

# 山形県不動産市場動向 に関するアンケート調査結果

第5回調査（令和4年10月1日時点）

令和4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（R3.10.1時点）の地価との比較	9
問2 1年後（R5.10.1時点）の地価の予測	10
問3 1年前（R3.10.1時点）の取引件数との比較	11
問4 1年後（R5.10.1時点）の取引件数の予測	12
問5 1年前（R3.10.1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3年10月1日から令和4年10月1日（第5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（R4.10.1～R5.10.1）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4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 130（回収率：21.4%）
- (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＞



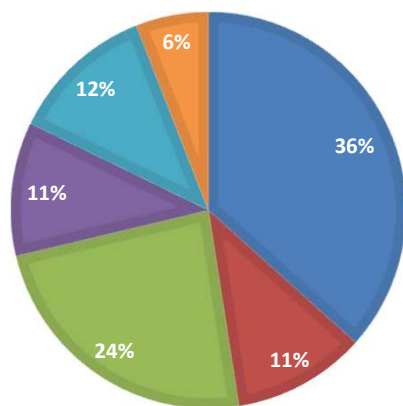
＜回収率等＞

地域区分	発送数	回答数	回収率
東南村山	272	48	17.6%
西北村山	98	14	14.3%
置賜	109	31	28.4%
庄内北部	47	14	29.8%
庄内南部	59	15	25.4%
最上	22	8	36.4%
合計	607	130	21.4%

※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」

- 東南村山 ■ 西北村山 ■ 置賜
- 庄内北部 ■ 庄内南部 ■ 最上



＜地域区分の詳細＞

東南村山	山形市, 上市市, 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5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(R4.10.1)を、1年前(R3.10.1)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(R5.10.1)は、現在(R4.10.1)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(R4.10.1)は、1年前(R3.10.1)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(R5.10.1)は、現在(R4.10.1)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(R4.10.1)は、1年前(R3.10.1)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、東南村山地域のみ19.5の上昇と見られているが、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県内全地域で下落と予測されており、東南村山地域とりわけ山形市を中心に住宅地需要が堅調に推移していることが窺われる。

来年の地価の推移については、東南村山地域のみ上昇と予測されているが、その他の地域は下落と予測されている。

地域別では、置賜地域と庄内北部地域で下落幅がやや縮小し、西北村山地域が横這いで推移するものの、今年高い上昇が見られた東南村山地域の上昇幅が大きく縮小、その他の地域も下落拡大し、県全体においては弱含みの状況が続くものと予測される。

ワクチン接種の拡大効果やウィズコロナの浸透等により新型コロナが住宅地価格に及ぼす影響の度合いは薄まっており、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

###### 東南村山地域のみが強含みである状況。

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、東南村山地域のみ12.5の上昇と見られており、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県内で上昇と見られていた地域はなく、予測値でも県内全地域で下落が予測されていたことを鑑みると、東南村山地域とりわけ山形市を中心に商業地需要が回復傾向にあることが窺われる。

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、西北村山地域や置賜地域でやや改善傾向、庄内北部地域と最上地域で横這いと見られるものの、今年上昇と見られていた東南村山地域が下落に転じると予測されていることが大きな要因となり、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、観光業を中心に商業により大きく波及していたが、ワクチン接種の拡大効果やウィズコロナの浸透等により、人流の回復傾向による経済の一部活性化等により、人流のやや多い山形市を含む東南村山地域でやや強含む結果となり実感値に現れたものと考えられる。

##### ■ 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

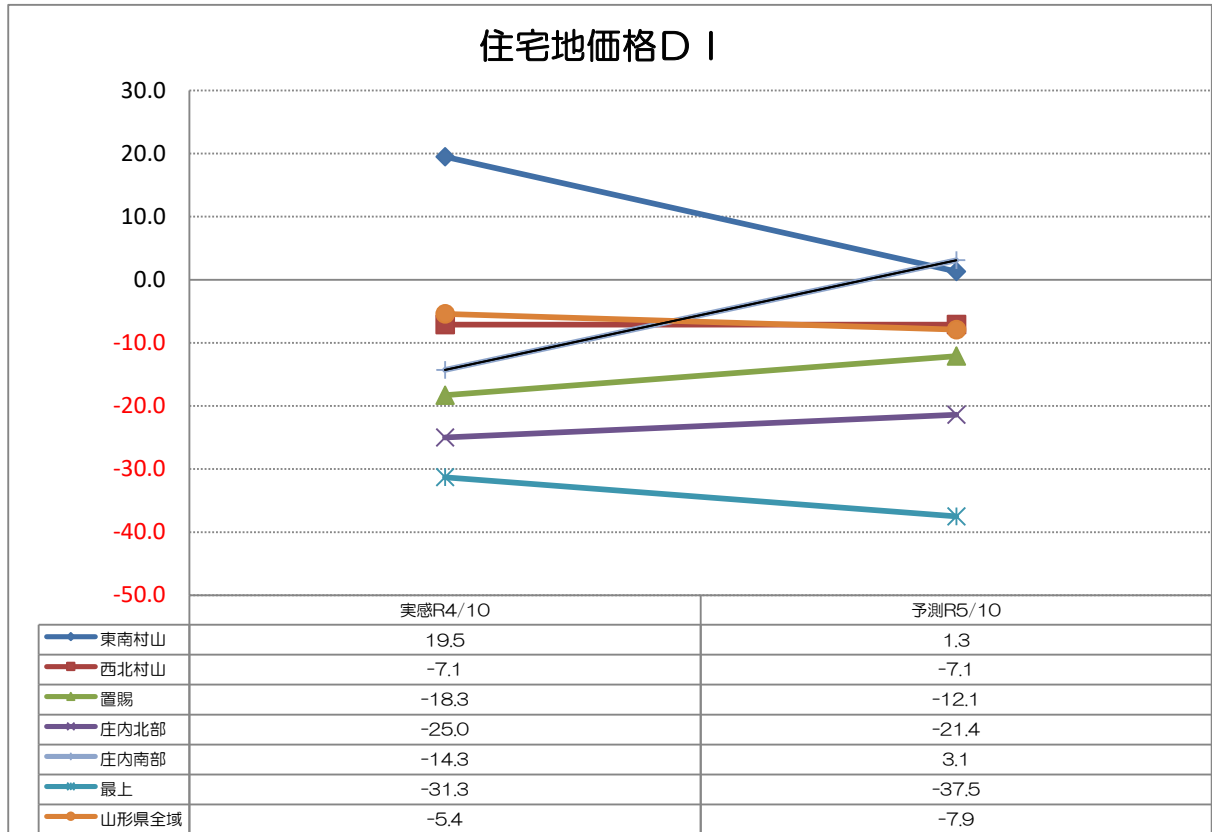
###### ① 東南村山

- 山形市内の住宅用地が少ない。（山形市）
- 物件の取り合いが激化しているので小規模事業者は苦戦。（山形市）
- 山形市内の販売用土地が不足。（山形市）
- 近年の地価上昇に伴い、不動産取引価格も上昇傾向にあると感じている。ただし、今後に関しては原油価格の高騰、円安の加速から更なる物価上昇が予測されるため、金融機関による融資上限の緩和や民間給与UPが実現されない限り、新築住宅棟数や不動産売買取引は減少に転じるのではないかと予想する。（山形市）
- 円安による海外からの不動産投資が、東北新幹線沿線外とはいえポチポチ山形県でも間接的投資ながら聞くようになった。外国人の不動産所有は心が痛いもので、対策を考慮すべきと考えている。収益物件の高騰にも繋がる。（山形市）
- 土地価格ですが、売主さんは高い時の価格を参考に売却希望価格を設定すると、良い土地でも住宅メーカーさん初め一般の方にも検討すらしてもらえない時がありました。下落さみと思う。（山形市）
- 需要と供給のバランスで価格は変動  
中心部 →  
郊外（需要がある地域） ↗ } 解体、整地等の単価が上昇する為、地価は  
住宅地 ↗ } （坪単価）は上がらざるを得ない。（山形市）

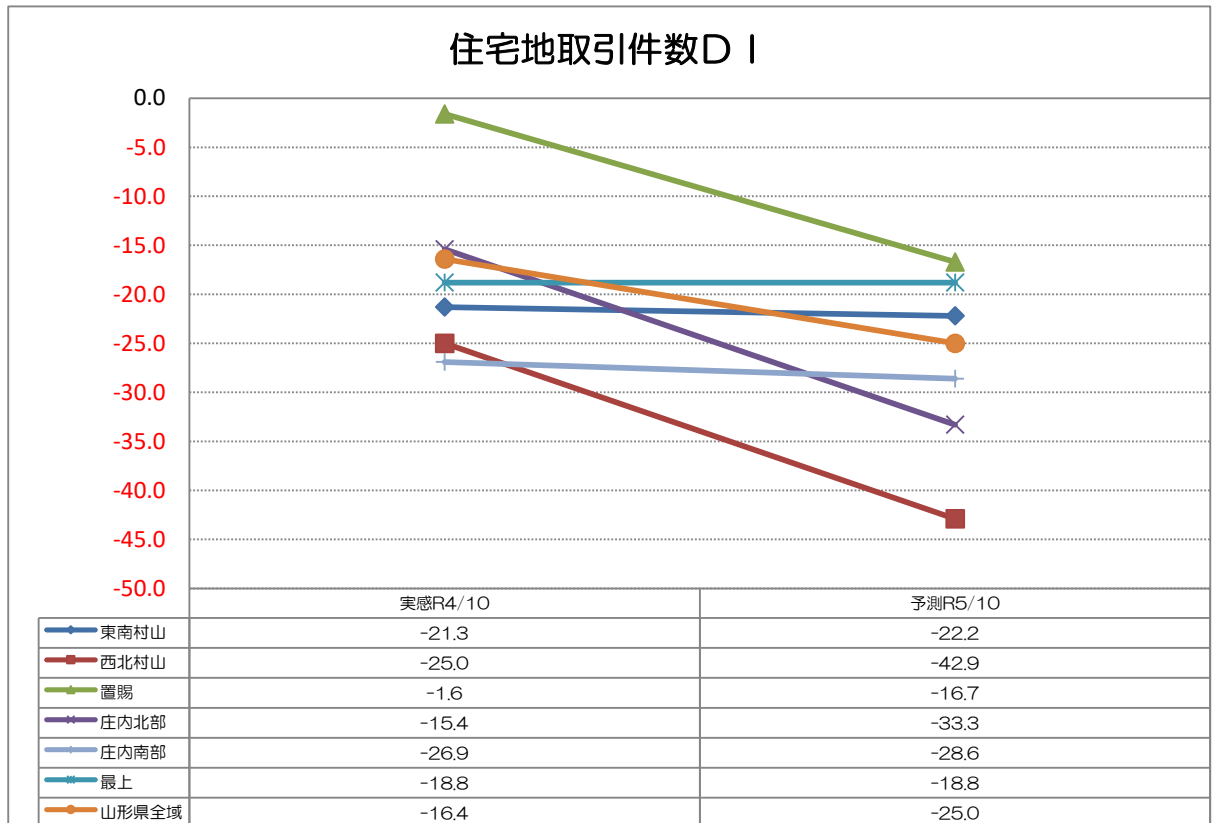
- ② 西北村山
- 物価高の影響で土地、建物共に購入に慎重になっていると思う。その中で中古住宅の需要は伸びていると思う。（寒河江市）
- ③ 置賜
- 建築資材等の高騰に伴い、不動産取引も減少している様を感じる。補助金等の何か対策を講じてほしい。（米沢市）
  - 市内赤湯・沖郷地区（その中でも一部）以外の地域の人気（需要）が著しく低下。建築費高騰により土地代の値引き要請が極端に多くなっていることにより不動産業者はより厳しくなると思う。（南陽市）
  - 全体的に不景気ですが、若い人が土地を購入して家を建てたいと言うのが最近多い。（高畠町）
- ④ 庄内北部
- ⑤ 庄内南部
- ⑥ 最上
- 郡部の空家が増えてきているので、取引価格が下がって来ると思う。特に戸沢村、鮭川村、大蔵村などは買手がない。新庄市では造成工事（宅地用）のための協力が無いので、土地価格はなかなか下がらないと思う。（新庄市）
  - 所有者がいない土地については大きく価格を下げた取引するようになってきた。（新庄市）

(2) 動向判断指数 (D I) による分析

問1, 2

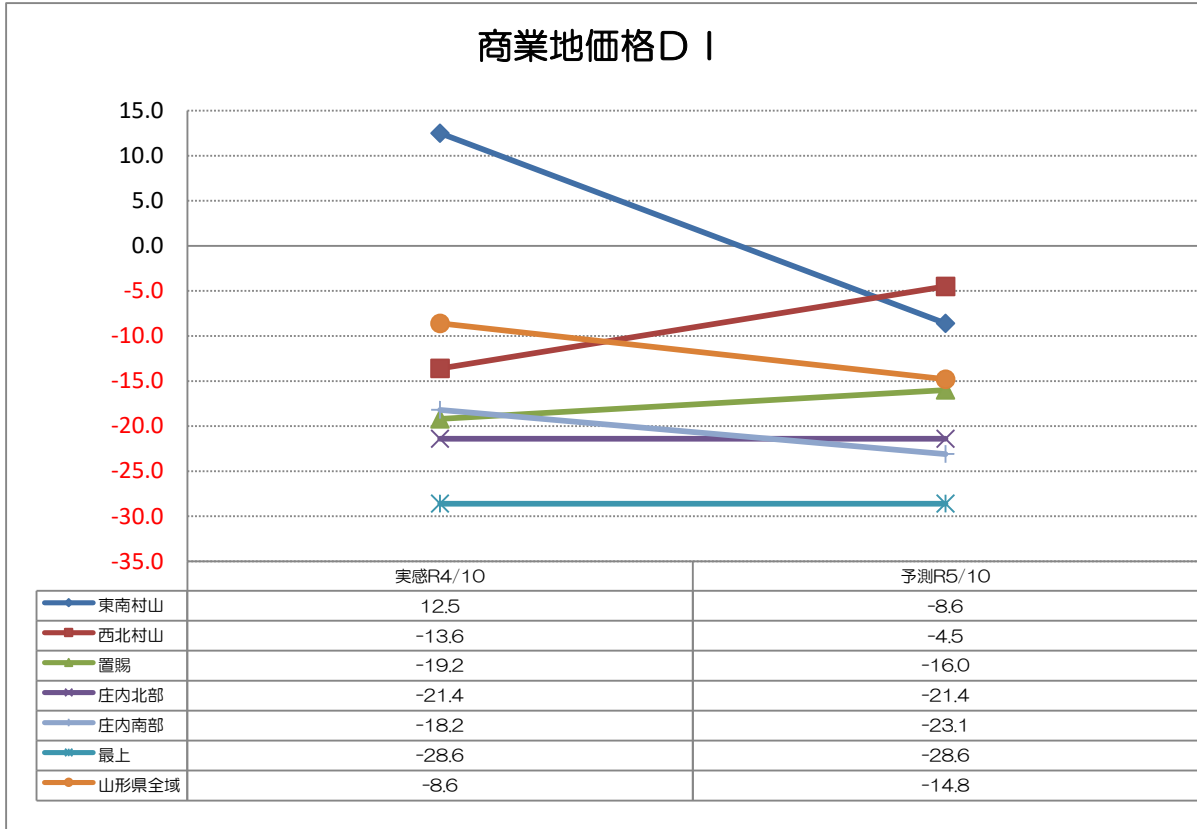


問3, 4

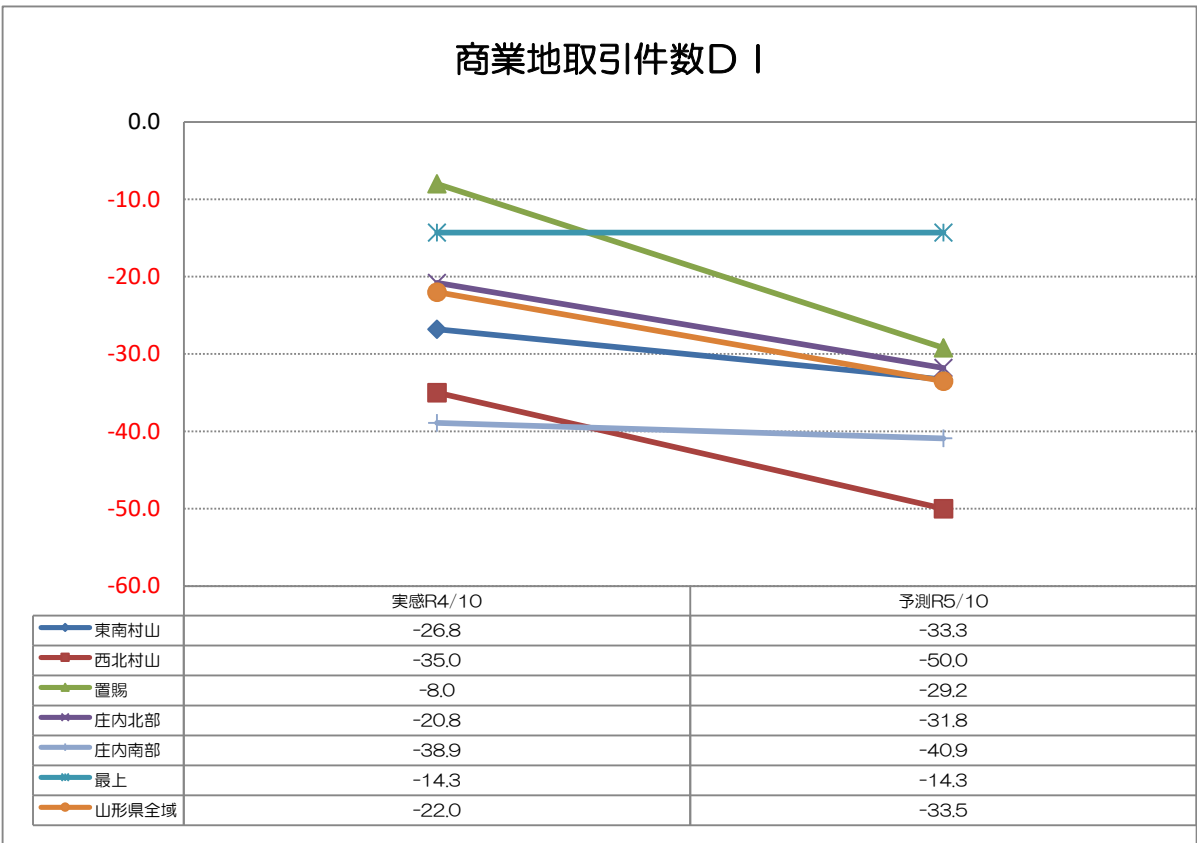




問1, 2



問3, 4



問5

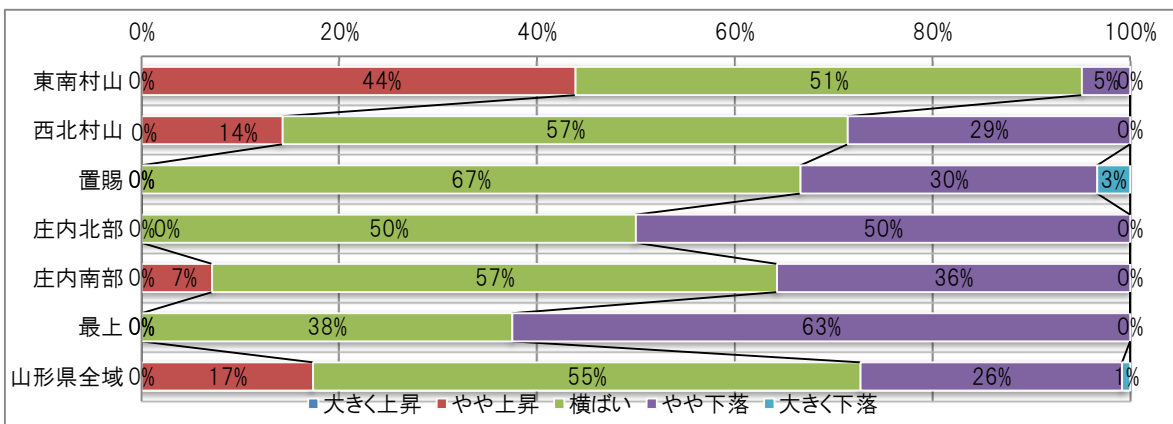


## 2. 設問ごとの回答内訳

問1:1年前(R3.10.1時点)の地価との比較

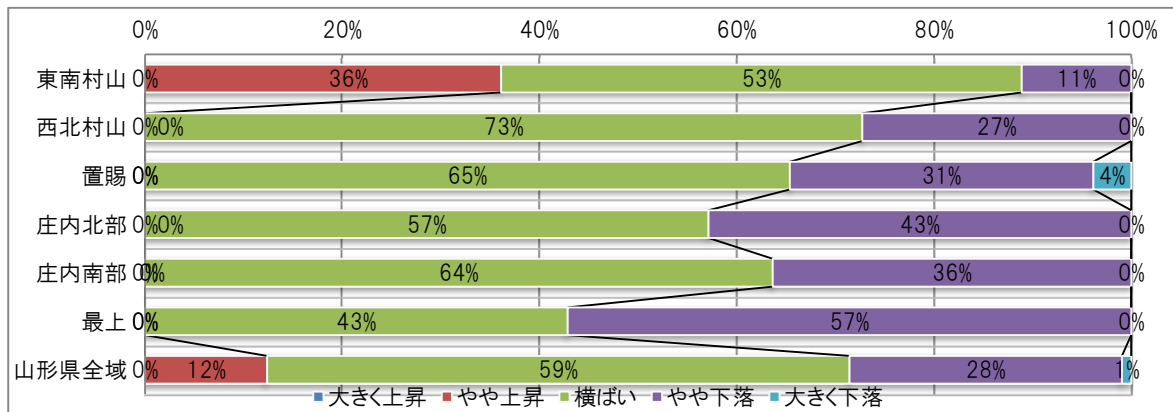
### 【住宅地】

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	19.5	0	18	21	2	0	41	0	41
		0%	44%	51%	5%	0%	100%		
西北村山	-7.1	0	2	8	4	0	14	0	14
		0%	14%	57%	29%	0%	100%		
置賜	-18.3	0	0	20	9	1	30	1	31
		0%	0%	67%	30%	3%	100%		
庄内北部	-25.0	0	0	7	7	0	14	0	14
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
庄内南部	-14.3	0	1	8	5	0	14	0	14
		0%	7%	57%	36%	0%	100%		
最上	-31.3	0	0	3	5	0	8	0	8
		0%	0%	38%	63%	0%	100%		
山形県全域	-5.4	0	21	67	32	1	121	1	122
		0%	17%	55%	26%	1%	100%		



### 【商業地】

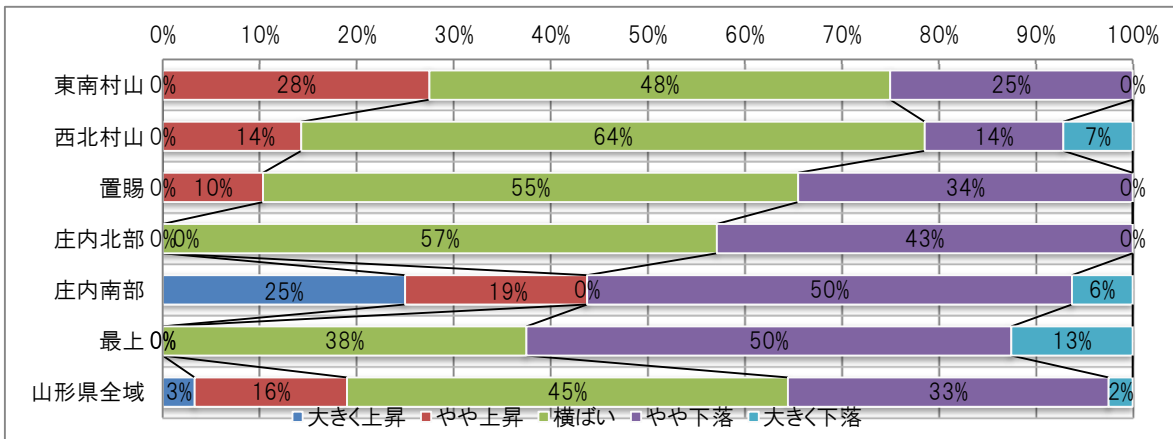
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	12.5	0	13	19	4	0	36	3	39
		0%	36%	53%	11%	0%	100%		
西北村山	-13.6	0	0	8	3	0	11	1	12
		0%	0%	73%	27%	0%	100%		
置賜	-19.2	0	0	17	8	1	26	5	31
		0%	0%	65%	31%	4%	100%		
庄内北部	-21.4	0	0	8	6	0	14	0	14
		0%	0%	57%	43%	0%	100%		
庄内南部	-18.2	0	0	7	4	0	11	3	14
		0%	0%	64%	36%	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	-8.6	0	13	62	29	1	105	12	117
		0%	12%	59%	28%	1%	100%		



問2:1年後(R5.10.1時点)の地価の予測

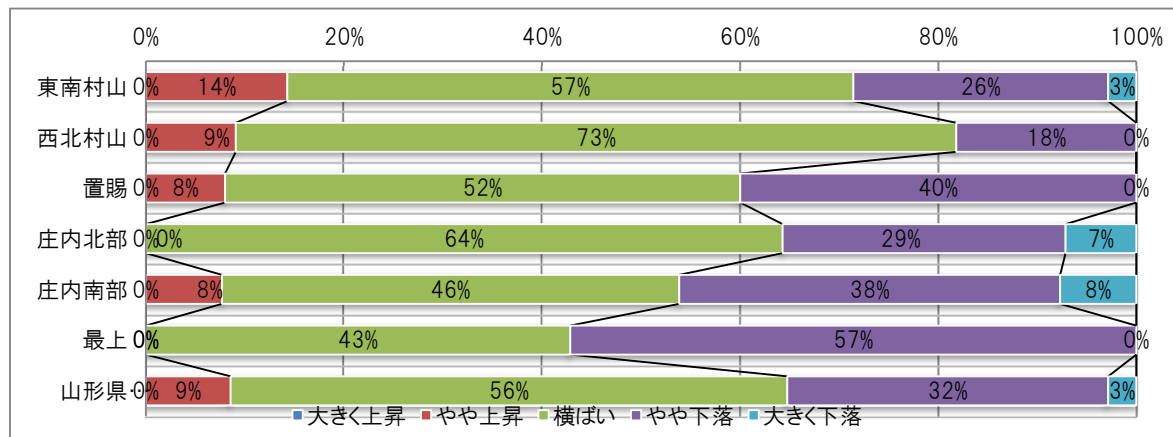
【住宅地】

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	1.3	0	11	19	10	0	40	1	41
		0%	28%	48%	25%	0%	100%		
西北村山	-7.1	0	2	9	2	1	14	0	14
		0%	14%	64%	14%	7%	100%		
置賜	-12.1	0	3	16	10	0	29	2	31
		0%	10%	55%	34%	0%	100%		
庄内北部	-21.4	0	0	8	6	0	14	0	14
		0%	0%	57%	43%	0%	100%		
庄内南部	3.1	4	3	0	8	1	16	0	16
		25%	19%	0%	50%	6%	100%		
最上	-37.5	0	0	3	4	1	8	0	8
		0%	0%	38%	50%	13%	100%		
山形県全域	-7.9	4	19	55	40	3	121	3	124
		3%	16%	45%	33%	2%	100%		



【商業地】

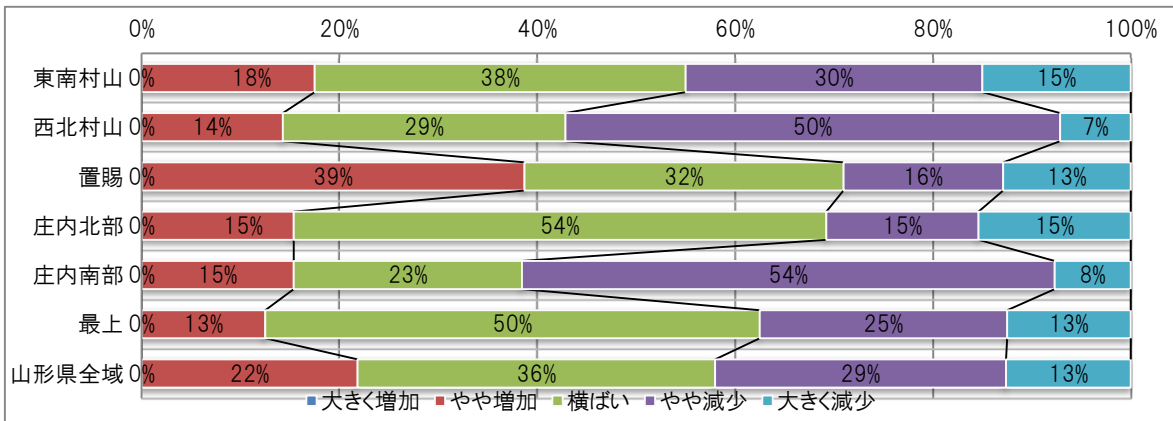
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-8.6	0	5	20	9	1	35	3	38
		0%	14%	57%	26%	3%	100%		
西北村山	-4.5	0	1	8	2	0	11	1	12
		0%	9%	73%	18%	0%	100%		
置賜	-16.0	0	2	13	10	0	25	6	31
		0%	8%	52%	40%	0%	100%		
庄内北部	-21.4	0	0	9	4	1	14	0	14
		0%	0%	64%	29%	7%	100%		
庄内南部	-23.1	0	1	6	5	1	13	1	14
		0%	8%	46%	38%	8%	100%		
最上	-28.6	0	0	3	4	0	7	0	7
		0%	0%	43%	57%	0%	100%		
山形県全域	-14.8	0	9	59	34	3	105	11	116
		0%	9%	56%	32%	3%	100%		



問3:1年前(R3.10.1時点)の取引件数との比較

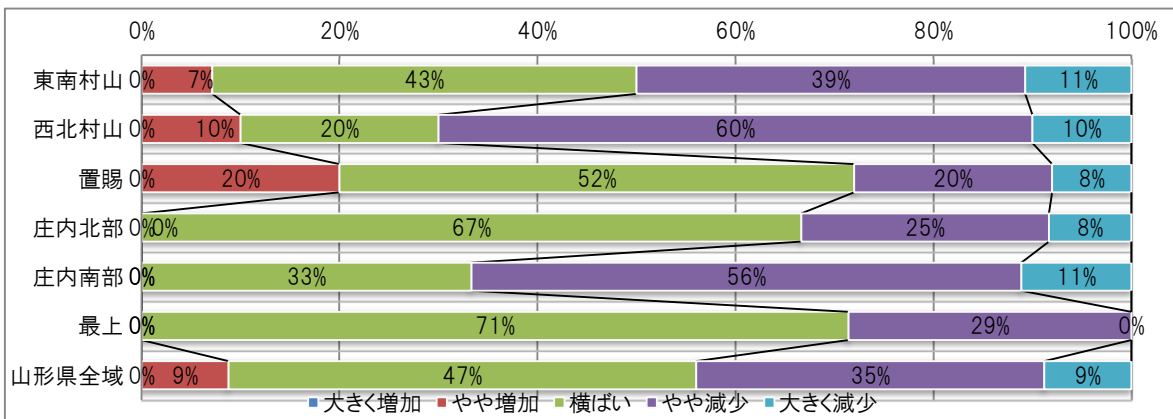
【住宅地】

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	-21.3	0	7	15	12	6	40	1	41
		0%	18%	38%	30%	15%	100%		
西北村山	-25.0	0	2	4	7	1	14	0	14
		0%	14%	29%	50%	7%	100%		
置賜	-1.6	0	12	10	5	4	31	0	31
		0%	39%	32%	16%	13%	100%		
庄内北部	-15.4	0	2	7	2	2	13	1	14
		0%	15%	54%	15%	15%	100%		
庄内南部	-26.9	0	2	3	7	1	13	1	14
		0%	15%	23%	54%	8%	100%		
最上	-18.8	0	1	4	2	1	8	0	8
		0%	13%	50%	25%	13%	100%		
山形県全域	-16.4	0	26	43	35	15	119	3	122
		0%	22%	36%	29%	13%	100%		



【商業地】

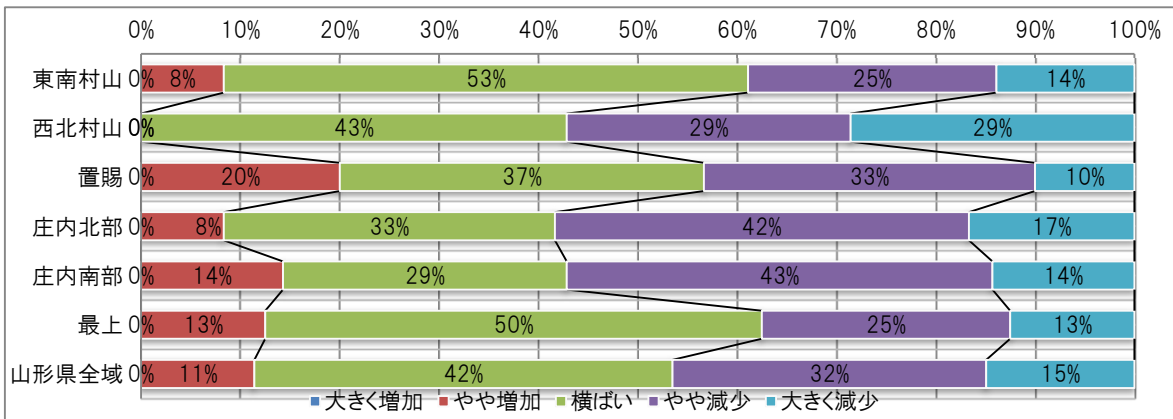
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-26.8	0	2	12	11	3	28	11	39
		0%	7%	43%	39%	11%	100%		
西北村山	-35.0	0	1	2	6	1	10	2	12
		0%	10%	20%	60%	10%	100%		
置賜	-8.0	0	5	13	5	2	25	5	30
		0%	20%	52%	20%	8%	100%		
庄内北部	-20.8	0	0	8	3	1	12	2	14
		0%	0%	67%	25%	8%	100%		
庄内南部	-38.9	0	0	3	5	1	9	5	14
		0%	0%	33%	56%	11%	100%		
最上	-14.3	0	0	5	2	0	7	0	7
		0%	0%	71%	29%	0%	100%		
山形県全域	-22.0	0	8	43	32	8	91	25	116
		0%	9%	47%	35%	9%	100%		



問4:1年後(R5.10.1時点)の取引件数の予測

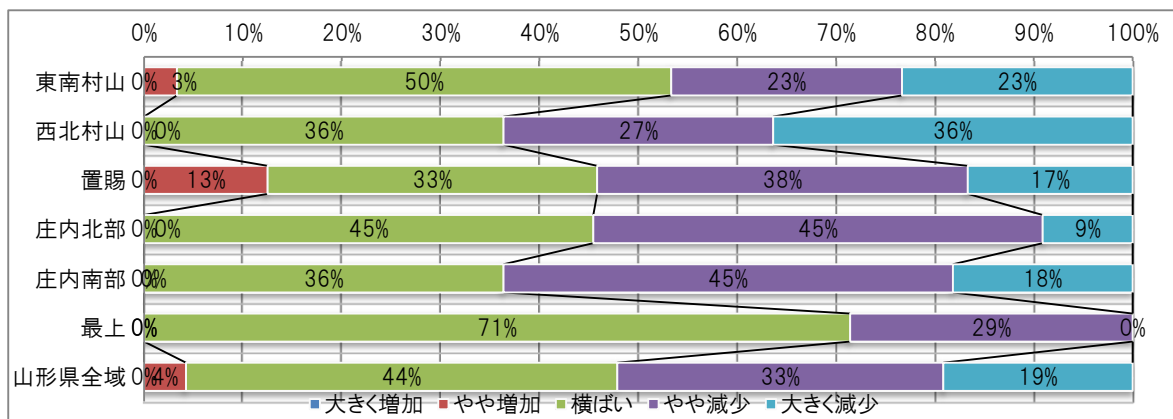
【住宅地】

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	-22.2	0	3	19	9	5	36	5	41
		0%	8%	53%	25%	14%	100%		
西北村山	-42.9	0	0	6	4	4	14	0	14
		0%	0%	43%	29%	29%	100%		
置賜	-16.7	0	6	11	10	3	30	1	31
		0%	20%	37%	33%	10%	100%		
庄内北部	-33.3	0	1	4	5	2	12	2	14
		0%	8%	33%	42%	17%	100%		
庄内南部	-28.6	0	2	4	6	2	14	0	14
		0%	14%	29%	43%	14%	100%		
最上	-18.8	0	1	4	2	1	8	0	8
		0%	13%	50%	25%	13%	100%		
山形県全域	-25.0	0	13	48	36	17	114	8	122
		0%	11%	42%	32%	15%	100%		



【商業地】

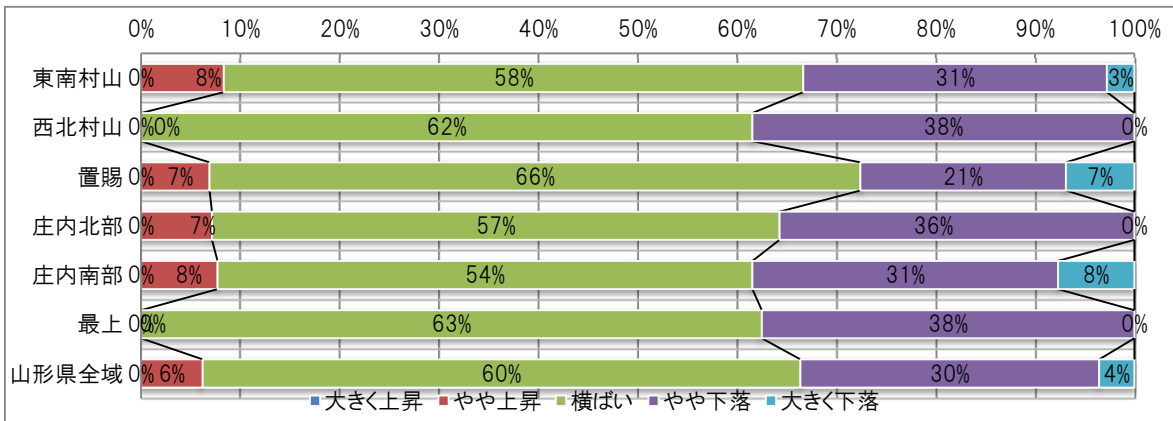
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-33.3	0	1	15	7	7	30	9	39
		0%	3%	50%	23%	23%	100%		
西北村山	-50.0	0	0	4	3	4	11	1	12
		0%	0%	36%	27%	36%	100%		
置賜	-29.2	0	3	8	9	4	24	6	30
		0%	13%	33%	38%	17%	100%		
庄内北部	-31.8	0	0	5	5	1	11	3	14
		0%	0%	45%	45%	9%	100%		
庄内南部	-40.9	0	0	4	5	2	11	3	14
		0%	0%	36%	45%	18%	100%		
最上	-14.3	0	0	5	2	0	7	0	7
		0%	0%	71%	29%	0%	100%		
山形県全域	-33.5	0	4	41	31	18	94	22	116
		0%	4%	44%	33%	19%	100%		



問5:1年前(R3.10.1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	-13.9	0	3	21	11	1	36	5	41
		0%	8%	58%	31%	3%	100%		
西北村山	-19.2	0	0	8	5	0	13	1	14
		0%	0%	62%	38%	0%	100%		
置賜	-13.8	0	2	19	6	2	29	2	31
		0%	7%	66%	21%	7%	100%		
庄内北部	-14.3	0	1	8	5	0	14	0	14
		0%	7%	57%	36%	0%	100%		
庄内南部	-19.2	0	1	7	4	1	13	1	14
		0%	8%	54%	31%	8%	100%		
最上	-18.8	0	0	5	3	0	8	0	8
		0%	0%	63%	38%	0%	100%		
山形県全域	-15.5	0	7	68	34	4	113	9	122
		0%	6%	60%	30%	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	-16.7	0	4	13	12	1	30	8	38
		0%	13%	43%	40%	3%	100%		
西北村山	-25.0	0	0	5	5	0	10	2	12
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
置賜	-18.0	0	0	18	5	2	25	5	30
		0%	0%	72%	20%	8%	100%		
庄内北部	-21.4	0	0	8	6	0	14	0	14
		0%	0%	57%	43%	0%	100%		
庄内南部	-38.5	0	1	3	7	2	13	1	14
		0%	8%	23%	54%	15%	100%		
最上	-21.4	0	0	4	3	0	7	0	7
		0%	0%	57%	43%	0%	100%		
山形県全域	-21.7	0	5	51	38	5	99	16	115
		0%	5%	52%	38%	5%	100%		

