

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20回）～



（男鹿市：なまはげ祭り）

令和7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) 中古住宅の総額感について	27
(V) 中古住宅の動向	30
(VI) その他コメント	40

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		+1.8 → +7.0	指数は改善している。
	商業地		+1.4 → +1.9	指数は横ばいである。
取引件数	住宅地		△25.8 → △18.8	指数は改善している。
	商業地		△26.0 → △23.5	指数はやや改善している。
賃料水準	居住用物件		+1.0 → +0.8	指数は横ばいである。
	店舗・事務所等		△6.3 → △11.3	指数は悪化している。
今回の調査結果				
<p>住宅地について地価動向、取引件数は改善しており、居住用物件の賃料水準も横ばいであり、建築費の高騰は指摘されつつも堅調な推移となった。商業地は地価動向は横ばい、取引件数はやや改善は見られたものの、店舗・事務所等の賃料水準は悪化と慎重な姿勢が見える結果となった。</p>				

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

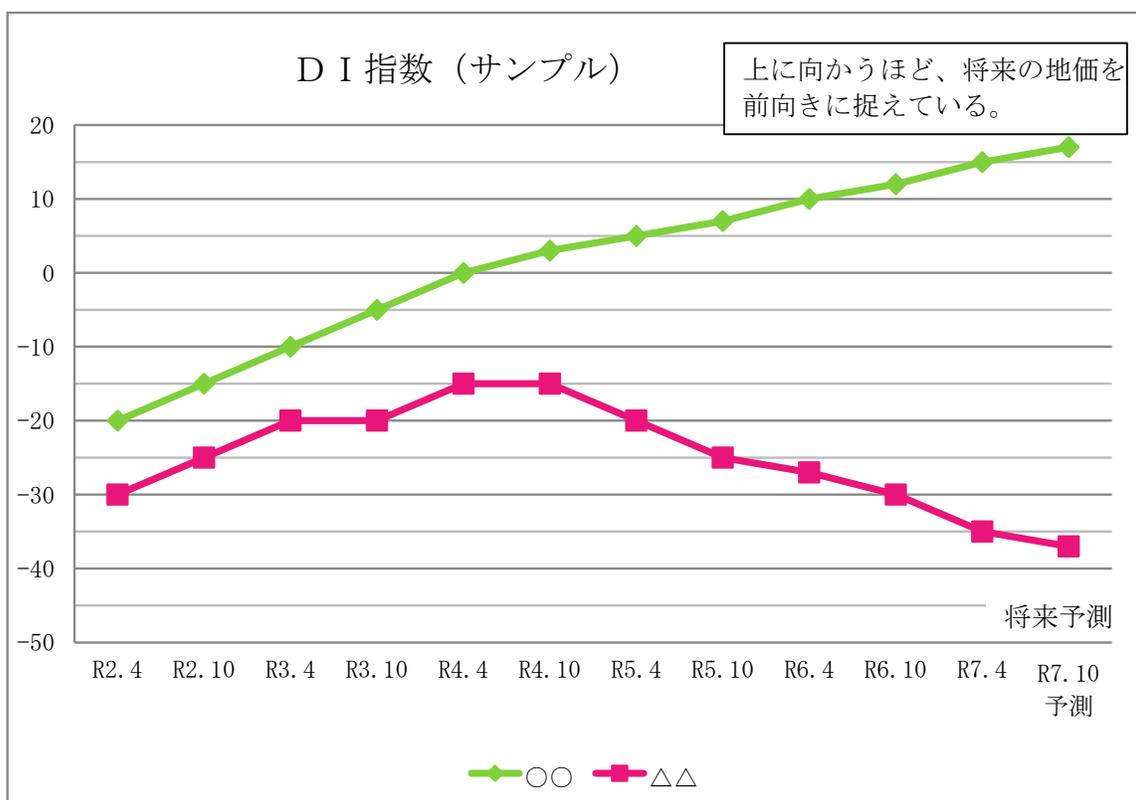
$$D I = \{(10 \times 2) + 20 - 20 - (15 \times 2)\} \div 2 \div (10 + 20 + 5 + 20 + 15) \times 100$$
$$= -7.1$$

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	R2. 4	R2. 10	R3. 4	R3. 10	R4. 10	R4. 10	R5. 4	R5. 10	R6. 4	R6. 10	R7. 4	R7. 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	-37



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、地価動向を後ろ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、エリア区分を下記の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

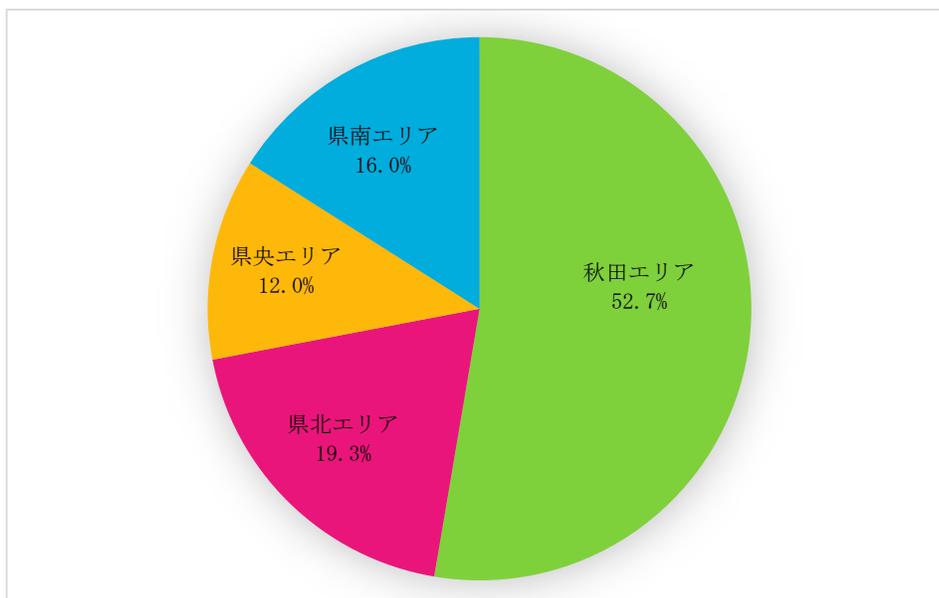
実施時期 : 令和7年4月

発送数 : 494

有効回答数 : 150 (回答率30.4%)

(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	79	29	18	24	150



(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(R7.4)を、半年前(R6.10)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(R7.10)は、現在(R7.4)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(R7.4)は、半年前(R6.10)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(R7.10)は、現在(R7.4)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(R7.4)は、半年前(R6.10)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、中古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1,500万円未満
	2 総額1,500万円～2,000万円程度
	3 総額2,000万円～2,500万円程度
	4 総額2,500万円～3,000万円程度
	5 総額3,000万円～3,500万円程度
	6 総額3,500万円超

問8	問7では中古住宅の総額についての設問としましたが、中古住宅は各種条件により異なる部分が多いと思います。問7に対する補足や、最近の中古住宅の動向について気になる点がございましたらご記入ください。

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7年5月16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。

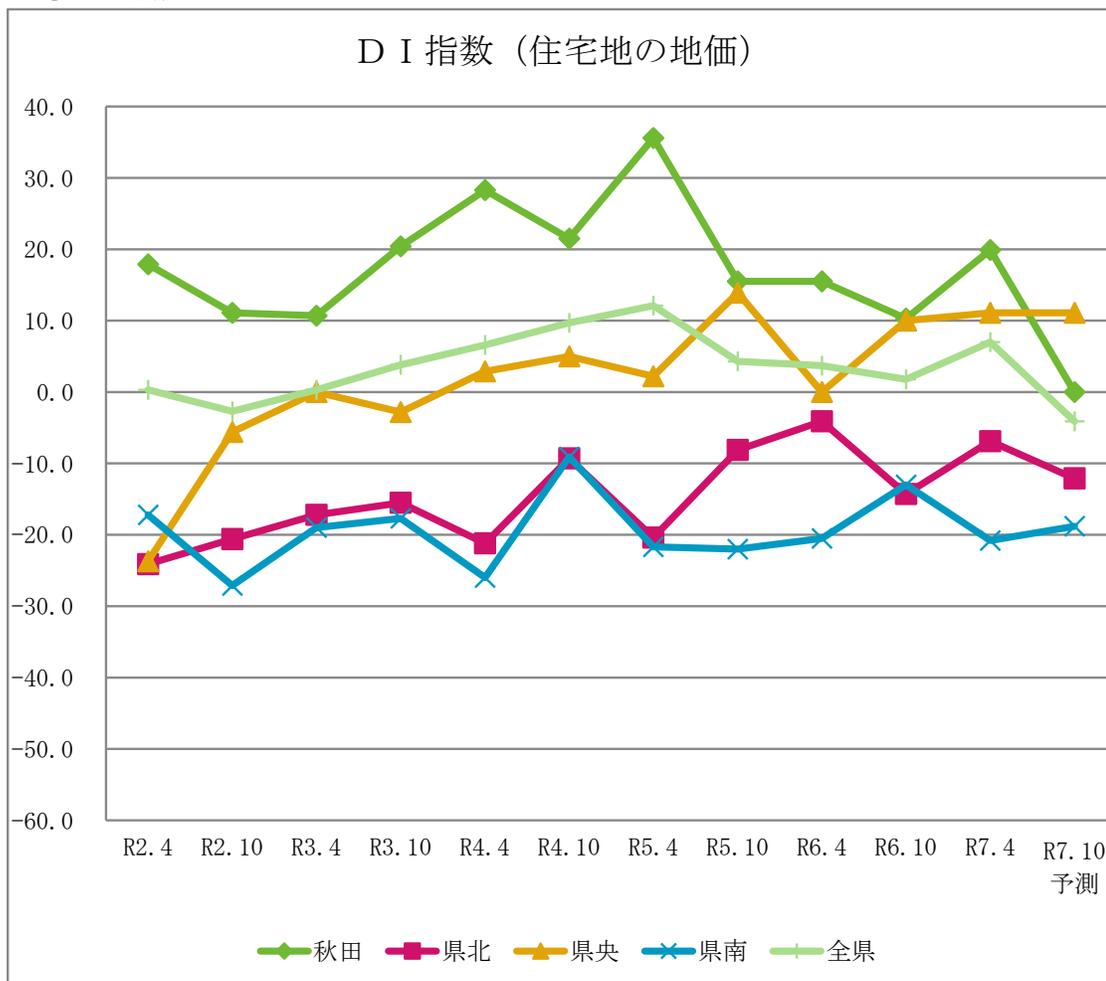
※アンケート回答は、本調査以外の目的に使用することはありません。また、結果は匿名で集計します。

IV. アンケート調査結果（詳細）

（I）地価の動向

（1）住宅地

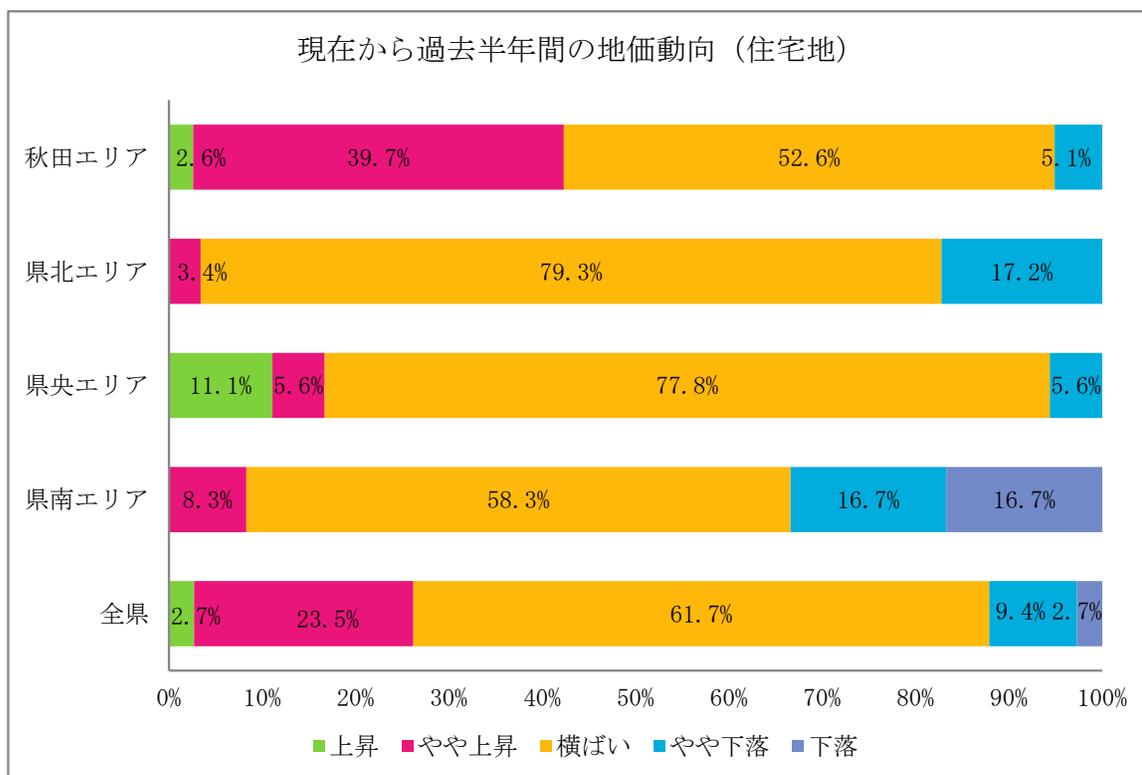
①D I 指数



エリア	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10 予測
秋田	17.9	11.1	10.7	20.4	28.3	21.5	35.6	15.5	15.5	10.3	19.9	0.0
県北	-24.1	-20.6	-17.2	-15.5	-21.2	-9.3	-20.4	-8.1	-4.1	-14.3	-6.9	-12.1
県央	-23.7	-5.6	0.0	-2.8	2.9	5.0	2.2	13.9	0.0	10.0	11.1	11.1
県南	-17.2	-27.1	-19.0	-17.7	-26.0	-9.1	-21.7	-22.0	-20.5	-13.0	-20.8	-18.8
全県	0.3	-2.7	0.3	3.8	6.6	9.7	12.1	4.3	3.7	1.8	7.0	-4.1

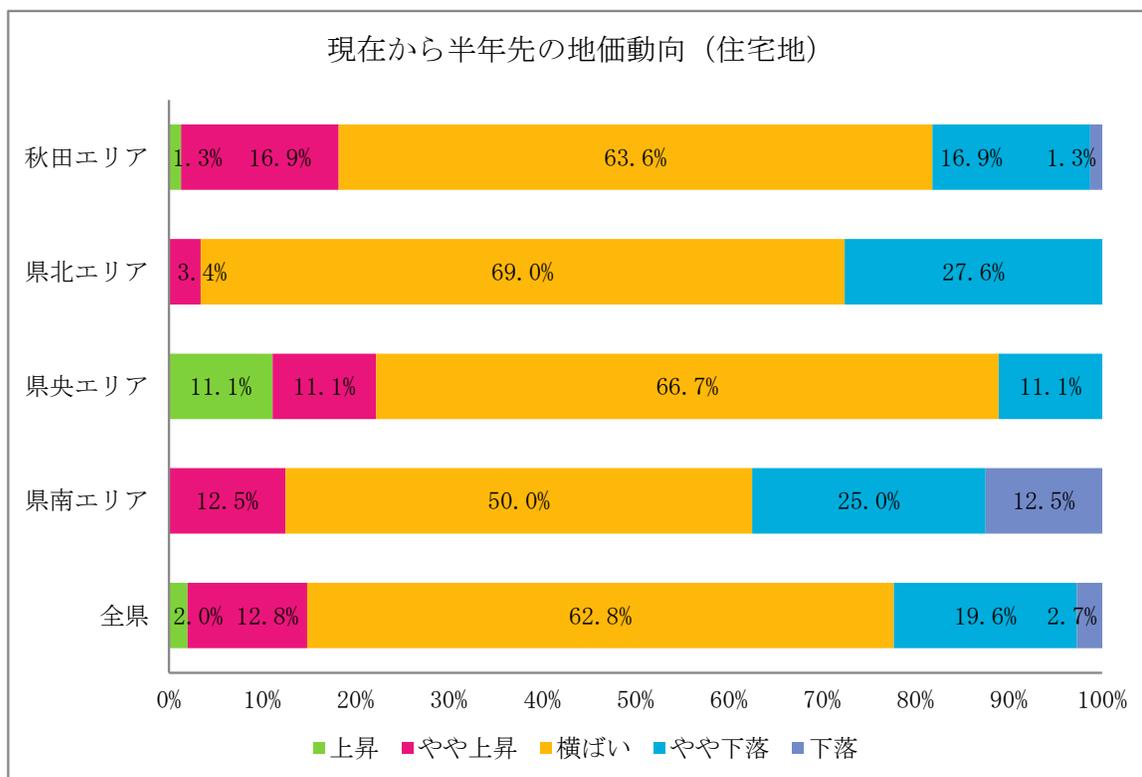
②実感値（住宅地）

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	2	31	41	4	0	78	1	79
	DI 指数	19.9P	2.6%	39.7%	52.6%	5.1%	0.0%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	1	23	5	0	29	0	29
	DI 指数	-6.9P	0.0%	3.4%	79.3%	17.2%	0.0%	99.9%	
県央エリア	回答数	2	1	14	1	0	18	0	18
	DI 指数	11.1P	11.1%	5.6%	77.8%	5.6%	0.0%	100.1%	
県南エリア	回答数	0	2	14	4	4	24	0	24
	DI 指数	-20.8P	0.0%	8.3%	58.3%	16.7%	16.7%	100.0%	
全県	回答数	4	35	92	14	4	149	1	150
	DI 指数	7.0P	2.7%	23.5%	61.7%	9.4%	2.7%	100.0%	



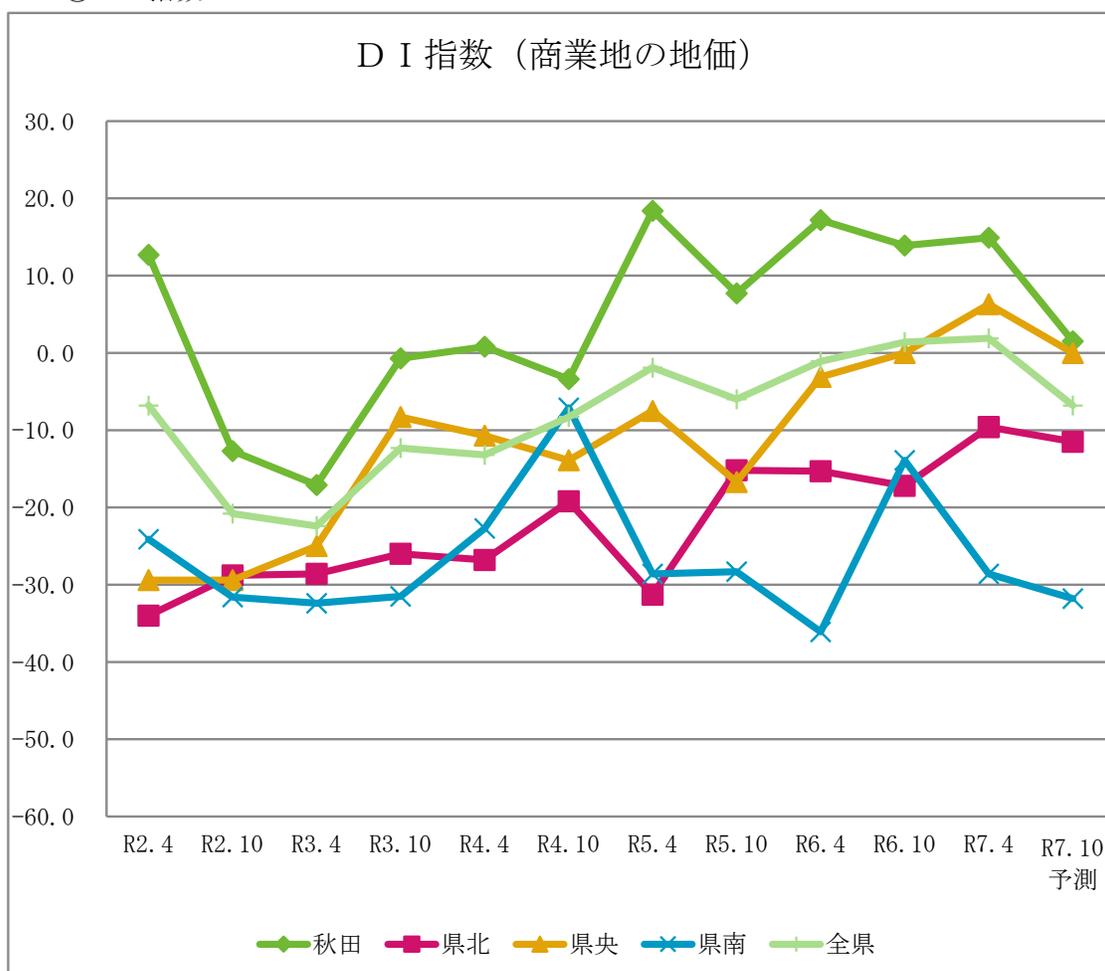
③予測値（住宅地）

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	1	13	49	13	1	77	2	79
DI 指数	0.0P	1.3%	16.9%	63.6%	16.9%	1.3%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	1	20	8	0	29	0	29
DI 指数	-12.1P	0.0%	3.4%	69.0%	27.6%	0.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	2	2	12	2	0	18	0	18
DI 指数	11.1P	11.1%	11.1%	66.7%	11.1%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	3	12	6	3	24	0	24
DI 指数	-18.8P	0.0%	12.5%	50.0%	25.0%	12.5%	100.0%		
全県	回答数	3	19	93	29	4	148	2	150
DI 指数	-4.1P	2.0%	12.8%	62.8%	19.6%	2.7%	99.9%		



(2) 商業地

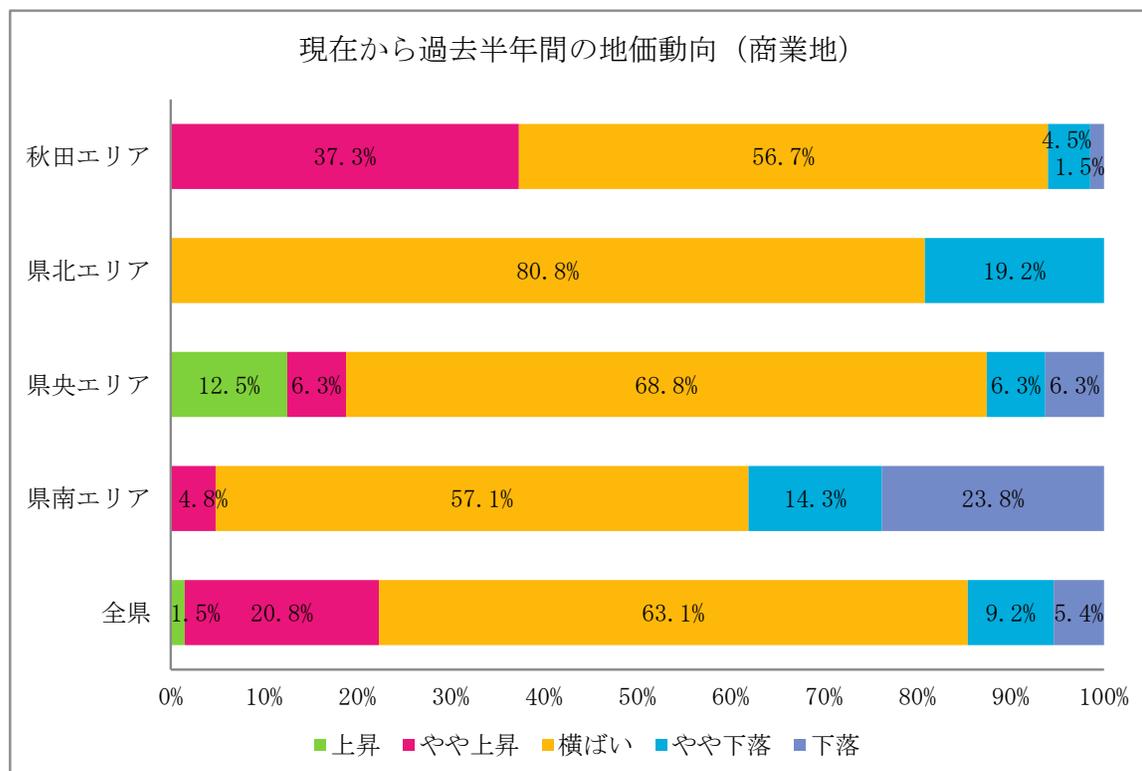
①D I 指数



エリア	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10 予測
秋田	12.7	-12.7	-17.1	-0.7	0.8	-3.4	18.4	7.7	17.2	13.9	14.9	1.5
県北	-34.0	-28.8	-28.6	-26.0	-26.8	-19.2	-31.3	-15.2	-15.3	-17.2	-9.6	-11.5
県央	-29.4	-29.4	-25.0	-8.3	-10.7	-13.9	-7.5	-16.7	-3.1	0.0	6.3	0.0
県南	-24.1	-31.6	-32.4	-31.5	-22.7	-7.1	-28.6	-28.3	-36.1	-13.9	-28.6	-31.8
全県	-6.8	-20.8	-22.4	-12.3	-13.2	-8.3	-1.9	-6.0	-1.1	1.4	1.9	-6.8

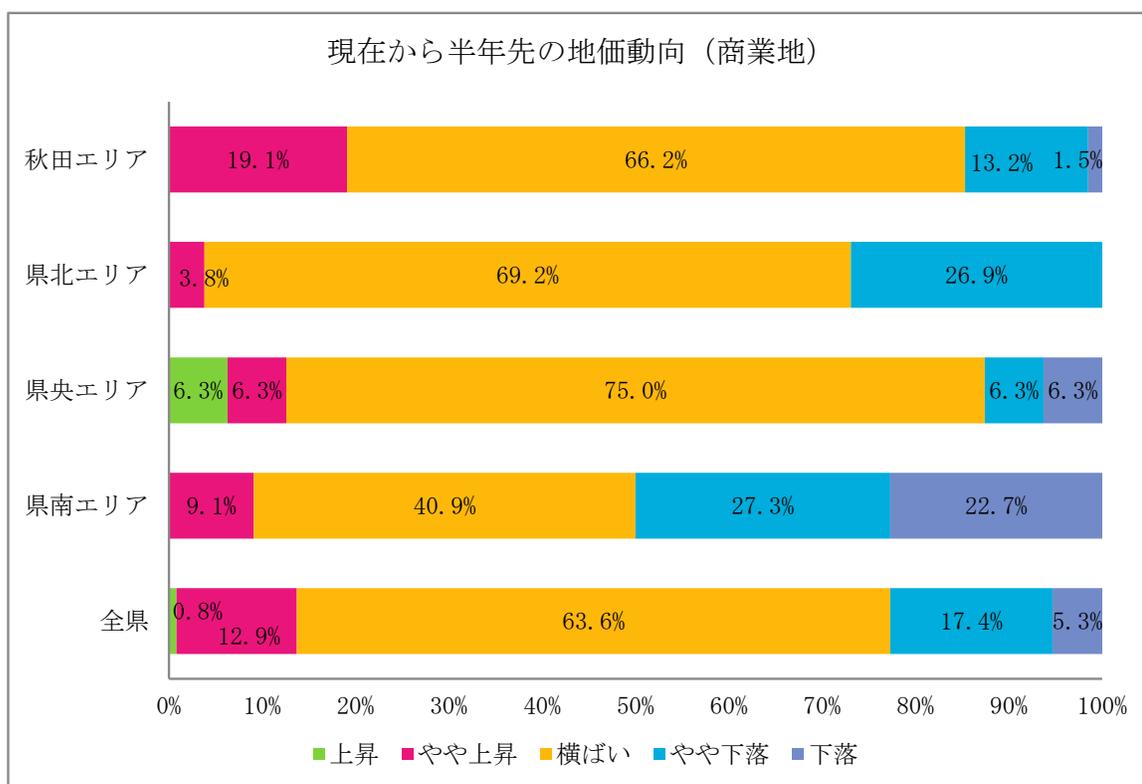
②実感値（商業地）

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	25	38	3	1	67	12	79
DI 指数	14.9P	0.0%	37.3%	56.7%	4.5%	1.5%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	0	21	5	0	26	3	29
DI 指数	-9.6P	0.0%	0.0%	80.8%	19.2%	0.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	2	1	11	1	1	16	2	18
DI 指数	6.3P	12.5%	6.3%	68.8%	6.3%	6.3%	100.2%		
県南エリア	回答数	0	1	12	3	5	21	3	24
DI 指数	-28.6P	0.0%	4.8%	57.1%	14.3%	23.8%	100.0%		
全県	回答数	2	27	82	12	7	130	20	150
DI 指数	1.9P	1.5%	20.8%	63.1%	9.2%	5.4%	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	13	45	9	1	68	11	79
DI 指数	1.5P	0.0%	19.1%	66.2%	13.2%	1.5%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	1	18	7	0	26	3	29
DI 指数	-11.5P	0.0%	3.8%	69.2%	26.9%	0.0%	99.9%		
県央エリア	回答数	1	1	12	1	1	16	2	18
DI 指数	0.0P	6.3%	6.3%	75.0%	6.3%	6.3%	100.2%		
県南エリア	回答数	0	2	9	6	5	22	2	24
DI 指数	-31.8P	0.0%	9.1%	40.9%	27.3%	22.7%	100.0%		
全県	回答数	1	17	84	23	7	132	18	150
DI 指数	-6.8P	0.8%	12.9%	63.6%	17.4%	5.3%	100.0%		



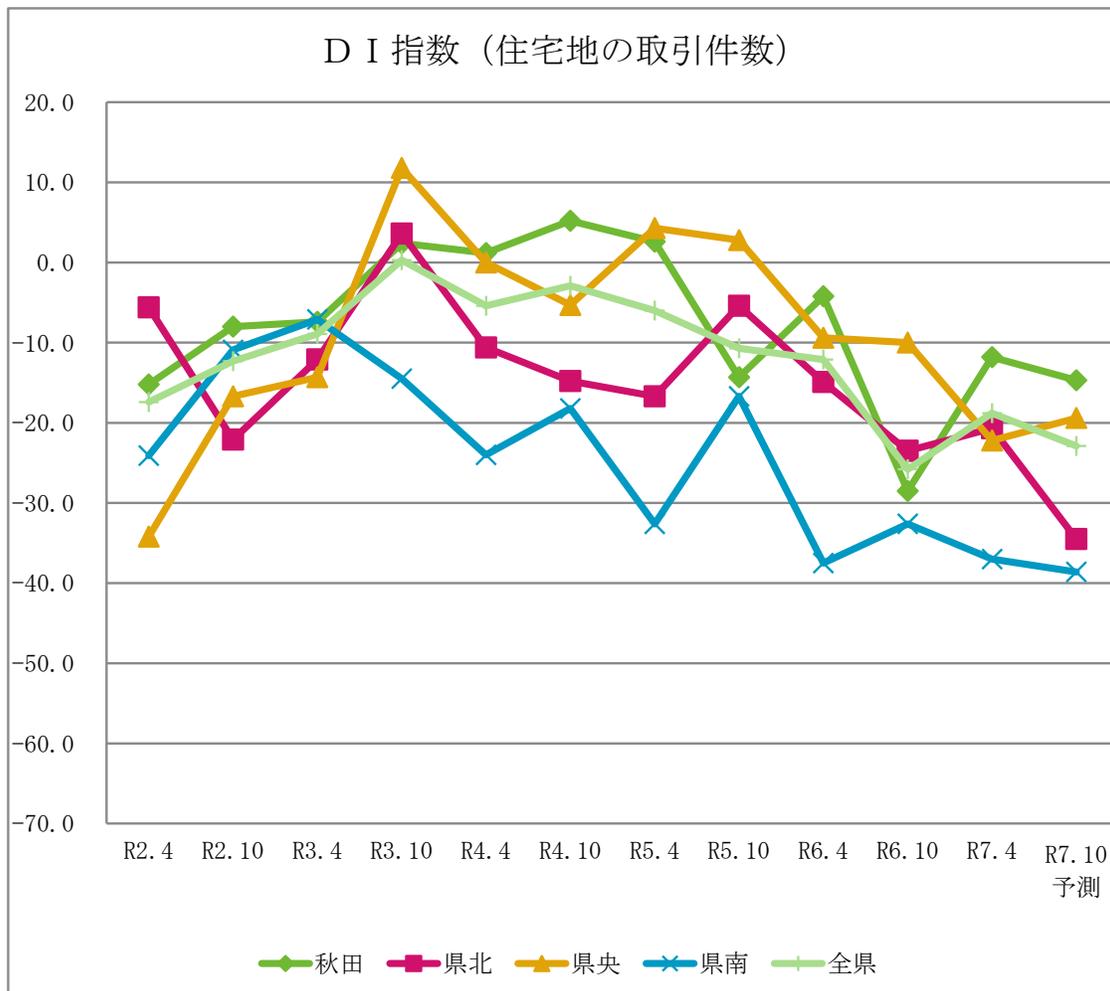
(3) 地価動向に関するまとめ

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 (R6.10～R7.4) は+7.0P (前期+1.8P) で、今後半年間における予測値 (R7.4～R7.10) は△4.1P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あり、前回調査から指数は改善した。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、秋田エリアと県央エリアがプラスの指数を付け、県北エリアと県南エリアがマイナスの指数となった。最も指数が高いのは秋田エリアで、+19.9P (前期+10.3P) であった。最も指数が低いのは県南エリア△20.8P (前期△13.0P) 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の指数の予測であり、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 (R6.10～R7.4) は+1.9P (前期+1.4P) で、今後半年間における予測値 (R7.4～R7.10) は△6.8Pであった。</p> <p>実感値はプラス指数が継続する結果となった。予測値では、指数はマイナス。</p> <p>(地域別)</p> <p>実感値では、住宅地同様秋田エリア及び県央エリアがプラスの指数、県北エリア、県南エリアがマイナスの指数となった。最も指数が高いのは秋田エリアで、+14.9P (前期+13.9P) で、最も指数が低いのは県南エリア△28.6P (前期△13.9P) 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。</p>

(Ⅱ) 取引件数の動向

(1) 住宅地

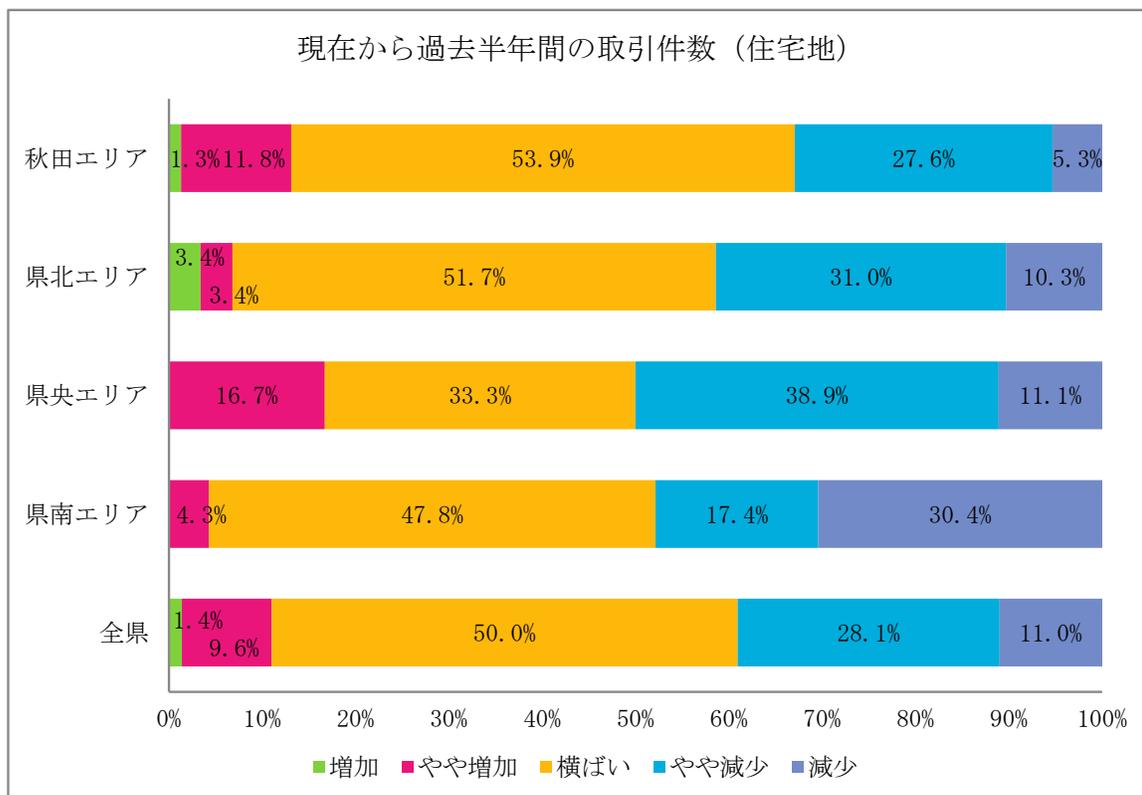
①D I 指数



エリア	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10 予測
秋田	-15.2	-8.0	-7.4	2.4	1.2	5.2	2.6	-14.3	-4.2	-28.5	-11.8	-14.7
県北	-5.6	-22.1	-12.1	3.6	-10.6	-14.8	-16.7	-5.4	-14.9	-23.5	-20.7	-34.5
県央	-34.2	-16.7	-14.3	11.8	0.0	-5.3	4.3	2.8	-9.4	-10.0	-22.2	-19.4
県南	-24.1	-10.9	-7.1	-14.5	-24.0	-18.2	-32.6	-16.7	-37.5	-32.6	-37.0	-38.6
全県	-17.4	-12.3	-8.9	0.3	-5.4	-2.9	-6.0	-10.7	-12.1	-25.8	-18.8	-22.9

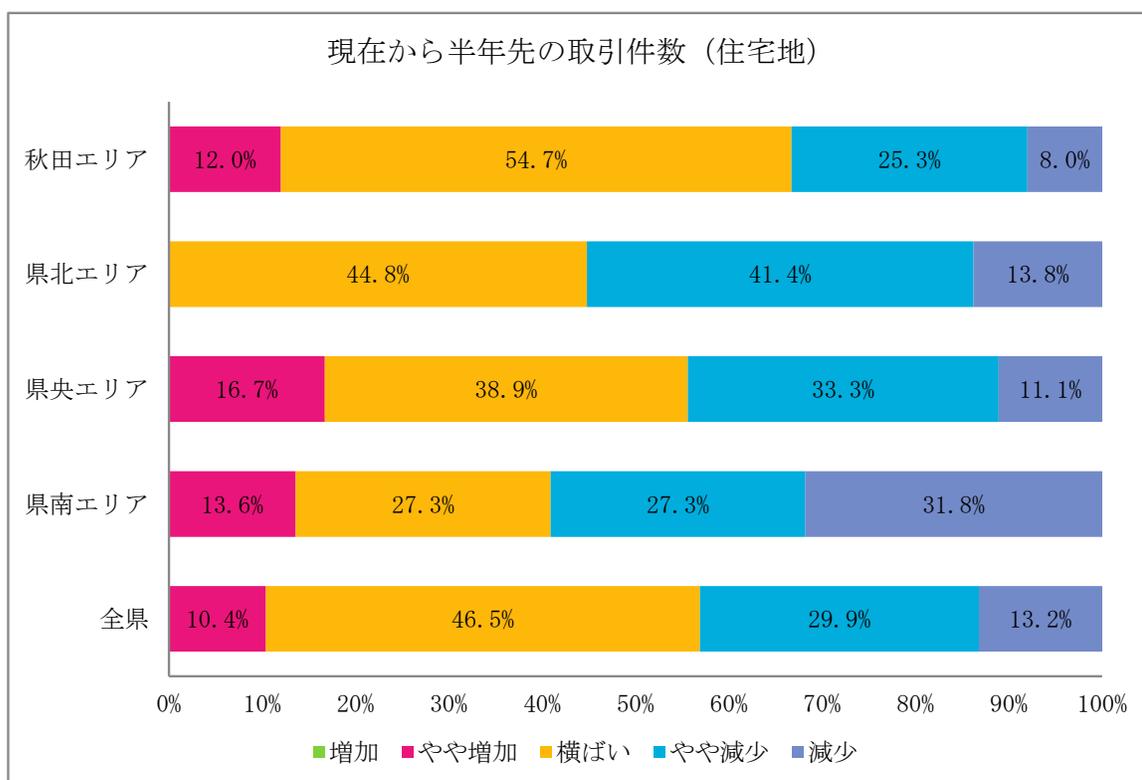
②実感値（住宅地）

問4 取引件数（現在）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の取引件数（住宅地）		増加	やや増加	横ばい	やや減少	減少		不明	
秋田エリア	回答数	1	9	41	21	4	76	3	79
DI 指数	-11.8P	1.3%	11.8%	53.9%	27.6%	5.3%	99.9%		
県北エリア	回答数	1	1	15	9	3	29	0	29
DI 指数	-20.7P	3.4%	3.4%	51.7%	31.0%	10.3%	99.8%		
県央エリア	回答数	0	3	6	7	2	18	0	18
DI 指数	-22.2P	0.0%	16.7%	33.3%	38.9%	11.1%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	1	11	4	7	23	1	24
DI 指数	-37.0P	0.0%	4.3%	47.8%	17.4%	30.4%	99.9%		
全県	回答数	2	14	73	41	16	146	4	150
DI 指数	-18.8P	1.4%	9.6%	50.0%	28.1%	11.0%	100.1%		



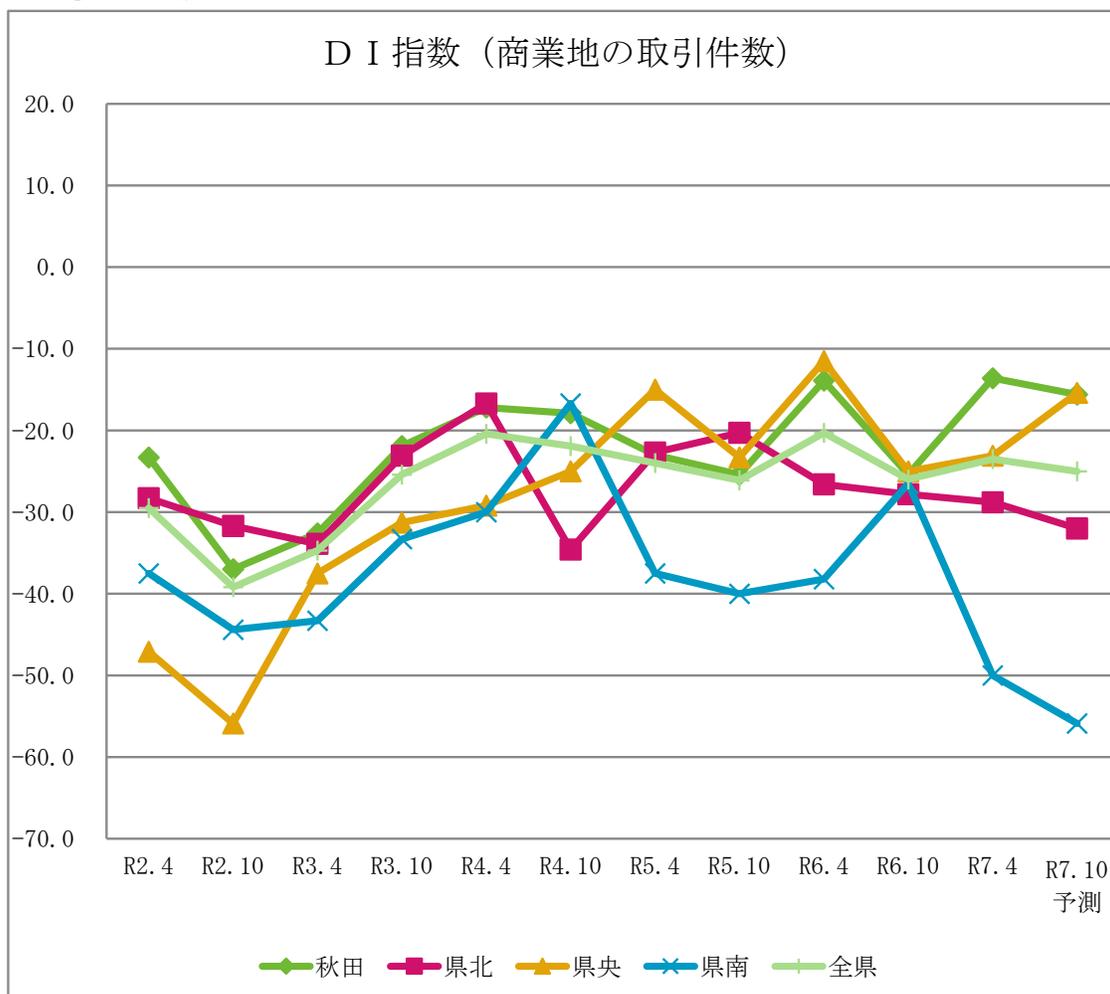
③予測値（住宅地）

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	0	9	41	19	6	75	4	79
	DI 指数	-14.7P	0.0%	12.0%	54.7%	25.3%	8.0%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	13	12	4	29	0	29
	DI 指数	-34.5P	0.0%	0.0%	44.8%	41.4%	13.8%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	3	7	6	2	18	0	18
	DI 指数	-19.4P	0.0%	16.7%	38.9%	33.3%	11.1%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	3	6	6	7	22	2	24
	DI 指数	-38.6P	0.0%	13.6%	27.3%	27.3%	31.8%	100.0%	
全県	回答数	0	15	67	43	19	144	6	150
	DI 指数	-22.9P	0.0%	10.4%	46.5%	29.9%	13.2%	100.0%	



(2) 商業地

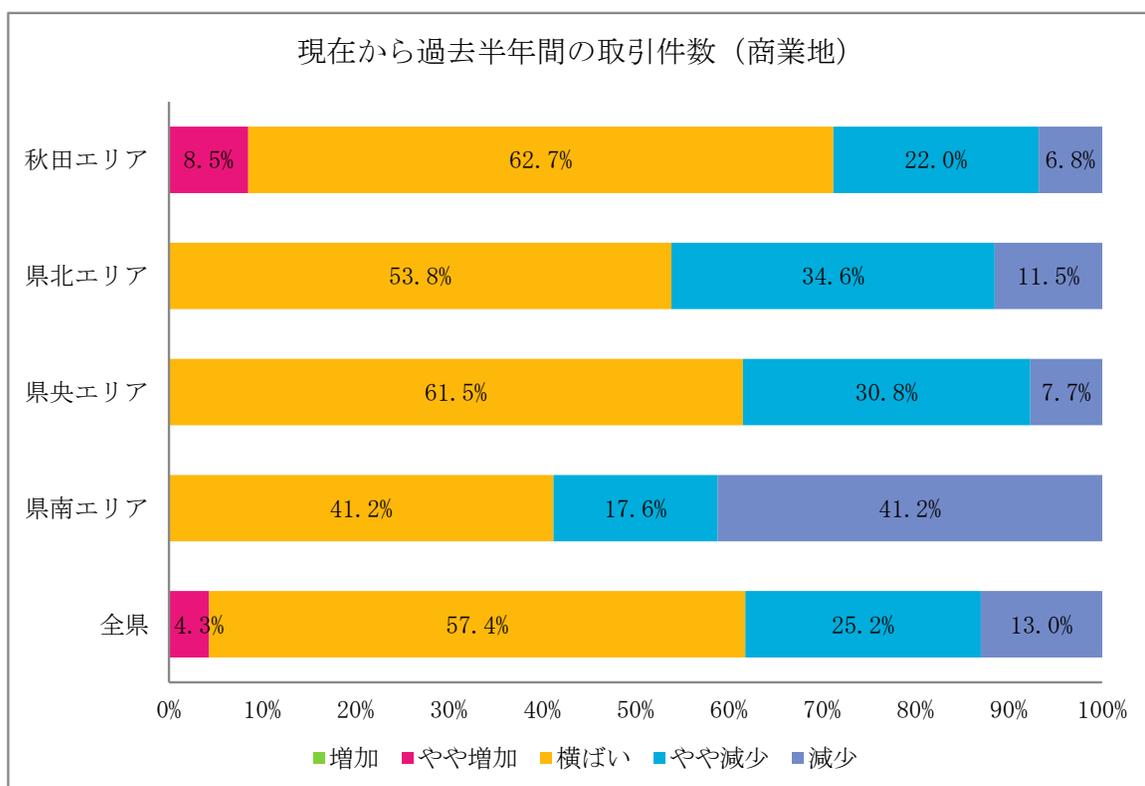
①D I 指数



エリア	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10 予測
秋田	-23.3	-37.0	-32.6	-21.9	-17.2	-17.9	-23.0	-25.4	-13.9	-25.4	-13.6	-15.6
県北	-28.3	-31.7	-33.9	-23.1	-16.7	-34.6	-22.7	-20.3	-26.6	-27.8	-28.8	-32.0
県央	-47.1	-55.9	-37.5	-31.3	-29.2	-25.0	-15.0	-23.3	-11.5	-25.0	-23.1	-15.4
県南	-37.5	-44.4	-43.3	-33.3	-30.0	-16.7	-37.5	-40.0	-38.2	-26.5	-50.0	-55.9
全県	-29.5	-39.2	-34.7	-25.4	-20.4	-21.9	-24.0	-26.1	-20.3	-26.0	-23.5	-25.0

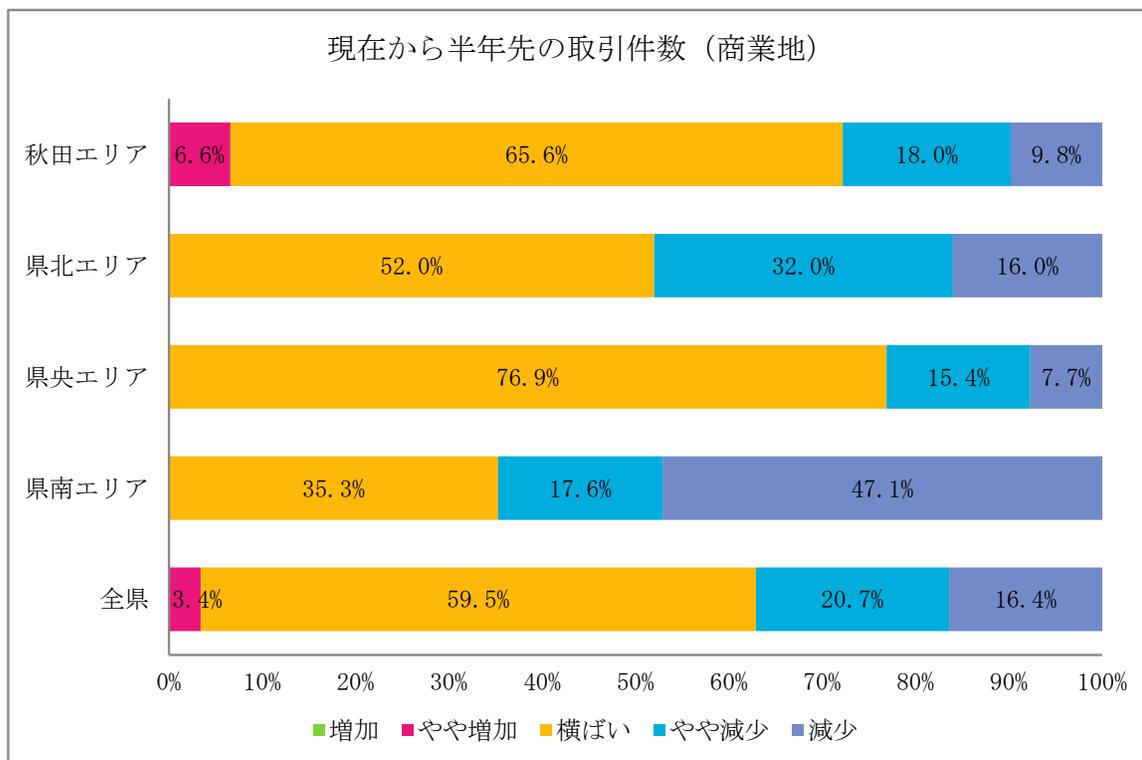
②実感値（商業地）

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	37	13	4	59	20	79
DI 指数	-13.6P	0.0%	8.5%	62.7%	22.0%	6.8%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	0	14	9	3	26	3	29
DI 指数	-28.8P	0.0%	0.0%	53.8%	34.6%	11.5%	99.9%		
県央エリア	回答数	0	0	8	4	1	13	5	18
DI 指数	-23.1P	0.0%	0.0%	61.5%	30.8%	7.7%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	0	7	3	7	17	7	24
DI 指数	-50.0P	0.0%	0.0%	41.2%	17.6%	41.2%	100.0%		
全県	回答数	0	5	66	29	15	115	35	150
DI 指数	-23.5P	0.0%	4.3%	57.4%	25.2%	13.0%	99.9%		



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	4	40	11	6	61	18	79
DI 指数	-15.6P	0.0%	6.6%	65.6%	18.0%	9.8%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	0	13	8	4	25	4	29
DI 指数	-32.0P	0.0%	0.0%	52.0%	32.0%	16.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	0	10	2	1	13	5	18
DI 指数	-15.4P	0.0%	0.0%	76.9%	15.4%	7.7%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	0	6	3	8	17	7	24
DI 指数	-55.9P	0.0%	0.0%	35.3%	17.6%	47.1%	100.0%		
全県	回答数	0	4	69	24	19	116	34	150
DI 指数	-25.0P	0.0%	3.4%	59.5%	20.7%	16.4%	100.0%		



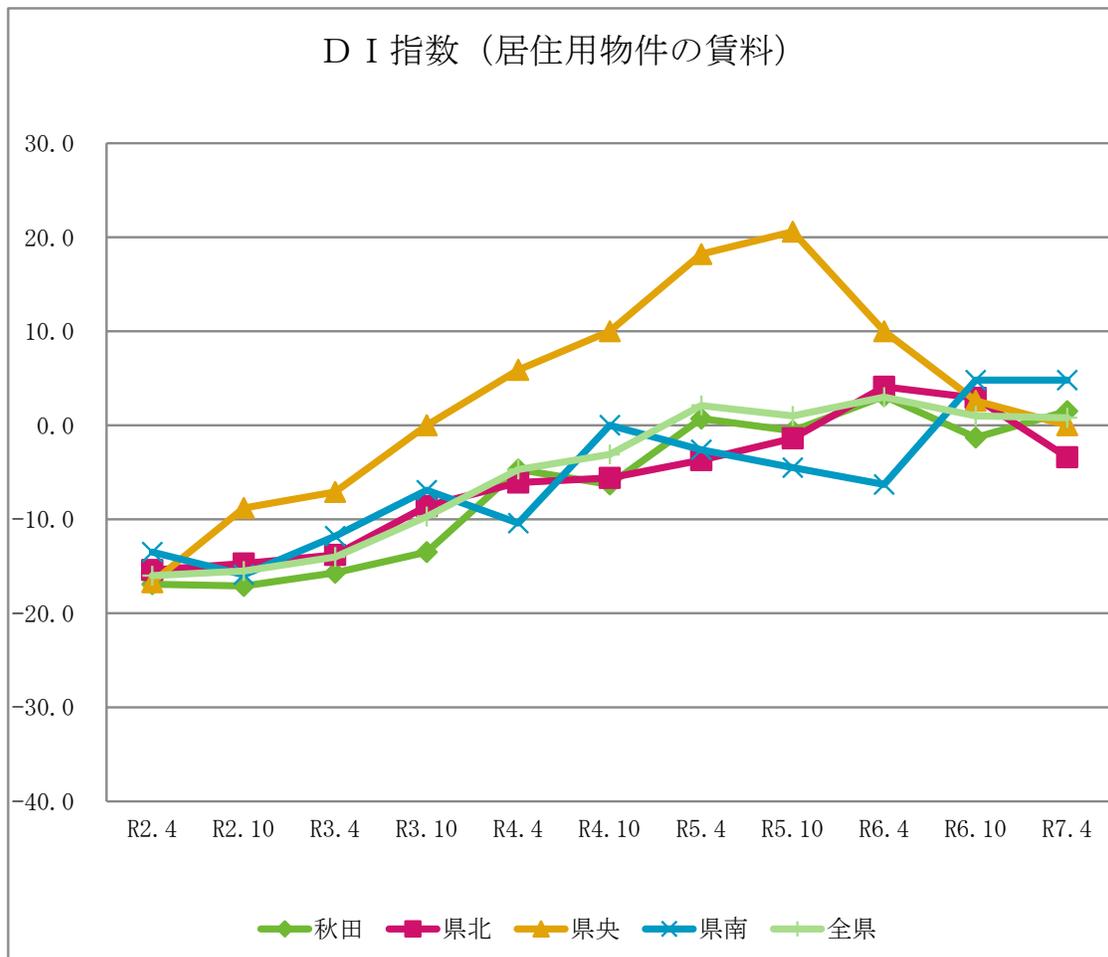
(3) 取引件数に関するまとめ

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. 10～R7. 4) は△18. 8P (前期△25. 8P) で、今後半年間における予測値 (R7. 4～R7. 10) は△22. 9Pであった。</p> <p>実感値は、取引件数の指数はやや改善している。予測値で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となった。最も指数が高いのは秋田エリアで△11. 8P (前期△28. 5P) であった。最も指数が低いのは県南エリアで△37. 0P (前期△32. 6P) であった。</p> <p>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。</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. 10～R7. 4) は△23. 5P (前期△26. 0P) で、今後半年間における予測値 (R7. 4～R7. 10) は△25. 0Pであった。</p> <p>実感値は、指数がやや改善しており、予測値は横ばい傾向である。</p> <p>(地域別)</p> <p>いずれのエリアもマイナスの指数であるが、中でも県南エリアのマイナスの程度が大きい。</p> <p>実感値では、秋田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秋田エリアで、△13. 6P (前期△25. 4P) であった。最も指数が低いのは、県南エリアで△50. 0P (前期△26. 5P) であった。</p> <p>予測値は、県央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

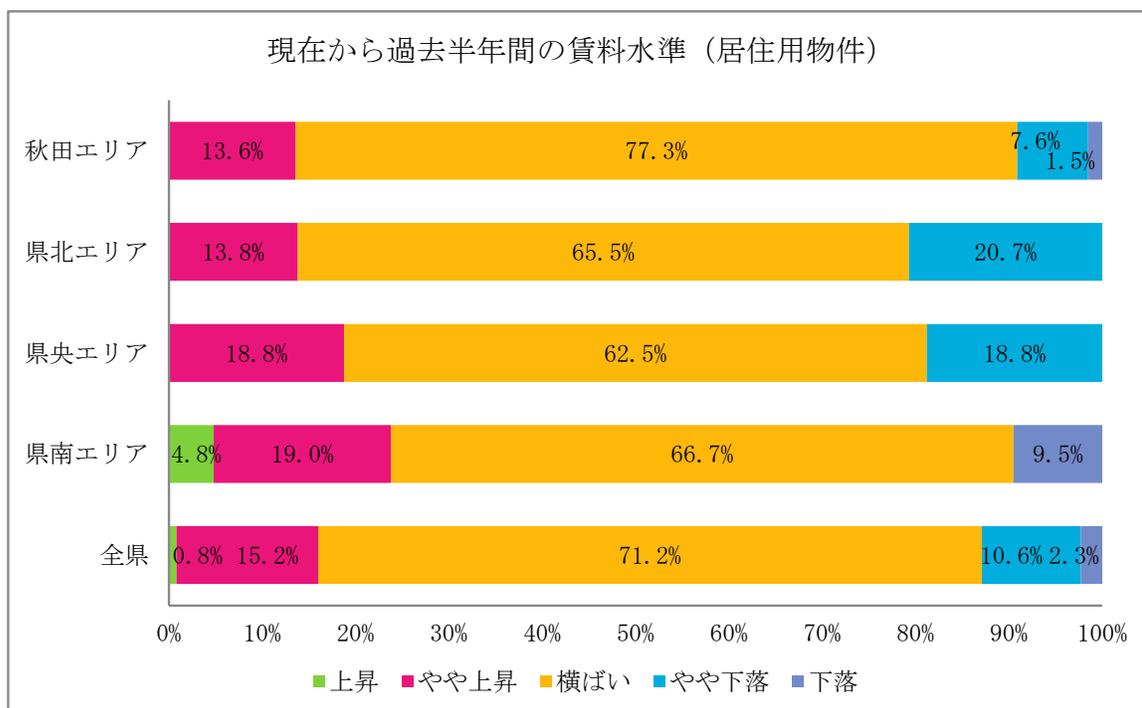
①D I 指数



エリア	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4
秋田	-16.9	-17.1	-15.7	-13.5	-4.7	-6.3	0.7	-0.6	3.1	-1.3	1.5
県北	-15.4	-14.7	-13.8	-8.6	-6.1	-5.6	-3.7	-1.4	4.1	2.9	-3.4
県央	-16.7	-8.8	-7.1	0.0	5.9	10.0	18.2	20.6	10.0	2.6	0.0
県南	-13.5	-15.9	-11.8	-6.9	-10.4	0.0	-2.6	-4.5	-6.3	4.8	4.8
全県	-16.0	-15.5	-14.0	-9.7	-4.7	-3.1	2.1	1.0	3.0	1.0	0.8

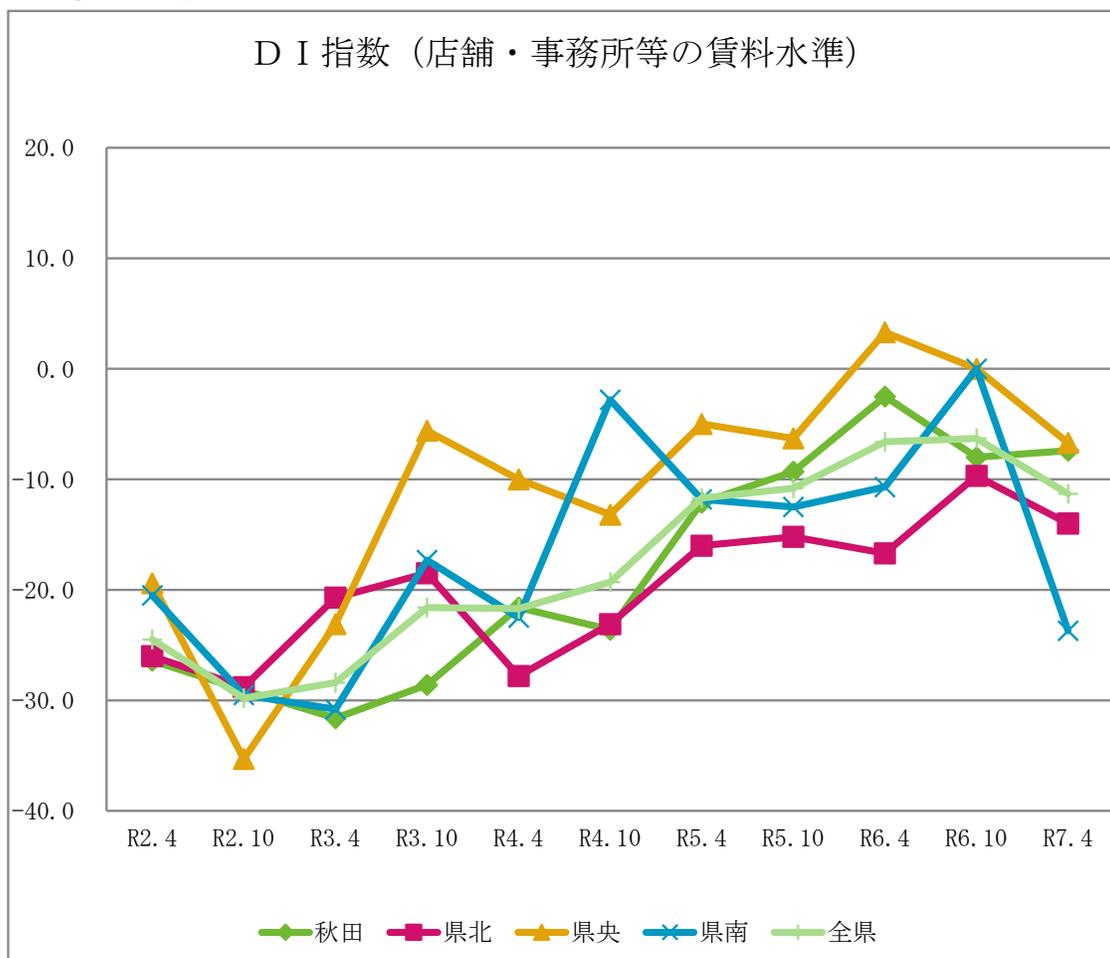
②実感値（居住用物件の賃料水準）

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	9	51	5	1	66	13	79
DI 指数	1.5P	0.0%	13.6%	77.3%	7.6%	1.5%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	4	19	6	0	29	0	29
DI 指数	-3.4P	0.0%	13.8%	65.5%	20.7%	0.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	3	10	3	0	16	2	18
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	1	4	14	0	2	21	3	24
DI 指数	4.8P	4.8%	19.0%	66.7%	0.0%	9.5%	100.0%		
全県	回答数	1	20	94	14	3	132	18	150
DI 指数	0.8P	0.8%	15.2%	71.2%	10.6%	2.3%	100.1%		



(2) 店舗・事務所等の賃料水準

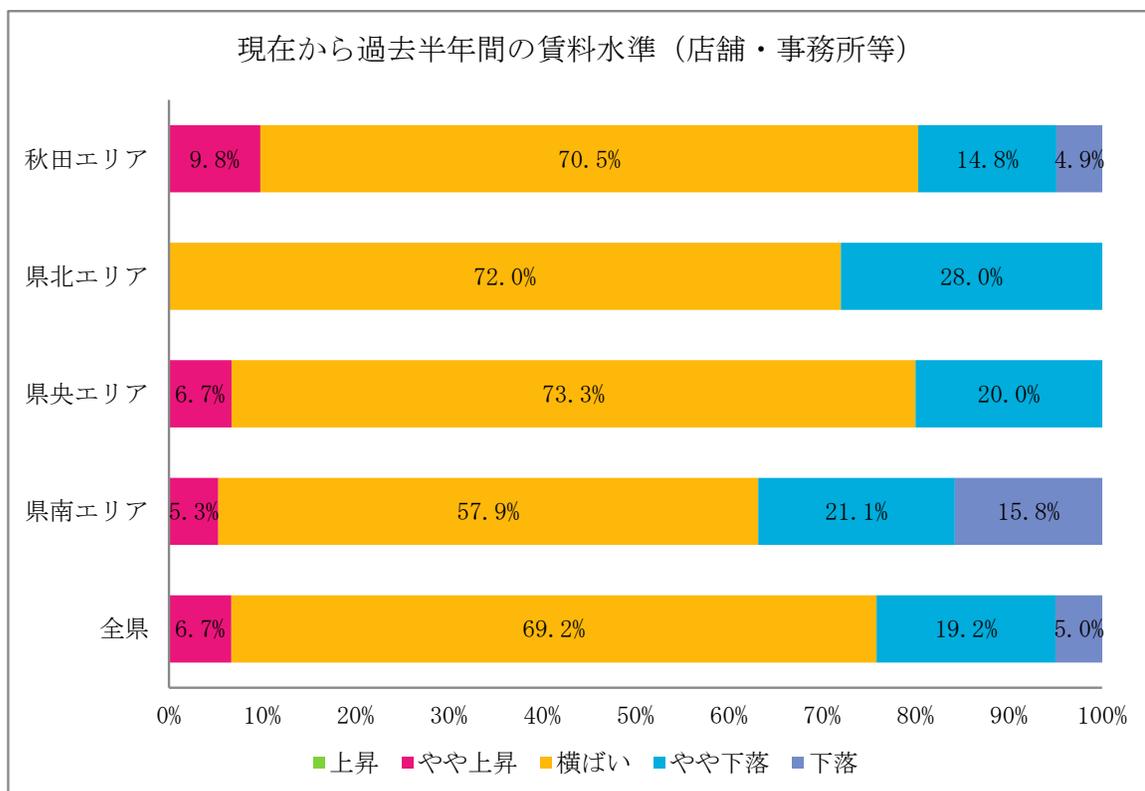
①D I 指数



エリア	R2.4	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4
秋田	-26.4	-29.1	-31.6	-28.6	-21.6	-23.6	-12.1	-9.3	-2.5	-8.0	-7.4
県北	-26.0	-28.8	-20.7	-18.5	-27.8	-23.1	-16.0	-15.2	-16.7	-9.7	-14.0
県央	-19.4	-35.3	-23.1	-5.6	-10.0	-13.2	-5.0	-6.3	3.3	0.0	-6.7
県南	-20.5	-29.5	-30.8	-17.3	-22.5	-2.8	-11.8	-12.5	-10.7	0.0	-23.7
全県	-24.5	-29.8	-28.4	-21.6	-21.7	-19.3	-11.7	-10.8	-6.6	-6.3	-11.3

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	6	43	9	3	61	18	79
	DI 指数	-7.4P	0.0%	9.8%	70.5%	14.8%	4.9%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	18	7	0	25	4	29
	DI 指数	-14.0P	0.0%	0.0%	72.0%	28.0%	0.0%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	1	11	3	0	15	3	18
	DI 指数	-6.7P	0.0%	6.7%	73.3%	20.0%	0.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	1	11	4	3	19	5	24
	DI 指数	-23.7P	0.0%	5.3%	57.9%	21.1%	15.8%	100.1%	
全県	回答数	0	8	83	23	6	120	30	150
	DI 指数	-11.3P	0.0%	6.7%	69.2%	19.2%	5.0%	100.1%	



(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 (R6.10～R7.4) は+0.8P (前期+1.0P) であった。直近の調査5回ともプラスの指数は継続している。</p>
<p>(地域別)</p> <p>県北エリアのみがマイナスの指数を示し、他のエリアは横ばい乃至プラス指数となった。</p> <p>最も指数が高いのは県南エリアの+4.8P (前期+4.8P) であり、前回調査からプラスの指数が継続している。最も指数が低いのは、県北エリアの△3.4P (前期+2.9P) 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 (R6.10～R7.4) は△11.3P (前期△6.3P) であった。</p>
<p>(地域別)</p> <p>今回の調査では全エリアがマイナスの指数となった。秋田エリアは前回調査から指数は横ばい傾向にあるが、その他のエリアは指数が悪化傾向にある。最も指数が高いのは県央エリアの△6.7P (前期±0P)、最も指数が低いのは、県南エリア△23.7P (前期±0P) であった。</p>

(IV) 中古住宅の総額感について

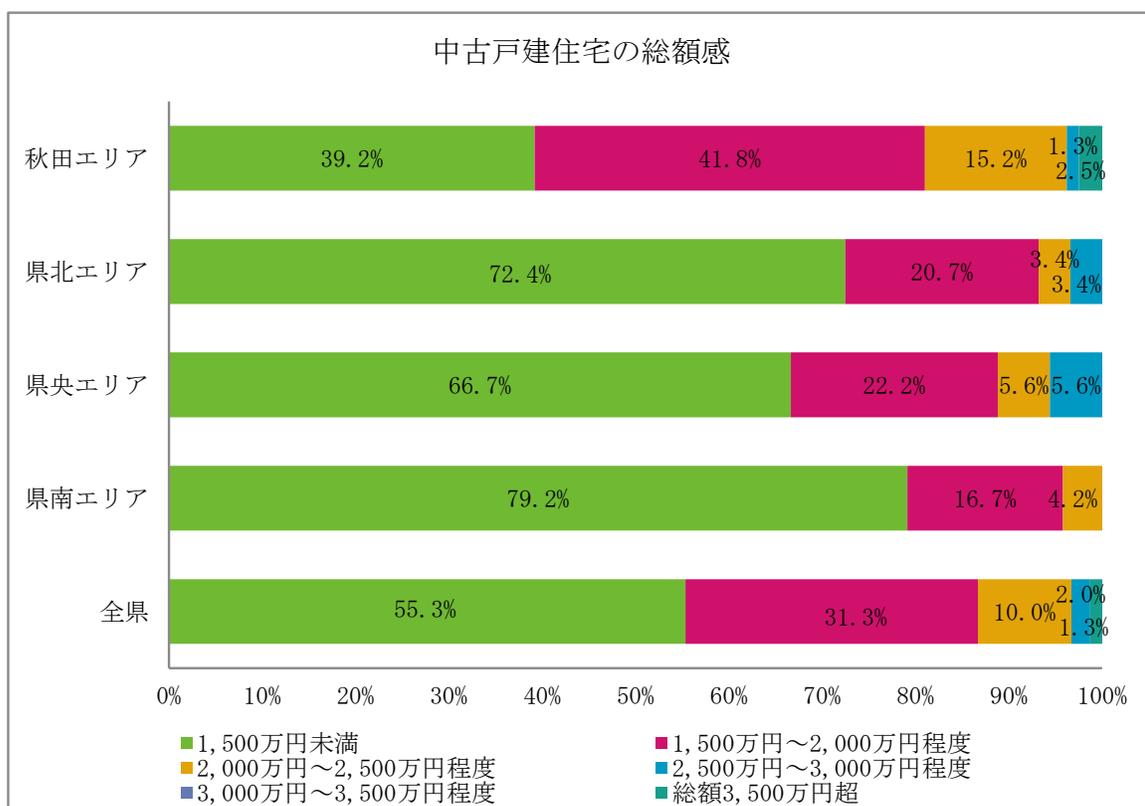
昨今建築費の高騰が指摘されており、新築住宅の総額感についても上昇傾向が見られる。こうした状況下で中古住宅という選択も今後注目されることが想定されるため、今回の調査では中古住宅の総額感につき、下記の設問を設けた。

問 7	問 1 で示した営業地域において、現在、中古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 1,500 万円未満
2	総額 1,500 万円～2,000 万円程度
3	総額 2,000 万円～2,500 万円程度
4	総額 2,500 万円～3,000 万円程度
5	総額 3,000 万円～3,500 万円程度
6	総額 3,500 万円超

尚、第 18 回 DI レポートの際には新築住宅の総額感について設問を策定しており、項目としては以下の通りである。

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

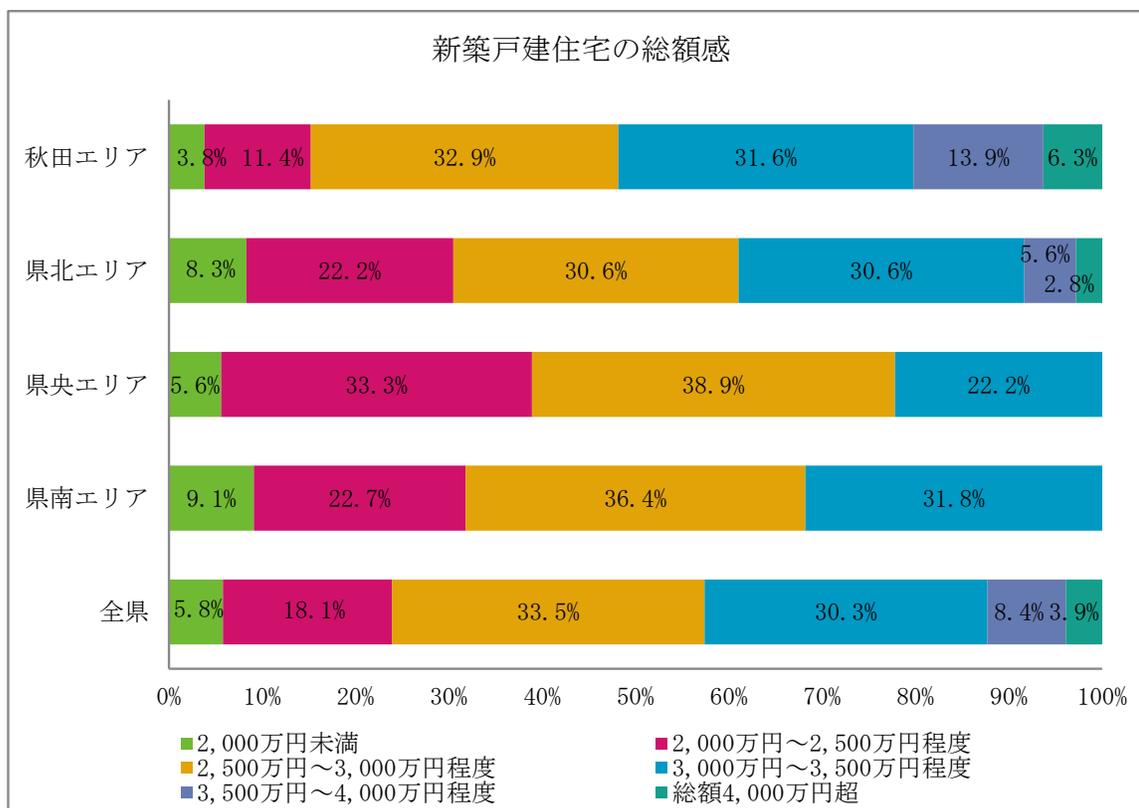
問7 中古戸建住宅の総額感	1	2	3	4	5	6	計
	1,500万円未満	1,500万円～2,000万円程度	2,000万円～2,500万円程度	2,500万円～3,000万円程度	3,000万円～3,500万円程度	総額3,500万円超	
秋田	31	33	12	1	0	2	79
	39.2%	41.8%	15.2%	1.3%	0.0%	2.5%	100.0%
県北	21	6	1	1	0	0	29
	72.4%	20.7%	3.4%	3.4%	0.0%	0.0%	99.9%
県央	12	4	1	1	0	0	18
	66.7%	22.2%	5.6%	5.6%	0.0%	0.0%	100.1%
県南	19	4	1	0	0	0	24
	79.2%	16.7%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%	100.1%
全県	83	47	15	3	0	2	150
	55.3%	31.3%	10.0%	2.0%	0.0%	1.3%	99.9%



【第 18 回 DI レポート結果】

問 7	1	2	3	4	5	6	
新築戸建 住宅の総 額感	2,000 万円 未満	2,000 万円 ～2,500 万 円程度	2,500 万円 ～3,000 万 円程度	3,000 万円 ～3,500 万 円程度	3,500 万円 ～4,000 万 円程度	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%

【第 18 回 DI レポート結果】



(V) 中古住宅の動向

問 8 では特定の質問項目を設けるのではなく、自由記述形式で中古住宅の動向について下記の通り設問を設けた。

問 8	問 7 では中古住宅の総額についての設問としましたが、中古住宅は各種条件により異なる部分が多いと思います。問 7 に対する補足や、最近の中古住宅の動向について気になる点がございましたらご記入ください。
-----	--

(1) 秋田エリア

(秋田市)

- 築 50 年以上の手をかけないと住めないような戸建も中古住宅として販売しているのは、不動産流通の観点からどうかと思う。
- 新築坪単価が上昇している為、建てられる客層が減っている状況での中古リノベーション需要が高まっている。
- 購入後のリフォーム費用も含めて考える必要がある。リフォーム費用があまり掛からない中古住宅(中通、築 10 年)は 2,930 万円で 3 月に取引した。
- 中古マンションの動きが鈍い。
- 中古購入者が増加傾向にあると思います。建築費の増加のため。
- 立地と状態が良い物件以外は敬遠される。
- 相続物件の売却依頼が増加している一方で一次取得者の購買意欲が低下しているように感じる。
- あまりに築古だと購買意欲が湧かないと感じる。
- 築 50 年超の中古住宅は火災保険の加入条件が厳しくなっており、流通に影響が出てきつつある。
- 多いのは 1,500 万円未満だが、以前より 2,000 万円台くらいまでの売れ行きが良くなっているように感じる。(恐らく新築検討から中古にある程度流れているのかと。)
- 中古住宅の依頼は増加している。建物よりも立地で選ばれている。
- フルリフォームしなくても、部分リフォームで価格が安い物件が求められている。
- 割とローンが厳しい方の相談か申込が増えている。
- 新築価格が上昇しており、手頃な価格帯の中古物件の需要がある。
- 一昨年の浸水被害により一部中古住宅の需要が伸びた。
- リフォームしての自社販売が多く、リフォーム代の値上がりが大きく値付が難しく感じている。

- リフォーム済住宅の需要が増えていると思います。
- 改造、修繕等の費用を考慮して決定することです。交通の利便性や買物する店なども大切です。物価が上がり、融資の返済も重苦しい時代となりました。
- 立地条件<学区を基準に考えているお客様が多い。
- リフォーム費用も含め2,000万円以内が主流と思われる。
- 取得した後、改修工事に費用を掛ける傾向にある。
- 新築建築単価の高騰により古い中古物件でも活用しようとする動きがある。
- 土地については、利便性の良い市街地を希望していて、建物は小さく築年数が少ないものをより望むようです。
- 既存住宅購入後リフォームをされるケースがほとんどのため、住宅の状況によりリフォーム代と総合計額が変動してくる。
- 中古住宅、中古マンションを探す人が増えたように感じます。
- 年間の取り扱いが少ないので(3～4件)よく分からない。
- 相続により取得した物件の売却が増加(相続人が他県等に居住のため不要により。)
- 築後年数が古く中古住宅としては使用不可のものは、解体・更地渡しするケースが増加している。
- リフォームを希望して中古住宅を購入しようとしている方が増えたように思う。また、リフォームも大規模なリフォームを希望する方が増えた。
- 探している方は、少しでも相場より安いものを求めているような気がしています。結果早期売却に繋げるために、値下がり傾向になると思います。
- 法的規制が多く、手続きや申請で時間と手間が掛かり、それに伴う原価が上がる事と、工賃や、物価が上がって想定以上に総額がアップしている
- リフォームせずにすぐに住める商品、若しくは少額のリフォーム費用で住める商品を選ぶ方が増えている。
- リフォーム済を探す人が増えてきた。
- 資材価格の高騰に伴う建築単価の上昇により、相対的に中古住宅の価値は高まっているとは思われるが、そもそも秋田に住宅を求める人が減っており、今後もそれほど状況は変わらないと思われる。

(2) 県北エリア

(能代市)

- 中古住宅の総額は1,000万以下でないと売却できません。(築後5年以内のものはそれ以上です。)

○建築費の高騰により程度の良い中古住宅を探されているお客様が多いと感じている。
2,000万円を超えると新築に向かう傾向を感じる。

○空き家が増加しており、うっすら需要が減少している地域もあると感じます。

(大館市)

○300万円以下の中古住宅希望者は多く、空家が増している。

○今まで需要の無かった修繕が必要な2～300万円の戸建てを、購入者が最低限必要な範囲のリフォームを行い、リフォームを含めた総額が500万円前後になるような物件が売れています。

○買取再販のリノベ物件は新築価格高騰により安定した需要が見られる。

○格安物件(50～100万円)の問い合わせと成約が非常に多い。格安物件は破損や不具合箇所も多いが、購入者はリフォームに大きく費用をかける前提で土地建物代金を抑えて探している傾向がある。

(鹿角市・小坂町)

○当社への問合せは、土地であれば300万程度。土地建物で300～500万程度プラスリフォームで1,000～1,200万程度の様子かと思えます。

○築浅は、早い。

(北秋田市・上小阿仁村)

○空き家を処分したいという方が多いが、その空き家の程度が著しく悪い状態が多い。手入れ等をしているのであればいいが、そうではない物件が多い感じがする。

○中古住宅の現況販売は動かないが、買取再販業者がリフォームを行った場合は動きが良い。

(3) 県央エリア

(潟上市)

○リフォームコストが上昇しているため住宅価格への値下げ圧力が高まっています。

○県外の不動産業者がいわゆる三為契約を行い、内容をちゃんと伝えておらず当事者間でトラブルになっている案件が発生しているようです。そもそもグレーゾーンといわれていることですので倫理的にいかがかと思う次第です。

(由利本荘市)

○リフォーム無しで住める物を求められている。

○1,000万以下が多い。

○数年前にローコスト住宅に向かっていたような若年層が中古を購入する際は、中古住宅本体 500～1,000 万（立地による）、リフォーム費用 1,000 万で 1,500～2,000 万程度のローンを組むのが多い印象がある。買取再販になると 2,000 万以下でないと動かない印象がある。定年退職後に中古住宅を購入して秋田で住む予定の高齢移住希望者がじわじわ増えている印象がある。高齢移住者は中古住宅本体が 300 万円まで、リフォーム費用 300 万、合計 600 万円程度が多い。基本現金払い。D I Y 勢は本体～100 万程度。リフォーム費用はお小遣いから出すものの水回り工事電気工事や大工指導等でなんだかんだ 150～200 万ほど使っている印象がある。高齢移住者・D I Y 勢共に、中古住宅の状態が悪くなると購入額が安くなる。築年が古く、立地が悪く、水回りが故障しているものは安価でも厳しい。タダでもいらない物件もある。また、建築基準法改正があったため、大規模修繕・模様替えにはちゃんと建築確認申請の行える業者に依頼しないといけないことは内見の段階で伝えている。それでも法令理解が難しい低所得者層が安価な物件を購入し、D I Y でなんとかしようとするケースは増えるだろう。

○中古住宅の買取業者の査定が厳しくなっています。買取後のリフォームコストのアップと金利上昇により売出価格が抑制されることになり、これまでのような利益が得にくくなっているのではないかと思います。

(南秋田郡)

○長期の空家が多く、リフォーム費用も勘案すると二の足を踏む方が多い。

(4) 県南エリア

(湯沢市)

○500 万以下の中古住宅が求められる。築 20 年以下。

○500 万以下で安く住める住宅を探している方が多い。1,000 万以上では問い合わせがない状況。

○新築の高騰により、中古は安くリフォームするというニーズがある。

○中古住宅の問い合わせ自体が以前と比較し、極端に減少している。

(大仙市・美郷町)

○収入の安定した公務員の方も新築価格高騰の影響か中古住宅購入を検討されている。

○美郷町は土地価格が安い地域なので中古住宅の売買があまり活発ではないように思います。

○設備等の調査の重要性を感じます。

- 良質な中古物件が市場に少ない。
- 県外在住所有者が空き家を精算したいと問合せあるが、住めるレベルの物件ではない。

(横手市)

- 新築の場合、省エネ住宅でないと確認申請が通らないようですので、中古住宅の市場は活発になると思われます。
- 築浅の中古住宅と、低価格の中古住宅は成約が早くできる傾向です。
- 築浅の物件、または面積が大きい、物件の管理状況が良い、長期有良住宅の有無によっては価格の上限が上がることも考えられます。

(仙北市)

- 古い物件が目立つ。

問7、問8のまとめ

(1) 問7の県全体の傾向（全県）

秋田県全体における中古戸建住宅の総額感は、新築住宅とは対照的に、低い価格帯に集中している。

- ・中古戸建住宅の価格は、「1,500万円未満」と認識する回答者が55.3%（150人中83人）と多数を占める。
- ・「1,500万円～2,000万円程度」の価格帯も31.3%（47人）と大きな割合を占める。
- ・これらを合わせると、86.6%の回答者が中古住宅を2,000万円未満と認識している。
- ・2,000万円を超える価格認識は非常に低く、「2,000万円～2,500万円程度」が10.0%、「2,500万円～3,000万円程度」が2.0%、「総額3,500万円超」が1.3%となっている。

中古住宅の価格認識は低い価格帯に偏っており、過半数が1,500万円未満である。これは、市場が非常に手頃な価格の中古物件によって特徴づけられていることを示唆している。この背景には、建物の経年劣化、リフォームの必要性、あるいは地方における空き家問題などが影響している可能性が考えられる。

また、データは2,500万円を超える価格の中古住宅市場の認識が非常に小さいこと（合計で3.3%）を示している。これは、元々の品質や立地に関わらず、中古住宅は一般的に高い価値を維持しないと見なされているか、あるいは高価値の中古住宅のストックが僅かと考えられている可能性がある。新築時の価格からの価値の低下が、一般的に認識されている状況とも考えられる。

(2) 地域別の価格認識

① 秋田市

- ・「1,500万円未満」の割合は39.2%と他地域に比べて最も低いが、単独では高い割合を占める。
- ・「1,500万円～2,000万円程度」の割合は41.8%と全地域の中で最も高い。
- ・合わせて81.0%が中古住宅を2,000万円未満と認識している。
- ・より高い価格帯にも一定の認識が見られ、「2,000万円～2,500万円程度」が15.2%、「2,500万円～3,000万円程度」が1.3%、「総額3,500万円超」が2.5%（2人）であり、これは県全体の「総額3,500万円超」の認識の全てを占めている。

秋田市の概況：依然として低価格帯が主流であるものの、秋田市では中古住宅に対しても1,500万円～2,000万円および2,000万円～2,500万円の価格帯で、他地域よりも強い認

識が見られる。3,500万円を超える認識が少数ではあるが存在するのは秋田市特有である。これは、秋田市内では中古物件であっても立地の良さや物件の状態によって一定の価値が維持されるという認識があること、あるいは質の高い中古住宅ストックが他地域よりは存在すると考えられていることを示唆している。

② 県北エリア

- ・「1,500万円未満」に72.4%と非常に高い集中が見られる。
- ・「1,500万円～2,000万円程度」は20.7%。
- ・合わせて93.1%が中古住宅を2,000万円未満と認識している。
- ・2,000万円を超える認識は僅か（2,000万円～2,500万円程度が3.4%、2,500万円～3,000万円程度が3.4%）。

県北地域の概況：県北地域は、中古住宅の価格認識が最も低い価格帯（1,500万円未満）に最も集中している。これは、中古住宅が圧倒的に安価であると見なされている市場であることを示している。この背景には、古い住宅ストックの多さ、需要の低迷、あるいは地域の経済状況などが反映されている可能性がある。

③ 県央エリア

- ・「1,500万円未満」に66.7%と高い集中が見られる。
- ・「1,500万円～2,000万円程度」は22.2%。
- ・合わせて88.9%が中古住宅を2,000万円未満と認識している。
- ・「2,000万円～2,500万円程度」（5.6%）および「2,500万円～3,000万円程度」（5.6%）にも若干の認識がある。サンプルサイズが最も小さい。

県央地域の概況：県北地域と同様に1,500万円未満に強い焦点があるが、県北地域（3.4%）や県南地域（0%）と比較して、「2,500万円～3,000万円程度」の価格帯でわずかに高い割合（5.6%）を示している。これは、県央地域において、質の良い中古住宅のごく一部が認識されている可能性を示唆するが、サンプルサイズが小さい（n=18）ため慎重な解釈が必要である。

④ 県南エリア

- ・「1,500万円未満」が79.2%と全地域の中で最も高い集中を示している。
- ・「1,500万円～2,000万円程度」は16.7%。

- ・合わせて 95.9%が中古住宅を 2,000 万円未満と認識しており、これは地域別で最も高い集中度である。
- ・「2,000 万円～2,500 万円程度」の価格帯を認識しているのはわずか 4.2%で、それ以上は 0%である。

県南地域の概況：県南地域は、中古住宅価格の認識が低い価格帯に最も集中しており、ほぼ全ての回答者（95.9%）が 2,000 万円未満、約 80%が 1,500 万円未満と見なしている。2,500 万円を超える住宅の認識が 0%であることは、この傾向をさらに強固なものとしている。これは、県南地域の中古住宅市場が、非常に低コストの物件で構成されていると認識されていることを示唆している。

(3) 新築住宅と中古住宅の総額感の比較(全県)

①全県の価格動向：

- 新築住宅：主な価格認識は 2,500 万円～3,500 万円（合計 63.8%）。2,000 万円未満と認識する割合はわずか 5.8%。
- 中古住宅：主な価格認識は 1,500 万円未満（55.3%）。2,000 万円未満と認識する割合は 86.6%。

②考察：

- 異なる市場期待：新築住宅と中古住宅の価格認識には大きな隔たりが存在する。新築住宅の「エントリーポイント」は一般的に 2,000 万円～2,500 万円と見なされているのに対し、中古住宅は安価であると期待されている。この価格差の大きさは、回答者の意識の中で、これら二つのカテゴリーがほぼ完全に分離した価格帯を形成していることを示していると考えられる。このことは、2,000 万円未満の予算で住宅を探す購入者は、ほぼ中古市場に限定されることを示唆している。また、新築から中古への移行に伴う価値の低下が認識されていることも意味し、これはやや割高であっても新築を購入するか、手頃な価格のための中古を購入するか意思決定に影響を与える可能性がある。

(4) 地域別の価格認識ギャップの比較

- ①秋田市：新築住宅は主に 2,500 万円～3,500 万円（64.5%）、うち 20.2%が 3,500 万円超。中古住宅は主に 2,000 万円未満（81.0%）、うち 39.2%が 1,500 万円未満、41.8%が

1,500万円～2,000万円。ギャップは大きい、秋田市は中古住宅の「下限がやや高く」、新築住宅の「上限も高い」傾向が他地域より見られる。

② 県北、県央、県南：

- 新築住宅： 県北では2,000万円～3,500万円、県央では2,000万円～3,000万円、県南では2,000万円～3,500万円に集中。県央と県南では3,500万円超の認識は0%。
- 中古住宅： 1,500万円未満に極端に集中（県北72.4%、県央66.7%、県南79.2%）。

③ 考察：

- 地域間で一貫して大きなギャップ、ただし規模は異なる： 新築と中古の価格認識のギャップはどの地域でも大きい、絶対的な価格帯は異なる。

秋田市では、「新築」市場はより高価格帯に広がり、「中古」市場は安価ではあるものの、他地域ほど底値に偏ってはいない。

地方部では、新築・中古ともに全体的により低い価格帯で認識されているが、相対的なギャップは依然として大きい。このギャップは普遍的な特徴であるが、住宅市場全体の「下限」と「上限」は地域によって異なることを示している。より地方部の地域（県北、県央、県南）では、新築・中古双方の住宅に対する価格認識が低く、中古住宅が非常に低い価格帯に著しく集中している。これは、住宅ストックの老朽化、あるいは秋田市と比較して不動産市場のダイナミズムが低いことなどを反映している可能性がある。

(5) まとめ

以上の結果から、中古住宅市場の動向と新築住宅の価格帯との比較に関する分析を行った。建築費の上昇に伴い、中古住宅への関心が高まっているが、こうした価格認識の比較分析には大きな意義があると考えられる。以下の表では、新築住宅と中古住宅の動向を地域別に整理し、今回の調査のまとめとして示している。

表：地域別 新築・中古戸建住宅の主要価格帯認識の比較

地域	新築住宅 主要価格帯 & 割合 (%)	中古住宅 主要価格帯 & 割合 (%)	価格認識ギャップに 関する主要所見
秋田市	2,500 ～ 3,500 万円 (64.5%)	1,500 万円未満 (39.2%), 1,500 ～ 2,000 万円 (41.8%)	大きい。中古は他地域よりやや高め、新築は高価格帯も。
県北	2,000 ～ 3,500 万円 (83.4%がこの範囲に集中)	1,500 万円未満 (72.4%)	非常に大きい。中古は極めて低価格帯に集中。
県央	2,000 ～ 3,000 万円 (72.2%)	1,500 万円未満 (66.7%)	非常に大きい。新築の上限認識が低い。中古は低価格帯に集中。
県南	2,000 ～ 3,500 万円 (90.9%がこの範囲に集中)	1,500 万円未満 (79.2%)	非常に大きい。中古は最も低価格帯に集中。新築の上限認識が低い。
全県	2,500 ～ 3,500 万円 (63.8%)	1,500 万円未満 (55.3%)	非常に大きい。新築と中古で明確に異なる価格帯を形成。

(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)

- 不動産取引の自由を掲げながら「仲介地」への「建築条件」の設定はどうかと思う。
- 建築費が上昇しているので、土地価格にどれだけ影響が出るのか注視していきたい。
- 駅東地区の区画整理事業地内の価格の高騰が著しい。
- 秋田駅前の近辺の土地は上昇。その他は横ばい。
- 泉・八橋・駅東等は高需要が継続している。
- 問8のような状況で、市場に出る物件が多くなり供給過剰にならないかと感じます。
- 今年に入って、1～3月までは市場としては静かな動向でした。今年、秋までかけて活発な動きとなる様期待したいです。
- 中通1丁目2丁目付近で売地が出ることがたまにあるが、相場より高く設定されていても売れている。この辺りは高い需要があることを再認識する。
- 駅前近辺は安定の価格。今日の魁新聞、小学校の新入生数が全てを物語っています。男鹿の船川エリアの販売が大変厳しい。全体的な媒介価格が高止まりしていて、実勢価格から乖離している気がする。そのため売却希望者の希望額も高止まりしている点が懸念として大きい、
- 主要な購入者の若者の給料が安く、住宅にお金を回せない。
- 高陽地区、山王地区の上昇が一部著しい。
- 秋田駅前などの商業地区は値上がり傾向ですが、住宅地はそんなに値上がりはありません。
- 秋田市外、秋田市内でも人気地区とそれ以外では格差が大きくなっていると思います、
- 人口減少、資材の高騰、建築申請の性能の要求が上がり、若い人々は家を持つことから、諦めに移りつつあり減少すると思います。
- 一昨年の水害エリアは動きが鈍い。
- 地価以前の問題として、令和6年10月以降、土地取引が極端に少なくなり、又、

問い合わせも殆どなくなり危惧している。一過性の現象であることを望みたいのだが・・・

- 所有者が高齢化により資産整理のため売却増加傾向。
- 中心部、人気の地域の売却物件減少。
- 物件が市場に出るエリアは、かつてと比べて満遍なく広がったように感じる。しかし、物件の購入を考えている方の数はそれほど増えておらず、供給過多になっているような印象を受ける。
- 住宅を建築する方が減っている。周辺環境によっては値下がり傾向。
- 業者に対する責任だけが多くなっているように思う。
- 市役所や県庁近くと駅東地区は人気がある。
- 駅東地区の価格にバラつきがある。

(2) 県北エリア

(能代市)

- 建築費高騰により住宅用土地の売買の件数が減っている。今後土地価格にも影響してくると思われる。
- 新築を建てられる層が、さらに限定される。

(大館市)

- 大館市中心街に集中、郊外に空家が増える。
- 解体費の上昇により、解体更地渡し物件の値付けが難しくなっている。
- 建築費高騰に伴う新築アパートの家賃は高止まりしているが、サブリース 2025 年問題の対象と思われる賃料一斉値下げアパートも散見され、賃料の二極化が始まっているように感じる

(3) 県央エリア

(潟上市)

- 住宅着工数の落ち込みから今後も厳しい状況が続くものと思われます。

(由利本荘市)

- 収入は増えているが住まいにお金を使う若い方が少なくなってきた。家に対する価値観が変化してきたような感がある。
- 米国の動向、中国の景気等が不透明なため、今高額なローンを組んでいる層の需要が永続的に続くか否かには不安がある。都会でやっていけなくなった高齢者が田

舎に終の棲家を求めるケースはますます増えるだろう。安全性については自己責任になるが。新築費用が4,000～5,000万、中古住宅土地建物100万の落差をみていると貧富の差や地方格差について考えてしまうようになる。

○今春、由利本荘市石脇地区で50世帯以上の新築賃貸物件が供給されました。エリアのニーズに合っている物件は満室になっていますが、新築でもニーズに合っていない空室の多い物件も見られました。改めてエリアの市場調査の重要性を実感しています。

(南秋田郡)

○令和5年の水害の影響により、取引数が減少、価格も下落している。高齢化により空地・空家が増加しているが買手が極端に少ない。

(4) 県南エリア

(湯沢市)

○取引件数、取引金額ともに減少の傾向にあると認識している。

(大仙市・美郷町)

○中古住宅の価格が上がる。

○資材の高騰で足踏み状態。

(横手市)

○少子高齢化に伴い、横手地区の宅地分譲はピークを過ぎた様に思われます。

○人口減少や社会インフラ、生活インフラ、買い物など維持が難しくなる地域と維持できる地域で購買層のニーズに対応できなくなる事から、価格や購買意欲に乖離が生じると考えられます。

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 石塚充
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。