

秋田県の地価と不動産市場の動向に関する アンケート結果

～秋田県不動産市況D I 調査（第13回）～



©2015 秋田県んだッチ R03072

**頑張るすべ！
秋田県**

令和3年12月

一般社団法人秋田県不動産鑑定士協会

後援：秋田県

目 次

I. アンケート結果（概要）	1
II. D I について	2
(I) D I とは	2
(II) 本調査でのD I 算出方法	2
III. アンケート調査の概要	4
(I) 調査の目的	4
(II) 調査の内容	4
(III) 地域区分	4
(IV) 今回調査の概要	5
(V) 回答者の主な営業地域	5
(VI) アンケート調査票	6
IV. アンケート調査結果（詳細）	8
(I) 地価の動向	8
(II) 取引件数の動向	15
(III) 賃料水準の動向	22
(IV) 3年前と比較した空き家の相談件数及びその内容について	27
(V) その他コメント	32

I. アンケート結果（概要）

秋田県の不動産市場の動向に関するアンケート結果の概要は以下のとおりです。

	項目	前回調査から傾向変化	前回調査時点と今回調査時点の比較 (実感値)	
地価動向	住宅地		+0.3 → +3.8	指数はやや改善している。
	商業地		△22.4 → △12.3	指数は改善している。
取引件数	住宅地		△8.9 → +0.3	指数は改善している。
	商業地		△34.7 → △25.4	指数は改善している。
賃料水準	居住用物件		△14.0 → △9.7	指数はやや改善している。
	店舗・事務所等		△28.4 → △21.6	指数は改善している。
今回の調査結果				
地価の実感値では、住宅地、商業地のいずれもが改善傾向にある。 緊急事態宣言の解除、秋田県の警戒レベルが下がったこと等により新型コロナウイルス感染症の影響も一定の落ち着きを見せたものと考えられる。				

矢印の向き	前回指数から
上	5.0P 以上の改善
斜め上	1.6P 以上、5.0P 未満の改善
横ばい	△1.5P～1.5P の範囲
斜め下	△1.6P 以上、△5.0P 未満の悪化
下	△5.0 以上の悪化

Ⅱ．D I について

(Ⅰ) D I とは

D I とは、DiffusionIndex の略で、現況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。

D I として指数化することにより、長期の動きを時系列で把握したり、地域間の比較を行ったりすることが容易となる。

- ・D I = Diffusion Index の略、景気動向指数、業況判断指数
- ・Diffusion = 普及・指数・拡散、Index = 指標・指数

(Ⅱ) 本調査での D I 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（または増加）から下落（または減少）までの 5 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に対する構成比率を求め、次式により算出する。

(D I 指数の算出方法)

(例)	1	2	3	4	5	6
現在地価動向	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	不明
回答数	A	B	C	D	E	F

$$D I = \{(A \times 2) + B - D - (E \times 2)\} \div 2 \div (A + B + C + D + E) \times 100$$

(サンプル)

(例)	1	2	3	4	5	6
現在地価動向	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	不明
回答数	10	20	5	20	15	7

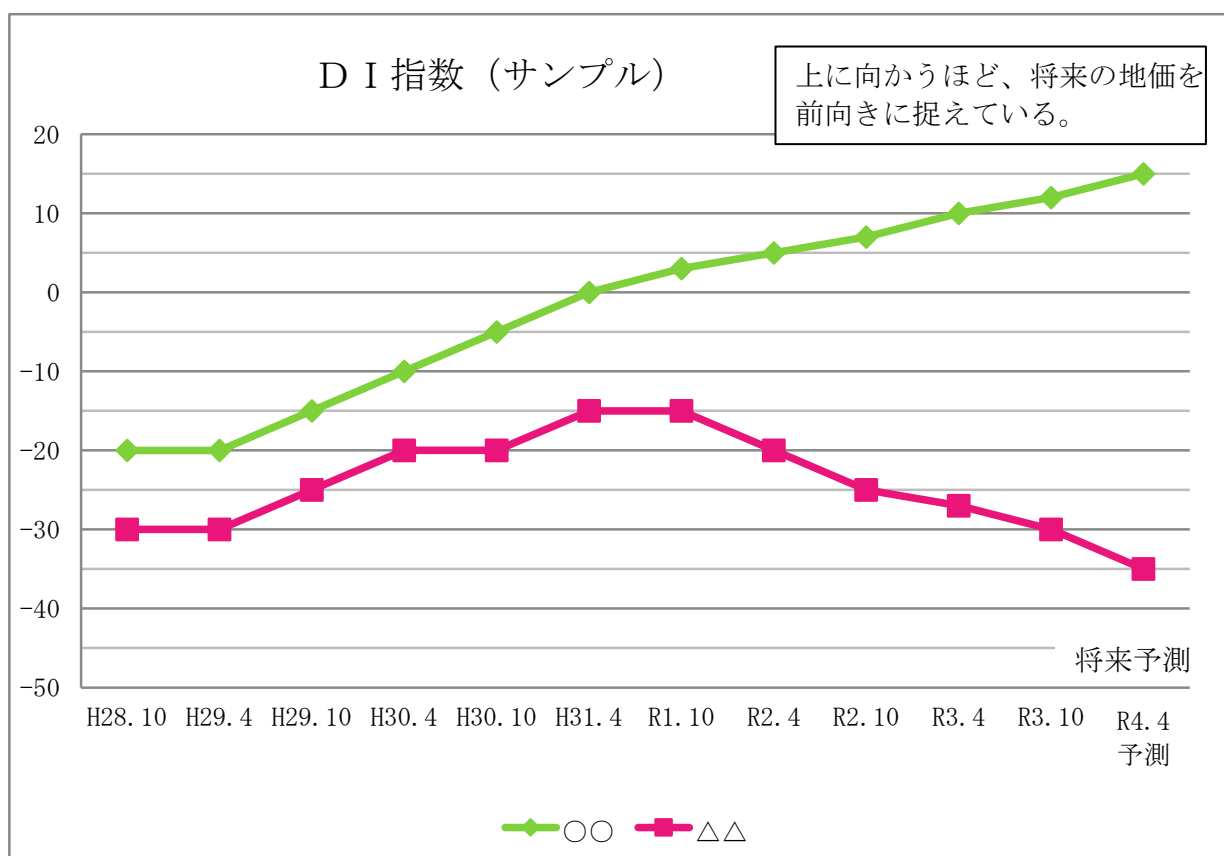
$$D I = \{(10 \times 2) + 20 - 20 - (15 \times 2)\} \div 2 \div (10 + 20 + 5 + 20 + 15) \times 100 \\ = -7.1$$

動向指数がゼロを超えると、回答者は市況に対して前向き（上昇傾向）に考えているといえる。一方、動向指数の D I がゼロを下回っていれば、回答者は地価動向について後向き（下落傾向）に考えているといえる。

また、回答者全員が「上昇」と答えると 100 で、回答者全員が「減少」と答えると -100 となり、理論上の D I の幅は ±100 の範囲となる。

(例示) 地価動向

エリア	H28. 10	H29. 4	H29. 10	H30. 4	H30. 10	H31. 4	R1. 10	R2. 4	R2. 10	R3. 10	R4. 4 予測
〇〇	-20	-15	-10	-5	0	3	5	7	10	12	15
△△	-30	-25	-20	-20	-15	-15	-20	-25	-27	-30	-35



例えば、地価動向について、〇〇エリアと△△エリアで集計を行ったとする。

〇〇エリアであれば、半年毎に実感値が高くなっており、地価動向は改善していることとなる。また、半年先の予測値は右肩上がりになることから、地価動向を前向きに捉えていることとなる。

一方、△△エリアであれば、半年毎の実感値が低くなっており、地価動向は悪化していることとなる。半年先の予測値は右肩下がりになることから、地価動向を後向きに捉えていることとなる。

Ⅲ．アンケート調査の概要

（Ⅰ）調査の目的

本調査は、県内不動産価格等の動向を調査し、指標化のうえ、県民等へ広く公表することにより、県内不動産市場に係る情報提供機能の強化及び透明性の向上、県内外の投資家や個人による不動産取引の活性化、不動産の有効活用の促進等を図ることを目的としている。

（Ⅱ）調査の内容

本調査は、調査時点における過去半年間の不動産市場の推移に関する実感と、その後の半年間の予測について、県内不動産関係業者（公益社団法人秋田県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会秋田県本部）にアンケート調査を郵送にて実施し、その結果をD I として県全体のほか、地域区分別に集計した。

調査事項は、地価、取引件数、賃料水準等の動向である。

（Ⅲ）地域区分

本調査では、秋田県を6地域へと区分していたが、第8回調査以降、エリア区分を改定し、4地域へと区分している。

それぞれに含まれる市町村等は以下のとおりである。

なお、エリア区分変更にあたり、過年度分については再集計を行っている。

秋田エリア	秋田市
県北エリア	大館市、鹿角市、能代市、北秋田市、小坂町、藤里町、三種町、八峰町、上小阿仁村
県央エリア	由利本荘市、にかほ市、潟上市、男鹿市、五城目町、八郎潟町、井川町、大潟村
県南エリア	横手市、大仙市、湯沢市、仙北市、美郷町、羽後町、東成瀬村

(Ⅳ) 今回調査の概要

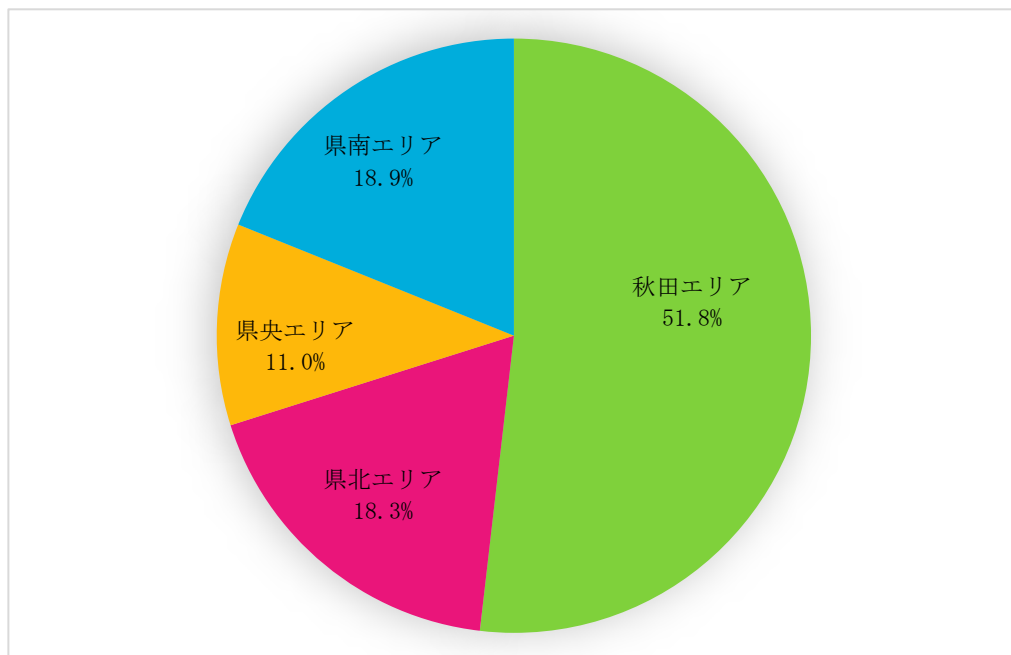
実施時期 : 令和3年10月

発送数 : 369

有効回答数 : 164 (回答率44.4%)

(Ⅴ) 回答者の主な営業地域

エリア区分	秋田	県北	県央	県南	合計
回答数	85	30	18	31	164



(VI) アンケート調査票

FAX送信先 018-863-3722 (返信用封筒をご利用頂いても構いません)

秋田県の不動産市場動向に関するアンケート票

一般社団法人秋田県不動産鑑定士協会

(後援:秋田県)

問 1	秋田県内における貴社(支店・営業所等の場合は当該支店・営業所)の主な営業地域をお聞かせください。(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。)																		
	<table border="0"> <tr> <td>1. 秋田市</td> <td>2. 能代市</td> <td>3. 横手市</td> </tr> <tr> <td>4. 大館市</td> <td>5. 男鹿市</td> <td>6. 湯沢市</td> </tr> <tr> <td>7. 鹿角市・小坂町</td> <td>8. 由利本荘市</td> <td>9. 潟上市</td> </tr> <tr> <td>10. 大仙市・美郷町</td> <td>11. 北秋田市・上小阿仁村</td> <td>12. にかほ市</td> </tr> <tr> <td>13. 仙北市</td> <td>14. 山本郡(藤里町・三種町・八峰町)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15. 南秋田郡(五城目町・八郎潟町・井川町・大潟村)</td> <td>16. 雄勝郡(羽後町・東成瀬村)</td> <td></td> </tr> </table>	1. 秋田市	2. 能代市	3. 横手市	4. 大館市	5. 男鹿市	6. 湯沢市	7. 鹿角市・小坂町	8. 由利本荘市	9. 潟上市	10. 大仙市・美郷町	11. 北秋田市・上小阿仁村	12. にかほ市	13. 仙北市	14. 山本郡(藤里町・三種町・八峰町)		15. 南秋田郡(五城目町・八郎潟町・井川町・大潟村)	16. 雄勝郡(羽後町・東成瀬村)	
1. 秋田市	2. 能代市	3. 横手市																	
4. 大館市	5. 男鹿市	6. 湯沢市																	
7. 鹿角市・小坂町	8. 由利本荘市	9. 潟上市																	
10. 大仙市・美郷町	11. 北秋田市・上小阿仁村	12. にかほ市																	
13. 仙北市	14. 山本郡(藤里町・三種町・八峰町)																		
15. 南秋田郡(五城目町・八郎潟町・井川町・大潟村)	16. 雄勝郡(羽後町・東成瀬村)																		

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○をつけて下さい。

問 2	現在の地価(R3.10)を、半年前(R3.4)と比較して、どのように感じていますか？
住宅地の地価	1. 上昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや下落 5. 下落 6. 不明
商業地の地価	1. 上昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや下落 5. 下落 6. 不明
問 3	半年後の地価(R4.4)は、現在(R3.10)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. 上昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや下落 5. 下落 6. 不明
商業地の地価	1. 上昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや下落 5. 下落 6. 不明
問 4	現在の取引件数(R3.10)は、半年前(R3.4)と比較してどのように感じていますか？
住宅地の取引	1. 増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 減少 6. 不明
商業地の取引	1. 増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 減少 6. 不明
問 5	半年後の取引件数(R4.4)は、現在(R3.10)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	1. 増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 減少 6. 不明
商業地の取引	1. 増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 減少 6. 不明
問 6	現在の賃料水準(R3.10)は、半年前(R3.4)と比較してどのように感じていますか？
居住用物件の賃料	1. 上昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや下落 5. 下落 6. 不明
店舗・事務所等の賃料	1. 上昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや下落 5. 下落 6. 不明

問 7	秋田県においても空き家問題は懸念とされている一つかと思いますが、3年前と比べて空き家に関する相談は増えていますか？
	1 空き家の相談が増えている
	2 空き家の相談は減っている
	3 空き家の相談は横ばいである
	4 空き家自体取り扱っていない
	5 不明

問8	上記問7において空き家の取り扱いをされている方にお伺いします。空き家の相談内容としてはどのようなものが多いでしょうか。(複数回答可)
	1 所有者からの空き家の処分に関する相談が多い。
	2 所有者からの空き家の管理・有効活用に関する相談が多い。
	3 買手からの空き家の購入に関する相談が多い。
	4 借主からの空き家の有効活用に関する相談が多い。
	5 その他
	(自由回答)

問 9	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。

以上で質問は終わりです。ご多忙のなか、ご協力ありがとうございました。

令和3年11月2日(火)までに同封の返信用封筒またはFAXにて、返送して頂きますようお願いいたします。

返信先：(一社)秋田県不動産鑑定士協会(アンケート管理先：(株)新和工芸)

FAX送信先 018-863-3722

調査結果の送付	希望する 希望しない ←いずれかに○印をつけて下さい(配布物は無償です)
冊子の配布を希望いただける場合、貴社名は記入して下さい、担当者名と住所は記入なしでも構いません	
貴社名	
担当者	
送付先	希望される場合、アンケート送付した住所に送付しますが、異なる場合は下記に記載下さい。

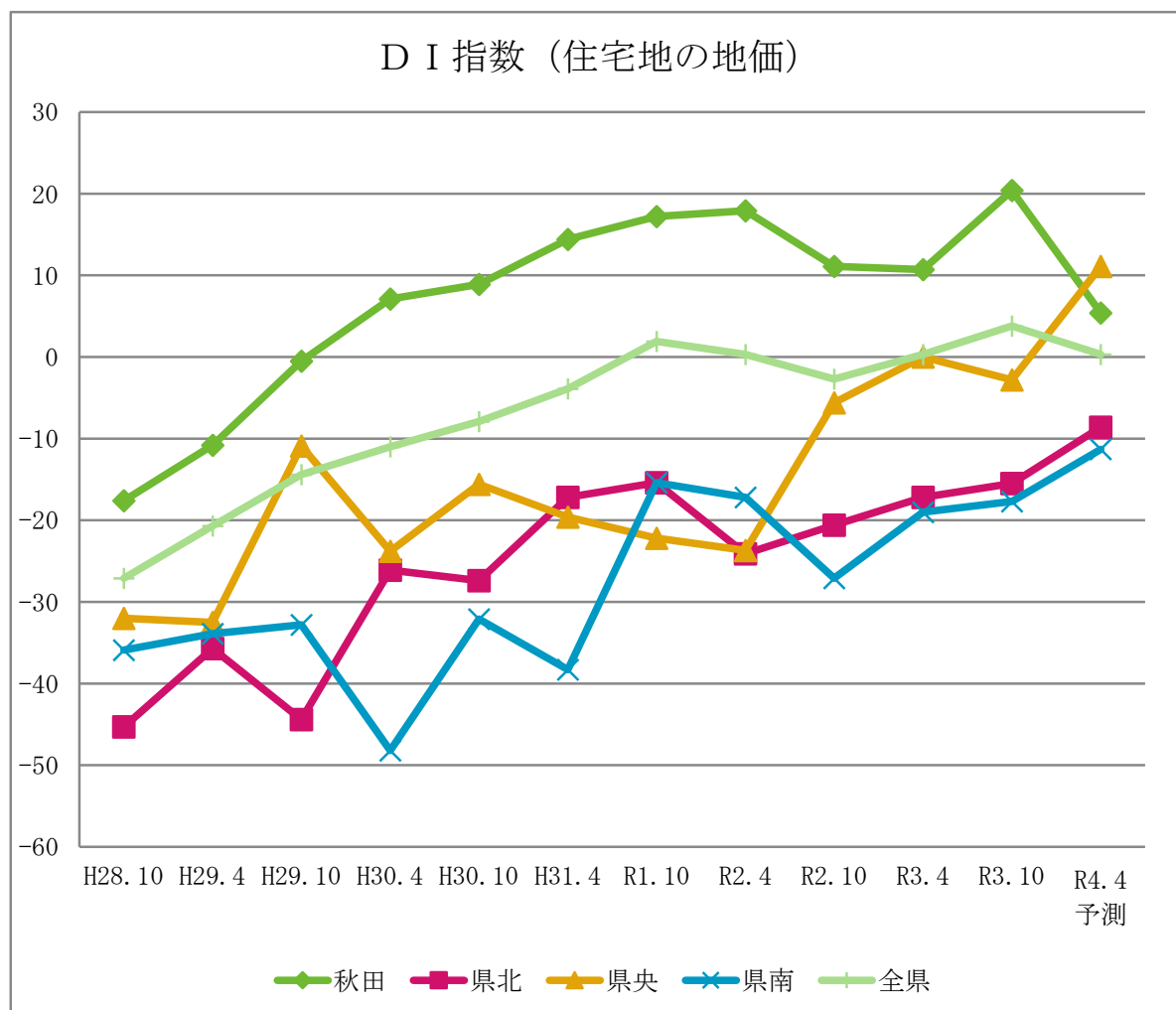
※アンケート回答は、本調査以外の目的に使用することはありません。また、結果は匿名で集計します。

IV. アンケート調査結果（詳細）

（Ⅰ）地価の動向

（1）住宅地

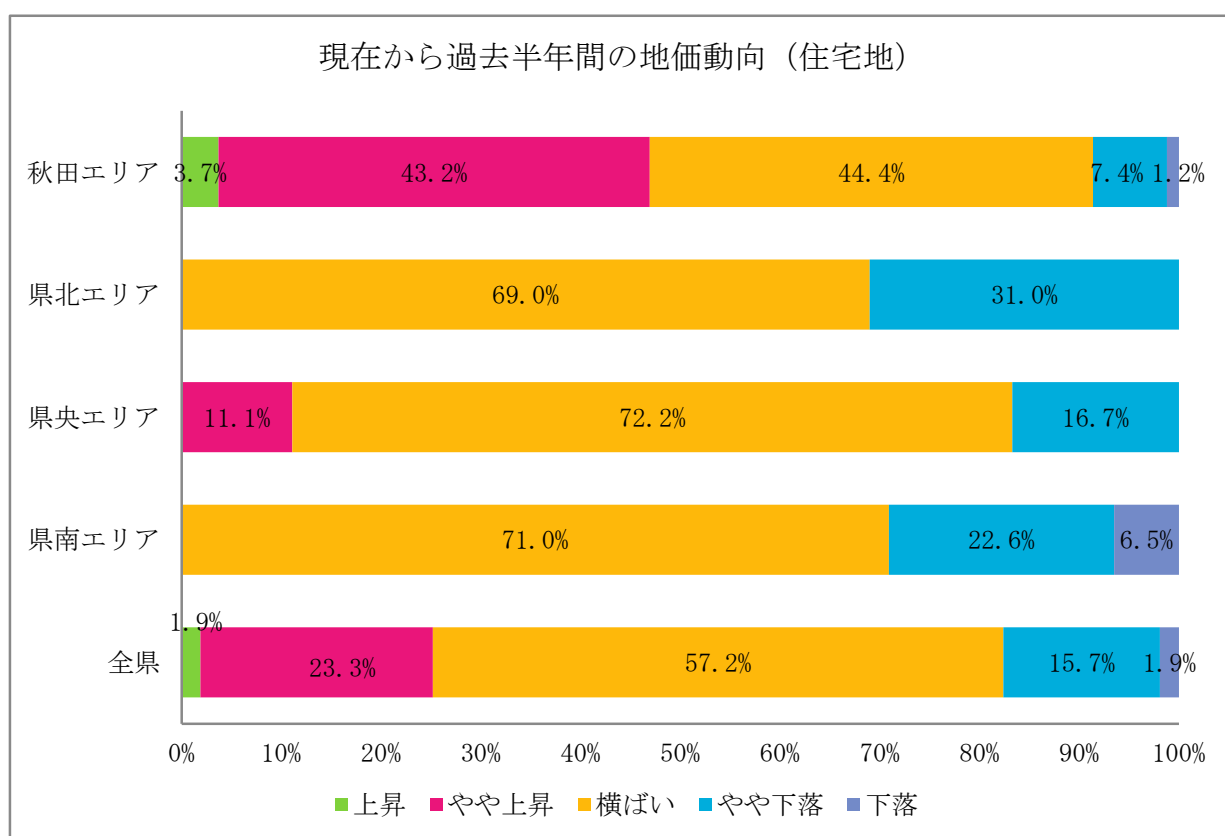
①D I 指数



エリア	H28. 10	H29. 4	H29. 10	H30. 4	H30. 10	H31. 4	R1. 10	R2. 4	R2. 10	R3. 4	R3. 10	R4. 4 予測
秋田	-17.6	-10.8	-0.5	7.1	8.9	14.4	17.2	17.9	11.1	10.7	20.4	5.4
県北	-45.3	-35.7	-44.4	-26.1	-27.4	-17.2	-15.4	-24.1	-20.6	-17.2	-15.5	-8.6
県央	-32	-32.5	-10.9	-23.8	-15.6	-19.6	-22.2	-23.7	-5.6	0	-2.8	11.1
県南	-35.9	-33.9	-32.8	-48.2	-32.1	-38.3	-15.4	-17.2	-27.1	-19	-17.7	-11.3
全県	-27.1	-20.7	-14.4	-11	-7.9	-3.9	1.9	0.3	-2.7	0.3	3.8	0.3

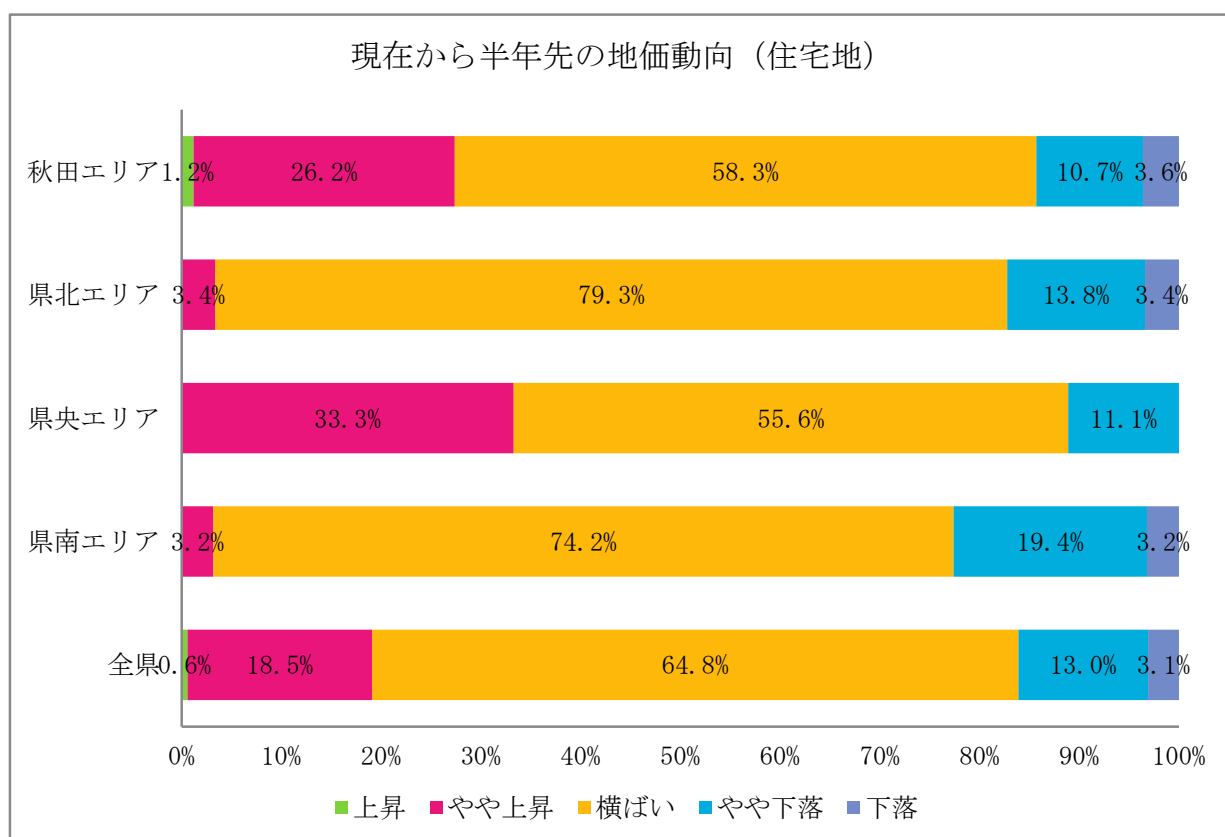
②実感値（住宅地）

問2 地価動向（現在）		1	2	3	4	5		6	
調査時点における過去半年の地価動向（住宅地）		上昇	やや 上昇	横ばい	やや 下落	下落	小計	不明	計
秋田エリア	回答数	3	35	36	6	1	81	4	85
DI 指数	20.4P	3.7%	43.2%	44.4%	7.4%	1.2%	99.9%		
県北エリア	回答数	0	0	20	9	0	29	1	30
DI 指数	-15.5P	0.0%	0.0%	69.0%	31.0%	0.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	2	13	3	0	18	0	18
DI 指数	-2.8P	0.0%	11.1%	72.2%	16.7%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	0	22	7	2	31	0	31
DI 指数	-17.7P	0.0%	0.0%	71.0%	22.6%	6.5%	100.1%		
全県	回答数	3	37	91	25	3	159	5	164
DI 指数	3.8P	1.9%	23.3%	57.2%	15.7%	1.9%	100.0%		



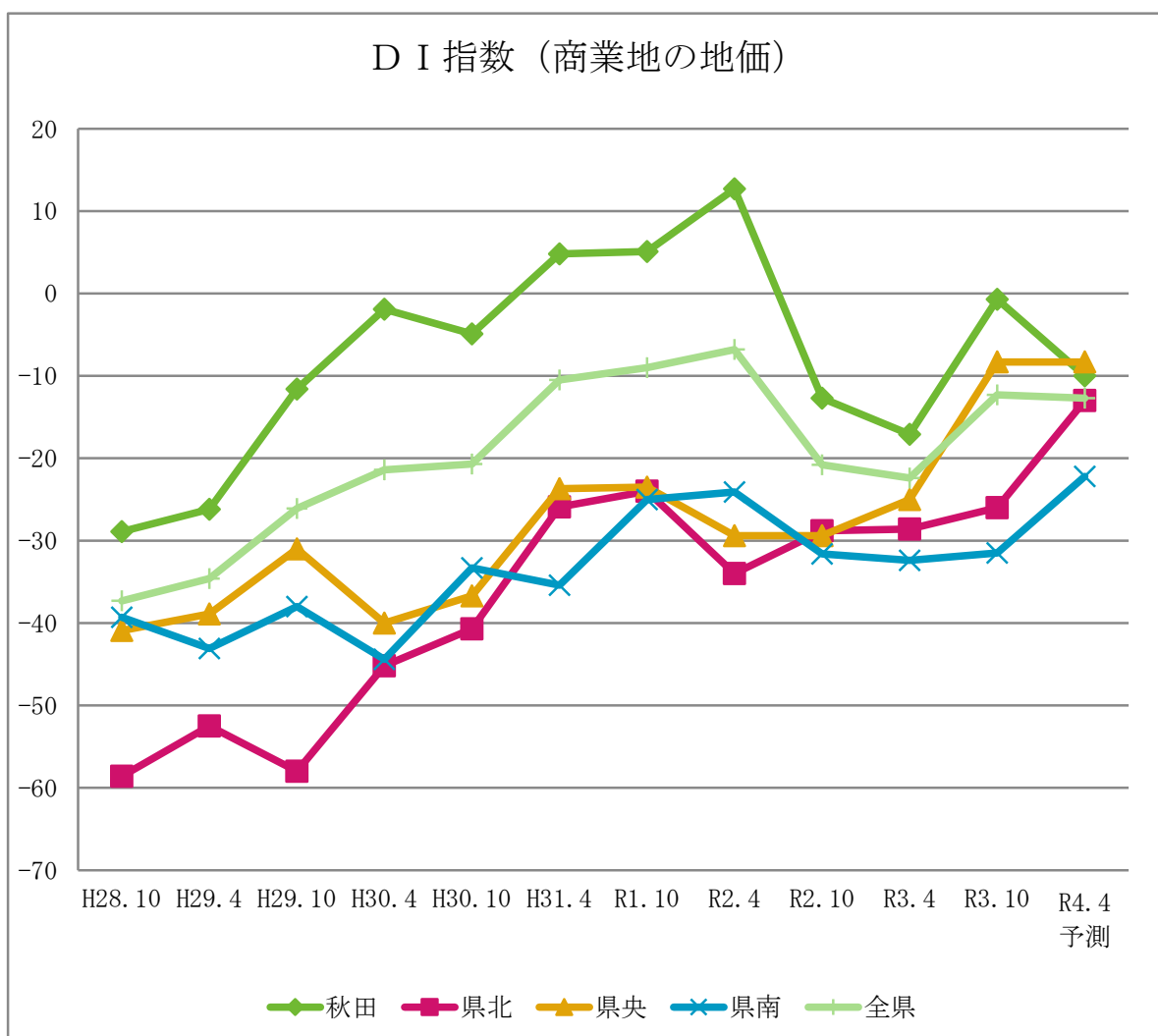
③予測値（住宅地）

問3 地価動向（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における半年先の地価動向（住宅地）		上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		不明	
秋田エリア	回答数	1	22	49	9	3	84	1	85
DI 指数	5.4P	1.2%	26.2%	58.3%	10.7%	3.6%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	1	23	4	1	29	1	30
DI 指数	-8.6P	0.0%	3.4%	79.3%	13.8%	3.4%	99.9%		
県央エリア	回答数	0	6	10	2	0	18	0	18
DI 指数	11.1P	0.0%	33.3%	55.6%	11.1%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	1	23	6	1	31	0	31
DI 指数	-11.3P	0.0%	3.2%	74.2%	19.4%	3.2%	100.0%		
全県	回答数	1	30	105	21	5	162	2	164
DI 指数	0.3P	0.6%	18.5%	64.8%	13.0%	3.1%	100.0%		



(2) 商業地

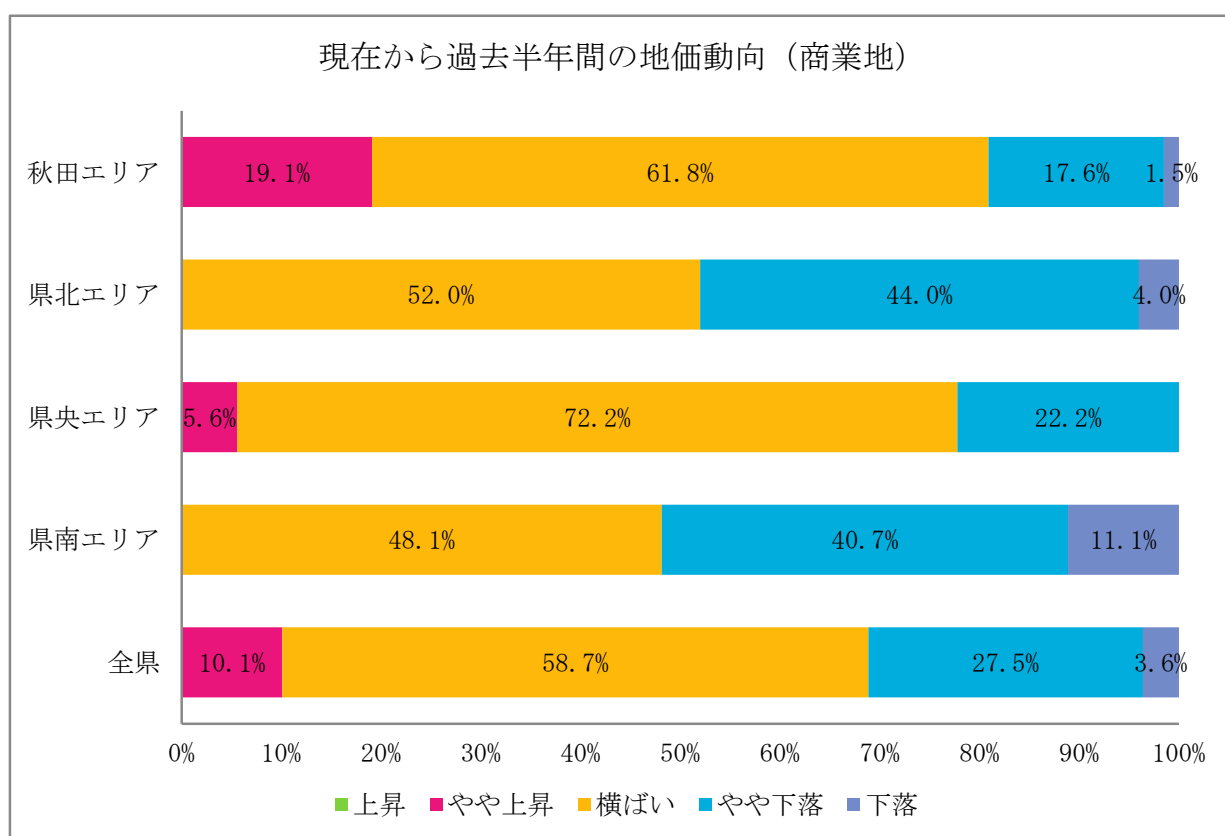
①D I 指数



エリア	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4 予測
秋田	-28.9	-26.2	-11.6	-1.9	-4.9	4.8	5.1	12.7	-12.7	-17.1	-0.7	-10
県北	-58.6	-52.5	-58	-45.2	-40.7	-25.9	-24	-34	-28.8	-28.6	-26	-13
県央	-40.9	-38.9	-31	-40	-36.7	-23.7	-23.5	-29.4	-29.4	-25	-8.3	-8.3
県南	-39.3	-43.1	-38	-44.4	-33.3	-35.4	-25	-24.1	-31.6	-32.4	-31.5	-22.2
全県	-37.3	-34.6	-26.1	-21.4	-20.7	-10.5	-9	-6.8	-20.8	-22.4	-12.3	-12.7

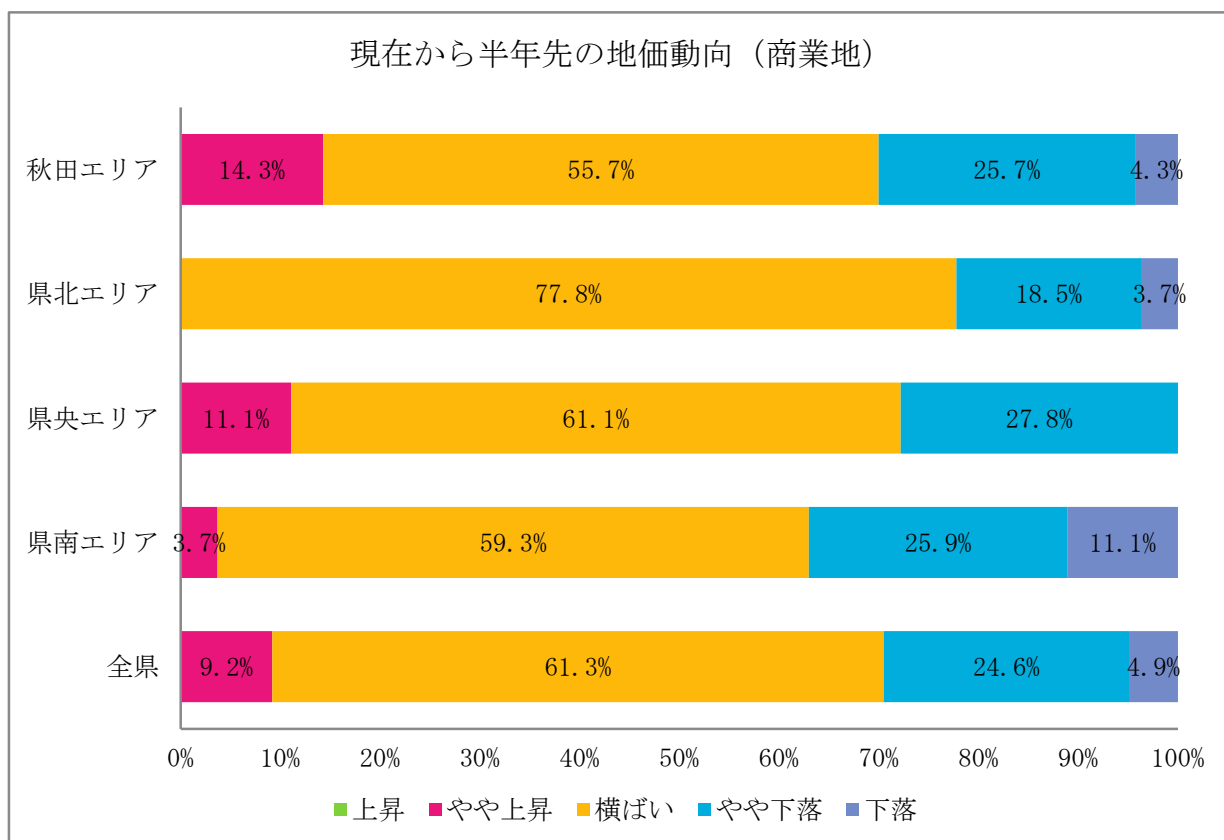
②実感値（商業地）

問2 地価動向（現在）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の地価動向（商業地）		上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		不明	
秋田エリア	回答数	0	13	42	12	1	68	17	85
DI 指数	-0.7P	0.0%	19.1%	61.8%	17.6%	1.5%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	0	13	11	1	25	5	30
DI 指数	-26.0P	0.0%	0.0%	52.0%	44.0%	4.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	1	13	4	0	18	0	18
DI 指数	-8.3P	0.0%	5.6%	72.2%	22.2%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	0	13	11	3	27	4	31
DI 指数	-31.5P	0.0%	0.0%	48.1%	40.7%	11.1%	99.9%		
全県	回答数	0	14	81	38	5	138	26	164
DI 指数	-12.3P	0.0%	10.1%	58.7%	27.5%	3.6%	99.9%		



③予測値（商業地）

問3 地価動向（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における半年先の地価動向（商業地）		上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		不明	
秋田エリア	回答数	0	10	39	18	3	70	15	85
DI 指数	-10.0P	0.0%	14.3%	55.7%	25.7%	4.3%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	0	21	5	1	27	3	30
DI 指数	-13.0P	0.0%	0.0%	77.8%	18.5%	3.7%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	2	11	5	0	18	0	18
DI 指数	-8.3P	0.0%	11.1%	61.1%	27.8%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	1	16	7	3	27	4	31
DI 指数	-22.2P	0.0%	3.7%	59.3%	25.9%	11.1%	100.0%		
全県	回答数	0	13	87	35	7	142	22	164
DI 指数	-12.7P	0.0%	9.2%	61.3%	24.6%	4.9%	100.0%		



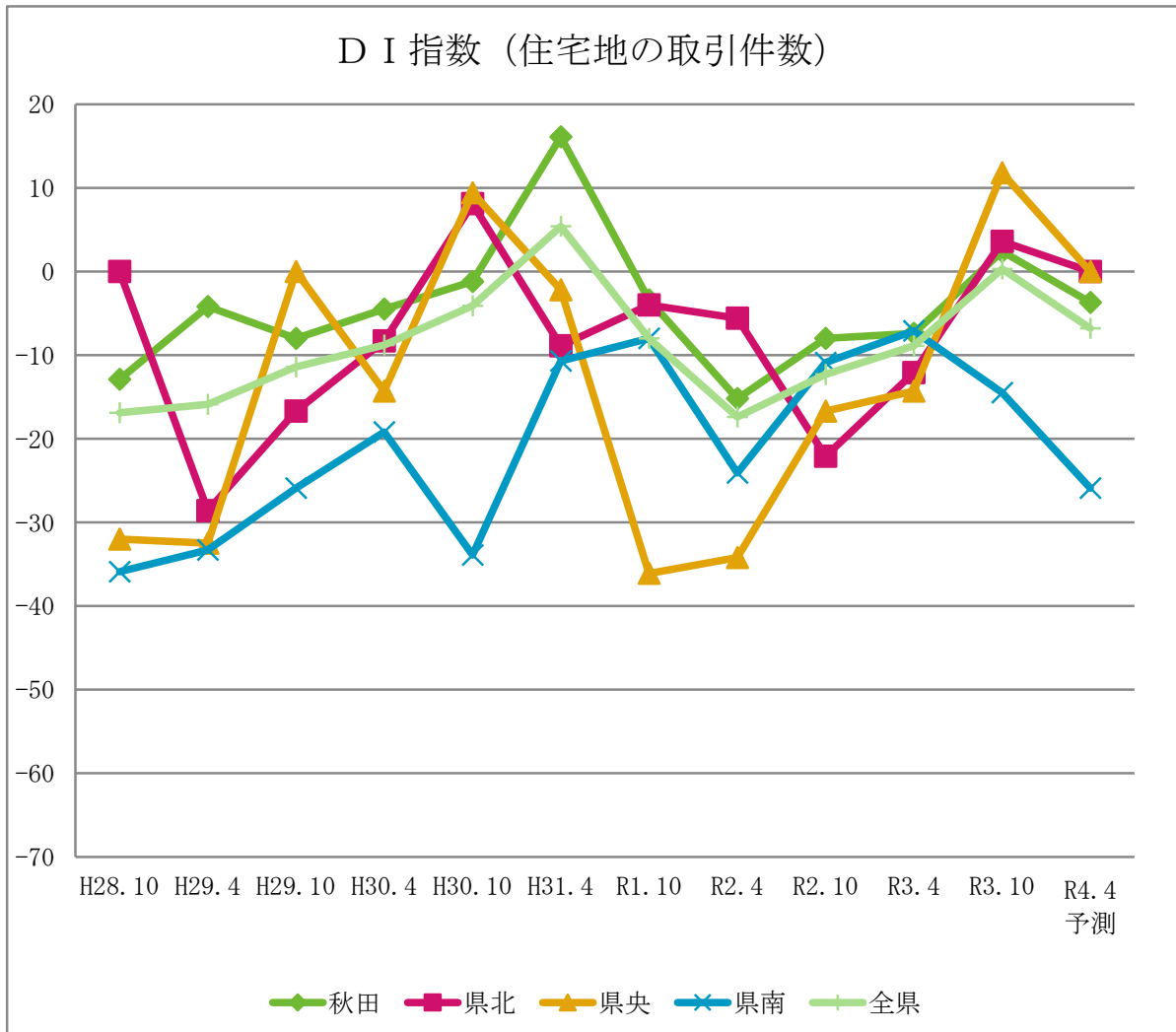
(3) 地価動向に関するまとめ

住宅地
(県全体) 全県における過去半年間の地価動向に関する実感値（R3.4～R3.10）は+3.8P（前期+0.3P）で、今後半年間における予測値（R3.10～R4.4）は+0.3Pであった。 以下の項目でも同様であるが、秋田エリアの回答者が多いため、秋田エリアの指数が全県における指数を押し上げる要因となっている。 実感値はプラスの指数の上昇幅が増す結果となった。前回調査時は新型コロナウイルス感染症の収束見通しが立たないことから小幅のプラス指数であったが、今回調査においては上昇幅が増し、住宅需要の安定性が見て取れる。他方で、予測値においてはプラスの指数ながら現状より小幅のプラスの見通しである。
(地域別) 実感値では、秋田エリアを除くと県北、県南はそれぞれ改善したが、県央はマイナスの指数に転じている。最も指数が高いのは秋田エリアで、+20.4P（前期+10.7P）であった。最も指数が低いのは県南エリア△17.7P(前期△19P)であった。 予測値では、県央エリアの指数が最も高く、県南エリアの指数が最も低い。県央エリアは調査開始以来初のプラス転換予想である。
商業地
(県全体) 全県における過去半年間の地価動向に関する実感値（R3.4～R3.10）は△12.3P（前期△22.4P）で、今後半年間における予測値（R3.10～R4.4）は△12.7Pであった。 全体的に住宅地と比較して商業地の指数はマイナスが大きい。 実感値は新型コロナウイルス感染症による影響を受けていると推測されるものの、前回調査より、県全体の指数は大きく改善している。予測値でもマイナスであるが、今回調査並みの指数である。
(地域別) 実感値では、全てのエリアで改善している。最も指数が高いのは秋田エリアで、△0.7P（前期△17.1P）で、最も指数が低いのは県南エリア△31.5P(前期△32.4P)であった。予測値では、県央エリアの指数が最も高く、県南エリアの指数が最も低い。

(Ⅱ) 取引件数の動向

(1) 住宅地

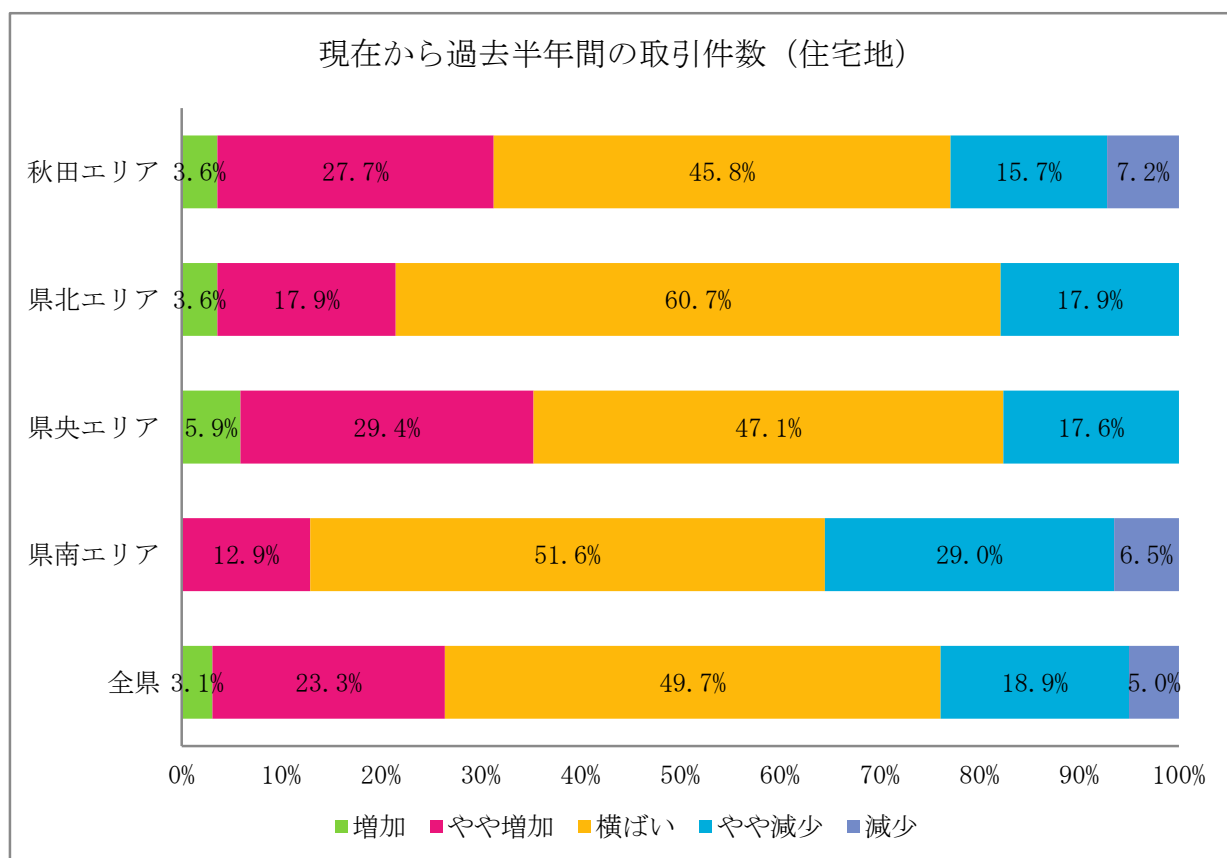
①D I 指数



エリア	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4 予測
秋田	-12.9	-4.2	-8	-4.5	-1.2	16.1	-3.4	-15.2	-8	-7.4	2.4	-3.7
県北	0	-28.6	-16.7	-8.3	8.1	-8.9	-4	-5.6	-22.1	-12.1	3.6	0
県央	-32	-32.5	0	-14.3	9.4	-2.2	-36.1	-34.2	-16.7	-14.3	11.8	0
県南	-35.9	-33.3	-25.9	-19.2	-33.9	-10.7	-8	-24.1	-10.9	-7.1	-14.5	-25.9
全県	-16.9	-15.9	-11.4	-8.8	-4.1	5.4	-8	-17.4	-12.3	-8.9	0.3	-6.8

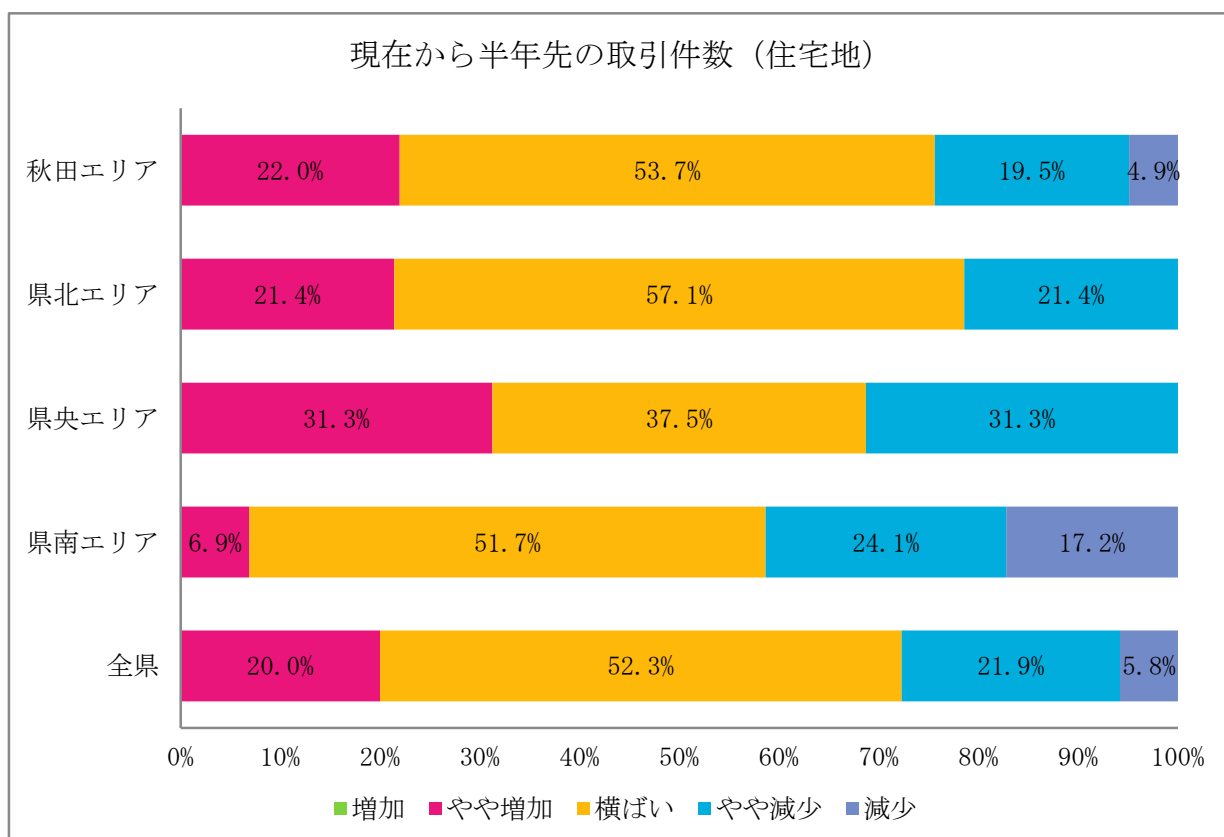
②実感値（住宅地）

問 4 取引件数（現在）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の取引件数（住宅地）		増加	やや増加	横ばい	やや減少	減少		不明	
秋田エリア	回答数	3	23	38	13	6	83	2	85
DI 指数	2.4P	3.6%	27.7%	45.8%	15.7%	7.2%	100.0%		
県北エリア	回答数	1	5	17	5	0	28	2	30
DI 指数	3.6P	3.6%	17.9%	60.7%	17.9%	0.0%	100.1%		
県央エリア	回答数	1	5	8	3	0	17	1	18
DI 指数	11.8P	5.9%	29.4%	47.1%	17.6%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	4	16	9	2	31	0	31
DI 指数	-14.5P	0.0%	12.9%	51.6%	29.0%	6.5%	100.0%		
全県	回答数	5	37	79	30	8	159	5	164
DI 指数	0.3P	3.1%	23.3%	49.7%	18.9%	5.0%	100.0%		



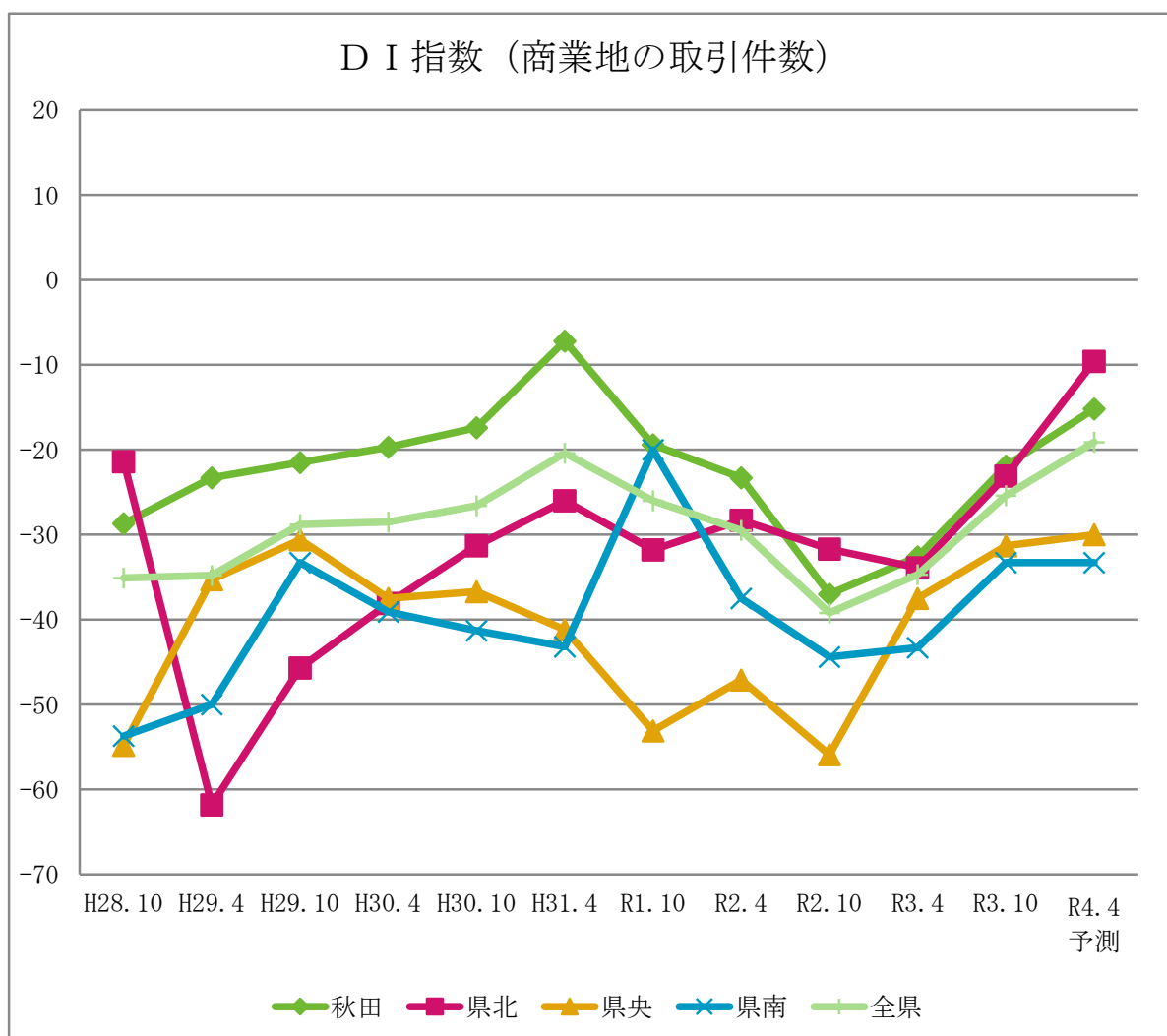
③予測値（住宅地）

問5 取引件数（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における半年先の取引件数（住宅地）		増加	やや増加	横ばい	やや減少	減少		不明	
秋田エリア	回答数	0	18	44	16	4	82	3	85
	DI 指数	-3.7P	0.0%	53.7%	19.5%	4.9%	100.1%		
県北エリア	回答数	0	6	16	6	0	28	2	30
	DI 指数	0.0P	0.0%	57.1%	21.4%	0.0%	99.9%		
県央エリア	回答数	0	5	6	5	0	16	2	18
	DI 指数	0.0P	0.0%	37.5%	31.3%	0.0%	100.1%		
県南エリア	回答数	0	2	15	7	5	29	2	31
	DI 指数	-25.9P	0.0%	51.7%	24.1%	17.2%	99.9%		
全県	回答数	0	31	81	34	9	155	9	164
	DI 指数	-6.8P	0.0%	52.3%	21.9%	5.8%	100.0%		



(2) 商業地

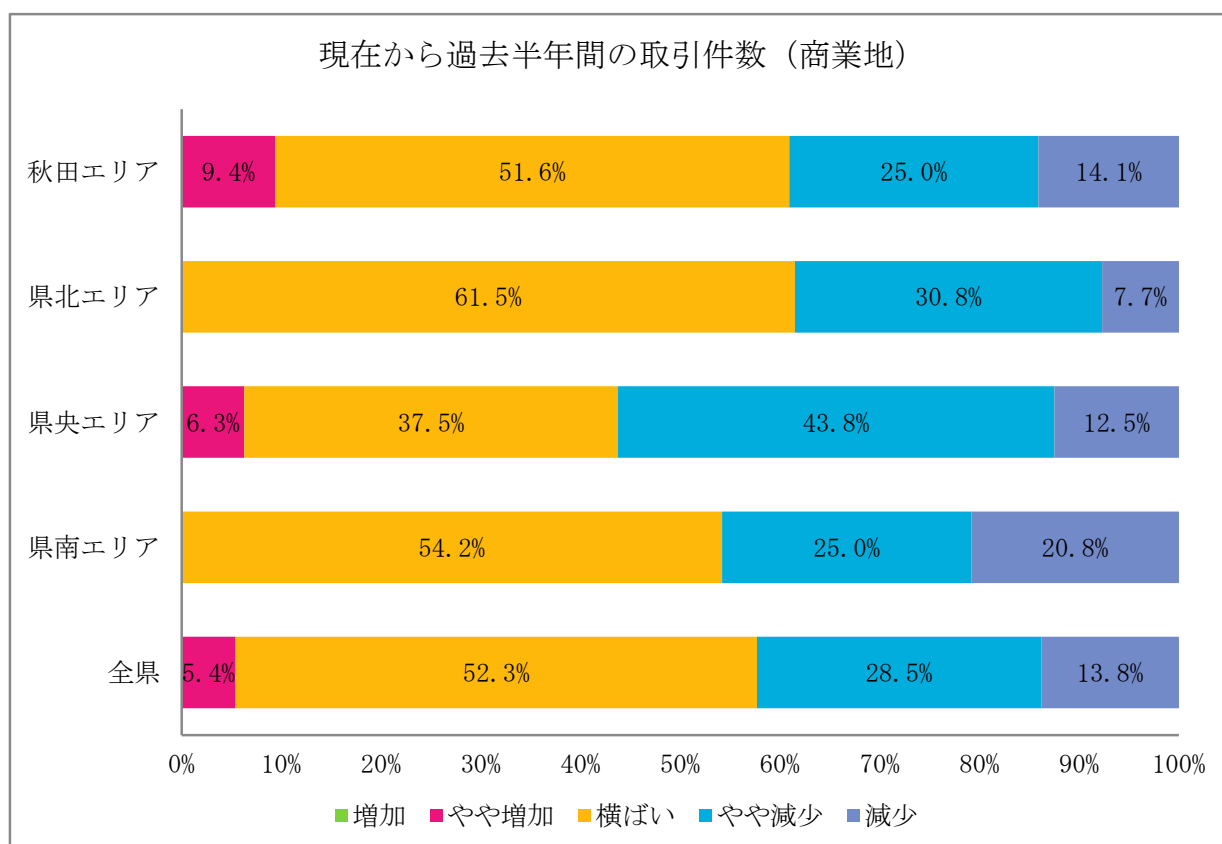
①D I 指数



エリア	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4 予測
秋田	-28.7	-23.3	-21.5	-19.7	-17.4	-7.2	-19.4	-23.3	-37	-32.6	-21.9	-15.2
県北	-21.4	-61.8	-45.7	-38.1	-31.3	-26	-31.8	-28.3	-31.7	-33.9	-23.1	-9.6
県央	-54.8	-35.3	-30.6	-37.5	-36.7	-41.2	-53.1	-47.1	-55.9	-37.5	-31.3	-30
県南	-53.7	-50	-33.3	-39.1	-41.3	-43.2	-20	-37.5	-44.4	-43.3	-33.3	-33.3
全県	-35.1	-34.8	-28.8	-28.5	-26.6	-20.4	-26	-29.5	-39.2	-34.7	-25.4	-19.1

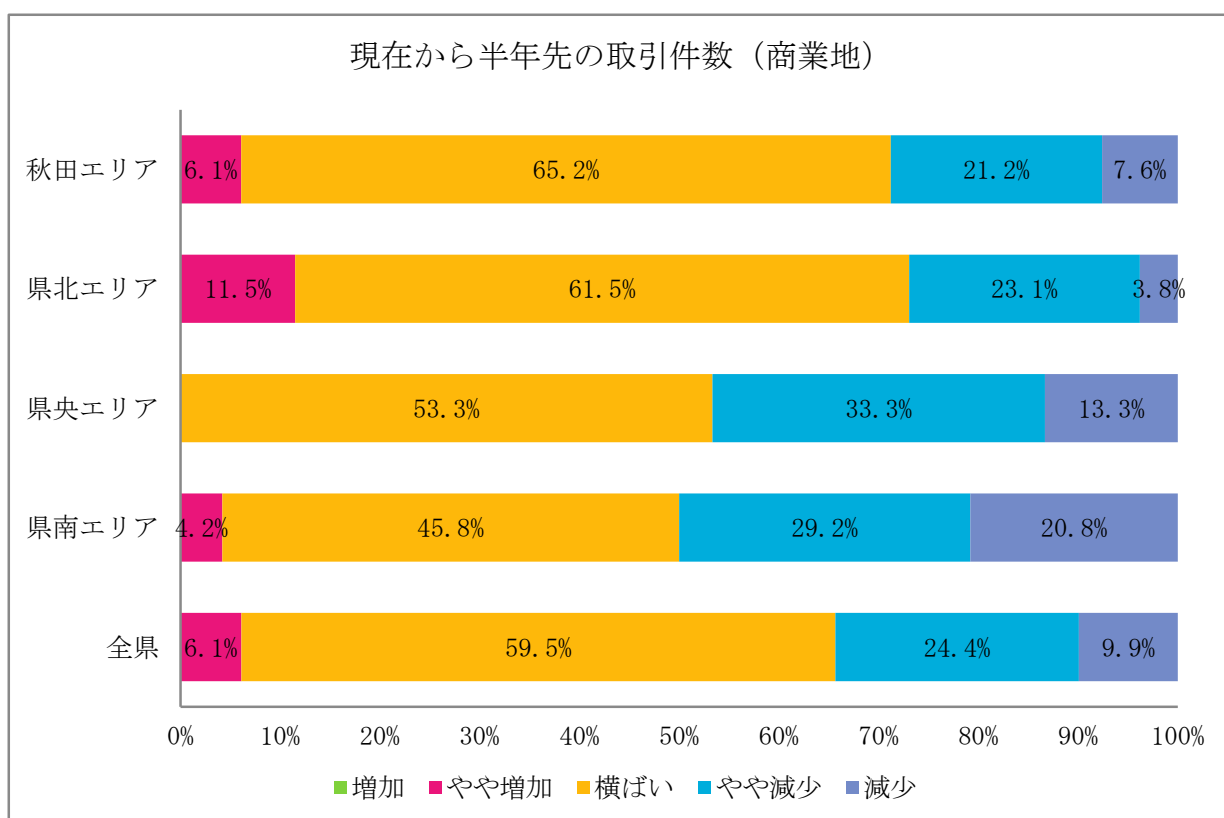
②実感値（商業地）

問 4 取引件数（現在）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年 の取引件数（商業地）		増加	やや 増加	横ばい	やや 減少	減少		不明	
秋田エリア	回答数	0	6	33	16	9	64	21	85
DI 指数	-21.9P	0.0%	9.4%	51.6%	25.0%	14.1%	100.1%		
県北エリア	回答数	0	0	16	8	2	26	4	30
DI 指数	-23.1P	0.0%	0.0%	61.5%	30.8%	7.7%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	1	6	7	2	16	2	18
DI 指数	-31.3P	0.0%	6.3%	37.5%	43.8%	12.5%	100.1%		
県南エリア	回答数	0	0	13	6	5	24	7	31
DI 指数	-33.3P	0.0%	0.0%	54.2%	25.0%	20.8%	100.0%		
全県	回答数	0	7	68	37	18	130	34	164
DI 指数	-25.4P	0.0%	5.4%	52.3%	28.5%	13.8%	100.0%		



③予測値（商業地）

問5 取引件数（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における半年先の取引件数（商業地）		増加	やや増加	横ばい	やや減少	減少		不明	
秋田エリア	回答数	0	4	43	14	5	66	19	85
	DI 指数	-15.2P	0.0%	6.1%	65.2%	21.2%	7.6%	100.1%	
県北エリア	回答数	0	3	16	6	1	26	4	30
	DI 指数	-9.6P	0.0%	11.5%	61.5%	23.1%	3.8%	99.9%	
県央エリア	回答数	0	0	8	5	2	15	3	18
	DI 指数	-30.0P	0.0%	0.0%	53.3%	33.3%	13.3%	99.9%	
県南エリア	回答数	0	1	11	7	5	24	7	31
	DI 指数	-33.3P	0.0%	4.2%	45.8%	29.2%	20.8%	100.0%	
全県	回答数	0	8	78	32	13	131	33	164
	DI 指数	-19.1P	0.0%	6.1%	59.5%	24.4%	9.9%	99.9%	



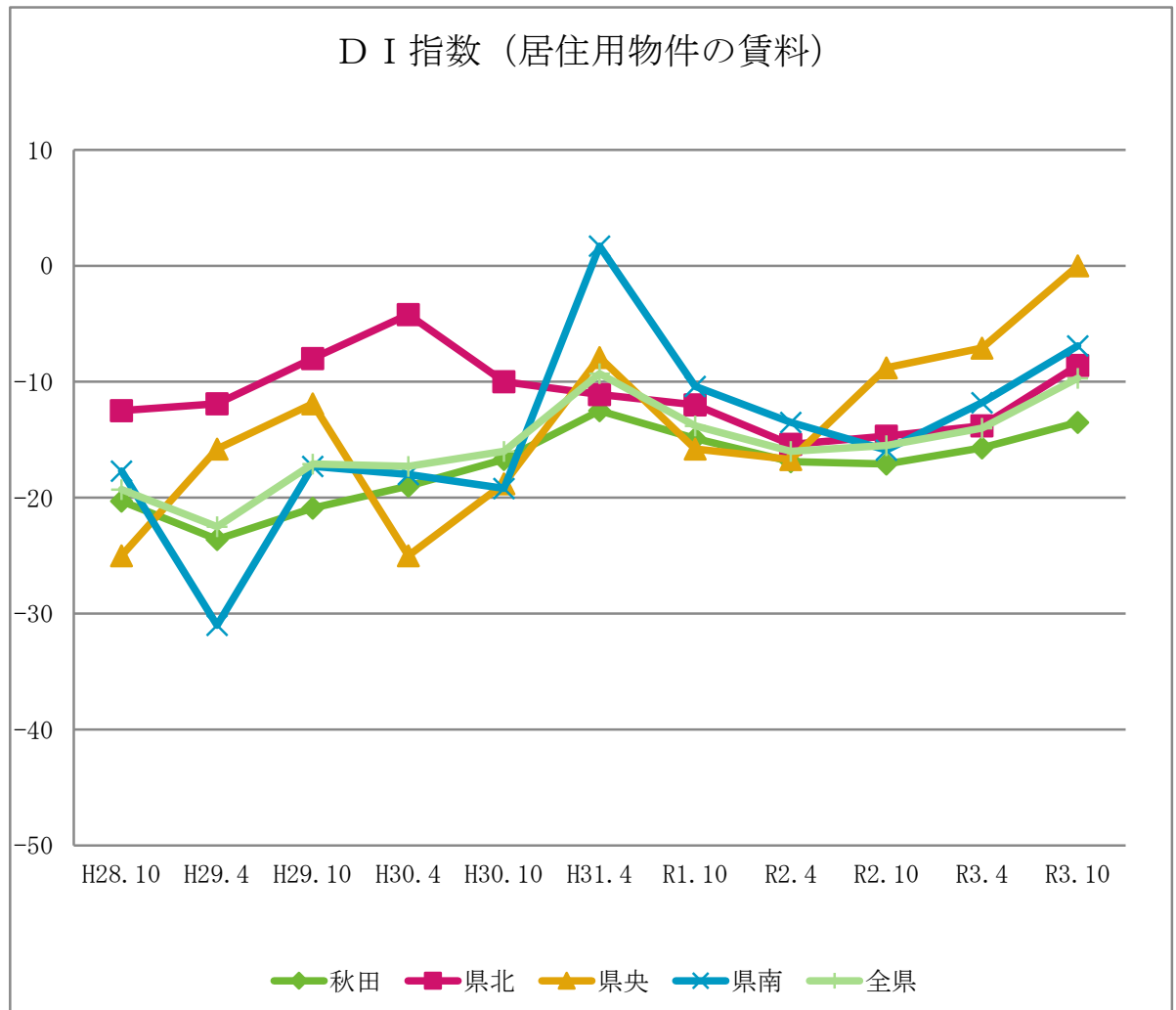
(3) 取引件数に関するまとめ

住宅地
(県全体) 全県における過去半年間の取引件数に関する実感値 (R3. 4～R3. 10) は+0. 3P (前期△8. 9P) で、今後半年間における予測値 (R3. 10～R4. 4) は△6. 8P であった。 実感値は、取引件数の指数は改善しているが、予測値では悪化することが予測されている。 (地域別) 実感値では、県南を除いたエリアでは指数が改善している。最も指数が高いのは県央エリアで、+11. 8P (前期△14. 3P) であった。最も指数が低いのは県南エリアであった。 予測値では、県北・県央エリアの指数が最も高く、県南エリアの指数が最も低い。
商業地
(県全体) 全県における過去半年間の取引件数に関する実感値 (R3. 4～R3. 10) は△25. 4P (前期△34. 7P) で、今後半年間における予測値 (R3. 10～R4. 4) は△19. 1P であった。 全体的に住宅地の指数よりもマイナスが大きく、住宅地と比較して商業地の方が取引件数は冷え込んでいる。 実感値は、指数が改善しているものの、マイナスの指数は依然として大きく、予測値でも改善傾向にあるがマイナスの傾向は継続している。 (地域別) 実感値では、全てのエリアで指数は改善している。最も指数が高いのは秋田エリアで、△21. 9P (前期△32. 6P) であった。最も指数が低いのは、県南エリアで△33. 3P (前期△43. 3P) であった。 予測値は、県北エリアの指数が最も高く、改善することが予測されている。最も指数が低いのは県南エリアであった。

(Ⅲ) 賃料水準の動向

(1) 居住用物件の賃料水準

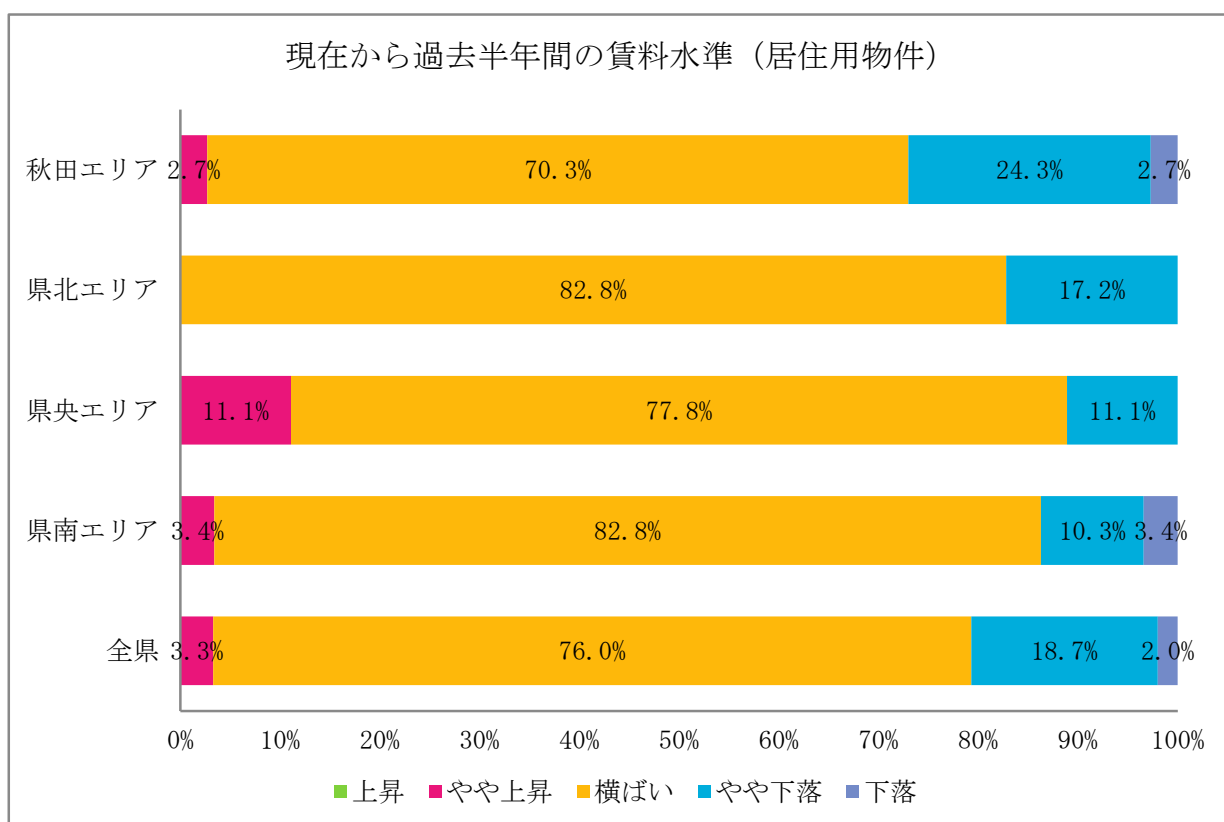
① D I 指数



エリア	H28. 10	H29. 4	H29. 10	H30. 4	H30. 10	H31. 4	R1. 10	R2. 4	R2. 10	R3. 4	R3. 10
秋田	-20.3	-23.6	-20.9	-19	-16.7	-12.5	-14.9	-16.9	-17.1	-15.7	-13.5
県北	-12.5	-11.9	-8	-4.2	-10	-11.1	-12	-15.4	-14.7	-13.8	-8.6
県央	-25	-15.8	-11.9	-25	-18.8	-7.9	-15.8	-16.7	-8.8	-7.1	0
県南	-17.7	-31	-17.3	-18	-19.2	1.7	-10.4	-13.5	-15.9	-11.8	-6.9
全県	-19.3	-22.5	-17.1	-17.3	-16	-9.3	-13.8	-16	-15.5	-14	-9.7

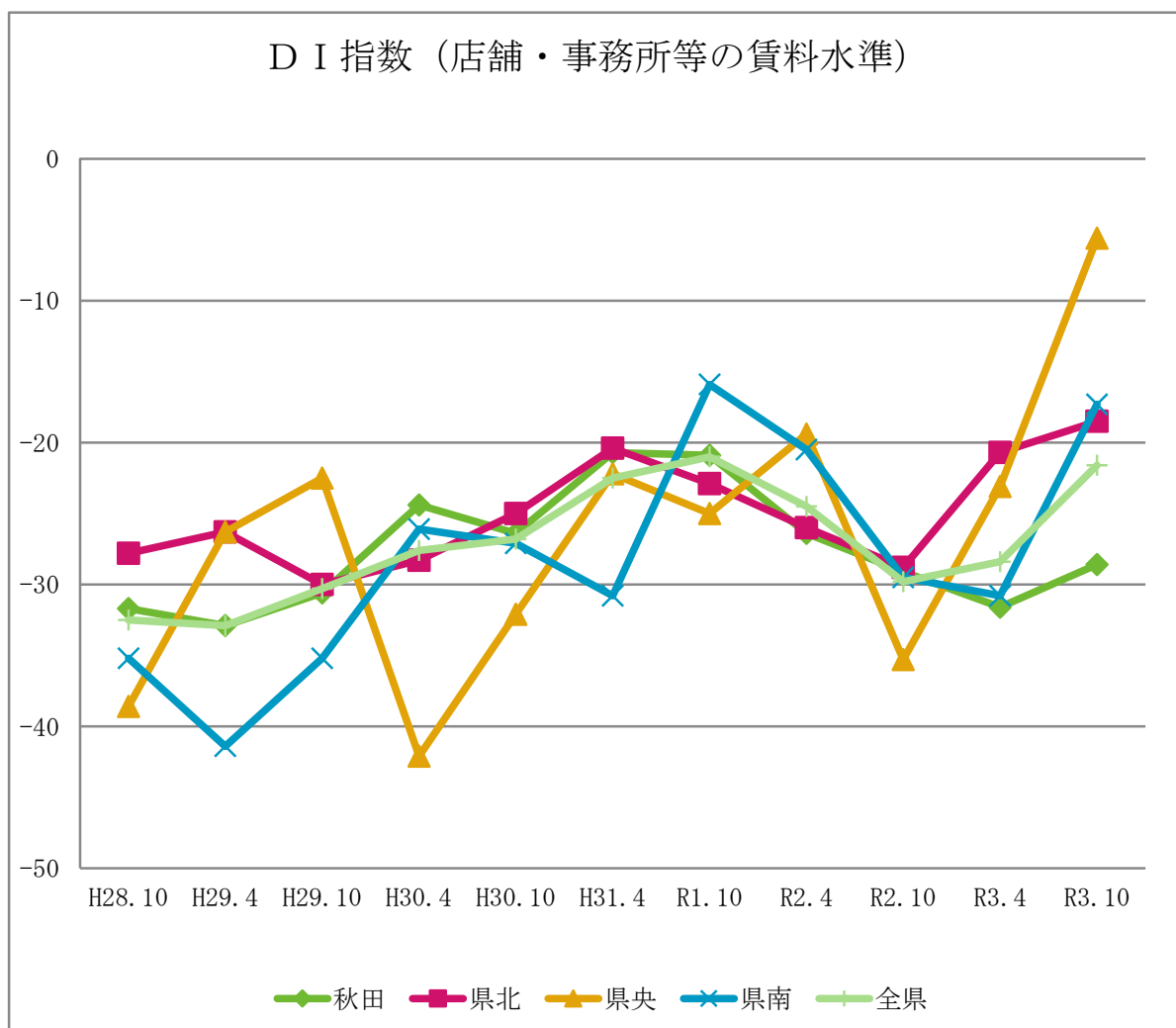
②実感値（居住用物件の賃料水準）

問 6 賃料水準(現在)		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の賃料水準（居住用物件）		上昇	やや 上昇	横ばい	やや 下落	下落		不明	
秋田エリア	回答数	0	2	52	18	2	74	11	85
DI 指数	-13.5P	0.0%	2.7%	70.3%	24.3%	2.7%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	0	24	5	0	29	1	30
DI 指数	-8.6P	0.0%	0.0%	82.8%	17.2%	0.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	2	14	2	0	18	0	18
DI 指数	0.0P	0.0%	11.1%	77.8%	11.1%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	1	24	3	1	29	2	31
DI 指数	-6.9P	0.0%	3.4%	82.8%	10.3%	3.4%	99.9%		
全県	回答数	0	5	114	28	3	150	14	164
DI 指数	-9.7P	0.0%	3.3%	76.0%	18.7%	2.0%	100.0%		



(2) 店舗・事務所等の賃料水準

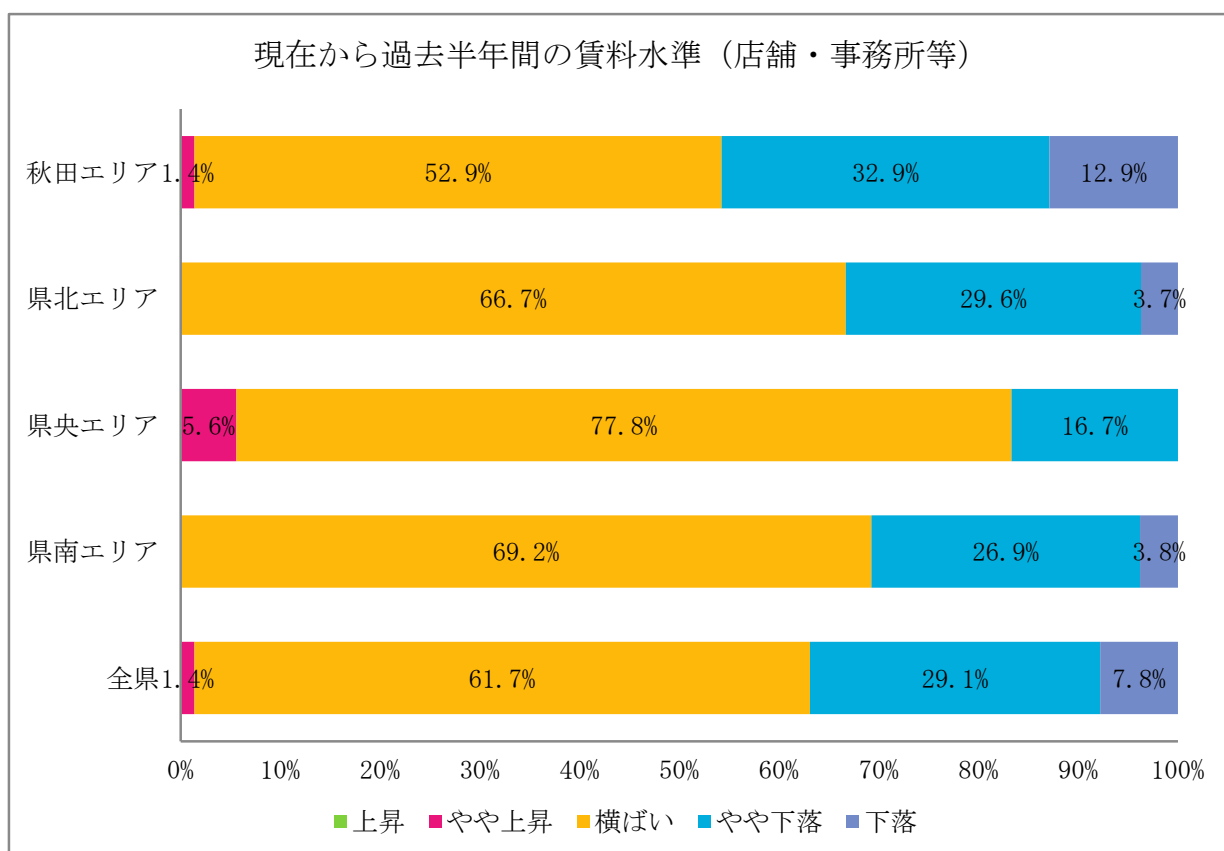
①D I 指数



エリア	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10
秋田	-31.7	-32.9	-30.6	-24.4	-26.4	-20.7	-20.9	-26.4	-29.1	-31.6	-28.6
県北	-27.8	-26.3	-30	-28.3	-25	-20.4	-22.9	-26	-28.8	-20.7	-18.5
県央	-38.6	-26.3	-22.5	-42.1	-32.1	-22.2	-25	-19.4	-35.3	-23.1	-5.6
県南	-35.2	-41.4	-35.2	-26.1	-27.1	-30.8	-15.9	-20.5	-29.5	-30.8	-17.3
全県	-32.5	-32.9	-30.3	-27.6	-26.8	-22.5	-21	-24.5	-29.8	-28.4	-21.6

②実感値（店舗・事務所等の賃料水準）

問 6 賃料水準(現在)		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の賃料水準(店舗・事務所等)		上昇	やや 上昇	横ばい	やや 下落	下落		不明	
秋田エリア	回答数	0	1	37	23	9	70	15	85
DI 指数	-28.6P	0.0%	1.4%	52.9%	32.9%	12.9%	100.1%		
県北エリア	回答数	0	0	18	8	1	27	3	30
DI 指数	-18.5P	0.0%	0.0%	66.7%	29.6%	3.7%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	1	14	3	0	18	0	18
DI 指数	-5.6P	0.0%	5.6%	77.8%	16.7%	0.0%	100.1%		
県南エリア	回答数	0	0	18	7	1	26	5	31
DI 指数	-17.3P	0.0%	0.0%	69.2%	26.9%	3.8%	99.9%		
全県	回答数	0	2	87	41	11	141	23	164
DI 指数	-21.6P	0.0%	1.4%	61.7%	29.1%	7.8%	100.0%		



(3) 賃料水準に関するまとめ

居住用物件
(県全体) 全県における過去半年間の賃料水準に関する実感値（R3.4～R3.10）は△9.7P（前期△14P）であった。 居住用物件の賃料水準における指数の変動幅は、住宅地の地価水準や取引件数と比較すると緩やかである。
(地域別) いずれのエリアでも指数は改善している。 最も指数が高いのは県央エリアで、0P（前期△7.1P）であった。最も指数が低いのは、秋田エリアであった。
店舗・事務所等
(県全体) 全県における過去半年間の賃料水準に関する実感値（R3.4～R3.10）は△21.6P（前期△28.4P）であった。 全体的に居住用物件の指数よりもマイナスが大きく、商業系用途である店舗・事務所等の賃料動向は冷え込んでいるが、前回調査と比し改善傾向にあることが見て取れる。
(地域別) 全てのエリアにおいて指数は改善している。 最も指数が高いのは県央エリアで、△5.6P（前期△23.1P）であった。最も指数が低いのは、秋田エリアであった。

(Ⅳ) 3年前と比較した空き家の相談件数及びその内容について

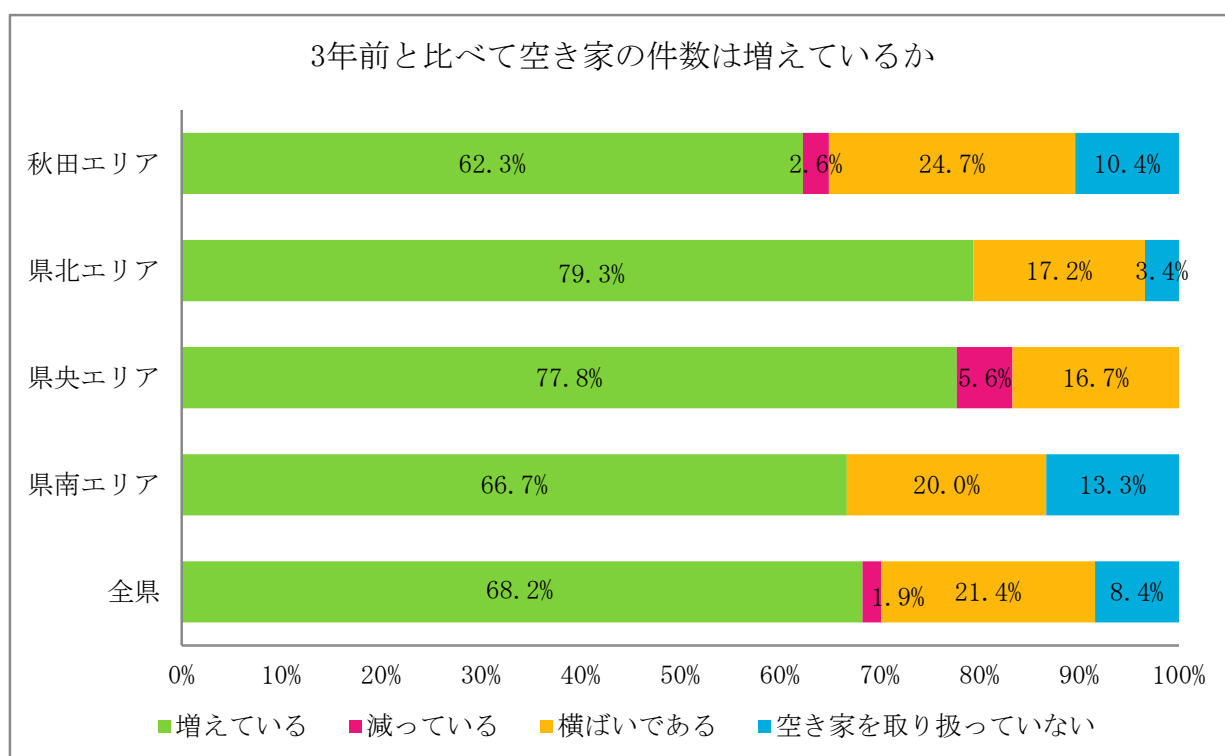
秋田県内のみならず、全国的に社会問題となっている空き家の問題。平成30年住宅・土地統計調査に依れば、全国で空き家は848万9千戸と平成25年調査時と比し3.6%の増加、空き家率は13.6%と過去最高を更新している。

秋田県の空き家率は同調査において、平成30年時点で13.6%である。10年前の平成20年時点では空き家率は12.7%であり、+0.9%上昇している。

空き家の問題は不法占有等の権利的な問題の他、特に雪の多い本県においては降雪に伴う建物倒壊等の危険性も孕んでいる。空き家の利活用については各行政も注力している分野ではあるが、本件調査問7においては空き家問題に対する3年前との実感値を調査した。

問 7	秋田県においても空き家問題は懸念とされている一つかと思いますが、3年前と比べて空き家に関する相談は増えていますか？	
	1	空き家の相談が増えている
	2	空き家の相談は減っている
	3	空き家の相談は横ばいである
	4	空き家自体取り扱っていない
	5	不明

問 7 空き家の 相談件数	1	2	3	4	小計	5	計
	増えている	減っている	横ばい である	取り扱って いない		不明	
秋田	48	2	19	8	77	8	85
	62.3%	2.6%	24.7%	10.4%	100.1%		
県北	23	0	5	1	29	1	30
	79.3%	0.0%	17.2%	3.4%	100.0%		
県央	14	1	3	0	18	0	18
	77.8%	5.6%	16.7%	0.0%	100.1%		
県南	20	0	6	4	30	1	31
	66.7%	0.0%	20.0%	13.3%	100.0%		
全県	105	3	33	13	154	10	164
	68.2%	1.9%	21.4%	8.4%	99.9%		



3年前と比べた相談件数

(県全体)

全県における3年前と比較した空き家の相談件数が増えたとの回答が68.2%に上った。減っているの回答が全県で1.9%に留まったことを考えると、空き家の相談自体への関心度の高さが伺える。

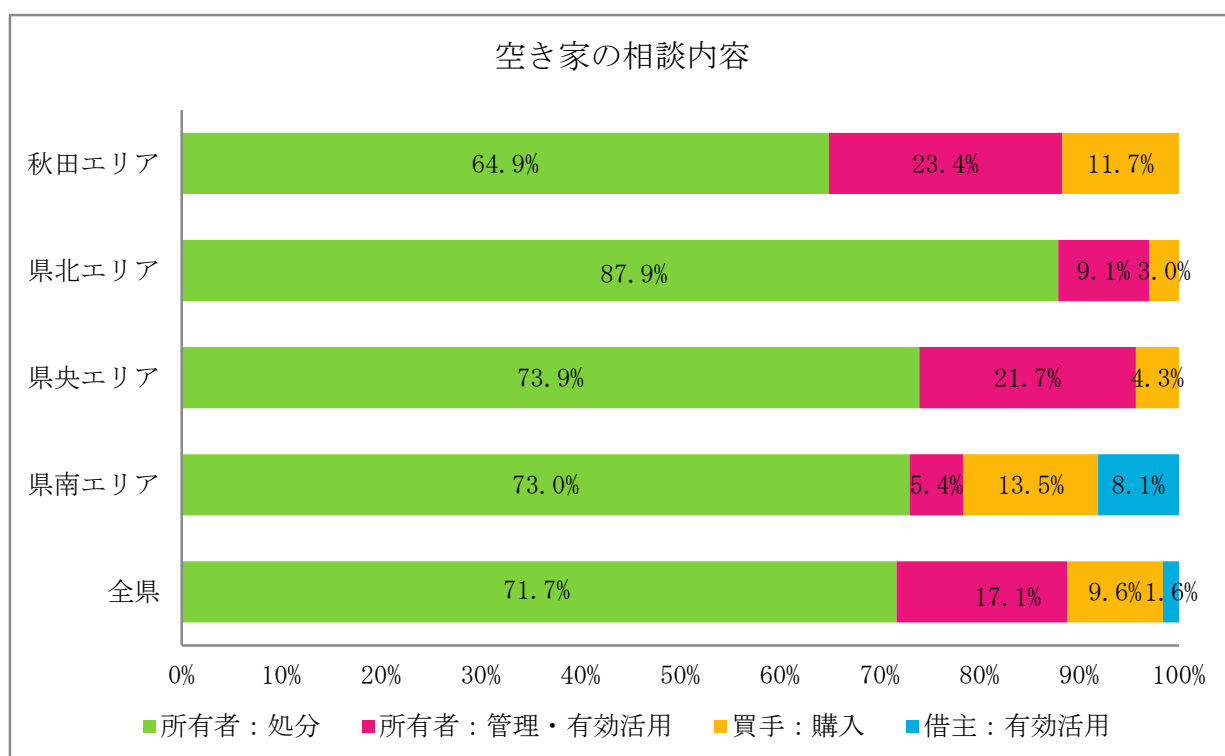
(地域別)

最も相談が増えた割合が高いのは県北エリアで、79.3%であった。最も増えた割合が低いのは、秋田エリアで62.3%であった。

本件調査問 8 においては空き家問題の相談内容を調査した。複数回答にすることで、空き家所有者と空き家の需要者の需給両面からの分析が可能とした。具体的な内容については下記の通りである。

問8	上記問7において空き家の取り扱いをされている方にお伺いします。空き家の相談内容としてはどのようなものが多いでしょうか。(複数回答可)	
	1	所有者からの空き家の処分に関する相談が多い。
	2	所有者からの空き家の管理・有効活用に関する相談が多い。
	3	買手からの空き家の購入に関する相談が多い。
	4	借主からの空き家の有効活用に関する相談が多い。
	5	その他
		(自由回答)

問 8 空き家の 相談内容	1	2	3	4	小計	5	計
	所有者から 処分に関する相談	所有者から 管理・有効 活用の相談	買手からの 購入相談	借主からの 有効活用相 談		その他	
秋田	61	22	11	0	94	16	110
	64.9%	23.4%	11.7%	0.0%	100.0%		
県北	29	3	1	0	33	1	34
	87.9%	9.1%	3.0%	0.0%	100.0%		
県央	17	5	1	0	23	0	23
	73.9%	21.7%	4.3%	0.0%	99.9%		
県南	27	2	5	3	37	2	39
	73.0%	5.4%	13.5%	8.1%	100.0%		
全県	134	32	18	3	187	19	206
	71.7%	17.1%	9.6%	1.6%	100.0%		



相談内容

（県全体）

全県における相談内容は71.7%が所有者からの処分に関する相談だった。借り手として空き家を有効活用したいという回答が最も少なく、1.6%に留まった。

（地域別）

所有者による処分の相談割合が最も多かったのは、問7同様県北エリアであり、87.9%の結果となった。一方、所有者による処分の相談割合が最も低かったのは秋田市の64.8%という結果になった。

まとめ

本件調査を通じ３年前と比し、空き家の相談件数は増加傾向にあり、特に所有者からの処分に係る相談が多い傾向にあることが分かった。

地域別に見ると、秋田市は問７の空き家の相談件数が増えたとの回答割合が最も低く、問８の所有者からの処分の相談も最も割合が低かった。一方、県北エリアはいずれの間についても最も回答割合が高いという結果になった。

フリーコメントにおいては、相談は多いものの、相続人が不明である等の要因も存し、実際の取引に繋がらないケースも存在するとの声や、民間の不動産会社だけではなく行政との連携が必要と指摘する声もあった。

本県においても、少子高齢化や都市部への人口流出に伴う人口減少から、空き家問題は今後も深刻な問題となり得る。今回の調査ではまず、相談件数等の切り口からアンケートを行ったが、今後も調査研究委員会として重要なテーマとして扱い、当該問題の解決の一助となるよう尽力していく。

(VI) その他コメント

問9では地価変動や不動産取引の現状、今後の動向予想等のご意見を募りました。

以下では、記載されていたコメントを市町村別、アンケート到着順に列記しています。

また、下記コメントにおいては問8の空き家相談のフリーコメントについても併せて列記させていただきます。

なお、新型コロナウイルス感染症については様々な呼称でコメントを受けましたが、以下では「新型コロナ」の略称に統一して記載します。

(1) 秋田エリア

(秋田市)

- 住宅地については泉外旭川新駅を希望する方が出てくる他、泉、八橋、外旭川、保戸野、手形、東通が引き続き人気で地価も上昇していると感じる。
- 新型コロナの経済活動の停滞と原油高と、家を建てる若者の減少と建材の値上がりで土地の需要は減少して、土地の価格は下がるのではないかと思う。
- 昨今、中古住宅の取引件数が増えているように感じる。新型コロナに関連する収入の減少も関係しているのかも知れない。新型コロナが落ち着けば、取引数が減少するのか、また、購入する側の動きも活発になり、結局変わらないのかどちらになるのかは分からない。
- 賃貸物件と土地に関して中通エリアと泉エリアが突出して需要が高いと感じる。
- 中心部の上昇が激しい。
- 特に秋田市中央部値上がりしている泉・八橋・川尻。
- 土地については需要の高い地域と低い地域との二極化がはっきりしてきている。
- 秋田市主催の空き家バンクを通しての相談が多い。
- 新型コロナの影響で飲食店街はかなり厳しい。テナント募集するも決まらず。中心部の住宅地の需要は未だにある。
- 新型コロナの影響により、ウッドショックや資材の値上げ、納入見通しが未定等、建築関係に元気が無くなってきている為、連動して土地購入の需要も停滞している。材料高騰の影響で、今後は中古をうまく使う事も一案と思うが、それをこなせる専門性のある職人、人手不足により先行は不透明と思う。
- 空き家の購入の相談が多い。
- 秋田駅東の手形・広面地区、秋田駅東区画整理事業施行区域内での土地売買価格の上昇により、周辺地域の土地価格も高くなっている。5～6年前に比べると坪当たり約5万円高くなって取引している。
- 泉、外旭川地区の価格上昇、イオンも出来れば更に上昇するのでは。

- 空き家は増加傾向にあるが、未だに売主、買主の価格の開きが大きい。空き家に関して“空き家バンク”や業者の調査色々にあるが、協会としてもっと何か秋田県のために動く方策はないものか。
- 新築物件より中古物件の需要(購入)が多くなってきている。※戸建、マンション
- 売却が見込まれる物件は多くなってきた。しかし、所有者の住所が不明のケースが圧倒的に多く、作業が不発に終わる事態が続いている。今後法律の整備により改善されることに期待している。
- 中古アパートなどの収益物件を購入したいお客様が多いが、売り物件が少ない状況。
- 秋田市中心部以外は地価が下降気味だが中古住宅リニューアル(空き家)で付加価値を付け利益が出ていると思う。
- テレワークの影響で一時的に都会から地方に人が来ているが、営業所や支店等の統廃合でまた地方から人が流出する恐れがある。
- 新型コロナのせいか、土地取引件数が異常に少なかった。
- 住宅地は上昇しているが、飯島、金足方面は下落している。
- 相続の相談は多くなっている。特定の地域に購入需要が集中していると考える。
- 相続人が県外に居住して廃屋化している。秋田市 JR 駅西側地区には空き地もあるが、所有者と連絡が取れず長年放置されている。相続人の間で問題があるもよう。同地区ではマンション建設が県外業者で盛んに宣伝している。土地売買は低調。
- 駅東地区、八橋、泉地区の地価上昇を感じている。商業地も秋田市中心に寄ってきていると感じている。
- 泉地区は業者も価格を少し上げてきている。それを他の人も見ているため(空地の所有者)結果土地価格が少し上がっている。

(2) 県北エリア

(能代市)

- 秋田市中心部以外は厳しい状況が続くと思う。
- 東能代地区がイオン、中国木材の出店により需要が高まっている。今後近隣での小売店の出店、賃貸住宅の建築により一層需要が高まっていくと予想しており、価格の動向に注目している。

(大館市)

- 空き家、空き地が年々増加していること、住宅の解体費が増大しているので「無償で家を引き取って欲しい」という持ち主からの依頼が年3件程度はある。

(3) 県央エリア

(由利本荘市)

○相続されていないため、納税書が相続人に届かず、そのまま放置されているケースが多い。由利本荘市駅裏の小中学校の移転地区のみ上昇しているが、その他は下落している。(需要がないため価格が付かないところもある)

(潟上市)

○潟上市内、天王追分地区は地価は横ばい。この地区以外は下落が続くと思われる。

○空き家(古家、解体物件)は今度どんどん増えると思われる。行政対応必要。

(4) 県南エリア

(横手市)

○空き家の相談はないが一戸建ての貸家を借りたいという要望はあった。

○建築条件付きの分譲地がその大半を占め、この傾向は暫く続くと思う。注文住宅を主としている弊社は新たに土地を探してお客様に取次、建築するという形態を取っている。土地の所有者は買入価格プラス今までの維持費を加味してという考え方の人が多いが、秋田県の土地価格の現状を説明して理解してもらい妥当な価格で交渉成立というケースが多い。今後の動向として、土地が少なくなり、空き家を解体して土地を取得するというケースも増えてくると思う。

○住宅ローンの金利上昇が不安材料になるかも。

(大仙市)

○建築コスト(ウッドショック)が値上がっていく傾向にあり、その分安い土地を探している(土地予算がないため)。当社では契約が半年前の住居新築物件の仕入が予想以上に値上がり、下請業者も値上の請求で赤字となり消費税が戻ってくる決算となってしまった。新型コロナで受注も減ったため、コスト安のお客様を他社へ案内することになった。

(仙北市)

○地方の空き家処分には農地の処分も付随することが殆ど。農地、特に耕作放棄地の問題も一緒に考えないと空き家の問題も解消しないと思う。

本調査は下記の組織のもと、委員会が編成され活動し、発行しました。

これからも継続して活動を行う秋田県不動産市場D I 調査では、皆様のご意見をお伺いしながら進めてまいります。私どもの活動に少しでもご関心を持っていただけたら、引き続きお力をお貸しいただければ幸いです。

発行元	
組 織	一般社団法人秋田県不動産鑑定士協会 会長 山陰逸郎
委員会	調査研究委員会主導のもと、下記の参加者により不動産 D I 調査活動を行いました。 調査研究委員会 委員長 石塚伸宏 委 員 戸澤一喜、佐藤信博、平野太郎
問い合わせ窓口	調査研究委員会 委員長 石塚伸宏 (所属先) 株式会社 S h i n w a A C 〒010-0918 秋田市泉南1丁目15番25号 新和ビル2階 電話：018-853-5665 FAX：018-838-6558 ※発送時は株式会社新和工芸にてアンケート発送を行 いましたが、所属先が変更となりました。