

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21回）～



（湯沢市：川原毛地獄）

令和7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）県内における外国人による不動産購入について	27
（V）その他コメント	35

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		+7.0 → +1.4	指数は悪化している。
	商業地		+1.9 → △3.1	指数は悪化している。
取引件数	住宅地		△18.8 → △23.2	指数はやや悪化している。
	商業地		△23.5 → △24.4	指数は横ばいである。
賃料水準	居住用物件		+0.8 → +2.3	指数は横ばいである。
	店舗・事務所等		△11.3 → △10.2	指数は横ばいである。
今回の調査結果				
<p>地価動向、取引件数については前回指数から改善された項目がなく、いずれの指数も横ばい・悪化傾向となった。主に、建築費高騰による需要の低下等が影響しているものと推察される。一方、賃料水準は横ばい圏内の動きであるが、若干の改善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

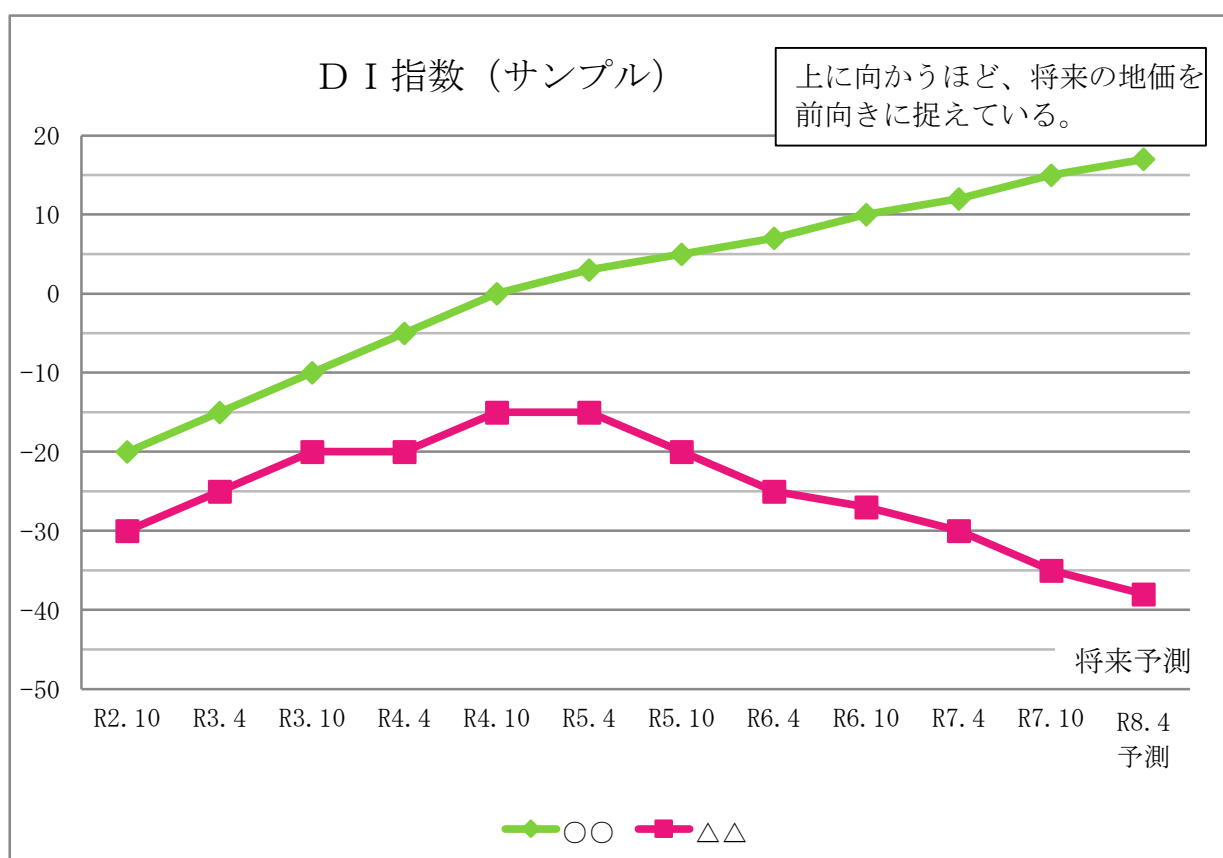
$$D I = \{(10 \times 2) + 20 - 20 - (15 \times 2)\} \div 2 \div (10 + 20 + 5 + 20 + 15) \times 100 \\ = -7.1$$

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. 10	R3. 4	R3. 10	R4. 4	R4. 10	R5. 4	R5. 10	R6. 4	R6. 10	R7. 4	R7. 10	R8. 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

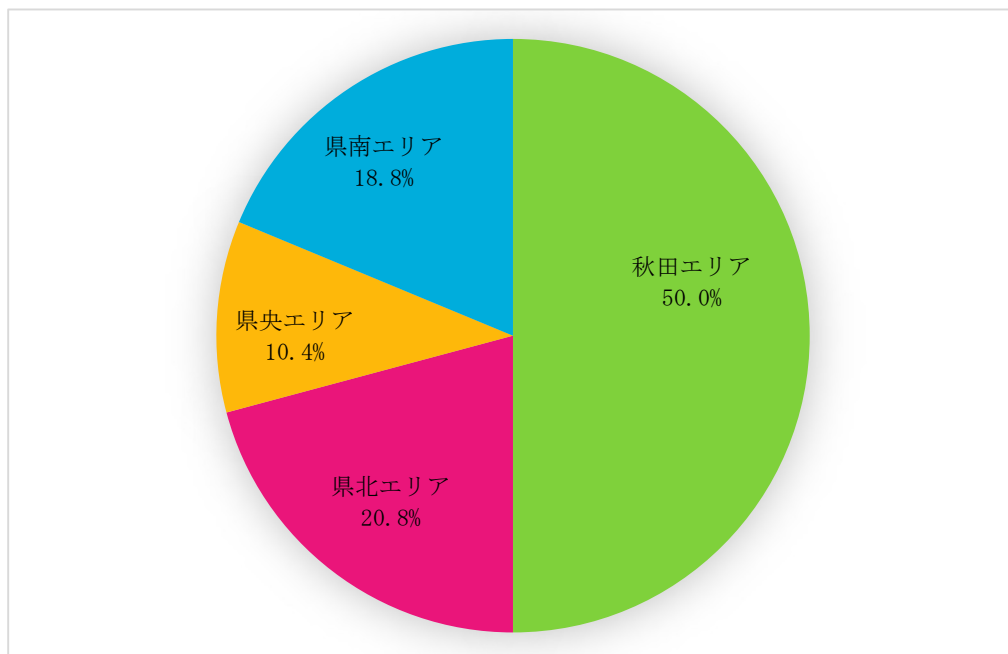
実施時期 : 令和 7 年 1 0 月

発送数 : 4 9 7

有効回答数 : 1 4 4 (回答率 2 9 . 0 %)

(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	72	30	15	27	144



(VI) アンケート調査票

FAX送信先 0183-56-6919 (インターネット回答も可能です)

【回答用QRコード】

第21回秋田県の不動産市場動向に関するアンケート票

一般社団法人秋田県不動産鑑定士協会

(後援:秋田県)

<https://forms.gle/K73CvJi5v2cuTEBs6>



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(R7.10)を、半年前(R7.4)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(R8.4)は、現在(R7.10)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(R7.10)は、半年前(R7.4)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(R8.4)は、現在(R7.10)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(R7.10)は、半年前(R7.4)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	近年(ここ2～3年)、外国人のお客様から不動産購入に関する問い合わせはありましたか？	
	1	はい、非常に多かった(毎月のようにある)
	2	はい、時々あった(年に数回)
	3	いいえ、ほとんどなかった(1～2年に1回程度)
	4	全くなかった

問 8	外国人購入希望者に対して、物件を売却するお気持ちはいかがですか？	
	1	積極的に売却したい
	2	条件が合えば売却する
	3	特にこだわりはない
	4	判断が難しい

問 9	<p>昨今、外国人による日本の不動産購入がニュースなどで取り上げられることがあります。このような動きについて、どのように感じていますか？ ご意見・ご感想・ご懸念・歓迎の声など、自由にご記入ください。(例:市場活性化につながる／地域との摩擦がある／投資目的が多く心配／今後も増えると思う など)</p>

問 10	<p>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、ご自由にご記入ください。</p>

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11月14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: やまだ不動産鑑定)

<https://forms.gle/K73CvJi5v2cuTEBs6>

FAX送信先 0183-56-6919

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)
冊子の配布を希望される場合、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。		

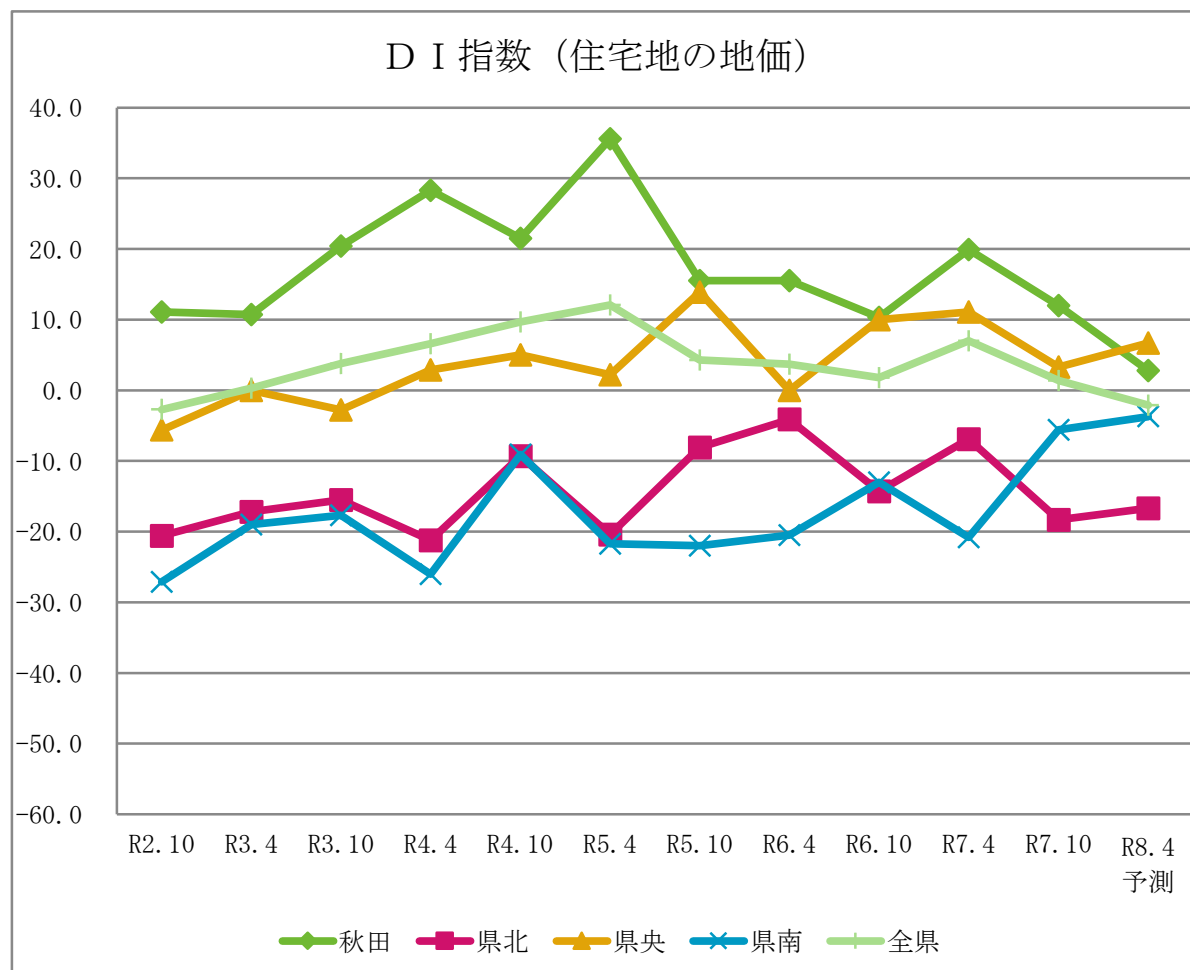
※アンケート回答は、本調査以外の目的に使用することはありません。また、結果は匿名で集計します。

Ⅳ. アンケート調査結果（詳細）

（Ⅰ）地価の動向

（1）住宅地

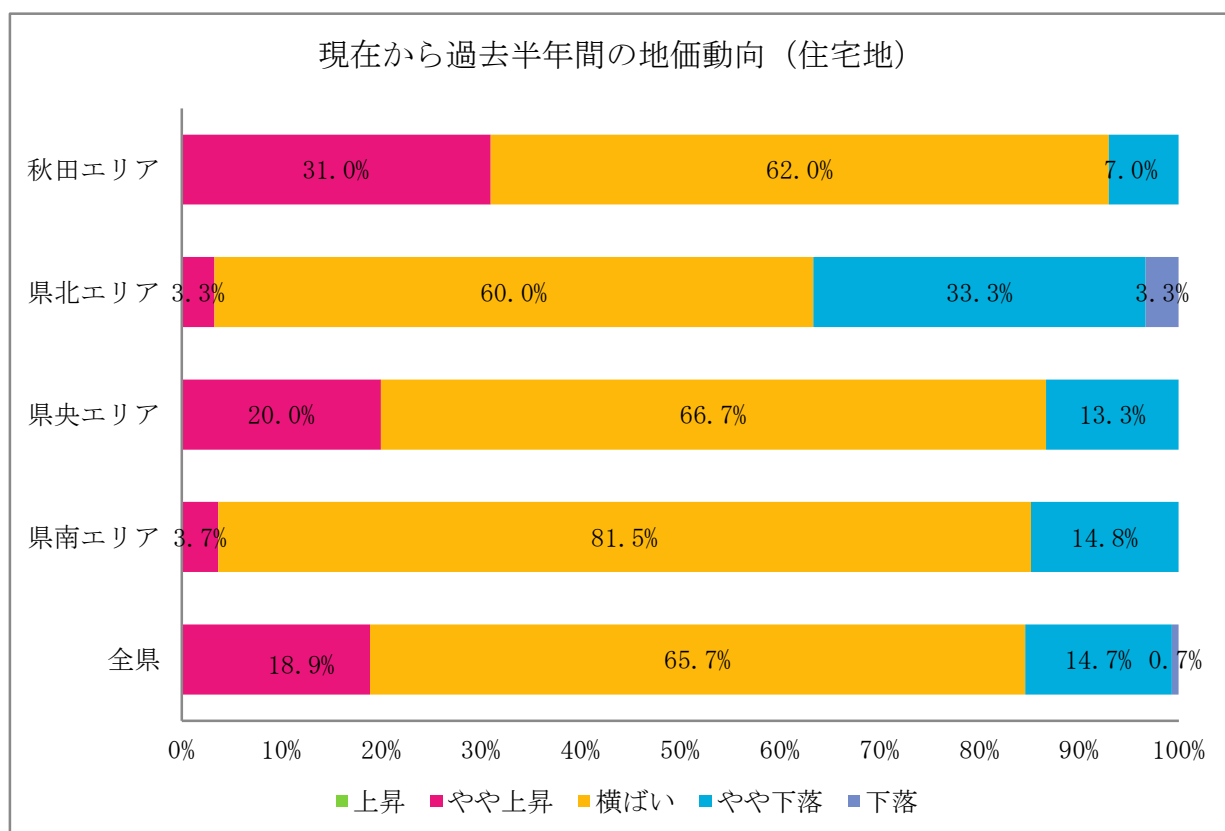
①D I 指数



エリア	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10	R8.4 予測
秋田	11.1	10.7	20.4	28.3	21.5	35.6	15.5	15.5	10.3	19.9	12.0	2.8
県北	-20.6	-17.2	-15.5	-21.2	-9.3	-20.4	-8.1	-4.1	-14.3	-6.9	-18.3	-16.7
県央	-5.6	0.0	-2.8	2.9	5.0	2.2	13.9	0.0	10.0	11.1	3.3	6.7
県南	-27.1	-19.0	-17.7	-26.0	-9.1	-21.7	-22.0	-20.5	-13.0	-20.8	-5.6	-3.7
全県	-2.7	0.3	3.8	6.6	9.7	12.1	4.3	3.7	1.8	7.0	1.4	-2.1

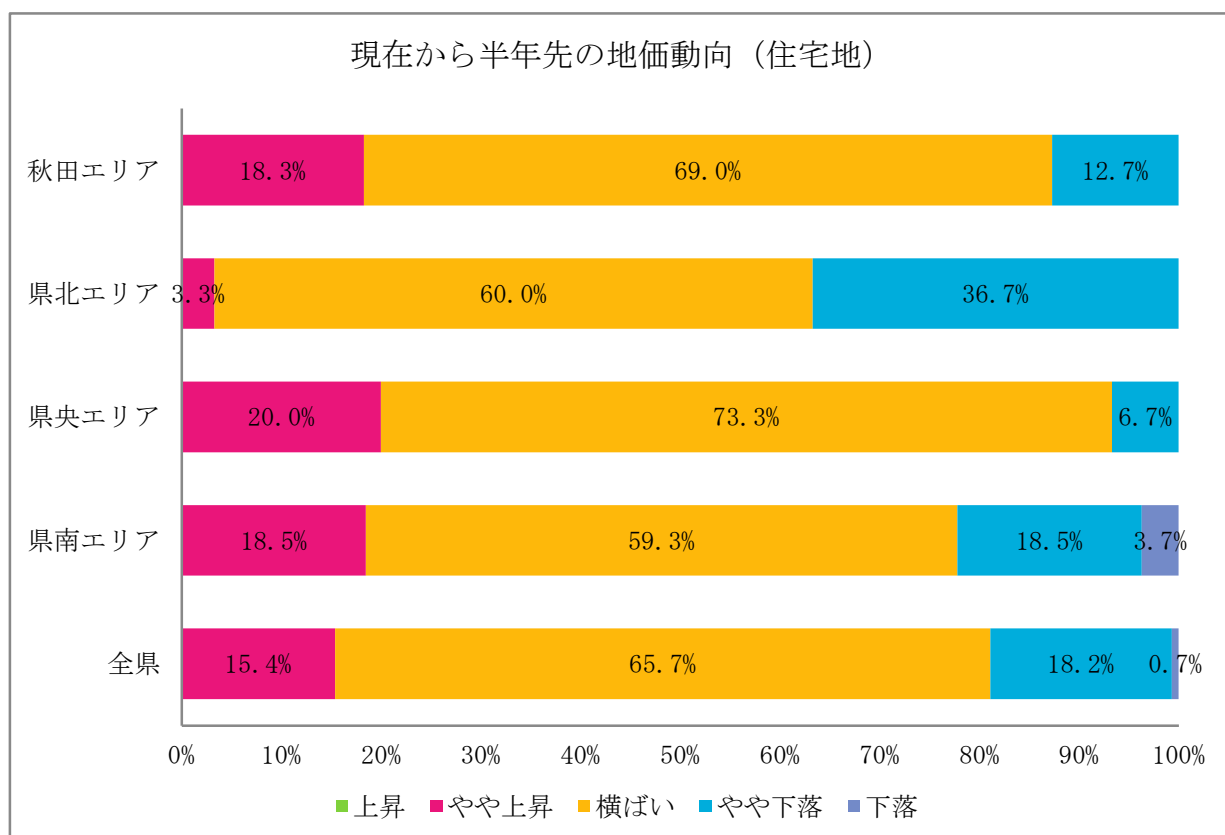
②実感値（住宅地）

問2 地価動向（現在）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の地価動向（住宅地）		上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		不明	
秋田エリア	回答数	0	22	44	5	0	71	1	72
	DI 指数	12.0P	0.0%	31.0%	62.0%	7.0%	0.0%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	1	18	10	1	30	0	30
	DI 指数	-18.3P	0.0%	3.3%	60.0%	33.3%	3.3%	99.9%	
県央エリア	回答数	0	3	10	2	0	15	0	15
	DI 指数	3.3P	0.0%	20.0%	66.7%	13.3%	0.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	1	22	4	0	27	0	27
	DI 指数	-5.6P	0.0%	3.7%	81.5%	14.8%	0.0%	100.0%	
全県	回答数	0	27	94	21	1	143	1	144
	DI 指数	1.4P	0.0%	18.9%	65.7%	14.7%	0.7%	100.0%	



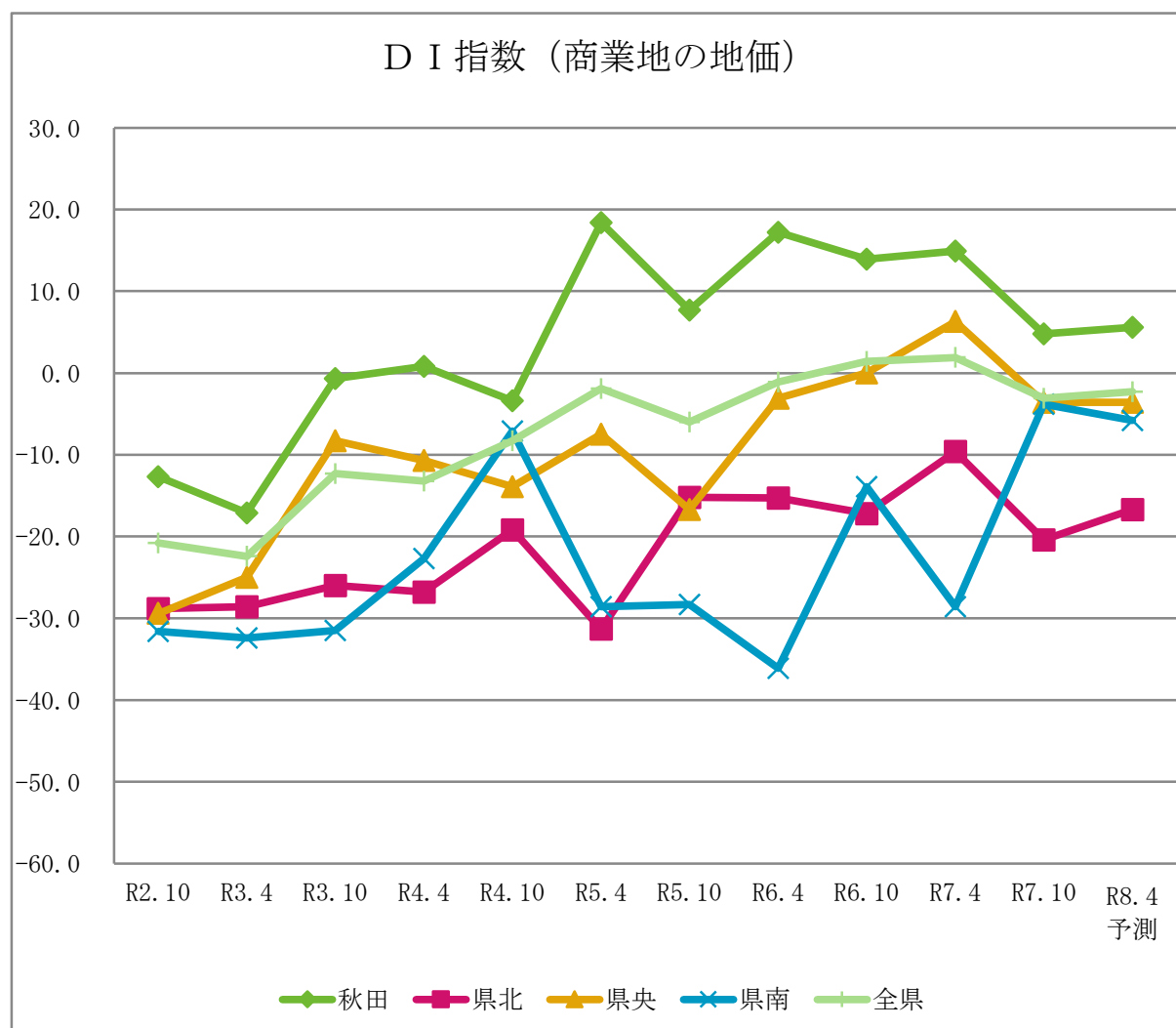
③予測値（住宅地）

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	0	13	49	9	0	71	1	72
	DI 指数	2.8P	0.0%	18.3%	69.0%	12.7%	0.0%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	1	18	11	0	30	0	30
	DI 指数	-16.7P	0.0%	3.3%	60.0%	36.7%	0.0%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	3	11	1	0	15	0	15
	DI 指数	6.7P	0.0%	20.0%	73.3%	6.7%	0.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	5	16	5	1	27	0	27
	DI 指数	-3.7P	0.0%	18.5%	59.3%	18.5%	3.7%	100.0%	
全県	回答数	0	22	94	26	1	143	1	144
	DI 指数	-2.1P	0.0%	15.4%	65.7%	18.2%	0.7%	100.0%	



(2) 商業地

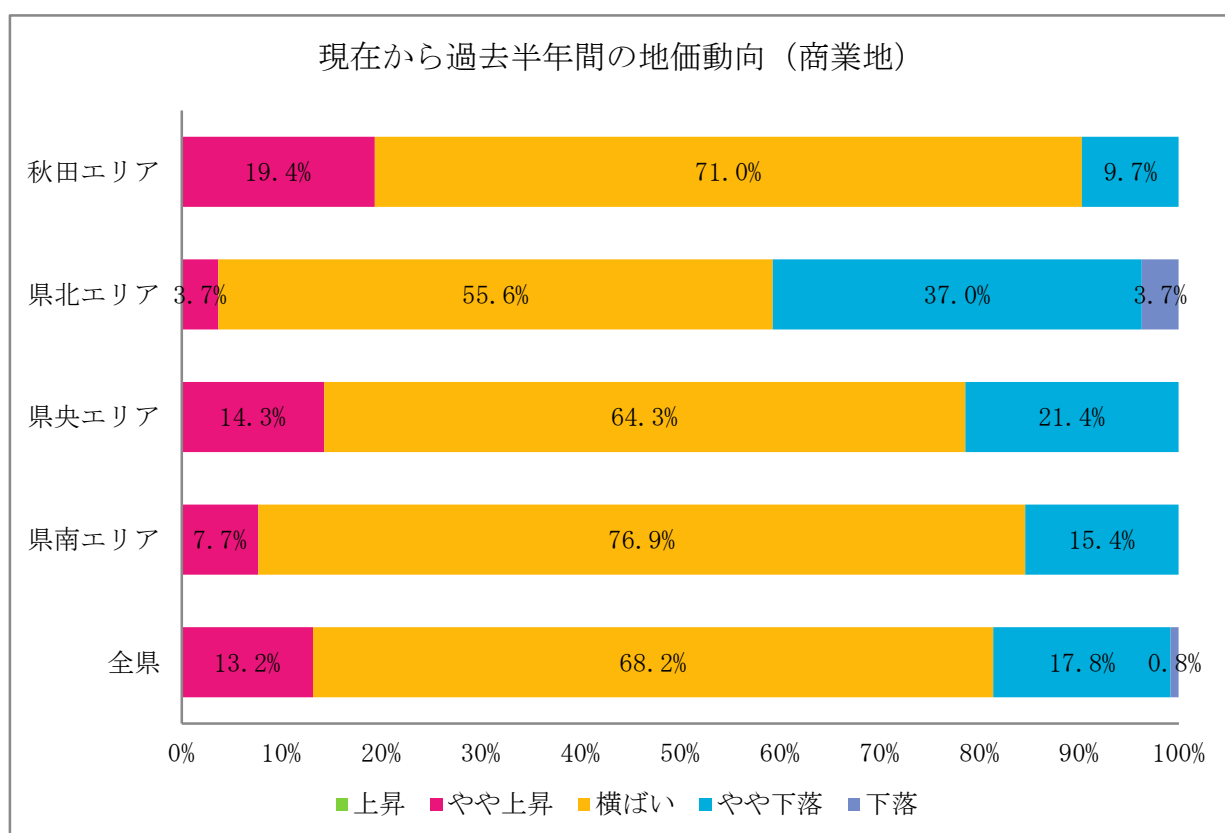
①D I 指数



エリア	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10	R8.4 予測
秋田	-12.7	-17.1	-0.7	0.8	-3.4	18.4	7.7	17.2	13.9	14.9	4.8	5.6
県北	-28.8	-28.6	-26.0	-26.8	-19.2	-31.3	-15.2	-15.3	-17.2	-9.6	-20.4	-16.7
県央	-29.4	-25.0	-8.3	-10.7	-13.9	-7.5	-16.7	-3.1	0.0	6.3	-3.6	-3.6
県南	-31.6	-32.4	-31.5	-22.7	-7.1	-28.6	-28.3	-36.1	-13.9	-28.6	-3.8	-5.8
全県	-20.8	-22.4	-12.3	-13.2	-8.3	-1.9	-6.0	-1.1	1.4	1.9	-3.1	-2.3

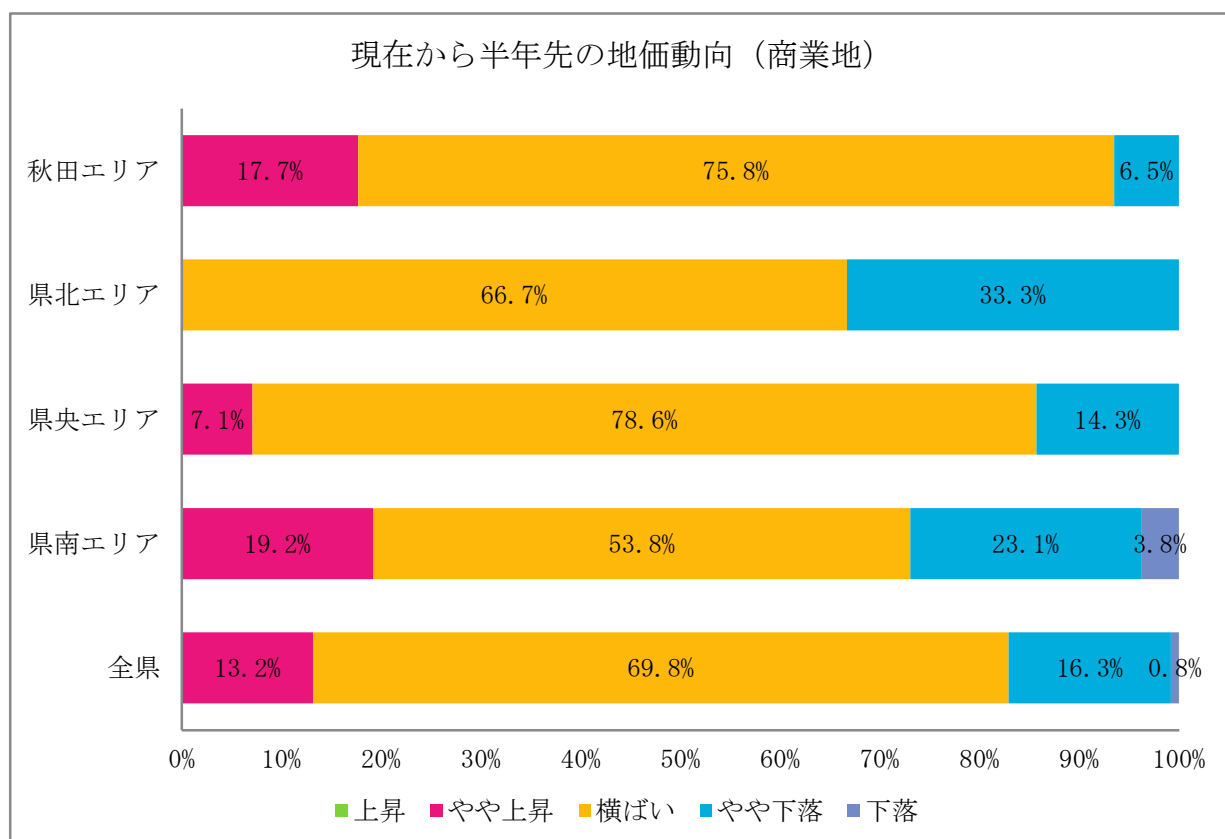
②実感値（商業地）

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	12	44	6	0	62	10	72
DI 指数	4.8P	0.0%	19.4%	71.0%	9.7%	0.0%	100.1%		
県北エリア	回答数	0	1	15	10	1	27	3	30
DI 指数	-20.4P	0.0%	3.7%	55.6%	37.0%	3.7%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	2	9	3	0	14	1	15
DI 指数	-3.6P	0.0%	14.3%	64.3%	21.4%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	2	20	4	0	26	1	27
DI 指数	-3.8P	0.0%	7.7%	76.9%	15.4%	0.0%	100.0%		
全県	回答数	0	17	88	23	1	129	15	144
DI 指数	-3.1P	0.0%	13.2%	68.2%	17.8%	0.8%	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	11	47	4	0	62	10	72
	DI 指数	5.6P	0.0%	17.7%	75.8%	6.5%	0.0%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	18	9	0	27	3	30
	DI 指数	-16.7P	0.0%	0.0%	66.7%	33.3%	0.0%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	1	11	2	0	14	1	15
	DI 指数	-3.6P	0.0%	7.1%	78.6%	14.3%	0.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	5	14	6	1	26	1	27
	DI 指数	-5.8P	0.0%	19.2%	53.8%	23.1%	3.8%	99.9%	
全県	回答数	0	17	90	21	1	129	15	144
	DI 指数	-2.3P	0.0%	13.2%	69.8%	16.3%	0.8%	100.1%	



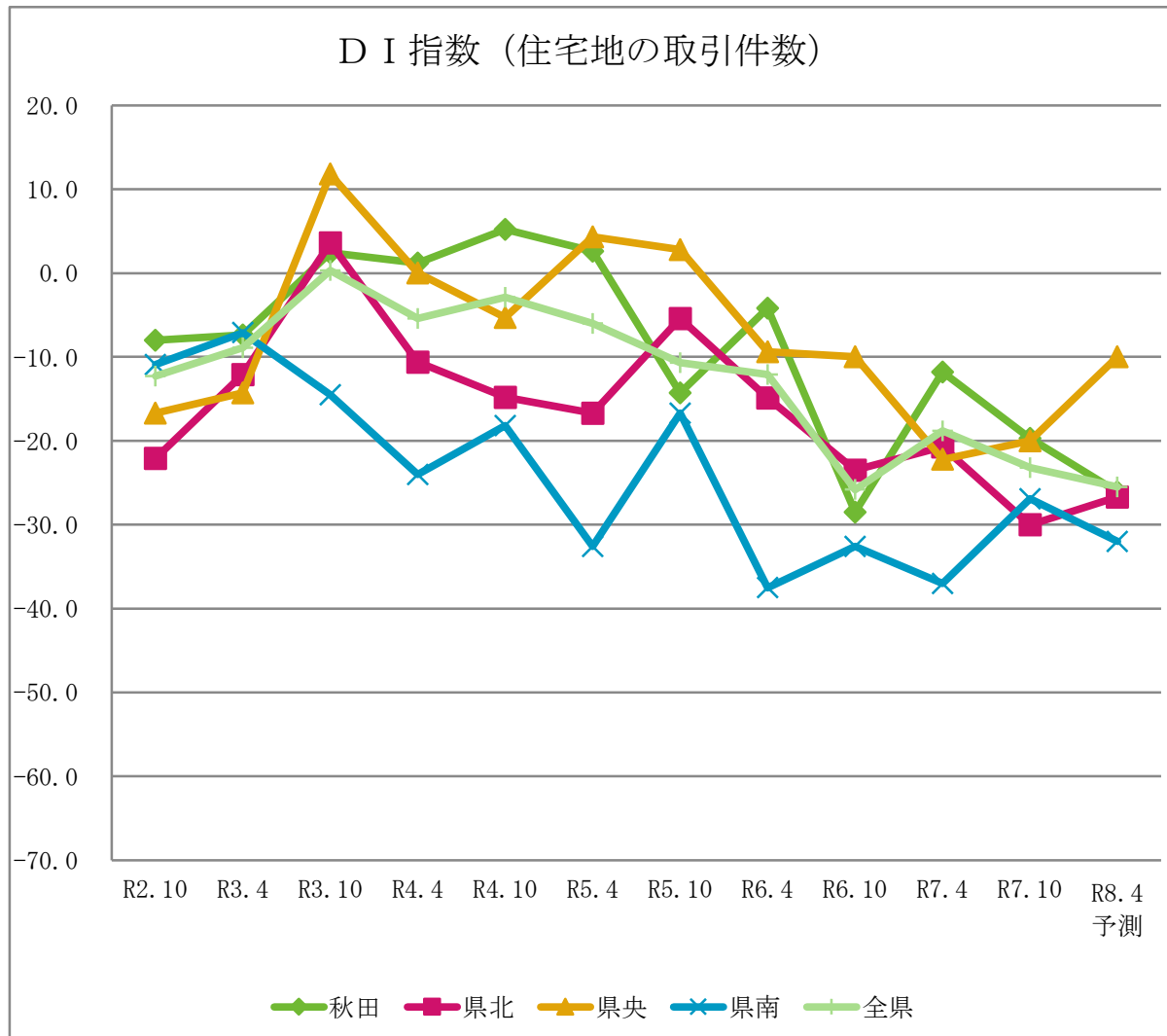
(3) 地価動向に関するまとめ

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（R7.4～R7.10）は+1.4P（前期+7.0P）で、今後半年間における予測値（R7.10～R8.4）は△2.1P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>実感値では、プラス指数が継続しているものの、前回調査からは悪化の傾向にあり、指数の水準も低くなっている。予測値では、マイナスの結果となった。</p> <p>(地域別)</p> <p>実感値では、県南エリアが15P以上指数を上げ改善傾向。他のエリアが5.0P以上指数を下げ、特に県北エリアで10.0P以上の悪化となった。最も指数が高いのは秋田エリアで、+12.0P（前期+19.9P）であった。最も指数が低いのは県北エリア△18.3P(前期△6.9P)であった。</p> <p>予測値では、県央エリアの指数が最も高く、県北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（R7.4～R7.10）は△3.1P（前期+1.9P）で、今後半年間における予測値（R7.10～R8.4）は△2.3Pであった。</p> <p>実感値は前回のプラス指数からマイナス指数に転じた。予測値でもマイナス指数の継続が予測されている。</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、指数は下がっている。県央エリアの指数が悪化しプラス指数からマイナス指数に転じた。県北エリアの指数は悪化、県南エリアは依然マイナスながら指数は改善している。最も指数が高いのは秋田エリアの+4.8P（前期+14.9P）で、最も指数が低いのは県北エリア△20.4P(前期△9.6P)であった。予測値においても秋田エリアの指数が最も高く、県北エリアの指数が最も低い。</p>

(Ⅱ) 取引件数の動向

(1) 住宅地

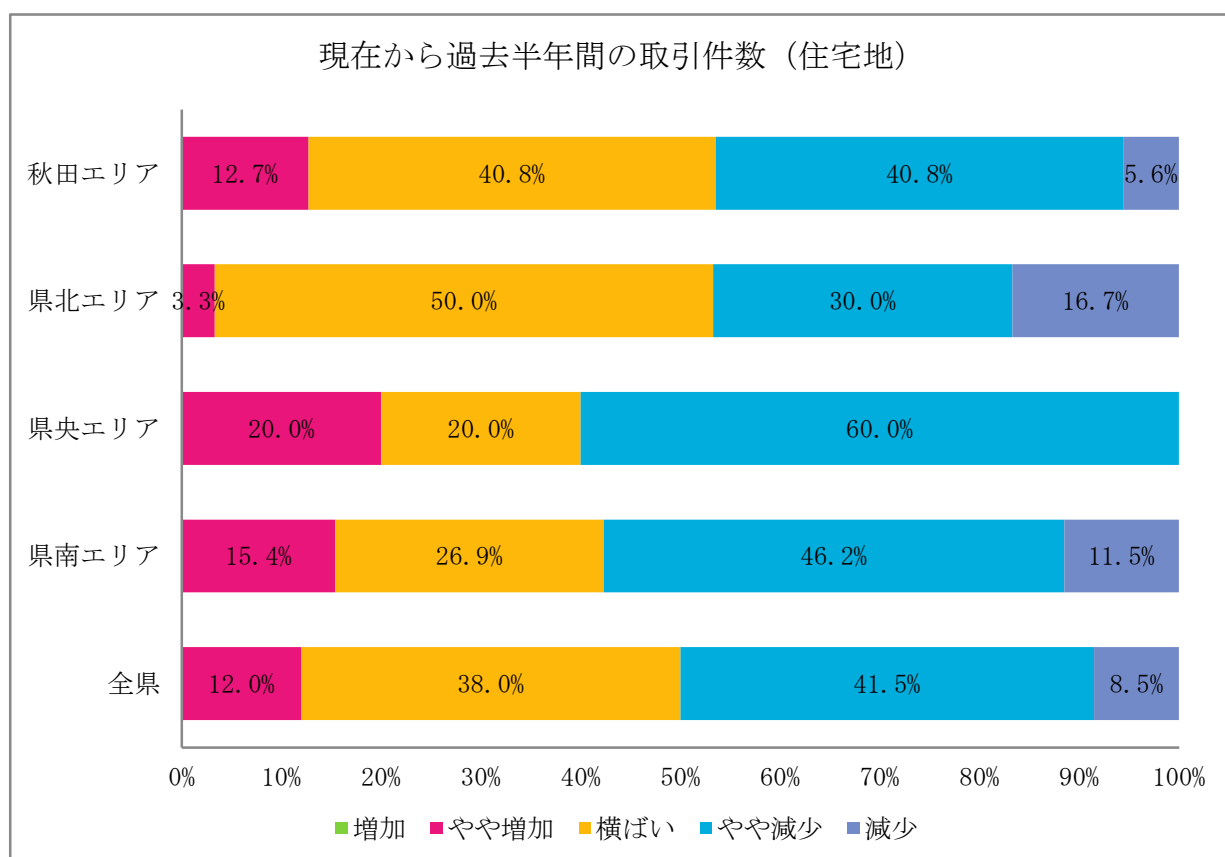
① D I 指数



エリア	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10	R8.4 予測
秋田	-8.0	-7.4	2.4	1.2	5.2	2.6	-14.3	-4.2	-28.5	-11.8	-19.7	-26.1
県北	-22.1	-12.1	3.6	-10.6	-14.8	-16.7	-5.4	-14.9	-23.5	-20.7	-30.0	-26.7
県央	-16.7	-14.3	11.8	0.0	-5.3	4.3	2.8	-9.4	-10.0	-22.2	-20.0	-10.0
県南	-10.9	-7.1	-14.5	-24.0	-18.2	-32.6	-16.7	-37.5	-32.6	-37.0	-26.9	-32.0
全県	-12.3	-8.9	0.3	-5.4	-2.9	-6.0	-10.7	-12.1	-25.8	-18.8	-23.2	-25.5

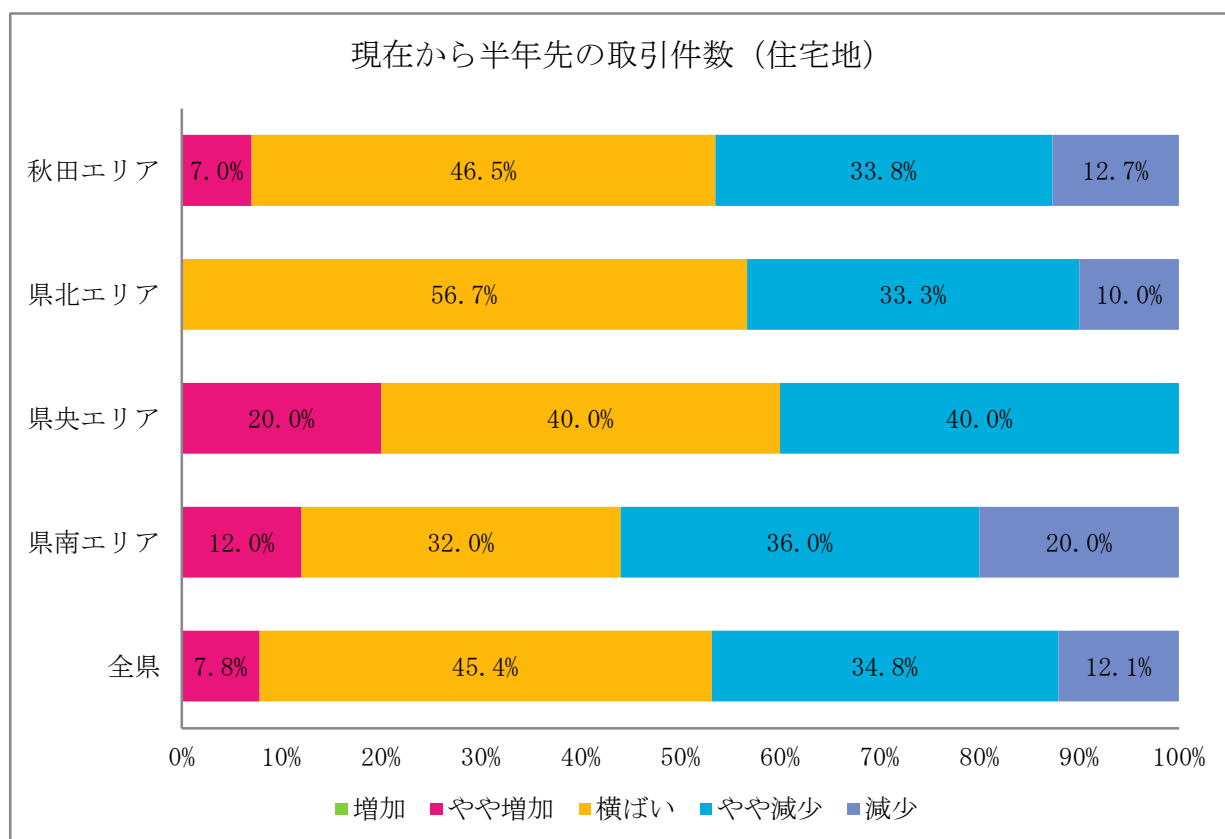
②実感値（住宅地）

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	9	29	29	4	71	1	72
	DI 指数	-19.7P	0.0%	12.7%	40.8%	40.8%	5.6%	99.9%	
県北エリア	回答数	0	1	15	9	5	30	0	30
	DI 指数	-30.0P	0.0%	3.3%	50.0%	30.0%	16.7%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	3	3	9	0	15	0	15
	DI 指数	-20.0P	0.0%	20.0%	20.0%	60.0%	0.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	4	7	12	3	26	1	27
	DI 指数	-26.9P	0.0%	15.4%	26.9%	46.2%	11.5%	100.0%	
全県	回答数	0	17	54	59	12	142	2	144
	DI 指数	-23.2P	0.0%	12.0%	38.0%	41.5%	8.5%	100.0%	



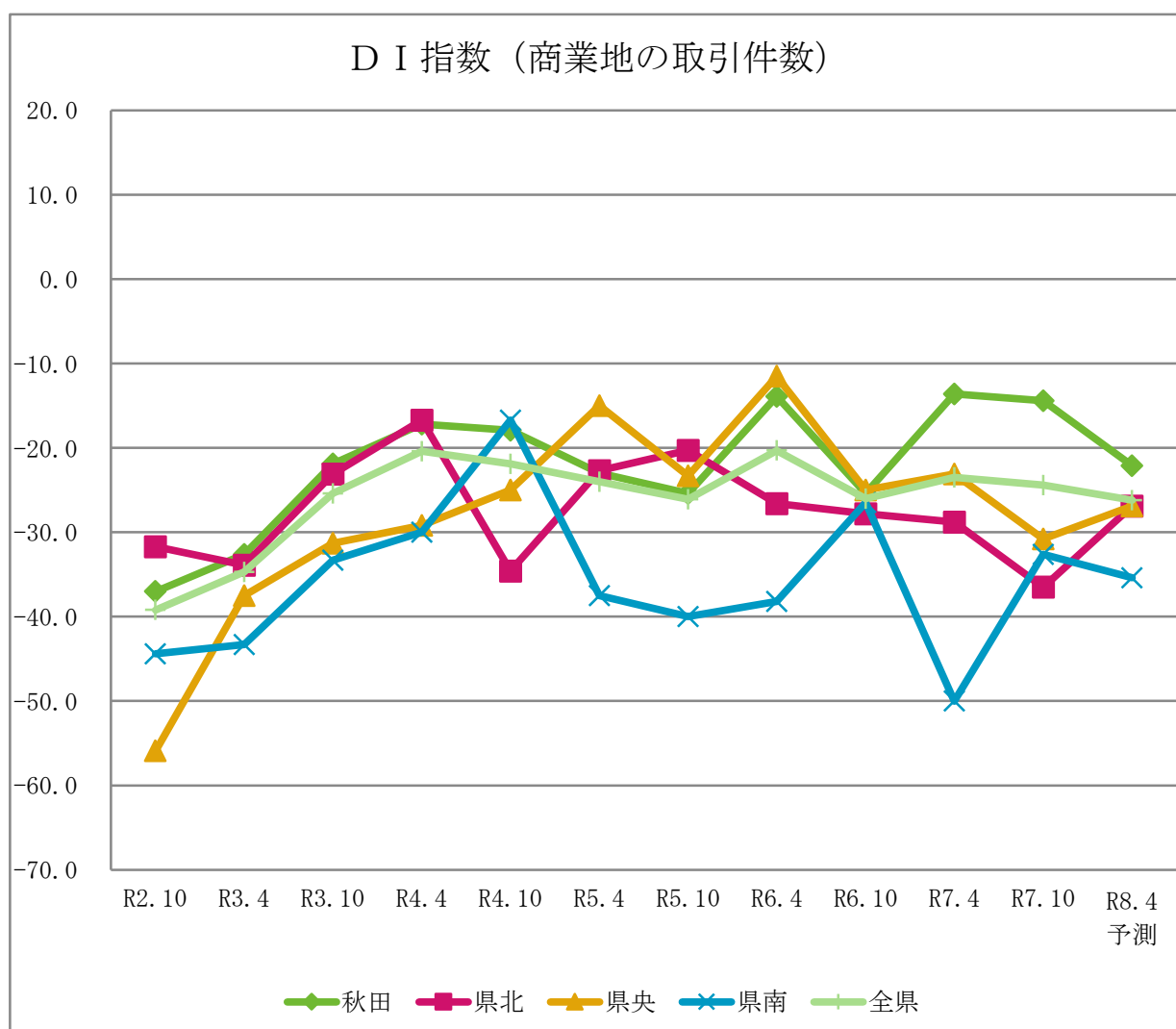
③予測値（住宅地）

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	5	33	24	9	71	1	72
	DI 指数	-26.1P	0.0%	46.5%	33.8%	12.7%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	0	17	10	3	30	0	30
	DI 指数	-26.7P	0.0%	56.7%	33.3%	10.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	3	6	6	0	15	0	15
	DI 指数	-10.0P	0.0%	40.0%	40.0%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	3	8	9	5	25	2	27
	DI 指数	-32.0P	0.0%	32.0%	36.0%	20.0%	100.0%		
全県	回答数	0	11	64	49	17	141	3	144
	DI 指数	-25.5P	0.0%	45.4%	34.8%	12.1%	100.1%		



(2) 商業地

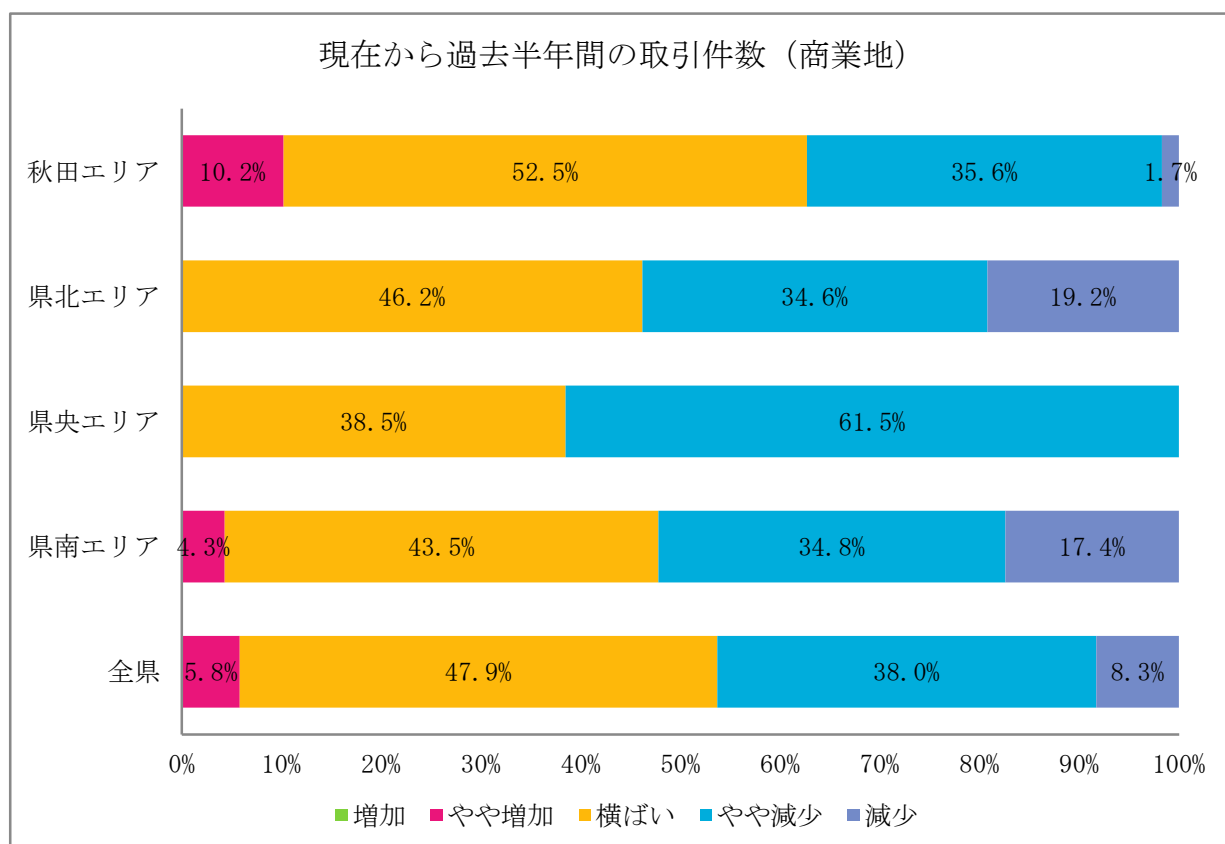
①D I 指数



エリア	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10	R8.4 予測
秋田	-37.0	-32.6	-21.9	-17.2	-17.9	-23.0	-25.4	-13.9	-25.4	-13.6	-14.4	-22.1
県北	-31.7	-33.9	-23.1	-16.7	-34.6	-22.7	-20.3	-26.6	-27.8	-28.8	-36.5	-26.9
県央	-55.9	-37.5	-31.3	-29.2	-25.0	-15.0	-23.3	-11.5	-25.0	-23.1	-30.8	-26.9
県南	-44.4	-43.3	-33.3	-30.0	-16.7	-37.5	-40.0	-38.2	-26.5	-50.0	-32.6	-35.4
全県	-39.2	-34.7	-25.4	-20.4	-21.9	-24.0	-26.1	-20.3	-26.0	-23.5	-24.4	-26.2

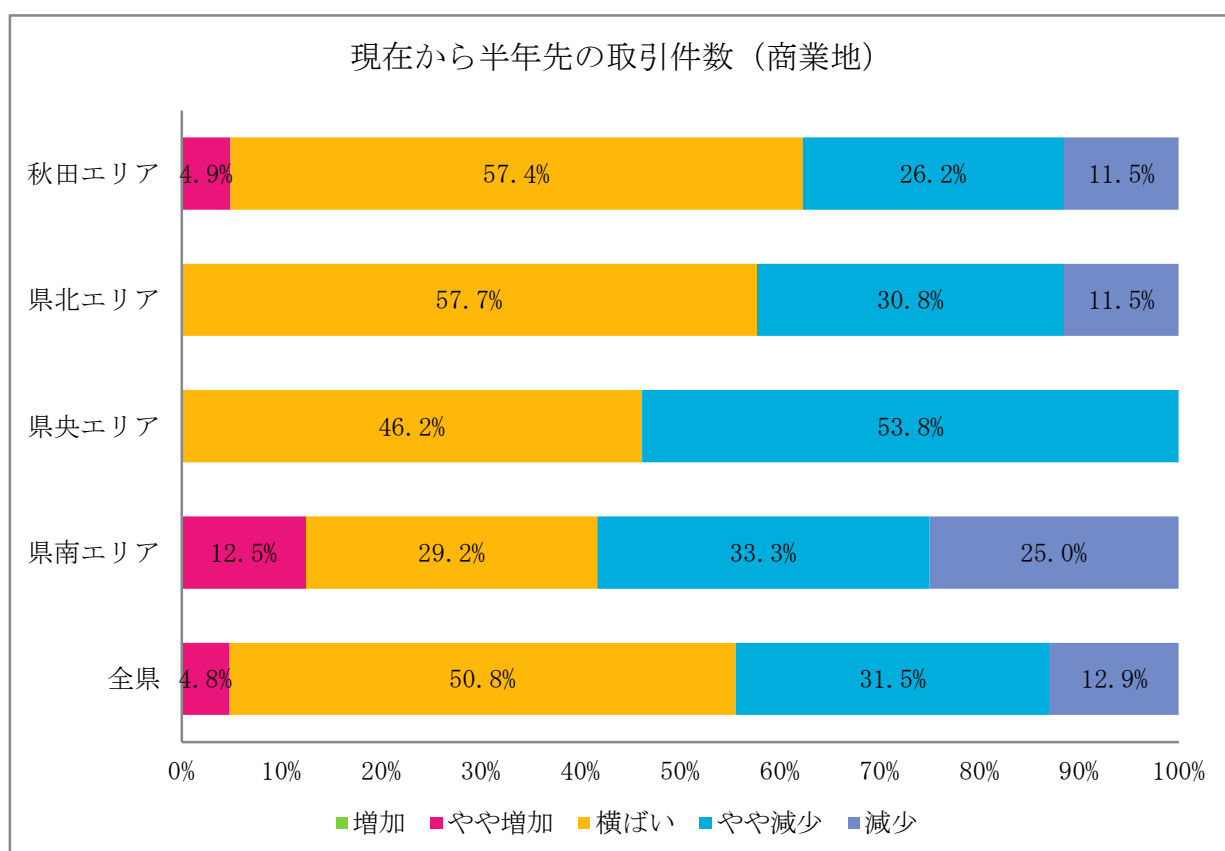
②実感値（商業地）

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	6	31	21	1	59	13	72
	DI 指数	-14.4P	0.0%	10.2%	52.5%	35.6%	1.7%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	12	9	5	26	4	30
	DI 指数	-36.5P	0.0%	0.0%	46.2%	34.6%	19.2%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	0	5	8	0	13	2	15
	DI 指数	-30.8P	0.0%	0.0%	38.5%	61.5%	0.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	1	10	8	4	23	4	27
	DI 指数	-32.6P	0.0%	4.3%	43.5%	34.8%	17.4%	100.0%	
全県	回答数	0	7	58	46	10	121	23	144
	DI 指数	-24.4P	0.0%	5.8%	47.9%	38.0%	8.3%	100.0%	



③予測値（商業地）

問5 取引件数（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における半年先の取引件数（商業地）		増加	やや増加	横ばい	やや減少	減少		不明	
秋田エリア	回答数	0	3	35	16	7	61	11	72
	DI 指数	-22.1P	0.0%	57.4%	26.2%	11.5%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	0	15	8	3	26	4	30
	DI 指数	-26.9P	0.0%	57.7%	30.8%	11.5%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	0	6	7	0	13	2	15
	DI 指数	-26.9P	0.0%	46.2%	53.8%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	3	7	8	6	24	3	27
	DI 指数	-35.4P	0.0%	29.2%	33.3%	25.0%	100.0%		
全県	回答数	0	6	63	39	16	124	20	144
	DI 指数	-26.2P	0.0%	50.8%	31.5%	12.9%	100.0%		



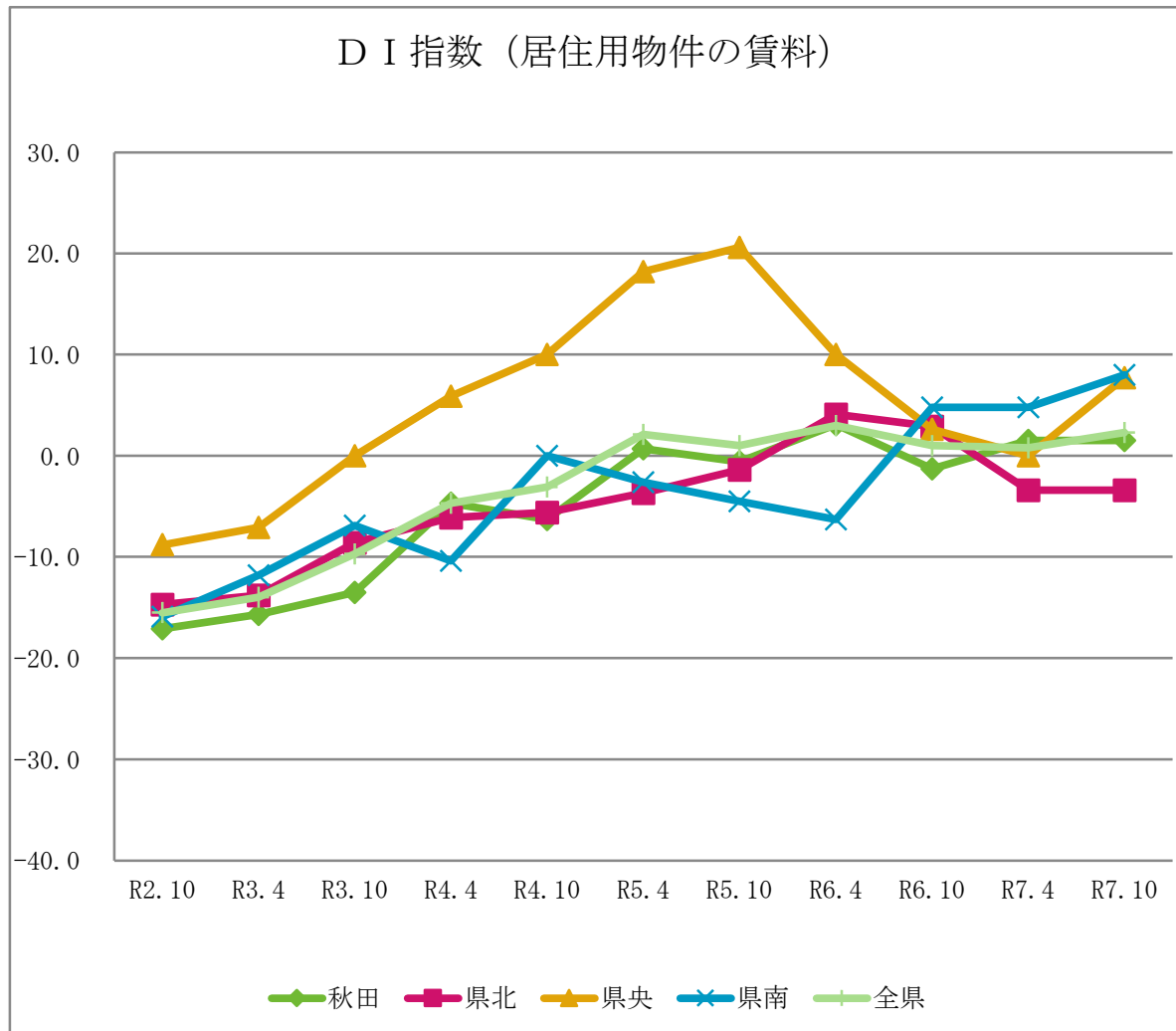
(3) 取引件数に関するまとめ

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 (R7. 4～R7. 10) は△23. 2P (前期△18. 8P) で、今後半年間における予測値 (R7. 10～R8. 4) は△25. 5P であった。</p> <p>実感値は、取引件数の指数はやや悪化している。予測値でもマイナスの指数の継続が予測されている。</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、中でも県北エリアのマイナスの程度が大きい。最も指数が高いのは秋田エリアで△19. 7P (前期△11. 8P) であった。最も指数が低いのは県北エリアで△30. 0P (前期△20. 7P) 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 (R7. 4～R7. 10) は△24. 4P (前期△23. 5P) で、今後半年間における予測値 (R7. 10～R8. 4) は△26. 2P であった。</p> <p>実感値は、指数が横ばいで推移し、予測値でもマイナスの指数の継続が予測されている。</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、秋田エリア以外の県北、県央、県南エリアは軒並みマイナスの程度が大きい。</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または悪化傾向にある。最も指数が高いのは秋田エリアで、△14. 4P (前期△13. 6P) であった。最も指数が低いのは、県北エリアで△36. 5P (前期△28. 8P) であった。</p> <p>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。</p>

(Ⅲ) 賃料水準の動向

(1) 居住用物件の賃料水準

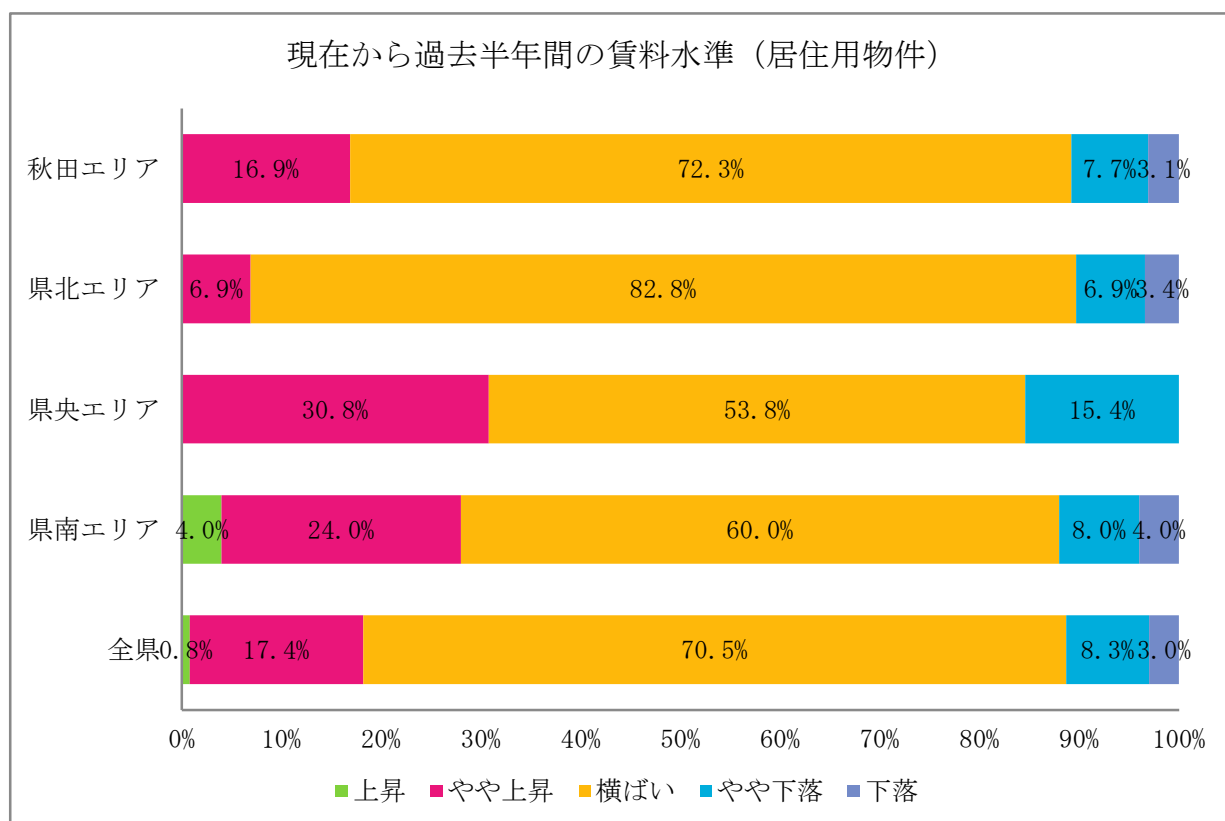
① D I 指数



エリア	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10
秋田	-17.1	-15.7	-13.5	-4.7	-6.3	0.7	-0.6	3.1	-1.3	1.5	1.5
県北	-14.7	-13.8	-8.6	-6.1	-5.6	-3.7	-1.4	4.1	2.9	-3.4	-3.4
県央	-8.8	-7.1	0.0	5.9	10.0	18.2	20.6	10.0	2.6	0.0	7.7
県南	-15.9	-11.8	-6.9	-10.4	0.0	-2.6	-4.5	-6.3	4.8	4.8	8.0
全県	-15.5	-14.0	-9.7	-4.7	-3.1	2.1	1.0	3.0	1.0	0.8	2.3

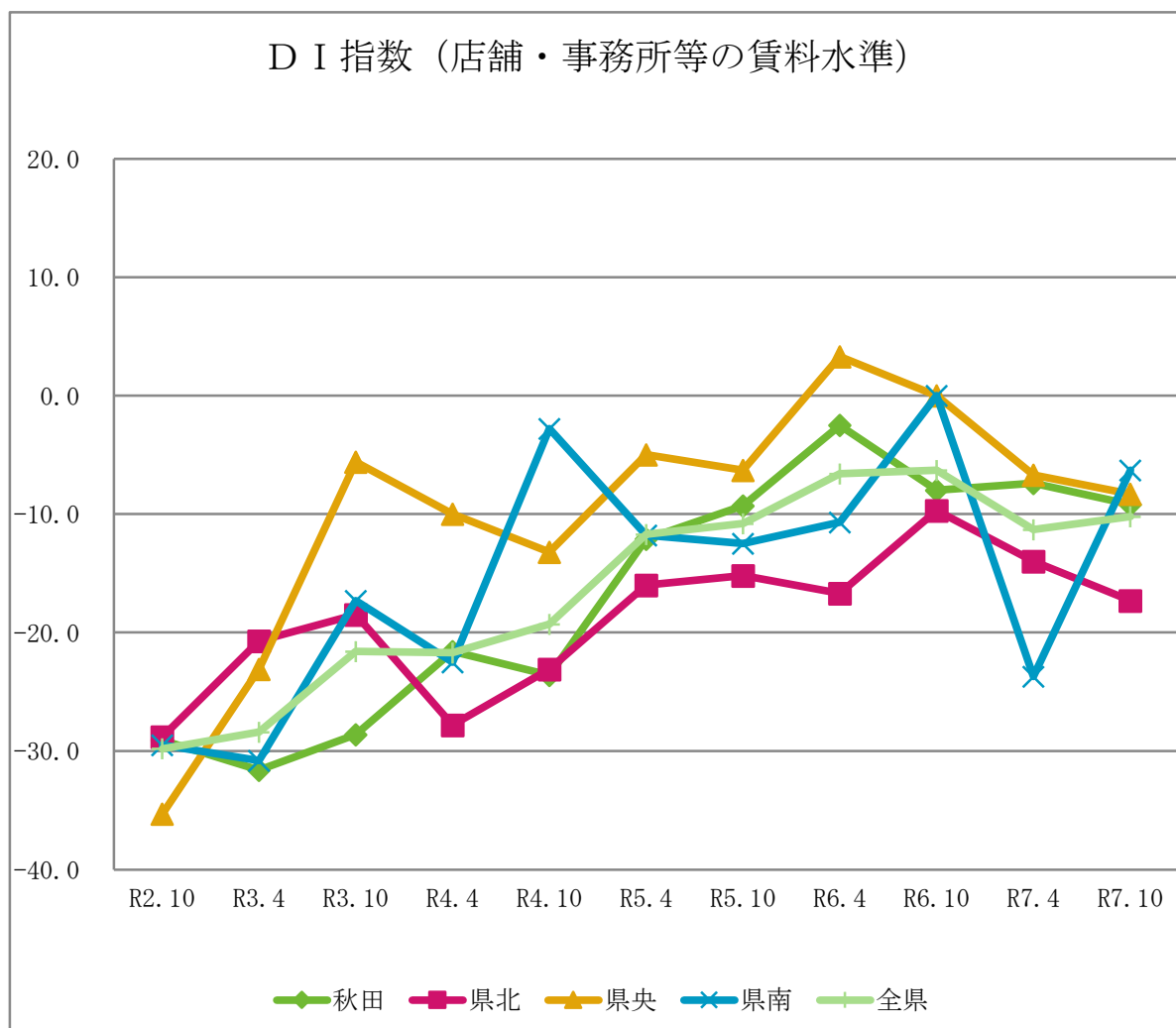
②実感値（居住用物件の賃料水準）

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	11	47	5	2	65	7	72
DI 指数	1.5P	0.0%	16.9%	72.3%	7.7%	3.1%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	2	24	2	1	29	1	30
DI 指数	-3.4P	0.0%	6.9%	82.8%	6.9%	3.4%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	4	7	2	0	13	2	15
DI 指数	7.7P	0.0%	30.8%	53.8%	15.4%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	1	6	15	2	1	25	2	27
DI 指数	8.0P	4.0%	24.0%	60.0%	8.0%	4.0%	100.0%		
全県	回答数	1	23	93	11	4	132	12	144
DI 指数	2.3P	0.8%	17.4%	70.5%	8.3%	3.0%	100.0%		



(2) 店舗・事務所等の賃料水準

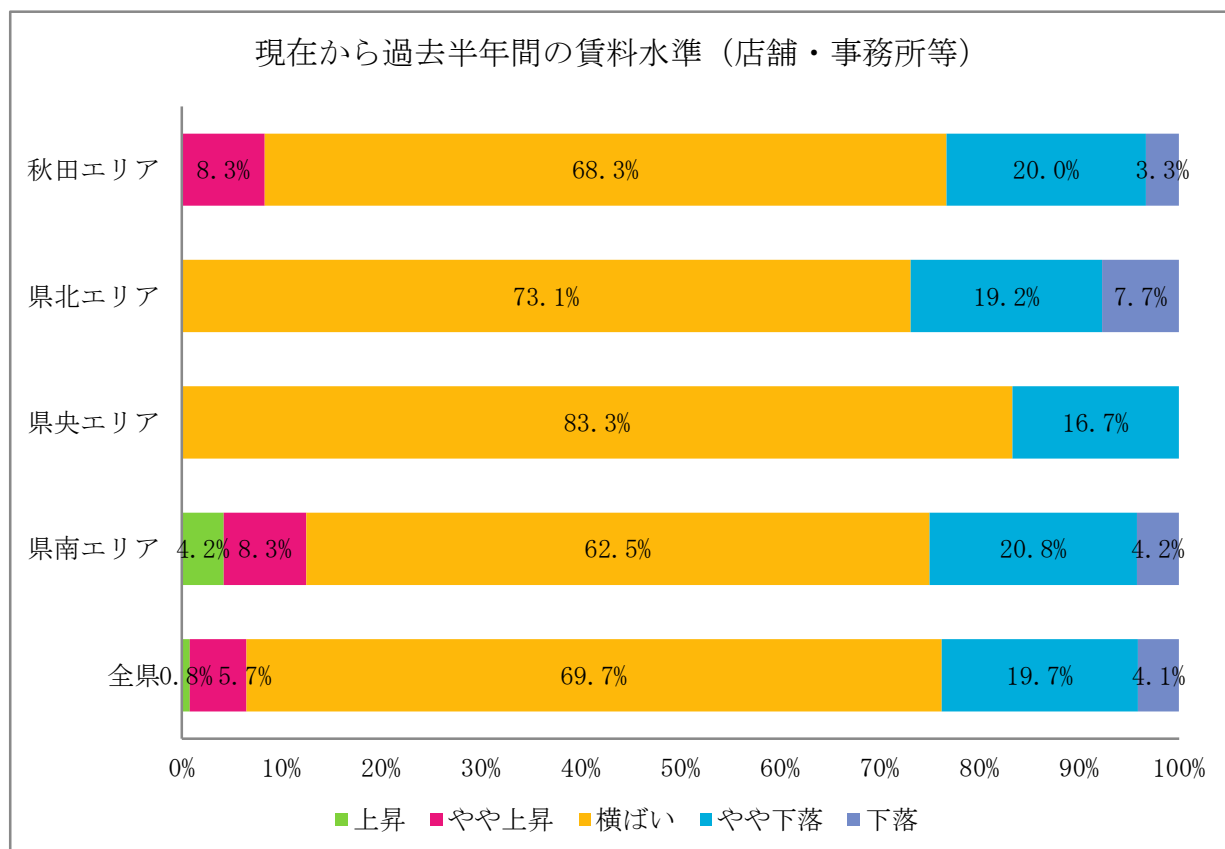
①D I 指数



エリア	R2.10	R3.4	R3.10	R4.4	R4.10	R5.4	R5.10	R6.4	R6.10	R7.4	R7.10
秋田	-29.1	-31.6	-28.6	-21.6	-23.6	-12.1	-9.3	-2.5	-8.0	-7.4	-9.2
県北	-28.8	-20.7	-18.5	-27.8	-23.1	-16.0	-15.2	-16.7	-9.7	-14.0	-17.3
県央	-35.3	-23.1	-5.6	-10.0	-13.2	-5.0	-6.3	3.3	0.0	-6.7	-8.3
県南	-29.5	-30.8	-17.3	-22.5	-2.8	-11.8	-12.5	-10.7	0.0	-23.7	-6.3
全県	-29.8	-28.4	-21.6	-21.7	-19.3	-11.7	-10.8	-6.6	-6.3	-11.3	-10.2

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	41	12	2	60	12	72
DI 指数	-9.2P	0.0%	8.3%	68.3%	20.0%	3.3%	99.9%		
県北エリア	回答数	0	0	19	5	2	26	4	30
DI 指数	-17.3P	0.0%	0.0%	73.1%	19.2%	7.7%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	0	10	2	0	12	3	15
DI 指数	-8.3P	0.0%	0.0%	83.3%	16.7%	0.0%	100.0%		
県南エリア	回答数	1	2	15	5	1	24	3	27
DI 指数	-6.3P	4.2%	8.3%	62.5%	20.8%	4.2%	100.0%		
全県	回答数	1	7	85	24	5	122	22	144
DI 指数	-10.2P	0.8%	5.7%	69.7%	19.7%	4.1%	100.0%		



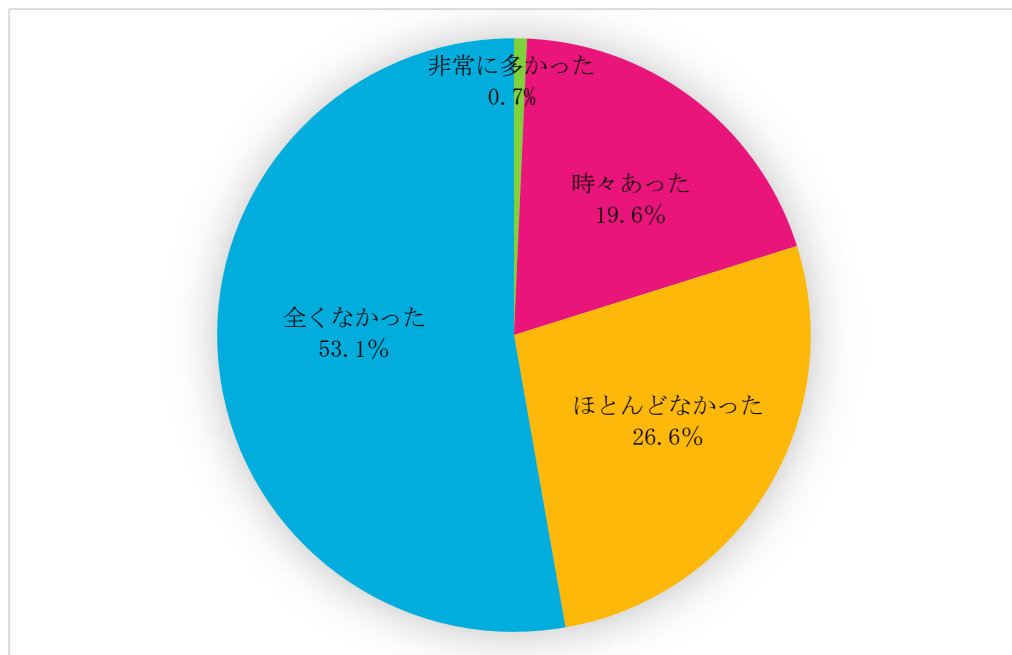
(3) 賃料水準に関するまとめ

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（R7.4～R7.10）は+2.3P（前期+0.8P）であった。直近の調査6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、他のエリアはプラス指数となった。特に県央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+8.0P（前期+4.8P）であり、前々回の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△3.4P（前期△3.4P）であった。</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（R7.4～R7.10）は△10.2P（前期△11.3P）であった。</p> <p>居住用物件の指数がプラスであるのに対し、マイナスの指数が継続しているが、近年は指数にやや改善傾向が見られる。</p> <p>(地域別)</p> <p>前回に引き続き、今回の調査でも全エリアがマイナスの指数となった。県南エリアに指数の改善が見られたが、その他のエリアはやや悪化となった。最も指数が高いのは県南エリアの△6.3P（前期△23.7P）、最も指数が低いのは、県北エリアの△17.3P（前期△14.0P）であった。</p>

(Ⅳ) 県内における外国人による不動産購入について

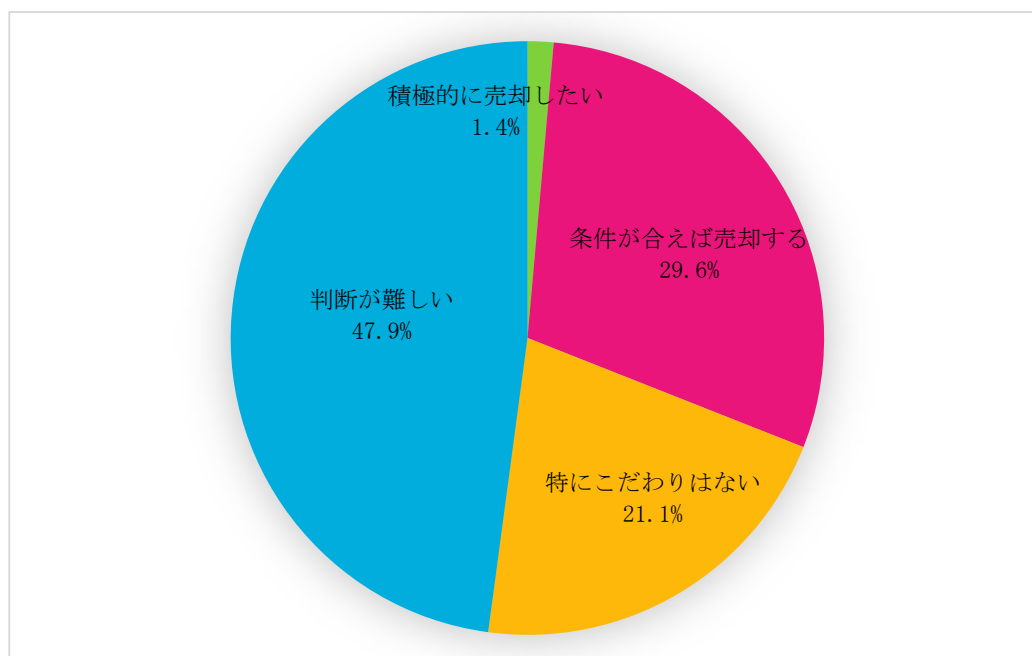
近年、日本の不動産市場において外国人投資家の存在感が増している。特に東京や大阪などの大都市圏、さらには京都や北海道といった観光地では、外国人による不動産購入が価格高騰や地域社会との摩擦を引き起こす要因として注目されている。都市部では投資目的のマンション購入が住宅価格を押し上げ、地元住民の取得機会を狭める懸念が指摘されている。また観光地では、別荘や宿泊施設として利用される物件が増える一方で、管理不十分による空き家化や生活習慣の違いから地域住民との摩擦が生じるケースも報告されている。こうした全国的な動向を踏まえ、秋田県内の不動産に対する外国人による需要の有無に関してその実態を明らかにすることは不動産市場の動向を把握する上で重要と考え、下記の設問を設けた。

問 7	近年（ここ 2～3 年）、外国人のお客様から不動産購入に関する問い合わせはありましたか？
1	はい、非常に多かった（毎月のようにある）
2	はい、時々あった（年に数回）
3	いいえ、ほとんどなかった（1～2年に1回程度）
4	全くなかった



問 8 では秋田県における不動産販売者や仲介者が外国人購入希望者に対してどのような意識を持っているのかを明らかにすることを目的とし、下記の設問を設けた。

問 8	外国人購入希望者に対して、物件を売却するお気持ちはいかがですか？
1	積極的に売却したい
2	条件が合えば売却する
3	特にこだわりはない
4	判断が難しい



問 9 では問 8 に引き続き、不動産販売者や仲介者の具体的な意識について自由記述形式により回答を募った。設問は下記の通りであり、エリア別に回答をまとめた。

問 9	昨今、外国人による日本の不動産購入がニュースなどで取り上げられることがあります。このような動きについて、どのように感じていますか？ ご意見・ご感想・ご懸念・歓迎の声など、自由にご記入ください。（例：市場活性化につながる／地域との摩擦がある／投資目的が多く心配／今後も増えると思う など）
-----	---

(1) 秋田エリア

- 今後増加する要因はある。賃借ならばまだよいが、所有されるのには抵抗がある。
- 市場活性につながるが、外国人における日本の言葉や文化、生活スタイルが分からないため賃貸物件を借りようとするするとトラブルになるケースが多い。
- 周辺住民からのクレームが心配。
- 市場の活性化だけ考えれば、外国人への売却は有りだと思うが、昨今のニュースを見ると日本人と道德感が違い過ぎるので、外国人へ売却する事は出来ないように制限する方が良いと思っている。
- 投機目的で今後増えると思う。
- 地方にとっては市場の活性化につながる。
- 投資目的はそれはそれで心配。
- 今後も増えると思う。
- 今後も増えると思うが、何らかの法的規制が設けられる可能性があると思う。
- やめた方がいい。
- どういう背景を持つ方か、どういうお仕事か等ケースバイケースと思う。
- 今後も増えると思うが投資目的が多く心配。売買規制の強化が必要。
- 管理費等、固定資産税の滞納が生じたとき、面倒になるのでは？
- 投資目的が多く心配。
- 規制は必要だと思う。
- 投資目的が多く、種々の心配事が考えられる。
- 取引税の問題を考えると、積極的にはなれない。
- 外国人が取得した場合、将来に渡って管理面での心配があります。秋田市等では増えるとは思いません。
- 外国人が不動産を取得することに対して抵抗はないが、その後の生活習慣の違いにより近隣住民とのあつれきが生じる事が問題であると思う。
- 市場の活性化には期待したいが、水源地などの規制も必要と考える。
- 不安を感じます。
- 物件の詳細情報を知っていて購入されたのか、どうなのか気になる。
- 投資目的が一番多いと思う。言葉の問題、海外からの精算時の送金、入金がマネーロンダリング OK によりスムーズにいかないケースがある。
- 売ってくれと電話が入るがすぐに売らない！！と断る。身元不明で信用できない。
- 水源や基地近く等安全保障上問題がある場所は規制が必要。一般の物件は購入してもらって構わないが一定の割合の規定は設けるべき。
- 特に中国人などの投資目的が多いようで気になる。

- 今後も増えると思う。
- 投資目的が増える。
- 特に中国人、中国関連企業と思われる方には日本国土を売買禁止とすべきと法行政で決めるべきと感じている。
- トラブルが心配。
- ルールの整備は必要と思われる。
- 市場活性につながる。
- 人種を問わず取引が行われることはよいこと。
- 現在全国的に定住移住が人口減少に伴い問題となっています。地域に馴染み、習慣等が協調されれば歓迎はしますが、集団地域を造り、一社会を取る行動は問題ではないか。
- 購入の目的により、特に問題はないと思う。地域、規模によっては行政の介入も必要。
- 心配です。不安要素が多すぎる。
- 今後供給過多になることが予想されるので市場活性化という点では良いと思います。ただし、どこでも取引可能ということではないと思います。
- 売却先をしっかりと確認できるのであれば市場活性化につながると思うが一定の規制は必要である。
- 今後も増えると思うが、規制力が弱く多くの土地が外国人に購入されることが国力低下につながるのか懸念はしている。
- 国でも外国人個人・法人による不動産取得に注視しているようなので、これからの政策に期待している。
- 安全保障上の問題が出ないように願う。投資目的は心配だが外国人に限らないし、秋田市はまだそれほど心配ないのではないか。
- 購入動機にもよりますが、なかなか買い手がつかない物件は、所有者も誰でもよいから買ってくれる人ということで外国人だから売却しないという考えは薄いように感じます。
- 通常の市街地であれば特に気にしない。秋田では、投資目的という理由は正直薄いと感じる。

(2) 県北エリア

- 1件相手した方は態度も横柄で会話していても不動産を金以外には見ていない様子だった。このような方には出来るだけ売りたいくない。売った後に様々な問題が発生するのが目に見えてる。

- 歓迎する。
- 取引案件として商売上は追い風になると思いますが、周辺及び隣地とのトラブルや地域の印象を含めて後々のことを考えると積極的に取り組むのは難しい印象です。
- 法律が守られないことへの心配がある。
- 投資目的で購入された物件がきちんと管理されておらず、所有権移転後に放置されてしまう事もあった。前所有者（日本人）は離れたところに住んでいてもきちんと管理をしてくれていた為、外国人に所有権が渡ってから景観が悪くなったほか、衛生面も心配。地域住民は外国人でも基本的には歓迎してくれるが「中国人だけはやめてくれ。中国人が来るなら地域全体で反対をする。」という声もあった。外国人の国籍や文化も大いに影響がある。また、売買契約書類の内容は日本人でも分かりづらいところがある事から、外国籍の買主に説明しても上手く理解できていない様子が見受けられる場合もある。
- 今後も増えるのでは。
- 活性化に繋がる反面、言葉の壁や生活習慣の違い等、難しい一面も有るように思える。
- 特にこだわりはないので条件が合えば売却する機会が増えるのでは。
- 都心部では、マンションの高騰が続いているのが気になる。
- 習慣の違い、考え方の違い。
- 円安もあり増加すると思っています。不正に土地・建物を建築・利用しているニューズも見るので賃貸・売却の際には十分に注意したい。
- 地域との摩擦が考えられる。
- 地域との摩擦が心配。
- 相手の素性を調べることができないために安易に取引はできません。地元で商売してきた不動産業者としてその地域に迷惑をかけることを注意する。
- 投資目的が多いような感じがする。
- 投資目的が多い、今後も増えると思う。
- 外国の方々とは取引は遠慮したい。
- 膨大な赤字を抱える我が国なので規制すべき。
- 不正ヤード、投資目的など適正な購入動機ではないため全てお断りしています。また、購入後の維持管理が難しい方には全て（国籍問わず）そもそもお断りしています。今後も同様の方針といたします。
- 以前外国人との売買で大変な目に数回あったことがあるので今は絶対に売買しない（取引していない）。
- 投資目的の場合、近隣トラブルが予想される取引には慎重。

(3) 県央エリア

- 居住用でない土地購入について、ヤード事業などによりトラブルもあるようなので、見極めが大変と感じます。
- 首都圏の収益不動産を外国人などに高く買われるため、首都圏で買えない投資家が地方でも積極的に購入しています。近い将来収益物件を売却する予定の方は、好機と思います。外国人投資家が賃貸アパートを購入しその後大幅な値上げ交渉しそれが問題になっている報道がされていますが、そもそも借地借家法上、借主が承諾しなければ値上げできないので、少々報道が行き過ぎていると感じます。
- 街中の土地建物であれば外国人でも積極的に購入していらなかったら売却してくれれば良いと思うものの、田舎の転売が難しそうな地域については購入後転売が難しく、売却を断念して家屋放置・音信不通になると所有者不明土地が増えそうであると思っていない。ただ、田舎の場合、外国人の好むような日本家屋的な物件にはたいてい農地が付随しており、農地法3条許可が取得ハードルになっているところがある。
- 投機目的の購入かと思ってしまう。意思疎通や所在確認の面で心配。
- 増える。
- 投資目的の場合は心配。
- 外国人による不動産購入によって市場が活性化することは歓迎すべきと考えるが、日本国民と同等の所有権を与える現状の法律では、所有者の所在が不明になったり、連絡が取れなくなったりした場合、修繕や管理が適切に行われず、地域の衛生・景観や防災に影響を及ぼすと思う。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。

(4) 県南エリア

- 投資目的であれば懸念する。
- 今後も増えると思う。
- 日本の国土は、外国人に安易に売買してはいけないと思います。外交安全保障上大変危険であり、水資源やら、防衛基地周辺がとても心配です。
- 活性化にはつながるが、投資目的と考えると素直に喜べない。
- 規制すべき。
- 外国人による不動産購入は、日本の市場活性化や空き家問題の解消につながる一方で、地域との文化的な摩擦や土地の投機的利用への懸念もあります。特に観光地や地方都市では価格高騰による地元住民への影響も心配です。今後は地域との共生を重視した制度整備が求められると感じます。

- 秋田県はまだ少ない方であるが、投資目的が多く心配である。
- 近隣の方に難色を示される場合がある。
- 県南地域でもあることなのではないでしょうか？実感が沸きません。
- 地域の風土にそぐわず、困っている。
- 今後も増えると思う。
- 地域との摩擦がありそうです。
- 取得目的を確認できないので不安です。
- 土地、建物管理が難しいです。

まとめ

前述のとおり、本調査では、日本の不動産市場における外国人投資家の存在感が増している全国的な動向を踏まえ、秋田県内における外国人の不動産購入に関する状況と、それに対する不動産業者側の意識を探ることを目的とした。

1. 問7：外国人客からの不動産購入に関する問い合わせ状況

「全くなかった」と回答した業者が過半数（53.1%）を占める一方、「時々あった」、「非常に多かった」と回答した業者は約20%であった。

2. 問8：外国人購入希望者への物件売却意識

外国人購入希望者に対して物件を売却する意識については、「判断が難しい」という回答が最も多く（47.9%）、売り手側の複雑な意識が示された。

しかし、「条件が合えば売却する」（29.6%）、「特にこだわりはない」（21.1%）、「積極的に売却したい」（1.4%）という回答もあり、一定の条件下で取引に応じる意向を持つ業者も存在した。

3. 問9：外国人による不動産購入に関する意見・感想（自由記述）

問8に引き続き、外国人による日本の不動産購入に関する具体的な意識について記述式の回答からは、「市場活性化への期待」と「様々な懸念事項」が並立していることが明らかになった。

(1) 市場活性化への期待と歓迎の意見

- ・市場の活性化につながるという意見が多く見られた。特に地方にとっては市場の活性化につながるの見方があった。
- ・人種を問わず取引が行われることは良いことだと歓迎する声もあった。
- ・買い手がつかない物件については、外国人だから売却しないという考えは薄いと感じる回答者もいた。

(2) 主な懸念事項

多くの意見が、外国人による不動産取得に伴う懸念事項に集中しており、特に以下の点が挙げられている。

① 投資・投機目的への懸念

- ・ 投資目的が多いこと、および投機目的での増加を懸念する声が多数あった。
- ・ 「不正ヤード、投資目的など適正な購入動機ではないため全てお断りしている」という強い方針を示す業者もいた。

② 管理・近隣トラブルへの懸念

- ・ 購入後の管理面での心配が非常に大きいとされている。将来にわたって管理されるか、空き家化しないか、固定資産税や管理費の滞納が生じないかといった懸念があった。
- ・ 生活習慣や文化の違いから、近隣住民とのあつれきやクレーム、トラブルが発生することへの心配が多く報告されている。過去に所有権移転後に物件が放置され、景観や衛生面が悪化した事例も報告されている。

③ 規制の必要性和安全保障

- ・ 法的規制やルールの整備が必要であるという意見が目立った。
- ・ 特に、水源地や防衛基地周辺など、安全保障上問題がある場所については規制が必要であると考えられている。日本の国土を安易に売買すべきではないという意見もあった。

④ 取引上の問題

- ・ 言葉の壁や意思疎通、日本の法律（特に売買契約書類の内容）の理解度の問題が指摘されている。
- ・ 海外からの送金・入金がスムーズにいかないケースや、身元不明で信用できないといった、取引時の懸念もあった。また、過去に外国人との売買で大変な目にあった経験から取引を避けている業者もいた。

全体として、外国人による不動産購入は地域によっては市場活性化の好機と捉えられている一方で、投資目的の多さ、購入後の管理問題、そして地域社会との摩擦を回避するための法規制やルール整備の必要性を強く意識していることが示されていた。これらの考察は、今後の不動産市場の動向を把握する上で重要であると考えられるため、引き続き調査研究を継続していきたい。

(V) その他コメント

問 10 では地価変動や不動産取引の現状、今後の動向予想等の意見を募った。以下では、記載されていたコメントを順不同に抜粋して列記した。

(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、それ以外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、昨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つか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況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 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 山田光栄 委 員 戸澤一喜、平野太郎 特別協力 石塚伸宏
問い合わせ窓口	調査研究委員会 委員長 山田光栄 (所属先) やまだ不動産鑑定 〒012-1015 湯沢市川連町字大館下山王 54-5 電話：0183-56-6017 FAX：0183-56-6919

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。