

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11回）～

□同冊□

秋田県における地代・利回り等の実態調査報告書

（2020年3月集計版）



**頑張るすべ！
秋田県**

©2015 秋田県んだッチ R02085

令和2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) コロナ禍における住宅需要の変化について（需要の見込めるエリア）	27
(V) コロナ禍における住宅需要の変化について（需要の少ないエリア）	29
(VI) その他コメント	31

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		+0.3 → △2.7	指数はやや悪化している。
	商業地		△6.8 → △20.8	指数は悪化している。
取引件数	住宅地		△17.4 → △12.3	指数は改善している。
	商業地		△29.5 → △39.2	指数は悪化している。
賃料水準	居住用物件		△16.0 → △15.5	指数は概ね横ばい。
	店舗・事務所等		△24.5 → △29.8	指数は悪化している。
今回の調査結果				
<p>実感値は、地価は住宅地、商業地ともに悪化している。取引件数は住宅地では持ち直しの動きがみられるが、商業地は悪化している。</p> <p>新型コロナウイルス感染症の流行拡大に伴い、不動産市況は様子見の状態が確認され、特に商業地に対する見通しは厳しい状況にある。</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

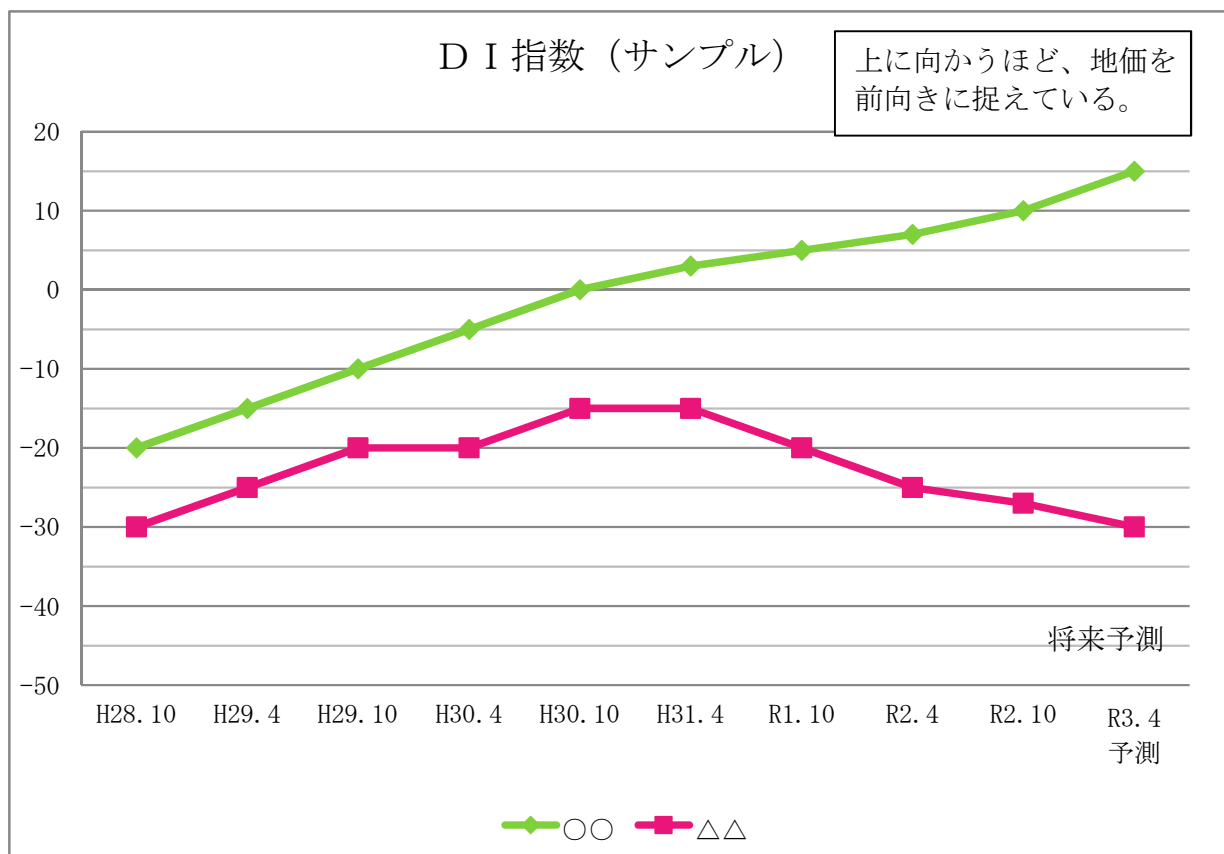
$$D I = \{(10 \times 2) + 20 - 20 - (15 \times 2)\} \div 2 \div (10 + 20 + 5 + 20 + 15) \times 100$$
$$= -7.1$$

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	H28. 10	H29. 4	H29. 10	H30. 4	H30. 10	H31. 4	R1. 10	R2. 4	R2. 10	R3. 4 予測
〇〇	-20	-15	-10	-5	0	3	5	7	10	15
△△	-30	-25	-20	-20	-15	-15	-20	-25	-27	-30



例えば、平成 28 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

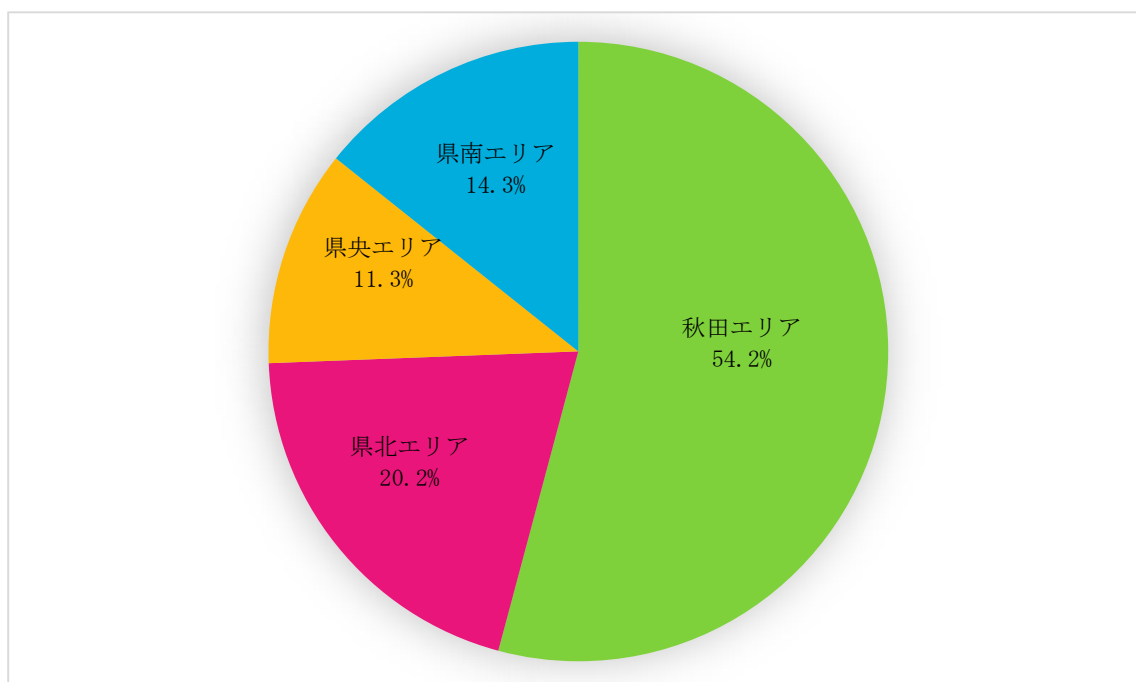
実施時期 : 令和2年10月

発送数 : 360

有効回答数 : 168 (回答率約46.7%)

(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	91	34	19	24	168



(VI) 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を一つ選んで○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 (R2.10)を、半年前 (R2.4)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 (R3.4)は、現在 (R2.10)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 (R2.10)は、半年前 (R2.4)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 (R3.4)は、現在 (R2.10)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 (R2.10)は、半年前 (R2.4)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	(コロナ禍における住宅需要の変化について、その1) 各市町村には、 住宅地として人気が高いエリア が一部にあると思います。 新型コロナウイルス感染症の影響を受け、以前から住宅需要の多かった地域は、どのように推移しているでしょうか。	
	1	コロナ禍でも住宅需要は引き続き旺盛であり、地価は上昇傾向
	2	コロナ禍でも住宅需要は引き続き旺盛であるが、地価にあまり変化はない(横這い)
	3	コロナ禍で住宅需要はやや減少しているが、地価にあまり変化はない(横這い)
	4	コロナ禍で住宅需要ははっきりと減少している。地価は下落傾向
	5	そもそも営業地域に需要の見込めるエリアはなく、地価は下落傾向
	6	不明

問8	(コロナ禍における住宅需要の変化について、その2) 各市町村には、 住宅地としてほとんど人気のないエリア があると思います。 新型コロナウイルス感染症の影響を受け、もとより住宅需要の少なかった地域(市の外縁や既成集落等)は、どのように推移しているでしょうか。	
	1	コロナ禍では、もとより住宅需要の少ないエリアでも需要はさらに減少し、地価下落に拍車がかかっている
	2	コロナ禍の影響は多少あるが、主たるマイナス要因は、過疎化の進行や利便性の低下など、従来からの要因である
	3	もとより需要の少ない地域では、コロナ禍の影響はなく、地価の下落は続いている
	4	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11月3日(火)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。

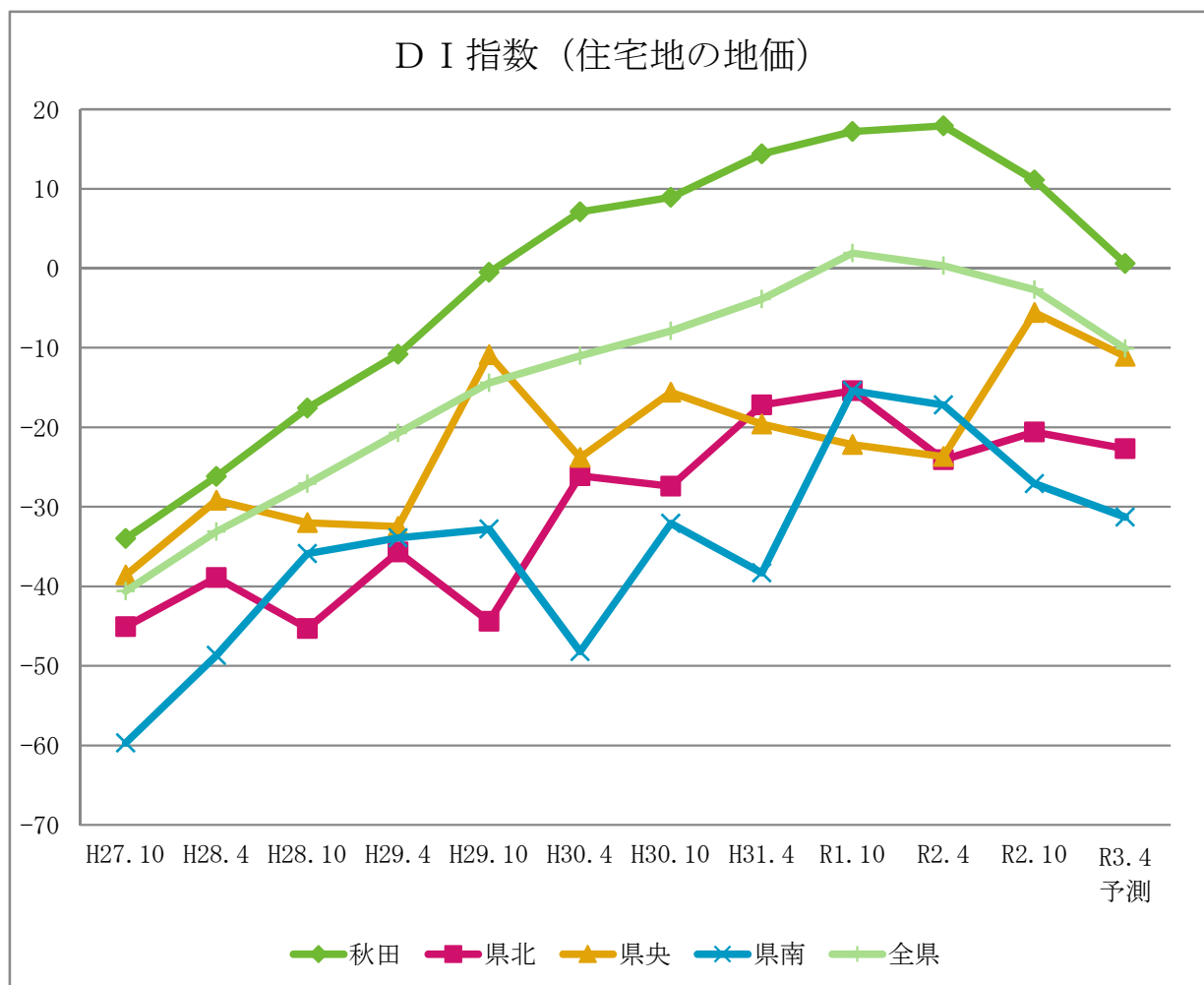
※アンケート回答は、本調査以外の目的に使用することはありません。また、結果は匿名で集計します。

IV. アンケート調査結果（詳細）

（I）地価の動向

（1）住宅地

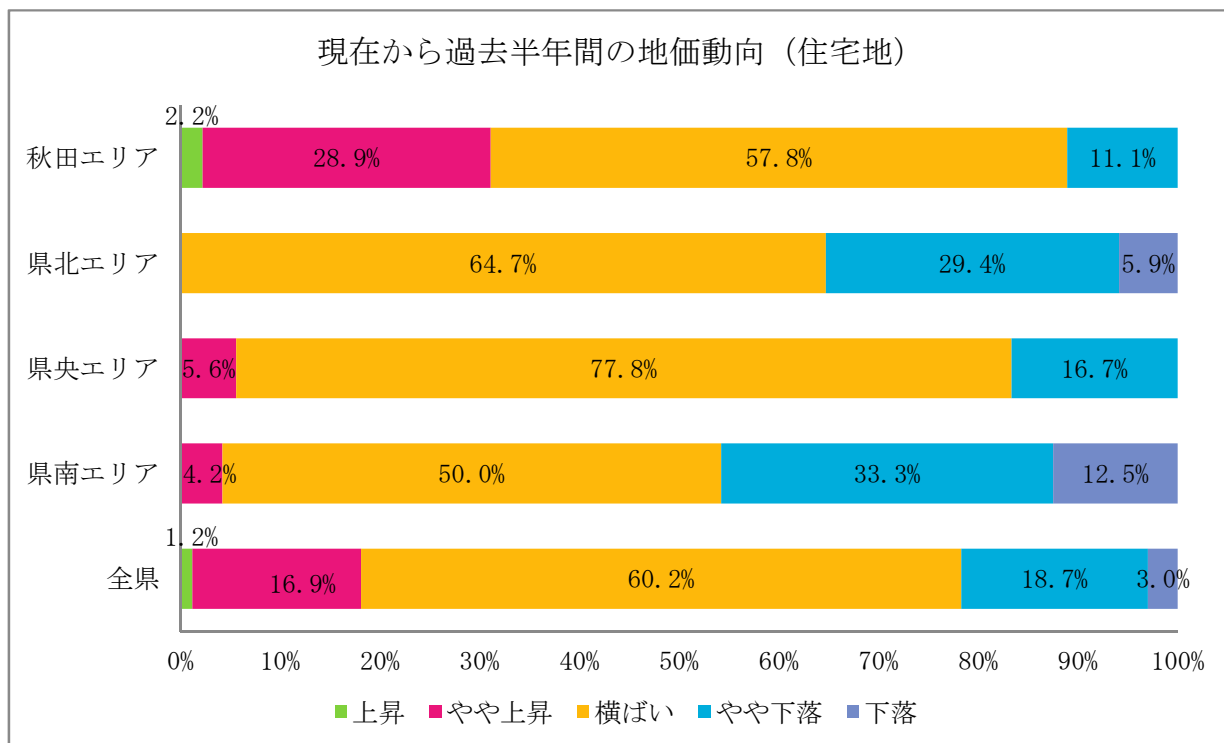
①D I 指数



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	R3.4 予測
秋田	-34	-26.2	-17.6	-10.8	-0.5	7.1	8.9	14.4	17.2	17.9	11.1	0.6
県北	-45.1	-38.9	-45.3	-35.7	-44.4	-26.1	-27.4	-17.2	-15.4	-24.1	-20.6	-22.7
県央	-38.6	-29.2	-32	-32.5	-10.9	-23.8	-15.6	-19.6	-22.2	-23.7	-5.6	-11.1
県南	-59.7	-48.7	-35.9	-33.9	-32.8	-48.2	-32.1	-38.3	-15.4	-17.2	-27.1	-31.3
全県	-40.6	-33.1	-27.1	-20.7	-14.4	-11	-7.9	-3.9	1.9	0.3	-2.7	-10.1

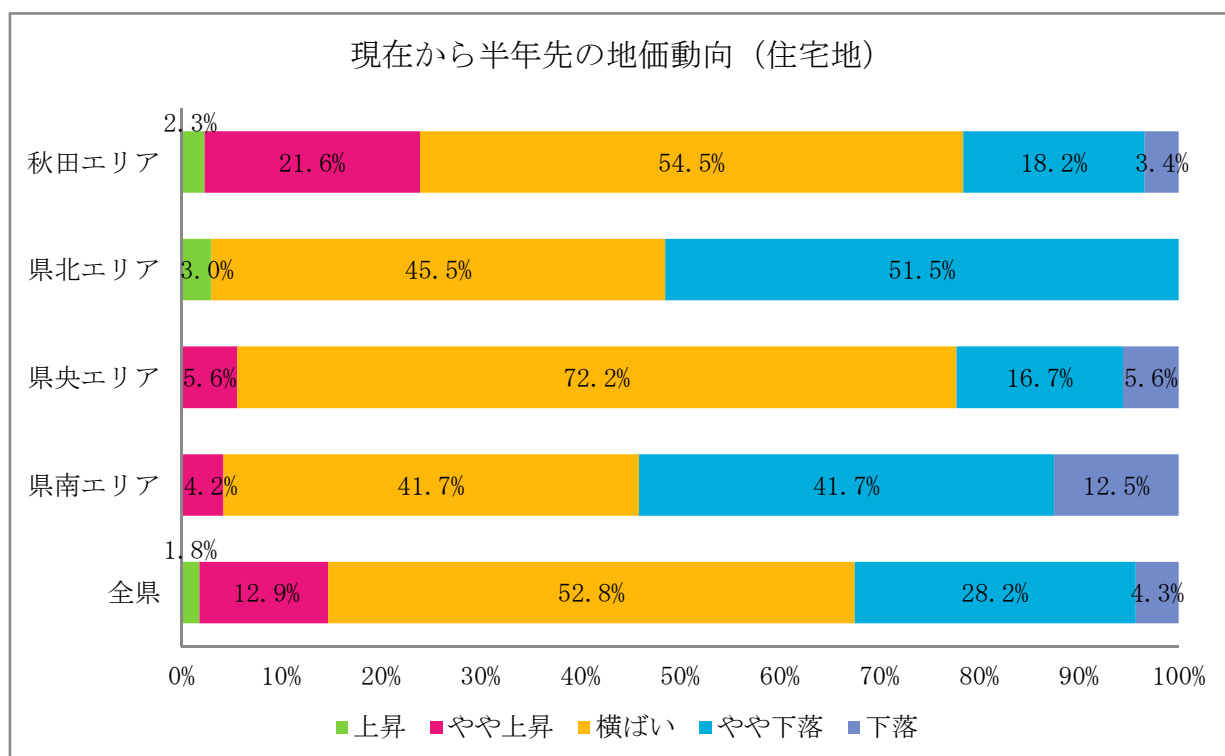
②実感値（住宅地）

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	2	26	52	10	0	90	1	91
	DI 指数	11.1P	2.2%	28.9%	57.8%	11.1%	0.0%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	22	10	2	34	0	34
	DI 指数	-20.6P	0.0%	0.0%	64.7%	29.4%	5.9%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	1	14	3	0	18	1	19
	DI 指数	-5.6P	0.0%	5.6%	77.8%	16.7%	0.0%	100.1%	
県南エリア	回答数	0	1	12	8	3	24	0	24
	DI 指数	-27.1P	0.0%	4.2%	50.0%	33.3%	12.5%	100.0%	
全県	回答数	2	28	100	31	5	166	2	168
	DI 指数	-2.7P	1.2%	16.9%	60.2%	18.7%	3.0%	100.0%	



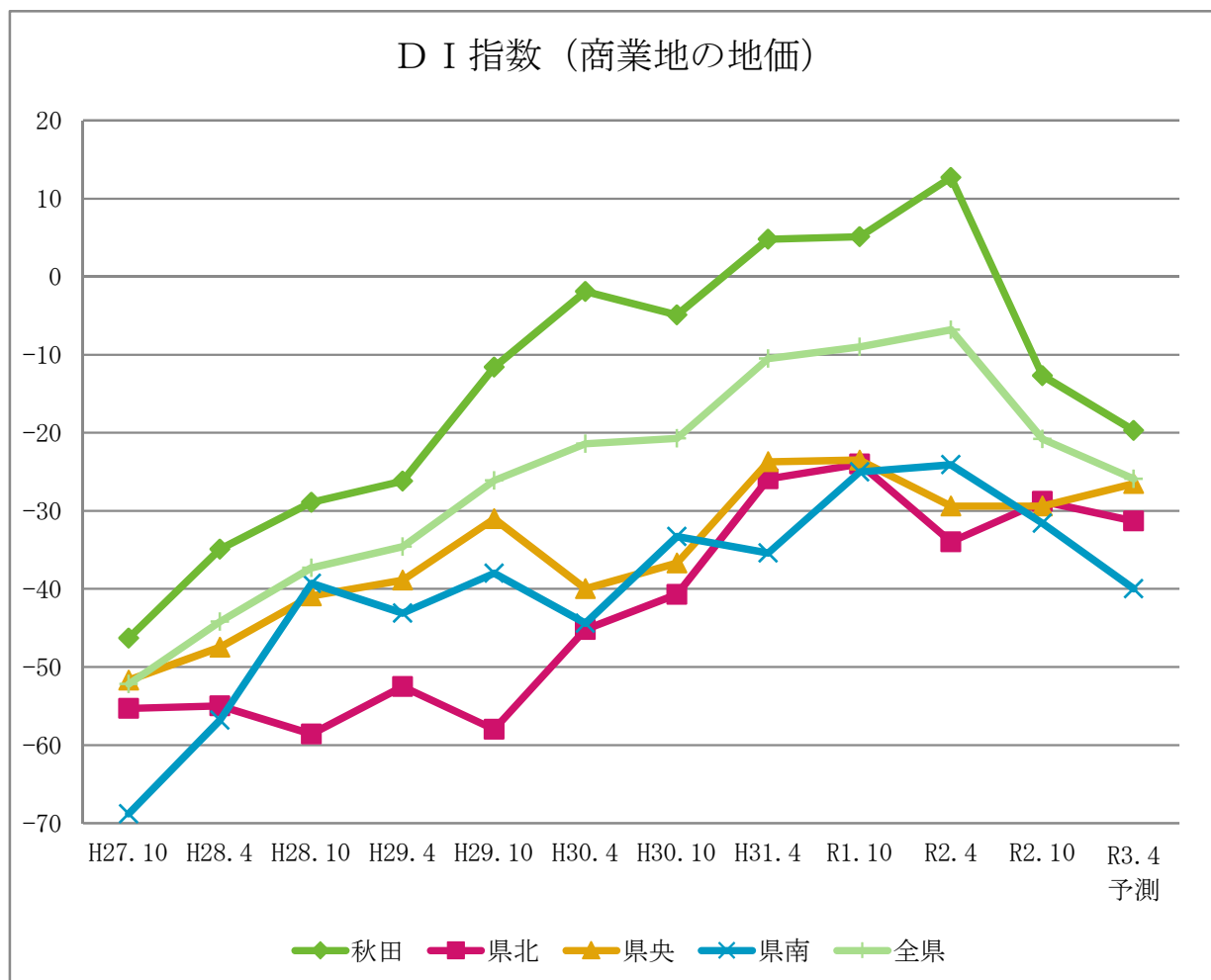
③予測値（住宅地）

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	2	19	48	16	3	88	3	91
	DI 指数	0.6P	2.3%	21.6%	54.5%	18.2%	3.4%	100.0%	
県北エリア	回答数	1	0	15	17	0	33	1	34
	DI 指数	-22.7P	3.0%	0.0%	45.5%	51.5%	0.0%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	1	13	3	1	18	1	19
	DI 指数	-11.1P	0.0%	5.6%	72.2%	16.7%	5.6%	100.1%	
県南エリア	回答数	0	1	10	10	3	24	0	24
	DI 指数	-31.3P	0.0%	4.2%	41.7%	41.7%	12.5%	100.1%	
全県	回答数	3	21	86	46	7	163	5	168
	DI 指数	-10.1P	1.8%	12.9%	52.8%	28.2%	4.3%	100.0%	



(2) 商業地

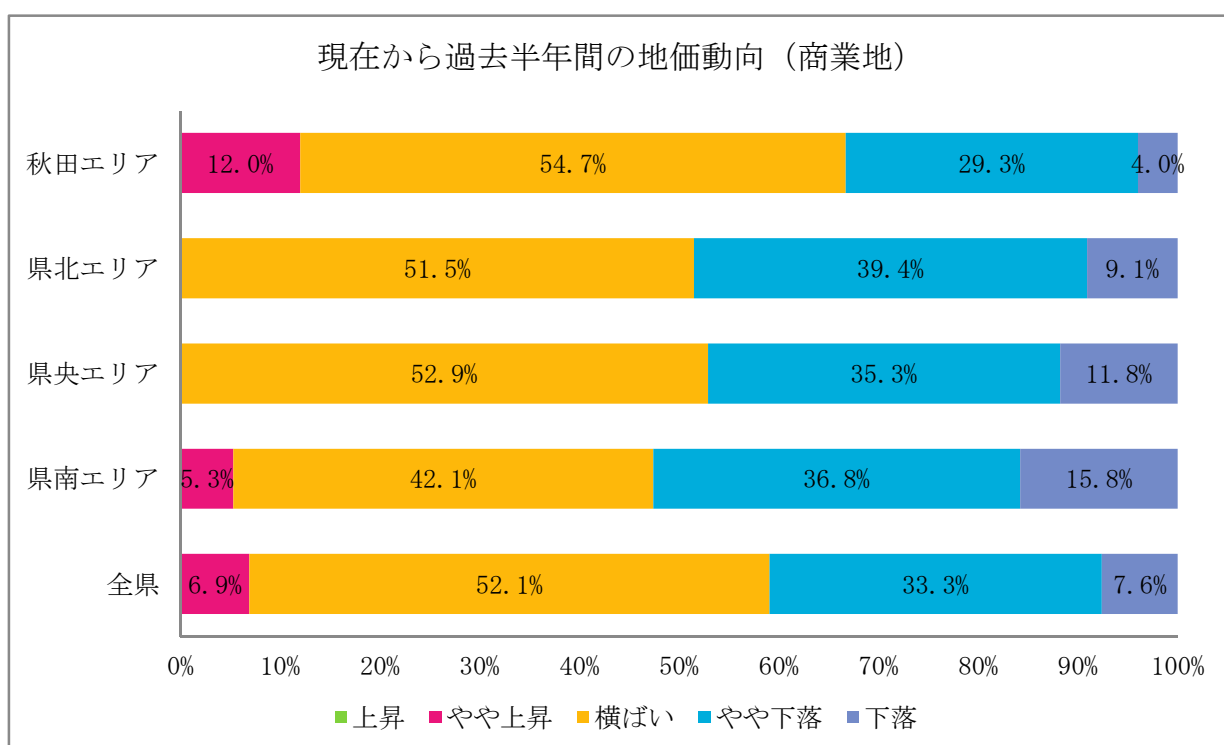
①D I 指数



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	R3.4 予測
秋田	-46.3	-34.9	-28.9	-26.2	-11.6	-1.9	-4.9	4.8	5.1	12.7	-12.7	-19.7
県北	-55.3	-55	-58.6	-52.5	-58	-45.2	-40.7	-25.9	-24	-34	-28.8	-31.3
県央	-51.7	-47.5	-40.9	-38.9	-31	-40	-36.7	-23.7	-23.5	-29.4	-29.4	-26.5
県南	-68.8	-56.8	-39.3	-43.1	-38	-44.4	-33.3	-35.4	-25	-24.1	-31.6	-40
全県	-52.2	-44.2	-37.3	-34.6	-26.1	-21.4	-20.7	-10.5	-9	-6.8	-20.8	-25.9

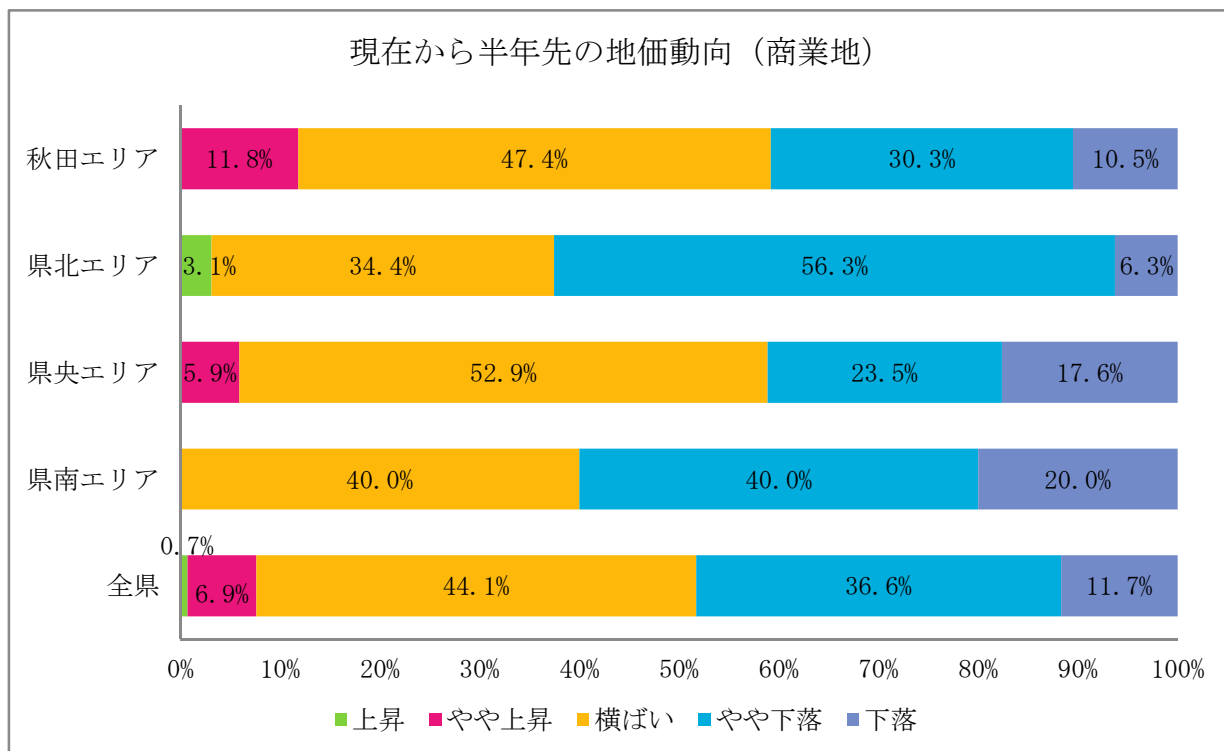
②実感値（商業地）

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	9	41	22	3	75	16	91
	DI 指数	-12.7P	0.0%	12.0%	54.7%	29.3%	4.0%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	17	13	3	33	1	34
	DI 指数	-28.8P	0.0%	0.0%	51.5%	39.4%	9.1%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	0	9	6	2	17	2	19
	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	8	7	3	19	5	24
	DI 指数	-31.6P	0.0%	5.3%	42.1%	36.8%	15.8%	100.0%	
全県	回答数	0	10	75	48	11	144	24	168
	DI 指数	-20.8P	0.0%	6.9%	52.1%	33.3%	7.6%	99.9%	



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	9	36	23	8	76	15	91
	DI 指数	-19.7P	0.0%	11.8%	47.4%	30.3%	10.5%	100.0%	
県北エリア	回答数	1	0	11	18	2	32	2	34
	DI 指数	-31.3P	3.1%	0.0%	34.4%	56.3%	6.3%	100.1%	
県央エリア	回答数	0	1	9	4	3	17	2	19
	DI 指数	-26.5P	0.0%	5.9%	52.9%	23.5%	17.6%	99.9%	
県南エリア	回答数	0	0	8	8	4	20	4	24
	DI 指数	-40.0P	0.0%	0.0%	40.0%	40.0%	20.0%	100.0%	
全県	回答数	1	10	64	53	17	145	23	168
	DI 指数	-25.9P	0.7%	6.9%	44.1%	36.6%	11.7%	100.0%	



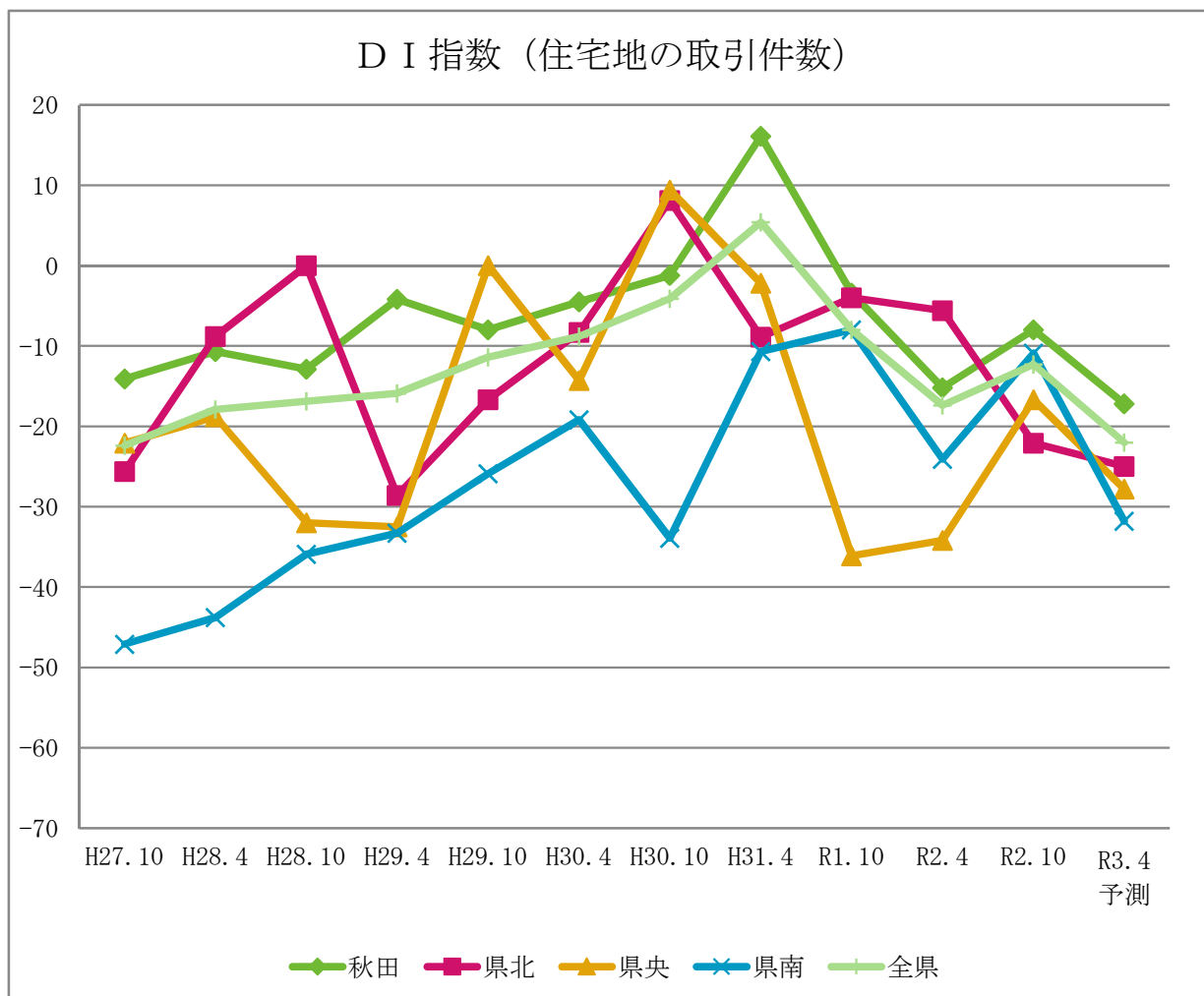
(3) 地価動向に関するまとめ

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 (R2.4~R2.10) は$\Delta 2.7P$ (前期+0.3P) で、今後半年間における予測値 (R2.10~R3.4) は$\Delta 10.1P$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からマイナスの指数に転換した。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影響している可能性がある。また、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、県央エリア、県北エリアで改善しているものの、秋田エリア、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、+11.1P (前期+17.9P) であった。プラスの指数を継続しているが弱い動きになってきている。最も指数が低いのは県南エリアであった。</p> <p>予測値でも、秋田エリアの指数が最も高く、県南エリアの指数が最も低い。また、秋田エリアの予測値は+0.6Pとなっている。</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 (R2.4~R2.10) は$\Delta 20.8P$ (前期$\Delta 6.8P$) で、今後半年間における予測値 (R2.10~R3.4) は$\Delta 25.9P$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>実感値は新型コロナウイルス感染症による影響を強く受けていると推測され、前回調査時点よりも県全体の指数は大きく悪化している。予測値で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、県北エリアで改善、県央エリアで横ばい。秋田エリア、県南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、$\Delta 12.7P$ (前期+12.7P) であり、前期から一転してマイナスの指数となった。最も指数が低いのは県南エリアであった。</p> <p>予測値では、秋田エリアの指数が最も高く、県南エリアの指数が最も低い。</p>

(Ⅱ) 取引件数の動向

(1) 住宅地

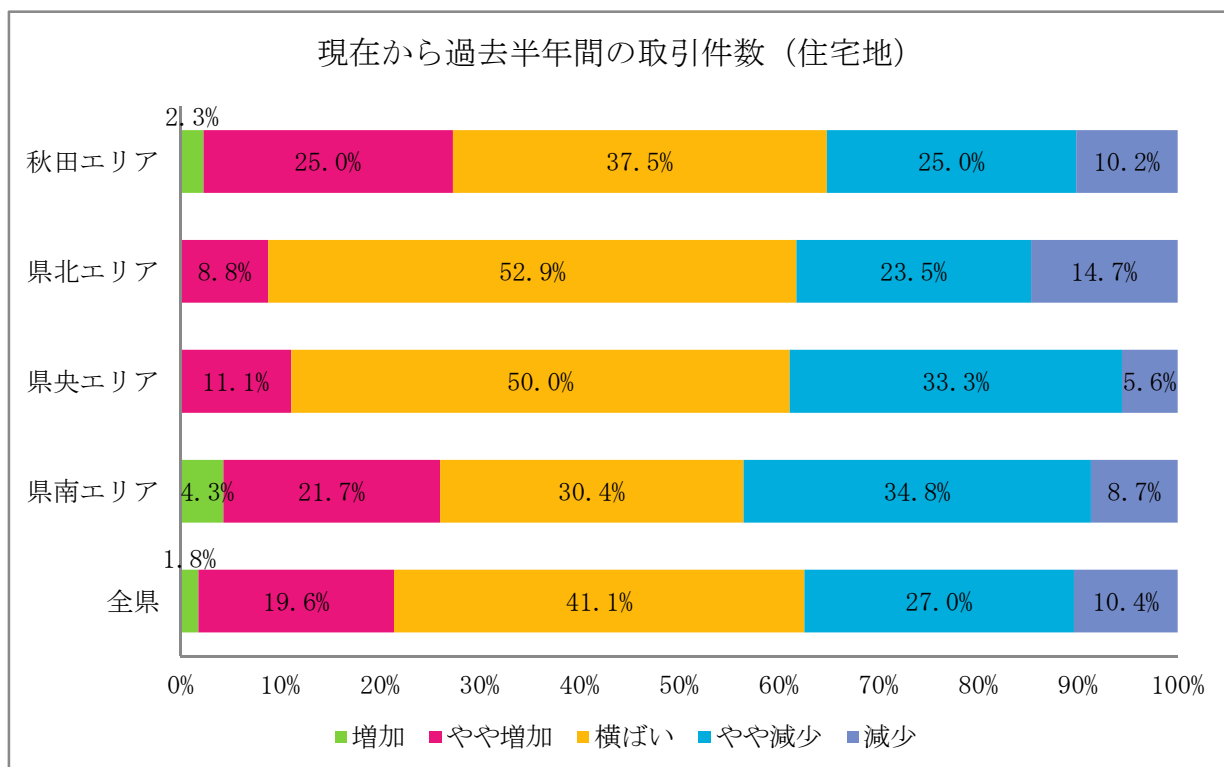
① D I 指数



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	R3.4 予測
秋田	-14.1	-10.7	-12.9	-4.2	-8	-4.5	-1.2	16.1	-3.4	-15.2	-8	-17.2
県北	-25.6	-8.8	0	-28.6	-16.7	-8.3	8.1	-8.9	-4	-5.6	-22.1	-25
県央	-22.1	-18.8	-32	-32.5	0	-14.3	9.4	-2.2	-36.1	-34.2	-16.7	-27.8
県南	-47.1	-43.8	-35.9	-33.3	-25.9	-19.2	-33.9	-10.7	-8	-24.1	-10.9	-31.8
全県	-22.4	-17.9	-16.9	-15.9	-11.4	-8.8	-4.1	5.4	-8	-17.4	-12.3	-22

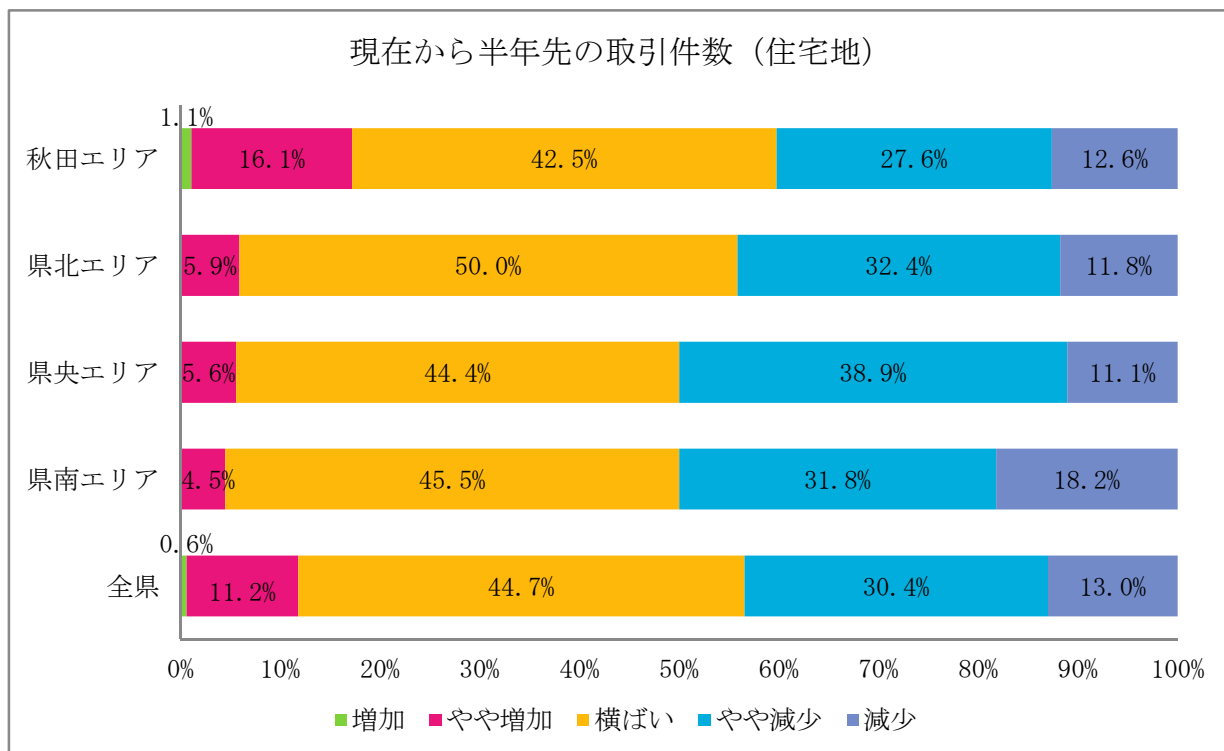
②実感値（住宅地）

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	22	33	22	9	88	3	91
DI 指数	-8.0P	2.3%	25.0%	37.5%	25.0%	10.2%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	3	18	8	5	34	0	34
DI 指数	-22.1P	0.0%	8.8%	52.9%	23.5%	14.7%	99.9%		
県央エリア	回答数	0	2	9	6	1	18	1	19
DI 指数	-16.7P	0.0%	11.1%	50.0%	33.3%	5.6%	100.0%		
県南エリア	回答数	1	5	7	8	2	23	1	24
DI 指数	-10.9P	4.3%	21.7%	30.4%	34.8%	8.7%	99.9%		
全県	回答数	3	32	67	44	17	163	5	168
DI 指数	-12.3P	1.8%	19.6%	41.1%	27.0%	10.4%	99.9%		



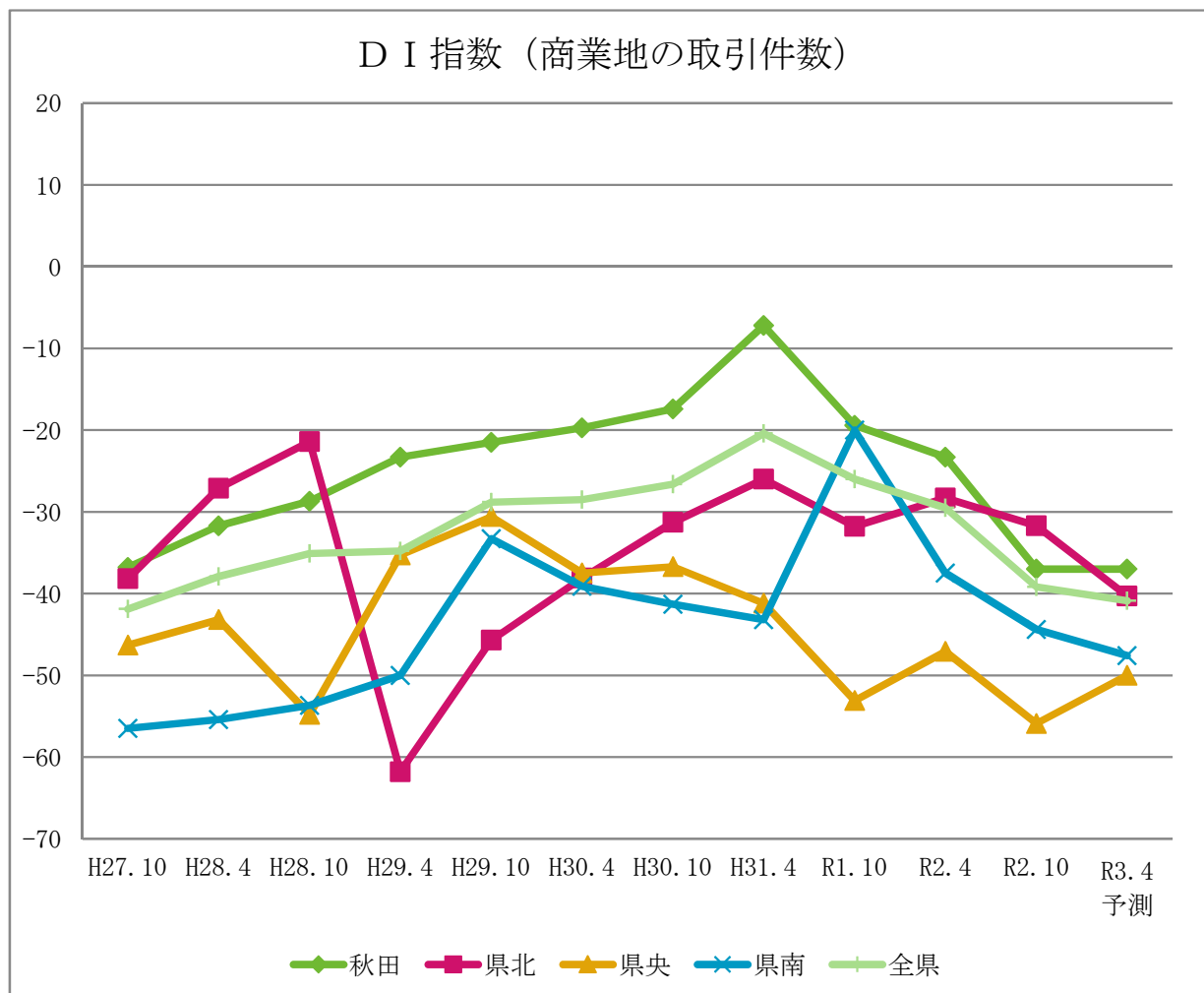
③予測値（住宅地）

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	37	24	11	87	4	91
	DI 指数	-17.2P	1.1%	16.1%	42.5%	27.6%	12.6%	99.9%	
県北エリア	回答数	0	2	17	11	4	34	0	34
	DI 指数	-25.0P	0.0%	5.9%	50.0%	32.4%	11.8%	100.1%	
県央エリア	回答数	0	1	8	7	2	18	1	19
	DI 指数	-27.8P	0.0%	5.6%	44.4%	38.9%	11.1%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	1	10	7	4	22	2	24
	DI 指数	-31.8P	0.0%	4.5%	45.5%	31.8%	18.2%	100.0%	
全県	回答数	1	18	72	49	21	161	7	168
	DI 指数	-22.0P	0.6%	11.2%	44.7%	30.4%	13.0%	99.9%	



(2) 商業地

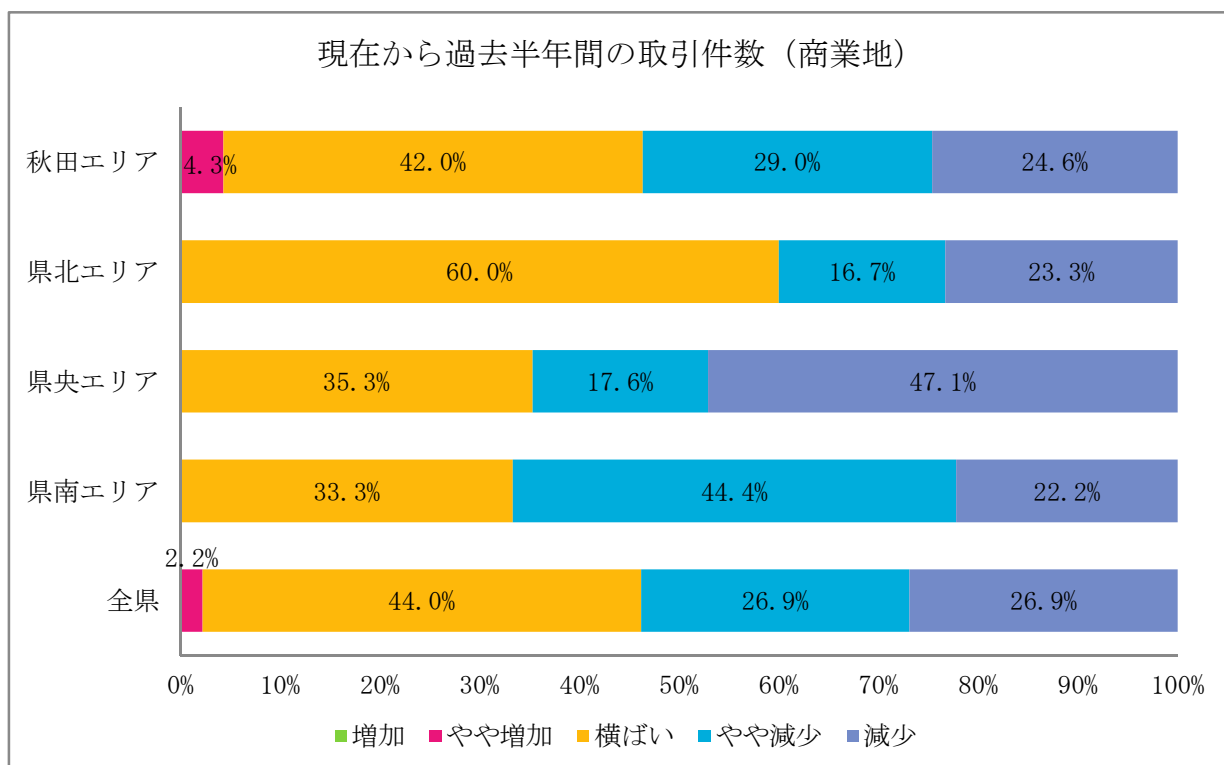
①D I 指数



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	R3.4 予測
秋田	-36.8	-31.7	-28.7	-23.3	-21.5	-19.7	-17.4	-7.2	-19.4	-23.3	-37	-37
県北	-38.2	-27.1	-21.4	-61.8	-45.7	-38.1	-31.3	-26	-31.8	-28.3	-31.7	-40.3
県央	-46.3	-43.2	-54.8	-35.3	-30.6	-37.5	-36.7	-41.2	-53.1	-47.1	-55.9	-50
県南	-56.5	-55.4	-53.7	-50	-33.3	-39.1	-41.3	-43.2	-20	-37.5	-44.4	-47.6
全県	-41.9	-37.9	-35.1	-34.8	-28.8	-28.5	-26.6	-20.4	-26	-29.5	-39.2	-40.9

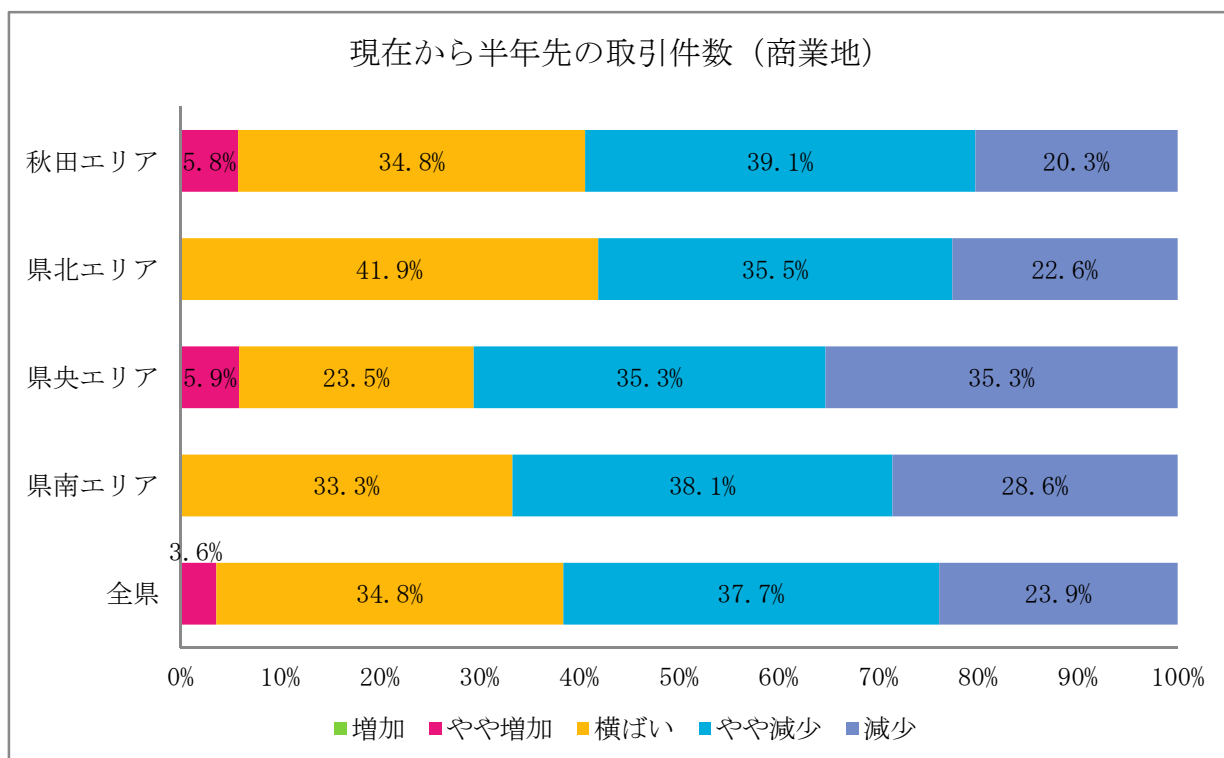
②実感値（商業地）

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	3	29	20	17	69	22	91
	DI 指数	-37.0P	0.0%	4.3%	42.0%	29.0%	24.6%	99.9%	
県北エリア	回答数	0	0	18	5	7	30	4	34
	DI 指数	-31.7P	0.0%	0.0%	60.0%	16.7%	23.3%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	0	6	3	8	17	2	19
	DI 指数	-55.9P	0.0%	0.0%	35.3%	17.6%	47.1%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	0	6	8	4	18	6	24
	DI 指数	-44.4P	0.0%	0.0%	33.3%	44.4%	22.2%	99.9%	
全県	回答数	0	3	59	36	36	134	34	168
	DI 指数	-39.2P	0.0%	2.2%	44.0%	26.9%	26.9%	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	24	27	14	69	22	91
	DI 指数	-37.0P	0.0%	5.8%	34.8%	39.1%	20.3%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	13	11	7	31	3	34
	DI 指数	-40.3P	0.0%	0.0%	41.9%	35.5%	22.6%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	1	4	6	6	17	2	19
	DI 指数	-50.0P	0.0%	5.9%	23.5%	35.3%	35.3%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	0	7	8	6	21	3	24
	DI 指数	-47.6P	0.0%	0.0%	33.3%	38.1%	28.6%	100.0%	
全県	回答数	0	5	48	52	33	138	30	168
	DI 指数	-40.9P	0.0%	3.6%	34.8%	37.7%	23.9%	100.0%	



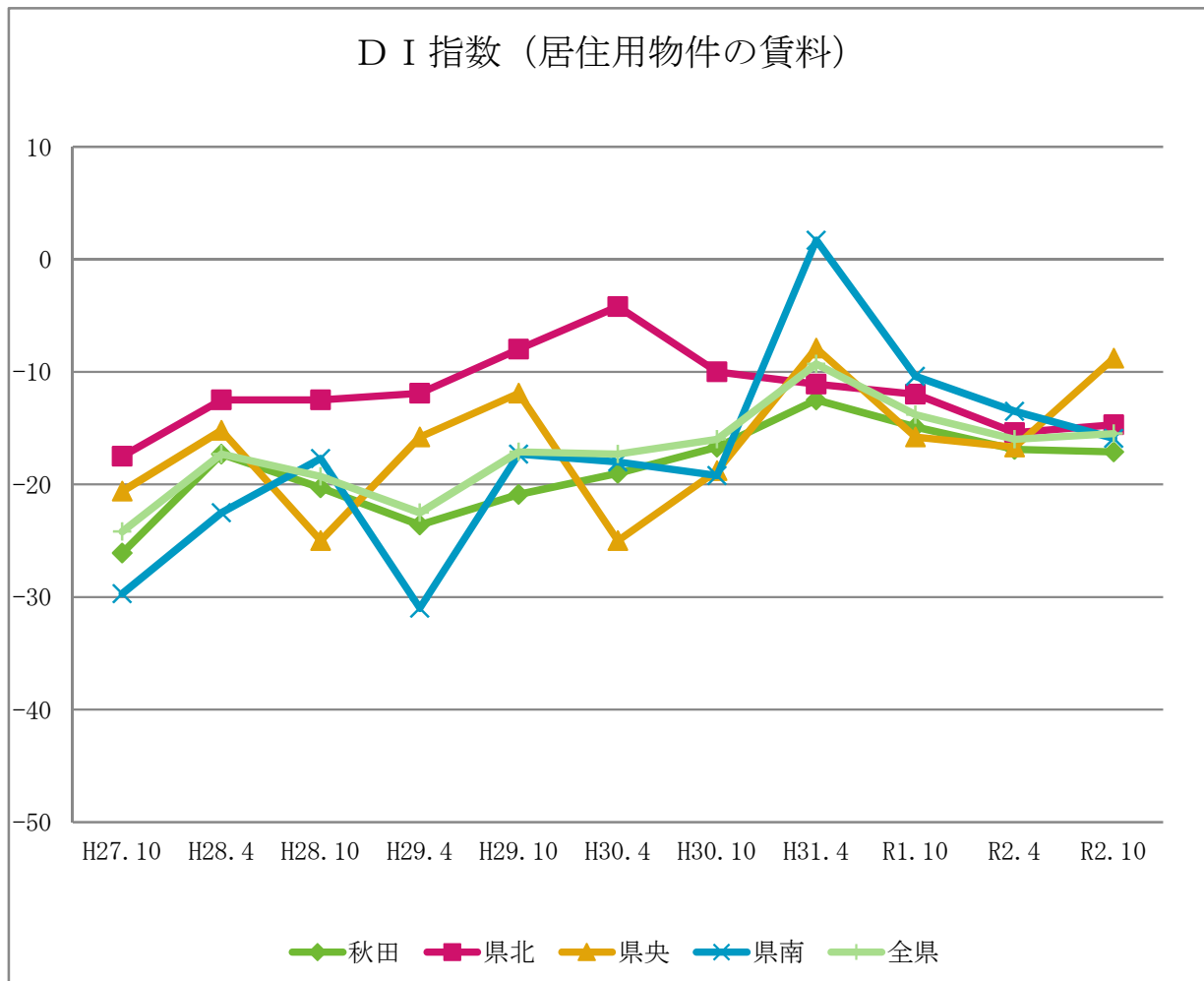
(3) 取引件数に関するまとめ

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 (R2.4~R2.10) は△12.3P (前期△17.4P) で、今後半年間における予測値 (R2.10~R3.4) は△22Pであった。</p> <p>実感値は、取引件数の指数は改善しているが、予測値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、県央エリア、県南エリアでは指数が改善しているものの、県北エリアでは悪化している。秋田エリアの指数が最も高く、県北エリアの指数が最も低い。</p> <p>予測値は、秋田エリアの指数が最も高く、県南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 (R2.4~R2.10) は△39.2P (前期△29.5P) で、今後半年間における予測値 (R2.10~R3.4) は△40.9P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、いずれのエリアでも指数は悪化している。最も指数が高いのは、県北エリアであり、県央エリアの指数が最も低い。</p> <p>予測値は、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>

(Ⅲ) 賃料水準の動向

(1) 居住用物件の賃料水準

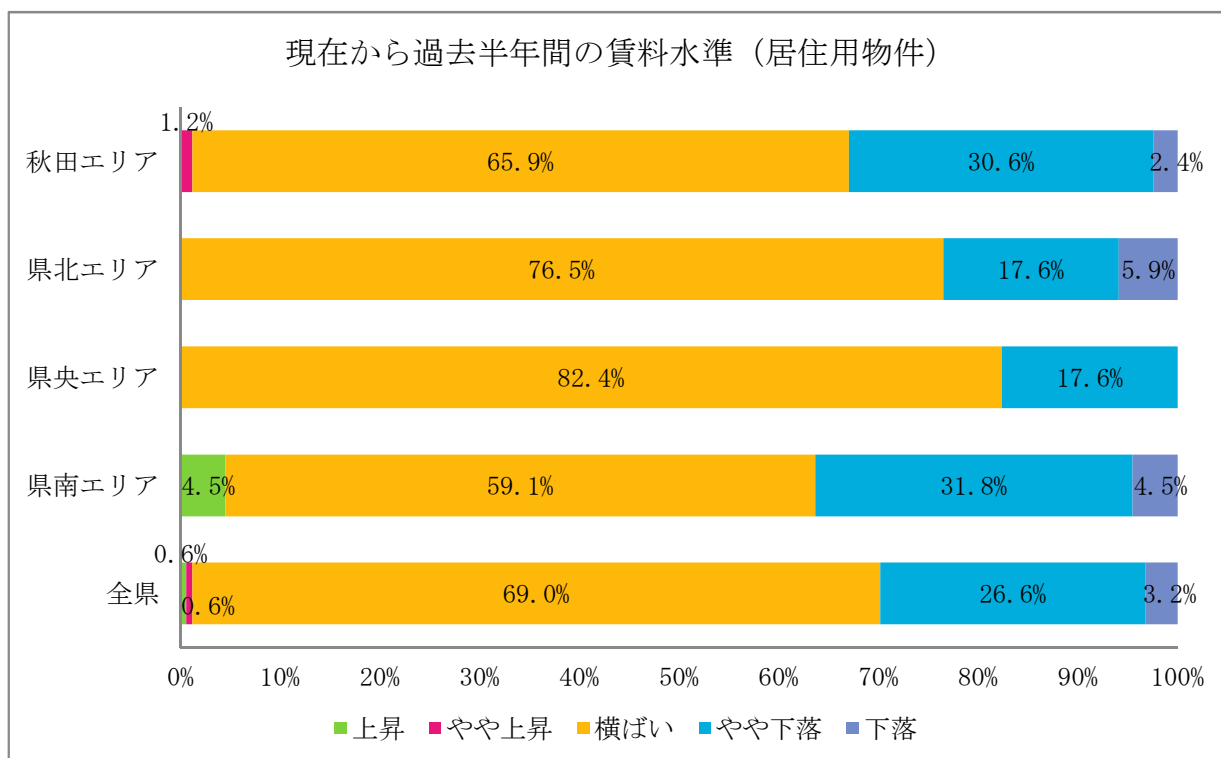
① D I 指数



エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10
秋田	-26.1	-17.3	-20.3	-23.6	-20.9	-19	-16.7	-12.5	-14.9	-16.9	-17.1
県北	-17.5	-12.5	-12.5	-11.9	-8	-4.2	-10	-11.1	-12	-15.4	-14.7
県央	-20.6	-15.2	-25	-15.8	-11.9	-25	-18.8	-7.9	-15.8	-16.7	-8.8
県南	-29.7	-22.5	-17.7	-31	-17.3	-18	-19.2	1.7	-10.4	-13.5	-15.9
全県	-24.2	-17.3	-19.3	-22.5	-17.1	-17.3	-16	-9.3	-13.8	-16	-15.5

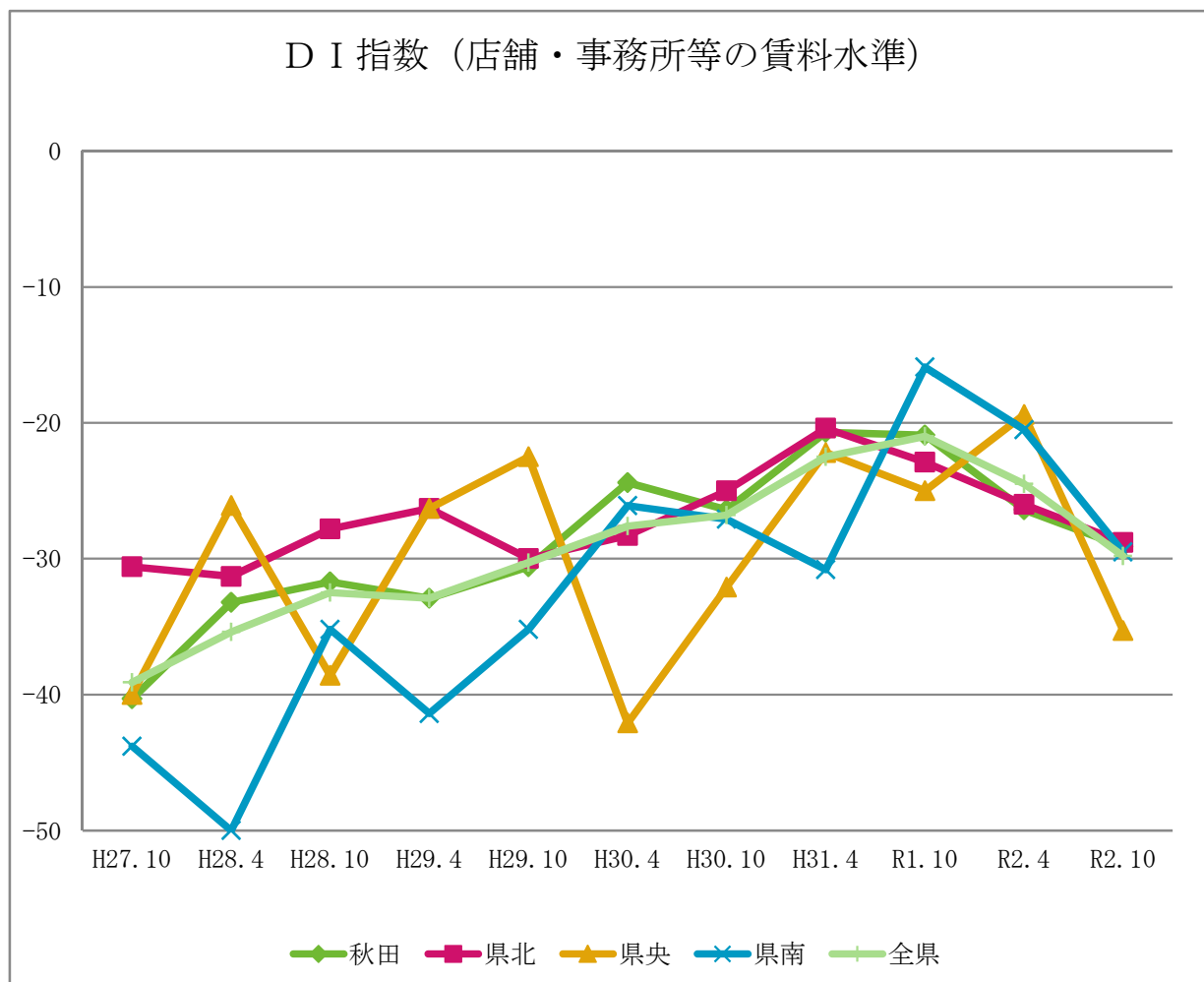
②実感値（居住用物件の賃料水準）

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	56	26	2	85	6	91
	DI 指数	-17.1P	0.0%	1.2%	65.9%	30.6%	2.4%	100.1%	
県北エリア	回答数	0	0	26	6	2	34	0	34
	DI 指数	-14.7P	0.0%	0.0%	76.5%	17.6%	5.9%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	0	14	3	0	17	2	19
	DI 指数	-8.8P	0.0%	0.0%	82.4%	17.6%	0.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	1	0	13	7	1	22	2	24
	DI 指数	-15.9P	4.5%	0.0%	59.1%	31.8%	4.5%	99.9%	
全県	回答数	1	1	109	42	5	158	10	168
	DI 指数	-15.5P	0.6%	0.6%	69.0%	26.6%	3.2%	100.0%	



(2) 店舗・事務所等の賃料水準

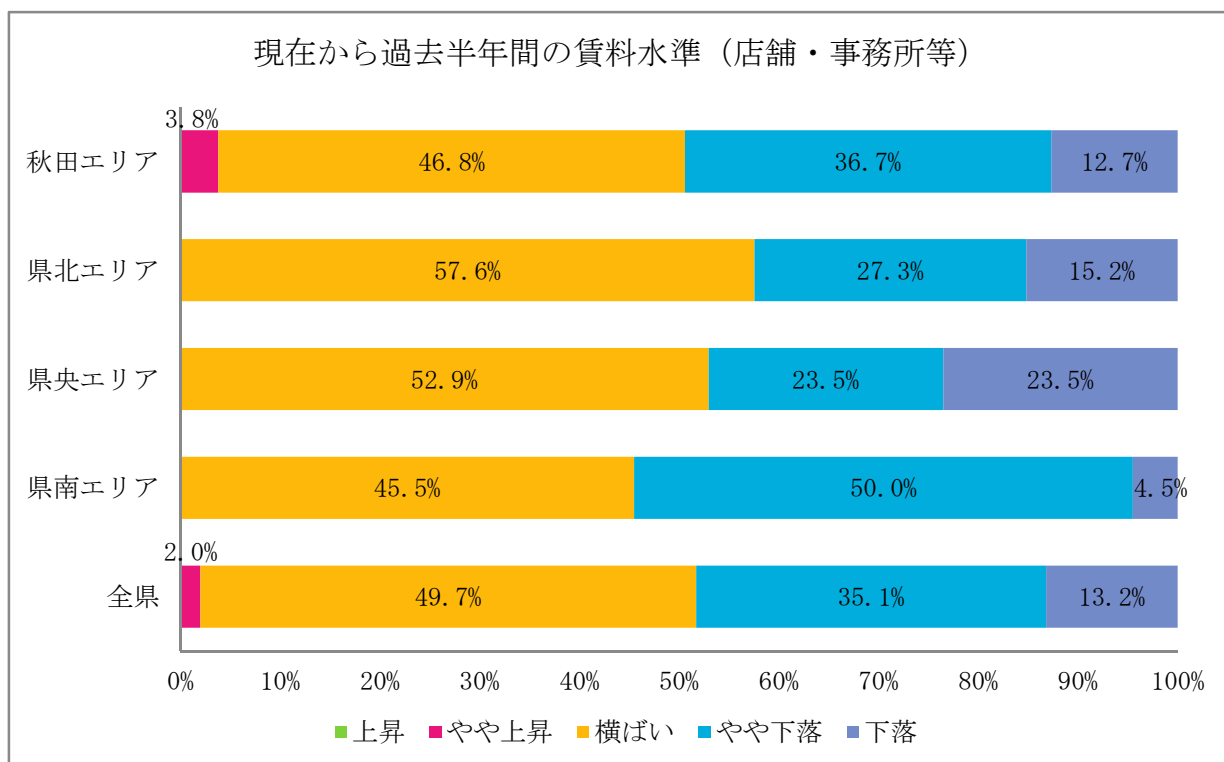
①D I 指数



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
秋田	-40.3	-33.2	-31.7	-32.9	-30.6	-24.4	-26.4	-20.7	-20.9	-26.4	-29.1
県北	-30.6	-31.3	-27.8	-26.3	-30	-28.3	-25	-20.4	-22.9	-26	-28.8
県央	-40	-26.1	-38.6	-26.3	-22.5	-42.1	-32.1	-22.2	-25	-19.4	-35.3
県南	-43.8	-50	-35.2	-41.4	-35.2	-26.1	-27.1	-30.8	-15.9	-20.5	-29.5
全県	-39.1	-35.4	-32.5	-32.9	-30.3	-27.6	-26.8	-22.5	-21	-24.5	-29.8

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	37	29	10	79	12	91
	DI 指数	-29.1P	0.0%	3.8%	46.8%	36.7%	12.7%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	19	9	5	33	1	34
	DI 指数	-28.8P	0.0%	0.0%	57.6%	27.3%	15.2%	100.1%	
県央エリア	回答数	0	0	9	4	4	17	2	19
	DI 指数	-35.3P	0.0%	0.0%	52.9%	23.5%	23.5%	99.9%	
県南エリア	回答数	0	0	10	11	1	22	2	24
	DI 指数	-29.5P	0.0%	0.0%	45.5%	50.0%	4.5%	100.0%	
全県	回答数	0	3	75	53	20	151	17	168
	DI 指数	-29.8P	0.0%	2.0%	49.7%	35.1%	13.2%	100.0%	



(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 (R2.4~R2.10) は△15.5P (前期△16P) であった。</p> <p>居住用物件の賃料水準における指数の変動幅は、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>県北エリア、県央エリアで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。</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>
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 (R2.4~R2.10) は△29.8P (前期△24.5P) 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>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北エリアで、最も指数が低いのは、県央エリアであった。</p>

(IV) コロナ禍における住宅需要の変化について（需要の見込めるエリア）

新型コロナウイルス感染症の流行拡大が続いています。今回のD I 調査の結果のとおり、県内全体としての住宅需要は、コロナ禍において弱い動きとなっています。

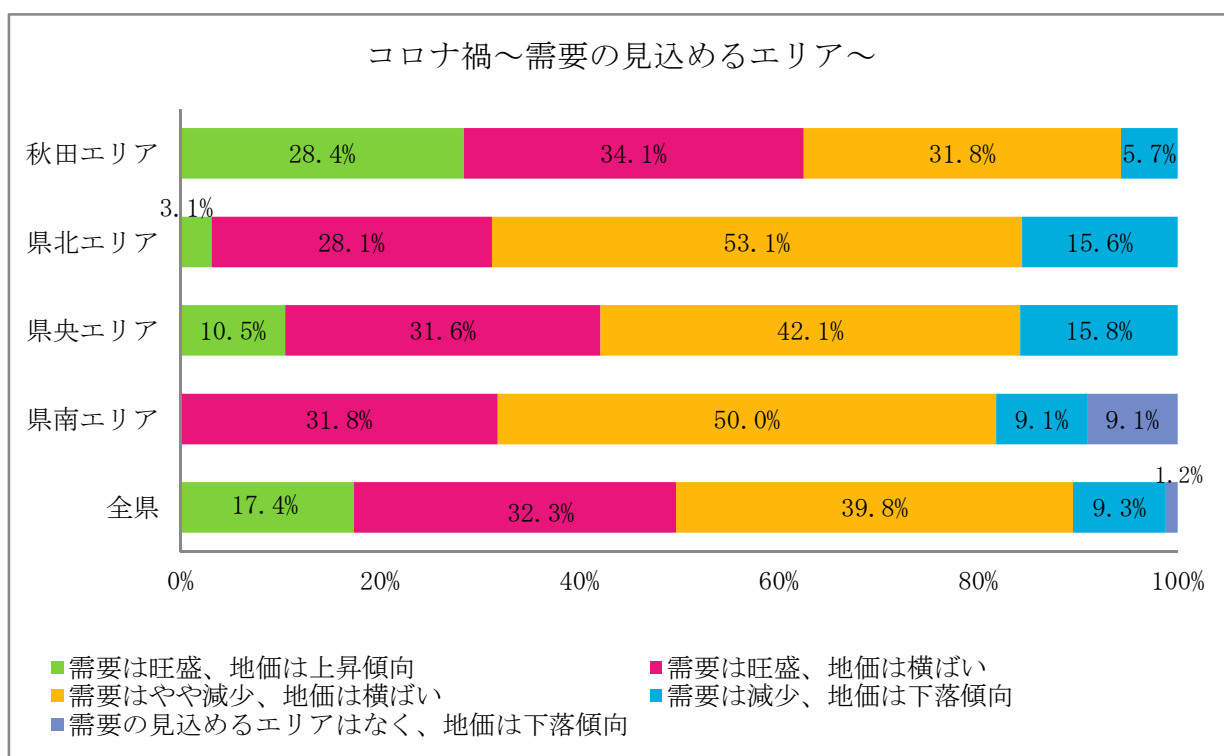
一方で、各市町村には住宅地として人気の高いエリア（秋田エリアであれば泉や手形周辺など、県北エリアであれば大館市の樹海モール周辺など、県央エリアであれば潟上市の追分周辺、由利本荘市の東梵天周辺など、県南エリアであれば大仙市の大花町周辺、横手市の条里周辺など）があり、それらの住宅地域における局地的な市況についてアンケートを行いました。

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40%を占めた「コロナ禍で住宅需要はやや減少しているが、地価にあまり変化はない（横ばい）」でした。そのほか、「コロナ禍でも住宅需要は引き続き旺盛であるが、地価にあまり変化はない（横ばい）」という回答（有効回答数の約32%）も多く、「コロナ禍でも住宅需要は引き続き旺盛であり、地価は上昇傾向」という回答（有効回答数の約17%）も一定の割合を占めました。

新型コロナウイルス感染症の流行拡大が続き、収束の見通しがたたない状況のなか、需要の見込めるエリアでの市況の捉え方については、不動産業者のなかでも様々な見方があり、特に秋田エリアの回答は、三者三様の結果となりました。

（コロナ禍における住宅需要の変化について、その1）		
各市町村には、住宅地として人気が高いエリアが一部にあると思います。 新型コロナウイルス感染症の影響を受け、以前から住宅需要の多かった地域は、どのように推移しているのでしょうか。		
選択項目	回答数	割合
コロナ禍でも住宅需要は引き続き旺盛であり、地価は上昇傾向	28	17.4%
コロナ禍でも住宅需要は引き続き旺盛であるが、地価にあまり変化はない（横ばい）	52	32.3%
コロナ禍で住宅需要はやや減少しているが、地価にあまり変化はない（横ばい）	64	39.8%
コロナ禍で住宅需要ははっきりと減少している。地価は下落傾向	15	9.3%
そもそも営業地域に需要の見込めるエリアはなく、地価は下落傾向	2	1.2%
	有効回答数	161
	不明/無回答	7

問7	1	2	3	4	5	小計	6	計
(コロナ禍) 住宅需要の 見込める エリア	需要は旺盛、 地価は上昇 傾向	需要は旺盛、 地価は横ば い	需要はやや 減少、地価は 横ばい	需要は減少、 地価は下落 傾向	需要の見込 めるエリア はなく、地価 は下落傾向		不明	
秋田	25	30	28	5	0	88	3	91
	28.4%	34.1%	31.8%	5.7%	0.0%	100.0%		
県北	1	9	17	5	0	32	2	34
	3.1%	28.1%	53.1%	15.6%	0.0%	99.9%		
県央	2	6	8	3	0	19	0	19
	10.5%	31.6%	42.1%	15.8%	0.0%	100.0%		
県南	0	7	11	2	2	22	2	24
	0.0%	31.8%	50.0%	9.1%	9.1%	100.0%		
全県	28	52	64	15	2	161	7	168
	17.4%	32.3%	39.8%	9.3%	1.2%	100.0%		



(V) コロナ禍における住宅需要の変化について（需要の少ないエリア）

新型コロナウイルス感染症の流行拡大以前から、各市町村には住宅地としてほとんど人気のないエリアも存在していると思います。

このような地域でも新型コロナウイルス感染症が不動産市況に影響を与えるのかを把握するため、アンケートを実施しました。

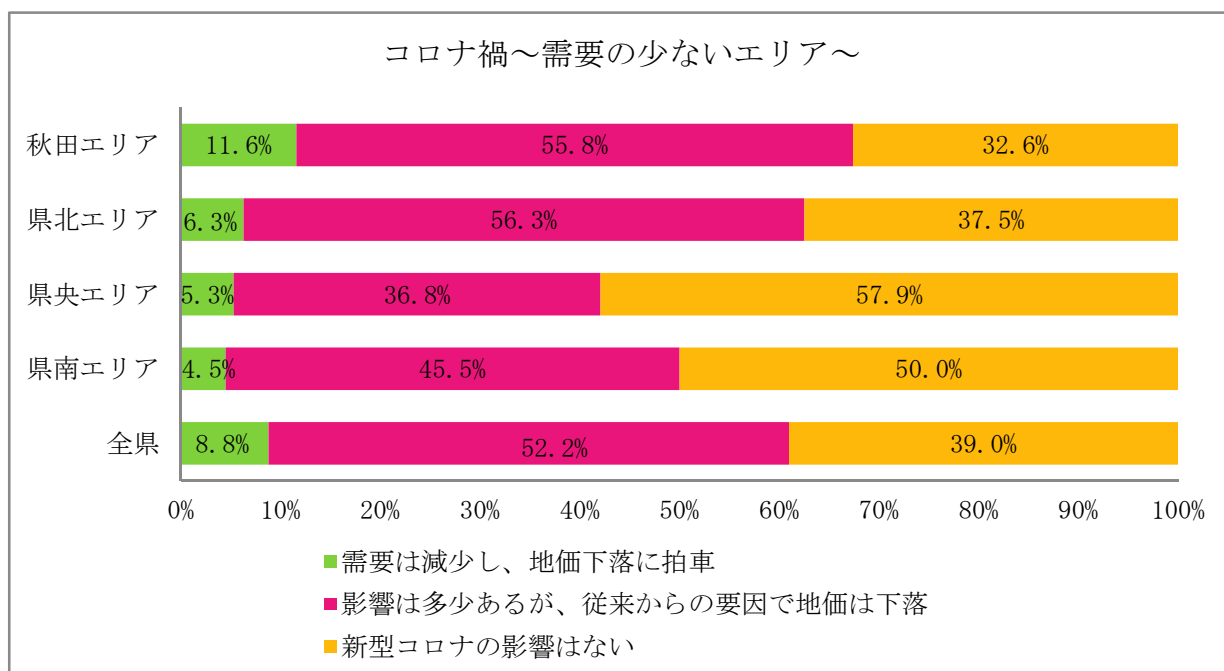
結果は下記のとおりで、最も多く回答された選択肢は有効回答数の約 52%を占めた「コロナ禍の影響は多少あるが、主たるマイナス要因は、過疎化の進行や利便性の低下など、従来からの要因である」でした。そのほか、「もとより需要の少ない地域では、コロナ禍の影響はなく、地価の下落は続いている」という回答（有効回答数の約 39%）も多く、この2つの選択肢項目が占める割合は約 91%でした。

一方、新型コロナウイルスの影響があるという選択肢である「コロナ禍では、もとより住宅需要の少ないエリアでも需要はさらに減少し、地価下落に拍車がかかっている」は有効回答数の約 9%でした。

新型コロナウイルス感染症は、住宅地としてほとんど人気のないエリアでの市況には大きな影響を与えてないという結果となりました。

問 8	（コロナ禍における住宅需要の変化について、その 2） 各市町村には、住宅地としてほとんど人気のないエリアがあると思います。 新型コロナウイルス感染症の影響を受け、もとより住宅需要の少なかった地域（市の外縁や既成集落等）は、どのように推移しているでしょうか。		
	選択項目	回答数	割合
1	コロナ禍では、もとより住宅需要の少ないエリアでも需要はさらに減少し、地価下落に拍車がかかっている	14	8.8%
2	コロナ禍の影響は多少あるが、主たるマイナス要因は、過疎化の進行や利便性の低下など、従来からの要因である	83	52.2%
3	もとより需要の少ない地域では、コロナ禍の影響はなく、地価の下落は続いている	62	39.0%
	有効回答数	159	
	不明/無回答	9	

問8 (コロナ禍) 住宅需要の 少ないエリア	1	2	3	小計	4	計
	需要は減少し、 地価下落に拍車	影響は多少あるが、従来 からの要因で地価は下落	新型コロナの 影響はない		不明	
秋田	10	48	28	86	5	91
	11.6%	55.8%	32.6%	100.0%		
県北	2	18	12	32	2	34
	6.3%	56.3%	37.5%	100.1%		
県央	1	7	11	19	0	19
	5.3%	36.8%	57.9%	100.0%		
県南	1	10	11	22	2	24
	4.5%	45.5%	50.0%	100.0%		
全県	14	83	62	159	9	168
	8.8%	52.2%	39.0%	100.0%		



(VI) その他コメント

問9では地価変動や不動産取引の現状、今後の動向予想等のご意見を募りました。

以下では、記載されていたコメントを市町村別、アンケート到着順に列記しています。

なお、新型コロナウイルス感染症については様々な呼称でコメントを受けましたが、以下では「新型コロナ」の略称に統一して記載します。

(1) 秋田エリア

(秋田市)

- 商業地の特に飲食向けの空室が埋まらない。問い合わせも極端に少ないので、今後、地価に影響がでるかもしれない。
- 中心部のみ上昇すると思う。
- 4月頃から極端に宅地の問い合わせがなくなり、半年間は契約件数も4分の1程度に減った。要因はいくつか考えられるが、土地の需要は落ち込んでいる事は間違いない。今回の新型コロナの影響から、都会から地方に移り住む若者が増える動きが出てくると思う。
- この1~2年で駅東地区・保戸野地区・泉地区の土地価格が上昇した。需要と供給のバランスがとれていない。この傾向は今後も続くと思われる。
- 秋田駅周辺の区画整理や道路整備がされている地域の地価の上昇がみられる。今後は人口減少の影響、新型コロナの影響が出るのか、心配である。
- 以前から不況であり、それに加えてコロナ禍により一段と企業も一般の人も困っている。土地の価格も下落が続くと思う。
- 新型コロナの影響は、秋田の場合これから来年にかけてもっと影響が出てくると思うので、住宅着工や土地価格は悪化すると思う。
- (土地の)面積の広い物件や田舎物件に今後需要が高まるのではないかと思う。
- 手形地区の区画整理が行われている地域は需要がある(価格も上昇している)。
- 今年春先から秋にかけて、潟上市天王追分地区の一部で、住宅建設ラッシュ(建売・注文住宅、80棟程度、開発行為による分譲)が顕著で異様に感じた。
- 秋田駅東地区の地価上昇が継続している。ハウスメーカーの買い取りが大きな要因であり、ハウスメーカーの買い取りが少なくなれば、地価は落ち着くと思う。
- 秋田駅周辺の取引が落ち着いた感がある。物件数は少ないが市内の住宅需要の高いエリア、人口密集地は価格・賃料とも横ばいの状況が続くが、そのエリアから外れると下落傾向が続くと思う。
- ここ2~3年売れなかった分譲地が8~10月に集中して決まった。そのうち2人は関東在住の方であった。

- ますます中心地域に集約してきている。
- 小規模宅地は多少上昇する傾向にある。
- コロナ禍の影響による変動はあまり感じないが、需要はそれなりにある。ただ、泉地区や駅東地区を除くと、この先についても価格上昇は期待できないと思う。
- 東通地区は人気が高いと思う。
- 利便の良い八橋、泉や中心部に需要が集中しているが、新型コロナの影響を受け、まさに「密」を避け、希望エリアが広がることを期待したい。
- 秋田市中心部ではあまり変動はないように感じる。
- 住宅地としての人気のある地域に需要の偏りがある。
- 商業地は特に需要が少ない。小規模の商業地利用者が少ない。
- 広面、東通、泉、八橋等の中心地は売地情報がほとんどなく、地価は上がっている。これは建売業者が土地を先行して購入しているためであり、情報が市場に出てこない。空き家は相当あると思われる。
- 秋田駅東地区での土地価格上昇が顕著である。
- 商業地の増加は住宅地に良い影響を及ぼす。
- コロナ禍は業界に致命的な打撃を与えていないと受け止めている。

(2) 県北エリア

(能代市)

- 空き地や空き家の所有者（県外在住者の場合が多い）からの売却依頼が多い。

(大館市)

- 県外からの不動産売却（土地、空き家）の相談が多い。
- 人口減と競合が今後の課題と思う。

(鹿角市)

- 今後の動向としては、横ばいが続きそう。

(北秋田市)

- 人気エリアは鷹巣旧町内、鷹巣小学校学区が優れる。分譲地の選定には、ハザードマップが大きく影響してくる。

(3) 県央エリア

(由利本荘市)

- 近くに病院やスーパーがあるエリアには大きな変動はないが、利便性の悪いエリアは下がっている。
- 新型コロナよりも消費税が増えたタイミングの方が、消費が落ち込んだ。土地の価格よりも建物価格の上昇によって需要が落ち込むように思う。

(潟上市)

- 空き家が増え、残置物処分、解体費などで、マイナス持ち出しになるようなケースが多い。土地を欲しい人がいても話が流れる。立地が良ければいいが、地方はますます空き家が増える。

(南秋田郡)

- 著しく地価の変動があるエリアは無く、需要も少ない。空き家は増加しているが、地価が低いため、売買が進まず、売りに売れば状況。人口減少の自治体は住宅を便の良い中心部に集める政策が必要と考える。
- 農地の耕作をやめる所有者が多く、農地法の改正が必要と思われる。

(4) 県南エリア

(大仙市)

- 1年先、2年先のこと心配。
- 空き家の実家をそのまま(物置)にして、県外在住の方々が、年老いてから決断できるのか。そのまま放置されてしまうのではないかと懸念している。
- 今年7月より長期譲渡所得の特別控除(都市計画区域内にある一定の低未利用土地等を500万円以下で譲渡した場合、100万円控除。ただし、譲渡所得の金額が100万円に満たない場合、その譲渡所得の金額を控除)が認められたが、もう少し範囲(800万円程度)を拡げて欲しかった。
- 新型コロナの影響で、一旦は取引が止まったが、現在は以前ほどではないものの、取引が戻りつつある。ただし、地域全体としての実需の大きさは以前と変わらないように感じる(テレワークやワーケーションの影響は感じられない)。
- 価格は「やや下落」の傾向が続くのではないかと。ただし、生活利便性が高く、割安感があれば「下げ止まり」や「やや持ち直し」となることもある、と思われる。

(横手市)

- 土地を必要とする人が少ない。

(湯沢市)

- 相変わらず少額な取引が多い。
- 当市は都市部と違い、田舎なので新型コロナによる変化はないと思う。
- コロナ禍の影響で今後もある程度、需要の見込めない状況が続く。

(仙北市)

- 新型コロナの影響がある地域はごく限られた地域のみ。そもそも需要の少ない地域では新型コロナに関係なく、人の流入もないし、流出は続いている。

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/>