

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7回）～

平成30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) アパート建設の需給動向に対する考察	27

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		△11.0 → △7.9	指数はやや改善している。
	商業地		△21.4 → △20.7	指数は概ね横ばい。
取引件数	住宅地		△8.8 → △4.1	指数はやや改善している。
	商業地		△28.5 → △26.6	指数はやや改善している。
賃料水準	居住用物件		△17.3 → △16.0	指数は概ね横ばい。
	店舗・事務所等		△27.6 → △26.8	指数は概ね横ばい。
今回の調査結果				
依然として不動産市場は弱含みであるが、住宅地の地価動向、住宅地及び商業地の取引件数には改善の兆しがみられる。				

矢印の向き	前回指数から
上	5.0P以上の改善
斜め上	1.6P以上、5.0P未満の改善
横ばい	△1.5P～1.5Pの範囲
斜め下	△1.6P以上、△5.0P未満の悪化
下	△5.0以上の悪化

II. D I について

(I) D I とは

D I とは、DiffusionIndex の略で、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されている。

D I として指数化することにより、長期の動きを時系列で把握したり、地域間の比較を行ったりすることが容易となる。

- ・ D I = Diffusion Index の略、景気動向指数、業況判断指数
- ・ Diffusion = 普及・指数・拡散、Index = 指標・指数

(II) 本調査での D I 算出方法

本調査における D I の算出方法は、各判断項目について上昇（または増加）から下落（または減少）までの 5 段階の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計して全回答に対する構成比率を求め、次式により算出する。

(D I 指数の算出方法)

(例)	1	2	3	4	5	6
現在地価動向	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	不明
回答数	A	B	C	D	E	F

$$D I = \{(A \times 2) + B - D - (E \times 2)\} \div 2 \div (A + B + C + D + E) \times 100$$

(サンプル)

(例)	1	2	3	4	5	6
現在地価動向	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	不明
回答数	10	20	5	20	15	7

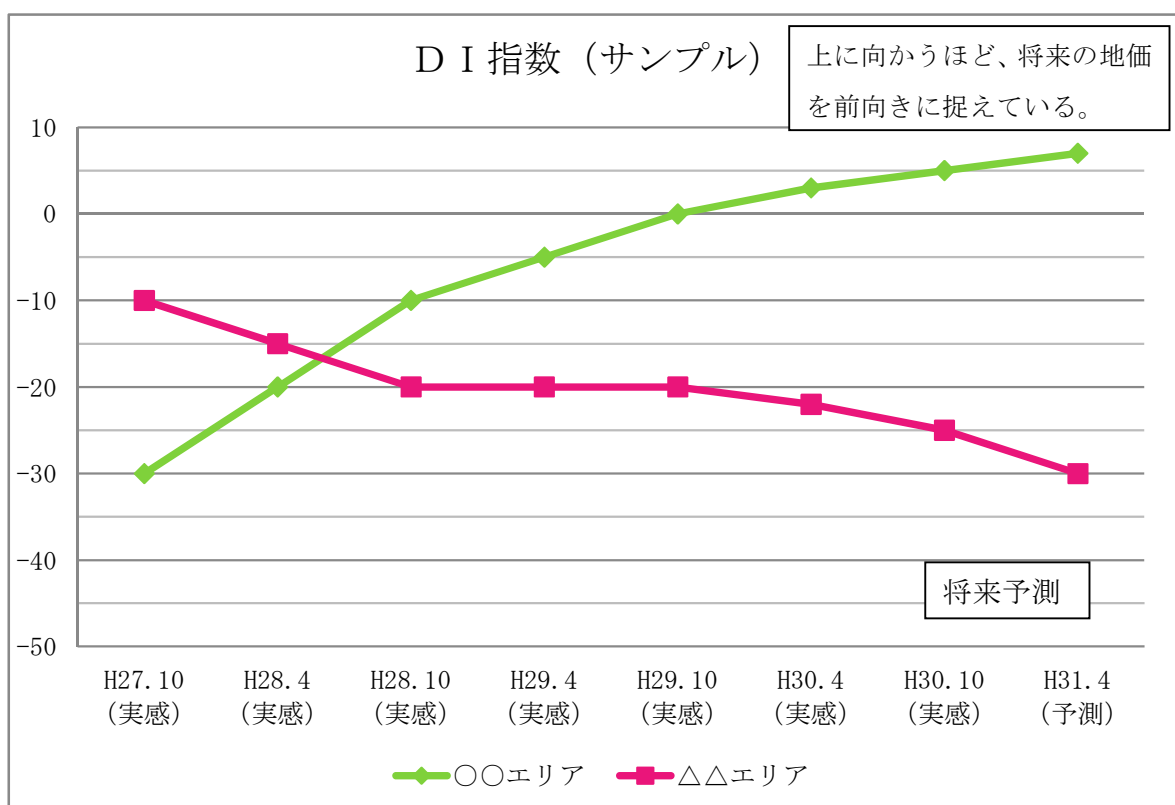
$$D I = \{(10 \times 2) + 20 - 20 - (15 \times 2)\} \div 2 \div (10 + 20 + 5 + 20 + 15) \times 100 \\ = -7.1$$

動向指数がゼロを超えると、回答者は市況に対して前向き（上昇傾向）に考えているといえる。一方、動向指数の D I がゼロを下回っていれば、回答者は地価動向について後向き（下落傾向）に考えているといえる。

また、回答者全員が「上昇」と答えると 100 で、回答者全員が「減少」と答えると -100 となり、理論上の D I の幅は ±100 の範囲となる。

(例示) 地価動向

区分	H27. 10 (実感)	H28. 4 (実感)	H28. 10 (実感)	H29. 4 (実感)	H29. 10 (実感)	H30. 4 (実感)	H30. 10 (実感)	H31. 4 (予測)
〇〇エリア	-30	-20	-10	-5	0	3	5	7
△△エリア	-10	-15	-20	-20	-20	-22	-25	-30



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

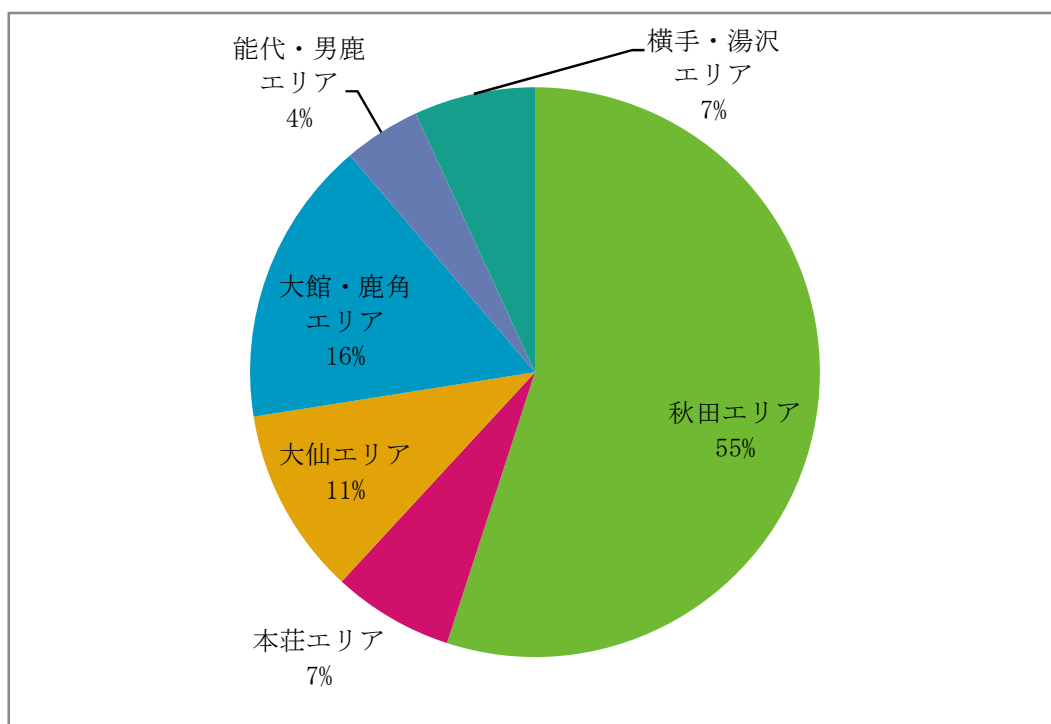
実施時期 : 平成30年10月

発送数 : 360

有効回答数 : 160 (回答率44.4%)

(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	88	11	17	26	7	11	160



(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(H30.10)を、半年前(H30.4)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(H31.4)は、現在(H30.10)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(H30.10)は、半年前(H30.4)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(H31.4)は、現在(H30.10)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(H30.10)は、半年前(H30.4)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	県内ではアパート等の賃貸用住宅の建設が近年でも多くのエリアで行われていますが、一方で、築年数の経過したアパートには空室が多くなっている印象を受けています。アパート建設に関する需給動向についてどのように感じていますか。
	1 純粋な投資目的で新たに土地を取得し、アパート建設をするエリアがある
	2 節税目的で新たに土地を取得し、アパート建設をするエリアがある
	3 土地所有者が利活用の一環としてアパート建設を行う動きは若干みられるものの、投資目的で土地を取得することは考えられない
	4 かつてはアパート建設はみられたが、近年、アパート建設は沈静化している
	5 アパート建設は行われておらず、今後も建設される見込みはない
	6 不明

問8	問7で、項目の1又は2を選択した方に質問します。投資目的で新たに土地を取得し、アパート建設を行うエリアはどのような地域でしょうか。
エリア	(例: 保戸野地区といった〇〇地区、市内の中心部など)

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30年10月31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

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。

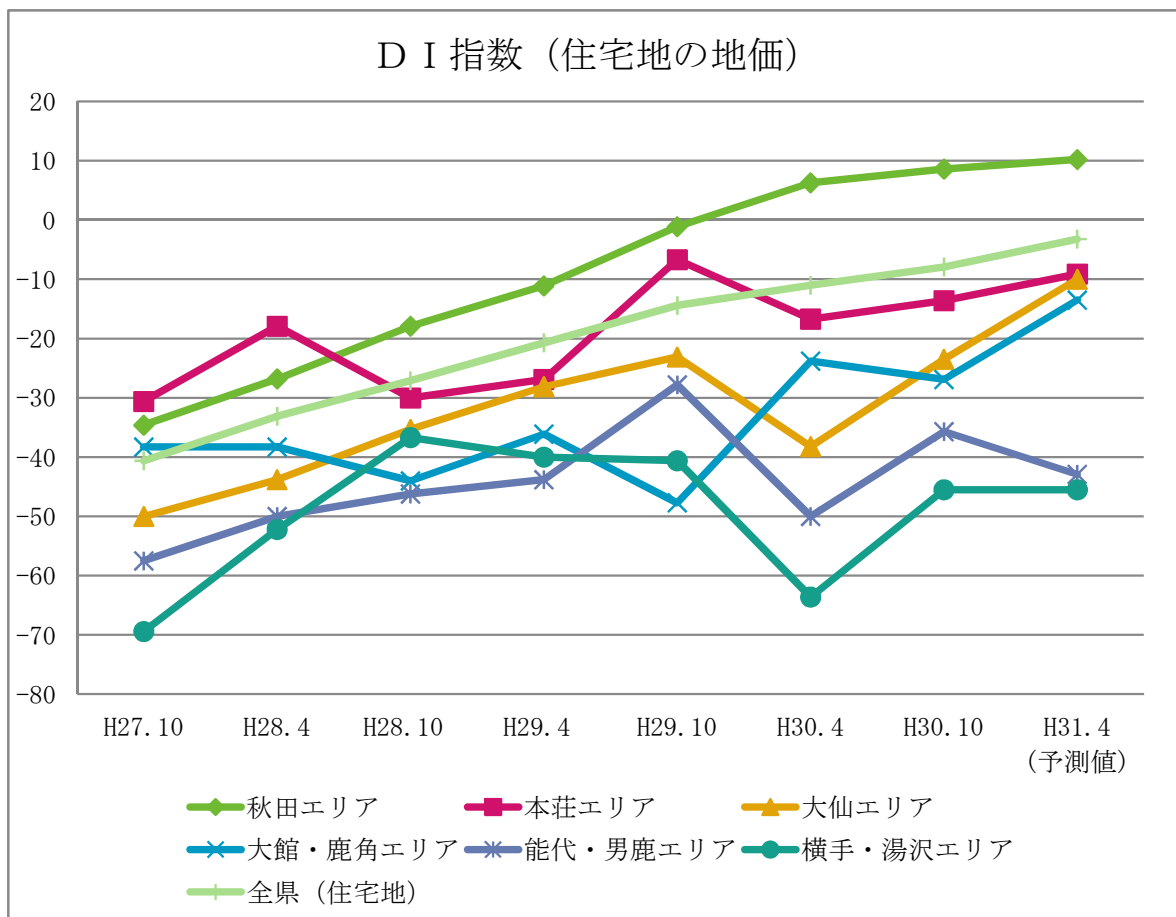
※アンケート回答は、本調査以外の目的に使用することはありません。また、結果は匿名で集計します。

IV. アンケート調査結果（詳細）

(I) 地価の動向

(1) 住宅地

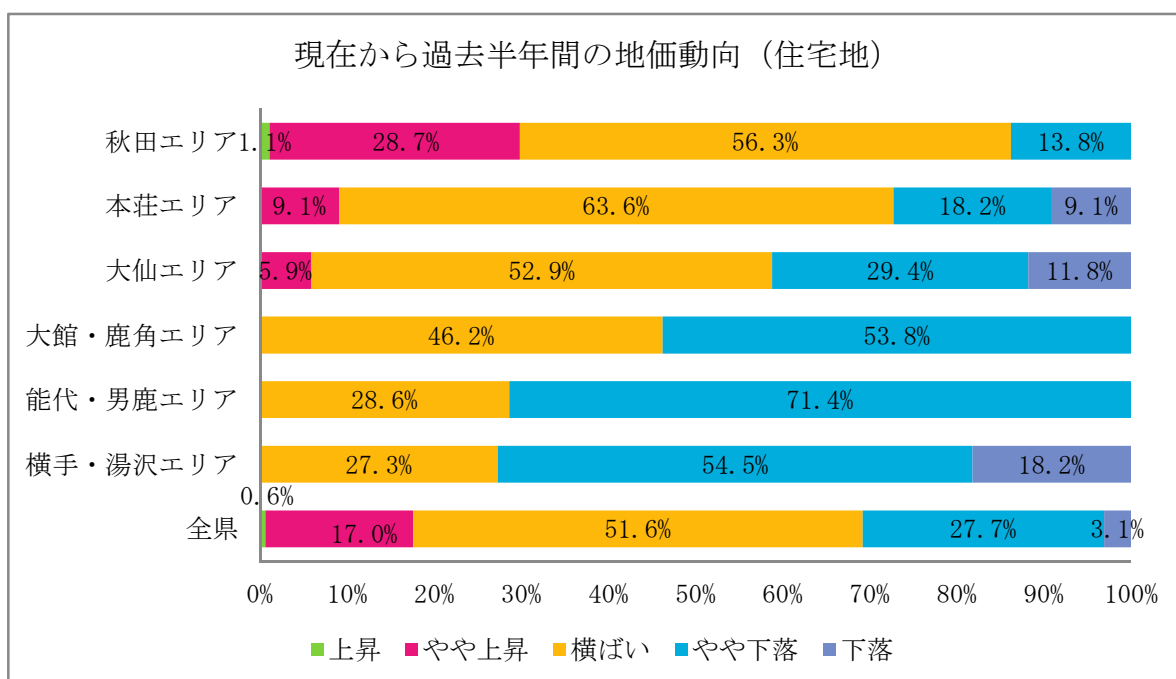
①D I 指数



区分	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4 (予測値)
秋田エリア	-34.6	-26.8	-17.9	-11.1	-1.1	6.3	8.6	10.2
本荘エリア	-30.6	-17.9	-30	-26.9	-6.7	-16.7	-13.6	-9.1
大仙エリア	-50	-43.8	-35.3	-28.1	-23.1	-38.2	-23.5	-10
大館・鹿角エリア	-38.3	-38.3	-44	-36.1	-47.7	-23.8	-26.9	-13.5
能代・男鹿エリア	-57.5	-50	-46.2	-43.8	-27.8	-50	-35.7	-42.9
横手・湯沢エリア	-69.4	-52.2	-36.7	-40	-40.6	-63.6	-45.5	-45.5
全県（住宅地）	-40.6	-33.1	-27.1	-20.7	-14.4	-11	-7.9	-3.2

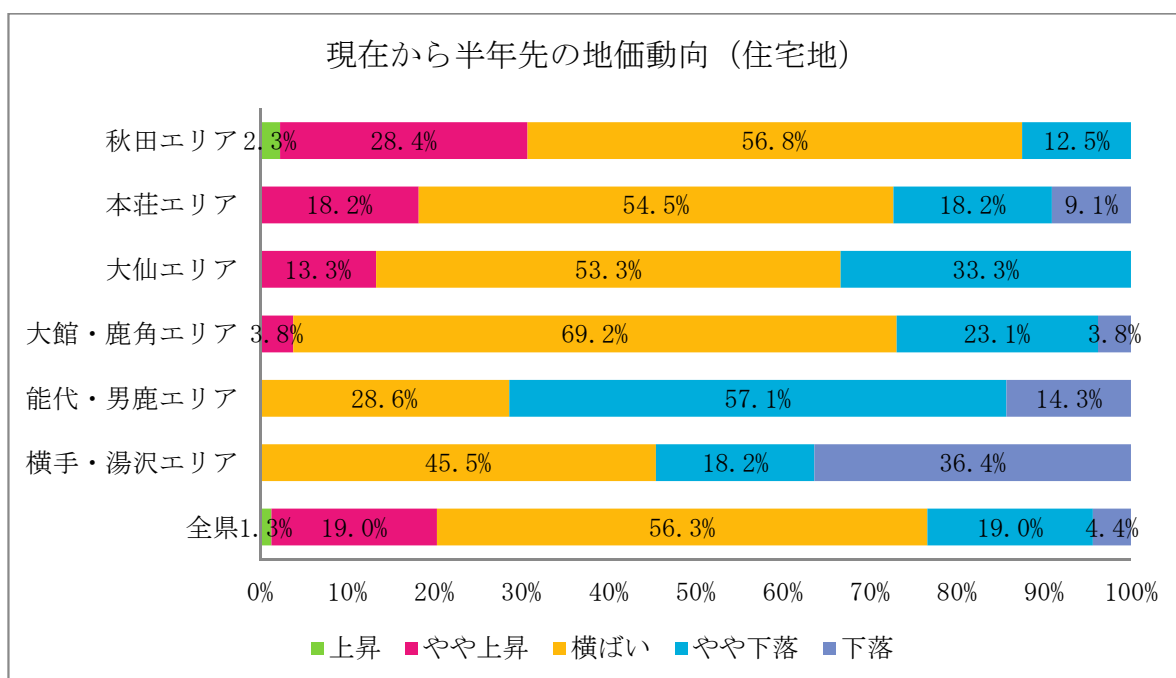
②実感値（住宅地）

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	1	25	49	12	0	87	1	88
	DI 指数	8.6P	1.1%	28.7%	56.3%	13.8%	0.0%	99.9%	
本荘エリア	回答数	0	1	7	2	1	11	0	11
	DI 指数	-13.6P	0.0%	9.1%	63.6%	18.2%	9.1%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	1	9	5	2	17	0	17
	DI 指数	-23.5P	0.0%	5.9%	52.9%	29.4%	11.8%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	12	14	0	26	0	26
	DI 指数	-26.9P	0.0%	0.0%	46.2%	53.8%	0.0%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	2	5	0	7	0	7
	DI 指数	-35.7P	0.0%	0.0%	28.6%	71.4%	0.0%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	3	6	2	11	0	11
	DI 指数	-45.5P	0.0%	0.0%	27.3%	54.5%	18.2%	100.0%	
全県	回答数	1	27	82	44	5	159	1	160
	DI 指数	-7.9P	0.6%	17.0%	51.6%	27.7%	3.1%	100.0%	



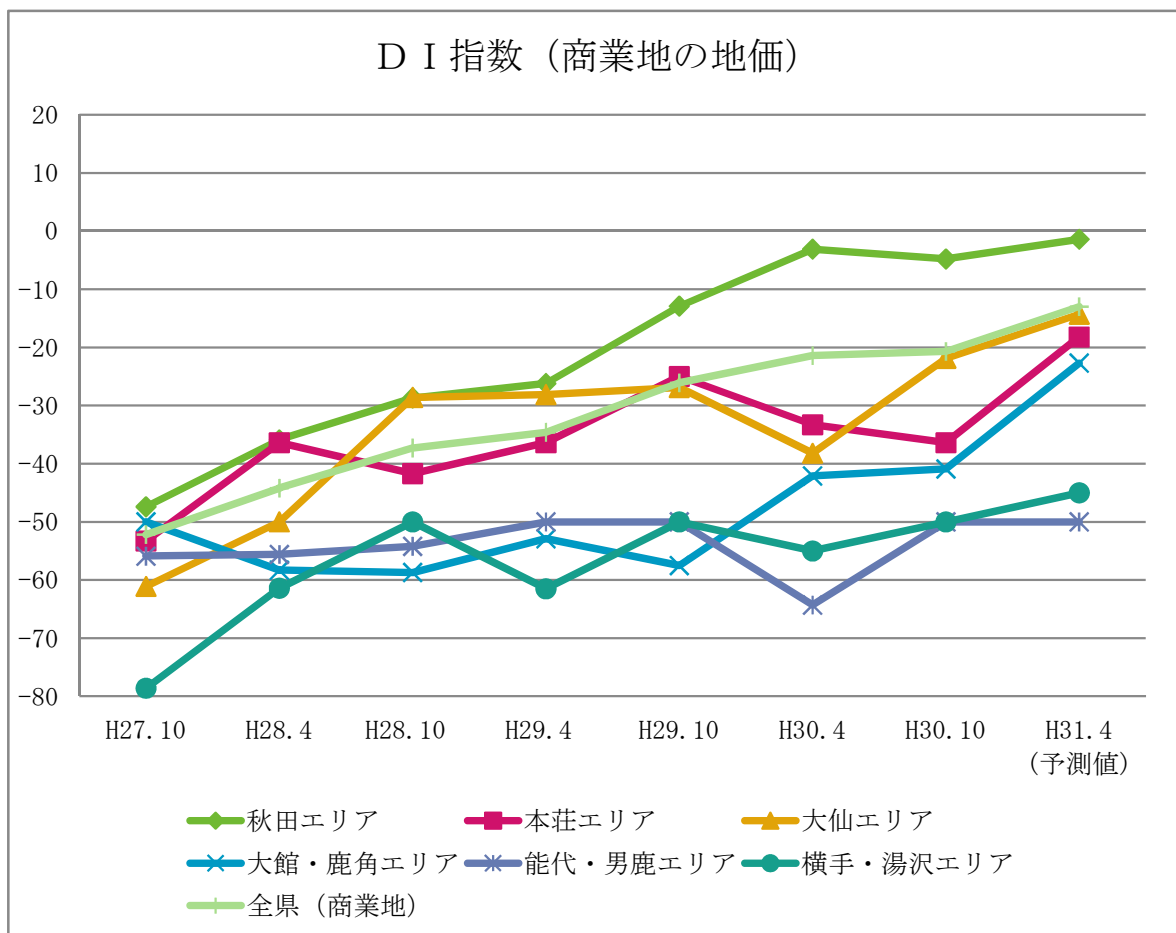
③予測値（住宅地）

問3 地価動向（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における半年先の地価動向（住宅地）		上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		不明	
秋田エリア	回答数	2	25	50	11	0	88	0	88
	DI 指数	10.2P	2.3%	28.4%	56.8%	12.5%	0.0%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	2	6	2	1	11	0	11
	DI 指数	-9.1P	0.0%	18.2%	54.5%	18.2%	9.1%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	2	8	5	0	15	2	17
	DI 指数	-10.0P	0.0%	13.3%	53.3%	33.3%	0.0%	99.9%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	1	18	6	1	26	0	26
	DI 指数	-13.5P	0.0%	3.8%	69.2%	23.1%	3.8%	99.9%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	2	4	1	7	0	7
	DI 指数	-42.9P	0.0%	0.0%	28.6%	57.1%	14.3%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	5	2	4	11	0	11
	DI 指数	-45.5P	0.0%	0.0%	45.5%	18.2%	36.4%	100.1%	
全県	回答数	2	30	89	30	7	158	2	160
	DI 指数	-3.2P	1.3%	19.0%	56.3%	19.0%	4.4%	100.0%	



(2) 商業地

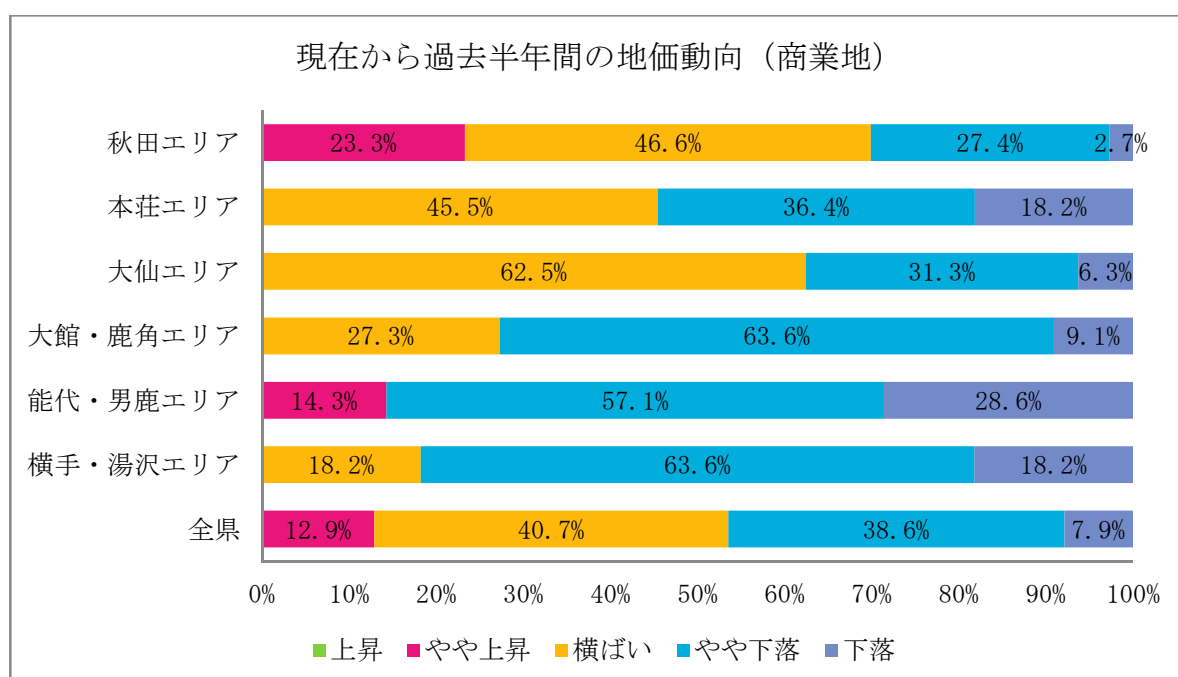
①D I 指数



区分	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4 (予測値)
秋田エリア	-47.4	-35.9	-28.7	-26.2	-12.9	-3.1	-4.8	-1.4
本荘エリア	-53.3	-36.4	-41.7	-36.4	-25	-33.3	-36.4	-18.2
大仙エリア	-61.1	-50	-28.6	-28.1	-26.9	-38.2	-21.9	-14.3
大館・鹿角エリア	-50	-58.3	-58.7	-52.9	-57.5	-42.1	-40.9	-22.7
能代・男鹿エリア	-55.9	-55.6	-54.2	-50	-50	-64.3	-50	-50
横手・湯沢エリア	-78.6	-61.4	-50	-61.5	-50	-55	-50	-45
全県（商業地）	-52.2	-44.2	-37.3	-34.6	-26.1	-21.4	-20.7	-13

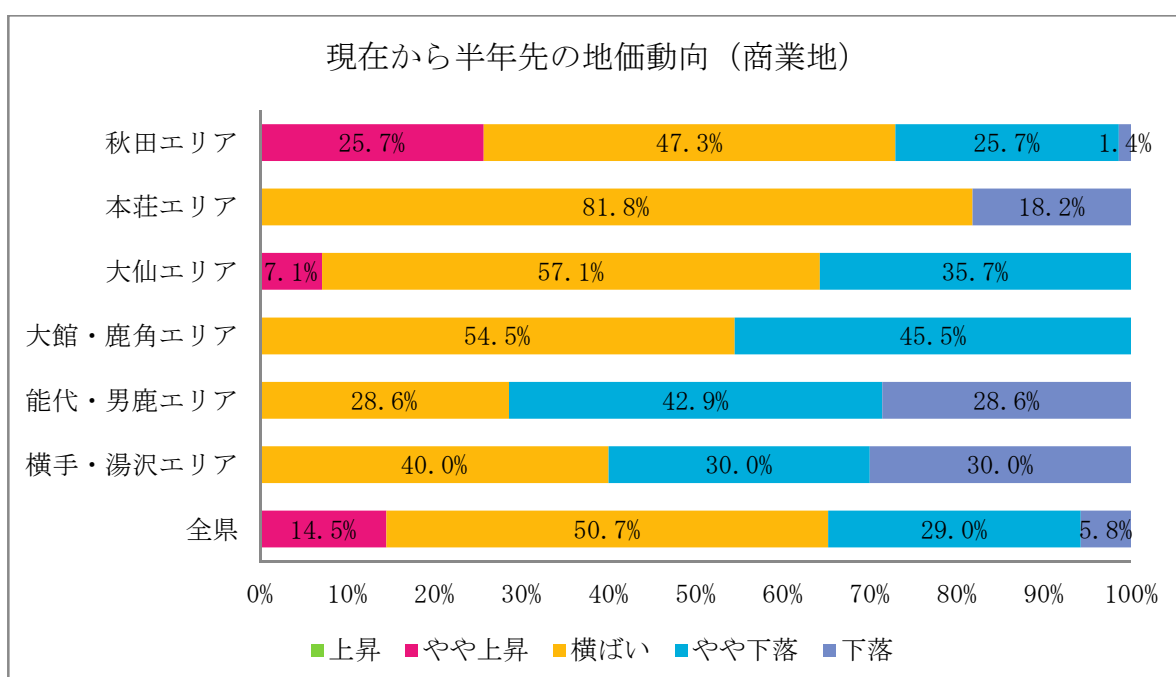
②実感値（商業地）

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	17	34	20	2	73	15	88
	DI 指数	-4.8P	0.0%	23.3%	46.6%	27.4%	2.7%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	0	5	4	2	11	0	11
	DI 指数	-36.4P	0.0%	0.0%	45.5%	36.4%	18.2%	100.1%	
大仙エリア	回答数	0	0	10	5	1	16	1	17
	DI 指数	-21.9P	0.0%	0.0%	62.5%	31.3%	6.3%	100.1%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	6	14	2	22	4	26
	DI 指数	-40.9P	0.0%	0.0%	27.3%	63.6%	9.1%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	1	0	4	2	7	0	7
	DI 指数	-50.0P	0.0%	14.3%	0.0%	57.1%	28.6%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	2	7	2	11	0	11
	DI 指数	-50.0P	0.0%	0.0%	18.2%	63.6%	18.2%	100.0%	
全県	回答数	0	18	57	54	11	140	20	160
	DI 指数	-20.7P	0.0%	12.9%	40.7%	38.6%	7.9%	100.1%	



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	19	35	19	1	74	14	88
	DI 指数	-1.4P	0.0%	25.7%	47.3%	25.7%	1.4%	100.1%	
本荘エリア	回答数	0	0	9	0	2	11	0	11
	DI 指数	-18.2P	0.0%	0.0%	81.8%	0.0%	18.2%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	1	8	5	0	14	3	17
	DI 指数	-14.3P	0.0%	7.1%	57.1%	35.7%	0.0%	99.9%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	12	10	0	22	4	26
	DI 指数	-22.7P	0.0%	0.0%	54.5%	45.5%	0.0%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	2	3	2	7	0	7
	DI 指数	-50.0P	0.0%	0.0%	28.6%	42.9%	28.6%	100.1%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	4	3	3	10	1	11
	DI 指数	-45.0P	0.0%	0.0%	40.0%	30.0%	30.0%	100.0%	
全県	回答数	0	20	70	40	8	138	22	160
	DI 指数	-13.0P	0.0%	14.5%	50.7%	29.0%	5.8%	100.0%	



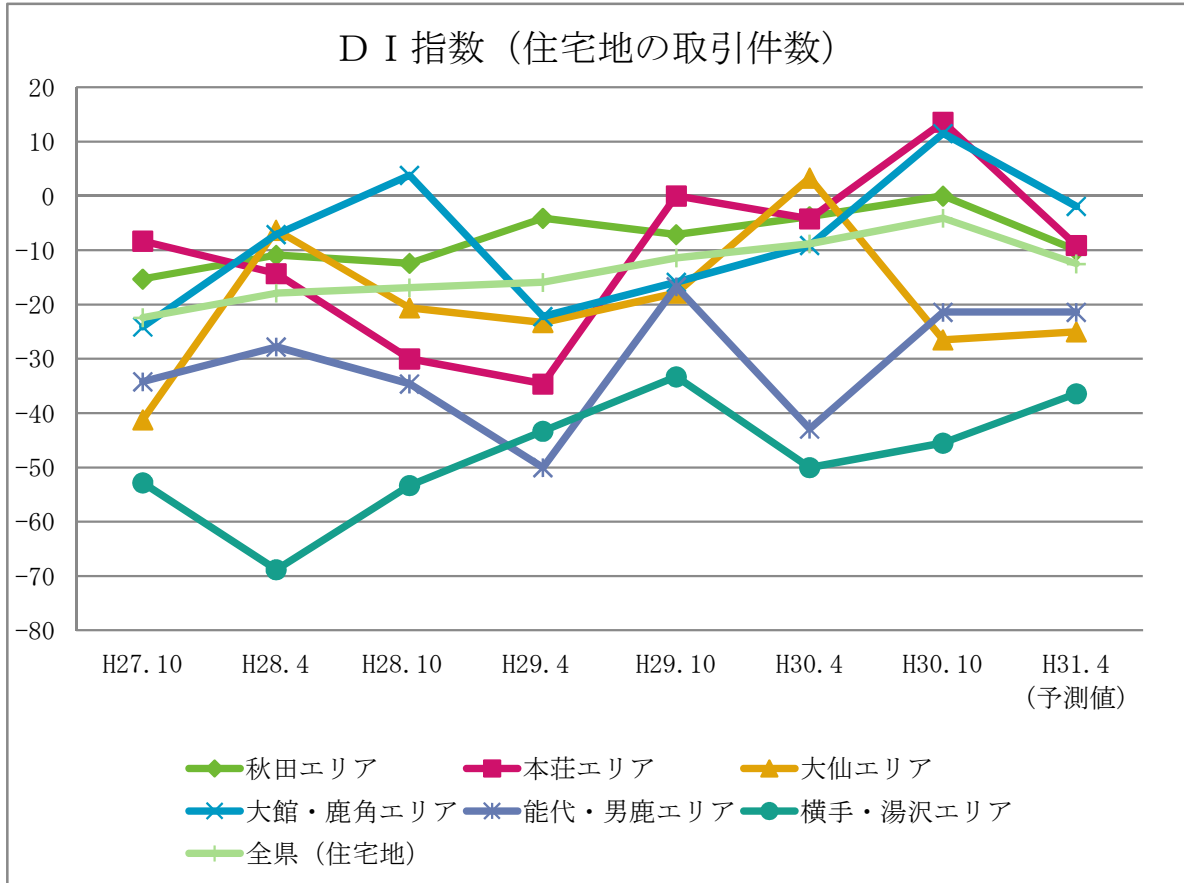
(3) 地価動向に関するまとめ

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（H30.4～H30.10）は△7.9P（前期△11.0P）で、今後半年間における予測値（H30.10～H31.4）は△3.2Pであった。</p> <p>実感値は前回調査時点よりも県全体の指数は改善し、予測値においても地価の下落傾向が縮小していくことが予測されている。</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を押し上げる要因となっている。</p> <p>(地域別)</p> <p>実感値では、大館・鹿角エリアを除き、改善している。最も指数が高いのは秋田エリアで、+8.6P（前期+6.3P）であった。引き続きプラスの指数を示しており、地価上昇基調が継続している。最も指数が低いのは横手・湯沢エリアであった。</p> <p>予測値でも、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。</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（H30.4～H30.10）は△20.7P（前期△21.4P）で、今後半年間における予測値（H30.10～H31.4）は△13Pであった。</p> <p>全体的に住宅地と比較して商業地の指数はマイナスが大きい。</p> <p>実感値は全てのエリアでマイナスを示しているが、前回調査時点と比較し概ね横ばいであり、大きな変動はみられない。予測値においては地価の下落傾向が縮小していくことが予測されている。</p> <p>(地域別)</p> <p>実感値で大仙エリア、大館・鹿角エリア、能代・男鹿エリア、横手・湯沢エリアが改善しているものの、秋田エリア、本荘エリアでは悪化している。</p> <p>実感値、予測値ともに、最も指数が高いのは秋田エリアで、最も指数が低いのは、実感値では能代・男鹿エリアと横手・湯沢エリア、予測値では能代・男鹿エリアであった。</p>

(Ⅱ) 取引件数の動向

(1) 住宅地

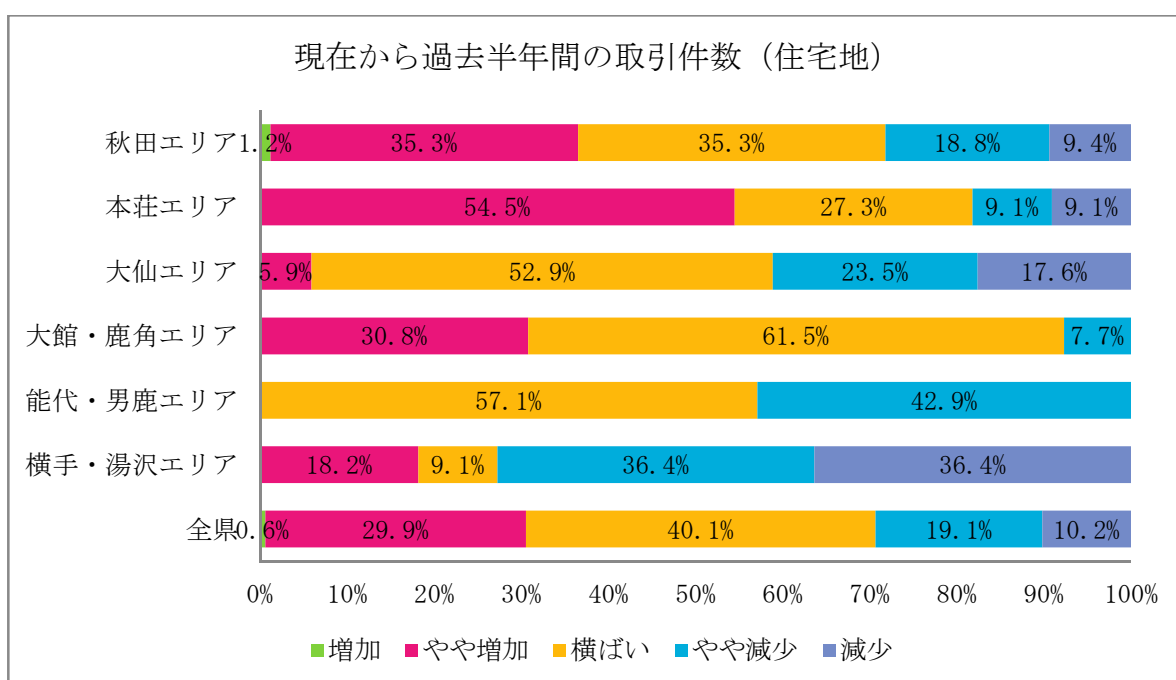
① D I 指数



区分	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4 (予測値)
秋田エリア	-15.3	-10.9	-12.4	-4.1	-7.1	-3.8	0	-10
本荘エリア	-8.3	-14.3	-30	-34.6	0	-4.2	13.6	-9.1
大仙エリア	-41.2	-6.3	-20.6	-23.3	-17.9	3.3	-26.5	-25
大館・鹿角エリア	-24.1	-7.1	3.8	-22.2	-15.9	-9.1	11.5	-1.9
能代・男鹿エリア	-34.2	-27.8	-34.6	-50	-16.7	-42.9	-21.4	-21.4
横手・湯沢エリア	-52.8	-68.8	-53.3	-43.3	-33.3	-50	-45.5	-36.4
全県（住宅地）	-22.4	-17.9	-16.9	-15.9	-11.4	-8.8	-4.1	-12.5

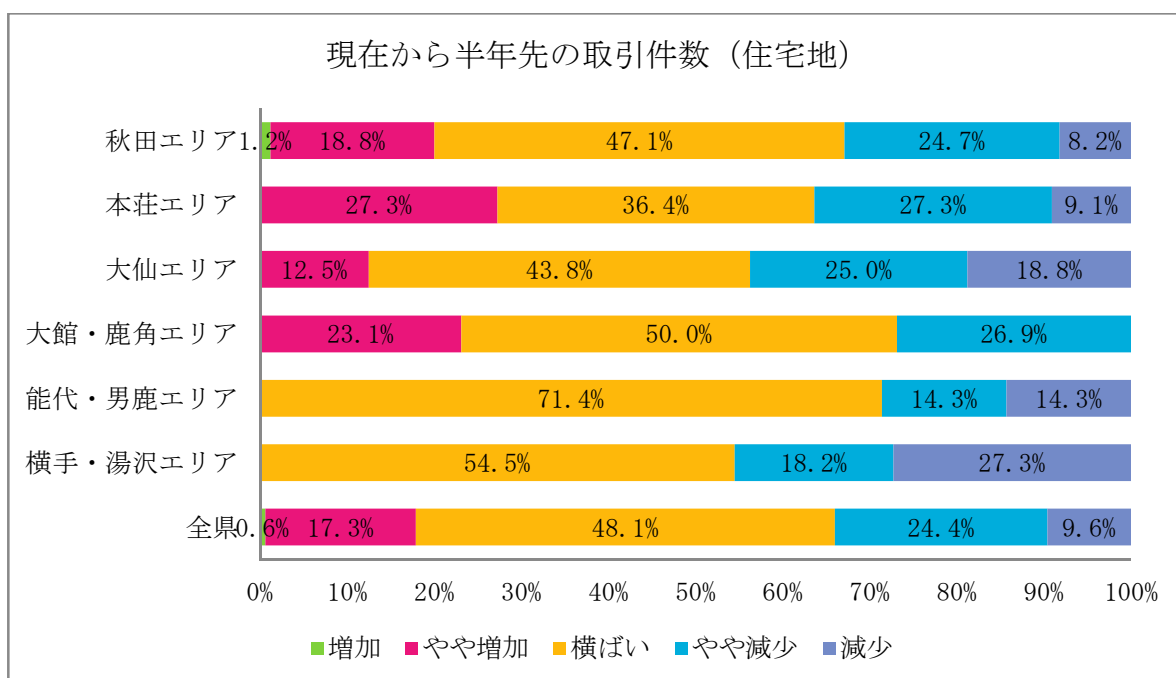
②実感値（住宅地）

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	1	30	30	16	8	85	3	88
	DI 指数	0.0P	1.2%	35.3%	35.3%	18.8%	9.4%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	6	3	1	1	11	0	11
	DI 指数	13.6P	0.0%	54.5%	27.3%	9.1%	9.1%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	1	9	4	3	17	0	17
	DI 指数	-26.5P	0.0%	5.9%	52.9%	23.5%	17.6%	99.9%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	8	16	2	0	26	0	26
	DI 指数	11.5P	0.0%	30.8%	61.5%	7.7%	0.0%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	4	3	0	7	0	7
	DI 指数	-21.4P	0.0%	0.0%	57.1%	42.9%	0.0%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	2	1	4	4	11	0	11
	DI 指数	-45.5P	0.0%	18.2%	9.1%	36.4%	36.4%	100.1%	
全県	回答数	1	47	63	30	16	157	3	160
	DI 指数	-4.1P	0.6%	29.9%	40.1%	19.1%	10.2%	99.9%	



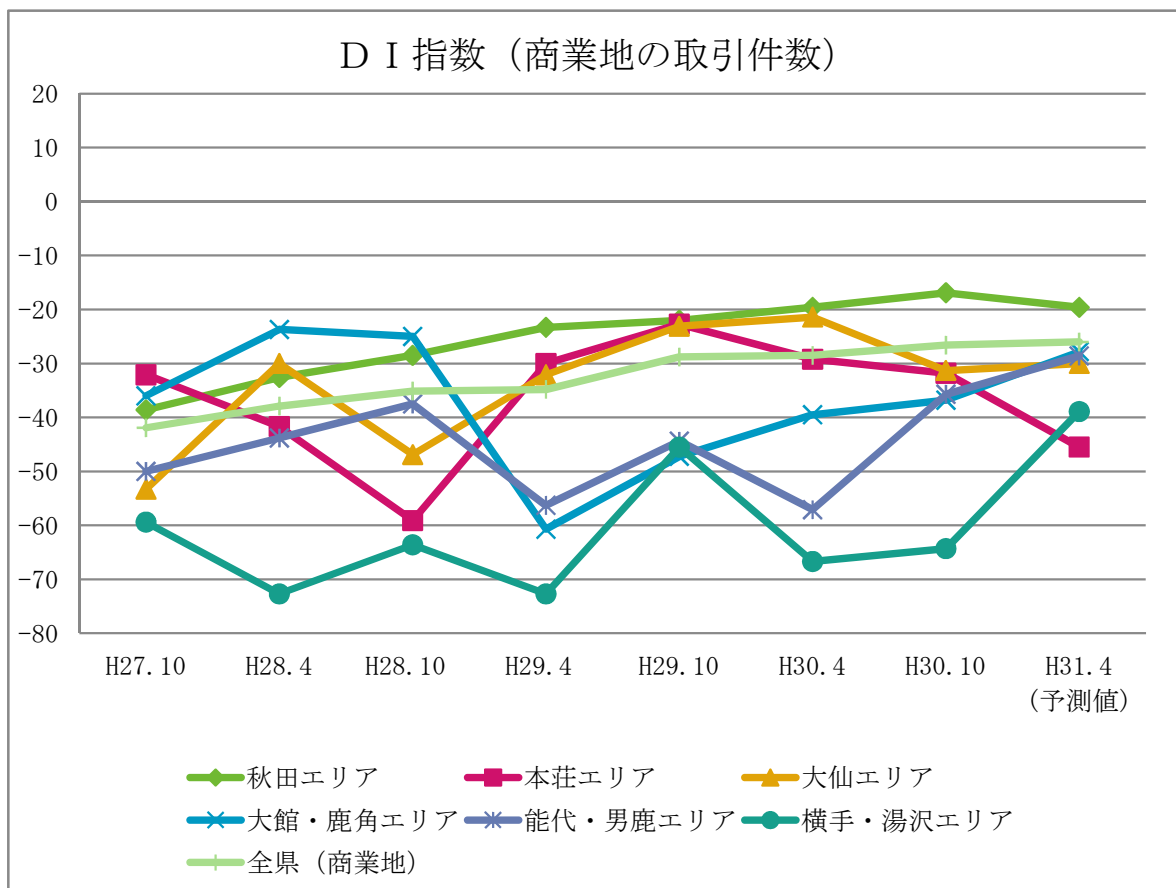
③予測値（住宅地）

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	16	40	21	7	85	3	88
	DI 指数	-10.0P	1.2%	18.8%	47.1%	24.7%	8.2%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	3	4	3	1	11	0	11
	DI 指数	-9.1P	0.0%	27.3%	36.4%	27.3%	9.1%	100.1%	
大仙エリア	回答数	0	2	7	4	3	16	1	17
	DI 指数	-25.0P	0.0%	12.5%	43.8%	25.0%	18.8%	100.1%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	6	13	7	0	26	0	26
	DI 指数	-1.9P	0.0%	23.1%	50.0%	26.9%	0.0%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	5	1	1	7	0	7
	DI 指数	-21.4P	0.0%	0.0%	71.4%	14.3%	14.3%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	6	2	3	11	0	11
	DI 指数	-36.4P	0.0%	0.0%	54.5%	18.2%	27.3%	100.0%	
全県	回答数	1	27	75	38	15	156	4	160
	DI 指数	-12.5P	0.6%	17.3%	48.1%	24.4%	9.6%	100.0%	



(2) 商業地

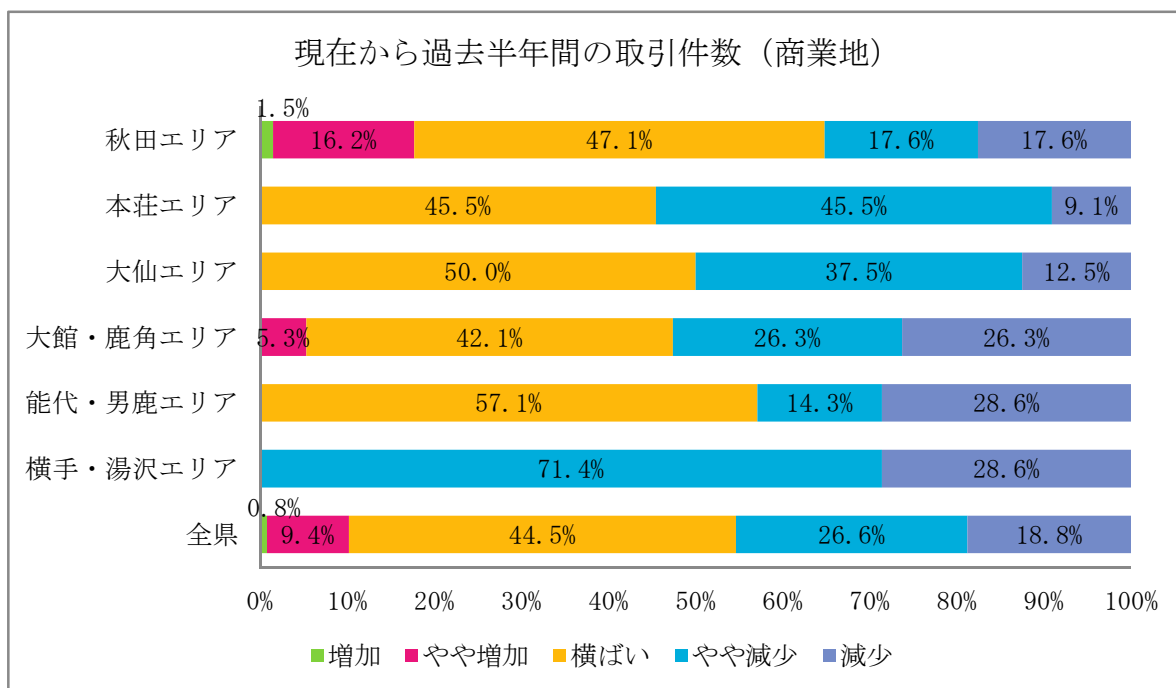
①D I 指数



区分	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4 (予測値)
秋田エリア	-38.6	-32.6	-28.5	-23.3	-22	-19.6	-16.9	-19.6
本荘エリア	-32.1	-41.7	-59.1	-30	-22.7	-29.2	-31.8	-45.5
大仙エリア	-53.3	-30	-46.9	-32.1	-23.1	-21.4	-31.3	-30
大館・鹿角エリア	-36	-23.7	-25	-60.7	-47.2	-39.5	-36.8	-27.8
能代・男鹿エリア	-50	-43.8	-37.5	-56.3	-44.4	-57.1	-35.7	-28.6
横手・湯沢エリア	-59.4	-72.7	-63.6	-72.7	-45.5	-66.7	-64.3	-38.9
全県（商業地）	-41.9	-37.9	-35.1	-34.8	-28.8	-28.5	-26.6	-26

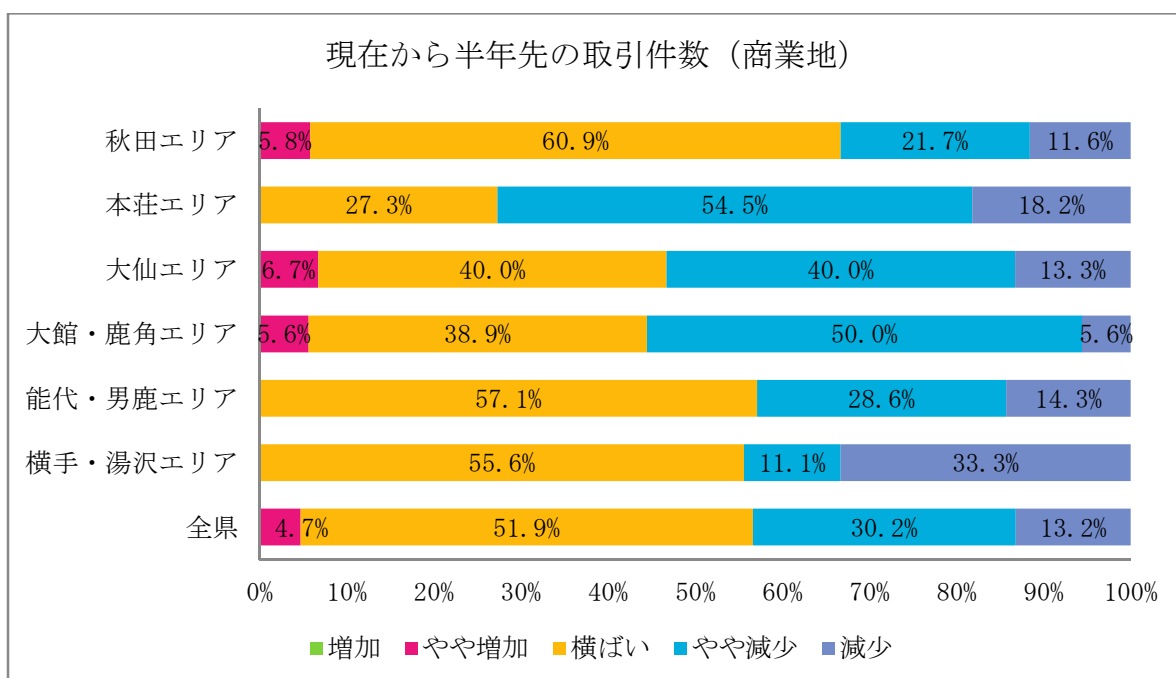
②実感値（商業地）

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	1	11	32	12	12	68	20	88
	DI 指数	-16.9P	1.5%	16.2%	47.1%	17.6%	17.6%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	0	5	5	1	11	0	11
	DI 指数	-31.8P	0.0%	0.0%	45.5%	45.5%	9.1%	100.1%	
大仙エリア	回答数	0	0	8	6	2	16	1	17
	DI 指数	-31.3P	0.0%	0.0%	50.0%	37.5%	12.5%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	1	8	5	5	19	7	26
	DI 指数	-36.8P	0.0%	5.3%	42.1%	26.3%	26.3%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	4	1	2	7	0	7
	DI 指数	-35.7P	0.0%	0.0%	57.1%	14.3%	28.6%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	0	5	2	7	4	11
	DI 指数	-64.3P	0.0%	0.0%	0.0%	71.4%	28.6%	100.0%	
全県	回答数	1	12	57	34	24	128	32	160
	DI 指数	-26.6P	0.8%	9.4%	44.5%	26.6%	18.8%	100.1%	



③予測値（商業地）

問5 取引件数（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における半年先の取引件数（商業地）		増加	やや増加	横ばい	やや減少	減少		不明	
秋田エリア	回答数	0	4	42	15	8	69	19	88
	DI 指数	-19.6P	0.0%	5.8%	60.9%	21.7%	11.6%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	0	3	6	2	11	0	11
	DI 指数	-45.5P	0.0%	0.0%	27.3%	54.5%	18.2%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	1	6	6	2	15	2	17
	DI 指数	-30.0P	0.0%	6.7%	40.0%	40.0%	13.3%	100.0%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	1	7	9	1	18	8	26
	DI 指数	-27.8P	0.0%	5.6%	38.9%	50.0%	5.6%	100.1%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	4	2	1	7	0	7
	DI 指数	-28.6P	0.0%	0.0%	57.1%	28.6%	14.3%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	5	1	3	9	2	11
	DI 指数	-38.9P	0.0%	0.0%	55.6%	11.1%	33.3%	100.0%	
全県	回答数	0	6	67	39	17	129	31	160
	DI 指数	-26.0P	0.0%	4.7%	51.9%	30.2%	13.2%	100.0%	



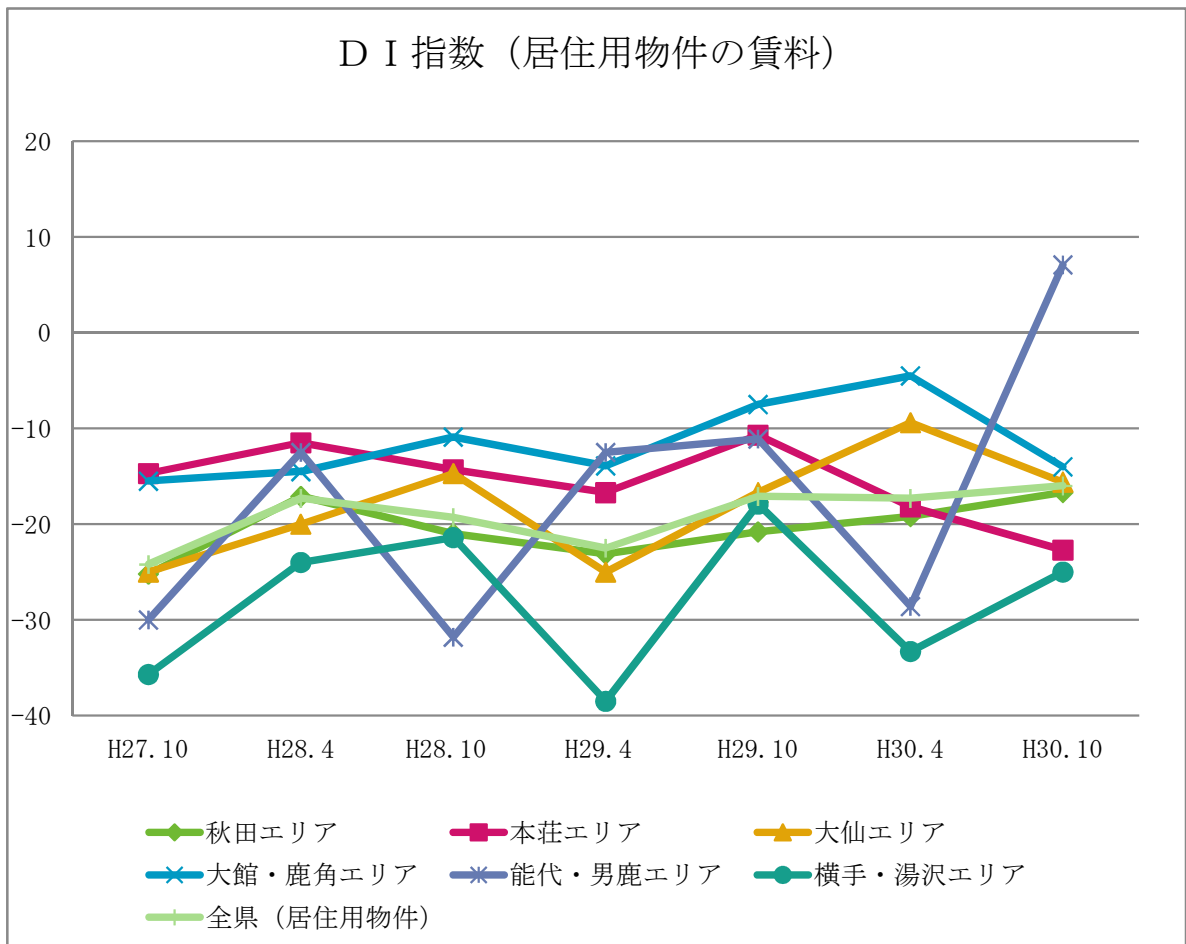
(3) 取引件数に関するまとめ

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（H30.4～H30.10）は△4.1P（前期△8.8P）で、今後半年間における予測値（H30.10～H31.4）は△12.5Pであった。</p> <p>実感値は秋田エリア、本荘エリア、大館・鹿角エリアを除き、マイナスを示しているが、前回調査時点よりも県全体の指数は改善している。ただし、予測値では取引件数の減少が予測されている。</p> <p>(地域別)</p> <p>実感値で秋田エリア、本荘エリア、大館・鹿角エリア、能代・男鹿エリア、横手・湯沢エリアが改善しているものの、大仙エリアでは悪化している。</p> <p>最も指数が高いのは本荘エリアで、+13.6Pとなった。ただし、予測値においては、マイナスに転じることが予測されている。最も指数が低いのは、横手・湯沢エリアであった。</p> <p>予測値は、大館・鹿角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>
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（H30.4～H30.10）は△26.6P（前期△28.5P）で、今後半年間における予測値（H30.10～H31.4）は△26Pであった。</p> <p>全体的に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>実感値は全てのエリアでマイナスを示しているが、前回調査時点よりも県全体の指数は改善している。予測値においては取引件数の減少傾向に歯止めがかかることが予測されている。</p> <p>(地域別)</p> <p>実感値で秋田エリア、大館・鹿角エリア、能代・男鹿エリア、横手・湯沢エリアが改善しているものの、本荘エリア、大仙エリアでは悪化している。</p> <p>実感値、予測値ともに、最も指数が高いのは秋田エリアで、最も指数が低いのは、実感値では横手・湯沢エリア、予測値では本荘エリアであった。</p>

(Ⅲ) 賃料水準の動向

(1) 居住用物件の賃料水準

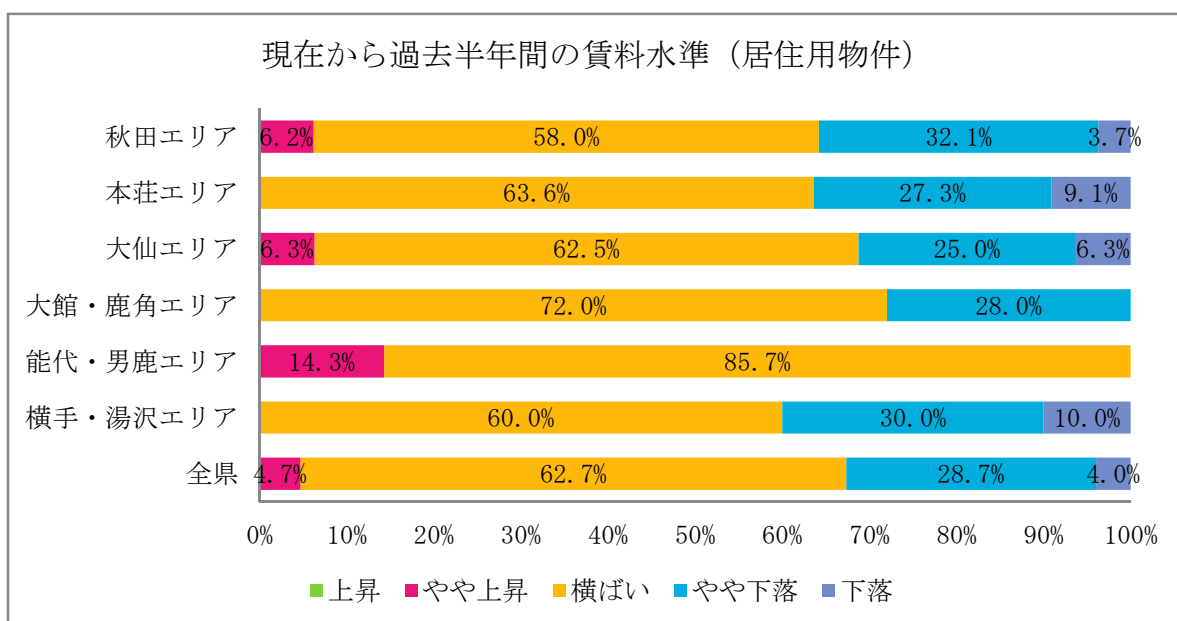
① D I 指数



区分	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10
秋田エリア	-25.2	-17.1	-21	-23.1	-20.8	-19.2	-16.7
本荘エリア	-14.7	-11.5	-14.3	-16.7	-10.7	-18.2	-22.7
大仙エリア	-25	-20	-14.7	-25	-16.7	-9.4	-15.6
大館・鹿角エリア	-15.5	-14.5	-10.9	-13.9	-7.5	-4.5	-14
能代・男鹿エリア	-30	-12.5	-31.8	-12.5	-11.1	-28.6	7.1
横手・湯沢エリア	-35.7	-24	-21.4	-38.5	-17.9	-33.3	-25
全県（居住用物件）	-24.2	-17.3	-19.3	-22.5	-17.1	-17.3	-16

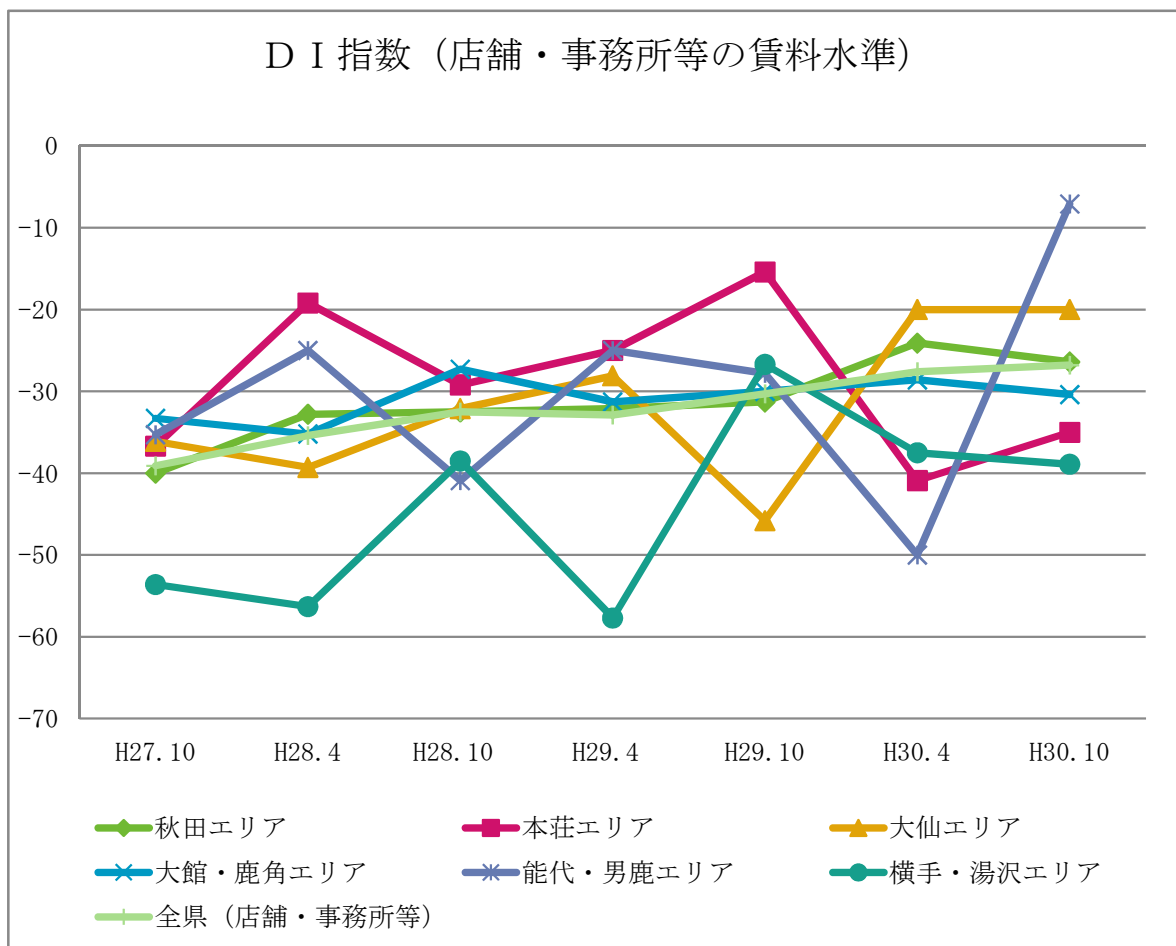
②実感値（居住用物件の賃料水準）

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	5	47	26	3	81	7	88
	DI 指数	-16.7P	0.0%	6.2%	58.0%	32.1%	3.7%	100.0%	
本荘エリア	回答数	0	0	7	3	1	11	0	11
	DI 指数	-22.7P	0.0%	0.0%	63.6%	27.3%	9.1%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	1	10	4	1	16	1	17
	DI 指数	-15.6P	0.0%	6.3%	62.5%	25.0%	6.3%	100.1%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	18	7	0	25	1	26
	DI 指数	-14.0P	0.0%	0.0%	72.0%	28.0%	0.0%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	1	6	0	0	7	0	7
	DI 指数	7.1P	0.0%	14.3%	85.7%	0.0%	0.0%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	6	3	1	10	1	11
	DI 指数	-25.0P	0.0%	0.0%	60.0%	30.0%	10.0%	100.0%	
全県	回答数	0	7	94	43	6	150	10	160
	DI 指数	-16.0P	0.0%	4.7%	62.7%	28.7%	4.0%	100.1%	



(2) 店舗・事務所等の賃料水準

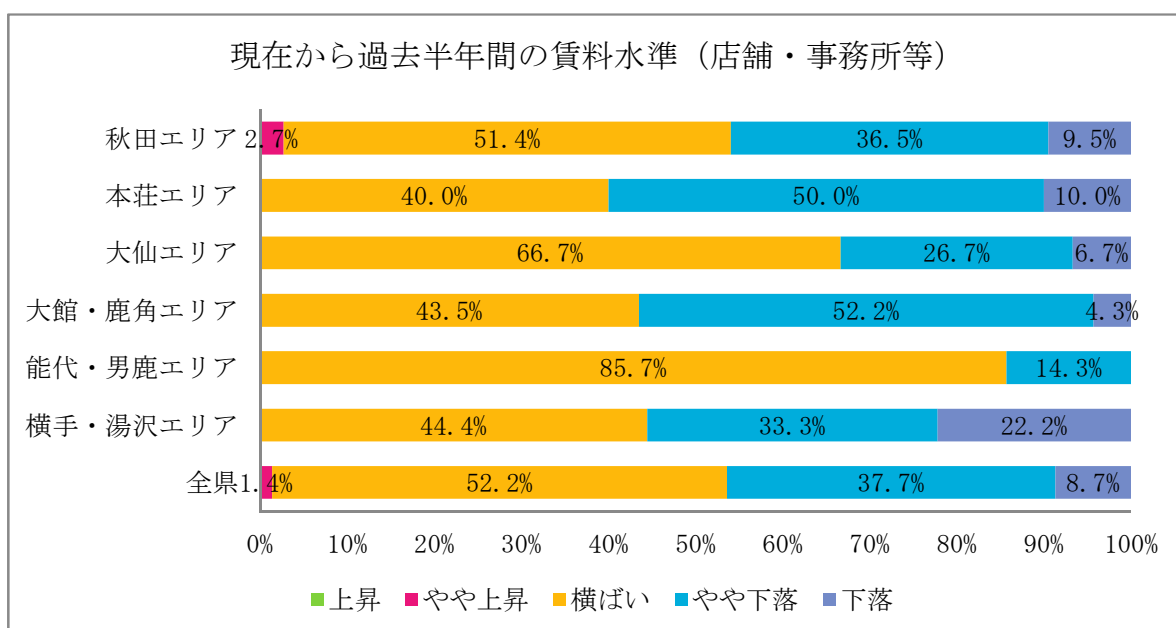
① D I 指数



区分	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10
秋田エリア	-40	-32.8	-32.5	-32.1	-31.3	-24.1	-26.4
本荘エリア	-36.7	-19.2	-29.2	-25	-15.4	-40.9	-35
大仙エリア	-36.1	-39.3	-32.1	-28.1	-45.8	-20	-20
大館・鹿角エリア	-33.3	-35.2	-27.3	-31.3	-30	-28.6	-30.4
能代・男鹿エリア	-35.3	-25	-40.9	-25	-27.8	-50	-7.1
横手・湯沢エリア	-53.6	-56.3	-38.5	-57.7	-26.7	-37.5	-38.9
全県（店舗・事務所等）	-39.1	-35.4	-32.5	-32.9	-30.3	-27.6	-26.8

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	2	38	27	7	74	14	88
	DI 指数	-26.4P	0.0%	2.7%	51.4%	36.5%	9.5%	100.1%	
本荘エリア	回答数	0	0	4	5	1	10	1	11
	DI 指数	-35.0P	0.0%	0.0%	40.0%	50.0%	10.0%	100.0%	
大仙エリア	回答数	0	0	10	4	1	15	2	17
	DI 指数	-20.0P	0.0%	0.0%	66.7%	26.7%	6.7%	100.1%	
大館・鹿角エリア	回答数	0	0	10	12	1	23	3	26
	DI 指数	-30.4P	0.0%	0.0%	43.5%	52.2%	4.3%	100.0%	
能代・男鹿エリア	回答数	0	0	6	1	0	7	0	7
	DI 指数	-7.1P	0.0%	0.0%	85.7%	14.3%	0.0%	100.0%	
横手・湯沢エリア	回答数	0	0	4	3	2	9	2	11
	DI 指数	-38.9P	0.0%	0.0%	44.4%	33.3%	22.2%	99.9%	
全県	回答数	0	2	72	52	12	138	22	160
	DI 指数	-26.8P	0.0%	1.4%	52.2%	37.7%	8.7%	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 (H30. 4~H30. 10) は△16P (前期△17. 3P) であった。</p> <p>居住用物件の賃料水準は引き続き下落傾向であるが、前回調査時点と比較して大きく変動していない。</p>
<p>(地域別)</p> <p>秋田エリア、能代・男鹿エリア、横手・湯沢エリアで改善しているものの、本荘エリア、大仙エリア、大館・鹿角エリアでは悪化している。</p> <p>最も指数が高いのは能代・男鹿エリアで、+7. 1P となった。前回調査から大きな変動を示しているが、回答数が少ないことも一因である。最も指数が低いのは、横手・湯沢エリアであった。</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 (H30. 4~H30. 10) は△26. 8P (前期△27. 6P) であった。</p> <p>全体的に居住用物件の指数よりもマイナスが大きく、商業系用途である店舗・事務所等の賃料動向は冷え込んでいる。</p> <p>店舗・事務所等の賃料水準は引き続き下落傾向であるが、前回調査時点と比較して大きく変動していない。</p>
<p>(地域別)</p> <p>本荘エリア、能代・男鹿エリアで改善しているものの、大仙エリアは概ね横ばいで、秋田エリア、大館・鹿角エリア、横手・湯沢エリアでは悪化している。</p> <p>最も指数が高いのは能代・男鹿エリアで、最も指数が低いのは、横手・湯沢エリアであった。</p>

(IV) アパート建設の需給動向に対する考察

県人口が徐々に減少し、築年数やグレード、設備等が劣るアパートを中心に空室の増加が懸念される状況となっていますが、その一方で、アパート等の賃貸用住宅の建設が近年でも多くのエリアで行われています。

アパート建設には、投資目的や節税目的のため、新たに土地を取得する場合のほか、既に土地を所有している方が、未利用地に対する利活用の一環としてアパート建設を行う場合があると思います。

秋田県における住宅地取引の場合、大半が自己利用目的であると思いますが、収益性の観点から土地を取得するケースがあるのか、また、新たに土地を取得したうえでアパート建設が行われているエリアはあるのか、アパート建設に対する需給動向についてアンケートを実施しました。

(1) アパート建設に対する需給動向について

問 7	アパート建設に関する需給動向についてどのように感じていますか		
	選択項目	回答数	割合
1	純粋な投資目的で新たに土地を取得し、アパート建設をするエリアがある	19	11.5%
2	節税目的で新たに土地を取得し、アパート建設をするエリアがある	16	9.7%
3	土地所有者が利活用の一環としてアパート建設を行う動きは若干みられるものの、投資目的で土地を取得することは考えられない	68	41.2%
4	かつてはアパート建設はみられたが、近年、アパート建設は沈静化している	56	33.9%
5	アパート建設は行われておらず、今後も建設される見込みはない	6	3.6%
	有効回答数	165	
	不明/無回答	12	

※本設問は複数回答を予定していなかったのですが、設問方法に問題があり、複数回答された方が多数おられましたので、複数回答も有効に扱いました。

結果は上記のとおりで、最も多く回答された選択肢は有効回答数の約 41%を占めた「土地所有者が利活用の一環としてアパート建設を行う動きは若干みられるものの、投資目的で土地を取得することは考えられない」でした。

そのほか、「近年、アパート建設は沈静化している」という回答も多く、その割合は約 34%となりました。かつては、県内全域にみられたアパート建設の動きも地域によっては、沈静化している状況が窺えます。

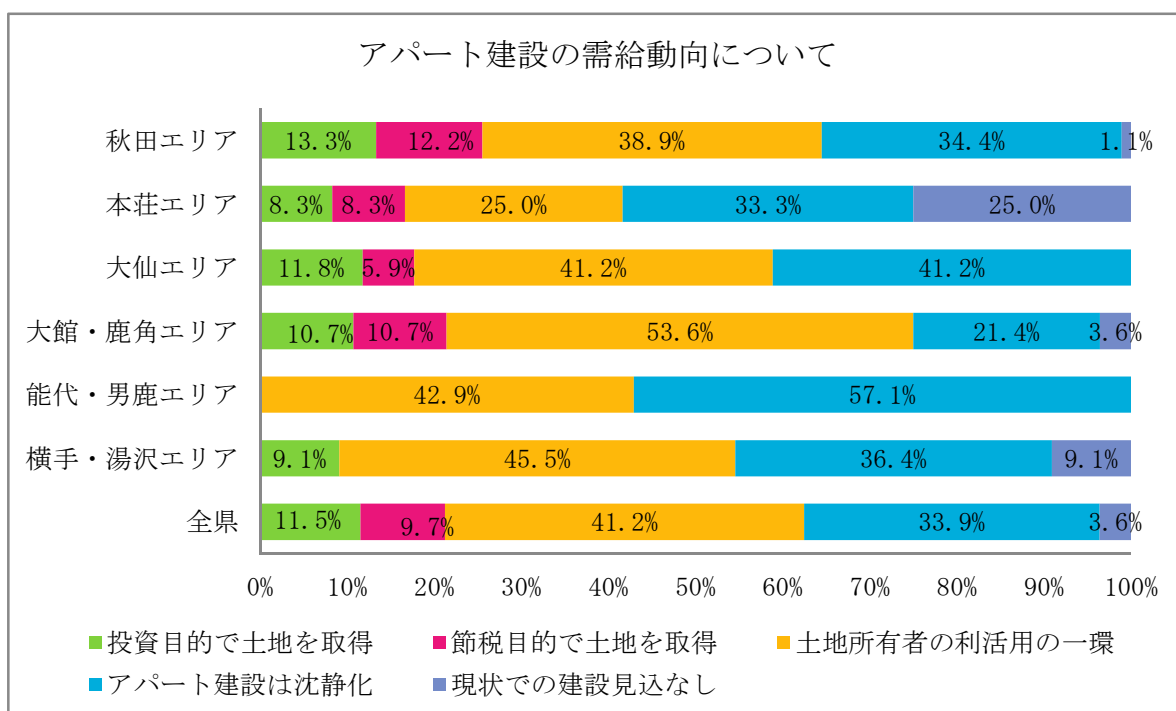
アパート建設を行う場合、既に所有している土地を利活用するために行うことが最も多く、新たに土地を取得してアパート建設を行う動きは一部にはみられますが、一部の地域を除き、住宅地取引の場合、土地の収益性はほとんど影響を与えることがないことが判りました。

また、前記での居住用物件の賃料水準における D I 指数は、能代・男鹿エリアを除き、直近の実感値でマイナスを示しているとおおり、県人口が減少するなか、アパートが増え続けることは、築年数や品等の劣る物件の賃料下落圧力につながっていると思われま

問7 アパート建設の 需給動向	1	2	3	4	5	小計	6	計
	投資目的で 土地を取得	節税目的で 土地を取得	土地所有者の 利活用の一環	アパート建 設は沈静化	現状での建 設見込なし		不明	
秋田エリア	12	11	35	31	1	90	8	98
	13.3%	12.2%	38.9%	34.4%	1.1%	99.9%		
本荘エリア	1	1	3	4	3	12	0	12
	8.3%	8.3%	25.0%	33.3%	25.0%	99.9%		
大仙エリア	2	1	7	7	0	17	2	19
	11.8%	5.9%	41.2%	41.2%	0.0%	100.1%		
大館・鹿角 エリア	3	3	15	6	1	28	1	29
	10.7%	10.7%	53.6%	21.4%	3.6%	100.0%		
能代・男鹿 エリア	0	0	3	4	0	7	0	7
	0.0%	0.0%	42.9%	57.1%	0.0%	100.0%		
横手・湯沢 エリア	1	0	5	4	1	11	1	12
	9.1%	0.0%	45.5%	36.4%	9.1%	100.1%		
全県	19	16	68	56	6	165	12	177
	11.5%	9.7%	41.2%	33.9%	3.6%	99.9%		

地域別にみると、秋田エリア、大館・鹿角エリア、横手・湯沢エリアでは、「土地所有者の利活用の一環」が、本荘エリア、能代・男鹿エリアでは、「アパート建設は沈静化」が、それぞれ最も多く回答され、大仙エリアではこの2つが同数でした。

「投資目的または節税目的で土地を取得」の回答については、最も多かったのは秋田エリアで、能代・男鹿エリアでは皆無でした。



(2) 新たに土地取得したうえで、アパート建設が行われているエリアについて

問8では、土地を取得したうえで、アパート建設を行うエリアはどのような地域か設問したところ、下表の結果となりました。

回答の多い秋田エリアでは、駅東地区、山王・泉・保戸野地区などの市内中心部との記載が目立ち、そのほか、学校周辺等、局地的なエリアも存在するようです。

また、下表で記載したエリアは、問7での回答項目で「投資目的または節税目的で新たに土地を取得」を選択した方に質問していましたが、そのほかの選択肢（利活用またはアパート建設は沈静化）を回答した方の中にも、秋田エリアでは、駅東地区、保戸野・山王・泉・八橋地区などの回答が、大館・鹿角エリアでは、北秋田市の旧鷹巣町内地区といった回答がありました。

市町村	問7の回答	新たに土地を取得し、アパート建設が行われているエリア
秋田市	投資	秋田駅周辺、山王地区
	投資・節税	駅東地区
	投資	秋田駅前の市内中心部
	投資	南通、八橋、千秋、山王
	投資・節税	市内中心部
	投資	広面、東通地区
	節税	手形・保戸野・広面
	投資	秋田大学や公立美大近くの学生向きアパート
	投資	秋田大附属小学校周辺
	節税	広面、手形地区
	投資	官庁エリア（山王周辺）
	投資	広面方面、横山金足線沿い
	節税	市内中心部
	節税	保戸野
	投資	市内中心部
	節税	秋田大学周辺、大学病院周辺
	節税	泉地区、追分・金足方面
	節税	駅東地区
	節税	駅東、駅前、山王
	投資	山王、八橋、手形、東通、保戸野
由利本荘市	投資・節税	東梵天地区、薬師堂地区
大仙市	投資	神宮寺地区
	投資	大花町、幸町
美郷町	節税	六郷周辺
大館市	投資・節税	東台地区、有浦地区
	投資	大館市中心部
	節税	有浦、清水町周辺
	節税	清水町・観音堂地区
鹿角市	投資	人気の学区区域、インターやスーパーへのアクセス重視
横手市	投資	十文字町

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 千田幸紀
委員会	総務委員会主導のもと、下記の参加者により不動産D I 調査活動を行いました。 総務委員会 委員長 平野太郎 委 員 成田忠一、堀範子 D I 調査活動参加者 有 志 平岡為義、戸澤一喜、田仲博樹
問い合わせ窓口	総務委員会 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/>