

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23回 ～

(基準日:令和8年4月1日)

令和8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DI 調査の概要

1. アンケート調査の概要

この調査は令和8年4月1日を起点とし、過去半年(R7.10.1～R8.4.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R8.4.1～R8.10.1)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。

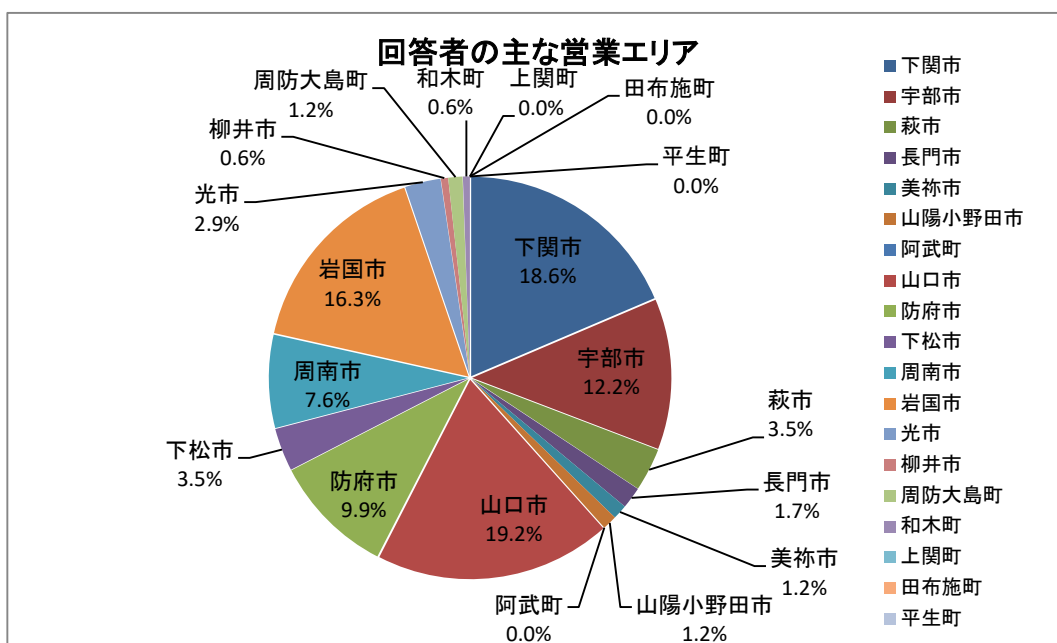
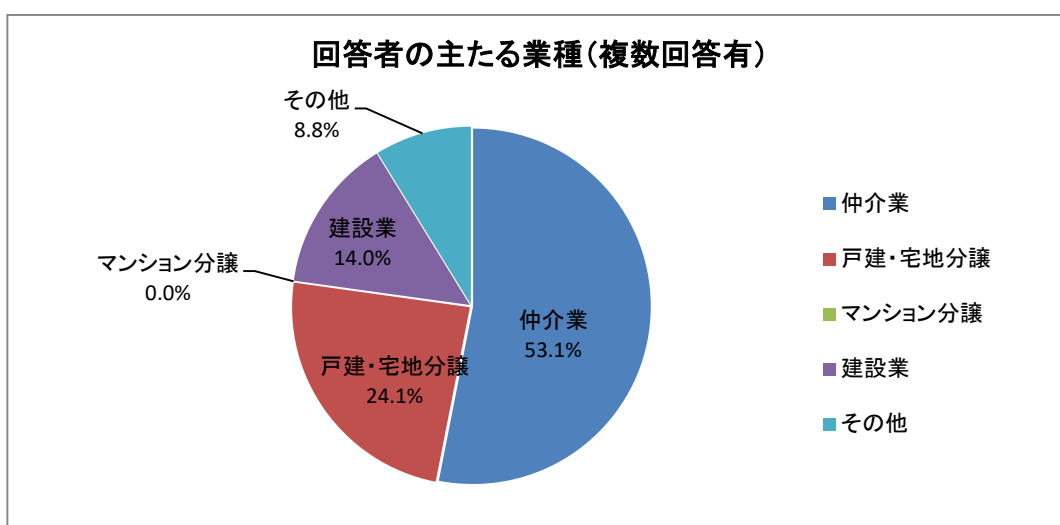
なお、この調査は今後も年2回(基準日:4月1日及び10月1日)継続して実施していく予定です。

実施時期 : 令和8年4月

発送数 : 833

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。

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

(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23回目の調査(令和8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 5.7⇒)4.4(前期差 1.3 ポイント減)、商業地は(前期 10.2⇒)8.0(前期差 2.2 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-3.1⇒)-9.8(前期差 6.7 ポイント減)、県中部は(前期 16.7⇒)25.8(前期差 9.1 ポイント増)、県東部は(前期 2.8⇒)-8.6(前期差 11.4 ポイント減)と県西部はマイナス幅が拡大し、県中部はプラス幅が拡大し、県東部はプラスからマイナスに転じた。商業地については、県西部は(前期 3.9⇒)-11.6(前期差 15.5 ポイント減)、県中部は(前期 27.4⇒)32.7(前期差 5.3 ポイント増)、県東部は(前期-5.8⇒)-6.7(前期差 0.9 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拡大し、県東部はマイナス幅が拡大した。

半年後の県全体の地価動向DI予測は、住宅地は(今期 4.4⇒)0.6(今期差 3.8 ポイント減)、商業地は(今期 8.0⇒)5.3(今期差 2.7 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-9.8⇒)-5.0(今期差 4.8 ポイント増)、県中部は(今期 25.8⇒)7.9(今期差 17.9 ポイント減)、県東部は(今期-8.6⇒)-3.0(今期差 5.6 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大きく縮小する予測となった。

商業地については、県西部は(今期-11.6⇒)-4.3(今期差 7.3 ポイント増)、県中部は(今期 32.7⇒)17.3(今期差 15.4 ポイント減)、県東部は(今期-6.7⇒)0.0(今期差 6.7 ポイント増)と県西部はマイナス幅が縮小し、県中部はプラス幅が大きく縮小し、県東部はマイナスからゼロとする予測となった。

(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-10.0⇒)-9.2(前期差 0.8 ポイント増)、戸建販売は(前期-34.2⇒)-33.9(前期差 0.3 ポイント増)、マンション販売は(前期-30.2⇒)-35.4(前期差 5.2 ポイント減)と仲介件数はマイナス幅が縮小し、戸建販売はマイナス幅が僅かに縮小し、マンション販売は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-12.5⇒)-9.8(前期差 2.7 ポイント増)、県中部は(前期-9.7⇒)-7.5(前期差 2.2 ポイント増)、県東部は(前期-5.9⇒)-11.8(前期差 5.9 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。戸建販売の県西部は(前期-28.3⇒)-30.6(前期差 2.3 ポイント減)、県中部は(前期-35.8⇒)-28.0(前期差 7.8 ポイント増)、県東部は(前期-42.4⇒)-50.0(前期差 7.6 ポイント減)と県西部及び県東部はマイナス幅が拡大し、県中部はマイナス幅が縮小した。マンション販売の県西部は(前期-38.4⇒)-50.0(前期差 11.6 ポイント減)、県中部は(前期-23.6⇒)-27.1(前期差 3.5 ポイント減)、県東部は(前期-26.1⇒)-36.4(前期差 10.3 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-9.2⇒)-14.3(今期差 5.1 ポイント減)、戸建販売は(今期-33.9⇒)-28.2(今期差 5.7 ポイント増)、マンション販売は(今期-35.4⇒)-39.4(今期差 4.0 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-9.8⇒)-23.3(今期差 13.5 ポイント減)、県中部は(今期-7.5⇒)-7.6(今期差 0.1 ポイント減)、県東部は(今期-11.8⇒)-11.5(今期差 0.3 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僅かに拡大し、県東部はマイナス幅が僅かに縮小する予測となった。戸建販売の県西部は(今期-30.6⇒)-40.5(今期差 9.9 ポイント減)、県中部は(今期-28.0⇒)-19.2(今期差 8.8 ポイント増)、県東部は(今期-50.0⇒)-28.6(今期差 21.4 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縮小し、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-50.0⇒)-60.7(今期差 10.7 ポイント減)、県中部は(今期-27.1⇒)-25.5(今期差 1.6 ポイント増)、県東部は(今期-36.4⇒)-41.7(今期差 5.3 ポイント減)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-10.4⇒)-5.9(前期差 4.5 ポイント増)、共同住宅は(前期-1.6⇒)3.0(前期差 4.6 ポイント増)と店舗・事務所はマイナス幅が縮小し、共同住宅はマイナスからプラスに転じた。

地域別の店舗・事務所は、県西部は(前期-12.0⇒)-17.3(前期差 5.3 ポイント減)、県中部は(前期 0.0⇒)4.0(前期差 4.0 ポイント増)、県東部は(前期-24.2⇒)-3.1(前期差 21.1 ポイント増)と県西部はマイナス幅が拡大し、県中部はゼロからプラスに転じ、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-6.2⇒)7.7(前期差 13.9 ポイント増)、県中部は(前期 14.0⇒)1.9(前期差 12.1 ポイント減)、県東部は(前期-18.2⇒)-3.3(前期差 14.9 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縮小し、県東部はマイナス幅が大きく縮小した。

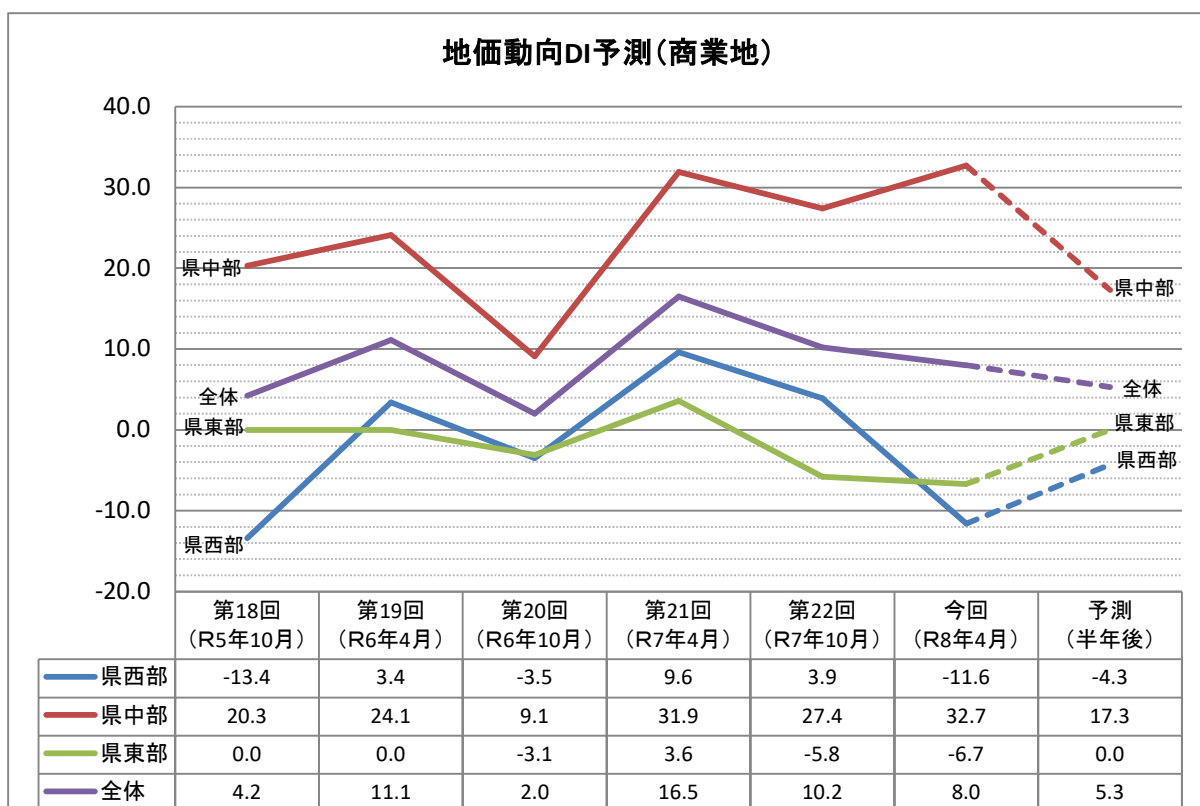
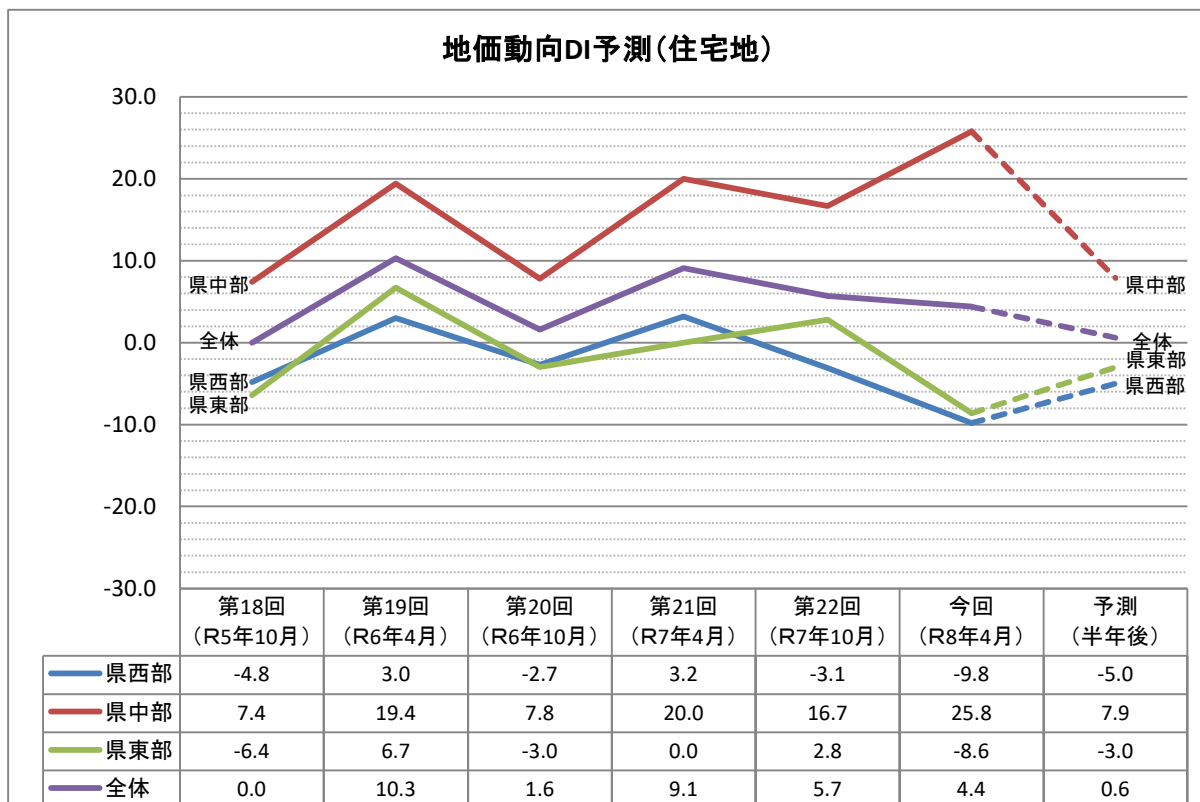
(4) 空室率の動向

空室率の動向を用途別にみると県全体では、店舗・事務所は(前期-23.7⇒)-28.3(前期差 4.6 ポイント減)、共同住宅は(前期-25.7⇒)-36.7(前期差 11.0 ポイント減)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大きく拡大した。

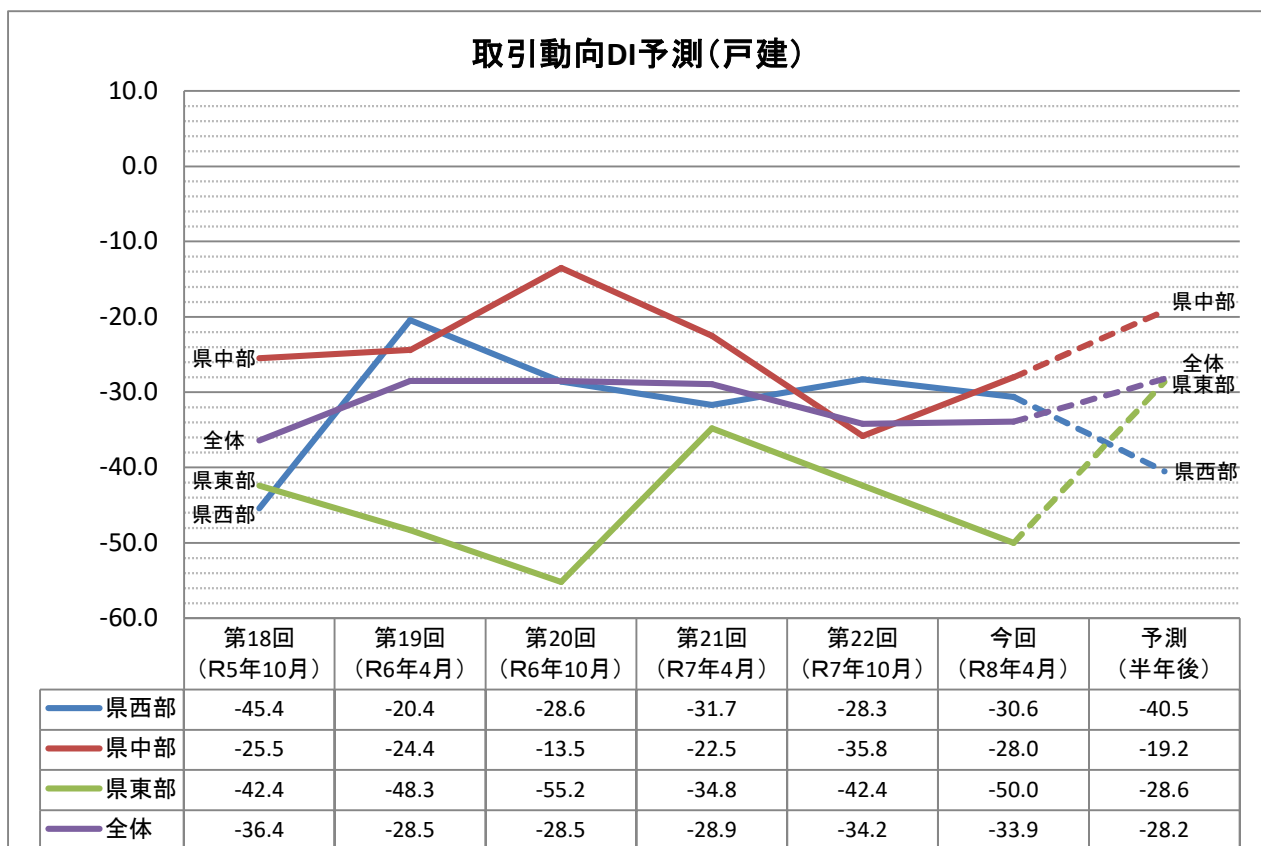
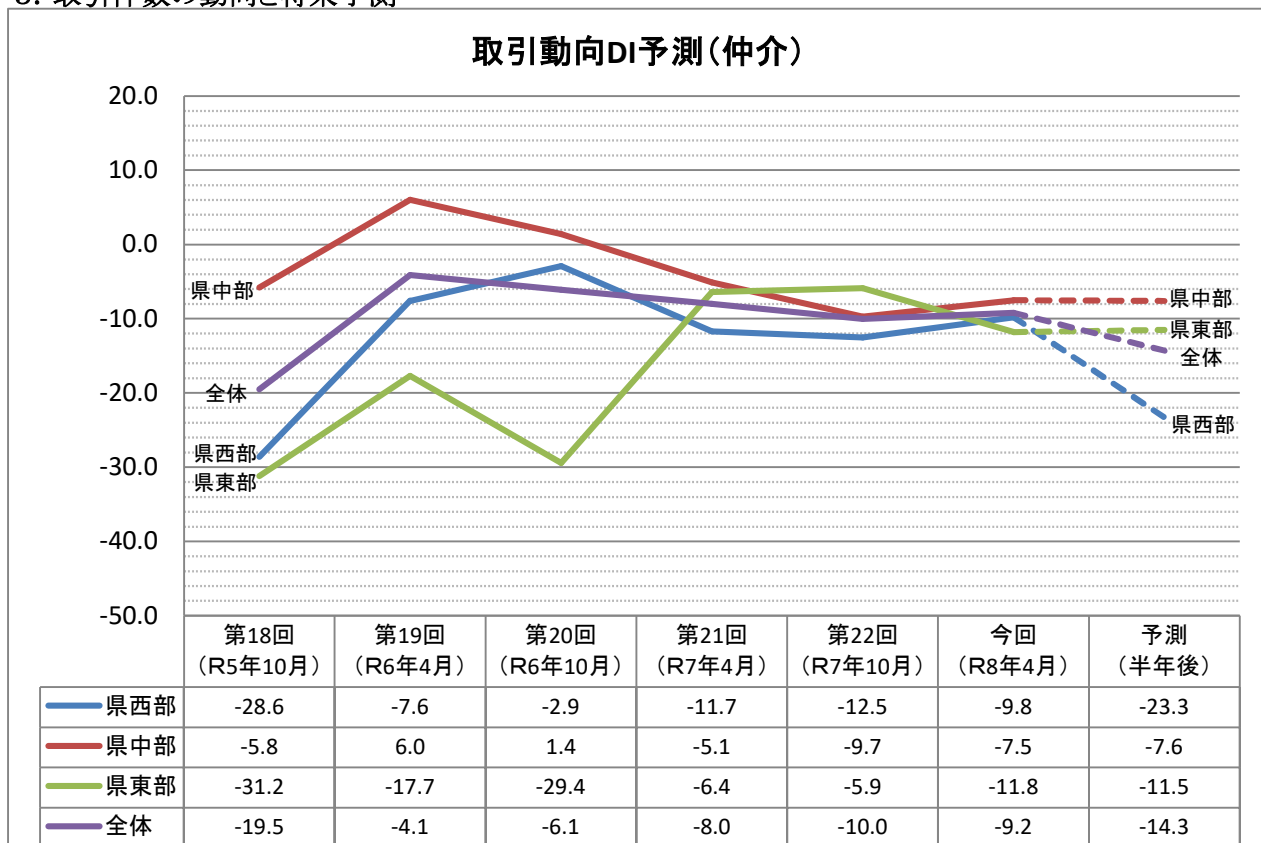
地域別の店舗・事務所は、県西部は(前期-34.6⇒)-39.2(前期差 4.6 ポイント減)、県中部は(前期 -14.9⇒)-26.6(前期差 11.7 ポイント減)、県東部は(前期-18.8⇒)-12.9(前期差 5.9 ポイント増)と県西部はマイナス幅が拡大し、県中部はマイナス幅が大きく拡大し、県東部はマイナス幅が縮小した。

共同住宅の県西部は(前期-26.9⇒)-42.0(前期差 15.1 ポイント減)、県中部は(前期-27.0⇒)-36.8(前期差 9.8 ポイント減)、県東部は(前期-21.9⇒)-27.6(前期差 5.7 ポイント減)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。

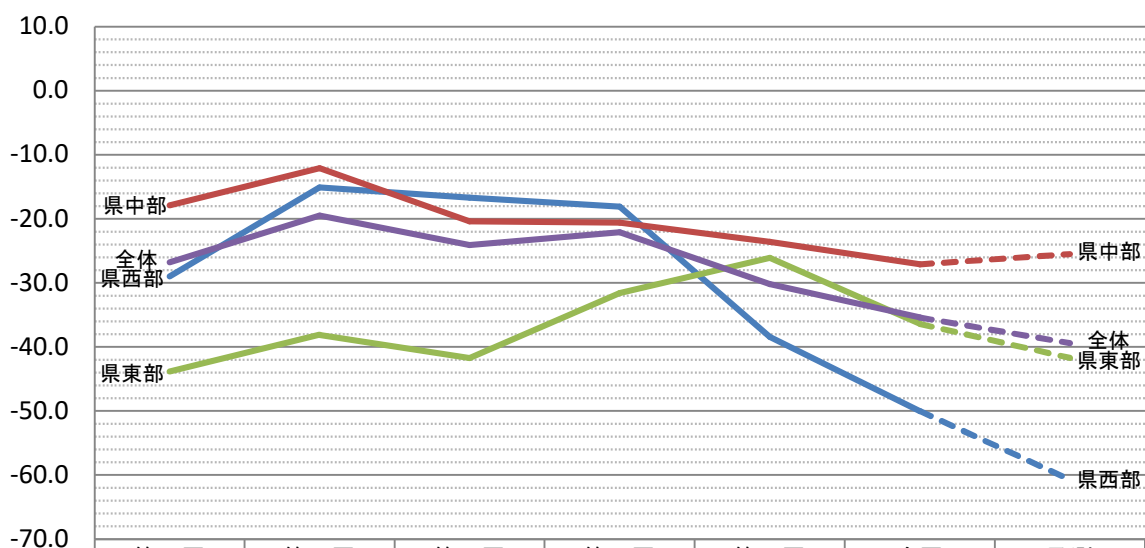
4. 地価の動向と将来予測



5. 取引件数の動向と将来予測

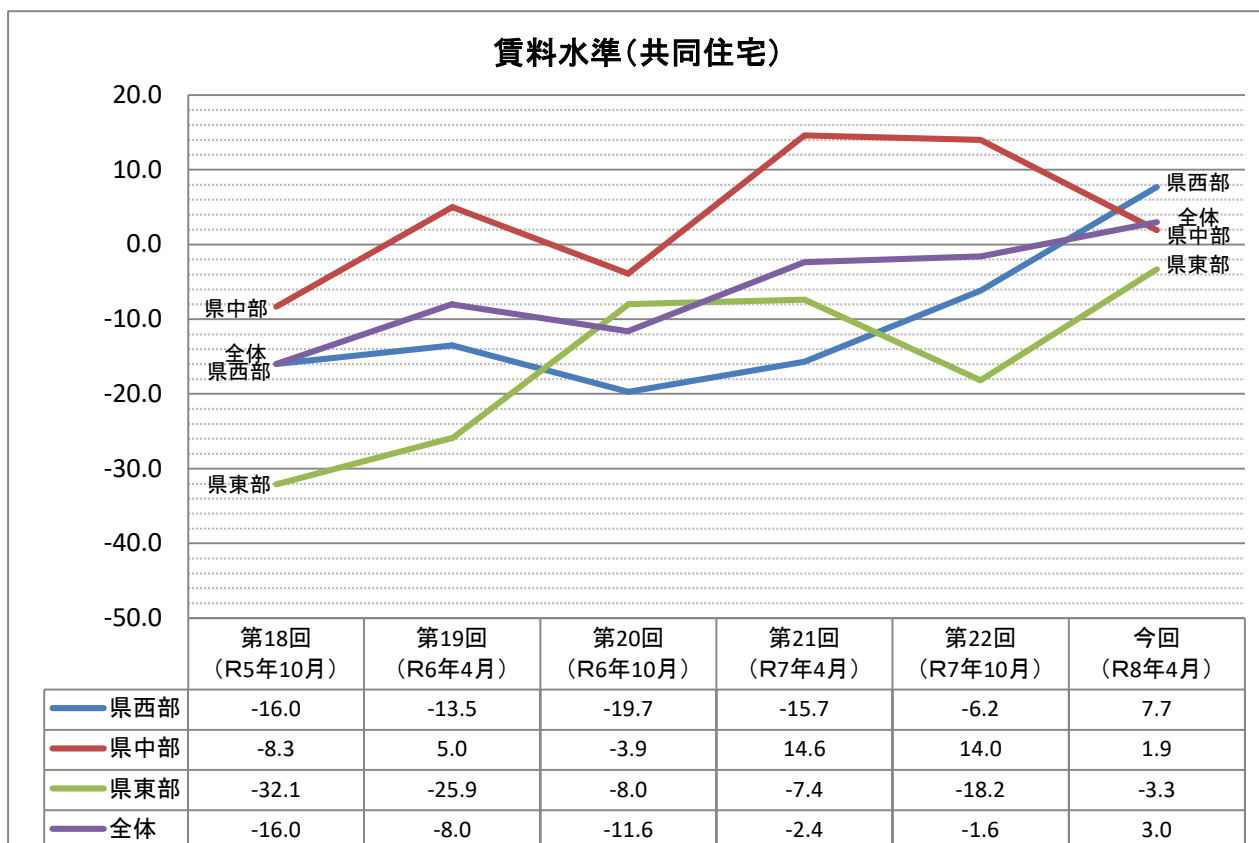
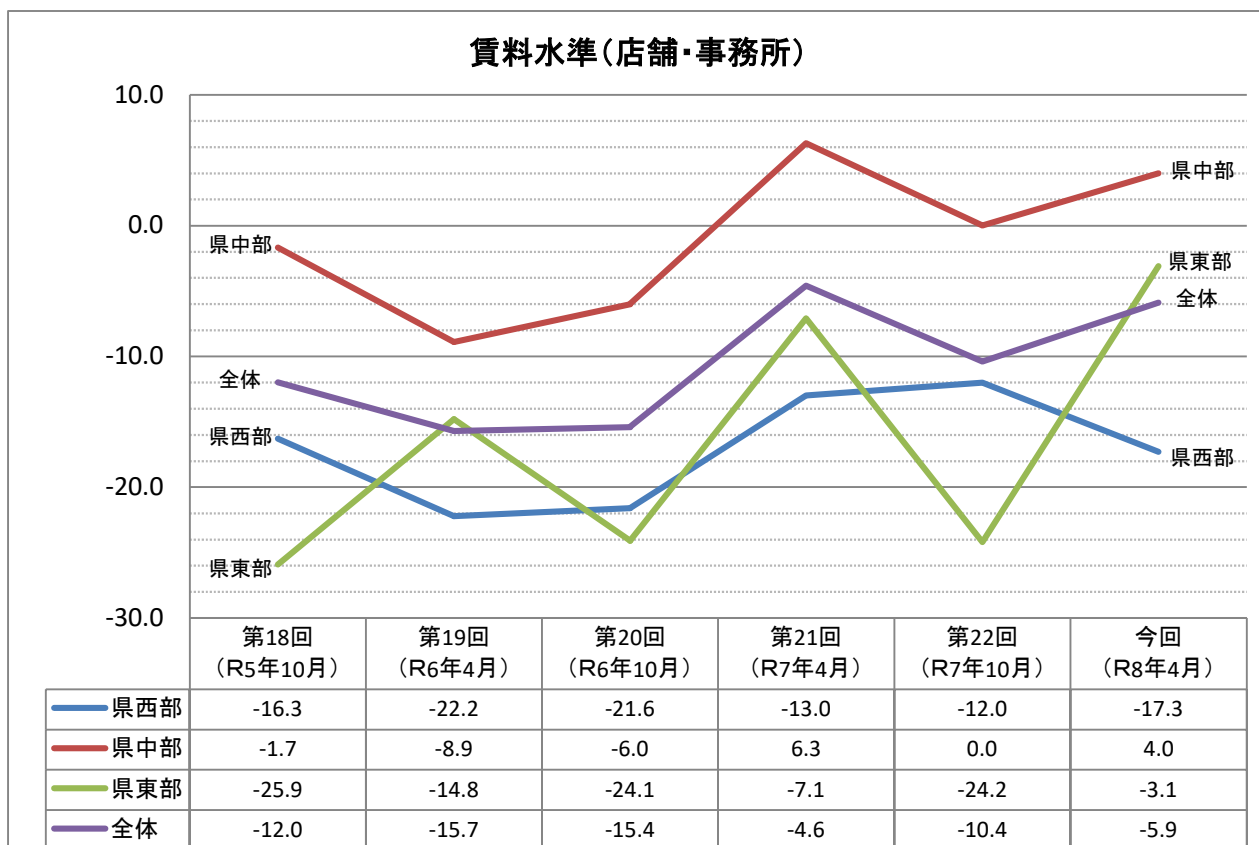


取引動向DI予測(マンション)

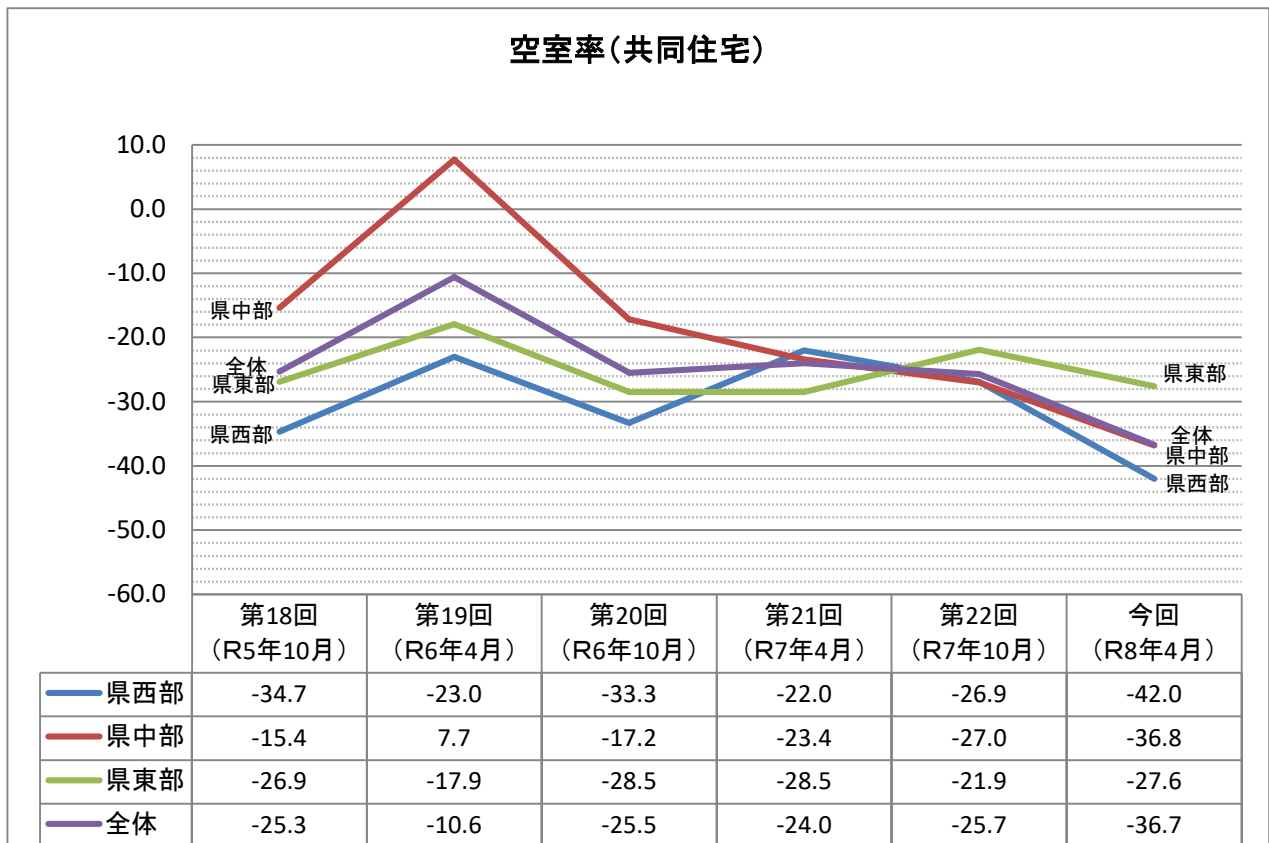
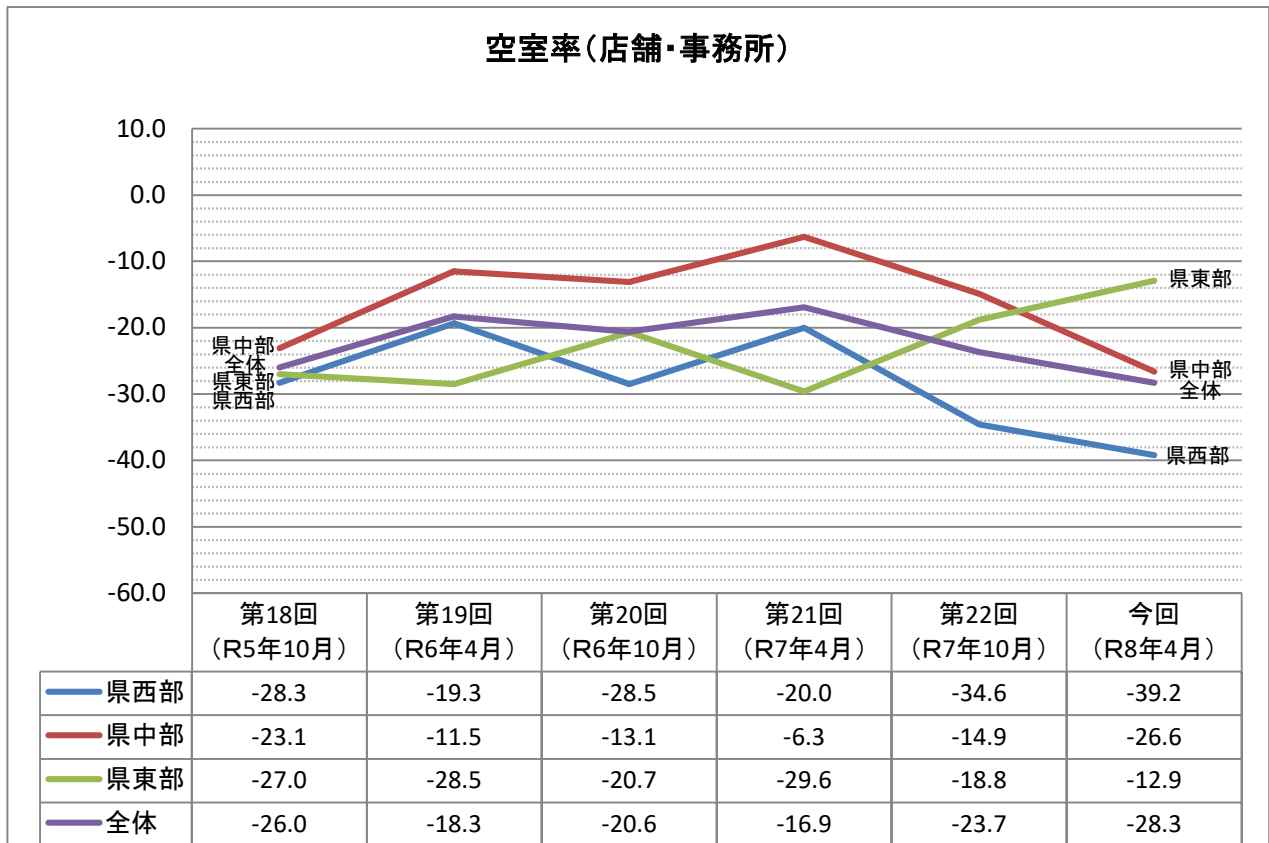


	第18回 (R5年10月)	第19回 (R6年4月)	第20回 (R6年10月)	第21回 (R7年4月)	第22回 (R7年10月)	今回 (R8年4月)	予測 (半年後)
■ 県西部	-29.0	-15.1	-16.7	-18.1	-38.4	-50.0	-60.7
■ 県中部	-17.9	-12.1	-20.4	-20.6	-23.6	-27.1	-25.5
■ 県東部	-43.8	-38.1	-41.7	-31.6	-26.1	-36.4	-41.7
■ 全体	-26.8	-19.5	-24.1	-22.1	-30.2	-35.4	-39.4

6. 賃料水準の動向



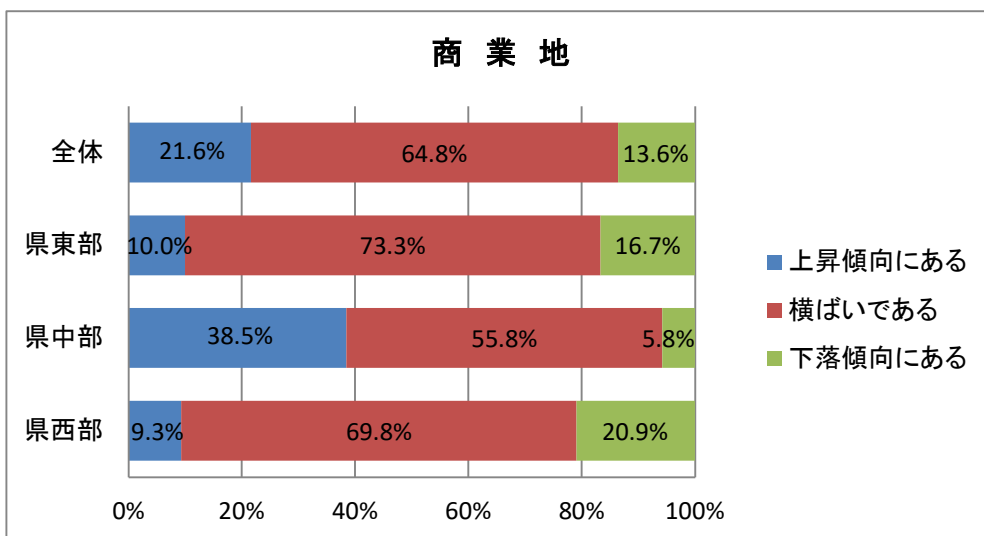
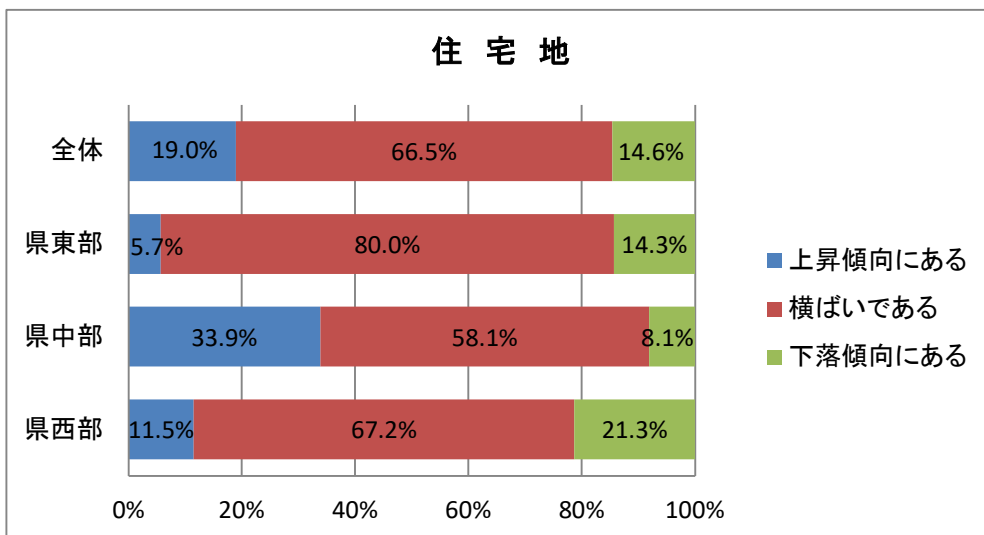
7. 空室率の動向



[2] アンケート集計結果

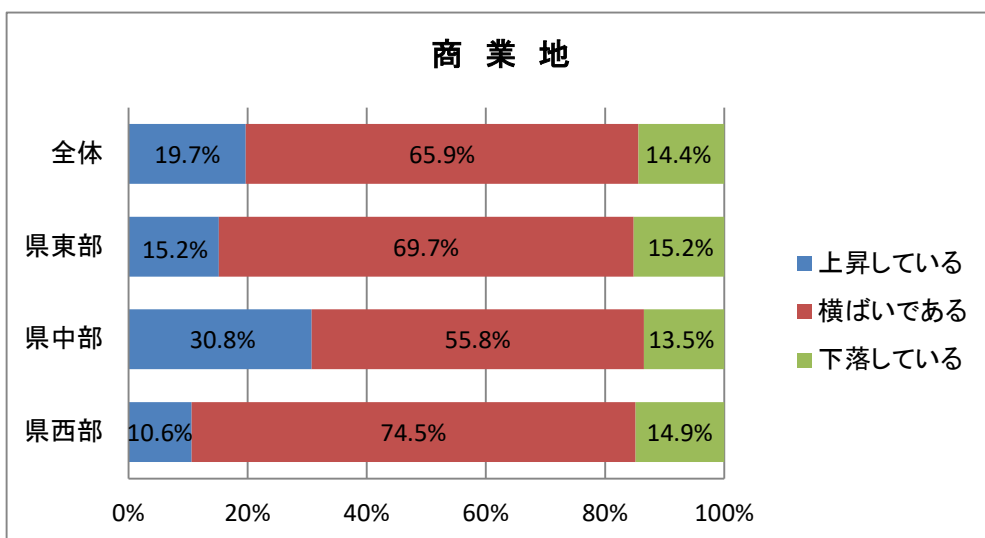
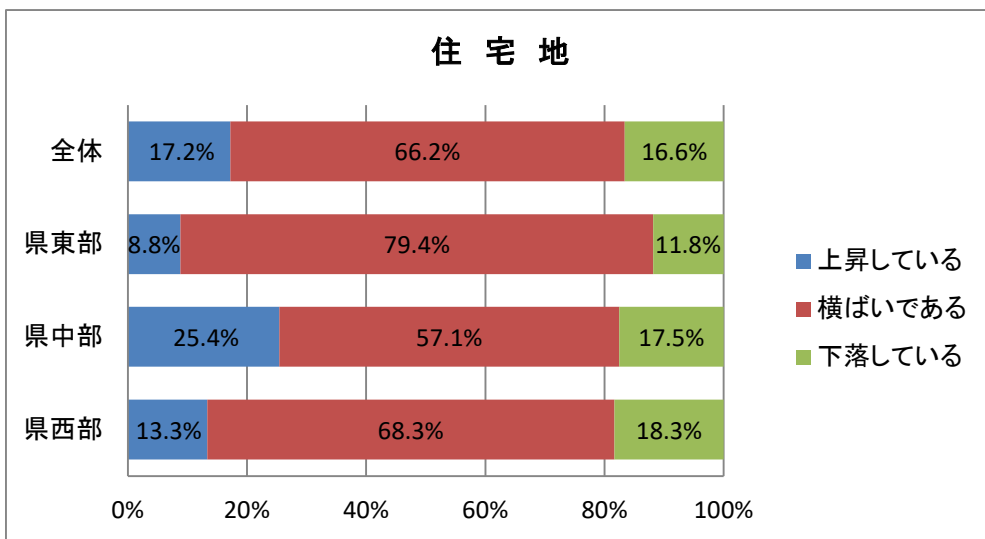
1. 現在 (R8.4.1) の地価の動向は半年前 (R7.10.1) と比較してどう感じているか [◇問2]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇傾向にある	7	11.5%	21	33.9%	2	5.7%	30	19.0%
	横ばいである	41	67.2%	36	58.1%	28	80.0%	105	66.5%
	下落傾向にある	13	21.3%	5	8.1%	5	14.3%	23	14.6%
	計	61	100.0%	62	100.0%	35	100.0%	158	100.0%
	DI指数		-9.8	25.8	-8.6	4.4			
	わからない 未回答	4 0		7 0		2 0		13 0	
商業地	上昇傾向にある	4	9.3%	20	38.5%	3	10.0%	27	21.6%
	横ばいである	30	69.8%	29	55.8%	22	73.3%	81	64.8%
	下落傾向にある	9	20.9%	3	5.8%	5	16.7%	17	13.6%
	計	43	100.0%	52	100.0%	30	100.0%	125	100.0%
	DI指数		-11.6	32.7	-6.7	8.0			
	わからない 未回答	10 13		14 3		4 3		28 19	



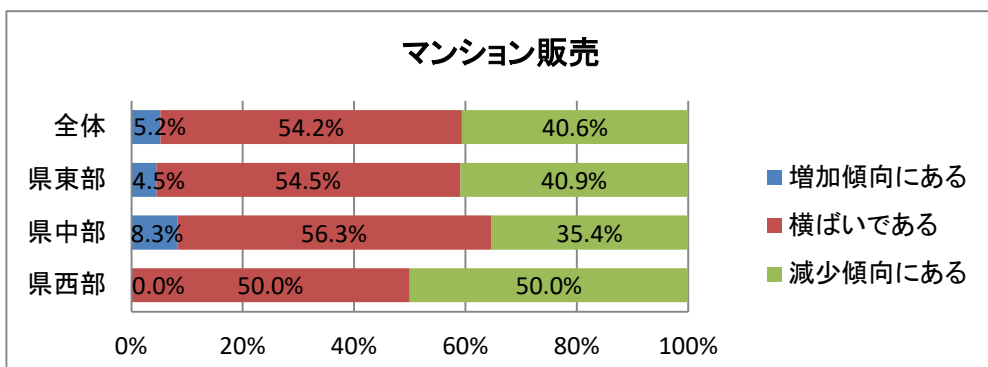
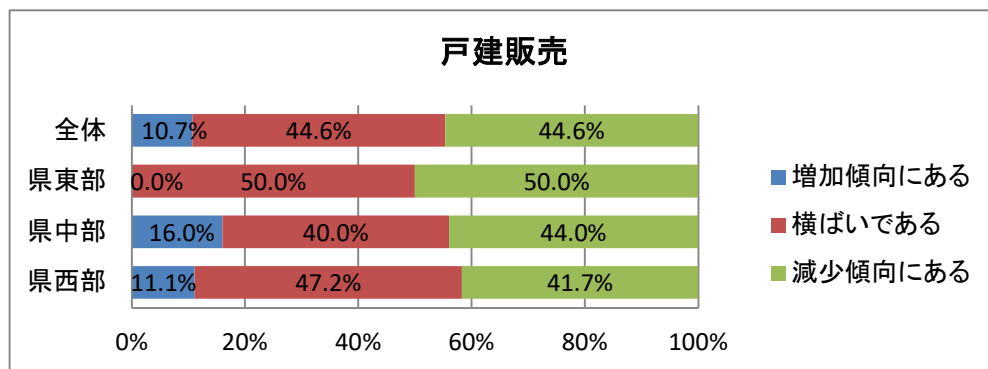
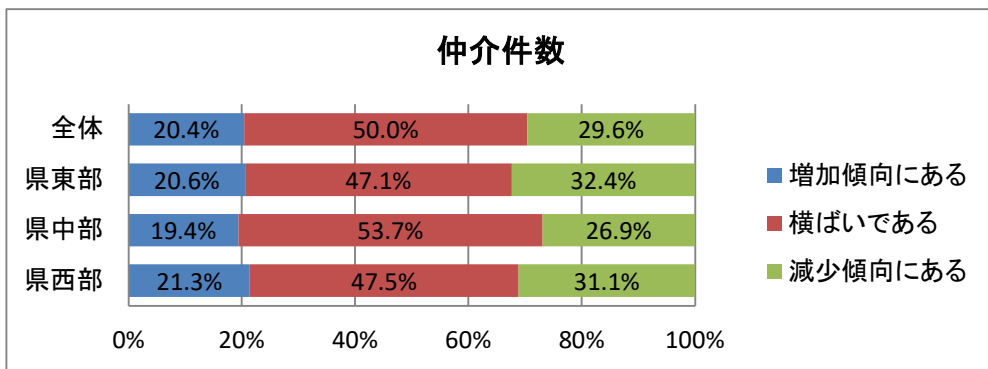
2. 半年後(R8.10.1)の地価の動向は現在と比較してどうなると予測するか [◇問3]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇している	8	13.3%	16	25.4%	3	8.8%	27	17.2%
	横ばいである	41	68.3%	36	57.1%	27	79.4%	104	66.2%
	下落している	11	18.3%	11	17.5%	4	11.8%	26	16.6%
	計	60	100.0%	63	100.0%	34	100.0%	157	100.0%
	DI指数	-5.0		7.9		-3.0		0.6	
	わからない 未回答	4		6		3		13	
商業地	上昇している	5	10.6%	16	30.8%	5	15.2%	26	19.7%
	横ばいである	35	74.5%	29	55.8%	23	69.7%	87	65.9%
	下落している	7	14.9%	7	13.5%	5	15.2%	19	14.4%
	計	47	100.0%	52	100.0%	33	100.0%	132	100.0%
	DI指数	-4.3		17.3		0.0		5.3	
	わからない 未回答	10		14		3		27	
	9		3		1		13		



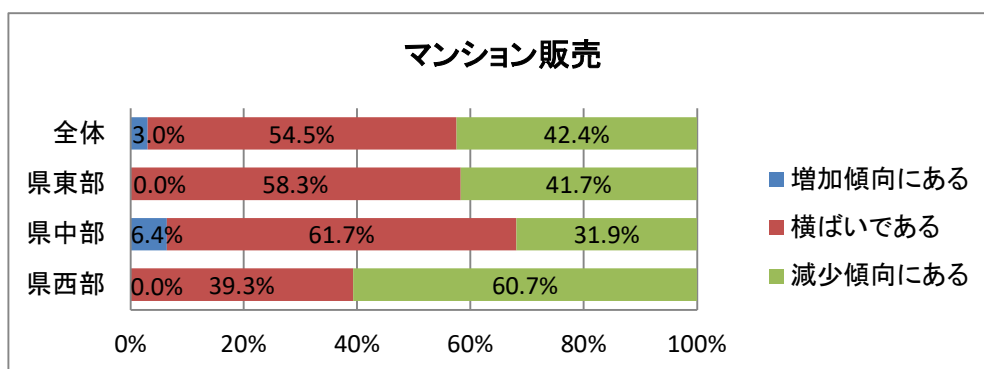
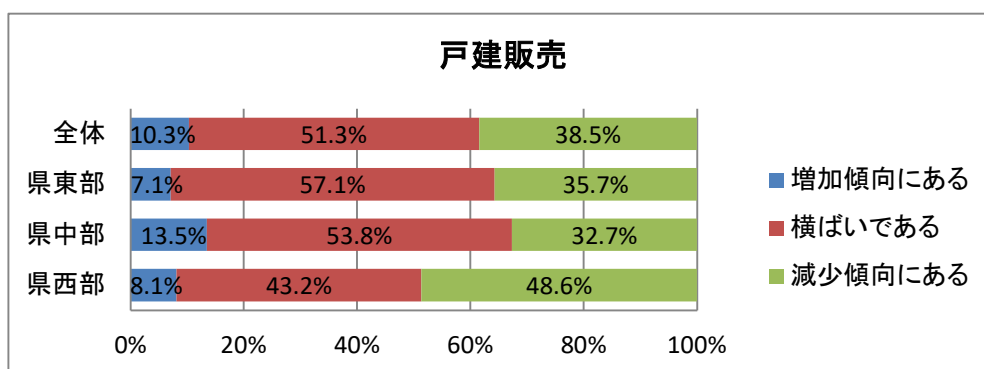
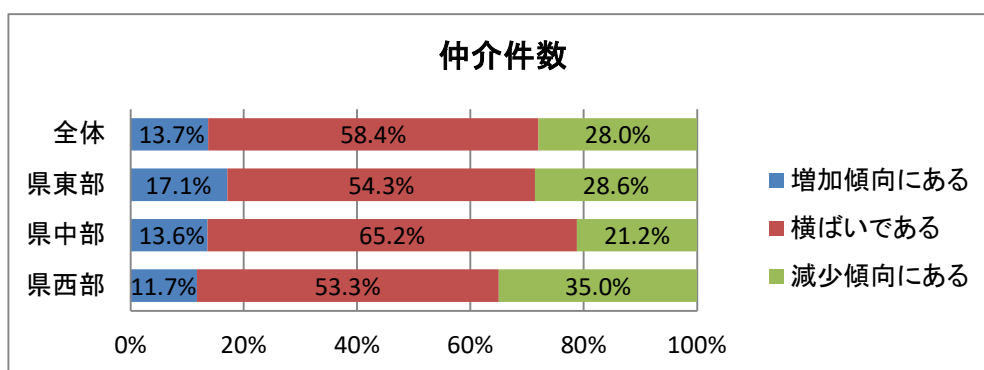
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	13	21.3%	13	19.4%	7	20.6%	33	20.4%
	横ばいである	29	47.5%	36	53.7%	16	47.1%	81	50.0%
	減少傾向にある	19	31.1%	18	26.9%	11	32.4%	48	29.6%
	計	61	100.0%	67	100.0%	34	100.0%	162	100.0%
	DI指数	-9.8		-7.5		-11.8		-9.2	
戸建販売	未回答	5		2		3		10	
	増加傾向にある	4	11.1%	8	16.0%	0	0.0%	12	10.7%
	横ばいである	17	47.2%	20	40.0%	13	50.0%	50	44.6%
	減少傾向にある	15	41.7%	22	44.0%	13	50.0%	50	44.6%
	計	36	100.0%	50	100.0%	26	100.0%	112	100.0%
DI指数	-30.6		-28.0		-50.0		-33.9		
マンション販売	未回答	30		18		10		58	
	増加傾向にある	0	0.0%	4	8.3%	1	4.5%	5	5.2%
	横ばいである	13	50.0%	27	56.3%	12	54.5%	52	54.2%
	減少傾向にある	13	50.0%	17	35.4%	9	40.9%	39	40.6%
	計	26	100.0%	48	100.0%	22	100.0%	96	100.0%
DI指数	-50.0		-27.1		-36.4		-35.4		
未回答	40		21		15		76		



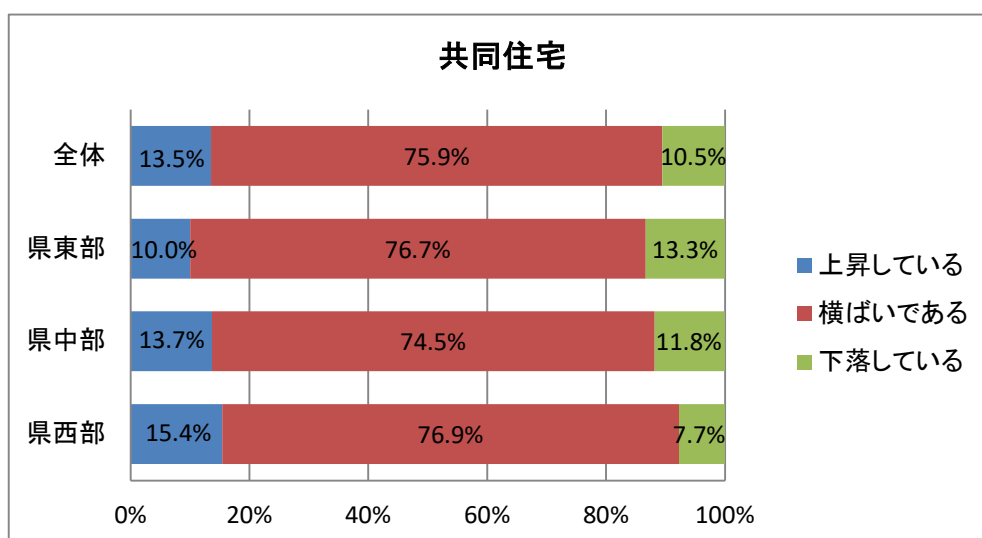
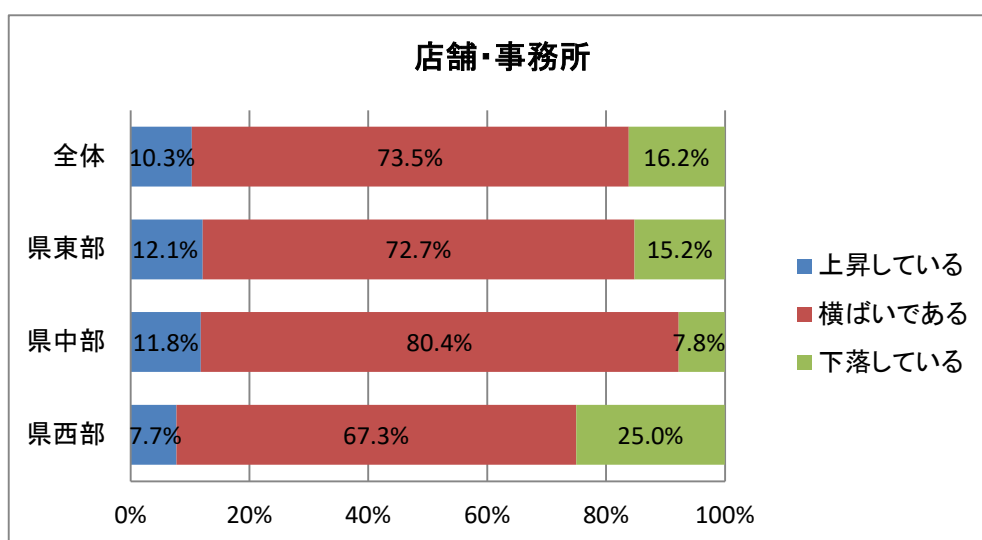
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	7	11.7%	9	13.6%	6	17.1%	22	13.7%
	横ばいである	32	53.3%	43	65.2%	19	54.3%	94	58.4%
	減少傾向にある	21	35.0%	14	21.2%	10	28.6%	45	28.0%
	計	60	100.0%	66	100.0%	35	100.0%	161	100.0%
	DI指数	-23.3		-7.6		-11.5		-14.3	
戸建販売	未回答	6		3		1		10	
	増加傾向にある	3	8.1%	7	13.5%	2	7.1%	12	10.3%
	横ばいである	16	43.2%	28	53.8%	16	57.1%	60	51.3%
	減少傾向にある	18	48.6%	17	32.7%	10	35.7%	45	38.5%
	計	37	100.0%	52	100.0%	28	100.0%	117	100.0%
DI指数	-40.5		-19.2		-28.6		-28.2		
マンション販売	未回答	29		17		8		54	
	増加傾向にある	0	0.0%	3	6.4%	0	0.0%	3	3.0%
	横ばいである	11	39.3%	29	61.7%	14	58.3%	54	54.5%
	減少傾向にある	17	60.7%	15	31.9%	10	41.7%	42	42.4%
	計	28	100.0%	47	100.0%	24	100.0%	99	100.0%
DI指数	-60.7		-25.5		-41.7		-39.4		
未回答	38		22		13		73		



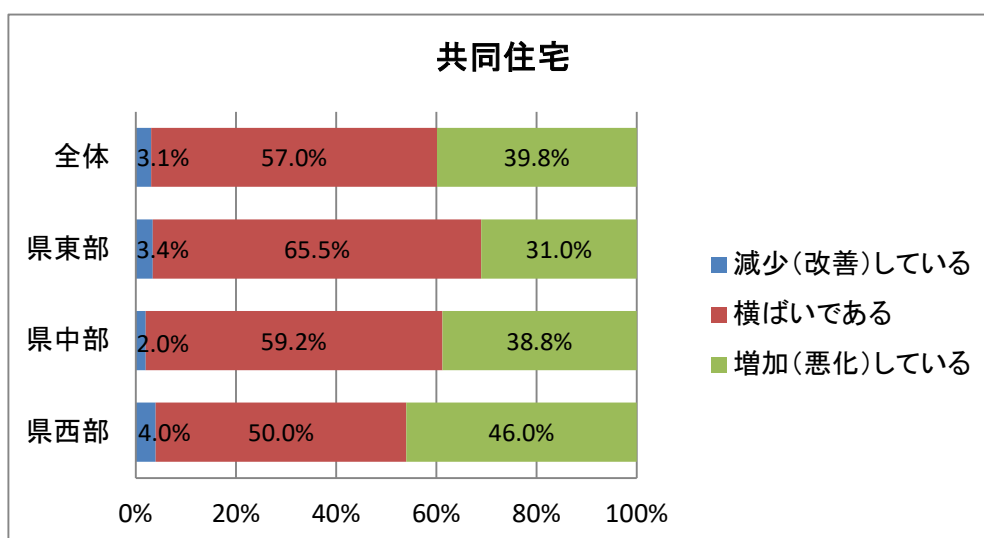
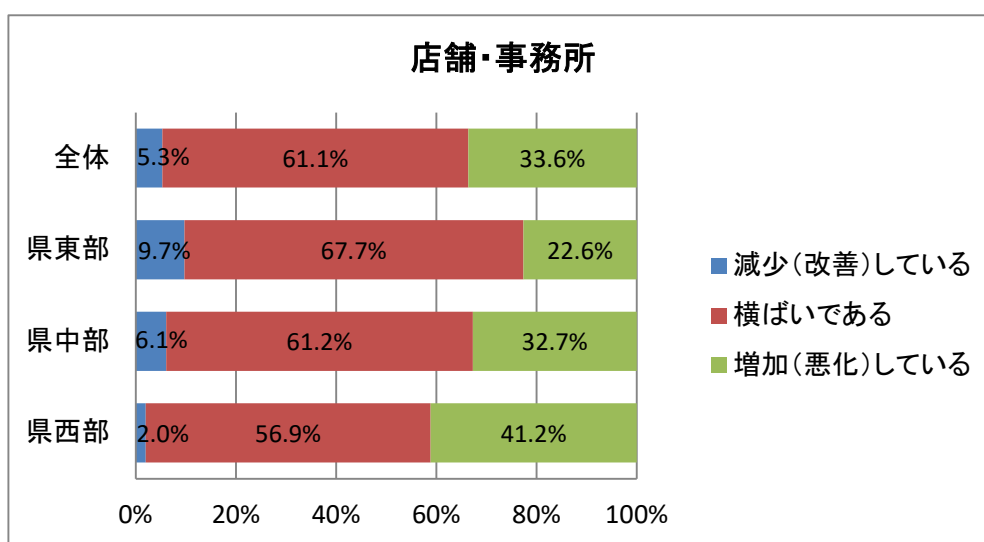
5. 現在の賃料水準は半年前と比較してどのように感じるか [◇問6]

		県西部		県中部		県東部		全体	
店舗・事務所	上昇している	4	7.7%	6	11.8%	4	12.1%	14	10.3%
	横ばいである	35	67.3%	41	80.4%	24	72.7%	100	73.5%
	下落している	13	25.0%	4	7.8%	5	15.2%	22	16.2%
	計	52	100.0%	51	100.0%	33	100.0%	136	100.0%
	DI指数	-17.3		4.0		-3.1		-5.9	
	わからない	12		17		4		33	
共同住宅	未回答	2		1		0		3	
	上昇している	8	15.4%	7	13.7%	3	10.0%	18	13.5%
	横ばいである	40	76.9%	38	74.5%	23	76.7%	101	75.9%
	下落している	4	7.7%	6	11.8%	4	13.3%	14	10.5%
	計	52	100.0%	51	100.0%	30	100.0%	133	100.0%
	DI指数	7.7		1.9		-3.3		3.0	
わからない	10		15		4		29		
未回答	4		3		3		10		



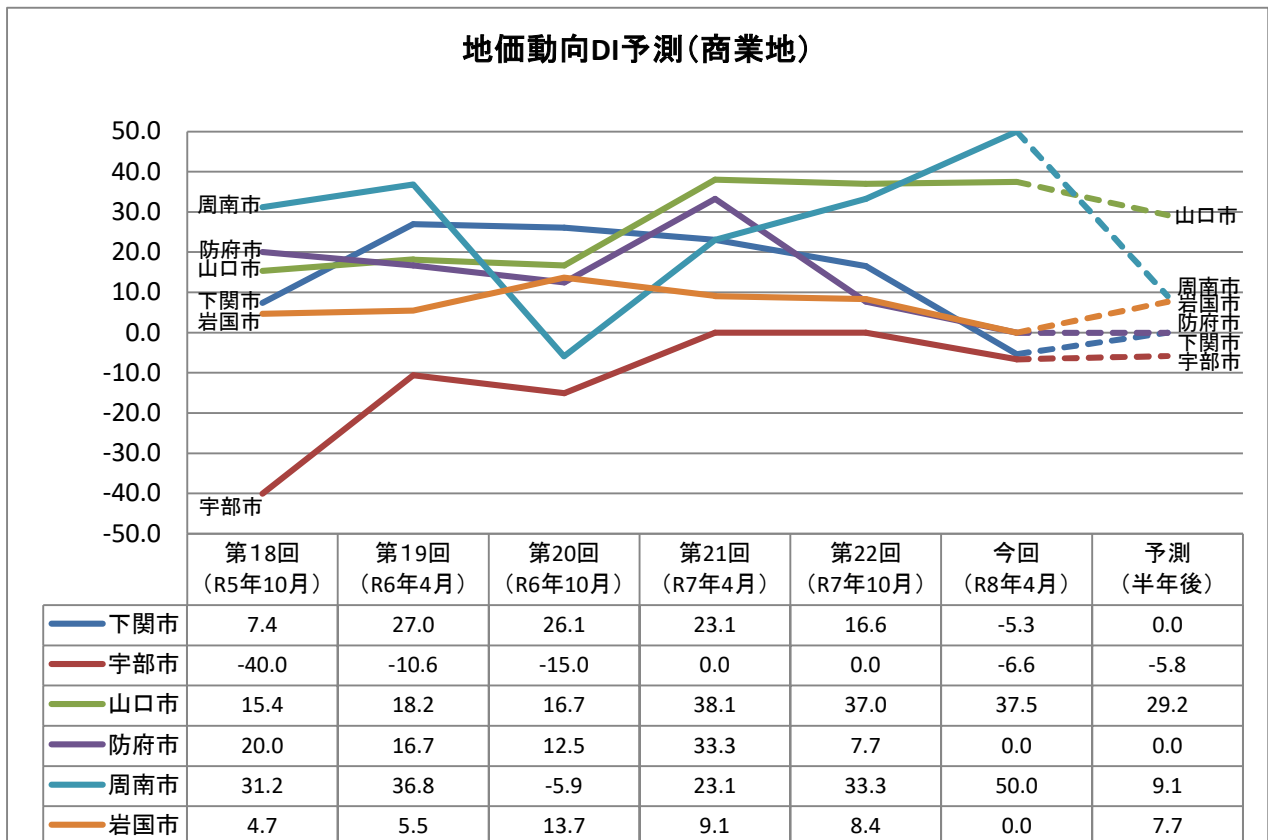
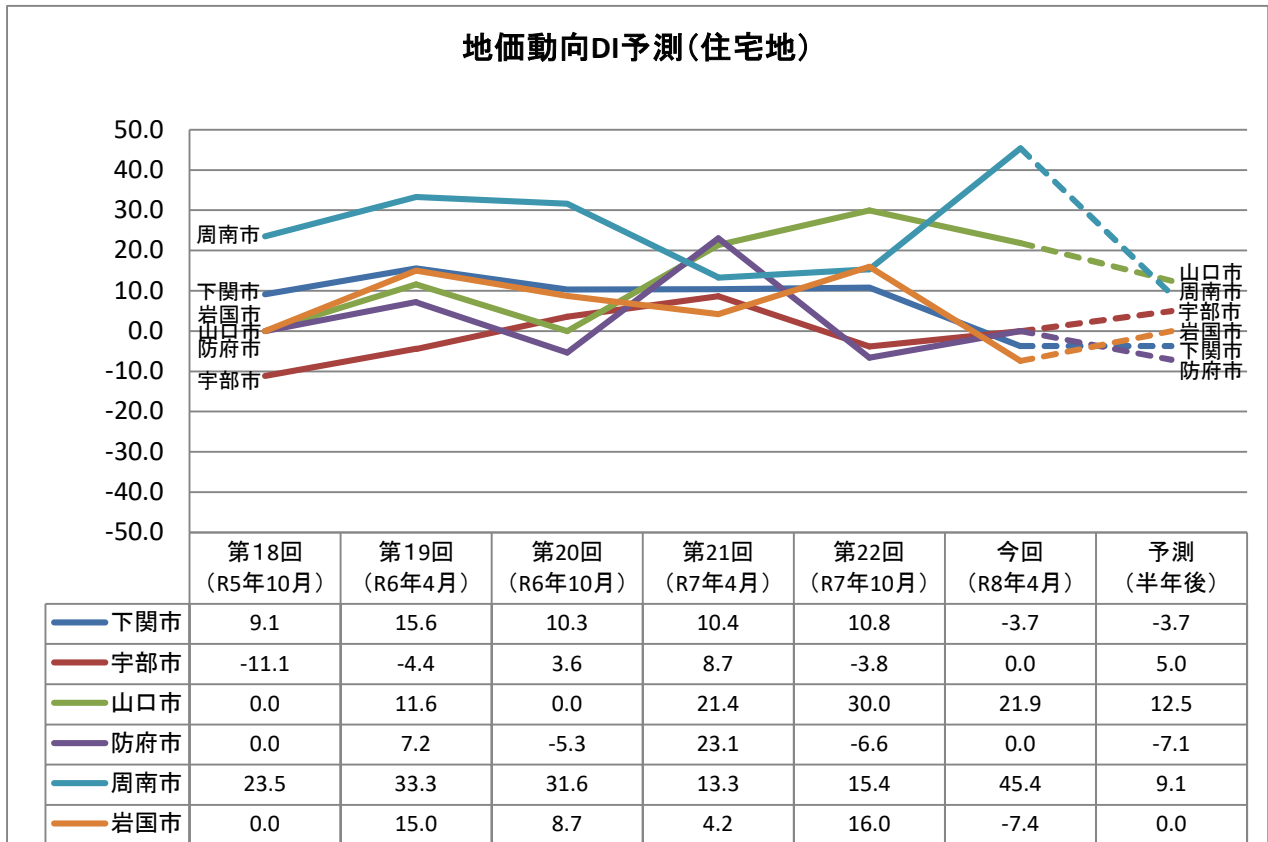
6. 現在の空室率は半年前と比較してどのように感じるか [◇問7]

		県西部		県中部		県東部		全体	
店舗・事務所	減少(改善)している	1	2.0%	3	6.1%	3	9.7%	7	5.3%
	横ばいである	29	56.9%	30	61.2%	21	67.7%	80	61.1%
	増加(悪化)している	21	41.2%	16	32.7%	7	22.6%	44	33.6%
	計	51	100.0%	49	100.0%	31	100.0%	131	100.0%
	DI指数		-39.2		-26.6		-12.9		-28.3
	わからない 未回答	13		20		6		39	
共同住宅	減少(改善)している	2	4.0%	1	2.0%	1	3.4%	4	3.1%
	横ばいである	25	50.0%	29	59.2%	19	65.5%	73	57.0%
	増加(悪化)している	23	46.0%	19	38.8%	9	31.0%	51	39.8%
	計	50	100.0%	49	100.0%	29	100.0%	128	100.0%
	DI指数		-42.0		-36.8		-27.6		-36.7
	わからない 未回答	13		18		6		37	

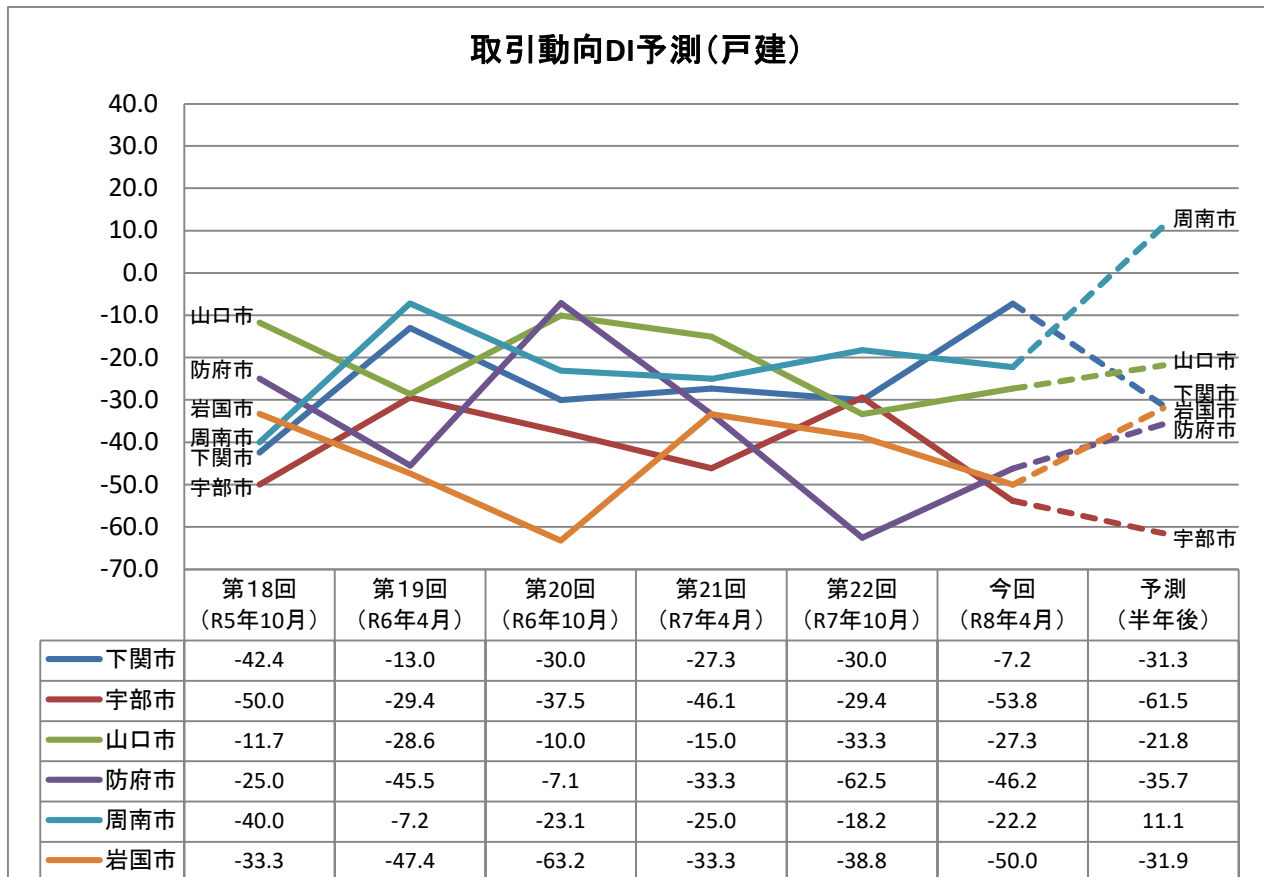
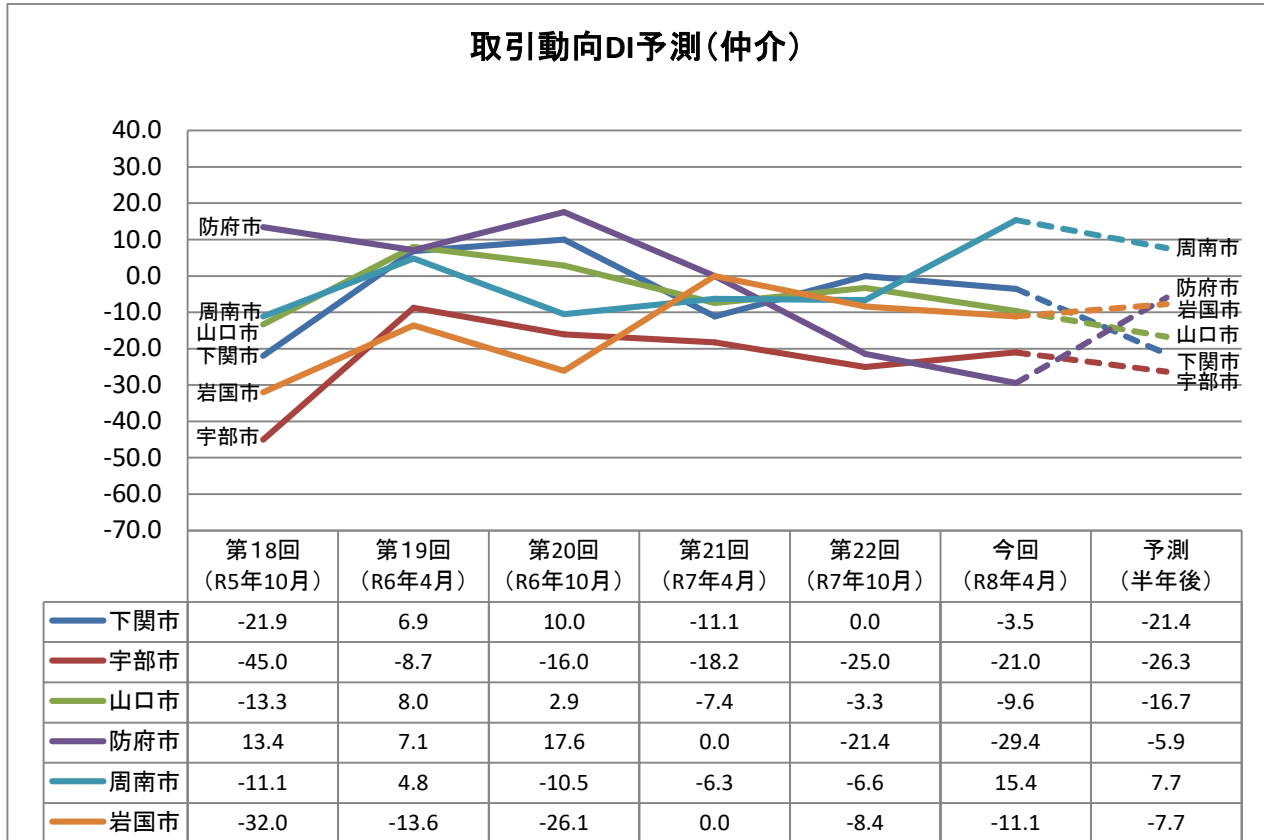


[3] 各市別の不動産市況DI調査の概要

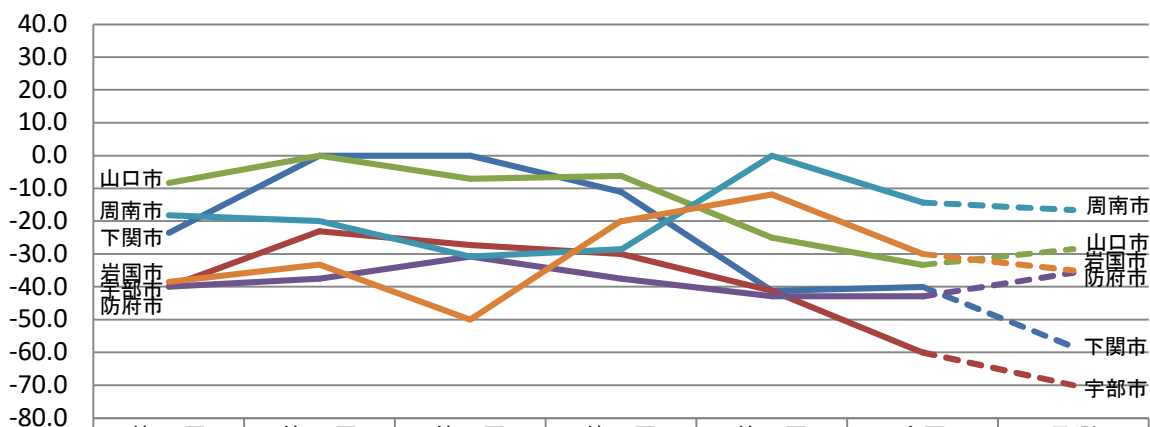
1. 地価の動向と将来予測（各市別）



2. 取引件数の動向と将来予測（各市別）

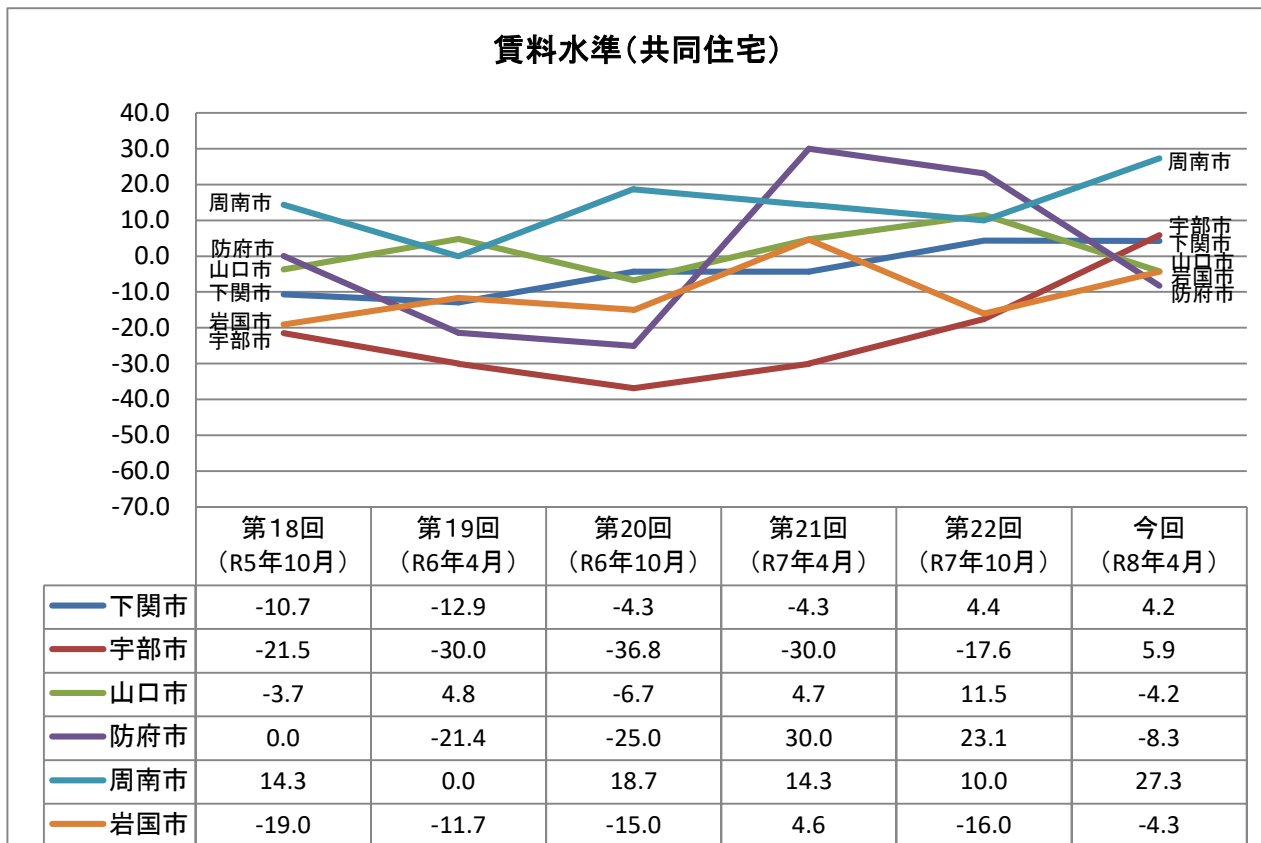
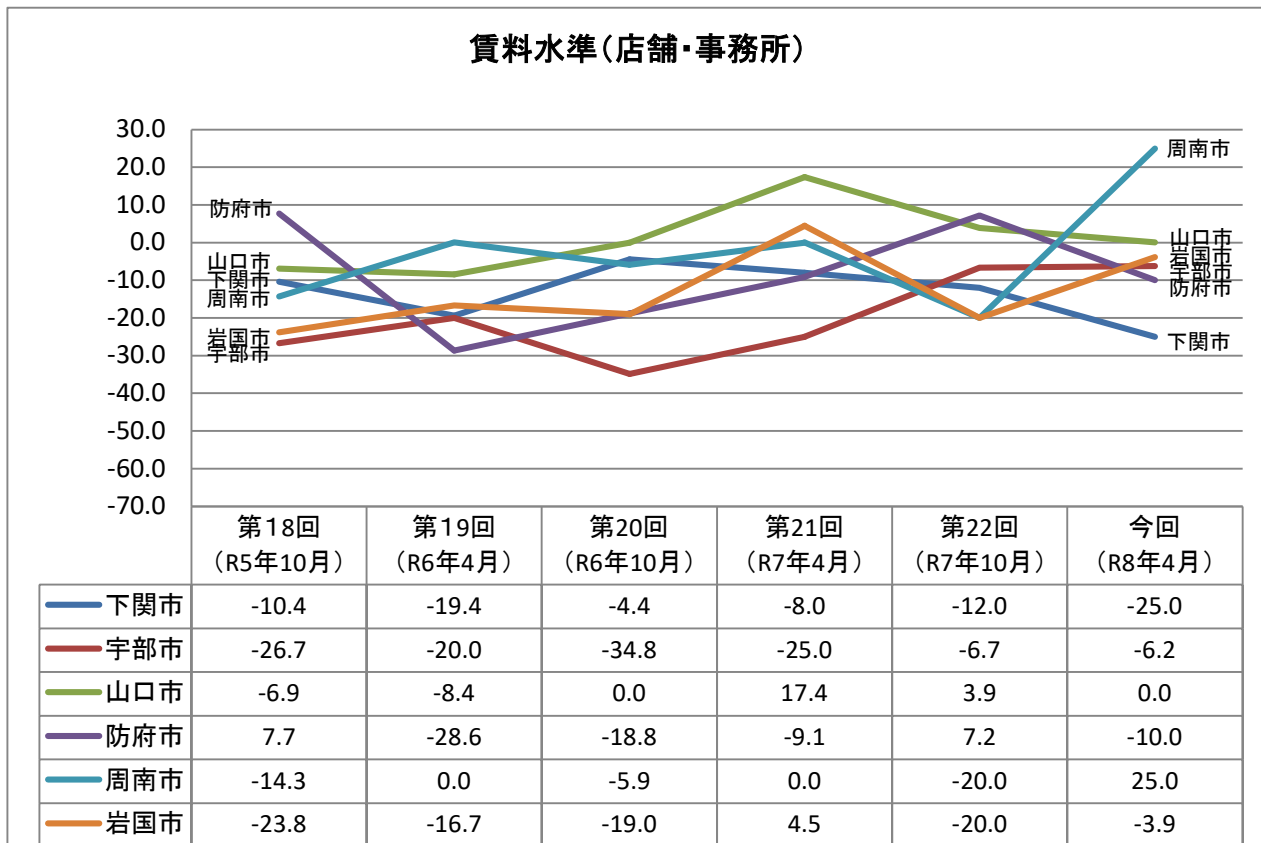


取引動向DI予測(マンション)

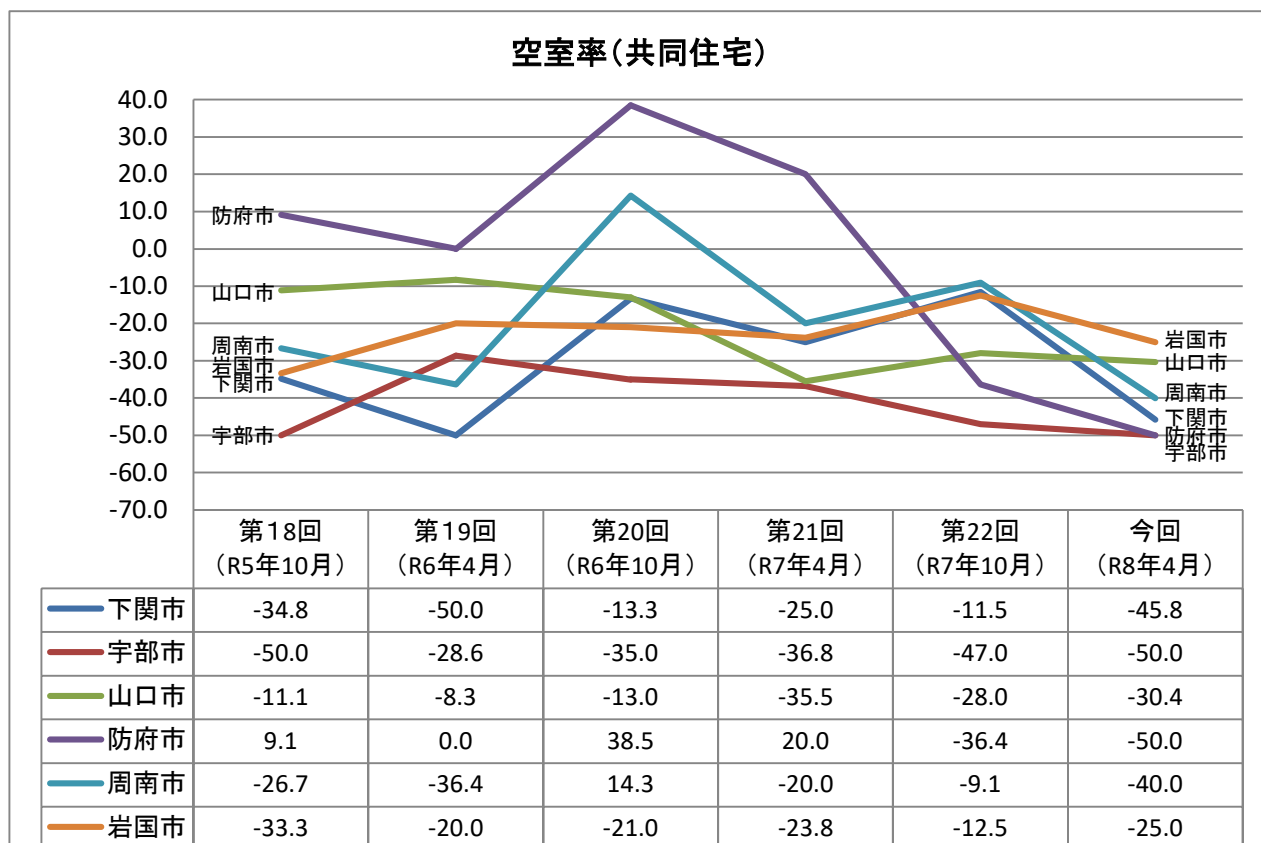
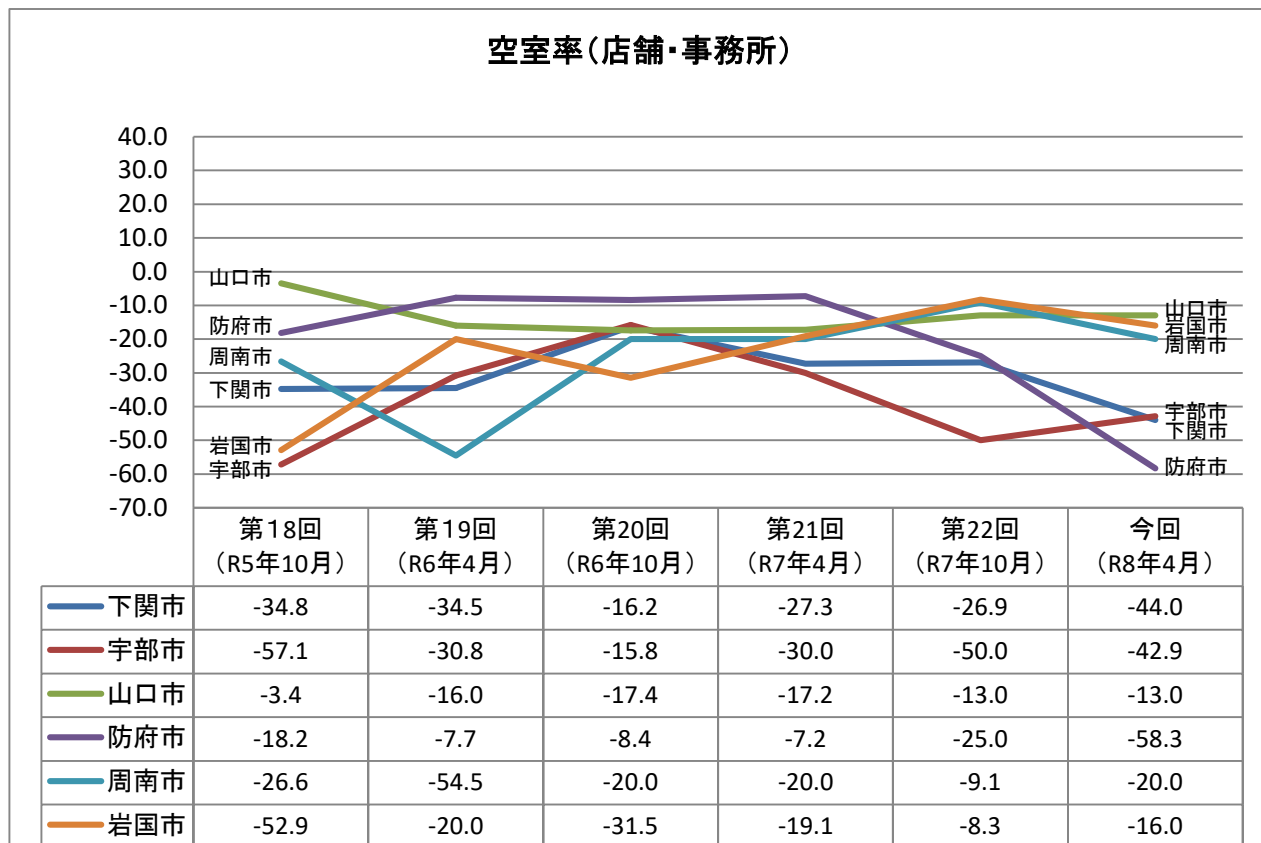


	第18回 (R5年10月)	第19回 (R6年4月)	第20回 (R6年10月)	第21回 (R7年4月)	第22回 (R7年10月)	今回 (R8年4月)	予測 (半年後)
— 下関市	-23.6	0.0	0.0	-11.1	-41.2	-40.0	-58.3
— 宇部市	-40.0	-23.1	-27.3	-30.0	-41.2	-60.0	-70.0
— 山口市	-8.4	0.0	-7.1	-6.2	-25.0	-33.3	-28.5
— 防府市	-40.0	-37.5	-30.8	-37.5	-42.9	-42.9	-35.7
— 周南市	-18.2	-20.0	-30.8	-28.6	0.0	-14.3	-16.6
— 岩国市	-38.5	-33.3	-50.0	-20.0	-11.8	-30.0	-35.0

3. 賃料水準の動向（各市別）



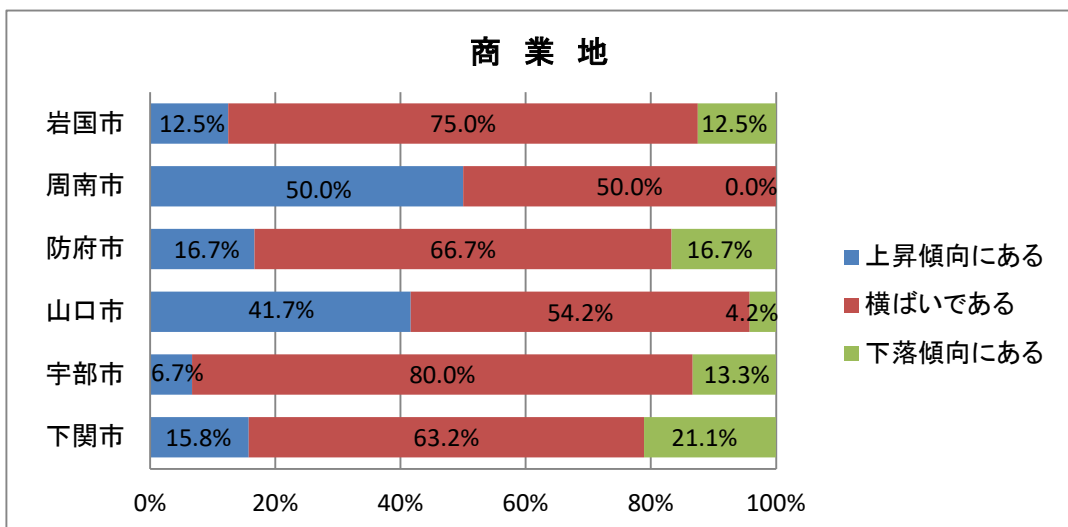
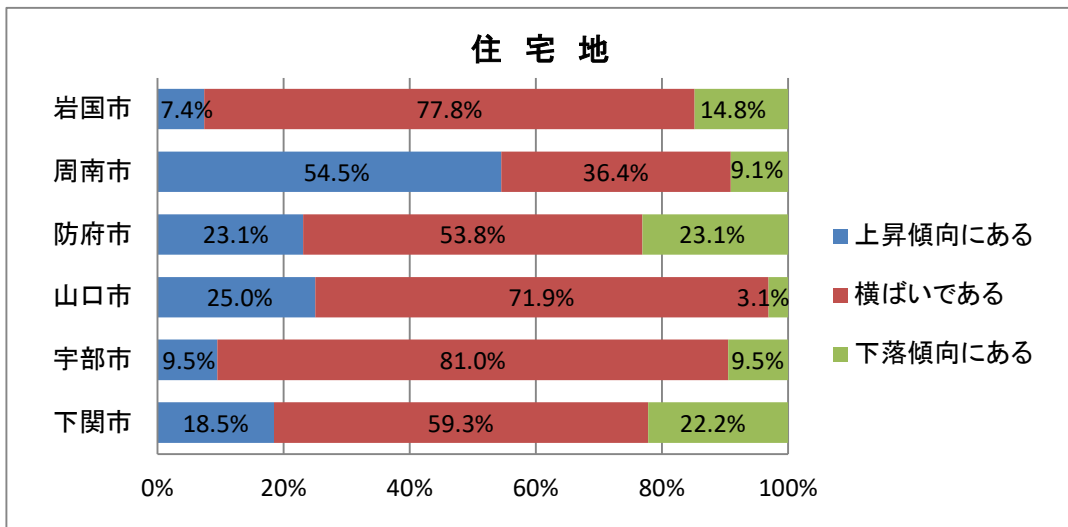
4. 空室率の動向 (各市別)



[4] アンケート集計結果(各市別)

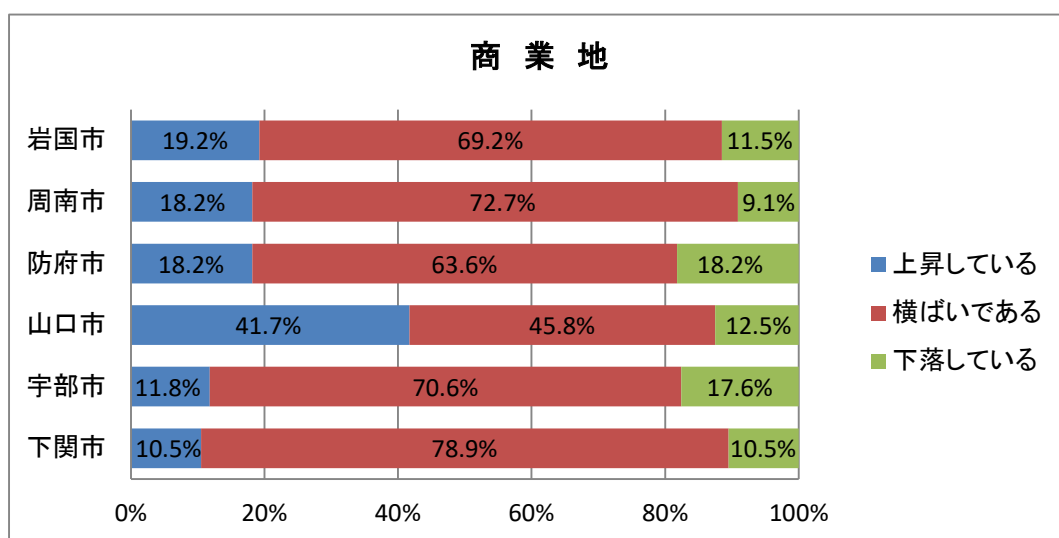
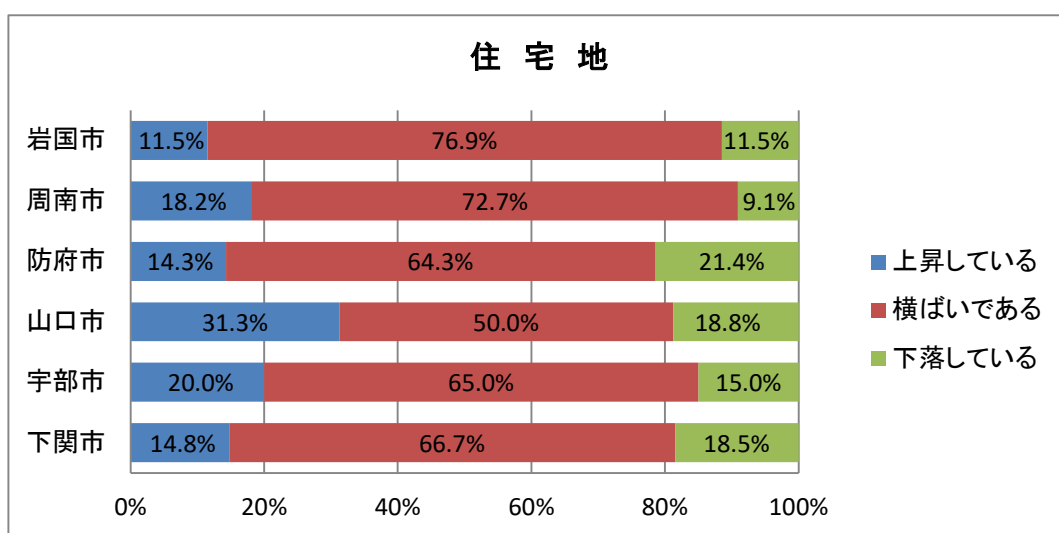
1. 現在(R8.4.1)の地価の動向は半年前(R7.10.1)と比較してどう感じているか [◇問2]

		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	5	18.5%	2	9.5%	8	25.0%	3	23.1%	6	54.5%	2	7.4%
	横ばいである	16	59.3%	17	81.0%	23	71.9%	7	53.8%	4	36.4%	21	77.8%
	下落傾向にある	6	22.2%	2	9.5%	1	3.1%	3	23.1%	1	9.1%	4	14.8%
	計	27	100.0%	21	100.0%	32	100.0%	13	100.0%	11	100.0%	27	100.0%
	DI指数	-3.7		0.0		21.9		0.0		45.4		-7.4	
	わからない 未回答	4		0		1		4		2		1	
商業地	上昇傾向にある	3	15.8%	1	6.7%	10	41.7%	2	16.7%	5	50.0%	3	12.5%
	横ばいである	12	63.2%	12	80.0%	13	54.2%	8	66.7%	5	50.0%	18	75.0%
	下落傾向にある	4	21.1%	2	13.3%	1	4.2%	2	16.7%	0	0.0%	3	12.5%
	計	19	100.0%	15	100.0%	24	100.0%	12	100.0%	10	100.0%	24	100.0%
	DI指数	-5.3		-6.6		37.5		0.0		50.0		0.0	
	わからない 未回答	7		3		6		5		3		3	



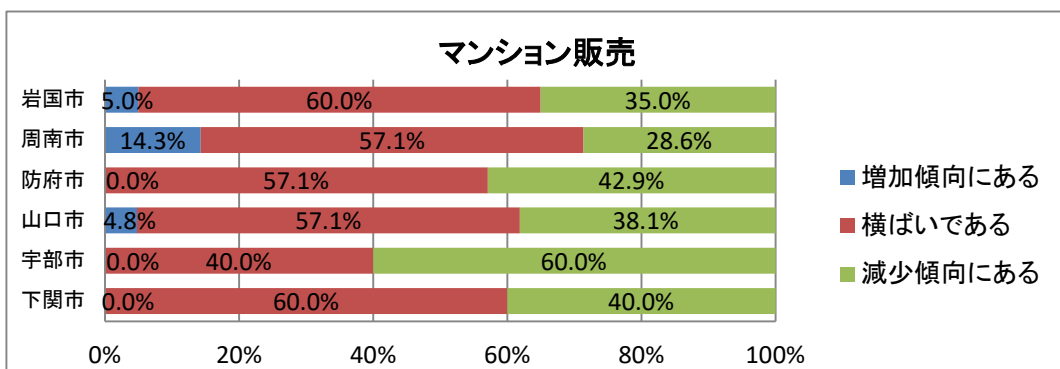
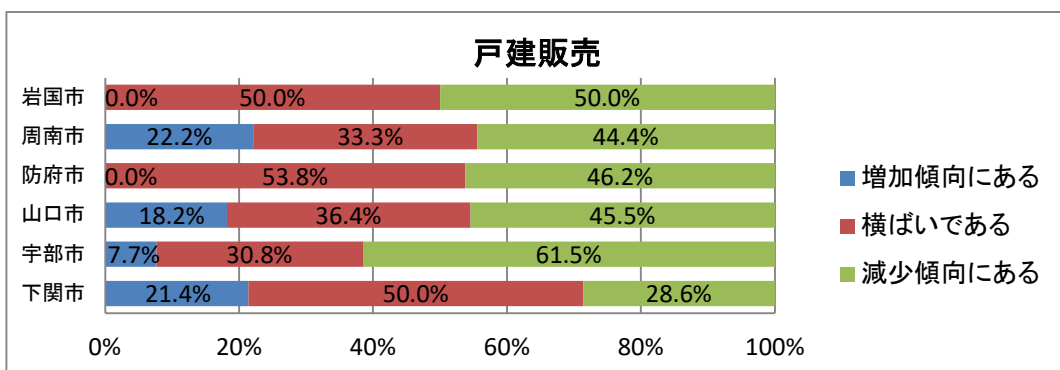
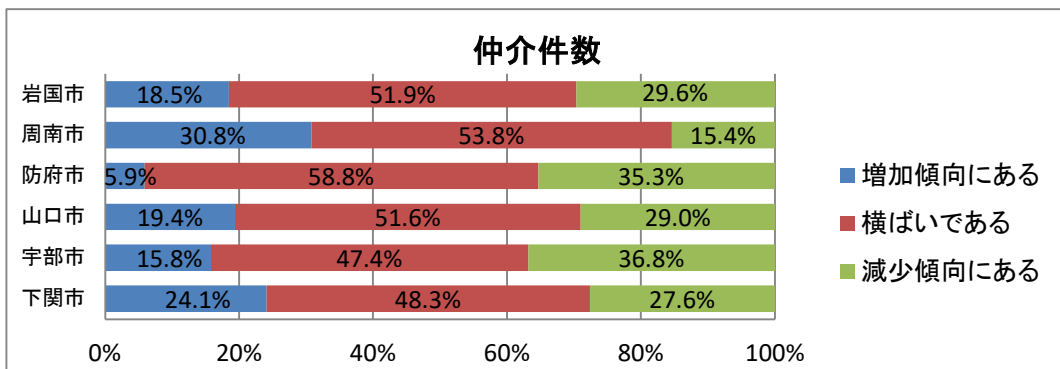
2. 半年後(R8.10.1)の地価の動向は現在と比較してどうなると予測するか [◇問3]

		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	4	14.8%	4	20.0%	10	31.3%	2	14.3%	2	18.2%	3	11.5%
	横ばいである	18	66.7%	13	65.0%	16	50.0%	9	64.3%	8	72.7%	20	76.9%
	下落している	5	18.5%	3	15.0%	6	18.8%	3	21.4%	1	9.1%	3	11.5%
	計	27	100.0%	20	100.0%	32	100.0%	14	100.0%	11	100.0%	26	100.0%
	DI指数	-3.7		5.0		12.5		-7.1		9.1		0.0	
	わからない	3		1		1		3		2		2	
未回答	1		0		0		0		0		0		
商業地	上昇している	2	10.5%	2	11.8%	10	41.7%	2	18.2%	2	18.2%	5	19.2%
	横ばいである	15	78.9%	12	70.6%	11	45.8%	7	63.6%	8	72.7%	18	69.2%
	下落している	2	10.5%	3	17.6%	3	12.5%	2	18.2%	1	9.1%	3	11.5%
	計	19	100.0%	17	100.0%	24	100.0%	11	100.0%	11	100.0%	26	100.0%
	DI指数	0.0		-5.8		29.2		0.0		9.1		7.7	
	わからない	6		4		7		5		2		2	
未回答	7		0		2		1		0		0		



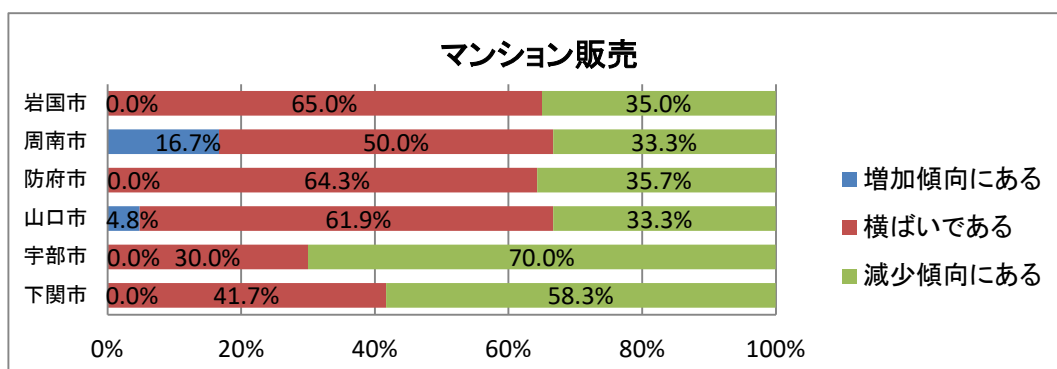
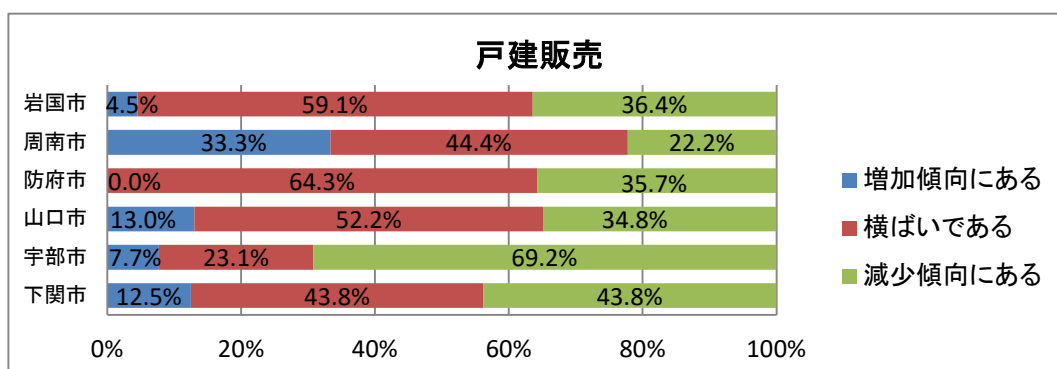
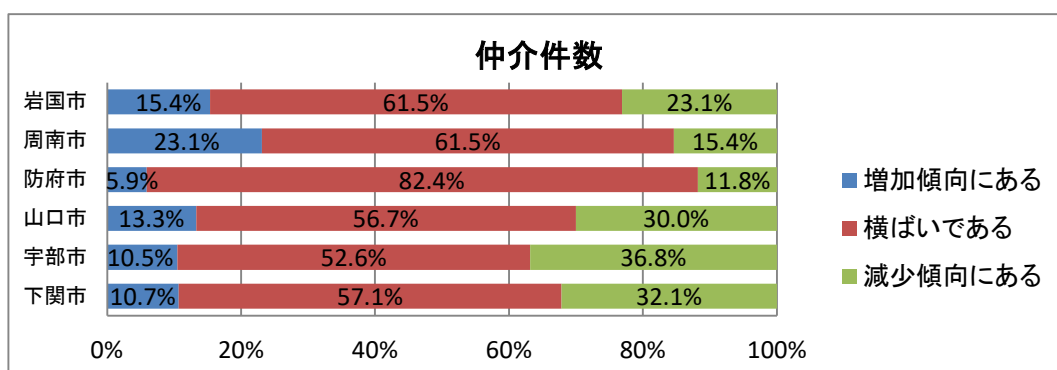
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		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	7	24.1%	3	15.8%	6	19.4%	1	5.9%	4	30.8%	5	18.5%
	横ばいである	14	48.3%	9	47.4%	16	51.6%	10	58.8%	7	53.8%	14	51.9%
	減少傾向にある	8	27.6%	7	36.8%	9	29.0%	6	35.3%	2	15.4%	8	29.6%
	計	29	100.0%	19	100.0%	31	100.0%	17	100.0%	13	100.0%	27	100.0%
	DI指数	-3.5		-21.0		-9.6		-29.4		15.4		-11.1	
未回答	3		2		2		0		0		1		
戸建 販売	増加傾向にある	3	21.4%	1	7.7%	4	18.2%	0	0.0%	2	22.2%	0	0.0%
	横ばいである	7	50.0%	4	30.8%	8	36.4%	7	53.8%	3	33.3%	11	50.0%
	減少傾向にある	4	28.6%	8	61.5%	10	45.5%	6	46.2%	4	44.4%	11	50.0%
	計	14	100.0%	13	100.0%	22	100.0%	13	100.0%	9	100.0%	22	100.0%
	DI指数	-7.2		-53.8		-27.3		-46.2		-22.2		-50.0	
未回答	18		8		10		4		4		5		
マンシ ョン 販売	増加傾向にある	0	0.0%	0	0.0%	1	4.8%	0	0.0%	1	14.3%	1	5.0%
	横ばいである	6	60.0%	4	40.0%	12	57.1%	8	57.1%	4	57.1%	12	60.0%
	減少傾向にある	4	40.0%	6	60.0%	8	38.1%	6	42.9%	2	28.6%	7	35.0%
	計	10	100.0%	10	100.0%	21	100.0%	14	100.0%	7	100.0%	20	100.0%
	DI指数	-40.0		-60.0		-33.3		-42.9		-14.3		-30.0	
未回答	22		11		12		3		6		8		



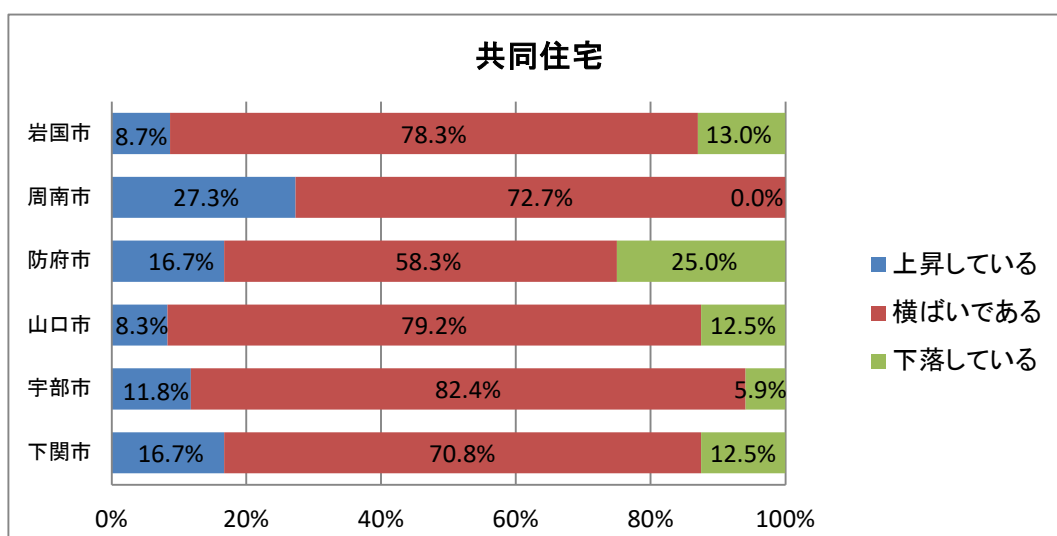
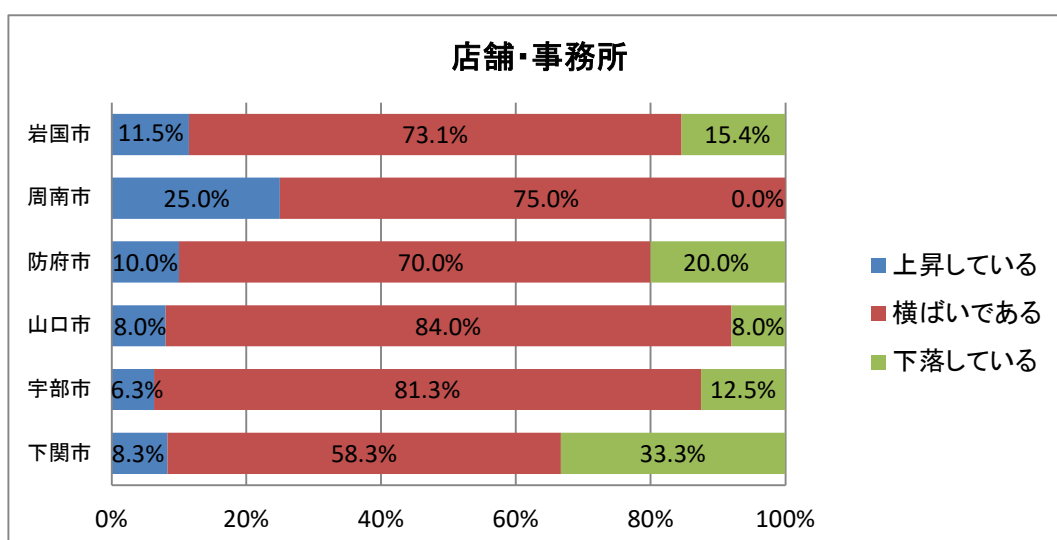
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		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	3	10.7%	2	10.5%	4	13.3%	1	5.9%	3	23.1%	4	15.4%
	横ばいである	16	57.1%	10	52.6%	17	56.7%	14	82.4%	8	61.5%	16	61.5%
	減少傾向にある	9	32.1%	7	36.8%	9	30.0%	2	11.8%	2	15.4%	6	23.1%
	計	28	100.0%	19	100.0%	30	100.0%	17	100.0%	13	100.0%	26	100.0%
	DI指数	-21.4		-26.3		-16.7		-5.9		7.7		-7.7	
未回答	4		2		3		0		0		1		
戸建 販売	増加傾向にある	2	12.5%	1	7.7%	3	13.0%	0	0.0%	3	33.3%	1	4.5%
	横ばいである	7	43.8%	3	23.1%	12	52.2%	9	64.3%	4	44.4%	13	59.1%
	減少傾向にある	7	43.8%	9	69.2%	8	34.8%	5	35.7%	2	22.2%	8	36.4%
	計	16	100.0%	13	100.0%	23	100.0%	14	100.0%	9	100.0%	22	100.0%
	DI指数	-31.3		-61.5		-21.8		-35.7		11.1		-31.9	
未回答	16		8		10		3		4		5		
マンシ ョン 販売	増加傾向にある	0	0.0%	0	0.0%	1	4.8%	0	0.0%	1	16.7%	0	0.0%
	横ばいである	5	41.7%	3	30.0%	13	61.9%	9	64.3%	3	50.0%	13	65.0%
	減少傾向にある	7	58.3%	7	70.0%	7	33.3%	5	35.7%	2	33.3%	7	35.0%
	計	12	100.0%	10	100.0%	21	100.0%	14	100.0%	6	100.0%	20	100.0%
	DI指数	-58.3		-70.0		-28.5		-35.7		-16.6		-35.0	
未回答	20		11		12		3		7		8		



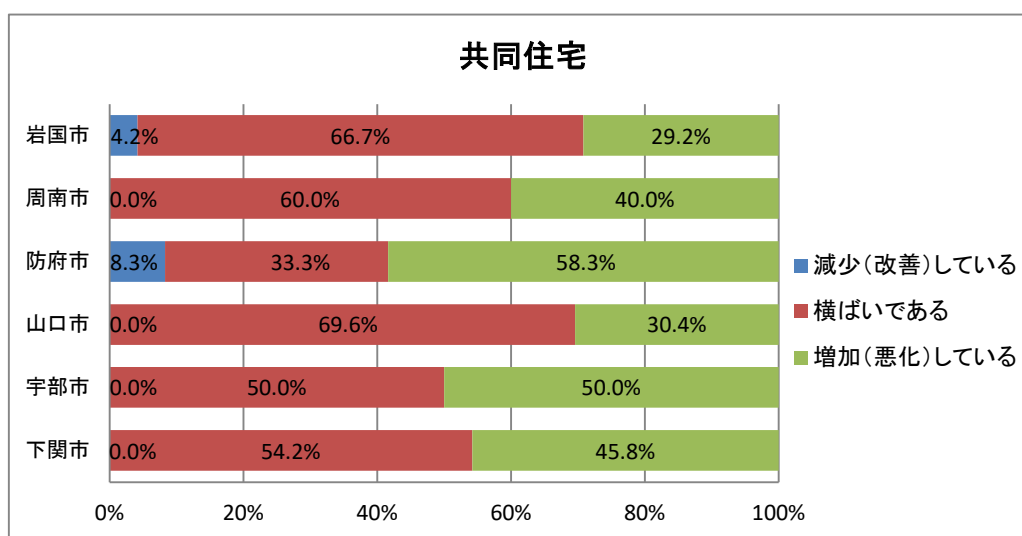
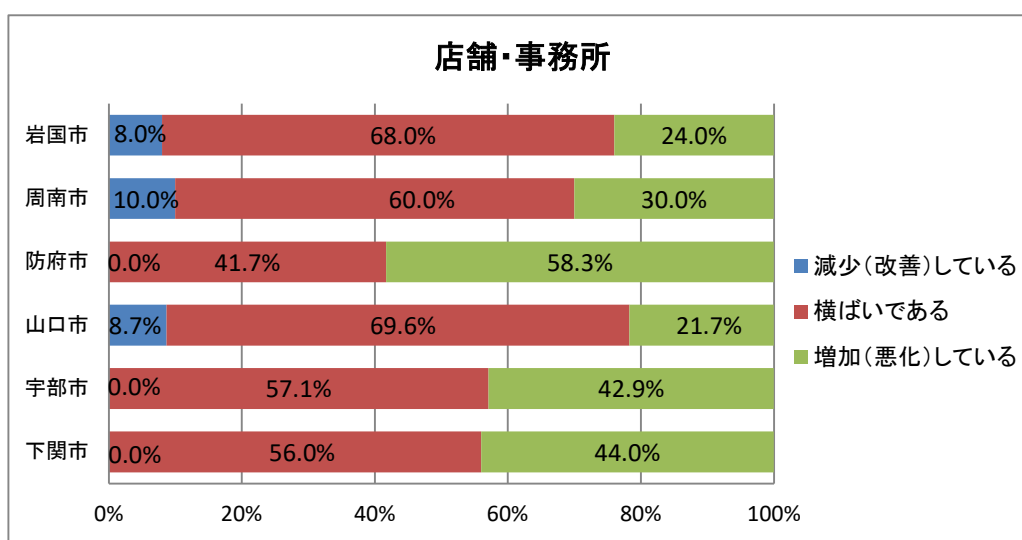
5. 現在の賃料水準は半年前と比較してどのように感じるか [◇問6]

		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	6.3%	2	8.0%	1	10.0%	3	25.0%	3	11.5%
	横ばいである	14	58.3%	13	81.3%	21	84.0%	7	70.0%	9	75.0%	19	73.1%
	下落している	8	33.3%	2	12.5%	2	8.0%	2	20.0%	0	0.0%	4	15.4%
	計	24	100.0%	16	100.0%	25	100.0%	10	100.0%	12	100.0%	26	100.0%
	DI指数	-25.0		-6.2		0.0		-10.0		25.0		-3.9	
	わからない 未回答	8		3		7		7		1		2	
共同 住宅	上昇している	4	16.7%	2	11.8%	2	8.3%	2	16.7%	3	27.3%	2	8.7%
	横ばいである	17	70.8%	14	82.4%	19	79.2%	7	58.3%	8	72.7%	18	78.3%
	下落している	3	12.5%	1	5.9%	3	12.5%	3	25.0%	0	0.0%	3	13.0%
	計	24	100.0%	17	100.0%	24	100.0%	12	100.0%	11	100.0%	23	100.0%
	DI指数	4.2		5.9		-4.2		-8.3		27.3		-4.3	
	わからない 未回答	7		2		7		5		1		2	



6. 現在の空室率は半年前と比較してどのように感じるか [◇問7]

		下関市		宇部市		山口市		防府市		周南市		岩国市	
店舗 事務所	減少(改善)している	0	0.0%	0	0.0%	2	8.7%	0	0.0%	1	10.0%	2	8.0%
	横ばいである	14	56.0%	8	57.1%	16	69.6%	5	41.7%	6	60.0%	17	68.0%
	増加(悪化)している	11	44.0%	6	42.9%	5	21.7%	7	58.3%	3	30.0%	6	24.0%
	計	25	100.0%	14	100.0%	23	100.0%	12	100.0%	10	100.0%	25	100.0%
	DI指数	-44.0		-42.9		-13.0		-58.3		-20.0		-16.0	
	わからない	7		5		10		5		3		3	
未回答	0		2		0		0		0		0		
共同 住宅	減少(改善)している	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	8.3%	0	0.0%	1	4.2%
	横ばいである	13	54.2%	7	50.0%	16	69.6%	4	33.3%	6	60.0%	16	66.7%
	増加(悪化)している	11	45.8%	7	50.0%	7	30.4%	7	58.3%	4	40.0%	7	29.2%
	計	24	100.0%	14	100.0%	23	100.0%	12	100.0%	10	100.0%	24	100.0%
	DI指数	-45.8		-50.0		-30.4		-50.0		-40.0		-25.0	
	わからない	7		5		9		5		2		3	
未回答	1		2		1		0		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

- ・建築費がかなり高騰しています。住宅ローン金利も上昇し、今後の苦戦が予想されます。
- ・建築費の高騰、ローン金利の上昇により、市場は冷え込みつつある。不動産人気不人気エリアの差が拡大。
- ・建設コストの増大による土地価格の値引額が増大になった。宅造工事費の増大による、より更地購入価格費を押さえる必要がある。
- ・建築費高騰、中古販売単価低下、土地売却は人気エリア上昇、それ以外下落傾向にあり。
- ・築浅に人気集中し、昭和の築年が敬遠される(賃貸)。限りある人気地区は価格維持できているが、一般的には取引成立価格は低め傾向(売買)。
- ・人口の減少傾向が止まらず、特に中心市街地の状況は顕著で、シーモール、カラトピア等に空室が目立ち、高齢化が進み地価や賃料の下落に影響している。そして空室問題が加速している。それを民泊に利用しているが、とても僅かで解決にはほど遠い。
- ・建築費(リフォーム費)の高騰が顕著であることから、建売住宅の企画は控えている状況。ローン金利の上昇もあり、不動産の流通量は厳しくなると予想している。
- ・中古物件、土地仲介の問い合わせ件数が減少している。分譲宅地についても問い合わせ件数が減少しつつある。
- ・建築費の高騰。
- ・物件価格の高騰。ローン金利上昇による支払不安を持つ方が増えている。
- ・賃貸物件の入居者が減っている。
- ・リフォーム・新築住宅に関しては、材料等上昇している為、販売価格が上昇傾向にある。また、材料等の価格上昇が止まらない為、いろんな意味で販売が難しくなる。土地造成においても同様です。
- ・金利や世界情勢から不動産市場が冷え込む可能性が高いので、とても不安に感じています。

宇部市

- ・金利の上昇。
- ・建築費と購入費の需給バランスで長年ローン利用に不安を感じる。
- ・弊社は建築には携わっておりませんが、世間の評判だと建築費は相当上昇しているとの認識で、マンション思考が多いのでは…。
- ・中東情勢の影響による材料調達の不具合。
- ・宇部市は人口の減少が酷く、空き家の数が増え、そこに建築費の増加でかなり厳しくなっていると思います。
- ・賃貸マンションを管理していますが、昨年からローン金利の影響からか、戸建を検討されていた方が退去されることが続きました。金利が上昇する前に戸建を購入しようと思われたのだと思いました。
- ・金利高騰と建築費の高止まりによる影響からか、新築着工件数が極端に少なく、中古物件、もしくは賃貸の人気が高い。分譲地及び更地の売れ行きが悪く、イラン情勢による原油高の影響による不安からか、この傾向は数年は続くであろうと思われる。

萩市

- ・新築需要は減少し、中古需要が増加している。

長門市

- ・アパートの申込が例年に比べ少なかった。古いアパートは空室が多くなってきており、オーナーチェンジや解体等が今後増加するのでは。

- ・建築費高すぎます。

美祢市

- ・美祢地区では賃貸の問合せが増えている。

山陽小野田市

- ・建築費高騰。

[中部地区]

山口市

- ・資材高騰により価格上昇傾向にあるが、引取減少が実状。
- ・物価上昇・建築費の高騰の継続(住宅メーカー坪単価 100 万円以上)。設備関係の上昇によりリフォーム事業の停滞等、新築・中古住宅の売れ行きに大きく非常に厳しい状況となっています。中古住宅で場所の良い所はなんとか買取再販業者の対象物件で安い価格でも売却されています。
- ・建築費高騰の影響で、着工戸数が減少しています。それに比例して、土地の売れ行きも鈍化しているように感じます。また、ローン金利も上昇傾向にあり、消費者の負担は大幅に増加しております
- ・住宅ローン控除の拡充や建物の消費税減税など、公的対応が急務と考えます。
- ・ローン金利の影響あり。
- ・建築費の高騰。家が高すぎる。このままでは誰も家を買わなくなりそう。ローンの金利も不安。
- ・建築費高騰が加速すると予想されることにより、建築会社が土地購入を積極的にすすめているように感じます。
- ・宅地分譲用地の販売は以前より苦戦している。中古物件の仲介は良い傾向に(物価高の影響で新築が伸び悩んでいる)。

防府市

- ・売買に関しては、金利・物価が上昇していっているので、駆け込みで検討する方もおられるが、活発とは言えない。住宅地の地価は人気エリアは上昇、過疎エリアは下落傾向の印象。賃貸はこの半年で入居率が一気に増加。
- ・新築住宅の大幅な減少。
- ・マツダの景気に左右される。

下松市

- ・金利アップしすぎだと思います。

周南市

- ・新築単価の上昇により、新築戸建の減少、大型リフォームの増加。
- ・現在のハウスメーカー(積水ハウス、一条工務店等)の建築単価は坪当たり 150 万円を超えています。つまり平均的な床面積を 40 坪とすると約 6,000 万円になります。これに土地代金を合わせると、新築であれば 7~8,000 万円になります。銀行の住宅ローンもこれに合わせて返済期間を 50 年に延ばしています。建築費の値上がりは、主に部材の値上がりと人件費の値上げに寄る事が主な要因となります。従って、これらにより、土地に係る取得費を下げざるを得なく、土地代が下がって来ています。
- ・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

- 地域の人口減少の影響が特に大きく、建築費の高騰もあり、新築・中古住宅の動きが悪いと思います。
- 建築費、金利が高騰しており、又、日常品等の価格も高騰し過ぎており、給与は昇給が追いつかない。政府が購買欲を促す様な施策を打ち出さないと、住宅・不動産業界は非常に将来が暗い。
- 物価高、石油問題で買い控えをしている人が多い。
- 新築のコストが上がったことで、中古リノベを検討される方が増えています。ローン審査で希望借入金額を満たさない減額や、保証料率が高く出るケースが増えています。
- 建築費の高騰は住宅実需用にかなりのダメージ。
- 建築費が高いので、新築する人が減ってしまうと思う。
- 建築費(物価)の高騰による新築着工数の減少⇒戸建て住宅を希望されるお客様の母数が少なくなっているのではないかと感じています。
- 建築費の高騰により、安い土地しか売れていない。

和木町

- ローンが通らない方が増えてきたように思われる。建築費の高騰がかなり響いている。

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（R8年4月1日）の地価の動向は半年前（R7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（R8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、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。