

秋田県の地価と不動産市場の動向に関する  
アンケート調査結果

～秋田県不動産市況D I 調査（第2回）～

概要版

平成28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. アンケート調査結果（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	4
(V) 回答者の主な営業地域	5
(VI) 回答者の主な事業内容	5
(VII) 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・空室数の動向	22
(IV) 土砂災害計画区域の指定に伴う地価への影響について	31

## I. アンケート調査結果（概要）

秋田県の地価と不動産市場の動向に関するアンケート調査結果の概要は以下のとおりです。

	項目	基調	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		△40.6 → △33.1	引き続き地価は下落傾向。 ただし、下落幅は改善している。
	商業地		△52.2 → △44.2	引き続き地価は下落傾向。 ただし、下落幅は改善している。
取引件数	住宅地		△22.4 → △17.9	引き続き取引件数は減少傾向。 ただし、減少幅は改善している。
	商業地		△41.9 → △37.9	引き続き取引件数は減少傾向。 ただし、減少幅は改善している。
賃料水準	居住用物件		△24.2 → △17.3	引き続き賃料水準は下落傾向。 ただし、下落幅は改善している。
	店舗・事務所等		△39.1 → △35.4	引き続き賃料水準は下落傾向。 ただし、下落幅は改善している。
空室数	居住用物件		△6.4 → △3.3	引き続き空室数は増加傾向。 ただし、増加幅は改善している。
	店舗・事務所等		△7.3 → △0.8	引き続き空室数は増加傾向。 ただし、増加幅は改善している。
<b>今回の調査結果</b>				
依然として不動産市場は冷え込んでいるものの、地価の下落幅は縮小傾向が鮮明であり、取引件数や賃料水準等にも改善の兆しがみられる。				

## 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	15

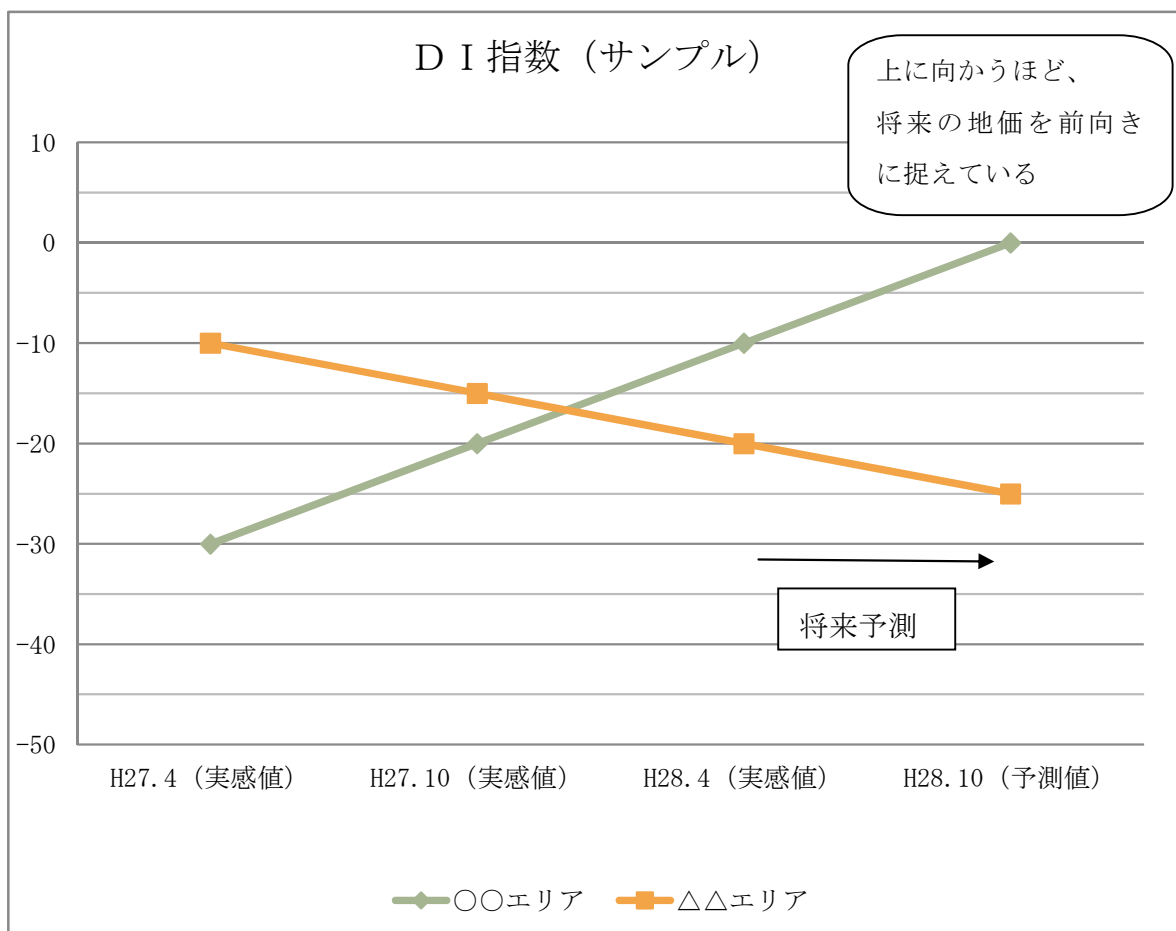
$$D I = ((10 \times 2) + 20 - 20 - (15 \times 2)) \div 2 \div (10 + 20 + 5 + 20 + 15) \times 100 \\ = -7.1$$

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

区分	H27.4 (実感値)	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (予測値)
〇〇エリア	-30.0	-20.0	-10.0	0.0
△△エリア	-10.0	-15.0	-20.0	-25.0



例えば、平成27年4月から地価動向に関する調査を開始し、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、空室率等の動向である

#### (Ⅲ) 地域区分

本調査では、秋田県を6地域へと区分したが、それぞれに含まれる市町村等は以下のとおりである。

秋田エリア	秋田市、潟上市
本荘エリア	由利本荘市、にかほ市
大仙エリア	大仙市、仙北市、美郷町
大館・鹿角エリア	大館市、鹿角市、北秋田市、小坂町、上小阿仁村
能代・男鹿エリア	能代市、男鹿市、五城目町、八郎潟町、井川町、大潟村、藤里町、三種町、八峰町、大潟村
横手・湯沢エリア	横手市、湯沢市、羽後町、東成瀬村

#### (Ⅳ) 今回調査の概要

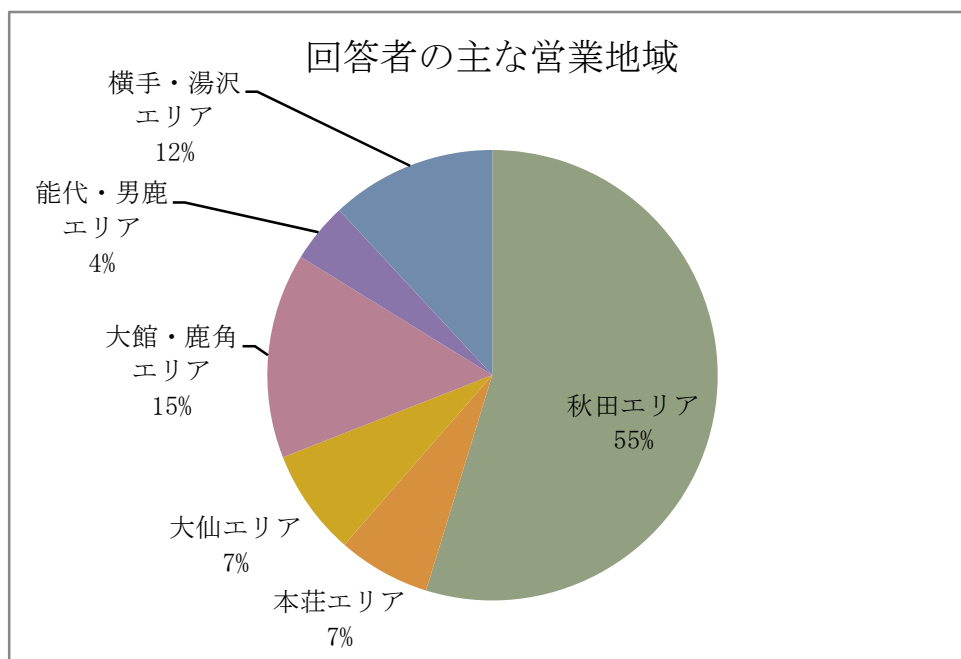
実施時期 : 平成28年4月

発送数 : 500

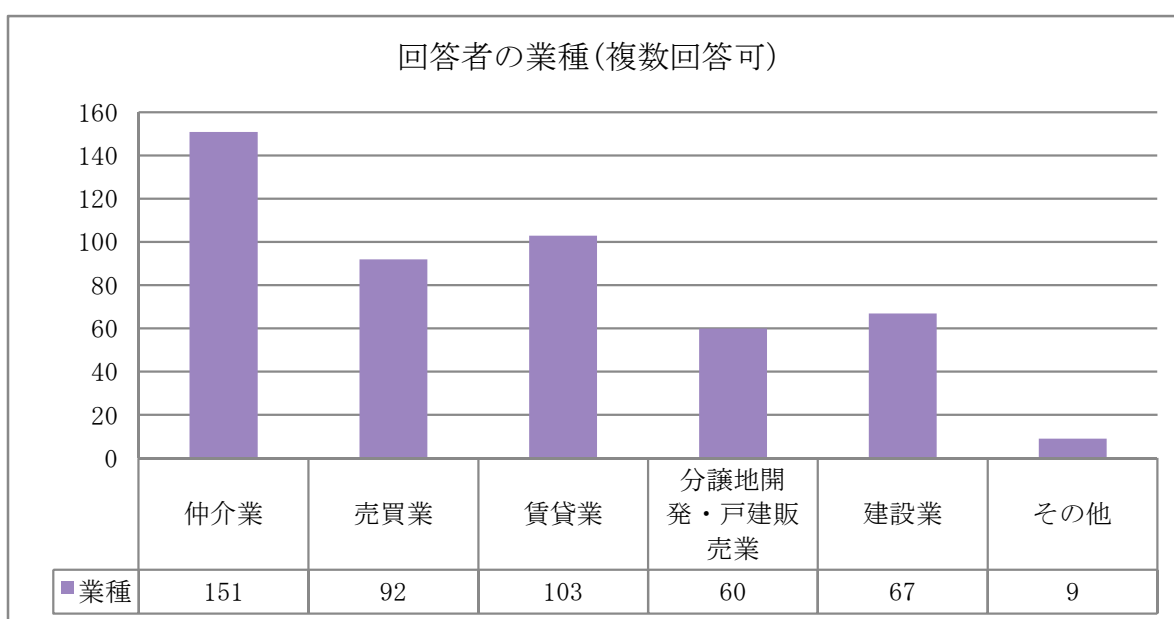
有効回収数 : 210 (回収率42.0%)

(V) 回答者の主な営業地域

エリア区分	秋田	本荘	大仙	大館・鹿角	能代・男鹿	横手・湯沢	合計
回答数	115	14	16	31	9	25	210



(VI) 回答者の主な事業内容



(VII) アンケート調査票

秋田県の不動産市場動向に関するアンケート調査票

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)	

問 2	県内における貴社の主な営業業務についてお聞かせください(複数選択可能です)。
-----	--

1. 仲介業	2. 売買業
3. 賃貸仲介、管理業	4. 分譲地開発・戸建販売業
5. 建設業	6. その他( )

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 3	現在の地価(H28.4)を、半年前(H27.10)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 4	半年後の地価(H28.10)は、現在(H28.4)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 5	現在の取引件数(H28.4)は、半年前(H27.10)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 6	半年後の取引件数(H28.10)は、現在(H28.4)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 7	現在の賃料水準(H28.4)は、半年前(H27.10)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 8	現在の空室(H28.4)は、半年前(H27.10)と比較してどのように感じていますか？
居住用物件の空室	1. 増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 減少 6. 不明
店舗・事務所等の空室	1. 増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 減少 6. 不明
問 9	土砂災害警戒区域(通称イエローゾーン)に該当する場合、イエローゾーンに該当しない周辺の宅地と比べて、取引の地価相場に影響を与えると感じますか？
	1. 大きな影響を受ける(該当しない周辺宅地と比較して $\Delta 20\%$ 以上) 2. 影響を受ける(該当しない周辺宅地と比較して $\Delta 10\% \sim \Delta 20\%$ 程度) 3. あまり影響を受けない(該当しない周辺宅地と比較して $\pm 0 \sim \Delta 10\%$ 程度) 4. 影響はほぼない(イエローゾーンに指定される前からそのような土地は人気がない、など) 5. 不明
問 10	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。

**平成28年4月27日(水)までに同封の返信用封筒またはFAXにて、返送して頂きますようお願いいたします。**

返信先：(一社)秋田県不動産鑑定士協会(アンケート管理先：(一財)日本不動産研究所)

**FAX送信先**

**018-823-5206**

よろしければ貴社のことについてお答えください。また、本アンケートの調査結果をご希望される方は、下の欄に貴社名とご住所を記入して下さい。なお、本アンケートの結果は匿名で集計します。

貴社名(必須)	
担当者	
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)
送付先	〒( )
	アンケート送付しました住所に送付を希望する場合、貴社名のみで結構です

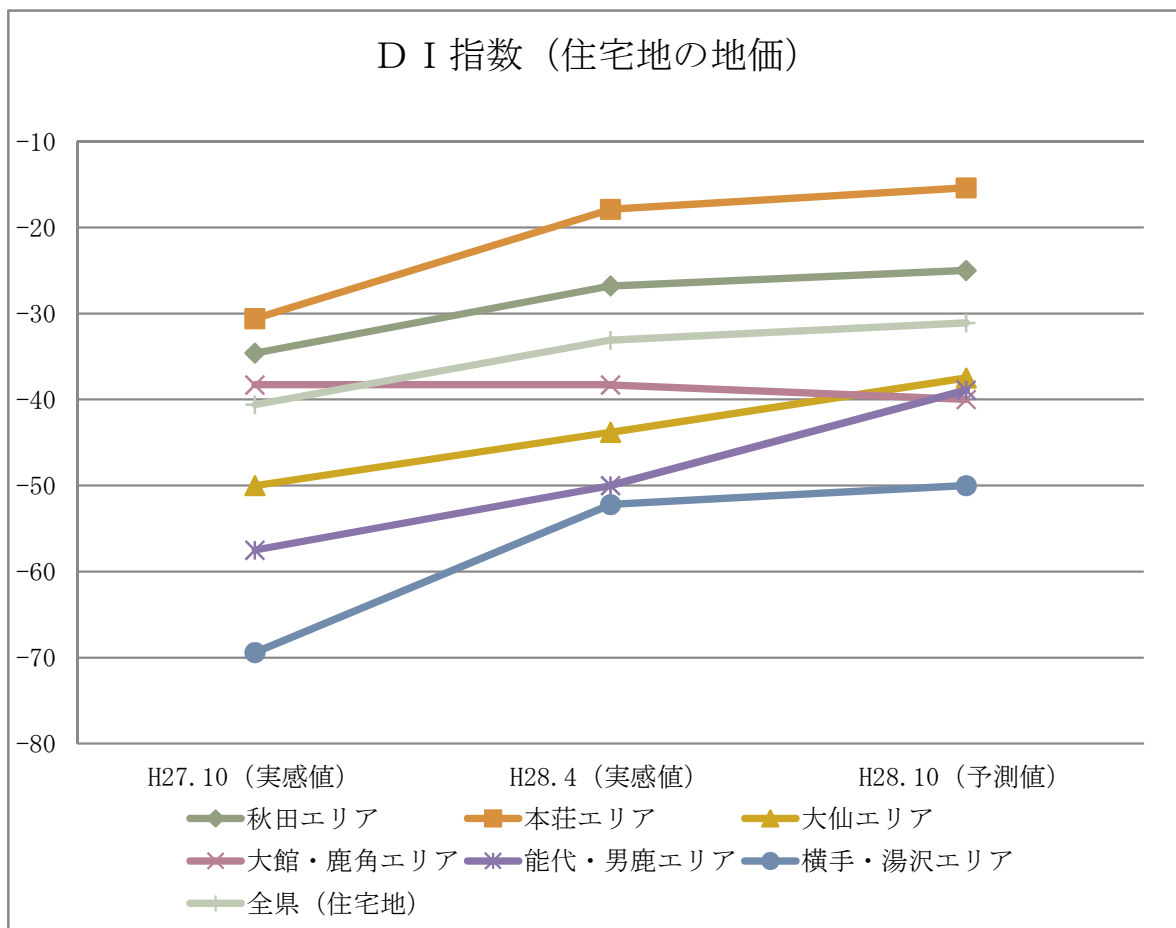
※お答えいただいた内容は、本調査以外の目的に使用することはありません。

## IV. アンケート調査結果（詳細）

### （I）地価の動向

#### （1）住宅地

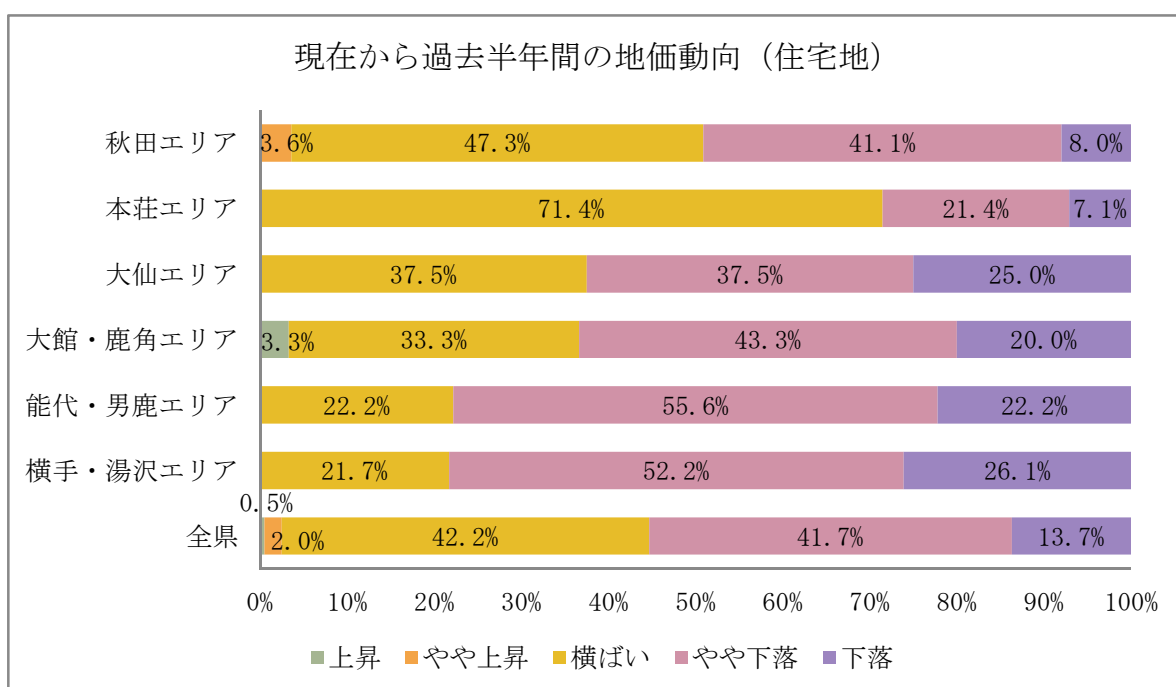
##### ①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (予測値)		
秋田エリア	-34.6	-26.8	-25		
本荘エリア	-30.6	-17.9	-15.4		
大仙エリア	-50	-43.8	-37.5		
大館・鹿角エリア	-38.3	-38.3	-40		
能代・男鹿エリア	-57.5	-50	-38.9		
横手・湯沢エリア	-69.4	-52.2	-50		
全県（住宅地）	-40.6	-33.1	-31.1		

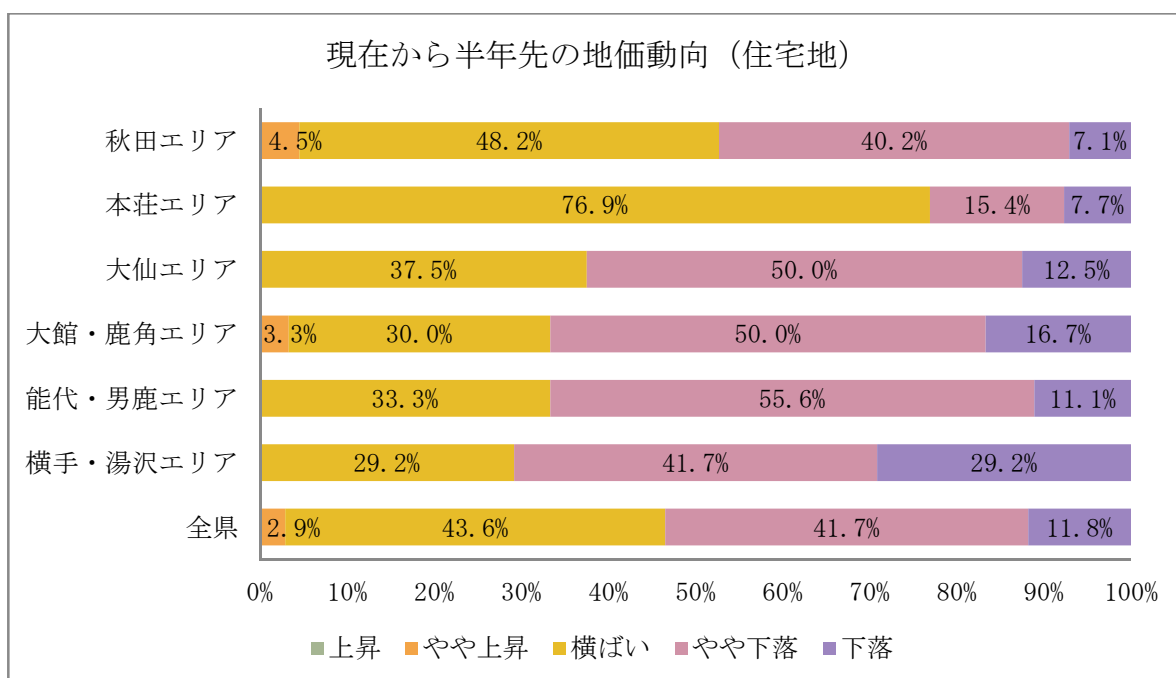
②実感値（住宅地）

問3 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	0	4	53	46	9	112	3	115
	DI 指数	<b>-26.8P</b>	0.0%	3.6%	47.3%	41.1%	8.0%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	0	10	3	1	14	0	14
	DI 指数	<b>-17.9P</b>	0.0%	0.0%	71.4%	21.4%	7.1%	99.9%	
大仙エリア	回答数	0	0	6	6	4	16	0	16
	DI 指数	<b>-43.8P</b>	0.0%	0.0%	37.5%	37.5%	25.0%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	1	0	10	13	6	30	1	31
	DI 指数	<b>-38.3P</b>	3.3%	0.0%	33.3%	43.3%	20.0%	99.9%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	2	5	2	9	0	9
	DI 指数	<b>-50.0P</b>	0.0%	0.0%	22.2%	55.6%	22.2%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	5	12	6	23	2	25
	DI 指数	<b>-52.2P</b>	0.0%	0.0%	21.7%	52.2%	26.1%	100.0%	
全県	回答数	1	4	86	85	28	204	6	210
	DI 指数	<b>-33.1P</b>	0.5%	2.0%	42.2%	41.7%	13.7%	100.1%	



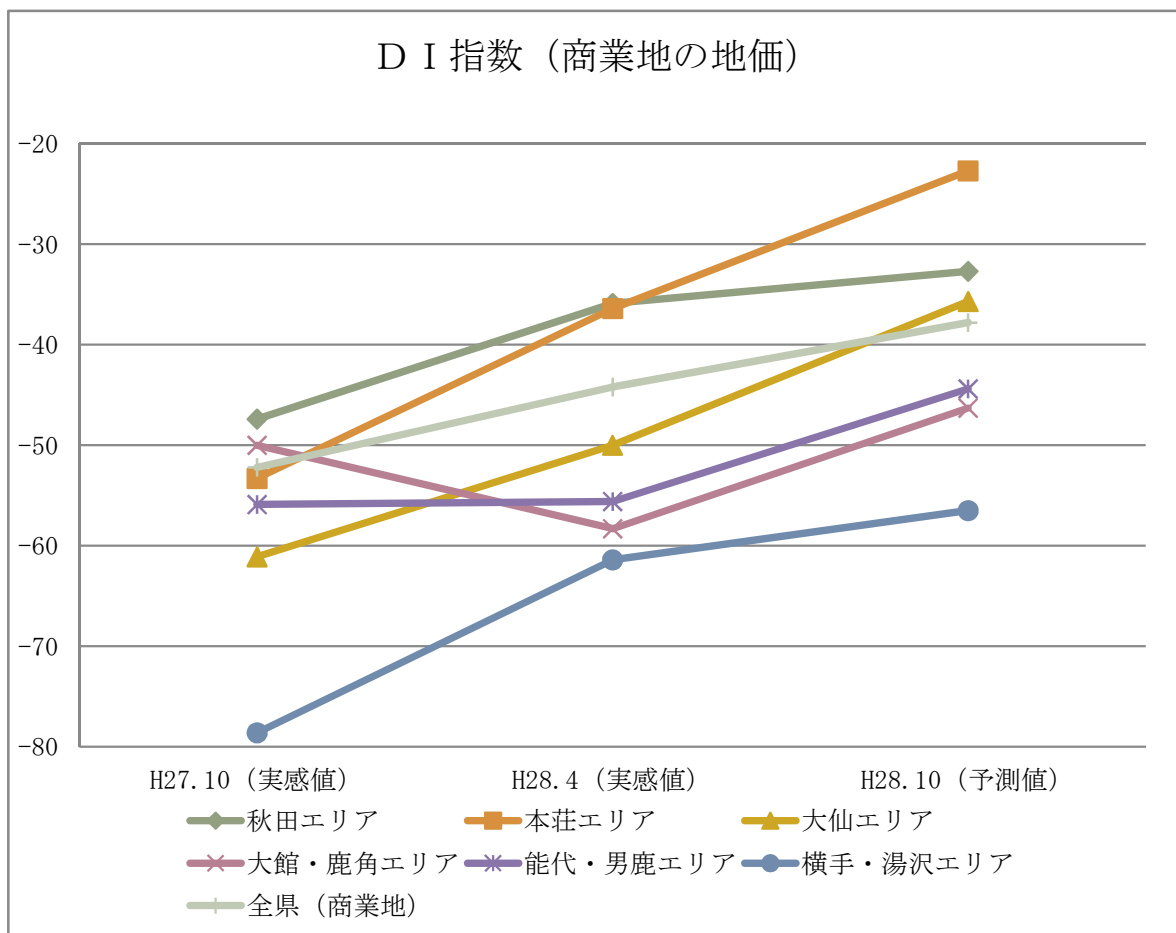
③予測値（住宅地）

問4 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	5	54	45	8	112	3	115
	DI 指数	<b>-25.0P</b>	0.0%	4.5%	48.2%	40.2%	7.1%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	0	10	2	1	13	1	14
	DI 指数	<b>-15.4P</b>	0.0%	0.0%	76.9%	15.4%	7.7%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	0	6	8	2	16	0	16
	DI 指数	<b>-37.5P</b>	0.0%	0.0%	37.5%	50.0%	12.5%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	1	9	15	5	30	1	31
	DI 指数	<b>-40.0P</b>	0.0%	3.3%	30.0%	50.0%	16.7%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	3	5	1	9	0	9
	DI 指数	<b>-38.9P</b>	0.0%	0.0%	33.3%	55.6%	11.1%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	7	10	7	24	1	25
	DI 指数	<b>-50.P</b>	0.0%	0.0%	29.2%	41.7%	29.2%	100.1%	
全県	回答数	0	6	89	85	24	204	6	210
	DI 指数	<b>-31.1P</b>	0.0%	2.9%	43.6%	41.7%	11.8%	100.0%	



(2) 商業地

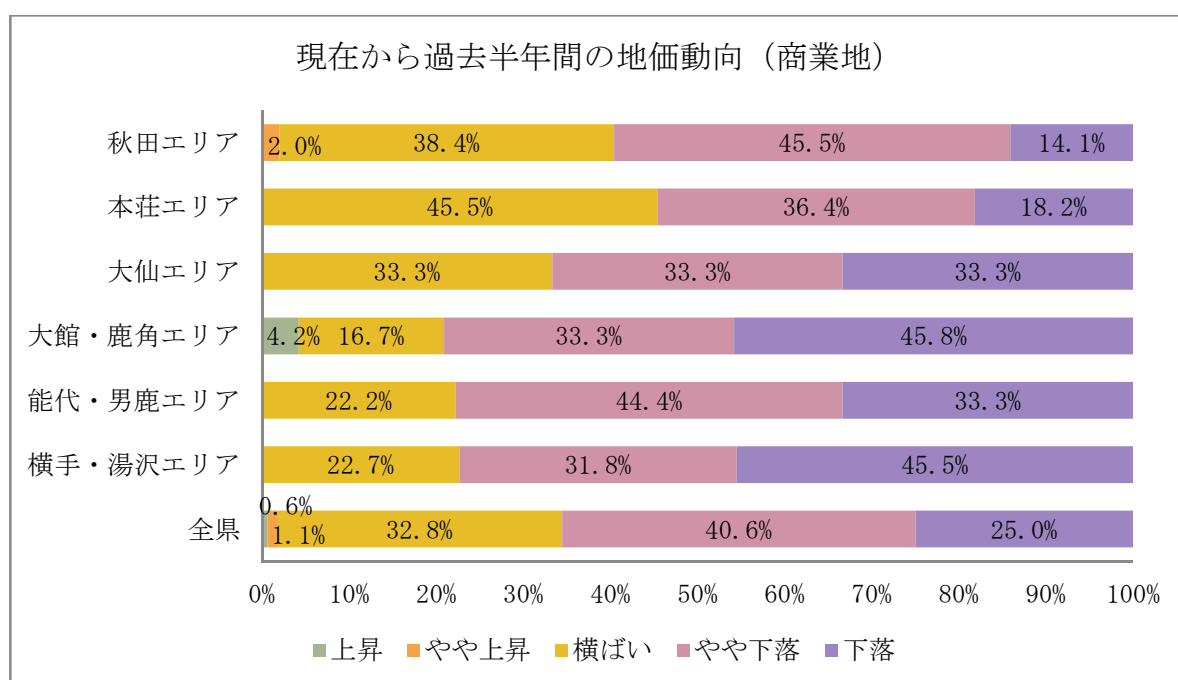
①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (予測値)		
秋田エリア	-47.4	-35.9	-32.7		
本荘エリア	-53.3	-36.4	-22.7		
大仙エリア	-61.1	-50	-35.7		
大館・鹿角エリア	-50	-58.3	-46.3		
能代・男鹿エリア	-55.9	-55.6	-44.4		
横手・湯沢エリア	-78.6	-61.4	-56.5		
全県（商業地）	-52.2	-44.2	-37.8		

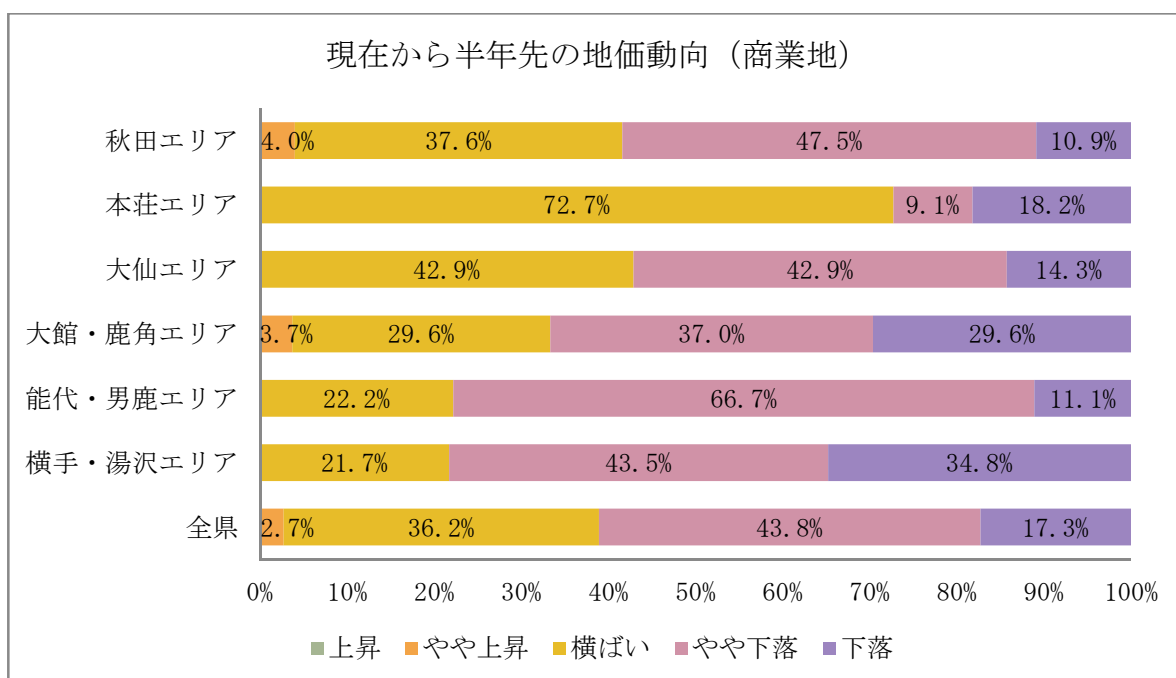
②実感値（商業地）

問3 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	2	38	45	14	99	16	115
	DI 指数	<b>-35.9P</b>	0.0%	2.0%	38.4%	45.5%	14.1%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	0	5	4	2	11	3	14
	DI 指数	<b>-36.4P</b>	0.0%	0.0%	45.5%	36.4%	18.2%	100.1%	
大仙エリア	回答数	0	0	5	5	5	15	1	16
	DI 指数	<b>-50.0P</b>	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	33.3%	99.9%	
大館・鹿角エリア	回答数	1	0	4	8	11	24	7	31
	DI 指数	<b>-58.3P</b>	14.3%	0.0%	16.7%	33.3%	45.8%	110.1%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	2	4	3	9	0	9
	DI 指数	<b>-55.6P</b>	0.0%	0.0%	22.2%	44.4%	33.3%	99.9%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	5	7	10	22	3	25
	DI 指数	<b>-61.4P</b>	0.0%	0.0%	22.7%	31.8%	45.5%	100.0%	
全県	回答数	1	2	59	73	45	180	30	210
	DI 指数	<b>-44.2P</b>	0.6%	1.1%	32.8%	40.6%	25.0%	100.1%	



③予測値（商業地）

問4 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	4	38	48	11	101	14	115
	DI 指数	-32.7P	0.0%	4.0%	37.6%	47.5%	10.9%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	0	8	1	2	11	3	14
	DI 指数	-22.7P	0.0%	0.0%	72.7%	9.1%	18.2%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	0	6	6	2	14	2	16
	DI 指数	-35.7P	0.0%	0.0%	42.9%	42.9%	14.3%	100.1%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	1	8	10	8	27	4	31
	DI 指数	-46.3P	0.0%	3.7%	29.6%	37.0%	29.6%	99.9%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	2	6	1	9	0	9
	DI 指数	-44.4P	0.0%	0.0%	22.2%	66.7%	11.1%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	5	10	8	23	2	25
	DI 指数	-56.5P	0.0%	0.0%	21.7%	43.5%	34.8%	100.0%	
全県	回答数	0	5	67	81	32	185	25	210
	DI 指数	-37.8P	0.0%	2.7%	36.2%	43.8%	17.3%	100.0%	



### (3) 地価動向に関するまとめ

#### 住宅地

全県における過去半年間の地価動向に関する実感値（H27.10～H28.4）は△33.1P（前期△40.6P）で、今後半年間における予測値（H28.4～H28.10）は△31.1Pであった。

直近の実感値は全てのエリアでマイナスを示しており、依然として地価は下落傾向にあるが、前期と同指数であった大館・鹿角エリアを除いて、前回調査時点よりも指数は改善しており、下落幅には縮小の傾向がみられる。

予測値は、大館・鹿角エリアを除き、直近の実感値よりも改善しており、今後においても下落幅が縮小していくことが予測されている。

地域別では本荘エリアの指数が最も高く、直近の実感値では「横ばい」を選択した回答者が約71%であった。最も指数が低いのは横手・湯沢エリアであり、実感値では回答者のうち約78%が「やや下落」又は「下落」を選択している。また、予測値においても、本荘エリアの指数が最も高く、横手・湯沢エリアの指数が最も低い。

#### 商業地

全県における過去半年間の地価動向に関する実感値（H27.10～H28.4）は△44.2P（前期△52.2P）で、今後半年間における予測値（H28.4～H28.10）は△37.8Pであった。

直近の実感値は全てのエリアでマイナスを示しており、依然として地価は下落傾向にあるが、大館・鹿角エリアを除いて、前回調査時点よりもDI指数は改善しており、下落幅には縮小の傾向がみられる。

予測値は、直近の実感値よりも改善しており、今後においても下落幅が縮小していくことが予測されている。

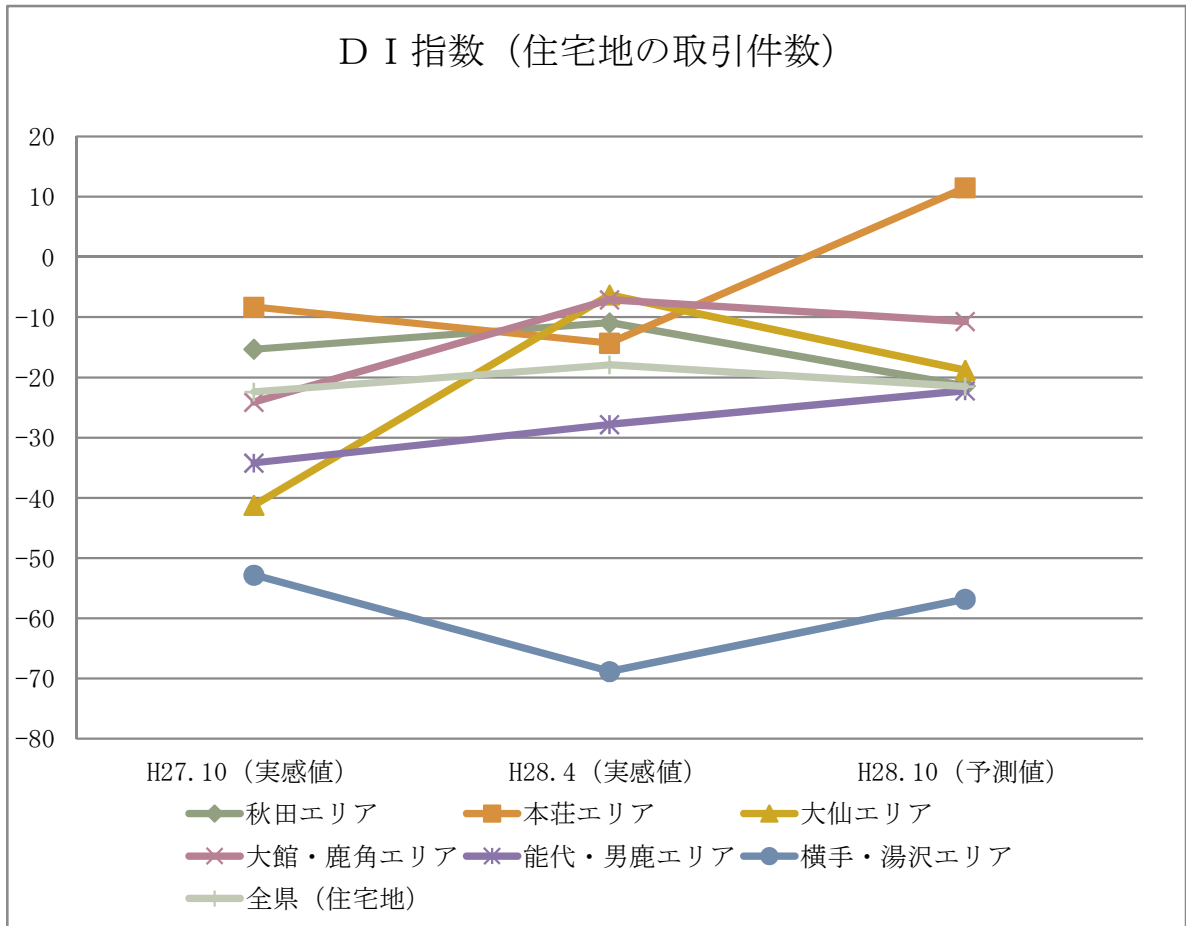
地域別では秋田エリアの指数が最も高いものの、直近の実感値では「やや下落」「下落」を選択した回答者が約60%となっている。最も指数が低いのは、住宅地と同様、横手・湯沢エリアであり、回答者のうち約77%が「やや下落」又は「下落」を選択している。また、予測値においては、本荘エリアの指数が最も高く、横手・湯沢エリアの指数が最も低い。



(Ⅱ) 取引件数の動向

(1) 住宅地

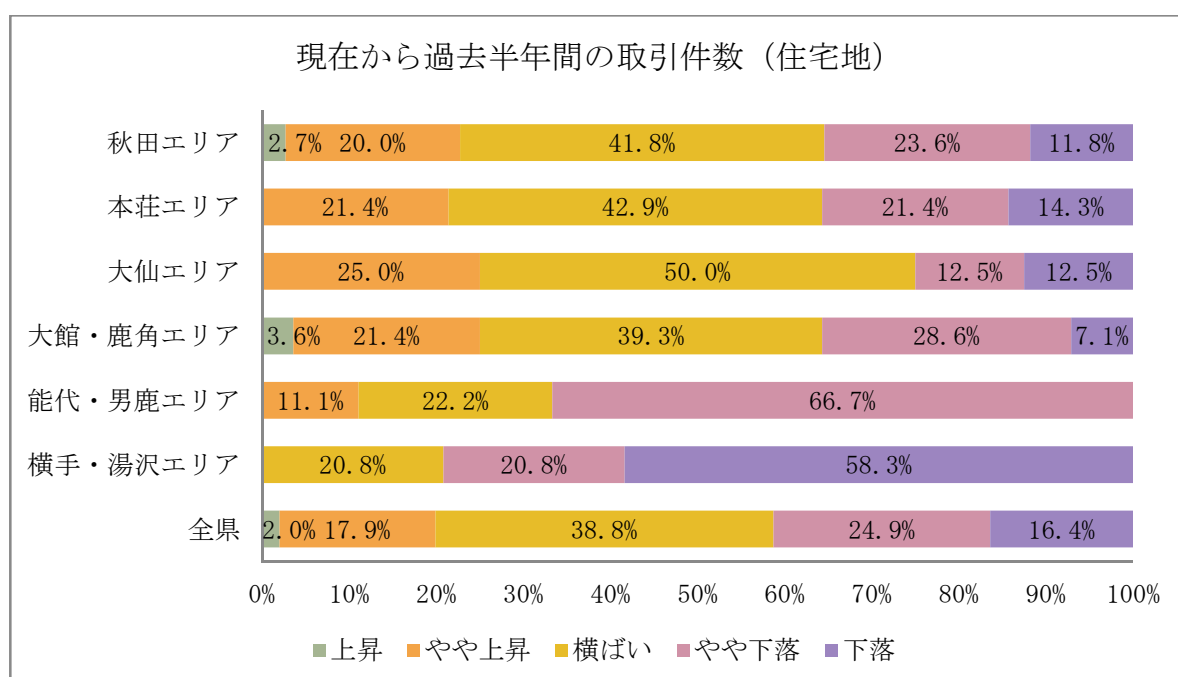
①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (予測値)		
秋田エリア	-15.3	-10.9	-21.4		
本荘エリア	-8.3	-14.3	11.5		
大仙エリア	-41.2	-6.3	-18.8		
大館・鹿角エリア	-24.1	-7.1	-10.7		
能代・男鹿エリア	-34.2	-27.8	-22.2		
横手・湯沢エリア	-52.8	-68.8	-56.8		
全県（住宅地）	-22.4	-17.9	-21.5		

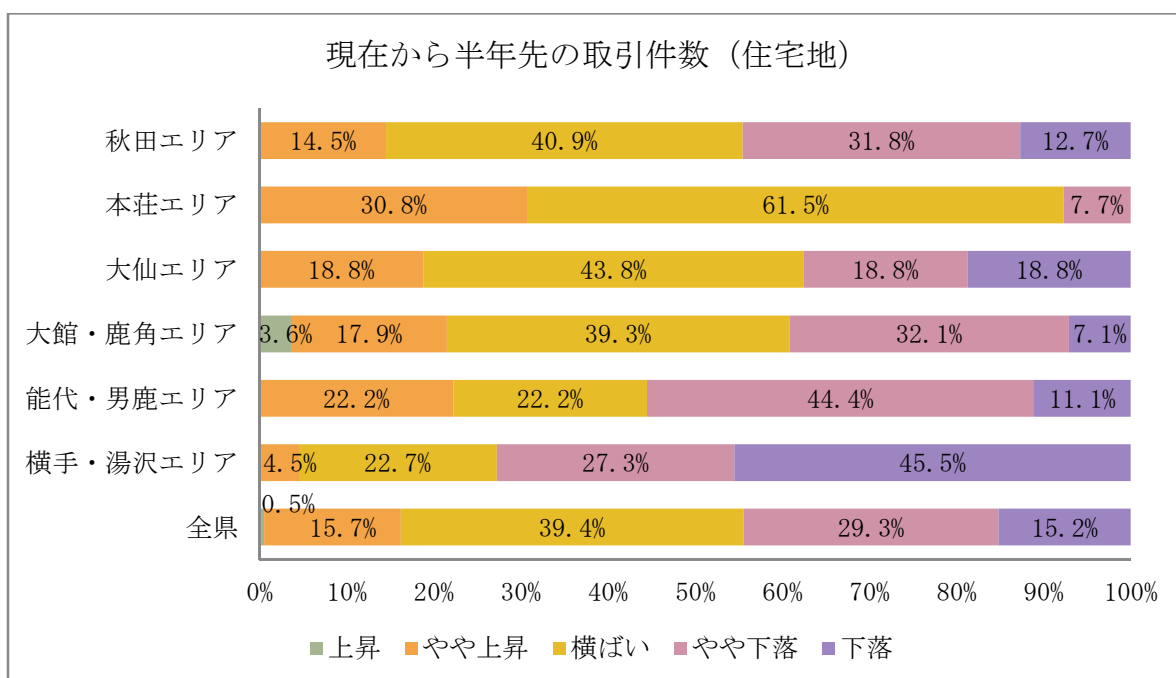
②実感値（住宅地）

問5 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	22	46	26	13	110	5	115
	DI 指数	<b>-10.9P</b>	2.7%	20.0%	41.8%	23.6%	11.8%	99.9%	
本荘エリア	回答数	0	3	6	3	2	14	0	14
	DI 指数	<b>-14.3P</b>	0.0%	21.4%	42.9%	21.4%	14.3%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	4	8	2	2	16	0	16
	DI 指数	<b>-6.3P</b>	0.0%	25.0%	50.0%	12.5%	12.5%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	1	6	11	8	2	28	3	31
	DI 指数	<b>-7.1P</b>	3.6%	21.4%	39.3%	28.6%	7.1%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	1	2	6	0	9	0	9
	DI 指数	<b>-27.8P</b>	0.0%	11.1%	22.2%	66.7%	0.0%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	5	5	14	24	1	25
	DI 指数	<b>-68.8P</b>	0.0%	0.0%	20.8%	20.8%	58.3%	99.9%	
全県	回答数	4	36	78	50	33	201	9	210
	DI 指数	<b>-17.9P</b>	2.0%	17.9%	38.8%	24.9%	16.4%	100.0%	



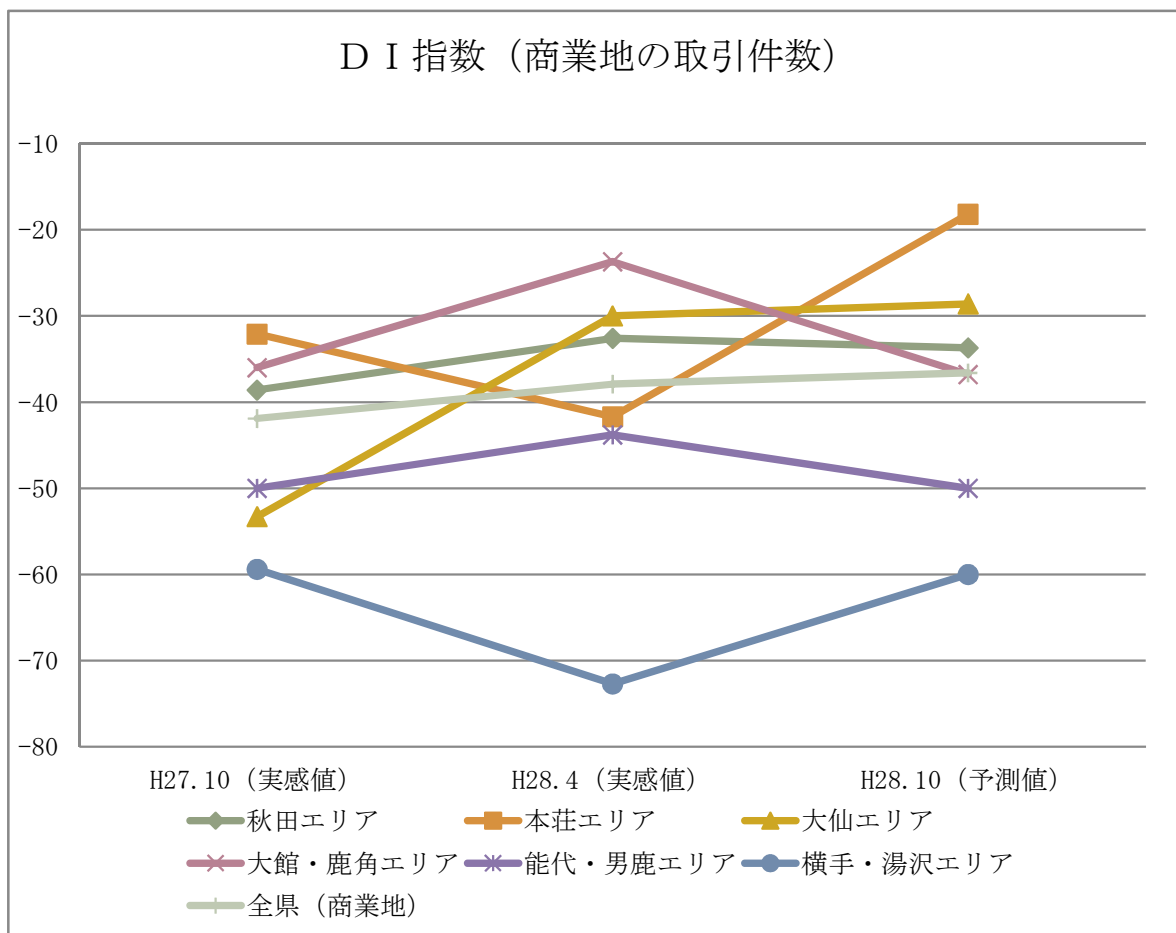
③予測値（住宅地）

問6 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	16	45	35	14	110	5	115
	DI 指数	-21.4P	0.0%	14.5%	40.9%	31.8%	12.7%	99.9%	
本荘エリア	回答数	0	4	8	1	0	13	1	14
	DI 指数	11.5P	0.0%	30.8%	61.5%	7.7%	0.0%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	3	7	3	3	16	0	16
	DI 指数	-18.8P	0.0%	18.8%	43.8%	18.8%	18.8%	100.2%	
大館・鹿角エリア	回答数	1	5	11	9	2	28	3	31
	DI 指数	-10.7P	3.6%	17.9%	39.3%	32.1%	7.1%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	2	2	4	1	9	0	9
	DI 指数	-22.2P	0.0%	22.2%	22.2%	44.4%	11.1%	99.9%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	1	5	6	10	22	3	25
	DI 指数	-56.8P	0.0%	4.5%	22.7%	27.3%	45.5%	100.0%	
全県	回答数	1	31	78	58	30	198	12	210
	DI 指数	-21.5P	0.5%	15.7%	39.4%	29.3%	15.2%	100.1%	



(2) 商業地

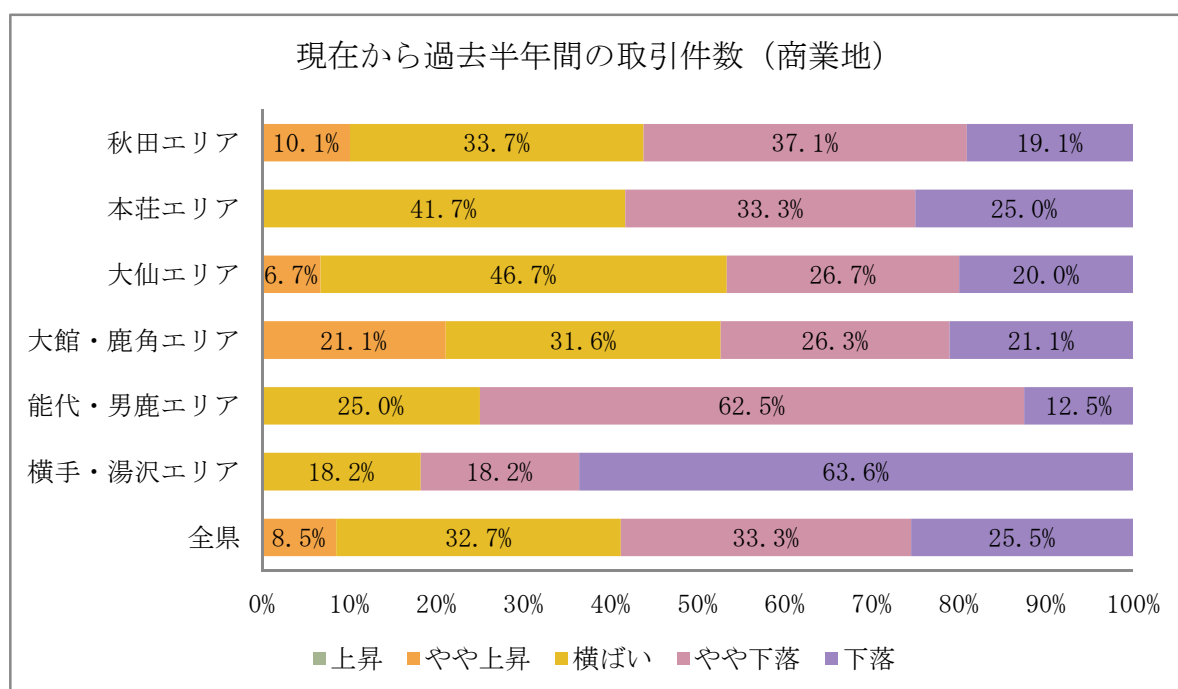
①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (予測値)		
秋田エリア	-38.6	-32.6	-33.7		
本荘エリア	-32.1	-41.7	-18.2		
大仙エリア	-53.3	-30	-28.6		
大館・鹿角エリア	-36	-23.7	-36.8		
能代・男鹿エリア	-50	-43.8	-50		
横手・湯沢エリア	-59.4	-72.7	-60		
全県（商業地）	-41.9	-37.9	-36.6		

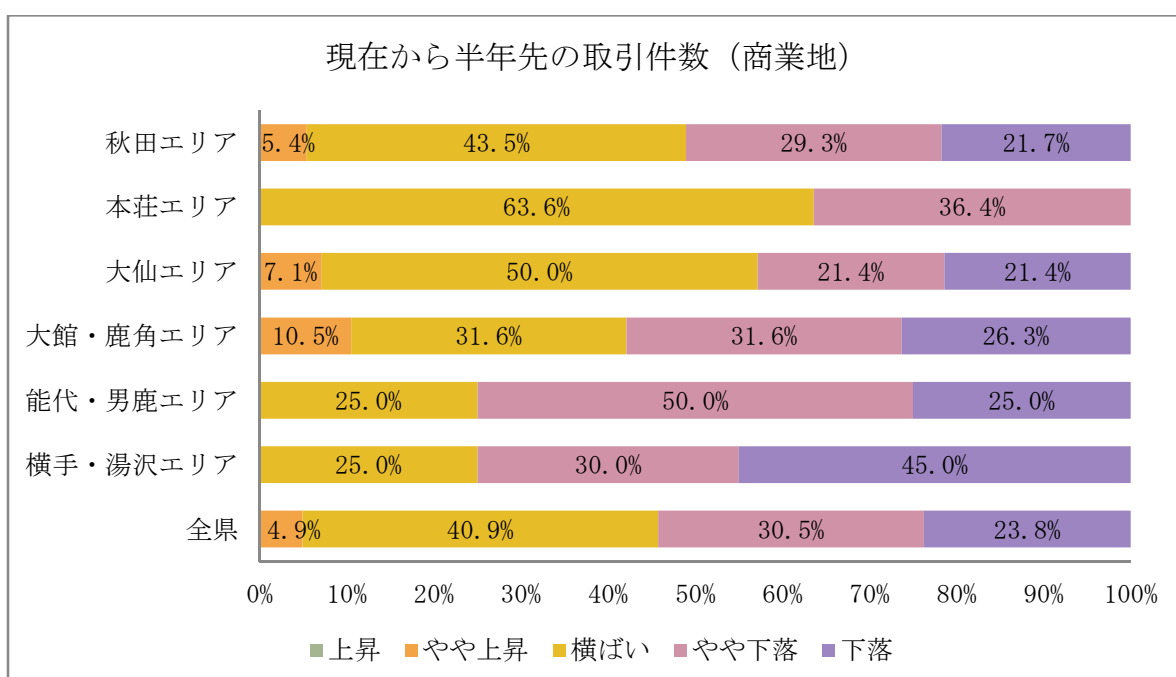
②実感値（商業地）

問5 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	9	30	33	17	89	26	115
	DI 指数	-32.6P	0.0%	10.1%	33.7%	37.1%	19.1%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	0	5	4	3	12	2	14
	DI 指数	-41.7P	0.0%	0.0%	41.7%	33.3%	25.0%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	1	7	4	3	15	1	16
	DI 指数	-30.0P	0.0%	6.7%	46.7%	26.7%	20.0%	100.1%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	4	6	5	4	19	4	23
	DI 指数	-23.7P	0.0%	21.1%	31.6%	26.3%	21.1%	100.1%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	2	5	1	8	1	9
	DI 指数	-43.8P	0.0%	0.0%	25.0%	62.5%	12.5%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	4	4	14	22	3	25
	DI 指数	-72.7P	0.0%	0.0%	18.2%	18.2%	63.6%	100.0%	
全県	回答数	0	14	54	55	42	165	45	210
	DI 指数	-37.9P	0.0%	8.5%	32.7%	33.3%	25.5%	100.0%	



③予測値（商業地）

問6 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	40	27	20	92	23	115
	DI 指数	-33.7P	0.0%	5.4%	43.5%	29.3%	21.7%	99.9%	
本荘エリア	回答数	0	0	7	4	0	11	3	14
	DI 指数	-18.2P	0.0%	0.0%	63.6%	36.4%	0.0%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	1	7	3	3	14	2	16
	DI 指数	-28.6P	0.0%	7.1%	50.0%	21.4%	21.4%	99.9%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	2	6	6	5	19	12	31
	DI 指数	-36.8P	0.0%	10.5%	31.6%	31.6%	26.3%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	2	4	2	8	1	9
	DI 指数	-50.0P	0.0%	0.0%	25.0%	50.0%	25.0%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	5	6	9	20	5	25
	DI 指数	-60.0P	0.0%	0.0%	25.0%	30.0%	45.0%	100.0%	
全県	回答数	0	8	67	50	39	164	46	210
	DI 指数	-36.6P	0.0%	4.9%	40.9%	30.5%	23.8%	100.1%	



### (3) 取引件数に関するまとめ

#### 住宅地

全県における過去半年間の取引件数に関する実感値（H27. 10～H28. 4）は△17. 9P（前期△22. 4P）で、今後半年間における予測値（H28. 4～H28. 10）は△21. 5Pであった。

直近の実感値は全てのエリアでマイナスを示しており、依然として取引件数が減少傾向にあるが、前回調査時点よりも全県における取引件数は改善傾向を示している。

予測値は、前回調査時点よりも指数が悪化した本荘エリアと横手・湯沢エリアのほか、能代・男鹿エリアでは改善することが予測されているものの、他のエリアでは直近の実感値よりも指数が悪化しており、今後は取引件数が縮小していくことが予測されている。

地域別では、直近の実感値では大仙エリアの指数が最も高いが、今後の予測値では取引件数が減少すると予測されている。一方、本荘エリアでは、直近の実感値は悪化しているものの、今後の予測値では改善することが予測されているほか、唯一、プラスの指数となっている。

#### 商業地

全県における過去半年間の取引件数に関する実感値（H27. 10～H28. 4）は△37. 9P（前期△41. 9P）で、今後半年間における予測値（H28. 4～H28. 10）は△36. 6Pであった。

直近の実感値は全てのエリアでマイナスを示している。また、住宅地の指数よりもマイナスが大きく、住宅地と比較して商業地の方が取引件数が冷え込んでいることが窺える。

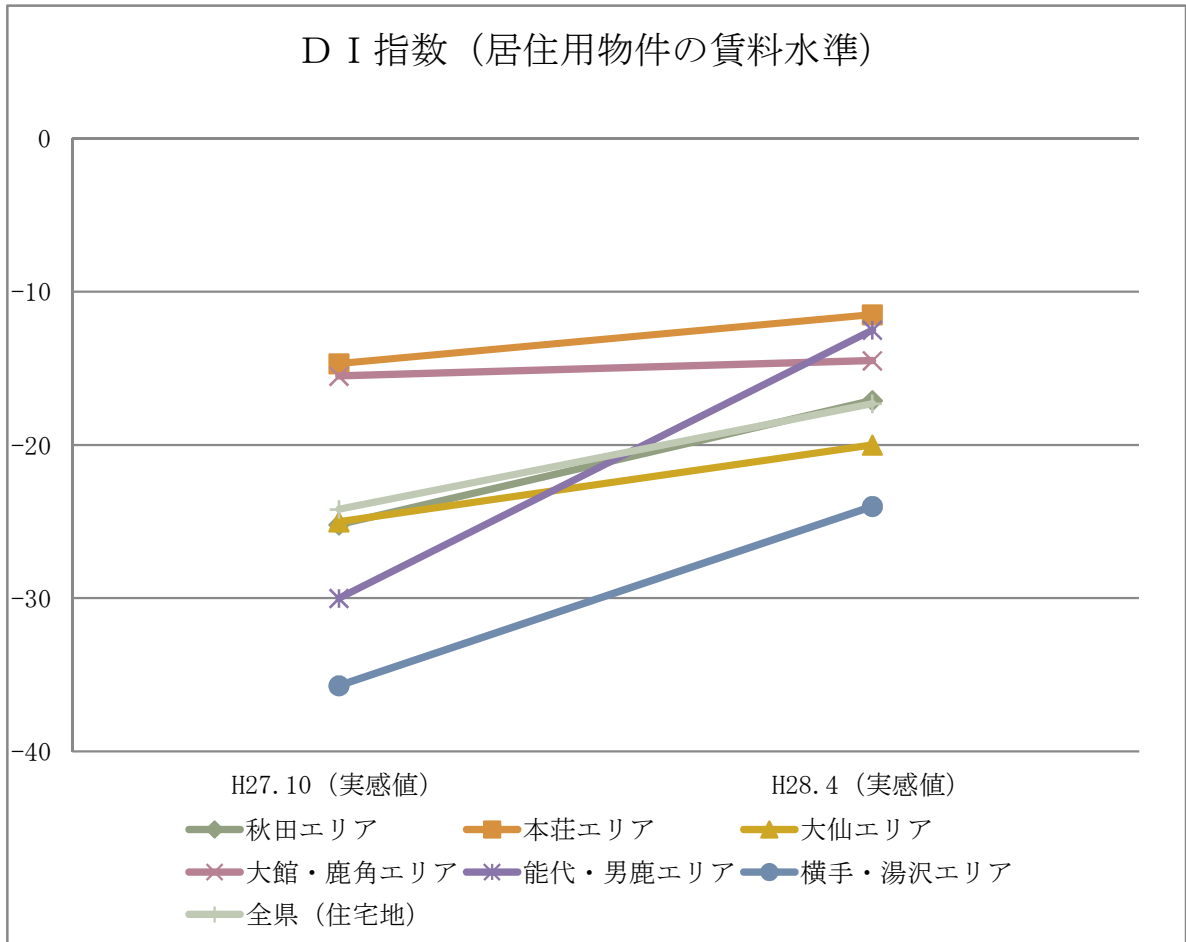
予測値は、全体としての指数は直近の実感値と同様の傾向であると予測されている。

地域別では、直近の実感値では大館・鹿角エリアの指数が最も高いが、予測値では本荘エリアの指数が最も高い。ただし、予測値では、大館・鹿角エリアは悪化、本荘エリアは改善と予測されている。

(Ⅲ) 賃料水準・空室数の動向

(1) 居住用物件の賃料水準

① D I 指数

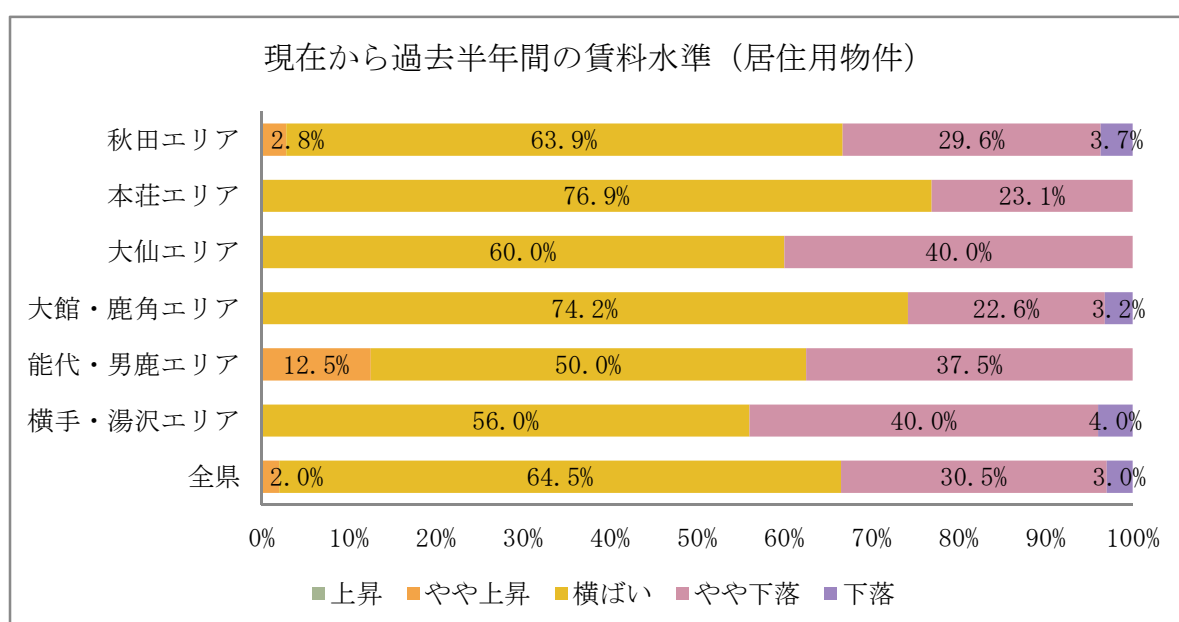


区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)			
秋田エリア	-25.2	-17.1			
本荘エリア	-14.7	-11.5			
大仙エリア	-25	-20			
大館・鹿角エリア	-15.5	-14.5			
能代・男鹿エリア	-30	-12.5			
横手・湯沢エリア	-35.7	-24			
全県（居住用物件）	-24.2	-17.3			



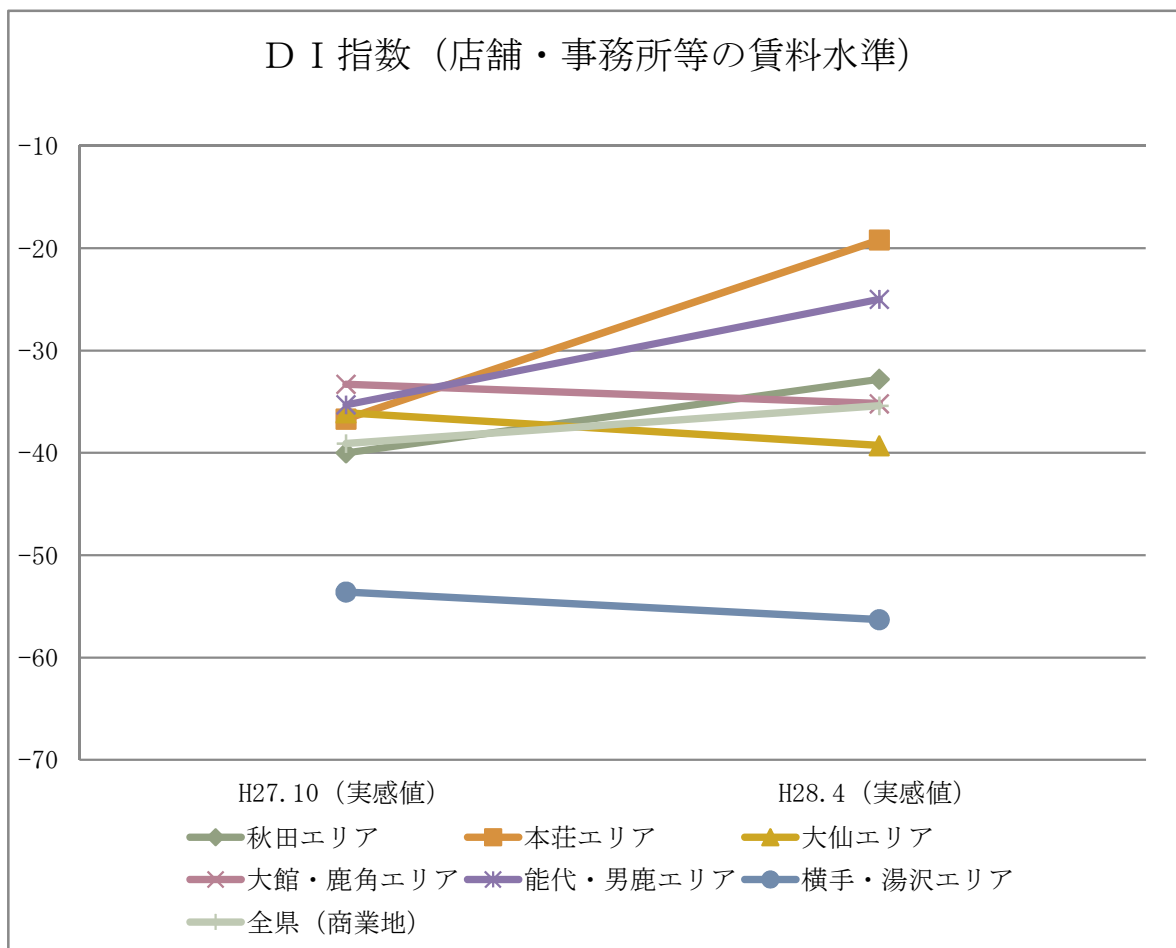
②実感値（居住用物件の賃料水準）

問7 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	3	69	32	4	108	7	115
	DI 指数	-17.1P	0.0%	2.8%	63.9%	29.6%	3.7%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	0	10	3	0	13	1	14
	DI 指数	-11.5P	0.0%	0.0%	76.9%	23.1%	0.0%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	0	9	6	0	15	1	16
	DI 指数	-20.0P	0.0%	0.0%	60.0%	40.0%	0.0%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	23	7	1	31	0	31
	DI 指数	-14.5P	0.0%	0.0%	74.2%	22.6%	3.2%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	1	4	3	0	8	1	9
	DI 指数	-12.5P	0.0%	12.5%	50.0%	37.5%	0.0%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	14	10	1	25	0	25
	DI 指数	-24.0P	0.0%	0.0%	56.0%	40.0%	4.0%	100.0%	
全県	回答数	0	4	129	61	6	200	10	210
	DI 指数	-17.3P	0.0%	2.0%	64.5%	30.5%	3.0%	100.0%	



(2) 店舗・事務所等の賃料水準

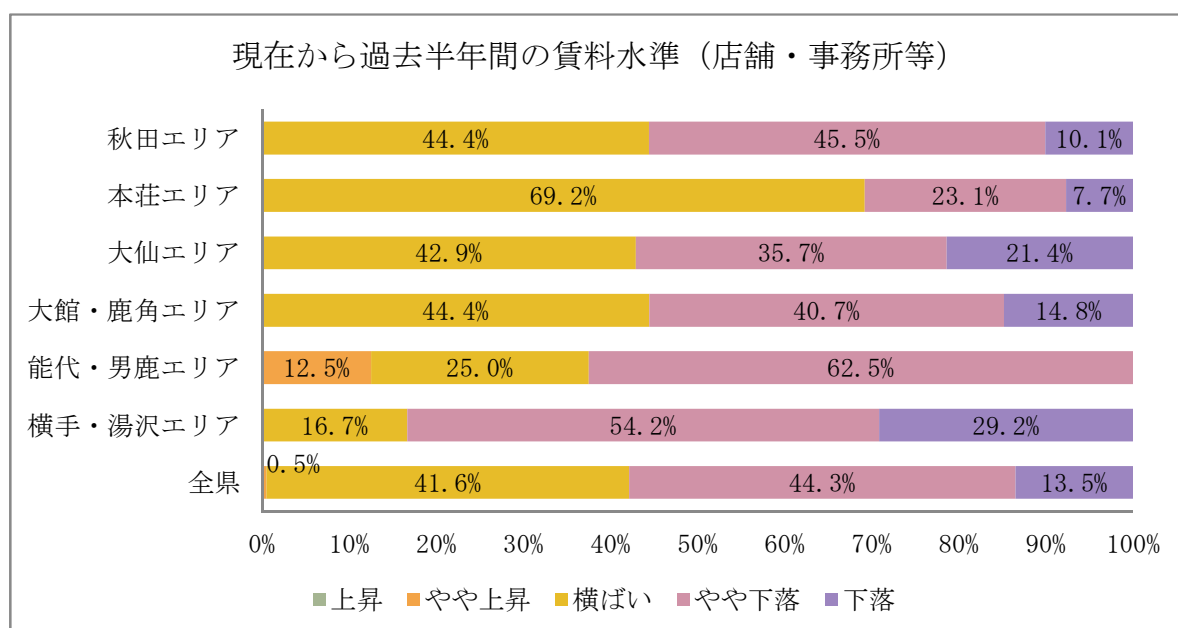
①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)			
秋田エリア	-40	-32.8			
本荘エリア	-36.7	-19.2			
大仙エリア	-36.1	-39.3			
大館・鹿角エリア	-33.3	-35.2			
能代・男鹿エリア	-35.3	-25			
横手・湯沢エリア	-53.6	-56.3			
全県(店舗・事務所等)	-39.1	-35.4			

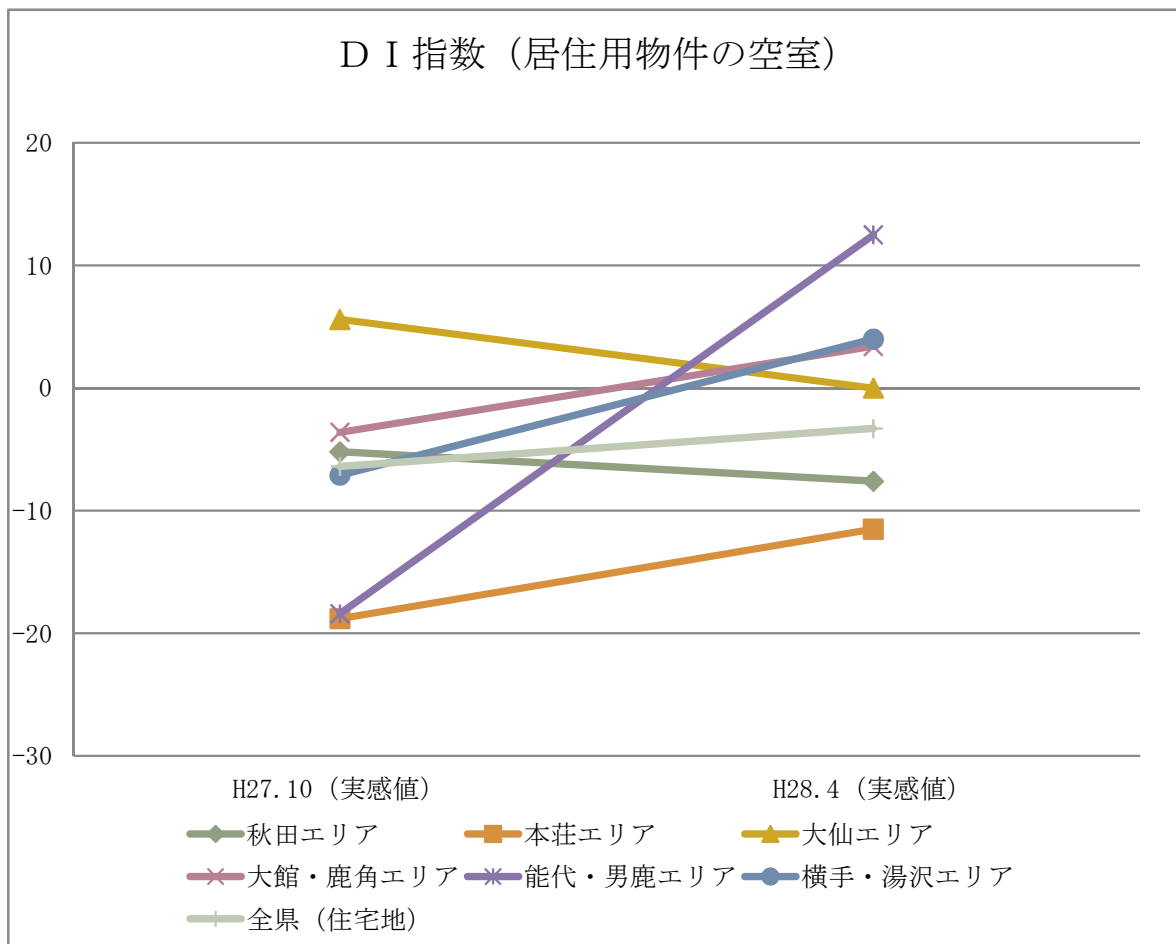
②実感値（店舗・事務所等の賃料水準）

問7 賃料水準(現在)		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の賃料水準(店舗・事務所等)		上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		不明	
秋田エリア	回答数	0	0	44	45	10	99	16	115
	DI指数	-32.8P	0.0%	44.4%	45.5%	10.1%	100.0%		
本荘エリア	回答数	0	0	9	3	1	13	1	14
	DI指数	-19.2P	0.0%	69.2%	23.1%	7.7%	100.0%		
大仙エリア	回答数	0	0	6	5	3	14	1	15
	DI指数	-39.3P	0.0%	42.9%	35.7%	21.4%	100.0%		
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	12	11	4	27	4	31
	DI指数	-35.2P	0.0%	44.4%	40.7%	14.8%	99.9%		
能代・男鹿エリア	回答数	0	1	2	5	0	8	1	9
	DI指数	-25.0P	0.0%	25.0%	62.5%	0.0%	100.0%		
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	4	13	7	24	1	25
	DI指数	-56.3P	0.0%	16.7%	54.2%	29.2%	100.1%		
全県	回答数	0	1	77	82	25	185	25	210
	DI指数	-35.4P	0.0%	41.6%	44.3%	13.5%	99.9%		



(3) 居住用物件の空室

①D I 指数

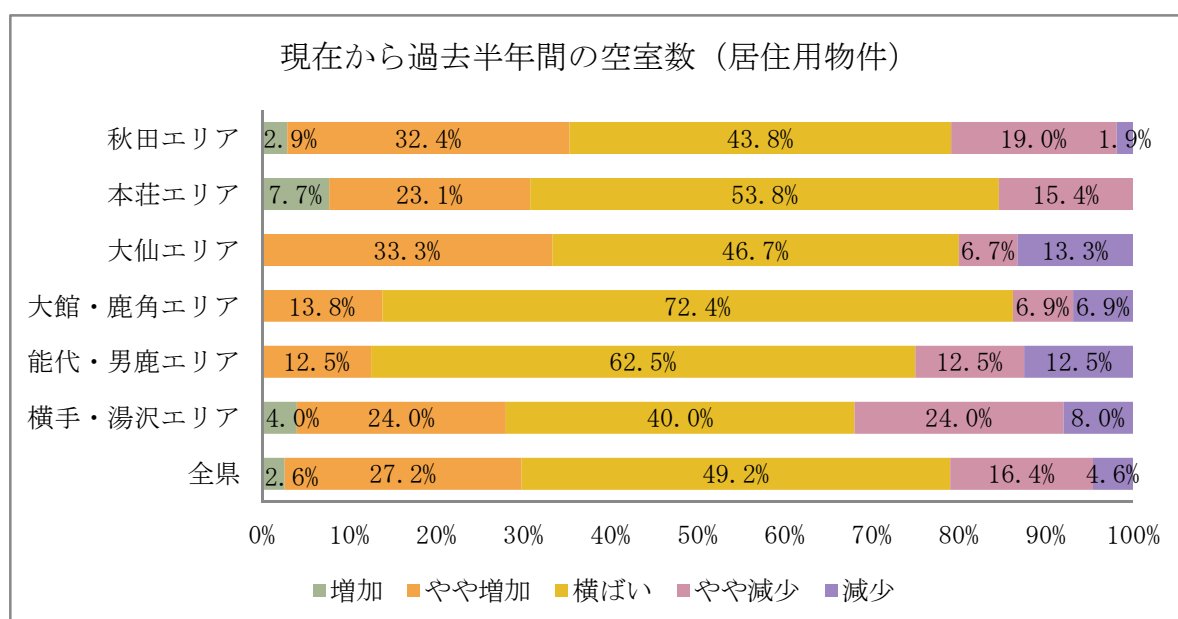


区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)			
秋田エリア	-5.2	-7.6			
本荘エリア	-18.8	-11.5			
大仙エリア	5.6	0			
大館・鹿角エリア	-3.6	3.4			
能代・男鹿エリア	-18.4	12.5			
横手・湯沢エリア	-7.1	4			
全県(店舗・事務所等)	-6.4	-3.3			

②実感値（居住用物件の空室数）

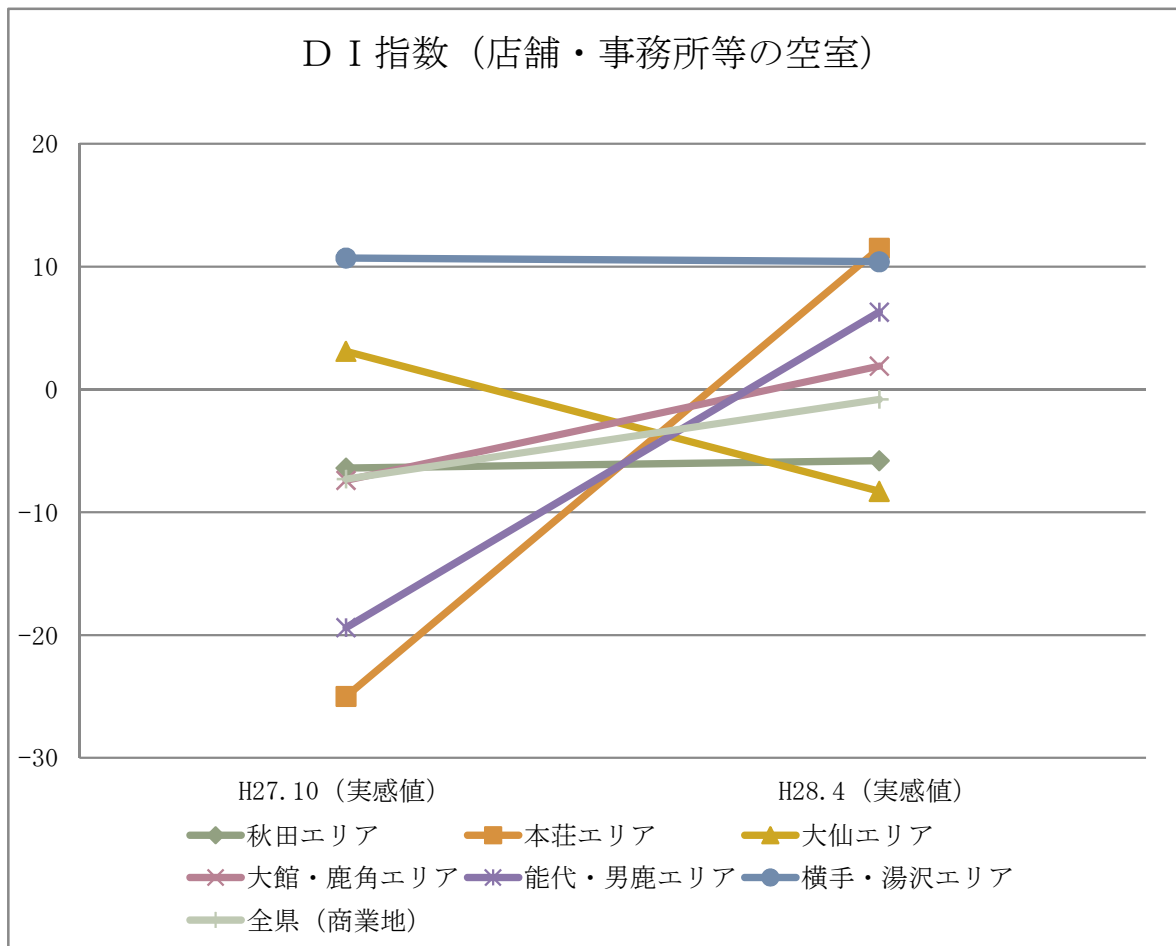
問8 空室数(現在)		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の空室数（居住用物件）		増加	やや増加	横ばい	やや減少	減少		不明	
秋田エリア	回答数	3	34	46	20	2	105	10	115
	DI 指数※	-7.6P	2.9%	32.4%	43.8%	19.0%	1.9%	100.0%	
本荘エリア	回答数	1	3	7	2	0	13	1	14
	DI 指数※	-11.5P	7.7%	23.1%	53.8%	15.4%	0.0%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	5	7	1	2	15	1	16
	DI 指数※	0.0P	0.0%	33.3%	46.7%	6.7%	13.3%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	4	21	2	2	29	2	31
	DI 指数※	3.4P	0.0%	13.8%	72.4%	6.9%	6.9%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	1	5	1	1	8	1	9
	DI 指数※	12.5P	0.0%	12.5%	62.5%	12.5%	12.5%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	1	6	10	6	2	25	0	25
	DI 指数※	4.0P	4.0%	24.0%	40.0%	24.0%	8.0%	100.0%	
全県	回答数	5	53	96	32	9	195	15	210
	DI 指数※	-3.3P	2.6%	27.2%	49.2%	16.4%	4.6%	100.0%	

※空室数 DI 値の計算は、増加、やや増加をマイナス、減少、やや減少をプラスとして計算



(4) 店舗・事務所等の空室数

①D I 指数

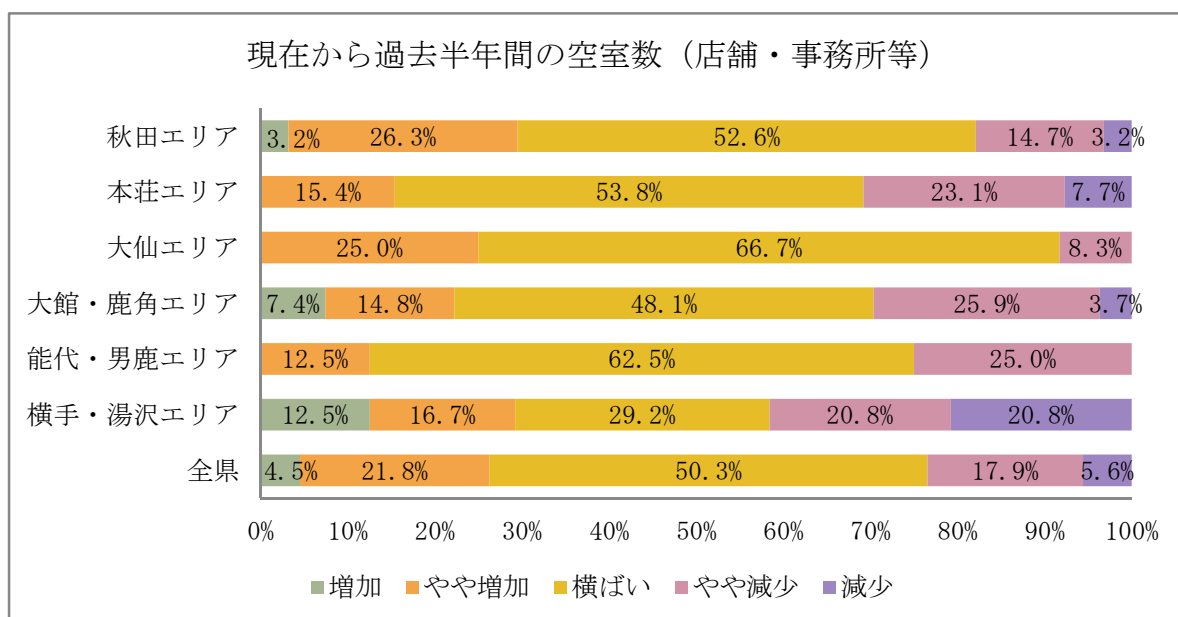


区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)			
秋田エリア	-6.4	-5.8			
本荘エリア	-25	11.5			
大仙エリア	3.1	-8.3			
大館・鹿角エリア	-7.4	1.9			
能代・男鹿エリア	-19.4	6.3			
横手・湯沢エリア	10.7	10.4			
全県(店舗・事務所等)	-7.3	-0.8			

②実感値（店舗・事務所等の空室数）

問8 空室数(現在)		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の空室数（店舗・事務所等）		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	25	50	14	3	95	20	115
DI 指数※	<b>-5.8P</b>	3.2%	26.3%	52.6%	14.7%	3.2%	100.0%		
本荘エリア	回答数	0	2	7	3	1	13	1	14
DI 指数※	<b>11.5P</b>	0.0%	15.4%	53.8%	23.1%	7.7%	100.0%		
大仙エリア	回答数	0	3	8	1	0	12	4	16
DI 指数※	<b>-8.3P</b>	0.0%	25.0%	66.7%	8.3%	0.0%	100.0%		
大館・鹿角エリア	回答数	2	4	13	7	1	27	4	31
DI 指数※	<b>1.9P</b>	7.4%	14.8%	48.1%	25.9%	3.7%	99.9%		
能代・男鹿エリア	回答数	0	1	5	2	0	8	1	9
DI 指数※	<b>6.3P</b>	0.0%	12.5%	62.5%	25.0%	0.0%	100.0%		
横手・湯沢エリア	回答数	3	4	7	5	5	24	1	25
DI 指数※	<b>10.4P</b>	12.5%	16.7%	29.2%	20.8%	20.8%	100.0%		
全県	回答数	8	39	90	32	10	179	31	210
DI 指数※	<b>-0.8P</b>	4.5%	21.8%	50.3%	17.9%	5.6%	100.1%		

※空室数 DI 値の計算は、増加、やや増加をマイナス、減少、やや減少をプラスとして計算



(5) 賃料水準・空室数に関するまとめ

賃料水準
<p>全県における過去半年間の賃料水準に関する実感値（H27. 10～H28. 4）は居住用物件が△17. 3P（前期△24. 2P）、店舗・事務所等が△35. 4P（前期△39. 1P）であった。</p> <p>居住用物件では、依然として賃料水準は下落傾向であるが、前回調査時点と比較すると実感値は改善している。一方、店舗・事務所等については、前回同様の下落傾向を示している。</p> <p>居住用物件では、「横ばい」を選択する回答者が最も多い。また、「横ばい」「やや下落」を選択する回答者は約 95%であり、賃料水準は大きく変動をしていない。地域別では、本荘エリアの指数が最も高く、横手・湯沢エリアの指数が最も低い。</p> <p>店舗・事務所等では、居住用物件の指数よりも低く、「やや下落」を選択する回答者が最も多い。地域別では、本荘エリアの指数が最も高く、横手・湯沢エリアの指数が最も低い。</p>
空室数
<p>全県における過去半年間の空室数に関する実感値（H27. 10～H28. 4）は居住用物件が△3. 3P（前期△6. 4P）、店舗・事務所等が△0. 8P（△7. 3P）であった。</p> <p>居住用物件及び店舗・事務所等の空室数はともに、エリア毎での変動が激しく実態を把握することは困難であるが、前回調査時点と比較すると実感値の指数は改善している。</p> <p>居住用物件では、「横ばい」を選択する回答者が最も多いが、次いで「やや増加」を選択する回答者が多い。地域別では、能代・男鹿エリアの指数が最も高く、本荘エリアの指数が最も低い。</p> <p>店舗・事務所等では、「横ばい」を選択する回答者が最も多いが、次いで「やや増加」を選択する回答者が多い。地域別では、本荘エリアの指数が最も高く、大仙エリアの指数が最も低い。</p>



#### (IV) 土砂災害計画区域の指定に伴う地価への影響について

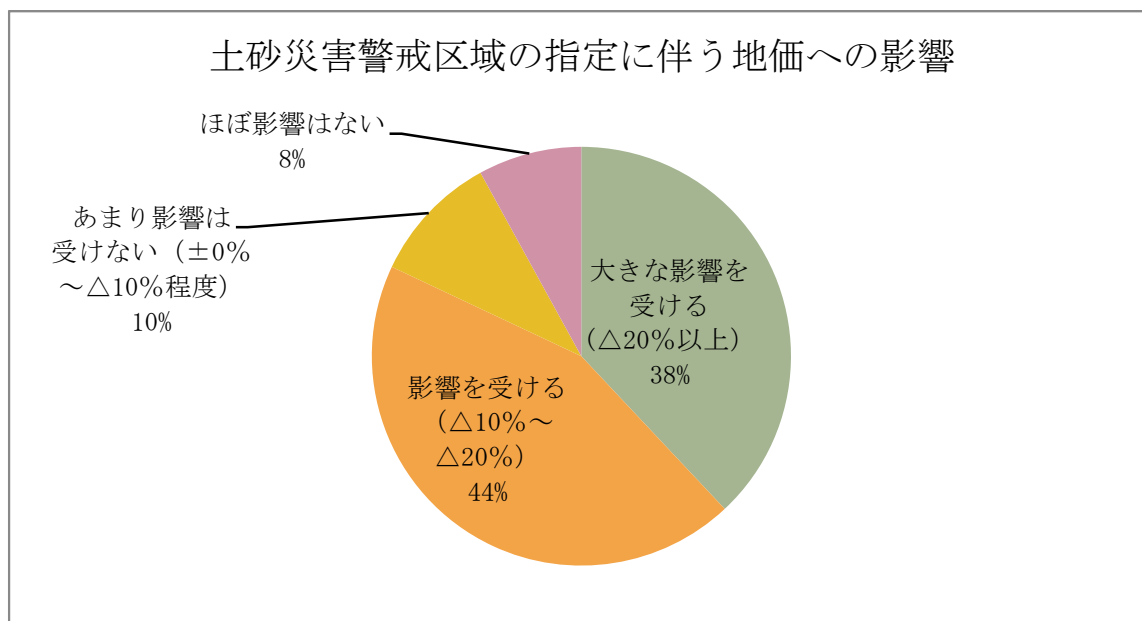
近年、自然災害に対する見直しがされており、県内でも土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）や土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）への指定が増加しています。

地価形成に影響を与える注目すべき事項と捉え、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に該当する場合、土砂災害警戒区域に該当しない周辺の宅地と比べて、地価相場に与える影響についてアンケートを行いました。

その結果、「大きな影響を受ける（20%以上）」又は「影響を受ける（ $\Delta 10\% \sim \Delta 20\%$ 程度）」と回答された合計数が147（有効回答数の約82.6%）となりました。

土砂災害警戒区域に指定された場合、大半の人が地価に与える悪い影響を感じており、該当しない宅地と比較して、1割以上の減価を与えると感じているようです。

選択項目	回答数	割合
大きな影響を受ける（ $\Delta 20\%$ 以上）	68	38.2%
影響を受ける（ $\Delta 10\% \sim \Delta 20\%$ 程度）	79	44.4%
あまり影響は受けない（ $\pm 0\% \sim \Delta 10\%$ 程度）	17	9.6%
ほぼ影響はない	14	7.9%
有効回答数	178	
不明/無回答	32	



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 戸澤一喜
委員会	不動産D I 事業特別委員会 委 員 長 平野太郎 副委員長 田仲博樹 委 員 成田忠一、工藤則夫、千田幸紀、藤田雅彦
問い合わせ窓口	不動産D I 事業特別委員会 委 員 長 平野太郎 (所属先) 一般財団法人日本不動産研究所 〒010-0916 秋田市大町3丁目4番1号 電話：018-863-1018 FAX：018-823-5206

なお、本調査に関する内容（概要版）は当協会のHPでも公開予定です  
秋田県不動産鑑定士協会のホームページ

<http://akita-kanteishi.sakura.ne.jp/>