
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17回調査(平成30年10月1日時点)

< 詳 細 版 >

平成30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	6
	2. 不動産市場	11
	3. (トピック調査)	14
	(1) 来年10月に予定されている消費税増税の影響について	14
	(2) 現在の賃貸市場について	16
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17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30年10月1日をアンケート調査基準日として、第16回調査時点（平成30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、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。

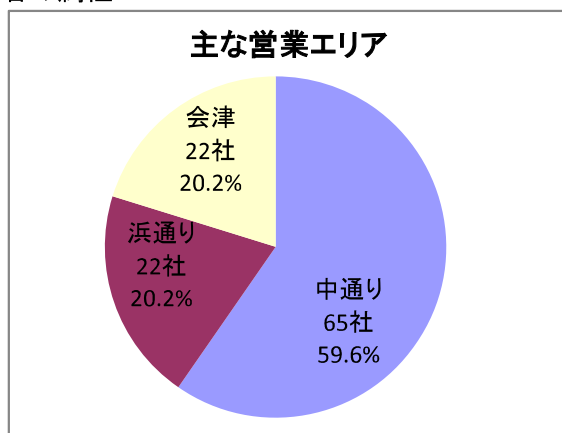
(1) 実施期間 平成30年10月～11月

(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。

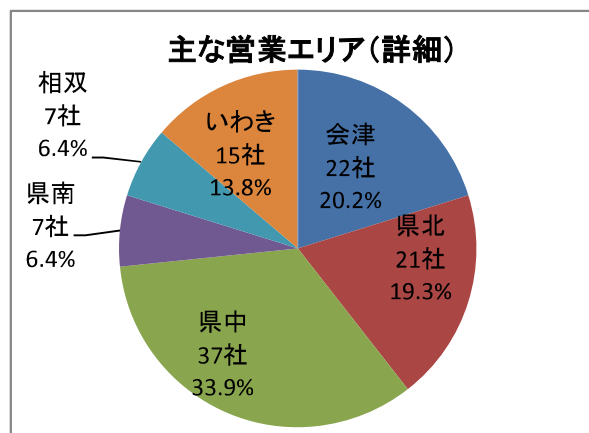
(3) 発送数 708社

(4) 回収数 109社 (10月17日着分、回収率 15.4 %)

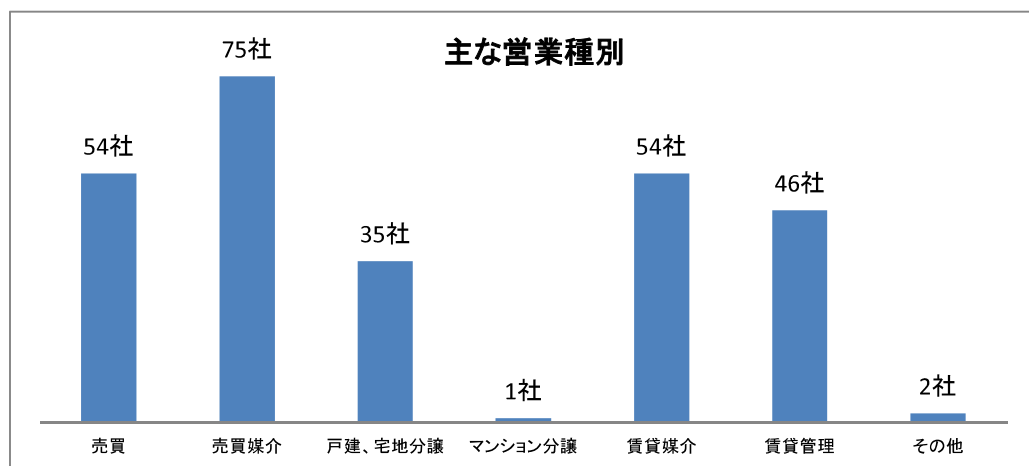
3 回答者の属性



未回答を除く



未回答を除く



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

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

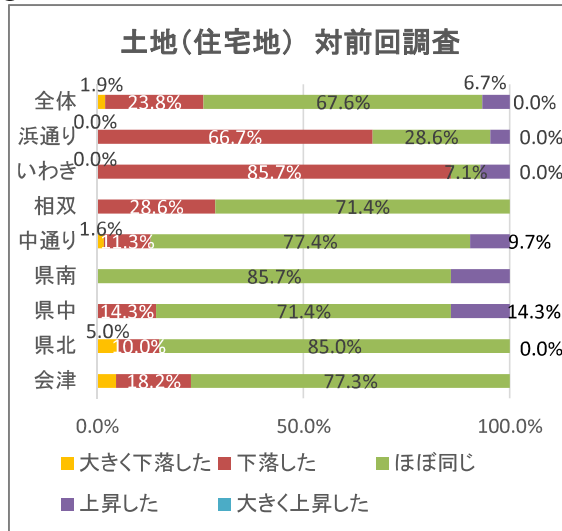
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

Ⅱ アンケート結果

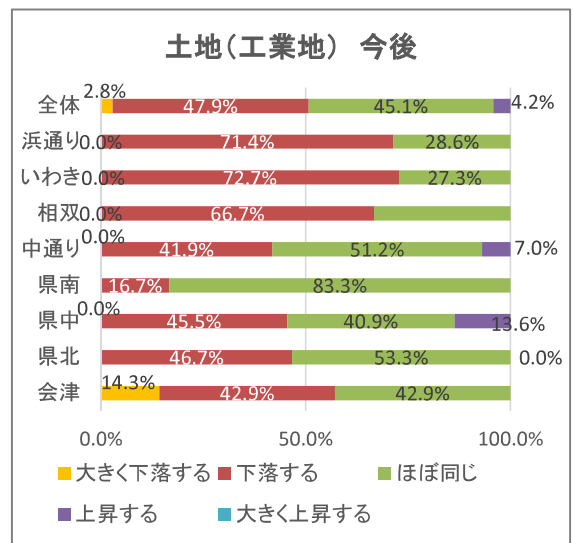
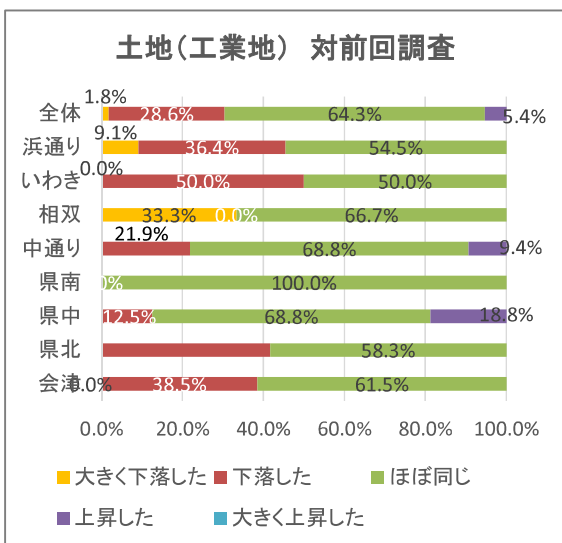
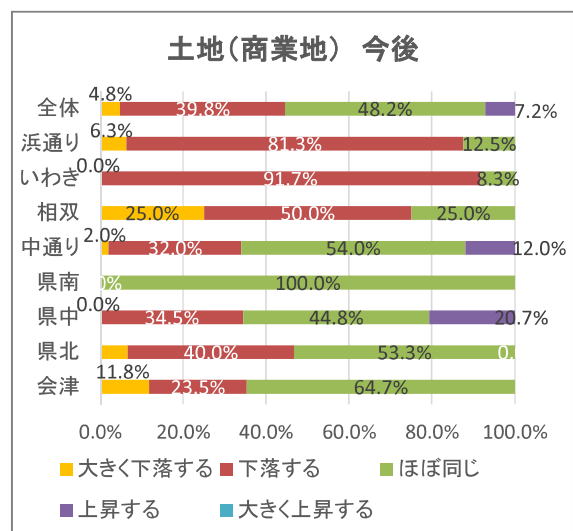
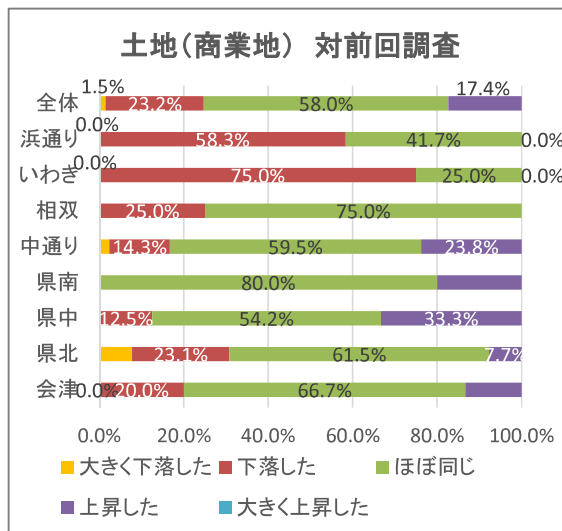
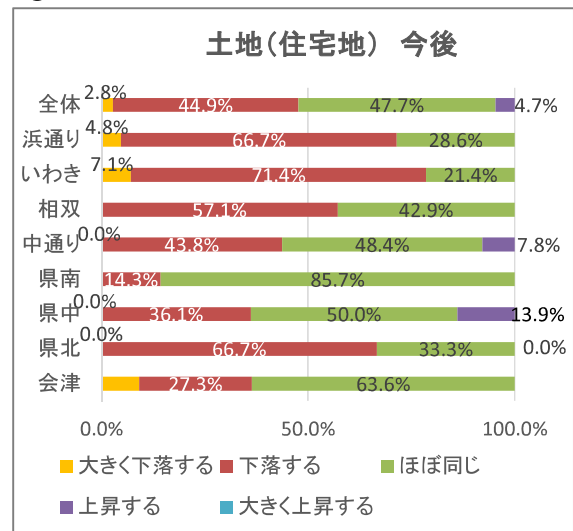
1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

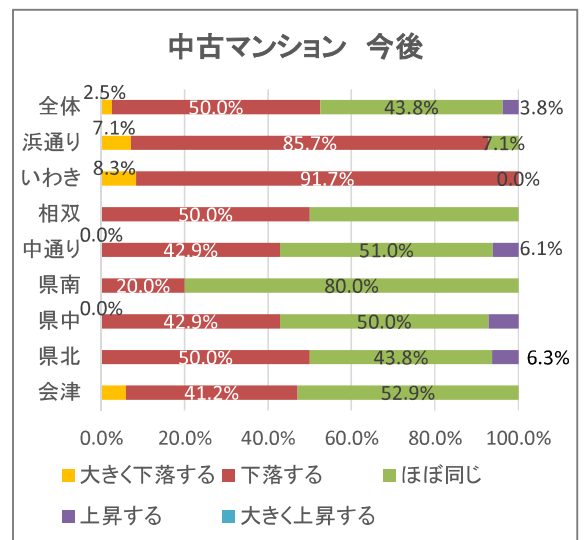
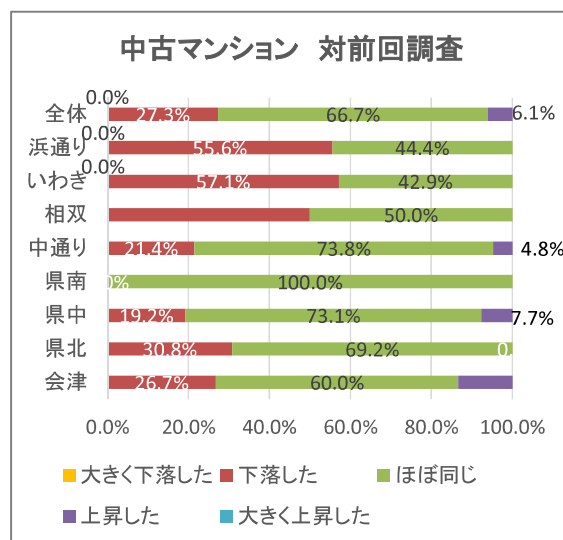
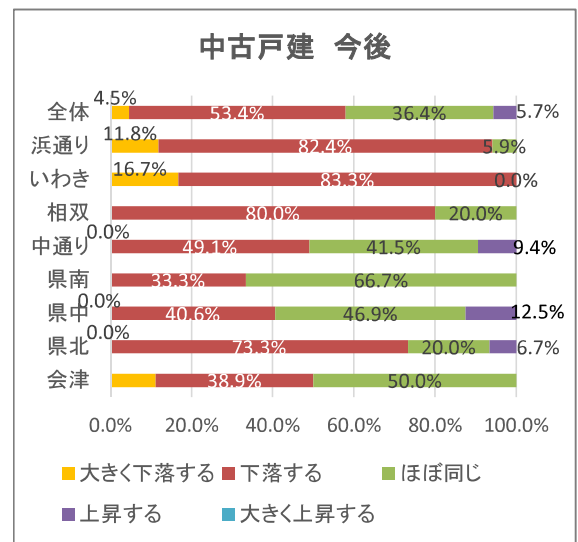
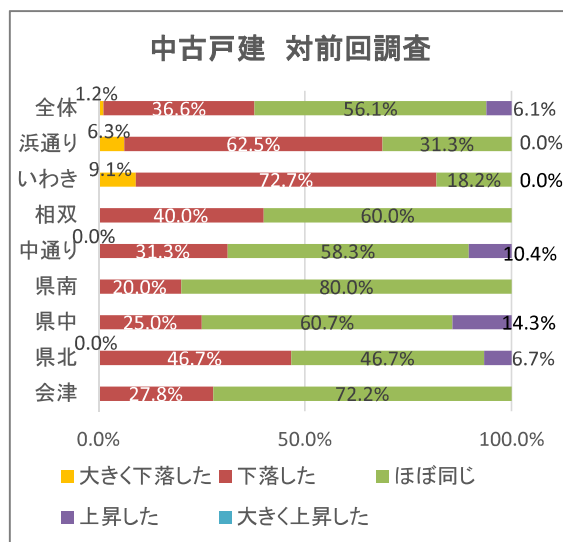
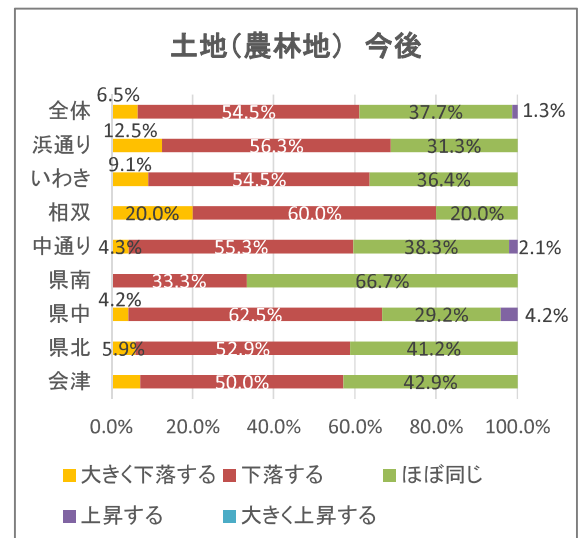
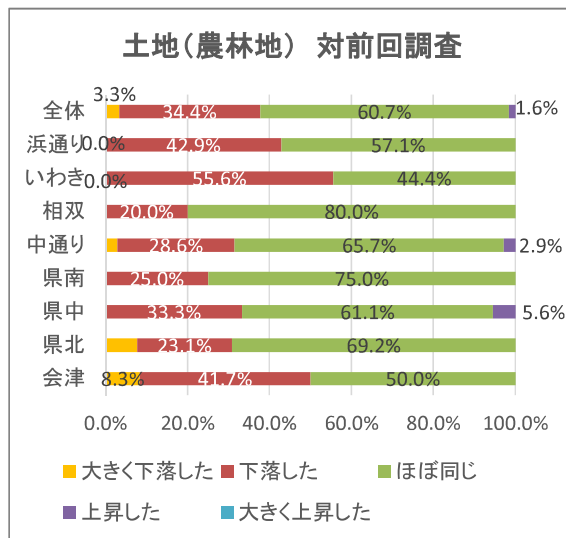
(1) 成約価格について

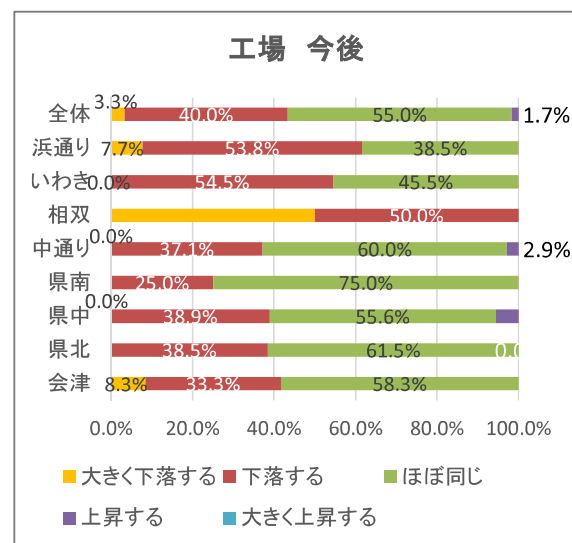
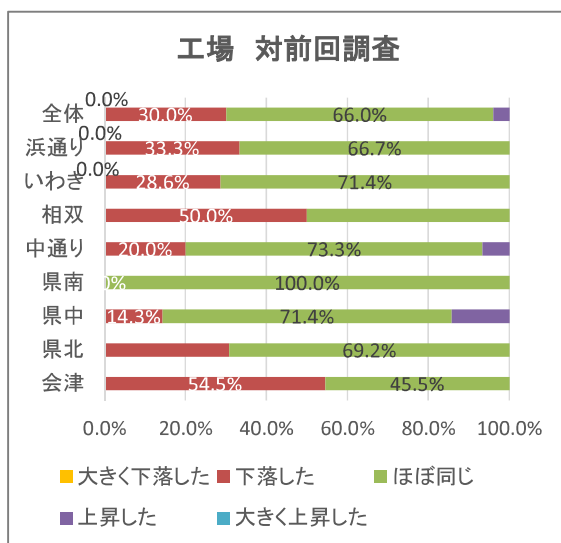
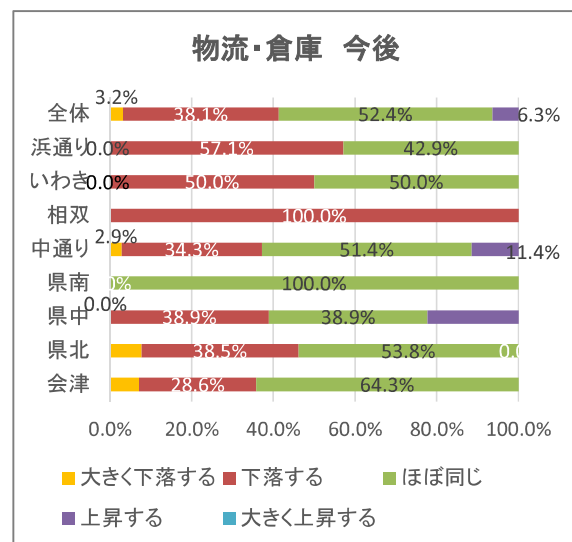
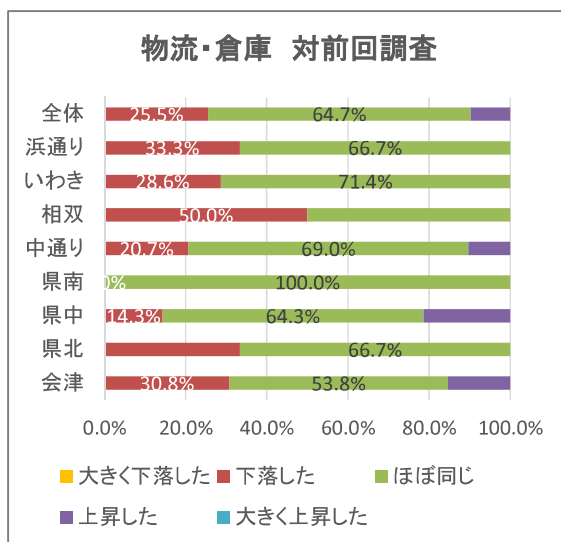
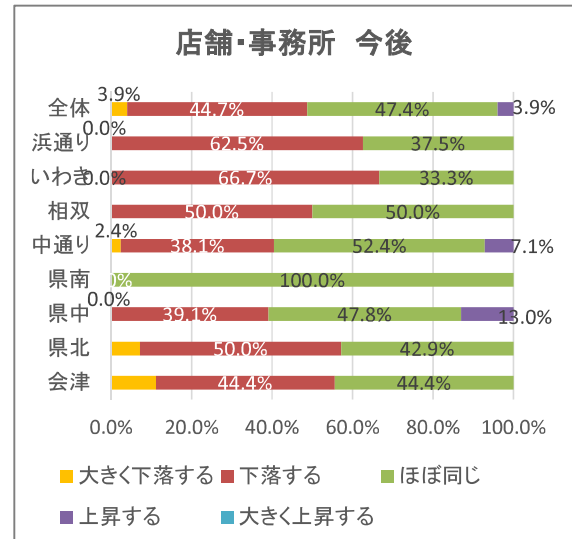
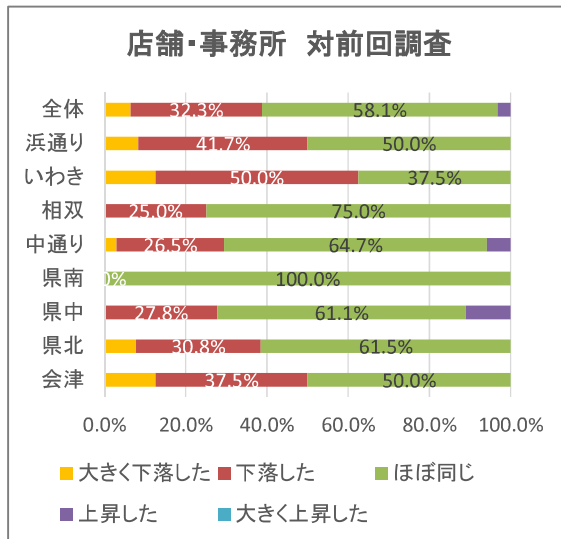
① 成約価格は前回調査時点（H30.4.1）と比べて



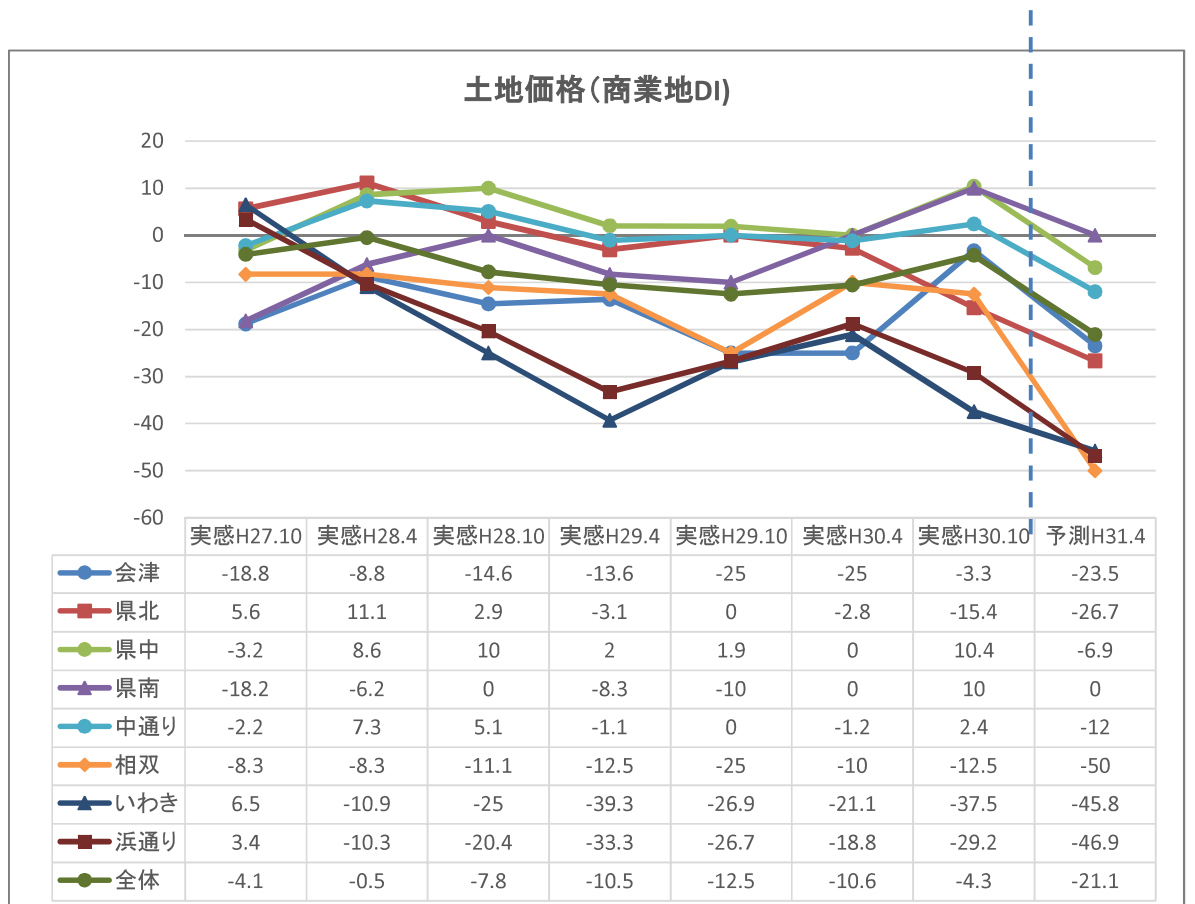
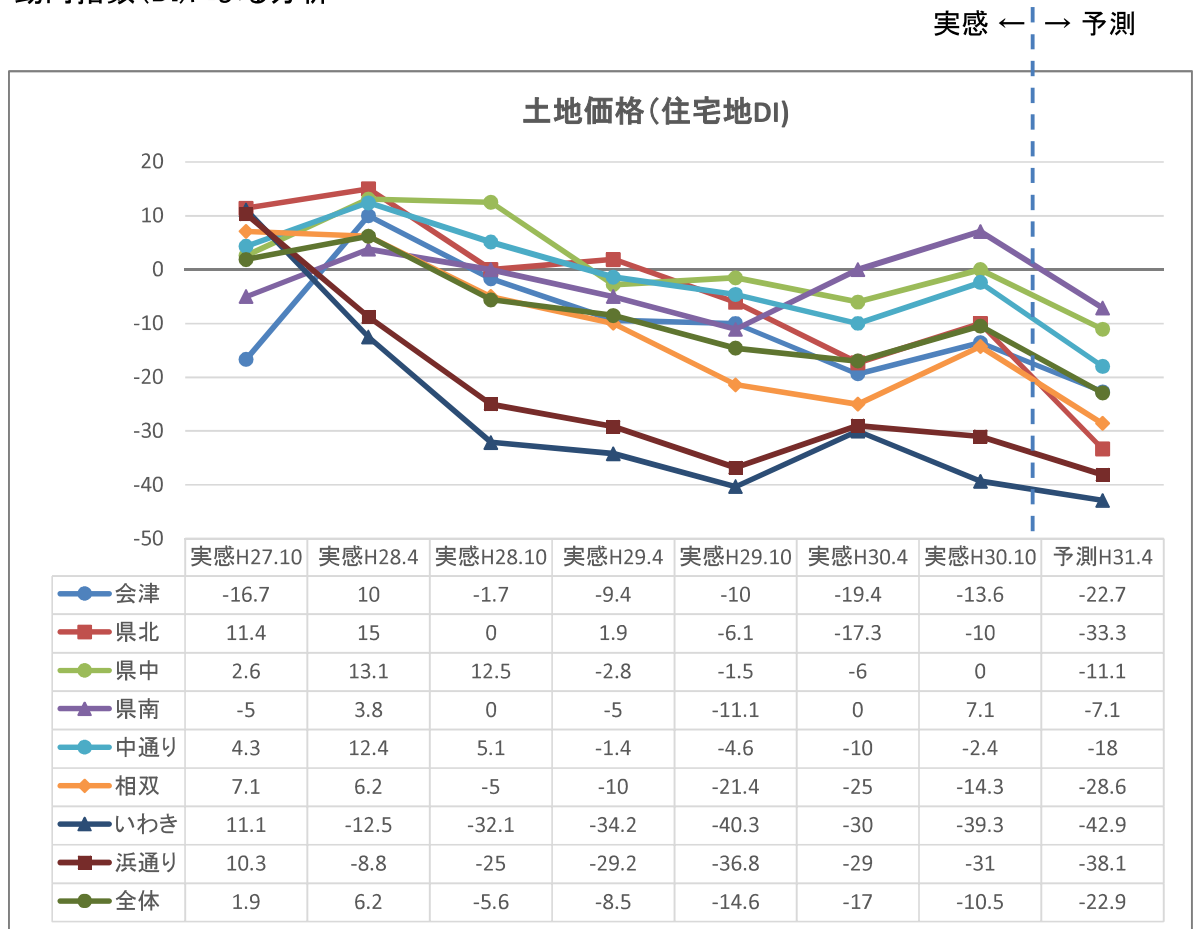
② 成約価格は今後6カ月間～1年間で





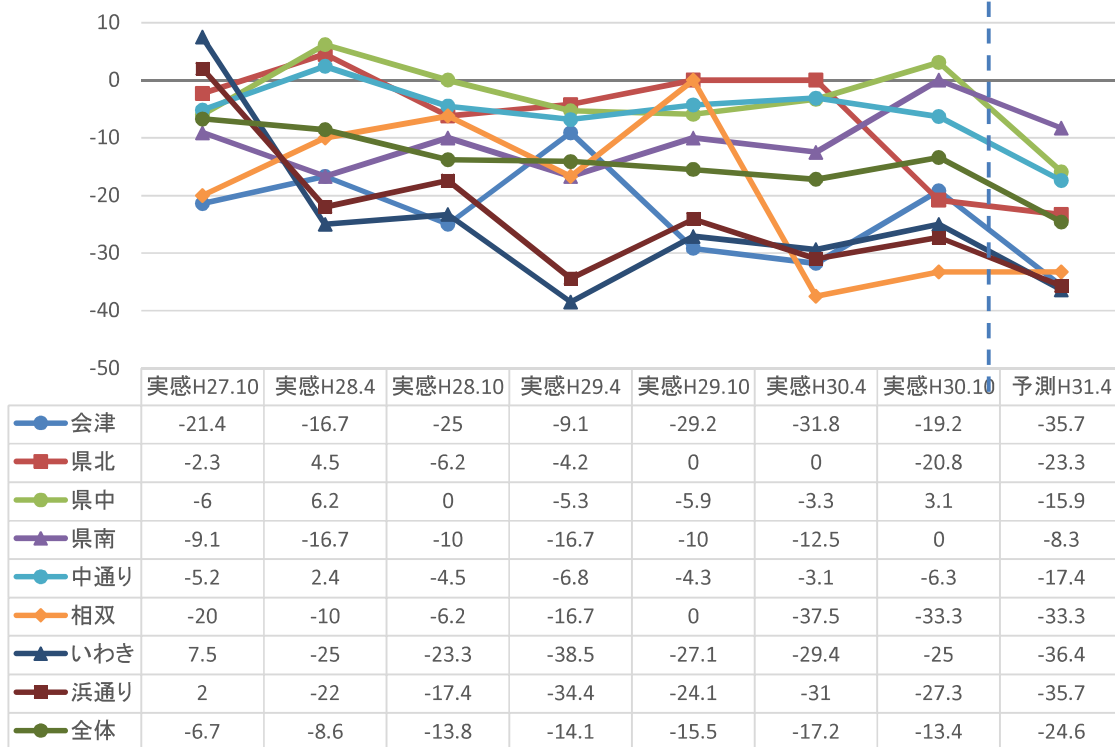


(2) 動向指数(DI)による分析

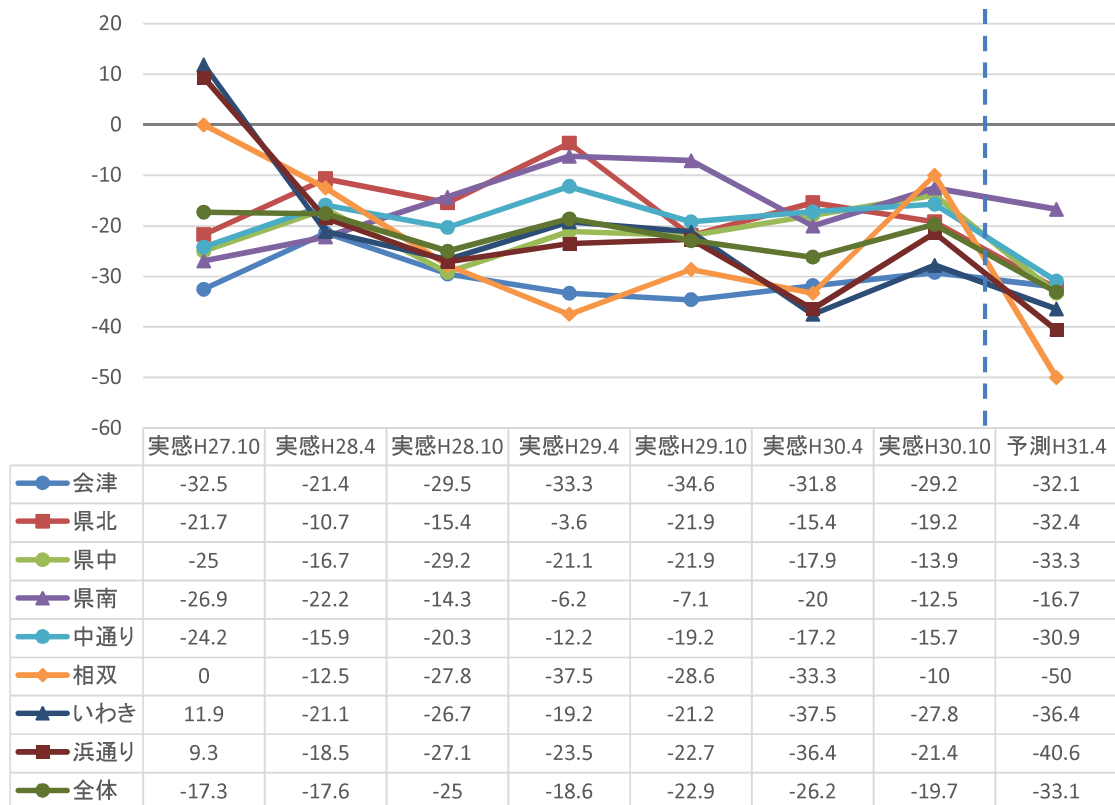


実感 ← → 予測

土地価格(工業地DI)

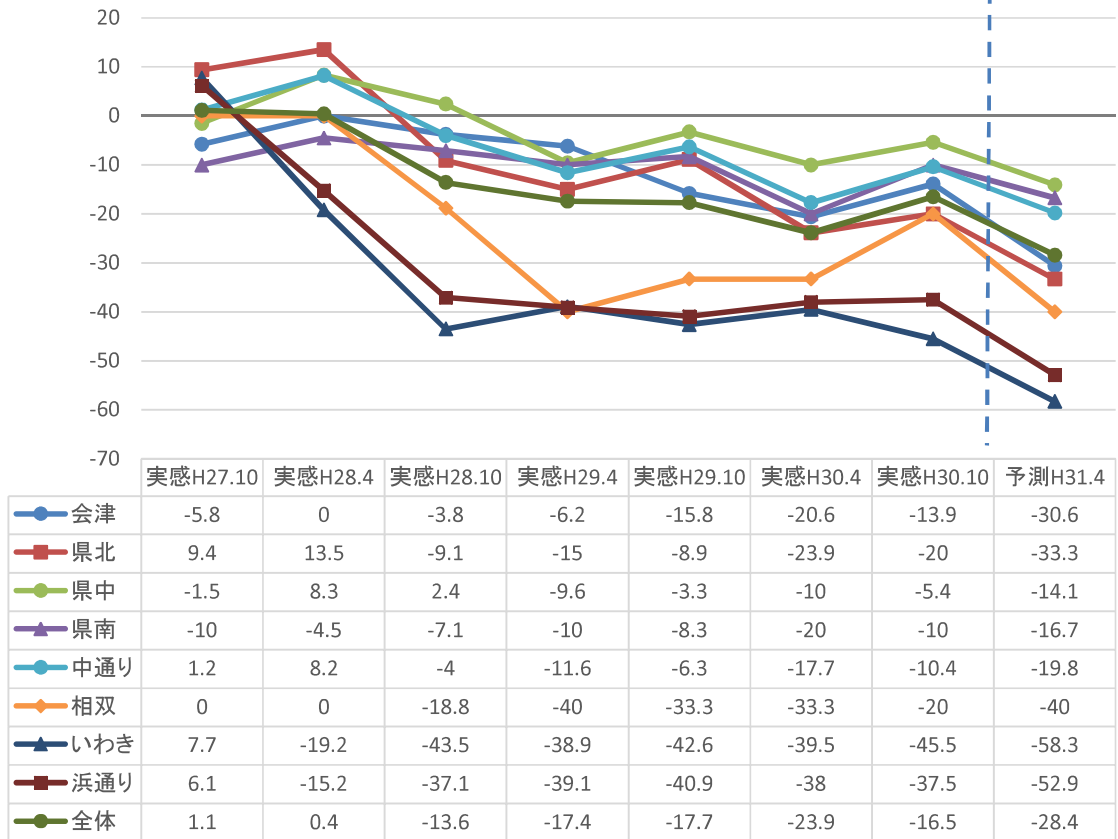


土地価格(農林地DI)

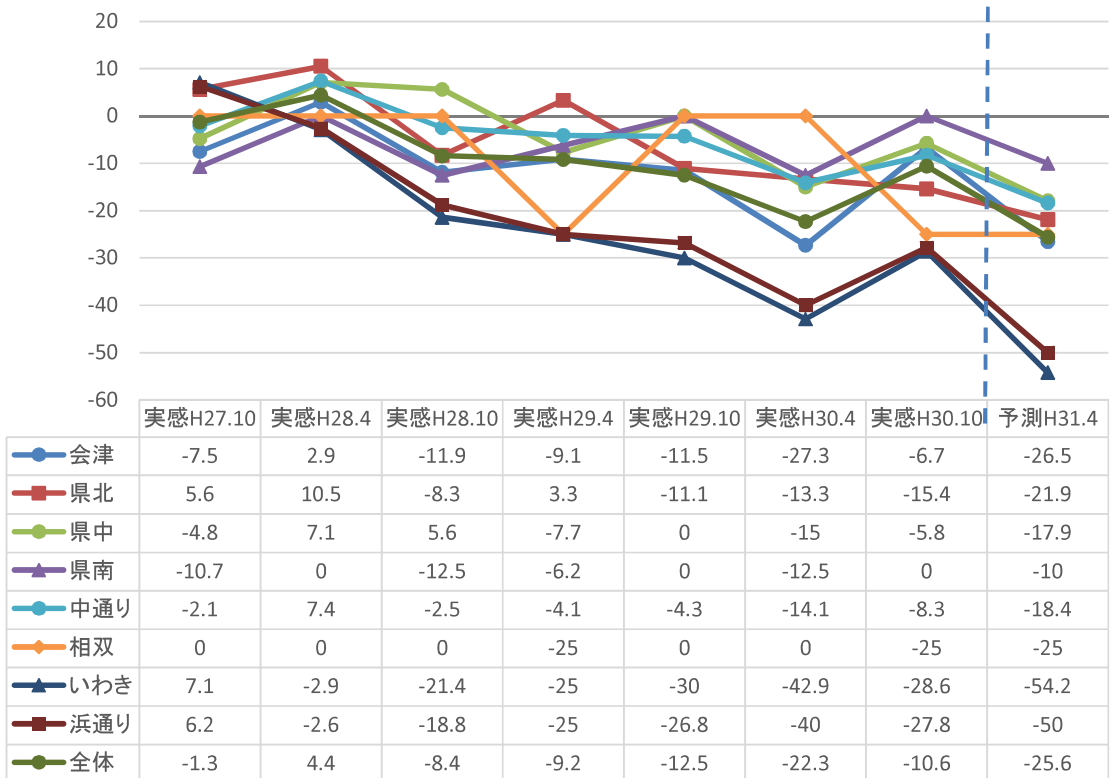


実感 ← → 予測

中古戸建価格DI

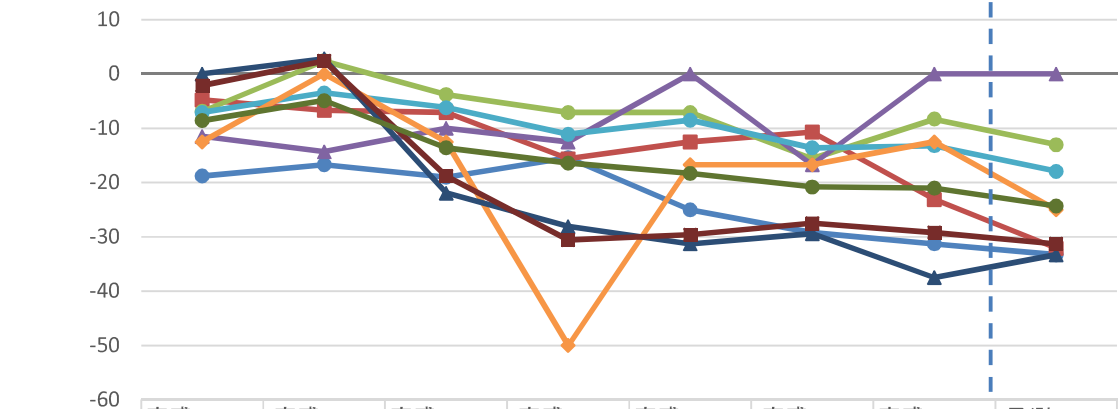


中古マンション価格DI



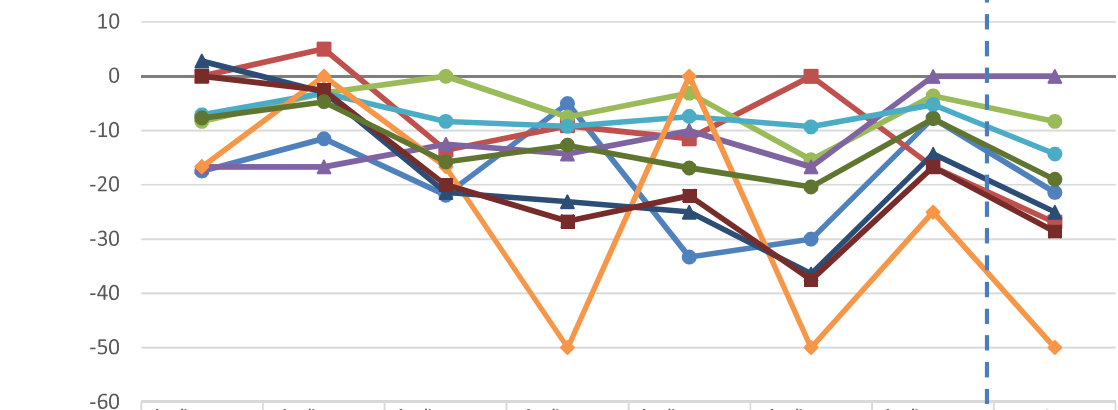
実感 ← → 予測

店舗・事務所 価格DI



	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	予測H31.4
会津	-18.8	-16.7	-19	-15.4	-25	-29.2	-31.3	-33.3
県北	-4.8	-6.7	-7.1	-15.6	-12.5	-10.7	-23.1	-32.1
県中	-6.9	2.4	-3.8	-7.1	-7.1	-15.6	-8.3	-13
県南	-11.5	-14.3	-10	-12.5	0	-16.7	0	0
中通り	-7.1	-3.5	-6.2	-11.1	-8.5	-13.6	-13.2	-17.9
相双	-12.5	0	-12.5	-50	-16.7	-16.7	-12.5	-25
いわき	0	2.8	-21.9	-28.1	-31.3	-29.4	-37.5	-33.3
浜通り	-2.1	2.4	-18.8	-30.6	-29.6	-27.5	-29.2	-31.3
全体	-8.6	-4.9	-13.6	-16.4	-18.3	-20.8	-21	-24.3

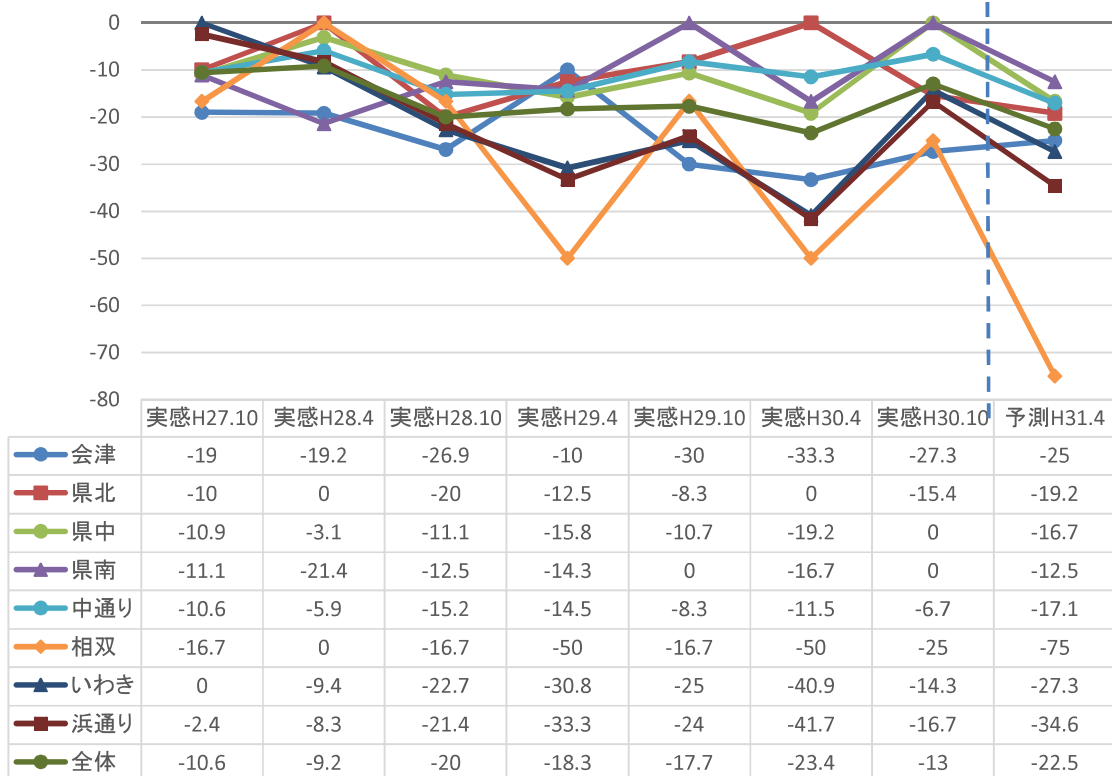
物流施設・倉庫 価格DI



	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	予測H31.4
会津	-17.5	-11.5	-21.9	-5	-33.3	-30	-7.7	-21.4
県北	0	5	-13.6	-9.1	-11.5	0	-16.7	-26.9
県中	-8.3	-3.1	0	-7.5	-3.1	-15.4	-3.6	-8.3
県南	-16.7	-16.7	-12.5	-14.3	-10	-16.7	0	0
中通り	-7.1	-3.1	-8.3	-9.2	-7.4	-9.3	-5.2	-14.3
相双	-16.7	0	-16.7	-50	0	-50	-25	-50
いわき	2.8	-2.9	-21.4	-23.1	-25	-36.4	-14.3	-25
浜通り	0	-2.6	-20	-26.7	-22	-37.5	-16.7	-28.6
全体	-7.7	-4.7	-15.8	-12.7	-16.9	-20.4	-7.8	-19

実感 ← → 予測

工場 価格DI



2「不動産市場」について、おうかがいします。

<会津>

売却相談が多くなっています。相続により、都心から戻らないので、売却依頼が増えている。

業者による分譲地の売れゆきも良好ですが、同時に旧町中にも中古住宅及び空地が見られる様になりました。

別荘地などリゾート物件を中心に売却の依頼が多いが、需要が風評被害もあり少ないない為、売れ残っている。

あまり変化は無いと思われる。

会津地区では大規模土地の需要がありますが、対象土地はなかなか見当たらない。

空室、空地等の売却案件が多くなっている。買い客が減っている。

相変わらず、東京の業者から一棟マンションなどの賃貸物件買い取りの要望が多いが、物件がない。

売物件が増えています。

場所限定で若い世代の購入意欲が出てきている。

<県北>

住宅ローンが通らない人が多い。3000万円台の建売の反響が少ない。築浅の中古よりも新築が安いので、売却に時間が掛かる。

今の所、大手住宅メーカーとの取引が少なくなり、ローコストメーカーは引き続き仕入れを拡大している。

あまり動きがない。

被災者の住宅購入は終わり、土地価格が下落すると思われる。

若い世代の住宅購入意欲が高まってきているが、ローン融資が承認されないケースが見られる。

従来より詳細に渡り、確認されるようになったが、成立率はかなり悪いです。

市内は物件不足です。

若い人達の購入が目立ってきているが、注文住宅を購入するには資金が足りなく、建売住宅へ方向転換している感じがし、建売市場はいまだ好調な様子に見える。

新築住宅の着工も減ってきており、それに応じて、土地取引も落ち着いたような感じがします。

中古の動きが悪くなった。

< 県中 >

値下がり感がある。

マンション建設がまだまだ続くが需要が心配。

住宅用地は需要が多い状態が続き、上昇した感じがします。

「ネットによる聞きかじり法知識」をひけらかす顧客が増えてきている。正確かつ丁寧な接客対応が重要と思う。

基準地価の上昇を受けて、地主が強気の傾向になっている。

郡山駅を中心とした土地情報(売地)が少なく、苦戦している。

被災者の需要は全く無い。動きがあった中古住宅も引き合いが少なくなってきた。中古マンションの動きが鈍い。

来年10月の消費税引上げに伴う駆け込み需要が予想されているが、現在の所、さほど見られない。

郡山市でも地域によってはまだアパート用地需要がある。被災者の住宅用地希望は少ない。

消費税増税を考え、新築希望のお客様の土地購入の動きが活発になってきている。

新築物件の問い合わせがなく、新築でも空き家になっている。上記の事から売家・売土地の資料問い合わせは、一般のお客からではなく、同業者が95%以上を占める。今後は値下がりとなるのでは？

建売業者の購入意欲は相変わらず高い。

少子高齢化社会の中、地方の過疎化、企業の縮小、撤退、世界経済の状況全てが不安定で、中流層から下層のサラリーの人々の疲弊が感じられ始めた。貧富の差、格差社会が不動産の価値を変えるのでしょうか？

低価格の新築住宅においては、若い世代の購入意欲が強いと思われる。又、土地の価格が高騰している割には、成約事例が多いと思う。商業地(事務所用地等を含む)においては、購入希望が多いにも関わらず、物件の供給が少ない。

子育て世代の購入需要が多いが、学区限定になる事が多く、土地を確保出来ず、家を建てる事が出来ない。

依然として物件価格の高値傾向は続いているが、購入者の希望にそぐわず、取引にならない場合が増えてきた。停滞期に入り、今後、価格は下げていかざるを得ないと思う。

市中心部での300～500坪の土地の需要が多いが、物件がない状態である。

安価な建売(戸建て)物件の販売が好調である。

反響から成約まで時間がかかるようになった。

モール近くは値上がりしたが、郊外は値下がりしている。

土地・建物コンパクトになってきた。

土地建物を合計した価格(注文住宅)が割高なので、ローンが通らない人が目立ちます。安い建売業者さんの物件を買う人が増えた。動きは悪いと思います。

被災者の購入は止まりました。市場の動きが鈍くなった感じがします。

住宅ローンの借入がスムーズではない。

< 県南 >

建売購入希望者の資金力の低下。

37歳前後の夫婦、子供連れが建売住宅を購入する方が多くなってきた。

県外からの既存住宅需要が全く無い。

< 相双 >

被災者の住宅購入はほぼ終わり、若い世代の購入意欲も伸びは少ない。

被災者の住宅購入がほぼ落ち着きを取り戻した感がある。

3.11の大震災と原発事故以降、おびたしい企業の出入りがあり、地域の我々ですら実態がつかめない状況です。今後の健全な町出の発展が出来るか心配です。

土地の引き合いに関しては、相双地区の方は、かなり減少しているが、市内の適正価格と思われる土地に関しては、市内若い世代においても動きが見られる様に思われる。

県外の方から相続財産を処分したいという依頼が増えている。

中古戸建の売りが増加するも、買いは、ない状況が続いている。

< いわき >

原発事故による双相地区の住民の方の需要が大幅に減少した。

土地の下落を待っている状況。

現在は被災のお客様はほぼいない。

住宅地の供給過剰、価格の下落。

震災前の状態に戻ってきている。

売りたいお客様が以前より更に増えた。

土地(住宅用地)物件の売却依頼が少なくなっている。売れそうも無い物件(アウトレット物件?)の売却希望者増加中。

復興住宅に関しては落ち着いてきたので、いわき地区は地元の客対象にするため、単価的には下落すると思われます。

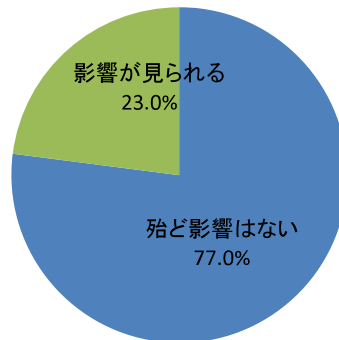
被災者の購入意欲、需要が少なくなった。ほぼなし。

中古住宅についての問合せは、皆無である。震災前よりもお客様は少ない。

3 (トピック調査)①来年に予定されている消費税増税の影響について

来年10月に消費税増税が予定されています。住宅等に関する半年間の経過措置がとられた場合、来年3月が契約期限となりますが、現時点で駆け込み需要等の影響は見られるでしょうか。具体的な事例等がありましたら、ご記入下さい。

来年に予定されている消費税増税の
影響が見られるか (回答数74件)



アンケートの結果、来年10月に予定されている消費税増税について、不動産市場への影響が見られると回答した方は全体の23%で、同77%は殆ど影響はないとの回答になりました。これは、アンケート実施時期が安倍首相の消費税増税に関する政府見解発表(H30.10.15)の直前だったため、まだ、社会に消費税増税の実感がなかったことが反映されたと思われます。したがって、今後は今回のアンケート結果とは異なる結果になることが十分に考えられます。

以下は「殆ど影響はない」とご回答下さった方の主なコメントです。

- ・まだ影響が出ているとは思えない。
- ・もう少しかと思われます。
- ・まだ選挙が無いので…もう少ししたら少し話が出てくるのでは？(報道が流さないと皆さん忘れていると思います)
- ・まだ実感は無いが、前回の消費税引き上げと同様に駆け込みが増えると思う。その後の動向が見えてこない。(需要がなくなるか?)
- ・今のところはまだ見られない。
- ・住宅メーカーの努力により、価単も落ち着いているので。
- ・弱干ではあるが、お客様の中に消費税増税の話題や、どうすれば8%で済むのか聞いてこられる方もいる。
- ・現在、まだ影響が少ないと思うが、そろそろマスコミ等で来年3月までの契約が有効との報道がなされれば、駆け込み需要が相当多くなると思われる。
- ・消費税増税の話は出てこない。お客様の予算は限られているので、2%増税したからといって、増税分上乘せしてくれる訳ではなく、増税分値引きを強いられる。
- ・現在では、殆ど影響はないが、年明けは駆け込みがあると思う。
- ・我々業者としては消費者にその旨を話しているが、現実的にはあまり関係あるとは思われない。業界としては2020年のオリンピック迄は土地のニーズはあると見て、仕事をポジティブにやるしかないでしょう。

以下は「影響が見られる」とご回答下さった方のコメントです。

- ・家賃相場が下がっている。
- ・新築住宅には影響あると思う。
- ・来年3月までに請負契約を締結したいとの声が聞かれる。
- ・大変な事態になるのでは？
- ・一時的に需要はあるが、その後の住宅購入が減落ち込み。
- ・駆け込み需要が起きる。
- ・建築計画を持っているお客様より質問を受ける。またアパート住まいの方から問合せあり。
- ・戸建て住宅の注文が前年より増加している。

3 (トピック調査)②現在の賃貸市場(住宅・店舗)で特徴的なことがありましたら、ご記入下さい。

<会津>

原発関係の避難者が大きく減り、徐々に空室が増えている。

新築や、2万位の物件は問合せがあるが、空室状況は増えている。店舗は4～5割安くしないと借りる方はいない。それでも借りて貰えれば良いと思います。

賃貸住宅の供給過剰により、空き部屋の数が多くみられる様になりました。古いアパート等はかなりの空室です。

空室を抱えているアパートが多い。物件の老朽化も進んでいる。

空室が増えて家賃の値下がり傾向となっている。

空室等が徐々に多くなって来ている。

物件が余り、借手市場かも。

入居者が減少している。

<県北>

一般のアパートについては、空室率がどんどん上がってます。民間の経済状況と官の高齢者対策を考えると公営住宅の建設は止め「借り上げ住宅」にした方が、その建設費を別な使途にできるのでは？

放射能と除染が気になります。

空室が多くなっています。

物件が少ないに尽きる。

被災者および復興関係者の退去により空室が目立っているが、新築物件などは、家賃を下げる事はなかなか難しいのでは。震災前の物件は一時値上げしていたが、家賃を下けている所が多くなってきている。

アパート空室は多いのに、新築の戸建賃貸住宅の家賃設定は高いと感じます。

賃貸市場では、家賃の下落が益々加速すると考える。既に空室が多く目立ってきた。

アパートの古い物件の空室が増えている。

< 県中 >

住居系の賃貸市場が苦戦している様子。

中心部エリア以外の物件が厳しい感がある。場所によっては供給過剰と思われる。

新築でも満室にならない。

空家、空室が増えている。

恐らく相続対策がメインだろうが、「需要を考えずに盲目的に賃貸を新築」する例が多く見られると感じている。今後は、「人口減少社会を踏まえたエリアマネジメント」が必要になると思う。

空き部屋が多くなり、なかなか入居者が決まらない。

中心部の物件は、引き合いがあるが、郊外の物件は空室が増加している。客の奪い合いとなり、家賃のダンプ傾向にある。新築物件でも、満室になるまで時間がかかっている。

当社管理のアパート等(賃貸物件)の空室は毎月増えて来ている。他同業者からもメールやFAX等で、空室情報が届くが、その数が日増しに増加している現状がある。当然、家賃を下げた対策をとるが、決まらないという現実がありますね。

過剰供給で、市場があれてますよね?!空室率は、近いうちに50%位になるのでは?

ハウスメーカーの集合住宅の営業で、賃料保証を武器に多くの賃貸アパートが建築されているが、実態は、被災者の大半が賃貸住宅を退去し、多くの空き室が目立っている。流入人口の増加も期待されず、今後も期待薄であると思う。又、賃料保証も永久に続くものではなく、メーカーからの賃料減額の要求も増え、これからは、アパートの売却希望が多くなると思う。

入居者が減少した。(アパートの入居希望者が多大に減少した)

アパートの空室が増えてきた。

郡山市内新築分譲マンションの建設が、4～5ヶ所あるが、大丈夫だろうか。

新築アパートでも満室にするのが難しくなっている。特に1階は空室が多くなっている。店舗についてもロードサイドは古いと駐車場が足りないと言われるが、家賃の家主と借主の乖離が出て来ている。

入居者が減少して、空室が目立つようになりました。

賃貸物件の供給過剰と空きが相変わらず多い状況である。

賃貸借(一般アパート・住宅)での空室が目立って多くなって来ている。

賃貸物件の空室が非常に目立つ様になってきた。中には新築アパートで半年以上、決まらないものもある。

< 県南 >

白河市旧市街地では、アパートの老朽化による空室が目立つ。

大手メーカーのアパートがどんどん増えているが、全体数が古いアパートは2～3割空室となっている。

アパートの空室が目立つ傾向にある。

<相双>

大手賃貸住宅建設会社による異常な建設により市場が最悪の状態。

いわき市内の賃貸物件に空きが目立つようになってきた。

相馬市内にアパートが乱立し、供給過大になっている。築年数の古いアパートは空室が目立っている。

戸建賃貸の問い合わせが多くなっている。(広野・富岡地域)

賃貸物件に空きが出てきた。元の住居地に戻って生活し始めた様に思われる。

<いわき>

空室(アパート)が大きく増加している。

空室が多くなりつつある。

空室が多いがアパートが増えている。

空家、空室が多くなってきた。

空室は今後、一層増加する。

入居者が減少で、反響が無い状態。家賃相場を下げても入る人が居ない。災害住宅等や新築アパートが増えて客の奪い合い。

空室問題。

入居者減少傾向。

空き部屋増加中。賃料値引、敷金礼金ゼロ等の初期費用段階での競争激化(?)中!!

賃貸物件は新築でも満室にならなく、借上げ住宅が終了し、空室が多くなってきた。

新築以外は2～4割空いている。

賃貸は動きが全く無い状態です。

空室率は、震災前と同じか、それよりも悪化している。

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 : 46名(うち不動産鑑定士44名)、不動産鑑定業者37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。