

# 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14回 ～

(基準日:令和3年10月1日)

令和3年12月

一般社団法人 山口県宅地建物取引業協会

公益社団法人 山口県不動産鑑定士協会

後 援 山 口 県

# 目 次

[1] 山口県不動産市況D I 調査の概要	1
1. アンケート調査の概要	1
2. D I について	2
3. 調査結果の概要	3
4. 地価の動向と将来予測	5
5. 取引件数の動向と将来予測	6
6. 賃料水準の動向	8
7. 空室率の動向	9
[2] アンケート集計結果	10
1. 現在の地価動向	10
2. 半年後の地価動向予測	11
3. 現在の取引動向	12
4. 半年後の取引動向予測	13
5. 賃料水準の動向	14
6. 空室率の動向	15
[3] 各市別の不動産市況D I 調査の概要	16
1. 地価の動向と将来予測（各市別）	16
2. 取引件数の動向と将来予測（各市別）	17
3. 賃料水準の動向（各市別）	19
4. 空室率の動向（各市別）	20
[4] アンケート集計結果（各市別）	21
1. 現在の地価動向（各市別）	21
2. 半年後の地価動向予測（各市別）	22
3. 現在の取引動向（各市別）	23
4. 半年後の取引動向予測（各市別）	24
5. 賃料水準の動向（各市別）	25
6. 空室率の動向（各市別）	26
[5] アンケート意見（不動産市況の実感等）	27
[6] 添付資料（アンケート調査票）	29

# [1] 山口県不動産市況DI調査の概要

## 1. アンケート調査の概要

この調査は令和3年10月1日を起点とし、過去半年(R3.4.1～R3.10.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R3.10.1～R4.4.1)の不動産市場の動向に関する予測について、一般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。

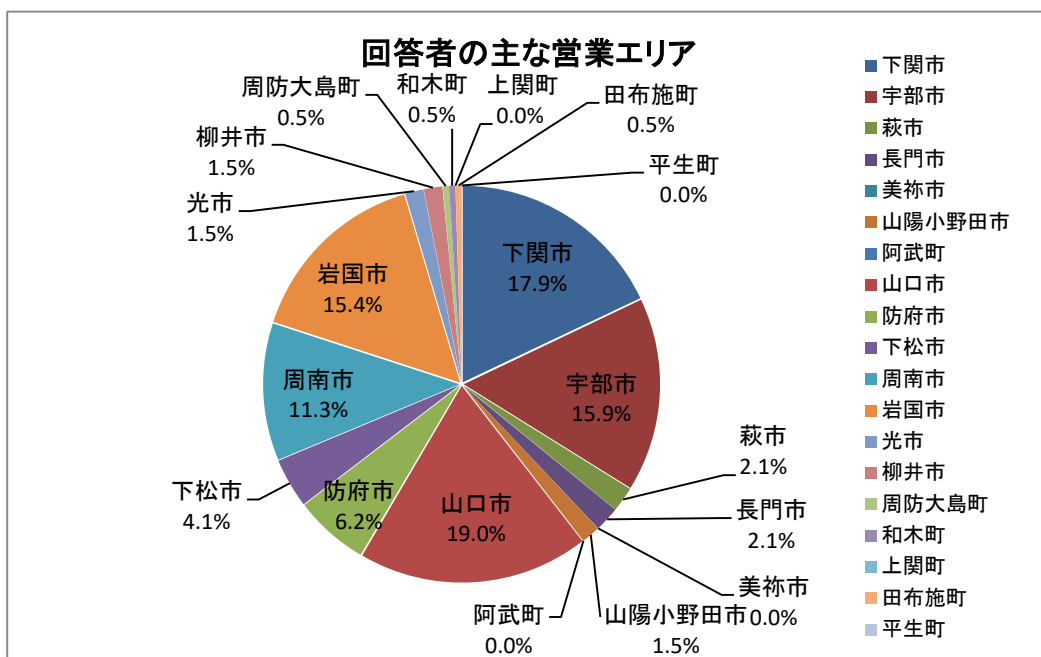
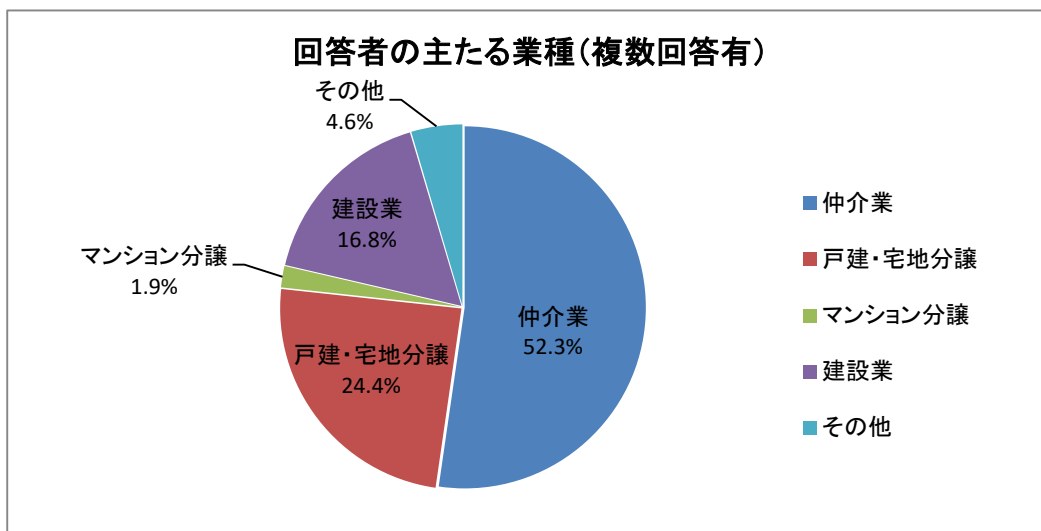
なお、この調査は今後も年2回(基準日:4月1日及び10月1日)継続して実施していく予定です。

実施時期：令和3年10月

発送数：835

回収数：207 (回収率 24.8%)

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14回目の調査(令和3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-12.6⇒)-5.0(前期差7.6ポイント増)、商業地は(前期-22.9⇒)-15.4(前期差7.5ポイント増)と住宅地、商業地共にマイナス幅が縮小した。

地域別にみると住宅地については、県西部は(前期-14.6⇒)-5.8(前期差8.8ポイント増)、県中部は(前期-9.4⇒)-8.0(前期差1.4ポイント増)、県東部は(前期-15.8⇒)2.7(前期差18.5ポイント増)と県西部及び県中部はマイナス幅が縮小し、県東部はマイナスからプラスに転じた。商業地については、県西部は(前期-20.7⇒)-11.8(前期差8.9ポイント増)、県中部は(前期-20.9⇒)-15.4(前期差5.5ポイント増)、県東部は(前期-31.2⇒)-21.2(前期差10.0ポイント増)と全てでマイナス幅が縮小した。

半年後の県全体の地価動向DI予測は、住宅地は(今期-5.0⇒)-5.7(今期差0.7ポイント減)とマイナス幅が僅かに拡大する予測となり、商業地は(今期-15.4⇒)-11.4(今期差4.0ポイント増)とマイナス幅が縮小する予測となった。

地域別の住宅地については、県西部は(今期-5.8⇒)-7.3(今期差1.5ポイント減)とマイナス幅が拡大し、県中部は(今期-8.0⇒)-4.2(今期差3.8ポイント増)とマイナス幅が縮小し、県東部は(今期2.7⇒)-5.7(今期差8.4ポイント減)とプラスからマイナスに転じる予測となった。商業地については、県西部は(今期-11.8⇒)-4.0(今期差7.8ポイント増)、県中部は(今期-15.4⇒)-13.2(今期差2.2ポイント増)、県東部は(今期-21.2⇒)-19.4(今期差1.8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。

#### (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-14.0⇒)-14.3(前期差0.3ポイント減)、戸建販売は(前期-26.2⇒)-27.4(前期差1.2ポイント減)、マンション販売は(前期-33.6⇒)-30.2(前期差3.4ポイント増)と仲介件数はほぼ横這いで、戸建販売はマイナス幅が拡大し、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-16.0⇒)-22.5(前期差6.5ポイント減)、県中部は(前期-16.8⇒)-4.4(前期差12.4ポイント増)、県東部は(前期-2.9⇒)-17.1(前期差14.2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。戸建販売の県西部は(前期-28.0⇒)-35.6(前期差7.6ポイント減)、県中部は(前期-28.6⇒)-26.1(前期差2.5ポイント増)、県東部は(前期-17.3⇒)-13.4(前期差3.9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縮小した。マンション販売の県西部は(前期-30.5⇒)-38.1(前期差7.6ポイント減)、県中部は(前期-34.7⇒)-22.8(前期差11.9ポイント増)、県東部は(前期-38.1⇒)-26.3(前期差11.8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-14.3⇒)-13.1(今期差1.2ポイント増)、戸建販売は(今期-27.4⇒)-20.6(今期差6.8ポイント増)、マンション販売は(今期-30.2⇒)-31.4(今期差1.2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-22.5⇒)-25.7(今期差3.2ポイント減)とマイナス幅が拡大し、県中部は(今期-4.4⇒)0.0(今期差4.4ポイント増)とマイナスからゼロになり、県東部は(今期-17.1⇒)-14.3(今期差2.8ポイント増)とマイナス幅が縮小する予測となった。戸建販売の県西部は(今期-35.6⇒)-33.4(今期差2.2ポイント増)、県中部は(今期-26.1⇒)-4.3(今期差21.8ポイント増)、県東部は(今期-13.4⇒)-20.0(今期差6.6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する予測となった。特に県中部は大きく改善した。マンション販売の県西部は(今期-38.1⇒)-42.3(今期差4.2ポイント減)とマイナス幅が拡大し、県中部は(今期-22.8⇒)-20.0(今期差2.8ポイント増)とマイナス幅が縮小し、県東部は(今期-26.3⇒)-26.3(今期差0.0ポイント)と横這いの予測となった。

### (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-48.9⇒)-38.1(前期差 10.8ポイント増)、共同住宅は(前期-40.6⇒)-26.5(前期差 14.1ポイント増)と店舗・事務所、共同住宅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-45.5⇒)-38.3(前期差 7.2ポイント増)、県中部は(前期-49.3⇒)-32.3(前期差 17.0ポイント増)、県東部は(前期-54.5⇒)-48.6(前期差 5.9ポイント増)と全てでマイナス幅が縮小した。特に県中部は大きく改善した。共同住宅の県西部は(前期-42.2⇒)-23.7(前期差 18.5ポイント増)、県中部は(前期-40.0⇒)-23.8(前期差 16.2ポイント増)、県東部は(前期-38.7⇒)-36.4(前期差 2.3ポイント増)と全てでマイナス幅が縮小しており、県西部及び県中部でのマイナス幅縮小が目立っている。

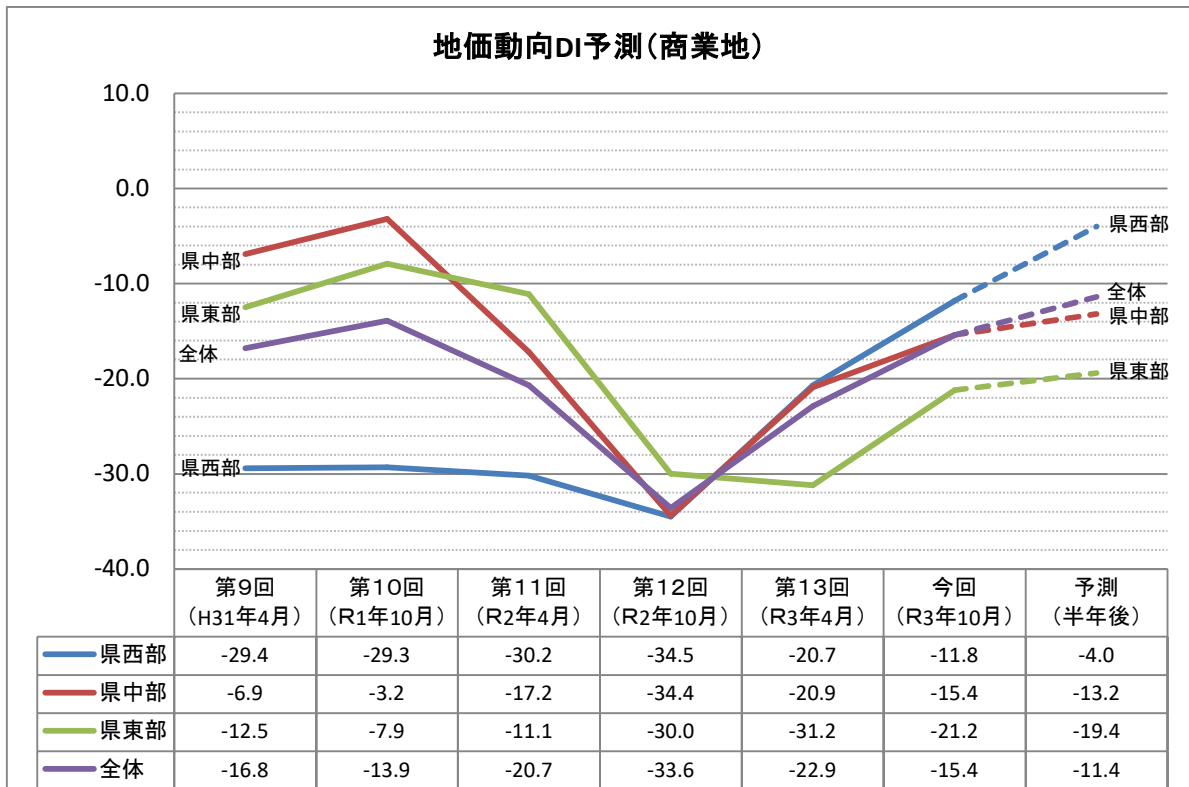
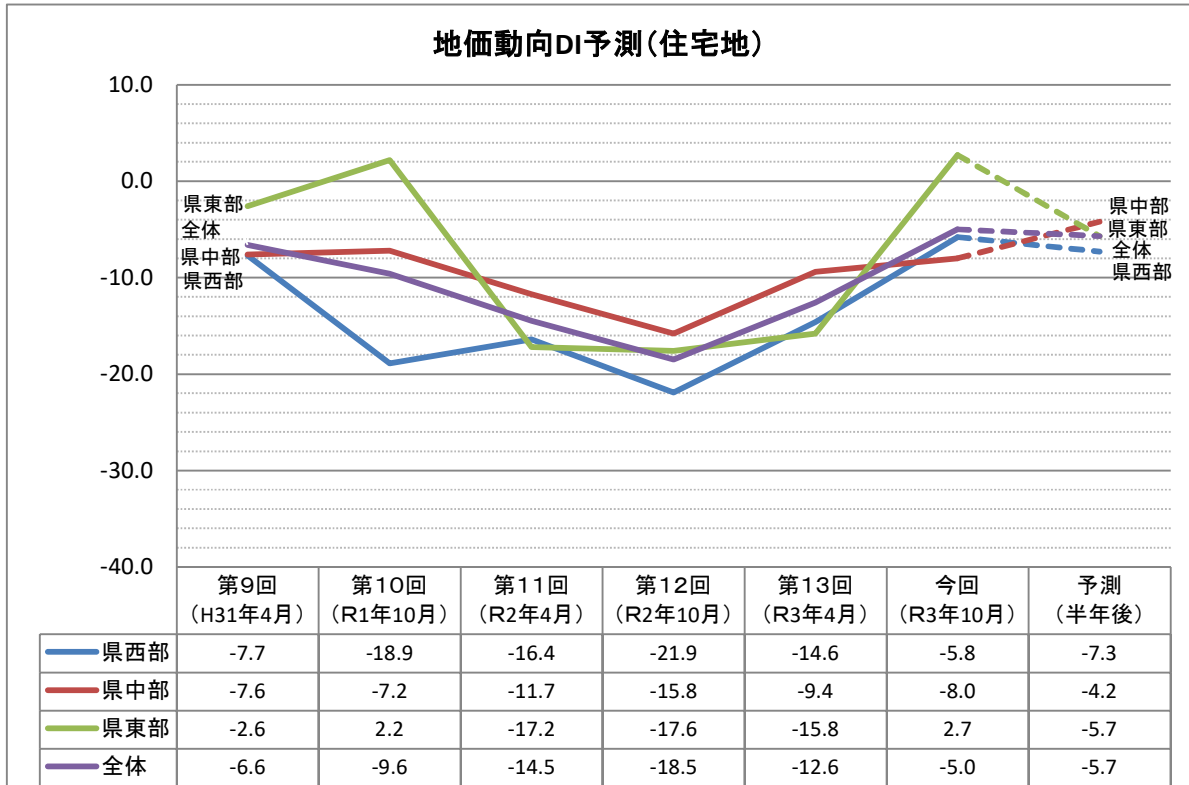
### (4) 空室率の動向

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-45.9⇒)-36.7(前期差 9.2ポイント増)、共同住宅は(前期-31.4⇒)-27.4(前期差 4.0ポイント増)と店舗・事務所、共同住宅共にマイナス幅が縮小した。

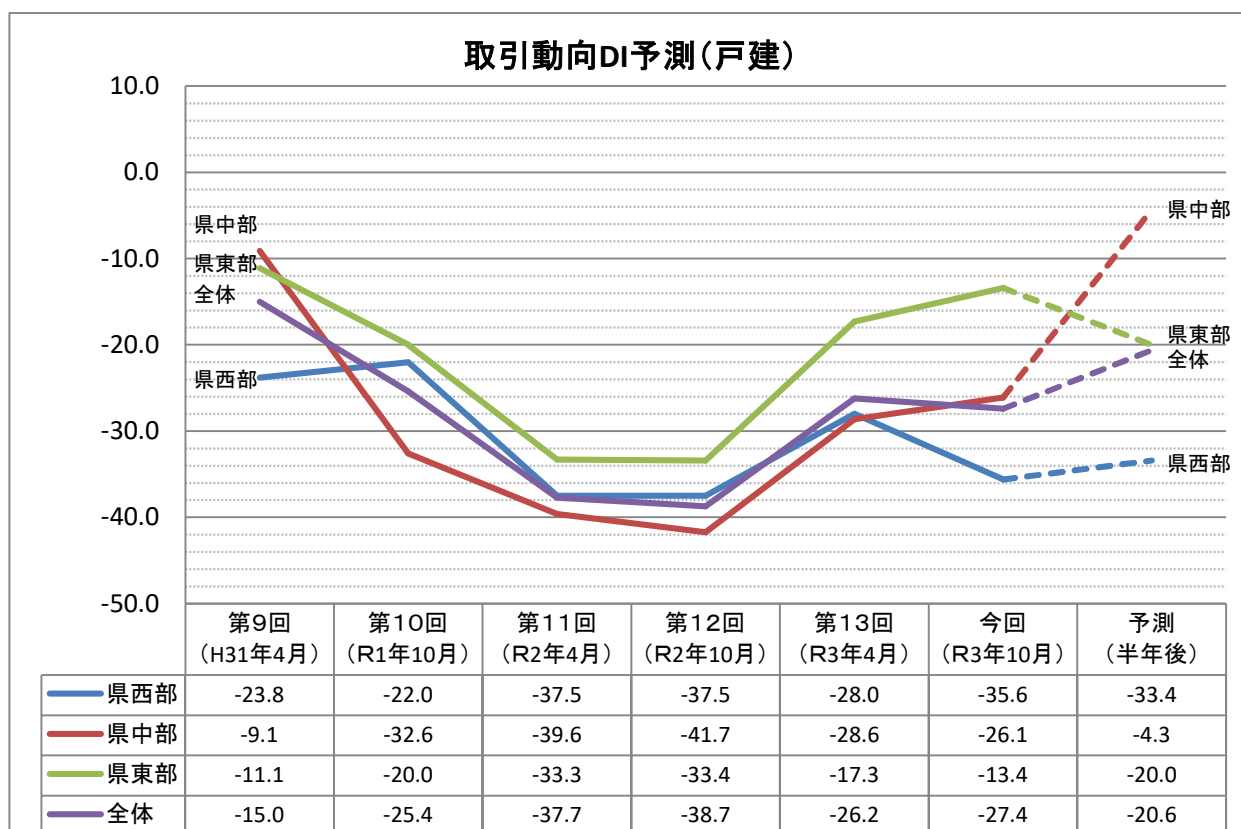
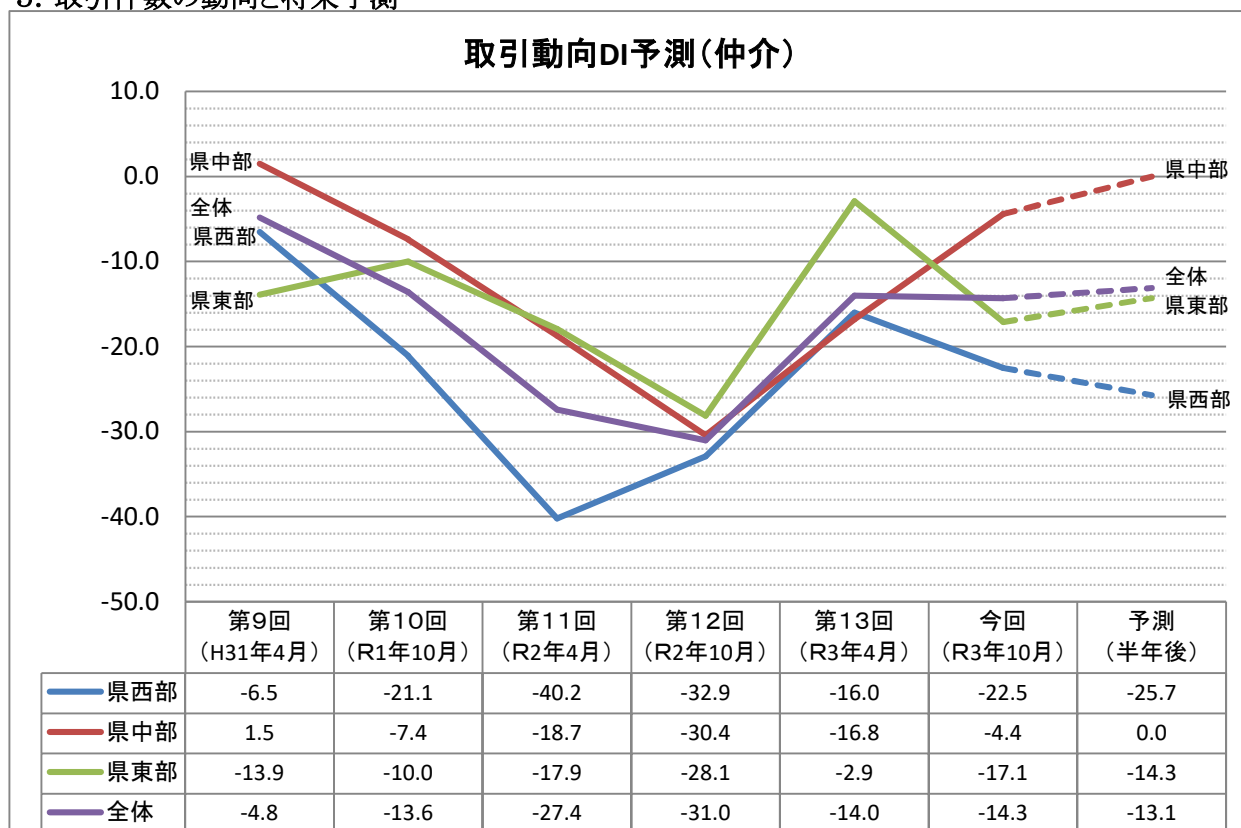
地域別の店舗・事務所は、県西部は(前期-47.7⇒)-18.5(前期差 29.2ポイント増)、県中部は(前期-41.6⇒)-44.3(前期差 2.7ポイント減)、県東部は(前期-51.5⇒)-51.4(前期差 0.1ポイント増)と県西部はマイナス幅が大きく縮小し、県中部及び県東部は概ね横這いだった。

共同住宅の県西部は(前期-29.4⇒)-20.0(前期差 9.4ポイント増)、県中部は(前期-38.7⇒)-25.9(前期差 12.8ポイント増)、県東部は(前期-18.8⇒)-42.4(前期差 23.6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大きく拡大した。

#### 4. 地価の動向と将来予測

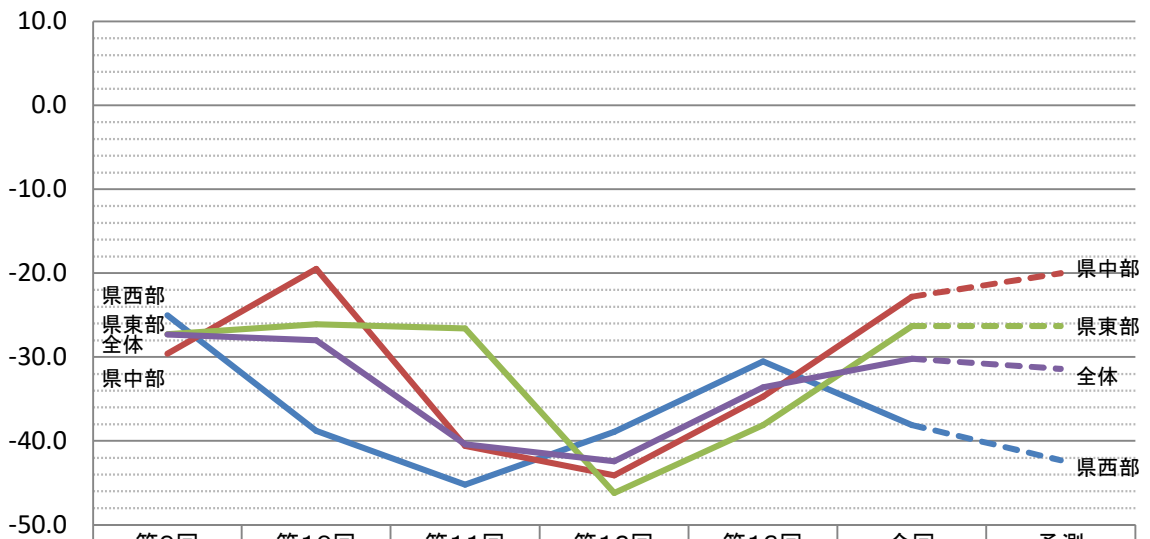


## 5. 取引件数の動向と将来予測



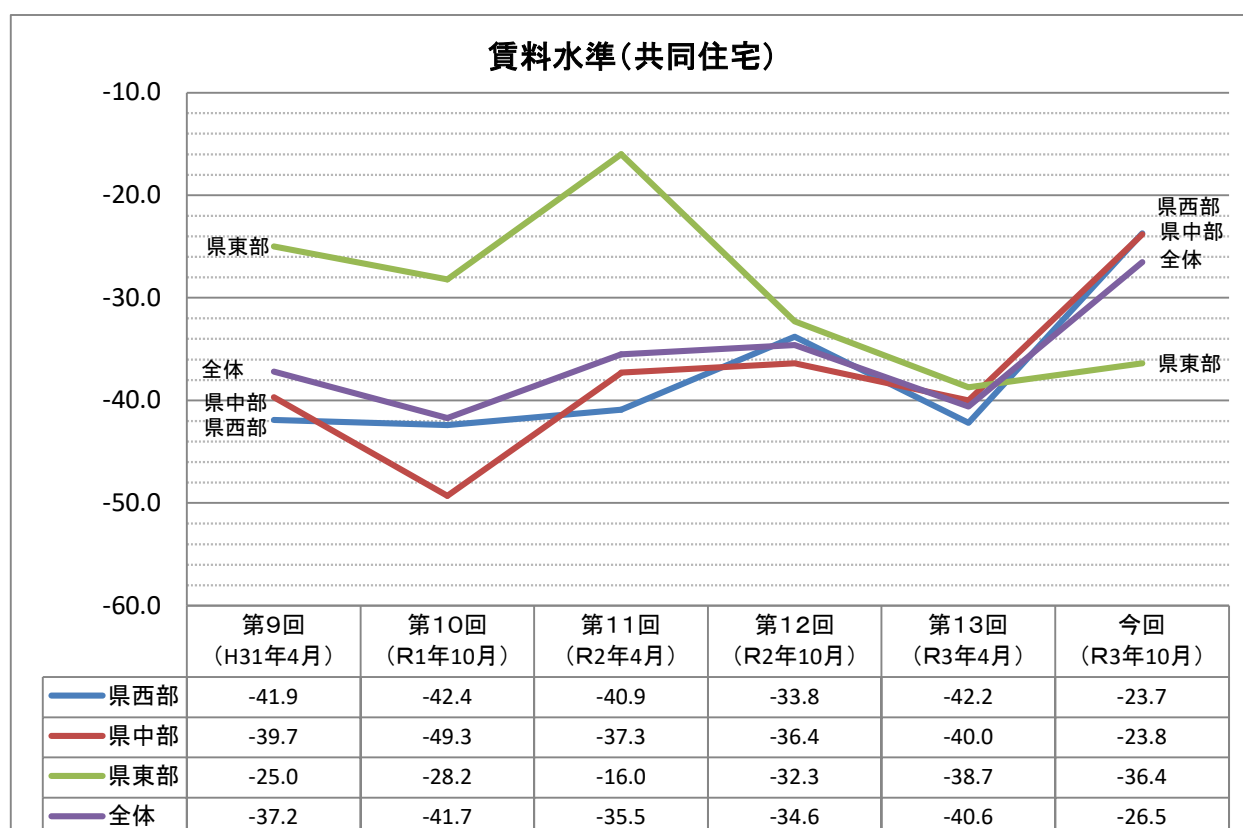
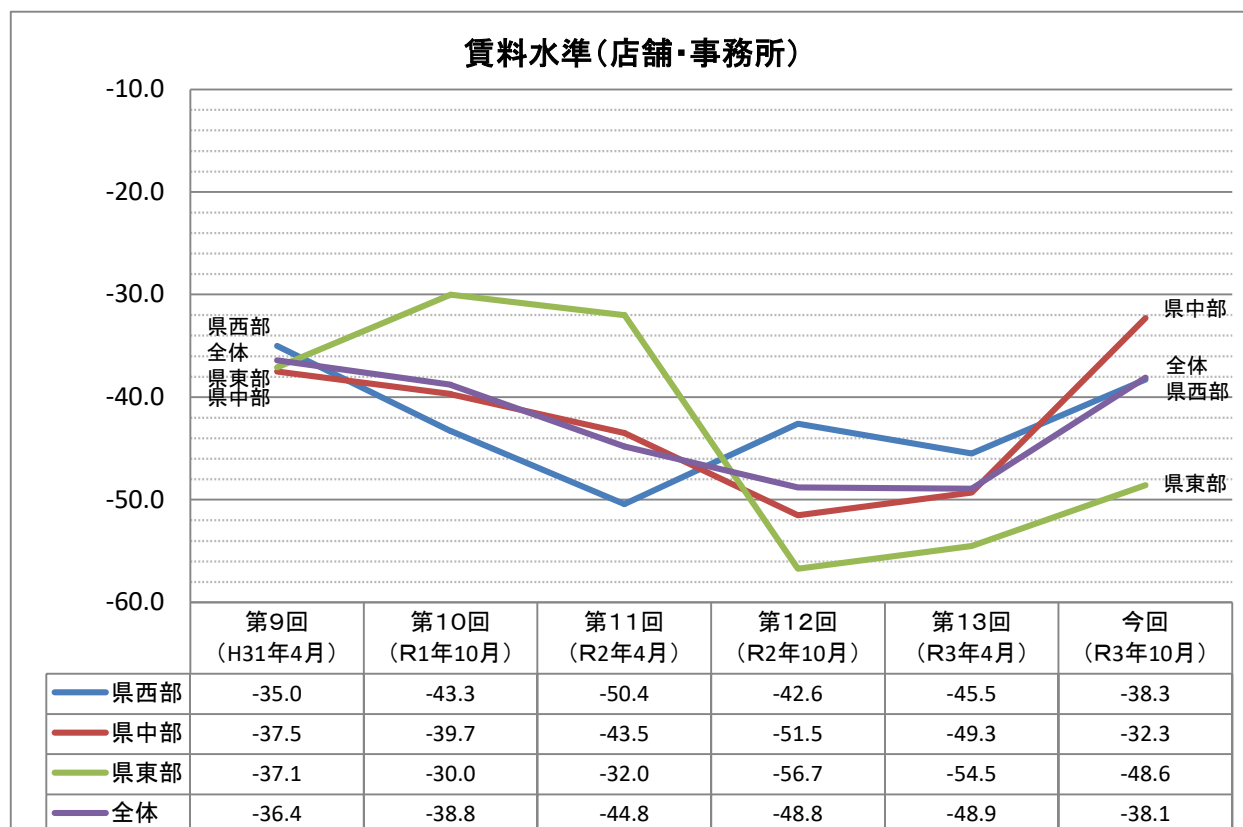


### 取引動向DI予測(マンション)

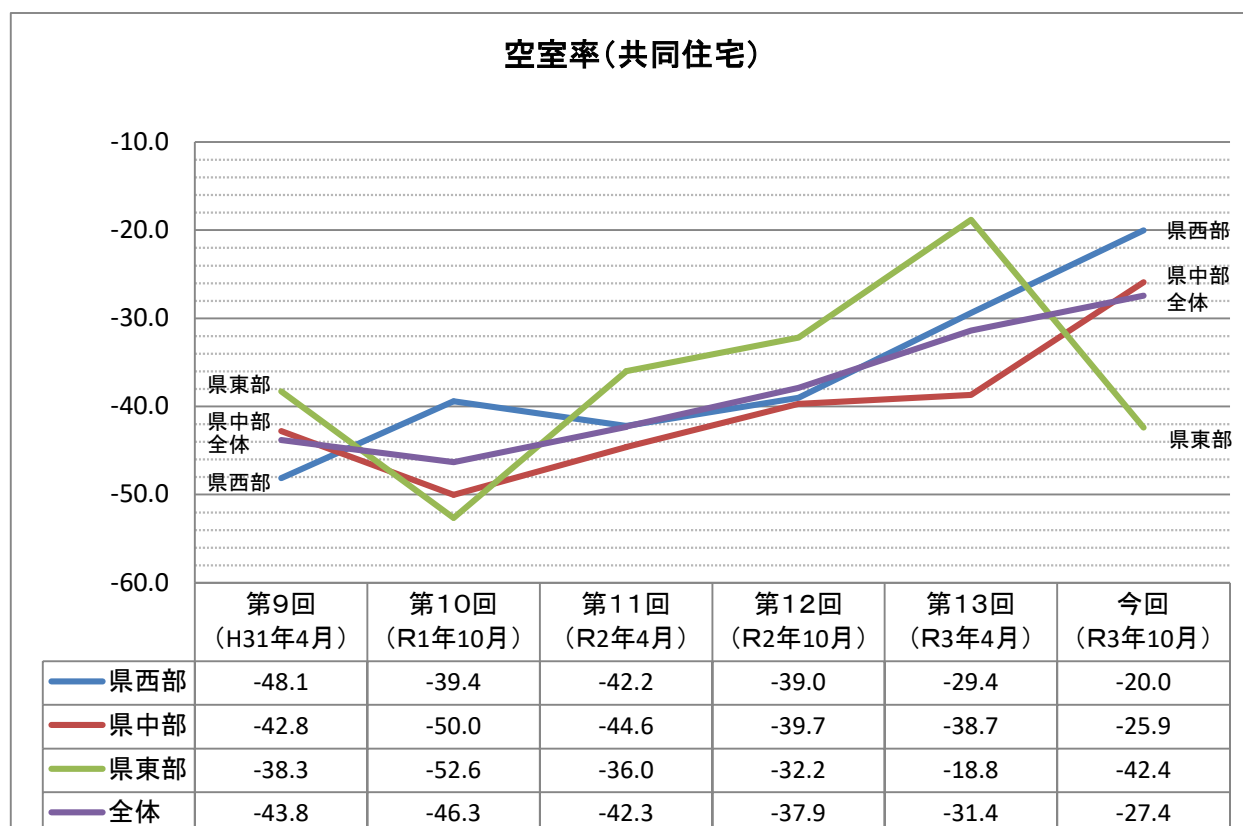
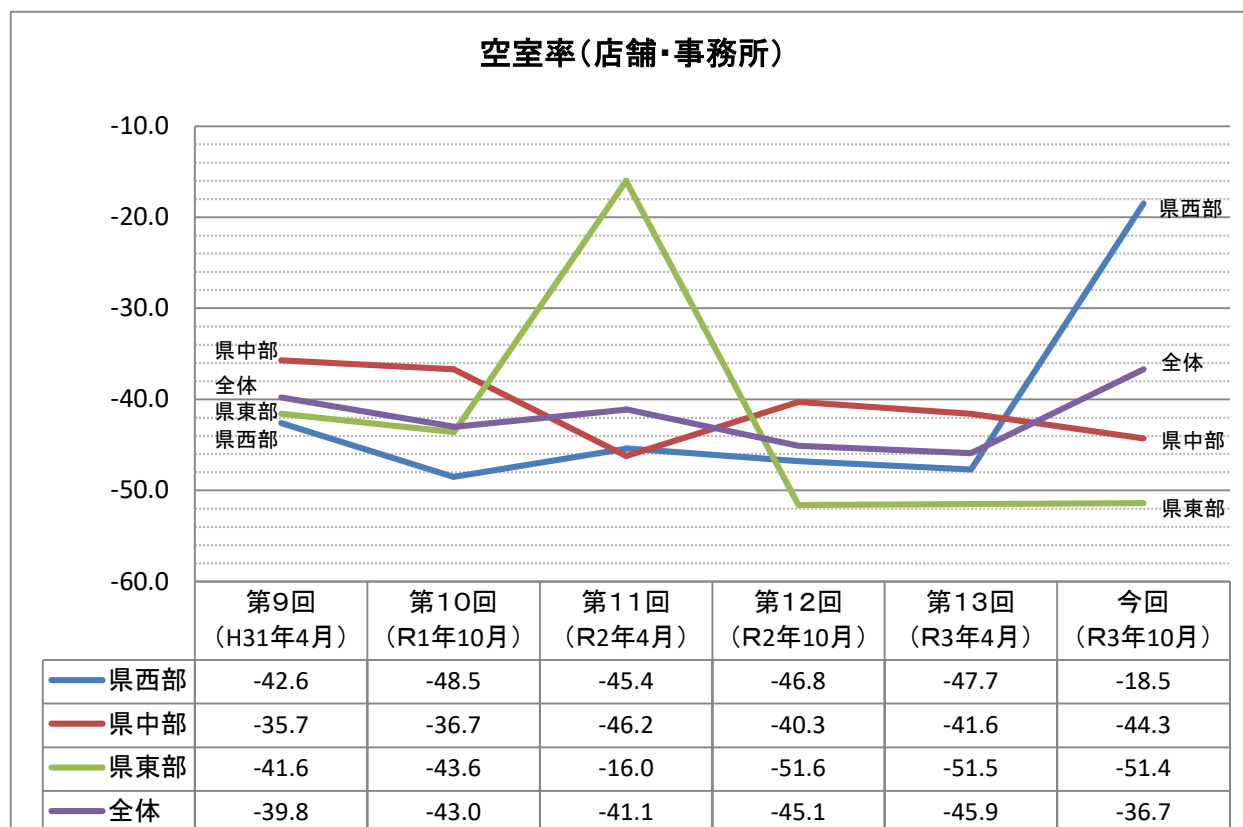


	第9回 (H31年4月)	第10回 (R1年10月)	第11回 (R2年4月)	第12回 (R2年10月)	第13回 (R3年4月)	今回 (R3年10月)	予測 (半年後)
県西部	-25.0	-38.8	-45.2	-38.9	-30.5	-38.1	-42.3
県中部	-29.6	-19.5	-40.6	-44.1	-34.7	-22.8	-20.0
県東部	-27.3	-26.1	-26.6	-46.2	-38.1	-26.3	-26.3
全体	-27.3	-28.0	-40.4	-42.4	-33.6	-30.2	-31.4

## 6. 賃料水準の動向



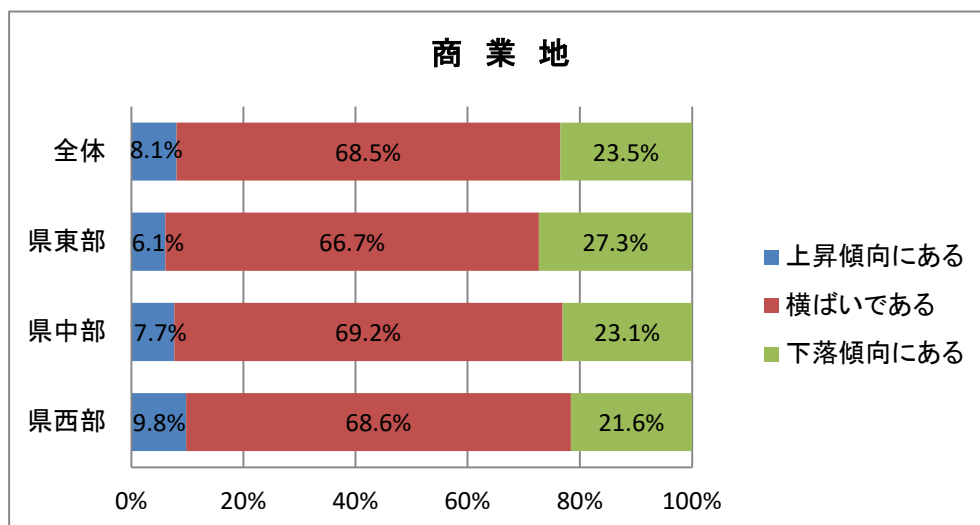
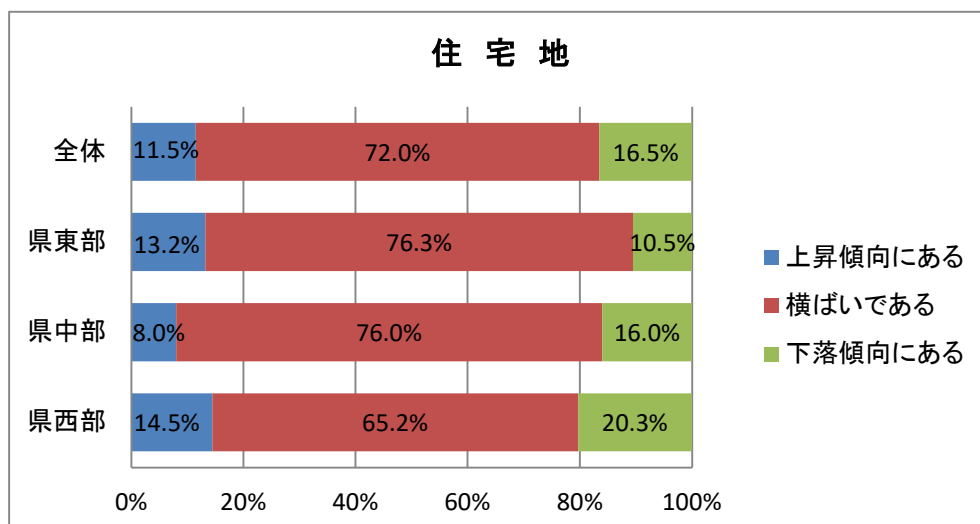
## 7. 空室率の動向



## [2] アンケート集計結果

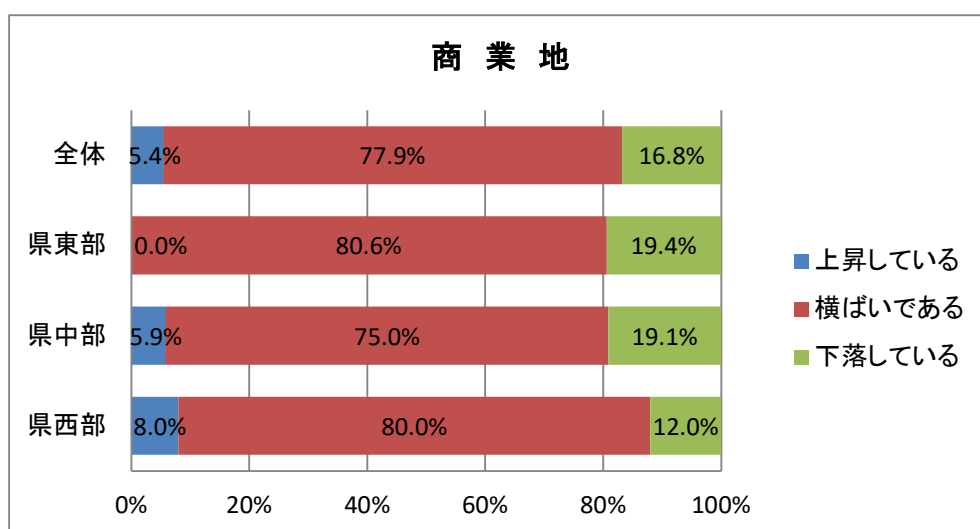
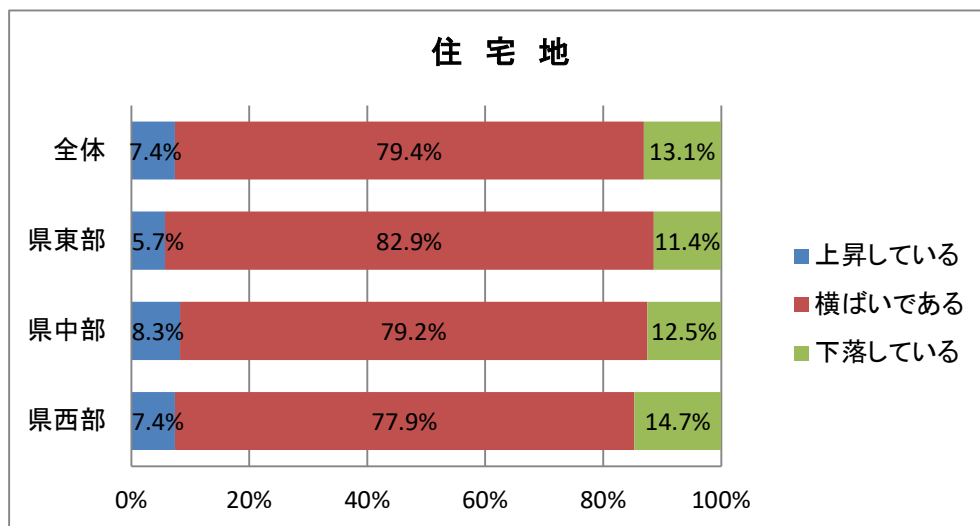
1. 現在 (R3.10.1) の地価の動向は半年前 (R3.4.1) と比較してどう感じているか [◇問2]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇傾向にある	10	14.5%	6	8.0%	5	13.2%	21	11.5%
	横ばいである	45	65.2%	57	76.0%	29	76.3%	131	72.0%
	下落傾向にある	14	20.3%	12	16.0%	4	10.5%	30	16.5%
	計	69	100.0%	75	100.0%	38	100.0%	182	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-5.8</b>		<b>-8.0</b>		<b>2.7</b>		<b>-5.0</b>	
商業地	わからない	7		3		0		10	
	未回答	1		1		1		3	
	上昇傾向にある	5	9.8%	5	7.7%	2	6.1%	12	8.1%
	横ばいである	35	68.6%	45	69.2%	22	66.7%	102	68.5%
	下落傾向にある	11	21.6%	15	23.1%	9	27.3%	35	23.5%
計	51	100.0%	65	100.0%	33	100.0%	149	100.0%	
<b>DI指数</b>	<b>-11.8</b>		<b>-15.4</b>		<b>-21.2</b>		<b>-15.4</b>		
わからない	13		10		0		23		
未回答	13		4		6		23		



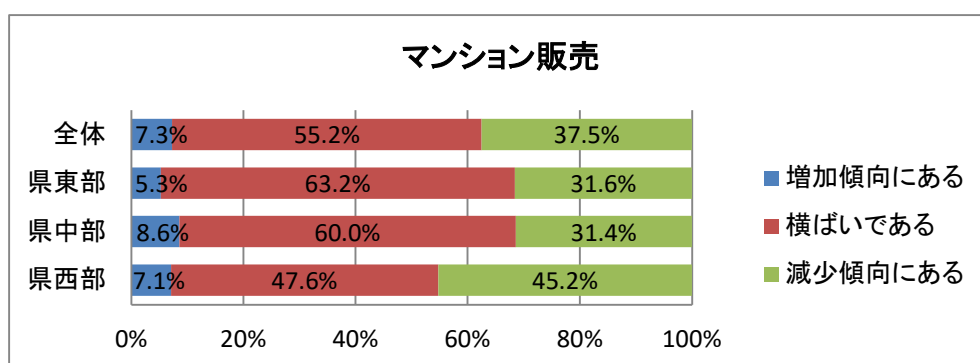
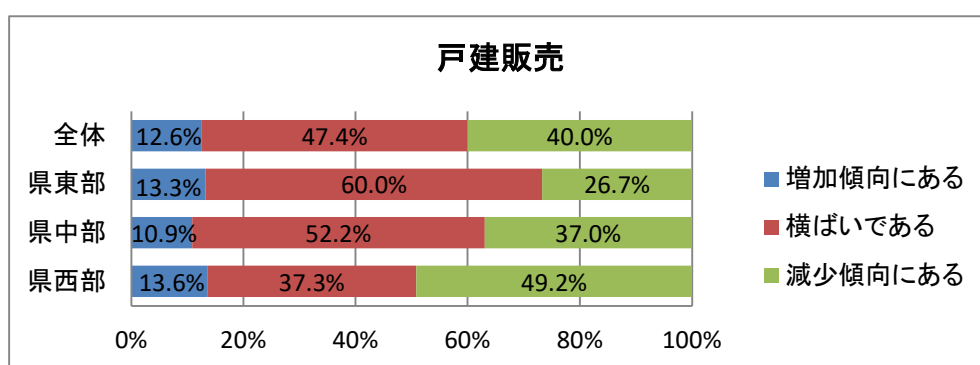
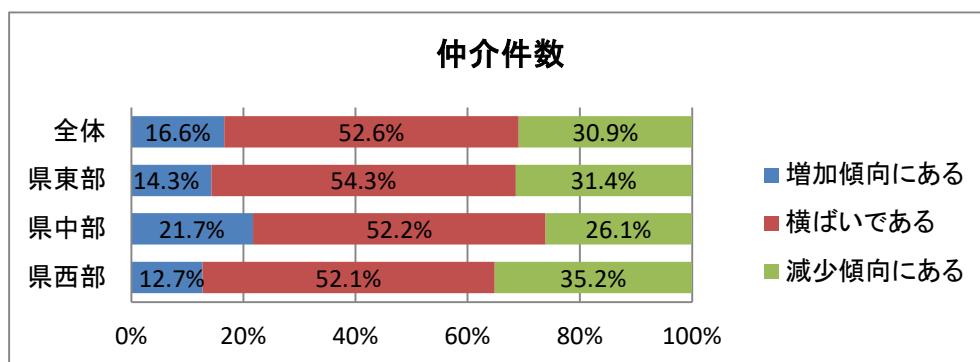
2. 半年後(R4.4.1)の地価の動向は現在と比較してどうなると予測するか [◇問3]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇している	5	7.4%	6	8.3%	2	5.7%	13	7.4%
	横ばいである	53	77.9%	57	79.2%	29	82.9%	139	79.4%
	下落している	10	14.7%	9	12.5%	4	11.4%	23	13.1%
	計	68	100.0%	72	100.0%	35	100.0%	175	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-7.3</b>		<b>-4.2</b>		<b>-5.7</b>		<b>-5.7</b>	
商業地	わからない	8		3		2		13	
	未回答	1		4		2		7	
	上昇している	4	8.0%	4	5.9%	0	0.0%	8	5.4%
	横ばいである	40	80.0%	51	75.0%	25	80.6%	116	77.9%
	下落している	6	12.0%	13	19.1%	6	19.4%	25	16.8%
計	50	100.0%	68	100.0%	31	100.0%	149	100.0%	
<b>DI指数</b>	<b>-4.0</b>		<b>-13.2</b>		<b>-19.4</b>		<b>-11.4</b>		
わからない	12		8		1		21		
未回答	15		3		7		25		



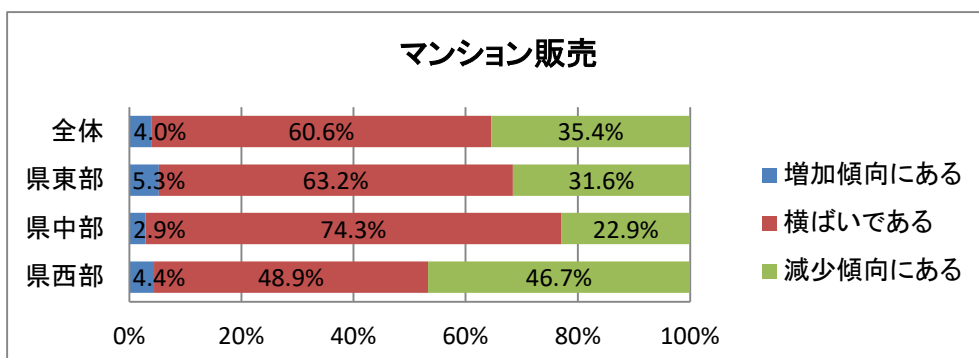
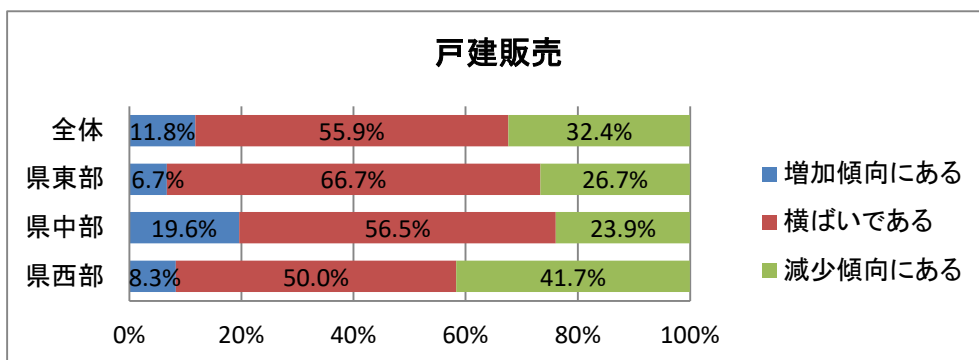
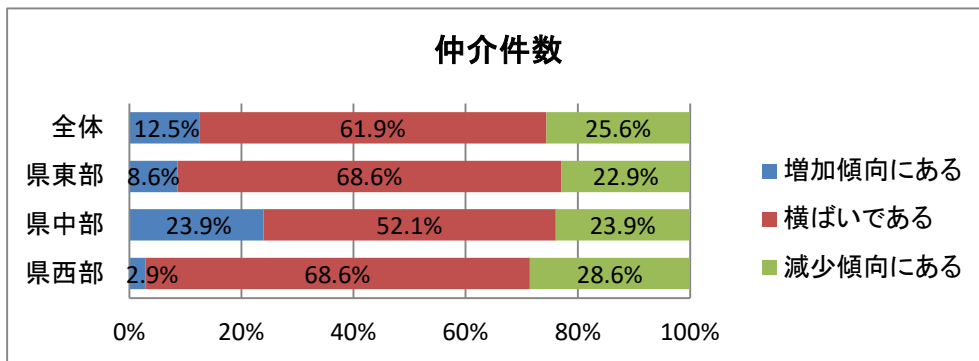
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	9	12.7%	15	21.7%	5	14.3%	29	16.6%
	横ばいである	37	52.1%	36	52.2%	19	54.3%	92	52.6%
	減少傾向にある	25	35.2%	18	26.1%	11	31.4%	54	30.9%
	計	71	100.0%	69	100.0%	35	100.0%	175	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-22.5</b>		<b>-4.4</b>		<b>-17.1</b>		<b>-14.3</b>	
戸建販売	未回答	6		10		4		20	
	増加傾向にある	8	13.6%	5	10.9%	4	13.3%	17	12.6%
	横ばいである	22	37.3%	24	52.2%	18	60.0%	64	47.4%
	減少傾向にある	29	49.2%	17	37.0%	8	26.7%	54	40.0%
	計	59	100.0%	46	100.0%	30	100.0%	135	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-35.6</b>		<b>-26.1</b>		<b>-13.4</b>		<b>-27.4</b>		
マンション販売	未回答	18		33		9		60	
	増加傾向にある	3	7.1%	3	8.6%	1	5.3%	7	7.3%
	横ばいである	20	47.6%	21	60.0%	12	63.2%	53	55.2%
	減少傾向にある	19	45.2%	11	31.4%	6	31.6%	36	37.5%
	計	42	100.0%	35	100.0%	19	100.0%	96	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-38.1</b>		<b>-22.8</b>		<b>-26.3</b>		<b>-30.2</b>		
未回答	35		44		20		99		



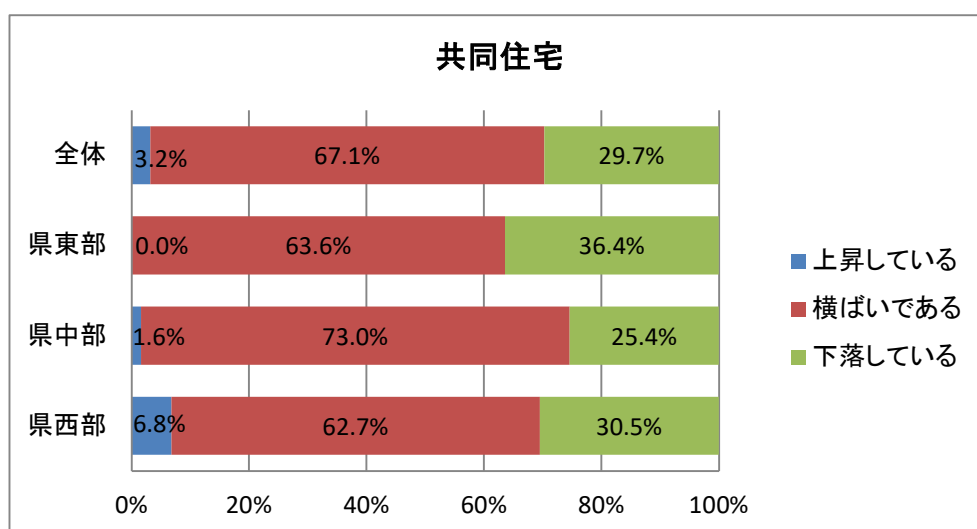
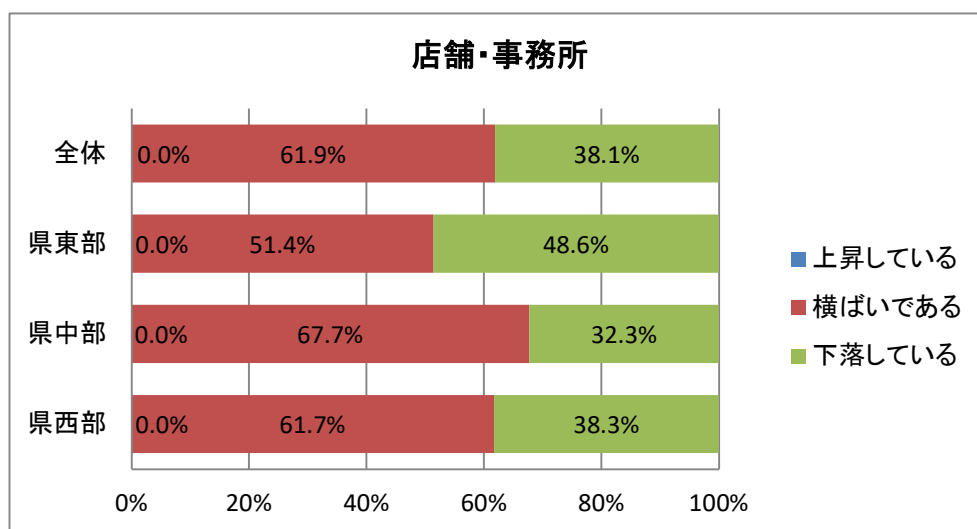
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	2	2.9%	17	23.9%	3	8.6%	22	12.5%
	横ばいである	48	68.6%	37	52.1%	24	68.6%	109	61.9%
	減少傾向にある	20	28.6%	17	23.9%	8	22.9%	45	25.6%
	計	70	100.0%	71	100.0%	35	100.0%	176	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-25.7</b>		<b>0.0</b>		<b>-14.3</b>		<b>-13.1</b>	
戸建販売	未回答	7		8		4		19	
	増加傾向にある	5	8.3%	9	19.6%	2	6.7%	16	11.8%
	横ばいである	30	50.0%	26	56.5%	20	66.7%	76	55.9%
	減少傾向にある	25	41.7%	11	23.9%	8	26.7%	44	32.4%
	計	60	100.0%	46	100.0%	30	100.0%	136	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-33.4</b>		<b>-4.3</b>		<b>-20.0</b>		<b>-20.6</b>		
マンション販売	未回答	17		33		9		59	
	増加傾向にある	2	4.4%	1	2.9%	1	5.3%	4	4.0%
	横ばいである	22	48.9%	26	74.3%	12	63.2%	60	60.6%
	減少傾向にある	21	46.7%	8	22.9%	6	31.6%	35	35.4%
	計	45	100.0%	35	100.0%	19	100.0%	99	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-42.3</b>		<b>-20.0</b>		<b>-26.3</b>		<b>-31.4</b>		
未回答	32		44		20		96		



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]

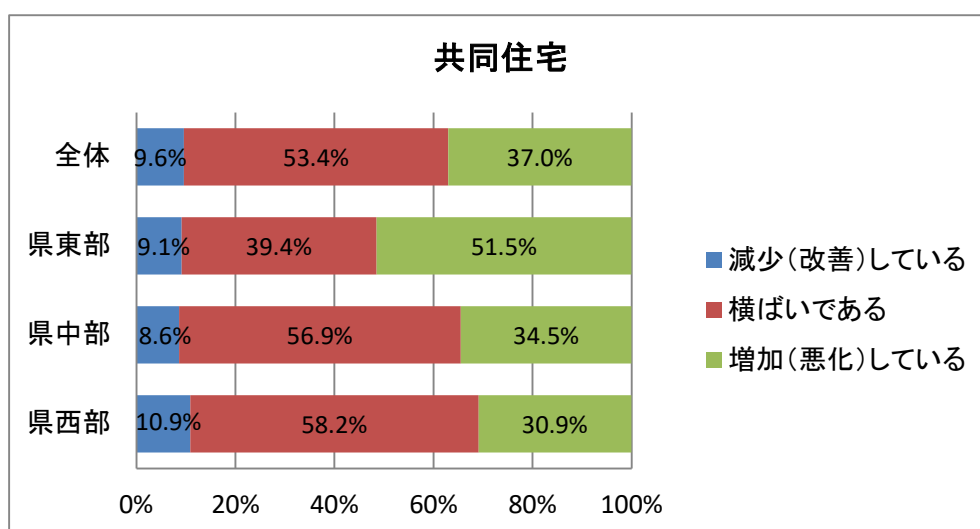
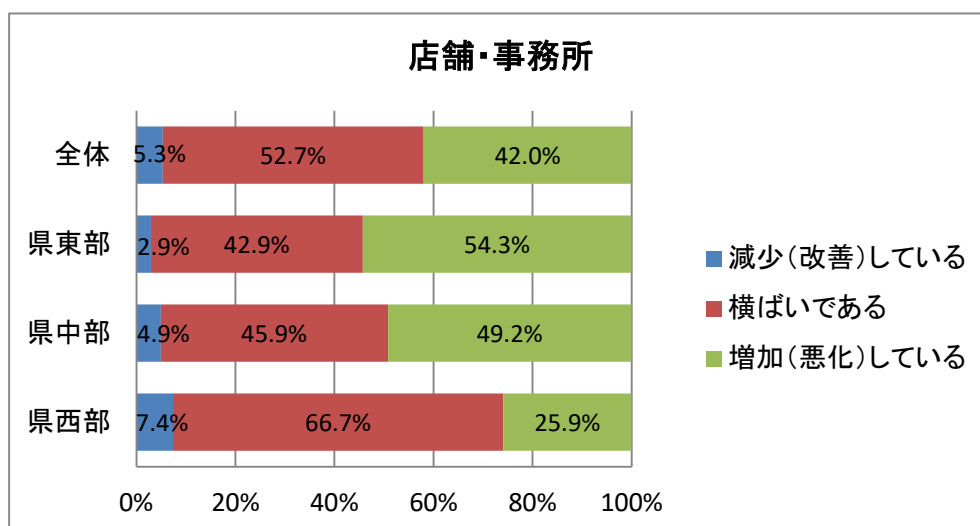
		県西部		県中部		県東部		全体	
店舗・事務所	上昇している	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	横ばいである	37	61.7%	44	67.7%	18	51.4%	99	61.9%
	下落している	23	38.3%	21	32.3%	17	48.6%	61	38.1%
	計	60	100.0%	65	100.0%	35	100.0%	160	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-38.3</b>		<b>-32.3</b>		<b>-48.6</b>		<b>-38.1</b>	
共同住宅	わからない	13		10		2		25	
	未回答	4		4		2		10	
	上昇している	4	6.8%	1	1.6%	0	0.0%	5	3.2%
	横ばいである	37	62.7%	46	73.0%	21	63.6%	104	67.1%
	下落している	18	30.5%	16	25.4%	12	36.4%	46	29.7%
	計	59	100.0%	63	100.0%	33	100.0%	155	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-23.7</b>		<b>-23.8</b>		<b>-36.4</b>		<b>-26.5</b>	
わからない	11		8		3		22		
未回答	7		8		3		18		





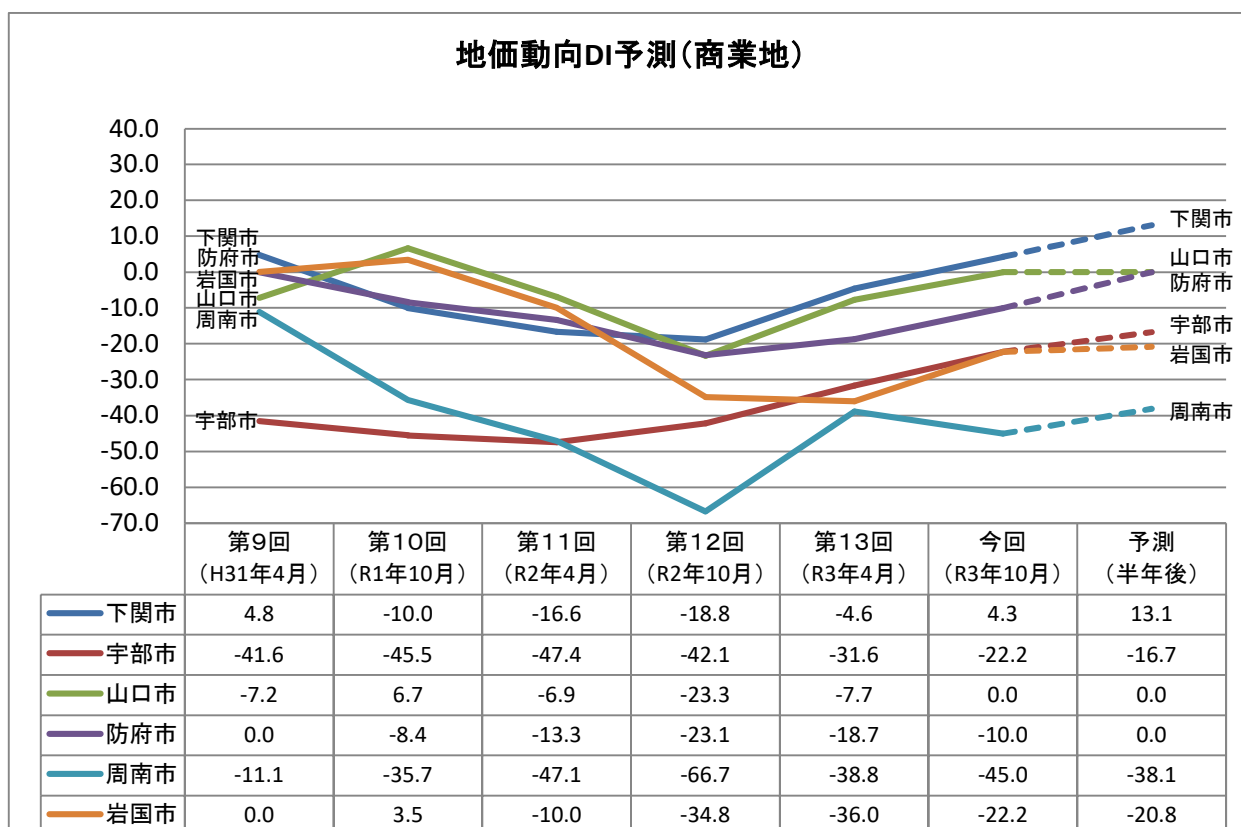
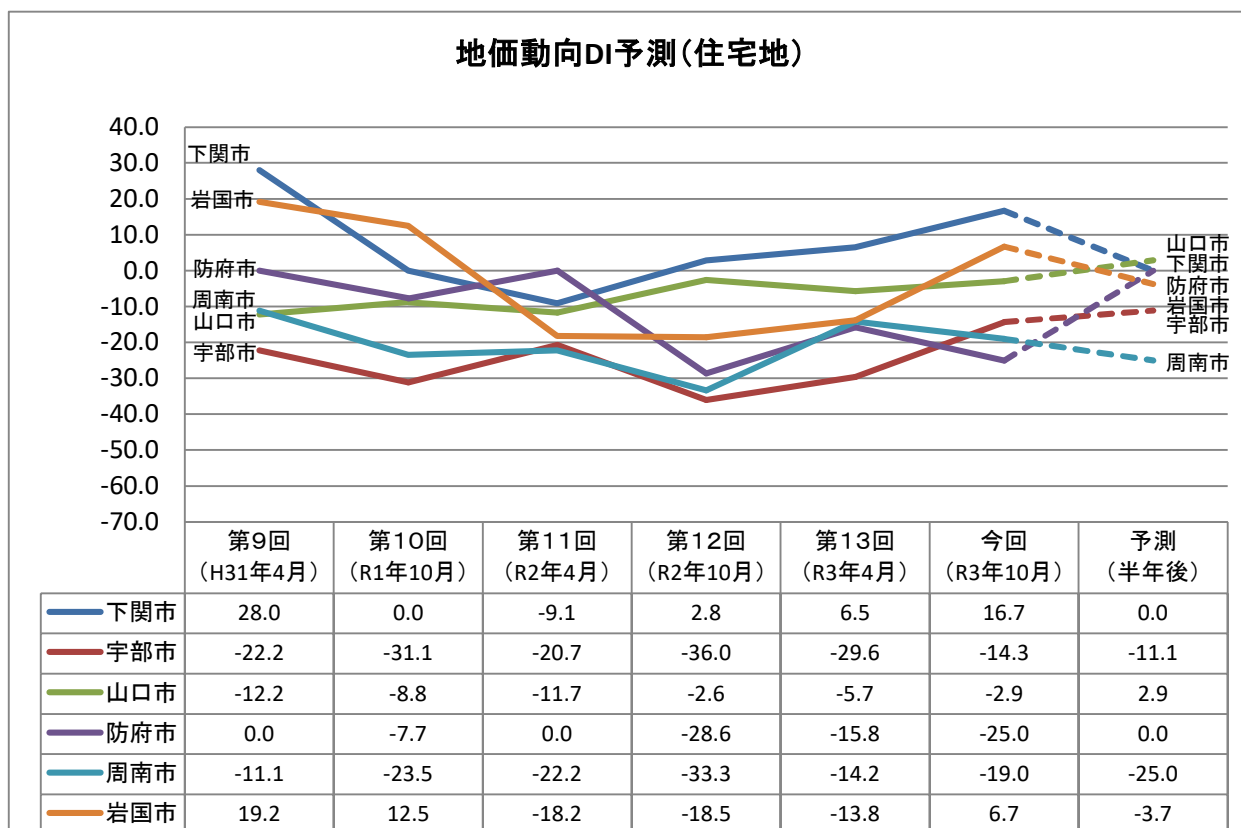
6. 現在の空室率は半年前と比較してどのように感じるか [◇問7]

		県西部		県中部		県東部		全体	
店舗・事務所	減少(改善)している	4	7.4%	3	4.9%	1	2.9%	8	5.3%
	横ばいである	36	66.7%	28	45.9%	15	42.9%	79	52.7%
	増加(悪化)している	14	25.9%	30	49.2%	19	54.3%	63	42.0%
	計	54	100.0%	61	100.0%	35	100.0%	150	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-18.5</b>		<b>-44.3</b>		<b>-51.4</b>		<b>-36.7</b>	
共同住宅	わからない	19		14		2		35	
	未回答	4		4		2		10	
	減少(改善)している	6	10.9%	5	8.6%	3	9.1%	14	9.6%
	横ばいである	32	58.2%	33	56.9%	13	39.4%	78	53.4%
	増加(悪化)している	17	30.9%	20	34.5%	17	51.5%	54	37.0%
計	55	100.0%	58	100.0%	33	100.0%	146	100.0%	
<b>DI指数</b>	<b>-20.0</b>		<b>-25.9</b>		<b>-42.4</b>		<b>-27.4</b>		
わからない	14		13		3		30		
未回答	8		8		3		19		

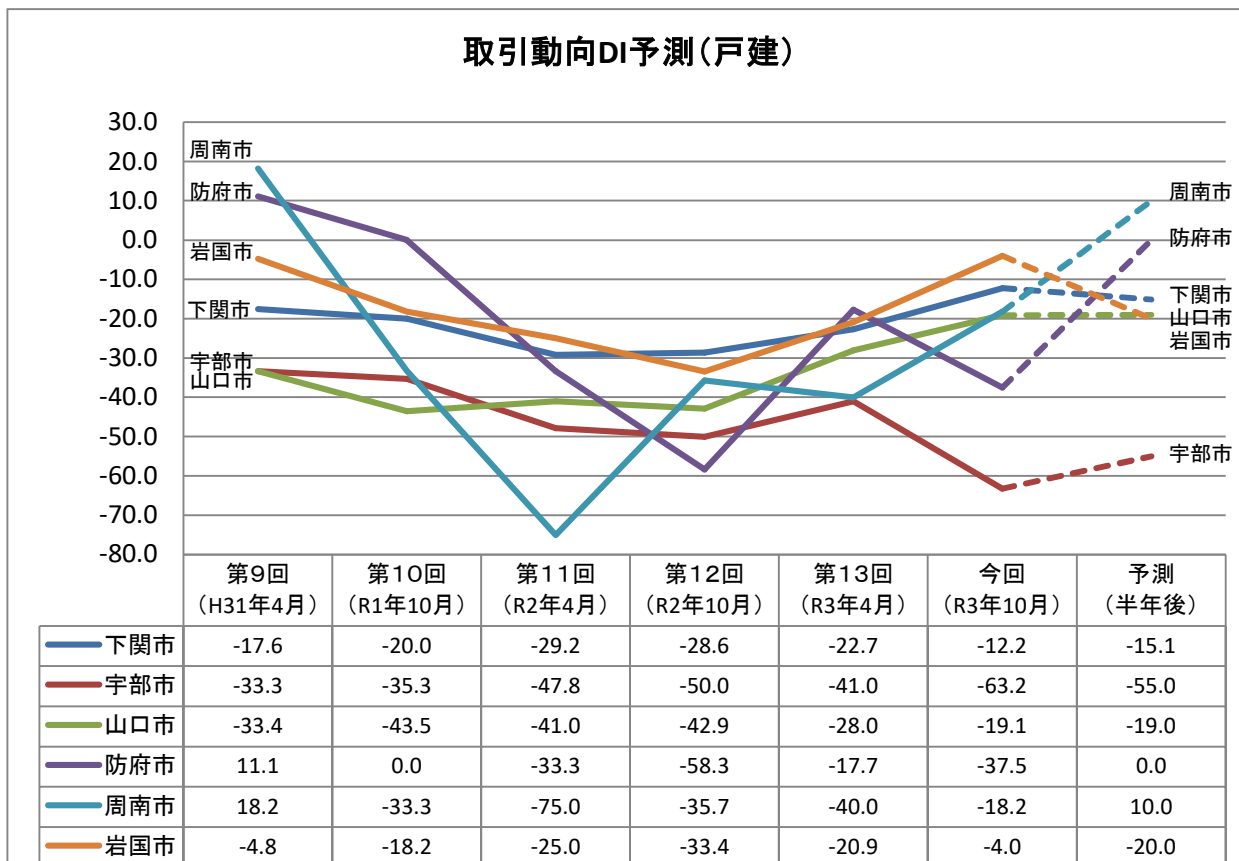
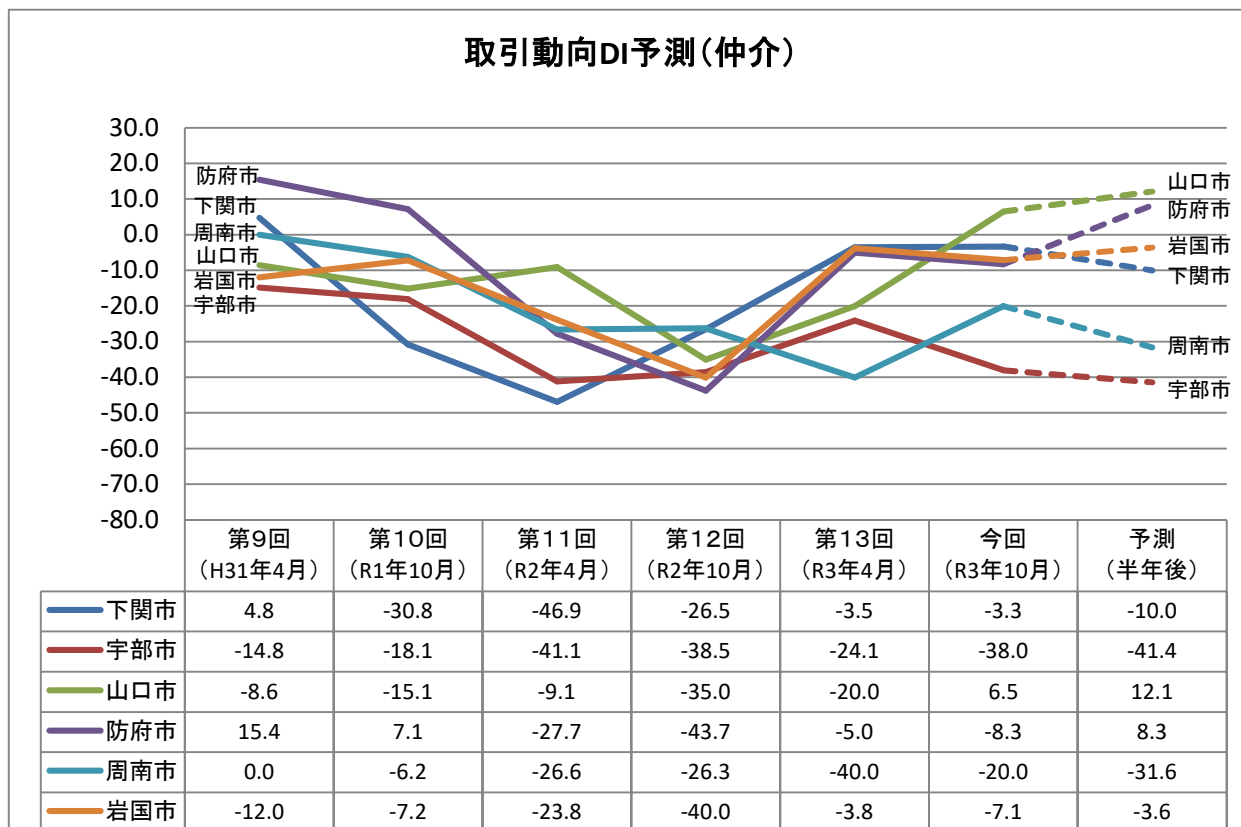


### [3] 各市別の不動産市況DI調査の概要

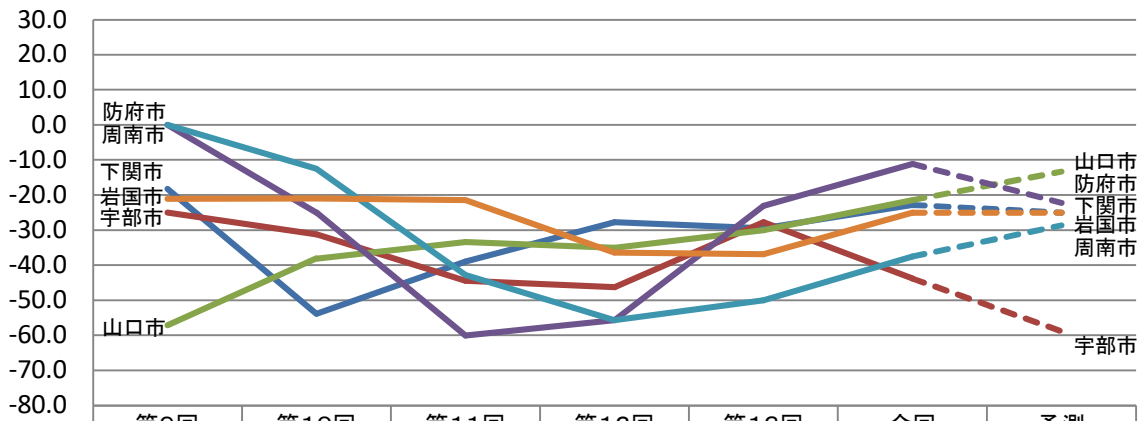
#### 1. 地価の動向と将来予測（各市別）



## 2. 取引件数の動向と将来予測（各市別）

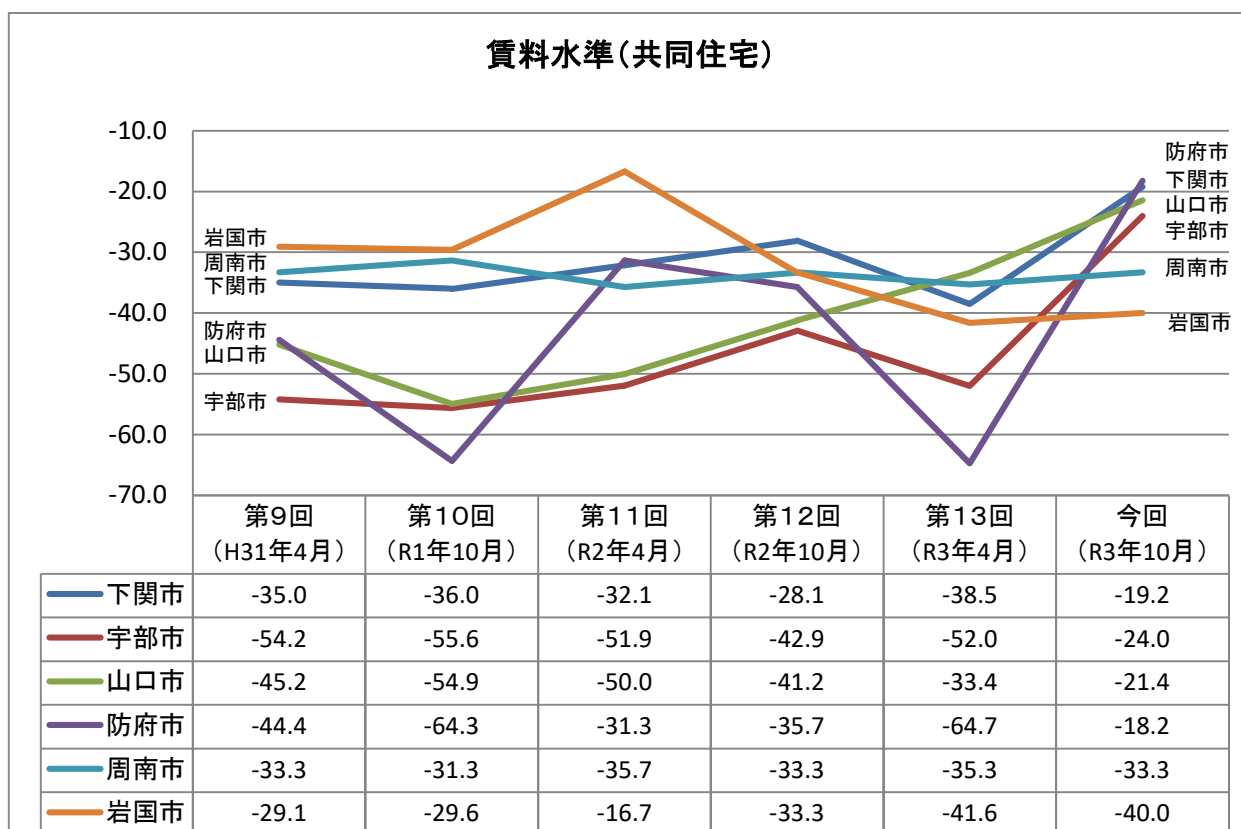
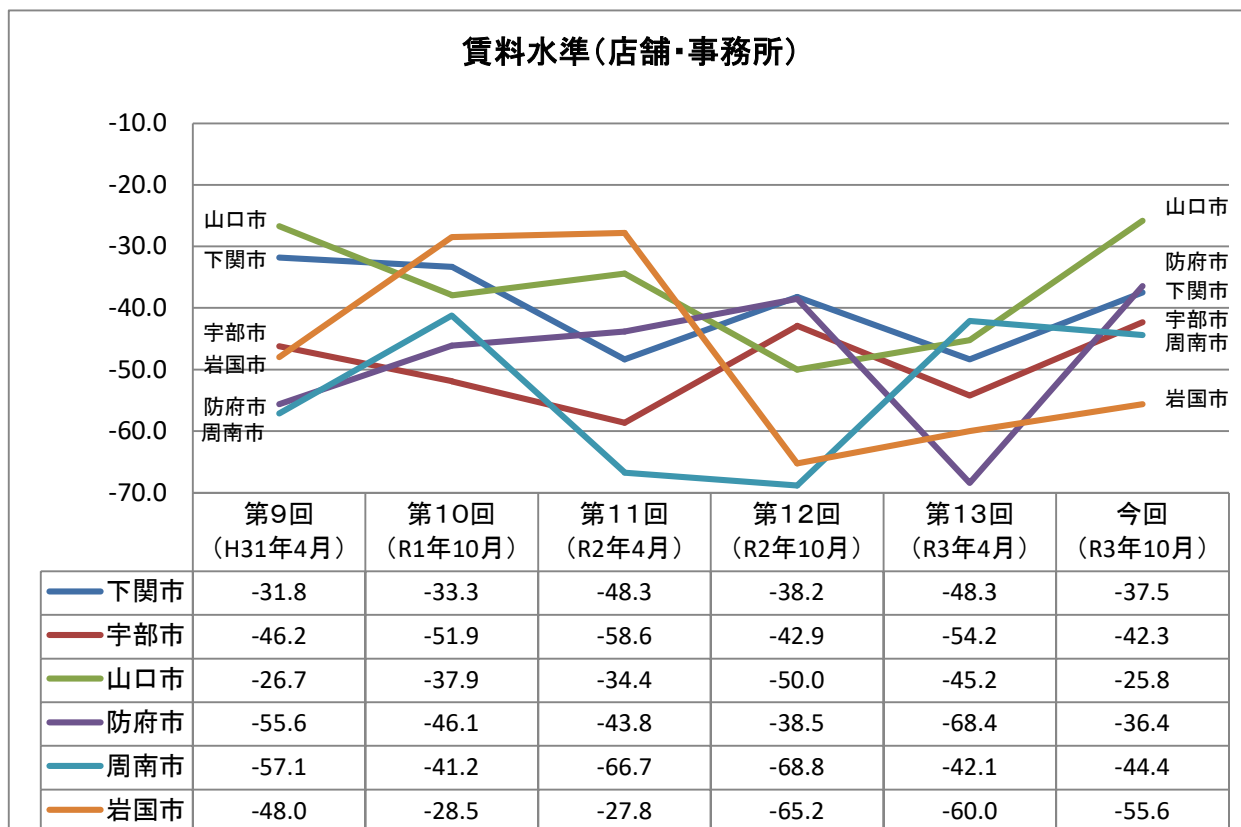


### 取引動向DI予測(マンション)

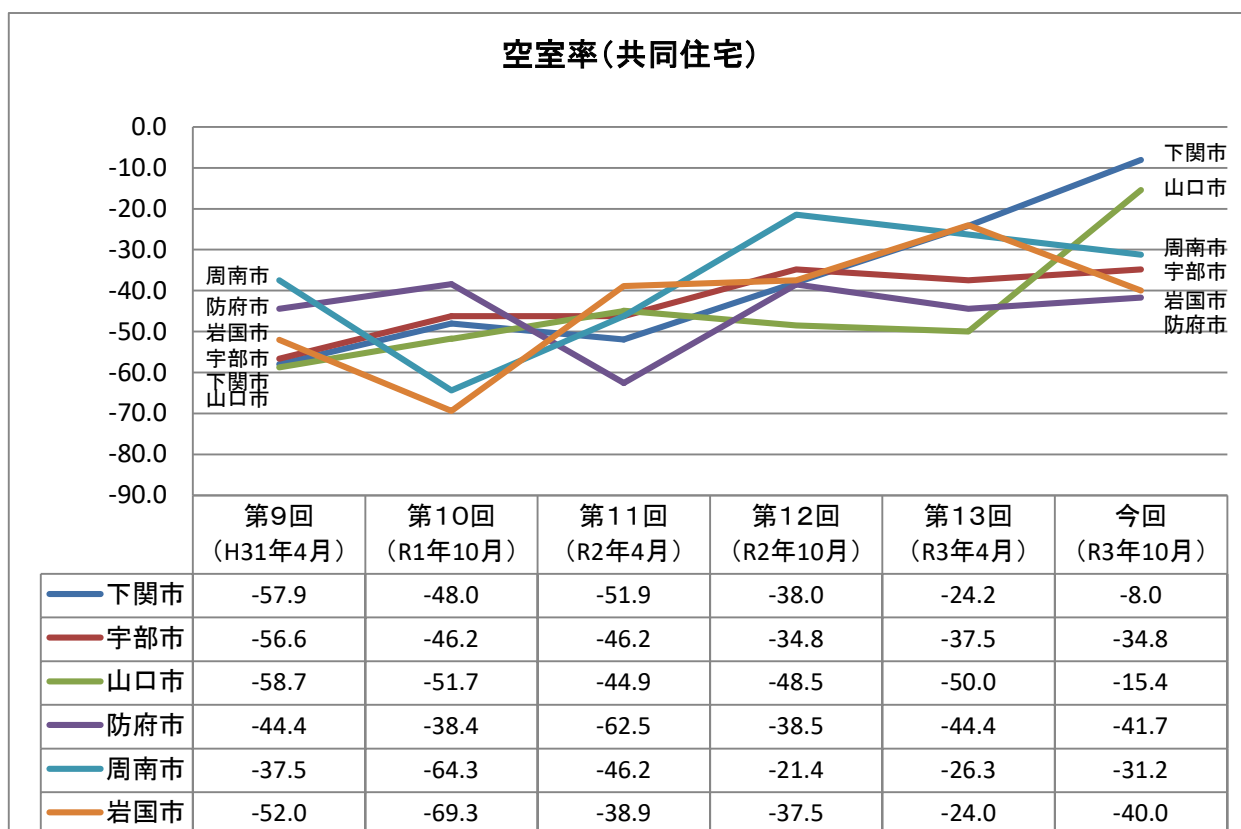
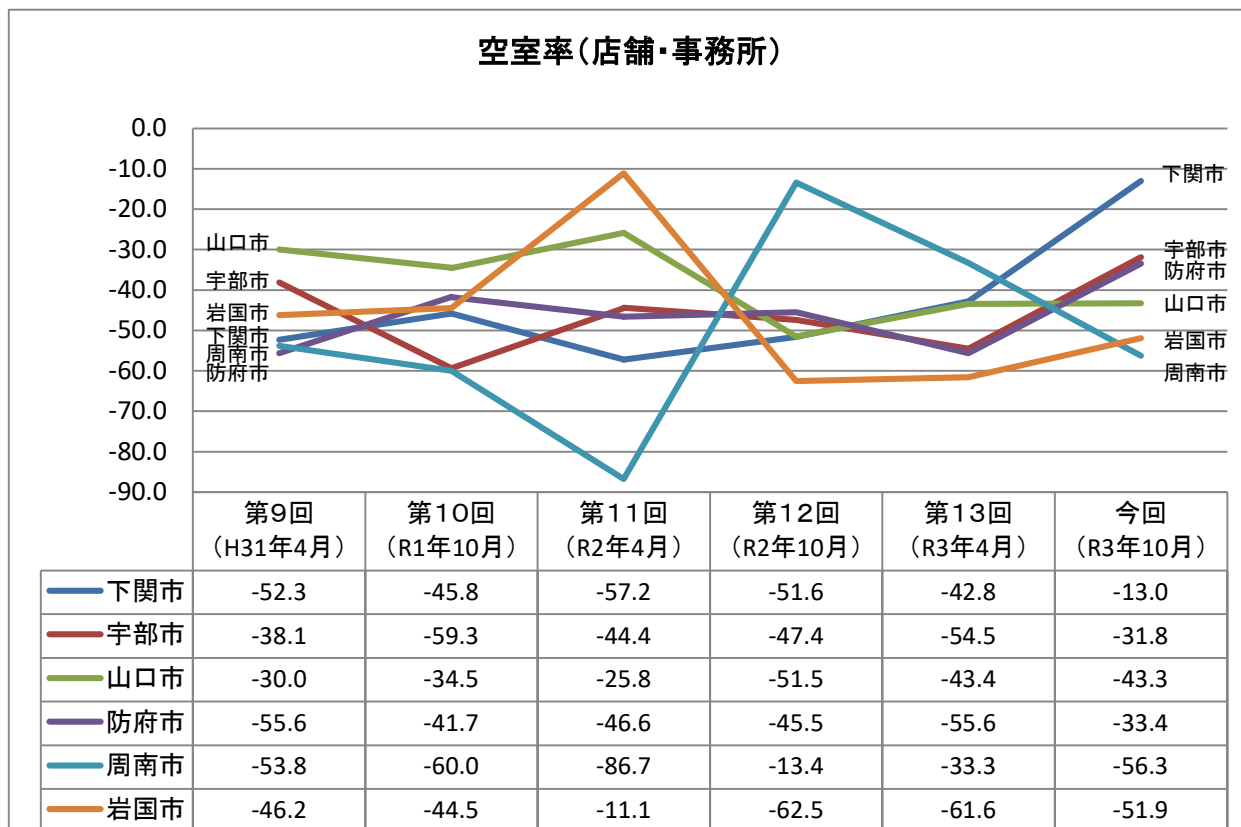


	第9回 (H31年4月)	第10回 (R1年10月)	第11回 (R2年4月)	第12回 (R2年10月)	第13回 (R3年4月)	今回 (R3年10月)	予測 (半年後)
— 下関市	-18.2	-53.8	-38.9	-27.7	-29.4	-22.8	-25.0
— 宇部市	-25.0	-31.2	-44.4	-46.2	-27.7	-43.8	-58.8
— 山口市	-57.1	-38.1	-33.4	-35.0	-30.0	-21.4	-13.3
— 防府市	0.0	-25.0	-60.0	-55.6	-23.1	-11.1	-22.2
— 周南市	0.0	-12.5	-42.8	-55.6	-50.0	-37.5	-28.6
— 岩国市	-21.1	-21.0	-21.5	-36.4	-36.8	-25.0	-25.0

### 3. 賃料水準の動向 (各市別)



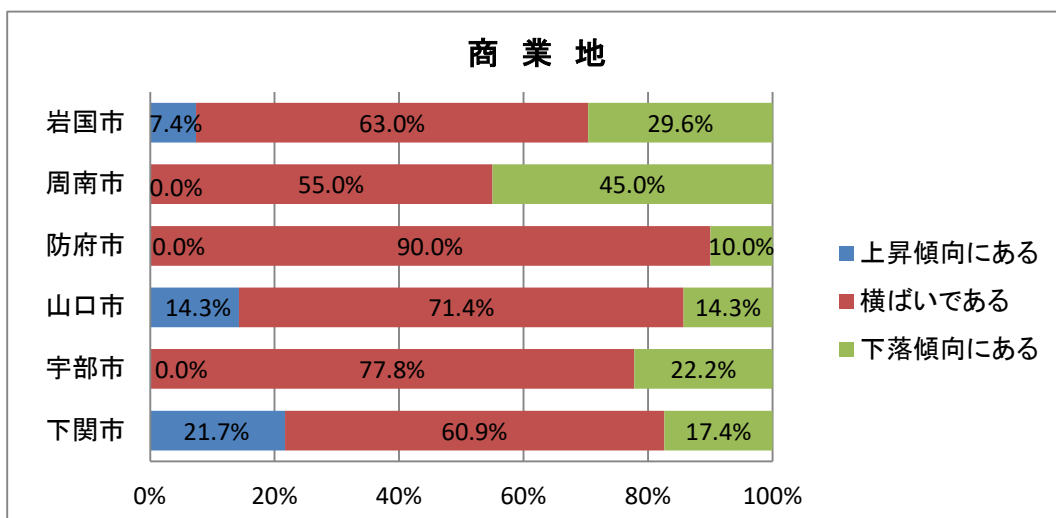
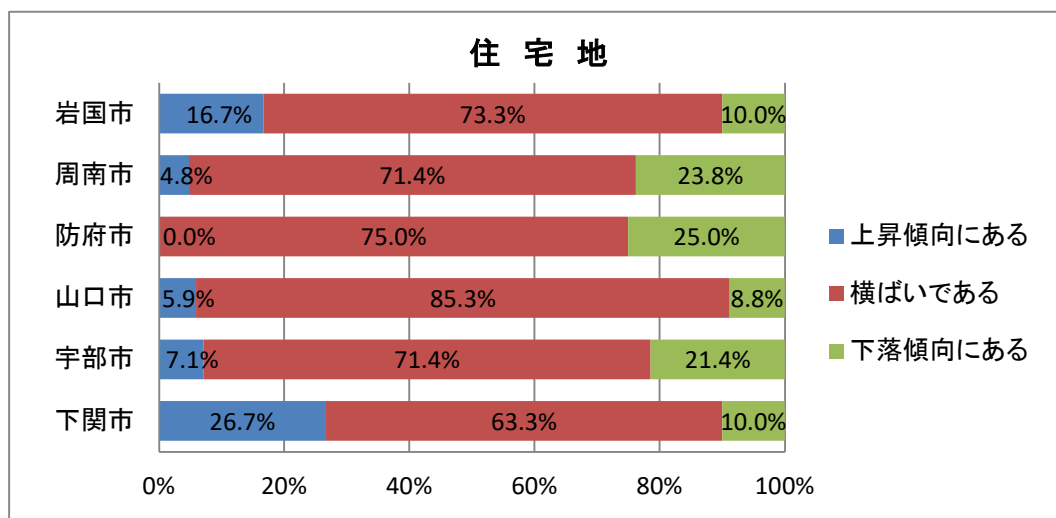
#### 4. 空室率の動向 (各市別)



## [4] アンケート集計結果(各市別)

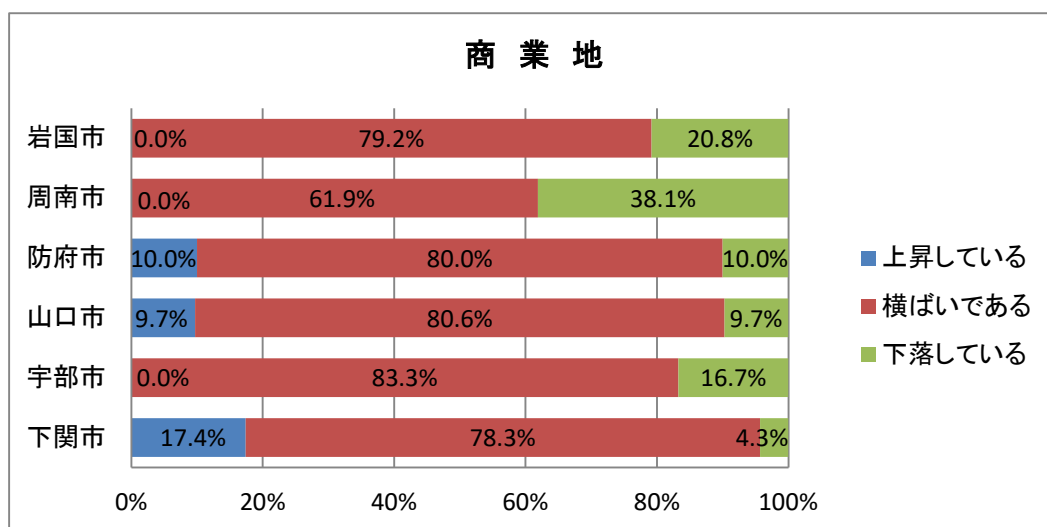
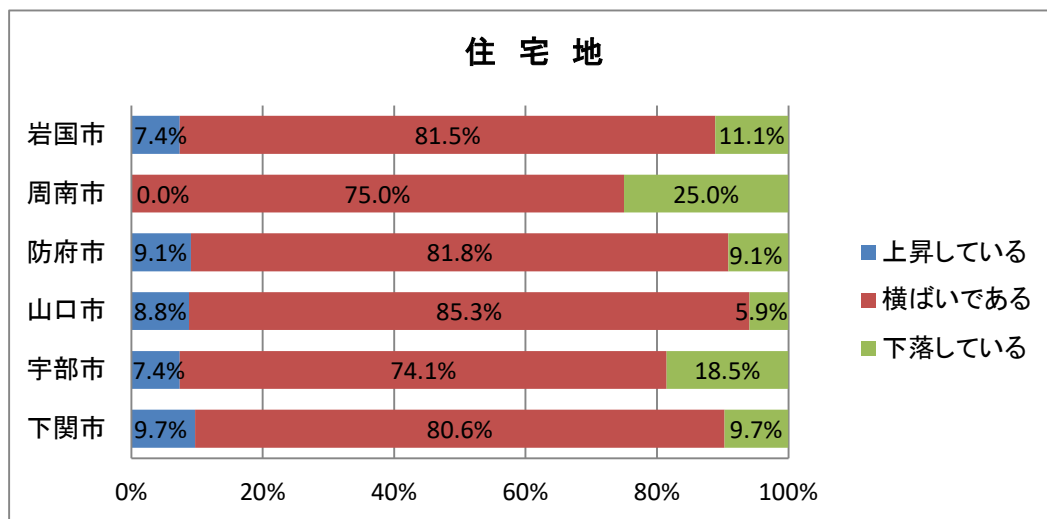
1. 現在(R3.10.1)の地価の動向は半年前(R3.4.1)と比較してどう感じているか [◇問2]

		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	8	26.7%	2	7.1%	2	5.9%	0	0.0%	1	4.8%	5	16.7%
	横ばいである	19	63.3%	20	71.4%	29	85.3%	9	75.0%	15	71.4%	22	73.3%
	下落傾向にある	3	10.0%	6	21.4%	3	8.8%	3	25.0%	5	23.8%	3	10.0%
	計	30	100.0%	28	100.0%	34	100.0%	12	100.0%	21	100.0%	30	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>16.7</b>		<b>-14.3</b>		<b>-2.9</b>		<b>-25.0</b>		<b>-19.0</b>		<b>6.7</b>	
わからない	4		3		3		0		0		0		
未回答	1		0		0		0		1		0		
商業地	上昇傾向にある	5	21.7%	0	0.0%	4	14.3%	0	0.0%	0	0.0%	2	7.4%
	横ばいである	14	60.9%	14	77.8%	20	71.4%	9	90.0%	11	55.0%	17	63.0%
	下落傾向にある	4	17.4%	4	22.2%	4	14.3%	1	10.0%	9	45.0%	8	29.6%
	計	23	100.0%	18	100.0%	28	100.0%	10	100.0%	20	100.0%	27	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>4.3</b>		<b>-22.2</b>		<b>0.0</b>		<b>-10.0</b>		<b>-45.0</b>		<b>-22.2</b>	
わからない	7		6		7		1		1		0		
未回答	5		7		2		1		1		3		



2. 半年後(R4.4.1)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]

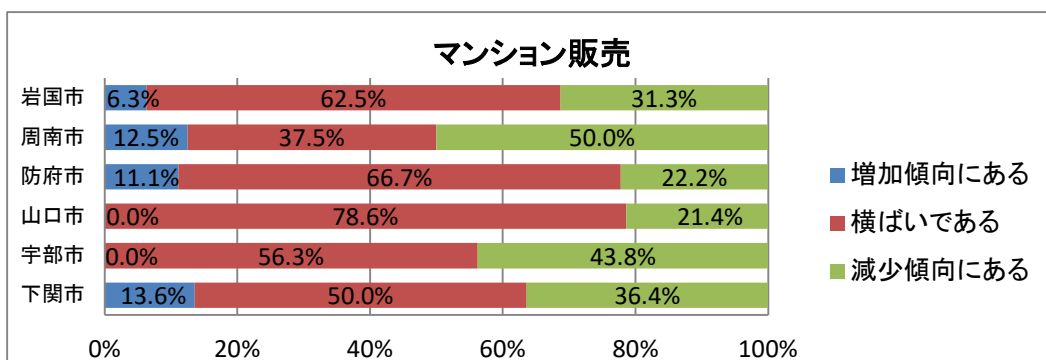
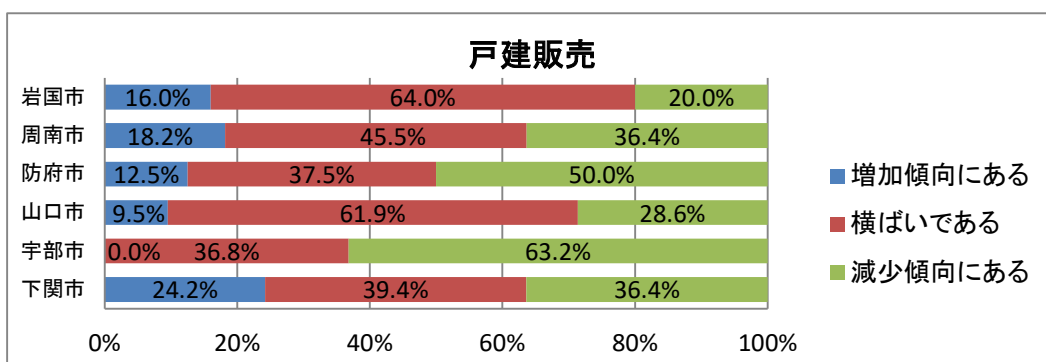
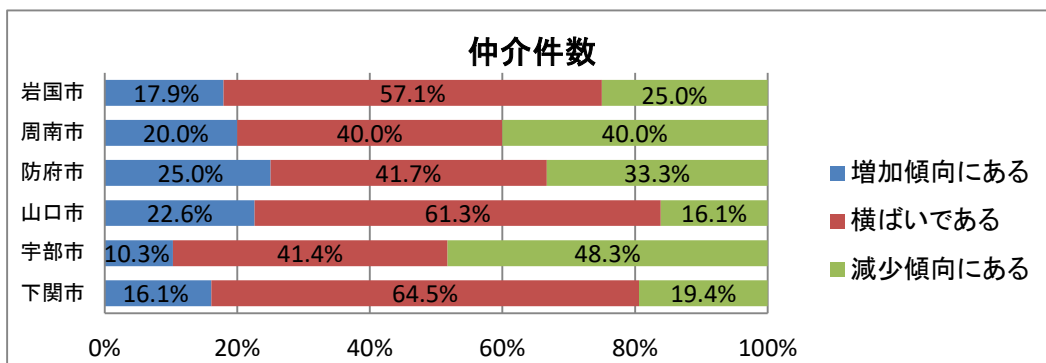
		下関市		宇部市		山口市		防府市		周南市		岩国市	
住宅地	上昇している	3	9.7%	2	7.4%	3	8.8%	1	9.1%	0	0.0%	2	7.4%
	横ばいである	25	80.6%	20	74.1%	29	85.3%	9	81.8%	15	75.0%	22	81.5%
	下落している	3	9.7%	5	18.5%	2	5.9%	1	9.1%	5	25.0%	3	11.1%
	計	31	100.0%	27	100.0%	34	100.0%	11	100.0%	20	100.0%	27	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>0.0</b>		<b>-11.1</b>		<b>2.9</b>		<b>0.0</b>		<b>-25.0</b>		<b>-3.7</b>	
わからない	4		3		2		0		0		2		
未回答	0		1		1		1		2		1		
商業地	上昇している	4	17.4%	0	0.0%	3	9.7%	1	10.0%	0	0.0%	0	0.0%
	横ばいである	18	78.3%	15	83.3%	25	80.6%	8	80.0%	13	61.9%	19	79.2%
	下落している	1	4.3%	3	16.7%	3	9.7%	1	10.0%	8	38.1%	5	20.8%
	計	23	100.0%	18	100.0%	31	100.0%	10	100.0%	21	100.0%	24	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>13.1</b>		<b>-16.7</b>		<b>0.0</b>		<b>0.0</b>		<b>-38.1</b>		<b>-20.8</b>	
わからない	6		5		5		1		0		1		
未回答	6		8		1		1		1		5		





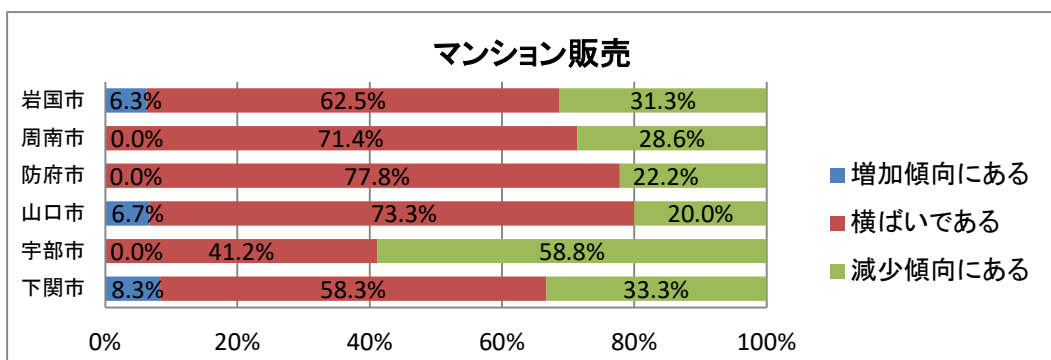
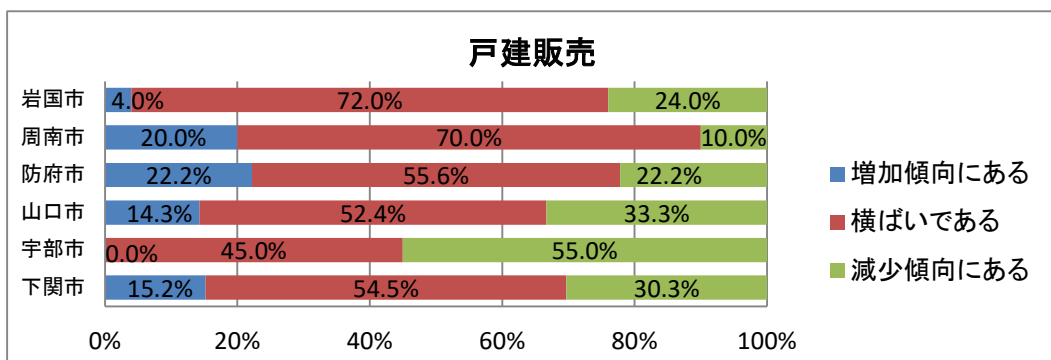
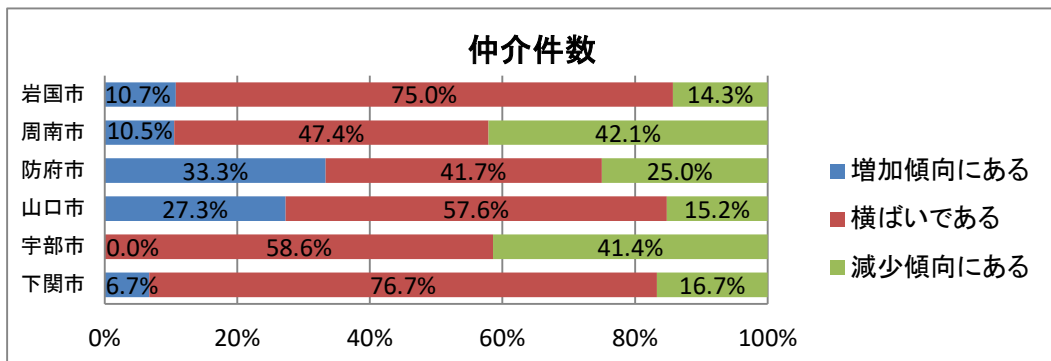
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		下関市		宇部市		山口市		防府市		周南市		岩国市	
仲介 件数	増加傾向にある	5	16.1%	3	10.3%	7	22.6%	3	25.0%	4	20.0%	5	17.9%
	横ばいである	20	64.5%	12	41.4%	19	61.3%	5	41.7%	8	40.0%	16	57.1%
	減少傾向にある	6	19.4%	14	48.3%	5	16.1%	4	33.3%	8	40.0%	7	25.0%
	計	31	100.0%	29	100.0%	31	100.0%	12	100.0%	20	100.0%	28	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-3.3</b>		<b>-38.0</b>		<b>6.5</b>		<b>-8.3</b>		<b>-20.0</b>		<b>-7.1</b>	
戸建 販売	未回答	4		2		6		0		2		2	
	増加傾向にある	8	24.2%	0	0.0%	2	9.5%	1	12.5%	2	18.2%	4	16.0%
	横ばいである	13	39.4%	7	36.8%	13	61.9%	3	37.5%	5	45.5%	16	64.0%
	減少傾向にある	12	36.4%	12	63.2%	6	28.6%	4	50.0%	4	36.4%	5	20.0%
	計	33	100.0%	19	100.0%	21	100.0%	8	100.0%	11	100.0%	25	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-12.2</b>		<b>-63.2</b>		<b>-19.1</b>		<b>-37.5</b>		<b>-18.2</b>		<b>-4.0</b>		
マンショ ン販売	未回答	2		12		16		4		11		5	
	増加傾向にある	3	13.6%	0	0.0%	0	0.0%	1	11.1%	1	12.5%	1	6.3%
	横ばいである	11	50.0%	9	56.3%	11	78.6%	6	66.7%	3	37.5%	10	62.5%
	減少傾向にある	8	36.4%	7	43.8%	3	21.4%	2	22.2%	4	50.0%	5	31.3%
	計	22	100.0%	16	100.0%	14	100.0%	9	100.0%	8	100.0%	16	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-22.8</b>		<b>-43.8</b>		<b>-21.4</b>		<b>-11.1</b>		<b>-37.5</b>		<b>-25.0</b>		
未回答	13		15		23		3		14		14		



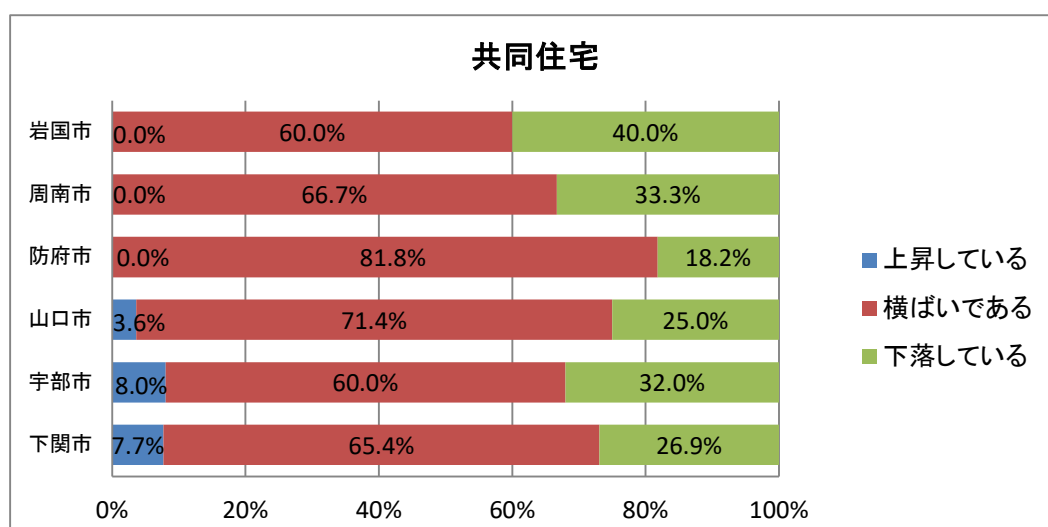
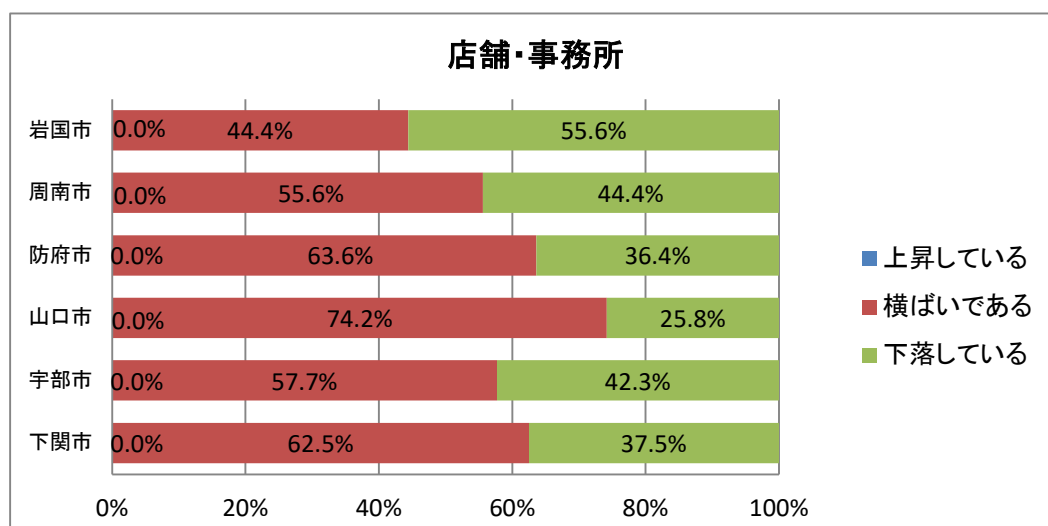
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		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	2	6.7%	0	0.0%	9	27.3%	4	33.3%	2	10.5%	3	10.7%
	横ばいである	23	76.7%	17	58.6%	19	57.6%	5	41.7%	9	47.4%	21	75.0%
	減少傾向にある	5	16.7%	12	41.4%	5	15.2%	3	25.0%	8	42.1%	4	14.3%
	計	30	100.0%	29	100.0%	33	100.0%	12	100.0%	19	100.0%	28	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-10.0</b>		<b>-41.4</b>		<b>12.1</b>		<b>8.3</b>		<b>-31.6</b>		<b>-3.6</b>	
戸建 販売	未回答	5		2		4		0		3		2	
	増加傾向にある	5	15.2%	0	0.0%	3	14.3%	2	22.2%	2	20.0%	1	4.0%
	横ばいである	18	54.5%	9	45.0%	11	52.4%	5	55.6%	7	70.0%	18	72.0%
	減少傾向にある	10	30.3%	11	55.0%	7	33.3%	2	22.2%	1	10.0%	6	24.0%
	計	33	100.0%	20	100.0%	21	100.0%	9	100.0%	10	100.0%	25	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-15.1</b>		<b>-55.0</b>		<b>-19.0</b>		<b>0.0</b>		<b>10.0</b>		<b>-20.0</b>		
マンショ ン販売	未回答	2		11		16		3		12		5	
	増加傾向にある	2	8.3%	0	0.0%	1	6.7%	0	0.0%	0	0.0%	1	6.3%
	横ばいである	14	58.3%	7	41.2%	11	73.3%	7	77.8%	5	71.4%	10	62.5%
	減少傾向にある	8	33.3%	10	58.8%	3	20.0%	2	22.2%	2	28.6%	5	31.3%
	計	24	100.0%	17	100.0%	15	100.0%	9	100.0%	7	100.0%	16	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-25.0</b>		<b>-58.8</b>		<b>-13.3</b>		<b>-22.2</b>		<b>-28.6</b>		<b>-25.0</b>		
未回答	11		14		22		3		15		14		



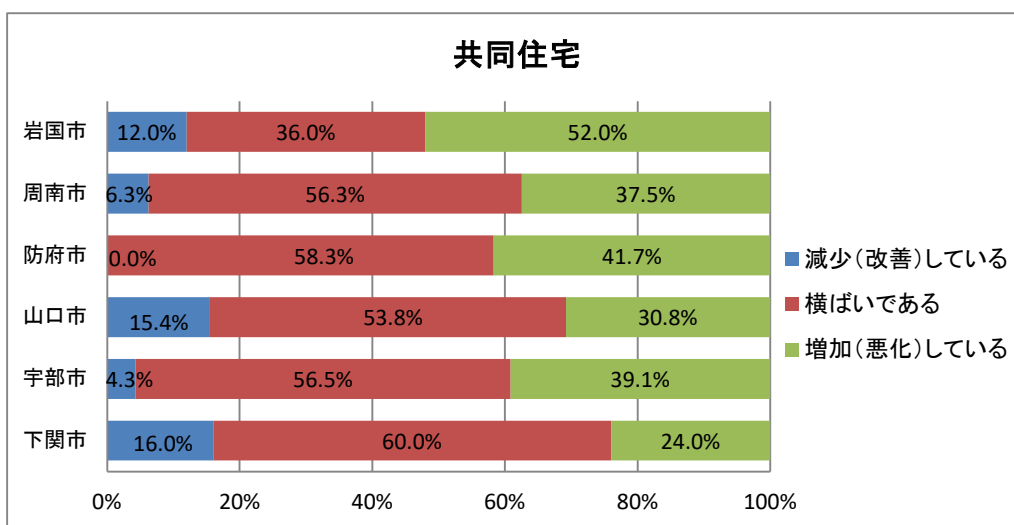
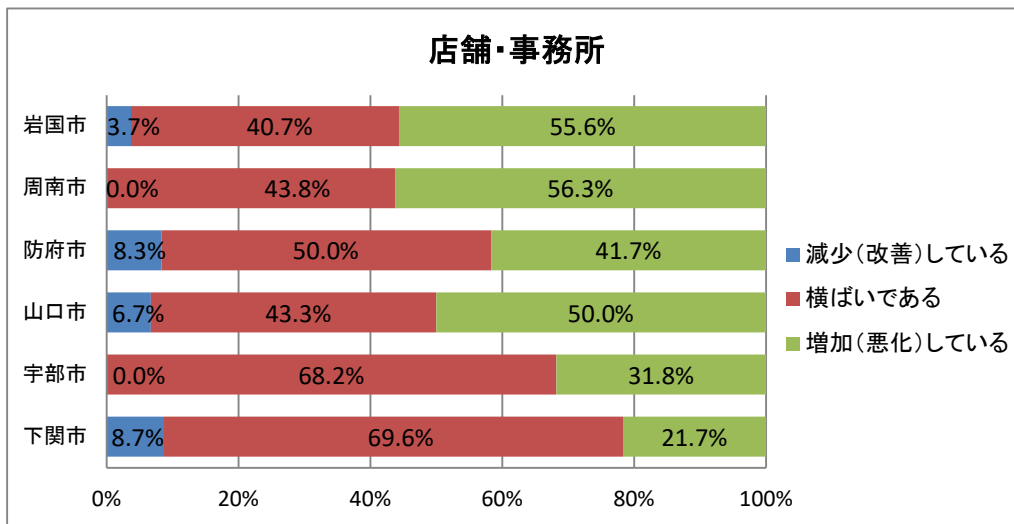
5. 現在の賃料水準は半年前と比較してどのように感じるか [◇問6]

		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	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	横ばいである	15	62.5%	15	57.7%	23	74.2%	7	63.6%	10	55.6%	12	44.4%
	下落している	9	37.5%	11	42.3%	8	25.8%	4	36.4%	8	44.4%	15	55.6%
	計	24	100.0%	26	100.0%	31	100.0%	11	100.0%	18	100.0%	27	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-37.5</b>		<b>-42.3</b>		<b>-25.8</b>		<b>-36.4</b>		<b>-44.4</b>		<b>-55.6</b>	
共同 住宅	わからない	8		4		5		1		2		2	
	未回答	3		1		1		0		2		1	
	上昇している	2	7.7%	2	8.0%	1	3.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	横ばいである	17	65.4%	15	60.0%	20	71.4%	9	81.8%	12	66.7%	15	60.0%
	下落している	7	26.9%	8	32.0%	7	25.0%	2	18.2%	6	33.3%	10	40.0%
計	26	100.0%	25	100.0%	28	100.0%	11	100.0%	18	100.0%	25	100.0%	
<b>DI指数</b>	<b>-19.2</b>		<b>-24.0</b>		<b>-21.4</b>		<b>-18.2</b>		<b>-33.3</b>		<b>-40.0</b>		
わからない	7		3		4		1		2		3		
未回答	2		3		5		0		2		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	2	8.7%	0	0.0%	2	6.7%	1	8.3%	0	0.0%	1	3.7%
	横ばいである	16	69.6%	15	68.2%	13	43.3%	6	50.0%	7	43.8%	11	40.7%
	増加(悪化)している	5	21.7%	7	31.8%	15	50.0%	5	41.7%	9	56.3%	15	55.6%
	計	23	100.0%	22	100.0%	30	100.0%	12	100.0%	16	100.0%	27	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-13.0</b>		<b>-31.8</b>		<b>-43.3</b>		<b>-33.4</b>		<b>-56.3</b>		<b>-51.9</b>	
わからない	10		8		6		0		4		2		
未回答	2		1		1		0		2		1		
共同 住宅	減少(改善)している	4	16.0%	1	4.3%	4	15.4%	0	0.0%	1	6.3%	3	12.0%
	横ばいである	15	60.0%	13	56.5%	14	53.8%	7	58.3%	9	56.3%	9	36.0%
	増加(悪化)している	6	24.0%	9	39.1%	8	30.8%	5	41.7%	6	37.5%	13	52.0%
	計	25	100.0%	23	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	16	100.0%	25	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-8.0</b>		<b>-34.8</b>		<b>-15.4</b>		<b>-41.7</b>		<b>-31.2</b>		<b>-40.0</b>	
わからない	8		5		6		0		4		3		
未回答	2		3		5		0		2		2		



## [5] アンケート意見(不動産市況の実感等)

### [西部地区]

#### 下関市

- ・緊急事態宣言の無い当地域も、飲食店・販売店・事務所等の来客が減り、閉店も続き、解除後の展望が見えないと、皆言っている。稀少物件の賃貸は高値もつき、希望者がせり合うのは不思議な現象。
- ・今年の春ごろからコロナの影響がでてきている。
- ・昨年から今年の1月頃までは、人の動きが鈍化し、市場の動きも著しく鈍化した。今年の夏頃からコロナ禍にも慣れてきたのか、動きがでてきた。
- ・R2年7月に分譲住宅15区画の内3区画がコロナの影響で会社の縮小、配置転換、将来の不安で予約がキャンセルになった事例があった。
- ・ウッドショックの影響が利益確保に及んでいる。

#### 宇部市

- ・コロナウイルス感染症の影響かどうかは分かりませんが、管理している賃貸アパートの入退去がほぼありません。転勤などで県外からの入居もここ1年間1件もありません。コロナウイルス感染症が落ち着いてきたら賃貸の動きも出てくると思います。入退去の両方の数が減っているということは横ばいです。売買は分かりません。
- ・当社は売買仲介(土地)の扱いであるが、コロナの影響はほとんどないと思う。
- ・今迄、各住宅会社の営業の方々が土地を求めて足繫く来社して下さっておりましたが、新型コロナウイルス感染症の影響で、さっぱりと止まり苦慮して参りました。が、ワクチン接種が行き渡ることにより、今後は好転するのでは…と期待致しております。
- ・新たな宅地開発が減ってきている感があります。原因は定かではありませんが、コロナ感染症による景気の悪化を恐れ、様子見状態ではないかと思われる。宇部市内に於ける新たな開発用地が少なくなっていることもある。

#### 長門市

- ・企業の設備投資が消極的。住宅購入希望者は減税の恩恵で駆け込み増加有。

#### 山陽小野田市

- ・転勤関係がなく、アパートの入居率が減少しています。
- ・現在の賃料水準について、古い物件は下落している、新築は上昇していると思います。

### [中部地区]

#### 山口市

- ・山口市の場合は他府県・他市町村に比べてコロナウイルスの影響は少ないように感じます。
- ・建築はウッドショックの影響が有り、引き渡し等が延びました。
- ・昭和の住宅物件の仲介が大半であり、新しい物件の取り扱いはありません。そのため、賃料に変化はありませんが、安い物件を中心に空室が減少しました。
- ・アパートの乱建により、市場賃貸価格が下落している。また、コロナの影響により、新築件数は下降気味である。
- ・大型倉庫の賃貸物件の問い合わせが多いが、山口市内には少ない。
- ・空家の相談が多く、対応しているところです。
- ・新山口駅周辺の有料駐車場の需要はまだ厳しく、テナントの空室も少しは落ち着いてきてはいるが、改善傾向はまだ先です。

## 防府市

- ・物件の購入希望者が減少傾向、物件の売却希望者が横ばい、賃貸の入退去者は横ばいの印象。

## 周南市

- ・コロナ禍の影響は様々な分野へ波及しています。飲食はもちろんの事とし、すべての業種が影響を受けています。不動産においても将来への不安での買い控えが進んでいるように思われます。その結果として、需給バランスが崩れ、価格も下げに転じています。ただ、底に近い状況ですので、下げ幅は少ないでしょう。共同住宅の賃料についても、市場は下落気味ですが、新築の共同住宅の賃料設定が高めにしているため、全体的には横ばいであると言えます。ただ最近驚いたのが新築住宅の着工件数は減っているが、全国的なハウスメーカーの建築坪単価は上がっている様です。
- ・人流を抑えられた事による商談機会の喪失。各企業によるアフターコロナの様子伺いで商い事が長期化しており、運転資金を確保するのに苦難している。
- ・コロナが一段落してお客様の動きが少し出てきた感があります。
- ・一時期賃料を下げた旨の申し入れがあったが、今は落ち着いた様です。
- ・新築物件は高くても入室が決まります。15～20年以上の物件をリフォームすると借り手が決まりますが、リフォームしないと空家・空室が多く、価格を下げ貸すようになります。

## [東部地区]

### 岩国市

- ・アパートの賃貸の動きが鈍い。
- ・飲食店舗内の大きな面積のものは早い段階で空きとなった。小さなものは比較的長く借りているが、今後も感染拡大が続くようだと空く可能性が出てくる。
- ・住宅の売買仲介件数はあまり変わっていませんが、店舗の仲介が減少している。
- ・当市にあっても住宅地の地価は二極化している。岩国駅を中心とする周辺、西岩国地区、川下地区、南岩国地区は安定し、一部は上昇している。しかし、旧郡部は一部(玖珂町・周東町・由宇町の中心部)を除き、殆どが下落し、購入希望者が見当たらない。目を覆うばかりである。店舗については駅前周辺の商店街・飲食店街において昨年の家賃減額交渉はなくなったが、空店舗が目立つ状態にある。コロナ終息後の新規出店を期待している。共同住宅は大きな変化は見受けられない。
- ・売買は動きましたが、コロナ以降、賃貸のファミリータイプの空室が増えています。

### 和木町

- ・賃貸住宅は3DKなど家族単位の転居が大幅に減少しました。売買物件はウッドショックの影響により動きがにぶくなりました。

### 田布施町

- ・コロナの影響はほとんど感じられない。

## 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（R3年10月1日）の地価の動向は半年前（R3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（R4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（**新型コロナウイルス感染症の影響**）等がありましたら教えてください。また、前記アンケートの回答について補足すること等がありましたら、ご自由にお書きください。

質問は以上です。ご協力いただき誠にありがとうございました。お答えいただいた内容及びお預かりした個人情報等は、法令及び当協会の個人情報保護方針に基づき管理し、本調査以外の目的で使用することはありません。

お手数ですが下記FAX番号までアンケート用紙を送信くださるようお願いいたします。（送り状は不要です。）

公益社団法人山口県不動産鑑定士協会    **FAX番号：083-973-1048**  
**回答期限：10月15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。