

# 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19回 ～

(基準日:令和6年4月1日)

令和6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6年4月1日を起点とし、過去半年(R5.10.1～R6.4.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R6.4.1～R6.10.1)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。

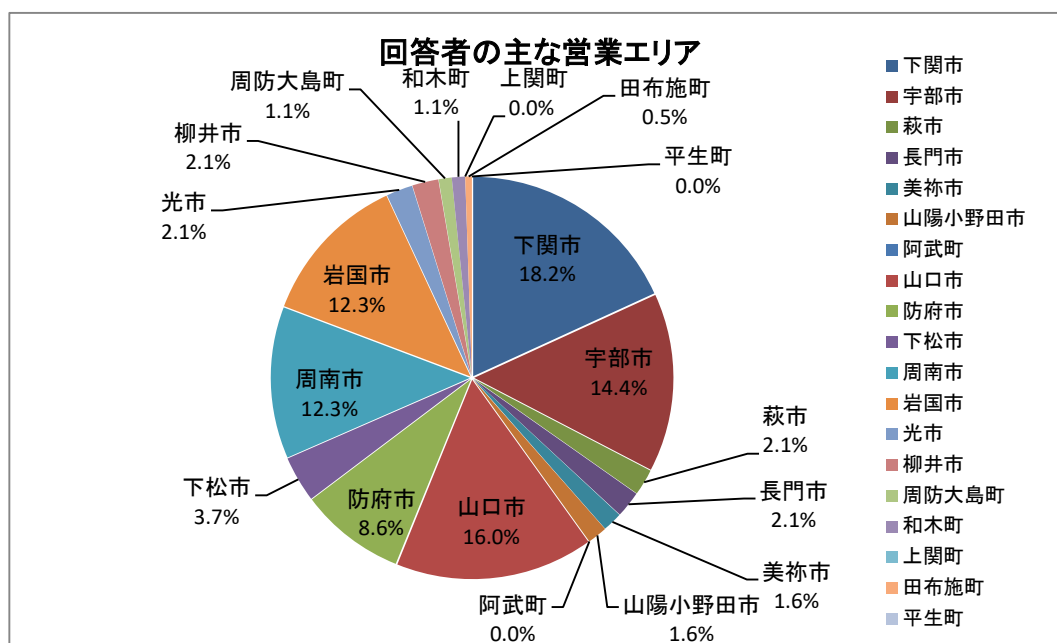
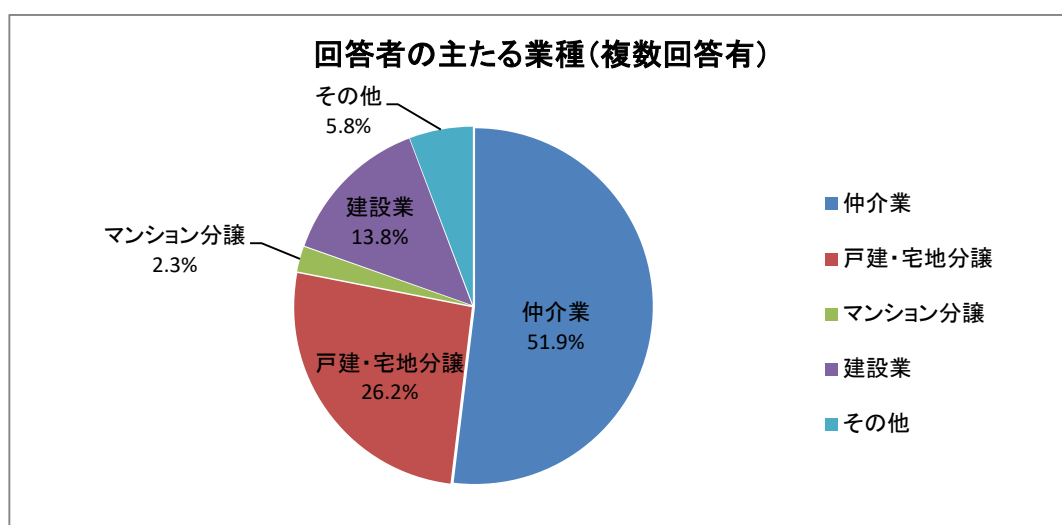
なお、この調査は今後も年2回(基準日:4月1日及び10月1日)継続して実施していく予定です。

実施時期：令和6年4月

発送数：835

回収数：203 (回収率 24.3%)

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19回目の調査(令和6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0.0⇒)10.3(前期差 10.3 ポイント増)とゼロから大きくプラスとなり、商業地は(前期 4.2⇒)11.1(前期差 6.9 ポイント増)とプラス幅が拡大した。

地域別にみると住宅地については、県西部は(前期-4.8⇒)3.0(前期差 7.8 ポイント増)とマイナスからプラスに転じ、県中部は(前期 7.4⇒)19.4(前期差 12.0 ポイント増)とプラス幅が大きく拡大し、県東部は(前期-6.4⇒)6.7(前期差 13.1 ポイント増)とマイナスからプラスに大きく転じた。商業地については、県西部は(前期-13.4⇒)3.4(前期差 16.8 ポイント増)とマイナスからプラスに大きく転じ、県中部は(前期 20.3⇒)24.1(前期差 3.8 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 10.3⇒)7.1(今期差 3.2 ポイント減)、商業地は(今期 11.1⇒)6.0(今期差 5.1 ポイント減)と共にプラ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 3.0⇒)2.8(今期差 0.2 ポイント減)、県中部は(今期 19.4⇒)13.2(今期差 6.2 ポイント減)、県東部は(今期 6.7⇒)3.2(今期差 3.5 ポイント減)と全てでプラス幅が縮小する予測となった。商業地については、県西部は(今期 3.4⇒)5.0(今期差 1.6 増)とプラス幅が拡大し、県中部は(今期 24.1⇒)11.5(今期差 12.6 ポイント減)とプラス幅が大きく縮小し、県東部は(今期 0.0⇒)-3.5(今期差 3.5 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-19.5⇒)-4.1(前期差 15.4 ポイント増)、戸建販売は(前期-36.4⇒)-28.5(前期差 7.9 ポイント増)、マンション販売は(前期-26.8⇒)-19.5(前期差 7.3 ポイント増)と仲介件数はマイナス幅が大きく縮小し、戸建販売及び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-28.6⇒)-7.6(前期差 21.0 ポイント増)、県中部は(前期-5.8⇒)6.0(前期差 11.8 ポイント増)、県東部は(前期-31.2⇒)-17.7(前期差 13.5 ポイント増)と県西部及び県東部はマイナス幅が大きく縮小し、県中部はマイナスからプラスに大きく転じた。戸建販売の県西部は(前期-45.4⇒)-20.4(前期差 25.0 ポイント増)とマイナス幅が大きく縮小し、県中部は(前期-25.5⇒)-24.4(前期差 1.1 ポイント増)とマイナス幅が縮小し、県東部は(前期-42.4⇒)-48.3(前期差 5.9 ポイント減)とマイナス幅が拡大した。マンション販売の県西部は(前期-29.0⇒)-15.1(前期差 13.9 ポイント増)とマイナス幅が大きく縮小し、県中部は(前期-17.9⇒)-12.1(前期差 5.8 ポイント増)、県東部は(前期-43.8⇒)-38.1(前期差 5.7 ポイント増)と県中部及び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-4.1⇒)4.7(今期差 8.8 ポイント増)とマイナスからプラスに転じ、戸建販売は(今期-28.5⇒)-11.3(今期差 17.2 ポイント増)とマイナス幅が大きく縮小し、マンション販売は(今期-19.5⇒)-21.6(今期差 2.1 ポイント減)と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-7.6⇒)-3.0(今期差 4.6 ポイント増)とマイナス幅が縮小し、県中部は(今期 6.0⇒)16.2(今期差 10.2 ポイント増)とプラス幅が大きく拡大し、県東部は(今期-17.7⇒)-3.1(今期差 14.6 ポイント増)とマイナス幅が大きく縮小する予測となった。戸建販売の県西部は(今期-20.4⇒)-16.0(今期差 4.4 ポイント増)、県中部は(今期-24.4⇒)-4.4(今期差 20.0 ポイント増)、県東部は(今期-48.3⇒)-13.8(今期差 34.5 ポイント増)と県西部はマイナス幅が縮小し、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-15.1⇒)-20.6(今期差 5.5 ポイント減)、県中部は(今期-12.1⇒)-17.6(今期差 5.5 ポイント減)、県東部は(今期-38.1⇒)-30.0(今期差 8.1 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-12.0⇒)-15.7(前期差 3.7 ポイント減)、共同住宅は(前期-8.0⇒)-11.6(前期差 3.6 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-16.3⇒)-22.2(前期差 5.9 ポイント減)、県中部は(前期-1.7⇒)-8.9(前期差 7.2 ポイント減)、県東部は(前期-25.9⇒)-14.8(前期差 11.1 ポイント増)と県西部及び県中部でマイナス幅が拡大し、県東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-13.5⇒)-19.7(前期差 6.2 ポイント減)とマイナス幅が拡大し、県中部は(前期 5.0⇒)-3.9(前期差 8.9 ポイント減)とマイナスからプラスに転じ、県東部は(前期-25.9⇒)-8.0(前期差 17.9 ポイント増)とマイナス幅が大きく縮小した。

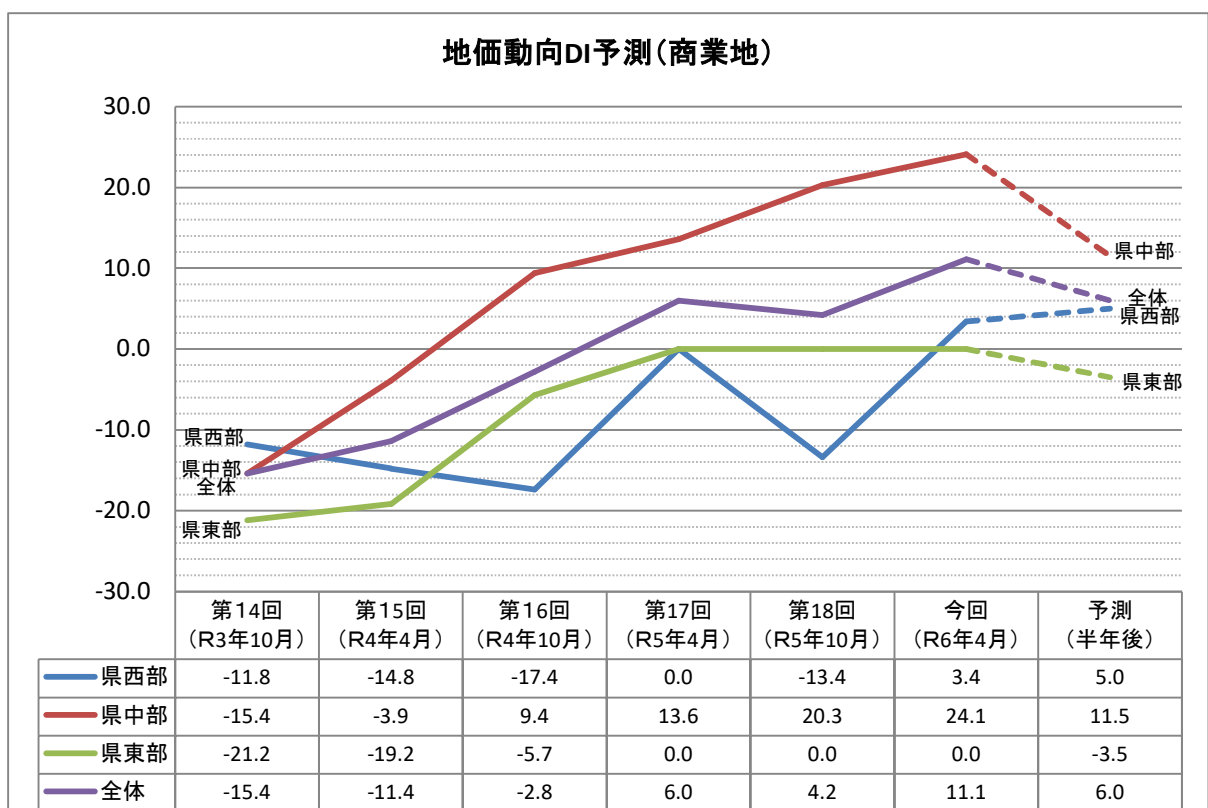
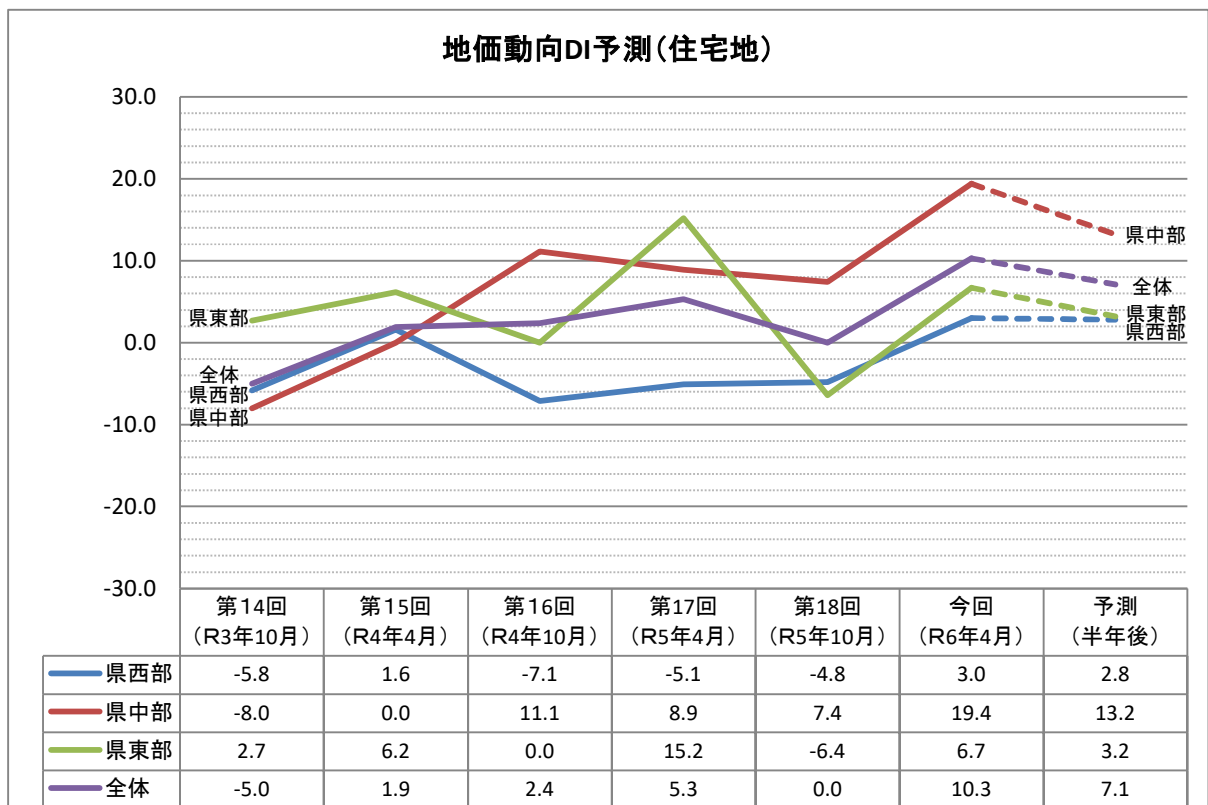
### (4) 空室率の動向

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-26.0⇒)-18.3(前期差 7.7 ポイント増)とマイナス幅が縮小し、共同住宅は(前期-25.3⇒)-10.6(前期差 14.7 ポイント増)とマイナス幅が大きく縮小した。

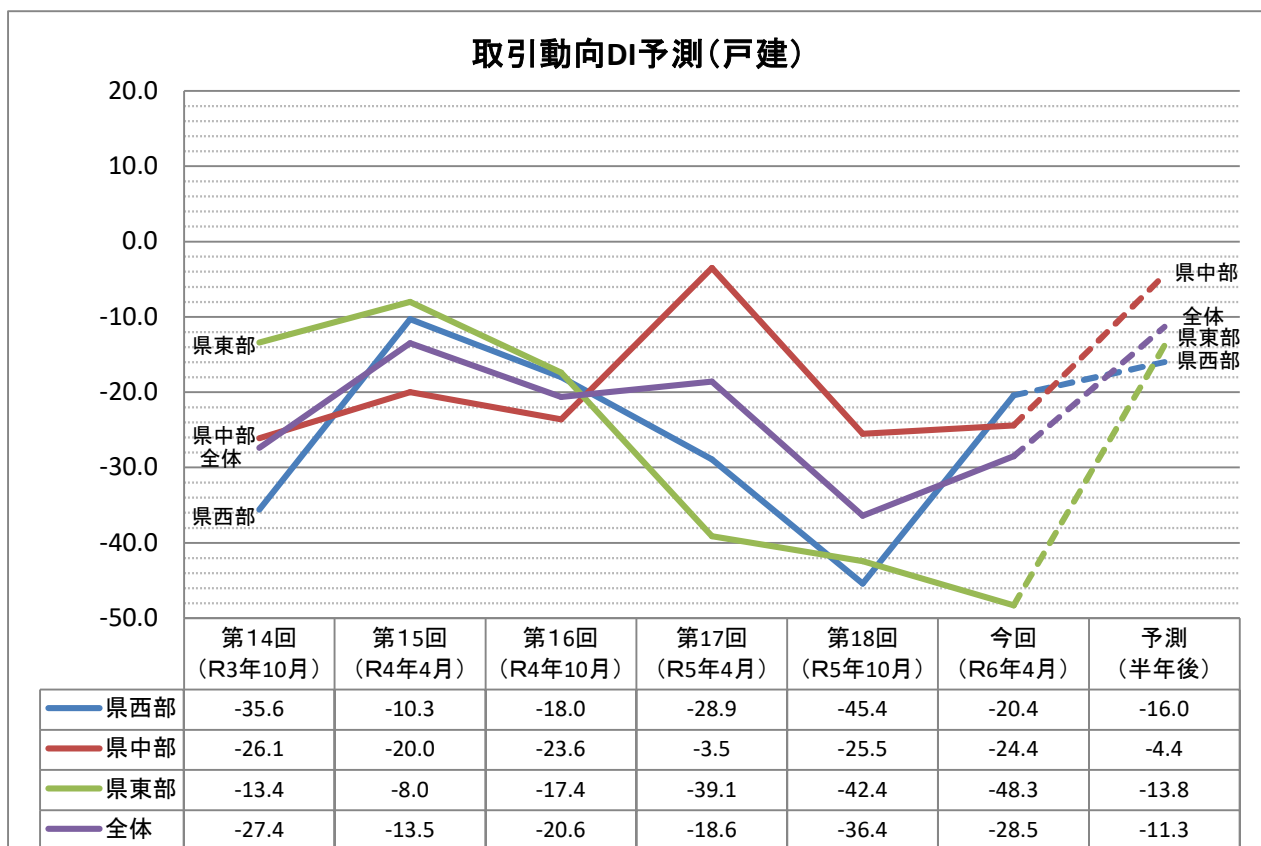
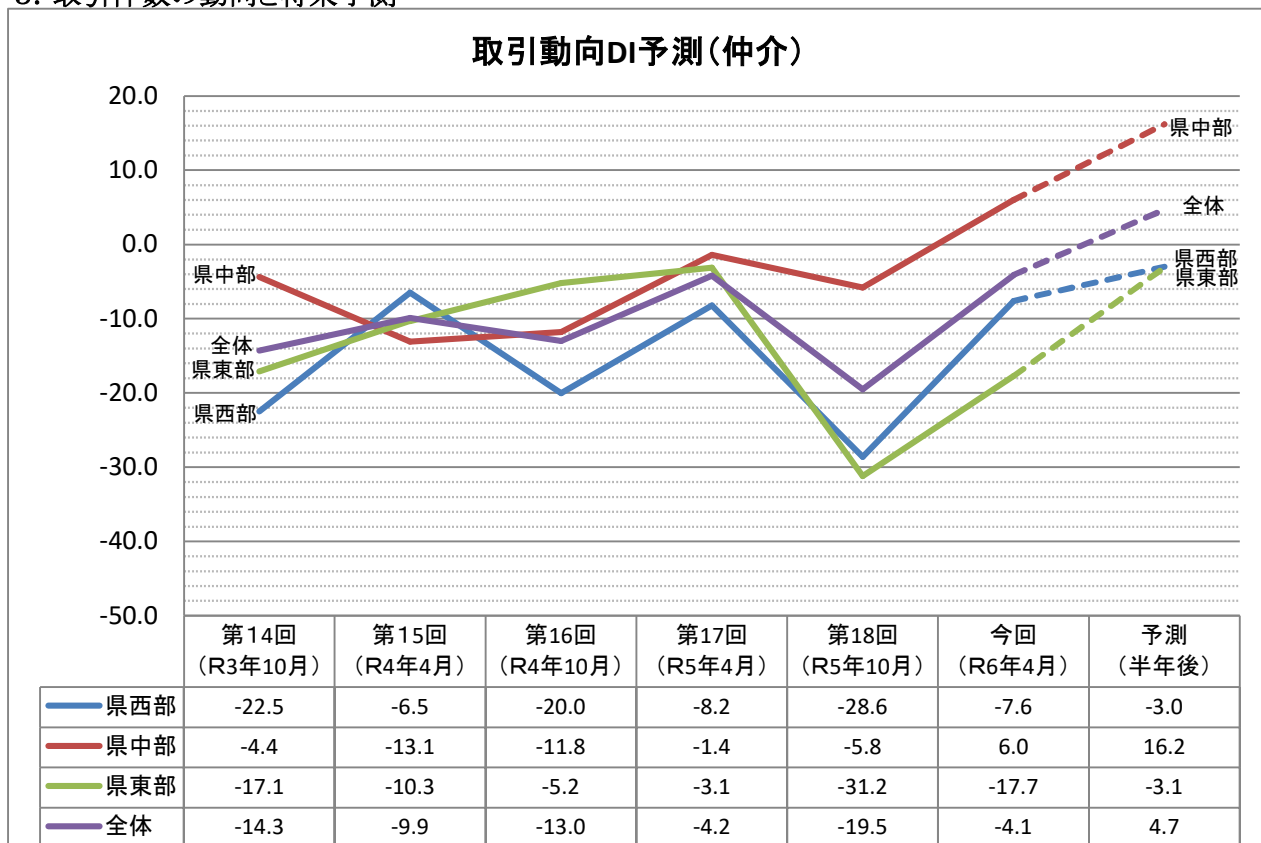
地域別の店舗・事務所は、県西部は(前期-28.3⇒)-19.3(前期差 9.0 ポイント増)とマイナス幅が縮小し、県中部は(前期-23.1⇒)-11.5(前期差 11.6 ポイント増)とマイナス幅が大きく縮小し、県東部は(前期-27.0⇒)-28.5(前期差 1.5 ポイント減)とマイナス幅が拡大した。

共同住宅の県西部は(前期-34.7⇒)-23.0(前期差 11.7 ポイント増)とマイナス幅が大きく縮小し、県中部は(前期-15.4⇒)7.7(前期差 23.1 ポイント増)とマイナスからプラスに大きく転じ、県東部は(前期-26.9⇒)-17.9(前期差 9.0 ポイント増)とマイナス幅が縮小した。

4. 地価の動向と将来予測

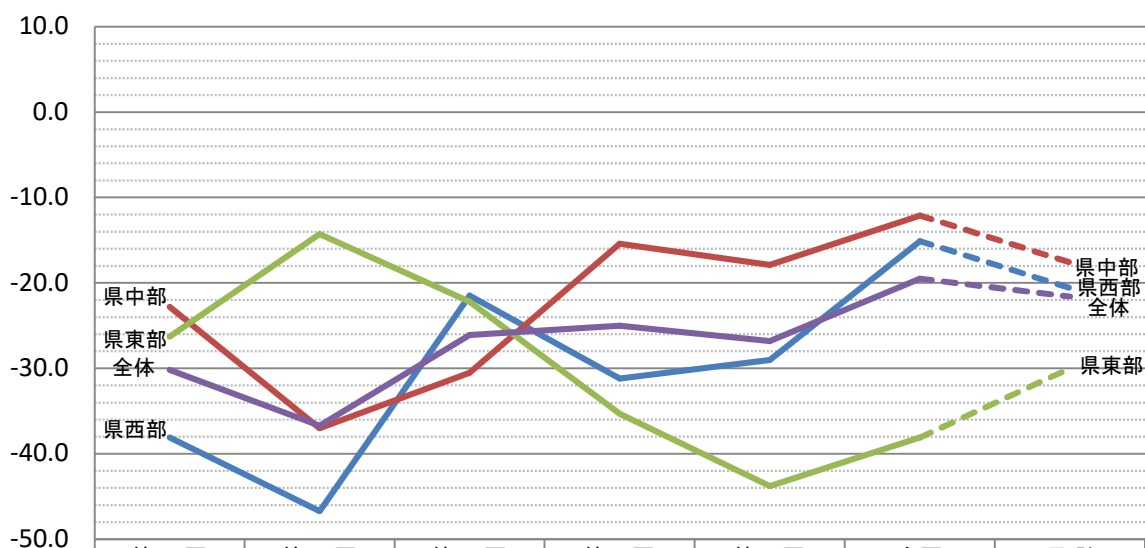


5. 取引件数の動向と将来予測



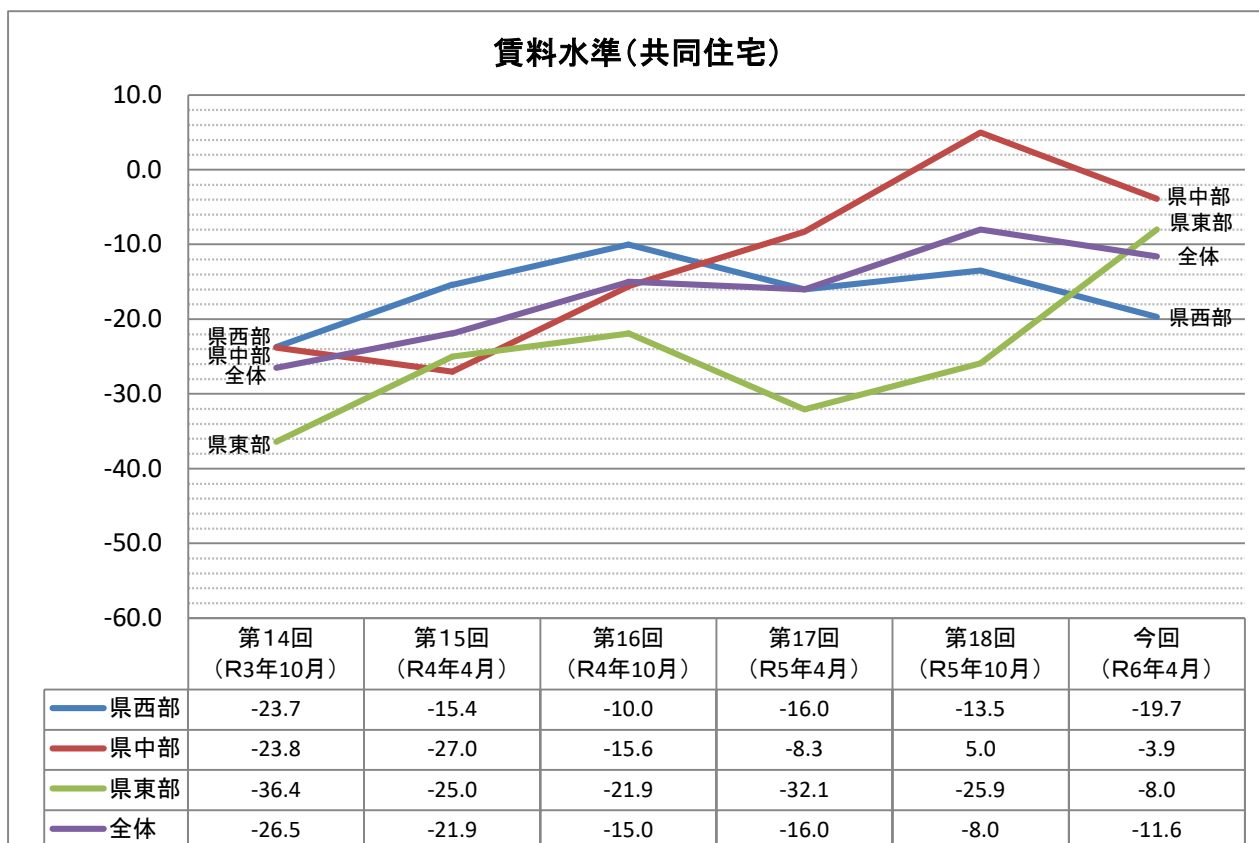
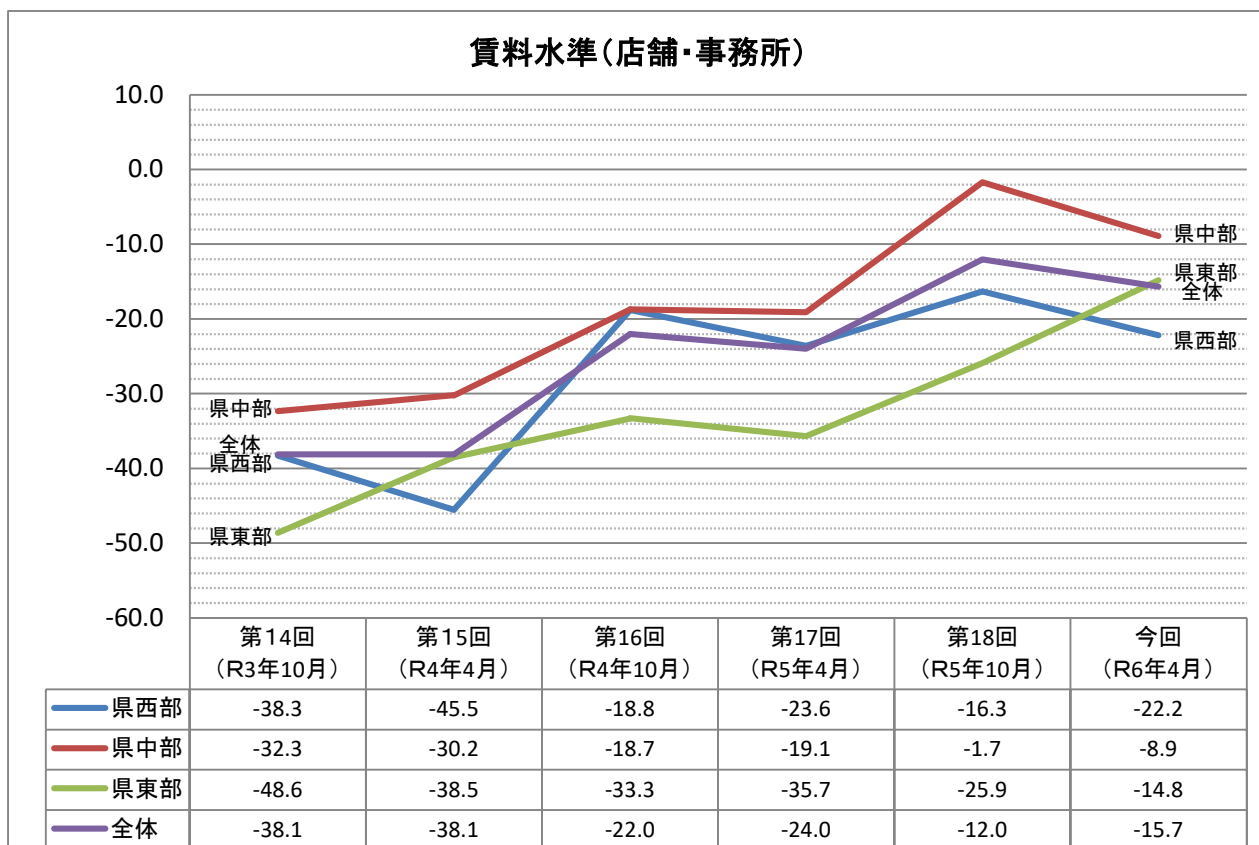


### 取引動向DI予測(マンション)

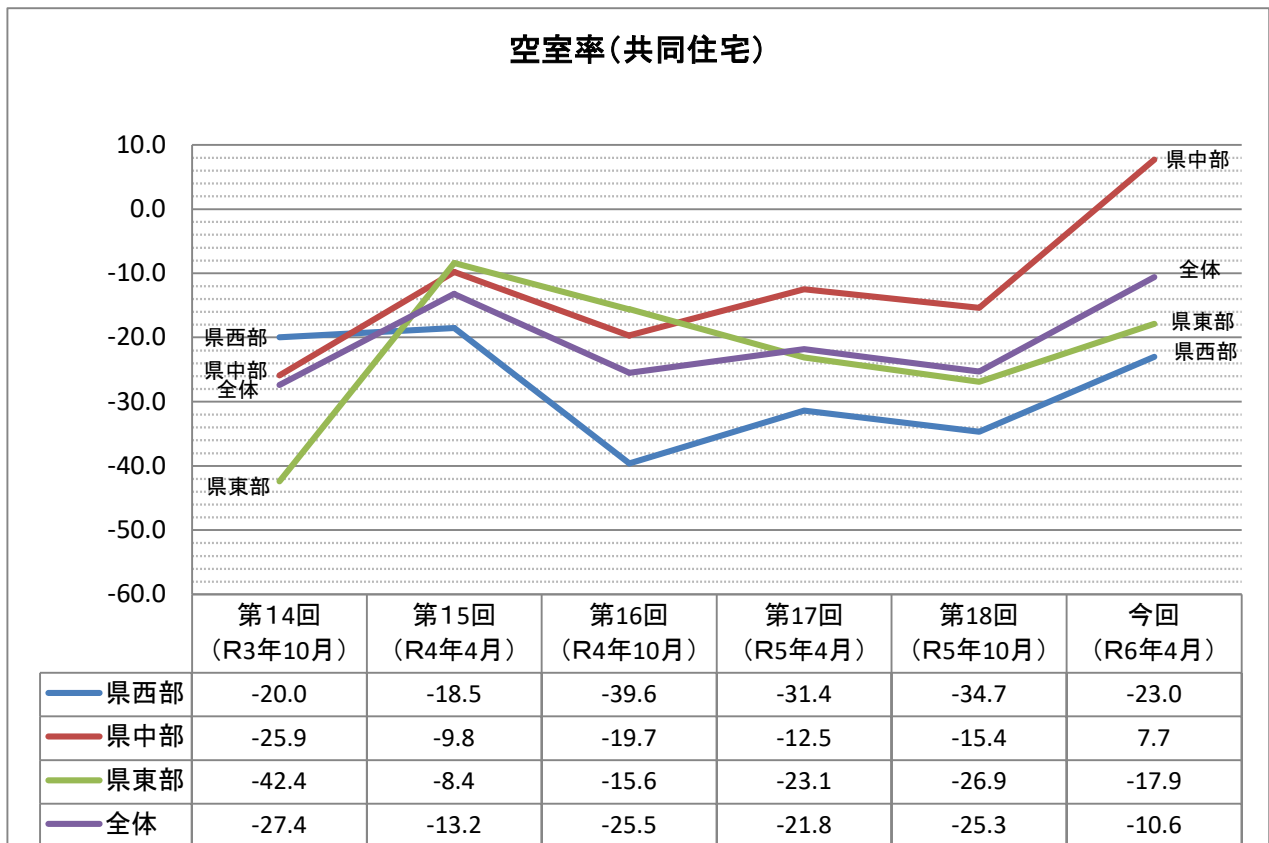
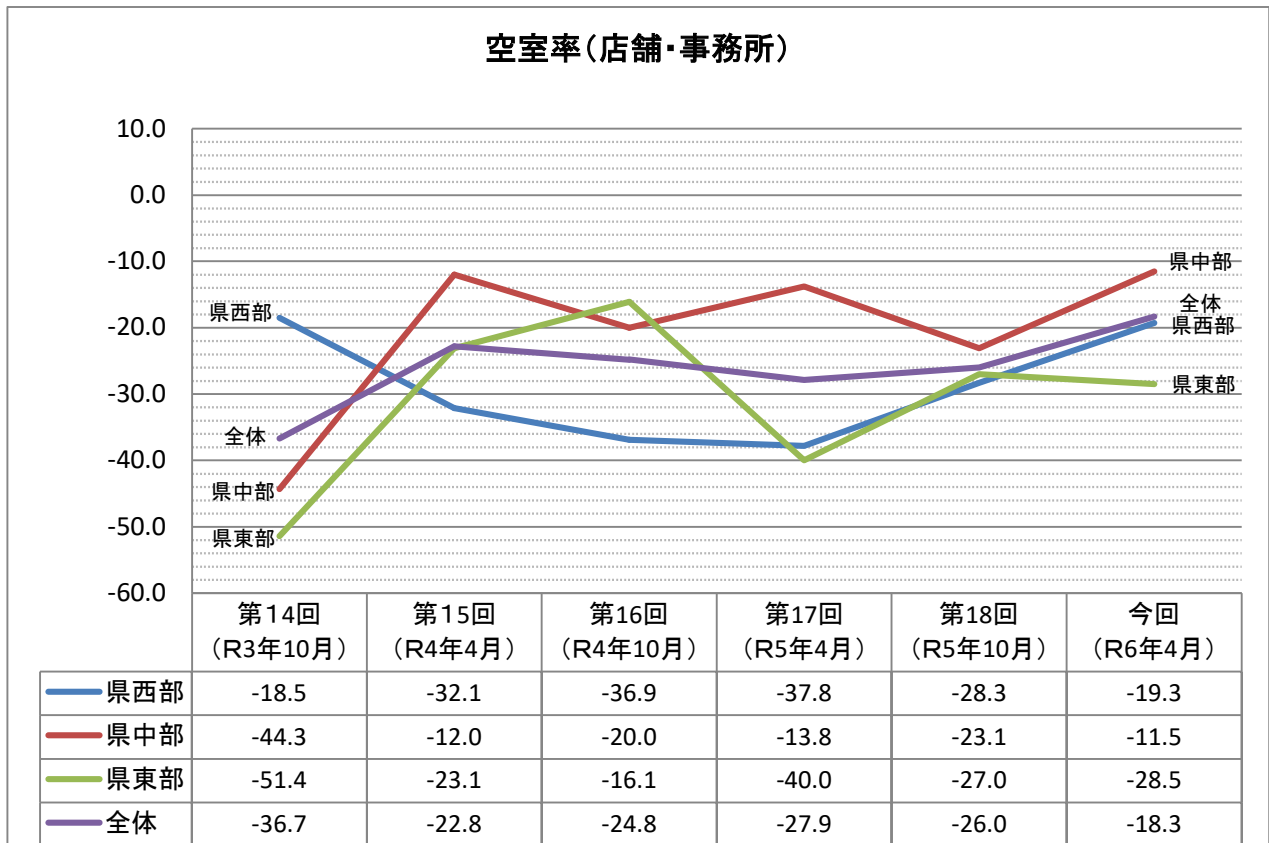


	第14回 (R3年10月)	第15回 (R4年4月)	第16回 (R4年10月)	第17回 (R5年4月)	第18回 (R5年10月)	今回 (R6年4月)	予測 (半年後)
県西部	-38.1	-46.7	-21.5	-31.2	-29.0	-15.1	-20.6
県中部	-22.8	-37.0	-30.5	-15.4	-17.9	-12.1	-17.6
県東部	-26.3	-14.3	-22.2	-35.3	-43.8	-38.1	-30.0
全体	-30.2	-36.7	-26.1	-25.0	-26.8	-19.5	-21.6

## 6. 賃料水準の動向



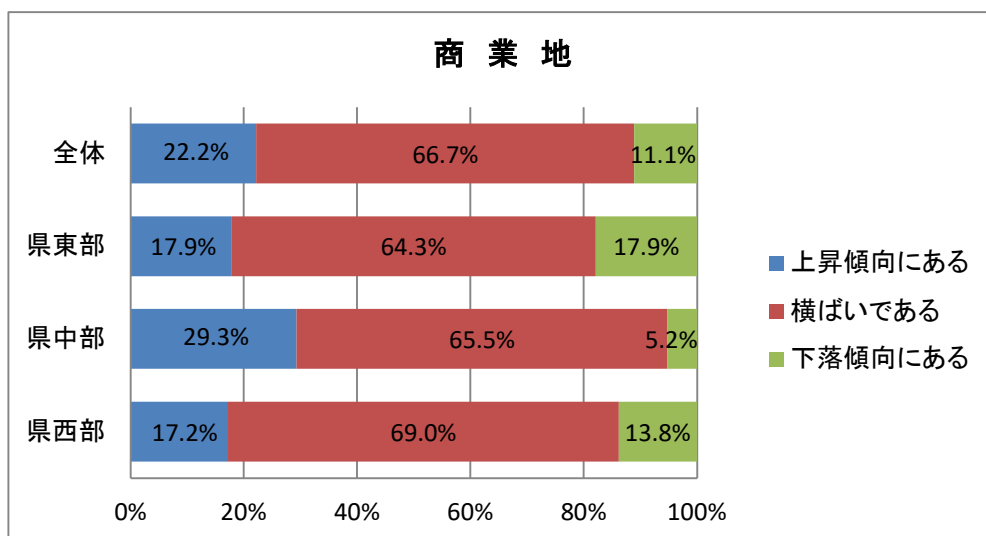
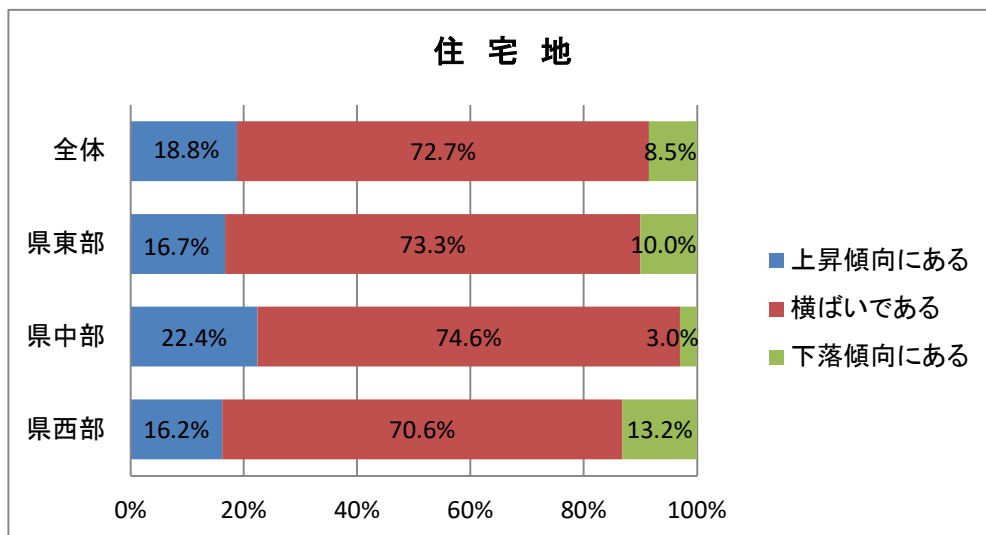
## 7. 空室率の動向



## [2] アンケート集計結果

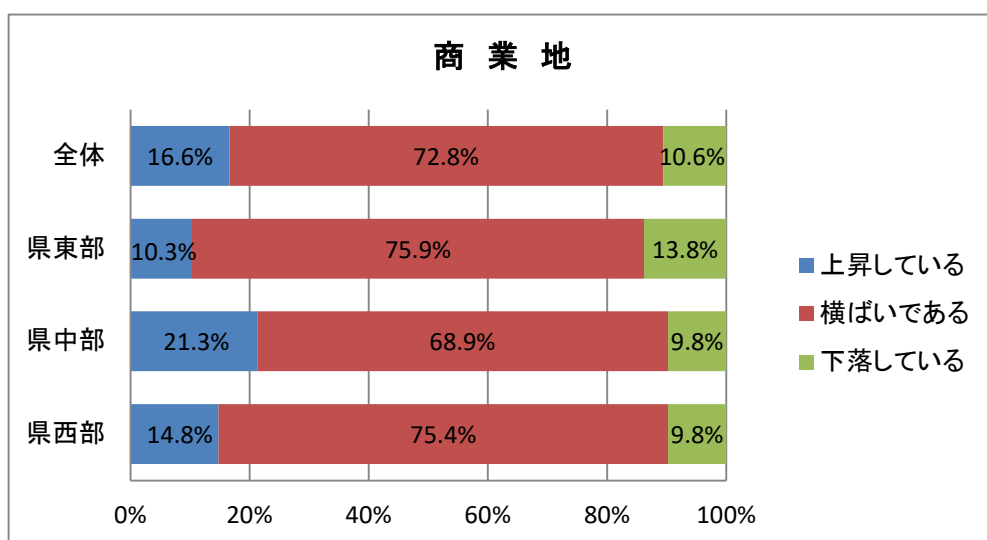
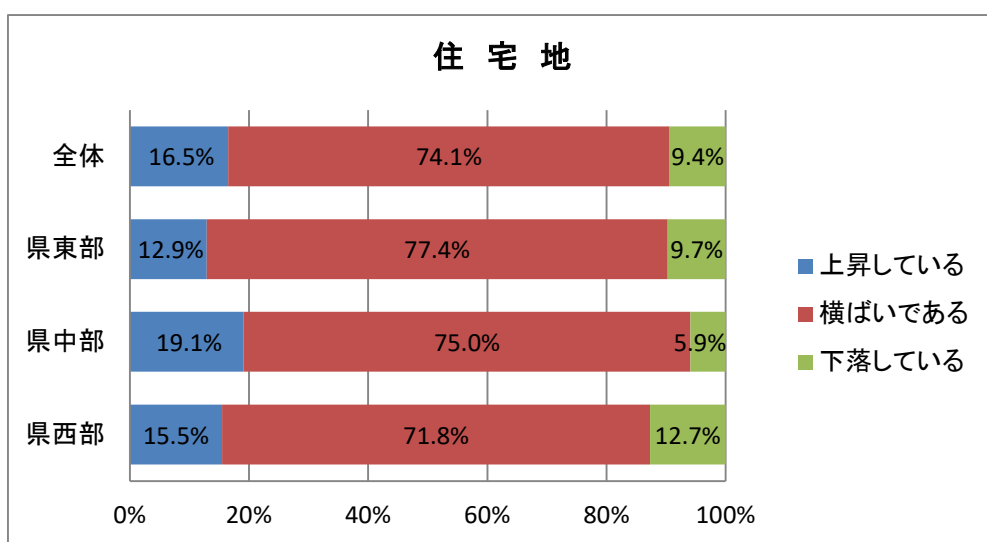
1. 現在 (R6.4.1) の地価の動向は半年前 (R5.10.1) と比較してどう感じているか [◇問2]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇傾向にある	11	16.2%	15	22.4%	5	16.7%	31	18.8%
	横ばいである	48	70.6%	50	74.6%	22	73.3%	120	72.7%
	下落傾向にある	9	13.2%	2	3.0%	3	10.0%	14	8.5%
	計	68	100.0%	67	100.0%	30	100.0%	165	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>3.0</b>		<b>19.4</b>		<b>6.7</b>		<b>10.3</b>	
	わからない 未回答	7		9		6		22	
商業地	上昇傾向にある	10	17.2%	17	29.3%	5	17.9%	32	22.2%
	横ばいである	40	69.0%	38	65.5%	18	64.3%	96	66.7%
	下落傾向にある	8	13.8%	3	5.2%	5	17.9%	16	11.1%
	計	58	100.0%	58	100.0%	28	100.0%	144	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>3.4</b>		<b>24.1</b>		<b>0.0</b>		<b>11.1</b>	
	わからない 未回答	11		13		6		30	



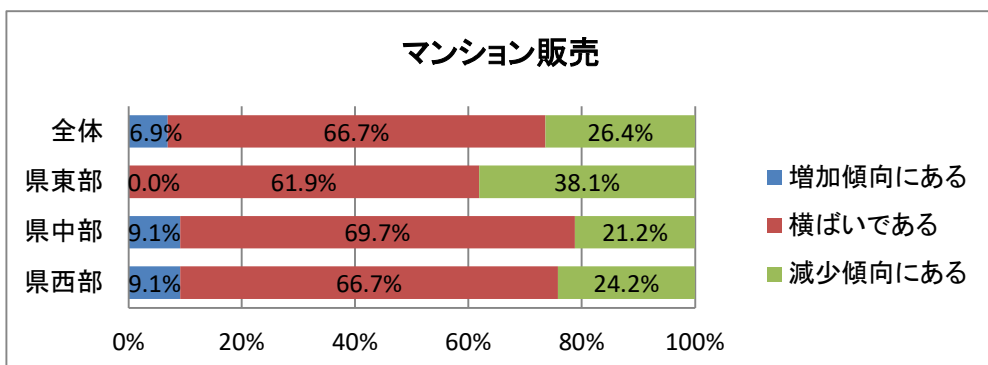
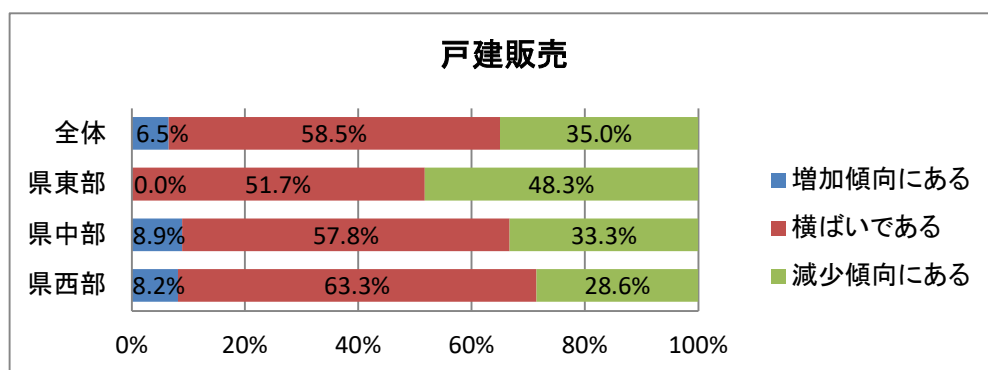
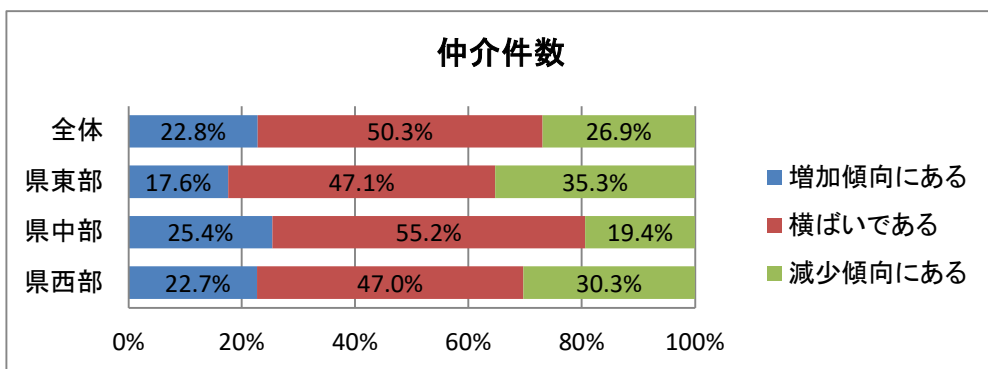
2. 半年後(R6.10.1)の地価の動向は現在と比較してどうなると予測するか [◇問3]

		県西部		県中部		県東部		全体	
住宅地	上昇している	11	15.5%	13	19.1%	4	12.9%	28	16.5%
	横ばいである	51	71.8%	51	75.0%	24	77.4%	126	74.1%
	下落している	9	12.7%	4	5.9%	3	9.7%	16	9.4%
	計	71	100.0%	68	100.0%	31	100.0%	170	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>2.8</b>		<b>13.2</b>		<b>3.2</b>		<b>7.1</b>	
	わからない	4		8		5		17	
未回答	0		0		0		0		
商業地	上昇している	9	14.8%	13	21.3%	3	10.3%	25	16.6%
	横ばいである	46	75.4%	42	68.9%	22	75.9%	110	72.8%
	下落している	6	9.8%	6	9.8%	4	13.8%	16	10.6%
	計	61	100.0%	61	100.0%	29	100.0%	151	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>5.0</b>		<b>11.5</b>		<b>-3.5</b>		<b>6.0</b>	
	わからない	8		12		5		25	
未回答	6		3		2		11		



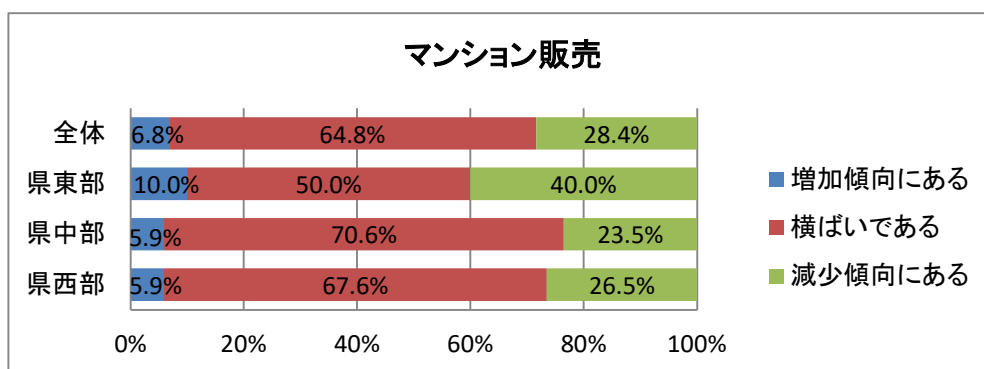
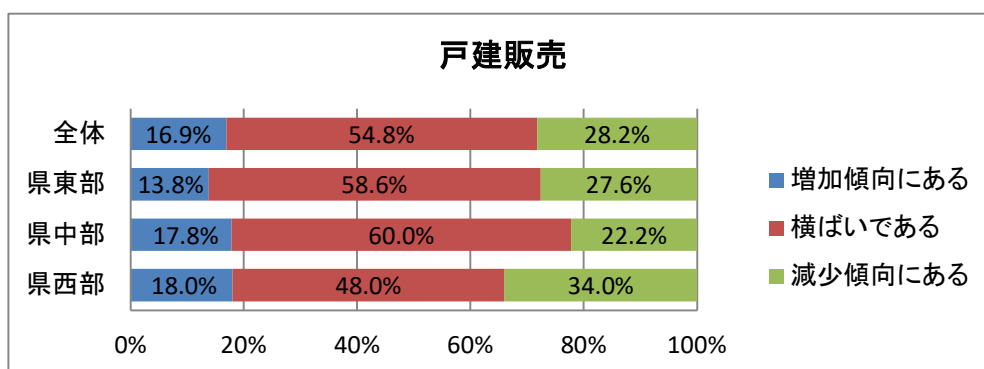
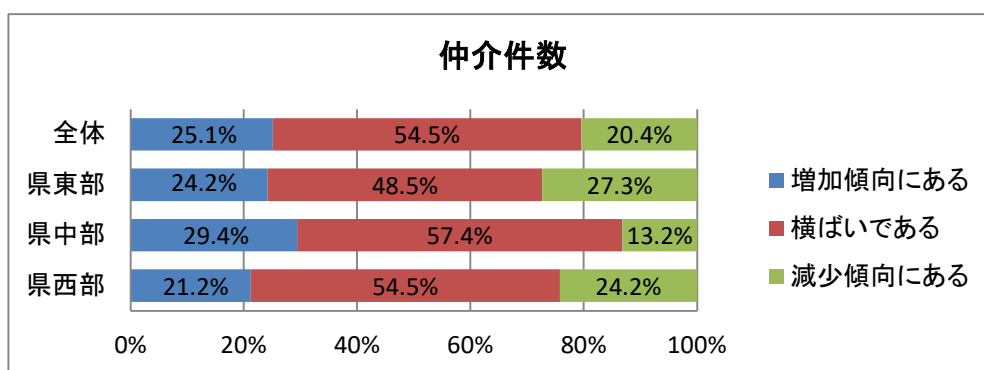
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	15	22.7%	17	25.4%	6	17.6%	38	22.8%
	横ばいである	31	47.0%	37	55.2%	16	47.1%	84	50.3%
	減少傾向にある	20	30.3%	13	19.4%	12	35.3%	45	26.9%
	計	66	100.0%	67	100.0%	34	100.0%	167	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-7.6</b>		<b>6.0</b>		<b>-17.7</b>		<b>-4.1</b>	
戸建販売	未回答	9		9		2		20	
	増加傾向にある	4	8.2%	4	8.9%	0	0.0%	8	6.5%
	横ばいである	31	63.3%	26	57.8%	15	51.7%	72	58.5%
	減少傾向にある	14	28.6%	15	33.3%	14	48.3%	43	35.0%
	計	49	100.0%	45	100.0%	29	100.0%	123	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-20.4</b>		<b>-24.4</b>		<b>-48.3</b>		<b>-28.5</b>		
マンション販売	未回答	26		31		7		64	
	増加傾向にある	3	9.1%	3	9.1%	0	0.0%	6	6.9%
	横ばいである	22	66.7%	23	69.7%	13	61.9%	58	66.7%
	減少傾向にある	8	24.2%	7	21.2%	8	38.1%	23	26.4%
	計	33	100.0%	33	100.0%	21	100.0%	87	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-15.1</b>		<b>-12.1</b>		<b>-38.1</b>		<b>-19.5</b>		
未回答	42		43		15		100		



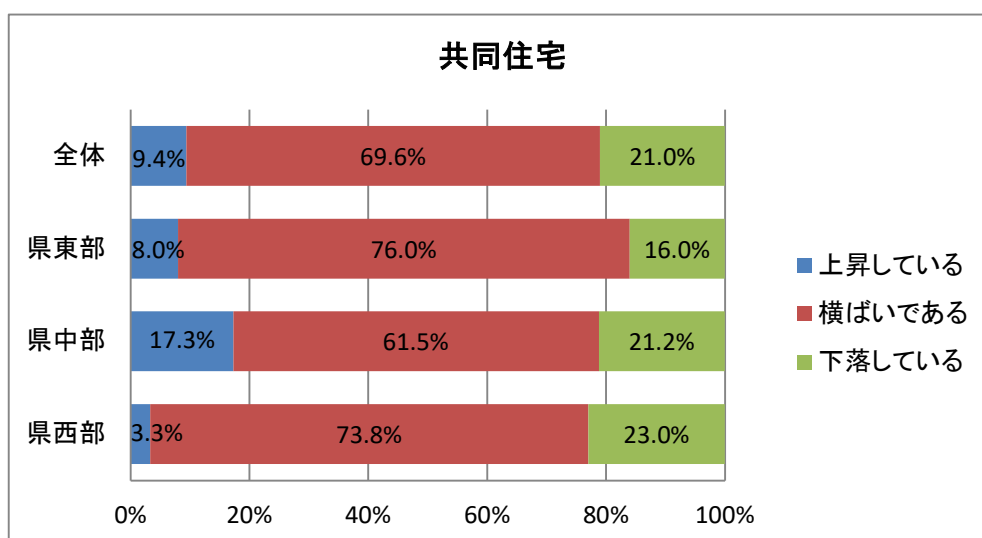
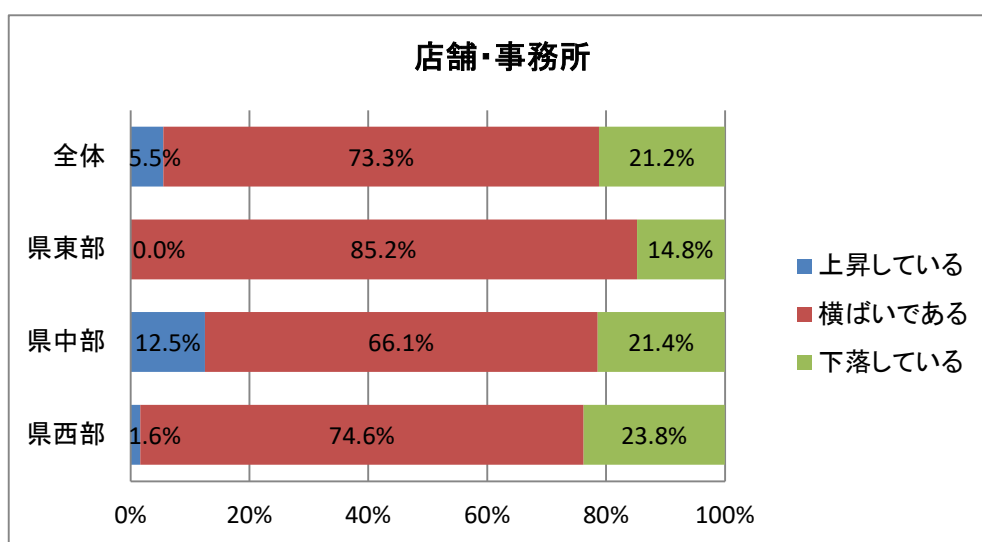
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		県西部		県中部		県東部		全体	
仲介件数	増加傾向にある	14	21.2%	20	29.4%	8	24.2%	42	25.1%
	横ばいである	36	54.5%	39	57.4%	16	48.5%	91	54.5%
	減少傾向にある	16	24.2%	9	13.2%	9	27.3%	34	20.4%
	計	66	100.0%	68	100.0%	33	100.0%	167	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-3.0</b>		<b>16.2</b>		<b>-3.1</b>		<b>4.7</b>	
戸建販売	未回答	9		8		3		20	
	増加傾向にある	9	18.0%	8	17.8%	4	13.8%	21	16.9%
	横ばいである	24	48.0%	27	60.0%	17	58.6%	68	54.8%
	減少傾向にある	17	34.0%	10	22.2%	8	27.6%	35	28.2%
	計	50	100.0%	45	100.0%	29	100.0%	124	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-16.0</b>		<b>-4.4</b>		<b>-13.8</b>		<b>-11.3</b>		
マンション販売	未回答	25		31		7		63	
	増加傾向にある	2	5.9%	2	5.9%	2	10.0%	6	6.8%
	横ばいである	23	67.6%	24	70.6%	10	50.0%	57	64.8%
	減少傾向にある	9	26.5%	8	23.5%	8	40.0%	25	28.4%
	計	34	100.0%	34	100.0%	20	100.0%	88	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-20.6</b>		<b>-17.6</b>		<b>-30.0</b>		<b>-21.6</b>		
未回答	41		42		16		99		



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]

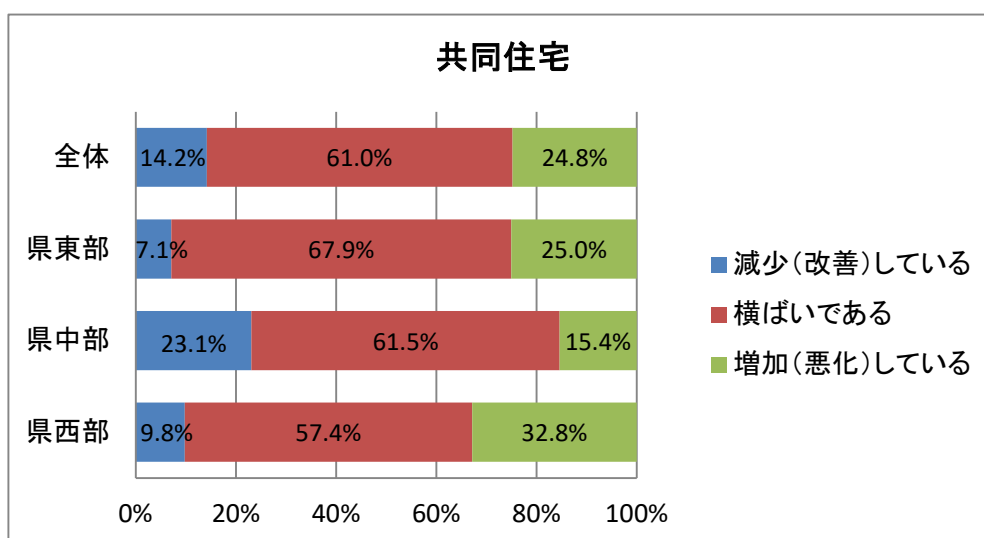
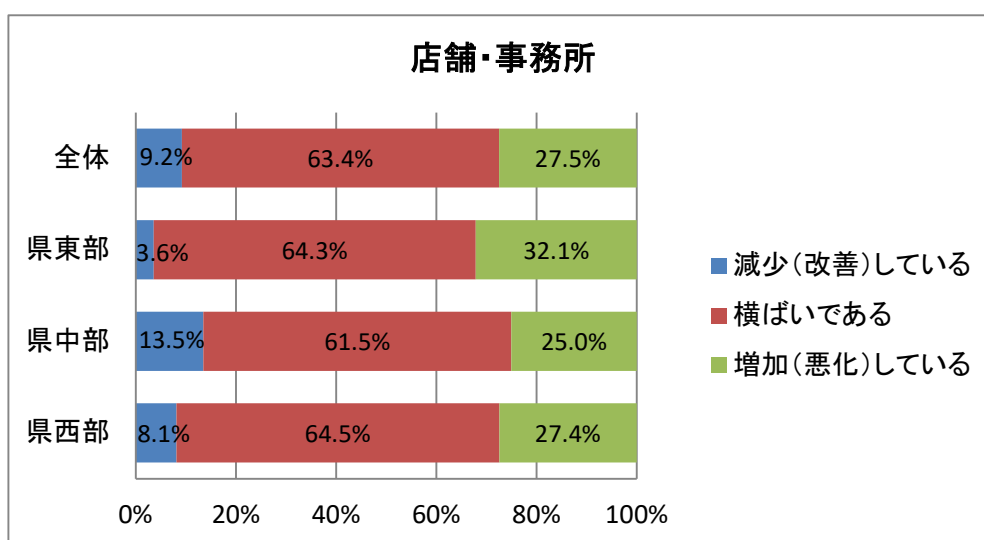
		県西部		県中部		県東部		全体	
店舗・事務所	上昇している	1	1.6%	7	12.5%	0	0.0%	8	5.5%
	横ばいである	47	74.6%	37	66.1%	23	85.2%	107	73.3%
	下落している	15	23.8%	12	21.4%	4	14.8%	31	21.2%
	計	63	100.0%	56	100.0%	27	100.0%	146	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-22.2</b>		<b>-8.9</b>		<b>-14.8</b>		<b>-15.7</b>	
	わからない 未回答	8		18		9		35	
共同住宅	上昇している	2	3.3%	9	17.3%	2	8.0%	13	9.4%
	横ばいである	45	73.8%	32	61.5%	19	76.0%	96	69.6%
	下落している	14	23.0%	11	21.2%	4	16.0%	29	21.0%
	計	61	100.0%	52	100.0%	25	100.0%	138	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-19.7</b>		<b>-3.9</b>		<b>-8.0</b>		<b>-11.6</b>	
	わからない 未回答	7		17		9		33	
	7		7		2		16		





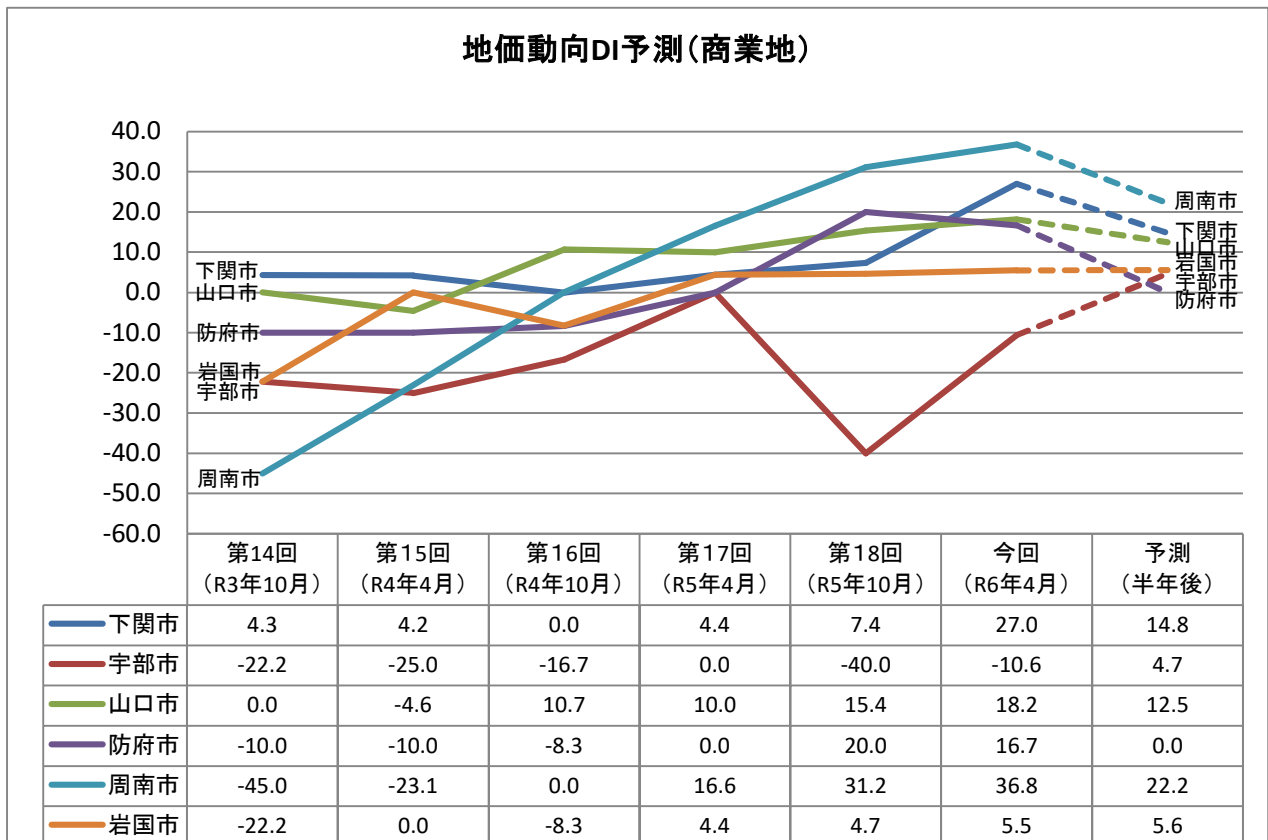
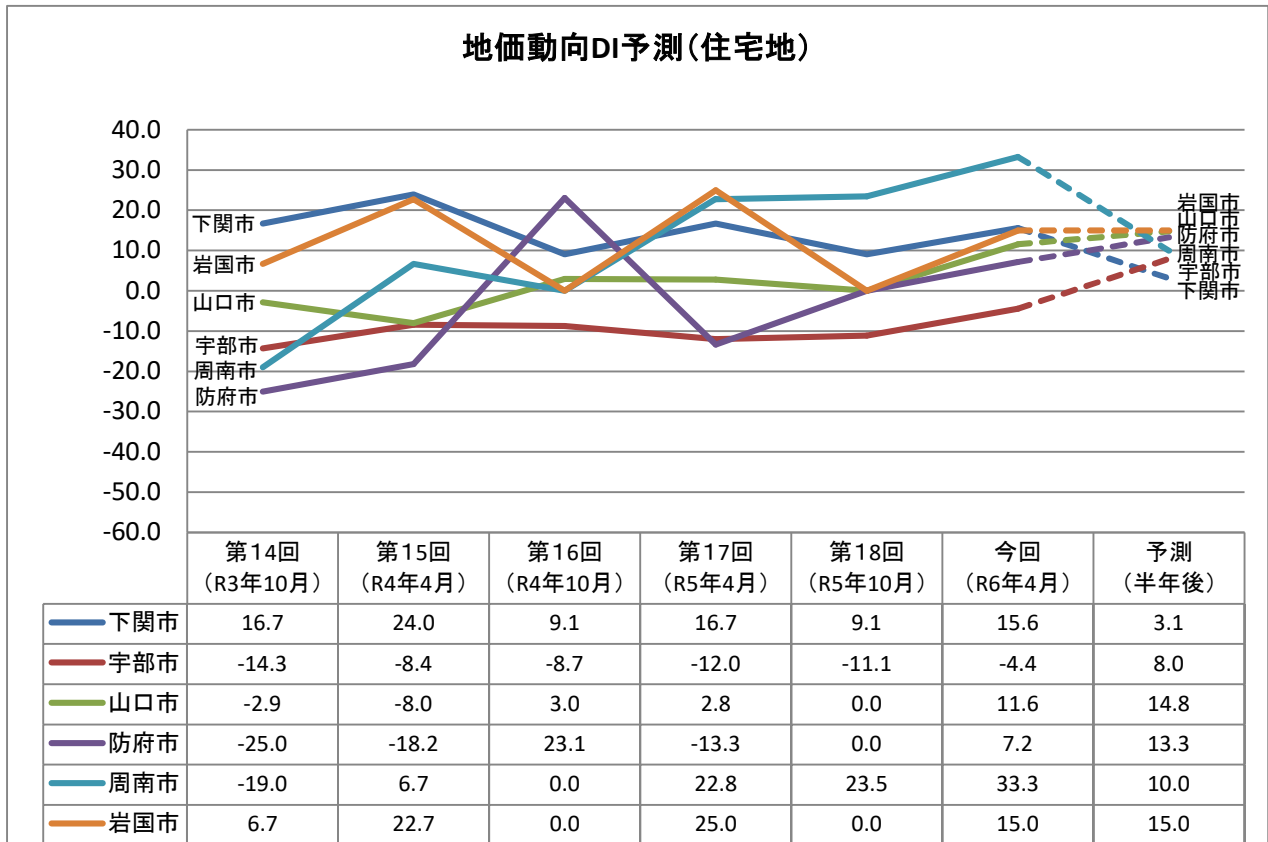
6. 現在の空室率は半年前と比較してどのように感じるか [◇問7]

		県西部		県中部		県東部		全体	
店舗・事務所	減少(改善)している	5	8.1%	7	13.5%	1	3.6%	13	9.2%
	横ばいである	40	64.5%	32	61.5%	18	64.3%	90	63.4%
	増加(悪化)している	17	27.4%	13	25.0%	9	32.1%	39	27.5%
	計	62	100.0%	52	100.0%	28	100.0%	142	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-19.3</b>		<b>-11.5</b>		<b>-28.5</b>		<b>-18.3</b>	
共同住宅	わからない	10		22		8		40	
	未回答	3		2		0		5	
	減少(改善)している	6	9.8%	12	23.1%	2	7.1%	20	14.2%
	横ばいである	35	57.4%	32	61.5%	19	67.9%	86	61.0%
	増加(悪化)している	20	32.8%	8	15.4%	7	25.0%	35	24.8%
計	61	100.0%	52	100.0%	28	100.0%	141	100.0%	
<b>DI指数</b>	<b>-23.0</b>		<b>7.7</b>		<b>-17.9</b>		<b>-10.6</b>		
わからない	8		19		8		35		
未回答	6		5		0		11		

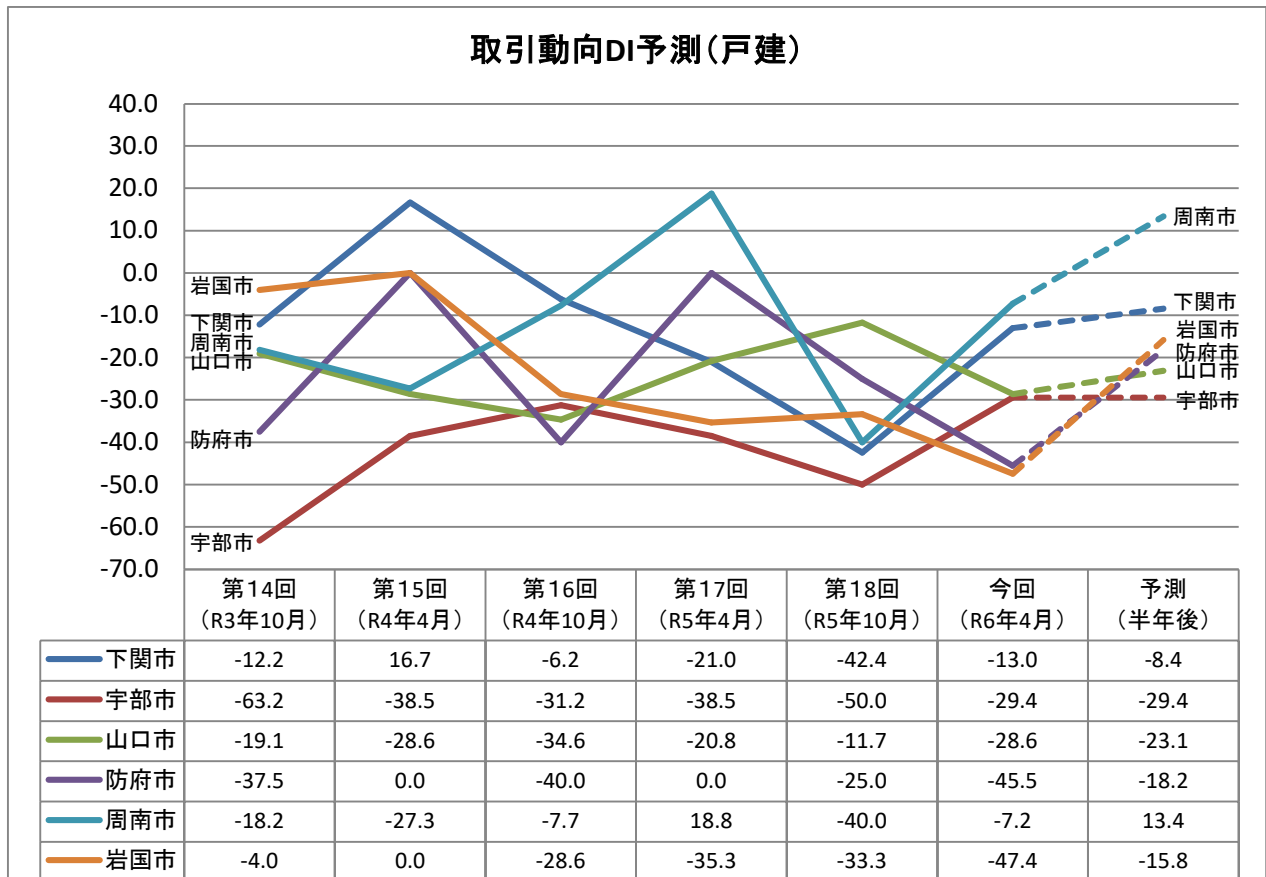
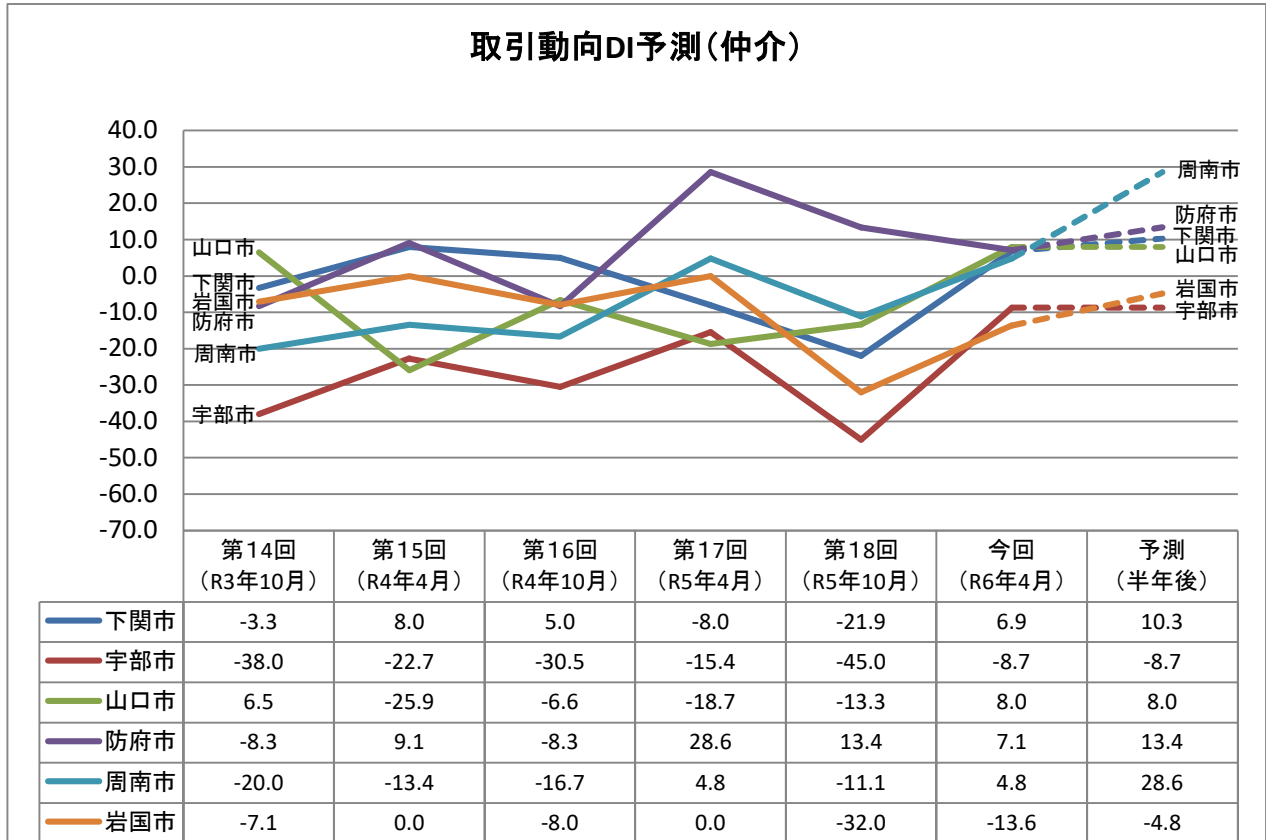


### [3] 各市別の不動産市況DI調査の概要

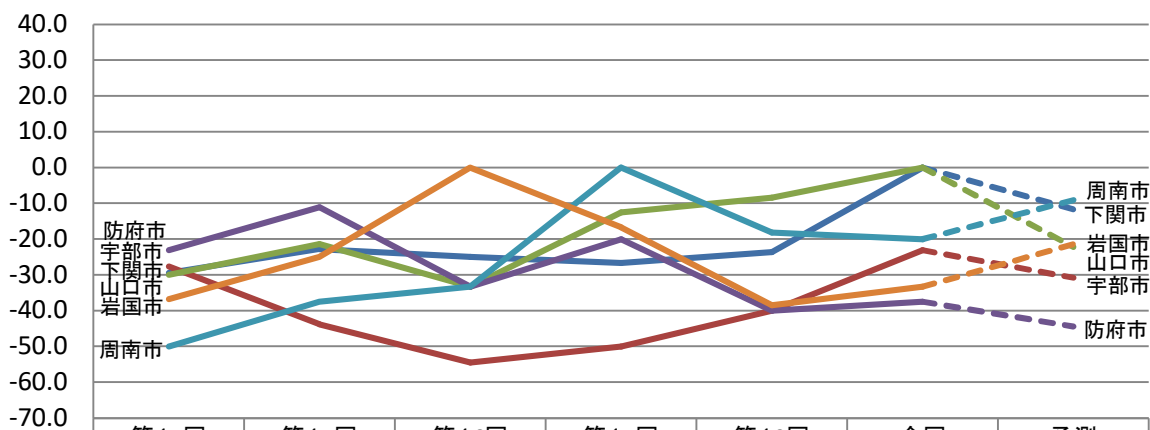
#### 1. 地価の動向と将来予測（各市別）



## 2. 取引件数の動向と将来予測（各市別）

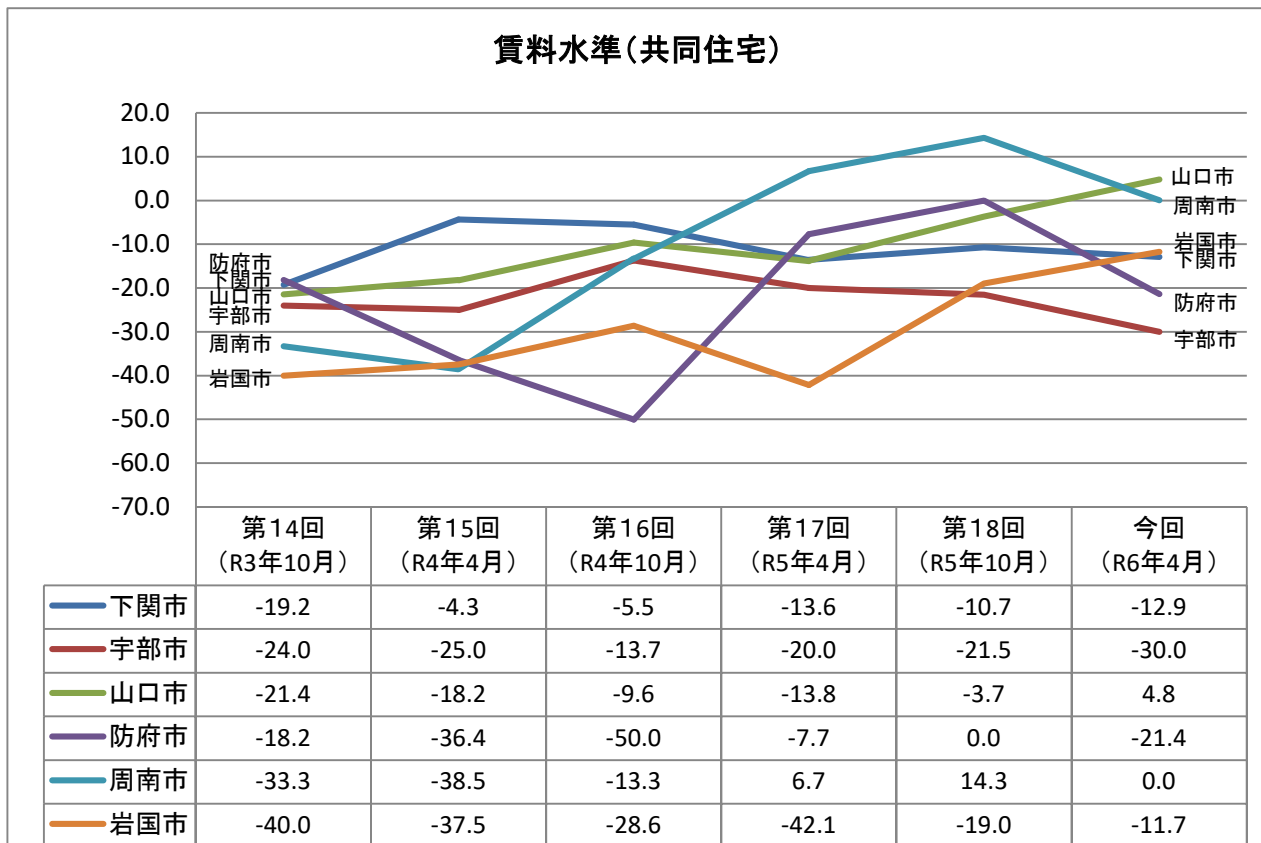
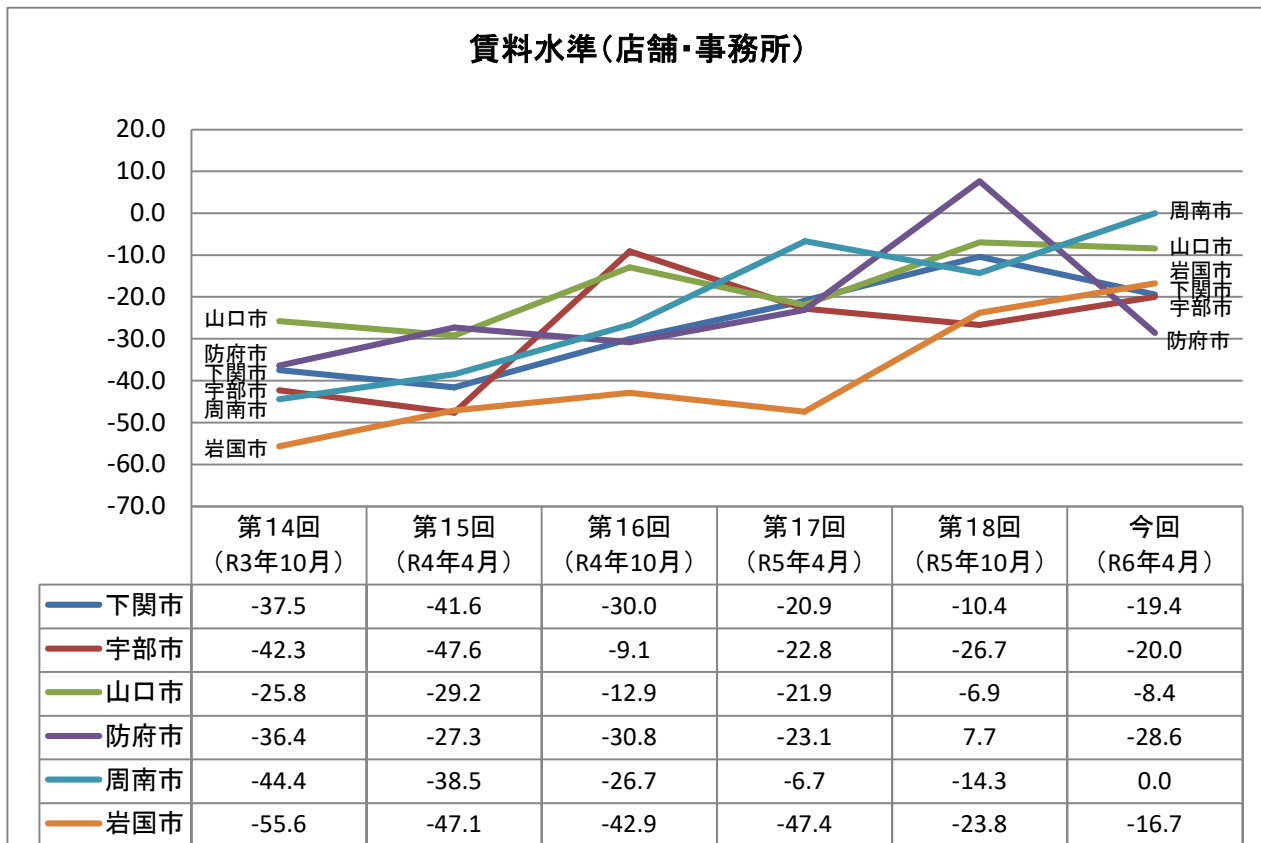


### 取引動向DI予測(マンション)

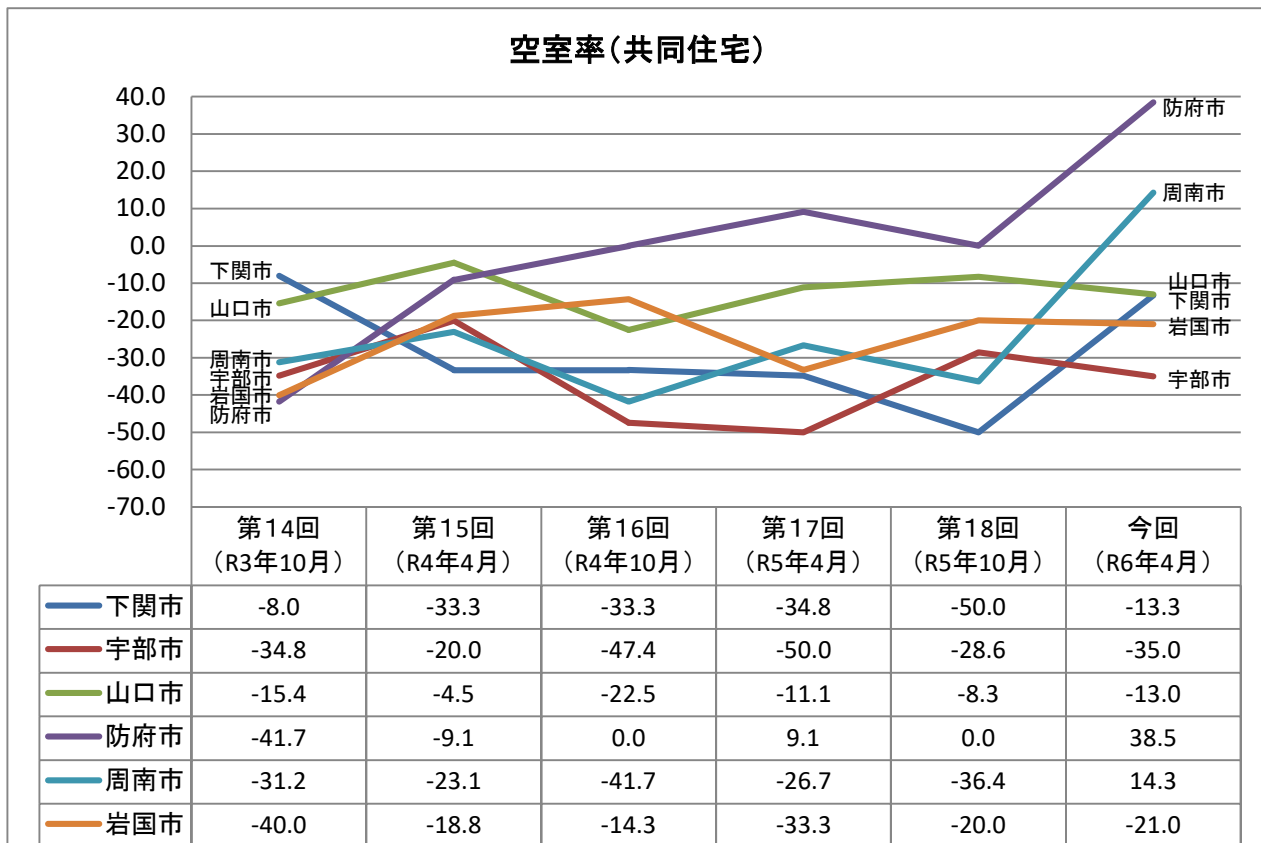
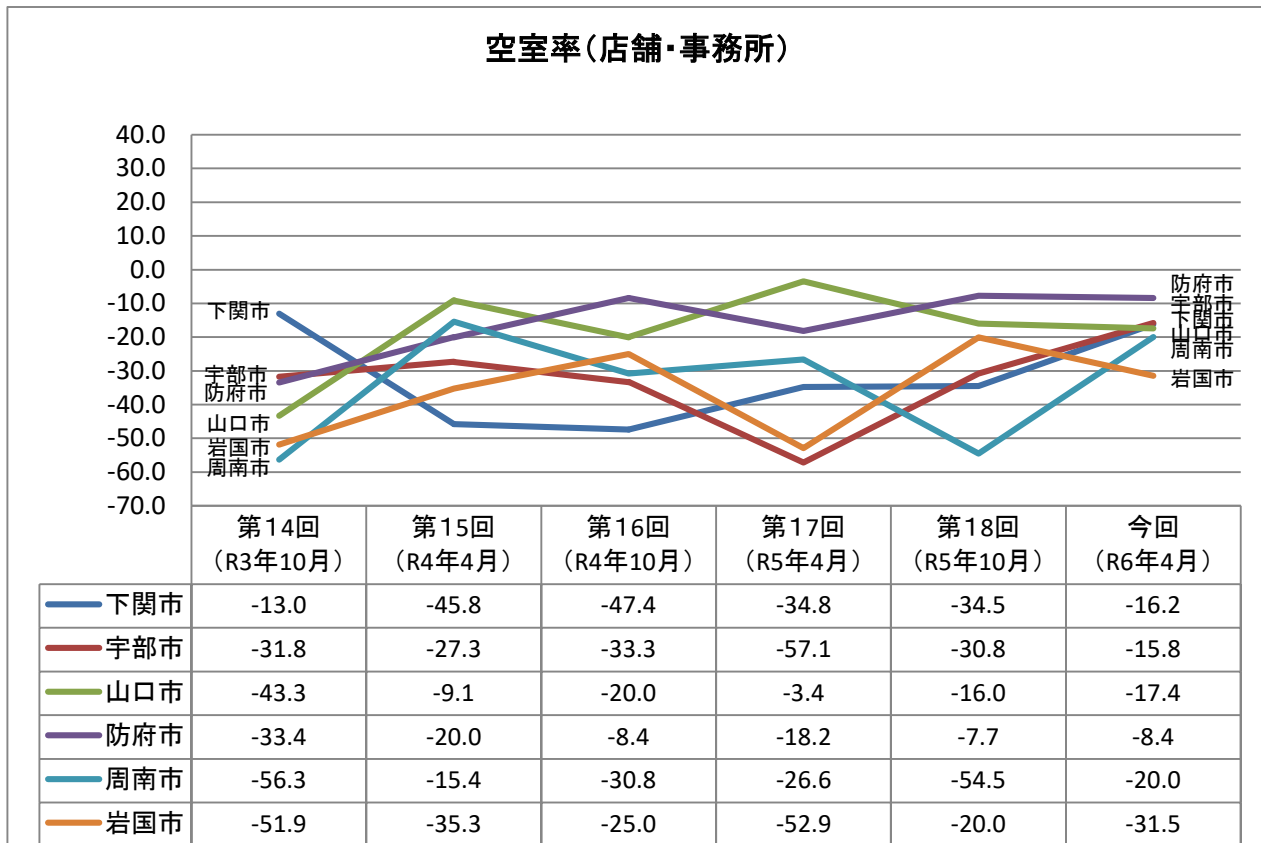


	第14回 (R3年10月)	第15回 (R4年4月)	第16回 (R4年10月)	第17回 (R5年4月)	第18回 (R5年10月)	今回 (R6年4月)	予測 (半年後)
— 下関市	-29.4	-22.8	-25.0	-26.7	-23.6	0.0	-11.7
— 宇部市	-27.7	-43.8	-54.5	-50.0	-40.0	-23.1	-30.8
— 山口市	-30.0	-21.4	-33.3	-12.5	-8.4	0.0	-22.2
— 防府市	-23.1	-11.1	-33.3	-20.0	-40.0	-37.5	-44.4
— 周南市	-50.0	-37.5	-33.3	0.0	-18.2	-20.0	-9.1
— 岩国市	-36.8	-25.0	0.0	-16.7	-38.5	-33.3	-21.4

### 3. 賃料水準の動向（各市別）



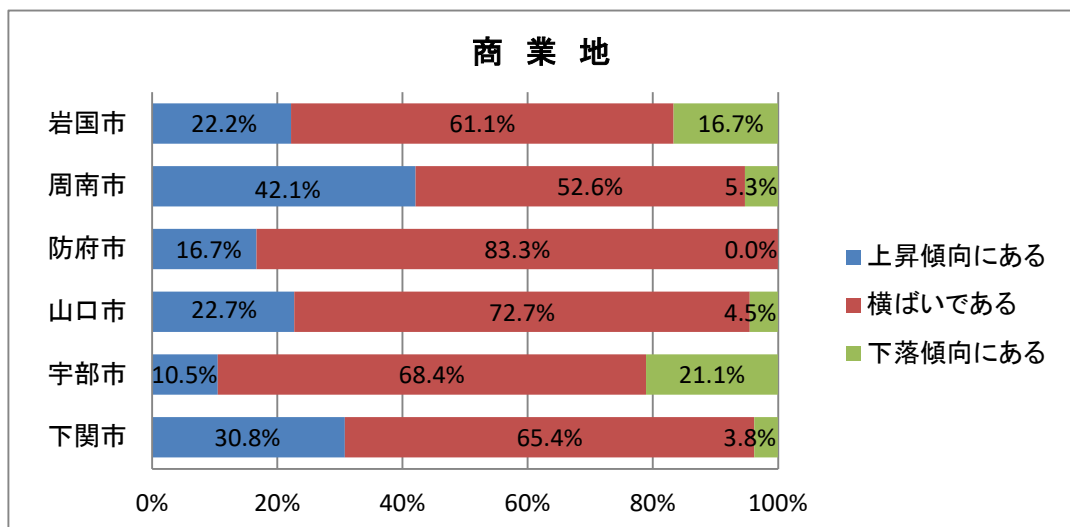
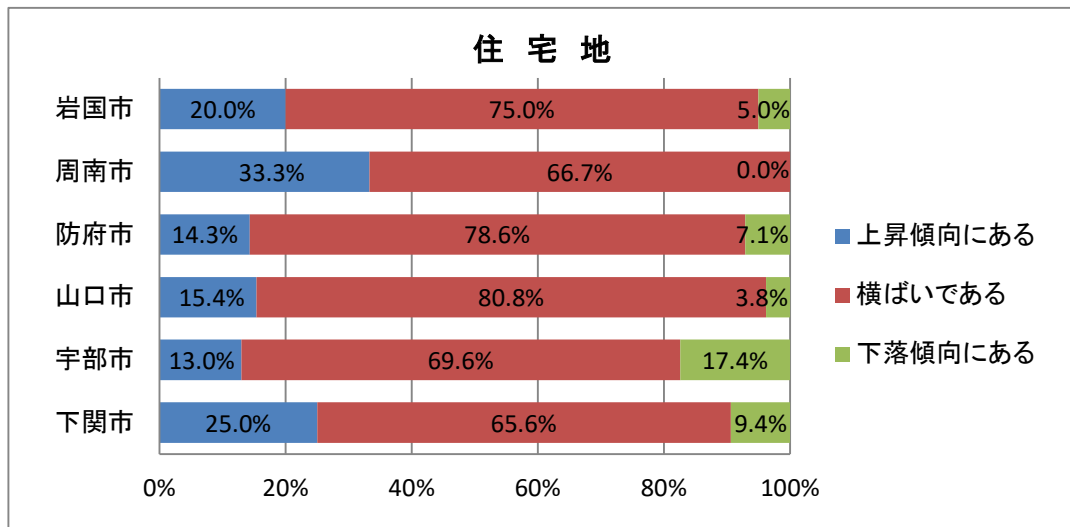
#### 4. 空室率の動向 (各市別)



## [4] アンケート集計結果(各市別)

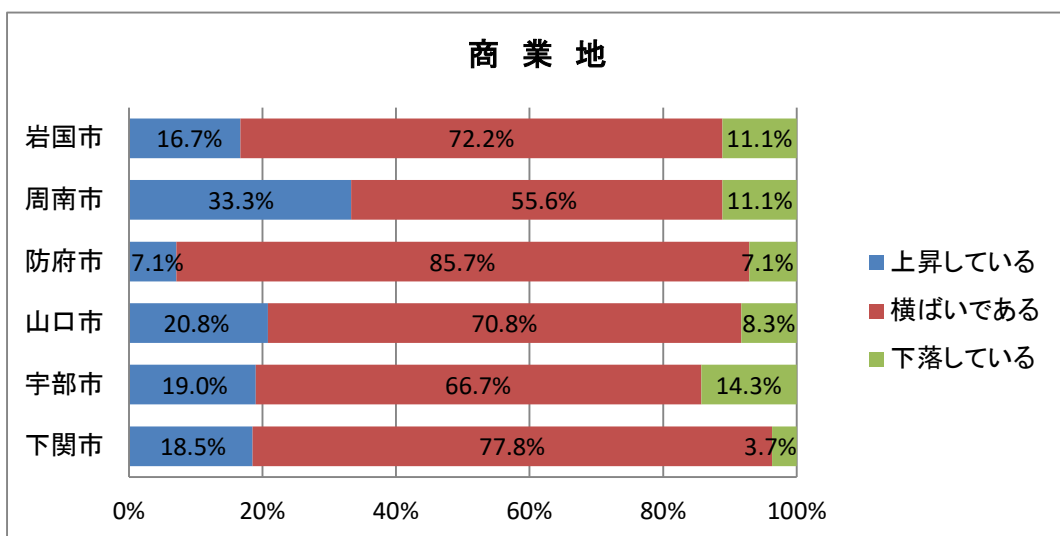
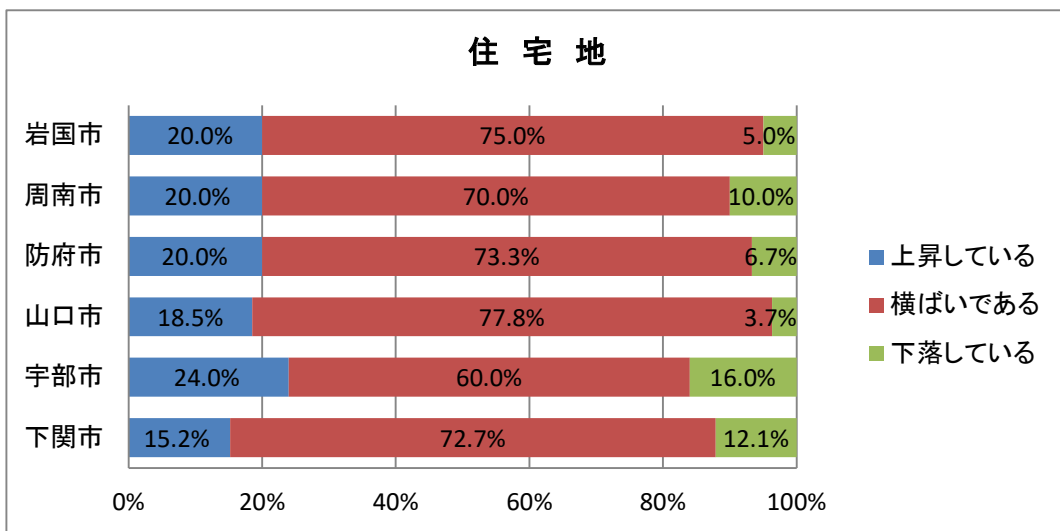
1. 現在(R6.4.1)の地価の動向は半年前(R5.10.1)と比較してどう感じているか [◇問2]

		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	8	25.0%	3	13.0%	4	15.4%	2	14.3%	7	33.3%	4	20.0%
	横ばいである	21	65.6%	16	69.6%	21	80.8%	11	78.6%	14	66.7%	15	75.0%
	下落傾向にある	3	9.4%	4	17.4%	1	3.8%	1	7.1%	0	0.0%	1	5.0%
	計	32	100.0%	23	100.0%	26	100.0%	14	100.0%	21	100.0%	20	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>15.6</b>		<b>-4.4</b>		<b>11.6</b>		<b>7.2</b>		<b>33.3</b>		<b>15.0</b>	
	わからない 未回答	2		4		4		2		2		3	
商業地	上昇傾向にある	8	30.8%	2	10.5%	5	22.7%	2	16.7%	8	42.1%	4	22.2%
	横ばいである	17	65.4%	13	68.4%	16	72.7%	10	83.3%	10	52.6%	11	61.1%
	下落傾向にある	1	3.8%	4	21.1%	1	4.5%	0	0.0%	1	5.3%	3	16.7%
	計	26	100.0%	19	100.0%	22	100.0%	12	100.0%	19	100.0%	18	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>27.0</b>		<b>-10.6</b>		<b>18.2</b>		<b>16.7</b>		<b>36.8</b>		<b>5.5</b>	
	わからない 未回答	4		6		6		2		4		3	



2. 半年後(R6.10.1)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]

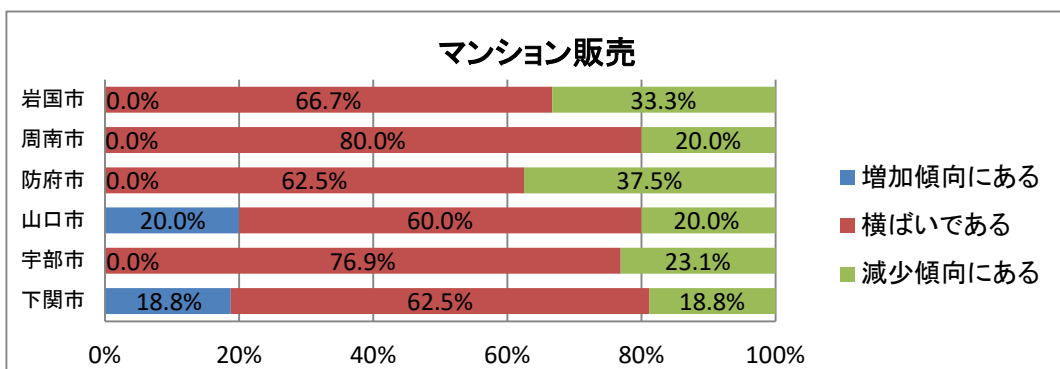
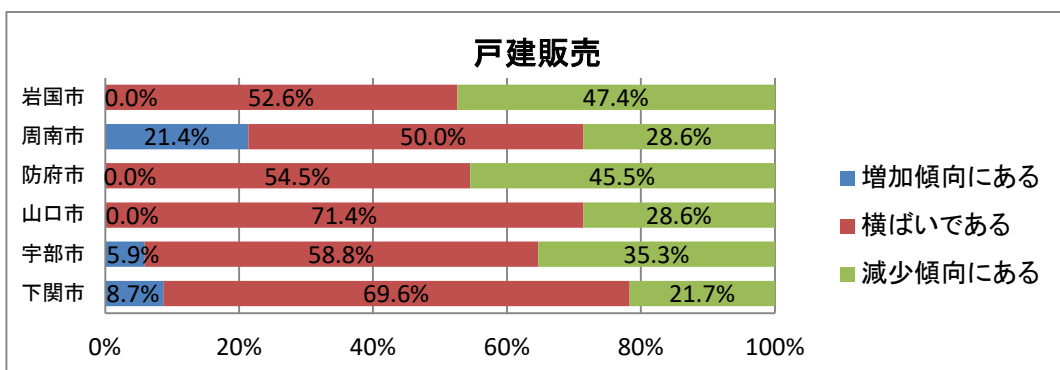
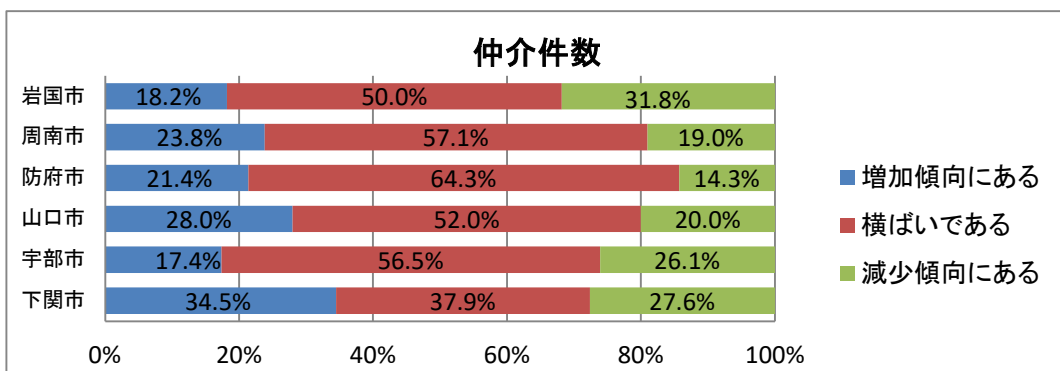
		下関市		宇部市		山口市		防府市		周南市		岩国市	
住宅地	上昇している	5	15.2%	6	24.0%	5	18.5%	3	20.0%	4	20.0%	4	20.0%
	横ばいである	24	72.7%	15	60.0%	21	77.8%	11	73.3%	14	70.0%	15	75.0%
	下落している	4	12.1%	4	16.0%	1	3.7%	1	6.7%	2	10.0%	1	5.0%
	計	33	100.0%	25	100.0%	27	100.0%	15	100.0%	20	100.0%	20	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>3.1</b>		<b>8.0</b>		<b>14.8</b>		<b>13.3</b>		<b>10.0</b>		<b>15.0</b>	
商業地	わからない	1		2		3		1		3		3	
	未回答	0		0		0		0		0		0	
	上昇している	5	18.5%	4	19.0%	5	20.8%	1	7.1%	6	33.3%	3	16.7%
	横ばいである	21	77.8%	14	66.7%	17	70.8%	12	85.7%	10	55.6%	13	72.2%
	下落している	1	3.7%	3	14.3%	2	8.3%	1	7.1%	2	11.1%	2	11.1%
計	27	100.0%	21	100.0%	24	100.0%	14	100.0%	18	100.0%	18	100.0%	
<b>DI指数</b>	<b>14.8</b>		<b>4.7</b>		<b>12.5</b>		<b>0.0</b>		<b>22.2</b>		<b>5.6</b>		
わからない	3		4		5		1		5		3		
未回答	4		2		1		1		0		2		





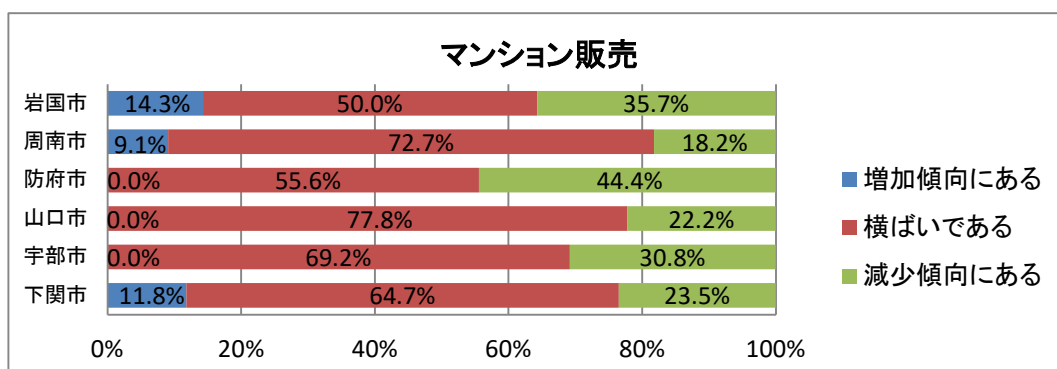
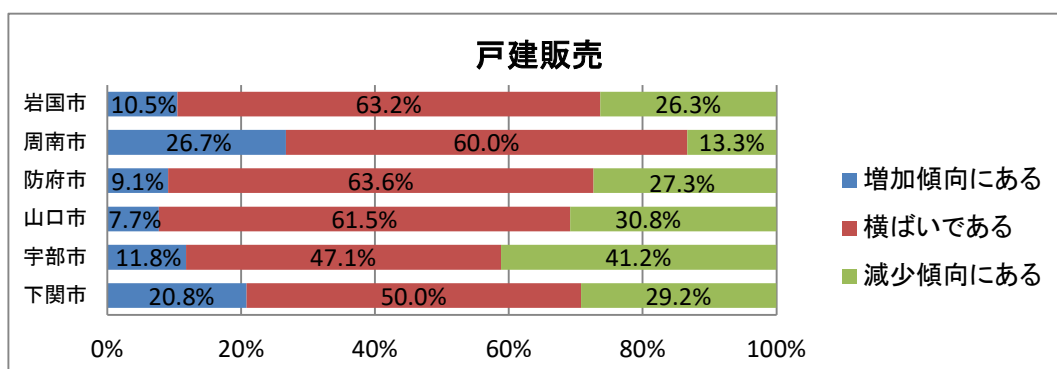
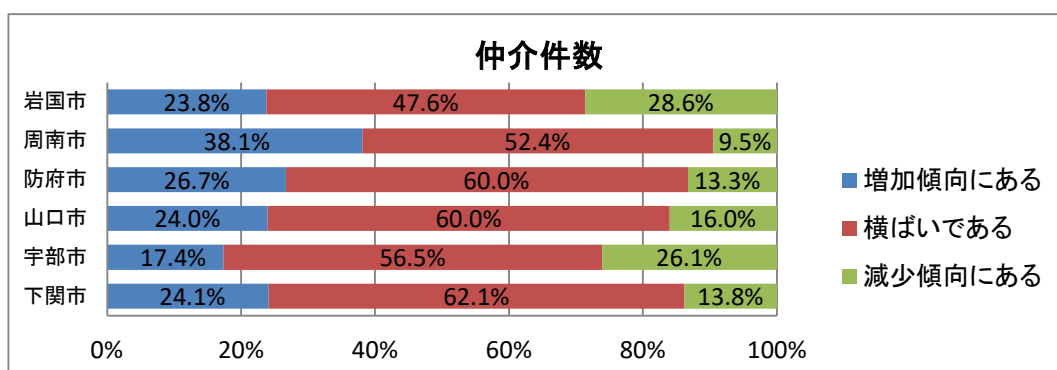
3. 現在の取扱件数は半年前と比較してどうか [◇問4]

		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	10	34.5%	4	17.4%	7	28.0%	3	21.4%	5	23.8%	4	18.2%
	横ばいである	11	37.9%	13	56.5%	13	52.0%	9	64.3%	12	57.1%	11	50.0%
	減少傾向にある	8	27.6%	6	26.1%	5	20.0%	2	14.3%	4	19.0%	7	31.8%
	計	29	100.0%	23	100.0%	25	100.0%	14	100.0%	21	100.0%	22	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>6.9</b>		<b>-8.7</b>		<b>8.0</b>		<b>7.1</b>		<b>4.8</b>		<b>-13.6</b>	
戸建 販売	未回答	5		4		5		2		2		1	
	増加傾向にある	2	8.7%	1	5.9%	0	0.0%	0	0.0%	3	21.4%	0	0.0%
	横ばいである	16	69.6%	10	58.8%	10	71.4%	6	54.5%	7	50.0%	10	52.6%
	減少傾向にある	5	21.7%	6	35.3%	4	28.6%	5	45.5%	4	28.6%	9	47.4%
	計	23	100.0%	17	100.0%	14	100.0%	11	100.0%	14	100.0%	19	100.0%
マンシ ョン 販売	未回答	11		10		16		5		9		4	
	増加傾向にある	3	18.8%	0	0.0%	2	20.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	横ばいである	10	62.5%	10	76.9%	6	60.0%	5	62.5%	8	80.0%	10	66.7%
	減少傾向にある	3	18.8%	3	23.1%	2	20.0%	3	37.5%	2	20.0%	5	33.3%
	計	16	100.0%	13	100.0%	10	100.0%	8	100.0%	10	100.0%	15	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>0.0</b>		<b>-23.1</b>		<b>0.0</b>		<b>-37.5</b>		<b>-20.0</b>		<b>-33.3</b>		
未回答	18		14		20		8		13		8		



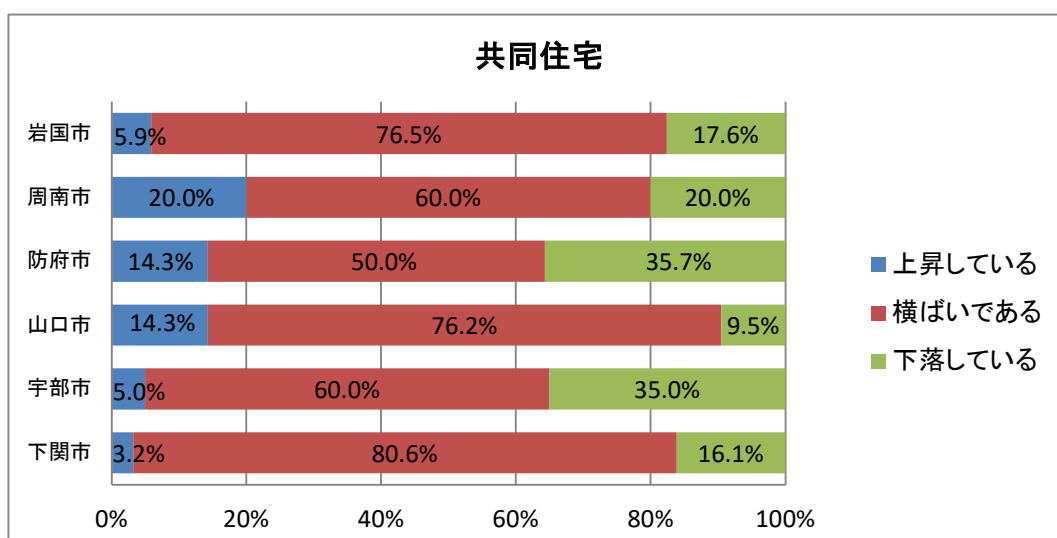
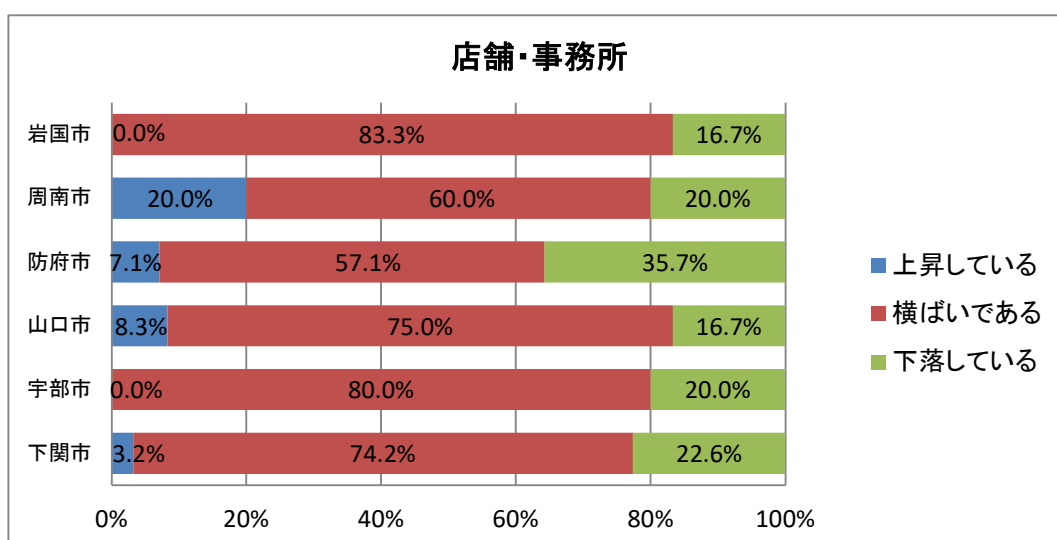
4. 半年後の取扱件数は現在と比較してどうなると予測するか [◇問5]

		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	7	24.1%	4	17.4%	6	24.0%	4	26.7%	8	38.1%	5	23.8%
	横ばいである	18	62.1%	13	56.5%	15	60.0%	9	60.0%	11	52.4%	10	47.6%
	減少傾向にある	4	13.8%	6	26.1%	4	16.0%	2	13.3%	2	9.5%	6	28.6%
	計	29	100.0%	23	100.0%	25	100.0%	15	100.0%	21	100.0%	21	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>10.3</b>		<b>-8.7</b>		<b>8.0</b>		<b>13.4</b>		<b>28.6</b>		<b>-4.8</b>	
戸建 販売	未回答	5		4		5		1		2		2	
	増加傾向にある	5	20.8%	2	11.8%	1	7.7%	1	9.1%	4	26.7%	2	10.5%
	横ばいである	12	50.0%	8	47.1%	8	61.5%	7	63.6%	9	60.0%	12	63.2%
	減少傾向にある	7	29.2%	7	41.2%	4	30.8%	3	27.3%	2	13.3%	5	26.3%
	計	24	100.0%	17	100.0%	13	100.0%	11	100.0%	15	100.0%	19	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-8.4</b>		<b>-29.4</b>		<b>-23.1</b>		<b>-18.2</b>		<b>13.4</b>		<b>-15.8</b>		
マンシ ョン 販売	未回答	10		10		17		5		8		4	
	増加傾向にある	2	11.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	9.1%	2	14.3%
	横ばいである	11	64.7%	9	69.2%	7	77.8%	5	55.6%	8	72.7%	7	50.0%
	減少傾向にある	4	23.5%	4	30.8%	2	22.2%	4	44.4%	2	18.2%	5	35.7%
	計	17	100.0%	13	100.0%	9	100.0%	9	100.0%	11	100.0%	14	100.0%
<b>DI指数</b>	<b>-11.7</b>		<b>-30.8</b>		<b>-22.2</b>		<b>-44.4</b>		<b>-9.1</b>		<b>-21.4</b>		
未回答	17		14		21		7		12		9		



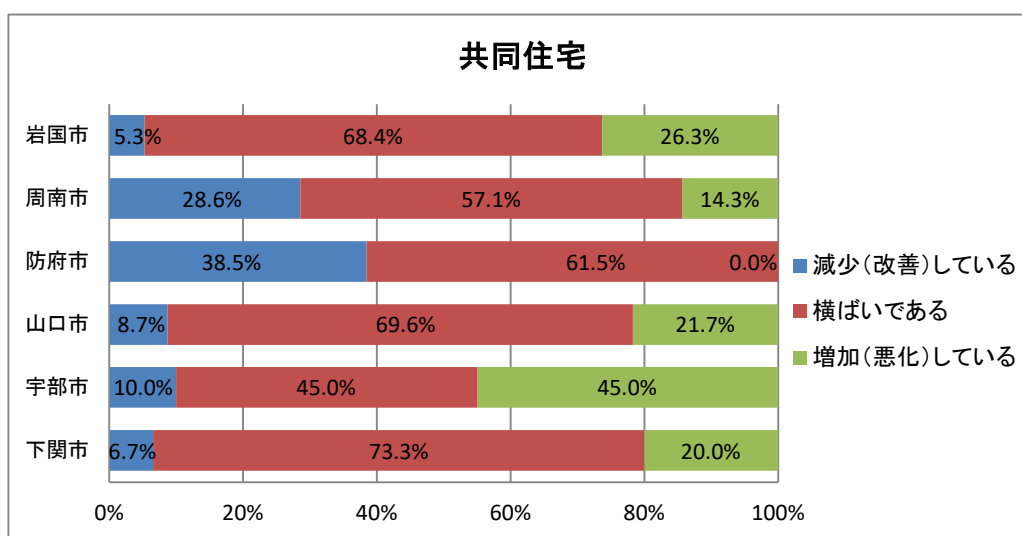
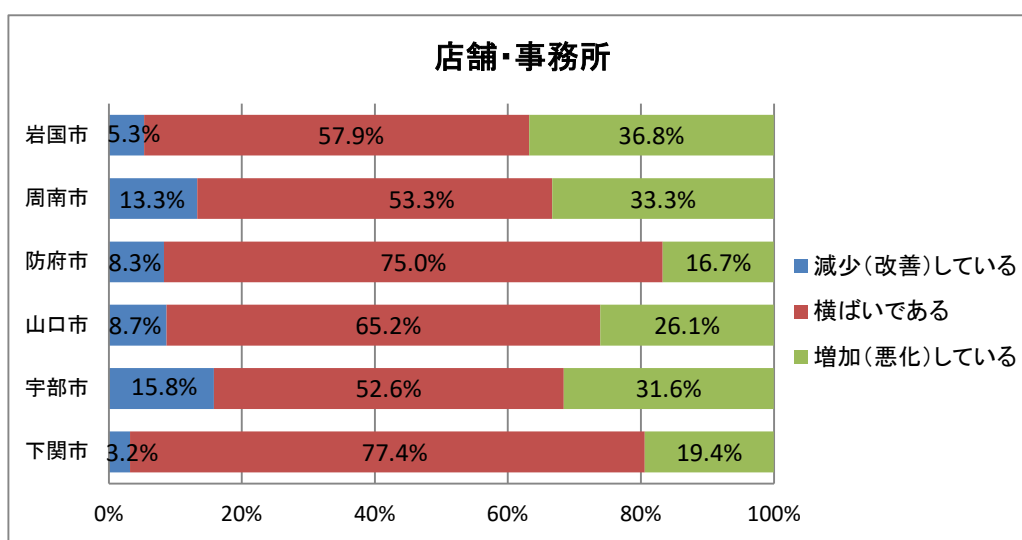
5. 現在の賃料水準は半年前と比較してどのように感じるか [◇問6]

		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	1	3.2%	0	0.0%	2	8.3%	1	7.1%	3	20.0%	0	0.0%
	横ばいである	23	74.2%	16	80.0%	18	75.0%	8	57.1%	9	60.0%	15	83.3%
	下落している	7	22.6%	4	20.0%	4	16.7%	5	35.7%	3	20.0%	3	16.7%
	計	31	100.0%	20	100.0%	24	100.0%	14	100.0%	15	100.0%	18	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-19.4</b>		<b>-20.0</b>		<b>-8.4</b>		<b>-28.6</b>		<b>0.0</b>		<b>-16.7</b>	
	わからない	1		5		6		2		7		5	
未回答	2		2		0		0		1		0		
共同 住宅	上昇している	1	3.2%	1	5.0%	3	14.3%	2	14.3%	3	20.0%	1	5.9%
	横ばいである	25	80.6%	12	60.0%	16	76.2%	7	50.0%	9	60.0%	13	76.5%
	下落している	5	16.1%	7	35.0%	2	9.5%	5	35.7%	3	20.0%	3	17.6%
	計	31	100.0%	20	100.0%	21	100.0%	14	100.0%	15	100.0%	17	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-12.9</b>		<b>-30.0</b>		<b>4.8</b>		<b>-21.4</b>		<b>0.0</b>		<b>-11.7</b>	
	わからない	1		4		6		1		7		5	
未回答	2		3		3		1		1		1		



6. 現在の空室率は半年前と比較してどのように感じるか [◇問7]

		下関市		宇部市		山口市		防府市		周南市		岩国市	
店舗 事務所	減少(改善)している	1	3.2%	3	15.8%	2	8.7%	1	8.3%	2	13.3%	1	5.3%
	横ばいである	24	77.4%	10	52.6%	15	65.2%	9	75.0%	8	53.3%	11	57.9%
	増加(悪化)している	6	19.4%	6	31.6%	6	26.1%	2	16.7%	5	33.3%	7	36.8%
	計	31	100.0%	19	100.0%	23	100.0%	12	100.0%	15	100.0%	19	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-16.2</b>		<b>-15.8</b>		<b>-17.4</b>		<b>-8.4</b>		<b>-20.0</b>		<b>-31.5</b>	
	わからない	2		6		7		4		7		4	
未回答	1		2		0		0		1		0		
共同 住宅	減少(改善)している	2	6.7%	2	10.0%	2	8.7%	5	38.5%	4	28.6%	1	5.3%
	横ばいである	22	73.3%	9	45.0%	16	69.6%	8	61.5%	8	57.1%	13	68.4%
	増加(悪化)している	6	20.0%	9	45.0%	5	21.7%	0	0.0%	2	14.3%	5	26.3%
	計	30	100.0%	20	100.0%	23	100.0%	13	100.0%	14	100.0%	19	100.0%
	<b>DI指数</b>	<b>-13.3</b>		<b>-35.0</b>		<b>-13.0</b>		<b>38.5</b>		<b>14.3</b>		<b>-21.0</b>	
	わからない	2		4		5		3		8		4	
未回答	2		3		2		0		1		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

- ・何とか横ばいが精一杯。
- ・建築費の高騰により建売住宅の価格が高騰しており、市内の建売住宅の売れ行きが悪くなっています。
- ・建築コスト、リフォームの価格が上昇していると感じる。
- ・造成費・改修費の高騰。20～30%UP。物によると2倍となるものも有。解体費(アスベスト必須)の上昇などによる仕入れコストUP。住宅メーカーの契約価格のUPによる分譲地の1宅地の上限額が決められ、販売に苦戦する。
- ・新築建売の価格上昇。
- ・街全体に市場の拡大・人口増加が見込める活性化事案なく、地方都市として衰退の一途をたどっている。
- ・建築関係費(主にリフォーム修繕費)の高騰。
- ・下関市内の宅地分譲及び新築一戸建ては、昨年来より供給過多の状況。販売数鈍化し、一部地域では動きがない。在庫調整に入っている感があります。市内全体から見ると下落減少傾向ですが、一部地域では上昇・増加となっています(二極化?)。
- ・住宅ローンの金利(変動金利)の状況によっては、仲介件数が減少になるおそれがある。建築費の高騰により土地の動きが悪くなってきている状況。
- ・建築費の高騰につき、土地が値段交渉に入りやすくなっている(場所にもよる)。中古市場は活発。

#### 宇部市

- ・主にマンション・アパートの管理をしていますが、30室中、入退去は年間2室がここ3年くらい続いています。退去があっても次の入居者がすぐに決まり、満室が続いています。法人の転勤で入居された方も今年に入って1室ありました。ほぼコロナ以前の状態に戻っているように思えますが、転勤での引越は減っていると思います。
- ・建築資材の高騰、高止まりにより、新規着工数は未だ少ない。建て貸しや賃貸需要が根強い。コロナ後の景気回復により、今後半年～1年間の不動産市況の活性化が期待できそうであるが、個人では物価高、企業では資源高が行先を左右すると思われる。
- ・宇部市は特に不動産の動きが悪いような気がします。建売・注文住宅・リフォームをしていますが、ここ20年で一番厳しい感じがあります。
- ・全体的に価格は上昇していくと思われる。
- ・弊社は建築について携わっておりませんが、灰聞するに建築資材の高騰で建物を建てる希望者が減少している状況にあると思われます。
- ・宅地開発に於いて、コンクリート製品等の高騰により、工事費用が値上がりしている為、土地の販売価格を上げざるを得ない状況。
- ・造成費の高騰、住宅メーカーの一戸当たりの契約金額の高騰により、高条件、高立地を必要とされている。
- ・建築資材の高騰により、中古物件の仲介は大きな影響を受けている。中古住宅の仲介成立件数の減少は顕著で、売却先は再販業者に流れることが多い。仕入れ価格は安価になり、リフォーム後の販売価格は低く抑えて新築建売住宅との販売競争に立ち向かう。現時点での住宅産業、土地分譲の利益率は悪化の一途。
- ・建築費の高騰も有り、新築は減少している。空家の売却相談は増加している。

#### 長門市

- ・駅周辺にスーパー、ドラッグストアの出店が相次いでいるが、経済効果はさほどでもない。大手ホテル

の進出も予定されているが、状況改善が急速になされるとは考えにくい。長期的に状況把握に努めたい。

- ・建築費の高騰により土地の値段にしわよせがきており、素地での価格を下げないと事業として成り立たない状況が続いています。

#### 美祿市

- ・建築費が以前より高騰し続けている。
- ・人口流出や高齢化の為、不動産の動きがあまりなく、古民家の問合せが時々あるくらいです。

### [中部地区]

#### 山口市

- ・魅力的な都市に選んで頂きながら、都市構想があまりにも貧弱では？折角来山されてもがっかりされて帰路されるのでは。
- ・建築費の高騰による為と思いますが、中古に興味を持たれる方が多いと感じます。しかし、結局リフォームする上で資材・建築費の高騰に足をひっぱられる形になっています。
- ・1) 少子高齢化。2) 不動産市場も縮小現象。切磋琢磨。
- ・実家の相続等で中古住宅の売却希望が増加しています。ローコスト住宅、リノベーション中古住宅の販売等により厳しい中古住宅市場が続いておりますが、今後も続くと思います。
- ・コンクリートの値上がりなど、工事費用が大幅に増加している。建築資材の値上がりにより、住宅着工戸数に影響が出ている。

#### 防府市

- ・大きな変化はありません。以前同様、新築の販売は厳しい状況です。
- ・外国人労働者による不動産の物色が盛んです。

#### 下松市

- ・建築費の高騰で新築の買い控えがあると思っていたのに、超長期のローンを使って購入される層が一部に見うけられるが、短プラが大幅に動くことがあれば大変なことになると思われる。でも下松市内は土地が良く売れている。
- ・建築物の省エネ性能表示制度による新築住宅の建築費の高騰及び住宅ローンの金利動向など、不安要素があり、様子見をされているお客様が一定数おられるのではないかと。又、山口県は世帯年間収入が低めの傾向にあるため、住宅にかかる費用も総じて低くなると思われる。
- ・土地の動きがやや鈍く感じる。中古戸建は横ばいと感じる。

#### 周南市

- ・建築物の省エネ性能表示制度による新築住宅の建築費の高騰及び住宅ローンの金利動向など、不安要素があり、様子見をされているお客様が一定数おられるのではないかと。又、山口県は世帯年間収入が低めの傾向にあるため、住宅にかかる費用も総じて低くなると思われる。
- ・今年の3月19日、日銀によるマイナス金利政策の解除を決めました。これは金融政策の正常化に向けたものであるが遅きに失した感があります。本来であればゼロ金利政策はすべきではなかった。ただこの事を論じても仕方ない。いずれにしても今後住宅ローン金利も上がることが想定できます。つまり、現在建築費が上がり(セキスイ、一条等は建築単価が坪120万円)、金利が上がれば新規に家を建てるユーザーも減ります。今迄は民間の努力で何とか維持していましたが、今後は景気が落ち込むことが予想できます。需要が少なくなれば、それは不動産市場の低迷することを意味します。
- ・建築資材と人件費が高騰し続けている。今現在も上がり続けている。見積をした時と施工する時では大きく価格が変わっているものもあり、厳しい状況が続くそう。今後、価格転嫁していけるかどうか懸念される。
- ・新南陽駅周辺は地価上昇気味である。富田西小校区は購買欲上昇に付き高騰予定。20万/坪だったものが25万/坪の話あり。
- ・新築の需要が減少傾向にあり、宅地の販売が不振である。それかといって中古住宅の反響も今ひと

つぱっとしない。全体的に不況感はぬぐえない。

- 金利上昇による影響がどの様になるのか、注意深く見て対応していかないといけない。
- 都会と違って田舎は今まで安くても売れなかった地域を造成して販売している業者が増えてきて、中心地よりも郊外の造成地が人気になる傾向にあるように思います。
- 建築費の高騰。
- 新築物件は価格高騰の為、高収入の方しか購入できず、他は中古物件など検討中である。

## [東部地区]

### 岩国市

- 造成地の造成費用がずい分高騰している。
- 一年前から物件査定依頼数は増加。住み替え又は建替・リフォームの相談数も増加しています。不動産は付加価値のある所から販売が決まっていたり、単価が上がっている傾向を感じています。
- 2020年以前の契約件数の5～6割は土地売買が占めていました。2020年以降、中古住宅・建売住宅の契約件数が増え、2021年を除き土地売買を上回りました。2018年から2023年まで、中古住宅の売却相談数は増加傾向にあります。

### 光市

- 人口減少の歯止めがない。職人不足で土木建築工事がすぐに出来ない。材料費の高騰で物価はすぐに上がる。税金は高い。すぐ請求。容赦なく収金。たまりません。

## 山口県における不動産の市場動向に関するアンケート調査票

- ◇ 問1 山口県内における貴社（支店・営業所の場合は当該支店・営業所）の営業地域をお聞かせください。  
**取扱い件数の多い市町を1つ選んで○をつけてください。2つ以上の市町にわたる場合は、お手数ですが調査票をコピーし、1市町につき調査票を1枚用いてご回答くださるよう、お願いします。**

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

県中部： ⑧山口市 ⑨防府市 ⑩下松市 ⑪周南市

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

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

- ◇ 問2 現在（R6年4月1日）の地価の動向は半年前（R5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（R6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、円安の影響、中古物件の売れ行き**）等がありましたら教えてください。また、前記アンケートの回答について補足すること等がありましたら、ご自由にお書きください。

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

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

公益社団法人山口県不動産鑑定士協会    **FAX番号：083-973-1048**  
**回答期限：4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。