山形県不動産市場動向に関するアンケート調査結果

第４回調査（令和3年10月1日時点）

令和3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（ＤＩ）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（ＤＩ）による分析　・・・・・・・・・・・　4

（１）調査結果の概要　・・・・・・・・・・・　4

（２）動向判断指数（ＤＩ）による分析　・・・・・・・・・・・　6

２．設問ごとの回答内訳　・・・・・・・・・・・　9

問1　1年前（R2.10.1時点）の地価との比較　・・・・・・・・・・・　9

問2　1年後（R4.10.1時点）の地価の予測　・・・・・・・・・・・　10

問3　1年前（R2.10.1時点）の取引件数との比較　・・・・・・・・・・・　11

問4　1年後（R4.10.1時点）の取引件数の予測　・・・・・・・・・・・　12

問5　1年前（R2.10.1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、令和2年10月1日から令和3年10月1日（第４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（R3.10.1～R4.10.1）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、具体の取引件数、成約価格等の定量調査ではない。

（1）実 施 時 期　　令和3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　　607

（4）回　 収　 数　　140　（回収率： 23.1%)

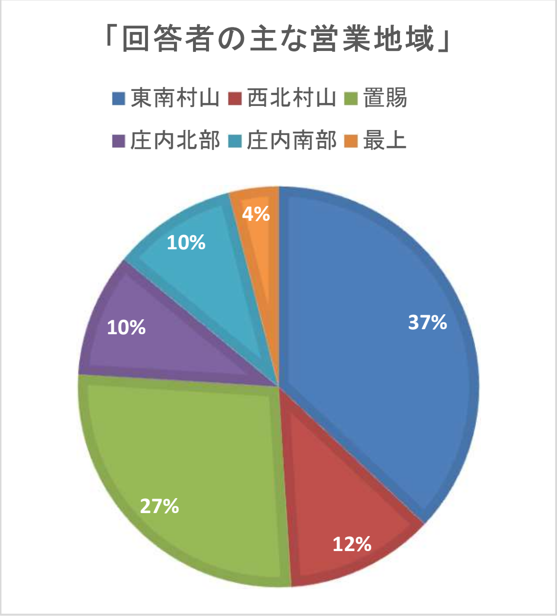
（5）地 域 区 分　　東南村山、西北村山、置賜、庄内北部、庄内南部、最上の６つに地域区分し集計した。

＜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	272	52	19.1%
西北村山	98	17	17.3%
置　　賜	109	38	34.9%
庄内北部	47	14	29.8%
庄内南部	59	14	23.7%
最　　上	22	5	22.7%
合　計	607	140	23.1%

※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。



＜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（ＤＩ）等について

（1）動向判断指数（ ＤＩ）

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、ＤＩ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 ＤＩの算出方法

本調査におけるＤＩ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

ＤＩ＝{（A×2）＋（B×1）＋（D×-1）＋（E×-2）}÷2÷（A＋B＋C＋D＋E）×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

ＤＩ＝（A－C）÷（A＋B＋C）×100

※ＤＩ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ＤＩ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4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(R3.10.1)を、1年前(R2.10.1)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(R4.10.1)は、現在(R3.10.1)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(R3.10.1)は、1年前(R2.10.1)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(R4.10.1)は、現在(R3.10.1)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(R3.10.1)は、1年前(R2.10.1)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**

東南村山地域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8.0の上昇と見られているが、その他の地域については横這いから下落と見られている。

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、庄内南部地域の下落が小幅にとどまるものの、今年上昇であった東南村山地域や横這いだった西村山地域の落ち込みが大きく、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。新型コロナが住宅地価格に及ぼす影響の度合いは不透明であり、むしろ、深刻化する人口の減少や地域間格差の拡大等の社会現象が影響を及ぼしていると考えられる。

■ **商業地の地価**

県内全地域で弱含み。

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は、県内全地域について下落と見られている。

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が、下落率の拡大、縮小には地域差が見られる。地域別では、置賜地域でやや改善傾向が見られるものの、その他の全地域については下落率拡大の傾向を示しており、県全体としても下落率拡大と見られている。新型コロナによる影響は、飲食業、観光業等を中心に商業により大きく波及しており、商業地の地価は住宅地価格よりも大きく弱含んでいる。

■ **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

- 北方面（調整区域）の地価変動が大きいと思われる。（山形市）
- 建築コスト上昇による土地購入価格の影響が出ている様に感じる。（山形市）
- 天童市・東根市で地価上昇が見られる。（山形市周辺）
- 全般的にはコロナ禍の影響もあり、経済の低迷の感が有る様に思う。（山形市）
- コロナの影響が今後どのように出てくるのか注意している。（山形市）
- 調整区域の開発、取引が活発。（山形市）
- 売主と買主が考える価格に少し差が生じている。高い価格設定の土地は、消費者、業者を問わず、価格交渉すらせずに「いらない。」となる。（山形市）
- 山形市をはじめ、各エリアで解体現場の着手件数が多いと感じている。（山形市）
- 天童市芳賀タウンの地価上昇が激しい。（天童市）
- 山形市と東根市（神町含）の土地単価（住宅用地）の値上がりが顕著と思われる。特に東根市は天童市に追いつきつつある。（天童市）
- 土地の上昇は土地の供給不足によるもの。供給数が少ないため取引件数は増えないと想定されるが、需要はあるので件数が減ることもないと思われる。（天童市）
- 芳賀タウン北・南がやや上昇傾向。（天童市）

② 西北村山

- 特に最上・新庄地区の取引が減少し、価格も下落している。天童・山形地区については、住宅地は利便性のあるところは上昇しているが、調整区域は土地価格が大きく下落している。（東根市周辺）

③　置賜
- コロナによる格差（所得）や木材の高騰、人口減少により、住宅需要が減少し、地価は少しづつ下落に向かうと考えられ、賃貸物件についても家賃の下落に向かうと思う。（高畠町）
- コロナ禍の中、働ける環境が少ない若者にも土地が購入しやすい価格帯が少ない。古いアパートの空きが目立っている。（高畠町）

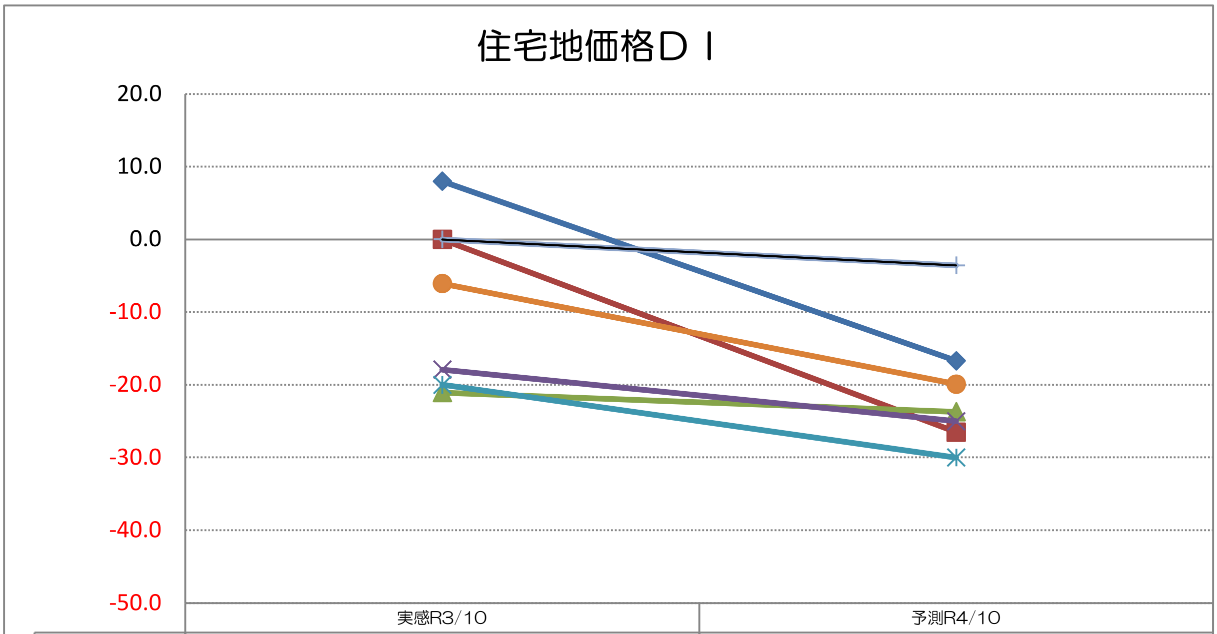
④　庄内北部
- 鶴岡市・酒田市共に、道路幅員と間口が狭い市街地中心部の地価の下落が目立つ。条件が悪く売却できない土地が多い。（酒田市）

⑤　庄内南部
特になし

⑥　最上
- 古い住宅地はやや下がりぎみである。また、公共建物の建設や大型店舗の建設が行われた地区はやや上昇している。しかし、全体を通してみると横這い状態で、今後もしばらくは変わらないと思う。（新庄市）

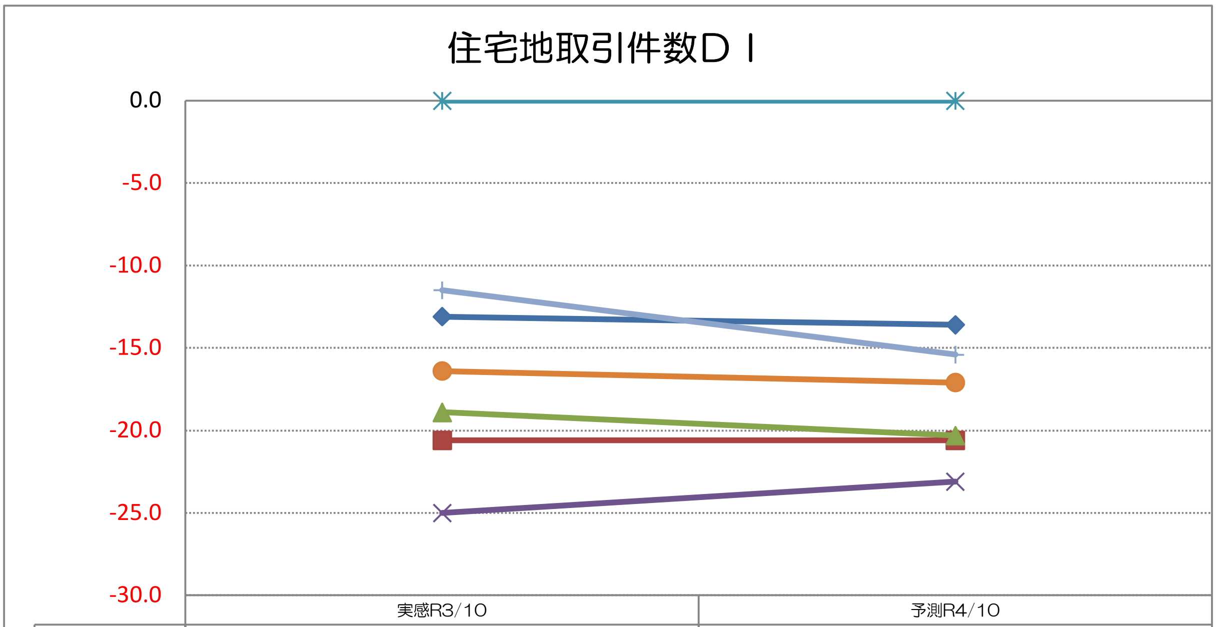
（２）動向判断指数（ＤＩ）による分析

問１，２



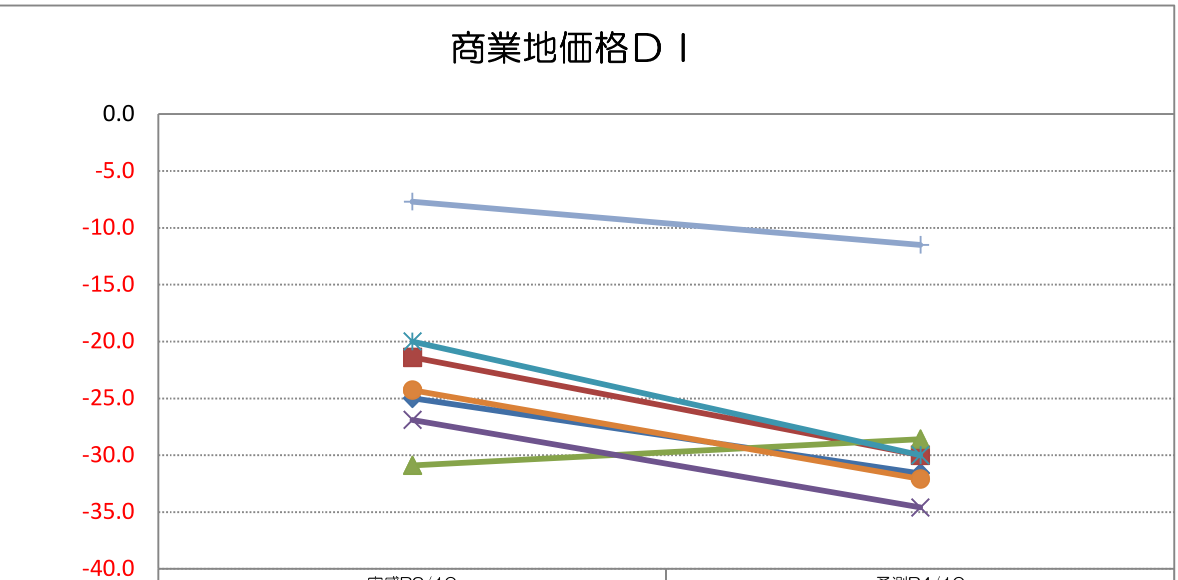
	実感R3/10	予測R4/10
東南村山	8.0	-16.7
西北村山	0.0	-26.5
置賜	-21.1	-23.7
庄内北部	-17.9	-25.0
庄内南部	0.0	-3.6
最上	-20.0	-30.0
山形県全域	-6.1	-19.9

問３，４



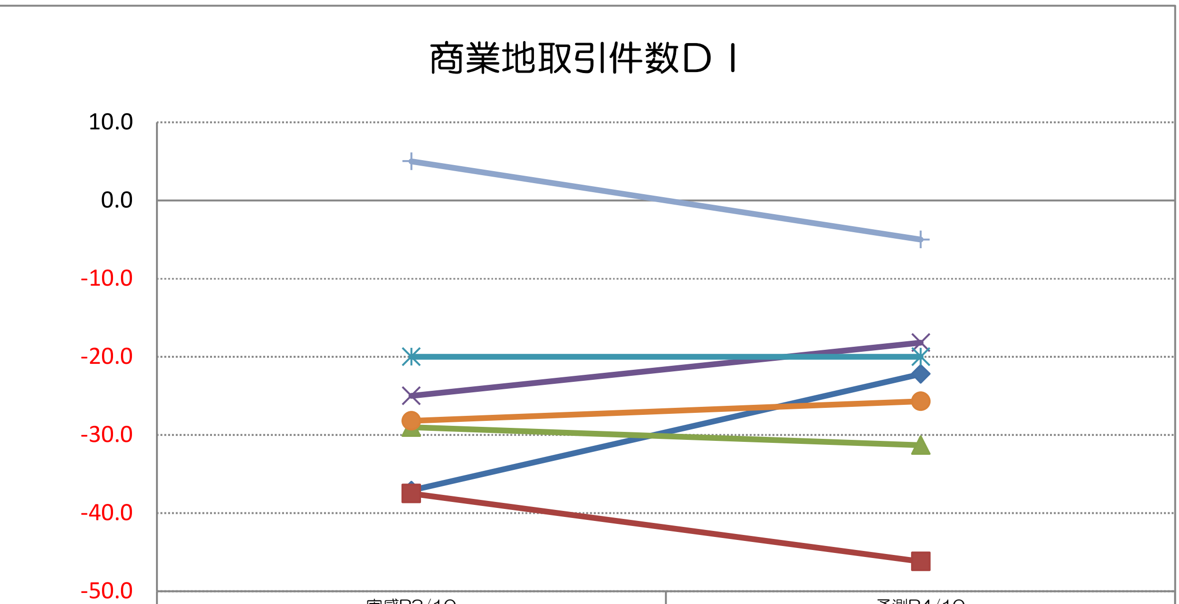
	実感R3/10	予測R4/10
東南村山	-13.1	-13.6
西北村山	-20.6	-20.6
置賜	-18.9	-20.3
庄内北部	-25.0	-23.1
庄内南部	-11.5	-15.4
最上	0.0	0.0
山形県全域	-16.4	-17.1

問1，２



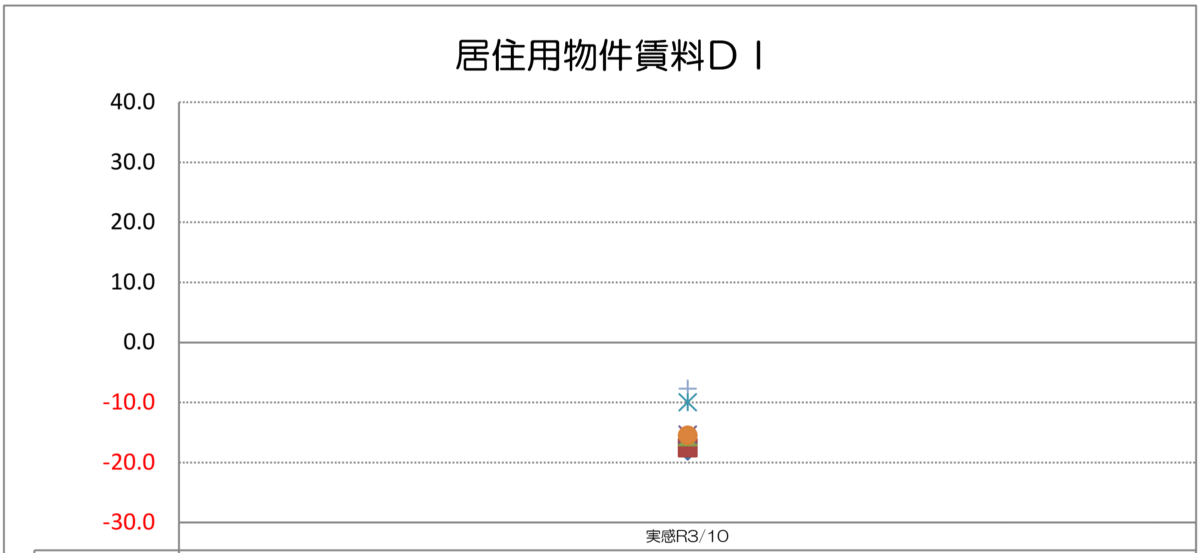
	実感R3/10	予測R4/10
東南村山	-25.0	-31.6
西北村山	-21.4	-30.0
置賜	-30.9	-28.6
庄内北部	-26.9	-34.6
庄内南部	-7.7	-11.5
最上	-20.0	-30.0
山形県全域	-24.3	-32.1

問3，４

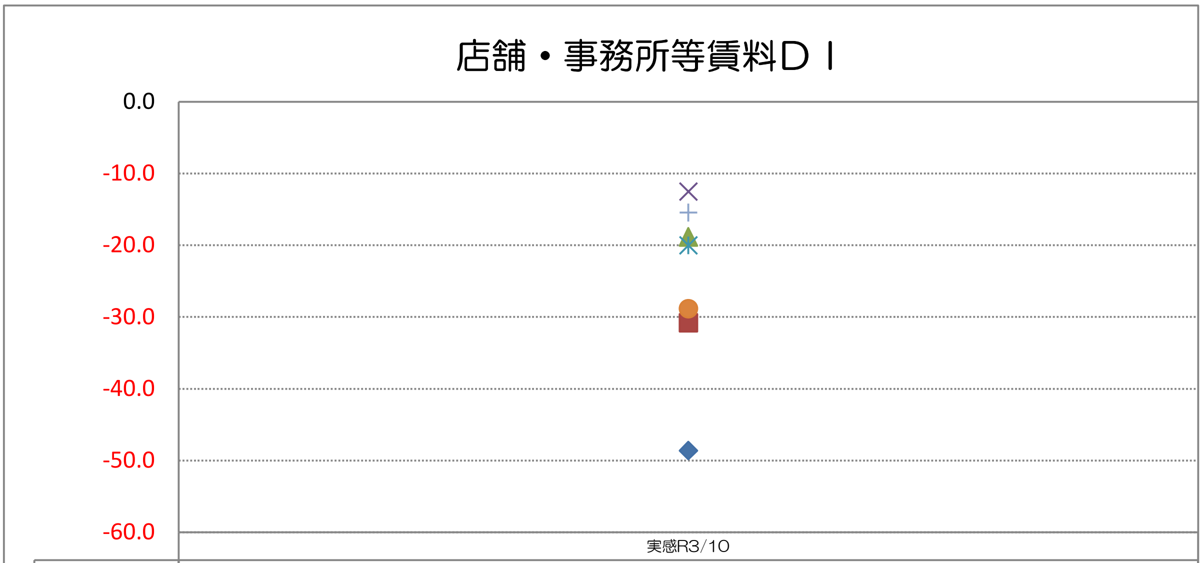


	実感R3/10	予測R4/10
東南村山	-37.1	-22.2
西北村山	-37.5	-46.2
置賜	-29.0	-31.3
庄内北部	-25.0	-18.2
庄内南部	5.0	-5.0
最上	-20.0	-20.0
山形県全域	-28.2	-25.7

問5



	実感R3/10
東南村山	-18.1
西北村山	-17.6
置賜	-15.7
庄内北部	-15.4
庄内南部	-7.7
最上	-10.0
山形県全域	-15.5



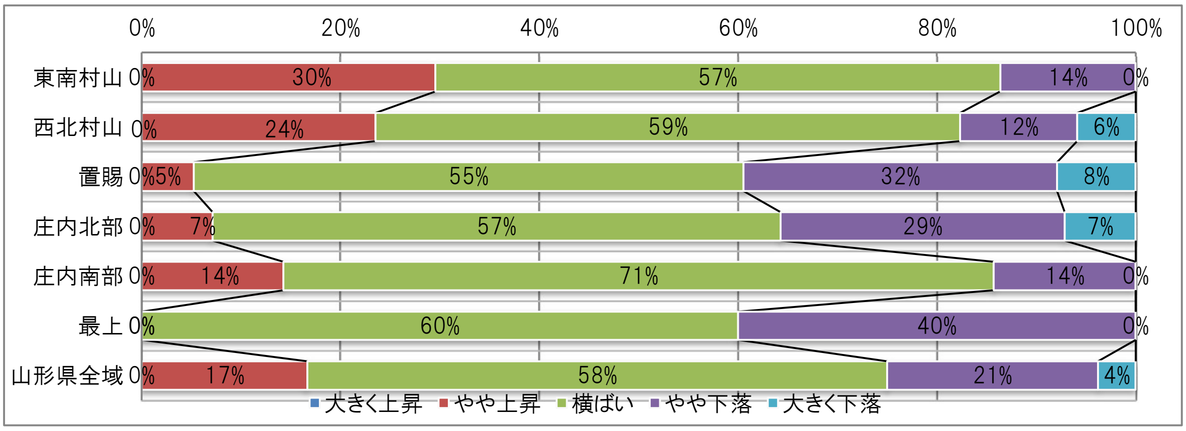
	実感R3/10
東南村山	-48.6
西北村山	-30.8
置賜	-18.8
庄内北部	-12.5
庄内南部	-15.4
最上	-20.0
山形県全域	-28.8

２．設問ごとの回答内訳

問1：1年前（R2.10.1時点）の地価との比較

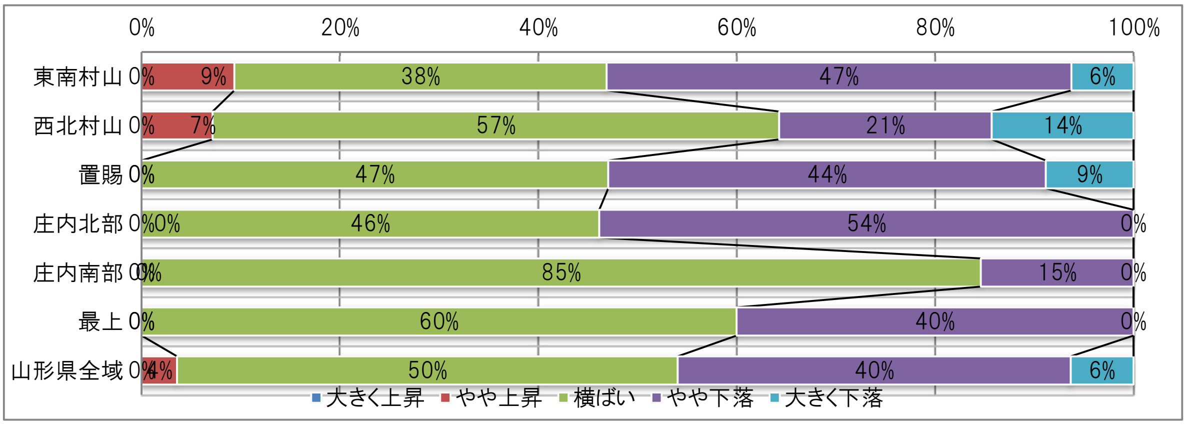
【住宅地】

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	8.0	0	13	25	6	0	44	1	45
		0%	30%	57%	14%	0%	100%		
西北村山	0.0	0	4	10	2	1	17	0	17
		0%	24%	59%	12%	6%	100%		
置賜	-21.1	0	2	21	12	3	38	0	38
		0%	5%	55%	32%	8%	100%		
庄内北部	-17.9	0	1	8	4	1	14	0	14
		0%	7%	57%	29%	7%	100%		
庄内南部	0.0	0	2	10	2	0	14	0	14
		0%	14%	71%	14%	0%	100%		
最上	-20.0	0	0	3	2	0	5	0	5
		0%	0%	60%	40%	0%	100%		
山形県全域	-6.1	0	22	77	28	5	132	1	133
		0%	17%	58%	21%	4%	100%		



【商業地】

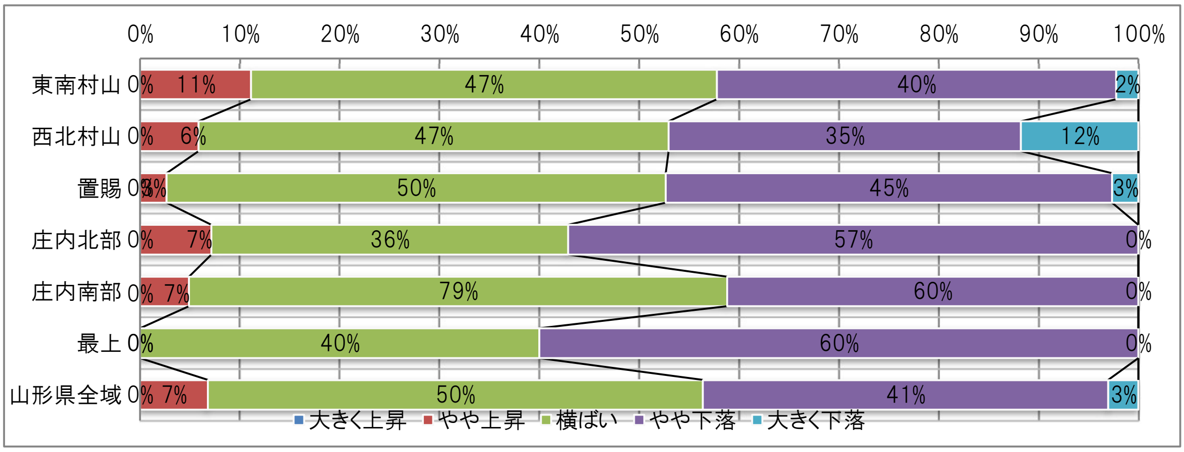
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-25.0	0	3	12	15	2	32	11	43
		0%	9%	38%	47%	6%	100%		
西北村山	-21.4	0	1	8	3	2	14	1	15
		0%	7%	57%	21%	14%	100%		
置賜	-30.9	0	0	16	15	3	34	4	38
		0%	0%	47%	44%	9%	100%		
庄内北部	-26.9	0	0	6	7	0	13	1	14
		0%	0%	46%	54%	0%	100%		
庄内南部	-7.7	0	0	11	2	0	13	1	14
		0%	0%	85%	15%	0%	100%		
最上	-20.0	0	0	3	2	0	5	0	5
		0%	0%	60%	40%	0%	100%		
山形県全域	-24.3	0	4	56	44	7	111	18	129
		0%	4%	50%	40%	6%	100%		



問2：1年後（R4.10.1時点）の地価の予測

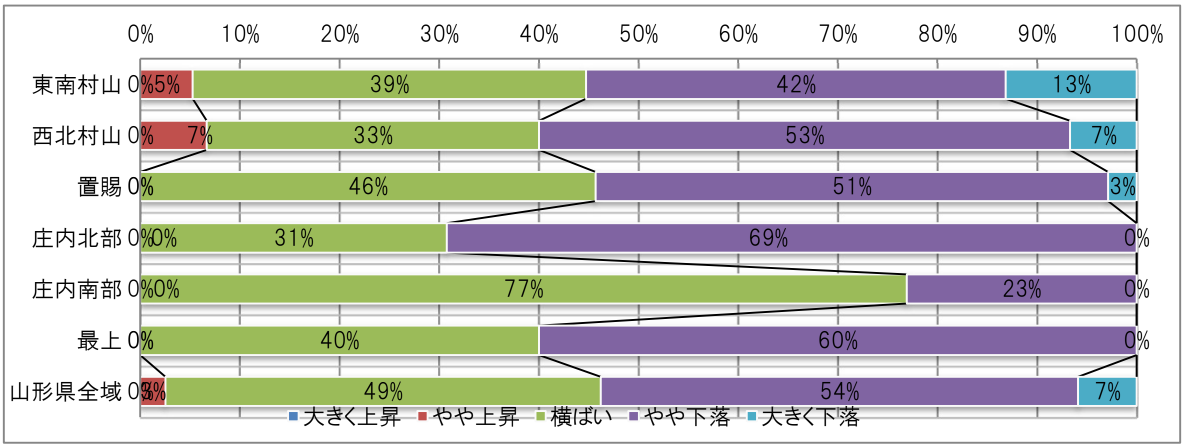
【住宅地】

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	-16.7	0	5	21	18	1	45	0	45
		0%	11%	47%	40%	2%	100%		
西北村山	-26.5	0	1	8	6	2	17	0	17
		0%	6%	47%	35%	12%	100%		
置賜	-23.7	0	1	19	17	1	38	0	38
		0%	3%	50%	45%	3%	100%		
庄内北部	-25.0	0	1	5	8	0	14	0	14
		0%	7%	36%	57%	0%	100%		
庄内南部	-3.6	0	1	11	2	0	14	0	14
		0%	7%	79%	14%	0%	100%		
最上	-30.0	0	0	2	3	0	5	0	5
		0%	0%	40%	60%	0%	100%		
山形県全域	-19.9	0	9	66	54	4	133	0	133
		0%	7%	50%	41%	3%	100%		



【商業地】

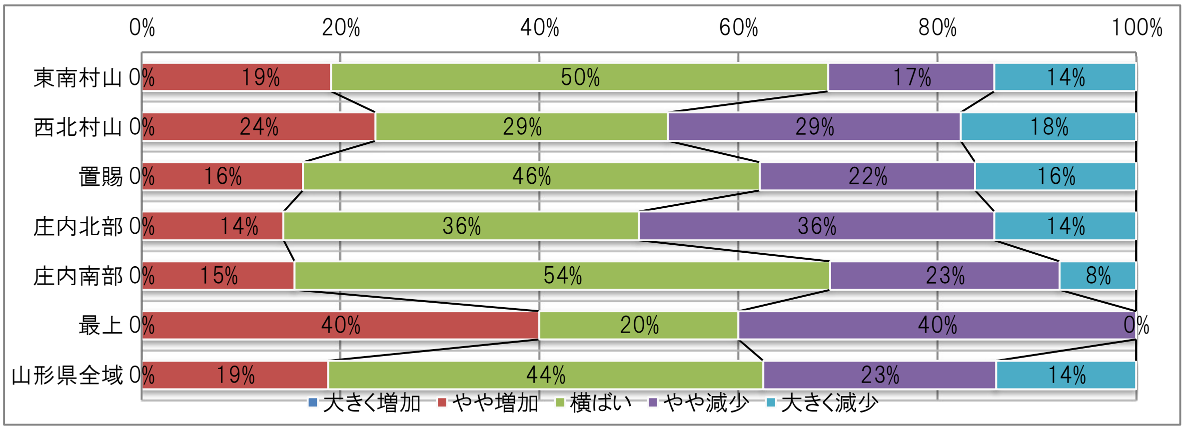
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-31.6	0	2	15	16	5	38	5	43
		0%	5%	39%	42%	13%	100%		
西北村山	-30.0	0	1	5	8	1	15	0	15
		0%	7%	33%	53%	7%	100%		
置賜	-28.6	0	0	16	18	1	35	3	38
		0%	0%	46%	51%	3%	100%		
庄内北部	-34.6	0	0	4	9	0	13	1	14
		0%	0%	31%	69%	0%	100%		
庄内南部	-11.5	0	0	10	3	0	13	1	14
		0%	0%	77%	23%	0%	100%		
最上	-30.0	0	0	2	3	0	5	0	5
		0%	0%	40%	60%	0%	100%		
山形県全域	-32.1	0	3	52	57	7	106	10	129
		0%	3%	49%	54%	7%	100%		



問3：1年前(R2.10.1時点)の取引件数との比較

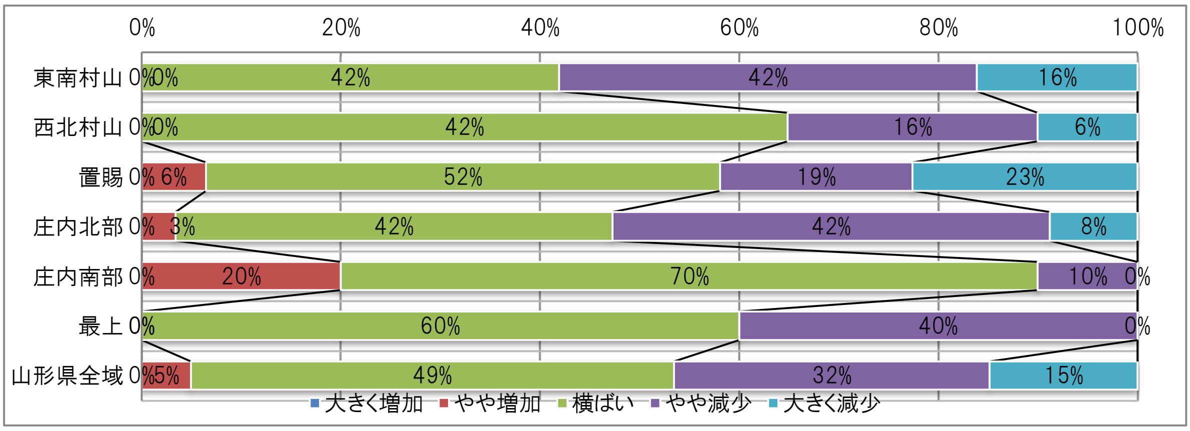
【住宅地】

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	-13.1	0	8	21	7	6	42	2	44
		0%	19%	50%	17%	14%	100%		
西北村山	-20.6	0	4	5	5	3	17	0	17
		0%	24%	29%	29%	18%	100%		
置賜	-18.9	0	6	17	8	6	37	1	38
		0%	16%	46%	22%	16%	100%		
庄内北部	-25.0	0	2	5	5	2	14	0	14
		0%	14%	36%	36%	14%	100%		
庄内南部	-11.5	0	2	7	3	1	13	1	14
		0%	15%	54%	23%	8%	100%		
最上	0.0	0	2	1	2	0	5	0	5
		0%	40%	20%	40%	0%	100%		
山形県全域	-16.4	0	24	56	30	18	128	4	132
		0%	19%	44%	23%	14%	100%		



【商業地】

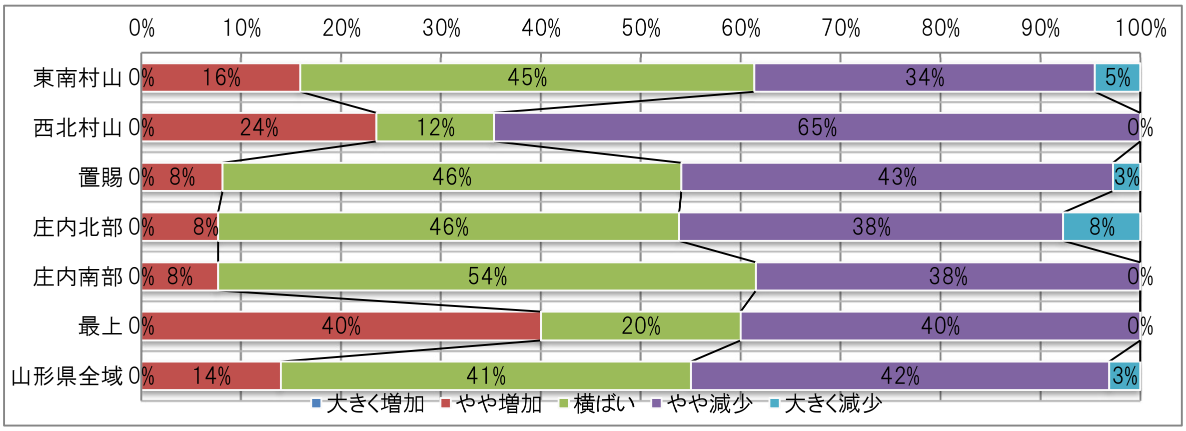
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-37.1	0	0	13	13	5	31	12	43
		0%	0%	42%	42%	16%	100%		
西北村山	-37.5	0	0	5	5	2	12	3	15
		0%	0%	42%	16%	6%	100%		
置賜	-29.0	0	2	16	6	7	31	6	37
		0%	6%	52%	19%	23%	100%		
庄内北部	-25.0	0	1	5	5	1	12	2	14
		0%	3%	42%	42%	8%	100%		
庄内南部	5.0	0	2	7	1	0	10	4	14
		0%	20%	70%	10%	0%	100%		
最上	-20.0	0	0	3	2	0	5	0	5
		0%	0%	60%	40%	0%	100%		
山形県全域	-28.2	0	5	49	32	15	101	27	128
		0%	5%	49%	32%	15%	100%		



問4：1年後（R4.10.1時点）の取引件数の予測

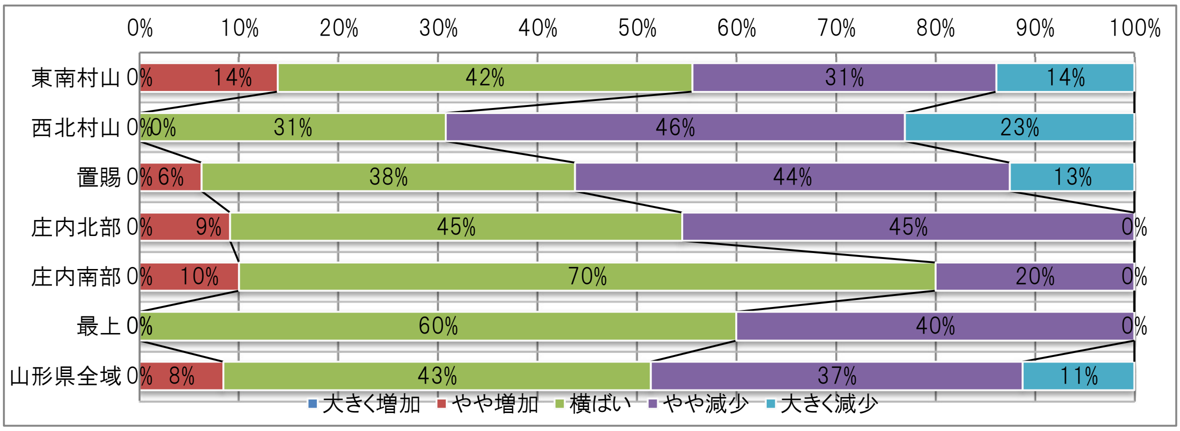
【住宅地】

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	-13.6	0	7	20	15	2	44	1	45
		0%	16%	45%	34%	5%	100%		
西北村山	-20.6	0	4	2	11	0	17	0	17
		0%	24%	12%	65%	0%	100%		
置賜	-20.3	0	3	17	16	1	37	1	38
		0%	8%	46%	43%	3%	100%		
庄内北部	-23.1	0	1	6	5	1	13	1	14
		0%	8%	46%	38%	8%	100%		
庄内南部	-15.4	0	1	7	5	0	13	1	14
		0%	8%	54%	38%	0%	100%		
最上	0.0	0	2	1	2	0	5	0	5
		0%	40%	20%	40%	0%	100%		
山形県全域	-17.1	0	18	53	54	4	129	4	133
		0%	14%	41%	42%	3%	100%		



【商業地】

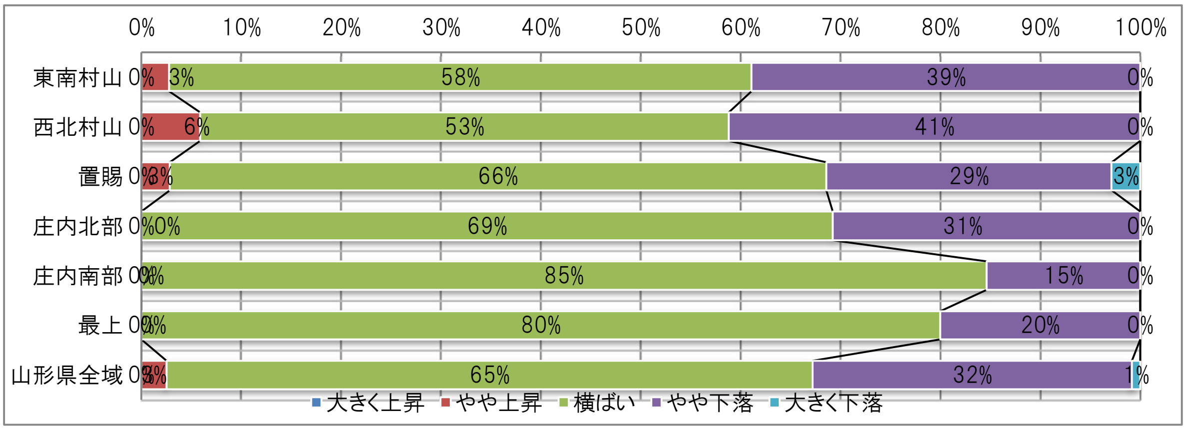
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-22.2	0	5	15	11	5	36	8	44
		0%	14%	42%	31%	14%	100%		
西北村山	-46.2	0	0	4	6	3	13	2	15
		0%	0%	31%	46%	23%	100%		
置賜	-31.3	0	2	12	14	4	32	5	37
		0%	6%	38%	44%	13%	100%		
庄内北部	-18.2	0	1	5	5	0	11	3	14
		0%	9%	45%	45%	0%	100%		
庄内南部	-5.0	0	1	7	2	0	10	4	14
		0%	10%	70%	20%	0%	100%		
最上	-20.0	0	0	3	2	0	5	0	5
		0%	0%	60%	40%	0%	100%		
山形県全域	-25.7	0	9	46	40	12	107	22	129
		0%	8%	43%	37%	11%	100%		

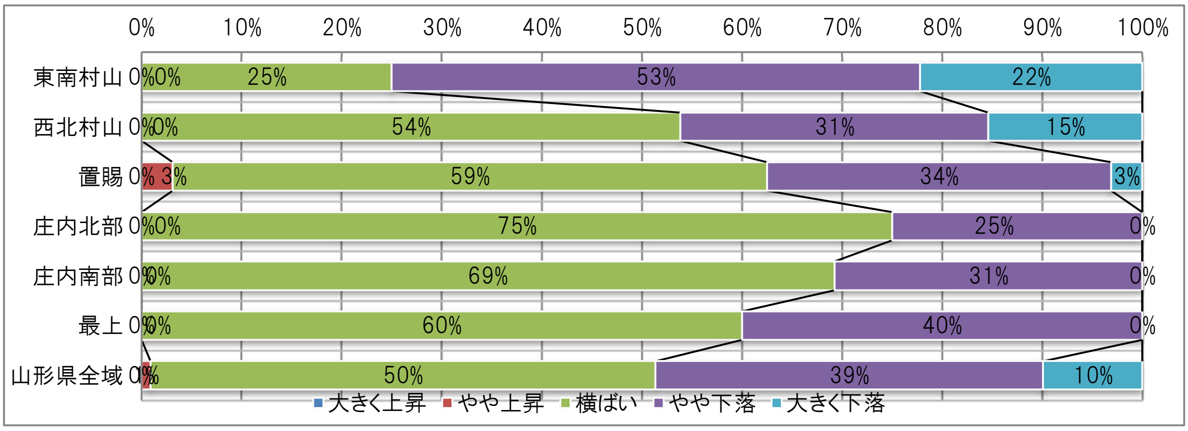


問5：1年前（R2.10.1時点）の賃料との比較

【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	-18.1	件数	0	1	21	14	0	36	8	44
		割合	0%	3%	58%	39%	0%	100%		
西北村山	-17.6	件数	0	1	9	7	0	17	0	17
		割合	0%	6%	53%	41%	0%	100%		
置賜	-15.7	件数	0	1	23	10	1	35	3	38
		割合	0%	3%	66%	29%	3%	100%		
庄内北部	-15.4	件数	0	0	9	4	0	13	1	14
		割合	0%	0%	69%	31%	0%	100%		
庄内南部	-7.7	件数	0	0	11	2	0	13	1	14
		割合	0%	0%	85%	15%	0%	100%		
最上	-10.0	件数	0	0	4	1	0	5	0	5
		割合	0%	0%	80%	20%	0%	100%		
山形県全域	-15.5	件数	0	3	77	38	1	119	13	132
		割合	0%	3%	65%	32%	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	-48.6	件数	0	0	9	19	8	36	7	43
		割合	0%	0%	25%	53%	22%	100%		
西北村山	-30.8	件数	0	0	7	4	2	13	2	15
		割合	0%	0%	54%	31%	15%	100%		
置賜	-18.8	件数	0	1	19	11	1	32	6	38
		割合	0%	3%	59%	34%	3%	100%		
庄内北部	-12.5	件数	0	0	9	3	0	12	2	14
		割合	0%	0%	75%	25%	0%	100%		
庄内南部	-15.4	件数	0	0	9	4	0	13	1	14
		割合	0%	0%	69%	31%	0%	100%		
最上	-20.0	件数	0	0	3	2	0	5	0	5
		割合	0%	0%	60%	40%	0%	100%		
山形県全域	-28.8	件数	0	1	56	43	11	111	18	129
		割合	0%	1%	50%	39%	10%	100%