

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1回）～

概要版









平成27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

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。

地価動向		
住宅地		地価は下落傾向。半年先は依然として下落基調ながらも、地価の下落幅は緩和・縮小されると予測されている。
商業地		地価は下落傾向。住宅地よりもD I 指数は劣る。半年後の地価の下落幅は緩和・縮小されると予測されている。
取引件数		
住宅地		取引件数は減少傾向。半年先は一部のエリアを除き、さらに減少していくと予測されている。
商業地		取引件数は減少傾向。住宅地よりもD I 指数は劣る。半年先はさらに減少していくと予測されている。
賃料水準		
居住用物件		賃料水準は下落傾向。回答は「横ばい」との意見が最も多いが、次いで「やや下落」が多い。
店舗・事務所等		賃料水準は下落傾向。回答は「やや下落」との意見が最も多い。居住用物件の賃料水準よりも下落傾向が強い。
空室数		
居住用物件		空室数は増加傾向。回答は「横ばい」との意見が最も多いが、次いで「やや増加」が多い。
店舗・事務所等		空室数は増加傾向。回答は「横ばい」との意見が最も多いが、次いで「やや増加」が多い。

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

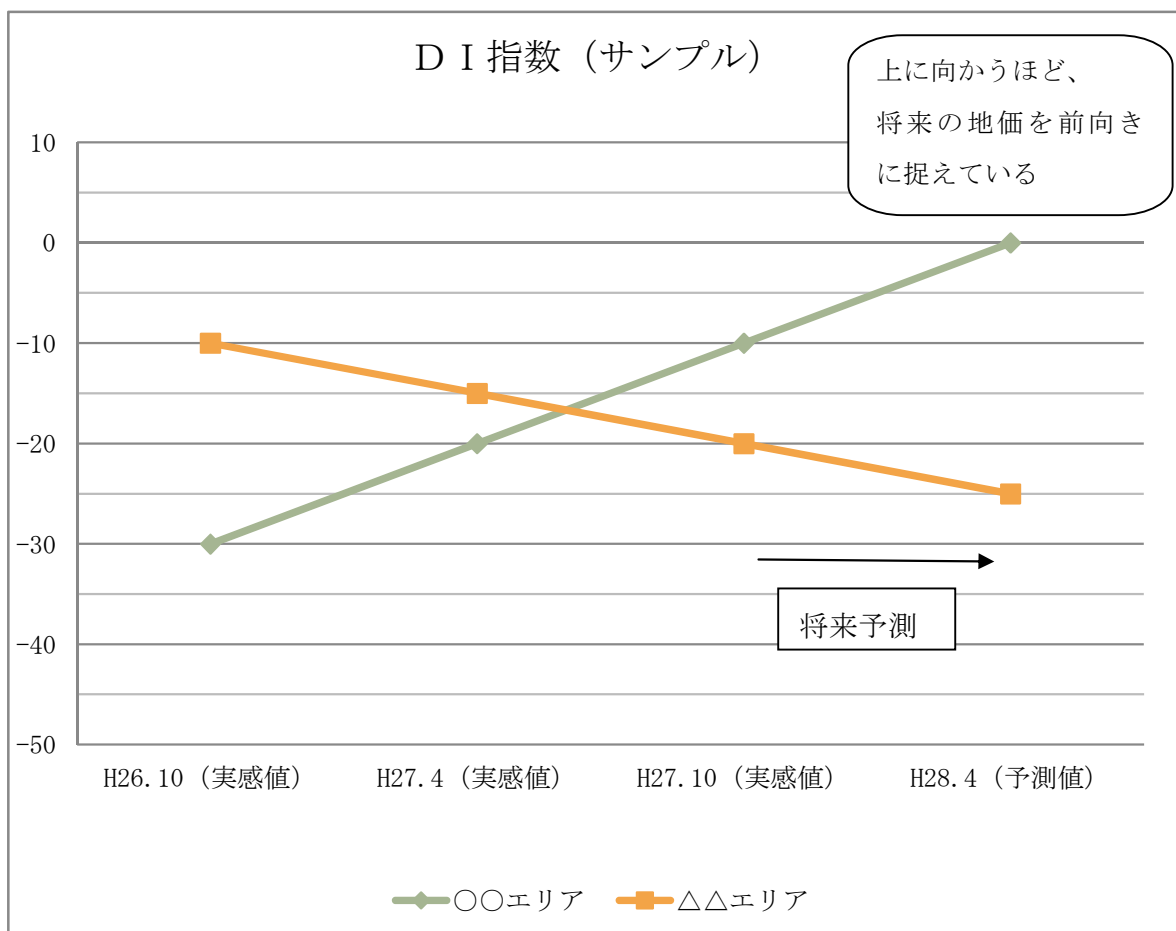
$$D I = ((10 \times 2) + 20 - 20 - (15 \times 2)) \div 2 \div (10 + 20 + 5 + 20 + 15) \times 100 \\ = -7.1$$

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	H26.10 (実感値)	H27.4 (実感値)	H27.10 (実感値)	H28.4 (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26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DI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、空室率等の動向である

(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、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

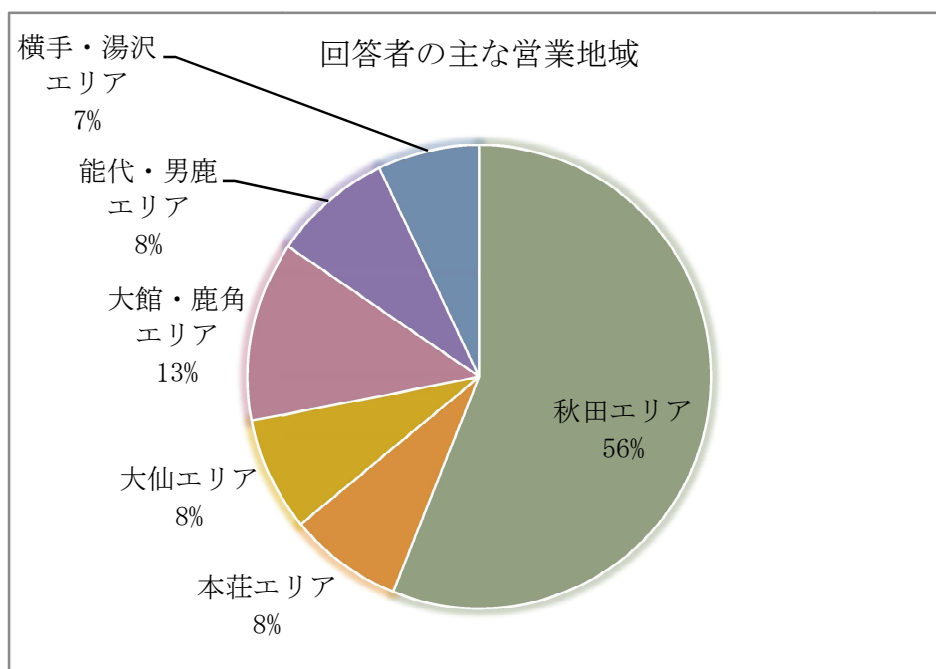
実施時期 : 平成27年10月

発送数 : 600

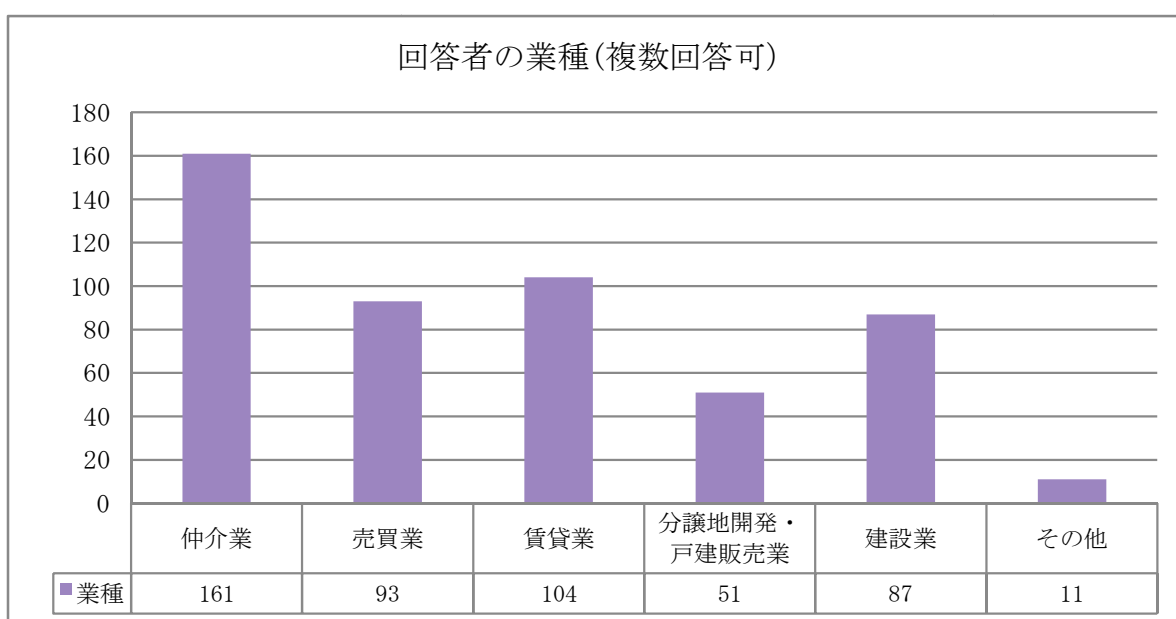
有効回収数 : 240 (回収率40.0%)

(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	134	19	19	30	20	18	240



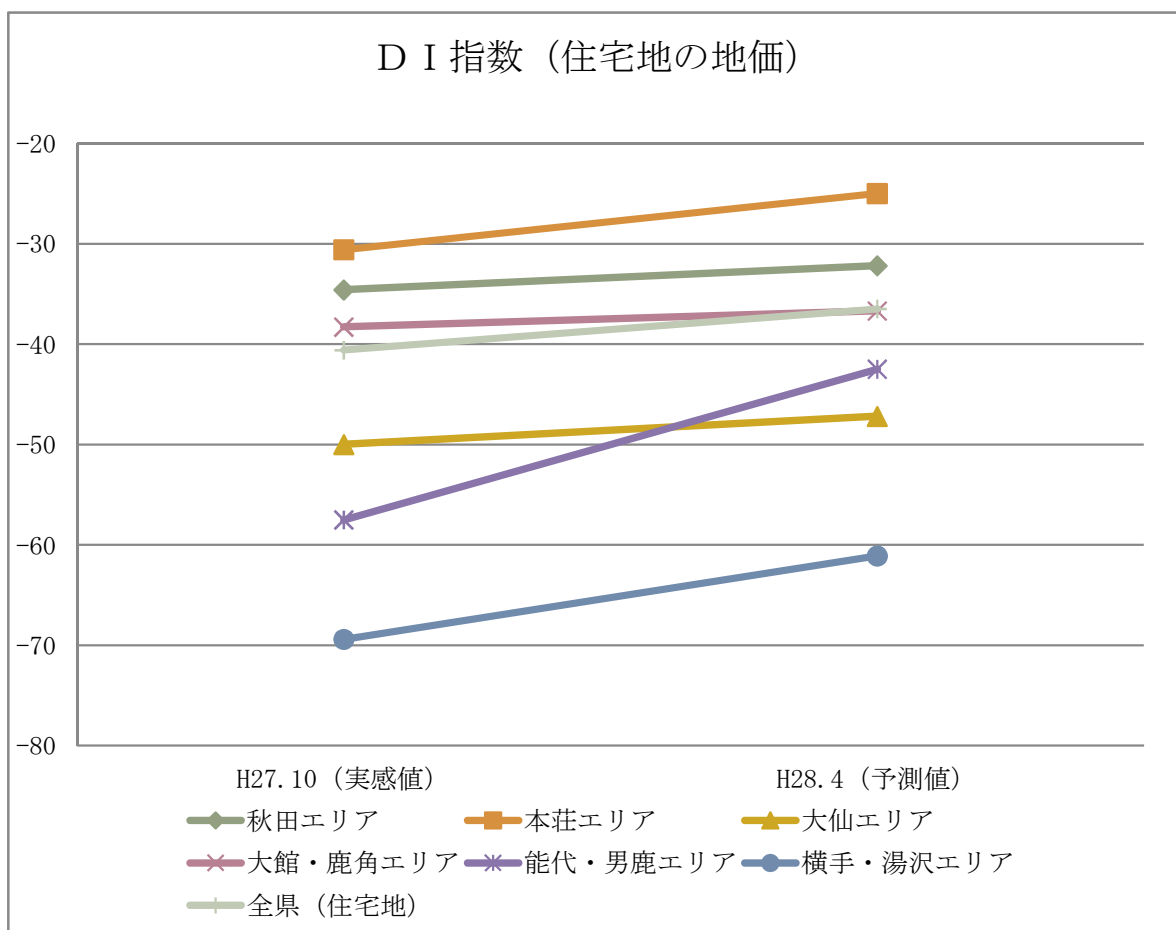
(VI) 回答者の主な事業内容



IV. アンケート調査結果（詳細）

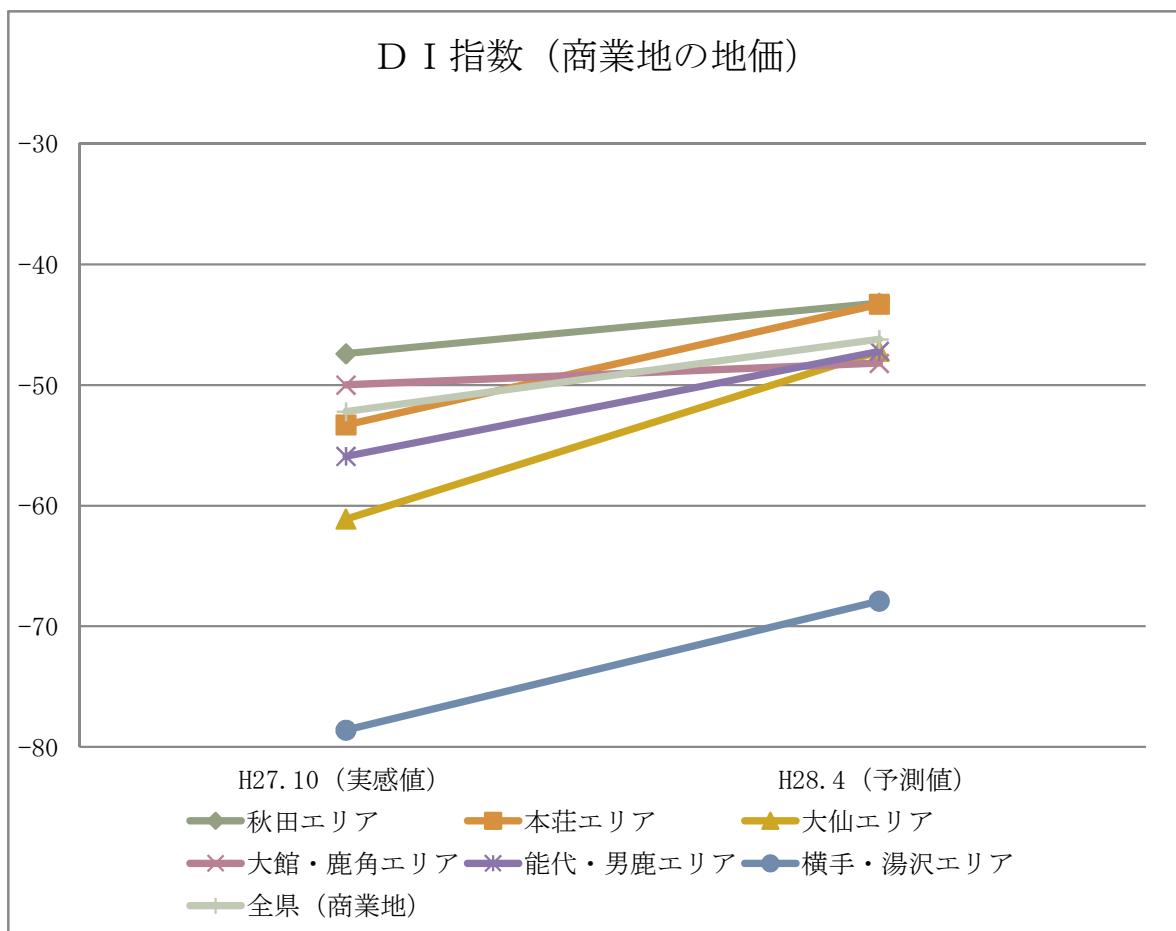
（I）地価の動向

（1）住宅地



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (予測値)			
秋田エリア	-34.6	-32.2			
本荘エリア	-30.6	-25			
大仙エリア	-50	-47.2			
大館・鹿角エリア	-38.3	-36.7			
能代・男鹿エリア	-57.5	-42.5			
横手・湯沢エリア	-69.4	-61.1			
全県（住宅地）	-40.6	-36.5			

(2) 商業地



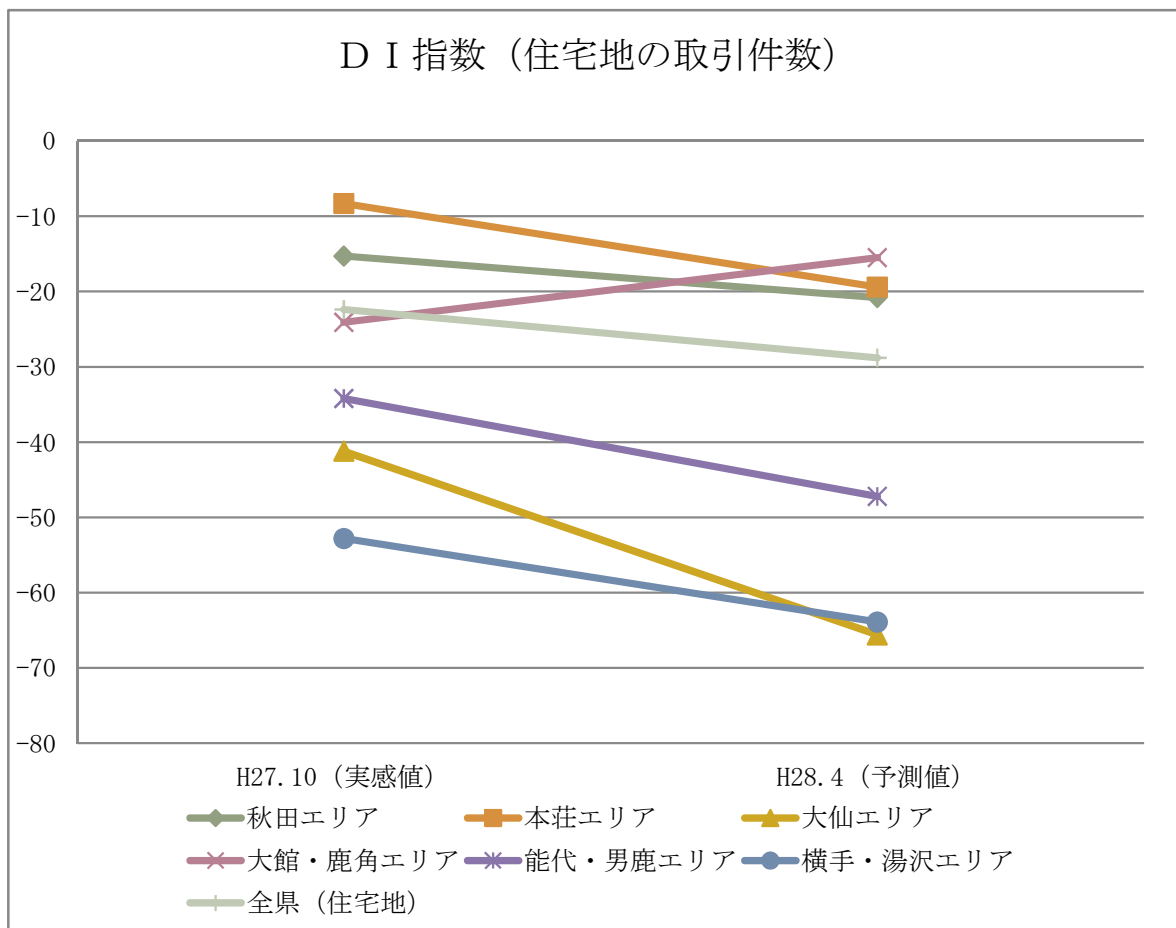
区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (予測値)			
秋田エリア	-47.4	-43.2			
本荘エリア	-53.3	-43.3			
大仙エリア	-61.1	-47.2			
大館・鹿角エリア	-50	-48.2			
能代・男鹿エリア	-55.9	-47.2			
横手・湯沢エリア	-78.6	-67.9			
全県（商業地）	-52.2	-46.2			

(3) 地価動向に関するまとめ

住宅地
<p>全県における調査時点の過去半年間の地価動向に関する実感値（H27.4～H27.10）は△40.6Pであり、今後半年間における予測値（H27.10～H28.4）は△36.5P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おり、本県の不動産市場を取り巻く厳しい状況を窺うことができる。一方、予測値は、全てのエリアでマイナスを示しているが、直近の実感値よりも指数は改善しており、今後は下落幅が縮小していくことが予測されている。</p> <p>直近の実感値では、地域別では本荘エリアの指数が最も高く、「横ばい」を選択した回答者が約56%であった。最も指数が低いのは横手・湯沢エリアであり、実感値では回答者のうち約89%が「やや下落」又は「下落」を選択している。また、予測値においても、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。</p>
商業地
<p>全県における調査時点の過去半年間の地価動向に関する実感値（H27.4～H27.10）は△52.2Pであり、今後半年間における予測値（H27.10～H28.4）は△46.2P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、能代・男鹿エリアを除き、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地価下落が大きいことが窺える。一方、予測値は、全てのエリアでマイナスを示しているが、直近の実感値よりも指数は改善しており、今後は下落幅が縮小していくことが予測されている。</p> <p>直近の実感値では、地域別では秋田エリアの指数が最も高いものの、「やや下落」「下落」を選択した回答者が約72%となっている。最も指数が低いのは、住宅地と同様、横手・湯沢エリアであり、回答者が全て「やや下落」「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。</p>

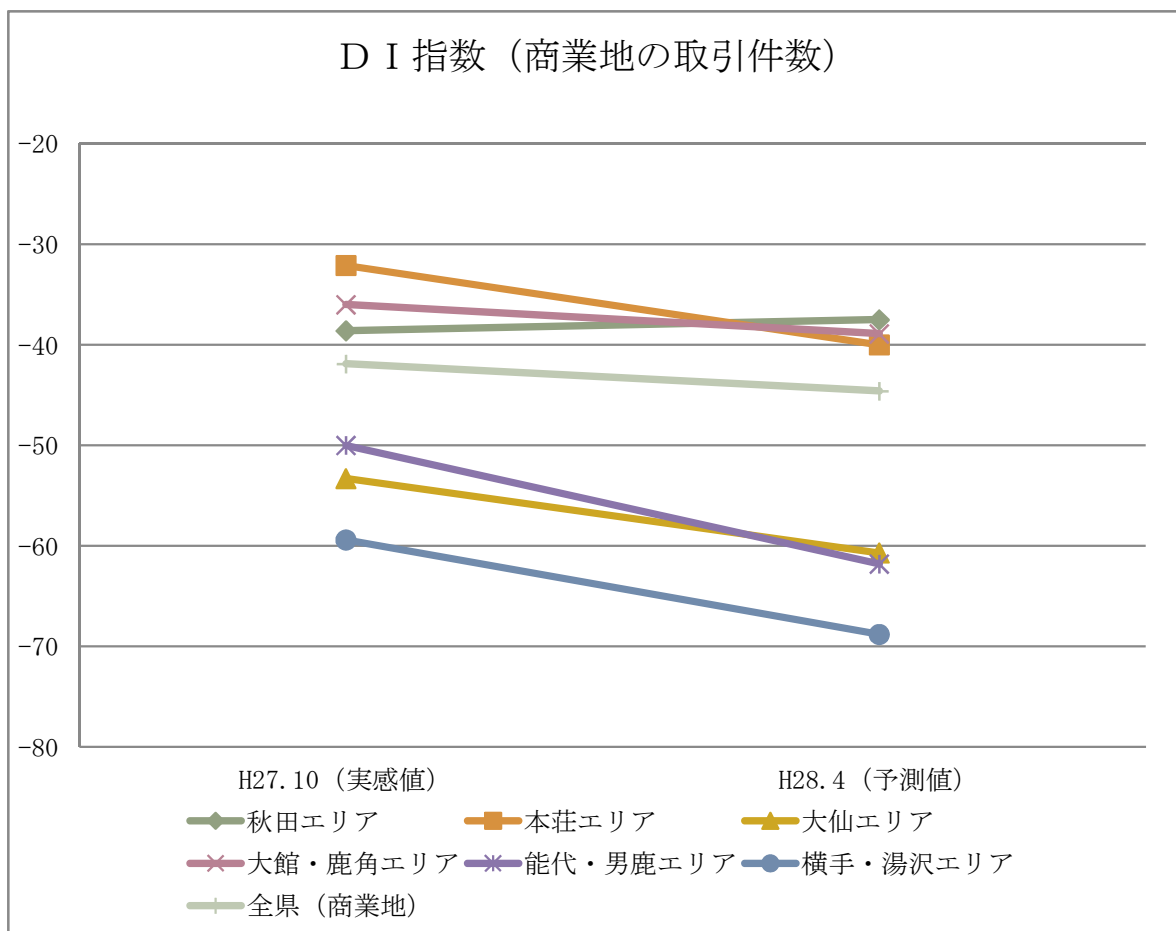
(Ⅱ) 取引件数の動向

(1) 住宅地



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (予測値)			
秋田エリア	-15.3	-20.8			
本荘エリア	-8.3	-19.4			
大仙エリア	-41.2	-65.6			
大館・鹿角エリア	-24.1	-15.5			
能代・男鹿エリア	-34.2	-47.2			
横手・湯沢エリア	-52.8	-63.9			
全県（住宅地）	-22.4	-28.8			

(2) 商業地



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (予測値)			
秋田エリア	-38.6	-37.5			
本荘エリア	-32.1	-40			
大仙エリア	-53.3	-60.7			
大館・鹿角エリア	-36	-38.9			
能代・男鹿エリア	-50	-61.8			
横手・湯沢エリア	-59.4	-68.8			
全県（商業地）	-41.9	-44.6			

(3) 取引件数に関するまとめ

住宅地

全県における調査時点の過去半年間の取引件数に関する実感値（H27. 4～H27. 10）は△22. 4Pであり、今後半年間における予測値（H27. 10～H28. 4）は△28. 8P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、本県の不動産市場を取り巻く厳しい状況を窺うことができる。一方、予測値は、大館・鹿角エリアでは改善することが予測されているものの、他のエリアでは直近の実感値よりも指数が悪化しており、今後は取引件数が縮小していくことが予測されている。

直近の実感値では、地域別では本荘エリアの指数が最も高く、最も指数が低いのは横手・湯沢エリアである。予測値においては、大館・鹿角エリアの指数が最も高く、取引件数は改善することが予測されている。最も低いのは大仙エリアであり、悪化することが予測されている。

商業地

全県における調査時点の過去半年間の取引件数に関する実感値（H27. 4～H27. 10）は△41. 9Pであり、今後半年間における予測値（H27. 10～H28. 4）は△44. 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、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が冷え込んでいることが窺える。一方、予測値は、全てのエリアでマイナスを示しているが、秋田エリアを除き、直近の実感値よりも指数が悪化しており、秋田エリア以外のエリアでは、今後取引件数が縮小していくことが予測されている。

直近の実感値では、地域別では本荘エリアの指数が最も高く、最も指数が悪いのは住宅地と同様、横手・湯沢エリアである。予測値においては、秋田エリアの指数が最も高く、取引件数はやや改善することが予測されている。最も低いのは横手・湯沢エリアである。

(Ⅲ) 賃料水準・空室数の動向

(1) 賃料水準・空室数に関するまとめ

賃料水準
<p>全県における調査時点の過去半年間の賃料水準に関する実感値（H27.4～H27.10）は居住用物件が△24.2P、店舗・事務所等が△39.1Pであり、居住用物件と比較すると、店舗・事務所等の方が指数が低い。</p> <p>直近の実感値は、全てのエリアでマイナスを示しており、本県の不動産市場を取り巻く厳しい状況を窺うことができる。</p> <p>居住用物件では、「横ばい」を選択する回答者が最も多いが、次いで「やや下落」を選択する回答者が多く、賃料水準は下落傾向である。地域別では、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。</p> <p>店舗・事務所等では、居住用物件の指数よりも低く、「やや下落」を選択する回答者が最も多い。地域別では、大館・鹿角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。</p>
空室数
<p>全県における調査時点の過去半年間の空室数に関する実感値（H27.4～H27.10）は居住用物件が△6.4P、店舗・事務所等が△7.3Pであった。</p> <p>直近の実感値は、居住用物件では大仙エリア、店舗・事務所等では大山エリアと横手・湯沢エリアを除き、マイナスを示しており、本県の不動産市場を取り巻く厳しい状況を窺うことができる。大仙エリアについては、居住用物件、店舗・事務所等における空室数の指数で、本調査で唯一、両用途ともプラスを示し、過去半年間で空室数が改善していることが窺える。</p> <p>居住用物件では、「横ばい」を選択する回答者が最も多いが、次いで「やや増加」を選択する回答者が多く、空室数は増加傾向である。地域別では、大仙エリアの指数が最も高く、本荘エリアの指数が最も低い。</p> <p>店舗・事務所等では、居住用物件よりも指数は低い。地域別では、横手・湯沢エリアの指数が最も高く、本荘エリアの指数が最も低い。</p>

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。
 本調査に関する問い合わせは下記までお願いいたします。

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 顧問 戸澤一喜、平岡為義
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/>