

山 形 県 不 動 産 市 場 動 向 に 関 す る ア ン ケ ー ト 調 査 結 果

第8回調査（令和7年10月1日時点）

令和7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（R6.10.1時点）の地価との比較	・・・・・・・・・・・・・・・・	9
問2 1年後（R8.10.1時点）の地価の予測	・・・・・・・・・・・・・・・・	10
問3 1年前（R6.10.1時点）の取引件数との比較	・・・・・・・・・・・・・・・・	11
問4 1年後（R8.10.1時点）の取引件数の予測	・・・・・・・・・・・・・・・・	12
問5 1年前（R6.10.1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6年10月1日から令和7年10月1日（第8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（R7.10.1～R8.10.1）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7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 115（回収率：19.2%）
- (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＞



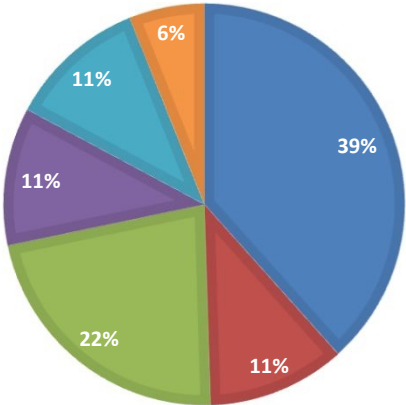
＜回収率等＞

地域区分	発送数	回答数	回収率
東南村山	274	44	16.1%
西北村山	95	13	13.7%
置 賜	100	25	25.0%
庄内北部	46	13	28.3%
庄内南部	60	13	21.7%
最 上	24	7	29.2%
合 計	599	115	19.2%

※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8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(R7.10.1)を、1年前(R6.10.1)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(R8.10.1)は、現在(R7.10.1)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(R7.10.1)は、1年前(R6.10.1)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(R8.10.1)は、現在(R7.10.1)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(R7.10.1)は、1年前(R6.10.1)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県全域で厳しい状況。

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（+11.6）、西北村山地域（+4.2）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上昇で、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引き続き堅調であり、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、昨年度調査の予測値では西北村山地域のみが上昇と予測されていたが、今回調査では全ての地域で下落と予測されている。

地域別では、東南村山地域が+11.6から▲3.5、西北村山地域が+4.2から▲15.4へと上昇から下落に転じ、庄内南部地域（▲11.5から▲16.7）、最上地域（▲8.3から▲25.0）では下落幅が拡大している。また置賜地域（▲14.0から▲8.3）では下落幅が縮小、庄内北部地域（▲11.5）は今回と同程度の下落と見られている。県全域では▲1.3から▲9.5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

東南村山地域は堅調も今後は県全域で厳しい状況。

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（+10.5）が上昇、西北村山地域（±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西北村山地域及び最上地域を除く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や西北村山地域では、都心回帰やマンション素地需要等の底堅さ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、東南村山地域のみが上昇継続の予測で、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+10.5から+2.6と上昇幅縮小ながら上昇継続、西北村山地域は±0.0から▲13.6へと下落に転じ、庄内南部地域（▲4.2から▲13.6）及び最上地域（▲10.0から▲30.0）は下落幅が拡大、庄内北部地域（▲25.0から▲25.0）は同程度の下落、置賜地域（▲23.8から▲12.5）では下落幅が縮小となっている。県全域では▲5.1から▲10.3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。

■ 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

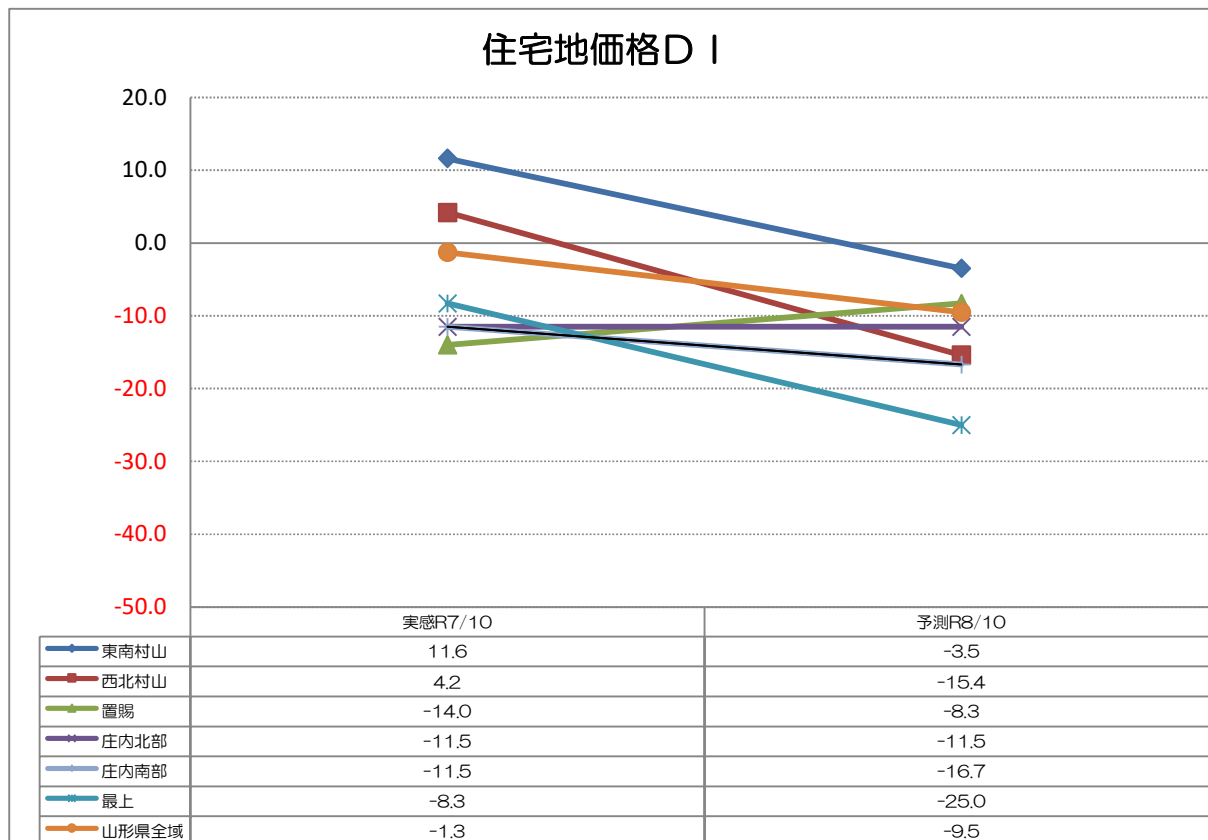
① 東南村山

- 山形市北部エリアは宅地については飽和状態、今後、西、南エリアで供給が増えてくるのでは。調整区域の活用が必要と思われる。（山形市）
- 住宅資材の高騰等により新築住宅の減少が土地取引にも影響している。新築住宅の減少が中古住宅・空家の取引の増加という流れにまだ至っていない。（山形市）
- 土地を購入して家を新築しようと考えている方々の中には新築費の高騰により新築をあきらめている方がいる。住宅メーカーも新築件数の減少により、リフォーム部門の強化、あるいは住宅メーカーがアパートを新築した時、街の不動産屋が管理・仲介をしていたが、建てた住宅メーカーが直接管理・仲介をやるようになってきた。住宅メーカーも厳しいが、街の不動産屋も厳しい時代に入ったと思う。（山形市）
- 商業地は人の集まる所、利用価値の高い所への関心度、需要は高い。反面、外れた所への需要は低く二極化しているが、まとまった面積への要望が多い（売買・賃貸）。今後建築費の高騰が不動産の需要を低下させられると思われる。利便性の高い場所でのファミリー向け賃貸は需要が増えるのではないだろうか。（山形市）
- 調整区域の住宅地に対する需要が減少している感じがしている。（山形市）
- 山形大学周辺の小白川町等では、山大生協の学生会館の新築の影響で空室が多くなっている。（山形市）

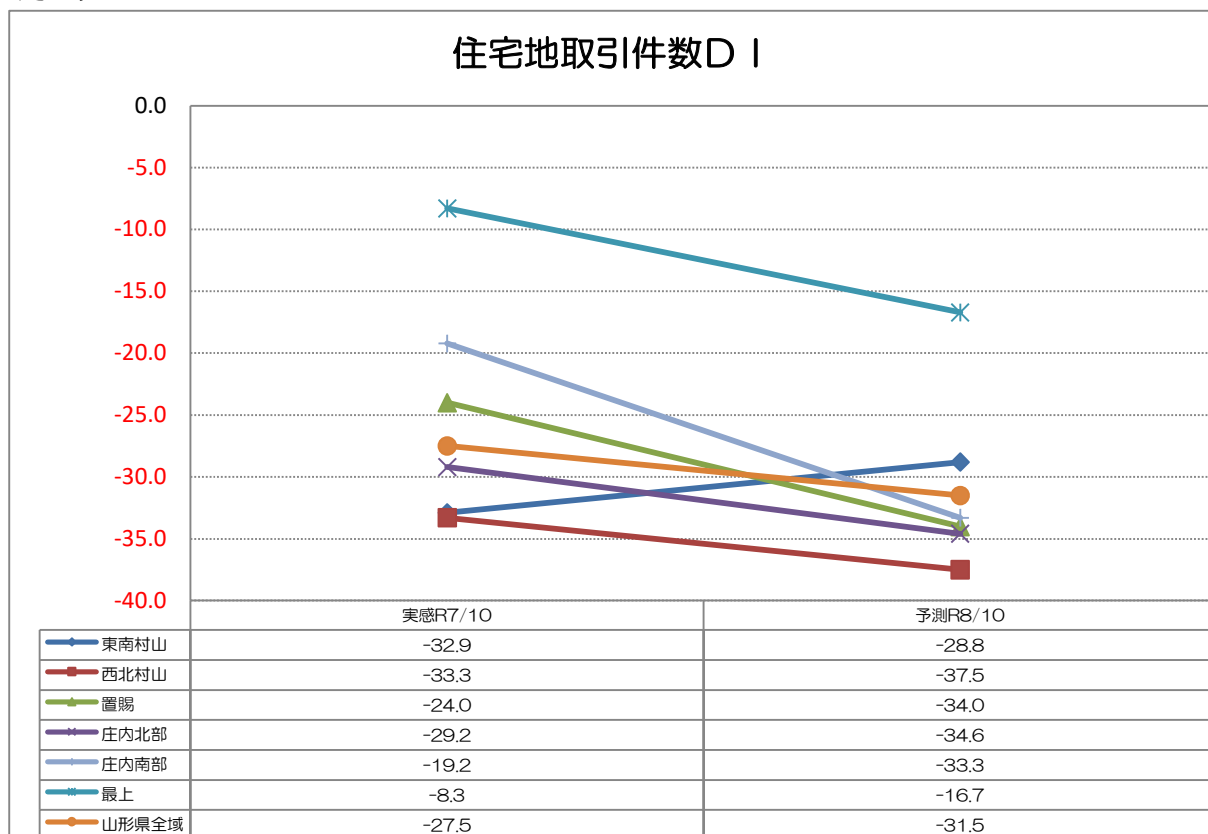
- 賃貸アパートの空室が目立つ（古い建物）。（山形市等）
 - 平布地区について近隣に宅造（見込地）ができ、20数区画販売見込である。その他宅造地が点在し、比較的当地区で住宅建築の今後の進展が見込まれる模様。（天童市）
 - 人口減少をいかに食い止めるか。空家・一人暮らし世帯の完全な把握に今後の業者の生き残りがあると考える。（天童市）
 - 東根神町の価格上昇が顕著。山形市内は高くて手が出ない。天童も一部業者が高値をつけて分譲しており、これが完売に近く、これにより既存宅地も価格上昇の兆しが見られる。（天童市）
- ② 西北村山
- 建物価格が大きくアップしていて、これに影響されての地価・取引件数の減少が出ている。（東根市）
- ③ 置賜
- 建築費の高騰で不動産取引が減少傾向にある。（南陽市）
 - 西置賜（長井市）は土地の動きが少なく、中古物件の動きが目立ってきている。ただ、状態の良い中古物件が少ないため、扱いも難しいことが多い。（長井市）
 - 建築費、資材等の値上がりにより、新築物件、土地の売買の件数が減少している。（長井市）
- ④ 庄内北部
- 住宅の価格が高くなって、土地が安くないと購入できないようだ。土地の取引も少ない。（酒田市）
 - 建築コストアップ、人口減少より、今後も土地売買の取引件数の減少、価格の下落が続いていくと思う。（酒田市）
 - 地価が変わらないのに解体費が増えているので、所有者がマイナスになる場合がある（遊佐町、旧八幡町、旧松山町）。（酒田市）
 - 空家のための売却相談は増えている。解体費用が高額の場合、売却希望額で不足、結果長期間売却が進まない感じがあり、所有者様への説明理解がとても重要。（酒田市等）
- ⑤ 庄内南部
- ⑥ 最上

(2) 動向判断指数 (D I) による分析

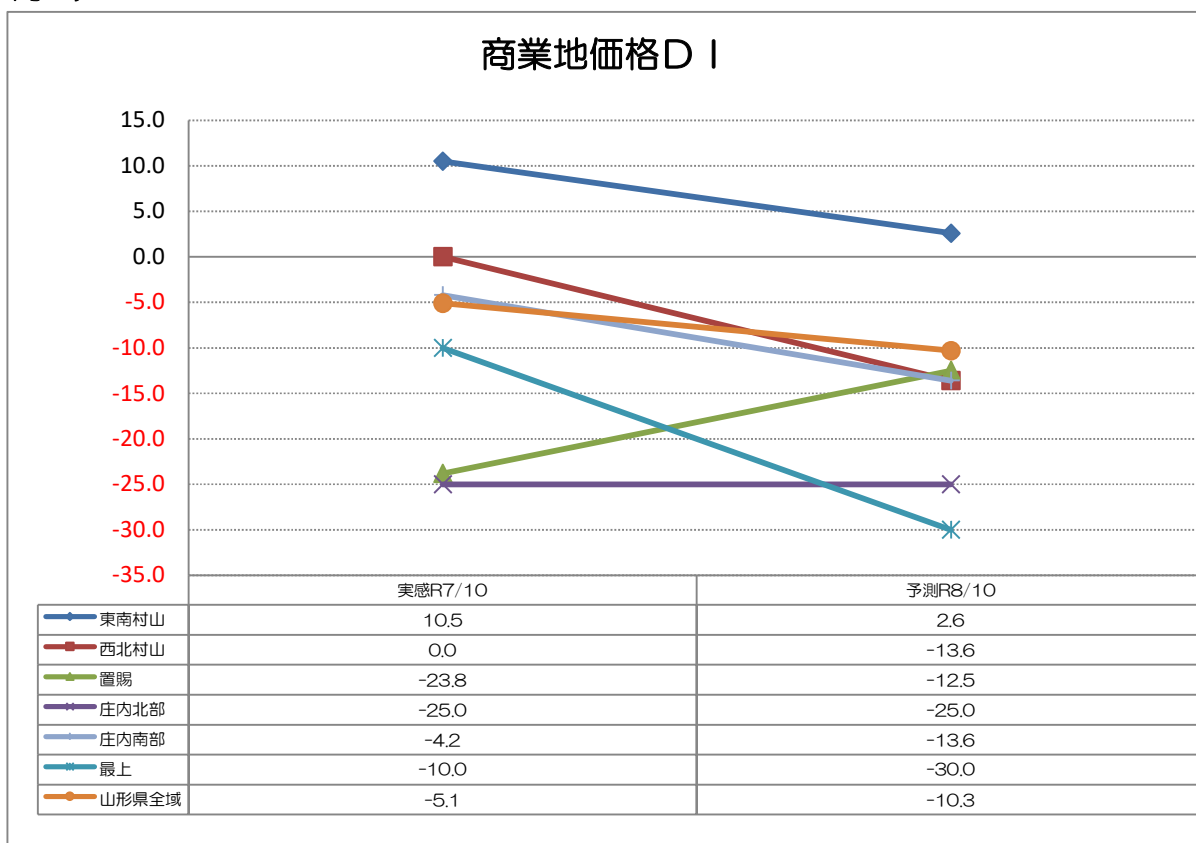
問1, 2



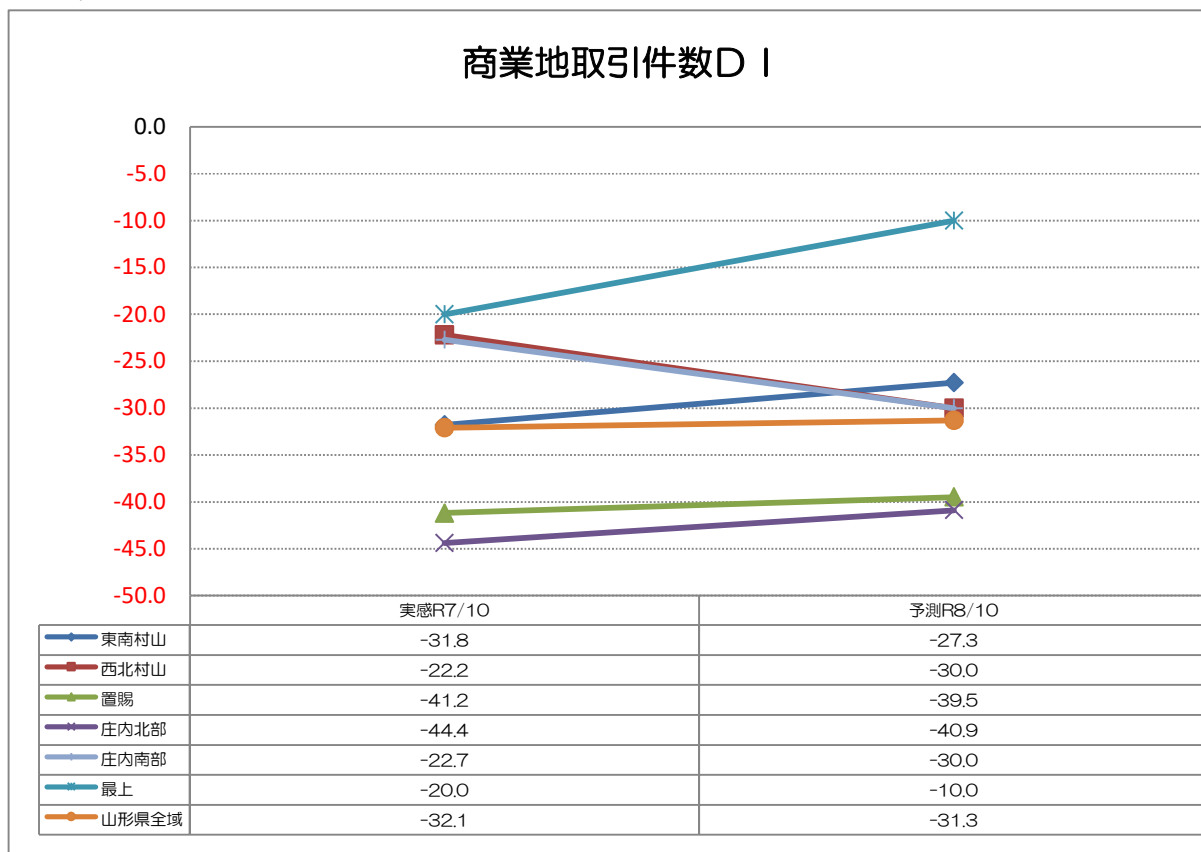
問3, 4



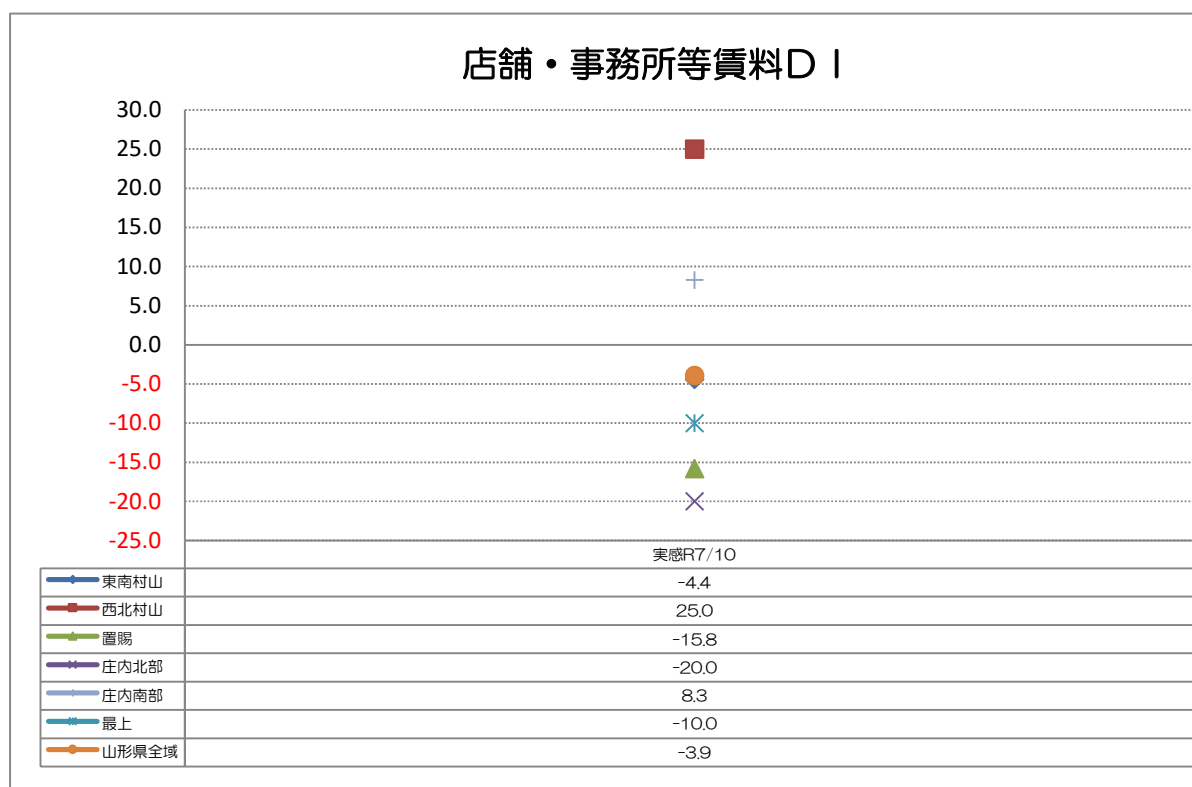
問1, 2



問3, 4



問5

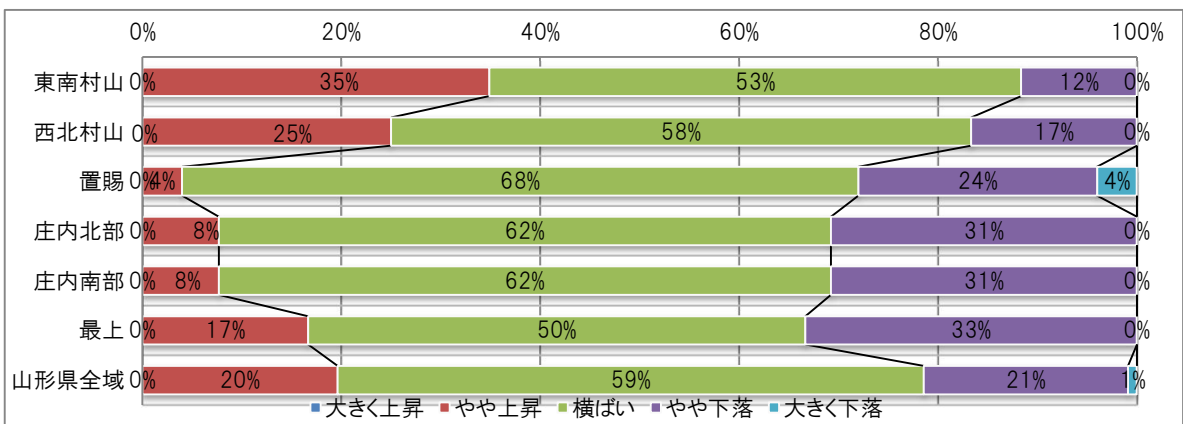


2. 設問ごとの回答内訳

問1:1年前(R6.10.1時点)の地価との比較

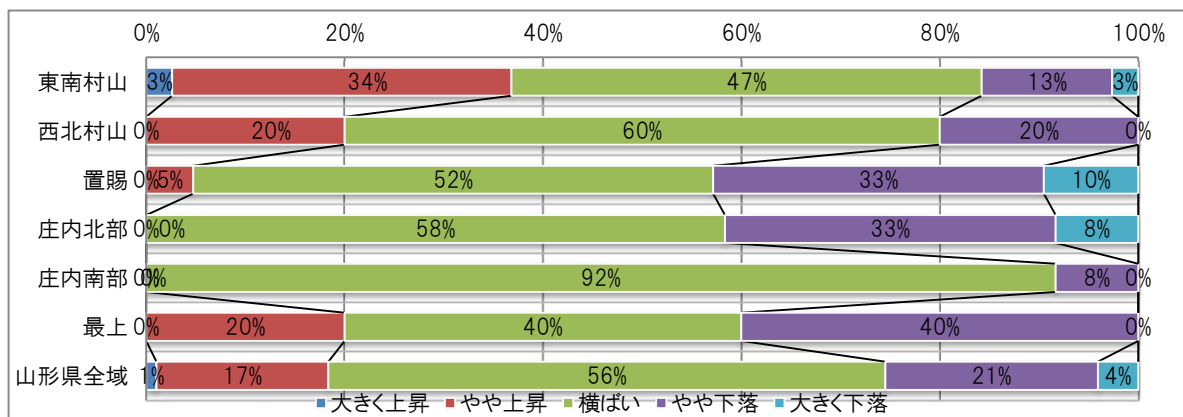
【住宅地】

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	11.6	0 0%	15 35%	23 53%	5 12%	0 0%	43 100%	0	43
西北村山	4.2	0 0%	3 25%	7 58%	2 17%	0 0%	12 100%	1	13
置賜	-14.0	0 0%	1 4%	17 68%	6 24%	1 4%	25 100%	0	25
庄内北部	-11.5	0 0%	1 8%	8 62%	4 31%	0 0%	13 100%	0	13
庄内南部	-11.5	0 0%	1 8%	8 62%	4 31%	0 0%	13 100%	0	13
最上	-8.3	0 0%	1 17%	3 50%	2 33%	0 0%	6 100%	1	7
山形県全域	-1.3	0 0%	22 20%	66 59%	23 21%	1 1%	112 100%	2	114



【商業地】

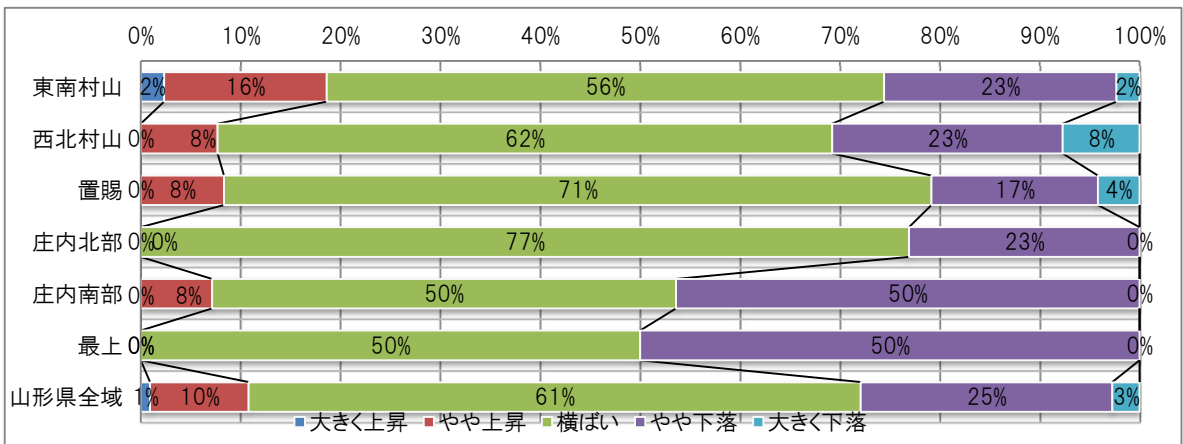
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	10.5	1 3%	13 34%	18 47%	5 13%	1 3%	38 100%	2	40
西北村山	0.0	0 0%	2 20%	6 60%	2 20%	0 0%	10 100%	1	11
置賜	-23.8	0 0%	1 5%	11 52%	7 33%	2 10%	21 100%	1	22
庄内北部	-25.0	0 0%	0 0%	7 58%	4 33%	1 8%	12 100%	0	12
庄内南部	-4.2	0 0%	0 0%	11 92%	1 8%	0 0%	12 100%	1	13
最上	-10.0	0 0%	1 20%	2 40%	2 40%	0 0%	5 100%	2	7
山形県全域	-5.1	1 1%	17 17%	55 56%	21 21%	4 4%	98 100%	7	105



問2:1年後(R8.10.1時点)の地価の予測

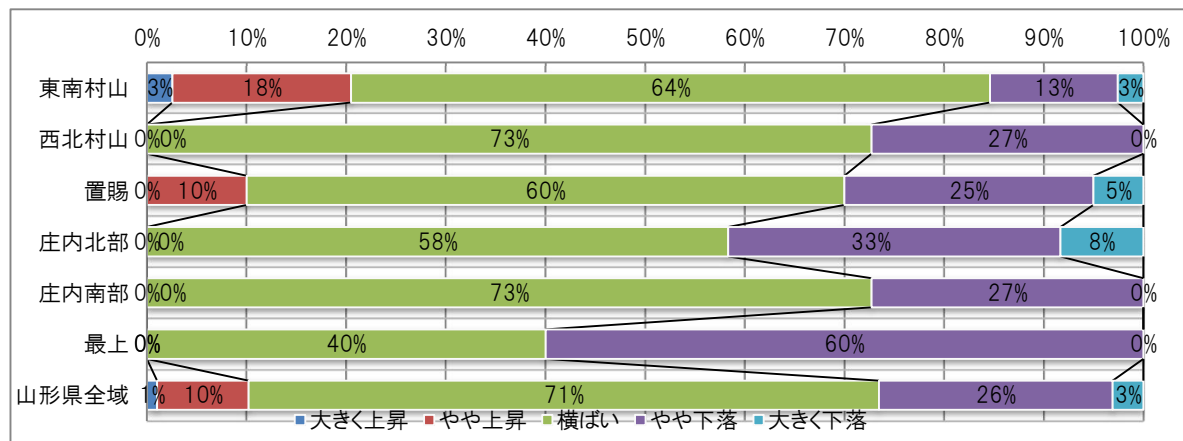
【住宅地】

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	-3.5	1	7	24	10	1	43	0	43
		2%	16%	56%	23%	2%	100%		
西北村山	-15.4	0	1	8	3	1	13	0	13
		0%	8%	62%	23%	8%	100%		
置賜	-8.3	0	2	17	4	1	24	0	24
		0%	8%	71%	17%	4%	100%		
庄内北部	-11.5	0	0	10	3	0	13	0	13
		0%	0%	77%	23%	0%	100%		
庄内南部	-16.7	0	1	6	5	0	12	1	13
		0%	8%	50%	42%	0%	100%		
最上	-25.0	0	0	3	3	0	6	1	7
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
山形県全域	-9.5	1	11	68	28	3	111	2	113
		1%	10%	61%	25%	3%	100%		



【商業地】

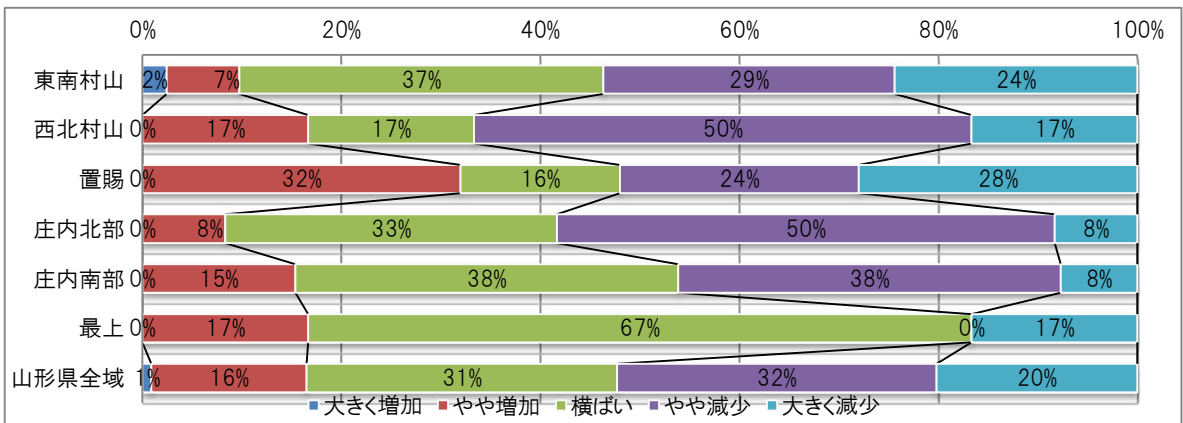
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	2.6	1	7	25	5	1	39	1	40
		3%	18%	64%	13%	3%	100%		
西北村山	-13.6	0	0	8	3	0	11	0	11
		0%	0%	73%	27%	0%	100%		
置賜	-12.5	0	2	12	5	1	20	1	21
		0%	10%	60%	25%	5%	100%		
庄内北部	-25.0	0	0	7	4	1	12	0	12
		0%	0%	58%	33%	8%	100%		
庄内南部	-13.6	0	0	8	3	0	11	2	13
		0%	0%	73%	27%	0%	100%		
最上	-30.0	0	0	2	3	0	5	2	7
		0%	0%	40%	60%	0%	100%		
山形県全域	-10.3	1	9	62	23	3	87	6	104
		1%	10%	71%	26%	3%	100%		



問3:1年前(R6.10.1時点)の取引件数との比較

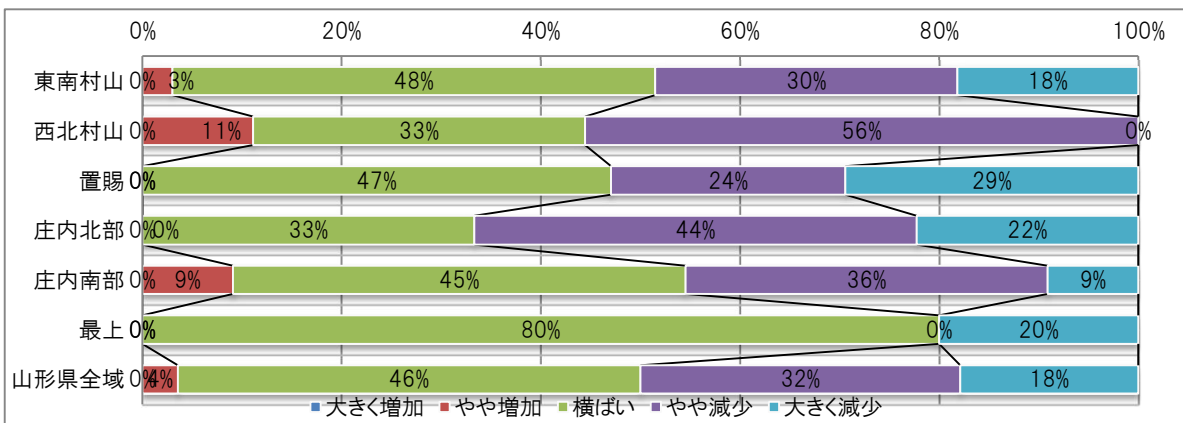
【住宅地】

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	-32.9	1	3	15	12	10	41	2	43
		2%	7%	37%	29%	24%	100%		
西北村山	-33.3	0	2	2	6	2	12	1	13
		0%	17%	17%	50%	17%	100%		
置賜	-24.0	0	8	4	6	7	25	0	25
		0%	32%	16%	24%	28%	100%		
庄内北部	-29.2	0	1	4	6	1	12	0	12
		0%	8%	33%	50%	8%	100%		
庄内南部	-19.2	0	2	5	5	1	13	0	13
		0%	15%	38%	38%	8%	100%		
最上	-8.3	0	1	4	0	1	6	1	7
		0%	17%	67%	0%	17%	100%		
山形県全域	-27.5	1	17	34	35	22	109	4	113
		1%	16%	31%	32%	20%	100%		



【商業地】

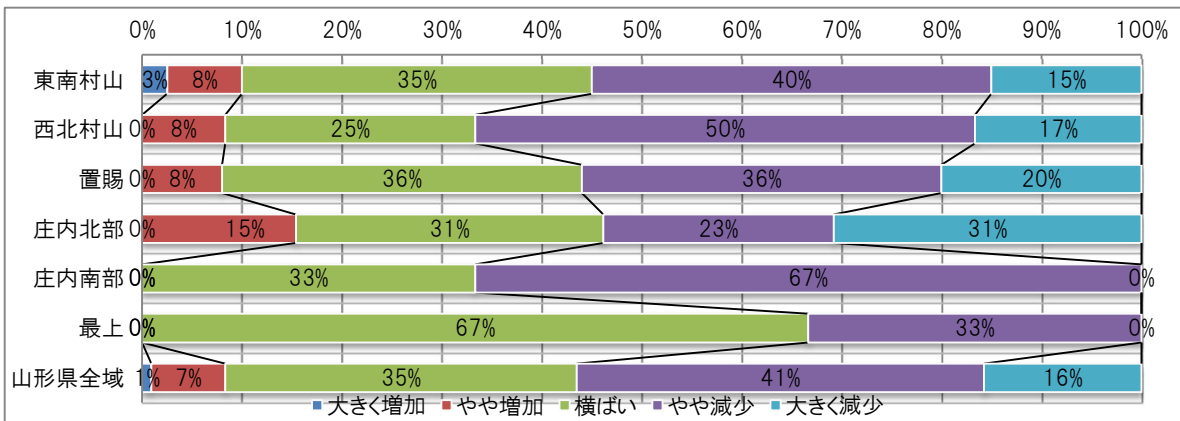
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-31.8	0	1	16	10	6	33	7	40
		0%	3%	48%	30%	18%	100%		
西北村山	-22.2	0	1	3	5	0	9	2	11
		0%	11%	33%	56%	0%	100%		
置賜	-41.2	0	0	8	4	5	17	5	22
		0%	0%	47%	24%	29%	100%		
庄内北部	-44.4	0	0	3	4	2	9	2	11
		0%	0%	33%	44%	22%	100%		
庄内南部	-22.7	0	1	5	4	1	11	2	13
		0%	9%	45%	36%	9%	100%		
最上	-20.0	0	0	4	0	1	5	2	7
		0%	0%	80%	0%	20%	100%		
山形県全域	-32.1	0	3	39	27	15	84	20	104
		0%	4%	46%	32%	18%	100%		



問4:1年後(R8.10.1時点)の取引件数の予測

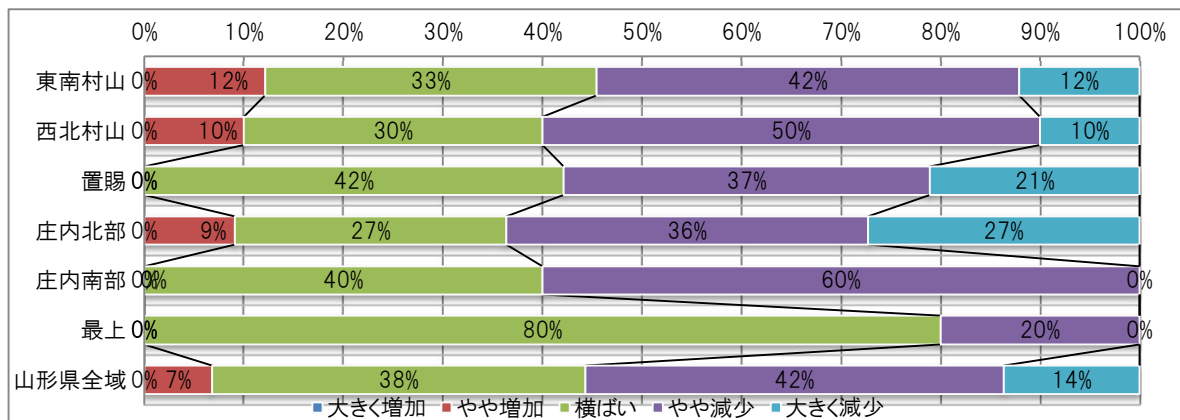
【住宅地】

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	-28.8	1	3	14	16	6	40	3	43
		3%	8%	35%	40%	15%	100%		
西北村山	-37.5	0	1	3	6	2	12	1	13
		0%	8%	25%	50%	17%	100%		
置賜	-34.0	0	2	9	9	5	25	0	25
		0%	8%	36%	36%	20%	100%		
庄内北部	-34.6	0	2	4	3	4	13	0	13
		0%	15%	31%	23%	31%	100%		
庄内南部	-33.3	0	0	4	8	0	12	1	13
		0%	0%	33%	67%	0%	100%		
最上	-16.7	0	0	4	2	0	6	1	7
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
山形県全域	-31.5	1	8	38	44	17	108	6	114
		1%	7%	35%	41%	16%	100%		



【商業地】

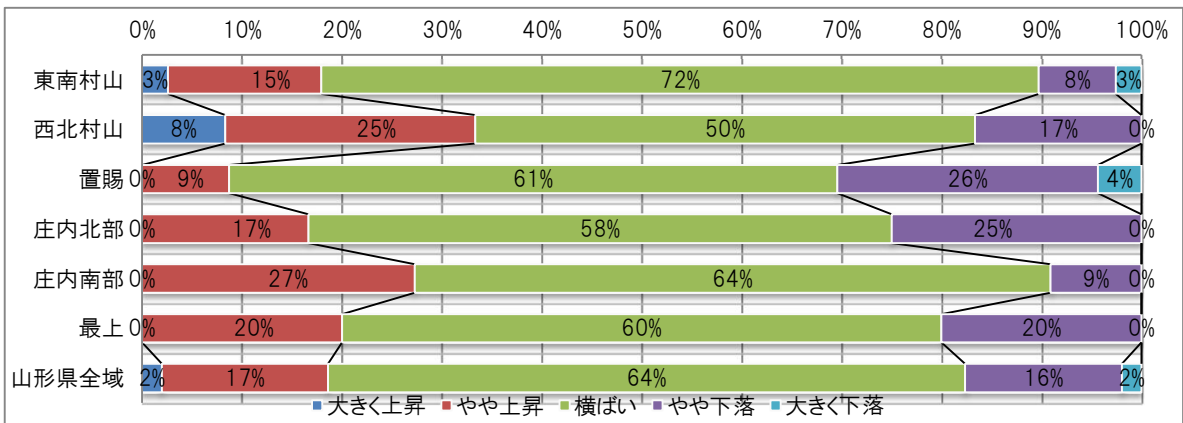
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-27.3	0	4	11	14	4	33	7	40
		0%	12%	33%	42%	12%	100%		
西北村山	-30.0	0	1	3	5	1	10	1	11
		0%	10%	30%	50%	10%	100%		
置賜	-39.5	0	0	8	7	4	19	2	21
		0%	0%	42%	37%	21%	100%		
庄内北部	-40.9	0	1	3	4	3	11	1	12
		0%	9%	27%	36%	27%	100%		
庄内南部	-30.0	0	0	4	6	0	10	3	13
		0%	0%	40%	60%	0%	100%		
最上	-10.0	0	0	4	1	0	5	2	7
		0%	0%	80%	20%	0%	100%		
山形県全域	-31.3	0	6	33	37	12	88	16	104
		0%	7%	38%	42%	14%	100%		



問5:1年前(R6.10.1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	3.8	1 3%	6 15%	28 72%	3 8%	1 3%	39 100%	4	43
西北村山	12.5	1 8%	3 25%	6 50%	2 17%	0 0%	12 100%	1	13
置賜	-13.0	0 0%	2 9%	14 61%	6 26%	1 4%	23 100%	1	24
庄内北部	-4.2	0 0%	2 17%	7 58%	3 25%	0 0%	12 100%	1	13
庄内南部	9.1	0 0%	3 27%	7 64%	1 9%	0 0%	11 100%	2	13
最上	0.0	0 0%	1 20%	3 60%	1 20%	0 0%	5 100%	2	7
山形県全域	0.5	2 2%	17 17%	65 64%	16 16%	2 2%	102 100%	11	113



【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	-4.4	0 0%	4 12%	24 71%	5 15%	1 3%	34 100%	7	41
西北村山	25.0	1 10%	3 30%	6 60%	0 0%	0 0%	10 100%	2	12
置賜	-15.8	0 0%	1 5%	11 58%	7 37%	0 0%	19 100%	3	22
庄内北部	-20.0	0 0%	0 0%	6 60%	4 40%	0 0%	10 100%	2	12
庄内南部	8.3	0 0%	3 25%	8 67%	1 8%	0 0%	12 100%	1	13
最上	-10.0	0 0%	1 20%	3 60%	0 0%	1 20%	5 100%	2	7
山形県全域	-3.9	1 1%	12 13%	58 64%	17 19%	2 2%	90 100%	17	107

