

山形県不動産市場動向 に関するアンケート調査結果

第6回調査（令和5年10月1日時点）

令和5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（R4.10.1時点）の地価との比較	9
問2 1年後（R6.10.1時点）の地価の予測	10
問3 1年前（R4.10.1時点）の取引件数との比較	11
問4 1年後（R6.10.1時点）の取引件数の予測	12
問5 1年前（R4.10.1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4年10月1日から令和5年10月1日（第6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（R5.10.1～R6.10.1）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 令和5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 590
- (4) 回収数 115（回収率：19.5%）
- (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＞

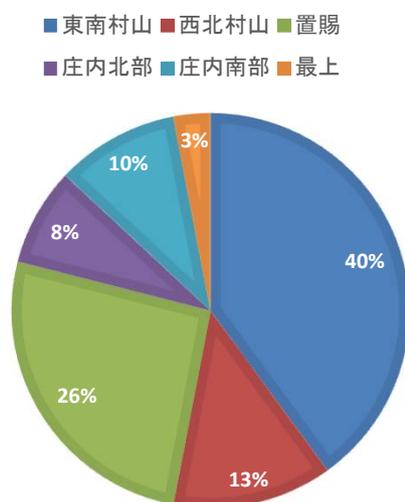


＜回収率等＞

地域区分	発送数	回答数	回収率
東南村山	264	46	17.4%
西北村山	91	15	16.5%
置賜	105	30	28.6%
庄内北部	45	9	20.0%
庄内南部	62	12	19.4%
最上	23	3	13.0%
合計	590	115	19.5%

※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、D i f f u s i o n I n d e x（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6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.高島町	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
35.戸沢村				33.大蔵村
				34.鮭川村

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(R5.10.1)を、1年前(R4.10.1)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(R6.10.1)は、現在(R5.10.1)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(R5.10.1)は、1年前(R4.10.1)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(R6.10.1)は、現在(R5.10.1)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(R5.10.1)は、1年前(R4.10.1)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

村山地域及び庄内南部は強含みも今後は厳しい状況。

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（+8.1）、西北村山地域（+16.7）、庄内南部地域（+4.5）が上昇で、その他の地域については下落と見られている。

昨年度調査の予測値では東南村山地域のみが上昇と予測されていたが、山形市を中心とした東南村山地域の堅調な住宅地需要が西北村山地域に広がり、また鶴岡市を中心とした庄内南部地域でも住宅地需要の底堅さが窺われる。

来年の地価の推移については、西北村山地域のみが±0.0となり、その他の地域は下落と予測されている。

地域別では、東南村山地域が+8.1から▲15.9へ、庄内南部地域は+4.5から▲4.5へと上昇から下落に転じ、置賜地域（▲6.7から▲12.1）と庄内北部地域（▲11.1から▲16.7）は下落幅が拡大している。最上地域では▲33.3から▲16.7へと改善が見られたが、県全域では+2.3から▲11.7と下落に転じ、弱含みの状況が続くものと予測される。

■ 商業地の地価

西北村山地域のみが横ばい、その他の地域は弱含み。今後も厳しい状況。

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、西北村山地域のみ±0.0で横ばいとなっており、その他の全地域について下落と見られている。

昨年度調査時点では東南村山地域のみ上昇と見られており、予測値では県内全地域で下落が予測されていたが、予測通り、東南村山地域の商業地は下落に転じ、その他の全地域も下落傾向が継続しており、商業地は厳しい状況が続いていることが窺われる。

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が、下落率の拡大、縮小には地域差が見られる。

地域別では、東南村山地域が▲1.3から▲17.1へと下落幅が大きく拡大し、西北村山地域が横ばいから▲9.1へ下落、置賜地域（▲14.3から▲15.5）と庄内北部地域（▲21.4から▲25.0）は下落幅がやや拡大、庄内南部は同程度の下落となっている。最上地域は▲33.3から▲16.7へと住宅地同様改善が見られたが、県全域では▲8.9から▲17.9へと悪化しており、商業地は今後も弱含みの状況が続くものと予測される。

■ 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

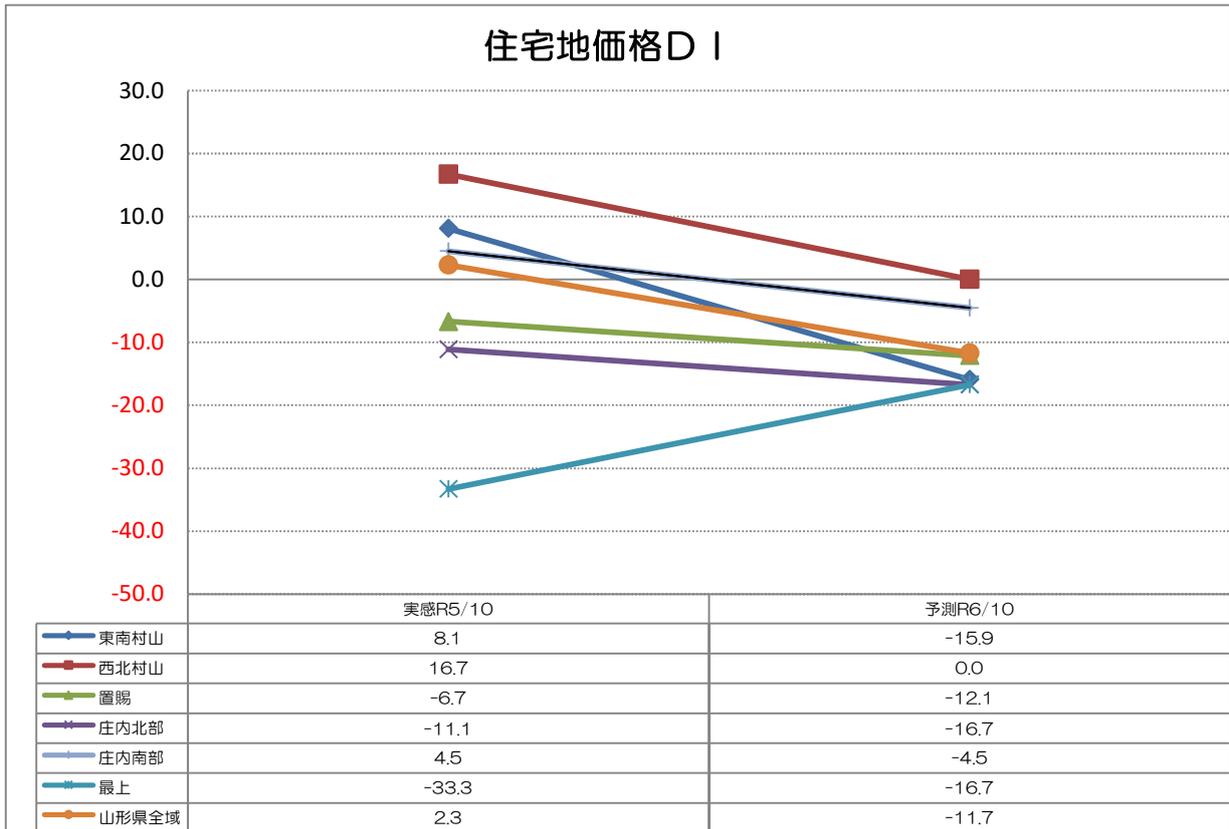
① 東南村山

- 建築資材、設備資材の上昇のため一般消費者の住宅購入は予算上難しくなっている。（山形市）
- 建築費の上昇により、住宅地は狭小に、また広い宅地は下落傾向と思われる。中古住宅の売買は増加すると思う。（山形市）
- 住宅地・商業地とも概ね横ばいと思われるが、コロナ前と比較すると場所によっては、取引価額の下落もある。面積の大きい物件（100坪以上）等の坪単価は下落傾向にある。
賃料は二極化が進んでおり、築年数や設備等により賃料格差が増大、また空室も増加している。（山形市）
- 令和5年春ごろから新築分譲住宅の取引が激減している。
1000万円以上の土地の取引が減少している。（山形市）
- 人口は減少で推移しており、現在の住宅地の需要はほぼ世帯分離のものと思われるため、地価の下落傾向、需要の減少傾向は継続していくものと考え。（山形市）
- 中心部は大手が押さえてしまうので値上がりし商売しづらい。（山形市）
- 全体的に動かない。住宅の建築単価も大幅に上昇しているからか？（上山市）
- 商業地の物件が少なくなっている。また出店希望者の数も少なくなっている。これから空家が増加していくのでは？行政と合同で何か対策を考えていかなければならないと思う。また工業地の開発が遅いと思う。（山形市）

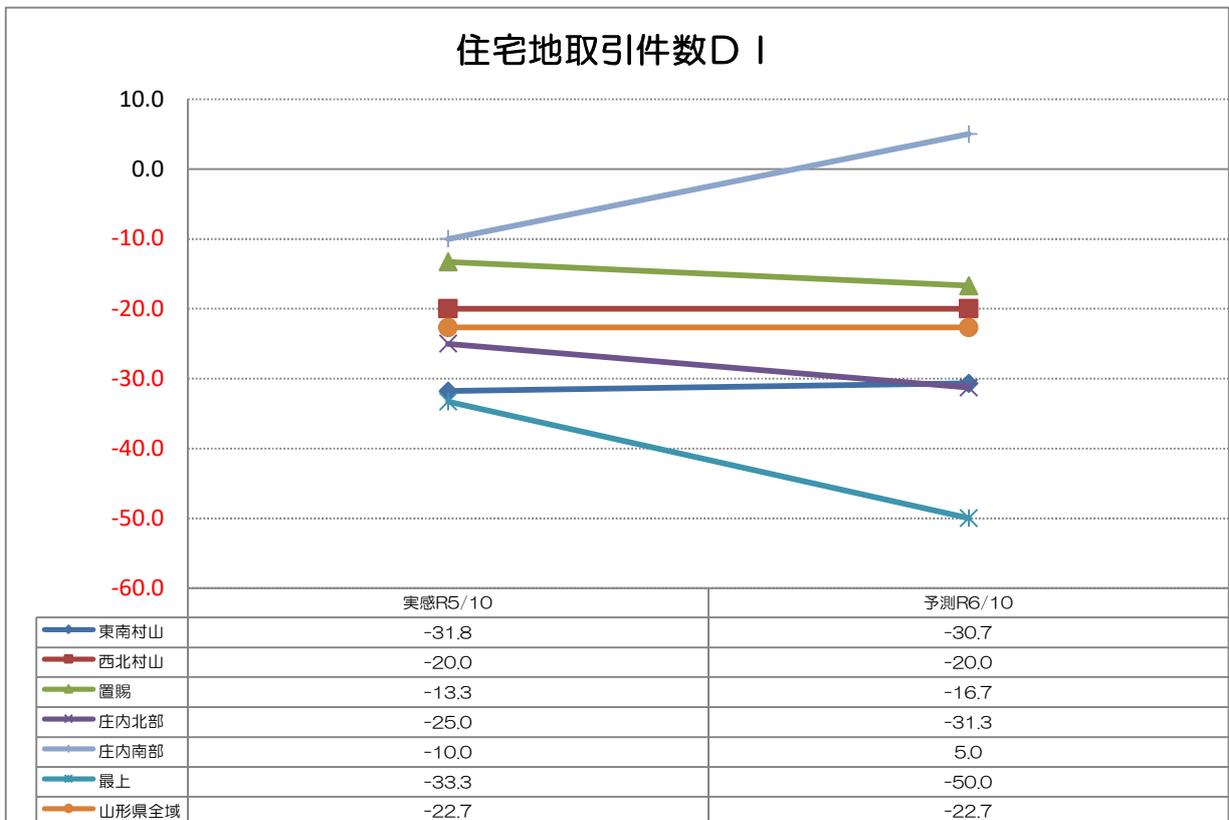
- 物価上昇が影響すると思う。(山形市)
 - 空家・一人暮らし等については行政を交えて話し合いを持った方がよい。業者だけでは何ともならないところまで来ていると感じます。(天童市)
 - 芳賀タウンのみやや上昇。(天童市)
- ② 西北村山
- 東根市はミニ開発で住宅地供給は増加する。坪単価が安くなっている傾向が強い。
 - 山形市・東根市の地価が上がっているように感じます。また部材高騰の影響なのか住宅を求められるお客様の数も減少していると思います。それとともに建売住宅が全く売れなく、動きがない状態です。住宅を建築される方でも自分で設計し、拘りのある間取で建築される方が多いように感じます。(東根市)
- ③ 置賜
- 人気のある地域とそうでない地域との土地価格差が大きくなると思います。今年よりも来年の方が取引は増加すると思います。(米沢市)
- ④ 庄内北部
- ⑤ 庄内南部
- 造成費用上昇により分譲価格も上昇している。しかしながら土地価格上昇がトレンドになるとは思えない。(鶴岡市)
 - 「空家を何とかしたい」という気持ちに皆さんなっている。(鶴岡市)
- ⑥ 最上

(2) 動向判断指数 (D I) による分析

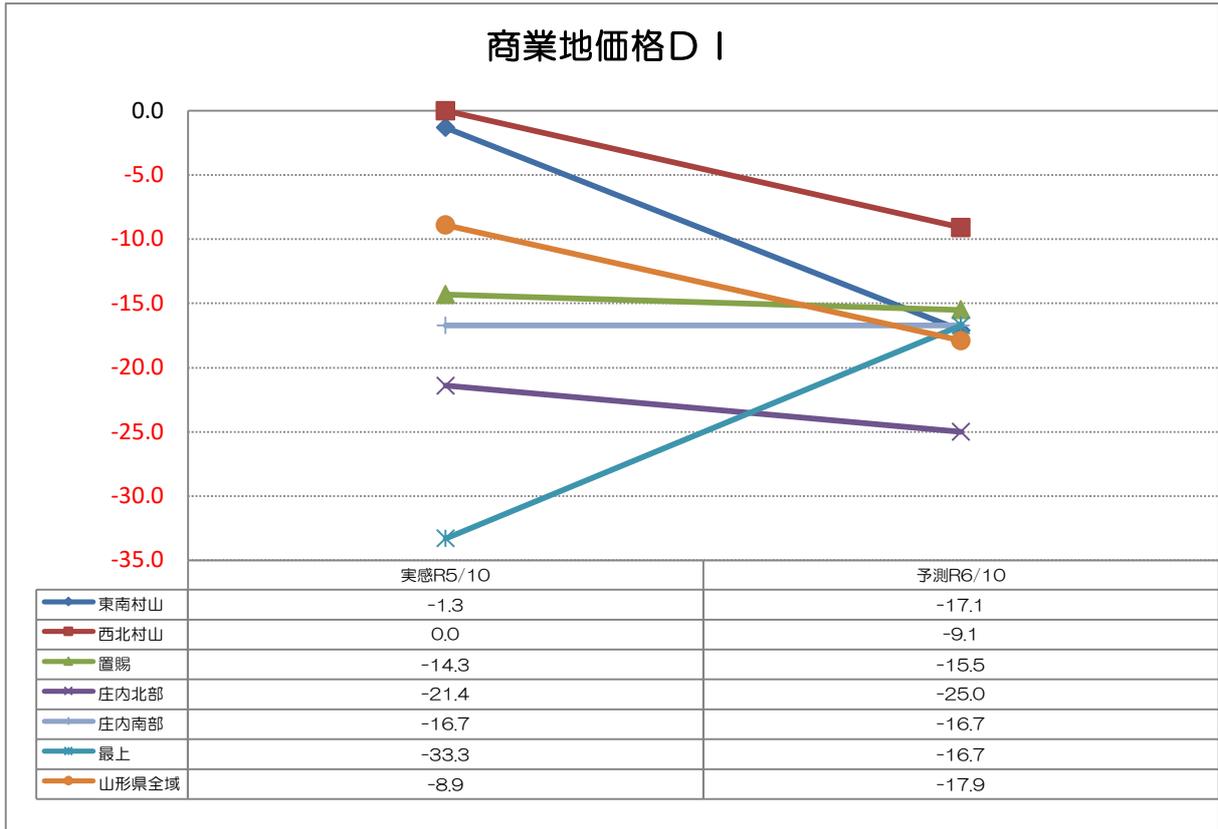
問1, 2



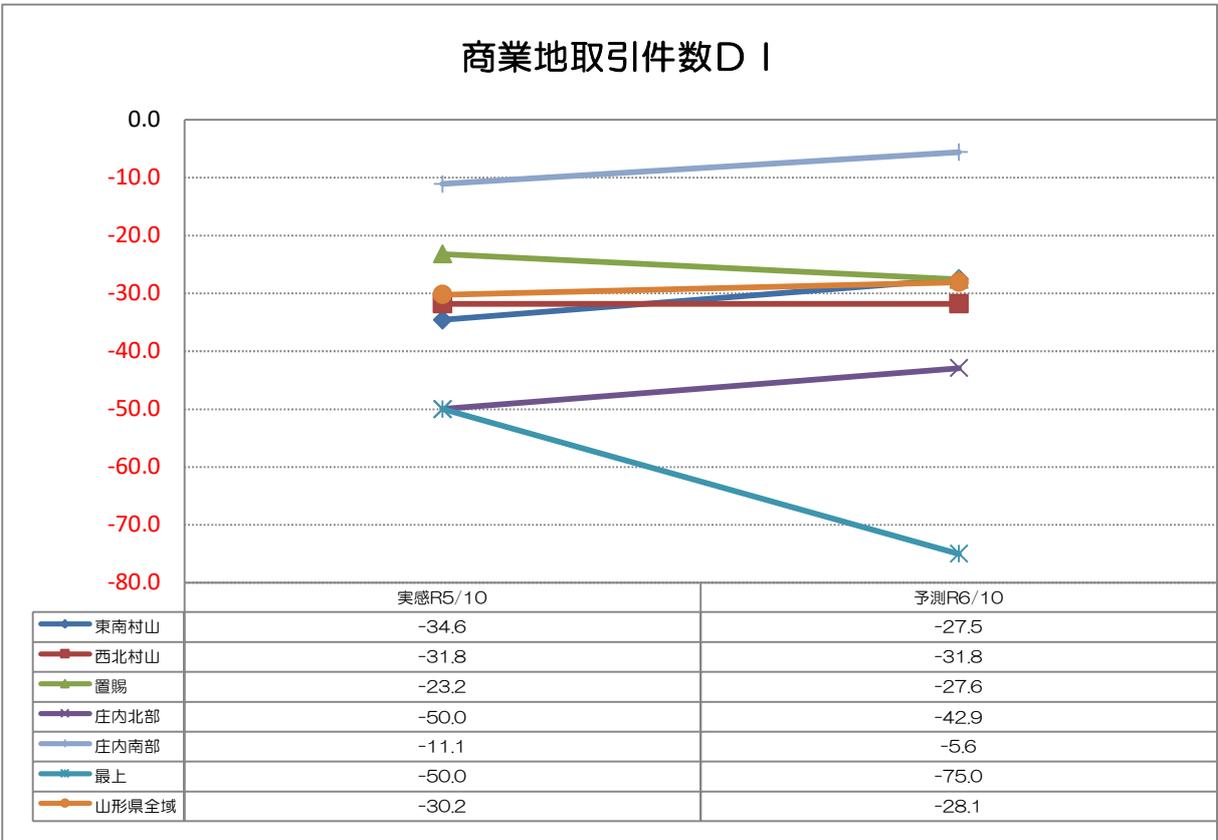
問3, 4



問1, 2



問3, 4



問5

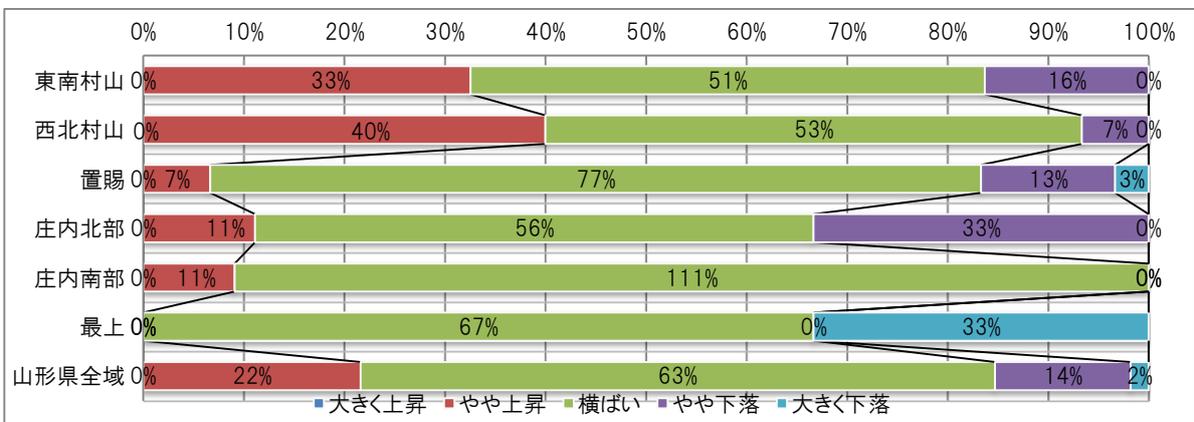


2. 設問ごとの回答内訳

問1:1年前(R4.10.1時点)の地価との比較

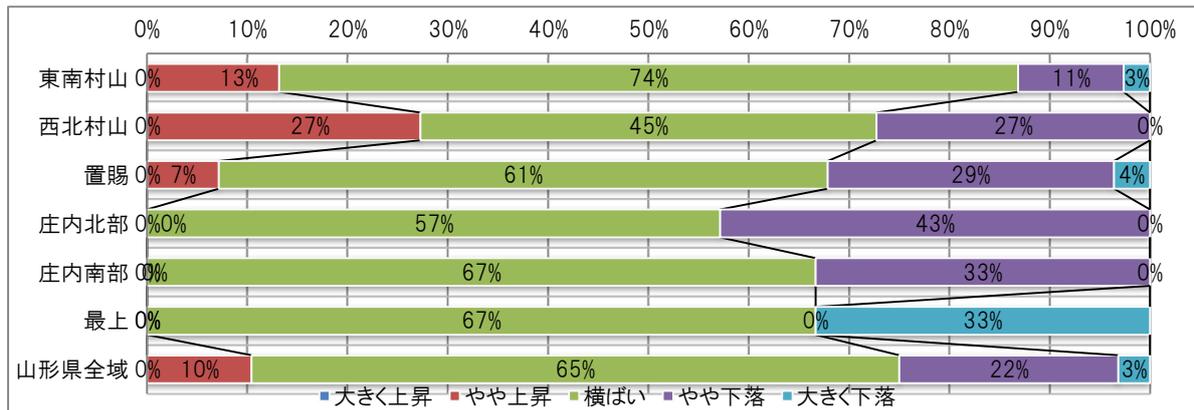
【住宅地】

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	8.1	0	14	22	7	0	43	3	46
		0%	33%	51%	16%	0%	100%		
西北村山	16.7	0	6	8	1	0	15	0	15
		0%	40%	53%	7%	0%	100%		
置賜	-6.7	0	2	23	4	1	30	0	30
		0%	7%	77%	13%	3%	100%		
庄内北部	-11.1	0	1	5	3	0	9	0	9
		0%	11%	56%	33%	0%	100%		
庄内南部	4.5	0	1	10	0	0	11	1	12
		0%	11%	111%	0%	0%	122%		
最上	-33.3	0	0	2	0	1	3	0	3
		0%	0%	67%	0%	33%	100%		
山形県全域	2.3	0	24	70	15	2	111	4	115
		0%	22%	63%	14%	2%	100%		



【商業地】

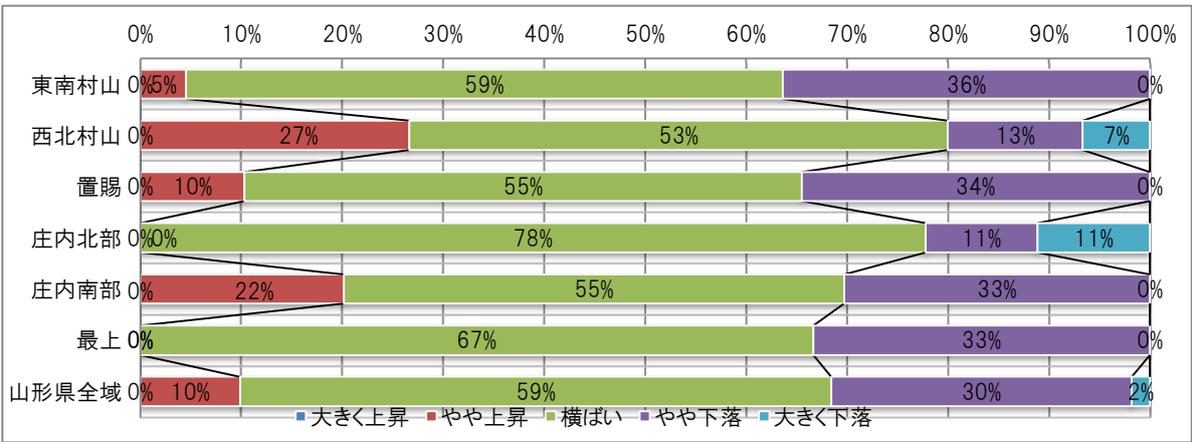
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-1.3	0	5	28	4	1	38	8	46
		0%	13%	74%	11%	3%	100%		
西北村山	0.0	0	3	5	3	0	11	4	15
		0%	27%	45%	27%	0%	100%		
置賜	-14.3	0	2	17	8	1	28	2	30
		0%	7%	61%	29%	4%	100%		
庄内北部	-21.4	0	0	4	3	0	7	2	9
		0%	0%	57%	43%	0%	100%		
庄内南部	-16.7	0	0	6	3	0	9	3	12
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
最上	-33.3	0	0	2	0	1	3	0	3
		0%	0%	67%	0%	33%	100%		
山形県全域	-8.9	0	10	62	21	3	96	19	115
		0%	10%	65%	22%	3%	100%		



問2:1年後(R6.10.1時点)の地価の予測

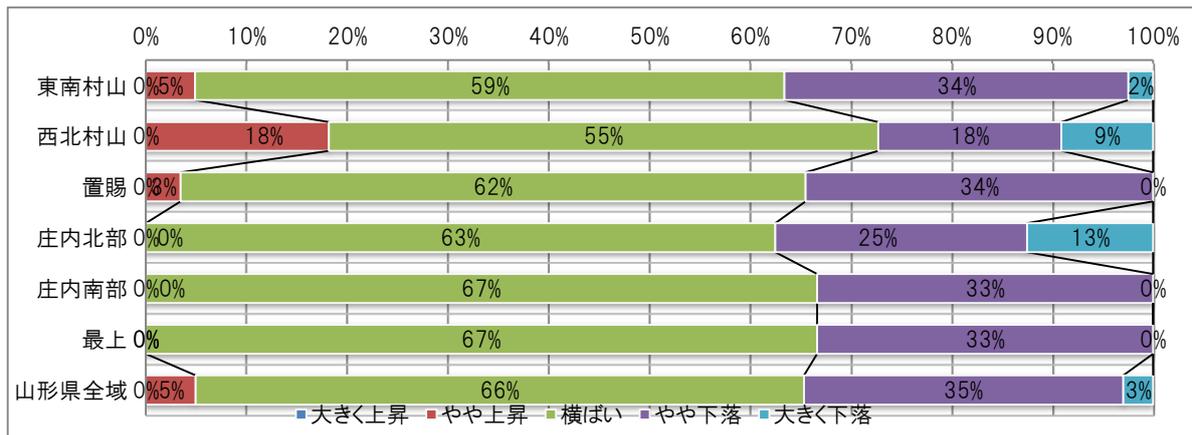
【住宅地】

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	-15.9	0	2	26	16	0	44	2	46
		0%	5%	59%	36%	0%	100%		
西北村山	0.0	0	4	8	2	1	15	0	15
		0%	27%	53%	13%	7%	100%		
置賜	-12.1	0	3	16	10	0	29	1	30
		0%	10%	55%	34%	0%	100%		
庄内北部	-16.7	0	0	7	1	1	9	0	9
		0%	0%	78%	11%	11%	100%		
庄内南部	-4.5	0	2	6	3	0	11	1	12
		0%	22%	55%	27%	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	-11.7	0	11	65	33	2	111	4	115
		0%	10%	59%	30%	2%	100%		



【商業地】

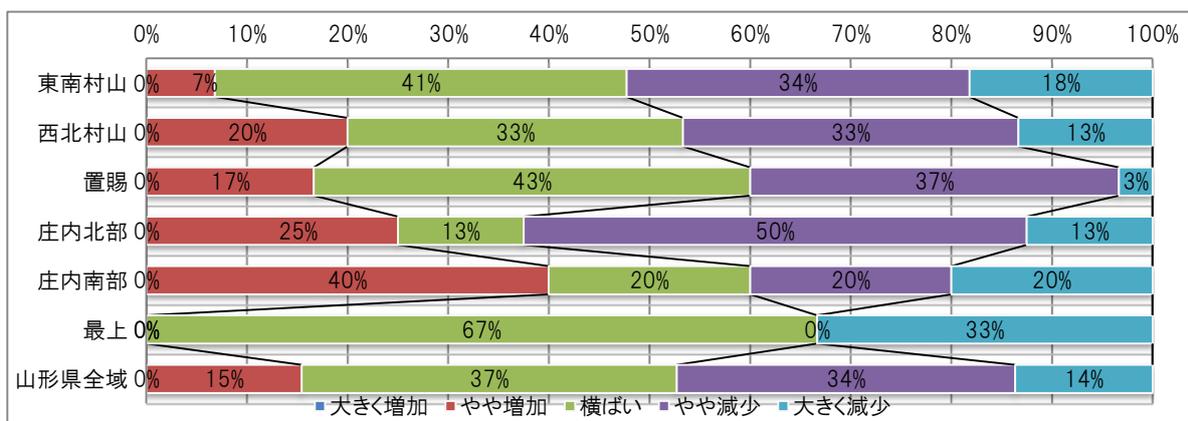
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-17.1	0	2	24	14	1	41	5	46
		0%	5%	59%	34%	2%	100%		
西北村山	-9.1	0	2	6	2	1	11	4	15
		0%	18%	55%	18%	9%	100%		
置賜	-15.5	0	1	18	10	0	29	1	30
		0%	3%	62%	34%	0%	100%		
庄内北部	-25.0	0	0	5	2	1	8	1	9
		0%	0%	63%	25%	13%	100%		
庄内南部	-16.7	0	0	6	3	0	9	3	12
		0%	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	-17.9	0	5	61	32	3	92	14	115
		0%	5%	66%	35%	3%	100%		



問3:1年前(R4.10.1時点)の取引件数との比較

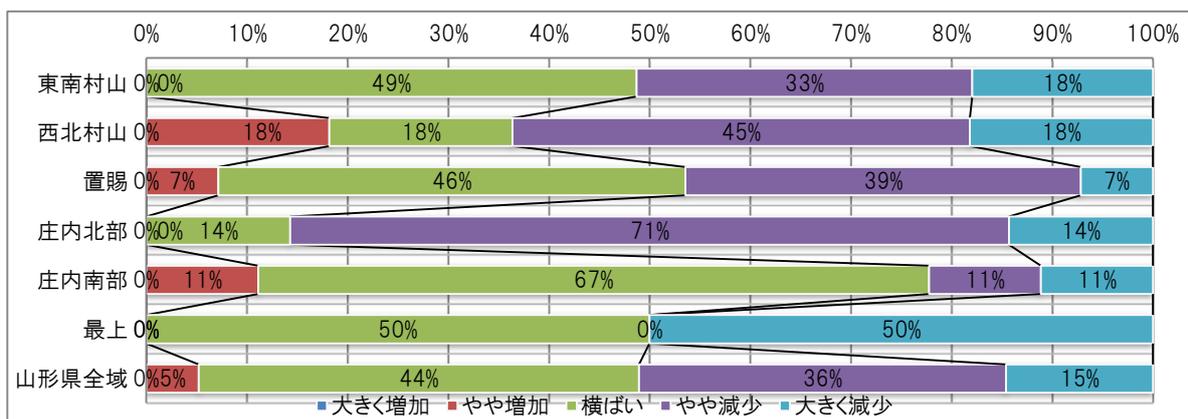
【住宅地】

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	-31.8	0	3	18	15	8	44	2	46
		0%	7%	41%	34%	18%	100%		
西北村山	-20.0	0	3	5	5	2	15	0	15
		0%	20%	33%	33%	13%	100%		
置賜	-13.3	0	5	13	11	1	30	0	30
		0%	17%	43%	37%	3%	100%		
庄内北部	-25.0	0	2	1	4	1	8	1	9
		0%	25%	13%	50%	13%	100%		
庄内南部	-10.0	0	4	2	2	2	10	2	12
		0%	40%	20%	20%	20%	100%		
最上	-33.3	0	0	2	0	1	3	0	3
		0%	0%	67%	0%	33%	100%		
山形県全域	-22.7	0	17	41	37	15	110	5	115
		0%	15%	37%	34%	14%	100%		



【商業地】

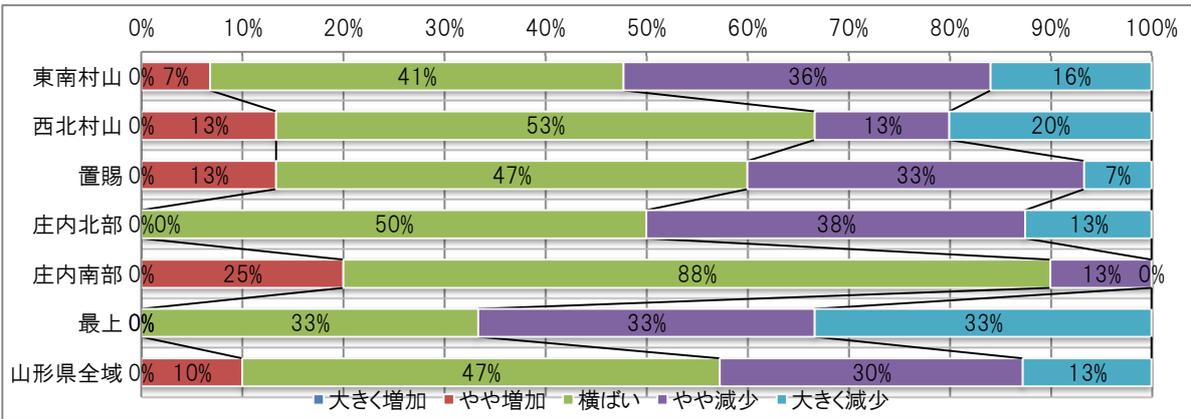
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-34.6	0	0	19	13	7	39	7	46
		0%	0%	49%	33%	18%	100%		
西北村山	-31.8	0	2	2	5	2	11	4	15
		0%	18%	18%	45%	18%	100%		
置賜	-23.2	0	2	13	11	2	28	2	30
		0%	7%	46%	39%	7%	100%		
庄内北部	-50.0	0	0	1	5	1	7	2	9
		0%	0%	14%	71%	14%	100%		
庄内南部	-11.1	0	1	6	1	1	9	3	12
		0%	11%	67%	11%	11%	100%		
最上	-50.0	0	0	1	0	1	2	1	3
		0%	0%	50%	0%	50%	100%		
山形県全域	-30.2	0	5	42	35	14	96	19	115
		0%	5%	44%	36%	15%	100%		



問4:1年後(R6.10.1時点)の取引件数の予測

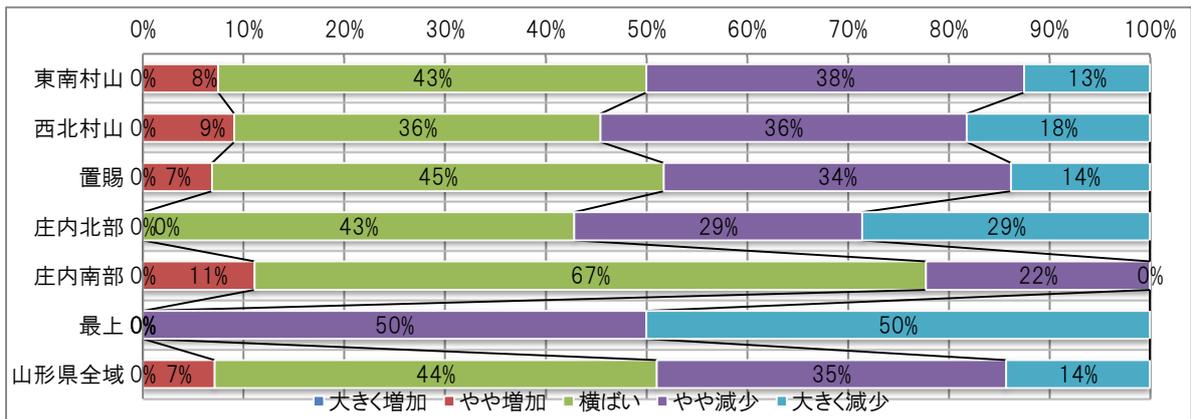
【住宅地】

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	-30.7	0	3	18	16	7	44	2	46
		0%	7%	41%	36%	16%	100%		
西北村山	-20.0	0	2	8	2	3	15	0	15
		0%	13%	53%	13%	20%	100%		
置賜	-16.7	0	4	14	10	2	30	0	30
		0%	13%	47%	33%	7%	100%		
庄内北部	-31.3	0	0	4	3	1	8	1	9
		0%	0%	50%	38%	13%	100%		
庄内南部	5.0	0	2	7	1	0	10	2	12
		0%	25%	88%	13%	0%	125%		
最上	-50.0	0	0	1	1	1	3	0	3
		0%	0%	33%	33%	33%	100%		
山形県全域	-22.7	0	11	52	33	14	110	5	115
		0%	10%	47%	30%	13%	100%		



【商業地】

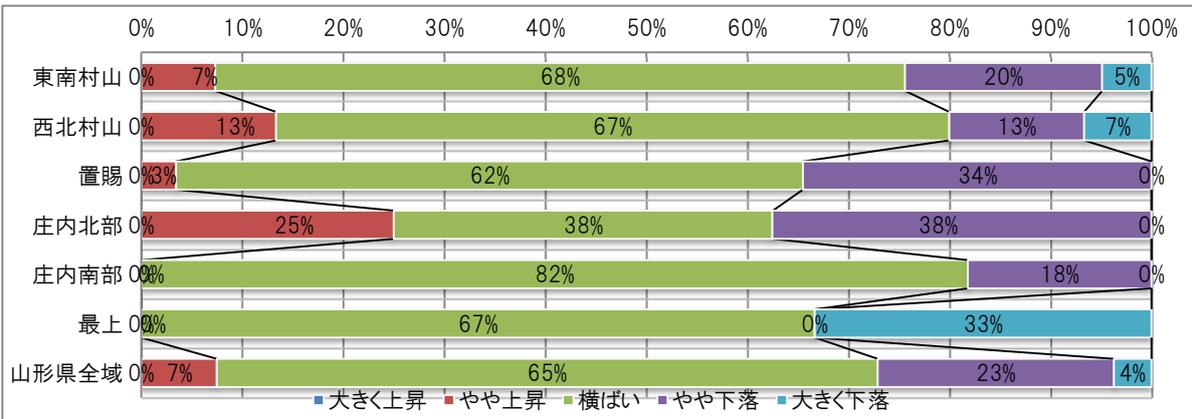
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-27.5	0	3	17	15	5	40	6	46
		0%	8%	43%	38%	13%	100%		
西北村山	-31.8	0	1	4	4	2	11	4	15
		0%	9%	36%	36%	18%	100%		
置賜	-27.6	0	2	13	10	4	29	1	30
		0%	7%	45%	34%	14%	100%		
庄内北部	-42.9	0	0	3	2	2	7	2	9
		0%	0%	43%	29%	29%	100%		
庄内南部	-5.6	0	1	6	2	0	9	3	12
		0%	11%	67%	22%	0%	100%		
最上	-75.0	0	0	0	1	1	2	1	3
		0%	0%	0%	50%	50%	100%		
山形県全域	-28.1	0	7	43	34	14	98	17	115
		0%	7%	44%	35%	14%	100%		



問5:1年前(R4.10.1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	-11.0	0	3	28	8	2	41	5	46
		0%	7%	68%	20%	5%	100%		
西北村山	-6.7	0	2	10	2	1	15	0	15
		0%	13%	67%	13%	7%	100%		
置賜	-15.5	0	1	18	10	0	29	1	30
		0%	3%	62%	34%	0%	100%		
庄内北部	-6.3	0	2	3	3	0	8	1	9
		0%	25%	38%	38%	0%	100%		
庄内南部	-9.1	0	0	9	2	0	11	1	12
		0%	0%	82%	18%	0%	100%		
最上	-33.3	0	0	2	0	1	3	0	3
		0%	0%	67%	0%	33%	100%		
山形県全域	-11.7	0	8	70	25	4	107	8	115
		0%	7%	65%	23%	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	-16.2	0	2	22	12	1	37	9	46
		0%	5%	59%	32%	3%	100%		
西北村山	-27.3	0	1	4	5	1	11	4	15
		0%	9%	36%	45%	9%	100%		
置賜	-25.0	0	0	15	12	1	28	2	30
		0%	0%	54%	43%	4%	100%		
庄内北部	-28.6	0	0	3	4	0	7	2	9
		0%	0%	43%	57%	0%	100%		
庄内南部	-10.0	0	0	8	2	0	10	2	12
		0%	0%	80%	20%	0%	100%		
最上	-75.0	0	0	0	1	1	2	1	3
		0%	0%	0%	50%	50%	100%		
山形県全域	-21.6	0	3	52	36	4	95	20	115
		0%	3%	55%	38%	4%	100%		

