
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5回調査(平成24年10月1日時点)

< W E B 版 >

平成25年3月

社団法人 福島県不動産鑑定士協会

震災復興対策室

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	
	(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
	(1) 震災後の不動産取引で特徴的なこと。	11
	(2) 不動産価格、不動産市場の現状や先行、不動産市場活性化の為の要望やご意見等	14
III	社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	15

I 福島県不動産市場動向調査の概要

1 調査の目的

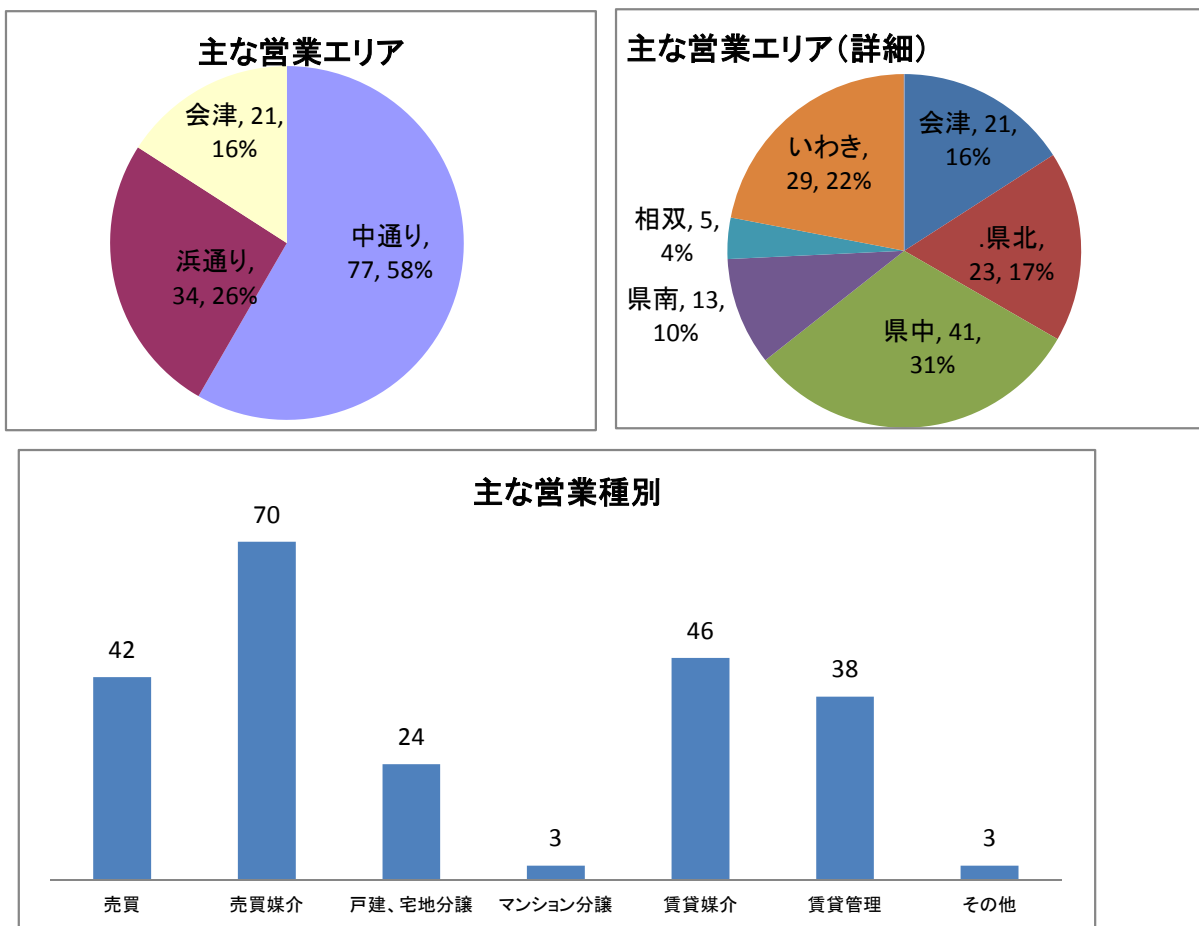
当協会では、平成23年6月に実施した「東日本大震災後の不動産市場動向アンケート」の第5回目となるアンケート調査を継続実施した。これにより福島県内における震災後の不動産売買等の市場変動を捉え、これを分析して適正な公的評価その他の評価業務は勿論、不動産取引市場の活性化、今後の復興施策への反映等に役立てる目的で行ったものである。

2 アンケート調査の概要

平成24年10月1日をアンケート調査基準日として、第4回調査時点(平成24年5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、(社)福島県宅地建物取引業協会様及び(社)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24年10月～11月
- (2) 調査方法 (社)福島県宅地建物取引業協会所属会員の皆様には、前回記名にてご回答頂いた不動産業者の皆様を中心にランダムに選択の上、郵送または持参による方法。(社)全日本不動産協会福島県本部所属会員の皆様へは、同協会を通じて全会員へFAXによる方法で、調査した。
- (3) 発送数 645社
- (4) 回収数 120社 (回収率 18.6%)

3 回答者の属性



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(5段階の例)>

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。

<算出方法(3段階の例)>

住宅地の地価	下落	ほぼ同じ	上昇	不明 無回答
回答数	A	B	C	F

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

(3) 本調査における動向指数(DI)の適用について

本調査における動向指数(DI)は、アンケート票:1. 売買(5)成約価格①~⑨の質問に対して適用し、その回答数を5段階方式で、H24.10実感と、H25.4予測として算出した。

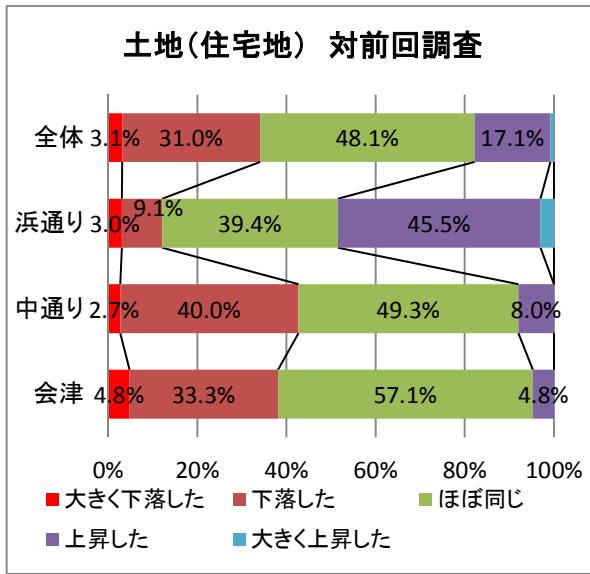
なお、同⑤~⑨の不動産については、平成23年6月1日時点の第1回調査で、3段階での質問を行っていることから、これに対してもその回答数を3段階方式で指数(DI)を算出の上、H23.6実感とH23.10予測を参考値として記載した。

II アンケート結果

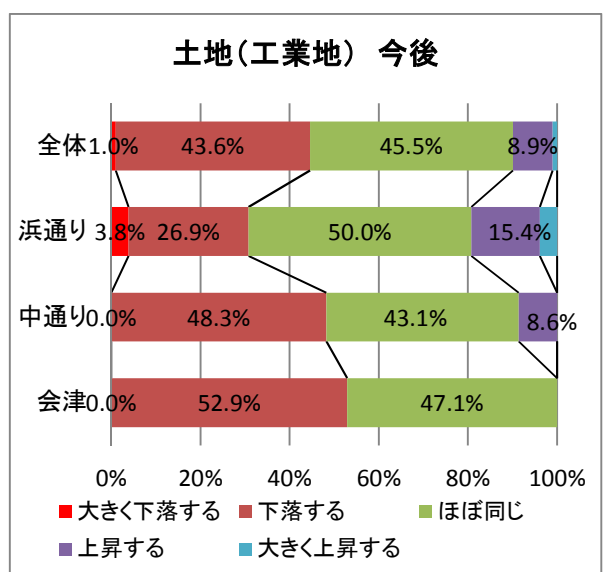
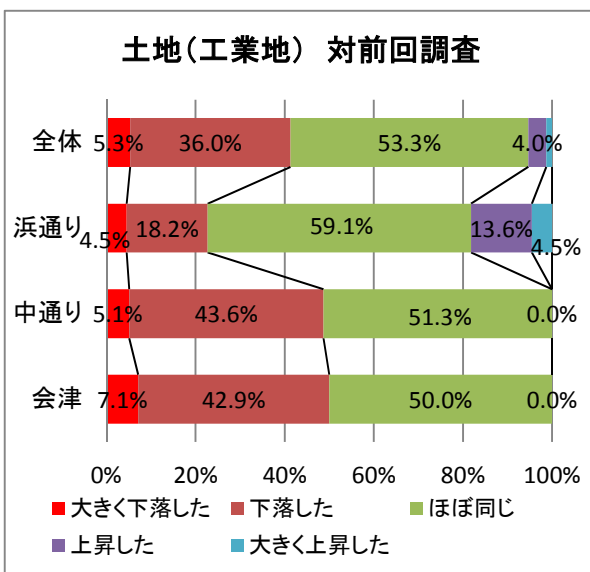
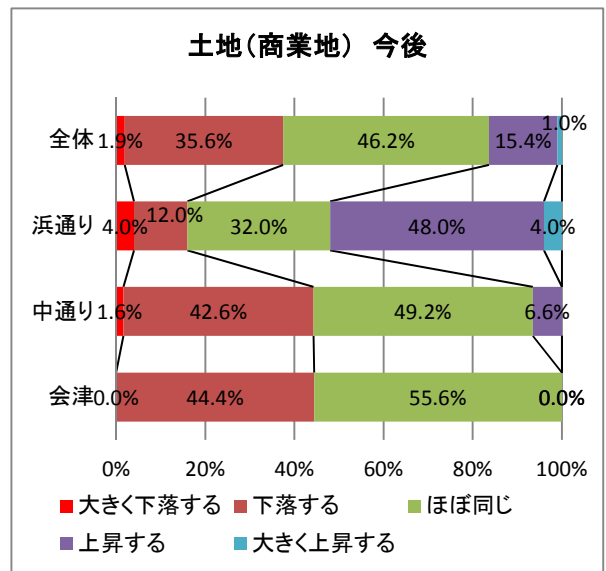
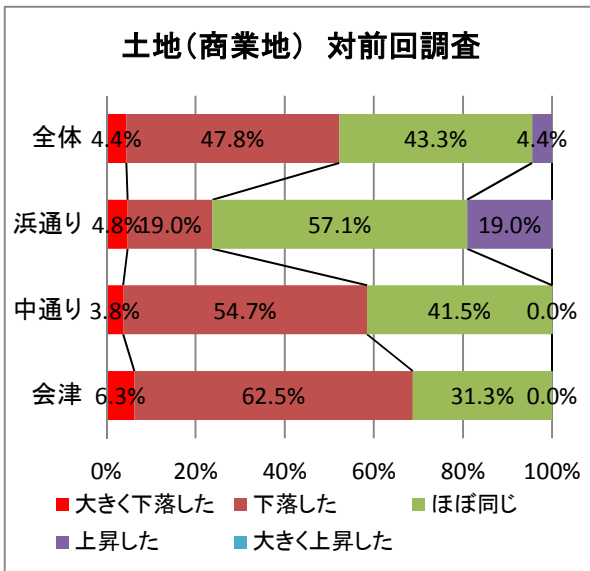
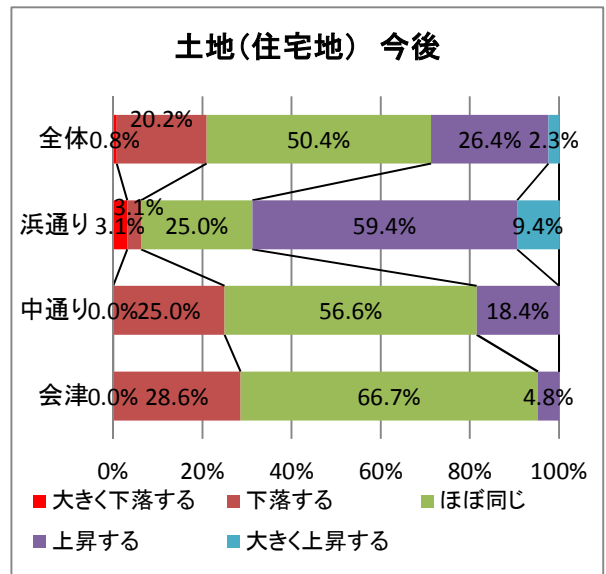
1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

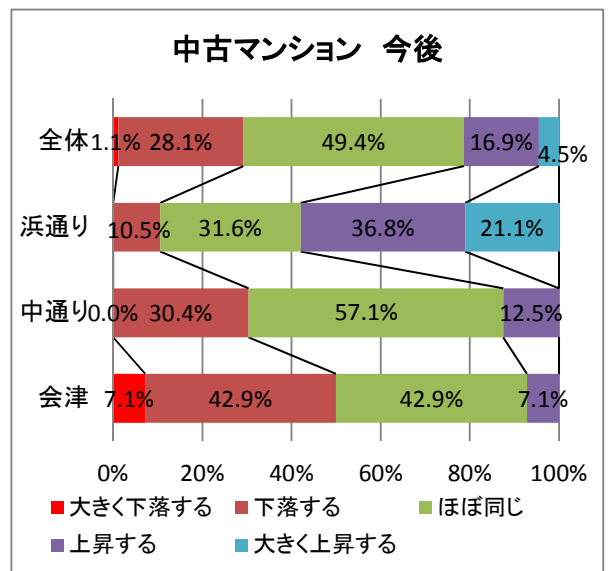
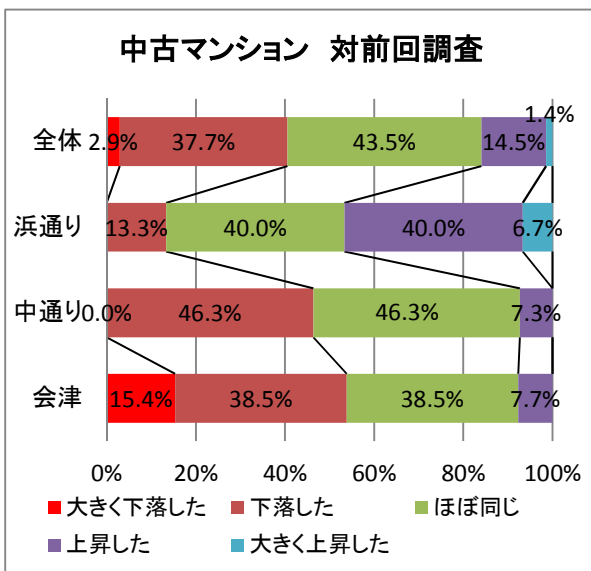
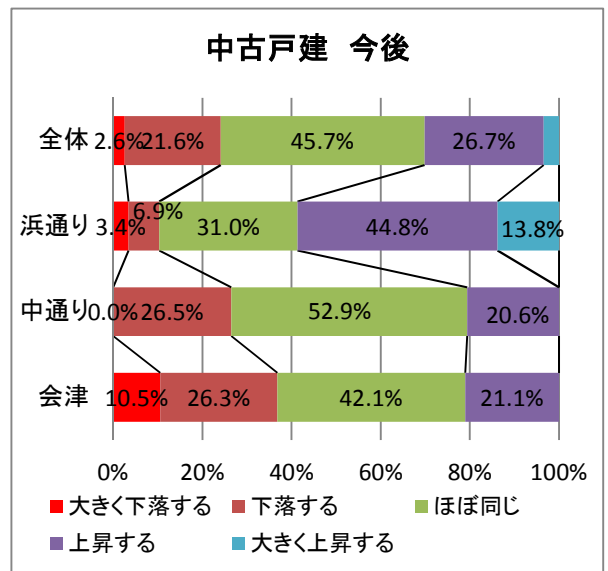
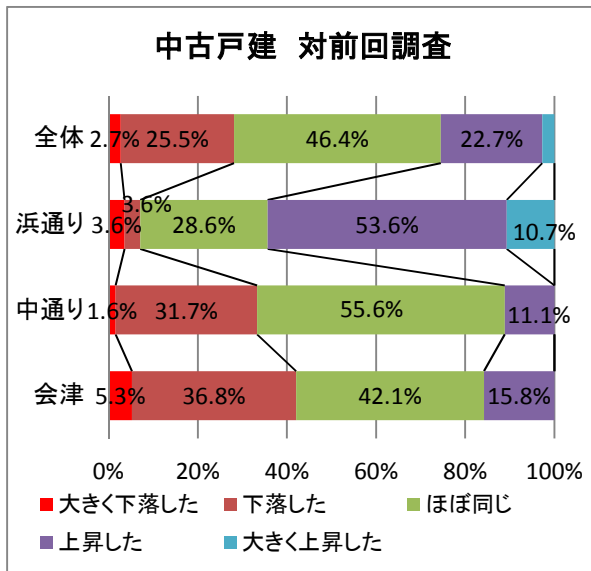
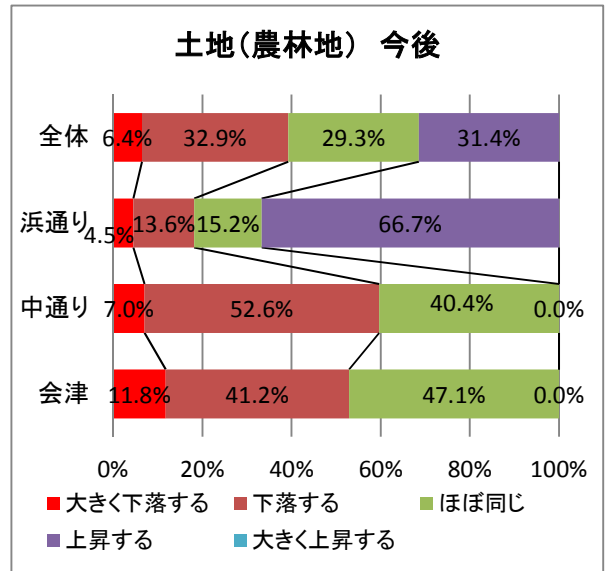
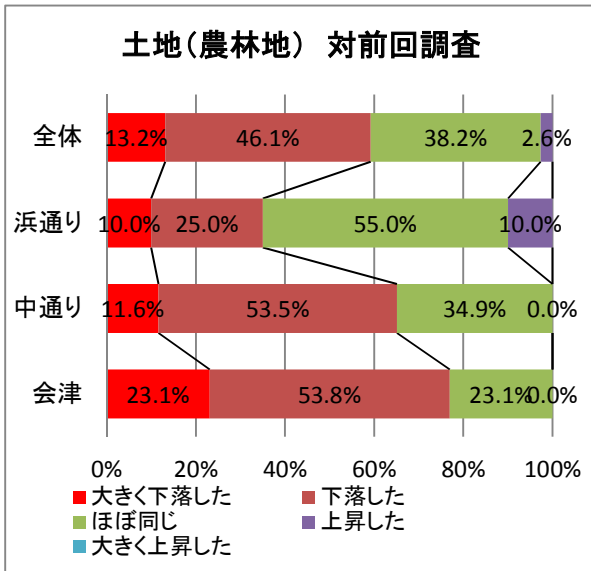
(1) 成約価格について

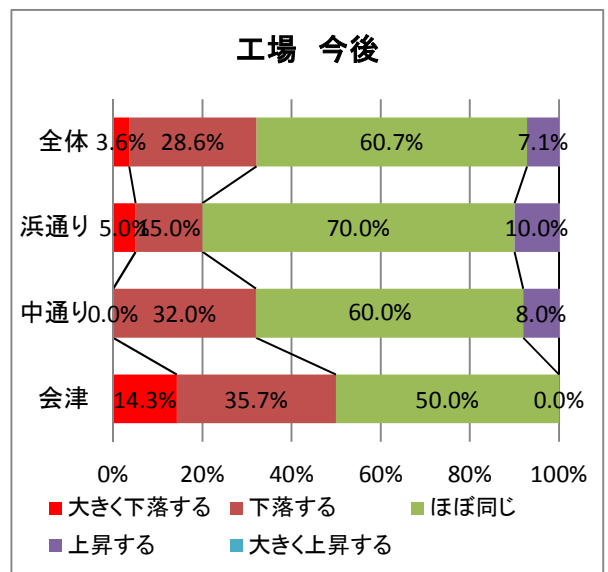
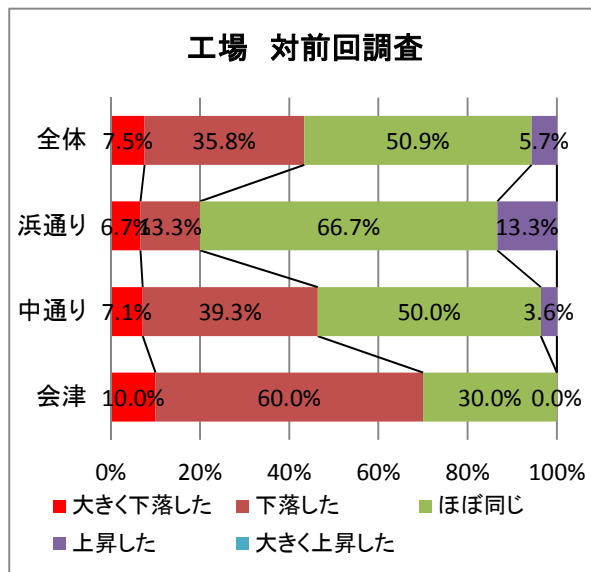
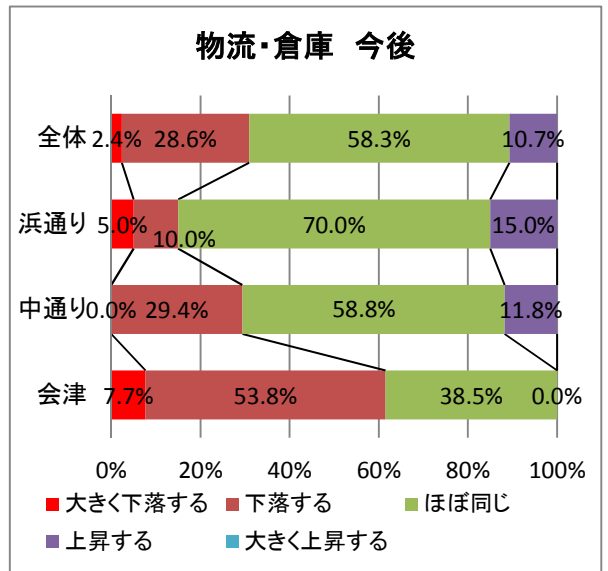
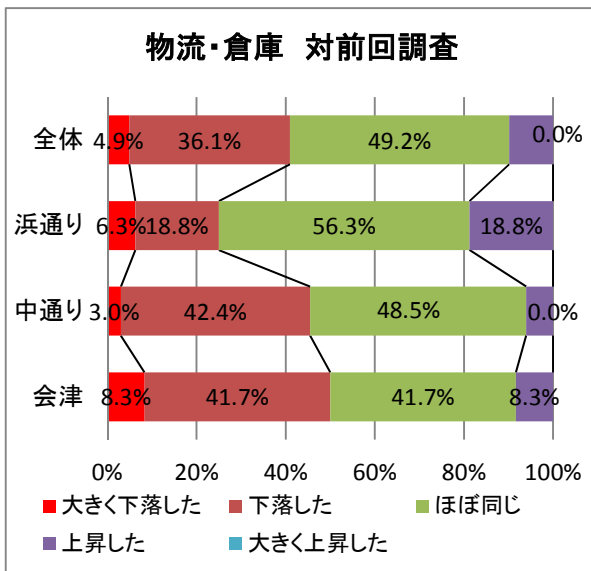
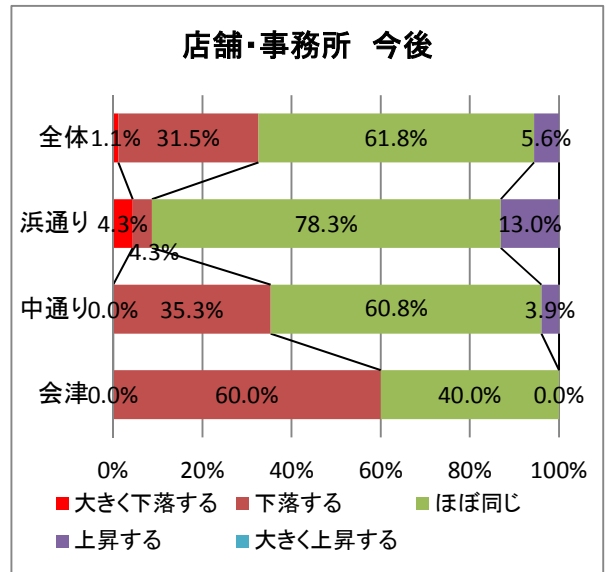
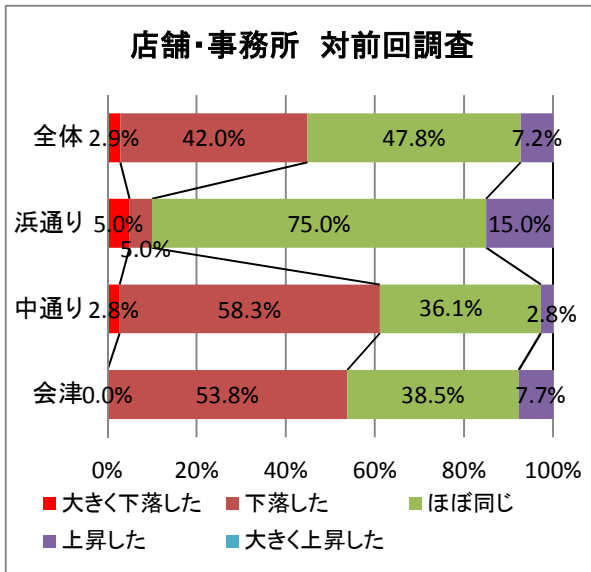
① 成約価格は前回調査時点(H24.5.1)と比べて



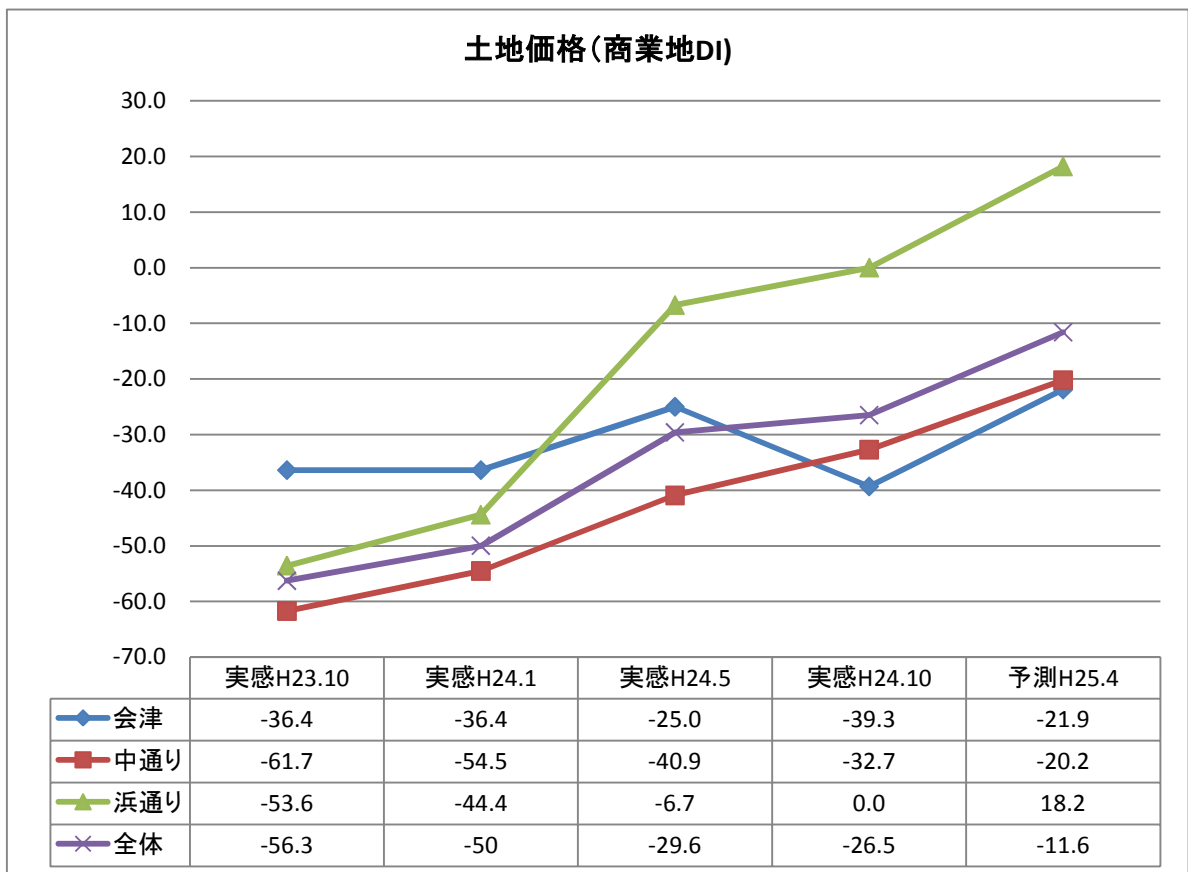
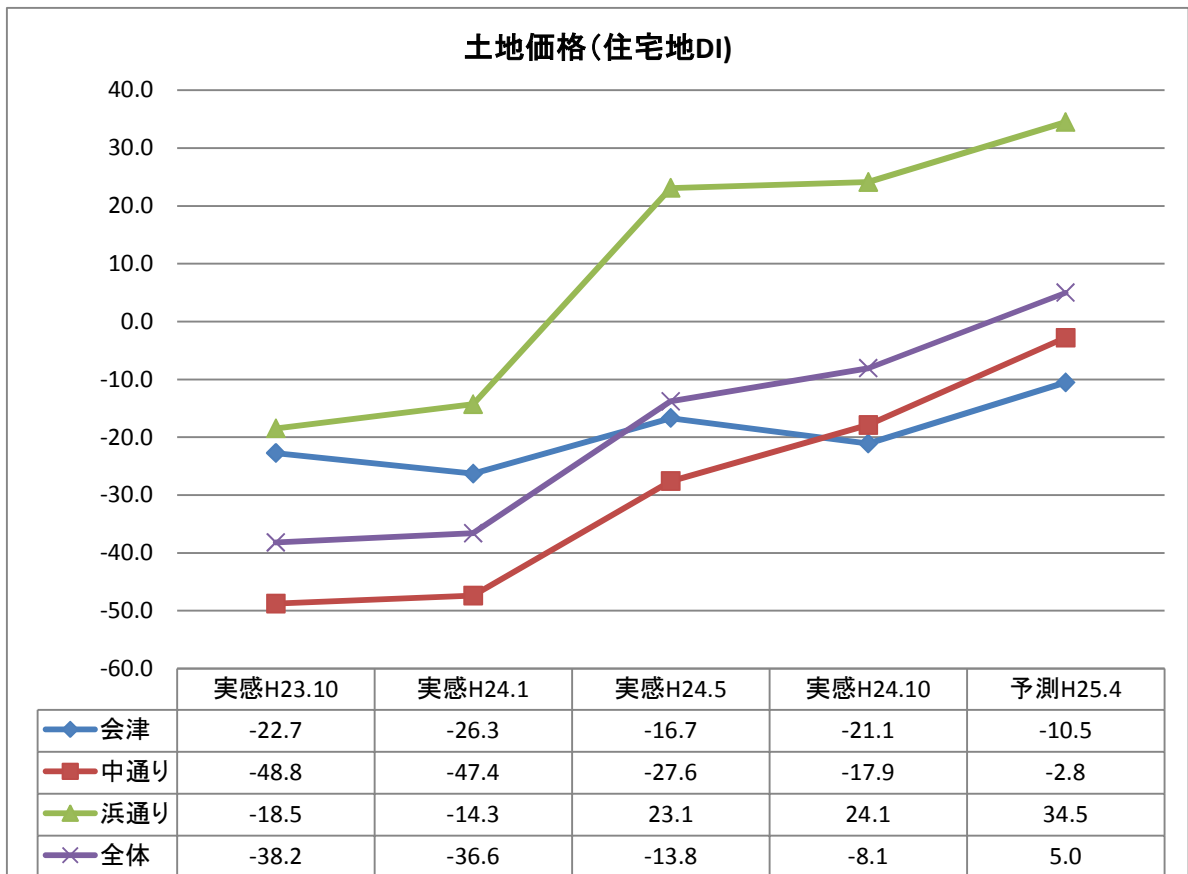
② 成約価格は今後6カ月間～1年間で



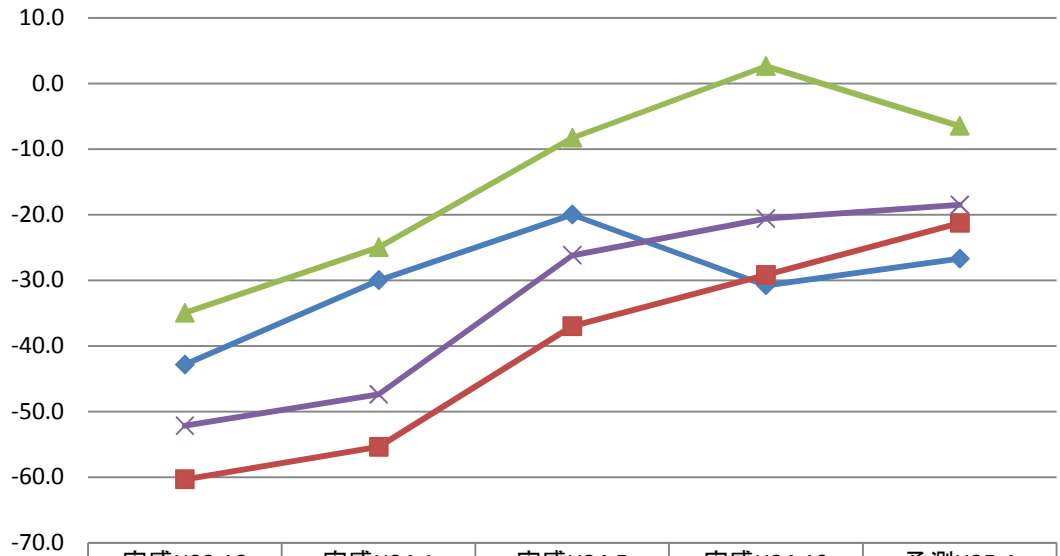




(2) 動向指数(DI)による分析

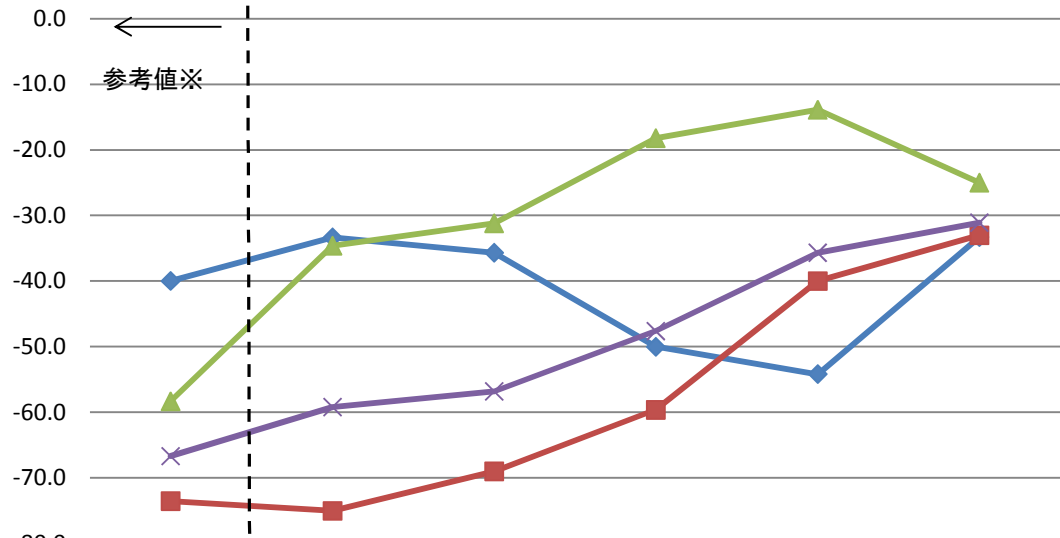


土地価格(工業地DI)



	実感H23.10	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	予測H25.4
会津	-42.9	-30.0	-20.0	-30.8	-26.7
中通り	-60.3	-55.4	-37.0	-29.2	-21.3
浜通り	-35.0	-25.0	-8.3	2.6	-6.5
全体	-52.2	-47.4	-26.2	-20.6	-18.5

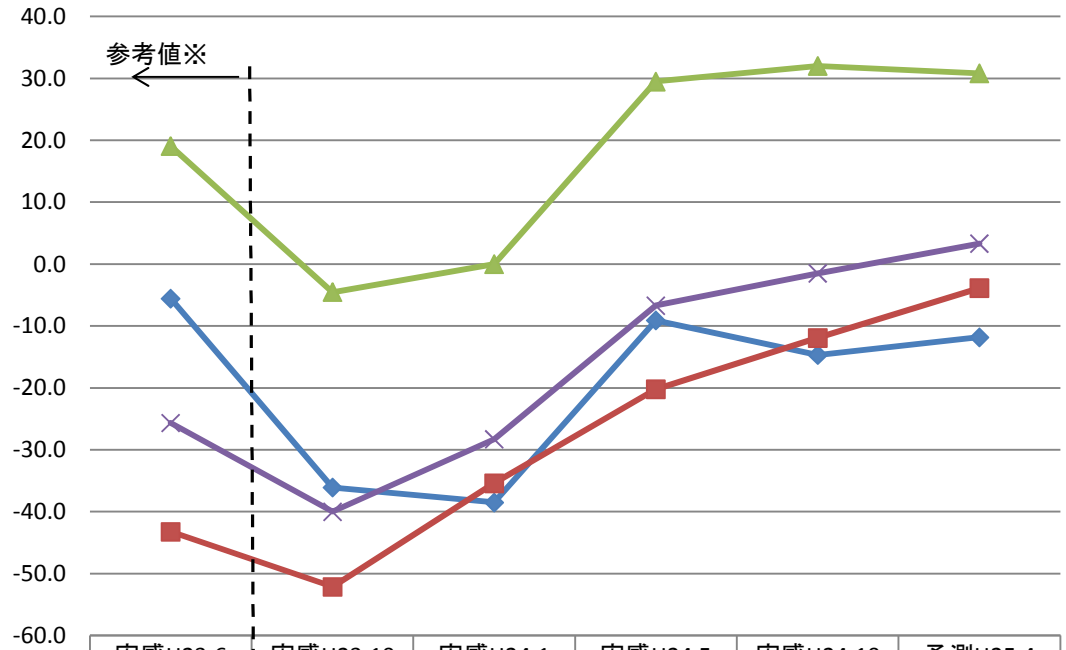
土地価格(農林地DI)



	実感H23.6	実感H23.10	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	予測H25.4
会津	-40.0	-33.3	-35.7	-50.0	-54.2	-33.3
中通り	-73.5	-75.0	-69.0	-59.6	-40.0	-33.0
浜通り	-58.3	-34.6	-31.2	-18.2	-13.9	-25.0
全体	-66.7	-59.2	-56.8	-47.6	-35.7	-31.1

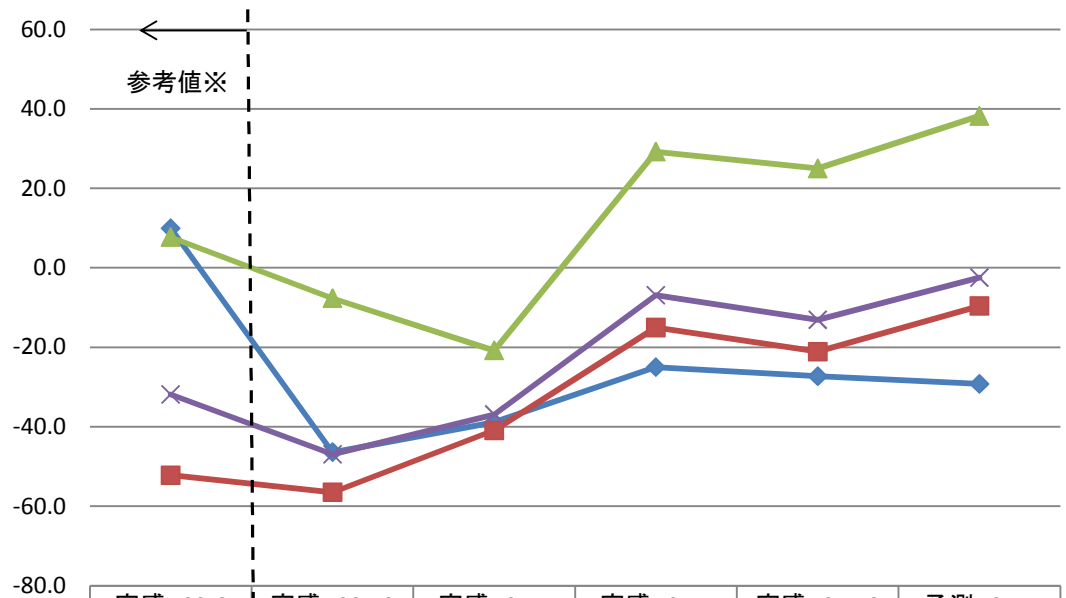
※実感H23.6は、第1回調査(H23.6.1時点)での調査結果。
 また、第1回調査では、回答項目が「下落」「ほぼ同じ」「上昇」の3項目で、今回の「大きく下落」「大きく上昇」を含んでいないため、DI算出式は、【(「下落回答数」-「上昇回答数」)÷全回答数×100】となり、第2回の算出式と異なるため、参考値として表示しています。(以下、同様)

中古戸建価格DI



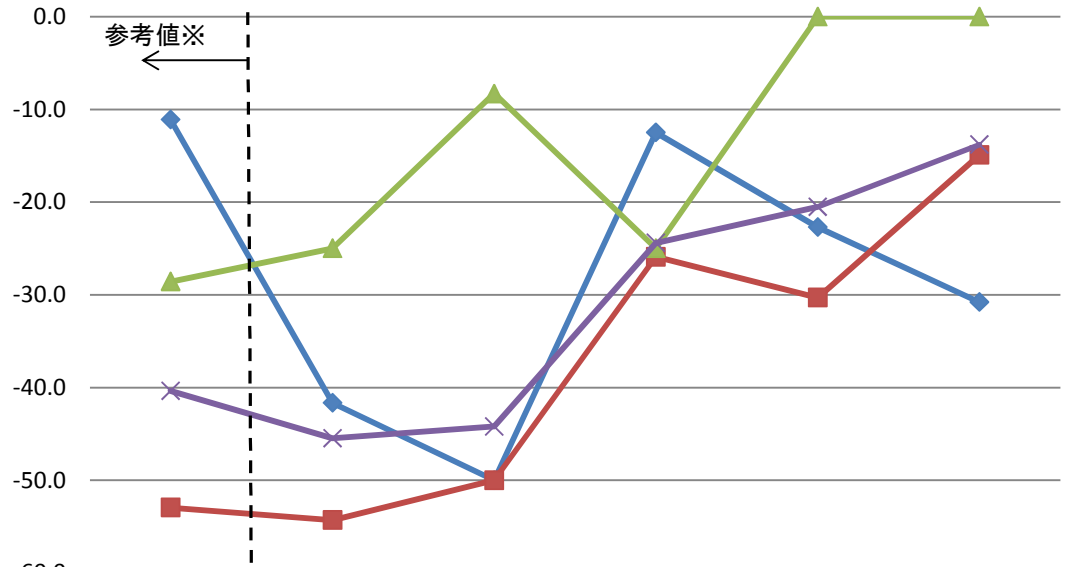
	実感H23.6	実感H23.10	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	予測H25.4
会津	-5.6	-36.1	-38.5	-9.1	-14.7	-11.8
中通り	-43.2	-52.1	-35.4	-20.2	-11.9	-3.9
浜通り	19.0	-4.5	0.0	29.5	32.0	30.8
全体	-25.7	-40.0	-28.3	-6.7	-1.5	3.3

中古マンション価格DI



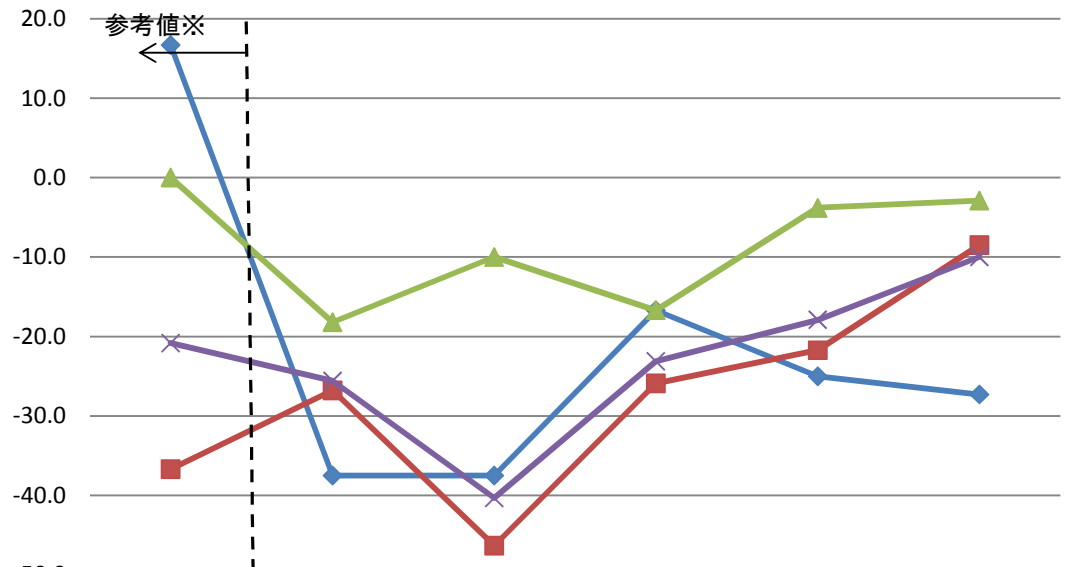
	実感H23.6	実感H23.10	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	予測H25.4
会津	10.0	-46.4	-38.9	-25.0	-27.3	-29.2
中通り	-52.2	-56.5	-40.9	-15.0	-21.1	-9.6
浜通り	7.7	-7.7	-20.8	29.2	25.0	38.2
全体	-31.9	-46.9	-36.9	-6.9	-13.1	-2.5

店舗・事務所 価格DI



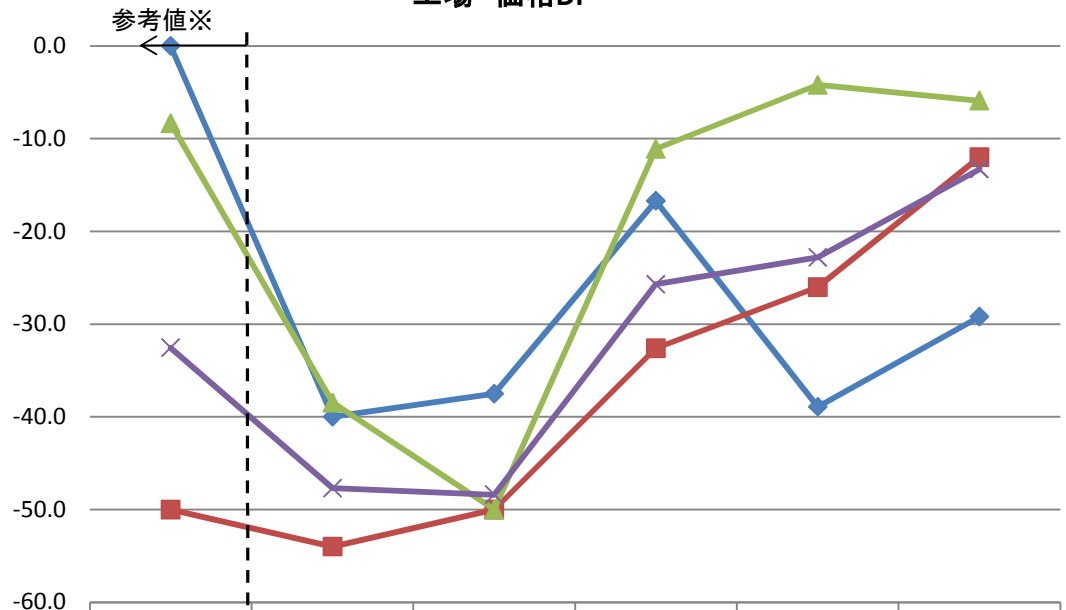
	実感H23.6	実感H23.10	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	予測H25.4
会津	-11.1	-41.7	-50.0	-12.5	-22.7	-30.8
中通り	-52.9	-54.3	-50.0	-25.9	-30.3	-14.9
浜通り	-28.6	-25.0	-8.3	-25.0	0.0	0.0
全体	-40.4	-45.5	-44.2	-24.4	-20.5	-13.8

物流施設・倉庫 価格DI



	実感H23.6	実感H23.10	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	予測H25.4
会津	16.7	-37.5	-37.5	-16.7	-25.0	-27.3
中通り	-36.7	-26.8	-46.3	-25.9	-21.7	-8.5
浜通り	0.0	-18.2	-10.0	-16.7	-3.8	-2.9
全体	-20.8	-25.6	-40.3	-23.1	-17.9	-10.0

工場 価格DI



	実感H23.6	実感H23.10	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	予測H25.4
◆ 会津	0.0	-40.0	-37.5	-16.7	-38.9	-29.2
■ 中通り	-50.0	-54.0	-50.0	-32.6	-26.0	-12.0
▲ 浜通り	-8.3	-38.5	-50.0	-11.1	-4.2	-5.9
× 全体	-32.6	-47.7	-48.4	-25.7	-22.8	-13.3

2「不動産市場」について、おうかがいします。

(1) 震災後の不動産取引で特徴的なこと。

<会津>

- ・中古住宅の問い合わせが増加している。問い合わせは増えているが、販売価額の減額交渉が強い。
- ・被災者が別々に生活しているのを、一緒に生活するために、中古住宅を購入する希望者が、見られるようになってきた。
- ・安ければ売れる
- ・被災者も含めた中古マンションの引き合いが増加している。
- ・1300万円台の建売は引き合いがある。
- ・所得額の低い地域の為、土地の購入額の設定が、50～60坪位で総額500～600万と低額にしないと処分できなく、利益等がなかなか確保できなくなっている。
- ・現在、金の行き先(特に投資的な金銭)が無いので、競売物件の優良なのは入札者が多く見受けられます。購入者は利回り(賃貸物件)として考えているものと思われます。
- ・土地(住宅)500～600万円の価格帯が売れている。商業地の売買は成立しない。
- ・安い(1,500～2,000万円)アパートを求める方がいる(投資用)。
- ・中古住宅は1,000～1,500万円の希望が多く程度の良いもの。
- ・持家志向が若い世帯は薄いのでは。
- ・低金利といっても所得が下がっているのだから。
- ・中古ビル系は解体費が問題で0円等になる場合がある。

<県北>

- ・収益物件の問い合わせが多いが、契約まではなかなか進まない。
- ・震災後1年位は低迷の危機に有ったが、電力の補償で各々の企業が持ち直し、政府の後援支援の成果も見えつつ感じます。もう1～2年過ぎれば元に戻るように感じます。現在は震災前より価格も下がっており需要も、もう少しの時間がかかるように見受けられます。
- ・中古の問い合わせが多くなっている。
- ・事業所、工場等の用地としては、空物件の問合せが増えた。
- ・未だに若い世帯は購入意欲が低い。
- ・主要地の土地取引が盛ん。戸建ては相変わらず品薄の状態、その影響で価格帯が上がっている。
- ・中古売上の品薄、価格の高騰から新築の需要が高まっている。
- ・店舗等は、一般向けは需要が下がり、企業等の部分的な動きが盛ん。
- ・震災特需で住宅用地・中古住宅が足りなく、価格が上昇している。
- ・土地、中古住宅、新興住宅(居住用)の成約率が上昇している。またマンションは震災前より価格が上昇している感じがする。(動きが良く売りものが少ない)

<県中>

- ・競売物件が出て来ないので苦労しています。
- ・賠償金の支払い進捗に応じて売買の話が出てくるようになった。
- ・若い世帯の購入意欲は低い。
- ・一部、中古住宅が活性化しているが、安価で良好な物件であり、以前(震災前)より値が下がっていることには変わらない。
- ・1, 500万円位の中古住宅が不足。
- ・被災者の物件照会が少しずつ出てきた。特に中古住宅が人気。価格については必ずしも低価格を望んでいるわけではなく、2000万円台に注目している。
- ・一般的に中古マンションより、中古住宅が人気。
- ・県外(関東圏)からの売買対象客、中古、土地など、住宅系が徐々に戻ってきた感じ。
- ・郡山市内では住宅地は一般的に上がっている様である。特に御前方面と八山田いずれも区画整理地内においては土地の価格が上昇、売地もなくなってきた。結構戸建を求める人は多くなってきていると見受けられる。
- ・緑ヶ丘の中古住宅購入希望者が多い。理由は放射線が低いという噂。
- ・6月に分譲したニュータウンの売れ行が好調。全壊した宅地の売却物件が出てきている。
- ・事業所の動きが無い為収入アップに繋がらない。
- ・郡山市の土地、中古住宅の問合せが多い(ほとんどが富岡町・川内村の住人で郡山市へ避難している人達です)。
- ・賠償金の受給者の購入が出て来た。
- ・駅東側の発展、人気が出ています。(放射能が低い、駅から近い)横塚方面収益物件を探している人が出てきました。(利回り10%以上の物件)
- ・人口が減って需要がどんどん少なくなっている。
- ・収益物件(売りアパート)の取引もありました。
- ・アンケートを見てみると、同じと上昇した数が多いが、震災(放射線による)前の価格にはなっていない。
- ・学生向賃貸物件の取扱いが主体であり、大学生の入学を希望する人数が激減し、仲介数の減少・家賃の低下が著しい。放射能汚染を不安視する県外の学生が戻らない限り、需要が増える事はないと考える。
- ・相双地区からの避難者の方が中古住宅を購入される動きは、依然として多い。土地は、活発とまではいえないが、低い価格帯のものは動いている。
- ・放射線量の低い緑ヶ丘(東部ニュータウン)の取引が多くなっているようだ。
- ・分譲地の在庫が少なくなっているようだ。
- ・中古物件が少なくなり、その分新築建築が増え、土地の動きが多くなってきました。工業用地が欲しい方が多いようです。避難者については、補償金などがまだ確定ではないので、動きがあっても不動産の購入までは至らないケースが多いです。
- ・そろそろ被災者も補償金が手に入る事を前提として住宅取得に動き出して来た。借上げ住宅の期限の終了を見越しての事と思われる。
- ・住宅取得希望者はおりますが、現金で買うことはできないので、銀行からの借り入れが多く、銀行審査に日数がかかり過ぎています。もう少し審査を早めれば不動産も動きやすいと思います。なお、当社では住宅用地の売買しかしておりませんので、ほかの事は分かりません。

<県南>

- ・白河は分譲地が新規に造成され、被災者向け用に土地および建売が活発な様に思える。
- ・県南地方は放射能により土壌汚染され、長期にわたる被害があり、関東圏の方々が考えているより深刻な状況です。
- ・中古住宅の引き合いが、県外からのものが全くなくなりました。
- ・建物を解体して整地した土地がなかなか売れない。
- ・値段を下げても売りづらい。
- ・アパート(2LDK)がほぼ満室状態が続いている。
- ・テナント(飲食店)が空きの状態、入居者の賃料支払いが遅れている。
- ・震災避難者の不動産購入希望者が徐々に始まった。

<相双>

- ・原発の被災者の購入が増加しているようだ。
- ・宅地(住宅用地):放射能はどの位ありますかの声があります。
- ・被災した土地の市町村の買い取りが遅れており、土地購入希望者は不安になっている。
- ・全町避難から約1割程度しか町民は帰還しておらず、商店・病院・その他日常の生活に大いに支障がある現状では、不動産の取引はほとんどない。放射能除染のための借地(事務所)の引き合いは多い。

<いわき>

- ・原発の住居移動による土地の需要が少しずつ増している。
- ・中古マンションは、市場に供給すればすぐ成約する。
- ・住宅用地が需要過多。
- ・大工が足りない。
- ・売地に関しては、地主は従来の価格では断り、様子を見る。
- ・需要は90%双葉地区の方。平市街地周辺では地元いわきの方(一般の方で何の恩恵も無い方)は不動産購入が難しくなりました。
- ・今まで購入された方は資金に余裕のある方が多く、一般の方(双葉地区)が動き出しましたら、いわき地区は物件不足です。高額な(3000万円以上)中古物件も成約になってます。
- ・原発事故の被災地域(双葉郡)の方の買い注文が増えてきており、品薄のため、周囲の地価が上昇している。
- ・分譲地がほぼ完売となり、住宅用地が不足している。被災者の需要が見込まれ、価格が上昇すると思われる。
- ・比較的、大きい土地を要望されている。2~3年は上昇する見込み。
- ・いわきにおいては、東日本大震災及び東京電力原発の事故後、市内の若い人達の他県への避難等で住民票をおく人口は震災前より減少したが、原発避難区域からの移転の希望が多く、**震災前より人口は実際は大分増えていると思う**。そのような中で紹介できる賃貸物件は底をつき、物件はほとんどない。住宅用地の売買も賠償が決まる前購入しておこうという傾向が強まってきていると思う。
- ・土地を求める被災者の方が増えたが、**区画が広い物件を求められており、(120坪~)震災前のいわきの土地売買事情(広すぎるので60~70坪に分等して売る)と大きく変わっている**。
- ・相双地区の原発被災者のいわき市への永住希望者が増加して中古住宅、新築住宅共に注文が増えていきます。
- ・区画整理地のような平坦なところは人気があり、上昇傾向だが、そうでないところは地震の不安か、なかなかきびしい。
- ・賃貸アパートの在庫不足は以前として続いていて、当社では空き待ち50組以上(空き待ち顧客)おり、物件不足でこまっている。中古住宅は半壊の認定を受けた建物でも、査定マニュアルの300万~500万超で他社が取っていて通常取引とは思えない。
- ・以前は売れていなかった広さのある土地(100坪以上)の問い合わせが多く、**被災で避難されて来られた方は特に150坪前後以上の土地を多く購入希望されています**。地元の方は良い土地がなくなると焦っているようですが、金額・広さで折り合いがつかない方が多いです。
- ・中古物件が少ないため、問い合わせは減った。中古住宅は2000万円以上の物件しか残っていないため、新築へシフトしている。土地の問い合わせのほとんどは住宅メーカーから来るもので、一般の方からの問い合わせは少ない。**避難されている方からの問い合わせは150坪以上がほとんどで、需要と供給にギャップがある**。賠償が決まらないため、案内しても決まらない。
- ・いわき市は相双地区と気候が似ているので他地区の人の流入が予測できる。
- ・地域差で土地価格の上昇・下落がある。

<全県>

- ・中古住宅の問い合わせが増加している。問い合わせは増えているが、販売価額の減額交渉が強い。
- ・中通り全般で余力ある不動産業者が分譲素地(ミニ開発向き)を買い求めている。
- ・被災者の動向、消費税に大きく左右されると思われる。
- ・原発や地震による被災者の方、特に原発による避難者の方々が不動産の補償金を貰った場合、一時的に不動産の価格が上がると思われるが、3~5年後には元の不景気に戻り、徐々に日本国(被災3県のみ)がイギリスようになって行くと思われます。
- ・問題は、**補償が解決されれば、一気に動くと思われる**。
- ・一番心配なのは人口の流出→人口減→商工業者売上低下。

② その他、不動産価格、不動産市場の現状や先行き、今後の不動産市場を活性化させる為の国等への要望や復興施策へのご提案、ご意見、御要望等

<会津>

・将来(2～5年以内)に売値が0の物件が出る。物件が余り、利用も売却も出来ず固定資産税等、維持費の負担を負えなくなってきた。

<県北>

・原発周辺地域の不動産動向、補償等の動向が知りたい。

<県中>

・今後は人気のある地域とない地域が、ますます顕著になるのではないかとされる。
・消費税増税、金融円滑化法案延長中止後の地価が下がると思われる。
・帰宅困難者等の被災者の人々の補償金の支払いが決まると、福島・郡山等を含め近隣市町村の土地、建物を求める人が不動産を買い求める行動に走り、その際多少の土地の上昇が見られるのではないかとされる。
・長年デフレなので、特殊要因でもないかぎり、土地・建物・賃貸物件は今後とも少々下がってから底値安定すると思います。
・東電事故による風評被害は、今後3～5年は続きそうです。この地域は税制面等でも見直しを必要としています。
・ハウスメーカーが良い住宅地を探している。
・賃貸物件の不足を逆手に一部大家がアップを図っているケースが見られる。

<県南>

・原発事故による実態を精査して欲しい。
・震災避難者による需要が増加してくるのではないと思う。

<相双>

・交通機関の復旧が遅れており、先行は下落する様子。
・除染の完了とインフラの整備が進んで、かつ、風評被害が一段落しなければ、正常な不動産取引など望むべくもない。

<いわき>

・このアンケートで大きく上昇していることと、取引件数が減少していて、反比例になっていることを理解されてはいないのではと思われる。5月前の取引と最近の取引の比較では、物がないためすごく減ってしまってます。
・住宅の新築については、全国と比較しても、いわきは好調と聞かれる。消費税関連もあり、しばらくは好調と予測される。
・いわき市の状況、宅地造成は増加の傾向が顕著になる。一部の業者が素地を高く仕入れる為、売価が上がる傾向にある。被災者の需要があれば当然かと思うが、元々の地元の者が購入するには迷惑な話である。
・今年に入ってから避難されている方が来るが、すぐに購入を考えている方は少なく、案内しても殆ど決まらない。迷っている様子。
・今はいわき市周辺の医・商・介護の便利な土地が求められる。原発地区の人々は賠償に注目している。但し、固定資産税評価額が1/3位なので、皆、心配しているようである。

<全県>

・二重ローンの被災者への融資がスムーズに行くよう、金融機関に協力を要請してほしい。
・バブル以前の様に投資対象に土地を選べる環境を整備しないと、金は海外に流れ日本はますます、貧乏になる。金融機関は以前の様に土地だけ買う個人に対し、どんどん貸すべきと思う。
・動向調査も必要と思いますが、不動産に対するトータル的(税額、調整区域の見直し等)な、又は時限的な対策を必要とします。取得税の緩和の継続、譲渡税の軽減をし不動産の流通を活発にしていける事が経済の上昇につながると考えます。
・固定資産税の動向が知りたい。

社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要

組 織 名 : 社団法人 福島県不動産鑑定士協会

代 表 者 名 : 会長 小橋 達夫

発 足 : 平成13年9月

会 員 数 : 不動産鑑定士47名、不動産鑑定業者39名

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、不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善、会員の品位の保持及び資質の向上、不動産鑑定評価制度の発展と不動産の適正な価格形成に資し、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等を目的として、平成13年9月20日付けで福島県知事のご許可を得て設立しました県内唯一の不動産鑑定評価に関する公益法人であり、主な事業は下記のとおりです。

- (1)不動産鑑定評価制度の普及啓発のための無料相談会の実施
- (2)不動産鑑定評価に関する調査研究並びに研修活動
- (3)不動産鑑定評価に関する資料の収集整備
- (4)国及び地方公共団体からの公的評価に関する受託事業等

お問い合わせ

震災復興対策室

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。