

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10回）～



©2015 秋田県んだッチ R02010

令和2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) 幹線道路沿いと背後住宅地域での地価の逆転現象について	27
(V) 立地適正化計画区域の策定が取引に与える影響に対する考察	30

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		+1.9 → +0.3	指数はやや悪化している。
	商業地		△9.0 → △6.8	指数はやや改善している。
取引件数	住宅地		△8.0 → △17.4	指数は悪化している。
	商業地		△26.0 → △29.5	指数はやや悪化している。
賃料水準	居住用物件		△13.8 → △16.0	指数はやや悪化している。
	店舗・事務所等		△21.0 → △24.5	指数はやや悪化している。
今回の調査結果				
<p>実感値は、地価は住宅地で上昇基調は続くが、その動きは弱くなっており、商業地はやや改善している。取引件数は住宅地、商業地ともに悪化している。</p> <p>また、予測値は、いずれの項目も大きく悪化することが予測されている。</p> <p>新型コロナウイルス感染症の収束見通しが立たない状況であることから、不動産を取り巻く市場環境は大きく動揺している。</p>				

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

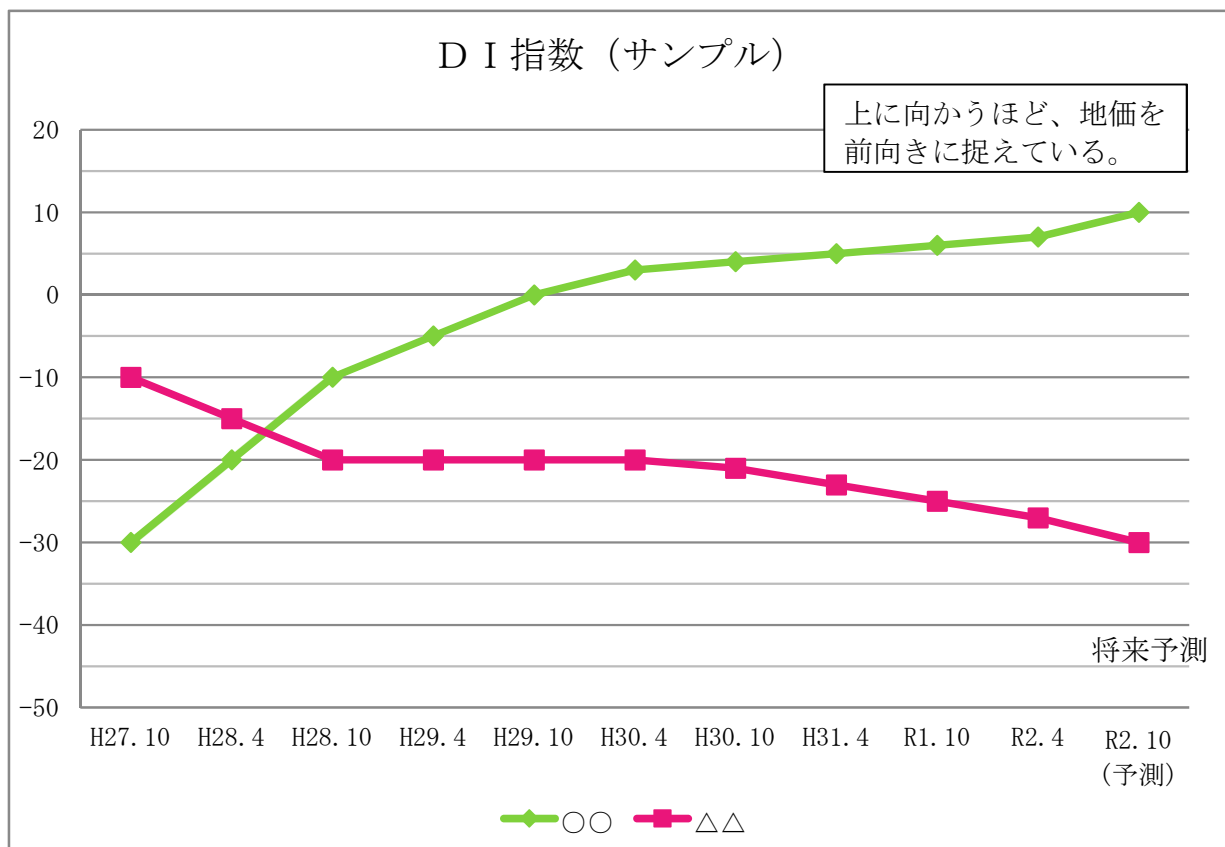
$$D I = \{(10 \times 2) + 20 - 20 - (15 \times 2)\} \div 2 \div (10 + 20 + 5 + 20 + 15) \times 100 \\ = -7.1$$

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	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10 (予測)
〇〇	-30	-20	-10	-5	0	3	4	5	6	7	10
△△	-10	-15	-20	-20	-20	-20	-21	-23	-25	-27	-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

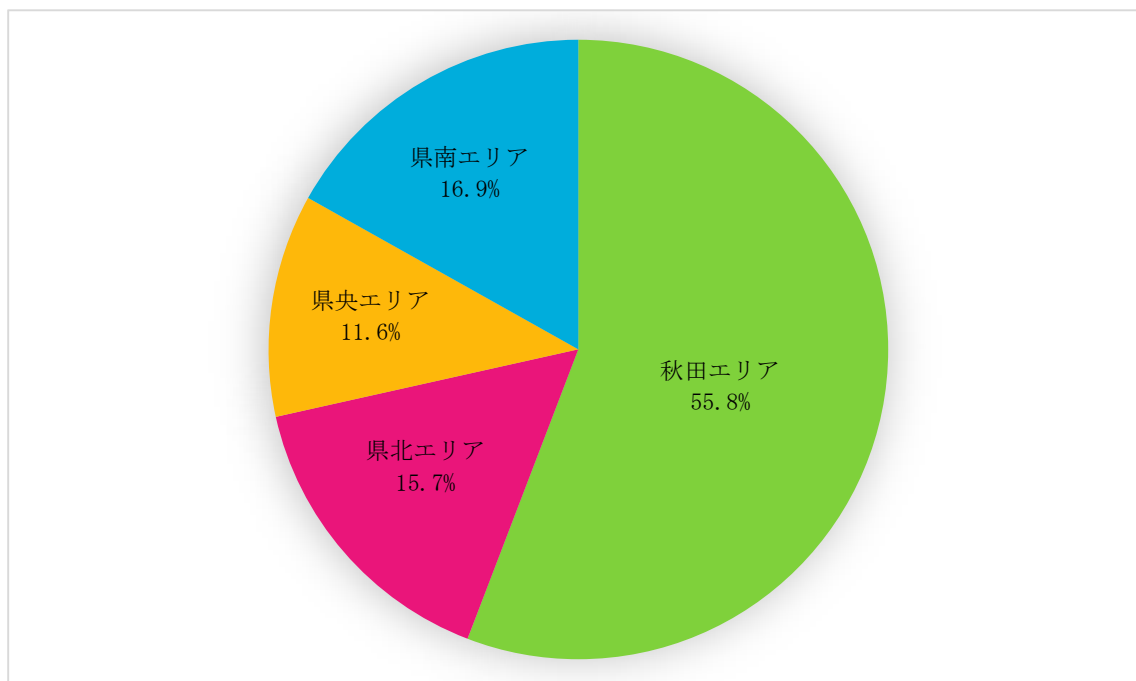
実施時期 : 令和2年4月

発送数 : 360

有効回答数 : 172 (回答率約47.8%)

(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	96	27	20	29	172



問 7	(幹線道路沿いと背後住宅地での地価の逆転現象について) 相続税路線価では、幹線道路沿いよりも、幹線背後に位置する住宅地の方が、路線価が高くなっているエリアが徐々に増えている印象を受けます。 地価の形成についてどのような印象を受けますか。	
	1	幹線道路沿いの方が地価は当然高い。また、今後もそうあるべき
	2	背後住宅地の地価が高い場合も想定されるが、基本的には多様な用途が見込める 幹線道路沿いの方が高くてもいいという印象を受ける
	3	幹線道路沿いの方が地価は高くあるべきだが、商業系用途が見込めない場合、 背後の住宅地の方が高くなることは致し方ない
	4	現下の不動産市況を考えると、背後の住宅地の方が高いのは当然
	5	不明

問8	多くの市町村で、立地適正化計画区域による線引きが実施または計画されています。 立地適正化計画区域の策定は不動産取引に影響を与えていますか。	
	1	特に影響はない
	2	手間が増え、面倒となったが、あまり影響を受けていない
	3	制度の影響をやや感じるケースもある
	4	立地適正化計画区域から外れるエリアは需要が減少し、悪い影響を与えている
	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。

令和2年5月8日(金)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

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。		

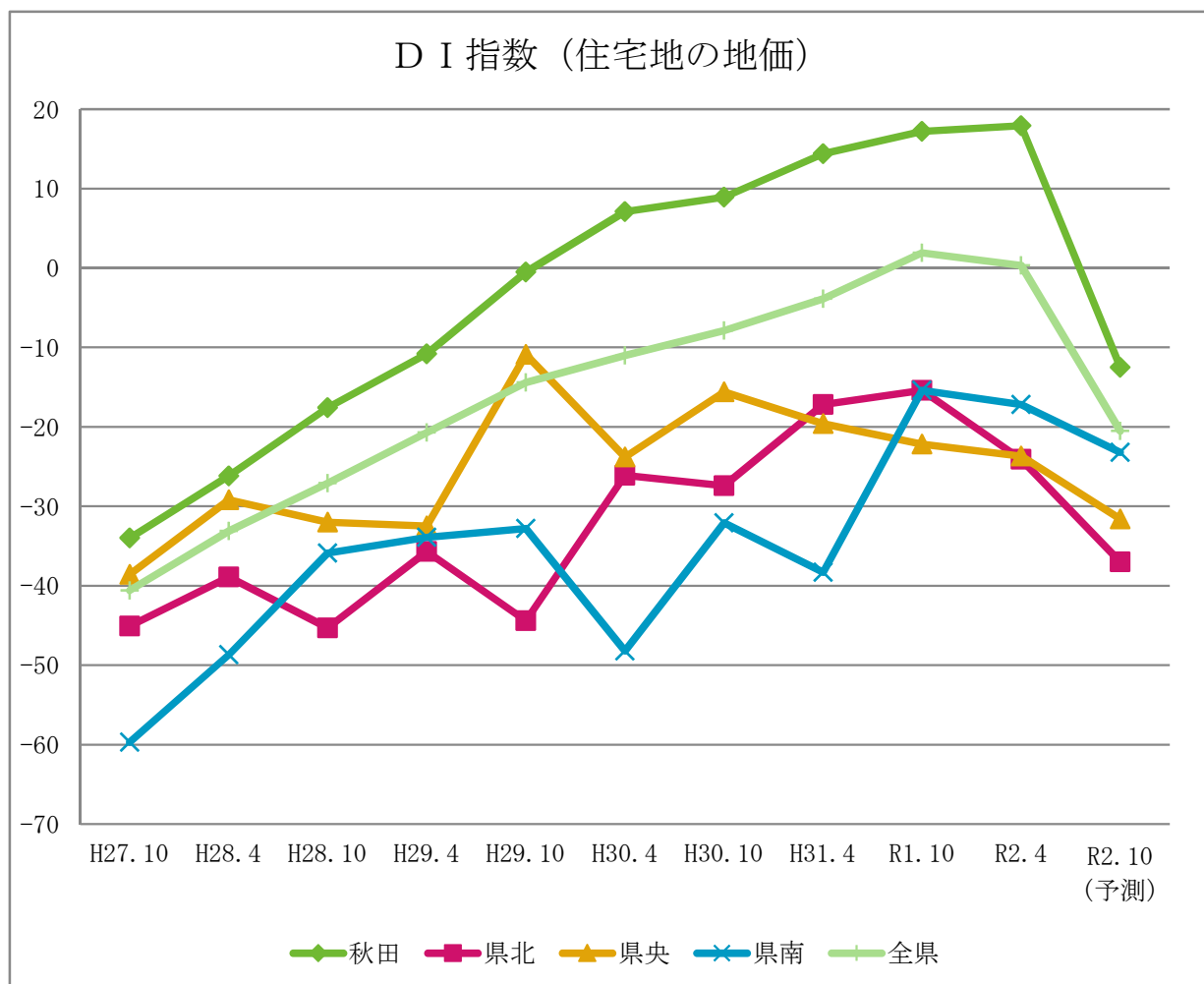
※アンケート回答は、本調査以外の目的に使用することはありません。また、結果は匿名で集計します。

IV. アンケート調査結果（詳細）

（I）地価の動向

（1）住宅地

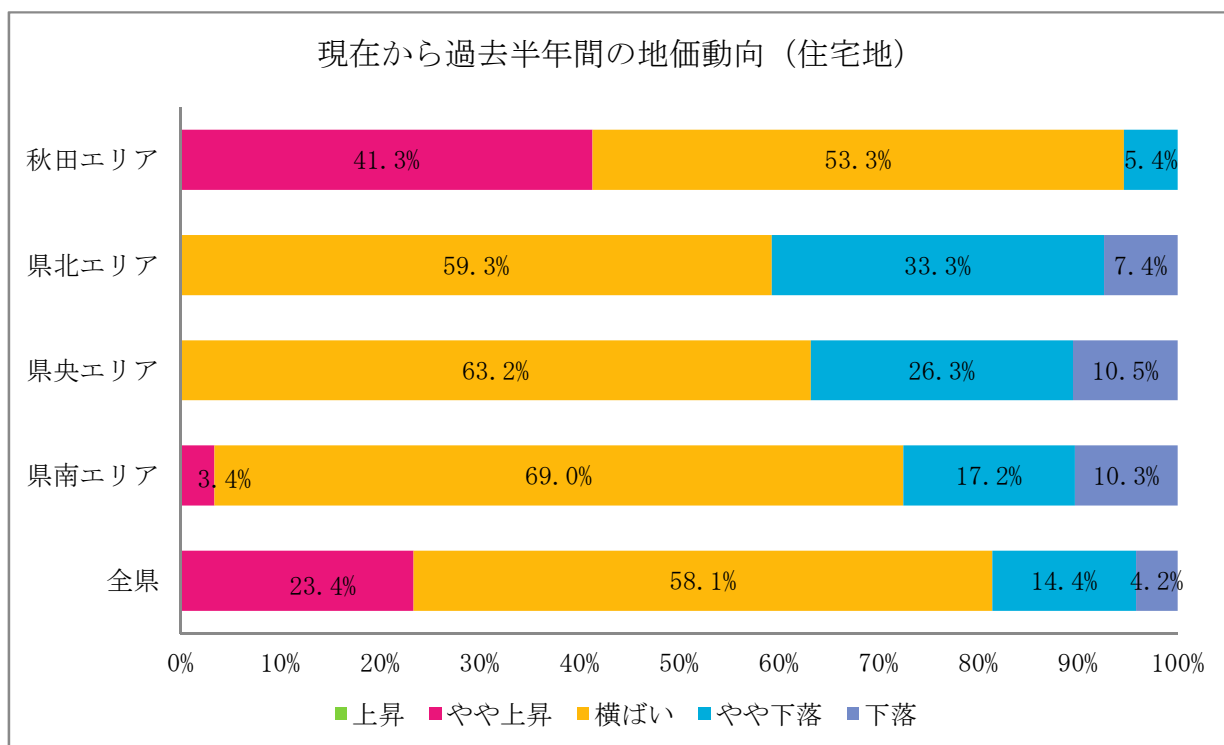
①D I 指数



エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10 (予測)
秋田	-34	-26.2	-17.6	-10.8	-0.5	7.1	8.9	14.4	17.2	17.9	-12.5
県北	-45.1	-38.9	-45.3	-35.7	-44.4	-26.1	-27.4	-17.2	-15.4	-24.1	-37
県央	-38.6	-29.2	-32	-32.5	-10.9	-23.8	-15.6	-19.6	-22.2	-23.7	-31.6
県南	-59.7	-48.7	-35.9	-33.9	-32.8	-48.2	-32.1	-38.3	-15.4	-17.2	-23.2
全県	-40.6	-33.1	-27.1	-20.7	-14.4	-11	-7.9	-3.9	1.9	0.3	-20.5

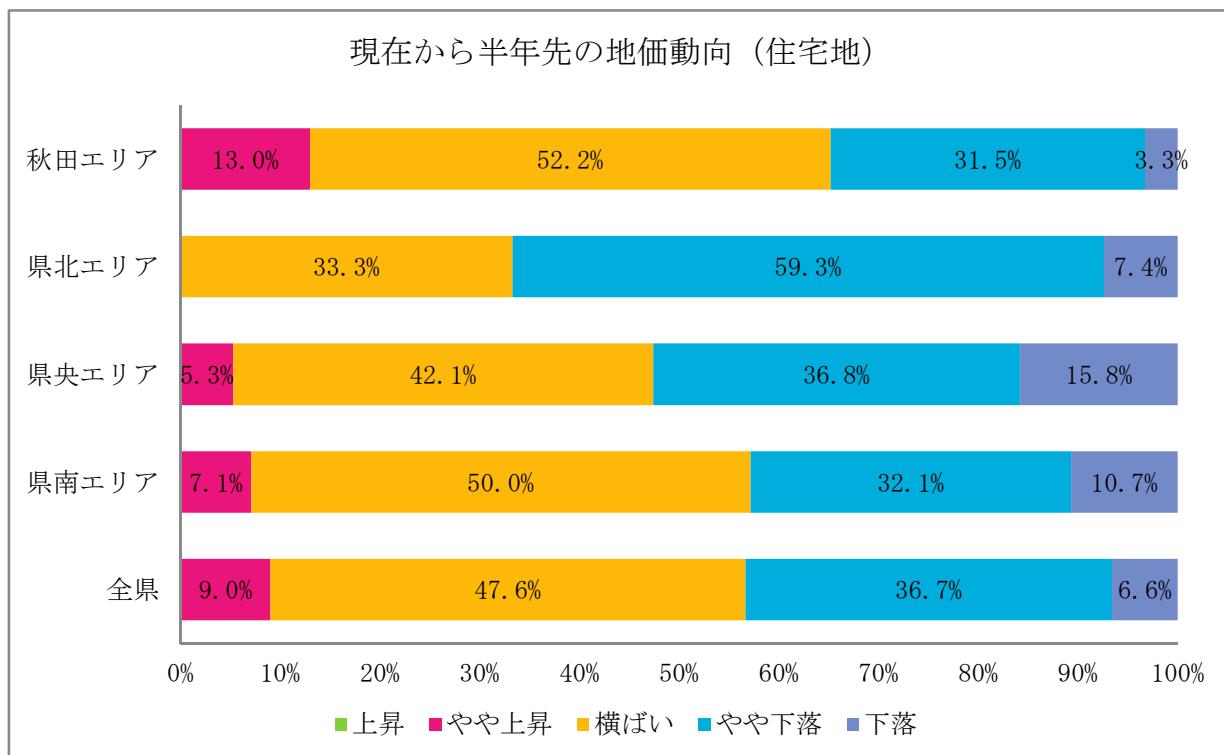
②実感値（住宅地）

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	38	49	5	0	92	4	96
	DI 指数	17.9P	0.0%	41.3%	53.3%	5.4%	0.0%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	16	9	2	27	0	27
	DI 指数	-24.1P	0.0%	0.0%	59.3%	33.3%	7.4%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	0	12	5	2	19	1	20
	DI 指数	-23.7P	0.0%	0.0%	63.2%	26.3%	10.5%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	1	20	5	3	29	0	29
	DI 指数	-17.2P	0.0%	3.4%	69.0%	17.2%	10.3%	99.9%	
全県	回答数	0	39	97	24	7	167	5	172
	DI 指数	0.3P	0.0%	23.4%	58.1%	14.4%	4.2%	100.1%	



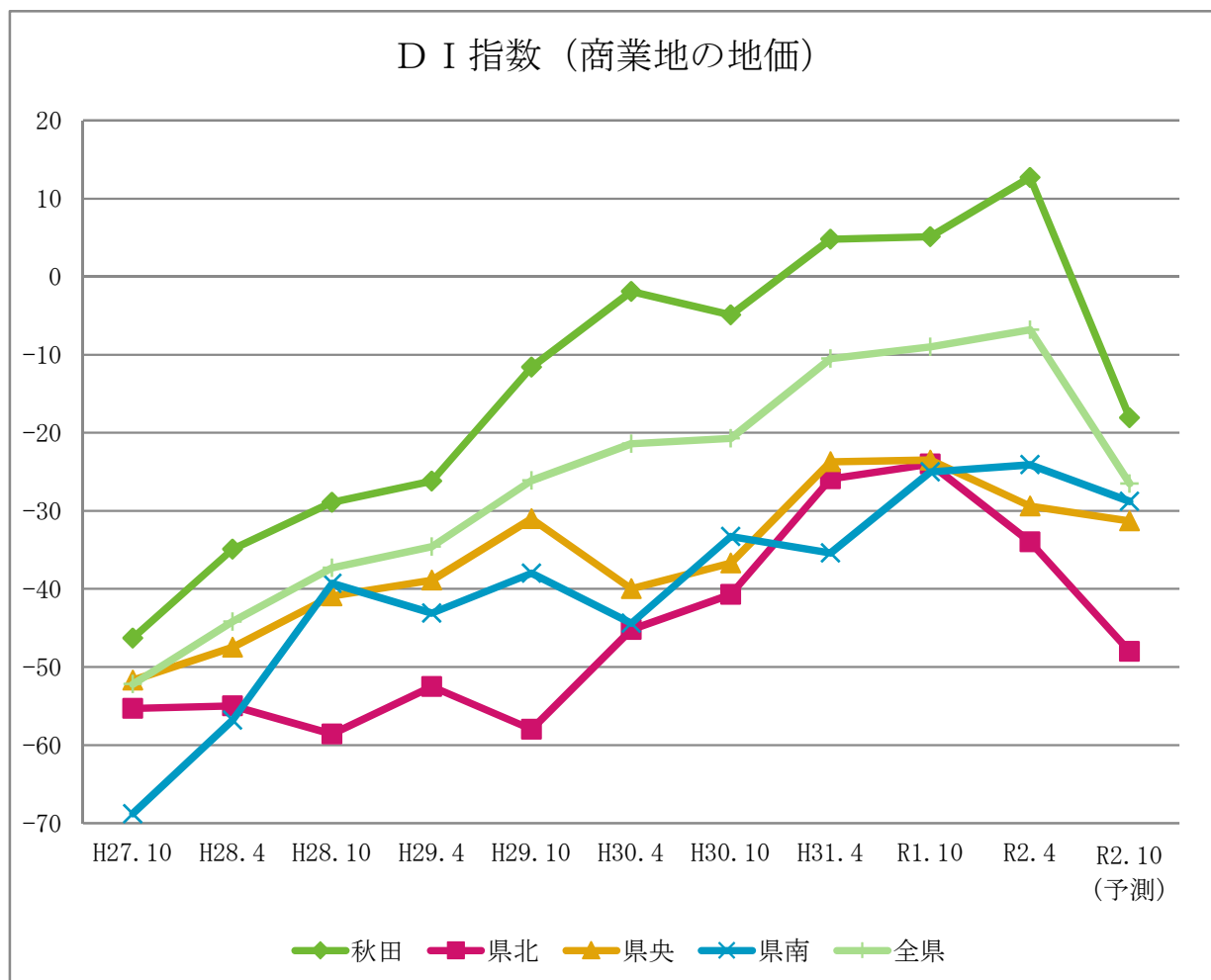
③予測値（住宅地）

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	0	12	48	29	3	92	4	96
	DI 指数	-12.5P	0.0%	13.0%	52.2%	31.5%	3.3%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	9	16	2	27	0	27
	DI 指数	-37.0P	0.0%	0.0%	33.3%	59.3%	7.4%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	1	8	7	3	19	1	20
	DI 指数	-31.6P	0.0%	5.3%	42.1%	36.8%	15.8%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	2	14	9	3	28	1	29
	DI 指数	-23.2P	0.0%	7.1%	50.0%	32.1%	10.7%	99.9%	
全県	回答数	0	15	79	61	11	166	6	172
	DI 指数	-20.5P	0.0%	9.0%	47.6%	36.7%	6.6%	99.9%	



(2) 商業地

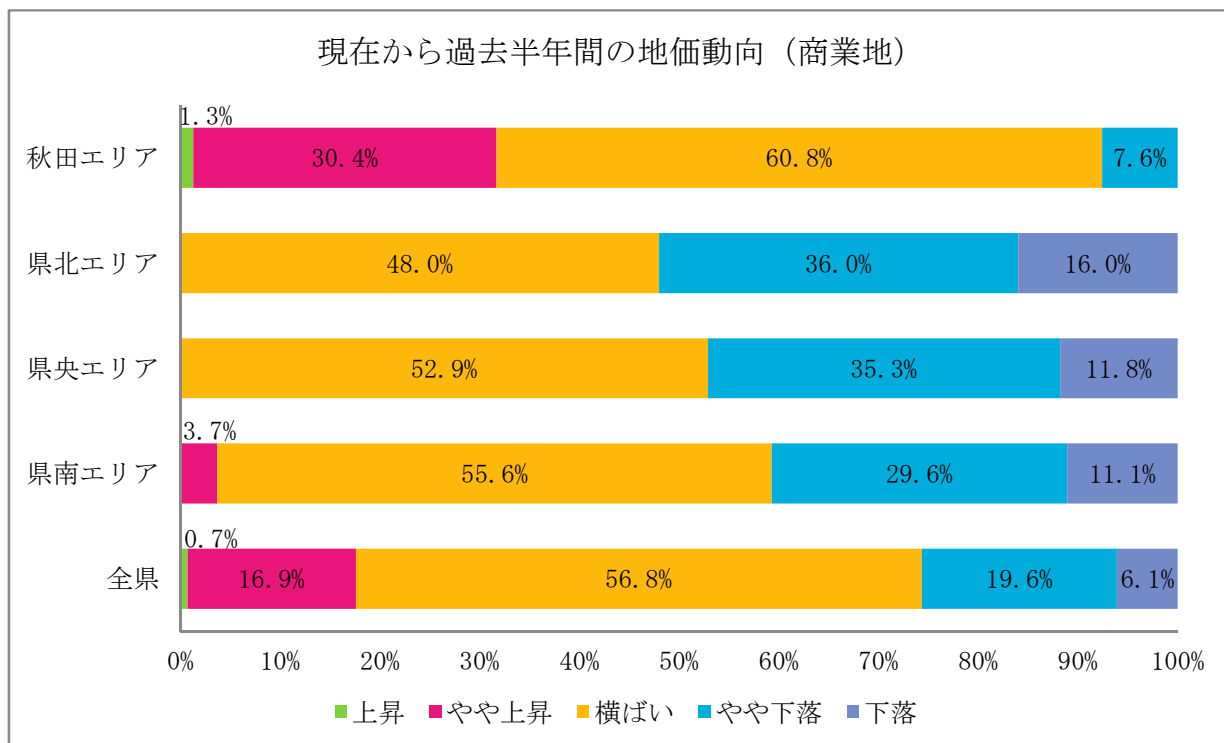
①D I 指数



エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10 (予測)
秋田	-46.3	-34.9	-28.9	-26.2	-11.6	-1.9	-4.9	4.8	5.1	12.7	-18.1
県北	-55.3	-55	-58.6	-52.5	-58	-45.2	-40.7	-25.9	-24	-34	-48
県央	-51.7	-47.5	-40.9	-38.9	-31	-40	-36.7	-23.7	-23.5	-29.4	-31.3
県南	-68.8	-56.8	-39.3	-43.1	-38	-44.4	-33.3	-35.4	-25	-24.1	-28.8
全県	-52.2	-44.2	-37.3	-34.6	-26.1	-21.4	-20.7	-10.5	-9	-6.8	-26.5

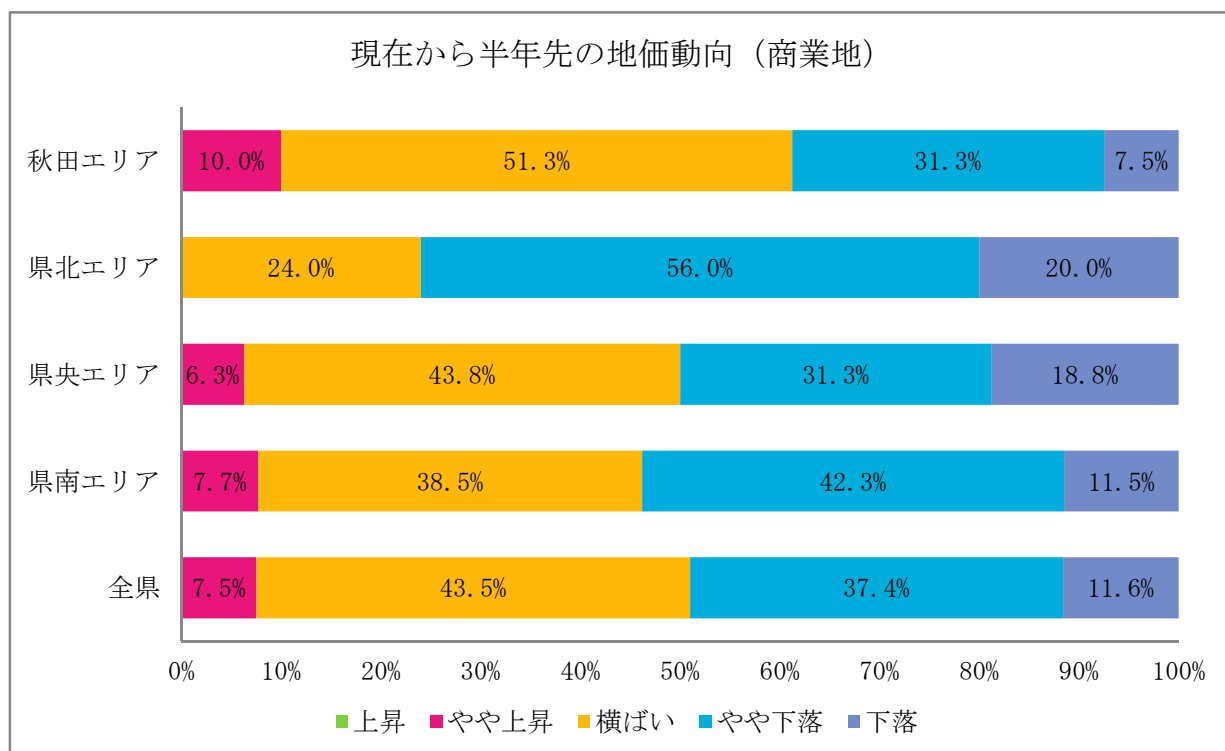
②実感値（商業地）

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	1	24	48	6	0	79	17	96
	DI 指数	12.7P	1.3%	30.4%	60.8%	7.6%	0.0%	100.1%	
県北エリア	回答数	0	0	12	9	4	25	2	27
	DI 指数	-34.0P	0.0%	0.0%	48.0%	36.0%	16.0%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	0	9	6	2	17	3	20
	DI 指数	-29.4P	0.0%	0.0%	52.9%	35.3%	11.8%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	1	15	8	3	27	2	29
	DI 指数	-24.1P	0.0%	3.7%	55.6%	29.6%	11.1%	100.0%	
全県	回答数	1	25	84	29	9	148	24	172
	DI 指数	-6.8P	0.7%	16.9%	56.8%	19.6%	6.1%	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	8	41	25	6	80	16	96
	DI 指数	-18.1P	0.0%	10.0%	51.3%	31.3%	7.5%	100.1%	
県北エリア	回答数	0	0	6	14	5	25	2	27
	DI 指数	-48.0P	0.0%	0.0%	24.0%	56.0%	20.0%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	1	7	5	3	16	4	20
	DI 指数	-31.3P	0.0%	6.3%	43.8%	31.3%	18.8%	100.2%	
県南エリア	回答数	0	2	10	11	3	26	3	29
	DI 指数	-28.8P	0.0%	7.7%	38.5%	42.3%	11.5%	100.0%	
全県	回答数	0	11	64	55	17	147	25	172
	DI 指数	-26.5P	0.0%	7.5%	43.5%	37.4%	11.6%	100.0%	



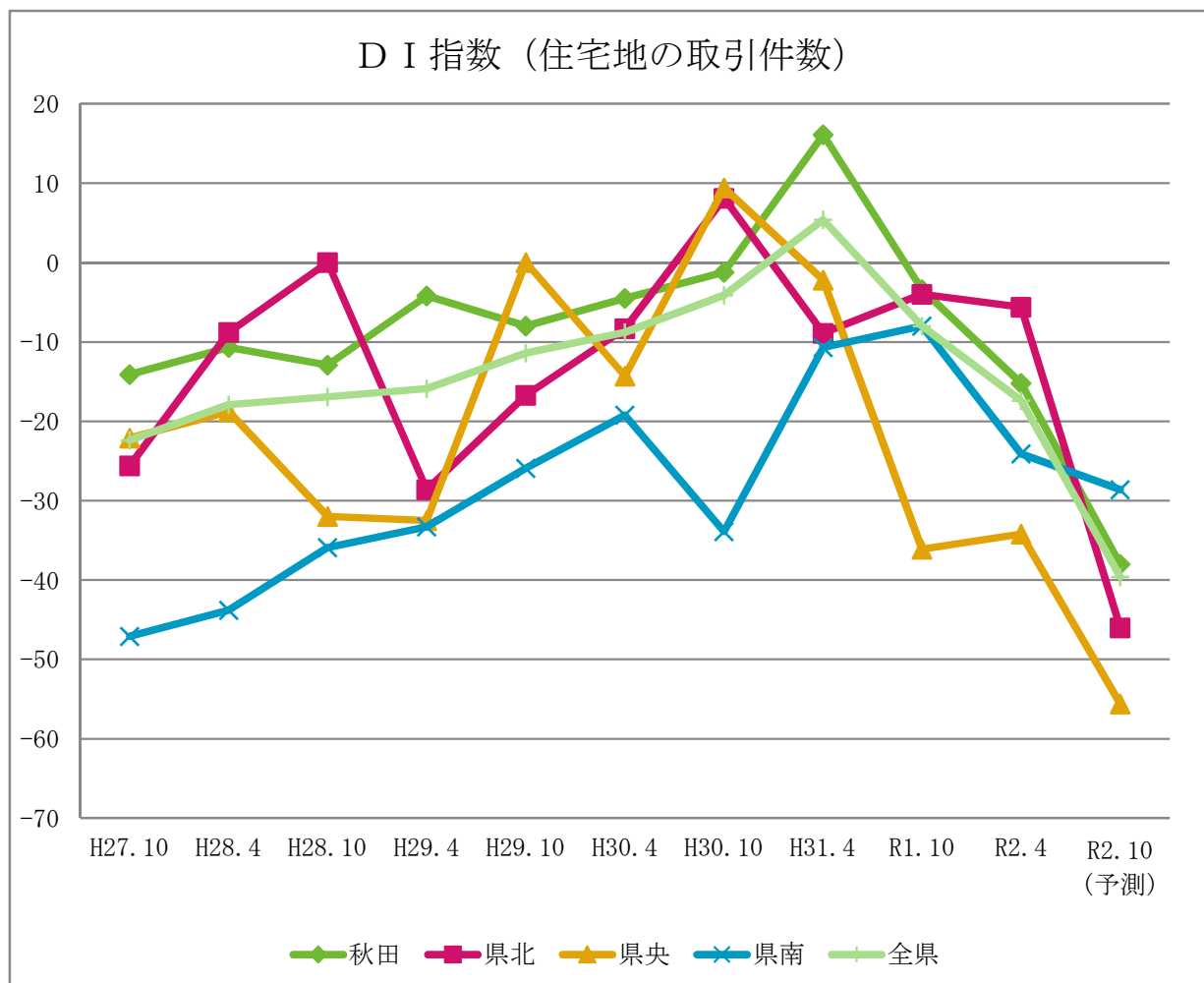
(3) 地価動向に関するまとめ

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 (R1.10~R2.4) は+0.3P (前期+1.9P) で、今後半年間における予測値 (R2.4~R2.10) は△20.5P であった。</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>実感値はプラスの指数が継続しているが、弱い動きになっている。一方、新型コロナウイルス感染症の収束見通しが立たない状況であることから、先行きに対する不安が大きく、予測値では悪化することが予測されている。</p>
<p>(地域別)</p> <p>実感値では、秋田エリアで改善しているものの、県北エリア、県央エリア、県南エリアは悪化している。最も指数が高いのは秋田エリアで、+17.9P (前期+17.2P) であった。プラスの指数を継続しており、地価は上昇基調となっている。最も指数が低いのは県北エリアであった。</p> <p>予測値でも、秋田エリアの指数が最も高く、県北エリアの指数が最も低い。また、秋田エリアの予測値は△12.5P で、プラスの指数からマイナスの指数に転じている。</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 (R1.10~R2.4) は△6.8P (前期△9.0P) で、今後半年間における予測値 (R2.4~R2.10) は△26.5P であった。</p> <p>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。</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ている。予測値では、住宅地と同様、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、悪化することが予測されている。</p>
<p>(地域別)</p> <p>実感値では、秋田エリア、県南エリアで改善しているものの、県北エリア、県央エリアで悪化している。最も指数が高いのは秋田エリアで、+12.7P (前期+5.1P) であった。プラスの指数を継続しており、地価は上昇基調となっている。最も指数が低いのは県北エリアであった。</p> <p>予測値でも、秋田エリアの指数が最も高く、県北エリアの指数が最も低い。</p>

(Ⅱ) 取引件数の動向

(1) 住宅地

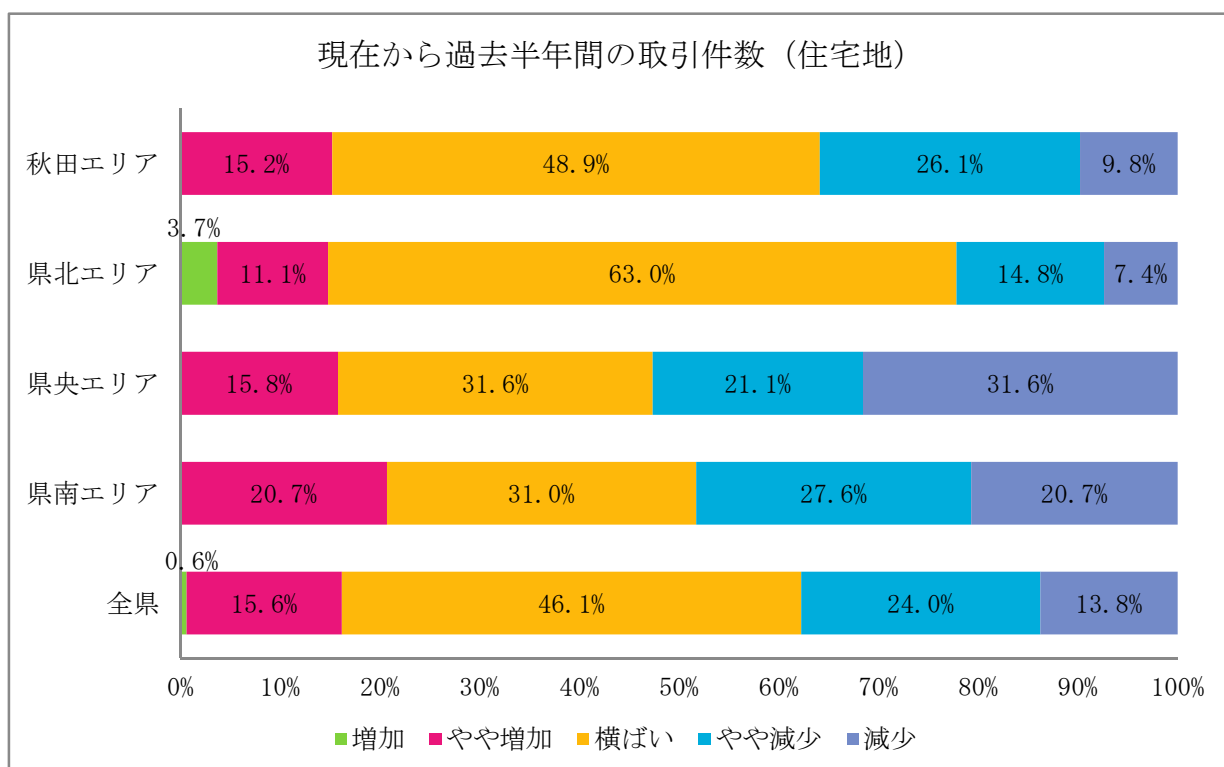
① D I 指数



エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10 (予測)
秋田	-14.1	-10.7	-12.9	-4.2	-8	-4.5	-1.2	16.1	-3.4	-15.2	-38
県北	-25.6	-8.8	0	-28.6	-16.7	-8.3	8.1	-8.9	-4	-5.6	-46
県央	-22.1	-18.8	-32	-32.5	0	-14.3	9.4	-2.2	-36.1	-34.2	-55.6
県南	-47.1	-43.8	-35.9	-33.3	-25.9	-19.2	-33.9	-10.7	-8	-24.1	-28.6
全県	-22.4	-17.9	-16.9	-15.9	-11.4	-8.8	-4.1	5.4	-8	-17.4	-39.6

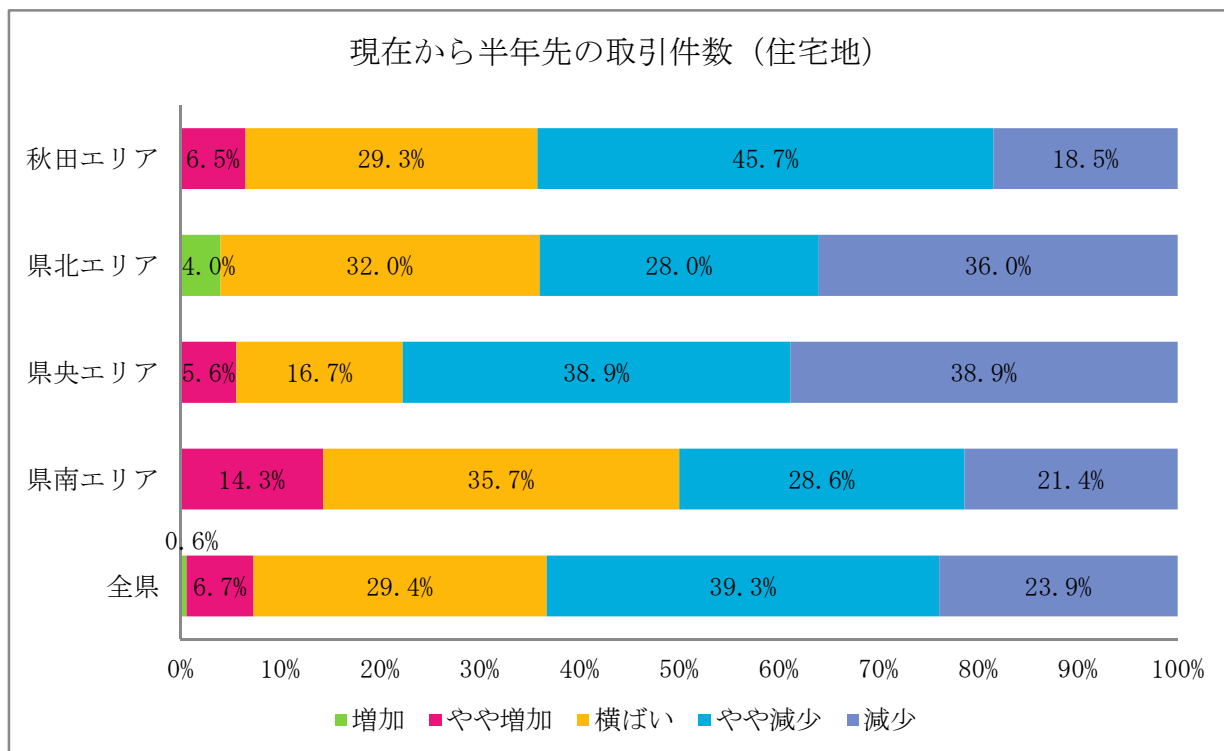
②実感値（住宅地）

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	0	14	45	24	9	92	4	96
DI 指数	-15.2P	0.0%	15.2%	48.9%	26.1%	9.8%	100.0%		
県北エリア	回答数	1	3	17	4	2	27	0	27
DI 指数	-5.6P	3.7%	11.1%	63.0%	14.8%	7.4%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	3	6	4	6	19	1	20
DI 指数	-34.2P	0.0%	15.8%	31.6%	21.1%	31.6%	100.1%		
県南エリア	回答数	0	6	9	8	6	29	0	29
DI 指数	-24.1P	0.0%	20.7%	31.0%	27.6%	20.7%	100.0%		
全県	回答数	1	26	77	40	23	167	5	172
DI 指数	-17.4P	0.6%	15.6%	46.1%	24.0%	13.8%	100.1%		



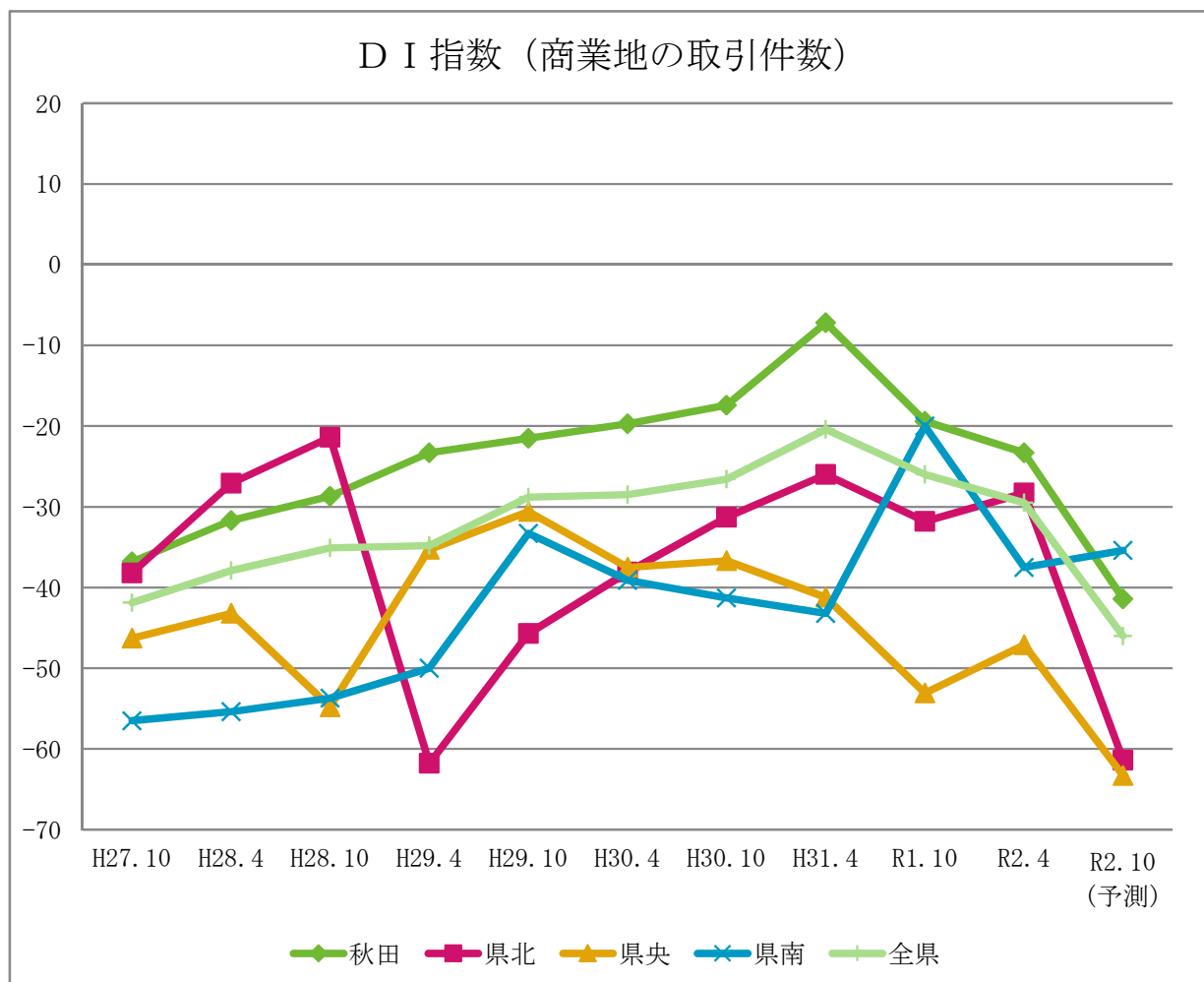
③予測値（住宅地）

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	6	27	42	17	92	4	96
	DI 指数	-38.0P	0.0%	6.5%	29.3%	45.7%	18.5%	100.0%	
県北エリア	回答数	1	0	8	7	9	25	2	27
	DI 指数	-46.0P	4.0%	0.0%	32.0%	28.0%	36.0%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	1	3	7	7	18	2	20
	DI 指数	-55.6P	0.0%	5.6%	16.7%	38.9%	38.9%	100.1%	
県南エリア	回答数	0	4	10	8	6	28	1	29
	DI 指数	-28.6P	0.0%	14.3%	35.7%	28.6%	21.4%	100.0%	
全県	回答数	1	11	48	64	39	163	9	172
	DI 指数	-39.6P	0.6%	6.7%	29.4%	39.3%	23.9%	99.9%	



(2) 商業地

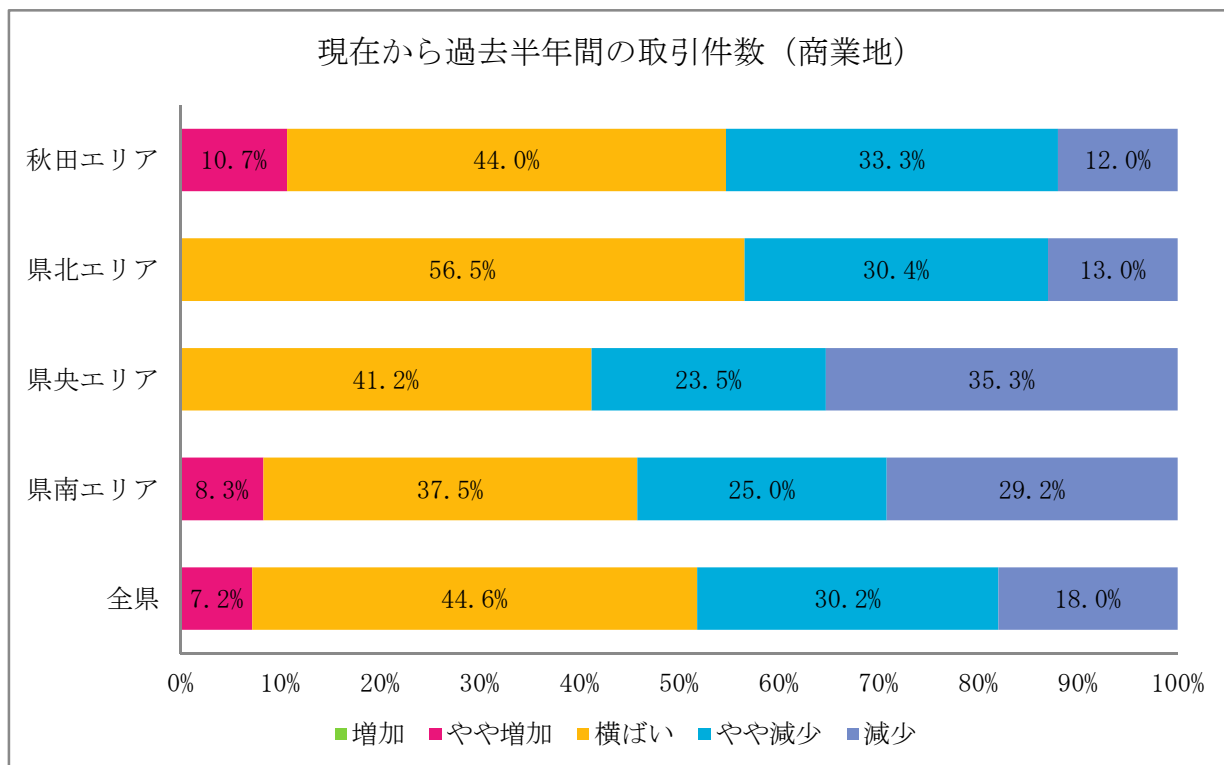
①D I 指数



エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10 (予測)
秋田	-36.8	-31.7	-28.7	-23.3	-21.5	-19.7	-17.4	-7.2	-19.4	-23.3	-41.4
県北	-38.2	-27.1	-21.4	-61.8	-45.7	-38.1	-31.3	-26	-31.8	-28.3	-61.4
県央	-46.3	-43.2	-54.8	-35.3	-30.6	-37.5	-36.7	-41.2	-53.1	-47.1	-63.3
県南	-56.5	-55.4	-53.7	-50	-33.3	-39.1	-41.3	-43.2	-20	-37.5	-35.4
全県	-41.9	-37.9	-35.1	-34.8	-28.8	-28.5	-26.6	-20.4	-26	-29.5	-46

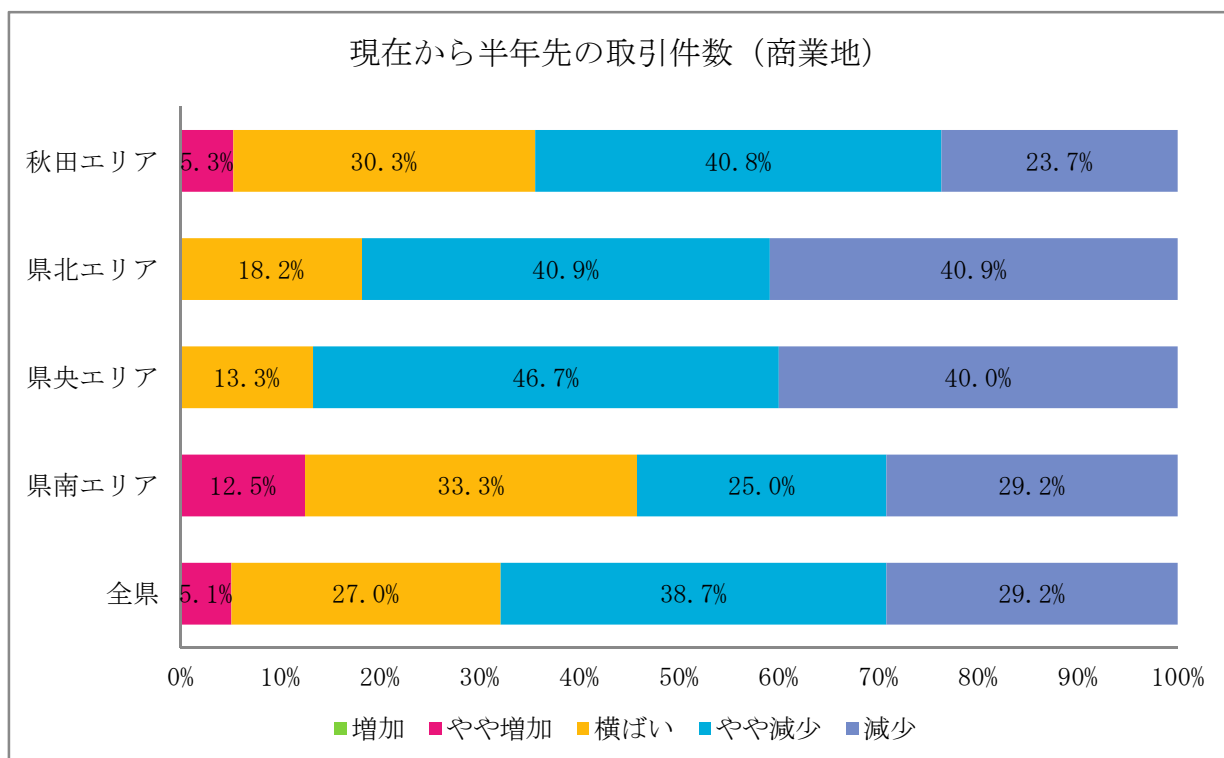
②実感値（商業地）

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	8	33	25	9	75	21	96
DI 指数	-23.3P	0.0%	10.7%	44.0%	33.3%	12.0%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	0	13	7	3	23	4	27
DI 指数	-28.3P	0.0%	0.0%	56.5%	30.4%	13.0%	99.9%		
県央エリア	回答数	0	0	7	4	6	17	3	20
DI 指数	-47.1P	0.0%	0.0%	41.2%	23.5%	35.3%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	2	9	6	7	24	5	29
DI 指数	-37.5P	0.0%	8.3%	37.5%	25.0%	29.2%	100.0%		
全県	回答数	0	10	62	42	25	139	33	172
DI 指数	-29.5P	0.0%	7.2%	44.6%	30.2%	18.0%	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	23	31	18	76	20	96
DI 指数	-41.4P	0.0%	5.3%	30.3%	40.8%	23.7%	100.1%		
県北エリア	回答数	0	0	4	9	9	22	5	27
DI 指数	-61.4P	0.0%	0.0%	18.2%	40.9%	40.9%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	0	2	7	6	15	5	20
DI 指数	-63.3P	0.0%	0.0%	13.3%	46.7%	40.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	3	8	6	7	24	5	29
DI 指数	-35.4P	0.0%	12.5%	33.3%	25.0%	29.2%	100.0%		
全県	回答数	0	7	37	53	40	137	35	172
DI 指数	-46.0P	0.0%	5.1%	27.0%	38.7%	29.2%	100.0%		



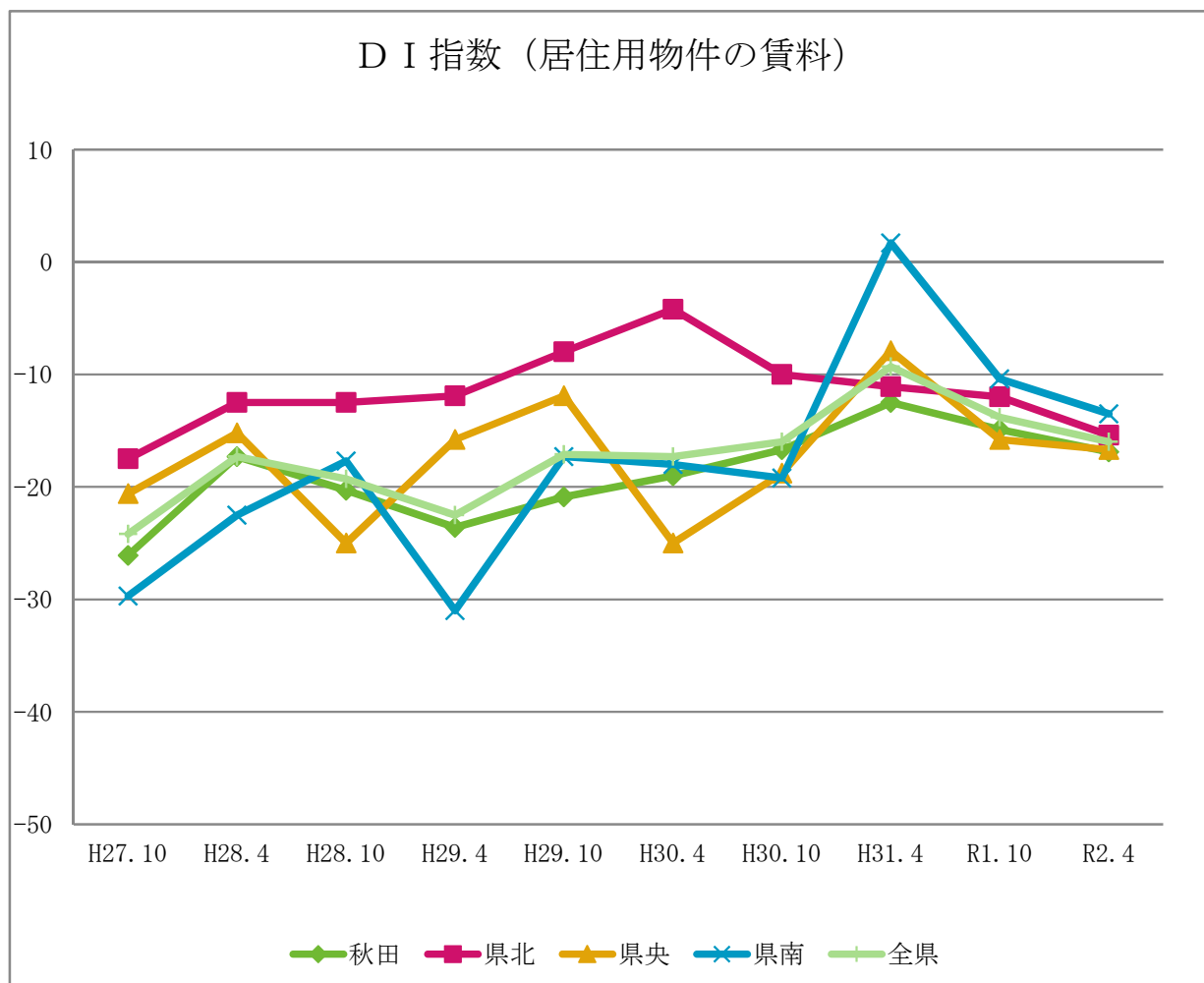
(3) 取引件数に関するまとめ

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 (R1.10~R2.4) は△17.4P (前期△8.0P) で、今後半年間における予測値 (R2.4~R2.10) は△39.6P であった。</p> <p>実感値は、マイナスの指数が拡大し、取引件数の指数は悪化している。予測値も悪化することが予測されている。</p>
<p>(地域別)</p> <p>実感値では、県央エリアでのみ指数が改善しているものの、秋田エリア、県北エリア、県南エリアでは悪化している。県北エリアの指数が最も高く、県央エリアの指数が最も低い。</p> <p>予測値は、県南エリアの指数が最も高く、県央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 (R1.10~R2.4) は△29.5P (前期△26.0P) で、今後半年間における予測値 (R2.4~R2.10) は△46.0P 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>実感値はマイナスの指数が拡大しており、予測値も悪化することが予測されている。</p>
<p>(地域別)</p> <p>実感値では、県北エリア、県央エリアで指数が改善しているものの、秋田エリア、県南エリアでは悪化している。秋田エリアの指数が最も高く、県央エリアの指数が最も低い。</p> <p>予測値は、県南エリアの指数が最も高く、県央エリアの指数が最も低い。</p>

(Ⅲ) 賃料水準の動向

(1) 居住用物件の賃料水準

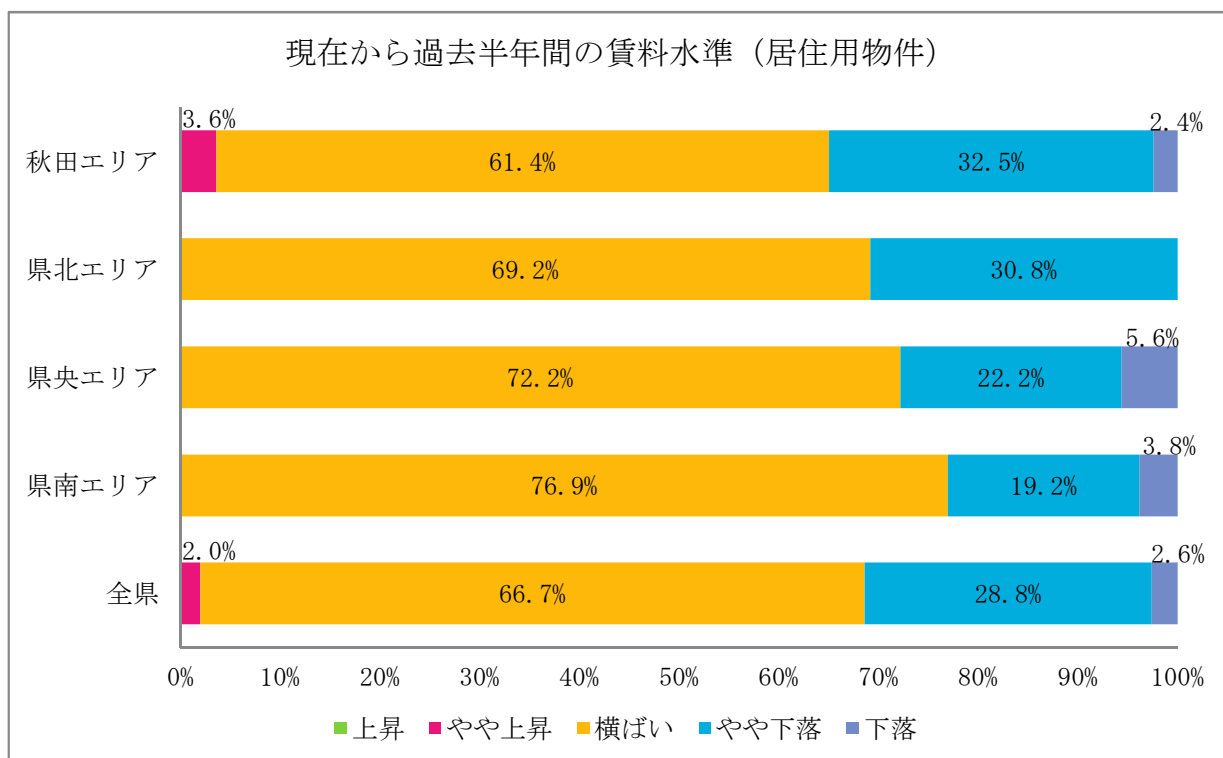
① D I 指数



エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4
秋田	-26.1	-17.3	-20.3	-23.6	-20.9	-19	-16.7	-12.5	-14.9	-16.9
県北	-17.5	-12.5	-12.5	-11.9	-8	-4.2	-10	-11.1	-12	-15.4
県央	-20.6	-15.2	-25	-15.8	-11.9	-25	-18.8	-7.9	-15.8	-16.7
県南	-29.7	-22.5	-17.7	-31	-17.3	-18	-19.2	1.7	-10.4	-13.5
全県	-24.2	-17.3	-19.3	-22.5	-17.1	-17.3	-16	-9.3	-13.8	-16

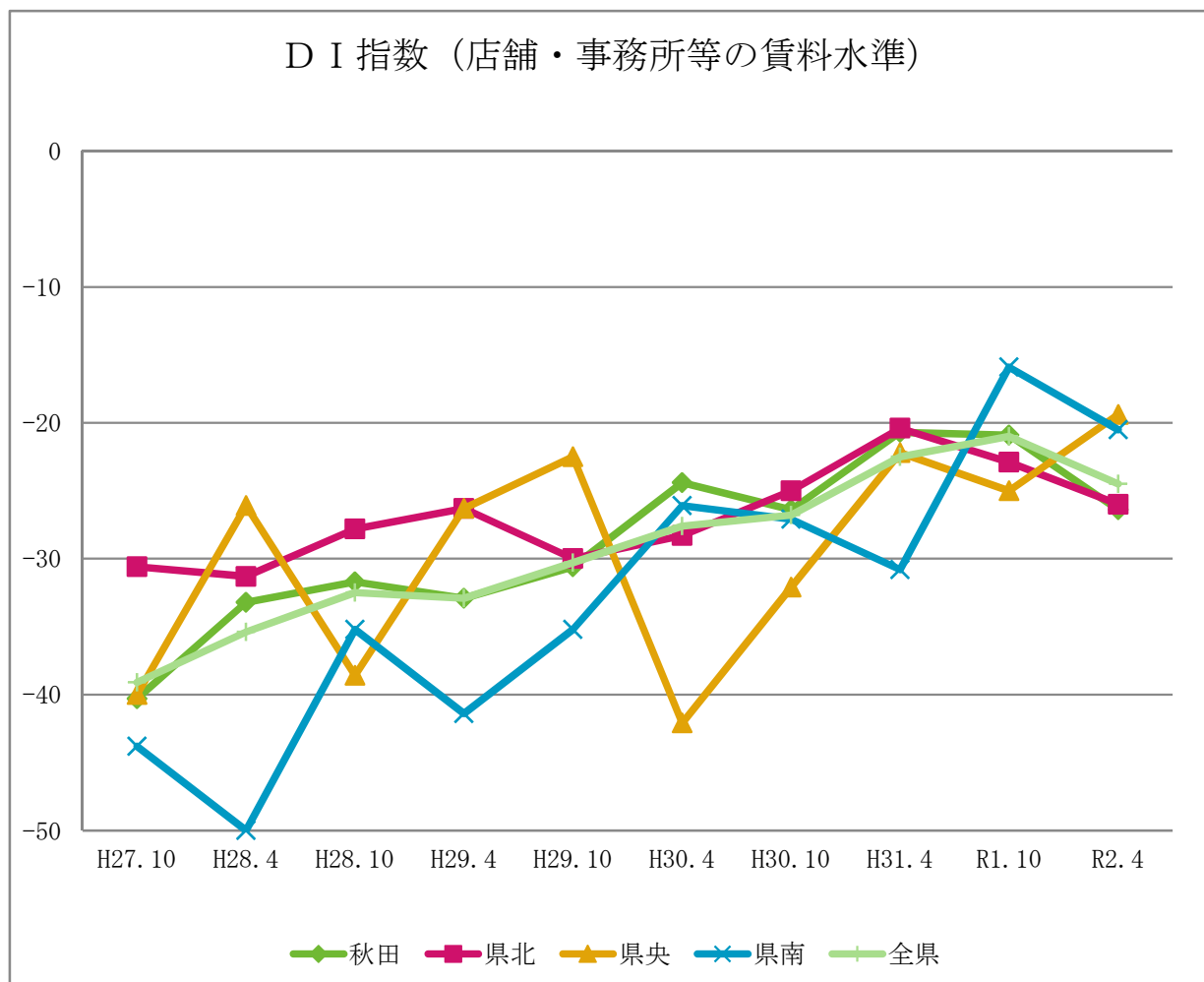
②実感値（居住用物件の賃料水準）

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	51	27	2	83	13	96
	DI 指数	-16.9P	0.0%	3.6%	61.4%	32.5%	2.4%	99.9%	
県北エリア	回答数	0	0	18	8	0	26	1	27
	DI 指数	-15.4P	0.0%	0.0%	69.2%	30.8%	0.0%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	0	13	4	1	18	2	20
	DI 指数	-16.7P	0.0%	0.0%	72.2%	22.2%	5.6%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	0	20	5	1	26	3	29
	DI 指数	-13.5P	0.0%	0.0%	76.9%	19.2%	3.8%	99.9%	
全県	回答数	0	3	102	44	4	153	19	172
	DI 指数	-16.0P	0.0%	2.0%	66.7%	28.8%	2.6%	100.1%	



(2) 店舗・事務所等の賃料水準

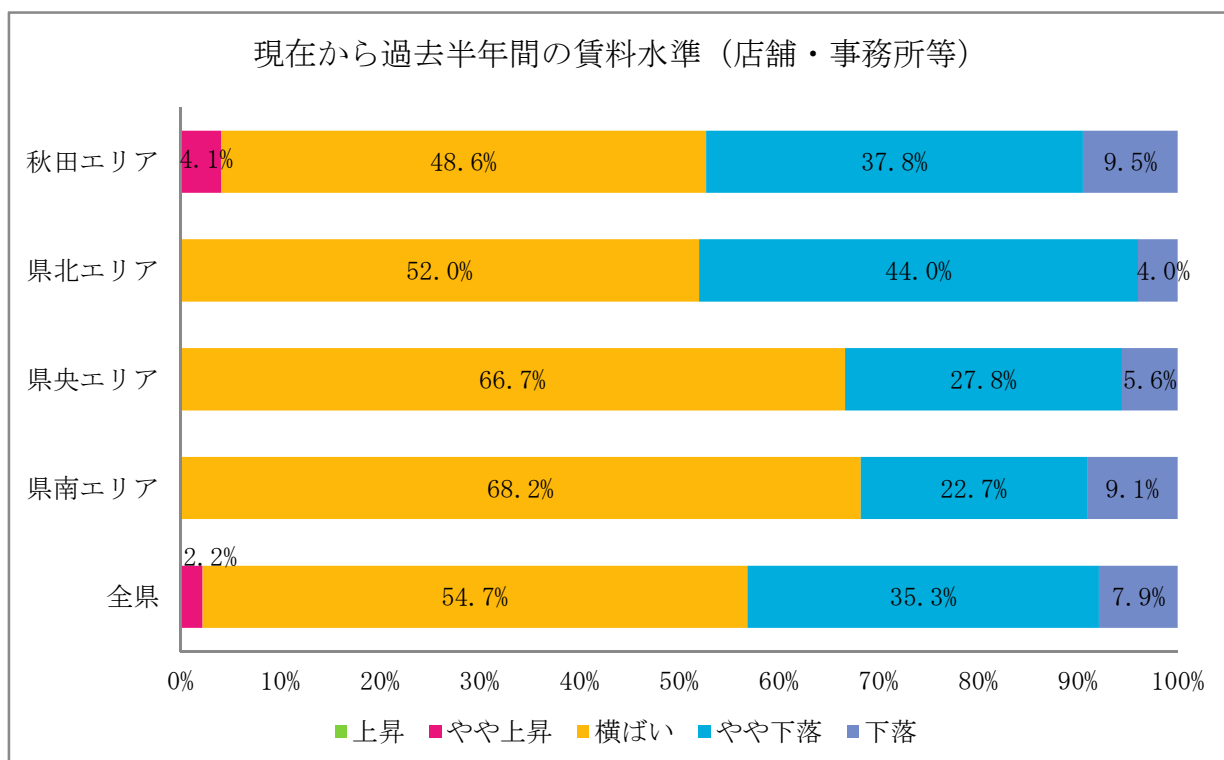
① D I 指数



エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4
秋田	-40.3	-33.2	-31.7	-32.9	-30.6	-24.4	-26.4	-20.7	-20.9	-26.4
県北	-30.6	-31.3	-27.8	-26.3	-30	-28.3	-25	-20.4	-22.9	-26
県央	-40	-26.1	-38.6	-26.3	-22.5	-42.1	-32.1	-22.2	-25	-19.4
県南	-43.8	-50	-35.2	-41.4	-35.2	-26.1	-27.1	-30.8	-15.9	-20.5
全県	-39.1	-35.4	-32.5	-32.9	-30.3	-27.6	-26.8	-22.5	-21	-24.5

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	3	36	28	7	74	22	96
	DI 指数	-26.4P	0.0%	4.1%	48.6%	37.8%	9.5%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	13	11	1	25	2	27
	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	0	12	5	1	18	2	20
	DI 指数	-19.4P	0.0%	0.0%	66.7%	27.8%	5.6%	100.1%	
県南エリア	回答数	0	0	15	5	2	22	7	29
	DI 指数	-20.5P	0.0%	0.0%	68.2%	22.7%	9.1%	100.0%	
全県	回答数	0	3	76	49	11	139	33	172
	DI 指数	-24.5P	0.0%	2.2%	54.7%	35.3%	7.9%	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 (R1.10~R2.4) は△16P (前期△13.8P) 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、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。</p>
<p>(地域別)</p> <p>全てのエリアで悪化している。</p> <p>最も指数が高いのは県南エリアで、△13.5Pとなった。最も指数が低いのは、秋田エリアで、△16.9P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 (R1.10~R2.4) は△24.5P (前期△21P) 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、指数の変動幅は、商業地の地価水準や取引件数と比較すると緩やかである。</p>
<p>(地域別)</p> <p>県央エリアで改善しているものの、秋田エリア、県北エリア、県南エリアでは悪化している。</p> <p>最も指数が高いのは県央エリアで、最も指数が低いのは、秋田エリアであった。</p>

(IV) 幹線道路沿いと背後住宅地域での地価の逆転現象について

今回調査における実感値の地価D I 指数は、住宅地が+0.3P、商業地が△6.8P でしたが、この指数においても、その傾向があらわれているように、住宅地よりも商業地の地価の方が弱い動きになる状況が続いています。

以前であれば、商業地と住宅地の価格帯には大きな価格差があったことから特に問題になりませんでした。長らくの間、商業地の方が住宅地よりも落ち込みが激しい状況が継続したため、現在では幹線道路又は準幹線道路沿いよりも、背後の住宅地の方が、相続税路線価や固定資産税路線価等が高くなっているエリアがみられます。

そのため、一部エリアにおける幹線道路沿いと背後住宅地域の地価の逆転現象についてアンケートを実施しました。

その結果は、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 51%を占めた「幹線道路沿いの方が地価は高くあるべきだが、商業系用途が見込めない場合、背後の住宅地の方が高くなることは致し方ない」でした。そのほか、「背後住宅地の地価が高い場合も想定されるが、基本的には多様な用途が見込める幹線道路沿いの方が高くてもいいという印象を受ける」という回答（有効回答数の約 33%）も多かったです。

また、本件は第 4 回D I 調査（平成 29 年 4 月）でも同じ質問をしていますが、前回調査時と概ね同様の結果となり、この傾向は継続していることが判ります。

(幹線道路沿いと背後住宅地での地価の逆転現象について)		
相続税路線価では、幹線道路沿いよりも、幹線背後に位置する住宅地の方が、路線価が高くなっているエリアが徐々に増えている印象を受けます。		
地価の形成についてどのような印象を受けますか。		
選択項目	回答数	割合
幹線道路沿いの方が地価は当然高い。また、今後もそうあるべき	14	8.8%
背後住宅地の地価が高い場合も想定されるが、基本的には多様な用途が見込める幹線道路沿いの方が高くてもいいという印象を受ける	53	33.1%
幹線道路沿いの方が地価は高くあるべきだが、商業系用途が見込めない場合、背後の住宅地の方が高くなることは致し方ない	82	51.3%
現下の不動産市況を考えると、背後の住宅地の方が高いのは当然	11	6.9%
	有効回答数	160
	不明/無回答	12

現在、秋田県内においては、純粋な商業地域として活用されているエリアは徐々に小さくなってきており、幹線道路又は準幹線道路沿いにおいても、住宅地としての性格を強めているエリアも存在します。

本設問は、漠然とした大枠での調査であるため、明確な傾向を示すことはできませんが、かつては街路条件（幅員等）が良好なため、地価が高く設定されていたエリアでも、住宅地として性格を強めているような地域では、広い幅員は騒音等によるマイナスの影響を受け、地価の側面からは、背後の住宅地域の方が高くなるエリアが存在しても致し方ない、という結果となりました。

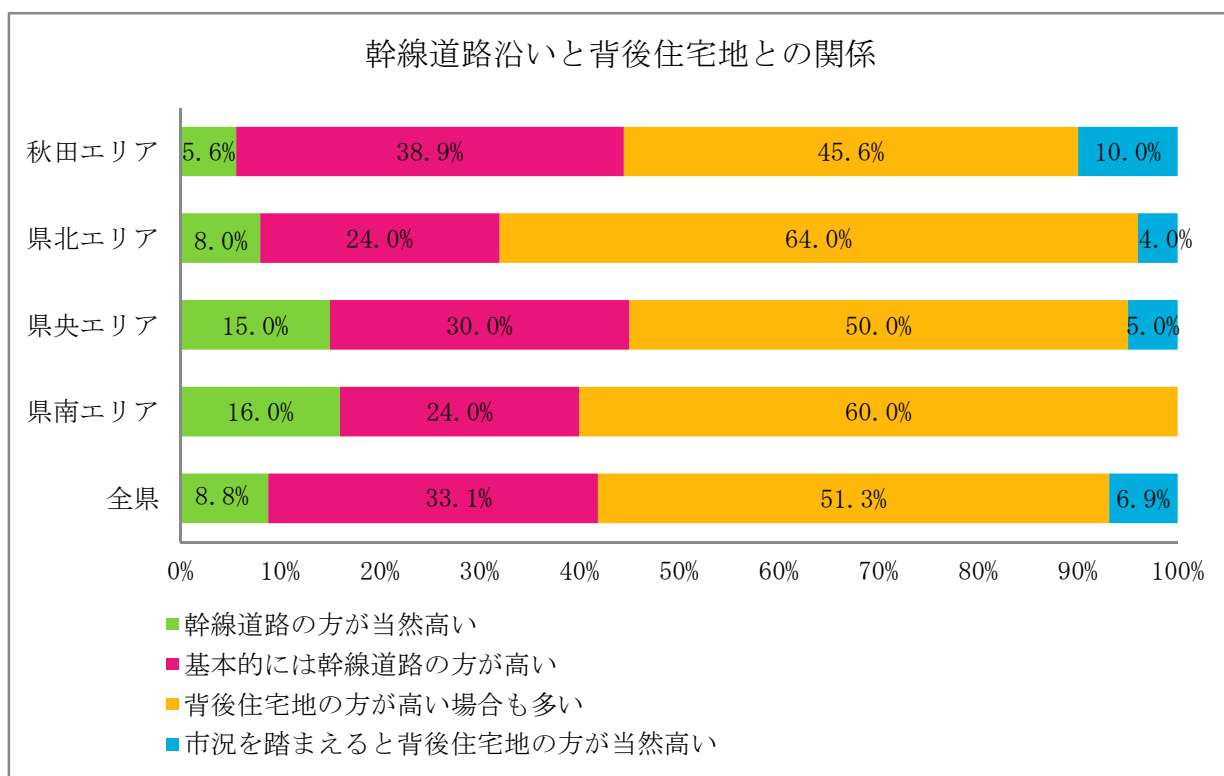
地域別にみると、中心部の住宅地域で地価上昇が鮮明となっている秋田エリアでは、背後住宅地の逆転現象を容認する意見がやや多い印象を受けましたが、どのエリアでも概ね同様の傾向だと思えます。

本設問については、時代とともに傾向が変化していくと思えますので、数年後に同様の設問を行いたいと思えます。

(幹線道路沿いと背後住宅地での地価の逆転現象について)		
相続税路線価では、幹線道路沿いよりも、幹線背後に位置する住宅地の方が、路線価が高くなっているエリアが徐々に増えている印象を受けます。		
地価の形成についてどのような印象を受けますか。		
選択項目	前回※ 平成 29 年 4 月	今回※ 令和 2 年 4 月
幹線道路沿いの方が地価は当然高い。また、今後 もそうあるべき	7 (4.4%)	14 (8.8%)
背後住宅地の地価が高い場合も想定されるが、基 本的には多様な用途が見込める幹線道路沿いの方 が高くてもいいという印象を受ける	56 (35.4%)	53 (33.1%)
幹線道路沿いの方が地価は高くあるべきだが、商 業系用途が見込めない場合、背後の住宅地の方が 高くなることは致し方ない	81 (51.3%)	82 (51.3%)
現下の不動産市況を考えると、背後の住宅地の方 が高いのは当然	14 (8.9%)	11 (6.9%)
有効回答数	158	160
不明/無回答	11	12

※上段が回答数、下段が割合

問7 幹線道路沿いと背後住宅地の関係	1	2	3	4	小計	5	計
	幹線道路の方が当然高い	基本的には幹線道路の方が高い	背後住宅地の方が高い場合も多い	市況を踏まえると背後住宅地の方が当然高い		不明	
秋田	5	35	41	9	90	6	96
	5.6%	38.9%	45.6%	10.0%	100.1%		
県北	2	6	16	1	25	2	27
	8.0%	24.0%	64.0%	4.0%	100.0%		
県央	3	6	10	1	20	0	20
	15.0%	30.0%	50.0%	5.0%	100.0%		
県南	4	6	15	0	25	4	29
	16.0%	24.0%	60.0%	0.0%	100.0%		
全県	14	53	82	11	160	12	172
	8.8%	33.1%	51.3%	6.9%	100.1%		



(V) 立地適正化計画区域の策定が取引に与える影響に対する考察

改正都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の策定が全国各地で行われており、秋田県内でも、令和2年3月末時点において、秋田市、大館市、大仙市、横手市、湯沢市で既に立地適正化計画が策定されています。

立地適正化計画区域による線引きに伴い、重要事項説明書への記載や建築物の用途等によって市へ届出が必要となる等、手続きが必要となったほか、区域の指定によって不動産取引にどのような影響を与えているかを把握するため、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39%を占めた「特に影響はない」でした。

地域別にみると、エリア毎でやや異なった印象を受けます。

秋田エリアでは「特に影響はない」「あまり影響はない」が多く、この2つの選択肢項目が占める割合は約75%でした。

県北エリアでは「特に影響はない」が有効回答数の約67%と最も多くなりました。

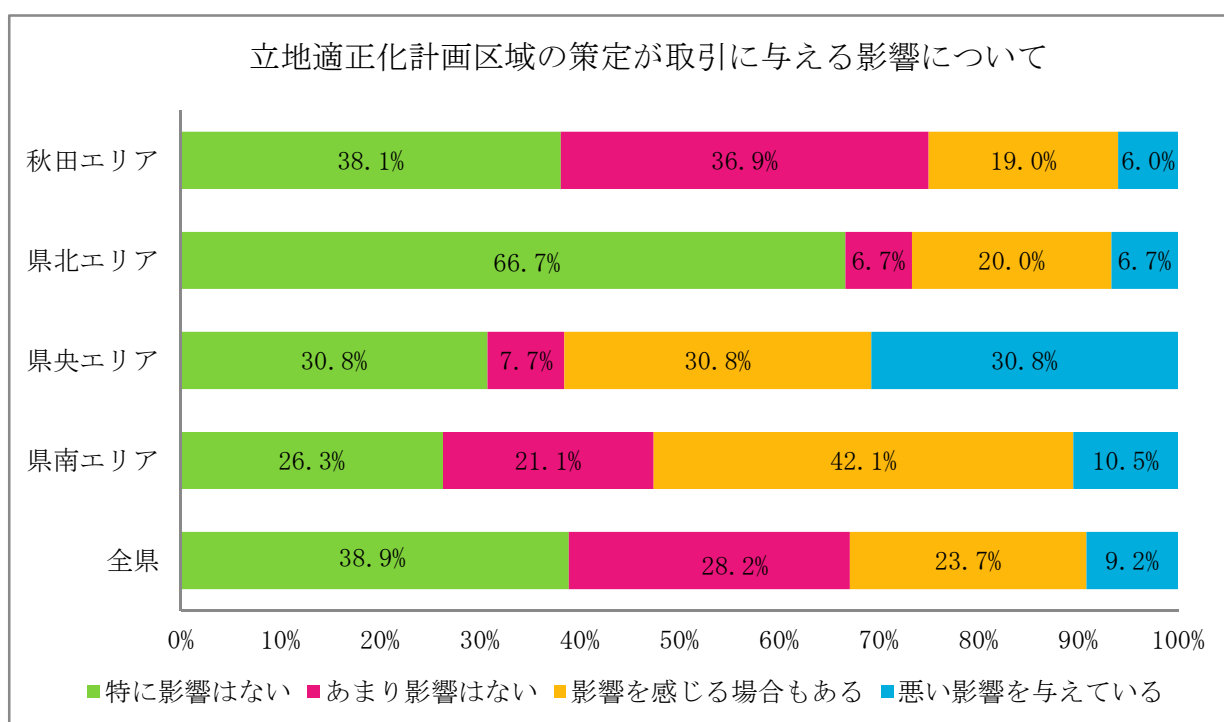
県央エリアでは「特に影響はない」「制度の影響をやや感じるケースもある」「立地適正化計画区域から外れるエリアは需要が減少し、悪い影響を与えている」が同数でした。県央エリアには、立地適正化計画が策定された市町村がないことから、先行きに対する懸念から他のエリアとはやや異なる見解になった可能性があります。

県南エリアでは「制度の影響をやや感じるケースもある」が有効回答数の約42%と最も多くなりました。

区域の範囲によっては不動産取引に影響を与えているエリアもみられるようです。

問8	多くの市町村で、立地適正化計画区域による線引きが実施または計画されています。立地適正化計画区域の策定は不動産取引に影響を与えていますか。		
	選択項目	回答数	割合
1	特に影響はない	51	38.9%
2	手間が増え、面倒となったが、あまり影響を受けていない	37	28.2%
3	制度の影響をやや感じるケースもある	31	23.7%
4	立地適正化計画区域から外れるエリアは需要が減少し、悪い影響を与えている	12	9.2%
	有効回答数	131	
	不明/無回答	41	

問8 立地適正化計画区域の策定が与える影響	1	2	3	4	小計	5	計
	特に影響はない	あまり影響はない	影響を感じる場合もある	悪い影響を与えている		不明	
秋田	32	31	16	5	84	12	96
	38.1%	36.9%	19.0%	6.0%	100.0%		
県北	10	1	3	1	15	12	27
	66.7%	6.7%	20.0%	6.7%	100.1%		
県央	4	1	4	4	13	7	20
	30.8%	7.7%	30.8%	30.8%	100.1%		
県南	5	4	8	2	19	10	29
	26.3%	21.1%	42.1%	10.5%	100.0%		
全県	51	37	31	12	131	41	172
	38.9%	28.2%	23.7%	9.2%	100.0%		



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 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 平野太郎 委 員 佐藤信博、武田勉、山田光栄 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	調査研究委員会 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

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