

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6回）～

平成30年6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) 空き家問題に対する考察	27

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		△14.4 → △11.0	指数はやや改善している。 引き続き地価は下落傾向。
	商業地		△26.1 → △21.4	指数はやや改善している。 引き続き地価は下落傾向。
取引件数	住宅地		△11.4 → △8.8	指数はやや改善している。 引き続き取引件数は減少傾向。
	商業地		△28.8 → △28.5	指数は概ね横ばい。 引き続き取引件数は減少傾向。
賃料水準	居住用物件		△17.1 → △17.3	指数は概ね横ばい。 引き続き賃料水準は下落傾向。
	店舗・事務所等		△30.3 → △27.6	指数はやや改善している。 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弱含みであるが、住宅地及び商業地の地価動向、住宅地の取引件数、商業地の賃料水準には改善の兆しがみられる。				

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

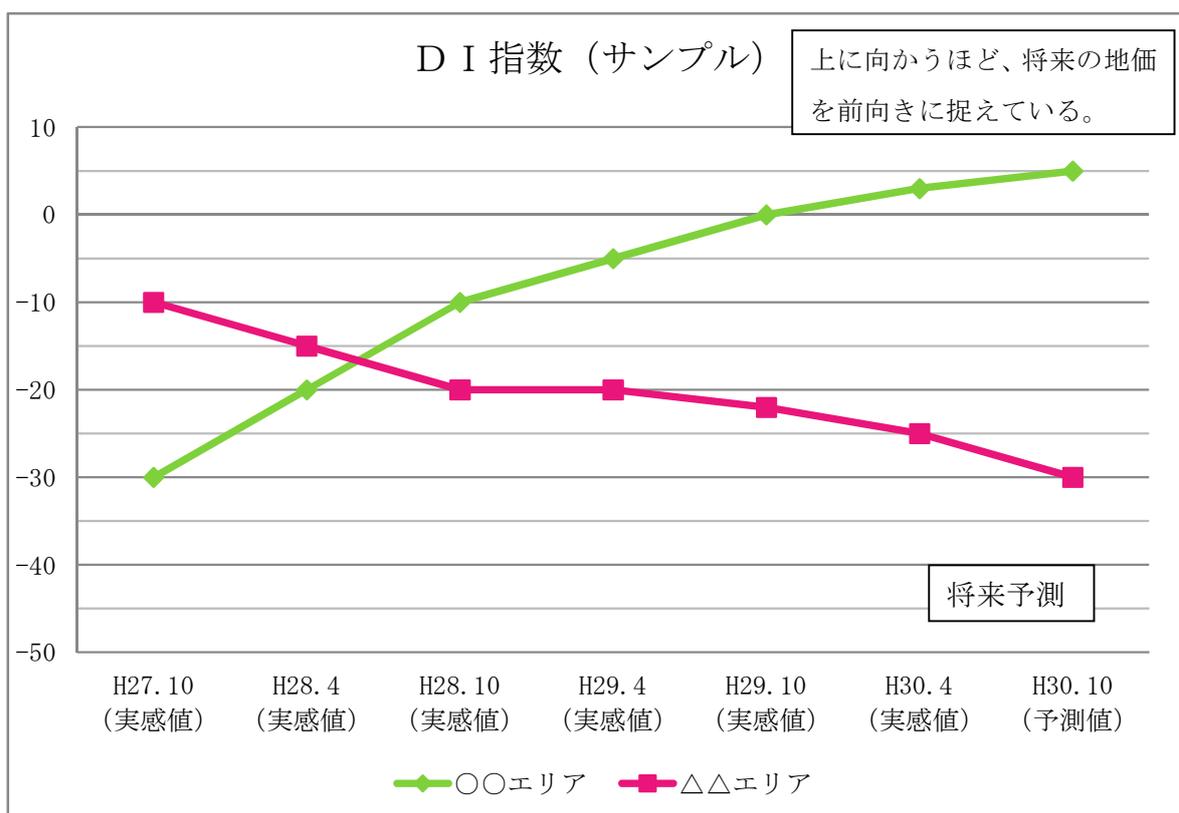
$$D I = \{(10 \times 2) + 20 - 20 - (15 \times 2)\} \div 2 \div (10 + 20 + 5 + 20 + 15) \times 100 \\ = -7.1$$

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

区分	H27. 10 (実感値)	H28. 4 (実感値)	H28. 10 (実感値)	H29. 4 (実感値)	H29. 10 (実感値)	H30. 4 (実感値)	H30. 10 (予測値)
〇〇エリア	-30	-20	-10	-5	0	3	5
△△エリア	-10	-15	-20	-20	-22	-25	-30



例えば、平成 27 年 10 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
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

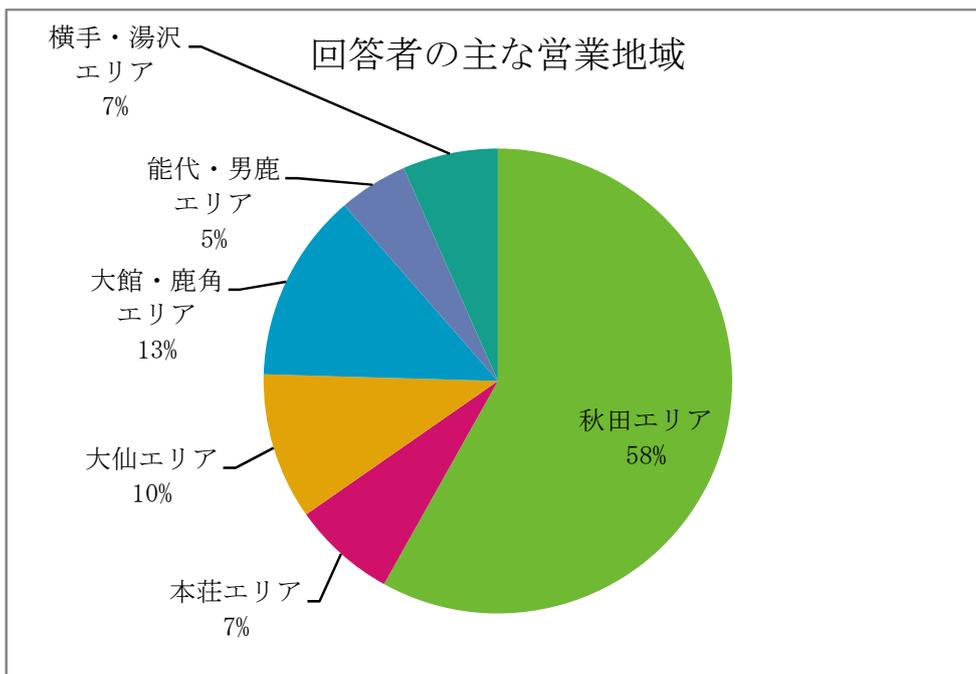
実施時期 : 平成30年4月

発送数 : 390

有効回収数 : 167 (回収率42.8%)

(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	97	12	17	22	8	11	167



問 7	空き家の流通を促進させるため、有効と考えられる対策はありますか(複数回答可能です)	
	1	行政による情報発信(空き家流通促進に向けた情報環境の整備など)
	2	行政による政策(空き家取得助成等の補助金拡大など)
	3	金融機関の空き家向け融資制度の拡充(認定空き家に対する優遇金利など)
	4	専門職業家による流通に向けたサポートの拡充(無料相談会、インスペクションなど)
	5	その他
		(自由記入:)

問8	不動産取引の少ない農家集落のような地域で空き家が発生した場合、売却は困難な場合が多々あると思います。需要の少ないと思われるエリアで、売却希望の空き家がある場合、どのような対応が最も行われているのでしょうか。	
	1	売却希望価格は大きく変更しない (なかなか成約できないが、価格帯が高いことが一番の理由ではないため)
	2	一定期間経過後、売却希望価格を減額し、取引の促進を提案する
	3	最初から売却希望価格を提示しない(購入希望者の希望価格で合意)
	4	農村部での売却は地縁性のある者に需要が限定されるため、周辺住民が購入意思を示さなければ、そもそも取り扱いをしない
	5	その他
		(自由記入:)

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30年5月9日(水)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			
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。		

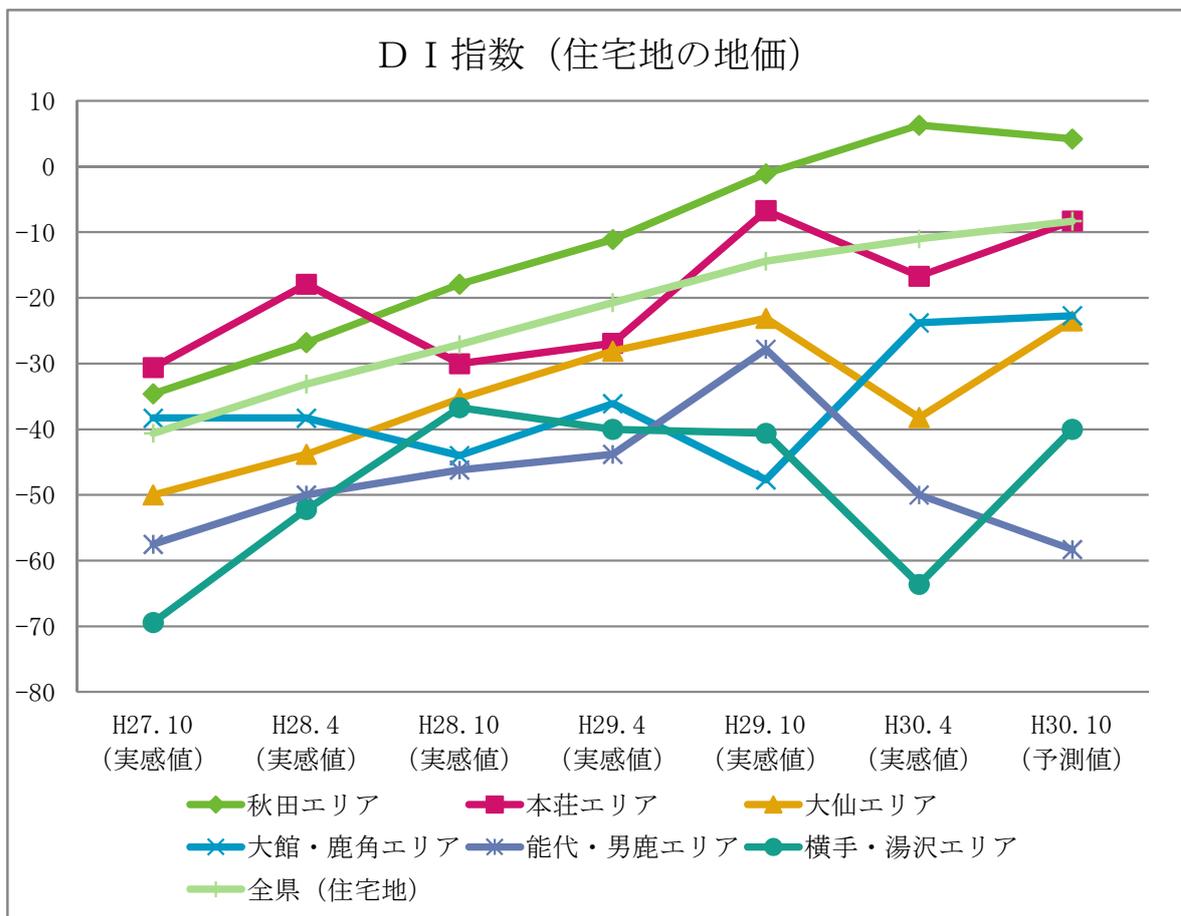
※お答えいただいた内容は、本調査以外の目的に使用することはありません。

IV. アンケート調査結果（詳細）

（I）地価の動向

（1）住宅地

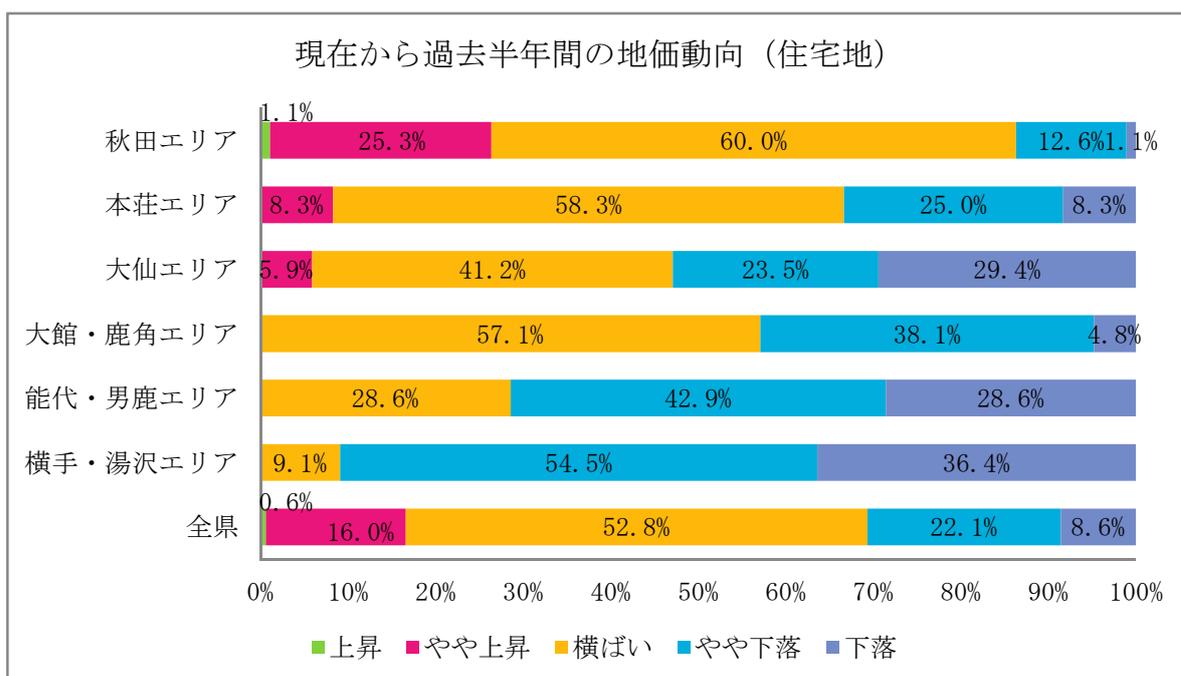
①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)	H29.4 (実感値)	H29.10 (実感値)	H30.4 (実感値)	H30.10 (予測値)
秋田エリア	-34.6	-26.8	-17.9	-11.1	-1.1	6.3	4.2
本荘エリア	-30.6	-17.9	-30	-26.9	-6.7	-16.7	-8.3
大仙エリア	-50	-43.8	-35.3	-28.1	-23.1	-38.2	-23.5
大館・鹿角エリア	-38.3	-38.3	-44	-36.1	-47.7	-23.8	-22.7
能代・男鹿エリア	-57.5	-50	-46.2	-43.8	-27.8	-50	-58.3
横手・湯沢エリア	-69.4	-52.2	-36.7	-40	-40.6	-63.6	-40
全県（住宅地）	-40.6	-33.1	-27.1	-20.7	-14.4	-11	-8.3

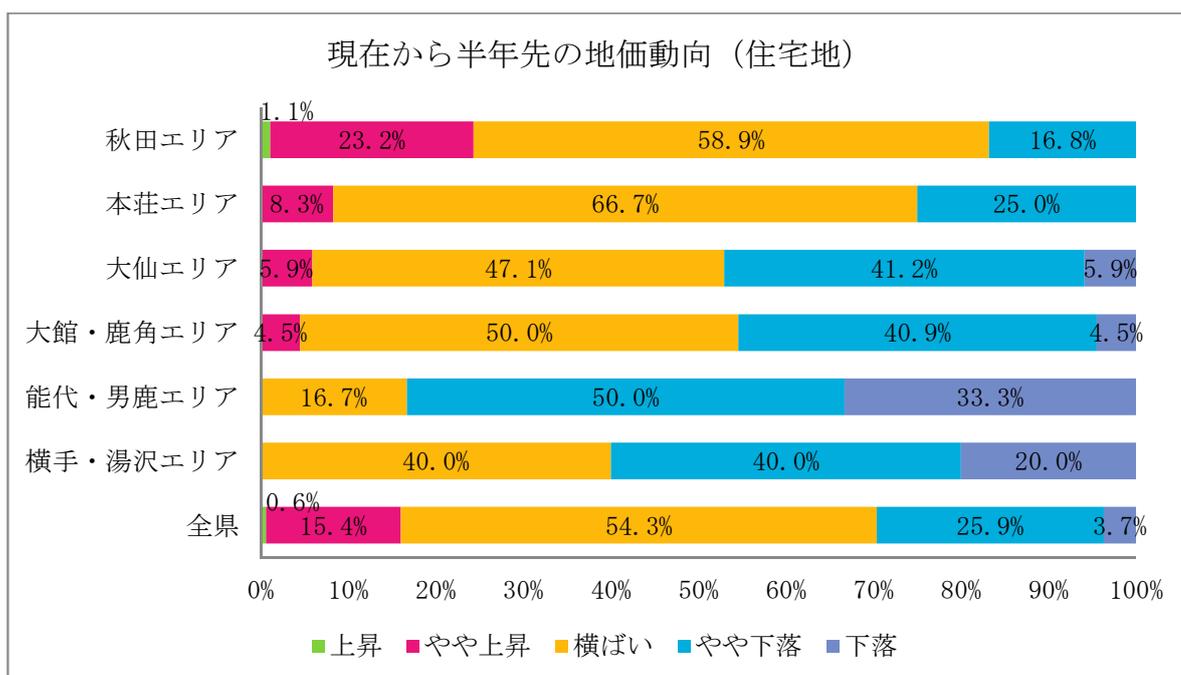
②実感値（住宅地）

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	1	24	57	12	1	95	2	97
	DI 指数	6.3P	1.1%	25.3%	60.0%	12.6%	1.1%	100.1%	
本荘エリア	回答数	0	1	7	3	1	12	0	12
	DI 指数	-16.7P	0.0%	8.3%	58.3%	25.0%	8.3%	99.9%	
大仙エリア	回答数	0	1	7	4	5	17	0	17
	DI 指数	-38.2P	0.0%	5.9%	41.2%	23.5%	29.4%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	12	8	1	21	1	22
	DI 指数	-23.8P	0.0%	0.0%	57.1%	38.1%	4.8%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	2	3	2	7	1	8
	DI 指数	-50.0P	0.0%	0.0%	28.6%	42.9%	28.6%	100.1%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	1	6	4	11	0	11
	DI 指数	-63.6P	0.0%	0.0%	9.1%	54.5%	36.4%	100.0%	
全県	回答数	1	26	86	36	14	163	4	167
	DI 指数	-11.0P	0.6%	16.0%	52.8%	22.1%	8.6%	100.1%	



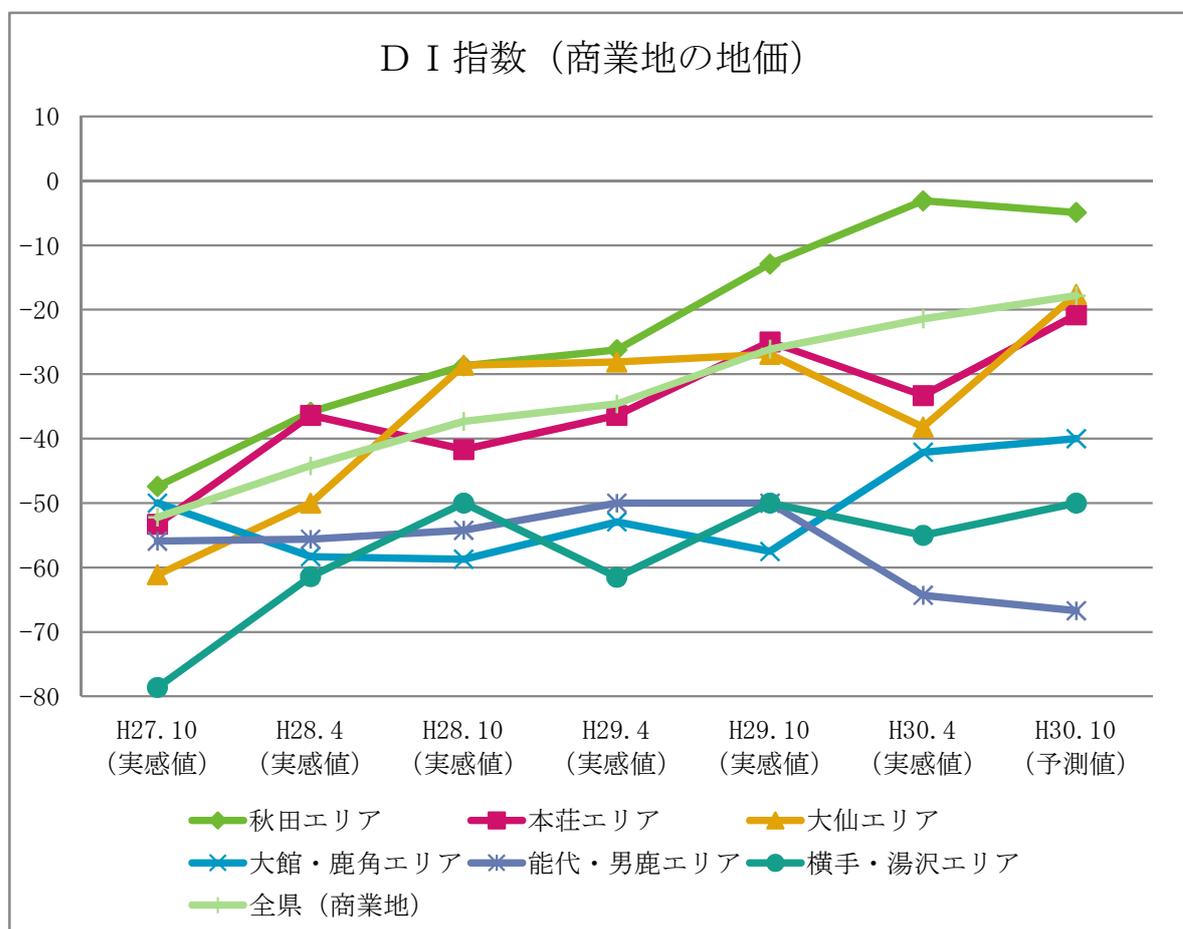
③予測値（住宅地）

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	56	16	0	95	2	97
	DI 指数	4.2P	1.1%	23.2%	58.9%	16.8%	0.0%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	1	8	3	0	12	0	12
	DI 指数	-8.3P	0.0%	8.3%	66.7%	25.0%	0.0%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	1	8	7	1	17	0	17
	DI 指数	-23.5P	0.0%	5.9%	47.1%	41.2%	5.9%	100.1%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	1	11	9	1	22	0	22
	DI 指数	-22.7P	0.0%	4.5%	50.0%	40.9%	4.5%	99.9%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	1	3	2	6	2	8
	DI 指数	-58.3P	0.0%	0.0%	16.7%	50.0%	33.3%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	4	4	2	10	1	11
	DI 指数	-40.0P	0.0%	0.0%	40.0%	40.0%	20.0%	100.0%	
全県	回答数	1	25	88	42	6	162	5	167
	DI 指数	-8.3P	0.6%	15.4%	54.3%	25.9%	3.7%	99.9%	



(2) 商業地

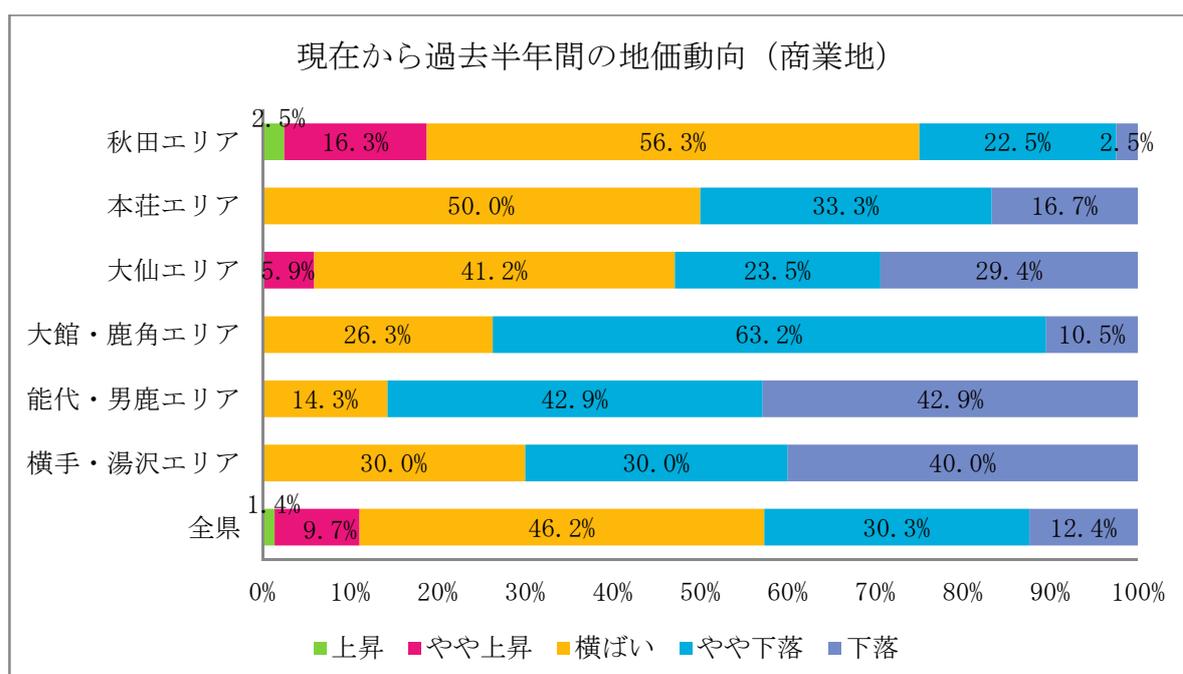
①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)	H29.4 (実感値)	H29.10 (実感値)	H30.4 (実感値)	H30.10 (予測値)
秋田エリア	-47.4	-35.9	-28.7	-26.2	-12.9	-3.1	-4.9
本荘エリア	-53.3	-36.4	-41.7	-36.4	-25	-33.3	-20.8
大仙エリア	-61.1	-50	-28.6	-28.1	-26.9	-38.2	-17.6
大館・鹿角エリア	-50	-58.3	-58.7	-52.9	-57.5	-42.1	-40
能代・男鹿エリア	-55.9	-55.6	-54.2	-50	-50	-64.3	-66.7
横手・湯沢エリア	-78.6	-61.4	-50	-61.5	-50	-55	-50
全県（商業地）	-52.2	-44.2	-37.3	-34.6	-26.1	-21.4	-17.8

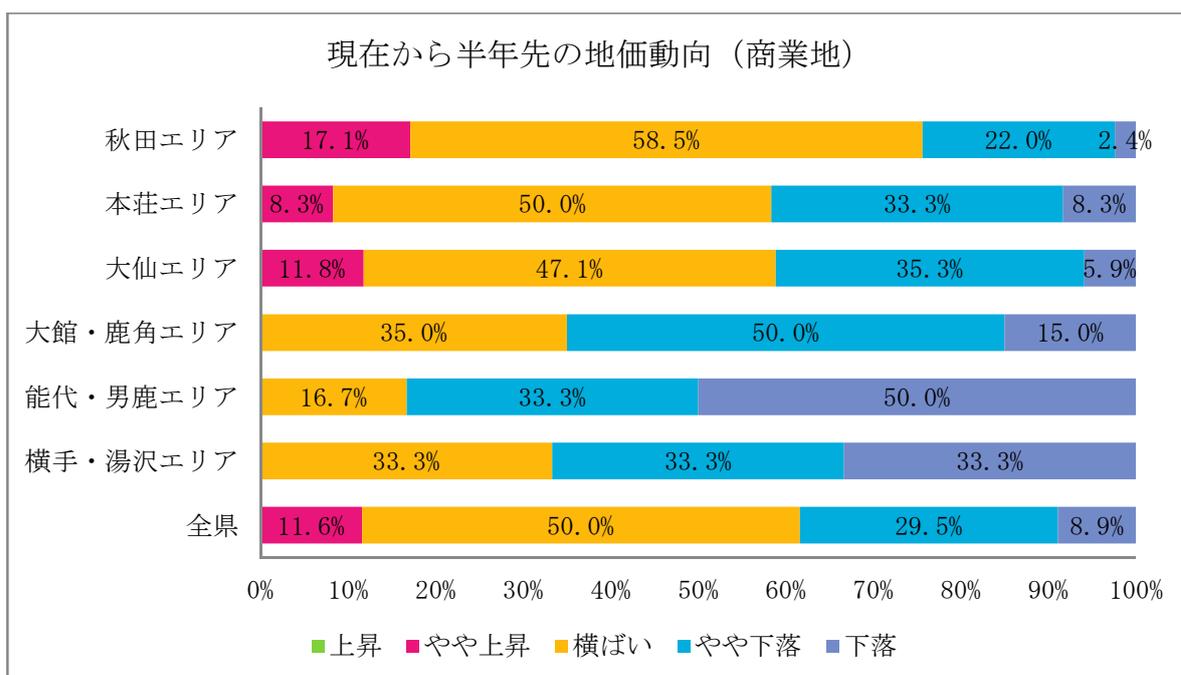
②実感値（商業地）

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	2	13	45	18	2	80	17	97
	DI 指数	-3.1P	2.5%	16.3%	56.3%	22.5%	2.5%	100.1%	
本荘エリア	回答数	0	0	6	4	2	12	0	12
	DI 指数	-33.3P	0.0%	0.0%	50.0%	33.3%	16.7%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	1	7	4	5	17	0	17
	DI 指数	-38.2P	0.0%	5.9%	41.2%	23.5%	29.4%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	5	12	2	19	3	22
	DI 指数	-42.1P	0.0%	0.0%	26.3%	63.2%	10.5%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	1	3	3	7	1	8
	DI 指数	-64.3P	0.0%	0.0%	14.3%	42.9%	42.9%	100.1%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	3	3	4	10	1	11
	DI 指数	-55.0P	0.0%	0.0%	30.0%	30.0%	40.0%	100.0%	
全県	回答数	2	14	67	44	18	145	22	167
	DI 指数	-21.4P	1.4%	9.7%	46.2%	30.3%	12.4%	100.0%	



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	14	48	18	2	82	15	97
	DI 指数	-4.9P	0.0%	17.1%	58.5%	22.0%	2.4%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	1	6	4	1	12	0	12
	DI 指数	-20.8P	0.0%	8.3%	50.0%	33.3%	8.3%	99.9%	
大仙エリア	回答数	0	2	8	6	1	17	0	17
	DI 指数	-17.6P	0.0%	11.8%	47.1%	35.3%	5.9%	100.1%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	7	10	3	20	2	22
	DI 指数	-40.0P	0.0%	0.0%	35.0%	50.0%	15.0%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	1	2	3	6	2	8
	DI 指数	-66.7P	0.0%	0.0%	16.7%	33.3%	50.0%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	3	3	3	9	2	11
	DI 指数	-50.0P	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	33.3%	99.9%	
全県	回答数	0	17	73	43	13	146	21	167
	DI 指数	-17.8P	0.0%	11.6%	50.0%	29.5%	8.9%	100.0%	



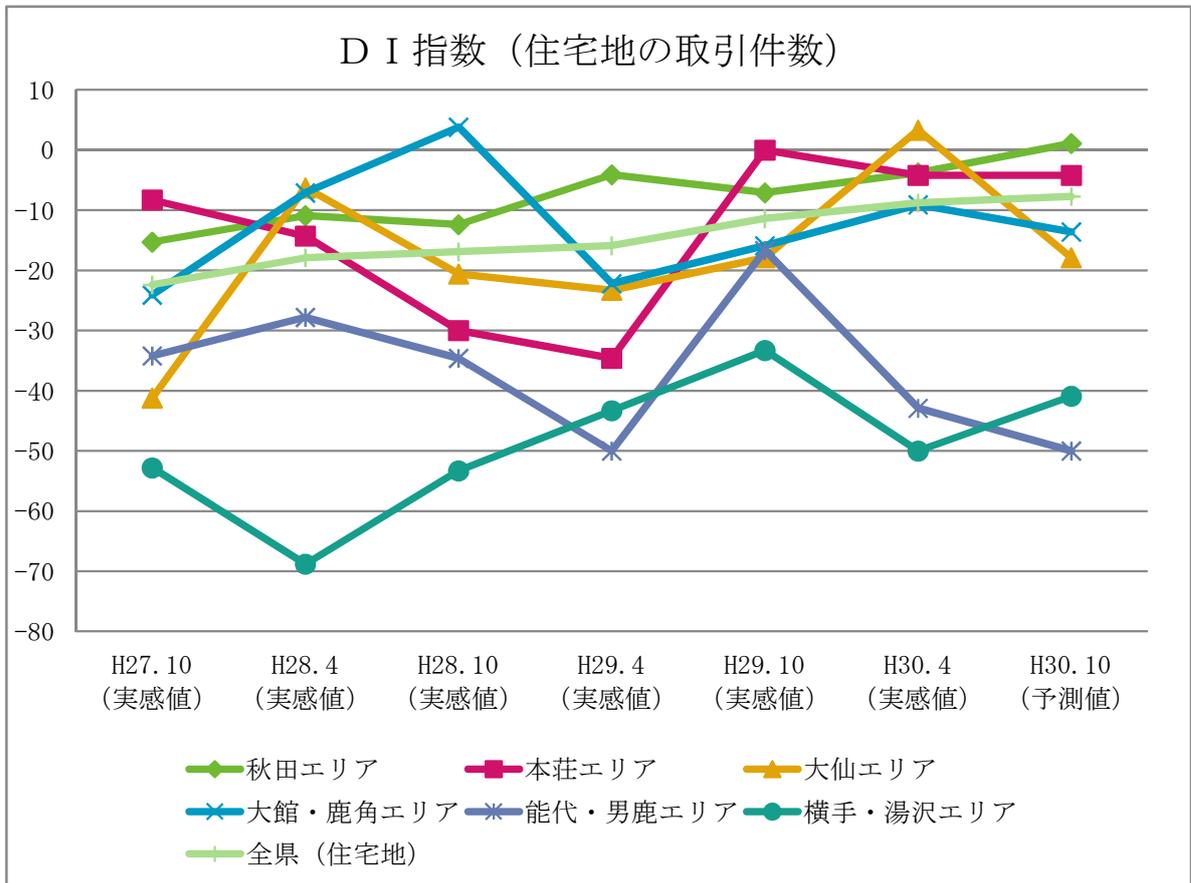
(3) 地価動向に関するまとめ

住宅地
<p>(県全体)</p> <p>全県における過去半年間の地価動向に関する実感値 (H29.10~H30.4) は△11.0P (前期△14.4P) で、今後半年間における予測値 (H30.4~H30.10) は△8.3P であった。</p> <p>実感値は前回調査時点よりも県全体の指数は改善し、予測値においても地価の下落傾向が縮小していくことが予測されている。</p> <p>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。</p> <p>(地域別)</p> <p>実感値で秋田エリアと大館・鹿角エリアが改善しているものの、本荘エリア、大仙エリア、能代・男鹿エリア、横手・湯沢エリアでは悪化している。</p> <p>最も指数が高いのは秋田エリアで、+6.3P となった。これは、平成 27 年 10 月に本調査を開始して以降、初めてプラスに転じる結果となっている。最も指数が低いのは横手・湯沢エリアで、「やや下落」または「下落」を選択した回答者は約 91% (前期約 63%) となった。</p> <p>予測値は、秋田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。</p>
商業地
<p>(県全体)</p> <p>全県における過去半年間の地価動向に関する実感値 (H29.10~H30.4) は△21.4P (前期△26.1P) で、今後半年間における予測値 (H30.4~H30.10) は△17.8P であった。</p> <p>実感値は全てのエリアでマイナスを示しているが、前回調査時点よりも県全体の指数は改善し、予測値においても地価の下落傾向が縮小していくことが予測されている。</p> <p>(地域別)</p> <p>実感値で秋田エリアと大館・鹿角エリアが改善しているものの、本荘エリア、大仙エリア、能代・男鹿エリア、横手・湯沢エリアでは悪化している。</p> <p>実感値、予測値ともに、最も指数が高いのは秋田エリアで、最も指数が低いのは、能代・男鹿エリアであった。</p> <p>なお、秋田エリアにおける実感値で「上昇」・「やや上昇」・「横ばい」を選択した回答者は約 75% (前期約 67%) となった。</p>

(Ⅱ) 取引件数の動向

(1) 住宅地

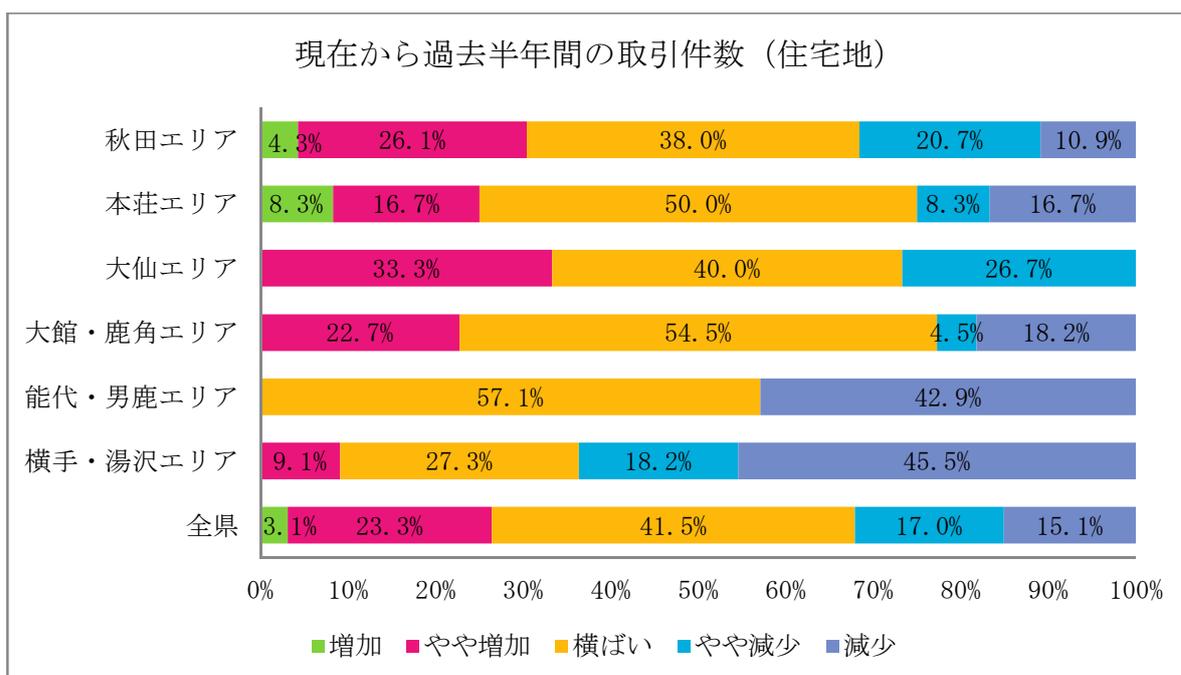
①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)	H29.4 (実感値)	H29.10 (実感値)	H30.4 (実感値)	H30.10 (予測値)
秋田エリア	-15.3	-10.9	-12.4	-4.1	-7.1	-3.8	1.1
本荘エリア	-8.3	-14.3	-30	-34.6	0	-4.2	-4.2
大仙エリア	-41.2	-6.3	-20.6	-23.3	-17.9	3.3	-17.9
大館・鹿角エリア	-24.1	-7.1	3.8	-22.2	-15.9	-9.1	-13.6
能代・男鹿エリア	-34.2	-27.8	-34.6	-50	-16.7	-42.9	-50
横手・湯沢エリア	-52.8	-68.8	-53.3	-43.3	-33.3	-50	-40.9
全県 (住宅地)	-22.4	-17.9	-16.9	-15.9	-11.4	-8.8	-7.7

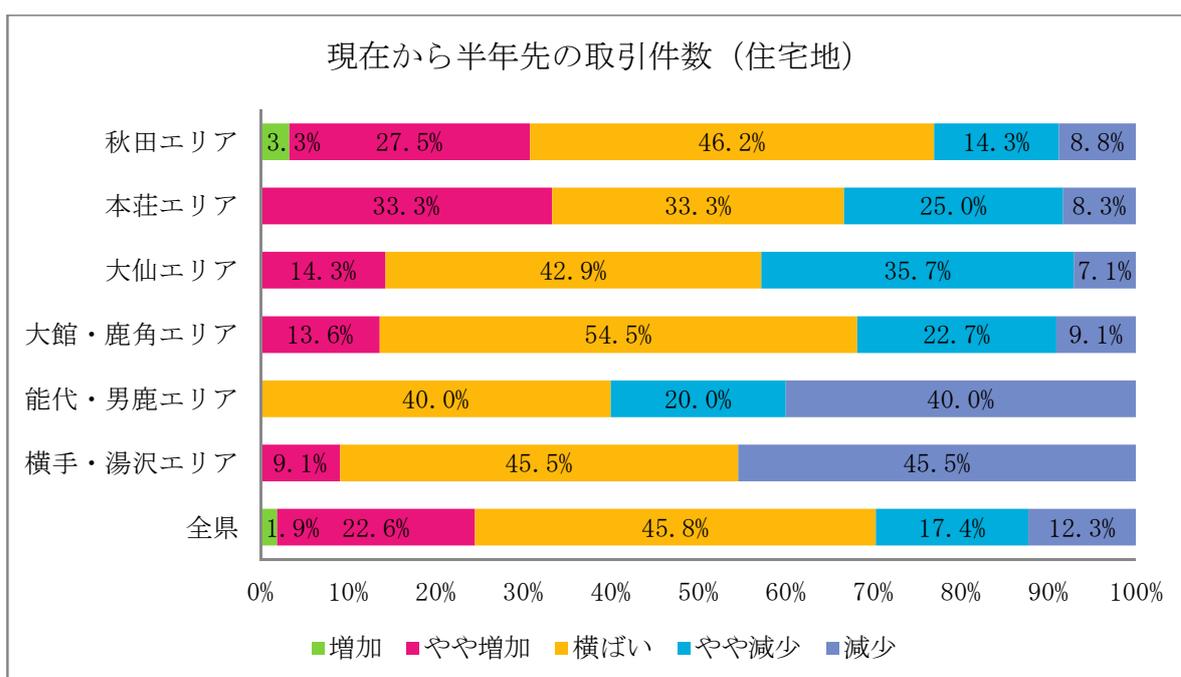
②実感値（住宅地）

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	4	24	35	19	10	92	5	97
	DI 指数	-3.8P	4.3%	26.1%	38.0%	20.7%	10.9%	100.0%	
本荘エリア	回答数	1	2	6	1	2	12	0	12
	DI 指数	-4.2P	8.3%	16.7%	50.0%	8.3%	16.7%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	5	6	4	0	15	2	17
	DI 指数	3.3P	0.0%	33.3%	40.0%	26.7%	0.0%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	5	12	1	4	22	0	22
	DI 指数	-9.1P	0.0%	22.7%	54.5%	4.5%	18.2%	99.9%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	4	0	3	7	1	8
	DI 指数	-42.9P	0.0%	0.0%	57.1%	0.0%	42.9%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	1	3	2	5	11	0	11
	DI 指数	-50.P	0.0%	9.1%	27.3%	18.2%	45.5%	100.1%	
全県	回答数	5	37	66	27	24	159	8	167
	DI 指数	-8.8P	3.1%	23.3%	41.5%	17.0%	15.1%	100.0%	



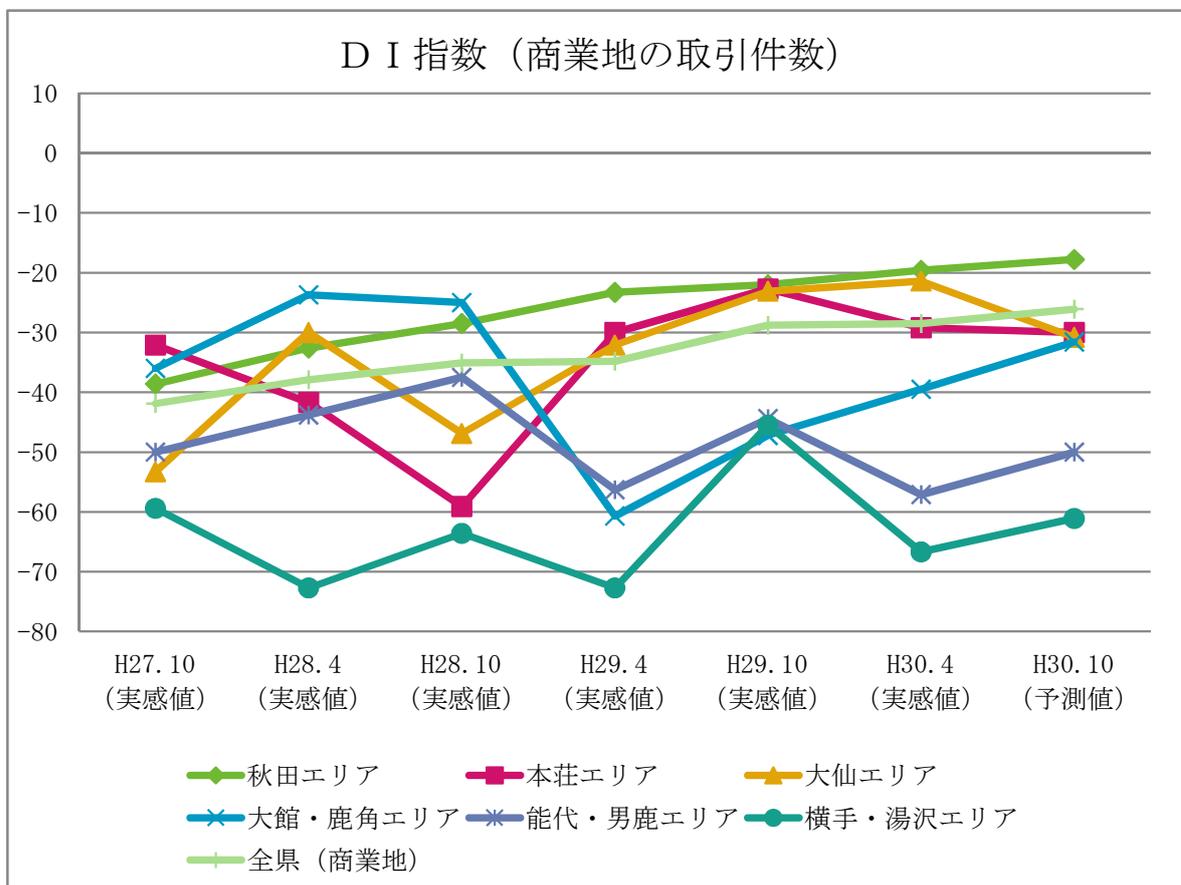
③予測値（住宅地）

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	3	25	42	13	8	91	6	97
	DI 指数	1.1P	3.3%	27.5%	46.2%	14.3%	8.8%	100.1%	
本荘エリア	回答数	0	4	4	3	1	12	0	12
	DI 指数	-4.2P	0.0%	33.3%	33.3%	25.0%	8.3%	99.9%	
大仙エリア	回答数	0	2	6	5	1	14	3	17
	DI 指数	-17.9P	0.0%	14.3%	42.9%	35.7%	7.1%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	3	12	5	2	22	0	22
	DI 指数	-13.6P	0.0%	13.6%	54.5%	22.7%	9.1%	99.9%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	2	1	2	5	3	8
	DI 指数	-50.0P	0.0%	0.0%	40.0%	20.0%	40.0%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	1	5	0	5	11	0	11
	DI 指数	-40.9P	0.0%	9.1%	45.5%	0.0%	45.5%	100.1%	
全県	回答数	3	35	71	27	19	155	12	167
	DI 指数	-7.7P	1.9%	22.6%	45.8%	17.4%	12.3%	100.0%	



(2) 商業地

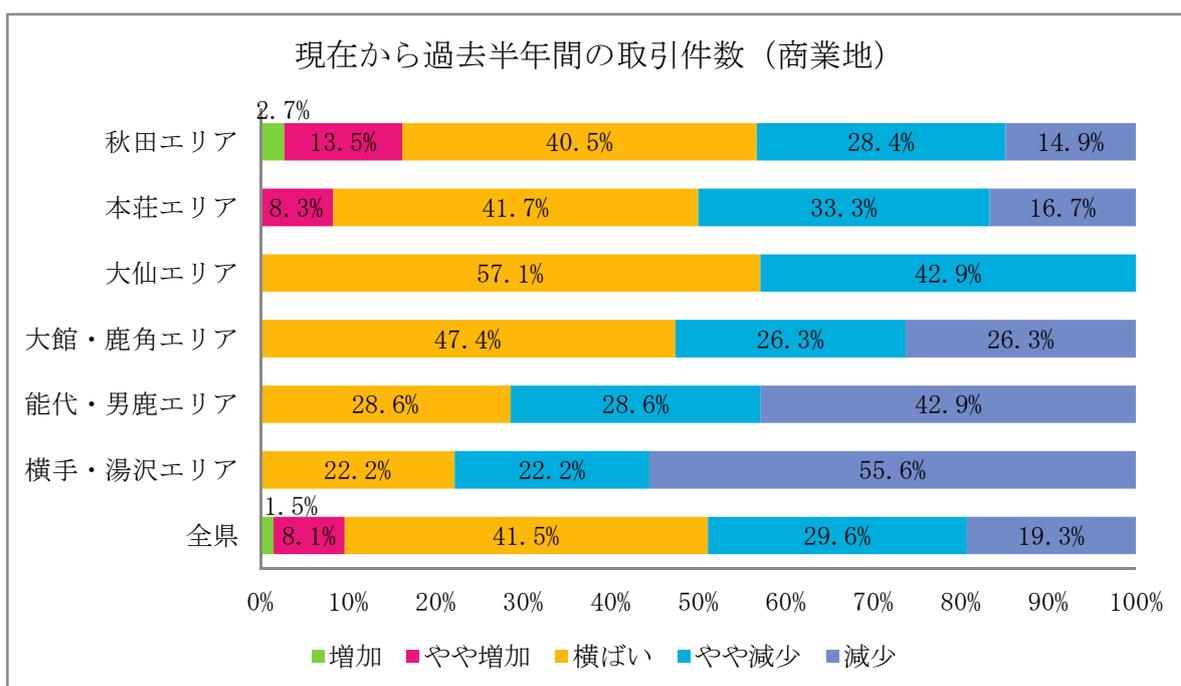
①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)	H29.4 (実感値)	H29.10 (実感値)	H30.4 (実感値)	H30.10 (予測値)
秋田エリア	-38.6	-32.6	-28.5	-23.3	-22	-19.6	-17.8
本荘エリア	-32.1	-41.7	-59.1	-30	-22.7	-29.2	-30
大仙エリア	-53.3	-30	-46.9	-32.1	-23.1	-21.4	-30.8
大館・鹿角エリア	-36	-23.7	-25	-60.7	-47.2	-39.5	-31.6
能代・男鹿エリア	-50	-43.8	-37.5	-56.3	-44.4	-57.1	-50
横手・湯沢エリア	-59.4	-72.7	-63.6	-72.7	-45.5	-66.7	-61.1
全県 (商業地)	-41.9	-37.9	-35.1	-34.8	-28.8	-28.5	-26.1

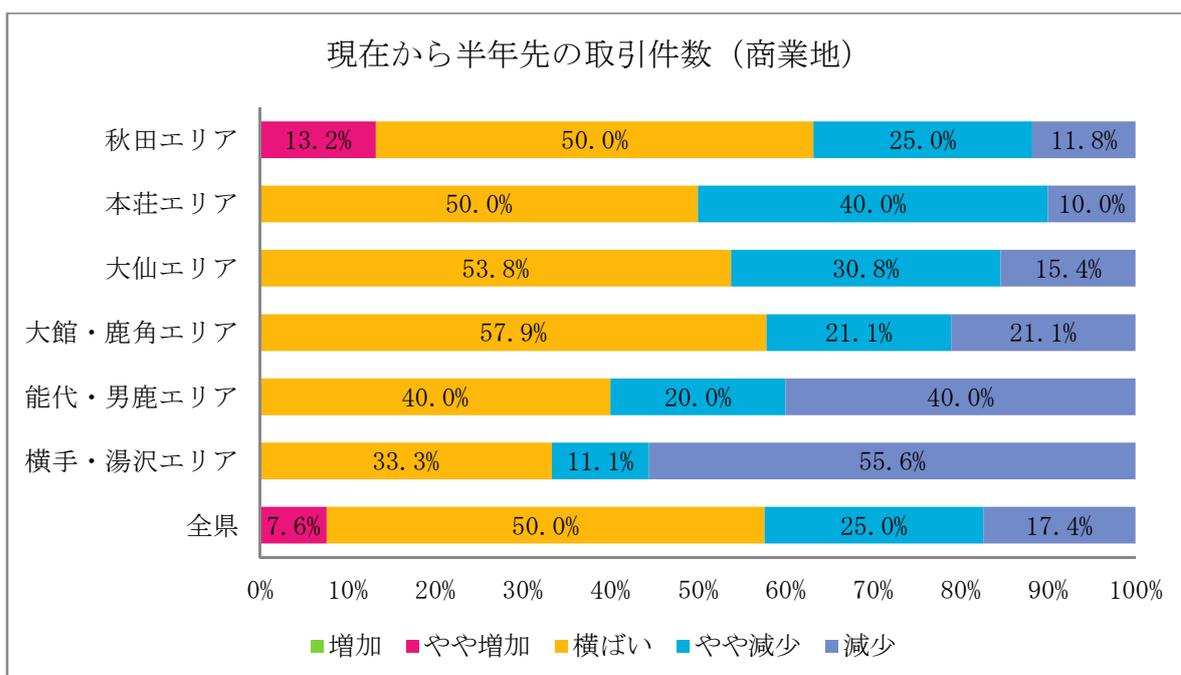
②実感値（商業地）

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	2	10	30	21	11	74	23	97
	DI 指数	-19.6P	2.7%	13.5%	40.5%	28.4%	14.9%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	1	5	4	2	12	0	12
	DI 指数	-29.2P	0.0%	8.3%	41.7%	33.3%	16.7%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	0	8	6	0	14	3	17
	DI 指数	-21.4P	0.0%	0.0%	57.1%	42.9%	0.0%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	9	5	5	19	3	22
	DI 指数	-39.5P	0.0%	0.0%	47.4%	26.3%	26.3%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	2	2	3	7	1	8
	DI 指数	-57.1P	0.0%	0.0%	28.6%	28.6%	42.9%	100.1%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	2	2	5	9	2	11
	DI 指数	-66.7P	0.0%	0.0%	22.2%	22.2%	55.6%	100.0%	
全県	回答数	2	11	56	40	26	135	32	167
	DI 指数	-28.5P	1.5%	8.1%	41.5%	29.6%	19.3%	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	10	38	19	9	76	21	97
	DI 指数	-17.8P	0.0%	13.2%	50.0%	25.0%	11.8%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	0	5	4	1	10	2	12
	DI 指数	-30.0P	0.0%	0.0%	50.0%	40.0%	10.0%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	0	7	4	2	13	4	17
	DI 指数	-30.8P	0.0%	0.0%	53.8%	30.8%	15.4%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	11	4	4	19	3	22
	DI 指数	-31.6P	0.0%	0.0%	57.9%	21.1%	21.1%	100.1%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	2	1	2	5	3	8
	DI 指数	-50.0P	0.0%	0.0%	40.0%	20.0%	40.0%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	3	1	5	9	2	11
	DI 指数	-61.1P	0.0%	0.0%	33.3%	11.1%	55.6%	100.0%	
全県	回答数	0	10	66	33	23	132	35	167
	DI 指数	-26.1P	0.0%	7.6%	50.0%	25.0%	17.4%	100.0%	



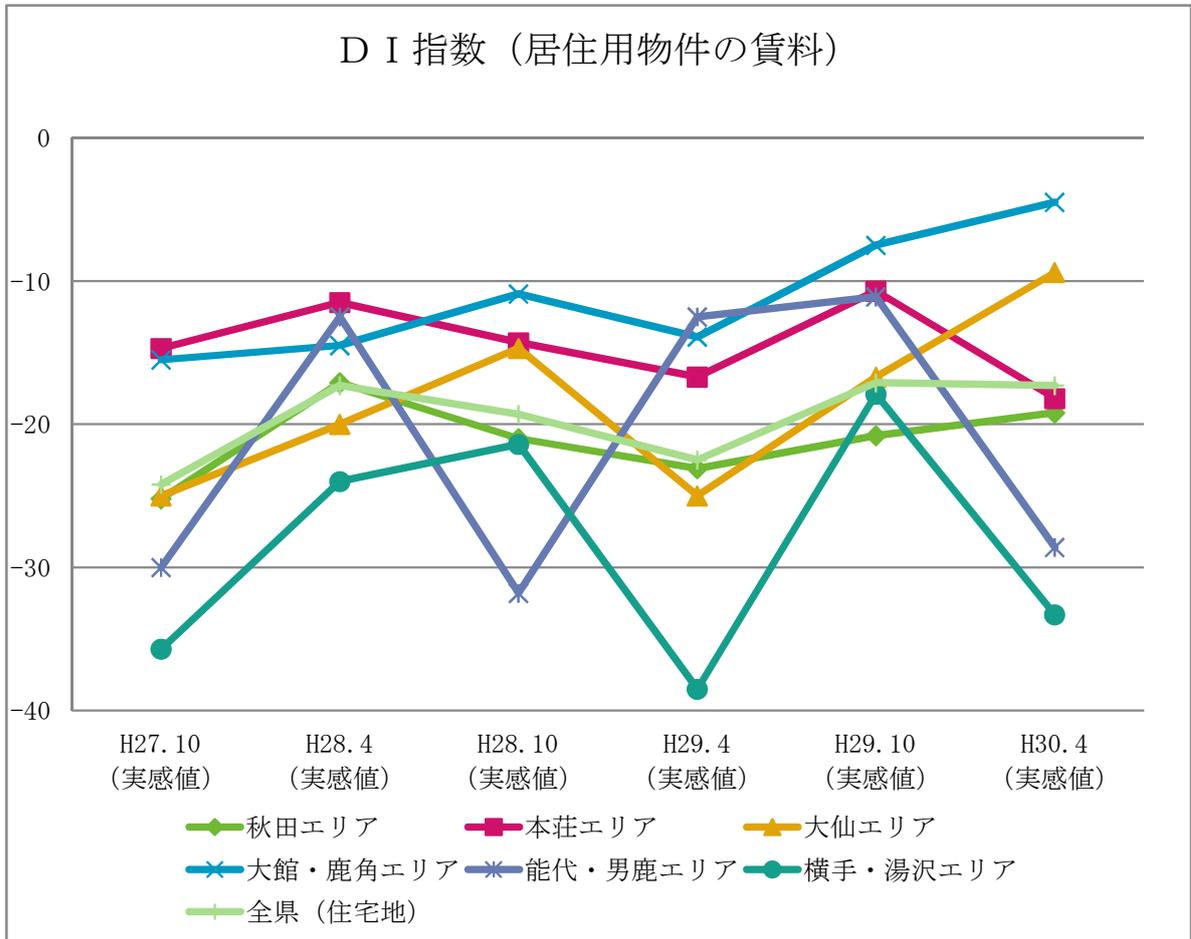
(3) 取引件数に関するまとめ

住宅地
<p>(県全体)</p> <p>全県における過去半年間の取引件数に関する実感値 (H29.10～H30.4) は△8.8P (前期△11.4P) で、今後半年間における予測値 (H30.4～H30.10) は△7.7P であった。</p> <p>実感値は大仙エリアを除き、マイナスを示しているが、前回調査時点よりも県全体の指数は改善し、予測値においても取引件数の減少に歯止めがかかることが予測されている。</p>
<p>(地域別)</p> <p>実感値で秋田エリア、大仙エリア、大館・鹿角エリアが改善しているものの、本荘エリア、能代・男鹿エリア、横手・湯沢エリアでは悪化している。</p> <p>最も指数が高いのは大仙エリアで、+3.3P となった。ただし、予測値においては、マイナスに転じることが予測されている。最も指数が低いのは、横手・湯沢エリアであった。</p> <p>予測値は、秋田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。</p>
商業地
<p>(県全体)</p> <p>全県における過去半年間の取引件数に関する実感値 (H29.10～H30.4) は△28.5P (前期△28.8P) で、今後半年間における予測値 (H30.4～H30.10) は△26.1P であった。</p> <p>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。</p> <p>実感値は全てのエリアでマイナスを示しており、前回調査時点と比較して県全体の指数にも大きな変化はみられない。予測値では、取引件数の減少傾向は徐々に落ち着いていくことが予測されている。</p>
<p>(地域別)</p> <p>実感値で秋田エリア、大仙エリア、大館・鹿角エリアが改善しているものの、本荘エリア、能代・男鹿エリア、横手・湯沢エリアでは悪化している。</p> <p>実感値、予測値ともに、最も指数が高いのは秋田エリアで、最も指数が低いのは、横手・湯沢エリアであった。</p>

(Ⅲ) 賃料水準の動向

(1) 居住用物件の賃料水準

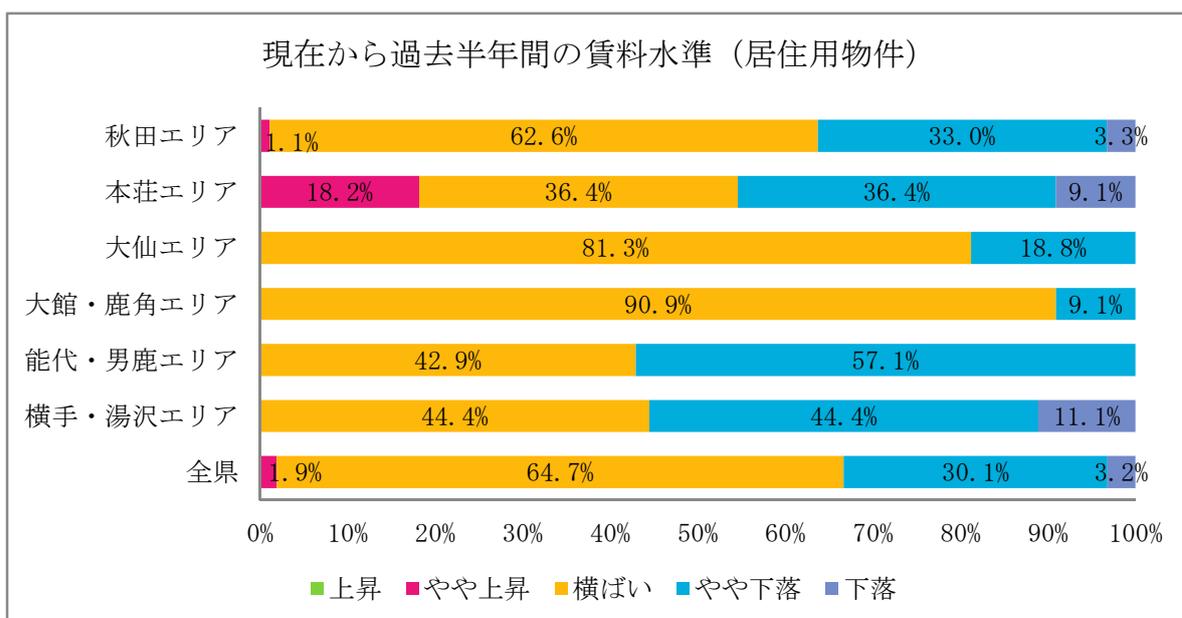
① D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)	H29.4 (実感値)	H29.10 (実感値)	H30.4 (実感値)
秋田エリア	-25.2	-17.1	-21	-23.1	-20.8	-19.2
本荘エリア	-14.7	-11.5	-14.3	-16.7	-10.7	-18.2
大仙エリア	-25	-20	-14.7	-25	-16.7	-9.4
大館・鹿角エリア	-15.5	-14.5	-10.9	-13.9	-7.5	-4.5
能代・男鹿エリア	-30	-12.5	-31.8	-12.5	-11.1	-28.6
横手・湯沢エリア	-35.7	-24	-21.4	-38.5	-17.9	-33.3
全県（住宅地）	-24.2	-17.3	-19.3	-22.5	-17.1	-17.3

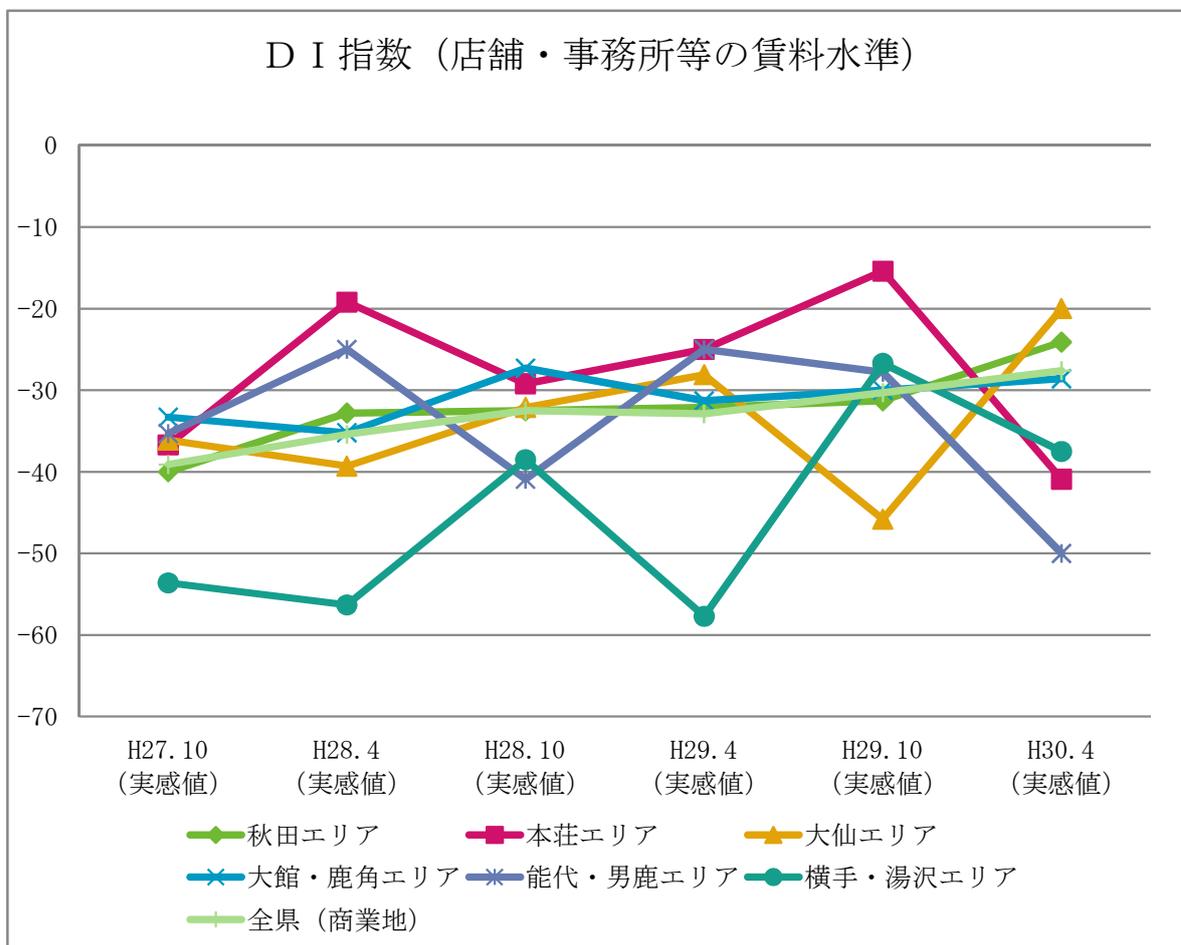
②実感値（居住用物件の賃料水準）

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	1	57	30	3	91	6	97
	DI 指数	-19.2P	0.0%	62.6%	33.0%	3.3%	100.0%		
本荘エリア	回答数	0	2	4	4	1	11	1	12
	DI 指数	-18.2P	0.0%	36.4%	36.4%	9.1%	100.1%		
大仙エリア	回答数	0	0	13	3	0	16	1	17
	DI 指数	-9.4P	0.0%	81.3%	18.8%	0.0%	100.1%		
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	20	2	0	22	0	22
	DI 指数	-4.5P	0.0%	90.9%	9.1%	0.0%	100.0%		
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	3	4	0	7	1	8
	DI 指数	-28.6P	0.0%	42.9%	57.1%	0.0%	100.0%		
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	4	4	1	9	2	11
	DI 指数	-33.3P	0.0%	44.4%	44.4%	11.1%	99.9%		
全県	回答数	0	3	101	47	5	156	11	167
	DI 指数	-17.3P	0.0%	64.7%	30.1%	3.2%	99.9%		



(2) 店舗・事務所等の賃料水準

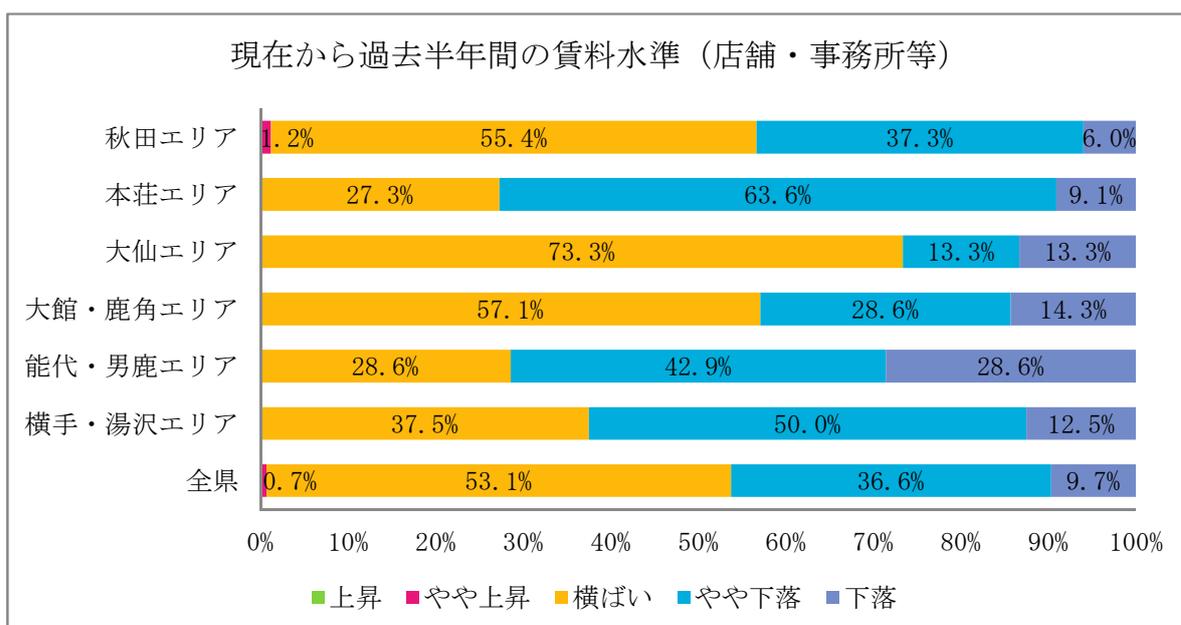
①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)	H29.4 (実感値)	H29.10 (実感値)	H30.4 (実感値)
秋田エリア	-40	-32.8	-32.5	-32.1	-31.3	-24.1
本荘エリア	-36.7	-19.2	-29.2	-25	-15.4	-40.9
大仙エリア	-36.1	-39.3	-32.1	-28.1	-45.8	-20
大館・鹿角エリア	-33.3	-35.2	-27.3	-31.3	-30	-28.6
能代・男鹿エリア	-35.3	-25	-40.9	-25	-27.8	-50
横手・湯沢エリア	-53.6	-56.3	-38.5	-57.7	-26.7	-37.5
全県（商業地）	-39.1	-35.4	-32.5	-32.9	-30.3	-27.6

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	46	31	5	83	14	97
	DI 指数	-24.1P	0.0%	1.2%	55.4%	37.3%	6.0%	99.9%	
本荘エリア	回答数	0	0	3	7	1	11	1	12
	DI 指数	-40.9P	0.0%	0.0%	27.3%	63.6%	9.1%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	0	11	2	2	15	2	17
	DI 指数	-20.0P	0.0%	0.0%	73.3%	13.3%	13.3%	99.9%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	12	6	3	21	1	22
	DI 指数	-28.6P	0.0%	0.0%	57.1%	28.6%	14.3%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	2	3	2	7	1	8
	DI 指数	-50.0P	0.0%	0.0%	28.6%	42.9%	28.6%	100.1%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	3	4	1	8	3	11
	DI 指数	-37.5P	0.0%	0.0%	37.5%	50.0%	12.5%	100.0%	
全県	回答数	0	1	77	53	14	145	22	167
	DI 指数	-27.6P	0.0%	0.7%	53.1%	36.6%	9.7%	100.1%	



(3) 賃料水準に関するまとめ

居住用物件
<p>(県全体)</p> <p>全県における過去半年間の賃料水準に関する実感値 (H29. 10～H30. 4) は△17. 3P (前期△17. 1P) であった。</p> <p>居住用物件の賃料水準は引き続き下落傾向であるが、「横ばい」「やや下落」を選択する回答者は約 95% (前期約 95%) で、前回調査時点と比較して賃料水準は大きく変動していない。</p> <p>(地域別)</p> <p>秋田エリア、大仙エリア、大館・鹿角エリアが改善しているものの、本荘エリア、能代・男鹿エリア、横手・湯沢エリアでは悪化している。</p> <p>最も指数が高いのは大館・鹿角エリアで、最も指数が低いのは、横手・湯沢エリアであった。</p>
店舗・事務所等
<p>(県全体)</p> <p>全県における過去半年間の賃料水準に関する実感値 (H29. 10～H30. 4) は△27. 6P (前期△30. 3P) であった。</p> <p>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。</p> <p>店舗・事務所等の賃料水準は引き続き下落傾向であるが、前回調査時点と比較してやや改善している。なお、最も多い回答は前回までは「やや下落」であったものの、今回は「横ばい」を選択する回答が最も多かった。</p> <p>(地域別)</p> <p>秋田エリア、大仙エリア、大館・鹿角エリアが改善しているものの、本荘エリア、能代・男鹿エリア、横手・湯沢エリアでは悪化している。</p> <p>最も指数が高いのは大仙エリアで、最も指数が低いのは、能代・男鹿エリアであった。</p>

(IV) 空き家問題に対する考察

平成 29 年 4 月に実施した第 4 回調査にて、アンケート回答にご協力いただいている不動産業者の皆様に対し、設問への要望を募り、その結果、空き家・空き地に関連する内容が最も多い回答であったため、今回、空き家に関するアンケートを実施しました。

(1) 空き家流通促進に向けた対策について

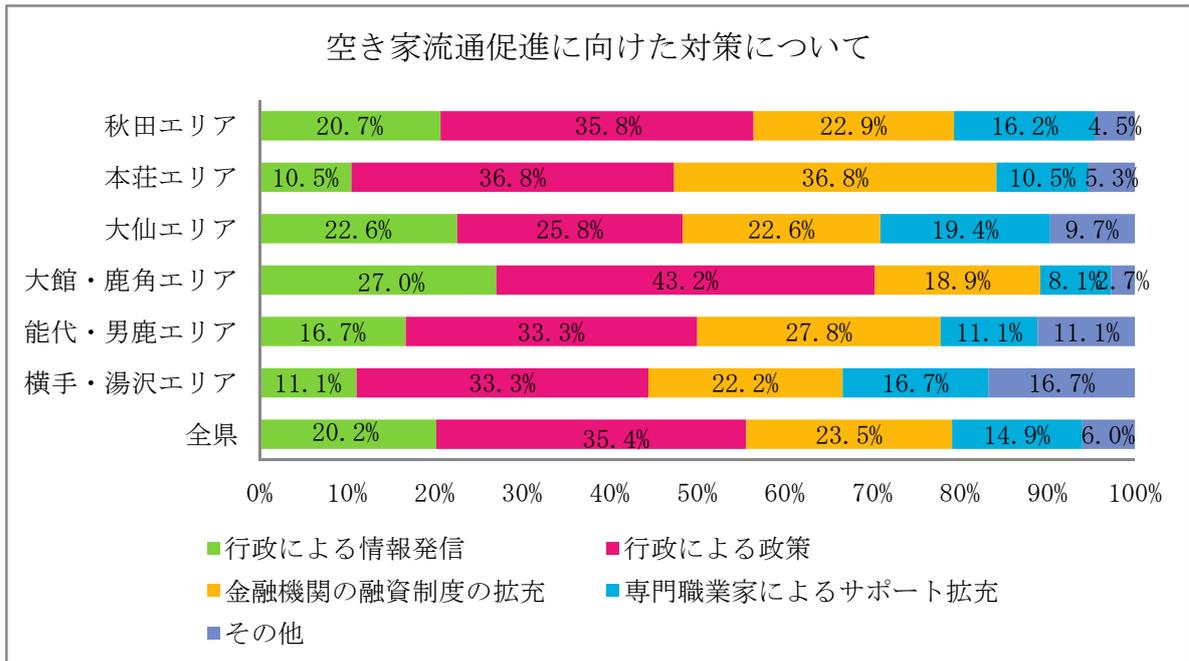
やや古い統計資料ですが、総務省統計局で実施した「平成 25 年住宅・土地統計調査」での秋田県の空き家率は約 12.7%でした。それ以降、秋田県での空き家は年々増加している印象があります。

空き家対策は、大きな課題となっており、今回調査では空き家流通促進に向けた対策についてアンケートを実施しました。

結果は下記のとおりで、最も多く回答された選択肢は有効回答数の約 35%を占めた「行政による政策」でした。なお、空き家流通促進に対する問題は、行政による対策が最も有効と考えられているものの、その他の選択項目も一定の割合を占めています。

空き家流通に向けては、行政による対策を中心に、金融機関や専門職業家による連携した対策が必要であることが窺えます。

問 7	空き家の流通を促進させるため、有効と考えられる対策はありますか (複数回答可能)		
	選択項目	回答数	割合
1	行政による情報発信（空き家流通促進に向けた情報環境の整備など）	61	20.2%
2	行政による政策（空き家取得助成等の補助金拡大など）	107	35.4%
3	金融機関の空き家向け融資制度の拡充 （認定空き家に対する優遇金利など）	71	23.5%
4	専門職業家による流通に向けたサポートの拡充（無料相談会、インスペクションなど）	45	14.9%
5	その他	18	6.0%
	有効回答数	302	
	不明/無回答	3	



以下は、選択肢の一つである「その他」欄の自由記入欄に記されたコメントです。

空き家取得に対する助成金のほかに、行政が空き家所有者の情報提供を行うことができれば、空き家流通は促進されるとの回答が目立ちました。また、助成金や優遇措置等ではなく、所有者に空き家対策を促すために、固定資産税の厳密化（住宅用地に対する課税標準の特例の廃止）を行うべきとのコメントが寄せられました。

- 相続登記制度の国による円滑化。国調未実施地区の早期実施。
- 空き家、所有者調査の専門家（士業）への調査制度化。
- 所有者情報がわからない。
- 欲しいと思う空き家があって法務局で謄本をとっても相続登記がされておらず、所有者（相続人）に辿りつかないケースが多々あった。そのような物件と不動産会社をマッチングさせる施策を考えて欲しい。
- 夫婦の一方が死去または施設に入居しているため空き家になっているものが多く、こうした物件をどう流動化させるかが課題。また、相続人が判らない物件が多い。
- 空き家所有者の情報提供。
- 所有者情報がわからないので対策を講じて欲しい。
- 空き家所有者、相続人等の住所、氏名を開示する。市役所の協力が必要。
- 行政による環境整備誘導策。
- リフォーム費用を算定し、入居までの総額を説明。

- 解体助成金等の新設。
- 空き家（特に古家）の解体費の補助金拡充。
- 解体しても税制を優遇する。
- 税制面での優遇措置が必要と思う。
- 人口が増えれば空き家は減るので人口を増やす施策（企業誘致の徹底等）が必要。
- 空き家のある地域に住みたい、住んでもいいという人を作る施策。
- 空き家所有者に対するアピール、TVCMなど。
- 行政の対策はアナウンスが不十分。
- 空き家の売買依頼で、よく農地付物件があるが、その際、農地の転用問題で売買ができないことがしばしばある。某市の農業委員会に照会した際にも、農地転用の基準にそぐわない為に許可が不受理になるとの回答があった。そのため、家庭菜園程度の農地であれば、農地転用の許可基準等を緩和するべきと考える。
- 税の負荷。
- 固定資産税の優遇税制の廃止。
- 賃貸もしない人が多い。固定資産税を高くする等、役所で所有者に通知する。
- 相続人未登記物件は法定相続人に固定資産税をしっかりと請求すれば売るなり、活用するなり、すると思う。
- 特定業者に情報が流れているため、一般不動産業者に情報がこない。
- 今の状況は経済政策云々の話ではない。消費者の購買意欲を高めることを国に願う。
- 求められるような商品化ができるかどうか問題。
- 行政の空き家バンクに対する責任をとって欲しい。関東在住の地主が某町役場の福祉課に頼まれて賃貸借したが、退去後の修繕費が支払われなかった。
- 人口が増えない限り何の対策をしても無理。
- 古い物件が多く一般的には流通しにくい。有効と考えられる対策はわからない。

(2) 不動産取引の少ない集落での空き家対応について

前記のとおり、空き家対策には行政を中心に、金融機関や専門職業家が連携して取り組んで対応する必要がありますが、県内の人口減少が進むなか、郊外の集落を中心に過疎化の進行に歯止めがかからない地域も多数存在します。

このような地域で空き家が発生し、所有者が売却を希望される場合、不動産業者の方はどのような対応をとられているのか、確認しました。

結果は下記のとおりで、最も多く回答された選択肢は有効回答数の約 31%を占めた「一定期間経過後、売却希望価格を減額し、取引の促進を提案する」でした。

不動産取引が少ない集落は、そもそもの地価水準が低いこともあり、売却希望価格をなかなか値下げすることができない場合があると感じていましたが、売却希望価格を減額して不動産取引を促進する方法が有効な対策であることが確認できます。

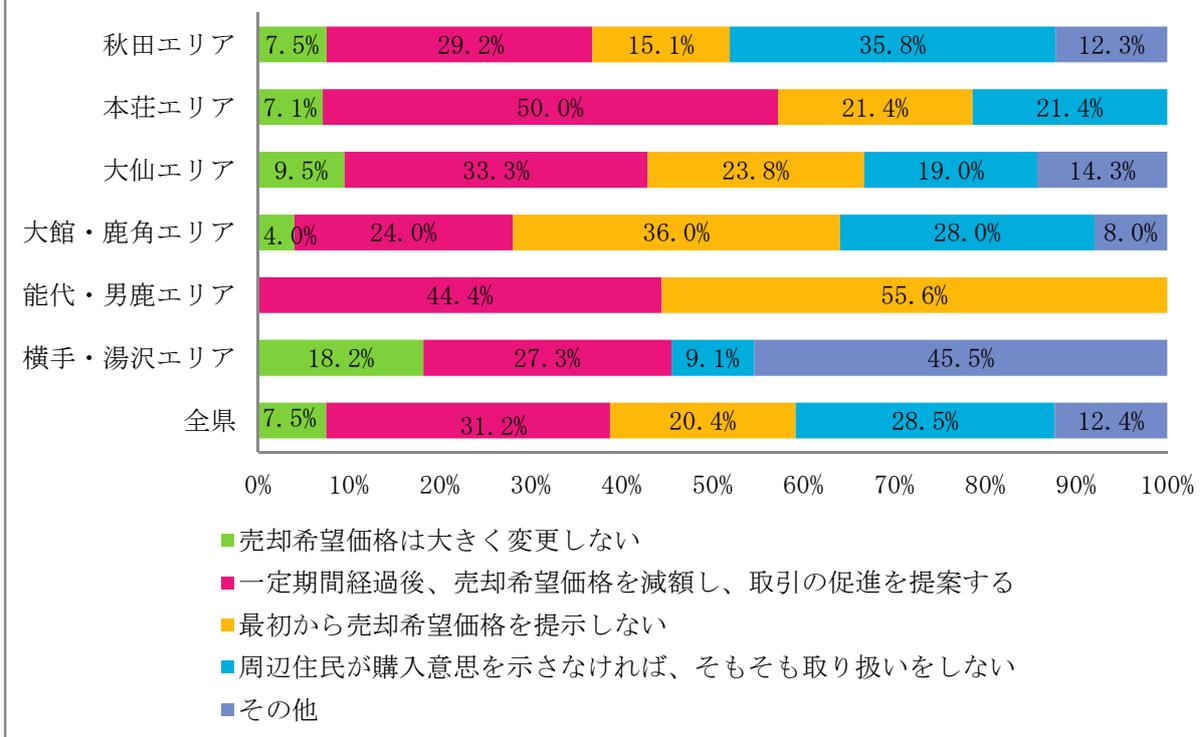
一方で、選択肢3の「最初から売却希望価格を提示しない」の回答割合は約 20%であり、選択肢4の「周辺住民が購入意思を示さなければ、そもそも取り扱いをしない」の回答割合は約 28%となりました。

不動産取引が少ない集落での地価の実態把握及び売買成立については、現状は非常に困難な状況にあることを確認することができます。

問 8	不動産取引の少ない農家集落のような地域で空き家が発生した場合、売却は困難な場合が多々あると思います。需要の少ないと思われるエリアで、売却希望の空き家がある場合、どのような対応が最も行われているのでしょうか。	選択項目	回答数	割合
			1	売却希望価格は大きく変更しない（なかなか成約できないが、価格帯が高いことが一番の理由ではないため）
2	一定期間経過後、売却希望価格を減額し、取引の促進を提案する	58	31.2%	
3	最初から売却希望価格を提示しない（購入希望者の希望価格で合意）	38	20.4%	
4	農村部での売却は地縁性のある者に需要が限定されるため、周辺住民が購入意思を示さなければ、そもそも取り扱いをしない	53	28.5%	
5	その他	23	12.4%	
		有効回答数※	186	
		不明/無回答	1	

※本設問は複数回答を予定していなかったのですが、設問方法に問題があり、複数回答された方が多数おみえになりましたので、複数回答も有効に取り扱いしました。

取引の少ない集落での空き家対応について



以下は、選択肢の一つである「その他」欄の自由記入欄に記されたコメントです。

不動産取引の少ない集落での取引は、採算性の問題があるため自治体の関与が必要であるという意見のほか、農地法の規制を緩和して促進するべきであるといったコメントが寄せられました。

- 自治体で引き取ることを検討するべき。
- 無償贈与しかない。
- 固定資産税の負担も大きく、価値ゼロでも譲渡したい方もいるので、欲しい方と譲渡したい方を役場でマッチングして欲しい。
- 県や市町村と連携し、Iターン・Uターン・Jターン者層へのアピール活動と農業への自給自足アピール環境（子育て含め）を整備していく。
- ある程度、住宅は集中させるべきと考えるが、どうしても活用をするには調整区域での制限をなくすことも有効。
- 都市計画法の問題が大きい。
- 農村部では宅地の他に農地の売却が絡むケースがあり、一般人が農地購入できず、あきらめるケースがある。農地法の改正が必要。

- 退職後、農業をやってみたい人にお試し期間を設定して様子を見て売却する。
- 都会からの就農者を募集。
- 農地法人従事者の認定条件を緩くして欲しい。
- 農住連携強化策の検討。
- 解体を提示する。
- 解体助成金等の新設。
- 取引事例を参考に売却額を設定。購入希望者の指し値相談。
- 採算が合わないので現行制度では難しい。
- 売却価格が安く、仲介料が少ないので赤字になるため、あまり受けたくない。
- 相続人が先代から不動産の所在場所を受け継いでいないため、処分できないケースが多い（山林や畑等）。
- そもそも売買実績が無いから近隣相場も不明。農業協同組合などの意見を聞くなどして当事者双方の合意を得る。
- 高齢者の多い秋田は銀行が融資を鈍る。
- 一定期間格安で賃貸し、期間満了後も住み続けたいという方に格安で売却する。
- 県外、外人に話を持ちかける。
- 地縁性のある方に希望価格を提示しないで交渉。
- 根気よく待つ。
- はじめから売却希望価格を相当抑えて提示する。
- 物件毎に対応。

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 千田幸紀
委員会	総務委員会主導のもと、下記の参加者により不動産D I 調査活動を行いました。 総務委員会 委員長 平野太郎 委員 成田忠一、堀範子 D I 調査活動参加者 有志 平岡為義、戸澤一喜、田仲博樹
問い合わせ窓口	総務委員会 委員長 平野太郎 (所属先) 一般財団法人日本不動産研究所 〒010-0921 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/>