

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4回）～

平成29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) 幹線道路沿いと背後住宅地域での地価の逆転現象について	27
(V) 今後のアンケートについて	29

## 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		△27.1 → △20.7	指数は改善している。 引き続き地価は下落傾向。
	商業地		△37.3 → △34.6	指数はやや改善している。 引き続き地価は下落傾向。
取引件数	住宅地		△16.9 → △15.9	指数は概ね横ばい。 引き続き取引件数は減少傾向。
	商業地		△35.1 → △34.8	指数は概ね横ばい。 引き続き取引件数は減少傾向。
賃料水準	居住用物件		△19.3 → △22.5	指数はやや悪化している。 引き続き賃料水準は下落傾向。
	店舗・事務所等		△32.5 → △32.9	指数は概ね横ばい。 引き続き賃料水準は下落傾向。
<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、地価の下落幅には徐々に縮小の傾向がみられる。取引件数や賃料水準には大きな変化はみられなかった。				

※第4回調査からは前回調査時点と比較した傾向を記載

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

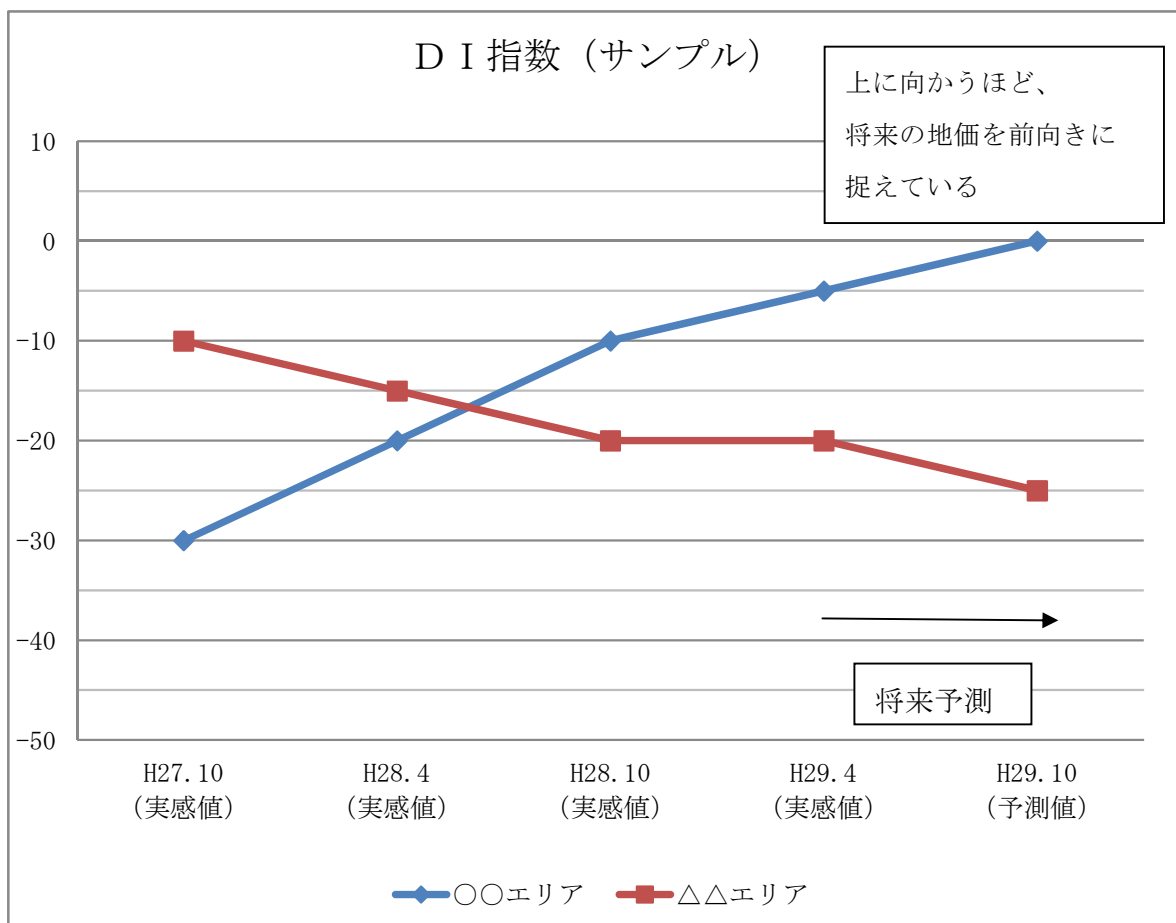
$$D I = ((10 \times 2) + 20 - 20 - (15 \times 2)) \div 2 \div (10 + 20 + 5 + 20 + 15) \times 100 \\ = -7.1$$

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

区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)	H29.4 (実感値)	H29.10 (予測値)
〇〇エリア	-30.0	-20.0	-10.0	-5.0	0.0
△△エリア	-10.0	-15.0	-20.0	-20.0	-25.0



例えば、平成 27 年 10 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
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

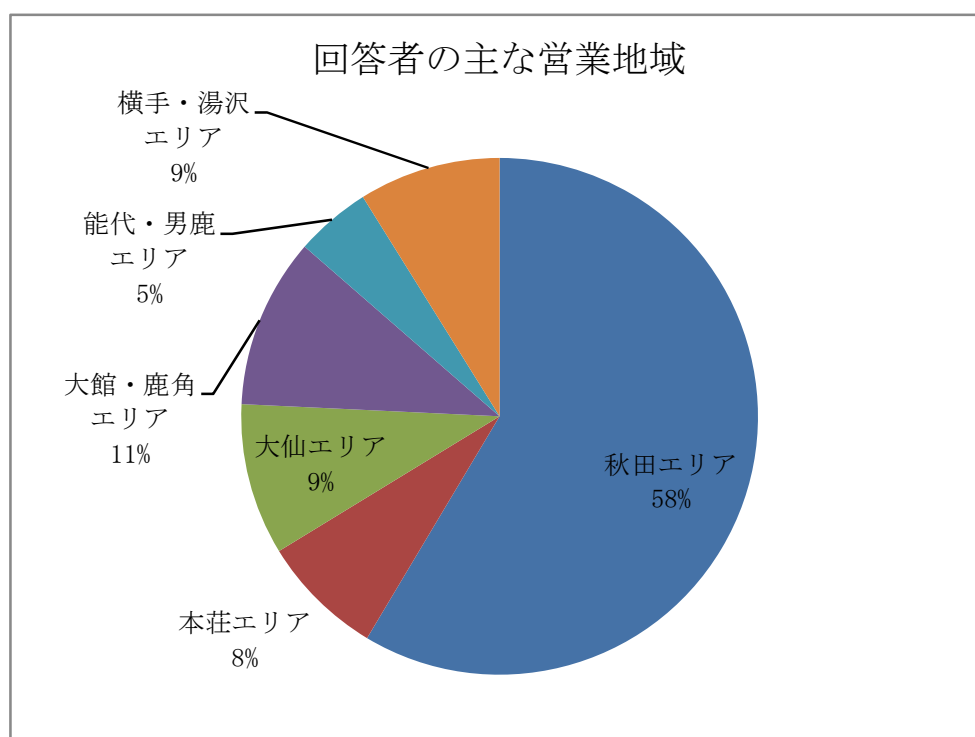
実施時期 : 平成29年4月

発送数 : 400

有効回収数 : 169 (回収率42.3%)

#### (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	99	13	16	18	8	15	169



(VI) アンケート調査票

FAX送信先 018-823-5206 (返信用封筒をご利用頂いても構いません)

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)

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(H29.4)を、半年前(H28.10)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(H29.10)は、現在(H29.4)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(H29.4)は、半年前(H28.10)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(H29.10)は、現在(H29.4)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(H29.4)は、半年前(H28.10)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	(幹線道路沿いと背後住宅地での地価の逆転現象について) 相続税路線価では、店舗や住宅等が混在する幹線道路沿いよりも、幹線道路背後に所在する住宅地の方が、地価が高くなっているエリアもみられます。 地価の形成についてどのような印象を受けますか。
1	幹線道路沿いの方が地価は当然高い。また、今後もそうあるべき
2	背後住宅地の地価が高い場合も想定されるが、基本的には多様な用途が見込める 幹線道路沿いの方が高くていいという印象を受ける
3	幹線道路沿いの方が地価は高くあるべきだが、商業系用途が見込めない場合、 背後の住宅地の方が高くなることは致し方ない
4	現下の不動産市況を考えると、背後の住宅地の方が高いのは当然
5	不明

問8	今後も定期的に本調査は実施される予定です。回答頂いている不動産業者様にも有益な情報を提供したいと思いますが、本調査において何か考察したいテーマはありますか。

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、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29年5月9日(火)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	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。

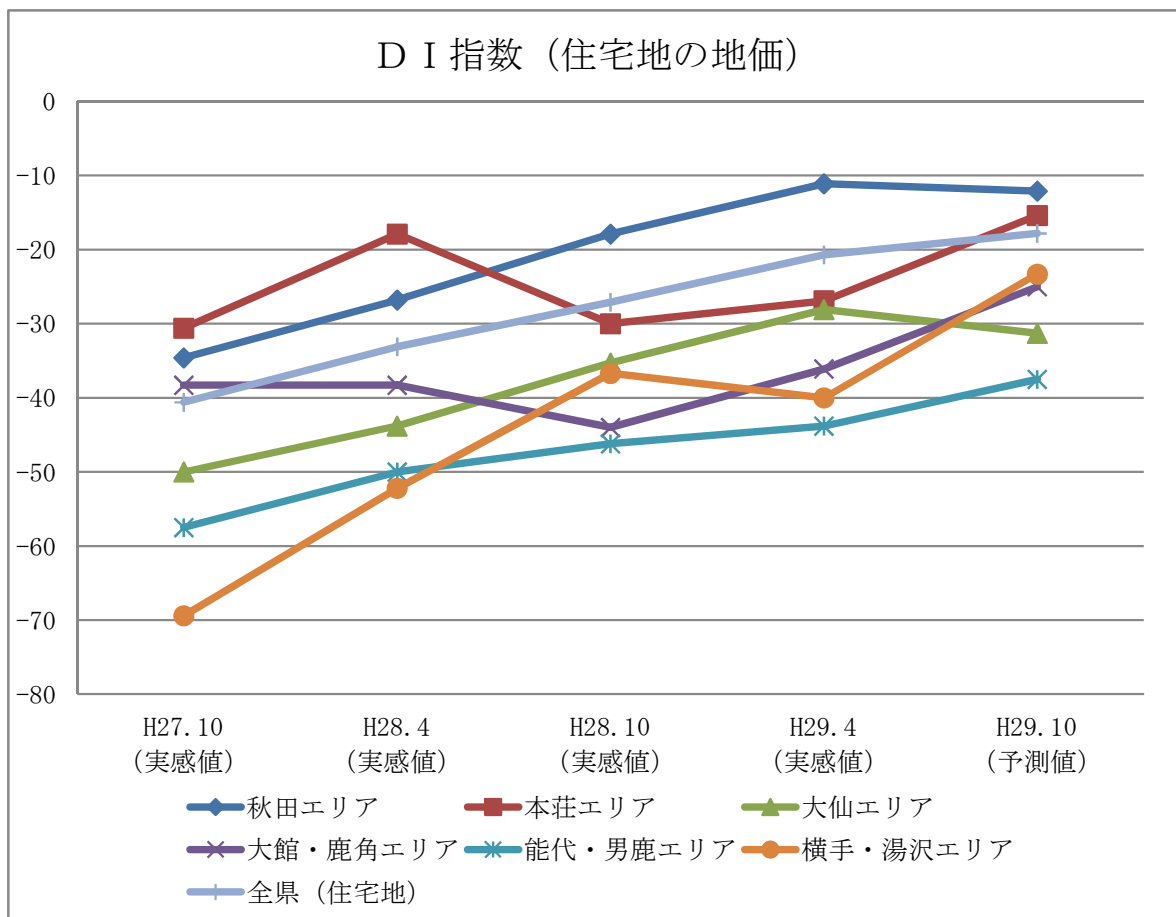
※お答えいただいた内容は、本調査以外の目的に使用することはありません。

## IV. アンケート調査結果（詳細）

### （I）地価の動向

#### （1）住宅地

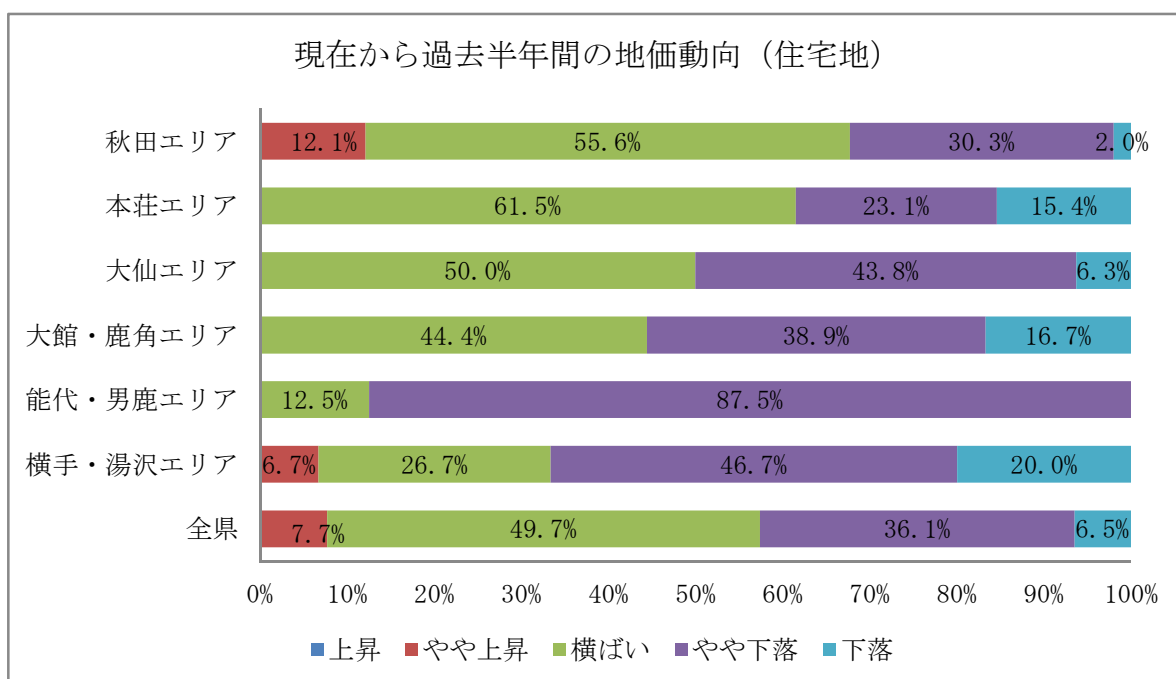
##### ①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)	H29.4 (実感値)	H29.10 (予測値)
秋田エリア	-34.6	-26.8	-17.9	-11.1	-12.1
本荘エリア	-30.6	-17.9	-30	-26.9	-15.4
大仙エリア	-50	-43.8	-35.3	-28.1	-31.3
大館・鹿角エリア	-38.3	-38.3	-44	-36.1	-25
能代・男鹿エリア	-57.5	-50	-46.2	-43.8	-37.5
横手・湯沢エリア	-69.4	-52.2	-36.7	-40	-23.3
全県（住宅地）	-40.6	-33.1	-27.1	-20.7	-17.8

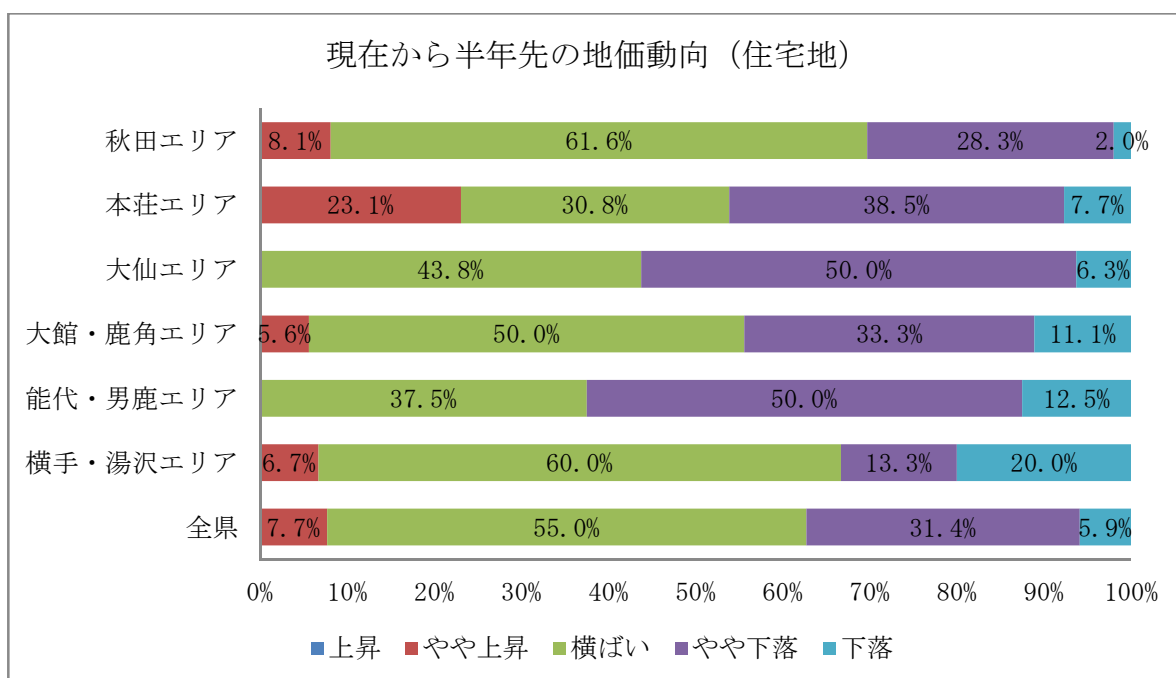
②実感値（住宅地）

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	12	55	30	2	99	0	99
	DI 指数	-11.1P	0.0%	12.1%	55.6%	30.3%	2.0%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	0	8	3	2	13	0	13
	DI 指数	-26.9P	0.0%	0.0%	61.5%	23.1%	15.4%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	0	8	7	1	16	0	16
	DI 指数	-28.1P	0.0%	0.0%	50.0%	43.8%	6.3%	100.1%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	8	7	3	18	0	18
	DI 指数	-36.1P	0.0%	0.0%	44.4%	38.9%	16.7%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	1	7	0	8	0	8
	DI 指数	-43.8P	0.0%	0.0%	12.5%	87.5%	0.0%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	1	4	7	3	15	0	15
	DI 指数	-40.0P	0.0%	6.7%	26.7%	46.7%	20.0%	100.1%	
全県	回答数	0	13	84	61	11	169	0	169
	DI 指数	-20.7P	0.0%	7.7%	49.7%	36.1%	6.5%	100.0%	



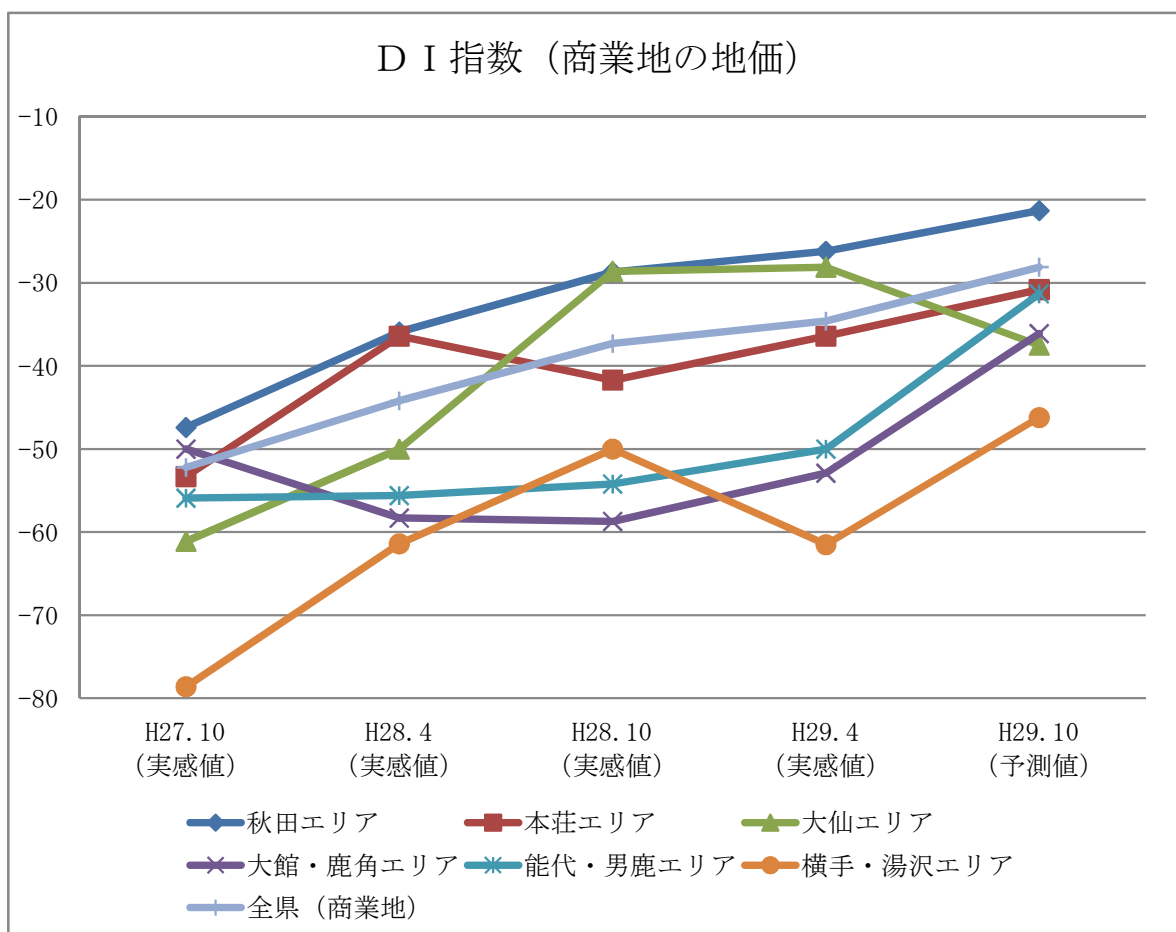
③予測値（住宅地）

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	8	61	28	2	99	0	99
	DI 指数	-12.1P	0.0%	8.1%	61.6%	28.3%	2.0%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	3	4	5	1	13	0	13
	DI 指数	-15.4P	0.0%	23.1%	30.8%	38.5%	7.7%	100.1%	
大仙エリア	回答数	0	0	7	8	1	16	0	16
	DI 指数	-31.3P	0.0%	0.0%	43.8%	50.0%	6.3%	100.1%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	1	9	6	2	18	0	18
	DI 指数	-25.0P	0.0%	5.6%	50.0%	33.3%	11.1%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	3	4	1	8	0	8
	DI 指数	-37.5P	0.0%	0.0%	37.5%	50.0%	12.5%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	1	9	2	3	15	0	15
	DI 指数	-23.3P	0.0%	6.7%	60.0%	13.3%	20.0%	100.0%	
全県	回答数	0	13	93	53	10	169	0	169
	DI 指数	-17.8P	0.0%	7.7%	55.0%	31.4%	5.9%	100.0%	



(2) 商業地

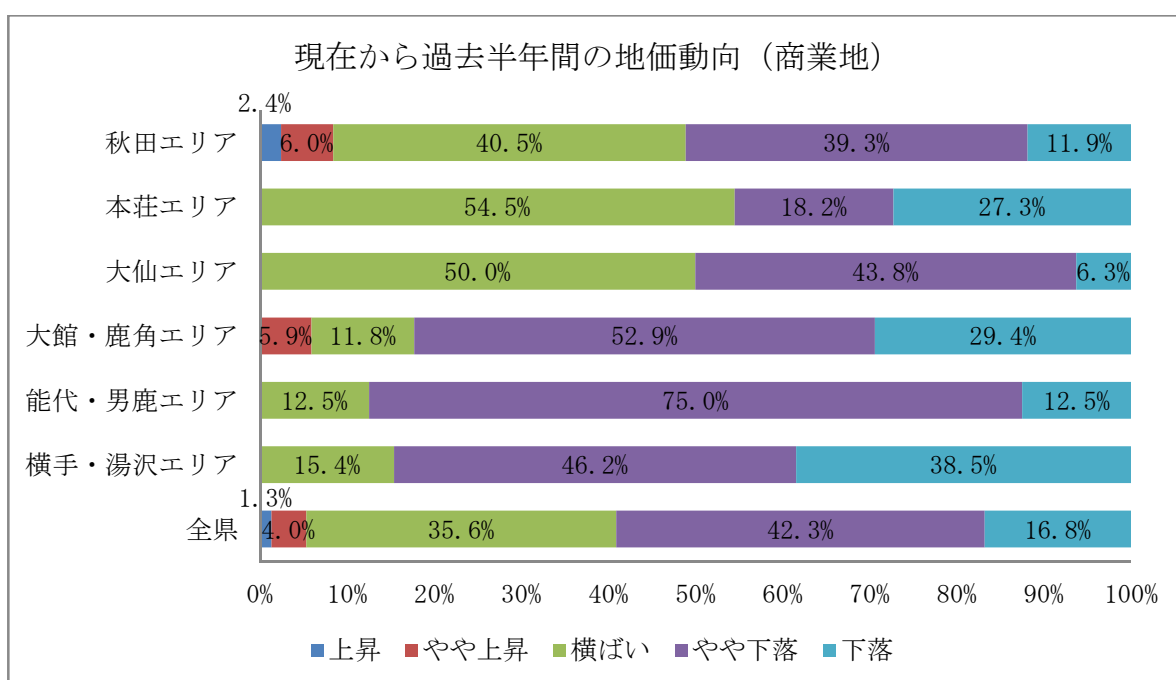
①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)	H29.4 (実感値)	H29.10 (予測値)
秋田エリア	-47.4	-35.9	-28.7	-26.2	-21.3
本荘エリア	-53.3	-36.4	-41.7	-36.4	-30.8
大仙エリア	-61.1	-50	-28.6	-28.1	-37.5
大館・鹿角エリア	-50	-58.3	-58.7	-52.9	-36.1
能代・男鹿エリア	-55.9	-55.6	-54.2	-50	-31.3
横手・湯沢エリア	-78.6	-61.4	-50	-61.5	-46.2
全県（商業地）	-52.2	-44.2	-37.3	-34.6	-28.1

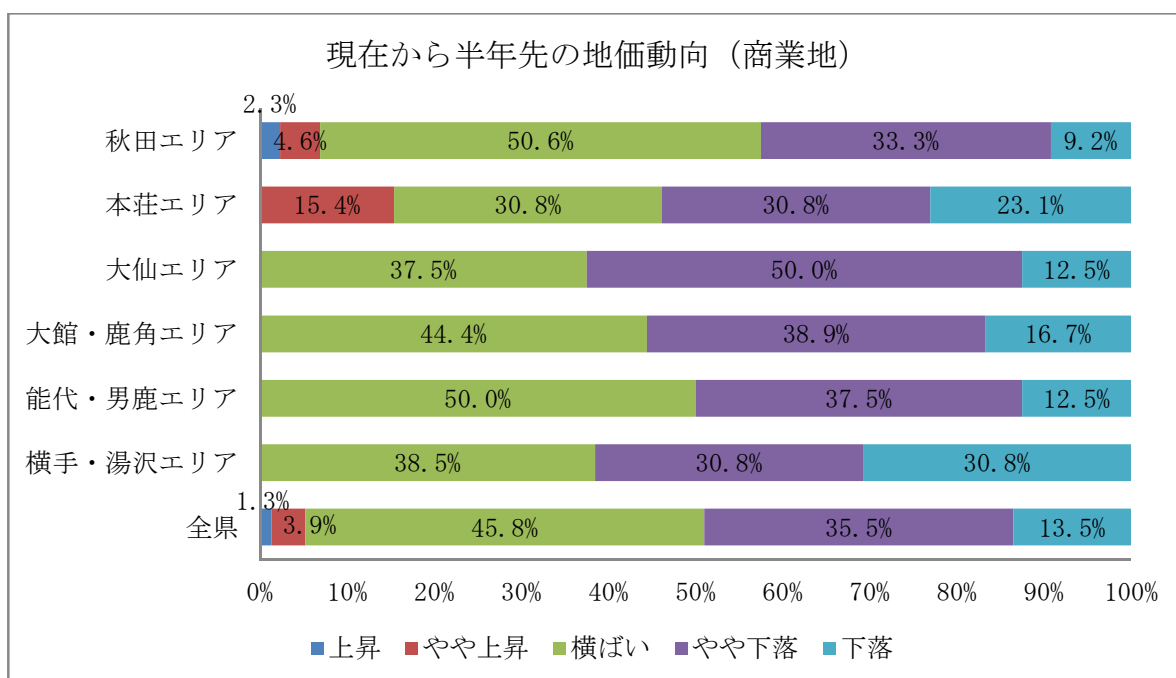
②実感値（商業地）

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	5	34	33	10	84	15	99
	DI 指数	<b>-26.2P</b>	2.4%	6.0%	40.5%	39.3%	11.9%	100.1%	
本荘エリア	回答数	0	0	6	2	3	11	2	13
	DI 指数	<b>-36.4P</b>	0.0%	0.0%	54.5%	18.2%	27.3%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	0	8	7	1	16	0	16
	DI 指数	<b>-28.1P</b>	0.0%	0.0%	50.0%	43.8%	6.3%	100.1%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	1	2	9	5	17	1	18
	DI 指数	<b>-52.9P</b>	0.0%	5.9%	11.8%	52.9%	29.4%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	1	6	1	8	0	8
	DI 指数	<b>-50.0P</b>	0.0%	0.0%	12.5%	75.0%	12.5%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	2	6	5	13	2	15
	DI 指数	<b>-61.5P</b>	0.0%	0.0%	15.4%	46.2%	38.5%	100.1%	
全県	回答数	2	6	53	63	25	149	20	169
	DI 指数	<b>-34.6P</b>	1.3%	4.0%	35.6%	42.3%	16.8%	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	2	4	44	29	8	87	12	99
	DI 指数	-21.3P	2.3%	4.6%	50.6%	33.3%	9.2%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	2	4	4	3	13	0	13
	DI 指数	-30.8P	0.0%	15.4%	30.8%	30.8%	23.1%	100.1%	
大仙エリア	回答数	0	0	6	8	2	16	0	16
	DI 指数	-37.5P	0.0%	0.0%	37.5%	50.0%	12.5%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	8	7	3	18	0	18
	DI 指数	-36.1P	0.0%	0.0%	44.4%	38.9%	16.7%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	4	3	1	8	0	8
	DI 指数	-31.3P	0.0%	0.0%	50.0%	37.5%	12.5%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	5	4	4	13	2	15
	DI 指数	-46.2P	0.0%	0.0%	38.5%	30.8%	30.8%	100.1%	
全県	回答数	2	6	71	55	21	155	14	169
	DI 指数	-28.1P	1.3%	3.9%	45.8%	35.5%	13.5%	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（H28.10～H29.4）は△20.7P（前期△27.1P）で、今後半年間における予測値（H29.4～H29.10）は△17.8P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、横手・湯沢エリアを除き、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。特に秋田エリアでの実感値は△11.1Pであり、全県における指数を押し上げる要因となっている。

予測値は、秋田エリア、大仙エリアを除き、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の縮小が予測されている。

地域別では秋田エリアの指数が最も高く、直近の実感値では「やや上昇」を選択した回答者が約12%あったほか、「横ばい」を選択した回答者が最も多く約56%であった。最も指数が低いのは能代・男鹿エリアであった。また、予測値においては、秋田エリアの指数が最も高く、能代・男鹿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（H28.10～H29.4）は△34.6P（前期△37.3P）で、今後半年間における予測値（H29.4～H29.10）は△28.1P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、横手・湯沢エリアを除き、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、大仙エリアを除き、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。

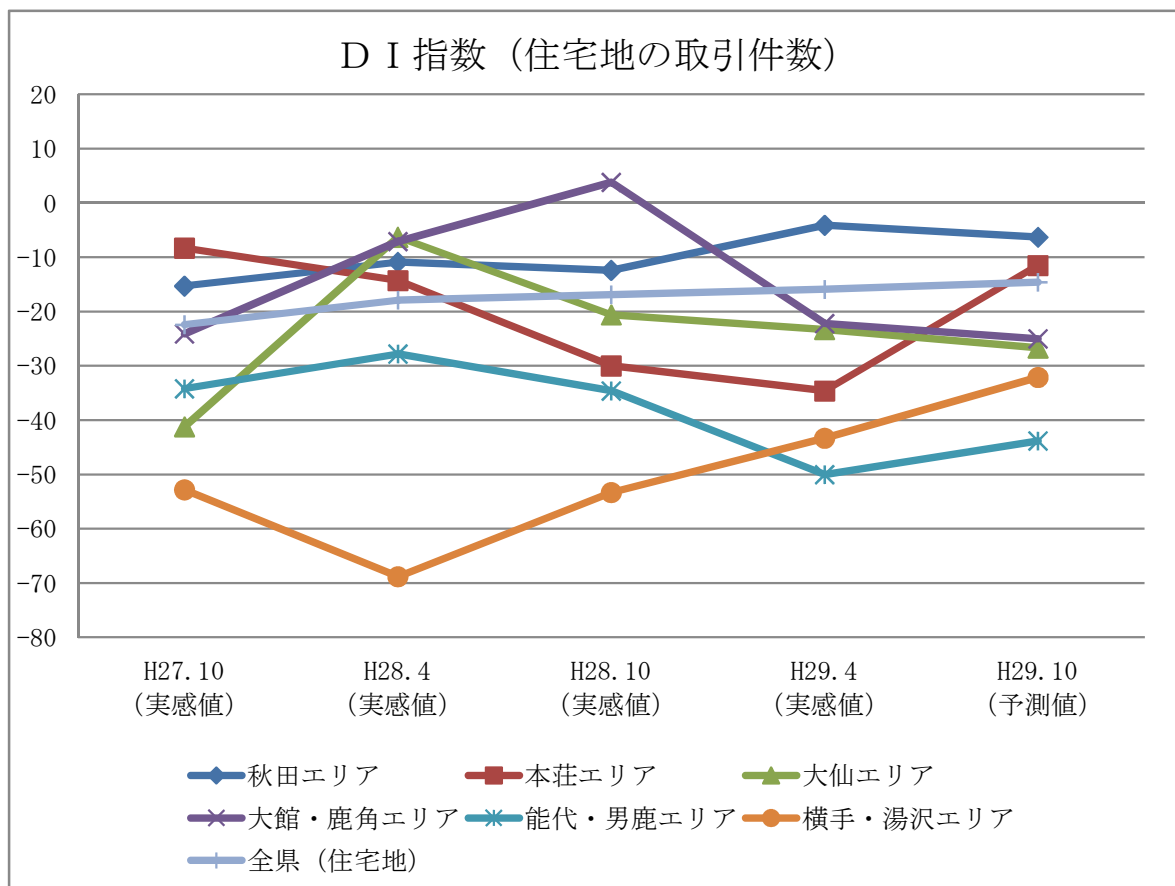
地域別では秋田エリアの指数が最も高い。秋田エリアにおける直近の実感値では、「横ばい」を選択した回答者が最も多く、「上昇」又は「やや上昇」を選択した回答者が約8%あった。最も指数が低いのは、横手・湯沢エリアであり、回答者のうち約85%が「やや下落」又は「下落」を選択している。また、予測値においては、秋田エリアの指数が最も高く、横手・湯沢エリアの指数が最も低い。



(Ⅱ) 取引件数の動向

(1) 住宅地

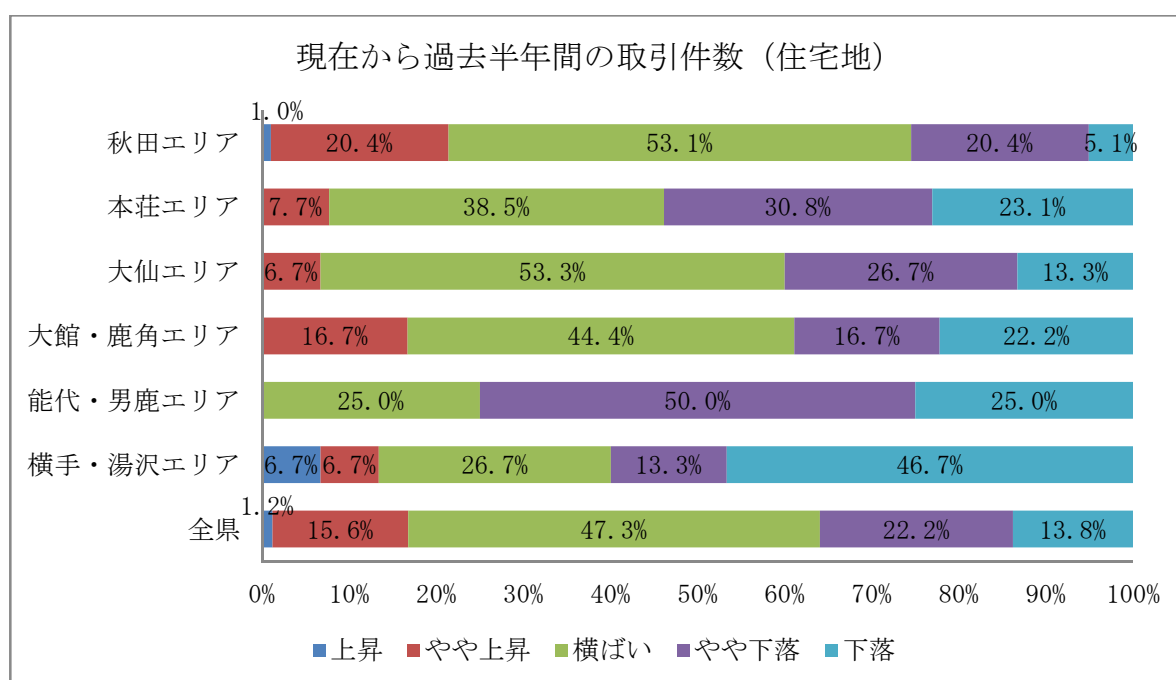
①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)	H29.4 (実感値)	H29.10 (予測値)
秋田エリア	-15.3	-10.9	-12.4	-4.1	-6.3
本荘エリア	-8.3	-14.3	-30	-34.6	-11.5
大仙エリア	-41.2	-6.3	-20.6	-23.3	-26.7
大館・鹿角エリア	-24.1	-7.1	3.8	-22.2	-25
能代・男鹿エリア	-34.2	-27.8	-34.6	-50	-43.8
横手・湯沢エリア	-52.8	-68.8	-53.3	-43.3	-32.1
全県（住宅地）	-22.4	-17.9	-16.9	-15.9	-14.6

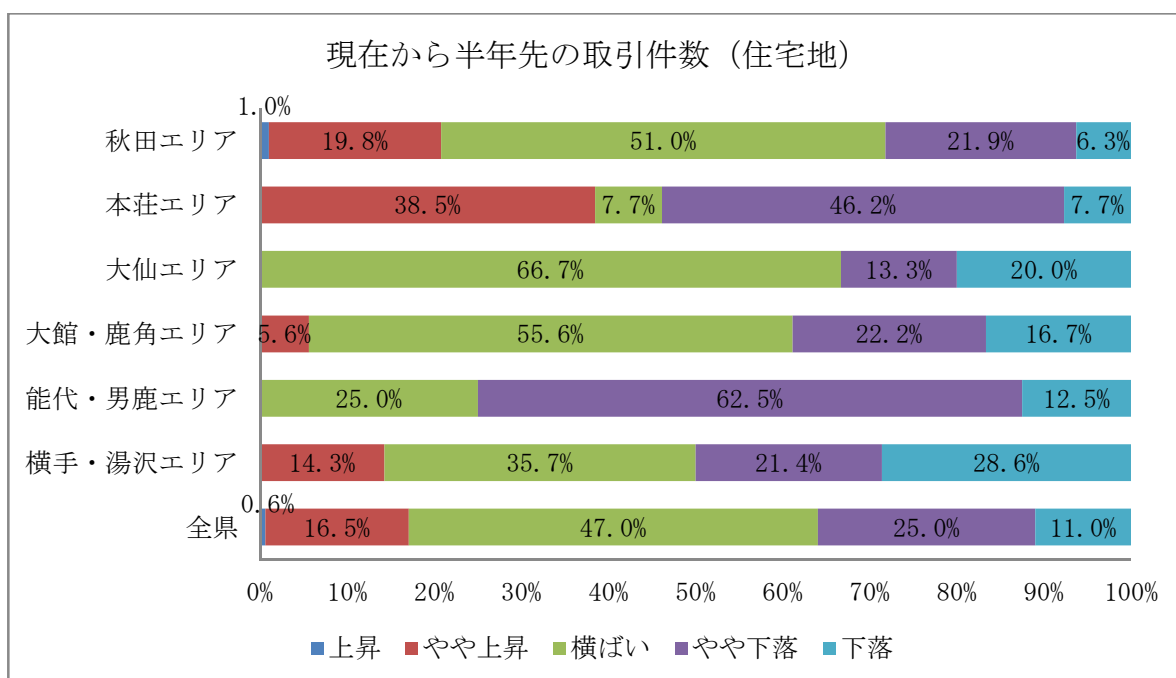
②実感値（住宅地）

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	20	52	20	5	98	1	99
	DI 指数	-4.1P	1.0%	20.4%	53.1%	20.4%	5.1%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	1	5	4	3	13	0	13
	DI 指数	-34.6P	0.0%	7.7%	38.5%	30.8%	23.1%	100.1%	
大仙エリア	回答数	0	1	8	4	2	15	1	16
	DI 指数	-23.3P	0.0%	6.7%	53.3%	26.7%	13.3%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	3	8	3	4	18	0	18
	DI 指数	-22.2P	0.0%	16.7%	44.4%	16.7%	22.2%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	2	4	2	8	0	8
	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	1	1	4	2	7	15	0	15
	DI 指数	-43.3P	6.7%	6.7%	26.7%	13.3%	46.7%	100.1%	
全県	回答数	2	26	79	37	23	167	2	169
	DI 指数	-15.9P	1.2%	15.6%	47.3%	22.2%	13.8%	100.1%	



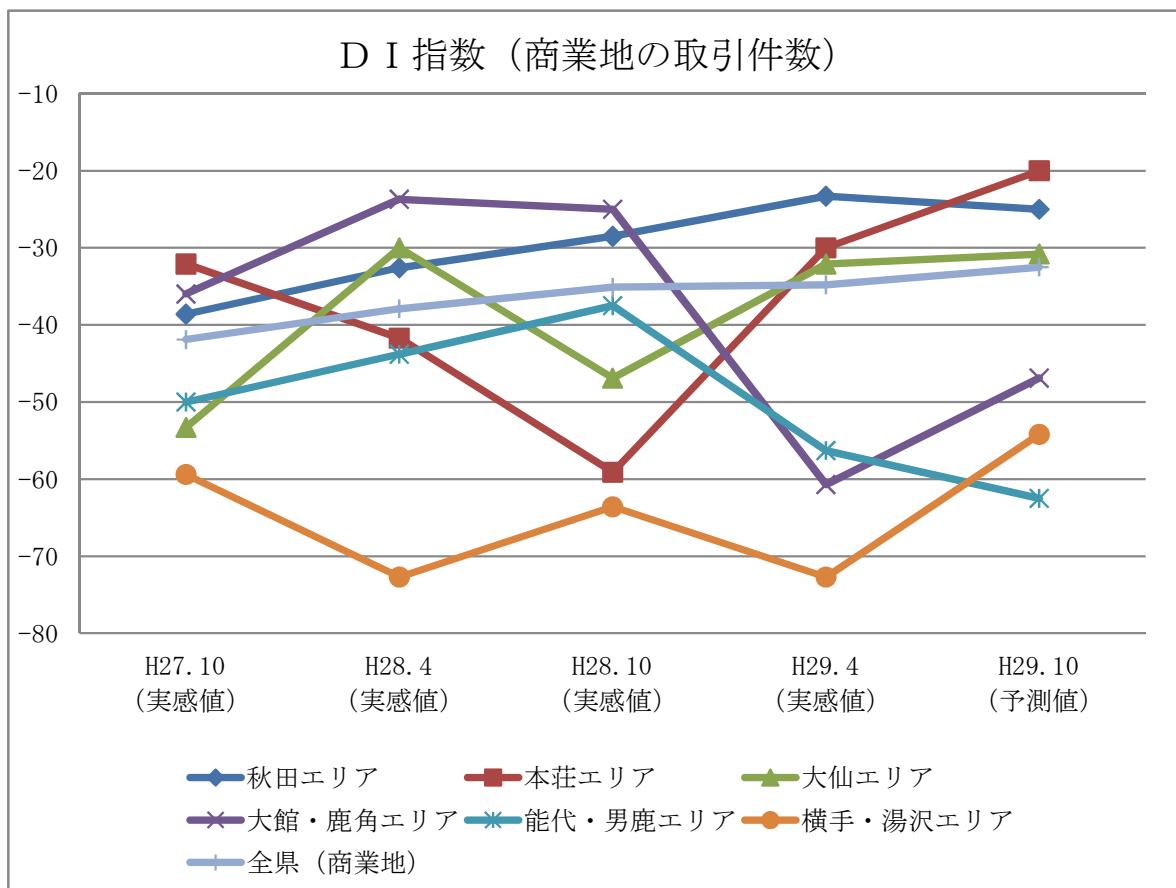
③予測値（住宅地）

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	1	19	49	21	6	96	3	99
	DI 指数	-6.3P	1.0%	19.8%	51.0%	21.9%	6.3%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	5	1	6	1	13	0	13
	DI 指数	-11.5P	0.0%	38.5%	7.7%	46.2%	7.7%	100.1%	
大仙エリア	回答数	0	0	10	2	3	15	1	16
	DI 指数	-26.7P	0.0%	0.0%	66.7%	13.3%	20.0%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	1	10	4	3	18	0	18
	DI 指数	-25.0P	0.0%	5.6%	55.6%	22.2%	16.7%	100.1%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	2	5	1	8	0	8
	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	2	5	3	4	14	1	15
	DI 指数	-32.1P	0.0%	14.3%	35.7%	21.4%	28.6%	100.0%	
全県	回答数	1	27	77	41	18	164	5	169
	DI 指数	-14.6P	0.6%	16.5%	47.0%	25.0%	11.0%	100.1%	



(2) 商業地

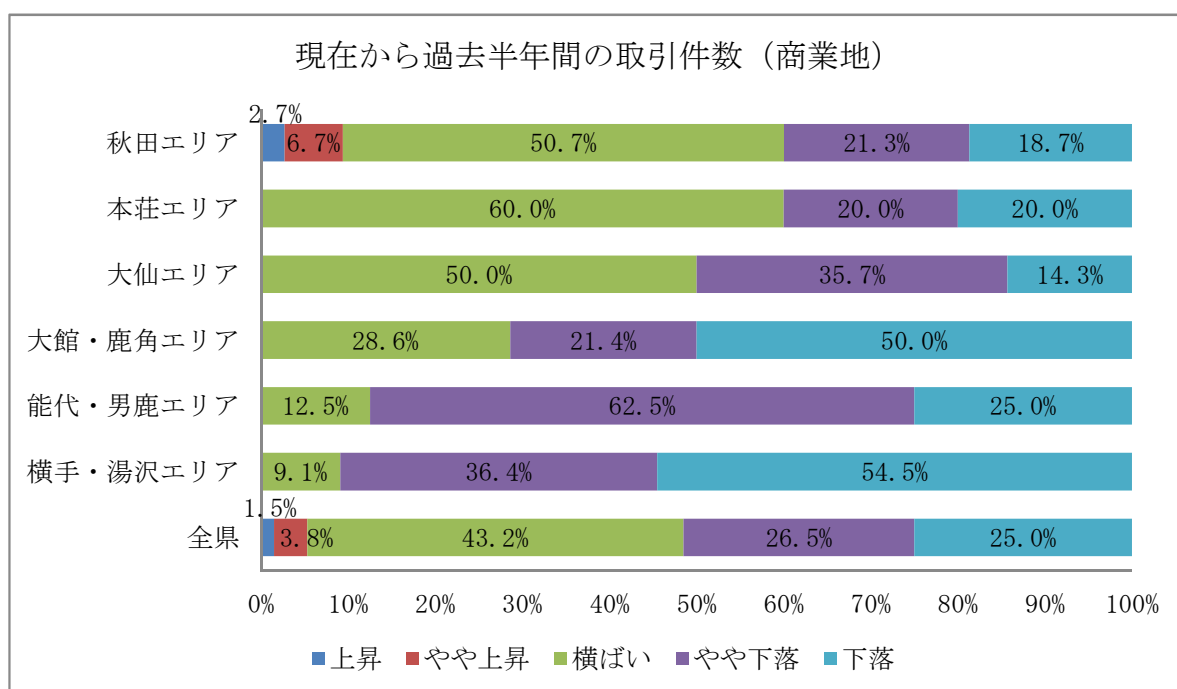
①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)	H29.4 (実感値)	H29.10 (予測値)
秋田エリア	-38.6	-32.6	-28.5	-23.3	-25
本荘エリア	-32.1	-41.7	-59.1	-30	-20
大仙エリア	-53.3	-30	-46.9	-32.1	-30.8
大館・鹿角エリア	-36	-23.7	-25	-60.7	-46.9
能代・男鹿エリア	-50	-43.8	-37.5	-56.3	-62.5
横手・湯沢エリア	-59.4	-72.7	-63.6	-72.7	-54.2
全県（商業地）	-41.9	-37.9	-35.1	-34.8	-32.5

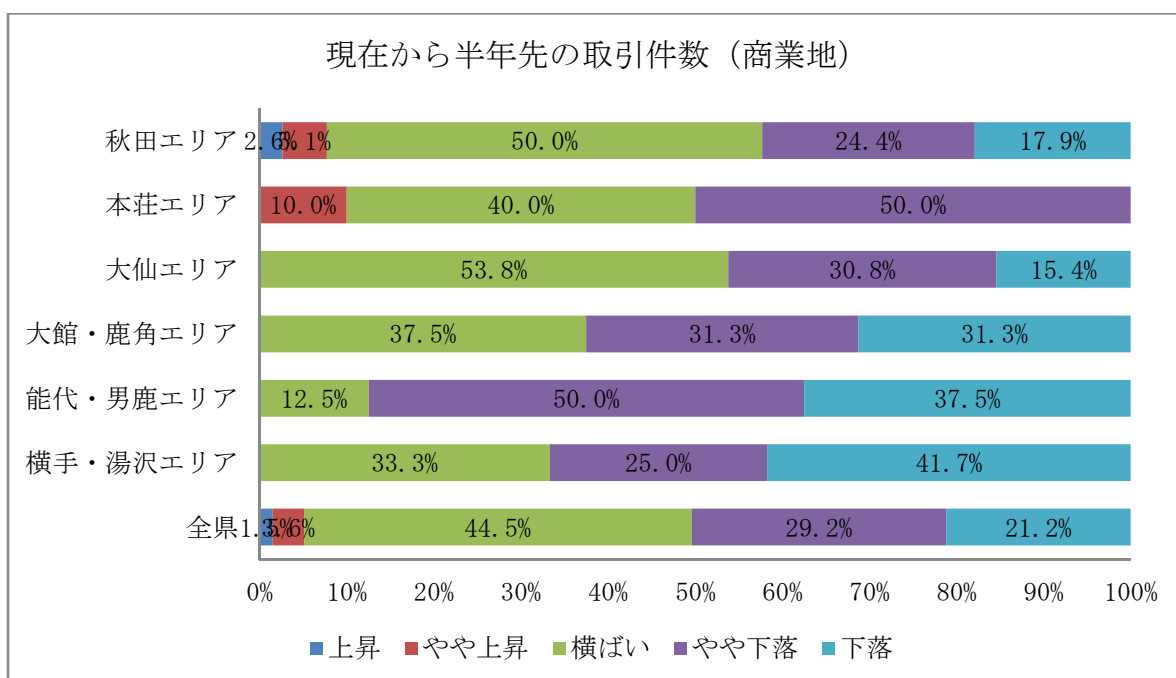
②実感値（商業地）

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	2	5	38	16	14	75	24	99
	DI 指数	-23.3P	2.7%	6.7%	50.7%	21.3%	18.7%	100.1%	
本荘エリア	回答数	0	0	6	2	2	10	3	13
	DI 指数	-30.0P	0.0%	0.0%	60.0%	20.0%	20.0%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	0	7	5	2	14	2	16
	DI 指数	-32.1P	0.0%	0.0%	50.0%	35.7%	14.3%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	4	3	7	14	4	18
	DI 指数	-60.7P	0.0%	0.0%	28.6%	21.4%	50.0%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	1	5	2	8	0	8
	DI 指数	-56.3P	0.0%	0.0%	12.5%	62.5%	25.0%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	1	4	6	11	4	15
	DI 指数	-72.7P	0.0%	0.0%	9.1%	36.4%	54.5%	100.0%	
全県	回答数	2	5	57	35	33	132	37	169
	DI 指数	-34.8P	1.5%	3.8%	43.2%	26.5%	25.0%	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	2	4	39	19	14	78	21	99
	DI 指数	-25.0P	2.6%	5.1%	50.0%	24.4%	17.9%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	1	4	5	0	10	3	13
	DI 指数	-20.0P	0.0%	10.0%	40.0%	50.0%	0.0%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	0	7	4	2	13	3	16
	DI 指数	-30.8P	0.0%	0.0%	53.8%	30.8%	15.4%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	6	5	5	16	2	18
	DI 指数	-46.9P	0.0%	0.0%	37.5%	31.3%	31.3%	100.1%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	1	4	3	8	0	8
	DI 指数	-62.5P	0.0%	0.0%	12.5%	50.0%	37.5%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	4	3	5	12	3	15
	DI 指数	-54.2P	0.0%	0.0%	33.3%	25.0%	41.7%	100.0%	
全県	回答数	2	5	61	40	29	137	32	169
	DI 指数	-32.5P	1.5%	3.6%	44.5%	29.2%	21.2%	100.0%	



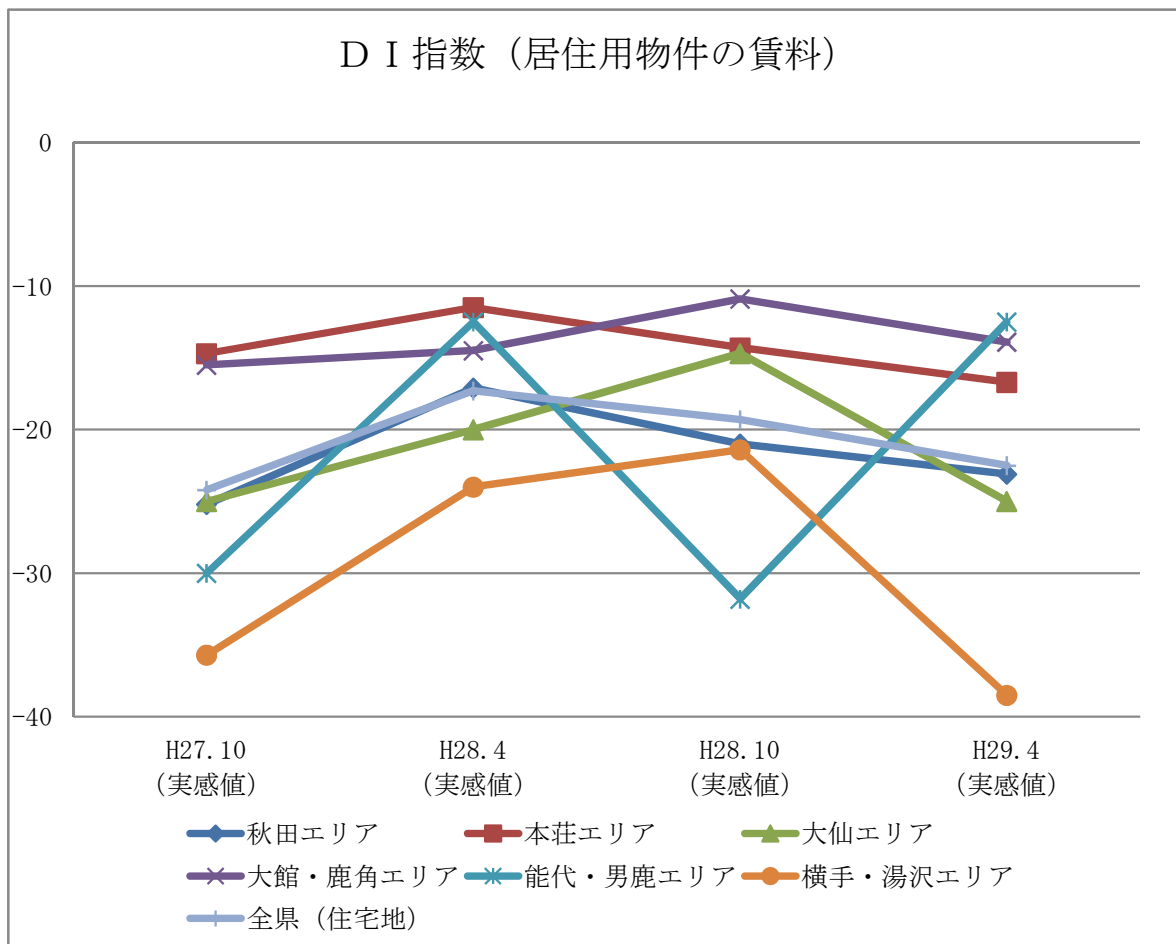
### (3) 取引件数に関するまとめ

住宅地
<p>全県における過去半年間の取引件数に関する実感値（H28.10～H29.4）は△15.9P（前期△16.9 P）で、今後半年間における予測値（H29.4～H29.10）は△14.6Pであった。</p> <p>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は減少傾向にある。秋田エリア、横手・湯沢エリアを除き、前回調査時点よりも指数は悪化しているが、秋田エリアでの実感値は△4.1Pであり、全県における指数を押し上げる要因となっている。</p> <p>予測値は、エリア毎の傾向は様々であるが、全県における取引件数の減少傾向は徐々に落ち着いていくことが予測されている。</p> <p>地域別では、直近の実感値では秋田エリアの指数が最も高いが、今後の予測値では取引件数の減少が予測されている。最も指数が低いのは能代・男鹿エリアであった。また、本荘エリアでは、直近の実感値は前回調査時点よりも悪化しているが、今後の予測値においては大きく改善することが予測されている。</p>
商業地
<p>全県における過去半年間の取引件数に関する実感値（H28.10～H29.4）は△34.8P（前期△35.1 P）で、今後半年間における予測値（H29.4～H29.10）は△32.5Pであった。</p> <p>直近の実感値は、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は冷え込んでいる。</p> <p>予測値は、全県における指数は直近の実感値と比較し、やや改善すると予測されている。</p> <p>地域別では、直近の実感値では秋田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。予測値では本荘エリアの指数が最も高く、能代・男鹿エリアの指数が最も低い。</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

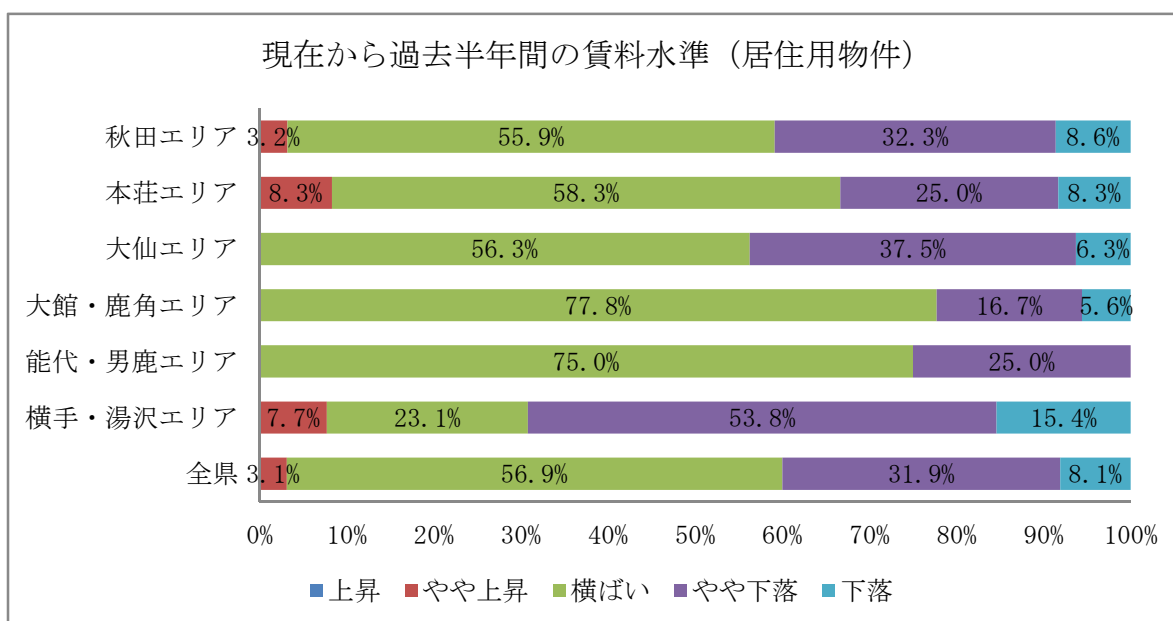


区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)	H29.4 (実感値)
秋田エリア	-25.2	-17.1	-21	-23.1
本荘エリア	-14.7	-11.5	-14.3	-16.7
大仙エリア	-25	-20	-14.7	-25
大館・鹿角エリア	-15.5	-14.5	-10.9	-13.9
能代・男鹿エリア	-30	-12.5	-31.8	-12.5
横手・湯沢エリア	-35.7	-24	-21.4	-38.5
全県（居住用物件）	-24.2	-17.3	-19.3	-22.5



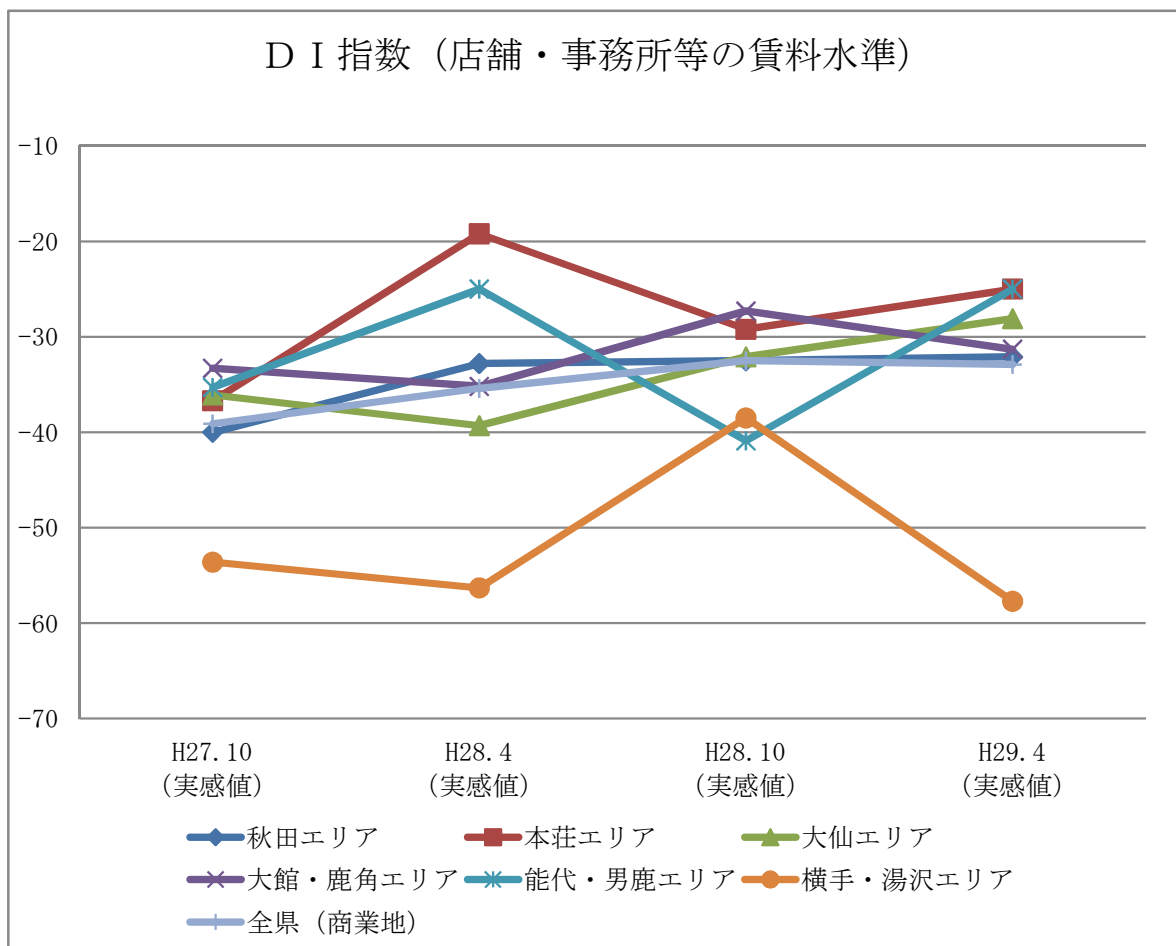
②実感値（居住用物件の賃料水準）

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	3	52	30	8	93	6	99
	DI 指数	-23.1P	0.0%	3.2%	55.9%	32.3%	8.6%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	1	7	3	1	12	1	13
	DI 指数	-16.7P	0.0%	8.3%	58.3%	25.0%	8.3%	99.9%	
大仙エリア	回答数	0	0	9	6	1	16	0	16
	DI 指数	-25.0P	0.0%	0.0%	56.3%	37.5%	6.3%	100.1%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	14	3	1	18	0	18
	DI 指数	-13.9P	0.0%	0.0%	77.8%	16.7%	5.6%	100.1%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	6	2	0	8	0	8
	DI 指数	-12.5P	0.0%	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	1	3	7	2	13	2	15
	DI 指数	-38.5P	0.0%	7.7%	23.1%	53.8%	15.4%	100.0%	
全県	回答数	0	5	91	51	13	160	9	169
	DI 指数	-22.5P	0.0%	3.1%	56.9%	31.9%	8.1%	100.0%	



(2) 店舗・事務所等の賃料水準

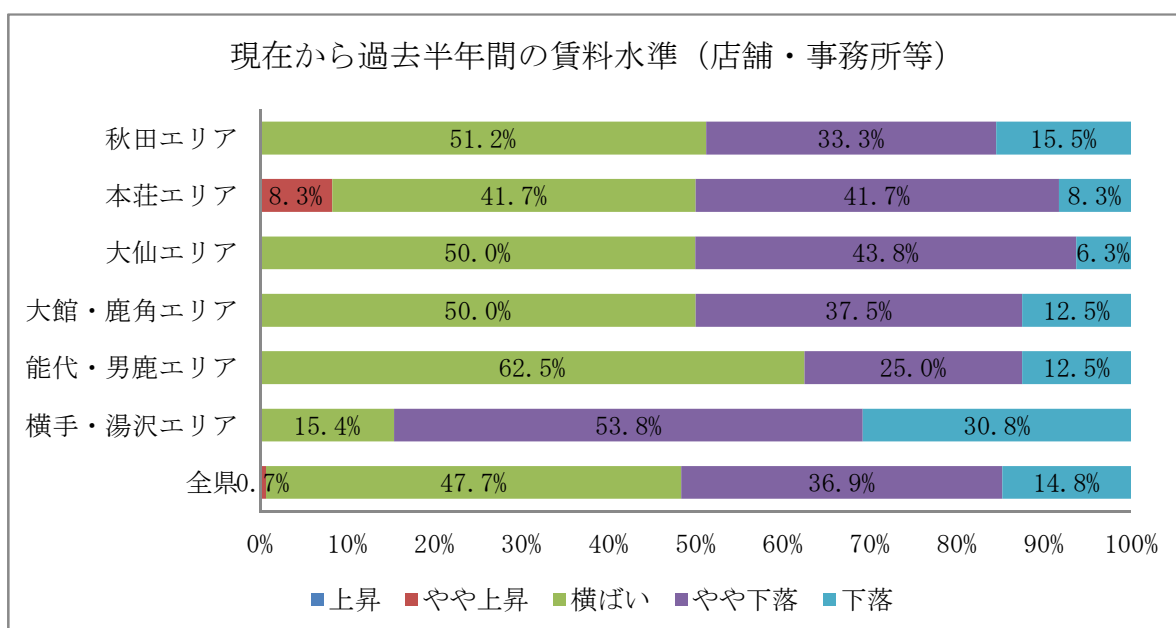
①D I 指数



区分	H27.10 (実感値)	H28.4 (実感値)	H28.10 (実感値)	H29.4 (実感値)
秋田エリア	-40	-32.8	-32.5	-32.1
本荘エリア	-36.7	-19.2	-29.2	-25
大仙エリア	-36.1	-39.3	-32.1	-28.1
大館・鹿角エリア	-33.3	-35.2	-27.3	-31.3
能代・男鹿エリア	-35.3	-25	-40.9	-25
横手・湯沢エリア	-53.6	-56.3	-38.5	-57.7
全県（店舗・事務所等）	-39.1	-35.4	-32.5	-32.9

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	0	43	28	13	84	15	99
	DI 指数	-32.1P	0.0%	51.2%	33.3%	15.5%	100.0%		
本荘エリア	回答数	0	1	5	5	1	12	1	13
	DI 指数	-25.0P	0.0%	41.7%	41.7%	8.3%	100.0%		
大仙エリア	回答数	0	0	8	7	1	16	0	16
	DI 指数	-28.1P	0.0%	50.0%	43.8%	6.3%	100.1%		
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	8	6	2	16	2	18
	DI 指数	-31.3P	0.0%	50.0%	37.5%	12.5%	100.0%		
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	5	2	1	8	0	8
	DI 指数	-25.0P	0.0%	62.5%	25.0%	12.5%	100.0%		
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	2	7	4	13	2	15
	DI 指数	-57.7P	0.0%	15.4%	53.8%	30.8%	100.0%		
全県	回答数	0	1	71	55	22	149	20	169
	DI 指数	-32.9P	0.0%	47.7%	36.9%	14.8%	100.1%		



### (3) 賃料水準に関するまとめ

#### 賃料水準

全県における過去半年間の賃料水準に関する実感値（H28. 10～H29. 4）は居住用物件が△22. 5P（前期△19. 3P）、店舗・事務所等が△32. 9P（前期△32. 5P）であった。

居住用物件では、引き続き賃料水準は下落傾向であり、前回調査時点と比較すると実感値はやや悪化している。また、店舗・事務所等についても、前回調査時点と比較してやや悪化している。

居住用物件、店舗・事務所等ともに、「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、居住用物件では約 89%、店舗・事務所等では約 85%であり、賃料水準は大きく変動していない。

地域別では、居住用物件においては、能代・男鹿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。店舗・事務所等においては、本荘エリア、能代・男鹿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。

#### (IV) 幹線道路沿いと背後住宅地域での地価の逆転現象について

今回調査における実感値の地価D I 指数は、住宅地が△20.7P、商業地が△34.6P でしたが、この指数においても、その傾向があらわれているように、住宅地よりも商業地の地価の方が、落ち込みが激しい状況が続いています。

以前であれば、商業地と住宅地の価格帯には大きな価格差があったことから特に問題になりませんでした。長らくの間、商業地の方が住宅地よりも落ち込みが激しい状況が継続したため、現在では幹線道路又は準幹線道路沿いよりも、背後の住宅地域の方が、相続税路線価や固定路線価等が高くなっているエリアがみられます。

そのため、一部エリアにおける幹線道路沿いと背後住宅地域の地価の逆転現象についてアンケートを実施しました。

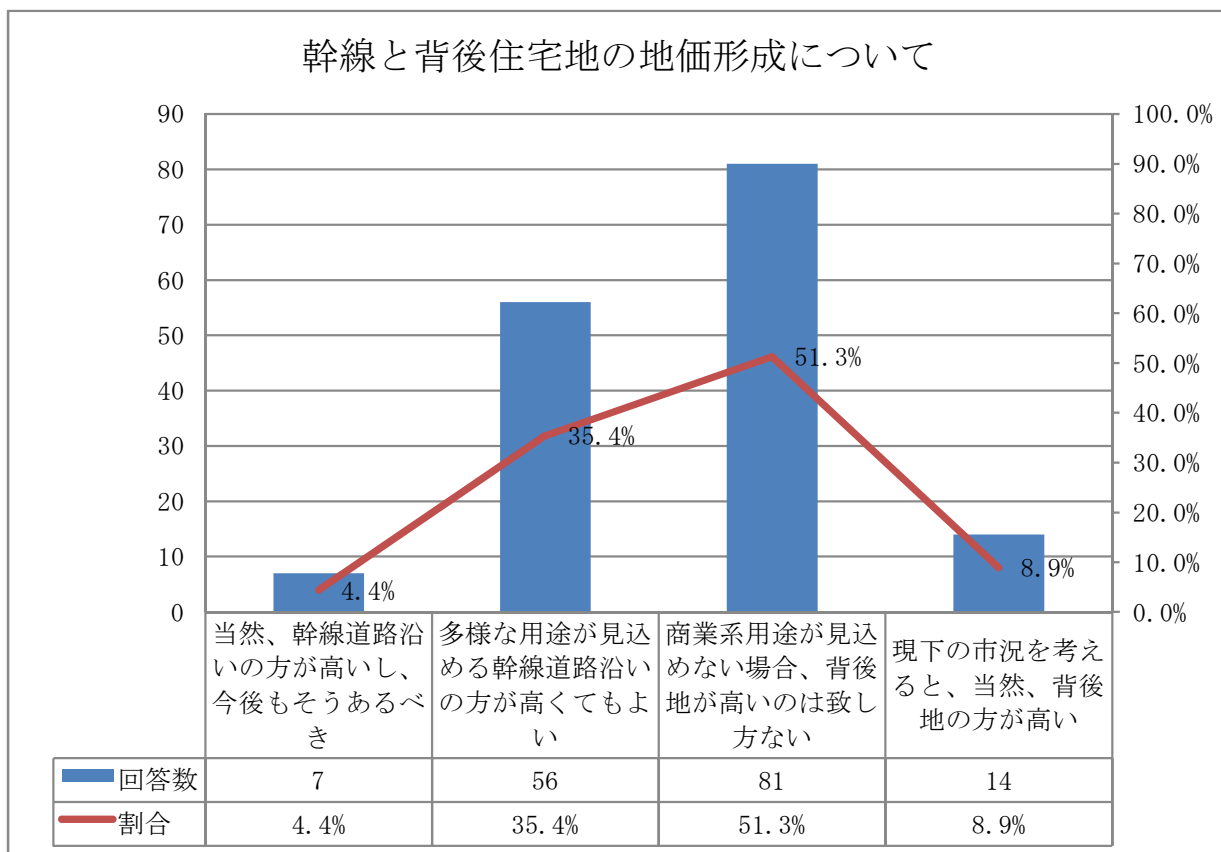
その結果、下記のとおりで、最も多く回答された選択肢は、「幹線道路沿いの方が地価は高くあるべきだが、商業系用途が見込めない場合、背後の住宅の方が高くなることは致し方ない」で、選択した回答数は81（有効回答数の約51%）となりました。

店舗や住宅等が混在する幹線道路沿いよりも、幹線道路背後に所在する住宅地の方が、地価が高くなっているエリアもみられます。		
地価の形成についてどのような印象を受けますか。		
選択項目	回答数	割合
幹線道路沿いの方が地価は当然高い。また、今後もそうあるべきである。	7	4.4%
背後住宅地の方が地価が高い場合も想定されるが、基本的には多様な用途が見込める幹線道路沿いの方が高くてもいいという印象を受ける。	56	35.4%
幹線道路沿いの方が地価は高くあるべきだが、商業系用途が見込めない場合、背後の住宅の方が高くなることは致し方ない。	81	51.3%
現下の不動産市況を考えると、背後の住宅地の方が高いのは当然。	14	8.9%
	有効回答数	158
	不明/無回答	11

現在、秋田県内においては、純粋な商業地域として活用されているエリアは徐々に小さくなってきており、幹線道路又は準幹線道路沿いにおいても、住宅地としての性格を強めているエリアも存在します。

本設問は、漠然とした大枠での調査であるため、明確な傾向を示すことはできませんが、かつては街路条件（幅員等）が良好なため、地価が高く設定されていたエリアでも、住宅地として性格を強めているような地域では、広い幅員は騒音等によるマイナスの影響を受け、地価の側面からは、背後の住宅地域の方が高くなるエリアが存在しても致し方ない、という結果となりました。

本設問については、時代とともに傾向が変化していくと思いますので、数年後に改めて同様の設問を行いたいと思います。



(V) 今後のアンケートについて

継続的な調査事項であるD I 指数のほかに、毎回、トピックスとなるテーマを選定し、アンケートを実施しています。

今回の第4回アンケートでは、「幹線道路と背後住宅地の地価形成について」のアンケートを実施していますが、皆様に有益な情報を提供する役割を果たしたいという思いから、何か考察したいテーマがあるか、について回答をお願いしました。

その結果として、最も多かったのは、「空き家・空き地」に関連する内容でしたので、次回調査時においては、「空き家・空き地」に関連するアンケートを実施します。

また、今回調査における、主な回答は下記のとおりですが、皆様から得た貴重な調査内容は、今後、関心を持って取り組んでいきたいと思えます。

主な回答	
分類	項目
空き家・空き地に関する調査	空き家情報の現実、実体
	空き地・空き家について（同様の回答が複数あり）
土地価格に関連した調査	取引価格の算定基準
	規制による取引の制限
	不動産市場の災害リスクについて（地震が起きた場合の影響等）
	中心部ではなく、中心部以外の市街化区域についての検討
	幹線道路沿い商業地域の規模による単価の関係
	人口減少に伴う地区別の地価の変動率
	地域的な土地価格の動向（例：上昇地域、それ以外の地域）
	路線価が定められていない地域の目安になる価格
不動産取引に関連した調査	中古住宅の流通状況
	土地の売却を希望する増減
	中古市場、解体更地引き渡しの件数、推移
	法務局の不動産登記申請件数と地価への影響、どの位、関係性があるか
	秋田県内、市内の中でどこの地域、場所が一番取引されているか
その他	土地開発の分布、内容等
	相続地に対する諸対応
	賃貸物件の賃料や入居状況
	若年代の居住者がこれからも県内で居住していくものか、の意識調査

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 千田幸紀
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  ※平成 29 年 5 月、当士協会の組織変更に伴い、次回以降の不動産DI 調査は総務委員会が継承することとなりました。
問い合わせ窓口	総務委員会（旧：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 〒010-0921 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/>