

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4回調査（平成24年10月1日時点）

平成24年12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4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、東日本大震災の発生に際し、被害を受けられた皆様に、心よりお見舞い申し上げます。東日本大震災を契機に3協会の共同で始めました岩手県不動産市場動向に関するアンケート調査（第4回）の概要は以下のとおりです。

- ① 沿岸部の住宅地価格、ここ半年間の動向指数（DI）は引き続きプラス（強含み）、今後半年間の先行きもプラス（強含み）継続の予測
- ② 内陸部の住宅地価格、ここ半年間の動向指数（DI）は、マイナス（弱含み）継続であるが、マイナスの幅は縮小、今後半年間の先行きもマイナスの幅がさらに縮小と予測。
- ③ 沿岸部から内陸部への移住の動きが継続
- ④ 沿岸部浸水区域でも一定の取引が見られる

①について沿岸部では、自力再建の動きが引き続き継続しており、第1回アンケート調査時から住宅地の価格・取引件数ともに動向指数（DI）がプラスで推移しています。

②については、県央部及び内陸南部では、これまで、住宅地の価格の動向指数（DI）はマイナスで推移してきましたが、取引が増加し、住宅地の在庫が減少したため需給関係が改善され、価格の動向指数（DI）のマイナス幅が縮小しており、先行きについても同様の傾向が予測されています。また、問10の回答では、県央部、内陸南部において、特徴的な不動産取引として、「住宅地・中古住宅の物件不足」を指摘する意見が多数寄せられており、市場における在庫の消化が進んでいることが裏付けられています。

③については、問9（2）の設問において、県央部、内陸南部において、住宅購入希望者のうち、被災者の割合が約10%との回答であることから、沿岸部からの移住の動きが継続しており、また、県央部、内陸南部では沿岸部からの移住の動きにより需要が上積みされ在庫の消化が進み、住宅地、中古住宅市場を底支えしていると考えられます。また、沿岸部からの内陸部への移転需要は、沿岸部からの人口流出の現れでもありますので、今後の本県全体の不動産取引、価格動向等を注視する必要があると思います。

④については、問10で「被災した土地建物（津波浸水、地盤崩落等）の取引」に関するものですが、「浸水区域では取引は見られない」という声もある反面、「取引が見られる」「土地不足もあり上昇している」といった声も寄せられたところ。被害状況、周辺の土地不足の程度、復興計画の進捗状況等により沿岸浸水区域の土地取引については地域ごとの温度差はあると思いますが、今後のアンケートにおいても浸水区域における取引の実態について掘り下げて参りたいと考えております。

今後もアンケート調査が単に形式的なものではなく、復興に資するよう工夫・改善に努めながら長期に亘って継続していきたいと考えています。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、ご多忙の中アンケート調査にご協力いただき、貴重なご意見・コメントをお寄せいただきました会員の皆様には、心より感謝いたします。

平成24年12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	16
2. 設問ごとの回答内訳	23
問3 取引価格の6ヶ月前（H24.4.1時点）との比較	23
問4 6ヶ月後の取引価格の予測	25
問5 取引価格の6ヶ月前（H24.4.1時点）との比較	27
問6 6ヶ月後の取引件数の予測	30
問7 賃料の6ヶ月前（H24.4.1時点）との比較	33
問8 入居率の6ヶ月前（H24.4.1時点）との比較	34
問9 住宅購入希望者のうち、①転入者割合 ②被災者割合	35
お問い合わせ窓口等	36

〔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24年4月1日（第3回調査時点）から平成24年10月1日（第4回調査時点）までの6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（H24.10.1～H25.4.1）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10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) 710
- (4 回収数) 201 (回収率：28.3%)
- (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。

問1：回答者の主な営業地域

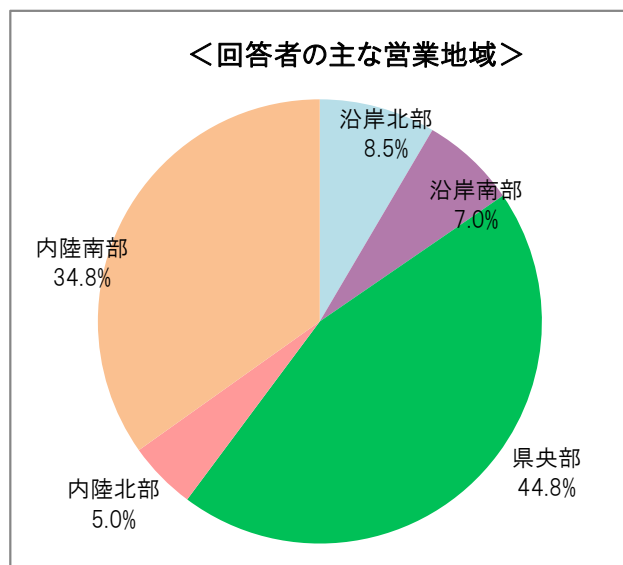
〈各市町村の地域区分〉



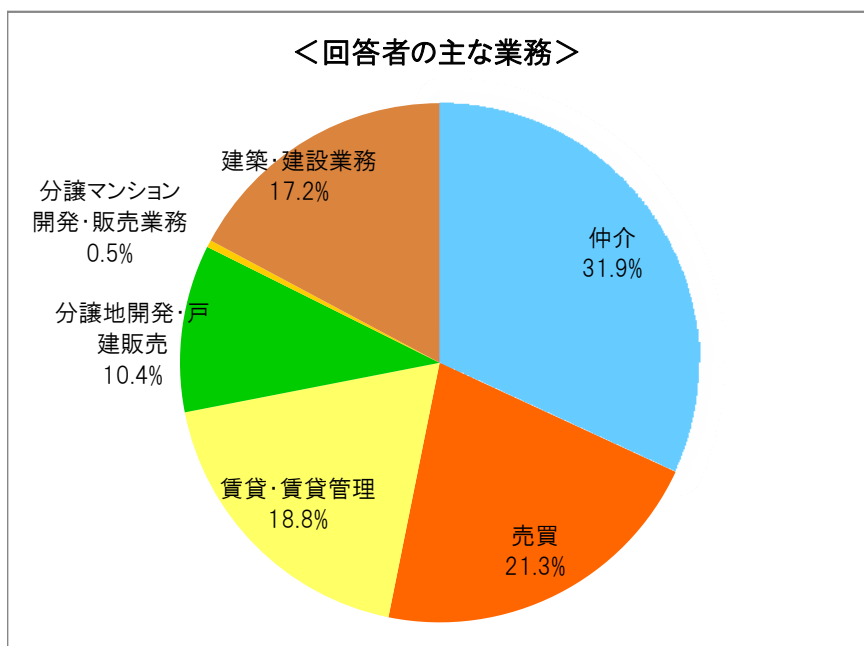
地域区分	地区名	発送数	回答数	回収率
	沿岸北部	46	17	37.0%
	沿岸南部	37	14	37.8%
	県央部	361	90	24.9%
	内陸北部	29	10	34.5%
	内陸南部	237	70	29.5%
	合計	710	201	28.3%

※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〉



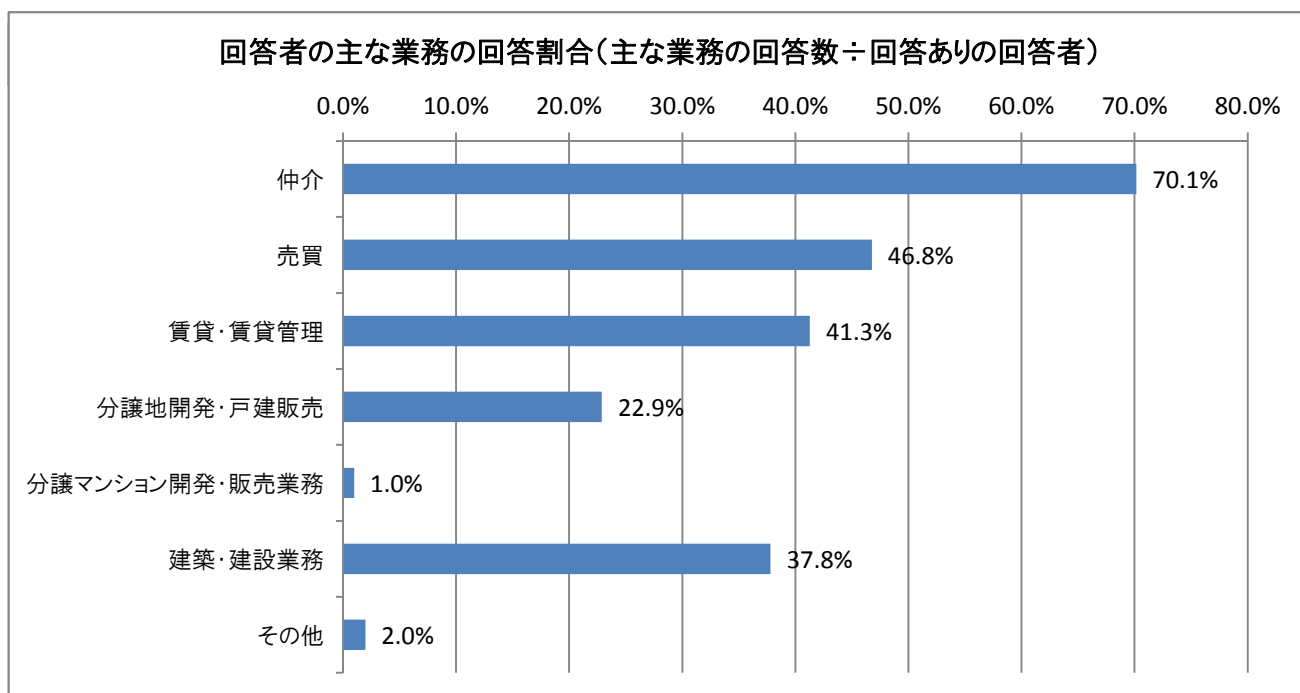
問2：回答者の主な業務



主な業務についての回答	
回答の有無	回答数
回答あり	201
回答なし	0
合計	201

主な業務	回答数
仲介	141
売買	94
賃貸・賃貸管理	83
分譲地開発・戸建販売	46
分譲マンション開発・販売業務	2
建築・建設業務	76
その他	4
合計	446

(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4割弱を占めている。

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4回)

■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.住田町 34.その他【 】

■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(H24.10.1時点)、主な営業地域の取引価格は6カ月前(H24.4.1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(H25.4.1時点)の主な営業地域の取引価格は現在(H24.10.1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(H24.10.1時点)の主な営業地域での取引件数は6カ月前(H24.4.1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(H25.4.1時点)の主な営業地域での取引件数は現在(H24.10.1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(H24.10.1時点)の賃料は6カ月前(H24.4.1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(H24.10.1時点)の入居率は6カ月前(H24.4.1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 住宅購入希望者のうち、①他市町村からの転入者の割合、②震災の被災者の割合を教えてください。

□住宅購入希望者のうち他市町村からの転入者の割合は？ (0% 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？ (0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%)

■問10 震災から約1年半を経過した現在、営業地域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。

○営業地域において見られる不動産取引の傾向や具体的な取引等について教えてください。
 (記載例：住宅用地、中古住宅の不足が続いている。現金買いの住宅購入者の動きは落ち着いた。住宅ローンの活用がなかなか進まない。資金不足、既存債務(二重ローン)等から、持家による住宅再建を諦める人が増えている。少人数世帯向け新築戸建、マンションの需要が高まっている。ファミリータイプの賃貸物件も一部空きが出て来た。○○地区等に量販店、外食店、コンビニ等の引き合いがある。分譲地の在庫の消化が進んだ。地元商工事業者の営業・事業再開が進まない。建築資材不足は緩和したが職人不足は続いている。 et c...) 記入欄不足の場合は別紙をお願いします。

○被災した土地建物(津波浸水、地盤崩落等)の取引について教えてください。

(記載例：○○地区に存する約〇m浸水の中古住宅が、震災前と同程度の価格で成約した。浸水区域でも、被害が比較的小さい場合は、震災前と同程度かやや高めの取引である。震災直後は、投げ売り、買い進み等の混乱が見られたが、最近は落ち着き、震災前の価格に戻りつつある。○○団地の地盤が崩れ、建物が傾いた宅地は、震災前の〇割減で成約した。仮設店舗用地、工事仮設用地として利用できる土地は、浸水区域でも〇〇〇円/月・坪程度の地代相場となっており震災前の〇割高である。建物流出地域は、土地区画整理や防災集団移転の事業待ちで民衆の取引は今のところない。 et c...) 記入欄不足の場合は別紙をお願いします。

以上で、質問は終了です。お忙しいところ、ご協力ありがとうございました。10月15日(月)までに下記FAX番号、又は同封の返信用封筒にて返信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	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">希望する</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">希望しない</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">←〇印をつけてください</td> </tr> </table>	希望する	希望しない	←〇印をつけてください
希望する	希望しない	←〇印をつけてください		

別 紙

■問10 震災から約1年半を経過した現在、営業地域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。

○営業地域において見られる不動産取引の傾向や具体的な取引等について教えてください。

○被災した土地建物（津波浸水、地盤崩落等）の取引について教えてください。

■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（DI）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。特に沿岸南部は過熱感継続。

今回（H24/10）と過去3回（H23/6、H23/9及びH24/4）の住宅地価格DI（実感）比較をみると、沿岸北部では30.0⇒15.4⇒2.9⇒12.5と、一旦沈静化の動きを見せていたが、再び上昇傾向を示した。沿岸南部では40.0⇒20.0⇒50.0⇒34.6と依然として強含みで、過熱感が継続している。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が、住宅地価格DI（実感）のマイナス幅は縮小傾向で、先行きについてもマイナスの幅がさらに縮小の予測となっている。

■ 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（H24/10）と過去3回（H23/6、H23/9及びH24/4）の商業地価格DI（実感）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継続。県央部は下げ止まり。

取引件数は沿岸部で物件不足から取引件数は停滞気味。県央部はプラス幅が縮小。

今回（H24/10）と過去3回（H23/6、H23/9及びH24/4）の中古住宅価格DI（実感）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⇒15.4、沿岸南部では50.0⇒11.1⇒45.8⇒27.8と移転需要に加え工事関係者の宿舍確保等の動きも加わり強含みが継続している。内陸部では県央部で調査開始以来、初めてプラス値となった。

中古住宅取引件数DIについては、沿岸北部では40.0⇒0.0⇒5.9⇒▲11.5、沿岸南部では33.3⇒▲20.0⇒0.0⇒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る。県央部では12.5⇒13.0⇒12.5⇒6.0とプラス幅が縮小している。内陸南部では20.7⇒10.0⇒▲0.9⇒▲1.7と震災直後はやや過熱感があったが、物件不足もあり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増加傾向継続。

今回（H24/10）と過去2回（H23/9及びH24/4）の農地・山林取引件数DI（実感）比較をみると、沿岸南部では ▲6.3⇒11.1⇒16.7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が継続している。他の地域では弱含み状態が継続している。

■問9：住宅購入希望者のうち、①他市町村からの転入者の割合及び②震災の被災者の割合

(1) 他市町村からの転入の割合

回答の中央値は、沿岸北部10%（10%）括弧内は前回調査で以下同様、沿岸南部10%（10%）、県央部で20%（20%）、内陸北部で0%（10%）、内陸南部で10%（20%）であった。内陸北部、内陸南部は減少したが、他は前回と同様の傾向。

(2) 震災の被災者の割合

回答の中央値は、沿岸北部で50%（55%）、沿岸南部で80%（80%）、県央部10%（10%）、内陸北部で0%（10%）、内陸南部で10%（10%）である。前回とほぼ同じで、県央部、内陸南部では沿岸部からの移住の動きが継続している。

■ 問10：震災から約1年半を経過した現在における不動産取引で特徴的な事項

※以下の記載において、括弧書きで、市町村の後に複数意見と記載があるものは、同一市町村で同様の意見が2～4、多数意見と記載があるものは、同一市町村で、同様の意見が5以上あったものである。

(1) 不動産取引の傾向や具体的な取引

① 沿岸北部

- 住宅用地、中古住宅、賃貸物件が不足している。（宮古市・多数意見）
（ただし、「アパートの新築が多数見受けられ、数年後に供給過多になると思う」との意見も。）
- 先行きが未定なので、動きがほとんどない。（久慈市）
- 震災後1年半を過ぎてから、ようやく震災に遭った野田村の人達からの問い合わせ（土地情報）が多くなってきている。（久慈市）
- 土地の買い取りが進まないため足踏み状態。自力再建の動きが他地域と比べ少ない。（野田村）
- 賃貸物件は、空室率が減少し、空室の数が少ない状況が続いている。復興の遅れから被災者の住宅取得率は低水準の状況。（久慈市）

② 沿岸南部

- 住宅用地、中古住宅が不足している。（大船渡市・複数意見）
- 地元商工事業者の営業・事業再開が進まない。職人不足は続いている。（大船渡市）
- こんな需要が逼迫した状況でも、擁壁とか道路とか手の掛かるところは敬遠される。（大船渡市）
- 被災者の自立再建の希望が多く県市は高台開発を進めるべき。業者は資金不足もあり開発造成できない。販売物件が少なくなると高値傾向、投機的動きが進む。（大船渡市）
- 住宅用地不足が続いている。但し宅地にするには造成工事が伴うため宅地の価格が上昇してしまう。竹駒地区に量販店等の引き合いがある。竹駒地区において、宅地分譲の活発化が見られる。米崎、小友地区でも新築建物が見られる。住宅メーカーの建設が多く見られる。具体的な取引としては、16区画分譲のうち14区画が被災した方の申し込みがあり。他の3区画については全て被災者。坪単価は造成後4万～5.5万。（陸前高田市）
- 住宅用地の不足はそのままだが、産業用地、商業用地は全くない。（大槌町）
- 震災により仕事場を失い再建の見通しが立たない（年齢が高いためローンも断念）、県、市の災害公営住宅に早く入居したい人が多い。資力のある程度ある方は新築したいと願っている。土地の確保が難しくなっている。（大船渡市）

- 関西方面からの転入者から賃貸物件入居依頼が増加傾向。賃貸物件不足に伴い、大手工事関係業者は、自前で仮設事務所や仮設住宅を建設している。震災により流出を免れた高台の個室アパート物件は、復興関係の工事関係者や復興支援関連のNPO法人等により満室、震災前空室だった共同アパートや一戸建て空家も工事関係者による一棟借りが目立つ。復興補助金を活用して再建を目論む事業者も、今後の道路、地盤の嵩上げがネックで事業所の建設が出来ない状態が今後5年あるいは10年続くことが予見される。本来、巨大防波堤建設よりも先にやるべきことで、順序が逆というのがサイレントマジョリティーである。このため、当地区での事業再開を諦め、被災に無関係な他地区に住居ともども移転新築のための土地を物色している事業者も散見される。（大船渡市）
- 土地区画整理事業や高台移転の様子を見守っているひとが多く、また、希望エリアの売り物件が少ないため、取引は減少している。（大船渡市）
- 土地所有者が噂に惑わされ、地価が上昇していると勘違いしているケースが多い。アパートや作業員用の宿舎が大幅に少ない。山林の乱開発が目立ち、道路、排水等の造成工事が粗雑に見える。建築業関連業者（工務店、電気、水道等）が繁忙で、小規模な工事を受けてくれない。工業者が多忙で、工事着工までに時間がかかり過ぎる。（釜石市）
- 土地建物の購入を考えているお客様は現在多く、仮設住宅の期限とともに2千以上の世帯が引っ越しするのに必要な、一般のアパート、マンション、雇用促進等では足りない状況である。（釜石市）
- 住宅用地を希望している人はいるが、当地は宅地に出来るのは山林、農地のみなので規制等のクリアが難しく、なかなか宅地化にできず、困っている状況。農地は農地法の許認可が不可能で、山林は造成工事が難しく宅地化しにくい。（陸前高田市）
- 集団移転地の整備に待ちきれず、民間不動産業者に買い希望の委託件数が増していると思われる。（大船渡市）

③ 県央部

- 住宅用地、中古住宅が不足している。（盛岡市・多数意見。紫波町、矢巾町にも同様の意見有り）
- 親が震災に遭い、中古住宅に住んでいた方の新築への住み替えを何件か見かける。中古住宅購入時の借り入れや売却時の損失も親の援助で相殺しているようだ。（盛岡市）
- 商業用不動産取引において、強い会社は全く変化なく、出店意欲旺盛。（盛岡市）
- 分譲地の在庫の消化が進んだ。中古住宅の需要が増えている。（盛岡市）
- 建設業者の人手不足を感じる。（盛岡市）
- 沿岸部から低価格物件の希望者が多い。（盛岡市）
- 震災後出店計画の中止及び延期の動きが、ここに来て事業用不動産の引き合いが活発化している。但し当初の事業規模から見るとボリュームダウンの傾向は否めない。（盛岡市）
- 仙台は今、マンション購入者が非常に多く、不動産バブルになっている。
- 沿岸地域について、地価の上昇が見られる、また、商業用テナント料も上昇しており、開発にハードルを感じる。
- 中古住宅の購入希望者はあいかわらず多いが、ここに来て住宅ローン審査がきびしくなっているような気がする。
- 放射線の問い合わせはなくなってきた。特定エリア（盛岡市向中野周辺）の要望が増加。（盛岡市）
- 中古住宅、中古マンションの購入希望者が少し増えてきた。（盛岡市）
- 貸倉庫が不足している。（滝沢村）
- 少人数向け新築戸建、マンションの需要が高まっている。建築資材不足は緩和したが職人不足は続いている。（盛岡市）
- 被災地の代替地の選定が決まらないため、諦めて内陸へ移住する人が増えている。小規模で低予算の新築の依頼や中古物件の依頼がある。新築、増改築の需要がかなり高まっているが、職人不足で工事が進まない。または、着工出来ない。建築資材は断熱材が不足。（盛岡市）

- 震災被災者の転入が少なからず見られる。また、嫁ぎ先からの転入も若干見られる。（盛岡市）
- 被災者の希望土地面積と予算に開きがある。（紫波町）
- 成約は低価格物件が殆どで、手数料が半減し苦しい内容である。（盛岡市）
- 建売住宅等安価な新築戸建を求める傾向がある。1000万以下で土地を探している人が出て来た。住み替え相談が増えた。相続対策も含めて、高齢者の住まい相談が増えた。（盛岡市）
- 被災地域から盛岡地域への移住（住宅用地、中古住宅の購入）がみられた。（当社扱い4件）産業用地の需要が少ない。（市街化調整区域がネックとなっている）盛岡市内の住宅用地や中古住宅の品薄感（場所によるが）を感じる。（盛岡市）
- 被災者の方で、現在探している方は、1000万円以下の中古住宅とかで、現実的に合う物件がなく、ニーズとのミスマッチを感じる機会が多くある。（矢巾町）
- ファミリータイプの賃貸に一部空きが出て入らない。（盛岡市）
- 賃貸で入居された被災者が永住のため、中古住宅を購入。地元へ帰るのを諦めた。（盛岡市）
- 建築業者不足、職人不足、金額が折り合わず発注が進まない状況である。（盛岡市）
- 中古住宅、中古マンションの需要が高い。盛岡市内であれば、駅徒歩圏の物件に集中している。（盛岡市）
- 被災者の中古住宅購入希望は多いが、予算限度額は1500万円程度で、契約出来ない例が多い。被災者は多少交通が不便でも我慢し、予算に合わせるケースも出て来た。（盛岡市）
- 賃貸物件がやや不足と感じる。（盛岡市）
- 盛岡市郊外の低価格の売地が売れ行き好調。
- 去年は中古住宅、中古マンションを希望する被災者の方が多かった。最近の様子伺いの状態なのか、昨年より動きは悪い用を感じる。ただ、沿岸部ではかなり動きが出て来たように思う。（盛岡市）
- 震災で、直接に被災していない沿岸住民の内陸部への移動や、移動の準備も見られる。（盛岡市）
- 中古マンションの購入希望はあるが、在庫がほとんどない。中古住宅の需要はあるが、更地の動きは悪い。（盛岡市）
- 住宅用地は500万円前後の物件が売れている。（矢巾町）
- 資金不足の方が多い。
- 沿岸部の被災者の新築の動きが活発化しているが、ある程度手許資金の多い人（地震保険によるものも含む）が中心になっているように感じられる。ローン利用者（災害復興住宅融資、住宅金融支援機構を含む）が割合的にすくない。
- 被災者の購入者が減ってきた。（盛岡市）
- 1000万円前後の中古マンション現金購入者が増加した。30代半ばの若い世代が一戸建て（建売）希望者が増加した。（盛岡市）

④ 内陸北部

- 取引数は横這いだが、物件数が減少している。（軽米町）
- 問い合わせはあるが、適合する物件が少ない。（一戸町）

⑤ 内陸南部

- 住宅用地、中古住宅が不足している。（北上市、奥州市及び一関市で多数意見。遠野市にも同様の意見有り）
- 住宅系のアパート、貸家が不足している。（一関市・多数意見。遠野市にも同様の意見有り）
- 貸家、アパートは不足しているが、店舗、事務所等は需要が少ない。土地、住宅の売買は需要が低調に推移している。（一関市）
- 賃貸物件の動きが、H23年4月頃は上昇した。H24年8月頃から空室が増加してきた。（一関市）

- 中古住宅の不足がつついている。住宅ローンの活用がなかなか進まない。（一関市）
- 1000万円位の中古住宅の希望者がやや多い。（一関市）
- 住宅用地、中古住宅の不足が続いている。賃貸物件の空きは無い状態が続いている。（遠野市）
- 戸建住宅用地の問い合わせが増えている。（金ヶ崎町）
- 消費税率値上げに伴う駆け込みの宅地の契約が前年の倍である。（北上市）
- 低価格の住宅用地を求める傾向である。（奥州市）
- 住宅ローンの活用がなかなか進まない。購入希望者は資金不足。（奥州市）
- 高条件の住宅用地不足（買手の希望・要求が高い）。消費税アップの駆け込みが始まっている様に思う。（奥州市）
- 土地購入者が求める土地が少ない。土地開発に伴う規制があり、収支バランスがとれず開発が難しい。（北上市）
- 地元商工業者の営業・事業再開が進まない。
- 資金不足から安い物件を探している人が多い。（花巻市）
- 震災直後は、貸家、アパートの動きが活発だったが、現在はあまり動きがない。また、地元に戻る方も見られる。漁業従事者の方は、特にその傾向あり。一部に花北地区の中古物件の引き合いもあるが、資金的な面が大きいいためか、成約に至っていない。（北上市）
- 地元商工業者の営業、事業再開が進まない。
- 沿岸部に内陸部の不動産情報のチラシを入れると、物件への問い合わせも多くあり、成約数も増えている。不動産業者が売主となっている中古住宅の販売価格が依然と比べ割高となっているように感じる。販売価格が高くなっているため、売却までに要する期間が長くなっているように感じる。新築分譲住宅の情報が増えてきている。しかも、中古住宅の販売価格とさほど変わらない金額で販売しているため、中古住宅の価格下落に影響を及ぼしている。県外のお客様から、相続で取得した空家の査定依頼をいただくことが多くなってきている。空家は、今後も増加傾向にあると思われるが、物件の状況が悪くすぐに成約に結びつかない物件が多い。（北上市）
- 土地取引はあまり変化がなく、被災地からの影響は内陸部には及んでいない。被災者は先行きに対する不安もあって模様眺めの状態ではないか。（北上市）
- 住宅ローン承認が進まない。（北上市）
- 被災後、市内の借り上げ住宅に居住されていた方が、最近土地を購入し、定住するケースが増えてきた。（一関市）
- 過去に浸水被害のあった地域は避ける方が多い。中古住宅の購入予算、希望条件に見合う物件がほぼない。（花巻市）
- 被災地においても宅地開発の要望が出て来た。
- 震災から1年半経過した現在、取引件数は増加したが、被災者による内陸での新築件数が増加した印象はない。（花巻市）
- 当社だけかもしれないが、震災の影響はそれほど感じられない。（奥州市）
- 賃貸住宅（アパート・マンション）の需要が多いので、入居毎にじわりじわり家賃が高くなっている。今年は、雨後のタケノコのように、アパートが10棟以上も建ち、今後も建つ予定があるようだ。復興が進み業者も落ち着き、人の流れが安定してきたら、また、空室になるのか危惧している。今後10年は大丈夫だろうか。（遠野市）
- 震災における復興工事に伴い、県外のゼネコンやその下請が被災地で工事を受注している。受注するために派遣会社や管理会社が広大な土地を求めている。建設業者は、工事を受注又は、入札の指名を受けるために、支店の施設や宿舍が必要となるが、そのために必要な土地は、短期で5年程度の条件のため、撤退することの条件を理解し、取引に応じる地主さんは少ない。造成工事について、高値傾向がある。土木工事について人件費が上がり、ダンプが手配不能なため正常な工事費ではない。造成工事が不能になれば、不動産取引にも影響がでる。震災により、便乗値上げ等で、通常の業務に出る影響は避けなければならない。
- 消費税が上がることで、土地を確保し建物を新築する動きがある。造成地の不足、中古住宅の不足があり金額が上昇している。

- 土地を売りたいがっている人が増加していると思う。（北上市）

(2) 被災した土地建物の取引

① 沿岸北部

- 特に動きがない。（久慈市）
- 浸水区域でも、住宅の建築のため、購入したい人は少なからずいるが、転居先不明で地権者との連絡方法がない。中心街の売価は上昇している。（宮古市）
- 浸水区域でも、被害が比較的小さい末広町地区の土地売買では、震災前と同程度の取引である。（宮古市）
- 浸水区域に対する考え方が二極化している。積極的に再利用、開発する業者（地主）も多いが、宅地としての評価はまだ回復したとはいえない。価格等問い合わせも多いが、何かしらの評価の指標となるものがほしい。（必要である。）また、古い借地、権利関係等紛争も多い。（宮古市）
- 浸水地域にも少しづつ家が建てられるようになり、土地取引もあるようだ。（宮古市）
- 浸水した土地の取引はないようだ。（宮古市）
- 動きはない。（野田村）
- 野田村から久慈市にかけて、被災土地建物の取引はほとんどない。（久慈市）

② 沿岸南部

- 被災地では、工場の再築が進まない。工場を建てても仕事が来ない等の問題あり。
- 建物流出地域は、土地区画整理や防災集団移転の事業待ちで、民民の取引はいまのところない。（大船渡市）
- 被災以前は坪14万円位だったところが津波後坪当たり半値の7万円の取引となった。（大船渡市）
- 工事用現場事務所及び宿舍用地としての賃貸借契約が多い。仮設店舗用地、工事仮設用地として利用できる土地は、浸水区域でも200円/月・坪程度の地代相場となっている。（陸前高田市）
- 津波流出地域での売買はない。津波浸水区域の住宅地の価格が、土地不足もあり、上昇している。震災前の半値ぐらいだった浸水区域も今や1割安程度まで回復している。（大槌町）
- 地主は、安くても良いので、買い取りに望みを持っている。設備、下水、水道、排水、道路が未整備のため先が見えない。土地区画整理により減歩されることに強い不満有り。（大船渡市）
- 被災地域は、大手建設会社の仮設事務所や駐車場での賃貸のみ、売買案件はない。（大船渡市）
- 浸水エリアは補助金の関係等により、事業用が多いと思う。また、借地の取引が多いと思う。（大船渡市）
- 幹線道路沿いで、店舗事務所などの事業用「借地」の需要が増加し、賃料も上昇している。他に利用できる用地が少ないため工事業による営業所用の短期的な「借地」が増加している。土地区画整理事業や嵩上げ計画のある地域の地権者は、土地利用計画について困惑や様子見が多く見られる。（釜石市）
- 被災した土地の取引にも取り組んでいるが、規制や道路の改修等の計画もあり、また、その計画の具体的、目途もたっていないため進められずにいる。（陸前高田市）

③ 県央部

- 浸水地、低めの価格のまま。非浸水域は高めで推移。沿岸浸水地域で、3.11以前の40%程度の取引があった。
- 被災した場所でも床下浸水程度で済んだ場所は通常どおり取引が出来ていると感じる。
- 浸水した土地ということで、なかなか客が見つからない。

- 浸水区域でも、被害が比較的小さかった場合は、震災前と同程度かやや高めの取引である。建物流出地域は、土地区画整理事業や防災集団移転の事業待ちで民民の取引は今のところない。
- 被災地にあっては、中古住宅の希望があるが、物件の在庫不足と購入希望者の資金不足とでなかなか難しい。
- 当社が関係するのは、住宅（宅地であるが、被災者は、売却価格（地方公共団体買い取りを含む）に不安を持っている。当社で取り次ぎした災害復興住宅融資の大半が、これまでとは別に土地を取得するものであるが、宮古地区の価格が高いと感じている。浸水区域に住宅を再建した例がいくつかあったが、あくまで例外的なものと思う。高台移転等、別途土地取得が進まないの、動けない人達が多く見られず

④ 内陸北部

- 久慈市で浸水した地区を非常に安価に購入、セカンドハウスを建てた施主様がいた。（二戸市）

⑤ 内陸南部

- 建物流出地域は、土地区画整理や防災集団移転の事業待ちで、民民の取引はいまのところない。
- 浸水区域でも、被害が比較的小さい場所では、震災前と同程度かやや高めの取引である。
- 被災した土地建物について、地盤等（法面、地表面、擁壁、非基礎分地盤）や建物（構造体、外壁、内壁、建具）の補修を行った。また、地盤改良体及び表層改良体等の土地については、土地建物に亀裂、波打ち等が見られなかったが、非基礎分に沈下が見られる場合がある。

■ 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）

寄せられた回答として、(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)被災者生活（事業）再建支援の重要性、(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などの声が多かった。（下記参照）

① 沿岸北部

- 国、県市町村等の復興に向けての努力は理解するが、進行速度が遅すぎる。もう少し先行きが見える方向に進んで頂きたい。
- 農地転用許可がおりないので、現状宅地、雑種地でも購入できない。売り主が1年に1区画となっているので、複数の被災者に土地を提供できない。買い主が被災者の場合は、売り主の年間の売却が2区画以上でも良いと思う。宅建業法を緩和して、売買出来ればと思う。地主が売却してあげたくても県の指導があり売却できない。
- 自主再建への意欲が弱く、地域の先行きに不安が残る。

② 沿岸南部

- 前に要望済。何の返事も進展もなくあきれている。こんなこと全く無意味頼りにならない。
- 県市は、土地利用計画で、不動産業者の参考意見を聞く必要あり。例えば、赤崎後ノ入地域を工業ゾーンとして準工業地域に見直してほしい。現在工場立地は、猪川の久名畑地域、立根の奥地の一部のみである。大船渡市は、住宅用地、見込地が少ないので丘陵地開発、農地転用が急務である。県や市で宅地造成して、協会業者に販売委託してほしい。工業、業務用地は、準工業地が少なく（浸水地域）、用途地域を見直し、嵩上げをしてもらいたい。（大船渡市）
- 行政の行う高台移転が、一向に進まず、または計画があっても4、5年先の完成ということで、仮設住宅に住んでいるかたは、自立で土地を探さざるをえない状況にあるように見受けられる。（陸前高田市）

- 現在の仮設地を住宅地として、震災地は球場や公営施設するのが良い。震災地の土地が草山となり、地主が土地の管理をやめている。市や県の協力が望まれる。一部の人は市や県の方針（予定道路等）を知っているが、一般の人はよくわからないので具体的な方針を早く決めてほしい。（住民が迷いはじめ、地元を離れ県外市外へ流出する。）特区を活用し、開発をしやすくしてほしい。開発行為面積の緩和、農振農地転用は届出で良い。（大船渡市）
- 復興行政に係る人員不足が復旧・復興のスピードがいまいち上がらない一因との報道を見聞するが、用地交渉や書類作成事務を民間不動産関連業者に委託活用した方が迅速化が見込まれると思う。
- まちづくりなどの行政による復興計画で、方針を具体的、現実的にわかりやすく説明してほしい。教育施設（学校）の復旧や新設について、行政上の手続き緩和や財政助成等を充実させ、最優先で早期完了を願いたい。（釜石市）
- 規制が多すぎて、不可能なことが多い。新しく実施される都市計画により、計画している取引が出来なくなるかもしれない。

③ 県央部

- 県市町村が、宅地を借り上げ、定期借地で希望者に売り出してはどうでしょうか。
- 県、市、町の災害復興公営住宅取得について、手続きが硬直的で対応が遅く、更には土地取得価格（鑑定価格）と所有者の売却希望価格の大きな乖離が予想され、土地の取得が出来ない事態が予想され不安である。
- 岩手県内に在住の方の平均年収に対して不動産価格（主に地価）が高いと感じる。
- 調整区域の規制緩和があると被災者に喜ばれる物件もある。
- ただでさえ、復興需要の影響で職人不足の中、消費税増税になると駆け込み需要が増え、対応できなくなる。消費税増税を延期してほしい。また、被災者はさらに出費が多くなるため気の毒である。
- 地方銀行は保証料率が高い。地方銀行は行員のフラット35の知識が少ない、進めない。消費税増税後の、取引予測や今後のビジョンを教えてほしい。
- 用途地域の見直し（盛岡市及び近郊地域）を要望する。不動産取引のネックは、産業用地が少なく、企業進出ができない。これは、あまりにも、農業政策の名の下に市街化調整区域を盾に、地域発展や産業育成を阻害している。もっと、国、県、市町村の政策を柔軟にし、規制の見直しをお願いしたい。
- 一時高騰しているが、先々は下落すると予想、人がいなくなる。
- 早く、住宅再建への具体的指針を作り、被災者の方々が再建するのか、内陸部に移転するのか、きちんと判断（選択）出来るようにしてほしい。
- 沿岸部被災地に近い宅地は、従前の倍近い単価で市場に出している例もあるようだ。国、県、市町村は指導強化しないと、被災地の人口減少が続き、将来土地価格資産価値の大幅な減少を来すことが予測される。
- 土地価格の下げ止まりが望まれる。
- 国、県、市町村の被災者への住宅取得に関する助成等の内容が伝わっていない部分があると思う。特に内陸の市町村が行う助成等について。
- 時々新聞で知るが、今後の段取りが不明瞭であるため（断片的にしか伝わってこない）被災者の住宅取得の相談に対応しにくい。最近では、二重ローンになる方の被災住宅の敷地はどうなるかということと、二重ローン支援策がどうかみ合うのかわからず苦労したケースがある。支援策として向こう5年分の利子補給があったとすると、一方で敷地を地方公共団体で、買い取る話もあり、3年後に買い取るとすると、5年まとめて支給される利子補給はどうなるのかという疑問が出され、それは、行政に聞かないとわからないと答えたものの、行政側も縦割り組織で聞くのは大変だったということであった。

④ 内陸南部

- 不動産価格は、居住用賃料以外は、下落傾向が続くと思われる。（一関市）
- ハードルを少なくして、移転可能な土地の確保が出来るようお願いします。
- 大家さんから、被災者入居の県借り上げアパートの契約期間を1年間延長してほしいとの要望があった。（北上市）

- 被災者の方々は、仮設の生活に疲れているように見えます。一日も早く安住の地をという必死の思いがよく伝わって来ます。より手厚い経済援助が実行できればと思う。二重ローンで、住宅がほしくても買うことが出来ないという悩みをよくきく。震災で住宅を失った方々には、ローンを免責するくらいの法案はできないものか。
- 内陸部には、国、県等の今後の方針が伝わってこない。それらについては、被災者が聞く機会がある。(北上市)
- 消費税アップの駆け込み需要が見込まれる。(北上市)
- 復興のかけ声ばかりで、行政の対応が一向に進んでいない。政府が方向性を明確にしないと、被災者の対応も時間がかかって進まないのではないか。高台移転は、住民の要望を受け入れる態勢を整え行政サイサイドで早く実行すべき。そのためには都市計画、土地区画整理、土地取引の規制、農地転用の特例等の整備も必要であろうが、いずれにせよ早く決定、実行することを望む。
- 住宅ローンの貸し付けを見直してほしい。社員の勤務形態(正規、非正規)で選別されては、不当差別である。政府が銀行等に指導を行うべきである。このままでは、住宅取得意欲が消費税値上げ以前に損なわれている。

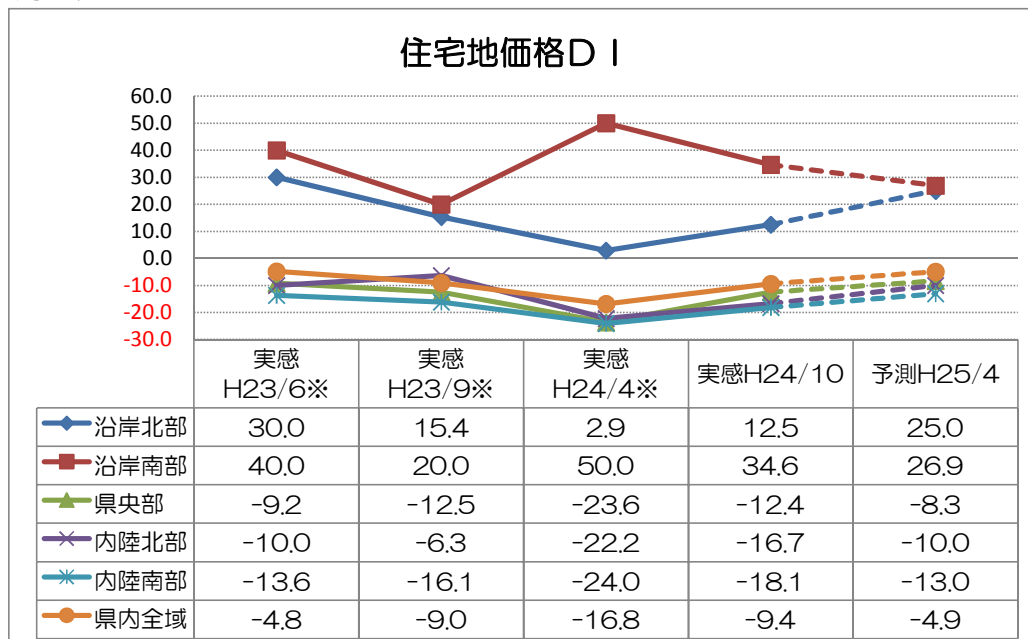
■ 当調査への意見・要望

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。

- 業者は公正中立の立場で被災者支援をしている。主な業者には訪問調査すべきと思う。協会支部との懇談会を開いてほしい。(大船渡市)
- 調査のアンケートデータを希望。
- 是非継続することを期待申し上げます。
- アンケートだけでは、主観的な内容になってしまうため、客観的なデータ(取引件数・取引金額等)の情報収集分析を行い開示してはどうでしょうか。
- アンケートの皆さんの意見、要望が東日本大震災の復興に寄与するものであるよう、傍観するのではなく、国政に反映するものになるよう、当会の力量を発揮してもらいたい。
- どの業界も、表向きと裏向きの取引があると思う。アンケートは表向きの意見になる傾向があると思う。現場で何が起きているかは、現場に出向かないと本当の実態の調査には繋がらないと思う。

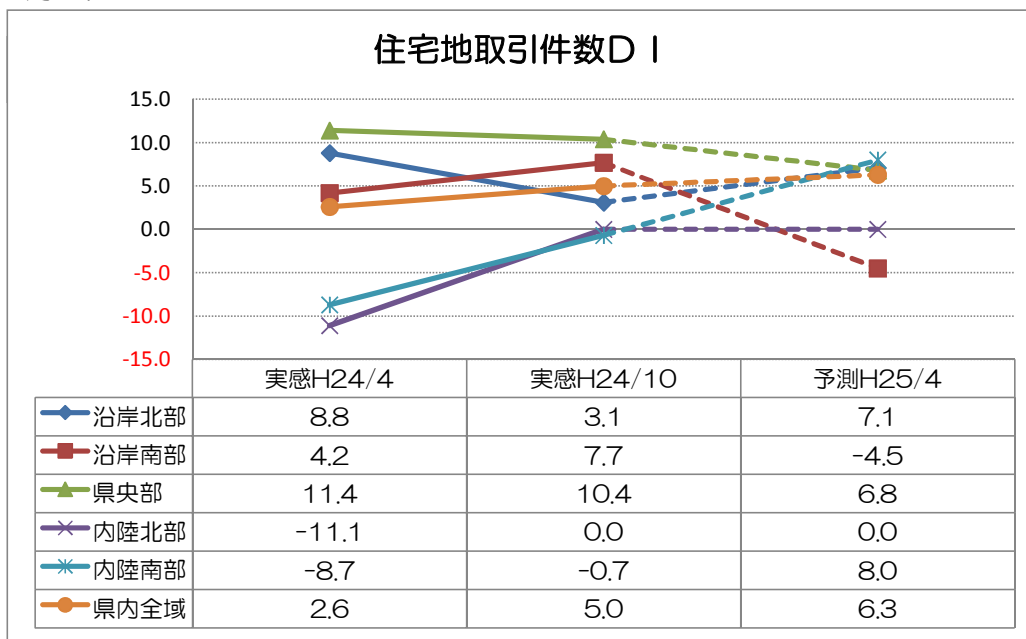
(2) 動向指数 (D I) による分析

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は第2回調査（H23.9.1時点）の調査結果、実感H24/4は第3回調査（H24.4.1時点）の調査結果で、以下同様。

問5、6



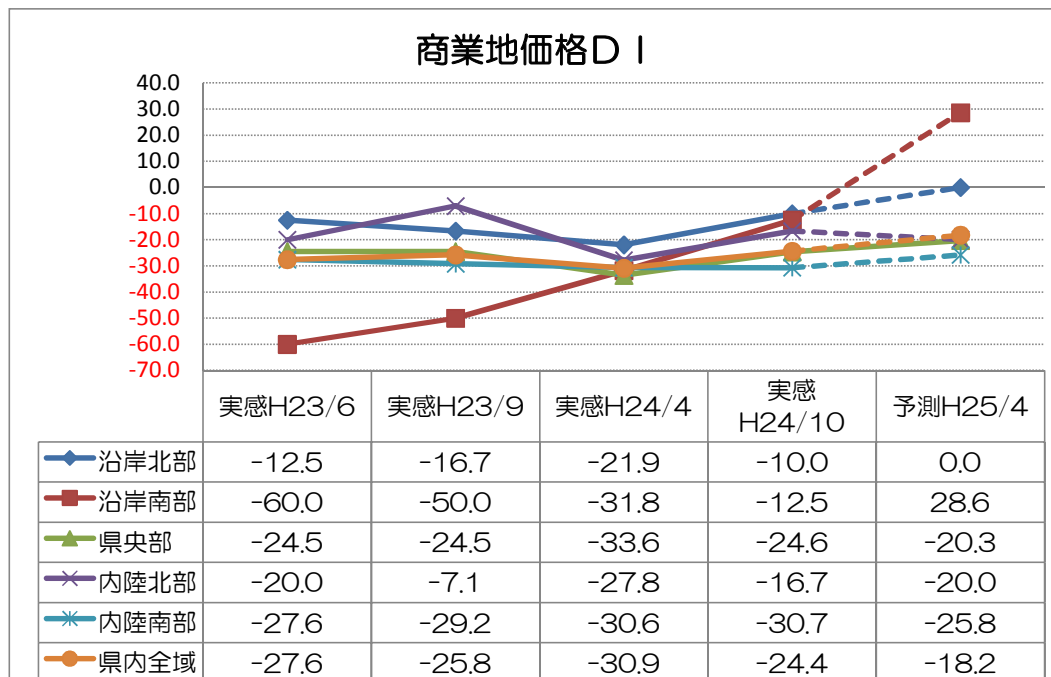
- 価格は、沿岸で強含み傾向継続、内陸部でマイナス幅縮小傾向。
- 取引件数は、実感・予測ともに県内全域としてみると強含み。

価格については、沿岸北部ではこれまで沈静化の動きを見せていたが、宮古地区を中心とした自力再建の活性化等から住宅地価格D I（実感H24/10）は強含みで、6ヵ月後もさらなる上昇が予測されている。沿岸南部は変動はあるものの、アンケート調査開始時からプラス圏で推移している。内陸部では変動はあるもののマイナス圏で推移している。

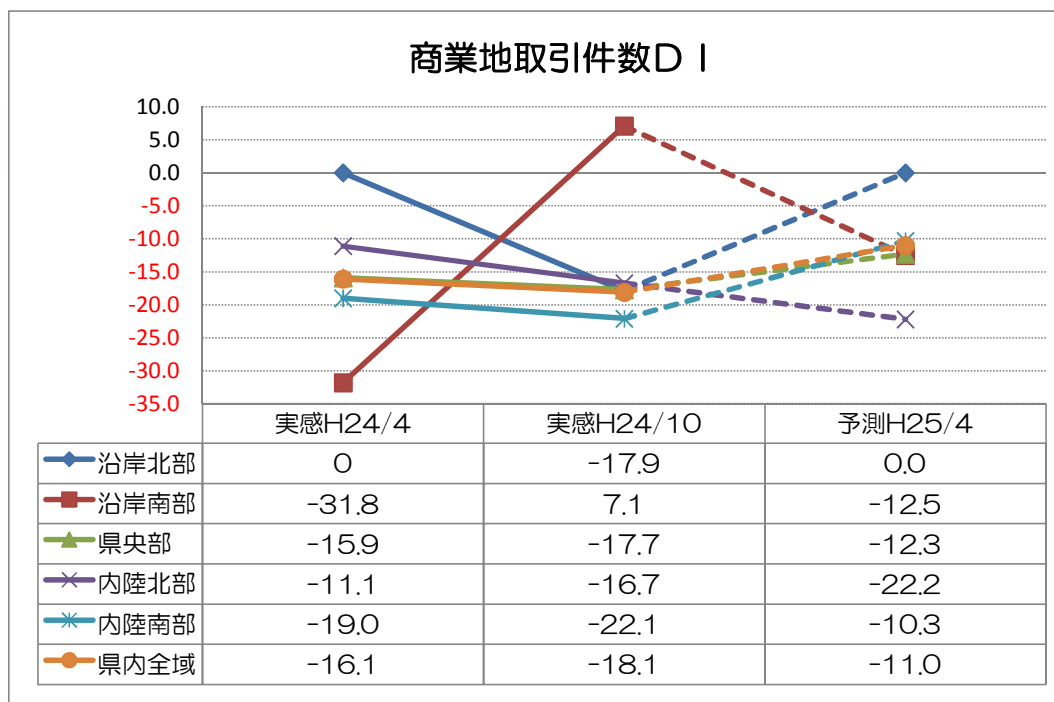
取引件数については、沿岸部、県央部は住宅地取引件数D I（実感）がプラスで推移している。内陸北部・内陸南部は、住宅地取引件数D I（実感H24/10）が前回のマイナスからほぼ均衡（横這い）となっている。先行きは、住宅地取引件数D I（予測H25/4）が沿岸南部はマイナスに転じているが、沈静化というより住宅地の供給が不足するとの予測を反映しているものと思われる。その他地域では内陸北部を除きプラス圏である。総じて見ると、県内全域では緩やかではあるが増加傾向にあり内陸部でも沿岸部からの移転需要が継続しているものと思われる。

(2) 動向指数 (D I) による分析

問3、4



問5、6

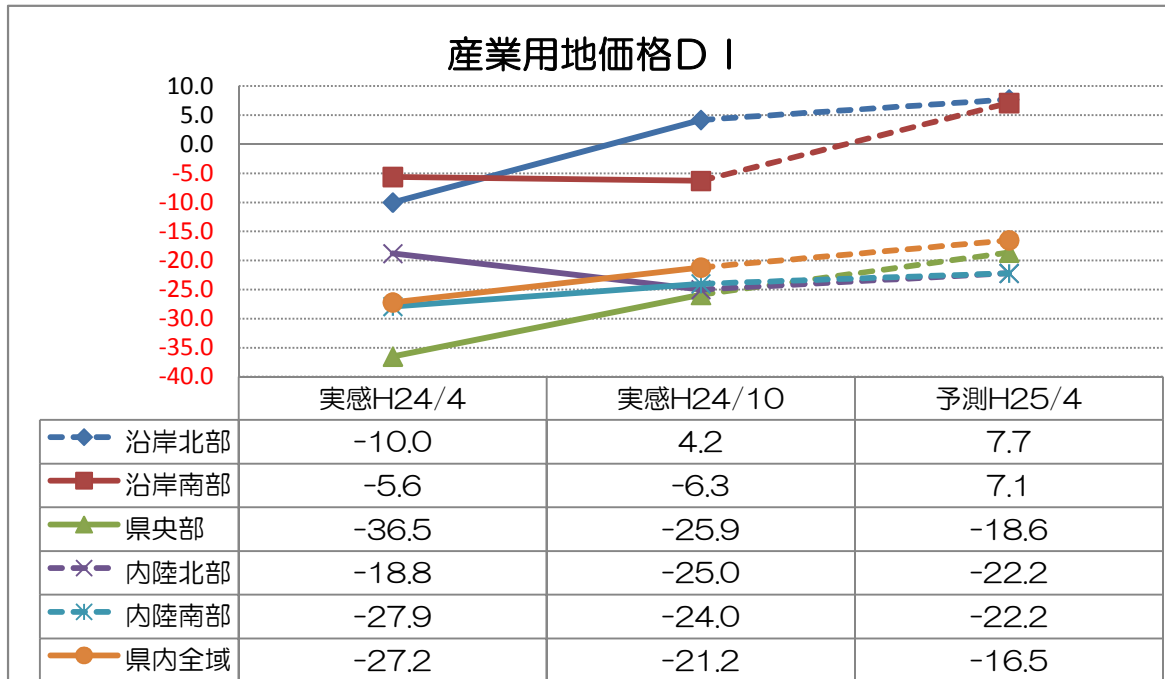


● 価格、取引件数とも県内全域で回復の兆しはなく、総じて低調。

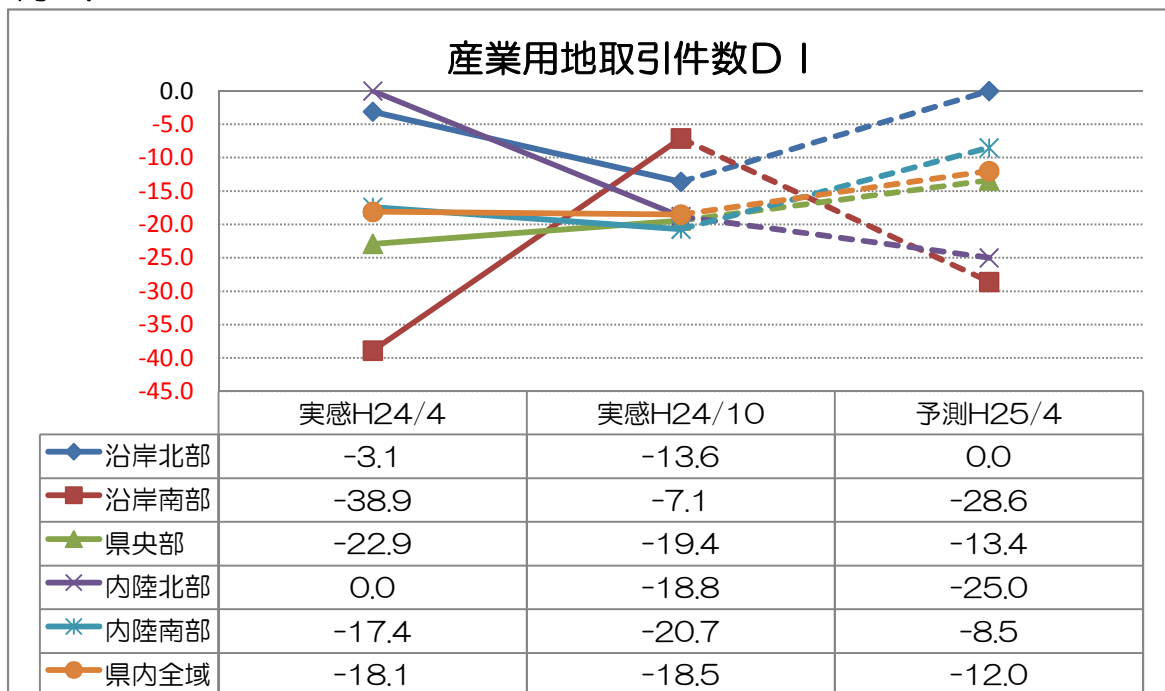
価格については、商業地価格D I（実感H24/10）は県内全域で弱含んでいるが、マイナスの幅は縮小している。先行きについては、沿岸部の一部では、浸水区域においても商業地の取引が開始、商業地価格の下げ止まりや震災前水準への回復の動きがみられ、商業地価格D I（予測H25/4）上昇の予測となって現れているものと思われる。

取引件数については、沿岸南部で商業地取引件数D I（実感H24/10）がプラス値を示し取引件数の回復が窺えるものの、予測H25/4はマイナスに転じており、一時的な動きかどうか、引き続き注視していく必要がある。

問3、4



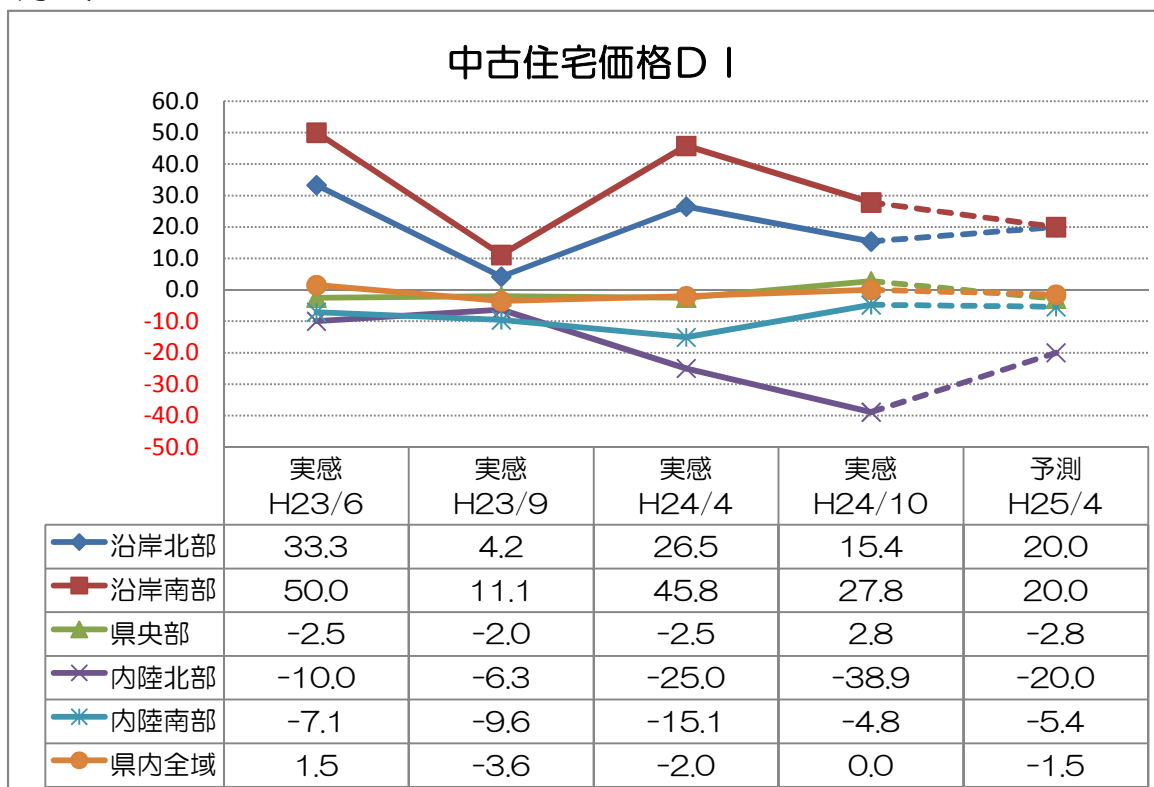
問5、6



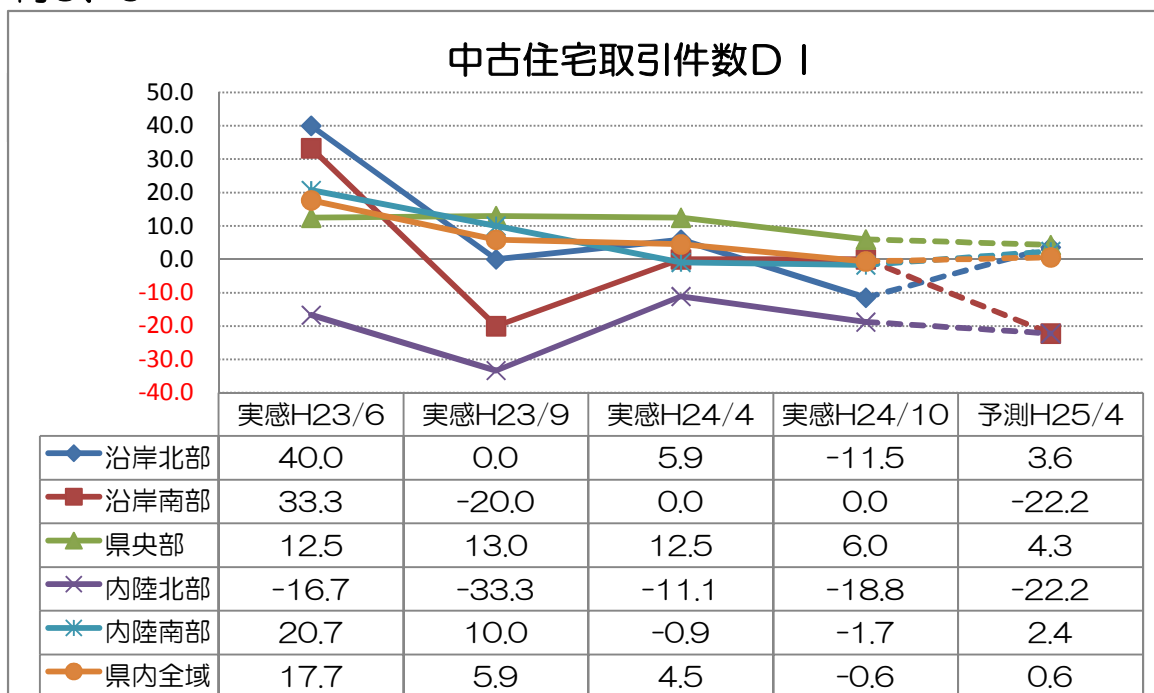
- 沿岸北部の価格は、実感・予測ともプラスに転じる。沿岸南部も予測H25/4はプラス。
- 他の地域は、価格、取引件数とも総じて低調

沿岸北部は、被災事業所の再建や復興関連工事の本格化に伴い、産業用地価格D I（実感H24/10）がプラスに転じている。沿岸南部は、産業用地価格DI（H24/10）はマイナスであるが、予測H25/4ではプラスに転じるとの見方となっている。ただし、取引件数については、土地不足を反映して厳しい見方となっている。他の地域は、価格、取引件数とも総じて低調である。

問3、4



問5、6

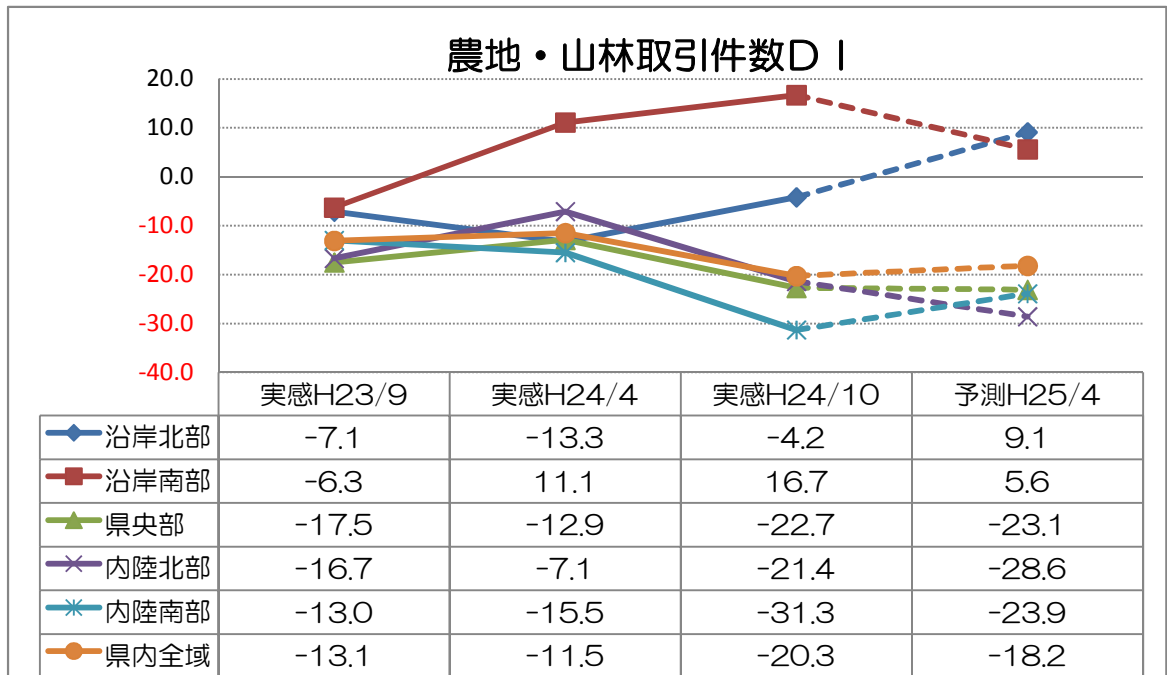


- 沿岸部の中古住宅価格は上昇傾向継続。取引件数は物件不足を反映し停滞気味。
- 県央部では取引価格上昇気味、取引件数は増加傾向ながらプラスの幅は縮小。

沿岸部は、中古住宅価格DIについては震災3ヶ月後(実感H23/6)以降、変動はあるものの今回(実感H24/10)までプラス圏で推移している。中古住宅取引件数DIは震災3ヶ月後(実感H23/6)に大きく増加したが、その後物件不足の影響で沈静化している。

県央部は、中古住宅価格DI(実感H24/10)がプラスに転じた。中古住宅取引件数は、震災3ヶ月後(実感H23/6)以降、プラスで推移しているがプラスの幅は縮小している。内陸南部は、中古住宅取引件数DIが震災3ヶ月後(実感H23/6)・6ヶ月後(実感H23/9)はいずれも増加傾向を見せていたが、その後は沈静化し現状はほぼ横ばいである。内陸北部は、価格、取引件数とも低調。

問5、6

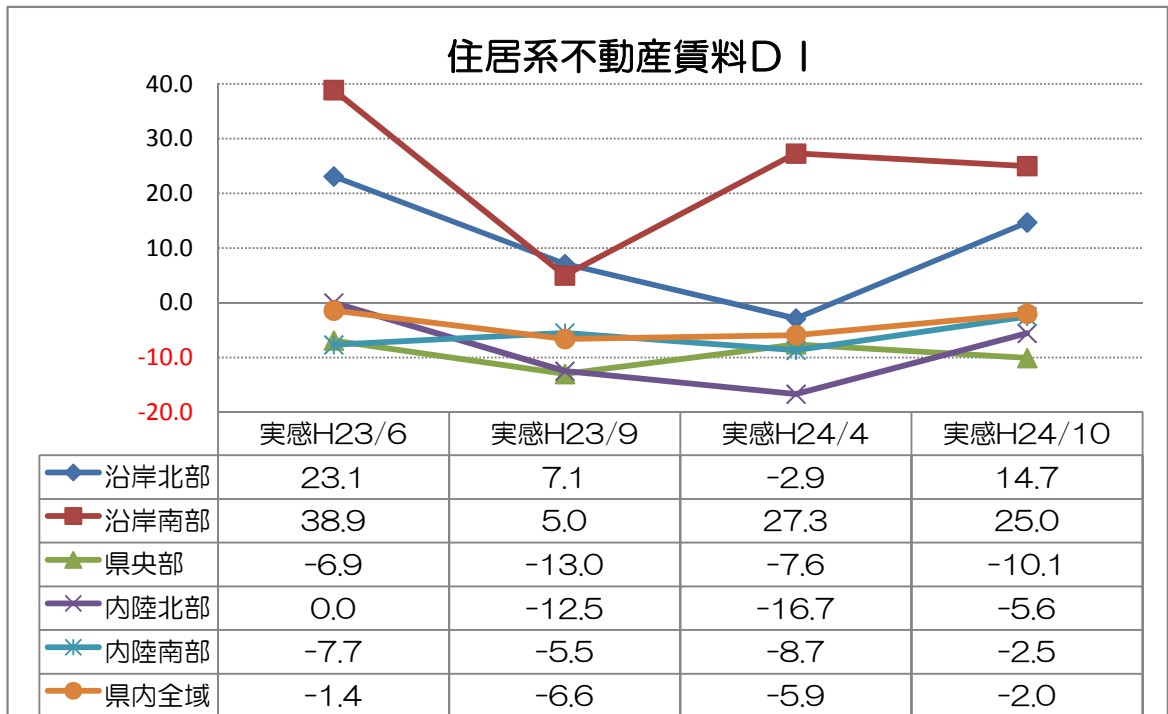


● 沿岸南部で増加傾向継続。沿岸北部では今後増加を予測。

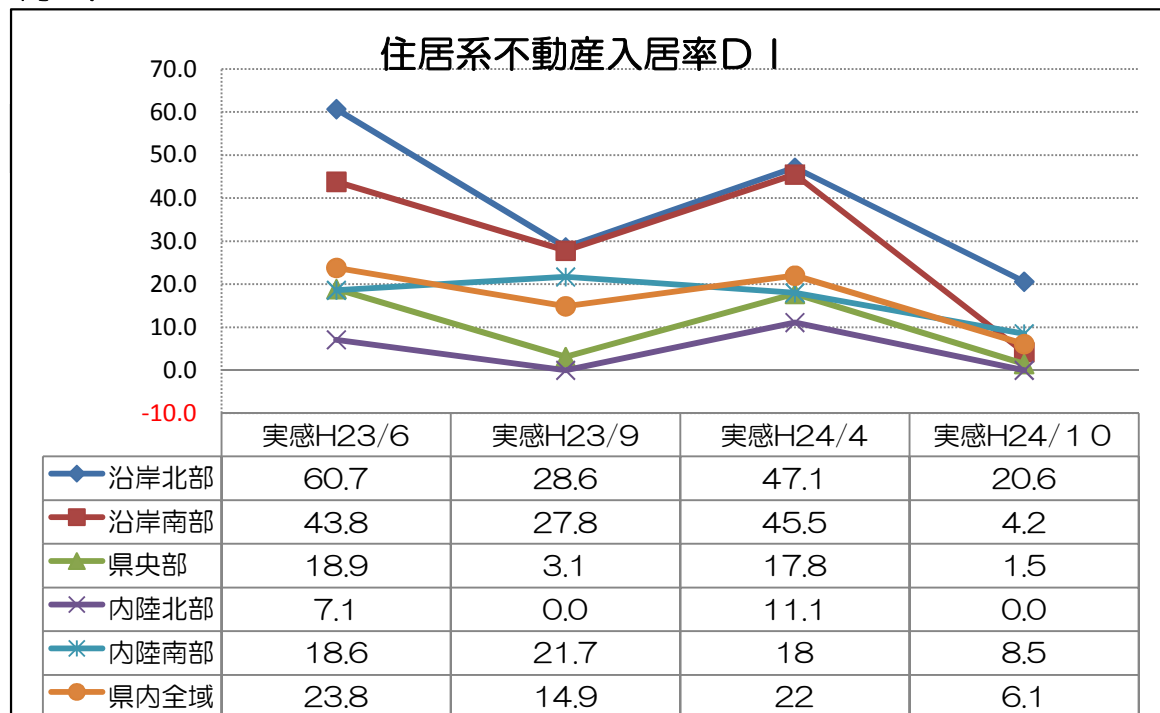
沿岸南部の農地・山林価格D Iは、宅地不足を反映し、実感H24/4に引き続き今回（実感H24/10）も増加傾向を示しており、今後も増加するとの見方が強い。沿岸北部では、これまで弱含んでいたが今後は増加するとの見方となっている。

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



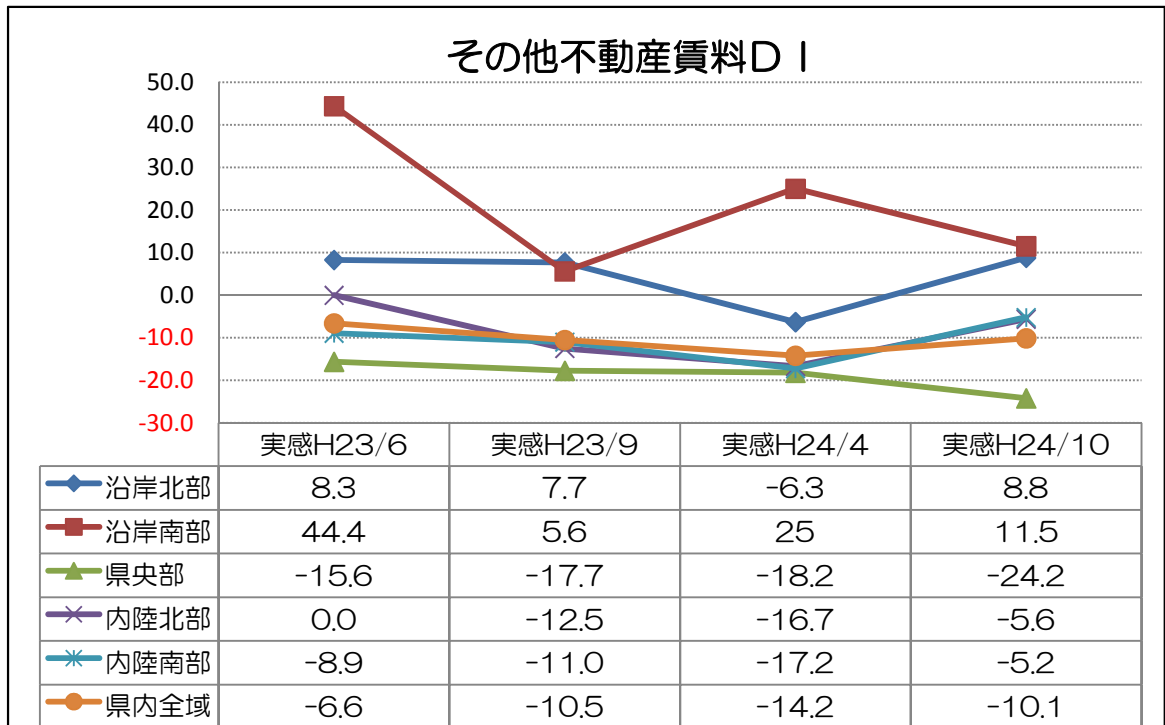
問7、8



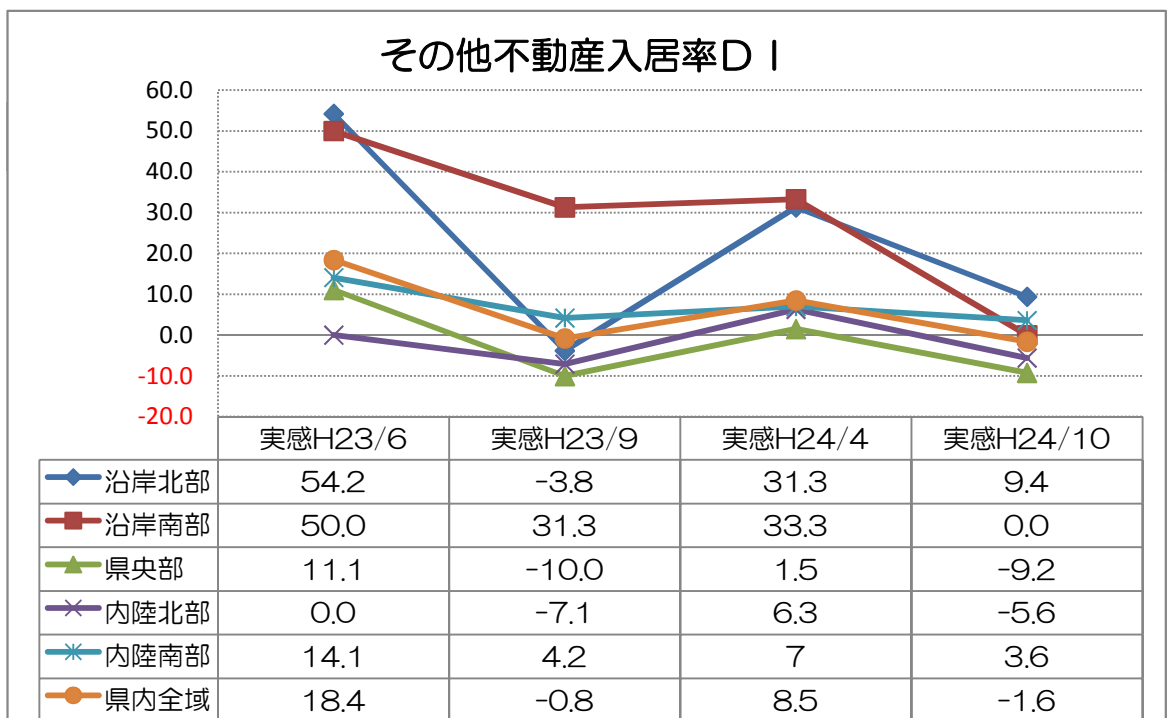
- 賃料は、沿岸部では住宅不足を反映し強含み。内陸部は弱含み。
- 入居率は内陸北部を除いた全ての地域でプラスであるが、プラス幅は縮小。

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等が窺える。

問7、8



問7、8



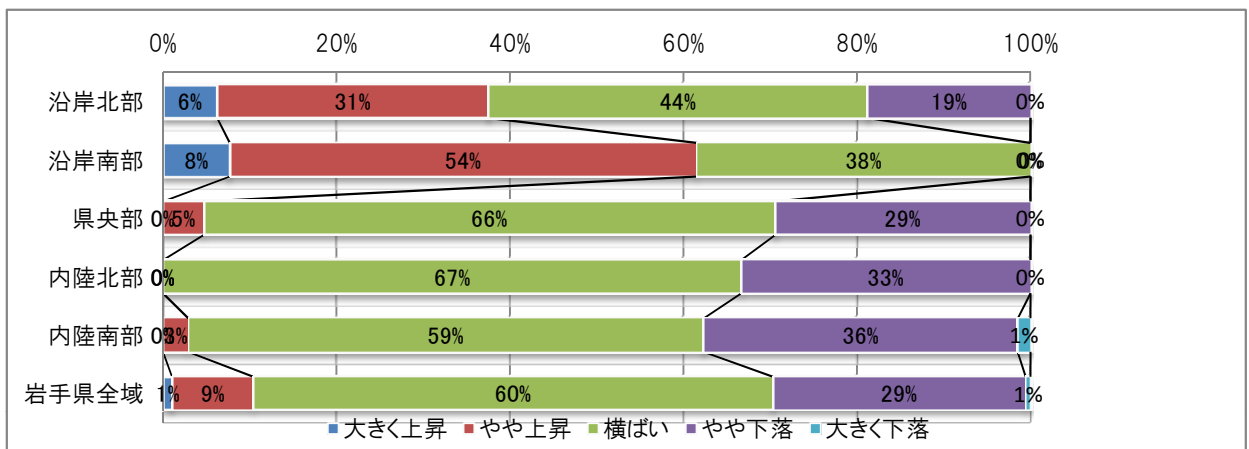
- 賃料は、方向性にバラツキがあるが、総じて沿岸部では強含み、内陸部は弱含み。
- 入居率は沿岸部・内陸南部はプラス幅縮小、県央部・内陸北部は、マイナスに転じる。

2. 設問ごとの回答内訳

問3: 取引価格の6ヶ月前(H24.4.1時点)との比較 ①

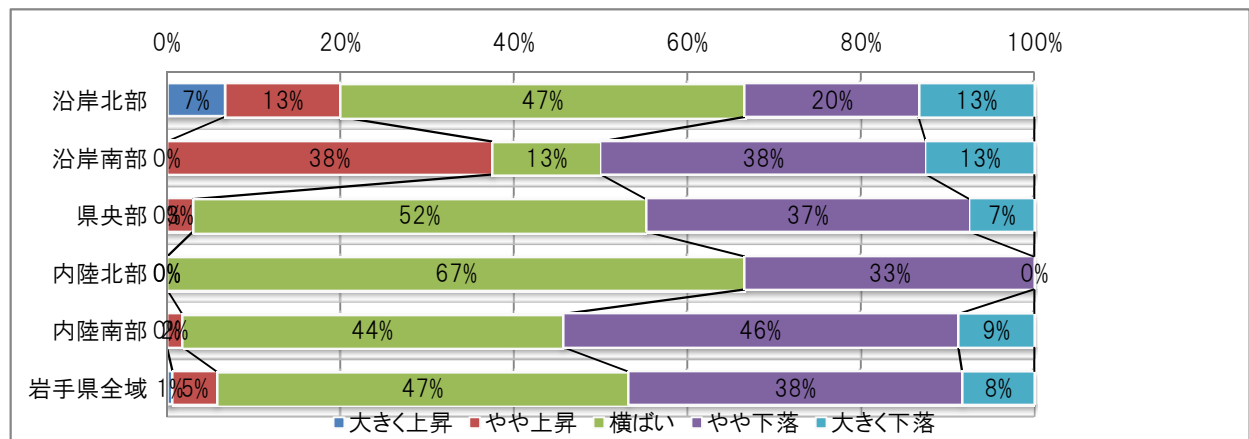
【住宅地】

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	12.5	1	5	7	3	0	16	1	17
		6%	31%	44%	19%	0%	100%		
沿岸南部	34.6	1	7	5	0	0	13	1	14
		8%	54%	38%	0%	0%	100%		
県央部	-12.4	0	4	56	25	0	85.0	5	90
		0%	5%	66%	29%	0%	100%		
内陸北部	-16.7	0	0	6	3	0	9	1	10
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
内陸南部	-18.1	0	2	41	25	1	69	1	70
		0%	3%	59%	36%	1%	100%		
岩手県全域	-9.4	2	18	115	56	1	192	9	201
		1%	9%	60%	29%	1%	100%		



【商業地】

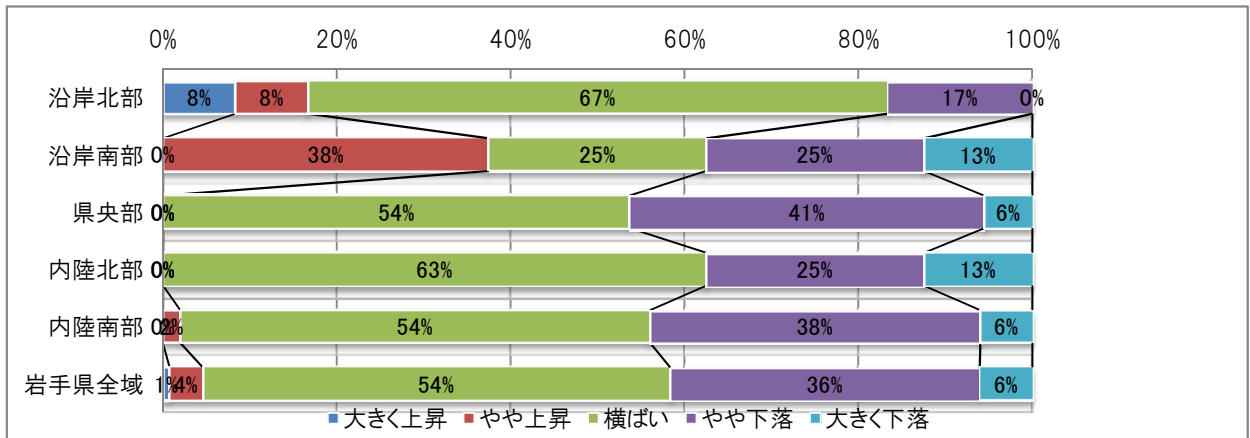
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-10.0	1	2	7	3	2	15	2	17
		7%	13%	47%	20%	13%	100%		
沿岸南部	-12.5	0	3	1	3	1	8	6	14
		0%	38%	13%	38%	13%	100%		
県央部	-24.6	0	2	35	25	5	67	23	90
		0%	3%	52%	37%	7%	100%		
内陸北部	-16.7	0	0	6	3	0	9	1	10
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
内陸南部	-30.7	0	1	25	26	5	57	13	70
		0%	2%	44%	46%	9%	100%		
岩手県全域	-24.4	1	8	74	60	13	156	45	201
		1%	5%	47%	38%	8%	100%		



問3: 取引価格の6ヶ月前(H24.4.1時点)との比較 ②

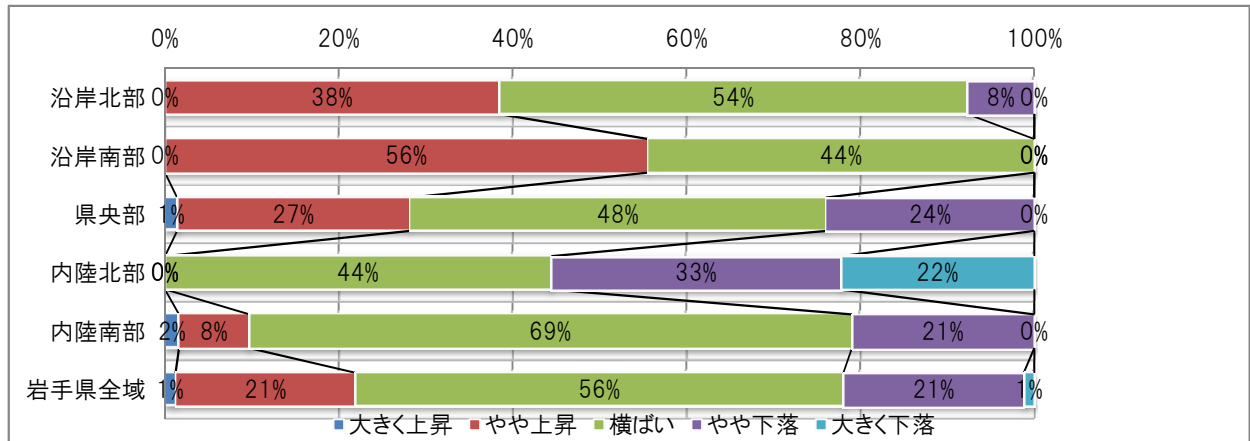
【産業用地】

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	4.2	1	1	8	2	0	12	5	17
		8%	8%	67%	17%	0%	100%		
沿岸南部	-6.3	0	3	2	2	1	8	6	14
		0%	38%	25%	25%	13%	100%		
県央部	-25.9	0	0	29	22	3	54	36	90
		0%	0%	54%	41%	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	-24.0	0	1	27	19	3	50	20	70
		0%	2%	54%	38%	6%	100%		
岩手県全域	-21.2	1	5	71	47	8	132	69	201
		1%	4%	54%	36%	6%	100%		



【中古住宅】

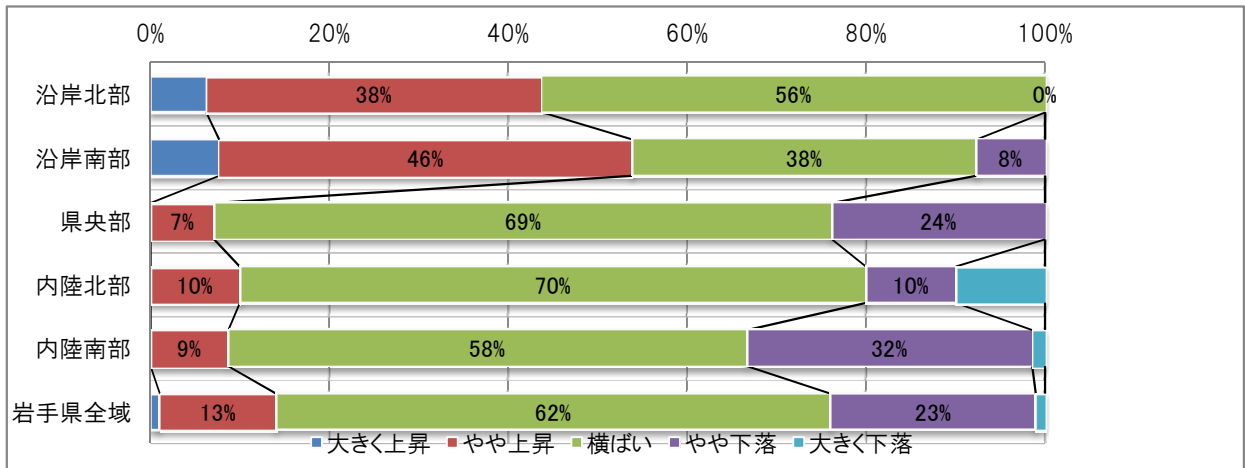
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	15.4	0	5	7	1	0	13	4	17
		0%	38%	54%	8%	0%	100%		
沿岸南部	27.8	0	5	4	0	0	9	5	14
		0%	56%	44%	0%	0%	100%		
県央部	2.8	1	19	34	17	0	71	19	90
		1%	27%	48%	24%	0%	100%		
内陸北部	-38.9	0	0	4	3	2	9	1	10
		0%	0%	44%	33%	22%	100%		
内陸南部	-4.8	1	5	43	13	0	62	8	70
		2%	8%	69%	21%	0%	100%		
岩手県全域	0.0	2	34	92	34	2	164	37	201
		1%	21%	56%	21%	1%	100%		



問4:6ヶ月後の取引価格の予測①

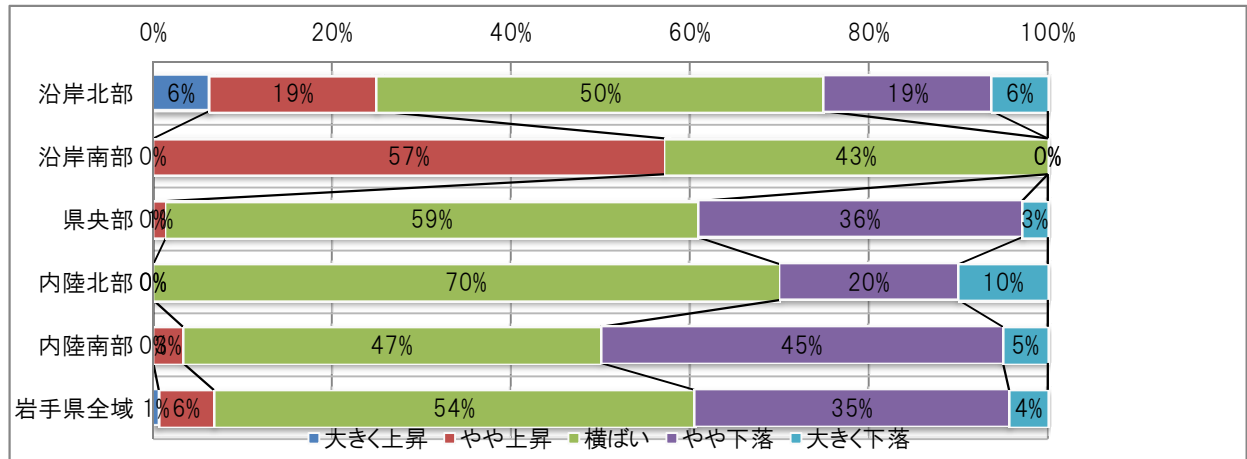
【住宅地】

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	25.0	1	6	9	0	0	16	1	17
		6%	38%	56%	0%	0%	100%		
沿岸南部	26.9	1	6	5	1	0	13	1	14
		8%	46%	38%	8%	0%	100%		
県央部	-8.3	0	6	58	20	0	84	6	90
		0%	7%	69%	24%	0%	100%		
内陸北部	-10.0	0	1	7	1	1	10	0	10
		0%	10%	70%	10%	10%	100%		
内陸南部	-13.0	0	6	40	22	1	69	1	70
		0%	9%	58%	32%	1%	100%		
岩手県全域	-4.9	2	25	119	44	2	192	9	201
		1%	13%	62%	23%	1%	100%		



【商業地】

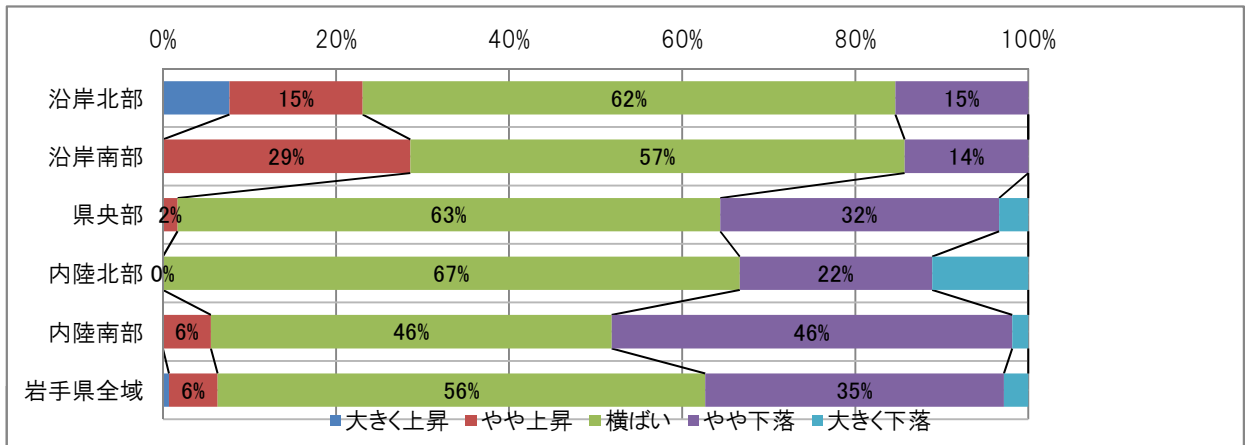
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	0.0	1	3	8	3	1	16	1	17
		6%	19%	50%	19%	6%	100%		
沿岸南部	28.6	0	4	3	0	0	7	7	14
		0%	57%	43%	0%	0%	100%		
県央部	-20.3	0	1	41	25	2	69	21	90
		0%	1%	59%	36%	3%	100%		
内陸北部	-20.0	0	0	7	2	1	10	0	10
		0%	0%	70%	20%	10%	100%		
内陸南部	-25.8	0	2	28	27	3	60	10	70
		0%	3%	47%	45%	5%	100%		
岩手県全域	-18.2	1	10	87	57	7	162	39	201
		1%	6%	54%	35%	4%	100%		



問4:6ヶ月後の取引価格の予測②

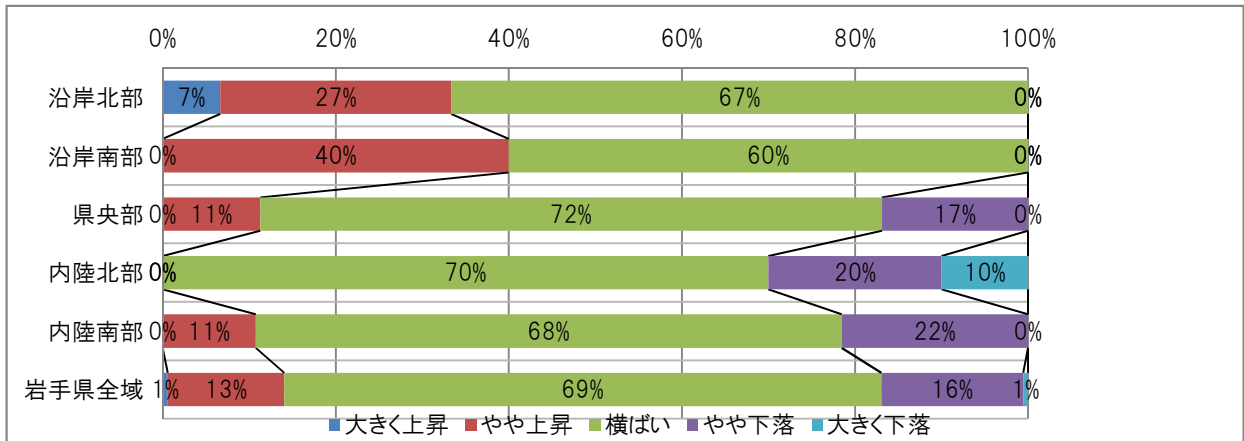
【産業用地】

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	7.7	1	2	8	2	0	13	4	17
		8%	15%	62%	15%	0%	100%		
沿岸南部	7.1	0	2	4	1	0	7	7	14
		0%	29%	57%	14%	0%	100%		
県央部	-18.6	0	1	37	19	2	59	31	90
		0%	2%	63%	32%	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	-22.2	0	3	25	25	1	54	16	70
		0%	6%	46%	46%	2%	100%		
岩手県全域	-16.5	1	8	80	49	4	142	59	201
		1%	6%	56%	35%	3%	100%		



【中古住宅】

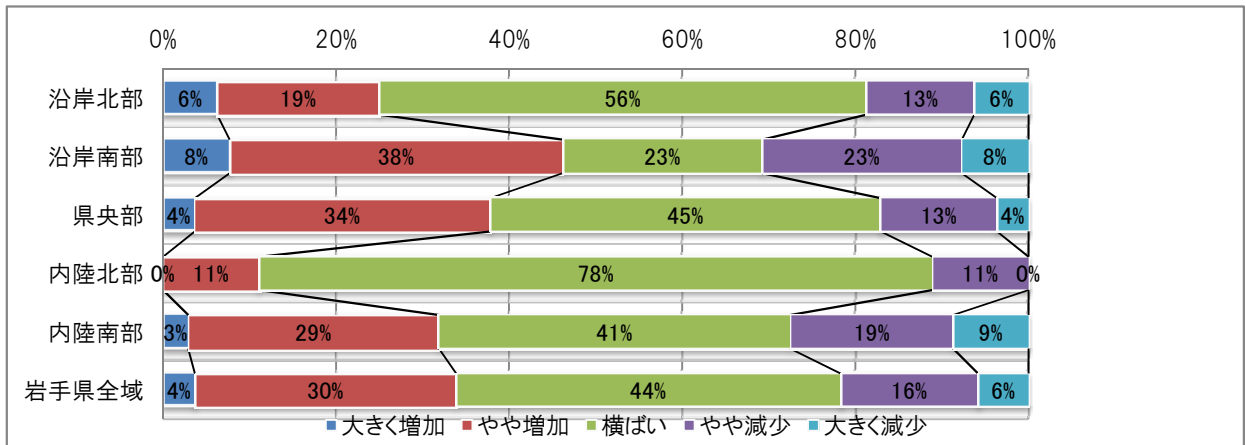
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	20.0	1	4	10	0	0	15	2	17
		7%	27%	67%	0%	0%	100%		
沿岸南部	20.0	0	4	6	0	0	10	4	14
		0%	40%	60%	0%	0%	100%		
県央部	-2.8	0	8	51	12	0	71	19	90
		0%	11%	72%	17%	0%	100%		
内陸北部	-20.0	0	0	7	2	1	10	0	10
		0%	0%	70%	20%	10%	100%		
内陸南部	-5.4	0	7	44	14	0	65	5	70
		0%	11%	68%	22%	0%	100%		
岩手県全域	-1.5	1	23	118	28	1	171	30	201
		1%	13%	69%	16%	1%	100%		



問5: 取引件数の6ヶ月前(H24.4.1時点)との比較 ①

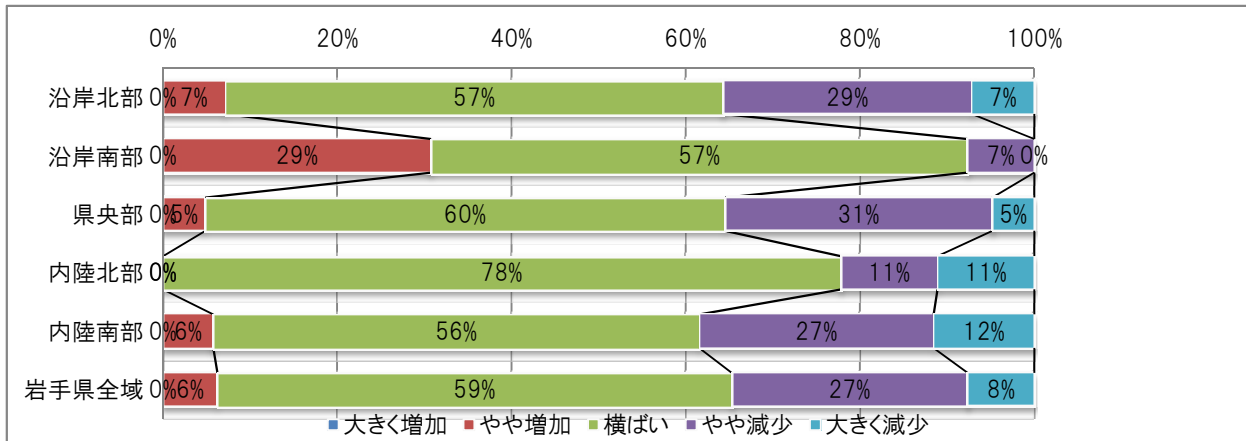
【住宅地】

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	3.1	1	3	9	2	1	16	1	17
		6%	19%	56%	13%	6%	100%		
沿岸南部	7.7	1	5	3	3	1	13	1	14
		8%	38%	23%	23%	8%	100%		
県央部	10.4	3	28	37	11	3	82	8	90
		4%	34%	45%	13%	4%	100%		
内陸北部	0.0	0	1	7	1	0	9	1	10
		0%	11%	78%	11%	0%	100%		
内陸南部	-0.7	2	20	28	13	6	69	1	70
		3%	29%	41%	19%	9%	100%		
岩手県全域	5.0	7	57	84	30	11	189	12	201
		4%	30%	44%	16%	6%	100%		



【商業地】

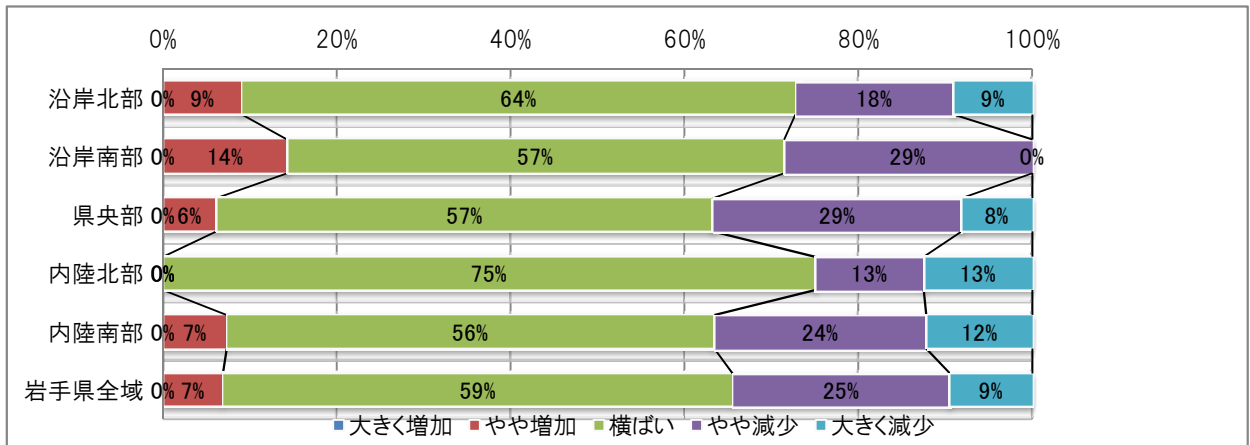
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-17.9	0	1	8	4	1	14	3	17
		0%	7%	57%	29%	7%	100%		
沿岸南部	7.1	0	2	4	1	0	7	7	14
		0%	29%	57%	7%	0%	100%		
県央部	-17.7	0	3	37	19	3	62	28	90
		0%	5%	60%	31%	5%	100%		
内陸北部	-16.7	0	0	7	1	1	9	1	10
		0%	0%	78%	11%	11%	100%		
内陸南部	-22.1	0	3	29	14	6	52	18	70
		0%	6%	56%	27%	12%	100%		
岩手県全域	-18.1	0	9	85	39	11	144	57	201
		0%	6%	59%	27%	8%	100%		



問5: 取引件数の6ヶ月前(H24.4.1時点)との比較 ②

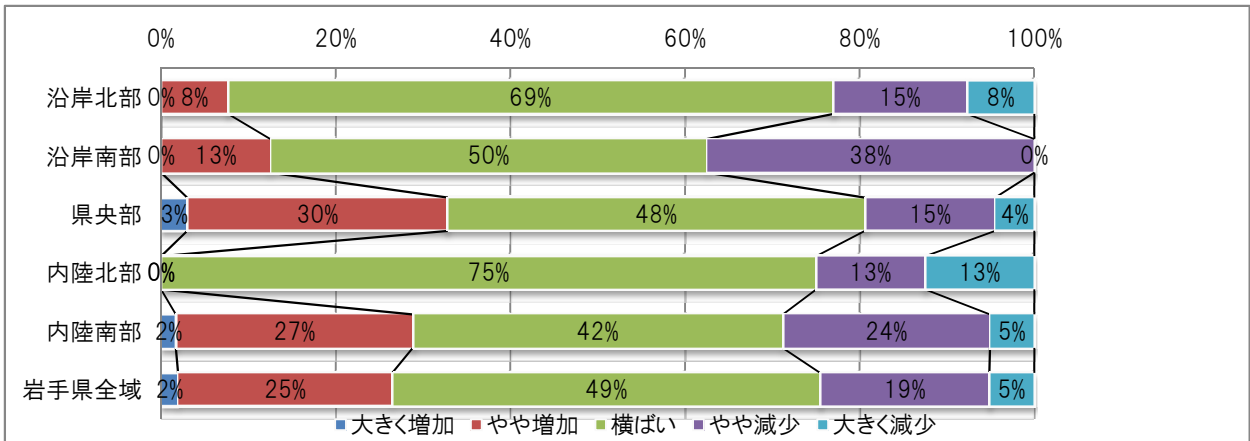
【産業用地】

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	-13.6	0	1	7	2	1	11	6	17
		0%	9%	64%	18%	9%	100%		
沿岸南部	-7.1	0	1	4	2	0	7	7	14
		0%	14%	57%	29%	0%	100%		
県央部	-19.4	0	3	28	14	4	49	41	90
		0%	6%	57%	29%	8%	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	-20.7	0	3	23	10	5	41	29	70
		0%	7%	56%	24%	12%	100%		
岩手県全域	-18.5	0	8	68	29	11	116	85	201
		0%	7%	59%	25%	9%	100%		



【中古住宅】

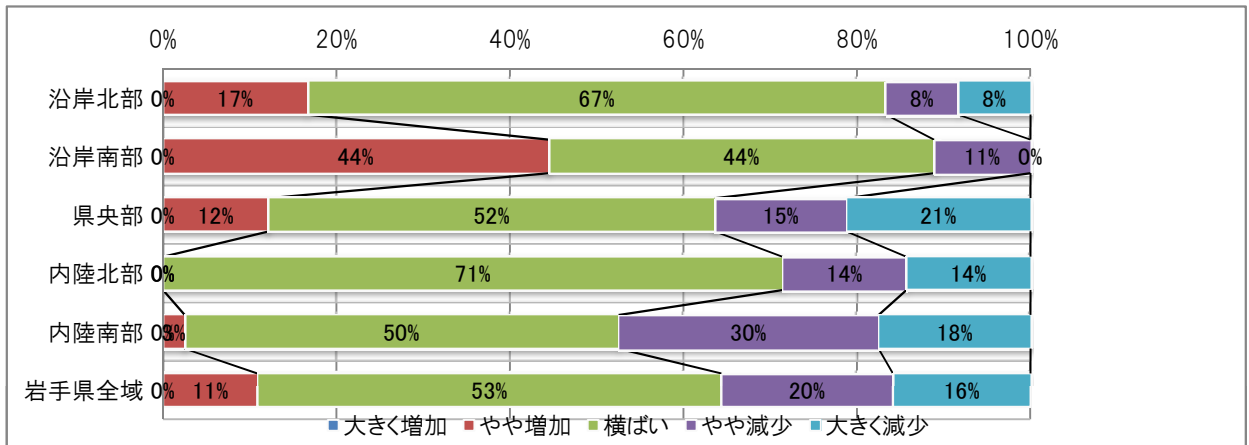
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-11.5	0	1	9	2	1	13	4	17
		0%	8%	69%	15%	8%	100%		
沿岸南部	0.0	0	1	4	3	0	8	6	14
		0%	13%	50%	38%	0%	100%		
県央部	6.0	2	20	32	10	3	67	23	90
		3%	30%	48%	15%	4%	100%		
内陸北部	-18.8	0	0	6	1	1	8	2	10
		0%	0%	75%	13%	13%	100%		
内陸南部	-1.7	1	16	25	14	3	59	11	70
		2%	27%	42%	24%	5%	100%		
岩手県全域	-0.6	3	38	76	30	8	155	46	201
		2%	25%	49%	19%	5%	100%		



問5: 取引件数の6ヶ月前(H24.4.1時点)との比較 ③

【農地・山林】

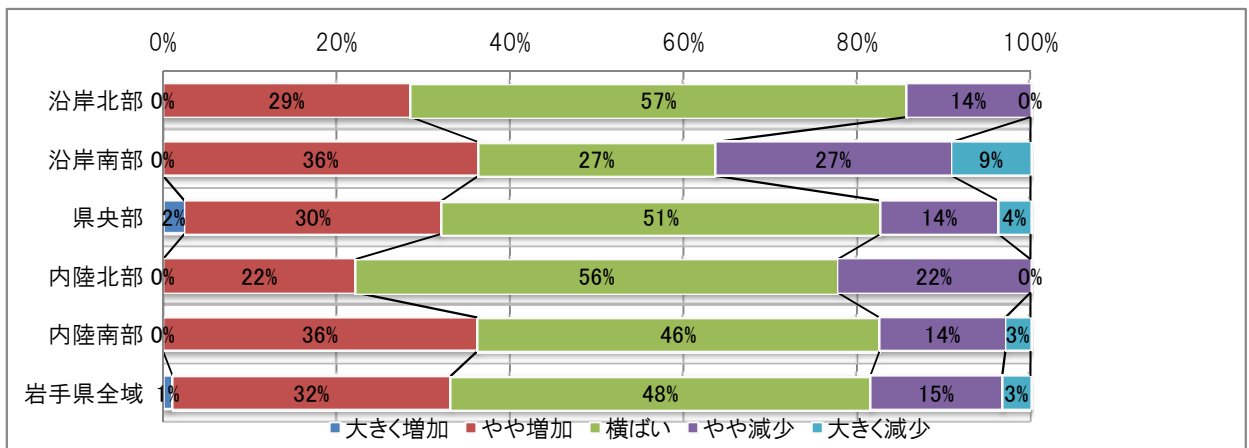
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-4.2	0	2	8	1	1	12	5	17
		0%	17%	67%	8%	8%	100%		
沿岸南部	16.7	0	4	4	1	0	9	5	14
		0%	44%	44%	11%	0%	100%		
県央部	-22.7	0	4	17	5	7	33	57	90
		0%	12%	52%	15%	21%	100%		
内陸北部	-21.4	0	0	5	1	1	7	3	10
		0%	0%	71%	14%	14%	100%		
内陸南部	-31.3	0	1	20	12	7	40	30	70
		0%	3%	50%	30%	18%	100%		
岩手県全域	-20.3	0	11	54	20	16	101	100	201
		0%	11%	53%	20%	16%	100%		



問6:6ヶ月後の取引件数の予測 ①

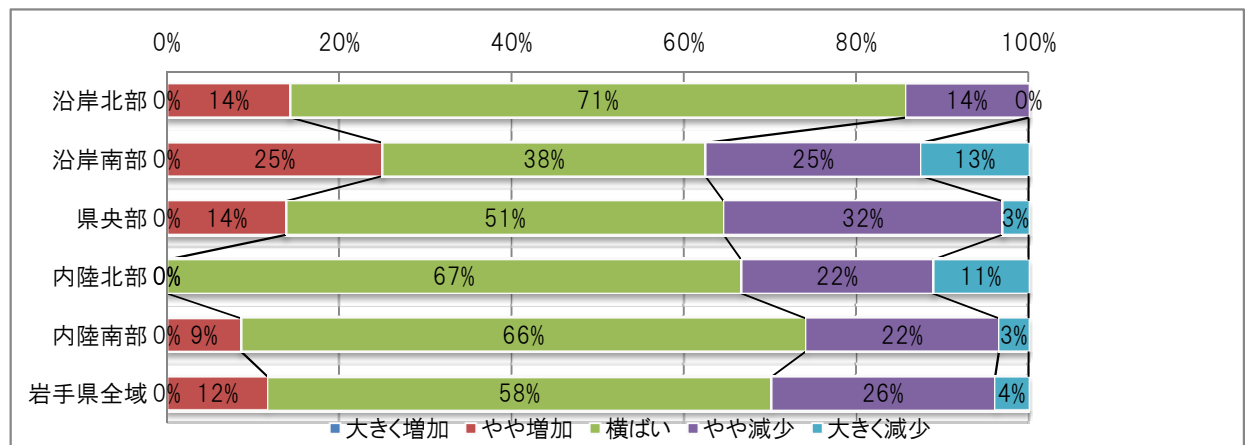
【住宅地】

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	7.1	0	4	8	2	0	14	3	17
		0%	29%	57%	14%	0%	100%		
沿岸南部	-4.5	0	4	3	3	1	11	3	14
		0%	36%	27%	27%	9%	100%		
県央部	6.8	2	24	41	11	3	81	9	90
		2%	30%	51%	14%	4%	100%		
内陸北部	0.0	0	2	5	2	0	9	1	10
		0%	22%	56%	22%	0%	100%		
内陸南部	8.0	0	25	32	10	2	69	1	70
		0%	36%	46%	14%	3%	100%		
岩手県全域	6.3	2	59	89	28	6	184	17	201
		1%	32%	48%	15%	3%	100%		



【商業地】

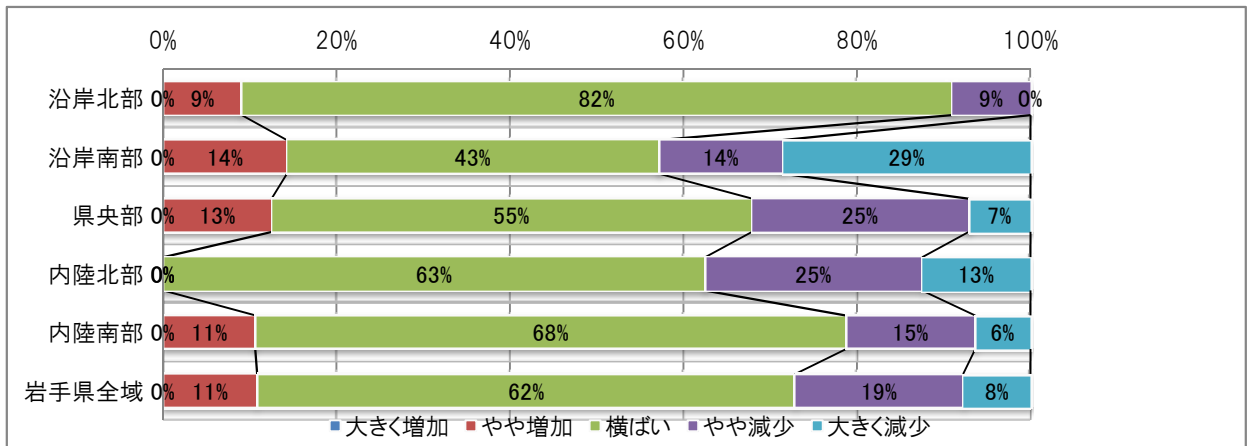
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	0.0	0	2	10	2	0	14	3	17
		0%	14%	71%	14%	0%	100%		
沿岸南部	-12.5	0	2	3	2	1	8	6	14
		0%	25%	38%	25%	13%	100%		
県央部	-12.3	0	9	33	21	2	65	25	90
		0%	14%	51%	32%	3%	100%		
内陸北部	-22.2	0	0	6	2	1	9	1	10
		0%	0%	67%	22%	11%	100%		
内陸南部	-10.3	0	5	38	13	2	58	12	70
		0%	9%	66%	22%	3%	100%		
岩手県全域	-11.0	0	18	90	40	6	154	47	201
		0%	12%	58%	26%	4%	100%		



問6:6ヶ月後の取引件数の予測 ②

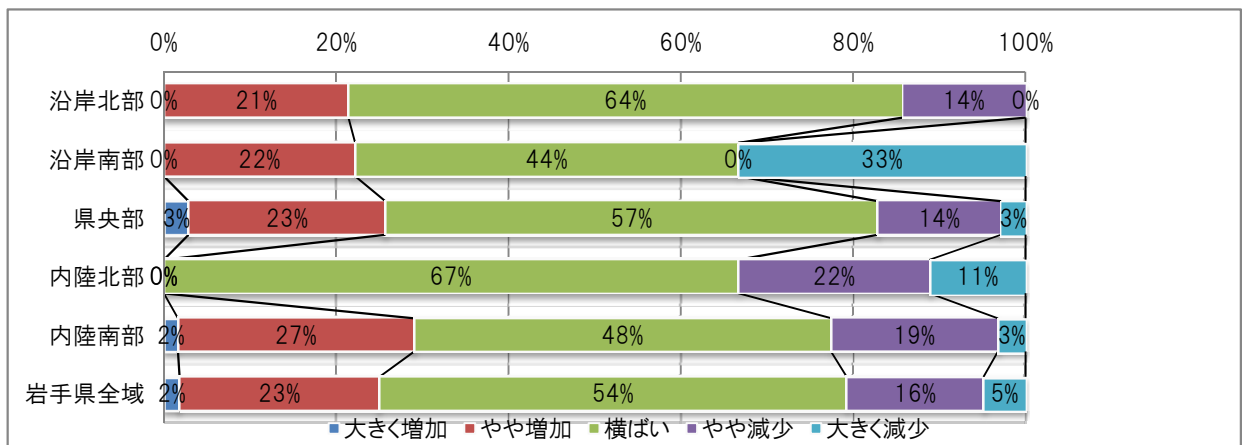
【産業用地】

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	0.0	0	1	9	1	0	11	6	17
		0%	9%	82%	9%	0%	100%		
沿岸南部	-28.6	0	1	3	1	2	7	7	14
		0%	14%	43%	14%	29%	100%		
県央部	-13.4	0	7	31	14	4	56	34	90
		0%	13%	55%	25%	7%	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	-8.5	0	5	32	7	3	47	23	70
		0%	11%	68%	15%	6%	100%		
岩手県全域	-12.0	0	14	80	25	10	129	72	201
		0%	11%	62%	19%	8%	100%		



【中古住宅の取引】

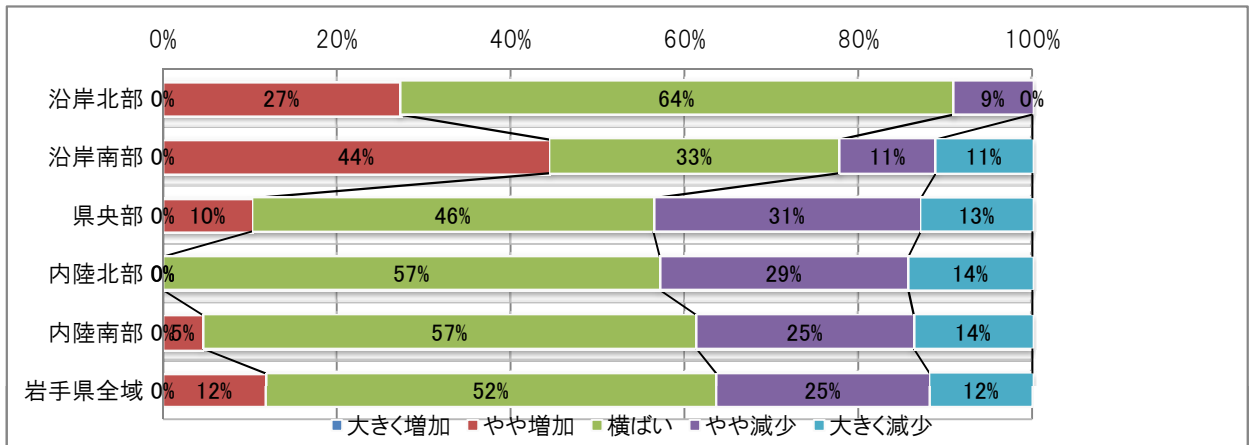
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	3.6	0	3	9	2	0	14	3	17
		0%	21%	64%	14%	0%	100%		
沿岸南部	-22.2	0	2	4	0	3	9	5	14
		0%	22%	44%	0%	33%	100%		
県央部	4.3	2	16	40	10	2	70	20	90
		3%	23%	57%	14%	3%	100%		
内陸北部	-22.2	0	0	6	2	1	9	1	10
		0%	0%	67%	22%	11%	100%		
内陸南部	2.4	1	17	30	12	2	62	8	70
		2%	27%	48%	19%	3%	100%		
岩手県全域	0.6	3	38	89	26	8	164	37	201
		2%	23%	54%	16%	5%	100%		



問6:6ヶ月後の取引件数の予測 ③

【農地・山林の取引】

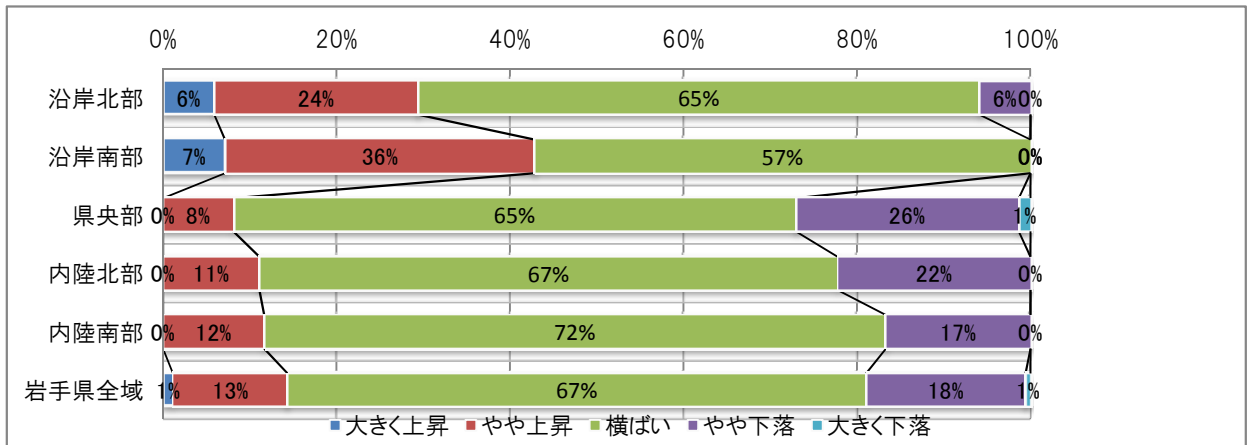
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	9.1	0	3	7	1	0	11	6	17
		0%	27%	64%	9%	0%	100%		
沿岸南部	5.6	0	4	3	1	1	9	5	14
		0%	44%	33%	11%	11%	100%		
県央部	-23.1	0	4	18	12	5	39	51	90
		0%	10%	46%	31%	13%	100%		
内陸北部	-28.6	0	0	4	2	1	7	3	10
		0%	0%	57%	29%	14%	100%		
内陸南部	-23.9	0	2	25	11	6	44	26	70
		0%	5%	57%	25%	14%	100%		
岩手県全域	-18.2	0	13	57	27	13	110	91	201
		0%	12%	52%	25%	12%	100%		



問7: 賃料の6ヶ月前(H24.4.1時点)との比較

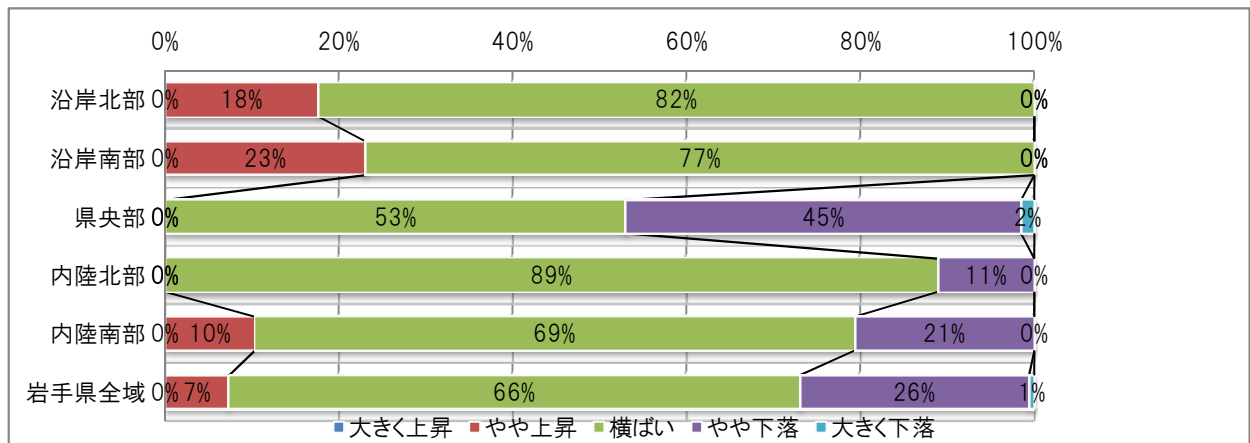
【住居系不動産】

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	14.7	1	4	11	1	0	17	0	17
		6%	24%	65%	6%	0%	100%		
沿岸南部	25.0	1	5	8	0	0	14	0	14
		7%	36%	57%	0%	0%	100%		
県央部	-10.1	0	6	48	19	1	74	16	90
		0%	8%	65%	26%	1%	100%		
内陸北部	-5.6	0	1	6	2	0	9	1	10
		0%	11%	67%	22%	0%	100%		
内陸南部	-2.5	0	7	43	10	0	60	10	70
		0%	12%	72%	17%	0%	100%		
岩手県全域	-2.0	2	23	116	32	1	174	27	201
		1%	13%	67%	18%	1%	100%		



【その他不動産】

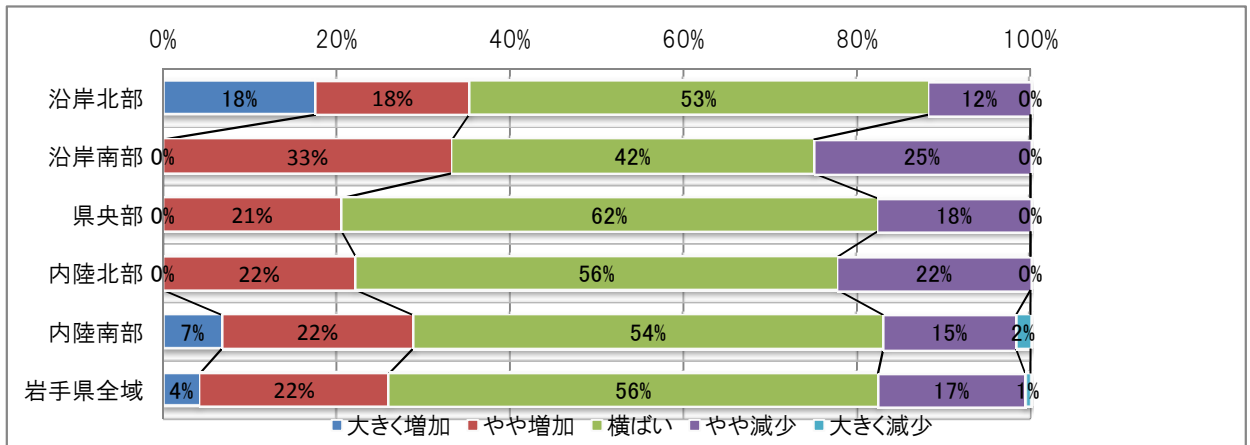
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	8.8	0	3	14	0	0	17	0	17
		0%	18%	82%	0%	0%	100%		
沿岸南部	11.5	0	3	10	0	0	13	1	14
		0%	23%	77%	0%	0%	100%		
県央部	-24.2	0	0	35	30	1	66	24	90
		0%	0%	53%	45%	2%	100%		
内陸北部	-5.6	0	0	8	1	0	9	1	10
		0%	0%	89%	11%	0%	100%		
内陸南部	-5.2	0	6	40	12	0	58	12	70
		0%	10%	69%	21%	0%	100%		
岩手県全域	-10.1	0	12	107	43	1	163	38	201
		0%	7%	66%	26%	1%	100%		



問8: 入居率の6ヶ月前(H24.4.1時点)との比較

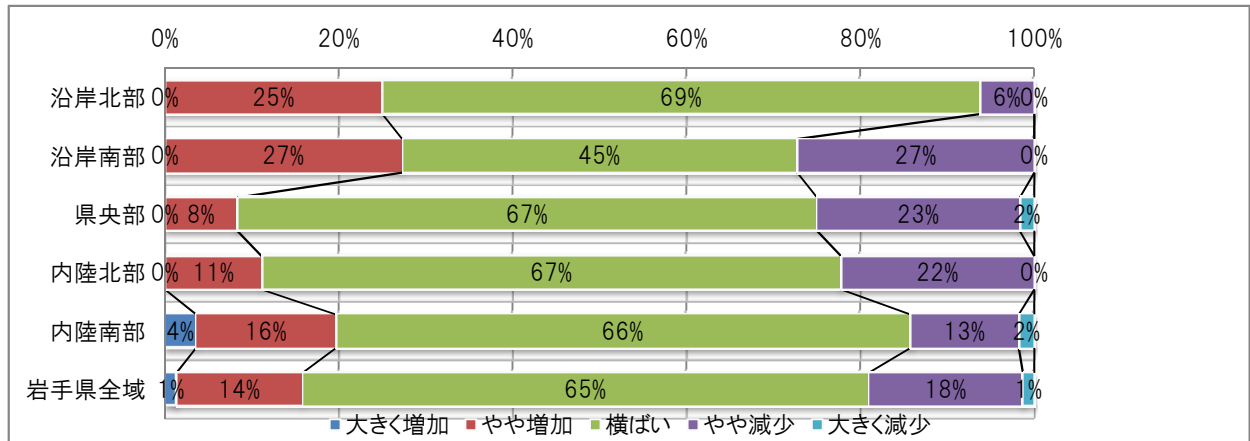
【住居系不動産】

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	20.6	3	3	9	2	0	17	0	17
		18%	18%	53%	12%	0%	100%		
沿岸南部	4.2	0	4	5	3	0	12	2	14
		0%	33%	42%	25%	0%	100%		
県央部	1.5	0	14	42	12	0	68	22	90
		0%	21%	62%	18%	0%	100%		
内陸北部	0.0	0	2	5	2	0	9	1	10
		0%	22%	56%	22%	0%	100%		
内陸南部	8.5	4	13	32	9	1	59	11	70
		7%	22%	54%	15%	2%	100%		
岩手県全域	6.1	7	36	93	28	1	165	36	201
		4%	22%	56%	17%	1%	100%		



【その他不動産】

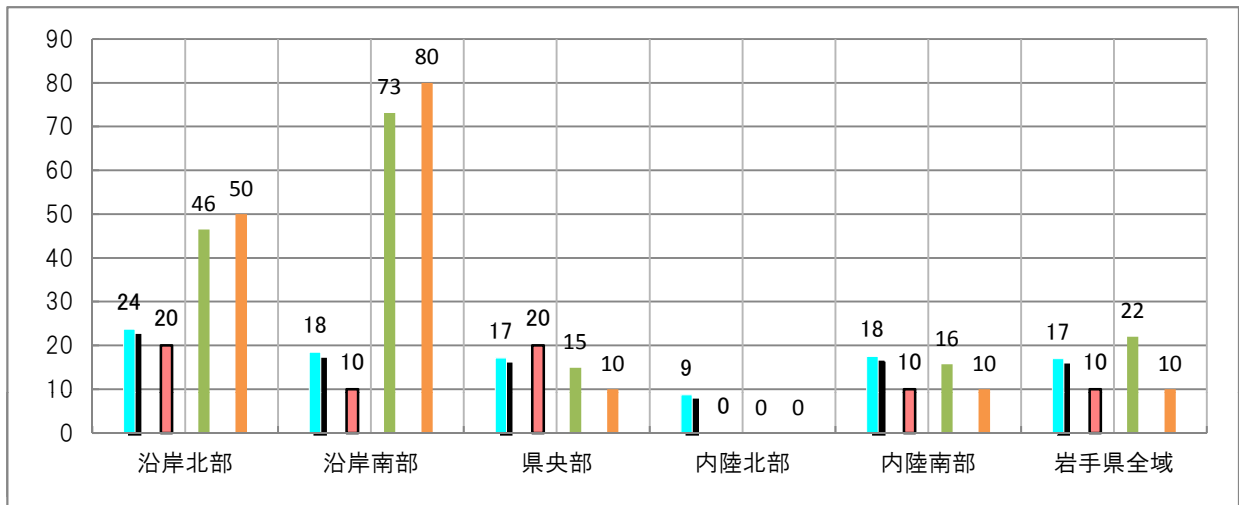
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	9.4	0	4	11	1	0	16	1	17
		0%	25%	69%	6%	0%	100%		
沿岸南部	0.0	0	3	5	3	0	11	3	14
		0%	27%	45%	27%	0%	100%		
県央部	-9.2	0	5	40	14	1	60	30	90
		0%	8%	67%	23%	2%	100%		
内陸北部	-5.6	0	1	6	2	0	9	1	10
		0%	11%	67%	22%	0%	100%		
内陸南部	3.6	2	9	37	7	1	56	14	70
		4%	16%	66%	13%	2%	100%		
岩手県全域	-1.6	2	22	99	27	2	152	49	201
		1%	14%	65%	18%	1%	100%		



問9: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

【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	24	20	46	50
沿岸南部	18	10	73	80
県央部	17	20	15	10
内陸北部	9	0	0	0
内陸南部	18	10	16	10
岩手県全域	17	10	22	10



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：610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：100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。