

# 岩手県不動産市場動向に 関するアンケート調査結果

第18回調査（令和元年10月1日時点）

令和2年1月

一般社団法人 岩手県宅地建物取引業協会

公益社団法人 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18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。

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18回）結果の概要は以下のとおりです。

- ① 住宅地価格、ここ半年間の動向判断指数（D I）は、引き続き県央部のみ強含み。
- ② 商業地価格、D Iは、住宅地価格と同様、引き続き県央部のみ強含み。
- ③ 中古住宅価格、D Iは、県央部がマイナスに転じ、全ての地域でマイナス。
- ④ 本年10月に施行された消費税率引き上げについては、駆け込み需要等の特段の影響はなかったとする回答が大勢。

①②については、住宅地価格と商業地価格の動向判断指数（D I）は、前回調査に引き続き県央部のみが強含みの状況となりました。ただし半年後の先行きは、住宅地価格はほぼ横ばい、商業地価格は横ばいと予測されており、県央部においても先行きは楽観視できない状況があります。

取引件数についても、住宅地、商業地とも、内陸北部のD Iがマイナスとなり、全地域でマイナスと低調な結果となっています。

③については、県央部の中古住宅価格のD Iが、10調査回ぶりにマイナスに転じ、全ての地域でマイナスとなり、半年後の先行きも全地域でマイナスの予測となっています。取引件数も、全ての地域で、実感・予測ともD Iがマイナスまたは横ばいで、中古住宅の市場低迷の状況が表れています。

④については、今回調査時点が消費税率引き上げの施行日であり、増税が実施された段階での市場への影響について伺いましたが、駆け込み需要など、大きな影響はみられなかったとする回答が大半でありました。すまい給付金や住宅ローン減税等について、前回の税率引き上げ時より周知されていること、前回と今回増税時の経済的・心理的インパクトの大小等によるものと思われるが、今後は、建築資材等の値上がりによる新築住宅市場への影響等について注視する必要があります。

3協会では、当アンケート調査が、復興の前進、市場関係者の意思決定に資するものとなるよう、改善を施しながら継続していきたいと考えておりますので、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、ご業務のなか貴重なお時間を割いて当調査にご理解とご協力を下さいました会員の皆様に、心より感謝いたします。

令和2年1月

一般社団法人 岩手県宅地建物取引業協会  
会長 多田 幸司

公益社団法人 全日本不動産協会岩手県本部  
本部長 浅沼 儀洋

一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会  
会長 服部 幸司

# 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. 動向判断指数（D I）等について	3
3. アンケート調査票	4
〔2〕 アンケート集計結果	6
1. 調査結果の概要と動向判断指数（D I）による分析	6
（1）調査結果の概要	6
（2）動向判断指数（D I）による分析	12
2. 設問ごとの回答内訳	18
問3 取引価格の6ヶ月前（H31.4.1時点）との比較	18
問4 6ヶ月後の取引価格の予測	20
問5 取引件数の6ヶ月前（H31.4.1時点）との比較	22
問6 6ヶ月後の取引件数の予測	24
問7 賃料の6ヶ月前（H31.4.1時点）との比較	26
問8 入居率の6ヶ月前（H31.4.1時点）との比較	27
お問い合わせ窓口等	28

# 〔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

一般社団法人岩手県宅地建物取引業協会、公益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31年4月1日（第17回調査時点）から令和元年10月1日（第18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（R1.10.1～R2.4.1）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一般社団法人岩手県宅地建物取引業協会及び公益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、具体的取引件数、成約価格等の定量調査ではない。

- (1)実施時期 令和元年10月
- (2)調査方法 一般社団法人岩手県宅地建物取引業協会及び公益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 708
- (4)回収数 180（回収率：25.4%）
- (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

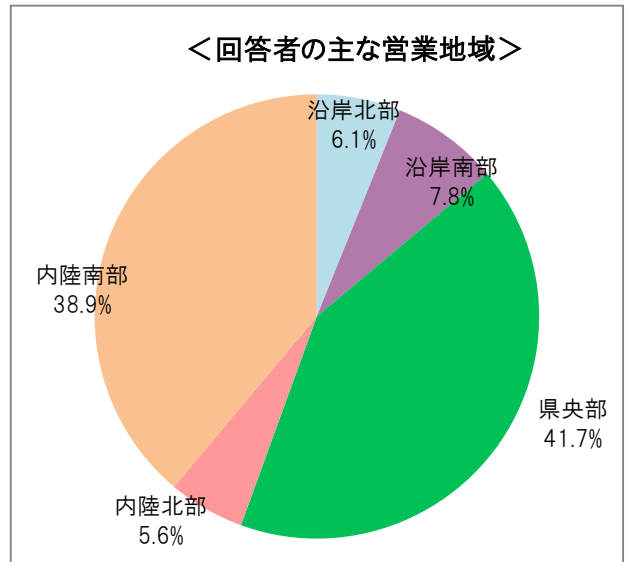
＜各市町村の地域区分＞



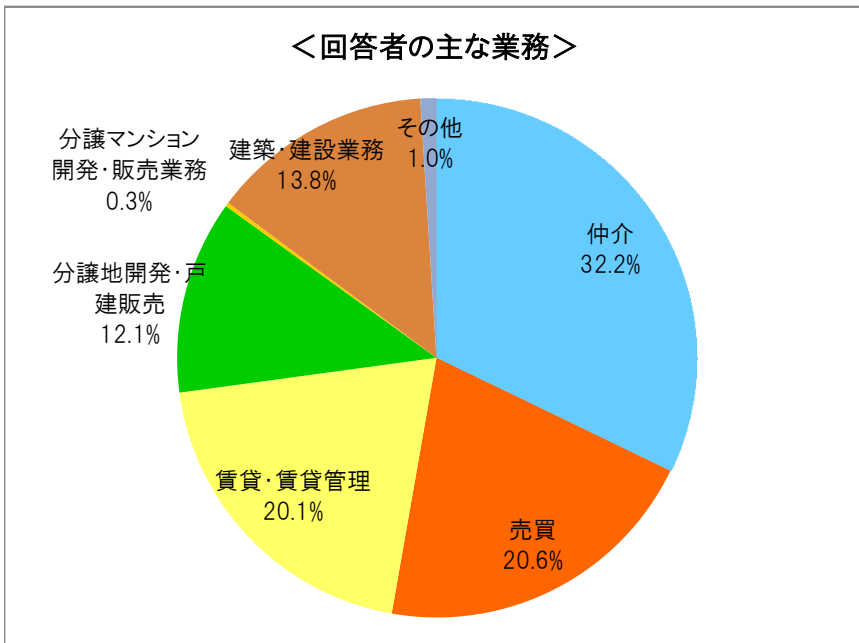
地域区分	地区名	発送数	回答数	回収率
	沿岸北部	52	11	21.2%
	沿岸南部	42	14	33.3%
	県央部	350	75	21.4%
	内陸北部	28	10	35.7%
	内陸南部	236	70	29.7%
	合計	708	180	25.4%

※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＞



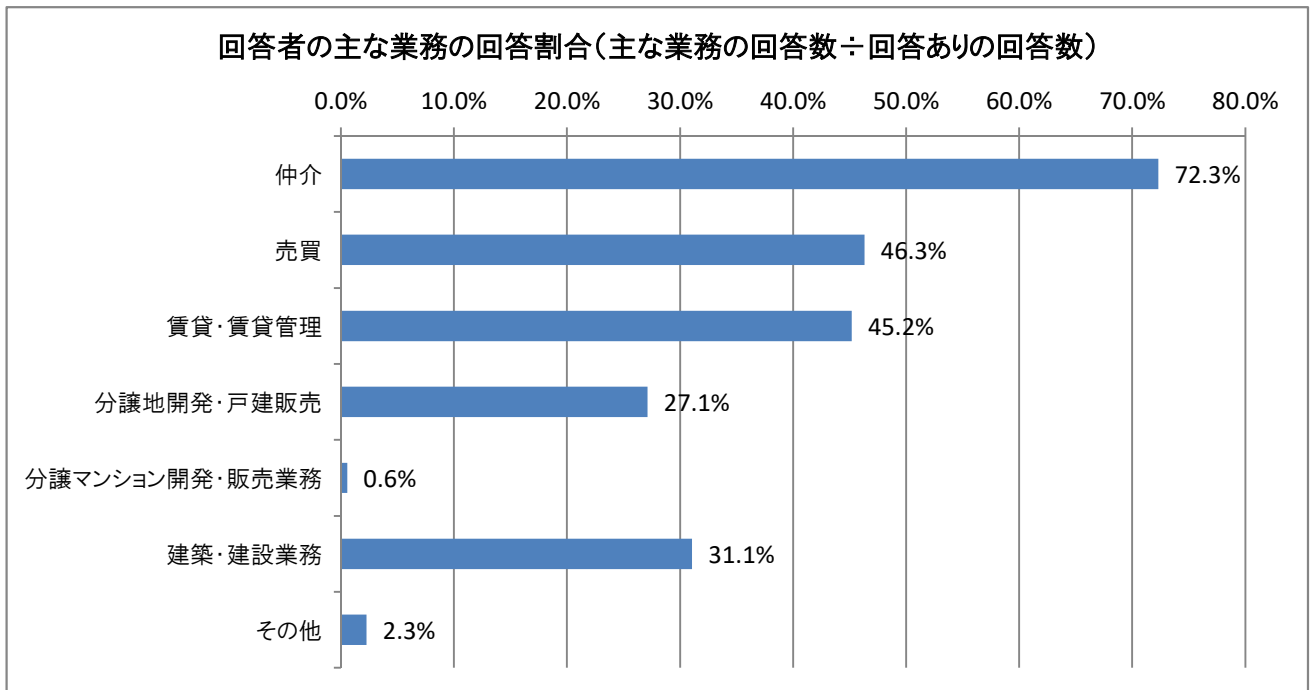
問2：回答者の主な業務



主な業務についての回答	
回答の有無	回答数
回答あり	177
回答なし	3
合計	180

主な業務	回答数
仲介	128
売買	82
賃貸・賃貸管理	80
分譲地開発・戸建販売	48
分譲マンション開発・販売業務	1
建築・建設業務	55
その他	4
合計	398

(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、建築・建設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. 動向判断指数（DI）等について

### （1）動向判断指数（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、現状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。



■問8 **現在** (R1.10.1時点)の**入居率**は6カ月前 (H31.4.1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 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。

(記載例：三陸沿岸道路(三陸道)の工事が終わり賃貸物件に空きが出てきた。工業団地の工場勤務者向けの賃貸物件が足りない。etc.)

■問10 本年10月から消費税が増税されましたが、市場に現れている影響等がありましたら教えてください。

(記載例：〇〇地区等の人気のある地域では消費税増税前の駆け込み需要が見られた。etc.)

■その他 (市場の現状、先行きの動向予測や、国、県、市町村、当調査等へのご意見・要望などを、ご自由にお書きください。)

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26日(土)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。(タテ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	←〇印をつけてください



## 〔2〕 アンケート集計結果

### 1. 調査結果の概要と動向判断指数（D I）による分析

#### （1）調査結果の概要

##### ■ 住宅地の地価

**引き続き県央部のみが強含みであるが、半年後の先行きは低調な予測。**

過去5回（H29/4、H29/10、H30/4、H30/10、H31/4）から今回調査（R1/10）に至る住宅地価格D I（実感）の推移をみると、沿岸北部が、▲17.4⇒▲28.6⇒▲26.9⇒▲11.1⇒▲20.0⇒▲18.2、沿岸南部が、▲29.2⇒▲30.0⇒▲21.4⇒▲21.4⇒▲21.9⇒▲32.1と、引き続き両地域とも弱含みの推移を継続し、復興事業の進展に伴う自力再建等の沈静化による需要低迷の状況が鮮明となっている。

その他の地域は、県央部が、10.1⇒17.7⇒12.3⇒9.0⇒10.4⇒9.3、内陸北部が、▲31.3⇒▲15.0⇒▲8.3⇒▲11.1⇒▲10.0⇒▲16.7、内陸南部が、▲12.2⇒▲3.7⇒▲3.3⇒▲5.7⇒▲0.8⇒▲6.2と、引き続き県央部のみが強含みの状況を継続しているが、県央部の6ヶ月後の先行きの予測D Iは0.7と、低調な先読みとなっており、県央部についても今後の推移は楽観視できない。

##### ■ 商業地の地価

**住宅地と同様、県央部のみ強含みであるが、半年後は横ばいと予測。**

過去5回から今回調査に至る商業地価格D I（実感）の推移をみると、沿岸北部が、▲19.6⇒▲28.9⇒▲20.8⇒▲11.1⇒▲25.0⇒▲15.0と、台風10号被害の発生以降のD Iのマイナスを継続し、沿岸南部は、▲18.2⇒▲5.6⇒▲15.4⇒▲7.1⇒▲18.8⇒▲32.1と、こちらも弱含みの推移を継続している。

県央部は、2.5⇒4.7⇒6.7⇒10.5⇒6.3⇒10.3と、引き続きD Iはプラスとなったが、6ヶ月後の先行きは0.0と横ばいの予測となっている。内陸部は、北部が、▲21.4⇒▲18.8⇒▲10.0⇒▲31.3⇒0.0⇒▲18.8、南部が、▲20.6⇒▲10.0⇒▲8.5⇒▲19.1⇒▲14.4⇒▲13.4と、北部が横ばいからマイナスとなり、両地域とも低調な結果となった。商業地の地価も、住宅地価格と同様、前回調査に引き続き、県央部のみが強含みとなっている。

##### ■ 中古住宅の価格及び取引件数

**価格は、県央部がマイナスに転じ、全ての地域でマイナスの実感及び予測。**

**取引件数は、内陸南部がマイナスに転じ、全ての地域で低調。**

過去5回から今回調査に至る中古住宅価格D I（実感）の推移をみると、沿岸北部が、▲20.5⇒▲31.6⇒▲45.5⇒▲21.9⇒▲25.0⇒▲25.0、沿岸南部は、▲27.3⇒▲20.0⇒▲15.4⇒▲21.4⇒▲13.3⇒▲46.4と、引き続き弱含みの推移となっている。県央部は、7.9⇒6.8⇒11.3⇒5.7⇒7.0⇒▲1.6と、マイナスに転じ、実感と半年後の予測とも全地域でマイナスの結果となった。

取引件数D Iは、内陸南部がマイナスに転じ、全ての地域がマイナスまたは横ばいと低調であった。

##### ■ 賃料及び入居率

**内陸南部の住居系不動産の賃料のみ堅調。**

内陸南部の住居系不動産の賃料D Iが4.2とプラスであった以外は、賃料・入居率とも全てマイナスであった。

## ■ 問9：営業地域における不動産取引で特徴的な事項

### ① 沿岸北部

- 三陸沿岸道路の工事がまだ終わらないため、追加で賃貸物件を貸してもらえないかとの問い合わせが増えた。（久慈市）
- その当時需要に供給が追いつかず賃貸物件が全くないといった時期が続いた。ここ10年ほど某メーカーのアパート建設の勢いが止まらない。令和に入り空き物件が出てくる傾向にあり、これから先、空き物件は増加の一途をたどると思われる。（久慈市）
- 賃貸物件（住居系）が空いてきた。（久慈市）
- 復興工事の減少で賃貸物件の入居が減ってきた。（宮古市）
- 三陸沿岸道路及び防潮堤を含む復興工事が納期を迎える1年～2年後には業者の引き上げが始まるので、徐々にではあるが賃貸物件に空きが出始めている。（宮古市）
- 入居率、問い合わせともに著しく低下している。仕事にならない。（宮古市）
- すべての取引がゼロに近い。（山田町）

### ② 沿岸南部

- 復興関係も一通り目処が立ち賃貸物件に空きが目立ってきた。（釜石市）
- 工事が終わり賃貸物件に空きが出てきた。（大船渡市）
- 住宅用物件（宅地）の下落が始まっている。（大船渡市）
- 災害復興も一段落し、不動産取引も大震災前の状態に戻った状況と思われる。地域の業者間との情報でも土地の売買もなく貸家も空きが多くなってきている。（大船渡市）
- 復興事業終了に伴い賃貸物件の空室が目立つ。（大船渡市）
- 被災地での復興も完成が近くなってきたので、貸家の空きが多く見られる。（陸前高田市）
- 復興工事がほとんど終了して、工事関係者の需要を見込んで建設したアパートに空きが出てきた。（大槌町）

### ③ 県央部

- 査定金額を大きく上回る金額で、販売されている物件が目につけてきた。（盛岡市）
- 盛南地域でも（これまで人気地区）賃貸居住用物件の空きが目立つ。市内全体で見ると空き物件が目立ってきている。転勤者が少なくなってきているのではない。（盛岡市）
- 売却物件が少なくなってきた。（盛岡市）
- 全体的に賃貸の問い合わせ、案内、成約件数が減ったと思う。（盛岡市）
- 需要（賃貸・売買とも）はあるが、物件が足りていない（特に売地、売中古住宅）。（盛岡市）
- ハウスメーカーの新築アパートの入居率低下が顕著に出ている。（盛岡市）
- 北上・花巻の方では、東芝の影響で賃貸物件の不足が生じている。盛岡・滝沢は横ばい、矢巾・紫波は医大の影響で賃貸物件の賃料が上昇傾向である。（盛岡市）
- 盛岡市内の投資家さんの動向が矢巾町や北上市に向き始めた。北上市内にアパート用地確保および矢巾町内に駐車場用地を確保した家主さんがいる。（盛岡市）
- 築40年ぐらいの中古を解体し、土地として売買・新築するケースが増えている。（盛岡市）
- 医大の移転で中心部の空きが増えている。逆に矢巾では物件が足りないようだ（低価格帯のもの）。（盛岡市）
- 住居系不動産の価格が強気。価格を上昇させる要素がないように感じられる。（盛岡市）
- 中古住宅の売買取引が減少。（盛岡市）
- 当社は事務所が医大の附属病院近くにあるが、医大が矢巾に移転したため人通りも少なくなり、駐車場の空きが目立っているし、マンション・アパートの空きが多くなっている。（盛岡市）

- 盛南地区の不動産は不動の人気地区だが、最近は大田地区を希望する方も目立ってきた。（盛岡市）
- 家屋、中古住宅の依頼が多くなっている。（紫波町）
- 岩手医科大附属病院の開業にあたり、住居系アパートの需要が増え、物件が足りない。（矢巾町）
- 岩手医大移転に伴う好影響が大きいように思われる。（矢巾町）
- 岩手医大病院の開院に向けて、春頃からアパートの入居需要が高まり、町内中心部の空室がかなり減った。賃料も従来の募集よりも高くなってきていると感じる。空室が少なく、入居待ちも生じている。（矢巾町）

#### ④ 内陸北部

- 駅周辺または、区画整理地に建物が集中して、旧市街地は閑散としてきた。（二戸市）
- 農家の後継者不足によると思われるが、農地を整理したいという老年の方が増えたと思う。（二戸市）

#### ⑤ 内陸南部

- アパートの空室が目立ってきたように感じる。（花巻市）
- 東芝系業者の退去により入居率低下。（花巻市）
- 花巻・北上市内の更地に引き合いあり。（花巻市）
- 工場・病院等の工事が終盤となり、建築関連の作業員の退去による居住物件の空きが出てきた。（花巻市）
- キオクシアの進出により住居系賃貸物件が堅調。（花巻市）
- 三陸の復興と三陸道の完成に伴って、昨年の秋以降に空室になったアパート等が、新しい入居者がほとんど入らない状況だ。（遠野市）
- 沿岸部の復興工事、釜石道の開通と工事が終わり、賃貸物件に空室が出ている。（遠野市）
- 沿岸方面の復興も進み、土地等の売買は落ち着いた。（遠野市）
- 賃貸物件に空きが出てきた。（北上市）
- 土地売却の問い合わせが増えている。（北上市）
- 北上市は土地売買が活発。（北上市）
- 沿岸地区の土地が動かない。（北上市）
- 分譲地などの新規物件が出た際に、業者（ハウスメーカー等）の買い付けのスピードが早くなってきている。（北上市）
- 住宅用宅地が少ない。（北上市）
- 北上市内の賃貸物件の不足から、花巻市内の物件が埋まってきた。（北上市）
- 旧東芝メモリの工場建設に伴いアパート需要は大きく伸びたものの（空室がない）、最近では2棟目の計画等の影響もあり空室も出てきている。（北上市）
- 東芝の工場完成に伴い、工事関係者のアパート退去により、郊外のアパートは空室の状態である。（北上市）
- 全般に新築の動きが顕著（共同住宅、一般住宅、事業用）。分譲も上昇かと察するが、共同住宅の飽和状態を憂える声も聞かれる。（北上市）
- キオクシア岩手（東芝メモリ）の動向により、大きな影響を受ける。6ヶ月前は入居率100%となるが、現在は大きく下落（工場進出計画の遅延による）。（北上市）
- 分譲地の売れる価格が600～700万円台まで減少した。以前は800万円でもすぐに売れていた。（奥州市）
- 輸送機械、自動車製造業に加え、北上地域の電機製造業の関連（主に部品サプライヤー）の建物投資がある土地は、市や県の供給する流通または工業団地内で充足するため、民間の土地への波及はない。中期的には、雇用の拡大につながることで、住宅需要を押し上げることに期待。（奥州市）
- 中古住宅等の資産の処分が多く見られる。（奥州市）
- 相続資産の売却の依頼と相談が多い。（奥州市）

- 人口減少の中、商業地開発が進んでいるが、奪い合いの結果、相互倒産が今後発生するのでは？と懸念している。市として、人口増加を加速すべきと考える。（一関市）
- 奥州市においては、景気低迷を恐れてか安売り合戦の様相を感じる。特に仲介物件の低価格化が顕著な気がする。（奥州市）
- 農地を宅地開発するための素地が若干頭打ちになりつつあるように感じる。（奥州市）
- 東芝メモリー建築に伴う北上市周辺の取引増加。（奥州市）
- 賃貸物件建設用地の取引が、買主のローンが不成立のため解約になった。銀行の賃貸物件向けの融資が厳しくなっている。（一関市）

## ■ 問10：本年10月の消費税増税により市場に現れている影響等

### ① 沿岸北部

- 動きがないのでわからない。（山田町）

### ② 沿岸南部

- 駆け込み需要はなかった。（大船渡市）
- 建築価格の増加（上昇）。（大船渡市）
- 既に折り込み済みで駆け込み需要はなかった。（大船渡市）
- 増税の影響はあまりない。（大槌町）

### ③ 県中部

- 戸（個）建は少なく推移するものとする。駆け込みは少々9月にあったのみ。（盛岡市）
- 駆け込みでリフォームが多かったので、しばらくは、リフォームも落ち着くのではないかと思う。売買に関しては、そこまで影響はなかったと思う。（盛岡市）
- 賃貸居住用については多少の駆け込み需要が見られた。（盛岡市）
- 前回の5%→8%の増税と比べて、駆け込み需要は少ないように思える。すまい給付金や次世代住宅ポイント制度もあるので、お客様にきちんとアナウンスをすれば大きく影響はないように感じる。（盛岡市）
- 不況でお客様がさらに少なくなった。（盛岡市）
- 9月の受注減。（盛岡市）
- 貸事務所、貸駐車場の賃料改定で、管理外物件の家主さんより問い合わせが多かった。（盛岡市）
- 駆け込み需要は感じられなかった。（盛岡市）
- 大いにある。（盛岡市）
- 現在は不明。（盛岡市）
- 駆け込みはほとんどなかったと思う。（盛岡市）
- 特に目立った動きは感じられない。（盛岡市）
- 土地売買における駆け込みはあまり感じられなかった。（盛岡市）
- 未知数ではあるが、影響が今後出てくるとされる。（紫波町）
- 未だ現れていない。（矢巾町）
- 事業用消費税が、経過措置で一人一人の契約期間が違うので、処理で大変苦労した。（矢巾町）
- 前回の増税時のような住宅を求める買い手の動きは少なかった。（矢巾町）

### ④ 内陸北部

- 土地・建物とも特別駆け込み需要があったとは思わない。（二戸市）

### ⑤ 内陸南部

- 新築の受注が落ち込んでいる。（北上市）
- 特に大きな影響はない。（北上市）
- （10%上昇時以降の）国等の施策が顧客に伝わっていない気がする。（北上市）

- 既に4月以降の契約は10%で扱われているため、今の状況は一般人の認識が異なっていると思う。今回の10%扱いの概要を理解したのは最近で、8%上昇の時とは違うことを理解していない人も多い（4月以降の請負は10%）。（北上市）
- 特に見られないが、秋に増えた空室への問い合わせは少ないか。（北上市）
- 7、8、9月は若干売買件数が多かったため、駆け込みの需要があったかもしれない。（奥州市）
- 駆け込み需要はなかった。前後の動きも鈍かった。（奥州市）
- 増税に伴う住宅減税、給付金の周知ができていないためか、駆け込みは確認できなかった。（奥州市）
- まだ反応はないが、土地等の処分が安くても売れるうちにの考えが出てきているようだ。（奥州市）
- カード決済によるノーマネー化が起きていると思われる。（一関市）
- 消費税増税前の宅地購入として駆け込み申込（新築予定地）多数有。確定してしまうと解約が相次いだ。（一関市）
- 今のところ、目立った混乱は目にしていない。（一関市）

## ■ その他（市場の現状、先行きの動向予測や、国、県、市町村、当調査等への意見・要望等）

国等への意見・要望などとして、●空き家対策等に関する施策の実行、●税制の優遇・補助金の拡充●人口減少等による今後の市場悪化を懸念する声などが寄せられた。

### ① 沿岸北部

- 近年空家対策の問題が取り沙汰されている。当管内においても1,000件近い空家があり、行政の対応が急がれる中、業界としての対策を検討する必要性を感じる。（久慈市）
- 三年後、公営住宅の家賃が所得制になるので高額の家賃の人が出てくると思われ、その時点で自主再建又は安価な家賃の所へ移る人が出ると思われ、少し動きがあるかも。（山田町）
- 町に産業が少なく、人口減少が続き、先行きが不透明で不安が大きい。（山田町）

### ② 沿岸南部

- 復興需要が既に終わり、新築物件の減少が続いているので、今後ますます土地取引価格は下落していくと思われる。（大船渡市）
- 先行き不透明だ。（大船渡市）
- 譲渡税にかかる特別控除額（100万円）を復活させてほしい。低額取引ほど、譲渡価格に対する譲渡費用の割合が高いため。（大船渡市）
- 三陸沿岸地域に、企業を誘致して賃貸物件・土地の需要を増やして欲しい。（大槌町）

### ③ 県中部

- 相続税の改定があり様子を見ている状態で動きが鈍い。（盛岡市）
- グループホーム等の福祉系住宅の建築に関する補助を厚くしてほしい。（盛岡市）
- 自社で不動産を購入した際に、国交省より購入価格等をお知らせくださいと手紙がくるが、転売目的のために返答できない（インターネットへ取引事例が掲載される）。不動産業者は除外してほしい。（盛岡市）
- 中心部の空きが目立ってきたが、9月半ば以降は、退去予告はあまりない。今後も続くのかどうかは不透明だ。（盛岡市）
- 市街地再開発の簡易手続きによる促進化（税制、補助金を考慮）。（盛岡市）
- 医大跡地の活用が決まらない間は本町は閑散となり、賃料等の下落につながると思われる。（盛岡市）
- 取引がほぼない。（盛岡市）
- 北上市の東芝や矢巾町の医大の進出の状況が紫波町にも波及してきており、期待している。（紫波町）

- 住居用土地の購入希望者が増えているが、紹介物件がない状態で、市街化区域の拡大を希望する。（矢巾町）
- 矢巾町自体も頑張っているが、市街化区域をもう少し拡張してもらいたい。是非とも貴協会にも、後押ししてもらいたい。（矢巾町）

#### ④ 内陸北部

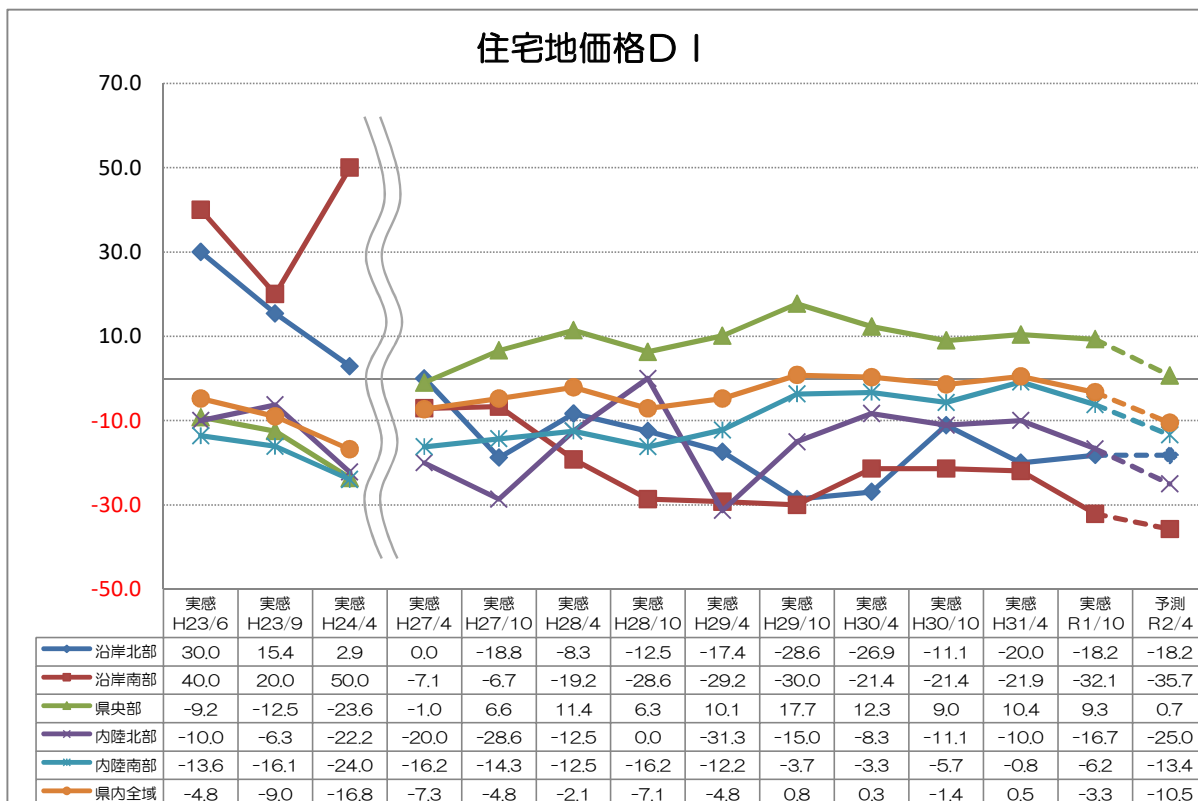
- 二戸地区では、持ち家の売却の相談が多いと感じている。（二戸市）

#### ⑤ 内陸南部

- 遠野市においては、工業団地の整備により、人口が増えることを期待したい。（遠野市）
- 不動産減税。（北上市）
- 本調査は終了してほしい。（北上市）
- 金額の小さい売買が増えた。売主だけではなく買主へも18万円（上限）の仲介料をお願いできればもっと土地が動くと思われる。（北上市）
- 改正民法が来年4月から施行されることに伴う、現場での様々な影響について注視すること。（北上市）
- ワンストップサービスを念頭に、土業間連携の勉強会のようなものを県内でも立ち上げてはどうか。（北上市）
- 本県の空家率は東北一と深刻であるが、空家特措法での県の役割は後衛的で、県庁の取り組みも極めて消極的である。市町村には専門的スタッフが不足しており、その問題を専門家が支援する仕組みが必要ではないのか。（北上市）
- 消費税率の引き上げに伴う支援策のPR（国土交通省）。（北上市）
- 商用地の市場が意外に限定される。あまり昔からの商用地域は変動はない。レンタルが多いと思う。（北上市）
- 法人の動向について、公的にも告知があってもよいのでは？（供給のミスマッチを減らす為）（北上市）
- 少なからず、消費税等の影響で資産処分の方法に変化が出てきて、土地等の値崩れが起きなければよいと思う。（奥州市）
- 一関市は閉塞的であり、人口増加も会社の招致も進まず、子供たちの世代では他市町村にますます流れていくと予測する。やはり官のリードが必要。（一関市）

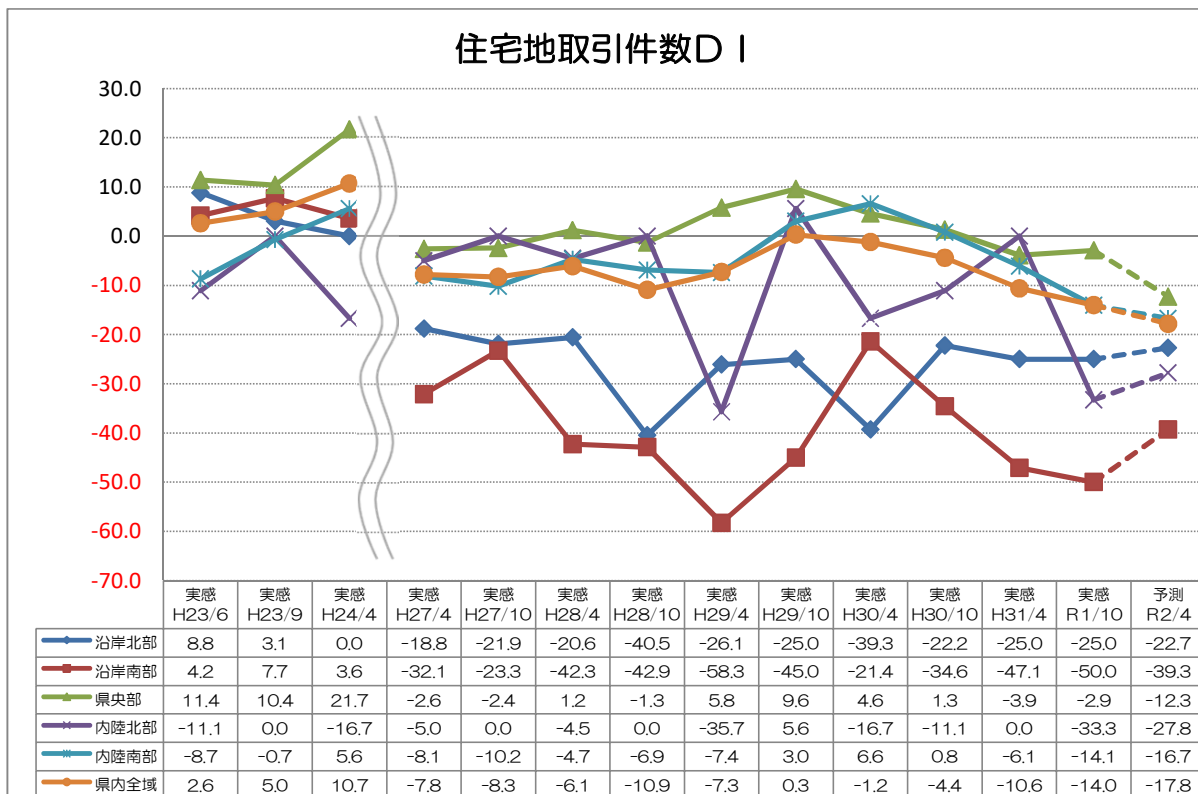
(2) 動向判断指数 (D I) による分析

問3、4



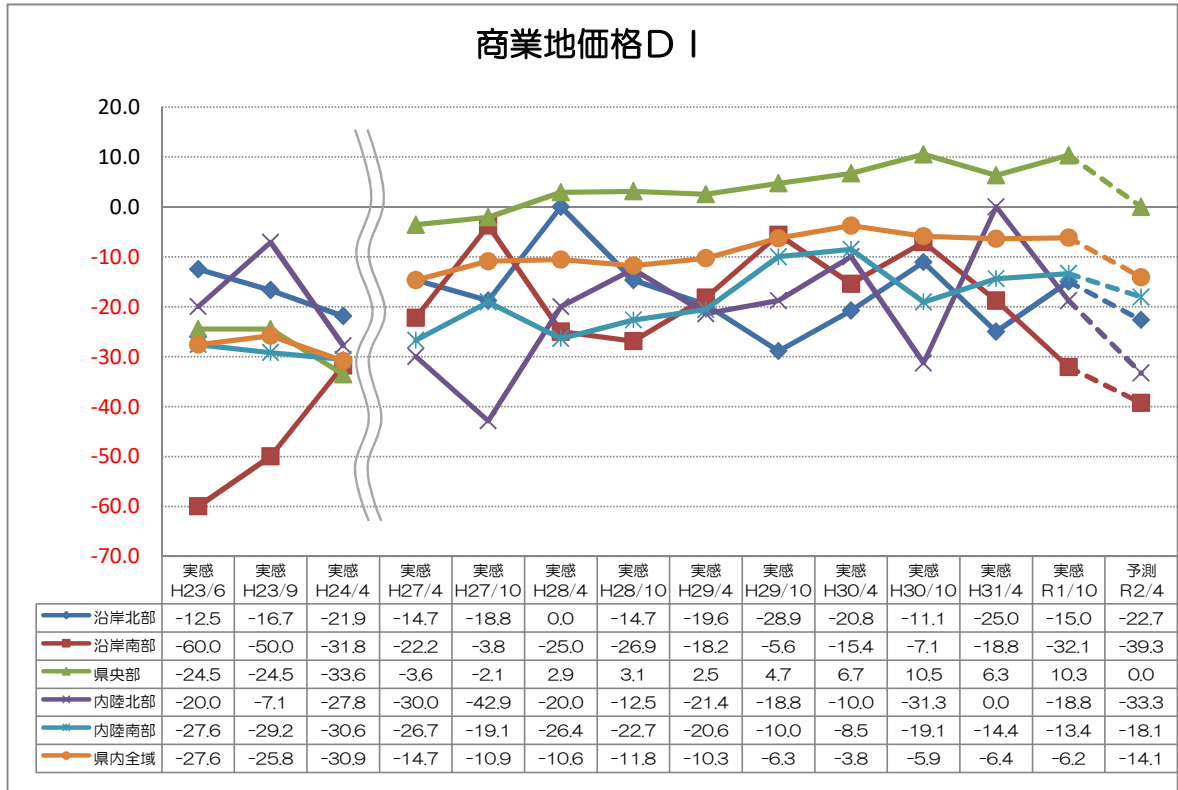
※実感H23/6は第1回調査 (H23.6.1時点) の調査結果、実感H23/9は第2回調査 (H23.9.1時点) の調査結果、実感H24/4は第3回調査 (H24.4.1時点) の調査結果で、以後半年ごとの調査。紙幅の制約により一部省略。(以下同様)

問5、6

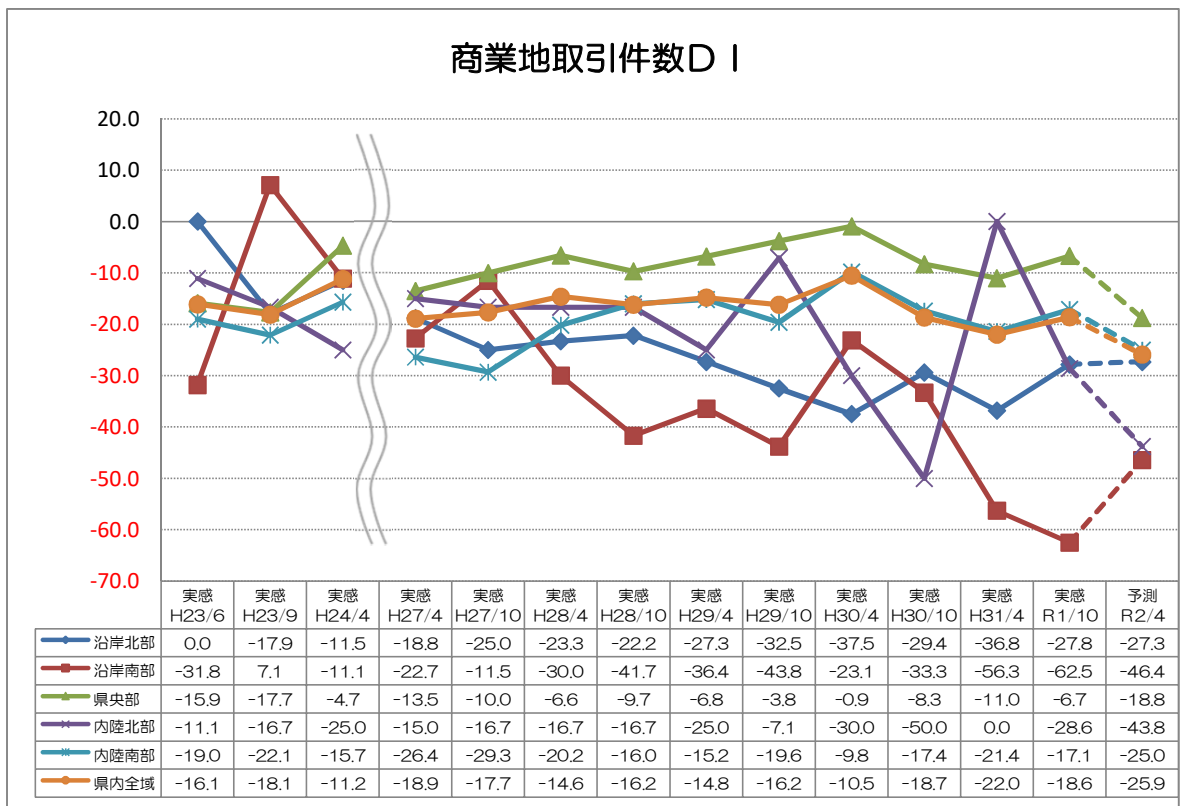


- 価格DIは、引き続き県中部のみが強含みであるが、半年後の予測値は低調。
- 取引件数DIは、内陸北部が横ばいから大幅なマイナスとなり、全地域でマイナス。

問3、4



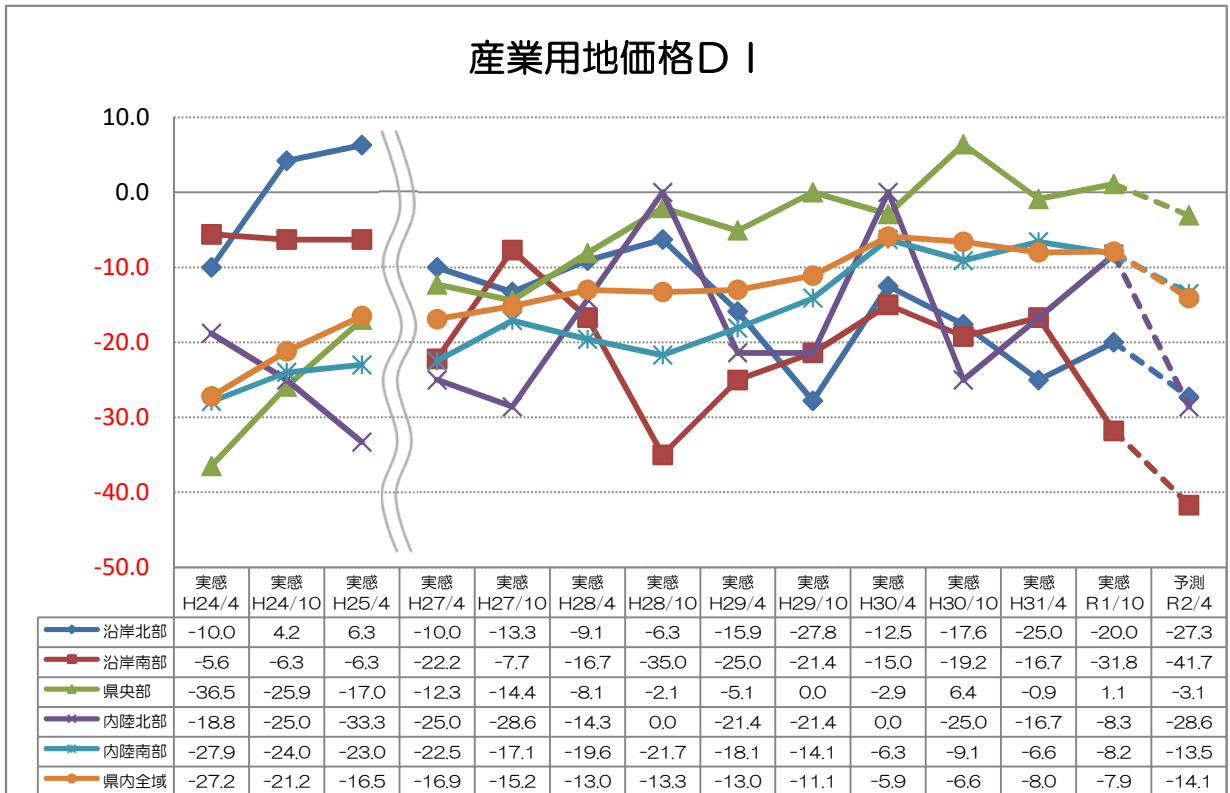
問5、6



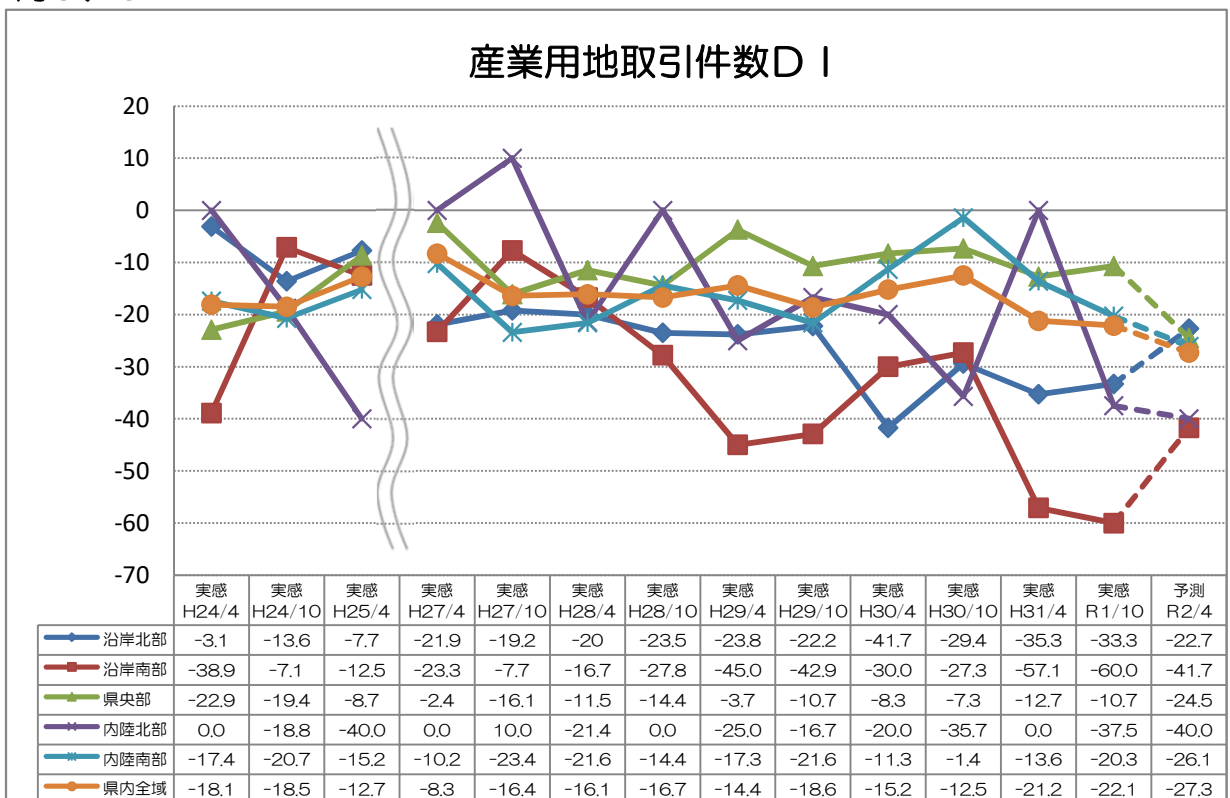
- 価格DIは、県中部のみ強含みである状況を継続するが、半年後は横ばいの予測。
- 取引件数DIは、内陸北部が横ばいからマイナスとなり、全ての地域でマイナス。



問3、4

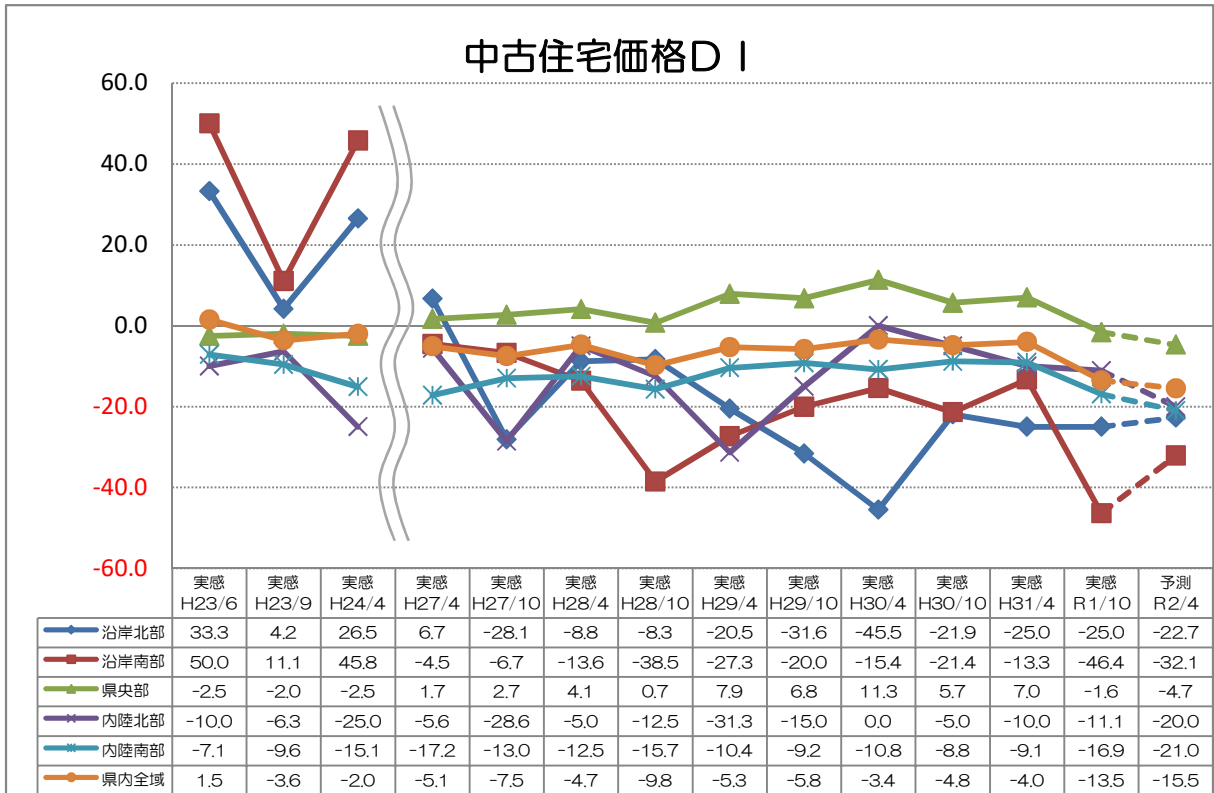


問5、6

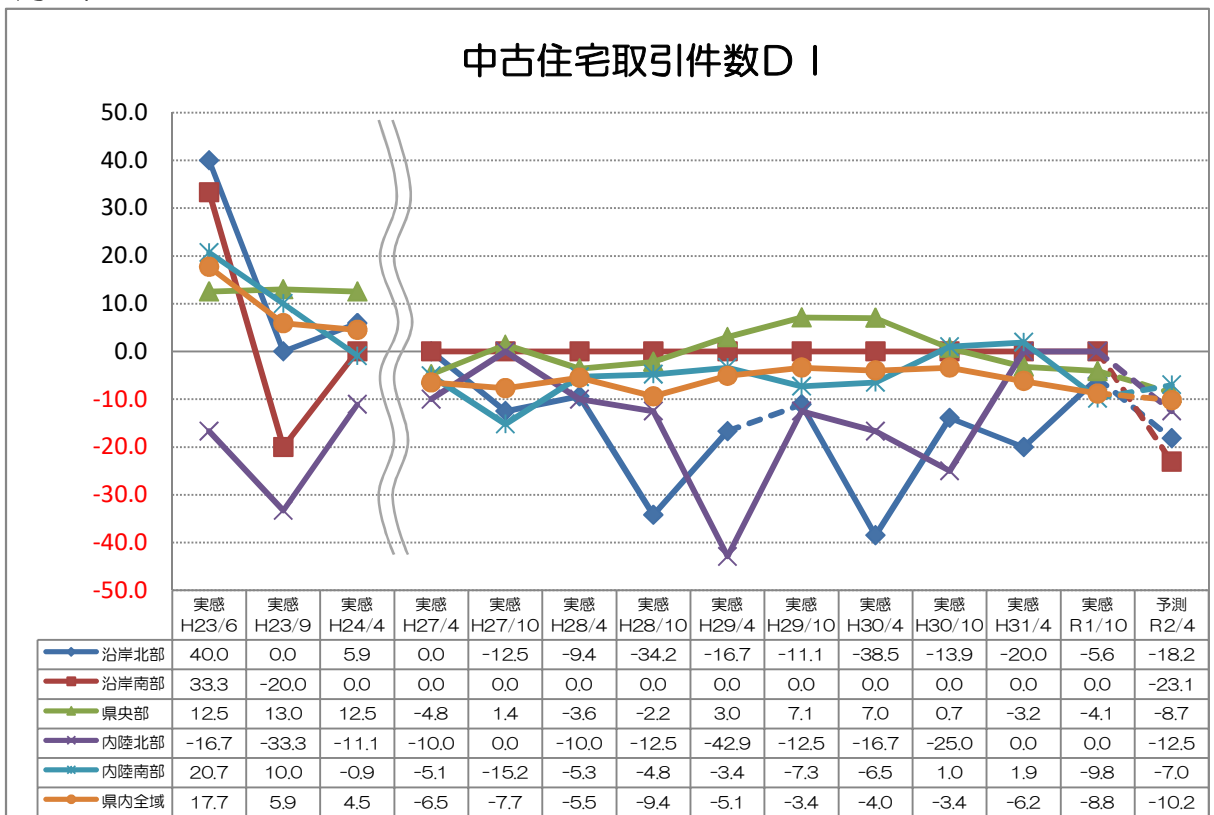


- 価格DIは、県央部が再び若干のプラスに転じる。他の地域は引き続き弱含み。
- 取引件数DIは、内陸北部が横ばいから大幅なマイナスとなり、全地域でマイナス。

問3、4

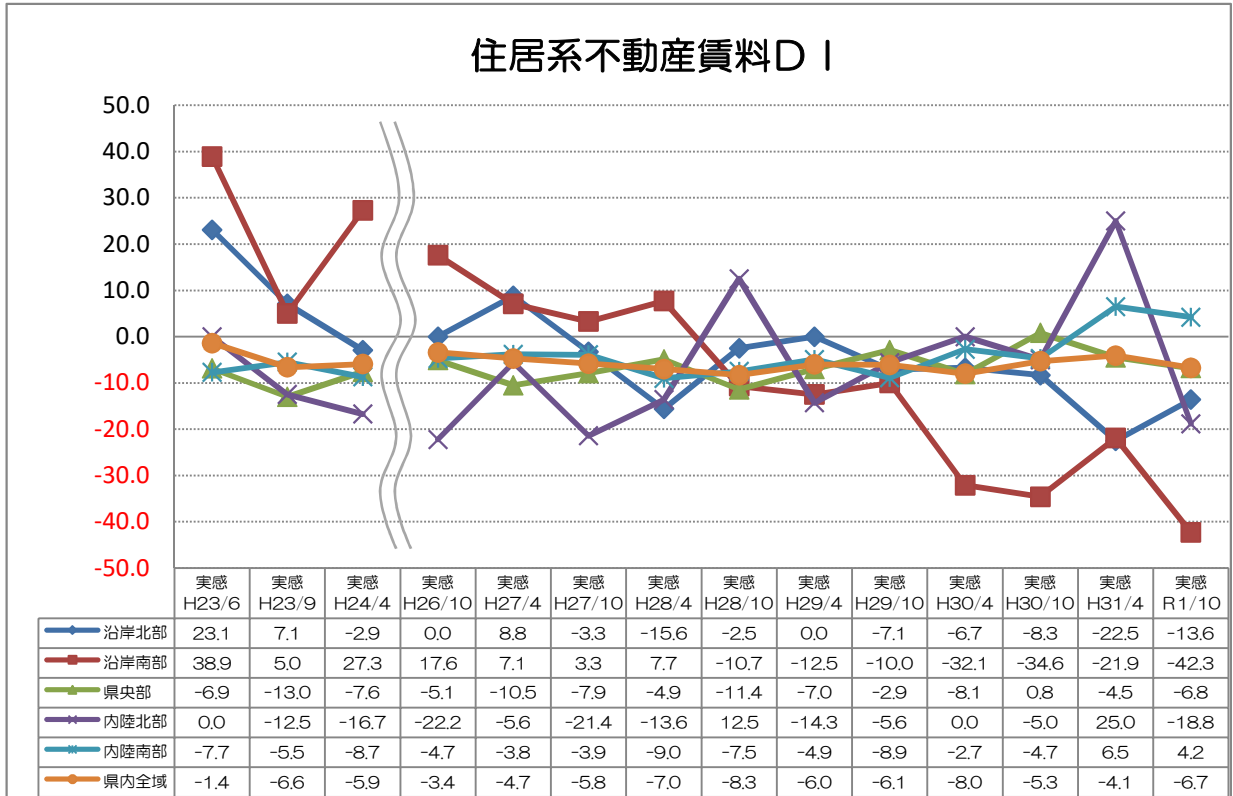


問5、6

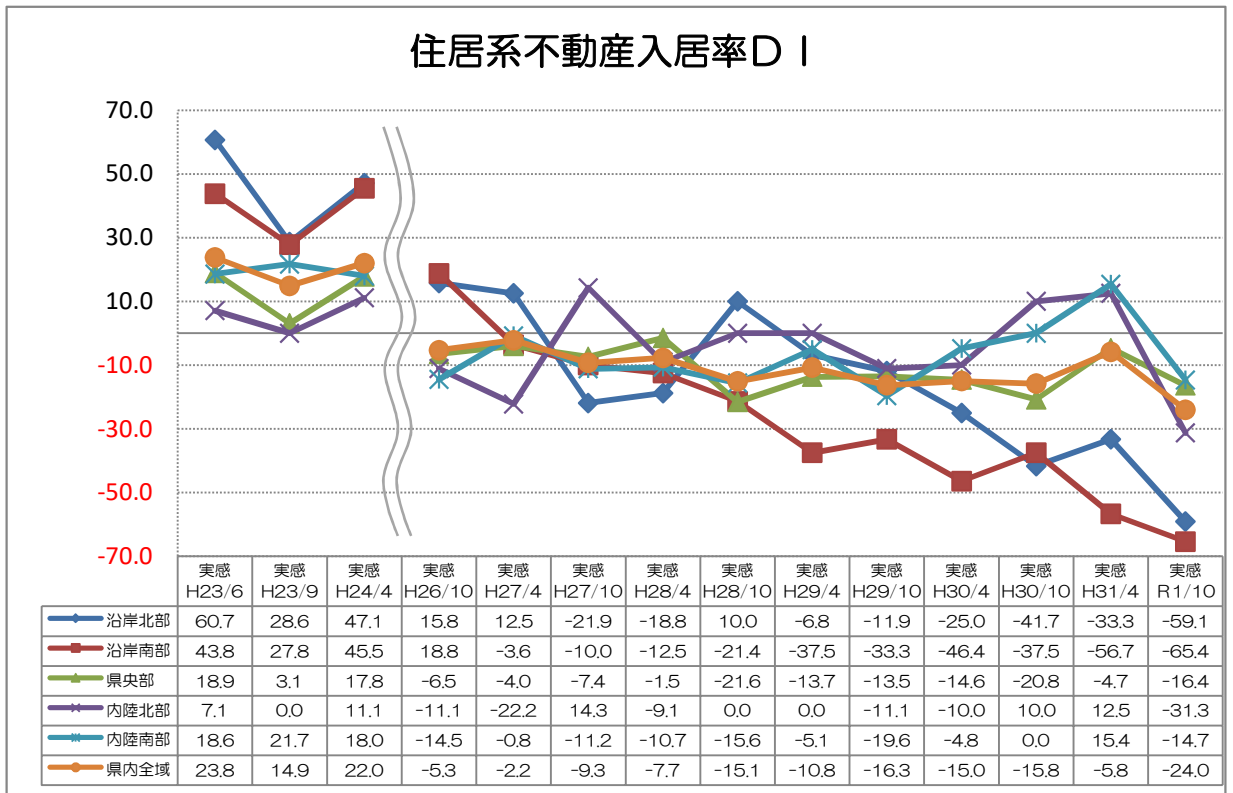


- 価格DIは、県中部がマイナスに転じ、全ての地域でマイナスの実感及び予測。
- 取引件数DIは、内陸南部がマイナスに転じ、全ての地域で低調。

問7

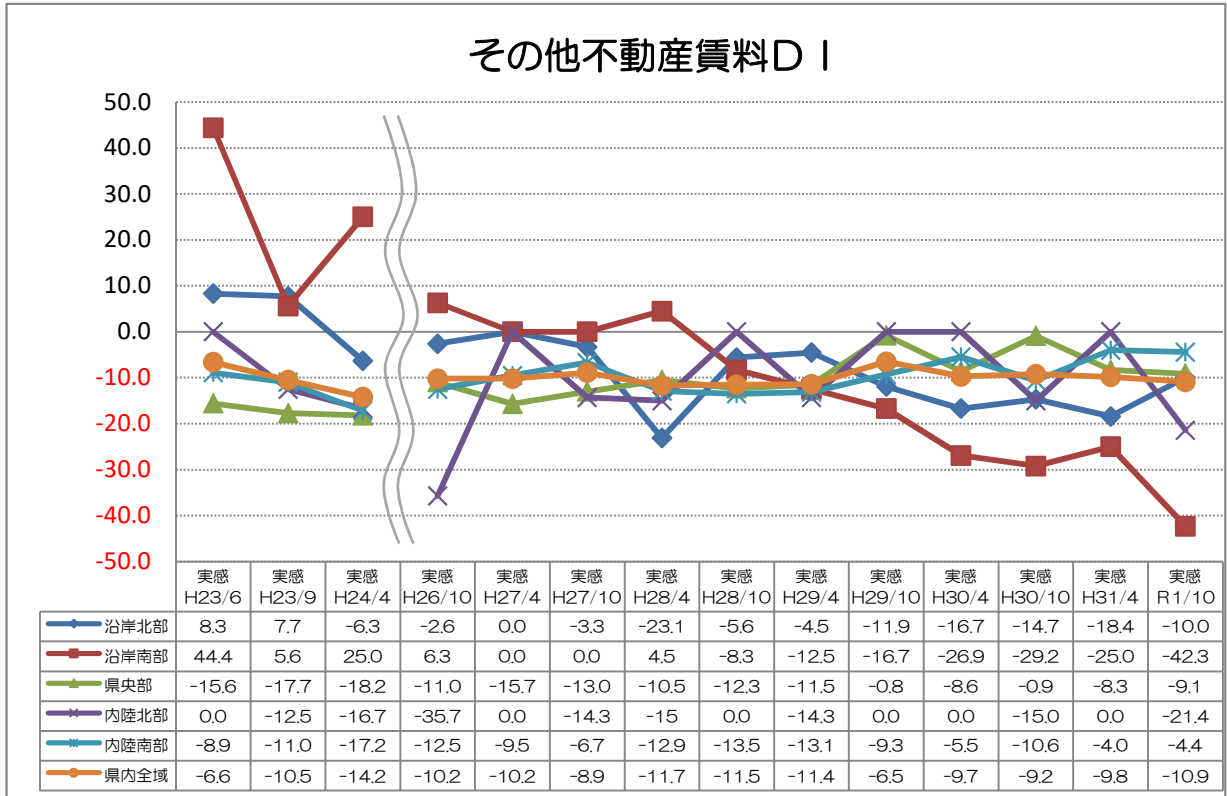


問8

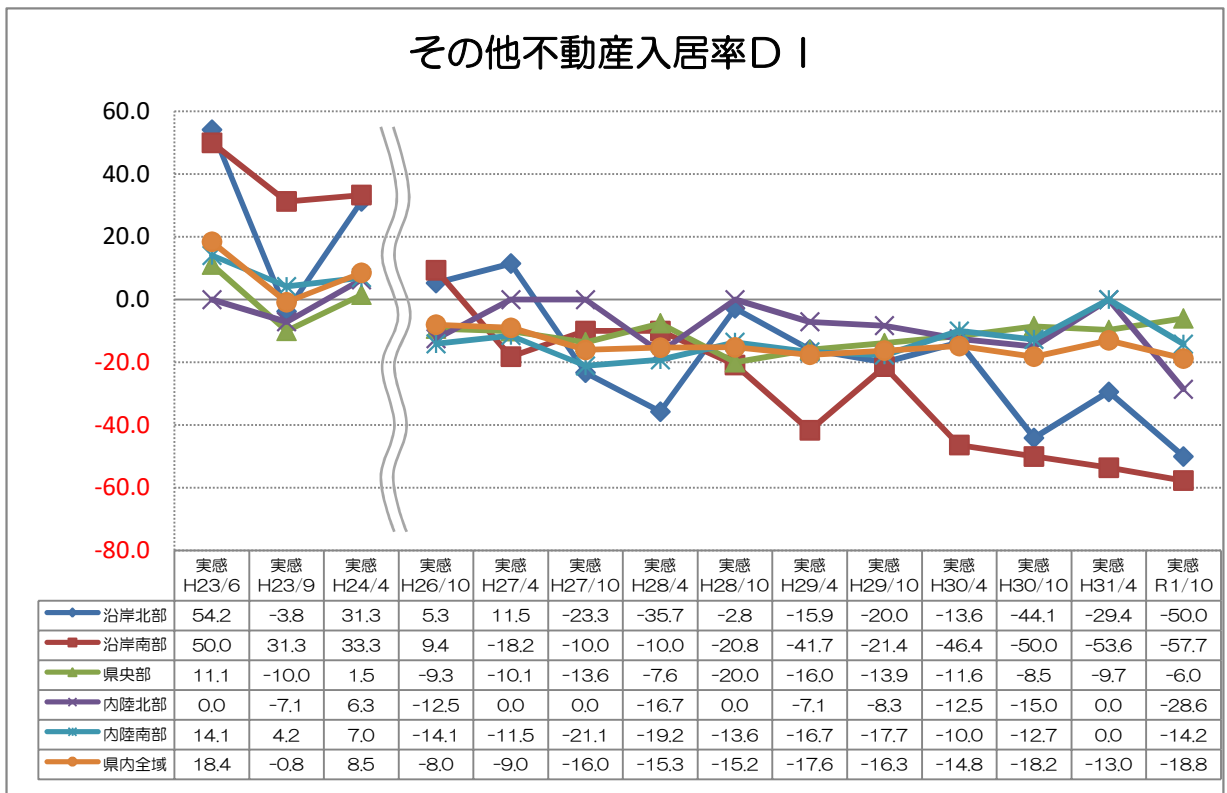


- 賃料DIは、内陸北部がマイナスに転じ、内陸南部のみ強含み。
- 入居率DIは、内陸部がマイナスに転じ、全ての地域でマイナスとなった。

問7



問8



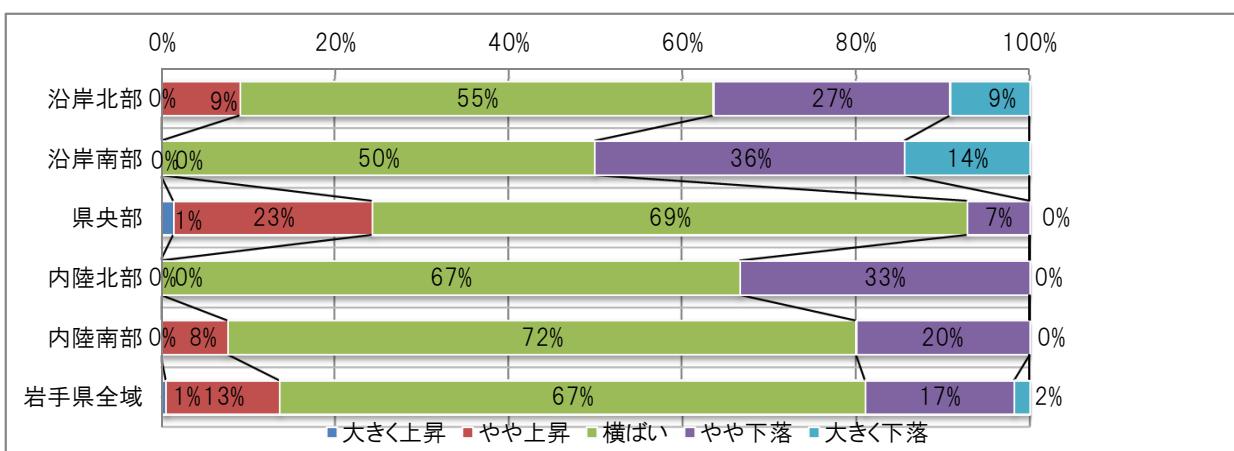
- 賃料DIは、内陸北部が横ばいからマイナスとなり、全ての地域でマイナス。
- 入居率DIも、内陸部が横ばいからマイナスとなり、全地域でマイナス。

## 2. 設問ごとの回答内訳

問3:取引価格の6ヶ月前(H31.4.1時点)との比較 ①

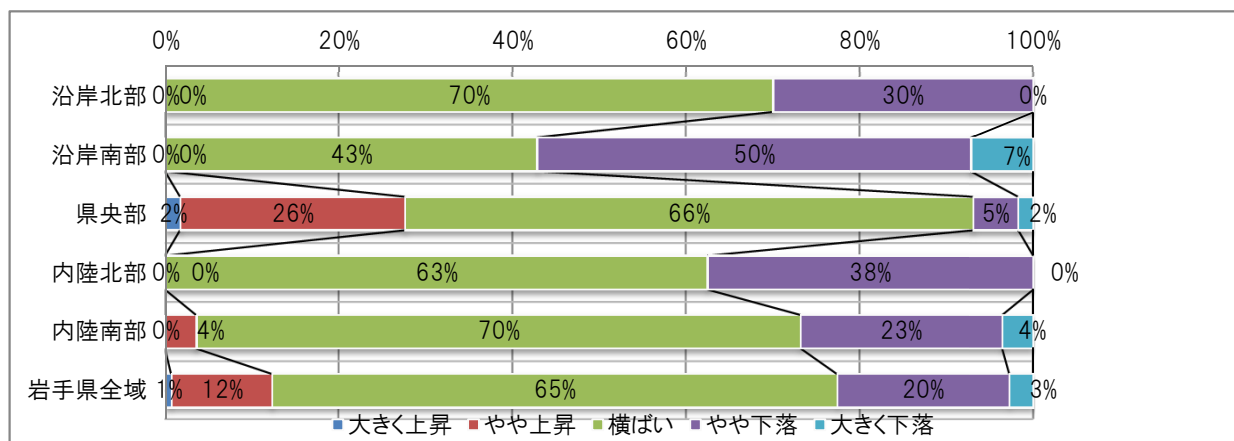
### 【住宅地】

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	-18.2	0	1	6	3	1	11	0	11
		0%	9%	55%	27%	9%	100%		
沿岸南部	-32.1	0	0	7	5	2	14	0	14
		0%	0%	50%	36%	14%	100%		
県央部	9.3	1	16	48	5	0	70	5	75
		1%	23%	69%	7%	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	-6.2	0	5	47	13	0	65	5	70
		0%	8%	72%	20%	0%	100%		
岩手県全域	-3.3	1	22	114	29	3	169	11	180
		1%	13%	67%	17%	2%	100%		



### 【商業地】

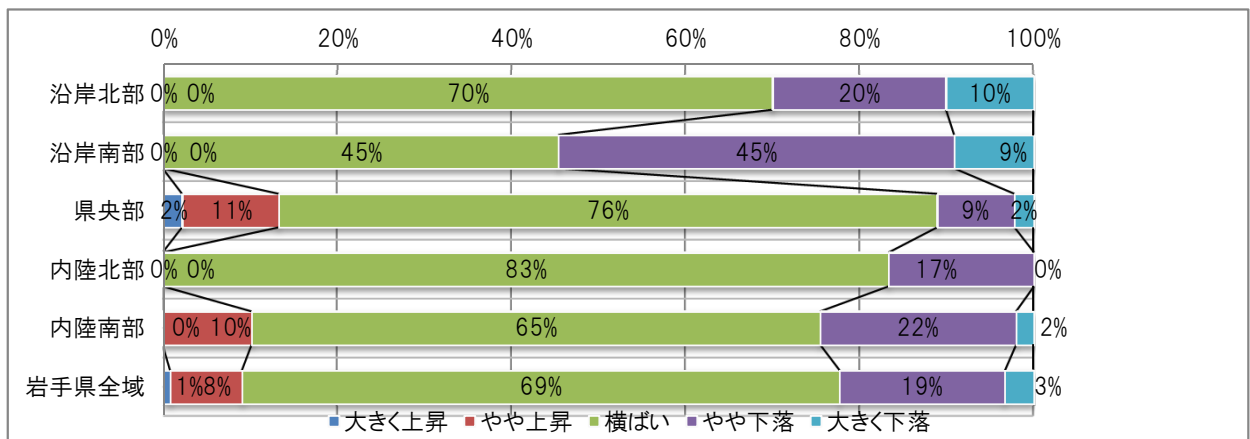
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-15.0	0	0	7	3	0	10	1	11
		0%	0%	70%	30%	0%	100%		
沿岸南部	-32.1	0	0	6	7	1	14	0	14
		0%	0%	43%	50%	7%	100%		
県央部	10.3	1	15	38	3	1	58	17	75
		2%	26%	66%	5%	2%	100%		
内陸北部	-18.8	0	0	5	3	0	8	2	10
		0%	0%	63%	38%	0%	100%		
内陸南部	-13.4	0	2	39	13	2	56	14	70
		0%	4%	70%	23%	4%	100%		
岩手県全域	-6.2	1	17	95	29	4	146	34	180
		1%	12%	65%	20%	3%	100%		



問3: 取引価格の6ヶ月前(H31.4.1時点)との比較 ②

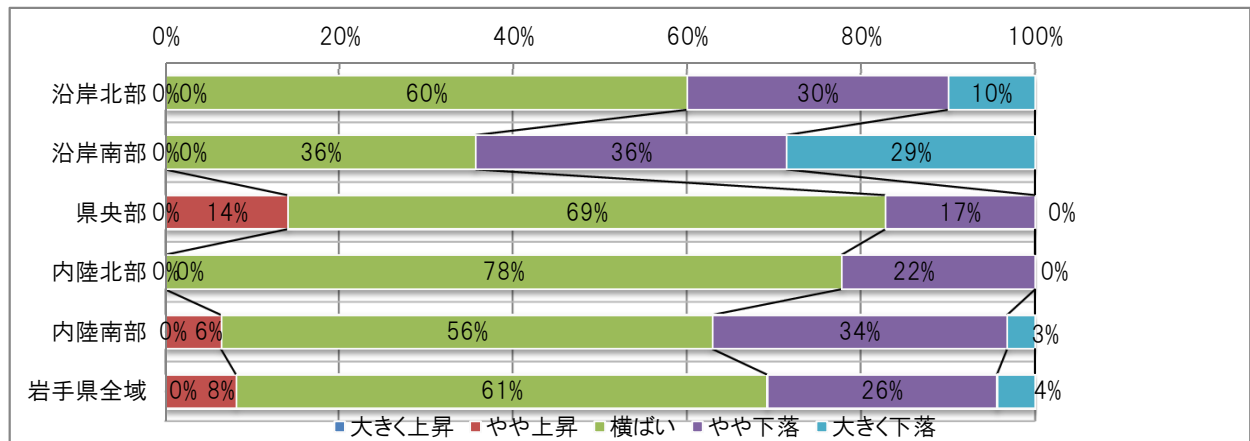
【産業用地】

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	-20.0	0	0	7	2	1	10	1	11
		0%	0%	70%	20%	10%	100%		
沿岸南部	-31.8	0	0	5	5	1	11	3	14
		0%	0%	45%	45%	9%	100%		
県央部	1.1	1	5	34	4	1	45	30	75
		2%	11%	76%	9%	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	-8.2	0	5	32	11	1	49	21	70
		0%	10%	65%	22%	2%	100%		
岩手県全域	-7.9	1	10	83	23	4	121	59	180
		1%	8%	69%	19%	3%	100%		



【中古住宅】

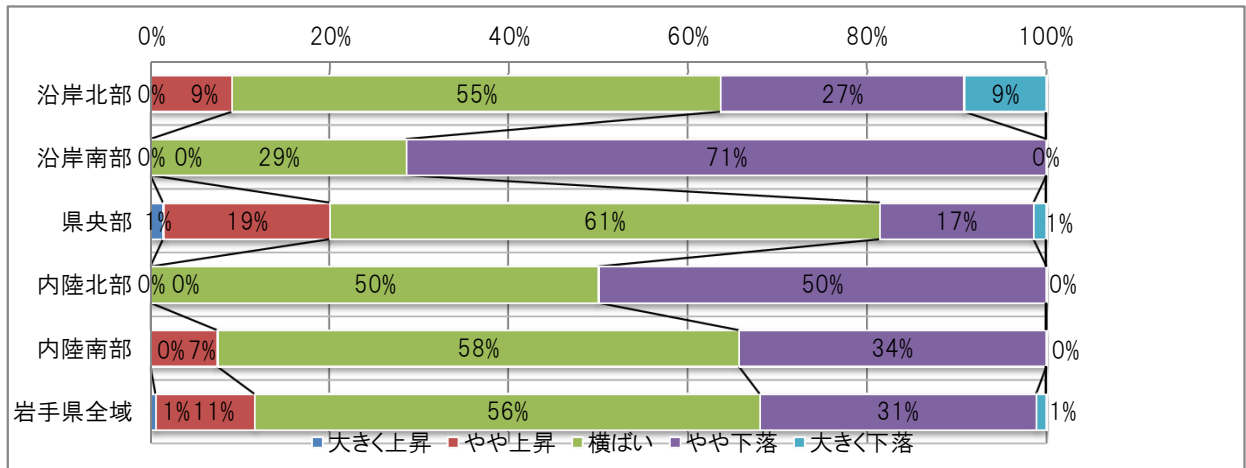
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-25.0	0	0	6	3	1	10	1	11
		0%	0%	60%	30%	10%	100%		
沿岸南部	-46.4	0	0	5	5	4	14	0	14
		0%	0%	36%	36%	29%	100%		
県央部	-1.6	0	9	44	11	0	64	11	75
		0%	14%	69%	17%	0%	100%		
内陸北部	-11.1	0	0	7	2	0	9	1	10
		0%	0%	78%	22%	0%	100%		
内陸南部	-16.9	0	4	35	21	2	62	8	70
		0%	6%	56%	34%	3%	100%		
岩手県全域	-13.5	0	13	97	42	7	159	21	180
		0%	8%	61%	26%	4%	100%		



問4:6ヶ月後の取引価格の予測①

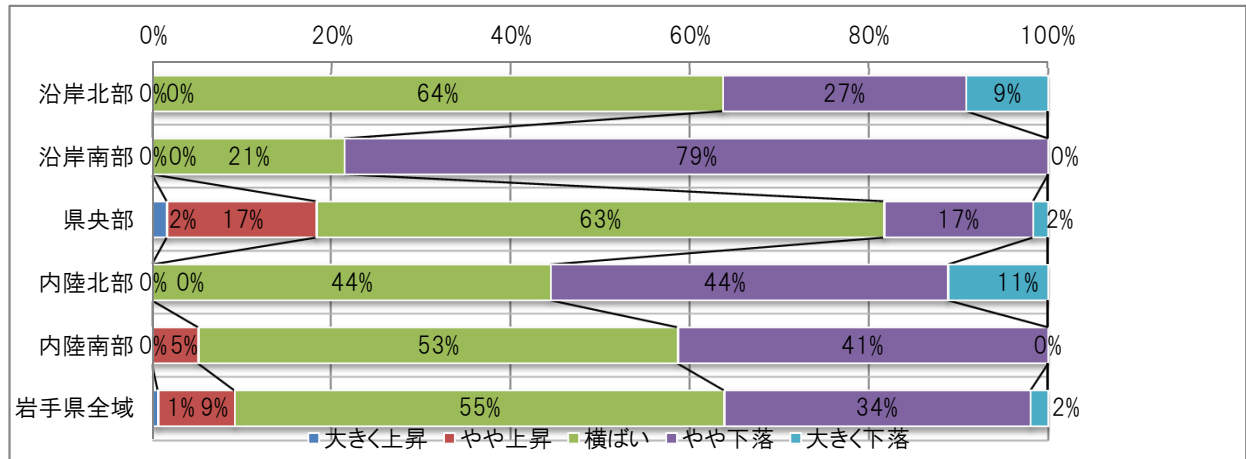
【住宅地】

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	-18.2	0	1	6	3	1	11	0	11
		0%	9%	55%	27%	9%	100%		
沿岸南部	-35.7	0	0	4	10	0	14	0	14
		0%	0%	29%	71%	0%	100%		
県央部	0.7	1	13	43	12	1	70	5	75
		1%	19%	61%	17%	1%	100%		
内陸北部	-25.0	0	0	5	5	0	10	0	10
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
内陸南部	-13.4	0	5	39	23	0	67	3	70
		0%	7%	58%	34%	0%	100%		
岩手県全域	-10.5	1	19	97	53	2	172	8	180
		1%	11%	56%	31%	1%	100%		



【商業地】

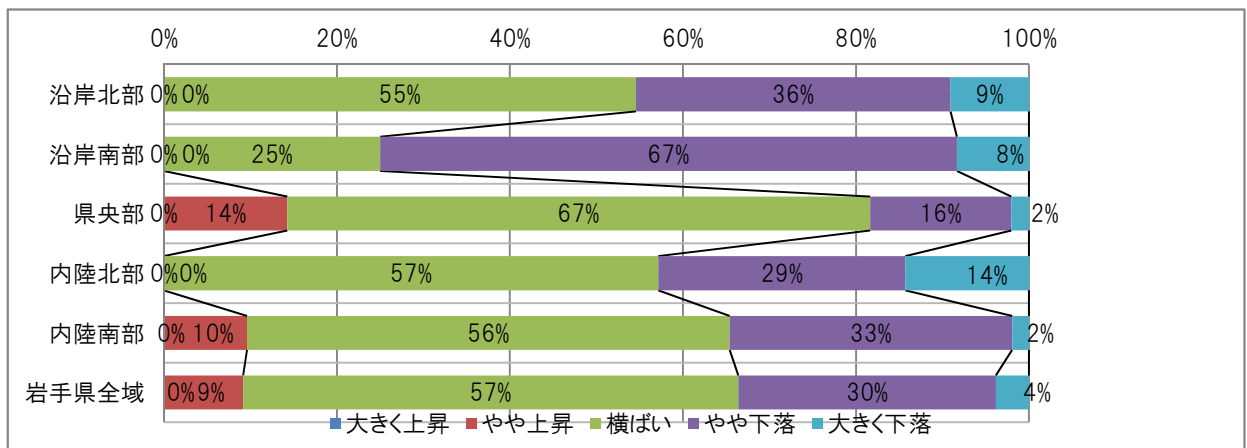
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-22.7	0	0	7	3	1	11	0	11
		0%	0%	64%	27%	9%	100%		
沿岸南部	-39.3	0	0	3	11	0	14	0	14
		0%	0%	21%	79%	0%	100%		
県央部	0.0	1	10	38	10	1	60	15	75
		2%	17%	63%	17%	2%	100%		
内陸北部	-33.3	0	0	4	4	1	9	1	10
		0%	0%	44%	44%	11%	100%		
内陸南部	-18.1	0	3	31	24	0	58	12	70
		0%	5%	53%	41%	0%	100%		
岩手県全域	-14.1	1	13	83	52	3	152	28	180
		1%	9%	55%	34%	2%	100%		



問4:6ヶ月後の取引価格の予測②

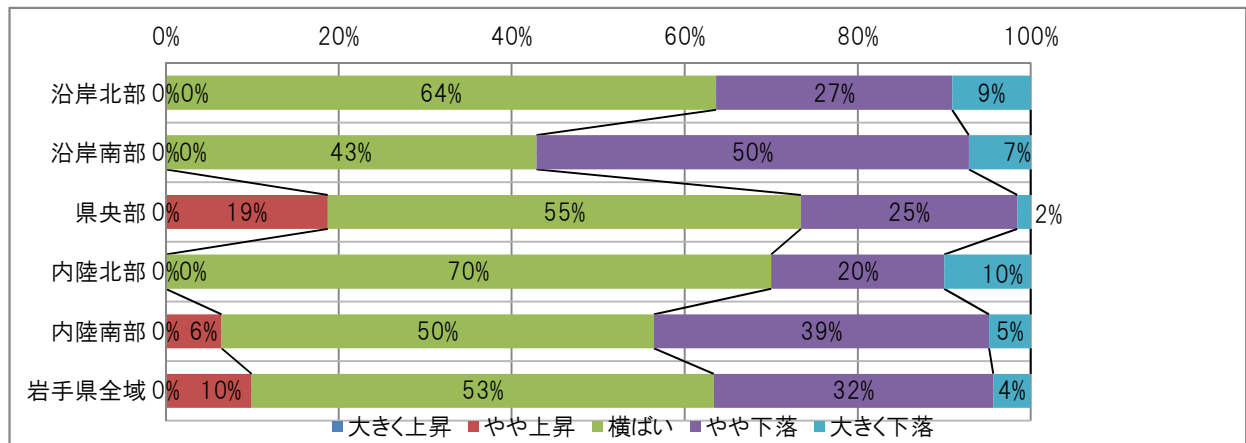
【産業用地】

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	-27.3	0	0	6	4	1	11	0	11
		0%	0%	55%	36%	9%	100%		
沿岸南部	-41.7	0	0	3	8	1	12	2	14
		0%	0%	25%	67%	8%	100%		
県央部	-3.1	0	7	33	8	1	49	26	75
		0%	14%	67%	16%	2%	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	-13.5	0	5	29	17	1	52	18	70
		0%	10%	56%	33%	2%	100%		
岩手県全域	-14.1	0	12	75	39	5	131	49	180
		0%	9%	57%	30%	4%	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	-22.7	0	0	7	3	1	11	0	11
		0%	0%	64%	27%	9%	100%		
沿岸南部	-32.1	0	0	6	7	1	14	0	14
		0%	0%	43%	50%	7%	100%		
県央部	-4.7	0	12	35	16	1	64	11	75
		0%	19%	55%	25%	2%	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	-21.0	0	4	31	24	3	62	8	70
		0%	6%	50%	39%	5%	100%		
岩手県全域	-15.5	0	16	86	52	7	161	19	180
		0%	10%	53%	32%	4%	100%		

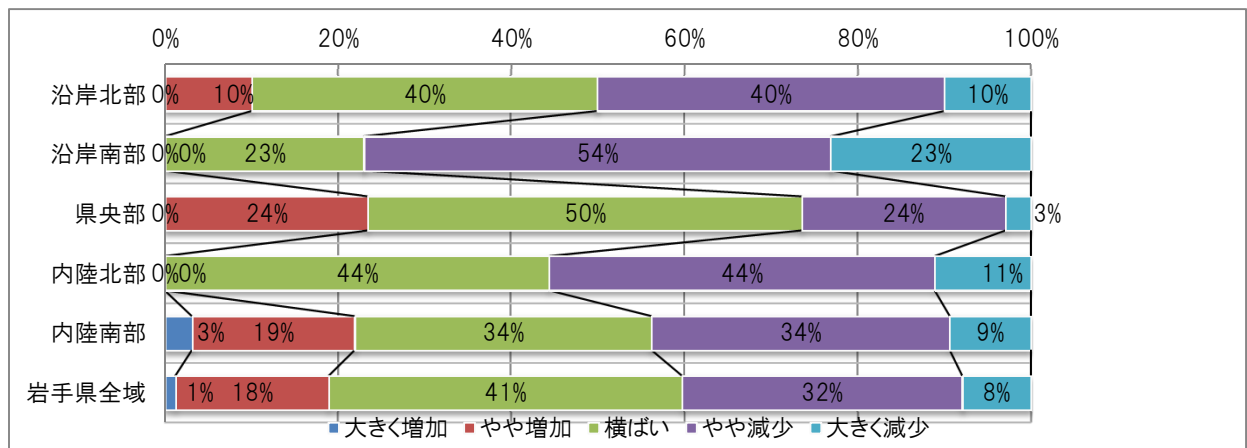




問5: 取引件数の6ヶ月前(H31.4.1時点)との比較 ①

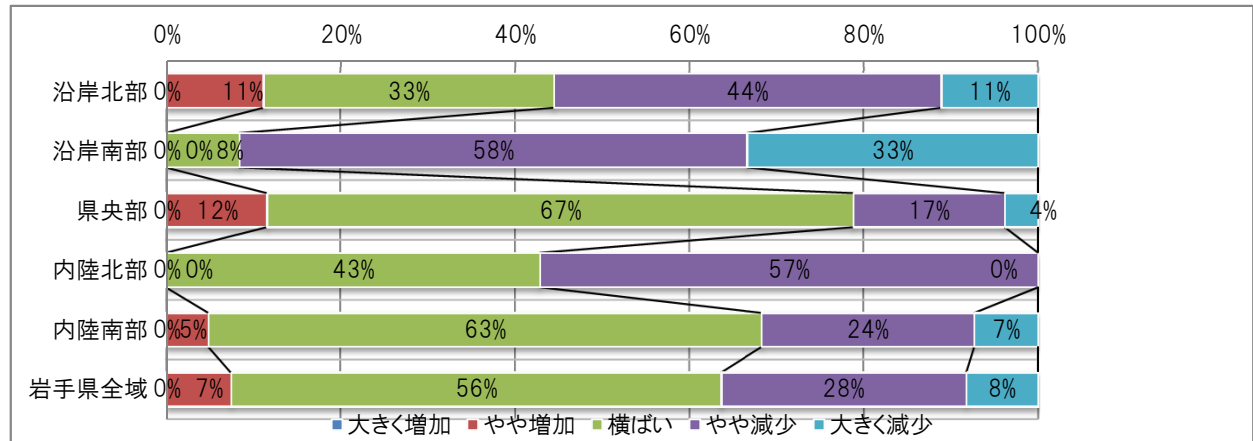
【住宅地】

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	-25.0	0	1	4	4	1	10	1	11
		0%	10%	40%	40%	10%	100%		
沿岸南部	-50.0	0	0	3	7	3	13	1	14
		0%	0%	23%	54%	23%	100%		
県央部	-2.9	0	16	34	16	2	68	7	75
		0%	24%	50%	24%	3%	100%		
内陸北部	-33.3	0	0	4	4	1	9	1	10
		0%	0%	44%	44%	11%	100%		
内陸南部	-14.1	2	12	22	22	6	64	6	70
		3%	19%	34%	34%	9%	100%		
岩手県全域	-14.0	2	29	67	53	13	164	16	180
		1%	18%	41%	32%	8%	100%		



【商業地】

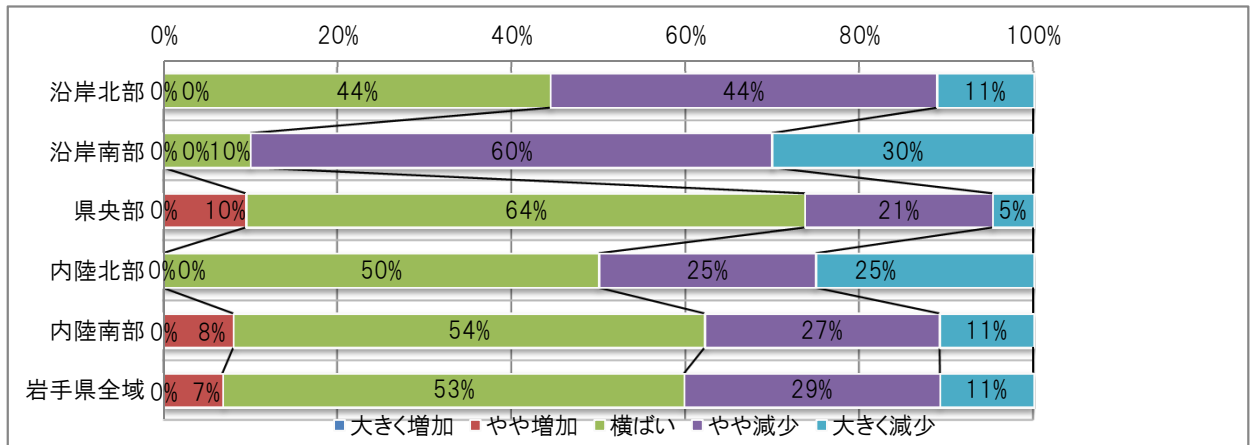
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-27.8	0	1	3	4	1	9	2	11
		0%	11%	33%	44%	11%	100%		
沿岸南部	-62.5	0	0	1	7	4	12	2	14
		0%	0%	8%	58%	33%	100%		
県央部	-6.7	0	6	35	9	2	52	23	75
		0%	12%	67%	17%	4%	100%		
内陸北部	-28.6	0	0	3	4	0	7	3	10
		0%	0%	43%	57%	0%	100%		
内陸南部	-17.1	0	2	26	10	3	41	29	70
		0%	5%	63%	24%	7%	100%		
岩手県全域	-18.6	0	9	68	34	10	121	59	180
		0%	7%	56%	28%	8%	100%		



問5: 取引件数の6ヶ月前(H31.4.1時点)との比較 ②

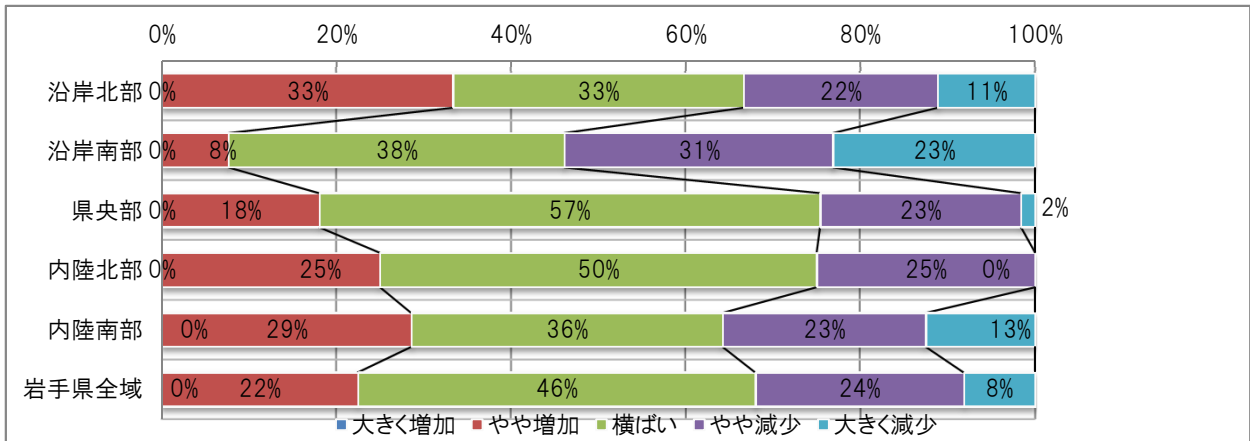
【産業用地】

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	-33.3	0	0	4	4	1	9	2	11
		0%	0%	44%	44%	11%	100%		
沿岸南部	-60.0	0	0	1	6	3	10	4	14
		0%	0%	10%	60%	30%	100%		
県央部	-10.7	0	4	27	9	2	42	33	75
		0%	10%	64%	21%	5%	100%		
内陸北部	-37.5	0	0	2	1	1	4	6	10
		0%	0%	50%	25%	25%	100%		
内陸南部	-20.3	0	3	20	10	4	37	33	70
		0%	8%	54%	27%	11%	100%		
岩手県全域	-22.1	0	7	54	30	11	102	78	180
		0%	7%	53%	29%	11%	100%		



【中古住宅】

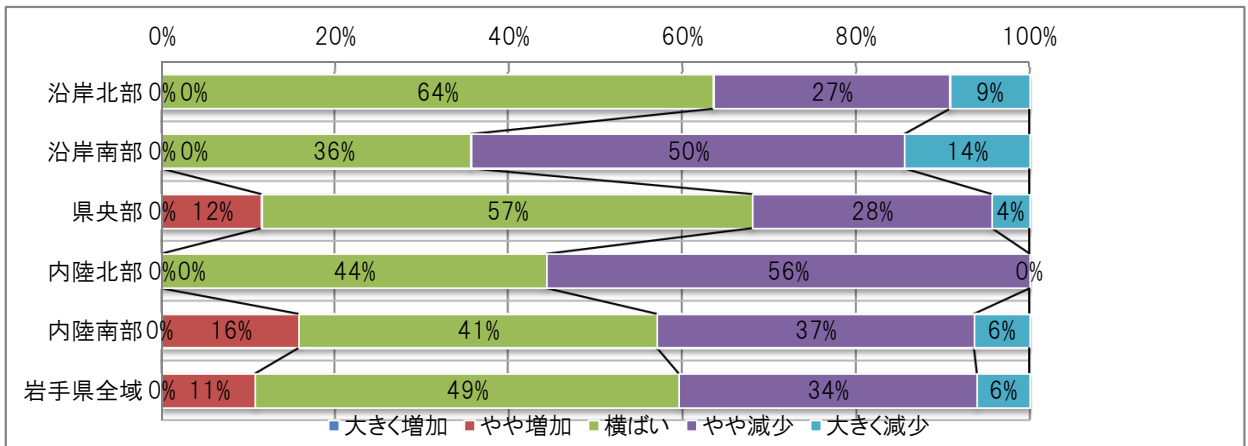
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-5.6	0	3	3	2	1	9	2	11
		0%	33%	33%	22%	11%	100%		
沿岸南部	0.0	0	1	5	4	3	13	1	14
		0%	8%	38%	31%	23%	100%		
県央部	-4.1	0	11	35	14	1	61	14	75
		0%	18%	57%	23%	2%	100%		
内陸北部	0.0	0	2	4	2	0	8	2	10
		0%	25%	50%	25%	0%	100%		
内陸南部	-9.8	0	16	20	13	7	56	14	70
		0%	29%	36%	23%	13%	100%		
岩手県全域	-8.8	0	33	67	35	12	147	33	180
		0%	22%	46%	24%	8%	100%		



問6:6ヶ月後の取引件数の予測 ①

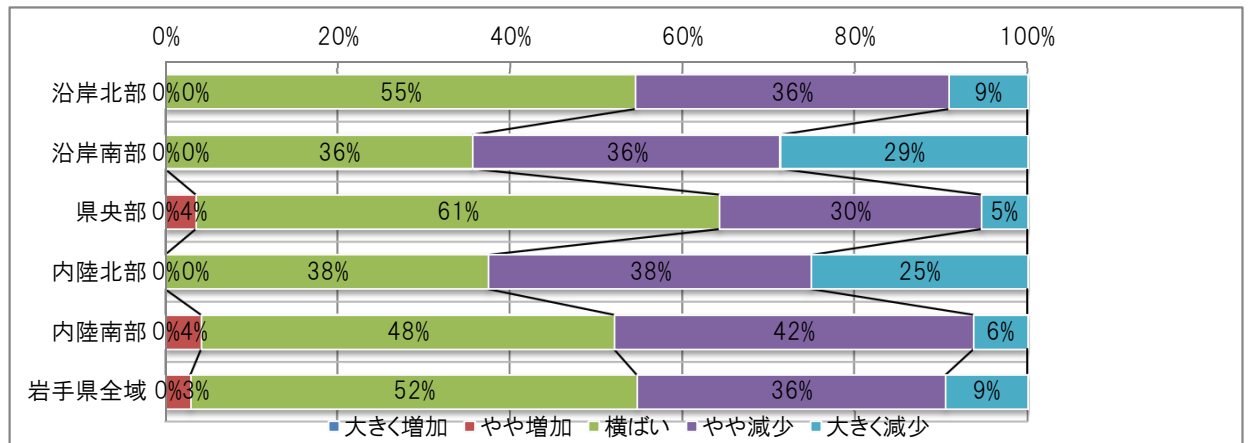
【住宅地】

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	-22.7	0	0	7	3	1	11	0	11
		0%	0%	64%	27%	9%	100%		
沿岸南部	-39.3	0	0	5	7	2	14	0	14
		0%	0%	36%	50%	14%	100%		
県央部	-12.3	0	8	39	19	3	69	6	75
		0%	12%	57%	28%	4%	100%		
内陸北部	-27.8	0	0	4	5	0	9	1	10
		0%	0%	44%	56%	0%	100%		
内陸南部	-16.7	0	10	26	23	4	63	7	70
		0%	16%	41%	37%	6%	100%		
岩手県全域	-17.8	0	18	81	57	10	166	14	180
		0%	11%	49%	34%	6%	100%		



【商業地】

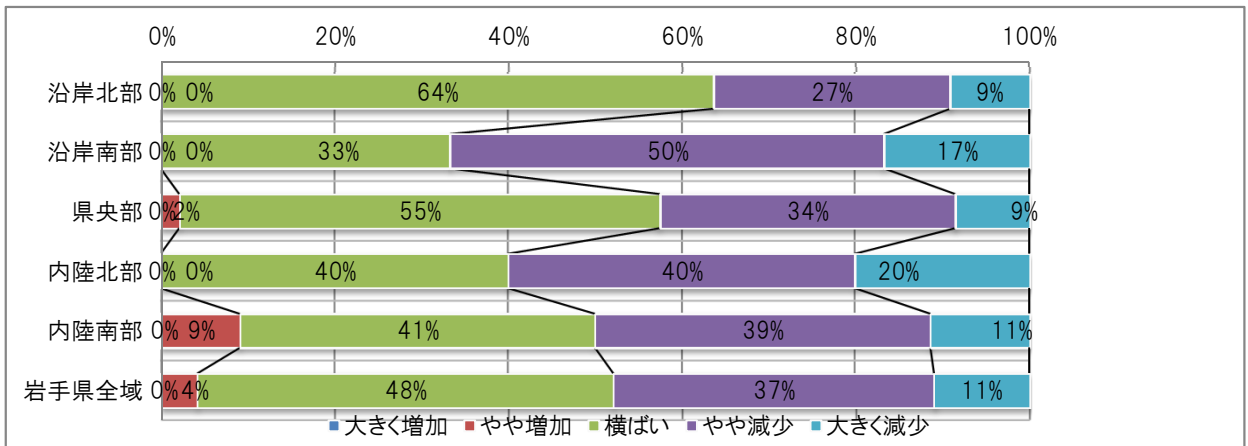
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-27.3	0	0	6	4	1	11	0	11
		0%	0%	55%	36%	9%	100%		
沿岸南部	-46.4	0	0	5	5	4	14	0	14
		0%	0%	36%	36%	29%	100%		
県央部	-18.8	0	2	34	17	3	56	19	75
		0%	4%	61%	30%	5%	100%		
内陸北部	-43.8	0	0	3	3	2	8	2	10
		0%	0%	38%	38%	25%	100%		
内陸南部	-25.0	0	2	23	20	3	48	22	70
		0%	4%	48%	42%	6%	100%		
岩手県全域	-25.9	0	4	71	49	13	137	43	180
		0%	3%	52%	36%	9%	100%		



問6:6ヶ月後の取引件数の予測 ②

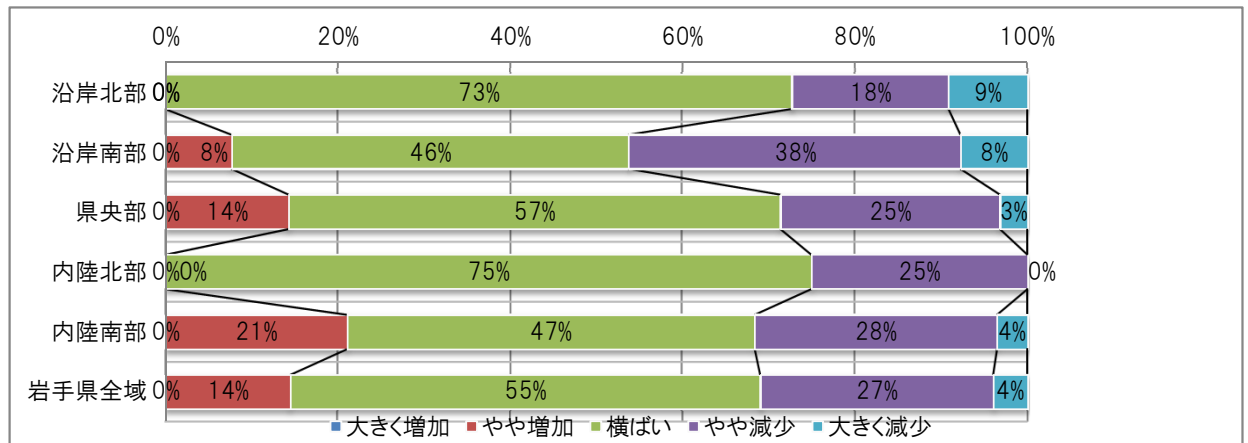
【産業用地】

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	-22.7	0	0	7	3	1	11	0	11
		0%	0%	64%	27%	9%	100%		
沿岸南部	-41.7	0	0	4	6	2	12	2	14
		0%	0%	33%	50%	17%	100%		
県央部	-24.5	0	1	26	16	4	47	28	75
		0%	2%	55%	34%	9%	100%		
内陸北部	-40.0	0	0	2	2	1	5	5	10
		0%	0%	40%	40%	20%	100%		
内陸南部	-26.1	0	4	18	17	5	44	26	70
		0%	9%	41%	39%	11%	100%		
岩手県全域	-27.3	0	5	57	44	13	119	61	180
		0%	4%	48%	37%	11%	100%		



【中古住宅の取引】

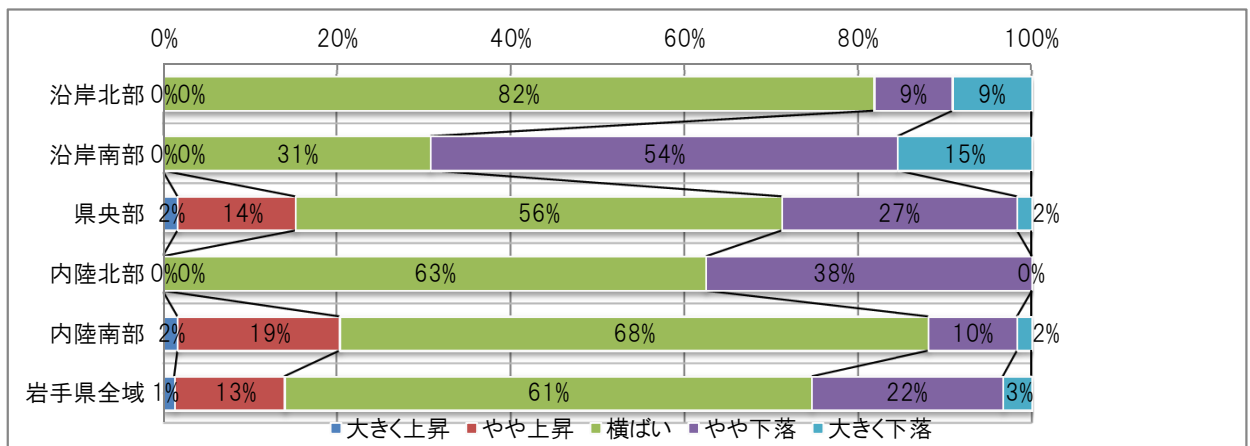
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-18.2	0	0	8	2	1	11	0	11
		0%	0%	73%	18%	9%	100%		
沿岸南部	-23.1	0	1	6	5	1	13	1	14
		0%	8%	46%	38%	8%	100%		
県央部	-8.7	0	9	36	16	2	63	12	75
		0%	14%	57%	25%	3%	100%		
内陸北部	-12.5	0	0	6	2	0	8	2	10
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
内陸南部	-7.0	0	12	27	16	2	57	13	70
		0%	21%	47%	28%	4%	100%		
岩手県全域	-10.2	0	22	83	41	6	152	28	180
		0%	14%	55%	27%	4%	100%		



問7:賃料の6ヶ月前(H31.4.1時点)との比較

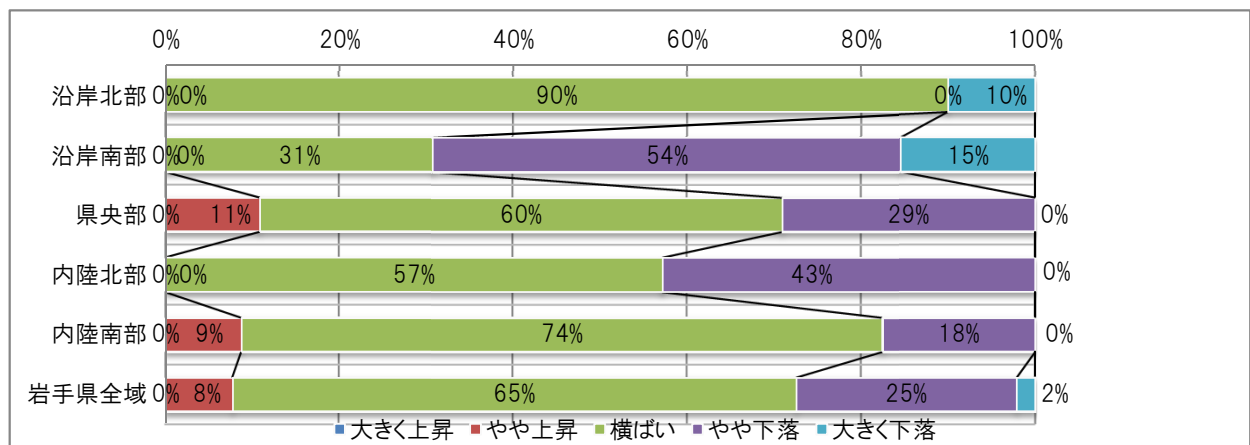
【住居系不動産】

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	-13.6	0	0	9	1	1	11	0	11
		0%	0%	82%	9%	9%	100%		
沿岸南部	-42.3	0	0	4	7	2	13	1	14
		0%	0%	31%	54%	15%	100%		
県央部	-6.8	1	8	33	16	1	59	16	75
		2%	14%	56%	27%	2%	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	4.2	1	11	40	6	1	59	11	70
		2%	19%	68%	10%	2%	100%		
岩手県全域	-6.7	2	19	91	33	5	150	30	180
		1%	13%	61%	22%	3%	100%		



【その他不動産】

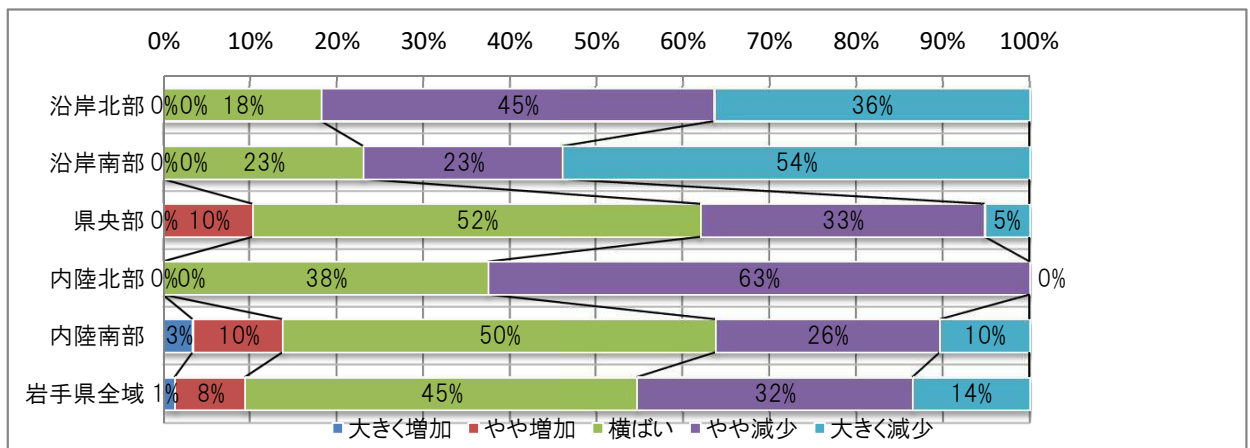
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-10.0	0	0	9	0	1	10	1	11
		0%	0%	90%	0%	10%	100%		
沿岸南部	-42.3	0	0	4	7	2	13	1	14
		0%	0%	31%	54%	15%	100%		
県央部	-9.1	0	6	33	16	0	55	20	75
		0%	11%	60%	29%	0%	100%		
内陸北部	-21.4	0	0	4	3	0	7	3	10
		0%	0%	57%	43%	0%	100%		
内陸南部	-4.4	0	5	42	10	0	57	13	70
		0%	9%	74%	18%	0%	100%		
岩手県全域	-10.9	0	11	92	36	3	142	38	180
		0%	8%	65%	25%	2%	100%		



問8: 入居率の6ヶ月前(H31.4.1時点)との比較

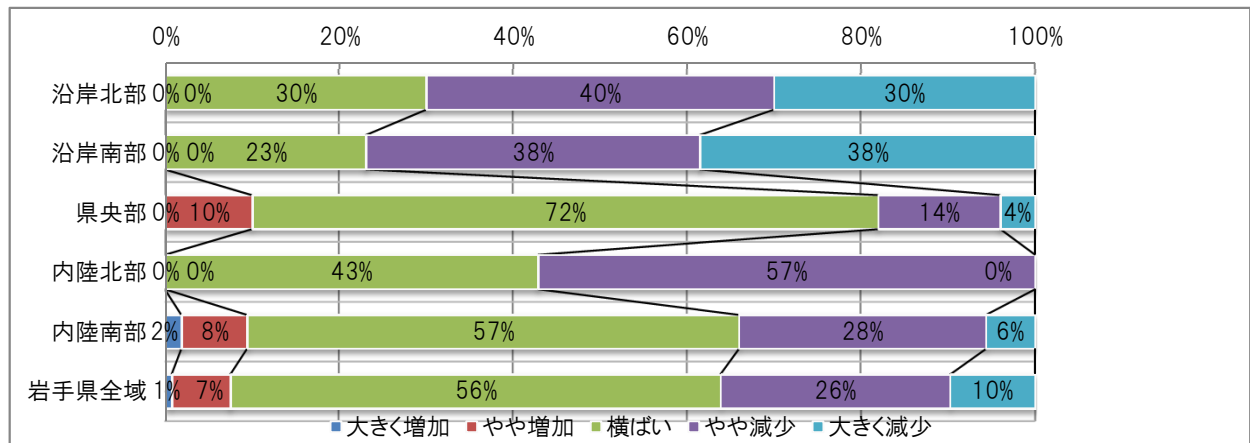
【住居系不動産】

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	-59.1	0	0	2	5	4	11	0	11
		0%	0%	18%	45%	36%	100%		
沿岸南部	-65.4	0	0	3	3	7	13	1	14
		0%	0%	23%	23%	54%	100%		
県央部	-16.4	0	6	30	19	3	58	17	75
		0%	10%	52%	33%	5%	100%		
内陸北部	-31.3	0	0	3	5	0	8	2	10
		0%	0%	38%	63%	0%	100%		
内陸南部	-14.7	2	6	29	15	6	58	12	70
		3%	10%	50%	26%	10%	100%		
岩手県全域	-24.0	2	12	67	47	20	148	32	180
		1%	8%	45%	32%	14%	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	-50.0	0	0	3	4	3	10	1	11
		0%	0%	30%	40%	30%	100%		
沿岸南部	-57.7	0	0	3	5	5	13	1	14
		0%	0%	23%	38%	38%	100%		
県央部	-6.0	0	5	36	7	2	50	25	75
		0%	10%	72%	14%	4%	100%		
内陸北部	-28.6	0	0	3	4	0	7	3	10
		0%	0%	43%	57%	0%	100%		
内陸南部	-14.2	1	4	30	15	3	53	17	70
		2%	8%	57%	28%	6%	100%		
岩手県全域	-18.8	1	9	75	35	13	133	47	180
		1%	7%	56%	26%	10%	100%		



## 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

調査研究委員長 有岡 智昭（不動産鑑定士）  
（所属） 有岡不動産鑑定事務所合同会社  
〒025-0064 花巻市桜台一丁目8番7号  
電話0198-23-3104 FAX0198-23-3104

調査研究委員 新沼 輝雄（不動産鑑定士）  
（所属） 新沼不動産鑑定事務所  
〒020-0883 盛岡市志家町2番14号-702  
電話019-613-9292 FAX019-613-9293

調査研究委員 小網 裕三（不動産鑑定士）  
（所属） 小網不動産鑑定事務所  
〒020-0114 盛岡市高松三丁目3-34-A201  
電話019-613-8967 FAX019-613-8967

### 一般社団法人 岩手県宅地建物取引業協会の概要

団体名：一般社団法人 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：591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

### 公益社団法人 全日本不動産協会岩手県本部の概要

団体名：公益社団法人 全日本不動産協会岩手県本部  
代表者名：本部長 浅沼 儀洋  
発足：昭和36年11月  
会員数：117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 服部 幸司  
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23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。