
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10回調査(平成27年4月1日時点)

< 詳細版 >

平成27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	11
	3. (トピック調査)「土砂災害警戒区域」等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10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27年4月1日をアンケート調査基準日として、第9回調査時点(平成26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。

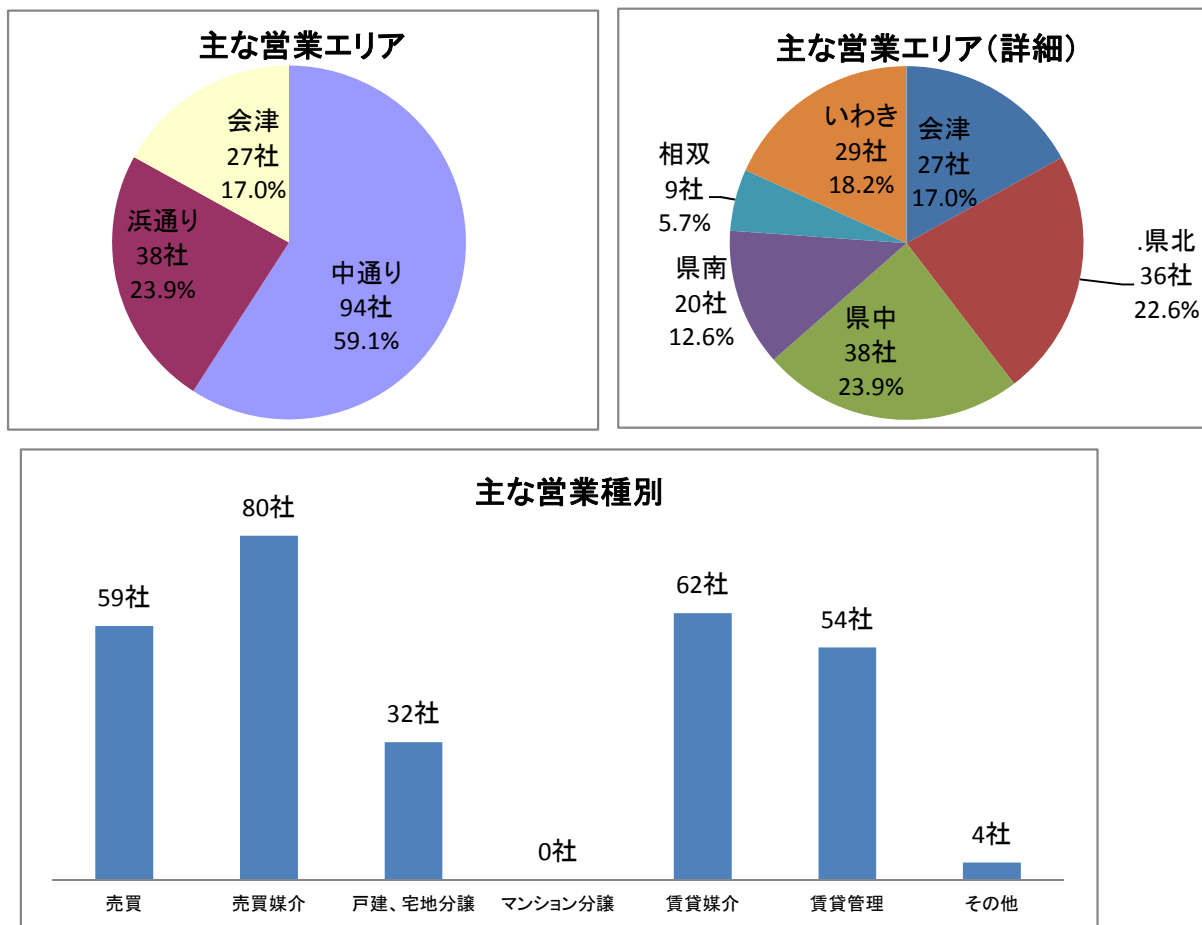
(1) 実施期間 平成27年4月～5月

(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 666社

(4) 回収数 141社 (回収率 21.2%)

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

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

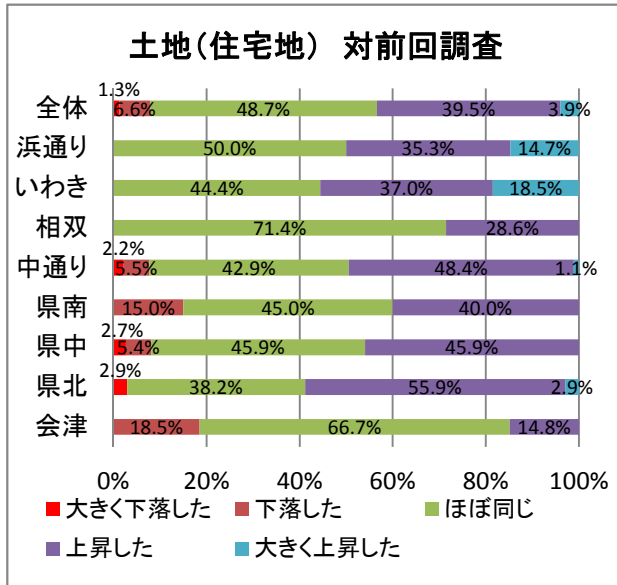
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

II アンケート結果

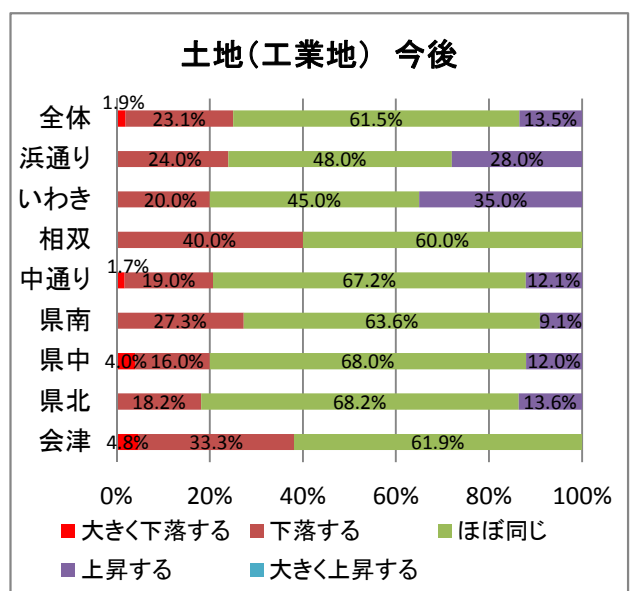
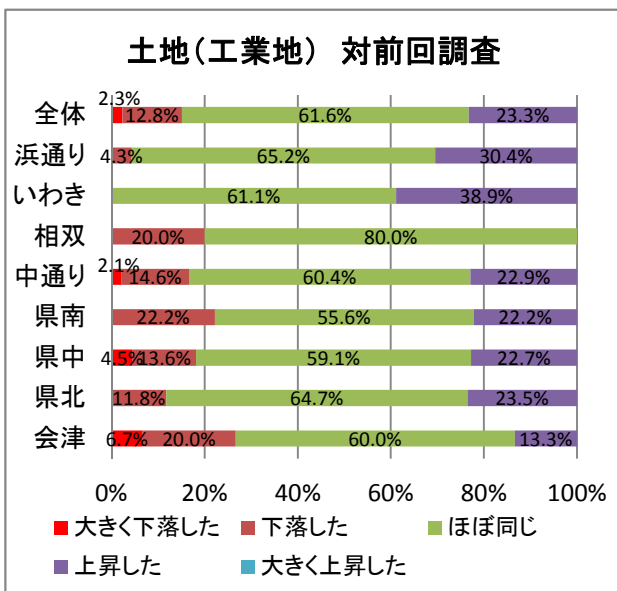
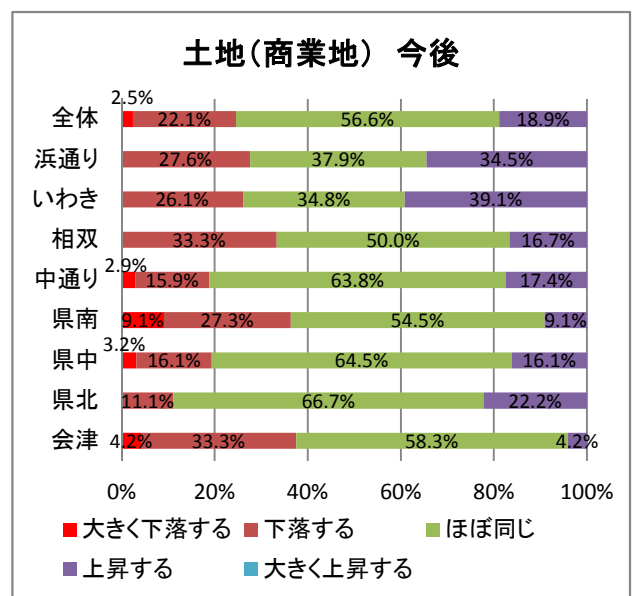
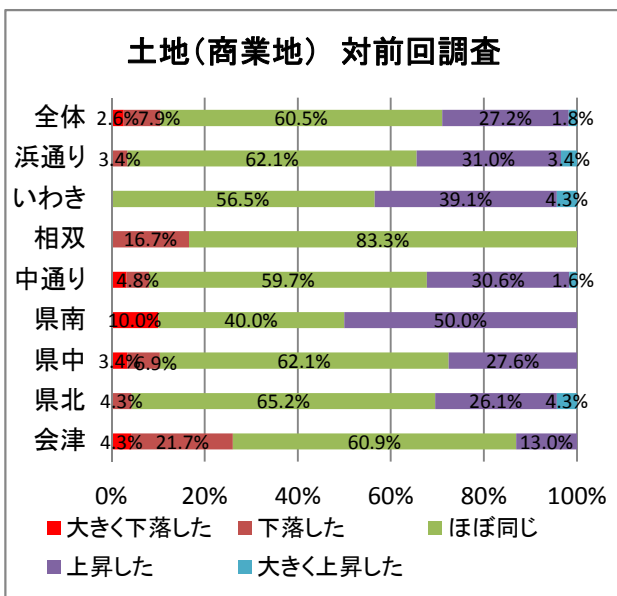
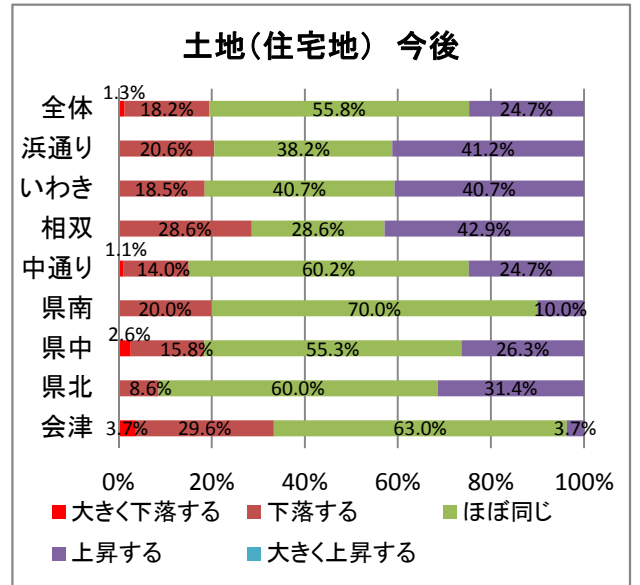
1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

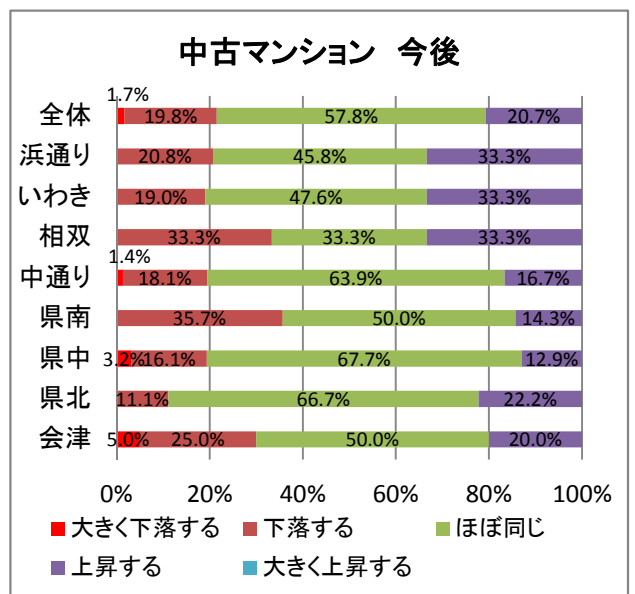
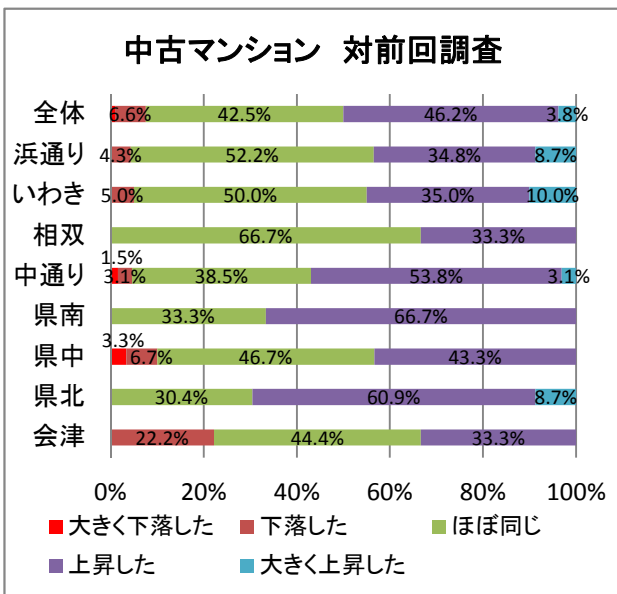
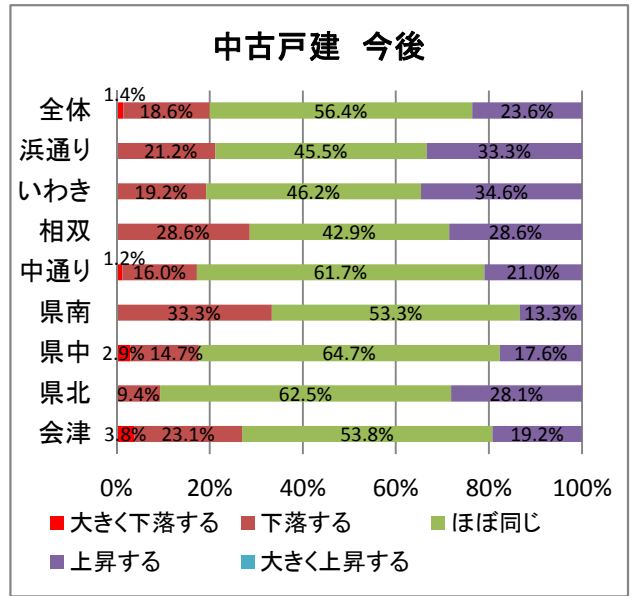
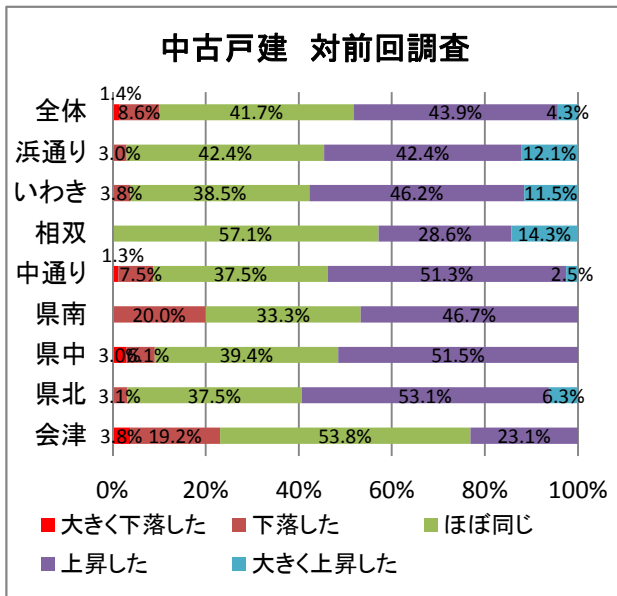
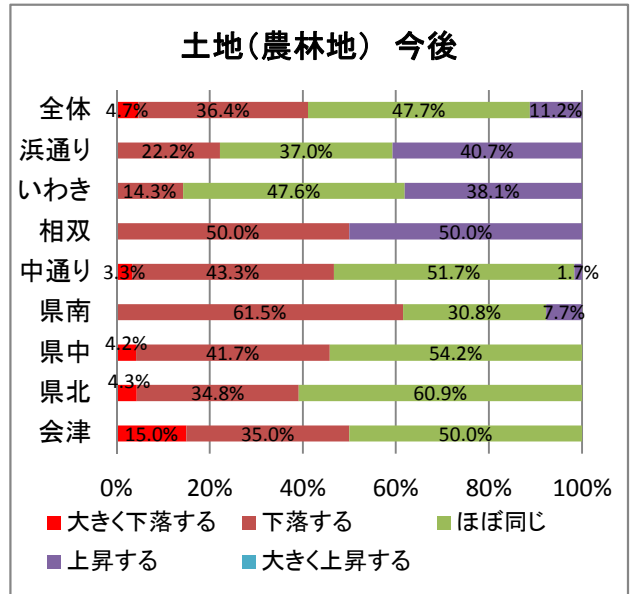
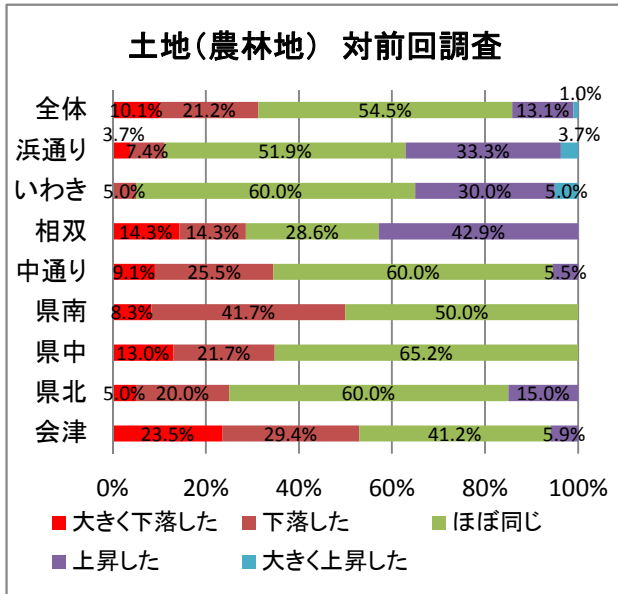
(1) 成約価格について

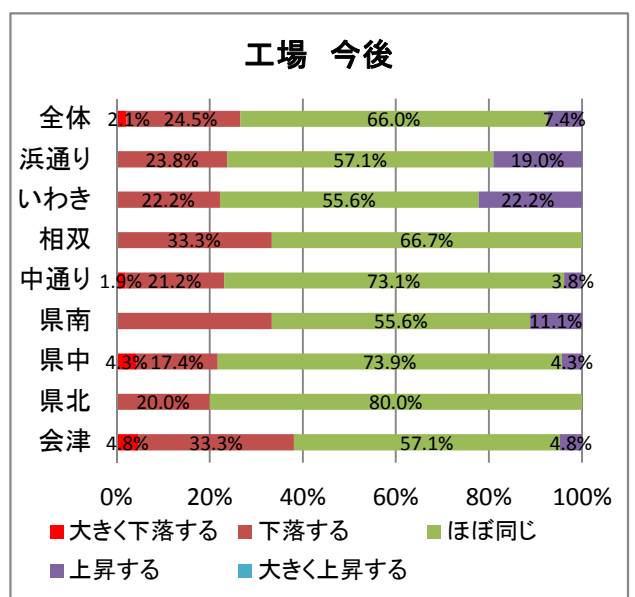
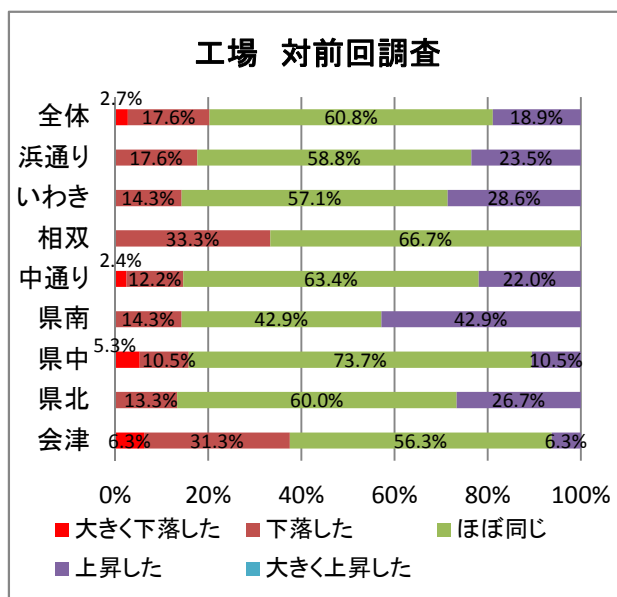
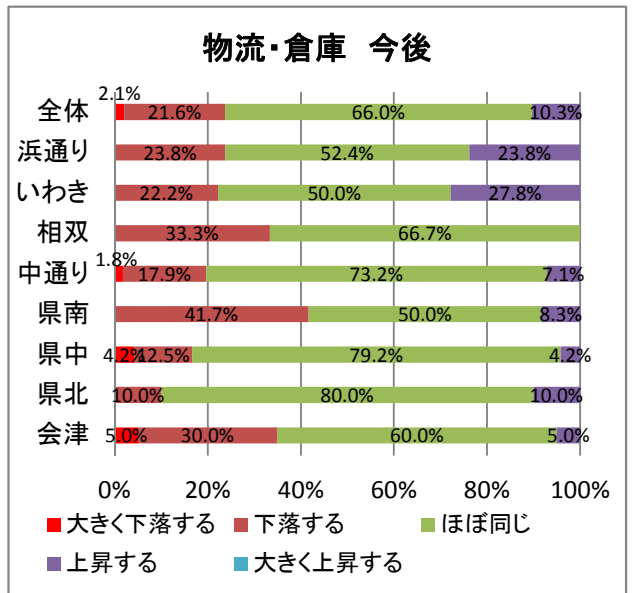
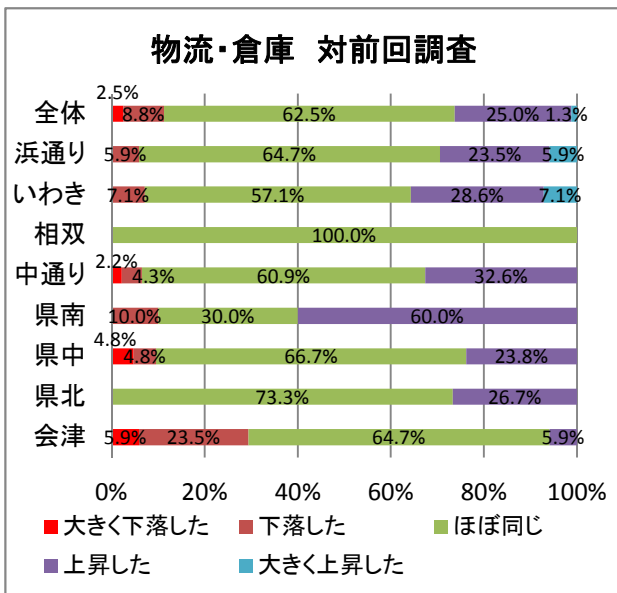
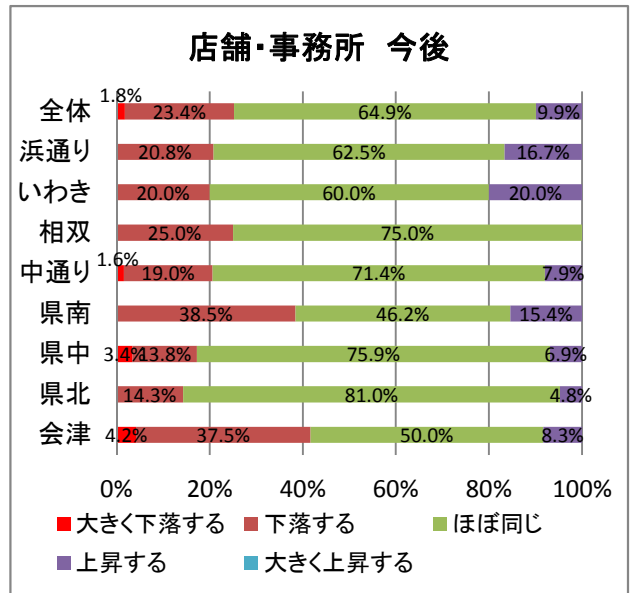
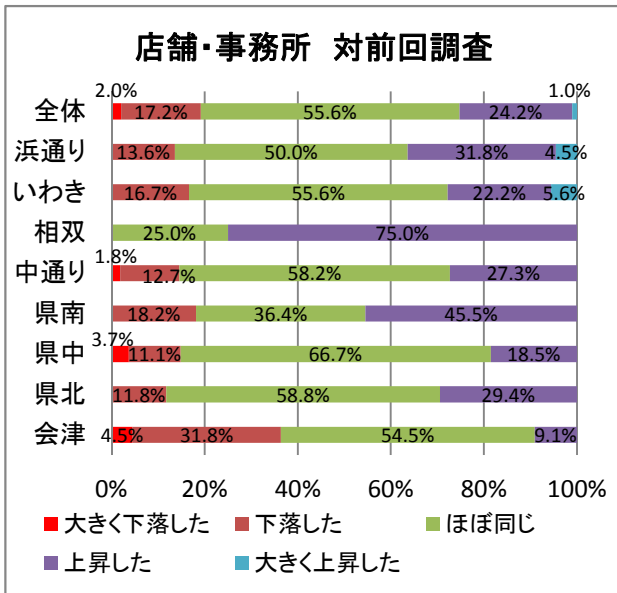
① 成約価格は前回調査時点(H26.10.1)と比べて



② 成約価格は今後6カ月間～1年間で

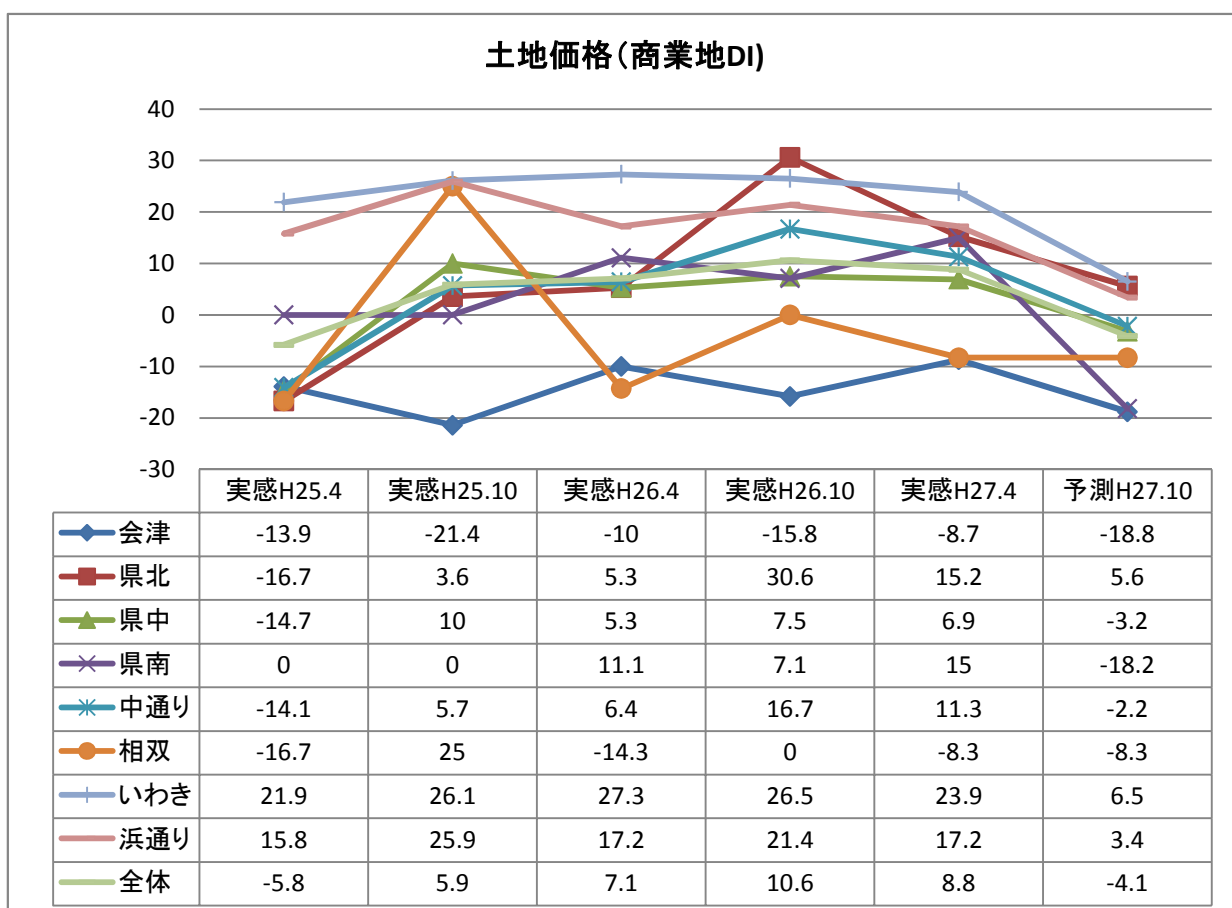
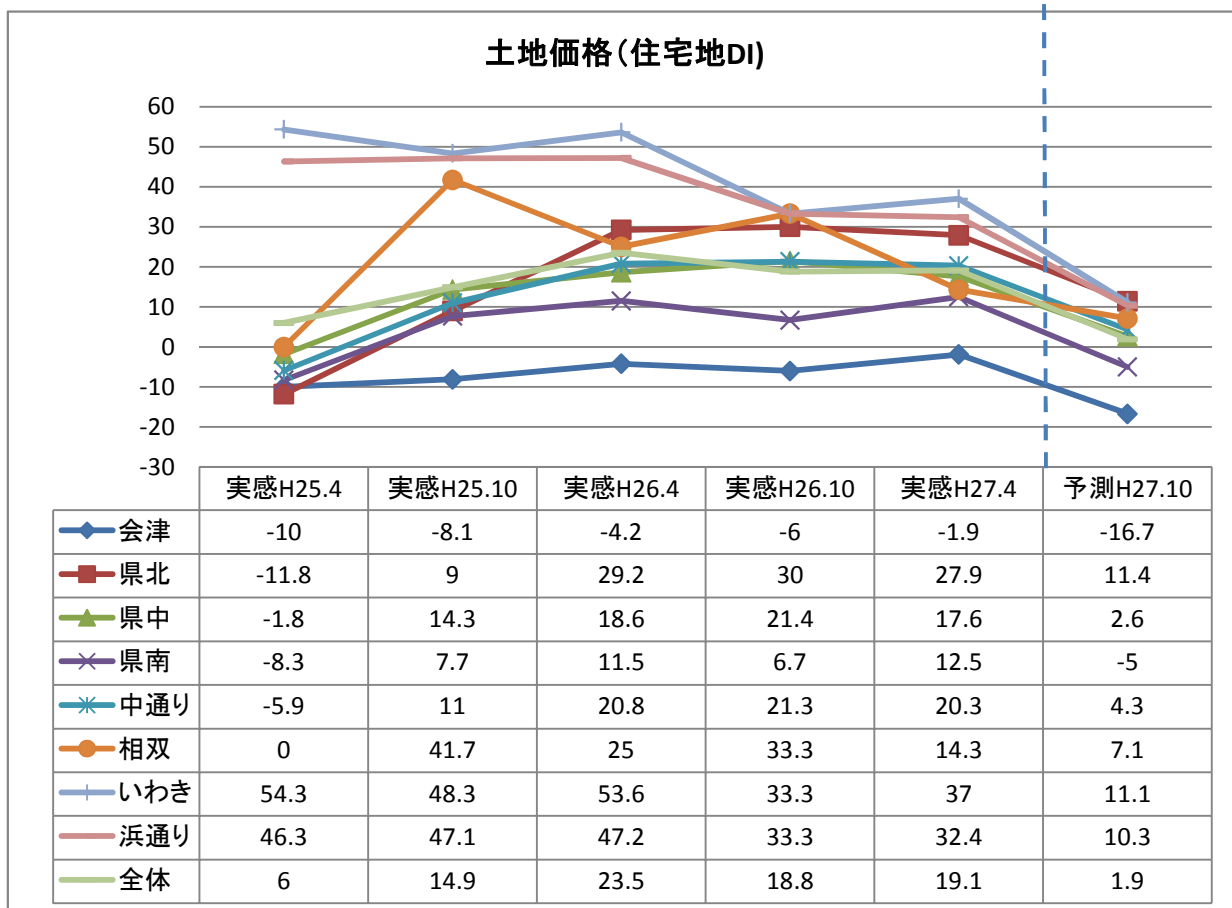




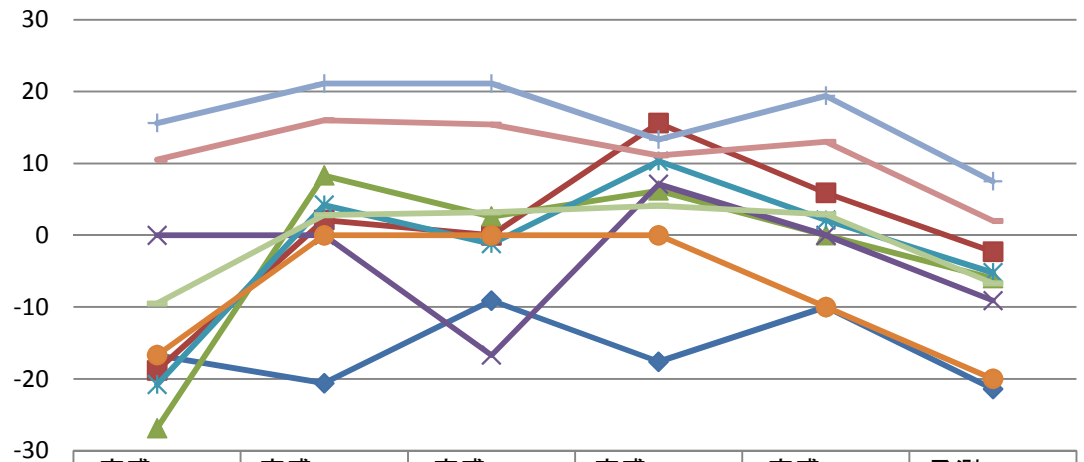


(2) 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測

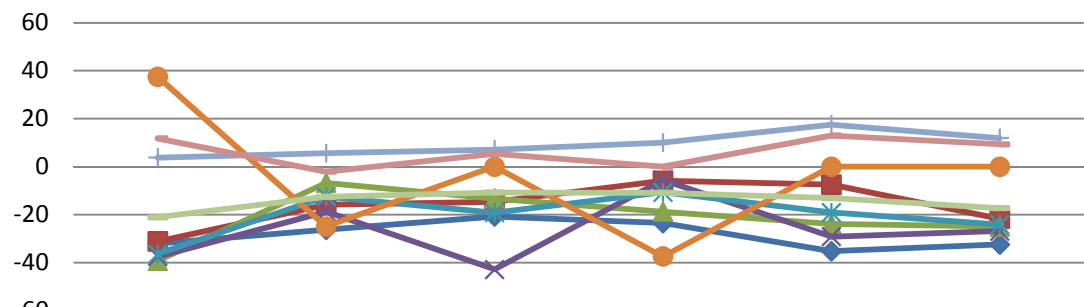


土地価格(工業地DI)



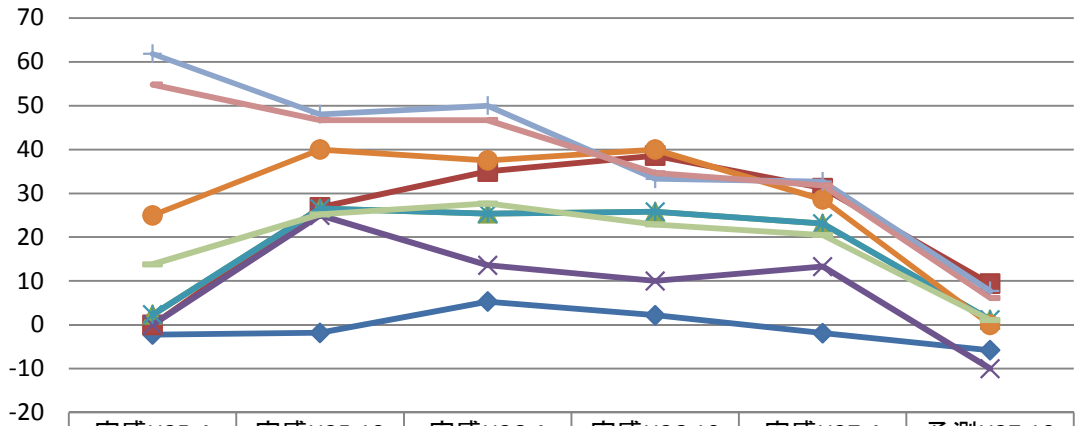
	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	予測H27.10
◆ 会津	-16.7	-20.6	-9.1	-17.6	-10	-21.4
■ 県北	-18.8	2.1	0	15.6	5.9	-2.3
▲ 県中	-26.9	8.3	2.6	6.2	0	-6
✕ 県南	0	0	-16.7	7.1	0	-9.1
✧ 中通り	-20.8	4.2	-1.2	10.3	2.1	-5.2
● 相双	-16.7	0	0	0	-10	-20
+ いわき	15.6	21.1	21.1	13.3	19.4	7.5
— 浜通り	10.5	16	15.4	11.1	13	2
— 全体	-9.5	2.8	3.2	4.1	2.9	-6.7

土地価格(農林地DI)



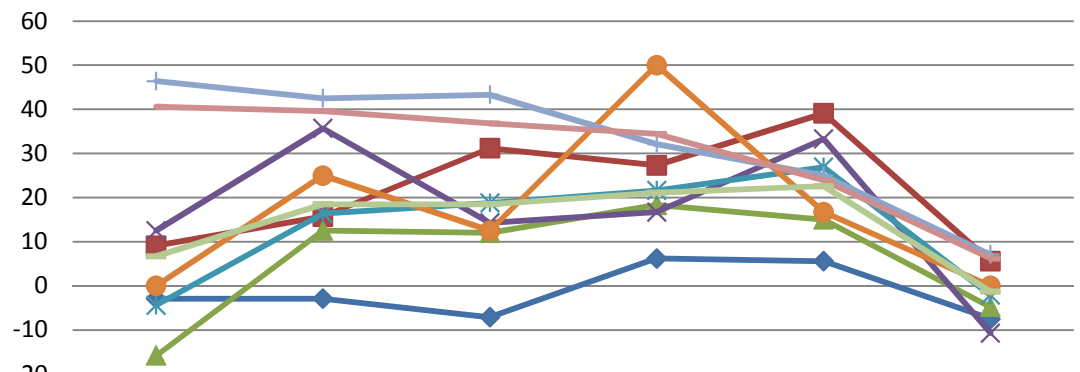
	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	予測H27.10
◆ 会津	-32.1	-26.3	-20.8	-23.5	-35.3	-32.5
■ 県北	-31.2	-15.9	-14.7	-5.9	-7.5	-21.7
▲ 県中	-39.3	-6.8	-13.3	-18.8	-23.9	-25
✕ 県南	-37.5	-18.8	-42.9	-5.6	-29.2	-26.9
✧ 中通り	-36.5	-12.5	-19.2	-10.7	-19.1	-24.2
● 相双	37.5	-25	0	-37.5	0	0
+ いわき	3.8	5.6	7.1	10	17.5	11.9
— 浜通り	11.8	-2.1	5.4	0	13	9.3
— 全体	-21.1	-12.6	-10.8	-10.9	-13.1	-17.3

中古戸建価格DI



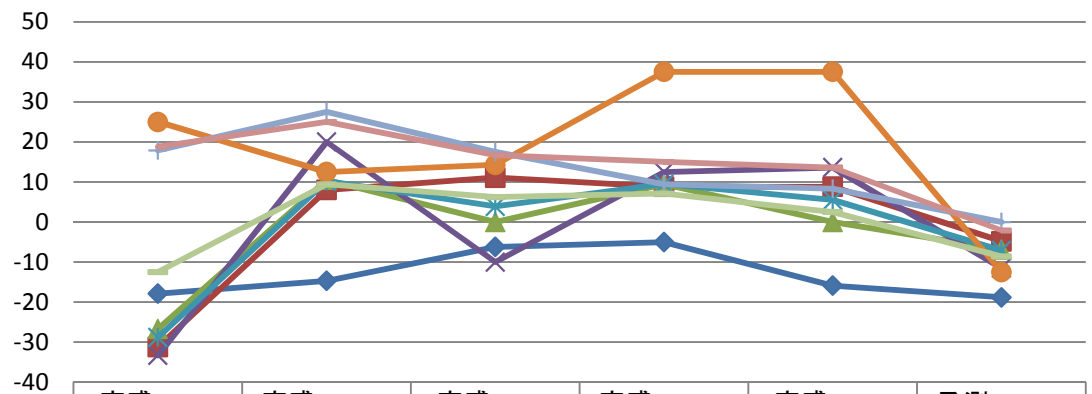
	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	予測H27.10
会津	-2.2	-1.8	5.3	2.2	-1.9	-5.8
県北	0	26.8	35	38.6	31.2	9.4
県中	2.3	26.5	25.4	25.8	23.1	1.2
県南	0	25	13.6	10	13.3	-10
中通り	2.3	26.5	25.4	25.8	23.1	1.2
相双	25	40	37.5	40	28.6	0
いわき	61.8	48	50	33.3	32.7	7.7
浜通り	54.8	46.7	46.7	34.6	31.8	6.1
全体	13.8	25.2	27.7	22.9	20.5	1.1

中古マンション価格DI



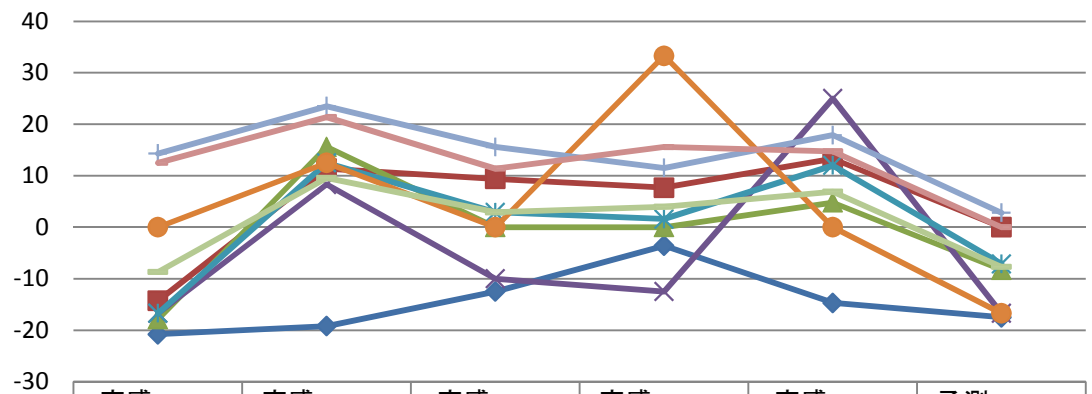
	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	予測H27.10
会津	-2.9	-2.9	-7.1	6.2	5.6	-7.5
県北	9.1	15.7	31.2	27.3	39.1	5.6
県中	-15.8	12.5	12	18.3	15	-4.8
県南	12.5	35.7	14.3	16.7	33.3	-10.7
中通り	-4.4	16.4	18.8	21.6	26.9	-2.1
相双	0	25	12.5	50	16.7	0
いわき	46.4	42.5	43.3	32.1	25	7.1
浜通り	40.6	39.6	36.8	34.4	23.9	6.2
全体	6.7	18.5	18.5	21.1	22.6	-1.3

店舗・事務所 価格DI



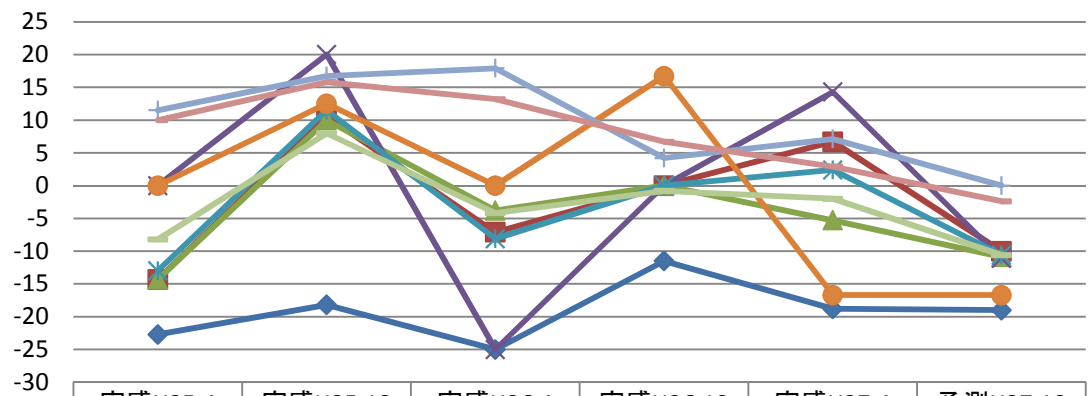
	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	予測H27.10
◆ 会津	-17.9	-14.7	-6.2	-5	-15.9	-18.8
■ 県北	-31.2	8	11.1	8.8	8.8	-4.8
▲ 県中	-26.7	10.5	0	9.4	0	-6.9
✕ 県南	-33.3	20	-10	12.5	13.6	-11.5
✧ 中通り	-28.8	10.2	3.9	9.5	5.5	-7.1
● 相双	25	12.5	14.3	37.5	37.5	-12.5
⊕ いわき	17.9	27.5	17.5	9.4	8.3	0
— 浜通り	18.8	25	16.7	15	13.6	-2.1
— 全体	-12.5	9.4	6.2	7.1	2.5	-8.6

物流施設・倉庫 価格DI



	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	予測H27.10
◆ 会津	-20.8	-19.2	-12.5	-3.6	-14.7	-17.5
■ 県北	-14.3	11.4	9.4	7.7	13.3	0
▲ 県中	-17.9	15.6	0	0	4.8	-8.3
✕ 県南	-16.7	8.3	-10	-12.5	25	-16.7
✧ 中通り	-16.7	12.5	2.9	1.6	12	-7.1
● 相双	0	12.5	0	33.3	0	-16.7
⊕ いわき	14.3	23.5	15.6	11.5	17.9	2.8
— 浜通り	12.5	21.4	11.4	15.6	14.7	0
— 全体	-8.7	9.6	2.9	4	6.9	-7.7

工場 価格DI



	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	予測H27.10
◆ 会津	-22.7	-18.2	-25	-11.5	-18.8	-19
■ 県北	-14.3	10.5	-7.1	0	6.7	-10
▲ 県中	-14.3	10	-3.8	0	-5.3	-10.9
✕ 県南	0	20	-25	0	14.3	-11.1
✧ 中通り	-13	11.5	-8.1	0	2.4	-10.6
● 相双	0	12.5	0	16.7	-16.7	-16.7
+ いわき	11.5	16.7	17.9	4.2	7.1	0
— 浜通り	10	15.8	13.2	6.7	2.9	-2.4
— 全体	-8.2	8	-4.2	-0.8	-2	-10.6

<会津>

- ・イベント集客が見込めない。
- ・若い世代の購入意欲が高まってきた。
- ・コンビニ用地の引き合いが多いが物件がない。県外資本による商業店舗の引き合いが少なくなった。多分、中古住宅の売却依頼が増加すると思う。
- ・人口減少・収入減少により、不動産価格の下落は続くと思われる。所有者が現況・将来について十分に認識していない。
- ・一時的かもしれないが消費税upに対する気持ちが落ち着いた様に思われる。
- ・消費税の駆け込み需要が終了した場合、不動産の売れ行きが落ち込む事が心配されます。
- ・中古住宅が築浅で平成の建物が極めて少ない。昭和40～50年代の建物が1千万円を超えて売り出されている。査定がマニュアルに則っていない。
- ・被災の人の物件取得が活発です。
- ・地価の変動はあまり見られないが、土地の中では住宅用地として不動産業者(建売業者)からの物件問い合わせ、或いは商業用地の問い合わせ(紹介依頼、仲介依頼)が見られるようになってきた。また、金融機関からの物件紹介依頼が出てきました。
- ・現状は変化なし。既在宅地の開発が難しく、全国でスプロール化しています。取引不可です。
- ・店舗の問合せが減少、県外からのリゾート物件の取引が回復しないままである(猪苗代町)。
- ・需要がない(只見町)。
- ・売却物件が出てこない(喜多方市)。

< 県北 >

- ・被災者の住宅需要、除染関連業種からの引き合いが続いている。
- ・1年後位から値下がりが始まると感じる。
- ・安達(油井)地域は、若い世代を中心に土地の引き合いが多い。
- ・福島市内では不動産市場は落ちついてきた。以前のように「少々高くても売れた」ような事は無くなった。ここ1年程は高めで推移するが、以降は下落に転ずると思う。
- ・県内から家を売却して移転する方が多くなった。
- ・住宅用地が不足気味である。
- ・物件が全んど無い。仕事にならない。
- ・被災者の住宅購入の額が低下している。
- ・住宅用地の問い合わせ多く、適正な物件が少なく、仕入れが中心となります。マンション用地を求めるが用地の確保に力を注いでいる。
- ・前回の調査時と比較して、被災者の住宅需要に落ちつき感が見られる。
- ・福島市内において線引の見直し(調整区域→市街化区域)が無いため、お客様が求める良質な土地物件の紹介が非常に困難になっており、原発被災者の高額提示による購入を原因とした特異的な価格形成がなされており、近い将来価格の揺り戻しが懸念される。
- ・被災者だけでなく、一般の顧客が土地物件を探している傾向が去年よりあるように感じる。
- ・被災者からの問い合わせが若干落ちついてきた。一般顧客からの問い合わせも少ない感じがする。人気の地区とそうでない地区との価格差が大きい。新規土地の開発供給が必要である。
- ・被災者の土地需要が多いが、それ以外でお客様の問い合わせがない。被災者の土地面積100坪以上の希望が多く見られる。今後、消費税10%増税時の不動産市場(低迷)が懸念される。
- ・住宅用地が少なくなってきた。少区画の場合、建築条件付を前提に土地が抑えられている。また、県外から建築業者も多数進出しており、ますます住宅地が不足すると思われる。
- ・被災者の需要が少ない。従来からの停滞は引き続いている(二本松市)。
- ・被災者の住宅購入が活発になり、土地・中古住宅は値上がりする(川俣町)。

<県中>

- ・賃貸は空室が少ない。売地が少ない状態が続いている。新築建売がこれまでのように売れなくなった。中古物件が少ない。
- ・山砂・砂利等や造成工事費の高騰で販売用土地の価格を上げざるを得ない。加工が必要な田・畑や道路が必要な土地の価格は昨年より下げなければならない。加工不要な宅地は高値安定と思われる。
- ・被災者の購入が減少している。
- ・市内の住宅地は、環境、買物、学校等が良いところは、多少高くても買い手がつきます。しかし、郊外で不便なところは、安くても買い手がつきにくいです。
- ・被災者の購入は僅かで、価格に影響なし。
- ・被災者の住宅購入は現金一括購入が見られた。
- ・土地価格が上昇してきたため、元々郡山に住んでいた若い世代の方が購入しづらくなっている。
- ・まだまだ被災者が広い敷地を物色している。
- ・製造業における工場用地や倉庫等の引き合いが出てきた。
- ・投資物件の依頼が多く来るようになりました(例:中古アパート、中古マンションの1棟買い)。
- ・物件が不足気味となっている。
- ・30代の子育て世帯が土地を探している。希望する学区に売地がない。
- ・土地、中古住宅の売却物件が少ない。
- ・被災者の購入が減少して落ちついてきた。
- ・住宅用地の買地が少ない。
- ・被災者が自ら価格を上昇させているように見られる。被災者需要が無くなれば震災前に戻ると思われる。
- ・土地、住宅の購入意欲が高い状況が続いている。そのため、物件が少なくなってきた。
- ・住宅用地が少なくなってきた。少区画の場合、建築条件付を前提に土地が抑えられている。また、県外から建築業者も多数進出しており、ますます住宅地が不足すると思われる。
- ・戸建の建売業者が分譲用の土地を購入している。
- ・基本的には被災者(原発)の住宅用地需要と若い世代の消費税前の駆け込み需要が価格上昇の原因。旧中心市街地(商業地)の地位の低下に伴い商業地地価は下落、店舗・工場等については状況に目立った変化なし(須賀川市)。

< 県南 >

- ・価格が上昇している地区とほとんど価格の変動が見られない地区がある(人気のある所とない所がある)。若い人は、低価格の新築建売住宅を購入する傾向がある。
- ・西郷村内に土地を所有している関東圏の方々の「売り」注文が増してきているが、見通しはかなり低い。
- ・今後戸建て着工数は、減少傾向になると予想。
- ・原発避難者の土地・建物需要が変わらず有り、地価を局所的に押し上げている。地元近隣の若年層の土地建物需要はあるが、上記顧客とエリアが競合するので早期に求め難く、郊外に求める傾向が強い。
- ・アパート住まいの若い人達の戸建需要が高まってきた。

< 相双 >

- ・双葉郡広野町の宅地は坪単価が10万円を超える状況になった(震災前6.5万円/坪)。
- ・成約スピードが落ちてきた→検討時間が長くなった。住宅用地としての優良物件が少なくなってきた。
- ・震災直後より高齢者の引き合いが多分にありましたが、昨年の中期以来、この年齢層からのキャンセル件数が増えております。
- ・不動産価格の上昇により、東電から補償をもらえる原発被災者でないと購入が難しい。

<いわき>

- いわき市では、被災者の住宅需要が活発化していて土地、中古物件が需要に対応出来ない状態です。
- 件数に落ち着きが見られてきたが、強い購入意欲のある方々はまだまだいらっしゃる。
- 未だ旺盛な土地需要がある。現在、いわき市においては、市街化調整区域の地区計画による宅地開発を進めているが、市場に出るには1年半～2年先なので、土地価格の上昇は続くと思う。
- 急激な地価高騰による買い控えの様子もある。
- 被災者の需要は、おそらく減退するのではないかと思う。
- 買物の利便、病院への通院の利便のいい場所は今後も上昇する。それ以外は現状のまま。
- 5,000万円のいわき市内の売物件は4,000万円でも売れない(ホテル、評価額1億円超)。
- 依然として、原発被災者の物件購入が多い。土地が少ない、結果的に希少価値となり地価が上昇。同業者との競合により、価格が上昇する。
- 不動産の購入は被災者の値上げ買入のため上昇、地元の人達は土地購入に手が出ない様である。
- 県外業者の価格が手ごろな建売住宅が人気です。
- 取りあえず復興住宅へ移転すると考える方が多くなっている。空家も場所によっては多くなってきている。来春迄には大分変化があると思われます。新築建売の販売も活発な状況ではなくなっています。私共も変化に対応する策をと思うところです。
- いわき市内の話に限定しますと、「原発バブル」が内外に知れ渡り、土地に関しては売買・賃貸とも高値止まりの感があります。特に平地区に関してはその状況が顕著で、仲介に入ると交渉にならない程、地権者の金額目線は高いです。
- いわきの方が土地を購入するのが相変わらず困難になっています。
- 物件がほとんど無くなってきている。
- 中古住宅の問い合わせ半減した。反面、土地探しの方が増加(昨年対比)。
- 原発復興に携わる関連事業所の資材置場及び関連企業の宿舍及び企業幹部の住む戸建等の需要が広野町、檜葉町に集中する傾向。
- 被災者の移動行動は、一服と捉えられる。いわきの場合は、優良な宅地がない。エンドユーザーが求める人気地域は、空地がない状態である。宅地造成すればすぐ捌ける。
- 徐々にいわき市の方の需要割合の方が高くなりつつも、まだ双葉郡の方の需要も高い印象。
- 問い合わせが激減している。価格は高止まりしているが、価格を下げなければ引き合いはない。避難者からの問い合わせはもうほとんどなくなった。現在問い合わせをしてくるのは地元の間人がほとんどで、価格が合わない。
- 被災者の希望もはっきりしています。地区の指定、学校病院等の環境等が希望に沿うと相場より高くても購入意欲があります。1年前に市街地周辺で坪20～23万台の土地が、建設条件付で35.7万円/坪。ハウスメーカーの分譲も土地価格の上昇の1要因。

<複数地区または地区不明>

- ・県内、県外資本による商業地の引き合いが多い。
- ・避難者の動きが急速に悪くなっている。一般建築(マイホーム)は平成28年9月をピークに急激に落ち込むと予想する(消費税10%upの場合)。
- ・県外からのマンション用地の打診が再開し始めた。
- ・売主側の強気は感じられるが、購買層の不動産予算は上げ止まりに感じられる。被災者特需も一服してきた中で、今後成約金額は下がっていくと思う。ロードサイド商業用地も地主希望が高く、なかなか折り合いが難しい。
- ・原発被災者が現金で中古住宅・土地を買いに来ている。
- ・一年前に比して意欲が落ちた(地区不明)。

<その他>

- ・一方的な地価調査ではなく、提供する側にも地価の動向を教えて欲しい。
- ・土砂災害特別警戒区域、警戒区域の指定の影響は大きい。風評被害が拡大する。安全な平地の価格はより上昇する(指定の無いところ)。
- ・広島の実害以降、土砂災害警戒区域の物件は、全く売れない。全てキャンセル。土砂災害とつけば、特別区域も特別以外もユーザーの反応は同じ。
- ・基本的に人口減少は続いており、中古住宅の流通並びに未利用空地在りかたにして利活用するか、税制の面及び未登記物件(住所変更)について納税住所の開示が大切。

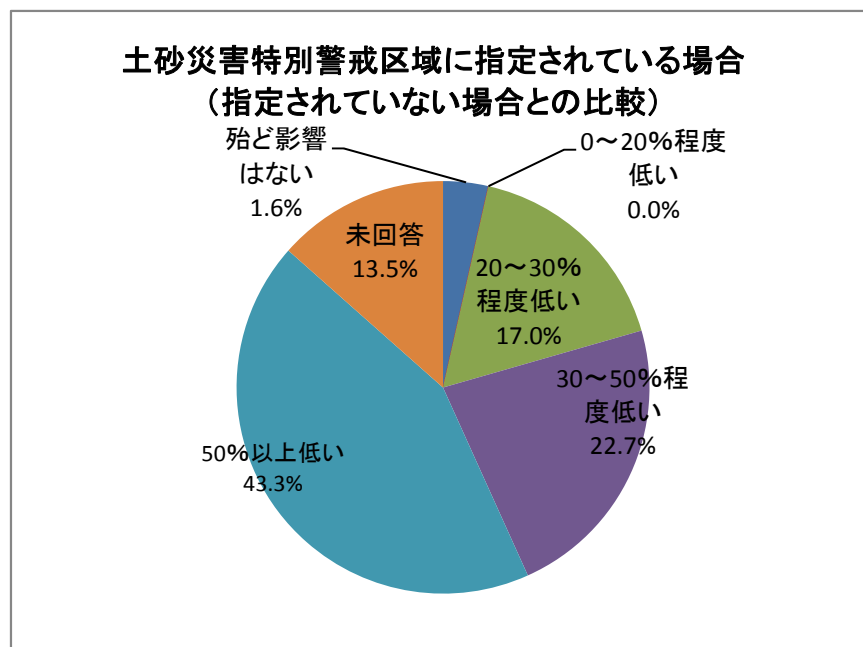
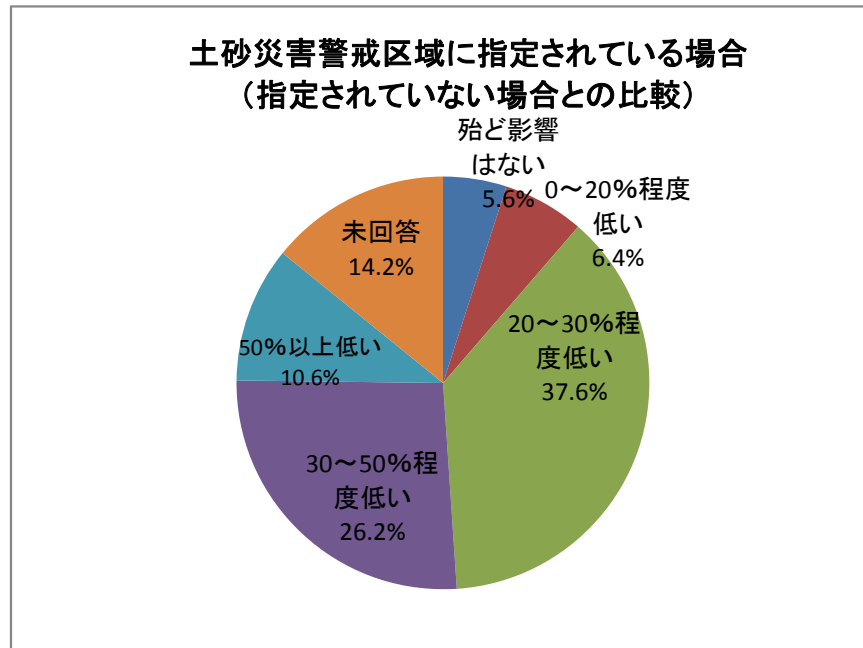
3 (トピック調査)「土砂災害警戒区域」等の区域内の土地価格について

近年、自然災害が多く発生しておりますが、土砂災害のおそれがある土砂災害警戒区域等やより危険性が高い土砂災害等特別警戒区域に指定されている場合、このような指定がされていない場合と比べて、どの程度地価に影響があると思われますか。

(注釈)

土砂災害警戒区域・・・土砂災害のおそれがある区域

土砂災害特別警戒区域・・・建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがある区域



アンケートの結果、土砂災害警戒区域については20%~30%程度低いとの回答が、土砂災害特別警戒区域に関しては50%以上低いとの回答が最も多くなりました。

一昨年、昨年と連続して大規模な土砂災害が発生しました。土砂災害の危険性も購入者の選択の判断材料となっており、特に特別警戒区域に関しては、その価格への影響が著しいという結果になりました。不動産の市場価値を判断する際には、土砂災害の危険性を十分に考慮することが必要であるという事が示されております。

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 吉田 喜一

発 足 : 平成26年4月

会 員 数 : 49名(うち不動産鑑定士46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 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。