
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8回調査(平成26年4月1日時点)

< 詳細版 >

平成26年6月

公益社団法人 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 | 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)「避難指示解除準備区域」の土地価格について | 17 |
| III | 公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要 | 18 |

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8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26年4月1日をアンケート調査基準日として、第7回調査時点(平成25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。

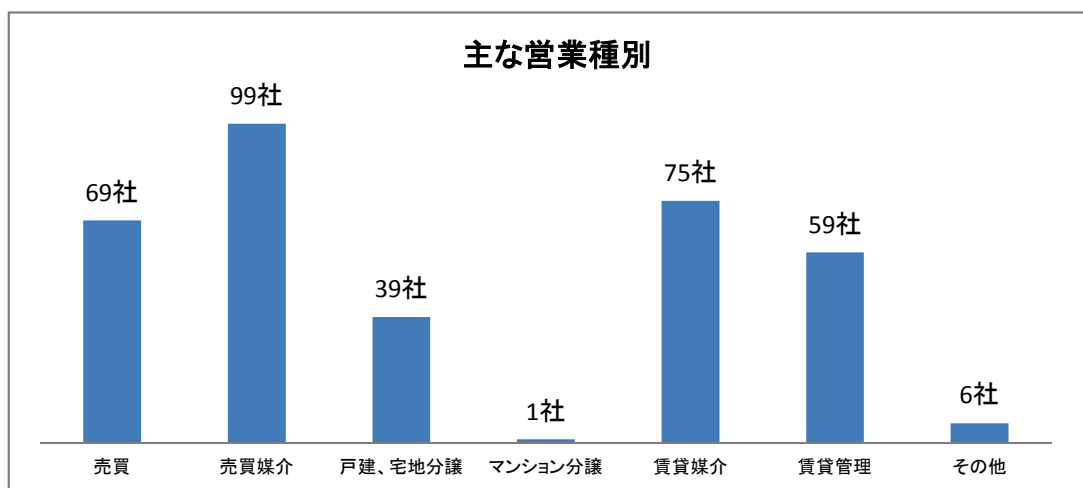
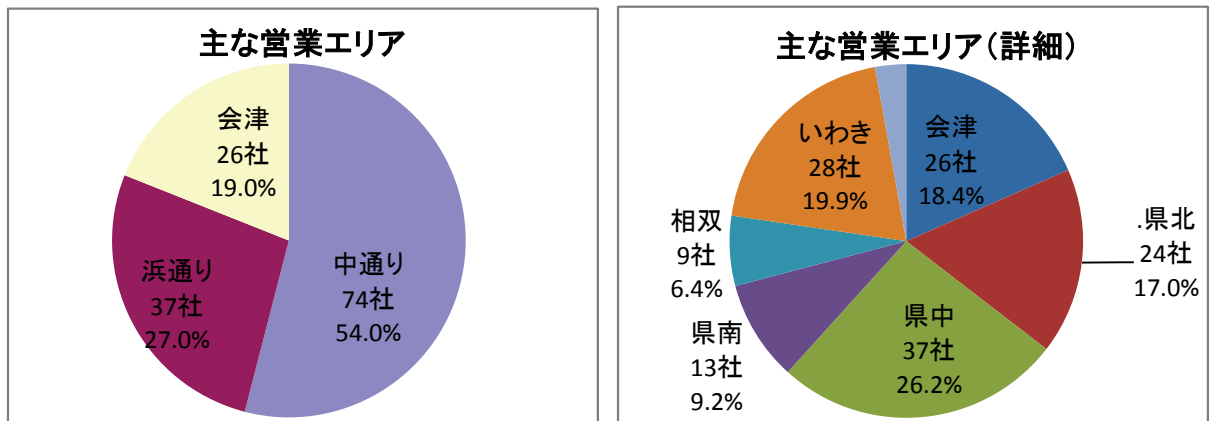
(1) 実施期間 平成26年4月～5月

(2) 調査方法 (公社)福島県宅地建物取引業協会、又は(公社)全日本不動産協会福島県本部の何れかに加盟する不動産取引業者様を対象とし、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 670社

(4) 回収数 139社 (回収率 20.7%)

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>

| 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 |

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

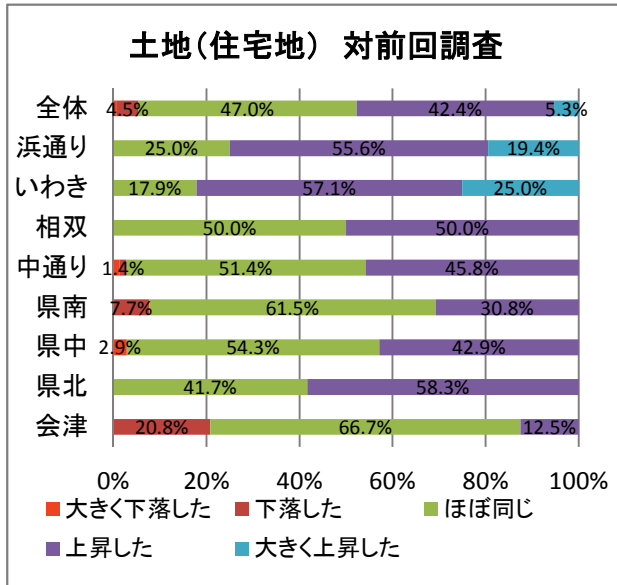
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

Ⅱ アンケート結果

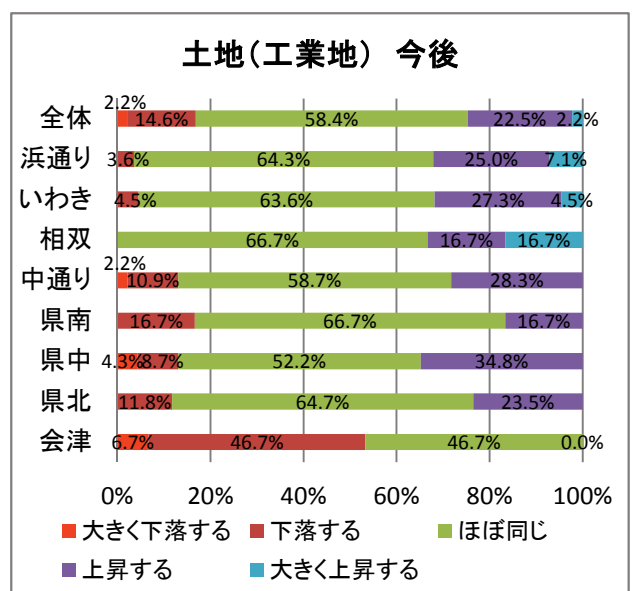
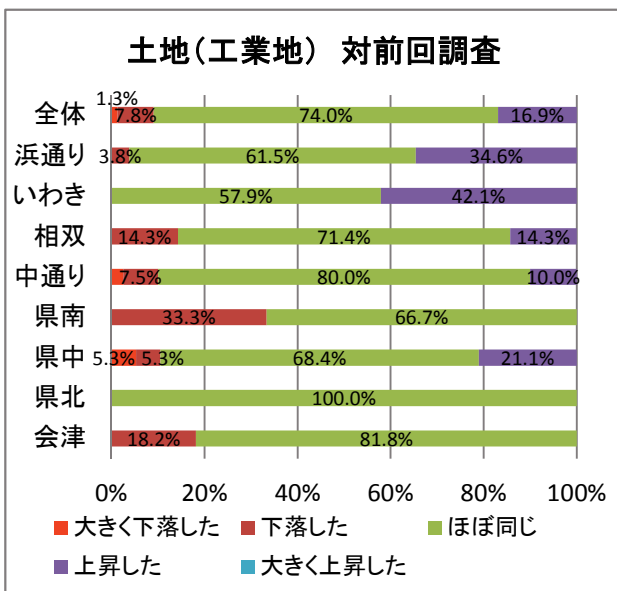
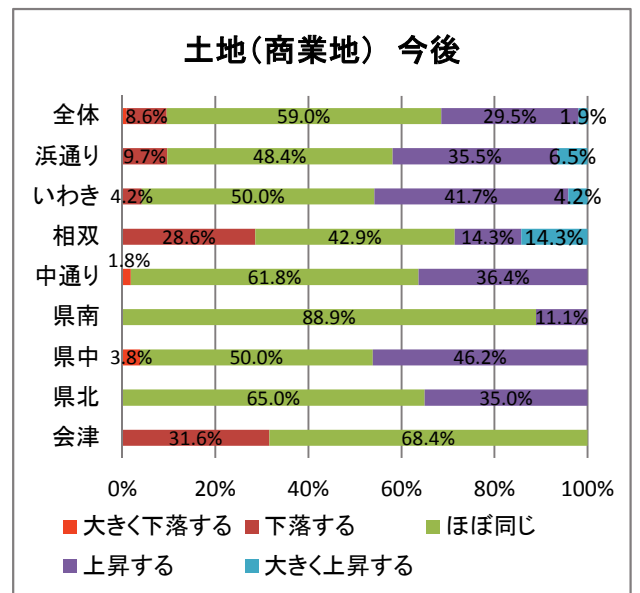
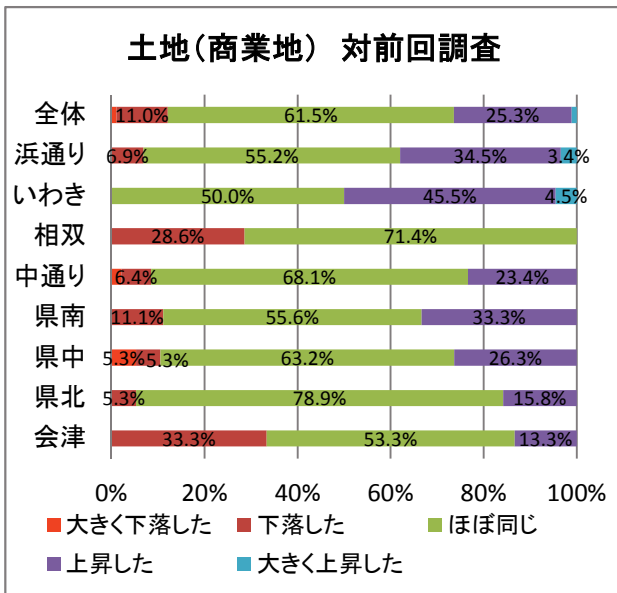
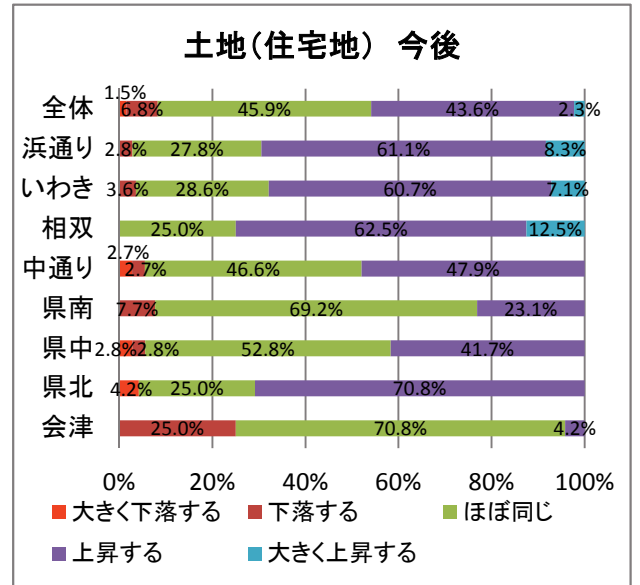
1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

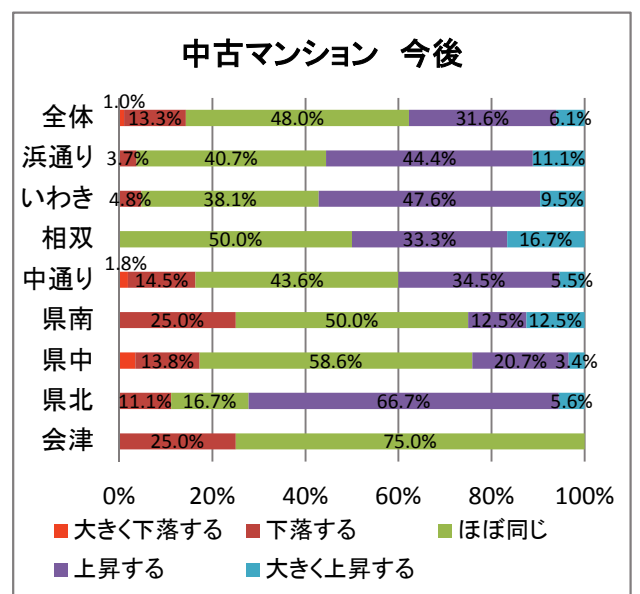
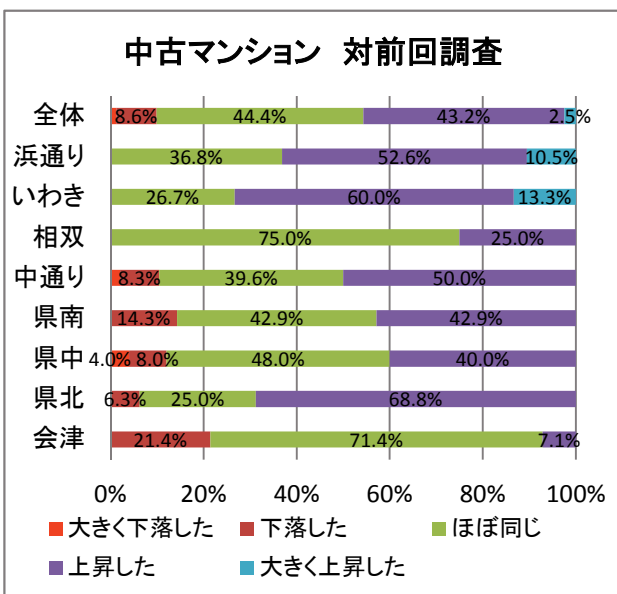
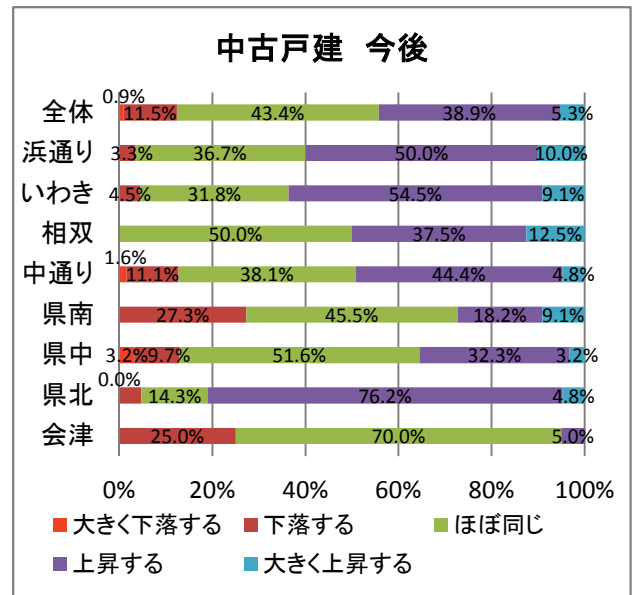
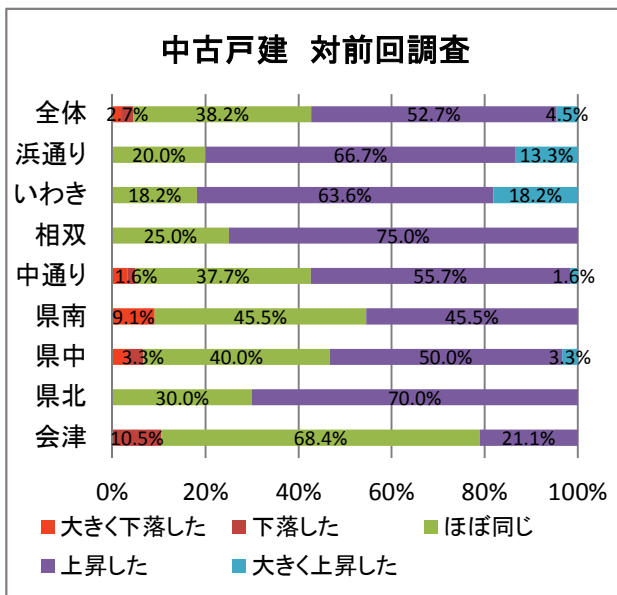
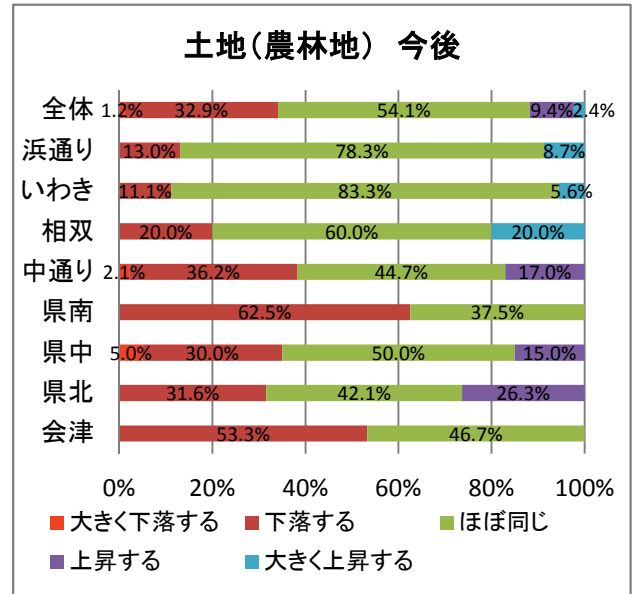
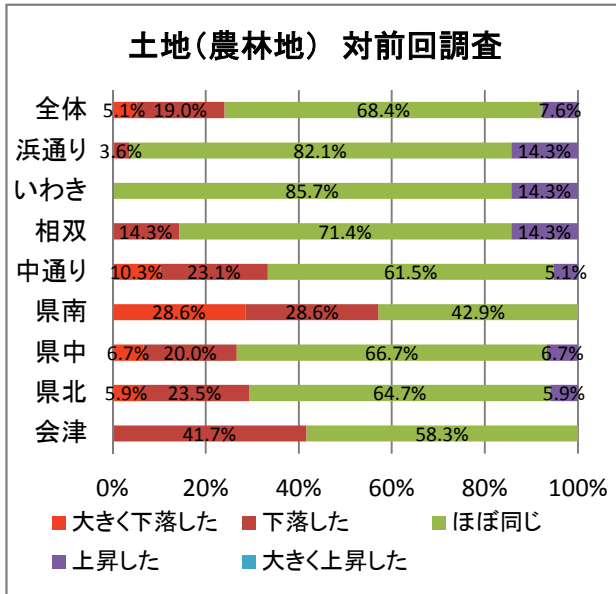
(1) 成約価格について

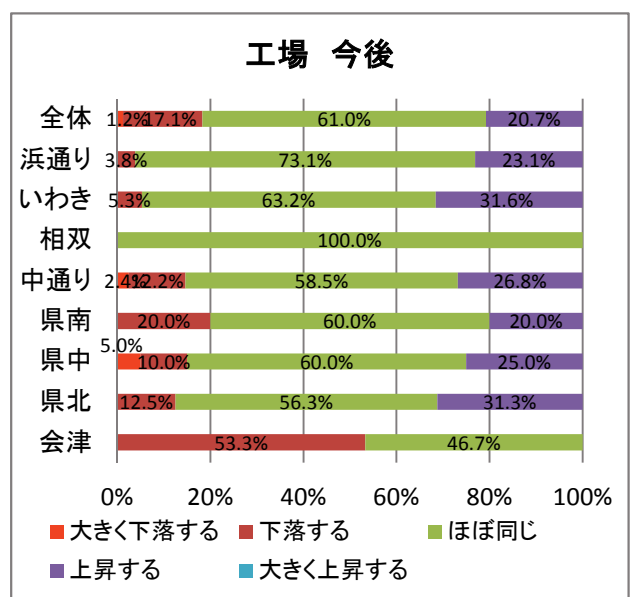
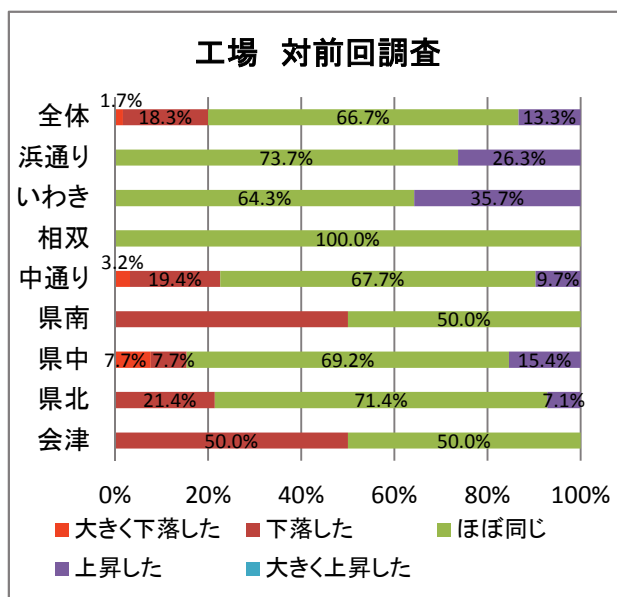
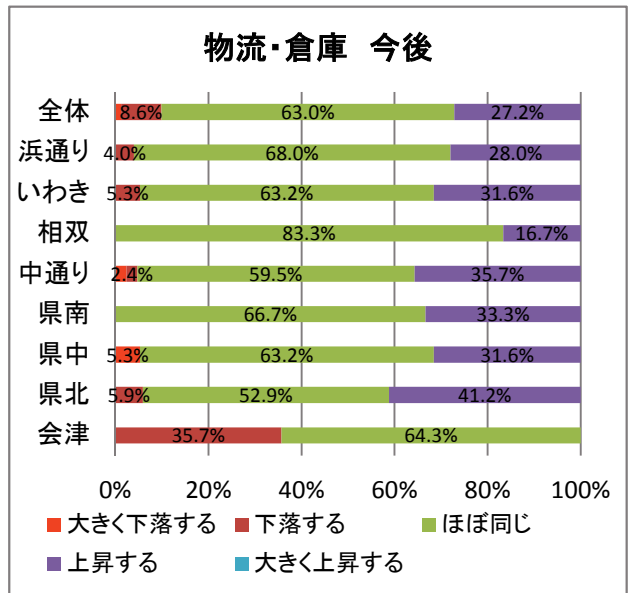
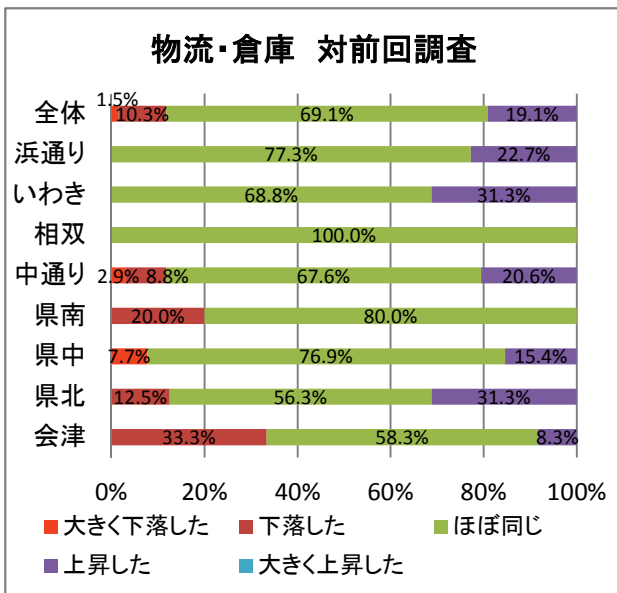
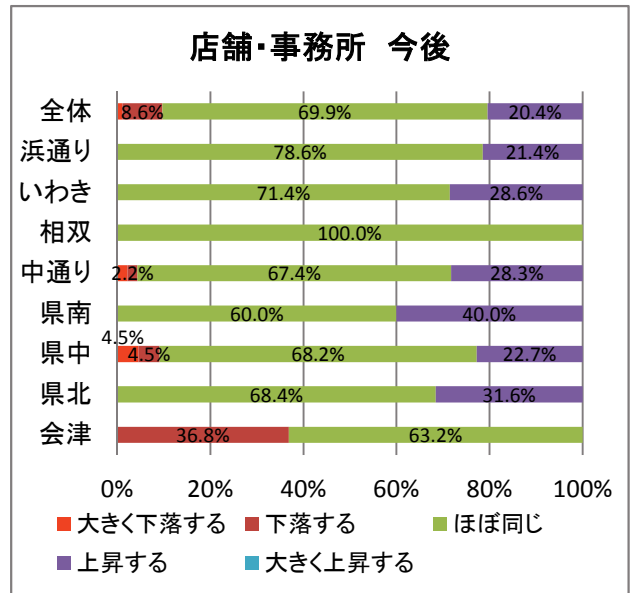
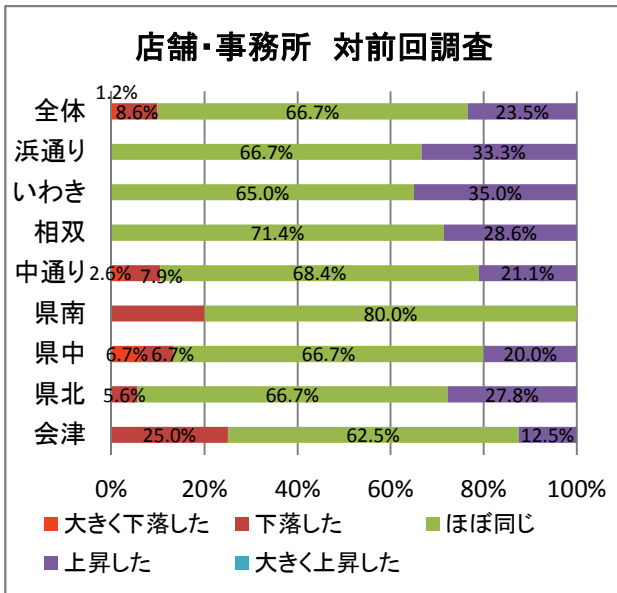
① 成約価格は前回調査時点(H25.10.1)と比べて



② 成約価格は今後6カ月間～1年間で

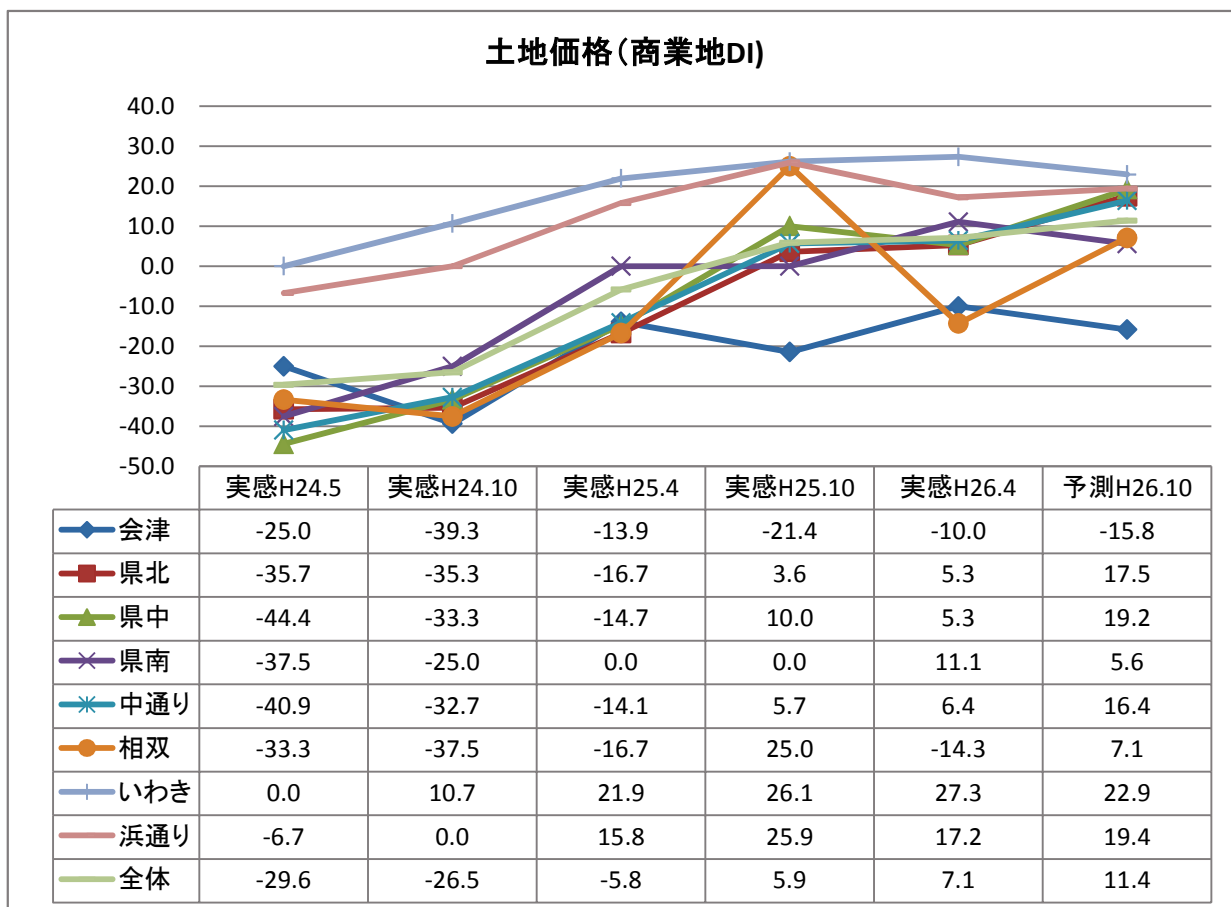
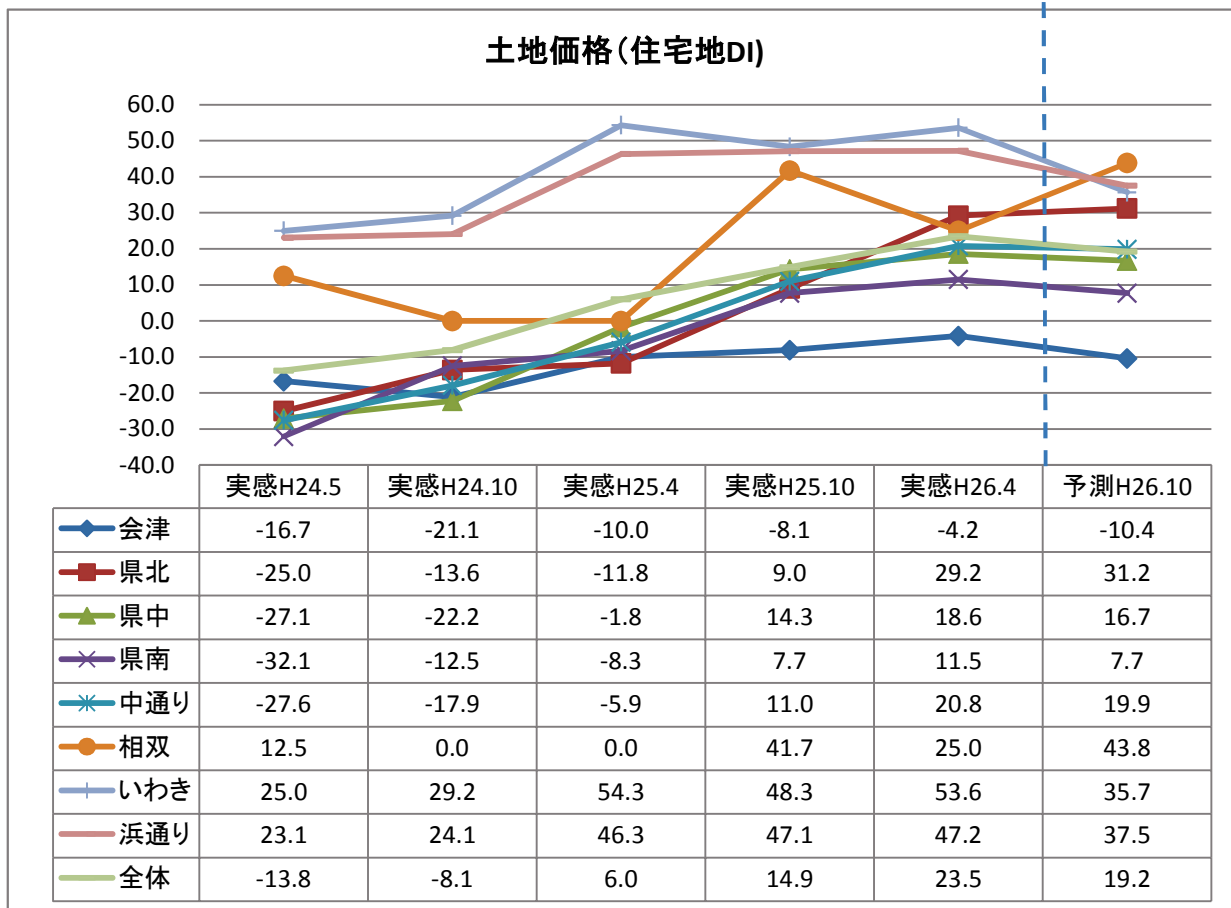




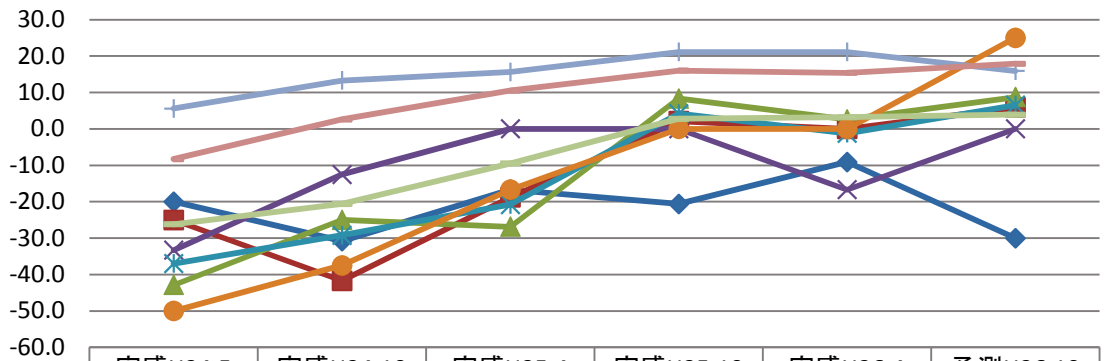


(2) 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測

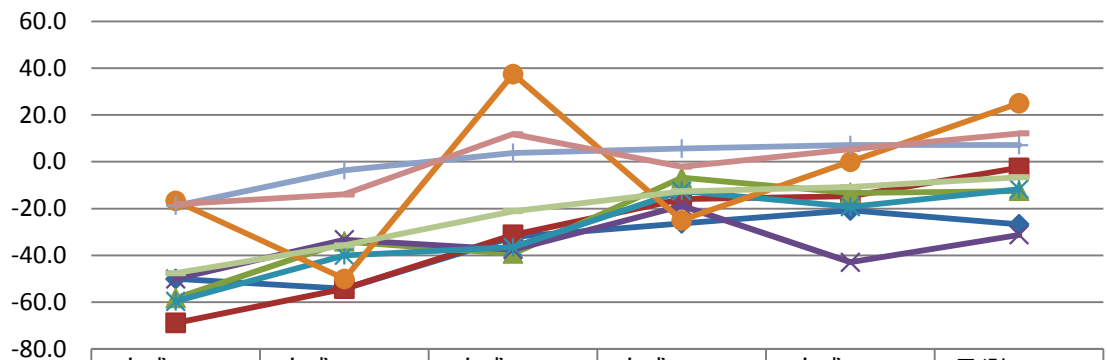


土地価格(工業地DI)



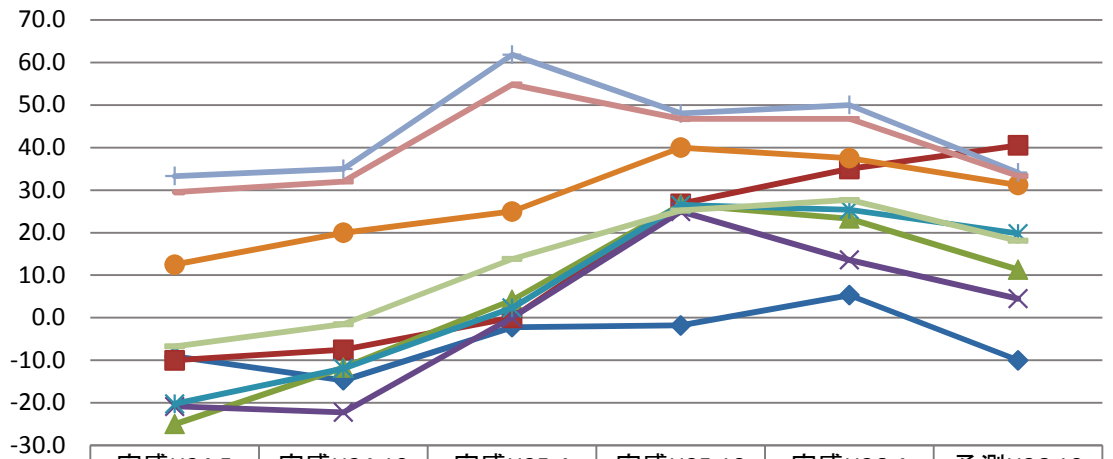
| | 実感H24.5 | 実感H24.10 | 実感H25.4 | 実感H25.10 | 実感H26.4 | 予測H26.10 |
|-------|---------|----------|---------|----------|---------|----------|
| ◆ 会津 | -20.0 | -30.8 | -16.7 | -20.6 | -9.1 | -30.0 |
| ■ 県北 | -25.0 | -41.7 | -18.8 | 2.1 | 0.0 | 5.9 |
| ▲ 県中 | -42.9 | -25.0 | -26.9 | 8.3 | 2.6 | 8.7 |
| ✕ 県南 | -33.3 | -12.5 | 0.0 | 0 | -16.7 | 0.0 |
| ✧ 中通り | -37.0 | -29.2 | -20.8 | 4.2 | -1.2 | 6.5 |
| ● 相双 | -50.0 | -37.5 | -16.7 | 0 | 0.0 | 25.0 |
| + いわき | 5.6 | 13.3 | 15.6 | 21.1 | 21.1 | 15.9 |
| — 浜通り | -8.3 | 2.6 | 10.5 | 16 | 15.4 | 17.9 |
| — 全体 | -26.2 | -20.6 | -9.5 | 2.8 | 3.2 | 3.9 |

土地価格(農林地DI)



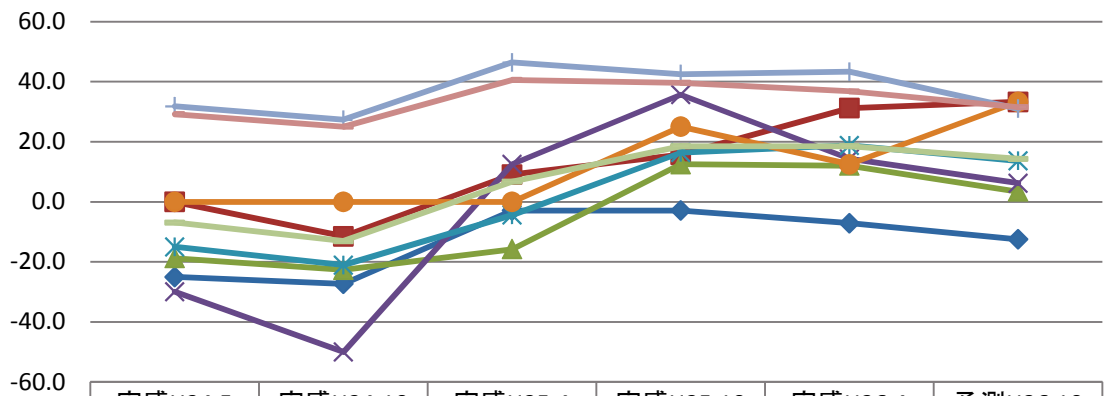
| | 実感H24.5 | 実感H24.10 | 実感H25.4 | 実感H25.10 | 実感H26.4 | 予測H26.10 |
|-------|---------|----------|---------|----------|---------|----------|
| ◆ 会津 | -50.0 | -54.2 | -32.1 | -26.3 | -20.8 | -26.7 |
| ■ 県北 | -68.8 | -54.2 | -31.2 | -15.9 | -14.7 | -2.6 |
| ▲ 県中 | -58.3 | -34.1 | -39.3 | -6.8 | -13.3 | -12.5 |
| ✕ 県南 | -50.0 | -33.3 | -37.5 | -18.8 | -42.9 | -31.2 |
| ✧ 中通り | -59.6 | -40.0 | -36.5 | -12.5 | -19.2 | -11.7 |
| ● 相双 | -16.7 | -50.0 | 37.5 | -25.0 | 0.0 | 25.0 |
| + いわき | -18.8 | -3.6 | 3.8 | 5.6 | 7.1 | 7.1 |
| — 浜通り | -18.2 | -13.9 | 11.8 | -2.1 | 5.4 | 12.1 |
| — 全体 | -47.6 | -35.7 | -21.1 | -12.6 | -10.8 | -6.6 |

中古戸建価格DI



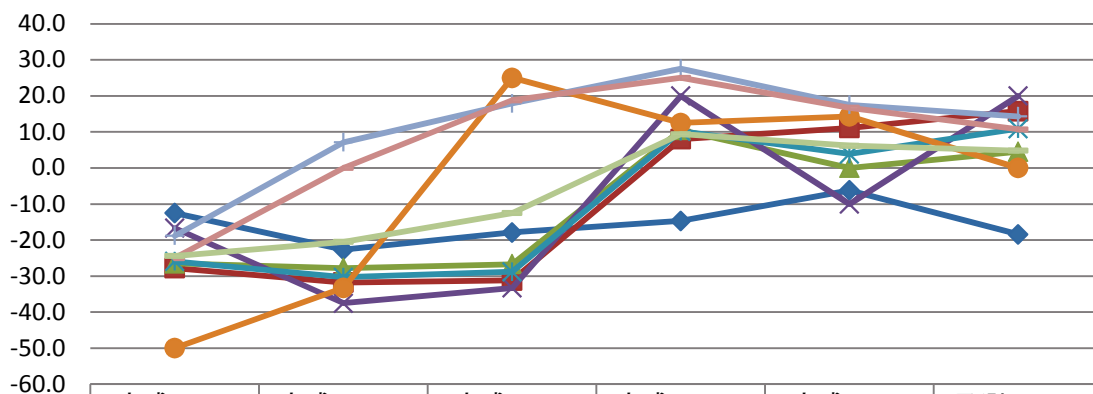
| | 実感H24.5 | 実感H24.10 | 実感H25.4 | 実感H25.10 | 実感H26.4 | 予測H26.10 |
|-------|---------|----------|---------|----------|---------|----------|
| ◆ 会津 | -9.1 | -14.7 | -2.2 | -1.8 | 5.3 | -10.0 |
| ■ 県北 | -10.0 | -7.5 | 0.0 | 26.8 | 35.0 | 40.5 |
| ▲ 県中 | -25.0 | -11.7 | 4.2 | 26.6 | 23.3 | 11.3 |
| ✕ 県南 | -20.8 | -22.2 | 0.0 | 25.0 | 13.6 | 4.5 |
| ✧ 中通り | -20.2 | -11.9 | 2.3 | 26.5 | 25.4 | 19.8 |
| ● 相双 | 12.5 | 20.0 | 25.0 | 40.0 | 37.5 | 31.2 |
| + いわき | 33.3 | 35.0 | 61.8 | 48.0 | 50.0 | 34.1 |
| — 浜通り | 29.5 | 32.0 | 54.8 | 46.7 | 46.7 | 33.3 |
| — 全体 | -6.7 | -1.5 | 13.8 | 25.2 | 27.7 | 18.1 |

中古マンション価格DI



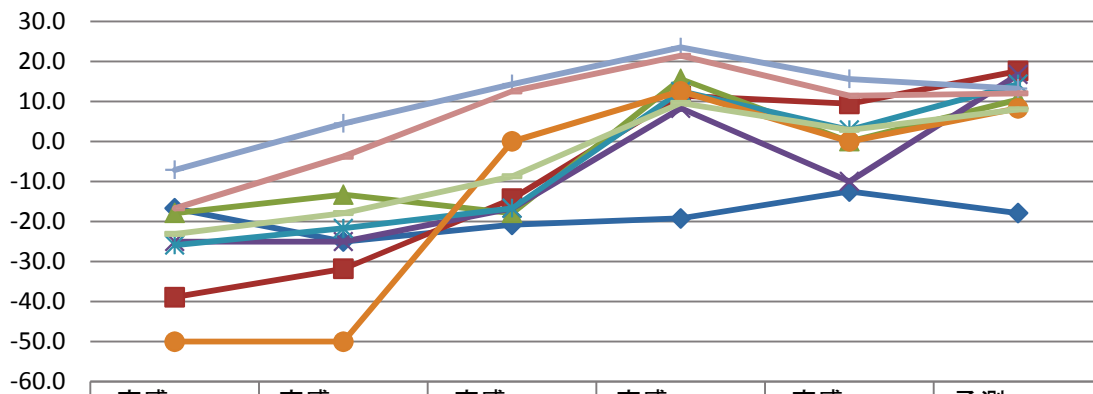
| | 実感H24.5 | 実感H24.10 | 実感H25.4 | 実感H25.10 | 実感H26.4 | 予測H26.10 |
|-------|---------|----------|---------|----------|---------|----------|
| ◆ 会津 | -25.0 | -27.3 | -2.9 | -2.9 | -7.1 | -12.5 |
| ■ 県北 | 0.0 | -11.5 | 9.1 | 15.7 | 31.2 | 33.3 |
| ▲ 県中 | -18.8 | -22.7 | -15.8 | 12.5 | 12.0 | 3.4 |
| ✕ 県南 | -30.0 | -50.0 | 12.5 | 35.7 | 14.3 | 6.2 |
| ✧ 中通り | -15.0 | -21.1 | -4.4 | 16.4 | 18.8 | 13.6 |
| ● 相双 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 25.0 | 12.5 | 33.3 |
| + いわき | 31.8 | 27.3 | 46.4 | 42.5 | 43.3 | 31.0 |
| — 浜通り | 29.2 | 25.0 | 40.6 | 39.6 | 36.8 | 31.5 |
| — 全体 | -6.9 | -13.1 | 6.7 | 18.5 | 18.5 | 14.3 |

店舗・事務所 価格DI



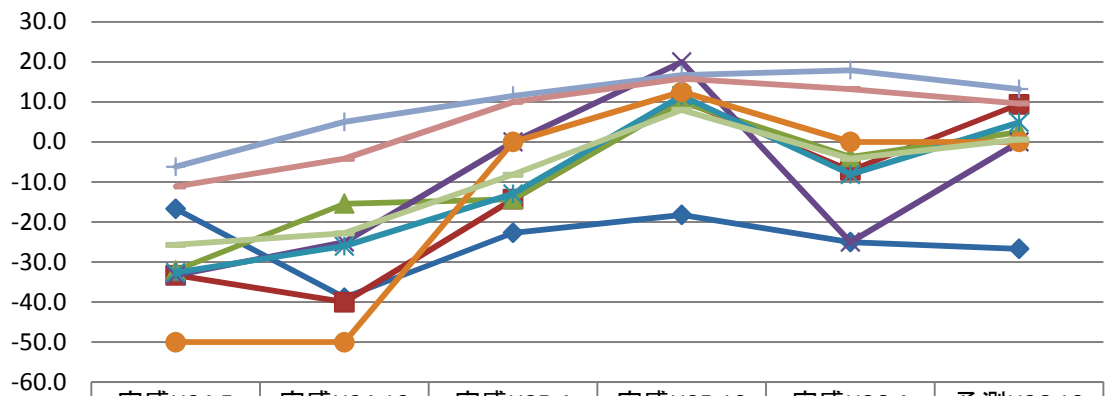
| | 実感H24.5 | 実感H24.10 | 実感H25.4 | 実感H25.10 | 実感H26.4 | 予測H26.10 |
|------|---------|----------|---------|----------|---------|----------|
| ◆会津 | -12.5 | -22.7 | -17.9 | -14.7 | -6.2 | -18.4 |
| ■県北 | -27.8 | -31.8 | -31.2 | 8.0 | 11.1 | 15.8 |
| ▲県中 | -26.5 | -27.8 | -26.7 | 10.5 | 0.0 | 4.5 |
| ✕県南 | -16.7 | -37.5 | -33.3 | 20.0 | -10.0 | 20.0 |
| ✧中通り | -25.9 | -30.3 | -28.8 | 10.2 | 3.9 | 10.9 |
| ●相双 | -50.0 | -33.3 | 25.0 | 12.5 | 14.3 | 0.0 |
| +いわき | -18.8 | 7.1 | 17.9 | 27.5 | 17.5 | 14.3 |
| —浜通り | -25.0 | 0.0 | 18.8 | 25.0 | 16.7 | 10.7 |
| —全体 | -24.4 | -20.5 | -12.5 | 9.4 | 6.2 | 4.8 |

物流施設・倉庫 価格DI



| | 実感H24.5 | 実感H24.10 | 実感H25.4 | 実感H25.10 | 実感H26.4 | 予測H26.10 |
|------|---------|----------|---------|----------|---------|----------|
| ◆会津 | -16.7 | -25.0 | -20.8 | -19.2 | -12.5 | -17.9 |
| ■県北 | -38.9 | -31.8 | -14.3 | 11.4 | 9.4 | 17.6 |
| ▲県中 | -17.9 | -13.3 | -17.9 | 15.6 | 0.0 | 10.5 |
| ✕県南 | -25.0 | -25.0 | -16.7 | 8.3 | -10.0 | 16.7 |
| ✧中通り | -25.9 | -21.7 | -16.7 | 12.5 | 2.9 | 14.3 |
| ●相双 | -50.0 | -50.0 | 0.0 | 12.5 | 0.0 | 8.3 |
| +いわき | -7.1 | 4.5 | 14.3 | 23.5 | 15.6 | 13.2 |
| —浜通り | -16.7 | -3.8 | 12.5 | 21.4 | 11.4 | 12.0 |
| —全体 | -23.1 | -17.9 | -8.7 | 9.6 | 2.9 | 8.0 |

工場 価格DI



| | 実感H24.5 | 実感H24.10 | 実感H25.4 | 実感H25.10 | 実感H26.4 | 予測H26.10 |
|-------|---------|----------|---------|----------|---------|----------|
| ◆ 会津 | -16.7 | -38.9 | -22.7 | -18.2 | -25.0 | -26.7 |
| ■ 県北 | -33.3 | -40.0 | -14.3 | 10.5 | -7.1 | 9.4 |
| ▲ 県中 | -32.1 | -15.4 | -14.3 | 10.0 | -3.8 | 2.5 |
| ✕ 県南 | -33.3 | -25.0 | 0.0 | 20.0 | -25.0 | 0.0 |
| ✱ 中通り | -32.6 | -26.0 | -13.0 | 11.5 | -8.1 | 4.9 |
| ● 相双 | -50.0 | -50.0 | 0.0 | 12.5 | 0.0 | 0.0 |
| + いわき | -6.2 | 5.0 | 11.5 | 16.7 | 17.9 | 13.2 |
| — 浜通り | -11.1 | -4.2 | 10.0 | 15.8 | 13.2 | 9.6 |
| — 全体 | -25.7 | -22.8 | -8.2 | 8.0 | -4.2 | 0.6 |

<会津>

- ・消費税アップの影響で需要は低調だ。
- ・従来からの停滞的な動きに変化はなく、消費税アップの影響もあり、宅地分譲・新築戸建の動きが悪い。
- ・原発事故の影響(風評被害)で会津の経済は冷えこんでおり、地価下落は続く。
- ・被災者の動きが出てきた。
- ・少しずつ取引が多くなっている様に思うが、取引金額は同じだと思う。
- ・避難の方の土地・中古住宅の購入が増えてきた。
- ・会津若松市における商業関係の引き合いは、国道49号線周囲またはインターチェンジ周辺が多い。しかし、市街化調整区域のため出店は不可。このような状況では発展は皆無に等しい。
- ・売却物件が少なくなって来た。
- ・公示地価について、会津は上昇に転じませんでした。しかし、立ち消えとなっていた案件に再度の申し入れがあったり、賃貸についても、これまでの空き物件に介護関連の賃貸申し込みがあるなど今後の経済動向に期待感が得られてきたようです。
- ・消費税増による反動があると思われる。
- ・住み替え、買い替えが多くなっています。
- ・会津は、いわき・郡山に比較し、避難者からの需要は甚だ少ないと思う。
- ・中古戸建・中古マンション購入希望者が増加傾向にあり、物件不足の状況です。

<県北>

- ・賃貸物件の需要が高まり、物件が少なくなっている。
- ・消費税アップでも中古戸建は不変。物件が出れば即売の傾向有り。
- ・向こう3年くらいは物件不足が続くと思われる。
- ・売地・販売宅地が少なく、希望するエリアの宅地紹介ができない。
- ・1月～3月の動きは低調。4月から若干動き出した感があるが、今後の見通しは不透明。
- ・被災者が求める方が多い中、土地、中古住宅、マンションは不足しております。
- ・原子力発電所の大事故により、避難している町村民の方々が住宅(新築、中古)を求め住宅用地が上昇傾向にある。
- ・被災者中心に、150坪前後の住宅用地を求める方が増えているが、在庫不足により、ニーズに対応できていない。
- ・市街化調整区域の線引き変更等行政の対応が強く求められる。
- ・市街化調整区域の見直しが公的に必要と思われる。
- ・物件が出てこない。土地、中古物件が特に少ない。商業工業用地の問い合わせが以前より少ない。
- ・比較的地元の若い人が少ないように思います。土地を購入するが、建物は後々という人が多い。
- ・二本松の地域は他と比べ建築(新)率は低い。先行きがわからない。
- ・被災者の需要は高い。先程も浪江町の方が来たが、同じ部落13世帯の内7世帯がすでに物件を購入済みとのこと。
- ・成約になることは喜ばしいことですが、被災者の需要によって価格が上昇するのを懸念します。福島全体の景気が良くなって、一般市民の購買意欲が高まって反映するのなら結構なのですが。
- ・広く安い住宅用地の希望者が多くなってきた。
- ・土地や戸建の中古、中古マンションをいかに安く数多く仕入れることが企業の成長につながる。
- ・消費税アップについて、購入者はすでにあきらめている。その後10%になった場合についても同様と思われる。
- ・一時的と思われますが、住宅用地や戸建(新築・中古)が不足しており、売却を考えるのであれば、今がチャンスと思われます。
- ・中古住宅及び宅地の需要が高くなっている。今後、被災者の動きが活発になってくると思われる。
- ・消費税が8%の内に購入したい顧客が多くなった。
- ・被災者の住宅購入需要は依然として高い。

<県中>

- ・全体的には、活発になってきた。中古マンションは、動きが著しい。更地、中古住宅は、問い合わせが多いのに、物件がない。良い物件は動きが良い。
- ・県外資本の投資用物件の引合が多くなってきた。(マンション、ビジネスホテル用地等)
- ・災害公営住宅の建設のため、まとまった土地を提供したい地主がいても、市街化区域に隣接する調整区域のため難しい。市街化区域内には、まとまった土地がないので、条件によっては規制緩和し、事業を早く進めてもらいたい。
- ・中古戸建が少なく新築建売が多く、価格も去年より100万から200万ほど高いが売れている。
- ・消費税の影響はあまり感じられない、住宅用地の引き合いが多い。
- ・被災者の住宅購入需要は依然として高い。しかし、広く安い土地をさがしている方向性。
- ・これまで低調だった若い世代の購入意欲が高まってきた感じがする。
- ・被災者の購入意欲が高く、中古住宅の売買物件は早く処理できる。
- ・消費税増税駆け込み需要は一段落したが、被災者に対する賠償が進むにつれ、郡山市への定住希望者が増大するものと思われます。
- ・土地(住居系、事業所系)の供給増加が課題(市街化区域拡大、農地転用簡素化等)
- ・県借上げ住宅から出て家を建てようとする人の動きが一段落した様に思われる。消費税アップにあわせた動きが多かったのか？住宅を建てる人もハウスメーカーが一杯の状態でも早くて秋口着工との話も聞く。土地の動きに若干影響が出なければ良いが。
- ・地主等が地価が上がってくるのではないかと売りおしみ傾向が出てきている様に思われる。(郡山市)
- ・住宅地物件不足である。(被災者の住宅購入需要に追い付かない)。
- ・浜通り地区(被災者)の宅地購入が目立つーBy 郡山市。
- ・購入客の属性の二極化。具体的には、自己資金もあり、住宅ローンの審査もスムーズに通るケースと、自己資金が無く、住宅ローンの見通しが立たないなど。原発事故による住宅購入者は、考え方が軽く、申込みキャンセルが多い。ただし、高額物件を購入している事実もある。意識の二極化ととれる。
- ・県外資本による太陽光発電の土地需要が多数あるが、実際の物件取得はなかなか見つからない。
- ・消費税10%UPの前に土地購入・新築を計画する顧客が増えつつある。最近、公務員の引合も多い。
- ・中古の購入マインドが異常に高くなっています。地主が売却に対して、価格面でかなり強気になっている。
- ・数年後、被災者需要が引いた時の反動(下落)が非常に恐ろしい。
- ・住宅展示場の来場は前年比で70%ぐらいと鈍化している。
- ・被災者の住宅需要はしばらく続くと考えられる。
- ・被災者の住宅購入需要は高い。商工業用地の需要増はさほどではない。
- ・売物件は少ないが、価格上昇は感じられない。消費税10%後の市況は下落すると考える。
- ・オリンピック景気以降、人口減等により、県内の地価は下落し続けると考えます。

< 県南 >

- ・消費税アップの影響は少ないと思う。ただし、建築コストが上昇している。被災者の住宅購入は落ち着いてきた。地元の若い世代の購入意欲が高まってきている。
- ・3年後ぐらいには土地余り現象がでてくるのではないかと。それに伴い下落すると思う。
- ・中古戸建、中古マンションが物件が品薄で少し上昇気味である。
- ・消費税は上がったが、住宅購入需要は変わらない。反響数は落ちていない。
- ・消費税増税の影響は一時的にあると思われる。
- ・消費税アップの影響で、今年の夏から年末にかけて、住宅需要が落ち込むことが心配される。但し、被災者の宅地や住宅の購入が、今後の被災地への賠償次第で大きく動くことが予想される。失業率の低下及び有効求人倍率が高いので、就業者数が増加するのは望ましい傾向と思われる。
- ・学校に便利な宅地に人気がある。

< 相双 >

- ・いわき以北、特に広野町と南相馬市の宿舎・戸建住宅・共同棟の供給が少ないので、価格上昇が見込める。
- ・震災前 広野町6万5千円(坪) → 震災後10万円(坪) 1.5倍の価格になった。南相馬市も同様。
- ・特定の地域(通学、ショッピングに便利な場所)に集中している。
- ・相馬市民の方は公共の分譲の土地を求め、双葉郡からの人達の移転で購入する人達が1～2年で落ち着くと価格は下がる事となる様に思われます。
- ・事業再開したものの営業的にはまだまだ開店休業状態です。事業所は警戒区域エリアです。
- ・相馬方部の土地の売買は減少してきた。南相馬市の原町区の要望が高まってきた。
- ・住宅地に適当な土地が、農地の基盤整備等により、最適地が分譲地にできない障害がある。
- ・賃貸料金は異常に上昇している。(貸借入の負担がないため補助)。
- ・需給バランスから考えますと、先行きの上昇はあまり期待してない。
- ・土地の取引はここ2年の間で落ち着くのではないかと思います。避難解除にともないある程度は落ち着くのではないかと思います。

<いわき>

- ・被災者の住宅購入需要は依然として高いが、宅地分譲地がない為、価額は更に上昇する。
- ・被災者の住宅購入需要は依然として高い。
- ・仲介業務では物件が不足した状態が続いている。新規物件(土地・中古住建)がなかなか出てこないため業務は停滞気味である。
- ・人気のある場所は上昇傾向にあるが、そうでない場所は震災前と変わらない。
- ・一部で原発賠償が決定していない所があり、それが決まれば土地、建物の売買が多くなり、価格が上昇するのではないかと。
- ・住宅地物件(供給)不足のため、暫くは上昇すると思う。
- ・相変わらず物件不足です。最近の被災者の傾向として条件が厳しく高額物件の成約が目立ちます。事業者が市内で社屋店舗等の建築に際し、支援金がでるとの事で引合いがあります。いわき市長の公約でもあります市街化区域の見直しも期待はずれです。新たな線引きを期待してましたが、市街化区域に隣接して居る地域で申請があれば宅地造成が可能との程度で即効性がない。
- ・広野地区は事業所、下宿屋等の需要が有り、他は下落すると思います。
- ・いわき市の不動産(住宅用地、新築、中古、アパート、マンション等)は全般に需要に対して供給不足がハッキリしている。又今後は、広野町、檜葉町に廃炉に向けた事業所の需要も増すと思われる。
- ・土地及び中古住宅等の物件が需要に対して少ない。その為価格が上昇気味。
- ・いわき市に限っては、今年・来年がピーク。その後は、土地は緩やかに下向すると思う。
- ・少子化により土地・建物の購入は減少する。山林・農地の活用、但し農地法の緩和。
- ・いわき市においては物件の流通が鈍い感があります。物件が少ない等状況伺いもあるのかと思われます。この度の調整区域取扱などによって流通物件に変化が出るのか、期待したいところです。
- ・避難の方が少し高い値でも購入するため、元々地元の方が購入できず、不満の声が聞こえる。
- ・被災地域の現住所を有する方の、戸建用地の購買意欲は、衰える事なく、販売宅地の枯渇状態が続いているので、宅地価格は高止まり。マンションも品薄感から動きは早い。※市内人口増加から、平地区商業店舗も同様。
- ・不動産市場は好況感持続、原発被災地からの本拠地移転による業者間競争は過熱の一途をたどっている。仕事は選ばない方が結果良し。
- ・土地はまだ上昇すると思われるが、あと1年ぐらいでしょう。
- ・分譲地の成約事例8～9割は被災者、その内80%が現金取得。
- ・利便性の良い土地、物件が減少した為、取引が停滞してきていると思う。
- ・原発避難者の住宅地購入が多い。

<複数地区または地区不明>

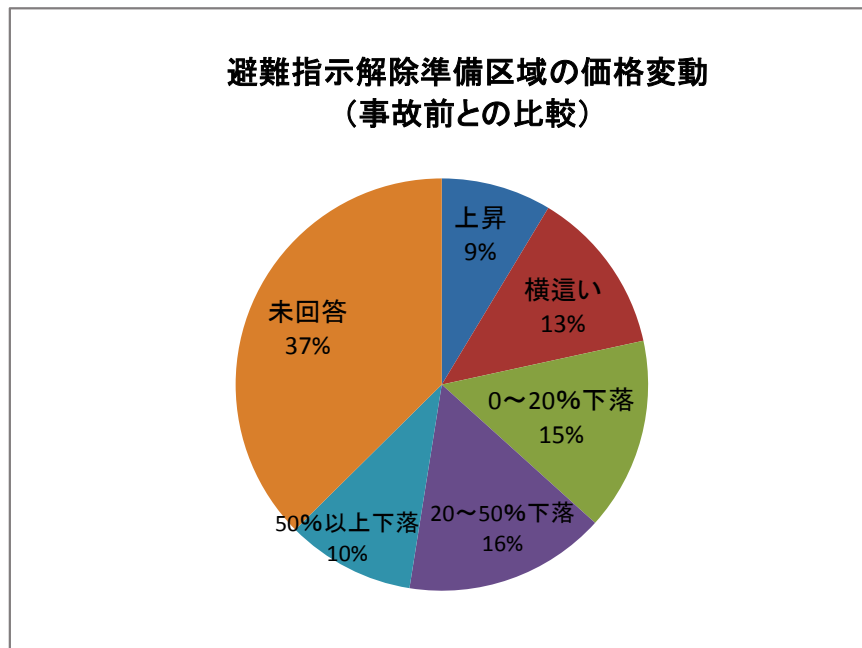
- 売却物件が少なくなって来た。
- 個人売買又は、免許なしの法人団体が斡旋しているようだ。
- 競売物件の購入を中心にやっていますが、金融機関から出ないので商売になりません。
- 被災者個人・被災企業共に不動産取得に関して、2～3巡していると思われる。したがって今後の復興需要は低調に推移しながら長期間に及ぶと思われる。
- 若い人が新築を積極的に求めるようになった。
- 被災者の適価な中古住宅への購入は続いている。
- 競売等の公的売却、任意の売却相談が少しずつ増加している。
- 被災者が購入しなくなれば以前より下落すると思われる。
- 価格は原発事故によって下落したのが元に戻りつつあるだけで、以前より上昇しているわけではない。
- 被災者の住宅地・住宅・中古住宅の購入意欲は高くなっているが、購入希望の物件が少ないようだ。津波・原発の被害者は誠に気の毒である。

<その他>

- 取引事例等がわかる様なコンテンツがあればいいと思う。
- 当該地域においては、今後とも下落傾向が続いていくと思います。貴協会と、土地価格の情報支援が出来ればと思います。(会津地区)
- 地区毎の売買事例が分かる資料が欲しいです。
- 今後とも、お互いに意見交換しながら福島県の復興のために協力して行きましょう。
- 原発事故による帰還困難者等の避難者や津波被害者が住宅を取得し、生活再建が出来る様な新たな社会システムや法律を提案してほしい。
- 郡山市内の被災者に対しアンケートにより居留意志の確認をとり、全日会員に協力を要請する。(県中)

3 (トピック調査)「避難指示解除準備区域」の土地価格について

原発事故による「避難指示解除準備区域」(年間積算線量が20ミリシーベルト以下となることが確実な地域)では、避難指示解除に向けた動きが本格化しつつありますが、当該地域の地価は全般に事故前と比較してどの程度変動していると思われますか。



(注釈)

田村市都路町で今年4月に避難指示が解除され、また町の大半が「避難指示解除準備区域」に指定されている檜葉町が来年春にも帰還開始を目指すことを表明するなど、「避難指示解除準備区域」において避難指示解除に向けた動きが本格化しています。そこで、同地域の土地価格について、どのような認識が持たれているかお伺いしました。

回答は、グラフのとおり、上昇から下落まで幅広いものとなりました。

下落意見は、当然のことながら不動産市場の実質停止状態や帰還者見込割合の少なさ等を考慮したものと思われます。

一方、上昇意見は、今後、避難指示解除準備区域が「復興拠点」として機能していくこと等を予測してのことと思われます。

なお、未回答が3分の1以上に達していることは、現段階では見極めが難しいことを示しているとも言えます。

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 小橋 達夫
- 発 足 : 平成26年4月
- 会 員 数 : 53名(うち不動産鑑定士47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 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。