

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19回）～



(鹿角市：花輪ばやし)

令和6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) 災害への意識の変化について①	27
(V) 災害への意識の変化について②	29
(VI) その他コメント	36

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		+3.7 → +1.8	指数はやや悪化している。
	商業地		△1.1 → +1.4	指数はやや改善している。
取引件数	住宅地		△12.1 → △25.8	指数は悪化している。
	商業地		△20.3 → △26.0	指数は悪化している。
賃料水準	居住用物件		+3.0 → +1.0	指数はやや悪化している。
	店舗・事務所等		△6.6 → △6.3	指数は横ばいである。
今回の調査結果				
住宅地、商業地ともに地価動向はプラスの指数であるが、取引件数においては指数が大きく下落している。地価動向は安定的とする声も多い一方で、建築費や金利動向、豪雨の影響に懸念を示す声も見られ、今後の動向に注視が必要である。				

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

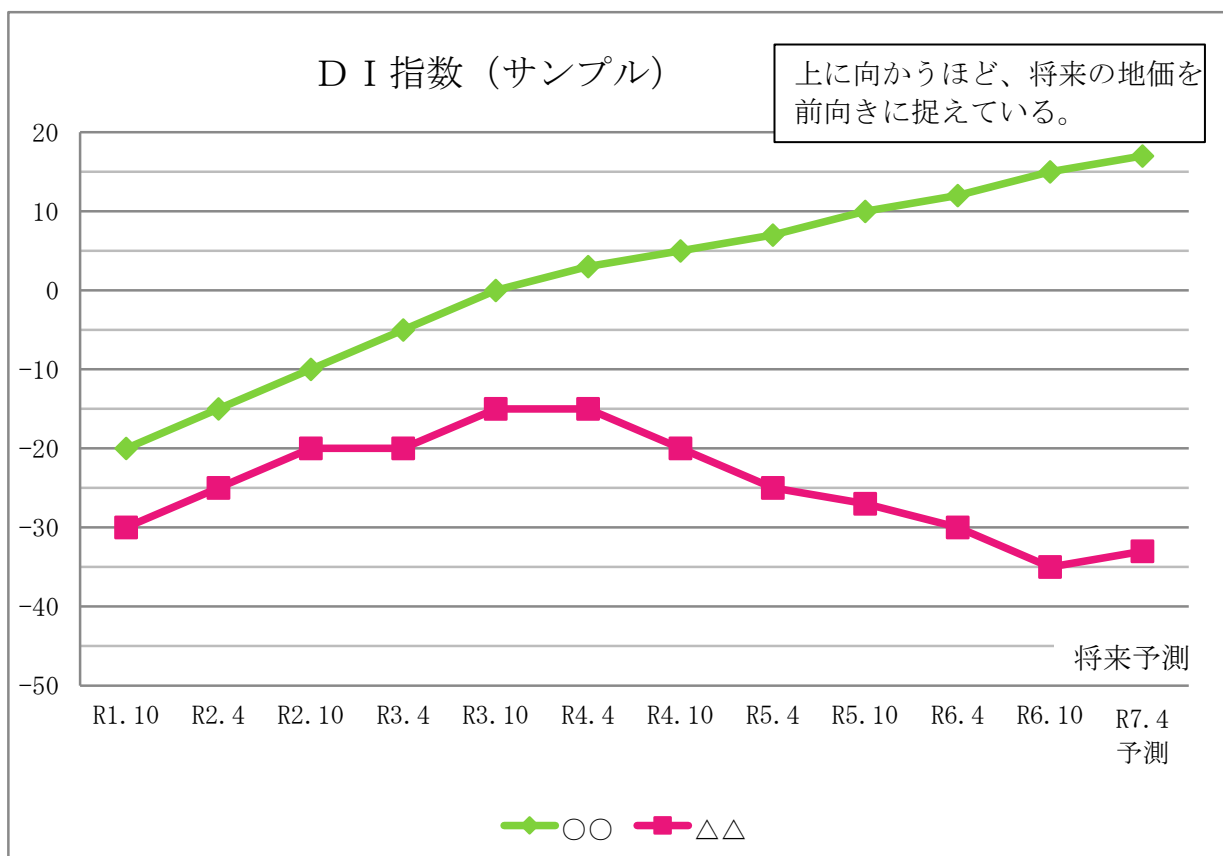
$$D I = \{(10 \times 2) + 20 - 20 - (15 \times 2)\} \div 2 \div (10 + 20 + 5 + 20 + 15) \times 100 \\ = -7.1$$

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	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.10	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4 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

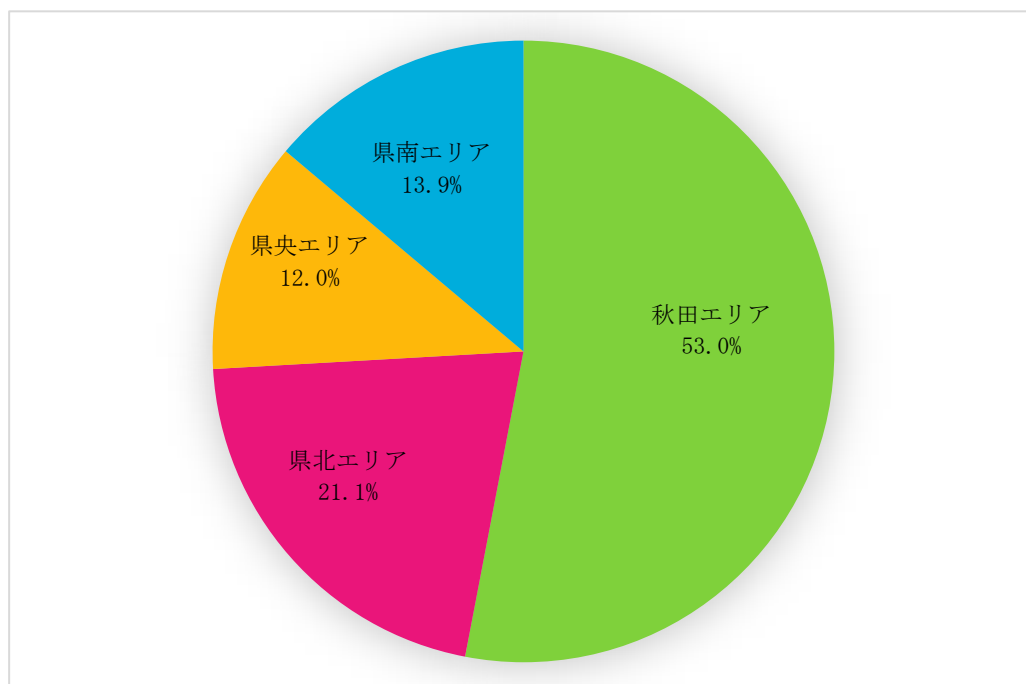
実施時期 : 令和6年10月

発送数 : 496

有効回答数 : 166 (回答率33.5%)

(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	88	35	20	23	166



(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(R6.10)を、半年前(R6.4)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(R7.4)は、現在(R6.10)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(R6.10)は、半年前(R6.4)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(R7.4)は、現在(R6.10)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(R6.10)は、半年前(R6.4)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	昨年の大雨被害を始め、自然災害が続いていますが、入居・購入希望者からの災害に関する質問頻度に変化はありましたか。
	1 以前と比べ増えた
	2 以前と比べやや増えた
	3 以前と変化は感じない
	4 以前と比べやや減った
	5 以前と比べ減った
	6 不明・その他(
問8	令和5年に秋田県内で記録的大雨が発生しましたが、その後も各地で大雨による災害が発生しています。お客様の思考の変化や対応等で変わった部分について自由に記述下さい。
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6年11月15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。		

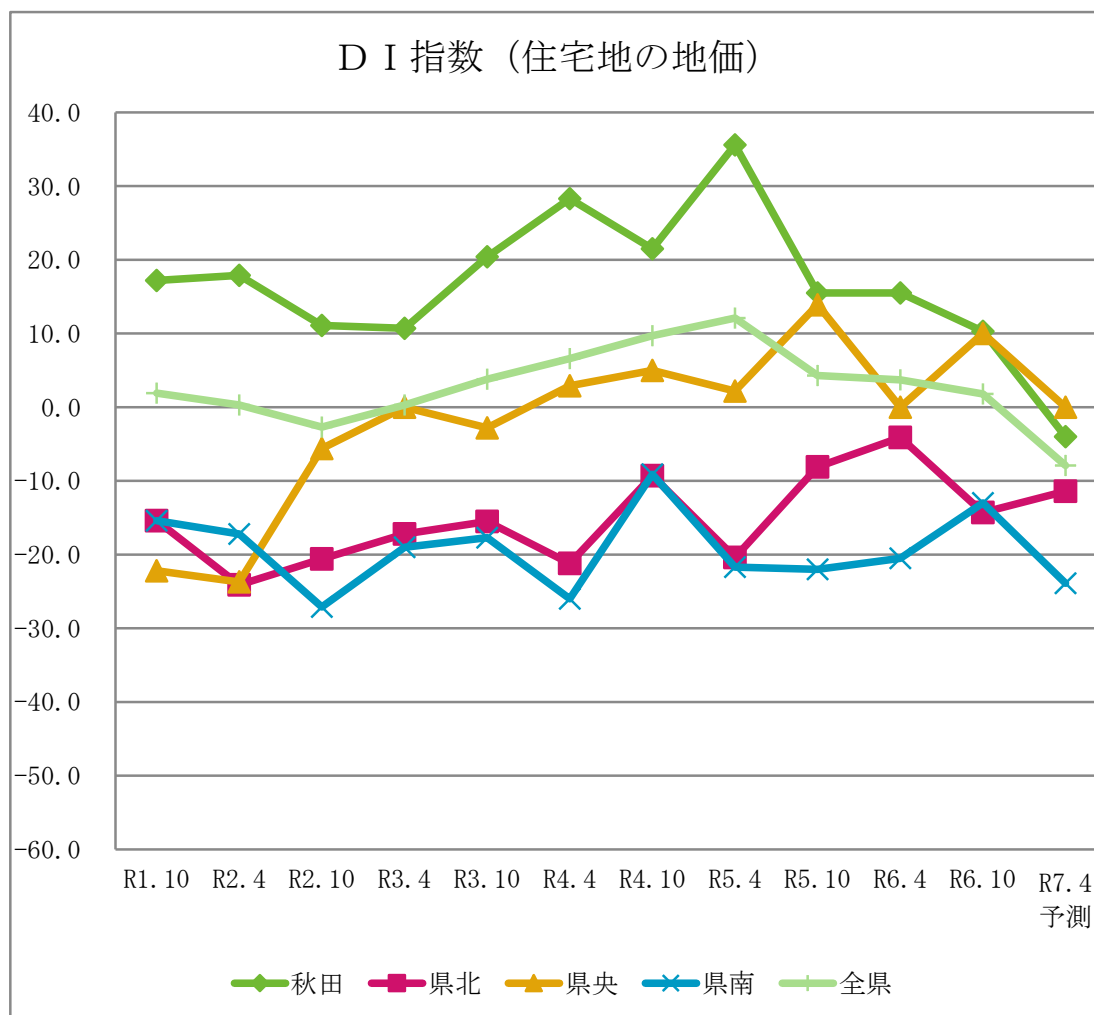
※アンケート回答は、本調査以外の目的に使用することはありません。また、結果は匿名で集計します。

IV. アンケート調査結果（詳細）

（I）地価の動向

（1）住宅地

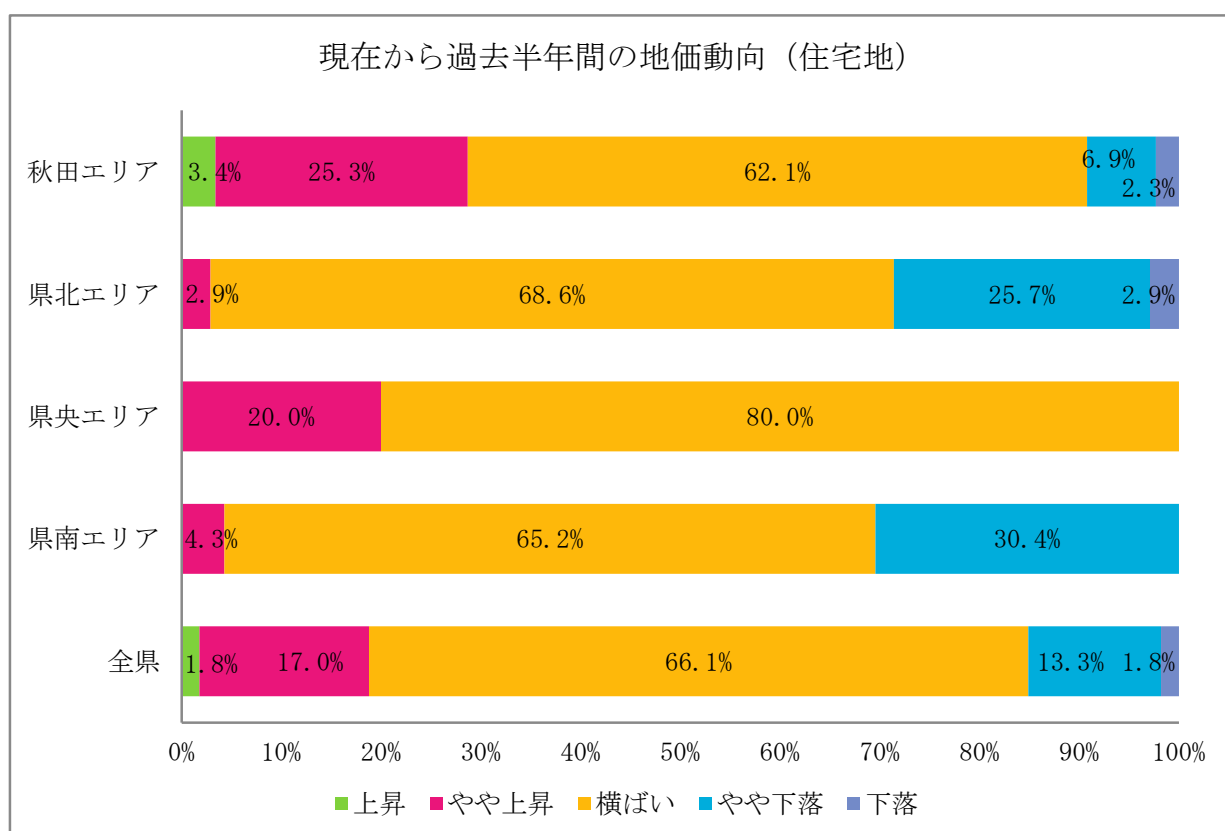
①D I 指数



エリア	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4 予測
秋田	17.2	17.9	11.1	10.7	20.4	28.3	21.5	35.6	15.5	15.5	10.3	-4.0
県北	-15.4	-24.1	-20.6	-17.2	-15.5	-21.2	-9.3	-20.4	-8.1	-4.1	-14.3	-11.4
県央	-22.2	-23.7	-5.6	0.0	-2.8	2.9	5.0	2.2	13.9	0.0	10.0	0.0
県南	-15.4	-17.2	-27.1	-19.0	-17.7	-26.0	-9.1	-21.7	-22.0	-20.5	-13.0	-23.9
全県	1.9	0.3	-2.7	0.3	3.8	6.6	9.7	12.1	4.3	3.7	1.8	-7.9

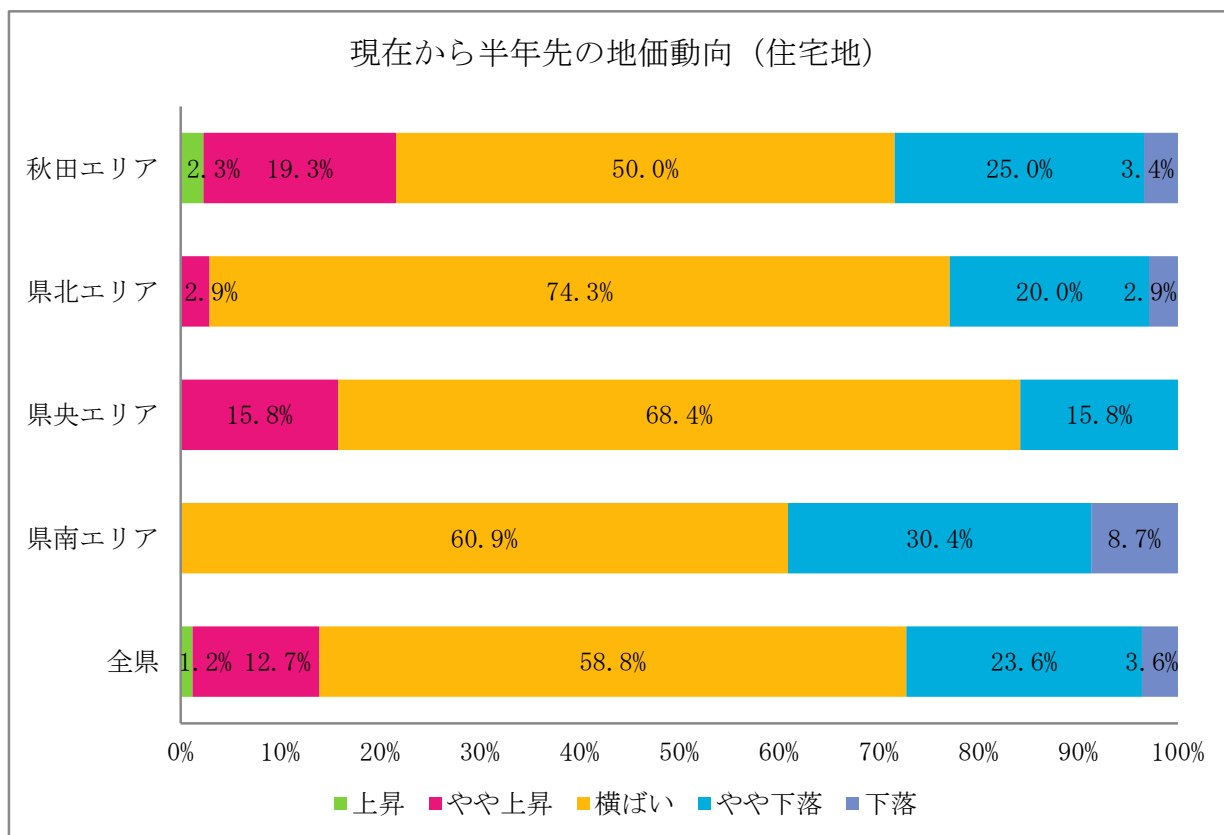
②実感値（住宅地）

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	3	22	54	6	2	87	1	88
	DI 指数	10.3P	3.4%	25.3%	62.1%	6.9%	2.3%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	1	24	9	1	35	0	35
	DI 指数	-14.3P	0.0%	2.9%	68.6%	25.7%	2.9%	100.1%	
県央エリア	回答数	0	4	16	0	0	20	0	20
	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	1	15	7	0	23	0	23
	DI 指数	-13.0P	0.0%	4.3%	65.2%	30.4%	0.0%	99.9%	
全県	回答数	3	28	109	22	3	165	1	166
	DI 指数	1.8P	1.8%	17.0%	66.1%	13.3%	1.8%	100.0%	



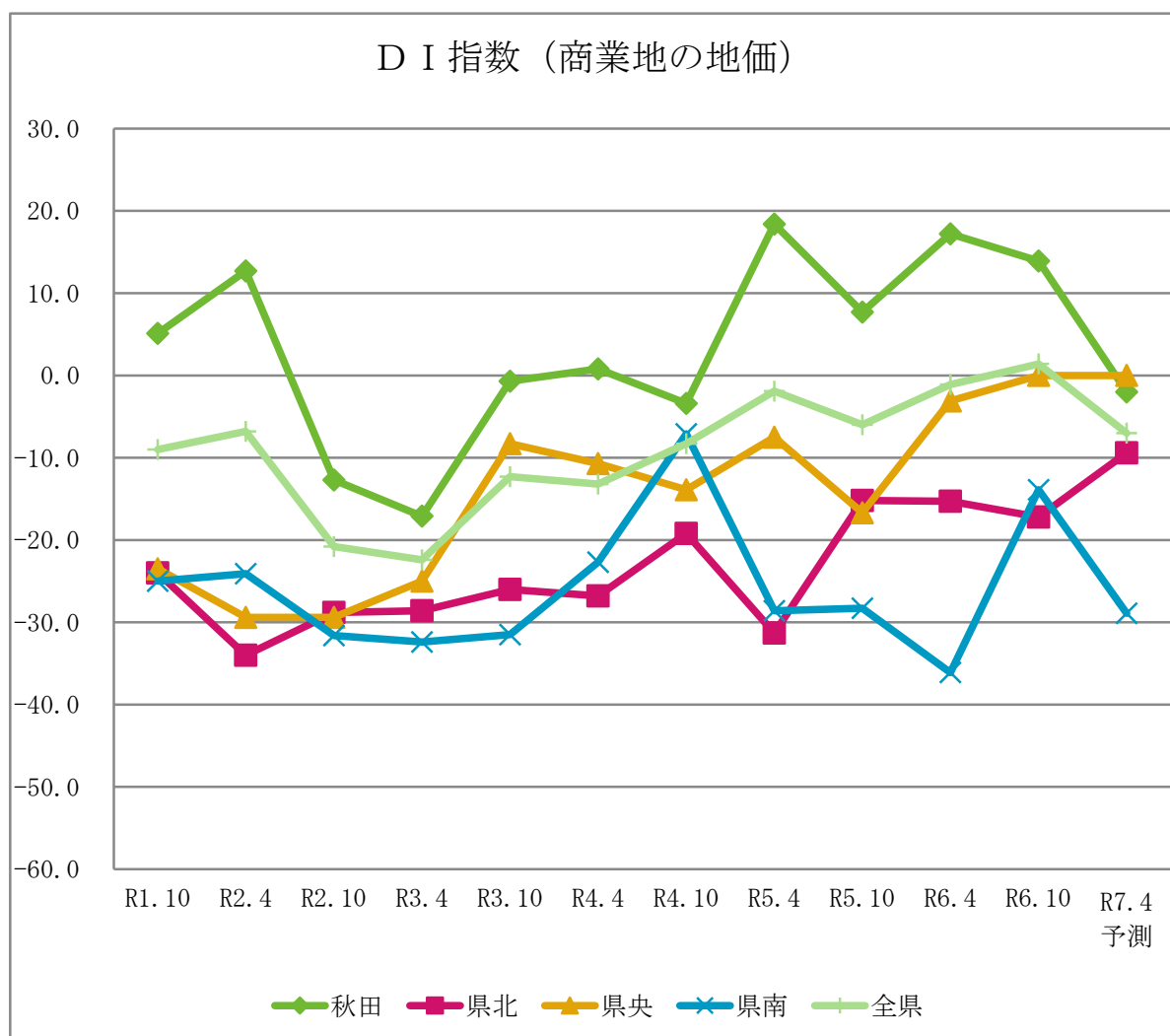
③予測値（住宅地）

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	17	44	22	3	88	0	88
	DI 指数	-4.0P	2.3%	19.3%	50.0%	25.0%	3.4%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	1	26	7	1	35	0	35
	DI 指数	-11.4P	0.0%	2.9%	74.3%	20.0%	2.9%	100.1%	
県央エリア	回答数	0	3	13	3	0	19	1	20
	DI 指数	0.0P	0.0%	15.8%	68.4%	15.8%	0.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	0	14	7	2	23	0	23
	DI 指数	-23.9P	0.0%	0.0%	60.9%	30.4%	8.7%	100.0%	
全県	回答数	2	21	97	39	6	165	1	166
	DI 指数	-7.9P	1.2%	12.7%	58.8%	23.6%	3.6%	99.9%	



(2) 商業地

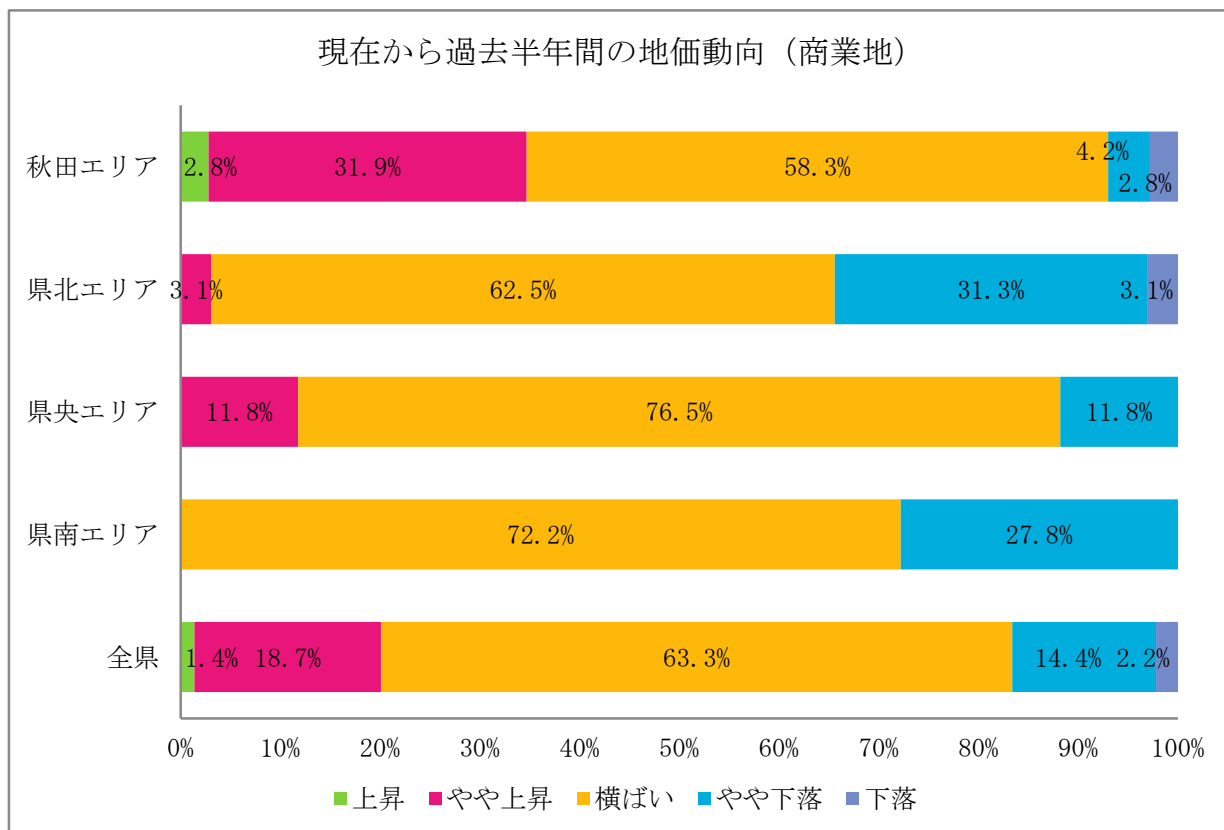
①D I 指数



エリア	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4 予測
秋田	5.1	12.7	-12.7	-17.1	-0.7	0.8	-3.4	18.4	7.7	17.2	13.9	-2.0
県北	-24.0	-34.0	-28.8	-28.6	-26.0	-26.8	-19.2	-31.3	-15.2	-15.3	-17.2	-9.4
県央	-23.5	-29.4	-29.4	-25.0	-8.3	-10.7	-13.9	-7.5	-16.7	-3.1	0.0	0.0
県南	-25.0	-24.1	-31.6	-32.4	-31.5	-22.7	-7.1	-28.6	-28.3	-36.1	-13.9	-28.9
全県	-9.0	-6.8	-20.8	-22.4	-12.3	-13.2	-8.3	-1.9	-6.0	-1.1	1.4	-7.0

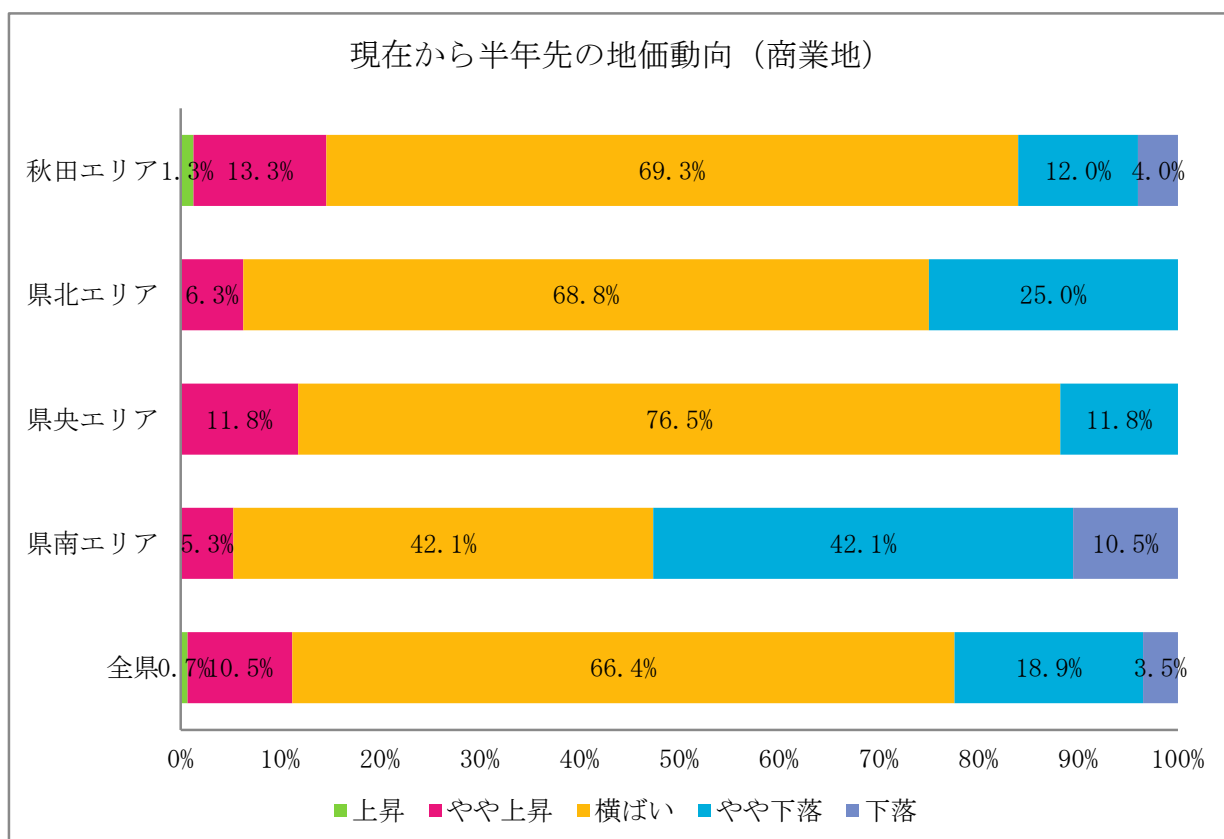
②実感値（商業地）

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	23	42	3	2	72	16	88
	DI 指数	13.9P	2.8%	31.9%	58.3%	4.2%	2.8%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	1	20	10	1	32	3	35
	DI 指数	-17.2P	0.0%	3.1%	62.5%	31.3%	3.1%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	2	13	2	0	17	3	20
	DI 指数	0.0P	0.0%	11.8%	76.5%	11.8%	0.0%	100.1%	
県南エリア	回答数	0	0	13	5	0	18	5	23
	DI 指数	-13.9P	0.0%	0.0%	72.2%	27.8%	0.0%	100.0%	
全県	回答数	2	26	88	20	3	139	27	166
	DI 指数	1.4P	1.4%	18.7%	63.3%	14.4%	2.2%	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	10	52	9	3	75	13	88
	DI 指数	-2.0P	1.3%	13.3%	69.3%	12.0%	4.0%	99.9%	
県北エリア	回答数	0	2	22	8	0	32	3	35
	DI 指数	-9.4P	0.0%	6.3%	68.8%	25.0%	0.0%	100.1%	
県央エリア	回答数	0	2	13	2	0	17	3	20
	DI 指数	0.0P	0.0%	11.8%	76.5%	11.8%	0.0%	100.1%	
県南エリア	回答数	0	1	8	8	2	19	4	23
	DI 指数	-28.9P	0.0%	5.3%	42.1%	42.1%	10.5%	100.0%	
全県	回答数	1	15	95	27	5	143	23	166
	DI 指数	-7.0P	0.7%	10.5%	66.4%	18.9%	3.5%	100.0%	



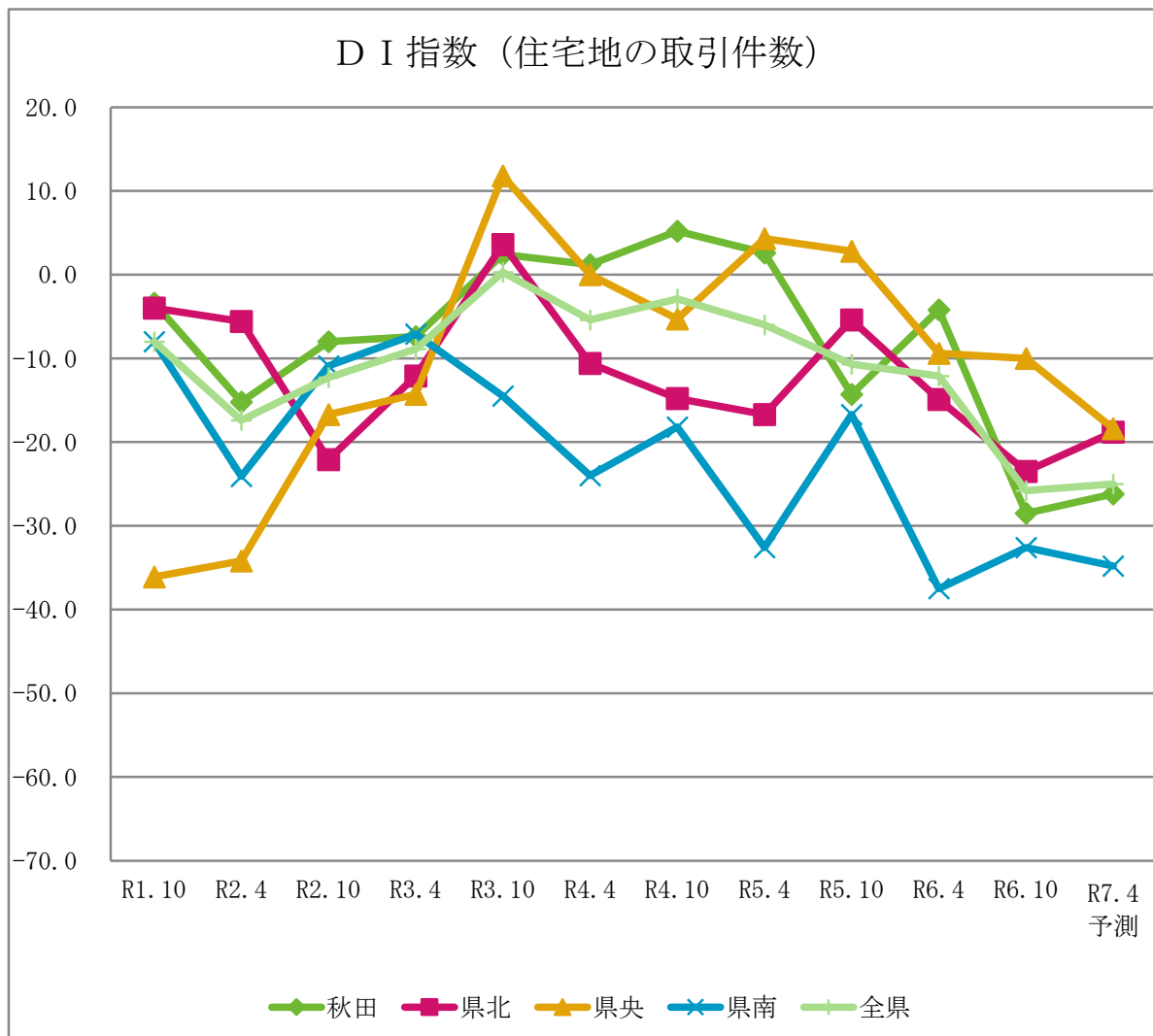
(3) 地価動向に関するまとめ

住宅地
<p>(県全体)</p> <p>全県における過去半年間の地価動向に関する実感値 (R6.4~R6.10) は+1.8P (前期+3.7P) で、今後半年間における予測値 (R6.10~R7.4) は△7.9P 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に大きな影響を与えている。</p> <p>実感値はプラスの指数ではあり、前回調査から指数はやや悪化の傾向にある。依然としてプラス指数は継続しているものの、指数の水準は低くなっている。予測値においてはマイナスの結果となった。</p>
<p>(地域別)</p> <p>実感値では、県央エリアが5.0以上指数を上げ改善傾向。秋田エリア、県北エリアが5.0P以上指数を下げ、悪化傾向となった。最も指数が高いのは秋田エリアで、+10.3P (前期+15.5P) であった。最も指数が低いのは県南エリア△13.0P (前期△20.5P) 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。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。</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 (R6.4~R6.10) は+1.4P (前期△1.1P) で、今後半年間における予測値 (R6.10~R7.4) は△7.0P であった。</p> <p>実感値は前回のマイナス指数からプラス指数に転じた。予測値では、指数はマイナスとなる予測である。</p>
<p>(地域別)</p> <p>実感値では、秋田エリアのみがプラス傾向を継続しているが、指数はやや下がっている。県央エリアの指数が改善し指数は横ばい、県北エリアの指数はやや悪化、県南エリアは依然マイナスながら指数そのものは改善している。最も指数が高いのは秋田エリアで、+13.9P (前期+17.2P) で、最も指数が低いのは県北エリア△17.2P (前期△15.3P) 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。</p>

(Ⅱ) 取引件数の動向

(1) 住宅地

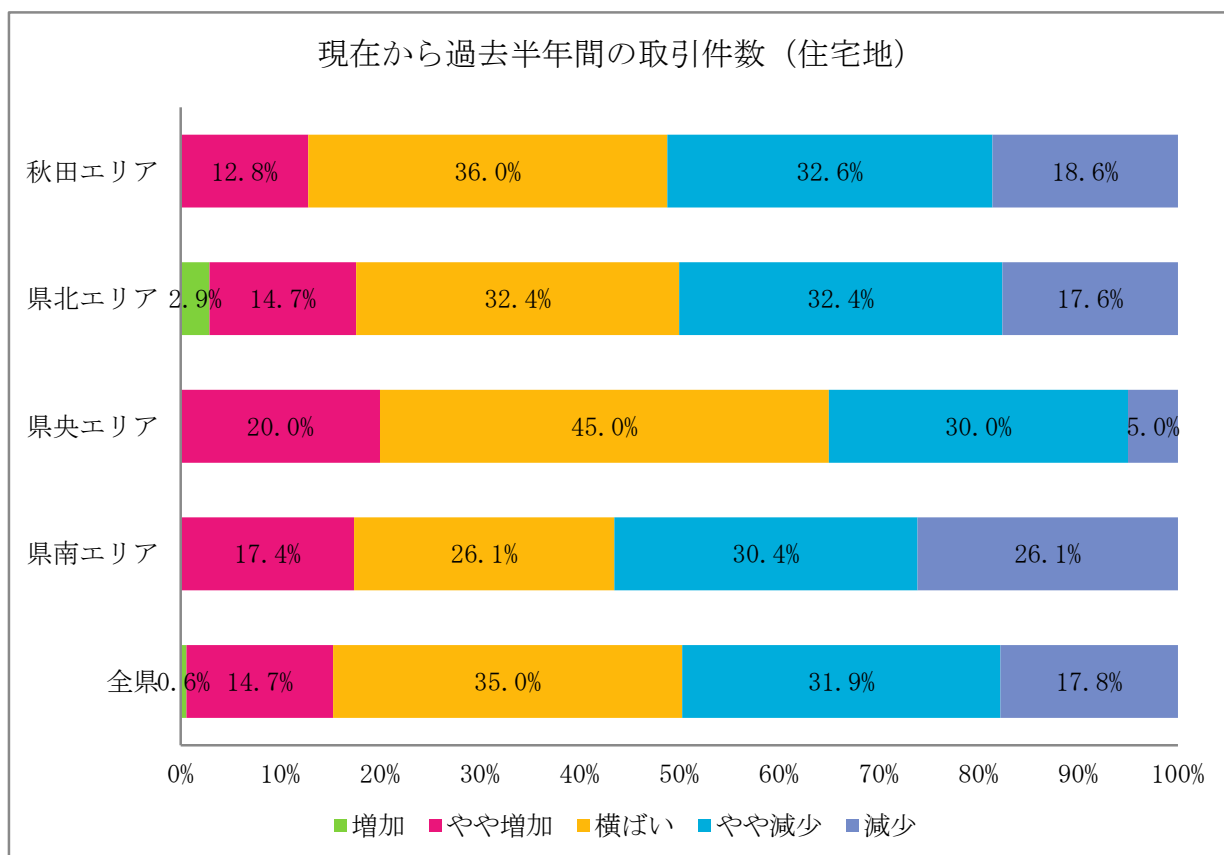
① D I 指数



エリア	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4 予測
秋田	-3.4	-15.2	-8.0	-7.4	2.4	1.2	5.2	2.6	-14.3	-4.2	-28.5	-26.2
県北	-4.0	-5.6	-22.1	-12.1	3.6	-10.6	-14.8	-16.7	-5.4	-14.9	-23.5	-18.8
県央	-36.1	-34.2	-16.7	-14.3	11.8	0.0	-5.3	4.3	2.8	-9.4	-10.0	-18.4
県南	-8.0	-24.1	-10.9	-7.1	-14.5	-24.0	-18.2	-32.6	-16.7	-37.5	-32.6	-34.8
全県	-8.0	-17.4	-12.3	-8.9	0.3	-5.4	-2.9	-6.0	-10.7	-12.1	-25.8	-25.0

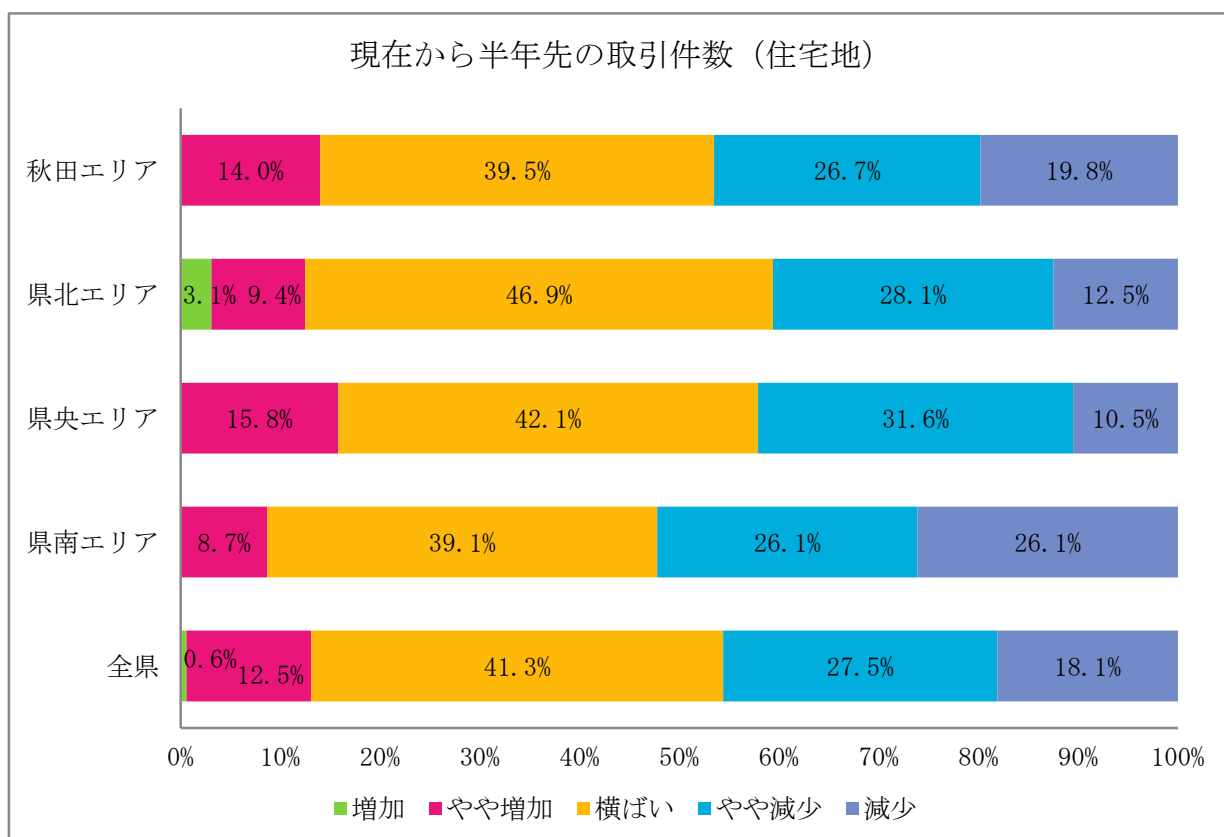
②実感値（住宅地）

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	0	11	31	28	16	86	2	88
	DI 指数	-28.5P	0.0%	12.8%	36.0%	32.6%	18.6%	100.0%	
県北エリア	回答数	1	5	11	11	6	34	1	35
	DI 指数	-23.5P	2.9%	14.7%	32.4%	32.4%	17.6%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	4	9	6	1	20	0	20
	DI 指数	-10.0P	0.0%	20.0%	45.0%	30.0%	5.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	4	6	7	6	23	0	23
	DI 指数	-32.6P	0.0%	17.4%	26.1%	30.4%	26.1%	100.0%	
全県	回答数	1	24	57	52	29	163	3	166
	DI 指数	-25.8P	0.6%	14.7%	35.0%	31.9%	17.8%	100.0%	



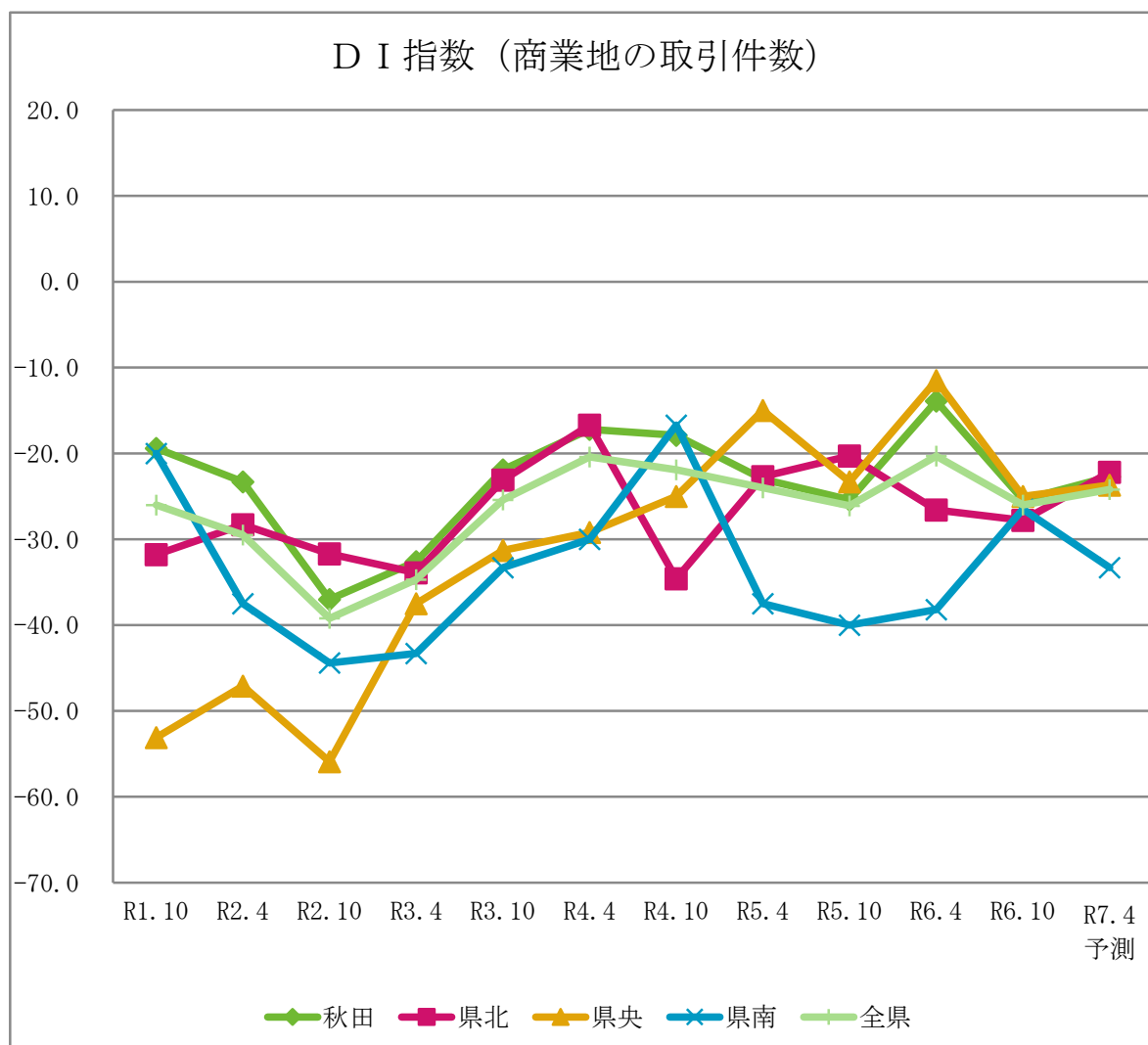
③予測値（住宅地）

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	12	34	23	17	86	2	88
	DI 指数	-26.2P	0.0%	14.0%	39.5%	26.7%	19.8%	100.0%	
県北エリア	回答数	1	3	15	9	4	32	3	35
	DI 指数	-18.8P	3.1%	9.4%	46.9%	28.1%	12.5%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	3	8	6	2	19	1	20
	DI 指数	-18.4P	0.0%	15.8%	42.1%	31.6%	10.5%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	2	9	6	6	23	0	23
	DI 指数	-34.8P	0.0%	8.7%	39.1%	26.1%	26.1%	100.0%	
全県	回答数	1	20	66	44	29	160	6	166
	DI 指数	-25.0P	0.6%	12.5%	41.3%	27.5%	18.1%	100.0%	



(2) 商業地

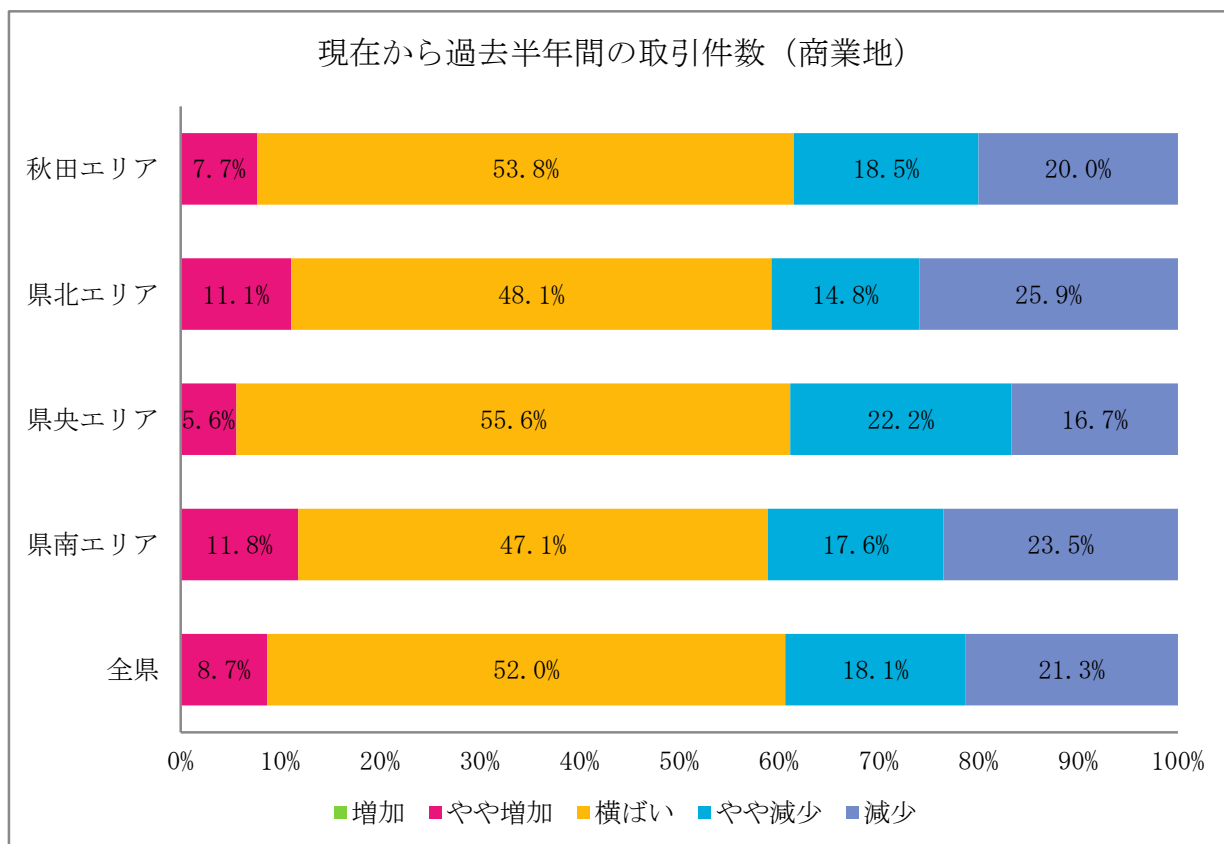
①D I 指数



エリア	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4 予測
秋田	-19.4	-23.3	-37.0	-32.6	-21.9	-17.2	-17.9	-23.0	-25.4	-13.9	-25.4	-22.7
県北	-31.8	-28.3	-31.7	-33.9	-23.1	-16.7	-34.6	-22.7	-20.3	-26.6	-27.8	-22.2
県央	-53.1	-47.1	-55.9	-37.5	-31.3	-29.2	-25.0	-15.0	-23.3	-11.5	-25.0	-23.7
県南	-20.0	-37.5	-44.4	-43.3	-33.3	-30.0	-16.7	-37.5	-40.0	-38.2	-26.5	-33.3
全県	-26.0	-29.5	-39.2	-34.7	-25.4	-20.4	-21.9	-24.0	-26.1	-20.3	-26.0	-24.2

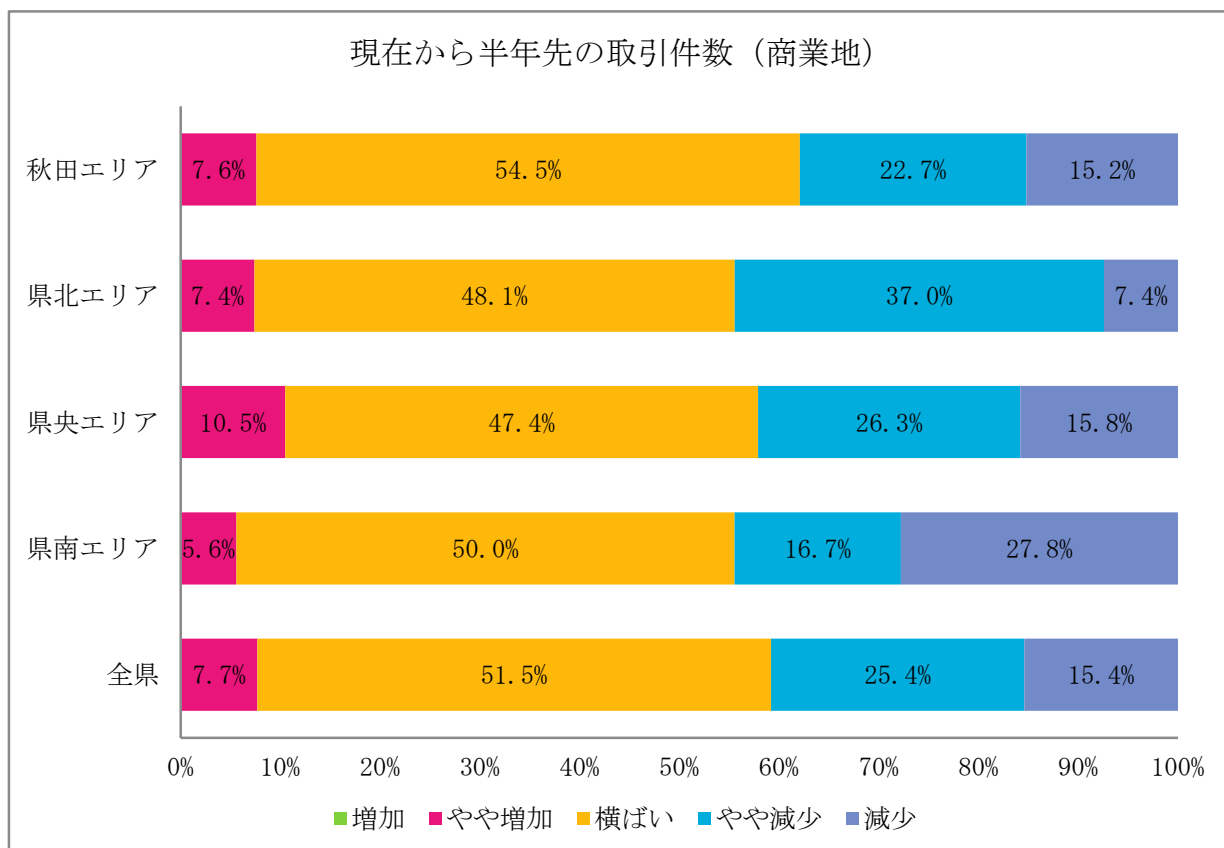
②実感値（商業地）

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	5	35	12	13	65	23	88
	DI 指数	-25.4P	0.0%	7.7%	53.8%	18.5%	20.0%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	3	13	4	7	27	8	35
	DI 指数	-27.8P	0.0%	11.1%	48.1%	14.8%	25.9%	99.9%	
県央エリア	回答数	0	1	10	4	3	18	2	20
	DI 指数	-25.0P	0.0%	5.6%	55.6%	22.2%	16.7%	100.1%	
県南エリア	回答数	0	2	8	3	4	17	6	23
	DI 指数	-26.5P	0.0%	11.8%	47.1%	17.6%	23.5%	100.0%	
全県	回答数	0	11	66	23	27	127	39	166
	DI 指数	-26.0P	0.0%	8.7%	52.0%	18.1%	21.3%	100.1%	



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	36	15	10	66	22	88
	DI 指数	-22.7P	0.0%	7.6%	54.5%	22.7%	15.2%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	2	13	10	2	27	8	35
	DI 指数	-22.2P	0.0%	7.4%	48.1%	37.0%	7.4%	99.9%	
県央エリア	回答数	0	2	9	5	3	19	1	20
	DI 指数	-23.7P	0.0%	10.5%	47.4%	26.3%	15.8%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	1	9	3	5	18	5	23
	DI 指数	-33.3P	0.0%	5.6%	50.0%	16.7%	27.8%	100.1%	
全県	回答数	0	10	67	33	20	130	36	166
	DI 指数	-24.2P	0.0%	7.7%	51.5%	25.4%	15.4%	100.0%	



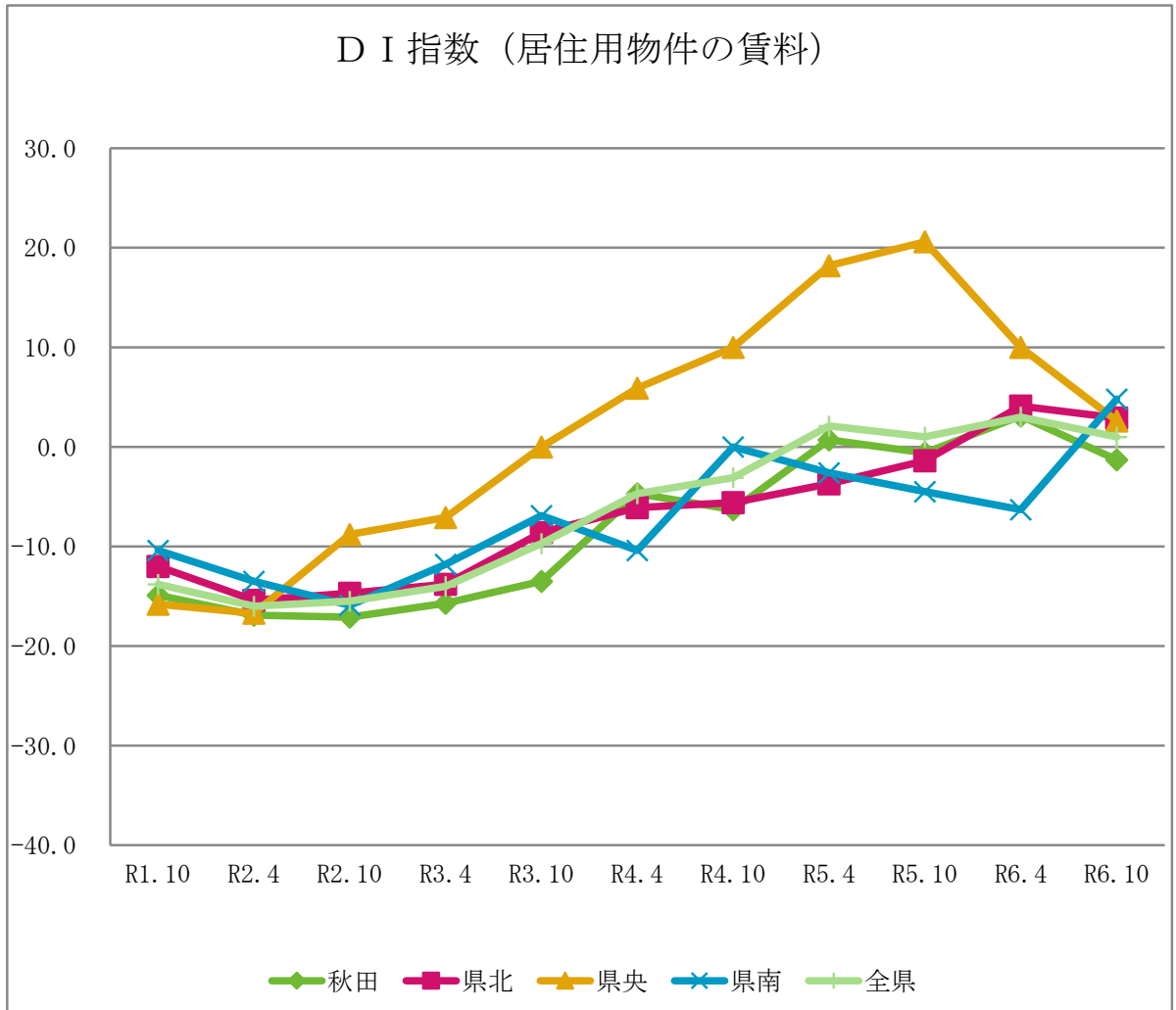
(3) 取引件数に関するまとめ

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 (R6.4~R6.10) は$\Delta 25.8P$ (前期$\Delta 12.1P$) で、今後半年間における予測値 (R6.10~R7.4) は$\Delta 25.0P$であった。</p> <p>実感値は、取引件数の指数は大きく悪化している。予測値でも指数はマイナスの指数が継続することが予測されている。</p>
<p>(地域別)</p> <p>実感値では、全てのエリアの指数がマイナスであり、特に秋田エリアの指数の悪化が大きい。最も指数が高いのは県央エリアで$\Delta 10.0P$ (前期$\Delta 9.4P$) であった。最も指数が低いのは県南エリアで$\Delta 32.6P$ (前期$\Delta 37.5P$) 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>
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 (R6.4~R6.10) は$\Delta 26.0P$ (前期$\Delta 20.3P$) で、今後半年間における予測値 (R6.10~R7.4) は$\Delta 24.2P$であった。</p> <p>実感値は、指数が悪化しており、予測値でもマイナスの傾向は継続している。</p>
<p>(地域別)</p> <p>前回の調査ではやや指数に改善の傾向が見られたエリアもあるが、今回調査では全てのエリアが同程度のマイナスの指数を示している。</p> <p>実感値では、県南エリアのみ指数の改善が見られ、その他のエリアは横ばい乃至悪化傾向にある。最も指数が高いのは県央エリアで、$\Delta 25.0P$ (前期$\Delta 11.5P$) であった。最も指数が低いのは、県北エリアで$\Delta 27.8P$ (前期$\Delta 26.6P$) であった。</p> <p>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。</p>

(Ⅲ) 賃料水準の動向

(1) 居住用物件の賃料水準

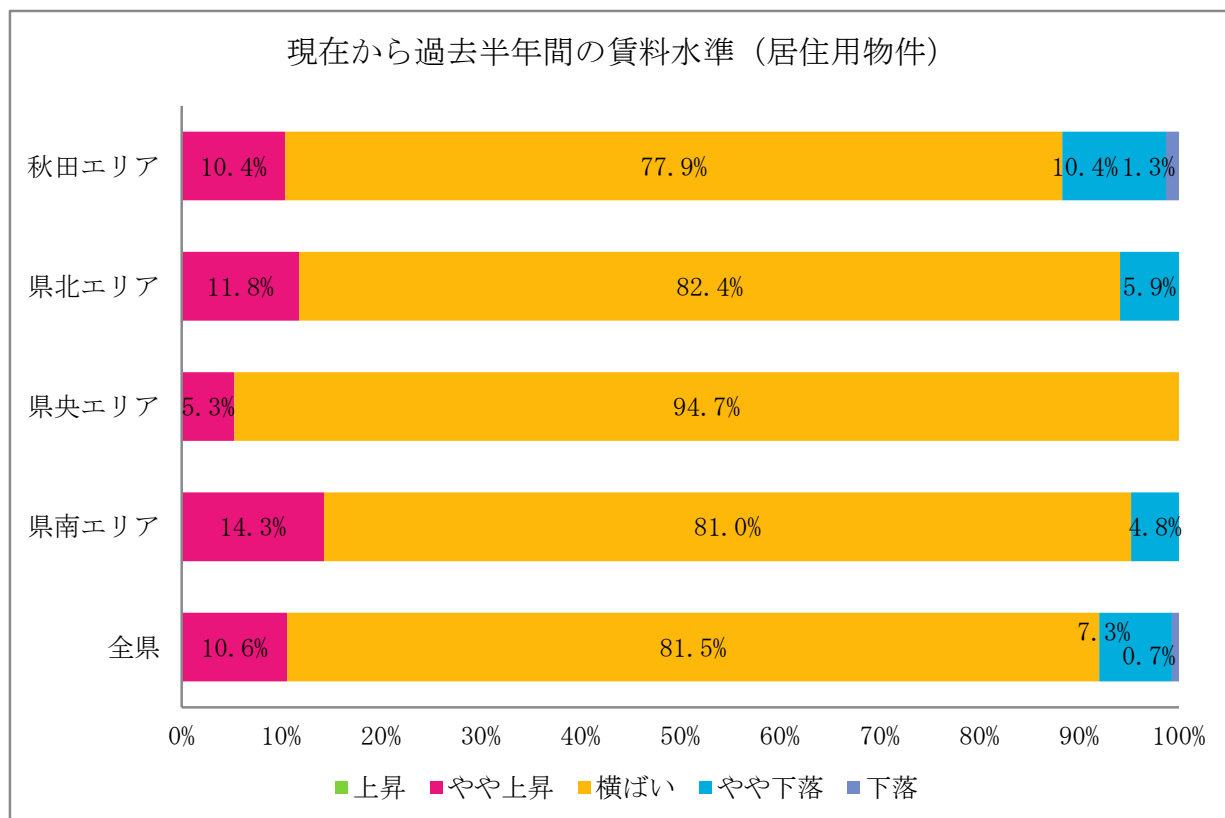
① D I 指数



エリア	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10
秋田	-14.9	-16.9	-17.1	-15.7	-13.5	-4.7	-6.3	0.7	-0.6	3.1	-1.3
県北	-12.0	-15.4	-14.7	-13.8	-8.6	-6.1	-5.6	-3.7	-1.4	4.1	2.9
県央	-15.8	-16.7	-8.8	-7.1	0.0	5.9	10.0	18.2	20.6	10.0	2.6
県南	-10.4	-13.5	-15.9	-11.8	-6.9	-10.4	0.0	-2.6	-4.5	-6.3	4.8
全県	-13.8	-16.0	-15.5	-14.0	-9.7	-4.7	-3.1	2.1	1.0	3.0	1.0

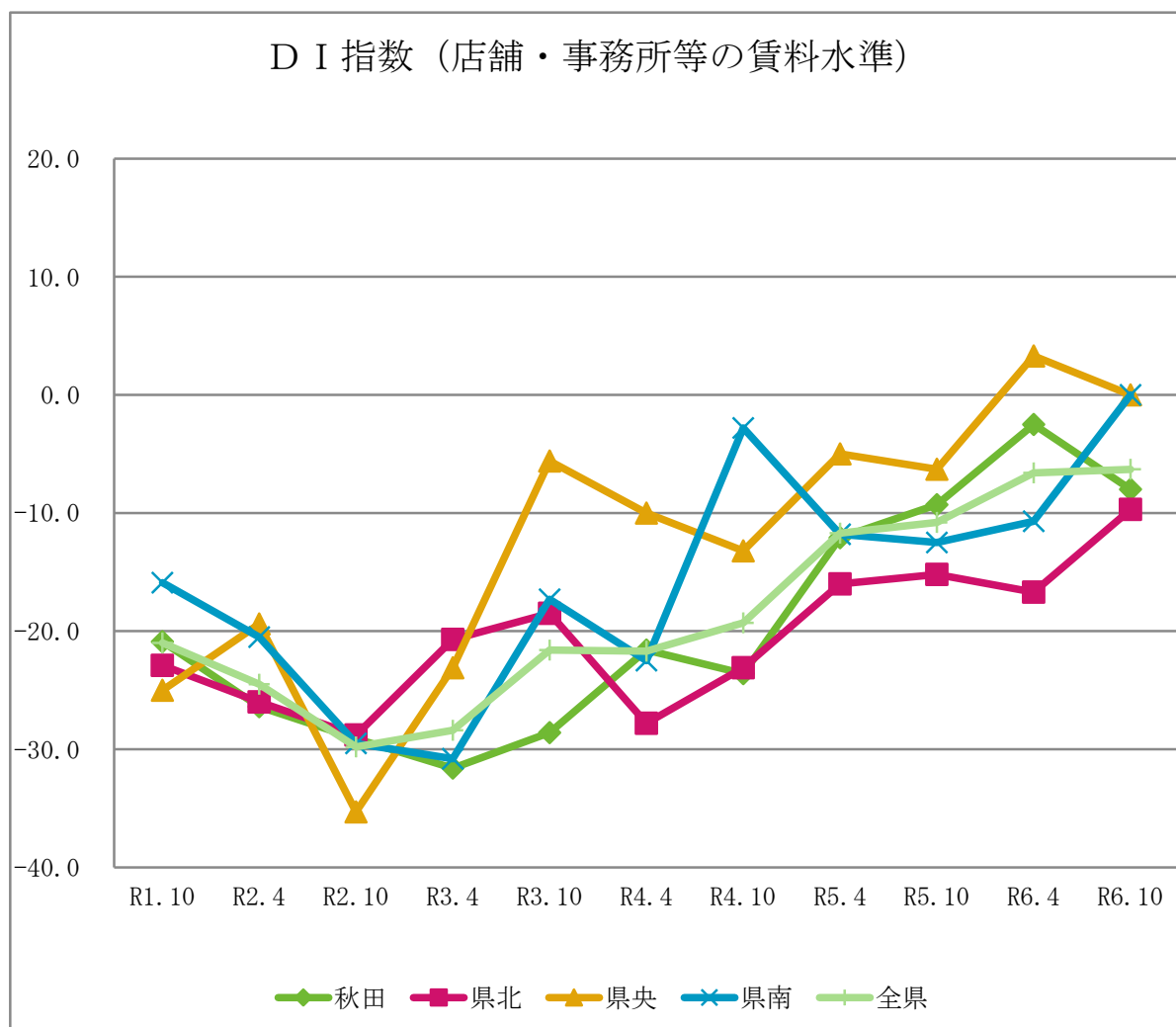
②実感値（居住用物件の賃料水準）

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	8	60	8	1	77	11	88
	DI 指数	-1.3P	10.4%	77.9%	10.4%	1.3%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	4	28	2	0	34	1	35
	DI 指数	2.9P	11.8%	82.4%	5.9%	0.0%	100.1%		
県央エリア	回答数	0	1	18	0	0	19	1	20
	DI 指数	2.6P	5.3%	94.7%	0.0%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	3	17	1	0	21	2	23
	DI 指数	4.8P	14.3%	81.0%	4.8%	0.0%	100.1%		
全県	回答数	0	16	123	11	1	151	15	166
	DI 指数	1.0P	10.6%	81.5%	7.3%	0.7%	100.1%		



(2) 店舗・事務所等の賃料水準

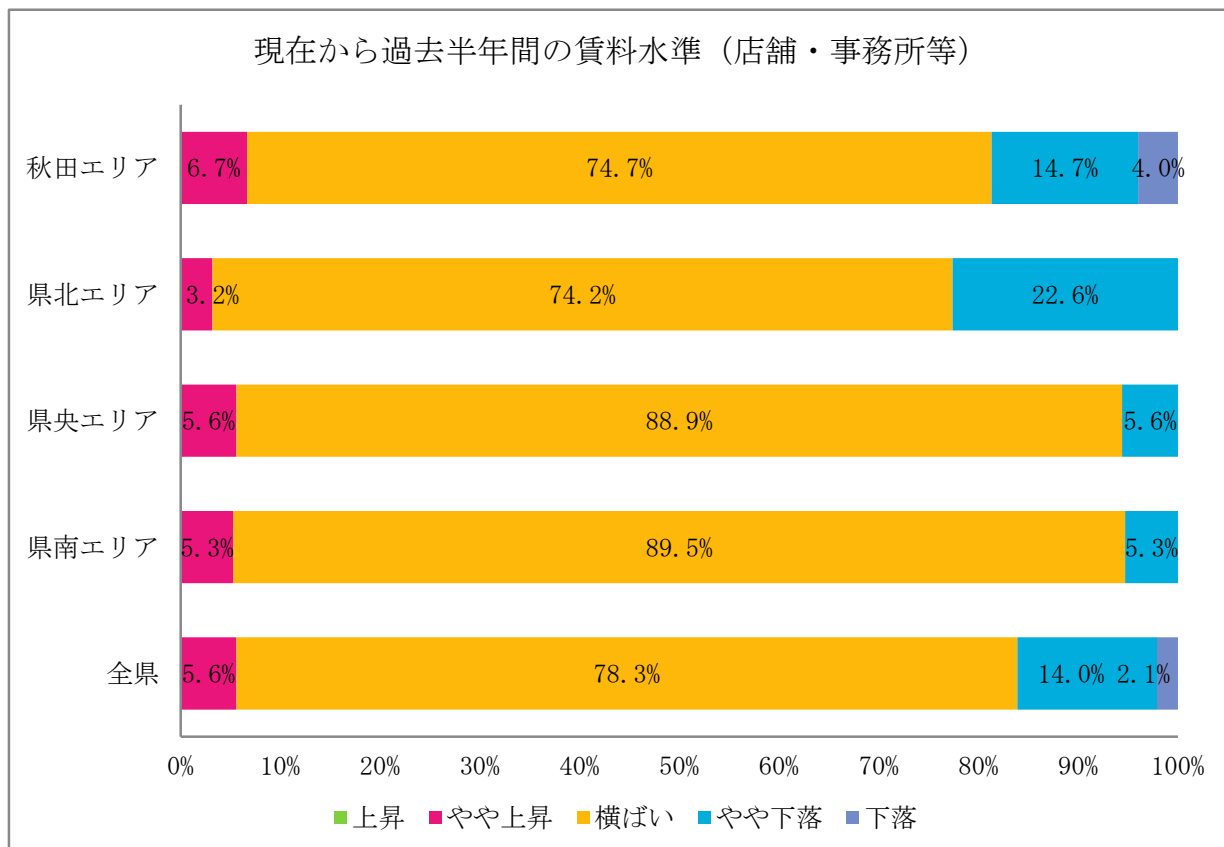
①D I 指数



エリア	R1.10	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10
秋田	-20.9	-26.4	-29.1	-31.6	-28.6	-21.6	-23.6	-12.1	-9.3	-2.5	-8.0
県北	-22.9	-26.0	-28.8	-20.7	-18.5	-27.8	-23.1	-16.0	-15.2	-16.7	-9.7
県央	-25.0	-19.4	-35.3	-23.1	-5.6	-10.0	-13.2	-5.0	-6.3	3.3	0.0
県南	-15.9	-20.5	-29.5	-30.8	-17.3	-22.5	-2.8	-11.8	-12.5	-10.7	0.0
全県	-21.0	-24.5	-29.8	-28.4	-21.6	-21.7	-19.3	-11.7	-10.8	-6.6	-6.3

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	56	11	3	75	13	88
	DI 指数	-8.0P	0.0%	6.7%	74.7%	14.7%	4.0%	100.1%	
県北エリア	回答数	0	1	23	7	0	31	4	35
	DI 指数	-9.7P	0.0%	3.2%	74.2%	22.6%	0.0%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	1	16	1	0	18	2	20
	DI 指数	0.0P	0.0%	5.6%	88.9%	5.6%	0.0%	100.1%	
県南エリア	回答数	0	1	17	1	0	19	4	23
	DI 指数	0.0P	0.0%	5.3%	89.5%	5.3%	0.0%	100.1%	
全県	回答数	0	8	112	20	3	143	23	166
	DI 指数	-6.3P	0.0%	5.6%	78.3%	14.0%	2.1%	100.0%	



(3) 賃料水準に関するまとめ

居住用物件
<p>(県全体)</p> <p>全県における過去半年間の賃料水準に関する実感値 (R6. 4~R6. 10) は+1. 0P (前期+3. 0P) であった。直近の調査4回ともプラスの指数は継続している。</p> <p>(地域別)</p> <p>秋田エリアのみがマイナスの指数を示し、他のエリアはプラス指数となった。特に県南エリアの指数改善が大きい。</p> <p>最も指数が高いのは県南エリアの+4. 8P (前期△6. 3P) であり、プラスの指数に転じた。最も指数が低いのは、秋田エリア△1. 3P (前期+3. 1P) であり前回調査からマイナスに転じた。</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 (R6. 4~R6. 10) は△6. 3P (前期△6. 6P) であった。</p> <p>元々居住用物件の指数よりもマイナスの値が大きかったが、近年は指数にやや改善傾向が見られる。</p> <p>(地域別)</p> <p>秋田エリアと県北エリアがマイナスの指数を示し、県央エリア、県南エリアはいずれも0. 0の指数となった。県北エリア、県南エリアに指数の改善が見られ、秋田エリアは悪化、県央エリアもやや悪化となった。</p> <p>県央エリアと県南エリアのプラスマイナスゼロが最も高い指数となり、それぞれ前回調査の指数は県央エリア+3. 3P、県南エリア△10. 7Pであった。最も指数が低いのは、県北エリア△9. 7P (前期△16. 7P) であった。</p>

(IV) 災害への意識の変化について①

秋田県内においても大雨等の被害が比較的短期間に複数エリアで生じた他、能登半島での地震被害など自然災害に係る報道を目にする機会も多い。今回の調査では自然災害によるエンドユーザーの意識の変化に着目し、下記の設問を設けた。

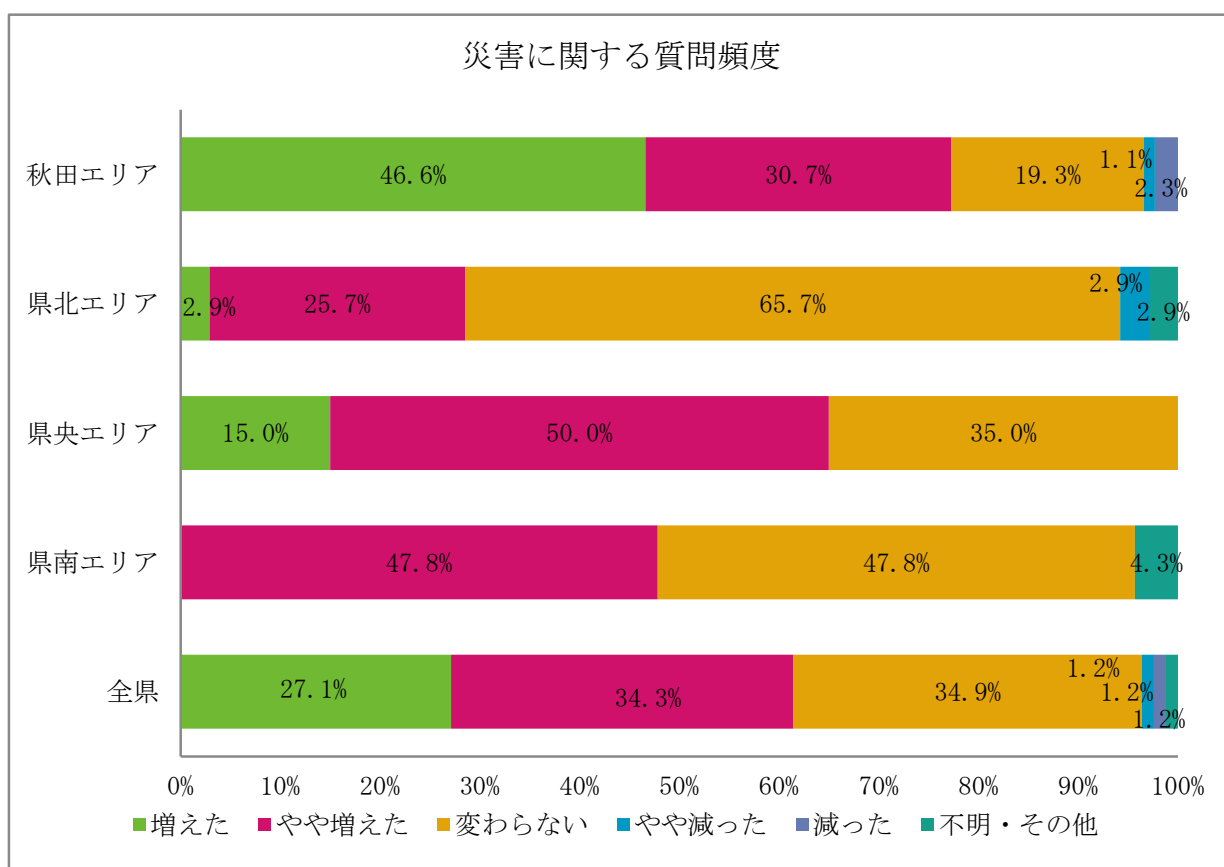
問 7	昨年の大雨被害を始め、自然災害が続いていますが、入居・購入希望者からの災害に関する質問頻度に変化はありましたか。
1	以前と比べ増えた
2	以前と比べやや増えた
3	以前と変化は感じない
4	以前と比べやや減った
5	以前と比べ減った
6	不明・その他

尚、秋田県不動産鑑定士協会では、令和3年6月公表の第12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。

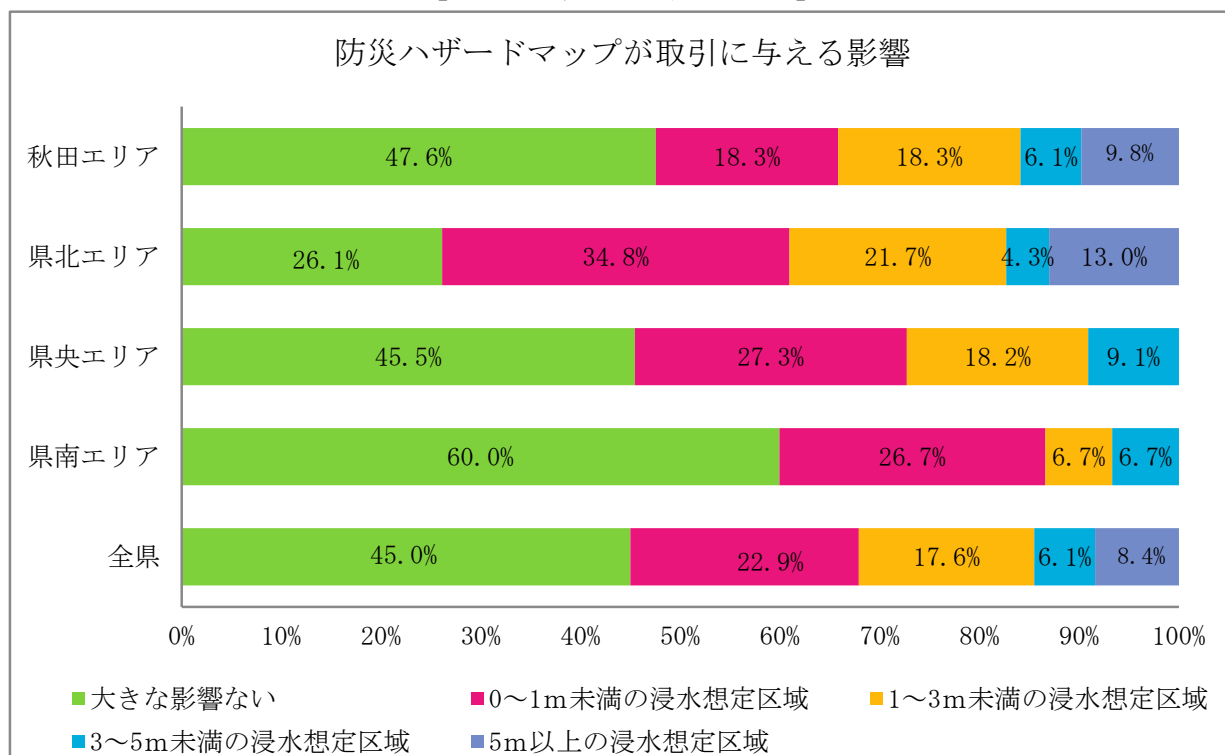
(第12回D I 調査設問内容抜粋)

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。
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7 災害に関する質問 頻度	1	2	3	4	5	6	計
	増えた	やや増えた	変化は 感じない	やや減った	減った	不明・その 他	
秋田	41	27	17	1	2	0	88
	46.6%	30.7%	19.3%	1.1%	2.3%	0.0%	100.0%
県北	1	9	23	1	0	1	35
	2.9%	25.7%	65.7%	2.9%	0.0%	2.9%	100.1%
県央	3	10	7	0	0	0	20
	15.0%	50.0%	35.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
県南	0	11	11	0	0	1	23
	0.0%	47.8%	47.8%	0.0%	0.0%	4.3%	99.9%
全県	45	57	58	2	2	2	166
	27.1%	34.3%	34.9%	1.2%	1.2%	1.2%	99.9%



【参考：第12回調査結果】



(V) 災害への意識の変化について②

問8では特定の質問項目を設けるのではなく、自由記述形式で災害発生によるエンドユーザーの思考の変化に言及した。設問は下記の通りであり、エリア別に回答をまとめた。

問8	令和5年に秋田県内で記録的大雨が発生しましたが、その後も各地で大雨による災害が発生しています。お客様の思考の変化や対応等で変わった部分について自由に記述下さい。
----	--

(1) 秋田エリア

(秋田市)

- 水害ハザードマップを参考にする人が多くなった。土地の価格よりも安全性のいい土地が選ばれる。
- 内水冠水したエリアの売却案件が増えているように思える。
- 希望エリアが定まらなくなった。
- 物件を求める際には、ほとんどの方が水害の被害状況を質問されます。床上・床下に限らず敬遠されます。それでも東通や南通の一部では価格が下がるようであれば

建物を工夫して建築するとか、保険をフルにかけるとかお金に余裕のある方は将来の為に購入する方もいらっしゃいます。

○ハザードマップに敏感になっている。

○人気のエリアでも水害の状況は細かく聞いてきます。

○関心はあるが特段気にしてはいない様子。

○ハザードマップの活用が必要。

○主に賃貸ですが、昨年「古いので出てください」と言われたというお客様がおられました。物件を見つけてもお年を取られている方は、大家さんから断られるのが多くてまた他を探しますが、私達も困っています。

○下水道工事を速急に改善してほしい。

○以前水害被害があったかどうかは明らかに気にするようになってきている。

○冠水歴を気にする人が増えた。

○住まいに対する「安心」「安全」がとても重要だと再確認していると感じる。「便利」「お手軽」より優れていると思います。

○R5年度災害で被害にあったかどうか。

○大雨被害後から被害の大きいエリアを中心に「買取」を希望される方が増えた印象です。浸水しているため、少しでも早く現金化したい考えなのかと思っています。昨年の大雨後では他のエリアでも過去の被害有無について購入検討者～不動産業者でも気になる部分であると強く感じております。

○ほとんどの人が令和5年の大雨の時のことを聞いてきます。

○今のところ災害（洪水）への積極的な土地購入者は減少しています。

○水害、水位が上がった地域について敏感になっている。

○丘陵地希望の方が増えた。

○ハザードマップを気にするお客様が増えました。

○被害の少なかった地域を商圈としているので、特に以前と違いはなくあまり話題にならない。

○物件を決める際に大雨の被害があったかどうか気にするお客様がかなり増えた。

○水害地域、居住物件で共同住宅1階部分の居住者の転居が見つけられた。ハザードマップの見直しが市町村を参考としているが不備があり、県の指導するものが基礎となるようだ。

○建売住宅について、被災した周辺の物件販売はやや厳しくなっている。

○大雨災害エリアにおける需要が大きく減少している。

○地盤の高いところを選ぶようになった。

○被害地域には関心があり、敬遠する傾向。

- 水害があった物件か否かほぼ 100%に近く問われる。
- 災害地域の問い合わせ(購入に関して)が多くなり、その地域の不動産は売却に困難している。
- 必ず大雨の被害状況は聞かれる。建築する際は基礎を高くしている。
- 床下、床上浸水した地区の取引に関しハウスメーカーは強い拒否感を示す状況にある。
- 浸水被害の有無を聞かれる事が多くなった。
- 買い控えしているように感じます。
- 大雨被害の質問はあるが、駅前周辺、東通の人気は高い。
- ハザードマップの重要性が増している。
- 物件に関して水害があったかの質問がある。
- 秋田市内は大きな変化はない。
- 大雨により破損した貸家をリフォームしたが、その後借手が見つかず家主も見通しが見つからないと悲観している。
- ハザードマップを気にされる方が増えた。
- 土地や家はすぐ引っ越しできるものではないので、災害発生地の人々は先のことを考えるととても不安だと思います。地価にも影響が出ると思います。
- 必ず被害の有無を聞かれます。
- 泉・八橋地区の土地価格上昇(坪あたり)なので、周辺の將軍野の土地に注視。水害発生エリアや自然災害発生の可能性が高いエリアは避けられる傾向にある。
- 大雨被害があったかどうかは気にするようになった。
- 第一種、第二種低層住居専用地域の高さ制限を撤廃すべきと考えます。
- 災害被害の周辺地域の購入や賃貸の住み替えについて大幅に減少しています。
- 令和5年の大雨災害地の物件の売買の話が2件ありましたが、2件とも不成立でした。仲介中止でした。
- 防災意識が高まっている。ハザードマップ上で色付いたエリアは特に慎重。
- 浸水の有無が契約の成否等に影響を与えているものと思われる。
- 令和5年7月の大雨の時、浸水したかどうか聞かれる。
- 水害のない地域で探すようになっている。
- 耐震性以上に立地にこだわるようになったが、大雨被害にあった場所は利便性が高く、それほど価格は下がっていない。
- 場所が良いところや需要の高いところは、大雨被害があっても売れている。お客様も立地の良いところを望んでいる。
- 昨年大雨で被災したかどうかは必ず確認される。

- 事前に説明するようにしているので、あまり細かな質問はない
- 賃貸に関してあまり影響はなかったが、購入する際はより慎重になっている。
- ハザードマップをより気にするようになった
- ハザードマップに対する関心が増えたと思う。
- 水害エリアの取引は購入を敬遠する傾向にあります。
- ハザードマップに対してこれまで以上に気にされる方が増えた
- 災害に対する対策が必要だと思う。

(2) 県北エリア

(能代市)

- 対象土地の下水能力等の水はけの質問などがありました。
- ハザードマップについて聞かれることが多いと感じている。
- 移住できる方、できない方が明確になって、動きは停滞のフェーズかと思います。

(大館市)

- 変化は感じられない。
- ハザードマップを気にする人が増えた気がします。
- 今のところ大館市内では感じない、以前と同じ。
- ハザードマップについての問い合わせが増えた
- 重要事項説明の土砂災害やハザードマップに対して、以前よりお客様が反応するようになった。(価格等への影響までは今のところ感じない)
- ハザードマップで浸水想定区域に指定されていないエリアを希望するお客様が増えて来ている。
- 賃貸のお客様に関しては、特に変化は感じられません。

(鹿角市・小坂町)

- 事前に積極的に質問される方は無いが、説明時には感心が高くなるようです。
- 地域外のため、変化なし。
- 若干であるが災害に対して気にするようになった

(八峰町)

- 被災地の物件は風評被害がある様に感じる。

(3) 県央エリア

(鴻上市)

- 床上浸水が発生した地域での土地の需要が減ったと感じられる。
- ハザードマップの白地を希望との声がある。
- 罹災した地域を避ける傾向は変わりませんが、一部のお客様は通勤、通学等その地域を選択せざるを得ないとする諦めとも聞こえる声があります。

(由利本荘市)

- ハザードマップを気にして物件選びをされる方が増えた。
- 水路近い土地を避けるお客様が増えた。
- ハザードマップについて質問が出るようになった。
- お客様がにかほ市平沢の河川氾濫に被災された。
- 災害リスクの少ない土地を選ぶ顧客が増えている
- 住まいを求める際には必ず過去の水災状況を確認するようになりました。ハザードマップも参考にはしていますが、実際どうだったのかそれによって判断するケースが多くなっています。
- 実害があったかどうかの質問は以前と変わらない
- 地価の高い地域で浸水可能性が高いこともあり、ハザードマップをととても気にする方とあまり気にしない方に2極化している。不動産屋の方が危機感を持ってハザードマップを見せても、まったく響かない層もいるため気が気ではないが、個人の判断なので強いことは言えない。重説にハザードマップを挟んで製本するなどして説明した証拠を残していかないと怖い。逆に気にする方は自分でかなりのところまで調べてきてくれるので話が早くて助かる。

(男鹿市)

- 当地区での思考変化は特になし

(4) 県南エリア

(湯沢市)

- 問い合わせはなし。

(大仙市・美郷町)

- 以前より水害に関する質問が多くなった。
- この辺で災害が発生していないので変化は感じません。

○川のそばの物件についてはお客様から必ず過去に浸水被害の有無を聞かれるようになった。

(横手市)

○賃貸、売買共に自然災害に関してお客様の意識の変化を感じます。ハザードマップでは白地でも被害のあった地域も多くハザードマップ添付の他にも実際過去に起こった被害状況や避難場所に関しても確認していただくようお話ししています。

○不動産業者としては、秋田県(市町村以外)のハザードマップ等を、正確にお伝えすることが重要だと思います。

○ハザードマップに興味を持った

まとめ

まず設問7の回答に関しては以下の通りとなった。

(県全体)

最も大きな割合を占めたのは「以前と変化は感じない」の34.9%である。やや減少、減少、不明は回答数に占める割合が低いため言及しない。増えた(27.1%)、やや増えた(34.3%)で61.4%を占めることから、全体として自然災害への意識が高まっていると考えられる。

(地域別)

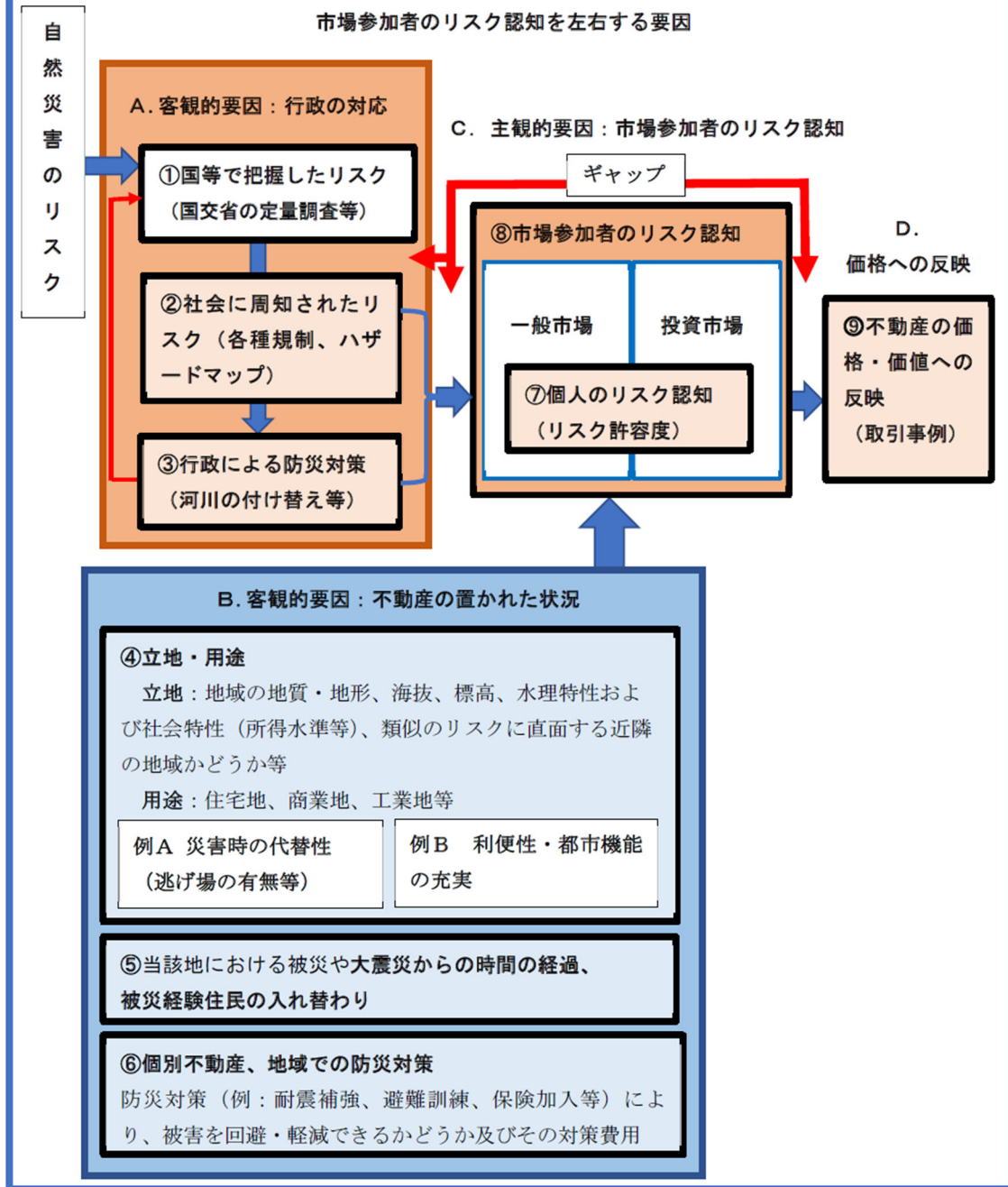
本設問においては、地域別に大きな違いが生じた。秋田エリアでは増えた(46.6%)、やや増えた(30.7%)の割合が77.3%であり、県央エリアでは増えた(15.0%)、やや増えた(50.0%)の割合が65.0%と大きい。他方で県北エリアでは増えた(2.9%)、やや増えた(25.7%)の割合が28.6%と最も低い値となった。県南エリアではやや増えた(47.8%)と変わらない(47.8%)と拮抗する結果となった。

(まとめ)

問8のフリーコメント欄も併せて検討すれば、直近で被害のあった地域においては自然災害に対する意識も高くなっているが、被害を実感しづらい地域では大きな変化は感じられないとも考えられる。

フリーコメント欄ではハザードマップに言及する声も多数上がった。温暖化に伴い異常気象も増える中、自然災害に対する関心が高まっていく可能性は高い。秋田市では地域防災計画の改定も予定されており、行政からの情報提供に注目するのも重要である。自然災害による不動産価格形成についても諸説あるが、今後こうした研究も重要性を増すものと思われる。(以下参考)

図表 2 6 自然災害による不動産価格形成メカニズム（仮説）



国土交通省「不動産鑑定評価における災害リスク及び災害対策の反映方法についての検討資料」2023.3より抜粋

いずれにせよ、今後も自然災害の発生を考慮することは必要と思われる。自然災害の動向、それに伴う不動産への影響については今後も重要項目として位置付け、調査研究を継続していきたい。

(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)

○物価上昇により不動産取引は減少傾向にある。買い手市場により不動産価格は減少していくでしょう。

○資材だけでなく、生活物価を含めすべてに物が値上がりしており秋田の賃金収入は追いついていけず、生活に余裕がなく、不動産購入や建築は停滞していると思います。しかし、人気エリア（主に市の中心部等）は高値安定で供給が少ない印象です。

○私のところではローンは組まず、自己資金で工面している方が多い。

○土地価格が下落傾向になっている。然し、長年居住しているので他所への移住はしたくない。

○東通、広面の土地は売りづらくなっている。

○冠水歴のある土地は対策を講じないと売却が難しくなっている。

○土地が少なく縮小化する。

○令和 5 年の大雨の被害があった地区でも建物を解体して価格も下げていない（やや高め）状況で売り出しているのでは？

○建築費の高騰により土地の取引が減少すると思う。

○最近、土地の購入意欲が急に増えてきたような気がします。（建築コスト等物価高によるものと推定しています。）

○特に住宅地については（自然災害被災地）今後長期的な影響が懸念されます。

○人口減の影響が郊外には出てきて地価下落が著しい。

○住宅会社から土地の引き合い（問い合わせ等）激減している。（NET での対応、住宅会社で土地の在庫を持つ様になった。住宅の着工件数減？等が考えられる。）

○当社は一般住宅のみ取り扱っているため、商業地の動向は不詳。

○建築費の高騰もあり、土地購入費を抑える動きが目立つ。結果、価格の下落に影響していると感じられる。

○秋田市内でも一定の地域での取引は順調だが、問 8 での地域では取引が大変である。

- 東通地区は出入りが激しくなっている。
- 住宅の建築単価の上昇傾向がまだ続いている。高い坪単価のため、総事業費が高額になり、さらに消費税 10%も重くのしかかっています。今後新築住宅の着工件数は減少していくと思われます。
- 建築費の高騰、金利の上昇等のため、新築は鈍くなり不動産の取引件数は減少すると思われます。賃貸住宅の移動の件数も減っている。
- 秋田駅中心部は土地価格も以前と同様に高い。
- 下落、去年の被害地域の不調(価格、ニーズ)。
- 地価の上昇と下落の地域がはっきりしている。
- 河川整備やら内水氾濫の発生源の改修等急を要すると考えられる。
- 土地は建物のために使われることが多いわけですが、建設資材、人件費等の値上がりが大きく、土地の需要が減ると思います。
- 建築費の高止まりが一般住宅市場に大きく影響を与えていると思う。
- 銀行の不良債権回収による価格設定をしている業者が時々いる。排除すべき。秋田は市道をもっと広くすべき。
- 一部に持ち直しの動きが見られるものの、建築単価の高騰により依然厳しい状況が続くものと考えられる。
- 建築費や物価高で着工棟数が明らかに落ちている。買いたい人も減少していくと思われる。
- 立地の良い中心市街地ほど上がり郊外はより下がる。
- 秋田駅東地区は多少高くても売れる。
- 地価に関しては、利便性の高いエリア、眺望や環境の良い場所等、特徴のあるモノは強含み良いが、田舎はかなり弱含み。また、昨今の解体費の上昇で、維持管理が行き届いていない解体せざるを得ない建物付きの物件はマイナスになる可能性大。
- 水害被災エリアは激下がり、泉、八橋、駅東エリアは上昇。
- 広面、東通エリアは水害の状況によって、金額に幅が出てきています。

(2) 県北エリア

(能代市)

- 津波災害、大雨時の下水処理能力など、水害に対する意識が以前より高いと感じます。
- 住宅用地の動きが悪い。建築費の増加が要因と思われる。

(大館市)

- 分譲宅地も建築費等の値上りにより、なかなか販売に結びつかなくなっている。
- 賃貸は、営業所撤退や転勤廃止、人口減少等の要因から築古物件を中心に飽和傾向が見られるが、10年程前に急増したサブリース物件の2025年問題が表面化してくると、賃料の下落が目立ってくる可能性はある。
- お客様は完全に二極化しており、属性の良い方は新築に向かうがそれ以外はリフォームを含めて600万円前後の中古住宅を購入している。とにかく中間層（例えばフルリフォームで1500万円くらいの物件購入する層）がいなくなった。

(3) 県央エリア

(潟上市)

- 住宅着工数が減少しており土地の動きは芳しくありません。

(由利本荘市)

- 取引時に災害マップは必ず確認必要とし、説明責任を重視する。
- 建築単価の上昇により土地の価格や取引に影響が出てきています。新築住宅が高く手が出せない方の中古住宅へのシフトもみられます。
- 土地価格の上昇につき、地主様の希望価格が上がったように感じる
- アスベスト処理等で解体費が上がる傾向にある。所有者の想定以上に解体費が高い場合が多々あり、高齢者が払える額ではないことも多く、更地にしても買主が見つからない地域では金銭的な問題で解体できない空き家はもっと増えていくと思う。

(4) 県南エリア

(湯沢市)

- ここ数年の資材等の高騰により見積りが上昇し、受注が減少している。土地の問い合わせも減少している。
- 住宅建築の基準が厳しくなり、工事費が増え、そのため住宅用地の取得、問い合わせも減少傾向にある。

(大仙市・美郷町)

- 資材の高騰により、新築が減少している。それに伴い、住宅用地の売買も減少している。新築に手が届かない人が中古住宅へスイッチしている。

(横手市)

- 空き家、空き地に関する相談が年々深刻化していくのをひしひしと感じています。
誰も欲しがらない土地の有効活用を迅速に国単位で考えていただかないと今後秋田のような場所を取り返しが付かなくなるだろうと危機感を持っています。
- 相続登記義務化、空家対策特別措置法改正の報道などで相続案件絡みの売却や空き家管理についての問い合わせが多い。取引については今後の地域の購買層の所得増加の問題と、人口減少の問題がどの様に絡み合うのか？

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 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 〒010-0922 秋田市旭北栄町 1-48 Torapants Bldg. 501 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。