

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8回）～

令和元年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) 戸建住宅の総額感に対する考察	27
(V) アパートの管理手数料に対する考察	31

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		△7.9 → △3.9	指数はやや改善している。
	商業地		△20.7 → △10.5	指数は改善している。
取引件数	住宅地		△4.1 → +5.4	指数は改善している。
	商業地		△26.6 → △20.4	指数は改善している。
賃料水準	居住用物件		△16.0 → △9.3	指数は改善している。
	店舗・事務所等		△26.8 → △22.5	指数はやや改善している。
今回の調査結果				
<p>住宅地・商業地ともに、不動産市場には改善の兆しがみられる。 住宅地の取引件数はプラスの指数となり、消費税改正前の駆け込み需要が影響していると推測される。</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

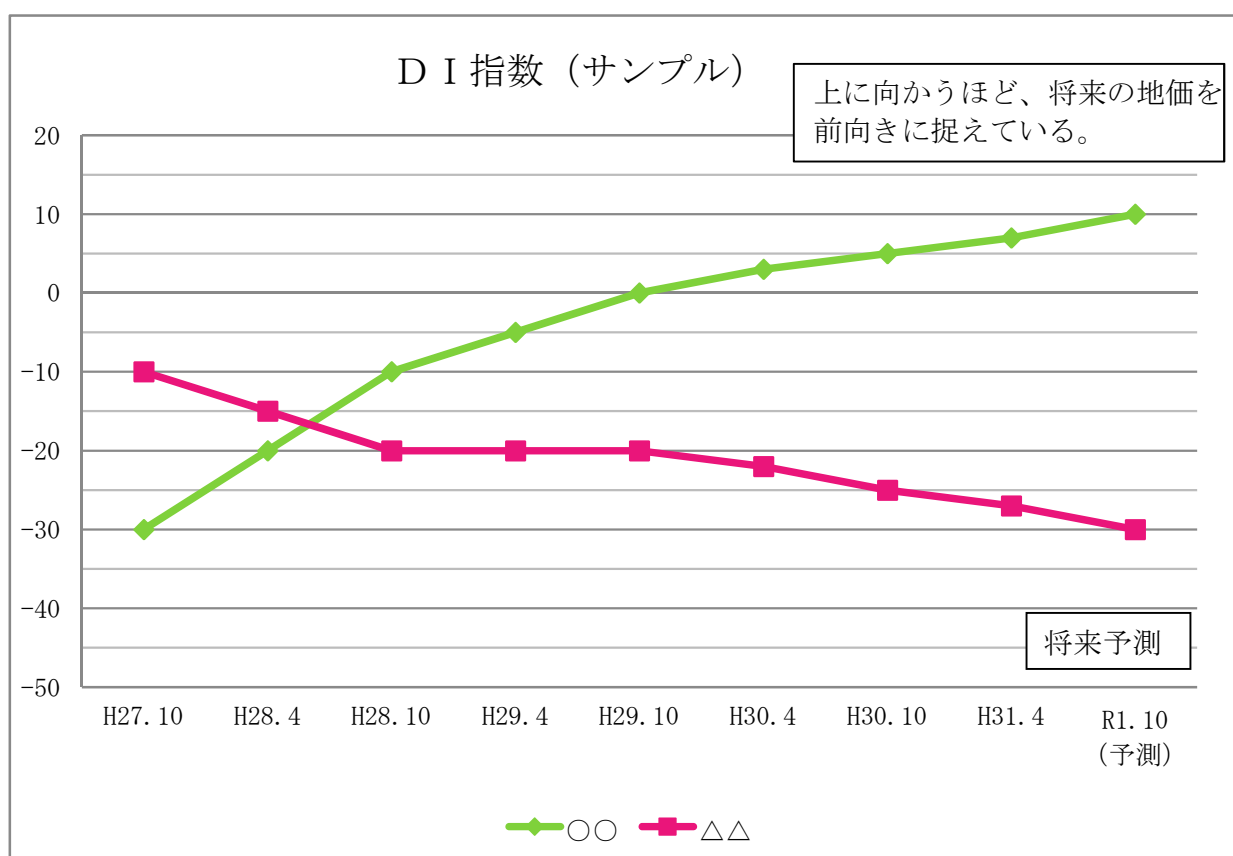
$$D I = \{(10 \times 2) + 20 - 20 - (15 \times 2)\} \div 2 \div (10 + 20 + 5 + 20 + 15) \times 100 \\ = -7.1$$

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	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10 (予測)
〇〇	-30	-20	-10	-5	0	3	5	7	10
△△	-10	-15	-20	-20	-20	-22	-25	-27	-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地域へと区分していたが、今回調査（第8回目）以降、エリア区分を改定し、4地域へと区分した。

それぞれに含まれる市町村等は以下のとおりである。

また、エリア区分変更にあたり、過年度分についても再集計を行った。

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 : 平成31年4月

発送数 : 360

有効回答数 : 179 (回答率49.7%)

(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	97	29	23	30	179



(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(2019.4)を、半年前(2018.10)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(2019.10)は、現在(2019.4)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(2019.4)は、半年前(2018.10)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(2019.10)は、現在(2019.4)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(2019.4)は、半年前(2018.10)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で示した主な営業地域において、現在、新築戸建住宅の購入希望者は、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1,700万円～2,100万円程度
	2 総額2,100万円～2,500万円程度
	3 総額2,500万円～2,900万円程度
	4 総額2,900万円～3,300万円程度
	5 総額3,300万円～3,700万円程度
	6 総額3,700万円超
	7 不明

問8	アパートの管理手数料について質問します。達観でも構いません。仮にアパートを管理する場合、どの程度の管理手数料(PMフィー)を予定しますか？
	1 アパートの管理手数料は賃料の 3%未満
	2 アパートの管理手数料は賃料の 3～5%程度
	3 アパートの管理手数料は賃料の 5%超
	4 管理手数料はとらず、業務内容によって都度、請求する。
	5 その他(自由記入欄:)
	6 不明

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。

2019年5月10日(金)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。

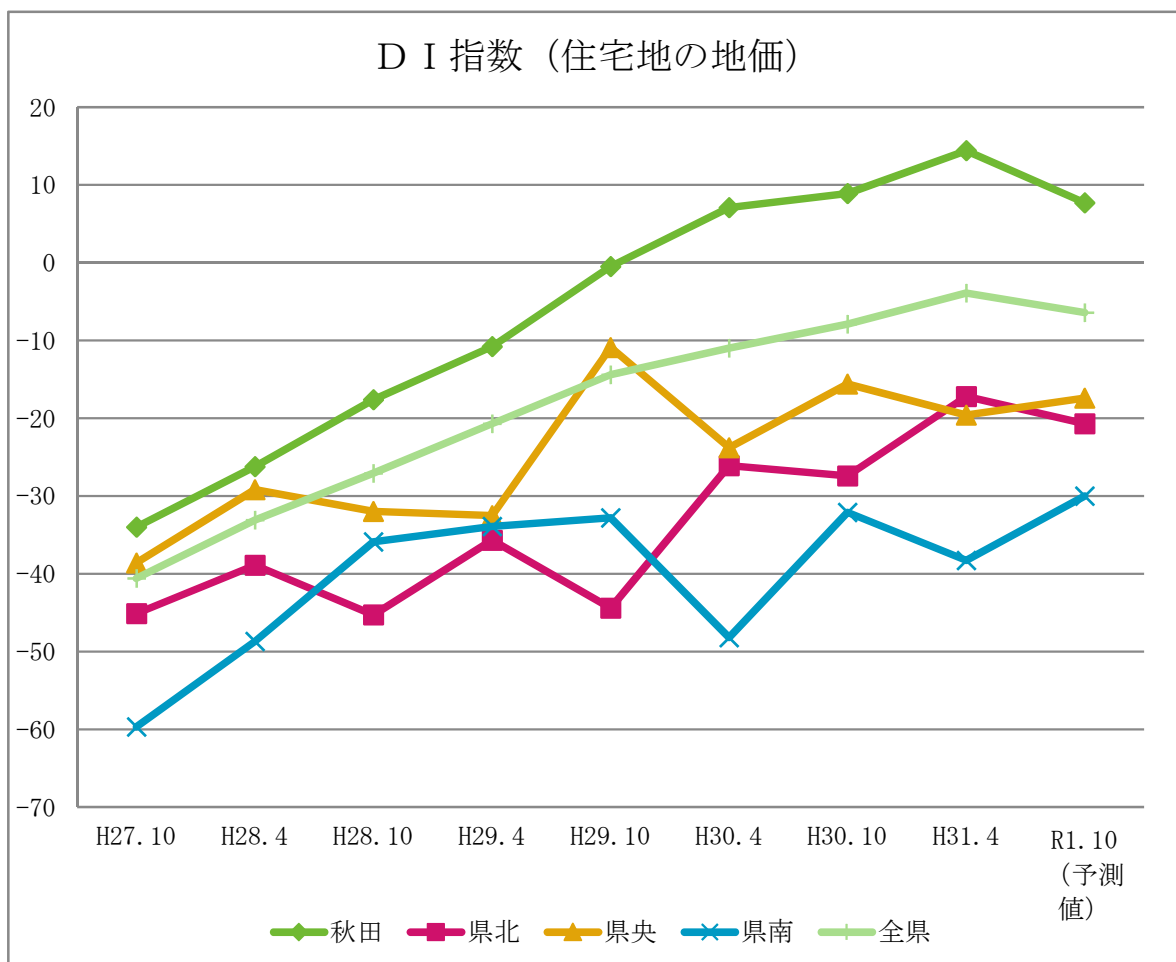
※アンケート回答は、本調査以外の目的に使用することはありません。また、結果は匿名で集計します。

IV. アンケート調査結果（詳細）

（I）地価の動向

（1）住宅地

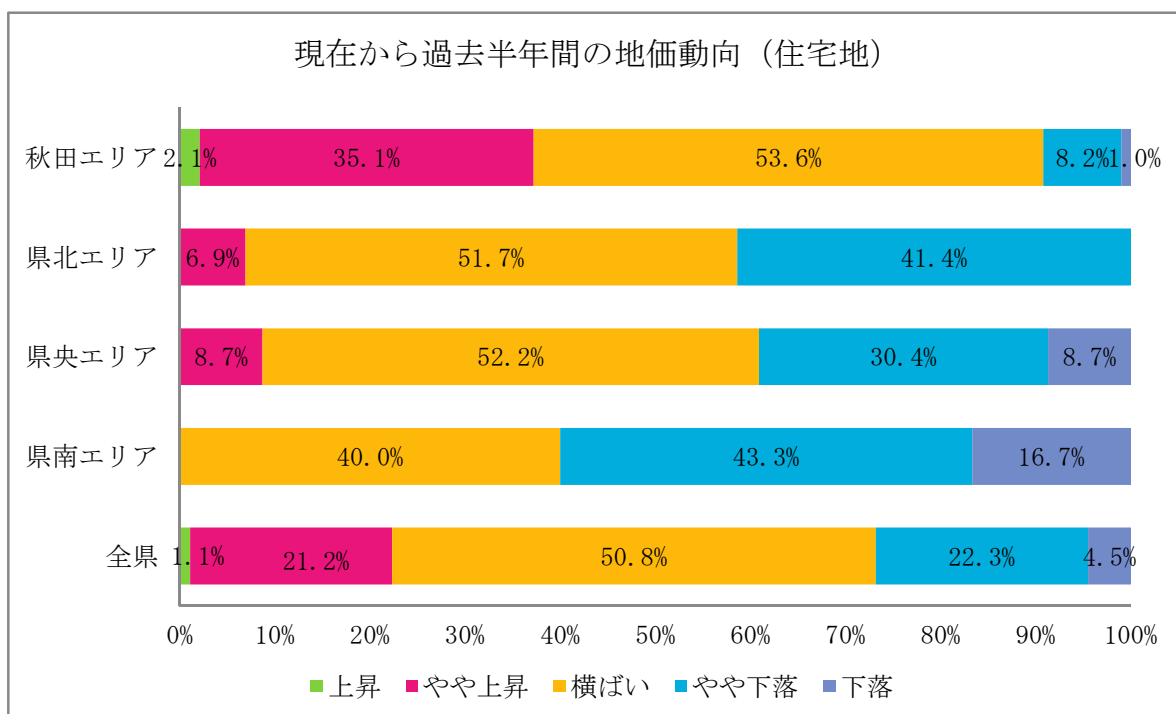
①D I 指数



エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10 (予測値)
秋田	-34	-26.2	-17.6	-10.8	-0.5	7.1	8.9	14.4	7.7
県北	-45.1	-38.9	-45.3	-35.7	-44.4	-26.1	-27.4	-17.2	-20.7
県央	-38.6	-29.2	-32	-32.5	-10.9	-23.8	-15.6	-19.6	-17.4
県南	-59.7	-48.7	-35.9	-33.9	-32.8	-48.2	-32.1	-38.3	-30
全県	-40.6	-33.1	-27.1	-20.7	-14.4	-11	-7.9	-3.9	-6.4

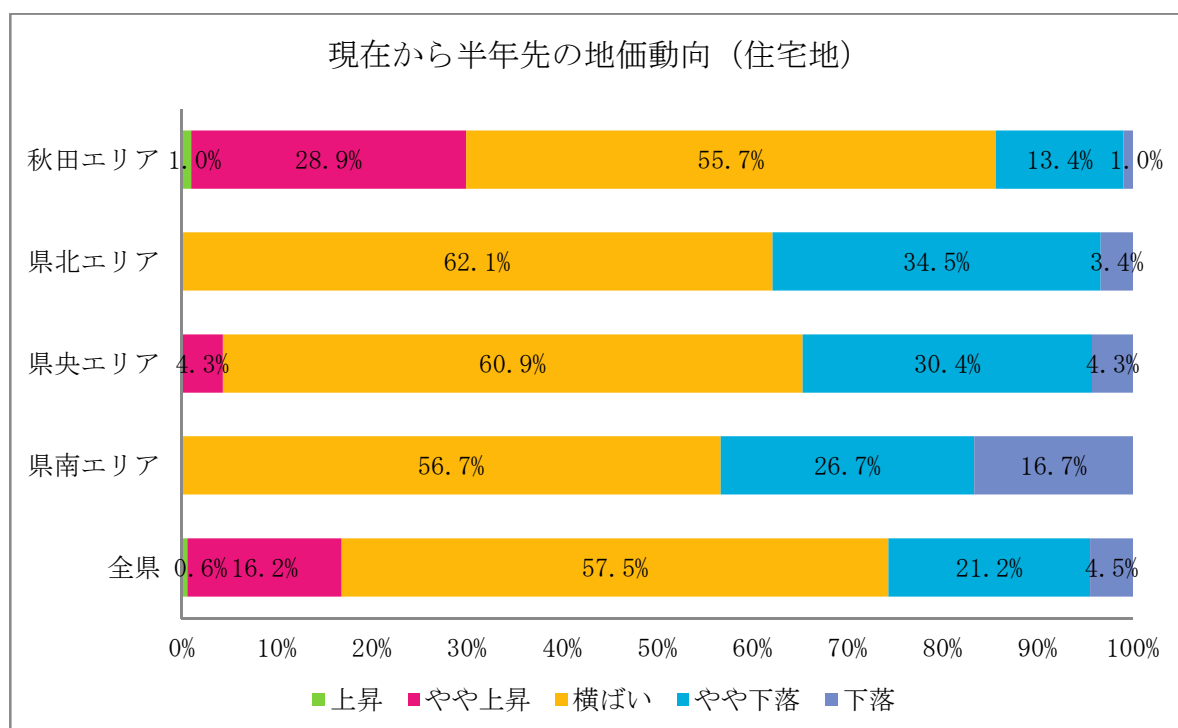
②実感値（住宅地）

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	34	52	8	1	97	0	97
	DI 指数	14.4P	2.1%	35.1%	53.6%	8.2%	1.0%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	2	15	12	0	29	0	29
	DI 指数	-17.2P	0.0%	6.9%	51.7%	41.4%	0.0%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	2	12	7	2	23	0	23
	DI 指数	-19.6P	0.0%	8.7%	52.2%	30.4%	8.7%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	0	12	13	5	30	0	30
	DI 指数	-38.3P	0.0%	0.0%	40.0%	43.3%	16.7%	100.0%	
全県	回答数	2	38	91	40	8	179	0	179
	DI 指数	-3.9P	1.1%	21.2%	50.8%	22.3%	4.5%	99.9%	



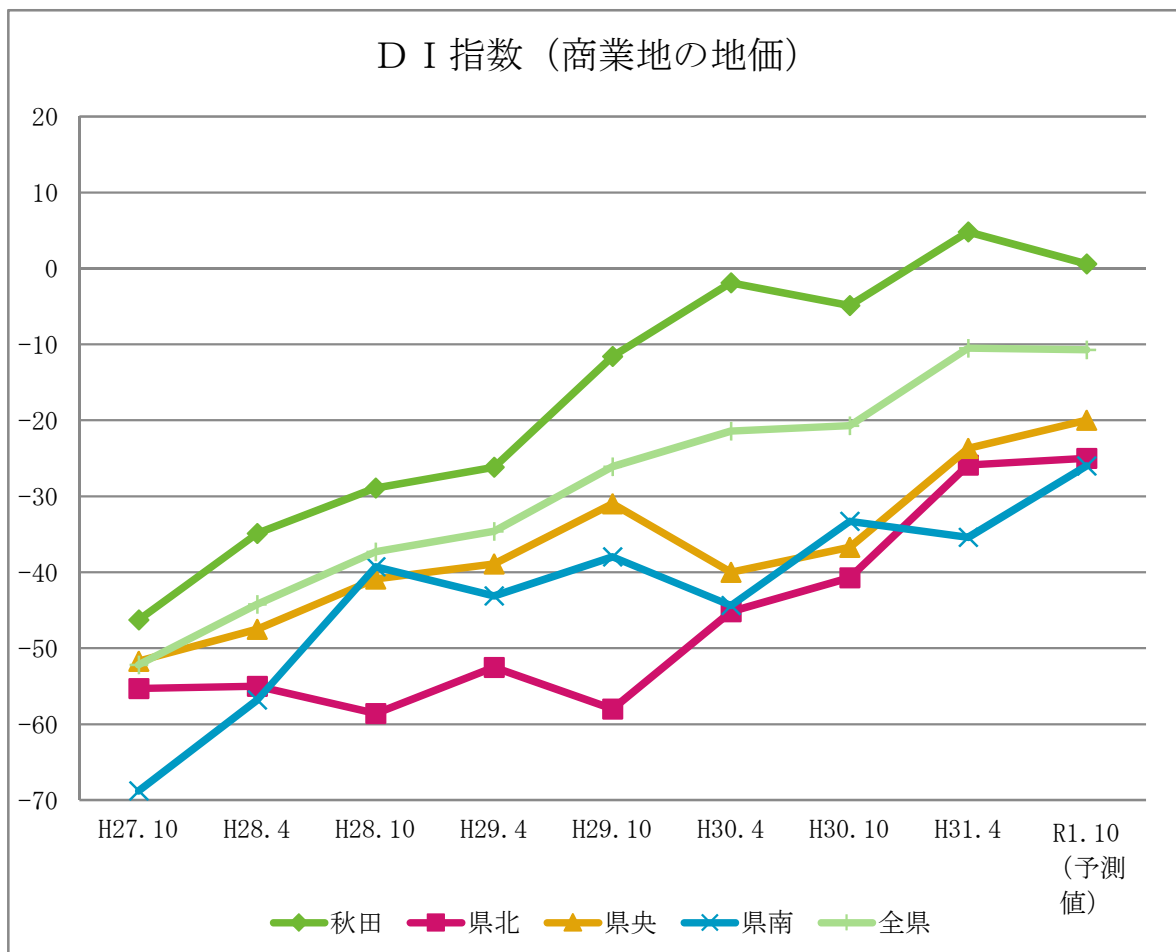
③予測値（住宅地）

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	28	54	13	1	97	0	97
	DI 指数	7.7P	1.0%	28.9%	55.7%	13.4%	1.0%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	18	10	1	29	0	29
	DI 指数	-20.7P	0.0%	0.0%	62.1%	34.5%	3.4%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	1	14	7	1	23	0	23
	DI 指数	-17.4P	0.0%	4.3%	60.9%	30.4%	4.3%	99.9%	
県南エリア	回答数	0	0	17	8	5	30	0	30
	DI 指数	-30.0P	0.0%	0.0%	56.7%	26.7%	16.7%	100.1%	
全県	回答数	1	29	103	38	8	179	0	179
	DI 指数	-6.4P	0.6%	16.2%	57.5%	21.2%	4.5%	100.0%	



(2) 商業地

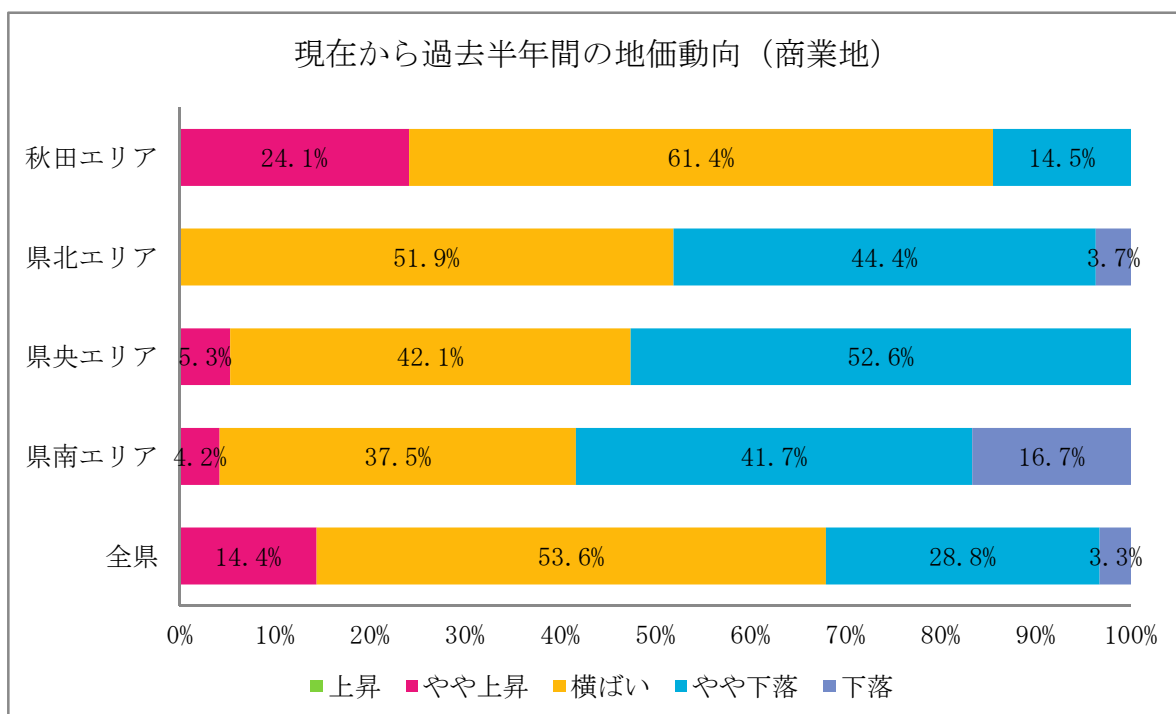
①D I 指数



エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10 (予測値)
秋田	-46.3	-34.9	-28.9	-26.2	-11.6	-1.9	-4.9	4.8	0.6
県北	-55.3	-55	-58.6	-52.5	-58	-45.2	-40.7	-25.9	-25
県央	-51.7	-47.5	-40.9	-38.9	-31	-40	-36.7	-23.7	-20
県南	-68.8	-56.8	-39.3	-43.1	-38	-44.4	-33.3	-35.4	-26
全県	-52.2	-44.2	-37.3	-34.6	-26.1	-21.4	-20.7	-10.5	-10.7

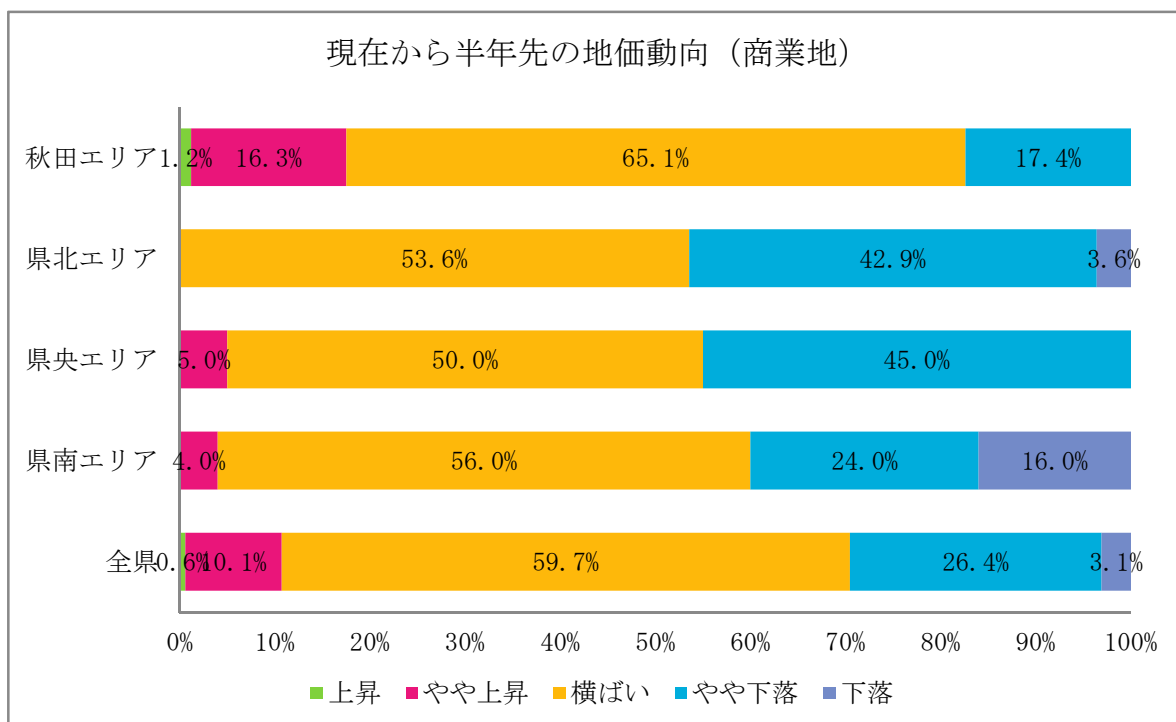
②実感値（商業地）

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	20	51	12	0	83	14	97
	DI 指数	4.8P	0.0%	24.1%	61.4%	14.5%	0.0%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	14	12	1	27	2	29
	DI 指数	-25.9P	0.0%	0.0%	51.9%	44.4%	3.7%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	1	8	10	0	19	4	23
	DI 指数	-23.7P	0.0%	5.3%	42.1%	52.6%	0.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	1	9	10	4	24	6	30
	DI 指数	-35.4P	0.0%	4.2%	37.5%	41.7%	16.7%	100.1%	
全県	回答数	0	22	82	44	5	153	26	179
	DI 指数	-10.5P	0.0%	14.4%	53.6%	28.8%	3.3%	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	1	14	56	15	0	86	11	97
	DI 指数	0.6P	1.2%	16.3%	65.1%	17.4%	0.0%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	15	12	1	28	1	29
	DI 指数	-25.0P	0.0%	0.0%	53.6%	42.9%	3.6%	100.1%	
県央エリア	回答数	0	1	10	9	0	20	3	23
	DI 指数	-20.0P	0.0%	5.0%	50.0%	45.0%	0.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	1	14	6	4	25	5	30
	DI 指数	-26.0P	0.0%	4.0%	56.0%	24.0%	16.0%	100.0%	
全県	回答数	1	16	95	42	5	159	20	179
	DI 指数	-10.7P	0.6%	10.1%	59.7%	26.4%	3.1%	99.9%	



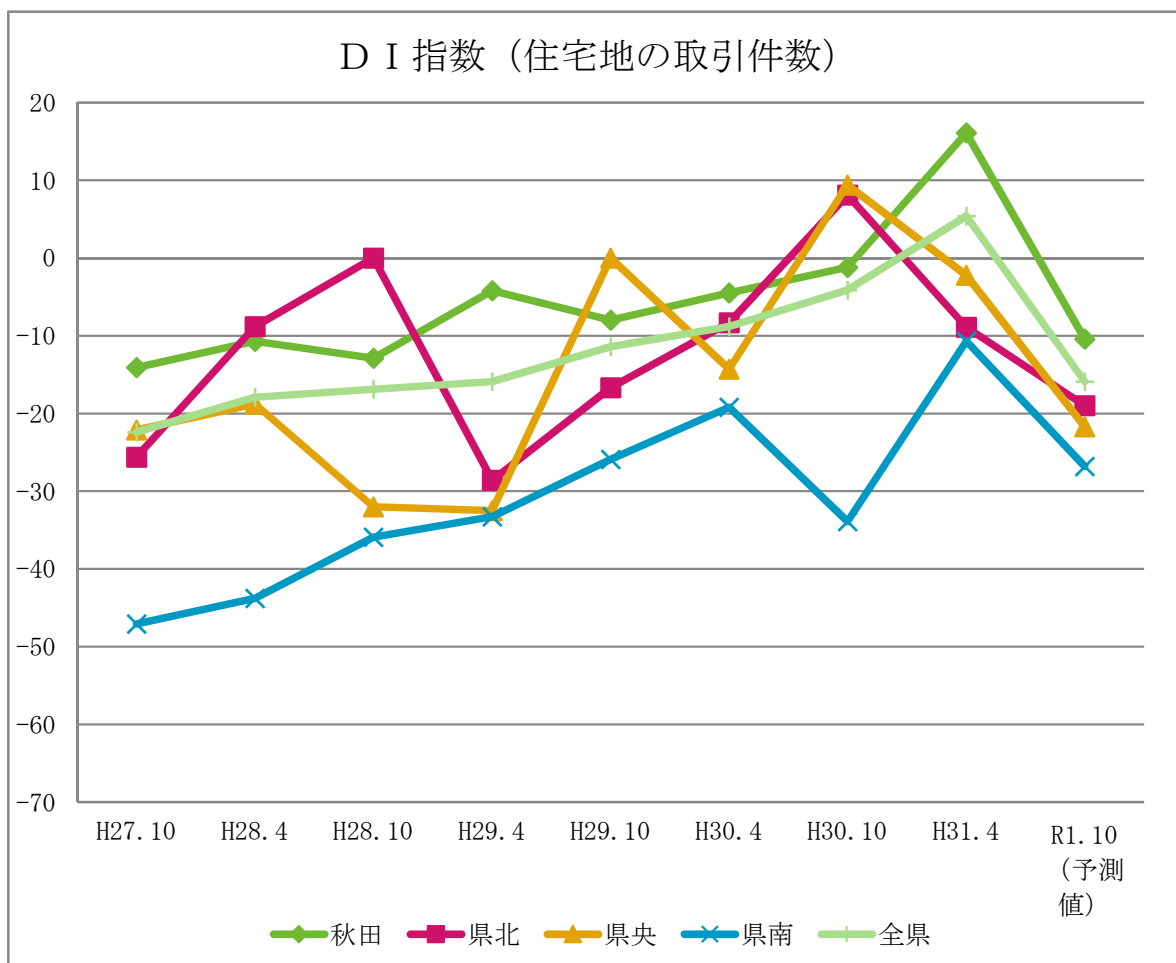
(3) 地価動向に関するまとめ

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（H30.10～H31.4）は△3.9P（前期△7.9P）で、今後半年間における予測値（H31.4～R1.10）は△6.4P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、秋田エリア、県北エリアでは改善しているものの、県央エリア、県南エリアで悪化している。最も指数が高いのは秋田エリアで、+14.4P（前期+8.9P）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県南エリアであった。</p> <p>予測値でも、秋田エリアの指数が最も高く、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地価動向に関する実感値（H30.10～H31.4）は△10.5P（前期△20.7P）で、今後半年間における予測値（H31.4～R1.10）は△10.7P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、予測値においては今回と同様の傾向で推移することが予測されている。</p> <p>(地域別)</p> <p>実感値では、秋田エリアでは調査開始以来、初めてプラスの指数を示している。県北エリア、県央エリアでは改善しているものの、県南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、県南エリアであった。</p>

(Ⅱ) 取引件数の動向

(1) 住宅地

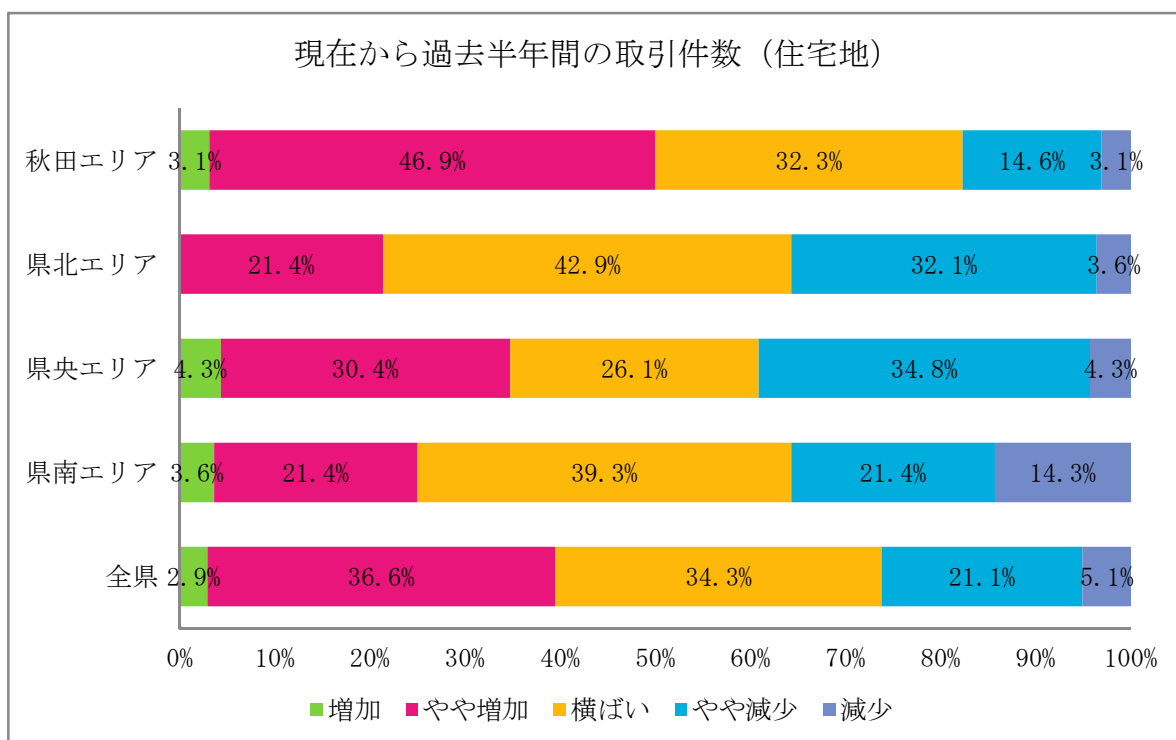
① D I 指数



エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10 (予測値)
秋田	-14.1	-10.7	-12.9	-4.2	-8	-4.5	-1.2	16.1	-10.4
県北	-25.6	-8.8	0	-28.6	-16.7	-8.3	8.1	-8.9	-19
県央	-22.1	-18.8	-32	-32.5	0	-14.3	9.4	-2.2	-21.7
県南	-47.1	-43.8	-35.9	-33.3	-25.9	-19.2	-33.9	-10.7	-26.8
全県	-22.4	-17.9	-16.9	-15.9	-11.4	-8.8	-4.1	5.4	-15.9

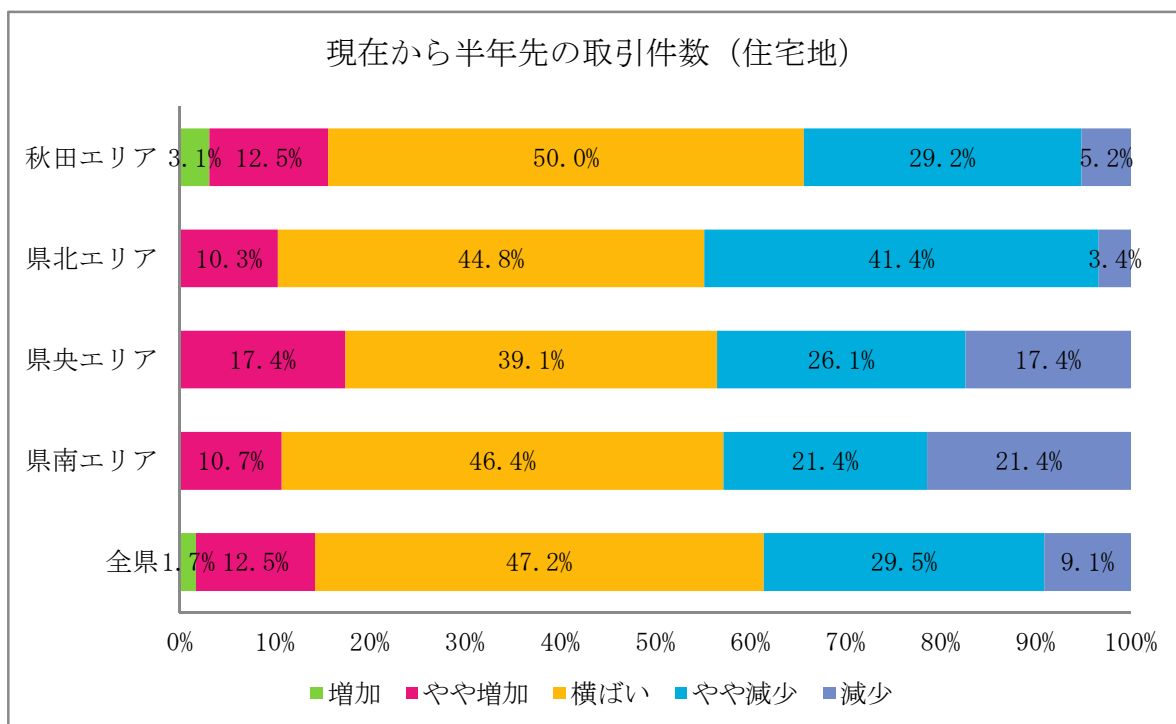
②実感値（住宅地）

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	3	45	31	14	3	96	1	97
	DI 指数	16.1P	3.1%	46.9%	32.3%	14.6%	3.1%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	6	12	9	1	28	1	29
	DI 指数	-8.9P	0.0%	21.4%	42.9%	32.1%	3.6%	100.0%	
県央エリア	回答数	1	7	6	8	1	23	0	23
	DI 指数	-2.2P	4.3%	30.4%	26.1%	34.8%	4.3%	99.9%	
県南エリア	回答数	1	6	11	6	4	28	2	30
	DI 指数	-10.7P	3.6%	21.4%	39.3%	21.4%	14.3%	100.0%	
全県	回答数	5	64	60	37	9	175	4	179
	DI 指数	5.4P	2.9%	36.6%	34.3%	21.1%	5.1%	100.0%	



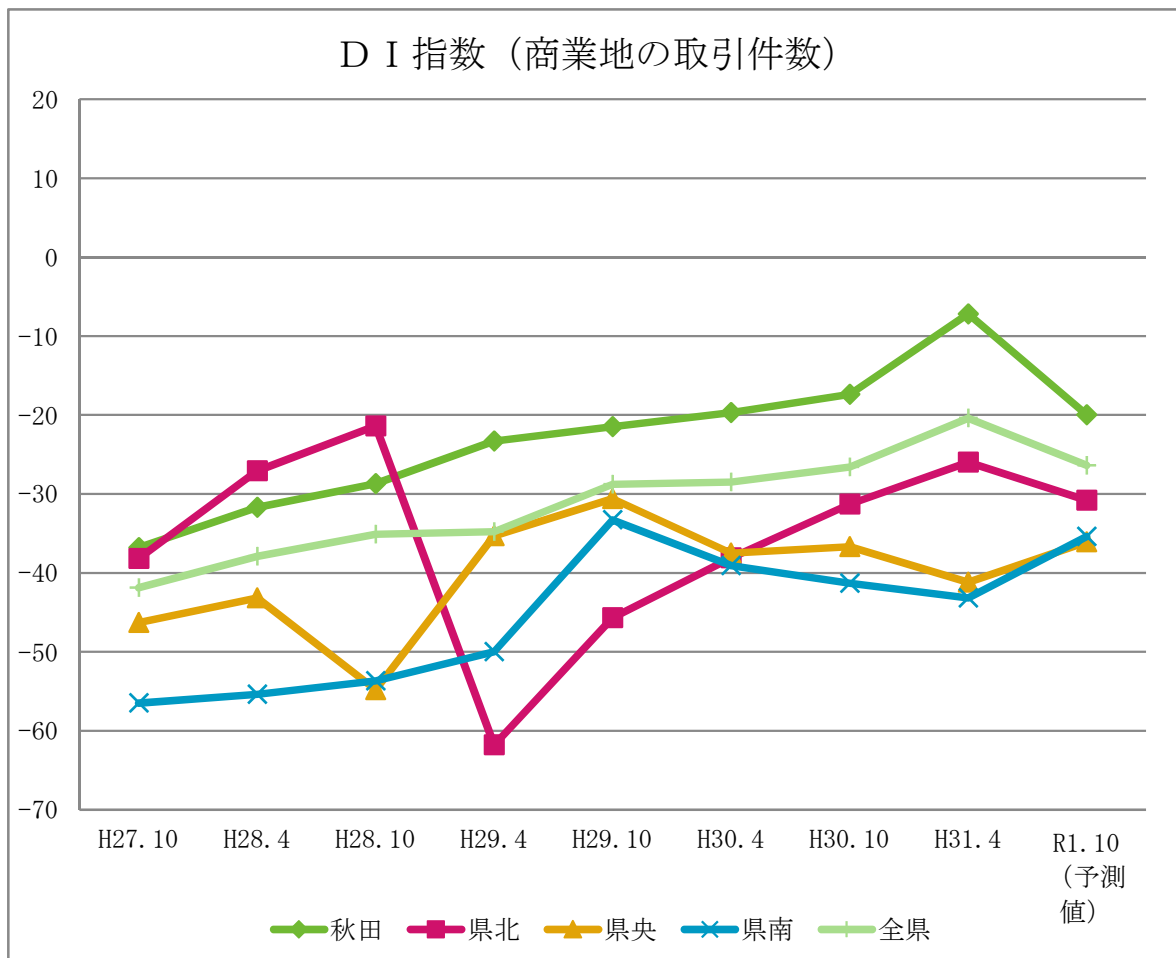
③予測値（住宅地）

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	3	12	48	28	5	96	1	97
DI 指数	-10.4P	3.1%	12.5%	50.0%	29.2%	5.2%	100.0%		
県北エリア	回答数	0	3	13	12	1	29	0	29
DI 指数	-19.0P	0.0%	10.3%	44.8%	41.4%	3.4%	99.9%		
県央エリア	回答数	0	4	9	6	4	23	0	23
DI 指数	-21.7P	0.0%	17.4%	39.1%	26.1%	17.4%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	3	13	6	6	28	2	30
DI 指数	-26.8P	0.0%	10.7%	46.4%	21.4%	21.4%	99.9%		
全県	回答数	3	22	83	52	16	176	3	179
DI 指数	-15.9P	1.7%	12.5%	47.2%	29.5%	9.1%	100.0%		



(2) 商業地

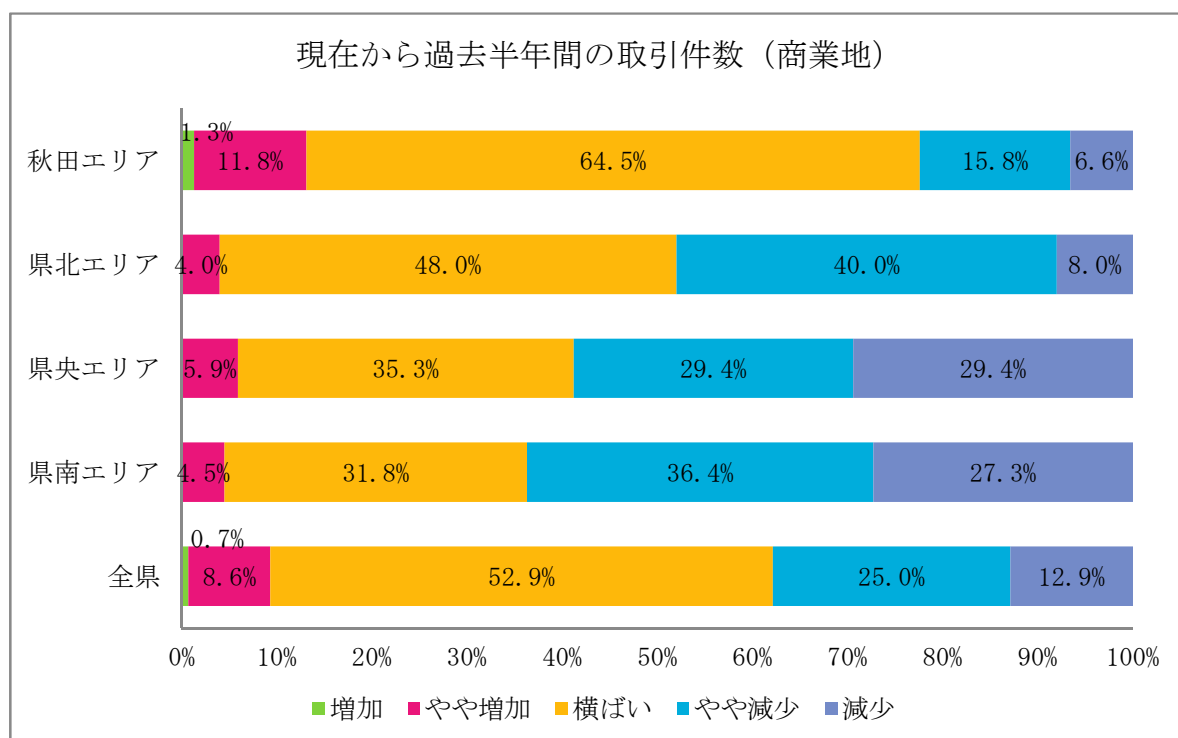
①D I 指数



エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10 (予測値)
秋田	-36.8	-31.7	-28.7	-23.3	-21.5	-19.7	-17.4	-7.2	-20
県北	-38.2	-27.1	-21.4	-61.8	-45.7	-38.1	-31.3	-26	-30.8
県央	-46.3	-43.2	-54.8	-35.3	-30.6	-37.5	-36.7	-41.2	-36.1
県南	-56.5	-55.4	-53.7	-50	-33.3	-39.1	-41.3	-43.2	-35.4
全県	-41.9	-37.9	-35.1	-34.8	-28.8	-28.5	-26.6	-20.4	-26.4

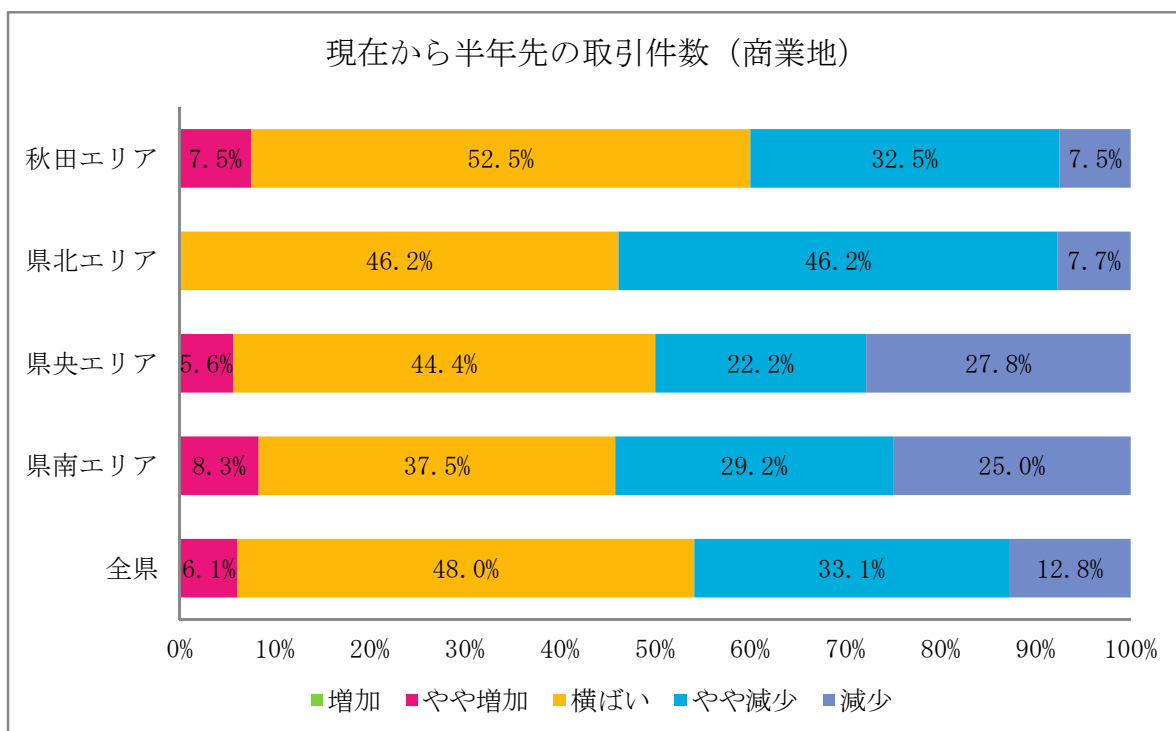
②実感値（商業地）

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	9	49	12	5	76	21	97
	DI 指数	-7.2P	1.3%	11.8%	64.5%	15.8%	6.6%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	1	12	10	2	25	4	29
	DI 指数	-26.0P	0.0%	4.0%	48.0%	40.0%	8.0%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	1	6	5	5	17	6	23
	DI 指数	-41.2P	0.0%	5.9%	35.3%	29.4%	29.4%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	1	7	8	6	22	8	30
	DI 指数	-43.2P	0.0%	4.5%	31.8%	36.4%	27.3%	100.0%	
全県	回答数	1	12	74	35	18	140	39	179
	DI 指数	-20.4P	0.7%	8.6%	52.9%	25.0%	12.9%	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	6	42	26	6	80	17	97
	DI 指数	-20.0P	0.0%	7.5%	52.5%	32.5%	7.5%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	12	12	2	26	3	29
	DI 指数	-30.8P	0.0%	0.0%	46.2%	46.2%	7.7%	100.1%	
県央エリア	回答数	0	1	8	4	5	18	5	23
	DI 指数	-36.1P	0.0%	5.6%	44.4%	22.2%	27.8%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	2	9	7	6	24	6	30
	DI 指数	-35.4P	0.0%	8.3%	37.5%	29.2%	25.0%	100.0%	
全県	回答数	0	9	71	49	19	148	31	179
	DI 指数	-26.4P	0.0%	6.1%	48.0%	33.1%	12.8%	100.0%	



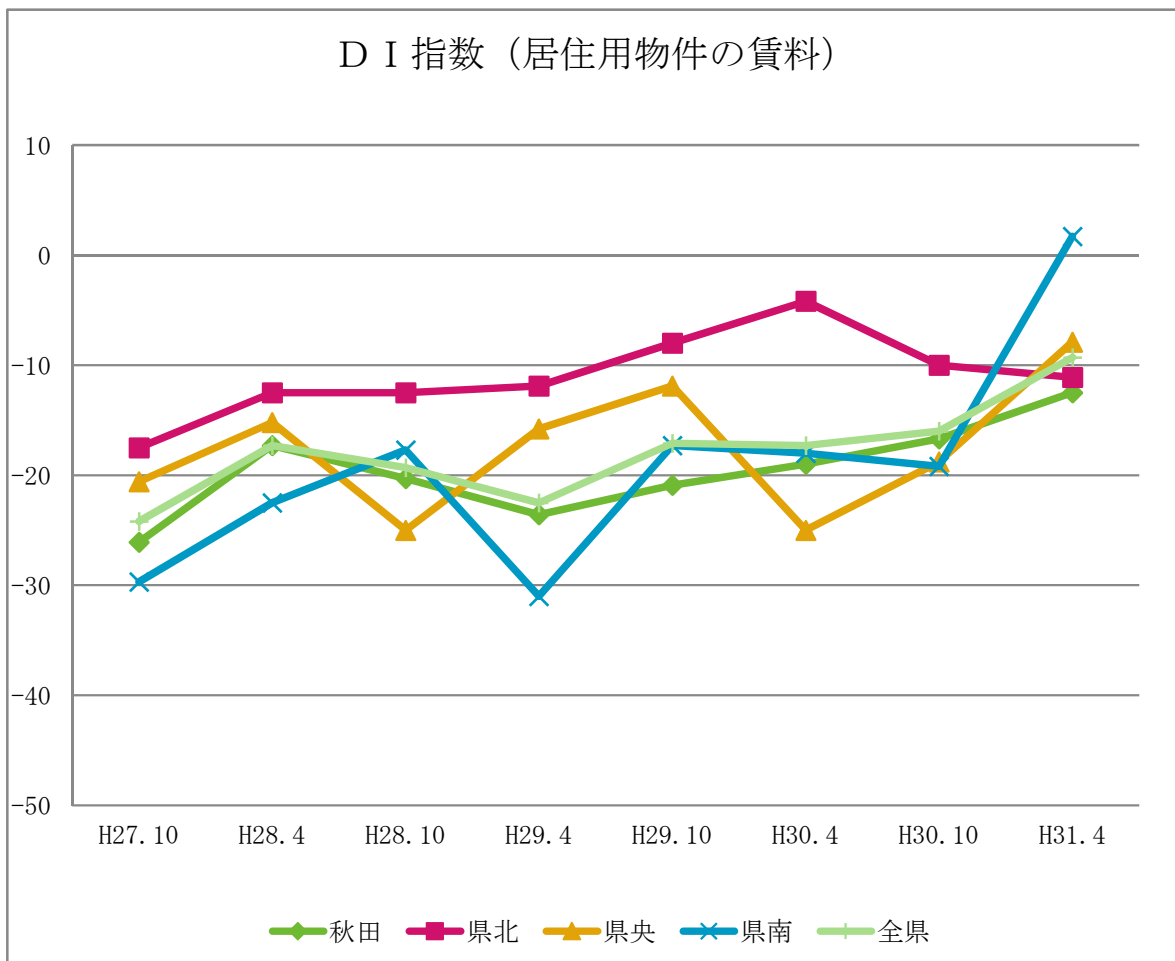
(3) 取引件数に関するまとめ

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 (H30.10~H31.4) は 5.4P (前期△4.1P) で、今後半年間における予測値 (H31.4~R1.10) は△15.9P であった。</p> <p>地域によって動きは様々であるが、実感値の指数はプラスの指数となっており、消費税改正前の駆け込み需要があったものと推測される。一方、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、県南エリアで大きく指数が改善しているものの、県北エリア、県央エリアでは悪化している。最も指数が高いのは秋田エリアで、+16.1P 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、県南エリアであった。</p> <p>予測値は、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 (H30.10~H31.4) は△20.4P (前期△26.6P) で、今後半年間における予測値 (H31.4~R1.10) は△26.4P 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が予測されている。</p>
<p>(地域別)</p> <p>実感値で秋田エリア、県北エリアが改善しているものの、県央エリア、県南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、実感値では県南エリア、予測値では県央エリアであった。</p>

(Ⅲ) 賃料水準の動向

(1) 居住用物件の賃料水準

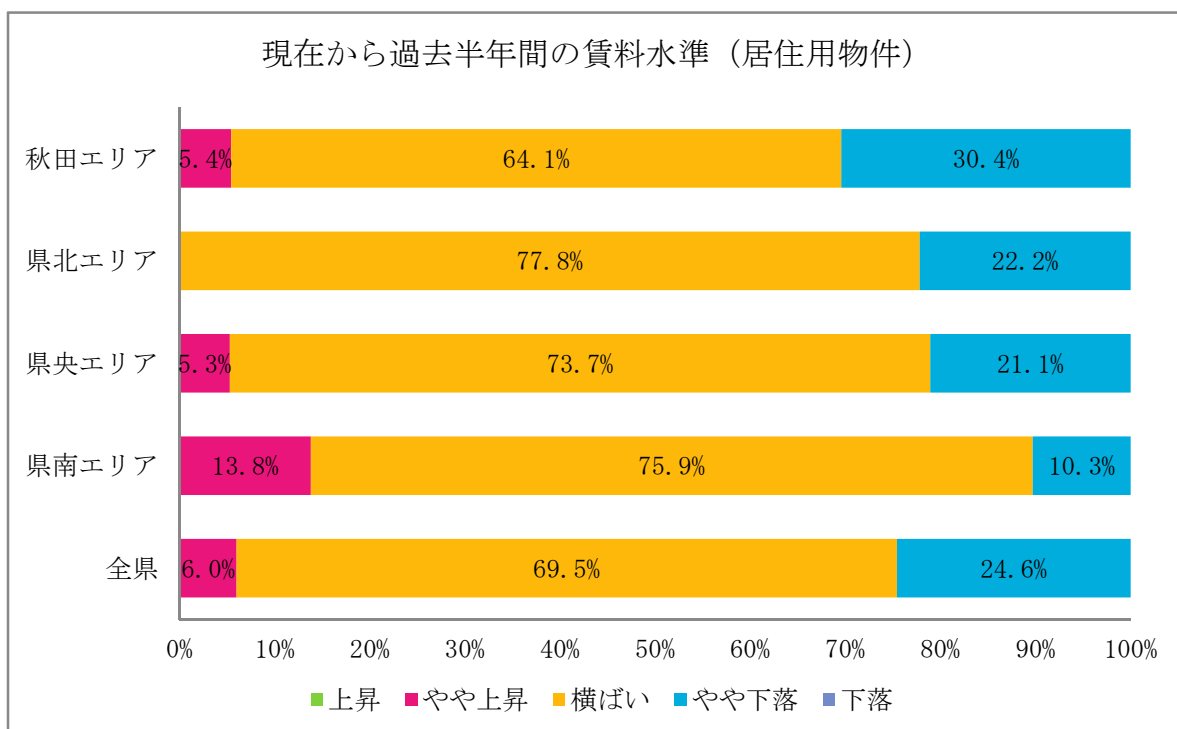
① D I 指数



エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4
秋田	-26.1	-17.3	-20.3	-23.6	-20.9	-19	-16.7	-12.5
県北	-17.5	-12.5	-12.5	-11.9	-8	-4.2	-10	-11.1
県央	-20.6	-15.2	-25	-15.8	-11.9	-25	-18.8	-7.9
県南	-29.7	-22.5	-17.7	-31	-17.3	-18	-19.2	1.7
全県	-24.2	-17.3	-19.3	-22.5	-17.1	-17.3	-16	-9.3

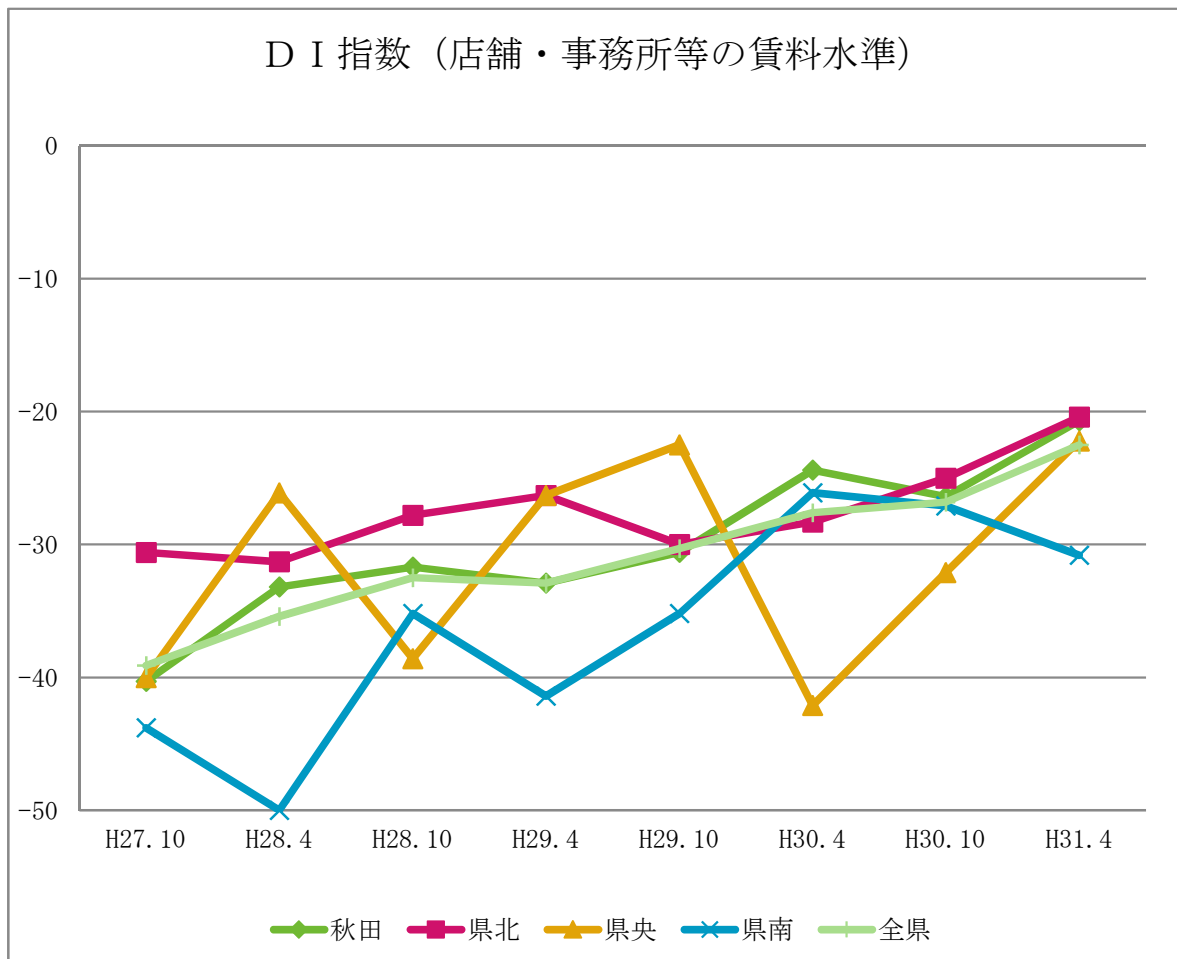
②実感値（居住用物件の賃料水準）

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	5	59	28	0	92	5	97
DI 指数	-12.5P	0.0%	5.4%	64.1%	30.4%	0.0%	99.9%		
県北エリア	回答数	0	0	21	6	0	27	2	29
DI 指数	-11.1P	0.0%	0.0%	77.8%	22.2%	0.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	1	14	4	0	19	4	23
DI 指数	-7.9P	0.0%	5.3%	73.7%	21.1%	0.0%	100.1%		
県南エリア	回答数	0	4	22	3	0	29	1	30
DI 指数	1.7P	0.0%	13.8%	75.9%	10.3%	0.0%	100.0%		
全県	回答数	0	10	116	41	0	167	12	179
DI 指数	-9.3P	0.0%	6.0%	69.5%	24.6%	0.0%	100.1%		



(2) 店舗・事務所等の賃料水準

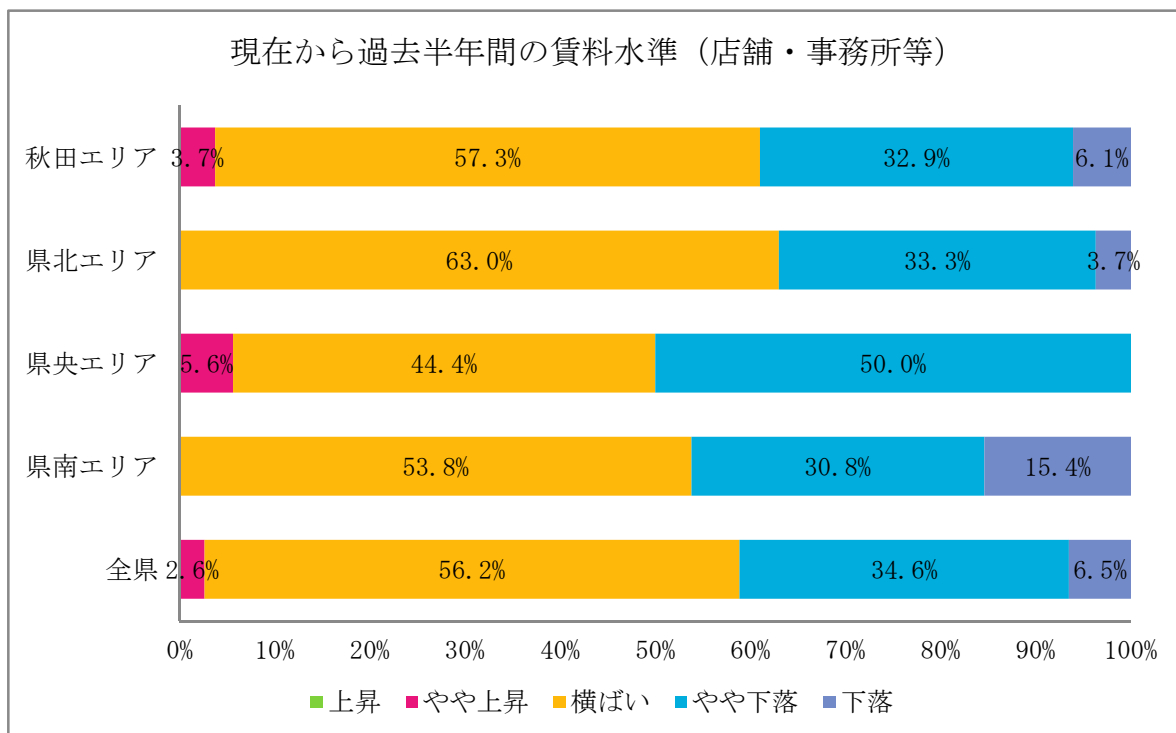
① D I 指数



エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4
秋田	-40.3	-33.2	-31.7	-32.9	-30.6	-24.4	-26.4	-20.7
県北	-30.6	-31.3	-27.8	-26.3	-30	-28.3	-25	-20.4
県央	-40	-26.1	-38.6	-26.3	-22.5	-42.1	-32.1	-22.2
県南	-43.8	-50	-35.2	-41.4	-35.2	-26.1	-27.1	-30.8
全県	-39.1	-35.4	-32.5	-32.9	-30.3	-27.6	-26.8	-22.5

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	3	47	27	5	82	15	97
	DI 指数	-20.7P	0.0%	3.7%	57.3%	32.9%	6.1%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	17	9	1	27	2	29
	DI 指数	-20.4P	0.0%	0.0%	63.0%	33.3%	3.7%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	1	8	9	0	18	5	23
	DI 指数	-22.2P	0.0%	5.6%	44.4%	50.0%	0.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	0	14	8	4	26	4	30
	DI 指数	-30.8P	0.0%	0.0%	53.8%	30.8%	15.4%	100.0%	
全県	回答数	0	4	86	53	10	153	26	179
	DI 指数	-22.5P	0.0%	2.6%	56.2%	34.6%	6.5%	99.9%	

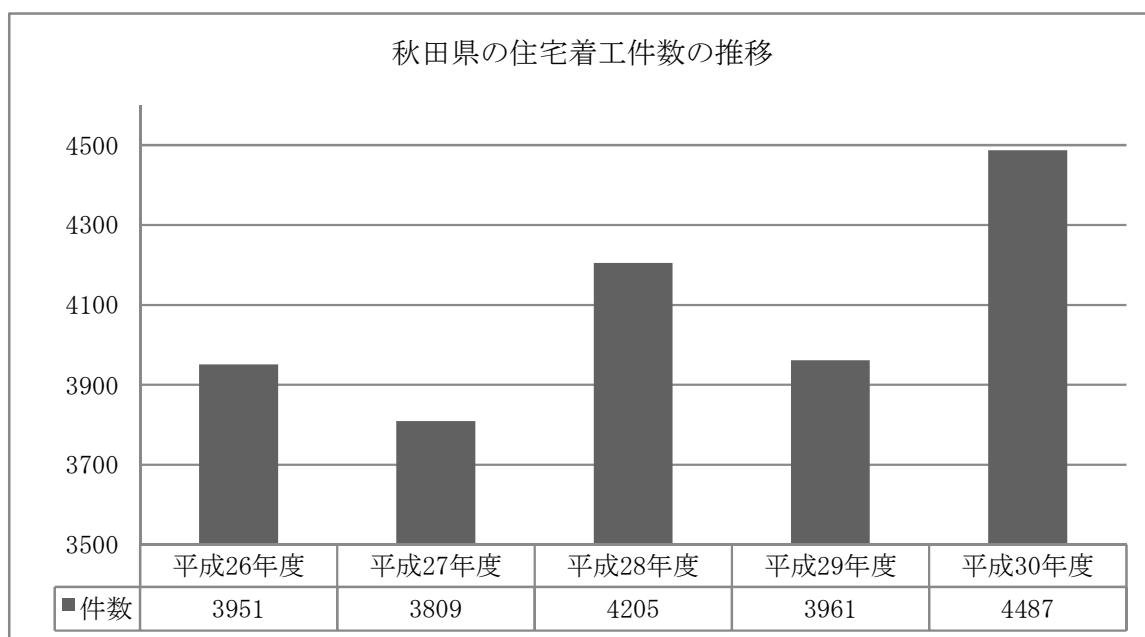


(3) 賃料水準に関するまとめ

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 (H30.10～H31.4) は△9.3P (前期△15.7P) 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県全体の指数は改善している。</p>
<p>(地域別)</p> <p>秋田エリア、県央エリア、県南エリアで改善しているものの、県北エリアでは悪化している。</p> <p>最も指数が高いのは県南エリアで、+1.7P となった。前回調査から大きな変動を示しているが、回答の母体数が少ないことも一因である。最も指数が低いのは、秋田エリアであった。</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 (H30.10～H31.4) は△22.5P (前期△26.8P) 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県全体の指数は改善している。</p>
<p>(地域別)</p> <p>秋田エリア、県北エリア、県央エリアで改善しているものの、県南エリアでは悪化している。</p> <p>最も指数が高いのは県北エリアで、最も指数が低いのは、県南エリアであった。</p>

(IV) 戸建住宅の総額感に対する考察

消費税改正前の駆け込み需要や、住宅ローンの低金利化、雇用環境の緩やかな改善等の影響を受け、県内における新築戸建住宅の着工件数は増加していますが、新築戸建住宅の購入希望者は土地建物総額について、どのような水準で購入を希望されているか、アンケートを実施しました。



(資料) 秋田県「平成30年度 新設住宅着工の動向について」をもとに作成

問7	問1で示した主な営業地域において、現在、新築戸建住宅の購入希望者は、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？		
	選択項目	回答数	割合
1	総額1,700万円～2,100万円程度	50	30.3%
2	総額2,100万円～2,500万円程度	55	33.3%
3	総額2,500万円～2,900万円程度	46	27.9%
4	総額2,900万円～3,300万円程度	12	7.3%
5	総額3,300万円～3,700万円程度	1	0.6%
6	総額3,700万円超	1	0.6%
	有効回答数	165	
	不明/無回答	14	

結果は上記のとおりで、全県の回答として最も多く回答された選択肢は有効回答数の約33%を占めた「総額2,100～2,500万円程度」でした。そのほか、「総額1,700～2,100万円程度(有効回答数の約30%)」、「総額2,500～2,900万円程度(有効回答数の約28%)」という回答も多く、この3つの選択肢項目の占める割合は約92%でした。

また、県都秋田市の地価は他のエリアよりも高いことも影響し、秋田エリアと県北・県央・県南のエリアでは傾向がやや異なっています。

秋田エリアで最も多く回答されたのは、「総額2,500～2,900万円程度(有効回答数の約38%)」で、県北・県央・県南エリアの合計で最も多く回答されたのは「総額1,700～2,100万円程度(有効回答数の約46%)」でした。また、「総額2,900～3,300万円程度」の選択肢も秋田エリアでは一定数みられましたが、秋田エリアを除くと少数でした。

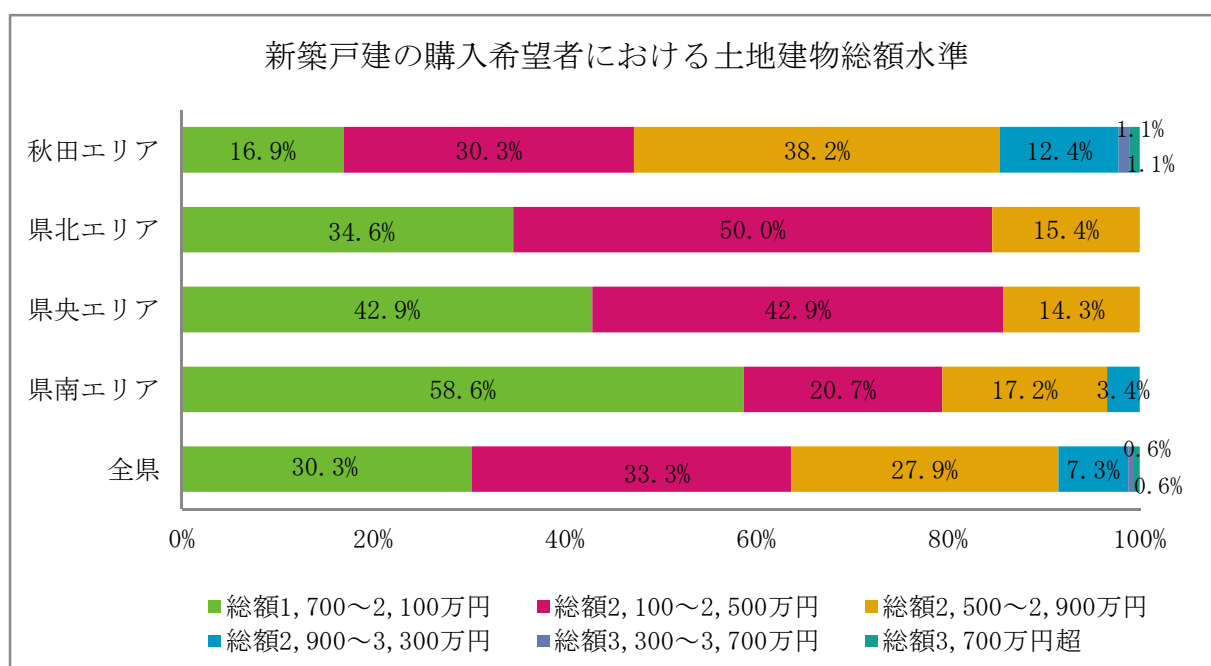
問7	1	2	3	4	5	6	小計	7	計
土地建物の 総額水準	総額 1,700～ 2,100万円	総額 2,100～ 2,500万円	総額 2,500～ 2,900万円	総額 2,900～ 3,300万円	総額 3,300～ 3,700万円	総額 3,700 万円超		不明	
秋田	15	27	34	11	1	1	89	8	97
	16.9%	30.3%	38.2%	12.4%	1.1%	1.1%	100.0%		
県北/県 央/県南	35	28	12	1	0	0	76	6	82
	46.1%	36.8%	15.8%	1.3%	0.0%	0.0%	100.0%		

継続した調査を行っていないため、一概には言えませんが、新築戸建住宅購入希望者による土地建物総額水準は大きく増加していない印象を受けます。

建設資材が上昇しているなか、土地建物総額水準には大きな変化はないと推測されるため、必然的に土地価格に対する下落圧力が高まっているのではないかと思います。また、土地需要が堅調に推移している地域においても、総額を抑えるため、従来よりも画地規模を小さくして販売しているケースも多くなっているのではないかと思います。

地域別にみると、最も多く回答されたのは、県北エリアでは「総額 2,100～2,500 万円程度（有効回答数の約 50%）」、県央エリアでは「総額 1,700～2,100 万円程度（有効回答数の約 43%）」と「総額 2,100～2,500 万円程度（有効回答数の約 43%）」、県南エリアでは「総額 1,700～2,100 万円程度（有効回答数の約 59%）」でした。

問7 土地建物 の 総額水準	1	2	3	4	5	6	小計	7	計
	総額 1,700～ 2,100万円	総額 2,100～ 2,500万円	総額 2,500～ 2,900万円	総額 2,900～ 3,300万円	総額 3,300～ 3,700万円	総額 3,700 万円超		不明	
秋田	15	27	34	11	1	1	89	8	97
	16.9%	30.3%	38.2%	12.4%	1.1%	1.1%	100.0%		
県北	9	13	4	0	0	0	26	3	29
	34.6%	50.0%	15.4%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
県央	9	9	3	0	0	0	21	2	23
	42.9%	42.9%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.1%		
県南	17	6	5	1	0	0	29	1	30
	58.6%	20.7%	17.2%	3.4%	0.0%	0.0%	99.9%		
全県	50	55	46	12	1	1	165	14	179
	30.3%	33.3%	27.9%	7.3%	0.6%	0.6%	100.0%		



(参考)

問7	総額 1,700～ 2,100 万円	総額 2,100～ 2,500 万円	総額 2,500～ 2,900 万円	総額 2,900～ 3,300 万円	総額 3,300～ 3,700 万円	総額 3,700 万円超	不明
秋田市	15	27	34	11	1	1	8
能代市	1	4	0	0	0	0	0
横手市	6	1	2	0	0	0	0
大館市	5	4	3	0	0	0	1
男鹿市	0	0	1	0	0	0	0
湯沢市	5	0	0	0	0	0	0
鹿角市・小坂町	2	3	1	0	0	0	2
由利本荘市	5	6	2	0	0	0	1
潟上市・南秋田郡	3	2	0	0	0	0	1
大仙市・美郷町	5	5	2	0	0	0	0
北秋田市	1	2	0	0	0	0	0
にかほ市	1	1	0	0	0	0	0
仙北市	1	0	1	1	0	0	1
全県	50	55	46	12	1	1	14

(V) アパートの管理手数料に対する考察

不動産業の一部を構成するアパート管理について、管理手数料の実態を調査するため、アンケートを実施しました。

結果は下記のとおりで、最も多く回答された選択肢は有効回答数の約44%を占めた「アパートの管理手数料は賃料の3～5%程度」でした。

地域別にみると、どのエリアにおいても、最も多く回答された選択肢は「アパートの管理手数料は賃料の3～5%程度」でしたが、秋田エリアと県北・県央・県南エリアではやや異なる傾向もみられました。

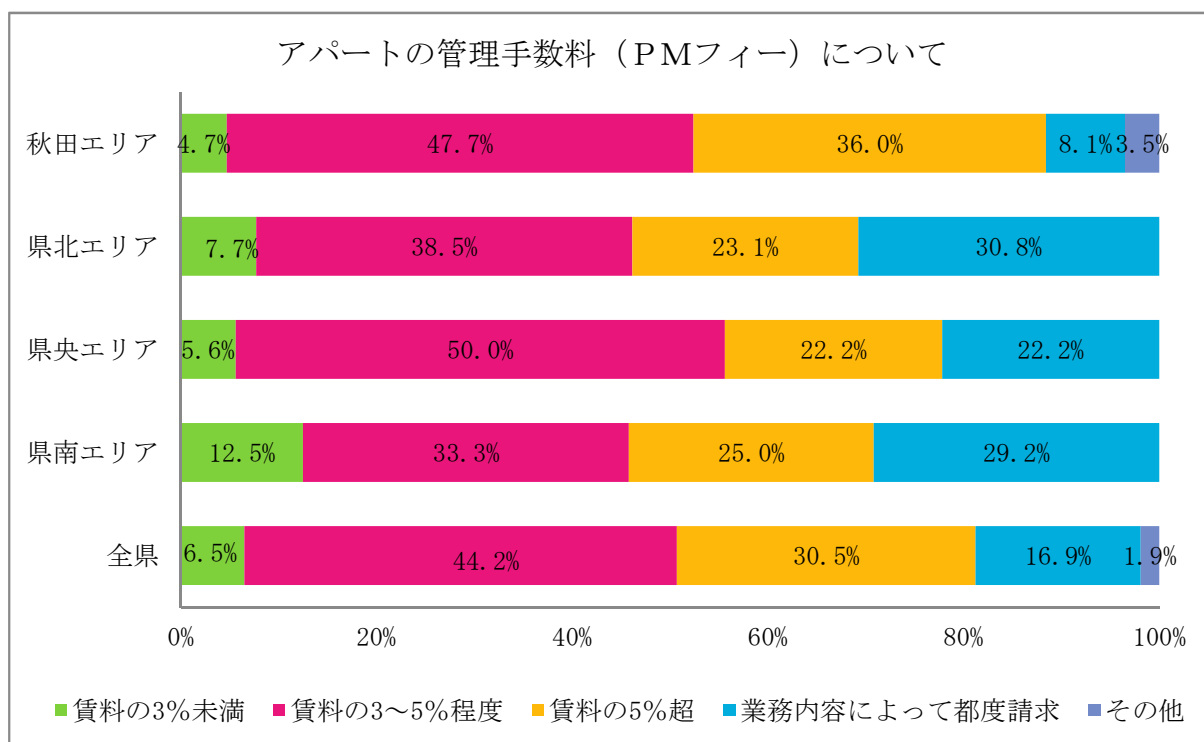
秋田エリアでは「賃料の3～5%程度」に次いで回答された選択肢は「賃料の5%超」である一方、県北・県南エリアでは「管理手数料はとらず、業務内容によって都度、請求する」が多く、県央エリアでは「賃料の5%超」と「管理手数料はとらず、業務内容によって、都度、請求する」が同数でした。

これは賃貸市場の成熟度合いが影響を与えているのではないかと推測します。

また、その他の意見として「物件毎に随時金額を決める」、「無料」といった意見がありました。

問8	アパートの管理手数料について質問します。達観でも構いません。 アパートを管理する場合、どの程度の管理手数料（PMフィー）を予定しますか？		
	選択項目	回答数	割合
1	アパートの管理手数料は賃料の3%未満	10	6.5%
2	アパートの管理手数料は賃料の3～5%程度	68	44.2%
3	アパートの管理手数料は賃料の5%超	47	30.5%
4	管理手数料はとらず、業務内容によって都度、請求する	26	16.9%
5	その他	3	1.9%
	有効回答数	154	
	不明/無回答	25	

問8 アパートの 管理手数料 (PMフィー)	1	2	3	4	5	小計	6	計
	賃料の 3%未満	賃料の 3~5%程度	賃料の 5%超	業務内容 によって 都度請求	その他		不明	
秋田	4	41	31	7	3	86	11	97
	4.7%	47.7%	36.0%	8.1%	3.5%	100.0%		
県北	2	10	6	8	0	26	3	29
	7.7%	38.5%	23.1%	30.8%	0.0%	100.1%		
県央	1	9	4	4	0	18	5	23
	5.6%	50.0%	22.2%	22.2%	0.0%	100.0%		
県南	3	8	6	7	0	24	6	30
	12.5%	33.3%	25.0%	29.2%	0.0%	100.0%		
全県	10	68	47	26	3	154	25	179
	6.5%	44.2%	30.5%	16.9%	1.9%	100.0%		



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 山陰逸郎
委員会	調査研究委員会（旧総務委員会）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。 調査研究委員会（旧総務委員会） 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	調査研究委員会 （令和元年5月より総務委員会から所管変更） 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

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