

山形県不動産市場動向 に関するアンケート調査結果

第7回調査（令和6年10月1日時点）

令和6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（R5.10.1時点）の地価との比較	.....	9
問2 1年後（R7.10.1時点）の地価の予測	.....	10
問3 1年前（R5.10.1時点）の取引件数との比較	.....	11
問4 1年後（R7.10.1時点）の取引件数の予測	.....	12
問5 1年前（R5.10.1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5年10月1日から令和6年10月1日（第7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（R6.10.1～R7.10.1）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6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 599
- (4) 回収数 112（回収率：18.7%）
- (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＞

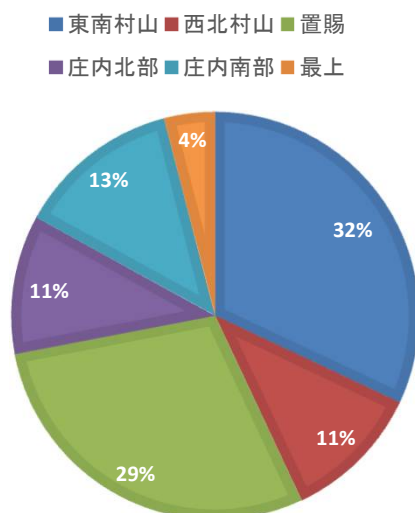


＜回収率等＞

地域区分	発送数	回答数	回収率
東南村山	274	36	13.1%
西北村山	95	12	12.6%
置 賜	100	33	33.0%
庄内北部	46	12	26.1%
庄内南部	60	15	25.0%
最 上	24	4	16.7%
合 計	599	112	18.7%

※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7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
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(R6.10.1)を、1年前(R5.10.1)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(R7.10.1)は、現在(R6.10.1)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(R6.10.1)は、1年前(R5.10.1)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(R7.10.1)は、現在(R6.10.1)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(R6.10.1)は、1年前(R5.10.1)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

村山地域は堅調も今後は西北村山地域以外厳しい状況。

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（+1.4）、西北村山地域（+8.3）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西北村山地域のみが横ばいで、その他の地域は下落と予測されていたが、山形市、天童市を中心とした東南村山地域の住宅地需要は堅調であり、これが西北村山地域へと波及したものと推察される。

来年の地価の推移については、西北村山地域のみが+4.2で上昇、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+1.4から▲9.7へと上昇から下落に転じ、置賜地域（▲8.3から▲12.9）、庄内南部地域（▲3.6から▲10.7）は下落幅が拡大している。また庄内北部地域（▲12.5）、最上地域（▲12.5）は今回と同程度の下落と見られている。県全域では▲3.2から▲9.6と下落幅が拡大し、弱含みの状況が続くものと予測されている。

■ 商業地の地価

東南村山地域、庄内南部地域が好調も今後は西北村山地域以外厳しい状況。

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、東南村山地域（+1.7）、庄内南部地域（+7.7）が上昇、西北村山地域（±0.0）、最上地域（±0.0）が横ばい、その他の地域は下落と見られている。

昨年度調査時点の予測値では県内全地域で下落が予測されていたが、山形市を中心とする東南村山地域では、割安感による都心回帰やマンション素地需要の高まりが見られ、また鶴岡市を中心とする庄内南部地域ではホテル建設等が影響したものと推察される。

来年の地価の推移については、西村山地域が±0.0から+4.5へ上昇、最上地域が横ばいとなっているが、その他の地域では下落と予測されている。

地域別では、東南村山地域が+1.7から▲7.8、庄内南部地域が+7.7から▲11.5へと下落に転じ、最上地域は横ばい、置賜地域は▲3.8から▲5.8へと下落幅が拡大、庄内北部地域は同程度の下落となっている。住宅地需要の上昇が予測されている西北村山地域以外は今後弱含みの状況が続くものと予測されている。

■ 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

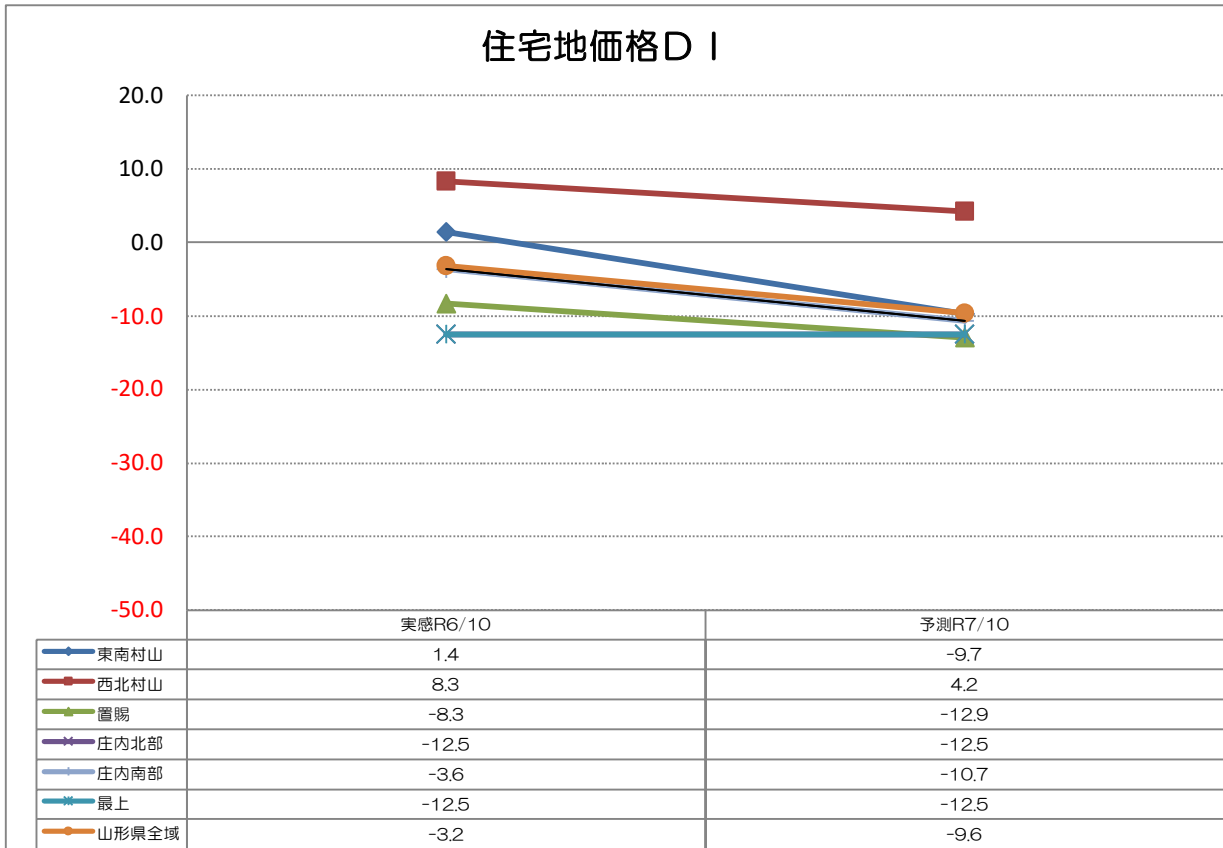
① 東南村山

- 少子化による住宅着工件数の減少傾向は今後も続き、また住宅建設関連資材の高騰により、一般購入者が住宅新築に手が届かない状況となっている。ひいては関連する土地の取引も減少すると思われる（山形市）
- 拡張計画のある道路が山形市内に何力所かありますが、その中で拡張する道路としない道路が出てきそう。拡張工事する道路について土地及びその周辺は少し高くなりそうだ。（山形市）
- 建築費用の増加により、借入可能額に対する土地価格に負荷が生じているため、購入可能者が減少している状況であり、今後、金利上昇、物価上昇の傾向にあるため、宅地売買数は厳しい数字が続いていくと思われる。（山形市等）
- 市内中心部では取引価格が上がっているが、郊外になると以前のような価格帯では売れないと感じている。（山形市等）
- 建築費の上昇により土地の需要が郊外の安価なものに移ってきている印象（山形市）。他のエリアについては動きが鈍い。分譲（宅地）系はやや動きあり。（山形市）
- 建築関係会社からは、お客様の予算の都合で土地の予算を削られる傾向にあるようです。（山形市等）

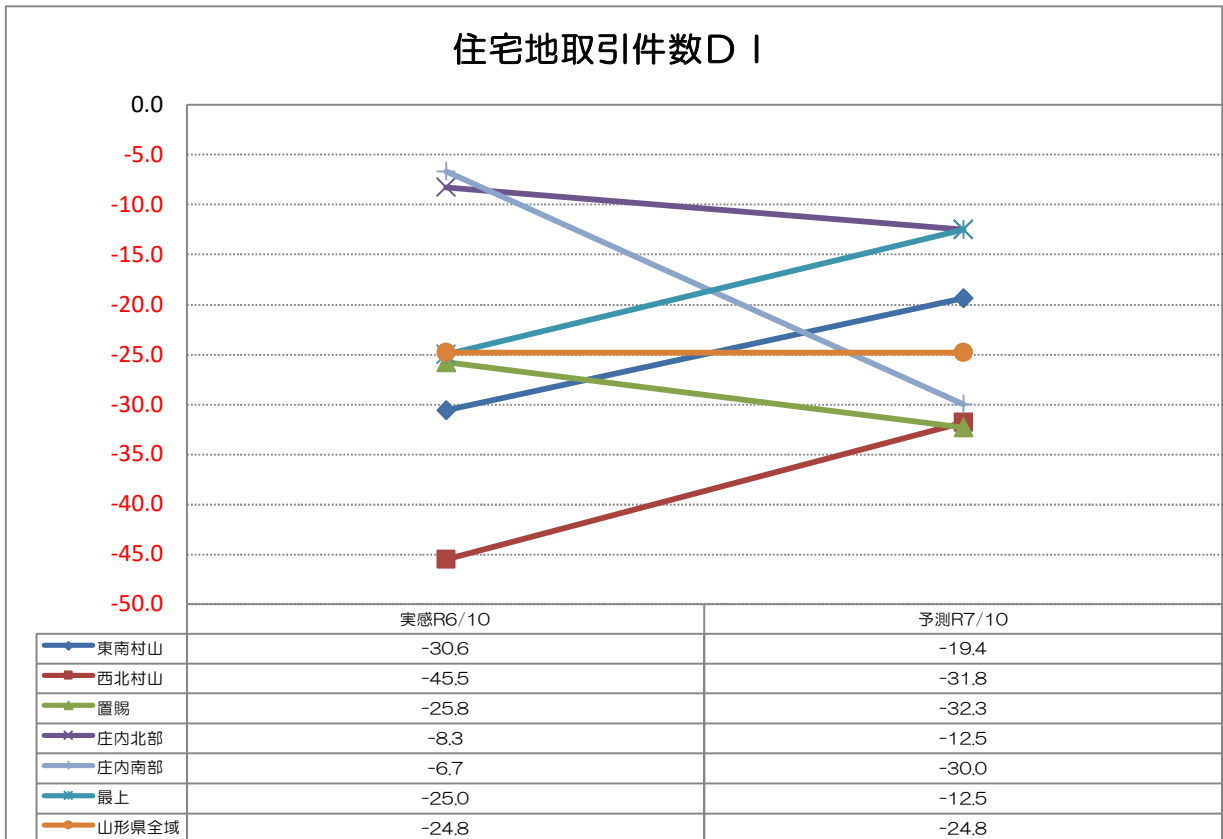
- ② 西北村山
- 東根市が急激に上昇傾向。（天童市）
 - 山形市、天童市の地価上昇により、寒河江に購入者が流れてきている動きがある。物価高、高齢化と地方の地価が上がる要因はこの先、一極化に伴う移動しかないのかと不安になる。（寒河江市）
 - 人口減少が要因（河北町）
- ③ 置賜
- 造成費用が高くなってきているので分譲地の値段も上がり、問い合わせは減少にある。土地より中古住宅の問い合わせが増えた。（南陽市）
 - 不動産取引は減少の傾向であり、今後も増える要因が見当たらない（人口減少のため）。アパート賃料においても物価上昇しているが、家賃は上げられない（空室が多いため）。（高畠町）
- ④ 庄内北部
- 建築費が高くなり、また住宅購入層の年齢人口が少なくなり、住宅用地の販売は厳しいと思います。（酒田市）
- ⑤ 庄内南部
- 一般住宅に適した土地が不足しております。あっても建築条件付の土地となっており、なかなか土地を希望のお客様へ提案することができない状況です。現在の土地価格、今後の土地価格に関しては、鶴岡市でも地域により、上昇及び下落になるかと思えます。（鶴岡市）
 - 相場より少し安価にすると成約率が上がると感じております。（鶴岡市）
 - 分譲地等の価格が上昇傾向にあるので、それに伴い近隣の地価が上昇する感じがある。（鶴岡市等）
- ⑥ 最上

(2) 動向判断指数 (D I) による分析

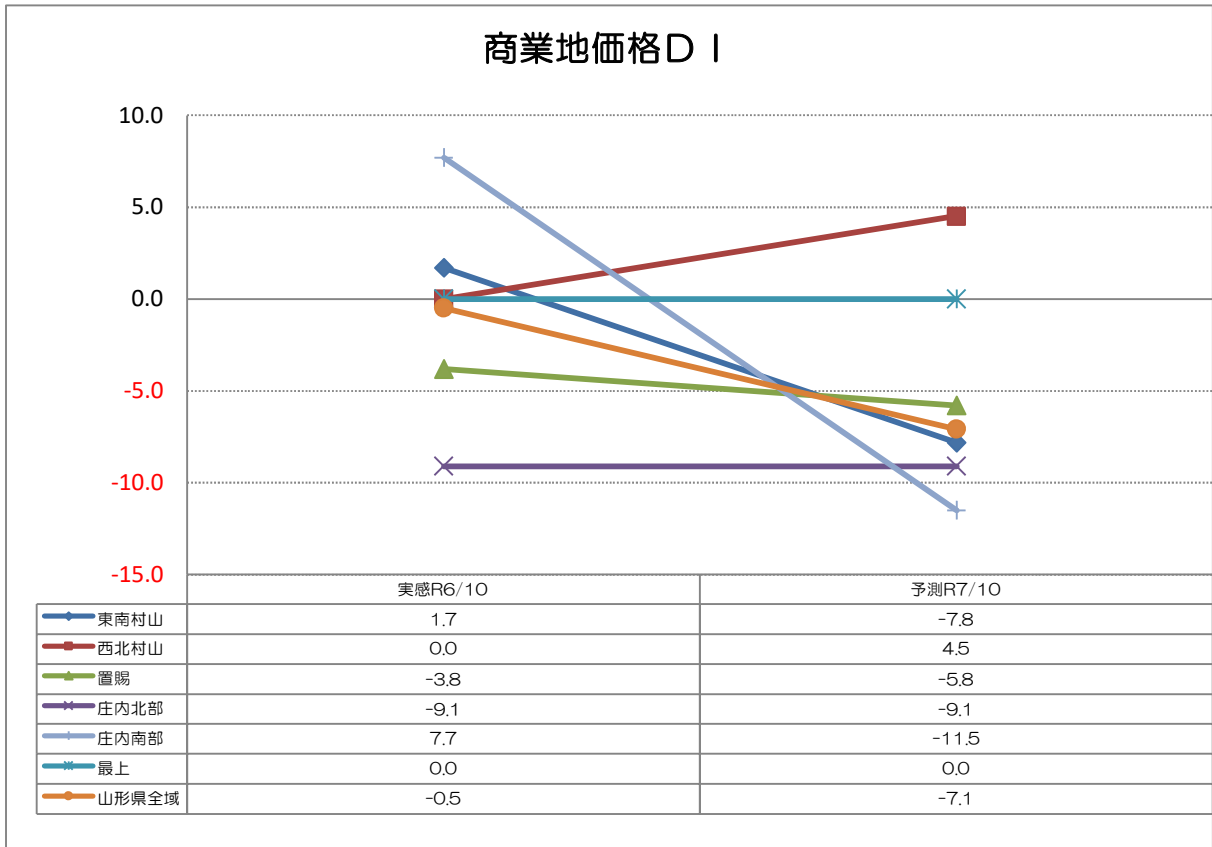
問1, 2



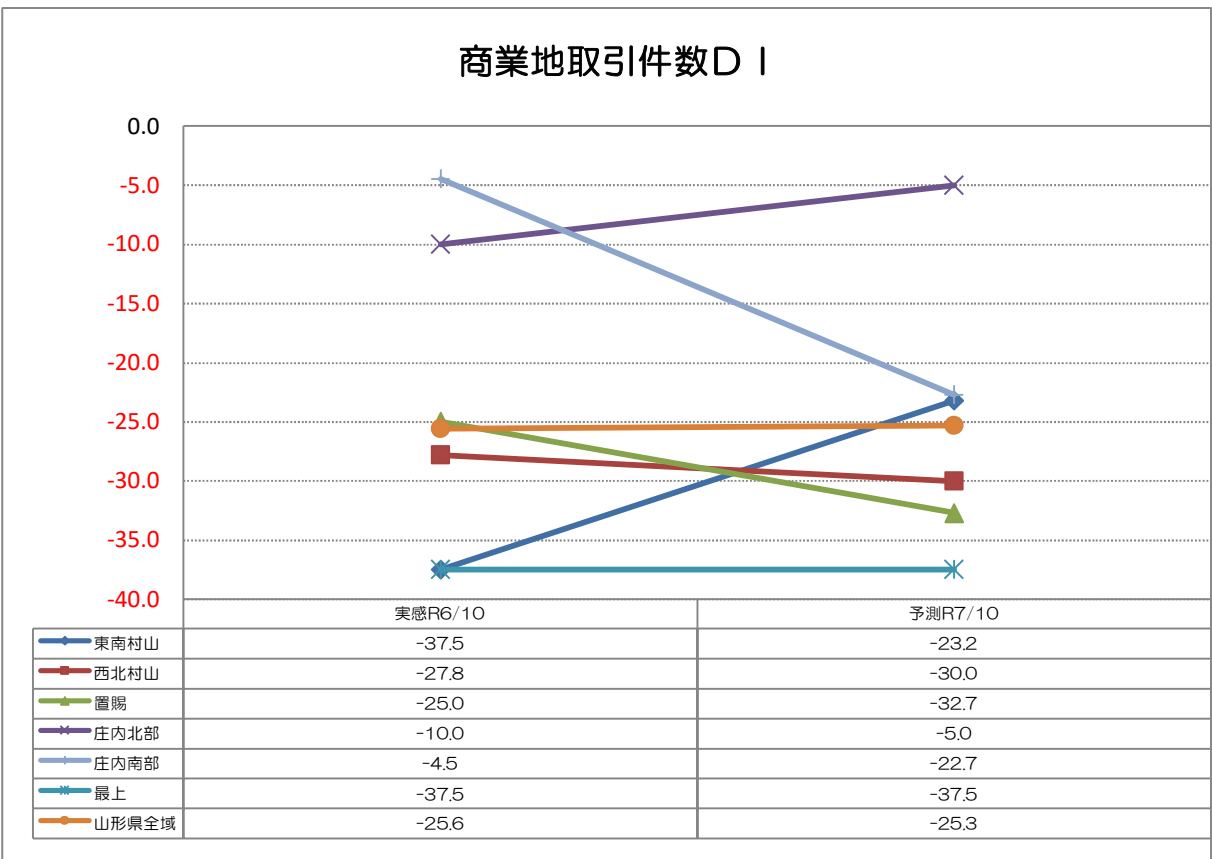
問3, 4



問1, 2



問3, 4



問5

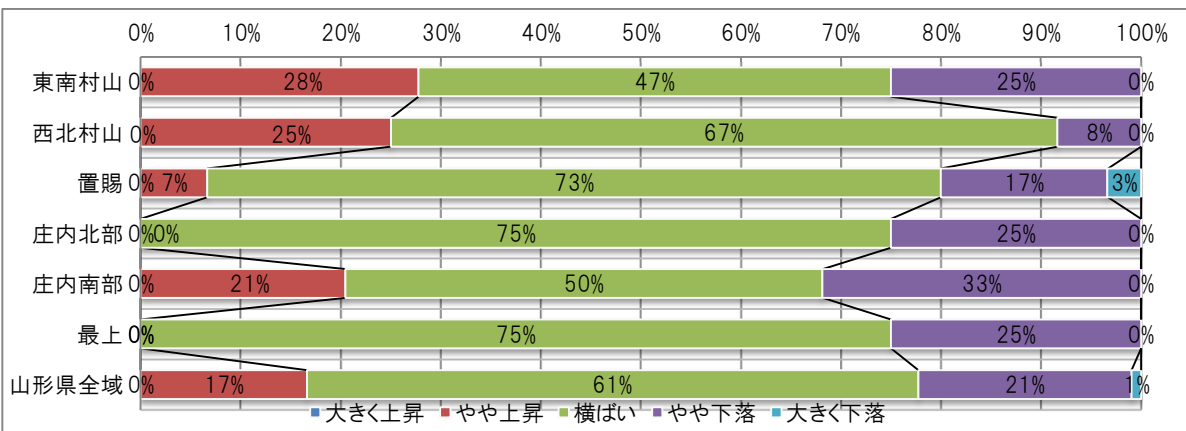


2. 設問ごとの回答内訳

問1:1年前(R5.10.1時点)の地価との比較

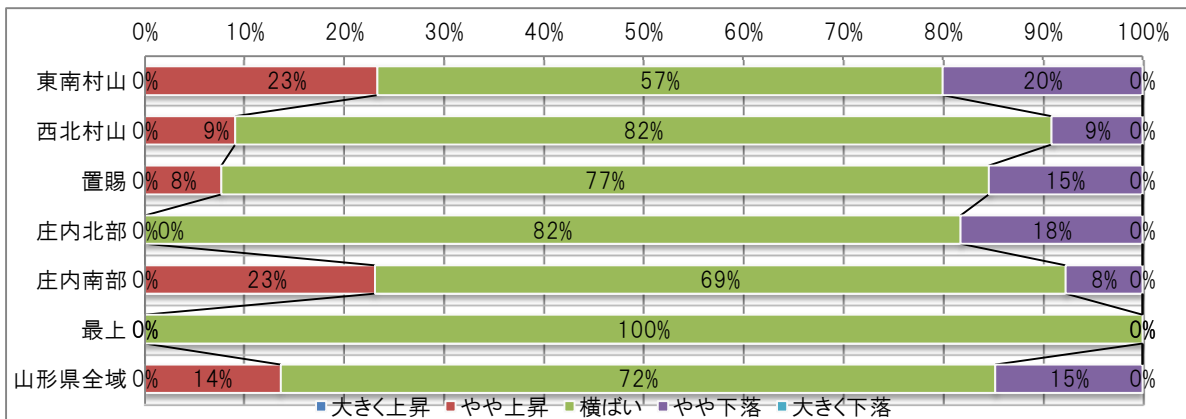
【住宅地】

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	1.4	0	10	17	9	0	36	0	36
		0%	28%	47%	25%	0%	100%		
西北村山	8.3	0	3	8	1	0	12	0	12
		0%	25%	67%	8%	0%	100%		
置賜	-8.3	0	2	22	5	1	30	3	33
		0%	7%	73%	17%	3%	100%		
庄内北部	-12.5	0	0	9	3	0	12	0	12
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
庄内南部	-3.6	0	3	7	4	0	14	1	15
		0%	21%	50%	33%	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	-3.2	0	18	66	23	1	108	4	112
		0%	17%	61%	21%	1%	100%		



【商業地】

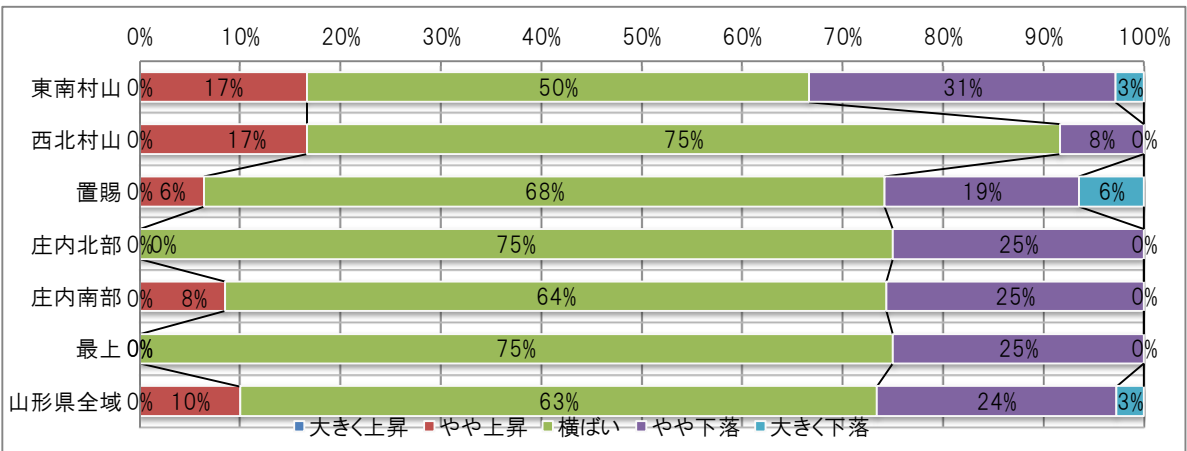
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	1.7	0	7	17	6	0	30	6	36
		0%	23%	57%	20%	0%	100%		
西北村山	0.0	0	1	9	1	0	11	1	12
		0%	9%	82%	9%	0%	100%		
置賜	-3.8	0	2	20	4	0	26	7	33
		0%	8%	77%	15%	0%	100%		
庄内北部	-9.1	0	0	9	2	0	11	1	12
		0%	0%	82%	18%	0%	100%		
庄内南部	7.7	0	3	9	1	0	13	2	15
		0%	23%	69%	8%	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	-0.5	0	13	68	14	0	95	17	112
		0%	14%	72%	15%	0%	100%		



問2:1年後(R7.10.1時点)の地価の予測

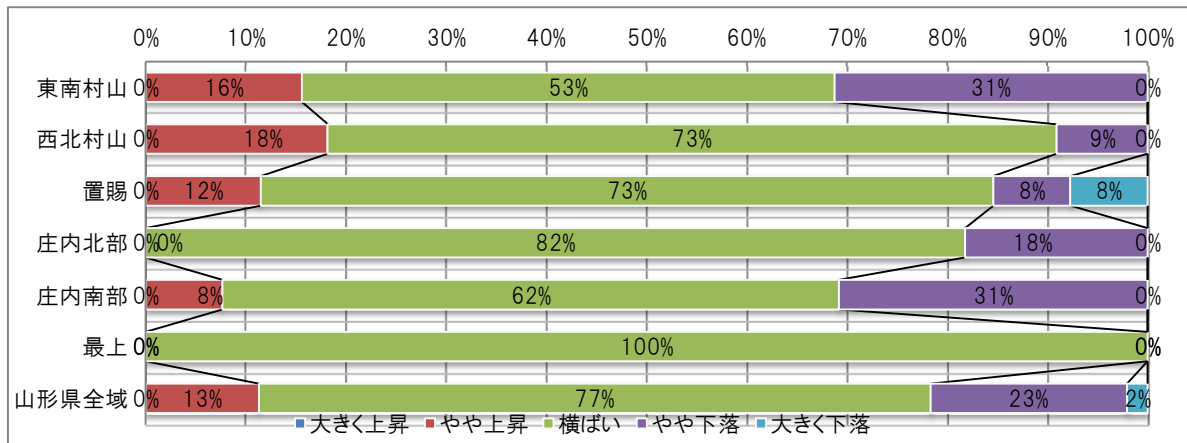
【住宅地】

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	-9.7	0	6	18	11	1	36	0	36
		0%	17%	50%	31%	3%	100%		
西北村山	4.2	0	2	9	1	0	12	0	12
		0%	17%	75%	8%	0%	100%		
置賜	-12.9	0	2	21	6	2	31	2	33
		0%	6%	68%	19%	6%	100%		
庄内北部	-12.5	0	0	9	3	0	12	0	12
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
庄内南部	-10.7	0	1	9	4	0	14	1	15
		0%	8%	64%	29%	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	-9.6	0	11	69	26	3	109	3	112
		0%	10%	63%	24%	3%	100%		



【商業地】

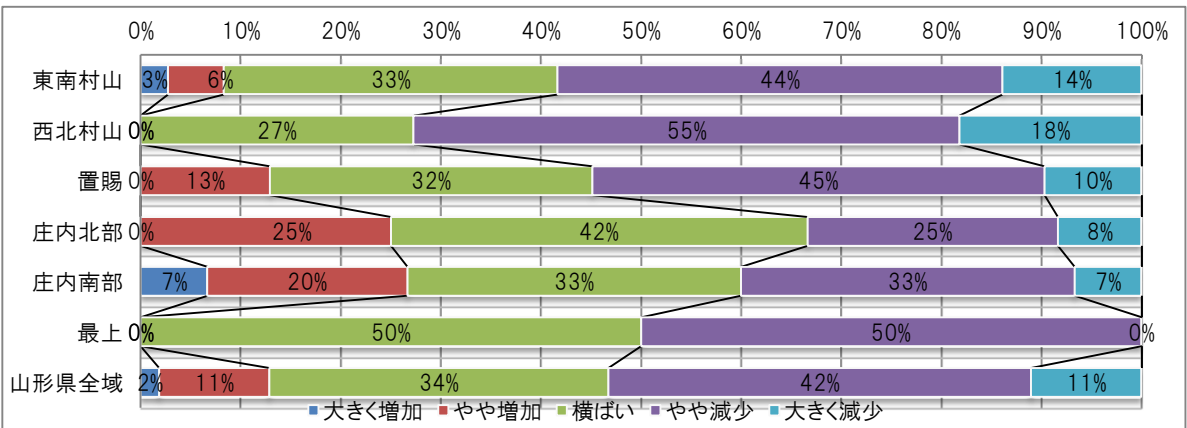
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-7.8	0	5	17	10	0	32	4	36
		0%	16%	53%	31%	0%	100%		
西北村山	4.5	0	2	8	1	0	11	1	12
		0%	18%	73%	9%	0%	100%		
置賜	-5.8	0	3	19	2	2	26	7	33
		0%	12%	73%	8%	8%	100%		
庄内北部	-9.1	0	0	9	2	0	11	1	12
		0%	0%	82%	18%	0%	100%		
庄内南部	-11.5	0	1	8	4	0	13	2	15
		0%	8%	62%	31%	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	-7.1	0	11	65	19	2	84	15	112
		0%	13%	77%	23%	2%	100%		



問3:1年前(R5.10.1時点)の取引件数との比較

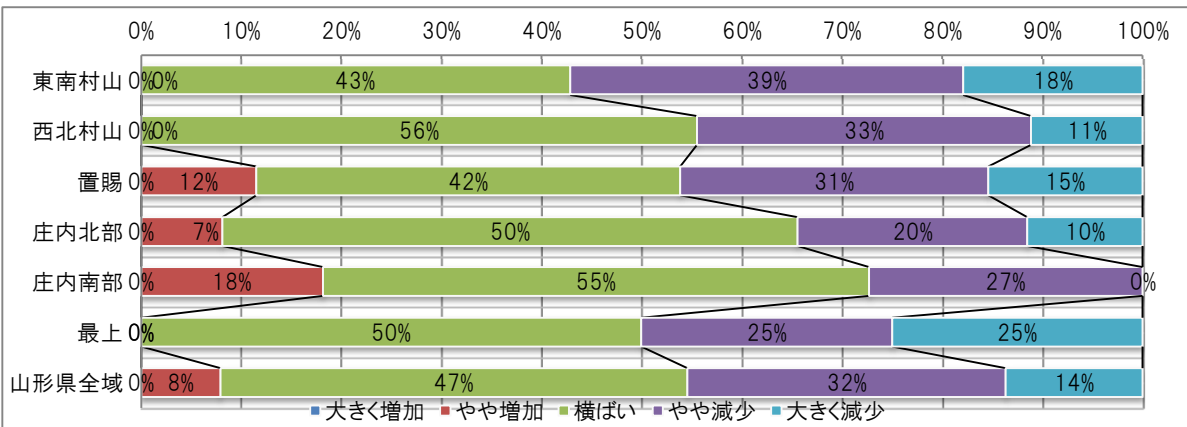
【住宅地】

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	-30.6	1	2	12	16	5	36	0	36
		3%	6%	33%	44%	14%	100%		
西北村山	-45.5	0	0	3	6	2	11	1	12
		0%	0%	27%	55%	18%	100%		
置賜	-25.8	0	4	10	14	3	31	2	33
		0%	13%	32%	45%	10%	100%		
庄内北部	-8.3	0	3	5	3	1	12	0	12
		0%	25%	42%	25%	8%	100%		
庄内南部	-6.7	1	3	5	5	1	15	0	15
		7%	20%	33%	33%	7%	100%		
最上	-25.0	0	0	2	2	0	4	0	4
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
山形県全域	-24.8	2	12	37	46	12	109	3	112
		2%	11%	34%	42%	11%	100%		



【商業地】

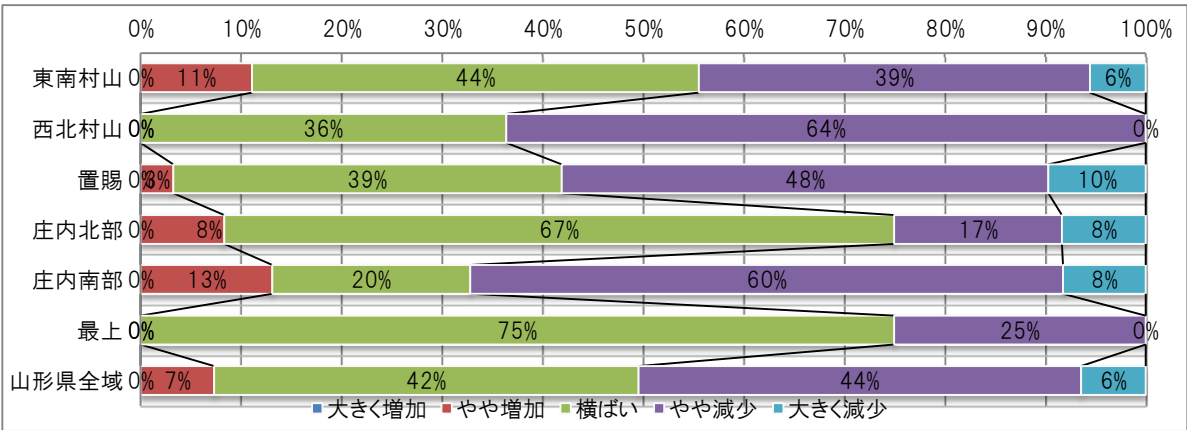
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-37.5	0	0	12	11	5	28	8	36
		0%	0%	43%	39%	18%	100%		
西北村山	-27.8	0	0	5	3	1	9	3	12
		0%	0%	56%	33%	11%	100%		
置賜	-25.0	0	3	11	8	4	26	7	33
		0%	12%	42%	31%	15%	100%		
庄内北部	-10.0	0	2	5	2	1	10	2	12
		0%	7%	50%	20%	10%	100%		
庄内南部	-4.5	0	2	6	3	0	11	4	15
		0%	18%	55%	27%	0%	100%		
最上	-37.5	0	0	2	1	1	4	0	4
		0%	0%	50%	25%	25%	100%		
山形県全域	-25.6	0	7	41	28	12	88	24	112
		0%	8%	47%	32%	14%	100%		



問4:1年後(R7.10.1時点)の取引件数の予測

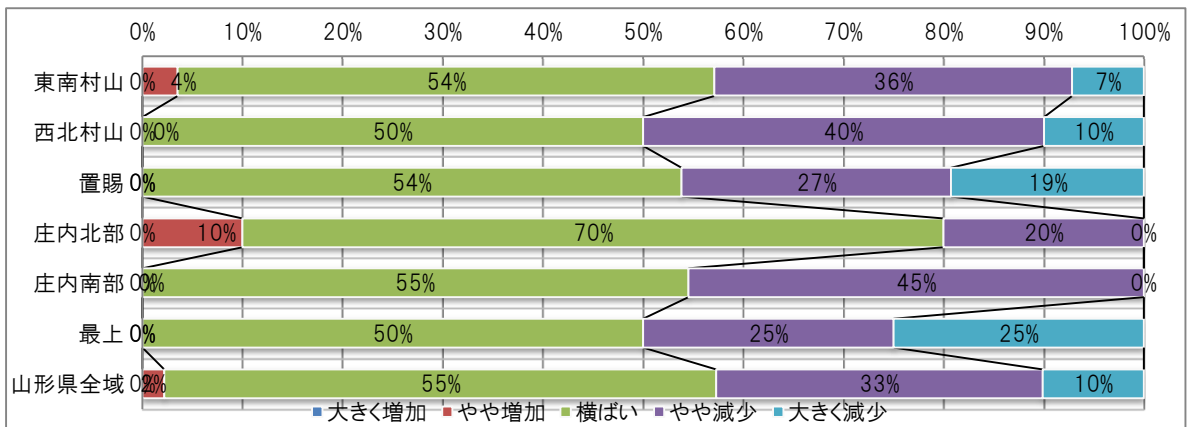
【住宅地】

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	-19.4	0	4	16	14	2	36	0	36
		0%	11%	44%	39%	6%	100%		
西北村山	-31.8	0	0	4	7	0	11	1	12
		0%	0%	36%	64%	0%	100%		
置賜	-32.3	0	1	12	15	3	31	2	33
		0%	3%	39%	48%	10%	100%		
庄内北部	-12.5	0	1	8	2	1	12	0	12
		0%	8%	67%	17%	8%	100%		
庄内南部	-30.0	0	2	3	9	1	15	0	15
		0%	13%	20%	60%	8%	100%		
最上	-12.5	0	0	3	1	0	4	0	4
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
山形県全域	-24.8	0	8	46	48	7	109	3	112
		0%	7%	42%	44%	6%	100%		



【商業地】

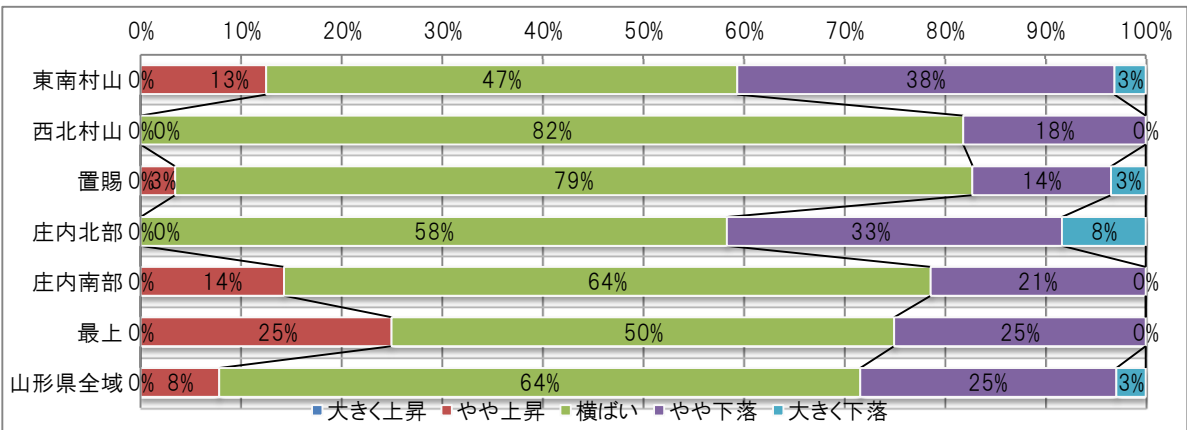
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-23.2	0	1	15	10	2	28	8	36
		0%	4%	54%	36%	7%	100%		
西北村山	-30.0	0	0	5	4	1	10	2	12
		0%	0%	50%	40%	10%	100%		
置賜	-32.7	0	0	14	7	5	26	7	33
		0%	0%	54%	27%	19%	100%		
庄内北部	-5.0	0	1	7	2	0	10	2	12
		0%	10%	70%	20%	0%	100%		
庄内南部	-22.7	0	0	6	5	0	11	4	15
		0%	0%	55%	45%	0%	100%		
最上	-37.5	0	0	2	1	1	4	0	4
		0%	0%	50%	25%	25%	100%		
山形県全域	-25.3	0	2	49	29	9	89	23	112
		0%	2%	55%	33%	10%	100%		



問5:1年前(R5.10.1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	-15.6	0	4	15	12	1	32	4	36
		0%	13%	47%	38%	3%	100%		
西北村山	-9.1	0	0	9	2	0	11	1	12
		0%	0%	82%	18%	0%	100%		
置賜	-8.6	0	1	23	4	1	29	4	33
		0%	3%	79%	14%	3%	100%		
庄内北部	-25.0	0	0	7	4	1	12	0	12
		0%	0%	58%	33%	8%	100%		
庄内南部	-3.6	0	2	9	3	0	14	1	15
		0%	14%	64%	21%	0%	100%		
最上	0.0	0	1	2	1	0	4	0	4
		0%	25%	50%	25%	0%	100%		
山形県全域	-11.8	0	8	65	26	3	102	10	112
		0%	8%	64%	25%	3%	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	-20.0	0	4	13	10	3	30	6	36
		0%	13%	43%	33%	10%	100%		
西北村山	-11.1	0	0	7	2	0	9	3	12
		0%	0%	78%	22%	0%	100%		
置賜	-12.5	0	1	20	6	1	28	5	33
		0%	4%	71%	21%	4%	100%		
庄内北部	-22.7	0	0	7	3	1	11	1	12
		0%	0%	64%	27%	9%	100%		
庄内南部	3.6	0	2	11	1	0	14	1	15
		0%	14%	79%	7%	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	-13.5	0	7	61	23	5	96	16	112
		0%	7%	64%	24%	5%	100%		

