

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18回）～



大仙市大曲の花火データ（大仙市） クリエイティブ・コモンズ・ライセンス表示 4.0 国際

（大曲の花火）

令和6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) 戸建住宅の総額感に対する考察	27
(V) マイナス金利解除の影響	30
(VI) その他コメント	32

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		+4.3 → +3.7	指数は横ばいである。
	商業地		△6.0 → △1.1	指数はやや改善している。
取引件数	住宅地		△10.7 → △12.1	指数は横ばいである。
	商業地		△26.1 → △20.3	指数は改善している。
賃料水準	居住用物件		+1.0 → +3.0	指数はやや改善している。
	店舗・事務所等		△10.8 → △6.6	指数はやや改善している。
今回の調査結果				
前回指数は悪化の傾向を示すものが多かったが、いずれの指数も改善、横ばい傾向となった。前回調査時点では豪雨の影響もあったが、ある程度不動産市場にも落ち着きが見られたものと思われる。他方で著しく高い指数を示すものもなかったことから今後の動向が注視される。				

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

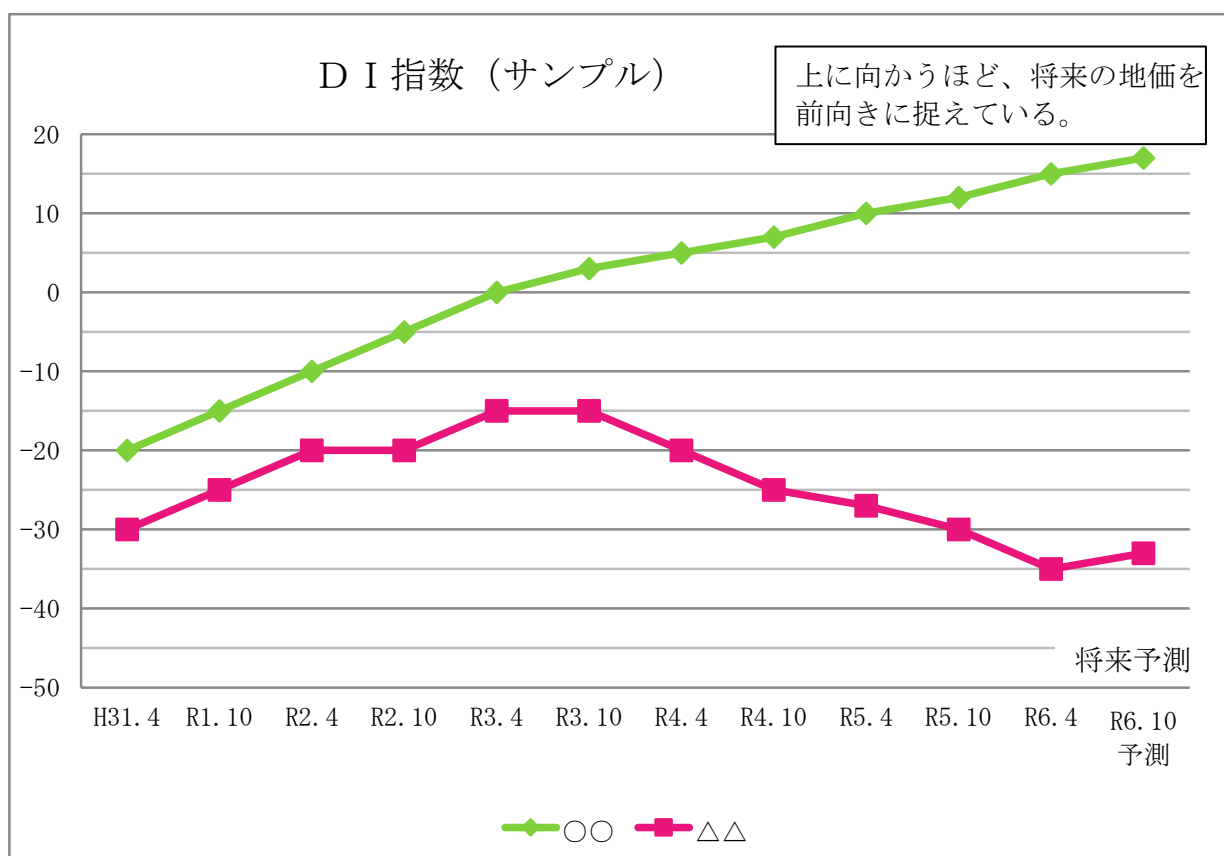
$$D I = \{(10 \times 2) + 20 - 20 - (15 \times 2)\} \div 2 \div (10 + 20 + 5 + 20 + 15) \times 100 \\ = -7.1$$

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	H31. 4	R1. 10	R2. 4	R2. 10	R3. 4	R3. 10	R4. 4	R4. 10	R5. 4	R5. 10	R6. 4	R6. 10 予測
〇〇	-20	-15	-10	-5	0	3	5	7	10	12	15	17
△△	-30	-25	-20	-20	-15	-15	-20	-25	-27	-30	-35	-33



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

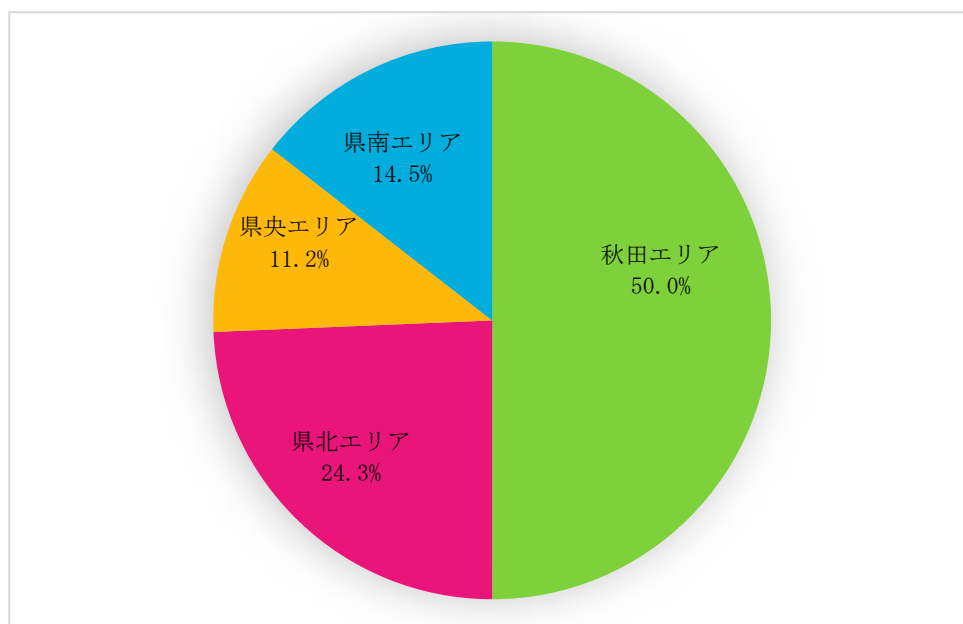
実施時期 : 令和 6 年 4 月

発送数 : 4 9 9

有効回答数 : 1 5 2 (回答率 3 0 . 5 %)

(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	76	37	17	22	152



(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. 湯上市
	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(R6.4)を、半年前(R5.10)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(R6.10)は、現在(R6.4)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(R6.4)は、半年前(R5.10)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(R6.10)は、現在(R6.4)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(R6.4)は、半年前(R5.10)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	問1で示した営業地域において、現在、新築戸建住宅の希望者は、土地建物の総額をどのような水準で希望される方が多いでしょうか？	
	1	総額2,000万円未満
	2	総額2,000万円～2,500万円程度
	3	総額2,500万円～3,000万円程度
	4	総額3,000万円～3,500万円程度
	5	総額3,500万円～4,000万円程度
	6	総額4,000万円超

問8	マイナス金利解除による住宅ローンの金利上昇が懸念されています。金利上昇懸念が住宅需要に与える影響について、最も当てはまると感じる項目はどれでしょうか。	
	1	今後の金利上昇を懸念し、駆け込み需要が存する
	2	金利が上昇しても影響は限定的であり、大きな変化は感じられない
	3	固定金利・変動金利等の住宅ローンの組み方で影響は異なる
	4	マイナス金利解除前が住宅需要のピークであり、今後はやや減少
	5	金利上昇の懸念から、住宅需要は大きく減少する
	6	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、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6年5月15日(水)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。

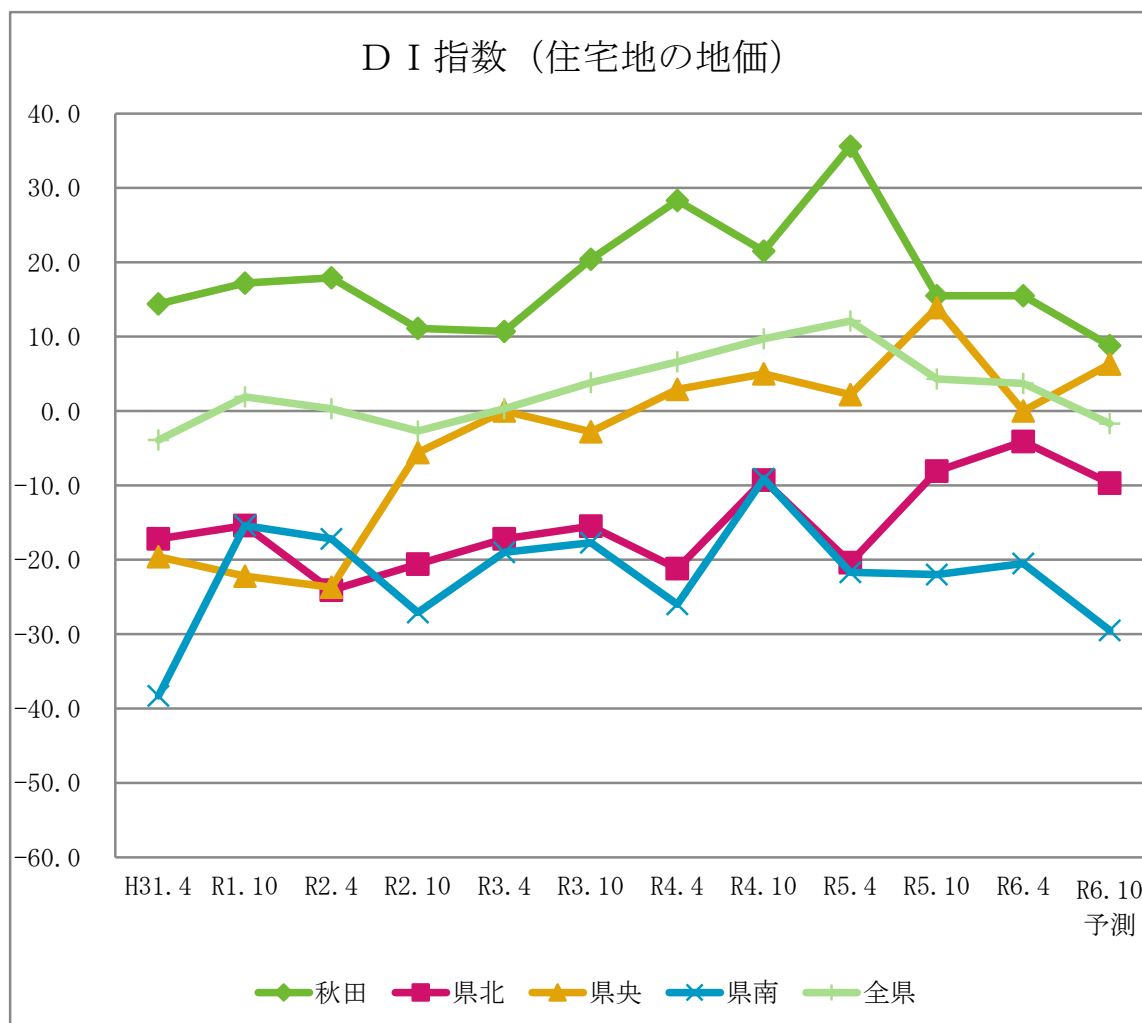
※アンケート回答は、本調査以外の目的に使用することはありません。また、結果は匿名で集計します。

IV. アンケート調査結果（詳細）

（Ⅰ）地価の動向

（1）住宅地

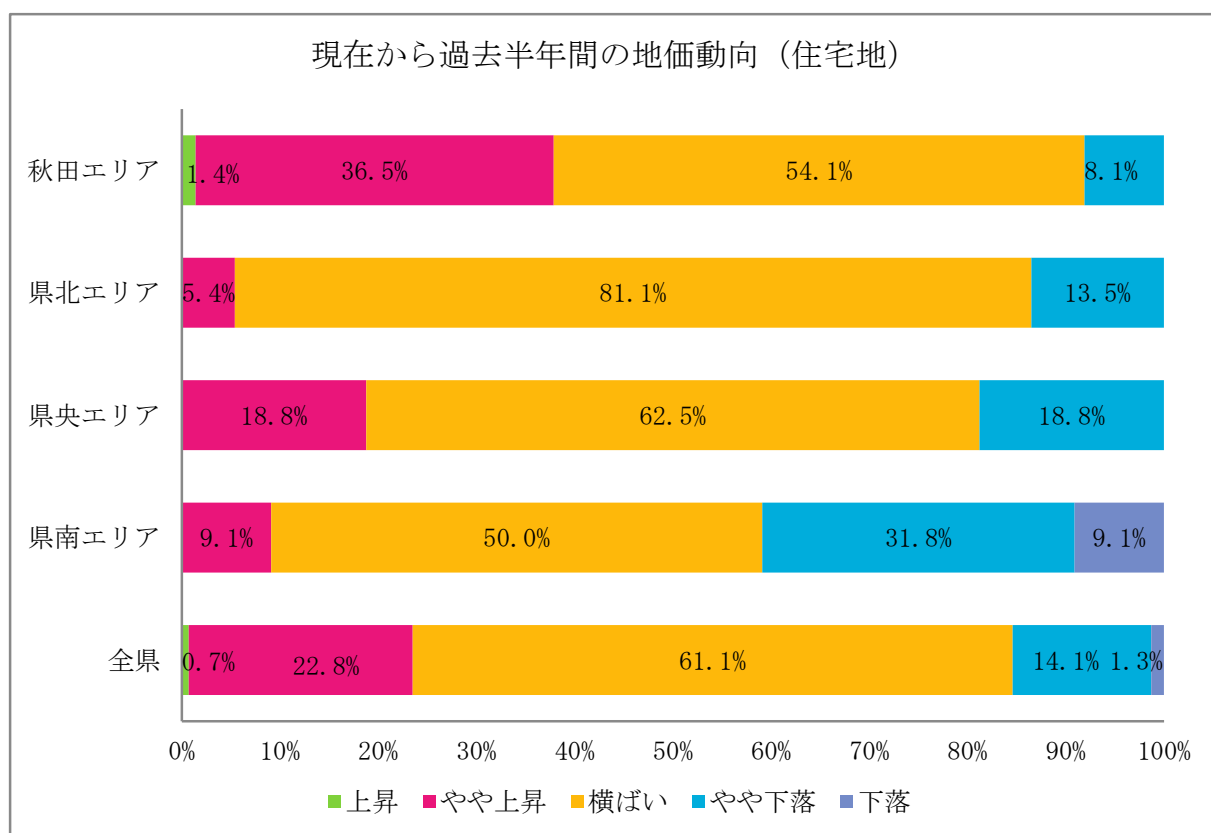
①D I 指数



エリア	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10 予測
秋田	14.4	17.2	17.9	11.1	10.7	20.4	28.3	21.5	35.6	15.5	15.5	8.8
県北	-17.2	-15.4	-24.1	-20.6	-17.2	-15.5	-21.2	-9.3	-20.4	-8.1	-4.1	-9.7
県央	-19.6	-22.2	-23.7	-5.6	0.0	-2.8	2.9	5.0	2.2	13.9	0.0	6.3
県南	-38.3	-15.4	-17.2	-27.1	-19.0	-17.7	-26.0	-9.1	-21.7	-22.0	-20.5	-29.5
全県	-3.9	1.9	0.3	-2.7	0.3	3.8	6.6	9.7	12.1	4.3	3.7	-1.7

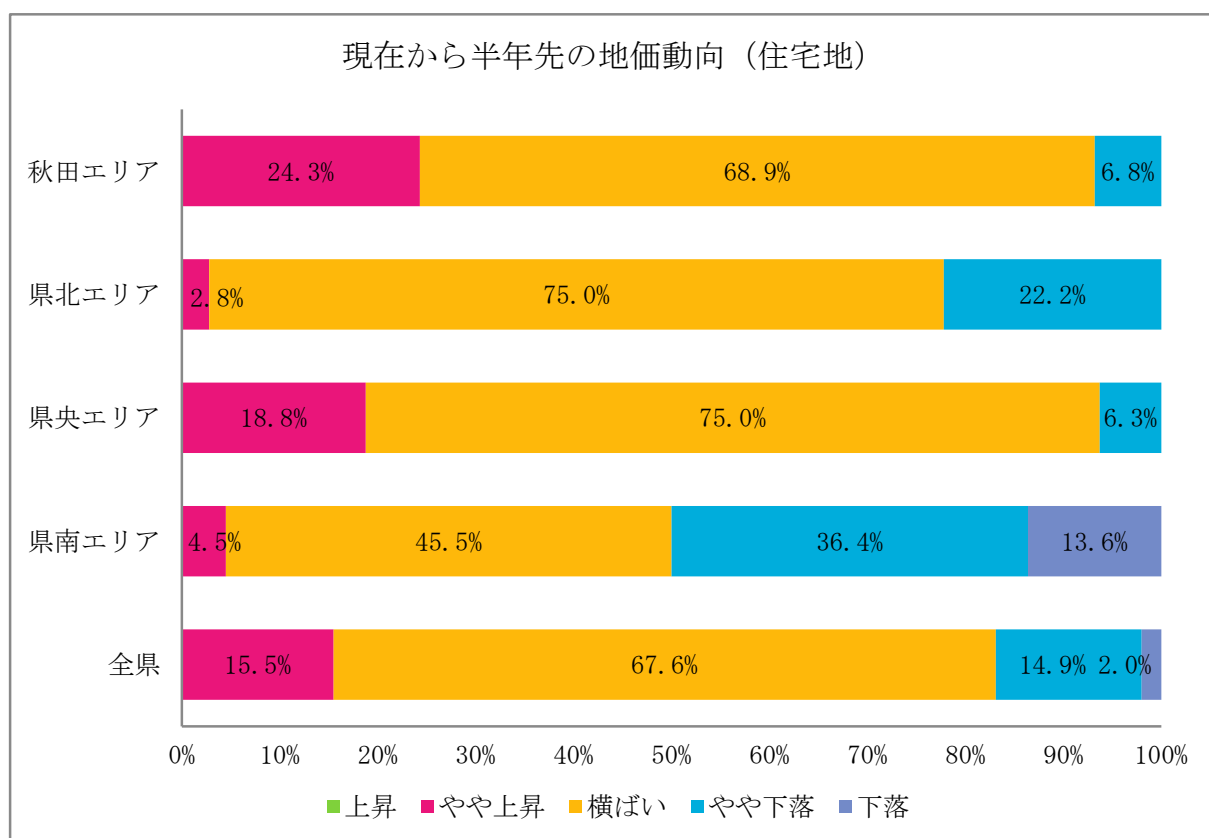
②実感値（住宅地）

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	27	40	6	0	74	2	76
DI 指数	15.5P	1.4%	36.5%	54.1%	8.1%	0.0%	100.1%		
県北エリア	回答数	0	2	30	5	0	37	0	37
DI 指数	-4.1P	0.0%	5.4%	81.1%	13.5%	0.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	3	10	3	0	16	1	17
DI 指数	0.0P	0.0%	18.8%	62.5%	18.8%	0.0%	100.1%		
県南エリア	回答数	0	2	11	7	2	22	0	22
DI 指数	-20.5P	0.0%	9.1%	50.0%	31.8%	9.1%	100.0%		
全県	回答数	1	34	91	21	2	149	3	152
DI 指数	3.7P	0.7%	22.8%	61.1%	14.1%	1.3%	100.0%		



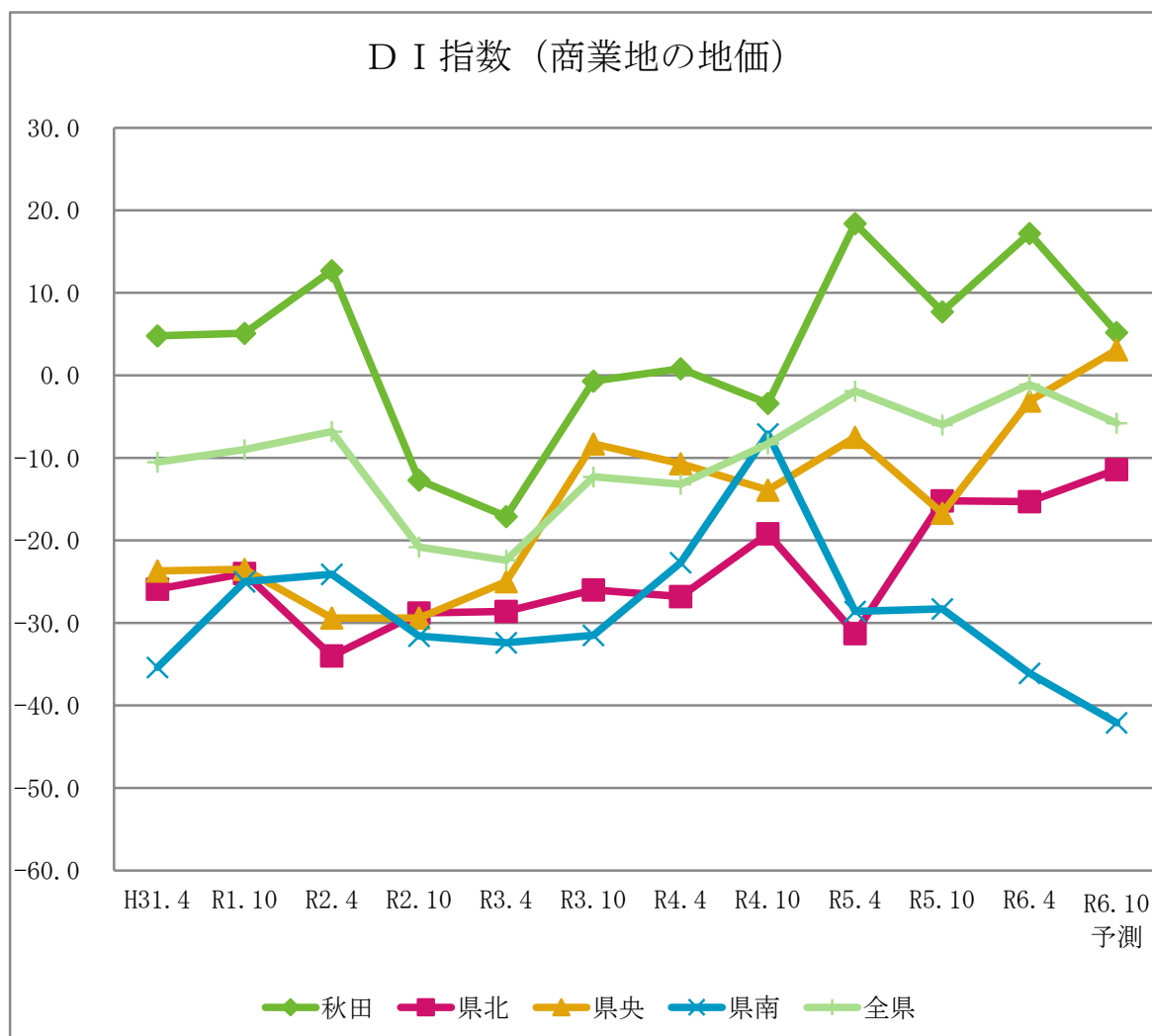
③予測値（住宅地）

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	0	18	51	5	0	74	2	76
DI 指数	8.8P	0.0%	24.3%	68.9%	6.8%	0.0%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	1	27	8	0	36	1	37
DI 指数	-9.7P	0.0%	2.8%	75.0%	22.2%	0.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	3	12	1	0	16	1	17
DI 指数	6.3P	0.0%	18.8%	75.0%	6.3%	0.0%	100.1%		
県南エリア	回答数	0	1	10	8	3	22	0	22
DI 指数	-29.5P	0.0%	4.5%	45.5%	36.4%	13.6%	100.0%		
全県	回答数	0	23	100	22	3	148	4	152
DI 指数	-1.7P	0.0%	15.5%	67.6%	14.9%	2.0%	100.0%		



(2) 商業地

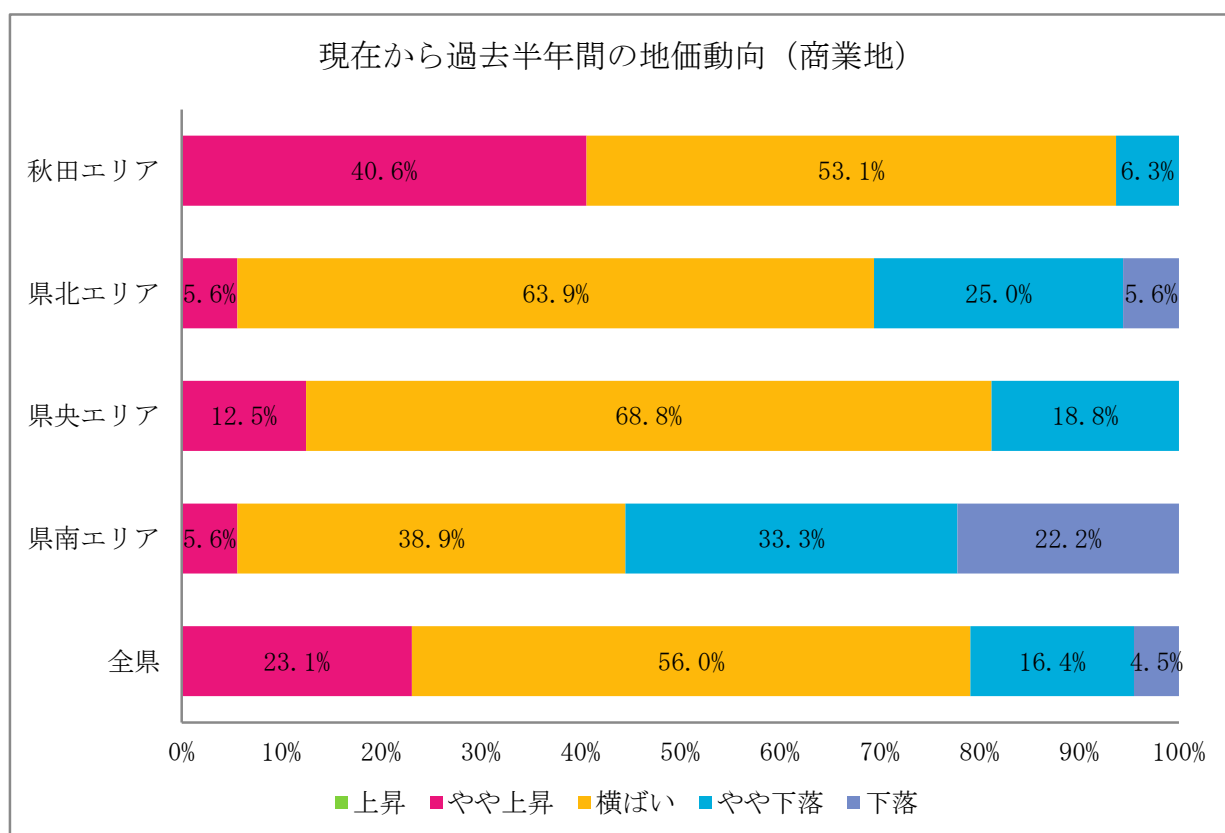
①D I 指数



エリア	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10 予測
秋田	4.8	5.1	12.7	-12.7	-17.1	-0.7	0.8	-3.4	18.4	7.7	17.2	5.2
県北	-25.9	-24.0	-34.0	-28.8	-28.6	-26.0	-26.8	-19.2	-31.3	-15.2	-15.3	-11.4
県央	-23.7	-23.5	-29.4	-29.4	-25.0	-8.3	-10.7	-13.9	-7.5	-16.7	-3.1	3.1
県南	-35.4	-25.0	-24.1	-31.6	-32.4	-31.5	-22.7	-7.1	-28.6	-28.3	-36.1	-42.1
全県	-10.5	-9.0	-6.8	-20.8	-22.4	-12.3	-13.2	-8.3	-1.9	-6.0	-1.1	-5.8

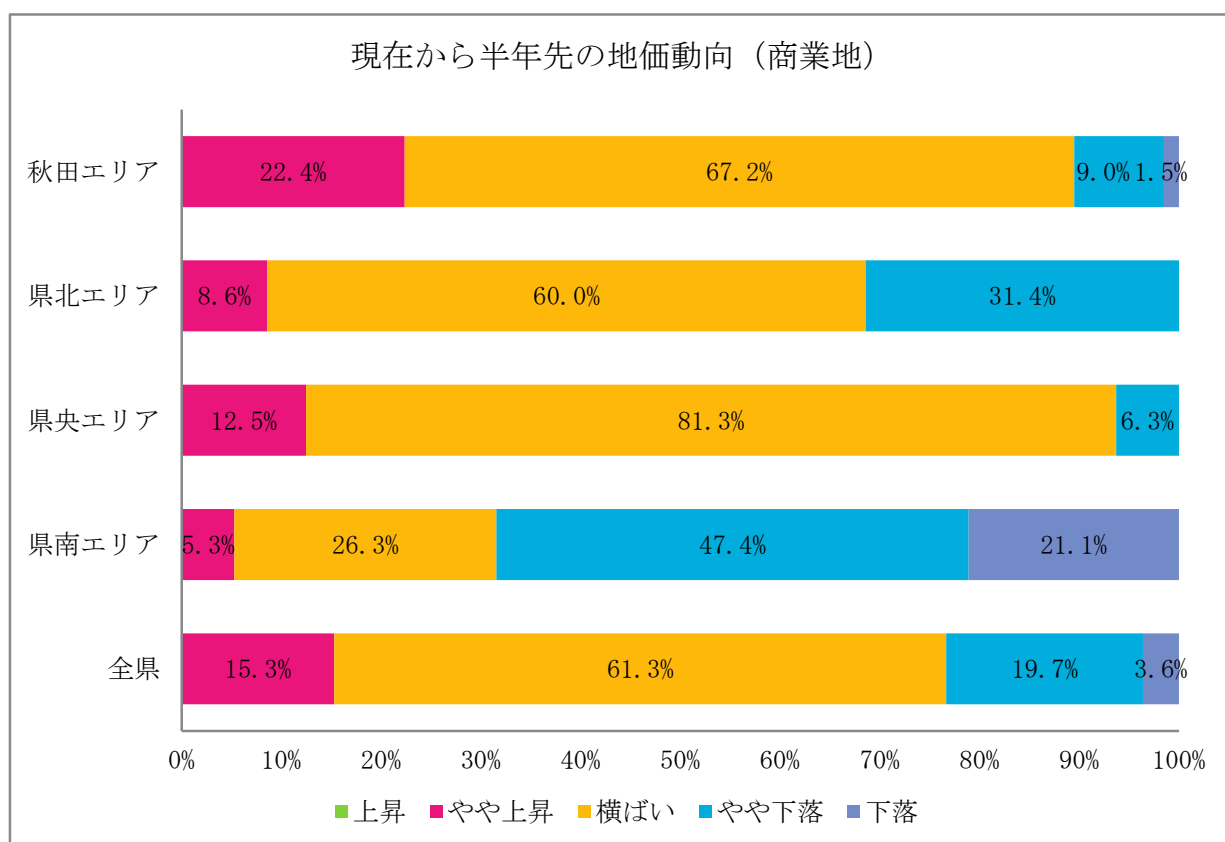
②実感値（商業地）

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	26	34	4	0	64	12	76
DI 指数	17.2P	0.0%	40.6%	53.1%	6.3%	0.0%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	2	23	9	2	36	1	37
DI 指数	-15.3P	0.0%	5.6%	63.9%	25.0%	5.6%	100.1%		
県央エリア	回答数	0	2	11	3	0	16	1	17
DI 指数	-3.1P	0.0%	12.5%	68.8%	18.8%	0.0%	100.1%		
県南エリア	回答数	0	1	7	6	4	18	4	22
DI 指数	-36.1P	0.0%	5.6%	38.9%	33.3%	22.2%	100.0%		
全県	回答数	0	31	75	22	6	134	18	152
DI 指数	-1.1P	0.0%	23.1%	56.0%	16.4%	4.5%	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	15	45	6	1	67	9	76
DI 指数	5.2P	0.0%	22.4%	67.2%	9.0%	1.5%	100.1%		
県北エリア	回答数	0	3	21	11	0	35	2	37
DI 指数	-11.4P	0.0%	8.6%	60.0%	31.4%	0.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	2	13	1	0	16	1	17
DI 指数	3.1P	0.0%	12.5%	81.3%	6.3%	0.0%	100.1%		
県南エリア	回答数	0	1	5	9	4	19	3	22
DI 指数	-42.1P	0.0%	5.3%	26.3%	47.4%	21.1%	100.1%		
全県	回答数	0	21	84	27	5	137	15	152
DI 指数	-5.8P	0.0%	15.3%	61.3%	19.7%	3.6%	99.9%		



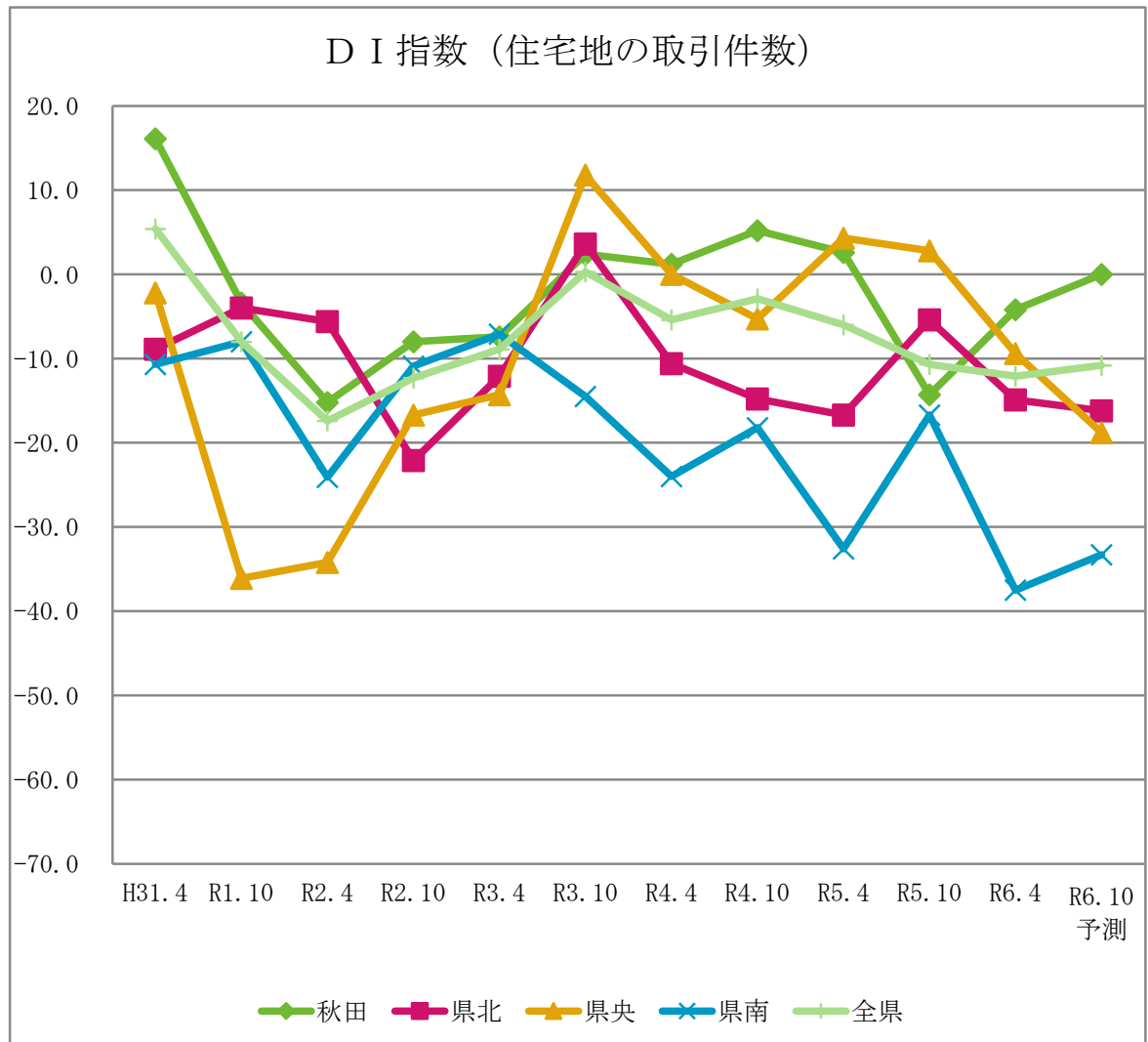
(3) 地価動向に関するまとめ

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. 10～R6. 4）は+3. 7P（前期+4. 3P）で、今後半年間における予測値（R6. 4～R6. 10）は-1. 7P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り、前回調査から指数は横ばい傾向にある。前回調査では秋田エリアの指数が大きく悪化した、前回と同指数の結果となった。他の地域では県央エリアを除きやや改善傾向である。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、県南エリアの指数が横ばい、県北エリアはやや改善した。前回+13. 9P付けた県央エリアは0. 0と指数が大きく悪化した。最も指数が高いのは秋田エリアで、+15. 5P（前期+15. 5P）であった。最も指数が低いのは県南エリア△20. 5P(前期△22. 0P)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。県全体ではマイナスに転じる予測であり、今後の動向に注視が必要である。
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. 10～R6. 4）は△1. 1P（前期△6. 0P）で、今後半年間における予測値（R6. 4～R6. 10）は△5. 8Pであった。 実感値はマイナス指数であり、前回調査から指数はやや改善傾向にある。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、秋田エリア、県央エリアの指数が改善し、県北エリアが横ばい、県南エリアがやや悪化している。最も指数が高いのは秋田エリアで、+17. 2P（前期+7. 7P）で、最も指数が低いのは県南エリア△36. 1P(前期△28. 3P)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

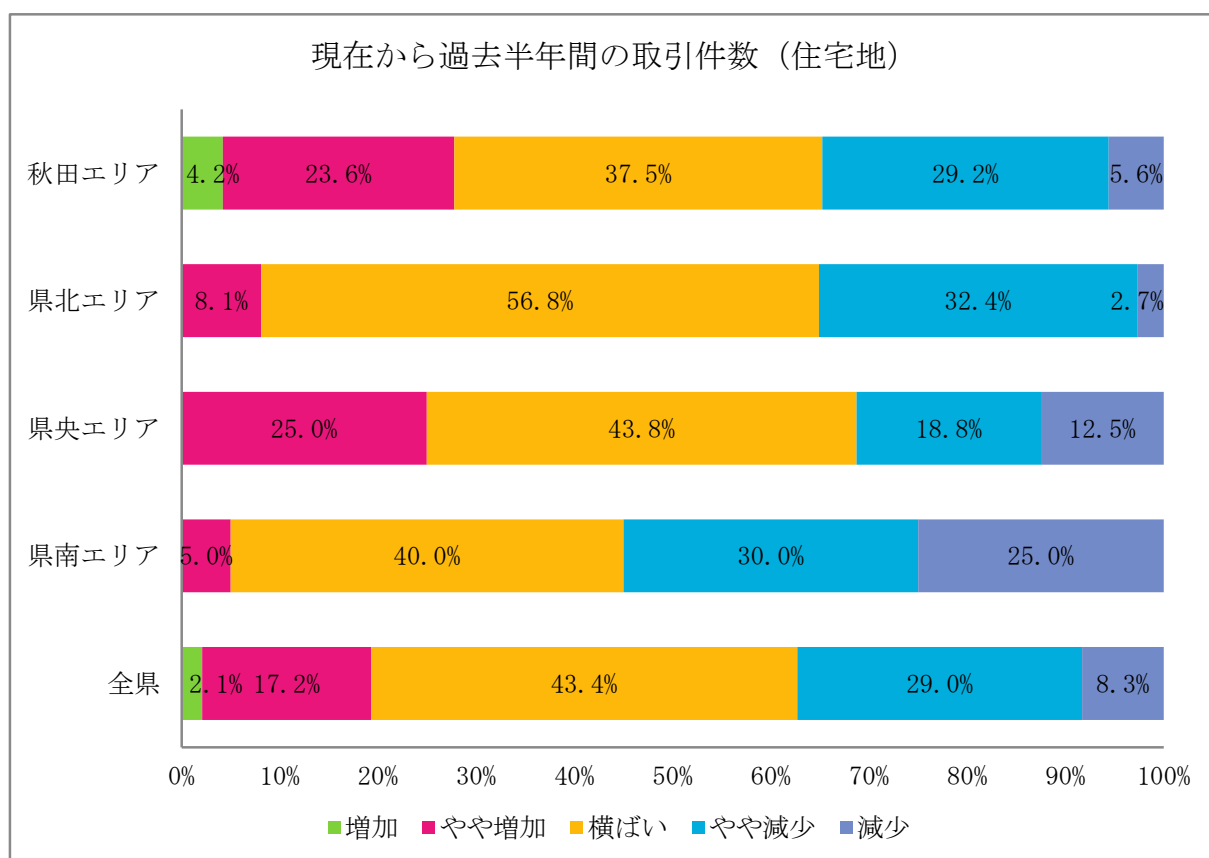
① D I 指数



エリア	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10 予測
秋田	16.1	-3.4	-15.2	-8.0	-7.4	2.4	1.2	5.2	2.6	-14.3	-4.2	0.0
県北	-8.9	-4.0	-5.6	-22.1	-12.1	3.6	-10.6	-14.8	-16.7	-5.4	-14.9	-16.2
県央	-2.2	-36.1	-34.2	-16.7	-14.3	11.8	0.0	-5.3	4.3	2.8	-9.4	-18.8
県南	-10.7	-8.0	-24.1	-10.9	-7.1	-14.5	-24.0	-18.2	-32.6	-16.7	-37.5	-33.3
全県	5.4	-8.0	-17.4	-12.3	-8.9	0.3	-5.4	-2.9	-6.0	-10.7	-12.1	-10.8

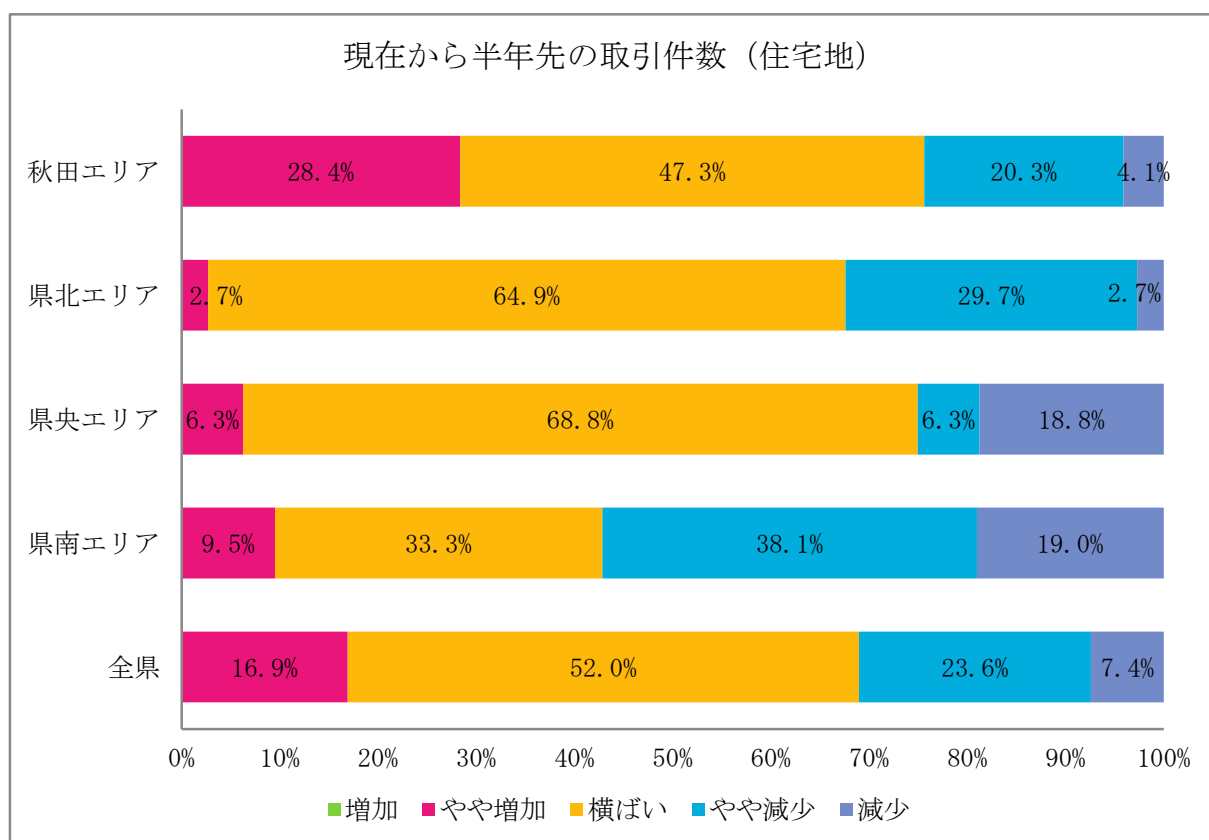
②実感値（住宅地）

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	3	17	27	21	4	72	4	76
DI 指数	-4. 2P	4. 2%	23. 6%	37. 5%	29. 2%	5. 6%	100. 1%		
県北エリア	回答数	0	3	21	12	1	37	0	37
DI 指数	-14. 9P	0. 0%	8. 1%	56. 8%	32. 4%	2. 7%	100. 0%		
県央エリア	回答数	0	4	7	3	2	16	1	17
DI 指数	-9. 4P	0. 0%	25. 0%	43. 8%	18. 8%	12. 5%	100. 1%		
県南エリア	回答数	0	1	8	6	5	20	2	22
DI 指数	-37. 5P	0. 0%	5. 0%	40. 0%	30. 0%	25. 0%	100. 0%		
全県	回答数	3	25	63	42	12	145	7	152
DI 指数	-12. 1P	2. 1%	17. 2%	43. 4%	29. 0%	8. 3%	100. 0%		



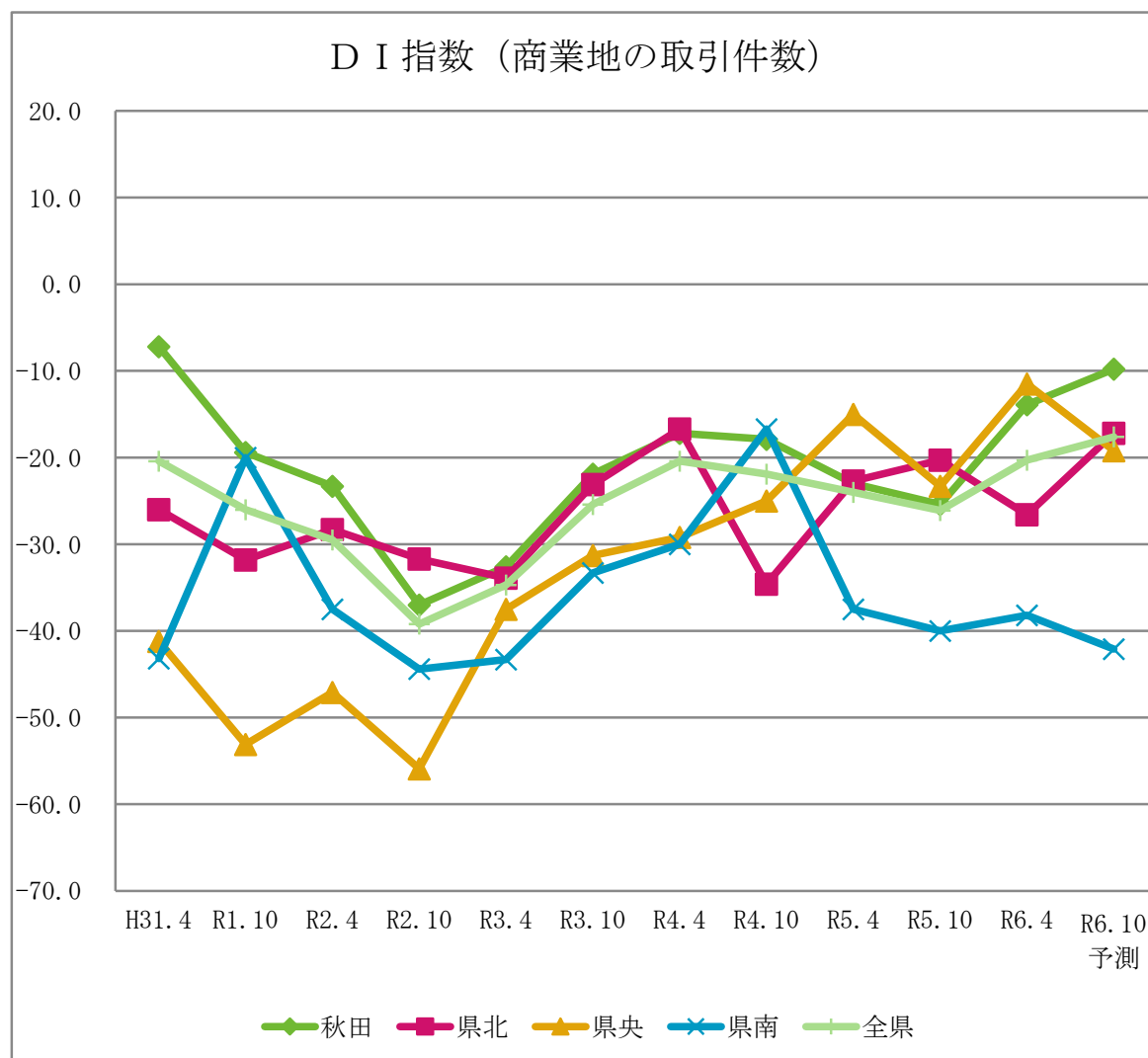
③予測値（住宅地）

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	0	21	35	15	3	74	2	76
	DI 指数	0.0P	0.0%	28.4%	47.3%	20.3%	4.1%	100.1%	
県北エリア	回答数	0	1	24	11	1	37	0	37
	DI 指数	-16.2P	0.0%	2.7%	64.9%	29.7%	2.7%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	1	11	1	3	16	1	17
	DI 指数	-18.8P	0.0%	6.3%	68.8%	6.3%	18.8%	100.2%	
県南エリア	回答数	0	2	7	8	4	21	1	22
	DI 指数	-33.3P	0.0%	9.5%	33.3%	38.1%	19.0%	99.9%	
全県	回答数	0	25	77	35	11	148	4	152
	DI 指数	-10.8P	0.0%	16.9%	52.0%	23.6%	7.4%	99.9%	



(2) 商業地

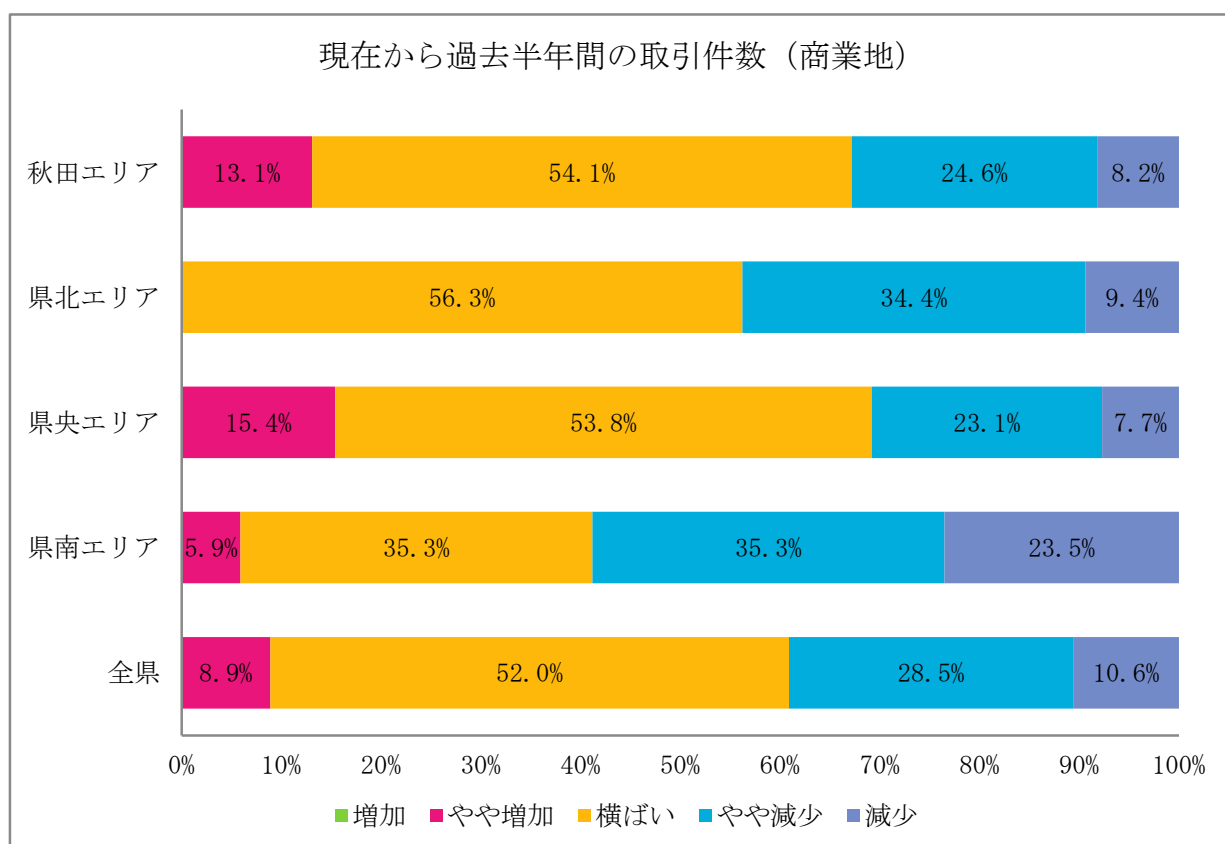
①D I 指数



エリア	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10 予測
秋田	-7.2	-19.4	-23.3	-37.0	-32.6	-21.9	-17.2	-17.9	-23.0	-25.4	-13.9	-9.8
県北	-26.0	-31.8	-28.3	-31.7	-33.9	-23.1	-16.7	-34.6	-22.7	-20.3	-26.6	-17.2
県央	-41.2	-53.1	-47.1	-55.9	-37.5	-31.3	-29.2	-25.0	-15.0	-23.3	-11.5	-19.2
県南	-43.2	-20.0	-37.5	-44.4	-43.3	-33.3	-30.0	-16.7	-37.5	-40.0	-38.2	-42.1
全県	-20.4	-26.0	-29.5	-39.2	-34.7	-25.4	-20.4	-21.9	-24.0	-26.1	-20.3	-17.6

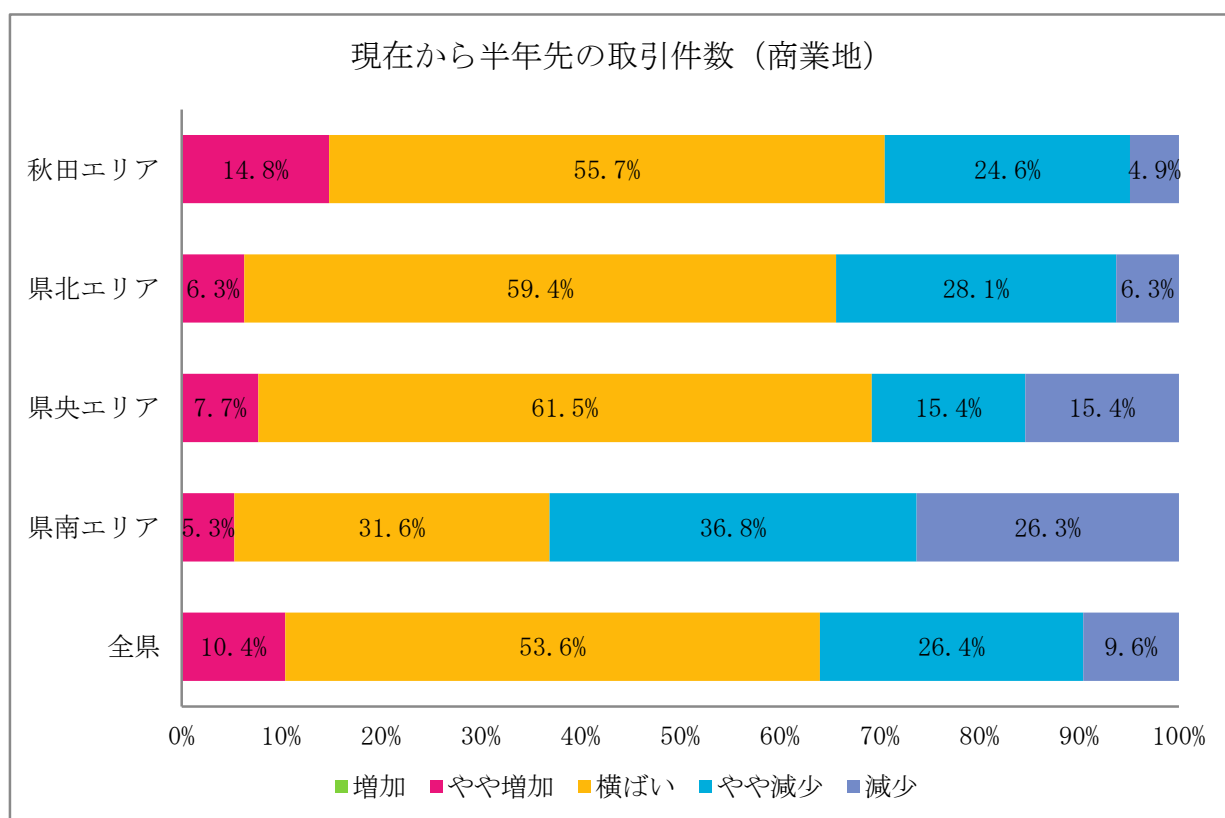
②実感値（商業地）

問 4 取引件数（現在）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の取引件数（商業地）		増加	やや増加	横ばい	やや減少	減少		不明	
秋田エリア	回答数	0	8	33	15	5	61	15	76
DI 指数	-13.9P	0.0%	13.1%	54.1%	24.6%	8.2%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	0	18	11	3	32	5	37
DI 指数	-26.6P	0.0%	0.0%	56.3%	34.4%	9.4%	100.1%		
県央エリア	回答数	0	2	7	3	1	13	4	17
DI 指数	-11.5P	0.0%	15.4%	53.8%	23.1%	7.7%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	1	6	6	4	17	5	22
DI 指数	-38.2P	0.0%	5.9%	35.3%	35.3%	23.5%	100.0%		
全県	回答数	0	11	64	35	13	123	29	152
DI 指数	-20.3P	0.0%	8.9%	52.0%	28.5%	10.6%	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	9	34	15	3	61	15	76
	DI 指数	-9.8P	0.0%	14.8%	55.7%	24.6%	4.9%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	2	19	9	2	32	5	37
	DI 指数	-17.2P	0.0%	6.3%	59.4%	28.1%	6.3%	100.1%	
県央エリア	回答数	0	1	8	2	2	13	4	17
	DI 指数	-19.2P	0.0%	7.7%	61.5%	15.4%	15.4%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	1	6	7	5	19	3	22
	DI 指数	-42.1P	0.0%	5.3%	31.6%	36.8%	26.3%	100.0%	
全県	回答数	0	13	67	33	12	125	27	152
	DI 指数	-17.6P	0.0%	10.4%	53.6%	26.4%	9.6%	100.0%	



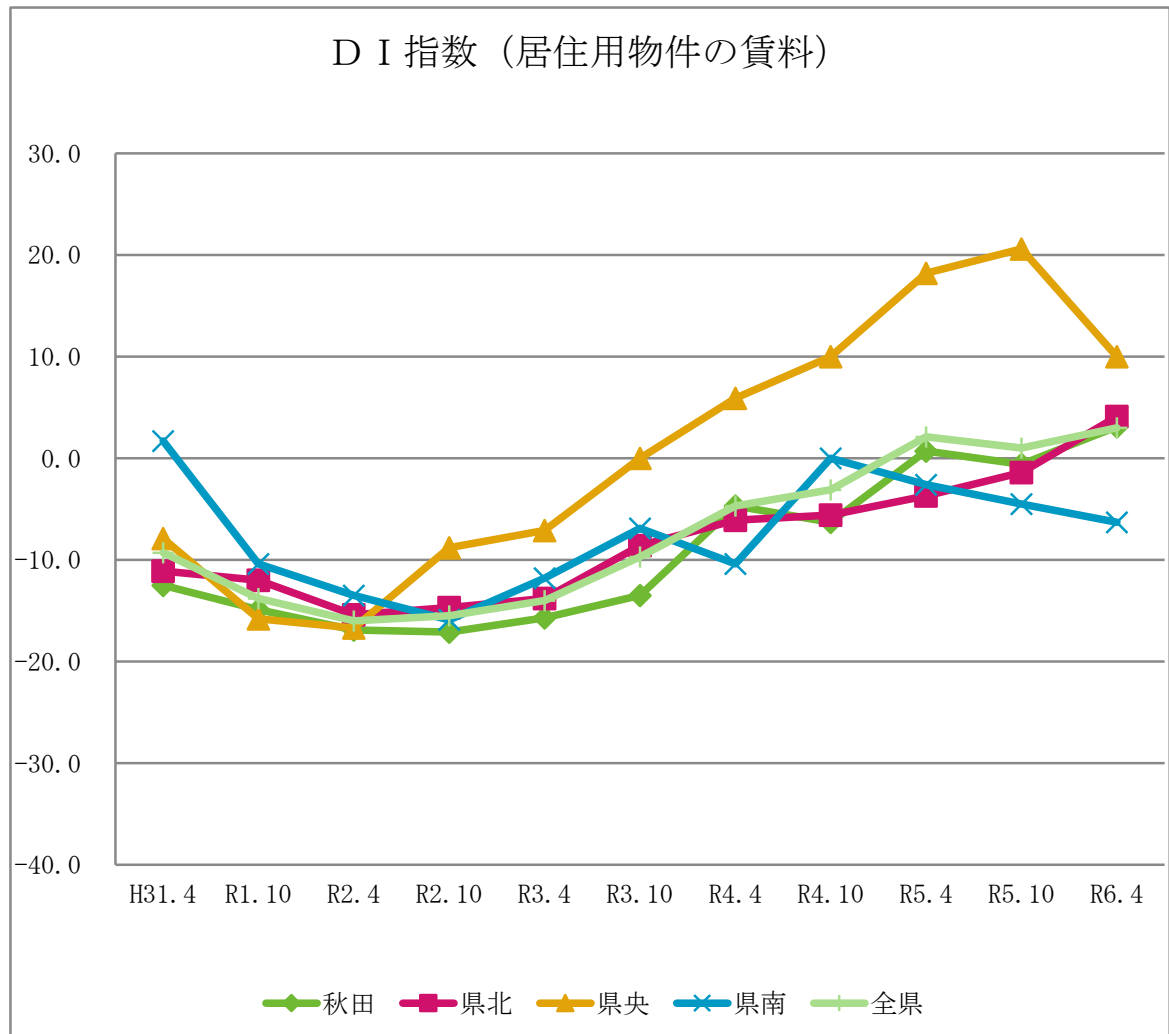
(3) 取引件数に関するまとめ

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. 10～R6. 4) は△12. 1P (前期△10. 7P) で、今後半年間における予測値 (R6. 4～R6. 10) は△10. 8P であった。 実感値は、取引件数の指数は横ばいである。予測値でも指数は横ばい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、秋田エリアが改善し、県央エリア、県北エリア、県南エリアで指数はいずれも悪化した。最も指数が高いのは秋田エリアで-4. 2P (前期-14. 3P) 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 (R5. 10～R6. 4) は△20. 3P (前期△26. 1P) で、今後半年間における予測値 (R6. 4～R6. 10) は△17. 6P 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、指数が改善しており、予測値でもやや改善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、秋田エリア、県央エリアで指数が改善し、県北エリアは悪化、県南エリアは横ばいとなった。最も指数が高いのは県央エリアで、△11. 5P (前期△23. 3P) であった。最も指数が低いのは、県南エリアで△38. 2P (前期△40. 0P) 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

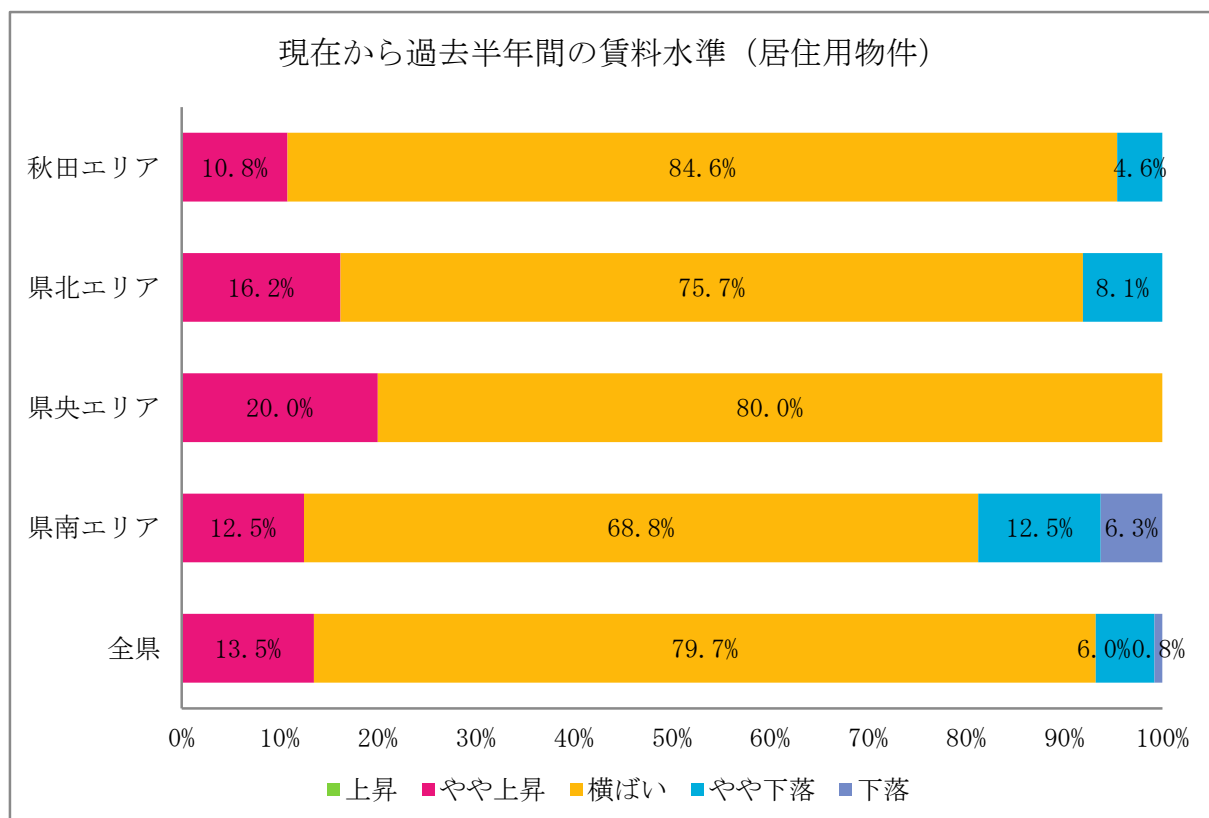
① D I 指数



エリア	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4
秋田	-12.5	-14.9	-16.9	-17.1	-15.7	-13.5	-4.7	-6.3	0.7	-0.6	3.1
県北	-11.1	-12.0	-15.4	-14.7	-13.8	-8.6	-6.1	-5.6	-3.7	-1.4	4.1
県央	-7.9	-15.8	-16.7	-8.8	-7.1	0.0	5.9	10.0	18.2	20.6	10.0
県南	1.7	-10.4	-13.5	-15.9	-11.8	-6.9	-10.4	0.0	-2.6	-4.5	-6.3
全県	-9.3	-13.8	-16.0	-15.5	-14.0	-9.7	-4.7	-3.1	2.1	1.0	3.0

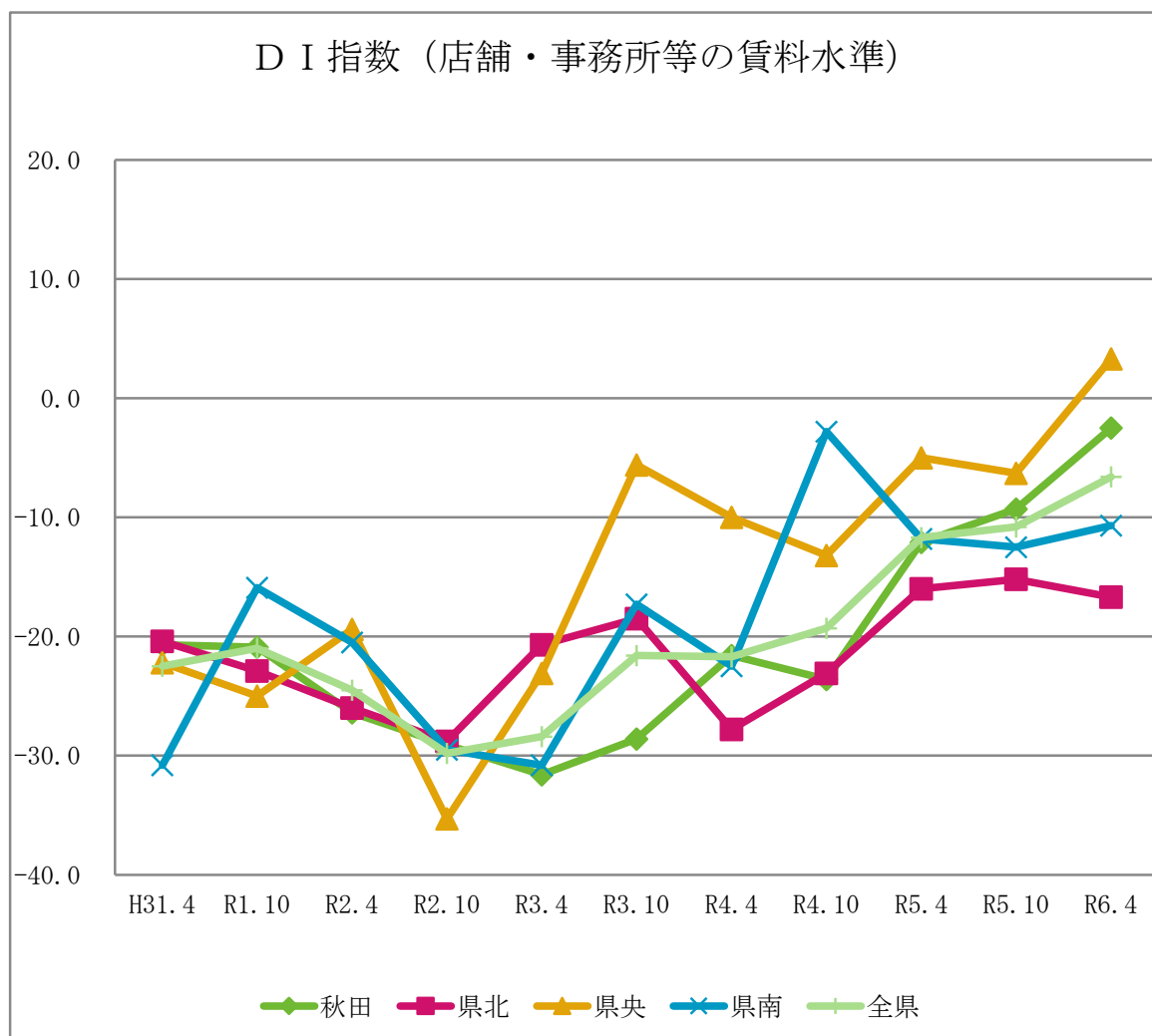
②実感値（居住用物件の賃料水準）

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	55	3	0	65	11	76
DI 指数	3.1P	0.0%	10.8%	84.6%	4.6%	0.0%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	6	28	3	0	37	0	37
DI 指数	4.1P	0.0%	16.2%	75.7%	8.1%	0.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	3	12	0	0	15	2	17
DI 指数	10.0P	0.0%	20.0%	80.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	2	11	2	1	16	6	22
DI 指数	-6.3P	0.0%	12.5%	68.8%	12.5%	6.3%	100.1%		
全県	回答数	0	18	106	8	1	133	19	152
DI 指数	3.0P	0.0%	13.5%	79.7%	6.0%	0.8%	100.0%		



(2) 店舗・事務所等の賃料水準

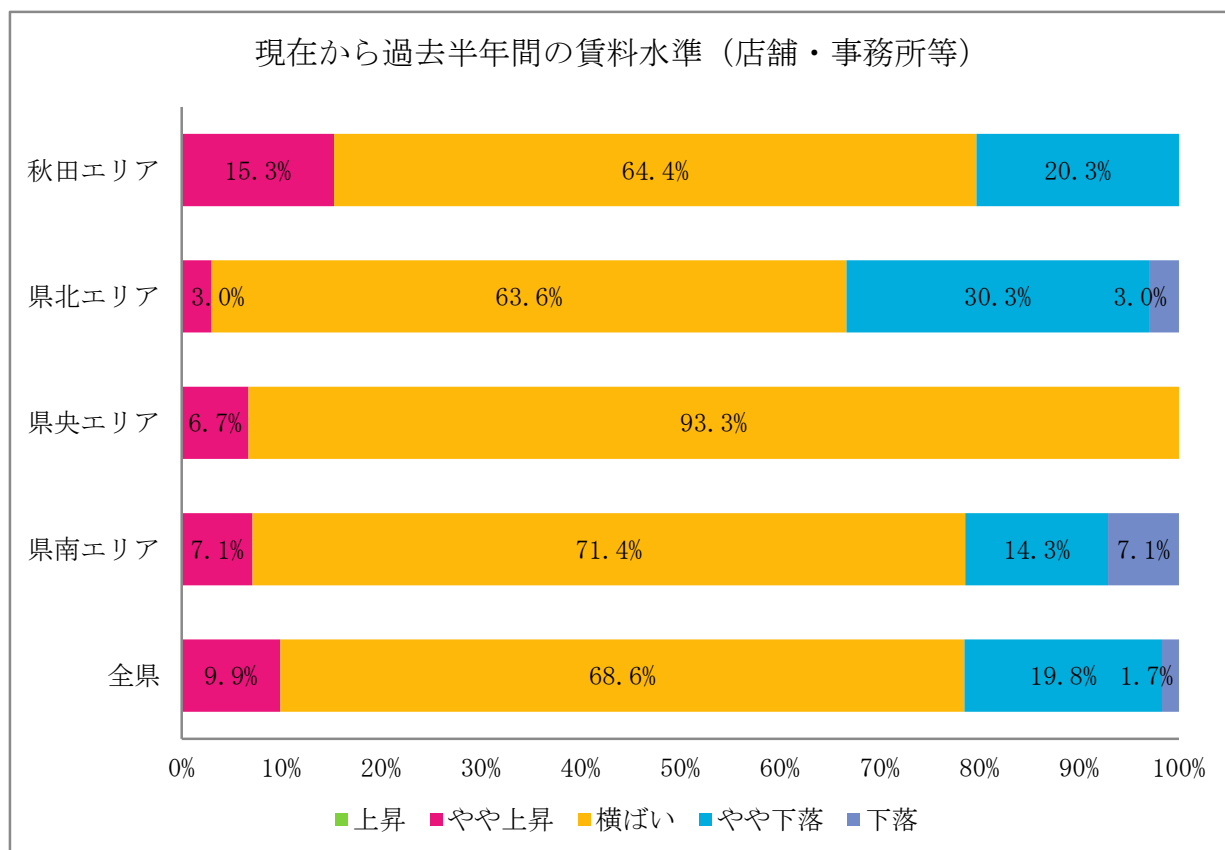
① D I 指数



エリア	H31.4	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4
秋田	-20.7	-20.9	-26.4	-29.1	-31.6	-28.6	-21.6	-23.6	-12.1	-9.3	-2.5
県北	-20.4	-22.9	-26.0	-28.8	-20.7	-18.5	-27.8	-23.1	-16.0	-15.2	-16.7
県央	-22.2	-25.0	-19.4	-35.3	-23.1	-5.6	-10.0	-13.2	-5.0	-6.3	3.3
県南	-30.8	-15.9	-20.5	-29.5	-30.8	-17.3	-22.5	-2.8	-11.8	-12.5	-10.7
全県	-22.5	-21.0	-24.5	-29.8	-28.4	-21.6	-21.7	-19.3	-11.7	-10.8	-6.6

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	9	38	12	0	59	17	76
DI 指数	-2.5P	0.0%	15.3%	64.4%	20.3%	0.0%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	1	21	10	1	33	4	37
DI 指数	-16.7P	0.0%	3.0%	63.6%	30.3%	3.0%	99.9%		
県央エリア	回答数	0	1	14	0	0	15	2	17
DI 指数	3.3P	0.0%	6.7%	93.3%	0.0%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	1	10	2	1	14	8	22
DI 指数	-10.7P	0.0%	7.1%	71.4%	14.3%	7.1%	99.9%		
全県	回答数	0	12	83	24	2	121	31	152
DI 指数	-6.6P	0.0%	9.9%	68.6%	19.8%	1.7%	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. 10～R6. 4）は+3. 0P（前期+1. 0P）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やや改善、県北エリアは改善、県央エリアは悪化、県南はやや悪化している。 最も指数が高いのは県央エリアの+10. 0P（前期+20. 6P）であり、指数は悪化したもののプラス傾向は継続している。最も指数が低いのは、県南エリア△6. 3P（前期△4. 5P）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. 10～R6. 4）は△6. 6P（前期△10. 8P）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近年やや改善傾向が見られる。 (地域別) 秋田エリアと県央エリアの指数が改善し、県北エリアは横ばい、県南エリアはやや改善している。 最も指数が高いのは県央エリアで、+3. 3P（前期△6. 3P）であった。最も指数が低いのは、県北エリア△16. 7P（前期△15. 2P）であった。

(Ⅳ) 戸建住宅の総額感に対する考察

これまでの住宅市場においては、住宅ローンの低金利化、企業業績の改善等を背景に住宅需要は堅調に推移していた。しかし、日本銀行のマイナス金利解除、建築資材の高騰等の影響が今後の住宅市場の動向に影響を及ぼす可能性が高いと思われる。今回の調査では戸建住宅の総額感及びマイナス金利解除を特設質問として考察を行った。問7では以下の設問を設けている。

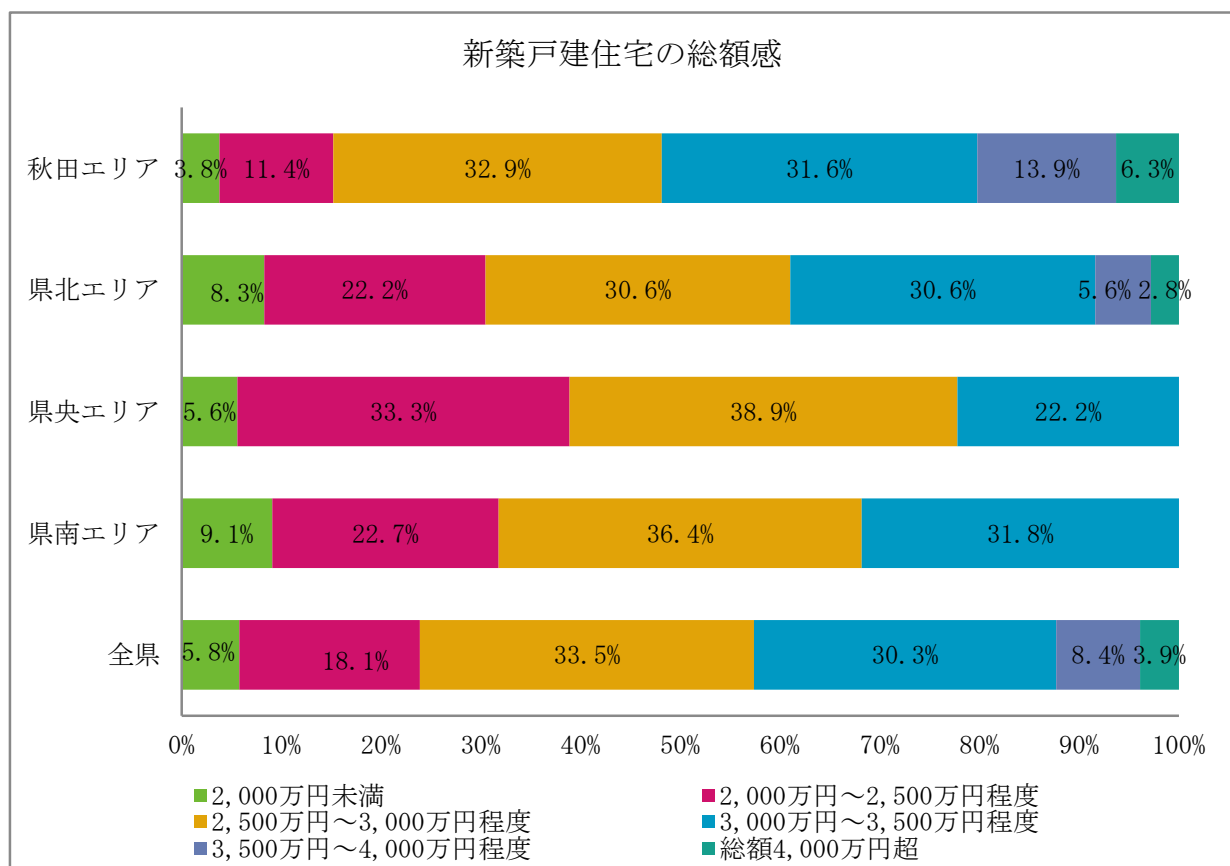
問7	問1で示した営業地域において、現在、新築戸建住宅の希望者は、土地建物の総額をどのような水準で希望される方が多いでしょうか？
1	総額 2,000 万円未満
2	総額 2,000 万円～2,500 万円程度
3	総額 2,500 万円～3,000 万円程度
4	総額 3,000 万円～3,500 万円程度
5	総額 3,500 万円～4,000 万円程度
6	総額 4,000 万円超

尚、秋田県不動産鑑定士協会では、令和元年6月公表の第8回DI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。

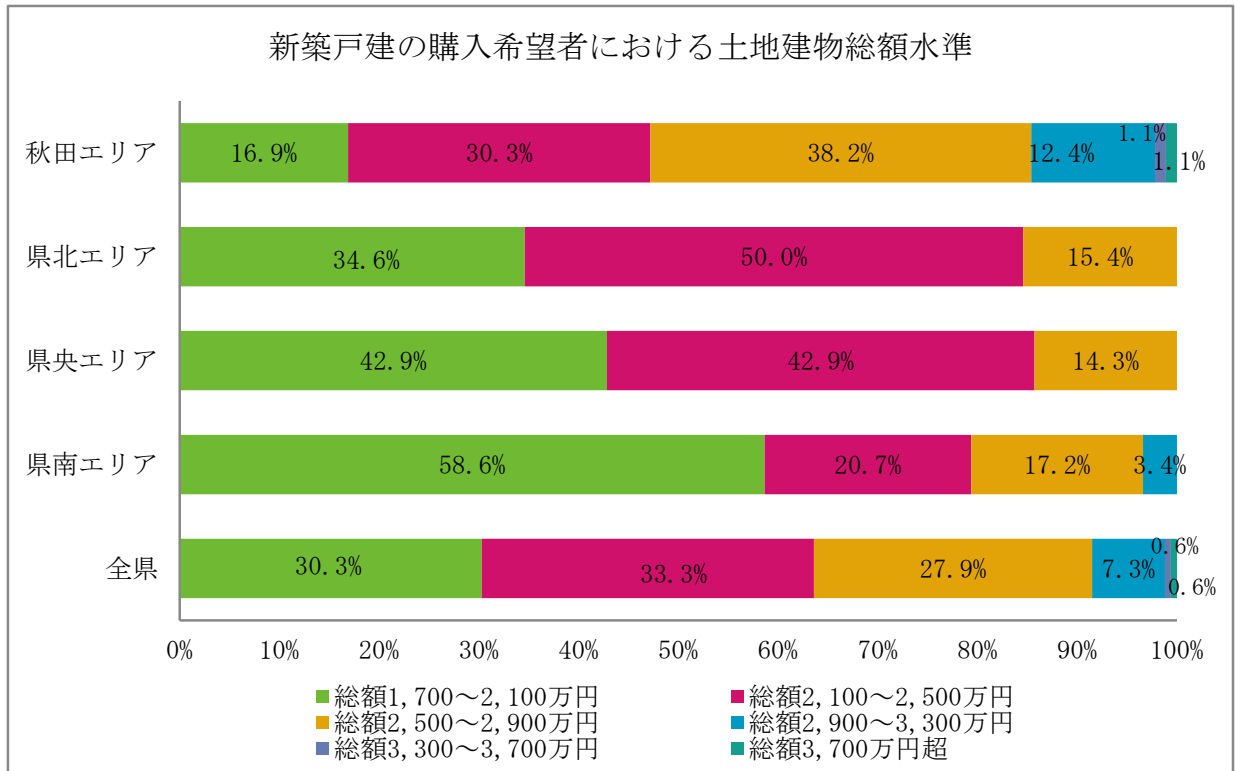
(第5回DI調査設問内容抜粋)

問7	問1で示した主な営業地域において、現在、新築戸建住宅の購入希望者は、土地建物の総額をどのような水準で希望される方が多いでしょうか？
1	総額 1,700 万円～2,100 万円程度
2	総額 2,100 万円～2,500 万円程度
3	総額 2,500 万円～2,900 万円程度
4	総額 2,900 万円～3,300 万円程度
5	総額 3,300 万円～3,700 万円程度
6	総額 3,700 万円超

問 7 新築戸建 住宅の総 額感	1 2,000 万円 未満	2 2,000 万円 ～2,500 万 円程度	3 2,500 万円 ～3,000 万 円程度	4 3,000 万円 ～3,500 万 円程度	5 3,500 万円 ～4,000 万 円程度	6 総額 4,000 万円超	計
秋田	3 3.8%	9 11.4%	26 32.9%	25 31.6%	11 13.9%	5 6.3%	79 99.9%
県北	3 8.3%	8 22.2%	11 30.6%	11 30.6%	2 5.6%	1 2.8%	36 100.1%
県央	1 5.6%	6 33.3%	7 38.9%	4 22.2%	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%
県南	2 9.1%	5 22.7%	8 36.4%	7 31.8%	0 0.0%	0 0.0%	22 100.0%
全県	9 5.8%	28 18.1%	52 33.5%	47 30.3%	13 8.4%	6 3.9%	155 100.0%



【参考：第8回調査結果】



まとめ

(県全体)

県全体では2,500万～3,000万円程度が33.5%で最も大きい割合を占め、次いで3,000万～3,500万円程度が30.3%程度となり、当該2項目で6割超を占める結果となった。第8回における調査では総額1,700～2,100万円が30.3%、総額2,100万～2,500万円程度が33.3%であり、2,500万円未満で6割を超えていたの比べると、総額感が上昇していることが見て取れる。

(地域別)

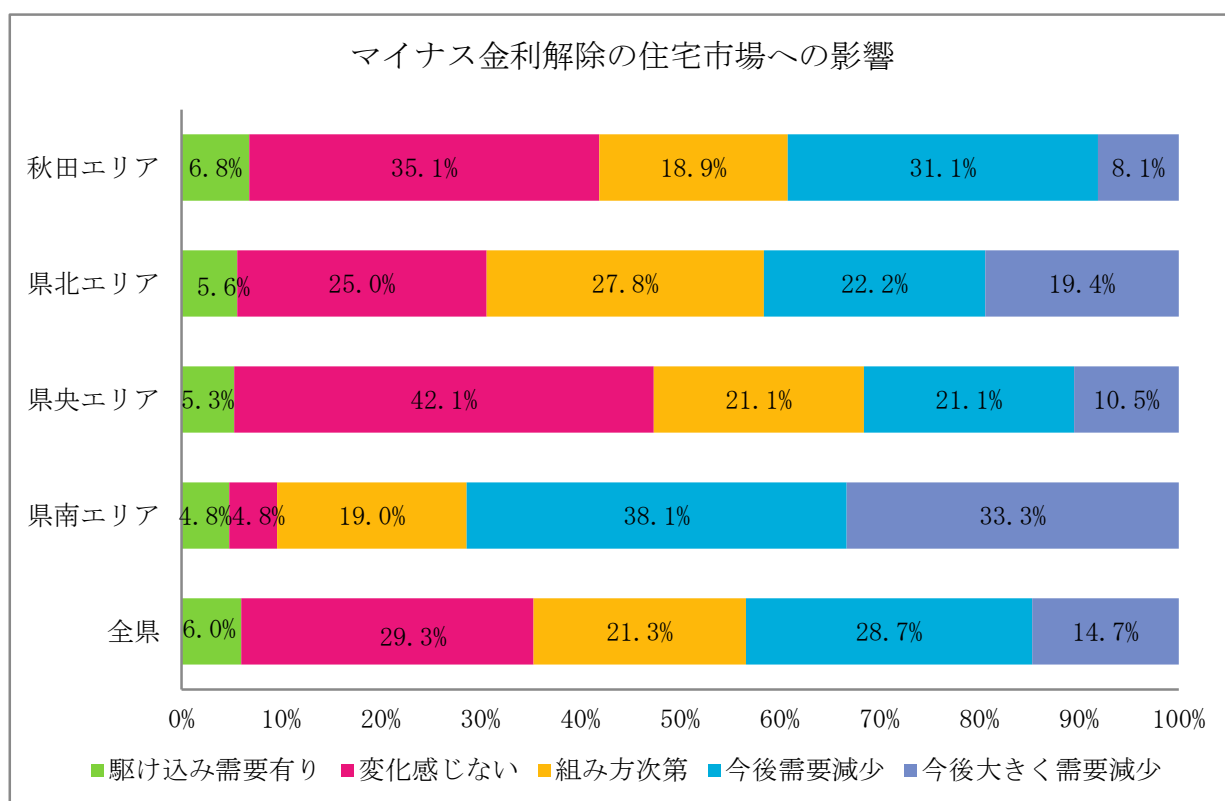
いずれのエリアでも最も高い指数を示したのが2,500万～3,000万円程度の水準となった。[秋田エリア32.9%、県北エリア30.6%(3,000万～3,500万円程度と同率)、県央エリア38.9%、県南エリア36.4%]第8回調査では新築住宅の総額感に地域差が見られたが、今回調査では一定の類似性が見られた。建築費の上昇に伴い総額に占める建物価格の割合が大きくなり、結果として総額感に大きな差異が出なくなった可能性もある。秋田エリアでは、4,000万円超とする回答も6.3%あり、前回調査と比し、新築住宅の総額感の高騰を示す結果となった。

(V) マイナス金利解除の影響

問 8 ではマイナス金利解除の影響について設問を作成した。令和 6 年 3 月日本銀行はマイナス金利政策の解除を発表した。固定型の住宅ローンについては引き上げの動きもあり、秋田県内における当該影響を考察するために下記の設問とした。

問 8	マイナス金利解除による住宅ローンの金利上昇が懸念されています。金利上昇懸念が住宅需要に与える影響について、最も当てはまると感じる項目はどれでしょうか。
1	今後の金利上昇を懸念し、駆け込み需要が存する
2	金利が上昇しても影響は限定的であり、大きな変化は感じられない
3	固定金利・変動金利等の住宅ローンの組み方で影響は異なる
4	マイナス金利解除前が住宅需要のピークであり、今後はやや減少
5	金利上昇の懸念から、住宅需要は大きく減少する
6	不明

問 8 マイナス 金利解除 の住宅市 場への影 響	1 駆け込み需 要が存する	2 大きな変化 は感じられ ない	3 住宅ローン の組み方で 影響は異な る	4 解除前が ピークで今 後は需要減 少	5 住宅需要は 今後大きく 減少	小計	6 その他	計
秋田	5	26	14	23	6	74	2	76
	6.8%	35.1%	18.9%	31.1%	8.1%	100.0%		
県北	2	9	10	8	7	36	1	37
	5.6%	25.0%	27.8%	22.2%	19.4%	100.0%		
県央	1	8	4	4	2	19	0	19
	5.3%	42.1%	21.1%	21.1%	10.5%	100.1%		
県南	1	1	4	8	7	21	1	22
	4.8%	4.8%	19.0%	38.1%	33.3%	100.0%		
全県	9	44	32	43	22	150	4	154
	6.0%	29.3%	21.3%	28.7%	14.7%	100.0%		



まとめ

(県全体)

最も大きな割合を占めたのは「金利が上昇しても影響は限定的であり、大きな変化は感じられない」の29.3%であり、最も小さい割合となったのは「今後の金利上昇を懸念し、駆け込み需要が存する」の6.0%となった。

(地域別)

地域別で最も大きな割合を占めたのは、秋田エリア、県央エリアで「金利が上昇しても影響は限定的であり、大きな変化は感じられない」であり、それぞれ35.1%、42.1%となった。県北エリアでは「固定金利・変動金利等の住宅ローンの組み方で影響は異なる」の27.8%、県南エリアでは「マイナス金利解除前が住宅需要のピークであり、今後はやや減少」の38.1%が最も大きな割合を占めた。

マイナス金利の解除による影響は限定的とする回答が多くを占めたが、今後の住宅需要の減少を懸念する回答も多い結果となった。マイナス金利の解除のみならず、建築費の高騰等複数の要因から、今後の住宅市場の需要減に警戒感を抱いているとも考えられる。

(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)

○秋田駅西口地区にマンションが建設中ですが、ここ 1、2 年程度でおさまるでしょう。地価も限界だと思います。

○秋田市内でも、地区によって二極化している。中心部は人気があり、需要はあるが、物件が少ない。事業用物件である程度の広さを確保するのは難しい。資材高騰・生活物価上昇で、住宅購入の余裕がないように感じる。

○大雨での被害があった地域を気にされる方が一定数いる。現状では影響は限定的だと思われるが、今後の動向が気になる。新築住宅の金額は少し前と比べてもかなり上昇した。

○泉・八橋・駅東区画整理エリアは需要が多く坪単価は上昇気味。

○地価の上昇や、マイナス金利解除の影響は限定的と思われる。それより、遥かに建築費高騰の影響が大きく新築戸建の需要が大きく減少し、中古住宅にシフトする事も予想される。

○金利上昇よりも価格上昇が大きく影響する。秋田市内は昨年 7 月の水害による価格下落が大きい。

○令和 6 年度の新築住宅着工予定は、前年比 50%位と予想する住宅建築の方がおりました。建築資材の高騰により、住宅価格が上がり、住宅購入者が激減しているようであり、それに伴い土地の動きも鈍化するものと思われます。

○秋田駅前周辺のマンション、ホテル事業用地の売買及び落札価格の高騰で地価上昇が見込まれるが、その他の商業エリアの地価は現状維持と思われる。

○秋田県は今後ますます人口減に伴う様々なマイナス面が生じ、不動産市況も悪化が予想される。

○住宅地で泉地区、山王地区の地価が上昇傾向。

○土地価格より建築材料や賃金上昇により住宅にかかる総額が大きくなることが需要にマイナスの影響を与えることが心配される。

○物価の上昇の方が大きい為、金利より気にされている方が多く感じる。

- 価格が 4,000 万超の分譲住宅及び住宅ローン返済期間 40 年に戸惑いを感じています。
- ここ 1、2 年家を建てる為に土地を求める方は 20～30 代に限られている。又自然災害(特に水害)について問われるケースが多くなった。
- 50～70 坪層の更地が秋田市内は少ない。
- 秋田駅前(西口)へ県外資本が入ってきて、地価が上がり人の集まりがみられる。ただし、それが秋田市全域へは広がっていない。
- 戸建住宅の購入金額に影響するかも。
- 建築費の高騰により土地価格の下落傾向は続くと思う。人気地区はまだもちこたえている感がある(建築条件無の場合)。
- 昨年の内水氾濫で被害のあった地域は土地価格の下落が考えられる。
- 令和 5 年の大雨被害が有った地区は、今年も厳しいと思われる。
- 地方都市の地価は、あまり大きく変動するとは思えない。中央部分の空洞化は益々進み、かつ空き家が増えてくるだろう。
- 一部地域に持ち直しの動きが見られるものの、建築費の高騰化により、土地価格の値下げ圧力は強まっているものと思われる。
- 豪雨以後、浸水地域の地価への影響は実感できていないが、注意が必要と思う。

(2) 県北エリア

(能代市)

- 国道 7 号線の一部に地価の上昇が見受けられる。能代市国道 7 号線沿いにセカンドストリートからガスト能代店交差点付近までの一部。

(大館市)

- 新築工事費の高騰により、リフォーム、中古住宅購入者が増えると思われる。
- 空家が増加しているので、建築業者が購入しリフォームして販売している件数が増加している。
- 燃料高、物価高の影響で消費マインドの低下が続くと思われる。
- 大館市街地でアパートの新築があちらこちらで多く見受けられるようになっていると感じる。
- 金利の上昇による駆け込み需要も一時的なものと思われます。金利の上昇よりも土地建物の総額が 3000 万円を超える時代です。属性の良い人以外は建物を建てる事が出来ないと思います。
- 融資金利が上昇してみないとどの程度の影響になるか不明です。購入する客層にも格差があり、概ね融資可能額が 3000 万円未満の客層は中古物件も視野に入れ、3000

万円超の客層は新築メインで土地購入も検討する傾向があるように感じます。

(小坂町)

○大きな変化は見られないが、中心部への問い合わせは依然多い。ここ数年中古住宅・リフォームへの問い合わせが増加している。

(3) 県央エリア

(潟上市)

○コロナ融資終了に伴い倒産や廃業が増加傾向にあります。

(由利本荘市)

○由利本荘市、にかほ市にあつては、大手製造会社の拠点があり、政府の賃金アップが今後更に影響を受けると思う。収入アップによる地域の消費は増えると思う。

○金利上昇よりも物価上昇の影響が大きい。生活費も学費も値上がりしているため、住宅に割ける予算にも限度があると感じている。以前は土地建物 2500 万前後を想定していた層が 3000 万円の予算を組まなければ買えなくなった。検討時に心が折れて土地購入に至らないケースもある。大手・地元工務店の客の減りはそれほどでもないが、ローコスト住宅に向かう層が減った感がある。今までローコストを検討していた層はいっそう予算を絞って中古住宅を検討するようになった。状態が良い中古住宅の初動からの動きは早い。状態の悪いものは価格次第ではあるものの、割高・手間を感じさせると検討対象からすぐに外れるのを感じる。

○建築コストが高止まりしている中で、土地の単価が安い郊外への新築が増加傾向です。また好立地にある中古住宅は古くてもリノベーションをすることによって売買しやすくなっています。

(4) 県南エリア

(湯沢市)

○住宅価格の値上がりにより、建築が大幅に減少している中ではマイナス金利の影響は一切関係ないと思う。

(大仙市・美郷町)

○住宅資材の高騰、ローン金利の上昇で住宅産業の落ち込みは、今より大きくなると思います。新築を買えないお客様が増える一方、中古住宅を購入しリフォームをする動きが増加するのではないかと。

- 特に秋田県の場合は人口減(若い人が少ない)が進み地域によっては著しい格差が生ずるおそれがあると思う。
- 数年前(コロナ中も含めて)より建築資材等の値上りが続いておりマイナス金利解除前から減少しているのでは？と思っています。リフォームが増加するのか？と思います。

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

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。