
東日本大震災後の福島県不動産市場 動向に関するアンケート調査結果

第15回調査(平成29年10月1日時点)

< 詳細版 >

平成29年12月

公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会

調査研究委員会

URL: <http://www.frea.jp/>

目 次

I	福島県不動産市場動向調査の概要	1
II	アンケート結果	3
	1. 売買	3
	(1) 成約価格について	3
	(2) 動向指数(DI)による分析	6
	2. 不動産市場	11
	3. (トピック調査)自主避難者の帰還等による不動産市場への影響について	15
	4. (追加調査)「住宅ファイル制度」に関して	17
III	公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	19

I 福島県不動産市場動向調査の概要

1 調査の目的

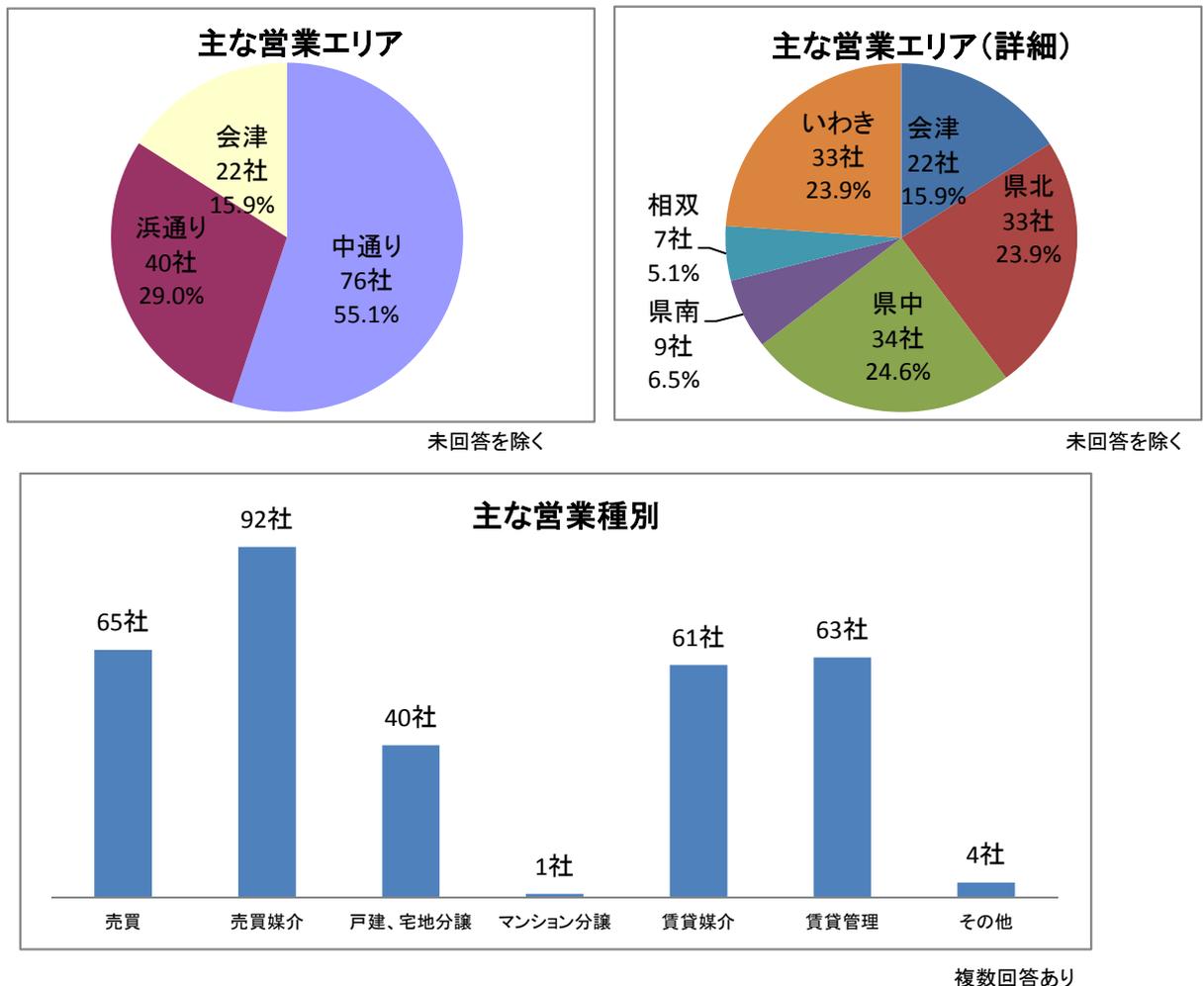
この市場動向調査は、平成23年6月に実施した「東日本大震災後の不動産市場動向アンケート」の第15回目となる継続調査である。この調査は福島県内における震災後の不動産売買等の市場変動を捉え、これを分析して適正な公的評価その他の評価業務は勿論、不動産取引市場の活性化、今後の復興施策への反映等に役立てることを目的として行うアンケート調査である。

2 アンケート調査の概要

平成29年10月1日をアンケート調査基準日として、第14回調査時点(平成29年4月1日)以降の不動産市場動向に関する実感と、今後の市場動向予測、震災の不動産市場への影響のほか、市場の特徴的な事象等について、公益社団法人福島県宅地建物取引業協会様、及び公益社団法人全日本不動産協会福島県本部様のご協力の下、県内の不動産業者の皆様から回答を頂戴し、集計を行った。

- (1) 実施期間 平成29年10月～11月
- (2) 調査方法 (公社)福島県宅地建物取引業協会様、又は(公社)全日本不動産協会福島県本部様に加盟する不動産業者様を対象とし、アンケート用紙を送付する方法で調査を行った。なお、(公社)福島県宅地建物取引業協会所属会員の皆様には郵送により、(公社)全日本不動産協会福島県本部所属会員の皆様へは、同協会を通じた全会員へのFAX等によってアンケートの依頼及び回答用紙の送付を行っている。
- (3) 発送数 707社
- (4) 回収数 140社 (10月31日着分、回収率 19.8 %)

3 回答者の属性



4 動向指数(DI)について

(1) DIとは

DIとは、Diffusion Index(ディフュージョン・インデックス)の略で、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されている。本調査においては、DIとして指数化することにより長期の動きを時系列で把握したり、地域間の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>

住宅地の地価	大きく下落	下落	ほぼ同じ	上昇	大きく上昇	不明 無回答
回答数	A	B	C	D	E	F

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

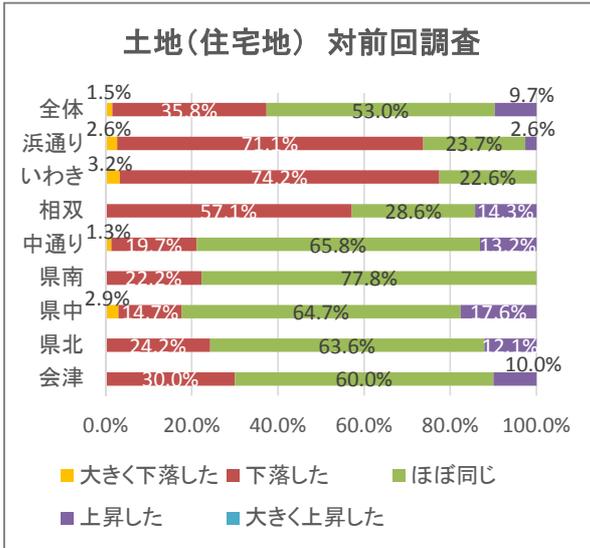
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

Ⅱ アンケート結果

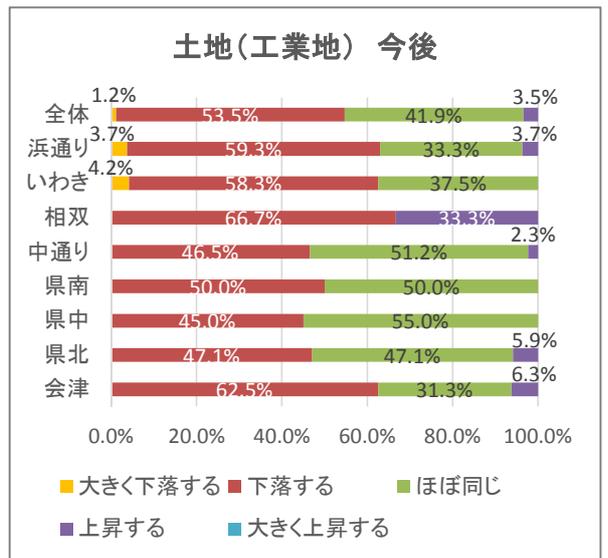
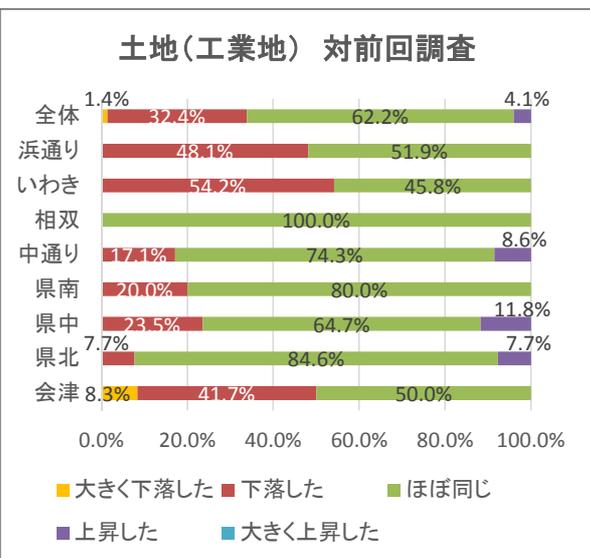
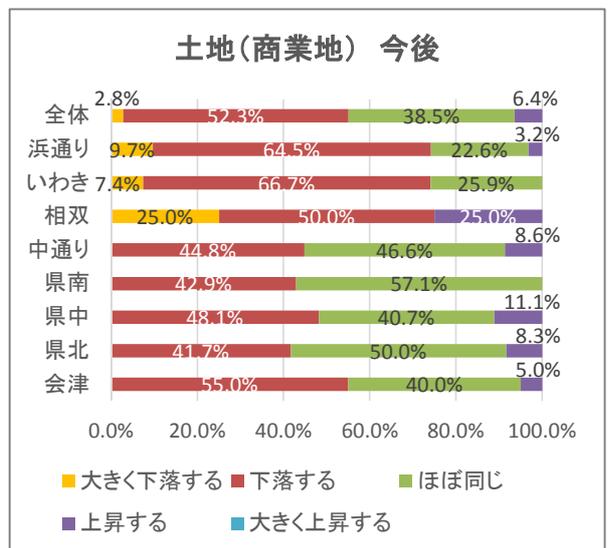
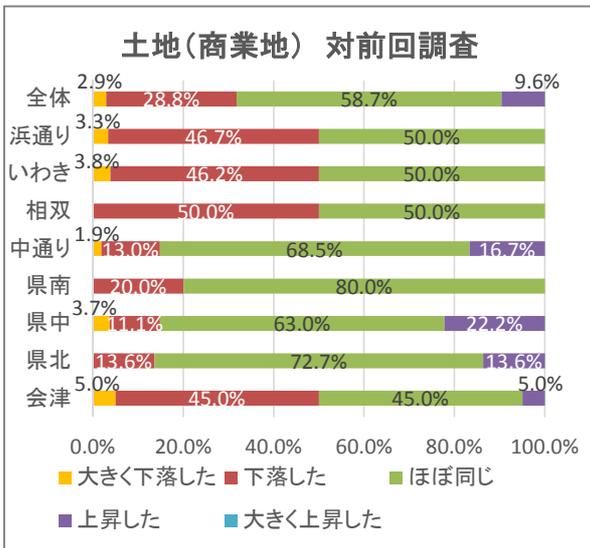
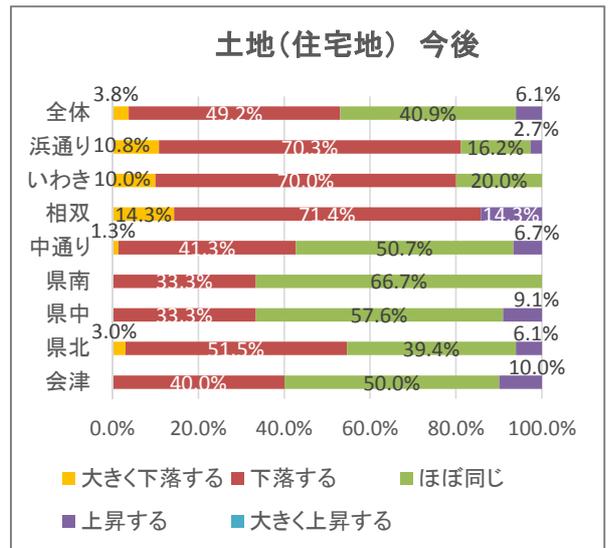
1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

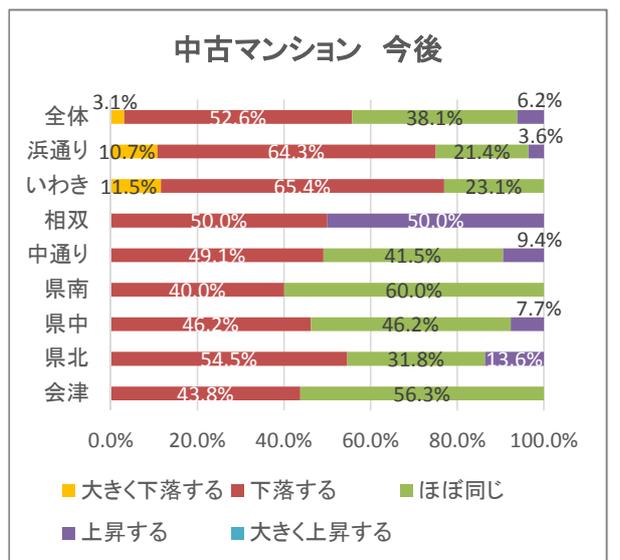
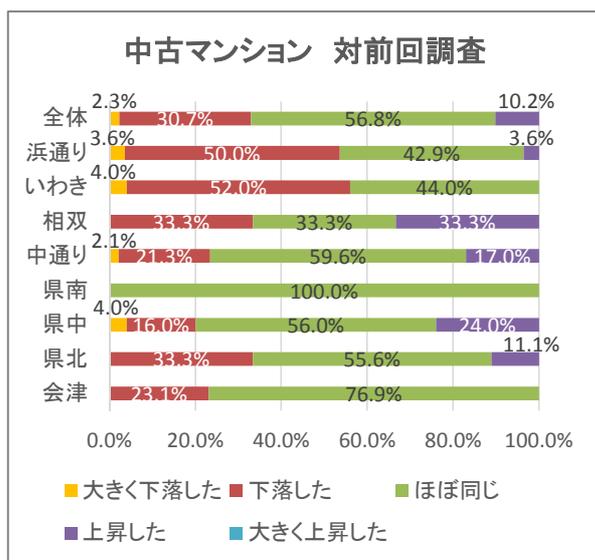
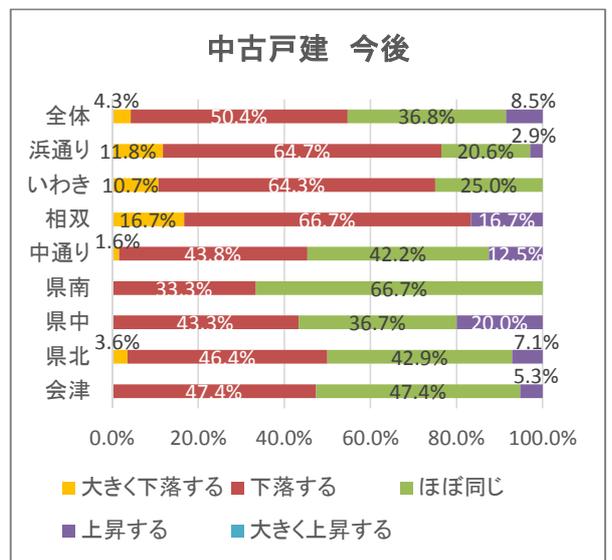
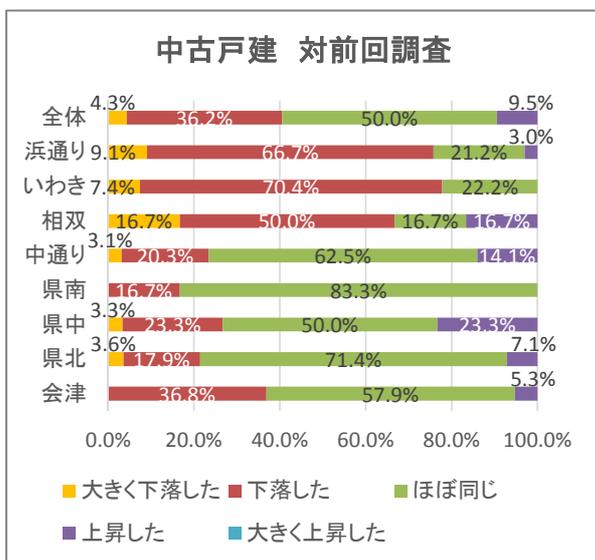
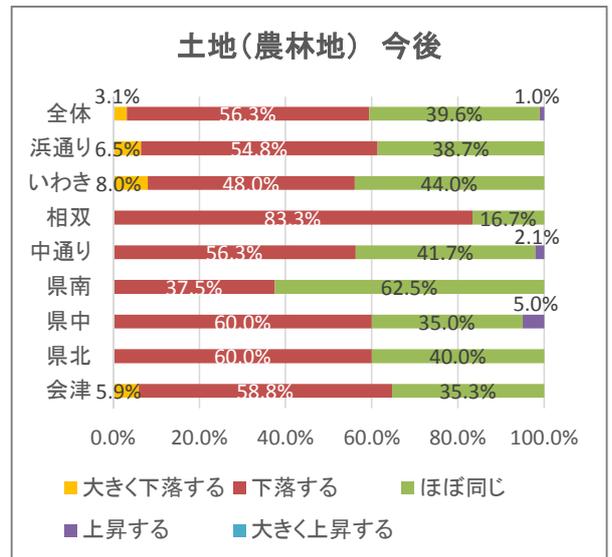
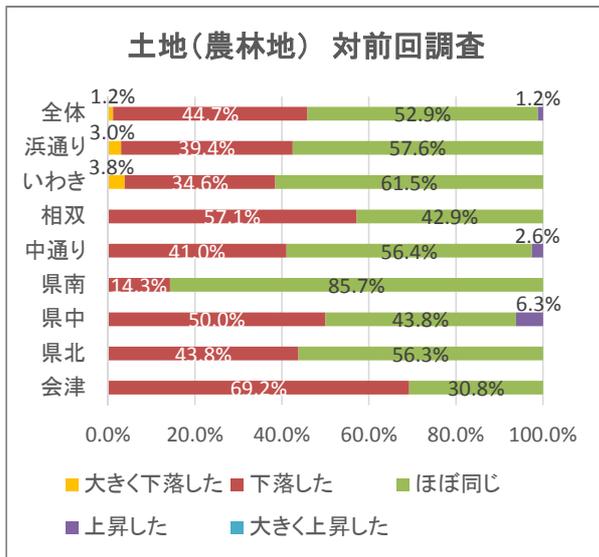
(1) 成約価格について

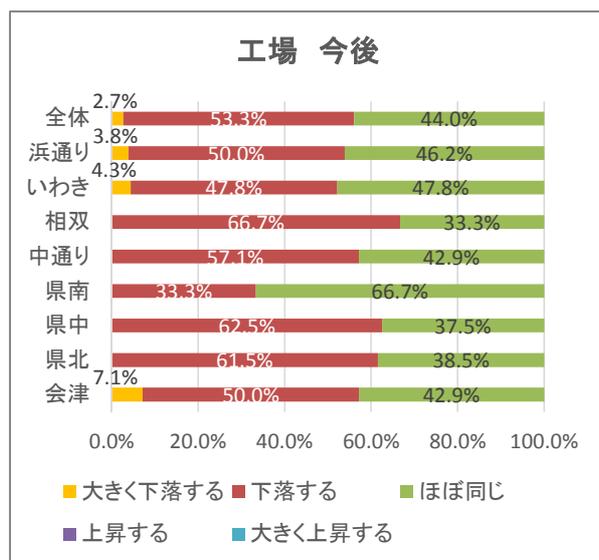
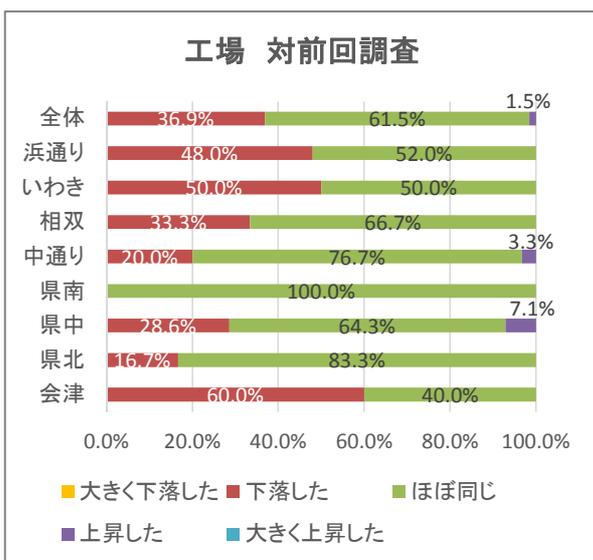
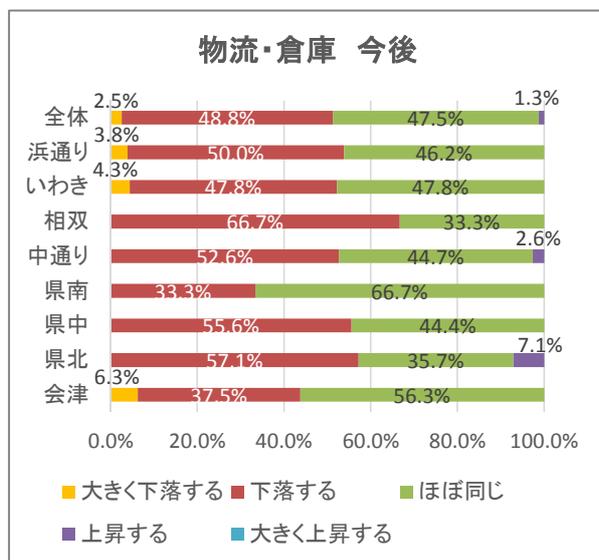
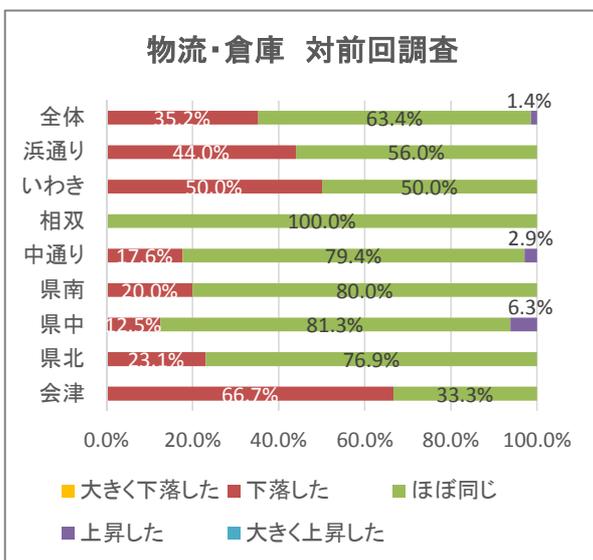
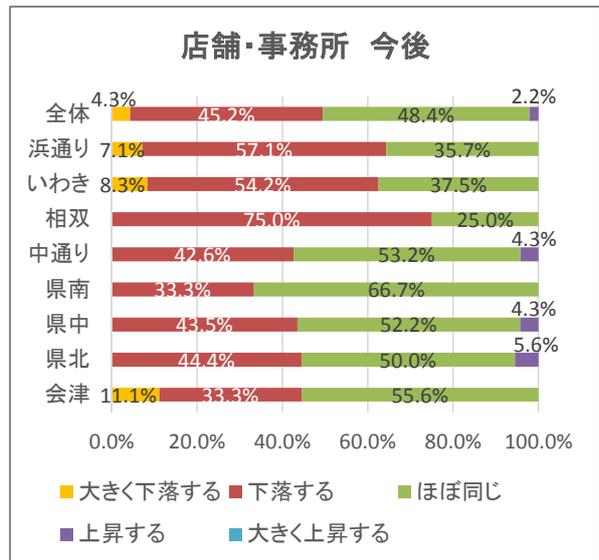
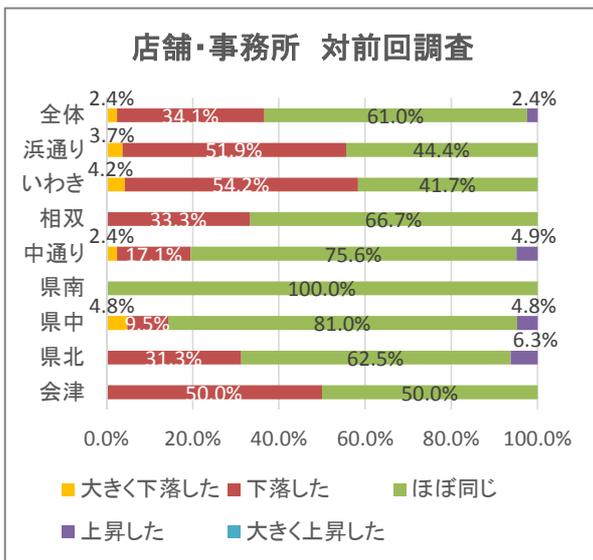
① 成約価格は前回調査時点(H29.4.1)と比べて



② 成約価格は今後6カ月間～1年間で

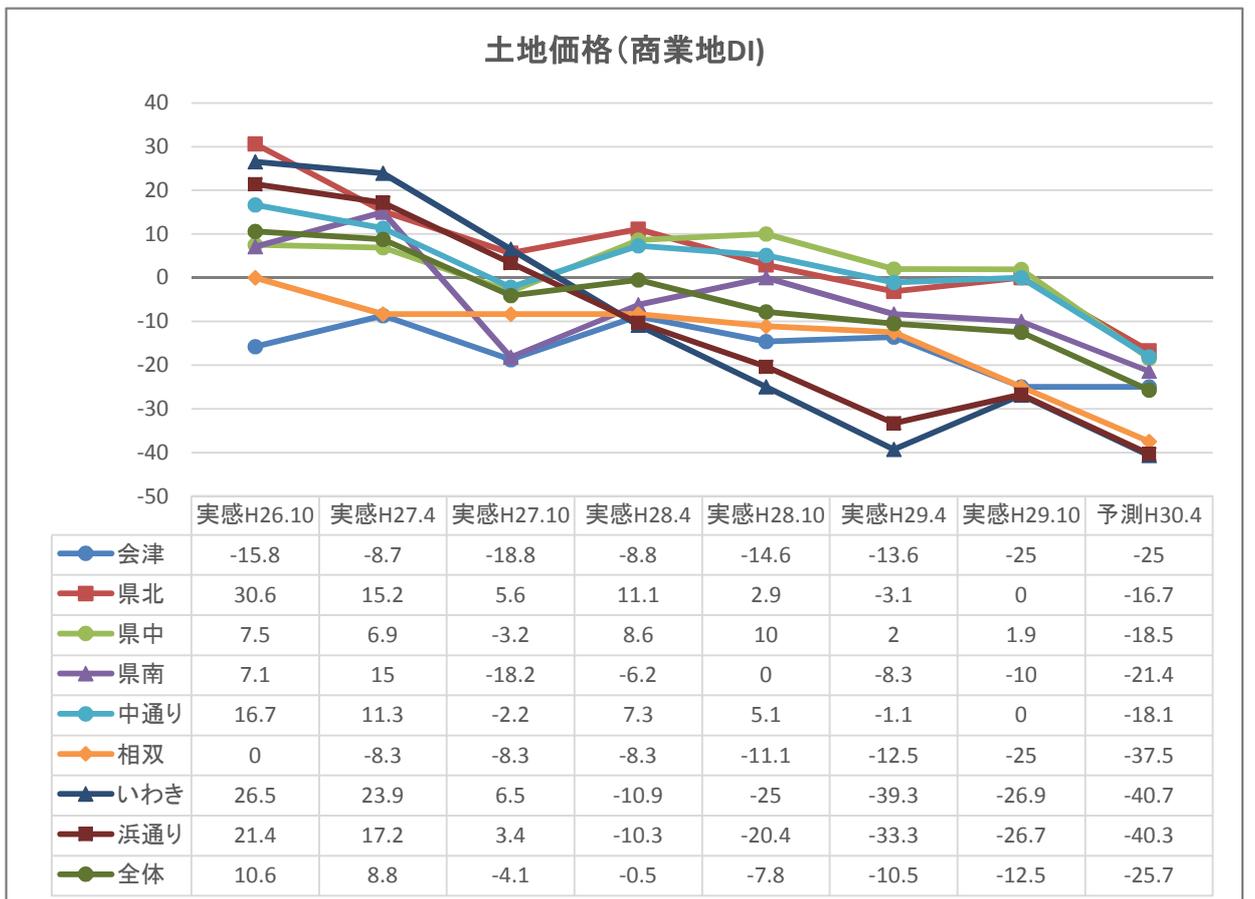
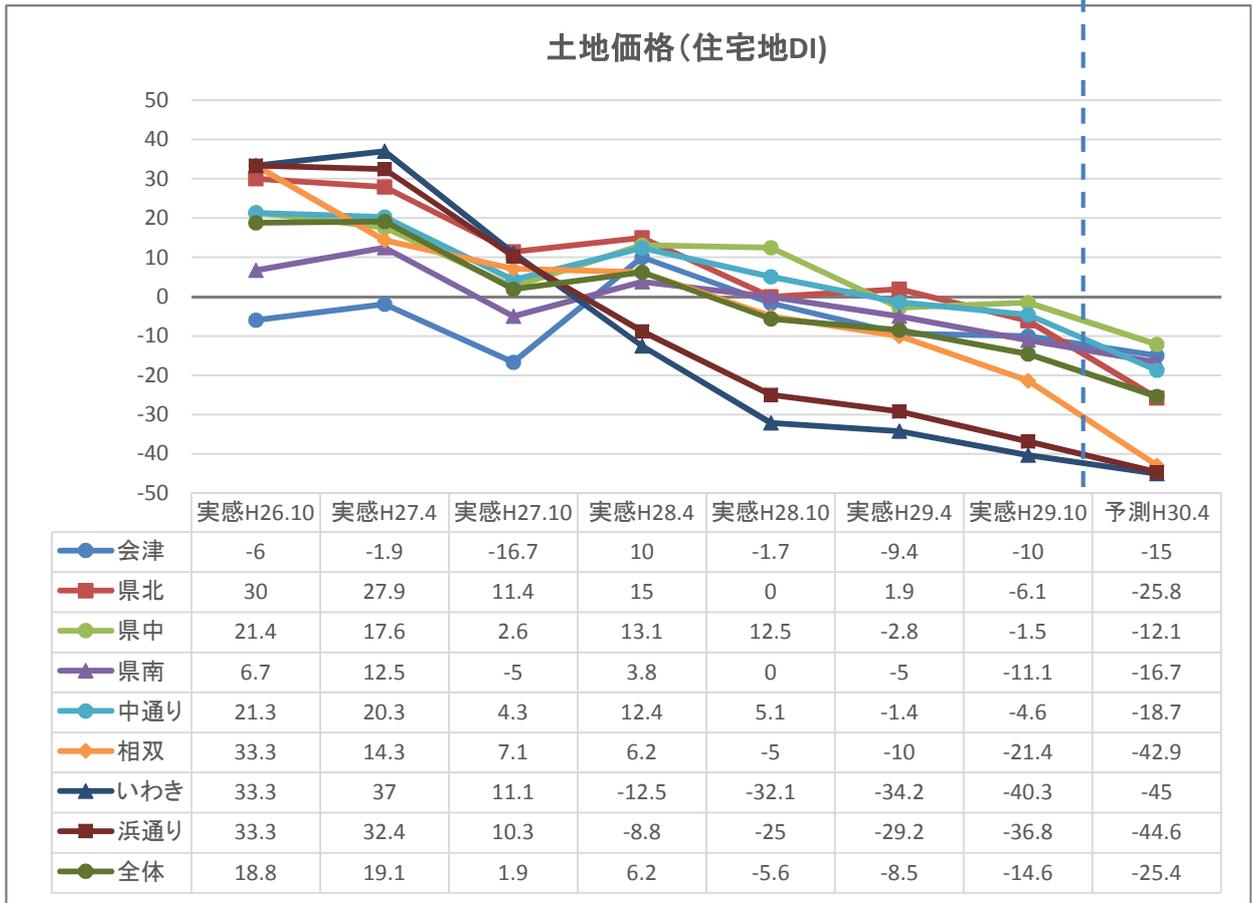




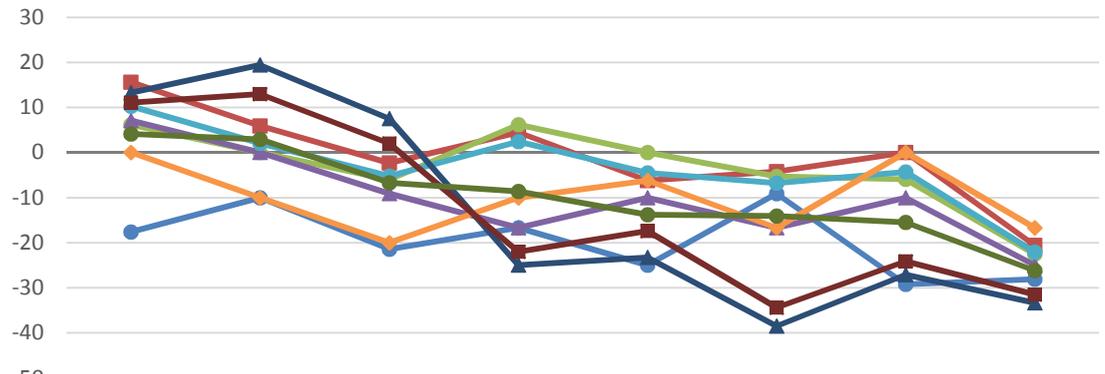


(2) 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測

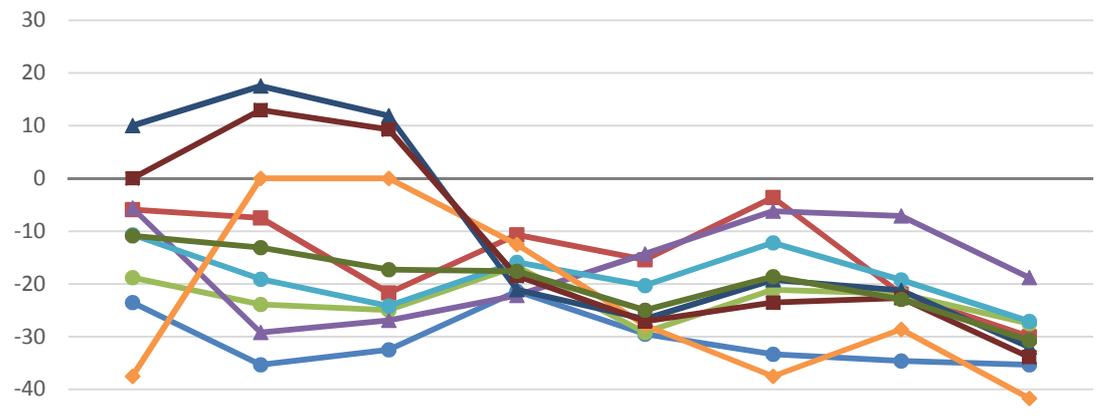


土地価格(工業地DI)



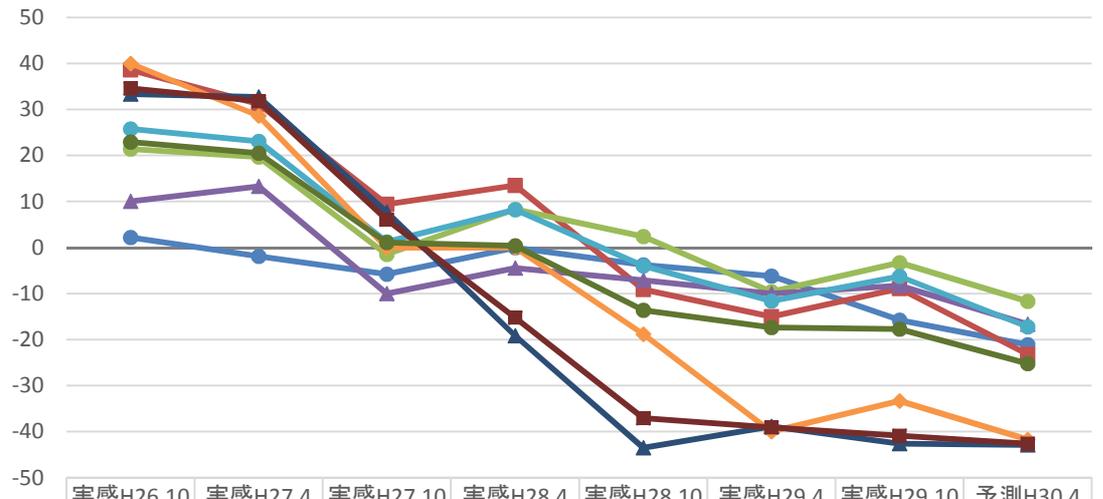
	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	予測H30.4
会津	-17.6	-10	-21.4	-16.7	-25	-9.1	-29.2	-28.1
県北	15.6	5.9	-2.3	4.5	-6.2	-4.2	0	-20.6
県中	6.2	0	-6	6.2	0	-5.3	-5.9	-22.5
県南	7.1	0	-9.1	-16.7	-10	-16.7	-10	-25
中通り	10.3	2.1	-5.2	2.4	-4.5	-6.8	-4.3	-22.1
相双	0	-10	-20	-10	-6.2	-16.7	0	-16.7
いわき	13.3	19.4	7.5	-25	-23.3	-38.5	-27.1	-33.3
浜通り	11.1	13	2	-22	-17.4	-34.4	-24.1	-31.5
全体	4.1	2.9	-6.7	-8.6	-13.8	-14.1	-15.5	-26.2

土地価格(農林地DI)



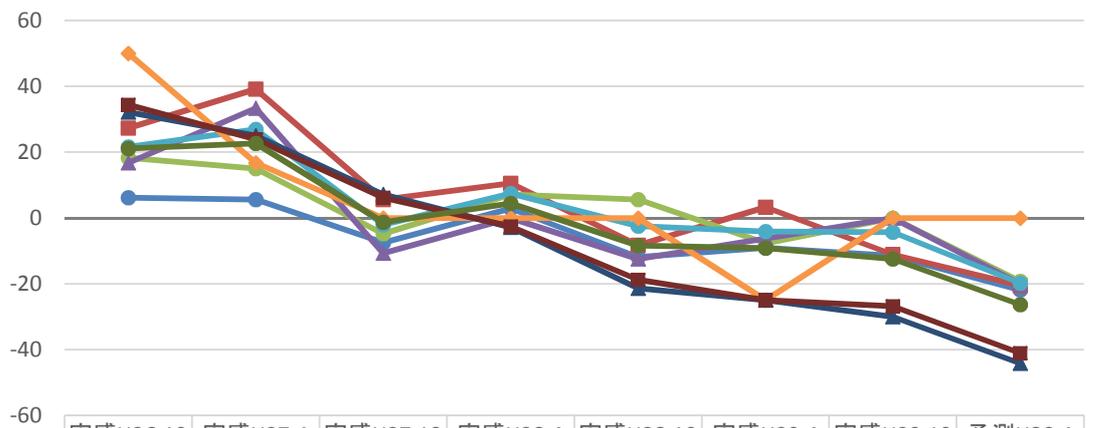
	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	予測H30.4
会津	-23.5	-35.3	-32.5	-21.4	-29.5	-33.3	-34.6	-35.3
県北	-5.9	-7.5	-21.7	-10.7	-15.4	-3.6	-21.9	-30
県中	-18.8	-23.9	-25	-16.7	-29.2	-21.1	-21.9	-27.5
県南	-5.6	-29.2	-26.9	-22.2	-14.3	-6.2	-7.1	-18.8
中通り	-10.7	-19.1	-24.2	-15.9	-20.3	-12.2	-19.2	-27.1
相双	-37.5	0	0	-12.5	-27.8	-37.5	-28.6	-41.7
いわき	10	17.5	11.9	-21.1	-26.7	-19.2	-21.2	-32
浜通り	0	13	9.3	-18.5	-27.1	-23.5	-22.7	-33.9
全体	-10.9	-13.1	-17.3	-17.6	-25	-18.6	-22.9	-30.7

中古戸建価格DI



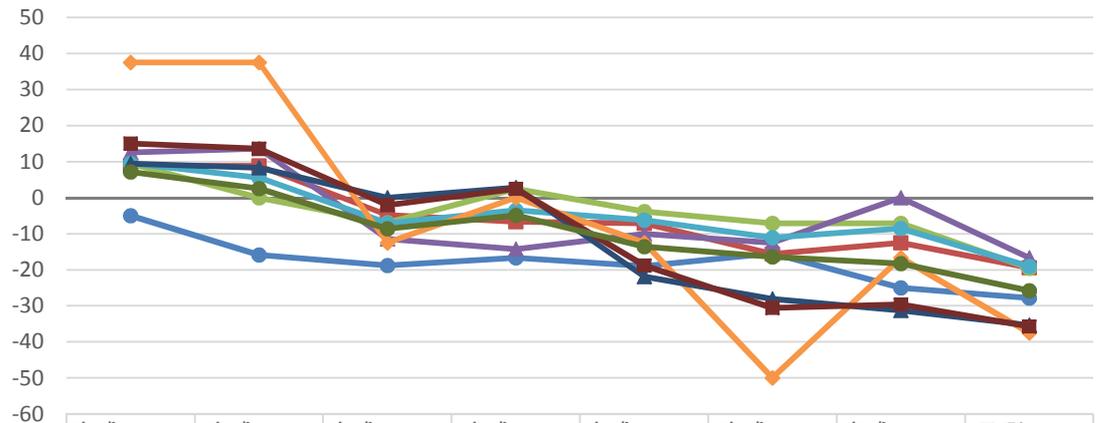
	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	予測H30.4
会津	2.2	-1.9	-5.8	0	-3.8	-6.2	-15.8	-21.1
県北	38.6	31.2	9.4	13.5	-9.1	-15	-8.9	-23.2
県中	21.4	19.7	-1.5	8.3	2.4	-9.6	-3.3	-11.7
県南	10	13.3	-10	-4.5	-7.1	-10	-8.3	-16.7
中通り	25.8	23.1	1.2	8.2	-4	-11.6	-6.3	-17.2
相双	40	28.6	0	0	-18.8	-40	-33.3	-41.7
いわき	33.3	32.7	7.7	-19.2	-43.5	-38.9	-42.6	-42.9
浜通り	34.6	31.8	6.1	-15.2	-37.1	-39.1	-40.9	-42.6
全体	22.9	20.5	1.1	0.4	-13.6	-17.4	-17.7	-25.2

中古マンション価格DI



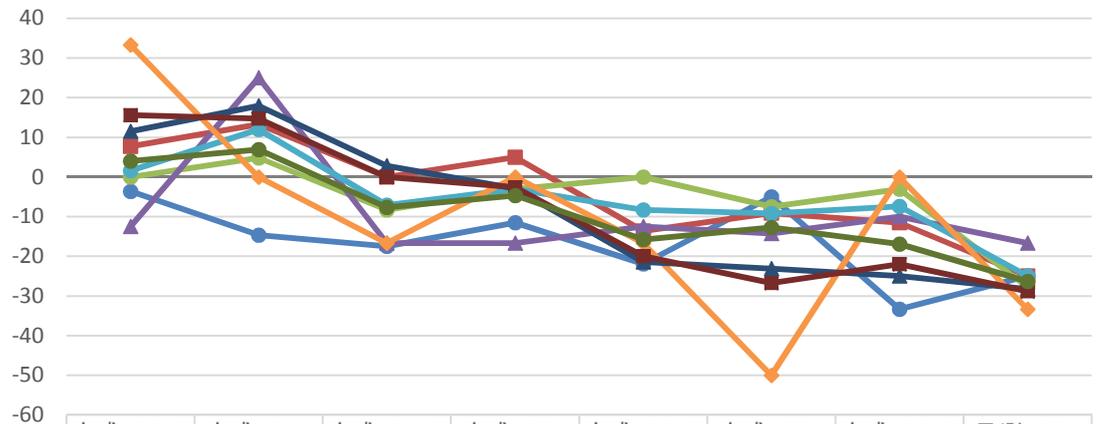
	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	予測H30.4
会津	6.2	5.6	-7.5	2.9	-11.9	-9.1	-11.5	-21.9
県北	27.3	39.1	5.6	10.5	-8.3	3.3	-11.1	-20.5
県中	18.3	15	-4.8	7.1	5.6	-7.7	0	-19.2
県南	16.7	33.3	-10.7	0	-12.5	-6.2	0	-20
中通り	21.6	26.9	-2.1	7.4	-2.5	-4.1	-4.3	-19.8
相双	50	16.7	0	0	0	-25	0	0
いわき	32.1	25	7.1	-2.9	-21.4	-25	-30	-44.2
浜通り	34.4	23.9	6.2	-2.6	-18.8	-25	-26.8	-41.1
全体	21.1	22.6	-1.3	4.4	-8.4	-9.2	-12.5	-26.3

店舗・事務所 価格DI



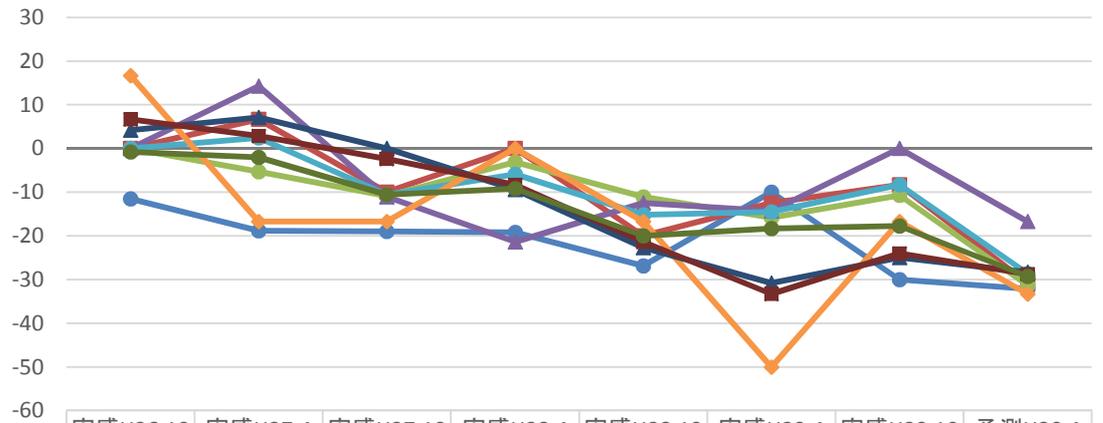
	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	予測H30.4
会津	-5	-15.9	-18.8	-16.7	-19	-15.4	-25	-27.8
県北	8.8	8.8	-4.8	-6.7	-7.1	-15.6	-12.5	-19.4
県中	9.4	0	-6.9	2.4	-3.8	-7.1	-7.1	-19.6
県南	12.5	13.6	-11.5	-14.3	-10	-12.5	0	-16.7
中通り	9.5	5.5	-7.1	-3.5	-6.2	-11.1	-8.5	-19.1
相双	37.5	37.5	-12.5	0	-12.5	-50	-16.7	-37.5
いわき	9.4	8.3	0	2.8	-21.9	-28.1	-31.3	-35.4
浜通り	15	13.6	-2.1	2.4	-18.8	-30.6	-29.6	-35.7
全体	7.1	2.5	-8.6	-4.9	-13.6	-16.4	-18.3	-25.8

物流施設・倉庫 価格DI



	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	予測H30.4
会津	-3.6	-14.7	-17.5	-11.5	-21.9	-5	-33.3	-25
県北	7.7	13.3	0	5	-13.6	-9.1	-11.5	-25
県中	0	4.8	-8.3	-3.1	0	-7.5	-3.1	-27.8
県南	-12.5	25	-16.7	-16.7	-12.5	-14.3	-10	-16.7
中通り	1.6	12	-7.1	-3.1	-8.3	-9.2	-7.4	-25
相双	33.3	0	-16.7	0	-16.7	-50	0	-33.3
いわき	11.5	17.9	2.8	-2.9	-21.4	-23.1	-25	-28.3
浜通り	15.6	14.7	0	-2.6	-20	-26.7	-22	-28.8
全体	4	6.9	-7.7	-4.7	-15.8	-12.7	-16.9	-26.3

工場 価格DI



	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	予測H30.4
● 会津	-11.5	-18.8	-19	-19.2	-26.9	-10	-30	-32.1
■ 県北	0	6.7	-10	0	-20	-12.5	-8.3	-30.8
● 県中	0	-5.3	-10.9	-3.1	-11.1	-15.8	-10.7	-31.3
▲ 県南	0	14.3	-11.1	-21.4	-12.5	-14.3	0	-16.7
● 中通り	0	2.4	-10.6	-5.9	-15.2	-14.5	-8.3	-28.6
◆ 相双	16.7	-16.7	-16.7	0	-16.7	-50	-16.7	-33.3
▲ いわき	4.2	7.1	0	-9.4	-22.7	-30.8	-25	-28.3
■ 浜通り	6.7	2.9	-2.4	-8.3	-21.4	-33.3	-24	-28.8
● 全体	-0.8	-2	-10.6	-9.2	-20	-18.3	-17.7	-29.3

2「不動産市場」について、おうかがいします。

<会津>

- ・①被災者の購入減少②若い世代の購入意欲が高まっている③県外資本による引合が多くなった。
- ・相変わらず収益物件の間合せが多い。
- ・売り物件は増えているが購入意欲者は減っている。昨年までと違い若い方も減ってきている。
- ・各年代とも住宅を購入したいという意欲が多く、賃貸から所有へ向かっている状況です。
- ・喜多方市内の住宅地の動きは活発で、H27は例年の約3倍の成約。H28は10区画分譲し約半年ですべて予約完売。H29もそのいきおいはとぎれず仲介物件も2割位価格を上げている。
- ・需要がない。
- ・新規の分譲地はほどほどに売れるが、旧市内及び古い街中の物件はなかなか買主が見つからない状況です。
- ・中古住宅の引き合いが多くなってきた。
- ・土地物件が少なくなっている(特に中心部)。
- ・被災者の需要が少々増えている。
- ・風評被害の補償終了の影響大。ホテル・ペンションの売圧力が大きくなっている。
- ・不動産の仲介の動きが鈍いです。
- ・補助金300万円と消費税10%になるので若い世代購入意欲が高い。
- ・マンションデベロッパーの土地の引き合いがある。
- ・リゾート物件の引き合いが極端に少ない(原発事故以来)。

<県北>

- ・空き家の売り物件が多くなってきている。
- ・一般的に不動産の購入意欲が低い。客が少ない。
- ・お客様の希望される価格が下がってきた。
- ・金余りなのか、県外(仙台・東京)からのマンション用地買上の電話が多い。
- ・建築費の高騰によりマンション業界は不況となると思う。
- ・原発の特需客は少なくなり、地価はほぼ同じで取引されています。
- ・物件が無い。
- ・建売分譲(なかなか買手が現れない傾向)が縮小(下落)し、土地を求め注文にて建築する希望者が増えている。
- ・中央資本と思われる1棟売り物件の間合せがやたら多い。
- ・被災者が少なくなった。
- ・被災者需要は全くない。低所得者の需要が少しずつ高まっているようだ。物件の低価格が見られる。
- ・被災者の住宅建築、購入については一巡した感があります。

- ・被災者の住宅購入が一段落したようで、引合が活発でない。
- ・被災者の住宅購入需要は激減した。代わりに一般の(被災者以外の)購入希望者が増加した。もともと、被災者の需要増加時ほどの伸びはない。
- ・被災者の住宅購入需要は減少した。又は、ほとんどみられない。
- ・被災者の住宅再建がピークアウトとなり、市場が鈍化。しかし、若い世代を中心に市場に変化が見えてきており活発化しそうである。
- ・被災者の住宅需要に落ち着きがみられ、それによって全体的に動きが落ち着いてきた。
- ・アパートの仲介中心だが、空室が目立ってきた。
- ・被災者からの問合せはほとんどなくなってきている。
- ・被災者からの建物の問合せは減少した。若い世代の購入意欲はあると感じるが、資金面において調達がきびしい事例が多く感じられる。

<県中>

- ・空き家を求める声が多くなった気がする。
- ・一般住宅用地、賃貸アパート用地の引き合いは引き続きあります。
- ・動きが少ない。
- ・下向している。
- ・高額物件への引き合い(問合せ)数が減ってきている感じがする。
- ・住宅購入需要に落ち着きは見られるが、土地の価格次第と思う。
- ・住宅地(面積)が狭くなっている。100坪前後のものは引き合いが少ない。事業用地の話は時々あるがなかなか情報ない。都市部の不動産業者より収益物件買取情報依頼が活発である。
- ・住宅地は一次取得者のニーズが中心市街地への要望が多い。商業地は駐車場のニーズが駅前に集中している。
- ・震災前の景気の悪い状態に戻ったようです。購入希望者の動きが良くない。
- ・新築建売を求める人が少なくなっているように感じる。
- ・数年前位迄は人気があったペット同居型賃貸も最近はペット所ではないのでしょうか。景気が悪くて自分の事で精一杯の状態です。引合いがかなり減っています。
- ・地価も落ち着いてきて物件も少なく動きが鈍くなってきた。
- ・チラシを出しても2,3年前のような問合せが少なくなっています。
- ・ネットで物件を吟味されてから問合せをされるケースが目立つ。且つ成約になるスピードがとても早い。
- ・被災者からの問い合わせは少なくなっている。一次取得者はまだまだいます。事業用物件の問い合わせが首都圏からしょっちゅう来るようになった。(一棟買い)
- ・被災者による住宅購入はほとんどなくなり、建売分譲用地を探しているメーカーと低金利を利用した若い(30才前後)お客様です。
- ・被災者の動きが一段落してきた。

- ・被災者の購入が少なくなってきた。
- ・被災者の住宅購入需要が大きく減少下落し始めた。
- ・被災者の住宅購入はストップした。
- ・不動産売買について落ちつき感が見られ動きが鈍っている。
- ・分譲地の需要は高い。住宅用地の仲介は時間がかかる様になった。
- ・用地確保が難しい(売地が無い)。土地購入需要が減少してきている。

< 県南 >

- ・従来からの停滞的な動きに変化はない。
- ・建売戸数、空家が多く売れ残りが生じている。
- ・注文住宅メーカーよりも建売メーカーにシフト(特に若い世代)している感じがする。
- ・被災者の住宅購入需要は減少しており、現在はほぼみられない。
- ・被災者の購入はほぼ止まり、30～40代の購入が目立っている。大手建売業者が低価格にて販売して好調である。

< 相双 >

- ・購入希望者が明らかに減少している。
- ・市場は落ち着きをみせている状態です。売買においては、上記の様に下落せざる得ない様です。
- ・相双地区及びいわき地区の不動産取引は被災者の居住物件の確保に左右される事が多い。それが価格の上昇に結びついている。
- ・相馬市にあつては双葉郡の方々の要望は終了し、若い世代の購入意欲に望みを持つ。
- ・被災者の土地・住宅購入の需要が少なくなっている。

< いわき >

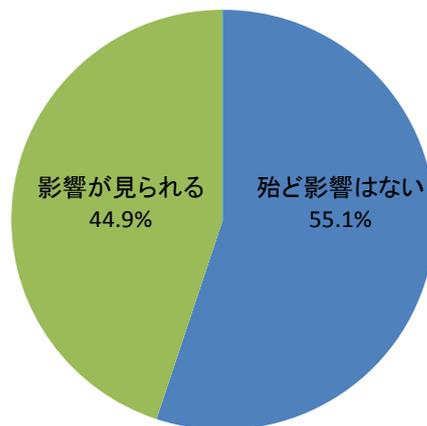
- ・一部をのぞき価格が下落してます。
- ・いわきに住んでいる人からの購入が増えてきた。
- ・下落速度が遅いが確実に下落している。
- ・県外からの商業地の建物の引き合いが多い。
- ・県外の業者が若い人でも購入できる3LDK新築2,300万～2,500万位の建売分譲が好評のよう。
- ・現状分譲等も含んで動きがない。全く無いことでもなく、流動性の高い所は予約待ちなどもある。
- ・原発被災者の購入需要が大幅に減少した。
- ・購入希望者はほとんど購入済み。以外の方は値段の下がるのを待っている様子。
- ・今年始めより引き合いが殆ど無くなりました。ハウスメーカーからの問合せも皆無。
- ・若年層と被災者の取引のみと言っても過言ではなく、賃貸物件の賃料の上昇、消費税増税が影響していると思われる。

- ・従来からの動きに変化ない。
- ・従来からの停滞的な動きに変化はない。
- ・震災前に戻っている。
- ・賃貸アパートの空室が目立ってきた。
- ・津波被災地の売却依頼が増加(インフラ、道路等の復旧が進んで即建築可能な宅地になった為)。依頼主は他の場所に新築。
- ・土地の取引はほとんどない。物件がない。
- ・被災者ではない地元一次取得層が土地価格の下落と消費税上昇のタイミングを様子見している感じ。
- ・被災者の住宅購入がほぼ落ち着いてきた。
- ・被災者の住宅購入需要がほぼ無くなった。
- ・被災者の取引が少なくなり、建売業者との取引が多くなっている。
- ・双葉地方の取引が少なく、現金の取得の方が少なくなりました。いわき地方の方は年収が少ないため、売買物件が価格が安い物件が多くなってきた。
- ・不動産の購入は被災者の値上げ買入のため増加、そのため地元の人達は土地購入が難しくなっている。徐々にいわき市民の需要も高くなりつつある。
- ・融資利用が90%、いわき市民からの問合せ多くなってきた。

3 (トピック調査) 自主避難者の帰還等による不動産市場への影響について

今年の3月末に、自主避難者への住宅無償提供が終了となりましたが、自主避難者の帰還等によって、不動産市場に影響は見られましたでしょうか。また、具体的な影響事例等がありましたら、ご記入ください。

自主避難者の帰還等による不動産市場への影響が見られるか (回答数118件)



アンケートの結果、自主避難者の帰還等について、不動産市場への影響が見られると回答した方は全体の44.9%で、同55.1%は殆ど影響はないとの回答になりました。

エリア別では、会津では「影響が見られる」と「殆ど影響はない」の回答は同数となり、県北は「影響が見られる」の方が「殆ど影響はない」の回答の1.25倍となりました。その他のエリアでは、「殆ど影響はない」の回答が「影響が見られる」を上回り、県中では1.55倍、県南では3倍、相双では1.33倍、いわきでは1.23倍という結果になりました。

前回のアンケート結果と比べて、今回は、賃貸物件の空きが増えているとのコメントが多く目立つことから、短期間において賃貸物件の空きが増えたことが伺えます。「影響が見られる」と回答された方の多くが、賃貸物件の空きが増えたというコメントを結びつけていることから、一定の関係性はありそうです。自主避難者等の世代や家族構成の違い、元の居住地の違い、営業エリアの違い、県外避難か県内他市町村への避難かによっても、ベクトルは変わってくるのかもしれませんが、ただし、賃貸物件の空きが増えたことは、除染事業を始めとする復興事業の進捗に伴う、他県からの従事者の帰還も、一定の関係性があると思われます。また、ベビーブーム世代の住居取得等、複合的な要因によるものと考えられます。

なお、自主避難者の帰還等による影響で、土地建物の取引が若干は見られる旨のコメントはありましたが、取引が増加したとのコメントは見られませんでした。

以下は「殆ど影響はない」とご回答下さった方の主なコメントです。

- ・当社の場合は今のところは影響は見られない。
- ・影響は少なくなっている。
- ・いわき市へ自主避難された方がどの位居るのかわからない。いわき市から市外に自主避難した人数も不明。
- ・只見は影響ない。
- ・当該地会津地方は影響はさほどありません。地理的に不便な土地との認識です。
- ・落ち着いてきた。
- ・何らかの補償のあるうちはその傾向も見受けられます。又購入については多少見合わせ感もあると思われます。
- ・帰還する自主避難者そんなに多くないと思う。現在住居がある地域で新たな住居を探すのではないか。
- ・雪の多い地域は不人気なようです。
- ・自主避難者は持ち家の方が多いため、戻ったからと言っても賃貸借住宅には変化がない。もちろん、住宅購入にも変化はない。

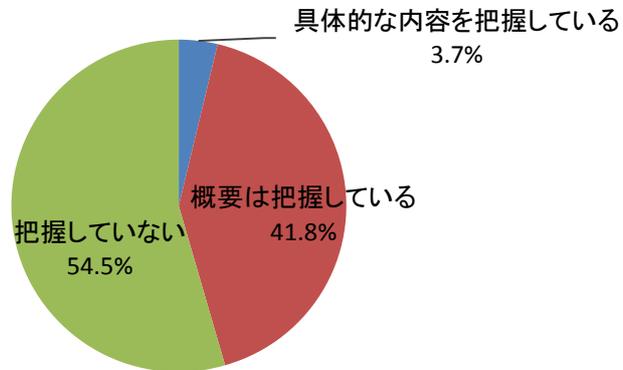
以下は「影響が見られる」とご回答下さった方のコメントです。

- ・不動産の動きがにぶいような感じがする。
- ・空貸家が増加し、取引が下がっている。
- ・賃貸物件で空室が目立ち、なかなか埋まらない状況。
- ・空室が非常に多くなった。
- ・賃貸物件の空室が目立ってきた。アパートオーナー様が今迄取引のない業者回りしている(入居者募集)。
- ・仮設・借上げ入居者が3月末で退去に伴い物件を探している方が増えてきた。
- ・賃貸アパート等まったく問合せがなく、貸主が悩んで売りに出している。
- ・空店舗の入居がない。
- ・取引で直接でないが、リフォームの要望が多くでている。
- ・急ぎで土地や建物を求めるかけこみ需要も若干ではあるが見受けられる。
- ・避難者全体の動きは1年程度前から鈍くなっている。
- ・ハウスメーカーの売地情報依頼は引き続きある。高齢者(1人暮らし)の死亡による、郡山市外の相続人からの売却依頼が昨年より多い(空家)。
- ・賃貸住宅(アパート等)の空きが増大してきている。2011～新築アパトラッシュで、その反動がきている。
- ・県借上げが一部終了したことで、アパートの空室が目立ってきている。

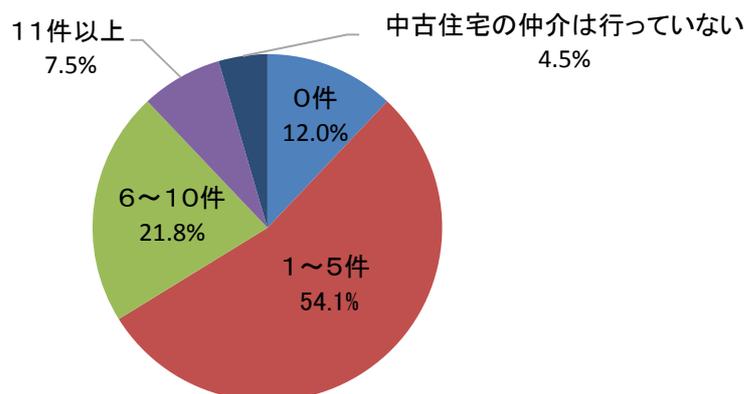
4 (追加調査)住宅ファイル制度に関して

国土交通省が中古住宅の流通段階で導入をめざしている、住宅ファイル制度に関しておうかがいします。

① 住宅ファイル制度について、どの程度把握していらっしゃいますか (回答数134件)



② 中古住宅の取引件数は年間何件ありますか (回答数133件)

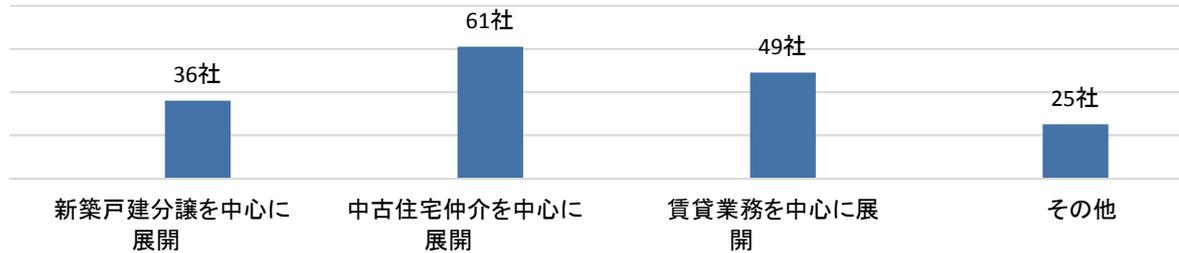


中古住宅の年間取引件数については、「すぐには分からない」と「中古住宅の仲介を専業としている」の回答を選択した方はいませんでした。

以下は、「0件」または「中古住宅の仲介は行っていない」の回答を選択した方の主な理由です。

- ・コンサルタントを中心として専ら、駐輪場への活用を主体として動いている。
- ・専門でないから。
- ・不動産業を始めたばかりで、まだ実績がない。
- ・建設業(新築)がメインのため。
- ・自社の宅地分譲を主として行っている。
- ・物件にステッカーの広告を出したが反応がない。
- ・新築のみ。
- ・自社所有にするリスクが大きい為。
- ・会社方針、取引先に紹介する為。
- ・中古住宅、中古マンションは以前より取り扱わないが基本方針。
- ・新築請負が主なる事業のため。

③ 中古住宅市場の活性化が見込まれますが、
貴社の長期的な業務内容をどのように予測していらっしゃいますか



複数回答あり

以下は、「その他」の回答を選択した方の主な内容です。

- ・開発・宅地造成。
- ・土地の売買を主に展開する。これまでと同様。
- ・買取再販(但し立地の良い物に限る)。
- ・当社は中古住宅はメインとしない。
- ・中古住宅に関しては引渡後のクレームが懸念されるので、なるべく扱いたくない。
- ・山林の販売。
- ・新築・中古住宅いずれも展開します(特にわけないで)。
- ・建設業を推進する。
- ・中古住宅の買取り再販を中心に展開する。
- ・土地売買の仲介を中心に展開する。

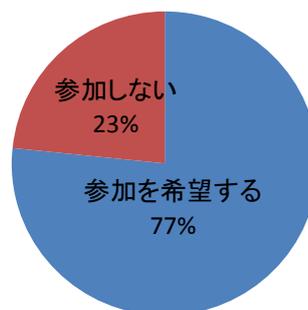
④ 住宅ファイル制度の導入により想定されるメリット、デメリット、その必要性等について

- ・物件所有者についてのレクチャー(理解度)を上げる為の時間と費用の問題と、関連する士業の勉強会等が必須と思われる。
- ・適正価格での取引・安心購入がメリットとうたわれているが、専門家の経費が結局、不動産価格に上乗せされ適正ではなくなるのでは。又、成約にならなかった場合の費用負担の問題も発生すると思われます。誰が責任をもって統括するかも課題であると思います。
- ・メリットはエンドユーザーが安心感を得られること。デメリットは費用の負担をどうするか？報告書作成の労力に見合った売上げが各々確実に受けられるか？抜本的なリフォームが必要となった際に新築住宅へ気持ちがシフトしないか？(エンドユーザーが)
- ・資格を持つ業者等と話をしても、あまり積極的な対応ではない為、少々心配。
- ・必要であると思います。ただし、中古物件が高く売れば良いですが、経費倒れになるのではないのかと。
- ・天下り先の確保に思えるが余計な費用が嵩むかな？又、外国の様に日本の中古住宅がこの先それ程動くとは考えづらい。住む人が居ないから空室になってる訳で。
- ・来年4月から導入されるインスペクション制度は、購入希望者にとってはメリットがあると思う。
- ・売主によるインスペクションの費用支払いが抵抗あると思われる。売買には必要ですよとなるには、しばらく時間がかかるのでは？
- ・デメリットは面倒。メリットは住宅の保証に連動します。
- ・費用負担が発生することが唯一のデメリット。
- ・メリットは安心安全な取引。デメリットは取引が減る。若しくは二極化(売れる物件・売れない物件)。
- ・耐震リフォームを必要とする物件は売れない(どのような補助制度があっても)。解体し更地化の方が売りやすい。昭和56年以前に新築した物件は設備等も古く、リフォーム費用が多くかかる。そこに更に耐震化の為の費用をかけるとなると新築費用と大差がなくなる。インスペクションは築浅

(20年以内位?)物件には有効で、売主・買主・多方並びに仲介業者の安心感にはつながると思われ
れます。

- ・買主が安心感をもって購入できるメリット。中古住宅市場の活性化には必要だと思う。
- ・調査、調査結果資料等に時間がかかる。また調査費等の負担も増える。
- ・より安心な仲介ができそうなので嬉しい。
- ・メリット、中古物件市場の活性化につながる。デメリット、特になし。
- ・これからますます住宅ファイル制度は重要視されると思います。
- ・売主の義務や責任について、もう少し具体的事例をあげてPRした方が良いと思う。
- ・建物を点検・調査・鑑定等、各々実施することは買主にとって物件を把握することができてベター
と思われるが、その各実施項目には有効な期間が設けられる毎年同じ項目を費用を掛けることにな
るのでは？そのチェック機能は？宅建士はどこまで責任を持つのか？など・・・。
- ・業者の業務ばかりが増え、或いは厳格化されて行き相当大変である。中央と地方では実情に大
きな差があり、実入りが違うのに困ってしまう。
- ・まだわからない。
- ・一見して消費者のためになる制度のように思う。本当にインスペクターの報告書が正しいものな
のか万一にして、隠した瑕疵があった場合には、従前と同様ではないか？それよりも現状を基本と
して、商いは信用・信頼であるから、引渡後に瑕疵の程度にもよるが、売主及び仲介人が責任を
もって対応することに安心があるのであって、事務的(お役所仕事)な事では疑問が残ると思われ
る。
- ・当制度は不動産業にはどのようなメリットがあるか知りたい。
- ・平成30年度からは導入したいと思います。未だよく判断しかねます。
- ・施工会社の記入があれば、判断出来ると思います。
- ・買主の不安を取り除く事が一番重要で、その観点からも表記制度は必要と思われる。
- ・情報を共有することが出来、有益な制度だと思います。
- ・メリットは買主が今までよりは安心して購入することが出来る。デメリットは売主がお金を先行して
支払える方は少ない事と、制度を理解できる方が少ないと思われる事。
- ・中古住宅は、すべてに問題のある物件もあり、悪い部分の明示、開示と思われれます。
- ・取引が多くない地域は、インスペクションから数ヶ月で契約まで至ることが少なく、費用がムダに
なる可能性がある。
- ・中古住宅流通に寄与するのではないのでしょうか。
- ・空地、空家(屋)をもっともっと活用する。所有者に管理責任の徹底と固定資産税を地域在住民と
同額に。それから所有者の情報公開しなければ、流通の活性化など絵に描いた「もち」。
- ・基準が提示されれば、一般にもわかりやすくなると思う。

⑤ 今後、住宅ファイル制度の研修会等に参加を希望されますか
(回答数124件)



公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要

組 織 名 : 公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会

代 表 者 名 : 代表理事・会長 吉田 喜一

発 足 : 平成26年4月

会 員 数 : 47名(うち不動産鑑定士44名)、不動産鑑定業者37社

所 在 地 : 〒963-8025 福島県郡山市桑野2丁目5番1号 桑野ビル2階

概 要 : 当協会は、土地基本法の理念に則り、不動産鑑定評価等業務を通して不動産の適正な価格の形成に資することを使命とし、会員である不動産鑑定士の品位の保持と資質の向上及び不動産鑑定評価等業務の進歩改善と普及啓発を図り、もって県民生活の安定向上と県土の均衡ある発展に寄与することを目的として、従来 of 社団法人福島県不動産鑑定士協会の事業を継承して平成26年4月1日に設立した公益法人であり、主な事業は下記のとおりです。

- (1) 公開セミナー等を通して不動産および不動産価格に関わる基礎知識等を広め、県民財産を守るための知識を啓発する事業
- (2) 不動産鑑定評価に関する相談などに関する事業
- (3) 不動産、不動産鑑定評価に関する紛争の相談、助言及び苦情処理等の事業
- (4) 県土における不動産価格の事例調査およびアンケート調査、その他調査研究を実施し、結果を公表する事業
- (5) 国又は県の委託を受けて行う地価の調査事業等

お問い合わせ

調査研究委員会

TEL(024)931-4360 FAX(024)995-5571

E-mail fkantei@joy.ocn.ne.jp

※無断複製転載を禁じます。