

---

---

# 福島県不動産市場動向に関するアンケート 調査結果

---

---

第22回調査(令和3年4月1日時点)

< 詳細版 >

令和3年6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 ～現在の不動産取引で特徴的なこと～	11
	3. (トピック調査①)	
	① 重要事項説明書に、「土砂災害警戒区域」(イエローゾーン)と記載された場合の購入者の反応	15
	② 重要事項説明書に、「水害ハザードマップ」の「浸水想定区域」と記載された場合の購入者の反応	16
	4. (トピック調査②)	
	【居住用物件に対する新型コロナウイルスの影響】	
	① 住宅用地の売買に対する影響	17
	② アパート、貸マンション、貸戸建等の賃貸借に対する影響	18
	【事業用物件に対する新型コロナウイルスの影響】	
	③ 商業用地の売買に対する影響	19
	④ 貸店舗、貸事務所等の賃貸借に対する影響	20
III	公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	21

# 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月に第1回を実施した「東日本大震災後の不動産市場動向アンケート」の第22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。

11年目を迎えた本調査は、前回から、「福島県不動産市場動向アンケート調査」と名称を変更し、時代の転換期において一層充実した調査とするために再スタートを切った。

## 2 アンケート調査の概要

令和3年4月1日をアンケート調査基準日として、第21回調査時点(令和2年10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。

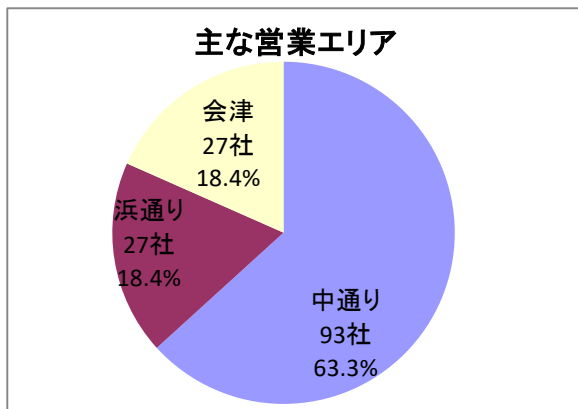
(1) 実施期間 令和3年4月

(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。

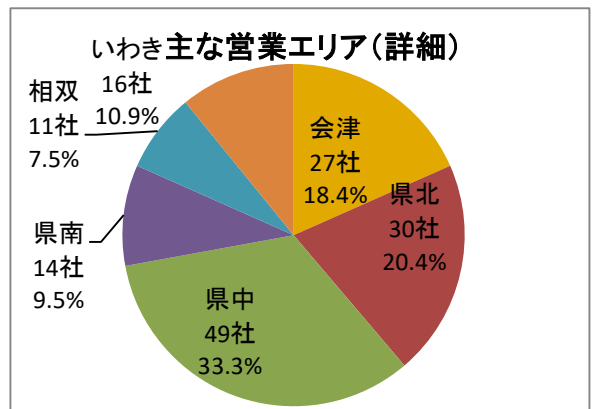
(3) 発送数 832社

(4) 回収数 155社 (回収率 18.6%)

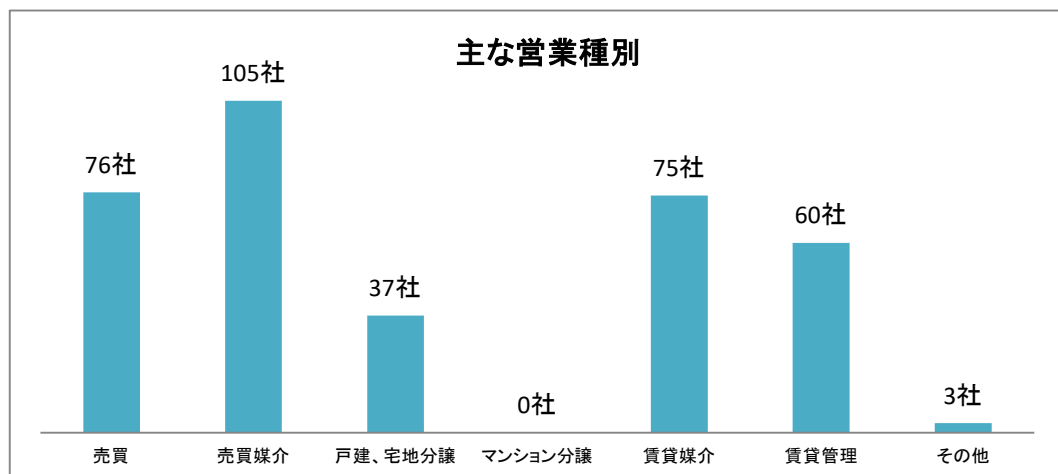
## 3 回答者の属性



営業エリア未回答2を除く



営業エリア未回答2を除く



複数回答あり

#### 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

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

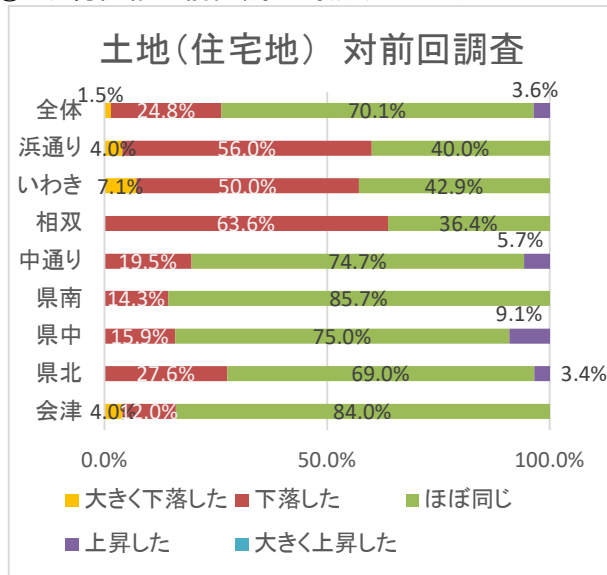
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

## II アンケート結果

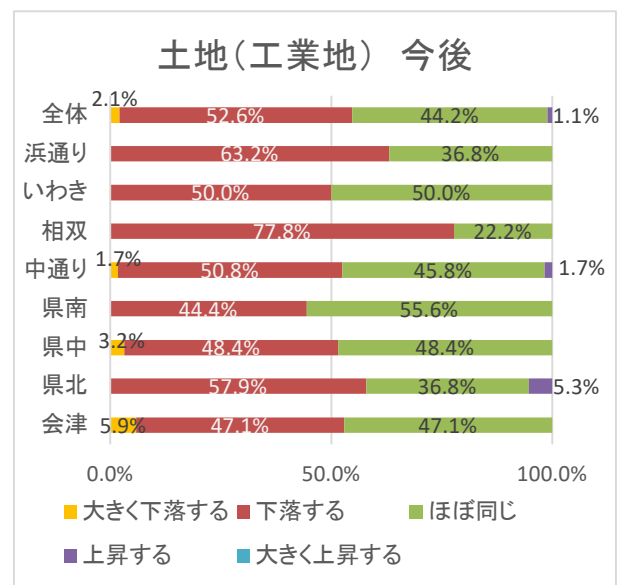
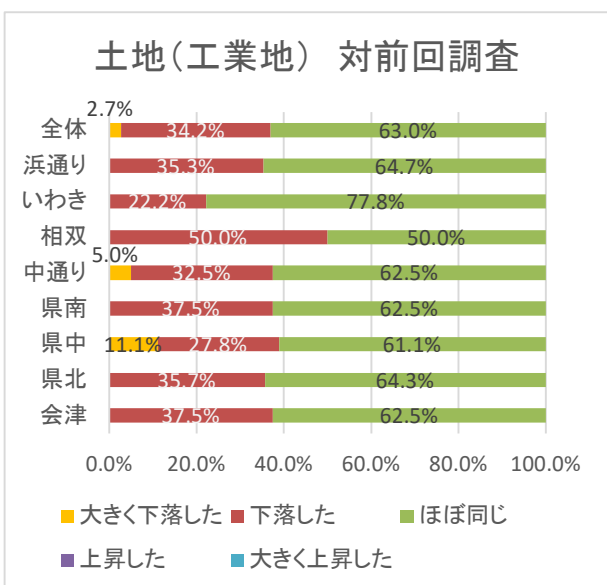
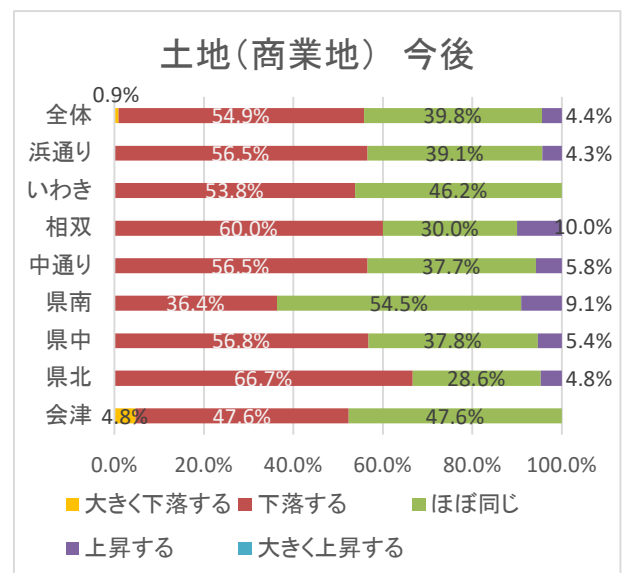
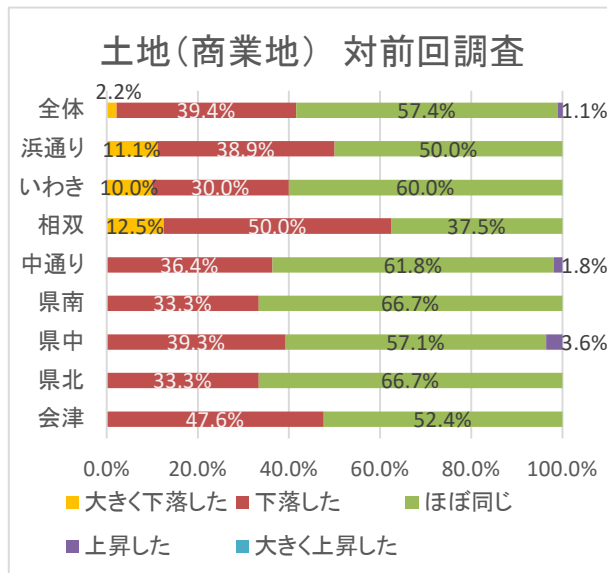
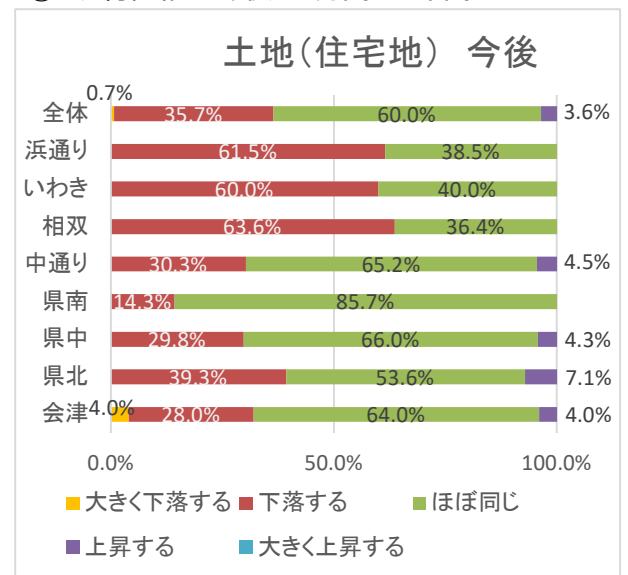
### 1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

#### (1) 成約価格について

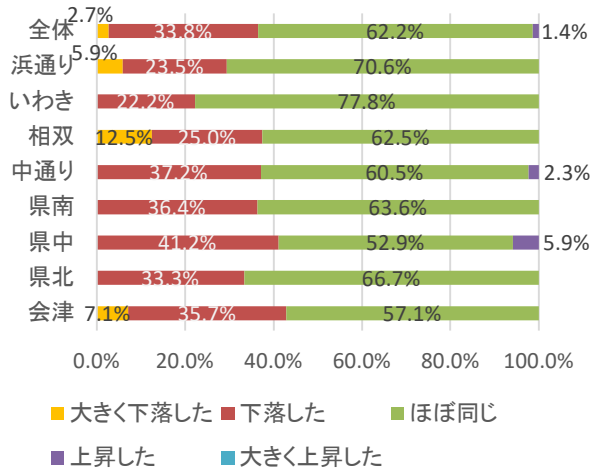
##### ① 成約価格は前回調査時点(R2.10.1)と比べて



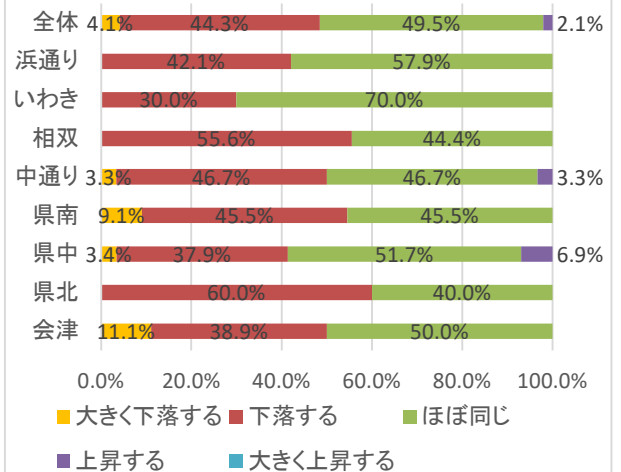
##### ② 成約価格は今後6ヵ月間～1年間で



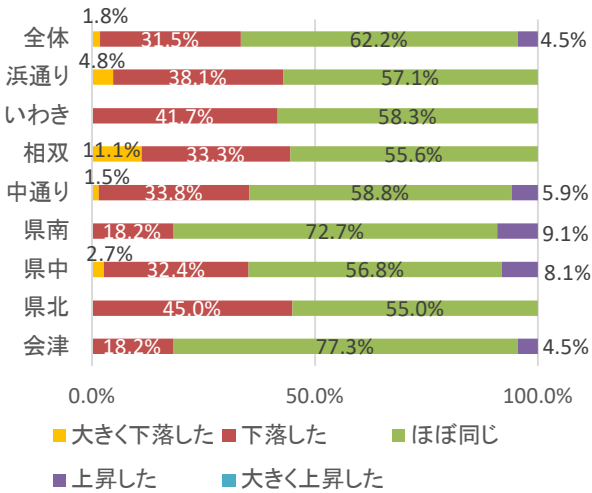
### 土地（農林地） 対前回調査



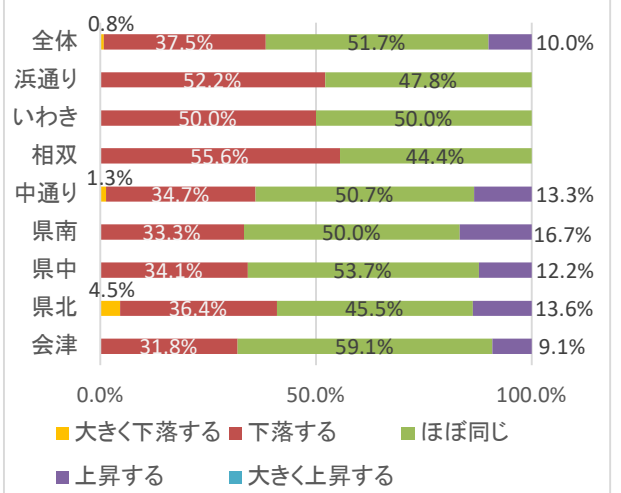
### 土地（農林地） 今後



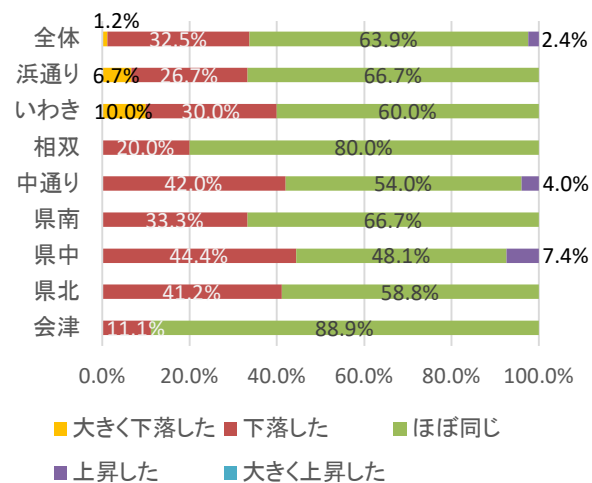
### 中古戸建 対前回調査



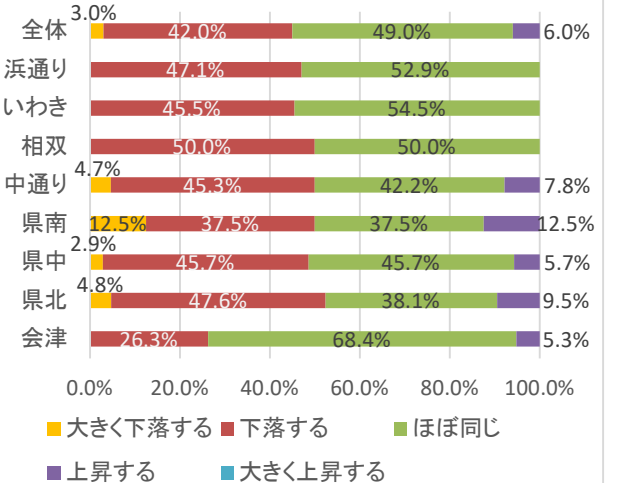
### 中古戸建 今後



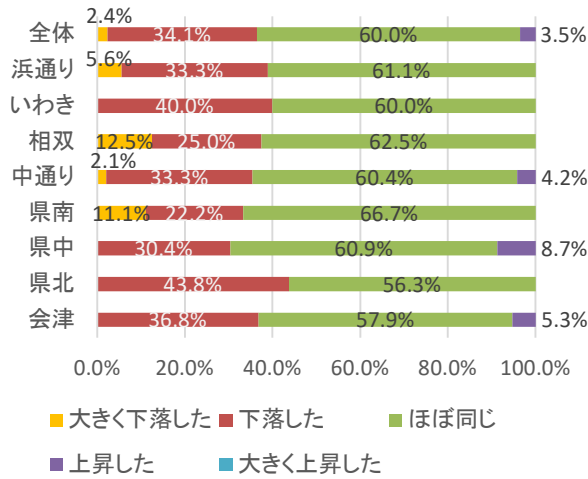
### 中古マンション 対前回調査



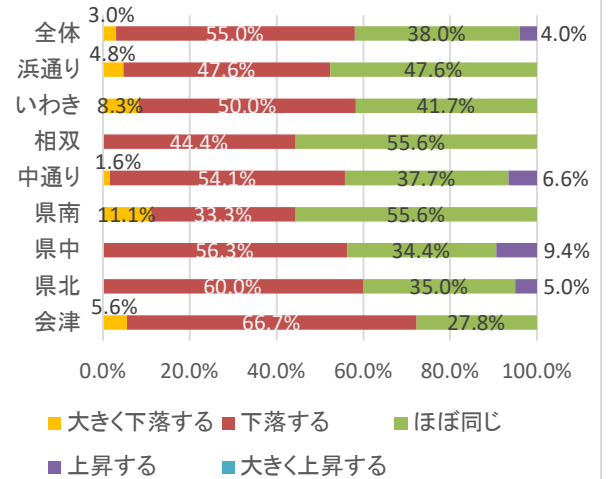
### 中古マンション 今後



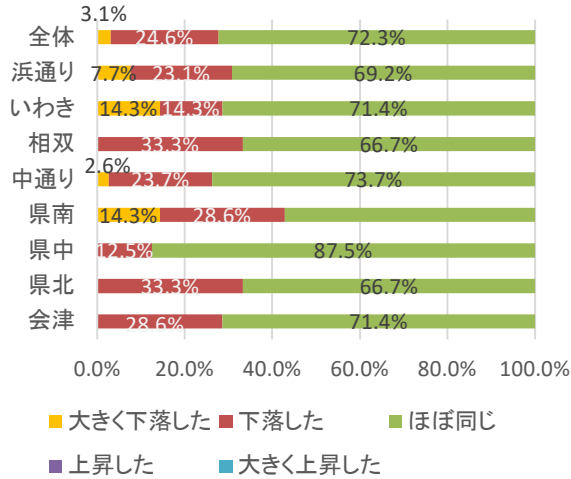
### 店舗・事務所 対前回調査



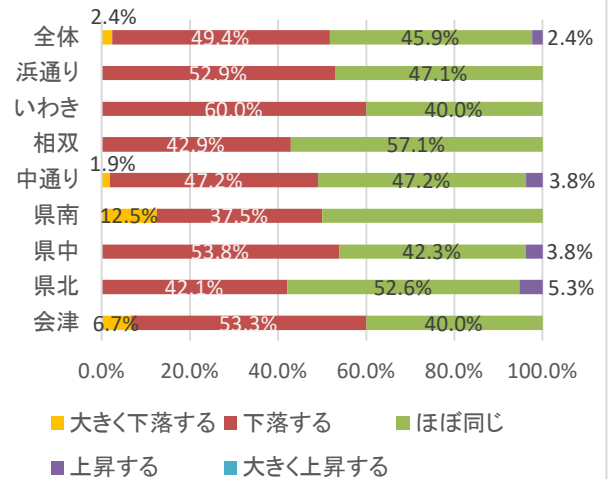
### 店舗・事務所 今後



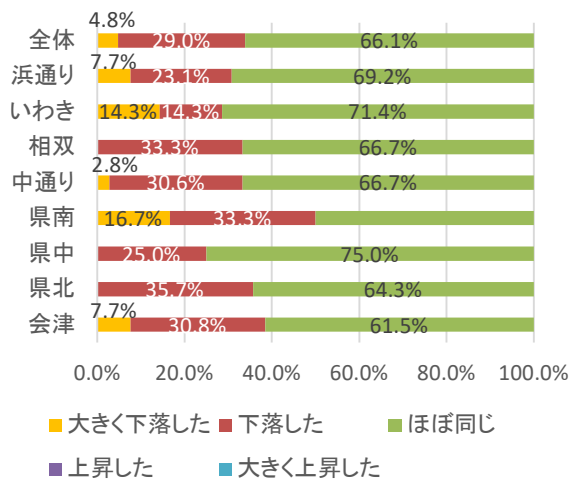
### 物流・倉庫 対前回調査



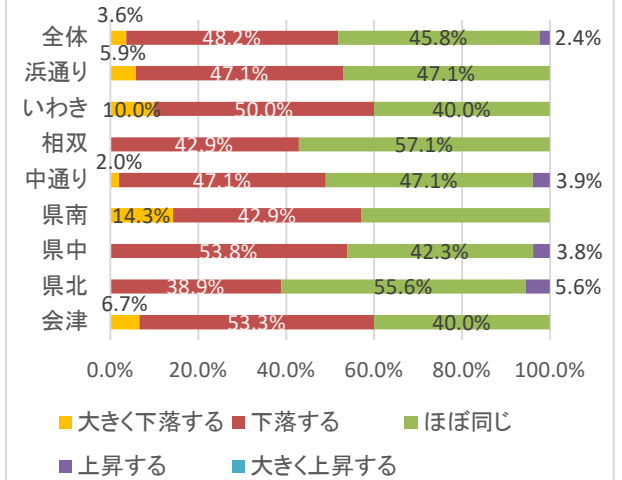
### 物流・倉庫 今後



### 工場 対前回調査

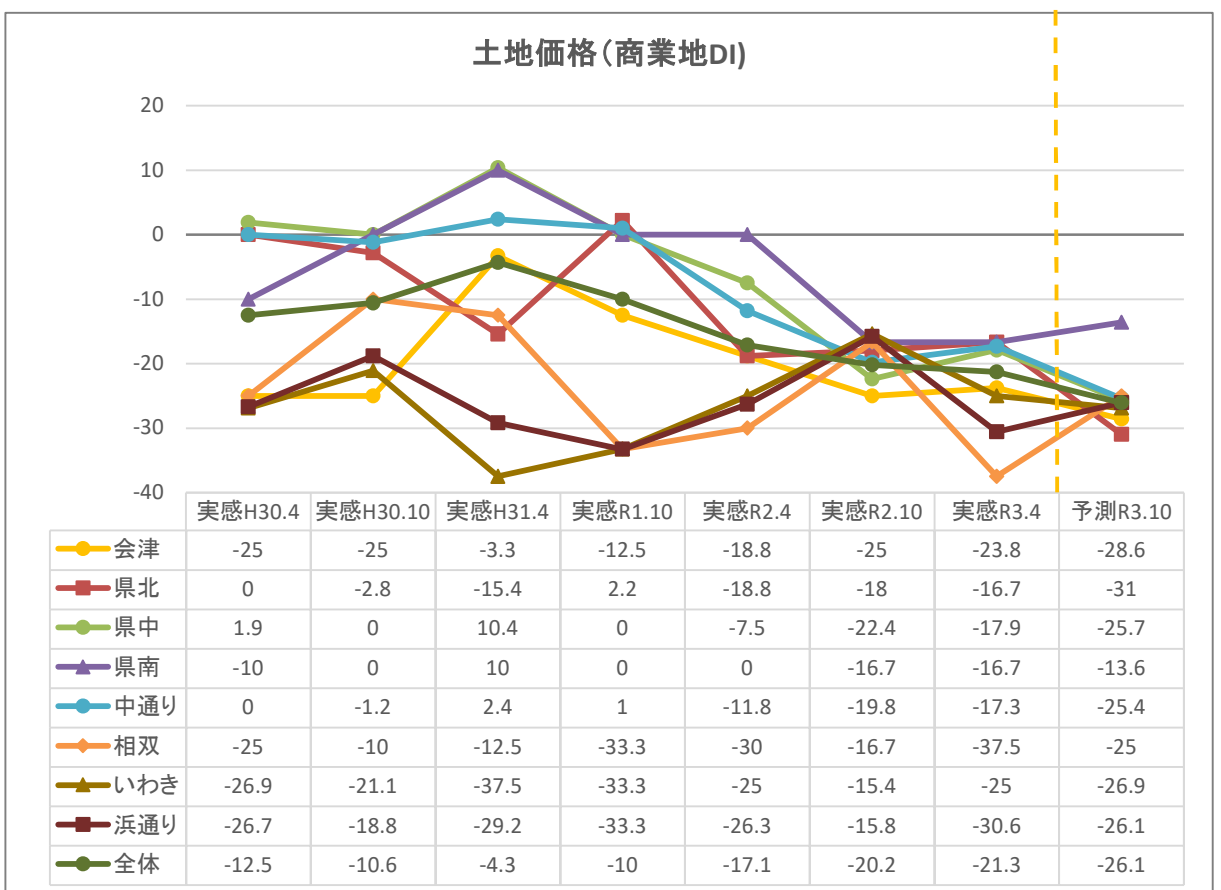
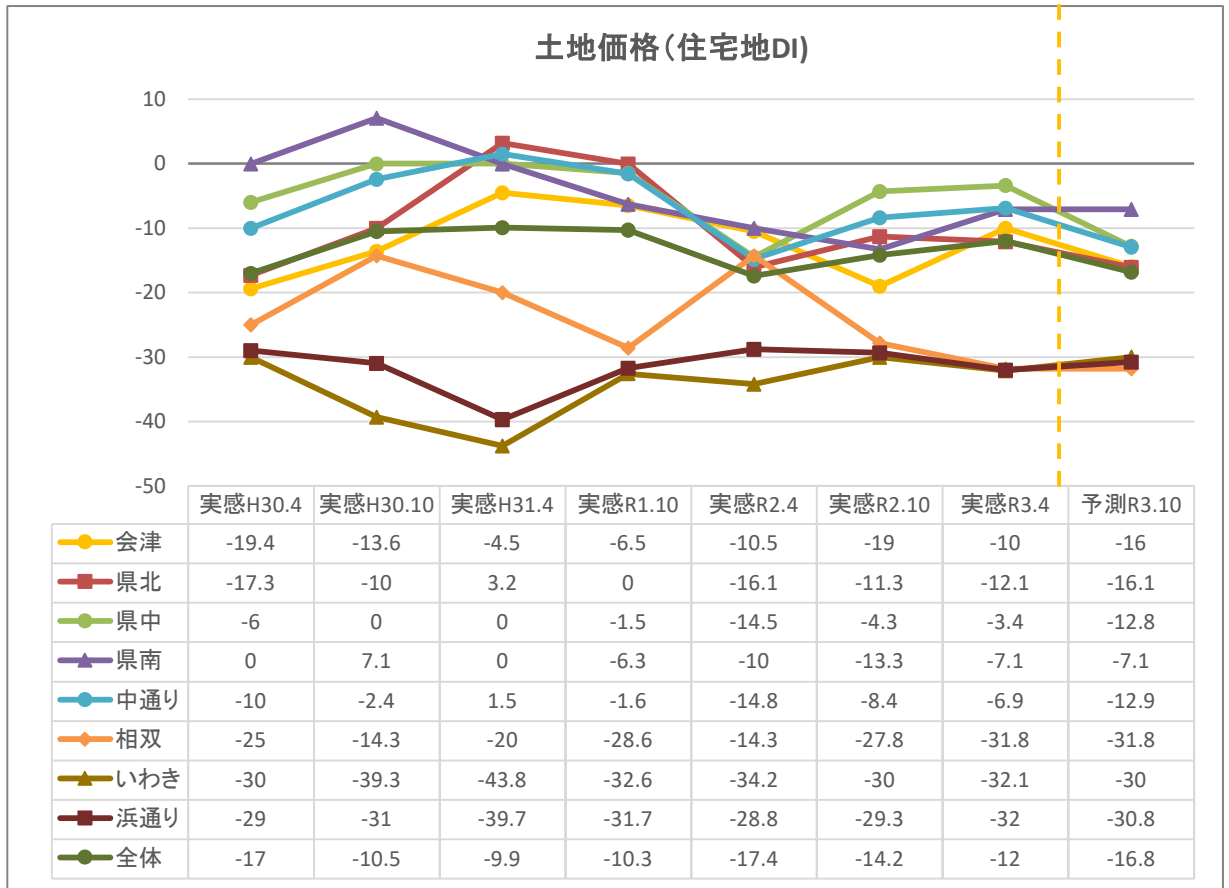


### 工場 今後



(2) 動向指数(DI)による分析

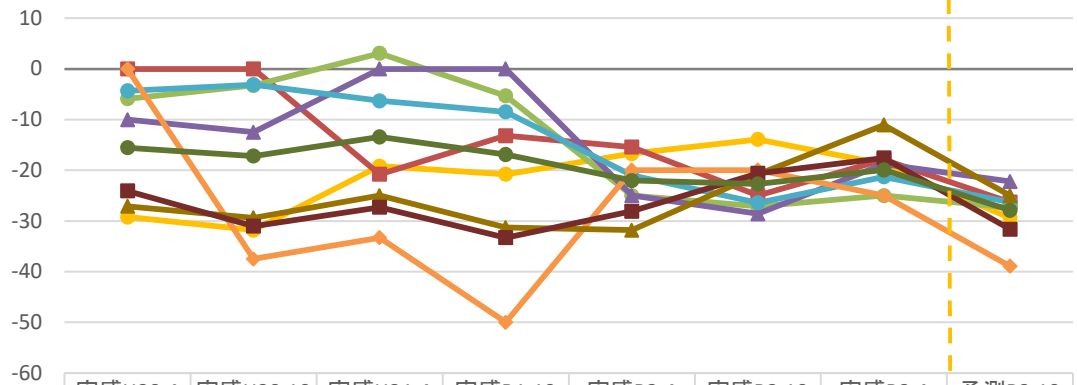
実感 ← → 予測





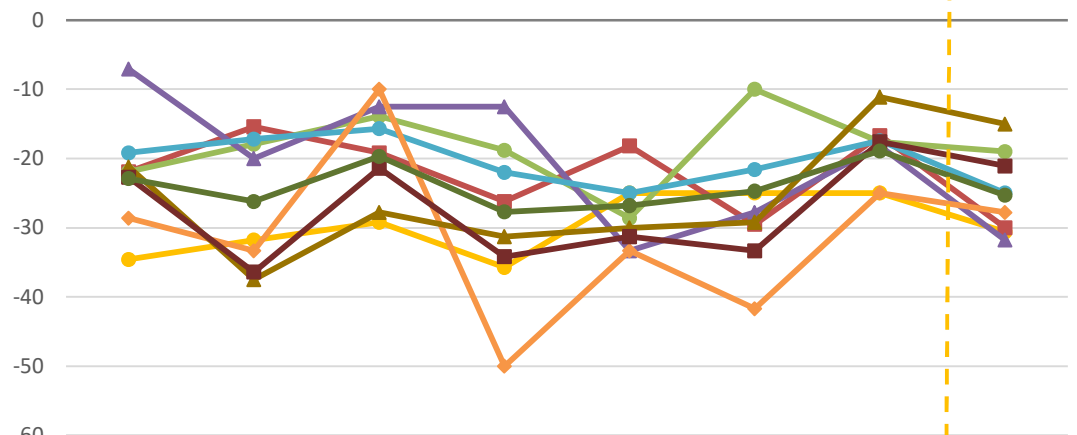
実感 ← → 予測

### 土地価格(工業地DI)



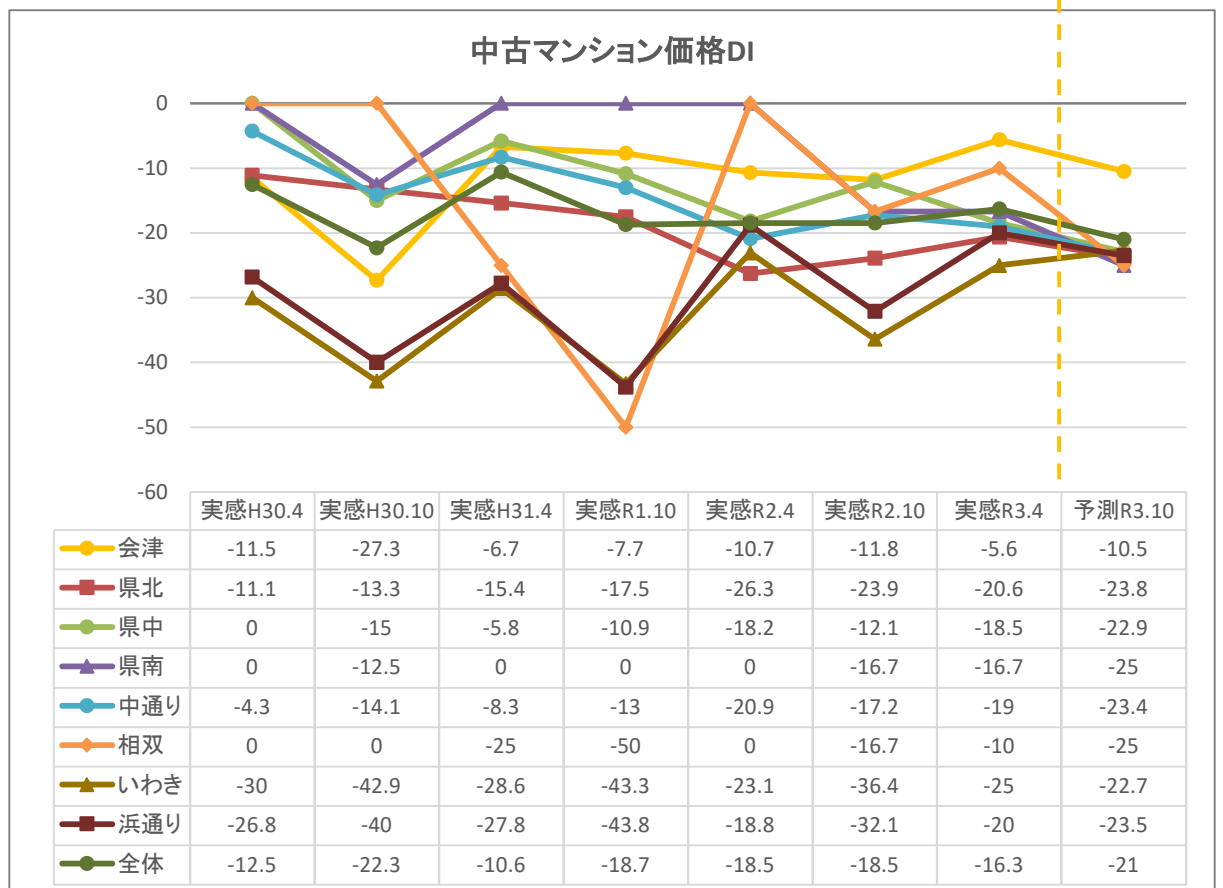
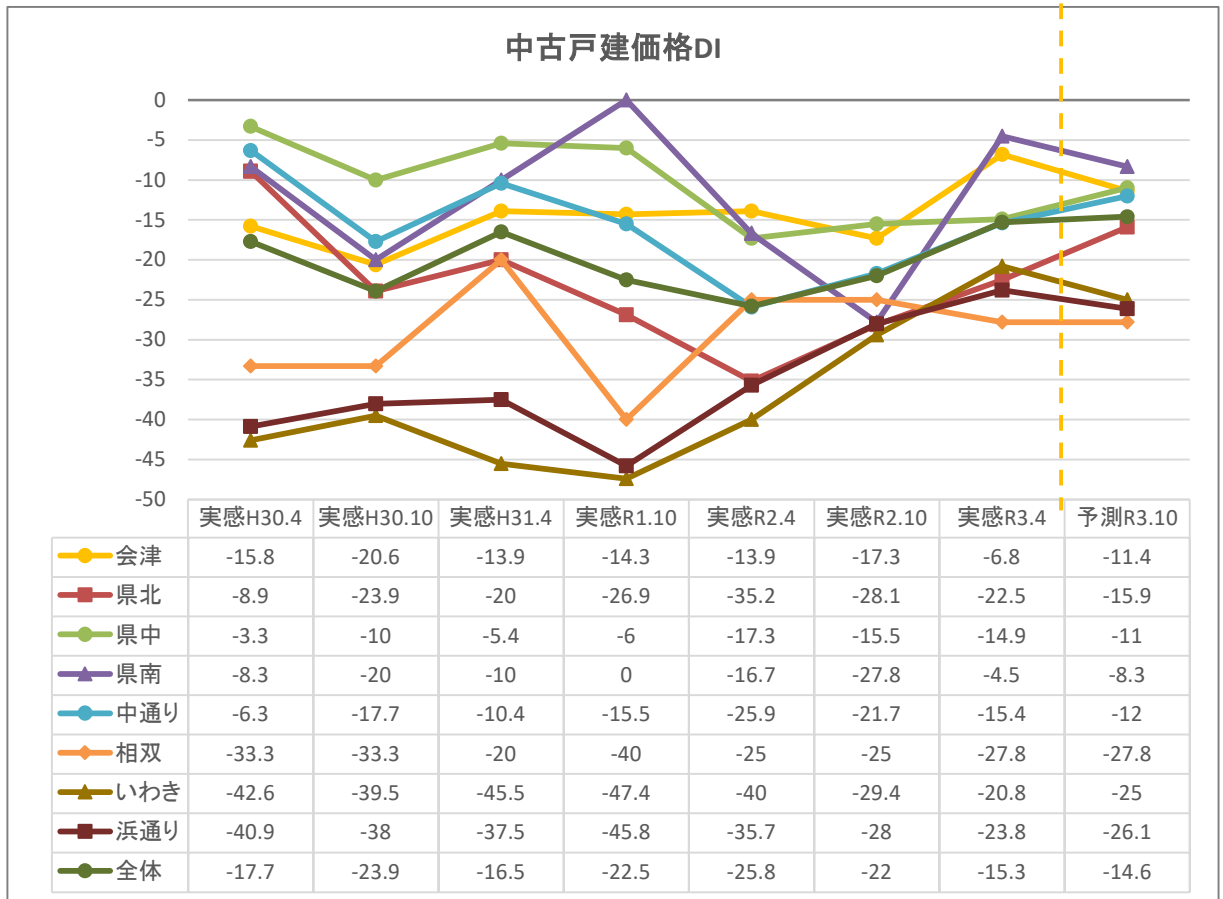
	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	予測R3.10
会津	-29.2	-31.8	-19.2	-20.8	-16.7	-13.9	-18.8	-29.4
県北	0	0	-20.8	-13.2	-15.4	-25	-17.9	-26.3
県中	-5.9	-3.3	3.1	-5.3	-25	-27.1	-25	-27.4
県南	-10	-12.5	0	0	-25	-28.6	-18.8	-22.2
中通り	-4.3	-3.1	-6.3	-8.5	-21	-26.4	-21.3	-26.3
相双	0	-37.5	-33.3	-50	-20	-20	-25	-38.9
いわき	-27.1	-29.4	-25	-31.3	-31.8	-20.8	-11.1	-25
浜通り	-24.1	-31	-27.3	-33.3	-28.1	-20.6	-17.6	-31.6
全体	-15.5	-17.2	-13.4	-16.9	-22	-22.7	-19.9	-27.9

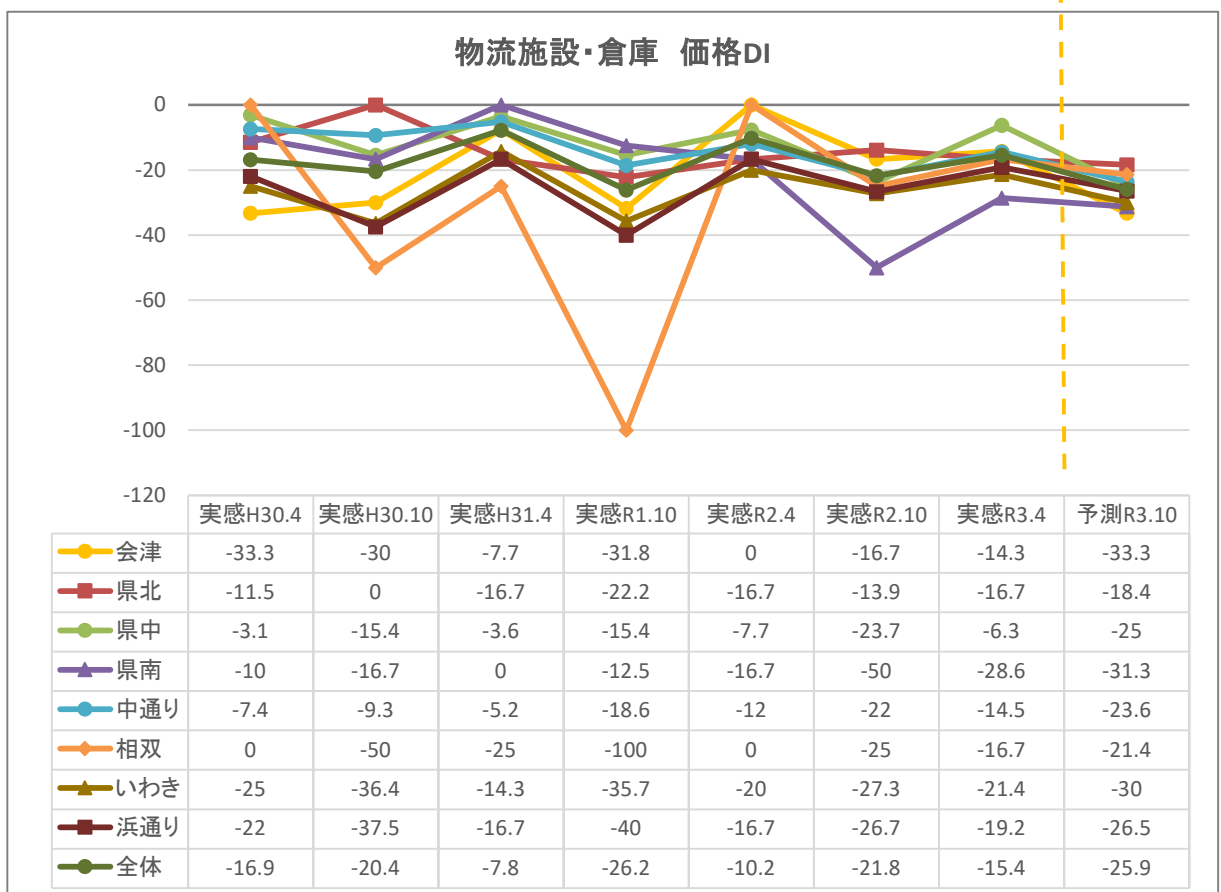
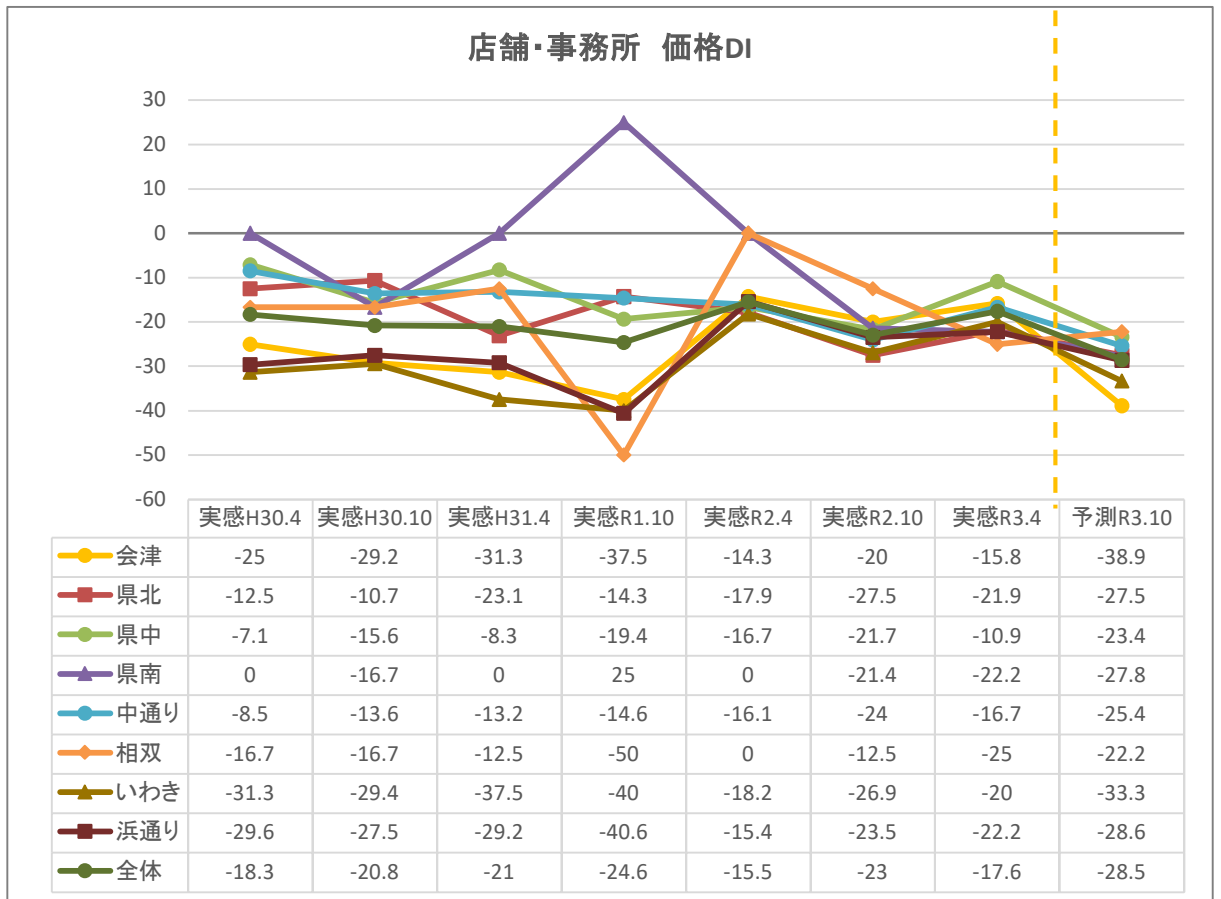
### 土地価格(農林地DI)



	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	予測R3.10
会津	-34.6	-31.8	-29.2	-35.7	-25	-25	-25	-30.6
県北	-21.9	-15.4	-19.2	-26.2	-18.2	-29.5	-16.7	-30
県中	-21.9	-17.9	-13.9	-18.8	-28.6	-10	-17.6	-19
県南	-7.1	-20	-12.5	-12.5	-33.3	-27.8	-18.2	-31.8
中通り	-19.2	-17.2	-15.7	-22	-25	-21.6	-17.4	-25
相双	-28.6	-33.3	-10	-50	-33.3	-41.7	-25	-27.8
いわき	-21.2	-37.5	-27.8	-31.3	-30	-29.2	-11.1	-15
浜通り	-22.7	-36.4	-21.4	-34.2	-31.3	-33.3	-17.6	-21.1
全体	-22.9	-26.2	-19.7	-27.7	-26.8	-24.7	-18.9	-25.3

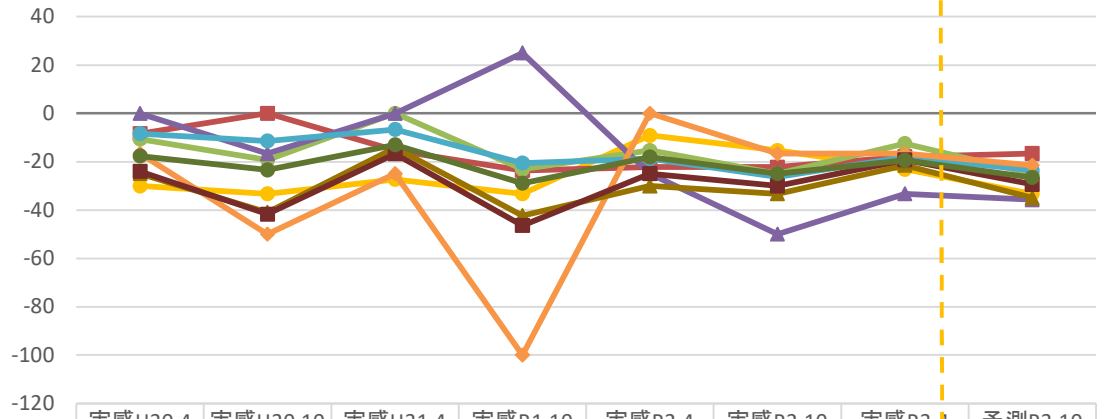
実感 ← → 予測





実感 ← → 予測

### 工場 価格DI



	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	予測R3.10
会津	-30	-33.3	-27.3	-33.3	-9.1	-15.4	-23.1	-33.3
県北	-8.3	0	-15.4	-23.7	-22.2	-22.2	-17.9	-16.7
県中	-10.7	-19.2	0	-23.1	-15.4	-25	-12.5	-25
県南	0	-16.7	0	25	-25	-50	-33.3	-35.7
中通り	-8.3	-11.5	-6.7	-20.6	-18.8	-26.3	-18.1	-23.5
相双	-16.7	-50	-25	-100	0	-16.7	-16.7	-21.4
いわき	-25	-40.9	-14.3	-42.3	-30	-33.3	-21.4	-35
浜通り	-24	-41.7	-16.7	-46.4	-25	-30	-19.2	-29.4
全体	-17.7	-23.4	-13	-28.9	-18.1	-25	-19.4	-26.5

## 2 「不動産市場」について

～現在の不動産取引で特徴的なこと～

地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
いわき	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コロナ禍により若年層の住宅購入意欲が後退している。</li> <li>・ コロナの状況(緊急事態宣言)により、急に動きが止まる。</li> <li>・ コロナ禍により家賃の滞納及びより安い賃料を求め転居の数が多くなった。水害を受けた地区は値段を下げてでも全く商売にならない。</li> <li>・ コロナ禍の影響により、売主側が売る時期に対して慎重になっている。</li> <li>・ ペット可の需要が高まっている。</li> <li>・ 若い世代の購入意欲が高まっている。</li> <li>・ 年配者の建替え、リフォームの重要が増えてきた。</li> <li>・ 被災者の購入需要はほぼ0といっている。コロナ禍においてその関連業種は、先行不安から買い控えしている。逆にそれ以外の業種の方は楽観的な方もいらっしゃる。</li> </ul>
相双	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各市町村の復興拠点周辺のみ安定した価格であるが、2km離れると買い手がいない。駅前であつても空き地のままなっている。(檜葉町)</li> <li>・ 相馬市に在っては台風15、19号と福島県沖の震度6強の地震の影響で古い建物の解体が進み空き地だけで被災して土地も買い控えの感じです(相馬市)</li> <li>・ 住宅用地、店舗用地の取引が多少見られた(富岡町)</li> <li>・ 住宅メーカーなどからの土地の引合いが著しく減っている。コロナウィルスの影響で買い控えの意向が見られます。(南相馬市)</li> <li>・ 中古物件の「平家」需要が増しているように感じます。(南相馬市)</li> <li>・ 住宅や住宅地の需要は縮小しており、客単価も下がっている(南相馬市)</li> <li>・ コロナ禍による買い控え。(南相馬市)</li> </ul>
県北	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新型コロナが原因で動きが少ない。必要以外の売買ナシ(福島市)</li> <li>・ 空き店舗になっていたところの解体が進んでおり、少しずつ土地売買の取引が増えるように思われる(川俣町)。</li> <li>・ コロナウィルスの感染拡大による不安から不動産購入に対して慎重に感じる(霊山町)</li> <li>・ 土地取引は顕著に推移しているが、中古住宅や新築建売は動きが悪く感じます。(福島市)</li> <li>・ コロナ禍によりキャンセルが増えた。生活保護者からの問い合わせが増えた。(福島市)</li> <li>・ 若い世代(20代～30代前後)のコロナ禍による買い控えが出始めているように感じます。ただ、県北地区においてはイオンモールの出店計画により土地取得感があります。(伊達市)</li> <li>・ 建物の解体費用が高めのため土地価格も下げられず、売主買主ともに断念することがある。</li> <li>・ 県外からの居住者が増加している。(福島市)</li> <li>・ コロナ禍による買い控えが出てきそう(福島市)</li> <li>・ 一般住宅の引き合いでハザードを気にする人が多い(福島市)</li> <li>・ 商売をしたい方、又は商業地の問い合わせが皆無。宅地は昨年よりこの春になってきて動きが見られている。賃貸も昨年より今年の春の動きは良くなってきている。(福島市)</li> <li>・ 中古住宅の売れ方に変化はないが、新築建売の問い合わせが減っている。(福島市)</li> <li>・ コロナ禍での店舗・事務所の市内中心部の空室に伴い、これらの売買が予想される中、又、価格相場が下落される事が考えられる中において、居住用建物においては需要、価格共変動は見受けられない。(福島市)</li> <li>・ 売主と買主の相場感に乖離が見られる。売れる不動産と売れない不動産の2極化が進んでいる。(福島市)</li> </ul>

地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
県北	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地が建売業者に流れるケースが多く、一般買主が土地を手に入れにくい。(福島市)</li> <li>・ 県外資本による土地購入が目立つ(福島市)</li> <li>・ 若い世代の住宅購入意欲はあるが、先行が不透明な為、資金的な決断まで行かない。(福島市)</li> <li>・ 少子高齢化とコロナの影響により、減少傾向が予測される。(福島市)</li> <li>・ コロナ禍において売買市場はそれ程影響は少ないと思うが新規問合せは少なくなっている。賃貸仲介においては昨年度と変化はほとんどなし。(福島市)</li> <li>・ 主に賃貸物件中心であるが、昨年度より顧客は増加した。</li> <li>・ 子育て世代の住宅用地購入意欲はコロナ禍でも高まっている(前年に比べ)。但しハザードマップの色付区域は懸念され、過去に水害無エリアを希望されるケースがほとんどです。(福島市)</li> </ul>
県中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 若年層に購入意欲の高揚が見られる(郡山市)</li> <li>・ 土地価格はエリアによっては高単価をキープしている。新築建売の棟数が減少している。(郡山市)</li> <li>・ 水害エリアはNG客多いです。1000万円代の物件は動き易い印象。(郡山市)</li> <li>・ 郡山地区では、駅周辺に新築マンションラッシュと言うべき建物が多く建てられておりそれに伴い中古市場も影響が出始め、価格への影響が出て来ている。(郡山市)</li> <li>・ 高齢者が増えて売却相談が多くなった様に感じる。(郡山市)</li> <li>・ 投資物件の購入意欲が高まっている。地震によるマンションから戸建てへの住み替えが目立つ。(郡山市)</li> <li>・ 昨年郡山市で郡山各家庭に配布したハザードマップの影響が大きい(郡山市)</li> <li>・ 住宅・商業地に関して、多少コロナ禍による不安から買い控えが見られる。中古住宅の販売は堅調な伸びである。(郡山市)</li> <li>・ 公務員の方は住宅取得に意欲がある。地震の影響なのか土地選定の際に地盤の強弱を気にする人が多い。(郡山市)</li> <li>・ 所得水準の二極化が進み、低所得層の割合が大きくなったと感じる。(鏡石町)</li> <li>・ コロナ不安の為か、一般企業に勤めているお客様が物凄く減った。一方、公務員のお客様しか動いていない感じがする。(郡山市)</li> <li>・ 高齢層の買い替え需要が多くなってきた感じがする。また、40代のファーストユーザーにも活発な動きがみられます。(郡山市)</li> <li>・ コロナにてネット商談が増えた(郡山市)</li> <li>・ 地震の被害があったマンションは価格が下落してきた。</li> <li>・ 住宅用地は、春になってから動きが見れた。台風19号の発生以降、水害リスクを気にされるお客様が増えたように思う。(郡山市)</li> <li>・ 大手ビルダーによる建売戸建及び分譲マンションの売出しが多く市場に供給されており、価格決定が高値でデベロッパー主導になっています。しかし乍ら、空室の発生・人口減少等を考えると、いつかバブルの崩壊の二の舞になるのではないかと危惧しています。(郡山市)</li> <li>・ 成約件数が減りました。ローンが通りにくくなりました。(郡山市)</li> <li>・ 事業物件が動いています。法人が買い手となるケースでは差し値があり、相場を引き下げている要因があります。売手も差し値を受け入れている。(郡山市)</li> <li>・ 当組合は、戸建住宅を中心に販売しておりますが、新型コロナ騒動の視点からしますと、終息時期の長短により、需要の影響はあるかと思われまます。しかしながら「住」に関しては市場動向に大きく左右されるよりも、あくまでも自身や家族の生活イベントに合わせた動きになり、支払い無理がなければ買うといった形になると思われまます。販売する側としては、購入者に対しては従来どおりの適切なお提案して進めていく考えです。(郡山市)</li> <li>・ ファミリーの動きが少ない。意外に転勤の入居者が多かった。(郡山市)</li> </ul>

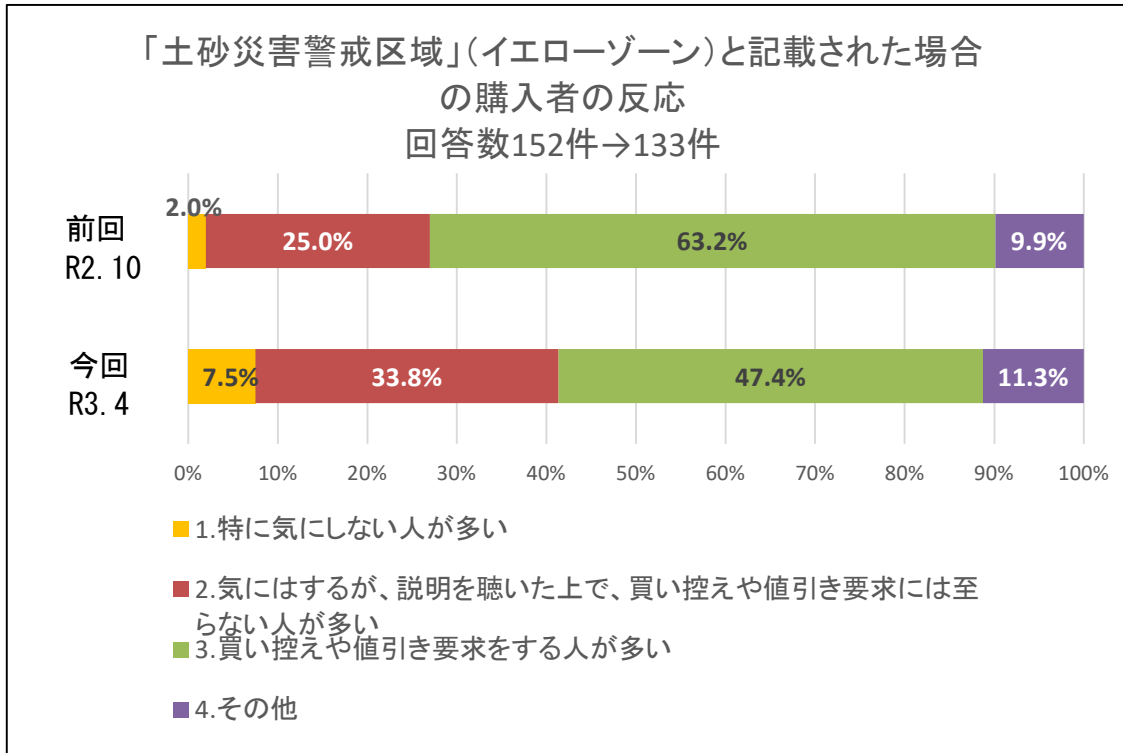
地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
県中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コロナ禍による収入の減少で買い控えが見られる。事務・店舗の撤退・統合により空テナントが多い、空くと新たな入居者がなかなか見つからない。(郡山市)</li> <li>・ 若い方は、郊外の建売を購入しやすいようです。ハウスメーカーが需要の多いところの土地の買い取りをしています。(郡山市)</li> <li>・ 全体の取引総数の減少、及び取引業者の二極化がみられる。(郡山市)</li> <li>・ 過疎化された集落で売却したい人が多い(郡山市)</li> <li>・ 住宅用地の需要は、コロナ不況の影響が出始めて下落傾向にある。商業地等は、工業団地の浸水被害の影響で需要は維持されている。(郡山市)</li> <li>・ コロナ禍による買い控えが引続き見られる。又、昨年度の年収が下がったことによる住宅ローン融資減額回答案件が増えている。(郡山市)</li> <li>・ 県外、大企業の引合いが多い(郡山市)</li> <li>・ コロナ及び水害の影響で、広くネット、広告等しているが、閲覧件数は非常に多いものの、中々成約に結びつかない。様子見のエンドユーザーが多いと思われます。価格を下げてもこの状況が続くと思われる。(郡山市)</li> <li>・ 大手企業の撤退による、賃貸物件の空室が多くなっている。社宅など、同水準の家賃で、アパート、マンションから戸建の需要が増加している。(郡山市)</li> <li>・ 材木の入手が、難しくなっているようです。一般的に住宅の値上げ、木材不足もあり、住宅着工が止まります。(郡山市)</li> <li>・ 若い世代の購入が高まってきている感じがする。(郡山市)</li> <li>・ コロナの影響は特に感じてはいない。郡山市内の仕入(土地、戸建買取)が、件数が少なく、厳しい状況。競売案件なども金額が上昇気味。(郡山市)</li> <li>・ 若い世代の方々が戸建てを検討し色々情報収集をされているように感じる。しかし、若さとコロナの影響のせいか資金の確保等が壁になっているようだ！金融機関は今こそ金を貸すべきだ！(郡山市)</li> <li>・ 緊急事態宣言中でも住宅の問い合わせは依然と変わらず、コロナの影響はあまり感じない。相続等に伴う資産査定のために、一括査定サイトの利用も多い。(郡山市)</li> <li>・ コロナ感染拡大による価格下落や需要落ち込みはそれほど感じられない。ただし収束時期が見えない状況が長びくと買い控え等が出てくると予想される。(郡山市)</li> </ul>
県南	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昨年は明らかに買い控えが見られたが、今年は2月以降急激に売れている。(埴町)</li> <li>・ 県外在住の売主・買主双方、コロナ禍による移動制限のため来県できず商談の長期化又はキャンセル等がある。コロナ禍により収入減及び解雇等もあり買い控えが見られた。(白河市)</li> <li>・ 太陽光発電事業工事の業者が増えてきた(西郷村)</li> <li>・ コロナの影響により来客が減少しました。(白河市)</li> <li>・ コロナ禍の中、ローコスト住宅の販売が伸びている(白河市)</li> </ul>
会津	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 売れなくてどうにもならない物件と価格は高くても人気の物件の2極化となっている。(会津若松市)</li> <li>・ 相続により、売却の相談がふえました。(会津若松市)</li> <li>・ 春から賃貸・売買ともに動きが出始めた。購入者は県内の方が多く、遠くからのお客様は少ない、成約に至らない。(猪苗代町)</li> <li>・ 若い世代の中古住宅の問い合わせが多くなってきた。(会津若松市)</li> <li>・ 昨年コロナによる影響により延期物件が見られるため、今後も心配である。上記により先行きは不安です。保留物件もあり。(会津若松市)</li> <li>・ 米マツ等が入荷せず木材高騰し、単価設定が困難(三島町)</li> <li>・ 町内の中心部又は駅前に移住希望が増えている(猪苗代町)</li> </ul>

地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
会津	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸の空家が多くなった(会津若松市)</li> <li>・ 古い住宅地跡から地中より産業廃棄物が発見される例がたびたび見られた。(会津若松市)</li> <li>・ 引き合いは増加、成約は横ばい。在宅率の増加から引き合い増加と考えられる。(会津若松市)</li> <li>・ この処、住宅ローン申し込みが断られる事が増えてきました。(会津若松市)</li> <li>・ コロナの影響は少なからずあると思う(会津若松市)</li> <li>・ コロナの状況で動かず不調である(会津若松市)</li> <li>・ 若い世代の戸建需要が増えてっている。(南会津町)</li> <li>・ 2月3月は、問い合わせは、前年と比べ30%~40%へったが4月に入って問い合わせは増加した。しかし、契約に関しては、きびしくなった。(会津美里町)</li> </ul> <p>比較的格安な建売業者が参入して来ているため、若い世代の住宅購入が増えているように思います。新しく設備の整った賃貸物件の賃料でローンがまかなえるため。50代位のローンが完済するため。(会津若松市)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家の表示変更がなされてない(西会津町)</li> <li>・ コロナ禍以前の状況に近づきつつある。今一步。(喜多方市)</li> <li>・ コロナ禍による先行き不安から買い控えが見られる。(会津若松市)</li> <li>・ 取引以前に問い合わせもなくなった。(只見町)</li> </ul>



### 3 (トピック調査)

#### ①重要事項説明書に、「土砂災害警戒区域」(イエローゾーン)と記載された場合の購入者の反応



「気にはするが、説明を聞いた上で、買い控えや値引き要求には至らない人が多い」とご回答下さった方

- ・ 事業用物件については、余りリスクを感じないで取引出来たが、住宅地はまるでダメである。(郡山市)。

「買い控えや値引き要求をする人が多い」とご回答下さった方のコメント

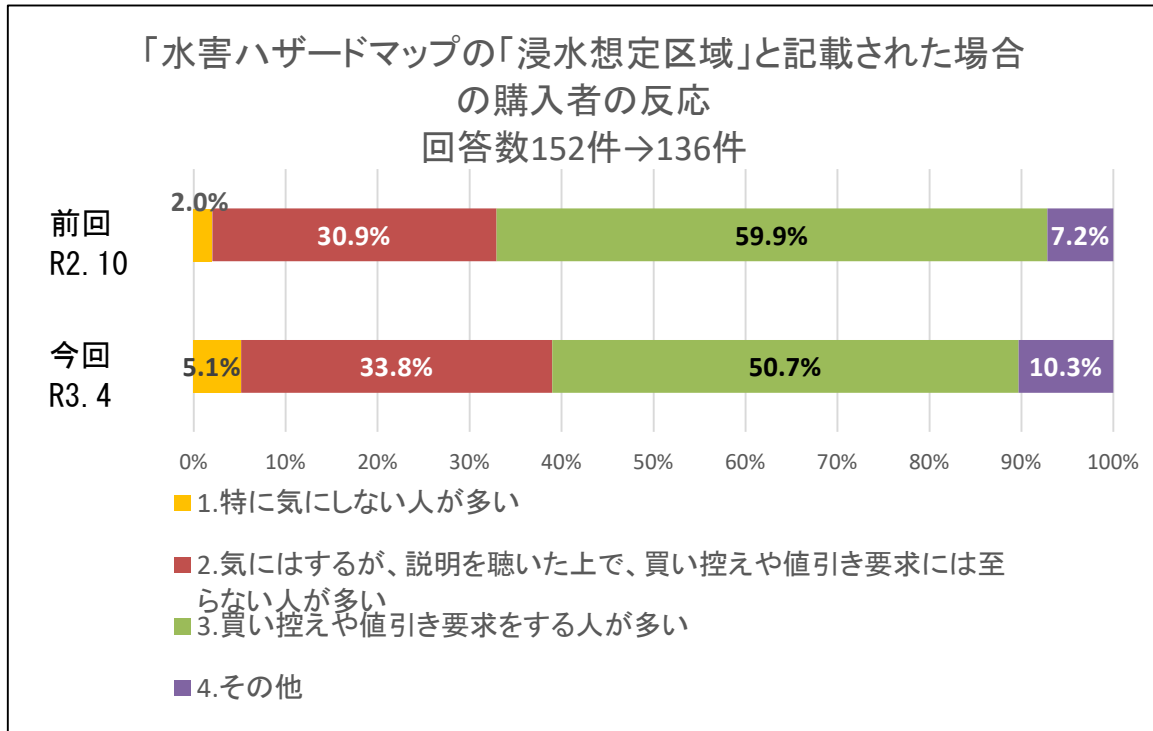
- ・ 県外の方は、これにより購入をやめた人が数名いました。(会津若松市)

「その他」とご回答下さった方のコメント

- ・ 価格を大きく下げないと交渉にならない(会津若松市)
- ・ 売れない(棚倉町)
- ・ 市、県等との協議し建築可の物件でも度重なる地震や豪雨により買い控えが多い。またインターネット表記で一部業者においては表記せず、問い合わせがあつてから説明し不信をいただくお客様の声があつた。(白河市)
- ・ 土砂災害警戒区域の名前がイメージ悪い。ていねいな説明を要する。(猪苗代町)
- ・ 重要事項には含まれていないため参考程度の話になる。(福島市)
- ・ 選ばない(郡山市)
- ・ 土砂災害警戒区域の対象物件の取引がありません(鏡石町)
- ・ 基本的に前回水害・土砂くずれ等の被害が多く、イエローゾーン・ハザードマップに入っている土地は控える方が多い(郡山市)
- ・ イエローゾーンにあるだけで引き合いも少なく、成約に至らない(いわき市)
- ・ 水害、その他災害のあつた所は、食指がのびない。その他の所をさがしています。(郡山市)
- ・ 気にして最初から選ばない方が多くなりました。(福島市)
- ・ 個人ごとに受け止め方が違うと思う。(郡山市)
- ・ 買い控えになり、安全な地域を求める人が多い。(郡山市)

### 3 (トピック調査)

②重要事項説明書に、「水害ハザードマップ」の「浸水想定区域」と記載された場合の購入者の反応



「気にはするが、説明を聞いた上で、買い控えや値引き要求には至らない人が多い」とご回答下さった

- 一部床上浸水のあった地域では買い控えが見られる。(白河市)
- 県外資本の会社だと買い控える(郡山市)
- 無理に買わないようです。(郡山市)
- 融資がつかなかったり、本部決済がとれなかったケースも出ているとのケースもある様で、かなり水害リスクに対する意識が高くなっていると思われる。(郡山市)

「買い控えや値引き要求をする人が多い」とご回答下さった方のコメント

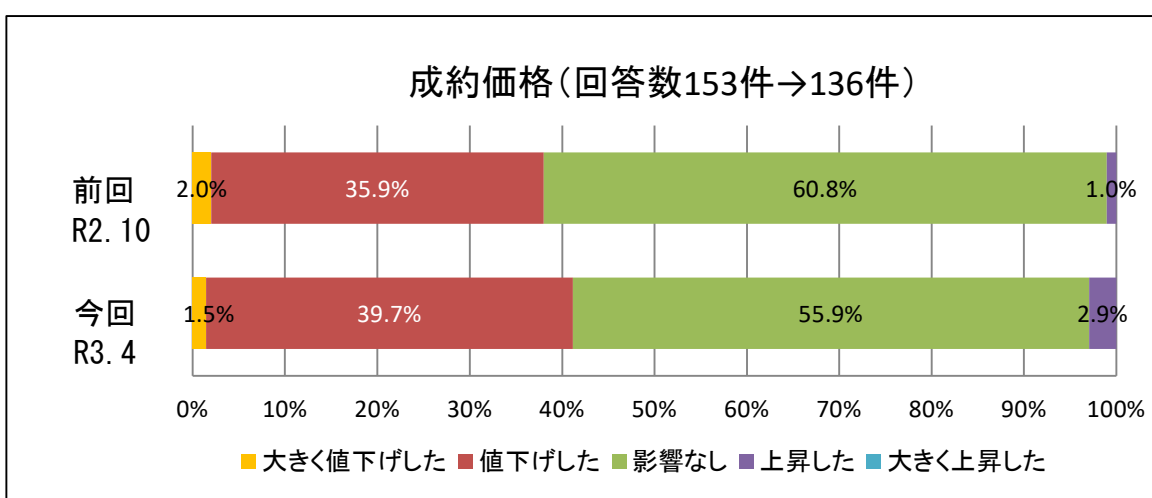
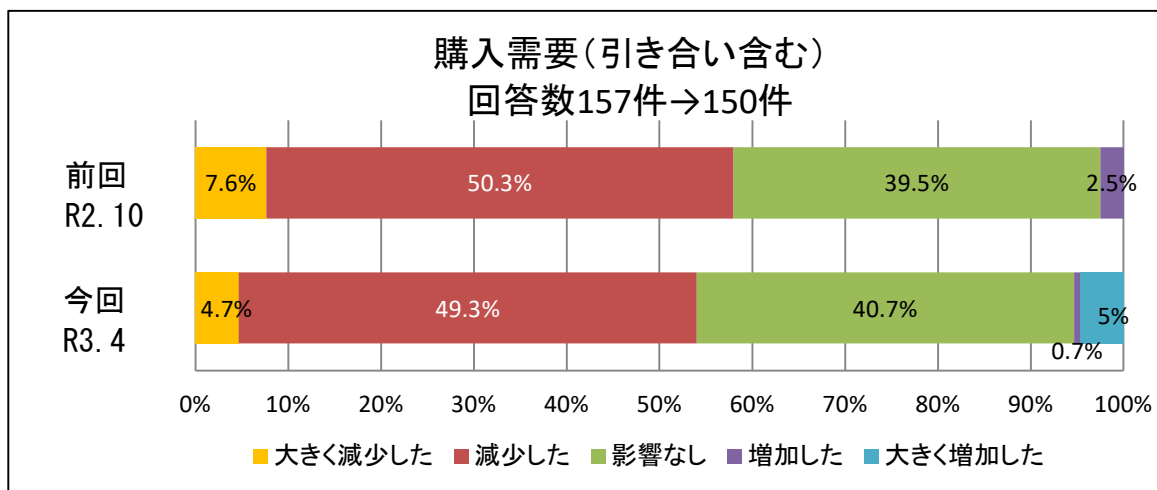
- 市内の人もこの場所だけは避けてほしいと言われました。(会津若松市)
- 昨年4月の更新されたハザードマップの対象エリアが広がったことにより、お客様の反応及び銀行の評価に大きく影響している。(郡山市)
- 業者よりハザードマップ区域の物件は売れにくいとの相談あり。今後ハザードマップ区域の物件について県市等ではどういった対応をするのかお聞きしたいとの要望有(福島市)
- 水害ハザードマップ区域物件はキャンセル、替え控え等が聞かれます。(福島市)
- 2019.10月の水害の記憶が残っており薄くなるのには3~5年位かかるだろう(郡山市)
- 昨年来、特に気にする方が多い。(いわき市)

「その他」とご回答下さった方のコメント

- 安ければ買う、安くても買わないの2極(郡山市)
- 水害ハザードマップ以外で、探している人が増加している。(福島市)
- 事例はないが水害地域は対象外となっています。(郡山市)
- 購入しない方ばかりでした。私達も勧めてません。(福島市)
- 気にして最初から選ばない方が多くなりました。(福島市)
- 区域内であれば、ことわる傾向が多い。(福島市)
- 物件情報提供の際の第一条件として「水害のない所」。実際水害がなくとも、マップに入っているだけで候補からはずれてしまう。安くするにも限界があり該当地区内の所有者にはとても厳しい現状だと思う。(郡山市)
- 個人ごとに受け止め方が違うと思う。(郡山市)
- 買い控えになり、安全な地域を求める人が多い。(郡山市)
- 水害、地すべり地域の物件は買わない(値段にかかわらず)(只見町)

#### 4 (トピック調査)【居住用物件に対する新型コロナウイルスの影響】

##### ①住宅用地の売買に対する影響

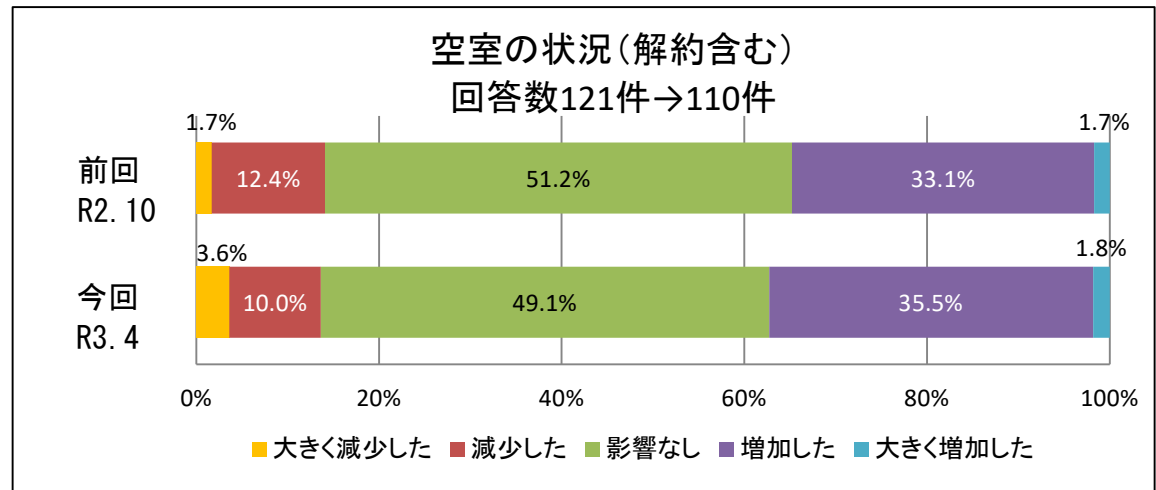
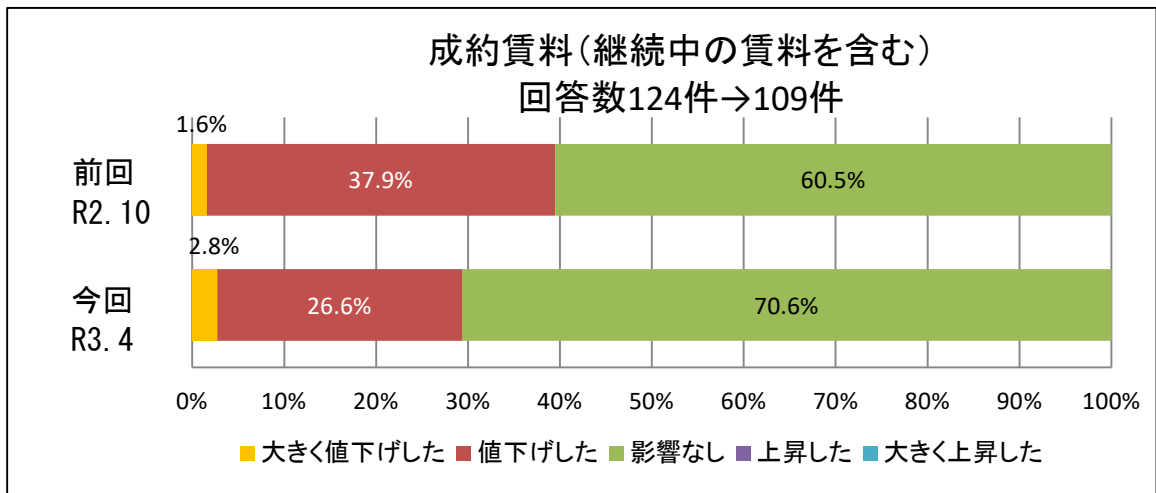
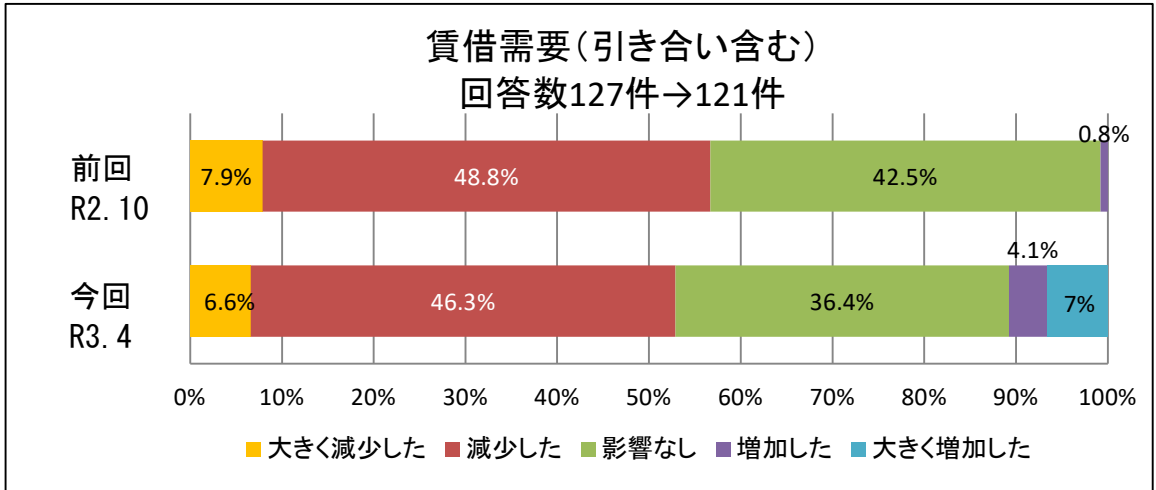


##### ご回答下さった方のコメント

- R2年は買い控えが目立ったが、R3春からは需要が増えた。(猪苗代町)
- 自然災害リスク大きく影響している。安心安全なエリアが好まれる。(郡山市)
- 場所により(会津若松市)
- 引き合いは大きく増加した(会津若松市)
- 土地の引合い昨年よりは少し良くなってきているようです。低所得層が以前と同じ動きがある。(福島市)
- 一定のライン以上の高所得な方達には影響が無い様に感じます。(福島市)
- 売買については元々物件が少なく探している方が多い為コロナの影響はあまり無いようです。(福島市)
- 取引問い合わせが途絶えた(只見町)

4 (トピック調査)【居住用物件に対する新型コロナウイルスの影響】

②アパート、貸マンション、貸戸建等の賃貸借に対する影響

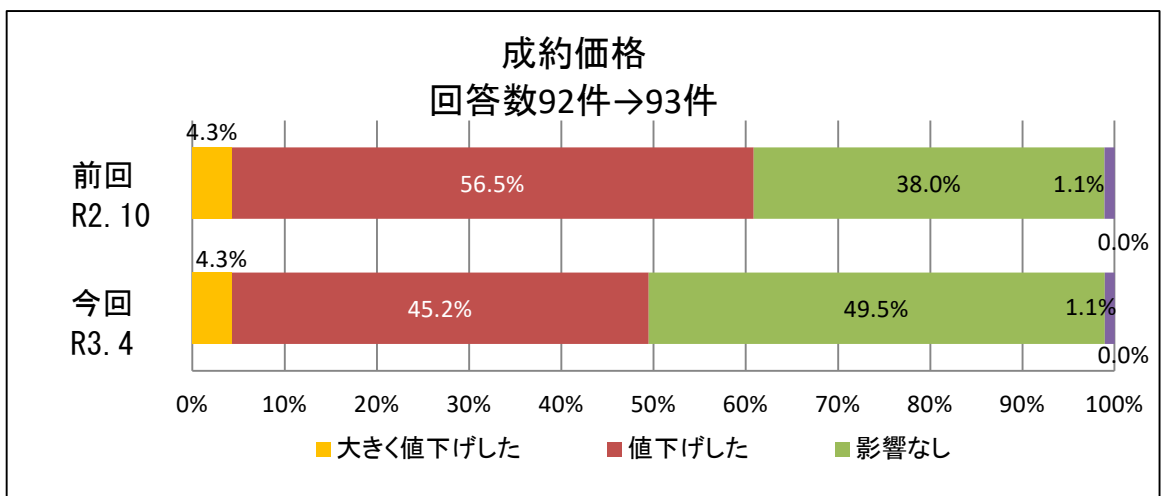
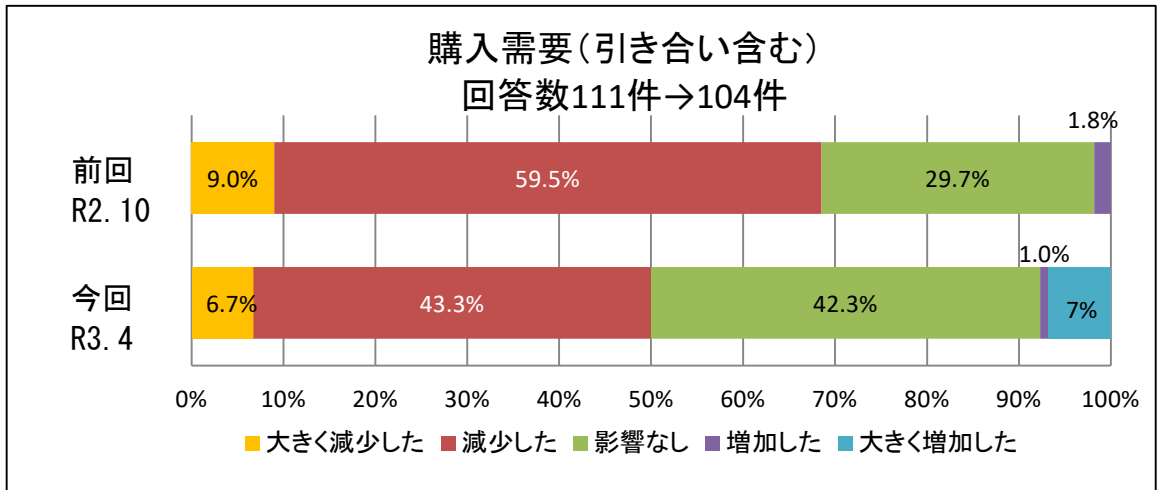


ご回答下さった方のコメント

- 物件により大きく差がでる。古い物件は決まらない。コロナにより法人契約減る。(郡山市)
- 現在賃貸借物件を扱っていないのでわからない(県北)
- 企業の引き合いは減少したが、太陽光工事事業者が増加した為空室が減っている感がある。(西郷村)
- 賃貸ニーズそのものが大きく減少した。(郡山市)
- 賃貸に関しては完全な2極化で体力のある大手企業の社員は家賃の補助がある為、例年通りですが、中小企業勤務の方々には自己負担なので、移動は結婚でもしない限り探してないようです。特に綺麗で場所も良く高額な物件が動いてました。(福島市)
- 家賃の支払いが遅れる人が増えてきた(コロナにより収入が減少したためとのこと)。(会津若松市)

#### 4 (トピック調査)【事業用物件に対する新型コロナウイルスの影響】

##### ③商業用地の売買に対する影響

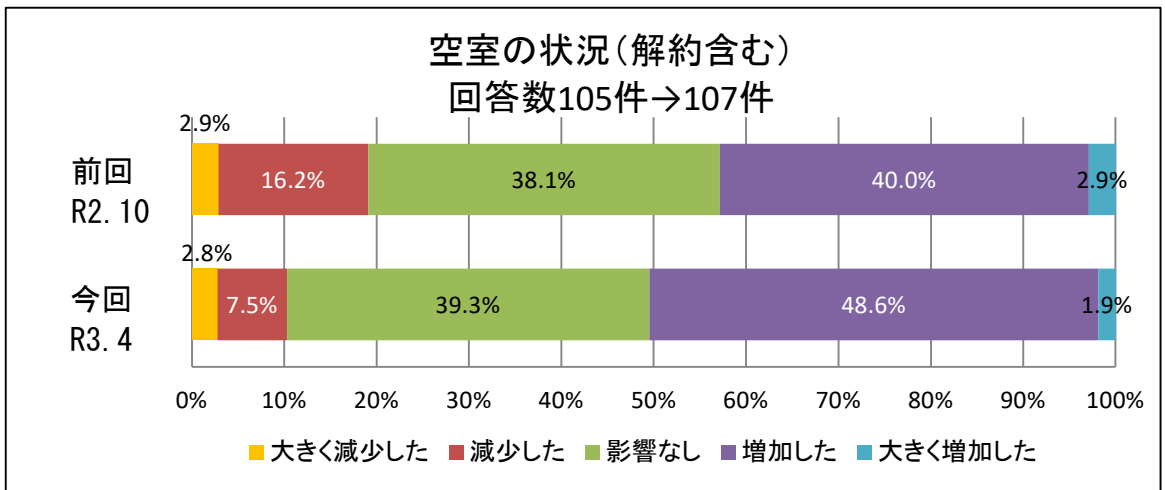
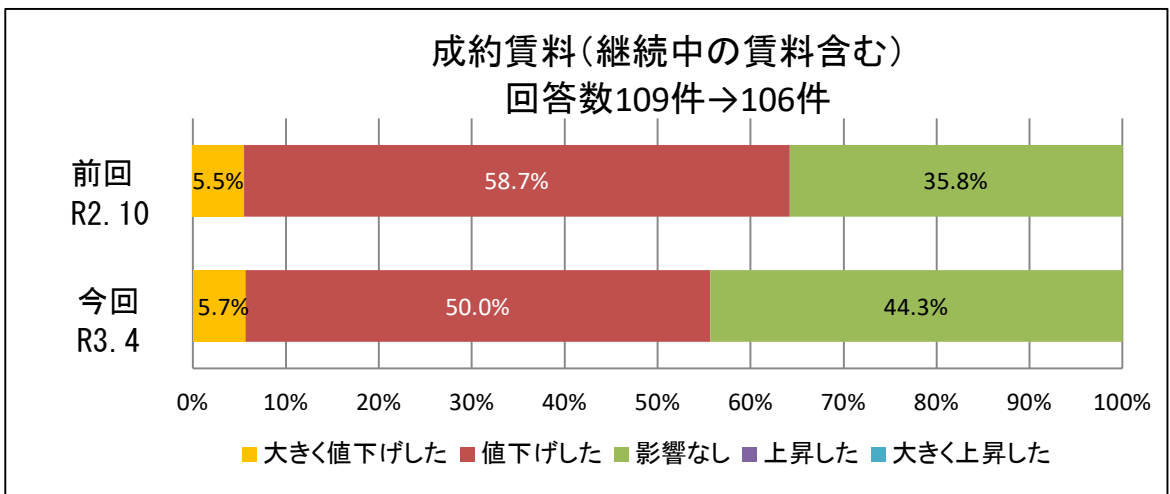
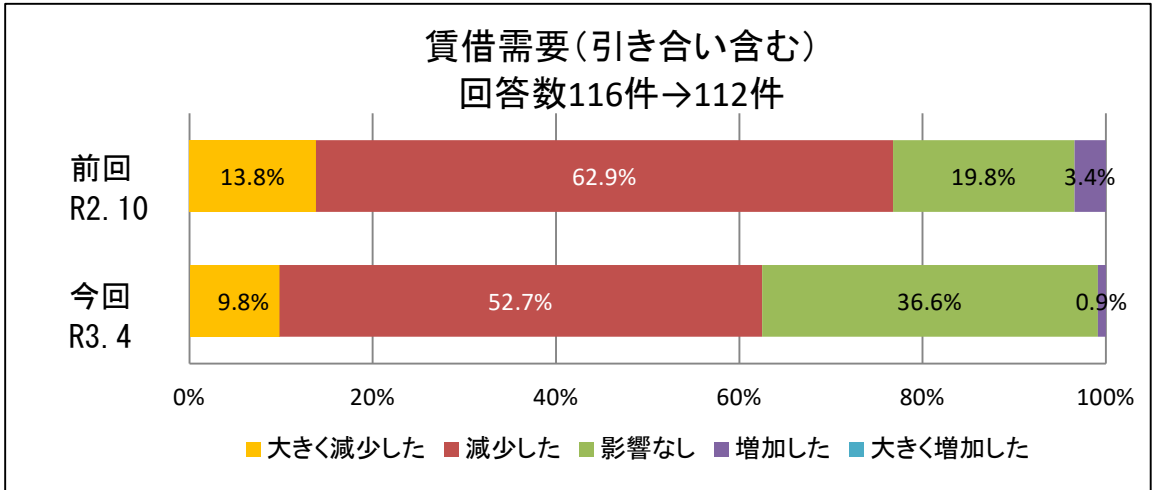


#### ご回答下さった方のコメント

- コロナ出店控える
- 商業、事業用物件の問い合わせが無い(福島市)
- 探している方はおりますがこちらも希望に合う物件(住宅メーカーが先に取り買いをしちゃう為)がない。(福島市)

4 (トピック調査)【事業用物件に対する新型コロナウイルスの影響】

④貸店舗、貸事務所等の賃貸借に対する影響



ご回答下さった方のコメント

- ・ コロナにより減少、閉店等、空き物件増える。(郡山市)
- ・ 飲食及び会合関係については、値下げまたは需要なし(南相馬市)
- ・ コロナ(時短営業)により飲食の店舗は大きく増加しており、このままでは殆どの飲食店が持たないのではと思っています。(福島市)

### Ⅲ 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 吉村 英博

発 足 : 平成26年4月

会 員 数 : 45名(うち不動産鑑定士43名)、不動産鑑定業者38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、従来の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。