

岩手県不動産市場動向に 関するアンケート調査結果

第23回調査（令和4年4月1日時点）

令和4年6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23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23回）結果の概要は以下のとおりです。

- ① 住宅地については、価格DIは県央部がプラス、内陸南部が横ばい、他の地域はマイナス。予測では、県央部がプラス、内陸北部が横ばい、他の地域はマイナス。
取引件数DIは、実感・予測ともに内陸北部が横ばい、他の地域はマイナス。
- ② 商業地については、価格DIは県央部がマイナスからプラスに転じ、他の地域はマイナスを継続。予測でも、県央部がプラス、他の地域はマイナス。
取引件数DIは、実感・予測ともに全ての地域がマイナス。
- ③ 中古住宅については、価格DIは県央部がプラス幅を拡大し、他の地域はマイナスを継続。予測では、県央部と内陸南部がプラス、他の地域はマイナス。
取引件数DIは、内陸南部がプラス、内陸北部が横ばい、他の地域はマイナス。予測では、県央部と内陸南部がプラス、内陸北部が横ばい、沿岸北部と沿岸南部はマイナス。
- ④ コロナ禍をきっかけとした悲観的な回答は減少傾向。
一方で、沿岸部では復興事業が一服したことによる需要の減退、県央部では建売分譲事業者の積極的な参入による需給の逼迫、内陸南部では大型企業の工場進出による入居率の上昇など、地域毎の特徴を反映した回答が多く寄せられた。

①について、住宅地価格DIは、引き続き県央部のみが強含みの結果となったほか、内陸南部が横ばいに回復しました。半年後の予測では、内陸北部が横ばいに回復する結果となっており、内陸部には底打ち感が見られます。

②について、商業地価格DIは、4回連続で全ての地域が実感・予測ともに弱含みであった前回から、県央部が5回ぶりにプラスに回復する結果となりました。地域によっては、コロナ禍による影響に落ち着きが見られ始めています。

③について、中古住宅価格DIは、引き続き県央部のみが強含みの結果となりました。半年後の予測では、内陸南部がプラスに回復する結果となっており、住宅地と同様に内陸部には底打ち感が見られます。

④について、住宅地、商業地ともにコロナ禍をきっかけとした悲観的な回答は多くは見られませんでした。一方で、沿岸部では復興事業が一服したことによる需要の減退、県央部では建売分譲事業者の積極的な参入による需給の逼迫、内陸南部では大型企業の工場進出による入居率の上昇など、地域ごとの特徴を反映した回答が多く寄せられました。

3協会では、当アンケート調査が、復興の推進、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4年6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 東野 成紀

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（DI）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（DI）による分析	6
(1) 調査結果の概要	6
(2) 動向判断指数（DI）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（R3.10.1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（R3.10.1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（R3.10.1時点）との比較	26
問8 入居率の6ヶ月前（R3.10.1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、令和3年10月1日（第22回調査時点）から令和4年4月1日（第23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（R4.4.1～R4.10.1）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、具体の取引件数、成約価格等の定量調査ではない。

- (1) 実施時期 令和4年4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 718
- (4) 回収数 190 (回収率：26.5%)
- (5) 地域区分 沿岸北部、沿岸南部、県央部、内陸北部、内陸南部の5つに地域区分し集計した。

問1：回答者の主な営業地域

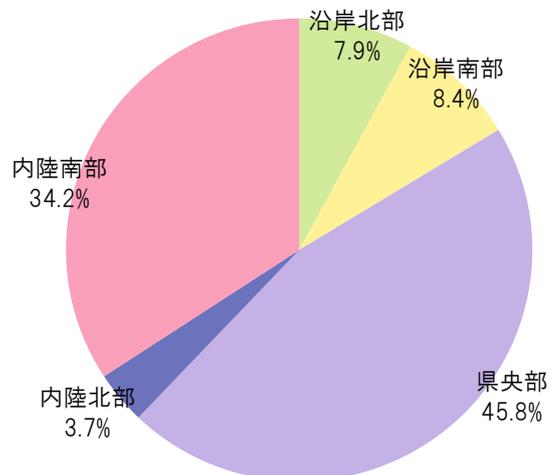
＜各市町村の地域区分＞



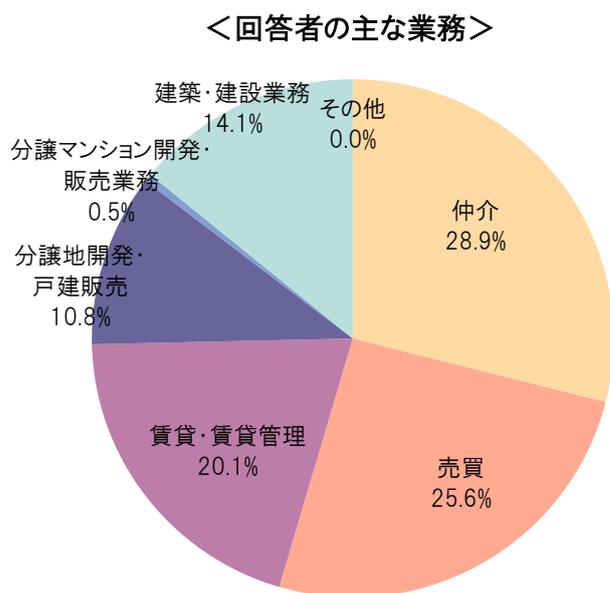
地域区分	地区名	発送数	回答数	回収率
	沿岸北部	55	15	27.3%
	沿岸南部	40	16	40.0%
	県央部	361	87	24.1%
	内陸北部	25	7	28.0%
	内陸南部	237	65	27.4%
	合計	718	190	26.5%

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

＜回答者の主な営業地域＞



問2：回答者の主な業務

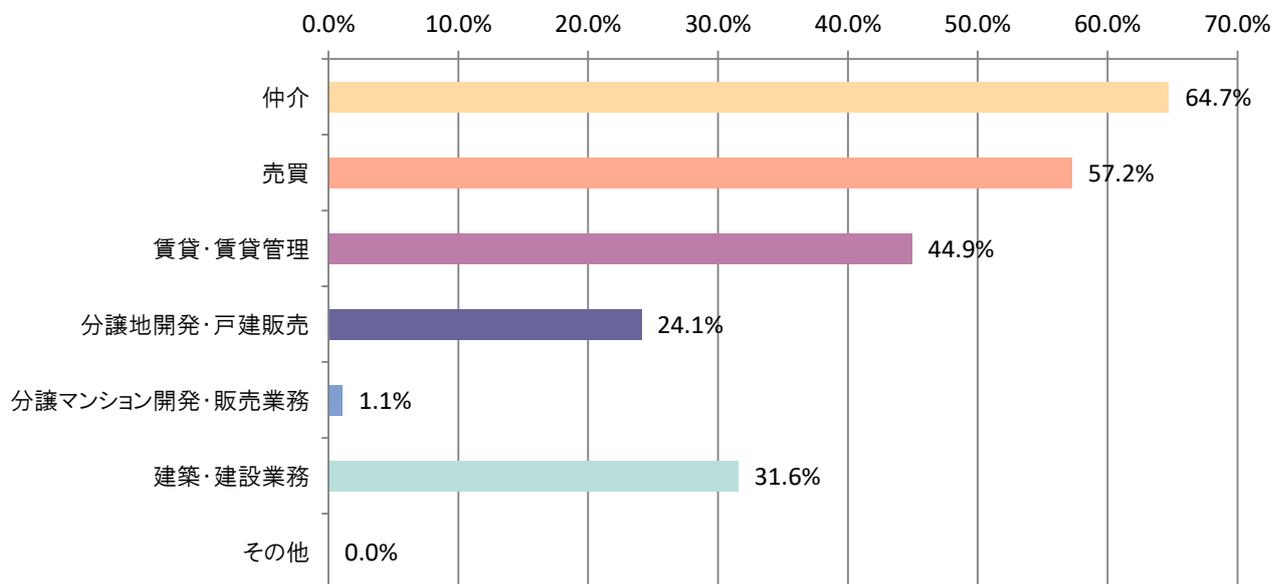


主な業務についての回答	
回答の有無	回答数
回答あり	187
回答なし	3
合計	190

主な業務	回答数
仲介	121
売買	107
賃貸・賃貸管理	84
分譲地開発・戸建販売	45
分譲マンション開発・販売業務	2
建築・建設業務	59
その他	0
合計	418

(複数回答あり)

回答者の主な業務の回答割合(主な業務の回答数÷回答ありの回答数)



仲介、売買、賃貸・賃貸管理を主な業務としている会員が多い。

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7 現在(R4.4.1時点)の賃料は、6カ月前(R3.10.1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(R4.4.1時点)の入居率は、6カ月前(R3.10.1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。

■問10 コロナ禍が長期化する中、全国の不動産市場では、地方移住の動きや、物流施設地の需要拡大など、コロナ禍を契機とした新たな動向がみられます。御社の主な営業地域における不動産取引等に関して、コロナ禍をきっかけとした特徴的な変化がみられたかご教示ください。

(記載例：〇〇地区の住宅地では、最近県外顧客からの問い合わせが増えている。特段の前向きな変化はなく、〇〇地区の商業地では飲食店舗に限らず様々な業種で閉店や退去が続いている。e t c.)

■その他 (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。本アンケート用紙は、令和4年4月28日(木)までに次のFAX番号宛に送信、又は同封の返信用封筒にて返信お願いいたします。

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、下記についてご回答をお願いいたします。本アンケートの集計結果の送付を希望される場合は、貴社名・〒番号・ご住所は必ず記載をお願いいたします。(タナ版を押して頂ければ結構です。)

所 属 協 会	<input type="checkbox"/>	一般社団法人 岩手県宅地建物取引業協会
どちらかに〇印をつけてください	<input type="checkbox"/>	公益社団法人 全日本不動産協会 岩手県本部
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（DI）による分析

（1）調査結果の概要

■ 住宅地の地価

県央部がプラスを継続し、内陸南部がマイナスから横ばいに回復。半年後の予測では、内陸北部が横ばいに回復。

過去5回（R1/10、R2/4、R2/10、R3/4、R3/10）から今回調査（R4/4）に至る住宅地価格DI（実感）の推移をみると、沿岸北部が▲18.2⇒▲32.1⇒▲28.6⇒▲57.1⇒▲32.1⇒▲16.7、沿岸南部が▲32.1⇒▲39.3⇒▲27.3⇒▲25.0⇒▲29.4⇒▲21.9と、両地域ともに引き続きマイナスとなっており、住宅地需要が低迷する状況が継続している。

その他の地域は、県央部が9.3⇒1.7⇒10.1⇒11.8⇒19.8⇒30.4と、コロナ禍においても引き続き強含みとなっている。また、内陸北部が▲16.7⇒▲25.0⇒0.0⇒▲14.3⇒▲8.3⇒▲21.4とマイナスを継続する一方、内陸南部が▲6.2⇒▲15.2⇒▲14.8⇒▲4.4⇒▲3.0⇒0.0と、マイナスから横ばいに回復する結果となっている。半年後の予測では、内陸北部が横ばいに回復する一方、内陸南部はマイナスに回帰する予測となっている。

■ 商業地の地価

県央部が実感・予測ともにプラスに回復し、他の地域では、引き続き実感・予測ともにマイナス。

過去5回から今回調査に至る商業地価格DI（実感）の推移をみると、沿岸北部が▲15.0⇒▲35.7⇒▲42.9⇒▲42.9⇒▲25.0⇒▲25.0、沿岸南部が▲32.1⇒▲25.0⇒▲45.0⇒▲28.6⇒▲26.7⇒▲16.7と、マイナスが継続しており、マイナス幅はやや縮小傾向にあるものの、復興関連事業に目処が立ったことに伴う事業者の撤退などにより、商業地の需要の低迷が顕著となっている。

その他の地域は、県央部が10.3⇒▲3.9⇒▲2.7⇒▲7.5⇒▲1.6⇒5.1と5回ぶりにプラスに回復する結果となったほか、内陸北部が▲18.8⇒▲31.3⇒▲14.3⇒▲25.0⇒▲20.0⇒▲30.0、内陸南部が▲13.4⇒▲16.9⇒▲21.6⇒▲17.6⇒▲13.9⇒▲14.6と、引き続き弱含みとなっている。商業地については、沿岸南部を除いて住宅地よりもDIが低水準の結果となっており、コロナ禍の影響が色濃く現れていると考えられる。

■ 中古住宅の価格

県央部がプラスを継続。半年後の予測では、内陸南部がマイナスから回復。

過去5回から今回調査に至る中古住宅価格DI（実感）の推移をみると、沿岸北部が▲25.0⇒▲35.7⇒▲25.0⇒▲58.3⇒▲25.0⇒▲26.7、沿岸南部が▲46.4⇒▲46.4⇒▲36.4⇒▲30.8⇒▲34.4⇒▲28.6と、住宅地と同様に弱含みの状況が継続している。

その他の地域は、県央部が▲1.6⇒▲6.3⇒2.5⇒3.8⇒11.5⇒21.9、内陸北部が▲11.1⇒▲20.0⇒▲12.5⇒▲21.4⇒▲14.3⇒▲25.0、内陸南部が▲16.9⇒▲17.5⇒▲16.9⇒▲11.3⇒▲4.1⇒▲3.4と、県央部がコロナ禍においても引き続き強含みとなったほか、内陸南部ではマイナス幅が縮小傾向にあり、半年後の予測では、住宅地と同様にマイナスから回復する結果となっている。

■ 賃料

住居系不動産賃料は内陸北部と内陸南部がマイナスから横ばいに回復。その他不動産賃料は、内陸北部が引き続き横ばいであるほか、全ての地域でマイナス。

■ 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

- 賃貸物件（住居）の空室が多く、処分の相談が増えている。（久慈市）
- 空室が増えている。三陸道の工事が終わり、業者の利用が減っている。空き家を売りたいが売れない人が多い。（久慈市）
- じり貧の状態である。（久慈市）
- 賃貸の空室が多くなった。（久慈市）
- 震災以降の賃貸バブルが終わり、物件の空きが問題となっている。いずれはこの状況を予想はしていたが、対応策が見いだせないまま繁忙期を過ぎ、今後の課題となる。（久慈市）
- 三陸自動車道の開通に伴い、関連作業員の退去があり、入居状況低下になっているものと思われる。（久慈市）
- 消費側に値下がり感が浸透してきて購入にシビアになってきている。（山田町）

② 沿岸南部

- 被災地域の住宅地価格の下落が見られる。（大船渡市）
- 東日本大震災の復興も一段落し、不動産取引をはじめ、住宅の着工ニーズも大きく下落し、震災前の状態に変化したので、先行きは不安定な状態が続くものと思われる。（大船渡市）
- 東日本大震災から10年余が経過し、浸水地域内の土地を物色する顧客も散見し始めたが、3月16日の福島県沖地震が水を差した。ほとぼりが冷めるまで時間を要するものと思われる。（大船渡市）
- 土地や古民家について、無償譲渡をしてでも手放したいという所有者がいる。また、実際に無償譲渡が行われたこともある。（大船渡市）
- 土地を売りたいという所有者が年々増加傾向にある。（釜石市）
- 日曜、祭日が休みの業者が多い。（釜石市）
- 復興事業が完了して街の中は静かになり、今後の動きが心配される。（陸前高田市）

③ 県央部

- 売地が不足している地域が多く、なかなか物件が見つからない。（盛岡市）
- 住宅用地に関して、整形地・接道・ライフラインが整った土地は、販売価格を調整（下げることなく）することなく、成約に至ることが多い。（盛岡市）
- エンドユーザーよりも、住宅建築会社が土地を購入することが増えている。（盛岡市）
- 住宅用地について、住宅メーカーが直接購入するケースが増えて仲介物件が少なくなっているように感じる。（盛岡市）
- 全体的に在庫不足である。（盛岡市）
- 住宅会社による土地の買い占めが見られる。（盛岡市）
- 事業用不動産の情報が減少している。（盛岡市）
- 売買価格が種別を問わず上昇している。（盛岡市）
- 例年の相場よりも高く売れるように思う。（盛岡市）
- 盛岡市南部の土地が少ないように感じる。（盛岡市）
- 今後、盛岡市で保留地がでる予定なので、流通量が増えることを期待する。（盛岡市）
- 住宅建築業者が土地を仕入れる事が多く、建築条件付の土地が多い。このため、仲介が減少している（売地がない）。（盛岡市）
- 工事価格が上昇しており、販売価格に上乗せするしかない。（盛岡市）
- コロナの影響で貸室の入居率が悪く、賃料も下落傾向である。（盛岡市）
- 土地の引き合いはあるが、建築条件付の土地の供給が多いため、マッチしにくい。（盛岡市）
- 賃貸に関しては、昨年同期よりも入退去（特に退去）が多かった。売買に関しては戸建住宅用地の動きが活発である。（盛岡市）
- 大規模な造成分譲宅地の販売はほとんどなく、小規模・中規模のものが多く、中古住宅の価格が従来に比べて上がっているように感じられる。（盛岡市）
- 盛岡広域エリア内の物流施設用地の問い合わせが数件入っている。（盛岡市）
- 売地・中古住宅が不足している。（盛岡市）
- 都市部（県外）の購入希望者から、相場以上の買付価格の提示があった。（盛岡市）
- 節税目的のために、相場以上の買付価格の提示があった。（盛岡市）
- 業者が多くなり、競争によって事業的には厳しくなると想定される。（盛岡市）
- 物流施設建設に関連して、下請業者からの貸地の引合いが増加している。（矢巾町）
- 矢巾町全般的に見ると、土地を求める企業とか個人が多くなってくると予想される。（矢巾町）

④ 内陸南部

- 客付可能な賃貸物件の数が少ない。(北上市)
- 大手企業の大規模な工場が建設され、賃貸の動きは活発になっていると感じる。(北上市)
- 大手半導体メーカーが工場を新設したこともあり、県外からの転勤者や新卒者の賃貸契約が増えている。(北上市)
- キオクシア工場第2期工事も始まり、市内アパート・貸家・マンション等、即入居が可能な物件がほとんどなく、仲介業務は大変だと思われる。礼金が2ヶ月という物件もあり、賃料等もかなり上昇している。(北上市)
- 売買において、取引可能な物件が少ない。(北上市)
- コロナの影響と資材高騰により、建築できる人が少なく、建売等の安価な物件に人気が集中していると思われる。(奥州市)
- 貸家の空きが非常に少ない。(奥州市)
- 北上地域の好況の影響が奥州市まで波及している。(奥州市)
- 中古戸建・リフォームのニーズが高まっているように感じる。(奥州市)
- ここ1年間取引がないが、客観的に見て周辺地域は住宅地、商業地ともに下落傾向が続くと思われる。(奥州市)
- 3月16日の震災の影響により、改めて地盤への関心が深まったように感じる。特に旧一関市内の方で被害報告が多かったため、何件かご相談・ご質問を頂いた。(一関市)

■ 問10：コロナ禍をきっかけとした特徴的な変化

① 沿岸北部

- 宮古地区の住宅地には特段の変化はない。（宮古市）
- 一昨年はコロナの影響で、不動産売買取引がほとんどない状況であった。昨年より徐々に回復傾向に向かいつつあるが、まだ本来の状況ではなく、先行きが不透明である。（久慈市）
- 人口減少により、仕事も少なく、マイナス面が目立っており、プラス要因はない。（山田町）

② 沿岸南部

- コロナの影響であるか否かは不明であるが問い合わせは少ない。（大船渡市）
- 空店舗の活用が進まず、さらに空物件が増加している。（大船渡市）
- コロナ禍に入ってから廃業は聞くが、開業は聞かない。（大船渡市）
- 人口が減り、空き家が目立つ。（大船渡市）
- 地方移住の動きはあまり感じられない。（釜石市）
- 特に目立つコロナの影響は見えない。（陸前高田市）

③ 県央部

- コロナ禍によって人事異動が少ないためか、居住用賃貸物件の法人契約による入居期間が長くなっている。（盛岡市）
- 飲食店の閉店が増えているが、逆にそこをビジネスチャンスとして賃借を希望する問い合わせが増えている。（盛岡市）
- 建材・資材不足・高騰により、新築を見合わせると話すお客様が多い。（盛岡市）
- 大きな金額の取引が銀行の融資の問題で決まらない。（盛岡市）
- 昨年までは大会社の異動で転入してくる人が多かったが、今年は転出する方が多かった。リモートワーク定着に向けての準備が整ってきているということなのかと思った。テナントも賃貸面積が小さくなってきている。（盛岡市）
- 大手企業の撤退・移転が顕著である。一方で、助成金の影響なのか、中小・個人事業者は継続入居、新規出店が目立つ。（盛岡市）
- 例年にはない、関東・関西圏の方が物件を探しに来ることがあった。（盛岡市）
- SDGsの考えはわかるが、アスベスト等はやり過ぎじゃないかと思う。（盛岡市）
- 地方移住が進んでいる実感は全くない。地縁の無い転入者は（当社では）いない。（盛岡市）
- コロナ禍により、他県からの新入生が少なくなっており、学生向けの賃貸住宅の動きが鈍い状況が続いている。（盛岡市）
- 地方移住の動きも少数あるが、県外居住で岩手県内に土地・中古住宅をお持ちの方の売却相談の方が増えていると考えられる。（盛岡市）
- コロナ禍による影響はあまり感じていない。（盛岡市）
- 盛岡市の市街地でも閉店退去が見られ、飲食ビル経営は厳しいと思う。（盛岡市）
- この先一年で、空き店舗がさらに多くなることが想定される。（盛岡市）
- 矢巾町の大型分譲地（予定）への関心が高まっている。（矢巾町）
- コロナ禍のため、ウェブ内覧が増えた。（矢巾町）
- 岩手医大周辺の土地需要拡大が進むと予想される。（矢巾町）

④ 内陸北部

- 賃貸物件の動きが減少している（解約が少ない）。（二戸市）
- 売る物件が多くて買手がいない。（二戸市）

⑤ 内陸南部

- 200万円以下の古民家等の中古住宅への問い合わせ（特に関東圏から）が増えている。（遠野市）
- 県外からの引越の方が増えたことにより、居住用賃貸の満室継続、飲食店の新規オープンも増えている。（北上市）
- 物価上昇によって、今後の一般不動産市場は大きく低迷することが予想される。（北上市）
- コロナ禍の影響による著しい変化は感じられない。（北上市）
- テレワーク環境の整備により、企業誘致が停滞傾向である。（北上市）
- 県外からのUターン目的の問い合わせがある。（北上市）
- 金ヶ崎地区の問い合わせは増えていると感じる。今後の物流施設の増加も好材料と思われる。（奥州市）
- コロナの影響は少ないと感じている。戸建住宅に限れば、むしろ消費者の動きは活発であると感じる。一方で、需要はあるが住宅資材の高騰により、住宅会社の努力が強いられている。（奥州市）
- 特段の変化は見受けられない。飲食店等の閉店や退去が若干見られるが、経営者の高齢化により、閉店する飲食店が見られる。（奥州市）
- 地方移住の傾向は多少増加している。（奥州市）
- 住宅等の資材が高騰して、住宅の着工が減少する可能性があり、宅地等の売買件数が減少するのではと思う。（奥州市）
- 倉庫建設用地（中小規模）の需要があるが、接道条件による供給不足となっている。（奥州市）
- それほど特徴的な変化があるとは感じられない。（奥州市）
- 一関市内でも郊外の空き家バンク物件の問い合わせが以前より多くなってきている。（一関市）
- 県外からの問い合わせが増えている。（一関市）
- 中古住宅の問い合わせが増加している。（一関市）

■ その他（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）

① 沿岸北部

- 沿岸地区は漁業の不振による景気の陰りが見られ、購買力が鈍化傾向にある。（宮古市）
- 経費削減に努めているものの、成約につながる物件がなく、売り物件の調査などの経費が高み、閉業の危機にある。（山田町）

② 沿岸南部

- 人口減少が甚だしく、改善の兆しも見えない。大型企業の誘致の促進のため、商業地の価格の値下げを市主導で行い、固定資産税を一定期間下げる等の優遇措置等で短期的な損失には目を瞑り、長期に回収する施策を打ち出してはいかかと思う。（大船渡市）
- 沿岸地域に特化した不動産等の情報発信が出来る広報誌やチラシ等があると、より活性化につながると思う（月刊でのポスティング等）。（釜石市）

③ 県央部

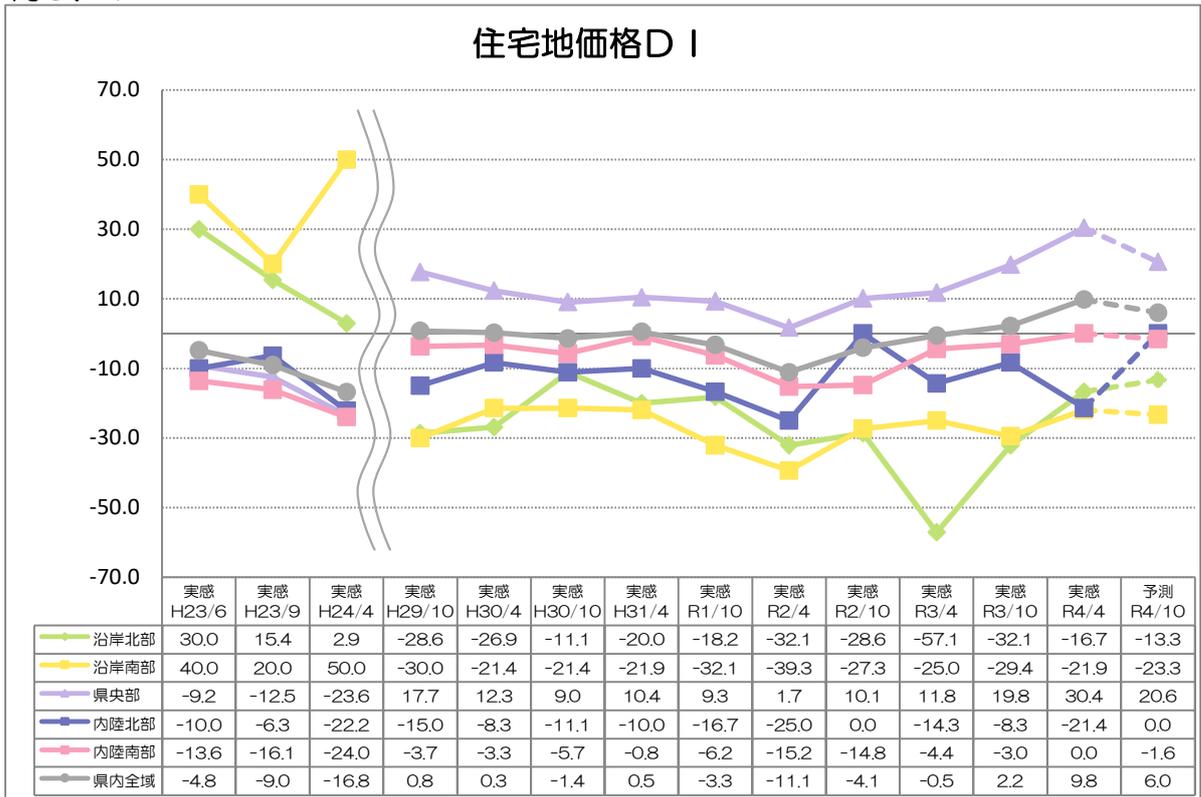
- インフレによるエンドユーザーの買い控えが起こるのではないかと。各種税の緩和等をしてほしい。（盛岡市）
- ロシア・ウクライナ問題から経済の低迷に波及するのではないかと。そうなれば不動産取引もかなり減少するのではないかと。といったことを心配している。（盛岡市）
- 協会に加盟している業者が仲介した物件の成約価格（地域の相場）を仔細にまとめた資料を提供してほしい。（盛岡市）
- アパート、商業ビル及び飲食ビル等、業態別の調査をして実態把握をするべきである。（盛岡市）
- 今後の第一要望として、盛岡広域都市計画の見直しが必要だと思われるので、調整をお願いしたい。（矢巾町）
- 農村部での空家売却相談が出てきている。調整区域の制限があり、また、売主の高齢化が進んでいるので、早く進められる法改正を望む。（矢巾町）

④ 内陸南部

- 法改正により解体の手続きが複雑化し、費用負担も増える。空家対策について、強化手段（何らかの補助）を講じていかなければゴーストタウン化が進んでしまうのではないかと。（奥州市）
- 相続路線価より実勢価格の方が低い場合があるが、その場合の相続への影響等を知りたい。（奥州市）
- 中古住宅の成約増加へ向けての対策が必要である。（奥州市）
- 物流・エネルギー等の施設建設の場合における農地法許可基準の緩和が必要である。（奥州市）

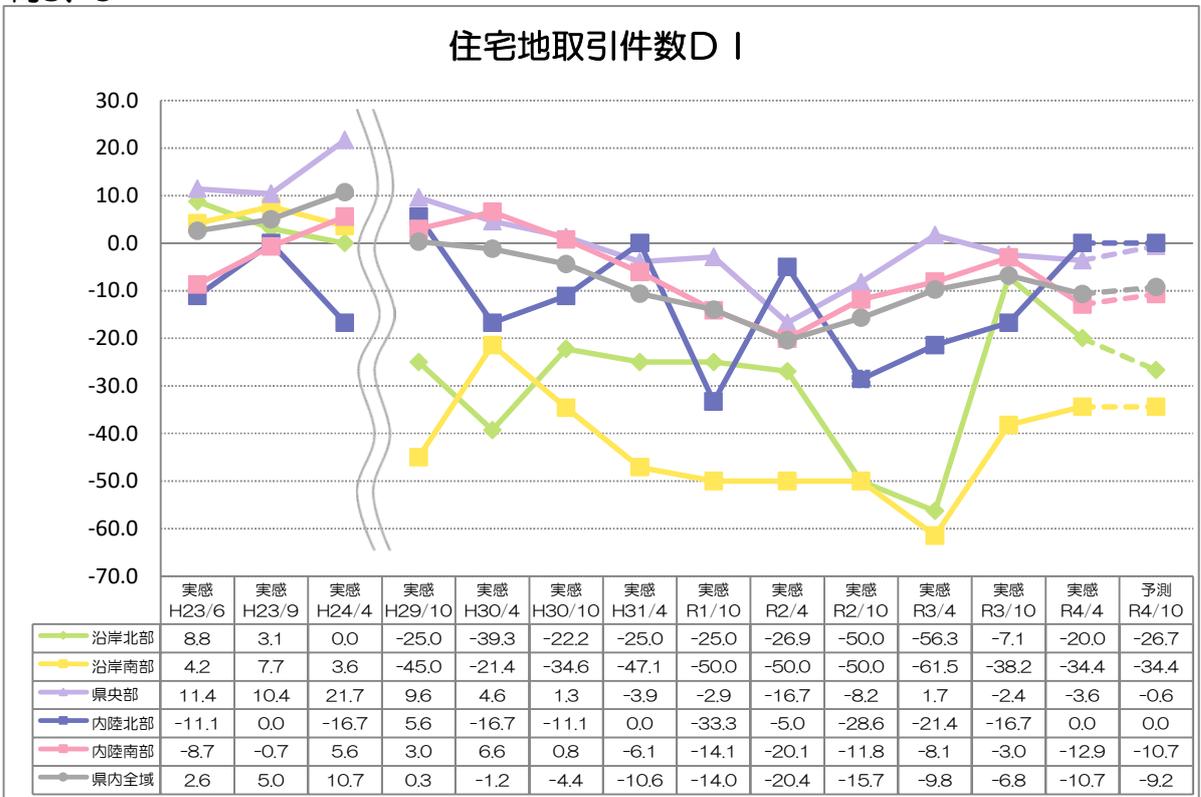
(2) 動向判断指数 (DI) による分析

問3、4



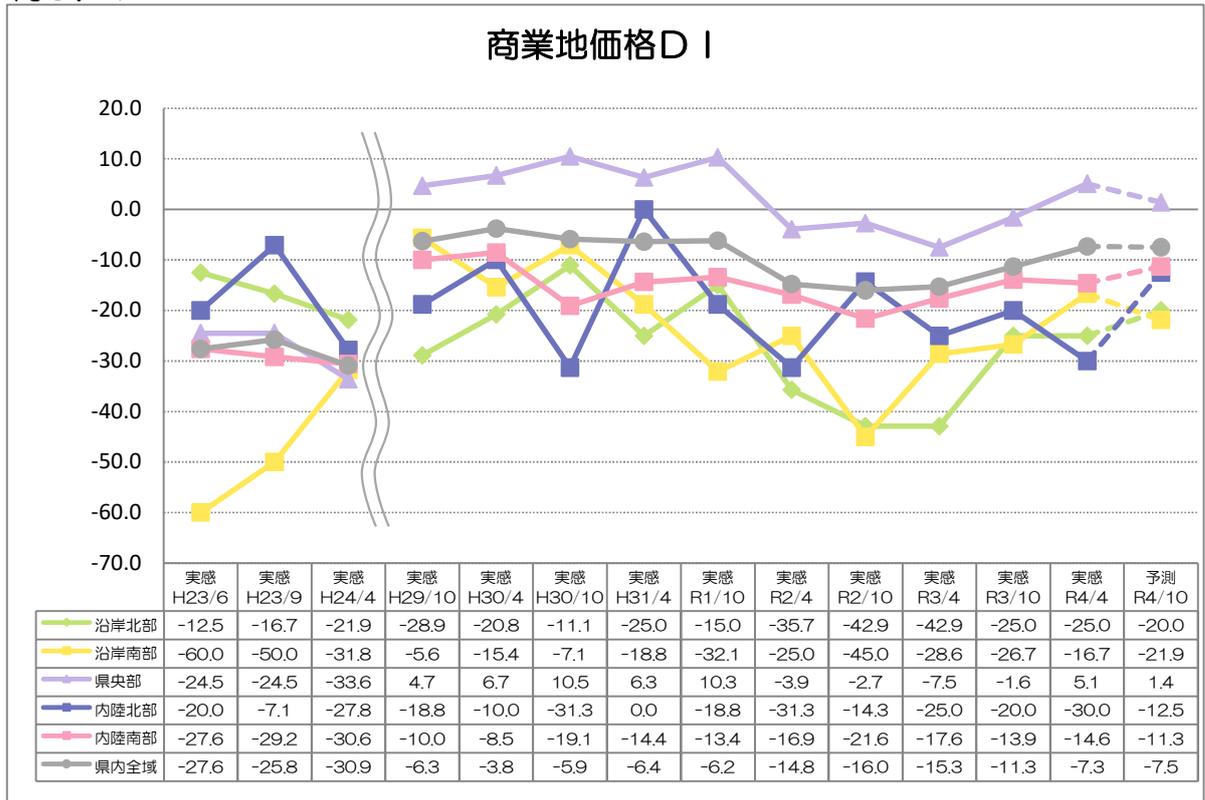
※実感H23/6は第1回調査 (H23.6.1時点) の調査結果、実感H23/9は第2回調査 (H23.9.1時点) の調査結果、実感H24/4は第3回調査 (H24.4.1時点) の調査結果で、以後半年ごとの調査。紙幅の制約により一部省略。(以下同様)

問5、6

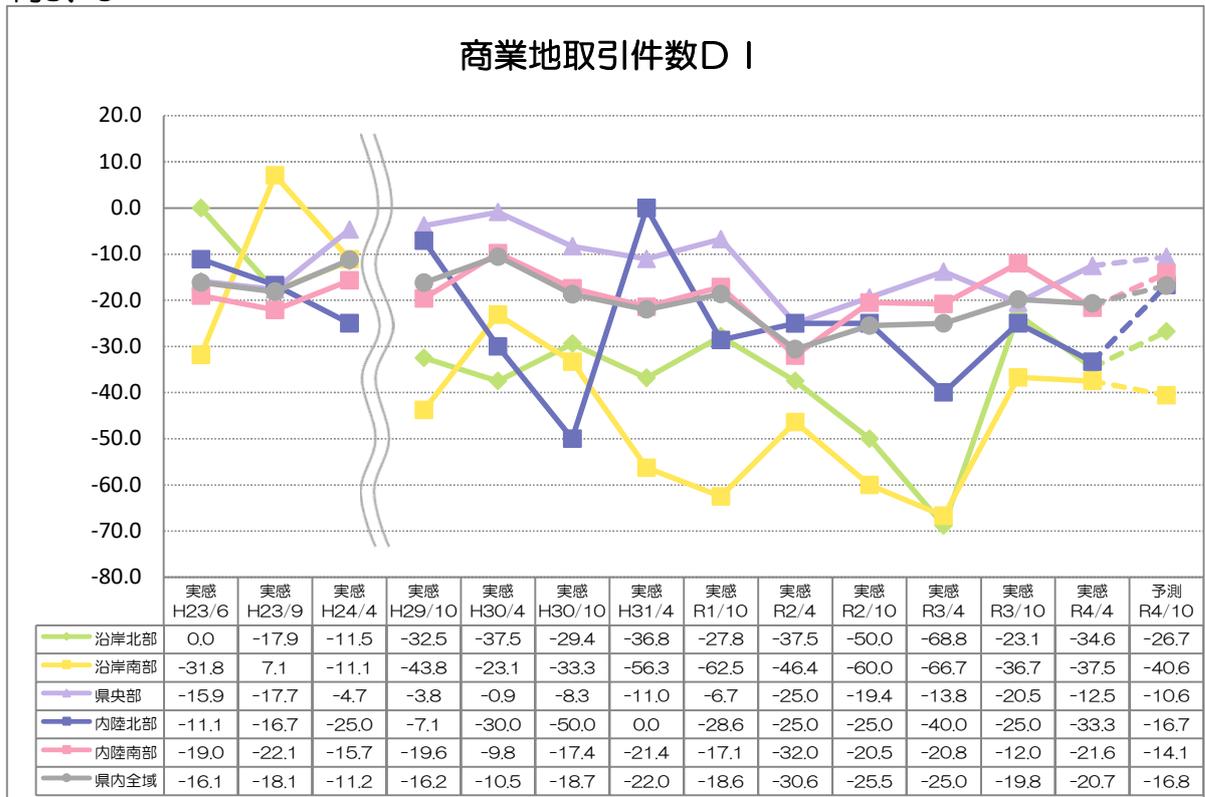


- 住宅地価格DIの実感は、県中部がプラス、内陸南部が横ばい、他の地域はマイナス。予測では、県中部がプラス、内陸北部が横ばい、他の地域はマイナス。
- 住宅地取引件数DIは、実感・予測ともに内陸北部のみ横ばい、他の地域はマイナス。

問3、4

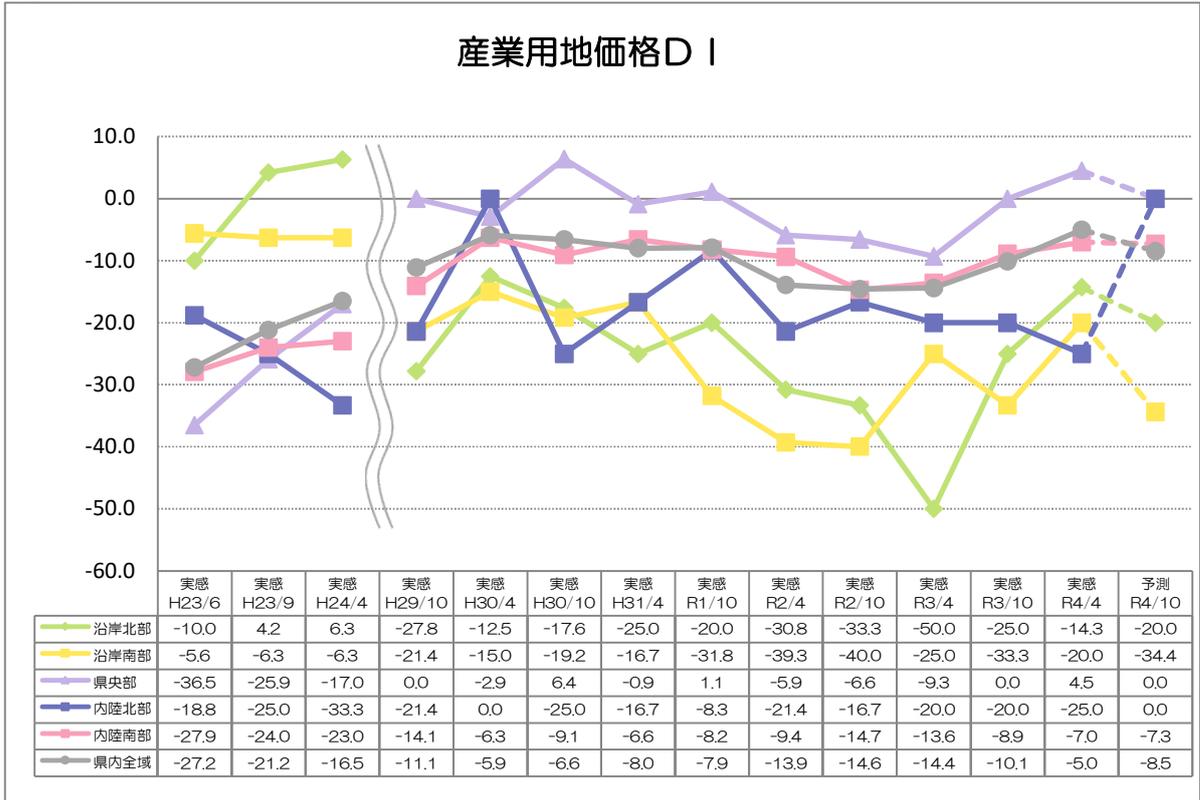


問5、6

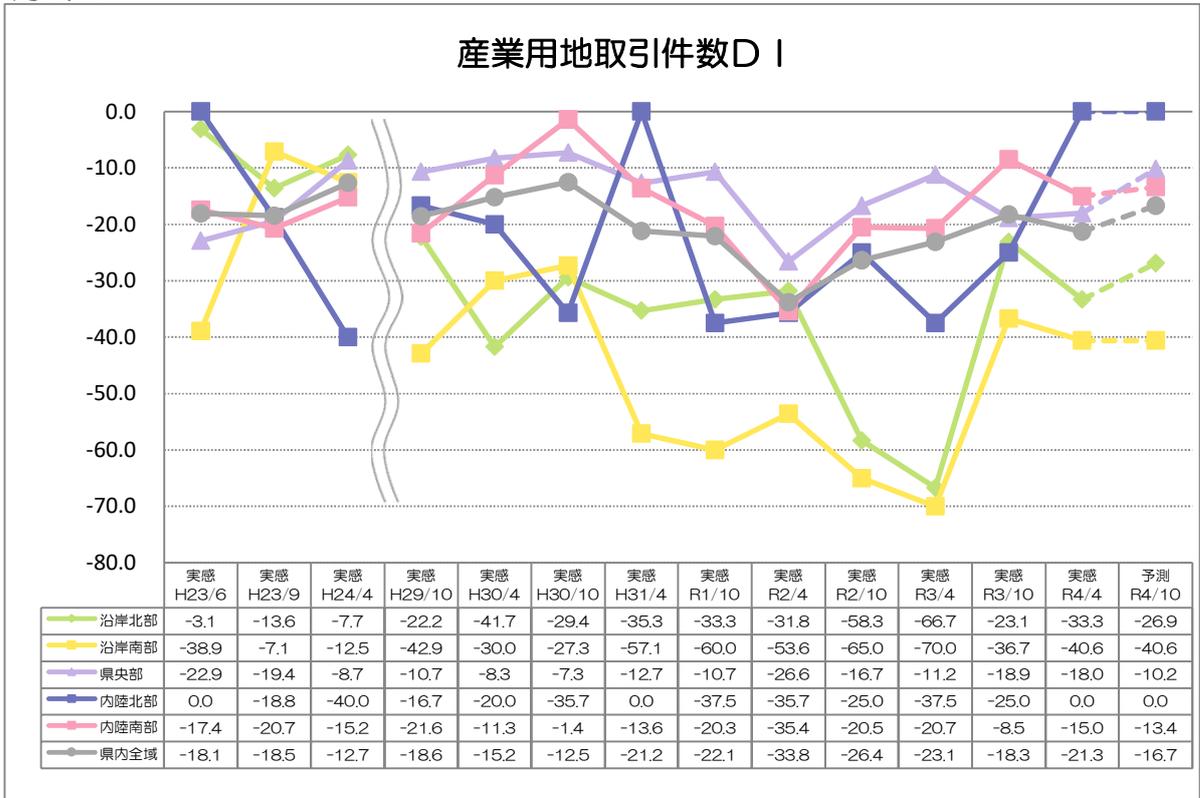


- 商業地価格DIの実感は、県中部がマイナスからプラスに転じ、他の地域はマイナスを継続。予測でも、県中部がプラス、他の地域はマイナス。
- 商業地取引件数DIは、実感・予測ともに全ての地域がマイナス。

問3、4

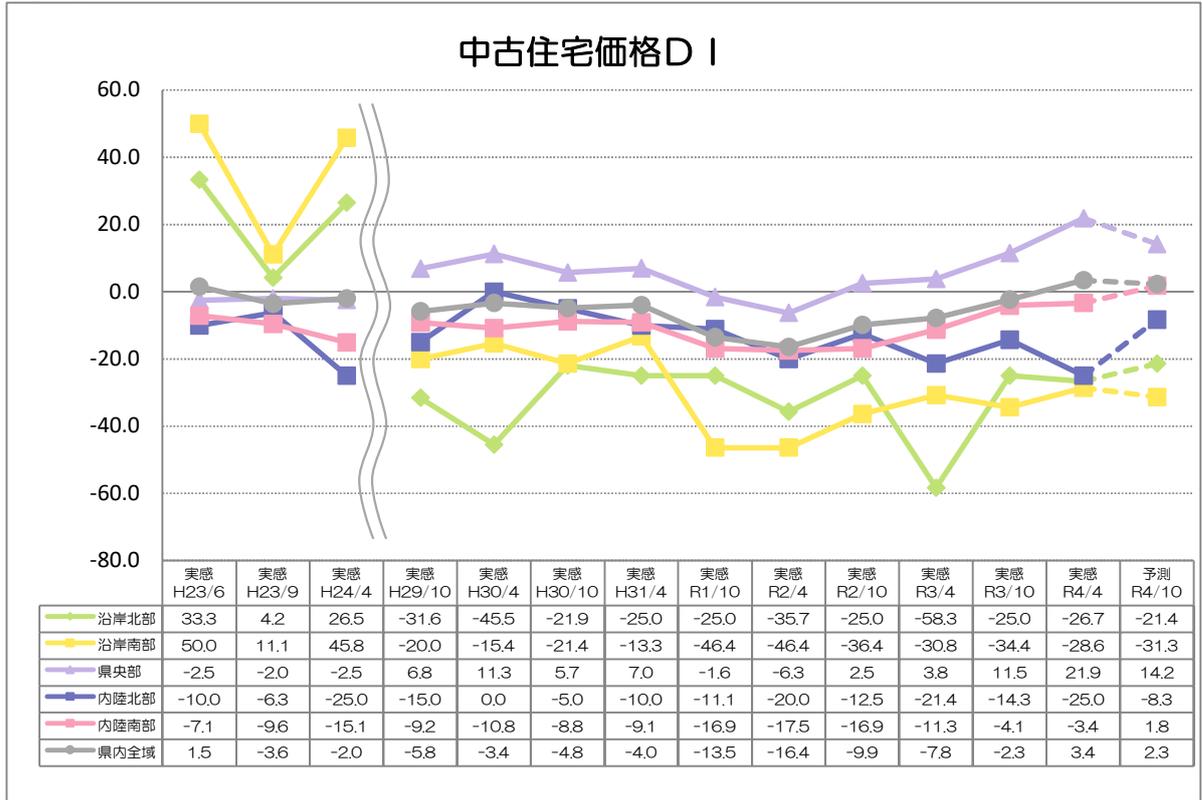


問5、6

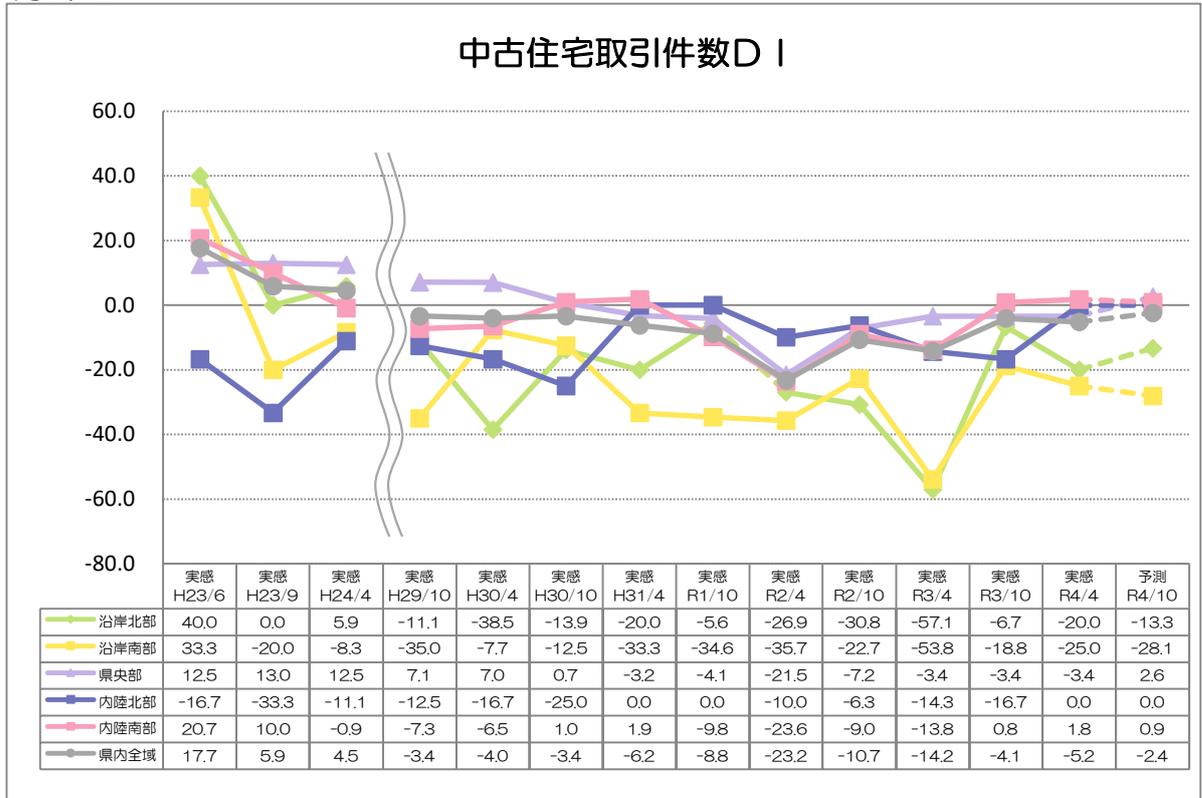


- 産業用地価格DIの実感は、県央部が横ばいからプラスに転じ、他の地域はマイナスを継続。予測では、県央部と内陸北部が横ばい、他の地域はマイナス。
- 産業用地取引件数DIは、実感・予測ともに内陸北部のみ横ばい、他の地域はマイナス。

問3、4

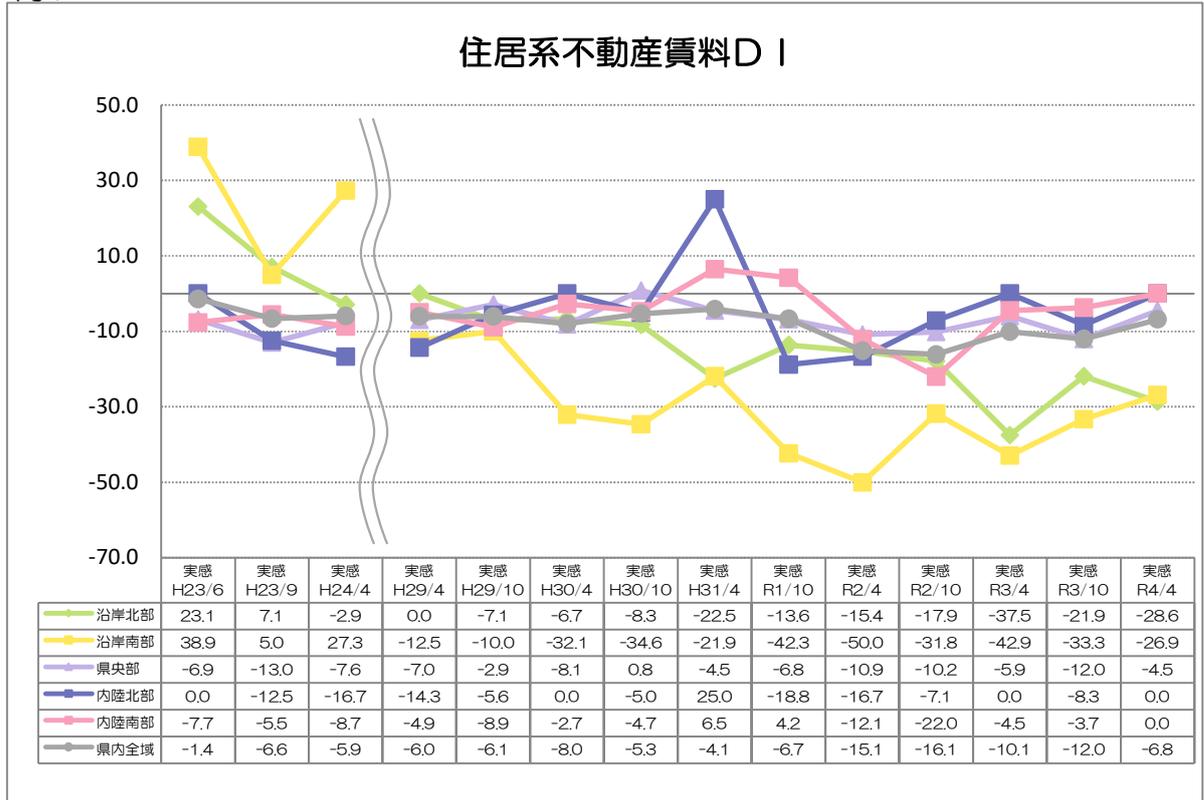


問5、6

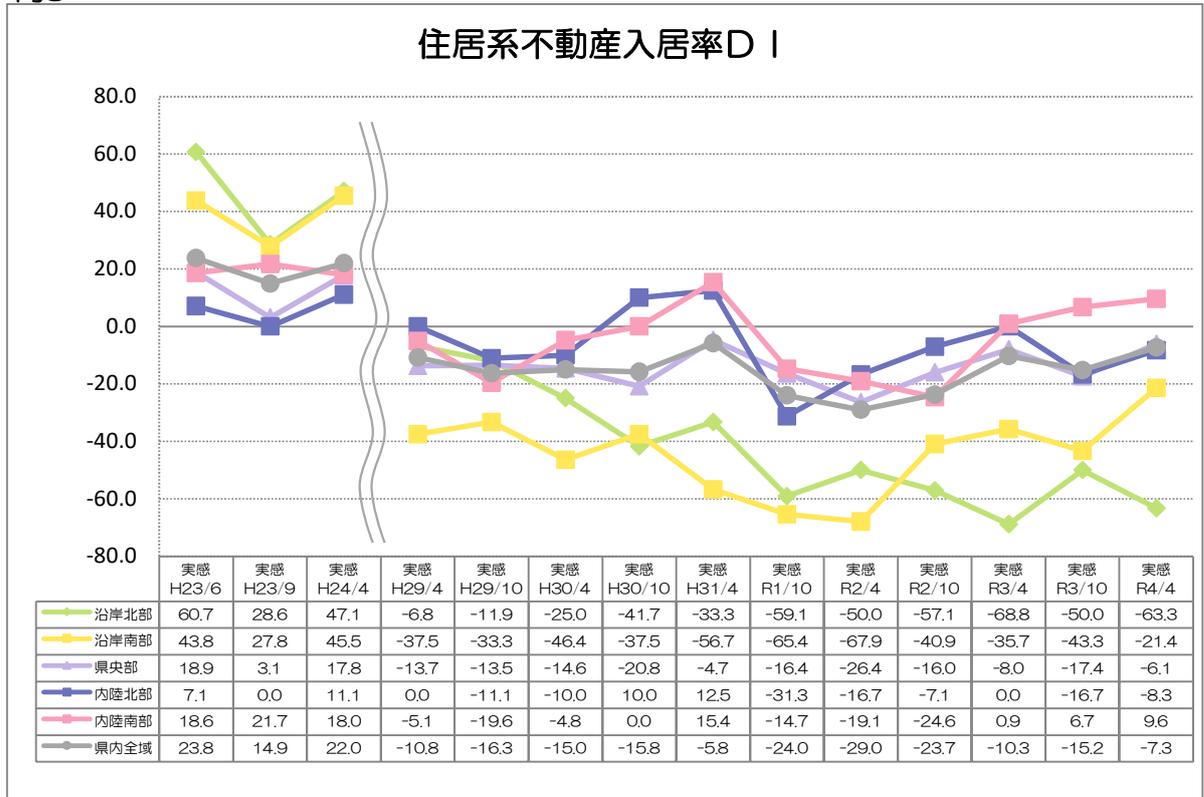


- 中古住宅価格DIの実感は、県中部がプラス幅を拡大し、他の地域はマイナスを継続。予測では、県中部と内陸南部がプラス、他の地域はマイナス。
- 中古住宅取引件数DIの実感は、内陸南部がプラス、内陸北部が横ばい、他の地域はマイナス。予測では、県中部と内陸南部がプラス、内陸北部が横ばい、沿岸北部と沿岸南部はマイナス。

問7

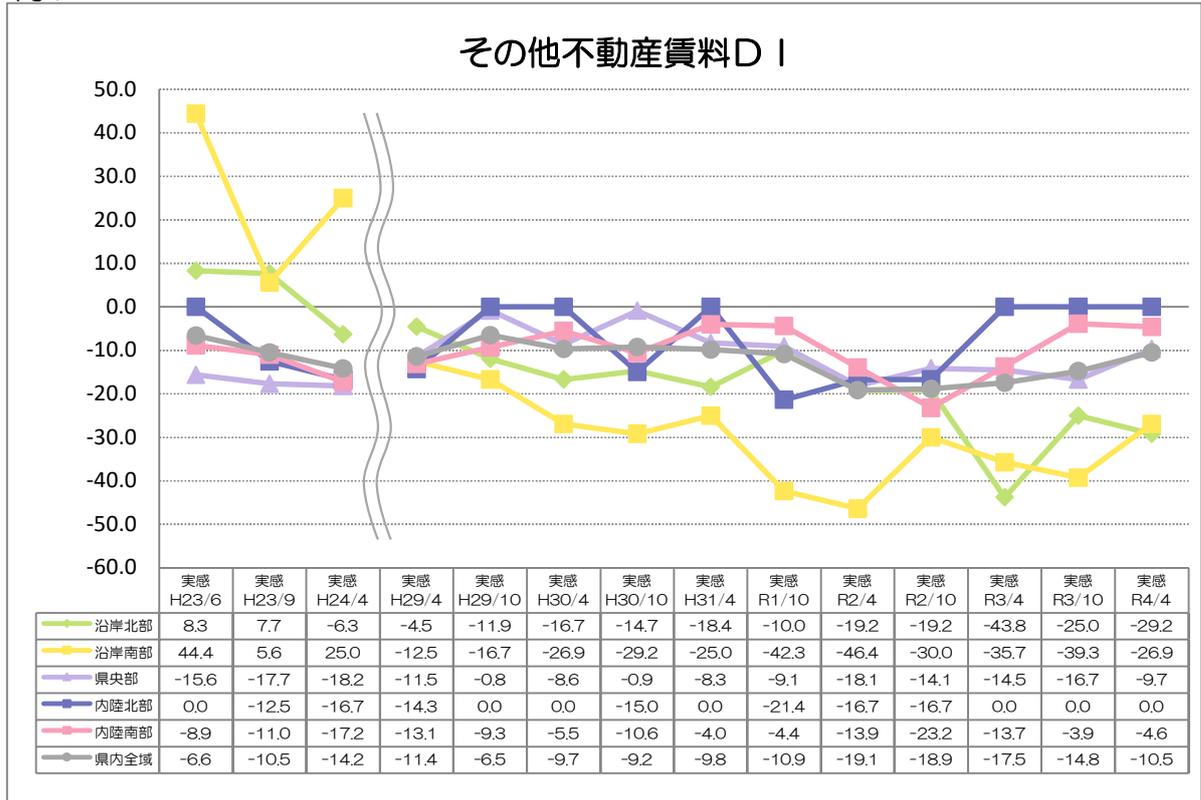


問8

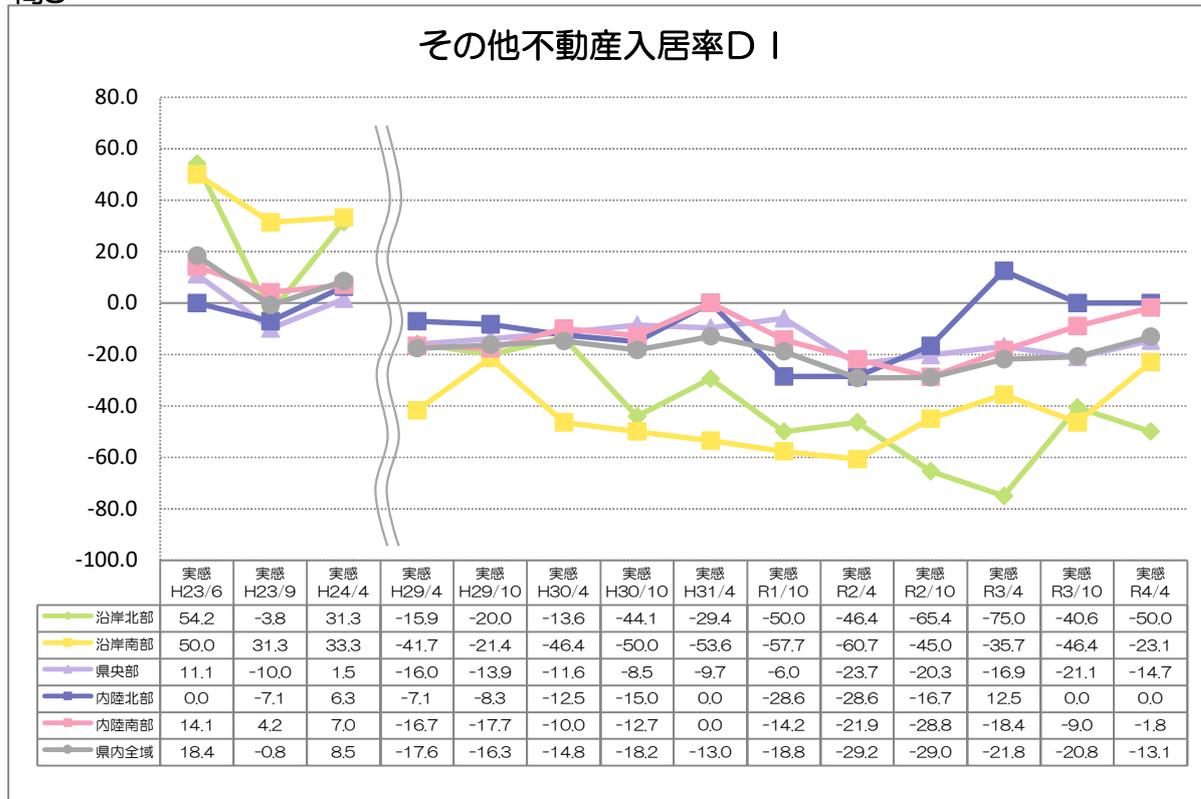


- 住居系不動産賃料DIは、内陸北部と内陸南部が横ばい、他の地域はマイナス。
- 住居系不動産入居率DIは、内陸南部がプラス、他の地域はマイナス。

問7



問8



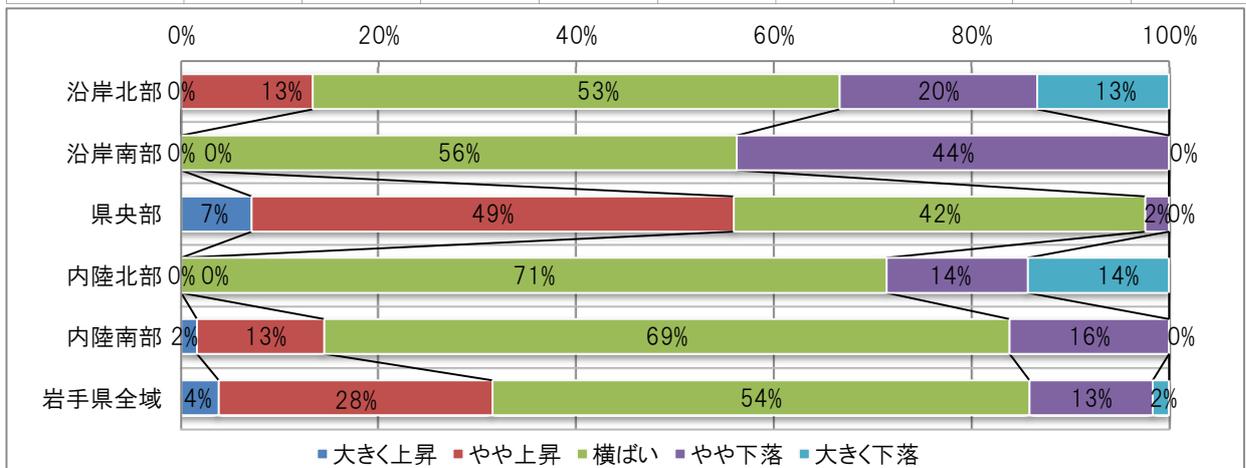
- その他不動産賃料DIIは、内陸北部が横ばい、他の地域はマイナス。
- その他不動産入居率DIIは、内陸北部が横ばい、他の地域はマイナス。

2. 設問ごとの回答内訳

問3:取引価格の6ヶ月前(R3.10.1時点)との比較 ①

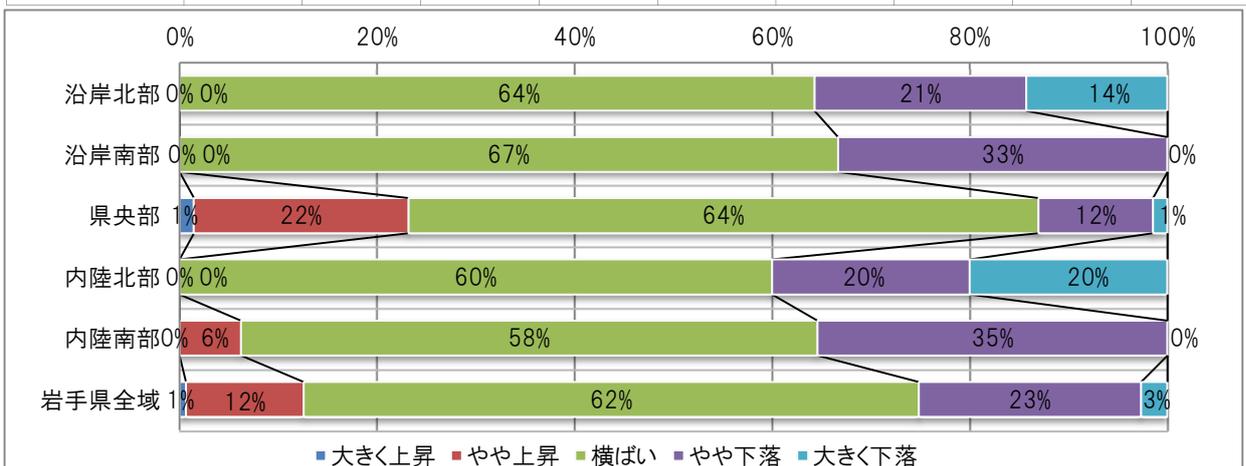
【住宅地】

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	-16.7	0	2	8	3	2	15	0	15
		0%	13%	53%	20%	13%	100%		
沿岸南部	-21.9	0	0	9	7	0	16	0	16
		0%	0%	56%	44%	0%	100%		
県央部	30.4	6	41	35	2	0	84	3	87
		7%	49%	42%	2%	0%	100%		
内陸北部	-21.4	0	0	5	1	1	7	0	7
		0%	0%	71%	14%	14%	100%		
内陸南部	0.0	1	8	43	10	0	62	3	65
		2%	13%	69%	16%	0%	100%		
岩手県全域	9.8	7	51	100	23	3	184	6	190
		4%	28%	54%	13%	2%	100%		



【商業地】

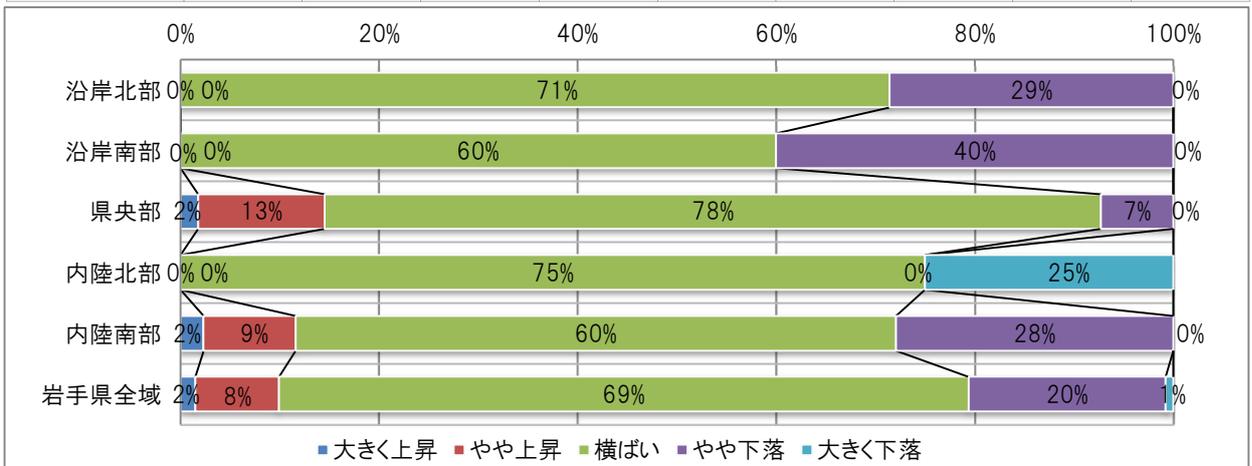
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-25.0	0	0	9	3	2	14	1	15
		0%	0%	64%	21%	14%	100%		
沿岸南部	-16.7	0	0	10	5	0	15	1	16
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
県央部	5.1	1	15	44	8	1	69	18	87
		1%	22%	64%	12%	1%	100%		
内陸北部	-30.0	0	0	3	1	1	5	2	7
		0%	0%	60%	20%	20%	100%		
内陸南部	-14.6	0	3	28	17	0	48	17	65
		0%	6%	58%	35%	0%	100%		
岩手県全域	-7.3	1	18	94	34	4	151	39	190
		1%	12%	62%	23%	3%	100%		



問3: 取引価格の6ヶ月前(R3.10.1時点)との比較 ②

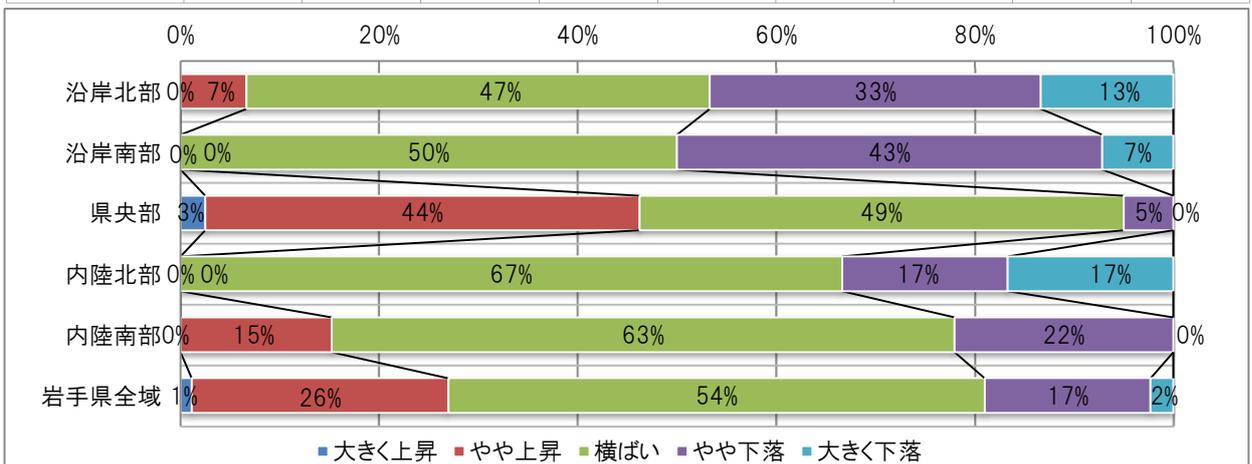
【産業用地】

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	-14.3	0	0	10	4	0	14	1	15
		0%	0%	71%	29%	0%	100%		
沿岸南部	-20.0	0	0	9	6	0	15	1	16
		0%	0%	60%	40%	0%	100%		
県央部	4.5	1	7	43	4	0	55	32	87
		2%	13%	78%	7%	0%	100%		
内陸北部	-25.0	0	0	3	0	1	4	3	7
		0%	0%	75%	0%	25%	100%		
内陸南部	-7.0	1	4	26	12	0	43	22	65
		2%	9%	60%	28%	0%	100%		
岩手県全域	-5.0	2	11	91	26	1	131	59	190
		2%	8%	69%	20%	1%	100%		



【中古住宅】

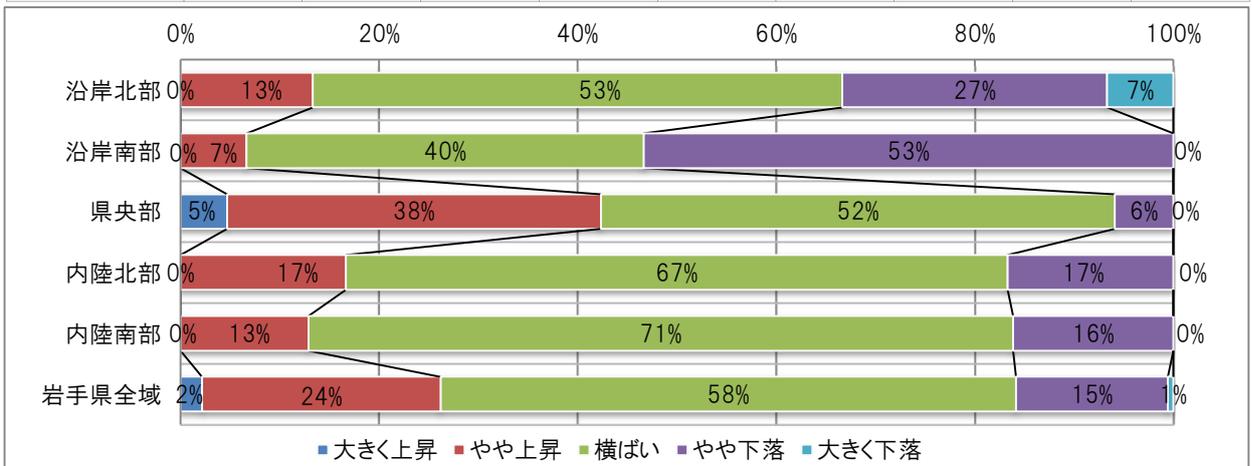
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-26.7	0	1	7	5	2	15	0	15
		0%	7%	47%	33%	13%	100%		
沿岸南部	-28.6	0	0	7	6	1	14	2	16
		0%	0%	50%	43%	7%	100%		
県央部	21.9	2	35	39	4	0	80	7	87
		3%	44%	49%	5%	0%	100%		
内陸北部	-25.0	0	0	4	1	1	6	1	7
		0%	0%	67%	17%	17%	100%		
内陸南部	-3.4	0	9	37	13	0	59	6	65
		0%	15%	63%	22%	0%	100%		
岩手県全域	3.4	2	45	94	29	4	174	16	190
		1%	26%	54%	17%	2%	100%		



問4:6ヶ月後の取引価格の予測 ①

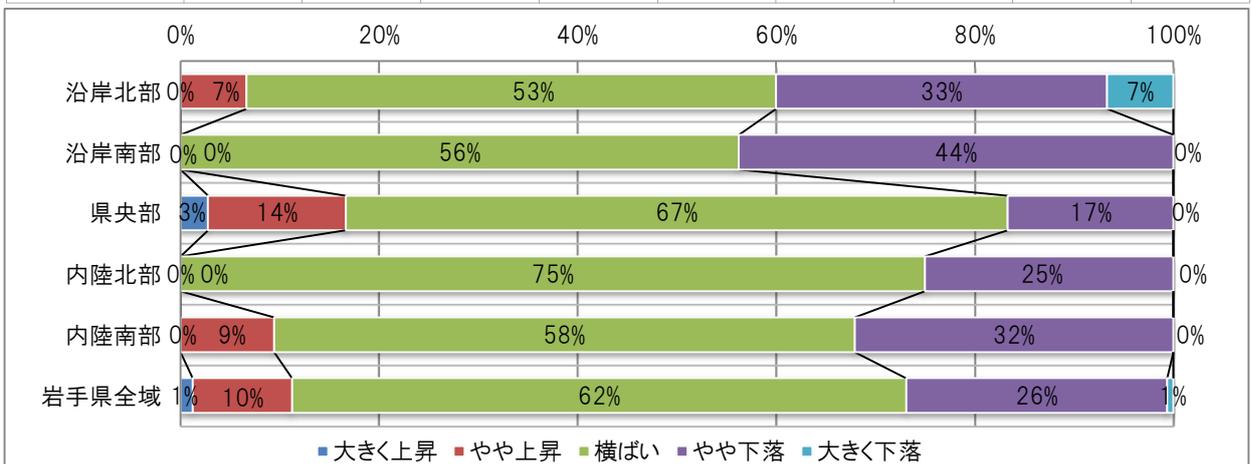
【住宅地】

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	-13.3	0	2	8	4	1	15	0	15
		0%	13%	53%	27%	7%	100%		
沿岸南部	-23.3	0	1	6	8	0	15	1	16
		0%	7%	40%	53%	0%	100%		
県央部	20.6	4	32	44	5	0	85	2	87
		5%	38%	52%	6%	0%	100%		
内陸北部	0.0	0	1	4	1	0	6	1	7
		0%	17%	67%	17%	0%	100%		
内陸南部	-1.6	0	8	44	10	0	62	3	65
		0%	13%	71%	16%	0%	100%		
岩手県全域	6.0	4	44	106	28	1	183	7	190
		2%	24%	58%	15%	1%	100%		



【商業地】

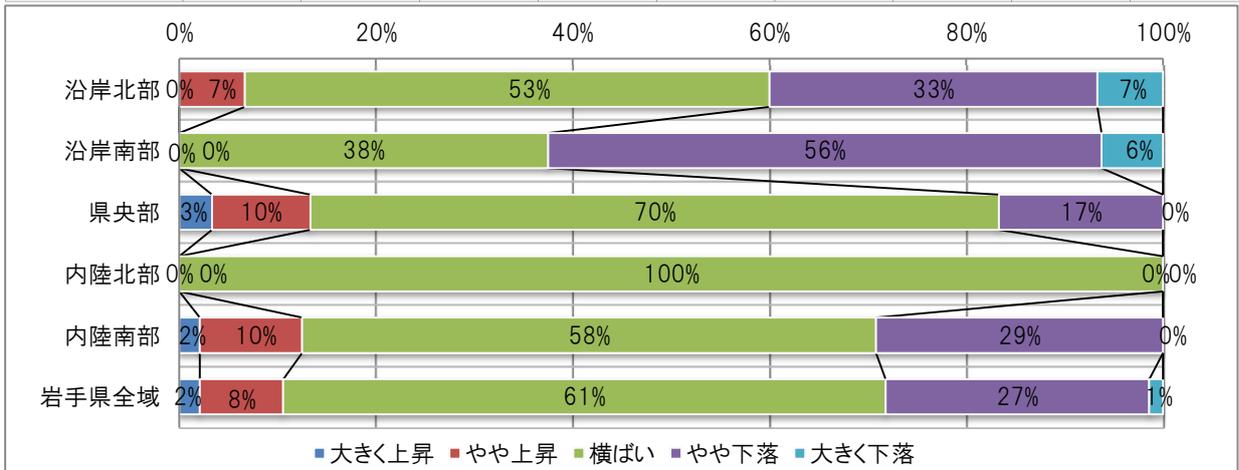
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-20.0	0	1	8	5	1	15	0	15
		0%	7%	53%	33%	7%	100%		
沿岸南部	-21.9	0	0	9	7	0	16	0	16
		0%	0%	56%	44%	0%	100%		
県央部	1.4	2	10	48	12	0	72	15	87
		3%	14%	67%	17%	0%	100%		
内陸北部	-12.5	0	0	3	1	0	4	3	7
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
内陸南部	-11.3	0	5	31	17	0	53	12	65
		0%	9%	58%	32%	0%	100%		
岩手県全域	-7.5	2	16	99	42	1	160	30	190
		1%	10%	62%	26%	1%	100%		



問4:6ヶ月後の取引価格の予測 ②

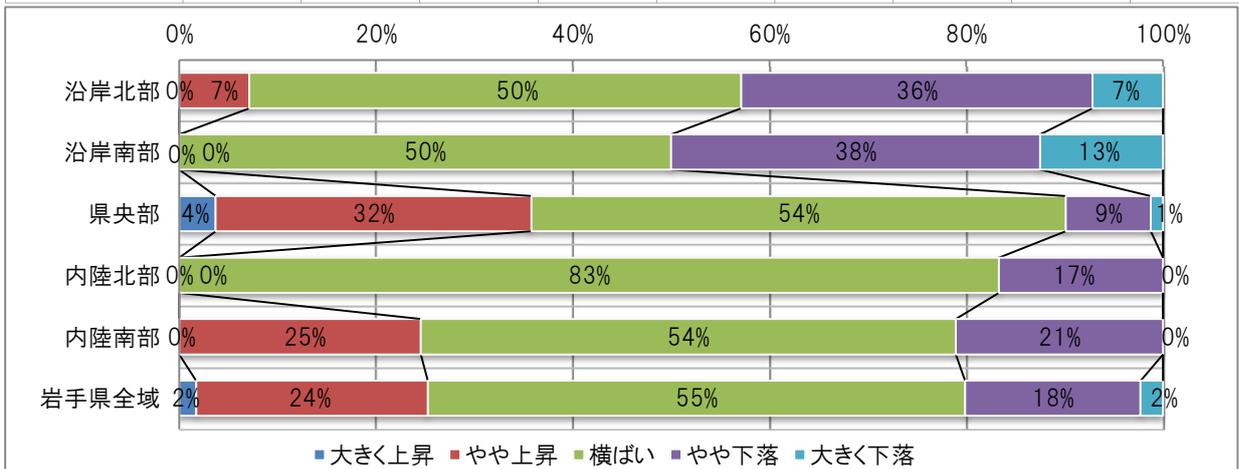
【産業用地】

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	-20.0	0	1	8	5	1	15	0	15
		0%	7%	53%	33%	7%	100%		
沿岸南部	-34.4	0	0	6	9	1	16	0	16
		0%	0%	38%	56%	6%	100%		
県央部	0.0	2	6	42	10	0	60	27	87
		3%	10%	70%	17%	0%	100%		
内陸北部	0.0	0	0	3	0	0	3	4	7
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
内陸南部	-7.3	1	5	28	14	0	48	17	65
		2%	10%	58%	29%	0%	100%		
岩手県全域	-8.5	3	12	87	38	2	142	48	190
		2%	8%	61%	27%	1%	100%		



【中古住宅】

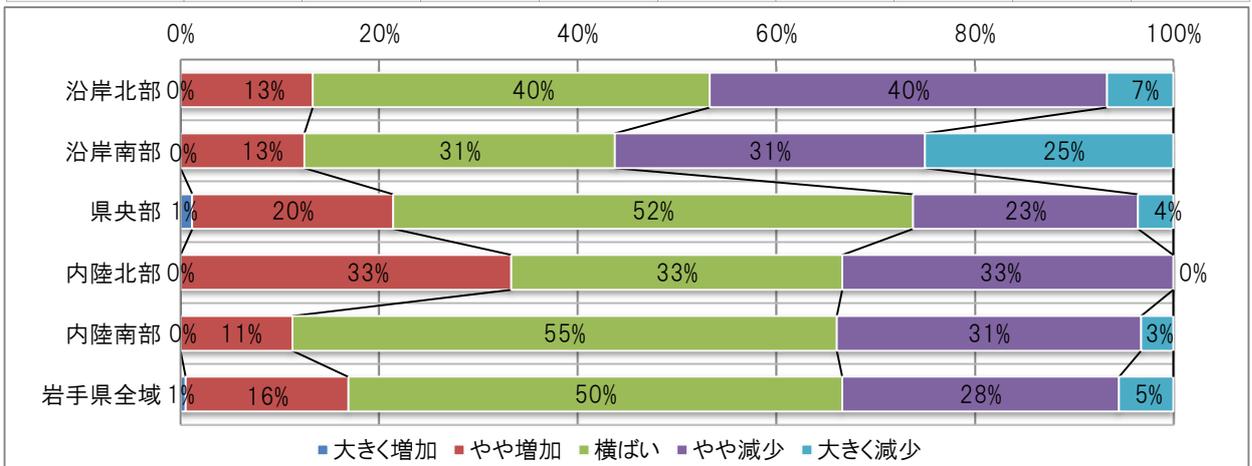
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-21.4	0	1	7	5	1	14	1	15
		0%	7%	50%	36%	7%	100%		
沿岸南部	-31.3	0	0	8	6	2	16	0	16
		0%	0%	50%	38%	13%	100%		
県央部	14.2	3	26	44	7	1	81	6	87
		4%	32%	54%	9%	1%	100%		
内陸北部	-8.3	0	0	5	1	0	6	1	7
		0%	0%	83%	17%	0%	100%		
内陸南部	1.8	0	14	31	12	0	57	8	65
		0%	25%	54%	21%	0%	100%		
岩手県全域	2.3	3	41	95	31	4	174	16	190
		2%	24%	55%	18%	2%	100%		



問5: 取引件数の6ヶ月前(R3.10.1時点)との比較 ①

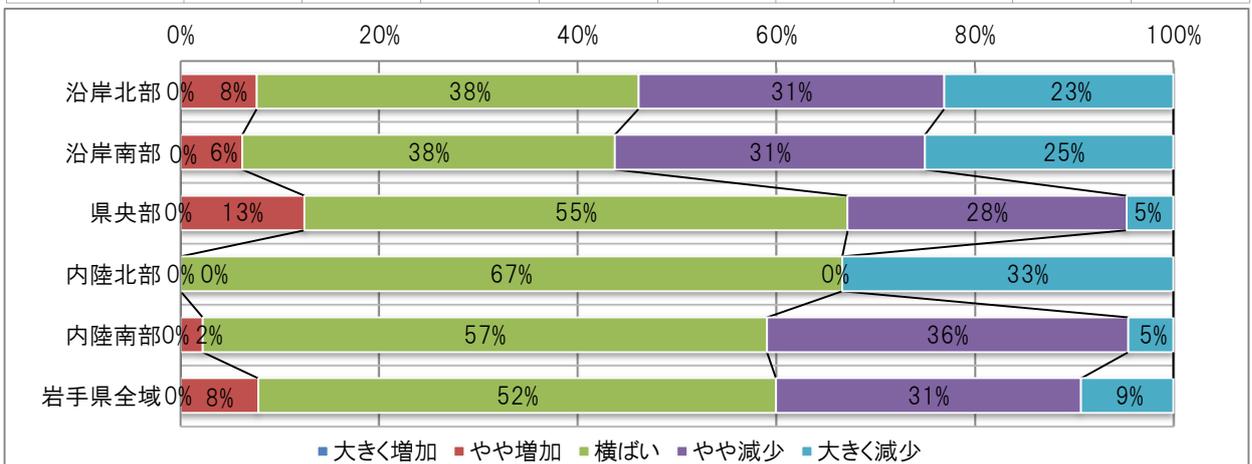
【住宅地】

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	-20.0	0	2	6	6	1	15	0	15
		0%	13%	40%	40%	7%	100%		
沿岸南部	-34.4	0	2	5	5	4	16	0	16
		0%	13%	31%	31%	25%	100%		
県央部	-3.6	1	17	44	19	3	84	3	87
		1%	20%	52%	23%	4%	100%		
内陸北部	0.0	0	2	2	2	0	6	1	7
		0%	33%	33%	33%	0%	100%		
内陸南部	-12.9	0	7	34	19	2	62	3	65
		0%	11%	55%	31%	3%	100%		
岩手県全域	-10.7	1	30	91	51	10	183	7	190
		1%	16%	50%	28%	5%	100%		



【商業地】

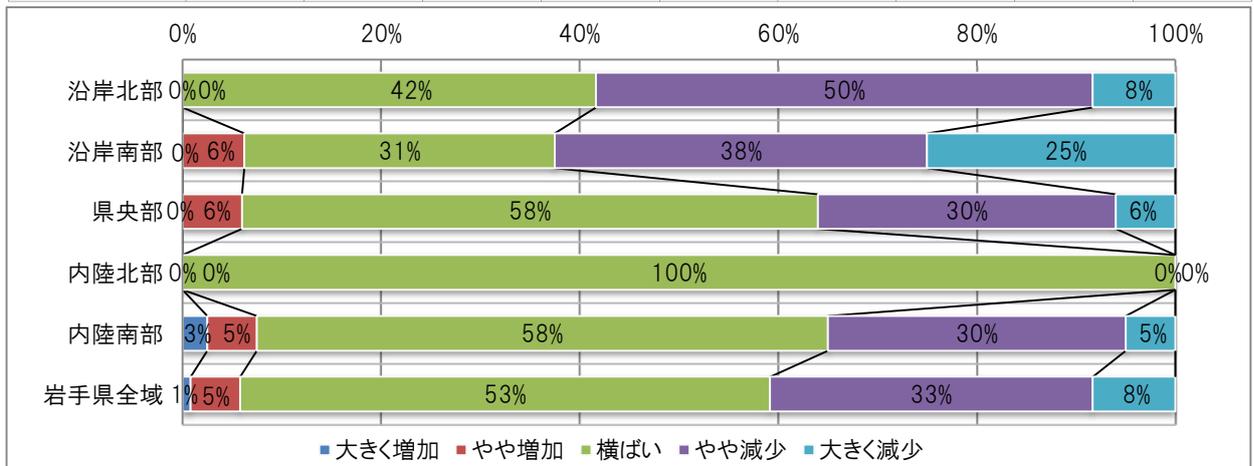
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-34.6	0	1	5	4	3	13	2	15
		0%	8%	38%	31%	23%	100%		
沿岸南部	-37.5	0	1	6	5	4	16	0	16
		0%	6%	38%	31%	25%	100%		
県央部	-12.5	0	8	35	18	3	64	23	87
		0%	13%	55%	28%	5%	100%		
内陸北部	-33.3	0	0	2	0	1	3	4	7
		0%	0%	67%	0%	33%	100%		
内陸南部	-21.6	0	1	25	16	2	44	21	65
		0%	2%	57%	36%	5%	100%		
岩手県全域	-20.7	0	11	73	43	13	140	50	190
		0%	8%	52%	31%	9%	100%		



問5: 取引件数の6ヶ月前(R3.10.1時点)との比較 ②

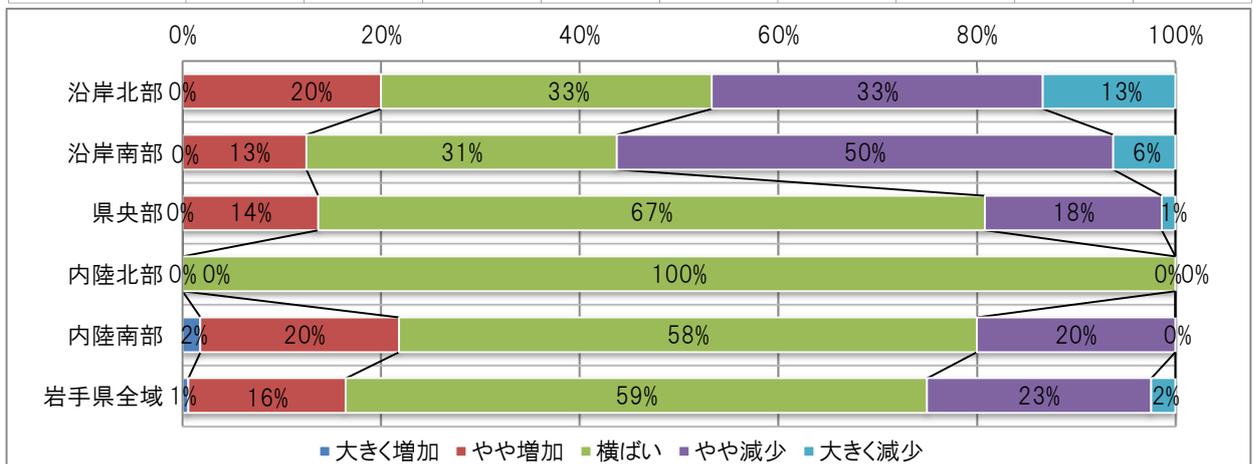
【産業用地】

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	5	6	1	12	3	15
		0%	0%	42%	50%	8%	100%		
沿岸南部	-40.6	0	1	5	6	4	16	0	16
		0%	6%	31%	38%	25%	100%		
県央部	-18.0	0	3	29	15	3	50	37	87
		0%	6%	58%	30%	6%	100%		
内陸北部	0.0	0	0	2	0	0	2	5	7
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
内陸南部	-15.0	1	2	23	12	2	40	25	65
		3%	5%	58%	30%	5%	100%		
岩手県全域	-21.3	1	6	64	39	10	120	70	190
		1%	5%	53%	33%	8%	100%		



【中古住宅】

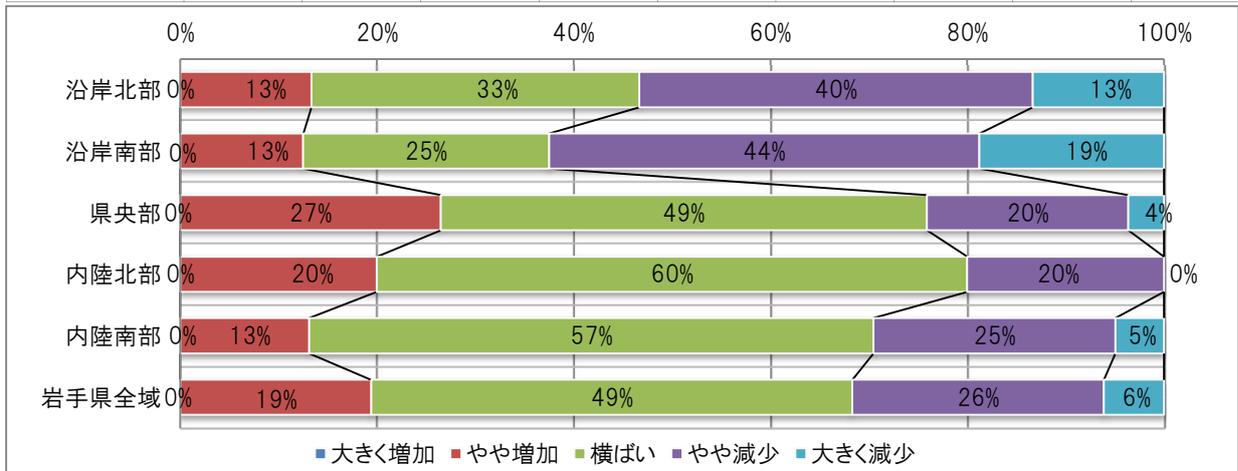
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-20.0	0	3	5	5	2	15	0	15
		0%	20%	33%	33%	13%	100%		
沿岸南部	-25.0	0	2	5	8	1	16	0	16
		0%	13%	31%	50%	6%	100%		
県央部	-3.4	0	10	49	13	1	73	14	87
		0%	14%	67%	18%	1%	100%		
内陸北部	0.0	0	0	5	0	0	5	2	7
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
内陸南部	1.8	1	11	32	11	0	55	10	65
		2%	20%	58%	20%	0%	100%		
岩手県全域	-5.2	1	26	96	37	4	164	26	190
		1%	16%	59%	23%	2%	100%		



問6:6ヶ月後の取引件数の予測 ①

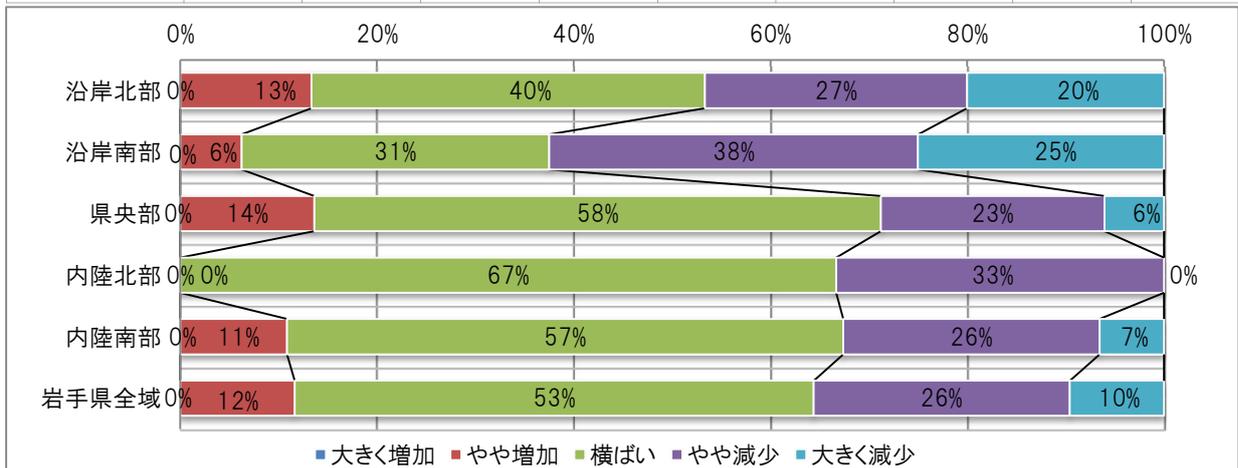
【住宅地】

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	-26.7	0	2	5	6	2	15	0	15
		0%	13%	33%	40%	13%	100%		
沿岸南部	-34.4	0	2	4	7	3	16	0	16
		0%	13%	25%	44%	19%	100%		
県央部	-0.6	0	22	41	17	3	83	4	87
		0%	27%	49%	20%	4%	100%		
内陸北部	0.0	0	1	3	1	0	5	2	7
		0%	20%	60%	20%	0%	100%		
内陸南部	-10.7	0	8	35	15	3	61	4	65
		0%	13%	57%	25%	5%	100%		
岩手県全域	-9.2	0	35	88	46	11	180	10	190
		0%	19%	49%	26%	6%	100%		



【商業地】

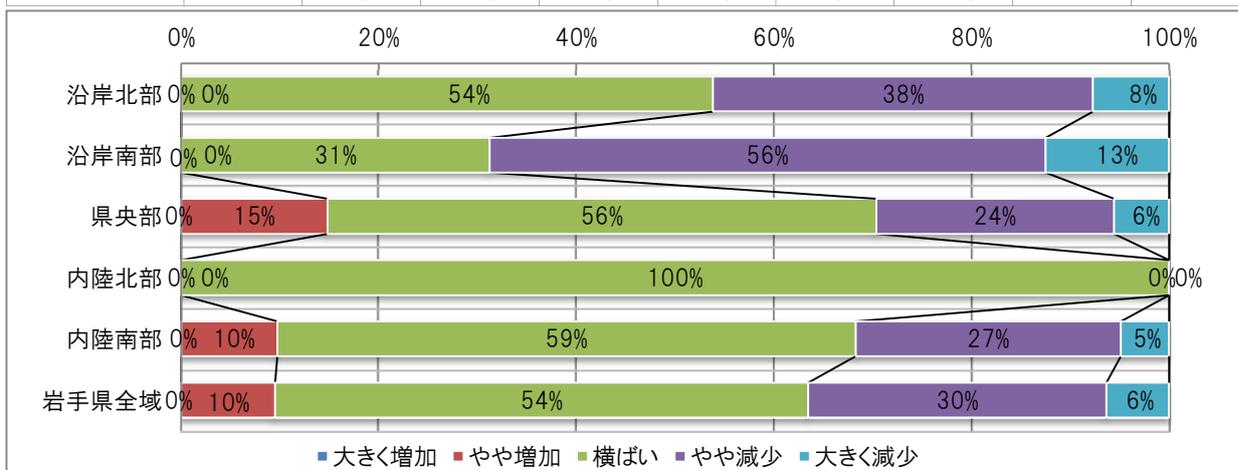
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-26.7	0	2	6	4	3	15	0	15
		0%	13%	40%	27%	20%	100%		
沿岸南部	-40.6	0	1	5	6	4	16	0	16
		0%	6%	31%	38%	25%	100%		
県央部	-10.6	0	9	38	15	4	66	21	87
		0%	14%	58%	23%	6%	100%		
内陸北部	-16.7	0	0	2	1	0	3	4	7
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
内陸南部	-14.1	0	5	26	12	3	46	19	65
		0%	11%	57%	26%	7%	100%		
岩手県全域	-16.8	0	17	77	38	14	146	44	190
		0%	12%	53%	26%	10%	100%		



問6:6ヶ月後の取引件数の予測 ②

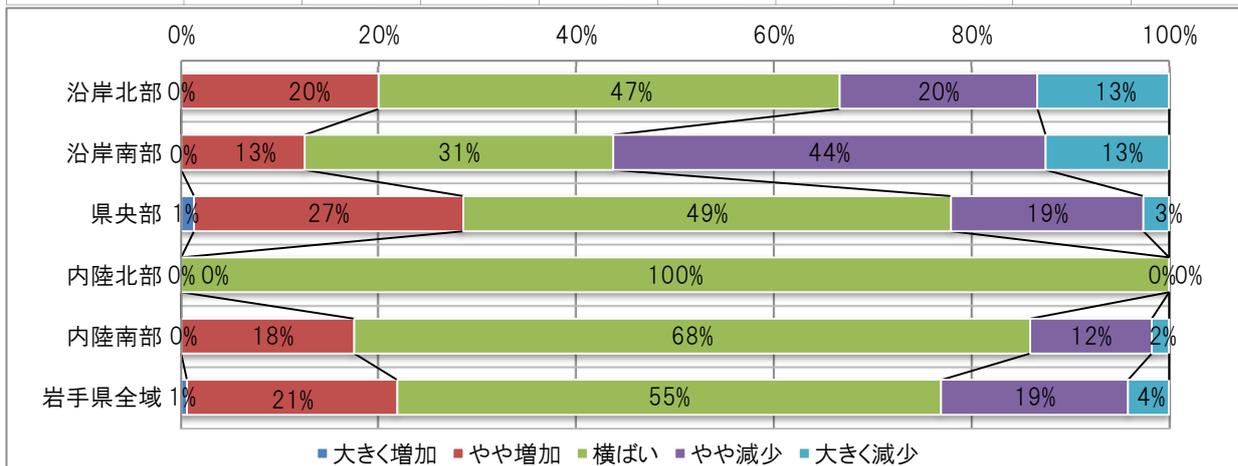
【産業用地】

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	-26.9	0	0	7	5	1	13	2	15
		0%	0%	54%	38%	8%	100%		
沿岸南部	-40.6	0	0	5	9	2	16	0	16
		0%	0%	31%	56%	13%	100%		
県央部	-10.2	0	8	30	13	3	54	33	87
		0%	15%	56%	24%	6%	100%		
内陸北部	0.0	0	0	2	0	0	2	5	7
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
内陸南部	-13.4	0	4	24	11	2	41	24	65
		0%	10%	59%	27%	5%	100%		
岩手県全域	-16.7	0	12	68	38	8	126	64	190
		0%	10%	54%	30%	6%	100%		



【中古住宅の取引】

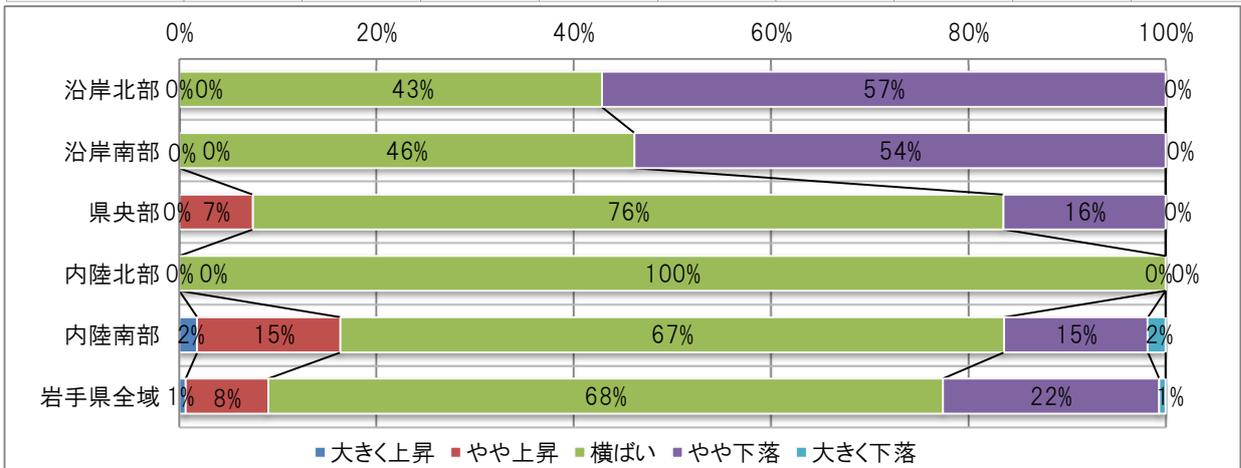
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-13.3	0	3	7	3	2	15	0	15
		0%	20%	47%	20%	13%	100%		
沿岸南部	-28.1	0	2	5	7	2	16	0	16
		0%	13%	31%	44%	13%	100%		
県央部	2.6	1	21	38	15	2	77	10	87
		1%	27%	49%	19%	3%	100%		
内陸北部	0.0	0	0	4	0	0	4	3	7
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
内陸南部	0.9	0	10	39	7	1	57	8	65
		0%	18%	68%	12%	2%	100%		
岩手県全域	-2.4	1	36	93	32	7	169	21	190
		1%	21%	55%	19%	4%	100%		



問7: 賃料の6ヶ月前(R3.10.1時点)との比較

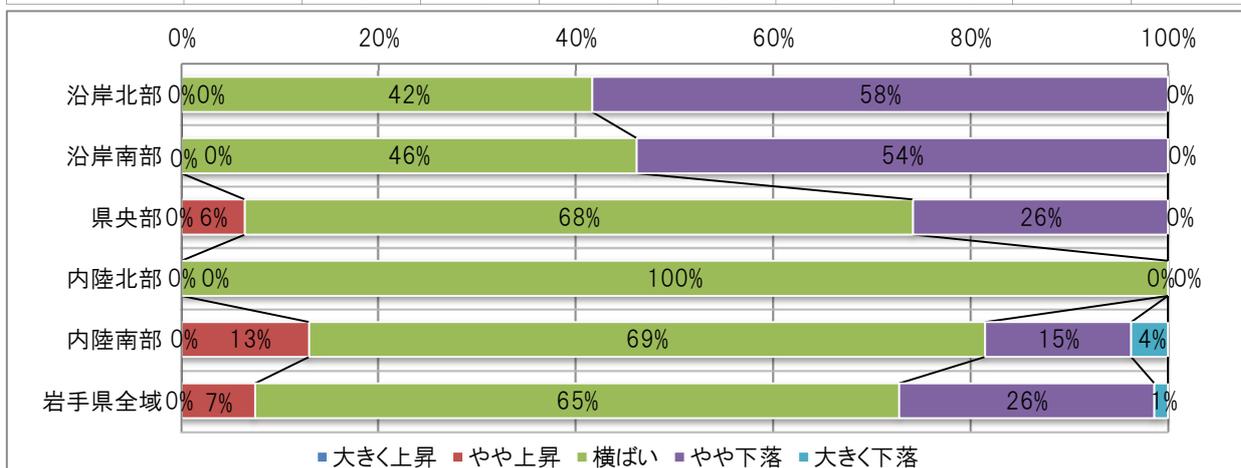
【住居系不動産】

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	-28.6	0	0	6	8	0	14	1	15
		0%	0%	43%	57%	0%	100%		
沿岸南部	-26.9	0	0	6	7	0	13	3	16
		0%	0%	46%	54%	0%	100%		
県央部	-4.5	0	5	51	11	0	67	20	87
		0%	7%	76%	16%	0%	100%		
内陸北部	0.0	0	0	6	0	0	6	1	7
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
内陸南部	0.0	1	8	37	8	1	55	10	65
		2%	15%	67%	15%	2%	100%		
岩手県全域	-6.8	1	13	106	34	1	155	35	190
		1%	8%	68%	22%	1%	100%		



【その他不動産】

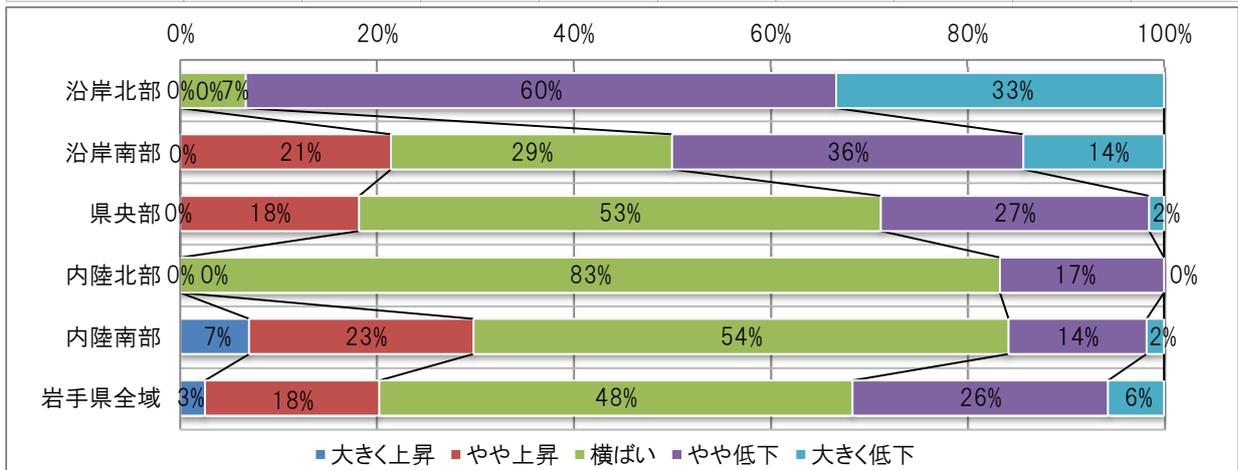
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-29.2	0	0	5	7	0	12	3	15
		0%	0%	42%	58%	0%	100%		
沿岸南部	-26.9	0	0	6	7	0	13	3	16
		0%	0%	46%	54%	0%	100%		
県央部	-9.7	0	4	42	16	0	62	25	87
		0%	6%	68%	26%	0%	100%		
内陸北部	0.0	0	0	6	0	0	6	1	7
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
内陸南部	-4.6	0	7	37	8	2	54	11	65
		0%	13%	69%	15%	4%	100%		
岩手県全域	-10.5	0	11	96	38	2	147	43	190
		0%	7%	65%	26%	1%	100%		



問8: 入居率の6ヶ月前(R3.10.1時点)との比較

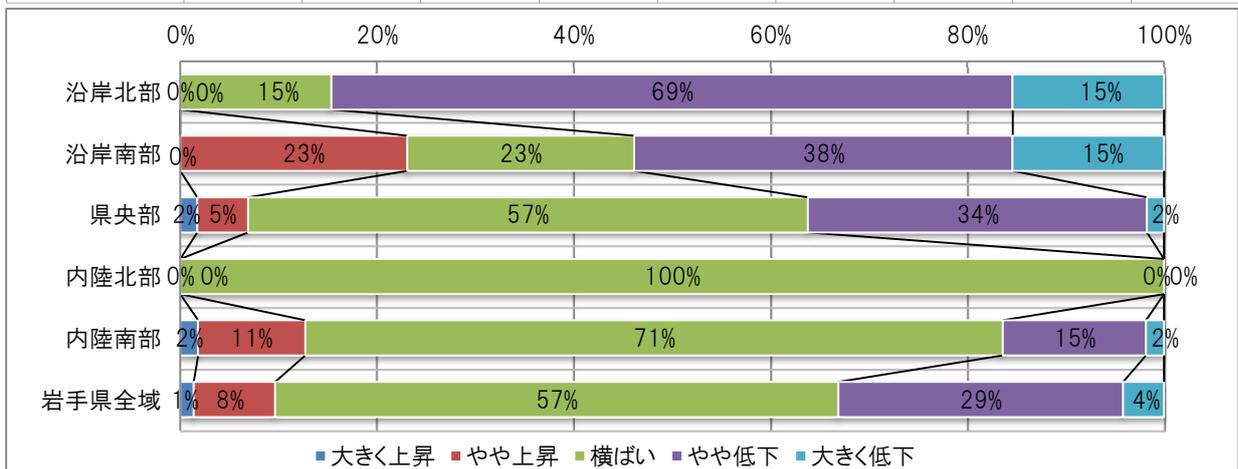
【住居系不動産】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや低下	大きく低下	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-63.3	0	0	1	9	5	15	0	15
		0%	0%	7%	60%	33%	100%		
沿岸南部	-21.4	0	3	4	5	2	14	2	16
		0%	21%	29%	36%	14%	100%		
県央部	-6.1	0	12	35	18	1	66	21	87
		0%	18%	53%	27%	2%	100%		
内陸北部	-8.3	0	0	5	1	0	6	1	7
		0%	0%	83%	17%	0%	100%		
内陸南部	9.6	4	13	31	8	1	57	8	65
		7%	23%	54%	14%	2%	100%		
岩手県全域	-7.3	4	28	76	41	9	158	32	190
		3%	18%	48%	26%	6%	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	やや低下	大きく低下	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-50.0	0	0	2	9	2	13	2	15
		0%	0%	15%	69%	15%	100%		
沿岸南部	-23.1	0	3	3	5	2	13	3	16
		0%	23%	23%	38%	15%	100%		
県央部	-14.7	1	3	33	20	1	58	29	87
		2%	5%	57%	34%	2%	100%		
内陸北部	0.0	0	0	6	0	0	6	1	7
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
内陸南部	-1.8	1	6	39	8	1	55	10	65
		2%	11%	71%	15%	2%	100%		
岩手県全域	-13.1	2	12	83	42	6	145	45	190
		1%	8%	57%	29%	4%	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 貝原 敦（不動産鑑定士）
（所属） 一般財団法人 日本不動産研究所 盛岡支所
〒020-0026 盛岡市開運橋通1番1号アクア盛岡ビル3F
電話019-652-1821 FAX019-654-2845

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
〒020-0873 盛岡市松尾町1-7
電話019-613-9292 FAX019-613-9293

調査研究委員 佐々木 健一（不動産鑑定士）
（所属） G r e o
〒020-0015 盛岡市本町通3-8-9-606
電話070-8521-0738 FAX050-3588-7368

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： 583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： 135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 東野 成紀
発 足： 平成21年4月
会 員 数： 不動産鑑定士26名、不動産鑑定業者24社
所 在 地： 盛岡市大通1-3-4 宏陽ビル6階
電話番号： 019-604-3070

※ 無断複製転載を禁じます。