

秋田県における地代・利回り等の
実態調査報告書（2018年3月集計版）

一般社団法人
秋田県不動産鑑定士協会

I. 調査・分析にあたって

i. 調査の概要

1. 調査の目的

地代は一般的には個別性が非常に強いが、全体的には地価と同様、ある傾向を示すことが予測されることから、それを継続的な事例の収集により、確認すること。また、地代を求める鑑定評価の手法の適用、試算地代の調整等に必要な資料の整備を目的とした。

2. 調査対象

建物所有を目的とする新規及び継続地代

3. 調査範囲

秋田県全域

4. 調査事項

添付の「地代等実態調査表」参照

5. 調査時点

平成 24 年 6 月調査以降に、一般評価あるいは競売評価等で当該事例を収集した時点を調査時点とした。利回り算定の基礎となる土地価格等もこの時点の価格である。

6. 調査の方法

秋田県不動産鑑定士協会会員に「地代等実態調査表」を配布し、回収を依頼した。

ii. 分析の概要

更地に対する地代の利回り（更地粗利回り）について、地域別、用途地域別、借地権の種類別、地上建物の堅固・非堅固別、建物の用途別、調査時点の年別に集計分析した。

収集データの概要

調査回数	集計時点	採用サンプル数
第 1 回	昭和 61 年 9 月	202
第 2 回	平成 2 年 4 月	94
第 3 回	平成 9 年 10 月	183
第 4 回	平成 24 年 6 月	478
-	平成 28 年 4 月	
-	平成 29 年 4 月	
-	平成 30 年 4 月	

分析にあたって

- ・利回り＝年間実際支払地代÷更地価格とし一時金の運用益、償却額等は考慮外とした。
- ・利回り 10%超のものは集計から除外した。
- ・平成 17 年の市町村合併以前の事例及び第 3 回以前の調査（4 第 1 回を除く）については市町村合併後の行政区域を単位として、地域別集計を行った。

Ⅱ. 利回りの分析

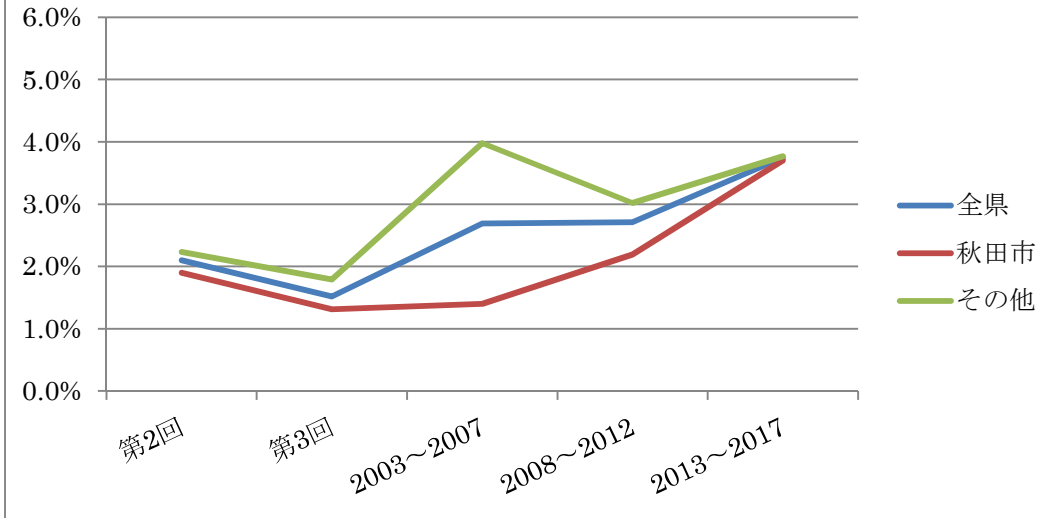
1. 土地の用途的地域別、地域別

調査時点（5年毎）に、土地の用途的地域別、地域別（全県、秋田市、秋田市以外）に集計した結果は以下のとおりである（直近のみ年別に集計）。

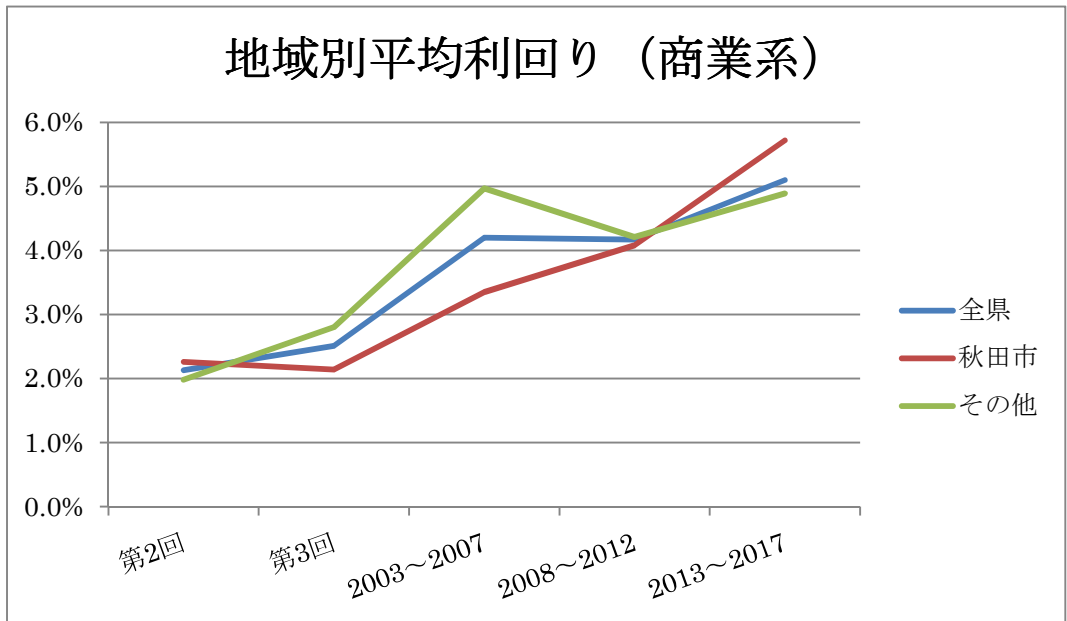
集計年	全県				秋田市				その他(秋田市以外)				
	全用途	住宅系	商業系	その他	全用途	住宅系	商業系	その他	全用途	住宅系	商業系	その他	
第2回	2.11 (94)	2.10 (71)	2.13 (23)	- -	2.01 (40)	1.90 (28)	2.26 (12)	- -	2.18 (54)	2.23 (43)	1.98 (11)	- -	
第3回	2.09 (183)	1.52 (79)	2.51 (50)	2.53 (54)	1.65 (79)	1.31 (44)	2.14 (22)	1.98 (13)	2.42 (104)	1.79 (35)	2.80 (28)	2.71 (41)	
2003 ～2007	3.38 (46)	2.69 (20)	4.20 (21)	2.74 (5)	2.30 (21)	1.40 (10)	3.35 (10)	0.80 (1)	4.30 (25)	3.98 (10)	4.97 (11)	3.23 (4)	
2008 ～2012	3.53 (198)	2.71 (99)	4.17 (78)	5.05 (21)	3.04 (71)	2.19 (37)	4.08 (28)	3.43 (6)	3.81 (127)	3.02 (62)	4.21 (50)	5.69 (15)	
2013 ～2017	4.15 (234)	3.75 (138)	5.10 (77)	3.17 (19)	4.13 (66)	3.70 (38)	5.72 (20)	2.21 (8)	4.16 (168)	3.77 (100)	4.89 (57)	3.87 (11)	
年別 (直近)	2013	3.74 (42)	2.79 (23)	5.37 (14)	3.50 (5)	3.63 (13)	2.37 (7)	5.24 (5)	4.40 (1)	3.78 (29)	2.98 (16)	5.44 (9)	3.28 (4)
	2014	4.29 (68)	3.97 (47)	5.24 (18)	3.53 (3)	4.13 (21)	4.19 (15)	4.38 (5)	2.00 (1)	4.35 (47)	3.86 (32)	5.58 (13)	4.30 (2)
	2015	4.43 (43)	3.90 (21)	5.04 (20)	4.05 (2)	4.51 (11)	2.92 (5)	5.83 (6)	- -	4.41 (32)	4.20 (16)	4.70 (14)	4.05 (2)
	2016	4.13 (45)	4.08 (29)	4.34 (14)	3.40 (2)	5.75 (10)	5.37 (7)	8.75 (2)	2.40 (1)	3.67 (35)	3.67 (22)	3.60 (12)	4.40 (1)
	2017	4.05 (36)	3.72 (18)	5.61 (11)	2.47 (7)	2.86 (11)	2.23 (4)	6.85 (2)	1.78 (5)	4.58 (25)	4.14 (14)	5.33 (9)	4.20 (2)

※直近2ヵ年（2016、2017年）については、採用サンプル数が追加されているため、前回報告書（2017年版）と異なる箇所がある。

地域別平均利回り（住宅系）



地域別平均利回り（商業系）



2. 借地権の種類別

調査時点（5年毎）に、借地権の種類の記事があるデータのみを集計した結果は以下のとおりである（直近のみ年別に集計）。

集計年	旧法借地権	普通借地権	一般定期借地権	建物譲渡特約付借地権	事業用的借地権	地上権	全種類平均	
第3回	2.03 (174)	2.70 (5)	3.40 (1)	- -	4.13 (3)	- -	2.09 (183)	
2003 ～2007	3.68 (27)	3.24 (11)	- -	- -	5.47 (3)	- -	3.69 (41)	
2008 ～2012	3.28 (50)	4.02 (53)	1.87 (3)	5.70 (1)	4.46 (18)	1.20 (1)	3.73 (126)	
2013 ～2017	4.19 (14)	4.37 (31)	- -	- -	6.22 (10)	- -	4.66 (55)	
年別 (直近)	2013	3.48 (4)	2.40 (7)	- -	- -	7.75 (4)	- -	4.11 (15)
	2014	0.30 (2)	6.10 (10)	- -	- -	3.35 (2)	- -	4.88 (14)
	2015	7.10 (2)	4.52 (9)	- -	- -	5.95 (2)	- -	5.14 (13)
	2016	5.00 (6)	3.38 (5)	- -	- -	6.30 (2)	- -	4.58 (13)
	2017	3.56 (8)	4.60 (5)	- -	- -	5.60 (2)	- -	4.18 (15)

3. 建物の堅固・非堅固別

調査時点（5年毎）に、建物の構造に記載があるデータのみを集計した結果は以下のとおりである（直近のみ年別に集計）。

集計年	全県		秋田市		その他（秋田市以外）		
	非堅固	堅固	非堅固	堅固	非堅固	堅固	
第2回	2.10 (85)	2.67 (4)	2.01 (35)	2.50 (3)	2.17 (50)	3.20 (1)	
第3回	1.9 (136)	2.63 (47)	1.43 (58)	2.26 (21)	2.25 (78)	2.93 (26)	
2003 ～2007	3.32 (25)	5.18 (10)	2.21 (9)	4.50 (4)	3.94 (16)	5.63 (6)	
2008 ～2012	2.98 (68)	4.68 (51)	2.56 (36)	4.24 (16)	3.44 (32)	4.88 (35)	
2013 ～2017	3.48 (33)	5.47 (34)	3.58 (13)	4.76 (11)	3.41 (20)	5.81 (23)	
年別 （直近）	2013	2.83 (9)	7.00 (5)	3.03 (4)	－ －	2.68 (5)	7.00 (5)
	2014	2.78 (4)	5.94 (9)	3.60 (3)	3.90 (2)	0.30 (1)	6.53 (7)
	2015	4.53 (9)	5.63 (6)	5.05 (4)	5.33 (3)	4.11 (5)	5.93 (3)
	2016	3.36 (5)	5.20 (2)	－ －	8.60 (1)	3.36 (5)	1.80 (1)
	2017	3.43 (6)	4.45 (12)	1.70 (2)	4.00 (5)	4.30 (4)	4.77 (7)

4.建物の用途別

調査時点（5年毎）に、建物の用途に記載があるデータのみを集計した結果は以下のとおりである（直近のみ年別に集計）。

集計年	全県				秋田市				その他(秋田市以外)				
	住宅系	商業系	工業系	その他	住宅系	商業系	工業系	その他	住宅系	商業系	工業系	その他	
第3回	1.63 (89)	2.56 (69)	2.12 (14)	2.46 (8)	1.30 (42)	2.02 (25)	1.40 (6)	2.82 (6)	1.92 (47)	2.87 (44)	2.66 (8)	1.40 (2)	
2003 ～2007	2.18 (18)	4.19 (22)	3.60 (3)	4.80 (2)	1.21 (11)	3.70 (9)	- -	1.70 (1)	3.71 (7)	4.53 (13)	3.60 (3)	7.90 (1)	
2008 ～2012	2.55 (48)	4.63 (56)	3.98 (15)	6.03 (4)	2.44 (29)	4.13 (19)	4.05 (4)	4.50 (1)	2.72 (19)	4.89 (37)	3.95 (11)	6.53 (3)	
2013 ～2017	3.05 (27)	5.86 (34)	3.79 (8)	- -	3.25 (14)	6.14 (10)	1.55 (2)	- -	2.83 (13)	5.75 (24)	4.53 (6)	- -	
年別 (直近)	2013	2.83 (9)	7.75 (4)	4.00 (1)	- -	3.03 (4)	- -	- -	- -	2.68 (5)	7.75 (4)	4.00 (1)	- -
	2014	2.78 (4)	5.65 (8)	8.30 (1)	- -	3.60 (3)	3.90 (2)	- -	- -	0.30 (1)	6.23 (6)	8.30 (1)	- -
	2015	3.30 (3)	5.66 (10)	4.05 (2)	- -	2.45 (2)	6.26 (5)	- -	- -	5.00 (1)	5.05 (5)	4.05 (2)	- -
	2016	3.44 (7)	5.80 (3)	- -	- -	4.77 (3)	8.60 (1)	- -	- -	2.45 (4)	4.40 (2)	- -	- -
	2017	2.93 (4)	5.47 (9)	2.48 (4)	- -	1.70 (2)	6.85 (2)	1.55 (2)	- -	4.15 (2)	5.07 (7)	3.40 (2)	- -

5.調査時点別

2003年以降の事例について用途的地域別に平均利回り及び事例数を以下の通り集計した。

集計年	全県				秋田市				その他(秋田市以外)			
	全用途	住宅系	商業系	その他	全用途	住宅系	商業系	その他	全用途	住宅系	商業系	その他
2003	3.24 (13)	3.34 (5)	3.70 (6)	1.60 (2)	4.20 (3)	- -	5.90 (2)	0.80 (1)	2.95 (10)	3.34 (5)	2.60 (4)	2.40 (1)
2004	3.66 (5)	1.70 (3)	6.60 (2)	- -	1.20 (2)	1.20 (2)	- -	- -	5.30 (3)	2.70 (1)	6.60 (2)	- -
2005	4.18 (4)	2.35 (2)	8.20 (1)	3.80 (1)	2.35 (2)	2.35 (2)	- -	- -	6.00 (2)	- -	8.20 (1)	3.80 (1)
2006	2.59 (11)	2.94 (5)	2.30 (6)	- -	1.83 (9)	0.90 (3)	2.30 (6)	- -	6.00 (2)	6.00 (2)	- -	- -
2007	3.85 (13)	2.52 (5)	5.13 (6)	3.35 (2)	2.42 (5)	1.40 (3)	3.95 (2)	- -	4.75 (8)	4.20 (2)	5.73 (4)	3.35 (2)
2008	3.52 (26)	3.07 (19)	5.66 (5)	2.40 (2)	4.44 (9)	3.50 (5)	5.63 (4)	- -	3.02 (17)	2.91 (14)	5.80 (1)	2.40 (2)
2009	3.32 (33)	2.57 (12)	3.77 (17)	3.70 (4)	2.67 (18)	1.76 (8)	3.35 (8)	3.60 (2)	4.11 (15)	4.18 (4)	4.14 (9)	3.80 (2)
2010	3.93 (57)	2.60 (25)	4.37 (22)	6.29 (10)	2.78 (15)	1.64 (8)	4.54 (5)	2.95 (2)	4.34 (42)	3.05 (17)	4.32 (17)	7.13 (8)
2011	3.21 (43)	2.35 (21)	3.83 (17)	4.70 (5)	2.49 (11)	1.90 (5)	2.60 (4)	3.75 (2)	3.46 (32)	2.49 (16)	4.21 (13)	5.33 (3)
2012	3.49 (39)	2.95 (22)	4.19 (17)	- -	3.25 (18)	2.43 (11)	4.54 (7)	- -	3.70 (21)	3.46 (11)	3.95 (10)	- -
2013	3.74 (42)	2.79 (23)	5.37 (14)	3.50 (5)	3.63 (13)	2.37 (7)	5.24 (5)	4.40 (1)	3.78 (29)	2.98 (16)	5.44 (9)	3.28 (4)
2014	4.29 (68)	3.97 (47)	5.24 (18)	3.53 (3)	4.13 (21)	4.19 (15)	4.38 (5)	2.00 (1)	4.35 (47)	3.86 (32)	5.58 (13)	4.30 (2)
2015	4.43 (43)	3.90 (21)	5.04 (20)	4.05 (2)	4.51 (11)	2.92 (5)	5.83 (6)	- -	4.41 (32)	4.20 (16)	4.70 (14)	4.05 (2)
2016	4.13 (45)	4.08 (29)	4.34 (14)	3.40 (2)	5.75 (10)	5.37 (7)	8.75 (2)	2.40 (1)	3.67 (35)	3.67 (22)	3.60 (12)	4.40 (1)
2017	4.05 (36)	3.72 (18)	5.61 (11)	2.47 (7)	2.86 (11)	2.23 (4)	6.85 (2)	1.78 (5)	4.58 (25)	4.14 (14)	5.33 (9)	4.20 (2)

※表中、上段は平均利回り(%)、下段()は事例数

※直近2ヵ年(2016、2017年)については、採用サンプル数が追加されているため、前回報告書(2017年版)と異なる箇所がある。

6.地価と利回りとの関連

2005 年以降の地価調査価格の秋田県平均価格（宅地見込地、林地を除く）と地代の平均利回り（全県・全用途）の推移は以下のとおりである。なお、平均利回りは年別のばらつきが大きいことから、3 ヶ年の移動平均を採用し、平準化を試みた。

集計年	平均価格 (円)	平均変動率 (%)	平均利回り 3カ年平均 (%)	地代調査の サンプル数 (各年)
2005	31,500	▲ 5.1	3.50	4
2006	29,200	▲ 4.9	3.18	11
2007	27,100	▲ 4.4	3.40	13
2008	25,700	▲ 4.4	3.40	26
2009	24,200	▲ 5.3	3.49	33
2010	22,600	▲ 5.5	3.66	57
2011	21,100	▲ 5.6	3.55	43
2012	19,800	▲ 5.5	3.58	39
2013	18,900	▲ 5.2	3.48	42
2014	18,300	▲ 4.8	3.92	68
2015	17,600	▲ 4.2	4.18	43
2016	17,100	▲ 3.6	4.28	45
2017	16,800	▲ 3.0	4.21	36

※地代調査のサンプル数は各年の採用サンプル数である

※3 ヶ年（移動）平均利回りの算定

各年の平均利回り、サンプル数は「5.調査
時点別」を採用し、移動平均を以下の通り
算定した。

$R_n \dots \dots n$ 年の平均利回り

$J_n \dots \dots n$ 年のサンプル数

・ n 年目

$$\frac{R_n \times J_n + R_{n-1} \times J_{n-1} + R_{n-2} \times J_{n-2}}{J_n + J_{n-1} + J_{n-2}}$$

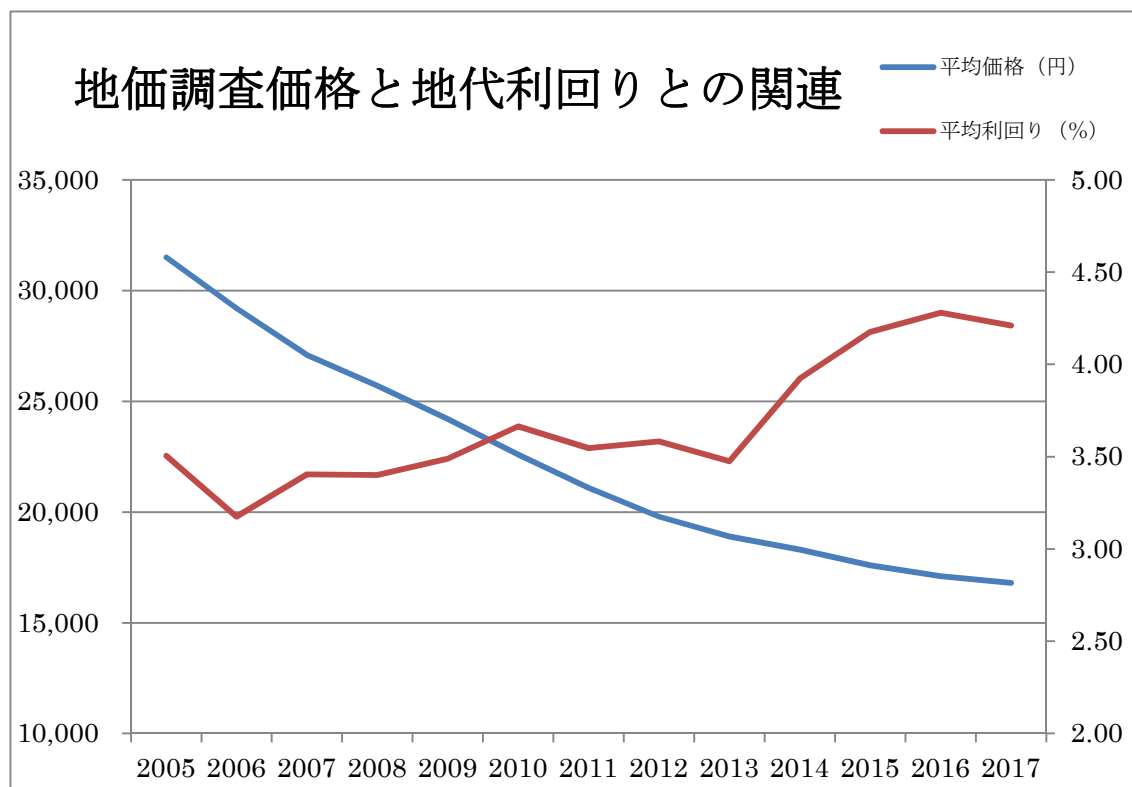
・ $n+1$ 年目

$$\frac{R_{n+1} \times J_{n+1} + R_n \times J_n + R_{n-1} \times J_{n-1}}{J_{n+1} + J_n + J_{n-1}}$$

・ $n+2$ 年目

$$\frac{R_{n+2} \times J_{n+2} + R_{n+1} \times J_{n+1} + R_n \times J_n}{J_{n+2} + J_{n+1} + J_n}$$

・ 以下、繰り返し。



《参考》土地の用途的地域別、地域別における平均利回りの推定

「1. 土地の用途的地域別、地域別」で集計した2013～2017年の調査データを利用し、各用途的地域別、地域別の平均利回りを区間推定した結果は以下の通りである（信頼係数95%）。

(%)

項目	全県		秋田市		その他(秋田市以外)	
	下限値	上限値	下限値	上限値	下限値	上限値
全用途	3.84	～ 4.46	3.56	～ 4.70	3.79	～ 4.52
住宅系	3.39	～ 4.11	2.99	～ 4.41	3.35	～ 4.19
商業系	4.52	～ 5.69	5.28	～ 6.15	4.17	～ 5.61
その他	2.72	～ 3.63	1.88	～ 2.54	2.81	～ 4.94

※統計学において、以下の式により、一部の標本から母平均を区間推定することができる（母分散が未知のとき）。

$$\text{標本平均} - k \times \sqrt{\frac{\text{不偏分散}}{\text{データ数}}} \leq \text{母平均} \leq \text{標本平均} + k \times \sqrt{\frac{\text{不偏分散}}{\text{データ数}}}$$

ただし、データ数 ≥ 30 のときは正規分布、データ数 < 30 のときはt分布を利用

本件では、以下の数値を採用し、区間推定を行った。

項目	全県				秋田市				その他(秋田市以外)			
	全用途	住宅系	商業系	その他	全用途	住宅系	商業系	その他	全用途	住宅系	商業系	その他
データ数(件数)	234	138	77	19	66	38	20	8	168	100	57	11
自由度	233	137	76	18	65	37	19	7	167	99	56	10
標本平均(利回り)	4.15	3.75	5.10	3.17	4.13	3.70	5.72	2.21	4.16	3.77	4.89	3.87
不偏分散	5.74	4.64	6.85	4.04	5.56	5.12	4.08	1.10	5.85	4.50	7.73	5.22
信頼係数	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1/2区間の計算(k)												
正規分布(z分布)	1.9600	1.9600	1.9600	1.9600	1.9600	1.9600	1.9600	1.9600	1.9600	1.9600	1.9600	1.9600
t分布	0.3087	0.3625	0.5940	0.9686	0.5796	0.7437	0.9455	0.8762	0.3684	0.4210	0.7377	1.5355
平均利回りの推定(標本から推定される用途別平均利回り)												
下限値	3.84	3.39	4.52	2.72	3.56	2.99	5.28	1.88	3.79	3.35	4.17	2.81
～	～	～	～	～	～	～	～	～	～	～	～	～
上限値	4.46	4.11	5.69	3.63	4.70	4.41	6.15	2.54	4.52	4.19	5.61	4.94

秋田県における地代・利回り等の実態調査報告書（2018年版）

<発行元>

発行日：平成30年10月

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：広報委員会
委員長：山陰 逸郎
委員：藤田雅彦・相馬完・鈴木義政

問い合わせ先：秋田市広面土手下 55-3（千田不動産鑑定内）
（事務局） TEL018-884-1509 FAX018-884-1579
<http://Akita-kanteishi.sakura.ne.jp/>
