

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2回調査（平成23年9月1日時点）

平成23年10月

社団法人 岩手県宅地建物取引業協会
一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会

岩手県不動産市場動向に関する第2回アンケート調査の実施によせて

平素は、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。また、このたびの東日本大震災の発生に際して、被害を受けられた皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

今回の大震災を契機に、岩手県内の不動産市場の推移・動向、実態やその特徴を把握するため、社団法人岩手県宅地建物取引業協会と一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会との共同で始めました「東日本大震災後の岩手県不動産市場に関するアンケート調査（第2回）」の集計・調査結果がまとまりましたのでご報告いたします。前回の第1回調査は、震災から3ヶ月後の不動産市場が非常に混乱した時期における調査でありましたが、今回は、被災者の方々が仮設住宅に移り、やっと生活再建を始めようと動き出す状況の中での調査となりました。今回の調査においては、①震災直後の混乱した状況にその後どのような変化があるか、②地価や取引件数にその後変化や動きがあるかどうか、③今後の復興に向けて不動産市場がどのような見通しとなるのか、④震災の前後において、住宅取得者の住宅地に対する意識の変化はあるのかどうか、⑤国・県・市町村等への意見・要望をお尋ねしました。

私たち両協会では、本調査が、不動産取引価格の適正化や社会インフラ整備の基礎となる土地の評価に活用されるだけでなく、広く公表し、また、行政側にも、分析結果・意見・要望をお伝えすることにより、国及び地方公共団体が、効果的な被災者生活再建や住宅政策・土地政策を立案する際の基本情報として役立てられるのではないかと考えています。また、この不動産市場動向に関するアンケート調査は、一過性のものではなく、県内の不動産市場動向を時系列的に把握するため、今後の復興期においても、長期に亘って継続することを予定しています。両協会では、一定量のデータを収集・蓄積することで市場分析の精度を高め、不動産市場に関わる公益的団体として社会貢献に努めて参りたいと思いますので、今後とも、当該調査活動にご理解とご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。

最後に、多忙な状況下において、アンケート調査にご協力頂き、貴重なコメント・ご意見を寄せていただきました会員各位に、両協会を代表しまして、深く感謝申し上げます。

平成23年10月

社団法人 岩手県宅地建物取引業協会
会長 多田 幸司

一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会
会長 大下 智

目 次

〔1〕 岩手県不動産市場動向調査の概要	1
1. アンケート調査の概要	1
2. 動向指数（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	12
2. 設問ごとの回答内訳	20
問3 取引価格の3ヶ月前（震災後3ヶ月）との比較	20
問4 7ヶ月後の取引価格の予測	22
問5 取引件数の3ヶ月前（震災後3ヶ月）との比較	23
問6 7ヶ月後の取引件数の予測	27
問7 賃料の3ヶ月前（震災後3ヶ月）との比較	31
問8 入居率の3ヶ月前（震災後3ヶ月）との比較	32
問9 住宅取得者が重視していると思われる項目	33
問10 ① 直近3ヶ月間の建築・建設資材・職人等人員の需給動向	35
問10 ② 直近3ヶ月間の不動産の需給・移転・移動の特徴	37
お問い合わせ窓口等	38

〔1〕岩手県不動産市場動向調査の概要

1. アンケート調査の概要

社団法人岩手県宅地建物取引業協会と一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会の共同で、平成23年6月1日（第1回調査時点）から平成23年9月1日（第2回調査時点）までの3ヶ月間の不動産市場の推移に関する実感と、この先7ヶ月間（H23.9.1～H24.4.1）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) 平成23年9月
- (2 調査方法) 社団法人岩手県宅地建物取引業協会会員に対するアンケート調査
- (3 発送数) 605
- (4 回収数) 163 (回収率：26.9%)
- (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。

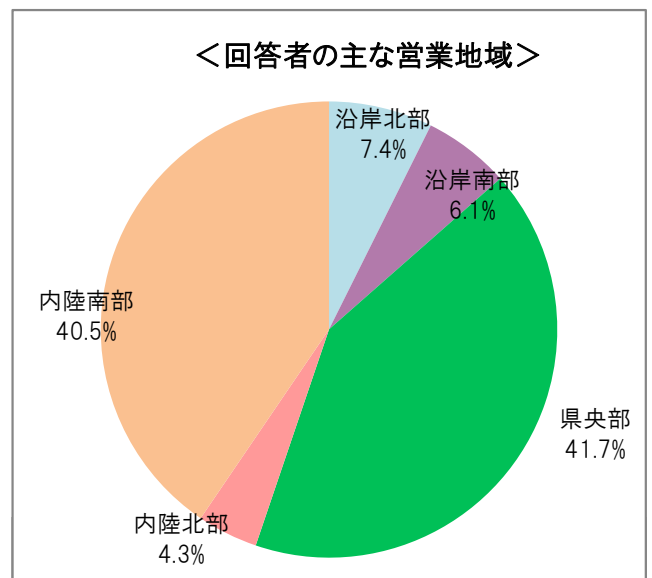
問1：回答者の主な営業地域

<各市町村の地域区分>

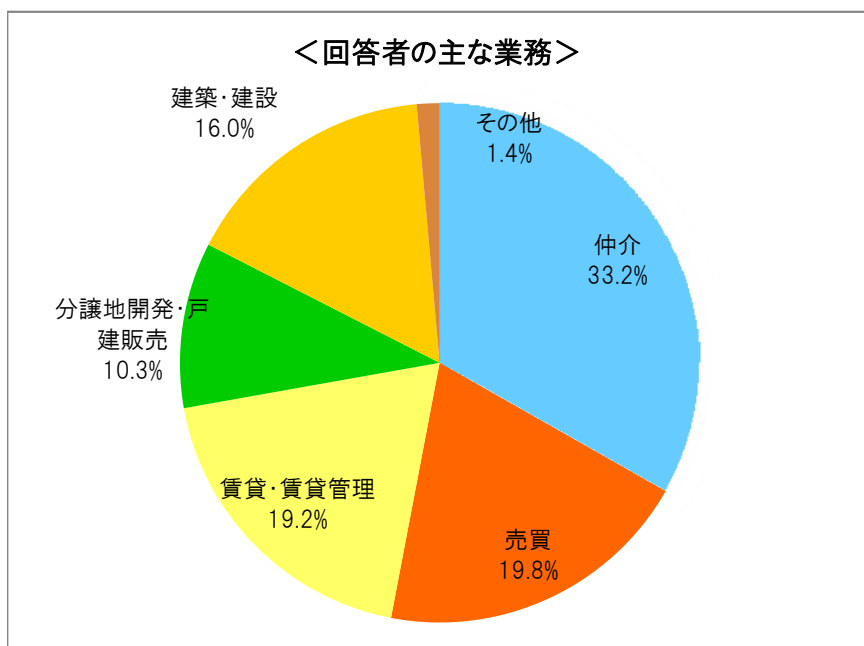


地域区分	地区名	発送数	回答数	回収率
	沿岸北部	42	12	28.6%
	沿岸南部	30	10	33.3%
	県央部	288	68	23.6%
	内陸北部	27	7	25.9%
	内陸南部	218	66	30.3%
	合計	605	163	26.9%

※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。



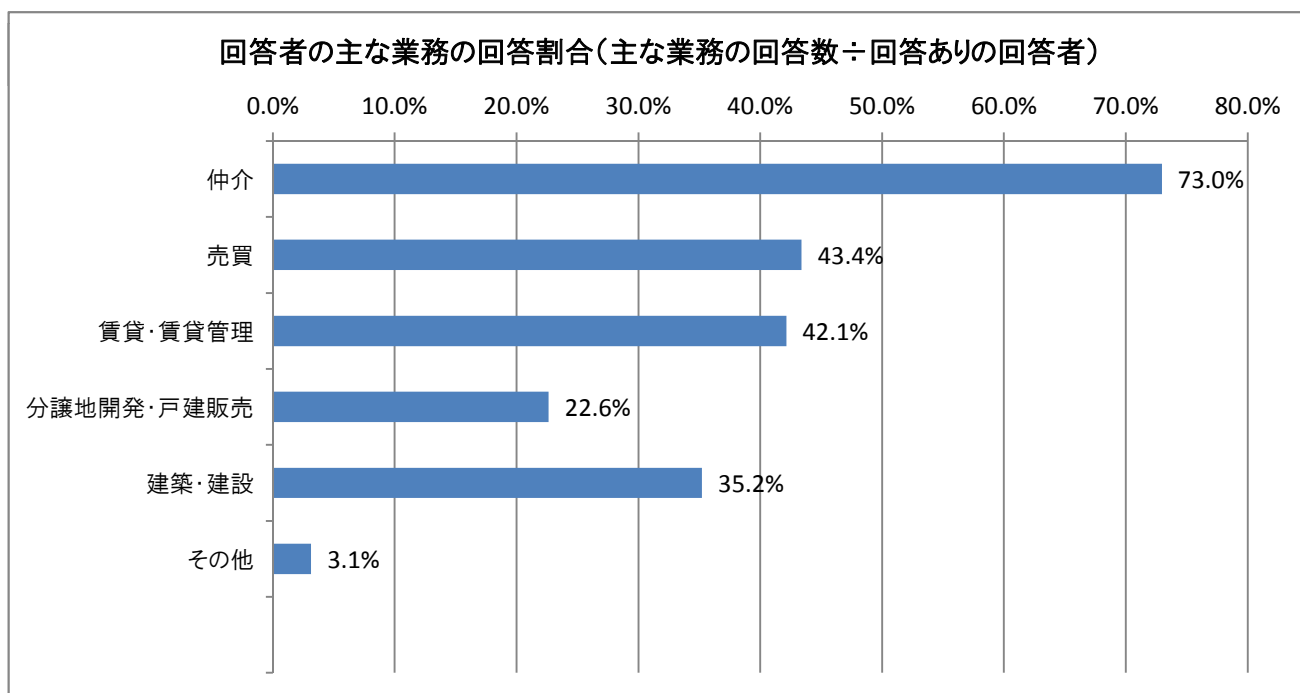
問2：回答者の主な業務



回答の有無	回答数
回答あり	159
回答なし	4
合計	163

主な業務	回答数
仲介	116.0
売買	69.0
賃貸・賃貸管理	67
分譲地開発・戸建販売	36
建築・建設	56
その他	5
合計	349

(複数回答あり)



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

2. 動向指数（D I）について

（1）D Iとは

D Iとは、D i f f u s i o n I n d e x（ディフュージョン・インデックス）の略で、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されている。

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

（2）D Iの算出方法

本調査におけるD Iの算出方法は、各判断項目について上昇（増加）から下落（減少）までの5段階または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

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

<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

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

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

3. アンケート調査標

東日本大震災後の岩手県内不動産市場動向アンケート(第2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、【 】内に具体的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.藤沢町	18.久慈市	19.洋野町	20.野田村		
21.普代村	22.田野畑村	23.二戸市	24.一戸町	25.軽米町	26.九戸村	27.宮古市	28.釜石市	29.大槌町		
30.岩泉町	31.山田町	32.大船渡市	33.陸前高田市	34.住田町	【					】

■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.建築・建設業務	6.その他()
--------	--------	-------------	----------------	-----------	----------

以下設問3～8は、調査の性格上可能な限り1～5の選択枝での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：中古マンション・店舗・事務所・事業所・倉庫)の場合、「6. 不明」の場合もあるかと思えます。

■問3 現在(H23.9.1時点)、主な営業地域の取引価格は3カ月前(H23.6.1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
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
中古マンションの価格:	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4 7カ月後(H24.4時点)の主な営業地域の取引価格は現在(H23.9.1時点)と比較してどうなると予測しますか？

住宅地全般:	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
商業地全般:	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(H23.9.1時点)の主な営業地域での取引件数は3カ月前(H23.6.1時点)と比較してどのように感じていますか？

土地取引全般 :	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
分譲地・建築条件付・建売:	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
中古マンションの取引:	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
事業所・倉庫の取引:	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

※ 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。

■問6 7カ月後(H24.4.1時点)の主な営業地域での取引件数は現在(H23.9.1時点)と比較してどうなると予測しますか？

土地取引全般 :	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
分譲地・建築条件付・建売:	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
中古マンションの取引:	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
店舗・事務所の取引:	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
事業所・倉庫の取引:	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

※ 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。

■問7 現在(H23.9.1時点)の賃料は3カ月前(H23.6.1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(H23.9.1時点)の入居率は3カ月前(H23.6.1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. 大きく増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 大きく減少	6. 不明
その他不動産の入居:	1. 大きく増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 大きく減少	6. 不明

■問9 震災の前後で、住宅取得者が重視していると思われる項目をお選び下さい(番号の選択です。最大5つ)。

震災前に重視していた項目:

震災後に重視される項目:

- ①地勢・地盤・切土・盛土 ②日照・通風 ③洪水・地滑り等の危険性 ④津波浸水区域かどうか
- ⑤道路の幅員等 ⑥高低差、角地等の道路づけ ⑦公共交通機関 ⑧商業施設 ⑨公共・公益施設
- ⑩職場への距離 ⑪中心部への距離 ⑫地縁・親類縁者・地域コミュニティとの関係
- ⑬上下水道、ガス等の状態 ⑭騒音・大気汚染等公害の状態 ⑮修景街路等町並みの状態 ⑯治安
- ⑰小中学校の学区 ⑱保育施設の充実度 ⑲病院・医療施設 ⑳老人保健施設 ㉑都市計画法等の規制
- ⑳復興計画の内容 ㉒駐車場の確保 ㉓土地建物総額 ㉔その他 (,)

■問10 震災後6カ月経過しますが、これまでの3カ月において前半3カ月と変化・異なる傾向等がありましたら教えてください。

- 建築・建設資材の不足感は (1.改善した , 2.変化なし , 3.悪化した , 4.不明)
- 建築・建設資材の価格は (1.上昇した , 2.変化無し , 3.下落した , 4.不明)
- 職人、建築・建設従事者の不足感は (1.改善した , 2.変化なし , 3.悪化した , 4.不明)
- (,) 地区での売り希望が増加傾向にある。
- (,) 地区での買い希望が増加傾向にある。
- (,) 地区で不動産の成約が以前より増えている。
- (,) 地区で不動産の価格が以前より上昇している。
- (,) 地区から営業地域への移転需要が増加傾向にある。

・上記に関する具体的なお話や、その他の特徴的事項がありましたら下記へ記入をお願いします。記入例は別紙をご覧ください。(記入欄が足りない場合は、別紙をお願いします。)

以上で、質問は終わりです。お忙しいところ、ご協力ありがとうございました。
FAXの場合は9月9日(金)までに返送お願い申し上げます。
郵送の場合は同封の返信用封筒で9月8日(木)までにご投函お願い申し上げます。

一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会 FAX番号 019-622-8485

差し支えなければ、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幸いです。)

貴社名(営業所・支店名) 〒番号・ご住所 TEL番号 ご担当者 ※ 調査結果概要の送付	希望する 希望しない (丸をつけてください。)
---	-----------------------------------

別紙

■問10 震災後の不動産取引で特徴的なことがありましたら教えてください。

・上記に関する具体的なお話や、その他の特徴的事項がありましたら以下へ記入をお願いします。
(記載例：建設資材の不足感は、改善されつつあるが、職人等人員は相変わらず不足している。沿岸部からの移転需要があり、中古住宅は物件不足の状態にある。津波被害をのがれた地域で、住宅用地が震災前より××割程度高めの取引が見られる。住宅地は〇〇万円程度まで、中古住宅は〇〇万円程度までの物件に需要が集中している。高台の山林・農地に開発見込の思惑買いの取引が見られる。復興計画の遅れ、二重ローン問題、農地転用手続きの遅れ等から取引は停滞している。復興需要や飲食店・店舗等再開に向けた取引が見られる。etc...)

■その他 (不動産価格・不動産取引の現状や先行きの動向予想、国・県・市町村等に対する要望などご自由にお書きください。)

■当調査へのご意見・ご要望等ご自由にお書きください。

〔2〕 アンケート集計結果

1. 調査結果の概要と動向指数（D I）による分析

（1）調査結果の概要

■ 住宅地の地価

沿岸部の住宅地価格は不足感から、現状・先行きとも横ばいないし強含み。

震災3ヶ月後と震災6ヶ月後のD I（実感値）を比較すると、沿岸北部では30.0から12.5へ、沿岸南部では40.0から20.0へそれぞれ低下している。それぞれ「横ばい」との回答が最も多く、沿岸北部は「やや上昇」が25%、沿岸南部は「やや上昇」が40%で、「やや下落」「大きく下落」の回答はなかった。住宅地不足を背景に横ばいないし強含みの状況で、一部に高値取引の声も聴かれ、これらの影響もあると思われる。また、復興計画の遅れから、様子見の購入希望者も多く、今後の復興計画の具体化や進捗とともに、住宅地の価格を含めた住宅全般の動きを注視する必要がある。

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

■ 商業地の地価

沿岸南部、地価回復には、復興計画の具体化が必要。内陸部は引き続き下落。

全体的にみると、「横ばい（53%）」「やや下落（35%）」が大勢を占める中であって、沿岸南部では「やや下落（40%）」「大きく下落（40%）」と他地域よりも強い下落傾向を示している。震災3ヶ月後と震災6ヶ月後のD I（実感値）でいえば、それぞれ▲60.0、▲50.0と悲観的見方が依然として続いている。商業地の被害が甚大であったことに加え、復興計画の遅れ、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あくまでも当面の仮設であり、本格的な復興には時間を要するものと考えられる。

内陸部をみると、3ヶ月後と震災6ヶ月後のD I（実感値）に特段の変化はみられず、一部にみられる被災地から内陸部への店舗や事業所移転の動きも、商業地の地価動向にはさほど影響は見られない。

■ 中古住宅の価格及び取引件数

**沿岸部、中古住宅の不足から取引件数減少、価格は強含み
内陸部は価格はほぼ横ばい、取引件数やや増加。**

沿岸部は、取引価格については震災3ヶ月後に比べ、震災6ヶ月後のD Iは低下しているものの依然プラス圏を維持している。これに対して取引件数については震災3ヶ月後はプラス圏であったD Iが震災6ヶ月後はマイナス圏に転じた。中古住宅の根強い需要に対して物件が不足していると考えられる。

内陸部は、取引価格については、横ばいの回答が大部分で、D Iはマイナス圏。取引件数については内陸北部では震災3ヶ月後・6ヶ月後のD Iはいずれもマイナス圏。県央部、内陸南部でも震災3ヶ月後・6ヶ月後のD Iはいずれもプラス圏である。取引件数の増加の要因としては、沿岸被災者の移転需要に加えて、長引く景気低迷・所得の伸び悩みによる「中古志向」の根強さが考えられる。

■ 転用目的の農地・山林の取引件数

沿岸南部、3ヶ月前と比較しほぼ横ばい、先行きは増加予測。

沿岸部含め県全域で、9月時点は3ヶ月前と比較し「横ばい」の回答が最も多かったが、7ヶ月後の予測は、沿岸南部では、農転手続きの迅速化や、復興計画の具体化期待に伴い「やや増加」「大きく増加」の回答が増え、取引の増加が予測されている。

■ 問9：住宅取得者が重視していると思われる項目

住宅地の選好基準、住環境、利便性から自然災害等からの安全性へ。

震災前の重視項目は回答が多い順に、県全体集計では、「小中学校の学区」「日照・通風」「土地建物総額」「職場への距離」「商業施設」となっており、震災後は、「地勢・地盤・切土・盛土」「土地建物総額」「洪水・地滑り等の危険性」「小中学校の学区」「津波浸水区域かどうか」となった。大震災を目の当たりにして、住環境・利便性よりも水害・土砂災害・地震等の自然災害に対する安全性をより重視する消費者の心理変化を読み取ることができる。

なお、「土地建物総額」は、県全体では震災前後で同数であったが、沿岸部では震災後に増加している。被災地にとって「土地建物総額」はより切実な問題であると思われる。

■ 問10：震災後3ヶ月間と、その後の3ヶ月間後の比較における変化・異なる傾向

□ 建築資材の不足感改善、建築資材の価格は上昇、職人等の不足感は悪化。

「建築・建設資材の不足感」は沿岸南部を除き、「改善した」との回答の割合が最も高く改善傾向にある。沿岸南部では「悪化した」との回答の割合が50%を占めたが、建物等の被害が甚大であり、新築・修復等になお多大の期間を要する現状を示している。

「建築・建設資材の価格」は全ての地域で、「上昇した」との回答の割合が最も高かった。

「職人、建築・建設従事者の不足感」は全ての地域で、「悪化した」との回答の割合が最も高かった。近年の公共工事縮減・建築工事の減少等により職人等の高齢化・離職が進んでいる中急激な需要増で、職人等の絶対数が不足しており、被災した建物の修復や新築が遅れている要因の一つと考えられる。また、沿岸部での、飯場、宿泊場所の確保が難しいことから、他県からの人員の手配にも限界があり、今後の復旧・復興における課題の1つと考えられる。

□ 浸水区域から非浸水区域へ、沿岸部から県央部・内陸南部へ。人口流出に危機感。

需給の変化については、第1回調査とほぼ同様、浸水区域から非浸水区域へ、沿岸部から内陸部への移住の動きが継続している。雇用・就業面で先行きが見えない状況から、若者を中心とした人口流出に地元の危機感は強いと感じられる。

□ 震災後の不動産取引の特徴的な事項、具体的内容

寄せられた回答では、沿岸部における物件不足、復興計画の遅れや二重ローン（既存債務）の問題による取引の停滞の回答が多く寄せられた。また、仮設店舗の動きも徐々に活発化しているが、本格復興への動きは鈍いとの感想が多い。（下記回答参照）

① 沿岸北部

- 復興計画が遅く、今のところなにも出来ない状態。
- 中古住宅・賃貸住宅の不足。紹介できる物件がない。
- 復興計画（特に建築規制、自分の土地に建築できるのかどうか、高台に移転せざるをえないのかどうか）が遅いので、取引が停滞。賃貸物件はほとんどない。

② 沿岸南部

- 中古住宅・賃貸住宅の不足。
- 高台希望の増加、高台山林物色の動き。住宅地は600万円～1000万円、中古住宅は1000万円～1500万円。農転許可は、申請から許可まで早まってきた。店舗、飲食店需要者の増加。
- 二重ローン（既存債務）で行動できない人が多いと思う。早い解決を望む。
- 農転は増加しているが、住宅新築は少なく様子見。全体として売買・賃貸の動きは鈍い。
- 中小企業機構の仮設店舗の利用が進んでいる。また、自力でプレハブを調達し、事業を再開している者もあり。復興計画の遅れから、待ち切れない地元建設業者が山林の宅地造成に着手。

- 浸水区域における仮設店舗・事務所、資材置場用地確保の動き。当面2年程度は需要有り。
- 不動産価格は一部横ばいだが商業地津波浸水地は下落傾向。業者の一部が下げた価格をもとに戻しているとの話も聞く。
- 買い希望ばかりで、売り希望が全くない。

③ 県央部

- マンションは上層階から下層階へ需要がシフト。
- 盛岡市内は工事単価の大きな上昇は見られず。
- 県の借上げ住宅が終了し、例年どおりの動きとなり落ち着く。
- 沿岸部での高値の噂や、仲介を通さず安い物件を探している人も多いと聞く。
- 建設資材の不足感はないが、職人等人員は不足している。工賃も上昇傾向である。
- 競売物件の減少も、物件不足の原因となっていると感じる。
- 中古住宅の需要が高まり、物件所在地以外に居住する方からの問合せが多かった。不人気だった中古物件も即入居できる等の理由により売買に動きが見えた。加えて価格も上昇傾向にある。
- 復興計画・ローン問題への対応の遅れから被災者が対応に踏み切れないでいる。
- 中古住宅の問い合わせがあるが、低価格希望が多く500万円～600万円位から1000万円以内。以前より500万円位低い。500万円～600万円で即住める状態の中古住宅はほとんどなく、あればすぐきまる。中古住宅の需要は、低価格のものを求める層と、ある程度内容の良いものを求める層と二極化している。
- 被災者の方は仮設住宅や借上げ住宅に居住しているが2年間の時限措置であるため、その期限近くになるにつれこれまで以上に不動産の需要増（賃貸住宅、中古住宅、新築住宅の供給不足）が予測される。

④ 内陸北部

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

⑤ 内陸南部

- 釜石・大槌の方が**市に宅地を求めており8月成約1件、9月契約予定2件。**市の仮設・借りに住んでいる方も、今後の方針を考えているようで、宅地の問い合わせが多い。
- 自動車関連企業を中心に雇用拡大が見込まれる内陸部へ沿岸被災地からの人口流入が見られ、中古住宅市場、賃貸物件入居率などはリーマンショック、震災直後よりゆるやかな回復傾向である。購入希望者は新築物件では土地建物で2000万円程度、中古物件では土地建物で1200万円程度を求めているのではないかと。
- アパート等「応急仮設住宅」の賃料支援金が充実したため（高額物件を探しているため）、新しく賃料が高い物件に注目が集まっている。中古住宅については「親と同居希望」「価格は1,000万円位まで」「車は2～3台」「下水道希望」といったニーズがある。失業者、生活保護者の来店が増加している。
- 中古住宅は700万円以下の物件に問合せが多い。
- 被災した複数の親戚・知人に自分の農地を分筆して売りたいが、宅建業者ではないためできずにいる。関西の業者が転売目的で山奥の農地を買占め、2～3倍の価格をつけている。切土と盛土の境に家を建てたため地割れで家が傾き、復旧工事に多額の費用がかかる見込み。二重ローンとなり見通しが立たない。
- 建設資材の不足感は改善されつつあるが、職人等はまだまだ不足している。また職人等の工賃も少なからず値上がりしている。
- 震災で、浴室の壁など修理が必要だが、沿岸部の工事のため、2ヶ月以上の工事待ちである。
- 他県（東北）からの競売参入が著しい。
- 沿岸高台における競売物件の金額の高騰。
- 土地売買に地盤調査書添付を求められた。
- 中古住宅（店舗）の需要が多い。
- 売り控え（売り渋り）が感じられる。
- 中古住宅の買い希望の客が増加しているが、価格は予算面で低くなっている。土地については、被災者の買い希望はない。分譲業者からは小口分譲（4～6区画位）用地の引き合いがある。
- 遠野市における不動産の価格に関しては震災以降も当社物件あるいはお預かりしている物件に関しては一切価格を上げていない。少しでも被災された方々に対してはお役に立てればと思う。

■ その他（国・県・市町村等に対する意見・要望）

寄せられた回答では、復興の停滞・遅れは、地域の若者を中心とした人口流出・地域の衰退に直結するとの危機感が強く感じられた。具体的には、(1)復興計画の遅れについての不満や苛立ち、(2)大胆、かつ、スピード感のある規制緩和の要望、(3)地域の自立・継続的な居住を可能にする具体的な将来ビジョンの策定、(4)人口流出を食い止めるための緊急かつ具体的雇用対策・産業振興、(5)適正な不動産取引のための監視、(6)被災者にスムーズな土地提供を行うための反復継続売りの緩和、(7)二重ローン問題の解決ほか金融面からの被災者生活（事業）再建支援の重要性の声が多かった。（下記参照）

① 沿岸北部

- 遅すぎる。
- 不動産を購入できるのは高所得者に限られてくるので、行政サイドで安く宅地分譲してほしい。
- 復興計画（特に建築規制）の策定を急いでほしい。建築規制の内容が住宅需要者の意思決定に大きな影響を与えると思われる。
- 沿岸地区は住宅用地が不足しており、農業振興地域、工業専用地域を住宅用地に提供できるように柔軟な対応を望む。

② 沿岸南部

- 震災後の復興計画が具体的に示されない現状で若者の市外への転出が目立つ。原因は雇用対策が改善されていないから。人口流出は今後も続くと思う。我々不動産業者も何らかの対応を考えなければと考えている。（対応策①企業立地の確保、②商業地に対する自己責任の建築許可受付、③住宅地の安価な提供）
地域住民の生命と財産を守るための防波堤・防潮堤の工事着工を決め、危険区域の見直しとインフラ整備また建築基準法の緩和（震災地域に関する特区設定）
- 開発業者等の山林買取りの動きを防止するため監視区域指定が必要かもしれない。
- 東日本大震災から5か月が経過するが、いまだ復旧のメドが立っていない状況（道路・橋梁・地盤沈下・岸壁等）。スピード感は全く感じられない。国のビジョンが見えず、予算の裏付けがなければ県・市も動けない。「高台集団移転構想」も「浸水地買取り」も時の過ぎ行くままに霞み、尻すぼみ。復興はいつ進むのか。千年に一度の大津波の巡り合せ、国も県も市も一生に一度あるか無いかの本気でする大仕事、ここ一番、腕の見せ所と思うのだが…。
- 復興計画により、町がどのようになるか具体的な計画を明示してもらいたい。
- 移転地の早期決定・二重ローン問題の早期解決がないと、今後の移転計画が進まないと思う。
- 所得税の特別控除の復活。反復継続売りの規制の撤廃。

③ 県中部

- 被災地域の都市計画を早く示してほしい。（所有地に住めるのかどうか悩んでいる人も多い。）
- 沿岸地区の用地不足、復興計画の遅れが目につく。事業所等の仮設営業等を耳にするのが、市町村を越えた広い視野に立った街づくりを具現化していき、就労の場の提供を提供することにより生活の安定が図られ、ひいては不動産の売買・賃貸・建設等の活性化が図られると思う。安価な中古物件（600万～1,000万円）の動きはあるが借入の問題（二重ローン）は避けては通れない。
平泉の世界遺産登録はプラス要因であるがそれだけでは観光産業は活性化しない。本県は震度7に近い地震にも強い地盤を持っていると胸を張りこの地を活かした産業を模索してほしい。
- 盛南開発地区内の保留地処分価格が安すぎて個人地権者が売却しづらい状況にあり周辺の津志田、永井、三本柳、見前方面の相場も押し下げているような気がする。
住宅メーカー、一般ユーザー等ももっと安くなるのではという期待感を持っているように思われる。
- 無免許で反復した売買行為があるとの噂を聞く。この際制度を見直す必要があるのではないか。
- 市街地の大部分が浸水した市町村では、反復継続売りの運用・解釈を緩和しても良いのではないか。土地の供給者は農家等が主体とならざるを得ず、相続・贈与で取得土地については、一定の条件（例：一定期間内の取引回数、面積等に制限を設ける。売主・買主それぞれに別々の仲介業者を付け取引の安全、公平性を確保する。）を付し、特区制

度の活用で取引を認めても良いのではないか。現実的には、知らずに分筆して、反復継続売りを結果的に行っている地主さんや、住宅の住み替え等で、複数回売買を行っている方もいらっしゃるのではないか。反復継続を禁止している制度趣旨と実際の取引の現状、今回の震災による被災地の現実を再度見つめ直し、制度趣旨を確保しつつ適正な取引が進み被災者の生活再建に資するような緩和措置を期待する。

- 住宅金融支援機構東北支店の要請を受けて災害復興住宅融資制度の普及活動を行っている。当融資制度の利用件数は宮城県600件、福島県150件に対し、岩手県はわずか65件。地域により事情が違うと思うが、早く方向性を出してほしい。現実的に岩手県は遅れており、取り戻すための方策を重点的にとってほしい。三陸縦貫道の整備や鉄道の復興計画は示されても何故もっと身近で切実で具体的な問題に対応が示されないのか。今何を、どこの部署で検討しているということくらい示してもらいたい。
- 沿岸部の一部地域では土地・中古住宅が値上がりの傾向があるが、大半は依然として下落基調に変化はないと思う。
- 被災者への宅地・建物購入に助成措置を実現してほしい。
- フラット35の取扱いを9月30日で締め切らず延長してほしい。
- 職人の求人が全国に出ているが、岩手では失業者がまだ多い、求職者と求人のミスマッチ。職業訓練等ギャップを埋める政策が必要。
- 震災に乗じた値上げ、売り惜しみ等の動きがあれば、県民に公表し、注意喚起を促してほしい。地価上昇は復興の足かせになると思う。

④ 内陸北部

- 仮設住宅が2年間で撤去される予定だが、住宅困窮者に安く払い下げるべき。そのためには仮設住宅といえどもある程度のグレードで建てるのが望ましい。資材・建材がものにより不足気味である。職人も大工、型枠大工、鉄筋工が不足のようである。

⑤ 内陸南部

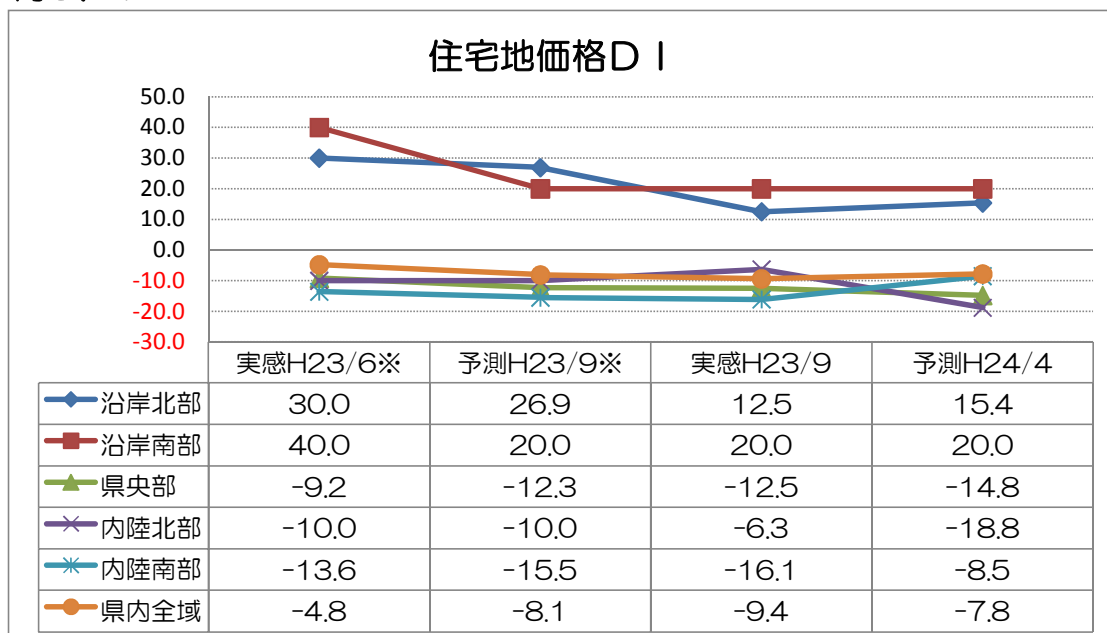
- 津波で被災地域に今後建築できるかどうか、規制地域を提示すべきだと思う。
- 国が一定の方向性を決めて大胆な財政投資を行う決意をしなければ復興はできないと思う。土地取引は規制により鈍化する。市町村・県は早く国へ復興の方向性と実効を強く要望してほしい。
- 高台の農地・山林等で宅地開発を農地法又は農振法の規制により断念したケースがあった。県知事の速やかな許可、特区等を活用した大胆な規制緩和が重要と思われる。
- 住宅エコポイント、フラット35の金利優遇など各制度の終了は不動産取引に多大な影響を及ぼすと予想される。
- 今現在、不動産価格の値上げ等はしていないが、今後多少値上がりしてくるのではないかとみている。一方で被災者が希望する価格や条件に見合った物件を探すのはかなり厳しい。協力できることはしたいと思っている。
- 県内の方は今後の復興策で救済できると思うが、福島からの避難者（農業従事者）は農地が汚染され北へ移住される方が多いようだ。北東北の休耕田を被災した農家に国費で開放するなどの国策が必要であると感じる。
- 農振地域と除外地域が、都市計画で整理されていないので、まばらな宅地開発がなされ、本来宅地となるべきところが宅地化されていない。都市計画区域内は、用途地区に指定されていなくとも、農振除外（白地）だけはしてほしい。

■ 当調査への意見・要望

当調査への意見・要望は、(1)アンケート結果、意見等を国、県、市町村等行政にしっかり届け、政策に反映させてほしい、(2)お互いの情報交換になるので継続してほしい。(3)各地域の状況の把握に役立つ。(4)震災以外にも、政治の混迷や、超円高等の問題で将来の予測がしにくい状況にある。調査結果はひとつの目安になるので、継続してほしい等好意的な意見が多かったが、3ヶ月前との比較の設問や7ヶ月後の予測の設問など、調査間隔に定期性がなく、正確な調査とするため検討の余地があるとの意見もあった。

(2) 動向指数 (DI) による分析

問3、4

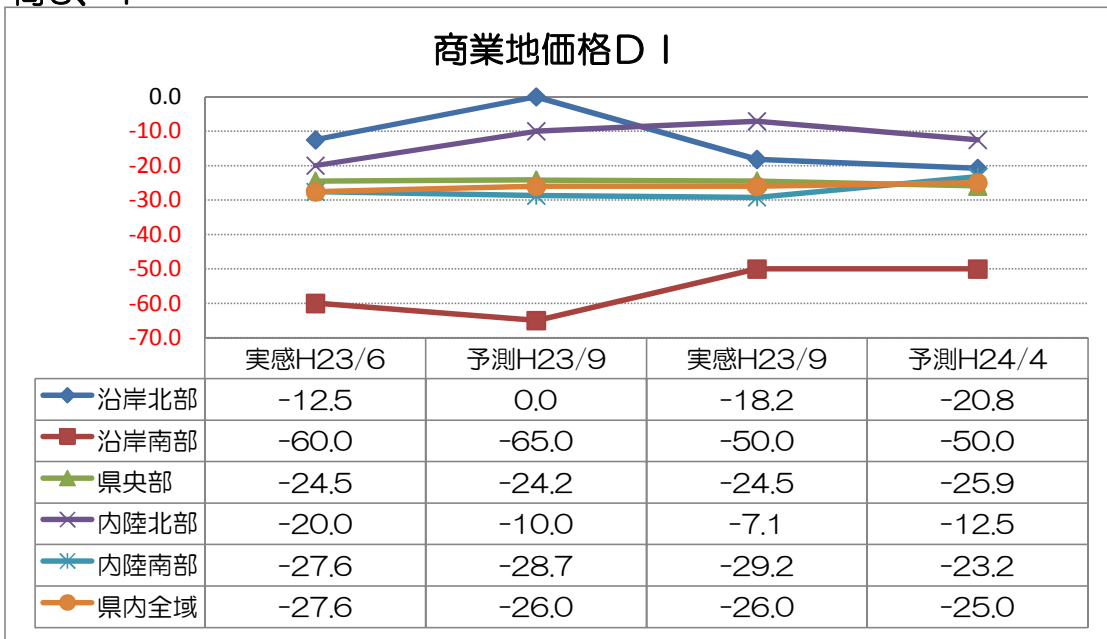


※：実感H23/6・予測H23/9は、第1回調査（H23.6.1時点）の調査結果で、以下同様。

● 沿岸部の住宅地価格DIは低下したが依然として強含み、内陸部は弱含み。

沿岸部において震災3ヶ月後は、パニック状態の中、極端な売手市場となり「価格上昇」の回答が多く、DI（実感H23/6）が高い値を示した。震災6ヶ月後のDI（実感H23/9）は低下したが、依然としてプラス圏で強含みの状態が続いている。住宅地が不足しているため、今後も強含みの状態が続くと予測される。内陸部は、震災前と比較し、震災後3ヶ月後・6ヶ月後のDI（実感H23/6・実感H23/9）はともに弱含み。もともと下落傾向であったのに加え、震災により、中古住宅・中古マンション以外の取引が停滞した影響と見られる。また、今後も弱含みで推移すると予測される。

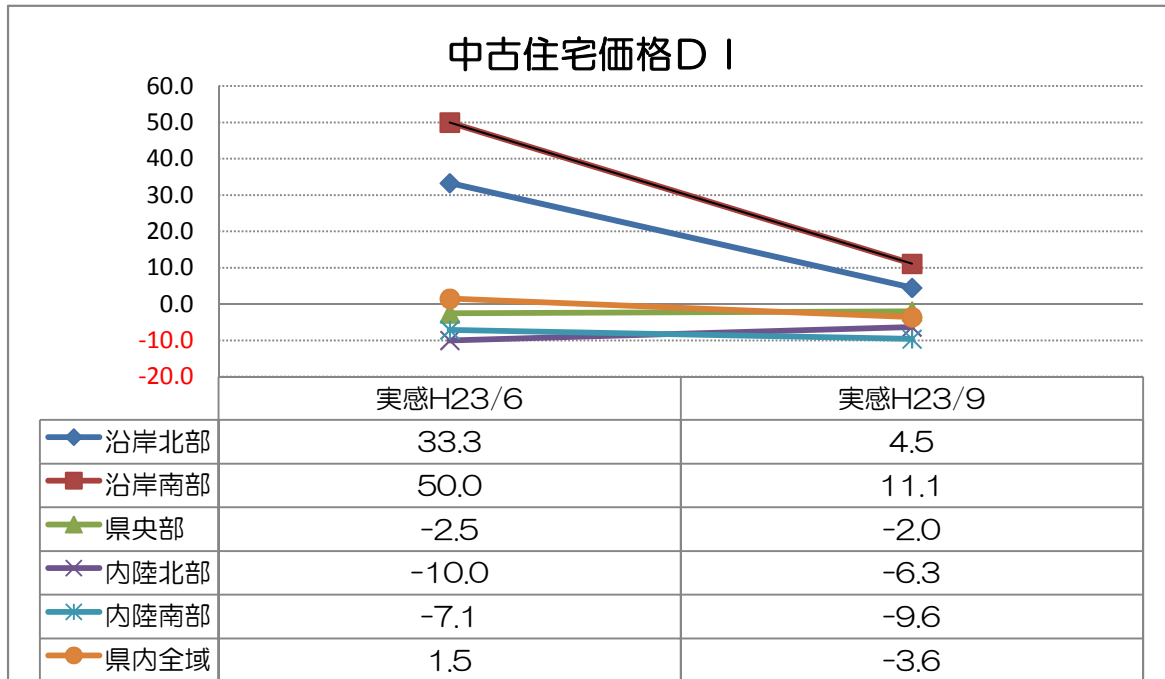
問3、4



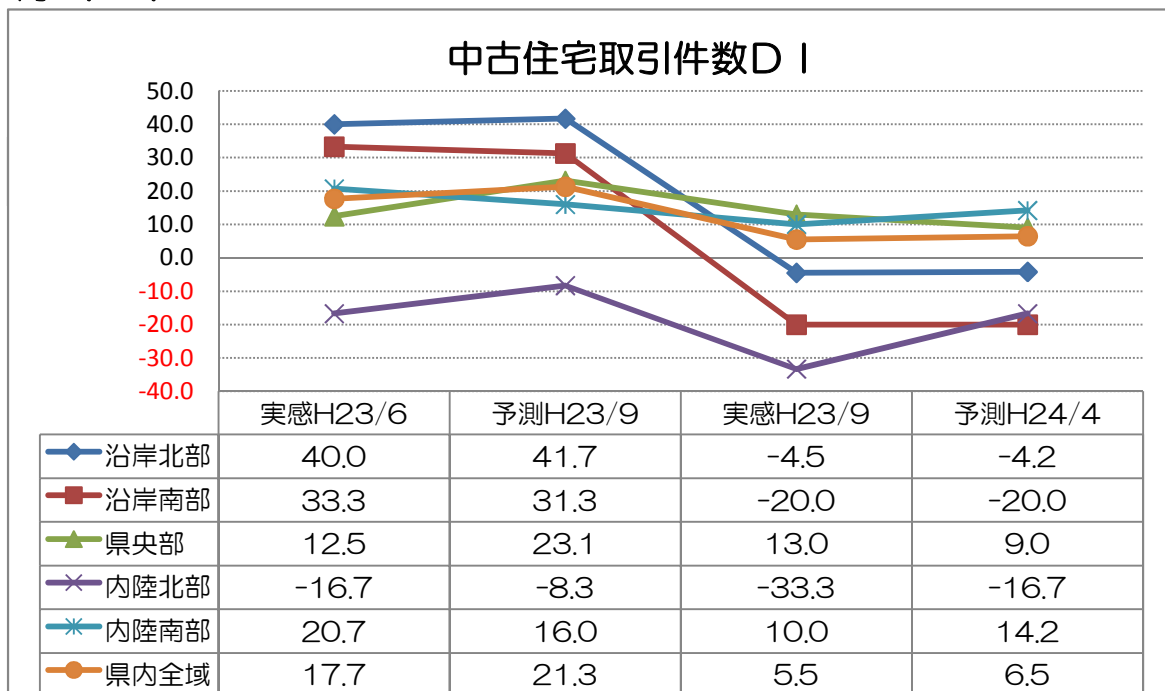
● 沿岸南部は依然として厳しい見通し、その他の地域は弱含み。

沿岸南部は、震災6ヶ月後DI（実感H23/9）は▲50と依然として厳しい状況であり、中心市街地の被害が大きく、復興の遅れを如実に反映する結果となった。その他の地域のDIは、震災前に比較し、震災3ヶ月後・6ヶ月後（実感H23/6・実感H23/9）ともマイナス圏。先行きは、いずれの地域も同様の傾向で推移すると予測される。

問3、5、6



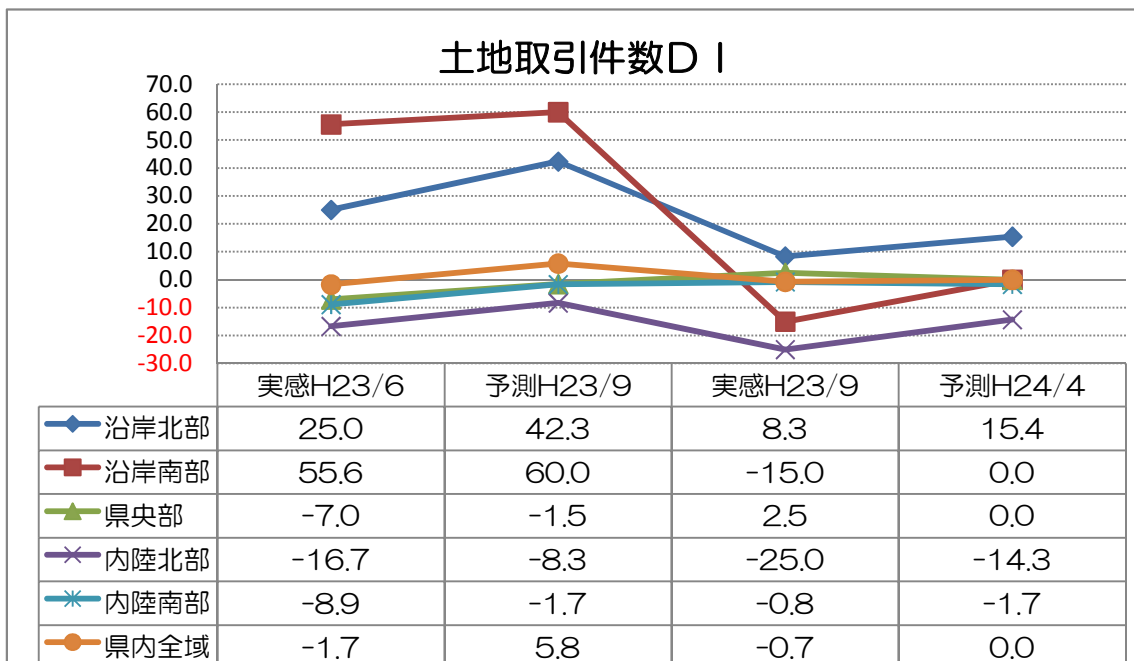
問3、5、6



- 沿岸部の中古住宅価格は依然として上昇傾向であるが、物件不足により取引件数減少。
- 県央部・内陸南部は、取引価格弱含みながら取引件数は増加。

沿岸部は、取引価格については震災3ヶ月後(実感H23/6)に比べ、震災6ヶ月後(実感H23/9)はD Iは低下しているものの依然プラス圏を維持している。これに対して取引件数については震災3ヶ月後(実感H23/6)はプラス圏であったD Iが震災6ヶ月後(実感H23/9)はマイナス圏に転じた。中古住宅に対する根強い需要の一方で、物件が不足している沿岸部の現状を反映する結果となった。内陸部は、取引価格についてはD Iはいずれの地域も弱含み。取引件数については内陸北部では震災3ヶ月後・6ヶ月後のD I(実感H23/6・実感H23/9)はいずれもマイナス圏。県央部、内陸南部では震災3ヶ月後・6ヶ月後のD I(実感H23/6・実感H23/9)はいずれもプラス圏であり増加の声がやや強い。

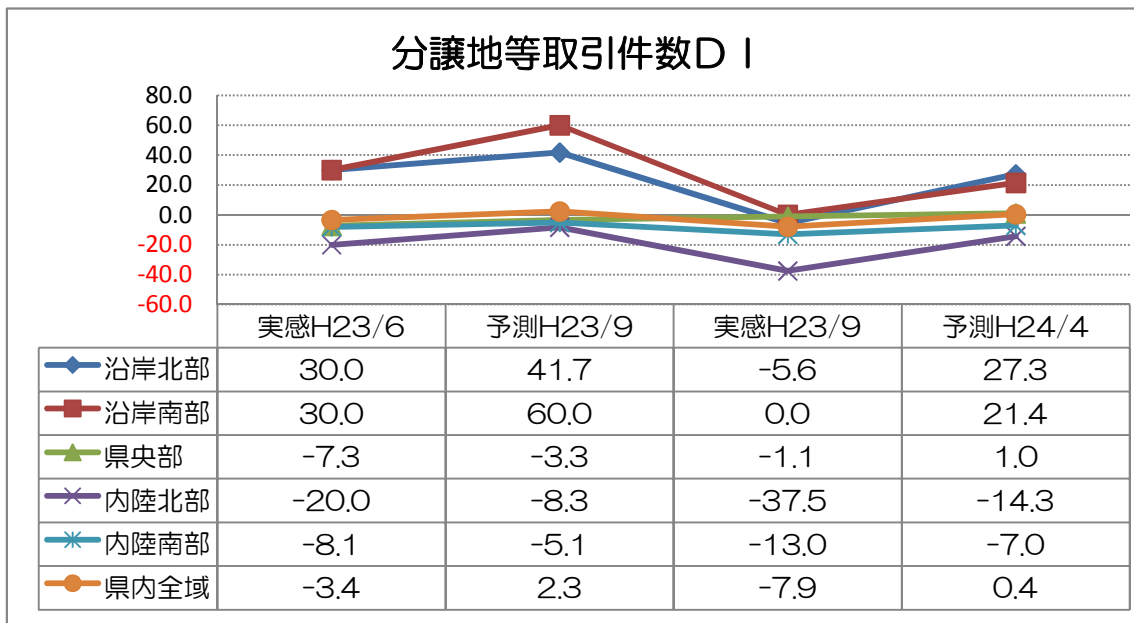
問5、6



- 沿岸北部はプラス圏、沿岸南部は物件不足等によりDI低下ながら潜在需要は大きい。県央部・内陸南部は震災前の水準に近づく。内陸北部は停滞。

沿岸北部は、震災3ヶ月後、震災6ヶ月後のDI（実感H23/6、実感H23/9）ともにプラス圏であり、土地取引件数の増加の声がやや多い。沿岸南部は、震災3ヶ月後DI（実感H23/6）は55.6と高い数値を示したが、震災6ヶ月後のDI（実感H23/9）はマイナス圏に転じた。物件の不足、復興計画の詳細が固まらないこと等が背景にあると考えられる。県央部・内陸南部は、震災により停滞した取引が再び始め震災前の水準に近づきつつある。内陸北部は、震災前の状況からの回復傾向が見られない。

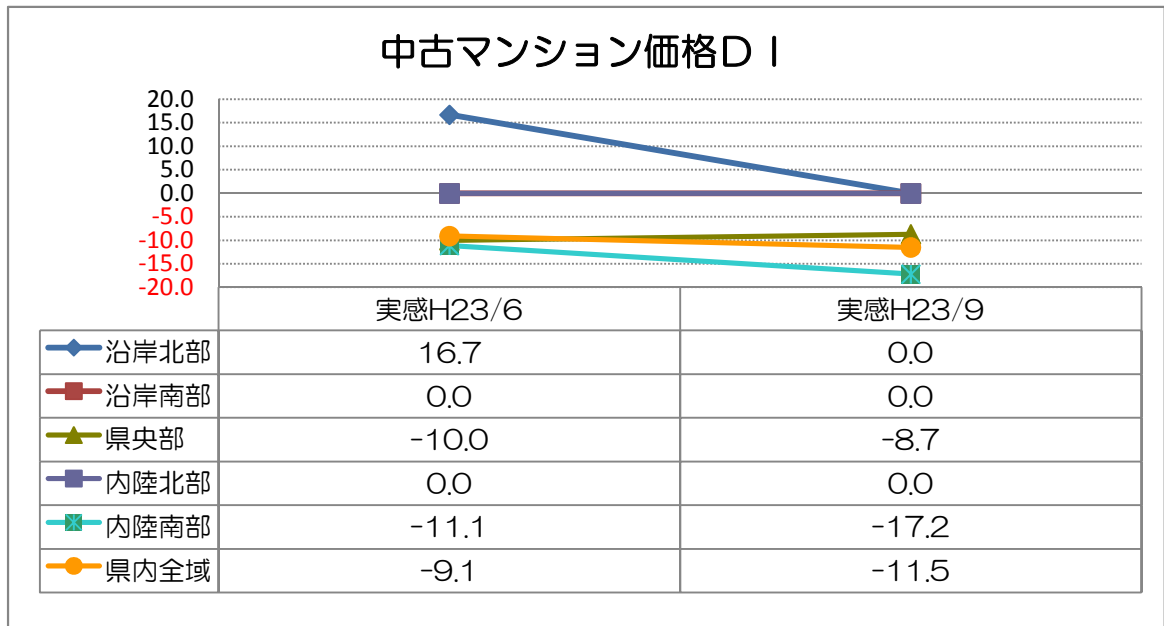
問5、6



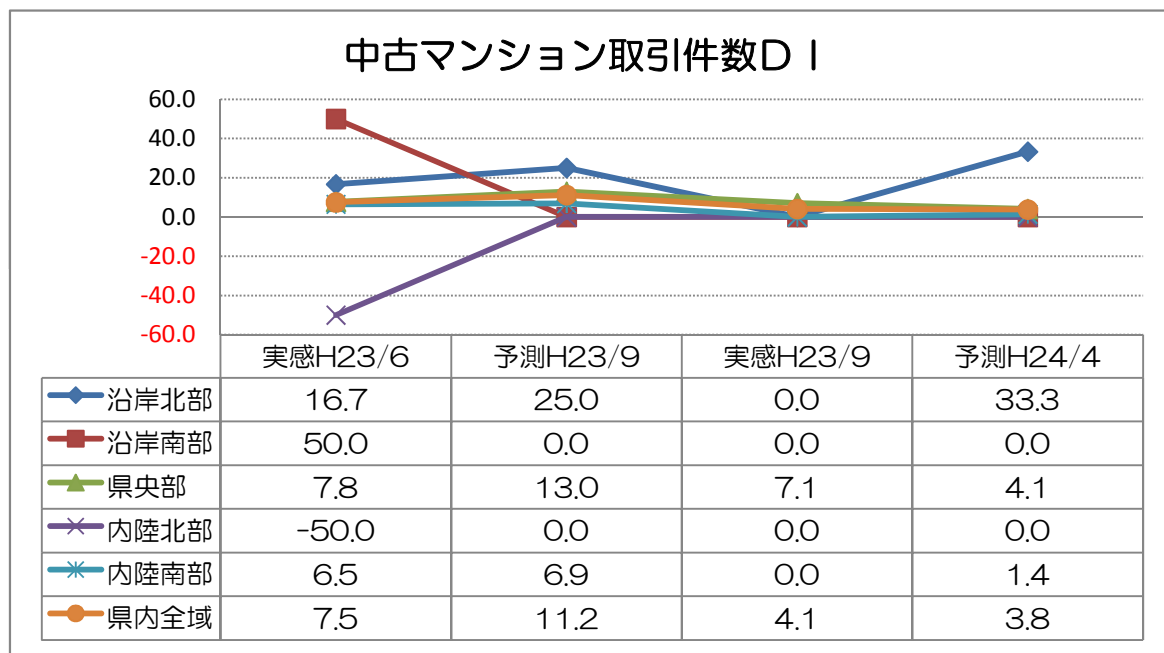
- 沿岸部は、物件不足等により一旦DI低下、潜在需要は大きく先行きは増加予想。県央部は震災前の水準に近づく。内陸北部・南部は引き続きマイナス圏。

沿岸部において震災3ヶ月後は、被災者の住宅地確保の動きから取引件数の増加の回答が多かったが、震災6ヶ月後のDI（実感H23/9）は、大幅に低下している。物件の不足、復興計画の詳細が固まらないこと、既存の住宅ローン問題等からDIは一旦低下の方向であるが、潜在需要は大きく先行きについては増加の予測となっている。県央部は、震災により停滞した取引が再び始め震災前の水準に近づきつつある。内陸南部・北部は、引き続きマイナス圏。

問3



問5、6

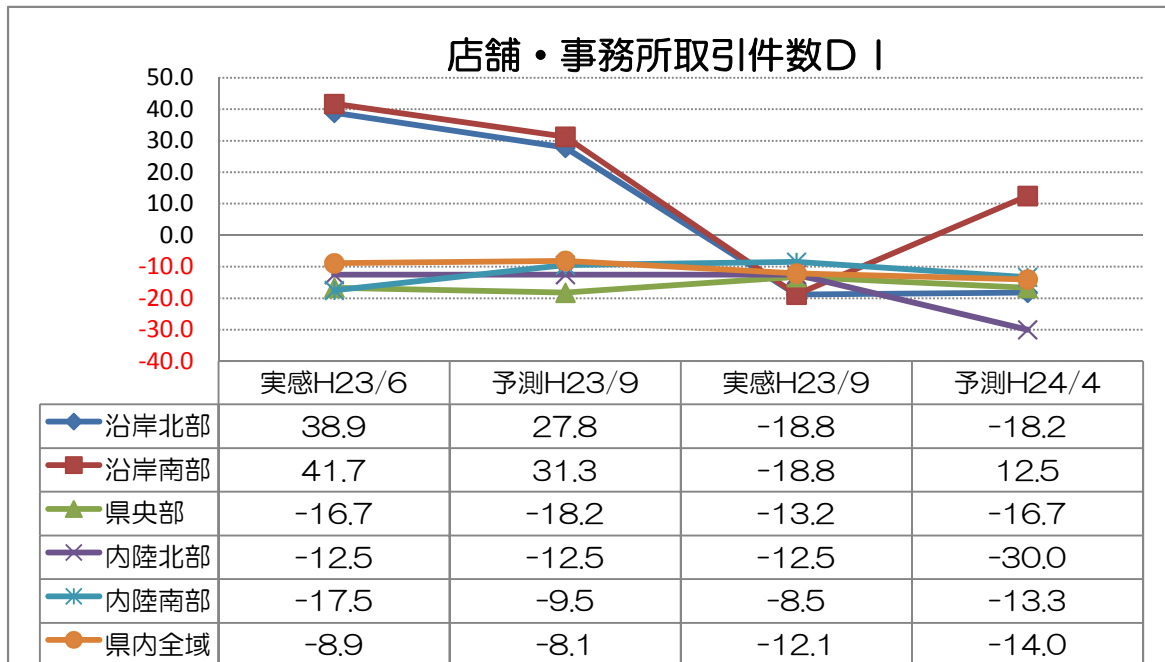


- 価格は県央部、内陸南部とも弱含み。
取引件数は県央部はDI引き続きプラス圏、内陸南部はプラス圏から、その後均衡。

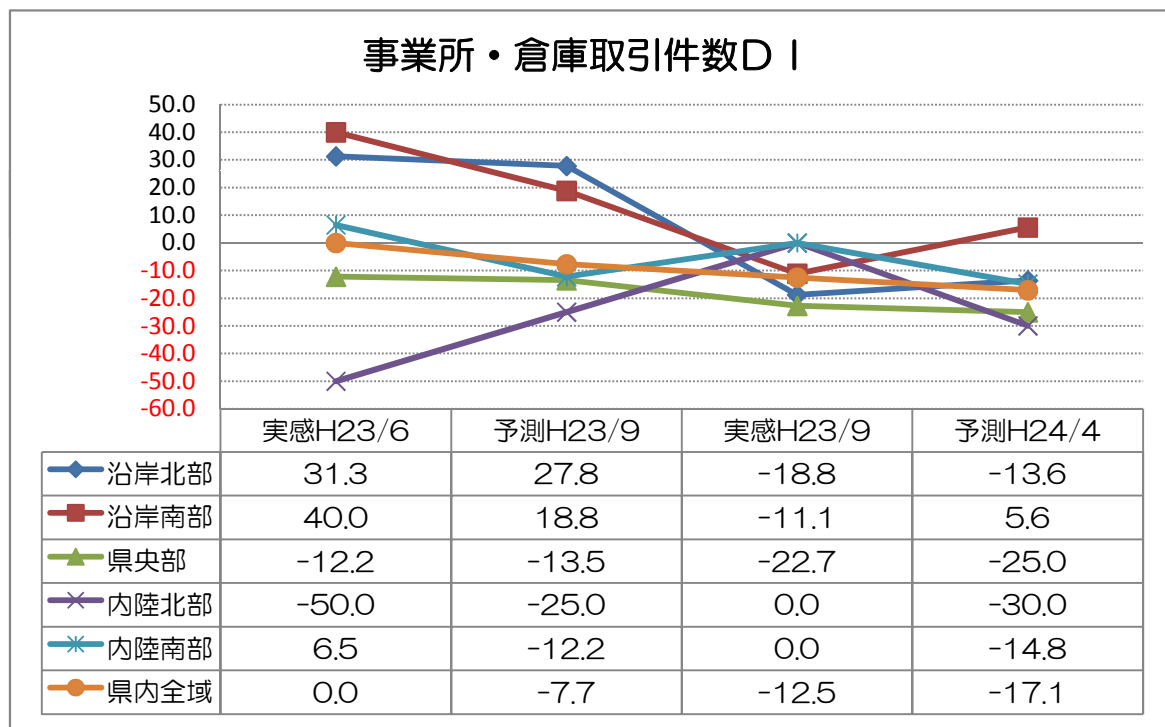
価格については、中古マンションの多い県央部、内陸南部とも、震災前に比較し、震災後3ヶ月後・6ヶ月後の価格D I（実感H23/6・実感H23/9）はマイナス圏。

取引件数については、中古マンションの多い県央部は、震災前に比較し、震災後3ヶ月後・6ヶ月後の取引件数D I（実感H23/6・実感H23/9）はプラス圏。内陸南部は、震災3ヶ月後はプラス圏であったが6ヶ月後は均衡。地震の影響により、高層階を中心にマンション自体がやや敬遠されている可能性がある。中古住宅と比較し、マーケットボリュームが小さく、また、マンション自体沿岸部ではなじみが薄いため、沿岸部からの移住の受け皿として、中古住宅と比較すると、その影響は小さいものと思われる。

問5、6



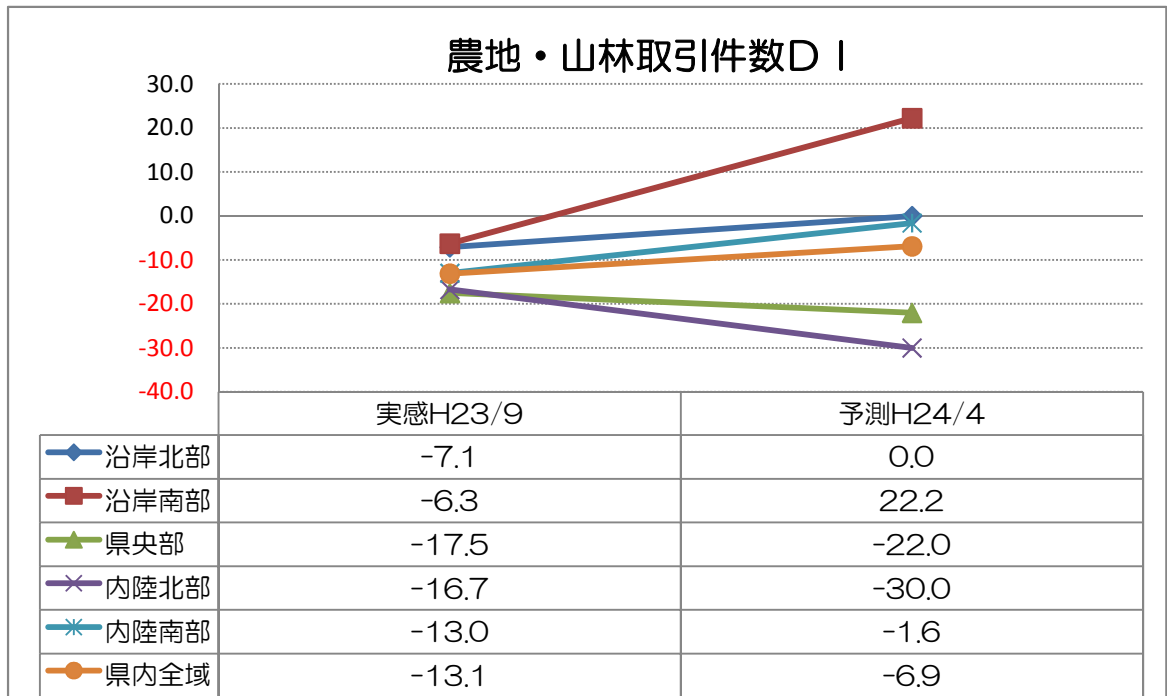
問5、6



- 沿岸部の店舗・事業系DIは、震災後大幅なプラス圏から物件不足等により大きく低下。先行きは、沿岸南部潜在需要からDI上昇予測、内陸部は全体的に停滞。

沿岸部は、震災3ヶ月後、被災を免がれた地域での店舗・仮設店舗や事業所・仮設事業所等の取引の活発化で店舗・事務所及び事業所・倉庫の取引件数DIがプラス圏であったが、震災6ヶ月後にはマイナス圏に転じた。浸水区域外の物件不足、復興計画の遅れ等によるものと思われる。先行きについては、沿岸南部は潜在需要から増加の予測であるが、沿岸北部は復旧の遅れ、廃業等の影響から弱含みの予測となっている。内陸部は震災以降ほぼ全域的にマイナス圏を推移し、先行きも取引減少の見通し。

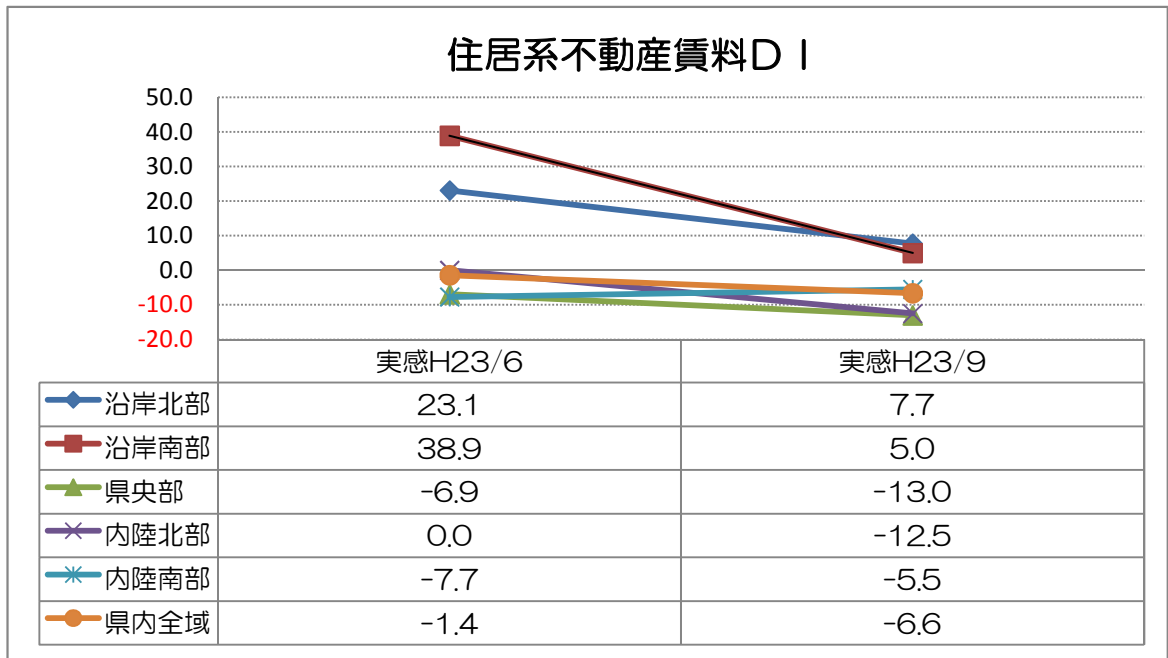
問5、6



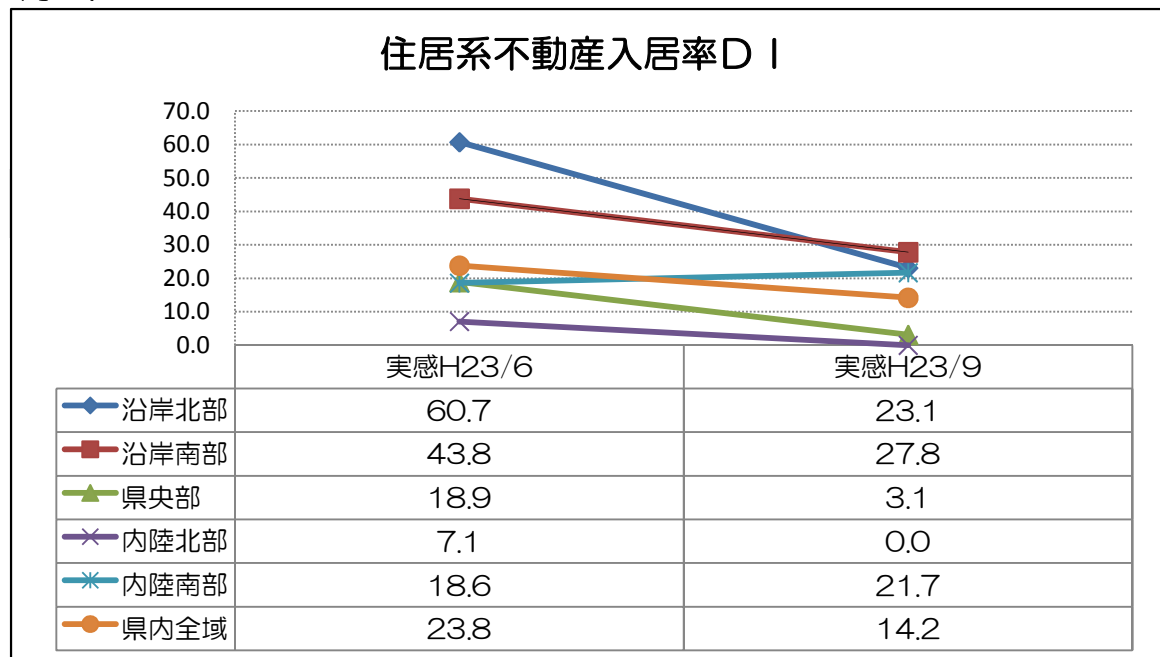
● 沿岸部のDIは、現状はマイナス圏であるが、沿岸南部の先行きは増加予測

沿岸部含め県全域で、9月時点（実感H23/9）は3ヶ月前と比較し「横ばい」の回答が最も多かったが、7ヶ月後の予測は、沿岸南部では、農転手続きの迅速化や復興計画の具体化期待に伴い「やや増加」「大きく増加」の回答が増え、取引の増加が予測されている。

問7、8



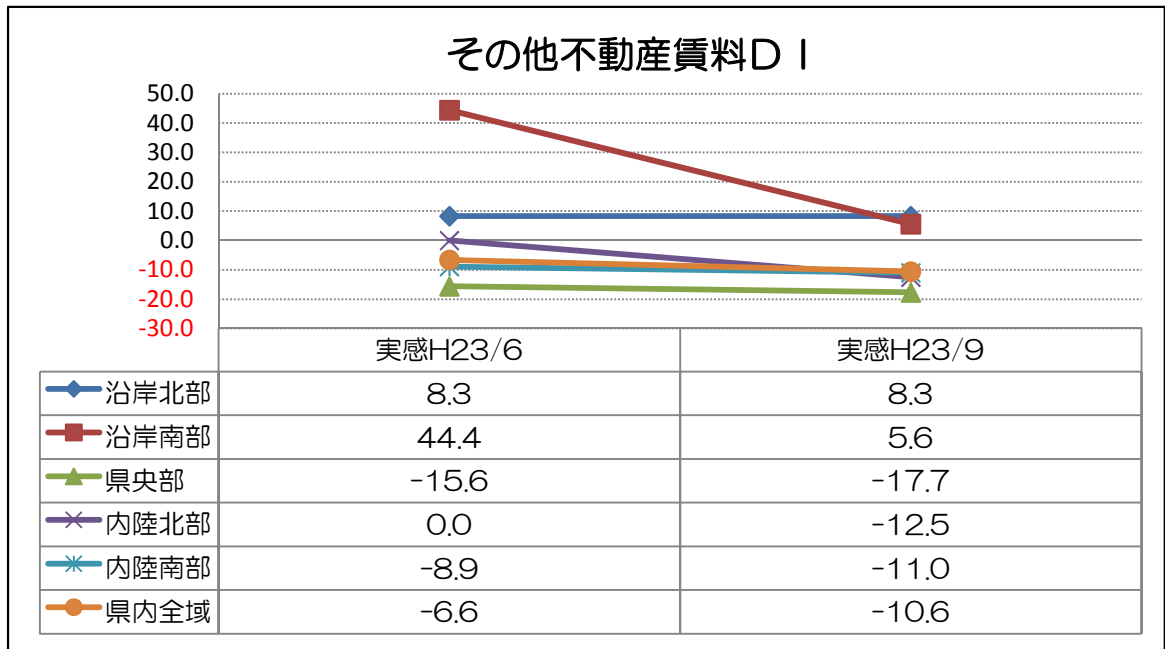
問7、8



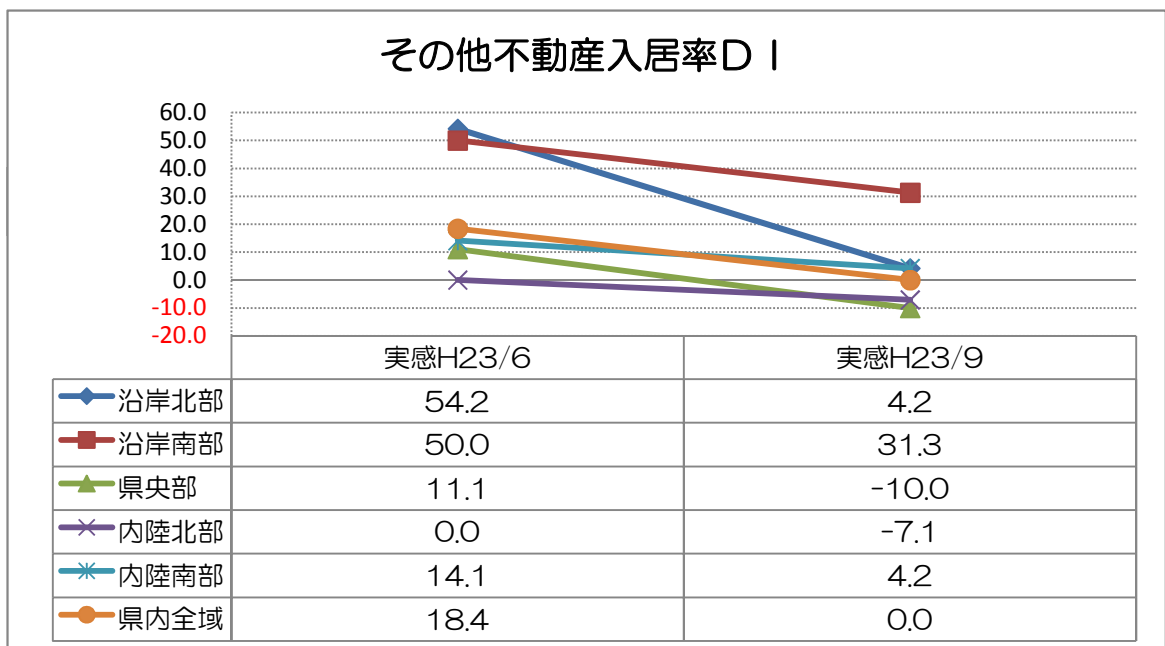
- 賃料は、沿岸部では鎮静化しつつあるが依然として強含み。内陸部は弱含み継続。入居率は内陸北部を除きDIはプラス圏。

沿岸部の9月時点の賃料DIは、震災3ヶ月後（実感H23/6）に比較すると低下しているが、依然としてプラス圏にある。内陸部は弱含み傾向が継続。入居率は、内陸北部を除いてプラス圏。県央部・内陸南部では、被災地からの移転に伴う影響がうかがえる。

問7、8



問7、8



- 賃料DIは、沿岸部のDIは低下しているがプラス圏。内陸部は弱含み継続。
- 入居率は、沿岸南部で高水準。非浸水区域の物件不足は深刻。

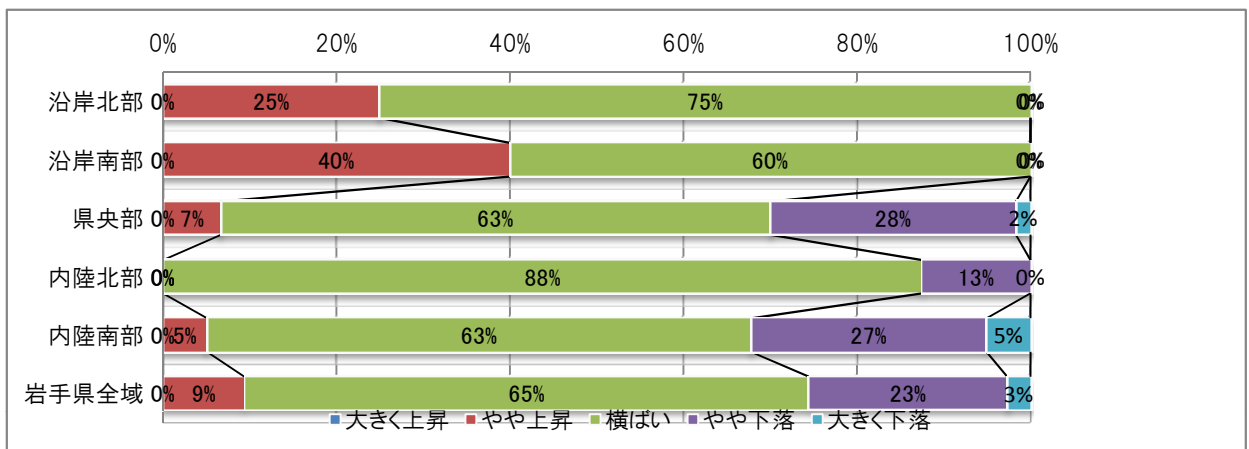
9月時点の賃料DIは、沿岸部で震災3ヶ月後（実感H23/6）に比較し低下しているが、依然としてプラス圏。内陸部は弱含み傾向が継続。入居率は、沿岸南部において浸水区域以外の物件が極めて不足、浸水区域において店舗等用地の確保の動きが増えている。県央部の入居率は、3ヶ月前（実感H23/6）のプラス圏から、9月時点（実感H23/9）ではマイナス圏に。

2. 設問ごとの回答内訳

問3: 取引価格の3ヶ月前(震災後約3ヶ月)との比較 ①

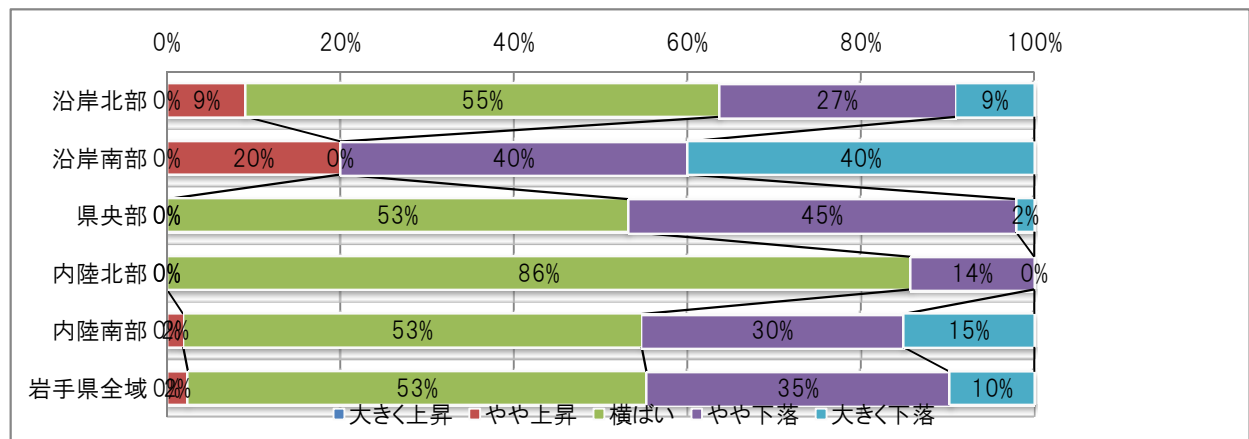
【住宅地】

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	0	3	9	0	0	12	1	13
		0%	25%	75%	0%	0%	100%		
沿岸南部	20.0	0	4	6	0	0	10	0	10
		0%	40%	60%	0%	0%	100%		
県央部	-12.5	0	4	38	17	1	60.0	8	68
		0%	7%	63%	28%	2%	100%		
内陸北部	-6.3	0	0	7	1	0	8	0	8
		0%	0%	88%	13%	0%	100%		
内陸南部	-16.1	0	3	37	16	3	59	5	64
		0%	5%	63%	27%	5%	100%		
岩手県全域	-9.4	0	14	97	34	4	149	14	163
		0%	9%	65%	23%	3%	100%		



【商業地】

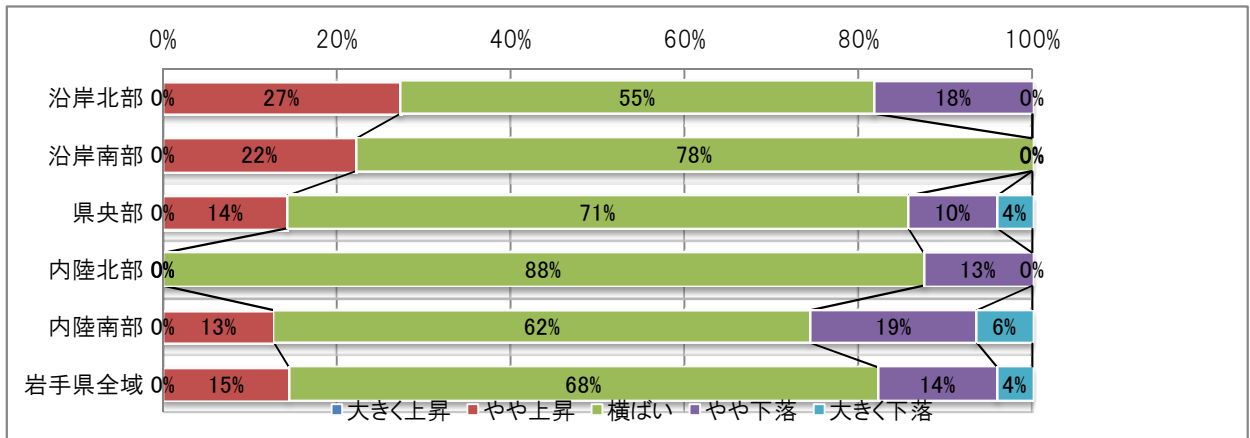
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-18.2	0	1	6	3	1	11	2	13
		0%	9%	55%	27%	9%	100%		
沿岸南部	-50.0	0	1	0	2	2	5	5	10
		0%	20%	0%	40%	40%	100%		
県央部	-24.5	0	0	25	21	1	47	21	68
		0%	0%	53%	45%	2%	100%		
内陸北部	-7.1	0	0	6	1	0	7	1	8
		0%	0%	86%	14%	0%	100%		
内陸南部	-29.2	0	1	28	16	8	53	11	64
		0%	2%	53%	30%	15%	100%		
岩手県全域	-26.0	0	3	65	43	12	123	40	163
		0%	2%	53%	35%	10%	100%		



問3: 取引価格の3ヶ月前(震災後約3ヶ月)との比較 ②

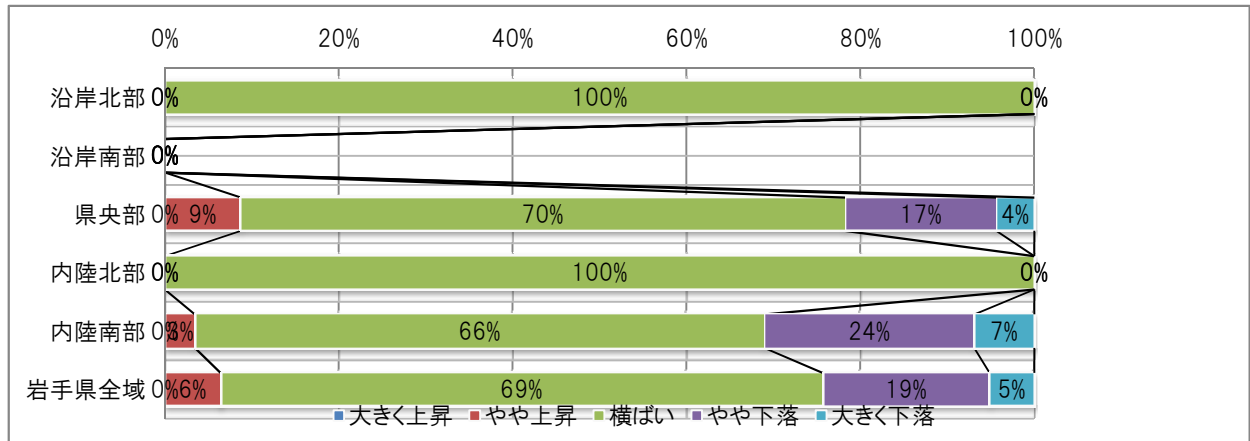
【中古住宅】

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	4.5	0	3	6	2	0	11	2	13
		0%	27%	55%	18%	0%	100%		
沿岸南部	11.1	0	2	7	0	0	9	1	10
		0%	22%	78%	0%	0%	100%		
県央部	-2.0	0	7	35	5	2	49	19	68
		0%	14%	71%	10%	4%	100%		
内陸北部	-6.3	0	0	7	1	0	8	0	8
		0%	0%	88%	13%	0%	100%		
内陸南部	-9.6	0	6	29	9	3	47	17	64
		0%	13%	62%	19%	6%	100%		
岩手県全域	-3.6	0	18	84	17	5	124	39	163
		0%	15%	68%	14%	4%	100%		



【中古マンション】

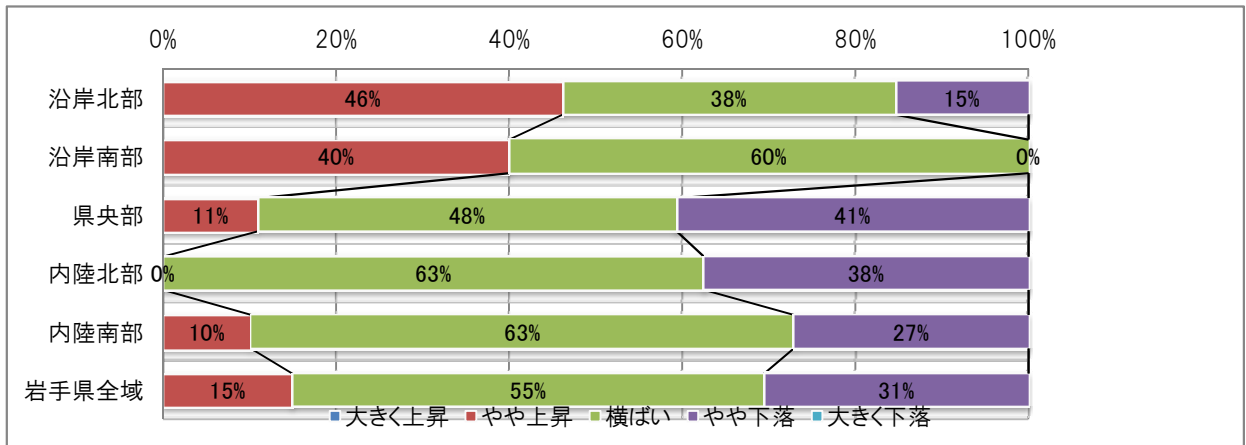
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	0.0	0	0	2	0	0	2	11	13
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
沿岸南部	0.0	0	0	0	0	0	0	10	10
		0%	0%	0%	0%	0%	0%		
県央部	-8.7	0	4	32	8	2	46	22	68
		0%	9%	70%	17%	4%	100%		
内陸北部	0.0	0	0	1	0	0	1	7	8
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
内陸南部	-17.2	0	1	19	7	2	29	35	64
		0%	3%	66%	24%	7%	100%		
岩手県全域	-11.5	0	5	54	15	4	78	85	163
		0%	6%	69%	19%	5%	100%		



問4:7ヶ月後の取引価格の予測

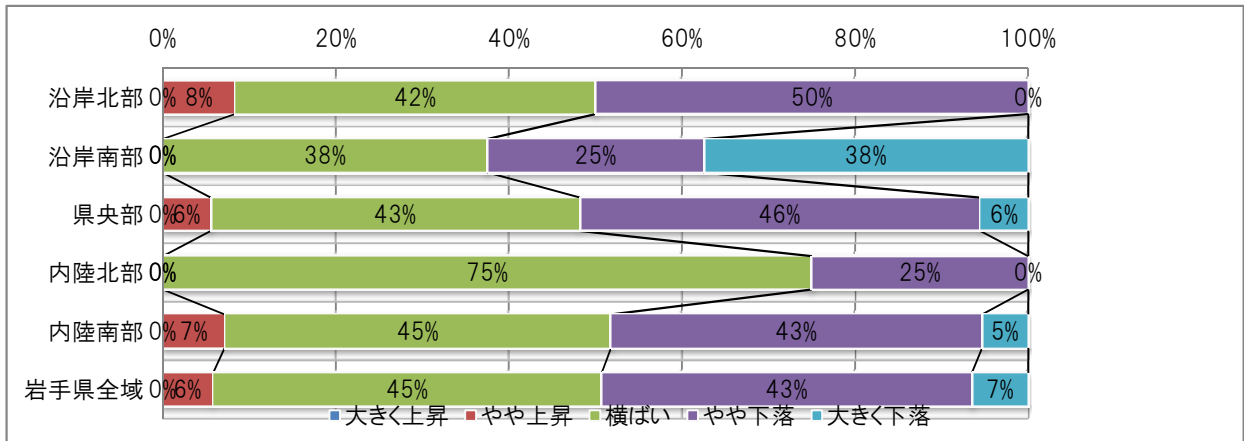
【住宅地】

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	15.4	0	6	5	2	0	13	0	13
		0%	46%	38%	15%	0%	100%		
沿岸南部	20.0	0	4	6	0	0	10	0	10
		0%	40%	60%	0%	0%	100%		
県央部	-14.8	0	7	31	26	0	64	4	68
		0%	11%	48%	41%	0%	100%		
内陸北部	-18.8	0	0	5	3	0	8	0	8
		0%	0%	63%	38%	0%	100%		
内陸南部	-8.5	0	6	37	16	0	59	5	64
		0%	10%	63%	27%	0%	100%		
岩手県全域	-7.8	0	23	84	47	0	154	9	163
		0%	15%	55%	31%	0%	100%		



【商業地】

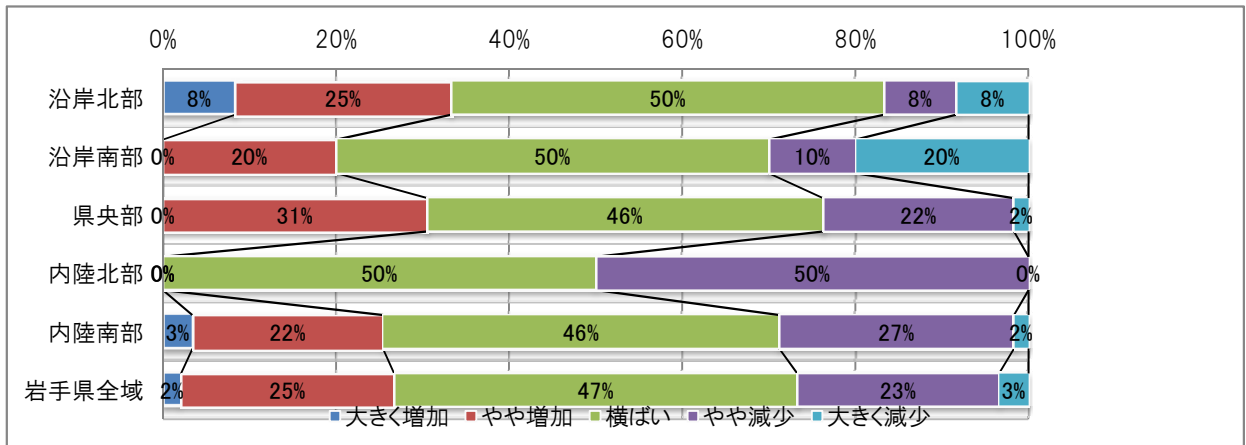
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-20.8	0	1	5	6	0	12	1	13
		0%	8%	42%	50%	0%	100%		
沿岸南部	-50.0	0	0	3	2	3	8	2	10
		0%	0%	38%	25%	38%	100%		
県央部	-25.9	0	3	23	25	3	54	14	68
		0%	6%	43%	46%	6%	100%		
内陸北部	-12.5	0	0	6	2	0	8	0	8
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
内陸南部	-23.2	0	4	25	24	3	56.0	8	64
		0%	7%	45%	43%	5%	100%		
岩手県全域	-25.0	0	8	62	59	9	138	25	163
		0%	6%	45%	43%	7%	100%		



問5: 取引件数の3ヶ月前(震災後約3ヶ月)との比較 ①

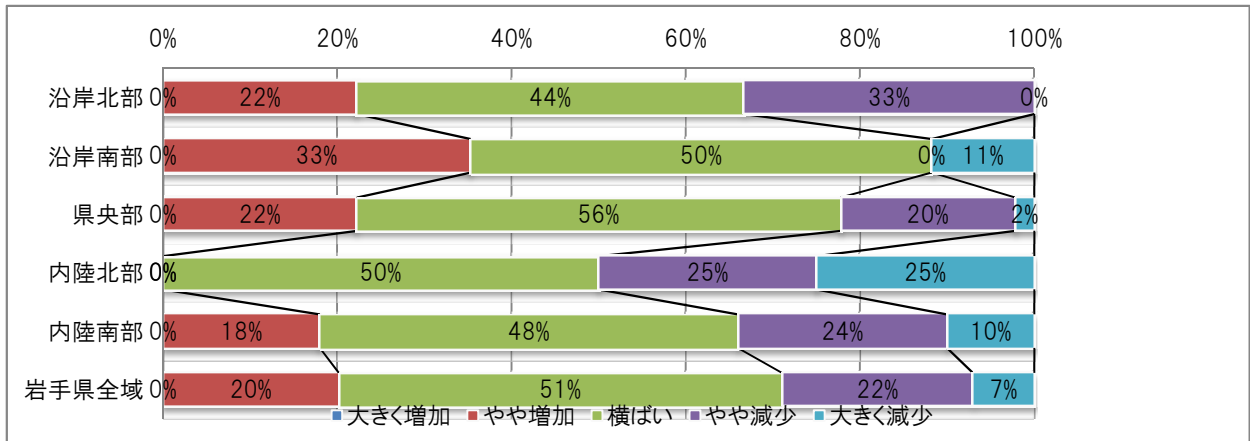
【土地】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	8.3	1	3	6	1	1	12	1	13
		8%	25%	50%	8%	8%	100%		
沿岸南部	-15.0	0	2	5	1	2	10	0	10
		0%	20%	50%	10%	20%	100%		
県央部	2.5	0	18	27	13	1	59	9	68
		0%	31%	46%	22%	2%	100%		
内陸北部	-25.0	0	0	3	3	0	6	2	8
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
内陸南部	-0.8	2	13	27	16	1	59	5	64
		3%	22%	46%	27%	2%	100%		
岩手県全域	-0.7	3	36	68	34	5	146	17	163
		2%	25%	47%	23%	3%	100%		



【分譲地・建築条件付・建売】

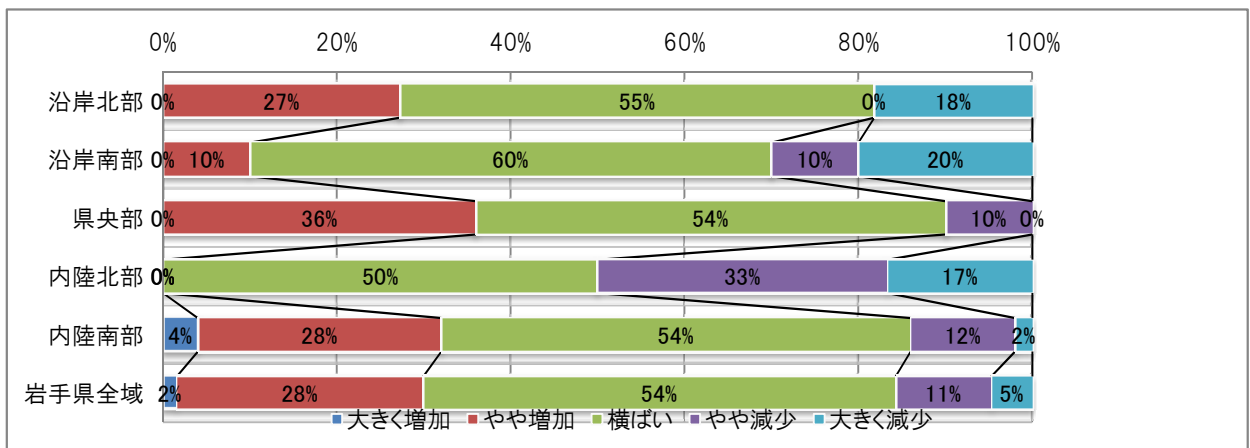
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-5.6	0	2	4	3	0	9	4	13
		0%	22%	44%	33%	0%	100%		
沿岸南部	0.0	0	2	3	0	1	6	4	10
		0%	33%	50%	0%	11%	100%		
県央部	-1.1	0	10	25	9	1	45	23	68
		0%	22%	56%	20%	2%	100%		
内陸北部	-37.5	0	0	2	1	1	4	4	8
		0%	0%	50%	25%	25%	100%		
内陸南部	-13.0	0	9	24	12	5	50	14	64
		0%	18%	48%	24%	10%	100%		
岩手県全域	-7.9	0	23	58	25	8	114	49	163
		0%	20%	51%	22%	7%	100%		



問5: 取引件数の3ヶ月前(震災後約3ヶ月)との比較 ②

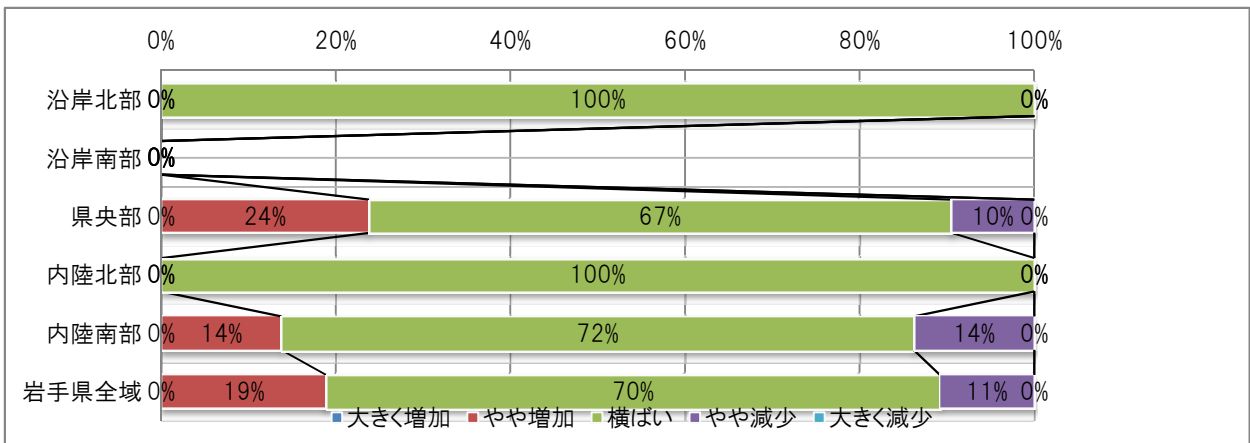
【中古住宅】

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	-4.5	0	3	6	0	2	11	2	13
		0%	27%	55%	0%	18%	100%		
沿岸南部	-20.0	0	1	6	1	2	10	0	10
		0%	10%	60%	10%	20%	100%		
県央部	13.0	0	18	27	5	0	50	18	68
		0%	36%	54%	10%	0%	100%		
内陸北部	-33.3	0	0	3	2	1	6	2	8
		0%	0%	50%	33%	17%	100%		
内陸南部	10.0	2	14	27	6	1	50	14	64
		4%	28%	54%	12%	2%	100%		
岩手県全域	5.5	2	36	69	14	6	127	36	163
		2%	28%	54%	11%	5%	100%		



【中古マンション】

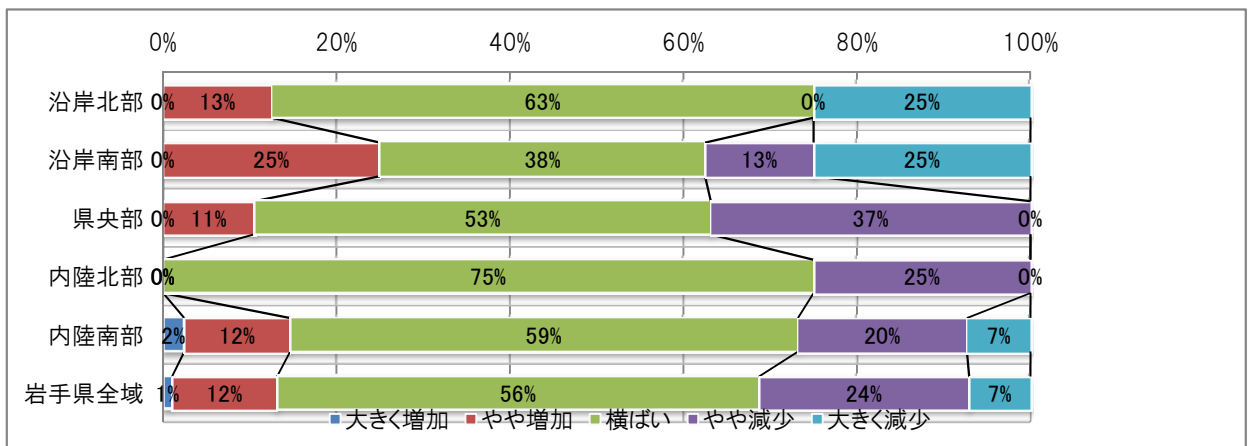
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	0.0	0	0	2	0	0	2	11	13
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
沿岸南部	0.0	0	0	0	0	0	0	10	10
		0%	0%	0%	0%	0%	0%		
県央部	7.1	0	10	28	4	0	42	26	68
		0%	24%	67%	10%	0%	100%		
内陸北部	0.0	0	0	1	0	0	1	7	8
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
内陸南部	0.0	0	4	21	4	0	29	35	64
		0%	14%	72%	14%	0%	100%		
岩手県全域	4.1	0	14	52	8	0	74	89	163
		0%	19%	70%	11%	0%	100%		



問5: 取引件数の3ヶ月前(震災後約3ヶ月)との比較 ③

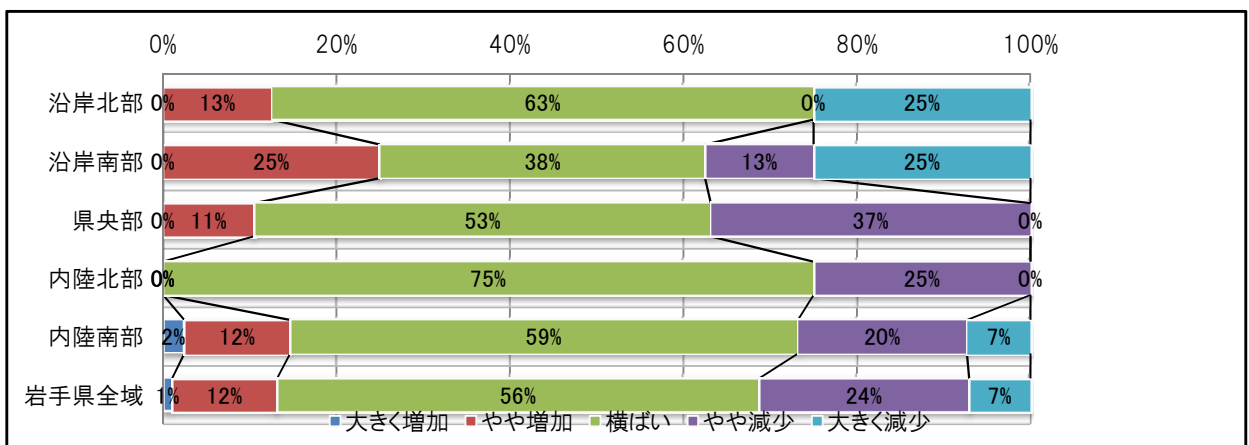
【店舗・事務所】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-18.8	0	1	5	0	2	8	5	13
		0%	13%	63%	0%	25%	100%		
沿岸南部	-18.8	0	2	3	1	2	8	2	10
		0%	25%	38%	13%	25%	100%		
県央部	-13.2	0	4	20	14	0	38	30	68
		0%	11%	53%	37%	0%	100%		
内陸北部	-12.5	0	0	3	1	0	4.0	4	8
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
内陸南部	-8.5	1	5	24	8	3	41	23	64
		2%	12%	59%	20%	7%	100%		
岩手県全域	-12.1	1	12	55	24	7	99	64	163
		1%	12%	56%	24%	7%	100%		



【事業所・倉庫】

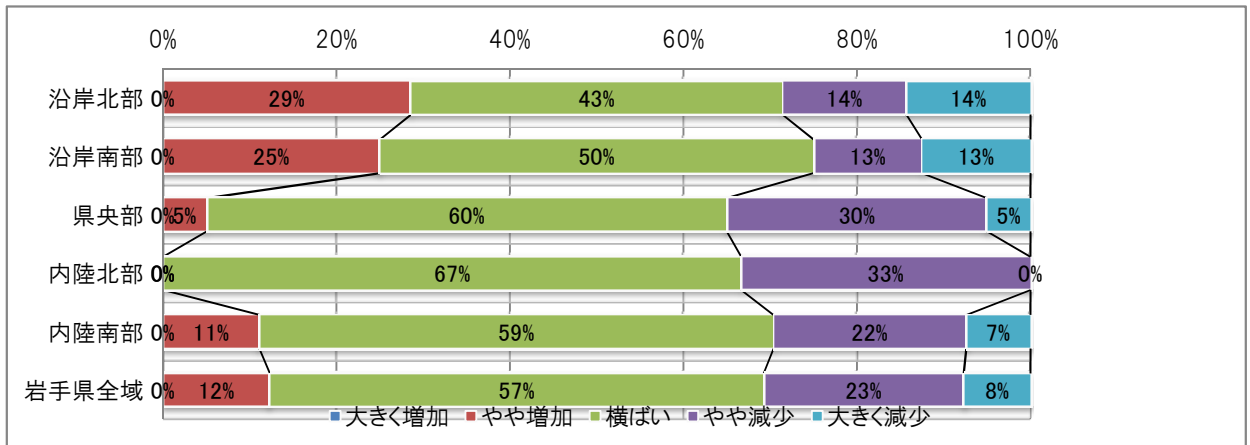
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-18.8	0	1	5	0	2	8	5	13
		0%	13%	63%	0%	25%	100%		
沿岸南部	-11.1	0	3	3	1	2	9	1	10
		0%	33%	33%	11%	22%	100%		
県央部	-22.7	0	1	16	16	0	33	35	68
		0%	3%	48%	48%	0%	100%		
内陸北部	0.0	0	0	1	0	0	1	7	8
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
内陸南部	0.0	0	4	21	4	0	29	35	64
		0%	14%	72%	14%	0%	100%		
岩手県全域	-12.5	0	9	46	21	4	80	83	163
		0%	11%	58%	26%	5%	100%		



問5: 取引件数の3ヶ月前(震災後約3ヶ月)との比較 ④

【農地・山林】

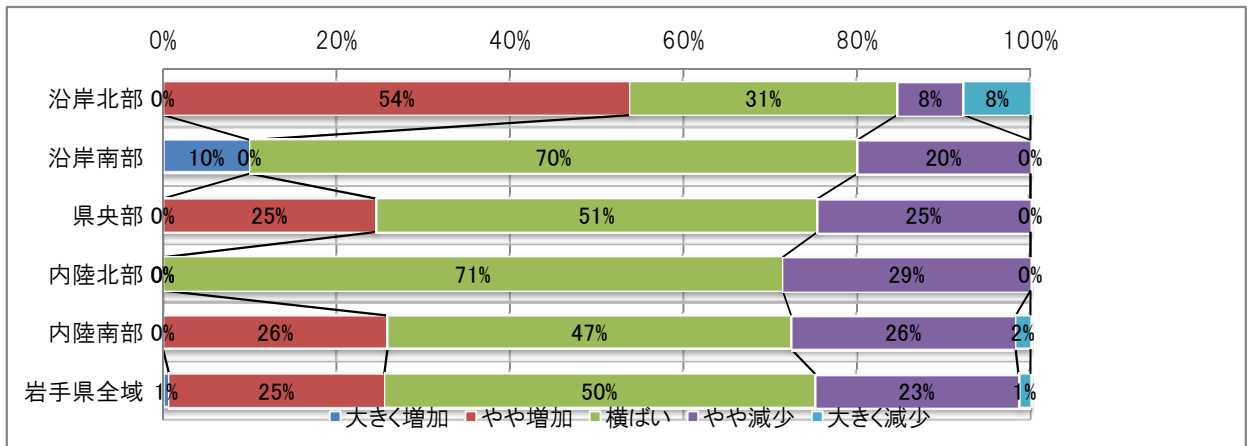
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-7.1	0	2	3	1	1	7	6	13
		0%	29%	43%	14%	14%	100%		
沿岸南部	-6.3	0	2	4	1	1	8	2	10
		0%	25%	50%	13%	13%	100%		
県央部	-17.5	0	1	12	6	1	20	48	68
		0%	5%	60%	30%	5%	100%		
内陸北部	-16.7	0	0	2	1	0	3	5	8
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
内陸南部	-13.0	0	3	16	6	2	27	37	64
		0%	11%	59%	22%	7%	100%		
岩手県全域	-13.1	0	8	37	15	5	65	98	163
		0%	12%	57%	23%	8%	100%		



問6:7ヶ月後の取引件数の予測 ①

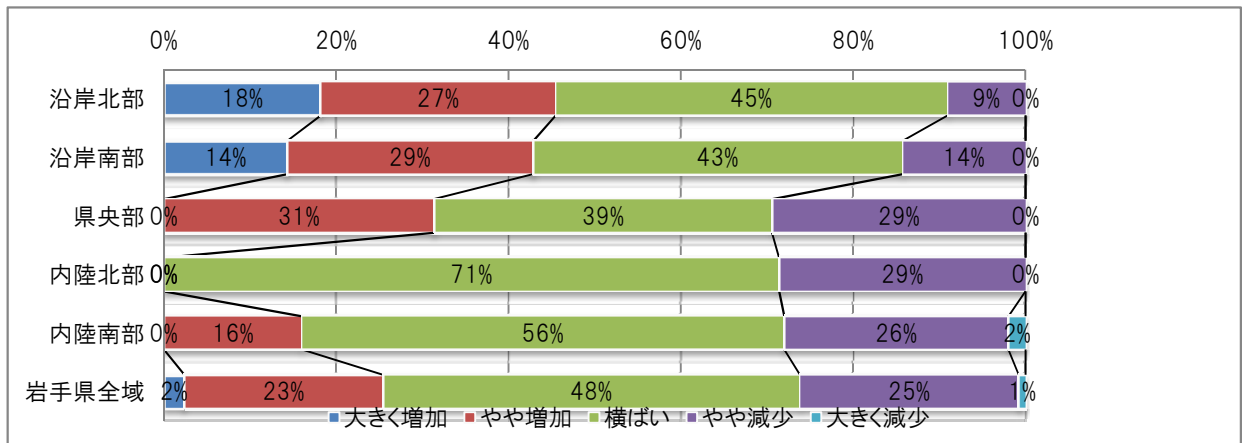
【土地】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	15.4	0 0%	7 54%	4 31%	1 8%	1 8%	13 100%	0	13
沿岸南部	0.0	1 10%	0 0%	7 70%	2 20%	0 0%	10 100%	0	10
県央部	0.0	0 0%	14 25%	29 51%	14 25%	0 0%	57 100%	11	68
内陸北部	-14.3	0 0%	0 0%	5 71%	2 29%	0 0%	7 100%	1	8
内陸南部	-1.7	0 0%	15 26%	27 47%	15 26%	1 2%	58 100%	6	64
岩手県全域	0.0	1 1%	36 25%	72 50%	34 23%	2 1%	145 100%	18	163



【分譲地・建築条件付・建売】

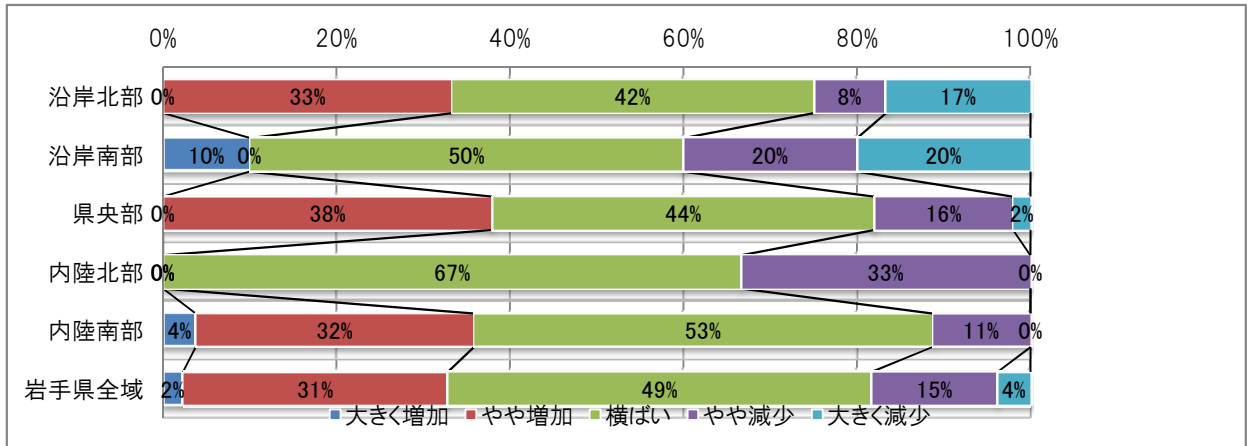
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	27.3	2 18%	3 27%	5 45%	1 9%	0 0%	11 100%	2	13
沿岸南部	21.4	1 14%	2 29%	3 43%	1 14%	0 0%	7 100%	3	10
県央部	1.0	0 0%	16 31%	20 39%	15 29%	0 0%	51 100%	17	68
内陸北部	-14.3	0 0%	0 0%	5 71%	2 29%	0 0%	7 100%	1	8
内陸南部	-7.0	0 0%	8 16%	28 56%	13 26%	1 2%	50 100%	14	64
岩手県全域	0.4	3 2%	29 23%	61 48%	32 25%	1 1%	126 100%	37	163



問6:7ヶ月後の取引件数の予測 ②

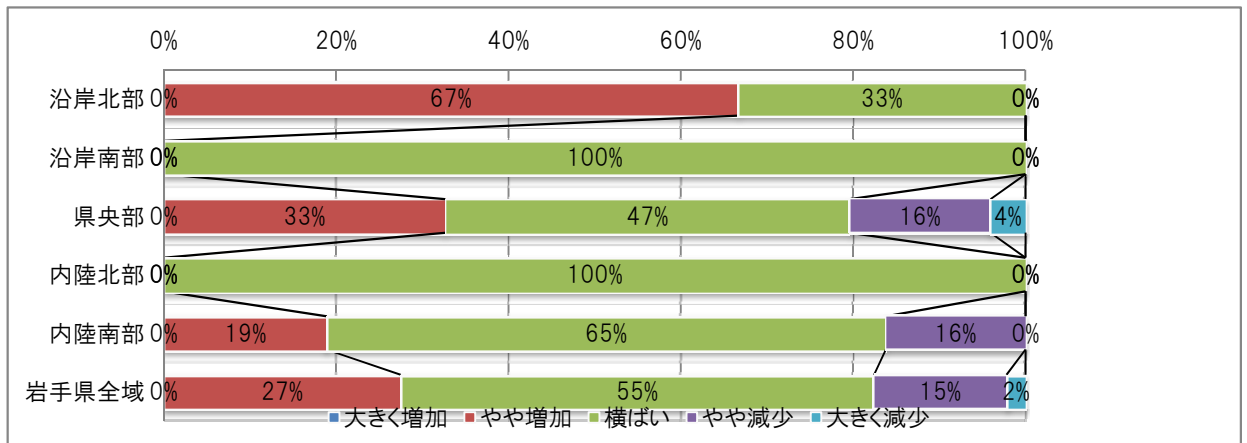
【中古住宅】

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	-4.2	0	4	5	1	2	12	1	13
		0%	33%	42%	8%	17%	100%		
沿岸南部	-20.0	1	0	5	2	2	10	0	10
		10%	0%	50%	20%	20%	100%		
県央部	9.0	0	19	22	8	1	50	18	68
		0%	38%	44%	16%	2%	100%		
内陸北部	-16.7	0	0	4	2	0	6	2	8
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
内陸南部	14.2	2	17	28	6	0	53	11	64
		4%	32%	53%	11%	0%	100%		
岩手県全域	6.5	3	40	64	19	5	131	32	163
		2%	31%	49%	15%	4%	100%		



【中古マンション】

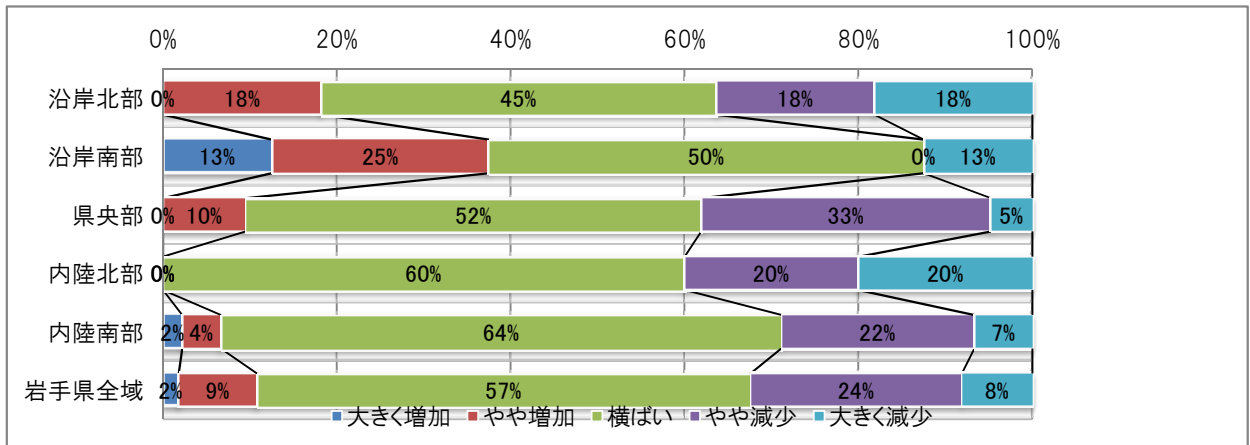
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	33.3	0	2	1	0	0	3	10	13
		0%	67%	33%	0%	0%	100%		
沿岸南部	0.0	0	0	1	0	0	1	9	10
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
県央部	4.1	0	16	23	8	2	49	19	68
		0%	33%	47%	16%	4%	100%		
内陸北部	0.0	0	0	1	0	0	1	7	8
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
内陸南部	1.4	0	7	24	6	0	37	27	64
		0%	19%	65%	16%	0%	100%		
岩手県全域	3.8	0	25	50	14	2	91	72	163
		0%	27%	55%	15%	2%	100%		



問6:7ヶ月後の取引件数の予測 ③

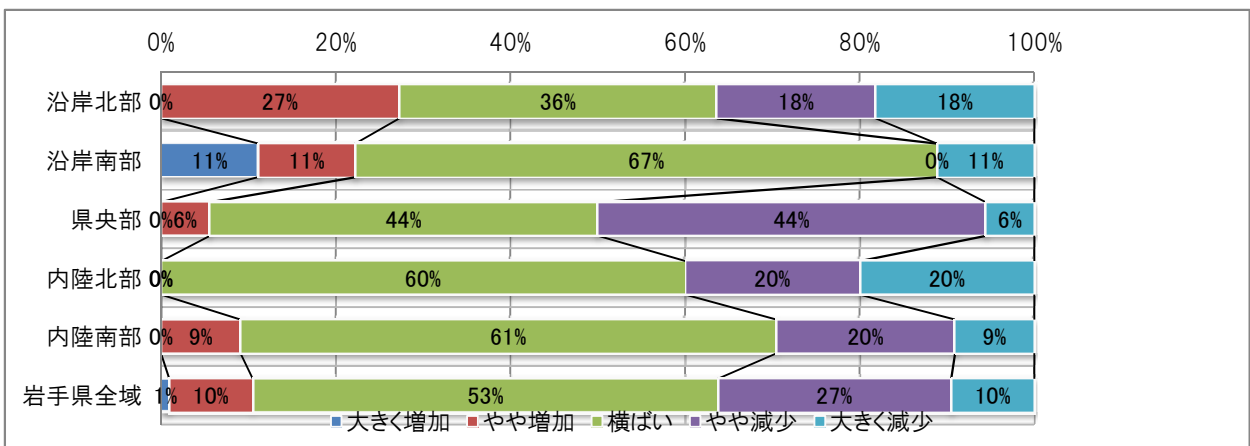
【店舗・事務所】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-18.2	0	2	5	2	2	11	2	13
		0%	18%	45%	18%	18%	100%		
沿岸南部	12.5	1	2	4	0	1	8	2	10
		13%	25%	50%	0%	13%	100%		
県央部	-16.7	0	4	22	14	2	42	26	68
		0%	10%	52%	33%	5%	100%		
内陸北部	-30.0	0	0	3	1	1	5	3	8
		0%	0%	60%	20%	20%	100%		
内陸南部	-13.3	1	2	29	10	3	45	19	64
		2%	4%	64%	22%	7%	100%		
岩手県全域	-14.0	2	10	63	27	9	111	52	163
		2%	9%	57%	24%	8%	100%		



【事業所・倉庫】

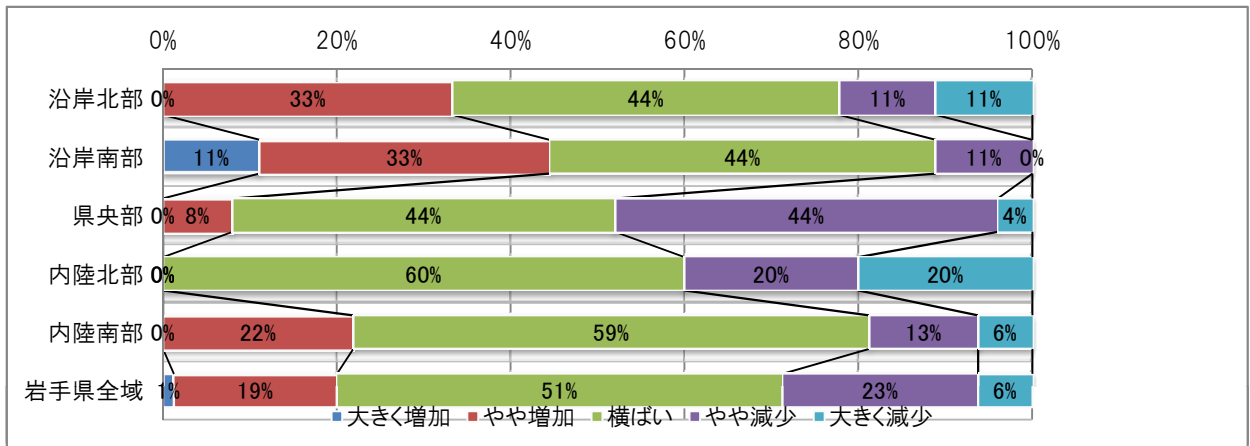
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-13.6	0	3	4	2	2	11	2	13
		0%	27%	36%	18%	18%	100%		
沿岸南部	5.6	1	1	6	0	1	9	1	10
		11%	11%	67%	0%	11%	100%		
県央部	-25.0	0	2	16	16	2	36	32	68
		0%	6%	44%	44%	6%	100%		
内陸北部	-30.0	0	0	3	1	1	5	3	8
		0%	0%	60%	20%	20%	100%		
内陸南部	-14.8	0	4	27	9	4	44	20	64
		0%	9%	61%	20%	9%	100%		
岩手県全域	-17.1	1	10	56	28	10	105	58	163
		1%	10%	53%	27%	10%	100%		



問6:7ヶ月後の取引件数の予測 ④

【農地・山林】

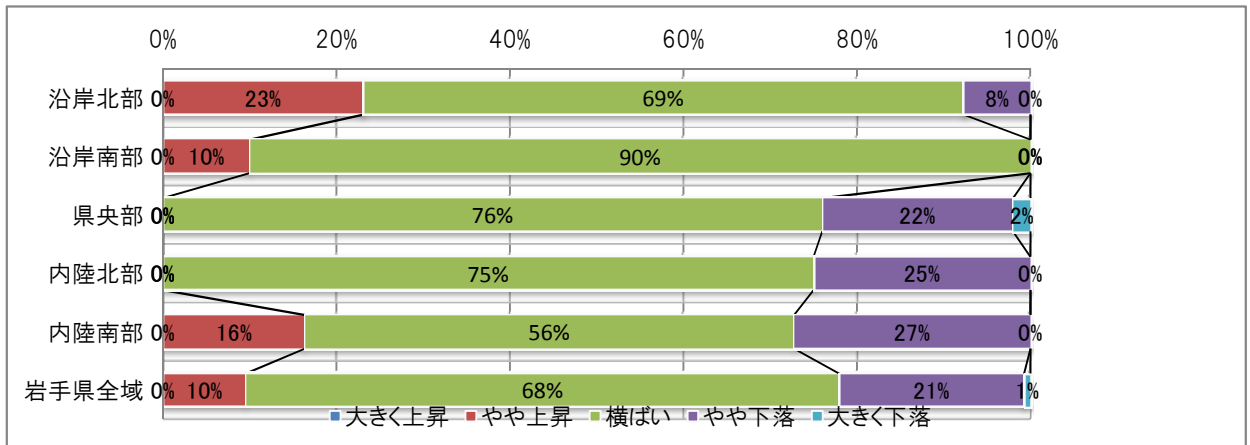
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	0.0	0	3	4	1	1	9	4	13
		0%	33%	44%	11%	11%	100%		
沿岸南部	22.2	1	3	4	1	0	9	1	10
		11%	33%	44%	11%	0%	100%		
県中部	-22.0	0	2	11	11	1	25	43	68
		0%	8%	44%	44%	4%	100%		
内陸北部	-30.0	0	0	3	1	1	5	3	8
		0%	0%	60%	20%	20%	100%		
内陸南部	-1.6	0	7	19	4	2	32	32	64
		0%	22%	59%	13%	6%	100%		
岩手県全域	-6.9	1	15	41	18	5	80	83	163
		1%	19%	51%	23%	6%	100%		



問7: 賃料の3ヶ月前(震災後約3ヶ月)との比較

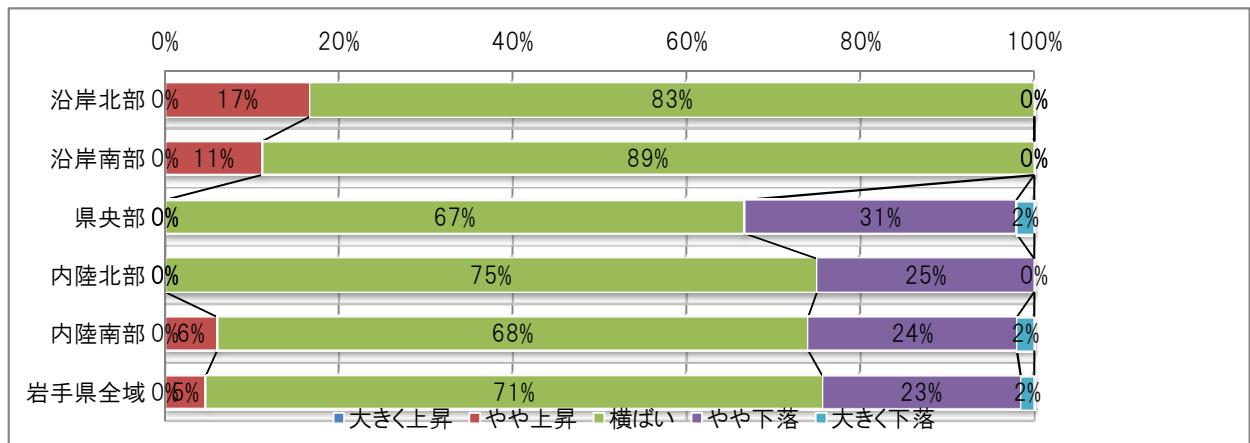
【住居系不動産】

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	7.7	0	3	9	1	0	13	0	13
		0%	23%	69%	8%	0%	100%		
沿岸南部	5.0	0	1	9	0	0	10	0	10
		0%	10%	90%	0%	0%	100%		
県央部	-13.0	0	0	38	11	1	50	18	68
		0%	0%	76%	22%	2%	100%		
内陸北部	-12.5	0	0	6	2	0	8	0	8
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
内陸南部	-5.5	0	9	31	15	0	55	9	64
		0%	16%	56%	27%	0%	100%		
岩手県全域	-6.6	0	13	93	29	1	136	27	163
		0%	10%	68%	21%	1%	100%		



【その他不動産】

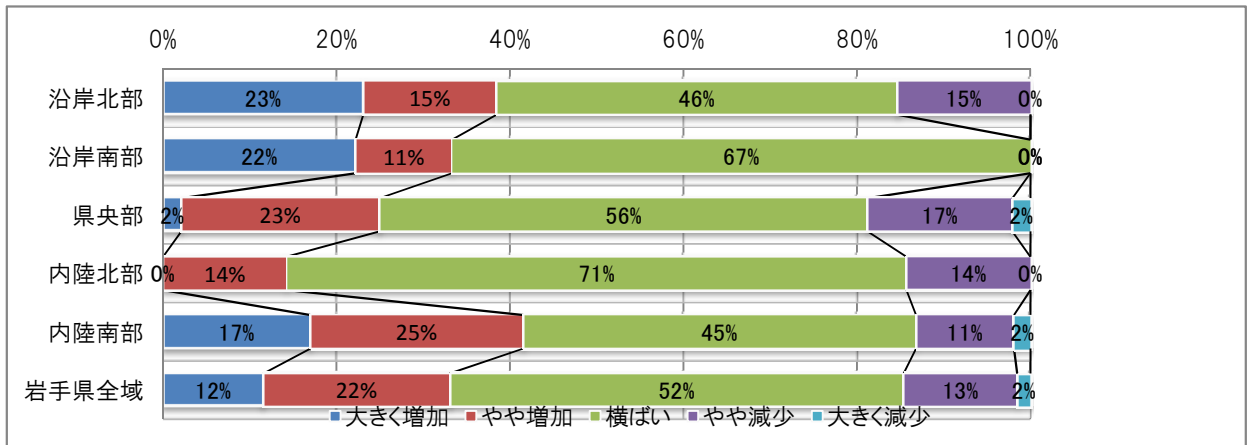
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	8.3	0	2	10	0	0	12	1	13
		0%	17%	83%	0%	0%	100%		
沿岸南部	5.6	0	1	8	0	0	9	1	10
		0%	11%	89%	0%	0%	100%		
県央部	-17.7	0	0	32	15	1	48	20	68
		0%	0%	67%	31%	2%	100%		
内陸北部	-12.5	0	0	6	2	0	8	0	8
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
内陸南部	-11.0	0	3	34	12	1	50	14	64
		0%	6%	68%	24%	2%	100%		
岩手県全域	-10.6	0	6	90	29	2	127	36	163
		0%	5%	71%	23%	2%	100%		



問8: 入居率の3ヶ月前(震災後約3ヶ月)との比較

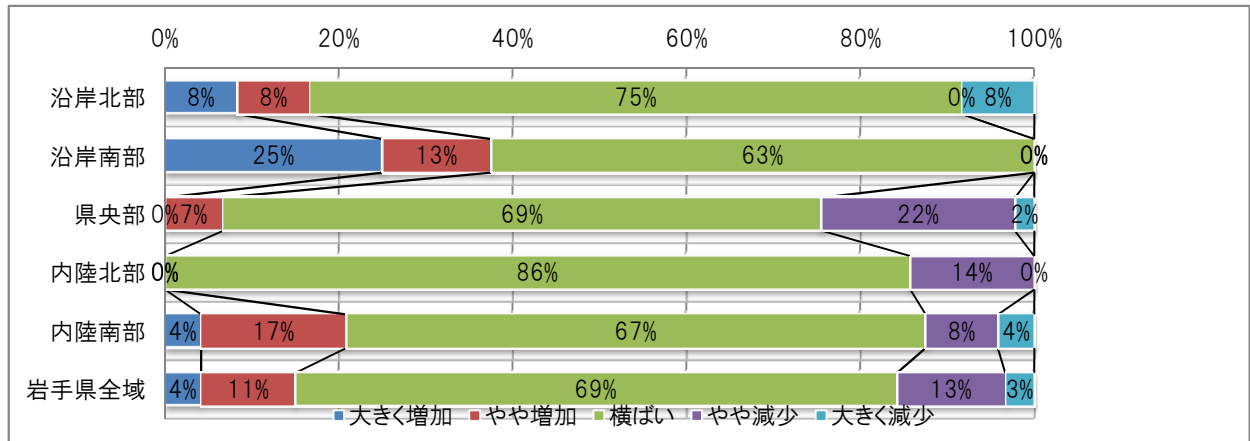
【住居系不動産】

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	23.1	3	2	6	2	0	13	0	13
		23%	15%	46%	15%	0%	100%		
沿岸南部	27.8	2	1	6	0	0	9	1	10
		22%	11%	67%	0%	0%	100%		
県央部	3.1	1	11	27	8	1	48	20	68
		2%	23%	56%	17%	2%	100%		
内陸北部	0.0	0	1	5	1	0	7	1	8
		0%	14%	71%	14%	0%	100%		
内陸南部	21.7	9	13	24	6	1	53	11	64
		17%	25%	45%	11%	2%	100%		
岩手県全域	14.2	15	28	68	17	2	130	33	163
		12%	22%	52%	13%	2%	100%		



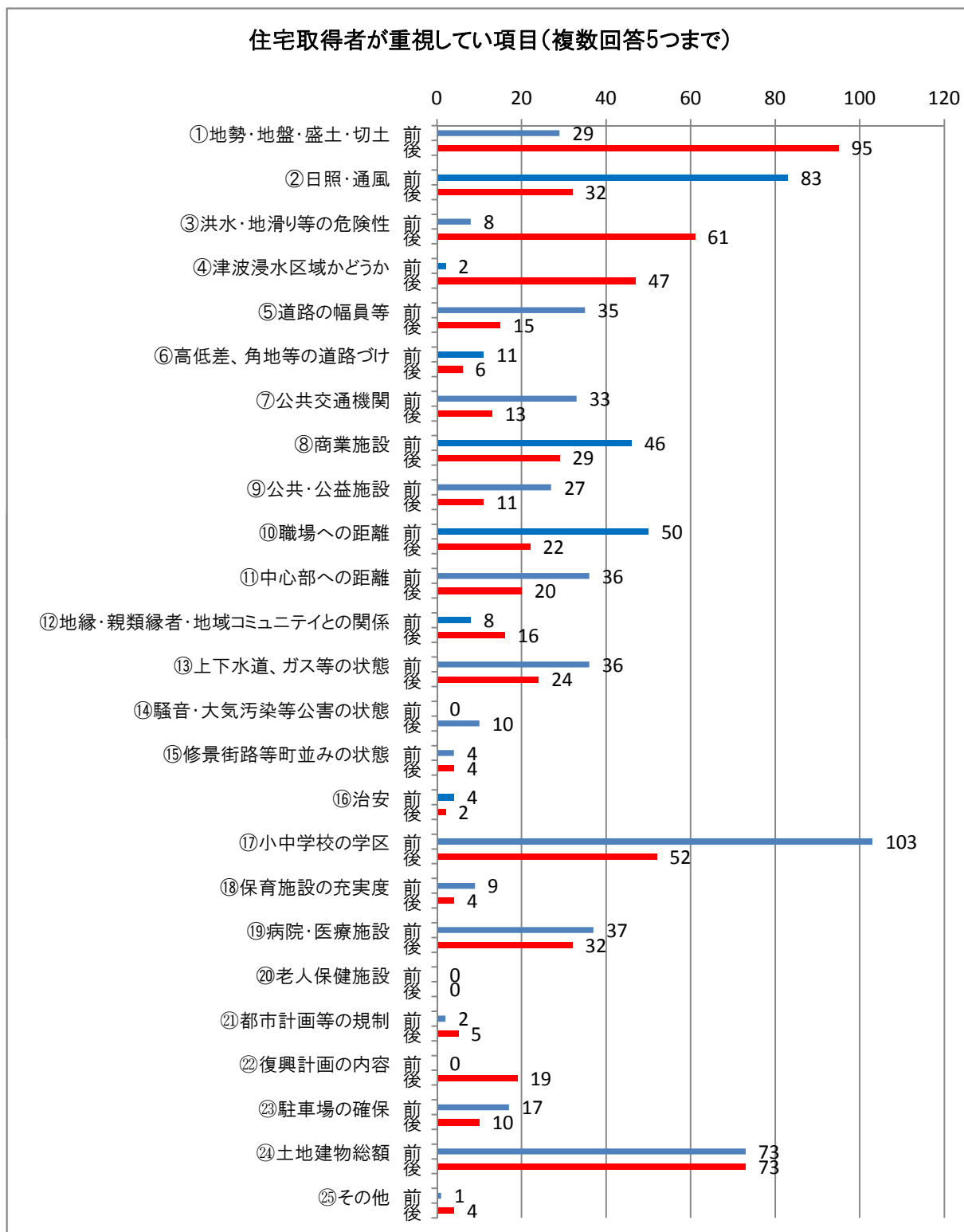
【その他不動産】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	4.2	1	1	9	0	1	12	1	13
		8%	8%	75%	0%	8%	100%		
沿岸南部	31.3	2	1	5	0	0	8	2	10
		25%	13%	63%	0%	0%	100%		
県央部	-10.0	0	3	31	10	1	45	23	68
		0%	7%	69%	22%	2%	100%		
内陸北部	-7.1	0	0	6	1	0	7	1	8
		0%	0%	86%	14%	0%	100%		
内陸南部	4.2	2	8	32	4	2	48	16	64
		4%	17%	67%	8%	4%	100%		
岩手県全域	0.0	5	13	83	15	4	120	43	163
		4%	11%	69%	13%	3%	100%		



問9:住宅取得者が重視していると思われる項目 ①(県全域集計)

【住宅取得者が重視していると思われる項目】

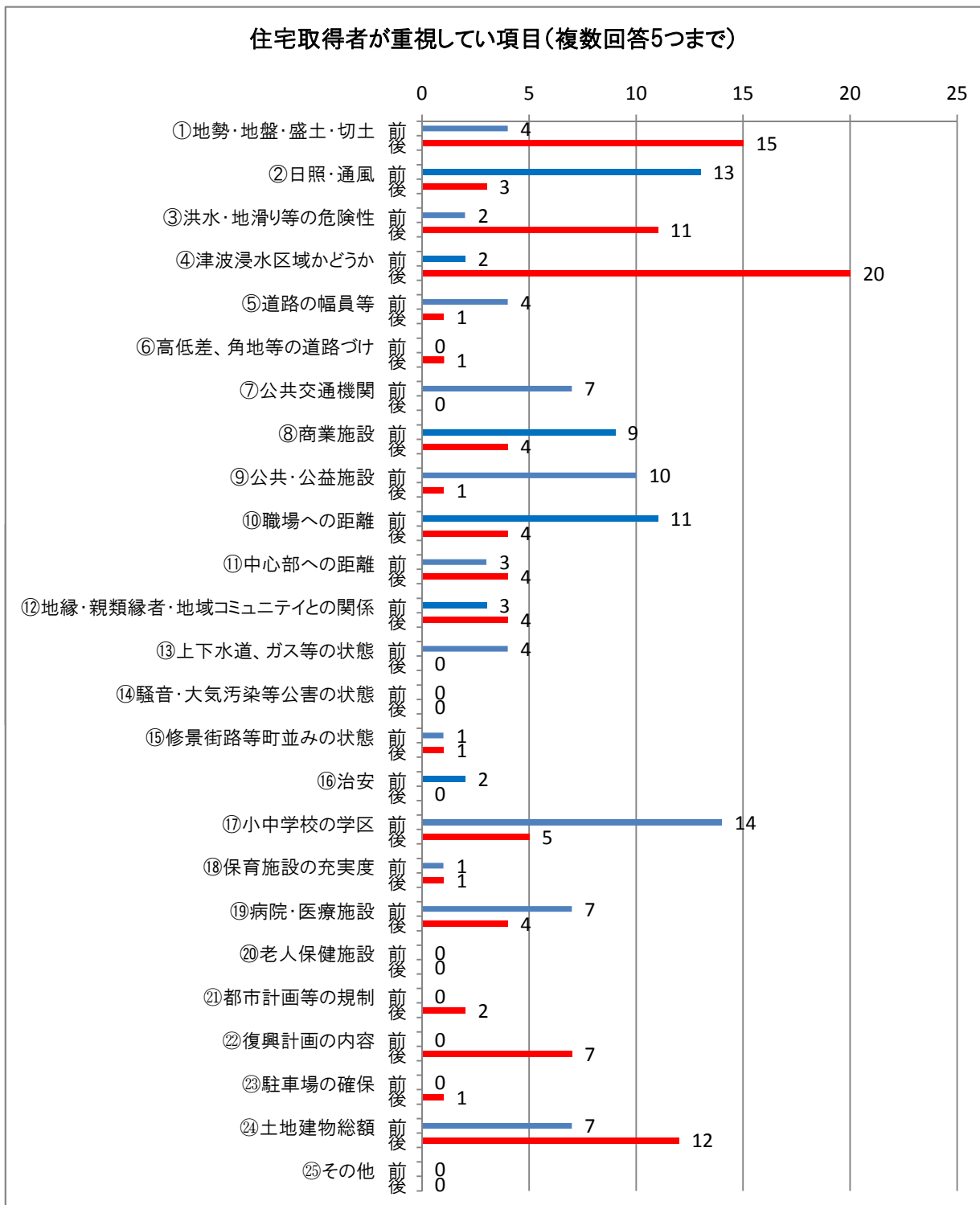


震災前の重視項目のベスト5は、⑰小中学校の学区、②日照・通風、⑲土地建物総額、⑩職場への距離、⑧商業施設となっており、震災後の重視項目のベスト5は、①地勢・地盤・切土・盛土、⑲土地建物総額、③洪水・地滑り等の危険性、⑰小中学校の学区、④津波浸水区域かどうかとなっており、震災前は、住環境・利便性に関する要因が重視され、震災後は、安全性、自然災害に関する要因が上位にきた。

※上段青棒が震災前、下段赤棒が震災後の集計。

問9:住宅取得者が重視していると思われる項目 ②(沿岸北部・沿岸南部集計)

【住宅取得者が重視していると思われる項目】



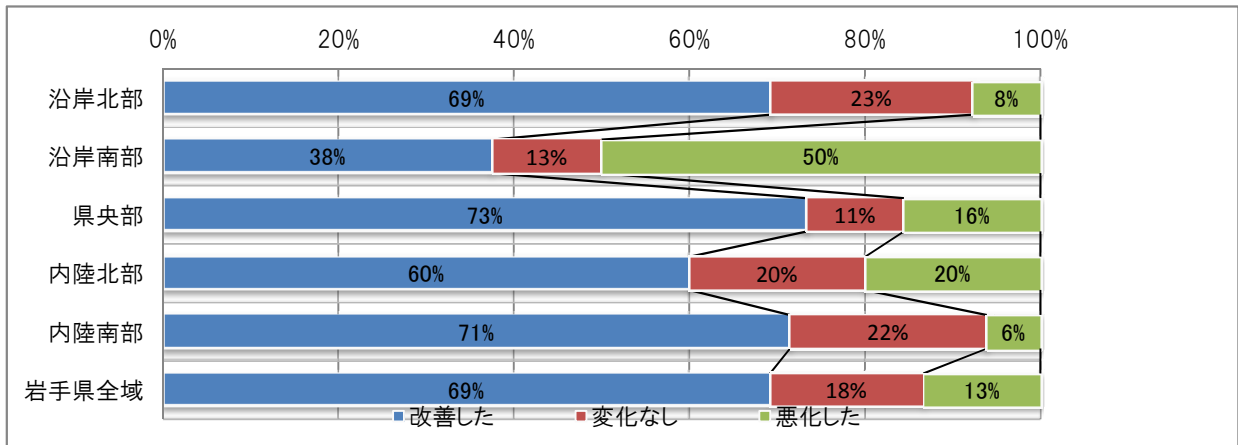
震災前の重視項目のベスト5は、⑰小中学校の学区、②日照・通風、⑩職場への距離、⑨公共・公益施設・⑧商業施設となっており、震災後の重視項目のベスト5は、④津波浸水区域かどうか、①地勢・地盤・切土・盛土、④土地建物総額、④洪水・地滑り等の危険性、②復興計画の内容となっており、震災前は、住環境・利便性に関する要因が重視され、震災後は、自然災害・安全性・復興計画に関する要因が上位にきた。また、④土地建物総額は、震災後増加しており、被災地ではより切実な問題であると思われる。

※上段青棒が震災前、下段赤棒が震災後の集計。

問10:① 直近3ヶ月間の建築・建設資材・職人等人員の需給動向

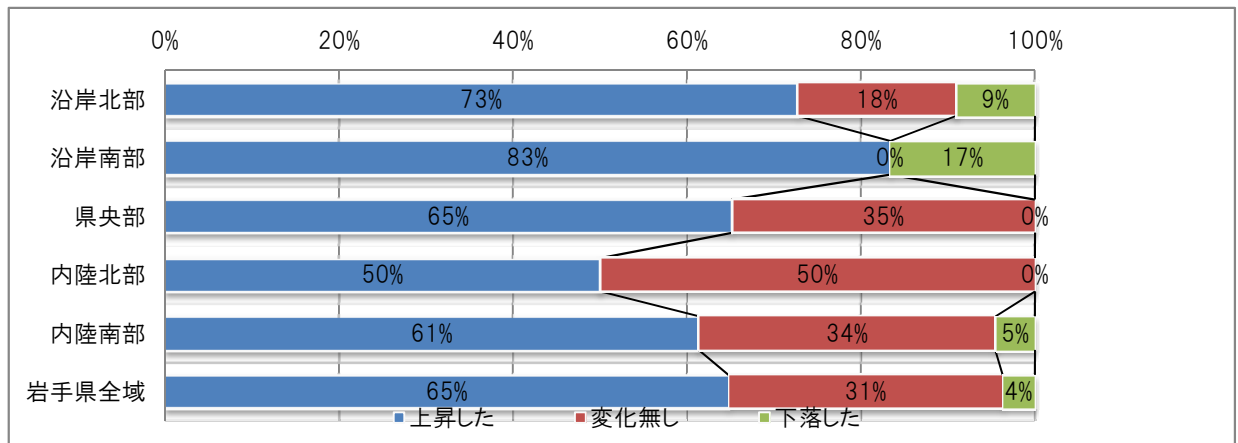
【建築・建設資材の不足感】

エリア	動向指数	改善した	変化なし	悪化した	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	61.5	9	3	1	13	0	13
		69%	23%	8%	100%		
沿岸南部	-12.5	3	1	4	8	2	10
		38%	13%	50%	100%		
県央部	57.8	33	5	7	45	23	68
		73%	11%	16%	100%		
内陸北部	40.0	3	1	1	5	3	8
		60%	20%	20%	100%		
内陸南部	65.3	35	11	3	49	15	64
		71%	22%	6%	100%		
岩手県全域	55.8	83	21	16	120	43	163
		69%	18%	13%	100%		



【建築・建設資材の価格】

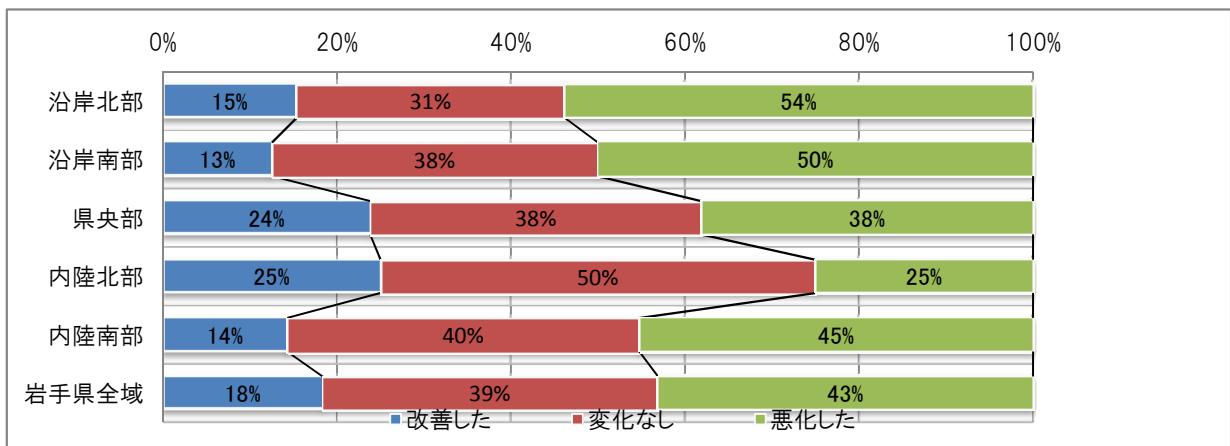
エリア	動向指数	上昇した	変化無し	下落した	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	63.6	8	2	1	11	2	13
		73%	18%	9%	100%		
沿岸南部	66.7	5	0	1	6	4	10
		83%	0%	17%	100%		
県央部	65.1	28	15	0	43	25	68
		65%	35%	0%	100%		
内陸北部	50.0	2	2	0	4	4	8
		50%	50%	0%	100%		
内陸南部	56.8	27	15	2	44	20	64
		61%	34%	5%	100%		
岩手県全域	61.1	70	34	4	108	55	163
		65%	31%	4%	100%		



問10:① 直近3ヶ月間の建築・建設資材・職人等人員の需給動向

【職人、建築・建設従事者の不足感】

エリア	動向指数	改善した	変化なし	悪化した	小計	不明 無回答	合計
沿岸北部	-38.5	2	4	7	13	0	13
		15%	31%	54%	100%		
沿岸南部	-37.5	1	3	4	8	2	10
		13%	38%	50%	100%		
県央部	-14.3	10	16	16	42	26	68
		24%	38%	38%	100%		
内陸北部	0.0	1	2	1	4	4	8
		25%	50%	25%	100%		
内陸南部	-31.0	6	17	19	42	22	64
		14%	40%	45%	100%		
岩手県全域	-24.8	20	42	47	109	54	163
		18%	39%	43%	100%		



「建築・建設資材の不足感」は沿岸南部を除き、「改善した」との回答の割合が最も高く改善傾向にある。沿岸南部では「悪化した」との回答の割合が50%を占めたが、建物等の被害が甚大であり、新築・修復等になお多大の期間を要する現状を示している。

「建築・建設資材の価格」は全ての地域で、「上昇した」との回答の割合が最も高かった。

「職人、建築・建設従事者の不足感」は全ての地域で、「悪化した」との回答の割合が最も高く、復旧・復興が遅れている大きな要因の一つになっている。近年の公共工事縮減・建築工事の減少等により職人等の高齢化・離職が進んでいる中急激な需要増で、職人等の絶対数が不足している。また、宮城県も本県と同様の状況にあること、沿岸部での、飯場、宿泊場所の確保が難しいことから、隣県からの支援にも限界があり、今後の復旧・復興における課題の1つと考えられる。

問10：② 直近3ヶ月間の不動産の需給・移転・移動の特徴

【売り希望が増加傾向にある地域】

沿岸南部	釜石市、釜石市大町・浜町・東前、大船渡市、陸前高田市
県央部	滝沢村、盛岡市北部
内陸南部	奥州市胆沢区・江刺区
その他	沿岸部、低地

【買い希望が増加傾向にある地域】

沿岸北部	沿岸北部、宮古市鎌ヶ崎・近内
沿岸南部	沿岸南部、気仙地区全体、大船渡市、陸前高田市、釜石市、釜石市中妻・小佐野・甲子
県央部	盛岡市(2)、盛岡市南部、盛岡市中心部、盛岡市本宮・向中野、盛岡市の沿岸寄り河南地区及びその東側、矢巾町(2)、紫波町(2)・滝沢村牧野林、滝沢村大釜駅前
内陸南部	花巻市、遠野市(2)、一関市、一関市千厩町・室根町(2)・大東町、奥州市水沢区原中地区
その他	沿岸部、安定地盤、高台

【成約が増えている地区（地域）】

沿岸北部	宮古市
沿岸南部	気仙地区全体、大船渡市(2)、陸前高田市(2)、釜石市、釜石市甲子
県央部	盛岡市、盛岡市南部、盛岡市向中野・紫波町
内陸南部	遠野市、奥州市水沢区原中地区・常盤地区
その他	沿岸部、安定地盤、高台

【価格が上昇している地区（地域）】

沿岸北部	沿岸北部、宮古市(2)、宮古市近内
沿岸南部	大船渡市(2)・陸前高田市(2)、釜石市(3)、釜石市小佐野・甲子
県央部	盛岡市・滝沢村・紫波町、
内陸南部	奥州市水沢区佐倉河
その他	沿岸部、気仙沼市

【主な移転元の地区（地域）】

沿岸南部	釜石市内被災地区（から甲子地区へ）
内陸南部	陸前高田市
その他	沿岸部(2)

※ 市町村・地区名の後の数字は、同一回答の合計である。

（例：盛岡市(2)は、盛岡市の回答の合計が2）

お問い合わせ窓口

一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会

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

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

社団法人 岩手県宅地建物取引業協会の概要

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

一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会の概要

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

※ 無断複製転載を禁じます。