

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16回）～



©2015 秋田県んだッチ R050016

令和5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) アパート建設に関する需給動向について	27
(V) 投資目的アパートの取引利回りに対する考察	30
(VI) その他コメント	33

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		+9.7 → +12.1	指数はやや改善している。
	商業地		△8.3 → △1.9	指数は改善している。
取引件数	住宅地		△2.9 → △6.0	指数はやや悪化している。
	商業地		△21.9 → △24.0	指数はやや悪化している。
賃料水準	居住用物件		△3.1 → +2.1	指数は改善している。
	店舗・事務所等		△19.3 → △11.7	指数は改善している。
今回の調査結果				
地価動向については依然として指数の改善傾向が見られるが、取引件数については住宅地・商業地共にやや悪化傾向に転じた。地価の上昇傾向がいつまで継続するのか、取引件数への今後の影響が注視される結果となった。				

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

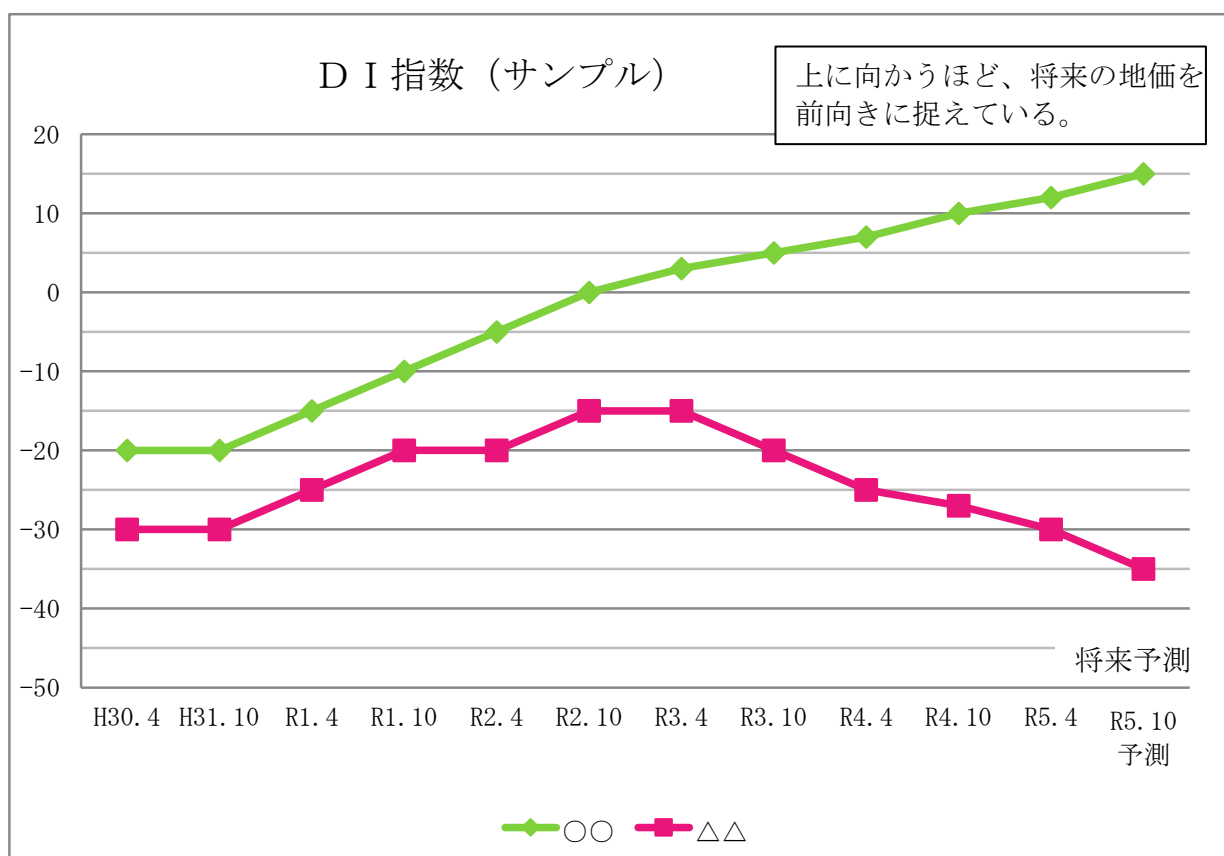
$$D I = \{(10 \times 2) + 20 - 20 - (15 \times 2)\} \div 2 \div (10 + 20 + 5 + 20 + 15) \times 100 \\ = -7.1$$

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	H30. 4	H30. 10	H31. 4	R1. 10	R2. 4	R2. 10	R3. 4	R3. 10	R4. 10	R4. 10	R5. 4	R5. 10 予測
〇〇	-20	-20	-15	-10	-5	0	3	5	7	10	12	15
△△	-30	-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

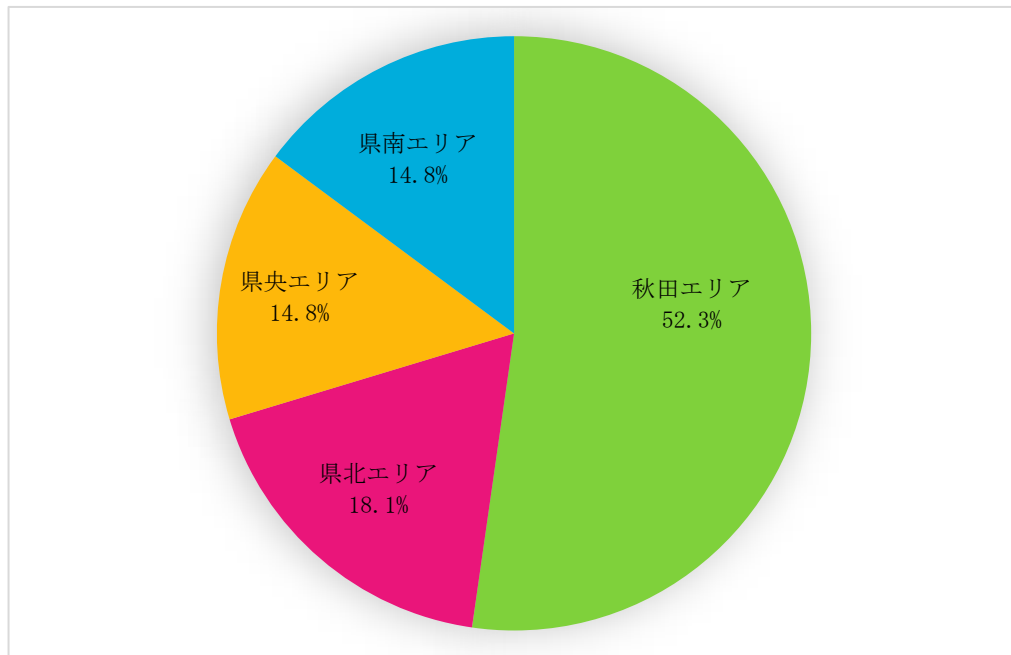
実施時期 : 令和5年4月

発送数 : 490

有効回答数 : 155 (回答率31.6%)

(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	81	28	23	23	155



(VI) アンケート調査票

FAX送信先 018-838-6558 (インターネット回答も可能です)

秋田県の不動産市場動向に関するアンケート票

【回答用QRコード】



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(R5.4)を、半年前(R4.10)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(R5.10)は、現在(R5.4)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(R5.4)は、半年前(R4.10)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(R5.10)は、現在(R5.4)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(R5.4)は、半年前(R4.10)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	アパート建設に関する需給動向についてどのように感じていますか。(複数回答可)	
	1	純粋な投資目的で新たに土地を取得し、アパート建設をするエリアがある
	2	節税目的で新たに土地を取得し、アパート建設をするエリアがある
	3	土地所有者が利活用の一環としてアパート建設を行う動きは若干みられるものの、投資目的で土地を取得することは考えられない
	4	かつてはアパート建設はみられたが、近年、アパート建設は沈静化している
	5	アパート建設は行われておらず、今後も建設される見込みはない
	6	不明・その他()

問8	投資目的でアパートが売買される場合、成約が期待できる水準感はどの程度でしょうか。 (想定アパート: 築 15 年、鉄骨造 2 階建、2LDK タイプ、6 室)	
	1	満室想定時の粗利回りが 7%~10%程度
	2	満室想定時の粗利回りが 10%超~13%程度
	3	満室想定時の粗利回りが 13%超~16%程度
	4	満室想定時の粗利回りが 16%超~19%程度
	5	満室想定時の粗利回りが 20%以上
	6	不明・その他()

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5年5月19日(金)までにFAXまたは下記QRコードにて、ご回答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: (株)ShinwaAC)

FAX送信先 **018-838-6558** インターネット回答⇒



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。

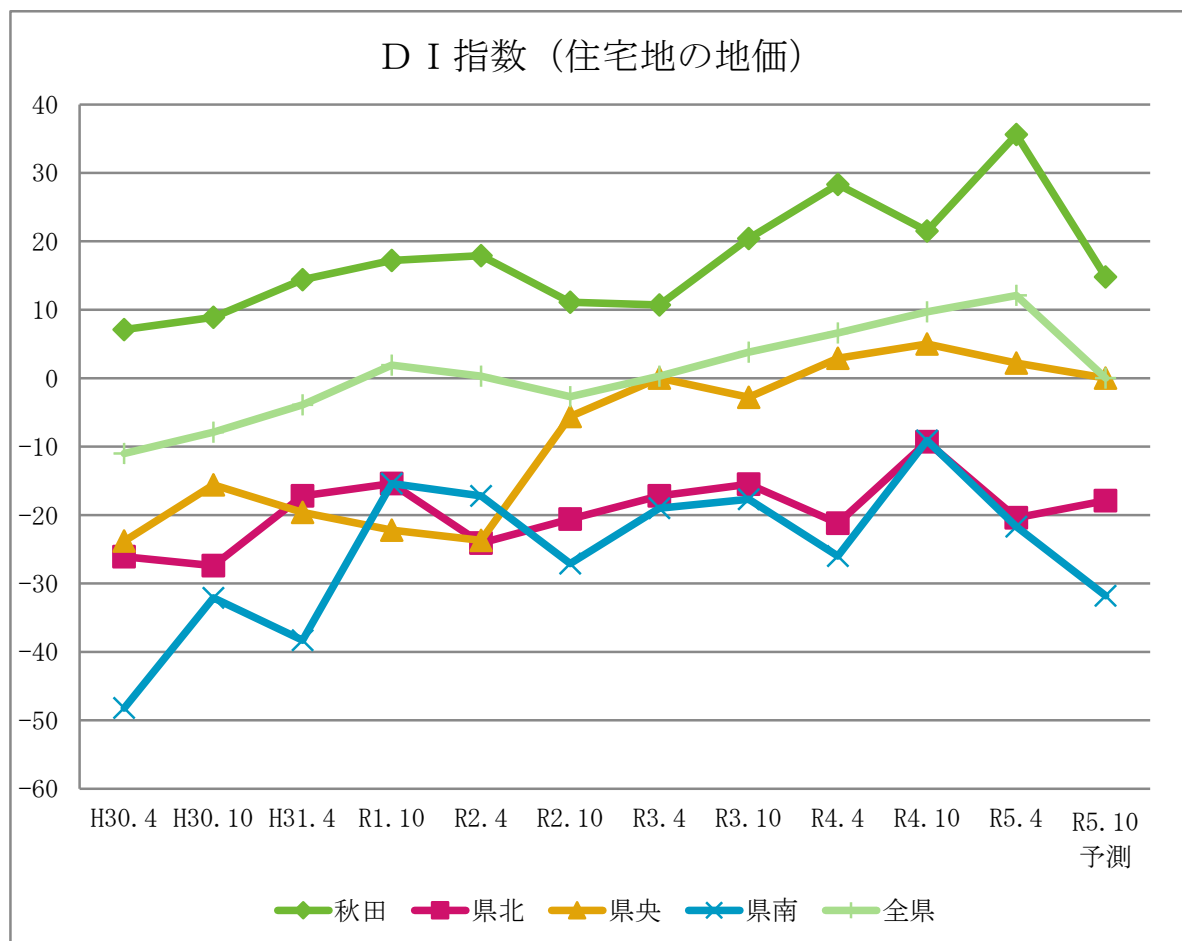
※アンケート回答は、本調査以外の目的に使用することはありません。また、結果は匿名で集計します。

Ⅳ. アンケート調査結果（詳細）

（Ⅰ）地価の動向

（1）住宅地

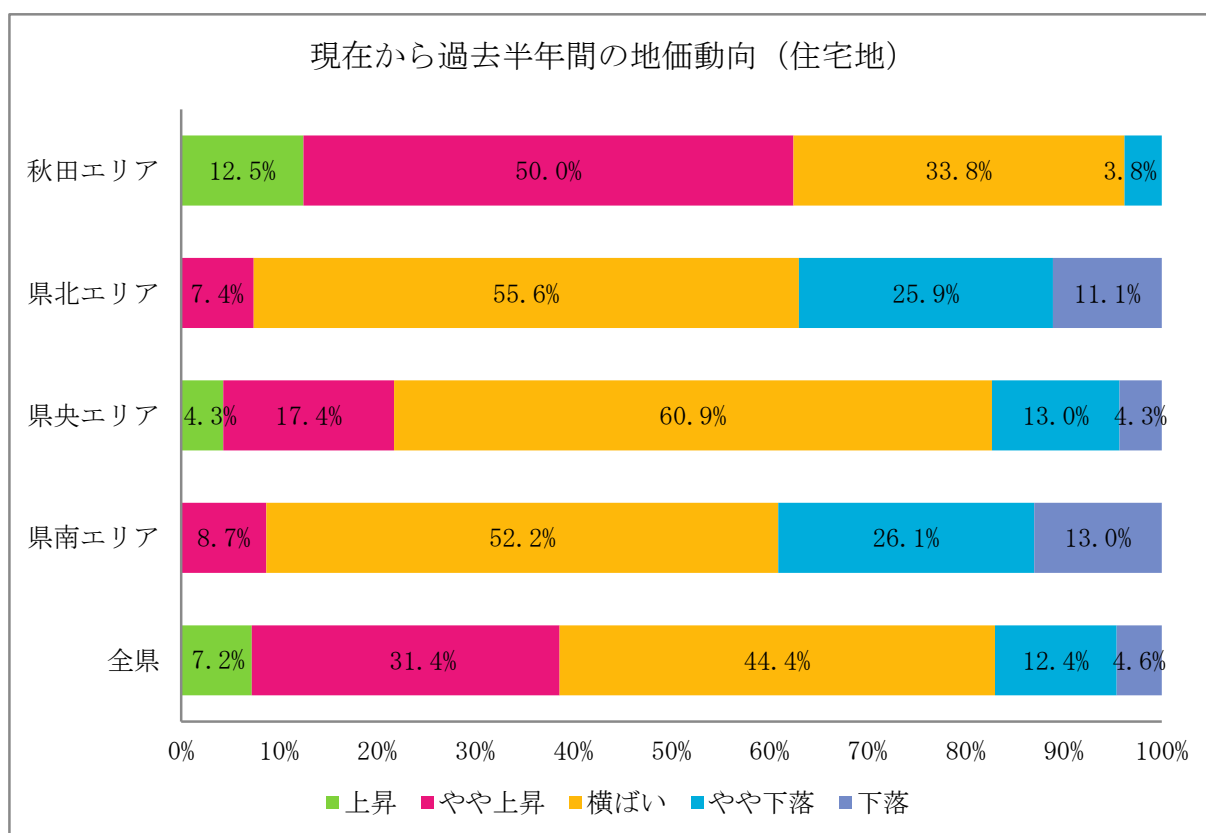
①D I 指数



エリア	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10 予測
秋田	7.1	8.9	14.4	17.2	17.9	11.1	10.7	20.4	28.3	21.5	35.6	14.8
県北	-26.1	-27.4	-17.2	-15.4	-24.1	-20.6	-17.2	-15.5	-21.2	-9.3	-20.4	-17.9
県央	-23.8	-15.6	-19.6	-22.2	-23.7	-5.6	0	-2.8	2.9	5.0	2.2	0
県南	-48.2	-32.1	-38.3	-15.4	-17.2	-27.1	-19.0	-17.7	-26.0	-9.1	-21.7	-31.8
全県	-11.0	-7.9	-3.9	1.9	0.3	-2.7	0.3	3.8	6.6	9.7	12.1	0

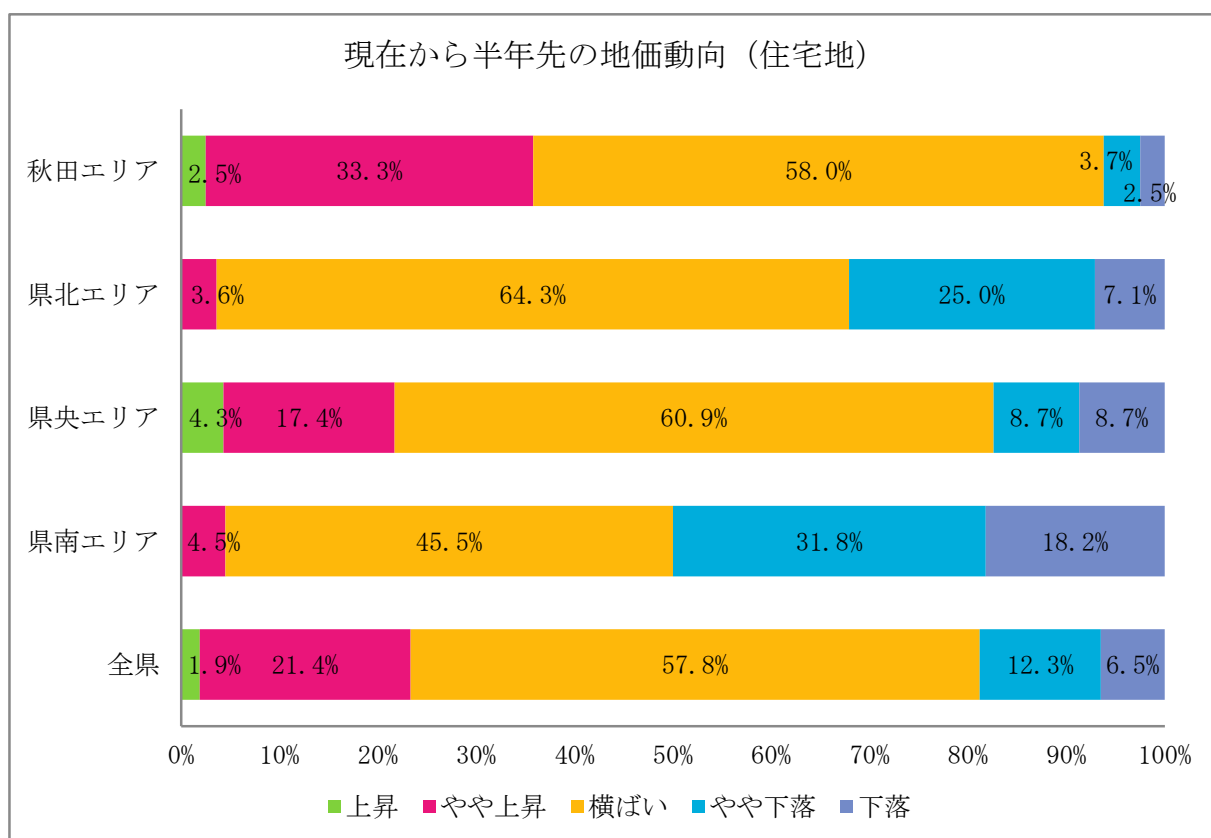
②実感値（住宅地）

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	10	40	27	3	0	80	1	81
DI 指数	35.6P	12.5%	50.0%	33.8%	3.8%	0.0%	100.1%		
県北エリア	回答数	0	2	15	7	3	27	1	28
DI 指数	-20.4P	0.0%	7.4%	55.6%	25.9%	11.1%	100.0%		
県央エリア	回答数	1	4	14	3	1	23	0	23
DI 指数	2.2P	4.3%	17.4%	60.9%	13.0%	4.3%	99.9%		
県南エリア	回答数	0	2	12	6	3	23	0	23
DI 指数	-21.7P	0.0%	8.7%	52.2%	26.1%	13.0%	100.0%		
全県	回答数	11	48	68	19	7	153	2	155
DI 指数	12.1P	7.2%	31.4%	44.4%	12.4%	4.6%	100.0%		



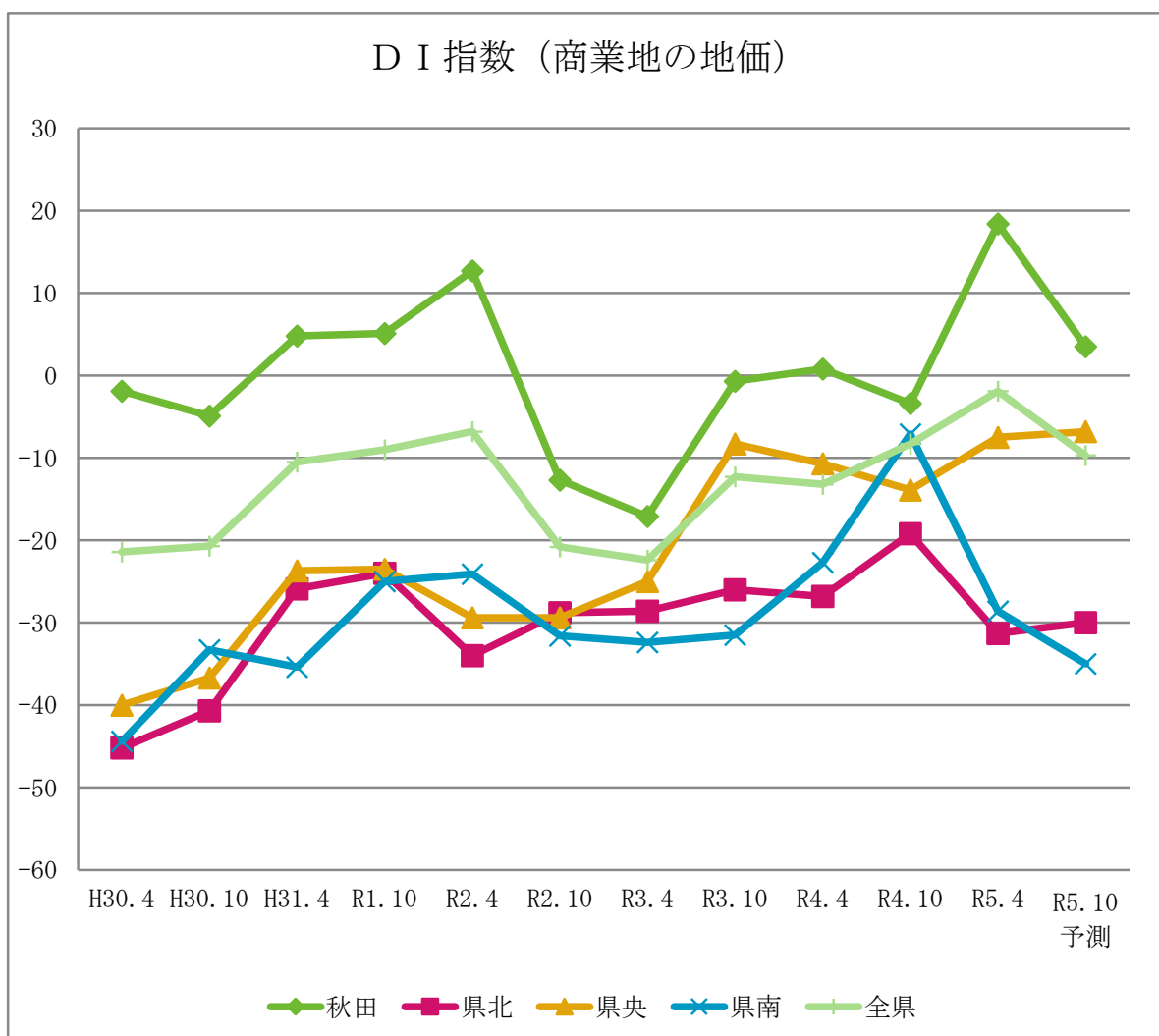
③予測値（住宅地）

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	27	47	3	2	81	0	81
	DI 指数	14.8P	2.5%	33.3%	58.0%	3.7%	2.5%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	1	18	7	2	28	0	28
	DI 指数	-17.9P	0.0%	3.6%	64.3%	25.0%	7.1%	100.0%	
県央エリア	回答数	1	4	14	2	2	23	0	23
	DI 指数	0.0P	4.3%	17.4%	60.9%	8.7%	8.7%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	1	10	7	4	22	1	23
	DI 指数	-31.8P	0.0%	4.5%	45.5%	31.8%	18.2%	100.0%	
全県	回答数	3	33	89	19	10	154	1	155
	DI 指数	0.0P	1.9%	21.4%	57.8%	12.3%	6.5%	99.9%	



(2) 商業地

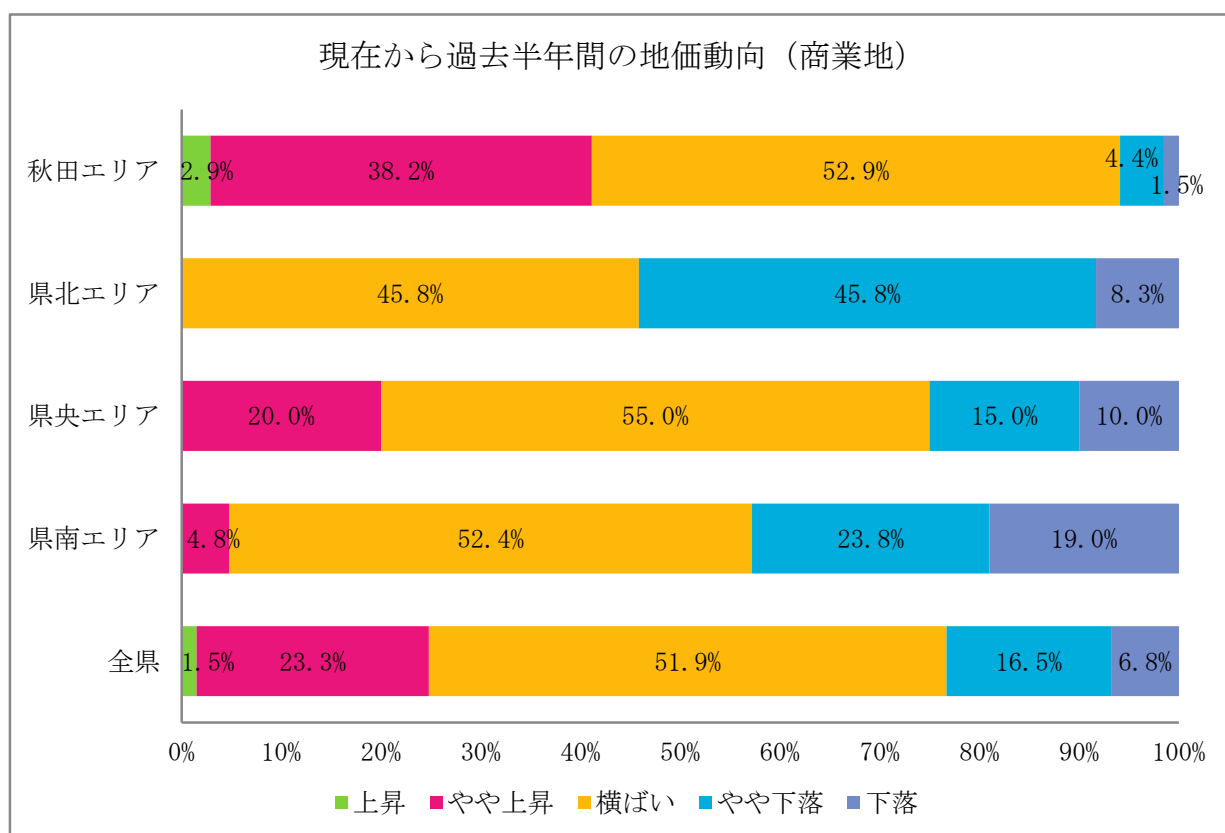
①D I 指数



エリア	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10 予測
秋田	-1.9	-4.9	4.8	5.1	12.7	-12.7	-17.1	-0.7	0.8	-3.4	18.4	3.5
県北	-45.2	-40.7	-25.9	-24.0	-34.0	-28.8	-28.6	-26.0	-26.8	-19.2	-31.3	-30.0
県央	-40.0	-36.7	-23.7	-23.5	-29.4	-29.4	-25.0	-8.3	-10.7	-13.9	-7.5	-6.8
県南	-44.4	-33.3	-35.4	-25.0	-24.1	-31.6	-32.4	-31.5	-22.7	-7.1	-28.6	-35.0
全県	-21.4	-20.7	-10.5	-9.0	-6.8	-20.8	-22.4	-12.3	-13.2	-8.3	-1.9	-9.7

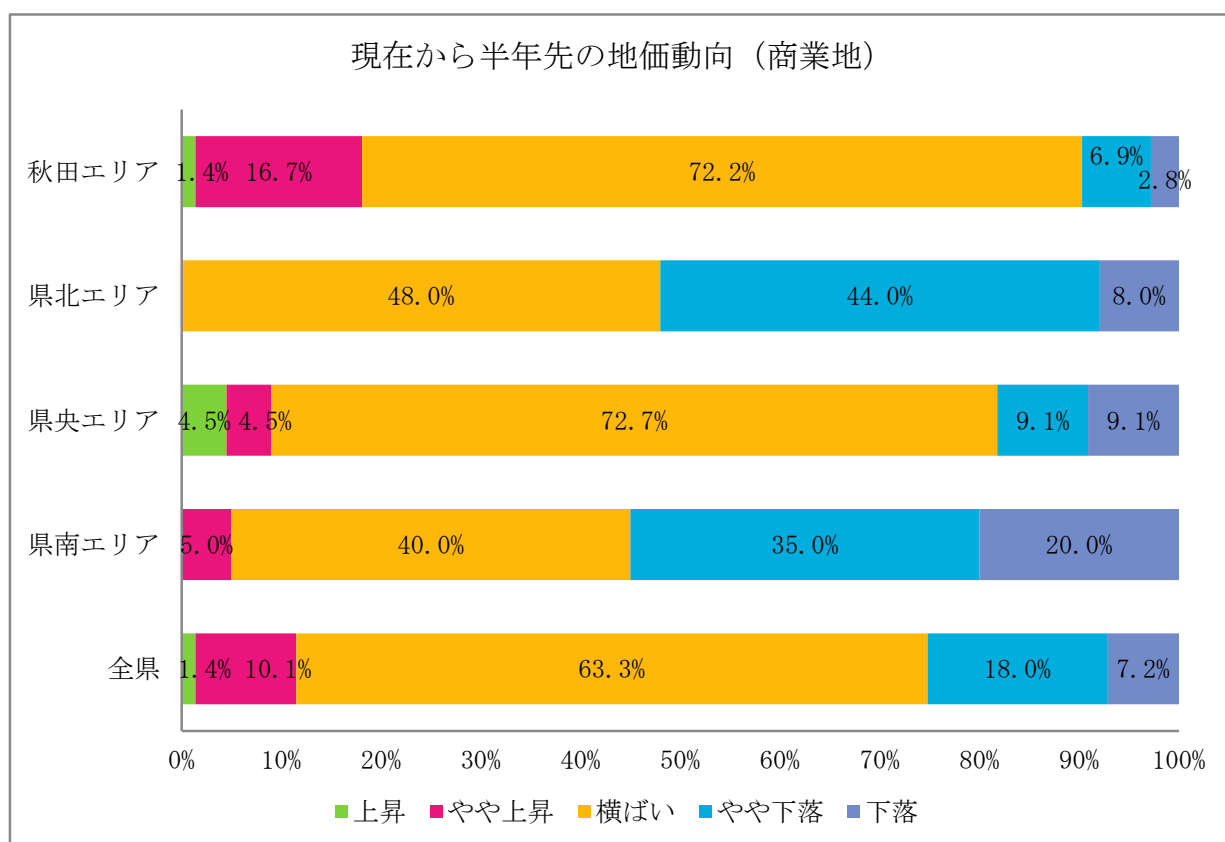
②実感値（商業地）

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	2	26	36	3	1	68	13	81
DI 指数	18.4P	2.9%	38.2%	52.9%	4.4%	1.5%	99.9%		
県北エリア	回答数	0	0	11	11	2	24	4	28
DI 指数	-31.3P	0.0%	0.0%	45.8%	45.8%	8.3%	99.9%		
県央エリア	回答数	0	4	11	3	2	20	3	23
DI 指数	-7.5P	0.0%	20.0%	55.0%	15.0%	10.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	1	11	5	4	21	2	23
DI 指数	-28.6P	0.0%	4.8%	52.4%	23.8%	19.0%	100.0%		
全県	回答数	2	31	69	22	9	133	22	155
DI 指数	-1.9P	1.5%	23.3%	51.9%	16.5%	6.8%	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	1	12	52	5	2	72	9	81
DI 指数	3.5P	1.4%	16.7%	72.2%	6.9%	2.8%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	0	12	11	2	25	3	28
DI 指数	-30.0P	0.0%	0.0%	48.0%	44.0%	8.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	1	1	16	2	2	22	1	23
DI 指数	-6.8P	4.5%	4.5%	72.7%	9.1%	9.1%	99.9%		
県南エリア	回答数	0	1	8	7	4	20	3	23
DI 指数	-35.0P	0.0%	5.0%	40.0%	35.0%	20.0%	100.0%		
全県	回答数	2	14	88	25	10	139	16	155
DI 指数	-9.7P	1.4%	10.1%	63.3%	18.0%	7.2%	100.0%		



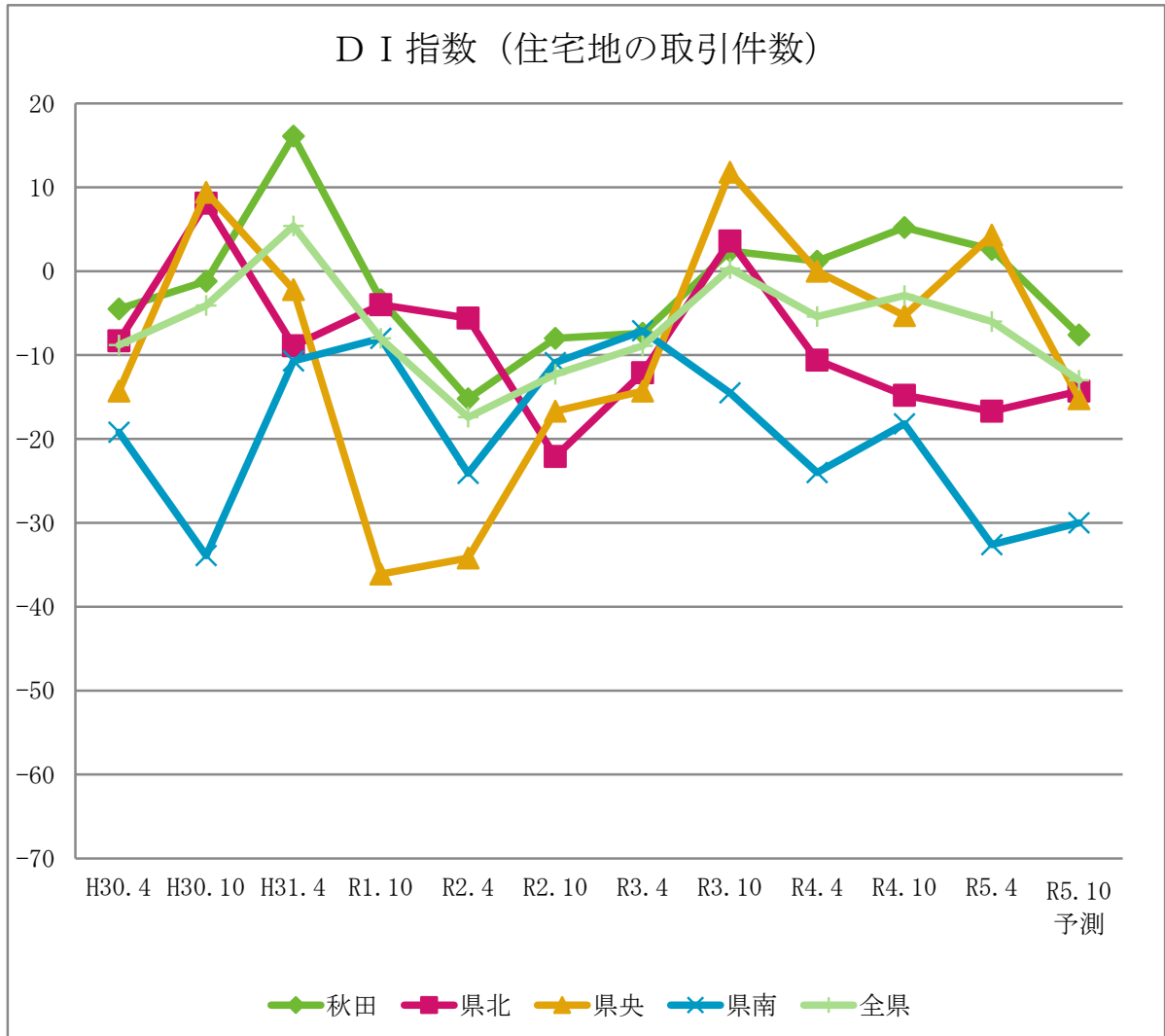
(3) 地価動向に関するまとめ

住宅地
(県全体) 全県における過去半年間の地価動向に関する実感値（R4.10～R5.4）は+12.1P（前期+9.7P）で、今後半年間における予測値（R5.4～R5.10）は±0Pであった。 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。 実感値はプラスの指数の上昇幅が増す結果となった。前回調査と比し、秋田エリアは指数が大きく上昇し、他の地域ではいずれも指数が悪化している。予測値においてはプラスマイナスゼロの結果となった。 (地域別) 実感値では、秋田エリアが大きく指数が上昇、県央エリアはプラス傾向を継続し、県北・県南はマイナス幅が大きくなった。最も指数が高いのは秋田エリアで、+35.6P（前期+21.5P）であった。最も指数が低いのは県南エリア△21.7P(前期△9.1P)であった。 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。秋田市でも上昇の幅は縮小し、県央もプラスから横ばいに転じる予測であり、県全体で見ても上昇から横ばいの予測となっている。
商業地
(県全体) 全県における過去半年間の地価動向に関する実感値（R4.10～R5.4）は△1.9P（前期△8.3P）で、今後半年間における予測値（R5.4～R5.10）は△9.7Pであった。 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ものの、県全体の指数は改善傾向にある。 実感値はマイナス指数ではあるものの前回調査から改善傾向にある。予測値では、今回調査よりも指数は悪化の予測である。 (地域別) 実感値では、秋田エリアが大きく改善し、その他のエリアはマイナス指数が継続している。最も指数が高いのは秋田エリアで、+18.4P（前期△3.4P）で、最も指数が低いのは県北エリア△31.3P(前期△19.2P)であった。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。

(Ⅱ) 取引件数の動向

(1) 住宅地

①D I 指数

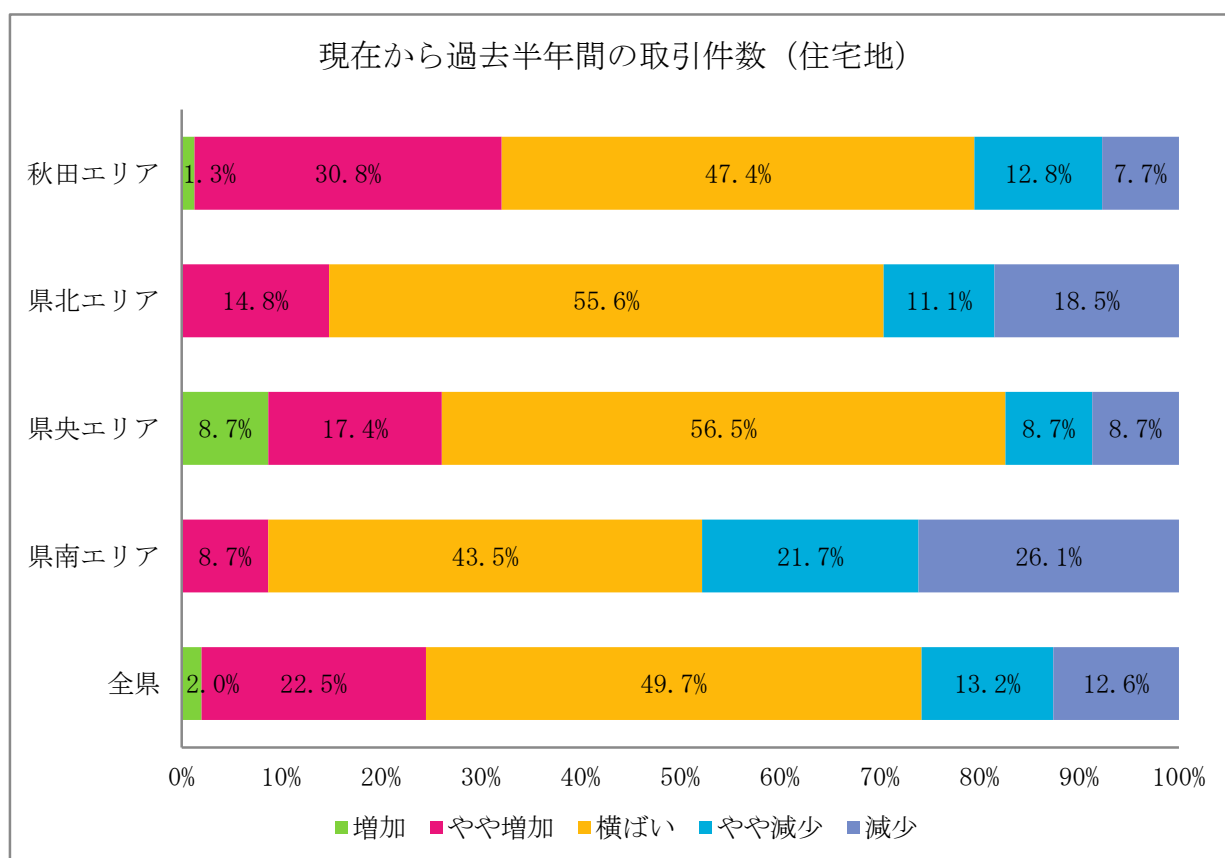


エリア	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10 予測
秋田	-4.5	-1.2	16.1	-3.4	-15.2	-8.0	-7.4	2.4	1.2	5.2	2.6	-7.6
県北	-8.3	8.1	-8.9	-4.0	-5.6	-22.1	-12.1	3.6	-10.6	-14.8	-16.7	-14.3
県央	-14.3	9.4	-2.2	-36.1	-34.2	-16.7	-14.3	11.8	0	-5.3	4.3	-15.2
県南	-19.2	-33.9	-10.7	-8.0	-24.1	-10.9	-7.1	-14.5	-24	-18.2	-32.6	-30
全県	-8.8	-4.1	5.4	-8.0	-17.4	-12.3	-8.9	0.3	-5.4	-2.9	-6.0	-13.0

SS

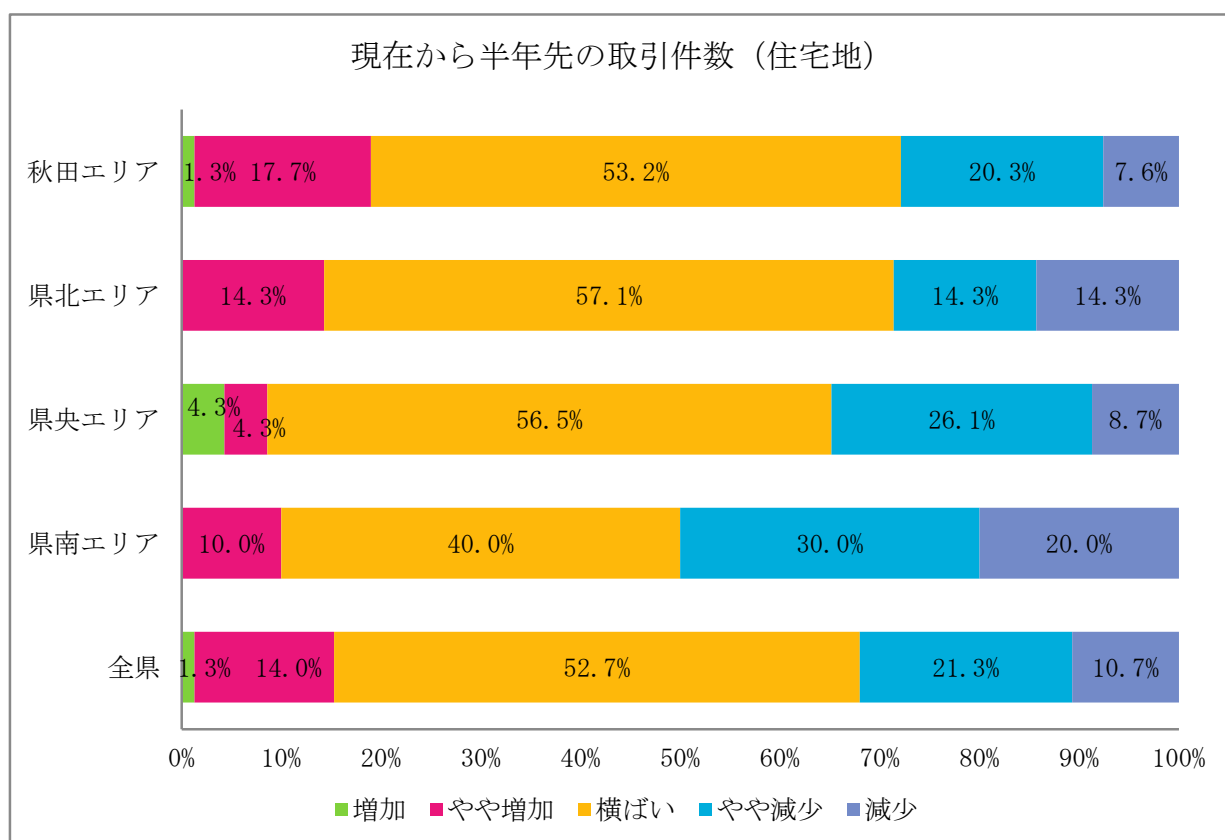
②実感値（住宅地）

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	1	24	37	10	6	78	3	81
DI 指数	2.6P	1.3%	30.8%	47.4%	12.8%	7.7%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	4	15	3	5	27	1	28
DI 指数	-16.7P	0.0%	14.8%	55.6%	11.1%	18.5%	100.0%		
県央エリア	回答数	2	4	13	2	2	23	0	23
DI 指数	4.3P	8.7%	17.4%	56.5%	8.7%	8.7%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	2	10	5	6	23	0	23
DI 指数	-32.6P	0.0%	8.7%	43.5%	21.7%	26.1%	100.0%		
全県	回答数	3	34	75	20	19	151	4	155
DI 指数	-6.0P	2.0%	22.5%	49.7%	13.2%	12.6%	100.0%		



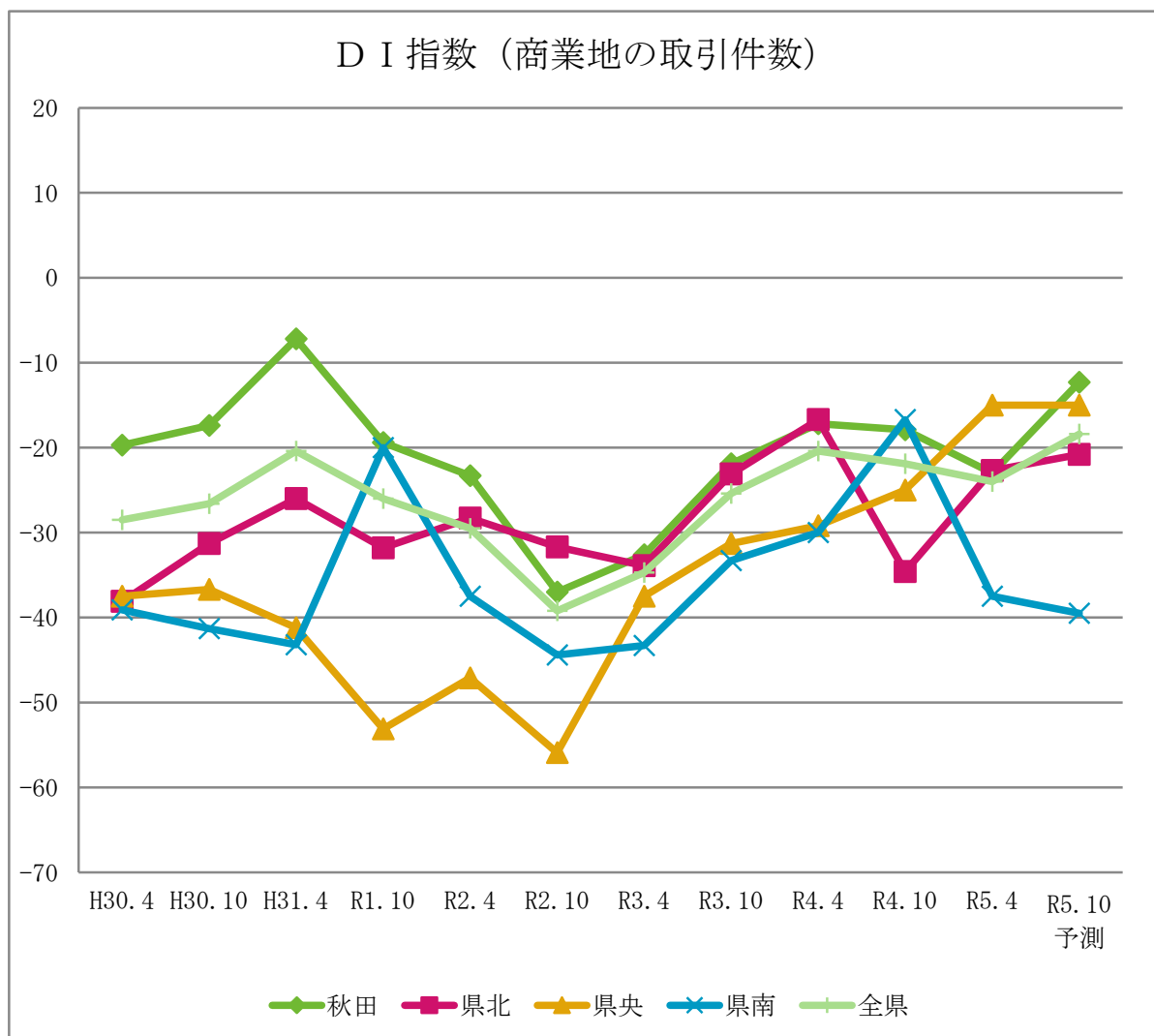
③予測値（住宅地）

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	1	14	42	16	6	79	2	81
DI 指数	-7.6P	1.3%	17.7%	53.2%	20.3%	7.6%	100.1%		
県北エリア	回答数	0	4	16	4	4	28	0	28
DI 指数	-14.3P	0.0%	14.3%	57.1%	14.3%	14.3%	100.0%		
県央エリア	回答数	1	1	13	6	2	23	0	23
DI 指数	-15.2P	4.3%	4.3%	56.5%	26.1%	8.7%	99.9%		
県南エリア	回答数	0	2	8	6	4	20	3	23
DI 指数	-30.0P	0.0%	10.0%	40.0%	30.0%	20.0%	100.0%		
全県	回答数	2	21	79	32	16	150	5	155
DI 指数	-13.0P	1.3%	14.0%	52.7%	21.3%	10.7%	100.0%		



(2) 商業地

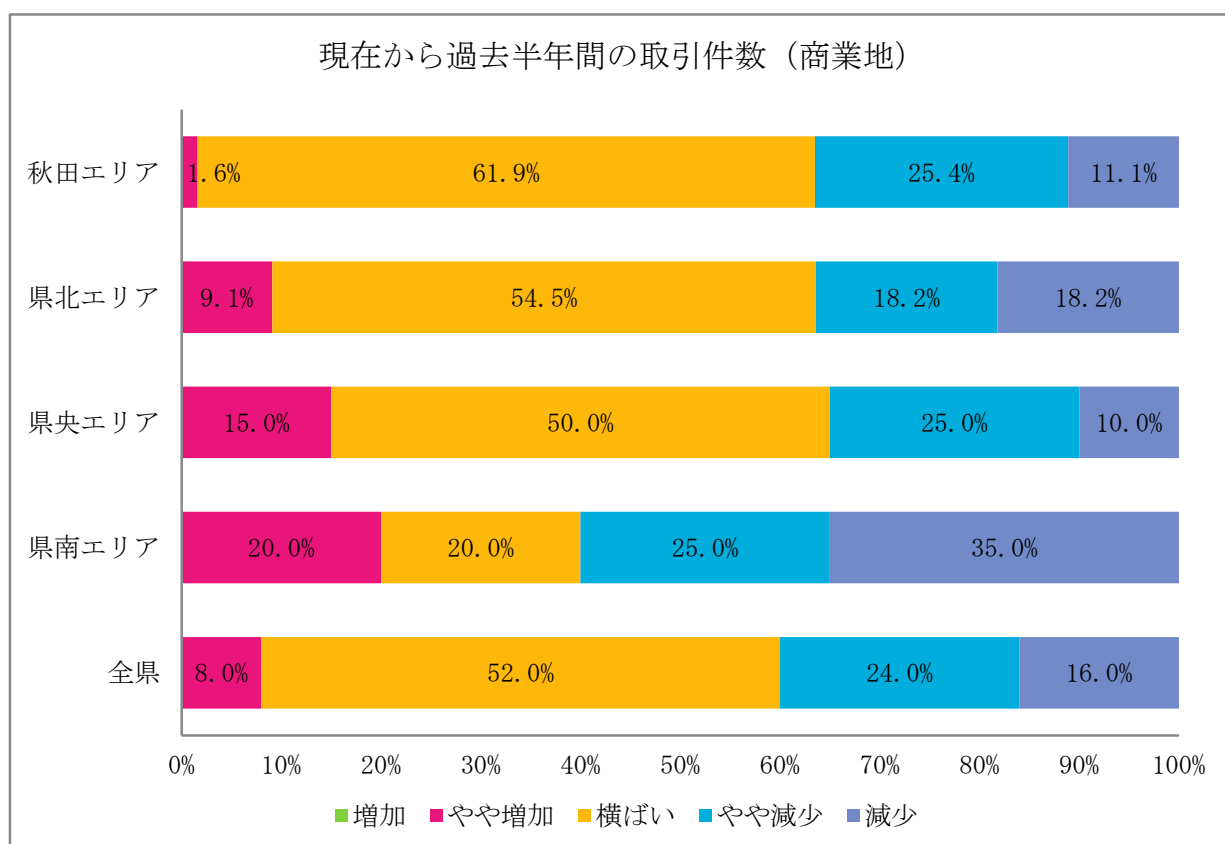
① D I 指数



エリア	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10 予測
秋田	-19.7	-17.4	-7.2	-19.4	-23.3	-37.0	-32.6	-21.9	-17.2	-17.9	-23.0	-12.3
県北	-38.1	-31.3	-26.0	-31.8	-28.3	-31.7	-33.9	-23.1	-16.7	-34.6	-22.7	-20.8
県央	-37.5	-36.7	-41.2	-53.1	-47.1	-55.9	-37.5	-31.3	-29.2	-25.0	-15.0	-15.0
県南	-39.1	-41.3	-43.2	-20.0	-37.5	-44.4	-43.3	-33.3	-30.0	-16.7	-37.5	-39.5
全県	-28.5	-26.6	-20.4	-26.0	-29.5	-39.2	-34.7	-25.4	-20.4	-21.9	-24.0	-18.4

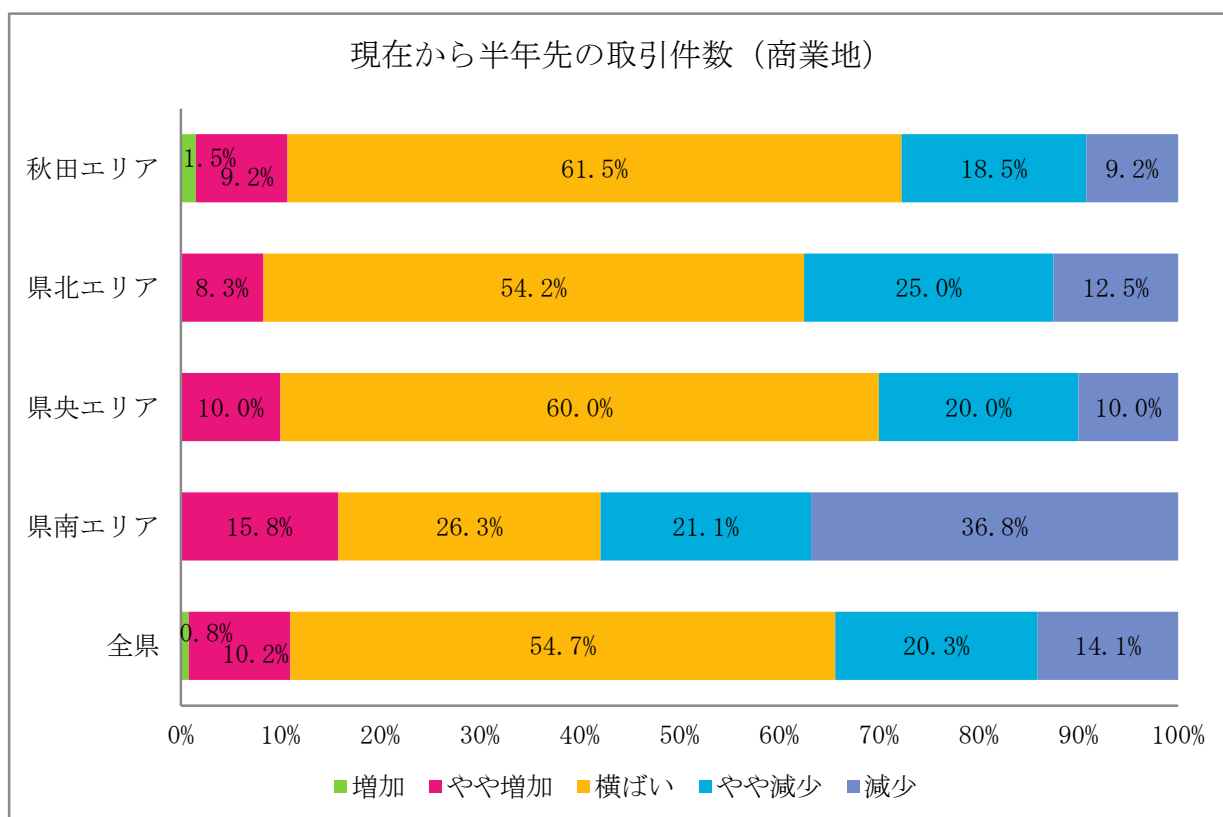
②実感値（商業地）

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	1	39	16	7	63	18	81
	DI 指数	-23.0P	0.0%	1.6%	61.9%	25.4%	11.1%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	2	12	4	4	22	6	28
	DI 指数	-22.7P	0.0%	9.1%	54.5%	18.2%	18.2%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	3	10	5	2	20	3	23
	DI 指数	-15.0P	0.0%	15.0%	50.0%	25.0%	10.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	4	4	5	7	20	3	23
	DI 指数	-37.5P	0.0%	20.0%	20.0%	25.0%	35.0%	100.0%	
全県	回答数	0	10	65	30	20	125	30	155
	DI 指数	-24.0P	0.0%	8.0%	52.0%	24.0%	16.0%	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	1	6	40	12	6	65	16	81
	DI 指数	-12.3P	1.5%	9.2%	61.5%	18.5%	9.2%	99.9%	
県北エリア	回答数	0	2	13	6	3	24	4	28
	DI 指数	-20.8P	0.0%	8.3%	54.2%	25.0%	12.5%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	2	12	4	2	20	3	23
	DI 指数	-15.0P	0.0%	10.0%	60.0%	20.0%	10.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	3	5	4	7	19	4	23
	DI 指数	-39.5P	0.0%	15.8%	26.3%	21.1%	36.8%	100.0%	
全県	回答数	1	13	70	26	18	128	27	155
	DI 指数	-18.4P	0.8%	10.2%	54.7%	20.3%	14.1%	100.1%	



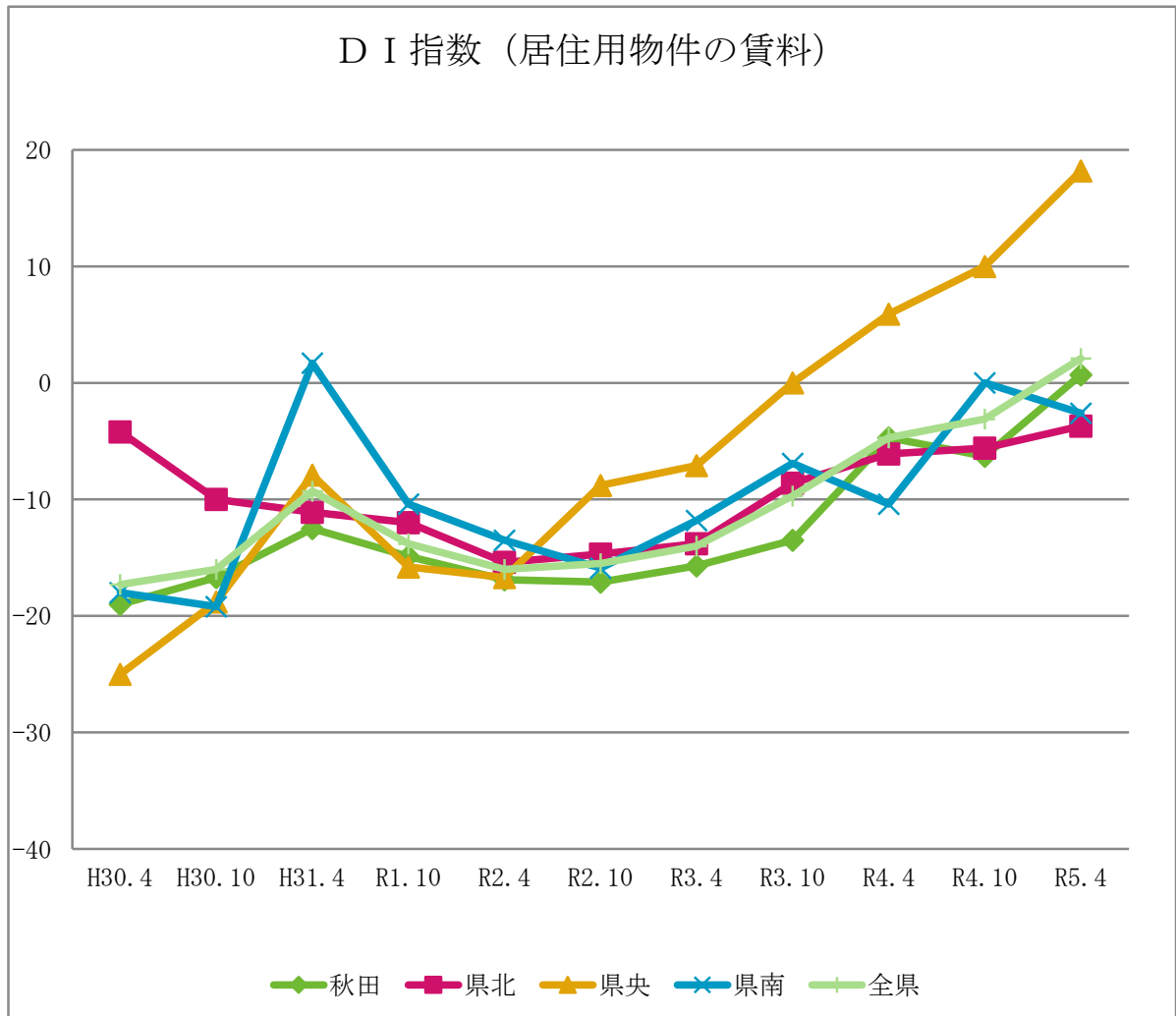
(3) 取引件数に関するまとめ

住宅地
(県全体) 全県における過去半年間の取引件数に関する実感値（R4.10～R5.4）は△6.0P（前期△2.9P）で、今後半年間における予測値（R5.4～R5.10）は△13.0Pであった。 実感値は、取引件数の指数はやや悪化している。予測値でも指数はマイナス傾向が継続することが予測されている。 (地域別) 実感値では、県央エリアのみ指数は改善しており、秋田市エリア、県北エリア並びに県央エリアで指数は悪化している。最も指数が高いのは県央エリアで+4.3P（前期△5.3P）であった。最も指数が低いのは県南エリアで△32.6P（前期△18.2P）であった。 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。
商業地
(県全体) 全県における過去半年間の取引件数に関する実感値（R4.10～R5.4）は△24.0P（前期△21.9P）で、今後半年間における予測値（R5.4～R5.10）は△18.4Pであった。 住宅地の指数よりもマイナスが大きい傾向があり、今回調査でもその傾向は継続している。 実感値は、指数がやや悪化しており、予測値でもやや改善予測ではあるもののマイナスの傾向は継続している。 (地域別) 実感値では、県北エリア及び県央エリアで指数は改善しており、秋田エリア及び県南エリアで指数は悪化している。最も指数が高いのは県央エリアで、△15.0P（前期△25.0P）であった。最も指数が低いのは、県南エリアで△37.5P（前期△16.7P）であった。 予測値は、秋田エリアの指数が最も高く、最も指数が低いのは県南エリアであった。

(Ⅲ) 賃料水準の動向

(1) 居住用物件の賃料水準

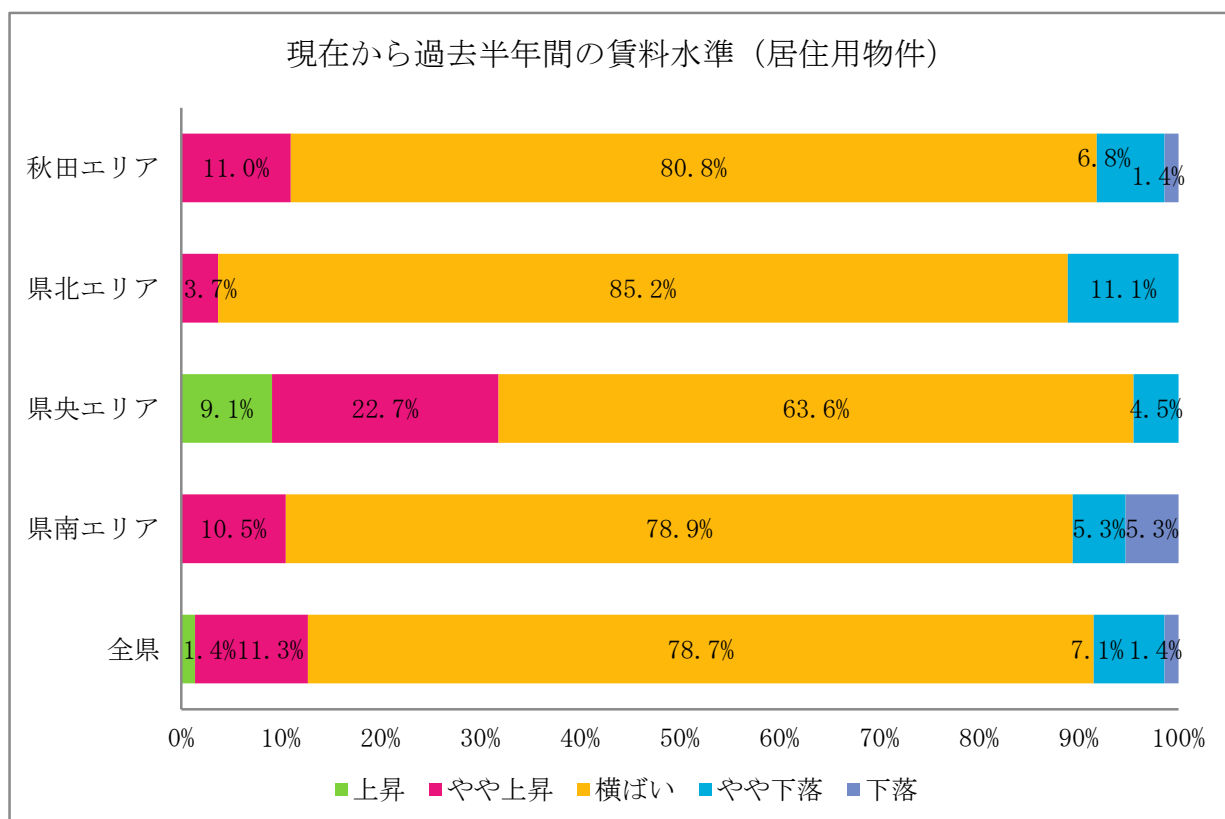
① D I 指数



エリア	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4
秋田	-19.0	-16.7	-12.5	-14.9	-16.9	-17.1	-15.7	-13.5	-4.7	-6.3	0.7
県北	-4.2	-10.0	-11.1	-12.0	-15.4	-14.7	-13.8	-8.6	-6.1	-5.6	-3.7
県央	-25.0	-18.8	-7.9	-15.8	-16.7	-8.8	-7.1	0	5.9	10.0	18.2
県南	-18.0	-19.2	1.7	-10.4	-13.5	-15.9	-11.8	-6.9	-10.4	0	-2.6
全県	-17.3	-16.0	-9.3	-13.8	-16.0	-15.5	-14.0	-9.7	-4.7	-3.1	2.1

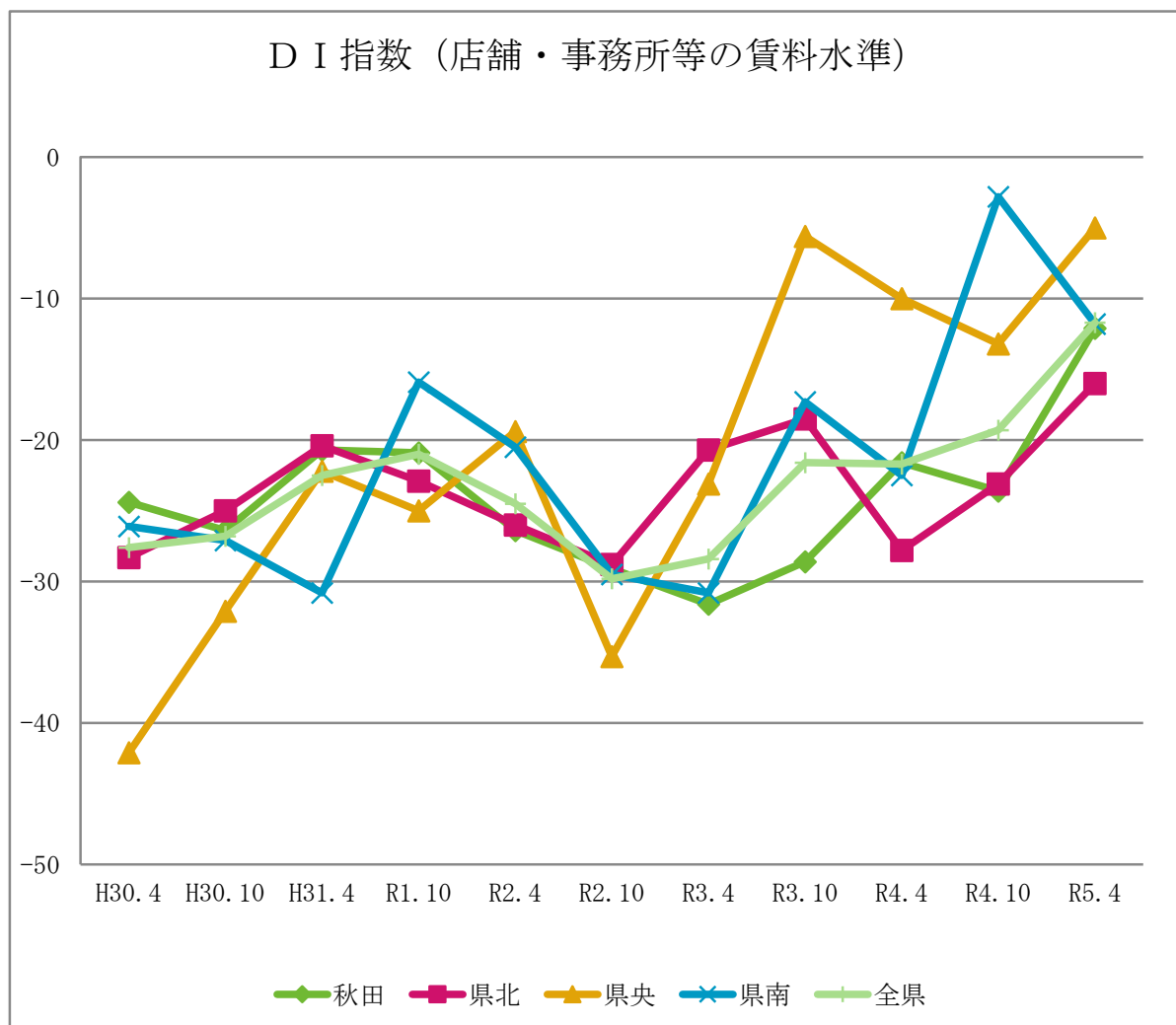
②実感値（居住用物件の賃料水準）

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	8	59	5	1	73	8	81
DI 指数	0.7P	0.0%	11.0%	80.8%	6.8%	1.4%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	1	23	3	0	27	1	28
DI 指数	-3.7P	0.0%	3.7%	85.2%	11.1%	0.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	2	5	14	1	0	22	1	23
DI 指数	18.2P	9.1%	22.7%	63.6%	4.5%	0.0%	99.9%		
県南エリア	回答数	0	2	15	1	1	19	4	23
DI 指数	-2.6P	0.0%	10.5%	78.9%	5.3%	5.3%	100.0%		
全県	回答数	2	16	111	10	2	141	14	155
DI 指数	2.1P	1.4%	11.3%	78.7%	7.1%	1.4%	99.9%		



(2) 店舗・事務所等の賃料水準

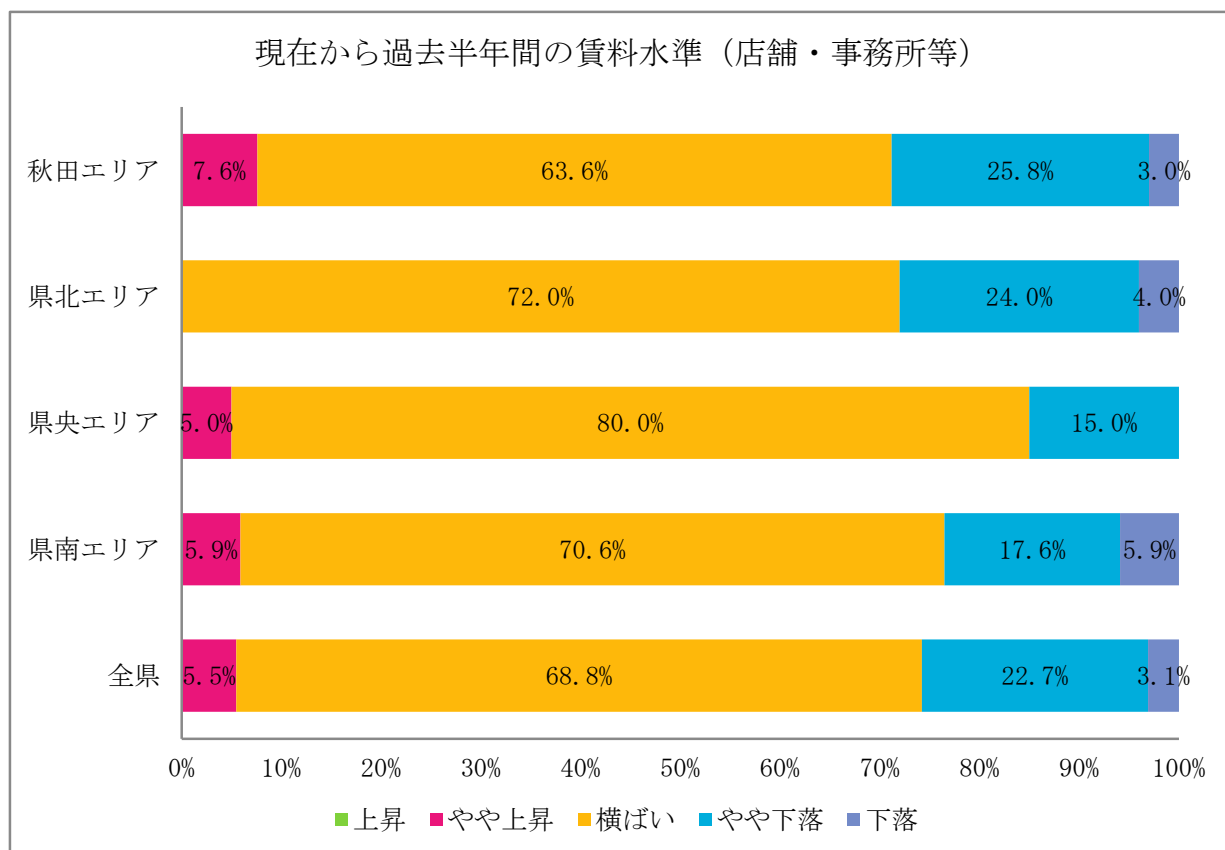
①D I 指数



エリア	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4
秋田	-24.4	-26.4	-20.7	-20.9	-26.4	-29.1	-31.6	-28.6	-21.6	-23.6	-12.1
県北	-28.3	-25.0	-20.4	-22.9	-26.0	-28.8	-20.7	-18.5	-27.8	-23.1	-16.0
県央	-42.1	-32.1	-22.2	-25.0	-19.4	-35.3	-23.1	-5.6	-10.0	-13.2	-5.0
県南	-26.1	-27.1	-30.8	-15.9	-20.5	-29.5	-30.8	-17.3	-22.5	-2.8	-11.8
全県	-27.6	-26.8	-22.5	-21.0	-24.5	-29.8	-28.4	-21.6	-21.7	-19.3	-11.7

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	5	42	17	2	66	15	81
DI 指数	-12.1P	0.0%	7.6%	63.6%	25.8%	3.0%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	0	18	6	1	25	3	28
DI 指数	-16.0P	0.0%	0.0%	72.0%	24.0%	4.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	1	16	3	0	20	3	23
DI 指数	-5.0P	0.0%	5.0%	80.0%	15.0%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	1	12	3	1	17	6	23
DI 指数	-11.8P	0.0%	5.9%	70.6%	17.6%	5.9%	100.0%		
全県	回答数	0	7	88	29	4	128	27	155
DI 指数	-11.7P	0.0%	5.5%	68.8%	22.7%	3.1%	100.1%		



(3) 賃料水準に関するまとめ

居住用物件
(県全体) 全県における過去半年間の賃料水準に関する実感値（R4.10～R5.4）は+2.1P（前期△3.1P）であった。調査開始以降初めてのプラスの指数に転じている。 (地域別) 県南エリア以外の全てのエリアで指数は改善している。 最も指数が高いのは県央エリアの+18.2P（前期+10.0P）であり、指数は大きく上昇している。最も指数が低いのは、県北エリア△3.7P（前期△5.6P）であった。
店舗・事務所等
(県全体) 全県における過去半年間の賃料水準に関する実感値（R4.10～R5.4）は△11.7P（前期△19.3P）であった。 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がやや改善傾向が見られる。 (地域別) 県南エリア以外全てのエリアで指数は改善している。 最も指数が高いのは県央エリアで、△5.0P（前期△13.2P）であった。最も指数が低いのは、県北エリア△16.0P（前期△23.1P）であった。

(Ⅳ) アパート建設に関する需給動向について

近年、秋田県内の一部地域においてアパート需要が旺盛である旨の声が聞かれる。その背景としては、洋上風力や鳥海ダムなどの大型建設工事による需要、事業法人の新設工場建設に伴う新規雇用等複数の要因が絡まっているものと予測される。

秋田県不動産鑑定士協会では第7回秋田県不動産市況D I 調査(平成30年12月公表)においても今回と同様の設問を設けている。前回との比較も含め、アパート建設に関する需給動向について分析する。

具体的な設問としては、以下の設問を作成した。

問 7	アパート建設に関する需給動向についてどのように感じていますか。(複数回答可)
1	純粋な投資目的で新たに土地を取得し、アパート建設をするエリアがある
2	節税目的で新たに土地を取得し、アパート建設をするエリアがある
3	土地所有者が利活用の一環としてアパート建設を行う動きは若干みられるものの、投資目的で土地を取得することは考えられない
4	かつてはアパート建設はみられたが、近年、アパート建設は沈静化している
5	アパート建設は行われておらず、今後も建設される見込はない
6	不明・その他()

まとめ

(県全体)

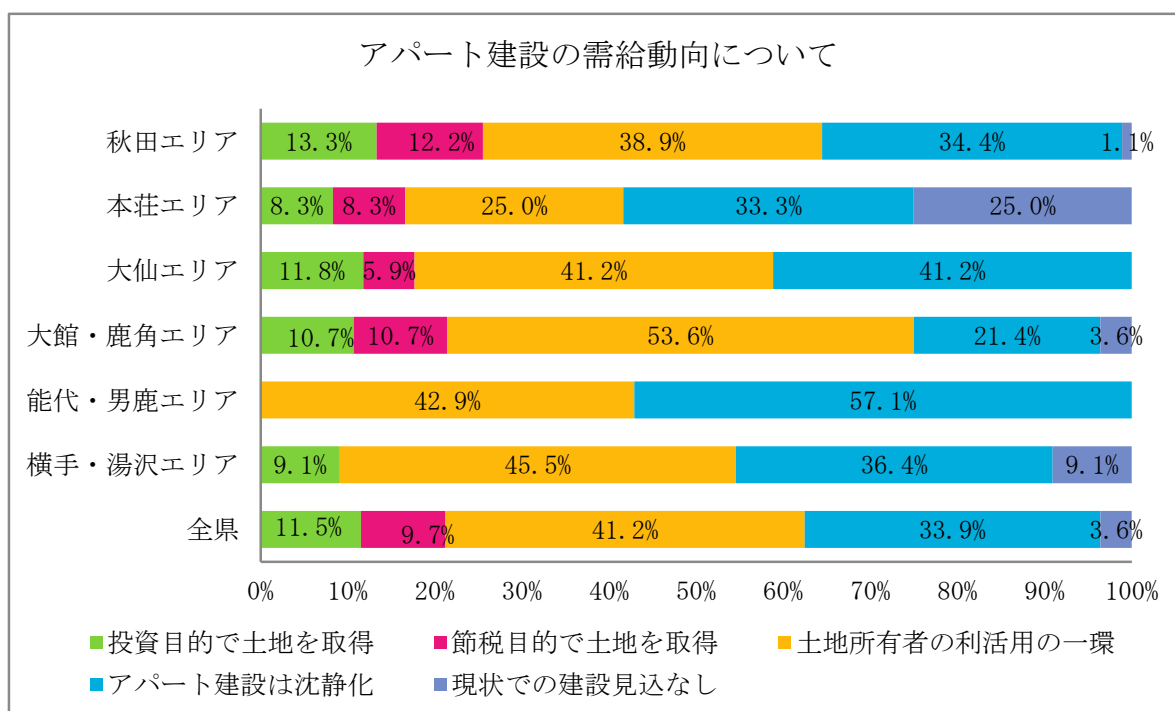
県全体としては、アパート建設は沈静化が 33.7%と最も割合が多く、現状での建設見込みなしが 7.4%で最も割合が低くなった。

第 7 回調査の結果を以下に載せるが、大きく変化のあった項目は下記の通り。投資目的で土地を取得が今回調査 20.2% (前回調査 11.5%)、土地所有者の利活用の一環が今回調査 27.6% (前回調査 41.2%)

(地域別)

地域別に見ると投資目的で土地を取得の割合が最も大きかったのが県央エリア 36.4%であり、最も割合が低いのが県南エリアの 8.7%であった。節税目的で土地を取得の割合が最も大きかったのが秋田エリアで 18.0%、県央・県南エリアでは当該項目の回答はゼロであった。土地所有者の利活用の一環の割合が最も大きかったのは県北エリアで 41.4%であり、最も割合が低いのが秋田エリアで 21.3%だった。アパート建設は沈静化の割合が最も大きかったのが県南エリアで 39.1%、最も割合が低いのが県北エリアで 24.1%だった。最後に、現状での建設見込み無しの割合が最も大きかったのが県南エリアで 17.4%、最も割合が低いのが県北エリアで 3.4%だった。

【参考：第 7 回調査結果】



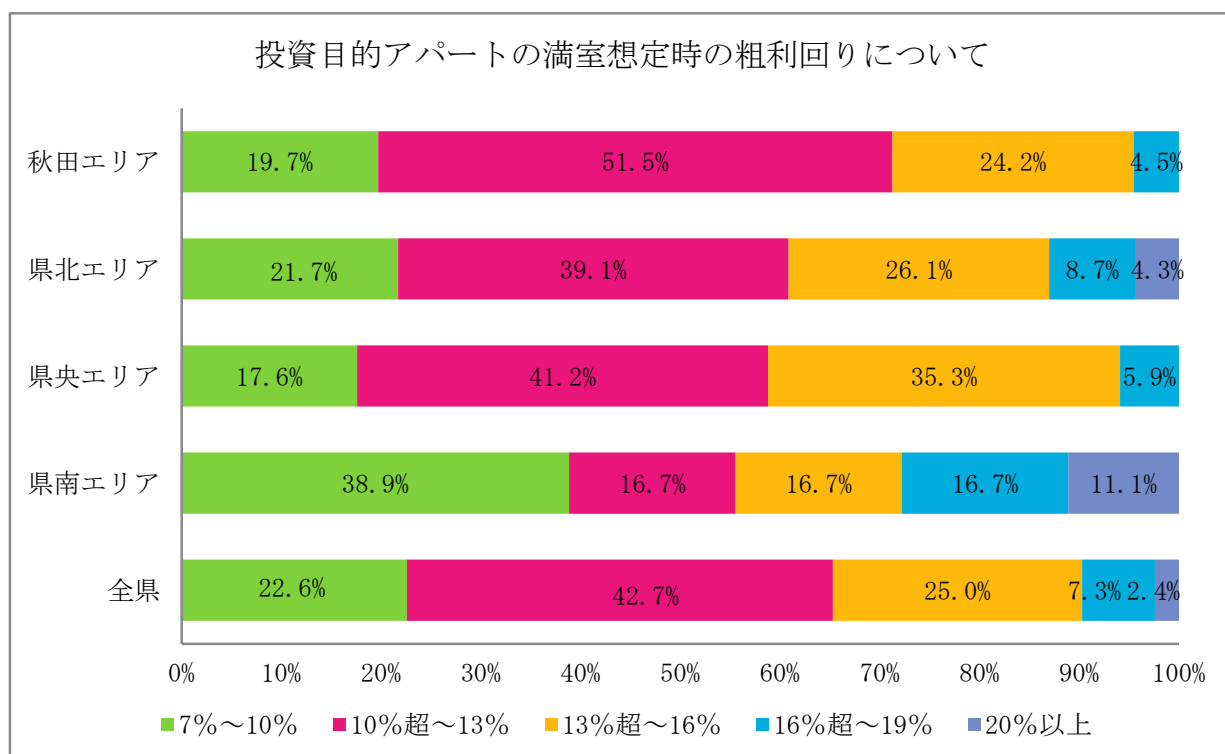
(V) 投資目的アパートの取引利回りに対する考察

問7ではアパートの需給動向に関する考察についての設問であるが、問8では投資目的アパートの取引利回りについての考察とした。本設問も第9回秋田県不動産市況D I 調査(令和元年12月公表)において同一の内容であり、前回調査時点との比較も含め考察を行う。具体的な設問としては、以下の想定から設問を作成した。

問8	投資目的でアパートが売買される場合、成約が期待できる水準感はどの程度でしょうか。 (想定アパート: 築15年、鉄骨造2階建、2LDKタイプ、6室)	
	1	満室想定時の粗利回りが7%~10%程度
	2	満室想定時の粗利回りが10%超~13%程度
	3	満室想定時の粗利回りが13%超~16%程度
	4	満室想定時の粗利回りが16%超~19%程度
	5	満室想定時の粗利回りが20%以上
	6	不明・その他()

問 8 投資目的ア パートの満 室想定時の 粗利回り※	1	2	3	4	5		5	
	7～10% 程度	10%超～ 13%程度	13%超～ 16%程度	16%超～ 19%程度	20%以上	小計	その他	計
秋田	13 19.7%	34 51.5%	16 24.2%	3 4.5%	0 0.0%	66 99.9%	18	84
県北	5 21.7%	9 39.1%	6 26.1%	2 8.7%	1 4.3%	23 99.9%	5	28
県央	3 17.6%	7 41.2%	6 35.3%	1 5.9%	0 0.0%	17 100.0%	7	24
県南	7 38.9%	3 16.7%	3 16.7%	3 16.7%	2 11.1%	18 100.1%	5	23
全県	28 22.6%	53 42.7%	31 25.0%	9 7.3%	3 2.4%	124 100.0%	35	159

※築 15 年、鉄骨造 2 階建、2LDK タイプ 6 室



まとめ

(県全体)

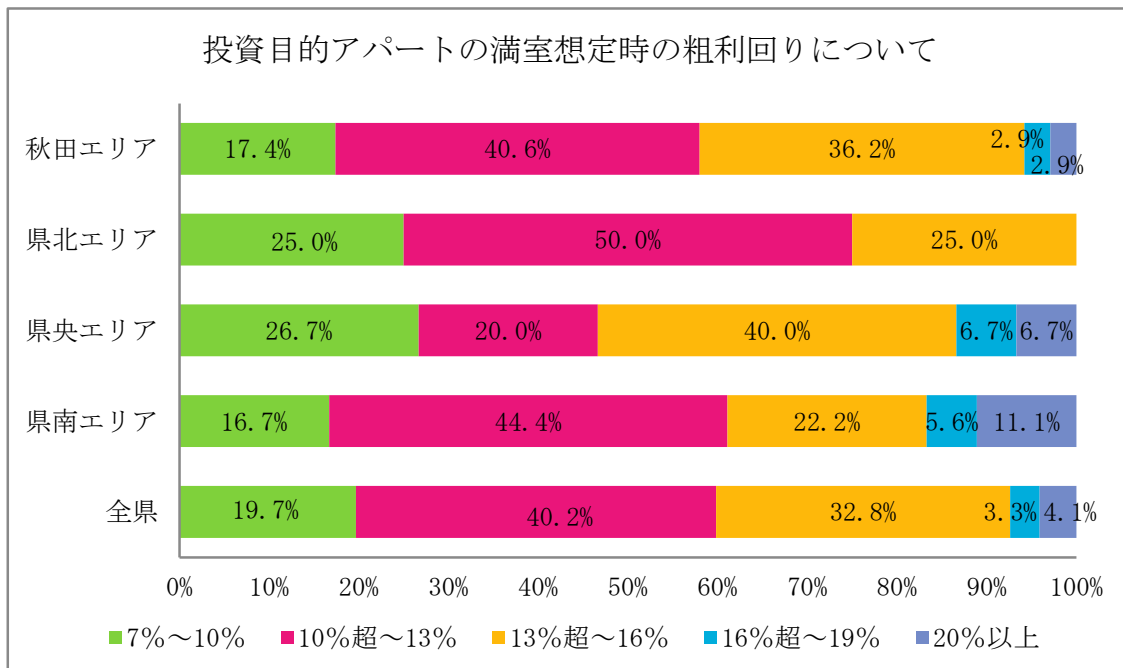
県全体としては、10%超～13%の割合が最も多く、20%以上が2.4%と割合が最も低くなった。

第9回調査の結果を以下に記載する。それぞれの割合の比較は下記の通り。7%～10% 今回調査 22.6% (前回調査 19.7%)、10%超～13% 今回調査 42.7% (前回調査 40.2%)、13%超～16% 今回調査 25.0% (前回調査 32.8%)、16%超～19% 今回調査 7.3% (前回調査 3.3%)、20%以上 今回調査 2.4% (前回調査 4.1%)

(地域別)

地域別に見ると 7%～10%の割合が最も大きかったのが県南エリア 38.9%であり、最も割合が低いのが県央エリアの 17.6%であった。10%超～13%の割合が最も大きかったのが秋田市エリアで 51.5%、最も割合が低いのが県南エリアの 16.7%であった。13%超～16%の割合が最も大きかったのが県央エリアで 35.3%、最も割合が低いのが県南エリアの 16.7%であった。16%超～19%の割合が最も大きかったのが県南エリアで 16.7%、最も割合が低いのが秋田市エリアの 4.5%であった。20%以上の割合が最も大きかったのが県南エリアで 11.1%、秋田市エリア・県央エリアでは当該項目の回答はゼロであった。

【参考：第9回調査結果】



(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。
また、下記コメントにおいては特設質問で頂いたフリーコメントについても併せて
列記させていただきます。

(1) 秋田エリア

(秋田市)

- 土地の購入する客向けの土地が少ない状況だったが、中期的に考えると高齢者居住の住宅や空き家が今後市場に出てくることを考えると、土地価格は弱含みになると考えられる。今後は住宅の新築価格上昇に伴い、購入者の支払えるゾーンからはみ出る為にその価格調整部分が土地価格を押し下げると思う。
- 業者が1～2年前程に相場で購入し、利益を乗せて建築条件付で販売している土地が残る傾向にある。(相場より割高感があるためと思われる。)
- 地価の変動が著しいエリアとして八橋、泉、保戸野、東通が挙げられる。
- 泉地区の地価が上昇し、周辺地区も上昇している。
- 秋田市内について市街化区域(宅地開発可能地域)内の適地が少なく、旧市街地における空き家等が存在するも、売却への動向が鈍いと感じている。
- 山王中園町近隣の空地(休耕含む)が商業施設・土地分譲が見られる。空き家対策が官民共に積極的に展開されることを望む。
- よい地域(需要の多い)とそうでない地域差が大きくなっていると思われる。
- 販売面積の縮小化が進んでいるように感じる。
- 秋田市内中心部の土地建物の取引物件が少ない。ニーズがあっても物件が少なく対応出来ていない。
- 建設費の上昇が物件購入予算への影響が見受けられ、需要の減退が懸念される。
- アパートの中古取引の需要は堅調。建築費上昇の影響が不動産取引にどの程度あるのか不安がある。
- 駅東地区の価格上昇は継続している。
- 秋田県は人口減少と若人の県外移住が止まらない。風力発電等で地元産業が増えて人口が増加すれば良いと思う。
- 秋田市中心部の土地価格は高騰し、高止まりしている。建築価格も跳ね上がったため、住宅建築に関わる総額が市場内の賃金水準と合わず、高い土地の販売は苦戦している。
- アパート建設に関しては、投資、節税目的の動きはあるが、成約には至らないケースも多い。利回りは立地、物件等により異なり、一様には言えない。一部地域に持

ち直しの動きは見られるものの、群部、周辺部は依然厳しい状況が続いており、不動産の「処分」「返納」等の場面も増えてくるものと見られる。

○飯島エリアの人気の高い。

○秋田駅東地区や山王・川尻方面の需要は根強い。郊外の土地は値下がり傾向と感じている。

○住宅地は中心市街地を中心に供給不足のため上昇傾向にあるものの建築資材高騰や金利上昇リスクへの懸念から新築を控える傾向も見られると思う。

○利回りは7%未満。取引は減少傾向にある。

○人口減少の影響が劇的に表面化する。

○保戸野～泉、東通～広面などの人気のある住宅地は地価が上昇傾向に感じられる。どの水準で上昇が止まるのか。まだ予測できない。

○相続登記が義務化となれば不動産供給から取引が活発になると予測する。

○住宅の需要の高い地域とそうでない地域の価格格差が広がっている。

○駅東、保戸野、泉、八橋エリアの人気の高い。

(2) 県北エリア

(能代市)

○先行きが不透明であり、どうなるのか分からない。

(北秋田市・上小阿仁村)

○中古物件の売物件の希望が年々増加しているが、購入希望者の方が少なく、苦戦している。(空家バンク登録物件を含む。)

○土地取引価格に変動はないが、中古住宅について(建物代)は、値上げ傾向にある。(※新築建物の値上げが顕著に見られる為、中古住宅についても値上げしている。)

(大館市)

○新築住宅の建築費が上昇している影響と思われるが、程度の良い中古住宅の需要が増加傾向にあると感じる。ただ、空き家バンクも含め、買主の要望に見合う物件は少ない。

○大館市は地価の変動、上昇はなく当分明確な要素はないと思う。子供が県外に就職し、親が亡くなると大館には戻らないので売りたいが、買い手が無ければ無償で差し上げますという人が多い。最近は特に空き家が多くなり、解体費の高騰が影響している。

○大館市の住宅地、商業地の平均変動率は前年よりは下落率が小さくなっている。

(3) 県央エリア

(由利本荘市)

- 由利本荘市(旧市内)は、宅地があれば以前より早く売れている。空地が少なくなってきた。
- 市内のアパートの不足状態は続いているが、TDK 社員寮の 340 戸完成による影響を見極めながら、その後のアパート建設が動いていくものと思われる。
- 昨年春と比べて解体費が 2～3 割ほど上昇しているため、更地売買の価格を上げざるを得ないケースが出てきた。建築費も上がり、低所得層がローコスト住宅から中古住宅に流れている。所得が高い層は値上がりを受容しているため、土地も高く人気のある場所は売れるが、安く不便なところの需要が下がっているように感じる。
- 由利本荘市内では賃貸物件の空き室が極端に少ない状態が継続している。しかしながら新築のアパートマンションの供給が思ったより多くない。建築コスト増や先行きの不安などもあり大規模な投資が控えられているのかもしれない。そのため既存物件は家賃の値上げが多く見られまた礼金も頂けるケースもあり、強い貸手市場になっている。

(潟上市)

- 人口減、住宅着工数の減少に伴って、不動産価格は下落し続けるものと思われる。

(南秋田郡)

- 人口減少の影響が大きく居住用不動産、商業用不動産、投資用不動産共に需要は薄い。増加している空家物件を事業用に活用する動きは多少見られるが、空家の増加は収まらない状況。

(にかほ市)

- 空家活用、人口減少対策を官民一体で検討する必要があると思う。企業誘致、大学、専門学校の新設に力を注いで頂きたい。(秋田県への要望)

(4) 県南エリア

(大仙市・美郷町)

- 旧市内の空洞化が著しい。ドーナツ化現象がある。
- 秋田県内においては、秋田市のみならず今後は横手市や由利本荘市での商業地・物件取引が増加すると予想する。

(湯沢市)

○当事務所の営業エリア内における地価は下落気味の傾向に変わりはない。実勢価格も同様で、着実に進行中で改善が見られない。人口減等の社会的要因も助長し、取引価格が上昇する傾向は残念ながらいまだみられない。

(雄勝郡)

○羽後町は都市計画がないため、農地の大規模な宅地分譲がないのが実情。それにより、中心地の西馬音内エリアに限っては、優良な土地が売りに出された場合、地価公示価格よりも高い価格で売買されている。ただし、それは中心地のみのケースであり、その他は完全に下落傾向。

(仙北市)

○学生向けでなくとも単身者用の狭小、しかし格安の賃貸物件があれば、それなりに需要はありそう。

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 田仲博樹
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 石塚伸宏 委 員 戸澤一喜、佐藤信博、平野太郎
問い合わせ窓口	調査研究委員会 委員長 石塚伸宏 (所属先) 株式会社 S h i n w a A C 〒010-0001 秋田市中通 2 丁目 2-32 山二ビル 7 階 チャレンジオフィスあきた A6 電話：018-853-5665 FAX：018-838-6558

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/>