

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12回）～



**頑張るすべ！  
秋田県**

©2015 秋田県んだッチ R03019

令和3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) 防災ハザードマップが不動産取引に与える影響について	27
(V) 周知の埋蔵文化財包蔵地が不動産取引に与える影響について	29

## 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		△2.7 → +0.3	指数はやや改善している。
	商業地		△20.8 → △22.4	指数はやや悪化している。
取引件数	住宅地		△12.3 → △8.9	指数はやや改善している。
	商業地		△39.2 → △34.7	指数はやや改善している。
賃料水準	居住用物件		△15.5 → △14.0	指数は概ね横ばいである。
	店舗・事務所等		△29.8 → △28.4	指数は概ね横ばいである。
<b>今回の調査結果</b>				
<p>地価の実感値では、住宅地ではやや改善し、商業地はやや悪化している。            新型コロナウイルス感染症の流行拡大に歯止めがかからない状況のなか、市況は、依然として不透明な状態が続いており、特に商業地に対する見通しは厳しい。</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

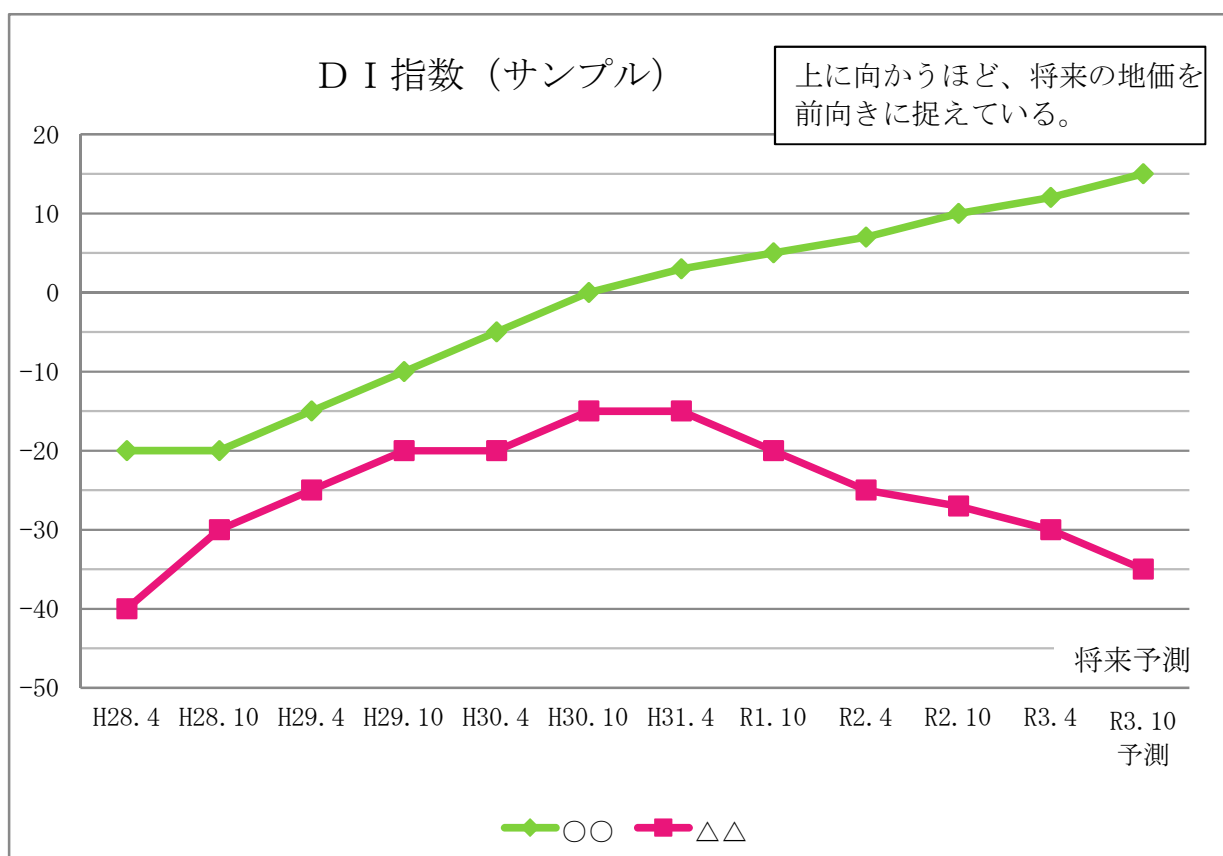
$$D I = \{(10 \times 2) + 20 - 20 - (15 \times 2)\} \div 2 \div (10 + 20 + 5 + 20 + 15) \times 100 \\ = -7.1$$

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. 4	H28. 10	H29. 4	H29. 10	H30. 4	H30. 10	H31. 4	R1. 10	R2. 4	R2. 10	R3. 4	R3. 10 予測
〇〇	-20	-20	-15	-10	-5	0	3	5	7	10	12	15
△△	-40	-30	-25	-20	-20	-15	-15	-20	-25	-27	-30	-35



例えば、地価動向について、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

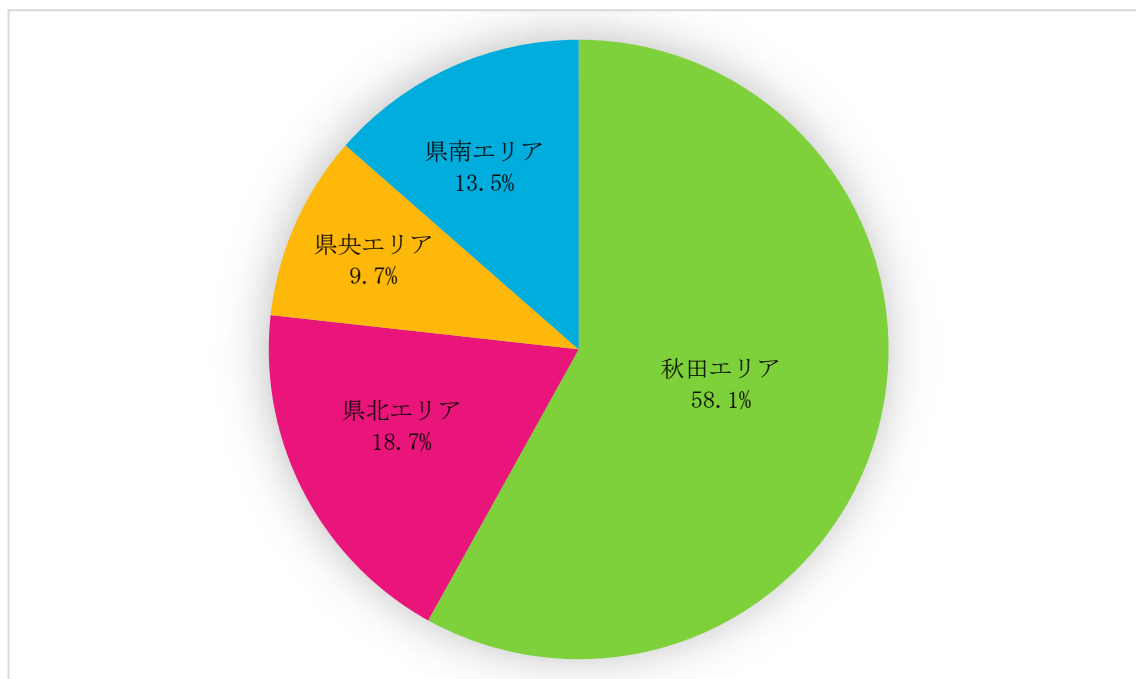
実施時期 : 令和3年4月

発送数 : 360

有効回答数 : 155 (回答率43.1%)

(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	90	29	15	21	155







問 7	各市町村には、防災ハザードマップ(津波浸水想定区域、洪水浸水想定区域等)が整備されていますが、これらの区域に該当している場合、不動産取引に影響を与えていますか。	
被害小さい ↓ 被害大きい	1	特に大きな影響はない
	2	0～1m未満程度の浸水想定区域は、取引にやや影響を与える
	3	1～3m未満程度(1階部分が浸水)の浸水想定区域は、取引にやや影響を与える
	4	3～5m未満程度(2階部分も浸水)の浸水想定区域は、取引にやや影響を与える
	5	5m以上の浸水想定区域は、取引にやや影響を与える
	6	不明

問8	各市町村には、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当している地域があります。周知の埋蔵文化財包蔵地に該当している不動産は、取引に影響を与えていますか。	
	1	取引に与える影響はない
	2	取引に与える影響は少ない
	3	取引に与える影響は少ないが、やや影響を感じるケースもあった
	4	取引に与える影響は大きい
	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3年5月10日(月)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。		

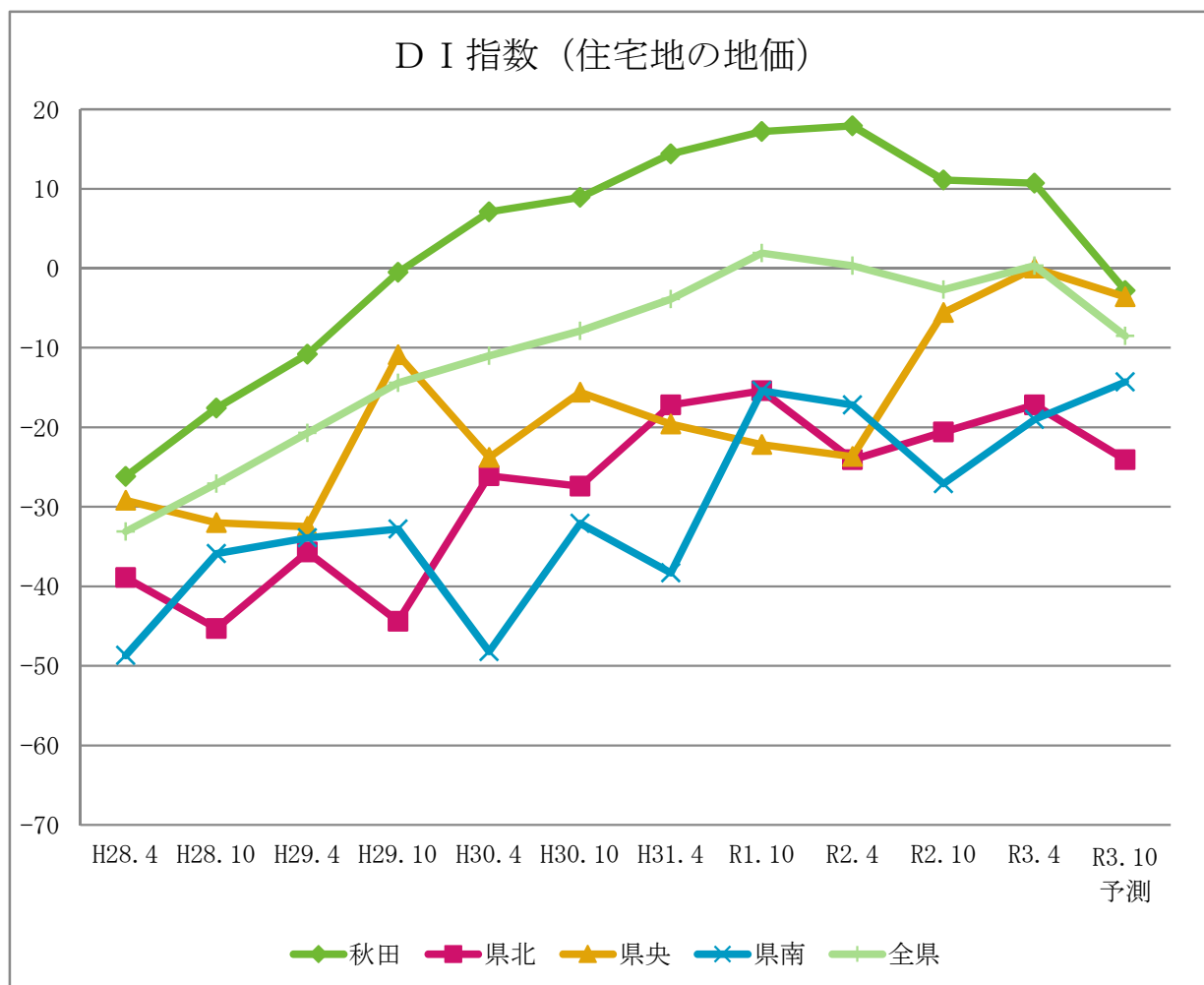
※アンケート回答は、本調査以外の目的に使用することはありません。また、結果は匿名で集計します。

## IV. アンケート調査結果（詳細）

### （I）地価の動向

#### （1）住宅地

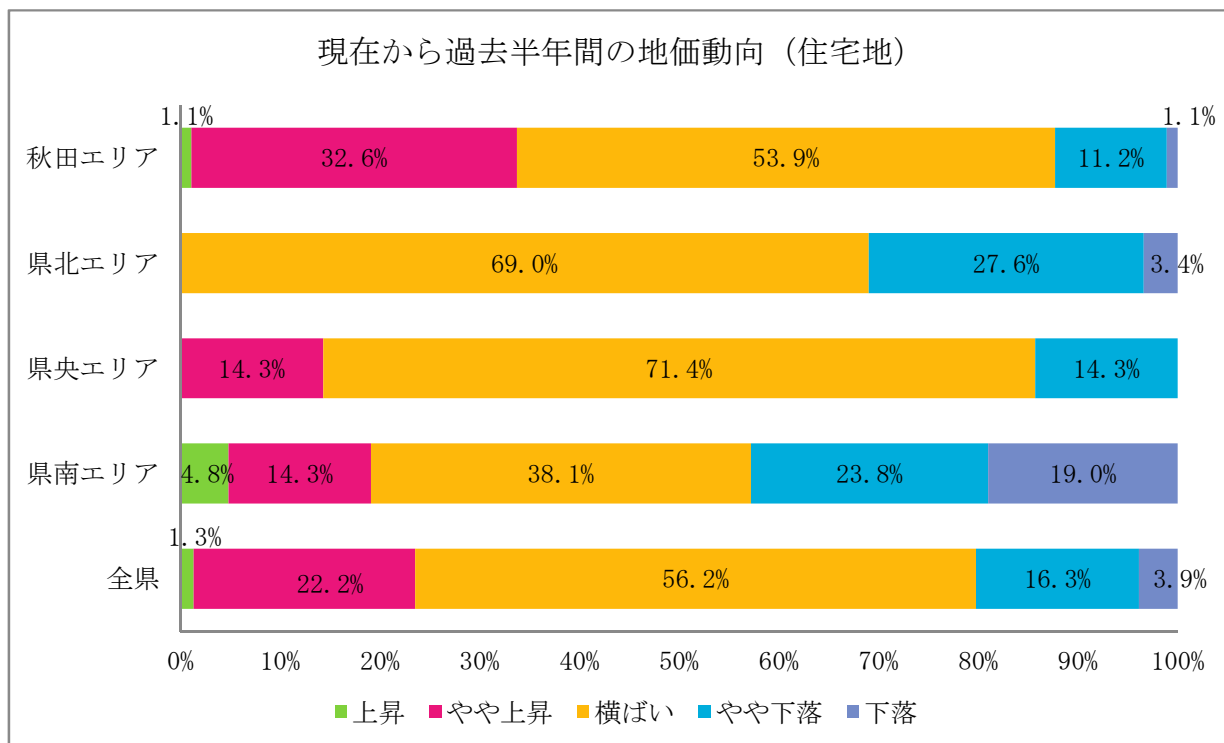
##### ①D I 指数



エリア	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10 予測
秋田	-26.2	-17.6	-10.8	-0.5	7.1	8.9	14.4	17.2	17.9	11.1	10.7	-2.8
県北	-38.9	-45.3	-35.7	-44.4	-26.1	-27.4	-17.2	-15.4	-24.1	-20.6	-17.2	-24.1
県央	-29.2	-32	-32.5	-10.9	-23.8	-15.6	-19.6	-22.2	-23.7	-5.6	0	-3.6
県南	-48.7	-35.9	-33.9	-32.8	-48.2	-32.1	-38.3	-15.4	-17.2	-27.1	-19	-14.3
全県	-33.1	-27.1	-20.7	-14.4	-11	-7.9	-3.9	1.9	0.3	-2.7	0.3	-8.5

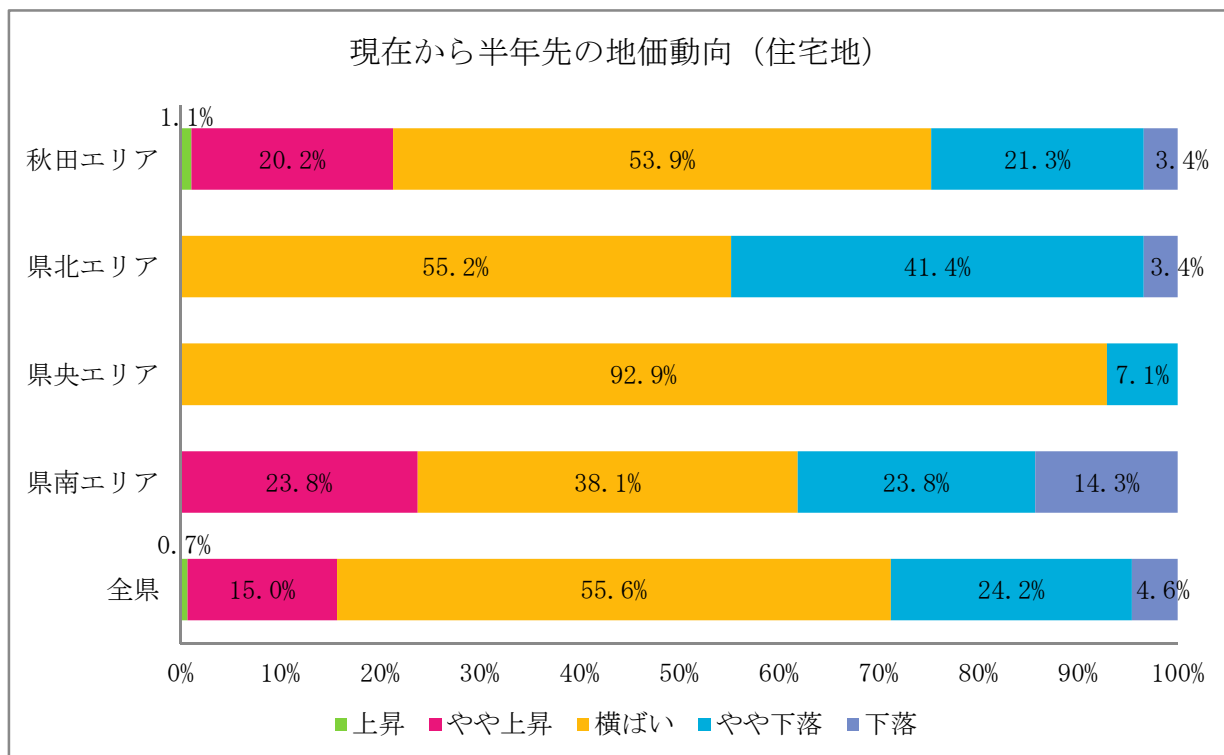
②実感値（住宅地）

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	1	29	48	10	1	89	1	90
	DI 指数	<b>10.7P</b>	1.1%	32.6%	53.9%	11.2%	1.1%	99.9%	
県北エリア	回答数	0	0	20	8	1	29	0	29
	DI 指数	<b>-17.2P</b>	0.0%	0.0%	69.0%	27.6%	3.4%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	2	10	2	0	14	1	15
	DI 指数	<b>0.0P</b>	0.0%	14.3%	71.4%	14.3%	0.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	1	3	8	5	4	21	0	21
	DI 指数	<b>-19.0P</b>	4.8%	14.3%	38.1%	23.8%	19.0%	100.0%	
全県	回答数	2	34	86	25	6	153	2	155
	DI 指数	<b>0.3P</b>	1.3%	22.2%	56.2%	16.3%	3.9%	99.9%	



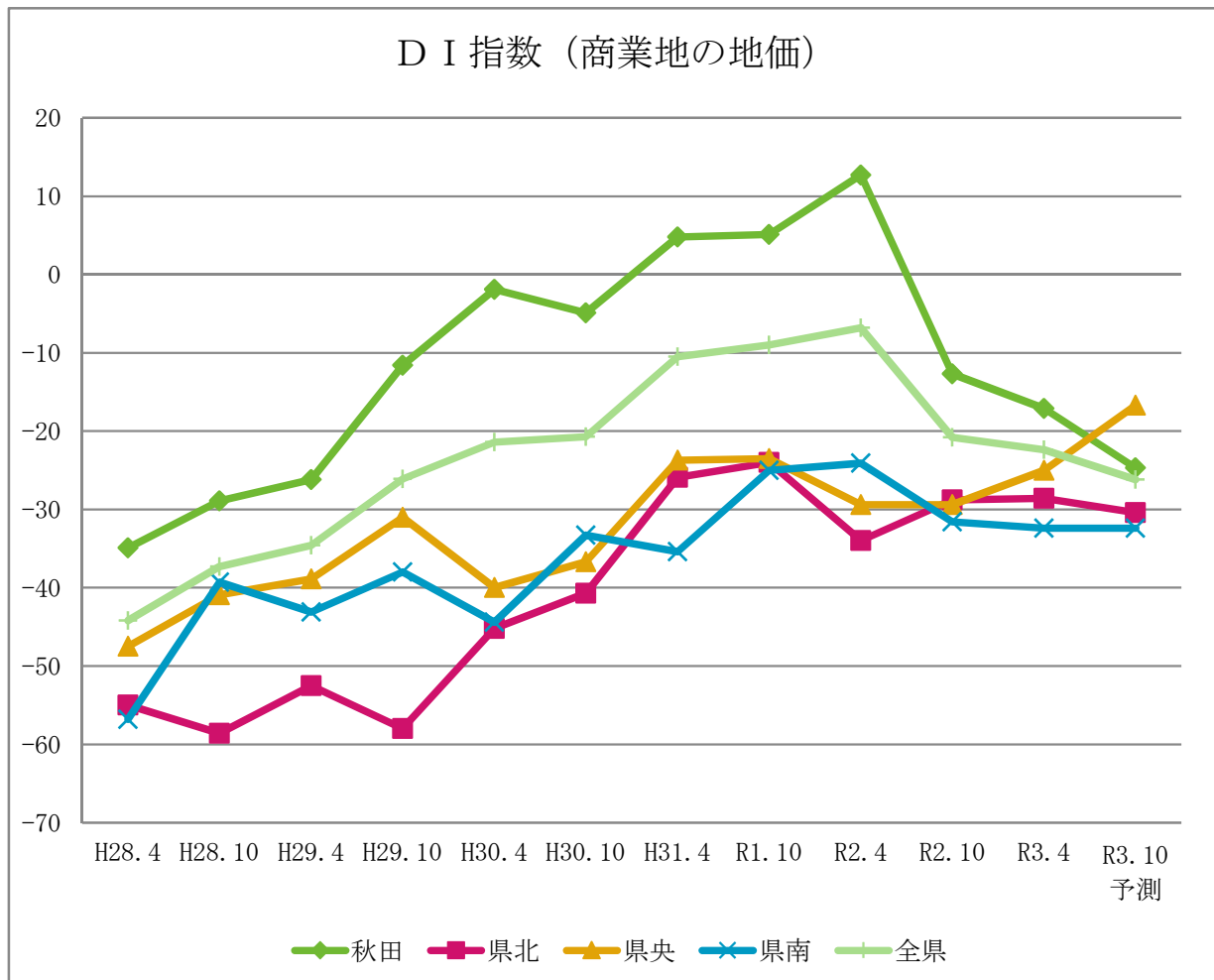
③予測値（住宅地）

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	18	48	19	3	89	1	90
	DI 指数	<b>-2.8P</b>	1.1%	20.2%	53.9%	21.3%	3.4%	99.9%	
県北エリア	回答数	0	0	16	12	1	29	0	29
	DI 指数	<b>-24.1P</b>	0.0%	0.0%	55.2%	41.4%	3.4%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	0	13	1	0	14	1	15
	DI 指数	<b>-3.6P</b>	0.0%	0.0%	92.9%	7.1%	0.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	5	8	5	3	21	0	21
	DI 指数	<b>-14.3P</b>	0.0%	23.8%	38.1%	23.8%	14.3%	100.0%	
全県	回答数	1	23	85	37	7	153	2	155
	DI 指数	<b>-8.5P</b>	0.7%	15.0%	55.6%	24.2%	4.6%	100.1%	



(2) 商業地

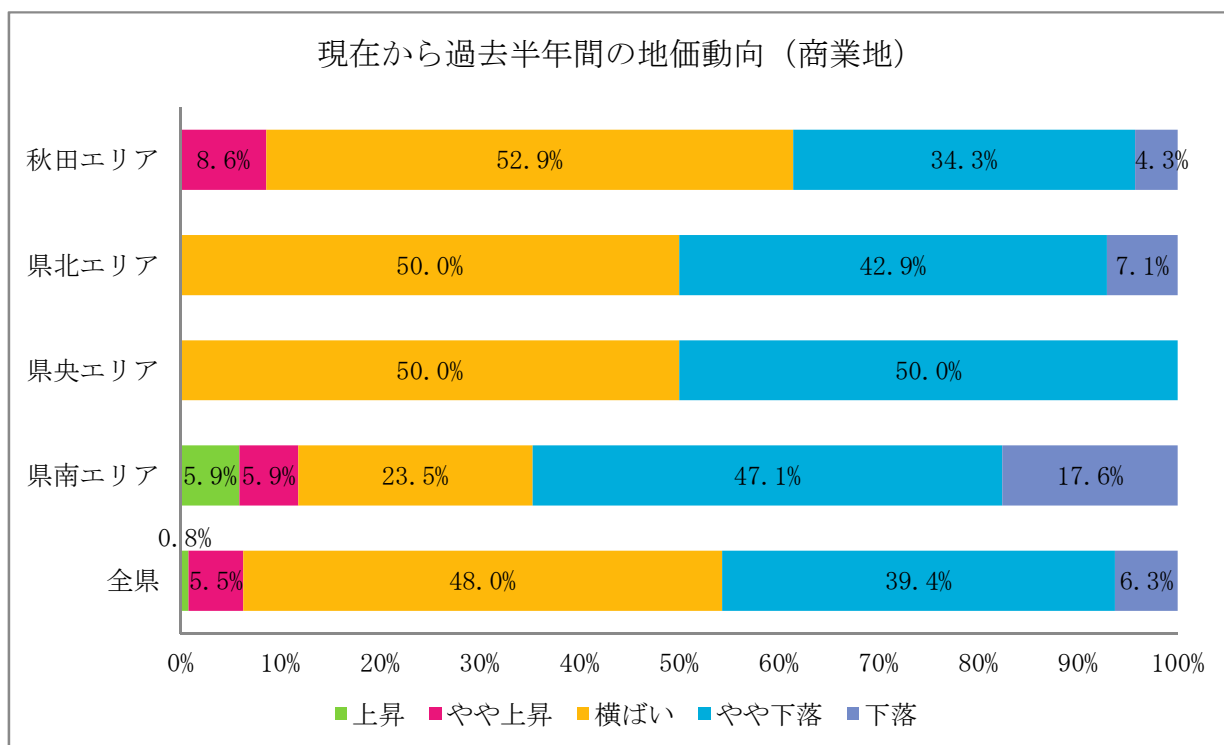
①D I 指数



エリア	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10 予測
秋田	-34.9	-28.9	-26.2	-11.6	-1.9	-4.9	4.8	5.1	12.7	-12.7	-17.1	-24.7
県北	-55	-58.6	-52.5	-58	-45.2	-40.7	-25.9	-24	-34	-28.8	-28.6	-30.4
県央	-47.5	-40.9	-38.9	-31	-40	-36.7	-23.7	-23.5	-29.4	-29.4	-25	-16.7
県南	-56.8	-39.3	-43.1	-38	-44.4	-33.3	-35.4	-25	-24.1	-31.6	-32.4	-32.4
全県	-44.2	-37.3	-34.6	-26.1	-21.4	-20.7	-10.5	-9	-6.8	-20.8	-22.4	-26.2

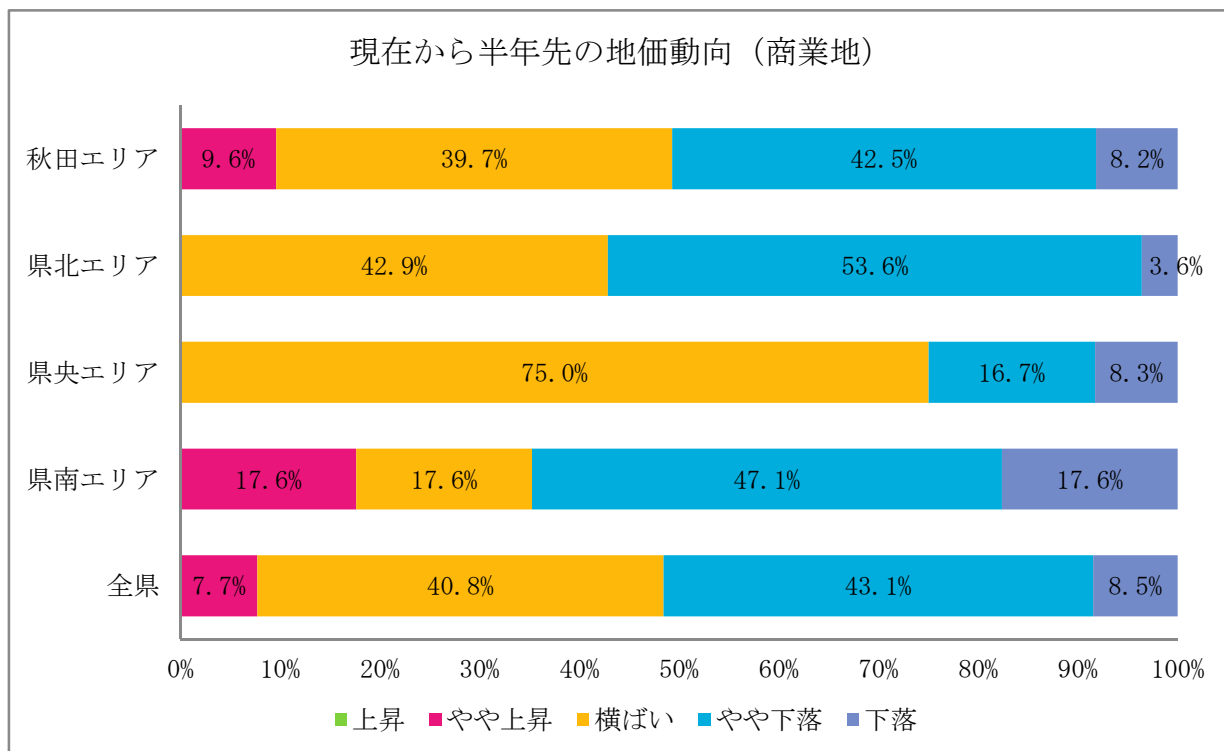
②実感値（商業地）

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	6	37	24	3	70	20	90
DI 指数	<b>-17.1P</b>	0.0%	8.6%	52.9%	34.3%	4.3%	100.1%		
県北エリア	回答数	0	0	14	12	2	28	1	29
DI 指数	<b>-28.6P</b>	0.0%	0.0%	50.0%	42.9%	7.1%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	0	6	6	0	12	3	15
DI 指数	<b>-25.0P</b>	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	1	1	4	8	3	17	4	21
DI 指数	<b>-32.4P</b>	5.9%	5.9%	23.5%	47.1%	17.6%	100.0%		
全県	回答数	1	7	61	50	8	127	28	155
DI 指数	<b>-22.4P</b>	0.8%	5.5%	48.0%	39.4%	6.3%	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	7	29	31	6	73	17	90
	DI 指数	<b>-24.7P</b>	0.0%	9.6%	39.7%	42.5%	8.2%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	12	15	1	28	1	29
	DI 指数	<b>-30.4P</b>	0.0%	0.0%	42.9%	53.6%	3.6%	100.1%	
県央エリア	回答数	0	0	9	2	1	12	3	15
	DI 指数	<b>-16.7P</b>	0.0%	0.0%	75.0%	16.7%	8.3%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	3	3	8	3	17	4	21
	DI 指数	<b>-32.4P</b>	0.0%	17.6%	17.6%	47.1%	17.6%	99.9%	
全県	回答数	0	10	53	56	11	130	25	155
	DI 指数	<b>-26.2P</b>	0.0%	7.7%	40.8%	43.1%	8.5%	100.1%	



### (3) 地価動向に関するまとめ

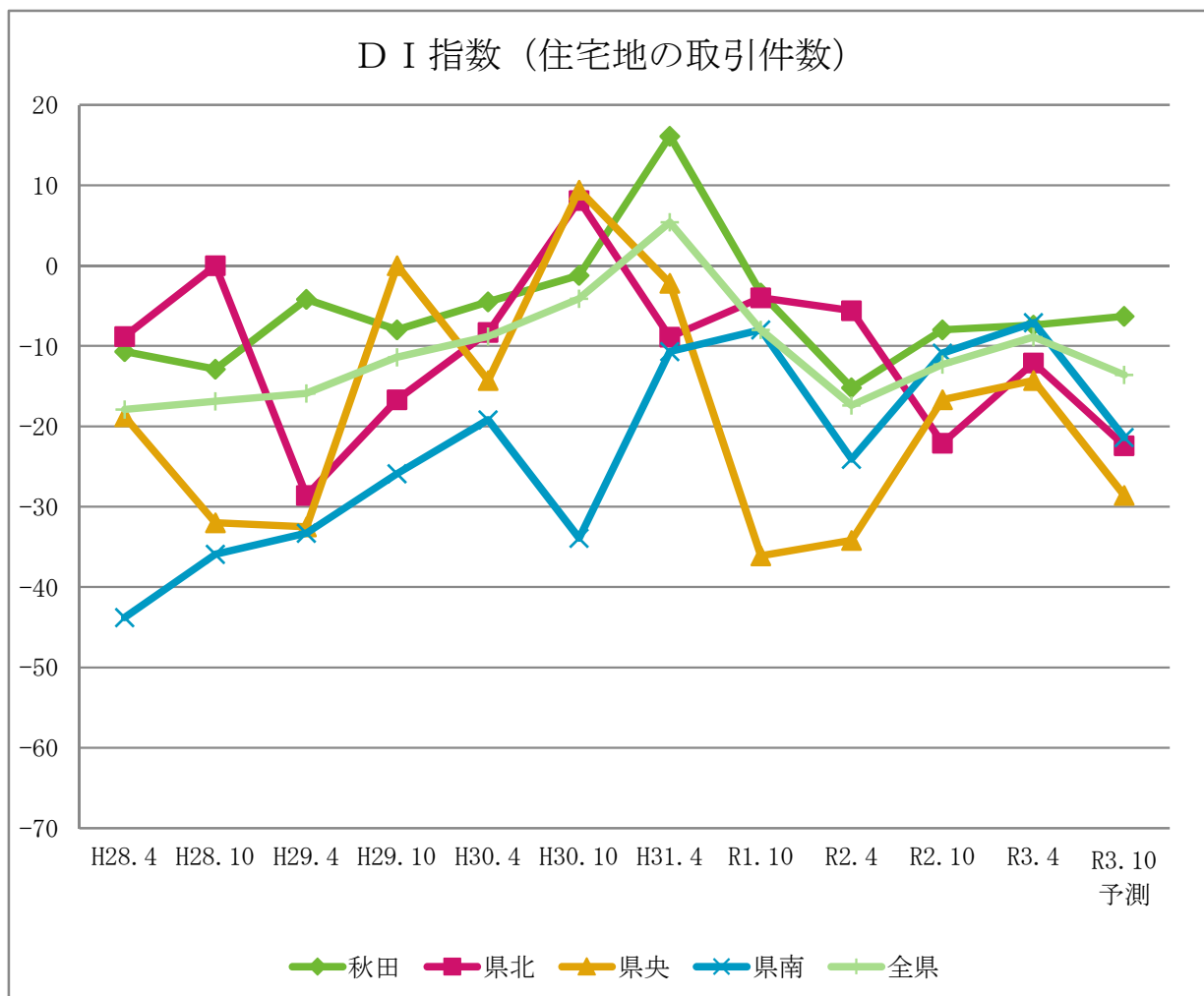
住宅地
<p>(県全体)</p> <p>全県における過去半年間の地価動向に関する実感値 (R2.10~R3.4) は+0.3P (前期△2.7P) で、今後半年間における予測値 (R3.4~R3.10) は△8.5P であった。</p> <p>以下の項目でも同様であるが、秋田エリアの回答者が多いため、秋田エリアの指数が全県における指数を押し上げる要因となっている。</p> <p>実感値はマイナスの指数からプラスの指数に転換した。新型コロナウイルス感染症の収束見通しが立たない状況であるものの、住宅地の地価は安定している。ただし、予測値では悪化することが予測されている。</p>
<p>(地域別)</p> <p>実感値では、秋田エリアを除く他のエリアでは改善している。秋田エリアでやや弱い動きとなったが、引き続きプラスの指数が継続している。最も指数が高いのは秋田エリアで、+10.7P (前期+11.1P) であった。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、県北エリアの指数が最も低い。また、秋田エリアではマイナスの指数に転換することが予測されている。</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 (R2.10~R3.4) は△22.4P (前期△20.8P) で、今後半年間における予測値 (R3.4~R3.10) は△26.2P 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受けていると推測され、第10回目 (R2.4) 以降、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、県央エリアで改善し、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△17.1P (前期△12.7P)、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、県央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

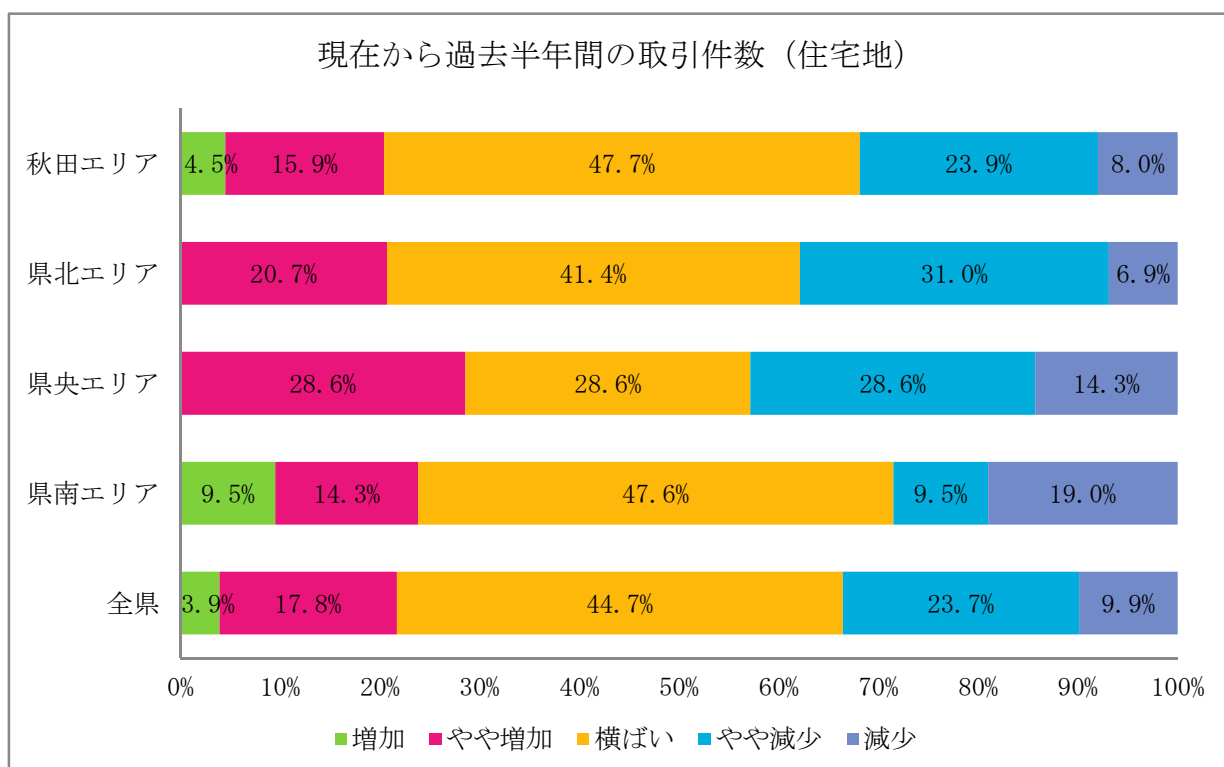
① D I 指数



エリア	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10 予測
秋田	-10.7	-12.9	-4.2	-8	-4.5	-1.2	16.1	-3.4	-15.2	-8	-7.4	-6.3
県北	-8.8	0	-28.6	-16.7	-8.3	8.1	-8.9	-4	-5.6	-22.1	-12.1	-22.4
県央	-18.8	-32	-32.5	0	-14.3	9.4	-2.2	-36.1	-34.2	-16.7	-14.3	-28.6
県南	-43.8	-35.9	-33.3	-25.9	-19.2	-33.9	-10.7	-8	-24.1	-10.9	-7.1	-21.4
全県	-17.9	-16.9	-15.9	-11.4	-8.8	-4.1	5.4	-8	-17.4	-12.3	-8.9	-13.6

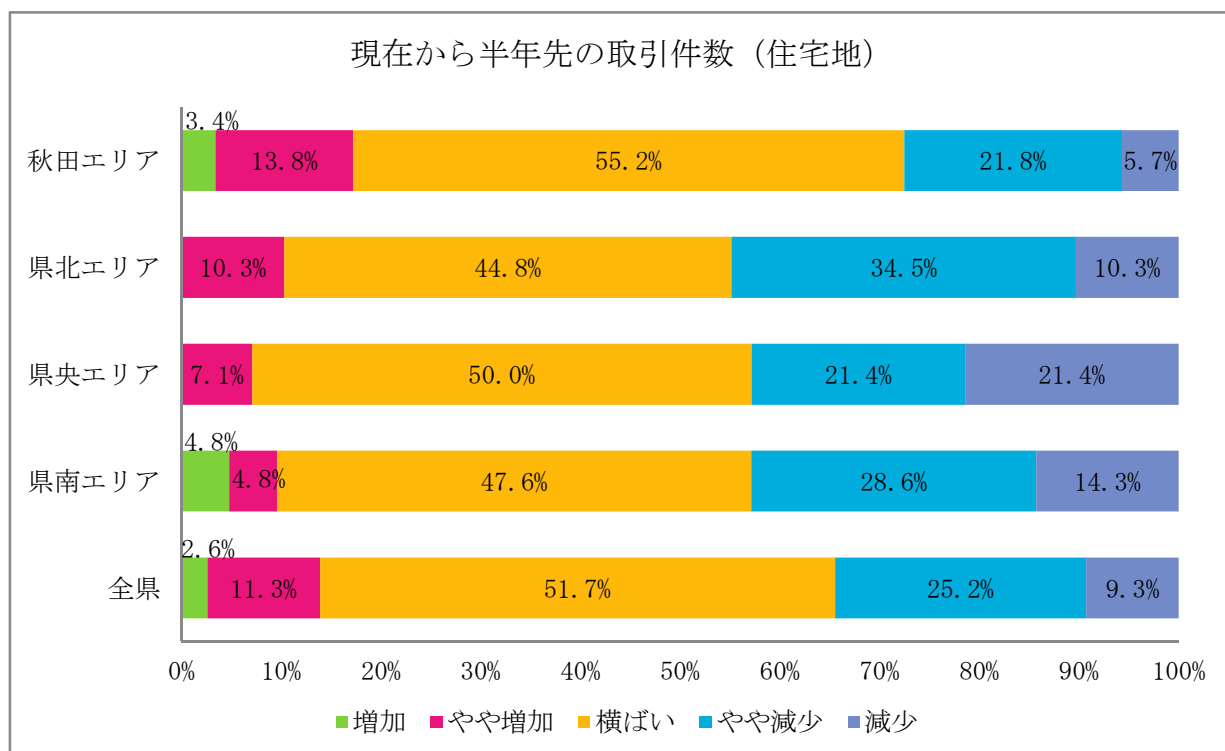
②実感値（住宅地）

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	4	14	42	21	7	88	2	90
	DI 指数	<b>-7.4P</b>	4.5%	15.9%	47.7%	23.9%	8.0%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	6	12	9	2	29	0	29
	DI 指数	<b>-12.1P</b>	0.0%	20.7%	41.4%	31.0%	6.9%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	4	4	4	2	14	1	15
	DI 指数	<b>-14.3P</b>	0.0%	28.6%	28.6%	28.6%	14.3%	100.1%	
県南エリア	回答数	2	3	10	2	4	21	0	21
	DI 指数	<b>-7.1P</b>	9.5%	14.3%	47.6%	9.5%	19.0%	99.9%	
全県	回答数	6	27	68	36	15	152	3	155
	DI 指数	<b>-8.9P</b>	3.9%	17.8%	44.7%	23.7%	9.9%	100.0%	



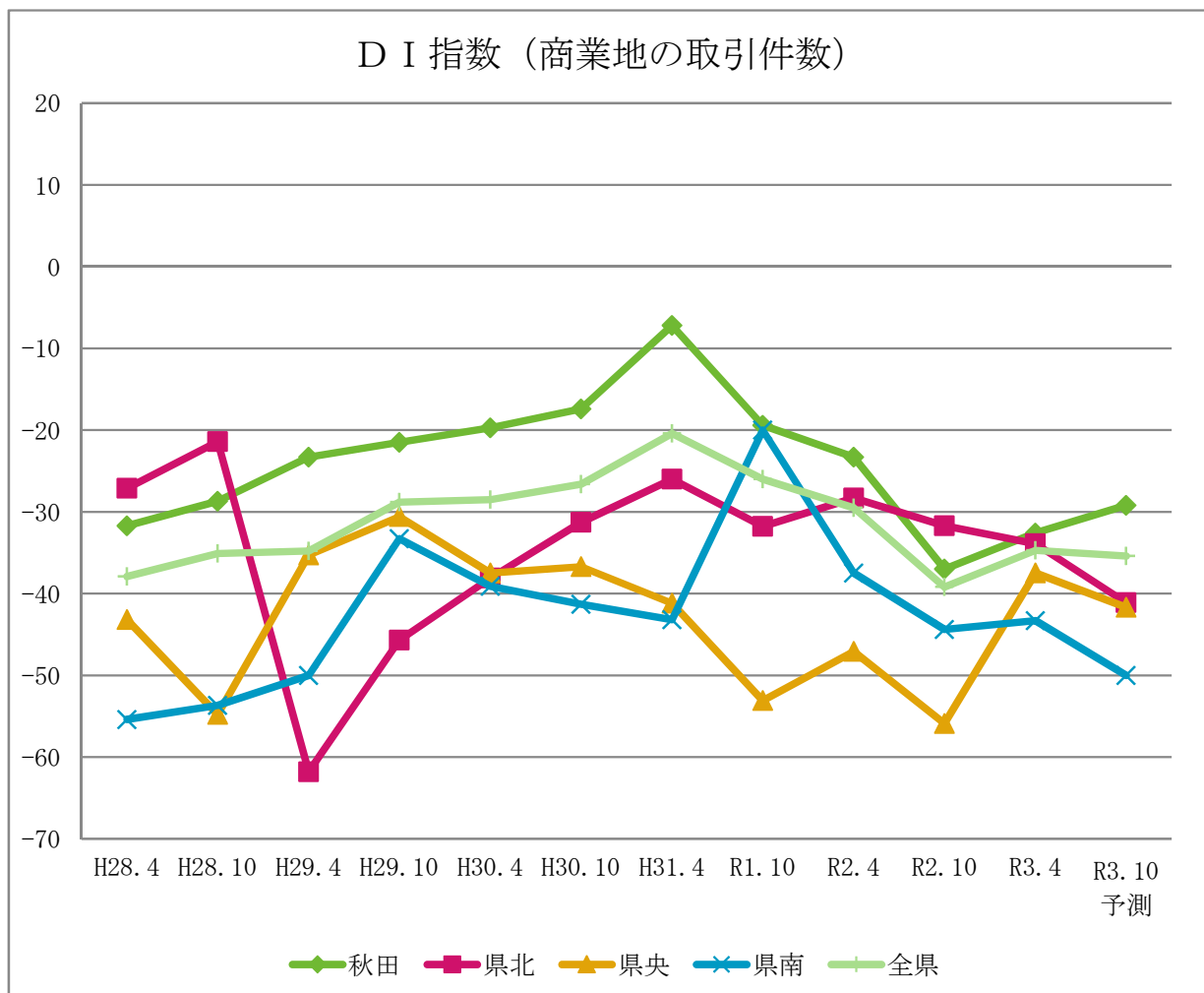
③予測値（住宅地）

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	12	48	19	5	87	3	90
DI 指数	<b>-6.3P</b>	3.4%	13.8%	55.2%	21.8%	5.7%	99.9%		
県北エリア	回答数	0	3	13	10	3	29	0	29
DI 指数	<b>-22.4P</b>	0.0%	10.3%	44.8%	34.5%	10.3%	99.9%		
県央エリア	回答数	0	1	7	3	3	14	1	15
DI 指数	<b>-28.6P</b>	0.0%	7.1%	50.0%	21.4%	21.4%	99.9%		
県南エリア	回答数	1	1	10	6	3	21	0	21
DI 指数	<b>-21.4P</b>	4.8%	4.8%	47.6%	28.6%	14.3%	100.1%		
全県	回答数	4	17	78	38	14	151	4	155
DI 指数	<b>-13.6P</b>	2.6%	11.3%	51.7%	25.2%	9.3%	100.1%		



(2) 商業地

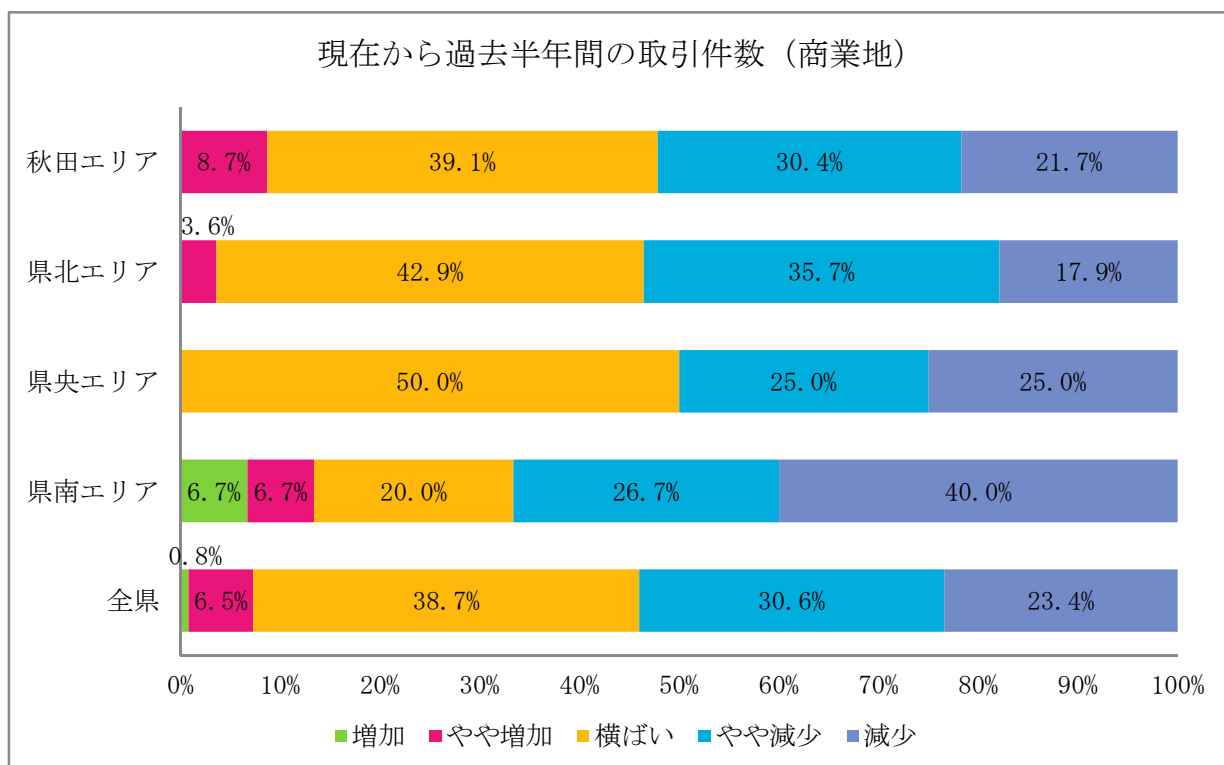
①D I 指数



エリア	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10 予測
秋田	-31.7	-28.7	-23.3	-21.5	-19.7	-17.4	-7.2	-19.4	-23.3	-37	-32.6	-29.2
県北	-27.1	-21.4	-61.8	-45.7	-38.1	-31.3	-26	-31.8	-28.3	-31.7	-33.9	-41.1
県央	-43.2	-54.8	-35.3	-30.6	-37.5	-36.7	-41.2	-53.1	-47.1	-55.9	-37.5	-41.7
県南	-55.4	-53.7	-50	-33.3	-39.1	-41.3	-43.2	-20	-37.5	-44.4	-43.3	-50
全県	-37.9	-35.1	-34.8	-28.8	-28.5	-26.6	-20.4	-26	-29.5	-39.2	-34.7	-35.4

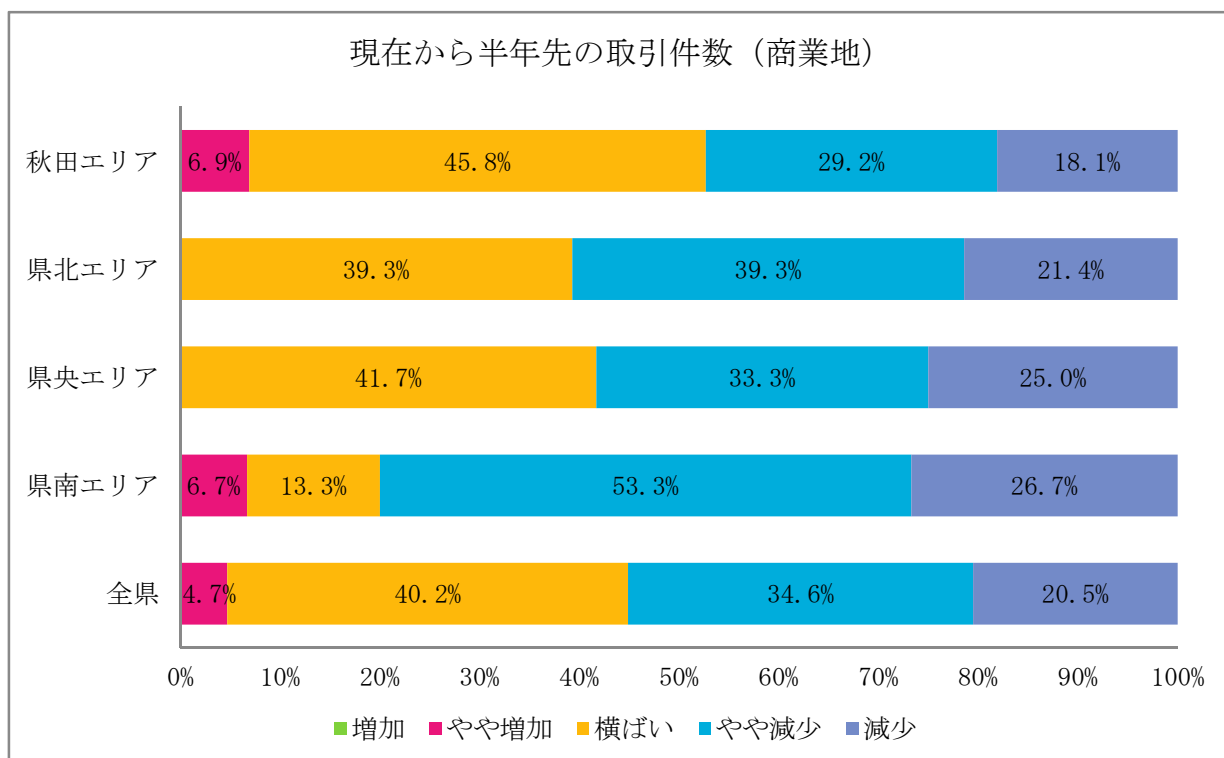
②実感値（商業地）

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	6	27	21	15	69	21	90
	DI 指数	<b>-32.6P</b>	0.0%	8.7%	39.1%	30.4%	21.7%	99.9%	
県北エリア	回答数	0	1	12	10	5	28	1	29
	DI 指数	<b>-33.9P</b>	0.0%	3.6%	42.9%	35.7%	17.9%	100.1%	
県央エリア	回答数	0	0	6	3	3	12	3	15
	DI 指数	<b>-37.5P</b>	0.0%	0.0%	50.0%	25.0%	25.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	1	1	3	4	6	15	6	21
	DI 指数	<b>-43.3P</b>	6.7%	6.7%	20.0%	26.7%	40.0%	100.1%	
全県	回答数	1	8	48	38	29	124	31	155
	DI 指数	<b>-34.7P</b>	0.8%	6.5%	38.7%	30.6%	23.4%	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	5	33	21	13	72	18	90
	DI 指数	-29.2P	0.0%	6.9%	45.8%	29.2%	18.1%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	11	11	6	28	1	29
	DI 指数	-41.1P	0.0%	0.0%	39.3%	39.3%	21.4%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	0	5	4	3	12	3	15
	DI 指数	-41.7P	0.0%	0.0%	41.7%	33.3%	25.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	1	2	8	4	15	6	21
	DI 指数	-50.0P	0.0%	6.7%	13.3%	53.3%	26.7%	100.0%	
全県	回答数	0	6	51	44	26	127	28	155
	DI 指数	-35.4P	0.0%	4.7%	40.2%	34.6%	20.5%	100.0%	



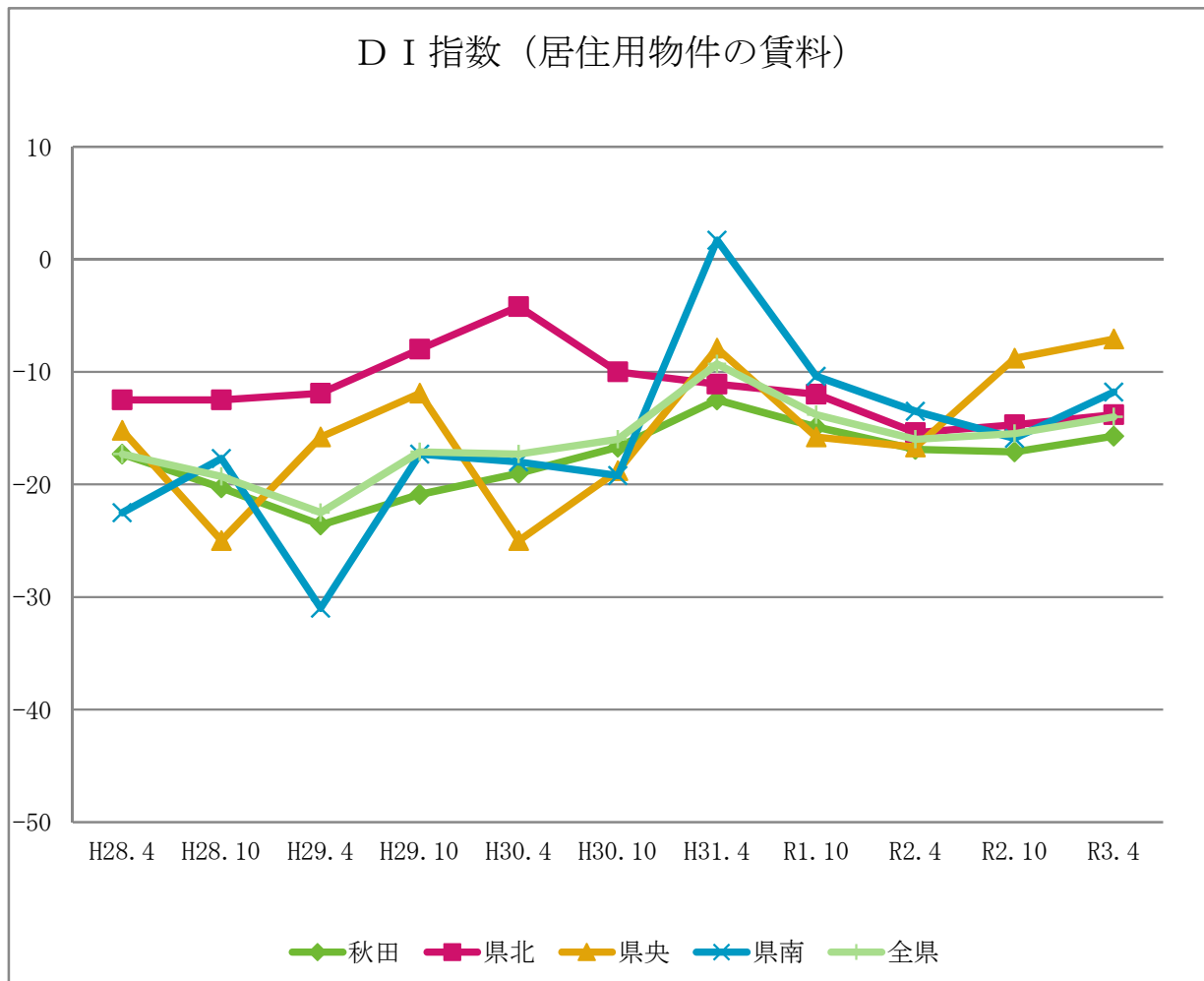
(3) 取引件数に関するまとめ

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 (R2.10~R3.4) は△8.9P (前期△12.3P) で、今後半年間における予測値 (R3.4~R3.10) は△13.6P 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、いずれのエリアの指数も改善している。最も指数が高いのは県南エリアで、△7.1P (前期△10.9P) であった。最も指数が低いのは県央エリアであった。</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 (R2.10~R3.4) は△34.7P (前期△39.2P) で、今後半年間における予測値 (R3.4~R3.10) は△35.4P 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、マイナスの指数がやや改善しているものの、マイナスの指数は依然として大きく、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、県央エリア、県南エリアで指数は改善し、県北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、△32.6P (前期△37.0P) であった。最も指数が低いのは、県南エリアであった。</p> <p>予測値は、秋田エリアの指数が最も高く、やや改善することが予測されている。最も指数が低いのは県南エリアであった。</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

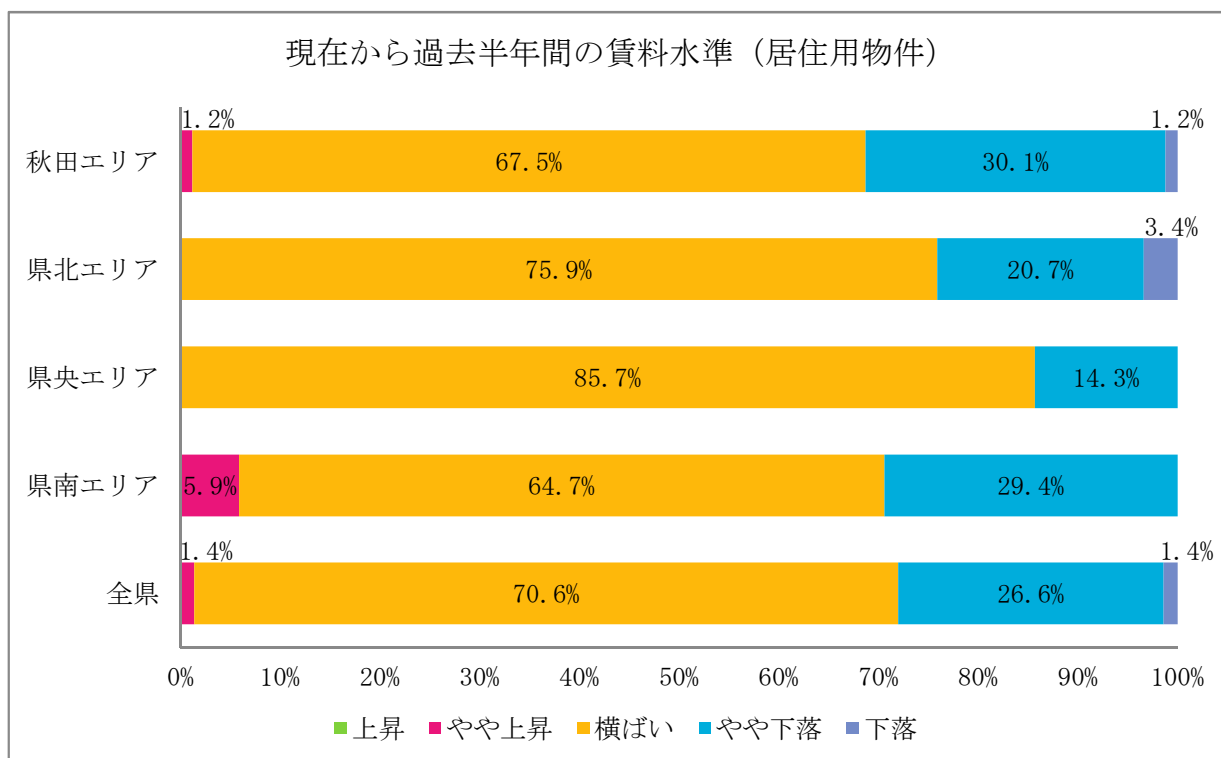


エリア	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4
秋田	-17.3	-20.3	-23.6	-20.9	-19	-16.7	-12.5	-14.9	-16.9	-17.1	-15.7
県北	-12.5	-12.5	-11.9	-8	-4.2	-10	-11.1	-12	-15.4	-14.7	-13.8
県央	-15.2	-25	-15.8	-11.9	-25	-18.8	-7.9	-15.8	-16.7	-8.8	-7.1
県南	-22.5	-17.7	-31	-17.3	-18	-19.2	1.7	-10.4	-13.5	-15.9	-11.8
全県	-17.3	-19.3	-22.5	-17.1	-17.3	-16	-9.3	-13.8	-16	-15.5	-14



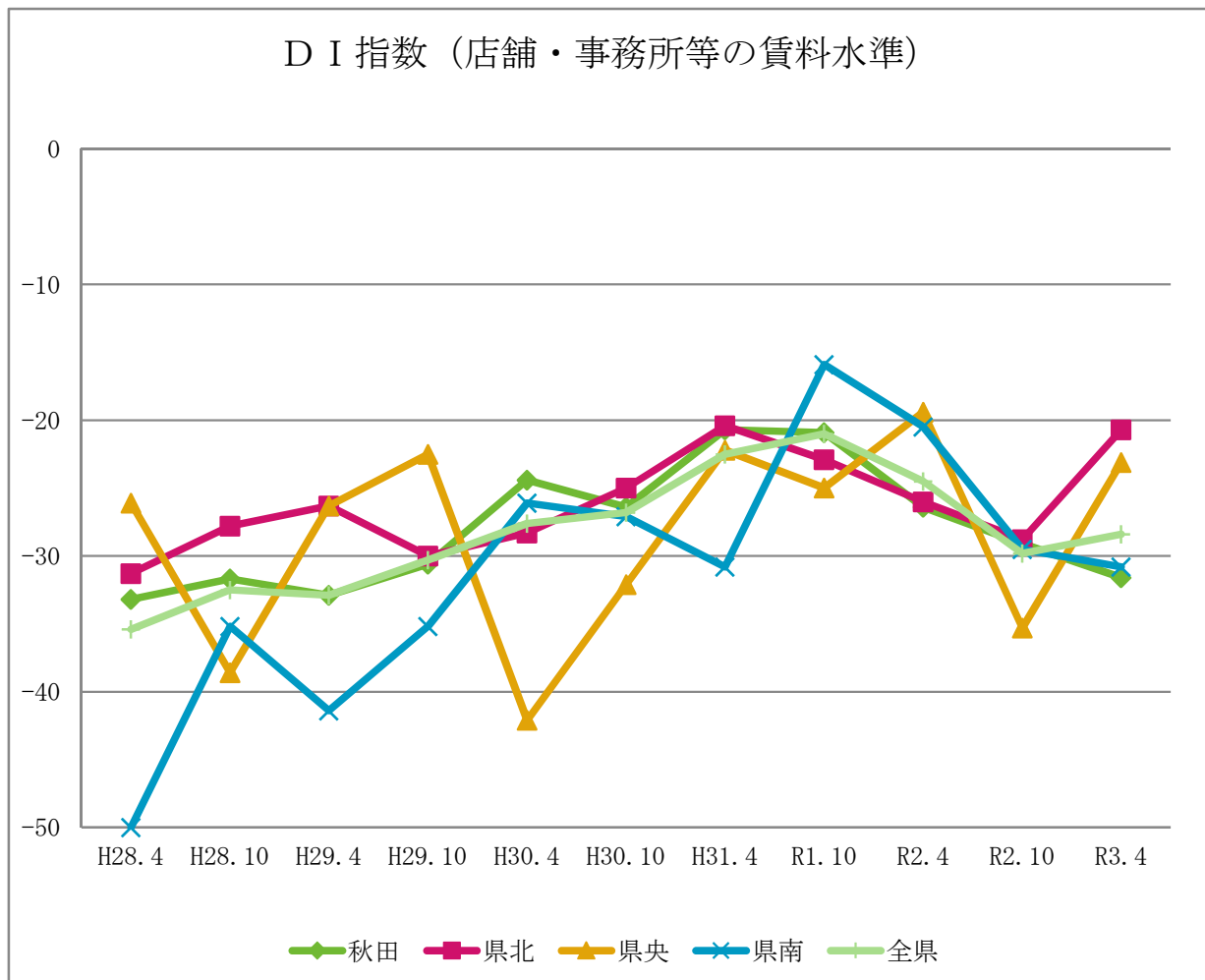
②実感値（居住用物件の賃料水準）

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	25	1	83	7	90
	DI 指数	<b>-15.7P</b>	0.0%	1.2%	67.5%	30.1%	1.2%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	22	6	1	29	0	29
	DI 指数	<b>-13.8P</b>	0.0%	0.0%	75.9%	20.7%	3.4%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	0	12	2	0	14	1	15
	DI 指数	<b>-7.1P</b>	0.0%	0.0%	85.7%	14.3%	0.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	1	11	5	0	17	4	21
	DI 指数	<b>-11.8P</b>	0.0%	5.9%	64.7%	29.4%	0.0%	100.0%	
全県	回答数	0	2	101	38	2	143	12	155
	DI 指数	<b>-14.0P</b>	0.0%	1.4%	70.6%	26.6%	1.4%	100.0%	



(2) 店舗・事務所等の賃料水準

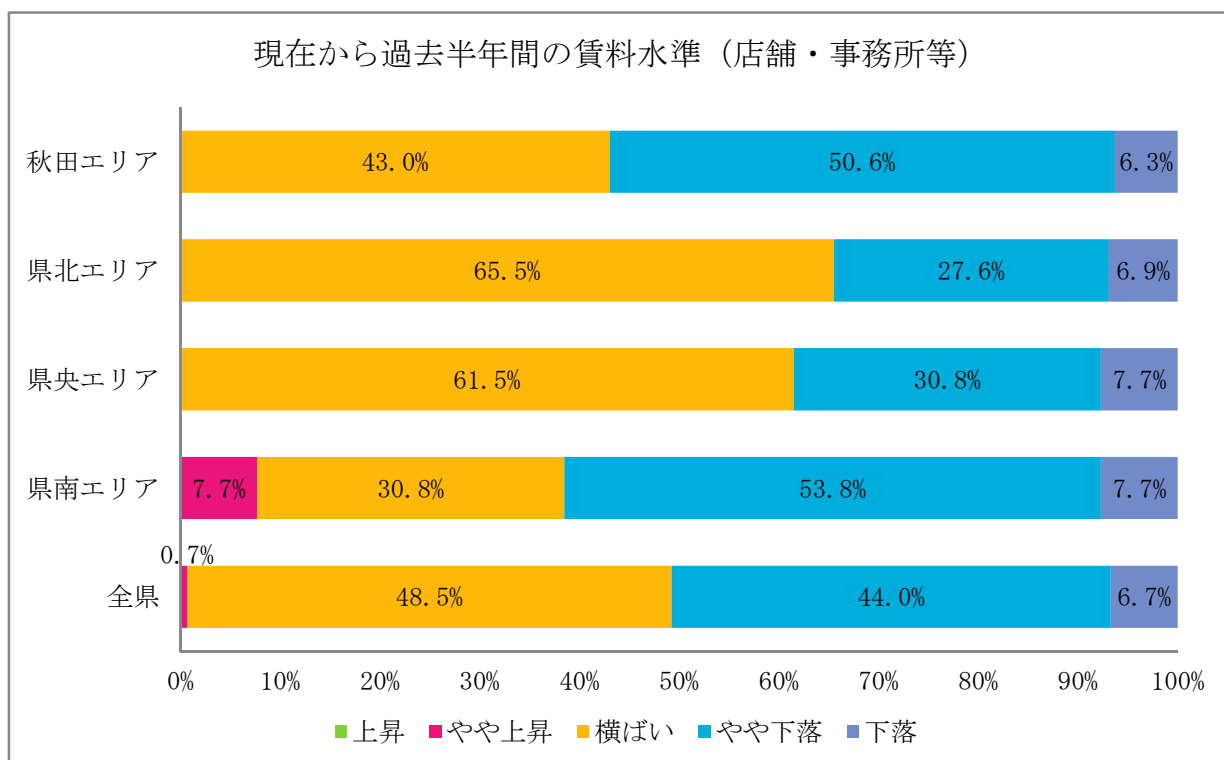
①D I 指数



エリア	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4
秋田	-33.2	-31.7	-32.9	-30.6	-24.4	-26.4	-20.7	-20.9	-26.4	-29.1	-31.6
県北	-31.3	-27.8	-26.3	-30	-28.3	-25	-20.4	-22.9	-26	-28.8	-20.7
県央	-26.1	-38.6	-26.3	-22.5	-42.1	-32.1	-22.2	-25	-19.4	-35.3	-23.1
県南	-50	-35.2	-41.4	-35.2	-26.1	-27.1	-30.8	-15.9	-20.5	-29.5	-30.8
全県	-35.4	-32.5	-32.9	-30.3	-27.6	-26.8	-22.5	-21	-24.5	-29.8	-28.4

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	0	34	40	5	79	11	90
	DI 指数	<b>-31.6P</b>	0.0%	0.0%	43.0%	50.6%	6.3%	99.9%	
県北エリア	回答数	0	0	19	8	2	29	0	29
	DI 指数	<b>-20.7P</b>	0.0%	0.0%	65.5%	27.6%	6.9%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	0	8	4	1	13	2	15
	DI 指数	<b>-23.1P</b>	0.0%	0.0%	61.5%	30.8%	7.7%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	1	4	7	1	13	8	21
	DI 指数	<b>-30.8P</b>	0.0%	7.7%	30.8%	53.8%	7.7%	100.0%	
全県	回答数	0	1	65	59	9	134	21	155
	DI 指数	<b>-28.4P</b>	0.0%	0.7%	48.5%	44.0%	6.7%	99.9%	



(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 (R2.10~R3.4) は△14.0P (前期△15.5P) 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>いずれのエリアでも指数は改善している。</p> <p>最も指数が高いのは県央エリアで、△7.1P (前期△8.8P) であった。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 (R2.10~R3.4) は△28.4P (前期△29.8P) 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、コロナ禍の影響も相俟って、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>(地域別)</p> <p>県北エリア、県央エリアでは改善し、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北エリアで、△20.7P (前期△28.8P) であった。最も指数が低いのは、秋田エリアであった。</p>

#### (IV) 防災ハザードマップが不動産取引に与える影響について

全国各地で記録的な自然災害が発生するなか、令和2年7月、宅建業法が改正され、不動産取引を行う場合、水害に対するハザードマップについても事前に説明することが義務化されました。

秋田県内でも、近年における豪雨により被害を受けた地域もあり、防災に対する意識は徐々に変化していると思います。

重要事項説明の対象項目になっていることも踏まえ、防災ハザードマップが不動産取引にどのような影響を与えているか把握するため、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45%を占めた「特に大きな影響はない」でした。

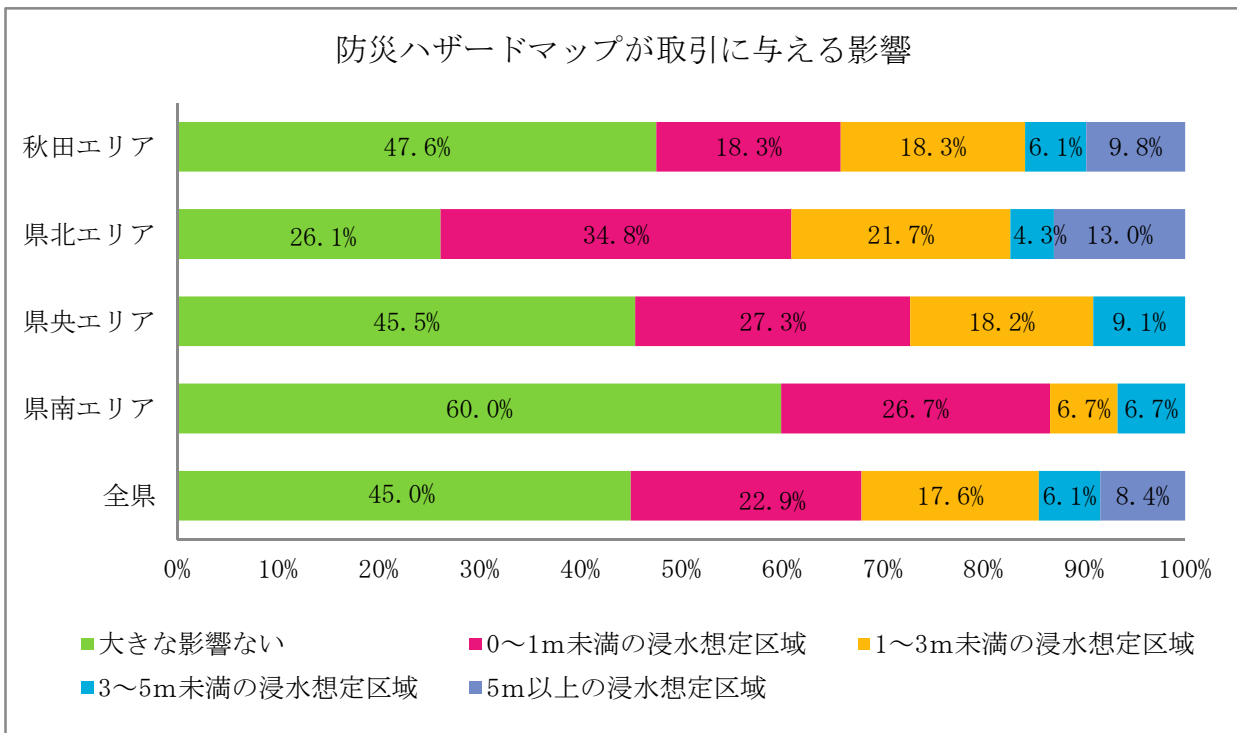
一方、「0～1m未満程度の浸水想定区域は、取引にやや影響を与える」という回答も多く、有効回答数の約23%を占めました。

地域別にみると、県北エリアを除き、「特に大きな影響はない」という回答が最も多く、県北エリアでは「0～1m未満程度の浸水想定区域は、取引にやや影響を与える」という回答が多かったです。

不動産業者のなかでもハザードマップの捉え方には異なる動きがみられます。今後、ハザードマップが不動産取引に与える影響は徐々に顕在する可能性はありますが、現状では、ハザードマップが取引に与える影響は少ないものと思われます。

問7	各市町村には、防災ハザードマップ（津波浸水想定区域、洪水浸水想定区域等）が整備されていますが、これらの区域に該当している場合、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	特に大きな影響はない	59	45.0%
2	0～1m未満程度の浸水想定区域は、取引にやや影響を与える	30	22.9%
3	1～3m未満程度（1階部分が浸水）の浸水想定区域は、取引にやや影響を与える	23	17.6%
4	3～5m未満程度（2階部分も浸水）の浸水想定区域は、取引にやや影響を与える	8	6.1%
5	5m以上の浸水想定区域は、取引にやや影響を与える	11	8.4%
	有効回答数	131	
	不明/無回答	24	

問7 防災ハザードマップが 与える影響	1	2	3	4	5	小計	6	計
	特に大きな 影響はない	0～1m未満 の浸水想定 区域	1～3m未満 の浸水想定 区域	3～5m未満 の浸水想定 区域	5m以上の 浸水想定区 域		不明	
秋田	39	15	15	5	8	82	8	90
	47.6%	18.3%	18.3%	6.1%	9.8%	100.1%		
県北	6	8	5	1	3	23	6	29
	26.1%	34.8%	21.7%	4.3%	13.0%	99.9%		
県央	5	3	2	1	0	11	4	15
	45.5%	27.3%	18.2%	9.1%	0.0%	100.1%		
県南	9	4	1	1	0	15	6	21
	60.0%	26.7%	6.7%	6.7%	0.0%	100.1%		
全県	59	30	23	8	11	131	24	155
	45.0%	22.9%	17.6%	6.1%	8.4%	100.0%		



(V) 周知の埋蔵文化財包蔵地が不動産取引に与える影響について

周知の埋蔵文化財包蔵地に該当し、当該地で宅地開発等を行う場合、文化財保護法が適用され、県や各市町村の教育委員会に事前の届け出が求められています。

該当する場合でも、大半は立会や試掘調査等にとどまり、工期には大きな影響を与えていないと思いますが、周知の埋蔵文化財が不動産取引にどのような影響を与えているか把握するため、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 31%を占めた「取引に与える影響は少ない」で、次に多く回答された選択肢は有効回答数の約 26%を占めた「取引に与える影響は少ないが、やや影響を感じるケースもあった」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、県央エリアでは「取引に与える影響は少ない」が最も多く、秋田エリアで有効回答数の約 34%、県央エリアで有効回答数の約 43%となりました。

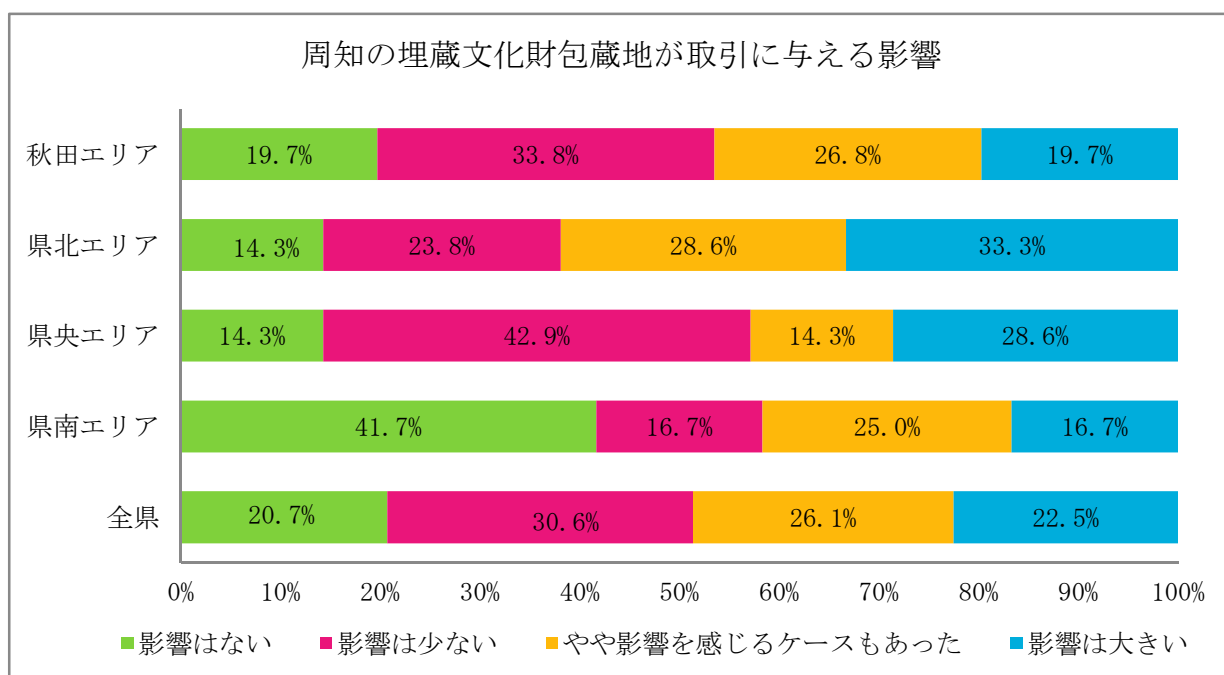
県北エリアでは、他のエリアとは異なる結果となり、「取引に与える影響は大きい」が最も多く、有効回答数の約 33%となりました。

県南エリアでは「取引に与える影響はない」が有効回答数の約 42%となりました。

周知の埋蔵文化財包蔵地が、開発行為等の多い中心部に位置するかどうか、又は自治体の対応等によっても異なる動きになると思いますが、全体としては、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していても、直ちに不動産取引に与える影響は少ないと思われる。

問 8	各市町村には、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当している地域があります。 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当している不動産は、取引に影響を与えていますか。		
	選択項目	回答数	割合
1	取引に与える影響はない	23	20.7%
2	取引に与える影響は少ない	34	30.6%
3	取引に与える影響は少ないが、やや影響を感じるケースもあった	29	26.1%
4	取引に与える影響は大きい	25	22.5%
	有効回答数	111	
	不明/無回答	44	

問 8 埋蔵文化財包蔵地が取引に与える影響	1	2	3	4	小計	5	計
	取引に与える影響はない	取引に与える影響は少ない	やや影響を感じるケースもあった	取引に与える影響は大きい		不明	
秋田	14	<b>24</b>	19	14	71	19	90
	19.7%	<b>33.8%</b>	26.8%	19.7%	100.0%		
県北	3	5	6	<b>7</b>	21	8	29
	14.3%	23.8%	28.6%	<b>33.3%</b>	100.0%		
県央	1	<b>3</b>	1	2	7	8	15
	14.3%	<b>42.9%</b>	14.3%	28.6%	100.1%		
県南	5	2	3	2	12	9	21
	<b>41.7%</b>	16.7%	25.0%	16.7%	100.1%		
全県	23	<b>34</b>	29	25	111	44	155
	20.7%	<b>30.6%</b>	26.1%	22.5%	99.9%		





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、石塚伸宏 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/>