青森県の地価と不動産市場に関する

アンケート調査結果

～ 青森県不動産市況ＤＩ調査（第8回）～

令和8年9月



青森県版不動産市況DI調査マスコットキャラクター
あぷれくん　れいざちゃん　ザルデスくん

協力／　公益社団法人　青森県不動産鑑定士協会
公益社団法人　青森県宅地建物取引業協会
公益社団法人　全日本不動産協会青森県本部
後援／青　森　県

青森県不動産市況DI調査の公表によせて

この度、公益社団法人青森県不動産鑑定士協会では、青森県のご後援の下、友好団体である公益社団法人青森県宅地建物取引業協会様ならびに公益社団法人全日本不動産協会青森県本部様のご協力を得て、「第8回青森県不動産市況DI調査」を実施し、公表する運びとなりました。

現在、不動産取引の指標となる地価に関する情報として、国土交通省が実施する地価公示（1月1日時点の価格）及び青森県が実施する地価調査（7月1日時点の価格）等がありますが、これらの調査はいずれも当協会に所属する不動産鑑定士が評価の任に当たっております。

不動産の価格形成要因への影響は複雑多岐に及び、将来の地価動向は非常に把握し難い状況となっています。しかし、不動産市況DI調査はこのような状況下においても、大局的な地価動向や趨勢を把握するための非常に有用なツールとなり得るものと自負しております。我々不動産鑑定士にとっては地価公示、地価調査を有機的に検証、補完するための極めて貴重なデータであり、不動産取引の現場に立っておられる宅建業者の皆さま方におかれましては、お客様に対して提供する不動産情報の一つとしてご活用いただければ幸甚に存じます。

また、県民の皆さまにとっては、大切な財産である不動産価格の動向等について判断する際の一助となることを祈念しております。

現在、不動産市況DI調査は全国的な広がりをみせており、今後、本調査が新たな不動産価格に関する情報インフラとしてその一翼を担うことを期待します。

末尾ながら、本調査にご協力いただいた公益社団法人青森県宅地建物取引業協会様、公益社団法人全日本不動産協会青森県本部様、ならびにアンケートにお答え頂いた事業者の皆さま、この調査を企画立案し、集計分析した当協会特別委員会のメンバーに深く感謝の意を表します。

公益社団法人　青森県不動産鑑定士協会

会 長　　青 田　淳 一

目　　次

Ⅰ．アンケート調査結果（総括）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1

　１．青森県の地価指数総合　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1

　２．今年度のトピックス　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1

　３．アンケート調査結果（総括表）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2

Ⅱ．アンケート調査の概要　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3

　１．回答者の主な営業地域（問１）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3

　２．回答者の主な業種（問２）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　4

　３．アンケート回答方法　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5

　４．アンケート調査票　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　6

Ⅲ．ＤＩについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　8

　１．ＤＩとは　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　8

　２．本調査でのＤＩ算出方法　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　8

Ⅳ．アンケート調査結果（詳細）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　9

　１．取引価格の動向（問３，４）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　9

　２．取引件数の動向（問５，６）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　17

　３．賃料・空室率の動向（問７，８）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　29

　４．記録的豪雪と住宅地選択について（問９）　・・・・・・・・・・・・・・・・・　37

　５．建築資材供給と住宅市場について（問１０）　・・・・・・・・・・・・・・・・・　40

　６．その他コメント（問１１）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　43

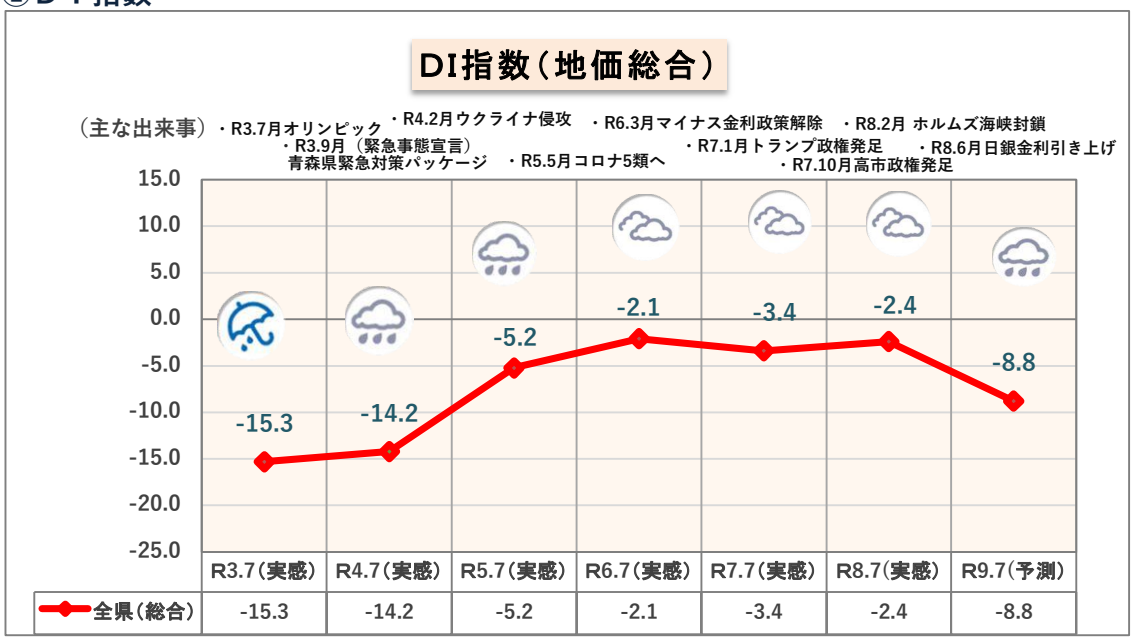
※PDF上でページ番号をクリックすると、該当ページにジャンプします。

Ⅰ.アンケート調査結果（総括）

調査内容　令和7年７月－令和8年７月不動産市場実感
　　令和8年７月－令和9年７月不動産市場予測

1.青森県の地価指数総合

①ＤＩ指数



②概　　況

Q:現在（R8.7.1時点）の取引価格は、1年前（R7.7.1時点）と比較してどのように感じていますか？

「地価は引き続き足踏み状態にあるとみられる」

全県のR8.7の住宅地・商業地を合わせた総合DI指数（実感値）は-2.4となり、1年前から1.0ポイント改善したものの、R6.7以降は小幅な変動にとどまっており、引き続き足踏み状態にあるとみられる。

③来期予測

Q:1年後（R9.7.1時点）の取引価格は、現在（R8.7.1時点）と比較してどうなると予測しますか？

「地価はやや下落傾向で推移すると予測される」

全県のR9.7の住宅地・商業地を合わせた総合DI指数（予測値）は-8.8となり、R8.7実感値に比べると6.4ポイント悪化すると予測されている。

2.今年度のトピックス

- 記録的豪雪に関連した住宅地の選択と施策について実態調査を行いました（問９）。
- 建築資材供給と住宅市場について実態調査を行いました（問10）。

3.アンケート調査結果（総括表）

項目	細項目	全県DI指数（R8実感値）	天気予報に例えると… R7実感 → R8実感 → R9予測	コメント
取引価格の動向	総　合	−2.4	−3.4 → −2.4 → −8.8	現在の取引価格は前年から若干改善したものの、1年後は弱含みの動きが予測される。
	住宅地	−1.6	−3.5 → −1.6 → −9.9	現在の取引価格は前年から若干改善したものの、1年後は弱含みの動きが予測される。
	商業地	−3.3	−3.3 → −3.3 → −7.6	現在の取引価格は前年と同水準で推移しているものの、地域によるばらつきがみられ、1年後は弱含みの動きが予測される。
取引件数の動向	土　地	−38.6	−21.7 → −38.6 → −43.9	土地の取引件数は大幅に減少、1年後も厳しい状況が続くと予測される。
	戸建住宅	−31.8	−18.9 → −31.8 → −32.8	戸建住宅の取引件数は大幅に減少、1年後も厳しい状況が続くと予測される。
	事業用物件	−32.0	−25.7 → −32.0 → −35.9	事業用物件の取引件数は低調な状態が続き、1年後も回復は見込めない。
賃料の動向	居住用物件	2.6	−0.3 → 2.6	現在の賃料は概ね横ばいで推移。
	店舗・事務所	−5.9	−8.2 → −5.9	現在の賃料は概ね横ばいながら、弱含みの状態が続いている。
空室率の動向	居住用物件	−9.0	−7.7 → −9.0	現在の空室率は全体として横ばい基調ながら、やや上昇傾向がみられる。
	店舗・事務所	−12.0	−9.7 → −12.0	現在の空室率は全体としてやや上昇傾向にあり、地域によるばらつきもみられる。

★天気の目安

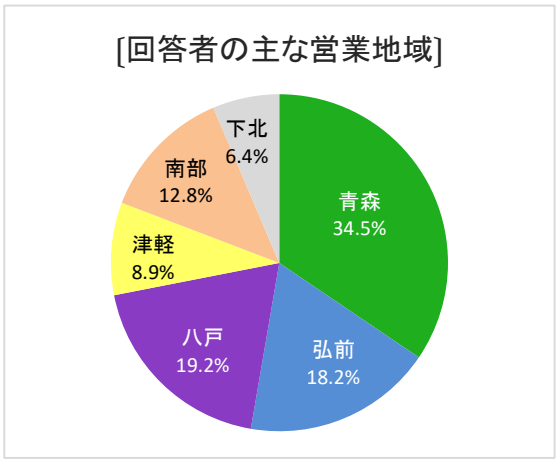
天　気	快晴	晴れ	晴れ時々曇り	曇り	曇り時々雨	雨	大雨
DI値の目安	+10～	+5～+10	0～+5	0～−5	−5～−15	−15～−30	−30～
判　断	とても良い	良い	少し良い	少し悪い	悪い	とても悪い	非常に悪い

Ⅱ．アンケート調査の概要

令和8年7月1日を基準として、1年前（R7.7.1）との比較による不動産市場の推移に関する実感と、これより1年後（R9.7.1）の市場動向に関する予測等について、（公社）青森県宅地建物取引業協会様及び（公社）全日本不動産協会青森県本部様のご協力の下、両会の会員業者様及び当会所属の不動産鑑定業者を対象としたアンケート調査を実施しました。

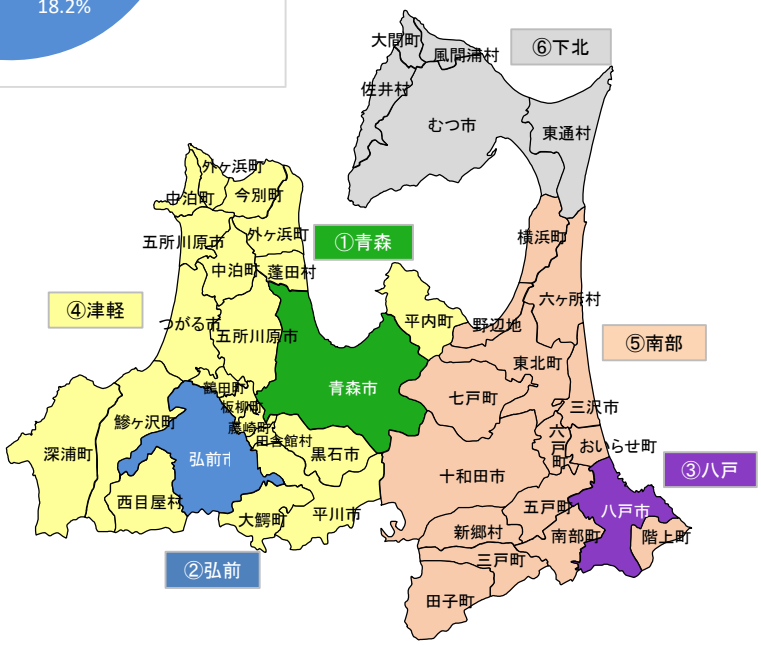
（1）調 査 時 期　：　令和8年7月
（2）調 査 方 法　：　郵送及びWEBによるアンケート調査を実施。
（3）発　送　数　：　742
（4）回　収　数　：　203　（回収率27.4%）
（5）地 域 区 分　：　青森、弘前、八戸、津軽、南部、下北の6地域に区分し集計しました。

1．回答者の主な営業地域（問1）



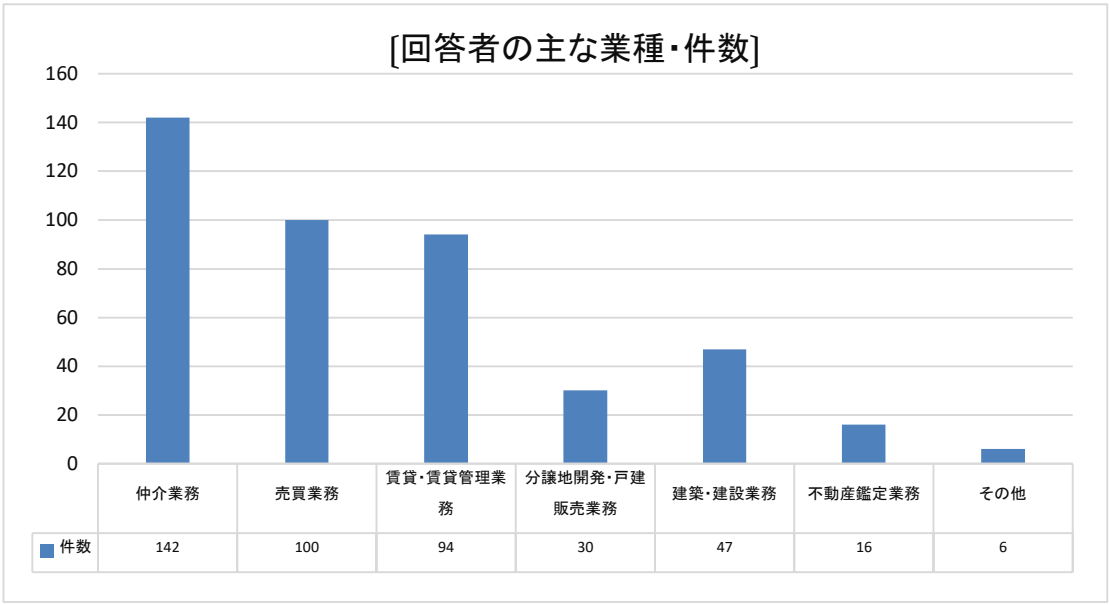
地域区分		回答数	構成比
	青森	70	34.5%
	弘前	37	18.2%
	八戸	39	19.2%
	津軽	18	8.9%
	南部	26	12.8%
	下北	13	6.4%
	県計	203	100.0%

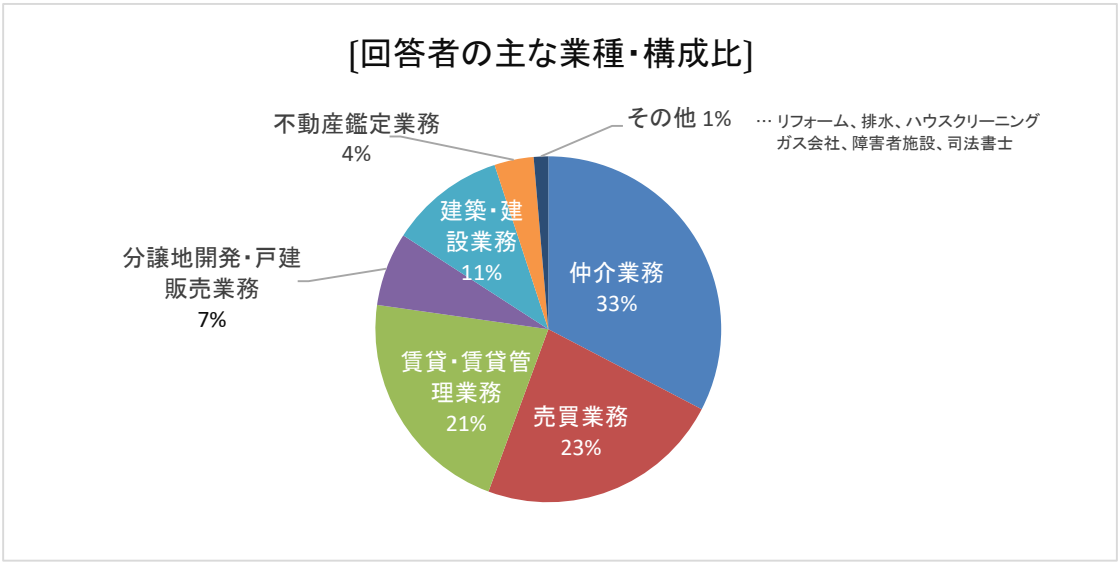
〔各市町村の地域区分〕



2. 回答者の主な業種（問2）

回答者の主な業種（複数回答可）	
仲介業務	142
売買業務	100
賃貸・賃貸管理業務	94
分譲地開発・戸建販売業務	30
建築・建設業務	47
不動産鑑定業務	16
その他	6

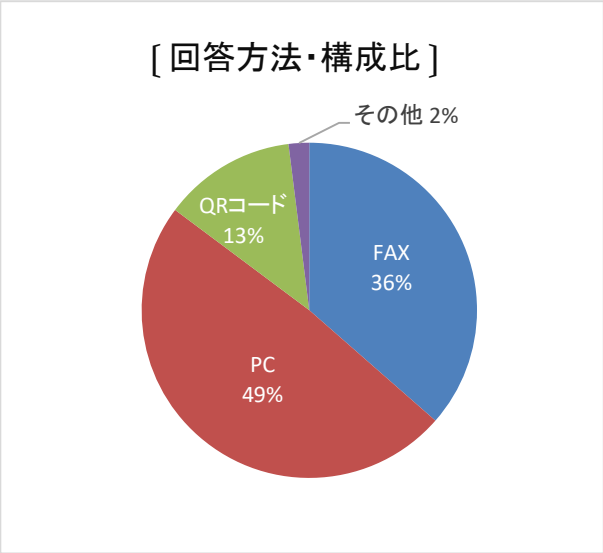




3. アンケート回答方法

今年度もアンケート用紙（FAX回答）のほか、WEB（PC、スマートフォン）からのご回答を受付し、両協会事務局様のご尽力もあり回収率がアップしました。ご協力頂いた事業者の皆さまへ、この場を借りて厚く御礼申し上げます。今後も検討を重ね、皆様のご意見をお伺いしながら調査分析を進めて参ります。引き続き御協力を賜りますようお願い申し上げます。

回答方法	件数
FAX	74
PC	99
QRコード	26
その他	4
回答総数	203





4. アンケート調査票

青森県の不動産市場動向に関するアンケート（第8回）

■問1　県内における貴社（支店・営業所の場合は当該支店・営業所）の主な営業地域についてお聞かせ下さい。
（最も取引件数の多い地域をひとつ選んで○をつけてください。）**（必須）**

1.青 森 市	2.弘 前 市	3.八 戸 市
4.津軽地域	5.南部地域	6.下北地域

■問2　貴社（支店・営業所の場合は当該支店・営業所）の主な営業業務についてお聞かせ下さい。
（○をつけてください。複数回答可）

1.仲介業務	2.売買業務	3.賃貸・賃貸管理業務
4.分譲地開発・戸建販売業務	5.建築・建設業務	6.その他（　　）

以下の問3～10 について、主な営業地域における全般的な傾向として、最も該当する項目をひとつ選んで○をつけてください。

■問3　**現在**（R8.7.1時点）の**取引価格**は、1年前（R7.7.1時点）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4　**1年後**（R9.7.1時点）の**取引価格**は、現在（R8.7.1時点）と比較してどうなると**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5　**現在**（R8.7.1時点）の**取引件数**は、1年前（R7.7.1時点）と比較してどのように感じていますか？

土　　地：	1. 増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 減少	6. 不明
戸 建 住 宅：	1. 増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 減少	6. 不明
事業用物件：	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　**1年後**（R9.7.1時点）の**取引件数**は、現在（R8.7.1時点）と比較してどうなると**予測**しますか？

土　　地：	1. 増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 減少	6. 不明
戸 建 住 宅：	1. 増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 減少	6. 不明
事業用物件：	1. 増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 減少	6. 不明

■問7　**現在**（R8.7.1時点）の**賃料**は、1年前(R7.7.1時点)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8　**現在**（R8.7.1時点）の**空室率**は、1年前（R7.7.1時点）と比較してどのように感じていますか？

居住用物件の空室率：	1. 低下	2. やや低下	3. 横ばい	4. やや上昇	5. 上昇	6. 不明
店舗･事務所の空室率：	1. 低下	2. やや低下	3. 横ばい	4. やや上昇	5. 上昇	6. 不明

■問9　記録的豪雪と住宅地選択について
今冬の記録的豪雪により、青森市をはじめ県内各地で除排雪の遅れや生活道路の通行支障が発生しました。本年は、雪害に関連した住宅地の選択と施策に絞った質問をさせて頂きます。

（1） 住宅購入希望者や借主が、物件選択に際して除排雪環境を以前より重視する傾向を感じますか。

1. 強く感じる　2.やや感じる　3.変化はない　4.あまり感じない　5.感じない　6. 不明・その他（　　）

（2） 上記で「感じる」と回答された方へ、特に需要が高いと感じる住宅地の条件があればお聞かせください（3つまで）。

1.除排雪体制が良好　2.幹線道路への接近性　3.ロードヒーティング等の整備　4.流雪溝の整備
5.公園（雪捨場）への接近性　6.街路条件　7.高齢者でも雪処理しやすい環境　8.その他（具体的に）（　　）

（3） 住宅地の居住環境維持や向上のため、今後特に重要と思われる施策は何だと思いますか（3つまで）。

1.除排雪体制の強化　2.流雪溝等の整備　3.ロードヒーティングの整備　4.空き家対策の強化　5.公共交通の維持
6.防災対策の強化　7.その他（具体的に）（　　）

■問10　建築資材供給と住宅市場について
近年の資材価格上昇に加え、一部の建築資材については供給不足や納期の長期化が指摘されています。そこで、以下の点についてお訊ねします。

（1） 建築資材の供給不足や納期の遅延により、住宅建築や不動産取引に影響が生じていますか。

1. 大きく影響している　2.ある程度影響している　3.あまり影響していない　4.全く影響していない　5. 不明・その他（　　）

（2） 上記で「影響している」と回答された方へ、どのような影響がみられますか（複数選択可）。

1.工期の長期化　2.建築費の上昇　3.住宅供給の減少　4.顧客の購入見送りまたは様子見　5.中古住宅への需要シフト
6.建築計画の縮小（面積・仕様の見直し）　7.その他（具体的に）（　　）

（3） 現在、供給不足又は納期遅延が目立つ資材・設備等があれば○を付けて下さい（複数選択可）。

断熱材 ・ 外壁材 ・ 塗料 ・ シーリング材 ・ 給湯器 ・ サッシ ・ 樹脂管 ・ エアコン ・ 給排水設備資材 ・ 木材 ・ その他（　　）・特にない

■問11　その他、ご自由にお書きください。
（ 引き合いの多いエリア、販売不振エリア、地価変動の著しいエリア、不動産取引の現状、今後の動向予測、空き家の増加が業務に与える影響、マイナス金利が解除されたことに伴う住宅需要や金融機関の融資姿勢の変化、相続登記が義務化されたことへの影響など ）

以上で質問は終わりです。お忙しいところ、ご協力ありがとうございました。
お手数をお掛けして恐縮ですが、**8 月 7 日（金）までにアンケート（2枚）を、下記FAX番号へご返送ください。**　※調査結果については、当協会ホームページで10月頃公表予定です。

公益社団法人青森県不動産鑑定士協会　FAX番号　017－752－0841

※送付状ならびに貴社連絡先等のご記入は不要です。
なお、この調査について公表する内容は個々のアンケート結果を集計・指数化したものとなり、個人及び企業情報が特定されるものではないこと、収集した情報の管理については万全を期すことを申し添えます。

Ⅲ．ＤＩについて

１．DIとは

DIとは、Diffusion Index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ます。

DI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ります。

・DI＝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

２．本調査でのDI算出方法

本調査におけるDI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、次式により算出しています。

（DIの算出方法）

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

（算定式）　DI　＝　｛（A×2）＋B－D－（E×2）｝÷2÷（A＋B＋C＋D＋E）×100

（DIの算出例）

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

DI　＝　｛（10×2）＋20－20－（15×2）｝÷2÷（10＋20＋5＋20＋15）×100　≒　-7.1

一般に、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）と捉え、動向指数のDIがゼロを下回っていれば、回答者は後向き（下落傾向）に捉えていることが分かります。

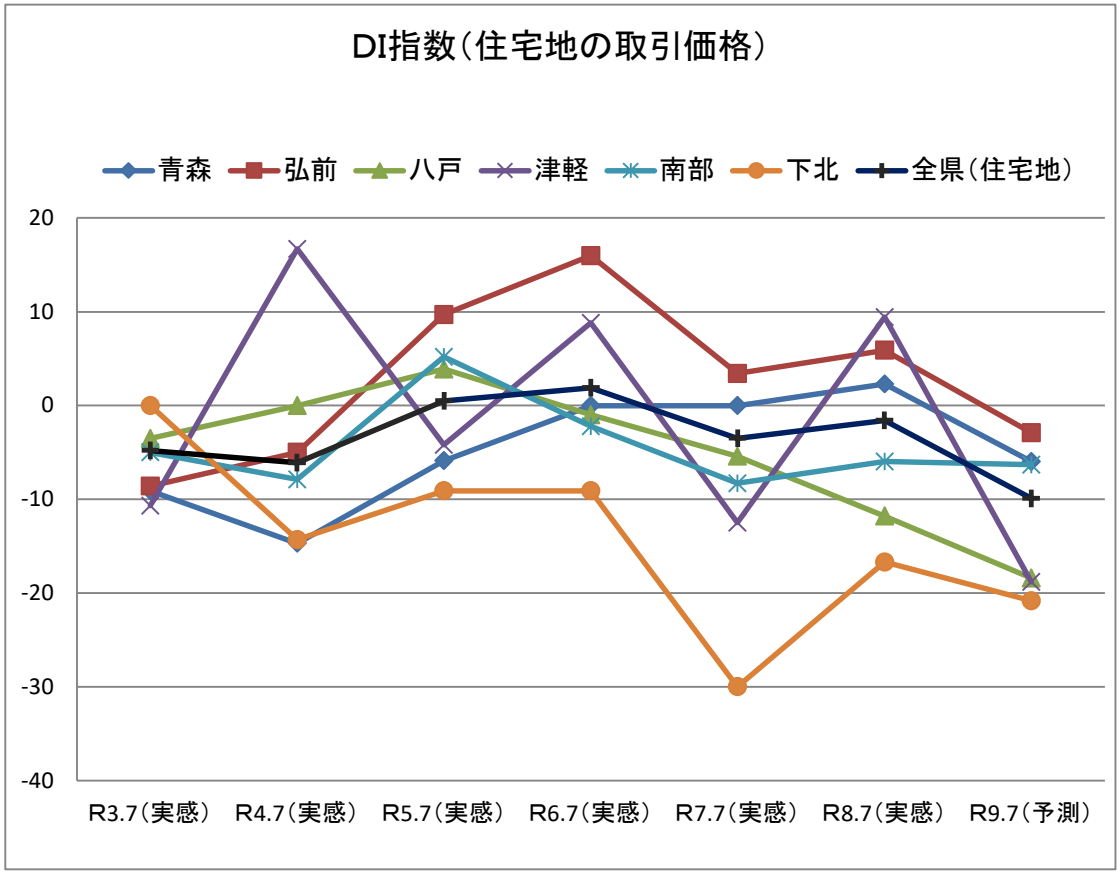
また、回答者全員が「上昇」と答えると100で、回答者全員が「減少」と答えると-100となり、理論上のDI値の幅は±100の範囲となります。

Ⅳ. アンケート調査結果（詳細）

1. 取引価格の動向（問3，4）

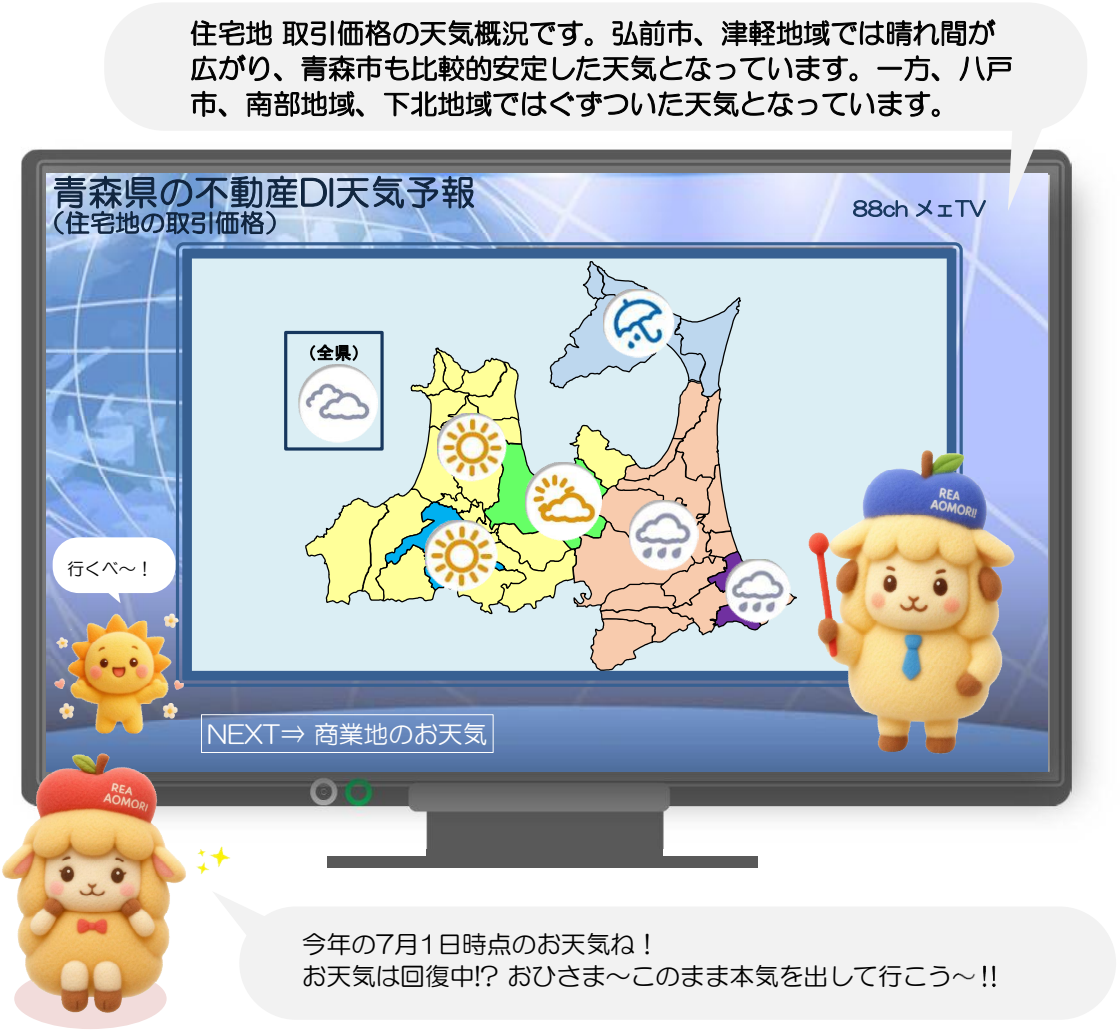
（1）住宅地

①DI指数



区分	R3.7（実感値）	R4.7（実感値）	R5.7（実感値）	R6.7（実感値）	R7.7（実感値）	R8.7（実感値）	R9.7（予測値）
青森	−9.1	−14.7	−5.9	0.0	0.0	2.3	−6.0
弘前	−8.6	−5.0	9.7	16.0	3.4	5.9	−2.9
八戸	−3.5	0.0	3.9	−1.0	−5.4	−11.8	−18.4
津軽	−10.7	16.7	−4.2	8.8	−12.5	9.4	−18.8
南部	−5.0	−7.9	5.2	−2.2	−8.3	−6.0	−6.3
下北	0.0	−14.3	−9.1	−9.1	−30.0	−16.7	−20.8
全県（住宅地）	−4.8	−6.1	0.5	1.9	−3.5	−1.6	−9.9

②実感値に基づく各地のDI天気図（住宅地の取引価格）



③概　況

～現在の取引価格は前年から若干改善したものの、1年後は弱含みの動きが予測される～

・　全県における過去1年間の住宅地の取引価格の動向に関する実感値（R7.7.1～R8.7.1）は-1.6となり、昨年（-3.5）に比べると1.9ポイント改善しました。

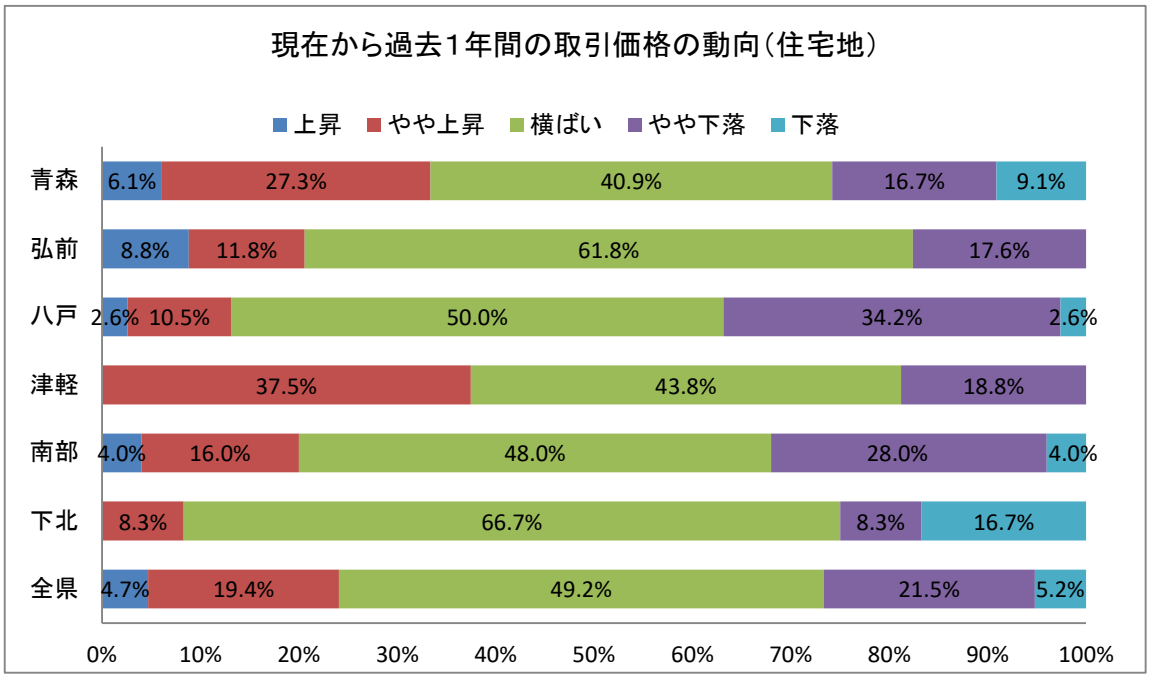
・　全県の実感値についてみると、「横ばい」が49.2%とほぼ半数を占めています。「上昇」「やや上昇」の合計は24.1%となり、「やや下落」「下落」の合計26.7%と概ね拮抗しており、全体としては横ばい圏内で推移しています。

・　実感値を地域別にみると、津軽地域が9.4、弘前市が5.9、青森市が2.3とプラスとなった一方、八戸市は-11.8、南部地域は-6.0、下北地域は-16.7となるなど、地域によってばらつきがみられます。

・　今後1年間の動向予測（R8.7.1～R9.7.1）は-9.9と、マイナス幅の拡大が予測されています。

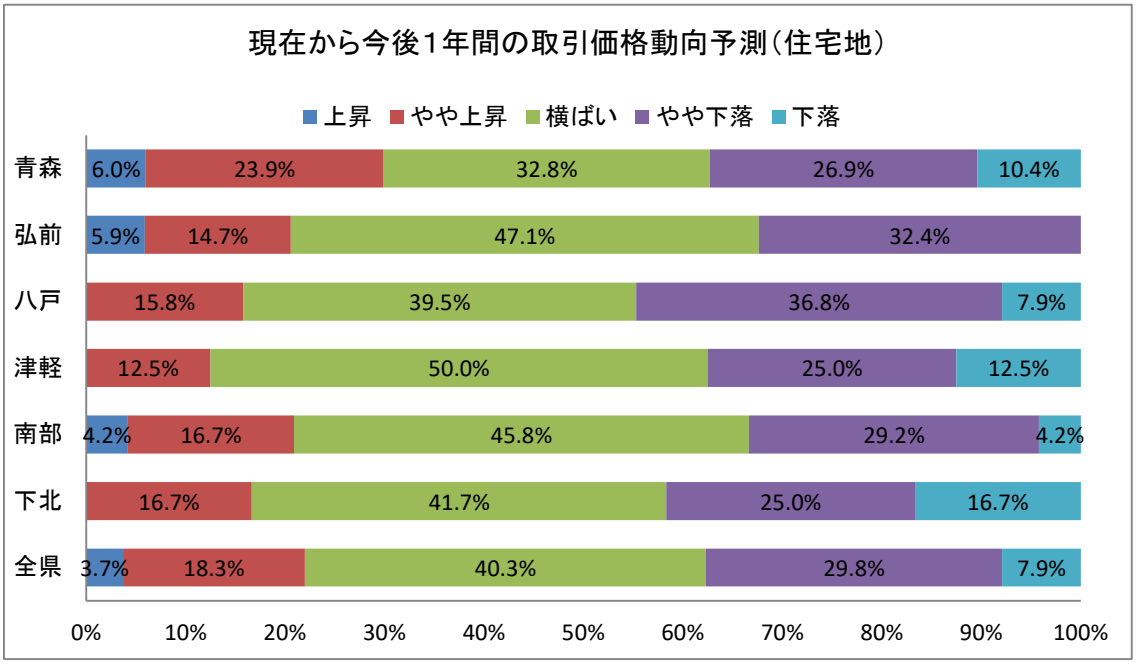
④実感値（住宅地）

問3　取引価格（現在） 調査時点における過去1年間の取引価格（住宅地）		1 上昇	2 やや上昇	3 横ばい	4 やや下落	5 下落	小計	6 不明	計
青　森	回答数	4	18	27	11	6	66	4	70
	DI指数	2.3P	6.1%	27.3%	40.9%	16.7%	9.1%	100.0%	
弘　前	回答数	3	4	21	6	0	34	3	37
	DI指数	5.9P	8.8%	11.8%	61.8%	17.6%	0.0%	100.0%	
八　戸	回答数	1	4	19	13	1	38	1	39
	DI指数	−11.8P	2.6%	10.5%	50.0%	34.2%	2.6%	100.0%	
津　軽	回答数	0	6	7	3	0	16	2	18
	DI指数	9.4P	0.0%	37.5%	43.8%	18.8%	0.0%	100.0%	
南　部	回答数	1	4	12	7	1	25	1	26
	DI指数	−6.0P	4.0%	16.0%	48.0%	28.0%	4.0%	100.0%	
下　北	回答数	0	1	8	1	2	12	1	13
	DI指数	−16.7P	0.0%	8.3%	66.7%	8.3%	16.7%	100.0%	
全　県	回答数	9	37	94	41	10	191	12	203
	DI指数	−1.6P	4.7%	19.4%	49.2%	21.5%	5.2%	100.0%	



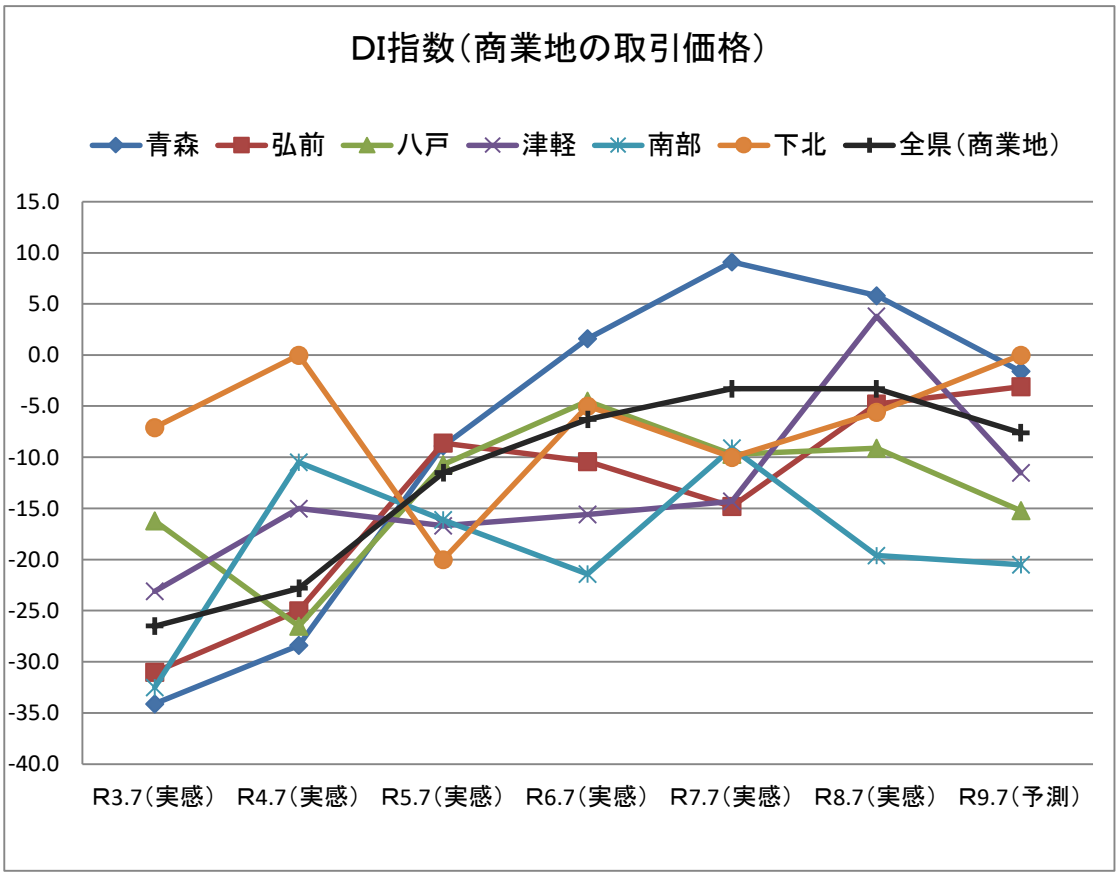
⑤予測値（住宅地）

問4　取引価格（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点から今後1年間の取引価格予測（住宅地）		上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		不明	
青　森	回答数	4	16	22	18	7	67	3	70
	DI指数 −6.0P	6.0%	23.9%	32.8%	26.9%	10.4%	100.0%		
弘　前	回答数	2	5	16	11	0	34	3	37
	DI指数 −2.9P	5.9%	14.7%	47.1%	32.4%	0.0%	100.0%		
八　戸	回答数	0	6	15	14	3	38	1	39
	DI指数 −18.4P	0.0%	15.8%	39.5%	36.8%	7.9%	100.0%		
津　軽	回答数	0	2	8	4	2	16	2	18
	DI指数 −18.8P	0.0%	12.5%	50.0%	25.0%	12.5%	100.0%		
南　部	回答数	1	4	11	7	1	24	2	26
	DI指数 −6.3P	4.2%	16.7%	45.8%	29.2%	4.2%	100.0%		
下　北	回答数	0	2	5	3	2	12	1	13
	DI指数 −20.8P	0.0%	16.7%	41.7%	25.0%	16.7%	100.0%		
全　県	回答数	7	35	77	57	15	191	12	203
	DI指数 −9.9P	3.7%	18.3%	40.3%	29.8%	7.9%	100.0%		



（2）商業地

①DI指数



区分	R3.7（実感値）	R4.7（実感値）	R5.7（実感値）	R6.7（実感値）	R7.7（実感値）	R8.7（実感値）	R9.7（予測値）
青森	−34.1	−28.4	−8.9	1.6	9.1	5.8	−1.6
弘前	−31.0	−25.0	−8.6	−10.4	−14.8	−4.8	−3.1
八戸	−16.2	−26.5	−10.7	−4.5	−9.7	−9.1	−15.2
津軽	−23.1	−15.0	−16.7	−15.6	−14.3	3.8	−11.5
南部	−32.5	−10.5	−16.1	−21.4	−9.1	−19.6	−20.5
下北	−7.1	0.0	−20.0	−5.0	−10.0	−5.6	0.0
全県（商業地）	−26.5	−22.8	−11.5	−6.3	−3.3	−3.3	−7.6

②実感値に基づく各地のDI天気図（商業地の取引価格）



③概　況

～現在の取引価格は前年と同水準で推移しているものの、地域によるばらつきがみられ、1年後は弱含みの動きが予測される～

・　全県における過去1年間の商業地の取引価格の動向に関する実感値（R7.7.1～R8.7.1）は-3.3で昨年（-3.3）と同水準となりました。

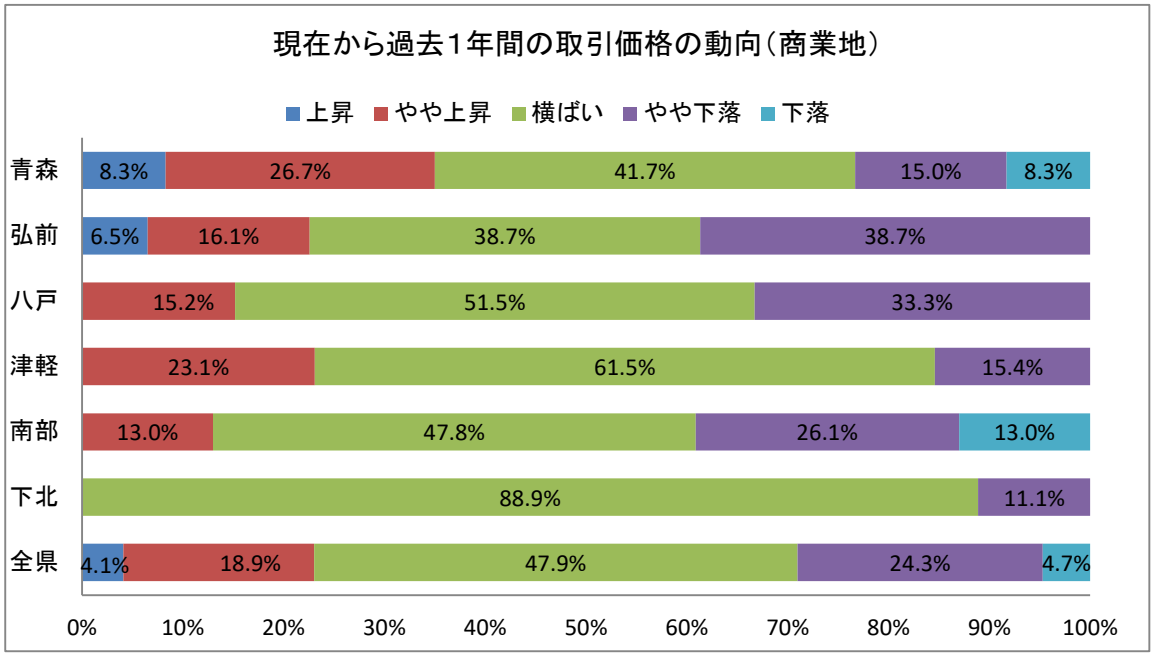
・　全県の実感値についてみると、「横ばい」が47.9%とほぼ半数を占めています。「上昇」「やや上昇」の合計は23.0%、「やや下落」「下落」の合計は29.0%となっており、全体としてはやや弱含みながら概ね横ばい圏内で推移しています。

・　実感値を地域別にみると、青森市が5.8と好調を持続しているほか、津軽地域が3.8とプラスに転じた一方、弘前市は-4.8、八戸市は-9.1、南部地域は-19.6、下北地域は-5.6となるなど、地域によるばらつきがみられます。

・　今後1年間の動向予測（R8.7.1～R9.7.1）は-7.6と、実感値（-3.3）からマイナス幅が拡大すると予測されています。

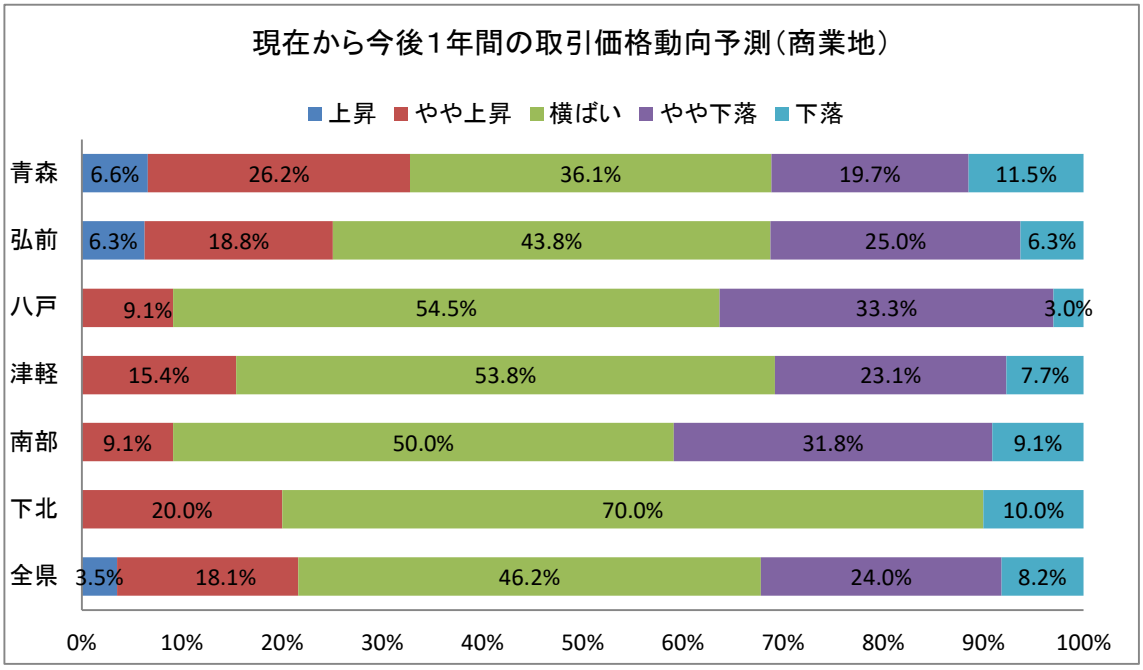
④実感値（商業地）

問3　取引価格（現在） 調査時点における過去1年間の取引価格（商業地）		1 上昇	2 やや上昇	3 横ばい	4 やや下落	5 下落	小計	6 不明	計
青　森	回答数	5	16	25	9	5	60	10	70
	DI指数	5.8P	8.3%	26.7%	41.7%	15.0%	8.3%	100.0%	
弘　前	回答数	2	5	12	12	0	31	6	37
	DI指数	−4.8P	6.5%	16.1%	38.7%	38.7%	0.0%	100.0%	
八　戸	回答数	0	5	17	11	0	33	6	39
	DI指数	−9.1P	0.0%	15.2%	51.5%	33.3%	0.0%	100.0%	
津　軽	回答数	0	3	8	2	0	13	5	18
	DI指数	3.8P	0.0%	23.1%	61.5%	15.4%	0.0%	100.0%	
南　部	回答数	0	3	11	6	3	23	3	26
	DI指数	−19.6P	0.0%	13.0%	47.8%	26.1%	13.0%	100.0%	
下　北	回答数	0	0	8	1	0	9	4	13
	DI指数	−5.6P	0.0%	0.0%	88.9%	11.1%	0.0%	100.0%	
全　県	回答数	7	32	81	41	8	169	34	203
	DI指数	−3.3P	4.1%	18.9%	47.9%	24.3%	4.7%	100.0%	



⑤予測値（商業地）

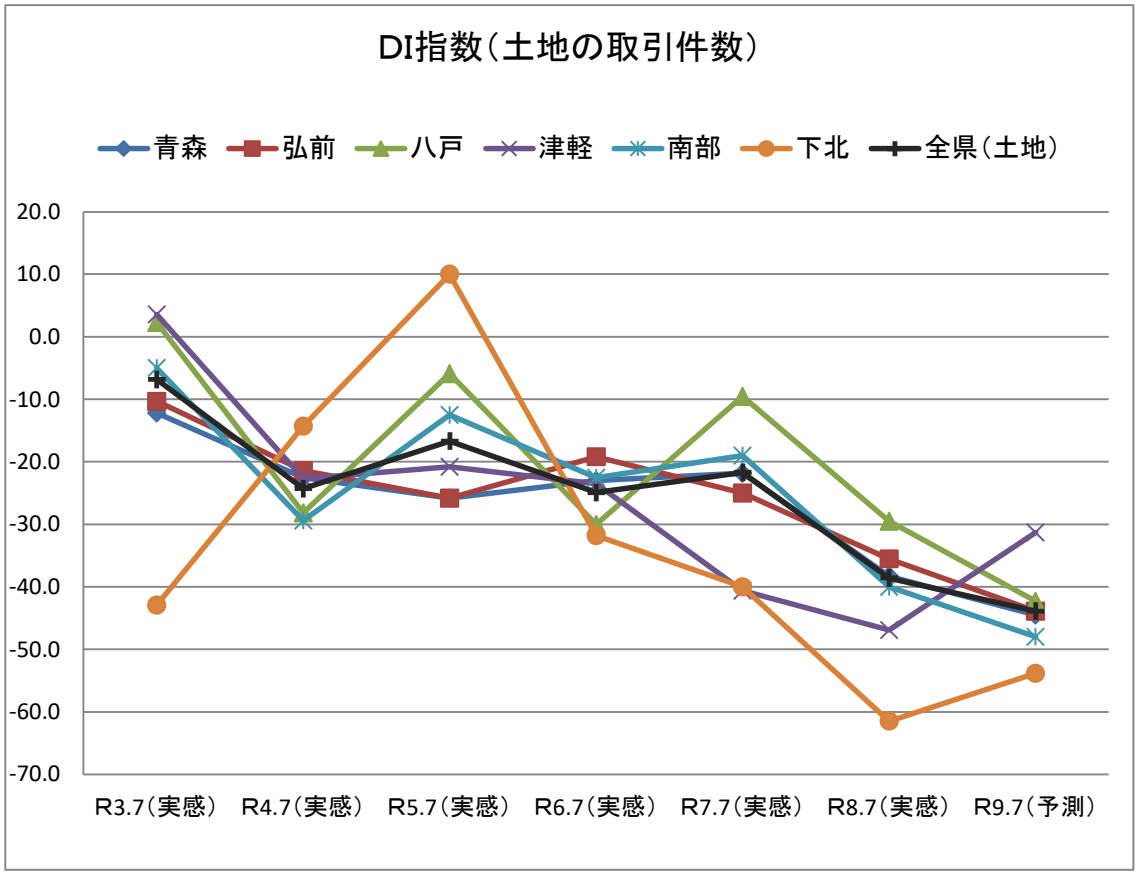
問4　取引価格（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点から今後1年間の取引価格予測（商業地）		上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		不明	
青　森	回答数	4	16	22	12	7	61	9	70
	DI指数	−1.6P	6.6%	26.2%	36.1%	19.7%	11.5%	100.0%	
弘　前	回答数	2	6	14	8	2	32	5	37
	DI指数	−3.1P	6.3%	18.8%	43.8%	25.0%	6.3%	100.0%	
八　戸	回答数	0	3	18	11	1	33	6	39
	DI指数	−15.2P	0.0%	9.1%	54.5%	33.3%	3.0%	100.0%	
津　軽	回答数	0	2	7	3	1	13	5	18
	DI指数	−11.5P	0.0%	15.4%	53.8%	23.1%	7.7%	100.0%	
南　部	回答数	0	2	11	7	2	22	4	26
	DI指数	−20.5P	0.0%	9.1%	50.0%	31.8%	9.1%	100.0%	
下　北	回答数	0	2	7	0	1	10	3	13
	DI指数	0.0P	0.0%	20.0%	70.0%	0.0%	10.0%	100.0%	
全　県	回答数	6	31	79	41	14	171	32	203
	DI指数	−7.6P	3.5%	18.1%	46.2%	24.0%	8.2%	100.0%	



2. 取引件数の動向（問5，6）

（1）土　地

①DI指数



区分	R3.7（実感値）	R4.7（実感値）	R5.7（実感値）	R6.7（実感値）	R7.7（実感値）	R8.7（実感値）	R9.7（予測値）
青森	−12.2	−22.5	−25.8	−23.0	−21.8	−38.3	−44.5
弘前	−10.3	−21.4	−25.8	−19.2	−25.0	−35.5	−43.9
八戸	2.3	−28.2	−5.9	−30.0	−9.5	−29.5	−42.3
津軽	3.6	−22.7	−20.8	−23.5	−40.6	−46.9	−31.3
南部	−5.0	−29.4	−12.5	−22.5	−19.0	−40.0	−48.0
下北	−42.9	−14.3	10.0	−31.8	−40.0	−61.5	−53.8
全県（土地）	−6.8	−24.3	−16.7	−24.9	−21.7	−38.6	−43.9

②実感値に基づく各地のDI天気図（土地の取引件数）



③概　況

～土地の取引件数は大幅に減少、1年後も厳しい状況が続くと予測される～

・　全県における過去1年間の土地の取引件数に関する実感値（R7.7.1～R8.7.1）は-38.6となり、前年（-21.7）から16.9ポイント悪化しました。

・　全県の実感値についてみると、「やや減少」「減少」の合計が61.1%を占め、「横ばい」の29.8%を大きく上回っており、土地取引の減少を実感する回答が顕著に増加しています。

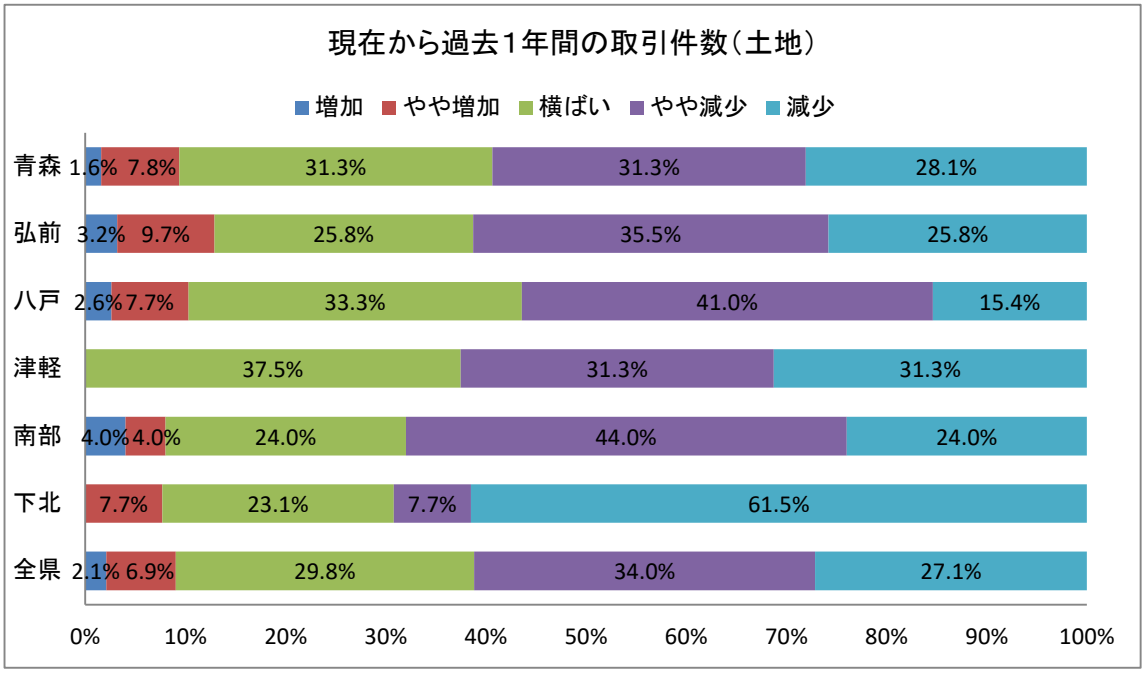
・　実感値を地域別にみても、すべての地域でマイナスとなっています。特に下北地域は-61.5、津軽地域は-46.9、南部地域は-40.0と低い水準となっており、土地取引の減少は県内全域に及んでいます。

・　背景として、建築資材や人件費等の上昇による建築費の高止まりに加え、住宅ローン金利の上昇などにより、土地を取得して住宅を新築する需要が弱まっていることが考えられます。また、人口・世帯数の減少が続く中、中古住宅を含めた既存ストックの活用が進んでいることも、土地取引件数を押し下げる一因になっているとみられます。

・　今後1年間の動向予測（R8.7.1～R9.7.1）は-43.9と、実感値（-38.6）からさらにマイナス幅が拡大すると予測されています。

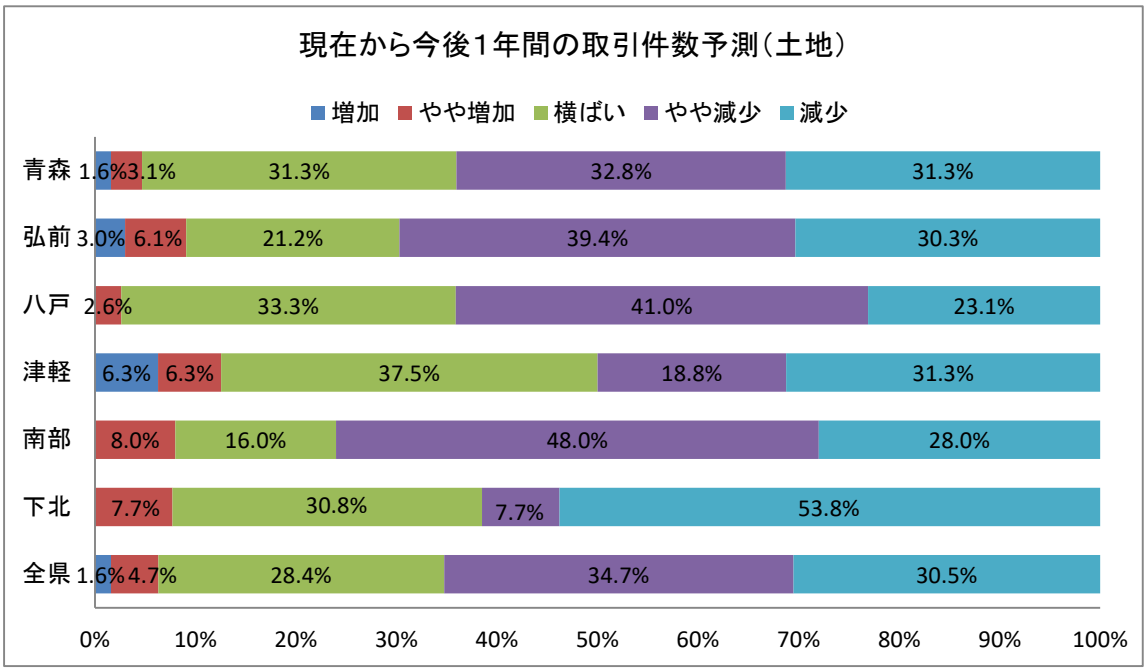
④実感値（土地）

問5　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1年間の取引件数（土地）		増加	やや増加	横ばい	やや減少	減少		不明	
青　森	回答数	1	5	20	20	18	64	6	70
	DI指数 −38.3P	1.6%	7.8%	31.3%	31.3%	28.1%	100.0%		
弘　前	回答数	1	3	8	11	8	31	6	37
	DI指数 −35.5P	3.2%	9.7%	25.8%	35.5%	25.8%	100.0%		
八　戸	回答数	1	3	13	16	6	39	0	39
	DI指数 −29.5P	2.6%	7.7%	33.3%	41.0%	15.4%	100.0%		
津　軽	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%	100.0%		
南　部	回答数	1	1	6	11	6	25	1	26
	DI指数 −40.0P	4.0%	4.0%	24.0%	44.0%	24.0%	100.0%		
下　北	回答数	0	1	3	1	8	13	0	13
	DI指数 −61.5P	0.0%	7.7%	23.1%	7.7%	61.5%	100.0%		
全　県	回答数	4	13	56	64	51	188	15	203
	DI指数 −38.6P	2.1%	6.9%	29.8%	34.0%	27.1%	100.0%		



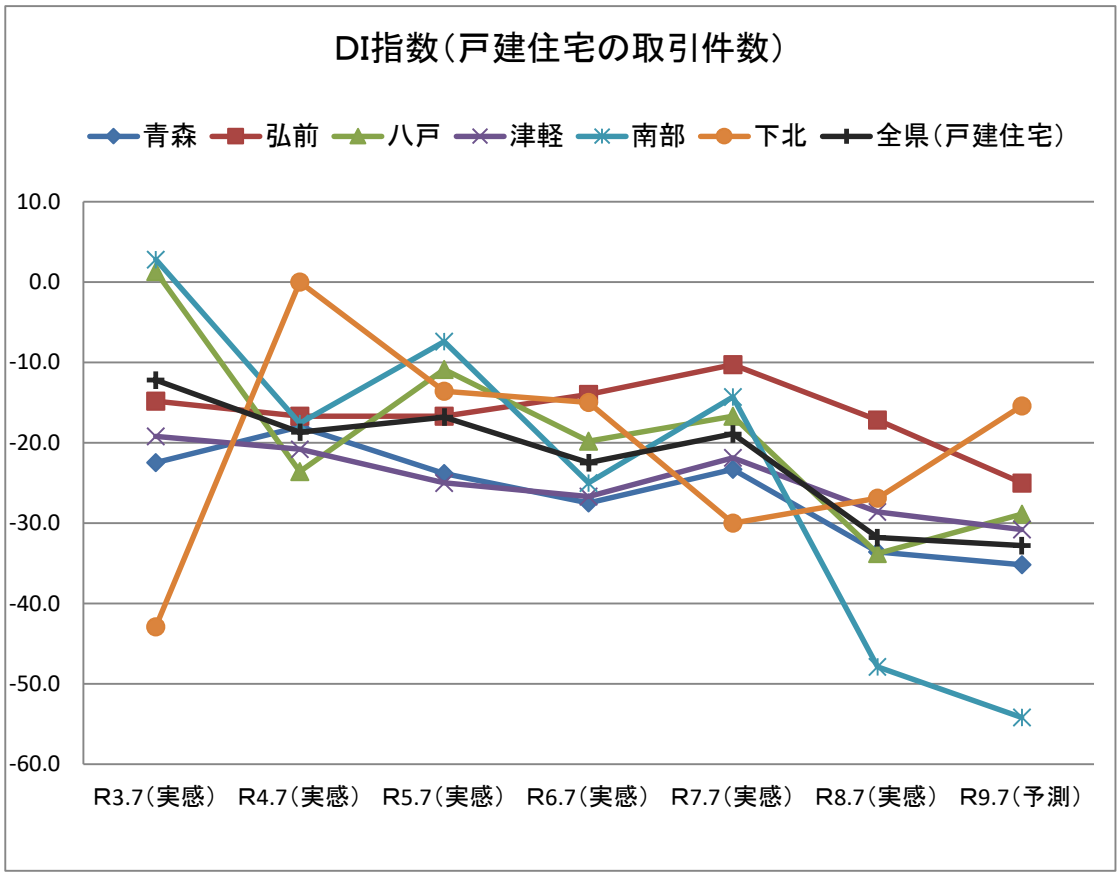
⑤予測値（土地）

問6　取引件数（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点から今後1年間の取引件数予測（土地）		増加	やや増加	横ばい	やや減少	減少		不明	
青　森	回答数	1	2	20	21	20	64	6	70
	DI指数	−44.5P	1.6%	3.1%	31.3%	32.8%	31.3%	100.0%	
弘　前	回答数	1	2	7	13	10	33	4	37
	DI指数	−43.9P	3.0%	6.1%	21.2%	39.4%	30.3%	100.0%	
八　戸	回答数	0	1	13	16	9	39	0	39
	DI指数	−42.3P	0.0%	2.6%	33.3%	41.0%	23.1%	100.0%	
津　軽	回答数	1	1	6	3	5	16	2	18
	DI指数	−31.3P	6.3%	6.3%	37.5%	18.8%	31.3%	100.0%	
南　部	回答数	0	2	4	12	7	25	1	26
	DI指数	−48.0P	0.0%	8.0%	16.0%	48.0%	28.0%	100.0%	
下　北	回答数	0	1	4	1	7	13	0	13
	DI指数	−53.8P	0.0%	7.7%	30.8%	7.7%	53.8%	100.0%	
全　県	回答数	3	9	54	66	58	190	13	203
	DI指数	−43.9P	1.6%	4.7%	28.4%	34.7%	30.5%	100.0%	



（2）戸建住宅

①DI指数



区分	R3.7（実感値）	R4.7（実感値）	R5.7（実感値）	R6.7（実感値）	R7.7（実感値）	R8.7（実感値）	R9.7（予測値）
青森	−22.5	−18.0	−23.8	−27.5	−23.3	−33.6	−35.2
弘前	−14.8	−16.7	−16.7	−14.0	−10.3	−17.2	−25.0
八戸	1.3	−23.6	−10.9	−19.8	−16.7	−33.8	−28.9
津軽	−19.2	−20.8	−25.0	−26.7	−21.9	−28.6	−30.8
南部	2.8	−17.6	−7.4	−25.0	−14.3	−47.9	−54.2
下北	−42.9	0.0	−13.6	−15.0	−30.0	−26.9	−15.4
全県（戸建住宅）	−12.2	−18.7	−16.8	−22.5	−18.9	−31.8	−32.8

②実感値に基づく各地のDI天気図（戸建住宅の取引件数）



③概　況

～戸建住宅の取引件数は大幅に減少、1年後も厳しい状況が続くと予測される～

・　全県における過去1年間の戸建住宅の取引件数に関する実感値（R7.7.1～R8.7.1）は-31.8となり、前年（-18.9）から12.9ポイント悪化しました。

・　全県の実感値についてみると、「やや減少」「減少」の合計が53.8%を占め、「横ばい」の30.4%を大きく上回っており、戸建住宅の取引件数が減少したとの認識が優勢となっています。

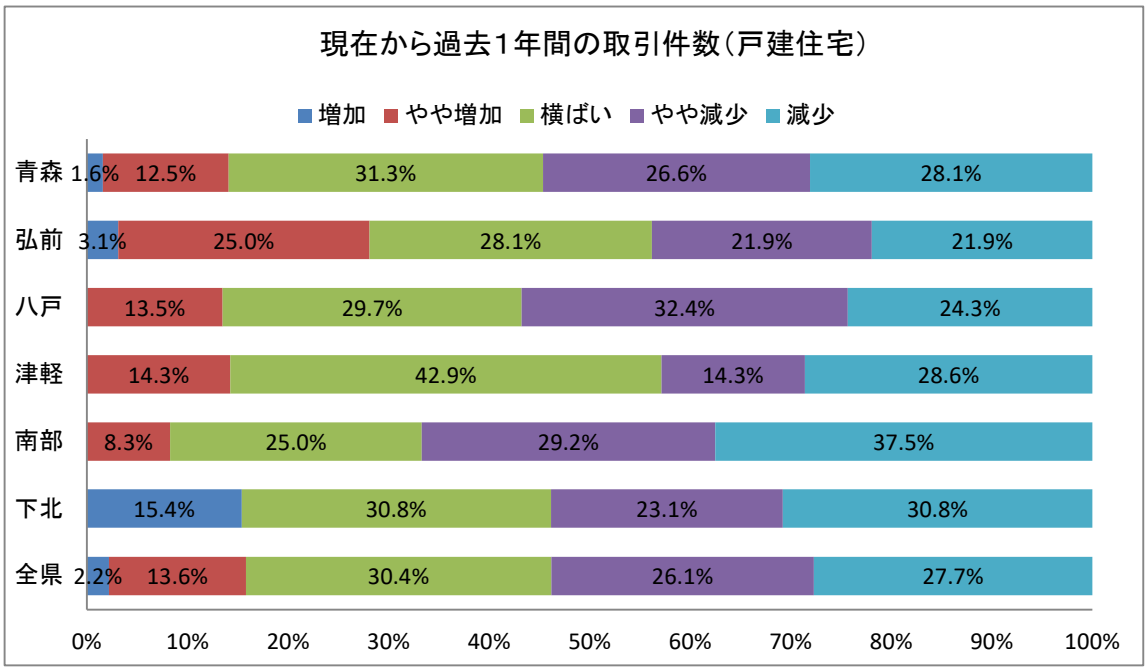
・　実感値を地域別にみると、すべての地域でマイナスとなっています。特に南部地域は-47.9、八戸市は-33.8、青森市は-33.6となるなど、県内全域で厳しい状況となっています。

・　こちらも土地取引と同様、建築資材や人件費等の上昇による建築費の高止まりや住宅ローン金利の上昇等を背景として、住宅取得に対する慎重な姿勢が強まっていることが考えられます。また、人口・世帯数の減少等による住宅需要の縮小も影響しているとみられます。

・　今後1年間の動向予測（R8.7.1～R9.7.1）は-32.8となり、実感値（-31.8）とほぼ同水準で推移すると予測されています。

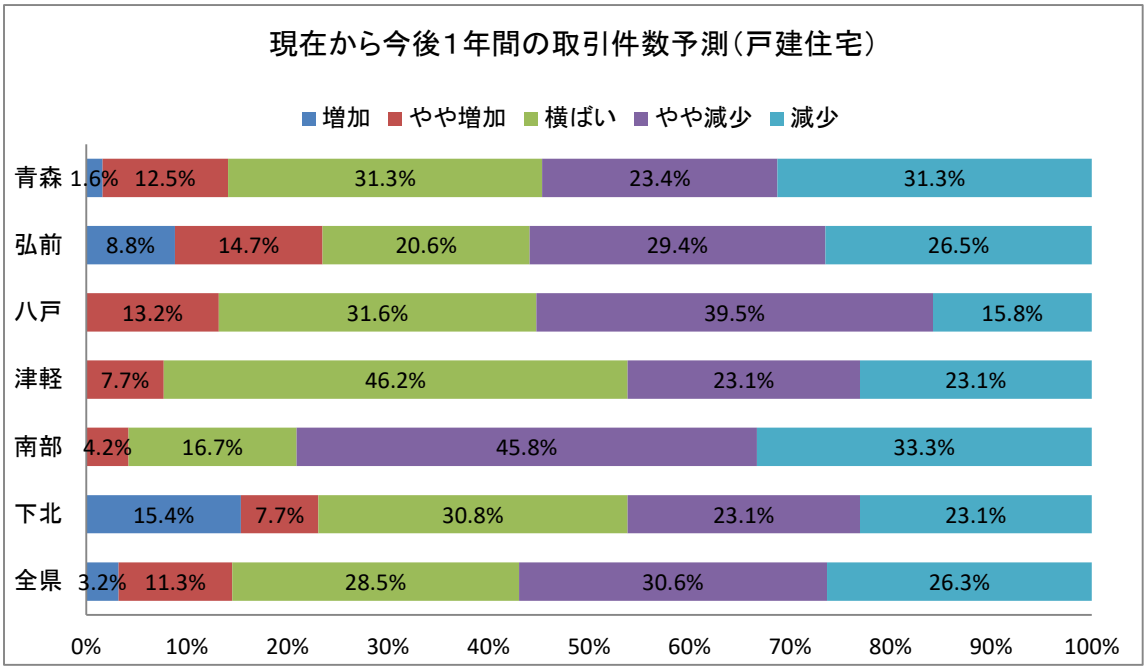
④実感値（戸建住宅）

問5　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1年間の取引件数（戸建住宅）		増加	やや増加	横ばい	やや減少	減少		不明	
青　森	回答数	1	8	20	17	18	64	6	70
	DI指数	−33.6P	1.6%	12.5%	31.3%	26.6%	28.1%	100.0%	
弘　前	回答数	1	8	9	7	7	32	5	37
	DI指数	−17.2P	3.1%	25.0%	28.1%	21.9%	21.9%	100.0%	
八　戸	回答数	0	5	11	12	9	37	2	39
	DI指数	−33.8P	0.0%	13.5%	29.7%	32.4%	24.3%	100.0%	
津　軽	回答数	0	2	6	2	4	14	4	18
	DI指数	−28.6P	0.0%	14.3%	42.9%	14.3%	28.6%	100.0%	
南　部	回答数	0	2	6	7	9	24	2	26
	DI指数	−47.9P	0.0%	8.3%	25.0%	29.2%	37.5%	100.0%	
下　北	回答数	2	0	4	3	4	13	0	13
	DI指数	−26.9P	15.4%	0.0%	30.8%	23.1%	30.8%	100.0%	
全　県	回答数	4	25	56	48	51	184	19	203
	DI指数	−31.8P	2.2%	13.6%	30.4%	26.1%	27.7%	100.0%	



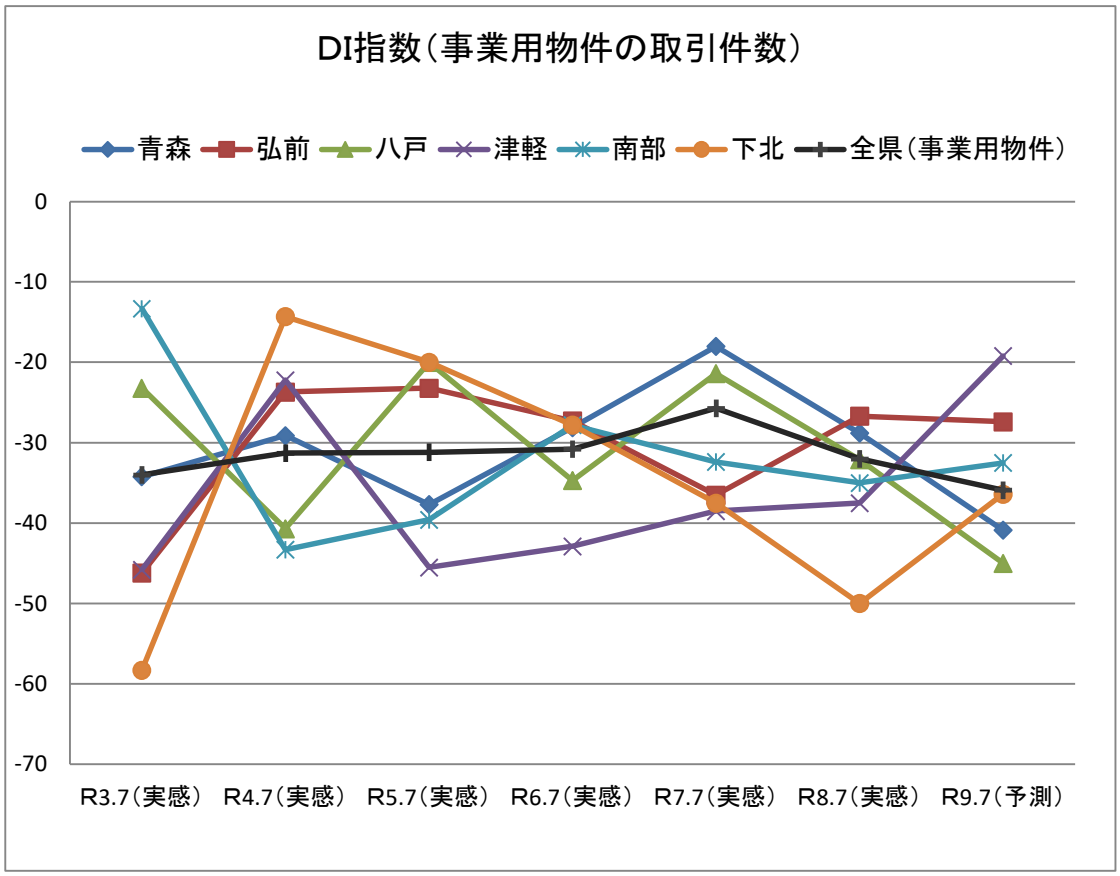
⑤予測値（戸建住宅）

問6　取引件数（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点から今後1年間の取引件数予測（戸建住宅）		増加	やや増加	横ばい	やや減少	減少		不明	
青　森	回答数	1	8	20	15	20	64	6	70
	DI指数	−35.2P	1.6%	12.5%	31.3%	23.4%	31.3%	100.0%	
弘　前	回答数	3	5	7	10	9	34	3	37
	DI指数	−25.0P	8.8%	14.7%	20.6%	29.4%	26.5%	100.0%	
八　戸	回答数	0	5	12	15	6	38	1	39
	DI指数	−28.9P	0.0%	13.2%	31.6%	39.5%	15.8%	100.0%	
津　軽	回答数	0	1	6	3	3	13	5	18
	DI指数	−30.8P	0.0%	7.7%	46.2%	23.1%	23.1%	100.0%	
南　部	回答数	0	1	4	11	8	24	2	26
	DI指数	−54.2P	0.0%	4.2%	16.7%	45.8%	33.3%	100.0%	
下　北	回答数	2	1	4	3	3	13	0	13
	DI指数	−15.4P	15.4%	7.7%	30.8%	23.1%	23.1%	100.0%	
全　県	回答数	6	21	53	57	49	186	17	203
	DI指数	−32.8P	3.2%	11.3%	28.5%	30.6%	26.3%	100.0%	



（3）事業用物件

①DI指数



区分	R3.7（実感値）	R4.7（実感値）	R5.7（実感値）	R6.7（実感値）	R7.7（実感値）	R8.7（実感値）	R9.7（予測値）
青森	−34.2	−29.1	−37.7	−28.1	−18.0	−28.8	−40.9
弘前	−46.2	−23.7	−23.2	−27.3	−36.5	−26.7	−27.4
八戸	−23.2	−40.7	−20.0	−34.7	−21.4	−32.1	−45.0
津軽	−45.8	−22.2	−45.5	−42.9	−38.5	−37.5	−19.2
南部	−13.3	−43.3	−39.6	−27.8	−32.4	−35.0	−32.5
下北	−58.3	−14.3	−20.0	−27.8	−37.5	−50.0	−36.4
全県（事業用物件）	−34.0	−31.3	−31.2	−30.8	−25.7	−32.0	−35.9

②実感値に基づく各地のDI天気図（事業用物件の取引件数）



③概　況

～事業用物件の取引件数は低調な状態が続き、1年後も回復は見込めない～

・　全県における過去1年間の事業用物件の取引件数に関する実感値（R7.7.1～R8.7.1）は-32.0となり、前年（-25.7）から6.3ポイント悪化しました。

・　全県の実感値についてみると、「横ばい」が42.5%と最も多い一方、「やや減少」「減少」の合計は50.3%となり、取引件数の減少を実感する回答が半数を超えています。

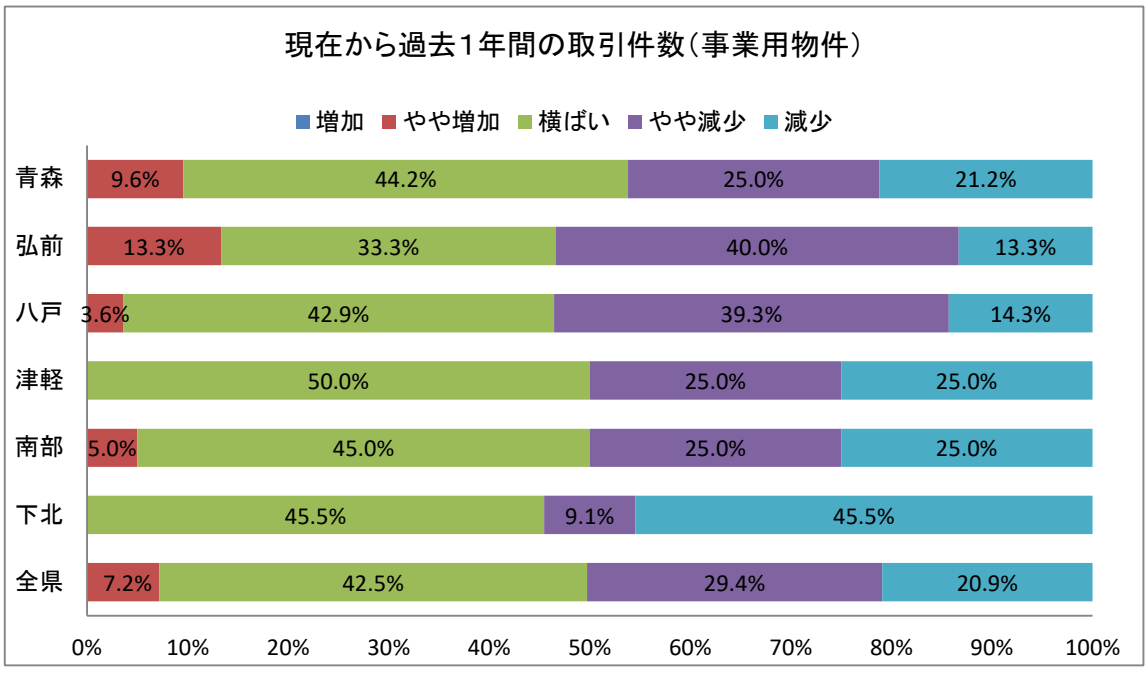
・　実感値を地域別にみると、青森市-28.8、弘前市-26.7、八戸市-32.1、津軽地域-37.5、南部地域-35.0、下北地域-50.0となり、すべての地域で低い水準となっています。

・　事業用物件の取引件数は、調査開始以降、一貫して低調な状態が続いています。人口減少や地域経済の縮小を背景とした事業所・店舗等の需要減少に加え、建築費の高止まりや事業者の設備投資に対する慎重な姿勢等が影響しているものと考えられます。

・　今後1年間の動向予測（R8.7.1～R9.7.1）は-35.9と、引き続き低調な状態が続くと予測されています。

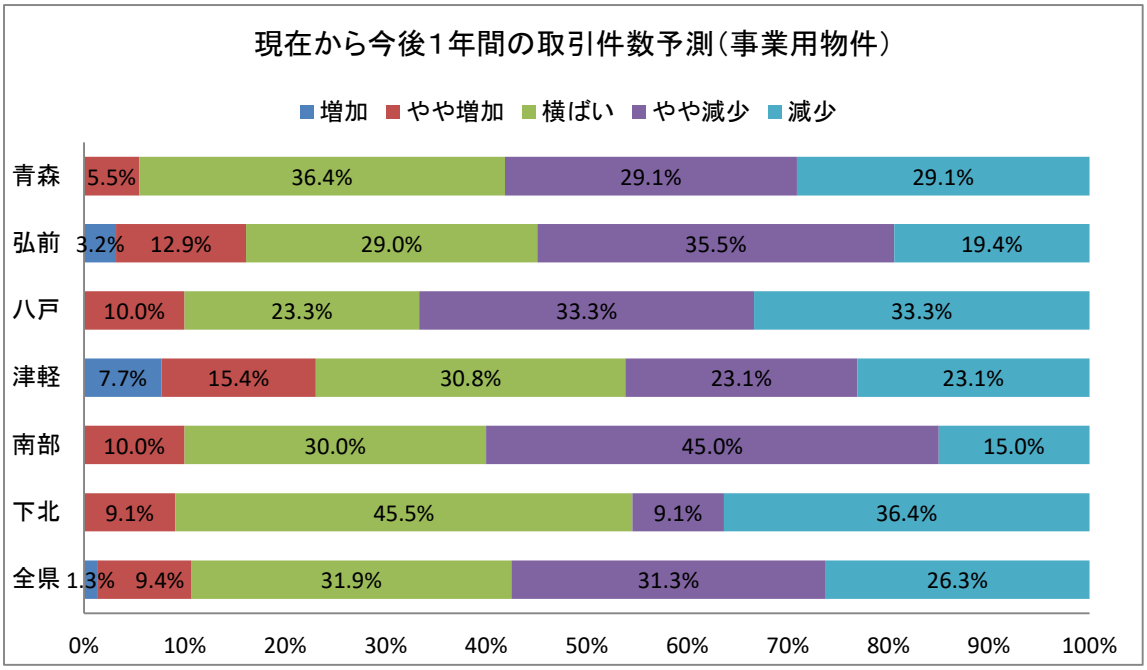
④実感値（事業用物件）

問5　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1年間の取引件数（事業用物件）		増加	やや増加	横ばい	やや減少	減少		不明	
青　森	回答数	0	5	23	13	11	52	18	70
	DI指数 −28.8P	0.0%	9.6%	44.2%	25.0%	21.2%	100.0%		
弘　前	回答数	0	4	10	12	4	30	7	37
	DI指数 −26.7P	0.0%	13.3%	33.3%	40.0%	13.3%	100.0%		
八　戸	回答数	0	1	12	11	4	28	11	39
	DI指数 −32.1P	0.0%	3.6%	42.9%	39.3%	14.3%	100.0%		
津　軽	回答数	0	0	6	3	3	12	6	18
	DI指数 −37.5P	0.0%	0.0%	50.0%	25.0%	25.0%	100.0%		
南　部	回答数	0	1	9	5	5	20	6	26
	DI指数 −35.0P	0.0%	5.0%	45.0%	25.0%	25.0%	100.0%		
下　北	回答数	0	0	5	1	5	11	2	13
	DI指数 −50.0P	0.0%	0.0%	45.5%	9.1%	45.5%	100.0%		
全　県	回答数	0	11	65	45	32	153	50	203
	DI指数 −32.0P	0.0%	7.2%	42.5%	29.4%	20.9%	100.0%		



⑤予測値（事業用物件）

問6　取引件数（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点から今後1年間の取引件数予測（事業用物件）		増加	やや増加	横ばい	やや減少	減少		不明	
青　森	回答数	0	3	20	16	16	55	15	70
	DI指数 −40.9P	0.0%	5.5%	36.4%	29.1%	29.1%	100.0%		
弘　前	回答数	1	4	9	11	6	31	6	37
	DI指数 −27.4P	3.2%	12.9%	29.0%	35.5%	19.4%	100.0%		
八　戸	回答数	0	3	7	10	10	30	9	39
	DI指数 −45.0P	0.0%	10.0%	23.3%	33.3%	33.3%	100.0%		
津　軽	回答数	1	2	4	3	3	13	5	18
	DI指数 −19.2P	7.7%	15.4%	30.8%	23.1%	23.1%	100.0%		
南　部	回答数	0	2	6	9	3	20	6	26
	DI指数 −32.5P	0.0%	10.0%	30.0%	45.0%	15.0%	100.0%		
下　北	回答数	0	1	5	1	4	11	2	13
	DI指数 −36.4P	0.0%	9.1%	45.5%	9.1%	36.4%	100.0%		
全　県	回答数	2	15	51	50	42	160	43	203
	DI指数 −35.9P	1.3%	9.4%	31.9%	31.3%	26.3%	100.0%		

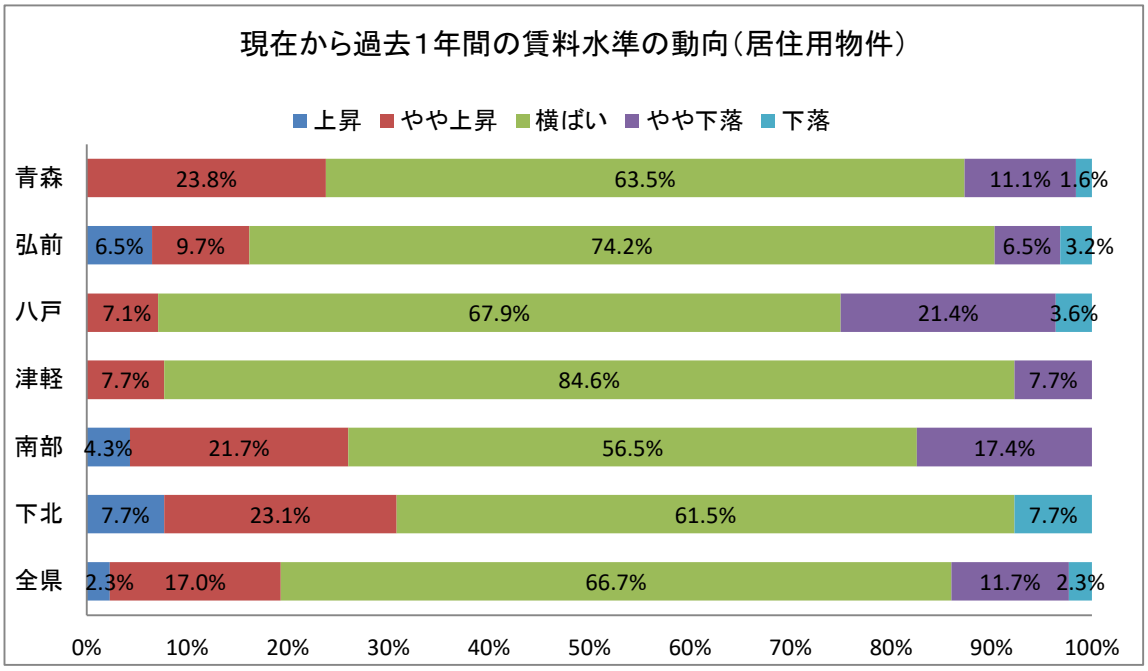


3. 賃料・空室率の動向（問7，8）

（1）居住用物件の賃料

①実感値

問7　賃料水準の動向（現在） 調査時点における過去1年間の賃料水準の動向（居住用物件）		1 上昇	2 やや上昇	3 横ばい	4 やや下落	5 下落	小計	6 不明	計
青　森	回答数	0	15	40	7	1	63	7	70
DI指数	4.8P	0.0%	23.8%	63.5%	11.1%	1.6%	100.0%		
弘　前	回答数	2	3	23	2	1	31	6	37
DI指数	4.8P	6.5%	9.7%	74.2%	6.5%	3.2%	100.0%		
八　戸	回答数	0	2	19	6	1	28	11	39
DI指数	-10.7P	0.0%	7.1%	67.9%	21.4%	3.6%	100.0%		
津　軽	回答数	0	1	11	1	0	13	5	18
DI指数	0.0P	0.0%	7.7%	84.6%	7.7%	0.0%	100.0%		
南　部	回答数	1	5	13	4	0	23	3	26
DI指数	6.5P	4.3%	21.7%	56.5%	17.4%	0.0%	100.0%		
下　北	回答数	1	3	8	0	1	13	0	13
DI指数	11.5P	7.7%	23.1%	61.5%	0.0%	7.7%	100.0%		
全　県	回答数	4	29	114	20	4	171	32	203
DI指数	2.6P	2.3%	17.0%	66.7%	11.7%	2.3%	100.0%		



②実感値に基づく各地のDI天気図（居住用物件の賃料）



③概　況

～現在の賃料は概ね横ばいで推移～

・　全県における過去1年間の居住用物件の賃料水準に関する実感値（R7.7.1～R8.7.1）は2.6となり、前年（-0.3）から2.9ポイント改善しました。

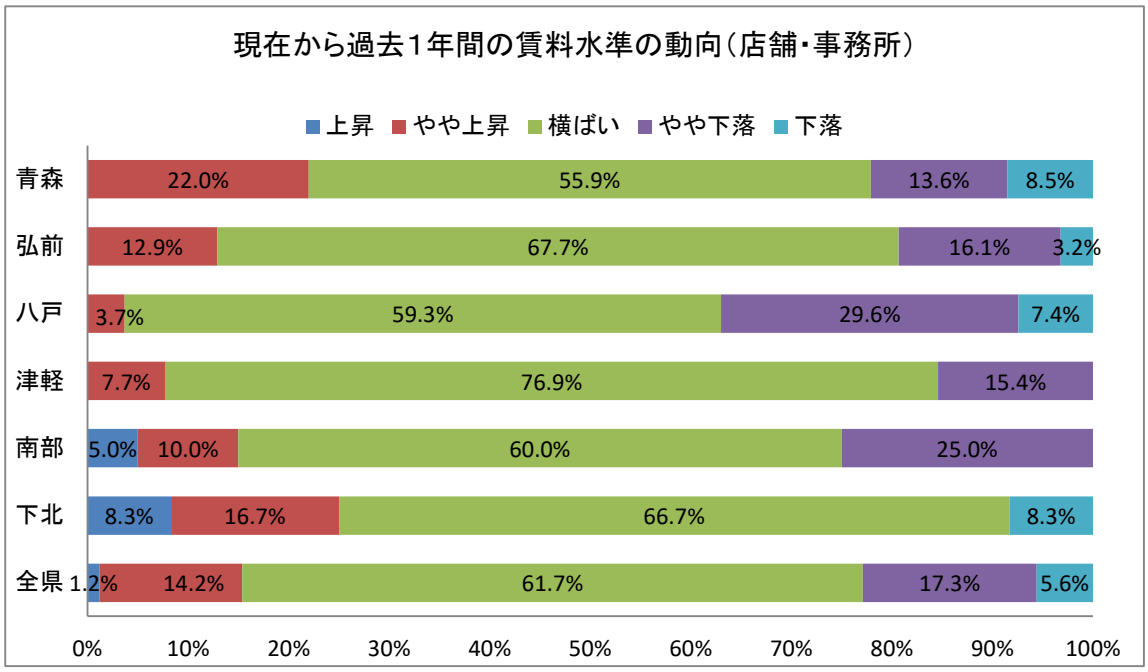
・　全県の実感値についてみると、「横ばい」が66.7%と約3分の2を占めており、賃料水準は概ね横ばいで推移しています。

・　実感値を地域別にみると、八戸市が-10.7となった一方、青森市4.8、弘前市4.8、南部地域6.5、下北地域11.5とプラスとなり、津軽地域は0.0となっています。

（2）店舗・事務所の賃料

①実感値

問7　賃料水準の動向（現在）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去1年間の賃料水準の動向（店舗・事務所）		上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		不明	
青　森	回答数	0	13	33	8	5	59	11	70
	DI指数	-4.2P	0.0%	22.0%	55.9%	13.6%	8.5%	100.0%	
弘　前	回答数	0	4	21	5	1	31	6	37
	DI指数	-4.8P	0.0%	12.9%	67.7%	16.1%	3.2%	100.0%	
八　戸	回答数	0	1	16	8	2	27	12	39
	DI指数	-20.4P	0.0%	3.7%	59.3%	29.6%	7.4%	100.0%	
津　軽	回答数	0	1	10	2	0	13	5	18
	DI指数	-3.8P	0.0%	7.7%	76.9%	15.4%	0.0%	100.0%	
南　部	回答数	1	2	12	5	0	20	6	26
	DI指数	-2.5P	5.0%	10.0%	60.0%	25.0%	0.0%	100.0%	
下　北	回答数	1	2	8	0	1	12	1	13
	DI指数	8.3P	8.3%	16.7%	66.7%	0.0%	8.3%	100.0%	
全　県	回答数	2	23	100	28	9	162	41	203
	DI指数	-5.9P	1.2%	14.2%	61.7%	17.3%	5.6%	100.0%	



②実感値に基づく各地のDI天気図（店舗・事務所の賃料）



③概　況

～現在の賃料は概ね横ばいながら、弱含みの状態が続いている～

・　全県における過去1年間の店舗・事務所の賃料水準に関する実感値（R7.7.1～R8.7.1）は-5.9となり、前年（-8.2）から2.3ポイント改善しました。

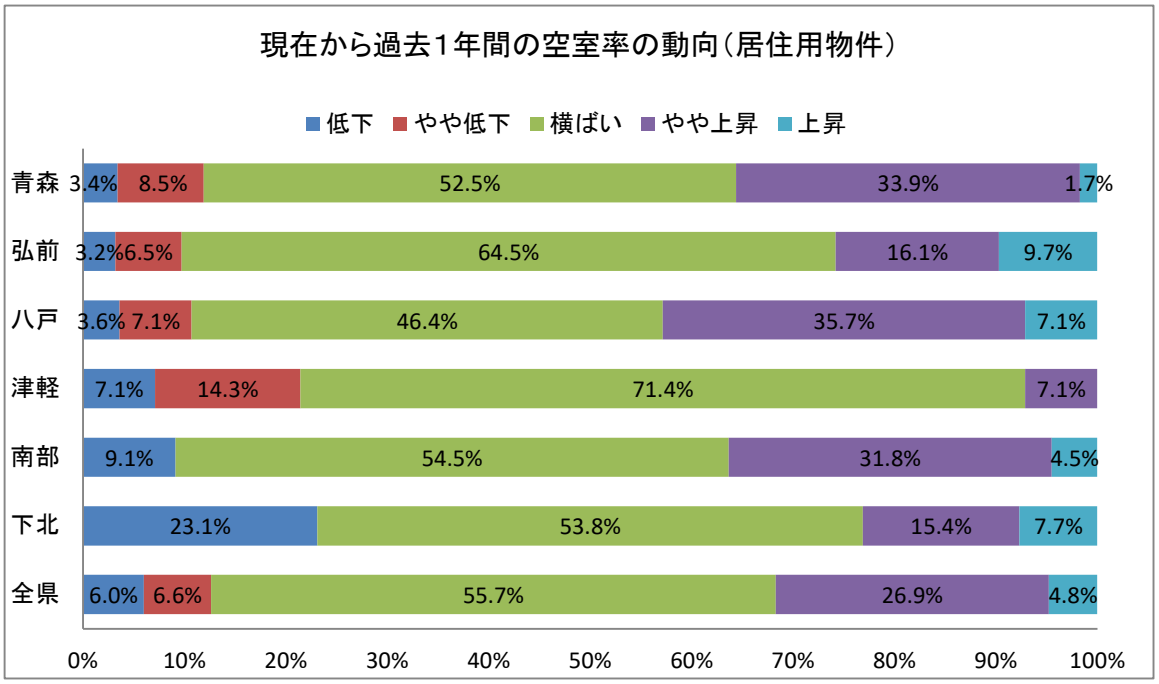
・　全県の実感値についてみると、「横ばい」が61.7%と約6割を占めています。一方、「やや下落」「下落」の合計22.9%が、「上昇」「やや上昇」の合計15.4%を上回っており、全体としては弱含みの状態が続いています。

・　実感値を地域別にみると、下北地域が8.3とプラスとなった一方、青森市-4.2、弘前市-4.8、八戸市-20.4、津軽地域-3.8、南部地域-2.5となっています。特に八戸市では下落傾向が強くみられます。

（3）居住用物件の空室率

①実感値

問8　空室率の動向（現在） 調査時点における過去1年間の空室率の動向（居住用物件）		1 低下	2 やや低下	3 横ばい	4 やや上昇	5 上昇	小計	6 不明	計
青　森	回答数	2	5	31	20	1	59	11	70
	DI指数	−11.0P	3.4%	8.5%	52.5%	33.9%	1.7%	100.0%	
弘　前	回答数	1	2	20	5	3	31	6	37
	DI指数	−11.3P	3.2%	6.5%	64.5%	16.1%	9.7%	100.0%	
八　戸	回答数	1	2	13	10	2	28	11	39
	DI指数	−17.9P	3.6%	7.1%	46.4%	35.7%	7.1%	100.0%	
津　軽	回答数	1	2	10	1	0	14	4	18
	DI指数	10.7P	7.1%	14.3%	71.4%	7.1%	0.0%	100.0%	
南　部	回答数	2	0	12	7	1	22	4	26
	DI指数	−11.4P	9.1%	0.0%	54.5%	31.8%	4.5%	100.0%	
下　北	回答数	3	0	7	2	1	13	0	13
	DI指数	7.7P	23.1%	0.0%	53.8%	15.4%	7.7%	100.0%	
全　県	回答数	10	11	93	45	8	167	36	203
	DI指数	−9.0P	6.0%	6.6%	55.7%	26.9%	4.8%	100.0%	



②実感値に基づく各地のDI天気図（居住用物件の空室率）



③概　況

～現在の空室率は全体として横ばい基調ながら、やや上昇傾向がみられる～

・　全県における過去1年間の居住用物件の空室率に関する実感値（R7.7.1～R8.7.1）は-9.0とやや上昇傾向にあるものの、昨年（-7.7）とほぼ同水準で推移しました。全体としては横ばいが多数を占めつつも、やや上昇との認識も増えており、空室率は横ばい～やや上昇傾向と評価されます。

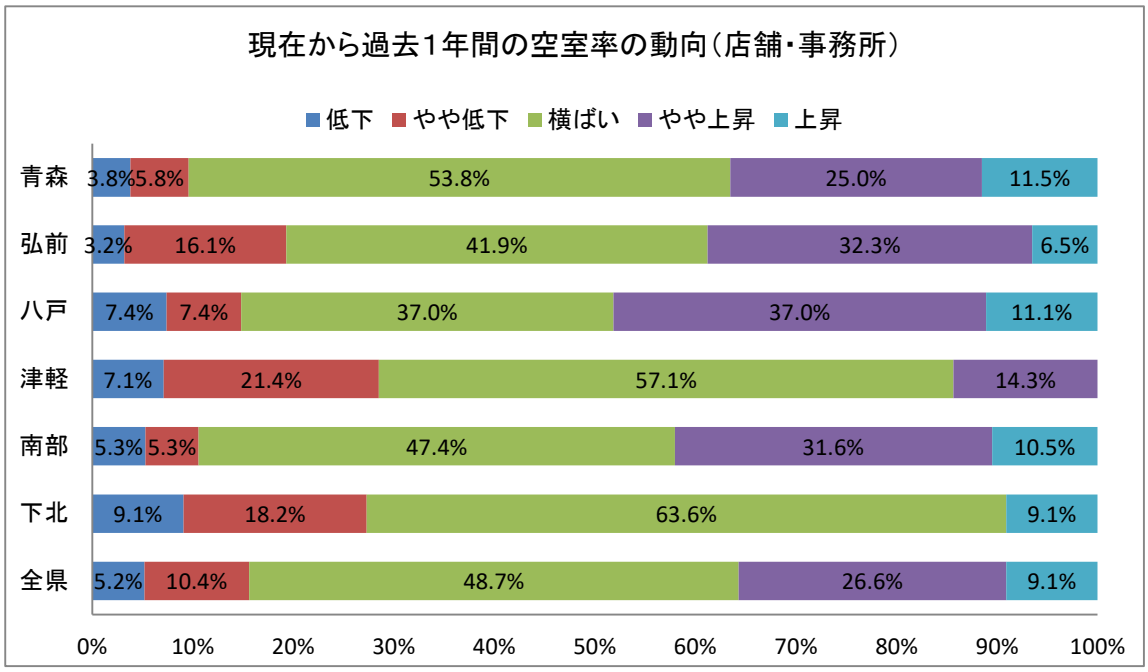
・　全県の実感値についてみると、「横ばい」が55.7%と過半を占めています。一方、「やや上昇」「上昇」の合計は31.7%となり、「低下」「やや低下」の合計12.6%を上回っており、空室率は全体として横ばいを中心としながらも、やや上昇傾向がみられます。

・　実感値を地域別にみると、津軽地域10.7、下北地域7.7と空室率の低下傾向がみられる一方、青森市-11.0、弘前市-11.3、八戸市-17.9、南部地域-11.4となっており、特に八戸市では空室率の上昇傾向が強くなっています。

（4）店舗・事務所の空室率

①実感値

問8　空室率の動向（現在） 調査時点における過去1年間の空室率の動向（店舗・事務所）		1 低下	2 やや低下	3 横ばい	4 やや上昇	5 上昇	小計	6 不明	計
青　森	回答数	2	3	28	13	6	52	18	70
	DI指数	−17.3P	3.8%	5.8%	53.8%	25.0%	11.5%	100.0%	
弘　前	回答数	1	5	13	10	2	31	6	37
	DI指数	−11.3P	3.2%	16.1%	41.9%	32.3%	6.5%	100.0%	
八　戸	回答数	2	2	10	10	3	27	12	39
	DI指数	−18.5P	7.4%	7.4%	37.0%	37.0%	11.1%	100.0%	
津　軽	回答数	1	3	8	2	0	14	4	18
	DI指数	10.7P	7.1%	21.4%	57.1%	14.3%	0.0%	100.0%	
南　部	回答数	1	1	9	6	2	19	7	26
	DI指数	−18.4P	5.3%	5.3%	47.4%	31.6%	10.5%	100.0%	
下　北	回答数	1	2	7	0	1	11	2	13
	DI指数	9.1P	9.1%	18.2%	63.6%	0.0%	9.1%	100.0%	
全　県	回答数	8	16	75	41	14	154	49	203
	DI指数	−12.0P	5.2%	10.4%	48.7%	26.6%	9.1%	100.0%	



②実感値に基づく各地のDI天気図（店舗・事務所の空室率）



③概　況

～現在の空室率は全体としてやや上昇傾向にあり、地域によるばらつきもみられる～

・　全県における過去1年間の店舗・事務所の空室率に関する実感値（R7.7.1～R8.7.1）は-12.0となり、空室率はやや上昇傾向となっています。

・　全県の実感値についてみると、「横ばい」が48.7%と最も多い一方、「やや上昇」「上昇」の合計は35.7%となり、「低下」「やや低下」の合計15.6%を大きく上回っています。

・　実感値を地域別にみると、津軽地域10.7、下北地域9.1と空室率の低下傾向がみられる一方、青森市-17.3、弘前市-11.3、八戸市-18.5、南部地域-18.4となっており、地域によるばらつきがみられます。

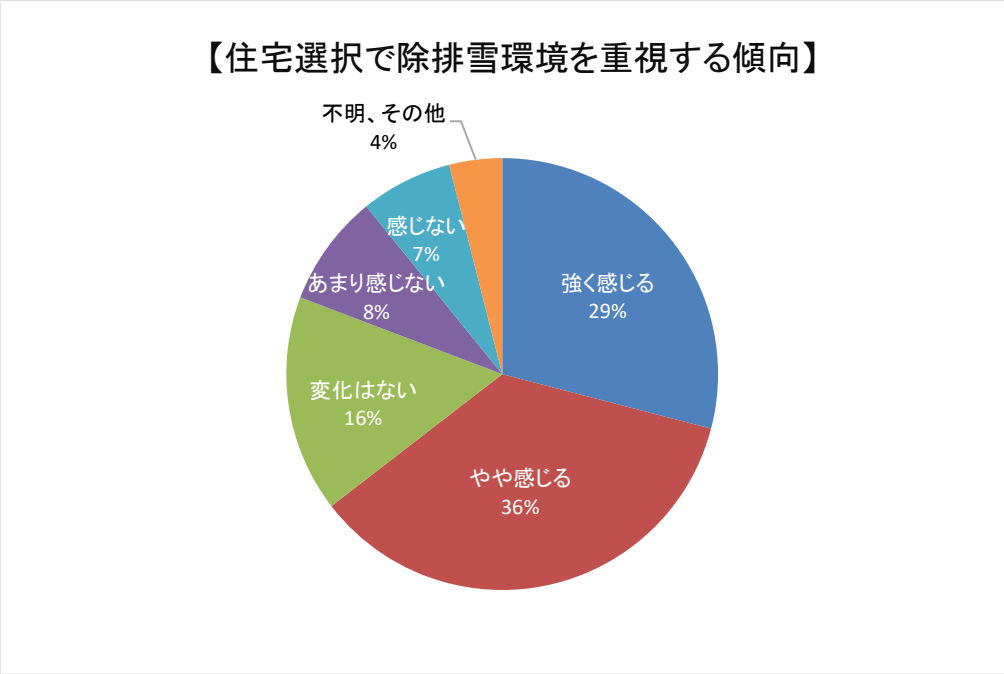
4. 記録的豪雪と住宅地選択について（問9）

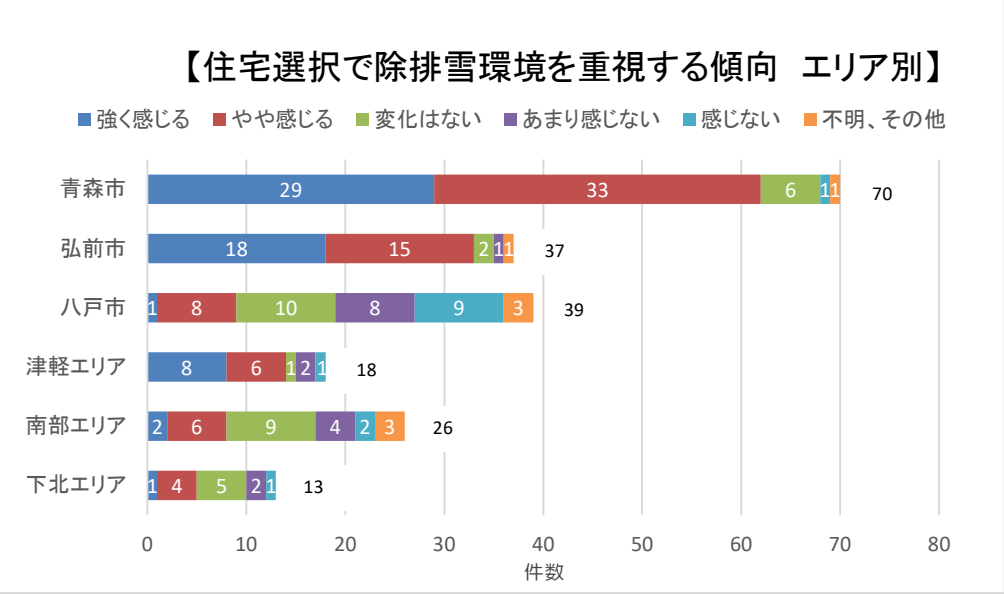
今冬の記録的豪雪により、青森市をはじめ県内各地で除排雪の遅れや生活道路の通行支障が発生するなど、冬季の生活に多大な影響を及ぼしました。

昨年に引き続き雪害に関する設問となりますが、今回は住宅地選択における除排雪環境の影響と、自治体に求める施策に焦点を絞って調査しました。結果は以下のとおりです。

（1）住宅購入希望者や借主が、物件選択に際して除排雪環境を以前より重視する傾向を感じますか。

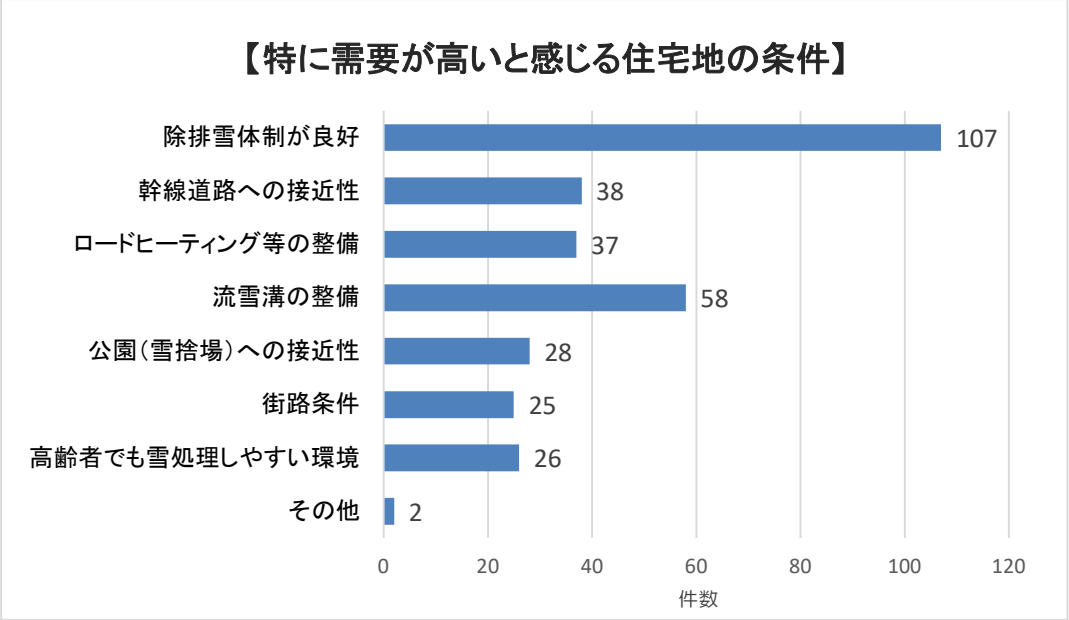






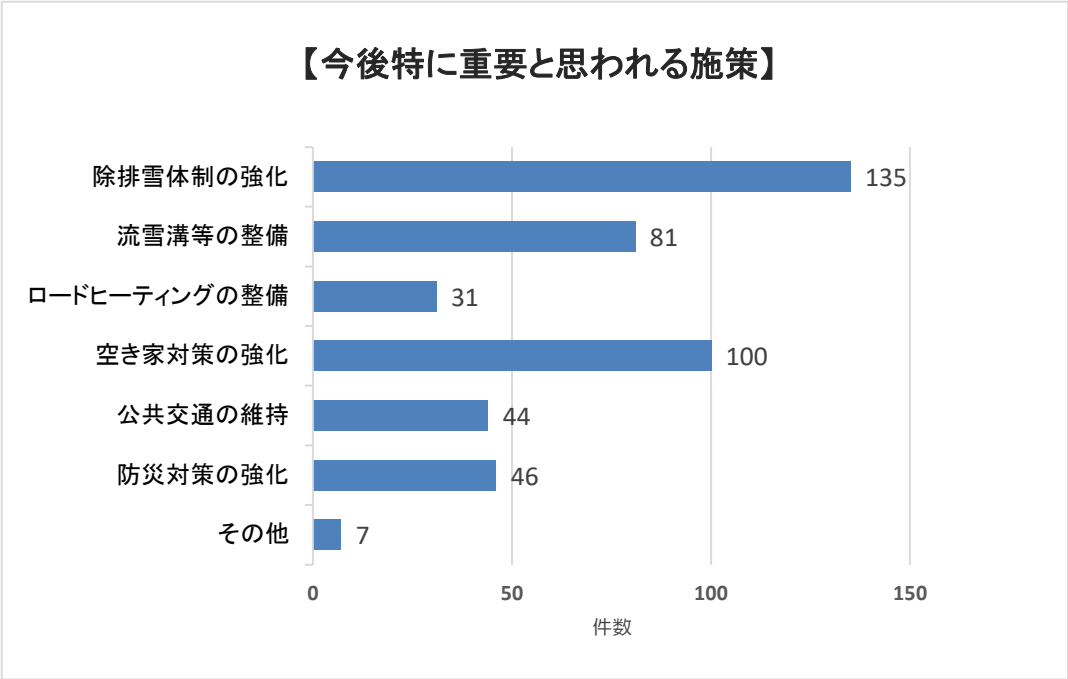
全県では、「強く感じる」「やや感じる」の合計が65%を占め、住宅選択に際して除排雪環境を以前より重視する傾向が強くみられます。特に青森市、弘前市ではこれらの回答割合が高く、記録的豪雪の影響が住宅地選択にも表れていることがうかがえます。一方、八戸市では「変化はない」「あまり感じない」「感じない」とする回答も比較的多く、地域による差がみられます。

（2）上記で「感じる」と回答された方へ、特に需要が高いと感じる住宅地の条件があればお聞かせください（3つまで）。



住宅地の条件については、「除排雪体制が良好」が107件と突出して多く、次いで「流雪溝の整備」58件となりました。また、「公園（雪捨場）への接近性」や「高齢者でも雪処理しやすい環境」にも一定数の回答があり、冬季における雪処理のしやすさが住宅地選択の重要な要素となっていることがうかがえます。

（3）住宅地の居住環境維持や向上のため、今後特に重要と思われる施策は何だと思いますか（3つまで）。



今後重要と思われる施策については、「除排雪体制の強化」が135件で最も多く、次いで「空き家対策の強化」100件、「流雪溝等の整備」81件となりました。今冬の記録的豪雪を背景に、安定した除排雪体制の確保を求める意識が強いことがうかがえます。

－ 問9 その他コメント紹介 －

■ 問９（１）特に需要の高い住宅地の条件について

・広すぎる土地でないこと。価格が低いところ。
・消雪（井戸）設備の必要性

■ 問９（２）今後特に重要と思われる施策について

・雪捨て場の確保
・使用できない空き家解体の費用助成金制度の拡充
・売地の接道が私道だと金融機関では融資はしない為、道路の寄付を受ける基準を緩和してほしい
・空き家空き地を利用最大限活用した雪置場



問9全体のまとめ

今回の調査結果から、豪雪地における住宅地の評価は、立地や利便性だけではなく、「道路の雪が適切に処理されるか」「宅地周辺に雪を処理できる場所があるか」といった冬季の生活環境にも大きく左右されていることがうかがえます。また、行政に対しても除排雪体制の強化を求める回答が突出しており、今冬の記録的豪雪を契機として、除排雪環境が住宅地選択や居住環境を考える上で重要な要素として改めて認識された結果となりました。



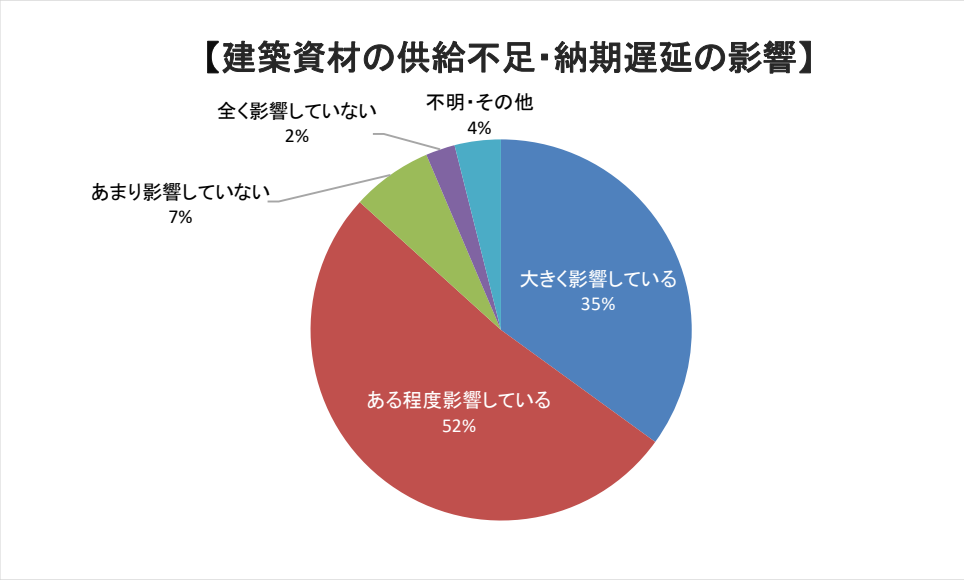




5. 建築資材供給と住宅市場について（問10）

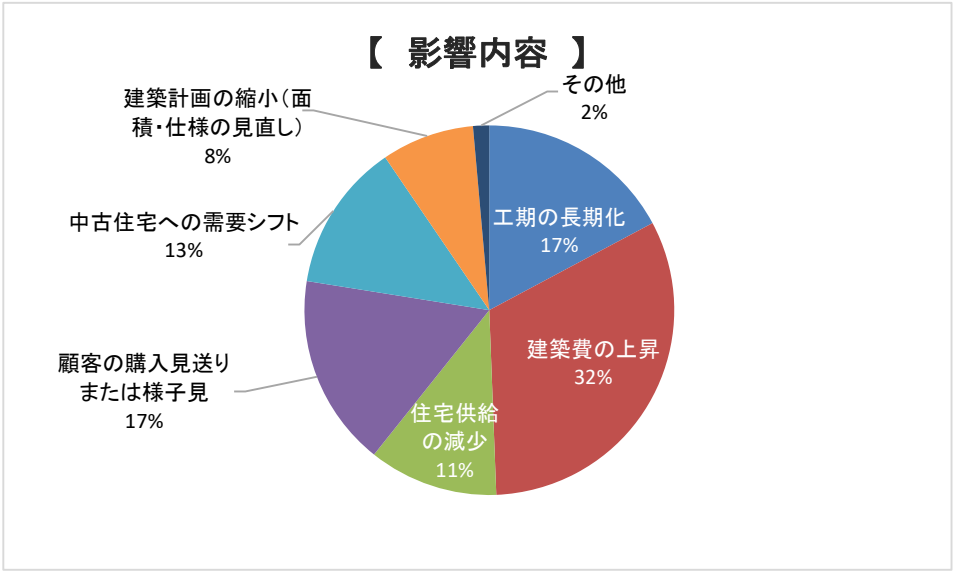
近年の資材価格上昇に加え、一部の建築資材については供給不足や納期の長期化が指摘されています。そこで、本年は建築資材の供給状況及び住宅市場への影響について質問をさせて頂きました。結果は以下のとおりです。

（1）建築資材の供給不足や納期の遅延により、住宅建築や不動産取引に影響が生じていますか。



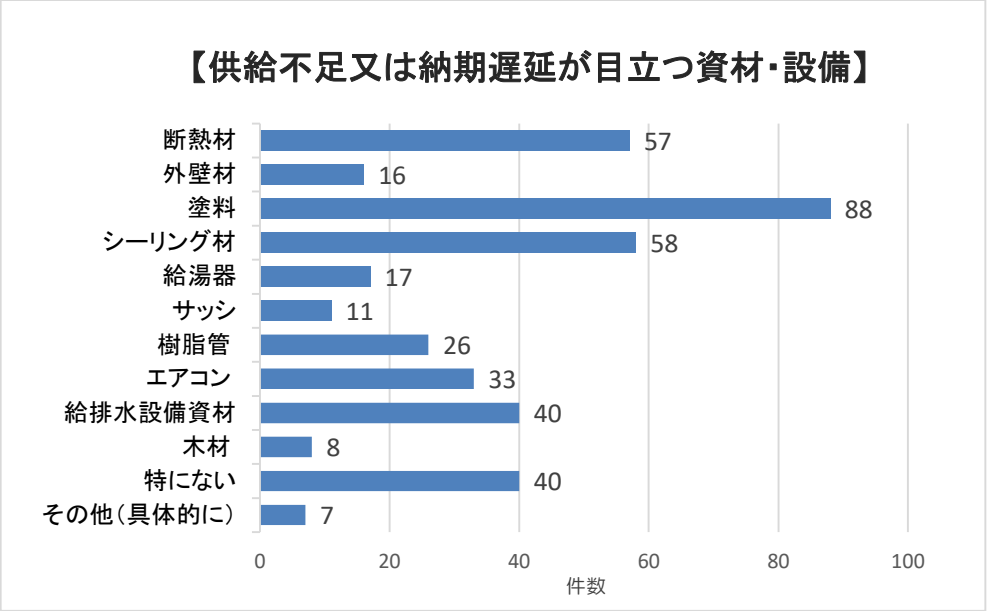
建築資材の供給不足や納期遅延については、「大きく影響している」が35%、「ある程度影響している」が52%となり、合わせて87%が住宅建築や不動産取引への影響を感じています。資材供給をめぐる問題が、住宅市場に広く影響を及ぼしていることがうかがえます。

（2）上記で「影響している」と回答された方へ、どのような影響がみられますか（複数選択可）。



具体的な影響としては、「建築費の上昇」が32%と最も多く、「工期の長期化」「顧客の購入見送りまたは様子見」が各17%、「中古住宅への需要シフト」が13%と続いています。資材供給の問題が建築コストだけでなく、住宅取得行動にも影響を及ぼしていることがうかがえます。

（3） 現在、供給不足又は納期遅延が目立つ資材・設備等があれば〇を付けて下さい（複数選択可）。



供給不足又は納期遅延が目立つ資材・設備では、「塗料」が88件と最も多く、次いで「シーリング材」58件、「断熱材」57件となりました。「特にない」も40件みられる一方、幅広い資材・設備で供給面の問題が指摘されています。

－ 問10 その他コメント紹介 －

■ 問１０（２）建築資材の供給不足や納期の遅延による、具体的な影響について

・高金利
・資金繰り悪化
・土地価格の少額化
・金融機関の融資不可等購入意欲があっても難しいケースが増えてきている
・土地価格の少額化、建築確認の延びた土地代の支払いが遅くなっている。住宅ローンの実行ができない
・資材高騰や供給不足の遅延だけでは無く、建築確認の審査基準が大幅に厳しくなり確認が下りる期間が大変長くなって、建築業界が非常に困っている。当然、建築確認が下りないと土地代金の融資実行がされない為、土地代金の決済が遅くなっている。
・雪害の工事件数の増加、職人不足

■ 問１０（３）供給不足又は納期遅延が目立つ資材・設備等について

照明器具（３社）、スタイロフォーム、クロス、作動油
価格高騰したが供給されている



問10全体のまとめ

今回の調査では、建築資材の供給不足や納期遅延について、87%が住宅建築や不動産取引に影響していると回答しており、資材供給をめぐる問題が住宅市場に広く影響していることが確認されました。具体的には、建築費の上昇や工期の長期化にとどまらず、顧客の購入見送り・様子見、中古住宅への需要シフト、住宅供給の減少など、住宅取得や市場動向にも影響が及んでいます。

また、自由コメントでは、資材問題に加えて高金利、資金繰りの悪化、建築確認の長期化、職人不足なども指摘されています。特に建築確認の長期化については、住宅ローンの実行や土地代金の決済にも影響しているとの意見があり、住宅市場を取り巻く環境は、資材価格や供給面だけでなく、金融・建築手続・人手不足など複数の要因が重なっていることがうかがえます。

こうした状況が、土地や戸建住宅の取引件数の減少にも一定の影響を及ぼしているものと考えられます。





６．その他コメント（問１１）

問11では地価変動や不動産取引の現状、今後の動向予想等のご意見を募ったところ、多くの貴重なご意見を頂戴いたしました。 以下では、記載されていたコメントを営業地域別、アンケート到着順に列記しています。

（1）青森市 （11件）

・ 材料不足から、建築会社の倒産が増える。土地は下落が止まらない。金利も上昇し地方は大変なことになると予測してます。

・ 土地売買の動きがありません。

・ 引き合いの多いエリア浜田、東大野、新青森駅近く。
建築資材の高騰、円安、イラン米国の戦争、ウクライナロシアの戦争が長引いている為土地取引は減少傾向にあり、今後もこの傾向はしばらく続くものと予測される。

・ 建築費の上昇による土地購入者の減少などがあります。

・ 空き家の増加による管理の手間が多くなり、夏場の雑草、害虫問題、近隣からの苦情が寄せられるようになった。また住宅の需要はあるが金融機関の貸し渋りや若年者の購入が非常に難しくなっている傾向がみられる。この状態は不動産業界には致命的な内容でどうやって改善していくかが気になります。

・ 住宅資材の高騰及び住宅ローンの金利UPにより顧客の買い控えがある為か土地売買の動きが悪い。

・ 昨今の金融機関の融資姿勢は極めて慎重であり、実質的に貸し渋り・貸し剥がしに近い状態も見受けられます。円滑な資金供給を通じて経済の回復を促すため、過度に厳格な融資基準を見直し、実態に即した緩和策を講じる必要があると思います。

・ 引き合いの多いエリア：市中心市街地、販売不振エリア：市郊外、不動産取引の現状：上向きつつあるが、’23～’24の状況に達していない。今後の動向予測：中古住宅も修補が必要なものについては、資材高騰などの影響もあり、動きにくくなっている。この傾向が続くと考えられる。 空き家の増加が業務に与える影響：解体を含む将来の見通しについての意見提案を求められる。マイナス金利～融資姿勢の変化：新築物件には、影響が出ている。相続登記～影響：相続人が受けられる軽減措置の種類や機関について質問を受けることがあった。

・ 人口減少、物価の上昇、賃金の横ばい、人気エリアの集中。

・ 中古住宅の需要が多い。

・ 相続登記の義務化により、需要が極端に弱い地域の住宅地の価格は、今後も地価の下落は続くと予測します。

（2）弘前市 （5件）

・ とにかく建物が建っていない。

・ 泉野・早稲田等の分譲地は動きあります。新築が低迷してる為土地の物色依頼がほとんどなくなりました。危機感を感じます。

・ 弘前市の人気エリアと言われる駅の東側、青山宮園、駅周辺は好調だが、他のエリアは建築費高騰により土地がダブついてきている。ダブついているので下がってくるであろう。中古住宅は場所が良ければ好調。古い住宅は買取再販でもなければ低調。その代わり、リフォーム後だと売れやすい。個人が古い家をリフォームして買うのは難しい。

・　新築件数は減少していく。高齢化に伴い、住宅確保要配慮者が増え、対象者を入居させる賃貸物件の需要が増える。

・　空き家問題を解決するためには、放置してしまうことへの厳しい対策とあわせて、「どうにもできない相続」を救う法改正が急務だと感じています。 最近では、管理されていない家に対する固定資産税の負担増（最大6倍）や、相続登記の義務化など、放置を許さない仕組みが進んできました。ただ、相続人が多すぎて連絡が取れなかったり、売れない土地だったりと、個人の努力ではどうにもならない八方塞がりのケースもたくさんあります。そのため今後は、国が土地を引き取りやすくする仕組みのハードルを下げたり、行方不明者がいる物件でもスムーズに処分できたりするような、もっと柔軟で実情に合った法改正を進めてほしいと強く願っています。ただ引き取るだけでなく、そこから売却スタート（不動産全社が売却できるような仕組み）をして国の特権で販売していけるような改正がいいなと感じております。国も負担だけ受けるのではなく、売却で国益を出しても悪くないと思います。

（3）八戸市 （6件）

・　土地建物等の所有者の確認できる方法。

・　相続登記の義務化により空き家の問い合わせが多くなってきている。

・　住宅の建築価格の異常な上昇により安い土地（坪単価ではなく総額が少ない土地）に需要が移り仲介手数料が減る可能性大。

・　建築費の高騰のため1千万以上の土地の動きが鈍くなった。低価格の物件しか動かない。

・　住宅購入者のこだわりが強くなり、”川や海に近い低地”や”利便性にやや難”の場所は敬遠されつつある。結果、顧客希望立地の二極化が進んでいる。また、住宅価格高騰により購入をあきらめたり、金利上昇で購入を見送っている方が多いと感じる。

・　金利上昇による、住宅購入の減少。

（4）津軽地域 （2件）

・　みちのく青銀は融資が厳しく地元銀行としての役目を落としている。

・　トランプショックによるホルムズ海峡封鎖で各資材の入手困難と単価の爆上がりで住宅用土地の問い合わせが極端に減った気がしています。青森県内の賃金でこの高騰した住宅単価で建築できる人はかなり限定されてきているように感じます、また、住宅建築予定があっても金利の動向等を考え様子見もあると感じています。

（5）南部地域 （2件）

・　住宅価格の高騰と住宅ローン金利上昇で益々土地、建物が売りづらくなります。

・　空き家の販売物件が多くなっているが、八戸市、三沢市で県内でも人口減少が少ない都市でも供給過多の状況になってきていると感じている。

（6）下北地域 （0件）

以　上

組　織　名　：公益社団法人　青森県不動産鑑定士協会

代　表　者　：会長　青田　淳一

発　　足　：平成12年8月、平成25年4月公益社団法人へ移行

会　員　数　：不動産鑑定士21名、不動産鑑定業者19社

所　在　地　：〒030-0861 青森県青森市長島一丁目3番22号　長和ビルA203

法人の目的　：不動産の鑑定評価制度の周知啓発、不動産の鑑定評価に関する調査等に関する事業を行い、青森県における土地等の適正な価格及び利用の形成を図り、もって青森県民生活の安定向上と県土の健全かつ均衡ある発展に寄与することを目的とする。

お問い合わせ先

公益社団法人 青森県不動産鑑定士協会

ＤＩ調査特別委員会

〒030-0861　青森県青森市長島一丁目3番22号　長和ビルA203

TEL ： 017-752-0840　/　FAX ： 017-752-0841

E-mail ： aomorifk@themis.ocn.ne.jp

※ 無断複製転載を禁じます。



	取引価格		取引件数			賃料		空室率	
	住宅地	商業地	土　地	戸建住宅	事業用物件	居住用物件	店舗・事務所	居住用物件	店舗・事務所
全　県									
青森市									
弘前市									
八戸市									
津　軽									
南　部									
下　北									



