

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ＤＩ調査（第１７回）～



(秋田竿燈まつり)

令和５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) 記録的大雨による影響調査	27
(V) 地価に与える影響について（エリア別）	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		+12.1 → +4.3	指数は悪化している。
	商業地		△1.9 → △6.0	指数はやや悪化している。
取引件数	住宅地		△6.0 → △10.7	指数はやや悪化している。
	商業地		△24.0 → △26.1	指数はやや悪化している。
賃料水準	居住用物件		+2.1 → +1.0	指数は横ばいである。
	店舗・事務所等		△11.7 → △10.8	指数は横ばいである。
今回の調査結果				
前回指数から改善された項目がなく、いずれの指数も横ばい・悪化傾向となった。令和5年7月及び9月に発生した豪雨被害の影響が本件調査においても反映された可能性がある。今後当該状況が継続するのか、調査を通じて注視していきたい。				

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

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

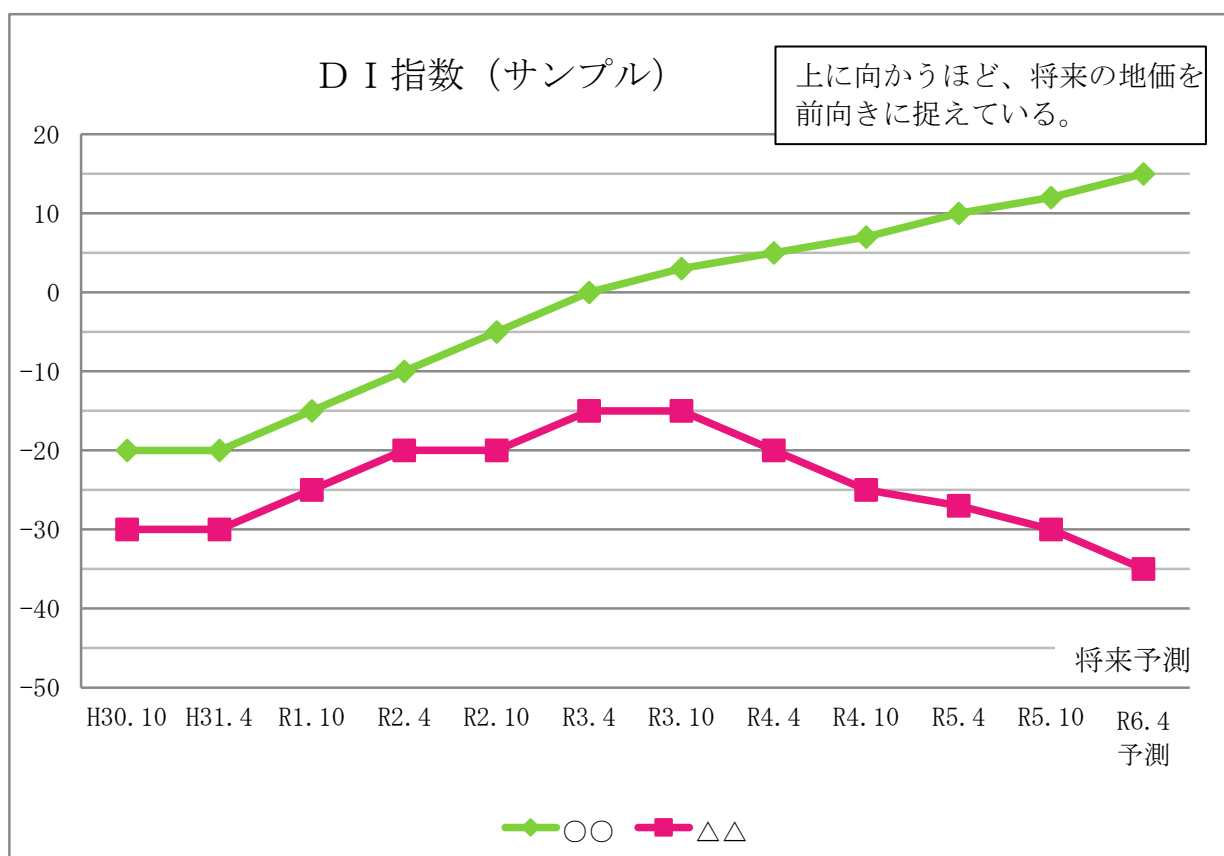
$$= -7.1$$

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. 10	H31. 4	R1. 10	R2. 4	R2. 10	R3. 4	R3. 10	R4. 10	R4. 10	R5. 4	R5. 10	R6. 4 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

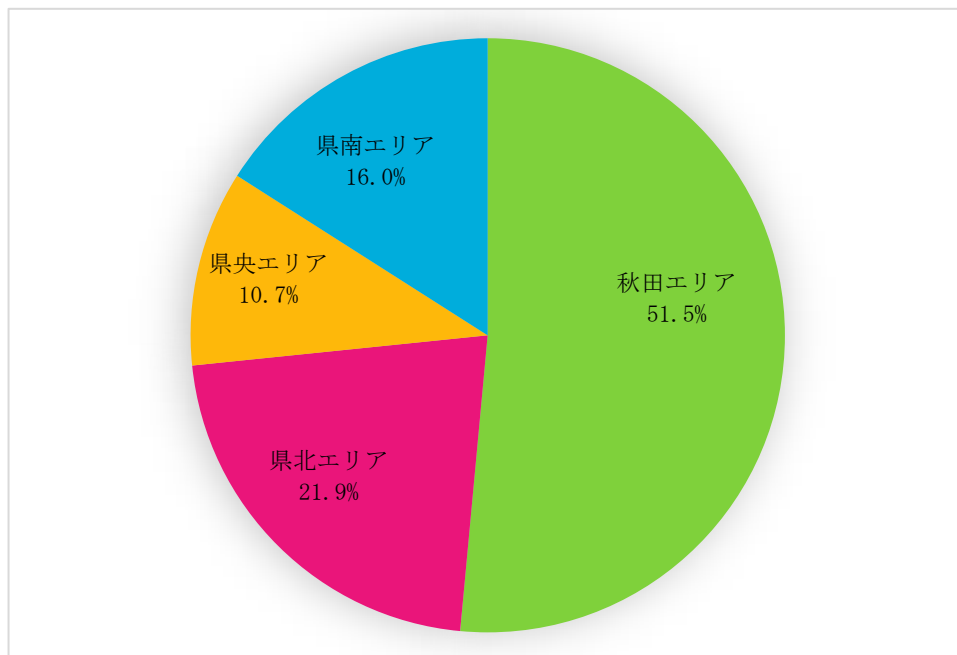
実施時期 : 令和5年10月

発送数 : 496

有効回答数 : 169 (回答率34.1%)

(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	87	37	18	27	169



(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(R5.10)を、半年前(R5.4)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(R6.4)は、現在(R5.10)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(R5.10)は、半年前(R5.4)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(R6.4)は、現在(R5.10)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(R5.10)は、半年前(R5.4)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	令和5年7月及び9月に、秋田県で記録的大雨が発生しました。豪雨による被害が <u>土地</u> の取引価格を下落させる事象は、どの段階と考えますか？	
	1	取引価格に与える影響はほぼない
	2	特に被害はなくても新聞やテレビで報道された段階で取引価格は下落
	3	地域内に道路冠水が生じた場合、取引価格は下落
	4	対象物件の床下浸水がみられた場合、取引価格は下落
	5	対象物件の床上浸水がみられた場合、取引価格は下落
	6	不明

問8	貴社が仲介する場合、問7のような豪雨による被害が発生した <u>地域</u> について、取引価格に与える影響をどの程度、考慮しますか？	
	1	多少の影響はあるかもしれないが、取引価格に与える影響はほぼない（±0%）
	2	多少の影響はある（総額の▲1～10%程度）
	3	影響が生じる（総額の▲10～20%程度）
	4	相当の影響が生じる（総額の▲20%以上）
	5	その他()
	6	不明・仲介をしない

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、問7、問8に関する追加の事項、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11月13日(月)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。		

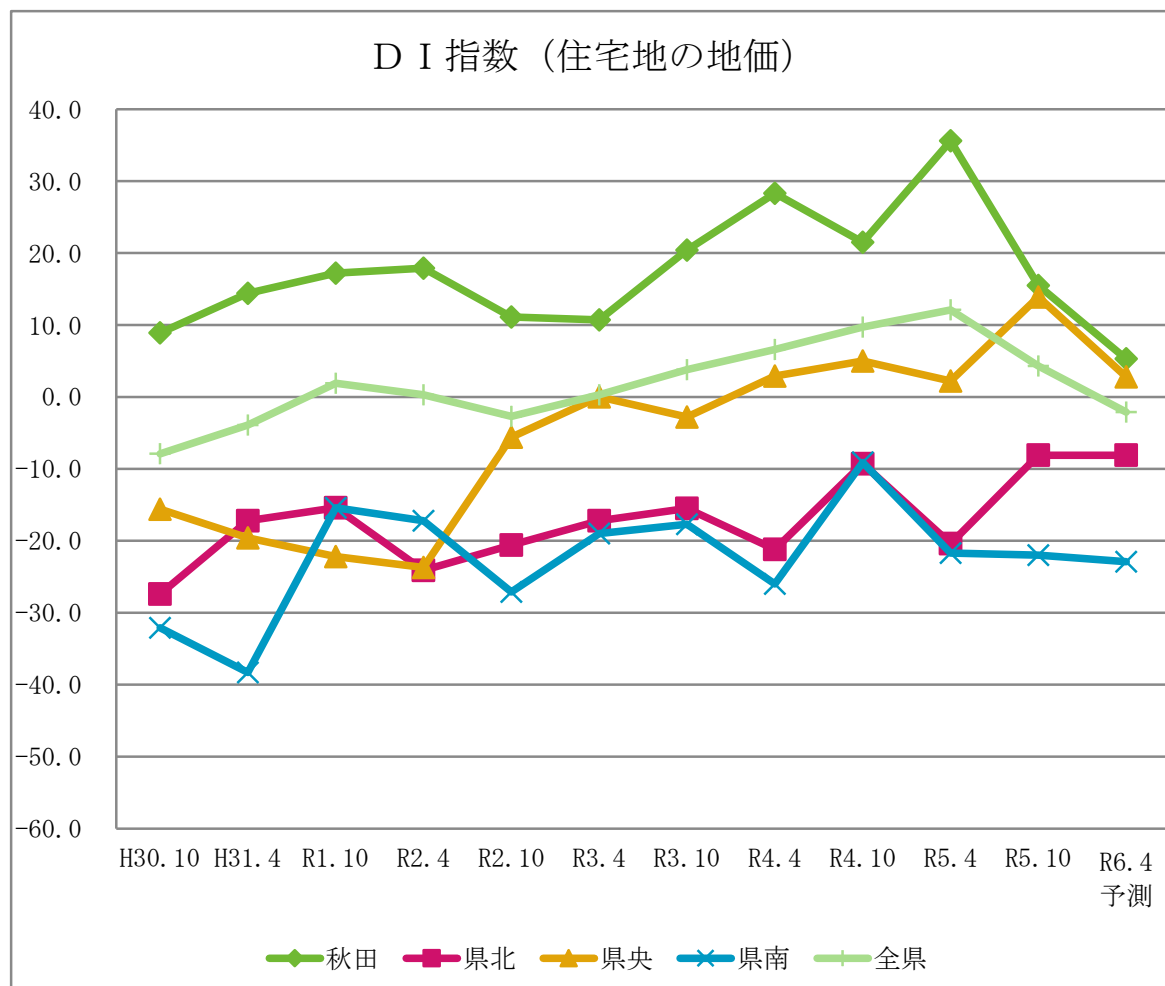
※アンケート回答は、本調査以外の目的に使用することはありません。また、結果は匿名で集計します。

IV. アンケート調査結果（詳細）

（Ⅰ）地価の動向

（1）住宅地

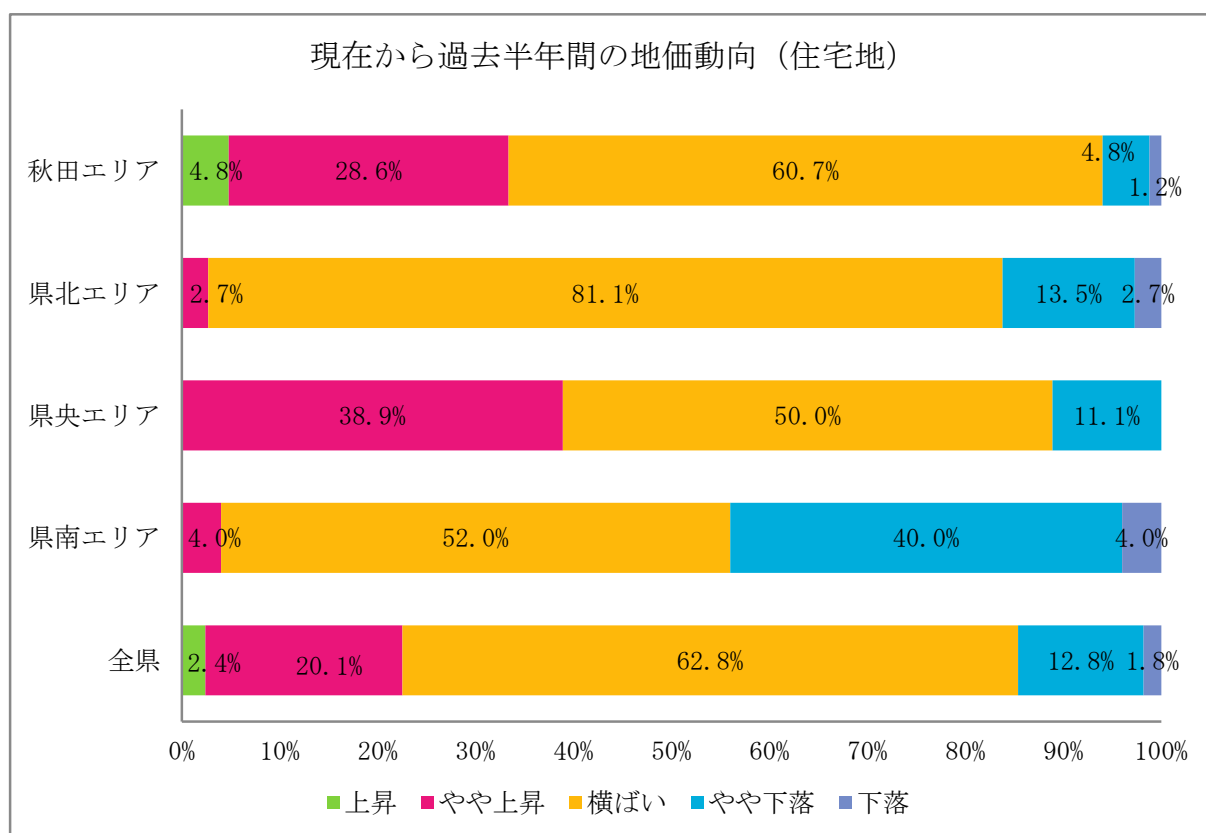
①D I 指数



エリア	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4 予測
秋田	8.9	14.4	17.2	17.9	11.1	10.7	20.4	28.3	21.5	35.6	15.5	5.3
県北	-27.4	-17.2	-15.4	-24.1	-20.6	-17.2	-15.5	-21.2	-9.3	-20.4	-8.1	-8.1
県央	-15.6	-19.6	-22.2	-23.7	-5.6	0.0	-2.8	2.9	5.0	2.2	13.9	2.8
県南	-32.1	-38.3	-15.4	-17.2	-27.1	-19.0	-17.7	-26.0	-9.1	-21.7	-22.0	-22.9
全県	-7.9	-3.9	1.9	0.3	-2.7	0.3	3.8	6.6	9.7	12.1	4.3	-2.1

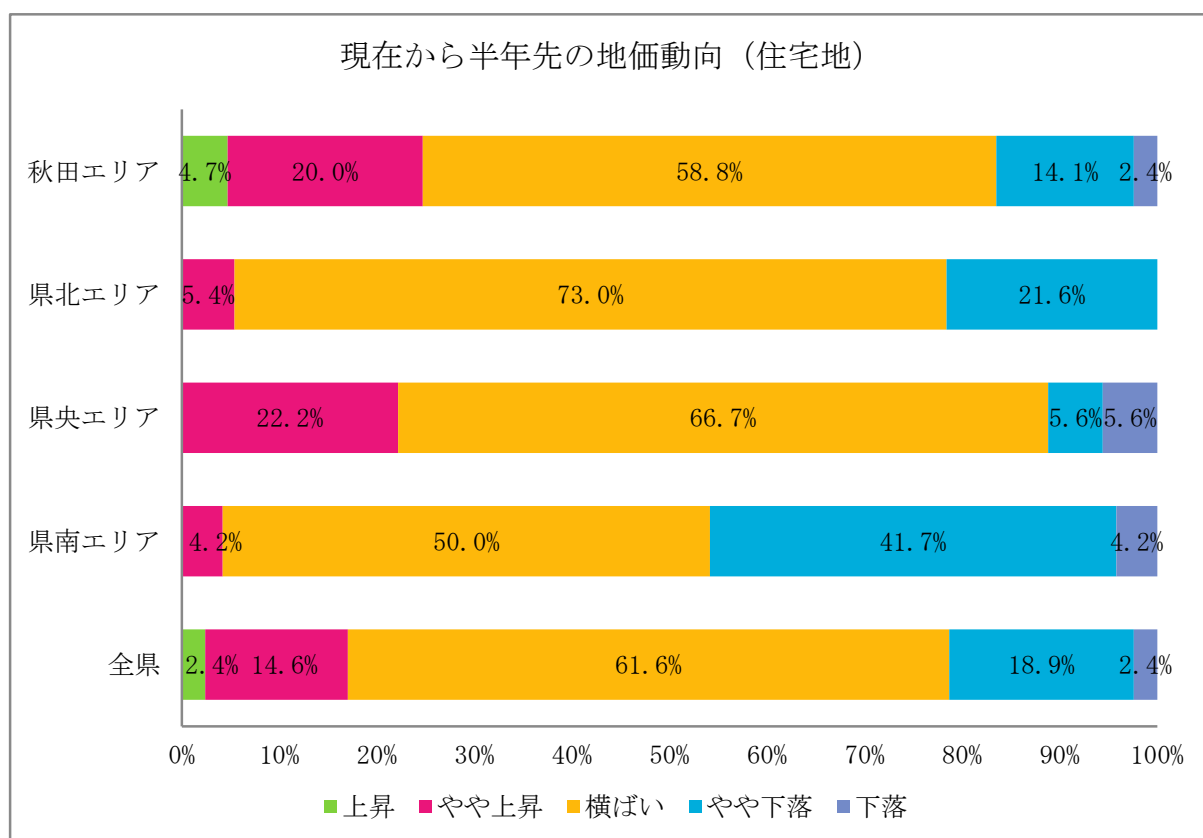
②実感値（住宅地）

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	4	24	51	4	1	84	3	87
DI 指数	15.5P	4.8%	28.6%	60.7%	4.8%	1.2%	100.1%		
県北エリア	回答数	0	1	30	5	1	37	0	37
DI 指数	-8.1P	0.0%	2.7%	81.1%	13.5%	2.7%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	7	9	2	0	18	0	18
DI 指数	13.9P	0.0%	38.9%	50.0%	11.1%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	1	13	10	1	25	2	27
DI 指数	-22.0P	0.0%	4.0%	52.0%	40.0%	4.0%	100.0%		
全県	回答数	4	33	103	21	3	164	5	169
DI 指数	4.3P	2.4%	20.1%	62.8%	12.8%	1.8%	99.9%		



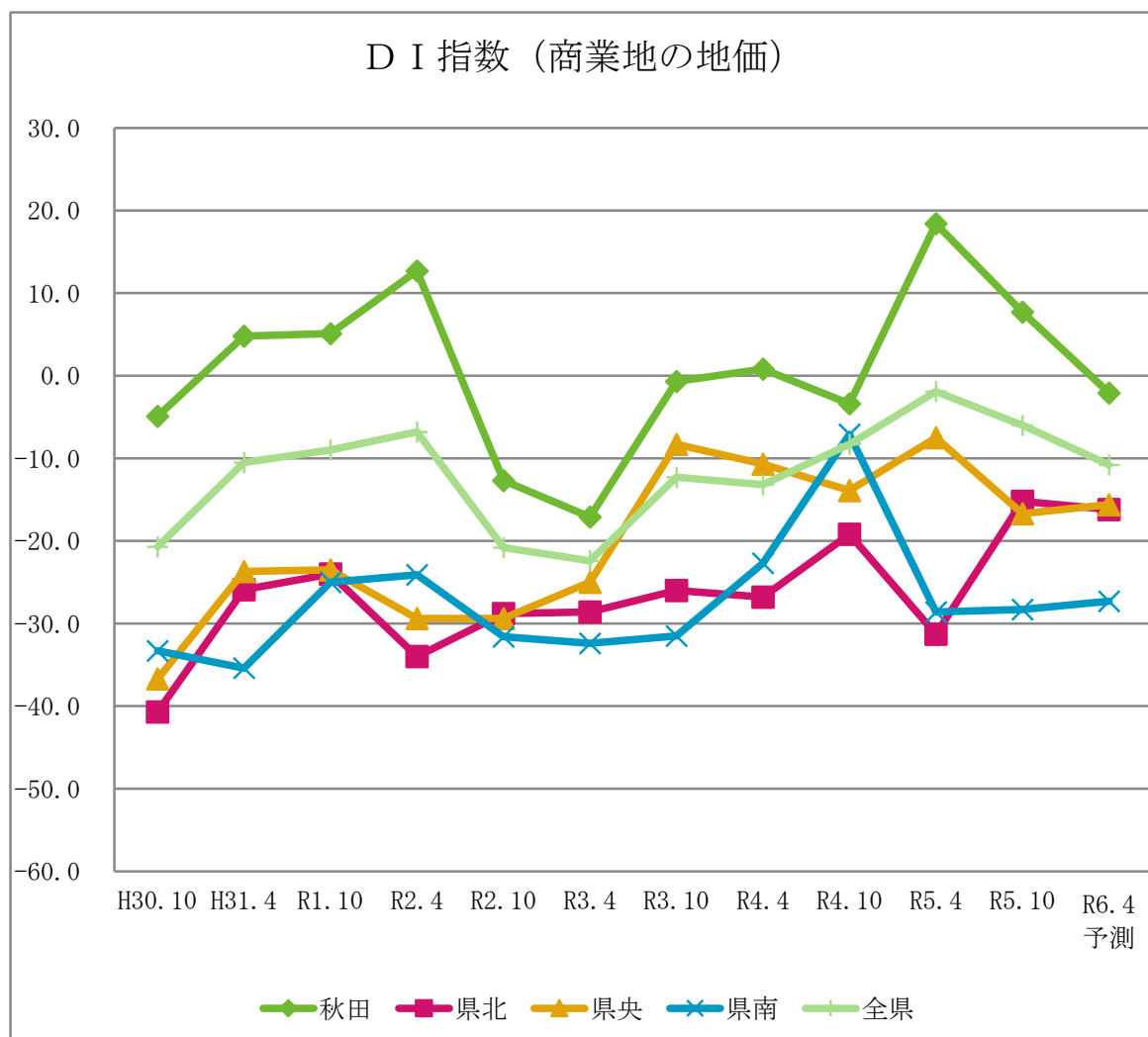
③予測値（住宅地）

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	4	17	50	12	2	85	2	87
	DI 指数	5.3P	4.7%	20.0%	58.8%	14.1%	2.4%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	2	27	8	0	37	0	37
	DI 指数	-8.1P	0.0%	5.4%	73.0%	21.6%	0.0%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	4	12	1	1	18	0	18
	DI 指数	2.8P	0.0%	22.2%	66.7%	5.6%	5.6%	100.1%	
県南エリア	回答数	0	1	12	10	1	24	3	27
	DI 指数	-22.9P	0.0%	4.2%	50.0%	41.7%	4.2%	100.1%	
全県	回答数	4	24	101	31	4	164	5	169
	DI 指数	-2.1P	2.4%	14.6%	61.6%	18.9%	2.4%	99.9%	



(2) 商業地

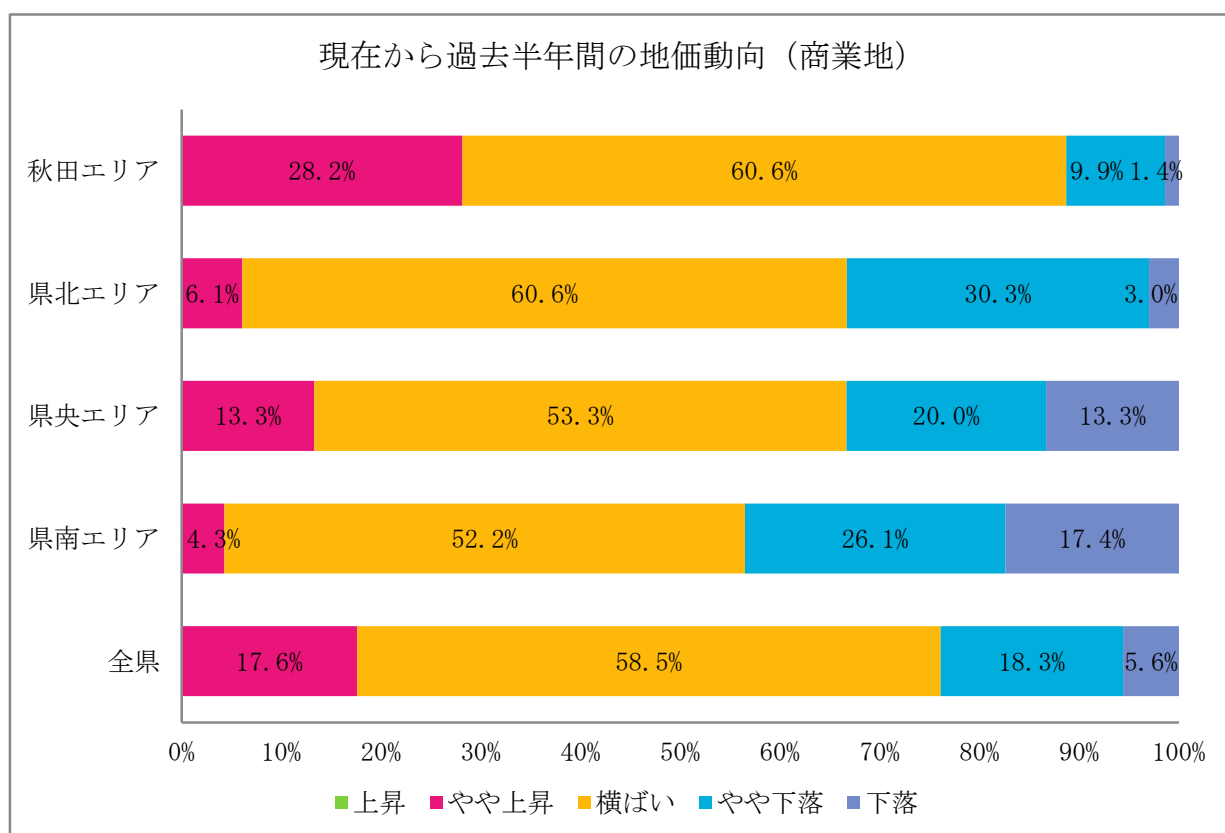
① D I 指数



エリア	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4 予測
秋田	-4.9	4.8	5.1	12.7	-12.7	-17.1	-0.7	0.8	-3.4	18.4	7.7	-2.1
県北	-40.7	-25.9	-24.0	-34.0	-28.8	-28.6	-26.0	-26.8	-19.2	-31.3	-15.2	-16.2
県央	-36.7	-23.7	-23.5	-29.4	-29.4	-25.0	-8.3	-10.7	-13.9	-7.5	-16.7	-15.6
県南	-33.3	-35.4	-25.0	-24.1	-31.6	-32.4	-31.5	-22.7	-7.1	-28.6	-28.3	-27.3
全県	-20.7	-10.5	-9.0	-6.8	-20.8	-22.4	-12.3	-13.2	-8.3	-1.9	-6.0	-10.8

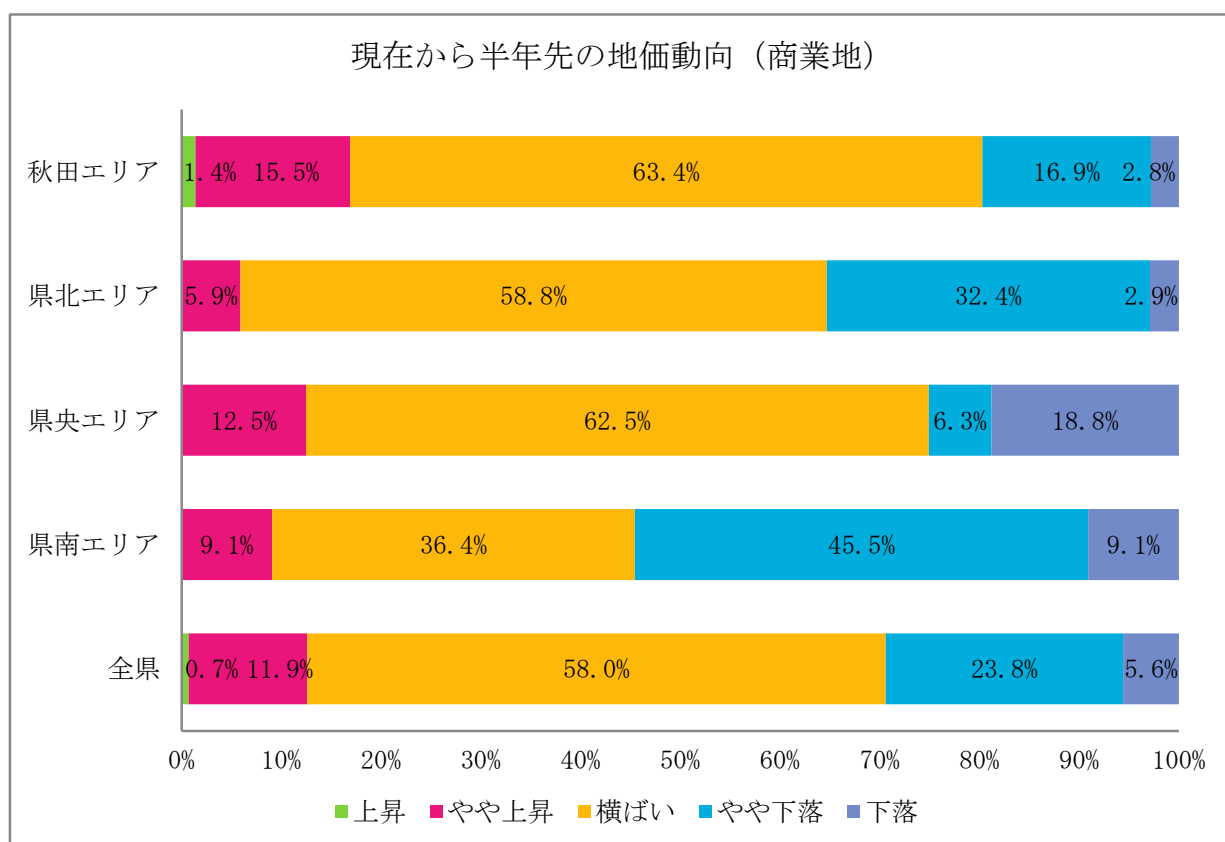
②実感値（商業地）

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	20	43	7	1	71	16	87
DI 指数	7.7P	0.0%	28.2%	60.6%	9.9%	1.4%	100.1%		
県北エリア	回答数	0	2	20	10	1	33	4	37
DI 指数	-15.2P	0.0%	6.1%	60.6%	30.3%	3.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	2	8	3	2	15	3	18
DI 指数	-16.7P	0.0%	13.3%	53.3%	20.0%	13.3%	99.9%		
県南エリア	回答数	0	1	12	6	4	23	4	27
DI 指数	-28.3P	0.0%	4.3%	52.2%	26.1%	17.4%	100.0%		
全県	回答数	0	25	83	26	8	142	27	169
DI 指数	-6.0P	0.0%	17.6%	58.5%	18.3%	5.6%	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	11	45	12	2	71	16	87
	DI 指数	-2.1P	1.4%	15.5%	63.4%	16.9%	2.8%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	2	20	11	1	34	3	37
	DI 指数	-16.2P	0.0%	5.9%	58.8%	32.4%	2.9%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	2	10	1	3	16	2	18
	DI 指数	-15.6P	0.0%	12.5%	62.5%	6.3%	18.8%	100.1%	
県南エリア	回答数	0	2	8	10	2	22	5	27
	DI 指数	-27.3P	0.0%	9.1%	36.4%	45.5%	9.1%	100.1%	
全県	回答数	1	17	83	34	8	143	26	169
	DI 指数	-10.8P	0.7%	11.9%	58.0%	23.8%	5.6%	100.0%	



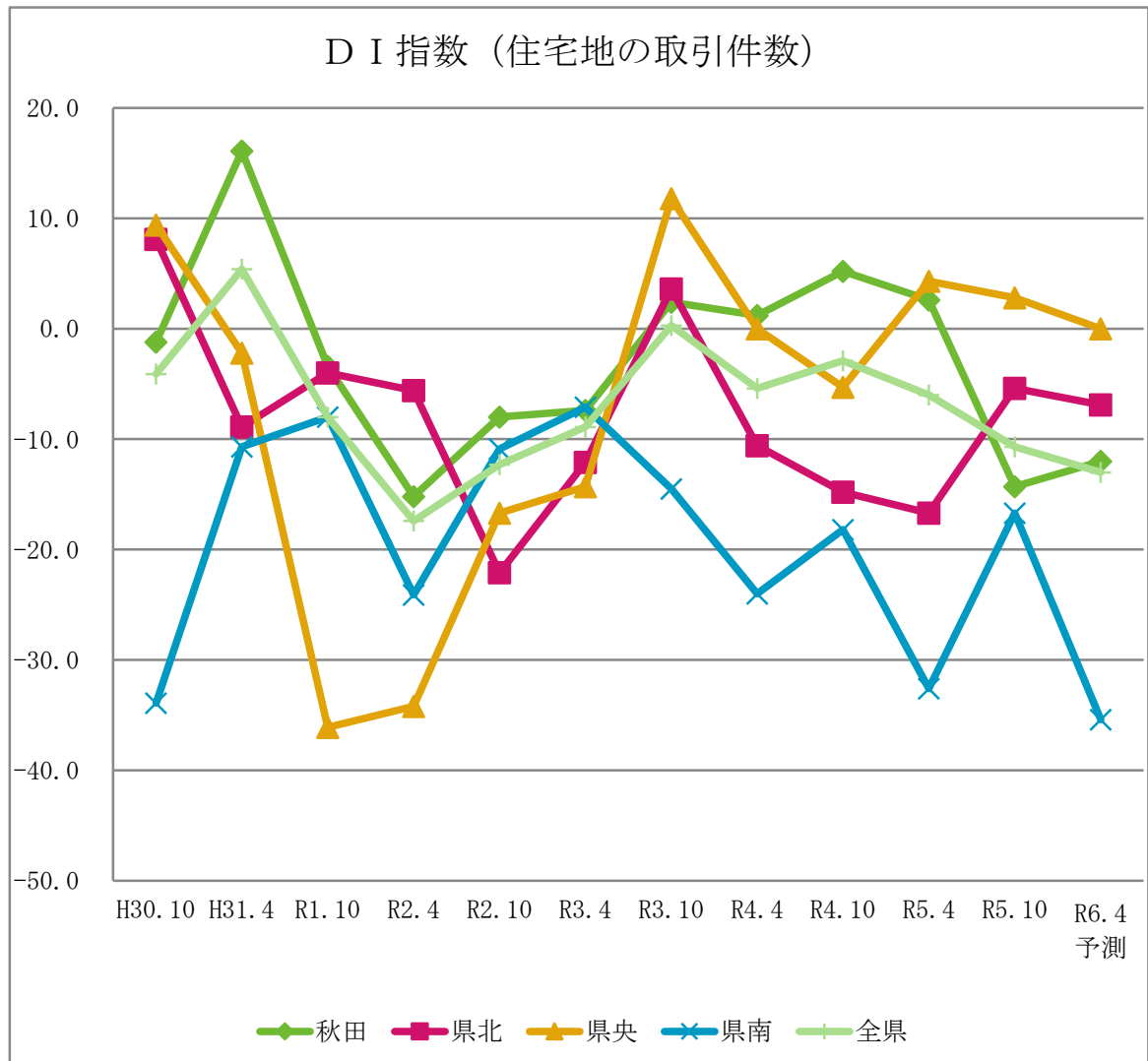
(3) 地価動向に関するまとめ

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（R5.4～R5.10）は+4.3P（前期+12.1P）で、今後半年間における予測値（R5.10～R6.4）は-2.1P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に大きな影響を与えている。 実感値はプラスの指数ではあるものの、前回調査から大きく指数が悪化している。秋田エリアの指数が大きく悪化し、他の地域では改善、横ばい傾向である。予測値においてはマイナスの結果となった。 (地域別) 実感値では、秋田エリアが大きく指数が悪化、県央エリア・県北エリアは指数が大きく改善し、県南は横ばい傾向である。最も指数が高いのは秋田エリアで、+15.5P（前期+35.6P）であった。最も指数が低いのは県南エリア△22.0P(前期△21.7P)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、県全体で見てもプラスの指数からマイナスの指数へ転じる予測となっている。
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（R5.4～R5.10）は△6.0P（前期△1.9P）で、今後半年間における予測値（R5.10～R6.4）は△10.8P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。 実感値はマイナス指数であり、前回調査から指数はやや悪化傾向にある。予測値では、今回調査よりも指数はやや悪化の予測である。 (地域別) 実感値では、唯一プラスの指数だった秋田エリアの指数が大きく悪化し、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、+7.7P（前期+18.4P）で、最も指数が低いのは県南エリア△28.3P(前期△28.6P)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

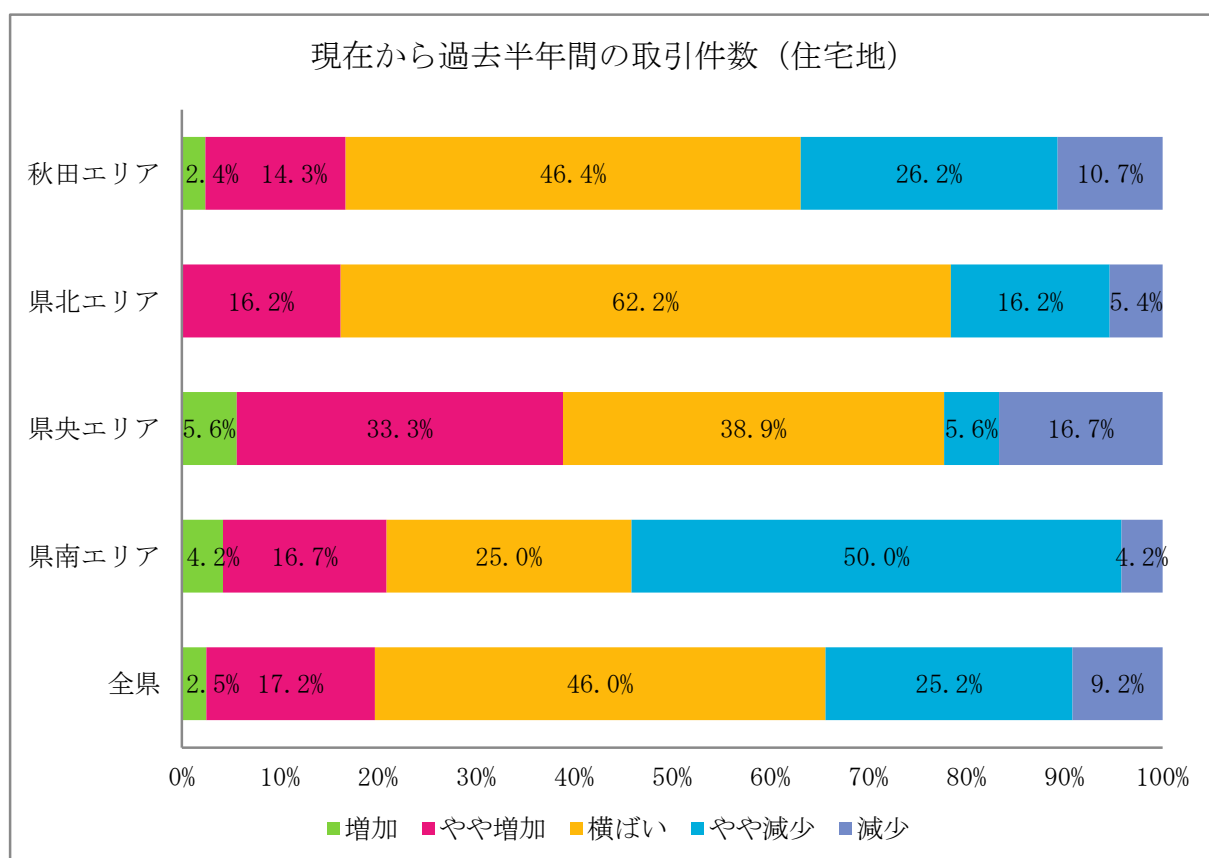
① D I 指数



エリア	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4 予測
秋田	-1.2	16.1	-3.4	-15.2	-8.0	-7.4	2.4	1.2	5.2	2.6	-14.3	-12.0
県北	8.1	-8.9	-4.0	-5.6	-22.1	-12.1	3.6	-10.6	-14.8	-16.7	-5.4	-6.9
県央	9.4	-2.2	-36.1	-34.2	-16.7	-14.3	11.8	0.0	-5.3	4.3	2.8	0.0
県南	-33.9	-10.7	-8.0	-24.1	-10.9	-7.1	-14.5	-24.0	-18.2	-32.6	-16.7	-35.4
全県	-4.1	5.4	-8.0	-17.4	-12.3	-8.9	0.3	-5.4	-2.9	-6.0	-10.7	-13.0

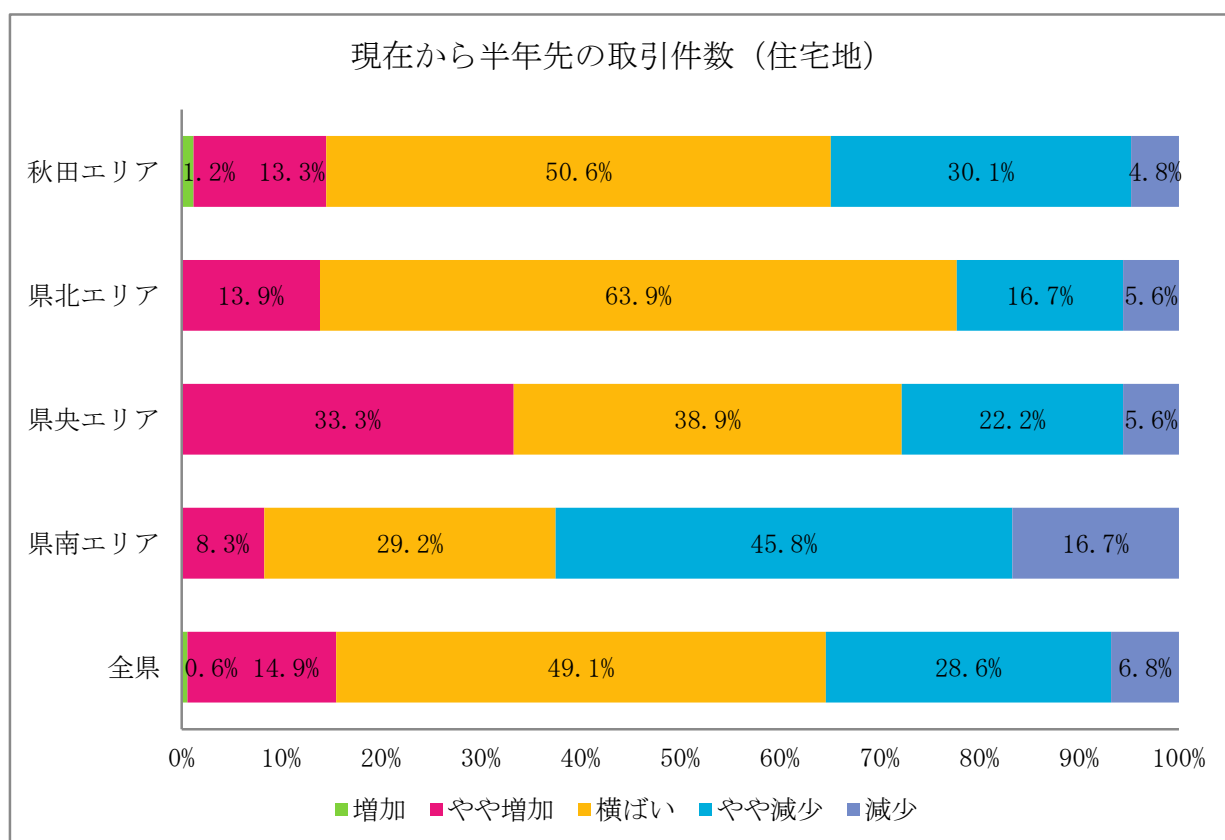
②実感値（住宅地）

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	12	39	22	9	84	3	87
DI 指数	-14.3P	2.4%	14.3%	46.4%	26.2%	10.7%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	6	23	6	2	37	0	37
DI 指数	-5.4P	0.0%	16.2%	62.2%	16.2%	5.4%	100.0%		
県央エリア	回答数	1	6	7	1	3	18	0	18
DI 指数	2.8P	5.6%	33.3%	38.9%	5.6%	16.7%	100.1%		
県南エリア	回答数	1	4	6	12	1	24	3	27
DI 指数	-16.7P	4.2%	16.7%	25.0%	50.0%	4.2%	100.1%		
全県	回答数	4	28	75	41	15	163	6	169
DI 指数	-10.7P	2.5%	17.2%	46.0%	25.2%	9.2%	100.1%		



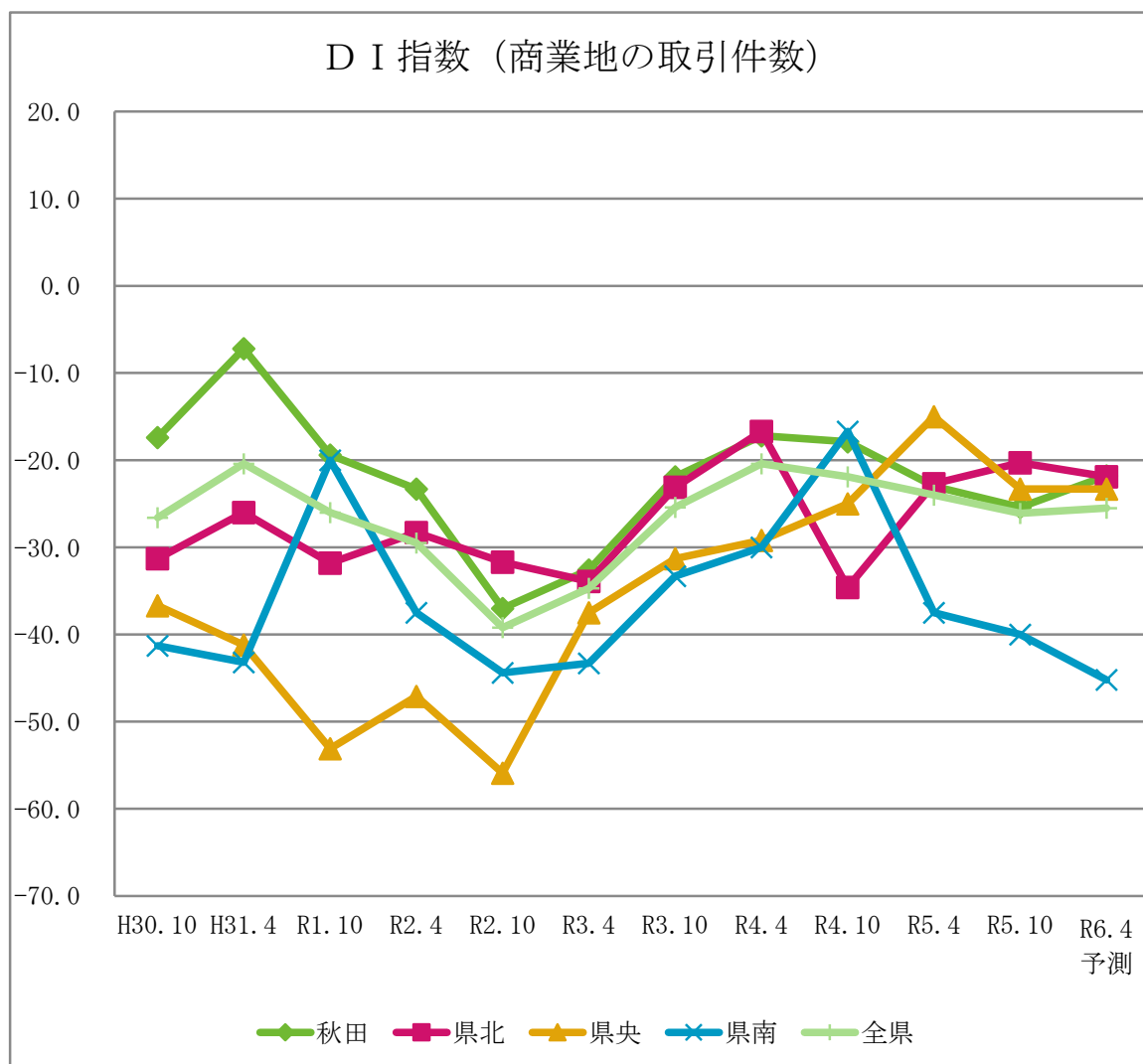
③予測値（住宅地）

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	1	11	42	25	4	83	4	87
	DI 指数	-12.0P	1.2%	13.3%	50.6%	30.1%	4.8%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	5	23	6	2	36	1	37
	DI 指数	-6.9P	0.0%	13.9%	63.9%	16.7%	5.6%	100.1%	
県央エリア	回答数	0	6	7	4	1	18	0	18
	DI 指数	0.0P	0.0%	33.3%	38.9%	22.2%	5.6%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	2	7	11	4	24	3	27
	DI 指数	-35.4P	0.0%	8.3%	29.2%	45.8%	16.7%	100.0%	
全県	回答数	1	24	79	46	11	161	8	169
	DI 指数	-13.0P	0.6%	14.9%	49.1%	28.6%	6.8%	100.0%	



(2) 商業地

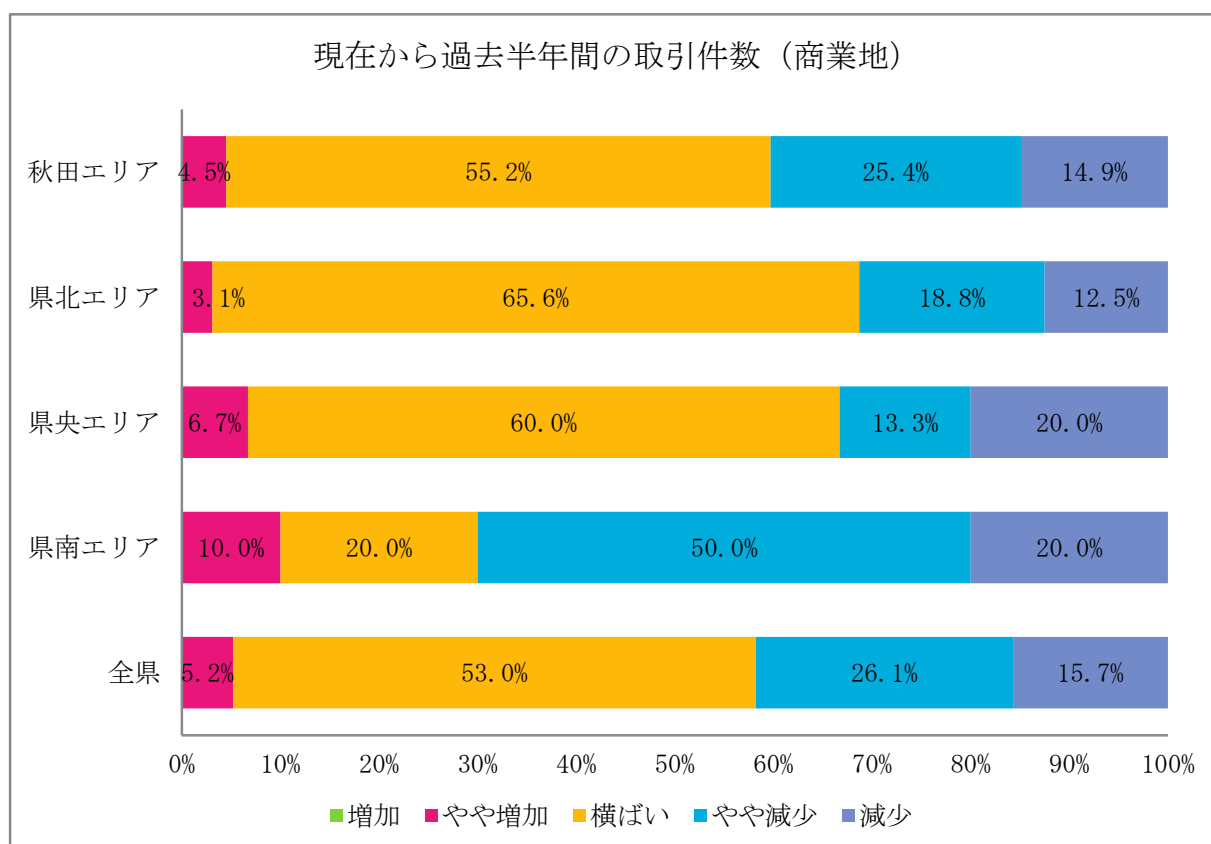
①D I 指数



エリア	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4 予測
秋田	-17.4	-7.2	-19.4	-23.3	-37.0	-32.6	-21.9	-17.2	-17.9	-23.0	-25.4	-21.8
県北	-31.3	-26.0	-31.8	-28.3	-31.7	-33.9	-23.1	-16.7	-34.6	-22.7	-20.3	-21.9
県央	-36.7	-41.2	-53.1	-47.1	-55.9	-37.5	-31.3	-29.2	-25.0	-15.0	-23.3	-23.3
県南	-41.3	-43.2	-20.0	-37.5	-44.4	-43.3	-33.3	-30.0	-16.7	-37.5	-40.0	-45.2
全県	-26.6	-20.4	-26.0	-29.5	-39.2	-34.7	-25.4	-20.4	-21.9	-24.0	-26.1	-25.5

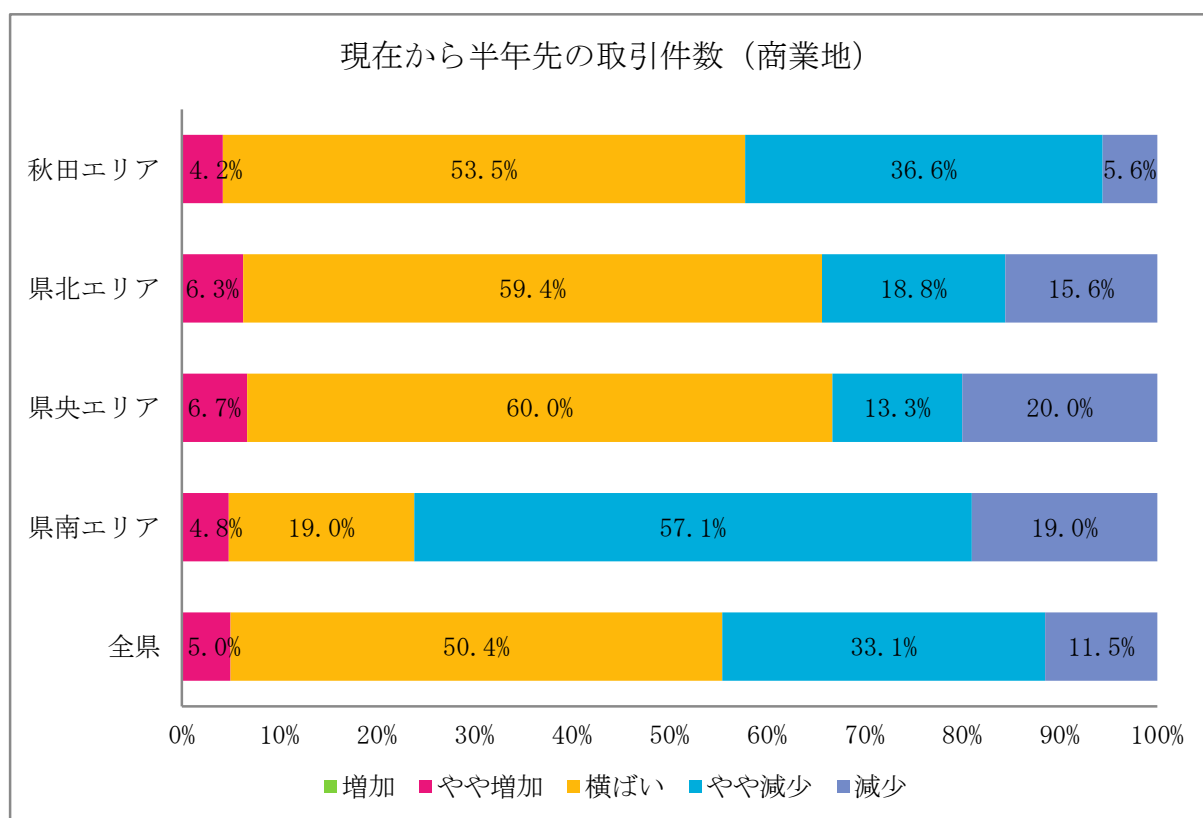
②実感値（商業地）

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	37	17	10	67	20	87
DI 指数	-25.4P	0.0%	4.5%	55.2%	25.4%	14.9%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	1	21	6	4	32	5	37
DI 指数	-20.3P	0.0%	3.1%	65.6%	18.8%	12.5%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	1	9	2	3	15	3	18
DI 指数	-23.3P	0.0%	6.7%	60.0%	13.3%	20.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	2	4	10	4	20	7	27
DI 指数	-40.0P	0.0%	10.0%	20.0%	50.0%	20.0%	100.0%		
全県	回答数	0	7	71	35	21	134	35	169
DI 指数	-26.1P	0.0%	5.2%	53.0%	26.1%	15.7%	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	3	38	26	4	71	16	87
	DI 指数	-21.8P	0.0%	4.2%	53.5%	36.6%	5.6%	99.9%	
県北エリア	回答数	0	2	19	6	5	32	5	37
	DI 指数	-21.9P	0.0%	6.3%	59.4%	18.8%	15.6%	100.1%	
県央エリア	回答数	0	1	9	2	3	15	3	18
	DI 指数	-23.3P	0.0%	6.7%	60.0%	13.3%	20.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	1	4	12	4	21	6	27
	DI 指数	-45.2P	0.0%	4.8%	19.0%	57.1%	19.0%	99.9%	
全県	回答数	0	7	70	46	16	139	30	169
	DI 指数	-25.5P	0.0%	5.0%	50.4%	33.1%	11.5%	100.0%	



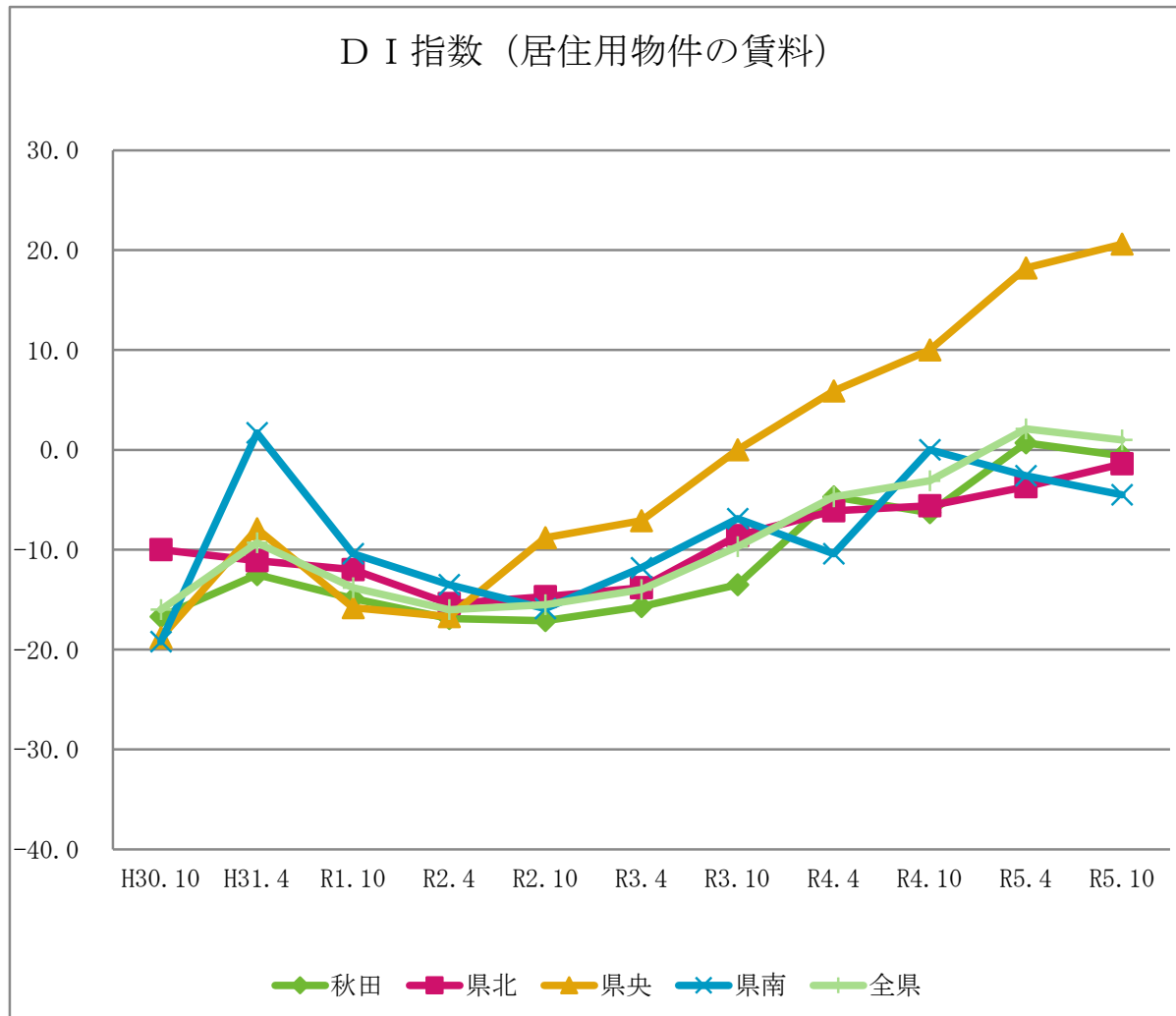
(3) 取引件数に関するまとめ

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 (R5. 4～R5. 10) は△10. 7P (前期△6. 0P) で、今後半年間における予測値 (R5. 10～R6. 4) 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、県北エリア、県南エリアで指数は改善しており、県央エリアで指数は横ばい、秋田エリアは大きく指数が悪化している。最も指数が高いのは県央エリアで+2. 8P (前期+4. 3P) であった。最も指数が低いのは県南エリアで△16. 7P (前期△32. 6P) であった。 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。
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 (R5. 4～R5. 10) は△26. 1P (前期△24. 0P) で、今後半年間における予測値 (R5. 10～R6. 4) は△25. 5P 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、予測値では横ばい傾向で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、県北エリアのみ指数は改善しており、その他のエリアで指数はやや悪化、悪化傾向となっている。最も指数が高いのは県北エリアで、△20. 3P (前期△22. 7P) であった。最も指数が低いのは、県南エリアで△40. 0P (前期△37. 5P) であった。 予測値は、県北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

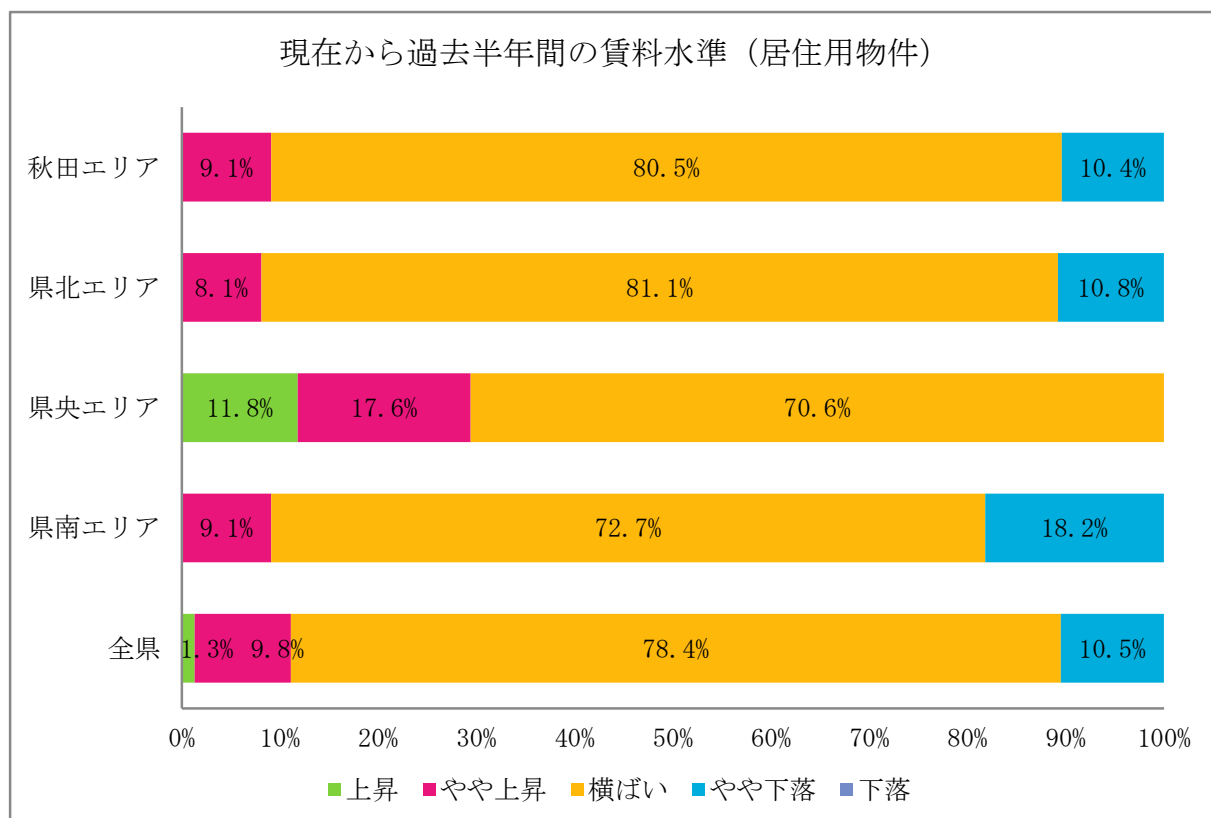
① D I 指数



エリア	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10
秋田	-16.7	-12.5	-14.9	-16.9	-17.1	-15.7	-13.5	-4.7	-6.3	0.7	-0.6
県北	-10.0	-11.1	-12.0	-15.4	-14.7	-13.8	-8.6	-6.1	-5.6	-3.7	-1.4
県央	-18.8	-7.9	-15.8	-16.7	-8.8	-7.1	0.0	5.9	10.0	18.2	20.6
県南	-19.2	1.7	-10.4	-13.5	-15.9	-11.8	-6.9	-10.4	0.0	-2.6	-4.5
全県	-16.0	-9.3	-13.8	-16.0	-15.5	-14.0	-9.7	-4.7	-3.1	2.1	1.0

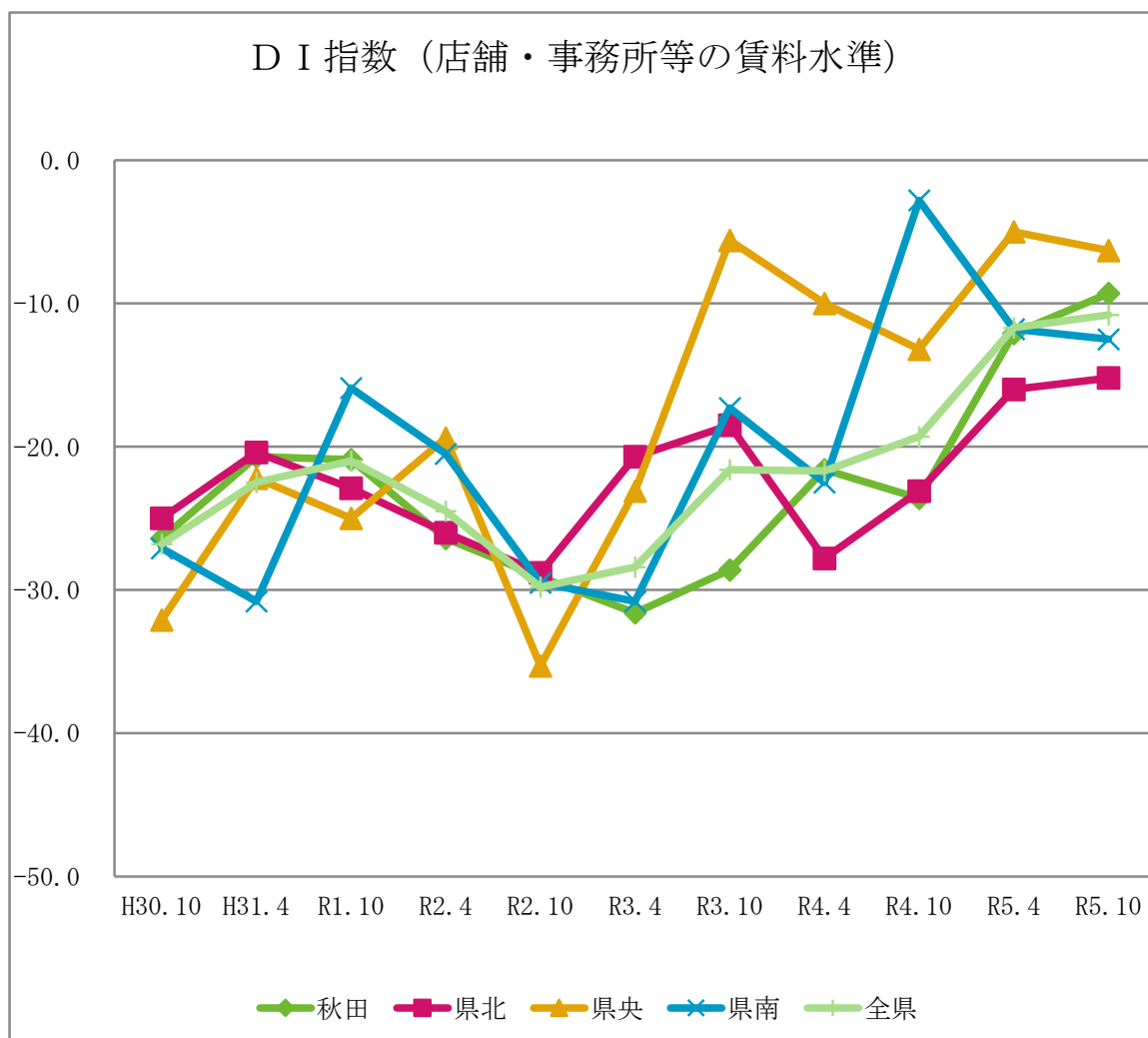
②実感値（居住用物件の賃料水準）

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	7	62	8	0	77	10	87
DI 指数	-0.6P	0.0%	9.1%	80.5%	10.4%	0.0%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	3	30	4	0	37	0	37
DI 指数	-1.4P	0.0%	8.1%	81.1%	10.8%	0.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	2	3	12	0	0	17	1	18
DI 指数	20.6P	11.8%	17.6%	70.6%	0.0%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	2	16	4	0	22	5	27
DI 指数	-4.5P	0.0%	9.1%	72.7%	18.2%	0.0%	100.0%		
全県	回答数	2	15	120	16	0	153	16	169
DI 指数	1.0P	1.3%	9.8%	78.4%	10.5%	0.0%	100.0%		



(2) 店舗・事務所等の賃料水準

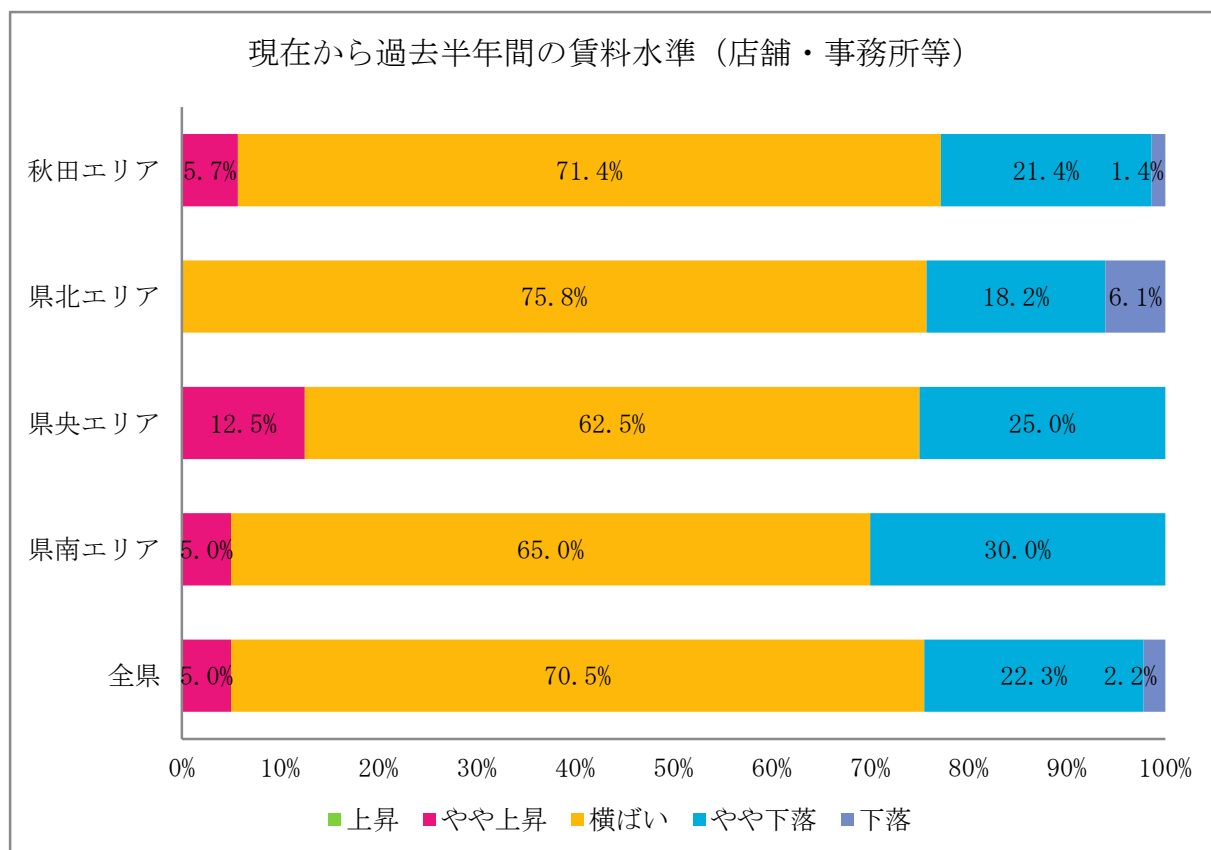
①D I 指数



エリア	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10
秋田	-26.4	-20.7	-20.9	-26.4	-29.1	-31.6	-28.6	-21.6	-23.6	-12.1	-9.3
県北	-25.0	-20.4	-22.9	-26.0	-28.8	-20.7	-18.5	-27.8	-23.1	-16.0	-15.2
県央	-32.1	-22.2	-25.0	-19.4	-35.3	-23.1	-5.6	-10.0	-13.2	-5.0	-6.3
県南	-27.1	-30.8	-15.9	-20.5	-29.5	-30.8	-17.3	-22.5	-2.8	-11.8	-12.5
全県	-26.8	-22.5	-21.0	-24.5	-29.8	-28.4	-21.6	-21.7	-19.3	-11.7	-10.8

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	4	50	15	1	70	17	87
DI 指数	-9.3P	0.0%	5.7%	71.4%	21.4%	1.4%	99.9%		
県北エリア	回答数	0	0	25	6	2	33	4	37
DI 指数	-15.2P	0.0%	0.0%	75.8%	18.2%	6.1%	100.1%		
県央エリア	回答数	0	2	10	4	0	16	2	18
DI 指数	-6.3P	0.0%	12.5%	62.5%	25.0%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	1	13	6	0	20	7	27
DI 指数	-12.5P	0.0%	5.0%	65.0%	30.0%	0.0%	100.0%		
全県	回答数	0	7	98	31	3	139	30	169
DI 指数	-10.8P	0.0%	5.0%	70.5%	22.3%	2.2%	100.0%		



(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（R5.4～R5.10）は+1.0P（前期+2.1P）であった。プラスの指数は継続している。 (地域別) 秋田エリアは指数が横ばい、県北エリア・県央エリアは指数がやや改善、県南は指数がやや悪化している。 最も指数が高いのは県央エリアの+20.6P（前期+18.2P）であり、指数は上昇を継続している。最も指数が低いのは、県南エリア△4.5P（前期△2.6P）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（R5.4～R5.10）は△10.8P（前期△11.7P）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) 秋田エリアのみ指数がやや改善し、その他エリアは横ばい傾向にある。 最も指数が高いのは県央エリアで、△6.3P（前期△5.0P）であった。最も指数が低いのは、県北エリア△15.2P（前期△16.0P）であった。

(Ⅳ) 記録的大雨による影響調査

令和 5 年 7 月及び 9 月に秋田県内で発生した豪雨被害から、今回の調査では記録的大雨による影響調査と題して下記の設問により回答を募った。

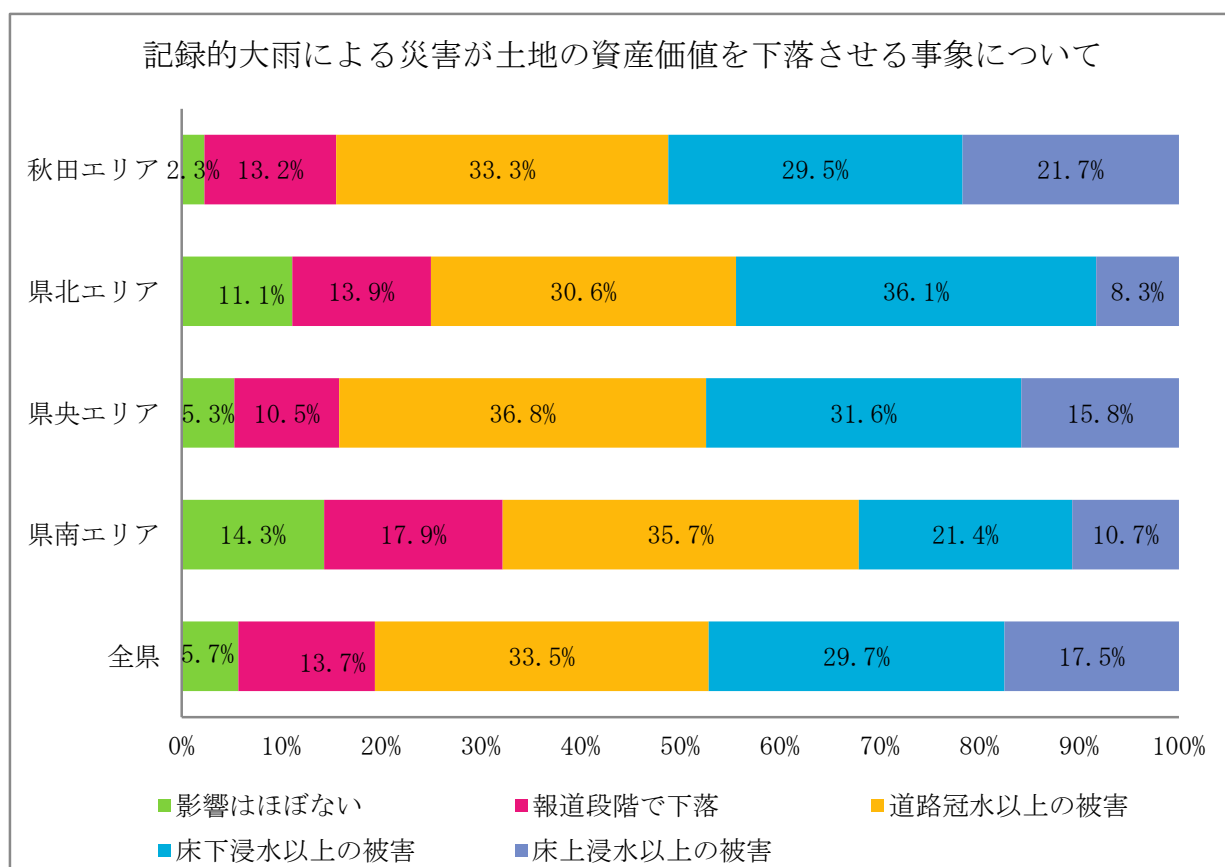
問 7	令和 5 年 7 月及び 9 月に、秋田県で記録的大雨が発生しました。豪雨による被害が <u>土地</u> の取引価格を下落させる事象は、どの段階と考えますか？
1	取引価格に与える影響はほぼない
2	特に被害はなくても新聞やテレビで報道された段階で取引価格は下落
3	地域内に道路冠水が生じた場合、取引価格は下落
4	対象物件の床下浸水がみられた場合、取引価格は下落
5	対象物件の床上浸水がみられた場合、取引価格は下落
6	不明

尚、秋田県不動産鑑定士協会では、平成 29 年 12 月公表の第 5 回 D I レポートにおいても本設問と類似の設問を行っている。当時の設問内容は下記の通りであり、本設問と若干の違いはあるものの今回の調査との比較を行うことは調査の観点からも有用と考えられる。

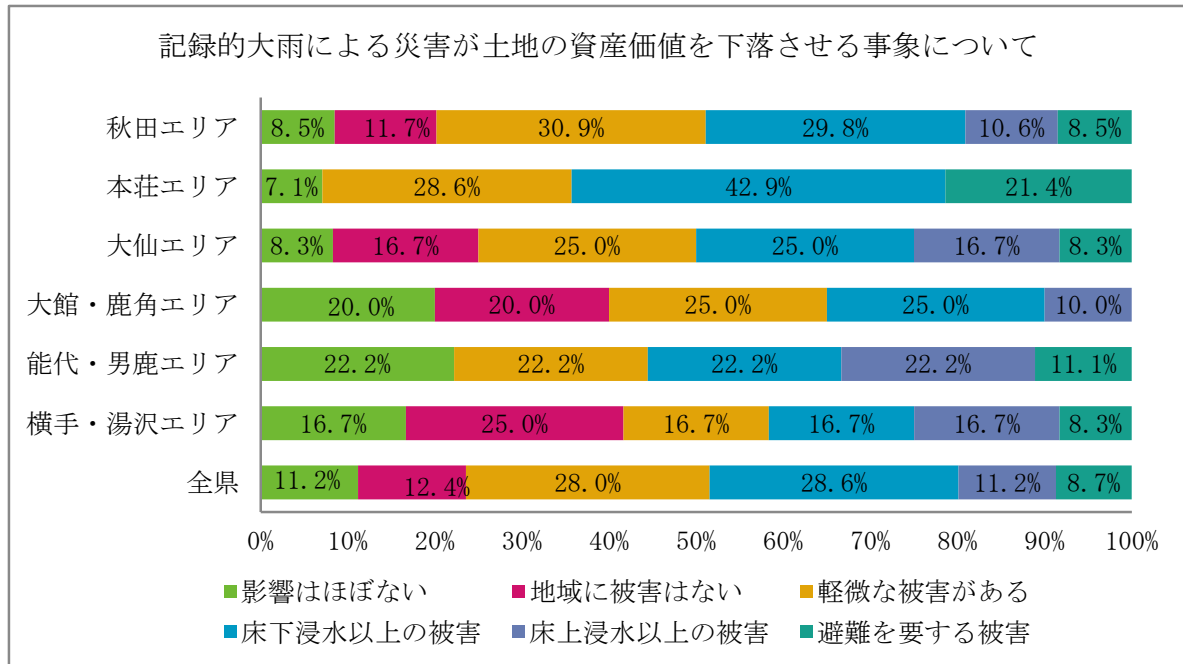
(第 5 回 D I 調査設問内容抜粋)

問 7	平成 29 年 7 月 22・23 日並びに 8 月 24・25 日に、秋田県で記録的大雨が発生しました。豪雨による被害が <u>土地</u> の資産価値を下落させる事象は、どの段階と考えますか？
1	資産価値に与える影響はほぼない
2	特に被害はなくても新聞やテレビで報道された段階で資産価値は下落
3	地域内に被害物件（比較的軽微で復旧が容易）が生じた場合、資産価値は下落
4	対象物件の床下浸水がみられた場合、資産価値は下落
5	対象物件の床上浸水がみられた場合、資産価値は下落
6	土砂災害による（避難を要するような）被害が生じた場合、資産価値は下落
7	不明

問 7 記録的大雨等による災害が資産価値を下落させる事象	1	2	3	4	5	小計	6	計
	影響は ほぼない	報道段階で 下落	道路冠水以上の被害	床下浸水以上の被害	床上浸水以上の被害		不明	
秋田	3	17	43	38	28	129	1	130
	2.3%	13.2%	33.3%	29.5%	21.7%	100.0%		
県北	4	5	11	13	3	36	4	40
	11.1%	13.9%	30.6%	36.1%	8.3%	100.0%		
県央	1	2	7	6	3	19	1	20
	5.3%	10.5%	36.8%	31.6%	15.8%	100.0%		
県南	4	5	10	6	3	28	2	30
	14.3%	17.9%	35.7%	21.4%	10.7%	100.0%		
全県	12	29	71	63	37	212	8	220
	5.7%	13.7%	33.5%	29.7%	17.5%	100.1%		



【参考：第5回調査結果】



まとめ

(県全体)

全県で最も大きい値を示したのは「地域内に道路冠水が生じた場合、取引価格は下落」の33.5%であった。最も小さい値を示したのは「取引価格に与える影響はほぼない」の5.7%である。前回調査とは項目が異なるため、安易な比較は出来ないものの、前回調査では「影響はほぼない」の値が11.2%であったのに対し、今回は5.7%まで下落していることから記録的大雨による影響の程度が高まっているのが見て取れる。

(地域別)

秋田エリア、県央エリア、県南エリアで最も大きい値を示したのは「地域内に道路冠水が生じた場合、取引価格は下落」であり、県北エリアで最も大きい値を示したのは「対象物件の床下浸水がみられた場合、取引価格は下落」の結果となった。

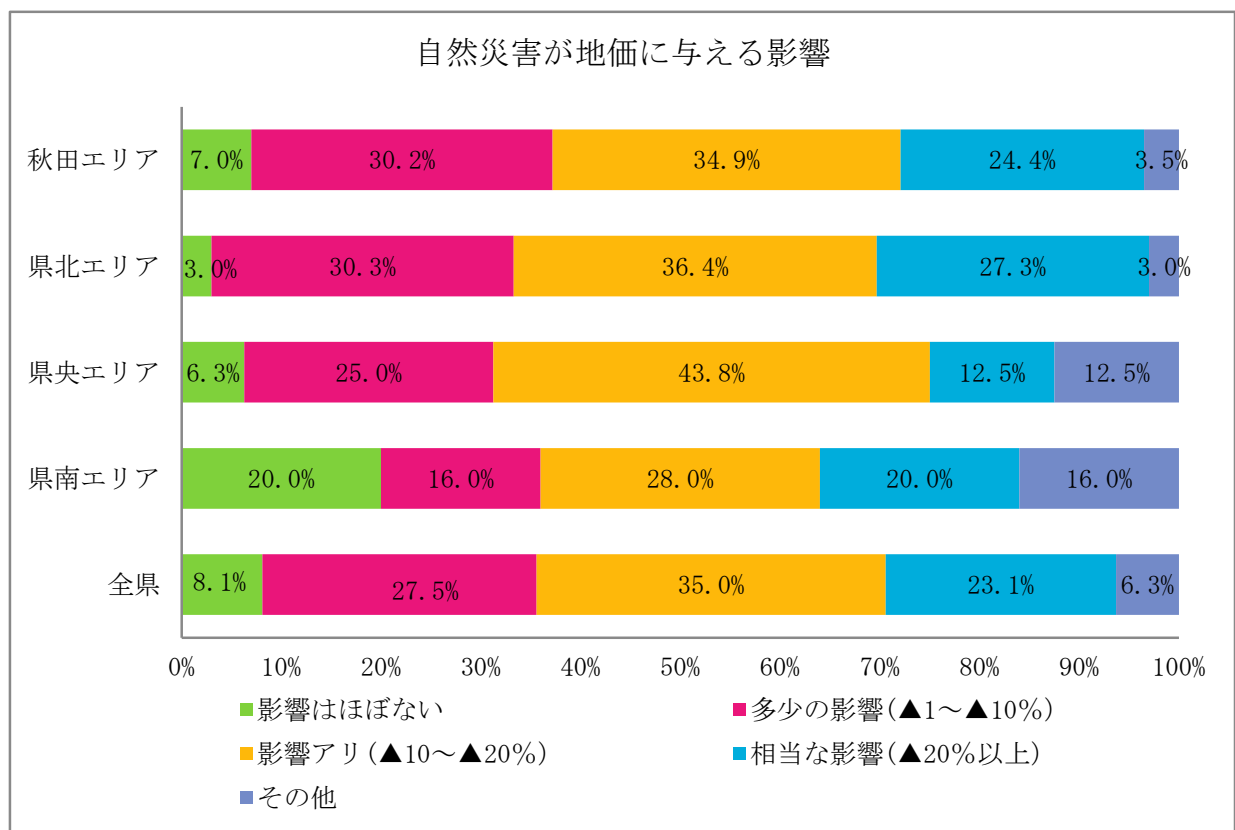
いずれのエリアでも最も小さい値を示したのは「取引価格に与える影響はほぼない」となり、大雨により災害の影響が大きいものになってきたことが見て取れる。

(V) 地価に与える影響について (エリア別)

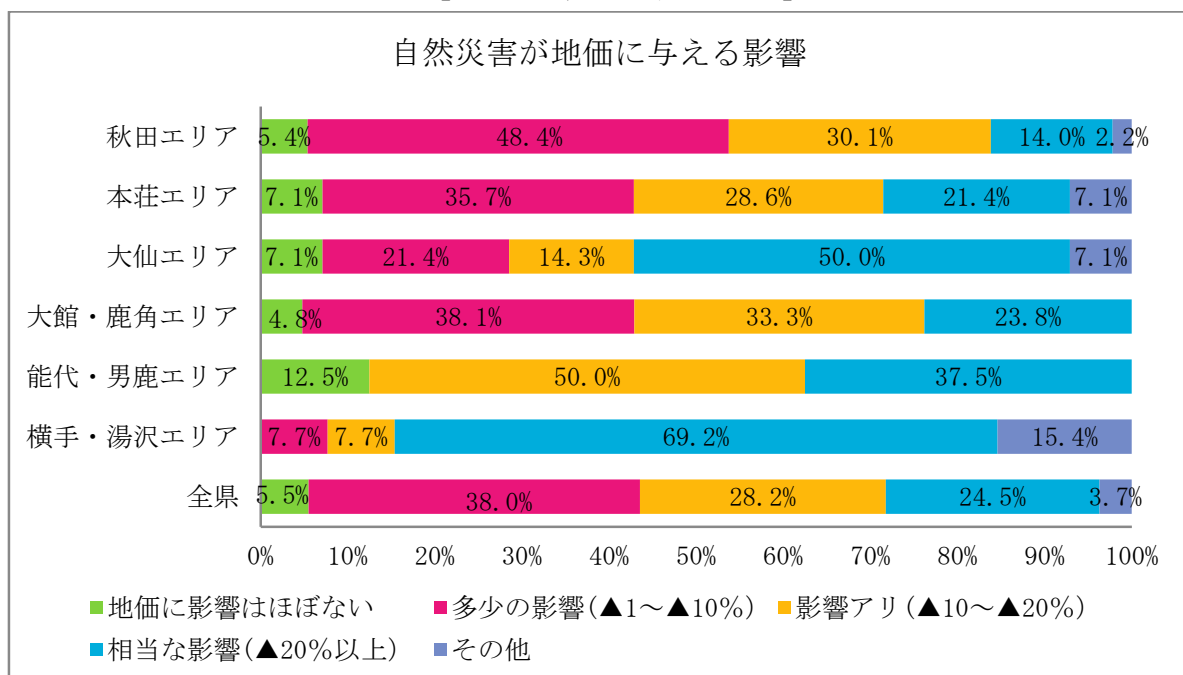
問 8 では地価に与える影響について設問を作成した。本設問は第 5 回 D I 調査と質問内容は同一である。具体的には以下の内容で回答を募った。

問 8	貴社が仲介する場合、問 7 のような豪雨による被害が発生した <u>地域</u> について、地価に与える影響をどの程度、考慮しますか？
1	多少の影響はあるかもしれないが、地価に与える影響はほぼない (± 0 %)
2	多少の影響はある (総額の▲ 1 ～▲ 10%程度)
3	影響が生じる (総額の▲ 10～▲ 20%程度)
4	相当の影響が生じる (総額の▲ 20%以上)
5	その他
6	不明

問 8	1	2	3	4	5		5	
自然災害が 地価に与え る影響	影響はほ ぼない	多少の影響 (▲ 1～▲ 10%)	影響あり (▲ 10～▲ 20%)	相当な影響 (▲ 20%以 上)	その他	小計	その他	計
秋田	6	26	30	21	3	86	4	90
	7. 0%	30. 2%	34. 9%	24. 4%	3. 5%	100. 0%		
県北	1	10	12	9	1	33	4	37
	3. 0%	30. 3%	36. 4%	27. 3%	3. 0%	100. 0%		
県央	1	4	7	2	2	16	2	18
	6. 3%	25. 0%	43. 8%	12. 5%	12. 5%	100. 1%		
県南	5	4	7	5	4	25	2	27
	20. 0%	16. 0%	28. 0%	20. 0%	16. 0%	100. 0%		
全県	13	44	56	37	10	160	12	172
	8. 1%	27. 5%	35. 0%	23. 1%	6. 3%	100. 0%		



【参考：第5回調査結果】



まとめ

(県全体)

県全体で最も大きい値を示したのは「影響が生じる（総額の▲10～▲20%程度）」であり、35.0%となった。前回の調査では「多少の影響はある（総額の▲1～▲10%程度）」が最も大きい値(38.0%)だったため、より影響の程度が大きくなっている傾向が見て取れる。

その他を除けば、最も小さい値を示したのは「多少の影響はあるかもしれないが、地価に与える影響はほぼない」であり、当該傾向は前回調査でも同様である。

(地域別)

全ての地域において最も大きい値を示したのは「影響が生じる（総額の▲10～▲20%程度）」となった。前回調査とは地域分類が異なるが、前回は最も大きい値を示した項目は地域によってばらつきがあったが、今回は一定の傾向が見られた。

最も小さい値は秋田エリア、県北エリア、県央エリアで「多少の影響はあるかもしれないが、地価に与える影響はほぼない」であり、県南のみ「多少の影響はある（総額の▲1～▲10%程度）」となった。本調査のみでの断定は出来ないものの、被害の状況に応じ、地価への影響についての捉え方が異なる可能性も示唆された。

(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)

○価格に影響はないが、被害が発生した所は問い合わせがないので、今後しばらく続くと思う。

○秋田市全域が大雨の被害があったような報道のため、お客様の過剰な反応が気になります。「ハザードマップがあてにならない」と話す方も多く、購入に対する意欲の減退を感じます。

○1000年に一度の確率と言われる災害も異常気象によりあてにできない。災害にあった地域の盛土や下水道の整備を行政に望みます。

○水害の与える影響は物件の地域と状態による。

○床下浸水があった地域の土地価格下落の程度はまだ事例が積み重なっていないため不明。但し、内水氾濫対策工事計画の見直しがある場合は総額の▲10～20%程度と考えます。

○生活物価がほとんど上がっており、不動産の購入意欲は減っていると思います。それに加え、水害があり物件売買の際は必ずと言っていいほど質問があり説明を加えています。浸水地域はよほどの改善策等の実感がない限り、記憶にある内は動きが鈍いと考えます。

○秋田市太平川周辺、被害の大きかった広面、駅東、南通、檜山は大きな影響があると考えます。

○太平川流域は下落傾向があると思います。

○浸水被害のあった地域では地価下落すると思うが、現時点では著しい下落の実感はない、影響が出てくるのはもう少し先かもしれない。

○旧市内の住宅地は活発に売買されている。

○泉、八橋地区及び広面地区は人気エリアで地価の上昇もあったが、豪雨の影響で今後地価に影響があるのは必至と思われる。

○南通の住宅地は高級だと言われているが、30年程前も道路70cm程度の浸水があった。地球温暖化で年数はもっと短くなり降水量も多くなるのではないかと。

○水害被害地域の物件は避けている。

- ここ半年は専ら建物付きの買取や査定依頼となっている。また、土地の需要も条件の悪いもの(道が狭い、形が悪い etc)は全く反応がなくなっている。それらは従前と際立って相違する現象と思っている。
- 浸水エリアについては取引価格の影響を前提に今までの取引価格を提示。
- 浸水した地域の価格動向は常に知りたいと考えています。どの業者さんも査定するに当たりどう反映させるべきか迷われていると聞いているためです。
- 土地・建物を求める人が限られるので全体的にコンパクトな取引になると思われ死活問題である。
- 不動産価格については、大雨の影響よりも物価上昇に消費者が耐えられるかどうか問題である。
- 水害による地域影響変化。
- 八橋、広面の価格動向がどうなるか。
- 広面、檜山地区が下落。
- 水害の被害のあった南通、檜山、東通地区は新規顧客に敬遠される傾向が一時的なのか長期的なのかは不明。
- 被害地は取引が全く無いと思います。安全第一で生活できる土地を求めるでしょう。
- この度の水災被害のエリアは、金融機関の担保評価がポイントになると思われます。評価が下がれば地価も下げざるを得ません。水災により住めなくなった中古住宅の売却相談も入ってきていますが、正直値付けが難しい状況です。
- 駅東地区は床上浸水したエリアもあるが、売地が出れば成約になる可能性が高い。
- 住宅地の供給が足りない。あっても建築条件がついており消費者の選択肢が限られている。
- 被災エリアの価格動向、需要動向が知りたい。
- 空き家の件数は、今後も増加していくと思われます。それにともない、その管理または処分を検討したいユーザーは増えていくと思います。ただ、ユーザーがどのように行動したらいいのかが、わからない方も多いようです。また今夏の水害により、駅東の雨水処理の容量不足が明確になりました。その地域の不動産取引に少なからず影響が出てくると思います。行政の雨水管理を具体的に検討して対策を告知してもらうことが必要だと考えます。
- 内水氾濫したエリアの価格下落は否めない。

(2) 県北エリア

(大館市)

- 毎年人口が減少しているので、空き家が増えている。従って、宅地は勿論のこと、山

林・田畑を処分したいという人が多く、今後売りたい、場合によっては無償であげたいという人が出ると思われる。

○アパートの建設が増えているように感じます。

○上半期（1月～6月）の住宅地の取引が壊滅的でほとんど問い合わせが無かった。工務店へ営業に行った際のお話では建て替え需要はあるが土地から買い求める施主様が明らかに減ったとのことだった。建築費の坪単価が上がり総額が増えたことにより買い控えしていると思われる。8月以降は少しずつ取引が増えて来ているが必ずと言ってよいほど値下げ交渉があり完全に買い手市場となっている。今後も取引件数と取引価格は緩やかに下がるだろう。ちなみに商業地は全く取引が無いので不明です。

（能代市）

○物価の高騰の影響を感じている。建築費（資材・人件費）の高騰により住宅建築は低調であり、それに伴い土地が動いていないと感じる。

○被害物件の取り扱い控えが懸念されます。不動産会社にもメリットになるような補助制度があっても良いのではないかと。

（山本郡）

○人口減少の著しいわが町では、供給はあっても需要がなく、空き家空き地がどんどん増えている。この流れは止められない。

（3）県央エリア

（潟上市）

○浸水の影響により、もうここには住みたくないで売却したいというお客様が増えてきています。この場合の適正価格が分からないため、浸水前の市場価格から何％下げて売り出しますかとする提案しかできず暗中模索の状況です。

（男鹿市）

○男鹿市船越は男鹿で唯一人口増エリア。商業施設が多く、またナマハゲモールやこども園の建設工事が始まり、住宅地分譲地供給がここ数年ほとんど無かったため新規分譲地の土地価格を少し強気で販売したところ順調に売れている。

（由利本荘市）

○浸水被害を被った土地等は将来的なことを考え買いに入らない。又土地取引において告知義務を以って説明責任がある為、安全な土地を求める。

○物価上昇に賃金が追いついていないせいか、春先と比べて景気が冷え込んでいるのを感じる。周辺部から中古住宅の価格が値崩れしている。解体更地にしても売れない場合は安く中古住宅で売る人がじわじわと増えている。

○建築コストが高止まりしている中で、由利本荘エリアでも中古住宅の需要が大きくなると思います。また全体コストを抑えるために、由利本荘市の郊外に新築するケースも増えてくるのではないかと思います。

(南秋田郡)

○消費者の災害に対する選別がより厳しくなっていると感じる。

(4) 県南エリア

(横手市)

○令和5年度に入り、問い合わせ電話、ネットの反応が全く無く、30年近くこの仕事をして初めてのことでした。来年はもっと厳しいかも。

(湯沢市)

○前回の回答と同様に当事業所の営業所エリア内における地価動向は、下落気味である事には変わりはない。相変わらず改善が見られない人口減少なども助長し、今後も価格の上昇は期待できないものと推察します。

(大仙市)

○周辺地域の過疎化がより進んできて売り土地建物の増加、市町村の中心エリアへの希望(取得希望)が増えて来ると予想されます。今後、人口密度の地域落差の加速と共に、価格の落差がより顕著になると予想されます。

(仙北市)

○空き家や空き家解体の現場を多く見かけるようになった。不動産取引以前に、人口流出が問題な気がする。

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、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