

秋田県の地価と不動産市場の動向に関する
アンケート調査結果

～秋田県不動産市況D I 調査（第3回）～

平成28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. アンケート調査結果（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
(VII) 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) 中古住宅流通市場の活発化に対する期待について	27
(V) 地価に対する中期的な将来予測について	28

I. アンケート調査結果（概要）

秋田県の地価と不動産市場の動向に関するアンケート調査結果の概要は以下のとおりです。

	項目	基調	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	↓	△33.1 → △27.1	指数は改善しているものの、引き続き地価は下落傾向。
	商業地	↓	△44.2 → △37.3	指数は改善しているものの、引き続き地価は下落傾向。
取引件数	住宅地	↓	△17.9 → △16.9	指数はやや改善しているものの、引き続き取引件数は減少傾向。
	商業地	↓	△37.9 → △35.1	指数はやや改善しているものの、引き続き取引件数は減少傾向。
賃料水準	居住用物件	↓	△17.3 → △19.3	引き続き賃料水準は下落傾向。指数は悪化している。
	店舗・事務所等	↓	△35.4 → △32.5	指数はやや改善しているものの、引き続き賃料水準は下落傾向。
今回の調査結果				
依然として不動産市場は冷え込んでいるものの、地価の下落幅には徐々に縮小の傾向がみられる。 取引件数や賃料水準には大きな変化はみられず、低迷している。				

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	15

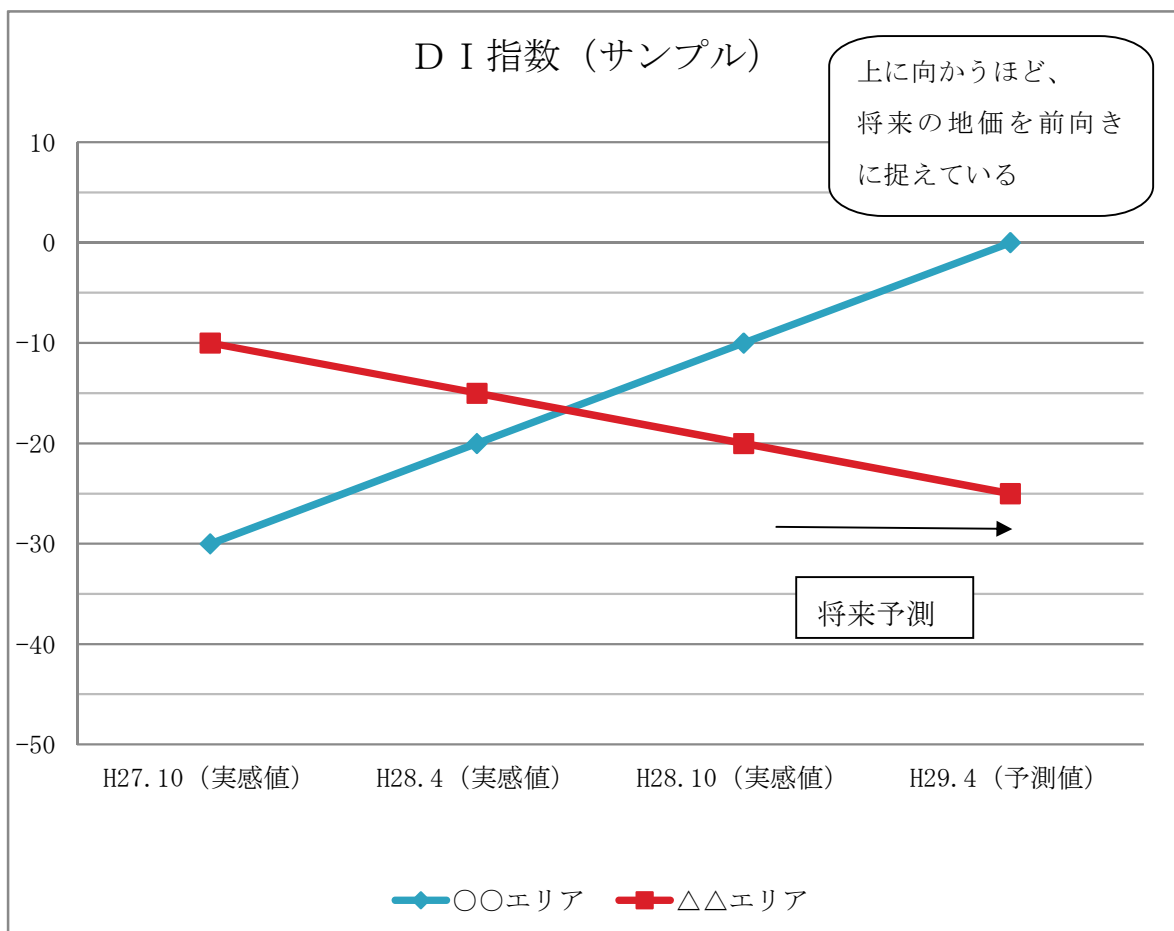
$$D I = ((10 \times 2) + 20 - 20 - (15 \times 2)) \div 2 \div (10 + 20 + 5 + 20 + 15) \times 100 \\ = -7.1$$

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

区分	H27. 10 (実感値)	H28. 4 (実感値)	H28. 10 (実感値)	H29. 4 (予測値)
〇〇エリア	-30.0	-20.0	-10.0	0.0
△△エリア	-10.0	-15.0	-20.0	-25.0



例えば、平成 27 年 4 月から地価動向に関する調査を開始し、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DIとして県全体のほか、地域区別に集計した。

調査事項は、地価、取引件数、賃料水準等の動向である。

なお、前回調査までは空室数の動向についても指数化していたが、エリア毎での変動が激しく、実態を把握することは困難であったため、今回より調査対象項目から除外している。

(Ⅲ) 地域区分

本調査では、秋田県を6地域へと区分したが、それぞれに含まれる市町村等は以下のとおりである。

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

(IV) 今回調査の概要

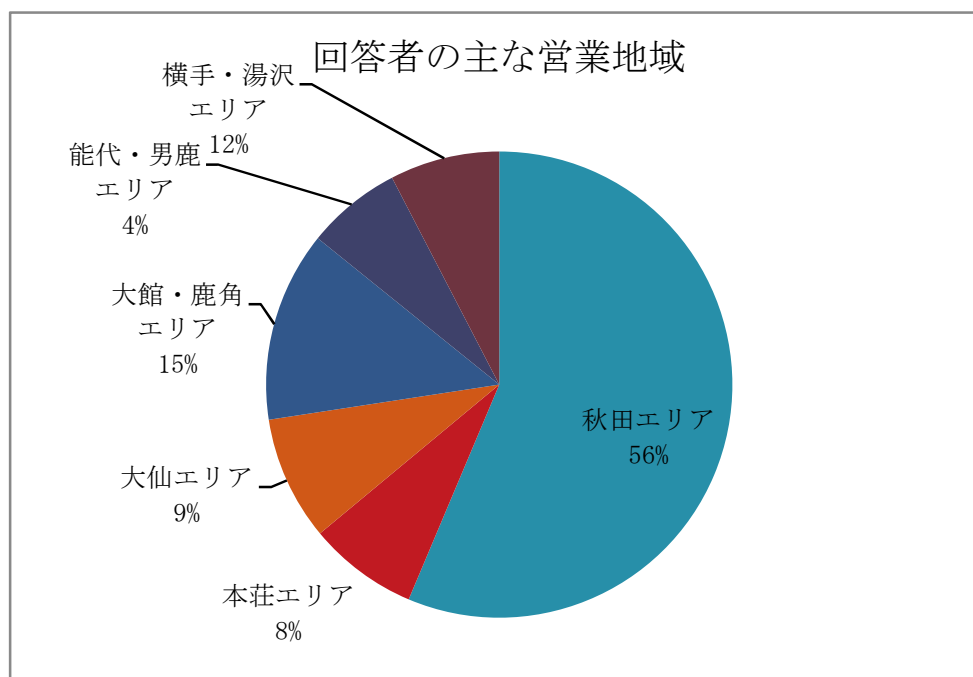
実施時期 : 平成28年10月

発送数 : 450

有効回収数 : 197 (回収率43.8%)

(V) 回答者の主な営業地域

エリア区分	秋田	本荘	大仙	大館・鹿角	能代・男鹿	横手・湯沢	合計
回答数	111	15	17	26	13	15	197



(VII) アンケート調査票

FAX送信先 018-823-5206 (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調査票

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の一つを選んで○をつけてください。)
	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(H28.10)を、半年前(H28.4)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(H29.4)は、現在(H28.10)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(H28.10)は、半年前(H28.4)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(H29.4)は、現在(H28.10)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(H28.10)は、半年前(H28.4)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	現在、国交省では中古住宅の流通促進に向けた取り組みがされています。今後、中古住宅の流通市場は活発化されると思いますか。
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 流通市場が整備されれば、活発化することが期待できる 2. 流通市場が整備されれば、やや活発化することが期待できる 3. 多少活発化するかもしれないが、大きな変化は期待できない 4. 新築志向が強く、活発化は全く期待できない 5. 不明
問8	秋田県では人口減少の影響もあり、土地の価格は年々下落している状況が続いています。問1で選択した主な営業地域の中で、中期的(5年先程度)に地価が上昇していると期待できる地域はありますか。
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 一部のエリアでは地価は上昇する(例: 区画整理された地区全体、〇〇駅周辺など) 2. ごく一部のエリアでは地価は上昇する(例: 利便施設や公共施設に近接する住宅地域など) 3. 下げ止まったとしても、地価の上昇は期待できない 4. 地価上昇は期待できず、中期的にも地価は下がり続ける 5. 不明
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。

平成28年10月24日(月)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:(一財)日本不動産研究所)

FAX送信先

018-823-5206

よろしければ貴社のことについてお答えください。また、本アンケートの調査結果をご希望される方は、下の欄に貴社名とご住所を記入して下さい。なお、本アンケートの結果は匿名で集計します。

貴社名(必須)	
担当者	
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)
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。

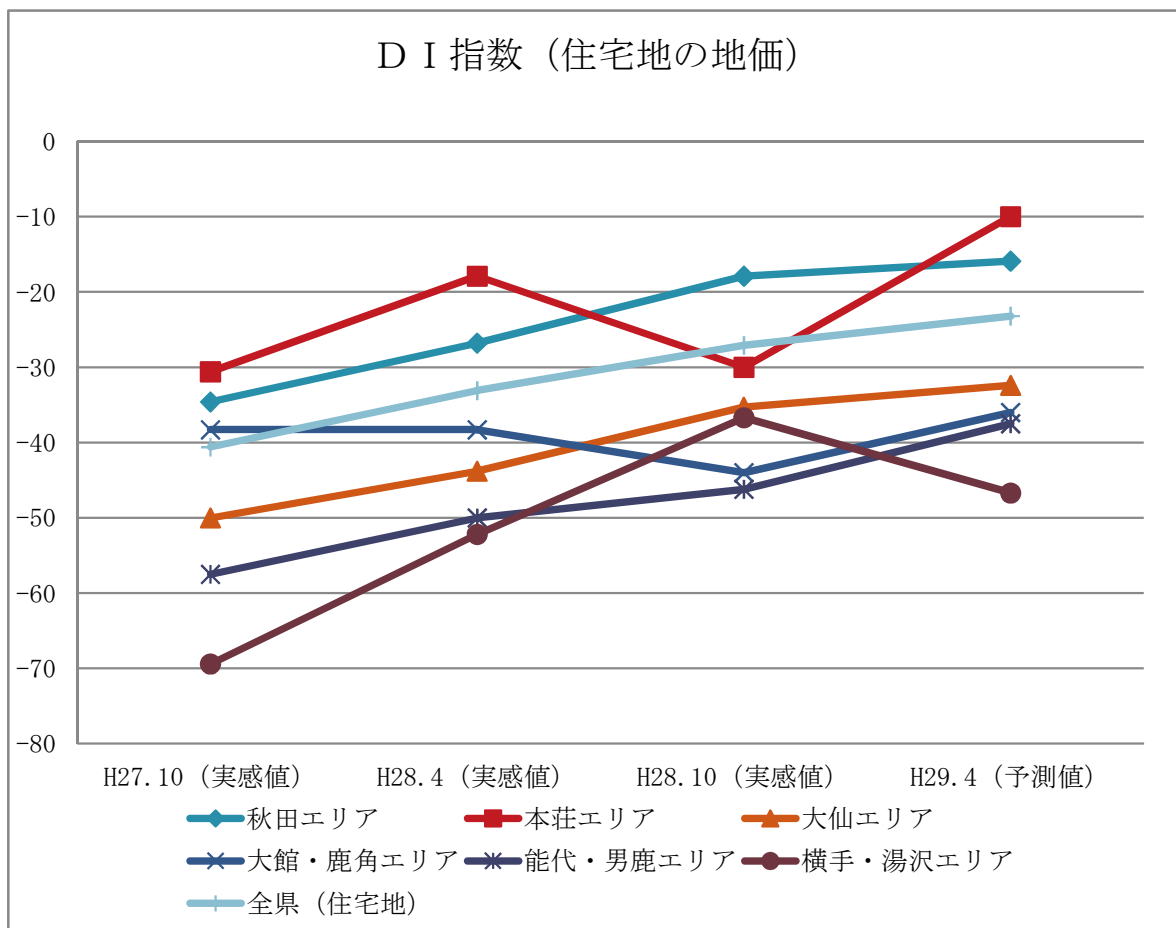
※お答えいただいた内容は、本調査以外の目的に使用することはありません。

IV. アンケート調査結果（詳細）

（I）地価の動向

（1）住宅地

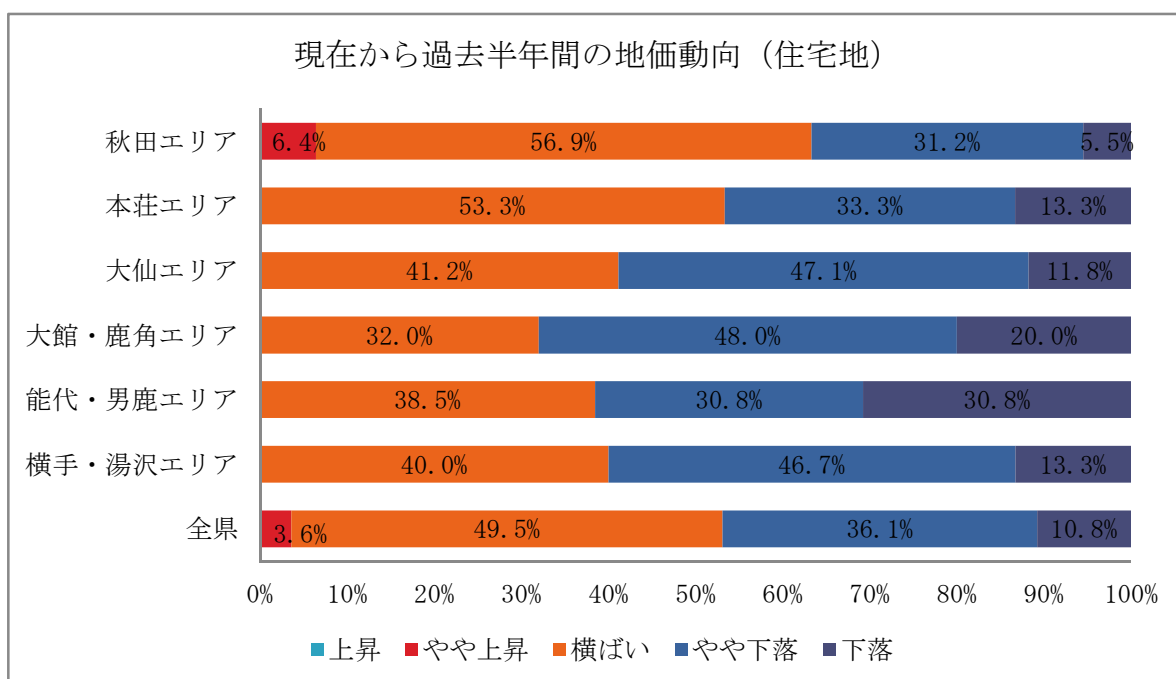
①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)	H29.4 (予測値)
秋田エリア	-34.6	-26.8	-17.9	-15.9
本荘エリア	-30.6	-17.9	-30	-10
大仙エリア	-50	-43.8	-35.3	-32.4
大館・鹿角エリア	-38.3	-38.3	-44	-36
能代・男鹿エリア	-57.5	-50	-46.2	-37.5
横手・湯沢エリア	-69.4	-52.2	-36.7	-46.7
全県（住宅地）	-40.6	-33.1	-27.1	-23.2

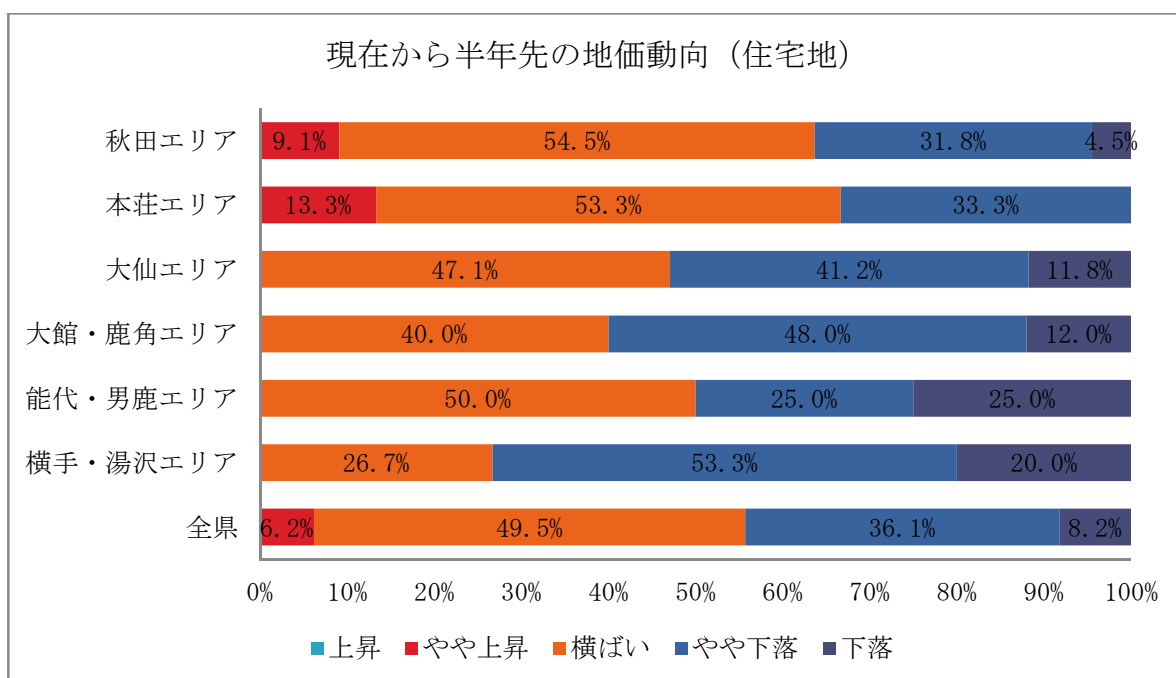
②実感値（住宅地）

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（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	0	7	62	34	6	109	2	111
	DI 指数	-17.9P	0.0%	6.4%	56.9%	31.2%	5.5%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	0	8	5	2	15	0	15
	DI 指数	-30.0P	0.0%	0.0%	53.3%	33.3%	13.3%	99.9%	
大仙エリア	回答数	0	0	7	8	2	17	0	17
	DI 指数	-35.3P	0.0%	0.0%	41.2%	47.1%	11.8%	100.1%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	8	12	5	25	1	26
	DI 指数	-44.0P	0.0%	0.0%	32.0%	48.0%	20.0%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	5	4	4	13	0	13
	DI 指数	-46.2P	0.0%	0.0%	38.5%	30.8%	30.8%	100.1%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	6	7	2	15	0	15
	DI 指数	-36.7P	0.0%	0.0%	40.0%	46.7%	13.3%	100.0%	
全県	回答数	0	7	96	70	21	194	3	197
	DI 指数	-27.1P	0.0%	3.6%	49.5%	36.1%	10.8%	100.0%	



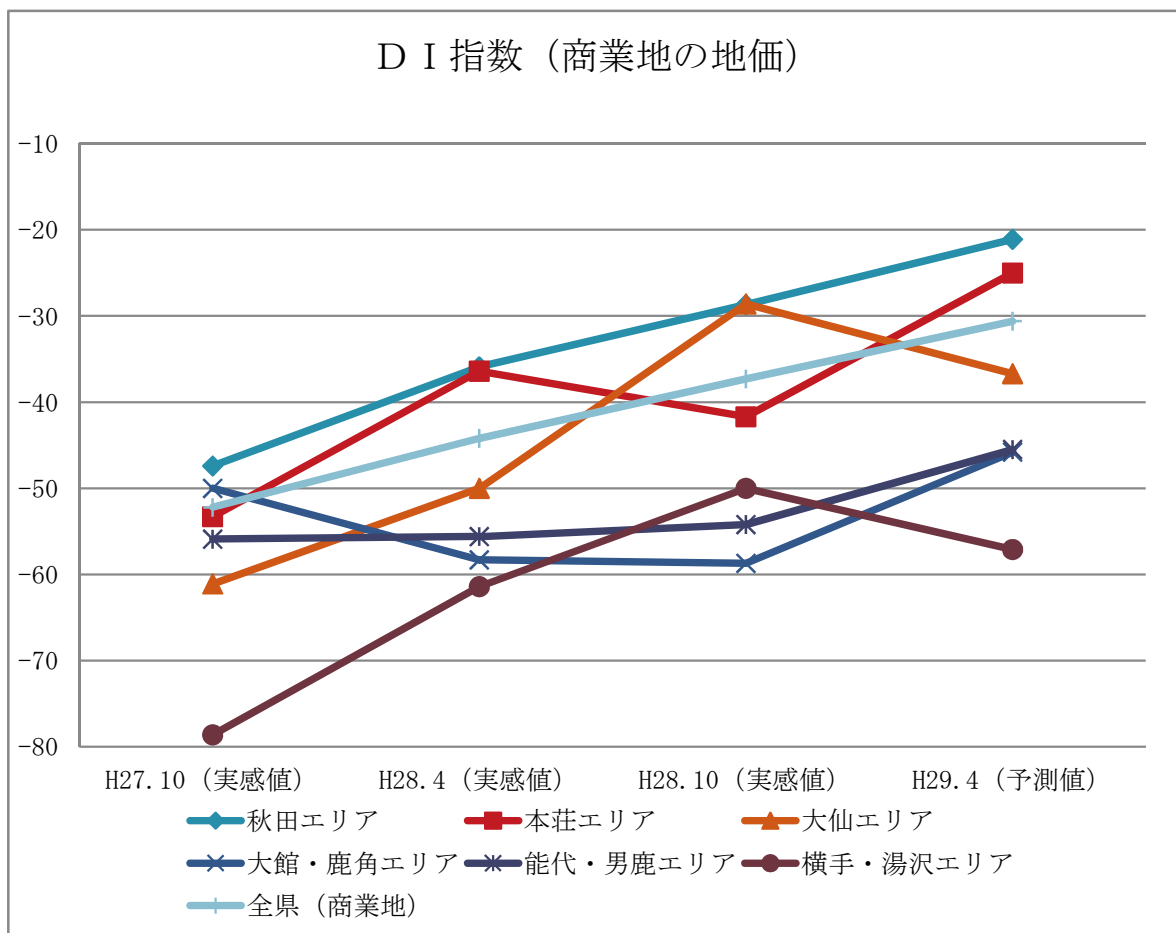
③予測値（住宅地）

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	0	10	60	35	5	110	1	111
	DI 指数	-15.9P	0.0%	9.1%	54.5%	31.8%	4.5%	99.9%	
本荘エリア	回答数	0	2	8	5	0	15	0	15
	DI 指数	-10.0P	0.0%	13.3%	53.3%	33.3%	0.0%	99.9%	
大仙エリア	回答数	0	0	8	7	2	17	0	17
	DI 指数	-32.4P	0.0%	0.0%	47.1%	41.2%	11.8%	100.1%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	10	12	3	25	1	26
	DI 指数	-36.0P	0.0%	0.0%	40.0%	48.0%	12.0%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	6	3	3	12	1	13
	DI 指数	-37.5P	0.0%	0.0%	50.0%	25.0%	25.0%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	4	8	3	15	0	15
	DI 指数	-46.7P	0.0%	0.0%	26.7%	53.3%	20.0%	100.0%	
全県	回答数	0	12	96	70	16	194	3	197
	DI 指数	-23.2P	0.0%	6.2%	49.5%	36.1%	8.2%	100.0%	



(2) 商業地

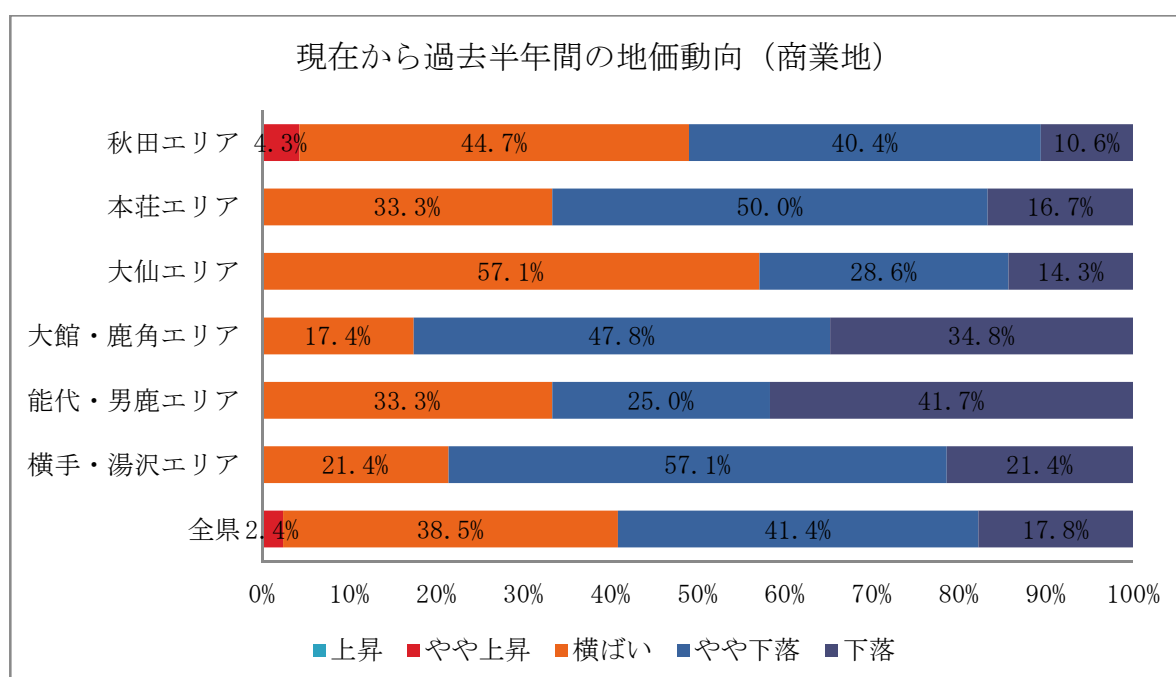
①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)	H29.4 (予測値)	
秋田エリア	-47.4	-35.9	-28.7	-21.1	
本荘エリア	-53.3	-36.4	-41.7	-25	
大仙エリア	-61.1	-50	-28.6	-36.7	
大館・鹿角エリア	-50	-58.3	-58.7	-45.8	
能代・男鹿エリア	-55.9	-55.6	-54.2	-45.5	
横手・湯沢エリア	-78.6	-61.4	-50	-57.1	
全県（商業地）	-52.2	-44.2	-37.3	-30.6	

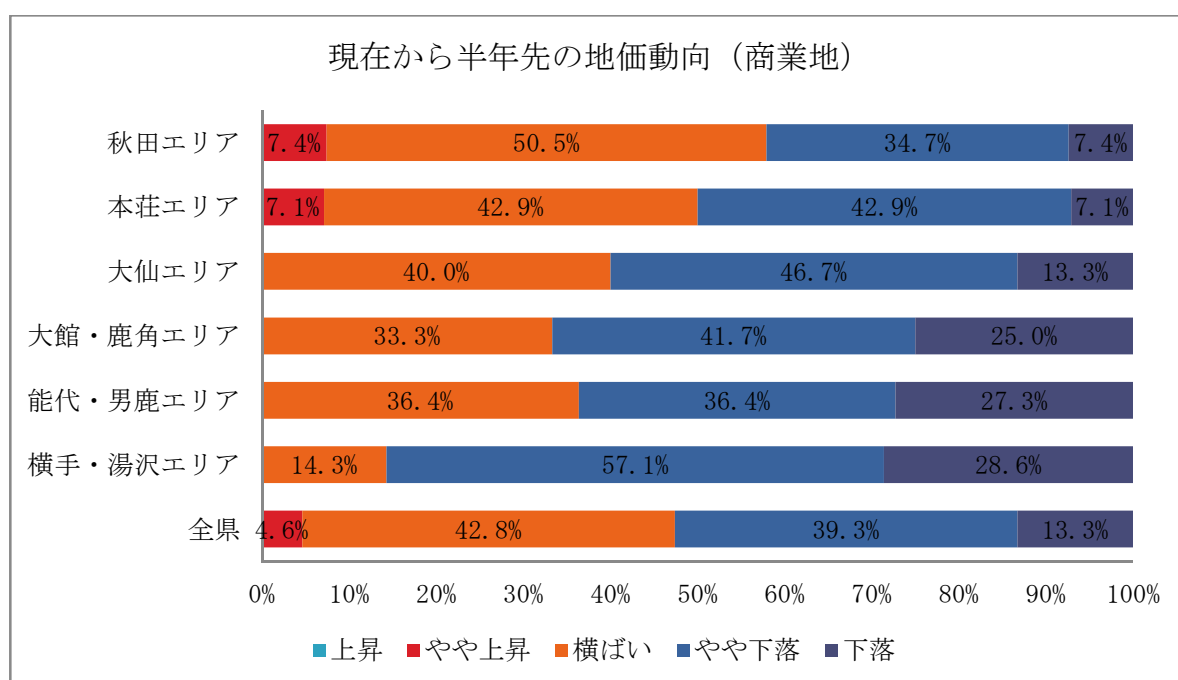
②実感値（商業地）

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	4	42	38	10	94	17	111
	DI 指数	-28.7P	0.0%	4.3%	44.7%	40.4%	10.6%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	0	4	6	2	12	3	15
	DI 指数	-41.7P	0.0%	0.0%	33.3%	50.0%	16.7%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	0	8	4	2	14	3	17
	DI 指数	-28.6P	0.0%	0.0%	57.1%	28.6%	14.3%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	4	11	8	23	3	26
	DI 指数	-58.7P	0.0%	0.0%	17.4%	47.8%	34.8%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	4	3	5	12	1	13
	DI 指数	-54.2P	0.0%	0.0%	33.3%	25.0%	41.7%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	3	8	3	14	1	15
	DI 指数	-50.0P	0.0%	0.0%	21.4%	57.1%	21.4%	99.9%	
全県	回答数	0	4	65	70	30	169	28	197
	DI 指数	-37.3P	0.0%	2.4%	38.5%	41.4%	17.8%	100.1%	



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	7	48	33	7	95	16	111
	DI 指数	-21.1P	0.0%	7.4%	50.5%	34.7%	7.4%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	1	6	6	1	14	1	15
	DI 指数	-25.0P	0.0%	7.1%	42.9%	42.9%	7.1%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	0	6	7	2	15	2	17
	DI 指数	-36.7P	0.0%	0.0%	40.0%	46.7%	13.3%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	8	10	6	24	2	26
	DI 指数	-45.8P	0.0%	0.0%	33.3%	41.7%	25.0%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	4	4	3	11	2	13
	DI 指数	-45.5P	0.0%	0.0%	36.4%	36.4%	27.3%	100.1%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	2	8	4	14	1	15
	DI 指数	-57.1P	0.0%	0.0%	14.3%	57.1%	28.6%	100.0%	
全県	回答数	0	8	74	68	23	173	24	197
	DI 指数	-30.6P	0.0%	4.6%	42.8%	39.3%	13.3%	100.0%	



(3) 地価動向に関するまとめ

住宅地

全県における過去半年間の地価動向に関する実感値（H28.4～H28.10）は△27.1P（前期△33.1P）で、今後半年間における予測値（H28.10～H29.4）は△23.2Pであった。

直近の実感値は全てのエリアでマイナスを示しており、依然として地価は下落傾向にあるが、秋田エリア、横手・湯沢エリアを中心に、前回調査時点よりも指数は改善しており、下落幅には縮小の傾向がみられる。特に秋田エリアでの実感値は△17.9Pであり、全県における指数を押し上げる要因となっている。

予測値は、横手・湯沢エリアを除き、直近の実感値よりも改善しており、今後においても下落幅の縮小が予測されている。

地域別では秋田エリアの指数が最も高く、直近の実感値では「やや上昇」を選択した回答者が約6%あったほか、「横ばい」を選択した回答者が最も多く約57%であった。最も指数が低いのは能代・男鹿エリアであった。また、予測値においては、本荘エリアの指数が最も高く、横手・湯沢エリアの指数が最も低い。

商業地

全県における過去半年間の地価動向に関する実感値（H28.4～H28.10）は△37.3P（前期△44.2P）で、今後半年間における予測値（H28.10～H29.4）は△30.6Pであった。

直近の実感値は全てのエリアでマイナスを示しており、依然として地価は下落傾向にあるが、秋田エリア、大仙エリアを中心に、前回調査時点よりもD I 指数は改善しており、下落幅には縮小の傾向がみられる。

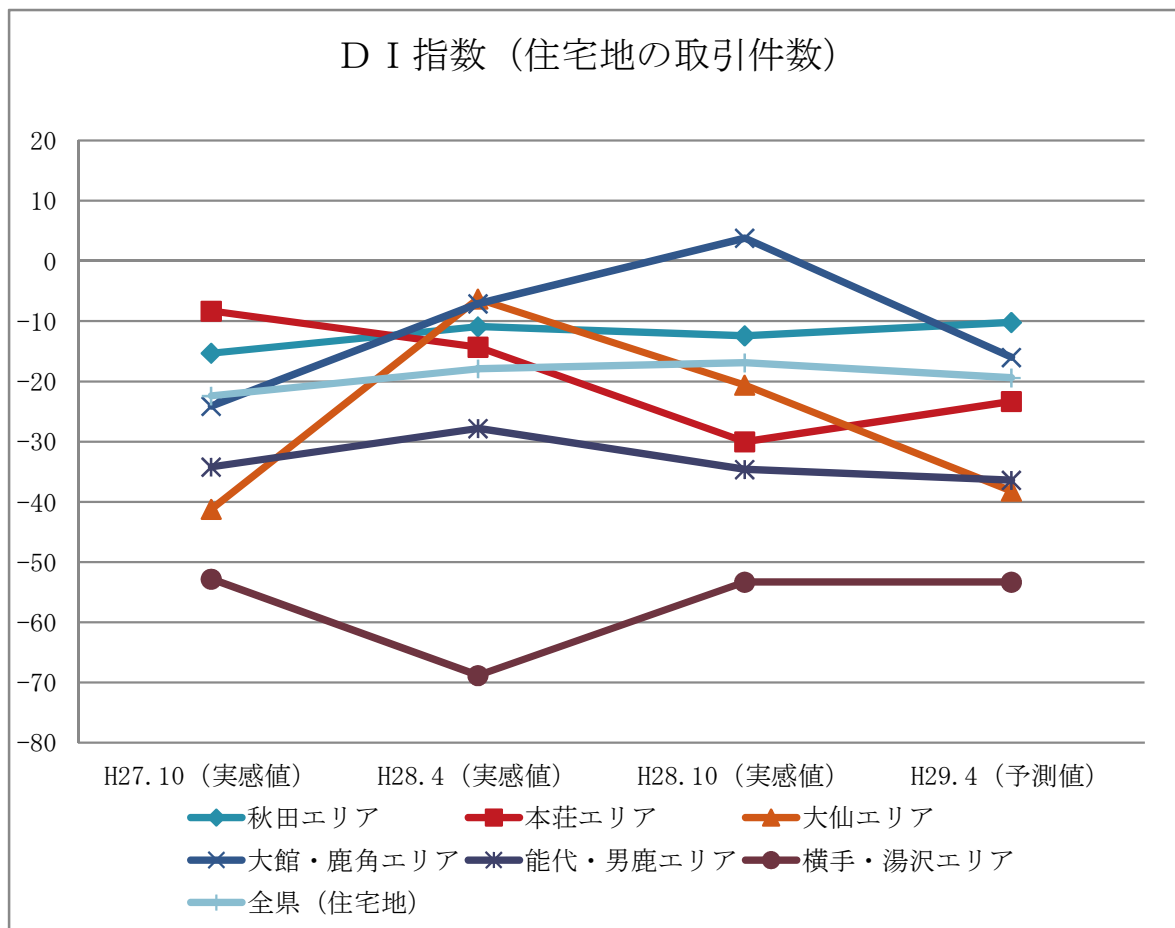
予測値は、大仙エリア、横手・湯沢エリアを除き、直近の実感値よりも改善しており、今後においても下落幅が縮小していくことが予測されている。

地域別では秋田エリアにおける直近の実感値では、前回調査では「やや下落」を選択した回答者が最も多かったが、今回調査では「横ばい」を選択した回答者が約45%で最も多かった。最も指数が低いのは、大館・鹿角エリアであり、回答者のうち約83%が「やや下落」又は「下落」を選択している。また、予測値においては、秋田エリアの指数が最も高く、横手・湯沢エリアの指数が最も低い。

(Ⅱ) 取引件数の動向

(1) 住宅地

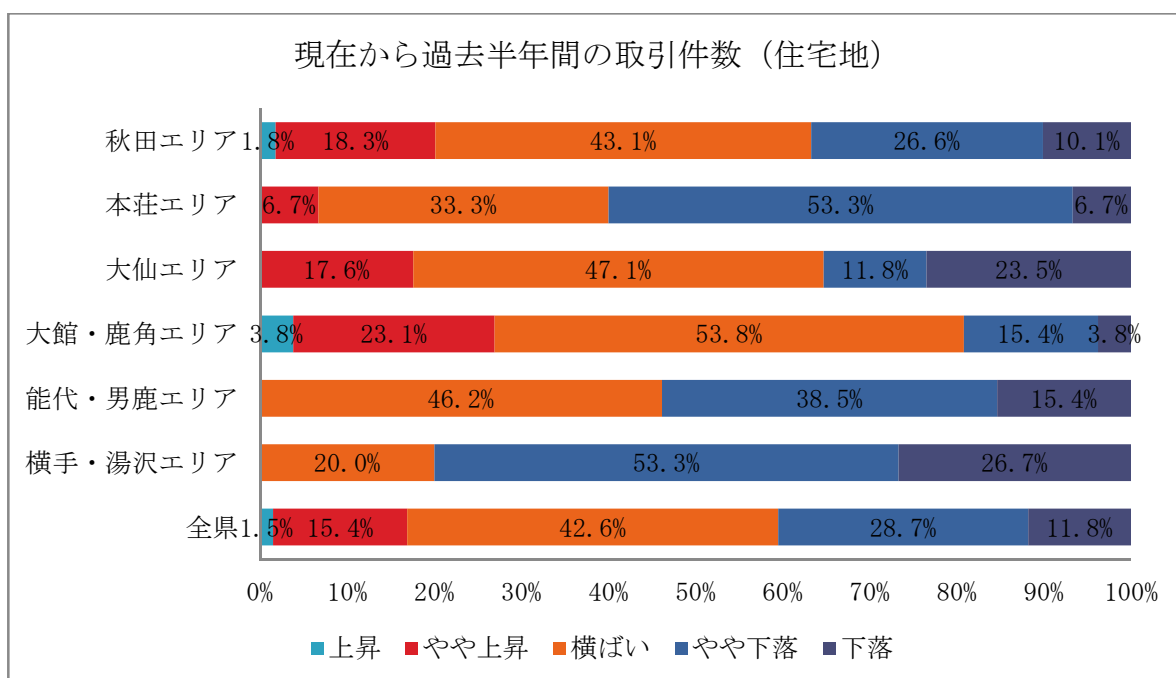
①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)	H29.4 (予測値)
秋田エリア	-15.3	-10.9	-12.4	-10.2
本荘エリア	-8.3	-14.3	-30	-23.3
大仙エリア	-41.2	-6.3	-20.6	-38.2
大館・鹿角エリア	-24.1	-7.1	3.8	-16
能代・男鹿エリア	-34.2	-27.8	-34.6	-36.4
横手・湯沢エリア	-52.8	-68.8	-53.3	-53.3
全県（住宅地）	-22.4	-17.9	-16.9	-19.4

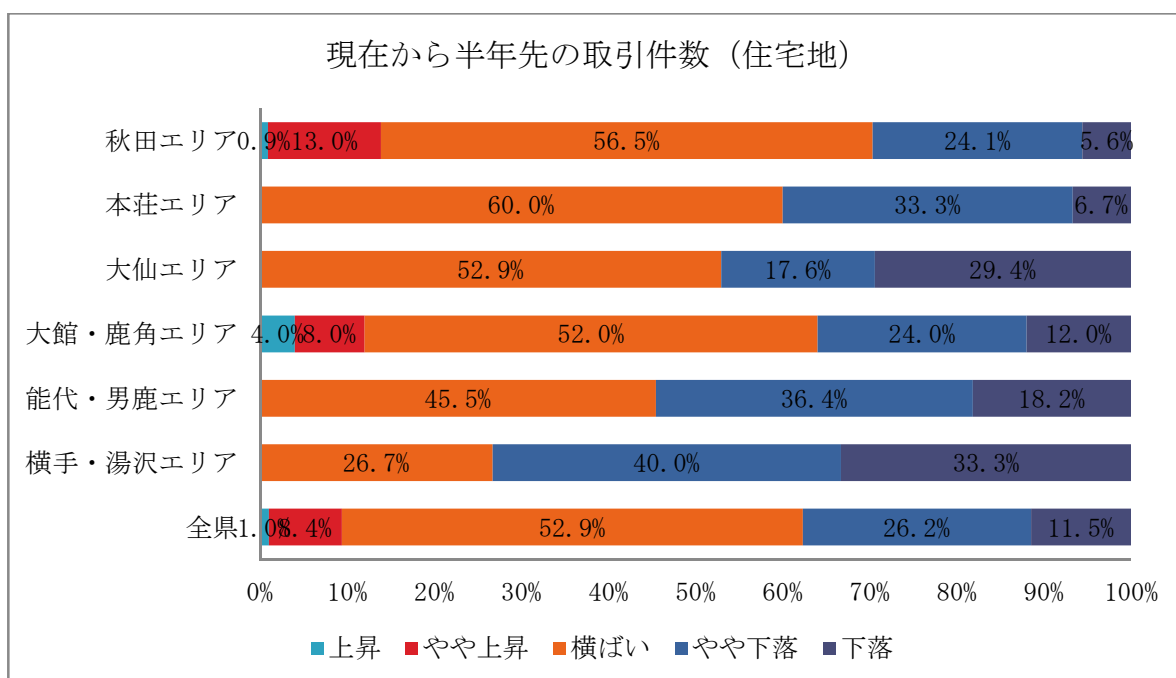
②実感値（住宅地）

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	2	20	47	29	11	109	2	111
	DI 指数	-12.4P	1.8%	18.3%	43.1%	26.6%	10.1%	99.9%	
本荘エリア	回答数	0	1	5	8	1	15	0	15
	DI 指数	-30.0P	0.0%	6.7%	33.3%	53.3%	6.7%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	3	8	2	4	17	0	17
	DI 指数	-20.6P	0.0%	17.6%	47.1%	11.8%	23.5%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	1	6	14	4	1	26	0	26
	DI 指数	3.8P	3.8%	23.1%	53.8%	15.4%	3.8%	99.9%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	6	5	2	13	0	13
	DI 指数	-34.6P	0.0%	0.0%	46.2%	38.5%	15.4%	100.1%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	3	8	4	15	0	15
	DI 指数	-53.3P	0.0%	0.0%	20.0%	53.3%	26.7%	100.0%	
全県	回答数	3	30	83	56	23	195	2	197
	DI 指数	-16.9P	1.5%	15.4%	42.6%	28.7%	11.8%	100.0%	



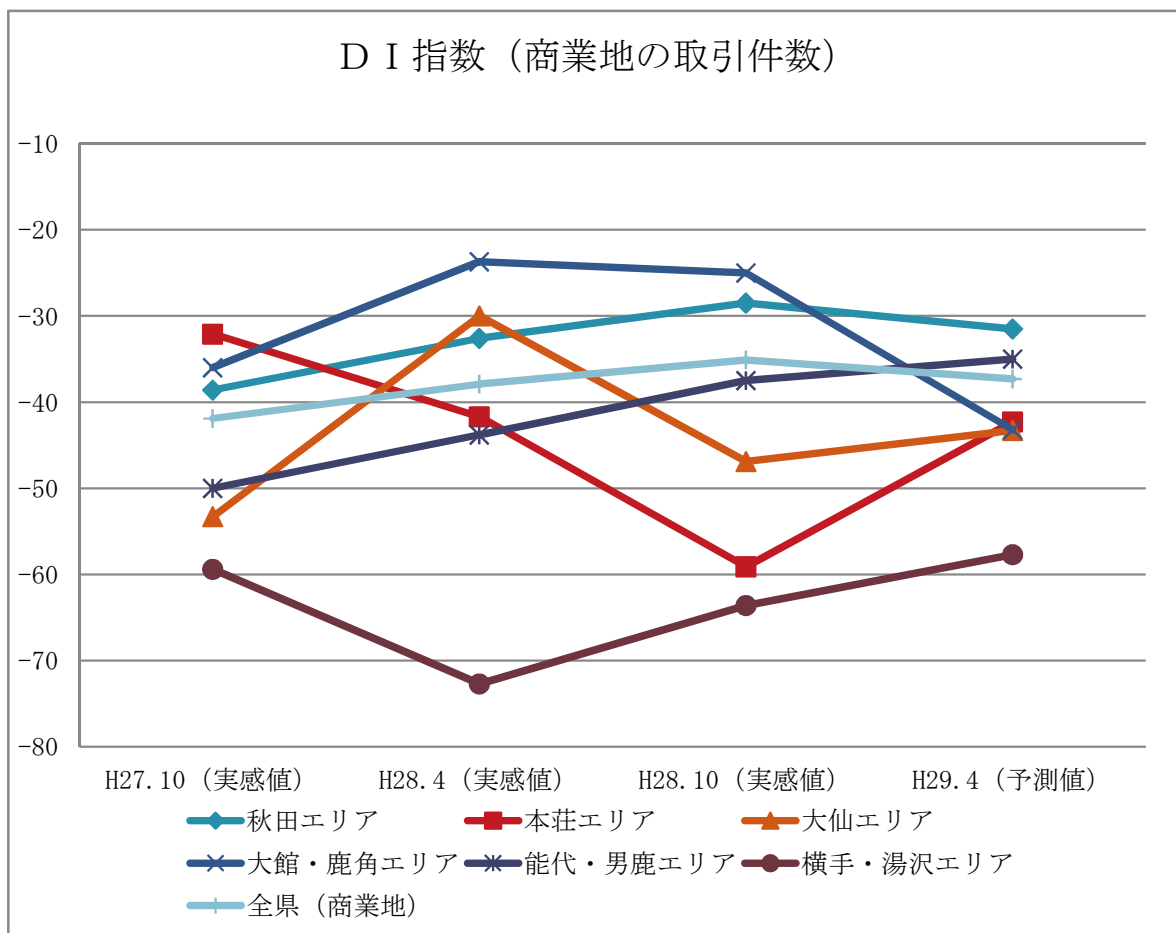
③予測値（住宅地）

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	1	14	61	26	6	108	3	111
	DI 指数	-10.2P	0.9%	13.0%	56.5%	24.1%	5.6%	100.1%	
本荘エリア	回答数	0	0	9	5	1	15	0	15
	DI 指数	-23.3P	0.0%	0.0%	60.0%	33.3%	6.7%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	0	9	3	5	17	0	17
	DI 指数	-38.2P	0.0%	0.0%	52.9%	17.6%	29.4%	99.9%	
大館・鹿角エリア	回答数	1	2	13	6	3	25	1	26
	DI 指数	-16.0P	4.0%	8.0%	52.0%	24.0%	12.0%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	5	4	2	11	2	13
	DI 指数	-36.4P	0.0%	0.0%	45.5%	36.4%	18.2%	100.1%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	4	6	5	15	0	15
	DI 指数	-53.3P	0.0%	0.0%	26.7%	40.0%	33.3%	100.0%	
全県	回答数	2	16	101	50	22	191	6	197
	DI 指数	-19.4P	1.0%	8.4%	52.9%	26.2%	11.5%	100.0%	



(2) 商業地

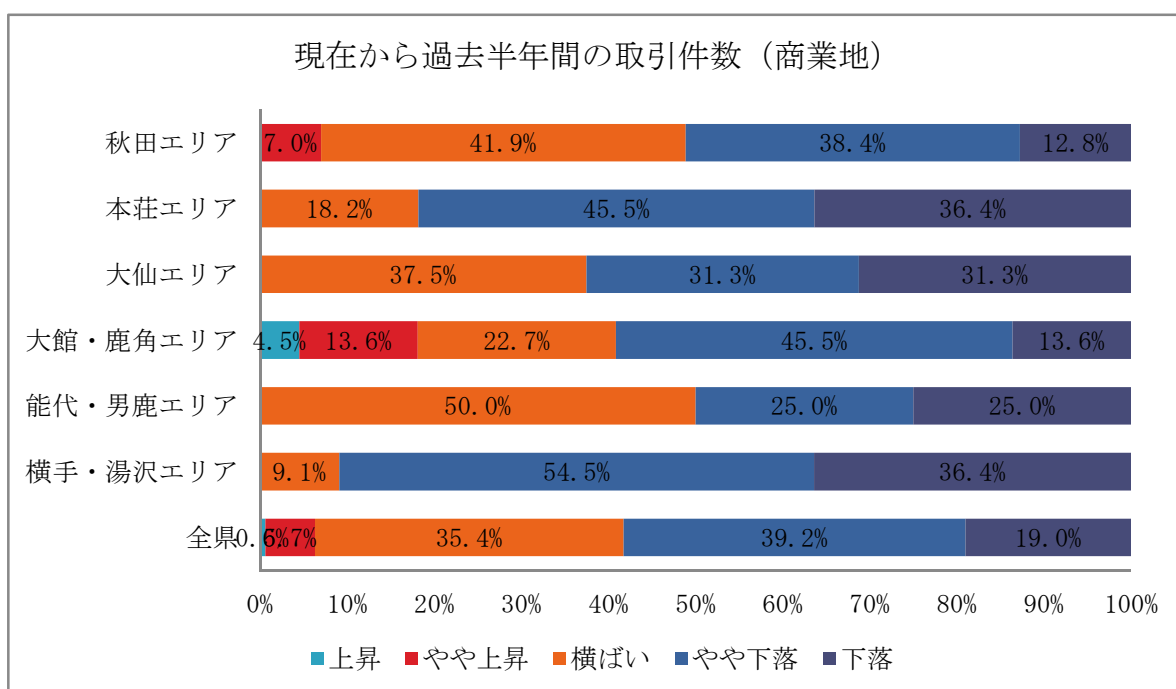
①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)	H29.4 (予測値)	
秋田エリア	-38.6	-32.6	-28.5	-31.5	
本荘エリア	-32.1	-41.7	-59.1	-42.3	
大仙エリア	-53.3	-30	-46.9	-43.3	
大館・鹿角エリア	-36	-23.7	-25	-43.2	
能代・男鹿エリア	-50	-43.8	-37.5	-35	
横手・湯沢エリア	-59.4	-72.7	-63.6	-57.7	
全県（商業地）	-41.9	-37.9	-35.1	-37.3	

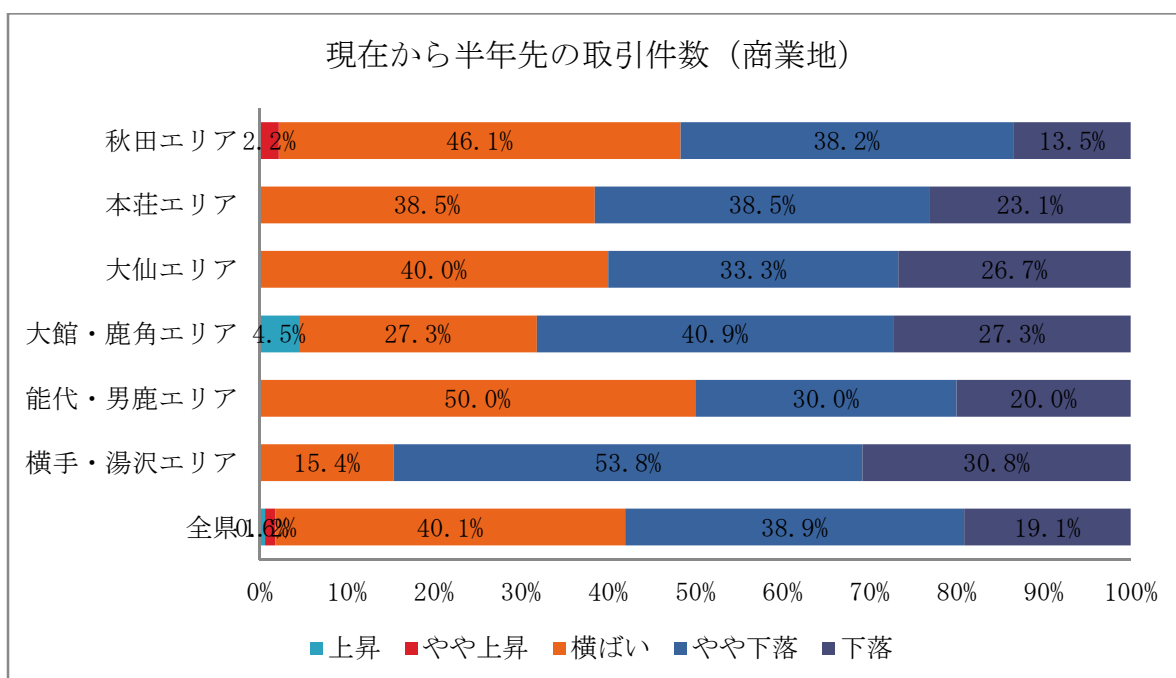
②実感値（商業地）

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	36	33	11	86	25	111
	DI 指数	-28.5P	0.0%	7.0%	41.9%	38.4%	12.8%	100.1%	
本荘エリア	回答数	0	0	2	5	4	11	4	15
	DI 指数	-59.1P	0.0%	0.0%	18.2%	45.5%	36.4%	100.1%	
大仙エリア	回答数	0	0	6	5	5	16	1	17
	DI 指数	-46.9P	0.0%	0.0%	37.5%	31.3%	31.3%	100.1%	
大館・鹿角エリア	回答数	1	3	5	10	3	22	3	25
	DI 指数	-25.0P	4.5%	13.6%	22.7%	45.5%	13.6%	99.9%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	6	3	3	12	1	13
	DI 指数	-37.5P	0.0%	0.0%	50.0%	25.0%	25.0%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	1	6	4	11	4	15
	DI 指数	-63.6P	0.0%	0.0%	9.1%	54.5%	36.4%	100.0%	
全県	回答数	1	9	56	62	30	158	39	197
	DI 指数	-35.1P	0.6%	5.7%	35.4%	39.2%	19.0%	99.9%	



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	2	41	34	12	89	22	111
	DI 指数	-31.5P	0.0%	2.2%	46.1%	38.2%	13.5%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	0	5	5	3	13	2	15
	DI 指数	-42.3P	0.0%	0.0%	38.5%	38.5%	23.1%	100.1%	
大仙エリア	回答数	0	0	6	5	4	15	2	17
	DI 指数	-43.3P	0.0%	0.0%	40.0%	33.3%	26.7%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	1	0	6	9	6	22	4	26
	DI 指数	-43.2P	4.5%	0.0%	27.3%	40.9%	27.3%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	5	3	2	10	3	13
	DI 指数	-35.0P	0.0%	0.0%	50.0%	30.0%	20.0%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	2	7	4	13	2	15
	DI 指数	-57.7P	0.0%	0.0%	15.4%	53.8%	30.8%	100.0%	
全県	回答数	1	2	65	63	31	162	35	197
	DI 指数	-37.3P	0.6%	1.2%	40.1%	38.9%	19.1%	99.9%	



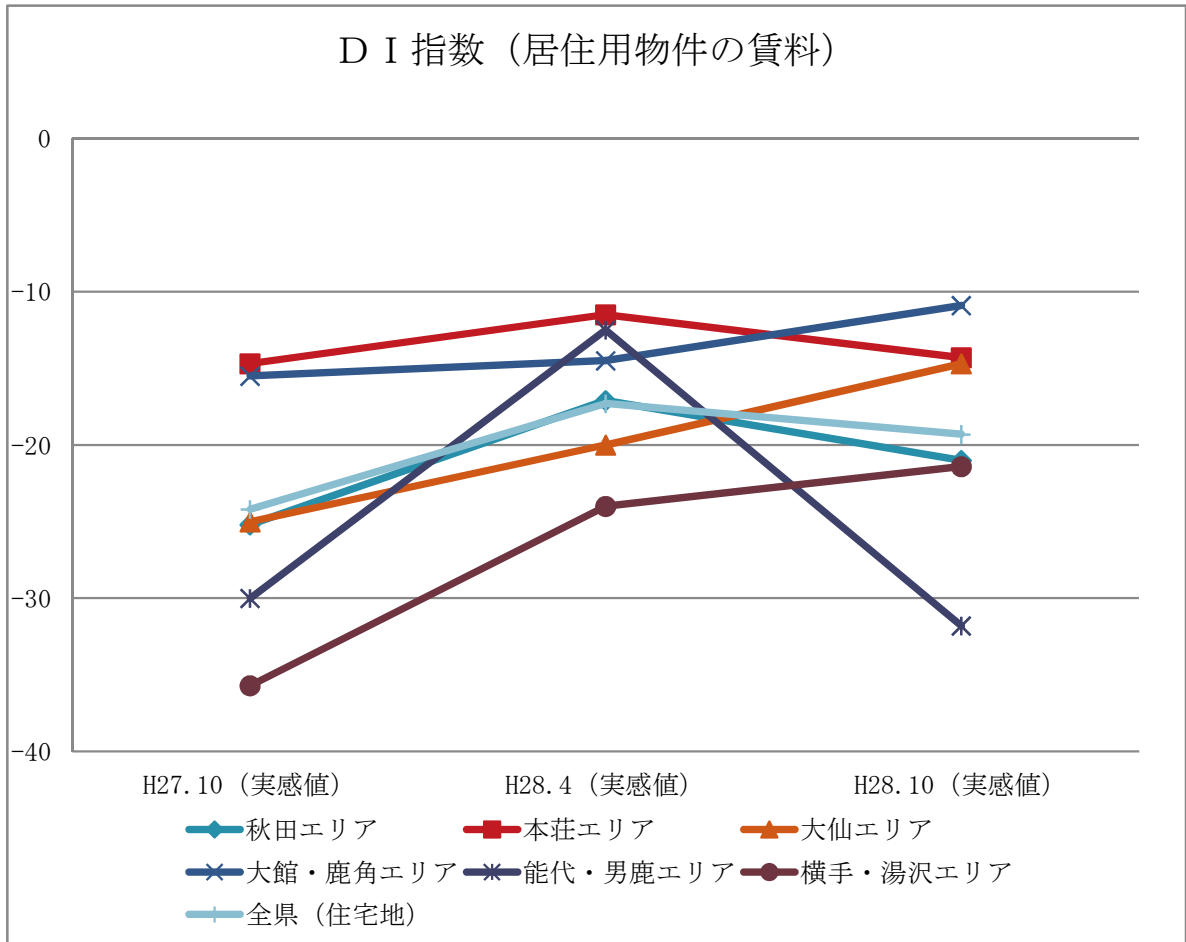
(3) 取引件数に関するまとめ

住宅地
<p>全県における過去半年間の取引件数に関する実感値（H28.4～H28.10）は△16.9P（前期△17.9 P）で、今後半年間における予測値（H28.10～H29.4）は△19.4Pであった。</p> <p>直近の実感値は大館・鹿角エリアで唯一プラスを示しているが、全県における取引件数は減少傾向を示している。</p> <p>予測値は、実感値でプラスを示した大館・鹿角エリアでもマイナスを示している。また、秋田エリアと本荘エリアでは取引件数の減少が徐々に落ち着いていくことが予測されているが、他のエリアでは取引件数の減少傾向が拡大していくことが予測されている。</p> <p>地域別では、直近の実感値では大館・鹿角エリアの指数が最も高いが、今後の予測値では取引件数の減少が予測されている。また、大仙エリアでは、直近の実感値は前回調査時点よりも大きく悪化し、さらに今後の予測値においても悪化することが予測されている。</p>
商業地
<p>全県における過去半年間の取引件数に関する実感値（H28.4～H28.10）は△35.1P（前期△37.9 P）で、今後半年間における予測値（H28.10～H29.4）は△37.3Pであった。</p> <p>直近の実感値は全てのエリアでマイナスを示している。また、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。</p> <p>予測値は、全県における指数は直近の実感値と比較し、やや悪化すると予測されている。</p> <p>地域別では、直近の実感値では大館・鹿角エリアの指数が最も高いが、予測値では秋田エリアの指数が最も高い。</p>

(Ⅲ) 賃料水準の動向

(1) 居住用物件の賃料水準

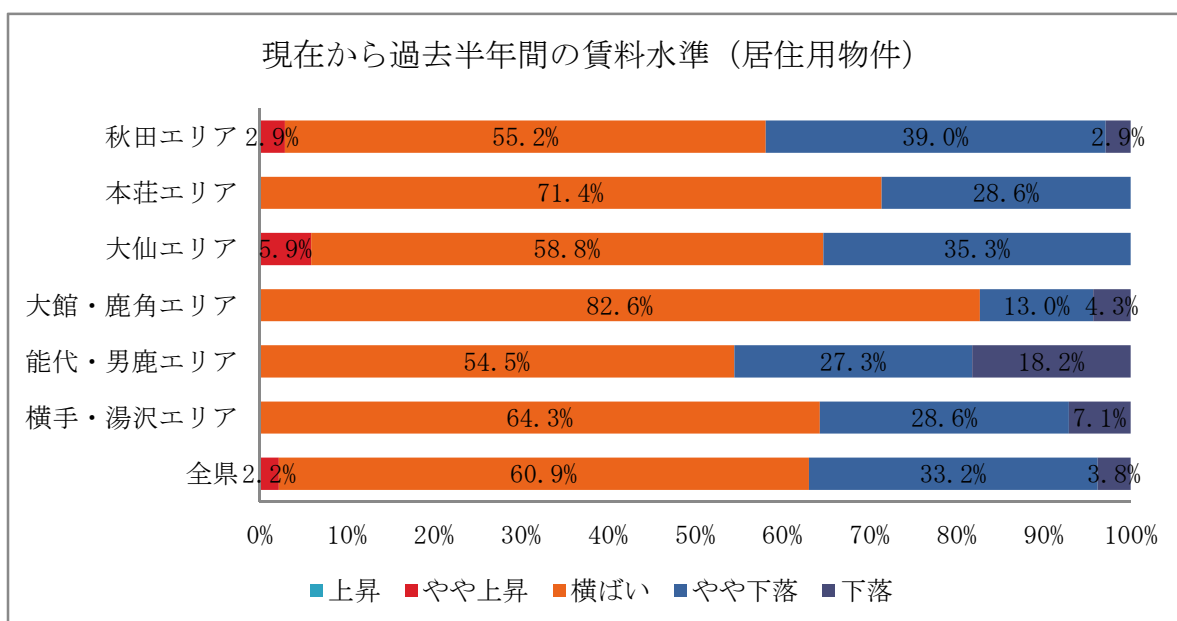
① D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)		
秋田エリア	-25.2	-17.1	-21		
本荘エリア	-14.7	-11.5	-14.3		
大仙エリア	-25	-20	-14.7		
大館・鹿角エリア	-15.5	-14.5	-10.9		
能代・男鹿エリア	-30	-12.5	-31.8		
横手・湯沢エリア	-35.7	-24	-21.4		
全県（居住用物件）	-24.2	-17.3	-19.3		

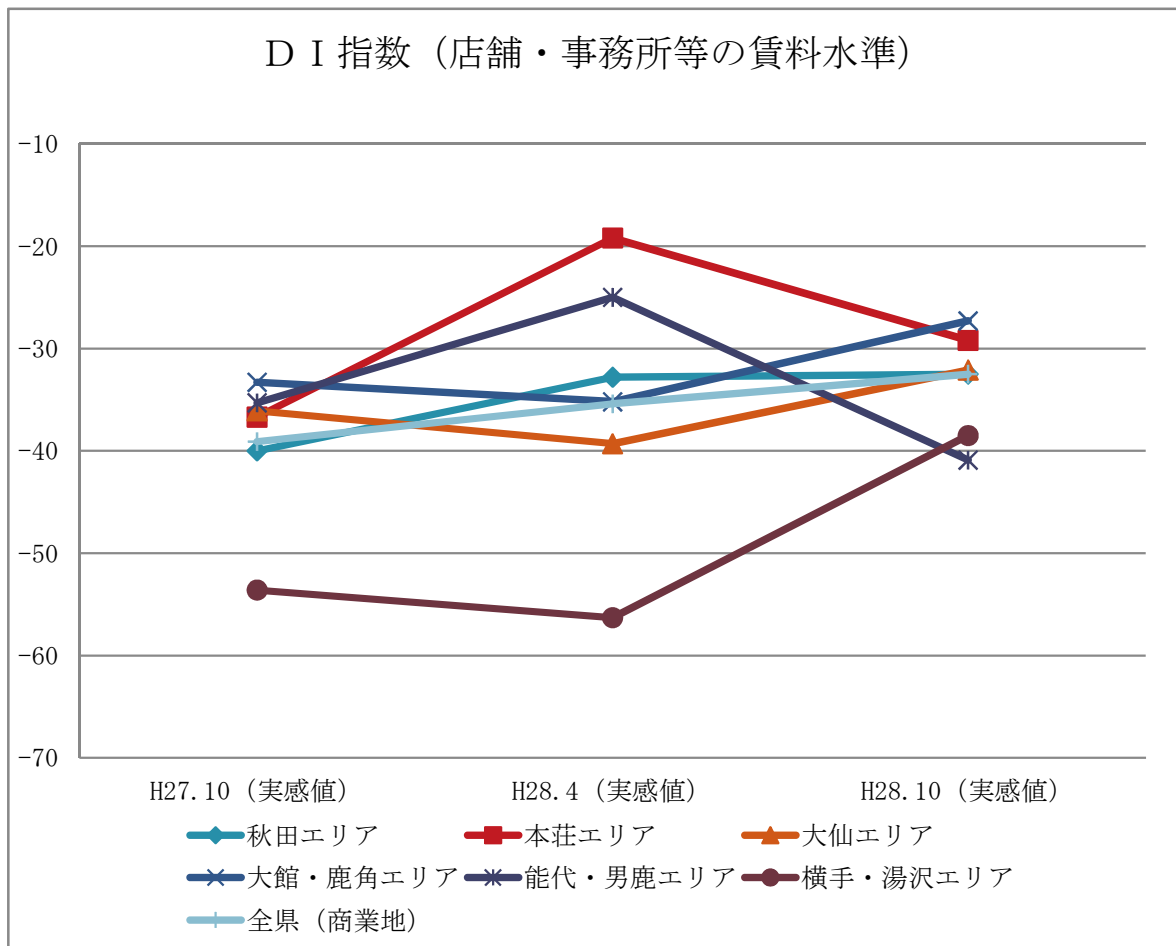
②実感値（居住用物件の賃料水準）

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	3	58	41	3	105	6	111
	DI 指数	-21.0P	0.0%	2.9%	55.2%	39.0%	2.9%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	0	10	4	0	14	1	15
	DI 指数	-14.3P	0.0%	0.0%	71.4%	28.6%	0.0%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	1	10	6	0	17	0	17
	DI 指数	-14.7P	0.0%	5.9%	58.8%	35.3%	0.0%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	19	3	1	23	3	26
	DI 指数	-10.9P	0.0%	0.0%	82.6%	13.0%	4.3%	99.9%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	6	3	2	11	2	13
	DI 指数	-31.8P	0.0%	0.0%	54.5%	27.3%	18.2%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	9	4	1	14	1	15
	DI 指数	-21.4P	0.0%	0.0%	64.3%	28.6%	7.1%	100.0%	
全県	回答数	0	4	112	61	7	184	13	197
	DI 指数	-19.3P	0.0%	2.2%	60.9%	33.2%	3.8%	100.1%	



(2) 店舗・事務所等の賃料水準

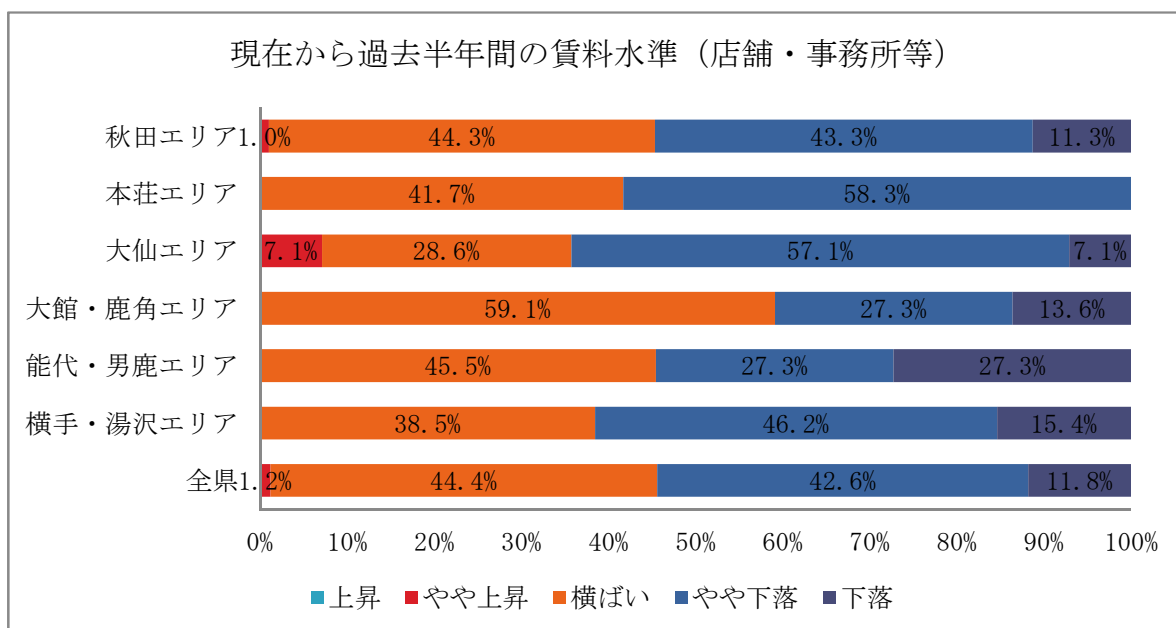
①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)		
秋田エリア	-40	-32.8	-32.5		
本荘エリア	-36.7	-19.2	-29.2		
大仙エリア	-36.1	-39.3	-32.1		
大館・鹿角エリア	-33.3	-35.2	-27.3		
能代・男鹿エリア	-35.3	-25	-40.9		
横手・湯沢エリア	-53.6	-56.3	-38.5		
全県(店舗・事務所等)	-39.1	-35.4	-32.5		

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	43	42	11	97	14	111
	DI 指数	-32.5P	0.0%	44.3%	43.3%	11.3%	99.9%		
本荘エリア	回答数	0	0	5	7	0	12	3	15
	DI 指数	-29.2P	0.0%	41.7%	58.3%	0.0%	100.0%		
大仙エリア	回答数	0	1	4	8	1	14	0	14
	DI 指数	-32.1P	0.0%	28.6%	57.1%	7.1%	99.9%		
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	13	6	3	22	4	26
	DI 指数	-27.3P	0.0%	59.1%	27.3%	13.6%	100.0%		
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	5	3	3	11	2	13
	DI 指数	-40.9P	0.0%	45.5%	27.3%	27.3%	100.1%		
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	5	6	2	13	2	15
	DI 指数	-38.5P	0.0%	38.5%	46.2%	15.4%	100.1%		
全県	回答数	0	2	75	72	20	169	28	197
	DI 指数	-32.5P	0.0%	44.4%	42.6%	11.8%	100.0%		



(5) 賃料水準に関するまとめ

賃料水準

全県における過去半年間の賃料水準に関する実感値（H28. 4～H28. 10）は居住用物件が△19. 3P（前期△17. 3P）、店舗・事務所等が△32. 5P（前期△35. 4P）であった。

居住用物件では、引き続き賃料水準は下落傾向であり、前回調査時点と比較すると実感値はやや悪化している。一方、店舗・事務所等については、居住用物件の指数よりも低いですが、前回調査時点からはやや改善している。

居住用物件では、「横ばい」を選択する回答者が最も多い。また、「横ばい」「やや下落」を選択する回答者は約94%であり、賃料水準は大きく変動していない。地域別では、大館・鹿角エリアの指数が最も高く、能代・男鹿エリアの指数が最も低い。

店舗・事務所等では、前回調査時点では「やや下落」を選択する回答者が最も多かったが、今回は「横ばい」を選択する回答者が最も多くなっている。地域別では、大館・鹿角エリアの指数が最も高く、能代・男鹿エリアの指数が最も低い。

(IV) 中古住宅流通市場の活発化に対する期待について

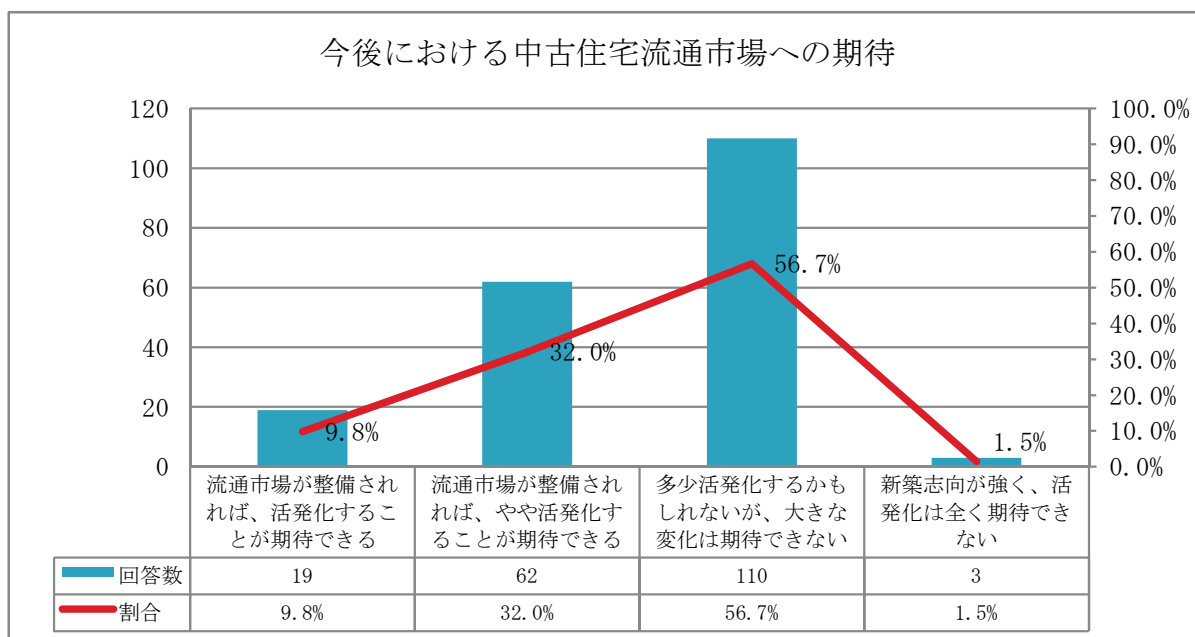
現在、国土交通省では中古住宅の流通促進に向けた様々な取り組みを行っています。今後、中古住宅の流通市場は活発化されるかについてアンケートを行いました。

その結果、流通市場が整備されることを前提に「活発化」又は「やや活発化」が期待できることを選択した回答数が 81（有効回答数の約 42%）となりました。

ただし、一方で、最も多く回答された選択肢は「大きな変化は期待できない」であり、回答数は 110（有効回答数の約 57%）となりました。

中古住宅の流通に向けた取り組みは初期の段階であり、現段階では大きな変化を期待できないとの意見が過半を占めていますが、今後、市場が徐々に整備され、活発化されることが期待されます。

今後、中古住宅流通市場は活発化されると期待できるか		
選択項目	回答数	割合
流通市場が整備されれば、活発化することが期待できる	19	9.8%
流通市場が整備されれば、やや活発化することが期待できる	62	32.0%
多少活発化するかもしれないが、大きな変化は期待できない	110	56.7%
新築志向が強く、活発化は全く期待できない	3	1.5%
有効回答数	194	
不明/無回答	3	



(V) 地価に対する中期的な将来予測について

全国的に地価は徐々に持ち直しをみせ始め、大都市を中心にして地価は上昇に転じているなか、秋田県の地価は、年々下落している印象を受けます。

それらの傾向を示すデータとして、国土交通省による地価公示(各年1月時点)、秋田県による地価調査(各年7月時点)がそれぞれ継続して実施されていますが、平均の地価変動率は、長年の間、下落を続けています。

少子化に伴い高齢化が進む秋田県では、人口減少社会への歯止めや経済情勢が好転しない限り、県全体として地価上昇を期待することは現実的ではありません。

一方で、例えば、秋田市では区画整理事業が進行中の手形周辺、由利本荘市では東梵天周辺、大館市では樹海モール周辺、横手市では条里周辺、大仙市では幸町・大花町周辺等、各都市には比較的不動産に対する需要が集中しているエリアがみられようになりました。

そこで、全体での地価上昇は難しい現状において、各都市における一部のエリアであれば、5年先程度の中期的な観点で、地価上昇が期待できるかを質問させていただきました。

その結果、最も多かった回答は「下げ止まったとしても、地価の上昇は期待できない」で、回答数は94(有効回答数の約49%)でした。次いで、多かった回答は「地価上昇は期待できず、中期的にも今後も下がり続ける」で、回答数は46(有効回答数の約24%)となりました。

地価上昇が期待できないとの回答割合は多く、「地価上昇は期待できない」「今後も下がり続ける」との回答の合計数が全体の約72%に達しており、本県を取り巻く厳しい不動産情勢を感じることができます。

中期的な地価に対する将来予測(全県)		
選択項目	回答数	割合
一部のエリアでは地価は上昇する	19	9.8%
ごく一部のエリアでは地価は上昇する	35	18.0%
下げ止まったとしても、地価の上昇は期待できない	94	48.5%
地価上昇は期待できず、中期的にも地価は下がり続ける	46	23.7%
	有効回答数	194
不明/無回答	3	

また、秋田市と秋田市以外では異なる傾向がみられたことから、秋田市と秋田市以外で集計を行いました。

その結果、秋田市においても「下げ止まったとしても、地価の上昇は期待できない」との回答が最も多いことには変化はないですが、次いで多かった回答は「ごく一部のエリアでは地価は上昇する」でした。

「一部のエリアでは地価は上昇する」又は「ごく一部のエリアでは地価は上昇する」との回答数は44（有効回答数の約42%）となり、秋田市では、一部のエリアで地価上昇に対する機運が高まっていると感じることができました。

中期的な地価に対する将来予測（秋田市のみ）		
選択項目	回答数	割合
一部のエリアでは地価は上昇する	18	17.1%
ごく一部のエリアでは地価は上昇する	26	24.8%
下げ止まったとしても、地価の上昇は期待できない	51	48.6%
地価上昇は期待できず、中期的にも地価は下がり続ける	10	9.5%
有効回答数	105	
不明/無回答	2	

また、秋田市以外の回答構成は下記のとおりです。

秋田市を除くと、「下げ止まったとしても、地価の上昇は期待できない」との回答が最も多いことには変化はありませんが、秋田市とは異なり、地価上昇が期待できないとの回答割合は多く、「地価上昇が期待できない」「今後も下がり続ける」との回答の合計数は79（有効回答数の約89%）に達しています。

当面の間、地価上昇は期待できないと予測されている方が大半を占めています。

中期的な地価に対する将来予測（秋田市以外）		
選択項目	回答数	割合
一部のエリアでは地価は上昇する	1	1.1%
ごく一部のエリアでは地価は上昇する	9	10.1%
下げ止まったとしても、地価の上昇は期待できない	43	48.3%
地価上昇は期待できず、中期的にも地価は下がり続ける	36	40.4%
有効回答数	89	
不明/無回答	1	

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ましたら、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 戸澤一喜
委員会	不動産D I 事業特別委員会 委 員 長 平野太郎 副委員長 田仲博樹 委 員 成田忠一、工藤則夫、千田幸紀、藤田雅彦
問い合わせ窓口	不動産D I 事業特別委員会 委 員 長 平野太郎 (所属先) 一般財団法人日本不動産研究所 〒010-0916 秋田市大町3丁目4番1号 電話：018-863-1018 FAX：018-823-5206

なお、本調査に関する内容（概要版）は当協会のHPでも公開予定です
秋田県不動産鑑定士協会のホームページ

<http://akita-kanteishi.sakura.ne.jp/>