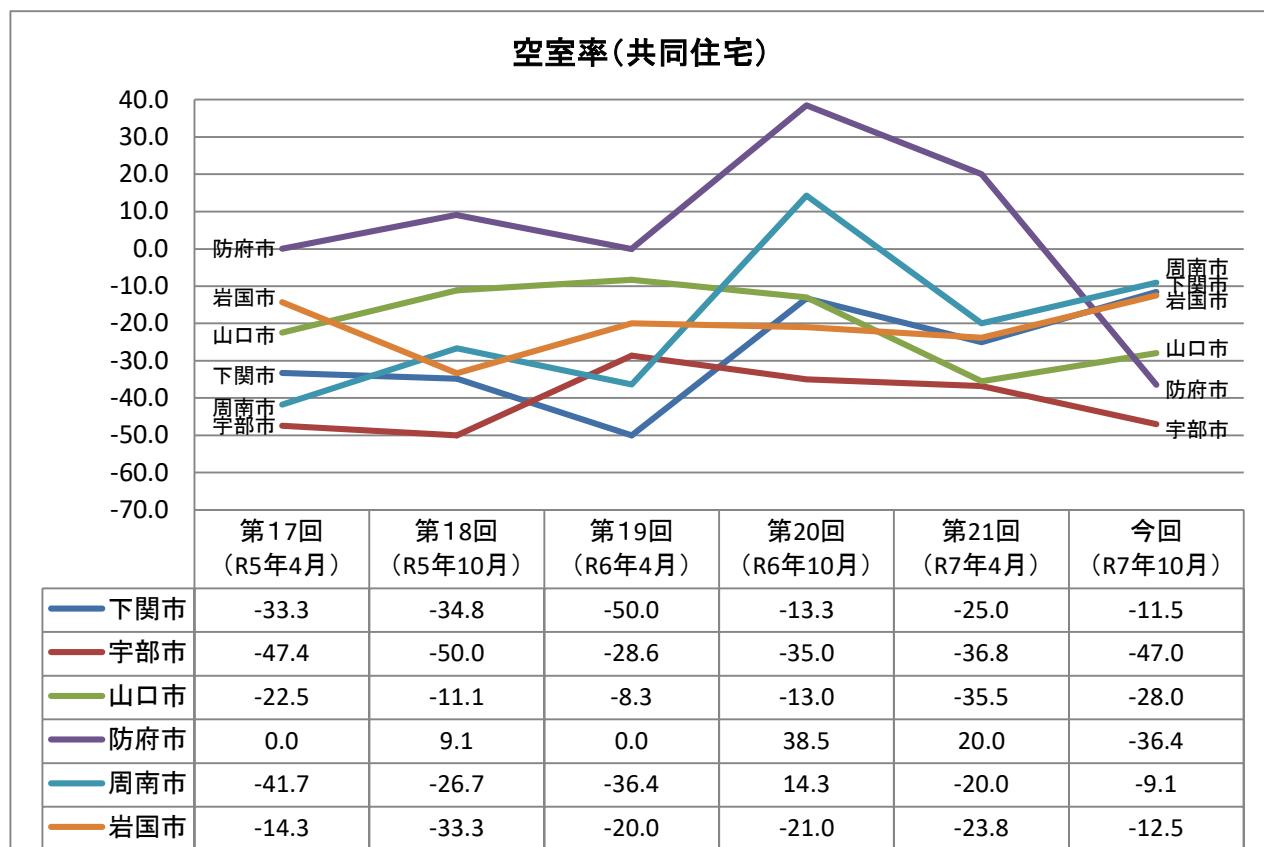
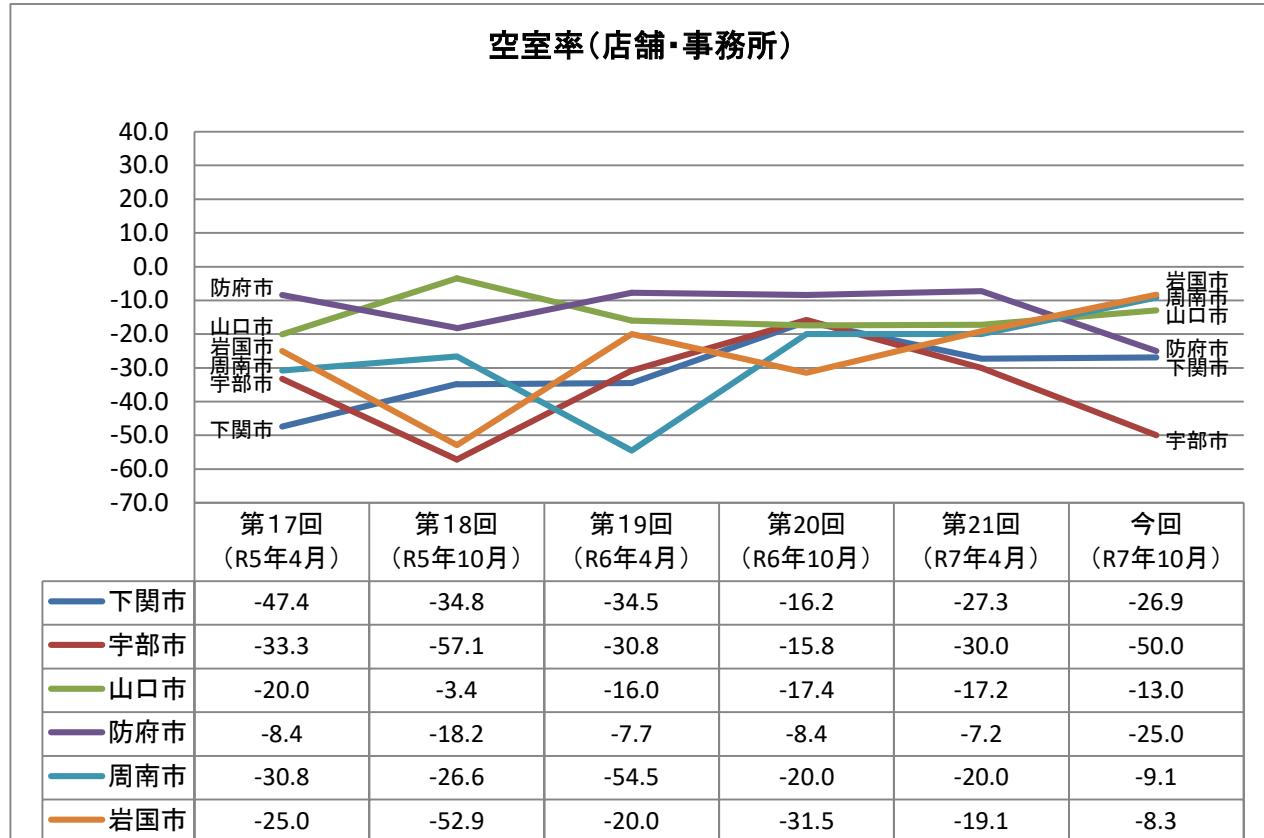
取引動向DI予測(マンション)



3. 賃料水準の動向（各市別）



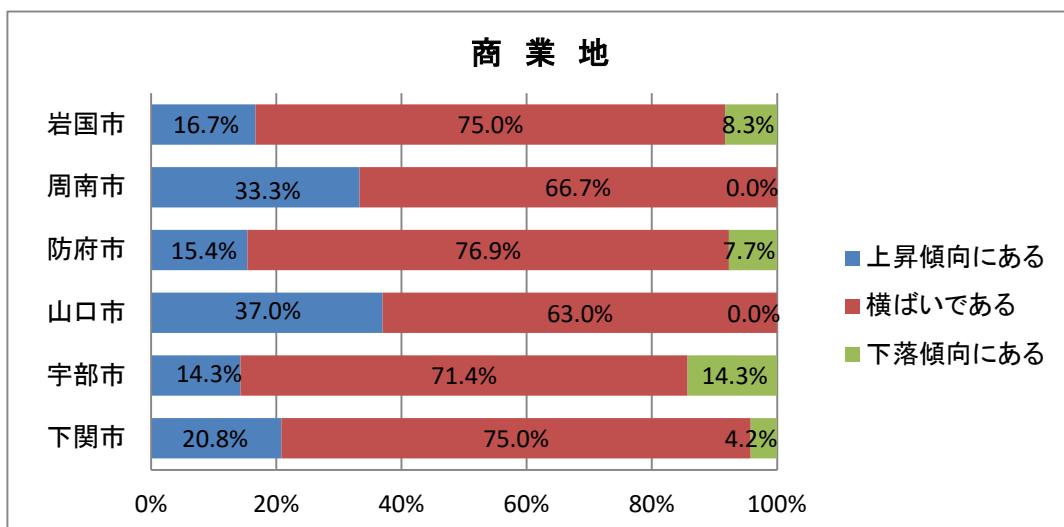
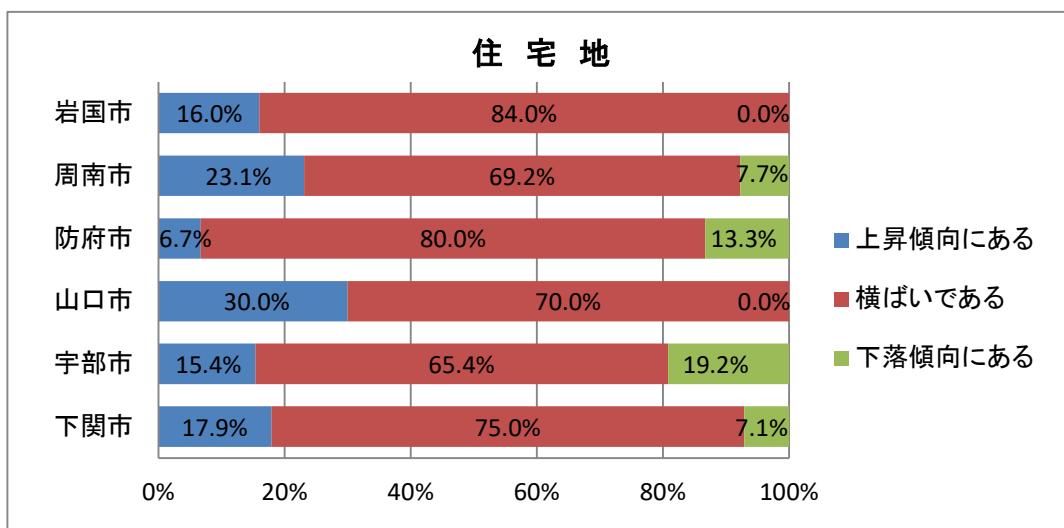
4. 空室率の動向（各市別）



[4] アンケート集計結果(各市別)

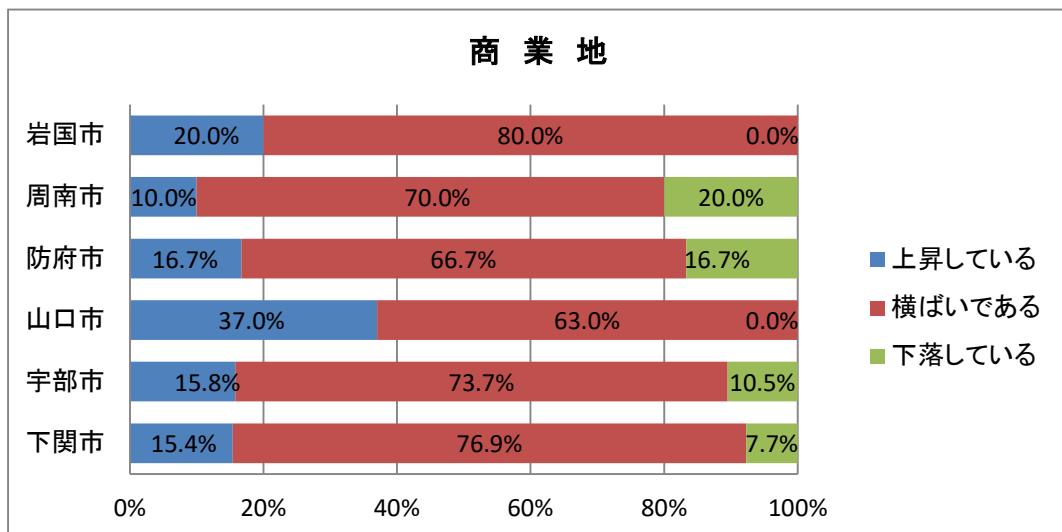
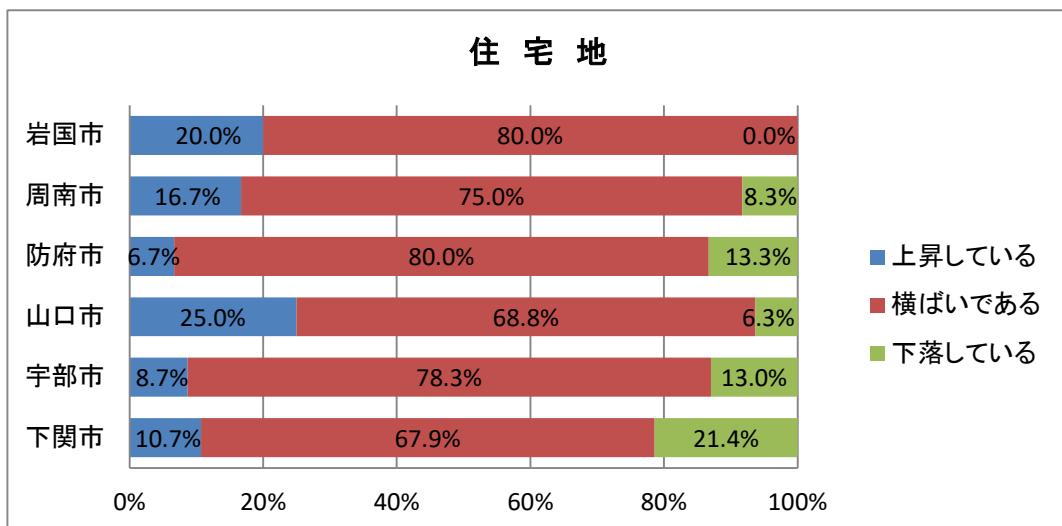
1. 現在(R7.10.1)の地価の動向は半年前(R7.4.1)と比較してどう感じているか [◇問2]

		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	5 17.9%	4 15.4%	9 30.0%	1 6.7%	3 23.1%	4 16.0%
	横ばいである	21 75.0%	17 65.4%	21 70.0%	12 80.0%	9 69.2%	21 84.0%
	下落傾向にある	2 7.1%	5 19.2%	0 0.0%	2 13.3%	1 7.7%	0 0.0%
	計	28 100.0%	26 100.0%	30 100.0%	15 100.0%	13 100.0%	25 100.0%
	DI指数	10.8	-3.8	30.0	-6.6	15.4	16.0
		わからない	1	0	3	1	0
		未回答	0	0	0	0	1
商業地	上昇傾向にある	5 20.8%	3 14.3%	10 37.0%	2 15.4%	3 33.3%	4 16.7%
	横ばいである	18 75.0%	15 71.4%	17 63.0%	10 76.9%	6 66.7%	18 75.0%
	下落傾向にある	1 4.2%	3 14.3%	0 0.0%	1 7.7%	0 0.0%	2 8.3%
	計	24 100.0%	21 100.0%	27 100.0%	13 100.0%	9 100.0%	24 100.0%
	DI指数	16.6	0.0	37.0	7.7	33.3	8.4
		わからない	3	3	4	1	0
		未回答	2	1	2	3	2



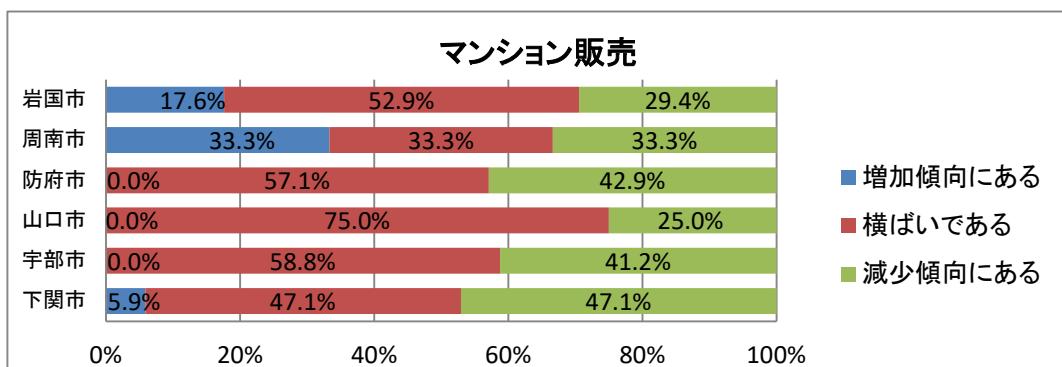
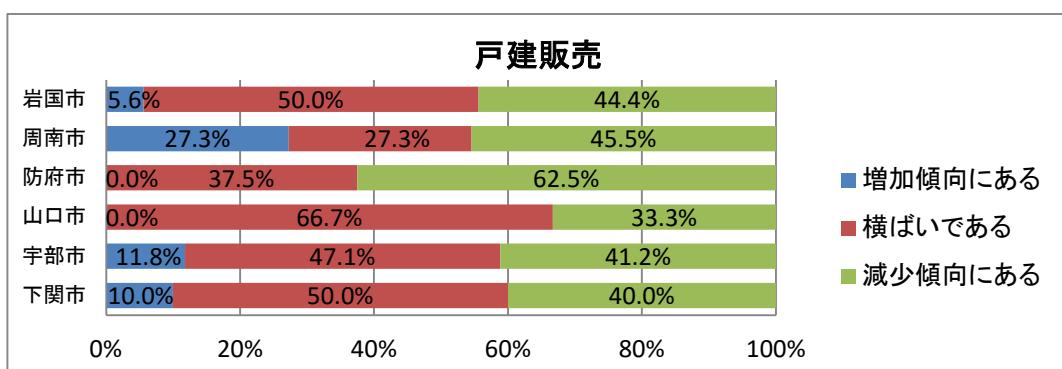
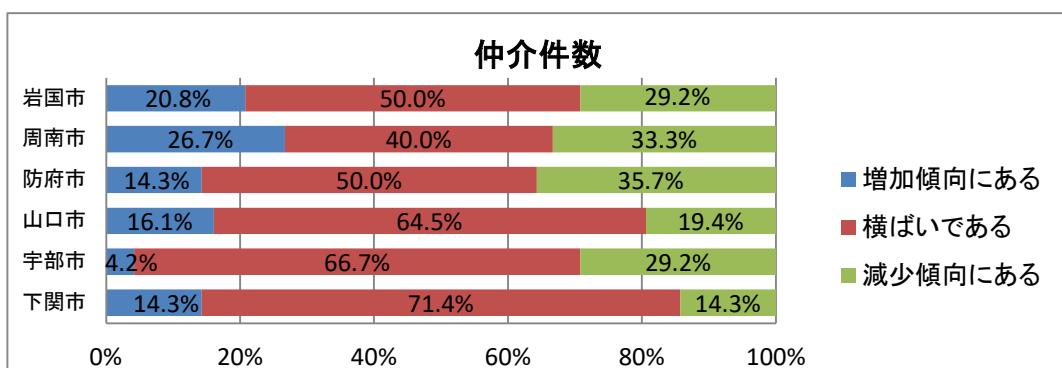
2. 半年後(R8.4.1)の地価の動向は現在と比較してどうなると予測するか [◇問3]

	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 8.7%	8 25.0%	1 6.7%	2 16.7%
	横ばいである	19 67.9%	18 78.3%	22 68.8%	12 80.0%	9 75.0%
	下落している	6 21.4%	3 13.0%	2 6.3%	2 13.3%	1 8.3%
	計	28 100.0%	23 100.0%	32 100.0%	15 100.0%	12 100.0%
	DI指数	-10.7	-4.3	18.7	-6.6	8.4
	わからない	1	3	1	2	0
商業地	未回答	0	0	0	1	1
	上昇している	4 15.4%	3 15.8%	10 37.0%	2 16.7%	1 10.0%
	横ばいである	20 76.9%	14 73.7%	17 63.0%	8 66.7%	7 70.0%
	下落している	2 7.7%	2 10.5%	0 0.0%	2 16.7%	2 20.0%
	計	26 100.0%	19 100.0%	27 100.0%	12 100.0%	10 100.0%
	DI指数	7.7	5.3	37.0	0.0	-10.0
	わからない	1	5	3	1	2
	未回答	2	2	3	3	1



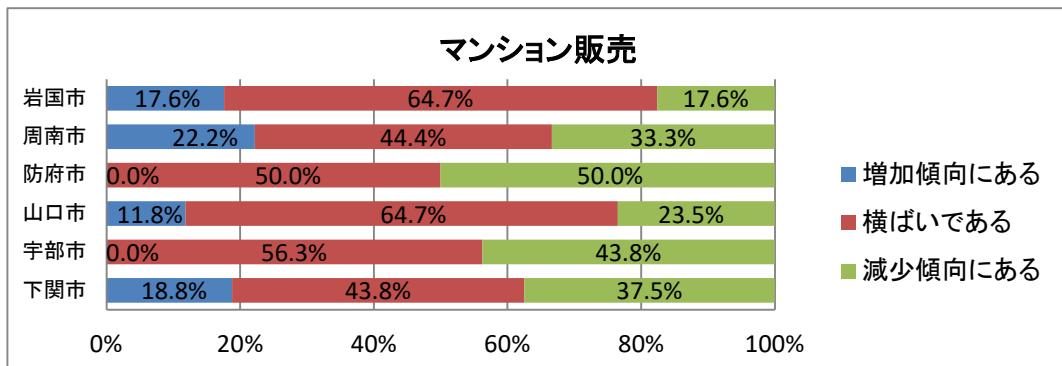
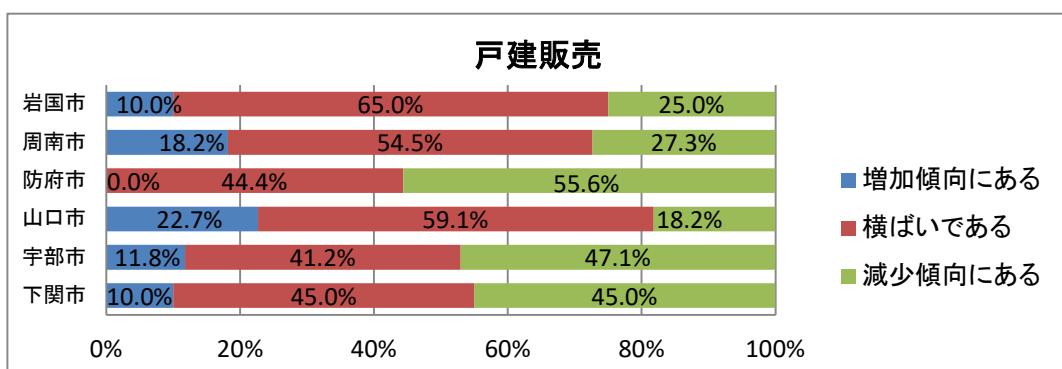
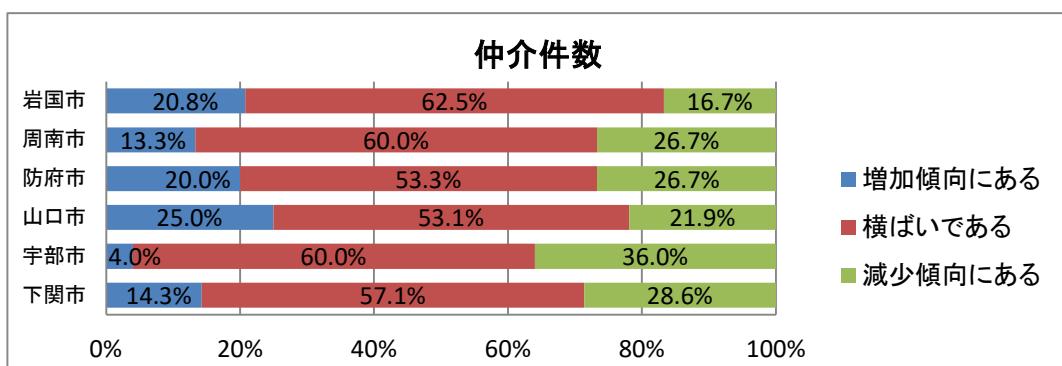
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		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	4	14.3%	1	4.2%	5	16.1%	2	14.3%	4	26.7%	5	20.8%
	横ばいである	20	71.4%	16	66.7%	20	64.5%	7	50.0%	6	40.0%	12	50.0%
	減少傾向にある	4	14.3%	7	29.2%	6	19.4%	5	35.7%	5	33.3%	7	29.2%
	計	28	100.0%	24	100.0%	31	100.0%	14	100.0%	15	100.0%	24	100.0%
	DI指数	0.0		-25.0		-3.3		-21.4		-6.6		-8.4	
未回答		1		2		1		2		0		2	
戸建販売	増加傾向にある	2	10.0%	2	11.8%	0	0.0%	0	0.0%	3	27.3%	1	5.6%
	横ばいである	10	50.0%	8	47.1%	14	66.7%	3	37.5%	3	27.3%	9	50.0%
	減少傾向にある	8	40.0%	7	41.2%	7	33.3%	5	62.5%	5	45.5%	8	44.4%
	計	20	100.0%	17	100.0%	21	100.0%	8	100.0%	11	100.0%	18	100.0%
	DI指数	-30.0		-29.4		-33.3		-62.5		-18.2		-38.8	
未回答		9		9		12		8		4		8	
マンション販売	増加傾向にある	1	5.9%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	33.3%	3	17.6%
	横ばいである	8	47.1%	10	58.8%	12	75.0%	4	57.1%	3	33.3%	9	52.9%
	減少傾向にある	8	47.1%	7	41.2%	4	25.0%	3	42.9%	3	33.3%	5	29.4%
	計	17	100.0%	17	100.0%	16	100.0%	7	100.0%	9	100.0%	17	100.0%
	DI指数	-41.2		-41.2		-25.0		-42.9		0.0		-11.8	
未回答		12		9		17		9		6		9	



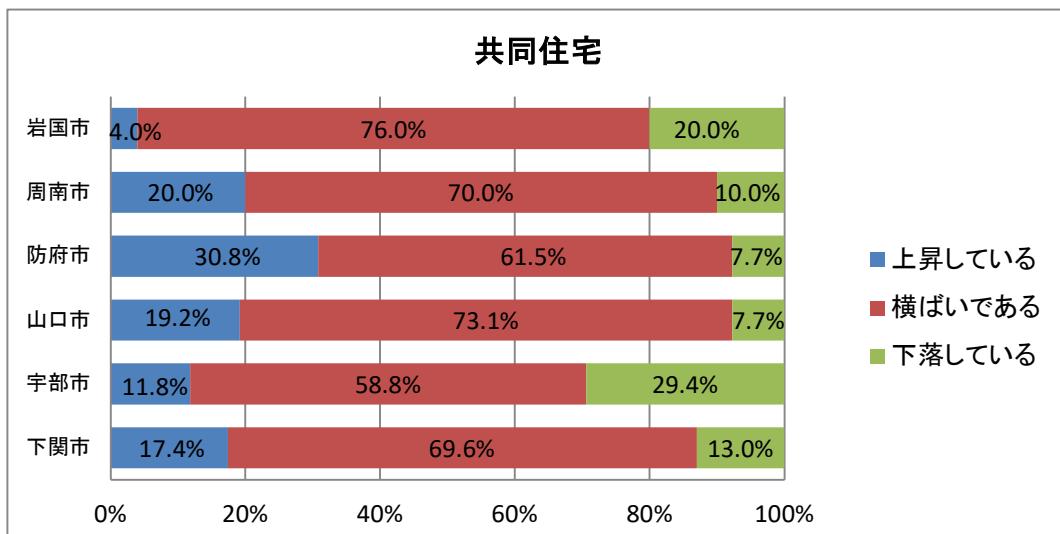
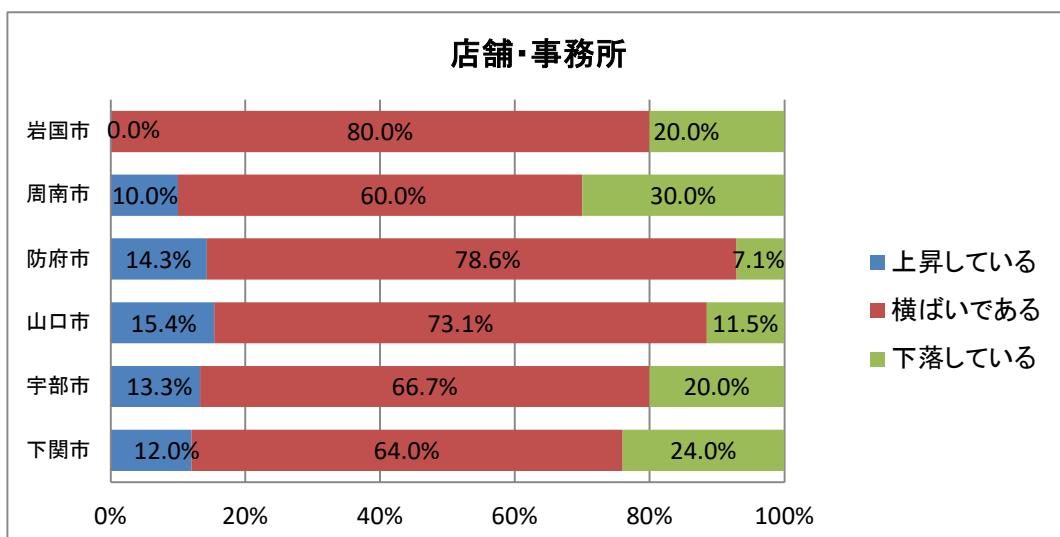
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		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%	1	4.0%	8	25.0%	3	20.0%	2	13.3%	5	20.8%
	横ばいである	16	57.1%	15	60.0%	17	53.1%	8	53.3%	9	60.0%	15	62.5%
	減少傾向にある	8	28.6%	9	36.0%	7	21.9%	4	26.7%	4	26.7%	4	16.7%
	計	28	100.0%	25	100.0%	32	100.0%	15	100.0%	15	100.0%	24	100.0%
	DI指数	-14.3		-32.0		3.1		-6.7		-13.4		4.1	
未回答		1		1		1		1		0		2	
戸建販売	増加傾向にある	2	10.0%	2	11.8%	5	22.7%	0	0.0%	2	18.2%	2	10.0%
	横ばいである	9	45.0%	7	41.2%	13	59.1%	4	44.4%	6	54.5%	13	65.0%
	減少傾向にある	9	45.0%	8	47.1%	4	18.2%	5	55.6%	3	27.3%	5	25.0%
	計	20	100.0%	17	100.0%	22	100.0%	9	100.0%	11	100.0%	20	100.0%
	DI指数	-35.0		-35.3		4.5		-55.6		-9.1		-15.0	
未回答		9		9		11		7		4		6	
マンション販売	増加傾向にある	3	18.8%	0	0.0%	2	11.8%	0	0.0%	2	22.2%	3	17.6%
	横ばいである	7	43.8%	9	56.3%	11	64.7%	4	50.0%	4	44.4%	11	64.7%
	減少傾向にある	6	37.5%	7	43.8%	4	23.5%	4	50.0%	3	33.3%	3	17.6%
	計	16	100.0%	16	100.0%	17	100.0%	8	100.0%	9	100.0%	17	100.0%
	DI指数	-18.7		-43.8		-11.7		-50.0		-11.1		0.0	
未回答		13		10		16		8		6		9	



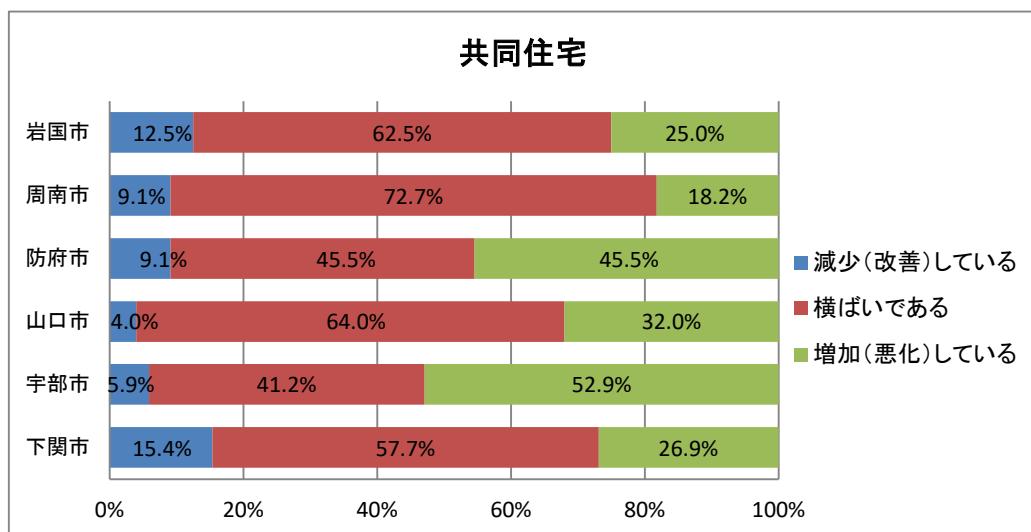
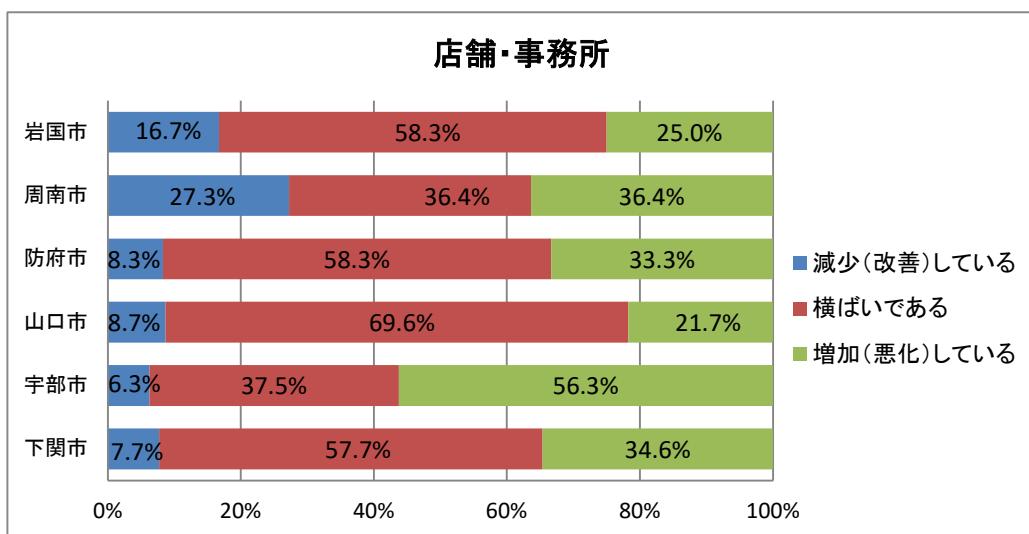
5. 現在の賃料水準は半年前と比較してどのように感じるか [◇問6]

	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 12.0%	2 13.3%	4 15.4%	2 14.3%	1 10.0%
	横ばいである	16 64.0%	10 66.7%	19 73.1%	11 78.6%	6 60.0%
	下落している	6 24.0%	3 20.0%	3 11.5%	1 7.1%	3 30.0%
	計	25 100.0%	15 100.0%	26 100.0%	14 100.0%	10 100.0%
	DI指数	-12.0	-6.7	3.9	7.2	-20.0
	わからない	3	10	6	2	1
共同住宅	未回答	1	1	1	0	0
	上昇している	4 17.4%	2 11.8%	5 19.2%	4 30.8%	2 20.0%
	横ばいである	16 69.6%	10 58.8%	19 73.1%	8 61.5%	7 70.0%
	下落している	3 13.0%	5 29.4%	2 7.7%	1 7.7%	1 10.0%
	計	23 100.0%	17 100.0%	26 100.0%	13 100.0%	10 100.0%
	DI指数	4.4	-17.6	11.5	23.1	10.0
	わからない	3	7	5	2	1
	未回答	3	2	2	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	2 7.7%	1 6.3%	2 8.7%	1 8.3%	3 27.3%
	横ばいである	15 57.7%	6 37.5%	16 69.6%	7 58.3%	4 36.4%
	増加(悪化)している	9 34.6%	9 56.3%	5 21.7%	4 33.3%	6 25.0%
	計	26 100.0%	16 100.0%	23 100.0%	12 100.0%	11 100.0%
	DI指数	-26.9	-50.0	-13.0	-25.0	-9.1
	わからない	3	9	7	4	3
共同住宅	未回答	0	1	3	0	1
	減少(改善)している	4 15.4%	1 5.9%	1 4.0%	1 9.1%	1 9.1%
	横ばいである	15 57.7%	7 41.2%	16 64.0%	5 45.5%	8 72.7%
	増加(悪化)している	7 26.9%	9 52.9%	8 32.0%	5 45.5%	2 18.2%
	計	26 100.0%	17 100.0%	25 100.0%	11 100.0%	11 100.0%
	DI指数	-11.5	-47.0	-28.0	-36.4	-9.1
	わからない	2	7	4	4	3
	未回答	1	2	4	1	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

- ・局所的な社宅需要があり、共同住宅の空室率が減少している。
- ・さしたるプラス要因も地元ではなく、落ち込む要因もない。具体的な変化も特段ではない。当社は新築戸建販売はしていないが、販売件数も成約件数も減っているよう聞いている。
- ・個人客からの問い合わせ件数が減少している。
- ・修繕費用の増加。
- ・建築費の高騰すごすぎ。
- ・建築業者が売れてないので、土地の売買が減少している。
- ・建築費の高騰により、中古住宅、マンションへの顧客シフトが見受けられる。商業面では老舗企業が準工、商業地へ販路(事業)拡大希望が見られる。
- ・材料の高騰(燃料も)が著しいので、今後不安。
- ・人気住宅地域は上昇、山側の団地内は下落傾向にある。建売住宅販売棟数が著しく低下していると感じる。
- ・新築用分譲宅地が2年前より供給過多となっており、在庫の長期化が目立つ。新築建売一戸建の在庫が値引き販売してひと段落ついた様子。

宇部市

- ・建築費、燃料…高騰、ローン金利…微上昇、新築在庫…増加
- ・2024年～2025年にかけて賃貸マンションの退去が3件あり、3件とも住宅の購入でした。現在満室ですが、ローン金利が上昇していくれば、将来的に持家を検討されている方は、住宅を購入するきっかけになるかもしれません。
- ・新築、建売件数が鈍くなっていますが、低価格な中古物件の取扱い件数が増加している。賃貸はアパート戸数が多く、飽和状態となっている。
- ・建築費(材料、賃金)の高騰。人口減少による消費の減少。
- ・地価の高騰、ローン減税の減額、住宅購入欲の減少。
- ・弊社では主として土地のみの営業の為、建築物に関しては巷の風評に依るものですが、建築資材が高騰の一途を辿っている為、マンション志向が増えているとか……
- ・都会の不動産会社等が、事情有る土地を買い叩き漁って、売買金額を下げている。又、高齢者や相続人となる方が不動産管理不可能となり、節税の為に止むなく安い価格で売却するのを多々見ます。これ等の土地を小さい区画面積で建売住宅として販売されていると見ます。耕作不能となった土地でも農地転用許可しない、又、農地でない証明もセイタカアワダチ草が生えているのを理由にして(下関市)証明を出さない農業委員会は時代遅れで、固定資産税の増加を押さえているのも、大きな原因です。
- ・人口減少により、空家・空地は一層増えている様⇒土地や戸建の価格下落傾向。団塊の世代のリタイヤ・寿命、次世代の都市流出→相続後活用されず。少子化により住宅購買層の減少、建築費の高騰(一般サラリーマンではローンが組めない→物価高騰に賃金が追いつかない)土地代金の値下げ⇒新築、特に注文住宅の減少、建売・中古リフォームへ傾向(しかし活発とまでは言えない)。一方人気エリアには集中し、一部エリアの地価は上昇、他は下落。
- ・建築費高騰のため、新規建築に対する反応はまだまだ鈍い。既存店舗(居抜き)での手探り、様子見の動きが多く、本格的な店舗展開は先であると感じる。
- ・売家0円～200万円に需要がある(貸家経営目的)。

萩市

- ・戸建住宅が主であるが、複合的な要因により苦戦がしいられている。

長門市

- ・移住者の増加傾向から、元々の市在住者が手を出さないようなエリア(僻地)が売れる事がある。

[中部地区]

山口市

- ・建築費の高騰。
- ・物価の上昇、建築費の高騰により、新築・中古物件の売れ行きダウンに相当影響が出ています。空き家問題においてはアスベスト調査等の結果次第では解体費増等があり、売るに売れない状況が続いている。補助金・税制優遇等もっとやらねばさらに厳しい状態が続きます。
- ・建築費、リフォーム代金、造成費のすべてが上昇しており、需要が鈍化しているように感じます。特に40代、50代の方が購入しづらい環境です。20代、30代は長期のローンが組めるので良いのですが、40、50代は厳しいです。
- ・建築費が100万～120万/坪と高いので、夫婦共稼ぎの共同名義の40～50年期間のローンとなり、70才、80才で借入完済となる。決してウェルビーイングではない。政治行政は責任を感じ、方策を考えること。一つの方策はプレカット工場の革新的な運営設置の考察。
- ・新山口駅前にテナントビルを建築し、賃貸を始めたが、契約件数が少なく行き詰まりを感じている。
- ・建築費の高騰により、宅地分譲地の販売が低下している。新築物件は、入居率が完成時でも満室にならない。
- ・前提として、福岡市より移転してきたばかりであり、且つ営業地域が中国地方九州地方一部をカバーしており、単純に比較ができない。仲介業かつ個人客への売買が多いため感じる所は、費用高騰、金利より買戸の減少、収入等の方が問題と考える。
- ・注文住宅の新築問い合わせの数が減少している。築浅の中古住宅が動いている印象。
- ・建築費の高騰により、新築分譲住宅の販売価格が上昇し、売れ行きがにぶくなっている。
- ・中古物件の売れ行きが好調です。

防府市

- ・建築費の高騰。
- ・マツダ防府工場の影響がある。
- ・当社での主な業務が建設業の為、建築費の高騰については痛感しております。

下松市

- ・日本版サブプライムが起ります！
- ・宅地については市街地は良く、郊外はにぶい傾向が、以前よりも強く感じる。昭和50年前後の家の売却相談が増えた。

周南市

- ・一部エリアについては、地価は上昇していると思います。
- ・空家の売買相談が増加している。
- ・金利の影響で少し伸び悩みに感じます。何もかも物価が上がり、普通に考えても楽ではない。
- ・先日、憲政史上初の女性首相となる可能性がある高市氏が自民党総裁に選出された。政策により、今後景気がどの様になるか不明ですが、現在の世界情勢により景気が後退されることが予測されます。この山口県においても、人口が他県と比べても加速度的に減少しています。つまり絶対的な需要が減ってきてます。この事は不動産市場にかなりの影響を与えてきます。今では購入者が主導権を握ってますので不動産の市場においては、立地、利便性、インフラ等全てを満たしている土地は値上がりしますが、少しでも悪い事があると、全く見向きもされません。従って全体的には横ばいか、やや下落しています。
- ・人気のある場所は上昇、人気のない場所は下落傾向。賃貸物件は20年以上経ったものは空室が目立つ。

[東部地区]

岩国市

- ・どの金融機関も軒並金利を上げてきている。これからが心配。収益物件(安価)の動きが多くなった気がする。
- ・建築費の高騰。
- ・若い人が少ないのか、新築、土地、建売の売れ行きが悪い。
- ・中古住宅の価格が値下がりしています。
- ・建築資材の高騰が、新築希望の方は大変な負担ではないでしょうか。
- ・建築費が高くなり、リフォームしにくくなつた。
- ・価格高騰に伴う販売意欲は低下しているように感じています。より分かりやすい説明が求められるようになると準備をしております。(何にどのくらいの費用が掛かるのか、掛けたときのランニングコストはどうかなど)
- ・一部に建築費、工事費等この時とばかりに便乗値上げとも思える事案が目立つ。しかし今までが価格を押さえられていたのでしかたないとも。住宅地は市内中心部は値上り、人気あるも郊外は価格下落気味。

光市

- ・昨今の建築材料等の高騰のためか、中古住宅におけるリフォーム費用を含めた総額の増加が要因と思われるが、中古物件・建売住宅の売れ行きが落ちている。
- ・特に宅地の動きがにぶくなっていると感じます。

周防大島町

- ・周防大島町においては、売買賃貸物件は多くない。道の駅近くの物件を希望する人が多いが、物件は余りない。
- ・リーズナブル(価格面)な物件に人気がある。海の見える物件が人気あり。

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10月1日）の地価の動向は半年前（R7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（R8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、ローン金利の影響、新築・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17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。