

山形県不動産市場動向 に関するアンケート調査結果

第2回調査（令和元年10月1日時点）

令和元年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（H30.10.1時点）の地価との比較	9
問2 1年後（R2.10.1時点）の地価の予測	10
問3 1年前（H30.10.1時点）の取引件数との比較	11
問4 1年後（R2.10.1時点）の取引件数の予測	12
問5 1年前（H30.10.1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30年10月1日から令和元年10月1日（第2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（R1.10.1～R2.10.1）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、具体的取引件数、成約価格等の定量調査ではない。

- (1) 実施時期 令和元年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 653
- (4) 回収数 146（回収率：22.4%）
- (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＞

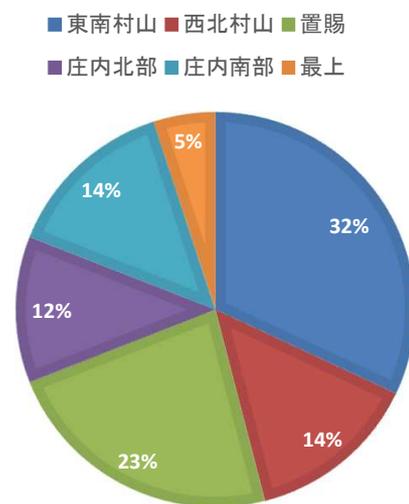


＜回収率等＞

地域区分	発送数	回答数	回収率
東南村山	287	47	16.4%
西北村山	103	21	20.4%
置 賜	120	33	27.5%
庄内北部	53	18	34.0%
庄内南部	66	20	30.3%
最 上	24	7	29.2%
合 計	653	146	22.4%

※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2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(R1.10.1)を、1年前(H30.10.1)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(R2.10.1)は、現在(R1.10.1)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(R1.10.1)は、1年前(H30.10.1)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(R2.10.1)は、現在(R1.10.1)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(R1.10.1)は、1年前(H30.10.1)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（D I）による分析

（1）調査結果の概要

■ 住宅地の地価

東南村山地域と西北村山地域のみが強含みである状況。

住宅地価格D I（実感）をみると、昨年からの地価との比較においては、東南村山地域が13.3、西北村山地域が14.3と、村山地域のみで上昇が見られているが、その他の地域についてはやや下落から下落であると見られている。

来年の地価の推移については、県内全地域で下落と予測されている。地域別では、庄内南部地域と最上地域で幾分改善傾向を示しているが、今年上昇であった東南村山地域と西北村山地域が上昇から下落に転じると予測されているほか、その他の地域も下落拡大が予測されており、県全体においては弱含みの状況が続いている。今年実施された消費税増税の影響や深刻化する人口の減少等により取引の減少が予測されることなどが要因となっている。

■ 商業地の地価

東南村山地域のみ強含み。

商業地価格D I（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6.3と上昇が見られているが、その他の地域についてはやや下落から下落であると見られている。

来年の地価の推移については、住宅地と同様に県内全地域で下落と予測されている。地域別では、庄内全地域と最上地域については幾分改善傾向を示しているが、その他の地域については、今年上昇であった東南村山地域と西北村山地域が下落に転じると予測されているほか、それ以外の地域でも引き続きやや下落から下落すると予測されており、商業地の地価も住宅地価格と同様に県全体において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

- 人口減少、高齢化に伴い、土地取引は益々減少すると思う。今後は中古住宅（空家）が増加し、中古住宅としての流通価格が下落して行くと思う。国も新築を優遇するだけでなく中古住宅についての優遇措置を強力に拡大する必要性があると思う。また購入者の意識改革も必要かと思う。（山形市）
- 嶋、馬見ヶ崎、成沢西等の区画整理地等は上昇したと思う。（山形市）
- 住宅地では大手ハウスメーカーによる買い占め、地価高設定等が見られる。（山形市）
- 人口減少の局面に入っており、現在までの経済の推移、将来の経済動向等を斟酌すると、地価、取引件数ともやや下落、やや減少から徐々下落率、減少率ともに大きくなっていくと思われる。（山形市）
- 空家対策、空家の再利用等の増加が当面は続いて行くと思われる。弊社の仕事も空家の売買ばかり。（天童市）
- 住宅地が不足で困っている。（天童市）

② 西北村山

- 土地面積を問わず坪単価のみの判断で価格設定している物件がよく目につくようになってきている。ハウスメーカー、エンドユーザーの動きを見ていると、そのやり方では物件が動きにくい段階に入っており注意が必要と思われる。（寒河江市）
- 低金利が土地取引を下支えしていると思われる。（寒河江市）

③ 置賜

- 米沢においては、住宅用地の価格はやや上昇しているように思えるものの、極端に来年上昇するとは思えない。来年以降の土地取引が増税の影響で少なくなると思っていない（対策があるので）。業者として土地の販売価格とか坪単価は、エンドユーザーの指標になると思うので、地価を上昇させるうえでも気を付けて値付けをしている。（米沢市）
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）
- 築30年超の中古住宅の売却依頼が多い。反面、土地、中古住宅共に買いニーズは減っており、売買成約は低調である。人口減少に伴い、今後もこの傾向に拍車がかかるとされる。（米沢市）
- 地価の下落と共に売却希望者が増加。安価な物件が多く、取引件数は増加する。（米沢市）
- 売地物件は非常に多いが、新たに土地を求めている人はより道路付が良いところ、環境の良いところ、便利なところを当然に求めるので、条件の悪いところはいつまでも成約しない。（米沢市）
- 買い取り希望者や売りの相談件数が多いため、地価は下落し続けるとされる。（南陽市）
- 地価の変動が著しいエリアとしては、相森、ヨーク、高畠中学校付近。（高畠町）
- オリンピックが終われば景気も下がり、地価下落に向かうと考えられる。（高畠町）
- 長井市内においては、売地（住宅用地）が少なくなって来ている。今後においては、空家対策が急務（重要）と考えている。（長井市）

④ 庄内北部

- 酒田市駅前開発周辺やや上昇。空家対策が促進。賃貸住宅の建築増加に伴いやや下落の方向に進みそう。（酒田市）
- 人口減少に伴い、土地価格、不動産取引、今後の動向全て減少に向かっていくと考えられる。（酒田市）
- R112号（国道）酒田→十里塚線は30年前（坪16万）だったが、現在は5万（坪）でも売れない状態。（酒田市）
- 準工業、工業地区の下落目立つ。（酒田市）
- 住宅用の賃料は、大手メーカーの参入により根こそぎ下げざるを得ない状態。人口に対してのアパート、借家があまりにも多すぎる。皆新しい物件を求めて少し古いアパートは空室が目立つようになって来ている。（酒田市）

⑤ 庄内南部

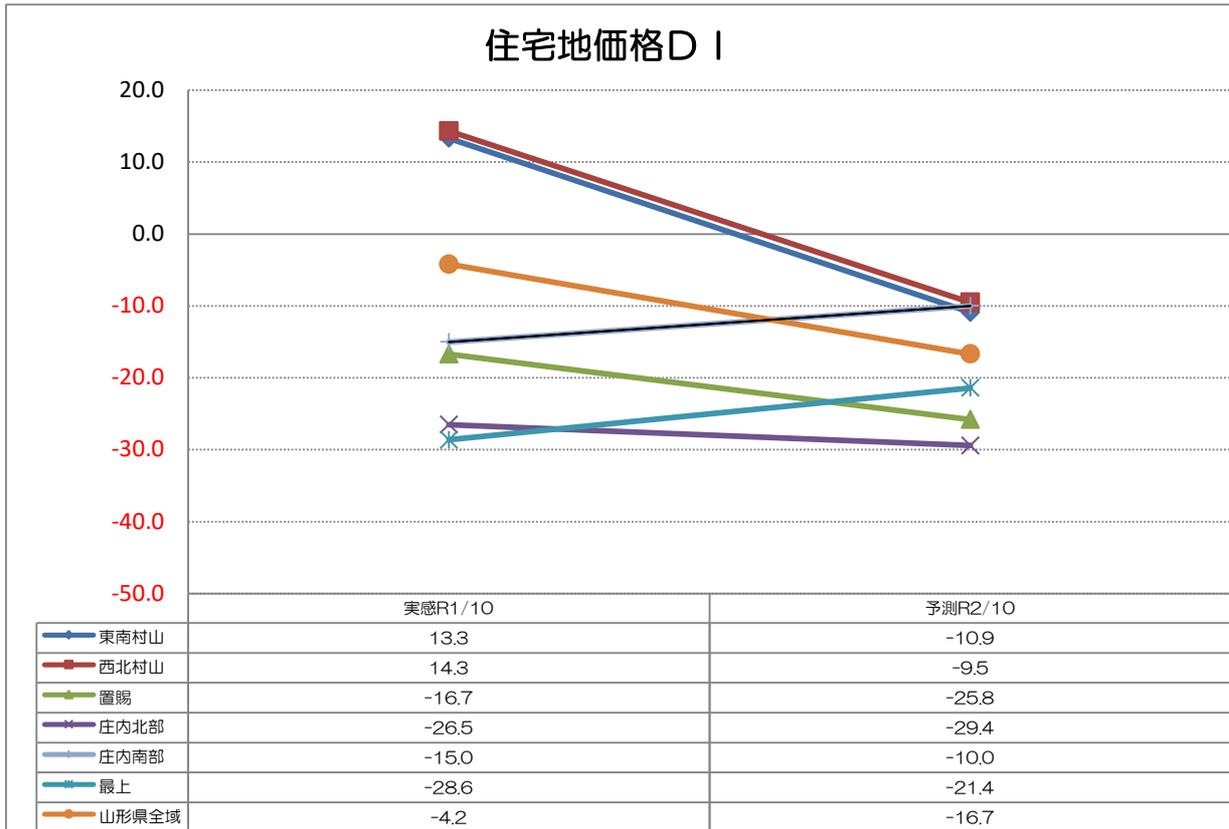
- 中心部の宅地を区画割しての分譲販売が目立つ。学区の人気などあると思う。また空家はどんどん増えていくと思う。ますます利便性の高い小規模の宅地分譲が活発になる。（鶴岡市）
- 相続等により取得したが、必要がないので早急に売却したい希望があり、市場価格よりかなり安くする場合がある。そのような物件が周りに多いと通常で売れるものも安価の方に引きずられてしまうのではと感じている。（鶴岡市）
- 公示価格は少し上昇しているが、消費税改定前の需要であり、実質はどうか疑問である。2020年オリンピック後の需要低下により価格は低下すると大方の人は予想している。（鶴岡市）
- 住宅地は、消費増税の影響で長期に動かなかった土地も売買が成立した感がある。増税後は取引が落ちつくのでは。商業地、都市計画線引きの影響、利用できる土地に限られ、緩和した方が経済活性化するのでは。（鶴岡市）

⑥ 最上

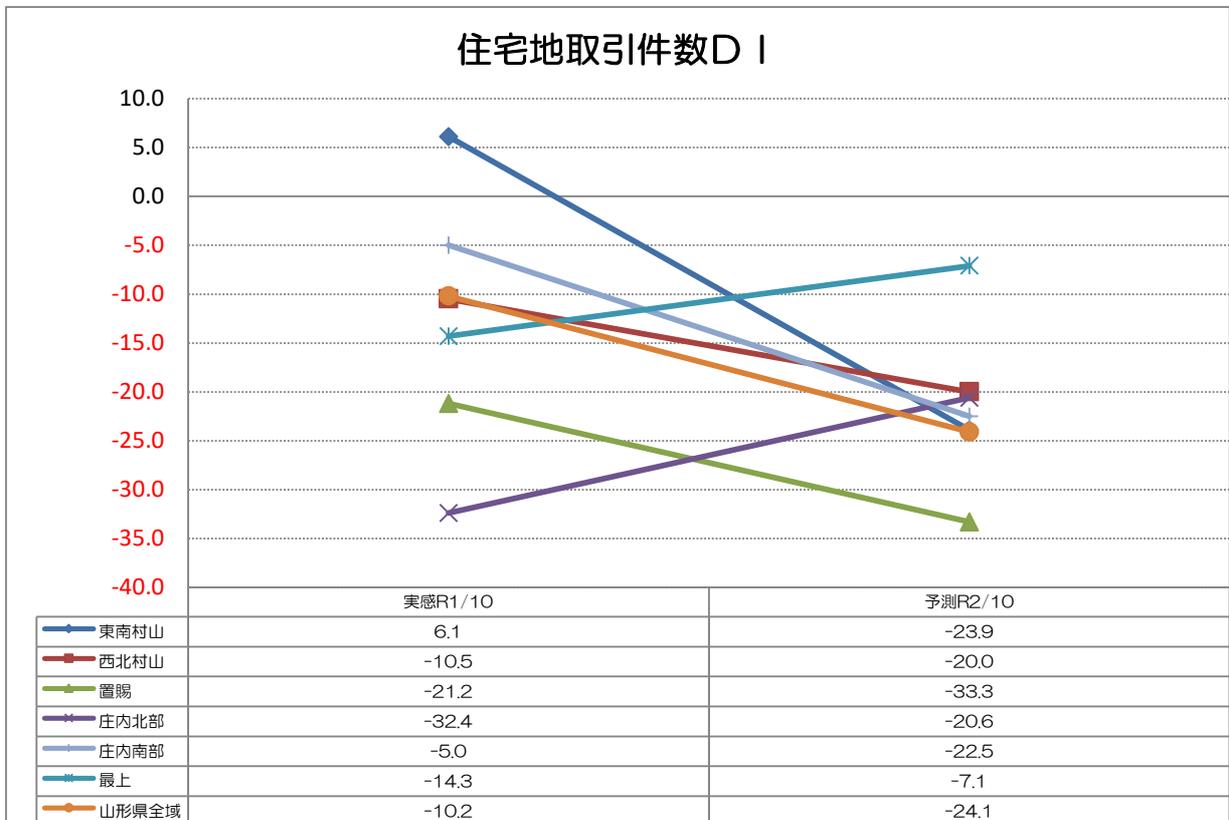
- 横這い又はやや下落の傾向があると思う。（新庄市）

(2) 動向判断指数 (D I) による分析

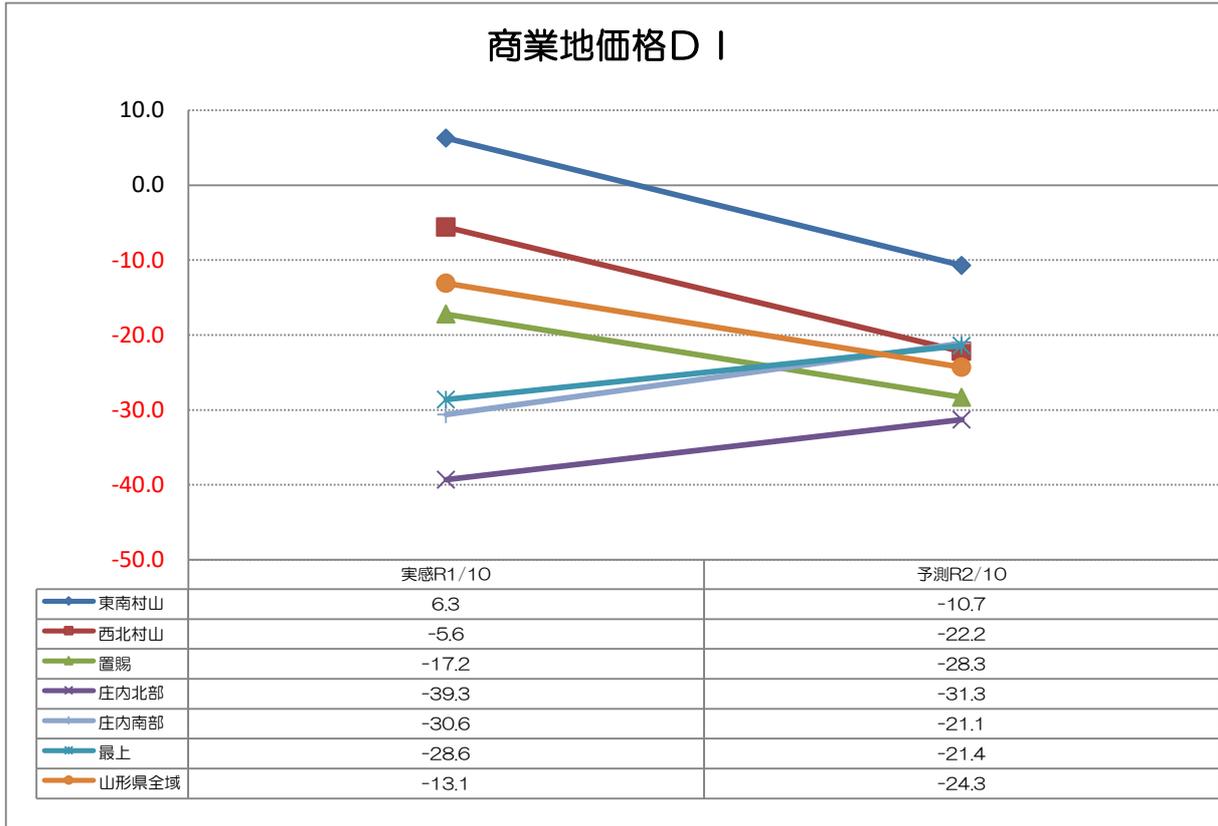
問1, 2



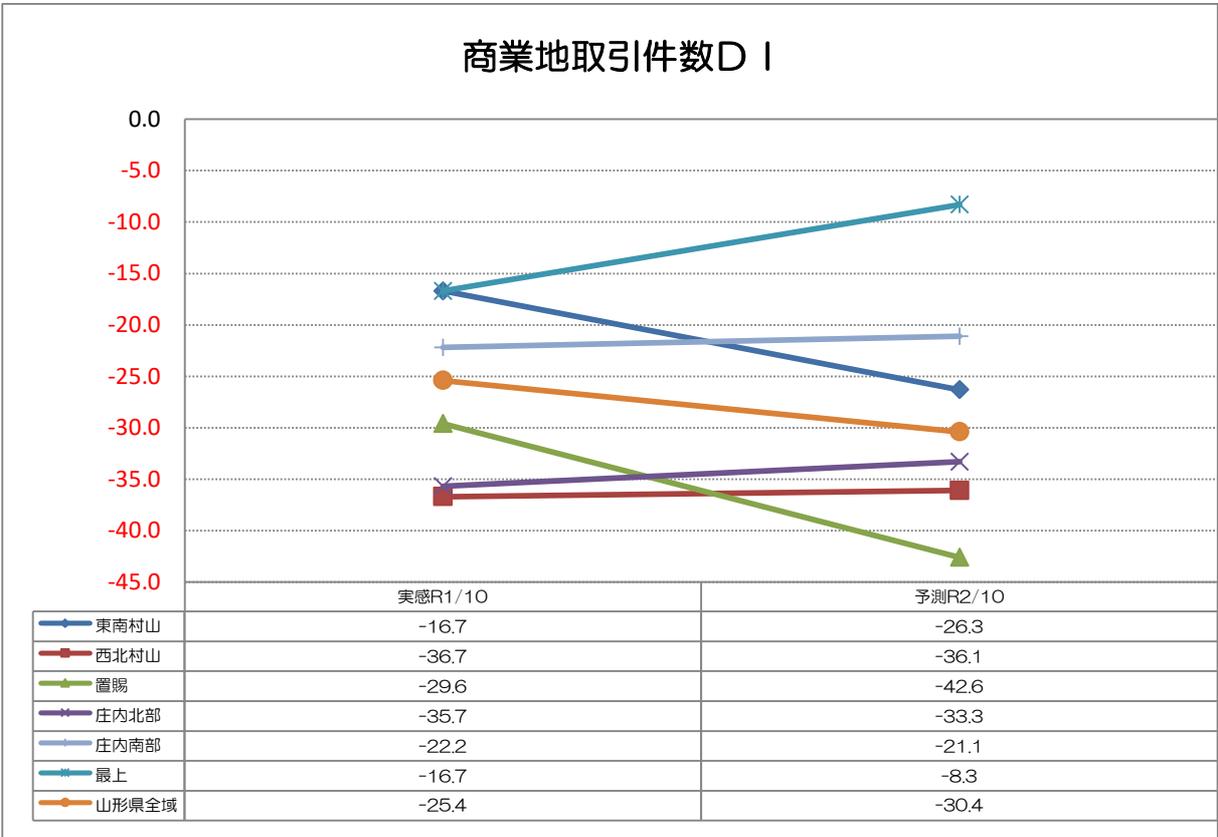
問3, 4



問1, 2



問3, 4



問5

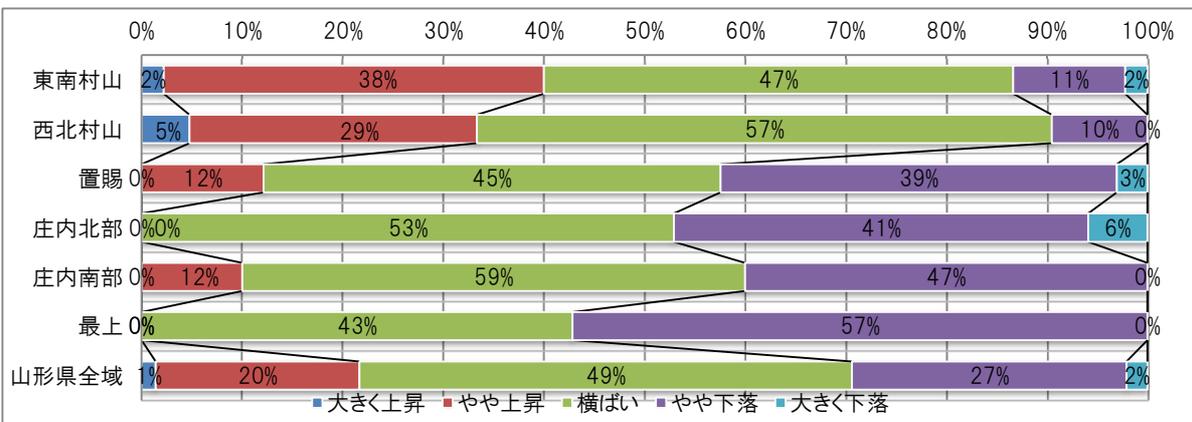


2. 設問ごとの回答内訳

問1:1年前(H30.10.1時点)の地価との比較

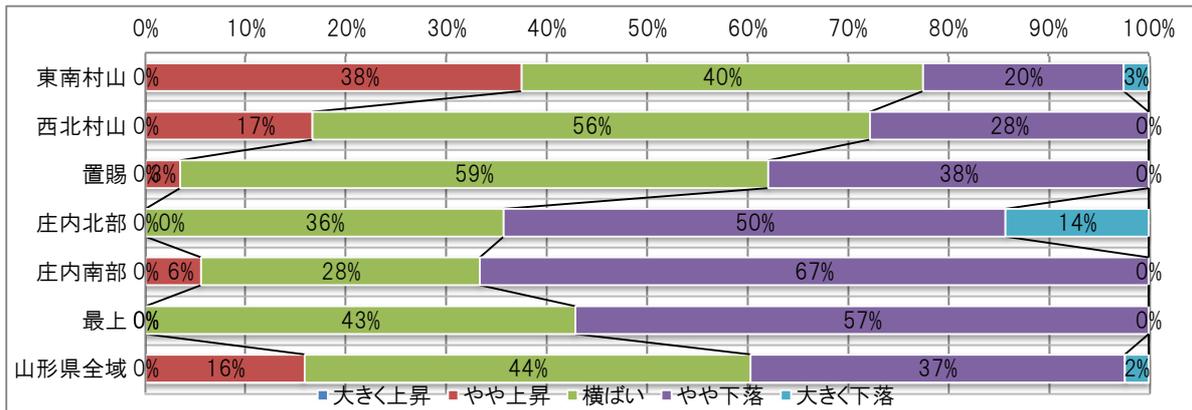
【住宅地】

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	13.3	1	17	21	5	1	45	1	46
		2%	38%	47%	11%	2%	100%		
西北村山	14.3	1	6	12	2	0	21	0	21
		5%	29%	57%	10%	0%	100%		
置賜	-16.7	0	4	15	13	1	33	0	33
		0%	12%	45%	39%	3%	100%		
庄内北部	-26.5	0	0	9	7	1	17	1	18
		0%	0%	53%	41%	6%	100%		
庄内南部	-15.0	0	2	10	8	0	20	0	20
		0%	12%	59%	47%	0%	118%		
最上	-28.6	0	0	3	4	0	7	0	7
		0%	0%	43%	57%	0%	100%		
山形県全域	-4.2	2	29	70	39	3	143	2	145
		1%	20%	49%	27%	2%	100%		



【商業地】

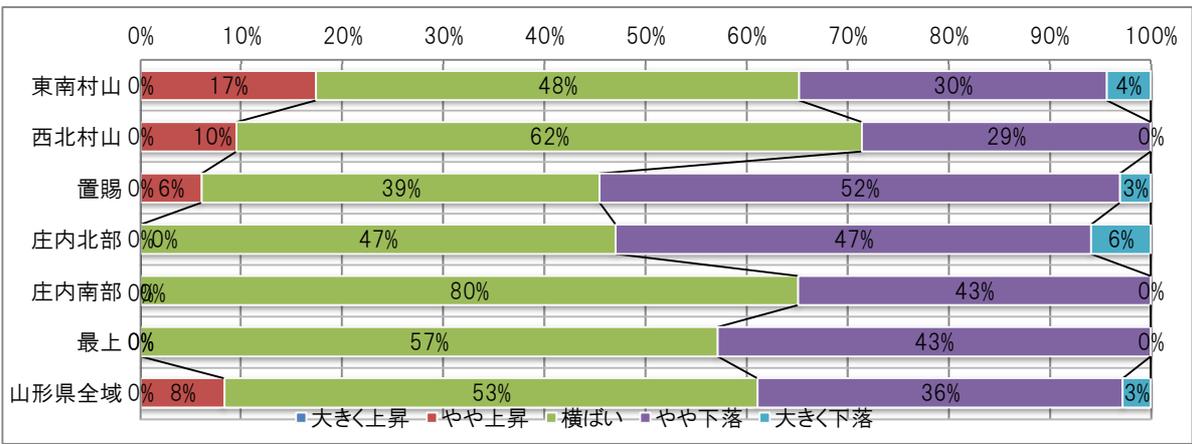
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	6.3	0	15	16	8	1	40	4	44
		0%	38%	40%	20%	3%	100%		
西北村山	-5.6	0	3	10	5	0	18	2	20
		0%	17%	56%	28%	0%	100%		
置賜	-17.2	0	1	17	11	0	29	2	31
		0%	3%	59%	38%	0%	100%		
庄内北部	-39.3	0	0	5	7	2	14	2	16
		0%	0%	36%	50%	14%	100%		
庄内南部	-30.6	0	1	5	12	0	18	1	19
		0%	6%	28%	67%	0%	100%		
最上	-28.6	0	0	3	4	0	7	0	7
		0%	0%	43%	57%	0%	100%		
山形県全域	-13.1	0	20	56	47	3	126	11	137
		0%	16%	44%	37%	2%	100%		



問2:1年後(R2.10.1時点)の地価の予測

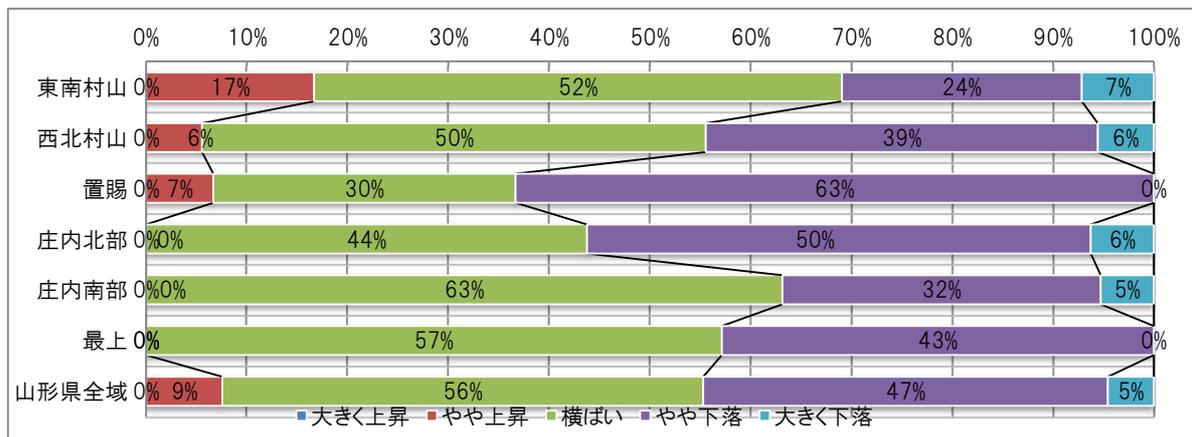
【住宅地】

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	-10.9	0	8	22	14	2	46	0	46
		0%	17%	48%	30%	4%	100%		
西北村山	-9.5	0	2	13	6	0	21	0	21
		0%	10%	62%	29%	0%	100%		
置賜	-25.8	0	2	13	17	1	33	0	33
		0%	6%	39%	52%	3%	100%		
庄内北部	-29.4	0	0	8	8	1	17	1	18
		0%	0%	47%	47%	6%	100%		
庄内南部	-10.0	0	0	16	4	0	20	0	20
		0%	0%	80%	20%	0%	100%		
最上	-21.4	0	0	4	3	0	7	0	7
		0%	0%	57%	43%	0%	100%		
山形県全域	-16.7	0	12	76	52	4	144	1	145
		0%	8%	53%	36%	3%	100%		



【商業地】

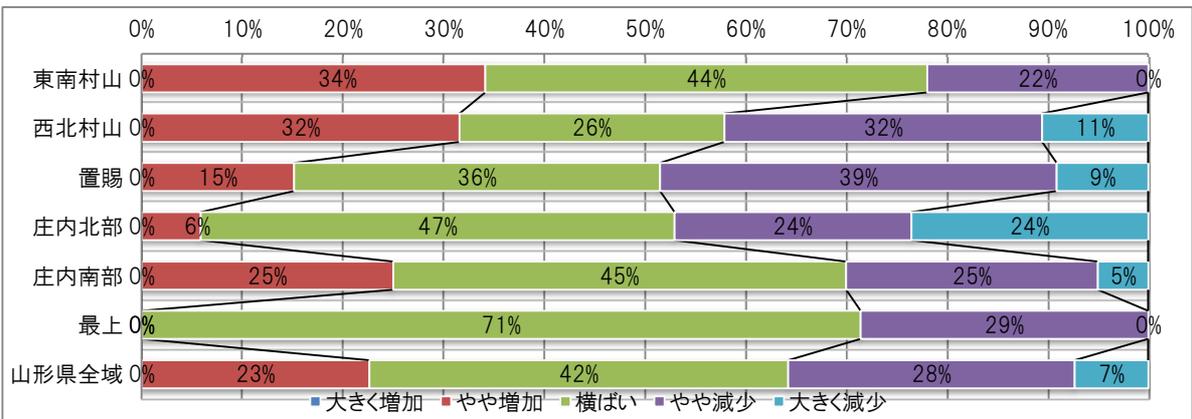
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-10.7	0	7	22	10	3	42	2	44
		0%	17%	52%	24%	7%	100%		
西北村山	-22.2	0	1	9	7	1	18	2	20
		0%	6%	50%	39%	6%	100%		
置賜	-28.3	0	2	9	19	0	30	1	31
		0%	7%	30%	63%	0%	100%		
庄内北部	-31.3	0	0	7	8	1	16	1	17
		0%	0%	44%	50%	6%	100%		
庄内南部	-21.1	0	0	12	6	1	19	1	20
		0%	0%	63%	32%	5%	100%		
最上	-21.4	0	0	4	3	0	7	0	7
		0%	0%	57%	43%	0%	100%		
山形県全域	-24.3	0	10	63	53	6	113	7	139
		0%	9%	56%	47%	5%	100%		



問3:1年前(H30.10.1時点)の取引件数との比較

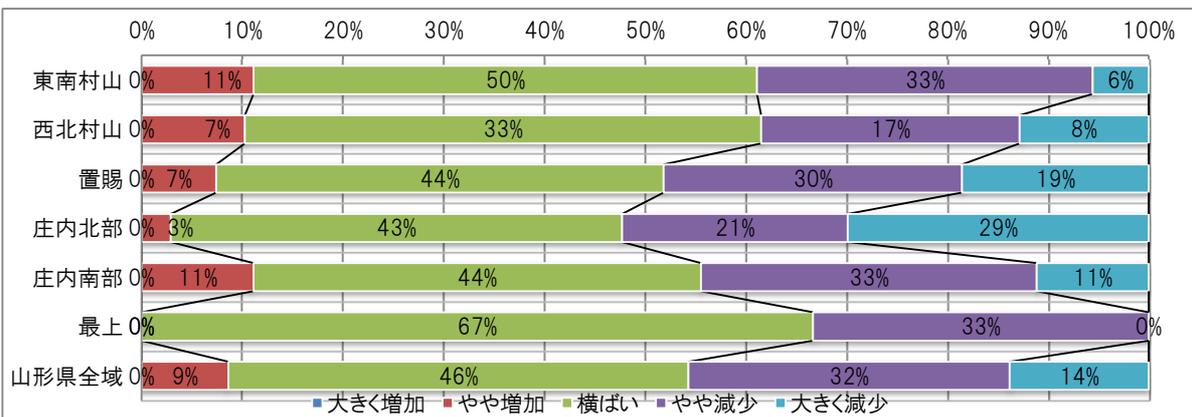
【住宅地】

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	6.1	0	14	18	9	0	41	5	46
		0%	34%	44%	22%	0%	100%		
西北村山	-10.5	0	6	5	6	2	19	1	20
		0%	32%	26%	32%	11%	100%		
置賜	-21.2	0	5	12	13	3	33	0	33
		0%	15%	36%	39%	9%	100%		
庄内北部	-32.4	0	1	8	4	4	17	1	18
		0%	6%	47%	24%	24%	100%		
庄内南部	-5.0	0	5	9	5	1	20	0	20
		0%	25%	45%	25%	5%	100%		
最上	-14.3	0	0	5	2	0	7	0	7
		0%	0%	71%	29%	0%	100%		
山形県全域	-10.2	0	31	57	39	10	137	7	144
		0%	23%	42%	28%	7%	100%		



【商業地】

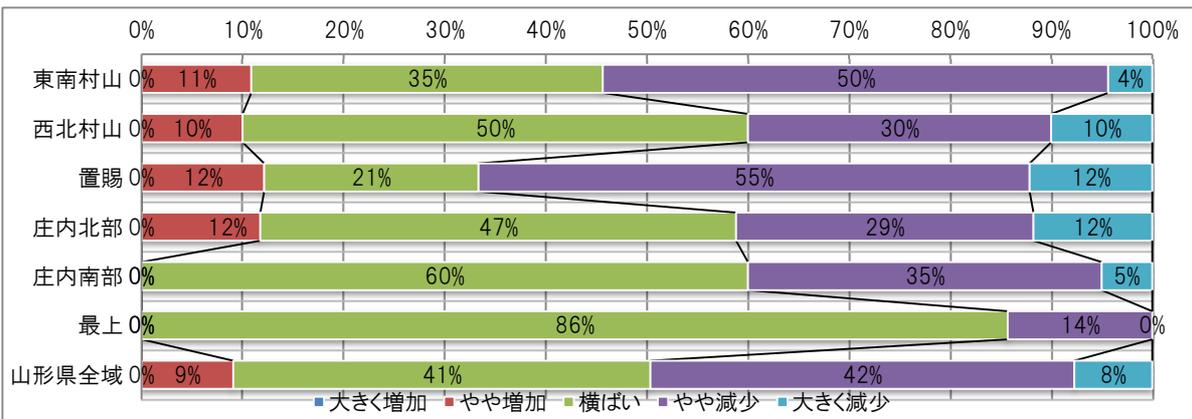
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-16.7	0	4	18	12	2	36	7	43
		0%	11%	50%	33%	6%	100%		
西北村山	-36.7	0	1	5	6	3	15	3	18
		0%	7%	33%	17%	8%	100%		
置賜	-29.6	0	2	12	8	5	27	4	31
		0%	7%	44%	30%	19%	100%		
庄内北部	-35.7	0	1	6	3	4	14	3	17
		0%	3%	43%	21%	29%	100%		
庄内南部	-22.2	0	2	8	6	2	18	1	19
		0%	11%	44%	33%	11%	100%		
最上	-16.7	0	0	4	2	0	6	0	6
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
山形県全域	-25.4	0	10	53	37	16	116	18	134
		0%	9%	46%	32%	14%	100%		



問4:1年後(R2.10.1時点)の取引件数の予測

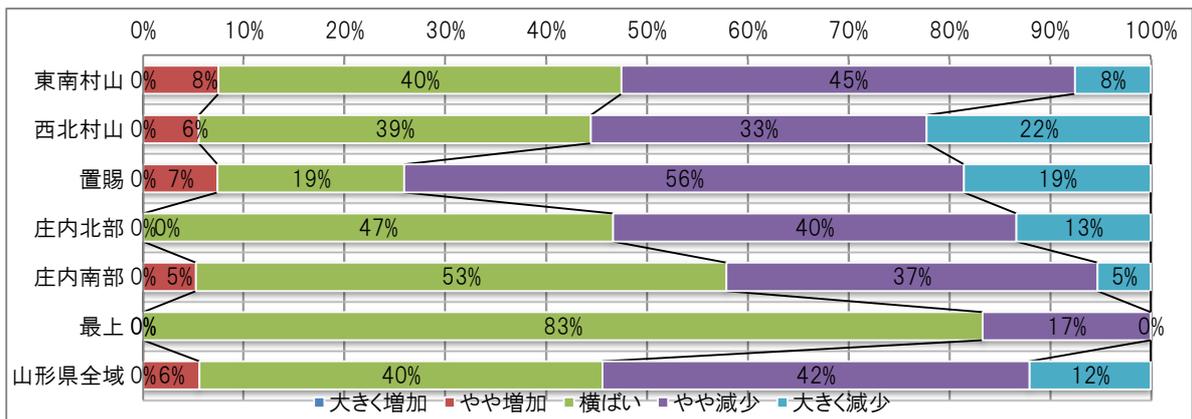
【住宅地】

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	-23.9	0	5	16	23	2	46	0	46
		0%	11%	35%	50%	4%	100%		
西北村山	-20.0	0	2	10	6	2	20	1	21
		0%	10%	50%	30%	10%	100%		
置賜	-33.3	0	4	7	18	4	33	0	33
		0%	12%	21%	55%	12%	100%		
庄内北部	-20.6	0	2	8	5	2	17	1	18
		0%	12%	47%	29%	12%	100%		
庄内南部	-22.5	0	0	12	7	1	20	0	20
		0%	0%	60%	35%	5%	100%		
最上	-7.1	0	0	6	1	0	7	0	7
		0%	0%	86%	14%	0%	100%		
山形県全域	-24.1	0	13	59	60	11	143	2	145
		0%	9%	41%	42%	8%	100%		



【商業地】

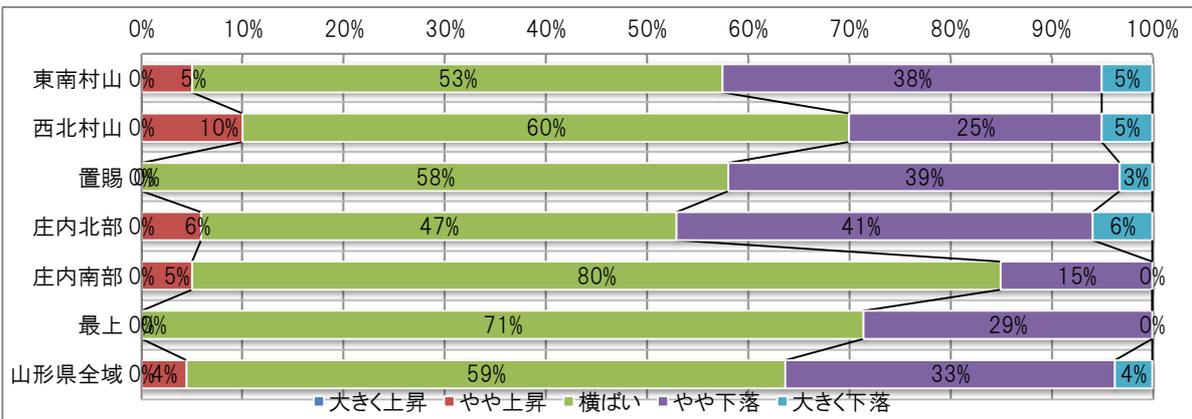
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-26.3	0	3	16	18	3	40	3	43
		0%	8%	40%	45%	8%	100%		
西北村山	-36.1	0	1	7	6	4	18	2	20
		0%	6%	39%	33%	22%	100%		
置賜	-42.6	0	2	5	15	5	27	4	31
		0%	7%	19%	56%	19%	100%		
庄内北部	-33.3	0	0	7	6	2	15	2	17
		0%	0%	47%	40%	13%	100%		
庄内南部	-21.1	0	1	10	7	1	19	1	20
		0%	5%	53%	37%	5%	100%		
最上	-8.3	0	0	5	1	0	6	0	6
		0%	0%	83%	17%	0%	100%		
山形県全域	-30.4	0	7	50	53	15	125	12	137
		0%	6%	40%	42%	12%	100%		



問5:1年前(H30.10.1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	-21.3	0	2	21	15	2	40	6	46
		0%	5%	53%	38%	5%	100%		
西北村山	-12.5	0	2	12	5	1	20	1	21
		0%	10%	60%	25%	5%	100%		
置賜	-22.6	0	0	18	12	1	31	1	32
		0%	0%	58%	39%	3%	100%		
庄内北部	-23.5	0	1	8	7	1	17	1	18
		0%	6%	47%	41%	6%	100%		
庄内南部	-5.0	0	1	16	3	0	20	0	20
		0%	5%	80%	15%	0%	100%		
最上	-14.3	0	0	5	2	0	7	0	7
		0%	0%	71%	29%	0%	100%		
山形県全域	-17.8	0	6	80	44	5	135	9	144
		0%	4%	59%	33%	4%	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	-25.0	0	1	18	18	1	38	6	44
		0%	3%	47%	47%	3%	100%		
西北村山	-16.7	0	2	9	6	1	18	2	20
		0%	11%	50%	33%	6%	100%		
置賜	-24.1	0	0	17	10	2	29	2	31
		0%	0%	59%	34%	7%	100%		
庄内北部	-25.0	0	0	8	5	1	14	3	17
		0%	0%	57%	36%	7%	100%		
庄内南部	-19.4	0	0	12	5	1	18	1	19
		0%	0%	67%	28%	6%	100%		
最上	-21.4	0	0	4	3	0	7	0	7
		0%	0%	57%	43%	0%	100%		
山形県全域	-22.6	0	3	68	47	6	124	14	138
		0%	2%	55%	38%	5%	100%		

