

東日本大震災後の岩手県不動産市場 動向に関するアンケート調査結果

第1回調査（平成23年6月1日時点）

平成23年8月

社団法人 岩手県宅地建物取引業協会

一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会

震災後の岩手県不動産市場動向に関するアンケート調査の実施によせて

このたびの東日本大震災の発生に際して、被害を受けられた皆様に、心よりお見舞い申しあげます。また、地域社会の再生にむけて、各地の復旧・復興活動の現場で、厳しい作業に従事されている方々に深い感謝の意を捧げます。

今回の震災により、岩手県内の不動産市場は、被災地である沿岸部を中心に大きく混乱し、その影響は沿岸部にとどまらず、内陸部にも影響を及ぼす状況となっております。こうした状況の中、私たち、社団法人岩手県宅地建物取引業協会と一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会は、刻一刻と変化する県内不動産市場の動向を的確に把握することを目的として、社団法人岩手県宅地建物取引業協会の会員を対象に、共同でアンケート調査を実施いたしました。その成果は、不動産取引価格の適正化や社会インフラ整備の基礎となる土地の評価に活用されるだけでなく、広く公表し、また、行政側にも、分析結果を報告することにより、国及び地方公共団体が、効果的な被災者生活再建や住宅政策・土地政策を立案する際の基本情報として役立てられるのではないかと考えています。

この不動産市場動向に関するアンケート調査は、一過性のものではなく、県内の不動産市場動向を時系列的に把握するため、今後の復興期においても、長期に亘って継続することを予定しています。両協会では、一定量のデータを収集・蓄積することで市場分析の精度を高め、不動産市場に関わる公益的団体として社会貢献に努めて参りたいと思っておりますので、今後とも、当該調査活動にご理解とご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。

最後に、震災後の多忙な状況下において、アンケート調査にご協力頂きました会員各位に、両協会を代表しまして、心より御礼申し上げます。

平成23年8月

社団法人 岩手県宅地建物取引業協会
会長 多田 幸司

一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会
会長 大下 智

目 次

〔1〕 岩手県不動産市場動向調査の概要	1
1. アンケート調査の概要	1
2. 動向指数について	3
3. アンケート調査票	4
〔2〕 アンケート集計結果	7
1. 調査結果の概要と分析	7
2. 設問ごとの回答内訳	13
問2 震災が不動産市場に与えた影響の大きさ	13
問3 取引価格の震災前との比較	14
問4 3カ月後の取引価格の予測	16
問5 取引件数の震災前との較	17
問6 3カ月後の取引件数の予測	20
問7 賃料の震災前との比較	23
問8 空室率の震災前との比較	24
問9 今後特に需要が変化すると予測される不動産のタイプ	25
お問い合わせ窓口等	26

〔1〕岩手県不動産市場動向調査の概要

1. アンケート調査の概要

社団法人岩手県宅地建物取引業協会と一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会の共同で、平成23年6月1日を基準として、東日本大震災発生以降（H23.3.11～H23.6.1）の不動産市場の推移に関する実感と、この先3ヶ月間（H23.6.1～H23.9.1）の市場動向に関する予測、並びに東日本大震災が不動産市場に与えた影響についてアンケート調査を実施した。アンケートの対象は社団法人岩手県宅地建物取引業協会の会員である。

なお、本調査はP3のとおり定性調査であり、具体的な取引件数、成約価格等の定量調査ではない。

- (1 実施時期) 平成23年6月～7月
- (2 調査方法) 社団法人岩手県宅地建物取引業協会会員に対するアンケート調査
- (3 発送数) 603
- (4 回収数) 172 (回収率：28.5%)
- (5 地域区分) 沿岸北部、沿岸南部、県央部、内陸北部、内陸南部の5つに地域区分し集計した。

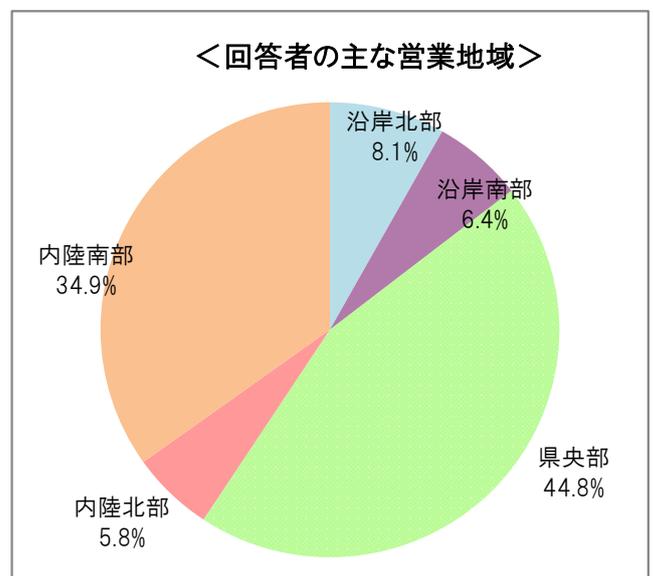
〈各市町村の地域区分〉



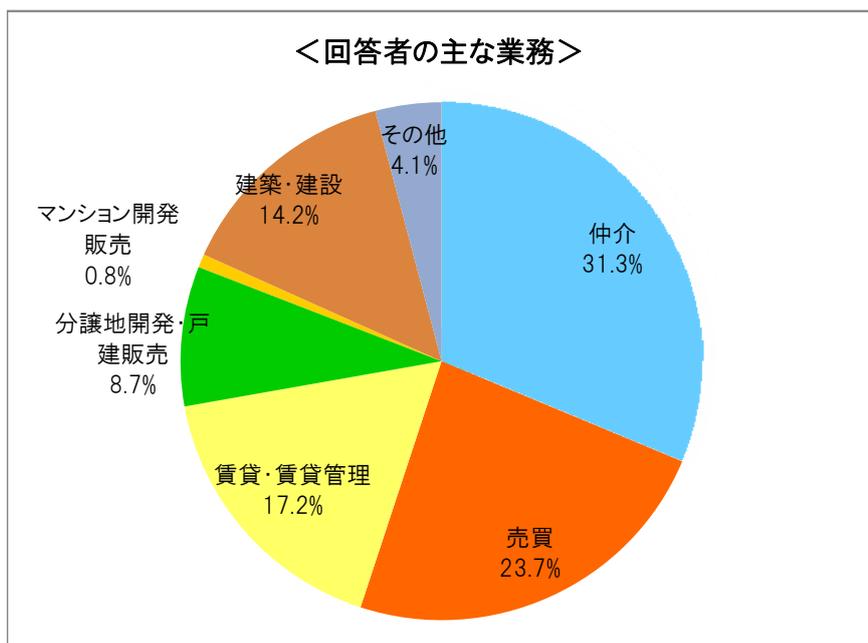
地域区分	地区名	発送数	回答数	回収率
	沿岸北部	44	14	31.8%
	沿岸南部	30	11	36.7%
	県央部	286	77	26.9%
	内陸北部	27	10	37.0%
	内陸南部	216	60	27.8%
	合計	603	172	28.5%

※回収率は、発送数を事務所所在地を基準とし回答数は、主な営業地域により計算している。

〈回答者の主な営業地域〉



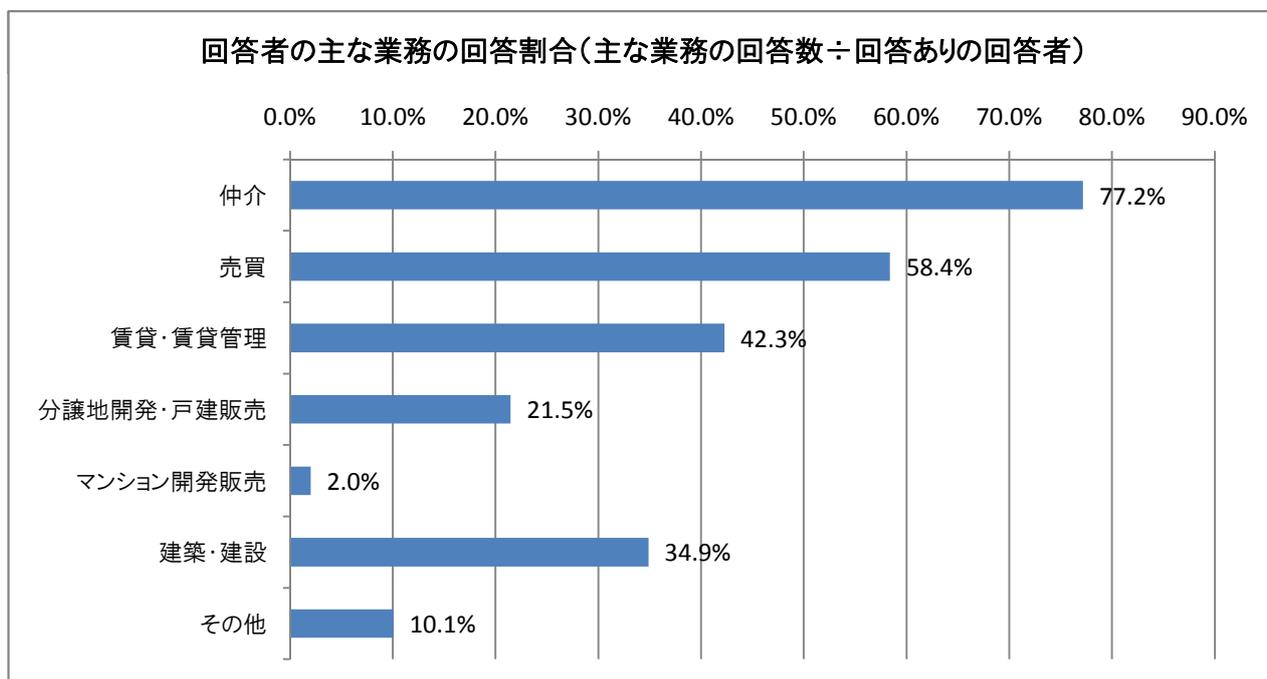
(6 回 答 者 の 主 な 業 務



主な業務についての回答	
回答の有無	回答数
回答あり	149
回答なし	23
合計	172

主な業務	回答数
仲介	115
売買	87
賃貸・賃貸管理	63
分譲地開発・戸建販売	32
マンション開発販売	3
建築・建設	52
その他	15
合計	300

(複数回答あり)



仲介、売買、賃貸・賃貸管理をコア業務としている会員が多く、また、建設・建築をコア業務と回答している会員も約3分の1強のシェアを占めている。

2. 動向指数（D I）について

（1）D Iとは

D Iとは、D i f f u s i o n I n d e x（ディフュージョン・インデックス）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。

本調査においては、D Iとして指数化することにより調査項目の時系列把握や地域間比較を行ったりすることが容易となる。

（2）D Iの算出方法

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（増加）から下落（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数に対する構成比率を求め、次式により算出する。

<算出方法（例）>

住宅地の地価	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	不明 無回答
回答数	A	B	C	D	E	F

$$D I = \{ (A \times 2) + (B \times 1) + (D \times -1) + (E \times -2) \} \div 2 \div (A + B + C + D + E) \times 100$$

※D Iが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のD Iの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

■問7 H23.6.1時点での賃料は震災直前(H23.3.1時点)と比較してどのように感じていますか？

住居系不動産の家賃: 1. 大きく上昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや下落 5. 大きく下落 6. 不明

その他不動産の家賃: 1. 大きく上昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや下落 5. 大きく下落 6. 不明

■問8 H23.6.1時点での空室率は震災直前(H23.3.1時点)と比較してどのように感じていますか？

住居系不動産の空室: 1. 大きく増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 大きく減少 6. 不明

その他不動産の空室: 1. 大きく増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 大きく減少 6. 不明

■問9 今後、特に需要が変化すると予測される不動産のタイプをお選び下さい(番号の選択です。最大3つ・空欄可)。

需要の増加が予測される不動産タイプ:

需要の減退が予測される不動産タイプ:

- ①住宅用土地 ②店舗用土地 ③事務所用土地 ④工場用土地 ⑤倉庫・物流施設用土地
 ⑥新築戸建住宅 ⑦中古戸建住宅 ⑧新築マンション ⑨中古マンション
 ⑩店舗・商業施設用土地建物 ⑪事務所用土地建物 ⑫工場用土地建物 ⑬倉庫・物流施設用土地建物
 ⑭投資物件(共同住宅) ⑮投資物件(店舗・事務所) ⑯その他()

■問10 震災後の不動産取引で特徴的なことがありましたら教えて下さい。

- () 地区での売り希望が増加傾向にある。
 () 地区での買い希望が増加傾向にある。
 () 地区で不動産の流通量が以前より増えている。
 () 地区で不動産の価格が以前より上昇している。
 () 地区から営業地域への移転需要が増加傾向にある。

・上記に関する具体的なお話や、その他の特徴的事項がありましたら以下へ記入をお願いします。

(記載例: 沿岸部からの移転需要があり、〇〇地区のアパートは在庫不足の状態にある。津波被害を受けた地域で△△を買手として、坪××円程度の取引が見られる。住宅地は〇〇万円程度まで、中古住宅は〇〇万円程度までの物件に需要が集中している。高台の山林・農地に開発見込の思惑買いの取引が見られる。買希望は多いが供給がなく、取引は停滞している。etc...)

・記入欄が足りない場合は、別紙に記入をお願いします。

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。

FAXの場合は7月8日(金)までに返送お願い申し上げます。

郵送の場合は同封の返信用封筒で7月7日(木)までにご投函お願い申し上げます。

一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会 FAX番号 019-622-8485

差し支えなければ、以下についてお答えください。またE-mailアドレスをご記入いただいた方には、本件調査結果概要について、配信させていただきますので、配信希望の有無も併せてご記入ください。

貴社名(営業所・支店名)	ご担当者	所属・役職 お名前
ご住所(〒 -)	主な業務 (レ印)	<input type="checkbox"/> 仲介業務
TEL(-)	※	<input type="checkbox"/> 売買業務
FAX(-)	複数回答可	<input type="checkbox"/> 賃貸・賃貸管理業務
E-mail()		<input type="checkbox"/> 分譲地開発・戸建販売業務
※結果概要の配信を 希望する 希望しない		<input type="checkbox"/> マンション開発販売業務
		<input type="checkbox"/> 建築・建設業務
		<input type="checkbox"/> その他業務

別 紙

■問2 震災の具体的影響について記載をお願いします。

(記載例：震災後、〇〇日程度取引が停止し、現在でも△△については問い合わせも来ない。建設資材・工業者が不足し、建設工事が遅れがちで、工事価格も高騰している。etc...)

■問10 震災後の不動産取引で特徴的なことがありましたら教えてください。

■その他 (不動産価格・不動産取引の現状や先行きの動向予想などご自由にお書きください。)

■当調査へのご意見・ご要望等ご自由にお書きください。

〔2〕アンケート集計結果

1. 調査結果の概要と分析

● 問1：回答者の主な営業エリア

前記〔1〕1. アンケート調査の概要（5 地域区分を参照）。

● 問2：震災が不動産市場に与えた影響の大きさ

**全県共通の「建築（建設）資材不足」「建築（建設）資材価格の上昇」「職人不足」
沿岸部で顕著な直接的影響（被害）
内陸部では営業活動の停滞や売買契約中止の動きも**

県全体では「多少の影響」「大きな影響」合計で約80%であるが、沿岸北部では「多少の影響」「大きな影響」合計で約86%、沿岸南部では「多少の影響」「大きな影響」合計で100%という結果になり、津波による被害の甚大さをうかがわせる結果となった。

県全体で多かった回答は、「建築（建設）資材不足」「建築（建設）資材価格の上昇」「職人不足」であり、復旧復興が遅れている大きな要因となっている。

沿岸北部では「外国人の事前連絡なしの帰国」「被害物件の退去トラブル」が、沿岸南部では「賃貸物件そのものが被災」「大学機能が撤退したことによる賃貸需要の激減」といった直接的な影響（被害）が報告されている。

県央部、内陸南部で共通の内容としては、「売買契約の中止等」「震災後相当期間の営業機能停止」「営業機能不全による減収」の回答が多く寄せられた。

「売買契約の中止等」については「親戚が被災したため」「金融機関の融資停止のため」などアンケート回答で原因が明らかなもののほか、悲観的将来見通しによる購買意欲の減退によるものも多分にあるのではないかと推測される。

「震災後相当期間の営業機能停止」「営業機能不全による減収」については、営業所や物件が直接被災したわけではないが、前述の要因（需要者側の要因）に加えガソリンの供給不足により十分な営業活動ができなかったという供給者側の要因も大きかったようである。

● 問3：取引価格の震災前比較（H23.3.11以前とH23.6.1時点）

住宅地、中古住宅は沿岸部で上昇の兆し、他地域は横ばい。商業地は一般的に下落。

『住宅地』については県全体で「横ばい（61%）」の回答が多く、D I 指数（算出方法は前記参照）〈▲4.8ポイント〉となった一方で、沿岸北部では「やや上昇（60%）」でD I 指数〈+30.0ポイント〉、沿岸南部では「大きく上昇（30%）」「やや上昇（40%）」でD I 指数〈+40.0ポイント〉となった。

『商業地』については県全体で「横ばい（51%）」、次いで「やや下落（34%）」の回答が多く、D I 指数〈▲27.6ポイント〉となった。全域でD I 指数はマイナスとなったが、特に沿岸南部では「やや下落（10%）」「大きく下落（70%）」でD I 指数〈▲60.0ポイント〉となり、商業地（中心部）が甚大な被害を受けたことがうかがえる。

『中古住宅』については県全体で「横ばい（51%）」の回答が多く、D I 指数〈+1.5ポイント〉となった。沿岸北部では「やや上昇（67%）」でD I 指数〈+33.3ポイント〉、沿岸南部では「大きく上昇（11%）」「やや上昇（78%）」でD I 指数〈+50.0ポイント〉となった。

● 問4：3ヶ月後（H23.9.1時点）の取引価格予測

住宅地は沿岸部上昇の予測、他地域は横ばいと予測。商業地は一般的に下落と予測。

『住宅地』については県全体で「横ばい（49%）」の回答が多く、D I 指数〈▲8.1ポイント〉となった一方で、沿岸北部では「やや上昇（69%）」でD I 指数〈+26.9ポイント〉、沿岸南部では「大きく上昇（10%）」「やや上昇（40%）」でD I 指数〈+20.0ポイント〉となった。沿岸部のD I 指数はプラスとなったが、「震災前比較（H23.3.11以前とH23.6.1時点）」におけるD I 指数と比較し、やや低下した。

『商業地』については県全体で「横ばい（44%）」、次いで「やや下落（40%）」の回答が多く、D I 指数〈▲26.0ポイント〉となった。全域でD I 指数はマイナスとなったが、特に沿岸南部では「やや下落（10%）」「大きく下落（70%）」でD I 指数〈▲65.0ポイント〉となり、商業地復興の見通しが厳しいことを如実に表している。

● 問5：取引件数の震災前比較（H23.3.11以前とH23.6.1時点）

**全体として沿岸部は増加傾向、中古住宅・中古マンションは内陸部でも増加傾向。
沿岸部から内陸部への移転の動き反映か？**

『土地取引全般』については県全体で「横ばい（47%）」の回答が多く、D I 指数〈▲1.7ポイント〉となった一方で、沿岸北部では「大きく増加（17%）」「やや増加（42%）」でD I 指数〈+25.0ポイント〉、沿岸南部では「大きく増加（22%）」「やや増加（67%）」でD I 指数〈+55.6ポイント〉となった。

『分譲地・建築条件付・建売』については県全体で「横ばい（47%）」の回答が多く、D I 指数〈▲3.4ポイント〉となった一方で、沿岸北部では「大きく増加（20%）」「やや増加（40%）」でD I 指数〈+30.0ポイント〉、沿岸南部では「やや増加（60%）」で〈D I 指数+30.0ポイント〉となった。

『中古住宅』については県全体で「横ばい（41%）」、次いで「やや増加（38%）」の回答が多く、D I 指数〈+17.7ポイント〉となり、内陸北部を除き取引件数は増加傾向にある。とりわけ沿岸北部では「大きく増加（10%）」「やや増加（60%）」でD I 指数〈+40.0ポイント〉、沿岸南部では「大きく増加（11%）」「やや増加（44%）」でD I 指数〈+33.3ポイント〉となった。

『中古マンション』については県全体で「横ばい（42%）」、次いで「やや増加（30%）」の回答が多く、D I 指数〈+7.5ポイント〉となった。なお、回答のほとんどが県中部、内陸南部である。

『店舗・事務所』については県全体で「横ばい（44%）」の回答が多く、D I 指数〈▲8.9ポイント〉となった一方で、沿岸北部では「やや増加（78%）」でD I 指数〈+38.9ポイント〉、沿岸南部では「大きく増加（33%）」「やや増加（50%）」でD I 指数〈+41.7ポイント〉となった。

『事業所・倉庫』については県全体で「横ばい（44%）」の回答が多く、D I 指数〈±0.0ポイント〉となった一方で、沿岸北部では「やや増加（63%）」でD I 指数〈+31.3ポイント〉、沿岸南部では「大きく増加（40%）」「やや増加（40%）」でD I 指数〈+40.0ポイント〉となった。

● 問6：3ヶ月後（H23.9.1時点）の取引件数予測

全ての取引件数で沿岸部は増加傾向予測、中古住宅・中古マンションは内陸部でも増加傾向予測。

沿岸部から内陸部への移転の動き本格化か？

『土地取引全般』については県全体で「横ばい（39%）」、次いで「やや増加（34%）」の回答が多く、D I 指数〈+5.8ポイント〉となった。とりわけ沿岸北部では「大きく増加（15%）」「やや増加（62%）」でD I 指数〈+42.3ポイント〉、沿岸南部では「大きく増加（30%）」「やや増加（60%）」でD I 指数〈+60.0ポイント〉となり、「震災前比較（H23.3.11以前とH23.6.1時点）」を上回った。

『分譲地・建築条件付・建売』については県全体で「横ばい（45%）」、次いで「やや増加（27%）」の回答が多く、D I 指数〈+2.3ポイント〉となった。とりわけ沿岸北部では「大きく増加（17%）」「やや増加（58%）」でD I 指数〈+41.7ポイント〉、沿岸南部では「大きく増加（40%）」「やや増加（40%）」でD I 指数〈+60.0ポイント〉となり、「震災前比較（H23.3.11以前とH23.6.1時点）」を上回った。

『中古住宅』については県全体で「横ばい（39%）」、次いで「やや増加（43%）」の回答が多く、D I 指数〈+21.3ポイント〉となり、「震災前比較（H23.3.11以前とH23.6.1時点）」を上回った。

『中古マンション』については県全体で「横ばい（47%）」、次いで「やや増加（34%）」の回答が多く、D I 指数〈+11.2ポイント〉となり、「震災前比較（H23.3.11以前とH23.6.1時点）」を上回った。

『店舗・事務所』については県全体で「横ばい（47%）」の回答が多く、D I 指数〈▲8.1ポイント〉となった一方で、沿岸北部では「やや増加（56%）」でD I 指数〈+27.8ポイント〉、沿岸南部では「大きく増加（13%）」「やや増加（63%）」でD I 指数〈+31.3ポイント〉となった。

『事業所・倉庫』については県全体で「横ばい（50%）」の回答が多く、D I 指数〈▲7.7ポイント〉となった一方で、沿岸北部では「やや増加（56%）」でD I 指数〈+27.8ポイント〉、沿岸南部では「大きく増加（13%）」「やや増加（50%）」でD I 指数〈+18.8ポイント〉となった。

● 問7：賃料の震災前比較（H23.3.11以前とH23.6.1時点）

沿岸部の賃料は上昇傾向。

『住居系不動産』については県全体で「横ばい（68%）」の回答が多く、DI指数は〈▲1.4ポイント〉となった一方で、沿岸北部では「やや上昇（46%）」でDI指数〈+23.1ポイント〉、沿岸南部では「大きく上昇（11%）」「やや上昇（56%）」でDI指数〈+38.9ポイント〉となった。

『その他不動産』については県全体で「横ばい（66%）」の回答が多く、DI指数〈▲6.6ポイント〉となった一方で、沿岸北部では「やや上昇（25%）」でDI指数〈+8.3ポイント〉、沿岸南部では「大きく上昇（11%）」「やや上昇（67%）」でDI指数〈+44.4ポイント〉となった。

● 問8：空室率の震災前比較（H23.3.11以前とH23.6.1時点）

県内のほぼ全域で空室率の減少傾向、沿岸部の建物被害による空室不足を如実に反映。

『住居系不動産』については県全体で「横ばい（33%）」、次いで「やや減少（26%）」の回答が多く、DI指数〈▲23.8ポイント〉となり県内全域で空室率は減少傾向にある。とりわけ沿岸北部では「大きく減少（71%）」「やや減少（7%）」でDI指数〈▲60.7ポイント〉、沿岸南部では「大きく減少（63%）」「やや減少（13%）」でDI指数〈▲43.8ポイント〉となった。

『その他不動産』については県全体で「横ばい（48%）」、次いで「やや減少（23%）」の回答が多く、DI指数〈▲18.4ポイント〉となり内陸北部を除き空室率は減少傾向にある。とりわけ沿岸北部では「大きく減少（50%）」「やや減少（25%）」でDI指数〈▲54.2ポイント〉、沿岸南部では「大きく減少（63%）」「やや減少（13%）」でDI指数〈▲50.0ポイント〉となった。

● 問9：需要が変化すると予測される不動産のタイプ

需要の増加が予測される不動産タイプは中古戸建住宅、住宅用土地、新築戸建住宅、中古マンション

需要の減退が予測される不動産タイプは投資物件

需要の増加が予測される不動産タイプとして多かったものは「中古戸建住宅（30.0%）」、「住宅用土地（22.8%）」、「新築戸建住宅（14.1%）」、「中古マンション（13.0%）」である。いずれも生活の基盤となる不動産タイプである。

需要の減退が予測される不動産タイプとして多かったものは「投資物件（店舗・事務所）（13.8%）」、「投資物件（共同住宅）（11.8%）」である。

● 問10：震災後の特徴的な不動産取引（自由回答）

「沿岸高台地での取引増加」、「中古住宅の需要増加」、「内陸部への移転需要増加」の回答が多い。

- 沿岸北部
 - ・被害を受けなかった住宅地や中古住宅の需要増加
 - ・賃貸物件の需要増加
 - ・高台地での不動産取引の増加

- 沿岸南部
 - ・被害を受けなかった住宅地や中古住宅の需要増加
 - ・賃貸物件の需要増加
 - ・高台地での不動産取引の増加
 - ・短期的な事業用賃貸借の増加
 - ・農地の転用許可申請の増加

- 県央部
 - ・沿岸部からの移転需要増加
 - ・沿岸高台地の不動産の問合せ増加
 - ・競売物件の価格上昇
 - ・中古物件の問合せ増加（最近は土地の問合せ）
 - ・住宅耐震性に加え地盤を気にする人が増加
 - ・沿岸高台地への移転により土地価格が上昇

- 内陸南部
 - ・安価な中古住宅の問合せ増加
 - ・地盤調査依頼の増加
 - ・沿岸部からの移転需要増加
 - ・沿岸部からの賃貸需要増加
 - ・競売で他県業者の参入が目立つ
 - ・中古物件の買取り・査定依頼増加

● その他（自由回答）

震災の影響は今後鮮明に。行政のスピード感のある対応を望む声が根強い。

- 沿岸北部
 - ・短期的には移転需要等で不動産取引増加も長期的には経済状況悪化により減少に転すると予想。
 - ・仮設住宅に入居し落ち着いてから本格的な土地探し、住宅建築が加速すると思われる。

- 沿岸南部
 - ・復興計画の詳細が決まった段階で、土地価格の上昇が見られると思う。
 - ・住宅用地が不足しており、山際の高台への移転希望が急増するも、新しい道路の建設が望まれる。

- 県央部
 - ・中古市場は動いてくるものと予想される。
 - ・中古市場の品薄状態が続くと思う。
 - ・国や自治体の具体的な支援策がもっと細かく決まらなければ実際の成約には至らないと思う。
 - ・震災の影響は今後少しずつ具現化されてくると思う。
 - ・新築着工について今後ゆるやかに回復し、平成22年度水準に回復すると見ている。
 - ・住宅用土地の需要減を予想する。

- 内陸北部
 - ・現状ではほとんど変化は無いが、震災に伴う景気の状態で今後影響が出てくると思う。

- 内陸南部
 - ・不動産価格は値上がりすることはもう無いと思う。現在は中古市場の動きが活発だが、一時的なものと考えている。被災地の高台の住宅地の開発が進めばそこが売れるのではないかと考えている。内陸はここ何年か不動産も動くかと思うが長続きはしないと思う。
 - ・震災に伴い値上げすることは一切していない。安くしてでも早く売却する方向で動いている。
 - ・震災が日本経済、世界的競争力にダメージを与え日本が破滅するのではないかと不安だ。
 - ・沿岸部では、居住用建物の建築が難しく、内陸部に土地購入や新築住宅の建築が進みそうで、中古住宅も人気集中しそうである。
 - ・一部の不動産業者等に震災特需を期待するような動きがあるが、実際の取引件数・取引価格ともに大きな影響はみられない。むしろ消費者に買い控えの心理が広がり、今後不動産市場が冷え込むことが懸念される。
 - ・沿岸方面の売地を管理していたが震災後15%程度の値上げを求められている。山林は50%値上げのところも。
 - ・全般的に売り希望は多いが、買い希望は少ない。
 - ・このような大震災の後に取られることは不動産価格は行政主導価格で取引するようになる、取引も不動産業者によるものと、行政主導によるものと二者択一で取引されるのではなかろうかと思う。これが、震災における被災国民に対する財産と人命を守る国策ではないでしょうか。
 - ・市町村単位の町づくりがはっきりしないと、個人住宅は進まないと思います。条例、基準法、復興支援対策等スピード感が全く無い状態。

● 意見・要望（自由回答）

今後も調査の継続を

- 沿岸南部
 - ・ 早急に都市計画用途地域の設定をしてほしい。
 - ・ 借地権の融資について金融機関の融資率の引き上げを要望します。定期借地権の契約であれば、質権設定が可能と思われるので、この事を金融機関がもっと協力していただければと思う。

- 県央部
 - ・ 地方・地域のマーケットの細かい部分の調査データがないので困ることがよくあります。できれば調査を継続してもらいたいと思います。
 - ・ 適正価格での評価を望む。
 - ・ 集計結果をフィードバックしてほしい、傾向と対策のため。
 - ・ 被災者への住宅購入に助成措置を実現して欲しい。

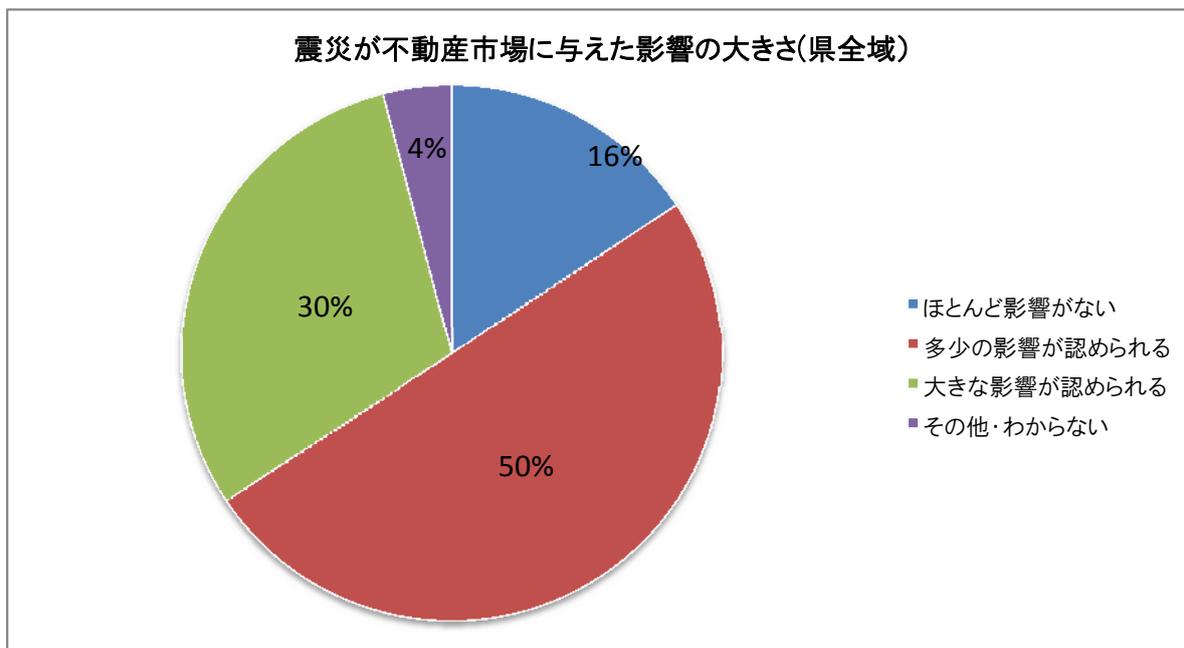
- 内陸南部
 - ・ 本アンケートでは「震災直後の混乱の度合い」しか分からない。市場に与える影響は半年後以降に顕著になるものと思われるため継続的なアンケート実施を望む。
 - ・ 当調査の企画に感謝申し上げます。
 - ・ 被災エリアが広く、岩手・宮城・福島等他県の状況も知る機会があれば幸いです。
 - ・ 問9の需要変化予測について、民間業者だけでなく地方公共団体などの機関からも意見を集約し、結果の公表（根拠も含めて）を望みます。

● まとめ

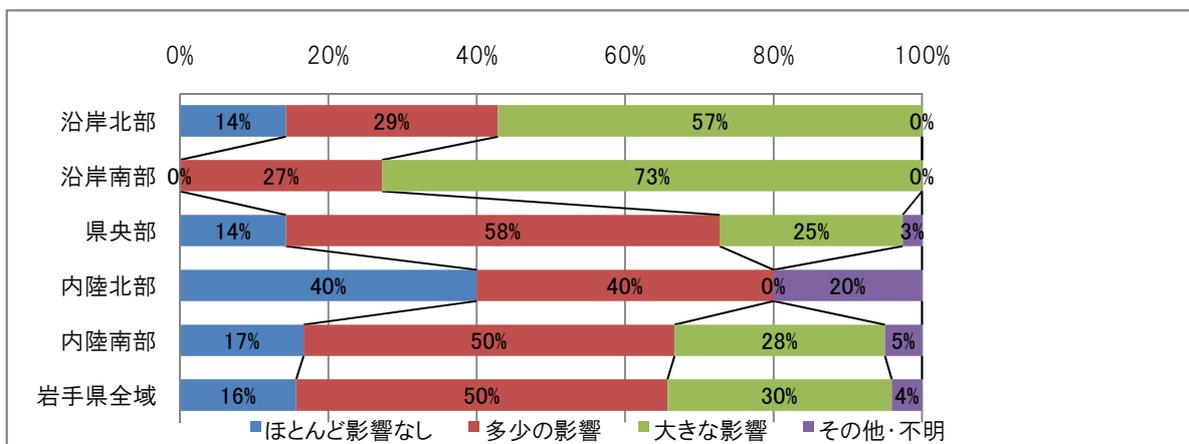
- 本アンケート調査については継続実施を望む声が多かった。
- 不動産市場については中古住宅の取引件数の増加を予測する声が聞かれた一方、長期的には経済状況悪化により悲観的な意見も多く寄せられた。
- 行政に対する要望については、具体的な支援策、市町村単位での街づくり、早急な都市計画用途地域の設定といったスピード感のある復興対応を望む声が多く寄せられた。
- 行政は、今回の震災を教訓に災害初動時の物流円滑化対策を十分に検討すべきと思われる。今後の復旧復興事業が本格化した際に、資材、エネルギー、マンパワーが計画的、かつ、スムーズに被災地に行き渡るよう官民共同で、また被災3県全体で調整を行う必要があるのではないかと。

2. 設問ごとの回答内訳

問2: 震災が不動産市場に与えた影響の大きさ



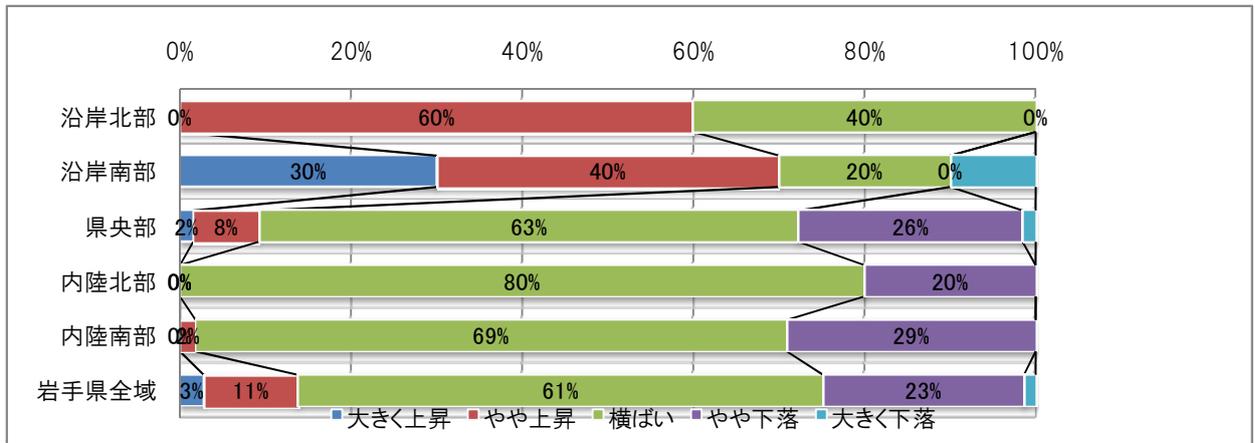
エリア	ほとんど影響なし	多少の影響	大きな影響	その他・不明	合計
沿岸北部	2	4	8	0	14
	14%	29%	57%	0%	
沿岸南部	0	3	8	0	11
	0%	27%	73%	0%	
県央部	11	45	19	2	77
	14%	58%	25%	3%	
内陸北部	4	4	0	2	10
	40%	40%	0%	20%	
内陸南部	10	30	17	3	60
	17%	50%	28%	5%	
岩手県全域	27	86	52	7	172
	16%	50%	30%	4%	



問3: 取引価格の震災前比較

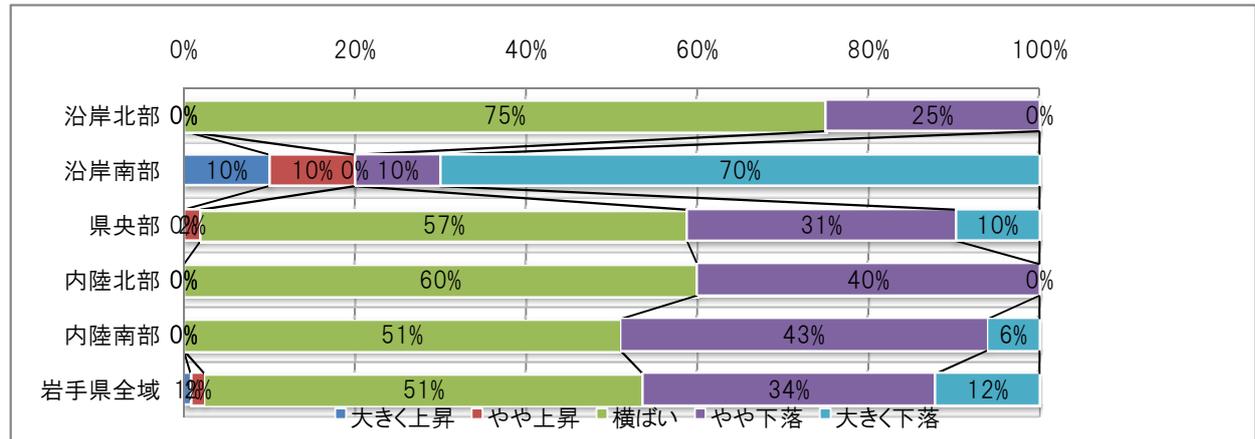
【住宅地】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	30.0	0	6	4	0	0	10	4	14
		0%	60%	40%	0%	0%	100%		
沿岸南部	40.0	3	4	2	0	1	10	1	11
		30%	40%	20%	0%	10%	100%		
県央部	-9.2	1	5	41	17	1	65	12	77
		2%	8%	63%	26%	2%	100%		
内陸北部	-10.0	0	0	4	1	0	5	5	10
		0%	0%	80%	20%	0%	100%		
内陸南部	-13.6	0	1	38	16	0	55	5	60
		0%	2%	69%	29%	0%	100%		
岩手県全域	-4.8	4	16	89	34	2	145	27	172
		3%	11%	61%	23%	1%	100%		



【商業地】

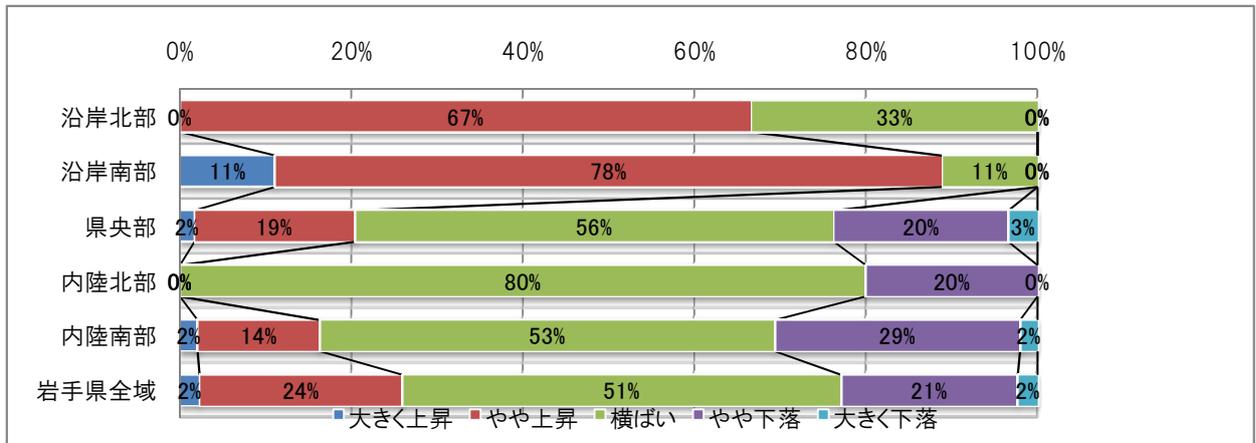
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-12.5	0	0	6	2	0	8	6	14
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
沿岸南部	-60.0	1	1	0	1	7	10	1	11
		10%	10%	0%	10%	70%	100%		
県央部	-24.5	0	1	29	16	5	51	26	77
		0%	2%	57%	31%	10%	100%		
内陸北部	-20.0	0	0	3	2	0	5	5	10
		0%	0%	60%	40%	0%	100%		
内陸南部	-27.6	0	0	25	21	3	49	11	60
		0%	0%	51%	43%	6%	100%		
岩手県全域	-27.6	1	2	63	42	15	123	49	172
		1%	2%	51%	34%	12%	100%		



問3: 取引価格の震災前比較

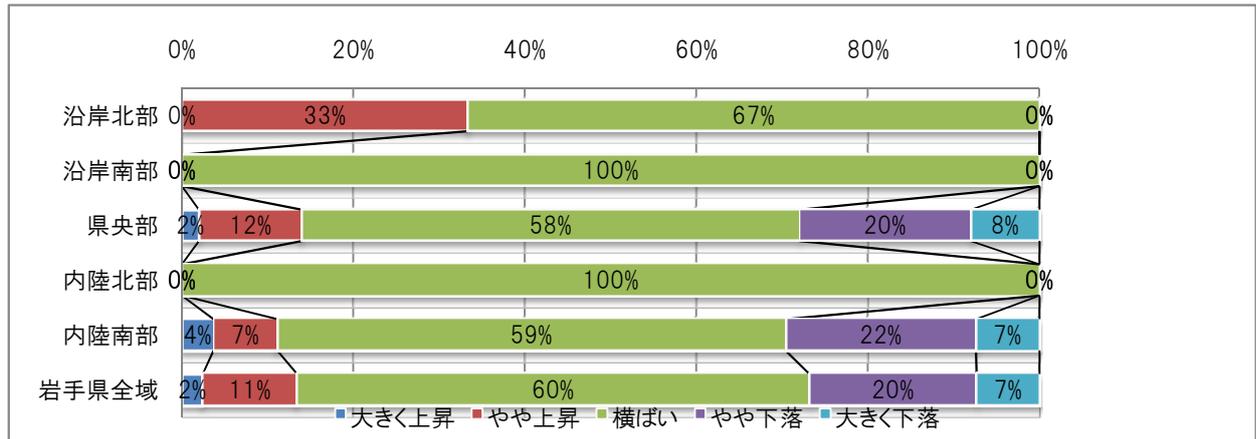
【中古住宅】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	33.3	0	6	3	0	0	9	5	14
		0%	67%	33%	0%	0%	100%		
沿岸南部	50.0	1	7	1	0	0	9	2	11
		11%	78%	11%	0%	0%	100%		
県央部	-2.5	1	11	33	12	2	59	18	77
		2%	19%	56%	20%	3%	100%		
内陸北部	-10.0	0	0	4	1	0	5	5	10
		0%	0%	80%	20%	0%	100%		
内陸南部	-7.1	1	7	26	14	1	49	11	60
		2%	14%	53%	29%	2%	100%		
岩手県全域	1.5	3	31	67	27	3	131	41	172
		2%	24%	51%	21%	2%	100%		



【中古マンション】

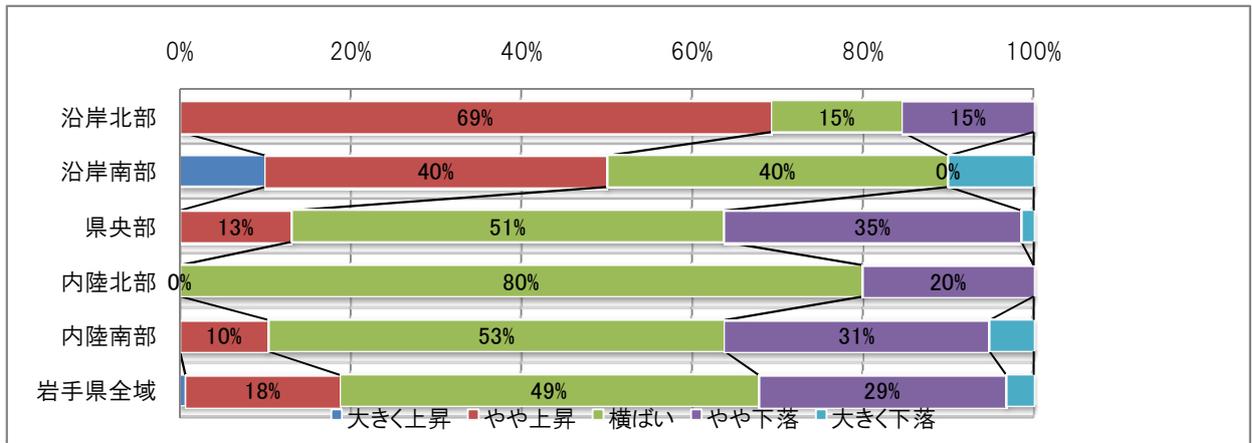
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	16.7	0	1	2	0	0	3	11	14
		0%	33%	67%	0%	0%	100%		
沿岸南部	0.0	0	0	1	0	0	1	10	11
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
県央部	-10.0	1	6	29	10	4	50	27	77
		2%	12%	58%	20%	8%	100%		
内陸北部	0.0	0	0	1	0	0	1	9	10
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
内陸南部	-11.1	1	2	16	6	2	27	33	60
		4%	7%	59%	22%	7%	100%		
岩手県全域	-9.1	2	9	49	16	6	82	90	172
		2%	11%	60%	20%	7%	100%		



問4:3ヶ月後の取引価格

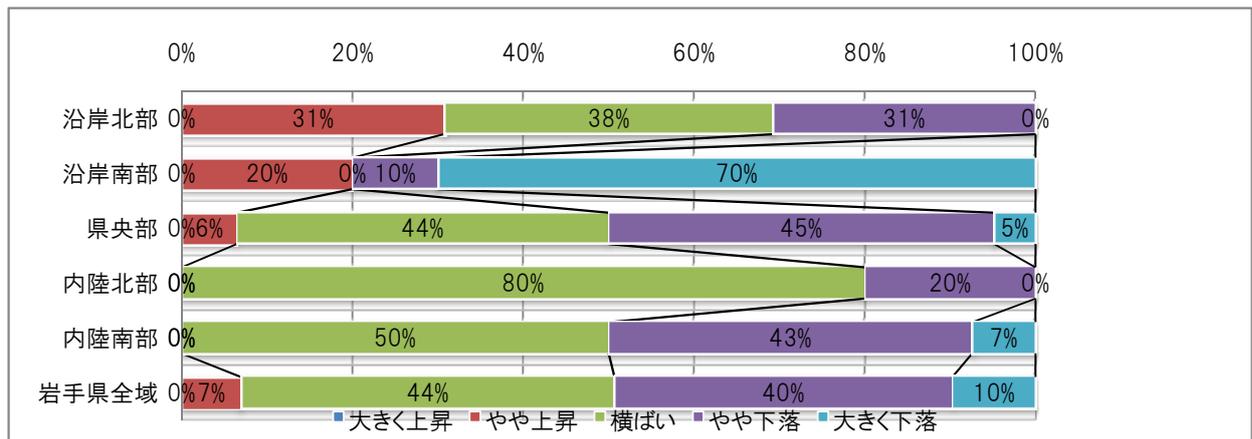
【住宅地】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	26.9	0	9	2	2	0	13	1	14
		0%	69%	15%	15%	0%	100%		
沿岸南部	20.0	1	4	4	0	1	10	1	11
		10%	40%	40%	0%	10%	100%		
県央部	-12.3	0	9	35	24	1	69	8	77
		0%	13%	51%	35%	1%	100%		
内陸北部	-10.0	0	0	4	1	0	5	5	10
		0%	0%	80%	20%	0%	100%		
内陸南部	-15.5	0	6	31	18	3	58	2	60
		0%	10%	53%	31%	5%	100%		
岩手県全域	-8.1	1	28	76	45	5	155	17	172
		1%	18%	49%	29%	3%	100%		



【商業地】

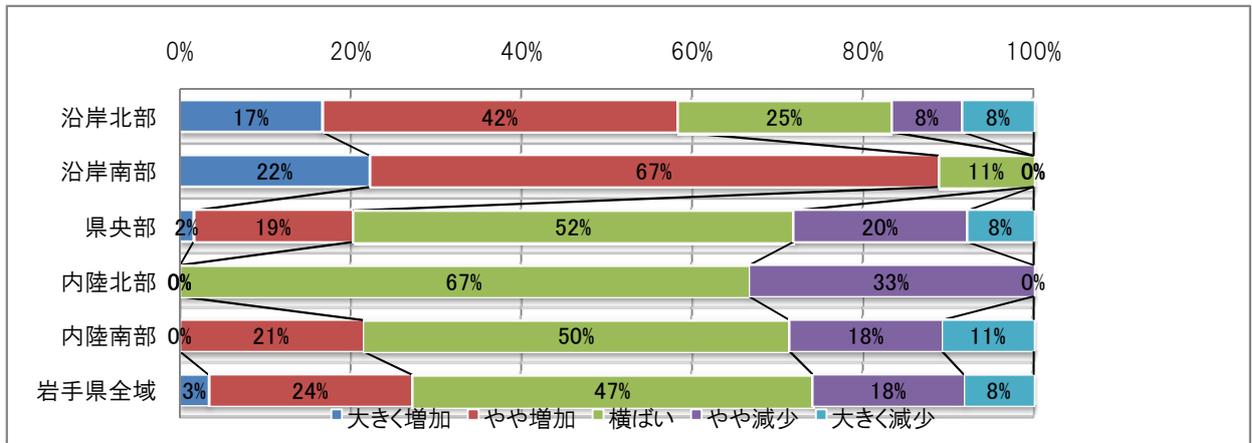
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	0.0	0	4	5	4	0	13	1	14
		0%	31%	38%	31%	0%	100%		
沿岸南部	-65.0	0	2	0	1	7	10	1	11
		0%	20%	0%	10%	70%	100%		
県央部	-24.2	0	4	27	28	3	62	15	77
		0%	6%	44%	45%	5%	100%		
内陸北部	-10.0	0	0	4	1	0	5	5	10
		0%	0%	80%	20%	0%	100%		
内陸南部	-28.7	0	0	27	23	4	54	6	60
		0%	0%	50%	43%	7%	100%		
岩手県全域	-26.0	0	10	63	57	14	144	28	172
		0%	7%	44%	40%	10%	100%		



問5:取引件数の震災前比較

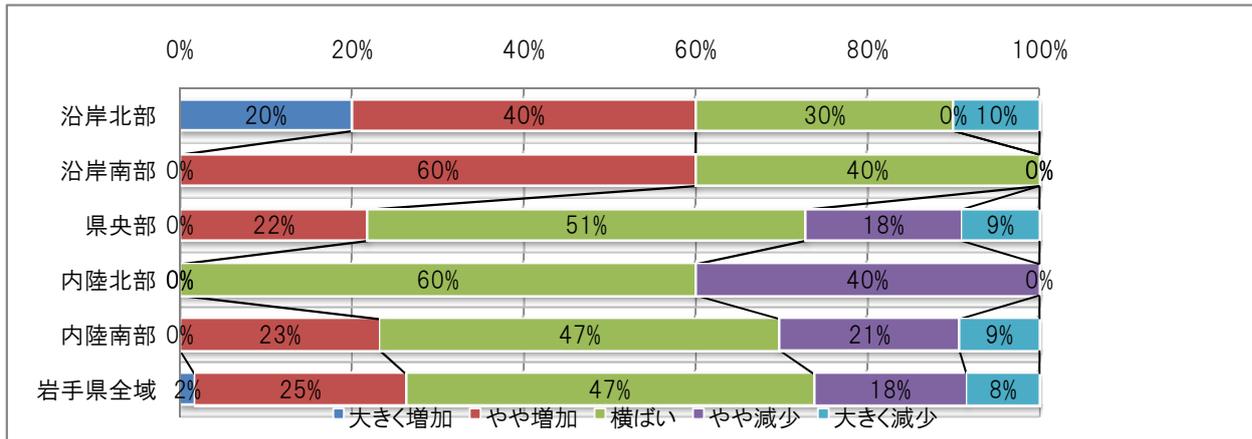
【土地】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	25.0	2	5	3	1	1	12	2	14
		17%	42%	25%	8%	8%	100%		
沿岸南部	55.6	2	6	1	0	0	9	2	11
		22%	67%	11%	0%	0%	100%		
県央部	-7.0	1	12	33	13	5	64	13	77
		2%	19%	52%	20%	8%	100%		
内陸北部	-16.7	0	0	4	2	0	6	4	10
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
内陸南部	-8.9	0	12	28	10	6	56	4	60
		0%	21%	50%	18%	11%	100%		
岩手県全域	-1.7	5	35	69	26	12	147	25	172
		3%	24%	47%	18%	8%	100%		



【分譲地・建築条件付・建売】

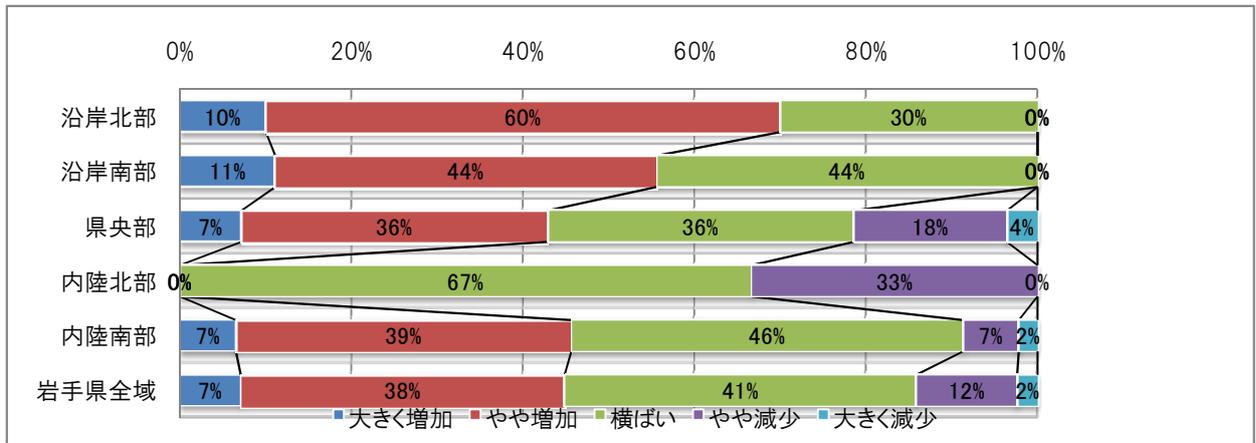
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	30.0	2	4	3	0	1	10	4	14
		20%	40%	30%	0%	10%	100%		
沿岸南部	30.0	0	3	2	0	0	5	6	11
		0%	60%	40%	0%	0%	100%		
県央部	-7.3	0	12	28	10	5	55	22	77
		0%	22%	51%	18%	9%	100%		
内陸北部	-20.0	0	0	3	2	0	5	5	10
		0%	0%	60%	40%	0%	100%		
内陸南部	-8.1	0	10	20	9	4	43	17	60
		0%	23%	47%	21%	9%	100%		
岩手県全域	-3.4	2	29	56	21	10	118	54	172
		2%	25%	47%	18%	8%	100%		



問5:取引件数の震災前比較

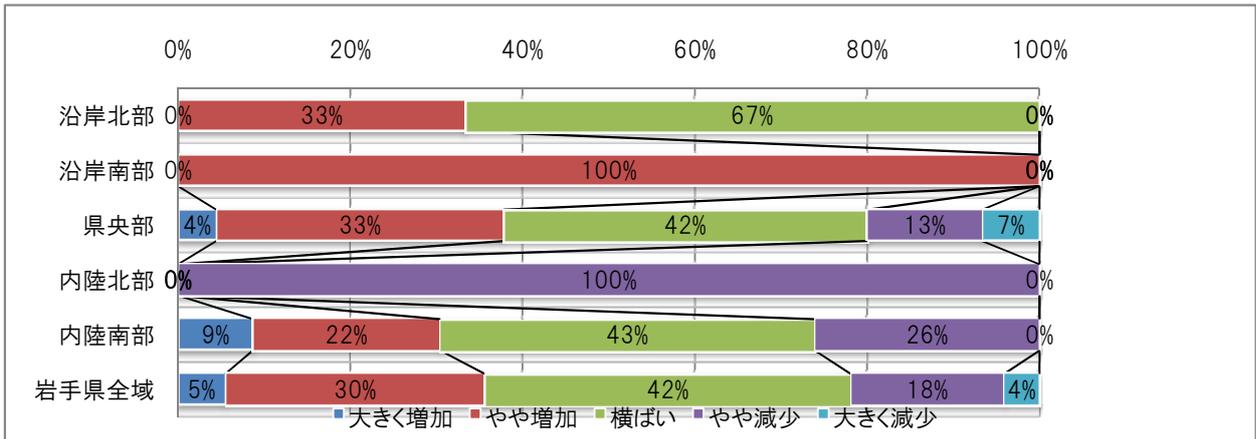
【中古住宅】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	40.0	1	6	3	0	0	10	4	14
		10%	60%	30%	0%	0%	100%		
沿岸南部	33.3	1	4	4	0	0	9	2	11
		11%	44%	44%	0%	0%	100%		
県央部	12.5	4	20	20	10	2	56	21	77
		7%	36%	36%	18%	4%	100%		
内陸北部	-16.7	0	0	4	2	0	6	4	10
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
内陸南部	20.7	3	18	21	3	1	46	14	60
		7%	39%	46%	7%	2%	100%		
岩手県全域	17.7	9	48	52	15	3	127	45	172
		7%	38%	41%	12%	2%	100%		



【中古マンション】

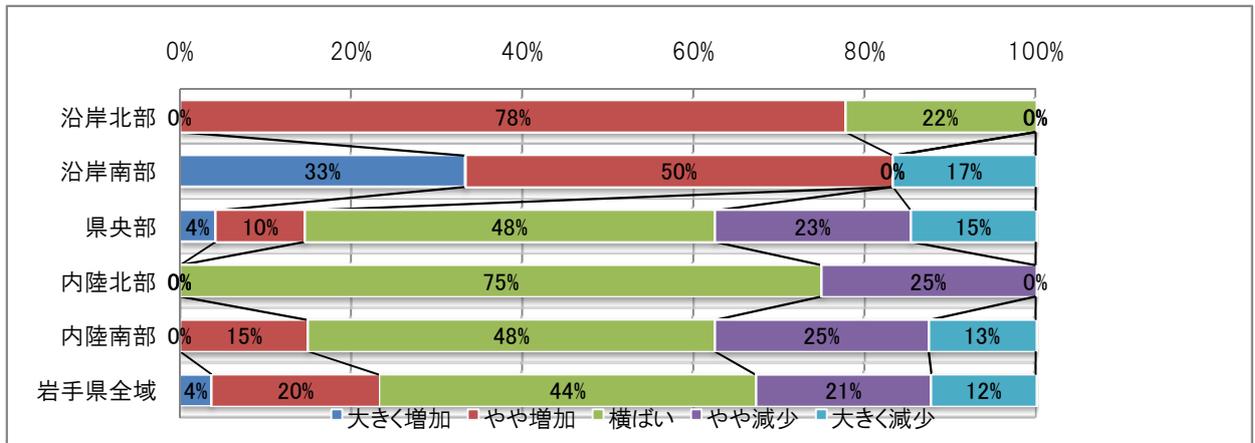
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	16.7	0	1	2	0	0	3	11	14
		0%	33%	67%	0%	0%	100%		
沿岸南部	50.0	0	1	0	0	0	1	10	11
		0%	100%	0%	0%	0%	100%		
県央部	7.8	2	15	19	6	3	45	32	77
		4%	33%	42%	13%	7%	100%		
内陸北部	-50.0	0	0	0	1	0	1	9	10
		0%	0%	0%	100%	0%	100%		
内陸南部	6.5	2	5	10	6	0	23	37	60
		9%	22%	43%	26%	0%	100%		
岩手県全域	7.5	4	22	31	13	3	73	99	172
		5%	30%	42%	18%	4%	100%		



問5:取引件数の震災前比較

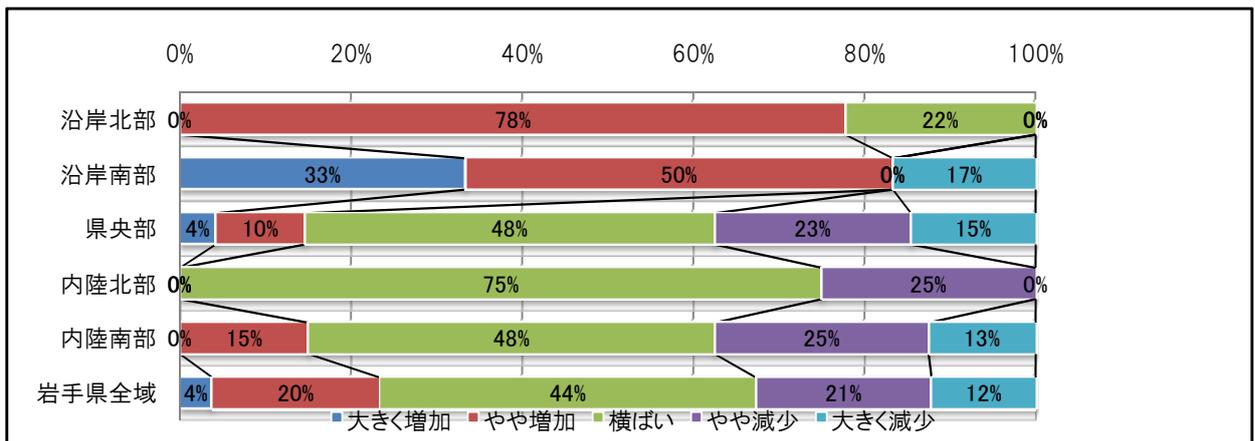
【店舗・事務所】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	38.9	0	7	2	0	0	9	5	14
		0%	78%	22%	0%	0%	100%		
沿岸南部	41.7	2	3	0	0	1	6	5	11
		33%	50%	0%	0%	17%	100%		
県央部	-16.7	2	5	23	11	7	48	29	77
		4%	10%	48%	23%	15%	100%		
内陸北部	-12.5	0	0	3	1	0	4	6	10
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
内陸南部	-17.5	0	6	19	10	5	40	20	60
		0%	15%	48%	25%	13%	100%		
岩手県全域	-8.9	4	21	47	22	13	107	65	172
		4%	20%	44%	21%	12%	100%		



【事業所・倉庫】

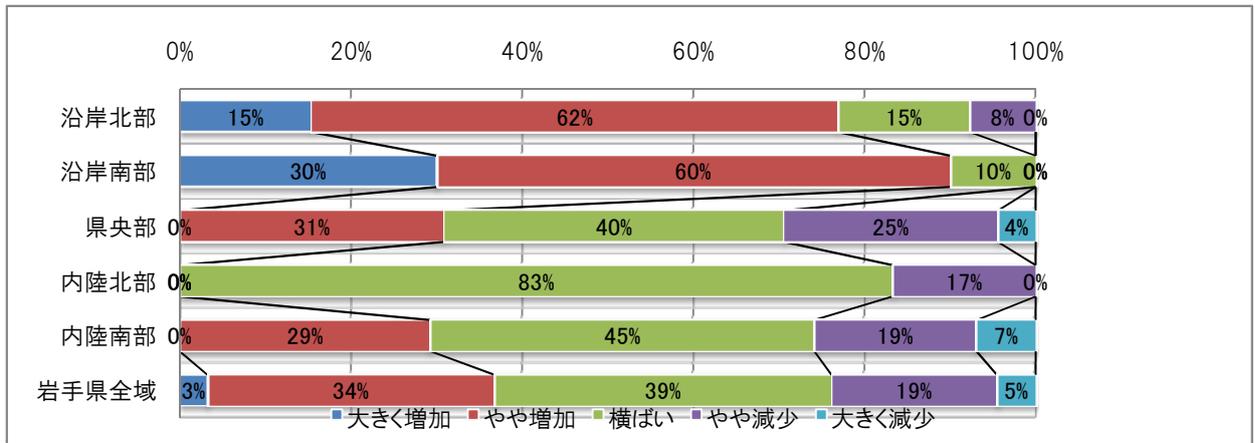
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	31.3	0	5	3	0	0	8	6	14
		0%	63%	38%	0%	0%	100%		
沿岸南部	40.0	2	2	0	0	1	5	6	11
		40%	40%	0%	0%	20%	100%		
県央部	-12.2	2	6	23	7	7	45	32	77
		4%	13%	51%	16%	16%	100%		
内陸北部	-50.0	0	0	0	1	0	1	9	10
		0%	0%	0%	100%	0%	100%		
内陸南部	6.5	2	5	10	6	0	23	37	60
		9%	22%	43%	26%	0%	100%		
岩手県全域	0.0	6	18	36	14	8	82	90	172
		7%	22%	44%	17%	10%	100%		



問6:3ヶ月後の取引件数

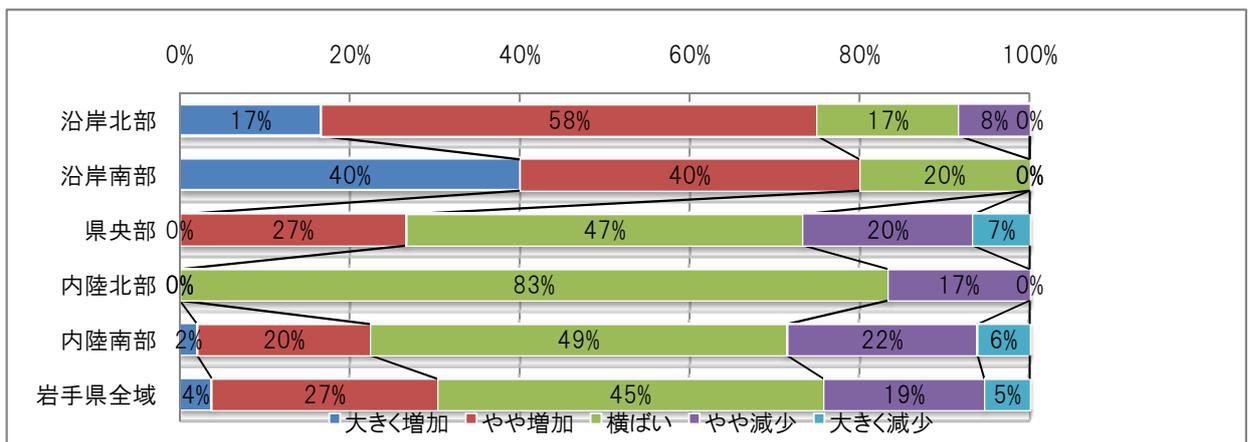
【土地】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	42.3	2	8	2	1	0	13	1	14
		15%	62%	15%	8%	0%	100%		
沿岸南部	60.0	3	6	1	0	0	10	1	11
		30%	60%	10%	0%	0%	100%		
県央部	-1.5	0	21	27	17	3	68	9	77
		0%	31%	40%	25%	4%	100%		
内陸北部	-8.3	0	0	5	1	0	6	4	10
		0%	0%	83%	17%	0%	100%		
内陸南部	-1.7	0	17	26	11	4	58	2	60
		0%	29%	45%	19%	7%	100%		
岩手県全域	5.8	5	52	61	30	7	155	17	172
		3%	34%	39%	19%	5%	100%		



【分譲地・建築条件付・建売】

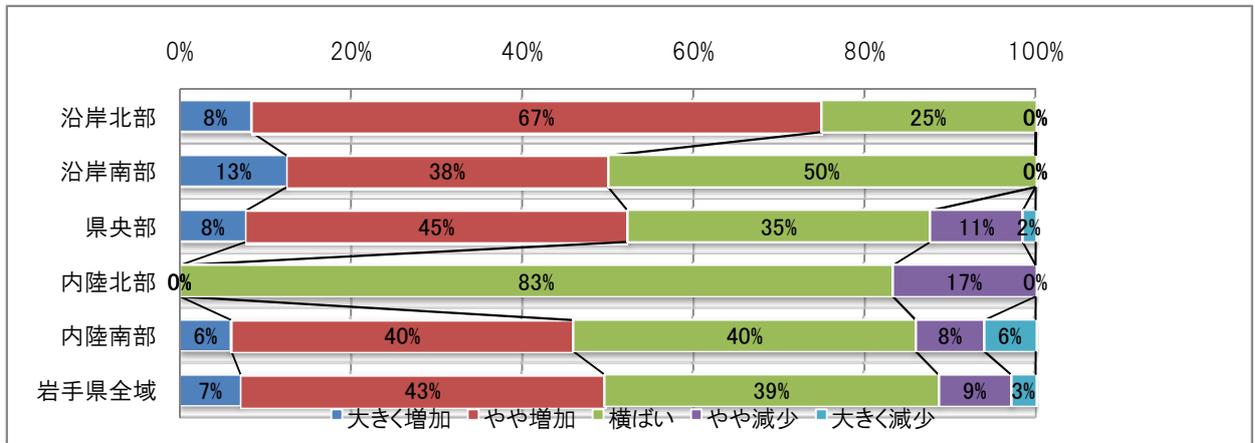
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	41.7	2	7	2	1	0	12	2	14
		17%	58%	17%	8%	0%	100%		
沿岸南部	60.0	2	2	1	0	0	5	6	11
		40%	40%	20%	0%	0%	100%		
県央部	-3.3	0	16	28	12	4	60	17	77
		0%	27%	47%	20%	7%	100%		
内陸北部	-8.3	0	0	5	1	0	6	4	10
		0%	0%	83%	17%	0%	100%		
内陸南部	-5.1	1	10	24	11	3	49	11	60
		2%	20%	49%	22%	6%	100%		
岩手県全域	2.3	5	35	60	25	7	132	40	172
		4%	27%	45%	19%	5%	100%		



問6:3ヶ月後の取引件数

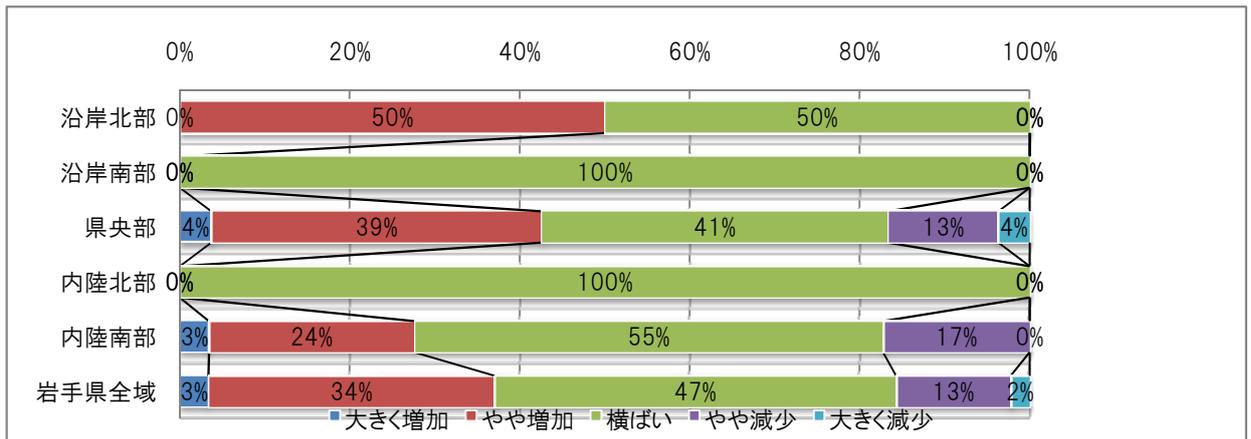
【中古住宅】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	41.7	1	8	3	0	0	12	2	14
		8%	67%	25%	0%	0%	100%		
沿岸南部	31.3	1	3	4	0	0	8	3	11
		13%	38%	50%	0%	0%	100%		
県央部	23.1	5	29	23	7	1	65	12	77
		8%	45%	35%	11%	2%	100%		
内陸北部	-8.3	0	0	5	1	0	6	4	10
		0%	0%	83%	17%	0%	100%		
内陸南部	16.0	3	20	20	4	3	50	10	60
		6%	40%	40%	8%	6%	100%		
岩手県全域	21.3	10	60	55	12	4	141	31	172
		7%	43%	39%	9%	3%	100%		



【中古マンション】

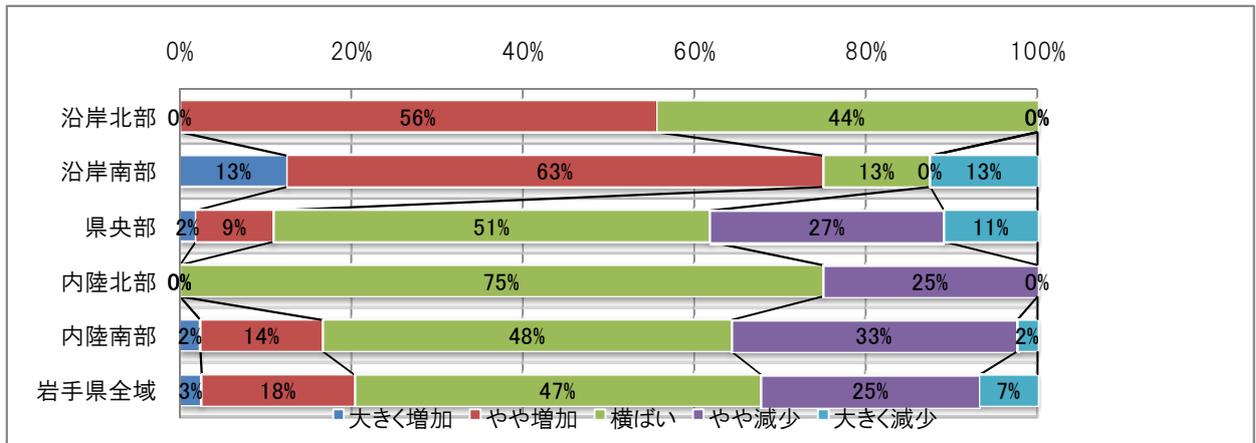
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	25.0	0	2	2	0	0	4	10	14
		0%	50%	50%	0%	0%	100%		
沿岸南部	0.0	0	0	1	0	0	1	10	11
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
県央部	13.0	2	21	22	7	2	54	23	77
		4%	39%	41%	13%	4%	100%		
内陸北部	0.0	0	0	1	0	0	1	9	10
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
内陸南部	6.9	1	7	16	5	0	29	31	60
		3%	24%	55%	17%	0%	100%		
岩手県全域	11.2	3	30	42	12	2	89	83	172
		3%	34%	47%	13%	2%	100%		



問6:3ヶ月後の取引件数

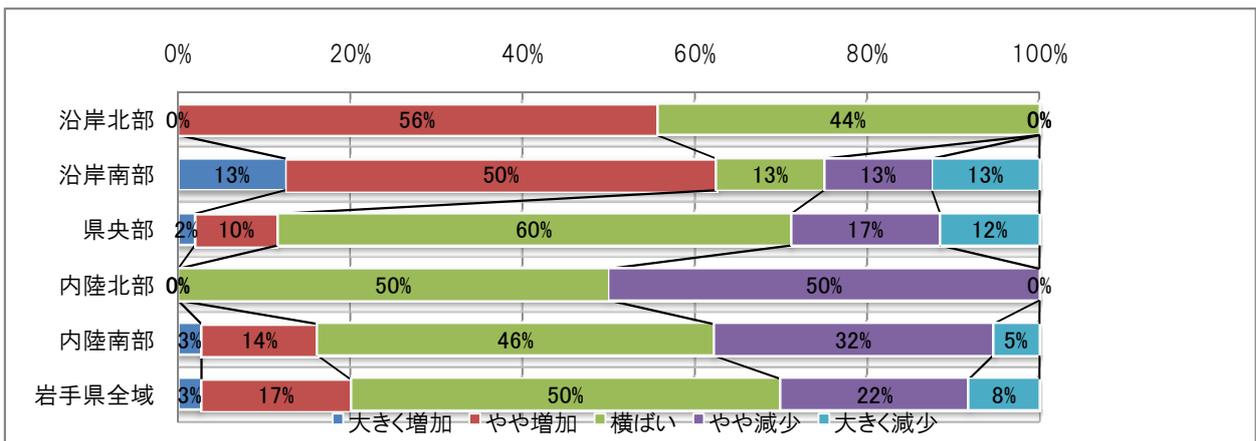
【店舗・事務所】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	27.8	0	5	4	0	0	9	5	14
		0%	56%	44%	0%	0%	100%		
沿岸南部	31.3	1	5	1	0	1	8	3	11
		13%	63%	13%	0%	13%	100%		
県央部	-18.2	1	5	28	15	6	55	22	77
		2%	9%	51%	27%	11%	100%		
内陸北部	-12.5	0	0	3	1	0	4	6	10
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
内陸南部	-9.5	1	6	20	14	1	42	18	60
		2%	14%	48%	33%	2%	100%		
岩手県全域	-8.1	3	21	56	30	8	118	54	172
		3%	18%	47%	25%	7%	100%		



【事業所・倉庫】

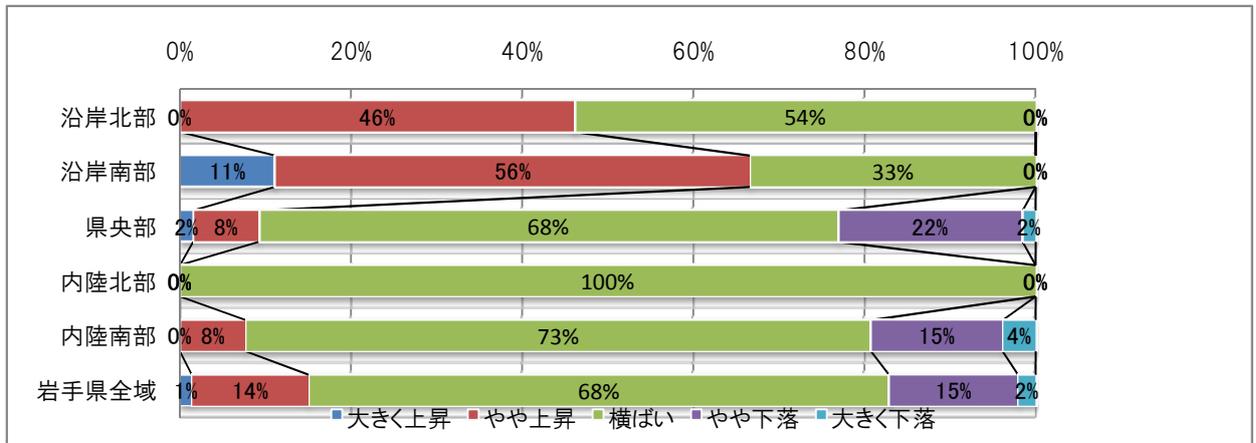
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	27.8	0	5	4	0	0	9	5	14
		0%	56%	44%	0%	0%	100%		
沿岸南部	18.8	1	4	1	1	1	8	3	11
		13%	50%	13%	13%	13%	100%		
県央部	-13.5	1	5	31	9	6	52	25	77
		2%	10%	60%	17%	12%	100%		
内陸北部	-25.0	0	0	2	2	0	4	6	10
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
内陸南部	-12.2	1	5	17	12	2	37	23	60
		3%	14%	46%	32%	5%	100%		
岩手県全域	-7.7	3	19	55	24	9	110	62	172
		3%	17%	50%	22%	8%	100%		



問7: 賃料の震災前比較

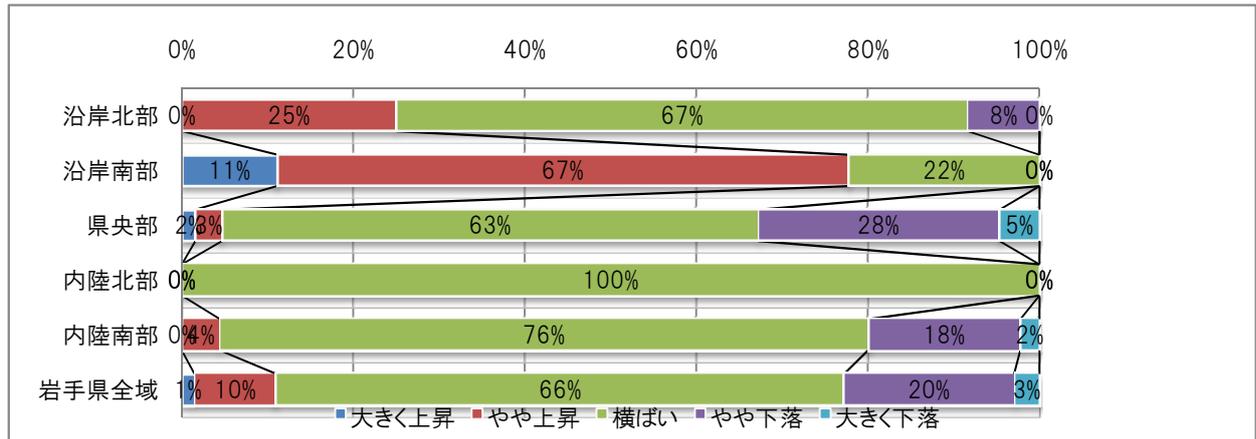
【住居系不動産】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	23.1	0	6	7	0	0	13	1	14
		0%	46%	54%	0%	0%	100%		
沿岸南部	38.9	1	5	3	0	0	9	2	11
		11%	56%	33%	0%	0%	100%		
県央部	-6.9	1	5	44	14	1	65	12	77
		2%	8%	68%	22%	2%	100%		
内陸北部	0.0	0	0	7	0	0	7	3	10
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
内陸南部	-7.7	0	4	38	8	2	52	8	60
		0%	8%	73%	15%	4%	100%		
岩手県全域	-1.4	2	20	99	22	3	146	26	172
		1%	14%	68%	15%	2%	100%		



【その他不動産】

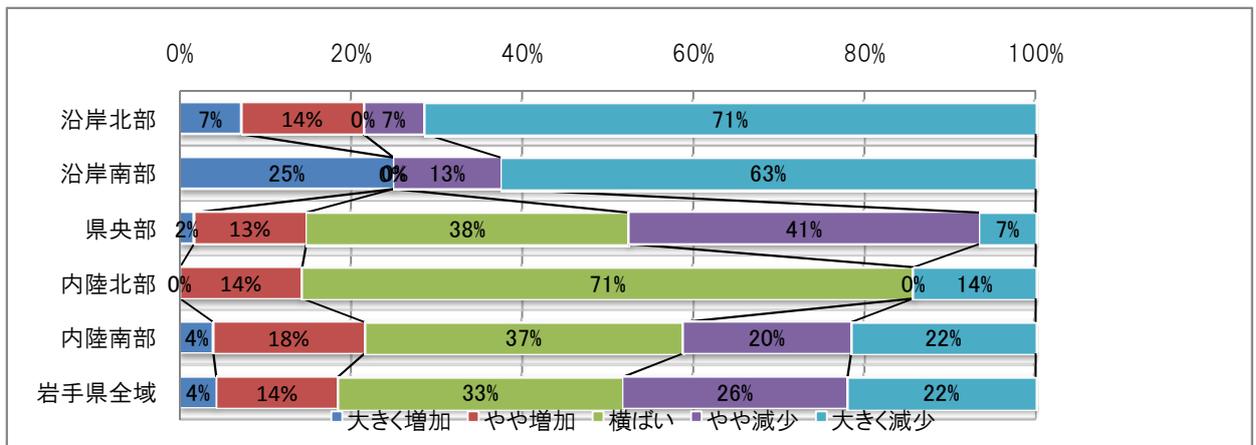
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	8.3	0	3	8	1	0	12	2	14
		0%	25%	67%	8%	0%	100%		
沿岸南部	44.4	1	6	2	0	0	9	2	11
		11%	67%	22%	0%	0%	100%		
県央部	-15.6	1	2	40	18	3	64	13	77
		2%	3%	63%	28%	5%	100%		
内陸北部	0.0	0	0	6	0	0	6	4	10
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
内陸南部	-8.9	0	2	34	8	1	45	15	60
		0%	4%	76%	18%	2%	100%		
岩手県全域	-6.6	2	13	90	27	4	136	36	172
		1%	10%	66%	20%	3%	100%		



問8: 空室率の震災前比較

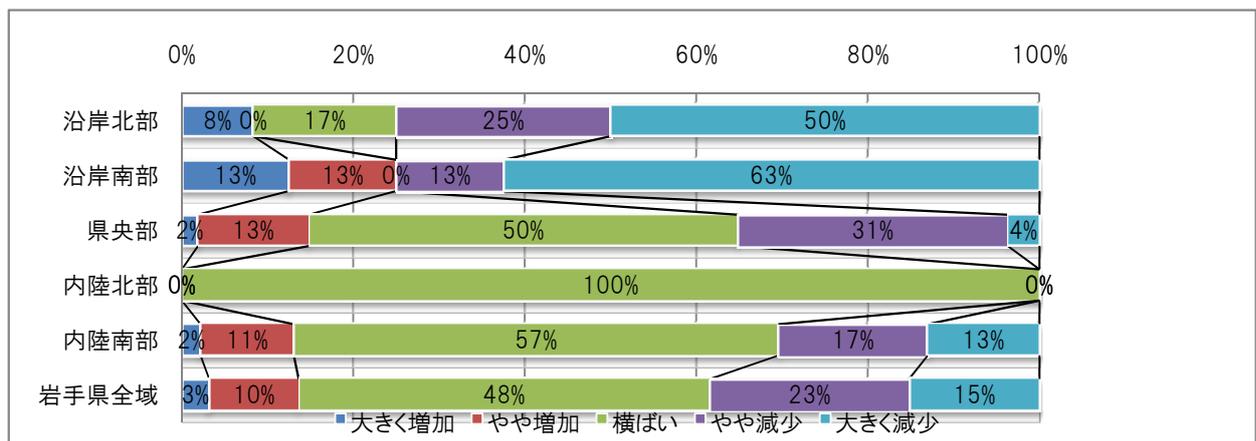
【住居系不動産】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-60.7	1	2	0	1	10	14	0	14
		7%	14%	0%	7%	71%	100%		
沿岸南部	-43.8	2	0	0	1	5	8	3	11
		25%	0%	0%	13%	63%	100%		
県央部	-18.9	1	8	23	25	4	61	16	77
		2%	13%	38%	41%	7%	100%		
内陸北部	-7.1	0	1	5	0	1	7	3	10
		0%	14%	71%	0%	14%	100%		
内陸南部	-18.6	2	9	19	10	11	51	9	60
		4%	18%	37%	20%	22%	100%		
岩手県全域	-23.8	6	20	47	37	31	141	31	172
		4%	14%	33%	26%	22%	100%		



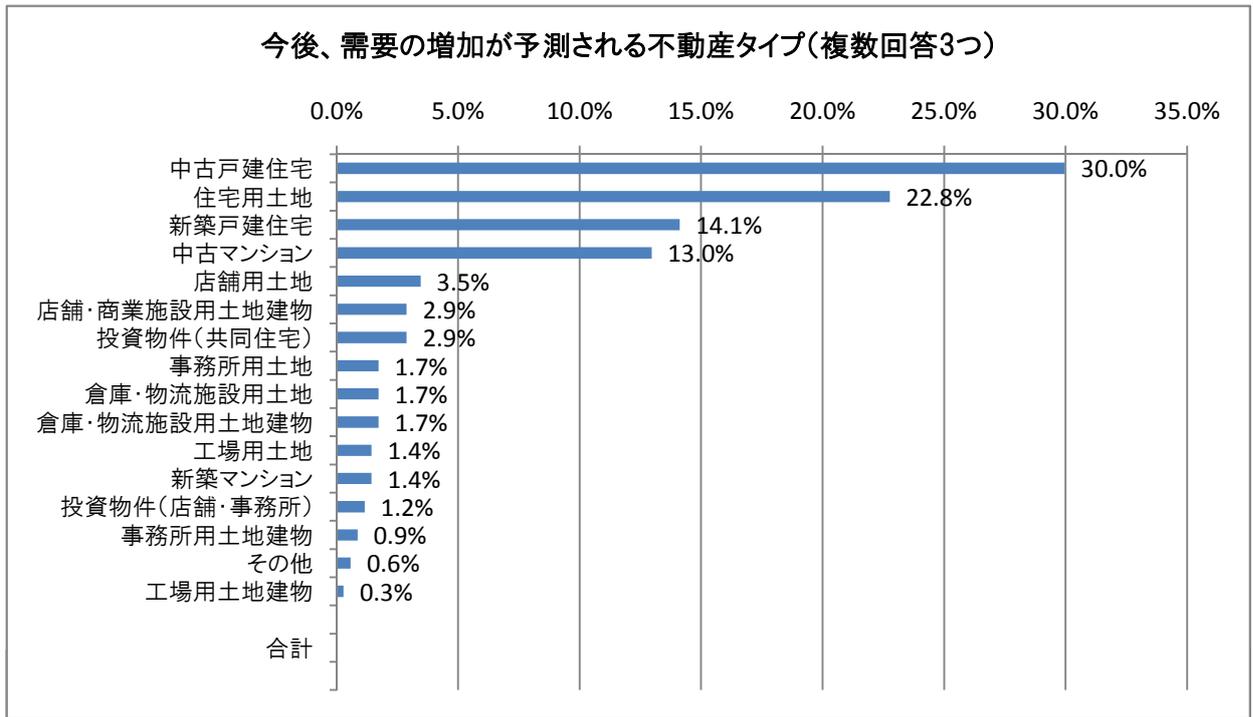
【その他不動産】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-54.2	1	0	2	3	6	12	2	14
		8%	0%	17%	25%	50%	100%		
沿岸南部	-50.0	1	1	0	1	5	8	3	11
		13%	13%	0%	13%	63%	100%		
県央部	-11.1	1	7	27	17	2	54	23	77
		2%	13%	50%	31%	4%	100%		
内陸北部	0.0	0	0	5	0	0	5	5	10
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
内陸南部	-14.1	1	5	26	8	6	46	14	60
		2%	11%	57%	17%	13%	100%		
岩手県全域	-18.4	4	13	60	29	19	125	47	172
		3%	10%	48%	23%	15%	100%		

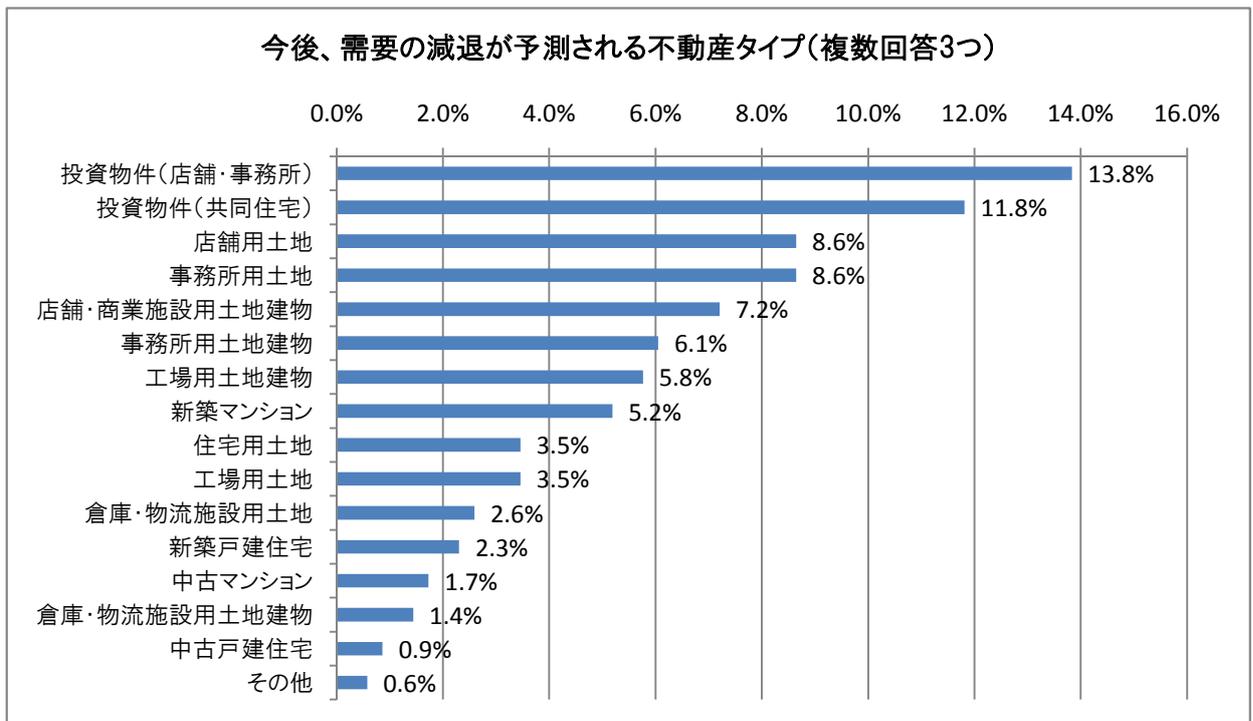


問9: 今後、特に需要が変化すると予測される不動産のタイプ

【需要の増加が予測される不動産タイプ】



【需要の減退が予測される不動産タイプ】



本調査に関するお問い合わせ窓口

一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会

会長 大下 智（不動産鑑定士）
（所属） 大下不動産鑑定・コンサルティング株式会社
〒020-0021 盛岡市中央通3-17-7 北星ビル5F
TEL：019-621-2421 FAX：019-621-2420

副会長 佐藤 恒浩（不動産鑑定士）
（所属） 有限会社ときわ不動産鑑定
〒020-0838 盛岡市津志田中央3-17-35 タケトモ館2F
TEL：019-614-9960 FAX:019-614-9961

社団法人 岩手県宅地建物取引業協会の概要

団体名：社団法人 岩手県宅地建物取引業協会
代表者名：会長 多田 幸司
発足：昭和42年7月
会員数：約600会員（準会員を含む）
所在地：盛岡市前九年町1-9-30
電話番号：019-646-1111

一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会の概要

団体名：一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会
代表者名：会長 大下 智
発足：平成21年4月
会員数：不動産鑑定士24名、不動産鑑定業者21社
所在地：盛岡市大通1-3-4 宝来ビル6階
電話番号：019-604-3070

※ 無断複製転載を禁じます。