
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12回調査(平成28年4月1日時点)

< 詳細版 >

平成28年7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)「インバウンド消費の影響」について	15
III	公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	16

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12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28年4月1日をアンケート調査基準日として、第11回調査時点(平成27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。

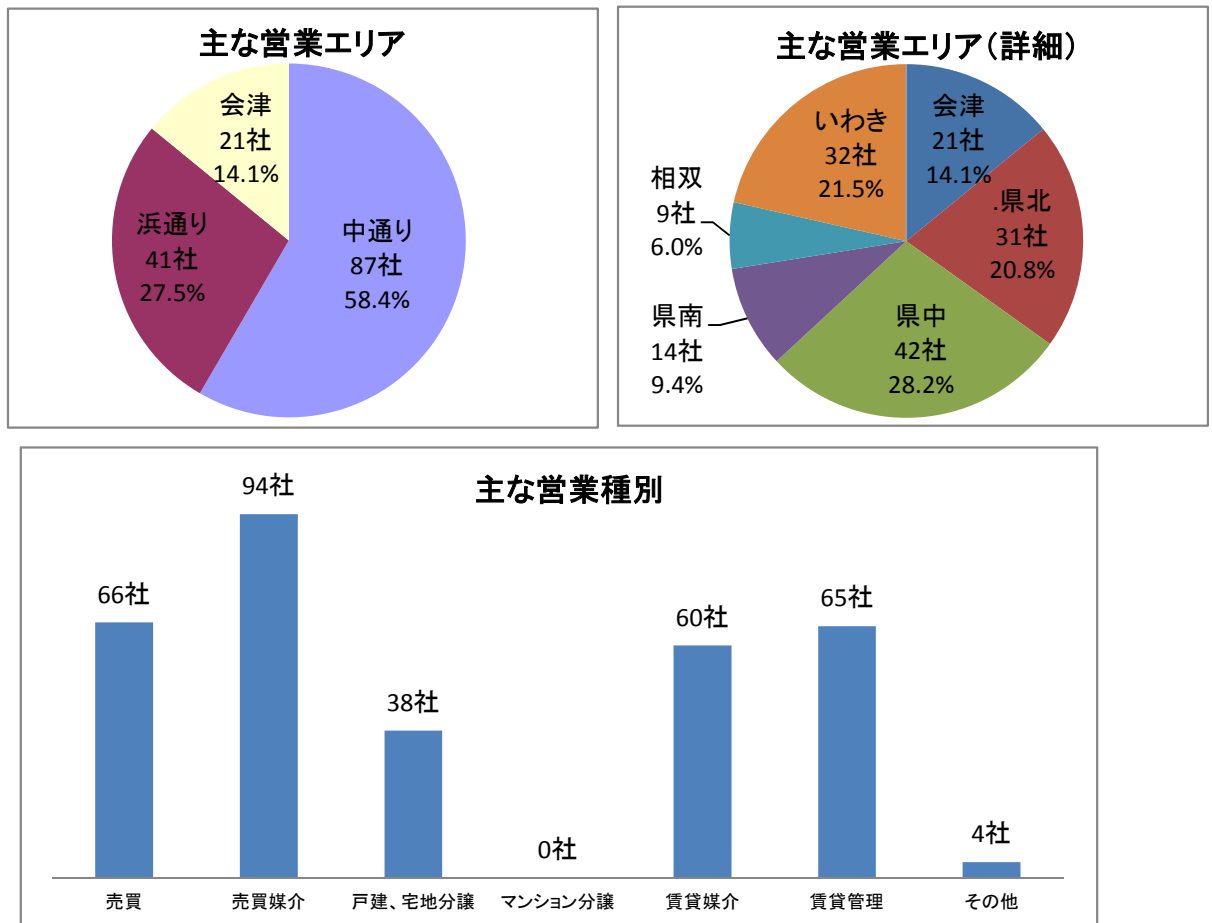
(1) 実施期間 平成28年5月～6月

(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 671社

(4) 回収数 144社 (回収率 21.5%)

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

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

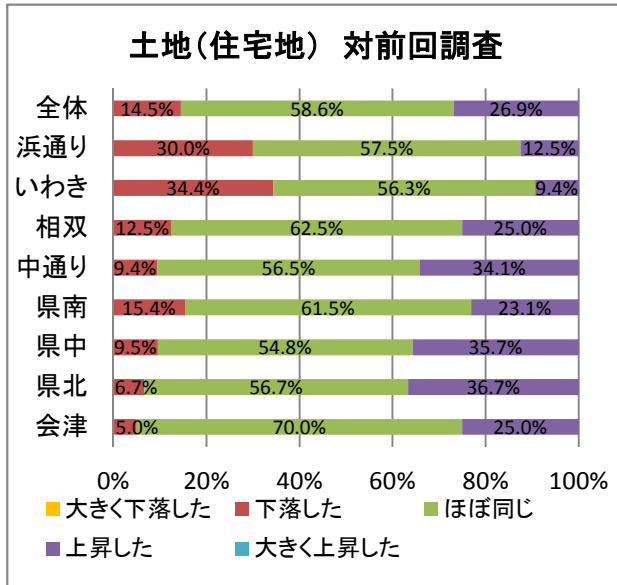
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

Ⅱ アンケート結果

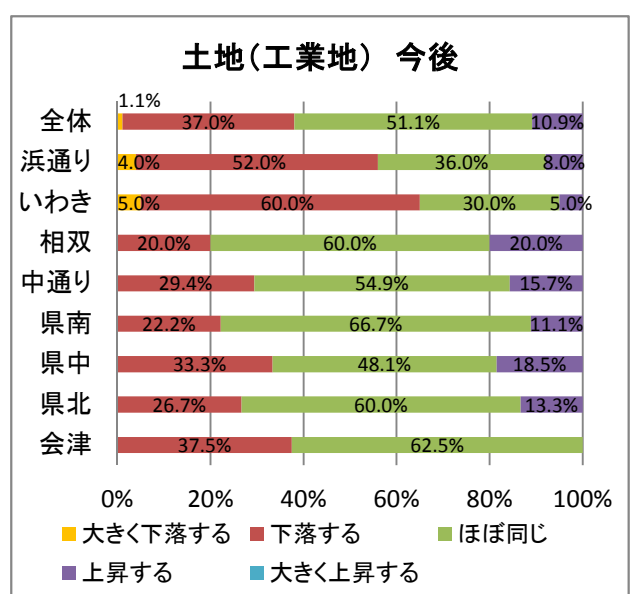
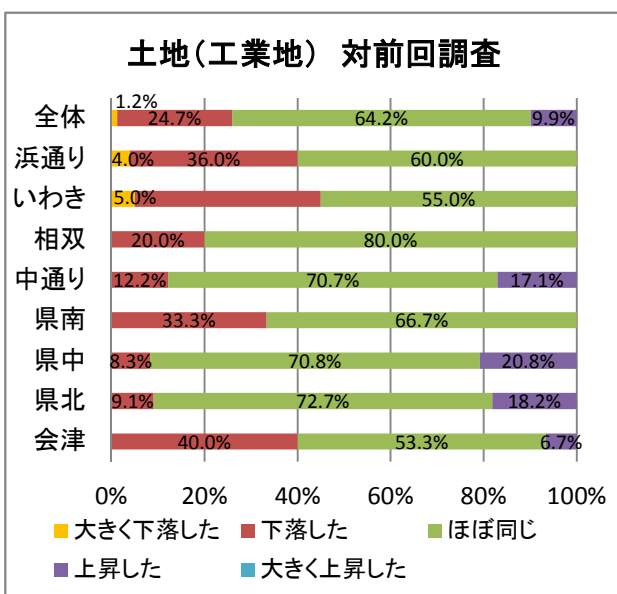
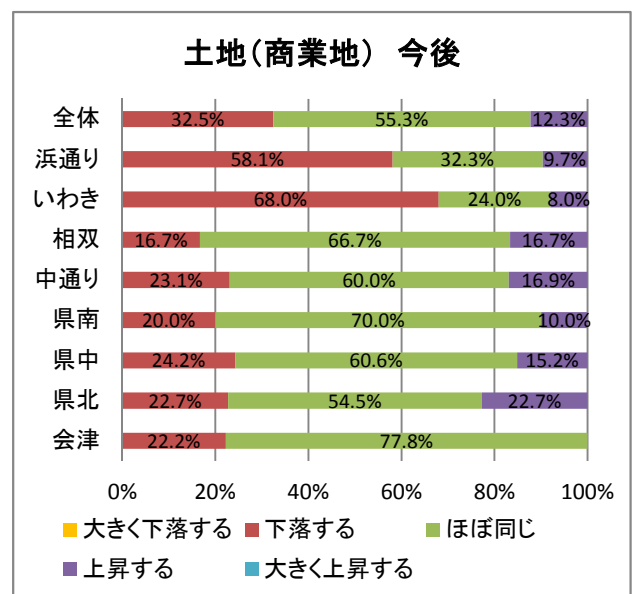
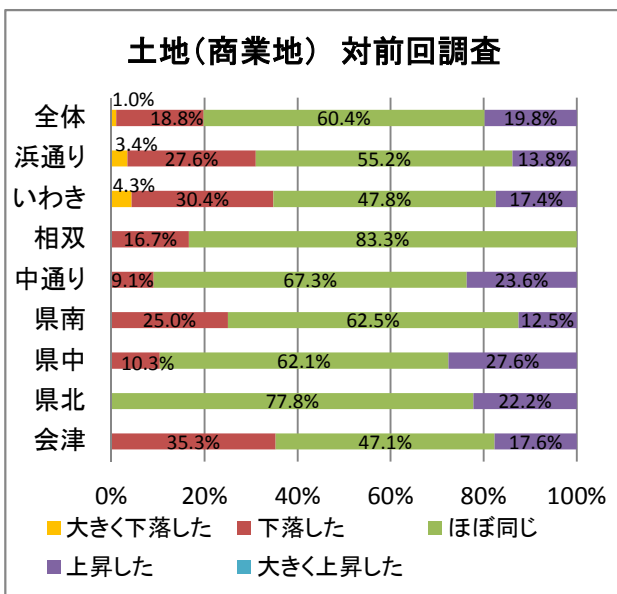
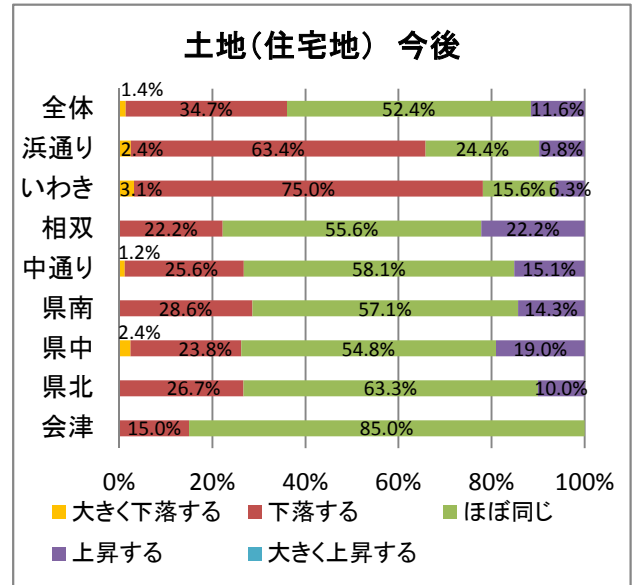
1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

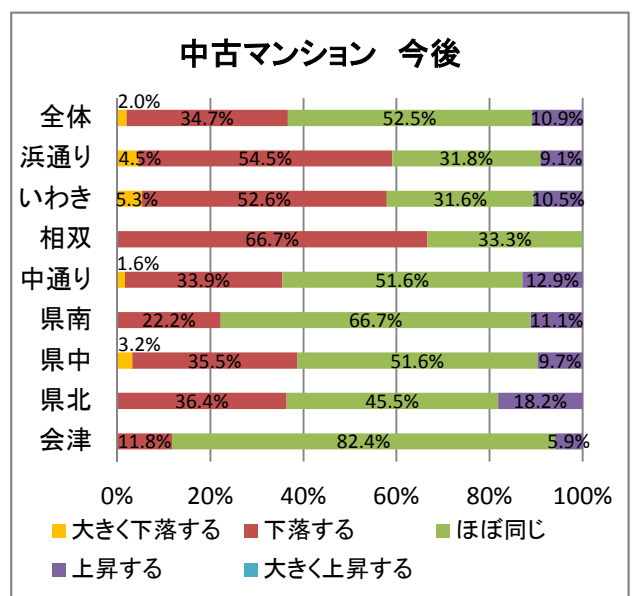
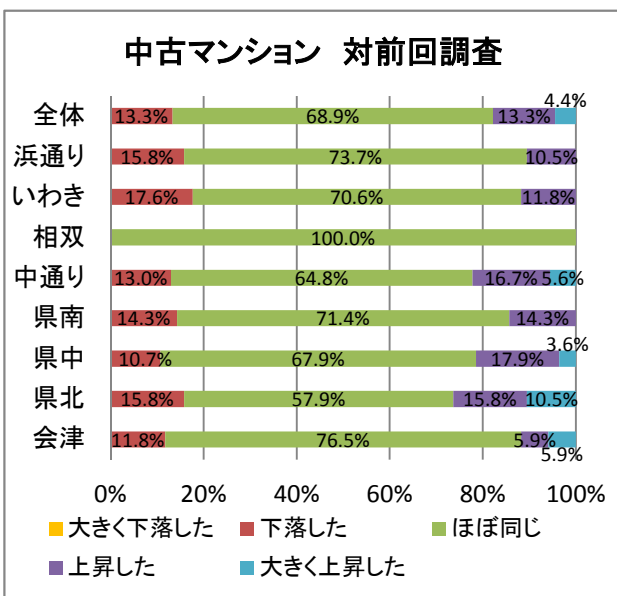
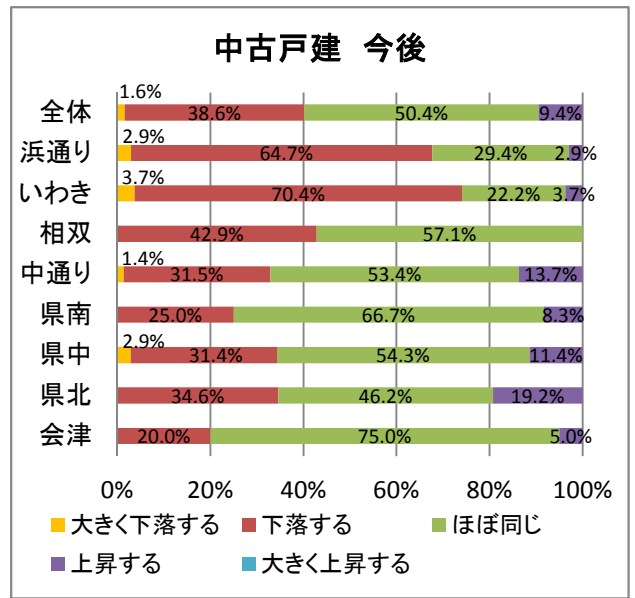
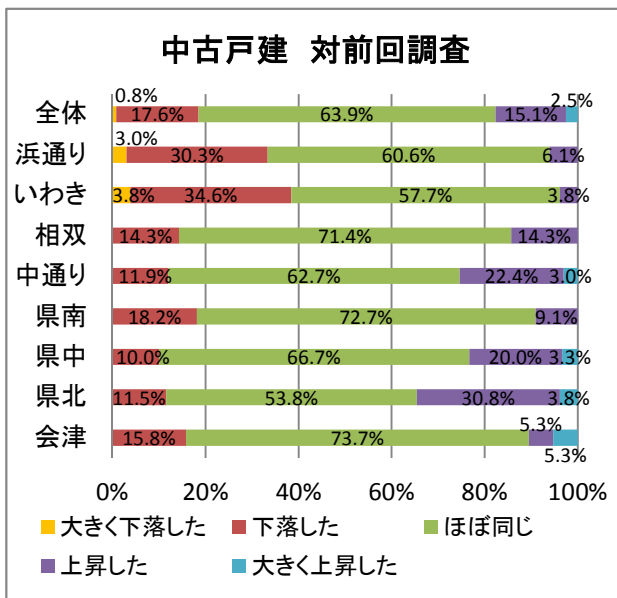
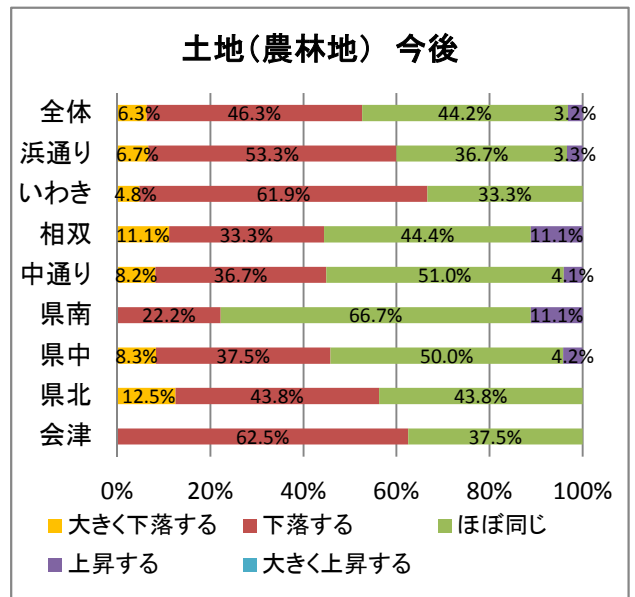
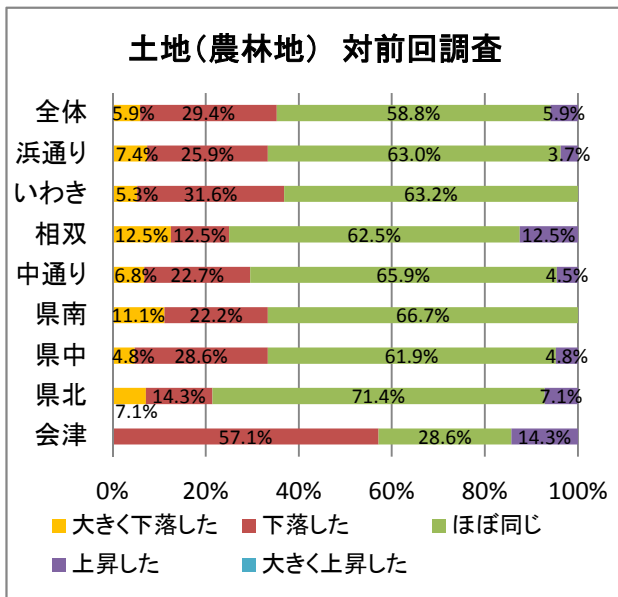
(1) 成約価格について

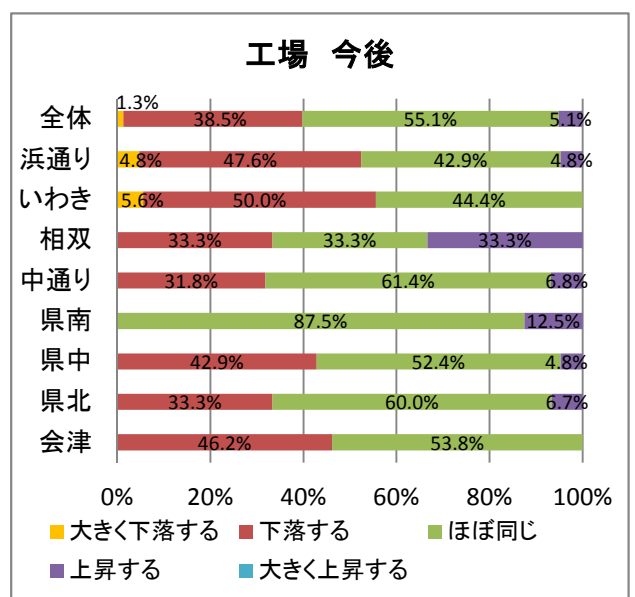
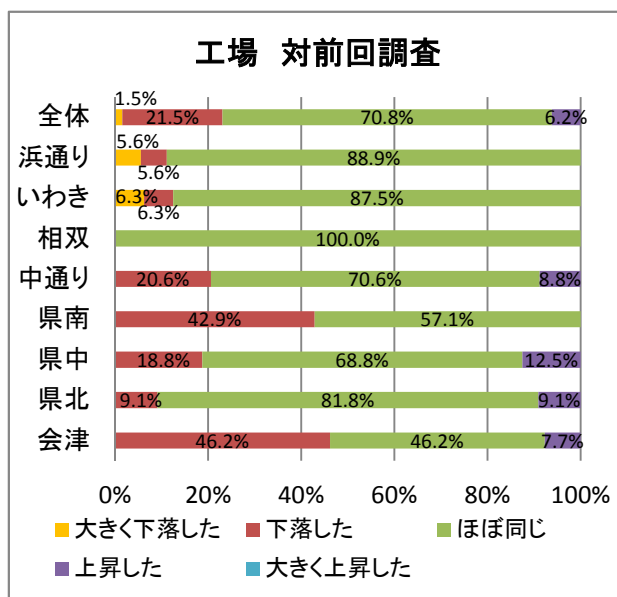
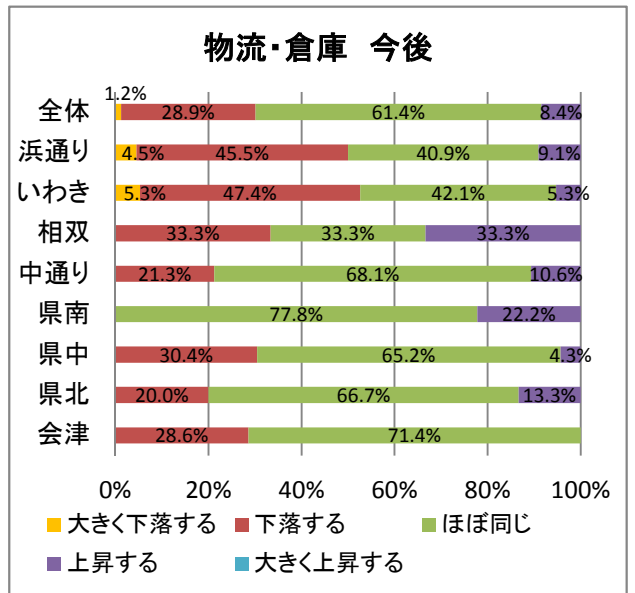
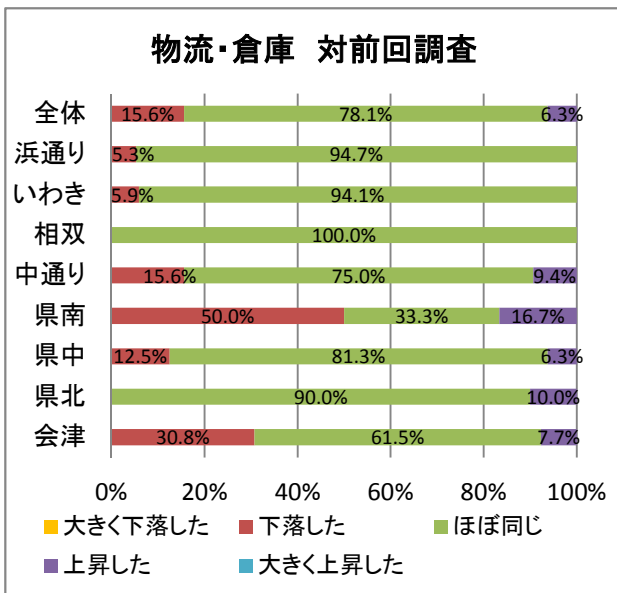
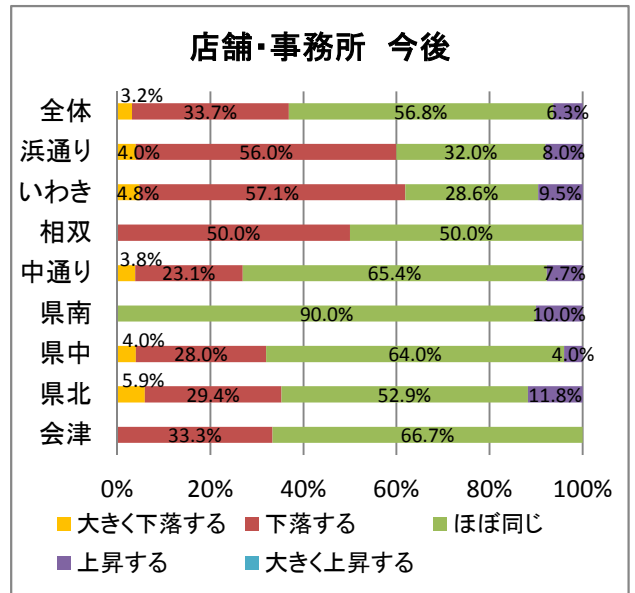
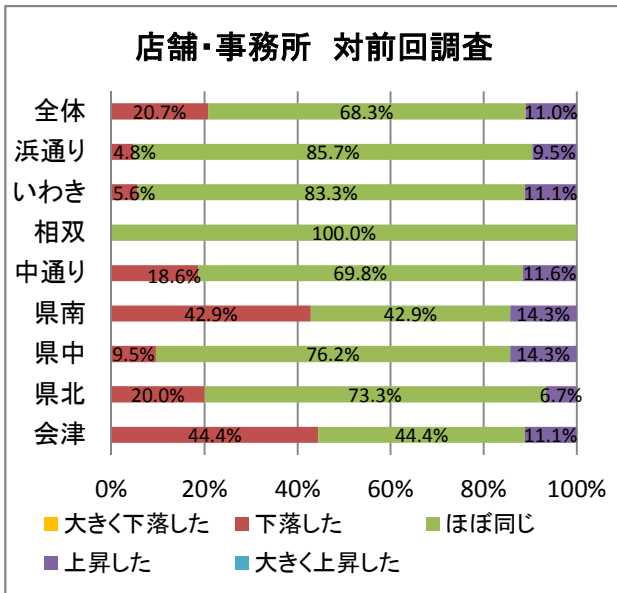
① 成約価格は前回調査時点(H27.10.1)と比べて



② 成約価格は今後6カ月間～1年間で

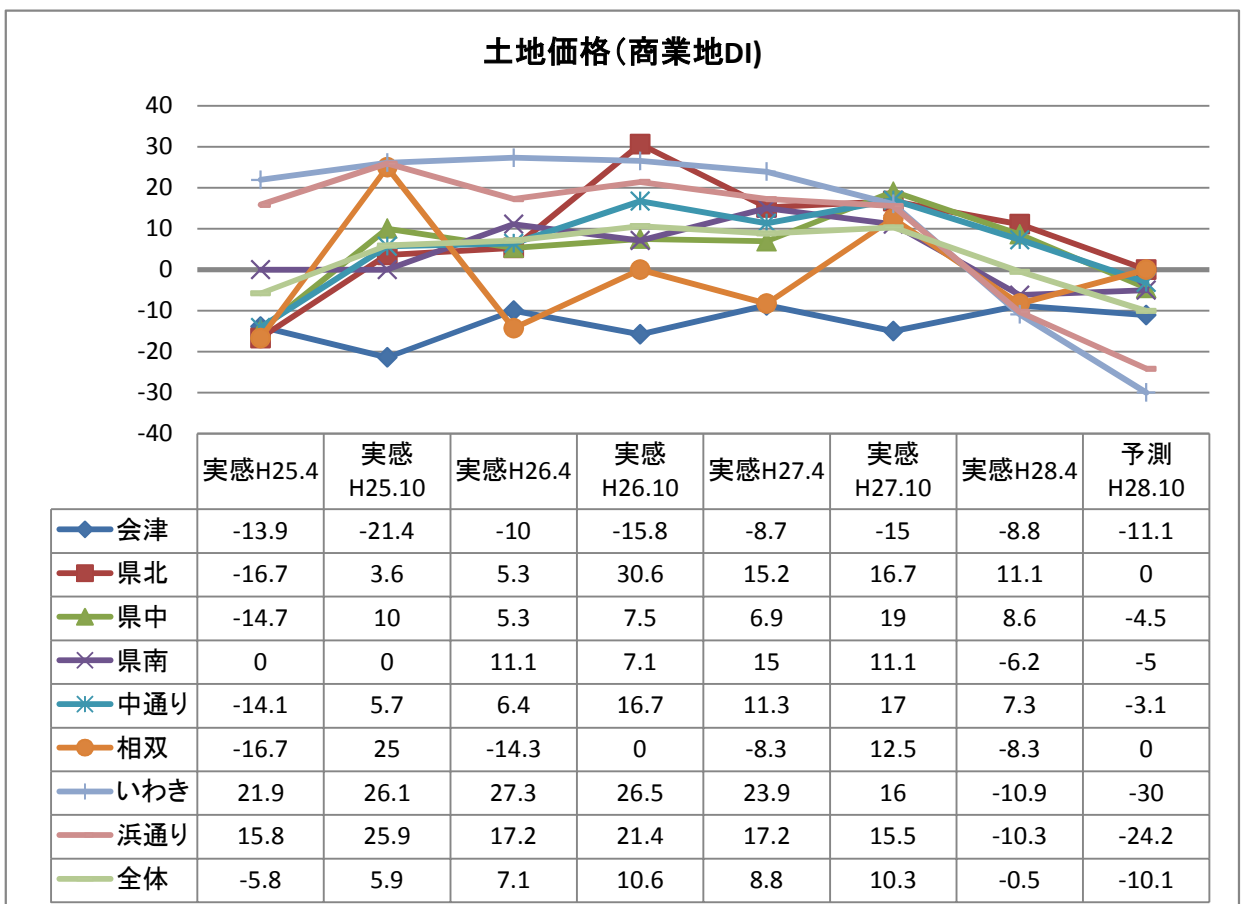
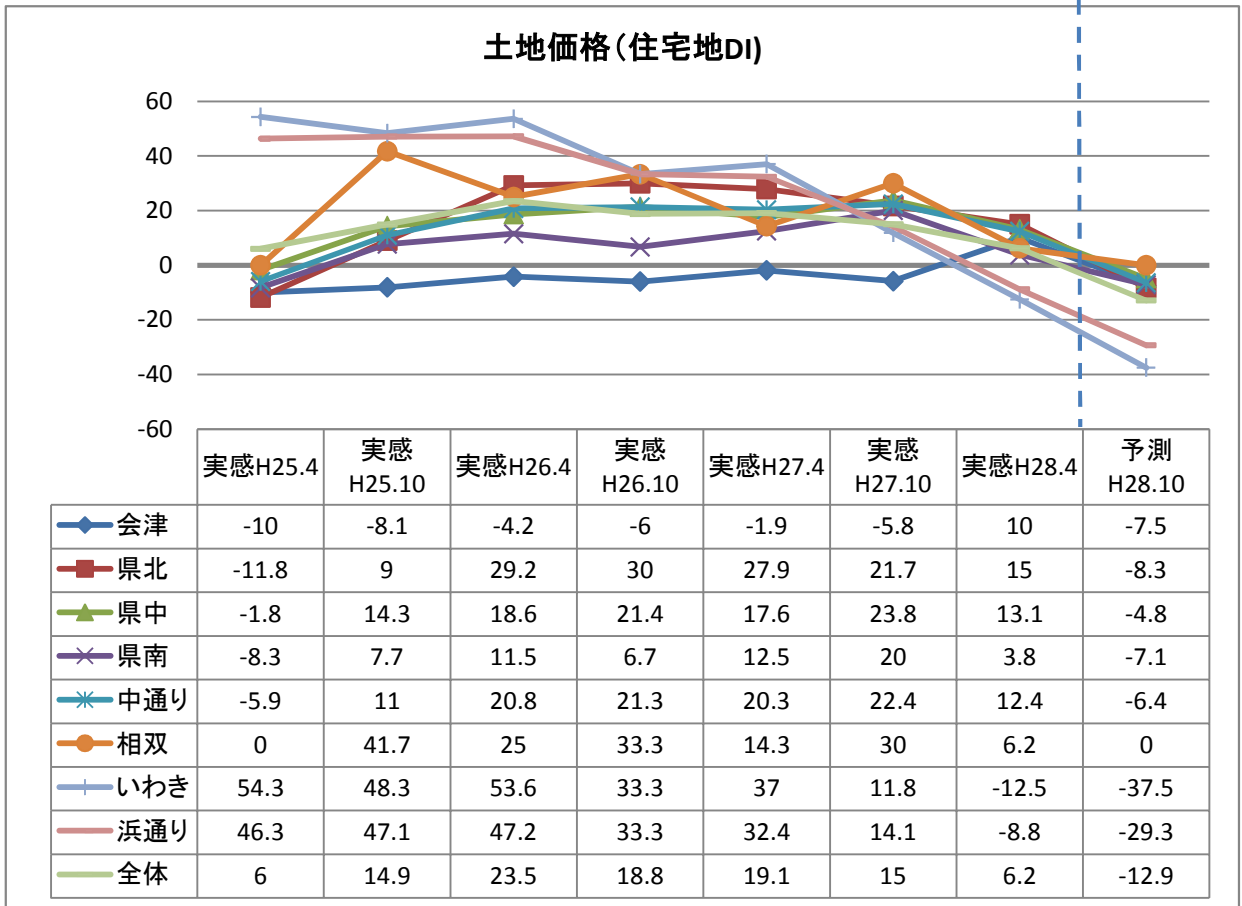




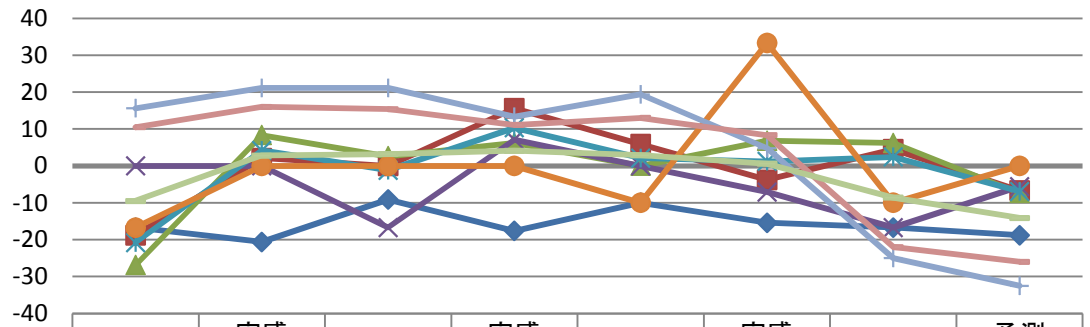


(2) 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測

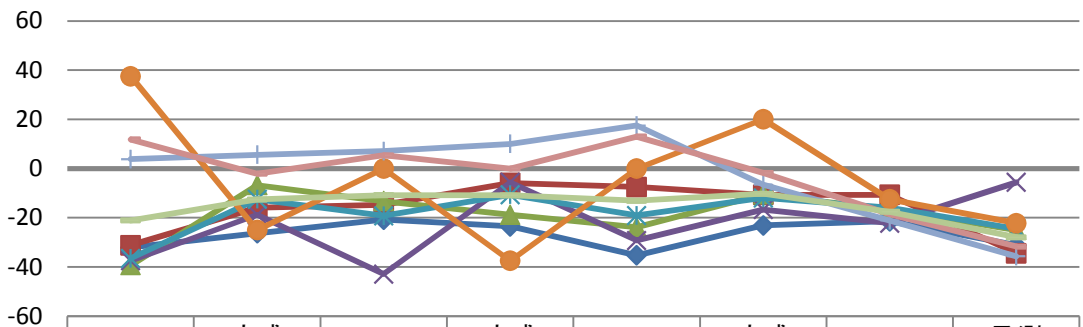


土地価格(工業地DI)



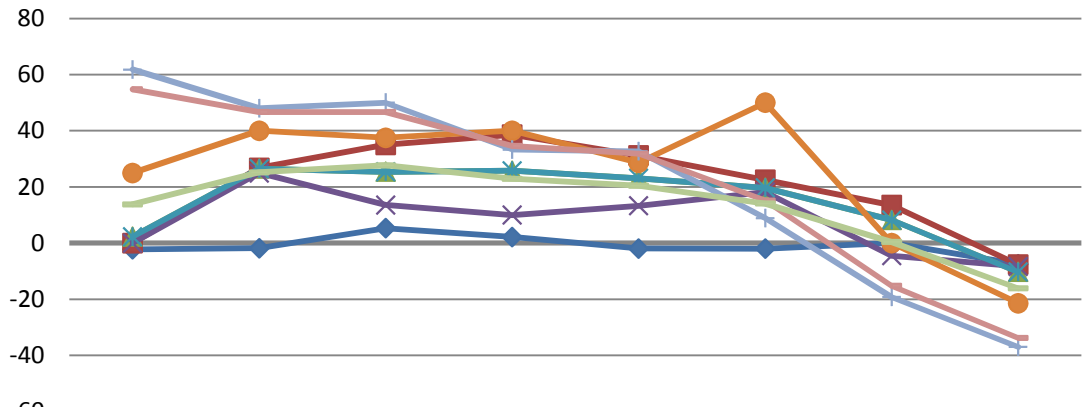
	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	予測H28.10
◆会津	-16.7	-20.6	-9.1	-17.6	-10	-15.4	-16.7	-18.8
■県北	-18.8	2.1	0	15.6	5.9	-3.8	4.5	-6.7
▲県中	-26.9	8.3	2.6	6.2	0	6.8	6.2	-7.4
×県南	0	0	-16.7	7.1	0	-7.1	-16.7	-5.6
✧中通り	-20.8	4.2	-1.2	10.3	2.1	1.2	2.4	-6.9
●相双	-16.7	0	0	0	-10	33.3	-10	0
+いわき	15.6	21.1	21.1	13.3	19.4	4.8	-25	-32.5
—浜通り	10.5	16	15.4	11.1	13	8.3	-22	-26
—全体	-9.5	2.8	3.2	4.1	2.9	0.6	-8.6	-14.1

土地価格(農林地DI)



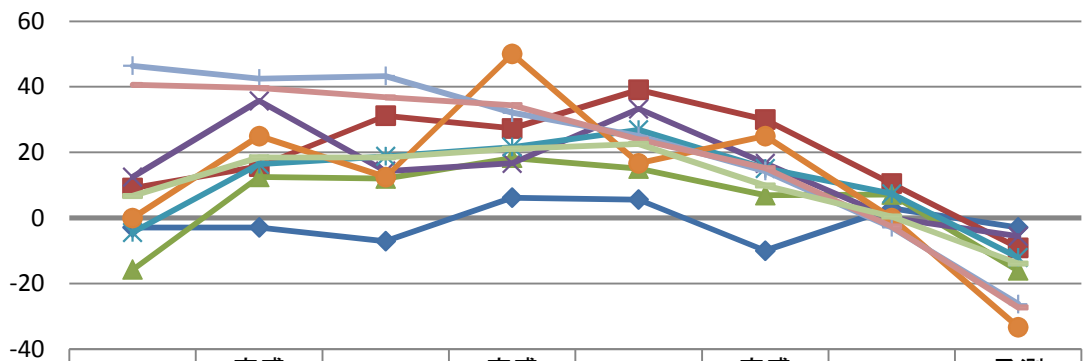
	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	予測H28.10
◆会津	-32.1	-26.3	-20.8	-23.5	-35.3	-23.1	-21.4	-31.2
■県北	-31.2	-15.9	-14.7	-5.9	-7.5	-10.7	-10.7	-34.4
▲県中	-39.3	-6.8	-13.3	-18.8	-23.9	-10.5	-16.7	-25
×県南	-37.5	-18.8	-42.9	-5.6	-29.2	-16.7	-22.2	-5.6
✧中通り	-36.5	-12.5	-19.2	-10.7	-19.1	-11.9	-15.9	-24.5
●相双	37.5	-25	0	-37.5	0	20	-12.5	-22.2
+いわき	3.8	5.6	7.1	10	17.5	-6.5	-21.1	-35.7
—浜通り	11.8	-2.1	5.4	0	13	-1.8	-18.5	-31.7
—全体	-21.1	-12.6	-10.8	-10.9	-13.1	-10.2	-17.6	-27.9

中古戸建価格DI



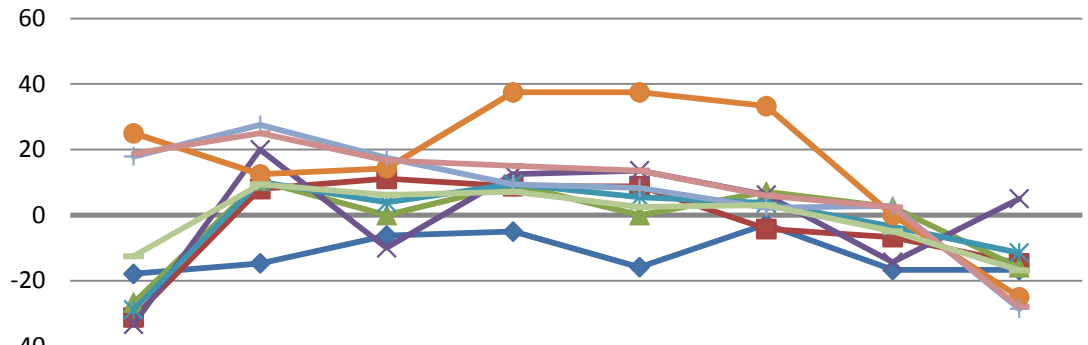
	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	予測H28.10
◆会津	-2.2	-1.8	5.3	2.2	-1.9	-2	0	-7.5
■県北	0	26.8	35	38.6	31.2	22.5	13.5	-7.7
▲県中	2.3	26.5	25.4	25.8	23.1	19.7	8.2	-10.3
×県南	0	25	13.6	10	13.3	18.2	-4.5	-8.3
✧中通り	2.3	26.5	25.4	25.8	23.1	19.7	8.2	-10.3
●相双	25	40	37.5	40	28.6	50	0	-21.4
+いわき	61.8	48	50	33.3	32.7	8.9	-19.2	-37
—浜通り	54.8	46.7	46.7	34.6	31.8	15.2	-15.2	-33.8
—全体	13.8	25.2	27.7	22.9	20.5	14.1	0.4	-16.1

中古マンション価格DI



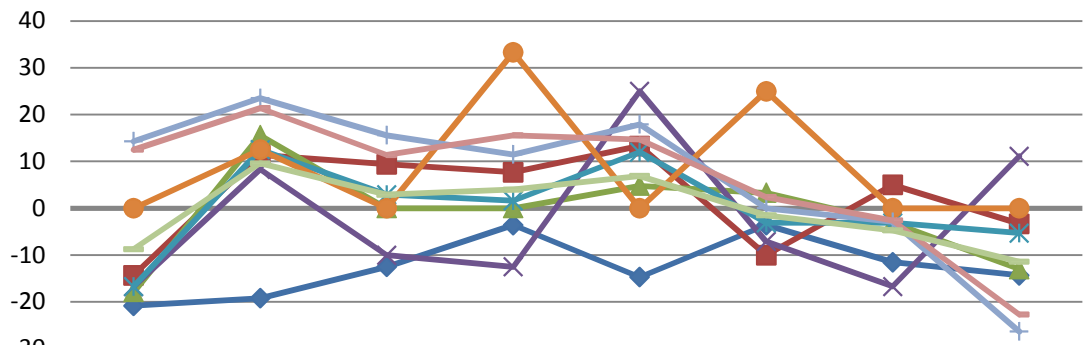
	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	予測H28.10
◆会津	-2.9	-2.9	-7.1	6.2	5.6	-10	2.9	-2.9
■県北	9.1	15.7	31.2	27.3	39.1	30	10.5	-9.1
▲県中	-15.8	12.5	12	18.3	15	6.9	7.1	-16.1
×県南	12.5	35.7	14.3	16.7	33.3	16.7	0	-5.6
✧中通り	-4.4	16.4	18.8	21.6	26.9	15.1	7.4	-12.1
●相双	0	25	12.5	50	16.7	25	0	-33.3
+いわき	46.4	42.5	43.3	32.1	25	14.3	-2.9	-26.3
—浜通り	40.6	39.6	36.8	34.4	23.9	15.2	-2.6	-27.3
—全体	6.7	18.5	18.5	21.1	22.6	9.9	0.4	-13.9

店舗・事務所 価格DI



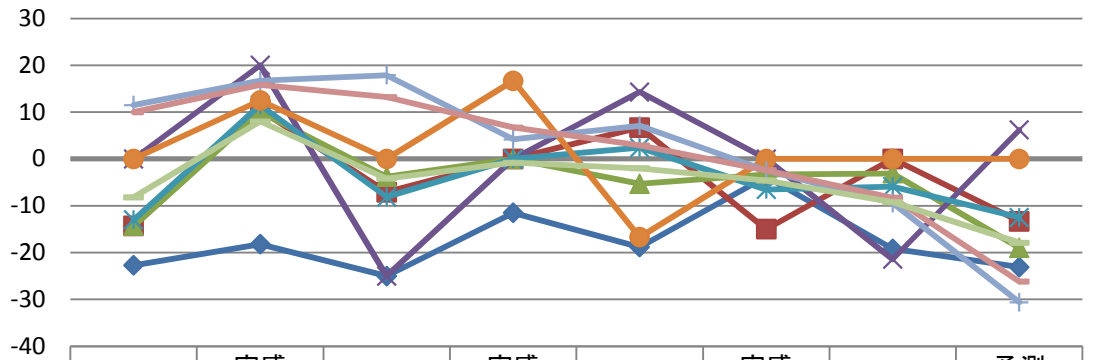
	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	予測H28.10
◆ 会津	-17.9	-14.7	-6.2	-5	-15.9	-2.8	-16.7	-16.7
■ 県北	-31.2	8	11.1	8.8	8.8	-4.2	-6.7	-14.7
▲ 県中	-26.7	10.5	0	9.4	0	7.1	2.4	-16
✕ 県南	-33.3	20	-10	12.5	13.6	6.2	-14.3	5
✧ 中通り	-28.8	10.2	3.9	9.5	5.5	3.7	-3.5	-11.5
● 相双	25	12.5	14.3	37.5	37.5	33.3	0	-25
⊕ いわき	17.9	27.5	17.5	9.4	8.3	2.3	2.8	-28.6
— 浜通り	18.8	25	16.7	15	13.6	6	2.4	-28
— 全体	-12.5	9.4	6.2	7.1	2.5	3	-4.9	-16.8

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	実感H27.10	実感H28.4	予測H28.10
◆ 会津	-20.8	-19.2	-12.5	-3.6	-14.7	-3.6	-11.5	-14.3
■ 県北	-14.3	11.4	9.4	7.7	13.3	-10	5	-3.3
▲ 県中	-17.9	15.6	0	0	4.8	3.3	-3.1	-13
✕ 県南	-16.7	8.3	-10	-12.5	25	-7.1	-16.7	11.1
✧ 中通り	-16.7	12.5	2.9	1.6	12	-3.1	-3.1	-5.3
● 相双	0	12.5	0	33.3	0	25	0	0
⊕ いわき	14.3	23.5	15.6	11.5	17.9	0	-2.9	-26.3
— 浜通り	12.5	21.4	11.4	15.6	14.7	2.4	-2.6	-22.7
— 全体	-8.7	9.6	2.9	4	6.9	-1.5	-4.7	-11.4

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	実感 H27.10	実感H28.4	予測 H28.10
◆ 会津	-22.7	-18.2	-25	-11.5	-18.8	-3.8	-19.2	-23.1
■ 県北	-14.3	10.5	-7.1	0	6.7	-15	0	-13.3
▲ 県中	-14.3	10	-3.8	0	-5.3	-3.3	-3.1	-19
✕ 県南	0	20	-25	0	14.3	0	-21.4	6.2
✧ 中通り	-13	11.5	-8.1	0	2.4	-6.5	-5.9	-12.5
● 相双	0	12.5	0	16.7	-16.7	0	0	0
+ いわき	11.5	16.7	17.9	4.2	7.1	-2.5	-9.4	-30.6
— 浜通り	10	15.8	13.2	6.7	2.9	-2.4	-8.3	-26.2
— 全体	-8.2	8	-4.2	-0.8	-2	-4.6	-9.2	-17.9

2「不動産市場」について、おうかがいします。

<会津>

- ・物件の動きが鈍く感じます。引き合いのみで終わってしまう。
- ・若い世代の購入意欲が横這い。
- ・必ずといっても良いくらい、値引き交渉あり。
- ・購入希望価格が低下してきている。購入者の所得が安くなっているのが原因と思われます。
- ・取り引きなし。わからない。
- ・収益物件の問い合わせが増加してきています。しかし、成約には至っておりません。
- ・現在、支払っている家賃と同じくらいのローンで住宅購入希望が増えてきたように感じる。(若い世代)
- ・価格が安いものに問い合わせが偏ってきた。
- ・原発事故後からの停滞的な動きに変化なし。(特にリゾート物件・更地)中古物件には少々需要あり。
- ・全国展開する食品チェーン店舗用地(賃貸)の引き合い有り。その他問い合わせ有り。マンション建設が始まりますが、依然として中古マンションの引き合いがない。

<県北>

- ・被災者の土地、建物等の購入傾向は若干少なくなったように感じます。
- ・物件は少なく、特に福島市は顕著です。
- ・被災者の購入減少。ストック客は一般サラリーマンの購入は増加する。
- ・広い土地が求められていたが、今年に入って60坪くらいが求められるようになってきた。被災者ではなく、地元
の購入者が増えたように思います。
- ・中古戸建、高価格(3000万以上)の物件が停滞してきている。
- ・被災者の住宅購入需要は引き続き見込まれるが、100坪以上の土地が売り物件としてでないため売買にならないケースが出ている。
- ・2～3年位前からの比較では、被災者の需要は低くなって来た。問い合わせなど物件に対する要望がなくなってきた。
- ・被災者の動きが一段落してきた感がある。
- ・被災者の顧客が特に減少。
- ・被災者世帯の次世帯(2, 3男)の購入の動きが目立つ。街道沿いの店舗、事務所用地の問い合わせが多い。首都圏の業者からのマンション一棟買いの問い合わせ多い。
- ・購入地の地質状況と耐震強度(等級)について聞かれるようになりました。
- ・一般的に購入される物件の内容及び価格に変化が出始めたかと思われます。一方、商業用地の問い合わせが多少多くなったかと思いますが、価格の問題がネックです。

<県中>

- ・被災者の住宅購入が止まった。
- ・被災者の住宅購入は一巡したと思料される。県外資本による店舗・事務所の賃貸需要が出て来た。
- ・親の介入。同居や資金援助がない場合でも住宅購入に介入してくるケースが目立っています。
- ・大きな変化なし。
- ・中古マンションの購入希望者が多い。また予算に対して、条件に見合わないことを要求する傾向が強くなった気がする。
- ・被災者の方がほぼ終わり？ 地方の方が低価格に注目中！
- ・建築資材が上がり続けており、建設費が高い、解体や外構も高上りが続いている。
- ・被災者で東電補償により、住宅を求める層が減った。
- ・住宅価格が上昇している。(建売・土地)
- ・郡山のモール近くの住宅地は高くても買う方がいらっしゃるので高くなってしまいが、郊外は少し下げて売っている。
- ・被災者の住宅購入需要は引き続き高い傾向にある。
- ・被災者からの土地並びに住宅購入がほとんどなくなりました。
- ・収益物件(アパート)が少し売りに出されるようになった。
- ・若い世代の購入意欲が高まってきているが、土地の価格上昇についていけず、購入出来ない人が増えている。
- ・買う方は終息、他者は状況をみている。
- ・被災者の住宅購入需要は、ほぼ落ち着いてきた。中心市街地の駐車場需要は高いが、空地多くなり、商業用地の下落が予測される。
- ・被災者需要がなくなってきた。
- ・中古戸建、高価格(3000万以上)の物件が停滞してきている。
- ・被災者の住宅用地購入意欲は引き続きあり。建売用地の購入意欲あり。
- ・土地価格等の金額が需要によって決まっている事が多く、地域のバラつきが少なくなった。
- ・商品が少しずつ増加してきた。購入希望者の選択条件が若干厳しくなっている。
- ・被災者の動きが一段落してきた感がある。
- ・被災者の住宅購入需要はほぼ一段落し、従来郡山市に在住している方の購入意欲が高まってきている。
- ・被災者の住宅購入需要の減少がある。
- ・学生向けの賃貸の仲介が主であるが、親御さんの経済状態が成約の大きなファクターとなり、居住する学生さんの意向に優先するケースが多い。
- ・この半年、店舗、事務所(土地付き)の売り物がほとんどない。

<県南>

- ・30代～40代の購入(新築、建築)意欲は高い。土地に求める条件多い為、価格の高い土地になってしまう。
- ・市内学校、スーパーに近い所に集中。
- ・被災者の住宅購入は落ち着いたような気がします。商業地については購入力弱い。
- ・県外の土地所有者からの売却依頼が増加している。

<相双>

- ・被災者の住宅購入需要はまだあり、宅地(見込地含)不足の傾向あり。ただしどこでもいいのではなく、条件の悪い物件の価格は横這い、または価格を下げても売却しにくい。
- ・約半数の町民が未帰還のため、先行き不透明。
- ・5年が経ち、取引も去年ほどではないように感じます。ですが他不動産業者は、お客様が少し減ったとも言われ、お客様も落ち着きを持ちゆっくり物件探しをしようという感じです。
- ・宅地としての土地の需要はまだあるが、優良土地が(価格面や立地条件)少なくなっている。需要にかなう土地が少ない。
- ・小高、飯館の方は旧宅をリフォームして住みたいという方が出ていて、売買の動きが悪くなっている。
- ・震災後購入したラブホテル20室が売れない。(いわき市内郷の物件)
- ・約半数の町民が未帰還のため、先行き不透明。

<いわき>

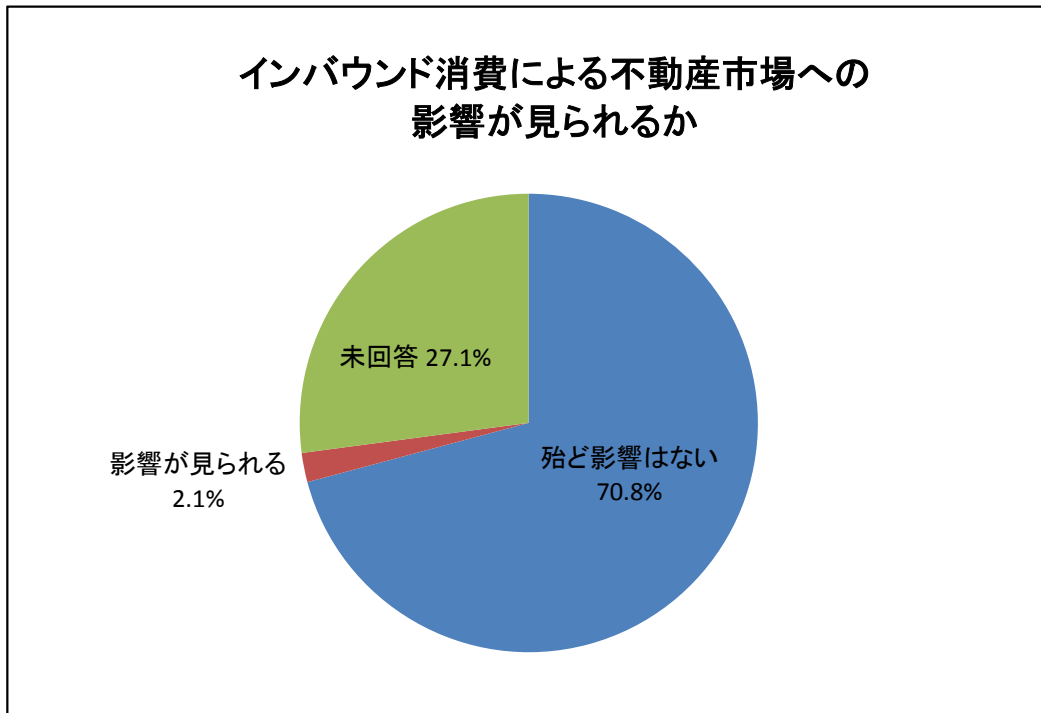
- ・仮設・借り上げ入居者が、3月末で退去に伴い探している方が増えた。
- ・被災者の需要も落ち着きつつあります。地域によって(市街地、スーパー近く、病院近く、学校近く)相場以上の価格売買も見受けられます。原発の補償金の枠内での売買、例として2件目、子供へ買ってやる等(共有名義が目立つ)。
- ・被災者の問い合わせが減った。
- ・双葉郡からの避難者の引き合い大変少なくなってきた。
- ・(需要者は)市内30代の方が増えてきた。
- ・購入意欲はあるが金額がまだ高め。
- ・中古住宅は大きく値下げしてもなかなか決まらない。今年に入ってから値下げは一気に20%近い。前年秋ごろから問い合わせは激減し、成約率も悪くなった。物件価格が高止まりしていた分、値下げ幅は異常に大きい。
- ・被災者の問い合わせが減少し、又、土地価格も上がりすぎたため、取引は減少している。
- ・土地建物価格の総額が安くなってきた。
- ・被災者の住宅購入需要に変化が見られる。価格が高いと売れない
- ・被災者の土地購入は減少済み。(例 坪30万の土地が坪28万に)更に下がる傾向にあり。
- ・中古アパート・マンションの物件が不足。地元の土地の購入者が増えている。
- ・下請け業社(職人)の高齢化。資料価格、下請け業社請求金額の高騰。いわき市全体、好条件土地の欠乏。
- ・原発被災者の土地需要が大分減少した。
- ・被災者のいわきでの売買に減少が感じられる。高騰した住宅用地などの下落傾向にある。
- ・土地について若い世代が希望があるが造成が必要。
- ・被災者の住宅購入が減ってきた。
- ・被災者の住宅購入需要が落ち着いてきた。
- ・被災者(相双地区)の需要はまだ多いですが、以前よりは落ち着いてきました。
- ・被災者の購入希望がなくなった。

<複数地区または地区不明>

- ・被災者需要がなくなってきた。
- ・価格はだんだん落ち着き、下落のほうに行くかも。
- ・被災者の住宅購入需要は頭打ちになってきている。それに変わって若い世代の購入意欲が若干出ている。

3 (トピック調査)「インバウンド消費」の影響について

近年、訪日外国人旅行者の増加による日本経済への影響がインバウンド消費として認識され、不動産市場においても店舗、ホテル等でその影響が一部指摘されています。弊社の営業エリアでインバウンド消費、インバウンド投資の影響は見られますか？



アンケートの結果、インバウンド消費について、不動産市場への影響が見られると回答したのは全体の2.1%で、同70.8%は殆ど影響はないとの回答になりました。
昨今、東京の銀座や北海道のニセコなど、インバウンド消費による不動産市場の活性化が取り沙汰されていますが、福島県においてはその影響は軽微であるということが分かりました。

なお、以下は「影響が見られる」と回答下さった方のコメントです。

- 新しい物件、ホテル希望有り。
- 中国人のホステス系経営者の購入意欲はある。

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。