
福島県不動産市場動向に関するアンケート 調査結果

第25回調査(令和4年10月1日時点)

< 詳細版 >

令和4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	7
	2. 不動産市場 ～現在の不動産取引で特徴的なこと～	12
	3. (トピック調査①)	
	【建築設備及び資材の不足と価格高騰が、住宅地価格に及ぼす影響について】	
	① 建築設備及び資材の不足と価格高騰による、県内の住宅地価格への影響について	16
	② 住宅地価格への影響についての具体的な内容について	17
	4. (トピック調査②)	18
	【一般物価の上昇が、賃貸住宅の家賃相場へ及ぼす影響について】	
	① 物価高が、賃貸住宅の家賃相場に及ぼす影響の程度について	18
	② 影響している場合の、家賃相場の上昇の程度について	18
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25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、4回前から、「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4年10月1日をアンケート調査基準日として、第24回調査時点(令和4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。

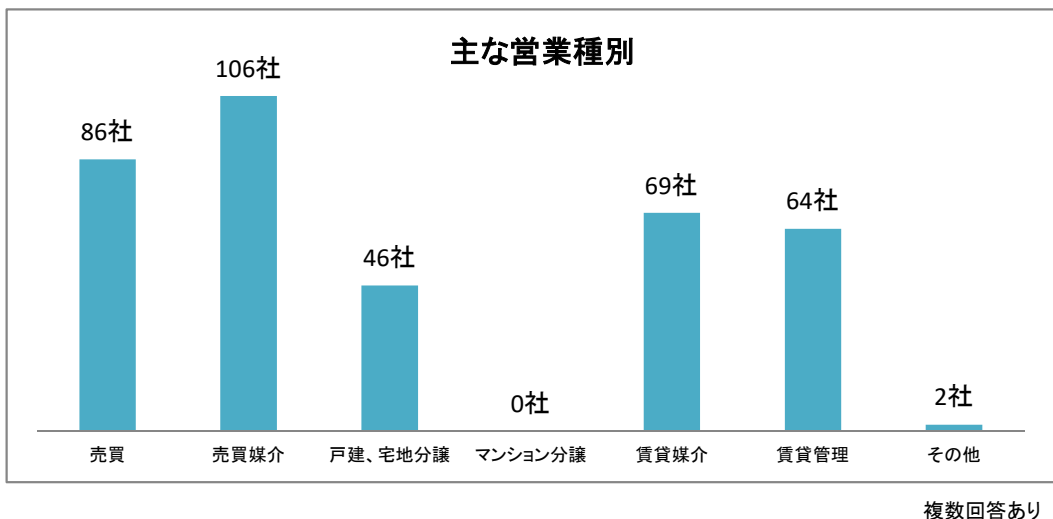
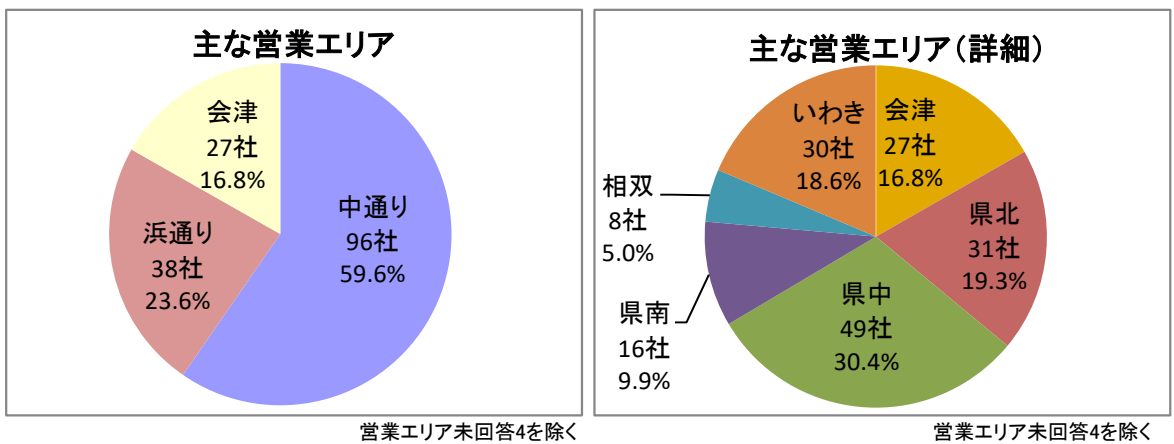
(1) 実施期間 令和4年10月

(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 826社

(4) 回収数 165社 (回収率 20.0%)

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

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

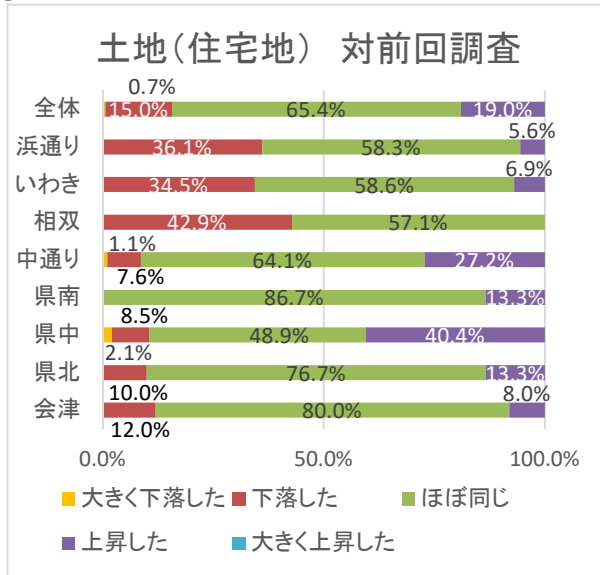
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

II アンケート結果

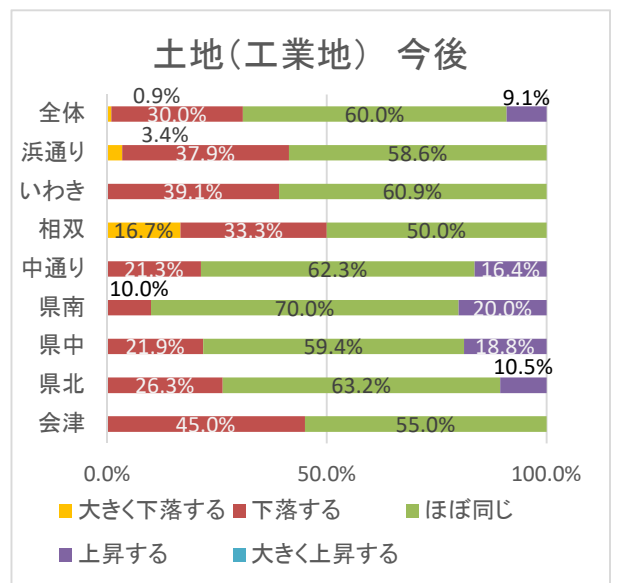
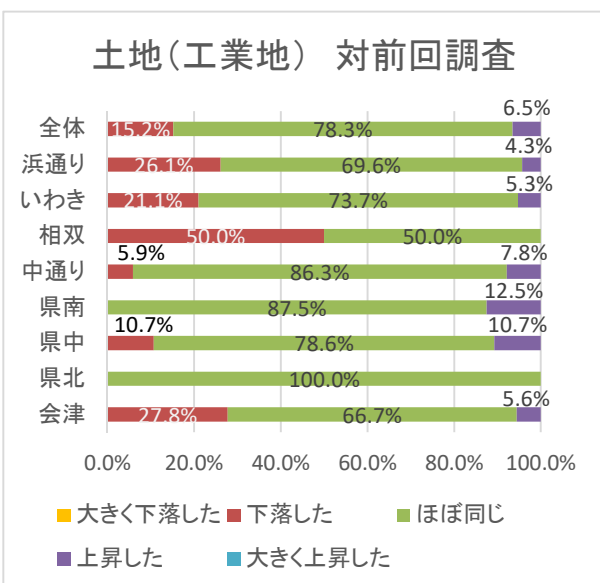
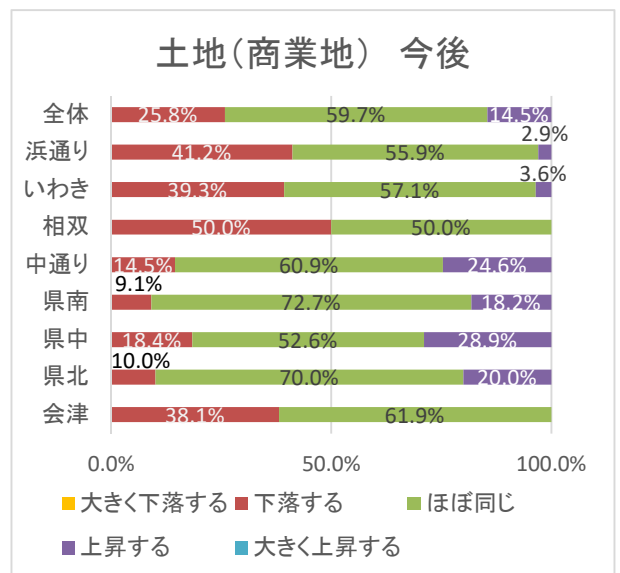
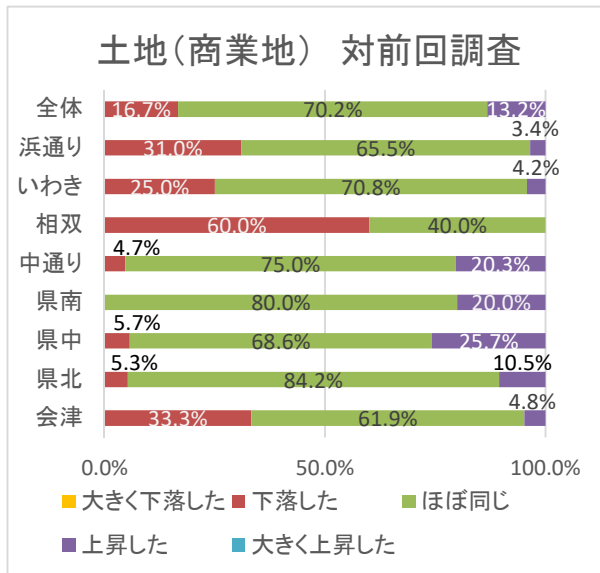
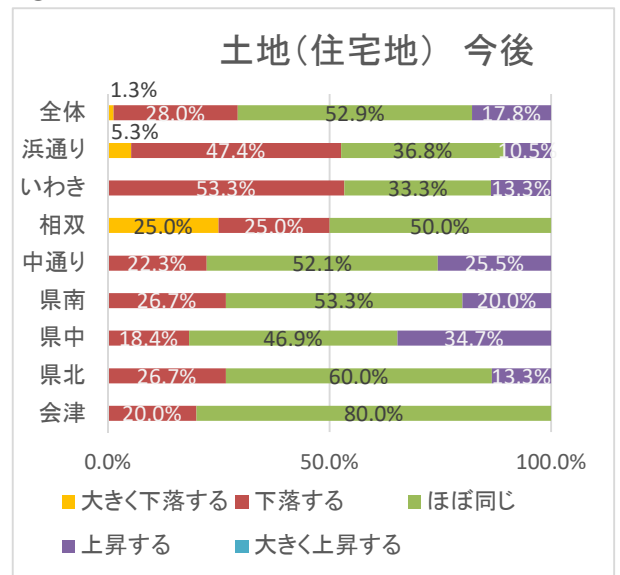
1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

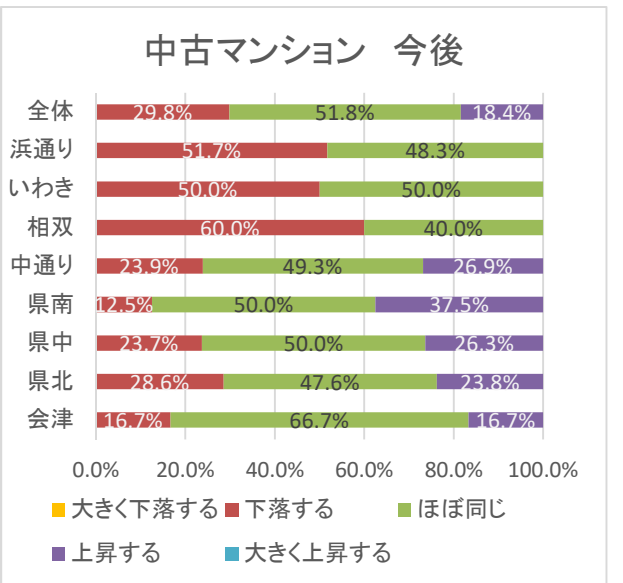
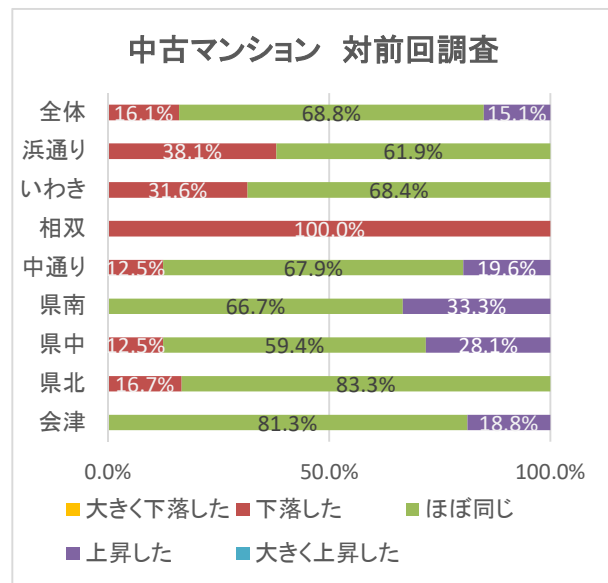
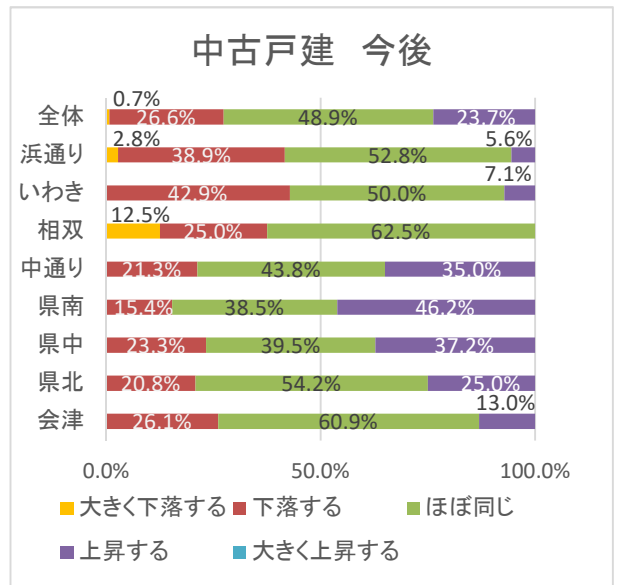
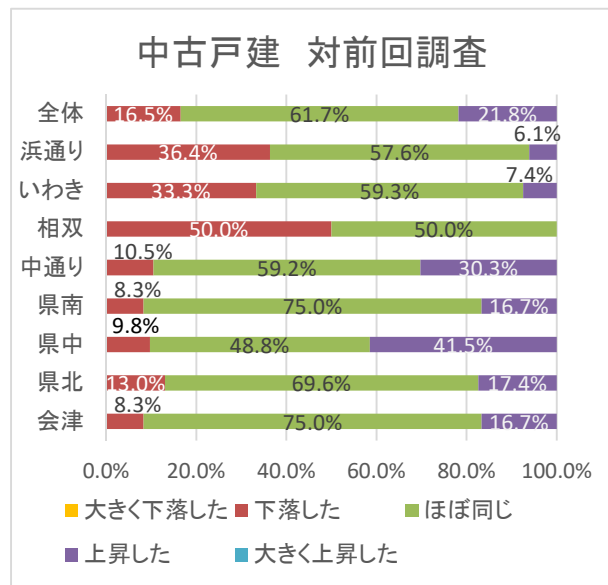
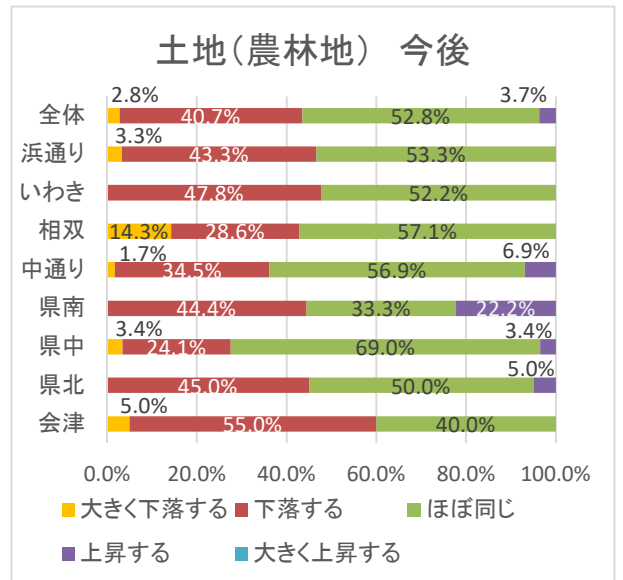
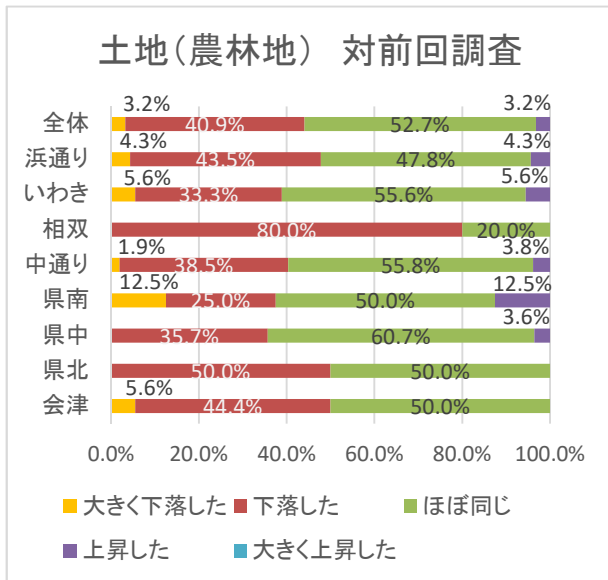
(1) 成約価格について

① 成約価格は前回調査時点(R4.4.1)と比べて

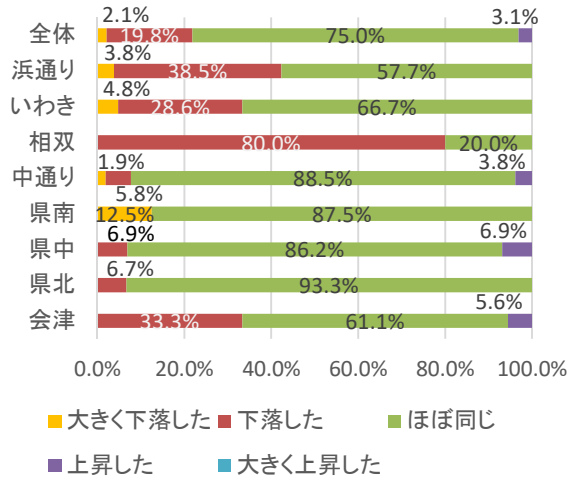


② 成約価格は今後6カ月間～1年間で

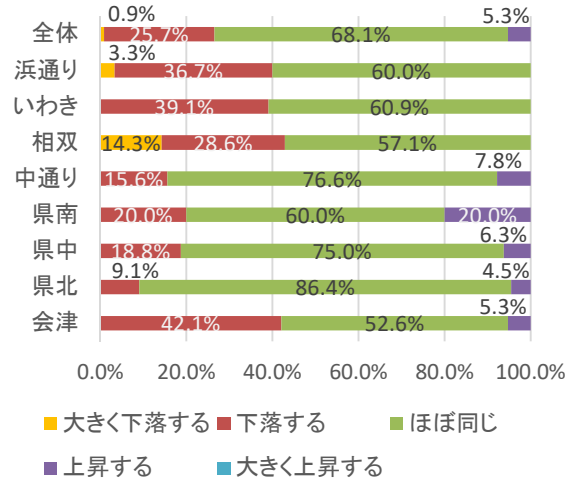




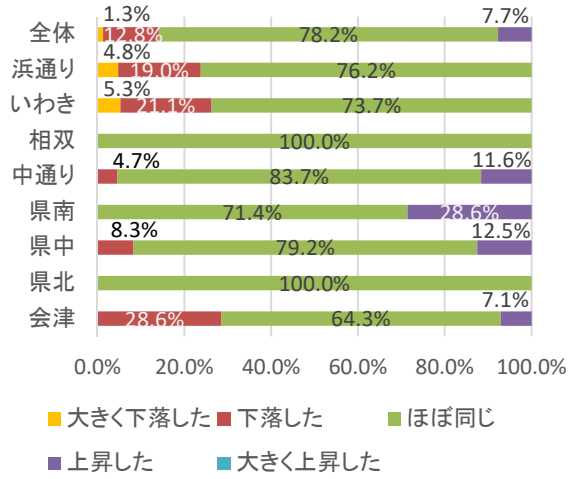
店舗・事務所 対前回調査



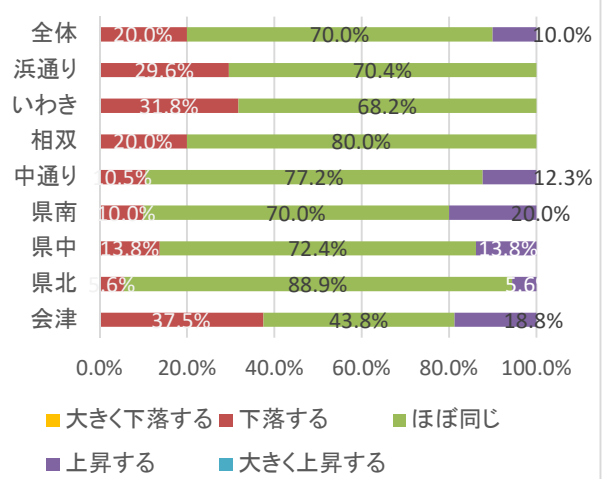
店舗・事務所 今後



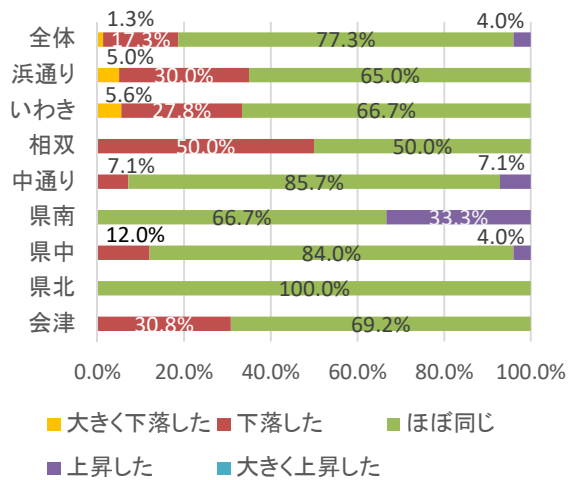
物流・倉庫 対前回調査



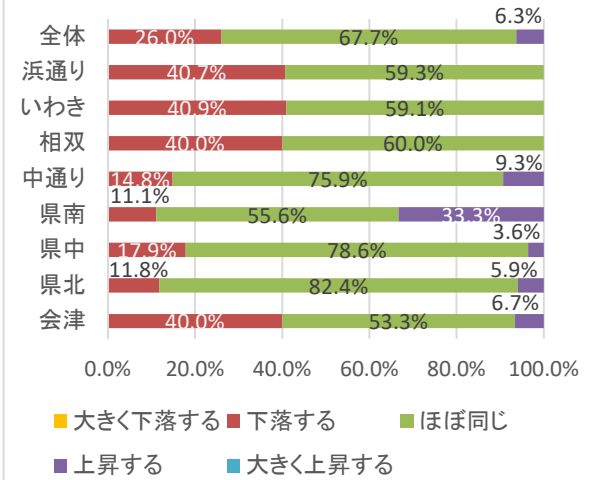
物流・倉庫 今後



工場 対前回調査



工場 今後



【土地(住宅地)】

県全体では、「大きく下落した」及び「下落した」の合計が15.7%となり、前回(計12.8%)よりも悪化となりました。また「ほぼ同じ」は前回(64.7%)よりもわずかに増加、「上昇した」と「大きく上昇した」の合計は前回(計22.4%)から減少となりました。前は全体的に改善傾向が見られたところですが、今回は若干ながら悪化となっています。

地域別では、浜通り(いわき、相双)で下落回答が多くなっておりませんが、浜通りは前回「大きく下落した」が6.7%、特に相双で28.6%あったものが今回は何れも0.0%となっており、大幅悪化からの脱却の一面も見受けられます。一方中通り、会津では「大きく下落した」「下落した」の合計が前は10%未満であったものが今回は10%台に増加しており、悪化が見られます。

今後の予測については、中通り、特に県中においては「上昇する」が若干優勢、浜通りは「下落する」が多いものの、前回調査ではゼロであった「上昇する」の予測がいわきで13.3%、浜通り全体では10.5%現れており、少数ながら上昇予測が見られ始めております。一方、会津では前回15.4%あった「上昇する」がゼロとなり、上昇予測が薄れております。

【土地(商業地)】

県全体では「大きく下落した」と「下落した」の合計が前の14.0%から16.7%に増加、また「上昇した」は18.5%から13.2%に減少しております。地域別では会津の「下落した」が16.7%から33.3%に増加しております。一方中通りにおいては「上昇した」の割合が多くなっており、地域ごとにやや異なる傾向となりました。

今後の予測については、浜通りでは「下落する」予測が増加傾向にありますが、中通りにおいては「下落する」と「上昇する」の予測が何れも減少、代わって「ほぼ同じ」の予測が増加しており、中通りでは概ね現状維持の予測が優勢となっている感があります。会津では「下落する」の予測が前回(50.0%)からは減少しておりますが、依然として4割近くが下落予想となっております。

【土地(工業地)】

全体的な傾向は前回と同様ですが、相双における「下落した」が50.0%と他地域と比較して突出しており、前回(「大きく下落した」25.0%、「下落した」25.0%)に引き続きの下落傾向が際立っております。今後の予測については、前回と概ね同様の傾向となりました。

【土地(農林地)】

相双のみ「下落した」が80.0%と突出しましたが、全体的な傾向としては「ほぼ同じ」が多く、次いで「下落した」という結果になっております。今後の予測でも概ね同様の傾向です。

【中古戸建】

全体的に「ほぼ同じ」が多くなっております(「全体」で今回61.7%、前回62.7%)。但し相双のみ「下落した」50.0%、「ほぼ同じ」50.0%が同率で、他地域よりも下落傾向となっております。今後の予測も同様の傾向ですが、中通りでは「上昇する」が35.0%あったのに対し、相双では上昇予測はゼロ、「大きく下落する」が12.5%とやや多くなりました。

【中古マンション】

対前回調査では中古戸建と同様に「ほぼ同じ」が大勢ですが、相双のみ「下落した」100.0%という結果になりました。今後の予測では浜通りでは「下落する」予測が「ほぼ同じ」と拮抗ないし若干優勢、一方中通りでは「上昇する」予測も見られる(26.9%)など、やや傾向が分かれました。

【店舗・事務所】

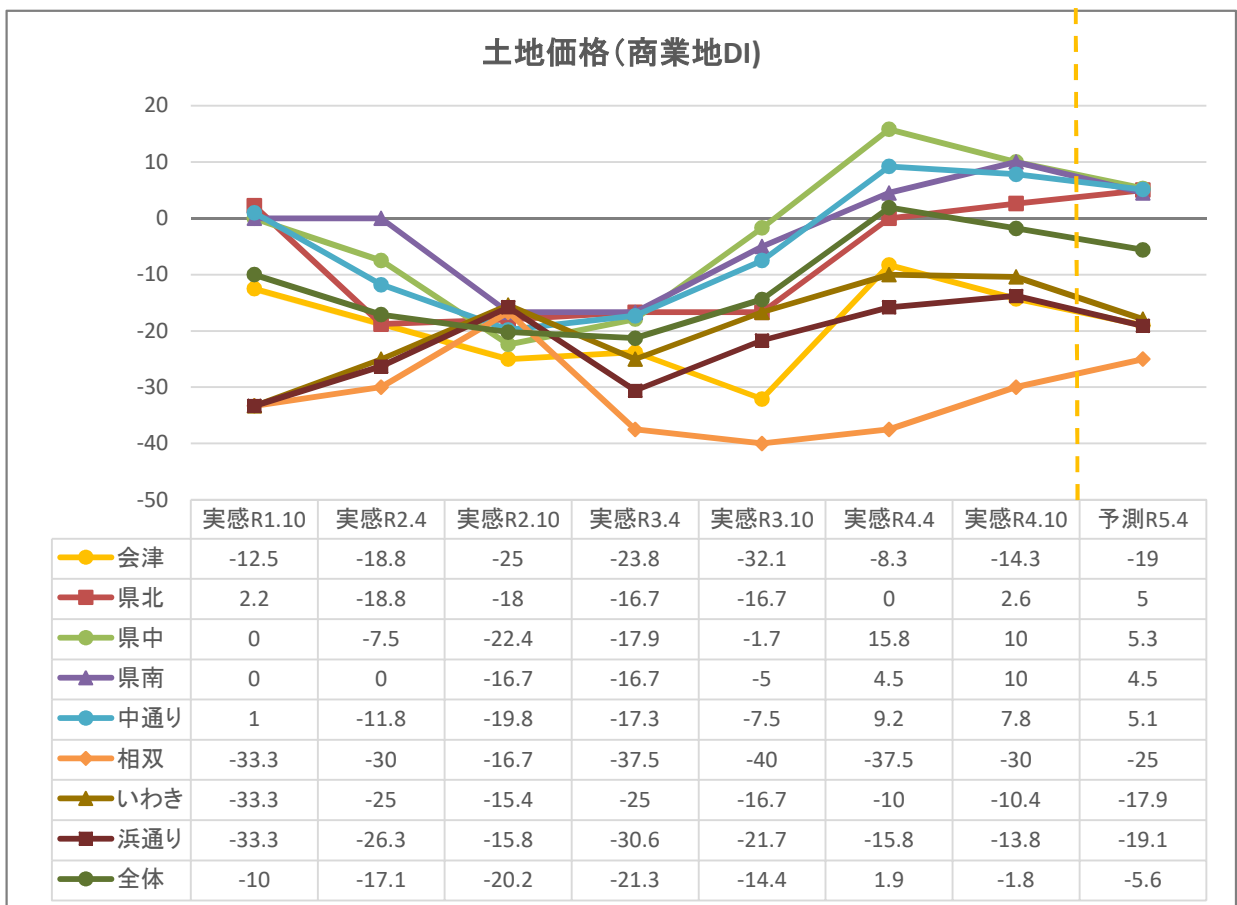
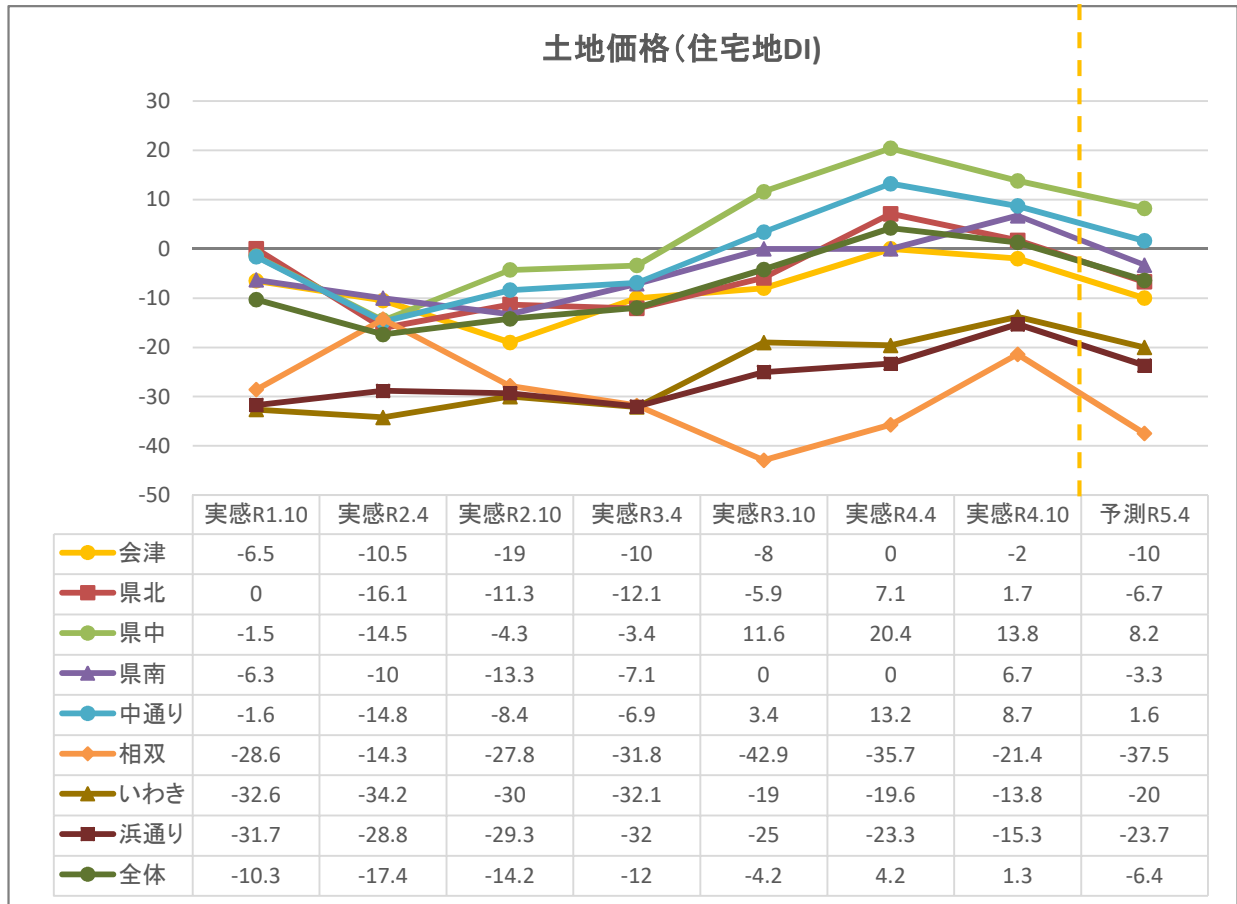
対前回調査、今後の予測とも「ほぼ同じ」が優勢ですが、相双のみ下落予測が多く見られております。「上昇した」「上昇する」回答もありますが、戸建や土地(商業地)と比較すれば少なくなっております。

【物流・倉庫】【工場】

対前回調査、今後の予測とも「ほぼ同じ」が優勢となりました。比較的値動きは少なく、落ち着いた状況と推測されます。

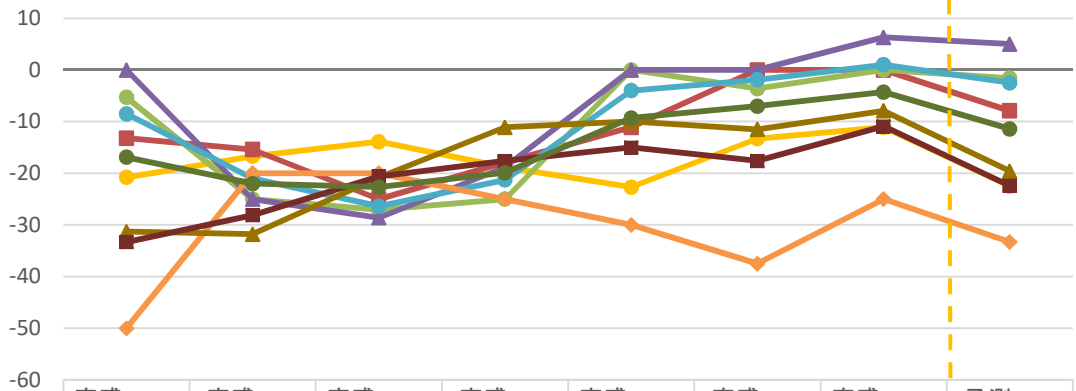
(2) 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測



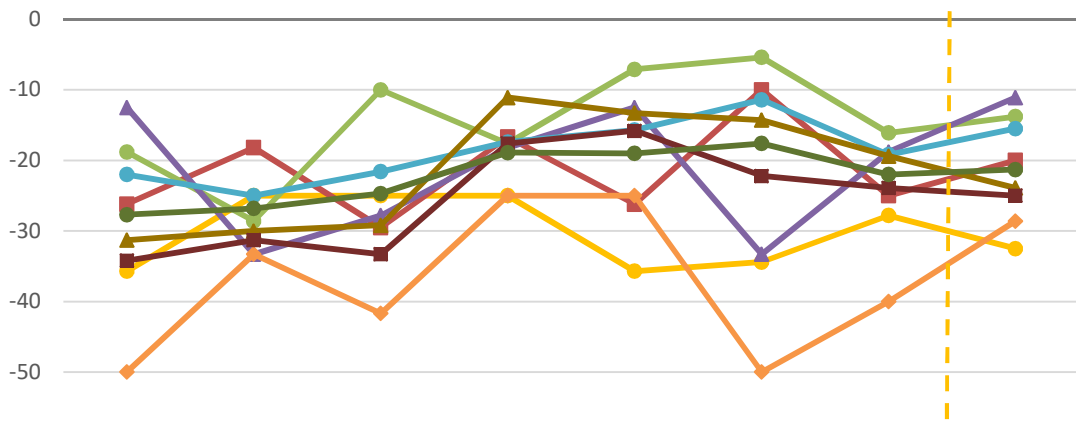
実感 ← → 予測

土地価格(工業地DI)



	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	予測R5.4
会津	-20.8	-16.7	-13.9	-18.8	-22.7	-13.3	-11.1	-22.5
県北	-13.2	-15.4	-25	-17.9	-11.1	0	0	-7.9
県中	-5.3	-25	-27.1	-25	0	-3.6	0	-1.6
県南	0	-25	-28.6	-18.8	0	0	6.3	5
中通り	-8.5	-21	-26.4	-21.3	-4	-1.9	1	-2.5
相双	-50	-20	-20	-25	-30	-37.5	-25	-33.3
いわき	-31.3	-31.8	-20.8	-11.1	-10	-11.5	-7.9	-19.6
浜通り	-33.3	-28.1	-20.6	-17.6	-15	-17.6	-10.9	-22.4
全体	-16.9	-22	-22.7	-19.9	-9.3	-7	-4.3	-11.4

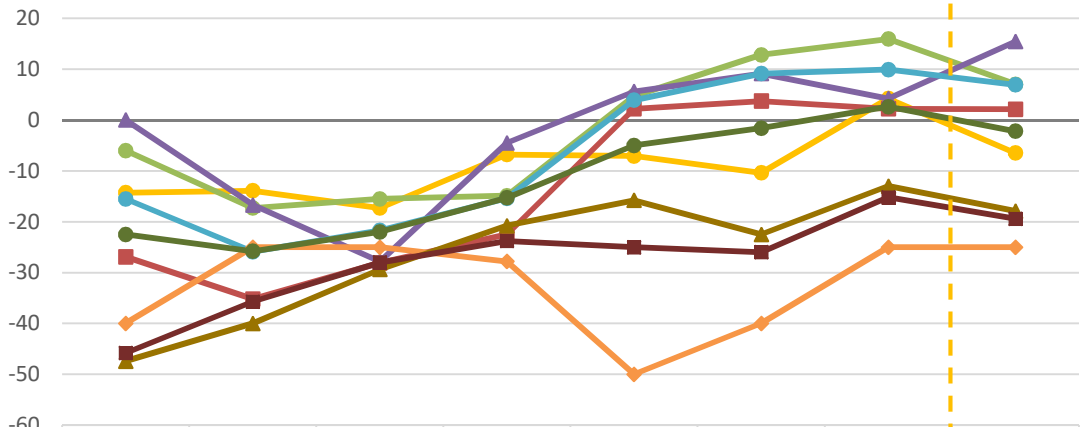
土地価格(農林地DI)



	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	予測R5.4
会津	-35.7	-25	-25	-25	-35.7	-34.4	-27.8	-32.5
県北	-26.2	-18.2	-29.5	-16.7	-26.2	-10	-25	-20
県中	-18.8	-28.6	-10	-17.6	-7.1	-5.4	-16.1	-13.8
県南	-12.5	-33.3	-27.8	-18.2	-12.5	-33.3	-18.8	-11.1
中通り	-22	-25	-21.6	-17.4	-15.7	-11.4	-19.2	-15.5
相双	-50	-33.3	-41.7	-25	-25	-50	-40	-28.6
いわき	-31.3	-30	-29.2	-11.1	-13.3	-14.3	-19.4	-23.9
浜通り	-34.2	-31.3	-33.3	-17.6	-15.8	-22.2	-23.9	-25
全体	-27.7	-26.8	-24.7	-18.9	-19	-17.6	-22	-21.3

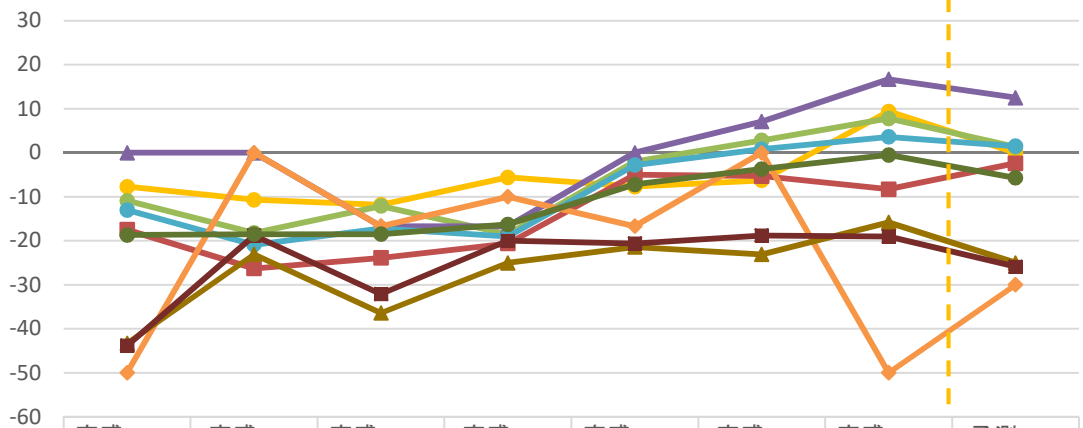
実感 ← → 予測

中古戸建価格DI



	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	予測R5.4
会津	-14.3	-13.9	-17.3	-6.8	-7.1	-10.4	4.2	-6.5
県北	-26.9	-35.2	-28.1	-22.5	2.2	3.7	2.2	2.1
県中	-6	-17.3	-15.5	-14.9	4.7	12.8	15.9	7
県南	0	-16.7	-27.8	-4.5	5.6	9.1	4.2	15.4
中通り	-15.5	-25.9	-21.7	-15.4	3.9	9.1	9.9	6.9
相双	-40	-25	-25	-27.8	-50	-40	-25	-25
いわき	-47.4	-40	-29.4	-20.8	-15.8	-22.5	-13	-17.9
浜通り	-45.8	-35.7	-28	-23.8	-25	-26	-15.2	-19.4
全体	-22.5	-25.8	-22	-15.3	-5	-1.6	2.6	-2.2

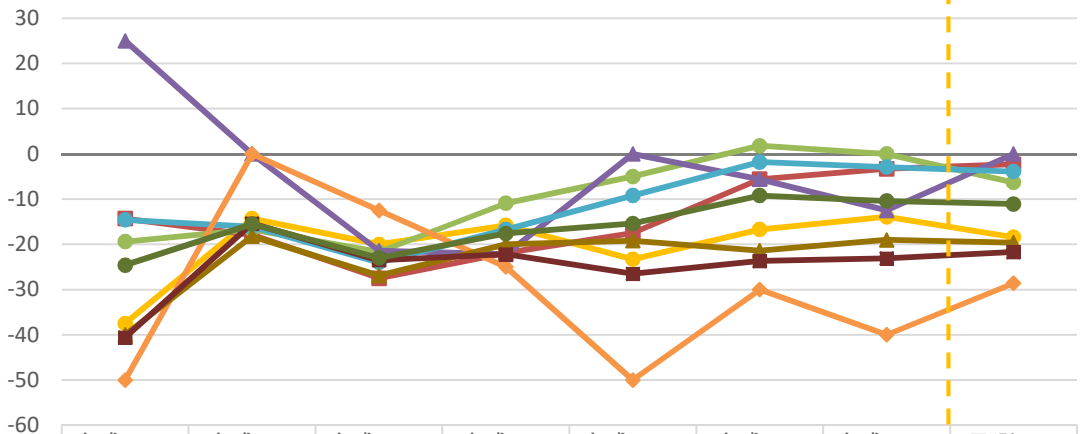
中古マンション価格DI



	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	予測R5.4
会津	-7.7	-10.7	-11.8	-5.6	-7.7	-6.3	9.4	0
県北	-17.5	-26.3	-23.9	-20.6	-5	-5.3	-8.3	-2.4
県中	-10.9	-18.2	-12.1	-18.5	-2	2.8	7.8	1.3
県南	0	0	-16.7	-16.7	0	7.1	16.7	12.5
中通り	-13	-20.9	-17.2	-19	-2.8	0.8	3.6	1.5
相双	-50	0	-16.7	-10	-16.7	0	-50	-30
いわき	-43.3	-23.1	-36.4	-25	-21.4	-23.1	-15.8	-25
浜通り	-43.8	-18.8	-32.1	-20	-20.6	-18.8	-19	-25.9
全体	-18.7	-18.5	-18.5	-16.3	-7.2	-3.7	-0.5	-5.7

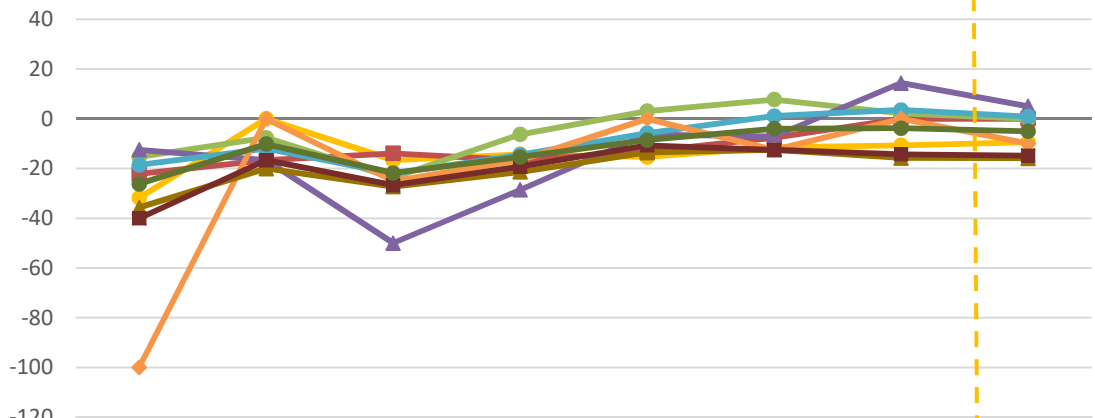
実感 ← → 予測

店舗・事務所 価格DI



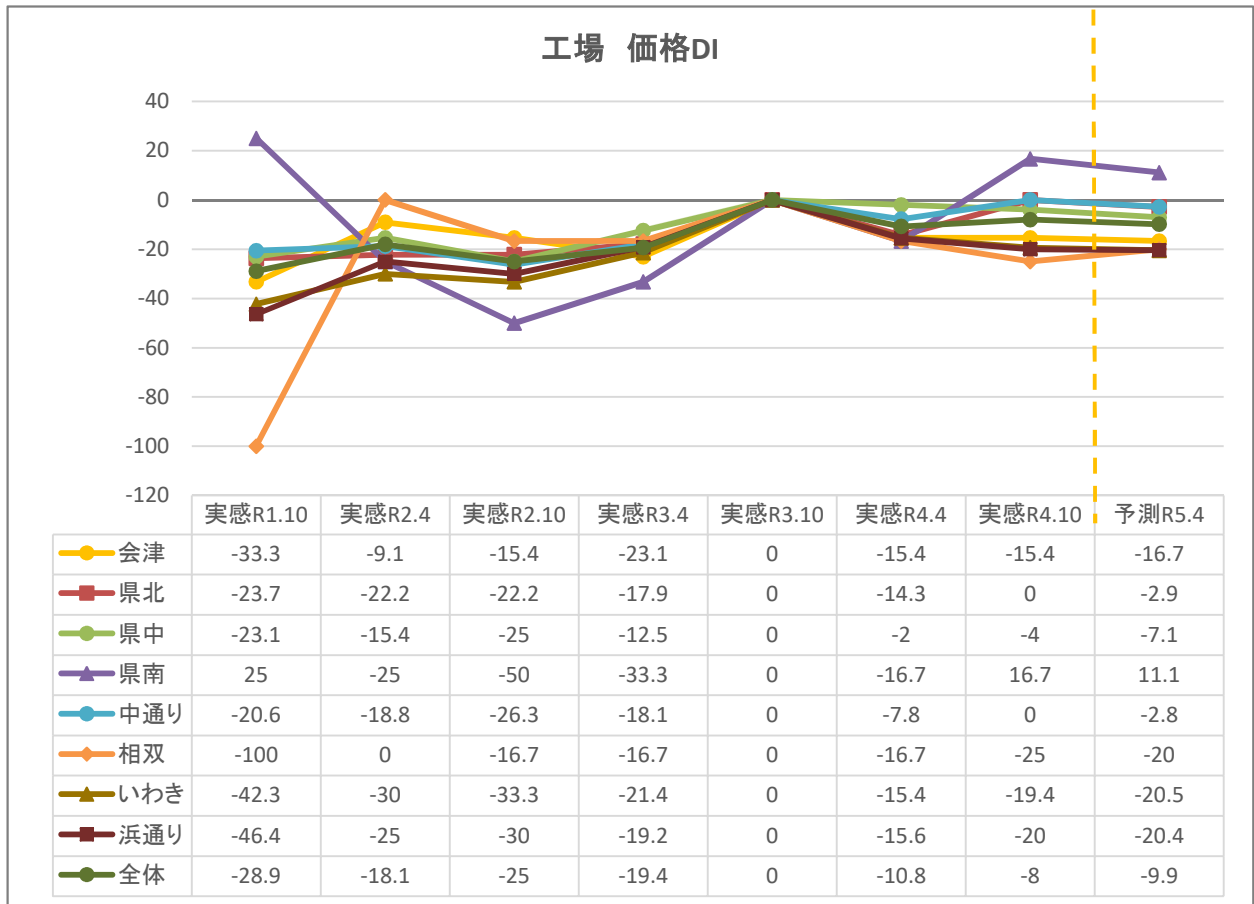
	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	予測R5.4
会津	-37.5	-14.3	-20	-15.8	-23.3	-16.7	-13.9	-18.4
県北	-14.3	-17.9	-27.5	-21.9	-17.5	-5.6	-3.3	-2.3
県中	-19.4	-16.7	-21.7	-10.9	-5	1.8	0	-6.3
県南	25	0	-21.4	-22.2	0	-5.6	-12.5	0
中通り	-14.6	-16.1	-24	-16.7	-9.2	-1.8	-2.9	-3.9
相双	-50	0	-12.5	-25	-50	-30	-40	-28.6
いわき	-40	-18.2	-26.9	-20	-19.2	-21.4	-19	-19.6
浜通り	-40.6	-15.4	-23.5	-22.2	-26.5	-23.7	-23.1	-21.7
全体	-24.6	-15.5	-23	-17.6	-15.4	-9.2	-10.4	-11.1

物流施設・倉庫 価格DI



	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	予測R5.4
会津	-31.8	0	-16.7	-14.3	-15.4	-11.5	-10.7	-9.4
県北	-22.2	-16.7	-13.9	-16.7	-13.2	-7.7	0	0
県中	-15.4	-7.7	-23.7	-6.3	3.1	7.7	2.1	0
県南	-12.5	-16.7	-50	-28.6	-6.3	-7.1	14.3	5
中通り	-18.6	-12	-22	-14.5	-5.8	1.1	3.5	0.9
相双	-100	0	-25	-16.7	0	-12.5	0	-10
いわき	-35.7	-20	-27.3	-21.4	-13.6	-12.5	-15.8	-15.9
浜通り	-40	-16.7	-26.7	-19.2	-10.7	-12.5	-14.3	-14.8
全体	-26.2	-10.2	-21.8	-15.4	-8.6	-4	-3.8	-5

実感 ← → 予測



令和4年10月実感では住宅地、商業地とも中通りのみプラスで、会津、浜通りはマイナス、全体としては住宅地がプラス、商業地がマイナスという結果になりました。特に浜通り、相双が悪く、会津は住宅地が小幅マイナスながら商業地のマイナスが大きいという結果になっております。工業地は全体的に改善傾向が見られますが、全体が－4.3ポイントと依然としてマイナスとなっております。

農林地は全体で－21.3ポイント、地域ごとの判断でも全ての地域で－11.1から－32.5ポイントのマイナスとやや悪化。中古戸建、中古マンションは何れも中通りがプラスであるものの浜通りの判断が悪く全体としてはマイナスという結果になっております。店舗・事務所は商業地と同様にマイナス、物流施設・倉庫、工場は中古戸建の傾向と同様、中通りがプラス、浜通りがマイナスで全体として若干のマイナスとなりました。

令和5年4月の予想も令和4年10月実感と同様の傾向が見られますが、全体的に悪化の予測が多くなっております。

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"> ・ 工場用地、工場居抜き物件の引き合いが増えている。 ・ 飲食店舗家賃の下落、空店舗増の不安。 ・ コロナ禍による先行き不安から買い控えが見られる。 ・ コロナウィルス等により全体的に買い需要が減少している。被災者の需要はほぼない。 ・ 建物価格が上昇している。 建物価格が上昇しているため購入できない方がふえている。 ・ 建売注文住宅の動きが多くなりつつあります。宅地50～70坪前後の需要拡大が見込まれると思われ。尚、一般住宅地の価額高どまり感があり少し買い控えが見られる。 ・ 空き家が増えてきたことに伴い中古物件がやや増えてきたと思います。 ・ 管理物件の入居率が下がっている。 ・ 若い世代の購入意欲が高まってきた感じがする。 ・ ホテル用地の需要はあるようだ。 ・ コロナ禍の影響で市況が冷えているのに加えてウクライナ戦争の影響で資材が値上りしてマーケットは冷えている ・ 住宅用地の需要は一定数存在するが、購入者の価格目線がより厳しくなった印象。石綿の取り扱いが厳しくなったことによる解体費の高騰が顕著。流通を停滞させているため、非常に懸念している。 ・ 従来からの停滞的な動きに変化はない ・ 売買、賃貸物件共、問い合わせが減少している。 少子化、コロナによる在宅勤務、転勤の減少等、先行きは不安である。 ・ 賃貸、売買ともに問い合わせは減少している。そんな中、賃貸(店舗)の問い合わせが少しではあるが増加している。 ・ 大手メーカーの建売業者は活発である。 ・ 建売業者の積極的な土地仕入れが目立ちます。 ・ 若年層の新築希望の方は、数年先に住めばいい、と先に土地を購入し、着工がだいぶ先になる傾向がある。店舗やテナントの空きや閉店が目立つようになってきた。 ・ 3年前の台風19号被災地の平窪地区は下落したが建売業者の分譲住宅が増加傾向にある。一部売地は分譲前に予約で埋まっている。(スーパー隣接地)6区画→5区画予約。 住宅用地のニーズは高いが建物建築費が高騰している為、一次取得者は予算的に4千万円を超える傾向にありローン借入が難しくなっている→中古をすすめるを得ない。 ・ 好調だった大手の建売住宅も陰りがでてきて、土地の仕入れも制約がでてきた。不動産取引も低調です。 ・ 新築住宅の販売に陰りがみられる。特に周辺部。 ・ 若い世代の購入意欲が高まっています。 ただし、住宅ローン審査が通らない確率もあがってきている。
相双	<ul style="list-style-type: none"> ・ 被災地において、売りたい土地は数多くあるが、買いたい人がいない。問い合わせもほとんどない。 ・ 地震により解体建物が数多くあり利用目的の無い空地の数が多い。 ・ 個人の土地、中古戸建の購入はほとんどなし。企業の土地、戸建の賃貸は価格は下落中。廃炉関係のマーケットはほとんどなし。

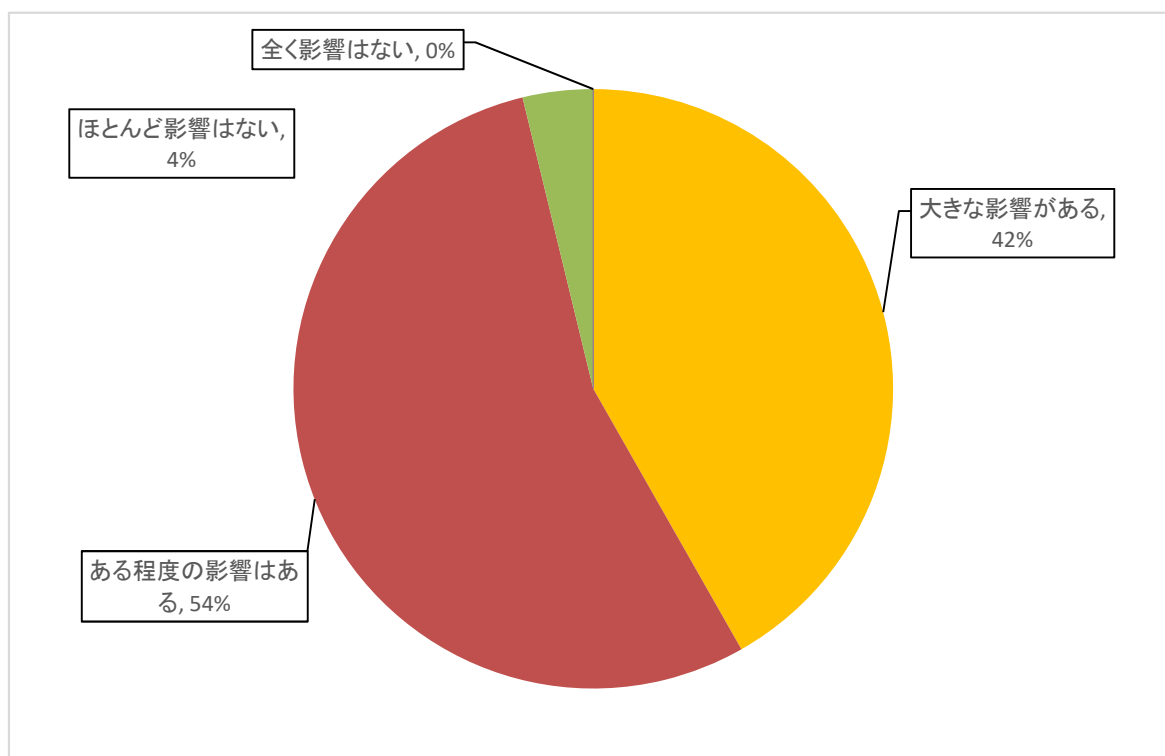
地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
相双	<ul style="list-style-type: none"> 今回の地震により、市での解体家屋が多く出ている。そのため、土地を売りたい方が少しずつ出てきている変化がある。 相双地域(相馬)は大雨での浸水、地震と被災家屋が毎年出ている。相場としては、買手より売手が圧倒的に多い。 住宅用地に関して建設費、設備費の値上りに依り安価な土地を探している人が多い。 1,000万円以下の中古住宅の問い合わせが多い。 被災地、特に旧避難指示区域が解除され数年が経過している市街地が空地だらけで未だに土地購入需要が無く復興に至っていない。旧避難指示区域の行政復興計画がお粗末であり、今後効果的な復興計画を実施しなければ震災以前の土地価格から大きく下落していくのが予想される。
県北	<ul style="list-style-type: none"> 土地・建物の値上がり(建築資材の高騰)により、住宅ローン借入金額が上昇傾向にある。 お盆明け以降、土地、中古住宅共に需要の動きに若干鈍化が見られるように感じる。 土地については比較的顕著に売買されている。 福島市、郡山市近辺での工場用地需要はあるが、物件がない状況である。入札の買取価格提示において、期間を区切った提示が見られた。 問い合わせはあるが、なかなか成約に結びつかない。 中古物件はリノベの流行、そして、買いやすい価格からか、リフォーム等の成約が増えていると感じる。物価上昇が続き、住宅・土地をあきらめる方も増えているのではないかと。 資材の価格高騰に伴い、住宅新築のコストも高くなり、住宅用土地の売買の動きが悪く感じる。 従来からの停滞的な動きに変化なし。 特に変わりはない。
県中	<ul style="list-style-type: none"> 震災後不動産価格が高止まりしている。 未だ台風19号の被災エリアには停滞感がみられる。 インボイス後、景気が下がるので、買い控えが増加すると思う。 土地の価格が上昇した上、市場に出ている物件数が少ない。土地価格と建築コストの増大により、購入者の予算を大きく上回る価格になってしまうことが増え、購入を断念する方が増えた。価格が高くなったことにより、住宅ローンが減額回答も増えてきた。住宅や土地を購入できる方が減り、先細りを感じる。 特に新築戸建て住宅に関しましては、木材等の価格高騰により、消費者が買い控えている傾向にあると考えられる。上記の消費者が中古住宅へ流れているのではないかと。 郡山、福島市の需要はある。その他の地域は動きが鈍い。 マンション等が一般住宅に比べると多くなってきたように感じる 郡山を限って申し上げますと、例えば店舗用地はほとんど開発されて、ありません。特にコンビニエンスストア。 売行きは不動産の仲介で言えば業としてやっていけない。仕事をやめなければと思料します。 依然として物件受諾が少なく、取り扱える商品が増えない 売りに出ている土地についてはびっくりするような価格(坪単価)設定がされているものも多く、建築費の値あがりと合わせて、買い控えが予想される。 中心部の売地が少ないため高止まりしているようです。 商業用地が動いている(県中)。 新築建売、注文住宅が資材上昇に伴い販売価格上昇。それに伴い中古市場も上昇。インターネットの一括査定サイトの影響で中古市場、土地は上昇基調変わらず。 全般的に購入問合せが減少した状態が続いている。景気後退感が出ている中で売却相談が少ないのが気になる。

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"> ・ ○分譲住宅の価格帯が全体的に高くなっている。→低所得者のユーザーがあきらめているようだ！ ○土地の動きが鈍い ○相続絡みの話が増えているような気配がある。 ・ 資材の高騰等で新築ではなく中古物件購入→リフォームが増えた。 ・ 30～40代が住宅用地として探しており、土地の需要が高い。1,000万円から1,200万円が中心価格帯で、1,500万程度が上限。建物価格の高騰に伴い、総額の予算が上がっている。 ・ 中古住宅の需要が高くなってきている。 ・ 建築資材の値上り、省エネ設備の加算により建築費が高騰している。その為中古住宅、中古マンションに引合いがある。 又市中心部においては大手ハウスメーカーによる宅地分譲、商業用地開発が散見され一部には地価が上昇している。 ・ 中古物件の価格が下がらないと市場が活発にならない 空家、空地に対しての固定資産税を高くして維持することが困難になれば手放すのではないのでしょうか？不動産の価値をさげてもらいたい。 ・ 空き家対策の行方で空き家・土地が動く可能性がある。 ・ コロナ禍における影響が常態化しており、落ち着きを取り戻しつつある。 現在の引合い状況は、お客様の方でも情報収集しており条件が揃えばすぐにでも具体的に進めたいという傾向にある。 ・ コロナ禍が終わりそうな気配と物価が上昇しつつある中で、今のうちに購入した方が割り安という向きが見られる。 ・ 購入価格の上昇により、購入意欲がなくなっている様に感じられる。 ・ ウッドショックや半導体価格の上昇に伴い、新築住宅に限らず、中古住宅市場も上昇傾向が顕著になってきている。 ・ 借入出来る方と出来ない方の差が出始めている。 特に、郡山市内の物件については、高値状態が続いている。(注文住宅、建売、中古全てにおいて) ・ 買手の需要が増加傾向だが、売手の在庫が少ない。 売買の動きは前年以上にあります。 ・ 建築費が高騰し、新築の販売価格が高くなり反響がない。
県南	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今年前半売買が一時的に伸びたが、ここにきて落ち着いてきた。 ・ 若年層の購買意欲が高まっている。 ・ 狭小住宅が増えてきている。 災害の少ない地域については今後も上昇傾向になると思います。 ・ 物価高騰により宅地造成費用、建物資材が上がりその影響に反映し、これから先も高騰していくと考えております。 ・ 建売、供給過剰により、売れ行きがにぶい。 相続による土地・建物の空き地、空家が増えている。売買できるものはいいが、売れない物件は今後どうするか？ ・ 住宅価格の高騰を受けて、低価格の土地(住宅用地)を検討される購入者が増えてきております。 ・ 引き合いのある地域の物件がなく、周囲に流れている感じがする。 ・ コロナ禍と資材の価格高くなり若干の足踏み状態です。当社売買用地もありますが数軒の問い合わせがあるものの価格を聞いて終わりみたいなどころもあります。 これから先、資材がどこまで上がり続けるか？また用地及び中古に対し価格を下げ調整していくしかないと思っております。 ・ 年配の方の終活的な処分

地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
県南	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一定の住宅購入の需要はあるが、建築費の高騰に伴い少し動きが鈍くなった気がします。今後の金利の動向が気になります。
相双	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3,500万円～4,000万円の住宅メーカーの建売住宅が販売されているが動きがにぶい。あまりにも価格が高過ぎると感じる。 ・ 被災者(遊水地事業、道路拡幅などによる立退含む)の住宅購入需要が予想より低い気がする。
会津	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売物件が多くなり、又、各種の価格が上がった為、買客がかなり少なくなっている。不動産市況は、物価高により、不振になると思れます。 ・ 建築費の価格が高くなり土地の動きが少なくなった。 ・ 中古戸建のローン控除の築後年数の見直しにより、取り引きしやすくなった。コロナ禍により、収入の不安定がある方が多く、どの様な影響があるのか注視する必要がある。 ・ 問い合わせも取引もほとんどない。 ・ 利便性の高い区域に集中する傾向がさらに強くなってきた感じがする。そのため、宅地の単価を高く設定しても成約になる。 ・ 中古住宅の需要が大きくなっているように感じる。 ・ 資材(建築)の大幅な値上等により購入意欲が少なくなっている。 ・ 依然として中古戸建の需要が高い。新築をあきらめるお客様も。 ・ 若い世代の購入意欲が高まってきた感じがする。 ・ 当地区では若い人が減少傾向にある為、今後地価は下落するものと思っております。 ・ 大手不動産業者やハウスメーカーが進出しており地元の業者がいつまで耐えられるか心配しています。 ・ 状況はかわらないで推移する。 ・ 新築意欲はあるものの、資材の高騰により価格上昇。融資枠が伸びずローコスト業者に移行する傾向が感じられる。 ・ 戸建賃貸の希望や中古戸建の希望が増えている。二世帯同居の家族の賃貸物件の希望も増えている。 ・ リフォームの必要ない中古住宅は問い合わせ増えているが良い物件が無い ・ 持てる者、持たざる者の格差が広がったと思う。 ・ 若い世代の住宅建築がふえて来た感じがする。新しくきれいなアパートの高い家賃を住宅ローンに向けて、住宅新築を考えている。50代位でローン返済が終了することも考えているようだ。 ・ 最近問合せが多くなりました。 ・ 新築の坪単価、資材の高騰により、中古住宅が品薄になってきた。
エリア不明	<ul style="list-style-type: none"> ・ 価格が上昇している。

3 (トピック調査1) 建築設備及び資材の不足と価格高騰が、住宅地価格に及ぼす影響について

①建築設備及び資材の不足と価格高騰による、県内の住宅地価格への影響はありますか？

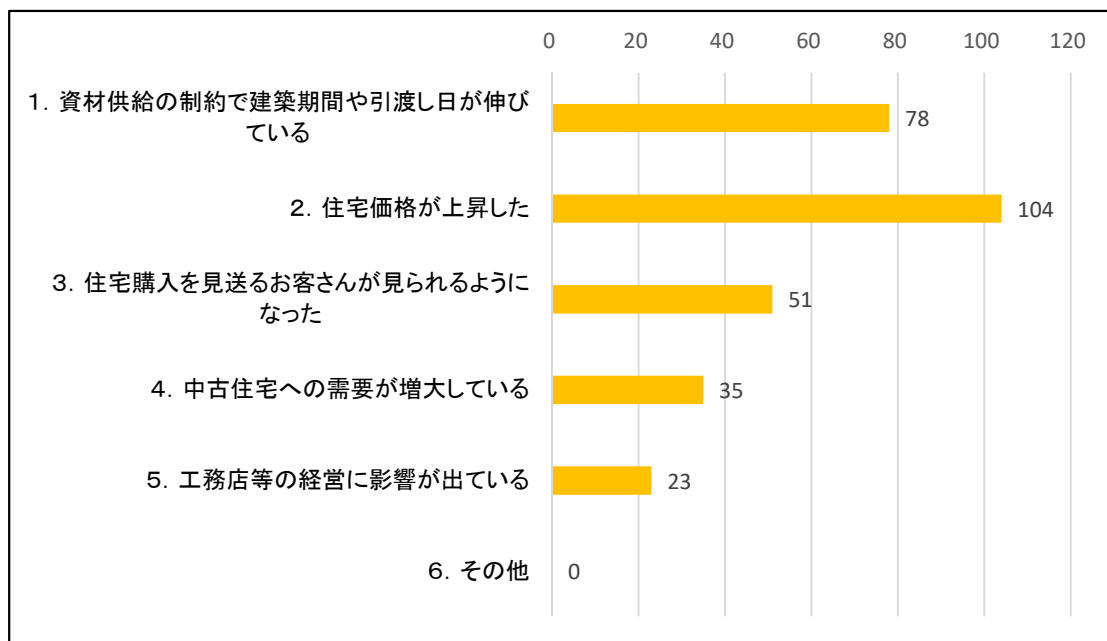


- 回答**
- 1 大きな影響がある
 - 2 ある程度の影響はある
 - 3 ほとんど影響はない
 - 4 全く影響はない

以下はいただいたコメントです。

- 全てが割高、品不足
- 資材価格の上昇が住宅価格へはねかえる
- 取引が極端に少ないので(「ほとんど影響はない」選択肢の補足説明)
- 分譲地の価格が上がり、仕入が難しい
- 建築費が高騰しているため、住宅地の価格をおさえる傾向あり

3 (トピック調査1) 建築設備及び資材の不足と価格高騰が、住宅地価格に及ぼす影響について
 ②「大きな影響がある」「ある程度の影響はある」場合に、どのような影響でしょうか？



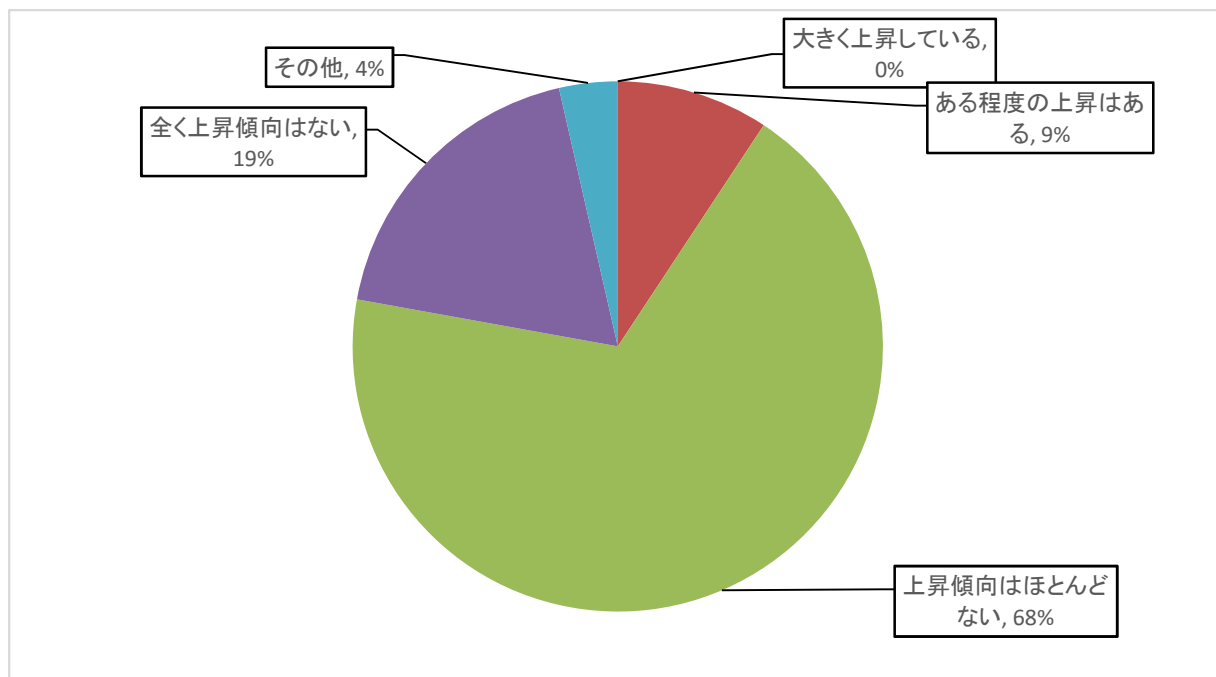
複数回答有り

- 回答**
- 1 資材供給の制約で住宅の建築期間や引渡し日が伸びている
 - 2 住宅価格が上昇した
 - 3 住宅購入を見送るお客さんが見られるようになった
 - 4 中古住宅への需要が増大している
 - 5 工務店等の経営に影響が出ている
 - 6 その他

ご回答下さった方のコメント

- 価格上昇により、購入できる層とできない層の色分けが大きい
- 建築費用が上昇することにより、土地価格に値下げ圧力が生じている
- 事業用店舗、アパート事業の計画に影響が出ている
- 比較的安い土地の需要が多くなった
- 中古住宅のリフォームが高額となっている
- リフォーム等の場合、材料費が高くなっており、品不足で入荷しづらい
- 土地建物総額上昇により、金融機関の融資承認が下りない案件が増加している
- 資材等の値上げにより建築価格が上昇してローンが組めずあきらめた人もある。又は家族の意見、方針の違いにより見送りとなった事例もあります

4 (トピック調査2) 一般物価が上昇しているが、賃貸住宅の家賃相場にも上昇傾向が生じているか
①物価高の影響により、賃貸住宅の家賃相場においても上昇傾向は見られますか？



- 回答 1 大きく上昇している 2 ある程度の上昇はある
3 上昇傾向はほとんどない 4 全く上昇傾向はない 5 その他

以下はいただいたコメントです。

- ・建築費upにより採算が合わなくなれば、賃料を値上げする事につながる。
- ・資材の価格上昇に伴いアパート建築費が高くなり、その分家賃相場を押し上げていくと想定される
- ・若干上げないと事業計画の収支がとれず銀行からの借入れのバランスがとれなくなる
- ・空き部屋は増えている
- ・下落している物件と上昇している物件の二極化が進んでいる状況。数としては下落している物件の方が多い
- ・新築の賃貸住宅が上昇しています
- ・家賃に転嫁できていない。修繕など維持費は増加している

②影響している場合の、家賃相場の上昇の程度について

以下はいただいたコメントです。

- ・新築賃貸住宅の家賃が10%程度上昇している感がある
- ・新築住宅程の大きな上昇は見られないように感じる

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 : 46名(うち不動産鑑定士44名)、不動産鑑定業者39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。