

# 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3回調査（平成24年4月1日時点）

平成24年7月

社団法人 岩手県宅地建物取引業協会

社団法人 全日本不動産協会岩手県本部

一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会

## 岩手県不動産市場動向に関する第3回アンケート調査の実施によせて

平素は、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。また、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上げます。

今回の大震災を契機に、岩手県内の不動産市場の推移・動向、実態やその特徴を把握するため、社団法人岩手県宅地建物取引業協会、社団法人全日本不動産協会岩手県本部及び一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会との共同で始めました「東日本大震災後の岩手県不動産市場に関するアンケート調査（第3回）」の集計・調査結果がまとまりましたのでご報告いたします。前回の第2回調査は被災者の方々が仮設住宅に移り、やっと生活再建を始めようと動き出す状況の中での調査となりましたが、今回の調査は東日本大震災から約1年が経過し、被災市町村の復興計画が策定され本格的な復興が動き出した状況下での調査となりました。今回の調査においては、①地価や取引件数にその後変化や動きがあるかどうか、②今後の復興に向けて不動産市場がどのような見通しとなるか、③住宅購入希望者の年代や取引動向、④現在の不動産取引において障害となっている事項、⑤不動産取引における放射線の影響、⑥国・県・市町村等への意見・要望等をお尋ねしました。

私たち3協会では、本調査が、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・意見・要望をお伝えすることにより、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。また、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。3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いますので、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、多忙な状況下において、アンケート調査にご協力頂き、貴重なコメント・ご意見を寄せていただきました会員各位に、3協会を代表しまして、深く感謝申し上げます。

平成24年7月

社団法人 岩手県宅地建物取引業協会  
会長 多田 幸司

社団法人 全日本不動産協会岩手県本部  
本部長 田屋 慶一

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（D I）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. 調査結果の概要と動向指数（D I）による分析	7
（1）調査結果の概要	7
（2）動向指数（D I）による分析	14
2. 設問ごとの回答内訳	21
問3 取引価格の7ヶ月前（H23.9.1時点）との比較	21
問4 6ヶ月後の取引価格の予測	23
問5 取引価格の7ヶ月前（H23.9.1時点）との比較	25
問6 6ヶ月後の取引件数の予測	28
問7 賃料の7ヶ月前（H23.9.1時点）との比較	31
問8 入居率の7ヶ月前（H23.9.1時点）との比較	32
問9 購入希望者の多い年代、予算等	33
問10 現在の不動産取引で障害となっている事項	36
問11 不動産取引における放射線の影響	38
お問い合わせ窓口等	40

# 〔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、社団法人全日本不動産協会岩手県本部及び一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会の三者共同で、平成23年9月1日（第2回調査時点）から平成24年4月1日（第3回調査時点）までの7ヶ月間の不動産市場の推移に関する実感と、この先6ヶ月間（H24.4.1～H24.10.1）の市場動向に関する予測、不動産市場の特徴的な動き、国・県・市町村等に対する要望・意見等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及び社団法人全日本不動産協会岩手県本部の会員である。

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24年5月
- (2 調査方法) 社団法人岩手県宅地建物取引業協会及び社団法人全日本不動産協会岩手県本部の会員に対するアンケート調査
- (3 発送数) 696
- (4 回収数) 213 (回収率：30.6%)
- (5 地域区分) 沿岸北部、沿岸南部、県中部、内陸北部、内陸南部の5つに地域区分し集計した。

問1：回答者の主な営業地域

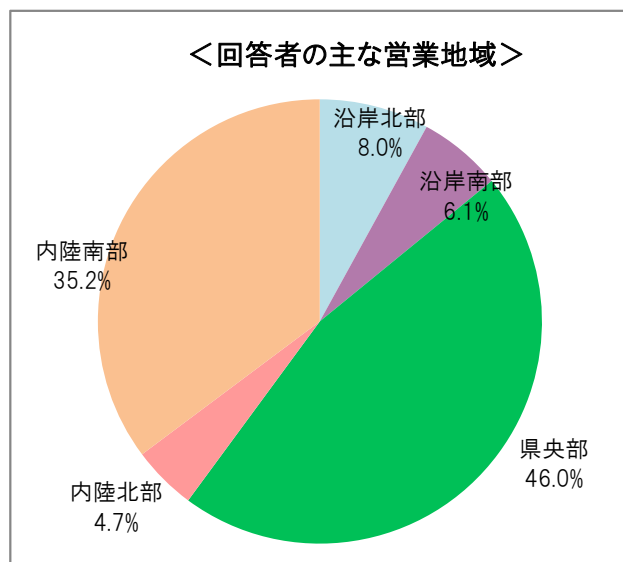
＜各市町村の地域区分＞



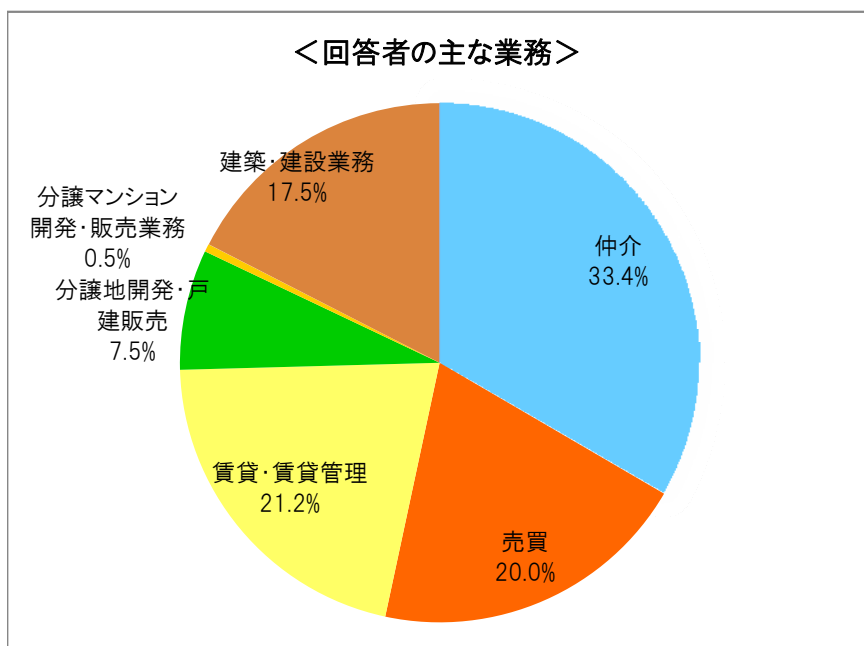
地域区分	地区名	発送数	回答数	回収率
	沿岸北部	46	17	37.0%
	沿岸南部	36	13	36.1%
	県中部	348	98	28.2%
	内陸北部	27	10	37.0%
	内陸南部	239	75	31.4%
	合計	696	213	30.6%

※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＞



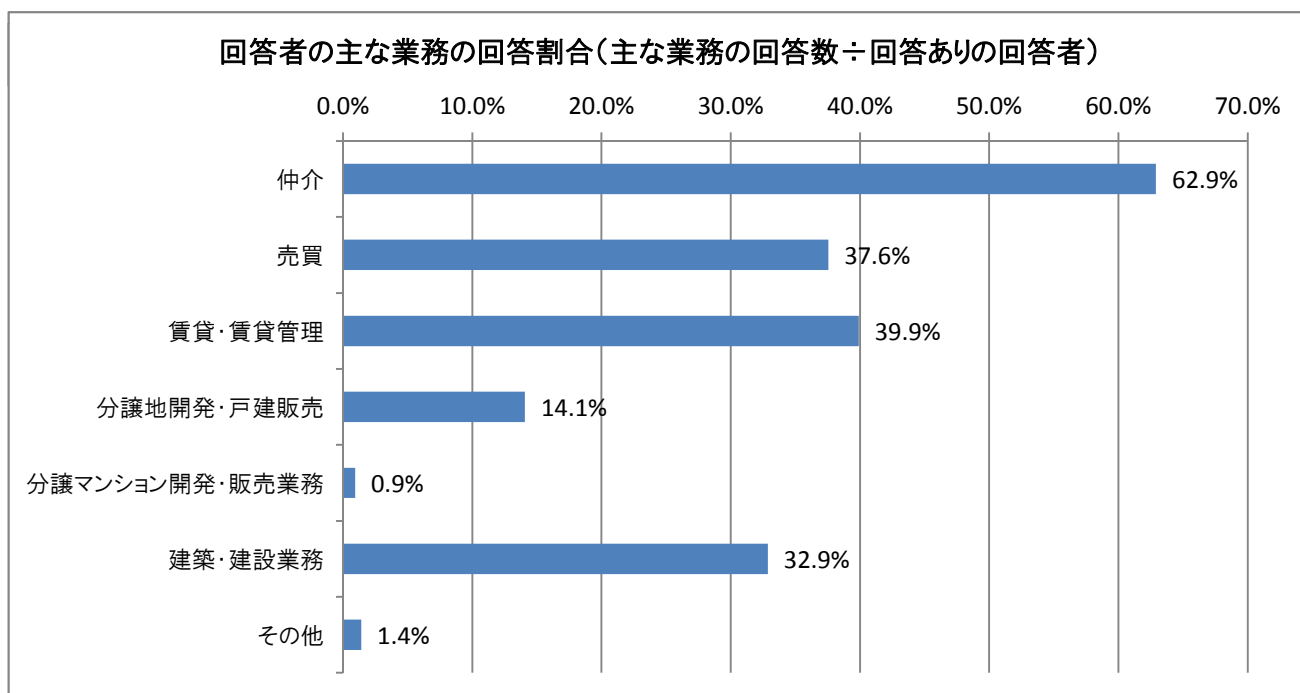
問2：回答者の主な業務



主な業務についての回答	
回答の有無	回答数
回答あり	213
回答なし	0
合計	213

主な業務	回答数
仲介	134
売買	80
賃貸・賃貸管理	85
分譲地開発・戸建販売	30
分譲マンション開発・販売業務	2
建築・建設業務	70
その他	3
合計	404

(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を占めている。

## 2. 動向指数（DI）及び中央値について

### （1）動向指数（DI）

#### ① DIとは

DIとは、Diffusion Index（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、DI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 DIの算出方法

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（増加）から下落（減少）までの5段階または3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（5段階の例）>

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

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

<算出方法（3段階の例）>

建築資材の価格	上昇	横ばい	下落	不明 無回答
回答数	A	B	C	D

$$DI = (A - C) \div (A + B + C) \times 100$$

※DI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DIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

### （2）中央値

中央値とは、データを大きさの順に並べたとき、全体の中央にくる値、データの数が偶数の時は、中央にある二つの値の平均値。

### 3. アンケート調査票

#### 東日本大震災後の岩手県不動産市場動向アンケート(第3回)(案)

■問1 県内における御社(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市町村をひとつ選んで○をつけるか、【】内に記載してください。例：奥州市江刺区、一関市大東町等)

1.盛岡市 2.八幡平市 3.紫波町 4.矢巾町 5.雫石町 6.岩手町 7.葛巻町 8.滝沢村 9.花巻市 10.遠野市 11.北上市  
12.西和賀町 13.奥州市 14.金ヶ崎町 15.一関市 16.平泉町 17.久慈市 18.洋野町 19.野田村 20.普代村  
21.田野畑村 22.二戸市 23.一戸町 24.軽米町 25.九戸村 26.宮古市 27.釜石市 28.大槌町 29.岩泉町  
30.山田町 31.大船渡市 32.陸前高田市 33.住田

■問2 御社(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。(○印をお願いします。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.分譲マンション開発・販売業務 6.建築・建設業務 7.その他( )

以下、設問3～8は、調査・集計の性格上、可能な限り1～5の選択肢でのご回答をお願いします。地域によっては、取引がない、もしくは極めて少ない不動産(例：産業用地、農地・山林)の場合、「6.不明」の場合もあるかと思います。

■問3 現在(H24.4.1時点)、主な営業地域の取引価格は7カ月前(H23.9.1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. 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
商業地の地価:	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
産業用地の地価:	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
中古住宅の価格:	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

※1 産業用地は、工場、倉庫、物流、資材置場用地等についてご回答をお願いします、以下同様です。

■問4 6カ月後(H24.10.1時点)の主な営業地域の取引価格は現在(H24.4.1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. 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
商業地の地価:	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
産業用地の地価:	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
中古住宅の価格:	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5 現在(H24.4.1時点)の主な営業地域での取引件数は7カ月前(H23.9.1時点)と比較してどのように感じていますか？

住宅地:	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
商業地:	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
産業用地:	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
中古住宅:	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
農地・山林:※2	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

※2 農地・山林の取引については、転用目的の取引についてご回答をお願いします、以下同様です。

■問6 6カ月後(H24.10.1時点)の主な営業地域での取引件数は現在(H24.4.1時点)と比較してどうなると予測しますか？

住宅地:	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
商業地:	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
産業用地:	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
中古住宅の取引:	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
農地・山林の取引:	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7 現在(H24.4.1時点)の賃料は7カ月前(H23.9.1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 現在(H24.4.1時点)の入居率は7カ月前(H23.9.1時点)と比較してどのように感じていますか？

住居系不動産の入居： 1. 大きく上昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや低下 5. 大きく低下 6. 不明

その他不動産の入居： 1. 大きく上昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや低下 5. 大きく低下 6. 不明

■問9 現在、住宅購入希望の多い年代、予算等を教えてください(予算は、800～1000万円等、幅での記載でもかまいません)。

年代： 1. 20代 2. 30代 3. 40代 4. 50代 5. 60代以上

予算： 住宅地(土地のみ) 万円 住宅(建物のみ) 万円 新築戸建(土地・建物) 万円 中古住宅 万円

□住宅購入希望者のうち他市町村からの転入の割合は？ (10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%)

□住宅購入希望者のうち震災の被災者の割合は？ (10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%)

■問10 現在の不動産取引で、障害となっている事項についてお聞かせください。(主なものに、3～5つ程度○印をお願いします。)

1.宅地不足 2.地主の売り渋り 3.土地価格の高騰 4.建築費高騰 5.職人不足 6.購入希望者の資金不足 7.新規ローン審査  
8.既存債務整理 9.不安定な雇用・収入 10.農地法等の規制 11.復興計画(土地利用計画)と民間の土地利用との調整  
12.取引当事者の高齢化 13.賃貸志向の高まり 14.自然災害への不安 15.復興後の生活環境(交通・病院等)への不安  
16.生活再建場所の迷い 17.放射線への不安 18.その他【 】  
・上記に関する具体的なお話や、18.その他の欄で書ききれなかった事項等がありましたら、別紙に記入をお願いします。

■問11 不動産取引における放射線の影響について、お聞かせください。

□営業地域の不動産取引において放射線の影響(風評被害を含む)はあると思いますか？ ( 1.ある , 2.ない )

□取引物件について購入希望者から放射線に関する説明を求められたことはありますか？ ( 1.ある , 2.ない )

□放射線が原因で取引に影響(取引中止、代金減額等)が生じたことはありますか？ ( 1.ある , 2.ない )

・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別紙に記入をお願いします。(記入例は別紙をご覧ください。)

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5月9日(水)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5月8日(火)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、貴社名等についてご回答ください。本件結果概要について、送付希望の場合は貴社名・〒番号・ご住所は必ず記載をお願いします。(タナ版を押して頂ければ結構です。)

所 属 協 会			
貴社名(営業所・支店名)			
〒 番 号 ・ ご 住 所			
電 話 番 号			
ご 担 当 者			
※ 調 査 結 果 の 送 付	希望する	希望しない	←○印をつけてください



## 別 紙

■問10 現在の不動産取引で、障害となっている事項についてお聞かせください。

(具体的なお話、特徴的な事項、「18. その他」の欄で書ききれなかった事項等について、ご自由に記入願います。)

■問11 不動産取引における放射線の影響について、お聞かせください。

(記載例：購入希望者から空間や土壌の放射線量の問い合わせや、説明を求められた。放射線を気にする子育て世代の購入希望者に買い控えの傾向が見られる。etc...)

■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や、国、県、市町村等へのご意見・要望などを、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. 調査結果の概要と動向指数（D I）による分析

#### （1）調査結果の概要

##### ■ 住宅地の地価

**沿岸部の住宅地価格は不足感から強含み継続。特に沿岸南部では過熱気味。**

今回（H24/4）と過去2回（H23/6及びH23/9）のD I（実感値）比較をみると、沿岸北部では30.0⇒15.4⇒2.9と依然としてプラス圏ではあるが沈静化している。沿岸南部では40.0⇒20.0⇒50.0と依然として強含みで、やや過熱感がある。住宅地不足の市場環境のなか、復興事業の長期化を見越し、自力再建を希望する者の旺盛な移転需要、地主の売り渋り等の動きが、住宅地の高値取引に影響しているものと思われる。

内陸部は、大部分が「横ばい」の回答で、次に「やや下落」の回答が多く、全体として引き続き弱含みの状況にある。

##### ■ 商業地の地価

**明るい兆しは見られず、県内全域で弱含み継続。**

今回（H24/4）と過去2回（H23/6及びH23/9）のD I（実感値）比較をみると、明るい兆しは見られず沿岸部・内陸部ともに弱含みである。

沿岸部においては商業地の被害が甚大であったことに加え、被災事業者の高齢化等による廃業、二重ローン問題等が影響しているものと考えられる。また、一部に浸水区域を含む国道沿い等に仮設コンビニ店舗・事務用地を確保する動きもあるが、本格的な回復には復興事業等による街づくりの基盤整備の進捗が必要である。

##### ■ 中古住宅の価格及び取引件数

**価格は沿岸部で上昇傾向。内陸部では弱含み継続。**

**取引件数は沿岸部で物件不足から取引件数はほぼ横ばい。県央部では増加傾向継続。**

今回（H24/4）と過去2回（H23/6及びH23/9）のD I（実感値）比較をみると、価格については沿岸北部では33.3⇒4.2⇒26.5、沿岸南部では50.0⇒11.1⇒45.8と一旦沈静化をみせたが、移転需要に加え工事関係者の宿舍確保の動きも加わり震災直後の過熱感が再燃している。内陸部では弱含み状態が継続している。従来、新築住宅との比較で、割安感から人気の高かった中古住宅に割高感が感じられる水準となっている。

取引件数については、沿岸北部では40.0⇒0.0⇒5.9、沿岸南部では33.3⇒▲20.0⇒0.0と震災直後に大半の中古住宅が取引されつくした感があり、ほぼ横ばいで推移している。県央部では12.5⇒13.0⇒12.5と増加傾向が継続している。内陸南部では20.7⇒10.0⇒▲0.9と震災直後はやや過熱感があったが、その後は沈静化した。内陸北部は弱含み状態が継続している。

##### ■ 転用目的の農地・山林の取引件数

**沿岸南部で宅地不足等を背景に取引増加。**

今回（H24/4）と前回（H23/9）のD I（実感値）比較をみると、沿岸南部では▲6.3⇒11.1と宅地不足を背景とした農地転用の増加、住宅の自力再建の動きを反映して強含みに転じている。他の地域では弱含み状態が継続している。

## ■ 問9：住宅購入希望の多い年代、予算等

### (1) 年代

内陸部においては、県央部で「30代が65%」「40代が26%」、内陸北部で「30代が50%」「40代が50%」、内陸南部で「30代が61%」「40代が26%」と30代・40代が大勢を占めた。

これに対して、沿岸部では沿岸北部で「30代が33%」「40代が38%」「50代が29%」、沿岸南部で「30代が15%」「40代が23%」「50代が38%」「60代以上が23%」と50～60代以上も相当の割合を占めており、被災に伴い比較的高い年代でも住宅購入を余儀なくされている実情が浮き彫りとなった。

### (2) 他市町村からの転入の割合

回答の中央値は、沿岸北部、沿岸南部及び内陸北部で10%、県央部及び内陸南部で20%であった。

### (3) 震災の被災者の割合

回答の中央値は、沿岸北部で55%、沿岸南部で80%、内陸北部、県央部及び内陸南部で10%であった。

### (4) 予算

住宅地（土地のみ）で回答が多かった価格帯は、沿岸北部で500～650万円、沿岸南部で650～700万円、県央部で800万円、内陸北部で400～500万円、内陸南部で500～600万円であった。

住宅（建物のみ）で回答が多かった価格帯は、内陸北部で1,300万円、その他地域で1,500万円であった。

新築戸建（土地・建物）で回答が多かった価格帯は、沿岸北部及び内陸南部で2,000～2,100万円、沿岸南部で2,300～2,500万円、県央部で2,300～2,400万円、内陸北部で1,500～1,700万円であった。

中古住宅で回答が多かった価格帯は、沿岸北部及び内陸南部で1,000万円、沿岸南部で1,100万円、県央部で1,300～1,400万円、内陸北部で700～800万円であった。沿岸南部については、県央部と同レベルの価格帯となっており、所得水準を考慮すると住宅価格に割高感がある。

## ■ 問10：現在の不動産取引で、障害となっている事項

県全体の集計では、回答が多かった上位5項目は「購入希望者の資金不足」、「不安定な雇用・収入」、「宅地不足」、「新規ローン審査」、「職人不足」となった。

沿岸部の集計では、回答が多かった上位5項目は「宅地不足」、「復興計画（土地利用計画）と民間の土地利用との調整」、「農地法等の規制」、「地主の売り渋り」、「生活再建場所の迷い」となった。

「宅地不足」と「地主の売り渋り」が宅地価格上昇を助長し、「復興計画（土地利用計画）と民間の土地利用との調整」、「農地法等の規制」に代表される行政上のハードルが存在し、これらは自助努力では如何ともし難いものであることに加えて、「生活再建場所の迷い」に見られる将来への不安が沿岸部での不動産取引においては生活再建を一層厳しいものとしている状況が窺える。

その他、別紙で回答があった項目は次のとおりである。

## ① 沿岸北部

- 譲渡税を軽減する。
- 農地の為売却できないとの理由で取引が進まない。直接被災者でなくご両親（罹災者）を引き取る為との事由でも、契約にはご両親がみえてこないのが農業委員会から良い返事がもらえない。
- 復興計画がはっきりしない。住民の大半が高台移転を希望しているのに、元の場所に街づくりをしようとしている。区画整理事業の住民に対しては公営住宅しか選択肢を与えていない。不満者が続出している。
- 用途地域（工業専用地域）の縛り

## ② 沿岸南部

- ①集団移転が遺跡問題、コスト問題で進んでいない。②一部復興関連事業用地の不動産取引で、業者の報酬は無報酬と聞くが知りたい。③浸水区域に工場（50人～100人）が建築できないので用途地域の見直しを。④農地転用に時間がかかりすぎだ。⑤道路問題（接道義務）をもっと柔軟なものにし建築確認をスムーズに。
- 宅地が絶対的に不足
- 二重ローン（既存債務）で行動できない人が多いと思う。早い解決を望む。
- 自然災害により土地整備も進まない状況
- 埋蔵文化財包蔵地の取り扱い。自主再建を目指す被災者へ土地情報を提供しています。ほとんどの土地が斜面で宅地造成工事が伴います。地価や造成費を加えると被災者の負担が大きくなります。陸前高田市では水道工事費補助金交付制度により同工事費は軽減されますが、宅地内の道路、側溝への補助制度が無く、やはり被災者の負担は大きい。行政でもっと支援いただければと思います。
- 釜石市は中心市街地、又大槌町は全域に渡り壊滅的な状態になっており、未だ復興計画が被災された場所等の建築制限などで建物新築の阻害になっており、行政では若年層が市外に流失している実体に危機感を感じています。早急に特区などの手続きで人口減少に早急に歯止めをかける必要を感じています。従って被災地の土地が魅力を感じないため土地取引が行われない。
- 浸水区域外（高台）の土地売買は、個人取引が横行、売り主（業者ではない一般住民）から要求されるがまま支払わなくてもよい消費税（数十万円）まで支払ってしまい、泣き寝入りのケースもあると聞き及んでいる。今後予定される防波堤工事ならびに道路等かさ上げ工事を睨み、建設業者が事務所や宿泊施設用に供する土地借り上げ（浸水区域含む）が散見される。この場合、200～500坪が一般的であるが、1000坪超の結構な面積でもあり、賃料も震災前の数倍のケースもある。

### ③ 県央部

- 中古物件不足
- 特定学区の希望が集中している。
- 売り渋り等で向中野地区の土地が少なくなっている。もっと手放しやすく税金その他で地主に優遇策をとれば良いのではないかと思う。
- 市街地の拡張を盛岡広域都市計画審議会に依頼したい。
- 盛南開発地区において都市機構の保留地価格が安く、地権者は売却することに抵抗がある。その価格が参考となり周辺価格の低下を招いている傾向にあると思う。
- 市街化調整区域内の物件
- 施工業者不足で着工・工期に遅れが出ている→コストアップ  
建築意欲の高いお客様に限りローンが通らない（お客様に原因有り）
- 矢巾町については宅地が不足しており、希望される方が多いが提供できる土地が無い。また、中古住宅を希望される方がいても30代が多く、資金的に不足、既存の債務の関係で厳しいケースがあった。不安定な雇用パート収入の方も多く、借入れが厳しい事も多い。沿岸からの方は二重ローンになるとの事で購入への決断ができないとの事で1,000万以下の住宅（中古）を探している方が来ている。
- 用途地域の見直し（農地法・市街化調整区域の為、社会福祉法人保育園の施設移転・拡充や医療機関の新設、又一般企業の進出を断念しているケースあり）。  
したがって、県都盛岡地域の産業育成や教育医療の充実の為に用途地域の変更により、時代のニーズ・将来の均衡発展を勘案した積極的な見直しを希望する。
- ローン審査基準（勤続年数不足等）にてフラット35が使用できない。
- 中小企業金融円滑化法の影響で、競売・任売ともに大幅に件数が減少していて、中古住宅の品薄感を感じる。そのため供給不足で中古住宅の価格が高く成約に結びつきづらい。
  
- 当社は現在戸建ての売買を特化させようと調整中ですが土地柄的に注文指向のお客様が多いため、お客様自身の夢と理想と現実のバランスが取れていないことが目立つ。買える人、建てられる人、建てられない人との差が大きく、初動の提案に苦勞する。
- ・お客様の年収、雇用形態  
・よい物件が少なくなっている（売物件）  
・業者間の対応のまずさ（照会時）
- 宮古市内で建築希望の際①土地高騰②土地ない③行政が進まず、どちらにも行けないとの問題があった。また大手業者が土地を買い、一般の方が工務店、建築業者を選択できないという問題も・・・。

### ④ 内陸南部

- 職人不足や復興需要等があると思いますが、沿岸の高台への造成に関して、工期が読めないため遅れが生じ、それが全体的にも遅れを生み出している感が否めない。
- 中古住宅の供給不足
- 消費税等税制面での変更の動向また震災復興政策の方向性の不明確
- 宅地の地価下落による地主の様子見と雇用の不安定が障害である。
- 購入希望者の資金不足（借入金の限界）が顕著である結果、不動産価格の下落に拍車をかけている様に感じられる。
- 職人不足は大工さんだけでなく様々な職種に波及しつつある感じがする。
- 農振地区の規制や、農地転用申請の受付、県南全域において農地の転用が厳しい。盛岡地区と比べて受付内容が違うのはおかしい。
- 購入希望エリアの売り地が少なく長期化している。
- 建築材料費の現金払い
- 文化財の法規制
- 土地税制改革を大胆にやってほしい、税率は高すぎる、つまり地主の売りしぶりがそれである。また農地法等の規制の改革も合わせてやってもらいたい。そうでないと宅地の不足は解消しない。また復興の妨げにもなりかねない
- 市街地近隣宅地の希望

## ■ 問11：不動産取引における放射線の影響

### (1) 営業地域の不動産取引における放射線の影響の有無

沿岸北部で6%、沿岸南部0%であるのに対して、県中部で32%、内陸北部で32%、内陸南部で35%となった。

沿岸部では、物件確保が最優先され、不動産取引に際して放射線の影響を考慮するまでの余裕がない実情の表れとも受け取れる。

### (2) 取引物件について購入希望者から放射線に関する説明を求められたことの有無

沿岸北部、沿岸南部及び内陸北部で0%、県中部で10%、内陸南部で18%となった。福島に近い内陸南部で最も高い数値を示した。

### (3) 放射線が原因で取引に影響(取引中止、代金減額等)が生じたことの有無

沿岸北部、沿岸南部及び内陸北部で0%、県中部及び内陸南部で1%となった。

### (4) 別紙記載事項

#### ① 県中部

- 仙台の物件であるが線量の計測を要求されたり材料産地の明示や計測、放射線が出た場合の対処について説明を求められた。会社としては専門業者でもなく、保証出来るわけでもないので全て拒否しているが、信頼関係が崩れる可能性があるのが不安。
- 放射線対応の情報を業界にも広報してもらいたい
- 解体業者から県南で解体した家の線量が高く、産廃業者に引き取ってもらえなかったと聞いたことがある。今後不動産取引を含む様々な方面での影響が広がっていくと思われる。
- 新築部材における含有量や生産過程の確認が有る。個人的にガイガーを持っているので必要があればデータの提供で対応中。
- 住宅購入希望者から、住宅資材の放射線量の問合せあり。

#### ② 内陸南部

- 遠野市の曲屋を大阪へ移築する話をした時、放射線の影響を感じた。
- 今のところ説明を求められた事はないが、今後求められる事が多くなると思われる。
- 砕石について求められたことはあるが、特に大きな影響はなし。
- 子育て世代購入希望者より幼稚園・小学・中学校近辺の放射線測定の有無及び数値の明示を求められた。
- 東日本大震災を機に若い人の住環境は先ず尋ねることは放射線はこの辺はどうなんですかと聞かれる、それほど将来を考える時代だと思います。災害はその一時期辛抱することができるが、放射線は40年過ぎて半減と云われるように子供を育て行く先を心配する志向がある。

## ■ 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や国・県・市町村等に対する意見・要望）

寄せられた回答では、前回同様に復興の停滞・遅れは、地域の若者を中心とした人口流出・地域の衰退に直結するとの危機感が強く感じられた。具体的には、(1)復興計画の遅れについての不満や苛立ち、(2)行政上の規制緩和（農地法、埋蔵文化財保護法等）の要望、(3)税制面の優遇、(4)人口流出を食い止めるための緊急かつ具体的雇用対策・産業振興、(5)適正な不動産取引のための監視、(6)被災者にスムーズな土地提供を行うための反復継続売りの緩和、(7)被災者生活（事業）再建支援の重要性の声が多かった。（下記参照）

### ① 沿岸北部

- 大手メーカーによる土地の買い占めがあり、地域の工務店で建設したい人に紹介できる土地があまりない。県と市で造成し、分譲してほしい。
- 一番被害の多かった野田村（県北で）の土地取引の現状は、価格も上昇していないし取引も少ないとのこと。高齢者も多く新築売買は厳しいとのこと。
- 分譲地内に下水道を引き入れる際に、補助金が受けられないか。合併浄化槽の補助対象地であれば、区画数×1戸当たりの補助金を造成業者に出した方が、将来のことを考えると得策と考える。
- 地元業者を優先するあまり、工事に遅れがが出来ることを懸念する。被災した方は一日でも早くスピード感をもってやってほしいと言っている。沿岸南部と違って高台を開発すれば十分に土地はある。
- 用途地域で住宅地に隣接している工業専用地域や農地法で制限されている地域について、住宅地が不足している折、規制が緩和されることを望む。

### ② 沿岸南部

- ①所有者が売却したいと思っても農地の宅地化の継続反復は売り主は出来ない。業者の買い取りも出来ない、委託造成出来るようにしてもらいたい。  
②農地法、遺跡調査のスピード化
- 農地転用に時間がかかりすぎる。
- 土地を捜している被災者の方が多数いる。現況での土地相場（農地）は3万/坪当たりです。これに宅地造成を掛けると7万/坪当たり前後となります。行政が支援していただければ5万/坪当たりと考えているし、被災者の方たちも望んでいる。土地+建物で2,000万を考えている。
- 現在の不動産取引は被災されて土地家屋を流された方々の為、我々業界の者が可能な限り従前の価格で土地建物を査定し安価な物件を提供しなければならない。しかし現実には被災者の方々を考えず、法外な価格をあおる同業者がおり大変困っている。業界から沿岸の不動産業者へ勧告通知をしてくださるようお願いする。
- 数年後に予定されている道路及び土地のかさ上げを控え、浸水区域には仮設店舗しか建てられず、本格復興は、道路及び土地のかさ上げを待つしかない、最低でも10年かかるとの風潮が色濃い。

### ③ 県央部

- 購入希望者の資金不足や、ローン審査での不承認結果を見ると、若年層の収入の伸び悩みがはっきりと見受けられる。[・子育て費用の生計費圧迫→少子化へのつながり・生計費不足による借入金の増大→支払事故の増加・時間外手当未払いの事例や、休日返上の事例が散見される（こんな方でも必死に家を建てようとしています！）]将来日本経済を背負っていく30代前後の世代は、経済的に不遇すぎる上に、年金の不安もある。不動産購入の決断が出来る方が不思議だ。
- 向中野の土地の売却用の土地が少なくなった。まだまだ需要は多いし空き地も多いので、税制及びその他の政策等で増やしてもらいたい。造成等は不動産屋がやりやすいので。
- 不動産登記における新築建物等課税標準価格を今年4月から2倍近く値上げした理由は何か？平成18年に値上げしてから物価が上がったわけでも無いのに上げるのか、国は根拠を説明せよ。
- 不動産価格・取引動向について、現状より低迷することが予想される（経済不況の為等）

- 埋蔵文化財保護法により被災者が新居住地に移転が遅くなるのは不憫に思う。1,000年に一度のこの事態にも守らなければいけないか。特例を考えるべきと思う。
- 売却の依頼が多い（返済・高齢・相続等）
- 中小企業円滑化法の影響で一般消費者のニーズに合う中古住宅の供給不足となっている。また同法の期限が切れた後に金融機関の不良債権処理が加速し、需給が反転し供給過多になる懸念も感じている。不動産価格の適正化を図るためにも同法には問題があるのではと考えている。
- 将来の話になるかと思うが重要事項説明に、放射線量の記載や自治体での対応予定の目安があれば知りたい。
- ・お客様は大体安く買えると思っている。  
・雇用を安定させ産業をふやしてほしい（企業の誘致等）
- 土地についてではなく、建て売り物件について、使用されている資材は放射線チェックは受けているのかという質問を頂いたことあり。
- ・被災者への不動産買い換えに対する直接的な補助を求める。  
・被災者への不動産情報提供の場を求める。

#### ④ 内陸南部

- 住宅への消費税課税は廃止にしてほしい。
- 農地について、所有者は高齢者が主だが、小面積の農地を売り老後を安心して云う方々がいる。買い手はそのまま自由に使いたいと希望する方が多い。地方地域に於いては、農地を宅地化するのが常例である。市街地の近隣に農地があり、農地転用する場合の手続きの複雑な法的規制があるため、売り手買い手が非常に困難を極めている。また農業振興地域の解除申請の場合も、市街地の近隣でも各自治体によって解除する解釈が非常に温度差があり、許可・不許可の条件、解釈が違うので困難極めている。
- 沿岸被災地での中古住宅取引を1件した。売り出したところ買い希望が多数あったが大半の方は貯蓄＋義捐金だけでは売買金額に足りず断念された。現状では潤沢な貯蓄のある方しか持ち家は買えないようだ。
- 売り地の流通・大規模な宅地造成に力を入れて頂きたい。
- 人口が都市に集中化する世の中で一番怖いのは地方の人口の減少で、地方は年寄りだけ残された土地は荒れ放題、建物は壊れるというこの時勢に、それを何の対策も取っていないのが国・県・市町村ではないかと思う。対応は対峙になっている。これでは対策の実行が出来ないでいるように思えて仕方がない。地方の不動産の活性化はこのままでは先は明るくないと予想される。

#### ■ 当調査への意見・要望

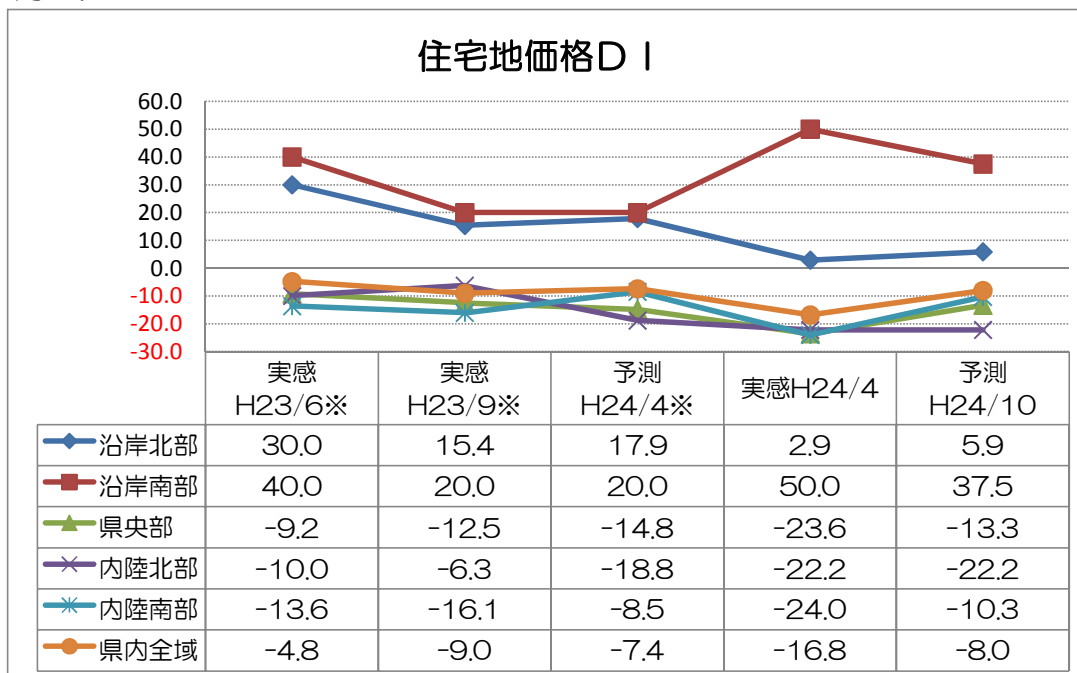
当調査への意見・要望として出されたものは次のとおりである。

- (1) アンケート結果、意見等を有効に活用してほしい。
- (2) 支部会場で懇談会を開催してほしい。
- (3) 公示価格と実際の売買価格には大きな隔たりがある様に感じている。特に地方都市の商業地については、実勢との乖離が大きいのではないか。



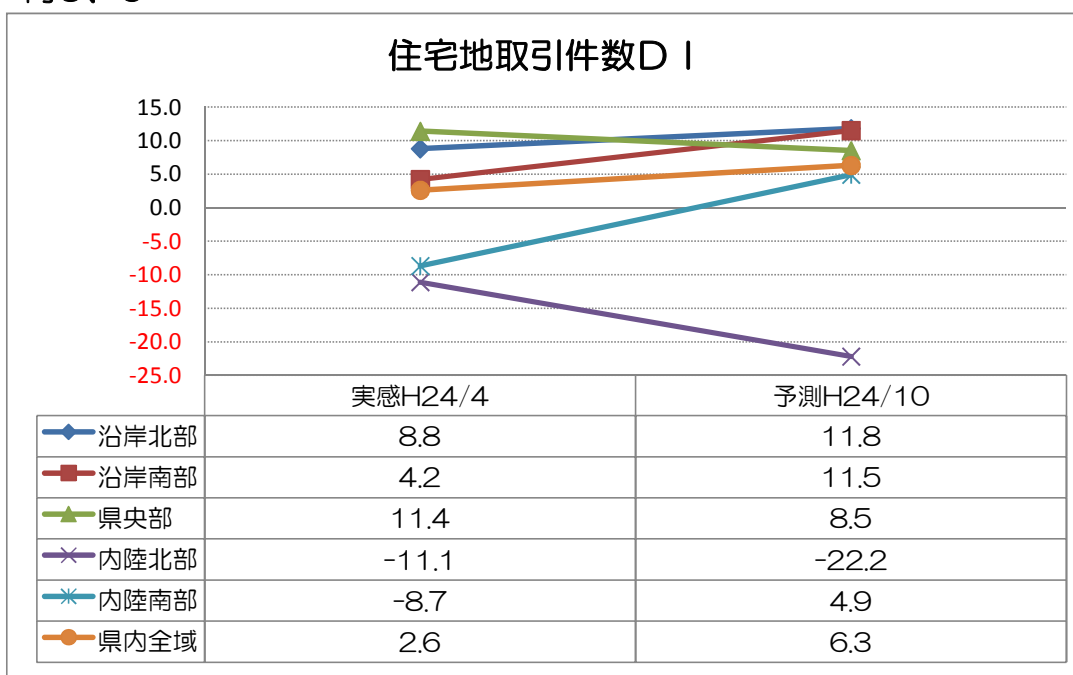
(2) 動向指数 (D I) による分析

問3、4



※実感H23/6は第1回調査（H23.6.1時点）の調査結果、実感H23/9・予測H24/4は第2回調査（H23.9.1時点）の調査結果で、以下同様。

問5、6

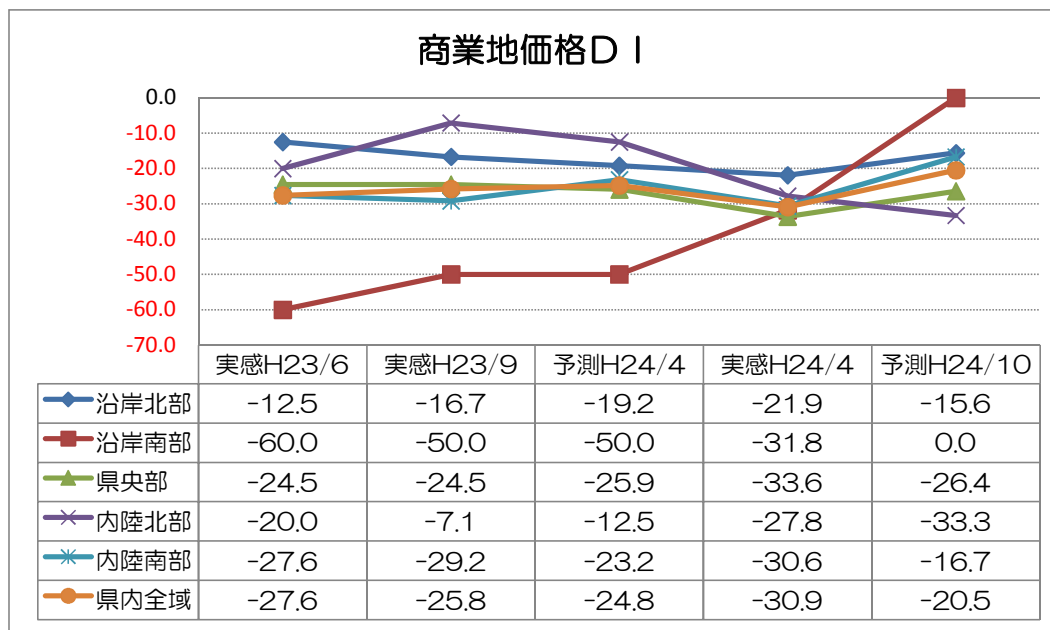


- 価格は、沿岸南部でこれまでにない強含み。沿岸北部は、沈静化。
- 取引件数は、移転需要の上積みの影響もあり、県央部もプラス圏。

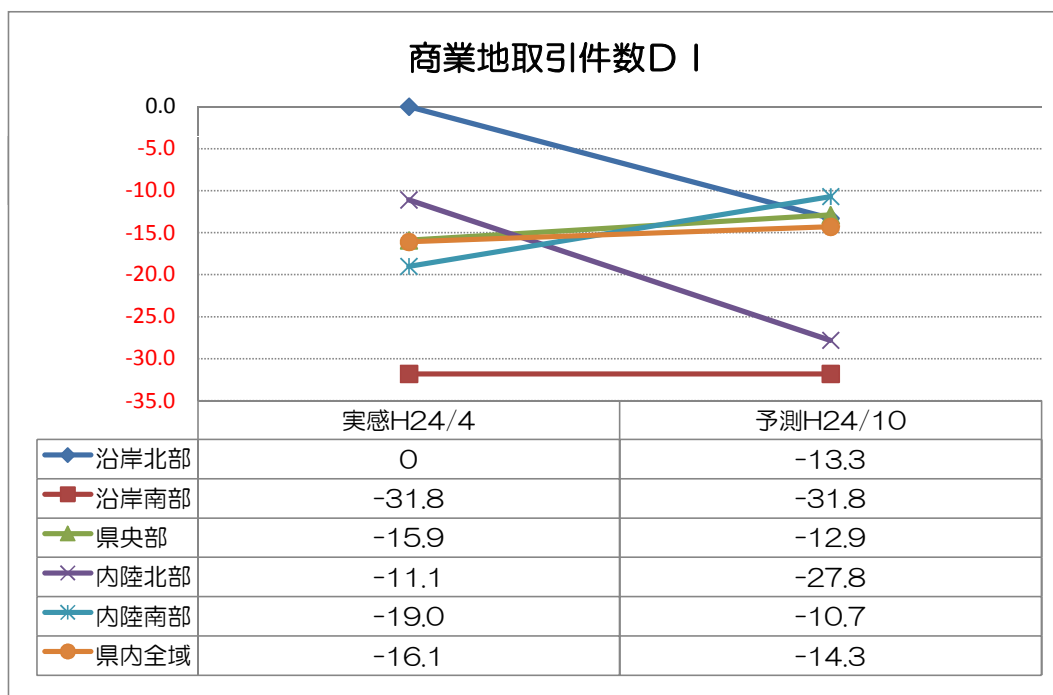
沿岸部において震災3ヶ月後は、パニック状態の中、極端な売手市場となり、住宅地価格D I（実感H23/6）が高い値を示した。その後沈静化したが、沿岸南部では再び上昇し、これまで以上の強含み状態である。住宅地不足の中、復興事業の長期化を見越し、自力による早期再建を目指す被災者の移転需要が強く、また、地主に売り渋りの傾向も見られ、取引価格は高止まりの状態である。県央部、内陸南部への移住の動きも継続するとの見方が強く、取引件数D I（予測H24/10）は、内陸北部を除き総じてプラス圏を維持している。

(2) 動向指数 (D I) による分析

問3、4



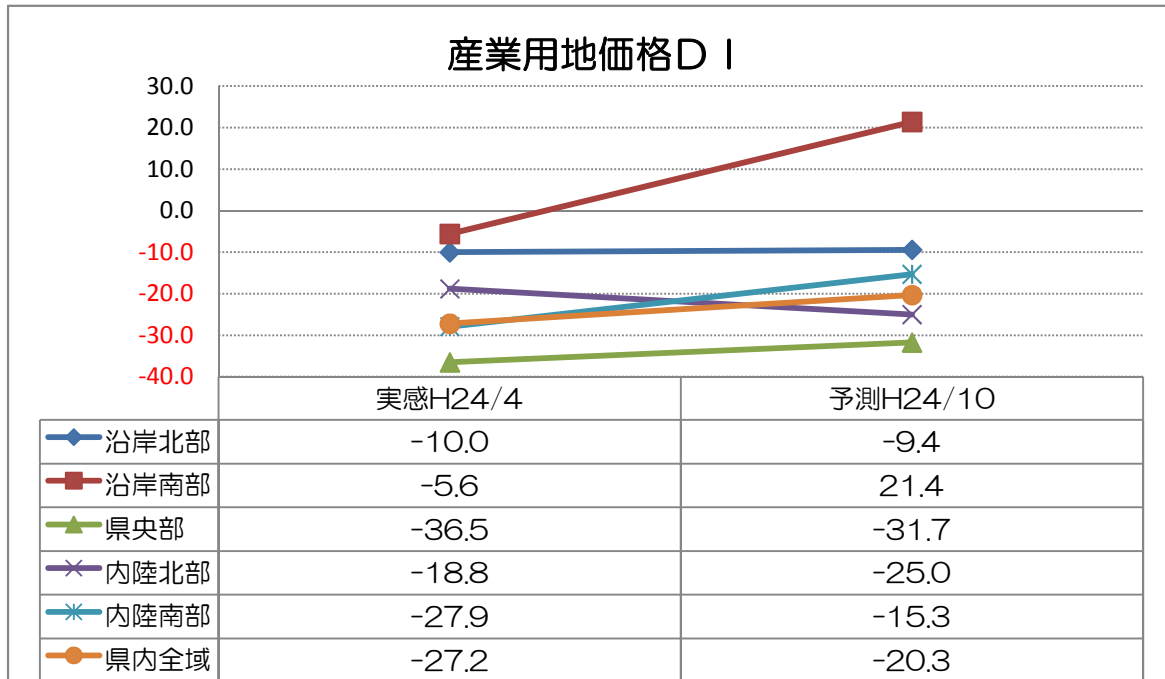
問5、6



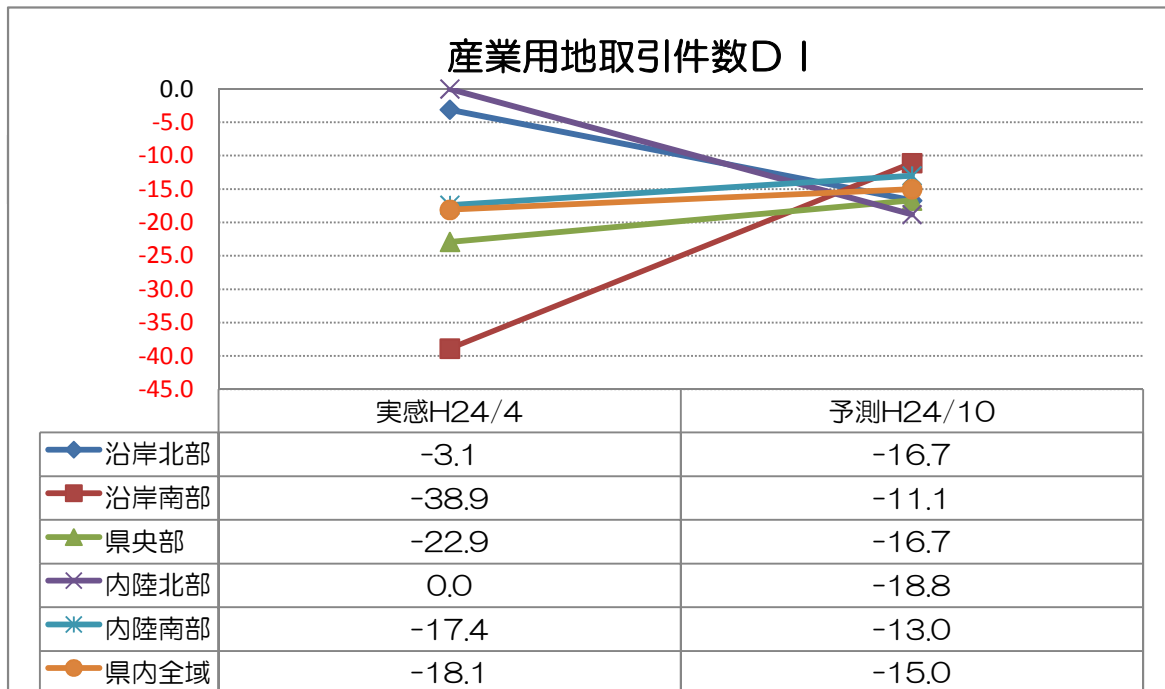
● 価格、取引件数とも県内全域で回復の兆しはなく、総じて低調。

沿岸南部は、今回も商業地価格D I（実感H24/4）は▲31.8と厳しい状況に変わりはないが、H23/6、H23/9との比較で悲観的な見方が後退し、他の地域と同程度となった。また、6ヶ月後の予測ではD Iは0.0を示した。その他の地域では実感・予測ともに回復の兆しは見られない。取引件数は、県内全域で、総じて低調。

問3、4



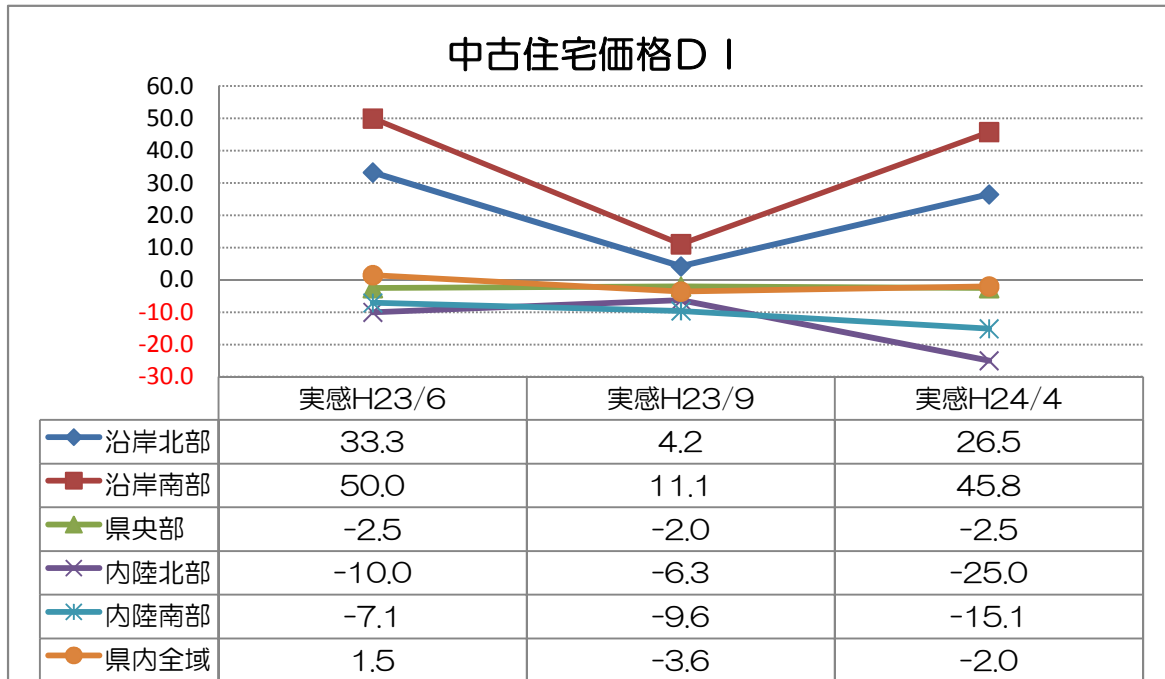
問5、6



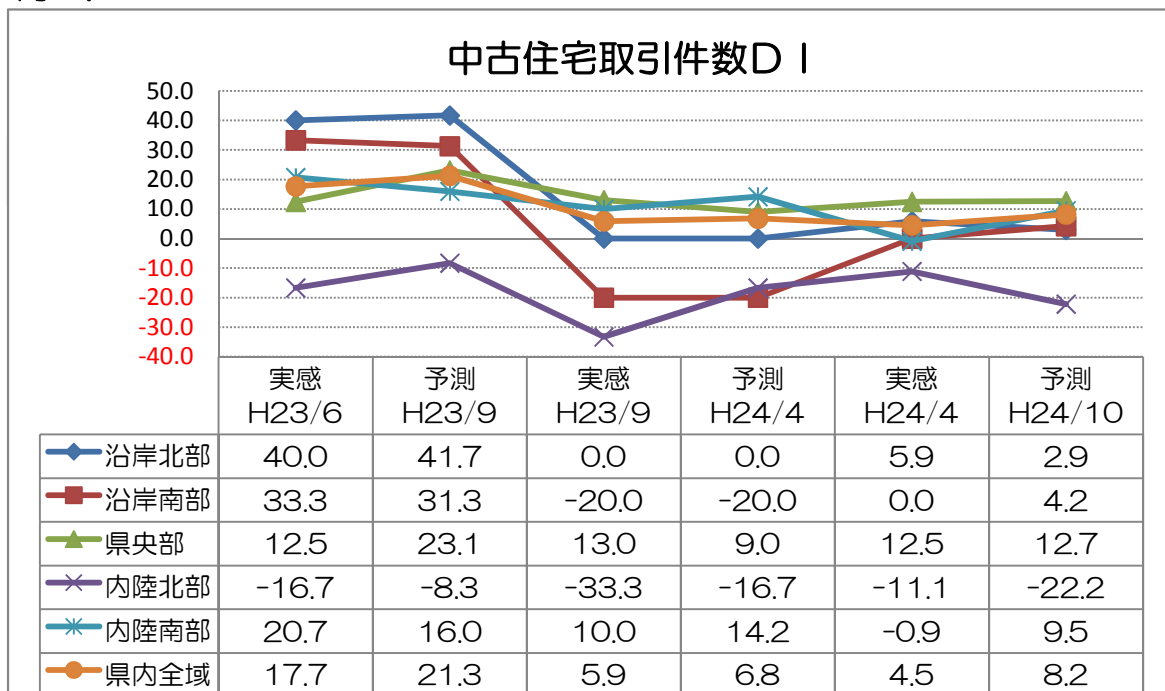
- 沿岸南部の価格は、先行き強きの見方、取引件数の先行きは悲観的な見方が後退
- 他の地域は、価格、取引件数とも総じて低調

沿岸南部は、復興関連工事の本格化の期待と、根本的な宅地不足を背景に、産業用地価格の先高感が見られる。取引件数については、他の地域と比較し、実感値の見方は厳しいものがあるが、先行きについては、他の地域と同程度には回復するとの見方となっている。他の地域は、価格、取引件数とも総じて低調、特に、県中部の価格については、厳しい見方となっている。

問3、4



問5、6

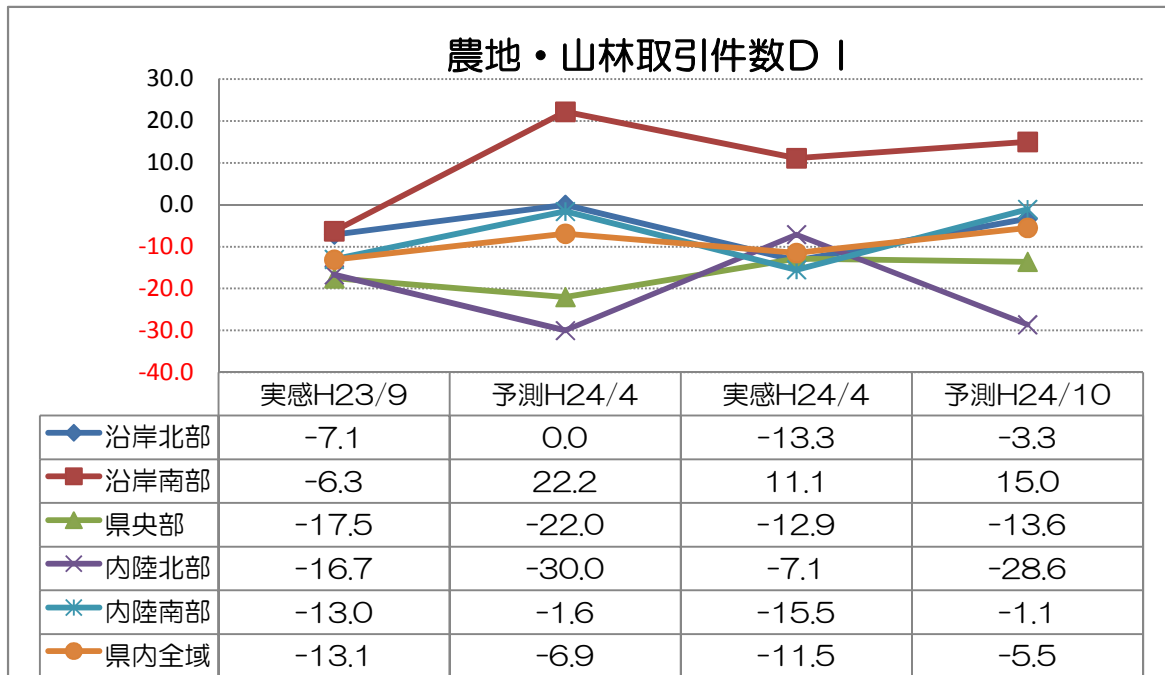


- 沿岸部の中古住宅価格は上昇傾向強まる。取引件数もやや増加。
- 県央部・内陸南部は、取引価格弱含みながら取引件数は増加。

沿岸部は、取引価格については震災3ヶ月後(実感H23/6)に比べ、震災6ヶ月後(実感H23/9)のD Iは低下したが、今回(実感H24/4)は再び上昇している。取引件数も震災6ヶ月後(実感H23/9)に物件不足の影響で一旦沈静化を見せたが、今回(実感H24/4)は復興の動きが本格化したことを反映し、やや増加傾向を示した。

内陸部は、取引価格についてはD Iはいずれの地域も弱含み。取引件数については内陸北部では震災3ヶ月後・6ヶ月後のD I(実感H23/6・実感H23/9)に引き続き、今回(実感H24/4)もマイナス圏。県央部、内陸南部では震災3ヶ月後・6ヶ月後のD I(実感H23/6・実感H23/9)はいずれもプラス圏であったが、県央部は今回(実感H24/4)も増加傾向が続いているのに対して、内陸南部では沈静化の傾向を示した。

問5、6

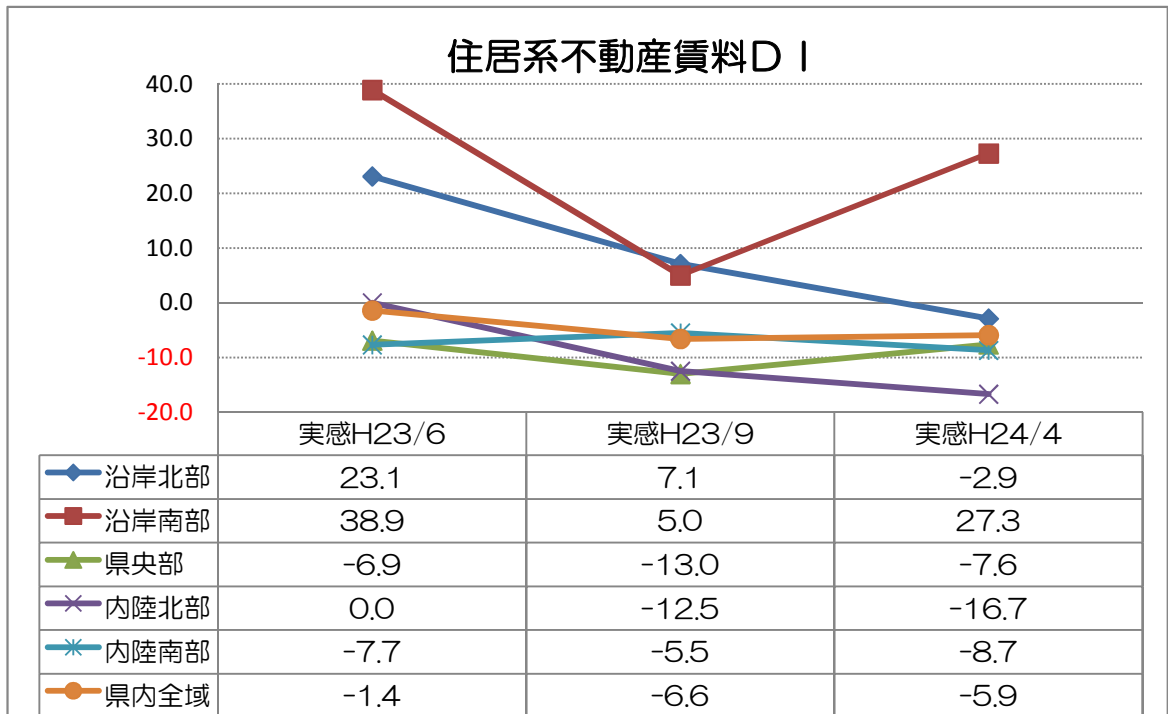


● 沿岸南部で増加に転じる

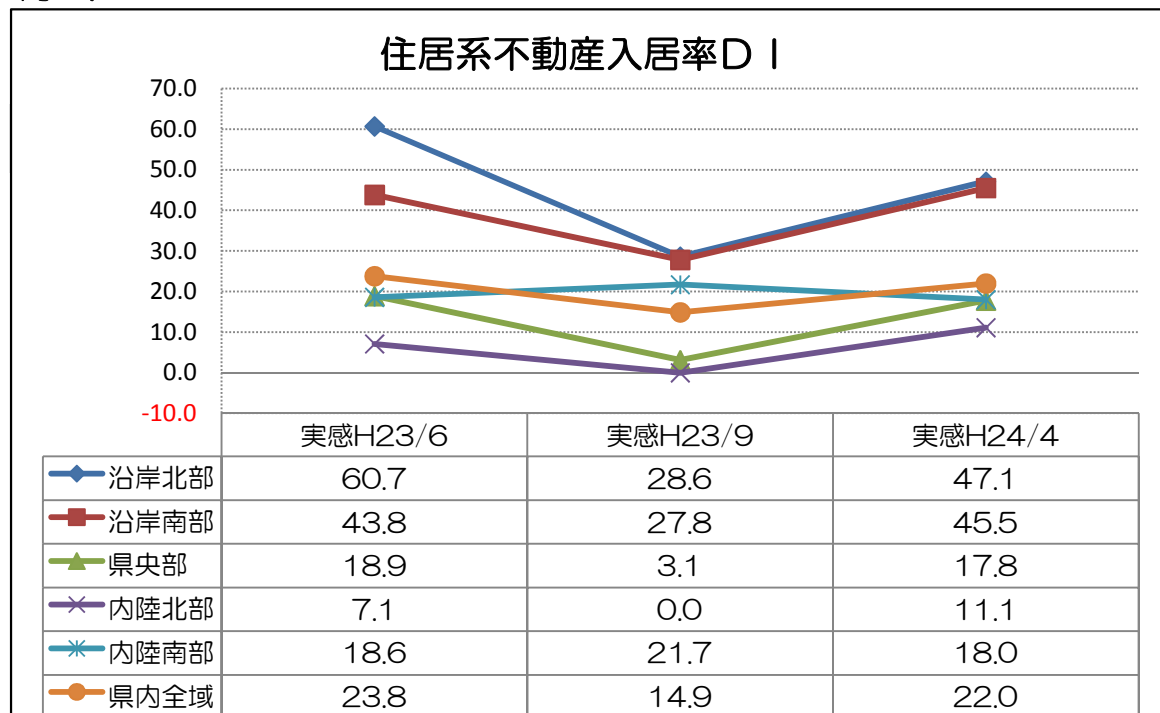
沿岸南部では、H23/9時点のD Iはマイナス圏であったが、H24/4時点のD Iは、宅地不足を背景とした農地転用の増加、自力再建による旺盛な移転需要を受けてプラス圏に転じており、H24/10の予測も強含みである。

その他の地域は、「現状」と「将来予測」ともに弱含みの傾向を示す結果となった。

問7、8



問7、8

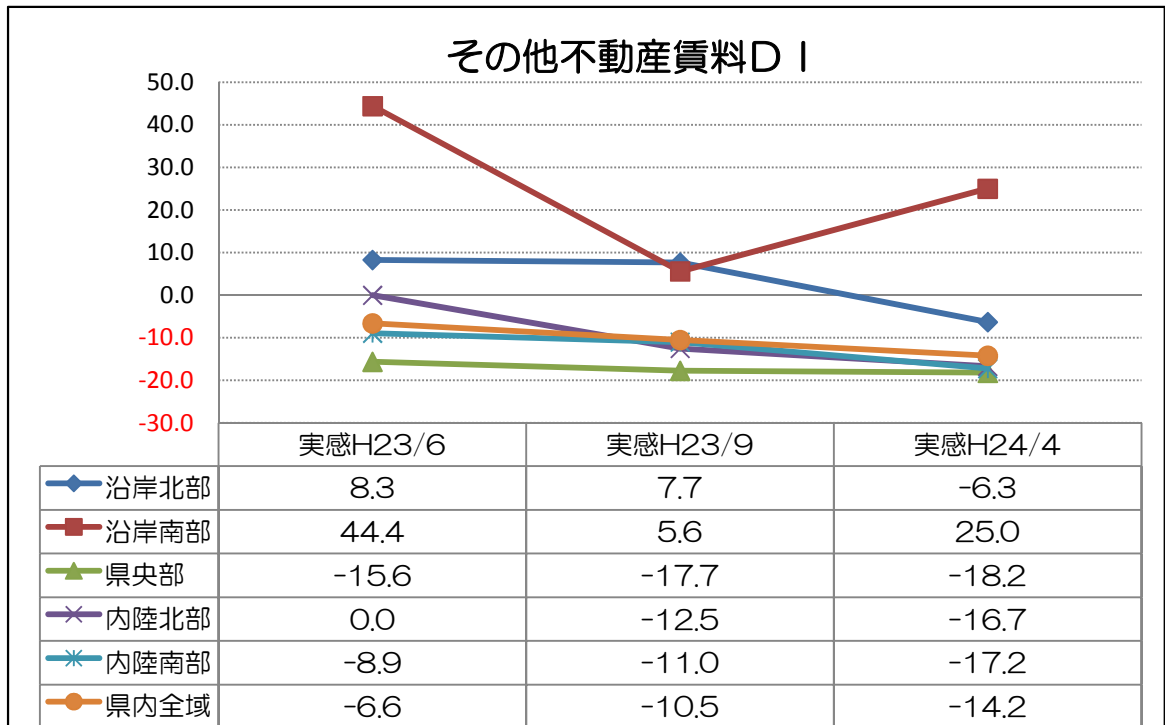


- 賃料は、沿岸南部では住宅不足を反映し、依然として強含み。その他地域は弱含み。
- 入居率は全ての地域で強含み。

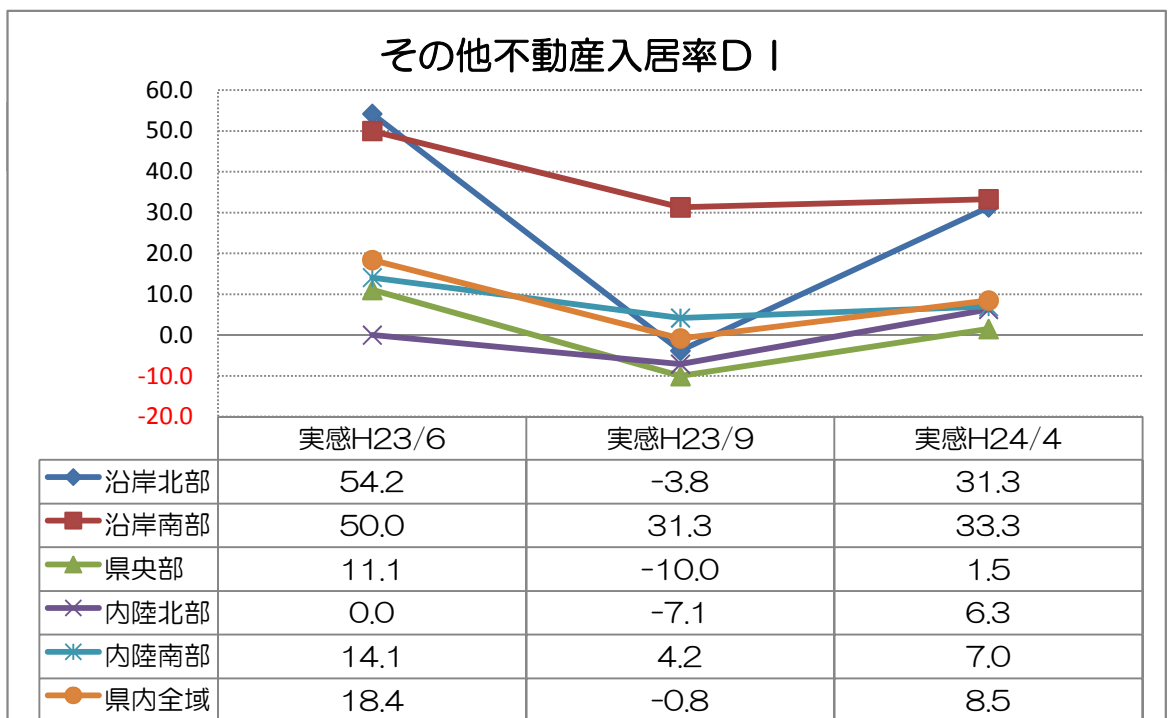
賃料は、沿岸南部では住宅不足を反映し依然として強含みが継続している。その他地域は弱含み傾向が継続。

入居率は、全ての地域でプラス圏。沿岸部は被災の直接的影響のほか、復興工事関連や復興応援による影響、内陸部は被災地からの移転に伴う影響、人事異動の影響が窺える。

問7、8



問7、8



- 賃料は、沿岸南部のDIは依然として強含み。その他地域は弱含み。
- 入居率は全ての地域で強含み。

賃料は、沿岸南部では物件不足を反映し依然として強含みが継続している。その他地域は弱含み傾向が継続。

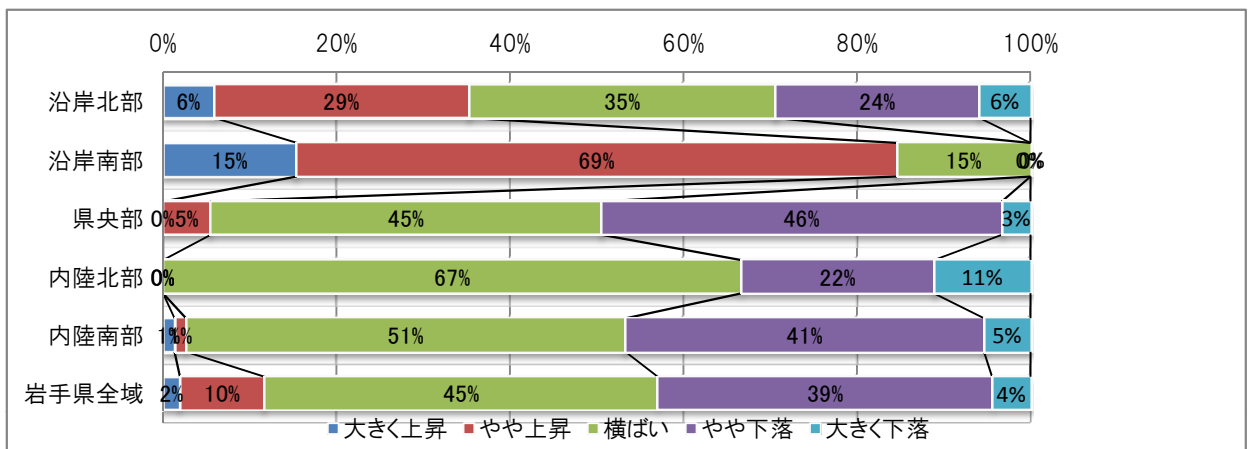
入居率は、全ての地域でプラス圏。沿岸部は沿岸南部において浸水区域以外の物件が極めて不足しているとともに、浸水区域において復興工事関連用地、仮設店舗等用地の確保の動きが増えている。内陸部は被災地からの事業者の移転に伴う影響が窺える。

## 2. 設問ごとの回答内訳

問3: 取引価格の7ヶ月前(H23.9.1時点)との比較 ①

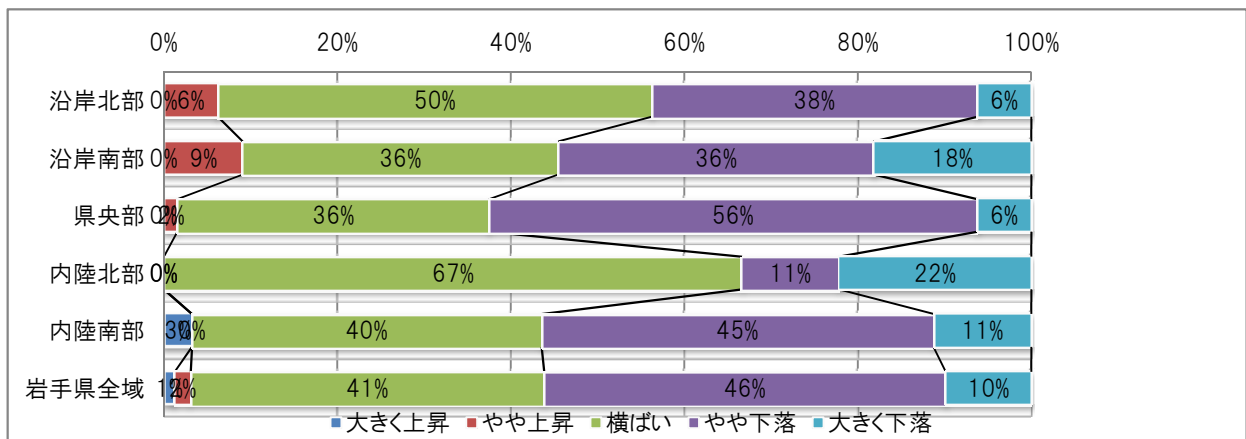
### 【住宅地】

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	2.9	1	5	6	4	1	17	0	17
		6%	29%	35%	24%	6%	100%		
沿岸南部	50.0	2	9	2	0	0	13	0	13
		15%	69%	15%	0%	0%	100%		
県央部	-23.6	0	5	41	42	3	91.0	7	98
		0%	5%	45%	46%	3%	100%		
内陸北部	-22.2	0	0	6	2	1	9	1	10
		0%	0%	67%	22%	11%	100%		
内陸南部	-24.0	1	1	38	31	4	75	0	75
		1%	1%	51%	41%	5%	100%		
岩手県全域	-16.8	4	20	93	79	9	205	8	213
		2%	10%	45%	39%	4%	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	-21.9	0	1	8	6	1	16	1	17
		0%	6%	50%	38%	6%	100%		
沿岸南部	-31.8	0	1	4	4	2	11	2	13
		0%	9%	36%	36%	18%	100%		
県央部	-33.6	0	1	23	36	4	64	34	98
		0%	2%	36%	56%	6%	100%		
内陸北部	-27.8	0	0	6	1	2	9	1	10
		0%	0%	67%	11%	22%	100%		
内陸南部	-30.6	2	0	25	28	7	62	13	75
		3%	0%	40%	45%	11%	100%		
岩手県全域	-30.9	2	3	66	75	16	162	51	213
		1%	2%	41%	46%	10%	100%		

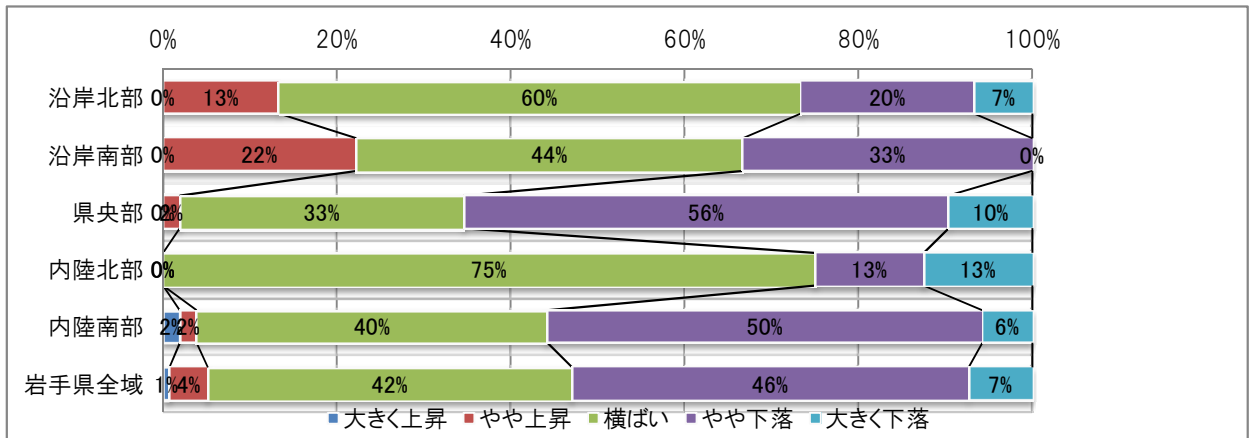




問3: 取引価格の7ヶ月前(H23.9.1時点)との比較 ②

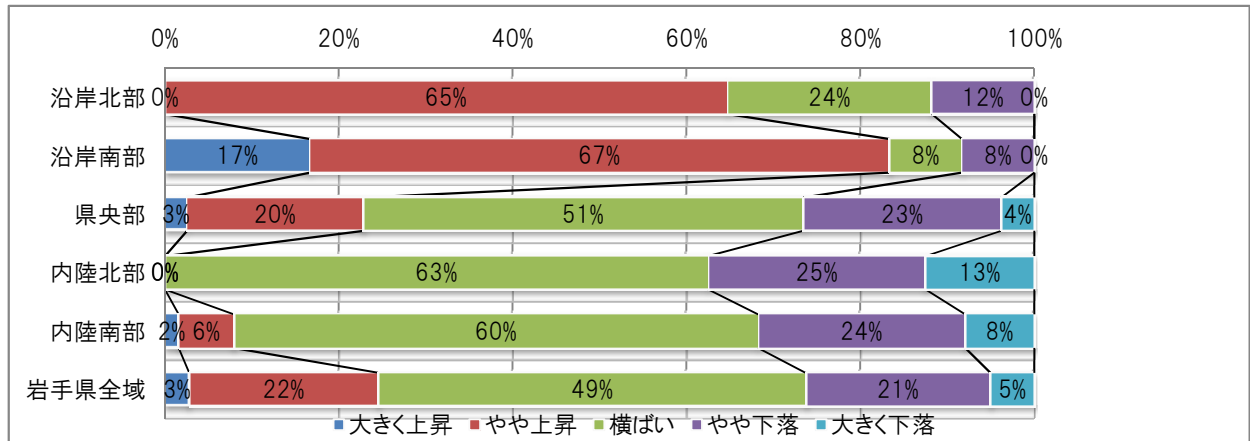
【産業用地】

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	-10.0	0	2	9	3	1	15	2	17
		0%	13%	60%	20%	7%	100%		
沿岸南部	-5.6	0	2	4	3	0	9	4	13
		0%	22%	44%	33%	0%	100%		
県央部	-36.5	0	1	17	29	5	52	46	98
		0%	2%	33%	56%	10%	100%		
内陸北部	-18.8	0	0	6	1	1	8	2	10
		0%	0%	75%	13%	13%	100%		
内陸南部	-27.9	1	1	21	26	3	52	23	75
		2%	2%	40%	50%	6%	100%		
岩手県全域	-27.2	1	6	57	62	10	136	77	213
		1%	4%	42%	46%	7%	100%		



【中古住宅】

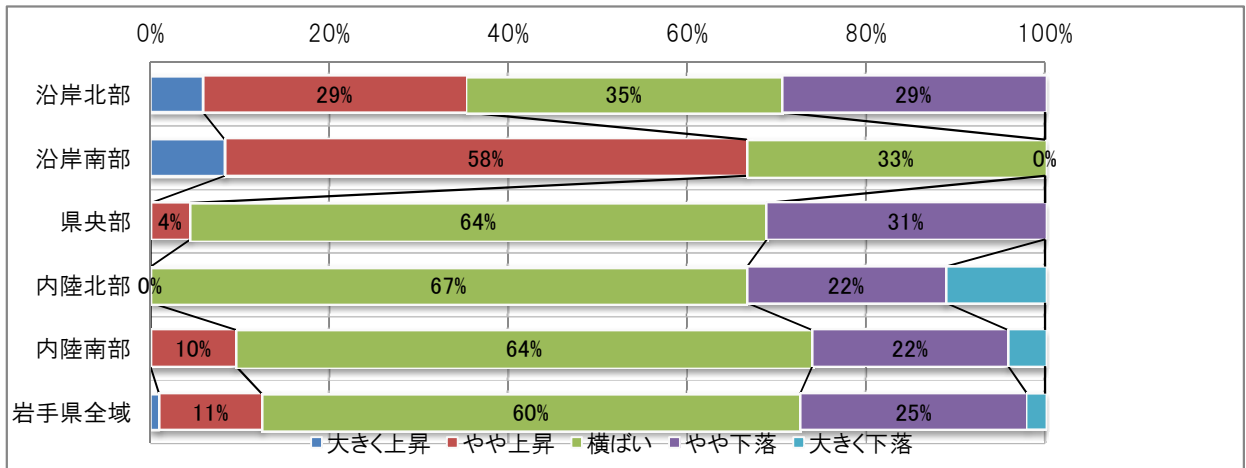
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	26.5	0	11	4	2	0	17	0	17
		0%	65%	24%	12%	0%	100%		
沿岸南部	45.8	2	8	1	1	0	12	1	13
		17%	67%	8%	8%	0%	100%		
県央部	-2.5	2	16	40	18	3	79	19	98
		3%	20%	51%	23%	4%	100%		
内陸北部	-25.0	0	0	5	2	1	8	2	10
		0%	0%	63%	25%	13%	100%		
内陸南部	-15.1	1	4	38	15	5	63	12	75
		2%	6%	60%	24%	8%	100%		
岩手県全域	-2.0	5	39	88	38	9	179	34	213
		3%	22%	49%	21%	5%	100%		



問4:6ヶ月後の取引価格の予測①

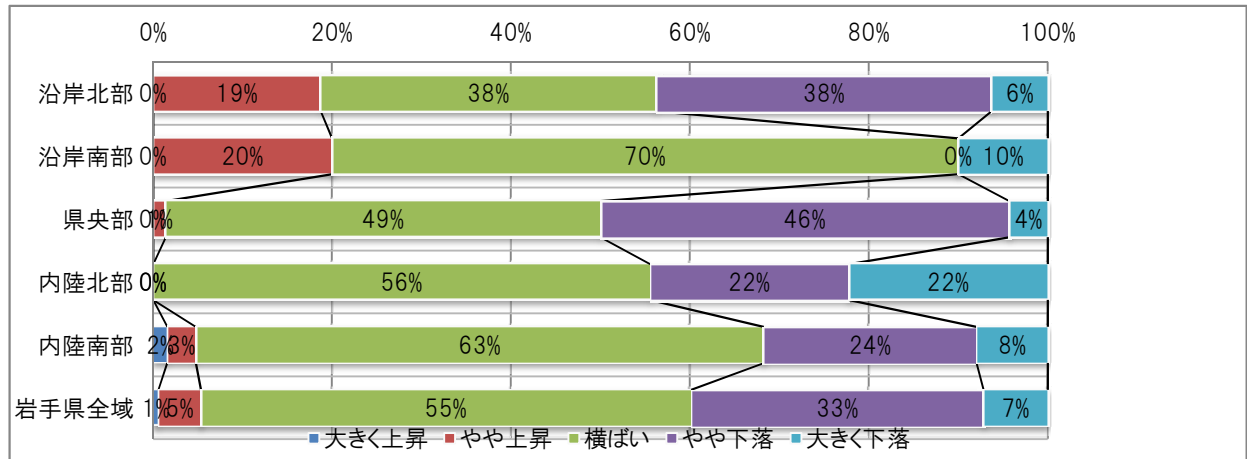
【住宅地】

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	5.9	1	5	6	5	0	17	0	17
		6%	29%	35%	29%	0%	100%		
沿岸南部	37.5	1	7	4	0	0	12	1	13
		8%	58%	33%	0%	0%	100%		
県央部	-13.3	0	4	58	28	0	90	8	98
		0%	4%	64%	31%	0%	100%		
内陸北部	-22.2	0	0	6	2	1	9	1	10
		0%	0%	67%	22%	11%	100%		
内陸南部	-10.3	0	7	47	16	3	73	2	75
		0%	10%	64%	22%	4%	100%		
岩手県全域	-8.0	2	23	121	51	4	201	12	213
		1%	11%	60%	25%	2%	100%		



【商業地】

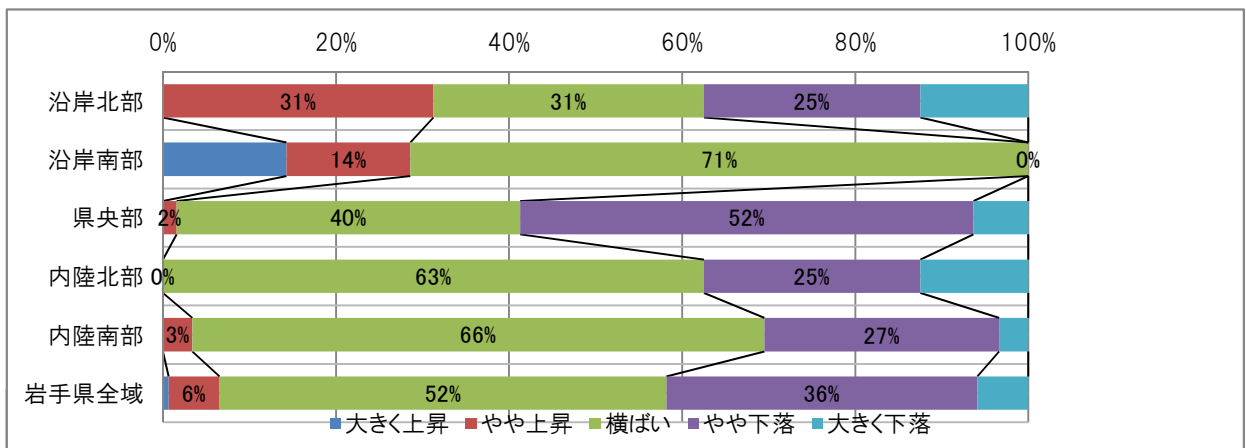
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-15.6	0	3	6	6	1	16	1	17
		0%	19%	38%	38%	6%	100%		
沿岸南部	0.0	0	2	7	0	1	10	3	13
		0%	20%	70%	0%	10%	100%		
県央部	-26.4	0	1	34	32	3	70	28	98
		0%	1%	49%	46%	4%	100%		
内陸北部	-33.3	0	0	5	2	2	9	1	10
		0%	0%	56%	22%	22%	100%		
内陸南部	-16.7	1	2	40	15	5	63.0	12	75
		2%	3%	63%	24%	8%	100%		
岩手県全域	-20.5	1	8	92	55	12	168	45	213
		1%	5%	55%	33%	7%	100%		



問4:6ヶ月後の取引価格の予測②

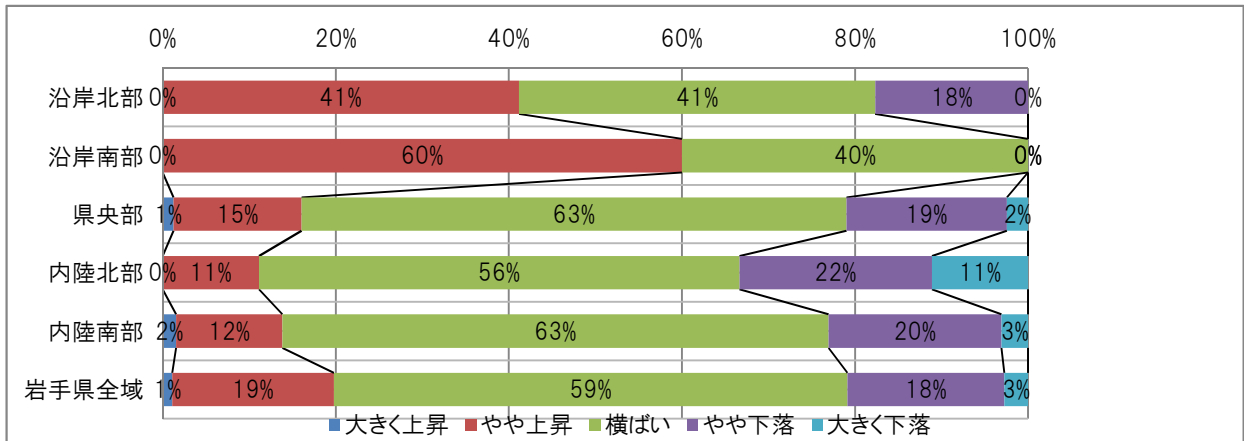
【産業用地】

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	-9.4	0	5	5	4	2	16	1	17
		0%	31%	31%	25%	13%	100%		
沿岸南部	21.4	1	1	5	0	0	7	6	13
		14%	14%	71%	0%	0%	100%		
県央部	-31.7	0	1	25	33	4	63	35	98
		0%	2%	40%	52%	6%	100%		
内陸北部	-25.0	0	0	5	2	1	8	2	10
		0%	0%	63%	25%	13%	100%		
内陸南部	-15.3	0	2	39	16	2	59	16	75
		0%	3%	66%	27%	3%	100%		
岩手県全域	-20.3	1	9	79	55	9	153	60	213
		1%	6%	52%	36%	6%	100%		



【中古住宅】

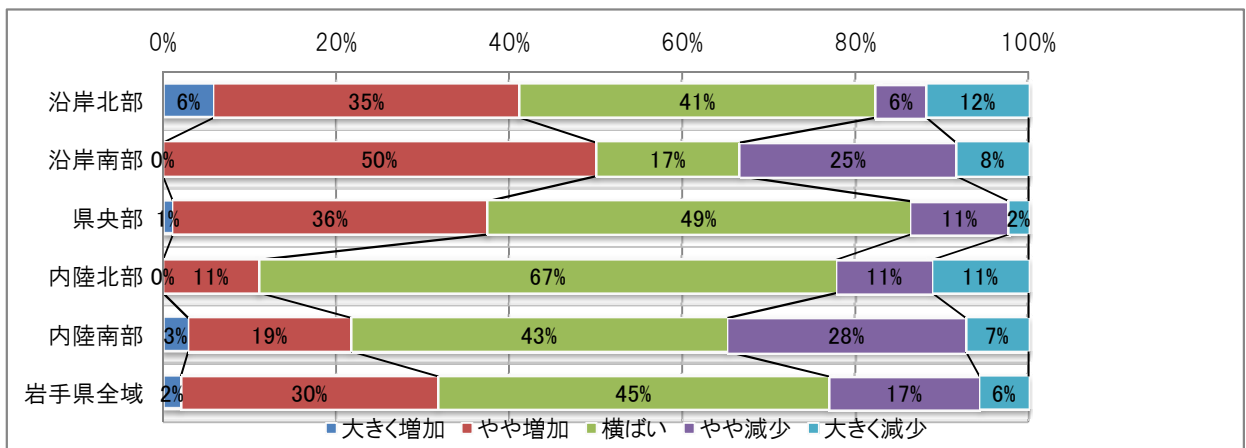
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	11.8	0	7	7	3	0	17	0	17
		0%	41%	41%	18%	0%	100%		
沿岸南部	30.0	0	6	4	0	0	10	3	13
		0%	60%	40%	0%	0%	100%		
県央部	-3.1	1	12	51	15	2	81	17	98
		1%	15%	63%	19%	2%	100%		
内陸北部	-16.7	0	1	5	2	1	9	1	10
		0%	11%	56%	22%	11%	100%		
内陸南部	-5.4	1	8	41	13	2	65	10	75
		2%	12%	63%	20%	3%	100%		
岩手県全域	-1.4	2	34	108	33	5	182	31	213
		1%	19%	59%	18%	3%	100%		



問5: 取引件数の7ヶ月前(H23.9.1時点)との比較 ①

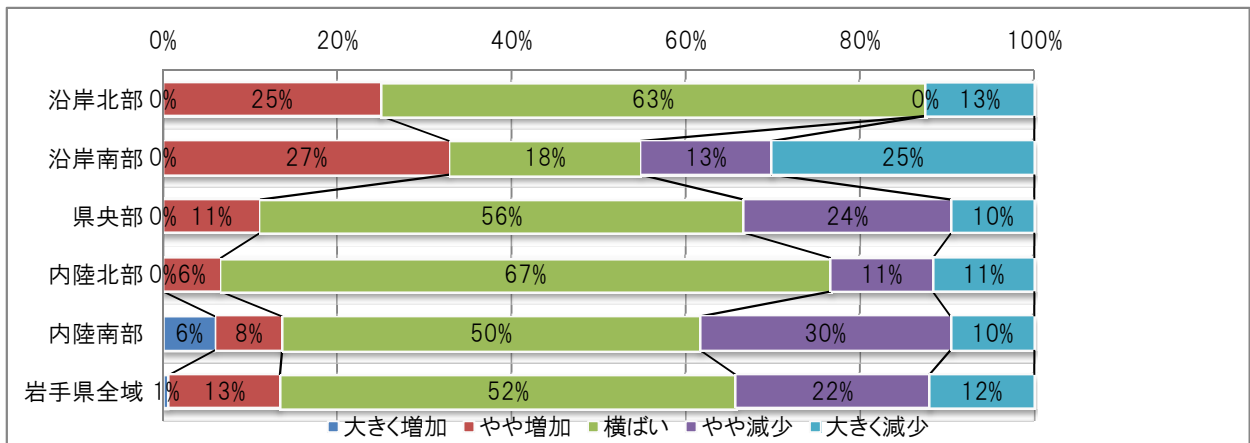
【住宅地】

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	8.8	1	6	7	1	2	17	0	17
		6%	35%	41%	6%	12%	100%		
沿岸南部	4.2	0	6	2	3	1	12	1	13
		0%	50%	17%	25%	8%	100%		
県央部	11.4	1	32	43	10	2	88	10	98
		1%	36%	49%	11%	2%	100%		
内陸北部	-11.1	0	1	6	1	1	9	1	10
		0%	11%	67%	11%	11%	100%		
内陸南部	-8.7	2	13	30	19	5	69	6	75
		3%	19%	43%	28%	7%	100%		
岩手県全域	2.6	4	58	88	34	11	195	18	213
		2%	30%	45%	17%	6%	100%		



【商業地】

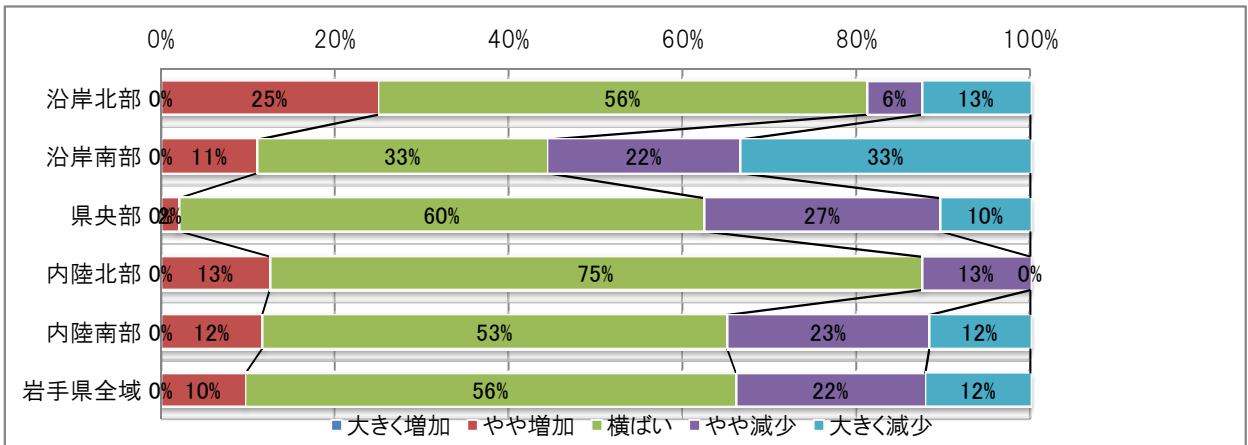
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	0.0	0	4	10	0	2	16	1	17
		0%	25%	63%	0%	13%	100%		
沿岸南部	-31.8	0	3	2	2	4	11	2	13
		0%	27%	18%	13%	25%	100%		
県央部	-15.9	0	7	35	15	6	63	35	98
		0%	11%	56%	24%	10%	100%		
内陸北部	-11.1	0	1	6	1	1	9	1	10
		0%	6%	67%	11%	11%	100%		
内陸南部	-19.0	1	4	25	15	5	50	25	75
		6%	8%	50%	30%	10%	100%		
岩手県全域	-16.1	1	19	78	33	18	149	64	213
		1%	13%	52%	22%	12%	100%		



問5: 取引件数の7ヶ月前(H23.9.1時点)との比較 ②

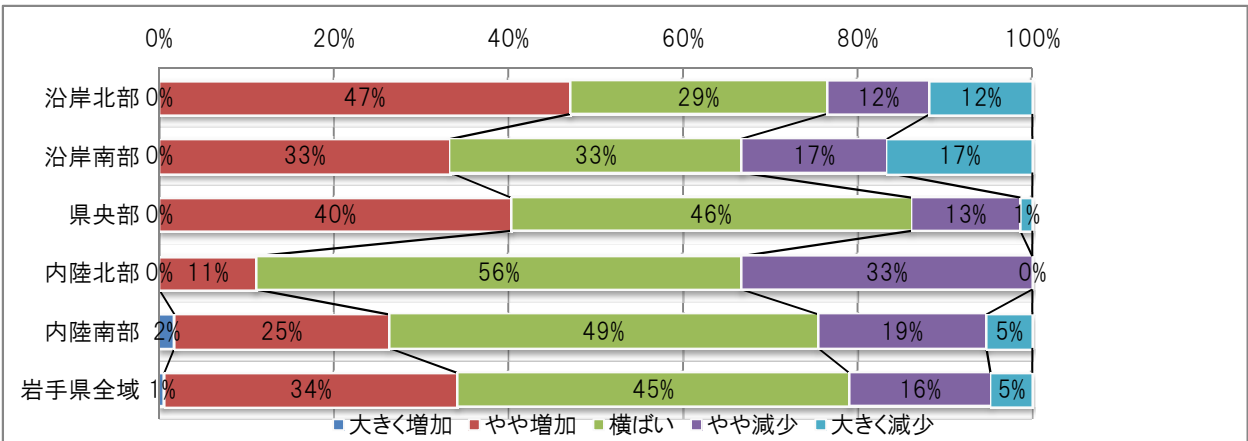
【産業用地】

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	-3.1	0	4	9	1	2	16	1	17
		0%	25%	56%	6%	13%	100%		
沿岸南部	-38.9	0	1	3	2	3	9	4	13
		0%	11%	33%	22%	33%	100%		
県央部	-22.9	0	1	29	13	5	48	50	98
		0%	2%	60%	27%	10%	100%		
内陸北部	0.0	0	1	6	1	0	8	2	10
		0%	13%	75%	13%	0%	100%		
内陸南部	-17.4	0	5	23	10	5	43	32	75
		0%	12%	53%	23%	12%	100%		
岩手県全域	-18.1	0	12	70	27	15	124	89	213
		0%	10%	56%	22%	12%	100%		



【中古住宅】

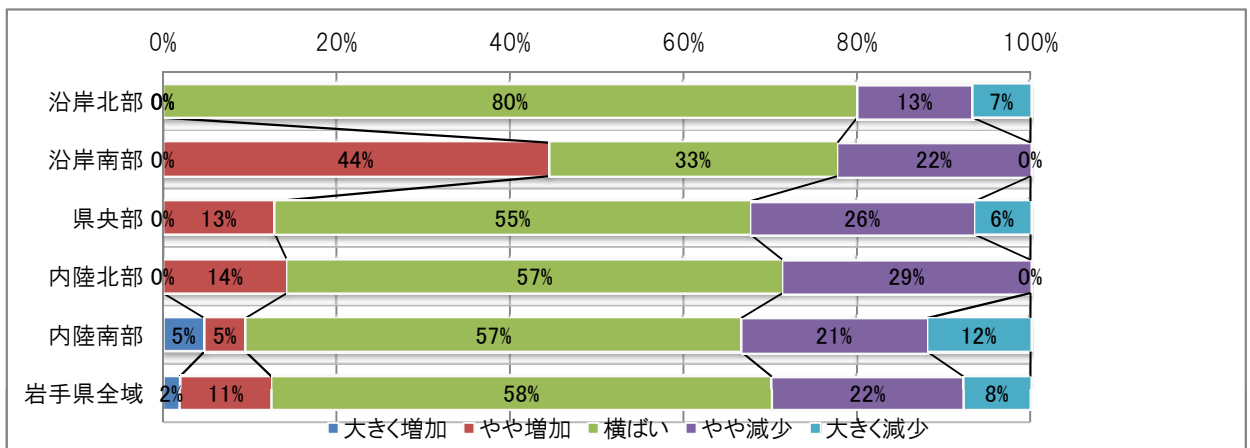
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	5.9	0	8	5	2	2	17	0	17
		0%	47%	29%	12%	12%	100%		
沿岸南部	0.0	0	4	4	2	2	12	1	13
		0%	33%	33%	17%	17%	100%		
県央部	12.5	0	29	33	9	1	72	26	98
		0%	40%	46%	13%	1%	100%		
内陸北部	-11.1	0	1	5	3	0	9	1	10
		0%	11%	56%	33%	0%	100%		
内陸南部	-0.9	1	14	28	11	3	57	18	75
		2%	25%	49%	19%	5%	100%		
岩手県全域	4.5	1	56	75	27	8	167	46	213
		1%	34%	45%	16%	5%	100%		



問5: 取引件数の7ヶ月前(H23.9.1時点)との比較 ③

【農地・山林】

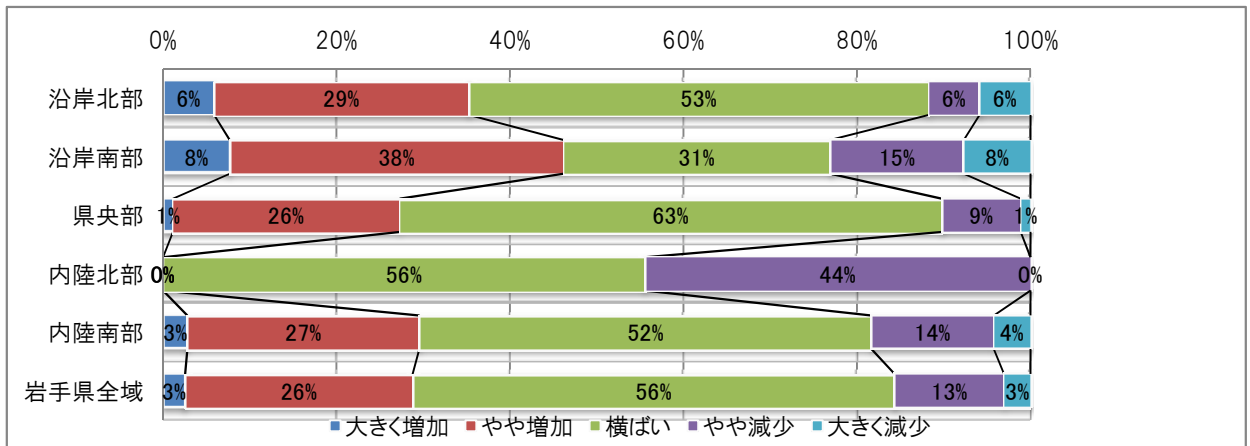
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-13.3	0	0	12	2	1	15	2	17
		0%	0%	80%	13%	7%	100%		
沿岸南部	11.1	0	4	3	2	0	9	4	13
		0%	44%	33%	22%	0%	100%		
県央部	-12.9	0	4	17	8	2	31	67	98
		0%	13%	55%	26%	6%	100%		
内陸北部	-7.1	0	1	4	2	0	7	3	10
		0%	14%	57%	29%	0%	100%		
内陸南部	-15.5	2	2	24	9	5	42	33	75
		5%	5%	57%	21%	12%	100%		
岩手県全域	-11.5	2	11	60	23	8	104	109	213
		2%	11%	58%	22%	8%	100%		



問6:6ヶ月後の取引件数の予測 ①

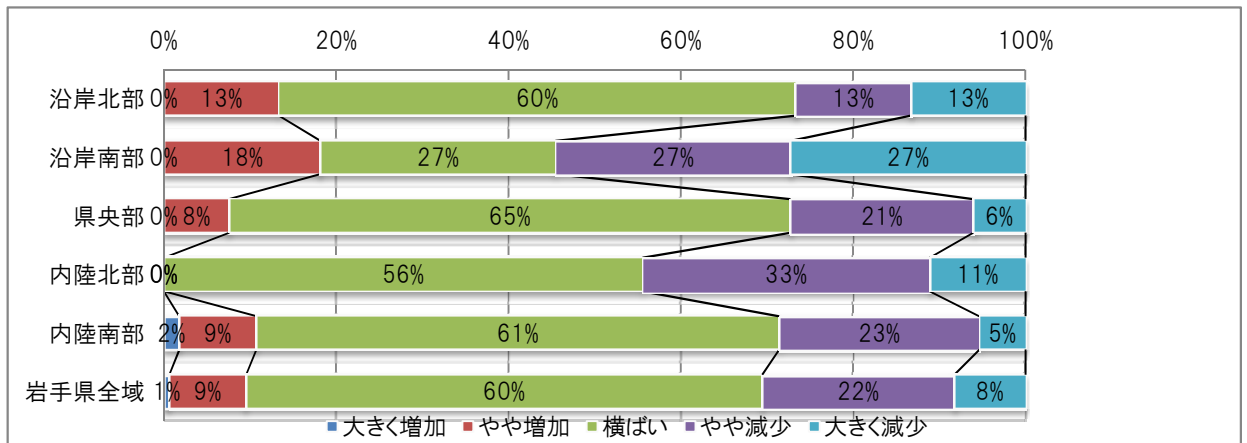
【住宅地】

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	11.8	1	5	9	1	1	17	0	17
		6%	29%	53%	6%	6%	100%		
沿岸南部	11.5	1	5	4	2	1	13	0	13
		8%	38%	31%	15%	8%	100%		
県央部	8.5	1	23	55	8	1	88	10	98
		1%	26%	63%	9%	1%	100%		
内陸北部	-22.2	0	0	5	4	0	9	1	10
		0%	0%	56%	44%	0%	100%		
内陸南部	4.9	2	19	37	10	3	71	4	75
		3%	27%	52%	14%	4%	100%		
岩手県全域	6.3	5	52	110	25	6	198	15	213
		3%	26%	56%	13%	3%	100%		



【商業地】

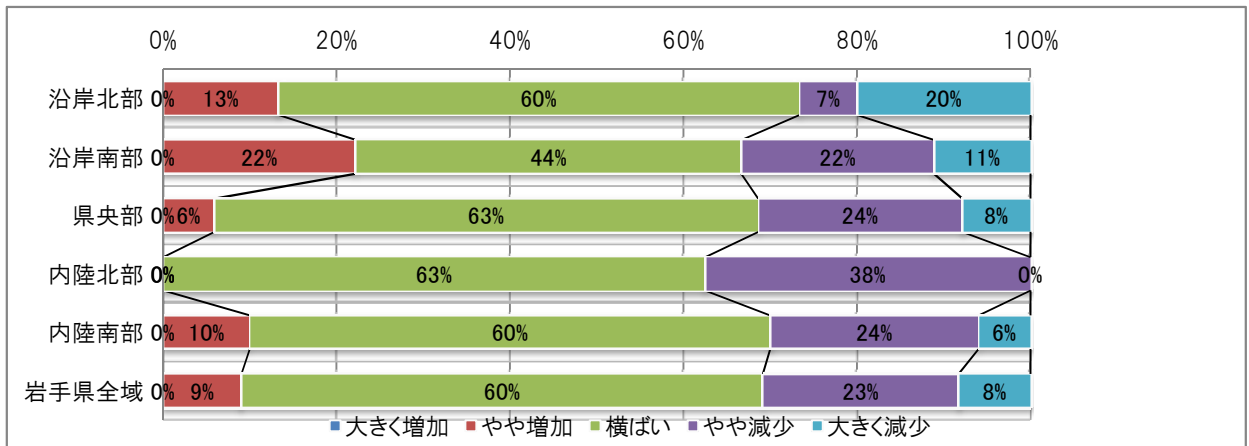
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-13.3	0	2	9	2	2	15	2	17
		0%	13%	60%	13%	13%	100%		
沿岸南部	-31.8	0	2	3	3	3	11	2	13
		0%	18%	27%	27%	27%	100%		
県央部	-12.9	0	5	43	14	4	66	32	98
		0%	8%	65%	21%	6%	100%		
内陸北部	-27.8	0	0	5	3	1	9	1	10
		0%	0%	56%	33%	11%	100%		
内陸南部	-10.7	1	5	34	13	3	56	19	75
		2%	9%	61%	23%	5%	100%		
岩手県全域	-14.3	1	14	94	35	13	157	56	213
		1%	9%	60%	22%	8%	100%		



問6:6ヶ月後の取引件数の予測 ②

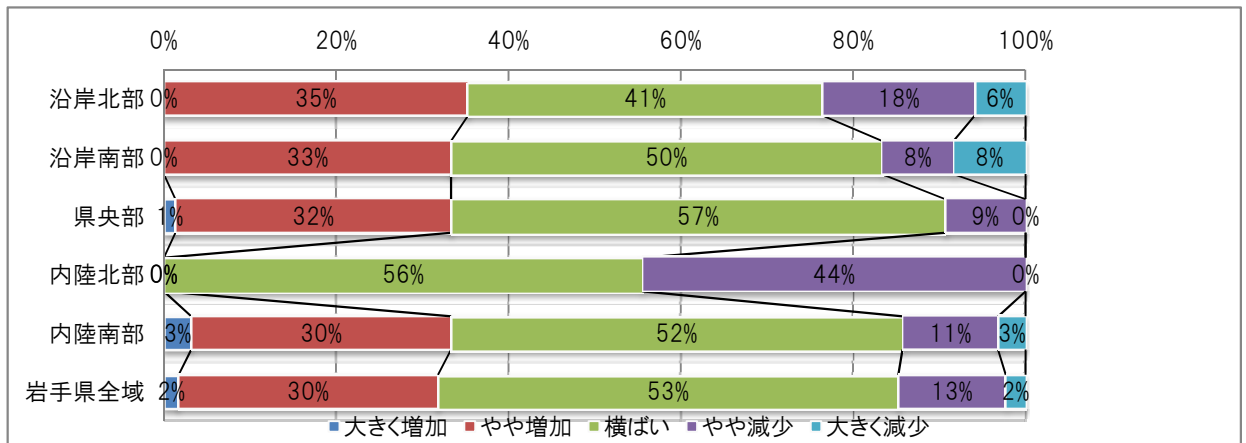
【産業用地】

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	-16.7	0	2	9	1	3	15	2	17
		0%	13%	60%	7%	20%	100%		
沿岸南部	-11.1	0	2	4	2	1	9	4	13
		0%	22%	44%	22%	11%	100%		
県央部	-16.7	0	3	32	12	4	51	47	98
		0%	6%	63%	24%	8%	100%		
内陸北部	-18.8	0	0	5	3	0	8	2	10
		0%	0%	63%	38%	0%	100%		
内陸南部	-13.0	0	5	30	12	3	50	25	75
		0%	10%	60%	24%	6%	100%		
岩手県全域	-15.0	0	12	80	30	11	133	80	213
		0%	9%	60%	23%	8%	100%		



【中古住宅の取引】

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	2.9	0	6	7	3	1	17	0	17
		0%	35%	41%	18%	6%	100%		
沿岸南部	4.2	0	4	6	1	1	12	1	13
		0%	33%	50%	8%	8%	100%		
県央部	12.7	1	24	43	7	0	75	23	98
		1%	32%	57%	9%	0%	100%		
内陸北部	-22.2	0	0	5	4	0	9	1	10
		0%	0%	56%	44%	0%	100%		
内陸南部	9.5	2	19	33	7	2	63	12	75
		3%	30%	52%	11%	3%	100%		
岩手県全域	8.2	3	53	94	22	4	176	37	213
		2%	30%	53%	13%	2%	100%		

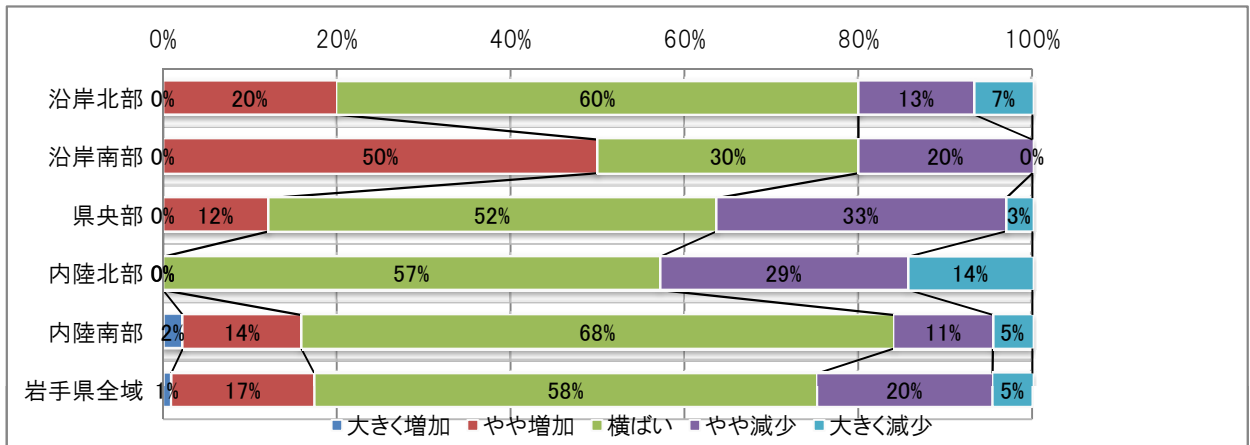




問6:6ヶ月後の取引件数の予測 ③

【農地・山林の取引】

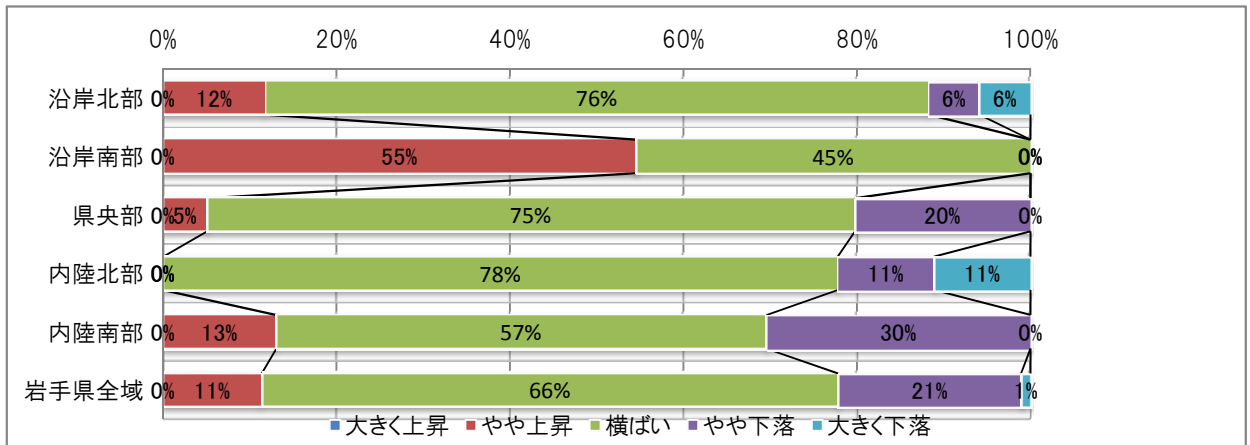
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-3.3	0	3	9	2	1	15	2	17
		0%	20%	60%	13%	7%	100%		
沿岸南部	15.0	0	5	3	2	0	10	3	13
		0%	50%	30%	20%	0%	100%		
県央部	-13.6	0	4	17	11	1	33	65	98
		0%	12%	52%	33%	3%	100%		
内陸北部	-28.6	0	0	4	2	1	7	3	10
		0%	0%	57%	29%	14%	100%		
内陸南部	-1.1	1	6	30	5	2	44	31	75
		2%	14%	68%	11%	5%	100%		
岩手県全域	-5.5	1	18	63	22	5	109	104	213
		1%	17%	58%	20%	5%	100%		



問7: 賃料の7ヶ月前(H23.9.1時点)との比較

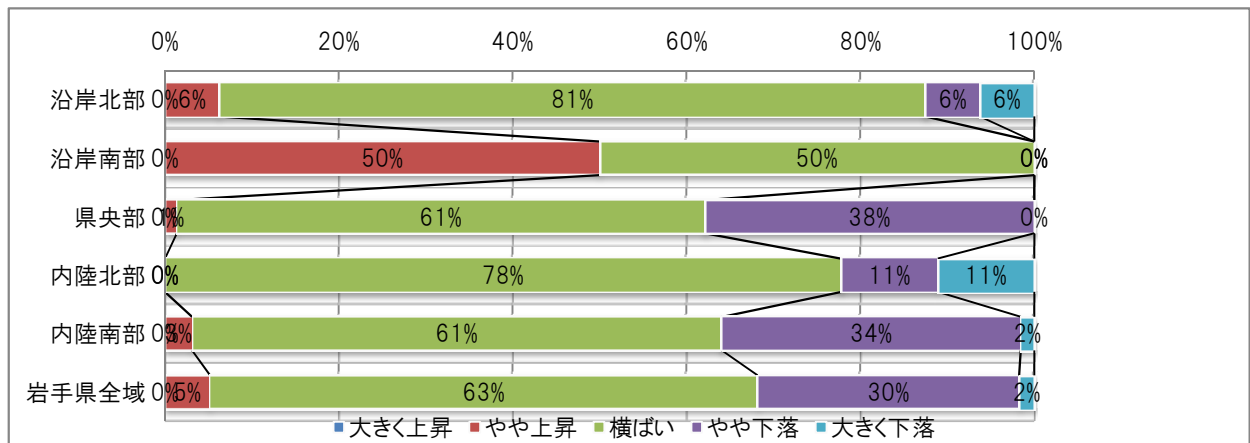
【住居系不動産】

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	-2.9	0	2	13	1	1	17	0	17
		0%	12%	76%	6%	6%	100%		
沿岸南部	27.3	0	6	5	0	0	11	2	13
		0%	55%	45%	0%	0%	100%		
県央部	-7.6	0	4	59	16	0	79	19	98
		0%	5%	75%	20%	0%	100%		
内陸北部	-16.7	0	0	7	1	1	9	1	10
		0%	0%	78%	11%	11%	100%		
内陸南部	-8.7	0	9	39	21	0	69	6	75
		0%	13%	57%	30%	0%	100%		
岩手県全域	-5.9	0	21	123	39	2	185	28	213
		0%	11%	66%	21%	1%	100%		



【その他不動産】

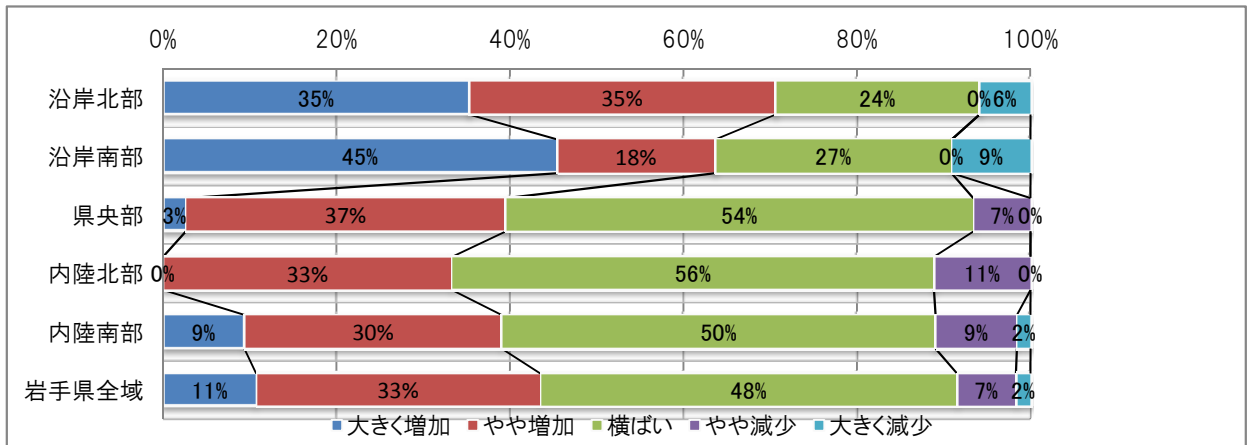
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-6.3	0	1	13	1	1	16	1	17
		0%	6%	81%	6%	6%	100%		
沿岸南部	25.0	0	5	5	0	0	10	3	13
		0%	50%	50%	0%	0%	100%		
県央部	-18.2	0	1	45	28	0	74	24	98
		0%	1%	61%	38%	0%	100%		
内陸北部	-16.7	0	0	7	1	1	9	1	10
		0%	0%	78%	11%	11%	100%		
内陸南部	-17.2	0	2	39	22	1	64	11	75
		0%	3%	61%	34%	2%	100%		
岩手県全域	-14.2	0	9	109	52	3	173	40	213
		0%	5%	63%	30%	2%	100%		



問8: 入居率の7ヶ月前(H23.9.1時点)との比較

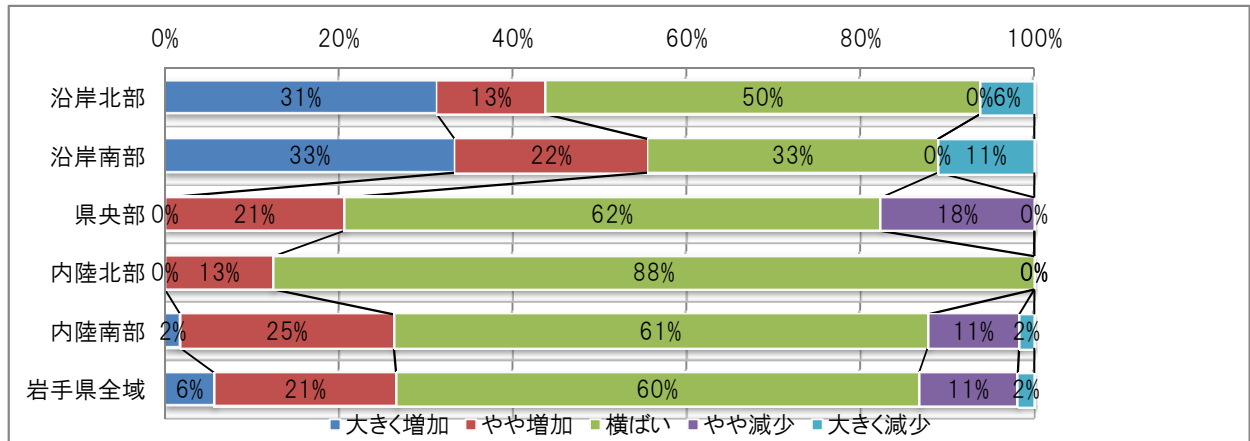
【住居系不動産】

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	47.1	6	6	4	0	1	17	0	17
		35%	35%	24%	0%	6%	100%		
沿岸南部	45.5	5	2	3	0	1	11	2	13
		45%	18%	27%	0%	9%	100%		
県央部	17.8	2	28	41	5	0	76	22	98
		3%	37%	54%	7%	0%	100%		
内陸北部	11.1	0	3	5	1	0	9	1	10
		0%	33%	56%	11%	0%	100%		
内陸南部	18.0	6	19	32	6	1	64	11	75
		9%	30%	50%	9%	2%	100%		
岩手県全域	22.0	19	58	85	12	3	177	36	213
		11%	33%	48%	7%	2%	100%		



【その他不動産】

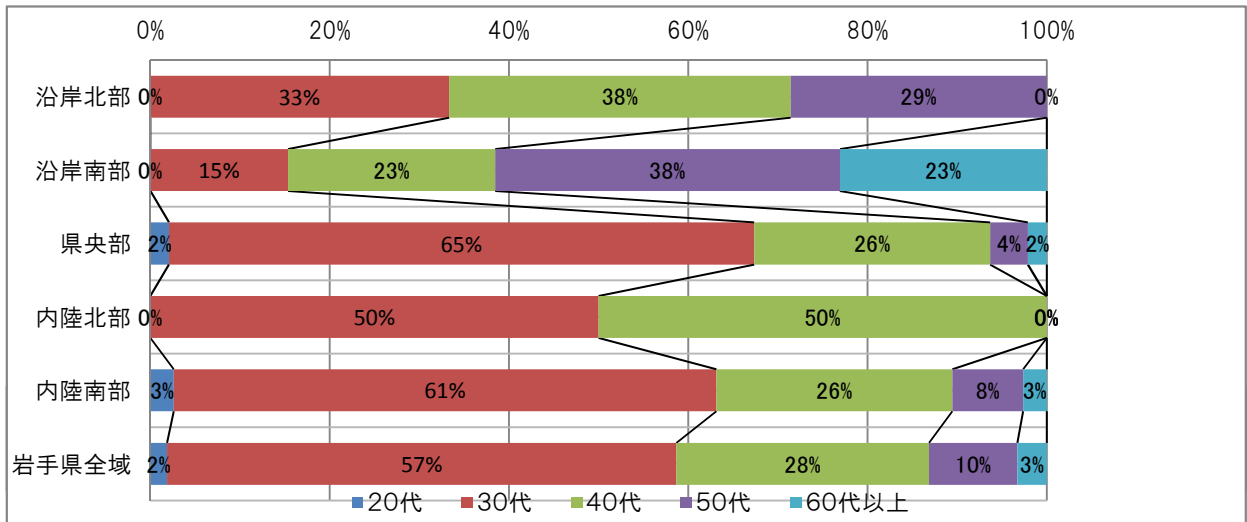
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	31.3	5	2	8	0	1	16	1	17
		31%	13%	50%	0%	6%	100%		
沿岸南部	33.3	3	2	3	0	1	9	4	13
		33%	22%	33%	0%	11%	100%		
県央部	1.5	0	14	42	12	0	68	30	98
		0%	21%	62%	18%	0%	100%		
内陸北部	6.3	0	1	7	0	0	8	2	10
		0%	13%	88%	0%	0%	100%		
内陸南部	7.0	1	14	35	6	1	57	18	75
		2%	25%	61%	11%	2%	100%		
岩手県全域	8.5	9	33	95	18	3	158	55	213
		6%	21%	60%	11%	2%	100%		



問9:住宅購入希望の多い年代、予算等①

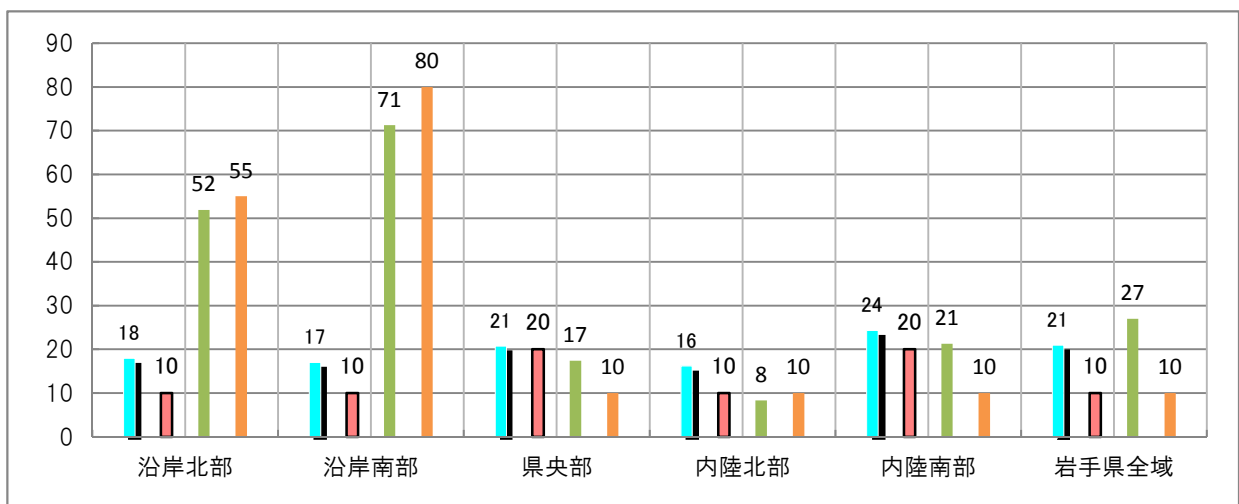
【住宅購入希望の多い年代】

エリア	20代	30代	40代	50代	60代以上	合計
沿岸北部	0	7	8	6	0	21
	0%	33%	38%	29%	0%	100%
沿岸南部	0	2	3	5	3	13
	0%	15%	23%	38%	23%	100%
県央部	2	62	25	4	2	95
	2%	65%	26%	4%	2%	100%
内陸北部	0	4	4	0	0	8
	0%	50%	50%	0%	0%	100%
内陸南部	2	46	20	6	2	76
	3%	61%	26%	8%	3%	100%
岩手県全域	4	121	60	21	7	213
	2%	57%	28%	10%	3%	100%



【住宅購入希望者のうち他市町村からの転入者及び被災者の割合】

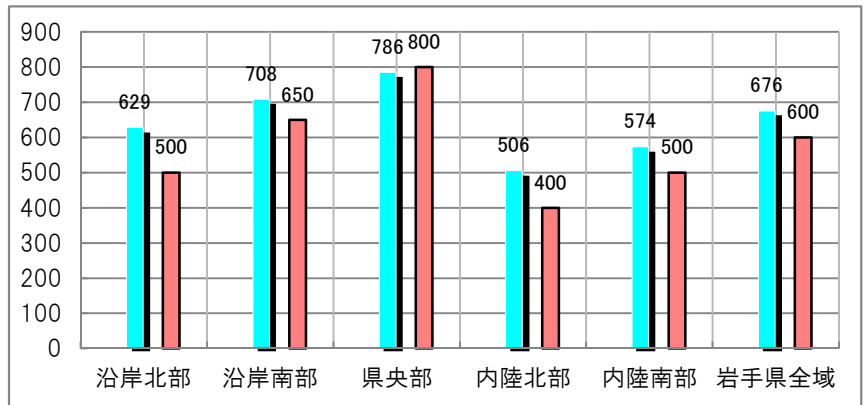
エリア	転入者割合 平均値(%)	転入者割合 中央値(%)	被災者割合 平均値(%)	被災者割合 中央値(%)
沿岸北部	18	10	52	55
沿岸南部	17	10	71	80
県央部	21	20	17	10
内陸北部	16	10	8	10
内陸南部	24	20	21	10
岩手県全域	21	10	27	10



問9:住宅購入希望の多い年代、予算等②

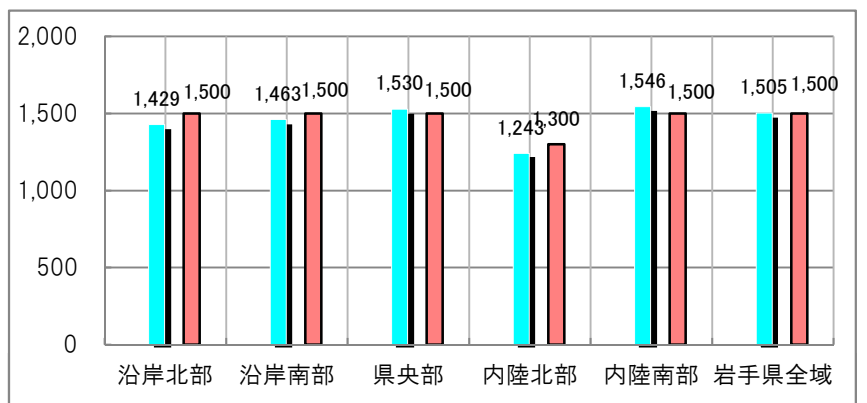
【住宅地(土地のみ)の予算(単位:万円)】

エリア	平均値	中央値
沿岸北部	629	500
沿岸南部	708	650
県央部	786	800
内陸北部	506	400
内陸南部	574	500
岩手県全域	676	600



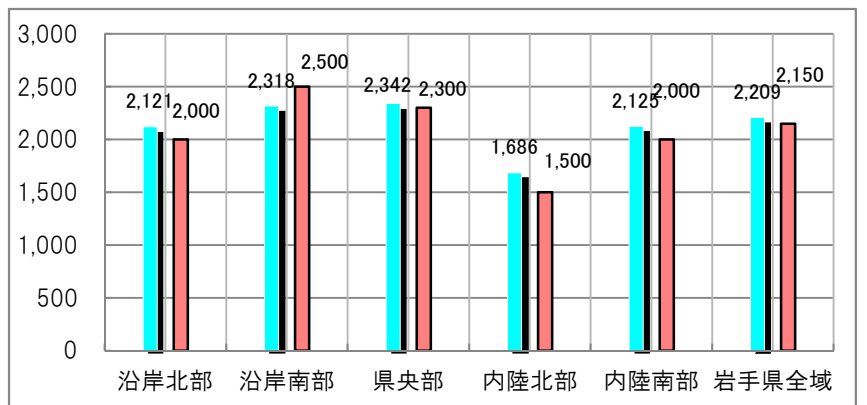
【住宅(建物のみ)の予算(単位:万円)】

エリア	平均値	中央値
沿岸北部	1,429	1,500
沿岸南部	1,463	1,500
県央部	1,530	1,500
内陸北部	1,243	1,300
内陸南部	1,546	1,500
岩手県全域	1,505	1,500



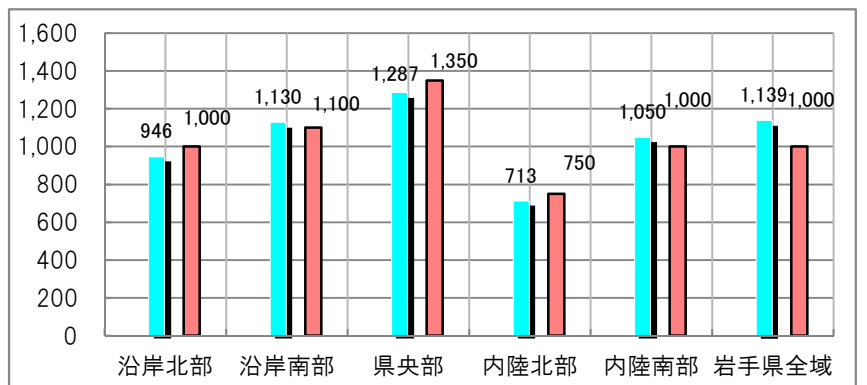
【新築戸建(土地・建物)の予算(単位:万円)】

エリア	平均値	中央値
沿岸北部	2,121	2,000
沿岸南部	2,318	2,500
県央部	2,342	2,300
内陸北部	1,686	1,500
内陸南部	2,125	2,000
岩手県全域	2,209	2,150



【中古住宅の予算(単位:万円)】

エリア	平均値	中央値
沿岸北部	946	1,000
沿岸南部	1,130	1,100
県央部	1,287	1,350
内陸北部	713	750
内陸南部	1,050	1,000
岩手県全域	1,139	1,000



【住宅地(土地のみ)の予算(単位:万円)】

エリア	最小値	最大値	平均値	中央値
沿岸北部	400	1,000	629	500
沿岸南部	500	1,000	708	650
県央部	500	1,000	786	800
内陸北部	300	1,000	506	400
内陸南部	400	1,500	574	500
岩手県全域	300	1,500	676	600

【住宅地(建物のみ)の予算(単位:万円)】

エリア	最小値	最大値	平均値	中央値
沿岸北部	500	2,000	1,429	1,500
沿岸南部	300	2,000	1,463	1,500
県央部	500	3,500	1,530	1,500
内陸北部	600	1,700	1,243	1,300
内陸南部	500	3,000	1,546	1,500
岩手県全域	300	3,500	1,505	1,500

【新築戸建(土地・建物)の予算(単位:万円)】

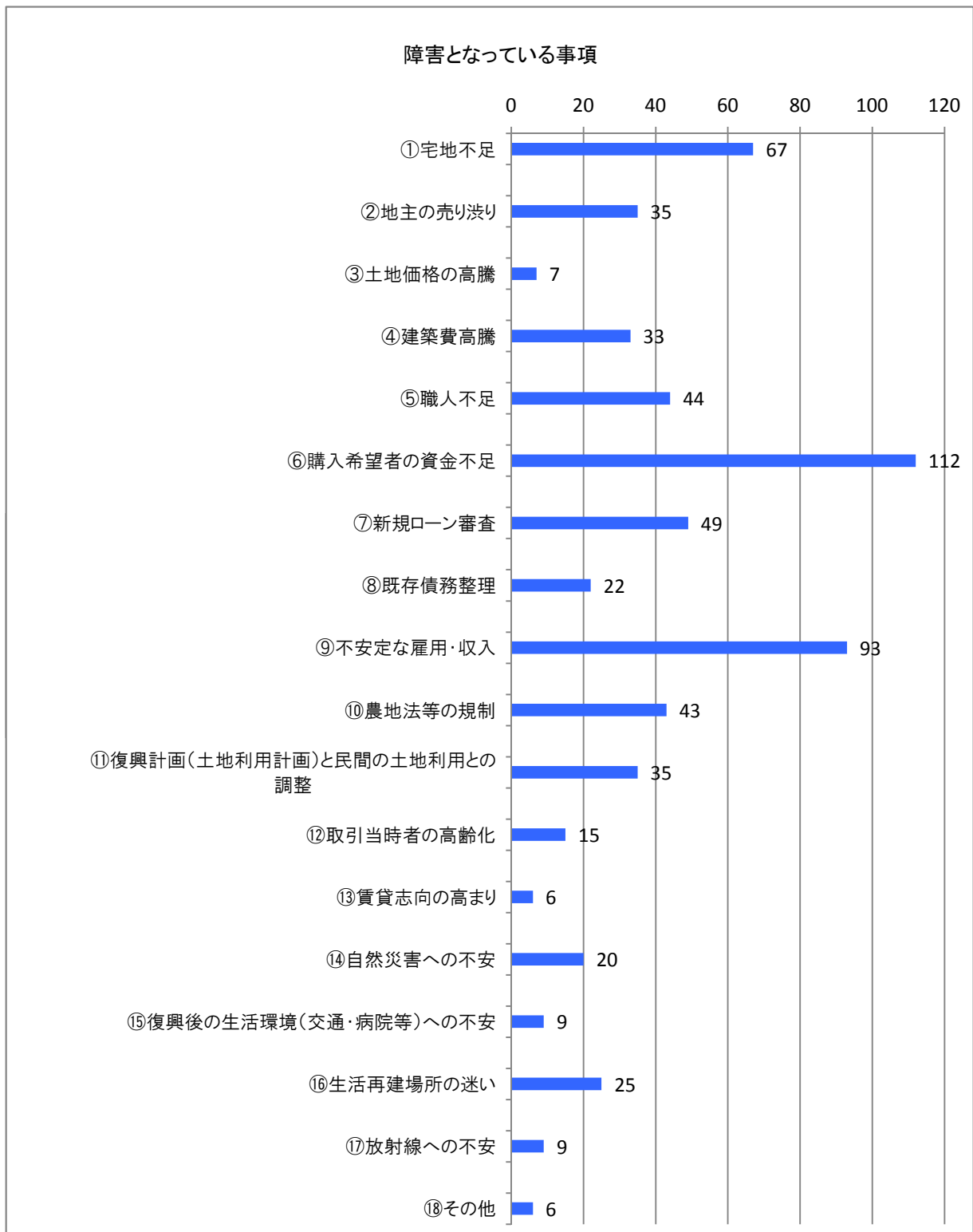
エリア	最小値	最大値	平均値	中央値
沿岸北部	1,500	2,500	2,121	2,000
沿岸南部	2,000	3,000	2,318	2,500
県央部	1,500	3,000	2,342	2,300
内陸北部	1,000	3,000	1,686	1,500
内陸南部	1,500	3,500	2,125	2,000
岩手県全域	1,000	3,500	2,202	2,150

【中古住宅の予算(単位:万円)】

エリア	最小値	最大値	平均値	中央値
沿岸北部	500	1,500	946	1,000
沿岸南部	700	1,500	1,130	1,100
県央部	750	2,000	1,287	1,350
内陸北部	300	1,200	713	750
内陸南部	600	1,500	1,050	1,000
岩手県全域	300	2,000	1,139	1,000

問10:現在の不動産取引で障害となっている事項 ①(県全域集計)

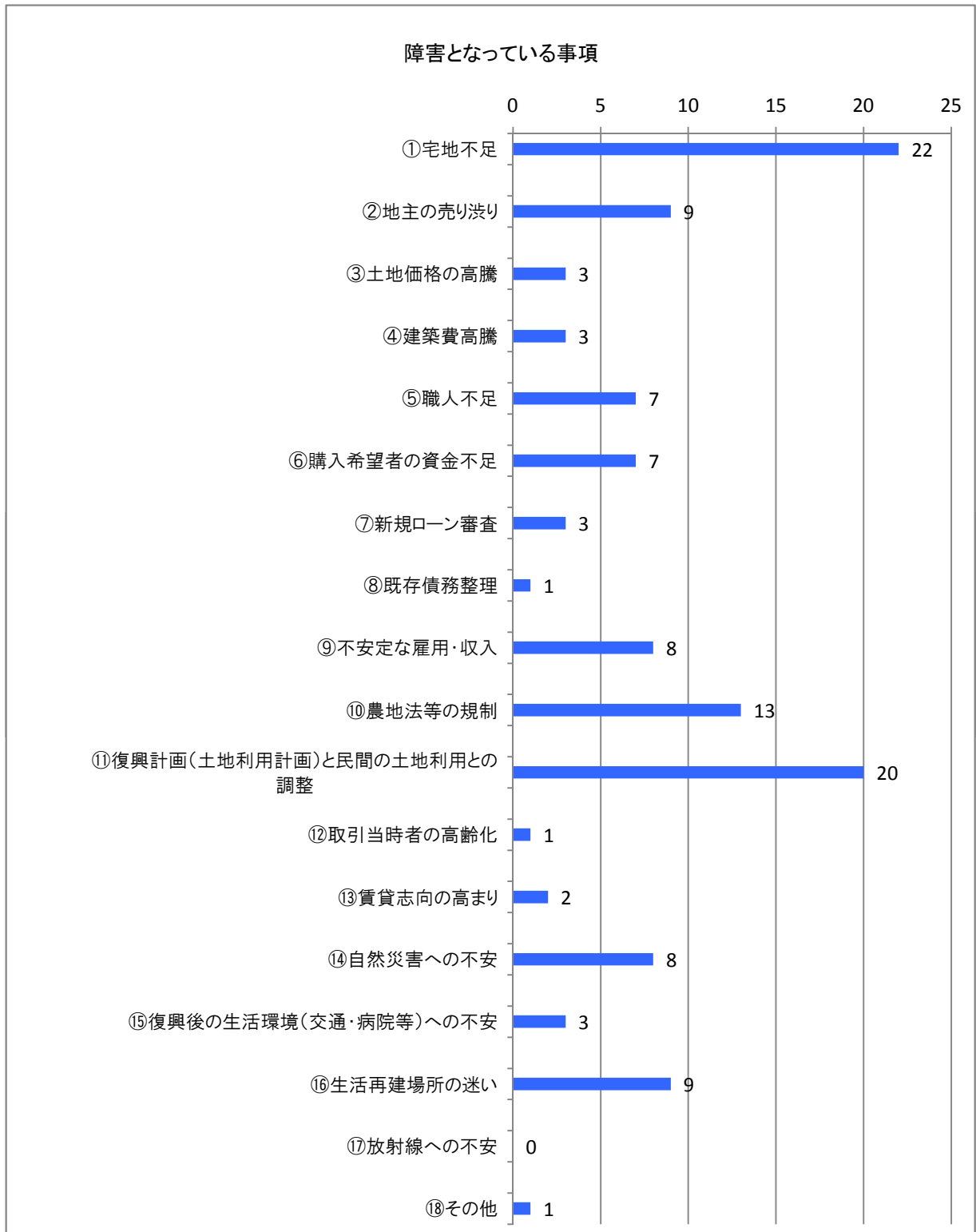
【現在の不動産取引で障害となっている事項】



県全域集計での上位5項目は順に、⑥購入希望者の資金不足、⑨不安定な雇用・収入、①宅地不足、⑦新規ローン審査、⑤職人不足となっており、購入資金に関する項目が3つを占めたほか「宅地不足」、「職人不足」と震災に起因する項目が挙げられ、震災の影響が沿岸部のみならず、県全域に波及していることが窺える。

問10:現在の不動産取引で障害となっている事項 ②(沿岸北部・沿岸南部集計)

【現在の不動産取引で障害となっている事項】



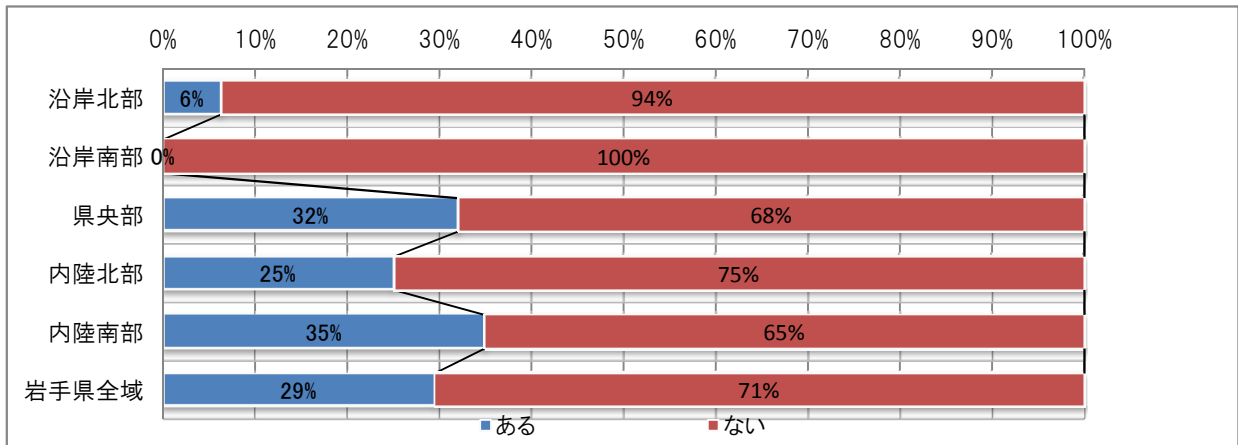
沿岸部での上位5項目は順に、①宅地不足、⑪復興計画(土地利用計画)と民間の土地利用との調整、⑩農地法等の規制、②地主の売り渋り、⑯生活再建場所の迷いとなっており、購入資金に関する項目ではなく、「宅地不足」「地主の売り渋り」といった物件不足の根本的要因となっている項目や行政上の規制等に関する項目のほか、被災者の不安・悩みに関する項目が挙げられた。これらを解決していかなければ復興を進めることは困難であると思われる。



問11:不動産取引における放射線の影響①

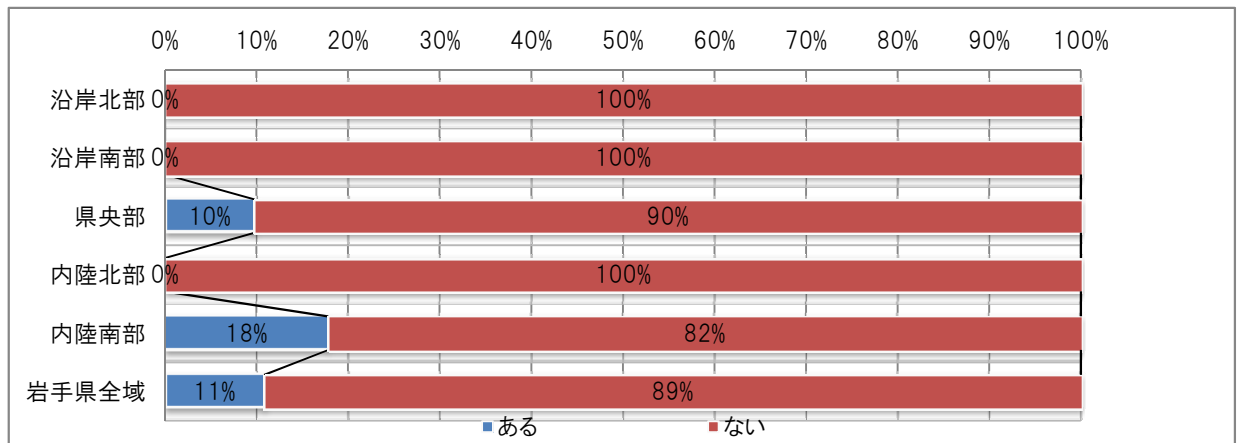
【営業地域の不動産取引において放射線の影響(風評被害を含む)はあると思うか。】

エリア	ある	ない	合計
沿岸北部	1	15	16
	6%	94%	100%
沿岸南部	0	13	13
	0%	100%	100%
県央部	41	87	128
	32%	68%	100%
内陸北部	3	9	12
	25%	75%	100%
内陸南部	30	56	86
	35%	65%	100%
岩手県全域	75	180	255
	29%	71%	100%



【取引物件について購入希望者から放射線に関する説明を求められたことはあるか。】

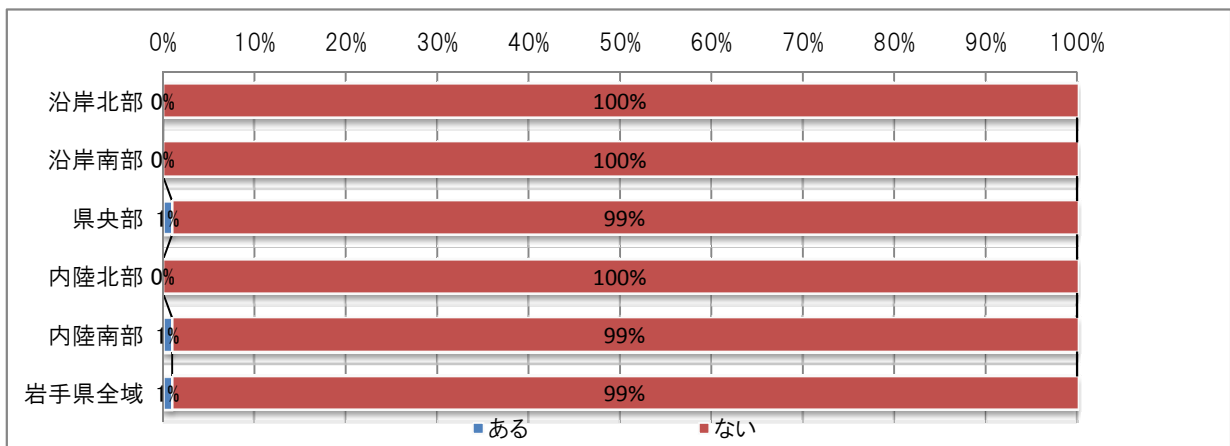
エリア	ある	ない	合計
沿岸北部	0	16	16
	0%	100%	100%
沿岸南部	0	13	13
	0%	100%	100%
県央部	9	83	92
	10%	90%	100%
内陸北部	0	9	9
	0%	100%	100%
内陸南部	13	60	73
	18%	82%	100%
岩手県全域	22	181	203
	11%	89%	100%



問11:不動産取引における放射線の影響②

【放射線が原因で取引に影響(取引中止、代金減額等)が生じたことはあるか。】

エリア	ある	ない	合計
沿岸北部	0	16	16
	0%	100%	100%
沿岸南部	0	13	13
	0%	100%	100%
県央部	1	90	91
	1%	99%	100%
内陸北部	0	9	9
	0%	100%	100%
内陸南部	1	72	73
	1%	99%	100%
岩手県全域	2	200	202
	1%	99%	100%



沿岸部では、回答結果においては放射線の影響はほとんど見受けられなかったが、放射線云々の前に物件を確保することが最優先されている実情を反映しているものと思われる。

これに対して、内陸部では放射線による風評被害を感じているとの回答が県央部32%、内陸北部25%、内陸南部35%と相当数寄せられた。また、放射線についての説明について求められたことがあるとの回答については県央部10%、内陸南部18%であった。福島県により近い内陸南部でその割合が高いという結果になった。ただし「取引に影響(取引中止、代金減額等)が生じたことはあるか」については「ある」との回答は県央部と内陸南部でそれぞれ1%に過ぎず、ほとんど影響が無いとの結果になった。

## 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

不動産市場動向調査委員会 佐藤 真（不動産鑑定士）  
（所属） 昭典不動産鑑定事務所  
〒020-0033 盛岡市盛岡駅前北通9-8-607  
TEL：019-652-2388 FAX:019-652-2388

### 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：602会員（準会員を含む）  
所在地：盛岡市前九年1-9-30  
電話番号：019-646-1111

### 社団法人 全日本不動産協会岩手県本部の概要

団体名：社団法人 全日本不動産協会岩手県本部  
代表者名：本部長 田屋 慶一  
発足：昭和36年11月  
会員数：95会員  
所在地：盛岡市八幡町1番9-101  
電話番号：019-625-5900

### 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25名、不動産鑑定業者22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。