

# 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18回 ～

(基準日:令和5年10月1日)

令和5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）	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5年10月1日を起点とし、過去半年(R5.4.1～R5.10.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R5.10.1～R6.4.1)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。

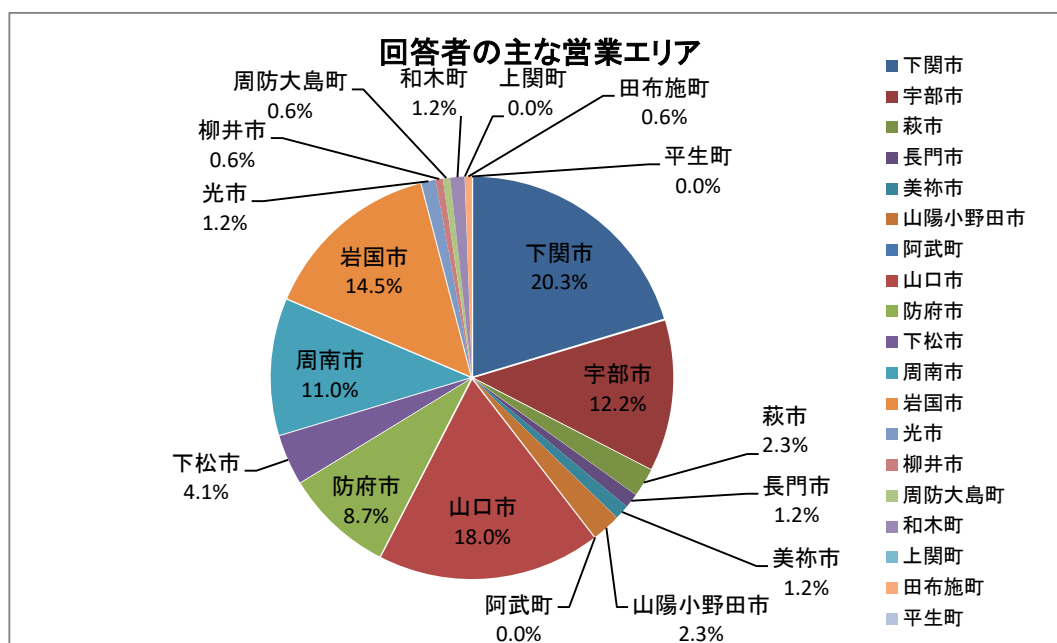
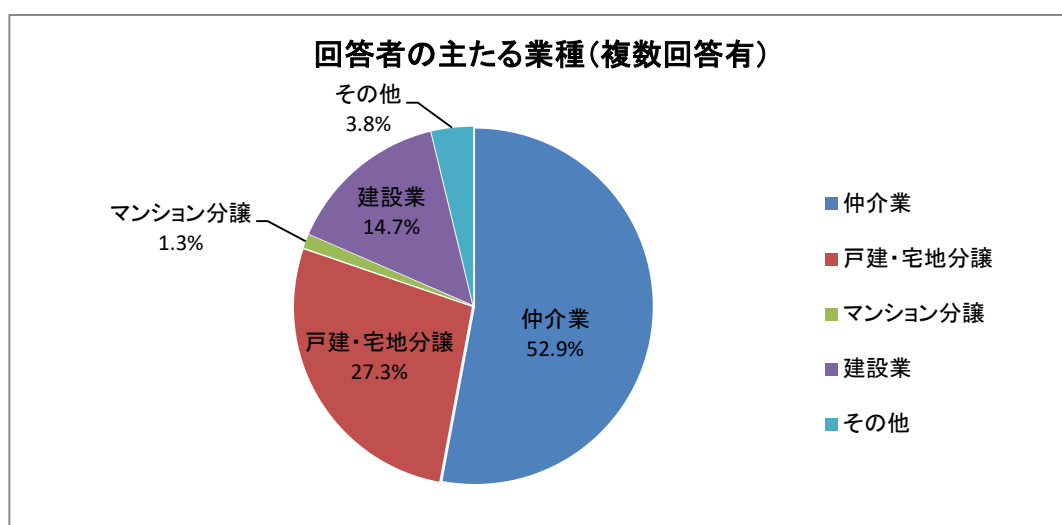
なお、この調査は今後も年2回(基準日:4月1日及び10月1日)継続して実施していく予定です。

実施時期：令和5年10月

発送数：836

回収数：188 (回収率 22.5%)

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、美祿市、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18回目の調査(令和5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5.3⇒)0.0(前期差5.3ポイント減)とプラスからゼロとなり、商業地は(前期6.0⇒)4.2(前期差1.8ポイント減)と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-5.1⇒)-4.8(前期差0.3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⇒)7.4(前期差1.5ポイント減)とプラス幅が縮小し、県東部は(前期15.2⇒)-6.4(前期差21.6ポイント減)とプラスからマイナスに大きく転じた。商業地については、県西部は(前期0.0⇒)-13.4(前期差13.4ポイント減)とゼロから大きくマイナスとなり、県中部は(前期13.6⇒)20.3(前期差6.7ポイント増)とプラス幅が拡大し、県東部は(前期0.0⇒)0.0(前期差0.0)と横這いとなった。

半年後の県全体の地価動向DI予測は、住宅地は(今期0.0⇒)-4.4(今期差4.4ポイント減)とゼロからマイナスとなり、商業地は(今期4.2⇒)4.3(今期差0.1ポイント増)とプラス幅が僅かに拡大する予測となった。

地域別の住宅地については、県西部は(今期-4.8⇒)-11.8(今期差7.0ポイント減)とマイナス幅が拡大し、県中部は(今期7.4⇒)2.8(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-6.4⇒)-6.9(今期差0.5ポイント減)と僅かにマイナ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-13.4⇒)0.0(今期差13.4増)と大きくマイナスからゼロとなり、県中部は(今期20.3⇒)11.0(今期差9.3ポイント減)とプラス幅が縮小し、県東部は(今期0.0⇒)-3.9(今期差3.9ポイント減)とゼロからマイナスとなる予測となった。

#### (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-4.2⇒)-19.5(前期差15.3ポイント減)、戸建販売は(前期-18.6⇒)-36.4(前期差17.8ポイント減)、マンション販売は(前期-25.0⇒)-26.8(前期差1.8ポイント減)と仲介件数及び戸建販売はマイナス幅が大きく拡大し、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-8.2⇒)-28.6(前期差20.4ポイント減)、県中部は(前期-1.4⇒)-5.8(前期差4.4ポイント減)、県東部は(前期-3.1⇒)-31.2(前期差28.1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。戸建販売の県西部は(前期-28.9⇒)-45.4(前期差16.5ポイント減)、県中部は(前期-3.5⇒)-25.5(前期差22.0ポイント減)、県東部は(前期-39.1⇒)-42.4(前期差3.3ポイント減)と県西部及び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-31.2⇒)-29.0(前期差2.2ポイント増)、県中部は(前期-15.4⇒)-17.9(前期差2.5ポイント減)、県東部は(前期-35.3⇒)-43.8(前期差8.5ポイント減)と県西部はとマイナス幅が縮小し、県中部及び県東部はマイナス幅が拡大した。

半年後の県全体の取引動向DI予測は、仲介件数は(今期-19.5⇒)-13.1(今期差6.4ポイント増)、戸建販売は(今期-36.4⇒)-28.3(今期差8.1ポイント増)、マンション販売は(今期-26.8⇒)-20.9(今期差5.9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。

地域別の仲介件数は、県西部は(今期-28.6⇒)-19.3(今期差9.3ポイント増)とマイナス幅が縮小し、県中部は(今期-5.8⇒)2.9(今期差8.7ポイント増)とマイナスからプラスに転じ、県東部は(今期-31.2⇒)-35.4(今期差4.2ポイント減)とマイナス幅が拡大する予測となった。戸建販売の県西部は(今期-45.4⇒)-32.6(今期差12.8ポイント増)、県中部は(今期-25.5⇒)-14.0(今期差11.5ポイント増)、県東部は(今期-42.4⇒)-48.2(今期差5.8ポイント減)と県西部及び県中部はマイナス幅が大きく縮小し、県東部はマイナス幅が拡大する予測となった。

マンション販売の県西部は(今期-29.0⇒)-23.4(今期差5.6ポイント増)、県中部は(今期-17.9⇒)-10.2(今期差7.7ポイント増)、県東部は(今期-43.8⇒)-41.2(今期差2.6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-24.0⇒)-12.0(前期差 12.0ポイント増)とマイナス幅が大きく縮小し、共同住宅は(前期-16.0⇒)-8.0(前期差 8.0ポイント増)と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-23.6⇒)-16.3(前期差 7.3ポイント増)、県中部は(前期-19.1⇒)-1.7(前期差 17.4ポイント増)、県東部は(前期-35.7⇒)-25.9(前期差 9.8ポイント増)と県西部及び県東部でマイナス幅が縮小し、県中部でマイナス幅が大きく縮小した。共同住宅の県西部は(前期-16.0⇒)-13.5(前期差 2.5ポイント増)とマイナス幅が縮小し、県中部は(前期-8.3⇒)5.0(前期差 13.3ポイント増)、県東部は(前期-32.1⇒)-25.9(前期差 6.2ポイント増)と県西部及び県東部はマイナス幅が縮小し、県中部はマイナスからプラスに大きく転じた。

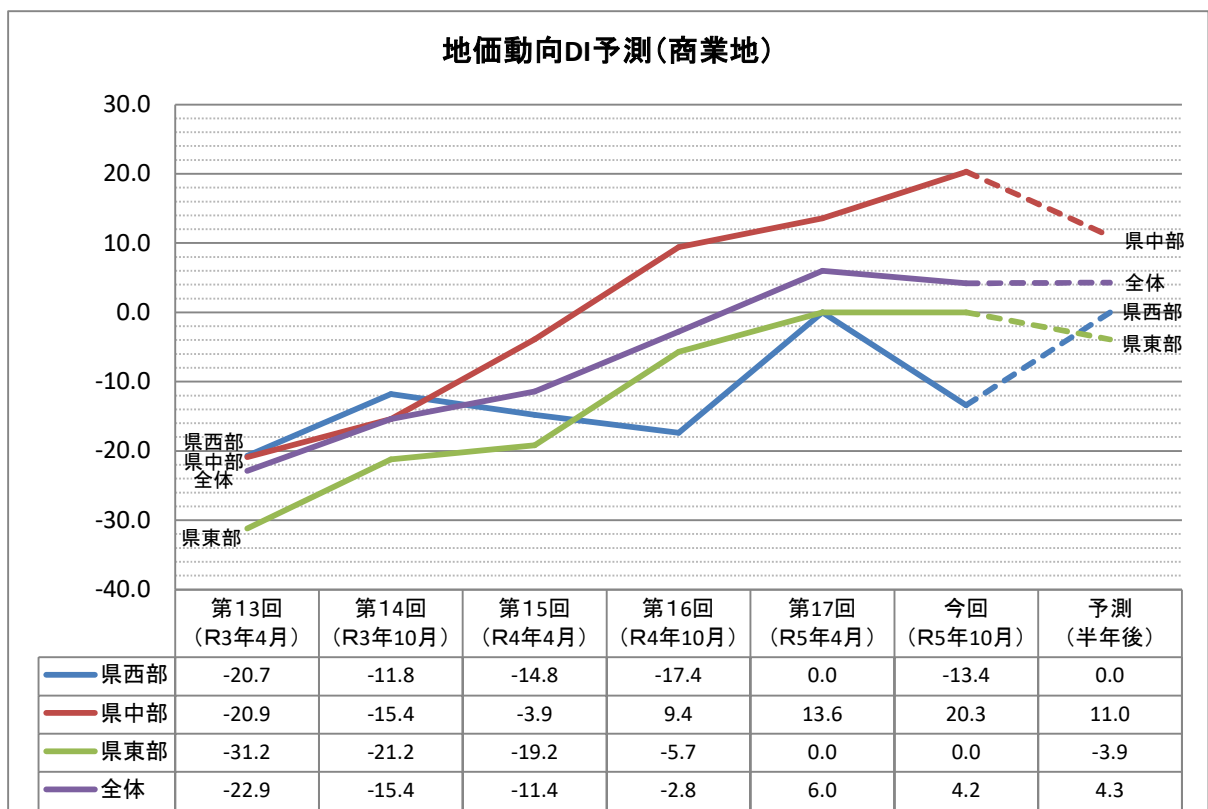
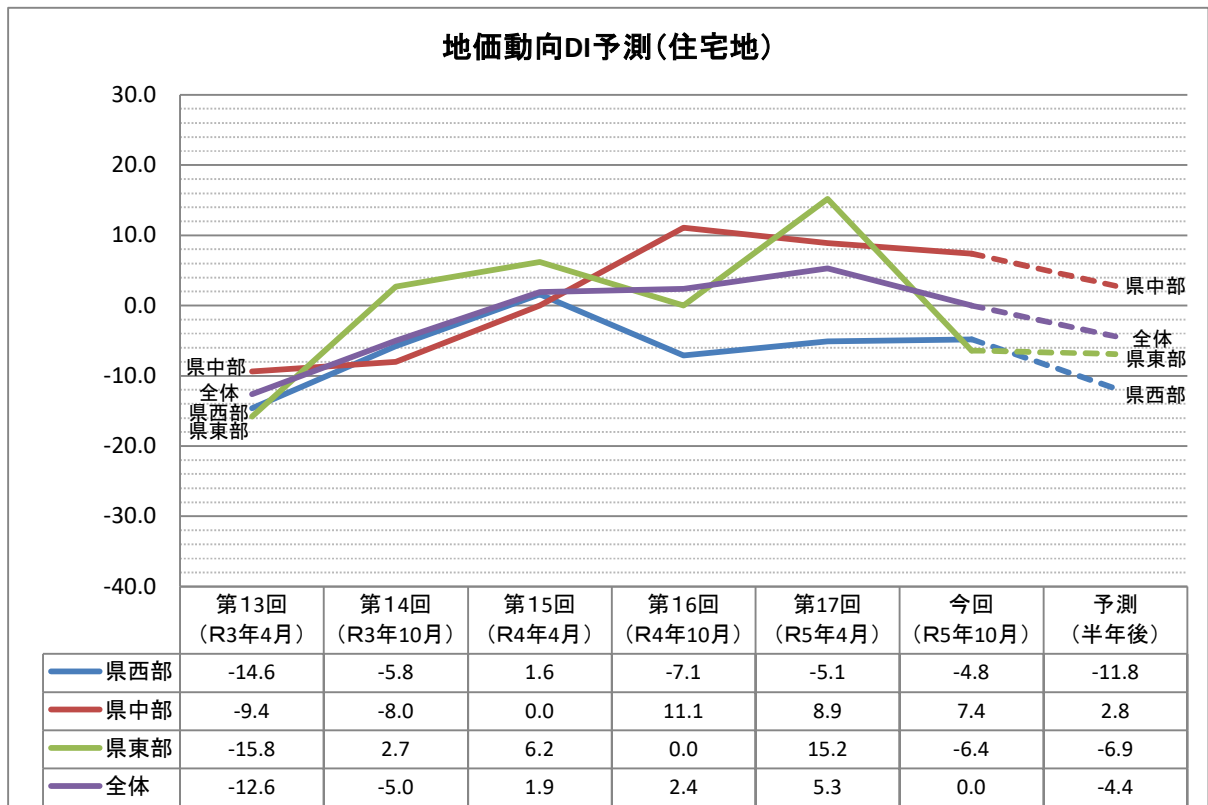
### (4) 空室率の動向

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-27.9⇒)-26.0(前期差 1.9ポイント増)とマイナス幅が縮小し、共同住宅は(前期-21.8⇒)-25.3(前期差 3.5ポイント減)とマイナス幅が拡大した。

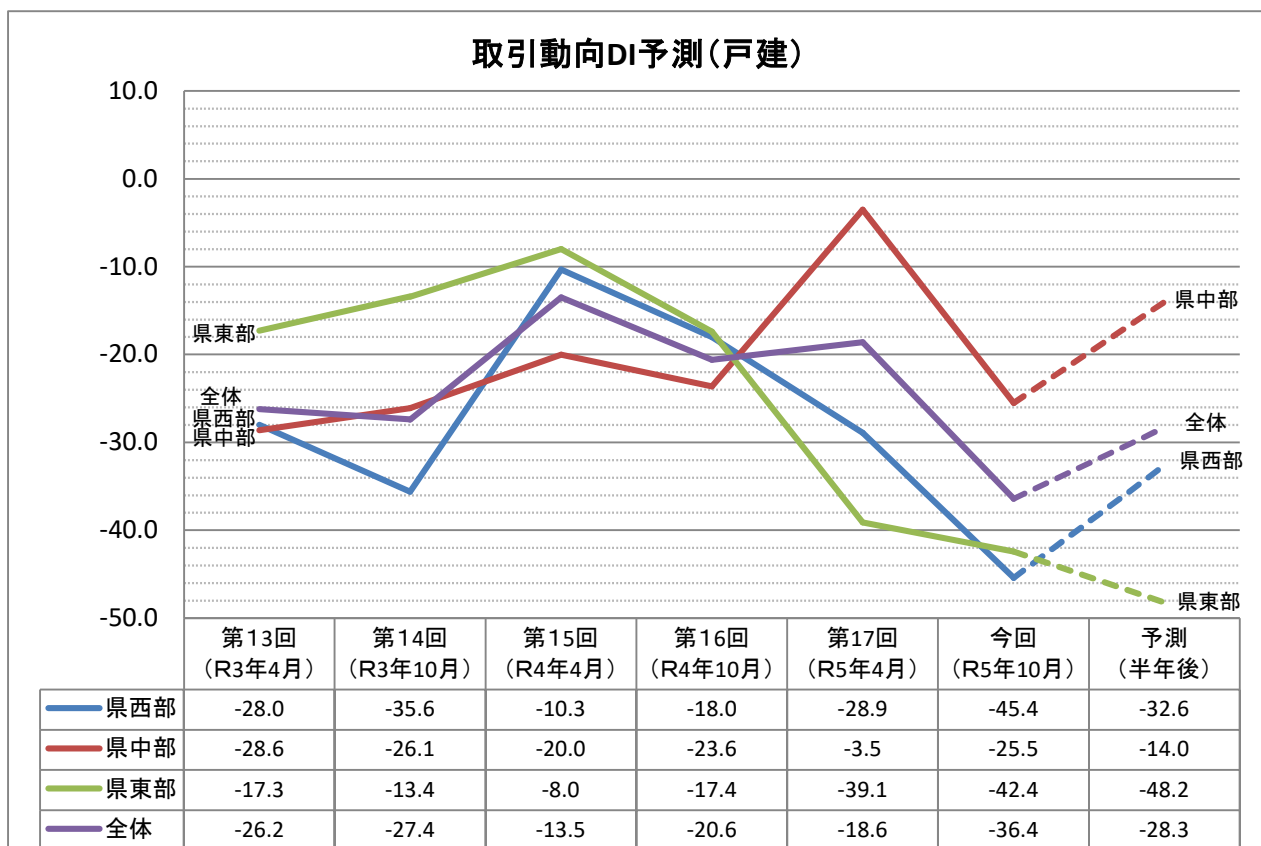
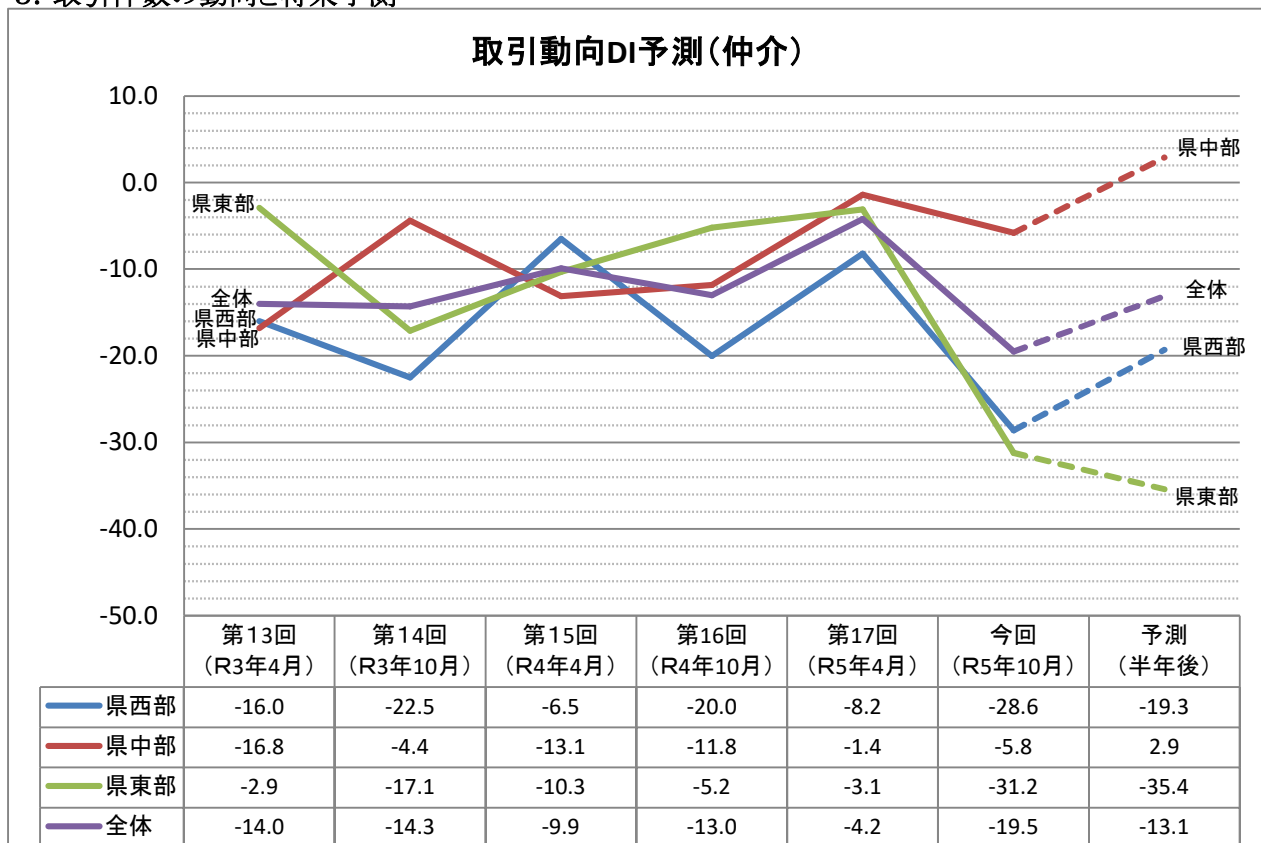
地域別の店舗・事務所は、県西部は(前期-37.8⇒)-28.3(前期差 9.5ポイント増)とマイナス幅が縮小し、県中部は(前期-13.8⇒)-23.1(前期差 9.3ポイント減)とマイナス幅が拡大し、県東部は(前期-40.0⇒)-27.0(前期差 13.0ポイント増)と県東部はマイナス幅が大きく縮小した。

共同住宅の県西部は(前期-31.4⇒)-34.7(前期差 3.3ポイント減)、県中部は(前期-12.5⇒)-15.4(前期差 2.9ポイント減)、県東部は(前期-23.1⇒)-26.9(前期差 3.8ポイント減)と全てでマイナス幅が拡大した。

#### 4. 地価の動向と将来予測

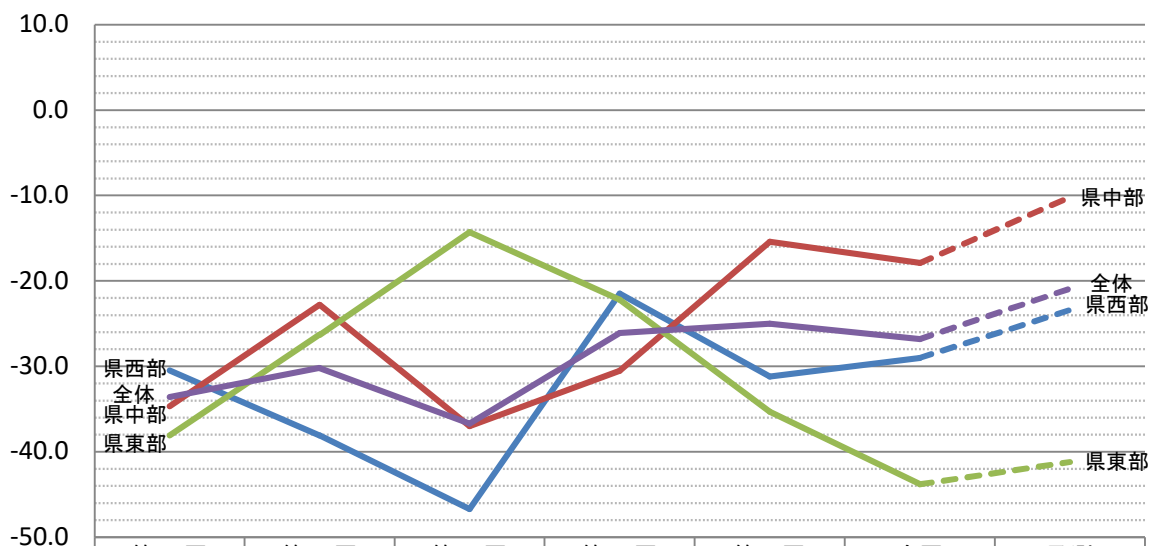


5. 取引件数の動向と将来予測



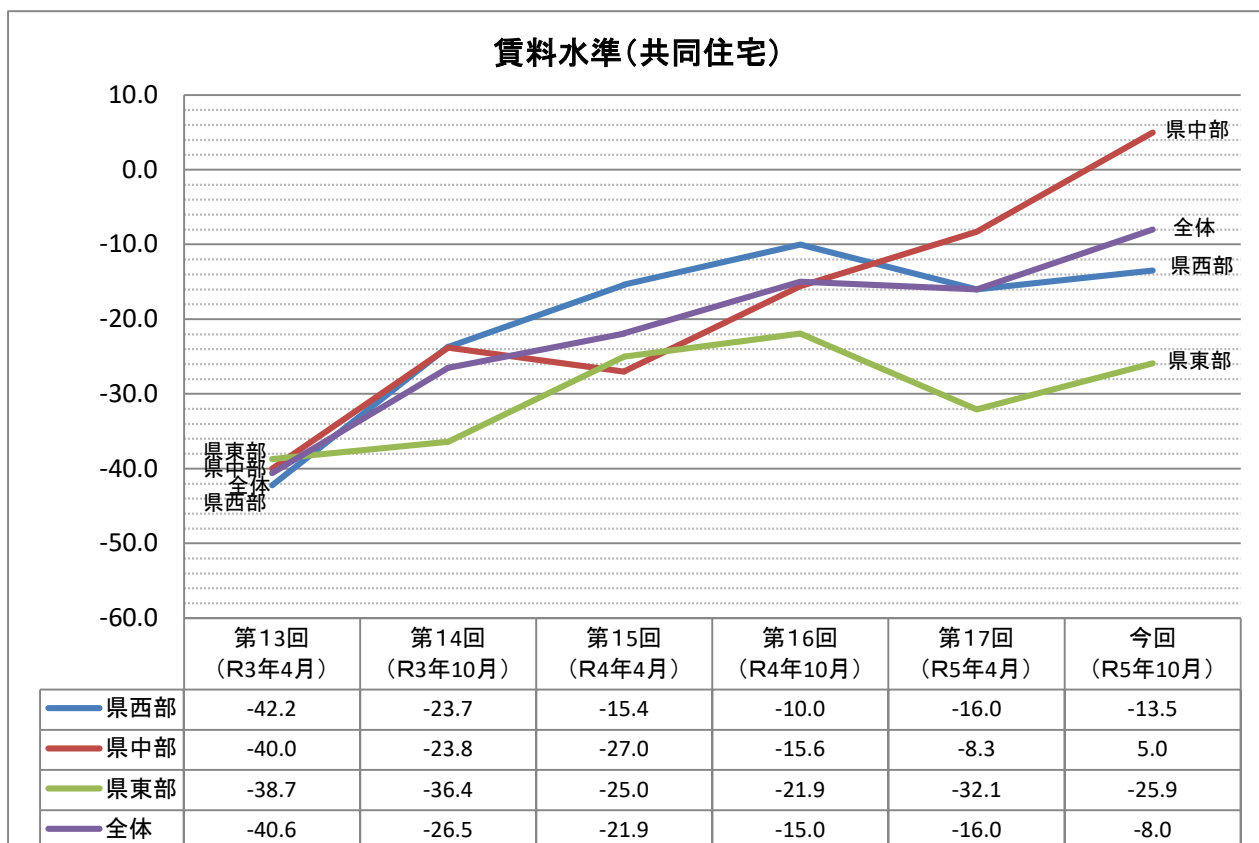
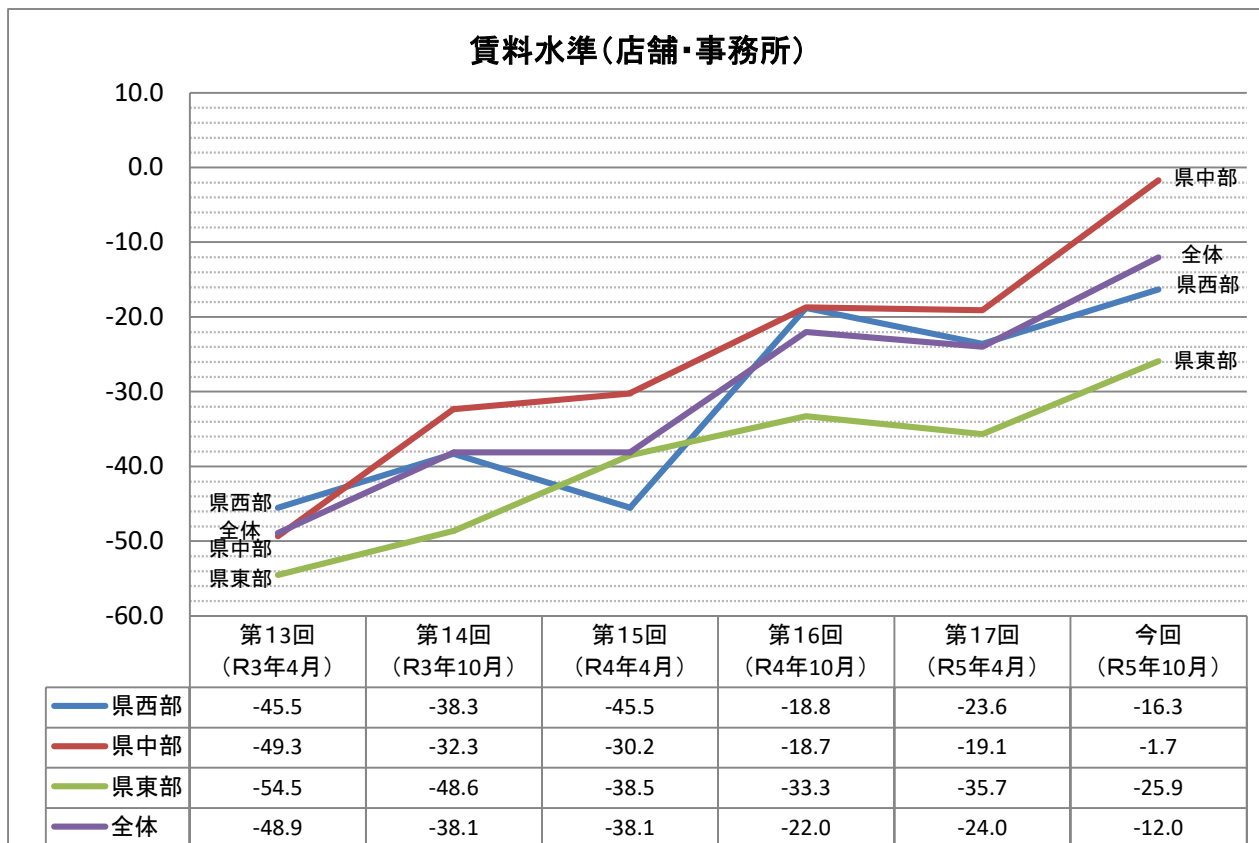


### 取引動向DI予測(マンション)

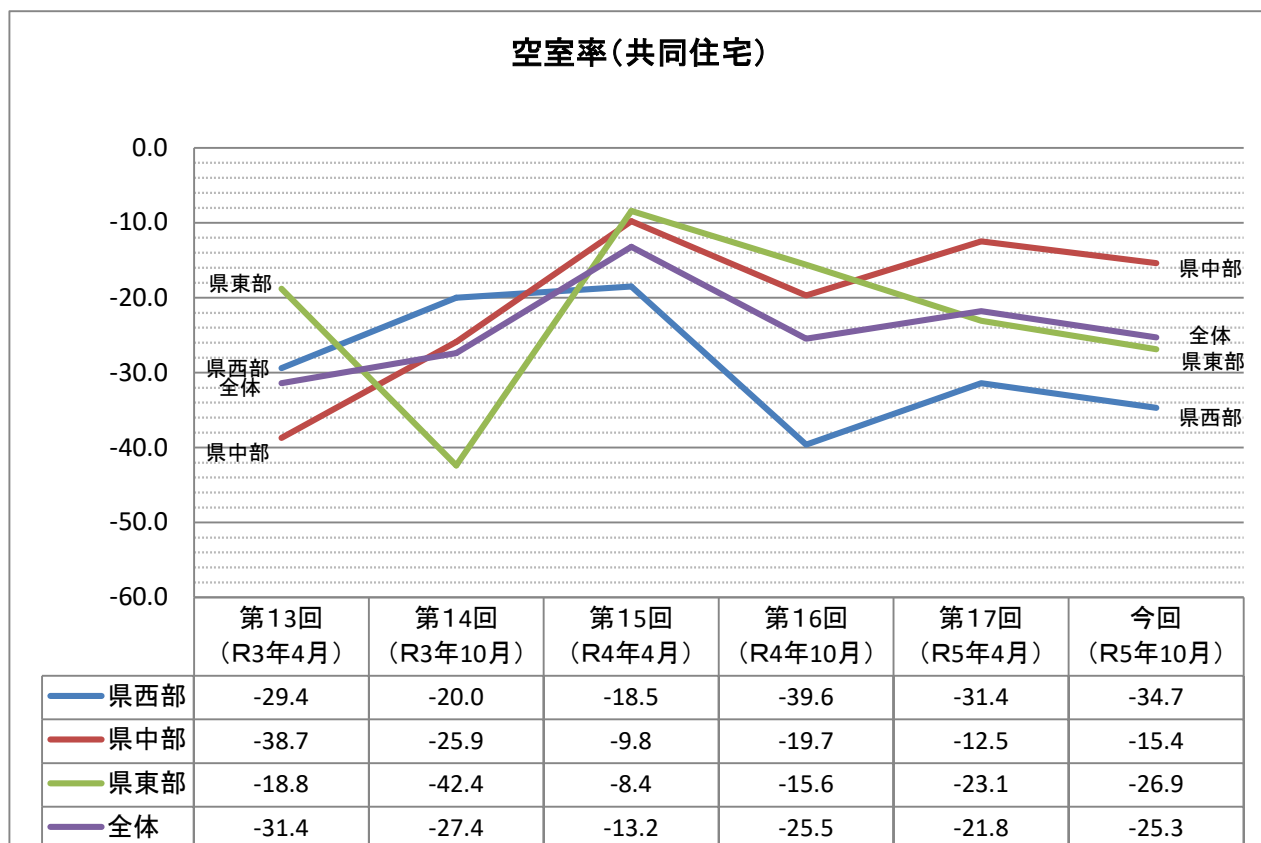
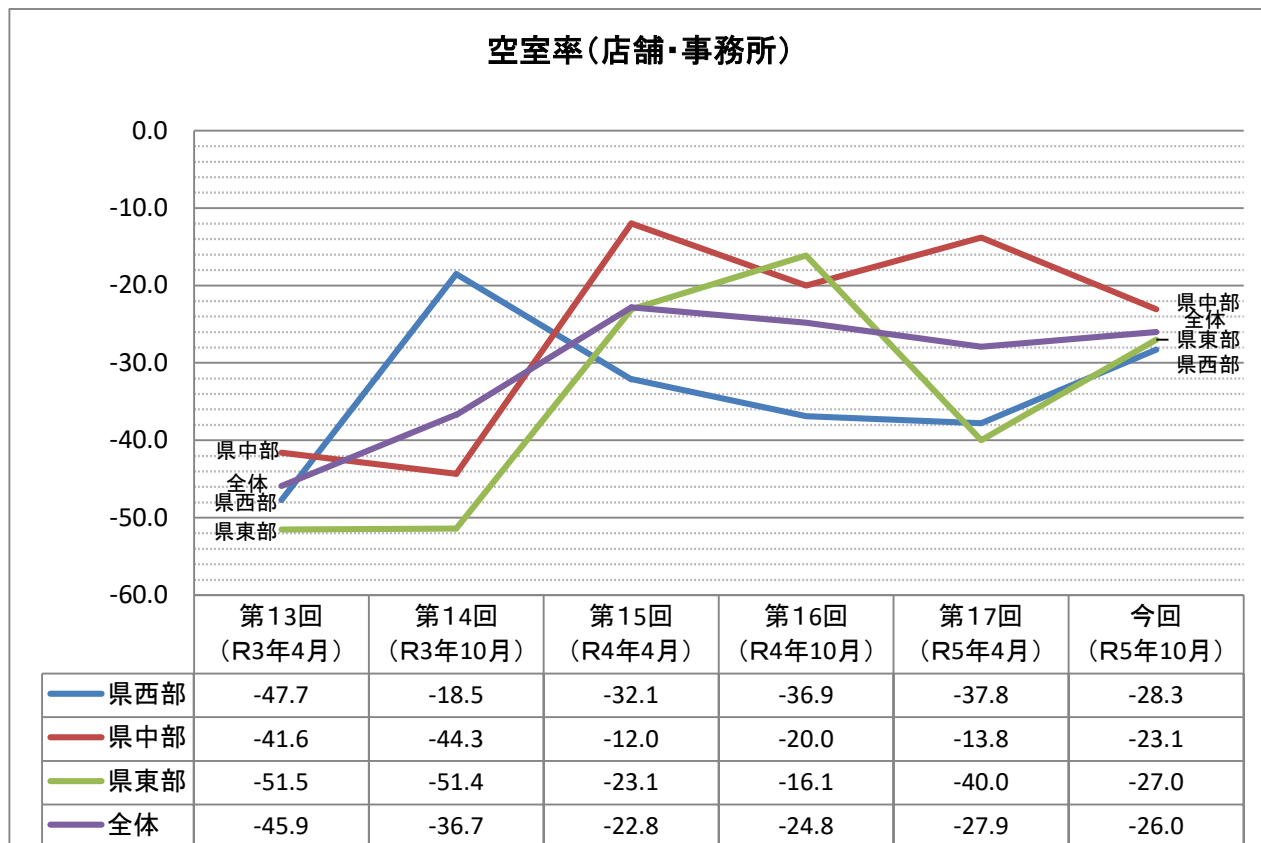


	第13回 (R3年4月)	第14回 (R3年10月)	第15回 (R4年4月)	第16回 (R4年10月)	第17回 (R5年4月)	今回 (R5年10月)	予測 (半年後)
県西部	-30.5	-38.1	-46.7	-21.5	-31.2	-29.0	-23.4
県中部	-34.7	-22.8	-37.0	-30.5	-15.4	-17.9	-10.2
県東部	-38.1	-26.3	-14.3	-22.2	-35.3	-43.8	-41.2
全体	-33.6	-30.2	-36.7	-26.1	-25.0	-26.8	-20.9

## 6. 賃料水準の動向



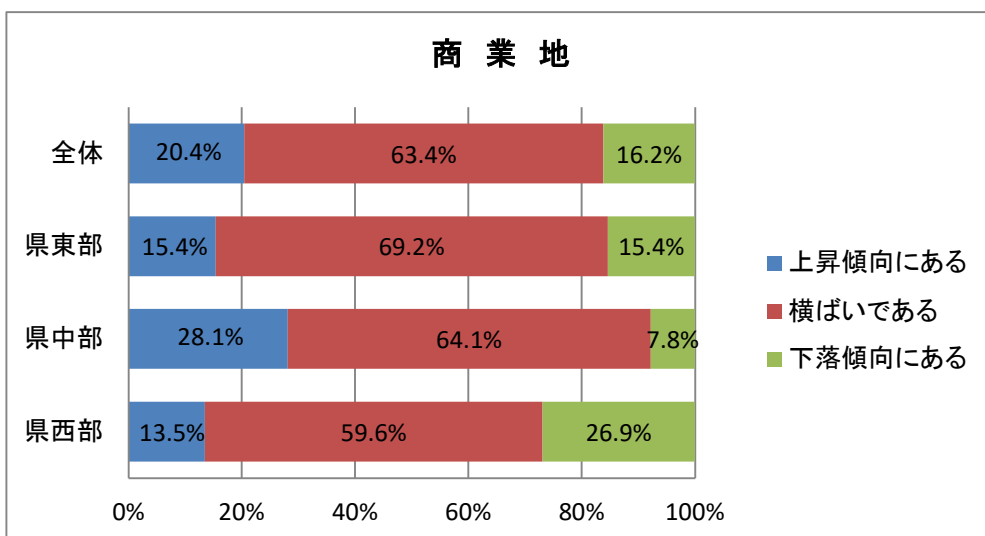
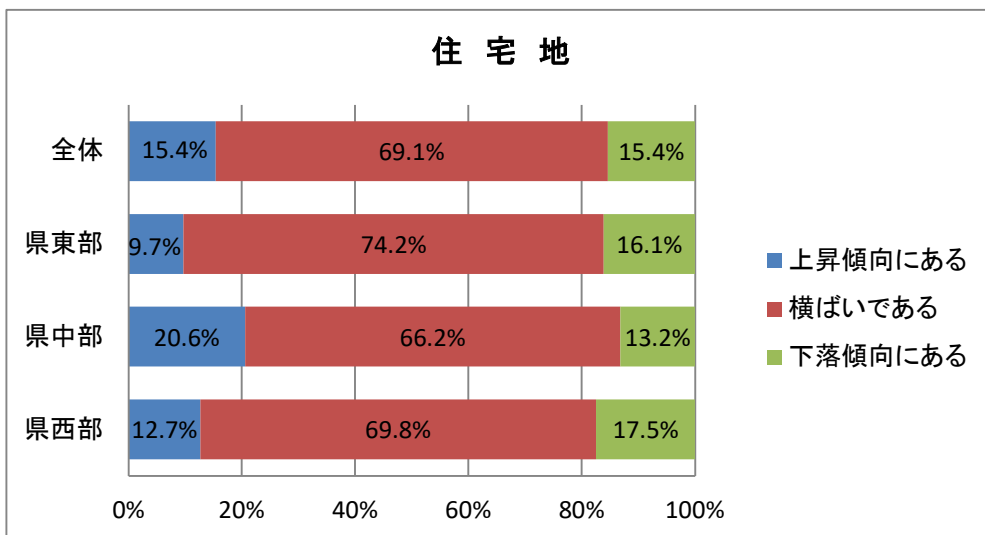
## 7. 空室率の動向



## [2] アンケート集計結果

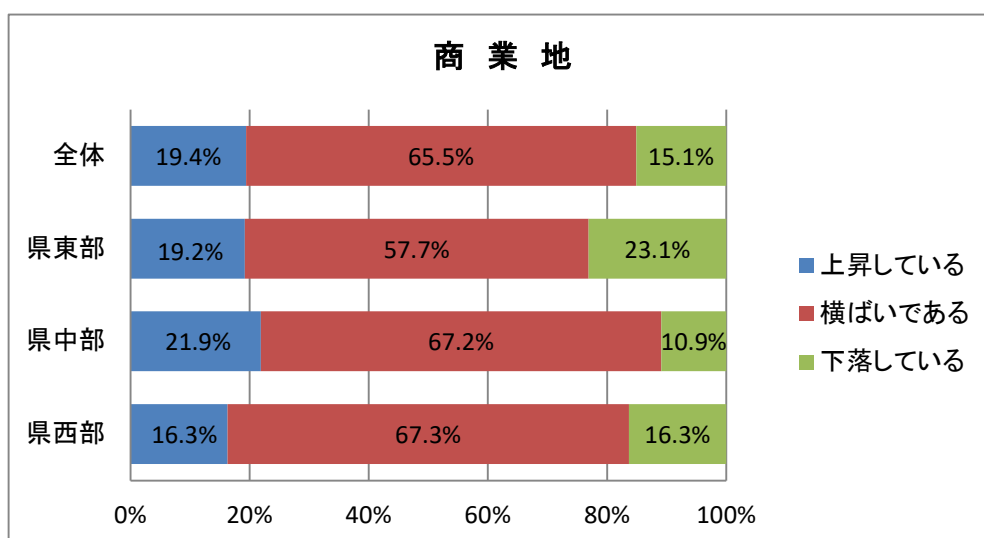
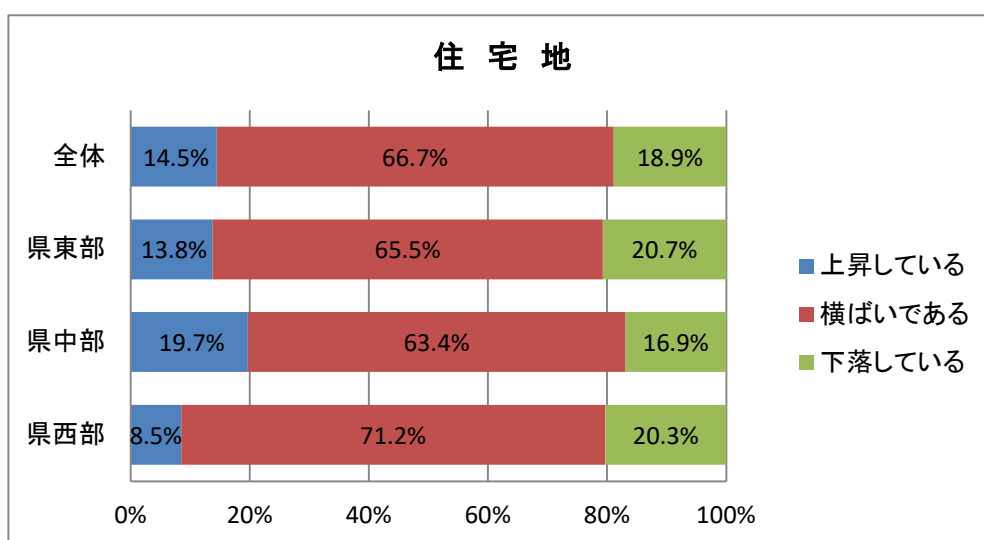
1. 現在 (R5.10.1) の地価の動向は半年前 (R5.4.1) と比較してどう感じているか [◇問2]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇傾向にある	8	12.7%	14	20.6%	3	9.7%	25	15.4%
	横ばいである	44	69.8%	45	66.2%	23	74.2%	112	69.1%
	下落傾向にある	11	17.5%	9	13.2%	5	16.1%	25	15.4%
	計	63	100.0%	68	100.0%	31	100.0%	162	100.0%
	<b>DI指数</b>		<b>-4.8</b>	<b>7.4</b>	<b>-6.4</b>	<b>0.0</b>			
	わからない	3		3		1		7	
商業地	未回答	2		1		0		3	
	上昇傾向にある	7	13.5%	18	28.1%	4	15.4%	29	20.4%
	横ばいである	31	59.6%	41	64.1%	18	69.2%	90	63.4%
	下落傾向にある	14	26.9%	5	7.8%	4	15.4%	23	16.2%
	計	52	100.0%	64	100.0%	26	100.0%	142	100.0%
	<b>DI指数</b>		<b>-13.4</b>	<b>20.3</b>	<b>0.0</b>	<b>4.2</b>			
わからない	8		6		3		17		
未回答	8		2		3		13		



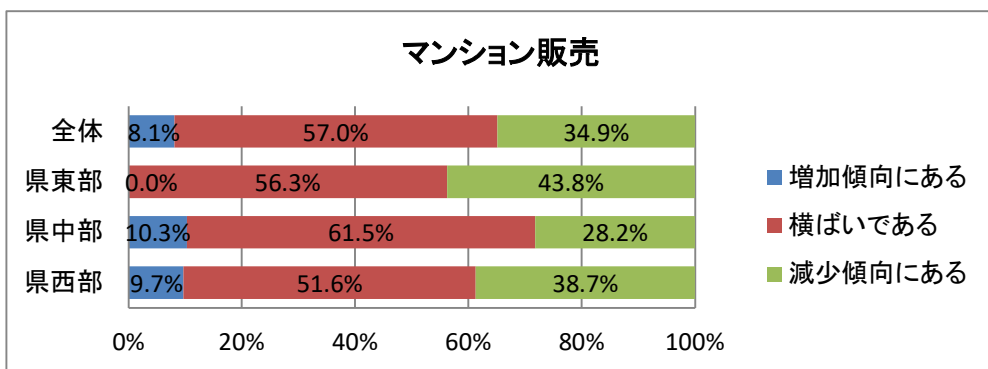
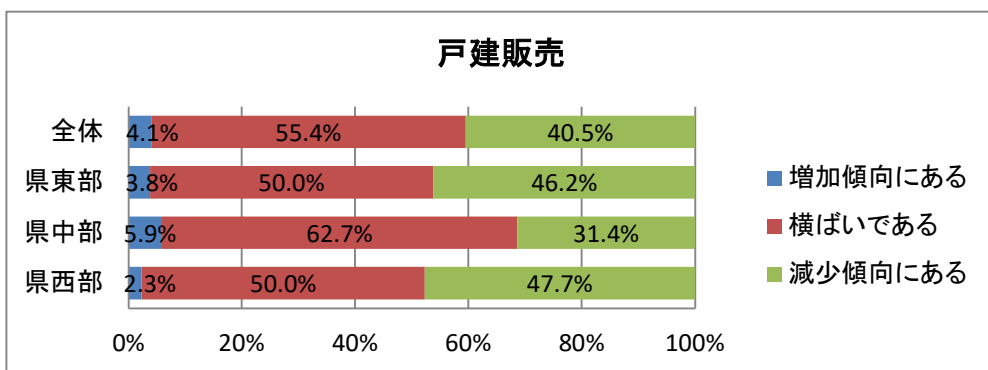
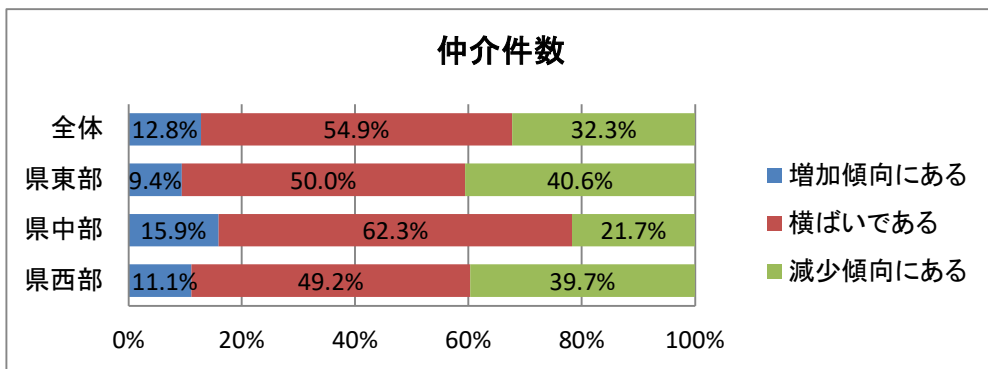
2. 半年後(R6.4.1)の地価の動向は現在と比較してどうなると予測するか [◇問3]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇している	5	8.5%	14	19.7%	4	13.8%	23	14.5%
	横ばいである	42	71.2%	45	63.4%	19	65.5%	106	66.7%
	下落している	12	20.3%	12	16.9%	6	20.7%	30	18.9%
	計	59	100.0%	71	100.0%	29	100.0%	159	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-11.8</b>		<b>2.8</b>		<b>-6.9</b>		<b>-4.4</b>	
	わからない	8		1		3		12	
商業地	未回答	1		0		0		1	
	上昇している	8	16.3%	14	21.9%	5	19.2%	27	19.4%
	横ばいである	33	67.3%	43	67.2%	15	57.7%	91	65.5%
	下落している	8	16.3%	7	10.9%	6	23.1%	21	15.1%
	計	49	100.0%	64	100.0%	26	100.0%	139	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>0.0</b>		<b>11.0</b>		<b>-3.9</b>		<b>4.3</b>	
わからない	11		5		4		20		
未回答	8		3		2		13		



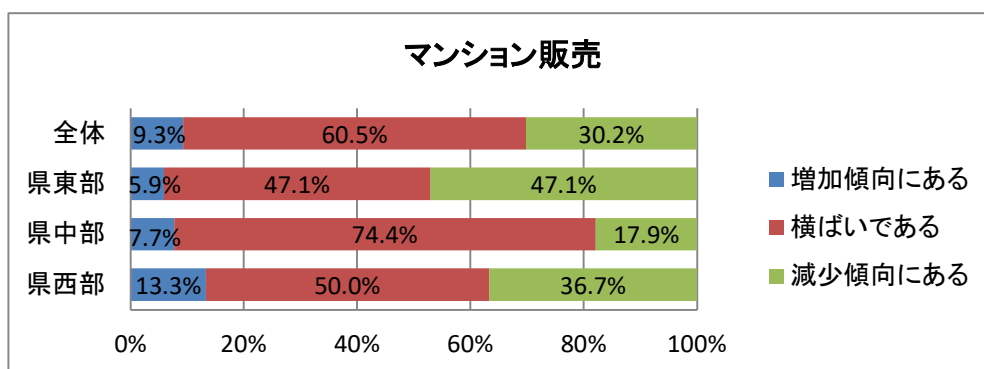
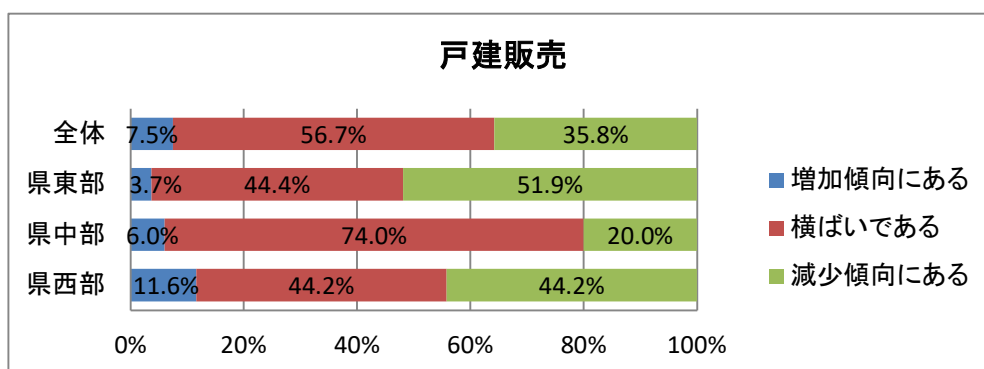
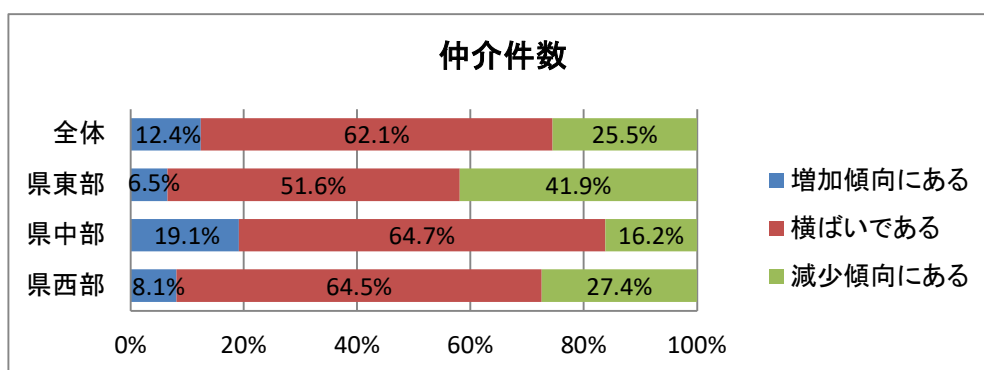
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	7	11.1%	11	15.9%	3	9.4%	21	12.8%
	横ばいである	31	49.2%	43	62.3%	16	50.0%	90	54.9%
	減少傾向にある	25	39.7%	15	21.7%	13	40.6%	53	32.3%
	計	63	100.0%	69	100.0%	32	100.0%	164	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-28.6</b>		<b>-5.8</b>		<b>-31.2</b>		<b>-19.5</b>	
戸建販売	未回答	5		3		0		8	
	増加傾向にある	1	2.3%	3	5.9%	1	3.8%	5	4.1%
	横ばいである	22	50.0%	32	62.7%	13	50.0%	67	55.4%
	減少傾向にある	21	47.7%	16	31.4%	12	46.2%	49	40.5%
	計	44	100.0%	51	100.0%	26	100.0%	121	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-45.4</b>		<b>-25.5</b>		<b>-42.4</b>		<b>-36.4</b>		
マンション販売	未回答	24		21		6		51	
	増加傾向にある	3	9.7%	4	10.3%	0	0.0%	7	8.1%
	横ばいである	16	51.6%	24	61.5%	9	56.3%	49	57.0%
	減少傾向にある	12	38.7%	11	28.2%	7	43.8%	30	34.9%
	計	31	100.0%	39	100.0%	16	100.0%	86	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-29.0</b>		<b>-17.9</b>		<b>-43.8</b>		<b>-26.8</b>		
未回答	37		33		16		86		



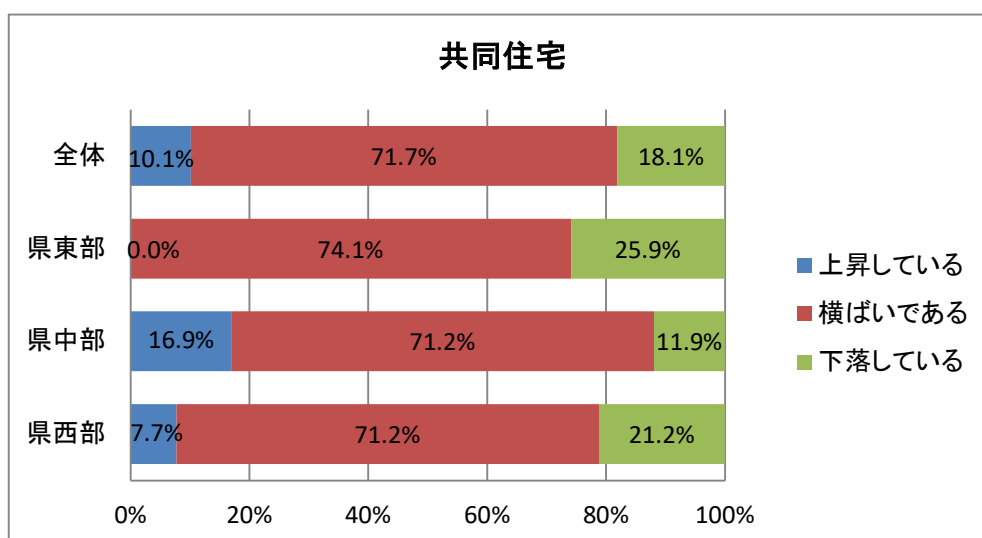
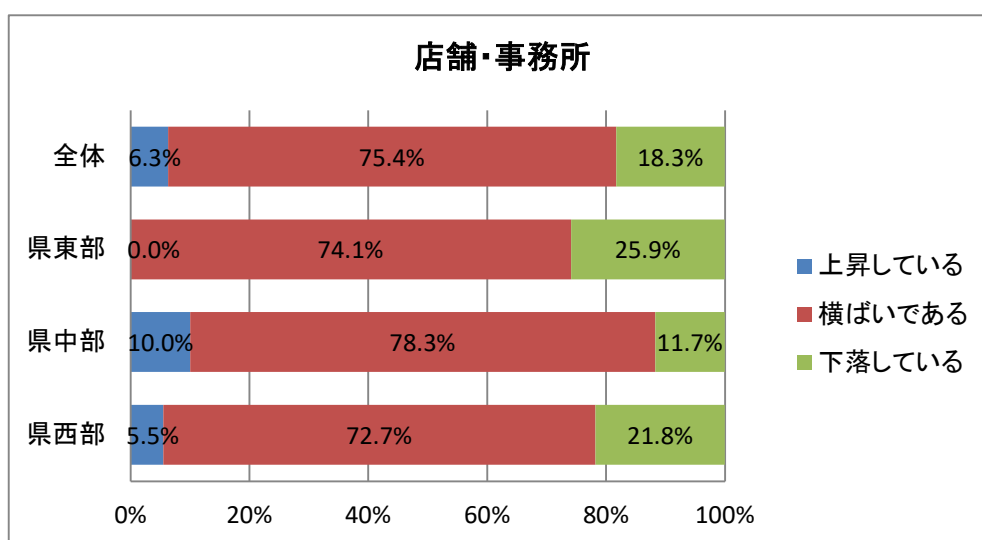
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	5	8.1%	13	19.1%	2	6.5%	20	12.4%
	横ばいである	40	64.5%	44	64.7%	16	51.6%	100	62.1%
	減少傾向にある	17	27.4%	11	16.2%	13	41.9%	41	25.5%
	計	62	100.0%	68	100.0%	31	100.0%	161	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-19.3</b>		<b>2.9</b>		<b>-35.4</b>		<b>-13.1</b>	
戸建販売	未回答	6		4		0		10	
	増加傾向にある	5	11.6%	3	6.0%	1	3.7%	9	7.5%
	横ばいである	19	44.2%	37	74.0%	12	44.4%	68	56.7%
	減少傾向にある	19	44.2%	10	20.0%	14	51.9%	43	35.8%
	計	43	100.0%	50	100.0%	27	100.0%	120	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-32.6</b>		<b>-14.0</b>		<b>-48.2</b>		<b>-28.3</b>		
マンション販売	未回答	25		22		5		52	
	増加傾向にある	4	13.3%	3	7.7%	1	5.9%	8	9.3%
	横ばいである	15	50.0%	29	74.4%	8	47.1%	52	60.5%
	減少傾向にある	11	36.7%	7	17.9%	8	47.1%	26	30.2%
	計	30	100.0%	39	100.0%	17	100.0%	86	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-23.4</b>		<b>-10.2</b>		<b>-41.2</b>		<b>-20.9</b>		
未回答	38		33		15		86		



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]

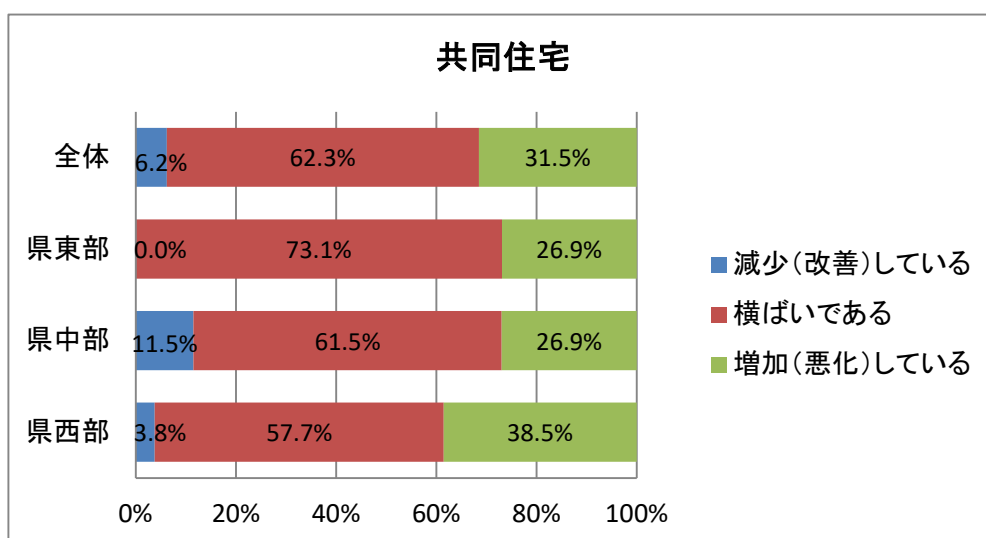
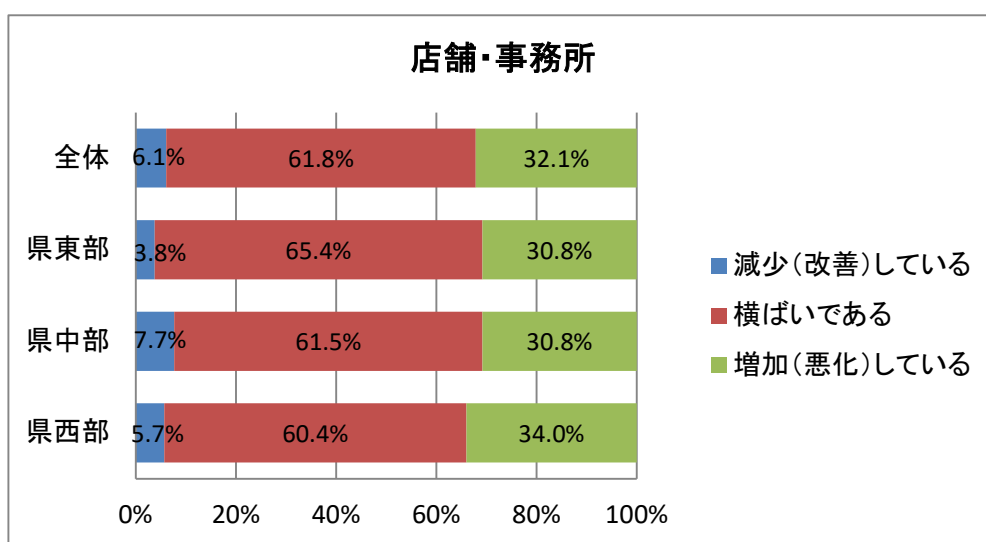
		県西部		県中部		県東部		全体	
店舗・事務所	上昇している	3	5.5%	6	10.0%	0	0.0%	9	6.3%
	横ばいである	40	72.7%	47	78.3%	20	74.1%	107	75.4%
	下落している	12	21.8%	7	11.7%	7	25.9%	26	18.3%
	計	55	100.0%	60	100.0%	27	100.0%	142	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-16.3</b>		<b>-1.7</b>		<b>-25.9</b>		<b>-12.0</b>	
	わからない 未回答	12		7		5		24	
共同住宅	上昇している	4	7.7%	10	16.9%	0	0.0%	14	10.1%
	横ばいである	37	71.2%	42	71.2%	20	74.1%	99	71.7%
	下落している	11	21.2%	7	11.9%	7	25.9%	25	18.1%
	計	52	100.0%	59	100.0%	27	100.0%	138	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-13.5</b>		<b>5.0</b>		<b>-25.9</b>		<b>-8.0</b>	
	わからない 未回答	11		7		5		23	





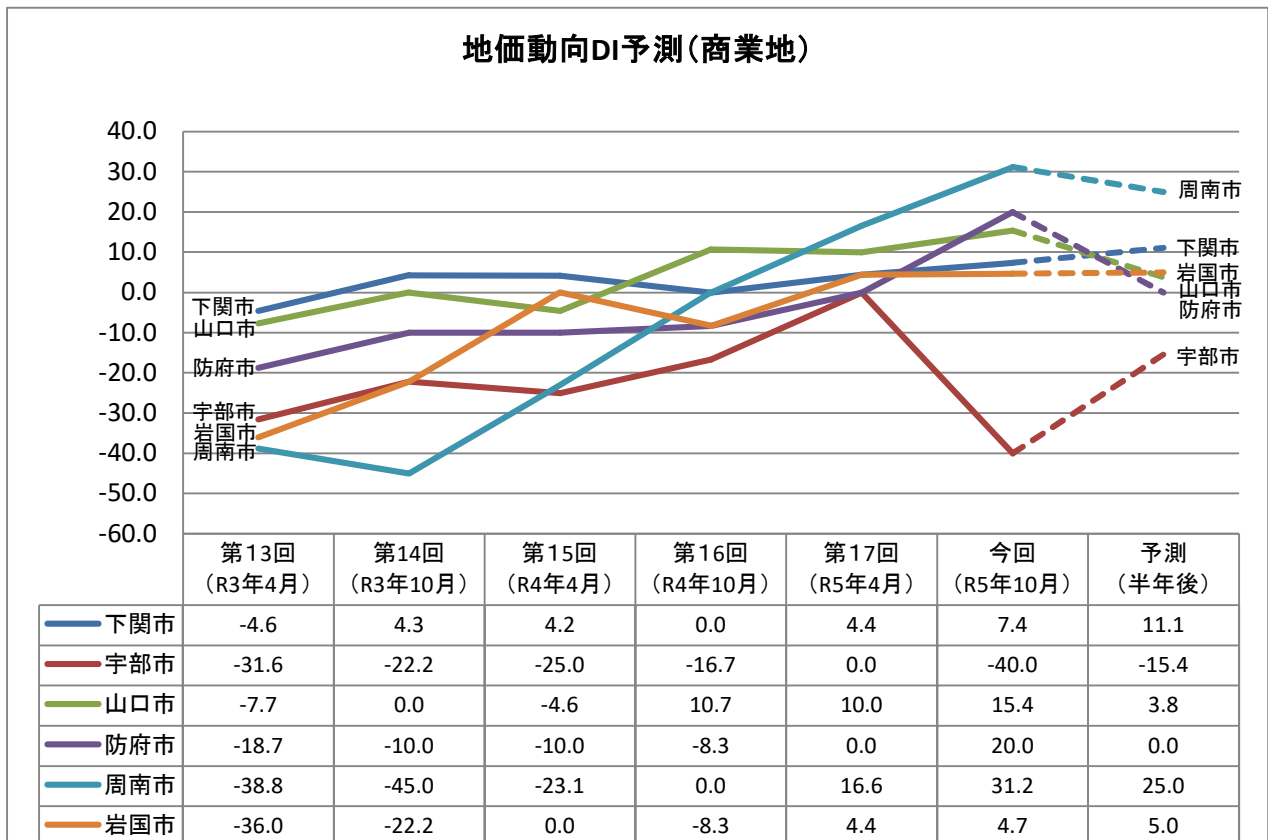
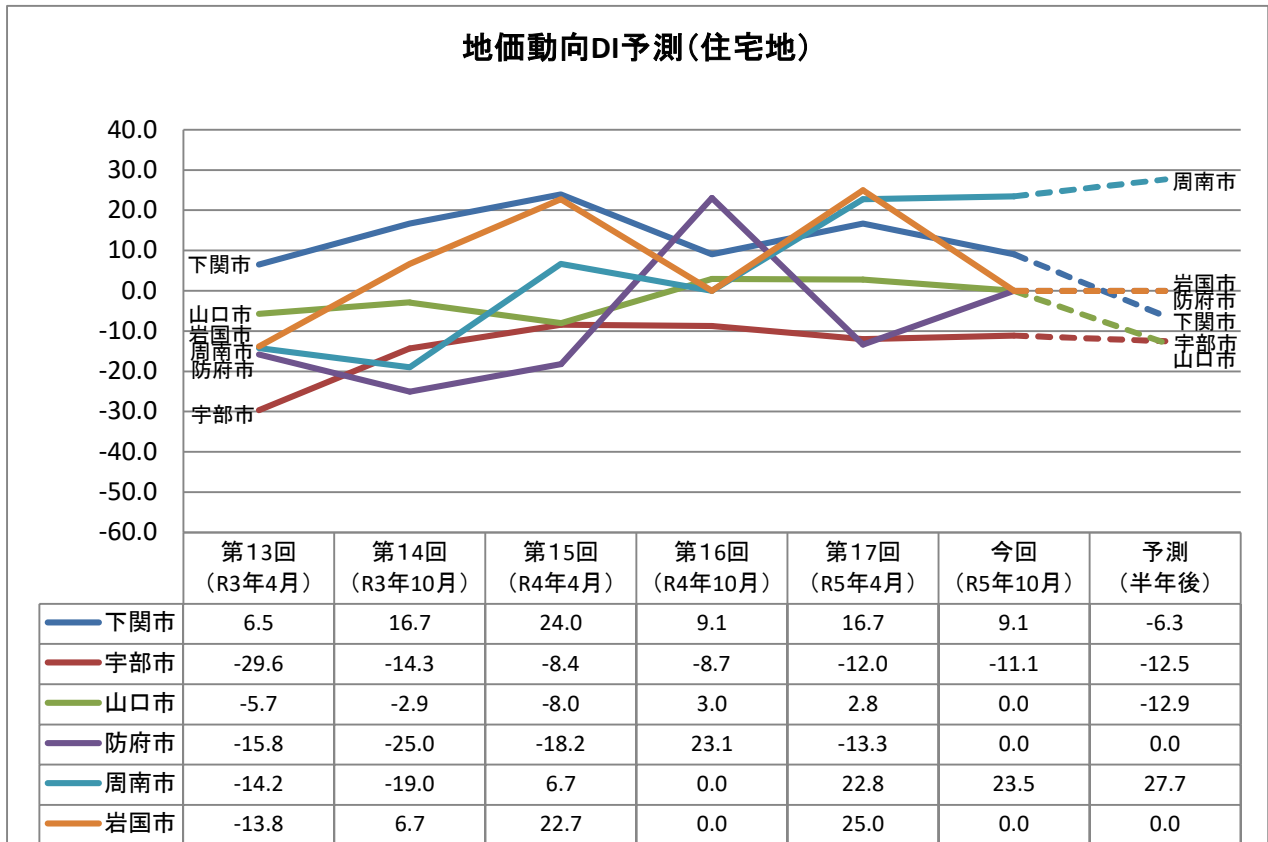
6. 現在の空室率は半年前と比較してどのように感じるか [◇問7]

		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	5.7%	4	7.7%	1	3.8%	8	6.1%
	横ばいである	32	60.4%	32	61.5%	17	65.4%	81	61.8%
	増加(悪化)している	18	34.0%	16	30.8%	8	30.8%	42	32.1%
	計	53	100.0%	52	100.0%	26	100.0%	131	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-28.3</b>		<b>-23.1</b>		<b>-27.0</b>		<b>-26.0</b>	
	わからない 未回答	14		15		6		35	
共同住宅	減少(改善)している	2	3.8%	6	11.5%	0	0.0%	8	6.2%
	横ばいである	30	57.7%	32	61.5%	19	73.1%	81	62.3%
	増加(悪化)している	20	38.5%	14	26.9%	7	26.9%	41	31.5%
	計	52	100.0%	52	100.0%	26	100.0%	130	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-34.7</b>		<b>-15.4</b>		<b>-26.9</b>		<b>-25.3</b>	
	わからない 未回答	11		13		6		30	

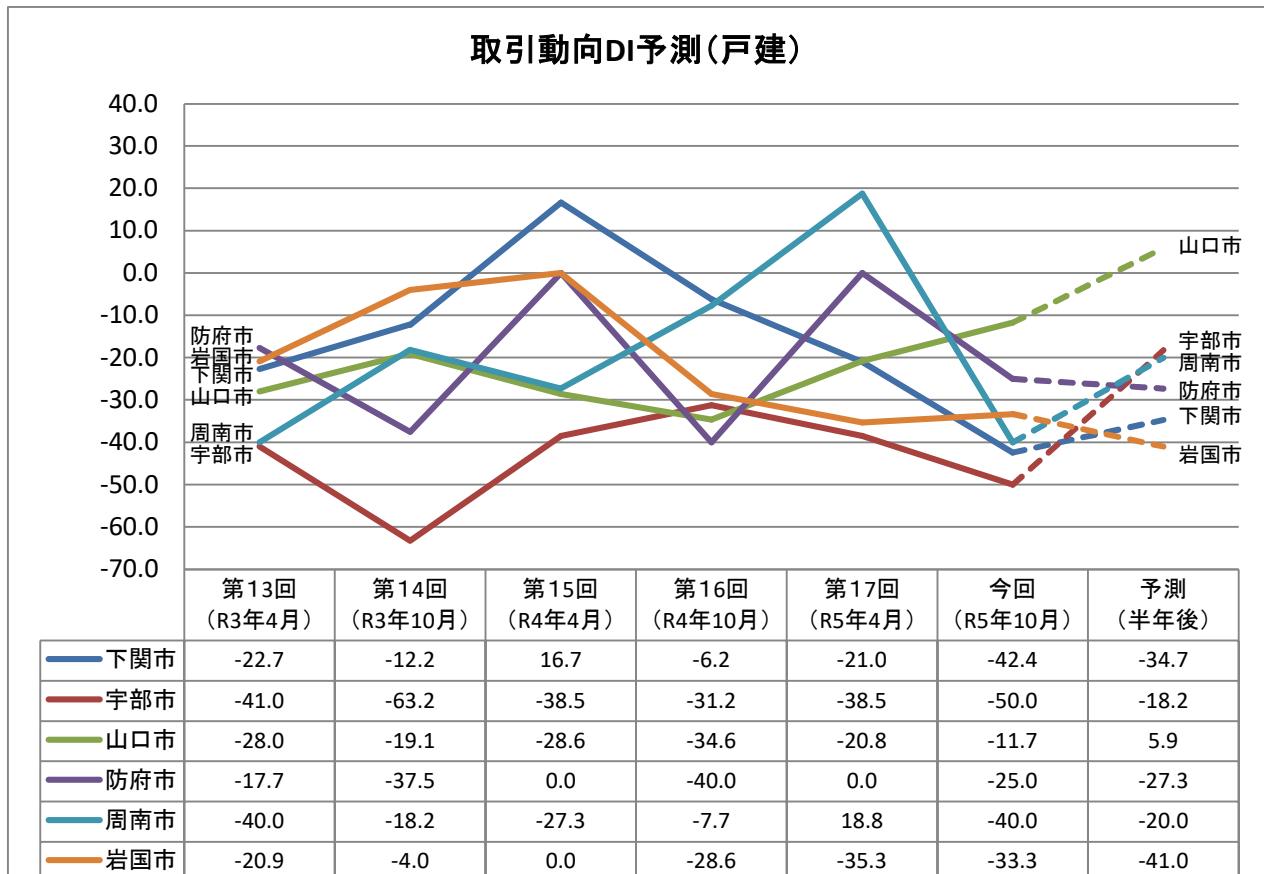
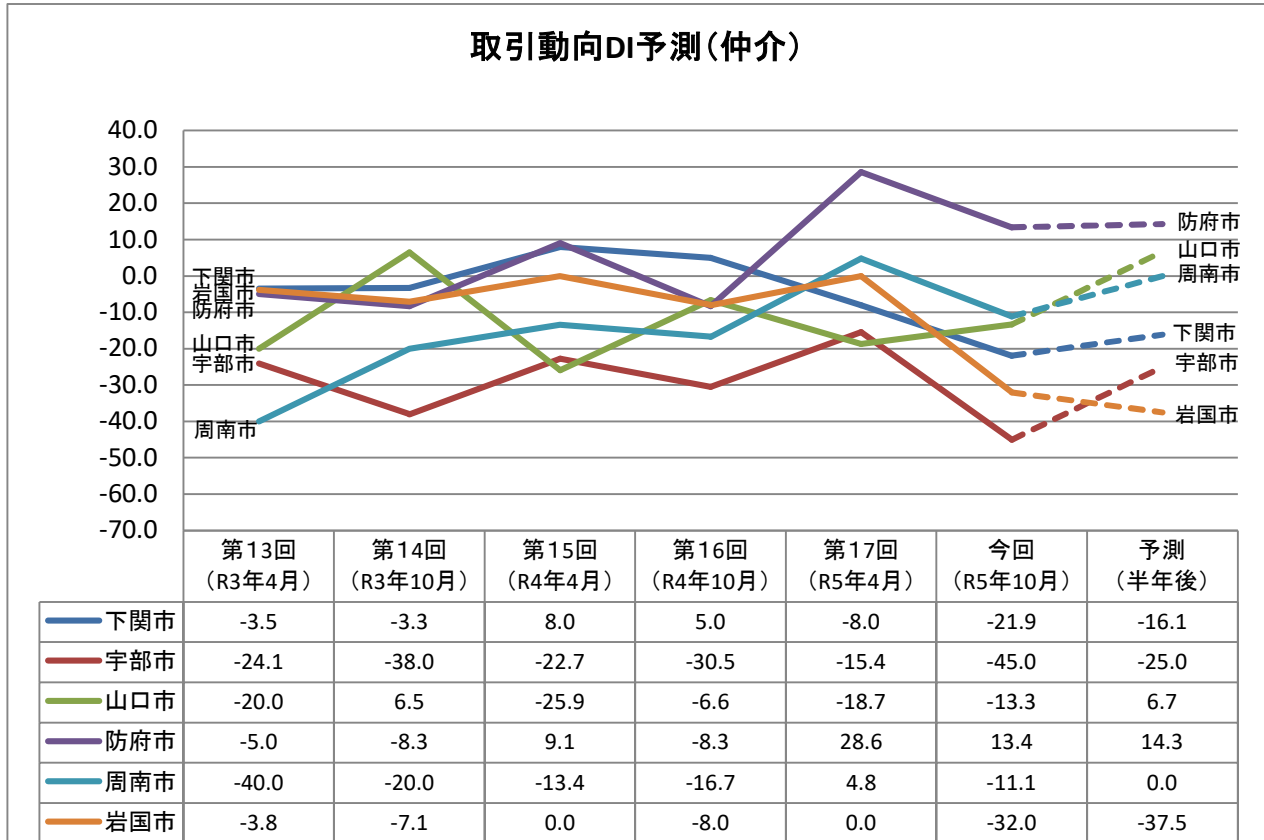


### [3] 各市別の不動産市況DI調査の概要

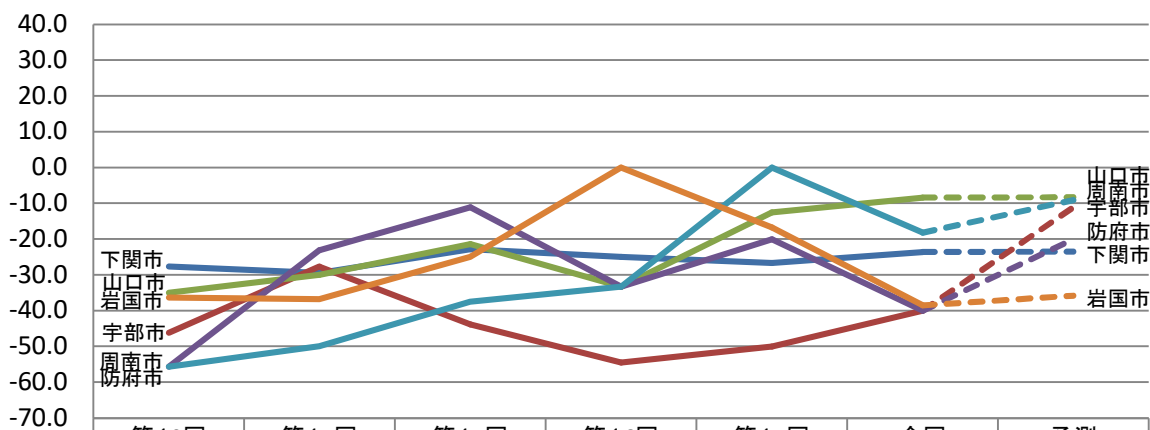
#### 1. 地価の動向と将来予測（各市別）



## 2. 取引件数の動向と将来予測（各市別）

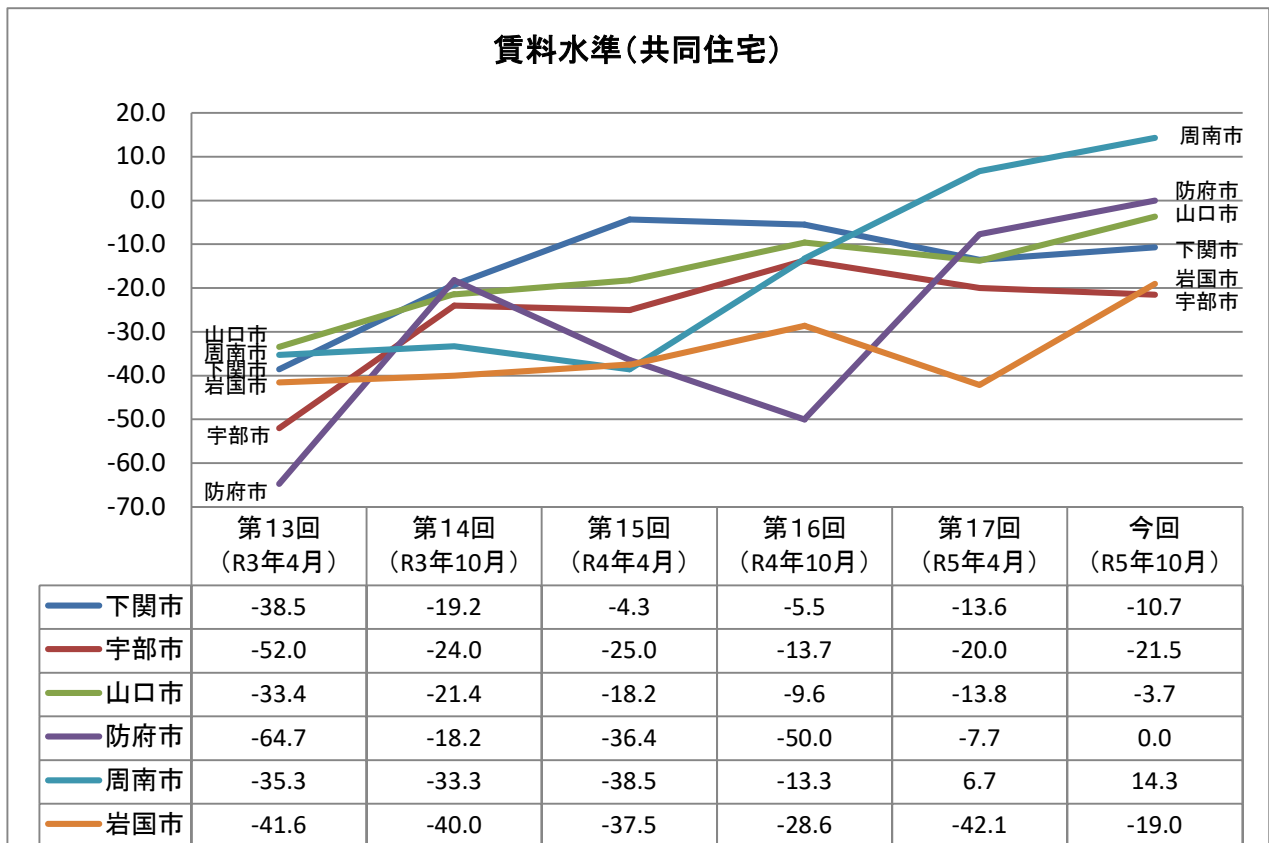
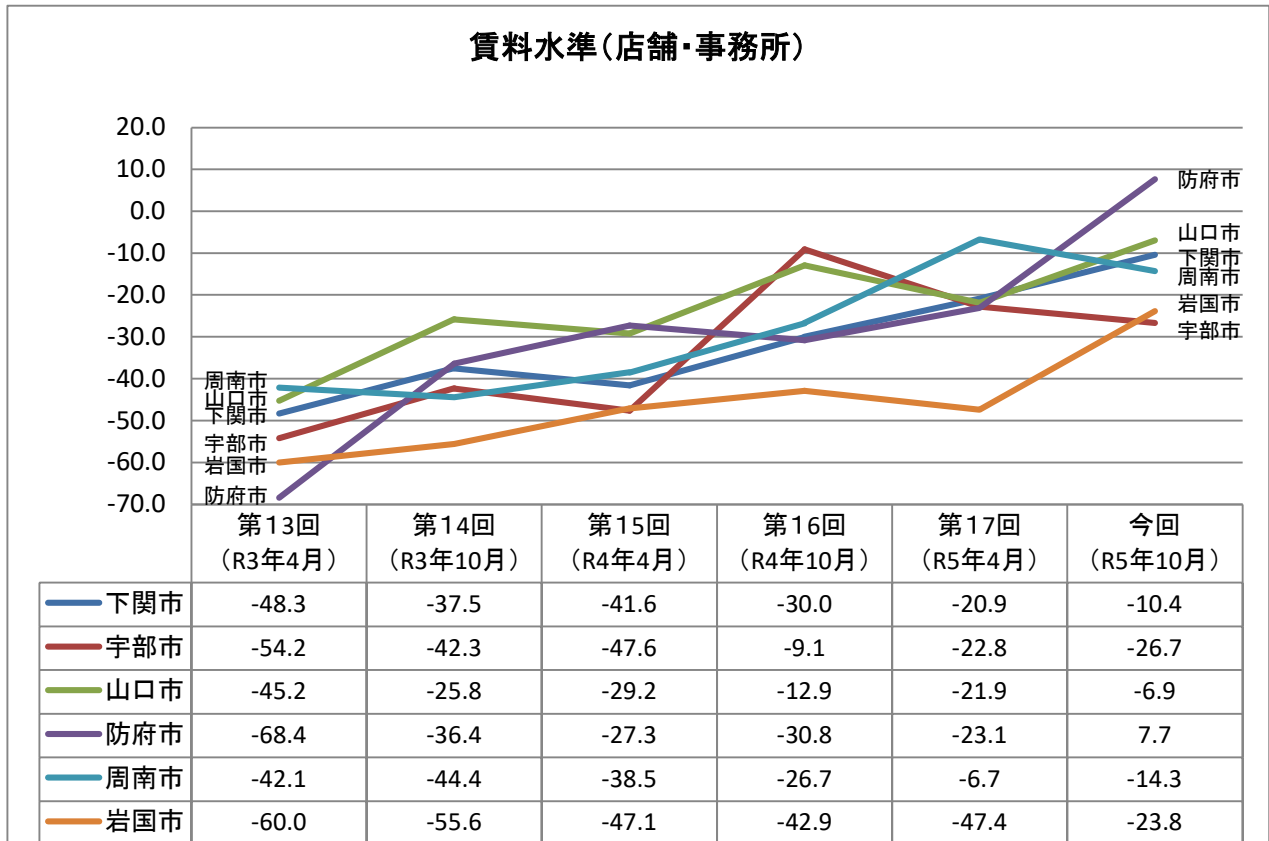


### 取引動向DI予測(マンション)

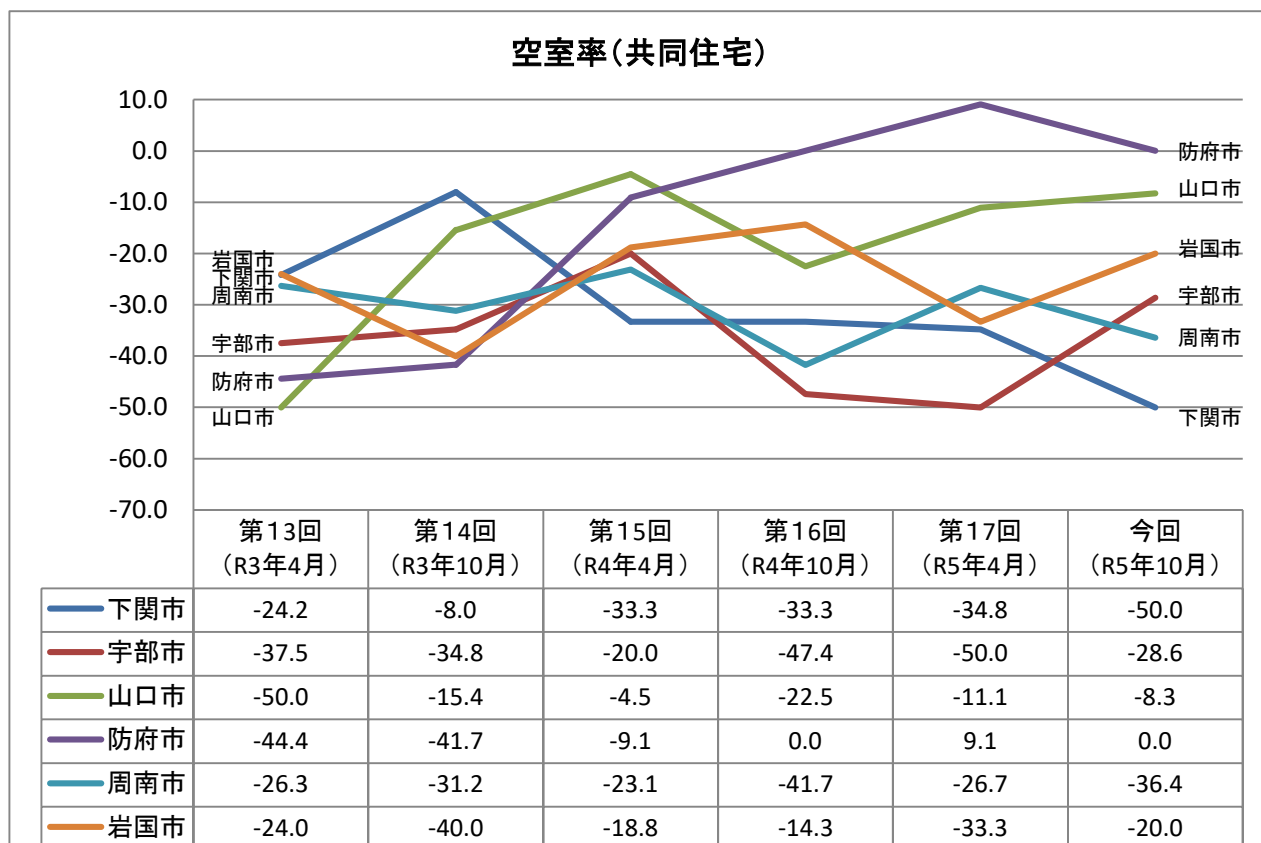
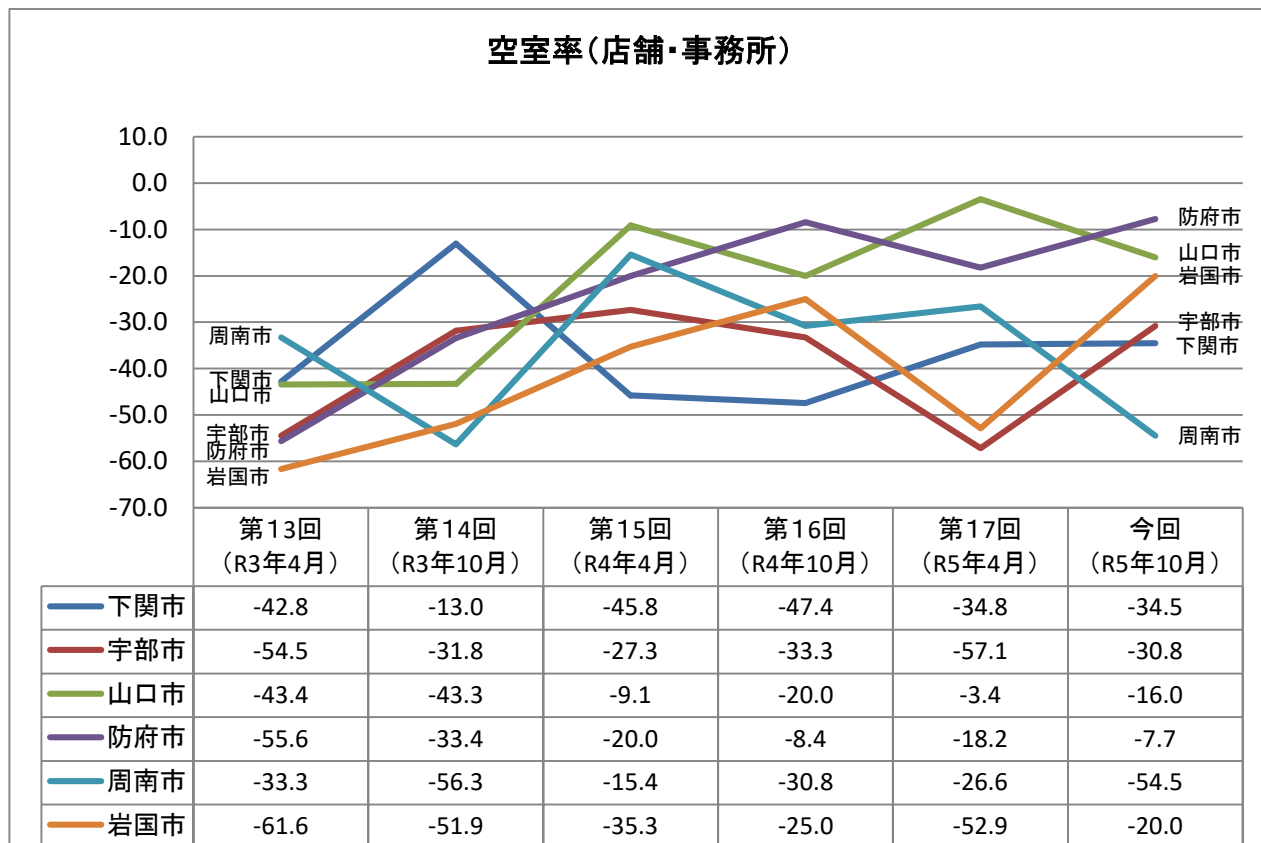


	第13回 (R3年4月)	第14回 (R3年10月)	第15回 (R4年4月)	第16回 (R4年10月)	第17回 (R5年4月)	今回 (R5年10月)	予測 (半年後)
— 下関市	-27.7	-29.4	-22.8	-25.0	-26.7	-23.6	-23.5
— 宇部市	-46.2	-27.7	-43.8	-54.5	-50.0	-40.0	-11.1
— 山口市	-35.0	-30.0	-21.4	-33.3	-12.5	-8.4	-8.3
— 防府市	-55.6	-23.1	-11.1	-33.3	-20.0	-40.0	-20.0
— 周南市	-55.6	-50.0	-37.5	-33.3	0.0	-18.2	-9.1
— 岩国市	-36.4	-36.8	-25.0	0.0	-16.7	-38.5	-35.8

### 3. 賃料水準の動向（各市別）



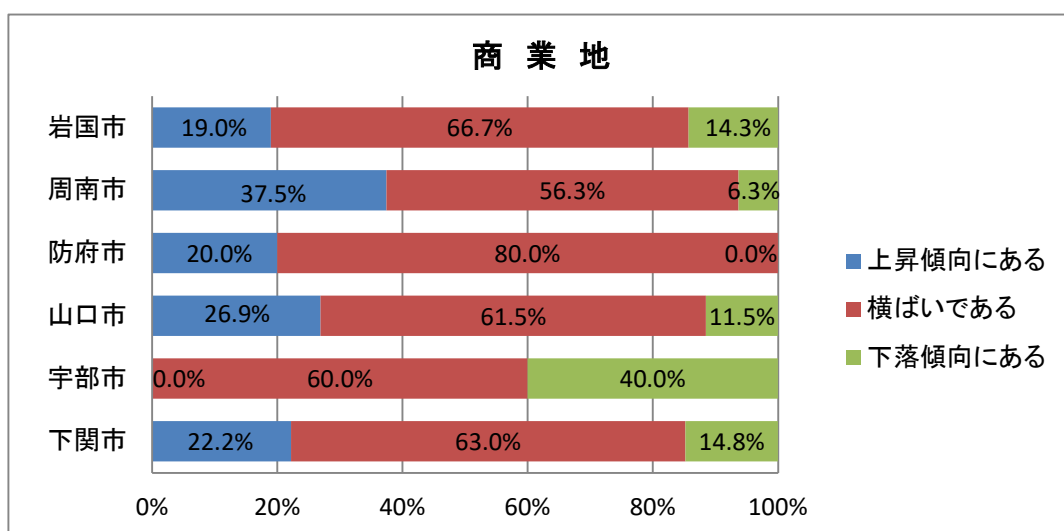
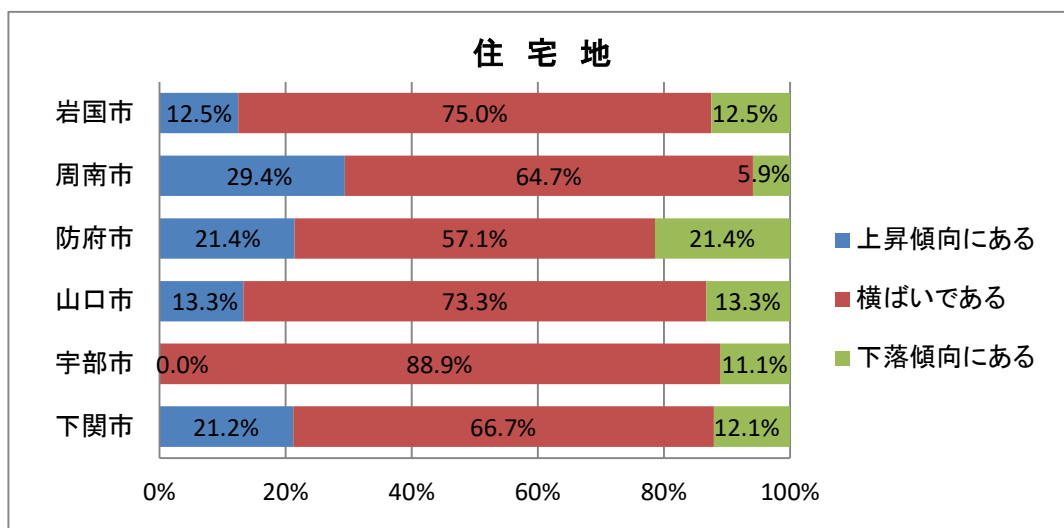
#### 4. 空室率の動向 (各市別)



## [4] アンケート集計結果(各市別)

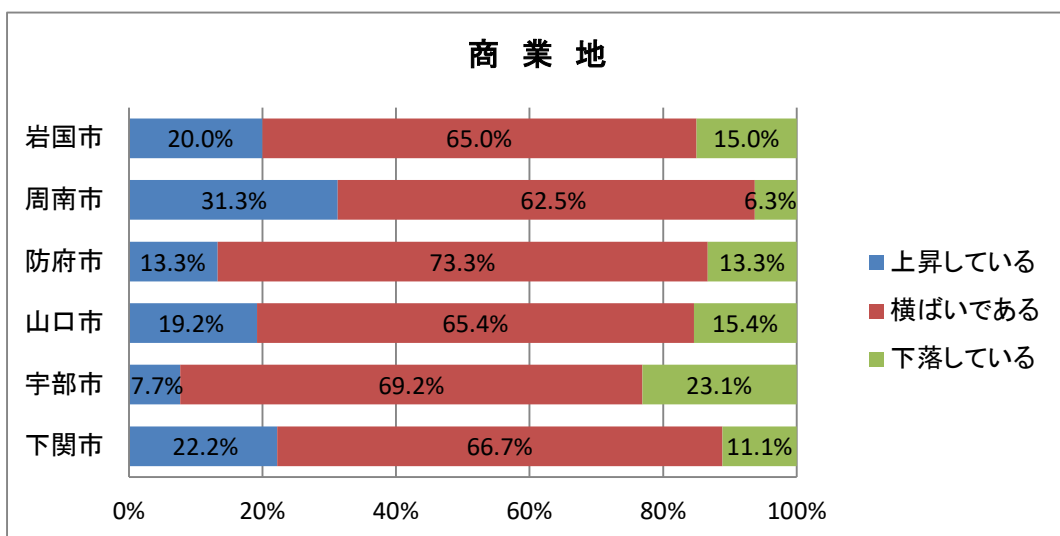
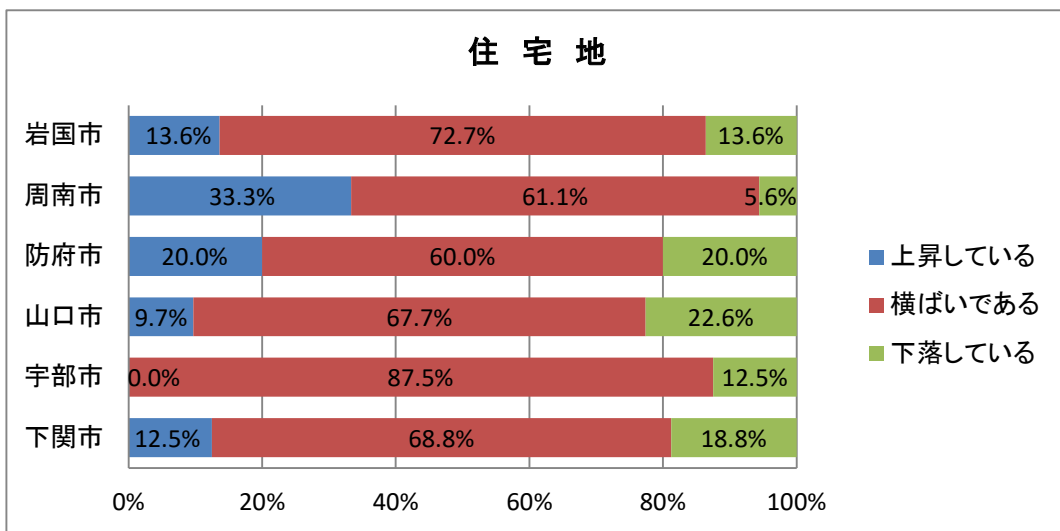
1. 現在(R5.10.1)の地価の動向は半年前(R5.4.1)と比較してどう感じているか [◇問2]

		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	21.2%	0	0.0%	4	13.3%	3	21.4%	5	29.4%	3	12.5%
	横ばいである	22	66.7%	16	88.9%	22	73.3%	8	57.1%	11	64.7%	18	75.0%
	下落傾向にある	4	12.1%	2	11.1%	4	13.3%	3	21.4%	1	5.9%	3	12.5%
	計	33	100.0%	18	100.0%	30	100.0%	14	100.0%	17	100.0%	24	100.0%
	<b>DI指数</b>		<b>9.1</b>		<b>-11.1</b>		<b>0.0</b>		<b>0.0</b>		<b>23.5</b>		<b>0.0</b>
	わからない 未回答	1 1		2 1		1 0		1 0		1 1		1 0	
商業地	上昇傾向にある	6	22.2%	0	0.0%	7	26.9%	3	20.0%	6	37.5%	4	19.0%
	横ばいである	17	63.0%	9	60.0%	16	61.5%	12	80.0%	9	56.3%	14	66.7%
	下落傾向にある	4	14.8%	6	40.0%	3	11.5%	0	0.0%	1	6.3%	3	14.3%
	計	27	100.0%	15	100.0%	26	100.0%	15	100.0%	16	100.0%	21	100.0%
	<b>DI指数</b>		<b>7.4</b>		<b>-40.0</b>		<b>15.4</b>		<b>20.0</b>		<b>31.2</b>		<b>4.7</b>
	わからない 未回答	4 4		3 3		4 1		0 0		2 1		3 1	



2. 半年後(R6.4.1)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]

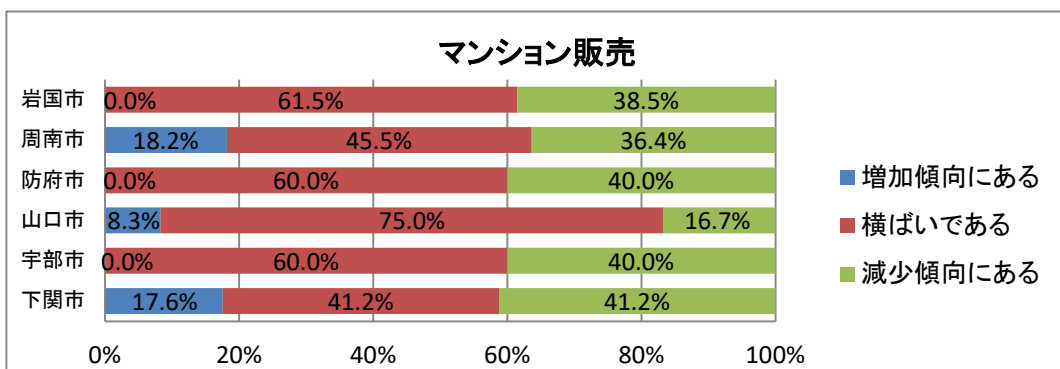
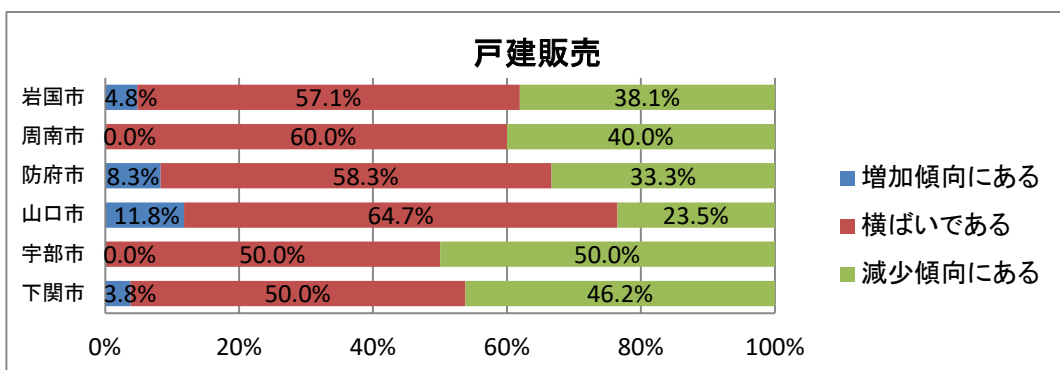
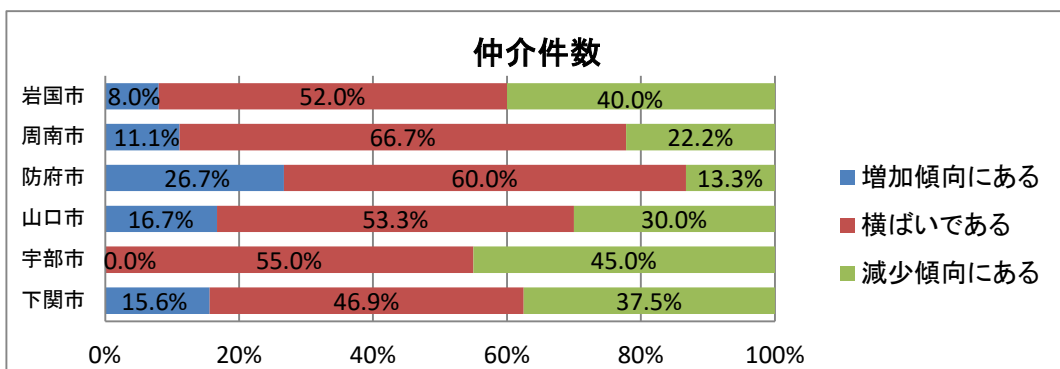
		下関市		宇部市		山口市		防府市		周南市		岩国市	
住宅地	上昇している	4	12.5%	0	0.0%	3	9.7%	3	20.0%	6	33.3%	3	13.6%
	横ばいである	22	68.8%	14	87.5%	21	67.7%	9	60.0%	11	61.1%	16	72.7%
	下落している	6	18.8%	2	12.5%	7	22.6%	3	20.0%	1	5.6%	3	13.6%
	計	32	100.0%	16	100.0%	31	100.0%	15	100.0%	18	100.0%	22	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-6.3</b>		<b>-12.5</b>		<b>-12.9</b>		<b>0.0</b>		<b>27.7</b>		<b>0.0</b>	
	わからない	3		4		0		0		1		3	
未回答	0		1		0		0		0		0		
商業地	上昇している	6	22.2%	1	7.7%	5	19.2%	2	13.3%	5	31.3%	4	20.0%
	横ばいである	18	66.7%	9	69.2%	17	65.4%	11	73.3%	10	62.5%	13	65.0%
	下落している	3	11.1%	3	23.1%	4	15.4%	2	13.3%	1	6.3%	3	15.0%
	計	27	100.0%	13	100.0%	26	100.0%	15	100.0%	16	100.0%	20	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>11.1</b>		<b>-15.4</b>		<b>3.8</b>		<b>0.0</b>		<b>25.0</b>		<b>5.0</b>	
	わからない	5		4		4		0		1		4	
未回答	3		4		1		0		2		1		





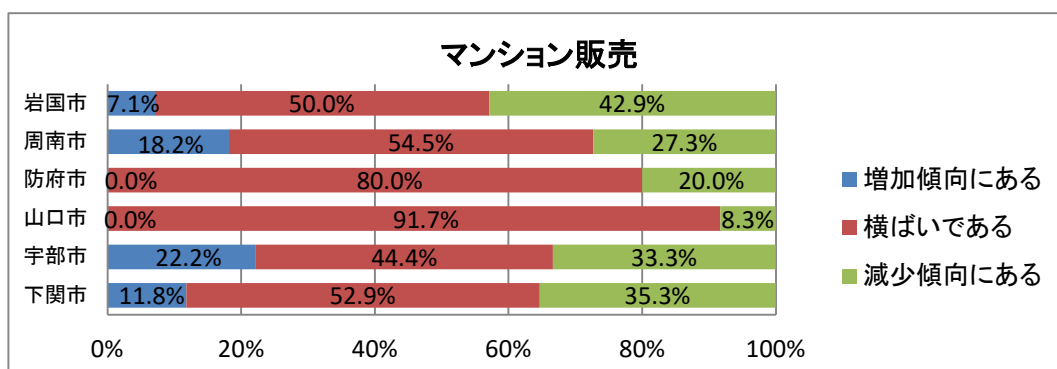
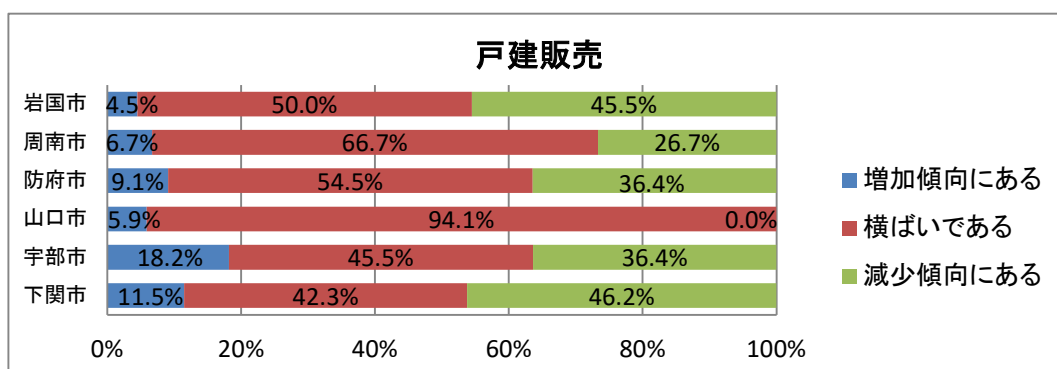
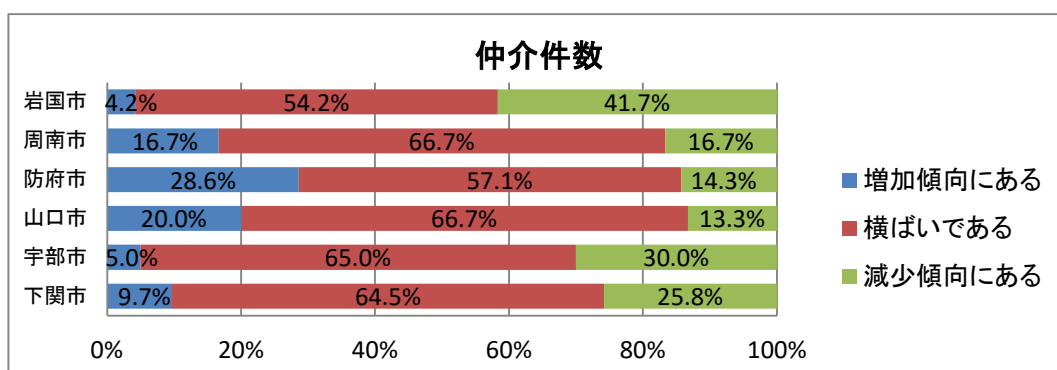
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		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	5	15.6%	0	0.0%	5	16.7%	4	26.7%	2	11.1%	2	8.0%
	横ばいである	15	46.9%	11	55.0%	16	53.3%	9	60.0%	12	66.7%	13	52.0%
	減少傾向にある	12	37.5%	9	45.0%	9	30.0%	2	13.3%	4	22.2%	10	40.0%
	計	32	100.0%	20	100.0%	30	100.0%	15	100.0%	18	100.0%	25	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-21.9</b>		<b>-45.0</b>		<b>-13.3</b>		<b>13.4</b>		<b>-11.1</b>		<b>-32.0</b>	
未回答	3		1		1		0		1		0		
戸建 販売	増加傾向にある	1	3.8%	0	0.0%	2	11.8%	1	8.3%	0	0.0%	1	4.8%
	横ばいである	13	50.0%	6	50.0%	11	64.7%	7	58.3%	9	60.0%	12	57.1%
	減少傾向にある	12	46.2%	6	50.0%	4	23.5%	4	33.3%	6	40.0%	8	38.1%
	計	26	100.0%	12	100.0%	17	100.0%	12	100.0%	15	100.0%	21	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-42.4</b>		<b>-50.0</b>		<b>-11.7</b>		<b>-25.0</b>		<b>-40.0</b>		<b>-33.3</b>	
未回答	9		9		14		3		4		4		
マンシ ョン 販売	増加傾向にある	3	17.6%	0	0.0%	1	8.3%	0	0.0%	2	18.2%	0	0.0%
	横ばいである	7	41.2%	6	60.0%	9	75.0%	6	60.0%	5	45.5%	8	61.5%
	減少傾向にある	7	41.2%	4	40.0%	2	16.7%	4	40.0%	4	36.4%	5	38.5%
	計	17	100.0%	10	100.0%	12	100.0%	10	100.0%	11	100.0%	13	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-23.6</b>		<b>-40.0</b>		<b>-8.4</b>		<b>-40.0</b>		<b>-18.2</b>		<b>-38.5</b>	
未回答	18		11		19		5		8		12		



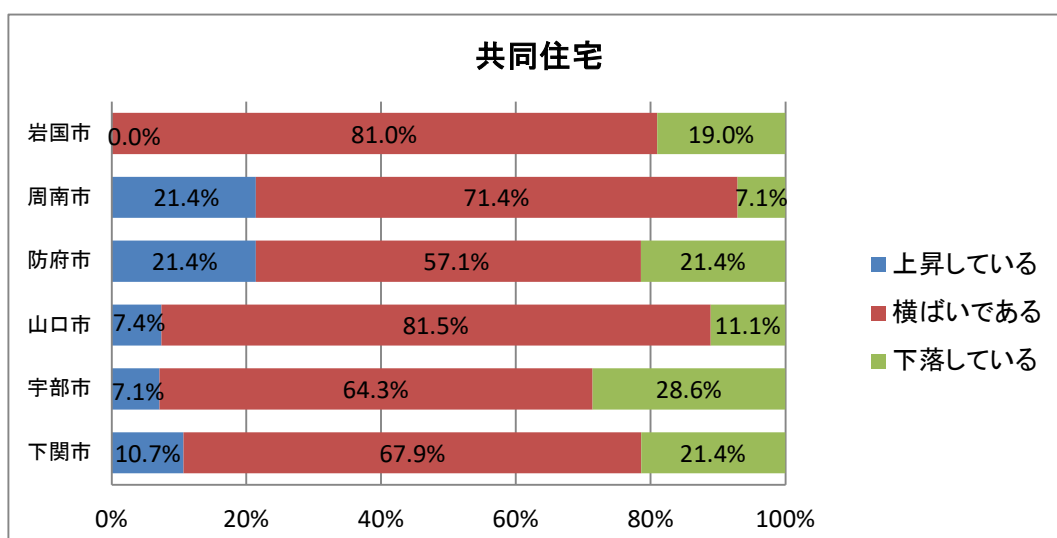
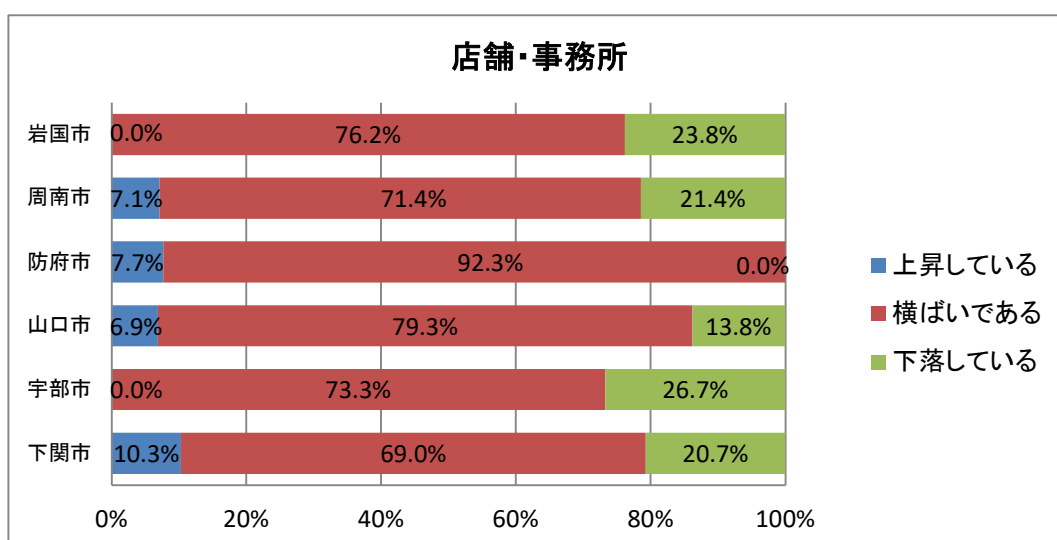
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		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	9.7%	1	5.0%	6	20.0%	4	28.6%	3	16.7%	1	4.2%
	横ばいである	20	64.5%	13	65.0%	20	66.7%	8	57.1%	12	66.7%	13	54.2%
	減少傾向にある	8	25.8%	6	30.0%	4	13.3%	2	14.3%	3	16.7%	10	41.7%
	計	31	100.0%	20	100.0%	30	100.0%	14	100.0%	18	100.0%	24	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-16.1</b>		<b>-25.0</b>		<b>6.7</b>		<b>14.3</b>		<b>0.0</b>		<b>-37.5</b>	
戸建 販売	未回答	4		1		1		1		1		0	
	増加傾向にある	3	11.5%	2	18.2%	1	5.9%	1	9.1%	1	6.7%	1	4.5%
	横ばいである	11	42.3%	5	45.5%	16	94.1%	6	54.5%	10	66.7%	11	50.0%
	減少傾向にある	12	46.2%	4	36.4%	0	0.0%	4	36.4%	4	26.7%	10	45.5%
	計	26	100.0%	11	100.0%	17	100.0%	11	100.0%	15	100.0%	22	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-34.7</b>		<b>-18.2</b>		<b>5.9</b>		<b>-27.3</b>		<b>-20.0</b>		<b>-41.0</b>		
マンシ ョン 販売	未回答	9		10		14		4		4		3	
	増加傾向にある	2	11.8%	2	22.2%	0	0.0%	0	0.0%	2	18.2%	1	7.1%
	横ばいである	9	52.9%	4	44.4%	11	91.7%	8	80.0%	6	54.5%	7	50.0%
	減少傾向にある	6	35.3%	3	33.3%	1	8.3%	2	20.0%	3	27.3%	6	42.9%
	計	17	100.0%	9	100.0%	12	100.0%	10	100.0%	11	100.0%	14	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-23.5</b>		<b>-11.1</b>		<b>-8.3</b>		<b>-20.0</b>		<b>-9.1</b>		<b>-35.8</b>		
未回答	18		12		19		5		8		11		



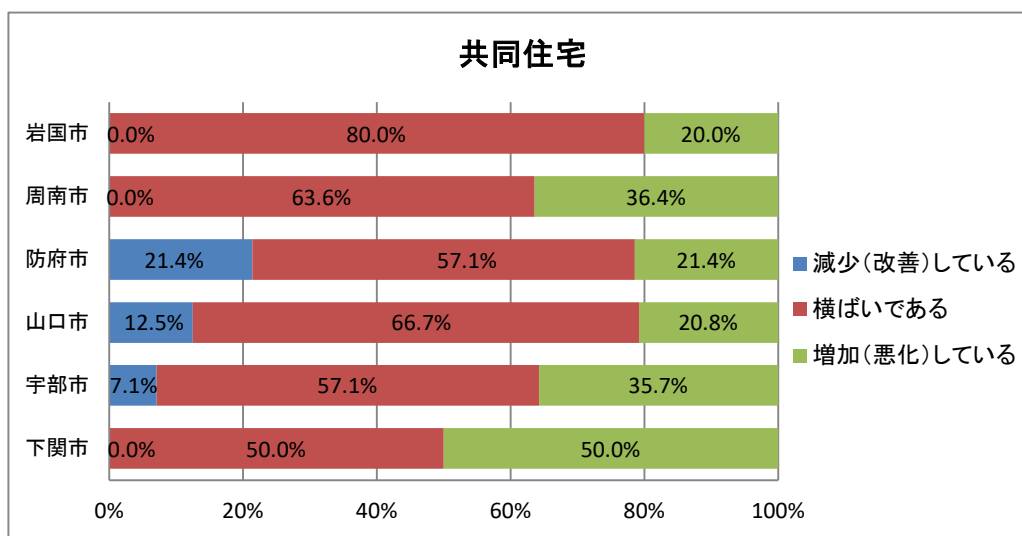
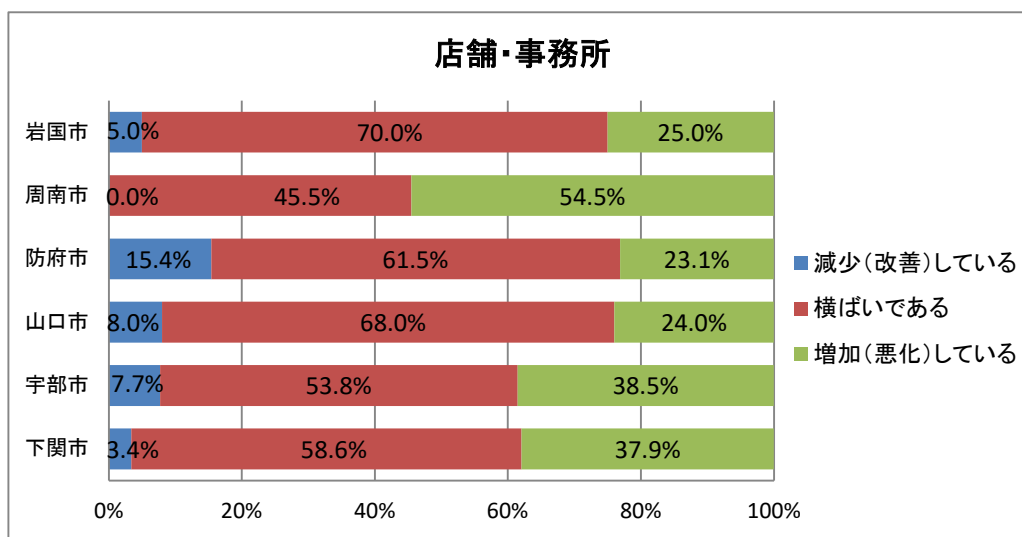
5. 現在の賃料水準は半年前と比較してどのように感じるか [◇問6]

		下関市		宇部市		山口市		防府市		周南市		岩国市	
店舗 事務所	上昇している	3	10.3%	0	0.0%	2	6.9%	1	7.7%	1	7.1%	0	0.0%
	横ばいである	20	69.0%	11	73.3%	23	79.3%	12	92.3%	10	71.4%	16	76.2%
	下落している	6	20.7%	4	26.7%	4	13.8%	0	0.0%	3	21.4%	5	23.8%
	計	29	100.0%	15	100.0%	29	100.0%	13	100.0%	14	100.0%	21	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-10.4</b>		<b>-26.7</b>		<b>-6.9</b>		<b>7.7</b>		<b>-14.3</b>		<b>-23.8</b>	
共同 住宅	わからない	5		6		1		2		3		4	
	未回答	1		0		1		0		2		0	
	上昇している	3	10.7%	1	7.1%	2	7.4%	3	21.4%	3	21.4%	0	0.0%
	横ばいである	19	67.9%	9	64.3%	22	81.5%	8	57.1%	10	71.4%	17	81.0%
	下落している	6	21.4%	4	28.6%	3	11.1%	3	21.4%	1	7.1%	4	19.0%
計	28	100.0%	14	100.0%	27	100.0%	14	100.0%	14	100.0%	21	100.0%	
<b>DI指数</b>	<b>-10.7</b>		<b>-21.5</b>		<b>-3.7</b>		<b>0.0</b>		<b>14.3</b>		<b>-19.0</b>		
わからない	5		5		2		1		3		4		
未回答	2		2		2		0		2		0		



6. 現在の空室率は半年前と比較してどのように感じるか [◇問7]

		下関市		宇部市		山口市		防府市		周南市		岩国市	
店舗 事務所	減少(改善)している	1	3.4%	1	7.7%	2	8.0%	2	15.4%	0	0.0%	1	5.0%
	横ばいである	17	58.6%	7	53.8%	17	68.0%	8	61.5%	5	45.5%	14	70.0%
	増加(悪化)している	11	37.9%	5	38.5%	6	24.0%	3	23.1%	6	54.5%	5	25.0%
	計	29	100.0%	13	100.0%	25	100.0%	13	100.0%	11	100.0%	20	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-34.5</b>		<b>-30.8</b>		<b>-16.0</b>		<b>-7.7</b>		<b>-54.5</b>		<b>-20.0</b>	
	わからない	5		8		5		2		6		5	
未回答	1		0		1		0		2		0		
共同 住宅	減少(改善)している	0	0.0%	1	7.1%	3	12.5%	3	21.4%	0	0.0%	0	0.0%
	横ばいである	14	50.0%	8	57.1%	16	66.7%	8	57.1%	7	63.6%	16	80.0%
	増加(悪化)している	14	50.0%	5	35.7%	5	20.8%	3	21.4%	4	36.4%	4	20.0%
	計	28	100.0%	14	100.0%	24	100.0%	14	100.0%	11	100.0%	20	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-50.0</b>		<b>-28.6</b>		<b>-8.3</b>		<b>0.0</b>		<b>-36.4</b>		<b>-20.0</b>	
	わからない	5		5		4		1		6		5	
未回答	2		2		3		0		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

- ・建築資材の高騰の為、リフォームの価格が上昇して、アパート等のリフォーム工事が減少しております。
- ・住宅地と商業地は、売却用地が少ないため、地価が上昇している。
- ・建築費の高騰に伴う戸建住宅の販売価格上昇による業績悪化の懸念がございます。
- ・土地価格は安くなり、住宅新築、リフォーム費用が高くなった。物件取得顧客の片寄り(高収入)が目立つ。
- ・建築費高騰につき、土地代の伸び悩み有り。但し人気エリアは横ばい又は高騰ぞみ。
- ・建築費と造成費の著しい高騰と物価高による買い控えの影響が、かなり顕著に現れている。
- ・新築物件の販売価格が高騰している。

#### 宇部市

- ・建築費が高くなりすぎている。
- ・中古住宅においてはリユースの建築資材の高騰の影響で、中古物件の購入価格は著しく下落。リフォーム後の売買価格は、中古物件という事で上限がある。現在、新築建売が不動産業界では主となり、その他は小規模の宅地造成。相続等で増加する中古物件に対応の遅れが生じている状態。
- ・管理物件(26世帯3LDK)は約2年間満室が続いています。2023年1月～9月末現在、2部屋の入退去がありました。内一部屋が宇部市在住の方の住みかえ、もう一部屋は関東からの転勤での引越でした。コロナが流行って転勤での入退去はありませんでしたが、今年は1件ありました。
- ・弊社は宅地造成工事を行い、それを売却することを寿として営業いたしております。現在社会で起きている諸々の影響で景気が停滞している様には感じております。
- ・自社土地(造成宅地)は全く動いていないです。今年に入ってから特に動いていない様に思います。

#### 長門市

- ・行政の空家対策強化に伴い、中古戸建仲介が微増傾向。

### [中部地区]

#### 山口市

- ・新築から中古へとシフトするエンドユーザーが多少増えたように思います。
- ・新築分譲は人気の場所であれば好調(総額の金額にかかわらず)。中古住宅はローコスト住宅、コロナ、物価高の影響で年々動きが鈍く、厳しさが増えています。こぢんまりとまとまった、あまりリフォームをしなくて良い中古住宅を検討する方が多いと思います。
- ・昨年10月以降、建築費(資材、設備等)が上がり、需要の落ち込み、買い控え等を感じる。消費者の予算と建築費、融資の乖離等も感じる。
- ・解体(建物)にかかる費用が年々高くなっていると感じます。(アスベストの調査費用等)
- ・建築費が全体的に上がって、お客の動きが鈍い。
- ・場所によっては上昇の兆しがある。

## 防府市

- ・売物件の依頼が増えたように感じます。
- ・物価の上昇、今後の不透明な状況により購買意欲は下がっている。また山口県でいえば人口の減少もあると思います。
- ・建築費の高騰、1.5 倍になっていて大変なことだと感じています。
- ・新築住宅の建築費の高騰に伴い、土地の取引が減少している。

## 周南市

- ・需要の高いところ、低いところの二極化が進んでいる。
- ・リフォーム代が高くなり、転売(中古住宅)物件で利益が出ない。高騰を販売価格に転嫁できないため。
- ・建築費(材料費、人件費共価格上昇により)上昇中である。下がる見込みなし。土木費も同様。
- ・9月20日付の新聞で、基準地価の発表があった。山口県は下落幅が縮小されているとのことである。ただ、これは単位底が見えているのでそのような表現をただけで、物価の上昇等による貨幣価値の低下を考慮すると、実際にはもっと下落していると思われます。日本経済を見ますと、「インボイス制度」のスタートや処理水(汚染水?)の海洋放出、ウクライナ等、負の要因が多く不動産市場が上向く要素がありません。土地価格についても、その土地の場所、環境、形状、日当り、間口、履歴等の全てが及第点で、はじめて相場の価格となりますが、それらの要素の一つでも満たしていなければ、かなりの減額となります。無理でしょうが、景気が上向くことを祈るしかないのでは？
- ・新築住宅の建築費の高騰は、利益率を圧迫している。また住宅ローン減税等の国策も新築は省エネルギー住宅を建てないと来年からは受けられなくなり、この点も中古住宅を購入した場合、10年間受けられ、中古およびリフォームへ客が移動している様に思える。

## [東部地区]

### 岩国市

- ・市の中心部住宅地のみ、地価は上昇している。周辺部の地価は依然下落傾向にある。
- ・建築費、解体等何もかも物価が上昇して、景気が悪くなっている。
- ・当社は主に米軍住宅や米軍向け賃貸を目的とした不動産購入を希望される方がほとんどです。円安を逆手に、予算よりも高い不動産が動くかと思いましたが、さほどそのような動きが見られなかった。賃貸は円安の影響で、予算UPするアメリカ人の方もいました。
- ・外国人労働者が増え、賃貸の需要がある。日本人の賃貸は減少。また、空家は増加し、市街地から離れた土地売却の相談が多い。

### 周防大島町

- ・一部地域においては、飲食店の新機開店等あり、同地区の空き家に都会からの転居の動き有り。

### 和木町

- ・新型コロナの影響は落ち着いてきましたが、建築費の高騰はまだ続きそうです。

## 山口県における不動産の市場動向に関するアンケート調査票

◇ 問1 山口県内における貴社（支店・営業所の場合は当該支店・営業所）の営業地域をお聞かせください。

取扱い件数の多い市町を1つ選んで○をつけてください。2つ以上の市町にわたる場合は、お手数ですが調査票をコピーし、1市町につき調査票を1枚用いてご回答くださるよう、お願いします。

県西部： ①下関市 ②宇部市 ③萩市 ④長門市 ⑤美祢市 ⑥山陽小野田市 ⑦阿武町

県中部： ⑧山口市 ⑨防府市 ⑩下松市 ⑪周南市

県東部： ⑫岩国市 ⑬光市 ⑭柳井市 ⑮周防大島町 ⑯和木町 ⑰上関町 ⑱田布施町 ⑲平生町

※ 問1で○をつけた営業地域の状況について、以下の質問にお答えください。（回答は該当する番号に○印を付けて下さい。）

◇ 問2 現在（R5年10月1日）の地価の動向は半年前（R5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（R6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、建築費の高騰、ウッドショック、円安の影響）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18日（水）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。