

山形県不動産市場動向 に関するアンケート調査結果

第1回調査（平成30年10月1日時点）

平成30年12月

公益社団法人 山形県宅地建物取引業協会

一般社団法人 山形県不動産鑑定士協会

目 次

〔1〕 山形県不動産市場動向調査の概要	1
1. アンケート調査の概要	1
2. 動向判断指数（D I）等について	2
3. アンケート調査票	3
〔2〕 アンケート集計結果	4
1. 調査結果の概要と動向判断指数（D I）による分析	4
（1）調査結果の概要	4
（2）動向判断指数（D I）による分析	6
2. 設問ごとの回答内訳	9
問1 1年前（H29.10.1時点）の地価との比較	9
問2 1年後（H31.10.1時点）の地価の予測	10
問3 1年前（H29.10.1時点）の取引件数との比較	11
問4 1年後（H31.10.1時点）の取引件数の予測	12
問5 1年前（H29.10.1時点）の賃料との比較	13

〔1〕山形県不動産市場動向調査の概要

1. アンケート調査の概要

公益社団法人山形県宅地建物取引業協会及び一般社団法人山形県不動産鑑定士協会の共同で、平成29年10月1日から平成30年10月1日（第1回調査時点）までの1年間の不動産市場の推移に関する実感と、この先1年間（H30.10.1～H31.10.1）の市場動向に関する予測、不動産市場の特徴的な動き、その他意見等についてアンケート調査を実施した。アンケートの対象は公益社団法人山形県宅地建物取引業協会の会員である。

なお、本調査はP2のとおり定性調査であり、具体的な取引件数、成約価格等の定量調査ではない。

- (1)実施時期 平成30年10月
- (2)調査方法 公益社団法人山形県宅地建物取引業協会の会員に対するアンケート調査
- (3)発送数 約655
- (4)回収数 75（回収率：11.5%）
- (5)地域区分 東南村山、西北村山、置賜、庄内北部、庄内南部、最上の6つに地域区分し集計した。

<山形県内地図>

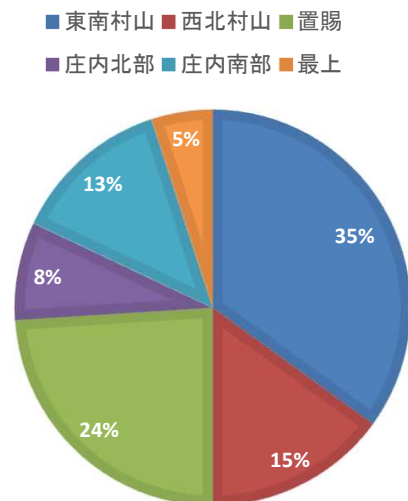


<回収率等>

地域区分	発送数	回答数	回収率
東南村山	約290	26	9.0%
西北村山	約105	11	10.5%
置賜	約117	18	15.4%
庄内北部	約53	6	11.3%
庄内南部	約65	10	15.4%
最上	約25	4	16.0%
合計	約655	75	11.5%

※回収率は、発送数を事務所所在地を基準とし、回答数は、主な営業地域により計算している。

「回答者の主な営業地域」



<地域区分の詳細>

東南村山	山形市, 上山市, 天童市, 山辺町, 中山町
西北村山	寒河江市, 東根市, 村山市, 尾花沢市, 河北町, 西川町, 朝日町, 大江町, 大石田町
置賜	米沢市, 南陽市, 長井市, 高畠町, 川西町, 小国町, 白鷹町, 飯豊町
庄内北部	酒田市, 遊佐町
庄内南部	鶴岡市, 庄内町, 三川町
最上	新庄市, 金山町, 最上町, 舟形町, 真室川町, 大蔵村, 鮭川村, 戸沢村

2. 動向判断指数（D I）等について

（1）動向判断指数（D I）

① D Iとは

D Iとは、Diffusion Index（ディフュージョン・インデックス）の略で、現状や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されている。

本調査においては、D Iとして指数化することにより調査項目の時系列把握や地域間比較を行ったりすることが容易となる。

② D Iの算出方法

本調査におけるD Iの算出方法は、各判断項目について上昇（増加）から下落（減少）までの5段階または3段階の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計して全回答数に対する構成比率を求め、次式により算出する。

<算出方法（5段階の例）>

住宅地の地価	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	不明 無回答
回答数	A	B	C	D	E	F

$$D I = \{ (A \times 2) + (B \times 1) + (D \times -1) + (E \times -2) \} \div 2 \div (A + B + C + D + E) \times 100$$

<算出方法（3段階の例）>

建築資材の価格	上昇	横ばい	下落	不明 無回答
回答数	A	B	C	D

$$D I = (A - C) \div (A + B + C) \times 100$$

※D Iが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のD Iの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

（2）中央値

中央値とは、データを大きさの順に並べたとき、全体の中央にくる値、データの数が偶数の時は、中央にある二つの値の平均値。

山形県内不動産市場動向アンケート（第1回）

公益社団法人 山形県宅地建物取引業協会
 一般社団法人 山形県不動産鑑定士協会

・県内における貴社（支店・営業所の場合は当該支店・営業所）の主な営業地域についてお聞かせください（最も取扱件数の多い地域を一つ選んで、○をつけてください。）。

1.山形市	2.上山市	3.天童市	4.山辺町	5.中山町		
6.寒河江市	7.河北町	8.西川町	9.朝日町	10.大江町		
11.村山市	12.東根市	13.尾花沢市	14.大石田町			
15.米沢市	16.南陽市	17.高畠町	18.川西町			
19.長井市	20.小国町	21.白鷹町	22.飯豊町			
23.酒田市	24.遊佐町					
25.鶴岡市	26.庄内町	27.三川町				
28.新庄市	29.金山町	30.最上町	31.舟形町	32.真室川町	33.大蔵村	34.鮭川村
35.戸沢村						

以下では、主な営業地域における全般的な傾向について、該当する項目一つに○をつけてください。

問 1	現在の地価(H30.10.1)を、1年前(H29.10.1)と比較して、どのように感じていますか？					
住宅地の地価	1.大きく上昇	2.やや上昇	3.横ばい	4.やや下落	5.大きく下落	6.不明
商業地の地価	1.大きく上昇	2.やや上昇	3.横ばい	4.やや下落	5.大きく下落	6.不明

問 2	1年後の地価(H31.10.1)は、現在(H30.10.1)と比較してどのように推移すると予測しますか？					
住宅地の地価	1.大きく上昇	2.やや上昇	3.横ばい	4.やや下落	5.大きく下落	6.不明
商業地の地価	1.大きく上昇	2.やや上昇	3.横ばい	4.やや下落	5.大きく下落	6.不明

問 3	現在の取引件数(H30.10.1)は、1年前(H29.10.1)と比較してどのように感じていますか？					
住宅地の取引件数	1.大きく増加	2.やや増加	3.横ばい	4.やや減少	5.大きく減少	6.不明
商業地の取引件数	1.大きく増加	2.やや増加	3.横ばい	4.やや減少	5.大きく減少	6.不明

問 4	1年後の取引件数(H31.10.1)は、現在(H30.10.1)と比較してどのように推移すると予測しますか？					
住宅地の取引件数	1.大きく増加	2.やや増加	3.横ばい	4.やや減少	5.大きく減少	6.不明
商業地の取引件数	1.大きく増加	2.やや増加	3.横ばい	4.やや減少	5.大きく減少	6.不明

問 5	現在の賃料水準(H30.10.1)は、1年前(H29.10.1)と比較してどのように感じていますか？					
居住用物件	1.大きく上昇	2.やや上昇	3.横ばい	4.やや下落	5.大きく下落	6.不明
店舗・事務所等	1.大きく上昇	2.やや上昇	3.横ばい	4.やや下落	5.大きく下落	6.不明

問 6	特に地価の変動が著しいエリアや土地価格・不動産取引の現状、今後の動向予想、その他のご意見など、ご自由にお書きください。					

〔2〕アンケート集計結果

1. 調査結果の概要と動向判断指数（DI）による分析

（1）調査結果の概要

■ 住宅地の地価

東南村山のみが強含みである状況。

住宅地価格DI（実感）をみると、昨年からの地価との比較においては、東南村山地域のみ36.0と上昇が見られているが、その他の地域については横ばいからやや下落であると見られている。また、来年の地価の推移については、東南村山地域のみ上昇を予測されているが、昨年から今年の上昇を比較するとわずかである。その他の地域については、引き続き横ばいからやや下落であると予測されており、県全体においては弱含みの状況である。来年度に消費税の増税が実施されることや、山形県特有の三隣亡の年にあたるために取引の減少が予測されることが原因となっている。

■ 商業地の地価

住宅地と同様、引き続き東南村山のみ強含み。

商業地価格DI（実感）をみると、昨年からの地価との比較において、住宅地価格DIと同様に東南村山地域のみ、31.0と上昇が見られた。その他の地域については横ばいからやや下落であると見られている。また、来年の地価の推移については、東南村山地域のみ上昇から横ばいを予測されている。

庄内北部地域と最上地域については低調ではあるが、幾分改善傾向を示している。その他の地域については、引き続き横ばいからやや下落であると予測されている。商業地の地価も、住宅地価格と同様、県全体においては弱含みとなっている。

■ 問6：エリアや土地価格・不動産取引の現状、今後の動向予想、その他のご意見

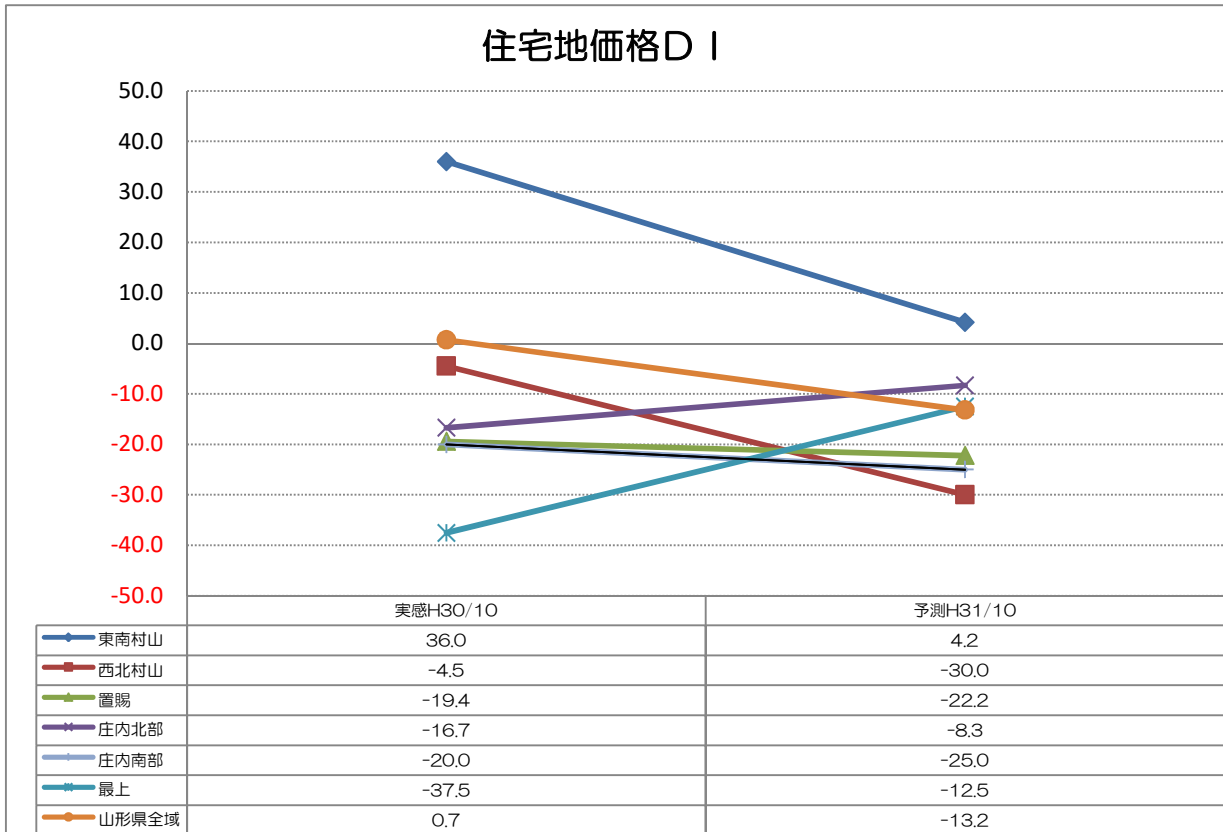
① 東南村山

- 山形市に限定されるが、規制緩和の影響もあり、市街化調整区域内の土地取引が増えているように感じる。（山形市）
- 市内中心部の地価上昇が鮮明である。（山形市）
- 山形市の中心街や中心街周辺は人気があるので上昇するが、その他は横ばいか下落し、2極化傾向になると思われる。（山形市）
- 31年度は消費税のアップ、三隣亡等があり、土地取引に影響があるのではと推測している。（山形市）
- 今後、山形市中心部に大型マンションが3棟、300世帯以上増加すると見込まれているが、それを吸収する商業施設・教育環境などを行政側、宅建協会としては、どのように考えているのか？
住環境の改善は見込まれると考えるが、中心商店街の空洞化問題は今後大きくなっていくと考えられる。（山形市）
- 消費税前のかけ込みと消費税後の落ち込みが気になる。後者が特に。（山形市）
- 不動産業は将来は非常に厳しいものと思っている。少子化、人口の減少のため、大きい業者は残り、個人業者は将来無くなるだろう。（山形市）

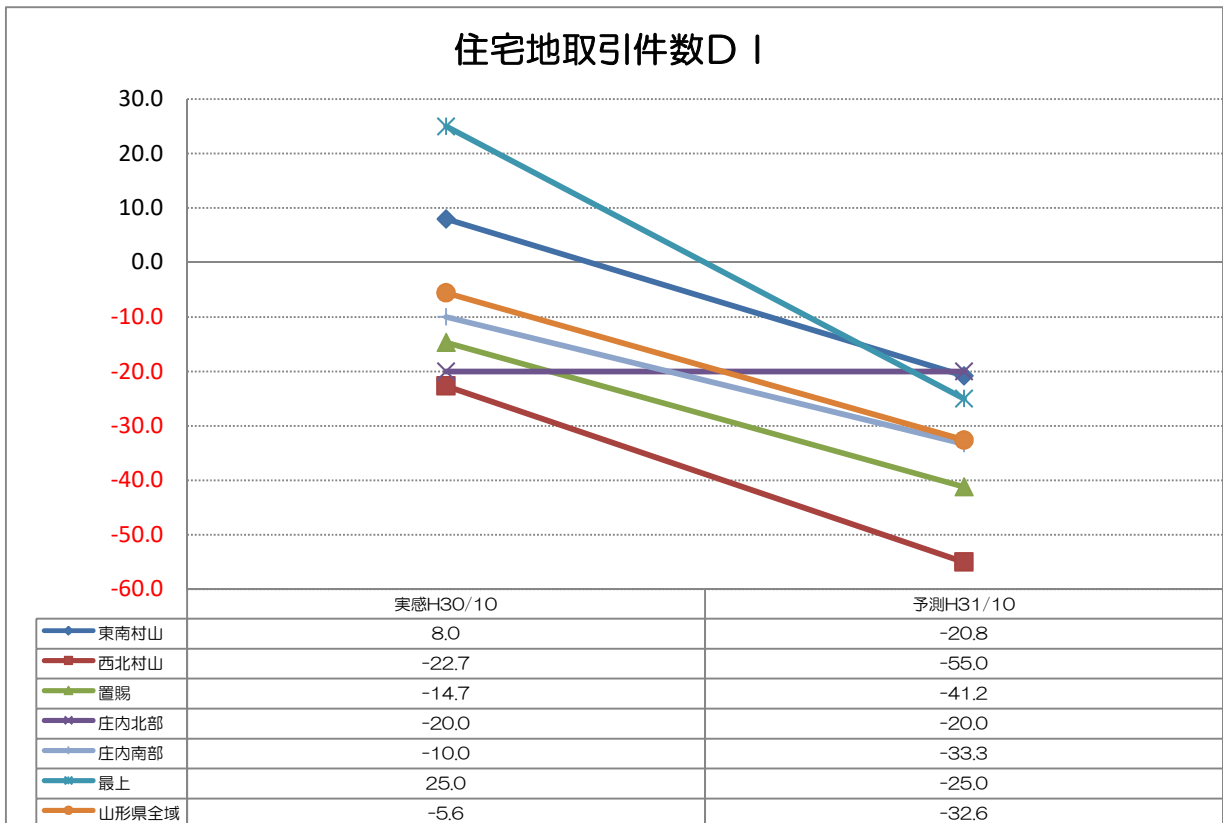
- ② 西北村山
- 特に目立った変動等はないようだ。（寒河江市）
 - 東根市中心部だけでなく、それ以外も上昇しているような気がする。（東根市）
 - 東根市は人口が増加し、世帯数も微増しているが、来年度は地区内で宅地開発が250区画以上予定され、100区画程度売却できないと予想しており、土地価格は大幅に下落すると思う。（商人口増加も年間20~30人前になると思っている。）（東根市）
 - 先ずH31は三隣亡のために取引は大きく減少する。よって、値は下がり、H32まで引きずると思われる。（東根市）
 - 山形市の住宅地の地価（流通地価）がうなぎ登りである。天童市の大型分譲地の販売価格が高止まり状態だ。（東根市）
 - 価値観が今まで以上に多様化しているのと、人口減少が続いていることなどから、市場は少しずつでも確実に縮小していくと思われる。（村山市）
 - 他市との二極化が進むと考える。（大石田町）
- ③ 置賜
- 米沢市を東西南北そして中央と区分した場合、西と南は下落、北と東は横ばいか、上昇する可能性もある。
いずれにせよ、人口減少がどの程度進むのか（予測されており、ほぼ予測通りに推移しているが...）がポイントになると思う。（米沢市）
 - 農地付き住宅の農業従事者以外の方の許認可等の対応。
無免許業者の撲滅（フローカー等）。（米沢市）
 - 人口減少、高齢化がじわりと影響が出てきているように感じられる。宅地分譲の売れ行きも一寸にぶくなっているのが散見される。（長井市）
 - 長井市にて宅地分譲販売を今年度行ったが、市で販売している安心感と手頃な価格帯で売れ行きが良い。一方、地元の大手建設会社で販売中の分譲地もあるが、価格が高い（人気のある地域ではあるが）ので、今の所、売れ行きが厳しいようだ。また、長井市では、宅地分譲販売が好評を得ており、今後も分譲販売について検討するような話を聞いた。（長井市）
- ④ 庄内北部
- 1年前、現在、1年後といった短期的なもので見ると横ばいだが、5年前、5年後といった中期、そして長期的に見ると、地価、賃料は明らかに下落している。また、酒田市内中心部、郊外であっても住宅地などであれば、需要もあり価格もつくが、需要の低いエリアでは地価の下落はかなり大きく、買い手もなかなか見つからない状況である。人口減少が続く中で、地価の増加は見込めず、下落が進んでいくものと考えられる。（酒田市）
 - 消費税が8%から10%になるので、住宅地の動きが活発になると思われる。但し、H31年4月以降は消費税の関係で（工事請負契約H31年3月31日まで消費税8%）住宅地の取引件数が減少すると思われる。（酒田市）
- ⑤ 庄内南部
- 団塊世代が後期高齢者となる5年先頃から、更に空家が増加し、また、賃貸物件は供給過剰となり、人口減少により、取引件数も大きく減少すると思われる。（鶴岡市）
 - 人口が月平均100名減が続いている鶴岡市の為、2極化が激しく、旧市外は厳しい。（鶴岡市）
- ⑥ 最上
記入なし

(2) 動向判断指数 (D I) による分析

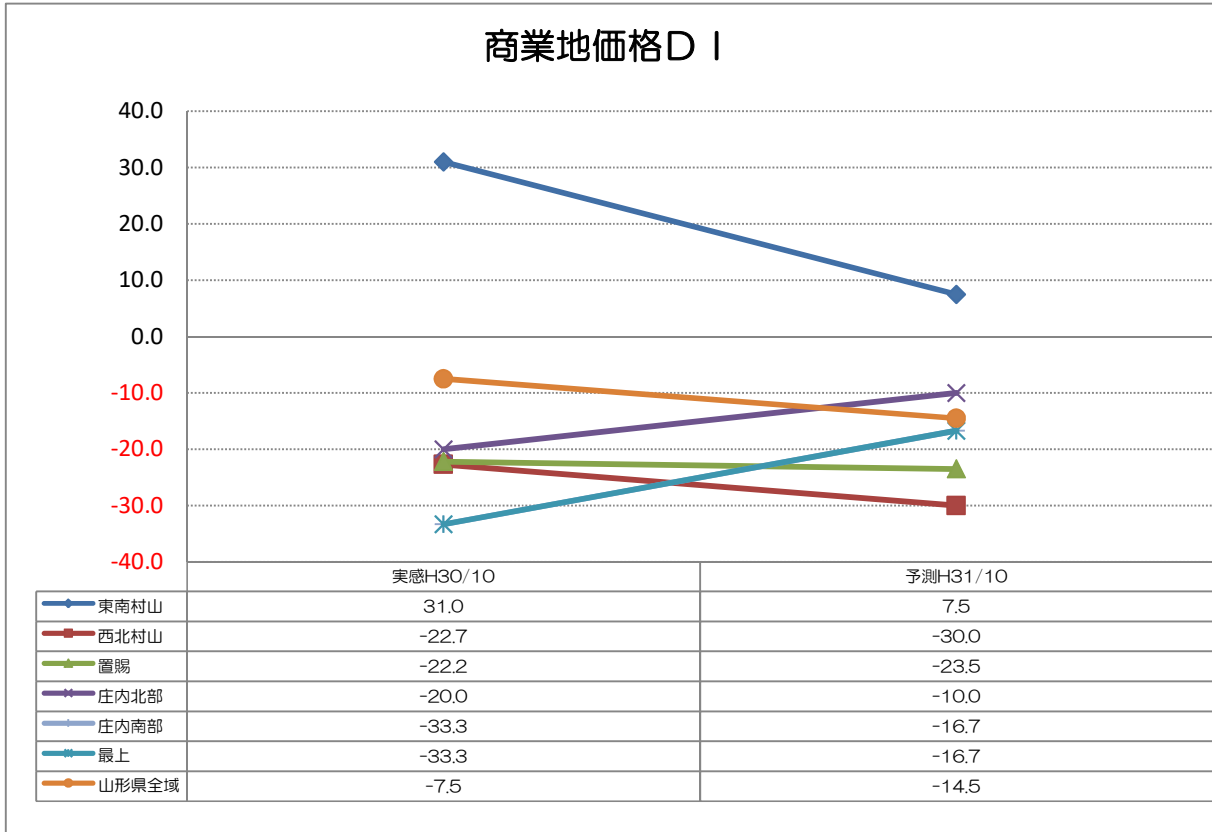
問1, 2



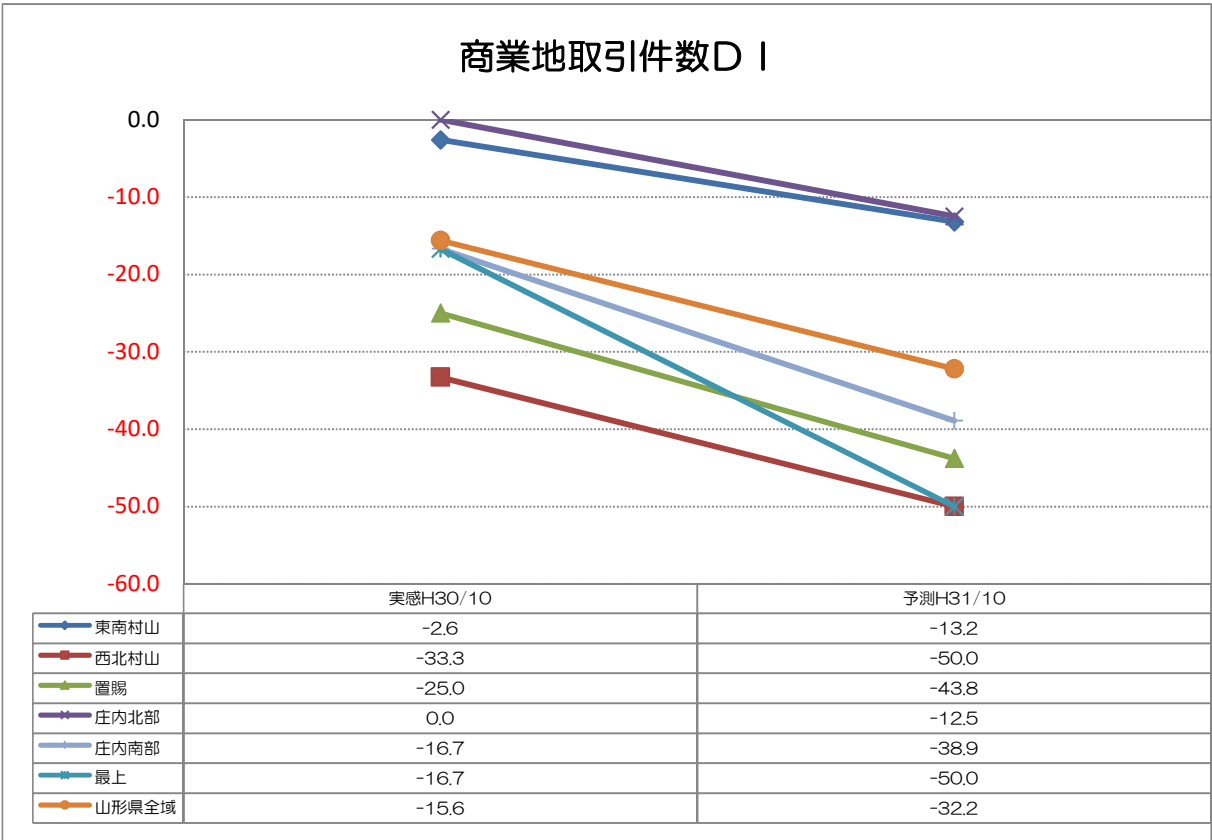
問3, 4



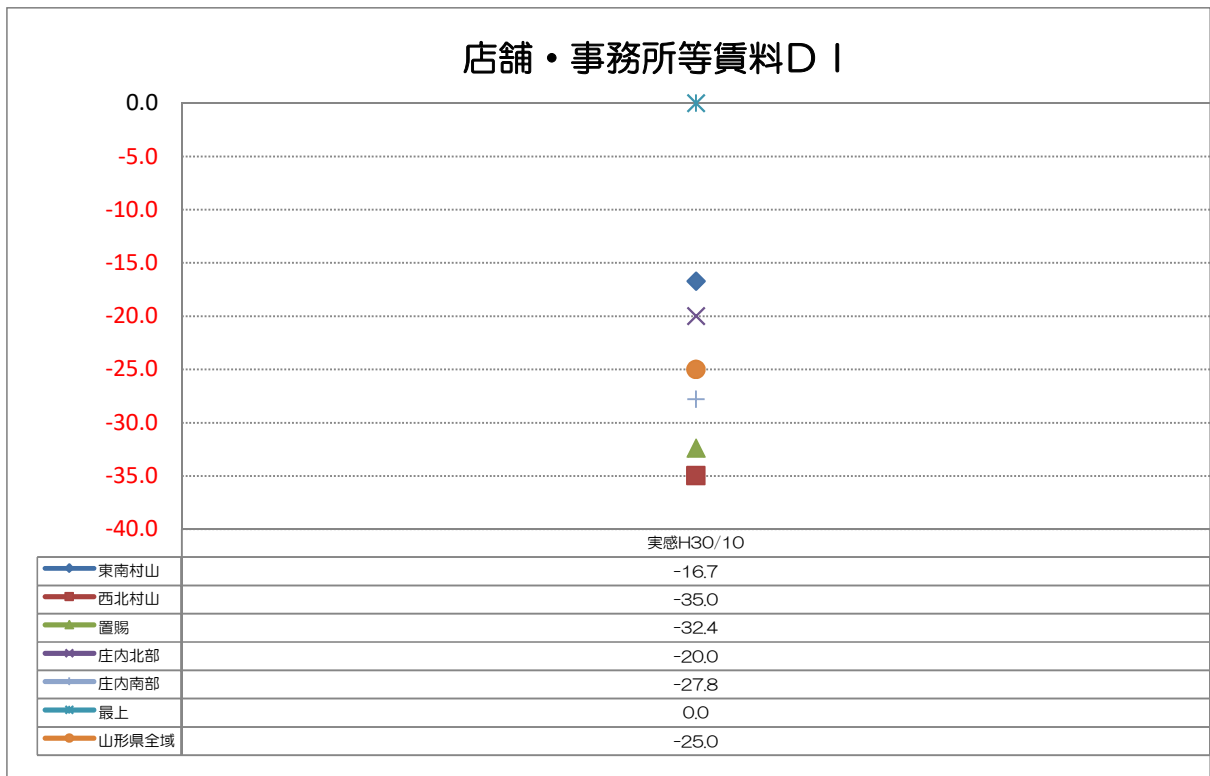
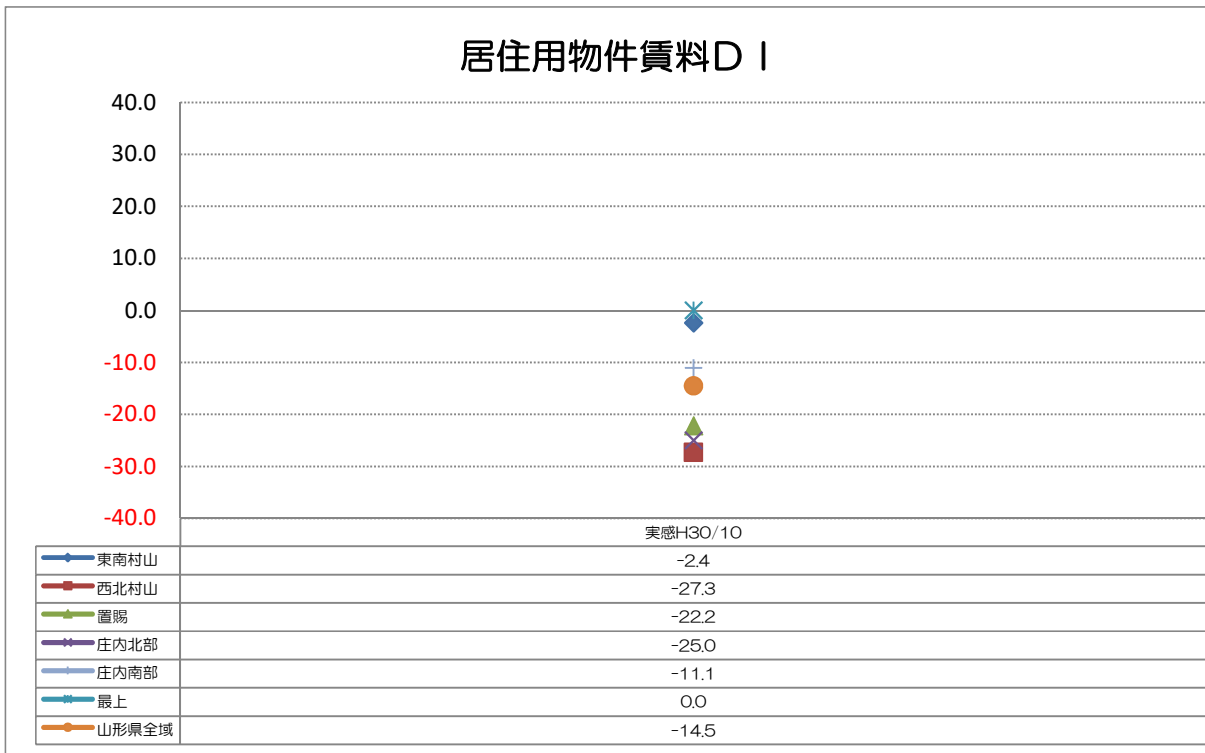
問1, 2



問3, 4



問5

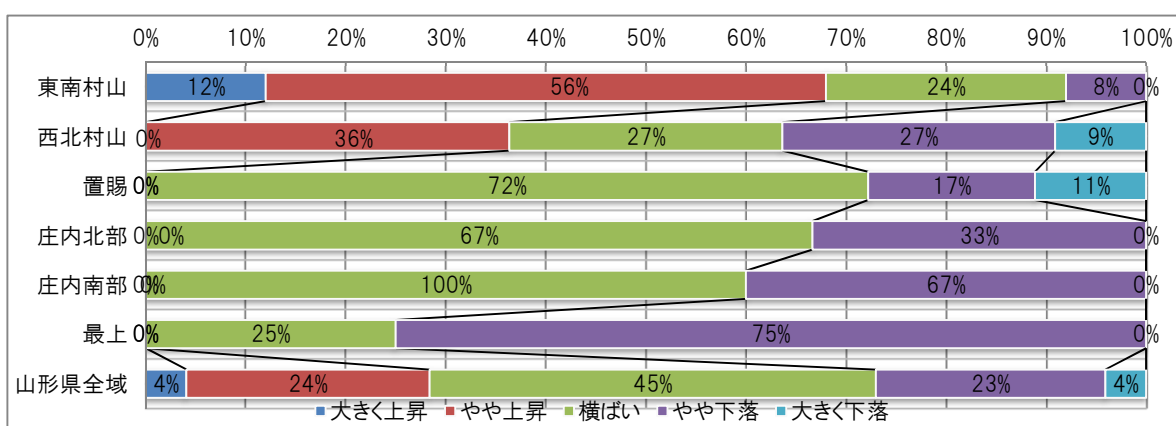


2. 設問ごとの回答内訳

問1:1年前(H29.10.1時点)の地価との比較

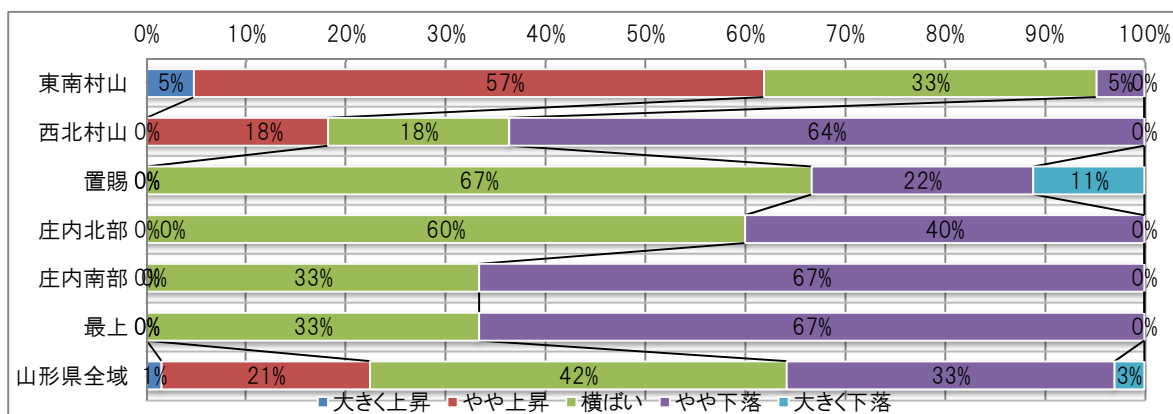
【住宅地】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	36.0	3	14	6	2	0	25	1	26
		12%	56%	24%	8%	0%	100%		
西北村山	-4.5	0	4	3	3	1	11	0	11
		0%	36%	27%	27%	9%	100%		
置賜	-19.4	0	0	13	3	2	18	0	18
		0%	0%	72%	17%	11%	100%		
庄内北部	-16.7	0	0	4	2	0	6	0	6
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
庄内南部	-20.0	0	0	6	4	0	10	0	10
		0%	0%	100%	67%	0%	167%		
最上	-37.5	0	0	1	3	0	4	0	4
		0%	0%	25%	75%	0%	100%		
山形県全域	0.7	3	18	33	17	3	74	1	75
		4%	24%	45%	23%	4%	100%		



【商業地】

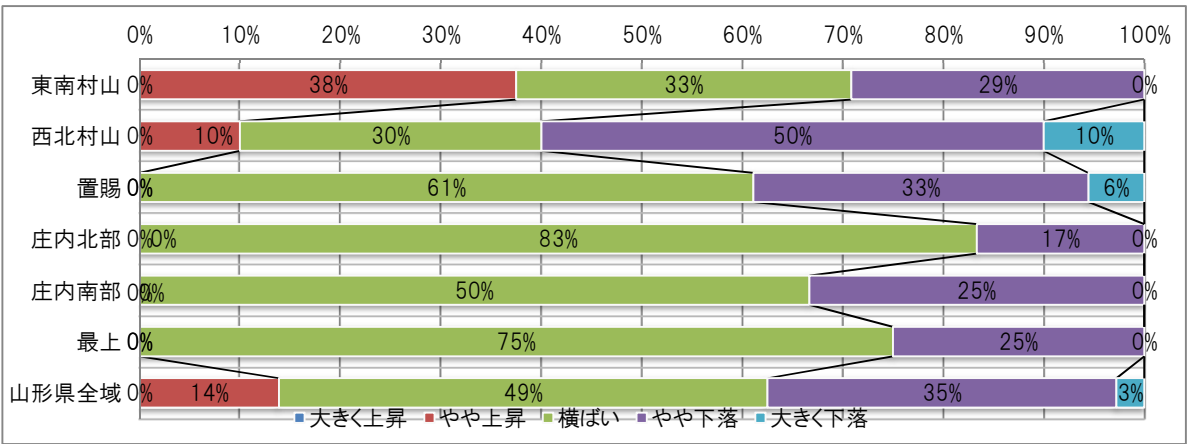
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	31.0	1	12	7	1	0	21	3	24
		5%	57%	33%	5%	0%	100%		
西北村山	-22.7	0	2	2	7	0	11	0	11
		0%	18%	18%	64%	0%	100%		
置賜	-22.2	0	0	12	4	2	18	0	18
		0%	0%	67%	22%	11%	100%		
庄内北部	-20.0	0	0	3	2	0	5	0	5
		0%	0%	60%	40%	0%	100%		
庄内南部	-33.3	0	0	3	6	0	9	1	10
		0%	0%	33%	67%	0%	100%		
最上	-33.3	0	0	1	2	0	3	0	3
		0%	0%	33%	67%	0%	100%		
山形県全域	-7.5	1	14	28	22	2	67	4	71
		1%	21%	42%	33%	3%	100%		



問2:1年後(H31.10.1時点)の地価の予測

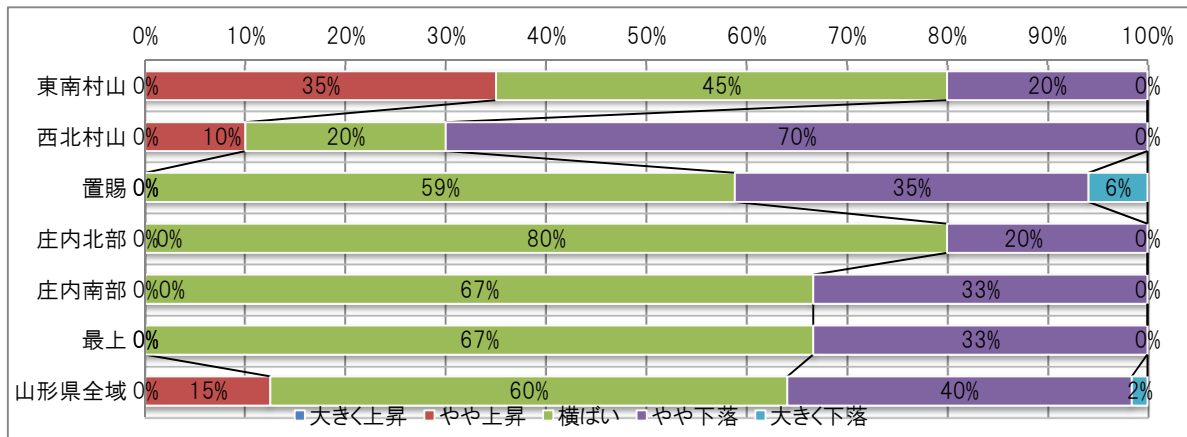
【住宅地】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	4.2	0	9	8	7	0	24	2	26
		0%	38%	33%	29%	0%	100%		
西北村山	-30.0	0	1	3	5	1	10	1	11
		0%	10%	30%	50%	10%	100%		
置賜	-22.2	0	0	11	6	1	18	0	18
		0%	0%	61%	33%	6%	100%		
庄内北部	-8.3	0	0	5	1	0	6	0	6
		0%	0%	83%	17%	0%	100%		
庄内南部	-25.0	0	0	5	5	0	10	0	10
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
最上	-12.5	0	0	3	1	0	4	0	4
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
山形県全域	-13.2	0	10	35	25	2	72	3	75
		0%	14%	49%	35%	3%	100%		



【商業地】

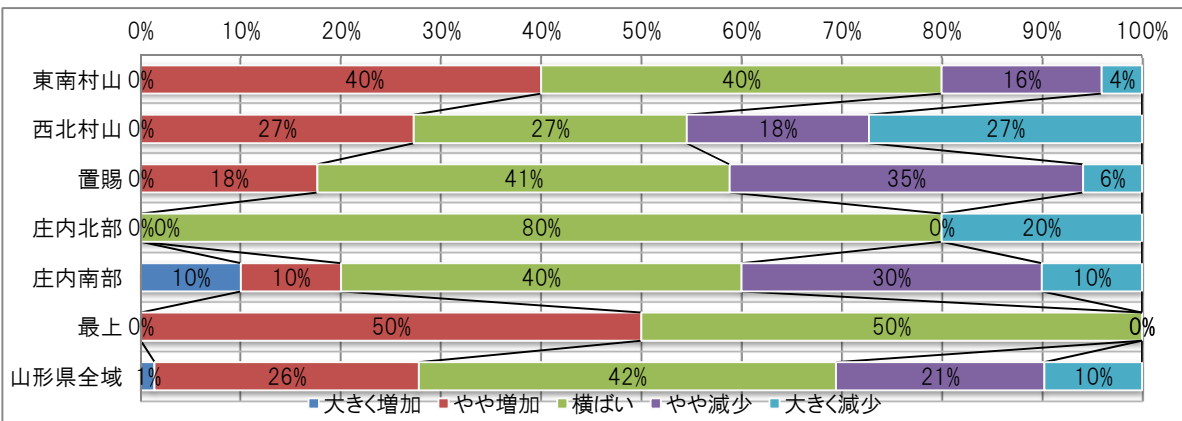
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	7.5	0	7	9	4	0	20	4	24
		0%	35%	45%	20%	0%	100%		
西北村山	-30.0	0	1	2	7	0	10	1	11
		0%	10%	20%	70%	0%	100%		
置賜	-23.5	0	0	10	6	1	17	1	18
		0%	0%	59%	35%	6%	100%		
庄内北部	-10.0	0	0	4	1	0	5	0	5
		0%	0%	80%	20%	0%	100%		
庄内南部	-16.7	0	0	6	3	0	9	1	10
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
最上	-16.7	0	0	2	1	0	3	0	3
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
山形県全域	-14.5	0	8	33	22	1	55	7	71
		0%	15%	60%	40%	2%	100%		



問3:1年前(H29.10.1時点)の取引件数との比較

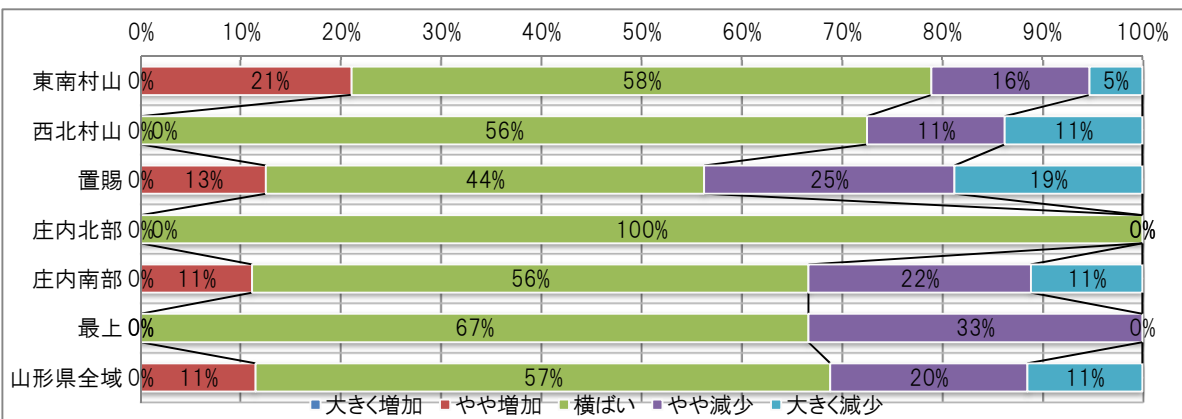
【住宅地】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	8.0	0	10	10	4	1	25	1	26
		0%	40%	40%	16%	4%	100%		
西北村山	-22.7	0	3	3	2	3	11	0	11
		0%	27%	27%	18%	27%	100%		
置賜	-14.7	0	3	7	6	1	17	1	18
		0%	18%	41%	35%	6%	100%		
庄内北部	-20.0	0	0	4	0	1	5	0	5
		0%	0%	80%	0%	20%	100%		
庄内南部	-10.0	1	1	4	3	1	10	0	10
		10%	10%	40%	30%	10%	100%		
最上	25.0	0	2	2	0	0	4	0	4
		0%	50%	50%	0%	0%	100%		
山形県全域	-5.6	1	19	30	15	7	72	2	74
		1%	26%	42%	21%	10%	100%		



【商業地】

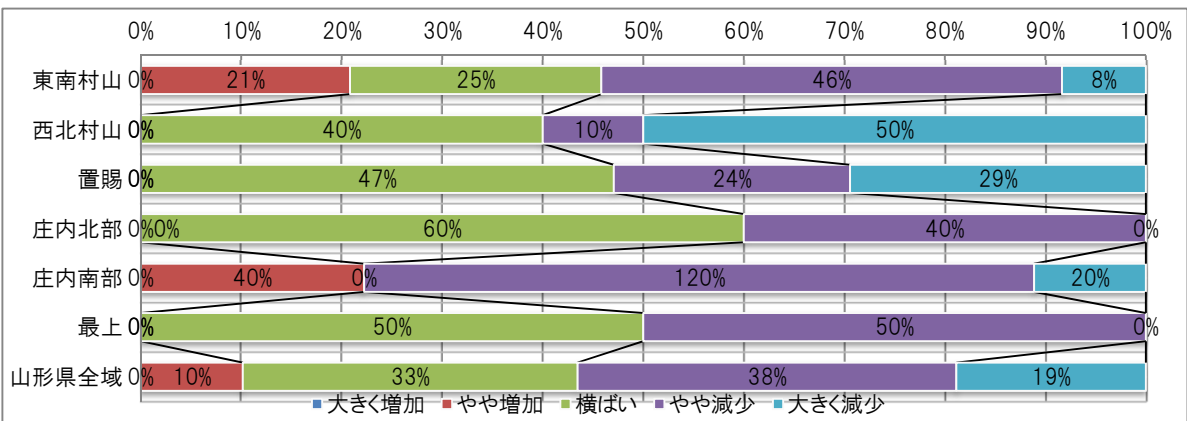
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-2.6	0	4	11	3	1	19	5	24
		0%	21%	58%	16%	5%	100%		
西北村山	-33.3	0	0	5	2	2	9	2	11
		0%	0%	56%	11%	11%	100%		
置賜	-25.0	0	2	7	4	3	16	1	17
		0%	13%	44%	25%	19%	100%		
庄内北部	0.0	0	0	5	0	0	5	1	6
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
庄内南部	-16.7	0	1	5	2	1	9	1	10
		0%	11%	56%	22%	11%	100%		
最上	-16.7	0	0	2	1	0	3	0	3
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
山形県全域	-15.6	0	7	35	12	7	61	10	71
		0%	11%	57%	20%	11%	100%		



問4:1年後(H31.10.1時点)の取引件数の予測

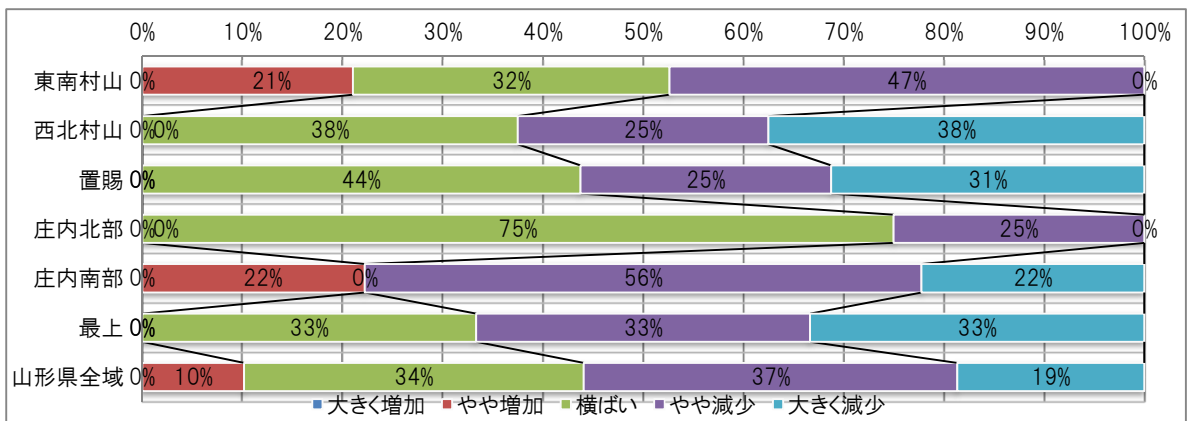
【住宅地】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-20.8	0	5	6	11	2	24	2	26
		0%	21%	25%	46%	8%	100%		
西北村山	-55.0	0	0	4	1	5	10	1	11
		0%	0%	40%	10%	50%	100%		
置賜	-41.2	0	0	8	4	5	17	1	18
		0%	0%	47%	24%	29%	100%		
庄内北部	-20.0	0	0	3	2	0	5	1	6
		0%	0%	60%	40%	0%	100%		
庄内南部	-33.3	0	2	0	6	1	9	1	10
		0%	40%	0%	120%	20%	180%		
最上	-25.0	0	0	2	2	0	4	0	4
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
山形県全域	-32.6	0	7	23	26	13	69	6	75
		0%	10%	33%	38%	19%	100%		



【商業地】

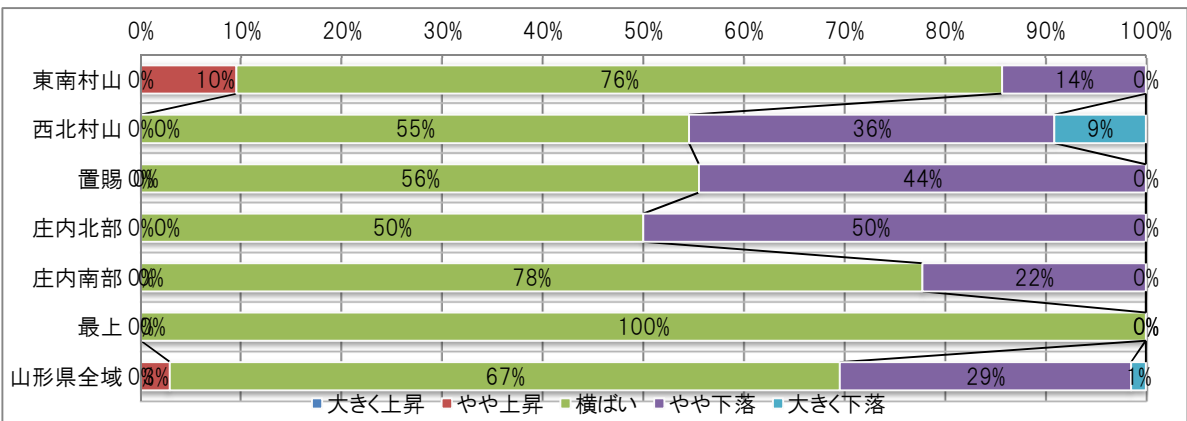
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-13.2	0	4	6	9	0	19	5	24
		0%	21%	32%	47%	0%	100%		
西北村山	-50.0	0	0	3	2	3	8	3	11
		0%	0%	38%	25%	38%	100%		
置賜	-43.8	0	0	7	4	5	16	1	17
		0%	0%	44%	25%	31%	100%		
庄内北部	-12.5	0	0	3	1	0	4	1	5
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
庄内南部	-38.9	0	2	0	5	2	9	1	10
		0%	22%	0%	56%	22%	100%		
最上	-50.0	0	0	1	1	1	3	0	3
		0%	0%	33%	33%	33%	100%		
山形県全域	-32.2	0	6	20	22	11	59	11	70
		0%	10%	34%	37%	19%	100%		



問5:1年前(H29.10.1時点)の賃料との比較

【住居用物件】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-2.4	0	2	16	3	0	21	5	26
		0%	10%	76%	14%	0%	100%		
西北村山	-27.3	0	0	6	4	1	11	0	11
		0%	0%	55%	36%	9%	100%		
置賜	-22.2	0	0	10	8	0	18	0	18
		0%	0%	56%	44%	0%	100%		
庄内北部	-25.0	0	0	3	3	0	6	0	6
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
庄内南部	-11.1	0	0	7	2	0	9	1	10
		0%	0%	78%	22%	0%	100%		
最上	0.0	0	0	4	0	0	4	0	4
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
山形県全域	-14.5	0	2	46	20	1	69	6	75
		0%	3%	67%	29%	1%	100%		



【店舗・事務所等】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-16.7	0	1	10	7	0	18	6	24
		0%	6%	56%	39%	0%	100%		
西北村山	-35.0	0	0	4	5	1	10	1	11
		0%	0%	40%	50%	10%	100%		
置賜	-32.4	0	0	8	7	2	17	0	17
		0%	0%	47%	41%	12%	100%		
庄内北部	-20.0	0	0	3	2	0	5	0	5
		0%	0%	60%	40%	0%	100%		
庄内南部	-27.8	0	1	3	4	1	9	1	10
		0%	11%	33%	44%	11%	100%		
最上	0.0	0	0	3	0	0	3	0	3
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
山形県全域	-25.0	0	2	31	25	4	62	8	70
		0%	3%	50%	40%	6%	100%		

