
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18回調査(平成31年4月1日時点)

< 詳細版 >

令和元年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)	16
	① 今年に予定されている消費税増税の影響について	16
	② 不動産向け新規融資の減少の影響について	18
III	公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	20

I 福島県不動産市場動向調査の概要

1 調査の目的

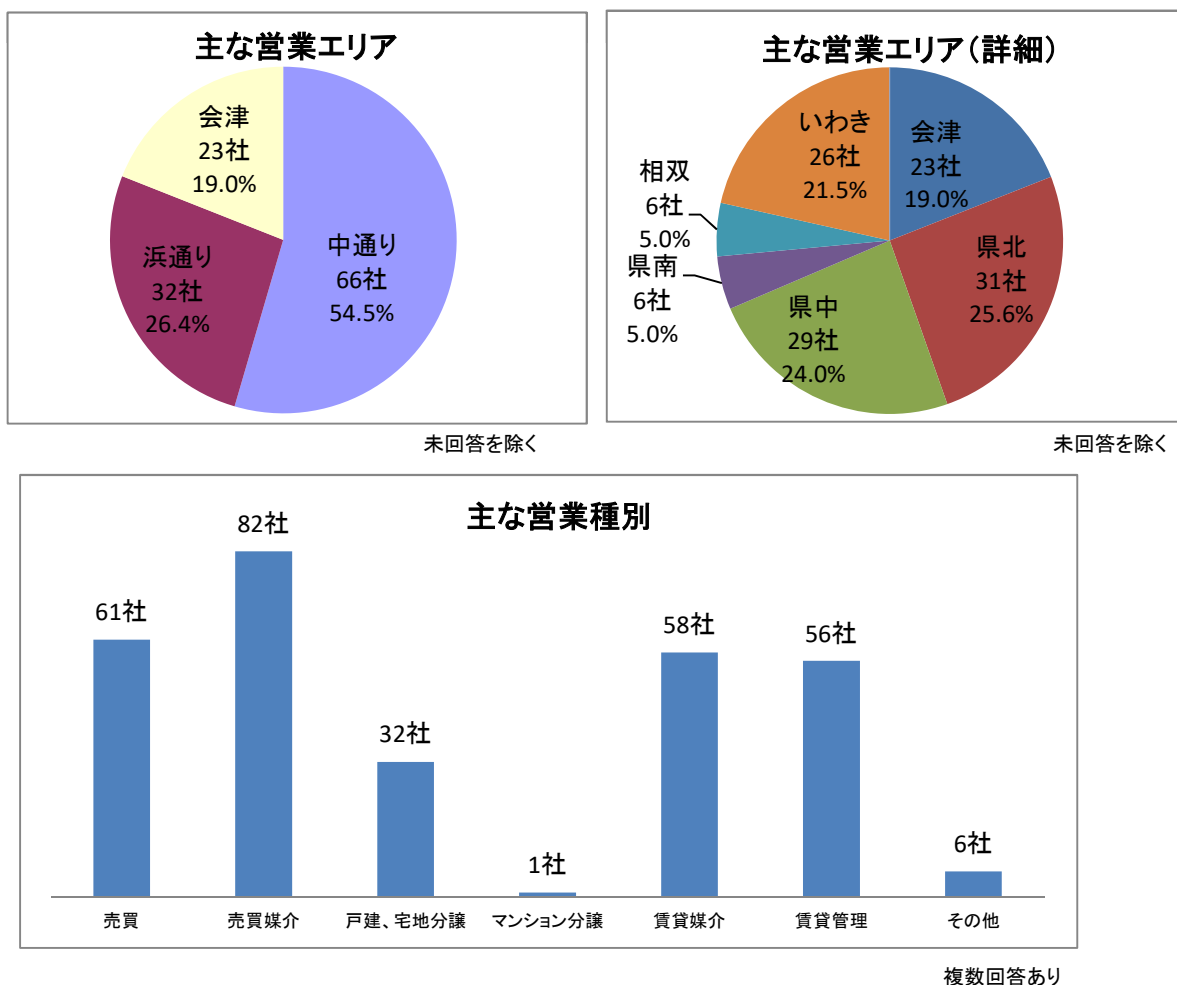
この市場動向調査は、平成23年6月に実施した「東日本大震災後の不動産市場動向アンケート」の第18回目となる継続調査である。この調査は福島県内における震災後の不動産売買等の市場変動を捉え、これを分析して適正な公的評価その他の評価業務は勿論、不動産取引市場の活性化、今後の復興施策への反映等に役立てることを目的として行うアンケート調査である。

2 アンケート調査の概要

平成31年4月1日をアンケート調査基準日として、第17回調査時点(平成30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31年4月～令和元年5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 703社
- (4) 回収数 121社 (5月16日着分、回収率 17.2%)

3 回答者の属性



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

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

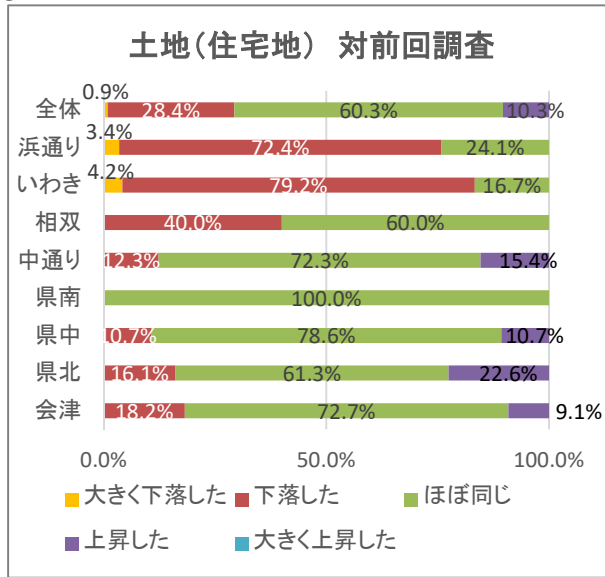
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

II アンケート結果

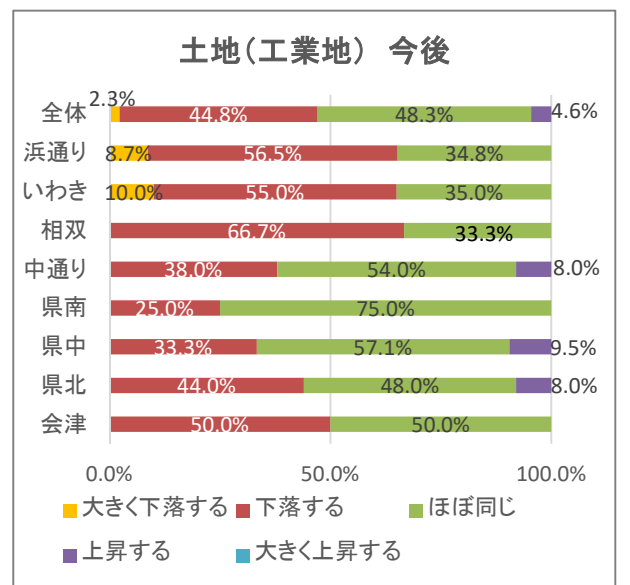
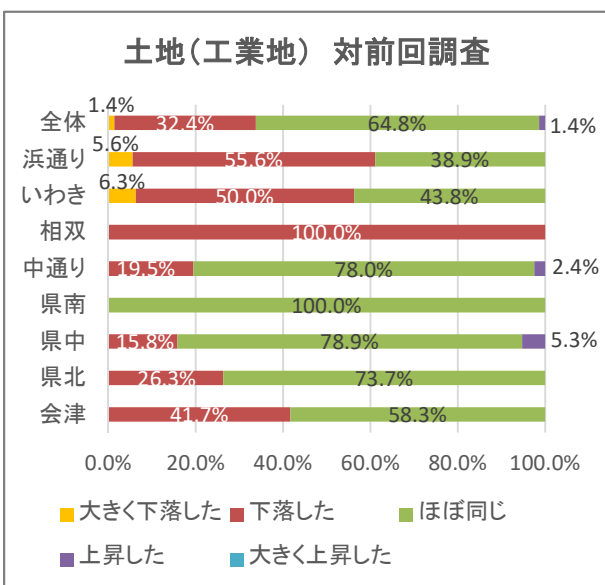
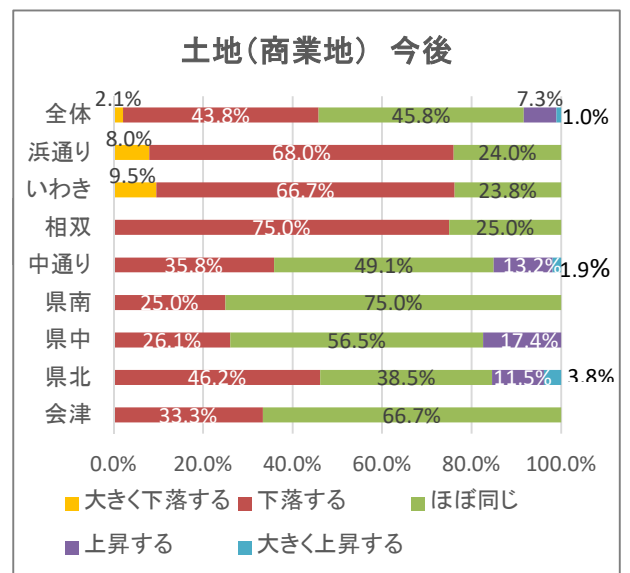
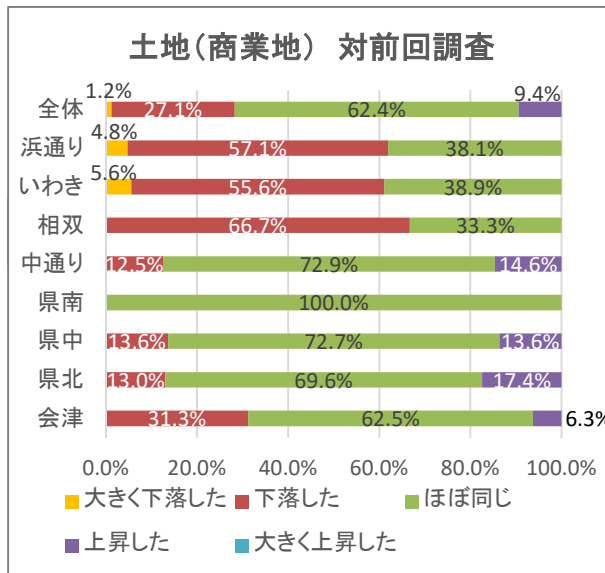
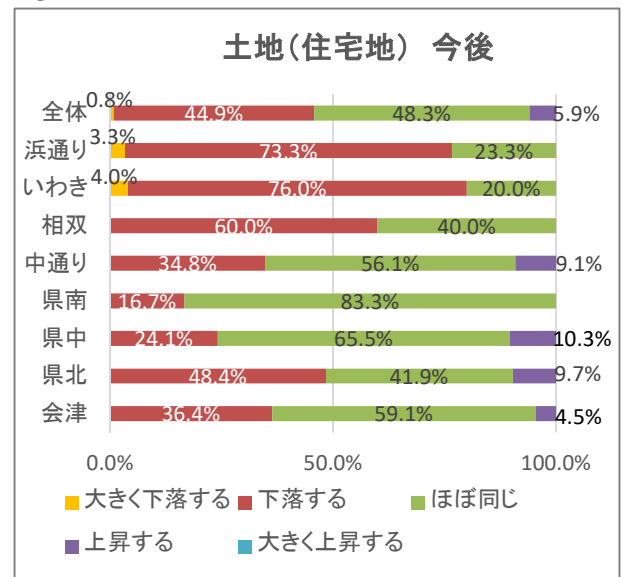
1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

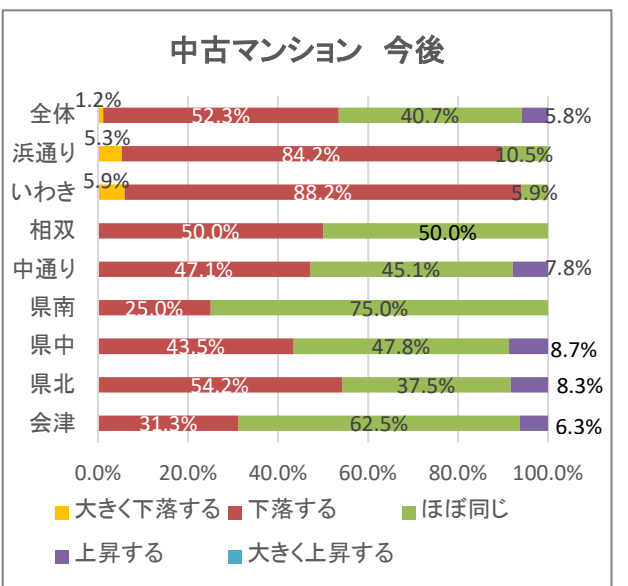
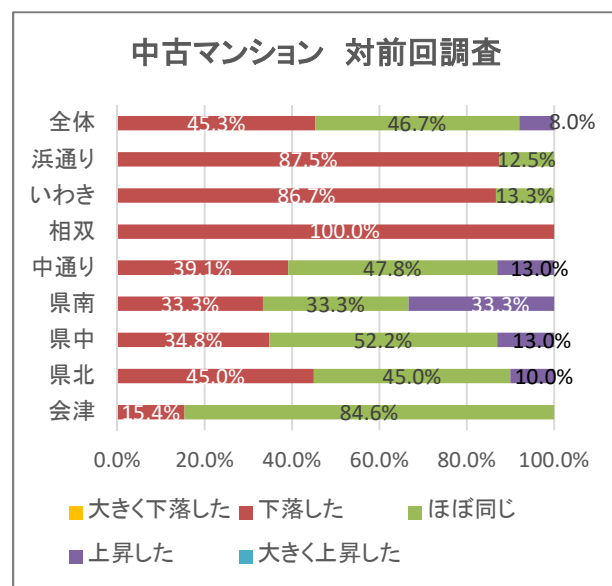
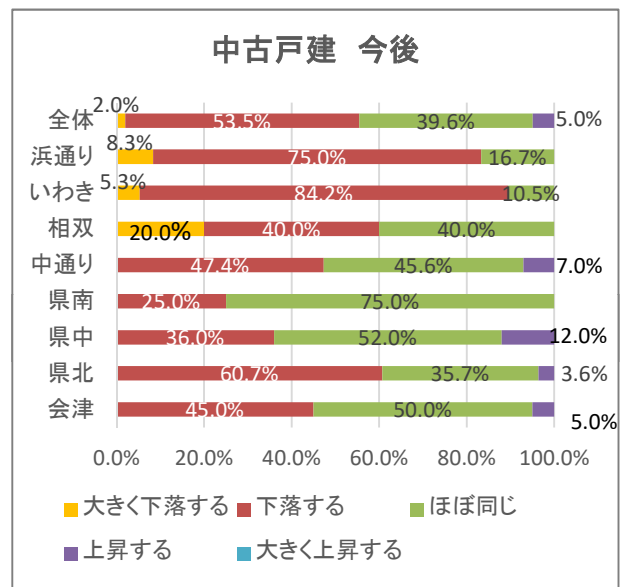
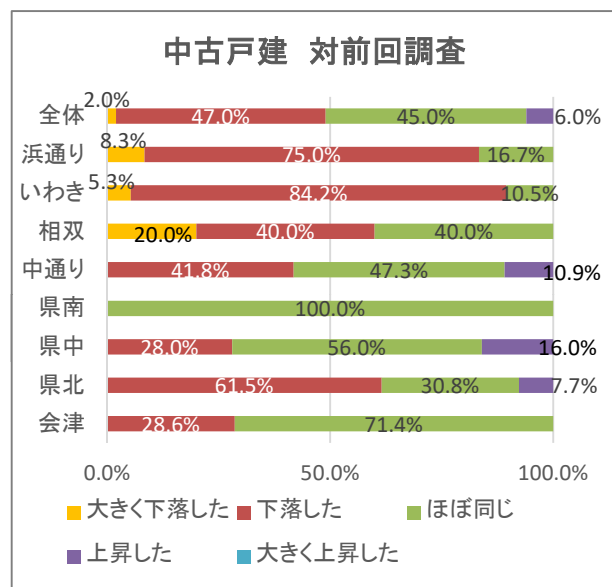
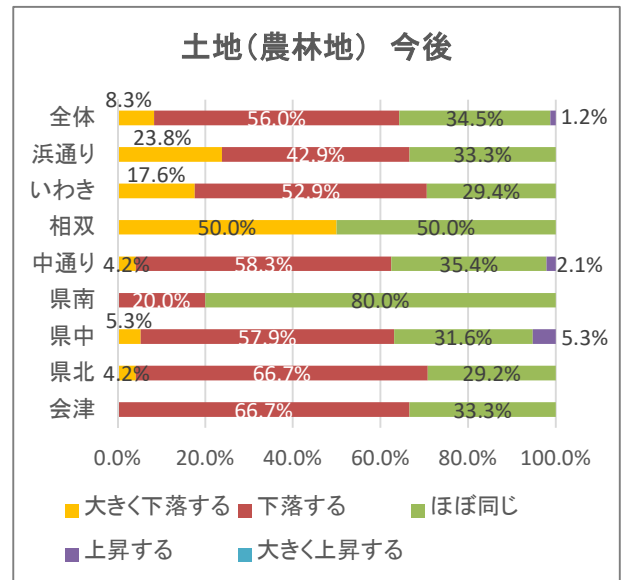
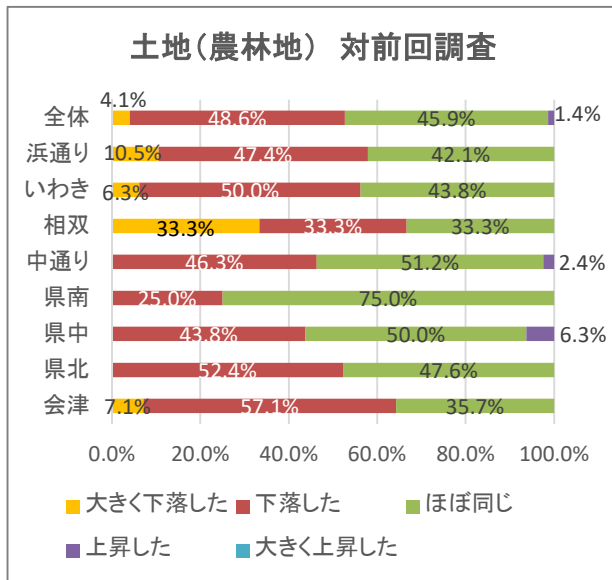
(1) 成約価格について

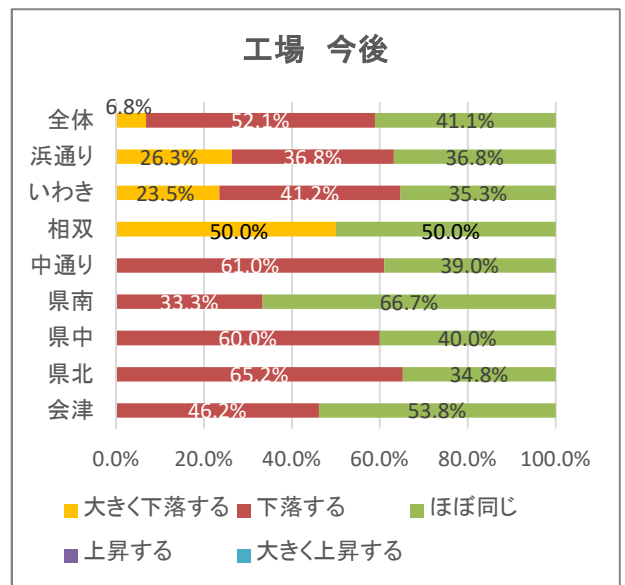
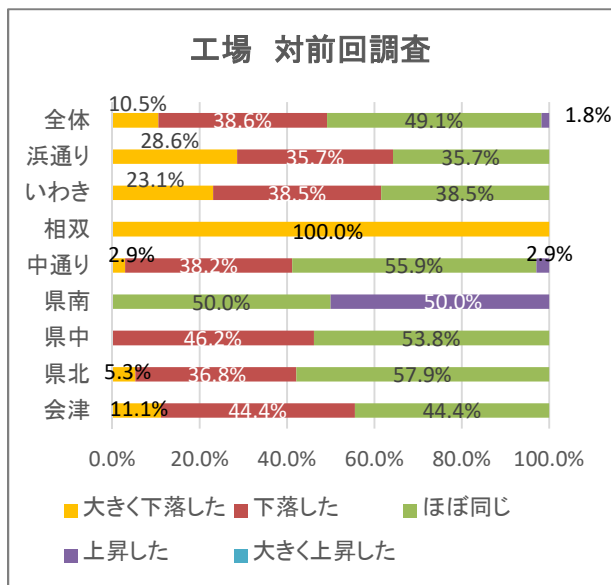
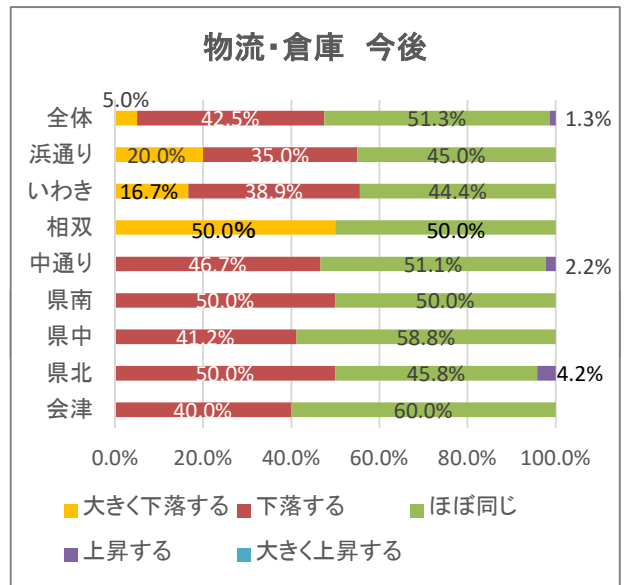
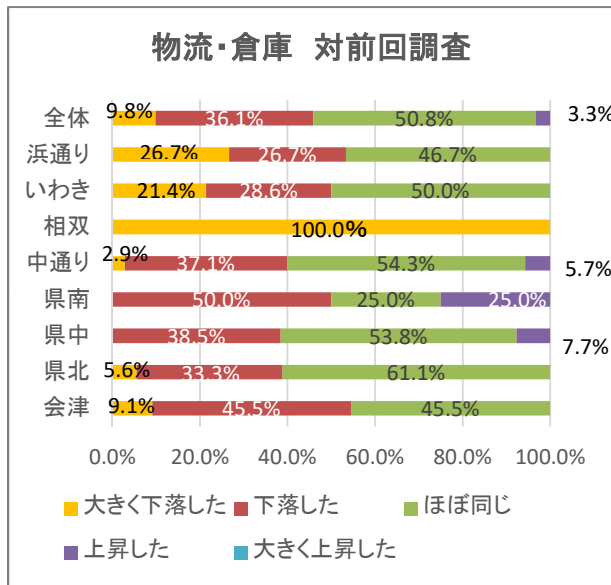
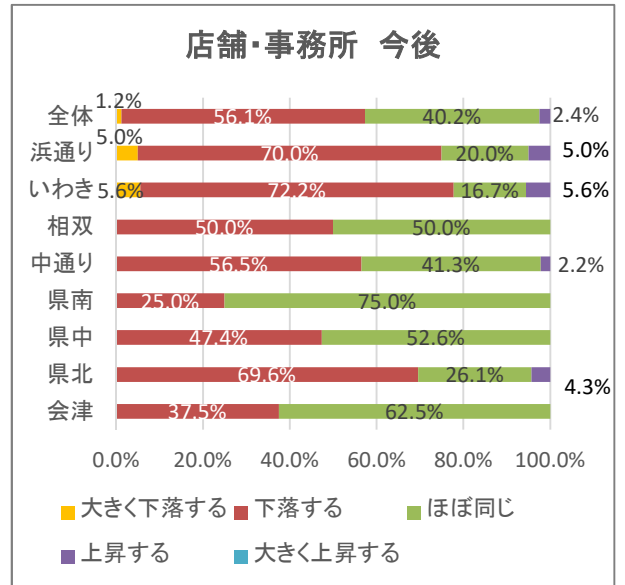
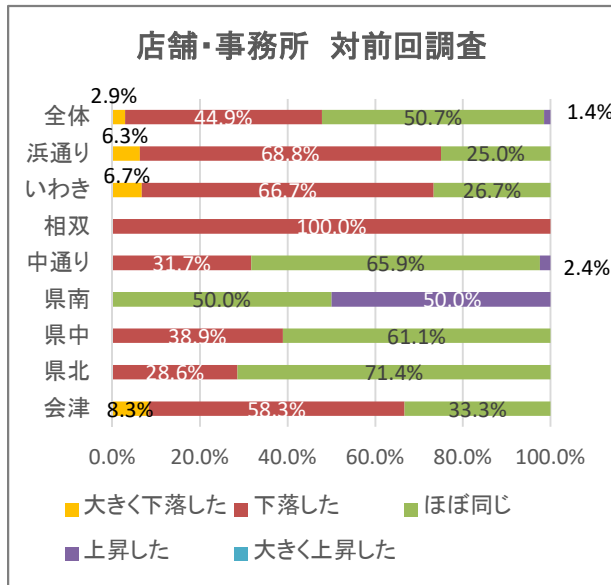
① 成約価格は前回調査時点(H30.10.1)と比べて



② 成約価格は今後6ヵ月間～1年間で

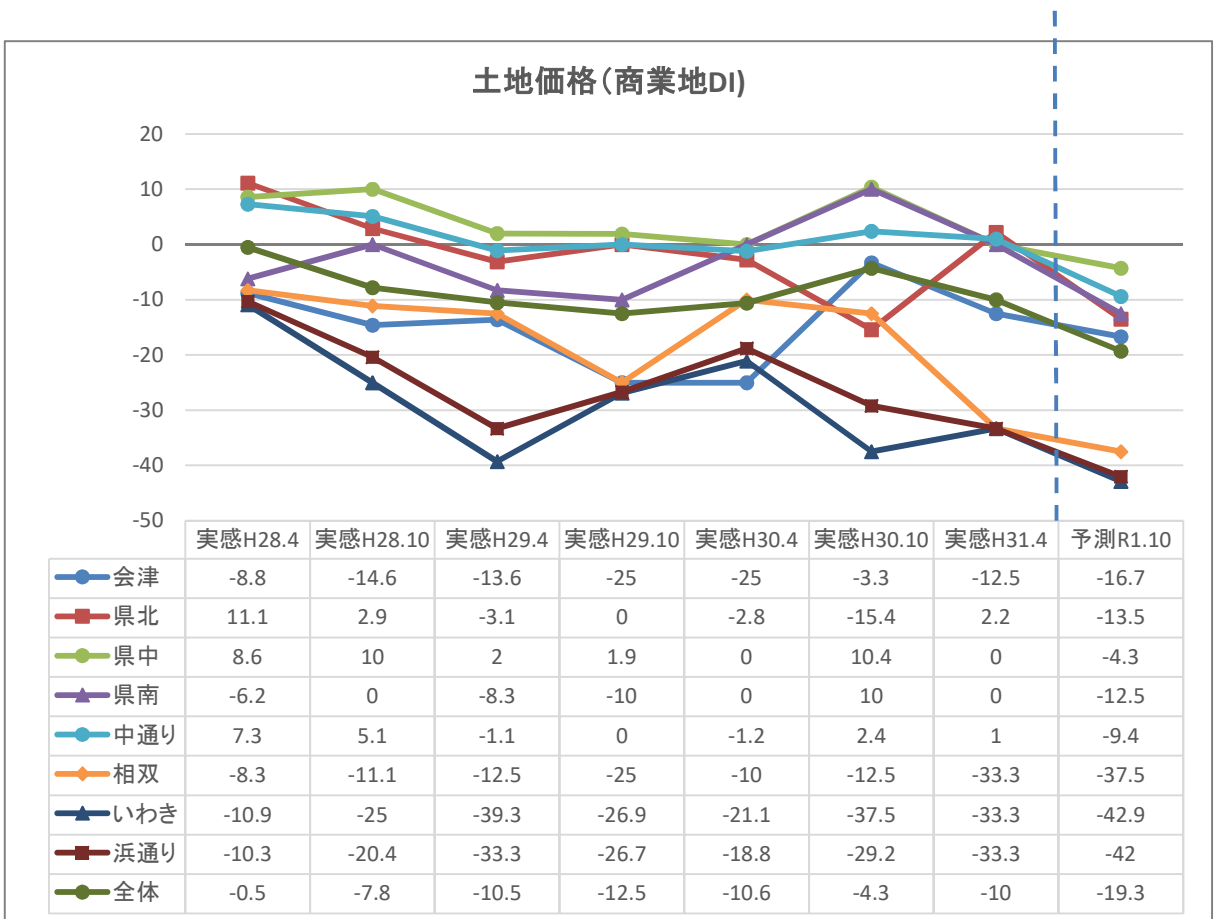
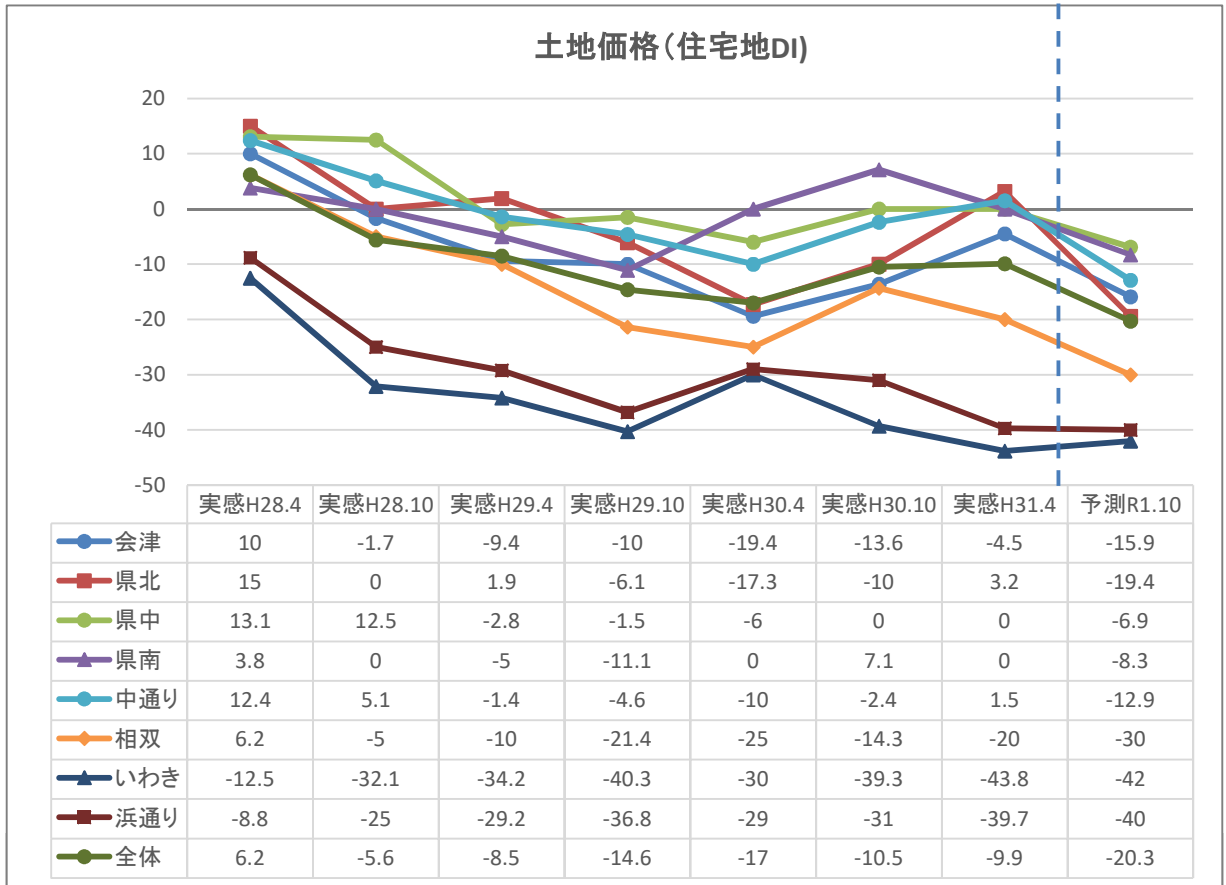






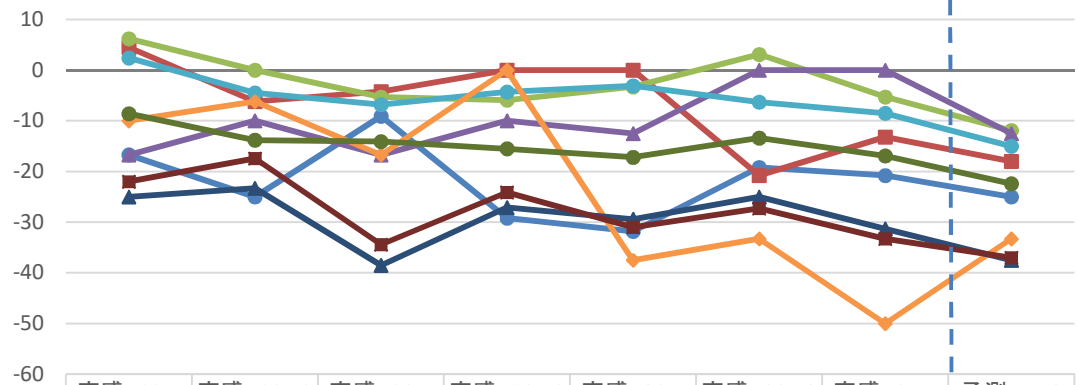
(2) 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測



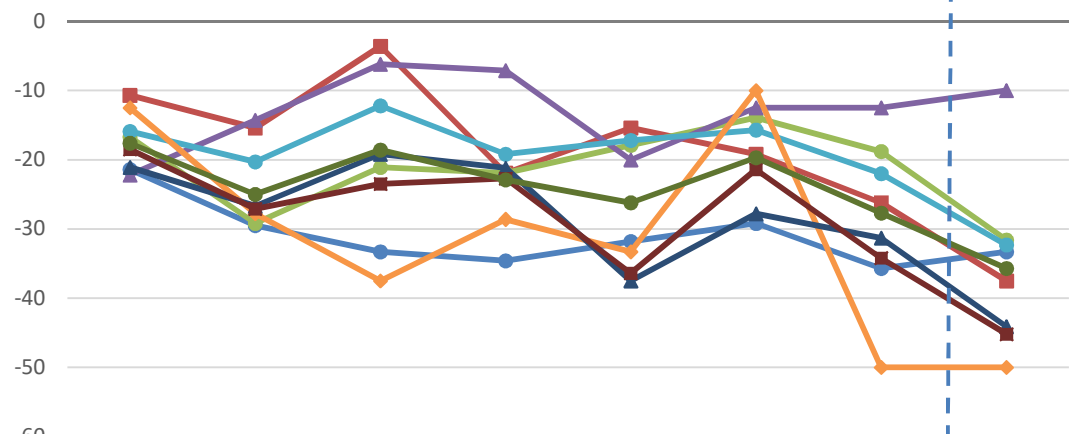
実感 ← → 予測

土地価格(工業地DI)



	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	予測R1.10
会津	-16.7	-25	-9.1	-29.2	-31.8	-19.2	-20.8	-25
県北	4.5	-6.2	-4.2	0	0	-20.8	-13.2	-18
県中	6.2	0	-5.3	-5.9	-3.3	3.1	-5.3	-11.9
県南	-16.7	-10	-16.7	-10	-12.5	0	0	-12.5
中通り	2.4	-4.5	-6.8	-4.3	-3.1	-6.3	-8.5	-15
相双	-10	-6.2	-16.7	0	-37.5	-33.3	-50	-33.3
いわき	-25	-23.3	-38.5	-27.1	-29.4	-25	-31.3	-37.5
浜通り	-22	-17.4	-34.4	-24.1	-31	-27.3	-33.3	-37
全体	-8.6	-13.8	-14.1	-15.5	-17.2	-13.4	-16.9	-22.4

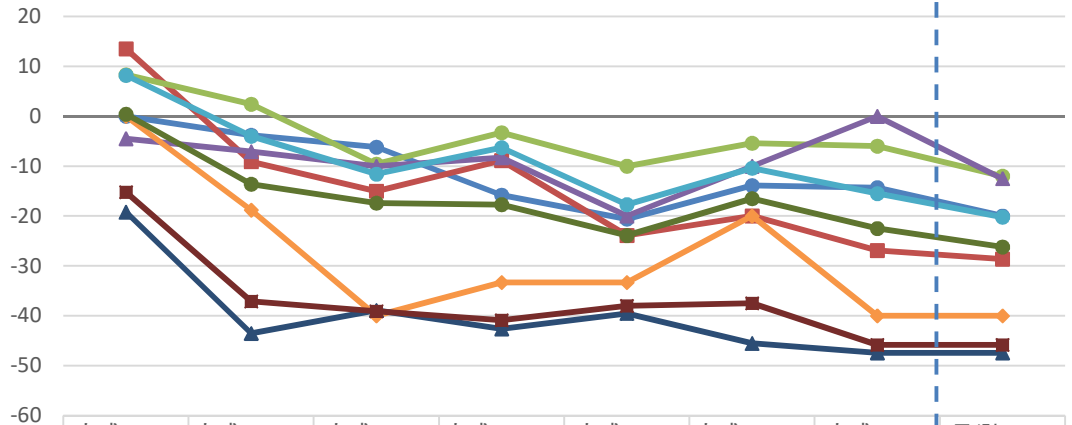
土地価格(農林地DI)



	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	予測R1.10
会津	-21.4	-29.5	-33.3	-34.6	-31.8	-29.2	-35.7	-33.3
県北	-10.7	-15.4	-3.6	-21.9	-15.4	-19.2	-26.2	-37.5
県中	-16.7	-29.2	-21.1	-21.9	-17.9	-13.9	-18.8	-31.6
県南	-22.2	-14.3	-6.2	-7.1	-20	-12.5	-12.5	-10
中通り	-15.9	-20.3	-12.2	-19.2	-17.2	-15.7	-22	-32.3
相双	-12.5	-27.8	-37.5	-28.6	-33.3	-10	-50	-50
いわき	-21.1	-26.7	-19.2	-21.2	-37.5	-27.8	-31.3	-44.1
浜通り	-18.5	-27.1	-23.5	-22.7	-36.4	-21.4	-34.2	-45.2
全体	-17.6	-25	-18.6	-22.9	-26.2	-19.7	-27.7	-35.7

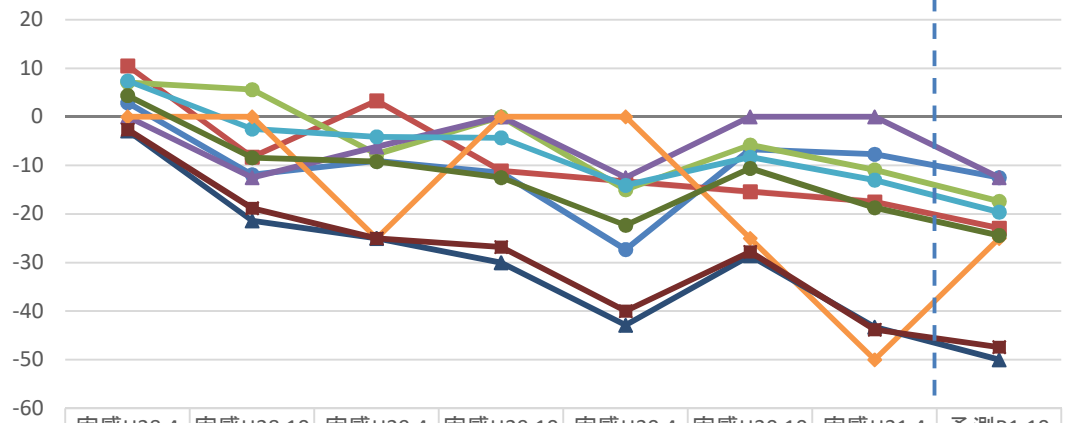
実感 ← → 予測

中古戸建価格DI



	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	予測R1.10
会津	0	-3.8	-6.2	-15.8	-20.6	-13.9	-14.3	-20
県北	13.5	-9.1	-15	-8.9	-23.9	-20	-26.9	-28.6
県中	8.3	2.4	-9.6	-3.3	-10	-5.4	-6	-12
県南	-4.5	-7.1	-10	-8.3	-20	-10	0	-12.5
中通り	8.2	-4	-11.6	-6.3	-17.7	-10.4	-15.5	-20.2
相双	0	-18.8	-40	-33.3	-33.3	-20	-40	-40
いわき	-19.2	-43.5	-38.9	-42.6	-39.5	-45.5	-47.4	-47.4
浜通り	-15.2	-37.1	-39.1	-40.9	-38	-37.5	-45.8	-45.8
全体	0.4	-13.6	-17.4	-17.7	-23.9	-16.5	-22.5	-26.2

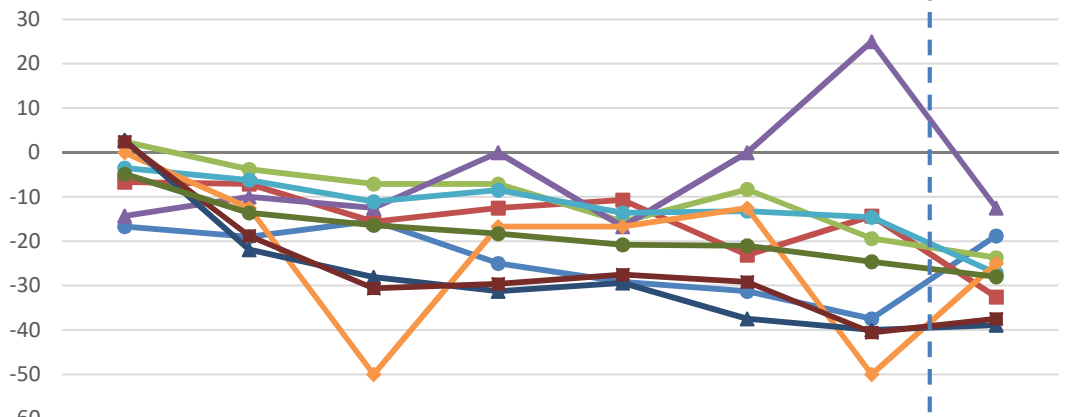
中古マンション価格DI



	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	予測R1.10
会津	2.9	-11.9	-9.1	-11.5	-27.3	-6.7	-7.7	-12.5
県北	10.5	-8.3	3.3	-11.1	-13.3	-15.4	-17.5	-22.9
県中	7.1	5.6	-7.7	0	-15	-5.8	-10.9	-17.4
県南	0	-12.5	-6.2	0	-12.5	0	0	-12.5
中通り	7.4	-2.5	-4.1	-4.3	-14.1	-8.3	-13	-19.6
相双	0	0	-25	0	0	-25	-50	-25
いわき	-2.9	-21.4	-25	-30	-42.9	-28.6	-43.3	-50
浜通り	-2.6	-18.8	-25	-26.8	-40	-27.8	-43.8	-47.4
全体	4.4	-8.4	-9.2	-12.5	-22.3	-10.6	-18.7	-24.4

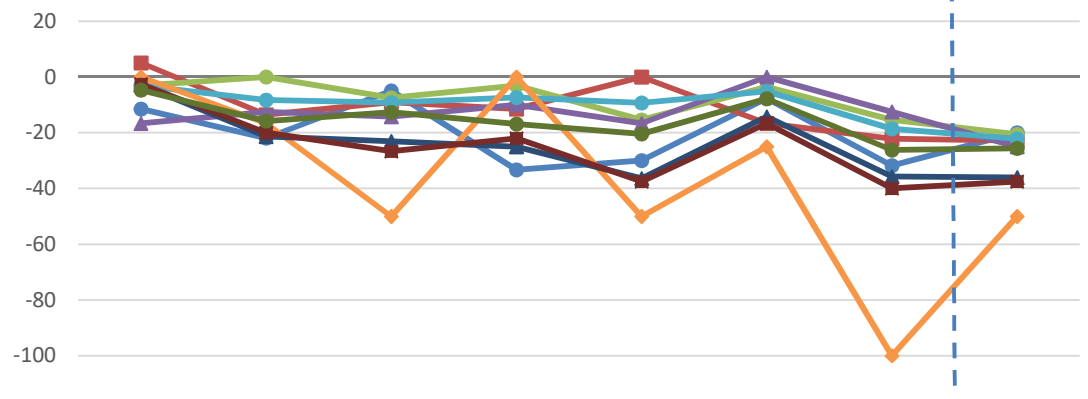
実感 ← → 予測

店舗・事務所 価格DI



	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	予測R1.10
会津	-16.7	-19	-15.4	-25	-29.2	-31.3	-37.5	-18.8
県北	-6.7	-7.1	-15.6	-12.5	-10.7	-23.1	-14.3	-32.6
県中	2.4	-3.8	-7.1	-7.1	-15.6	-8.3	-19.4	-23.7
県南	-14.3	-10	-12.5	0	-16.7	0	25	-12.5
中通り	-3.5	-6.2	-11.1	-8.5	-13.6	-13.2	-14.6	-27.2
相双	0	-12.5	-50	-16.7	-16.7	-12.5	-50	-25
いわき	2.8	-21.9	-28.1	-31.3	-29.4	-37.5	-40	-38.9
浜通り	2.4	-18.8	-30.6	-29.6	-27.5	-29.2	-40.6	-37.5
全体	-4.9	-13.6	-16.4	-18.3	-20.8	-21	-24.6	-28

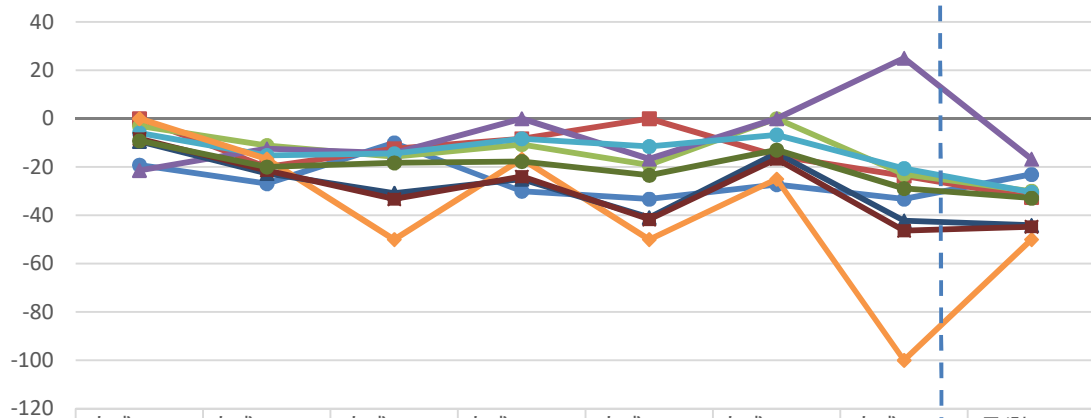
物流施設・倉庫 価格DI



	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	予測R1.10
会津	-11.5	-21.9	-5	-33.3	-30	-7.7	-31.8	-20
県北	5	-13.6	-9.1	-11.5	0	-16.7	-22.2	-22.9
県中	-3.1	0	-7.5	-3.1	-15.4	-3.6	-15.4	-20.6
県南	-16.7	-12.5	-14.3	-10	-16.7	0	-12.5	-25
中通り	-3.1	-8.3	-9.2	-7.4	-9.3	-5.2	-18.6	-22.2
相双	0	-16.7	-50	0	-50	-25	-100	-50
いわき	-2.9	-21.4	-23.1	-25	-36.4	-14.3	-35.7	-36.1
浜通り	-2.6	-20	-26.7	-22	-37.5	-16.7	-40	-37.5
全体	-4.7	-15.8	-12.7	-16.9	-20.4	-7.8	-26.2	-25.6

実感 ← → 予測

工場 価格DI



	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	予測R1.10
会津	-19.2	-26.9	-10	-30	-33.3	-27.3	-33.3	-23.1
県北	0	-20	-12.5	-8.3	0	-15.4	-23.7	-32.6
県中	-3.1	-11.1	-15.8	-10.7	-19.2	0	-23.1	-30
県南	-21.4	-12.5	-14.3	0	-16.7	0	25	-16.7
中通り	-5.9	-15.2	-14.5	-8.3	-11.5	-6.7	-20.6	-30.5
相双	0	-16.7	-50	-16.7	-50	-25	-100	-50
いわき	-9.4	-22.7	-30.8	-25	-40.9	-14.3	-42.3	-44.1
浜通り	-8.3	-21.4	-33.3	-24	-41.7	-16.7	-46.4	-44.7
全体	-9.2	-20	-18.3	-17.7	-23.4	-13	-28.9	-32.9

<会津>

- ・旧市内の土地の引き合いが多く驚いています。
- ・消費税の関係で若者の購入意欲が高まってきた。購入場所は一局集中。
- ・従来からの停滞的な動きに変化はない。
- ・土地は消費税増税により一時高くなったが、減税との関係で様子見の感が出てきた。
- ・3年位前から、土地、建物の売買が多く、価格も上昇している。消費税増税後は、落ち着くと思われる。
- ・高齢者が大都市部に住む子供の住まいに同居する為に古い(25年以上)の住宅を売って大都市部に移り住む人が多くなりました。
- ・今年10月からの消費税を考え3月ころまでは土地(住宅用)の購入需要があったが4月以降は中古戸建の販売依頼が多くなってきた。
- ・風評被害が続いている。避難された方もほとんど無くなりアパートも空室増、中古戸建の売りが増えて立地条件が良くないと売れない。
- ・特に変化は見られない。
- ・収益物件の問合せが少なくなりました。ICTビルの入居企業(420名)からの住居等に関する問合せがほとんどない。
- ・若い世代を中心に多少の住宅購入需要はあるが、低価格もしくは中古住宅に偏っている。別荘などリゾート物件はあいかわらず低調。

< 県北 >

- ・増税を意識して住宅購入の意欲が高まっている。
- ・被災者の需要がほぼ終わり、震災前の価格に落ち着こうとしている。
- ・高額物件は動きは鈍くなっています。大手ハウスメーカーは厳しい様子です。
- ・賃貸市場で特に高賃料支払の方々は一戸建(購入)に移行しているように思われる。
- ・従来からの停滞的な動きに変化はない。
- ・被災者の方が少なくなり、若い世代の購入希望者はカード(クレジット等)の責務を持っている方々が最近多く感じられます。街中の店舗や貸家やアパート等の賃貸も空が目立つようになって来ました。
- ・東北震災による被災者からの需要はほとんど無くなり、元の一般需要者に戻った。そうした中で、全体的な意味から人口減少から来る原因か空家が増え新規の、特に大規模な団地造りは陰りが現れて、長期的には土地の価格は下がって来ると思われる。
- ・インターチェンジ付近での土地(工場用地)の需要が増えている。
- ・空き家の売物件が増加している。
- ・動きが少ない。商業地はやや上昇。
- ・被災者からのお問い合わせなどはない。若い世代の方の問い合わせが増加したように思う。新築一戸建の売れ行きが悪い。問い合わせも少ない。
- ・被災者のお問い合わせはほぼなくなった。
- ・建売住宅が多く建設されていて同業者(建売業者)の土地の買いが早い為一般の方の購入が出来ない状況になっている。(土地の供給が少ない)
- ・アパート空室が目立ってきた。震災前に戻った感がある。
- ・被災者はもう落ち着き一般の子育て世代が土地や戸建てを求めているが、価格は中間ぐらいで需要が多いと感じる。
- ・土地価格がなかなか下がらず、高い土地は売れてないのが現状。建売も高いものは売れてない。100万人以下の都市としては異常な感じがします。
- ・被災者の住宅購入は終息。分譲地の引き合いが増えてきた。
- ・被災者の需要は極端に減少した。
- ・特に変化は感じられない。
- ・住宅用地を求める方が多い。(50～70坪)の土地が少ない。鉄筋コンクリート造のマンション一棟の問合せが多い。適当な住宅用地が不足しているので価格がやや上昇している。

< 県中 >

- ・県外の廉価のビルダーの進出が顕著に認められ、中古住宅の流通に対してブレーキになっている。従って年収300万～400万クラスの第一次取得者層は2300万～2700万クラスの建売に走っている。
- ・土地の価格は下がっています。建築資材の高騰もあり、若い30才前後の住宅を必要としている収入だけでは住宅ローンが組めない状況になっていて、両親からの援助がないと建てられない人が多くなって来てます。家の購入できる人が限られて来てますので新築件数も今後減るのではないかと思います。
- ・土地(住宅用地)が少ない。
- ・動きが鈍くなってきた。
- ・被災者の住宅購入が落ち着いてきている。新築購入者に若い世代が多くみられる。
- ・被災者のニーズはほぼ一巡。土地は建売業者が欲する地域は高止まり。他はやや下落傾向。中古住宅、適正価格でないと売れない。大型住宅(高額なもの含む)は、割安感がないと売れない。
- ・共同住宅に対し、金融引き締めがきつくなった今でもアパート建設用地の需要がある。
- ・不動産物件(土地)が一般消費者地場工務店、ビルダーに流れて来ず、パワービルダーに流れてしまう。
- ・賃貸物件(アパート等)の供給過剰(建物増)により、賃料が下がっている状況にあり、空室対策が急務である。
- ・H31年度に入ってから、取引が停滞している。賃貸物件(アパート、戸建等)が、活発に動いた。
- ・郡山市の住宅地はモールの周り、堤下町が値上がりしましたが、小中学校、バス停、スーパー、病院から離れている土地は、人気が無く値下がりしています。
- ・建築費が高止まりしている
- ・被災者が住んでいた住宅が売りに出ているが高い。アパートにおいて1LDKが空いている。
- ・収益物件の引き合いは以前に比べ少なくなってきた。
- ・自己資金なしでも、7万～8万円程度の家賃を支払っている共働き夫婦の土地取得、中古住宅取得が多くみられる。
- ・中古売マンションを依頼されておりますが、最近資料依頼が少なくなった。
- ・件数は変わらずだったが、売上げは落ちた。新築建売の販売が多いのですが、下落傾向なのかもしれません。土地の価格については下落感はありません。
- ・実態は全体的に下落しているが、公示価格の上昇等で売主は高値感。買主は下落感の気持ちで乖離幅が大きくなった。人気エリアと不人気エリアの売れ行きに大きな差が出てきた。
- ・中古住宅の問い合わせは多い。
- ・賃貸物件空室が決まりにくくなった。
- ・売物件は少ないと思いますが、需要はあるものと思われます。
- ・若い世代が中心になってきており、価格が安価なものを求める傾向が強いです(予算の低下傾向)
- ・若い世代の住宅需要は、建売住宅を好む傾向が伸びている。

< 県南 >

- ・被災者の住宅購入は落ち着き、若い世代の購入が多くなってきている。県外資本による商業地の引き合いはほとんどない。
- ・建売の戸建てが増えてきている。

< 相双 >

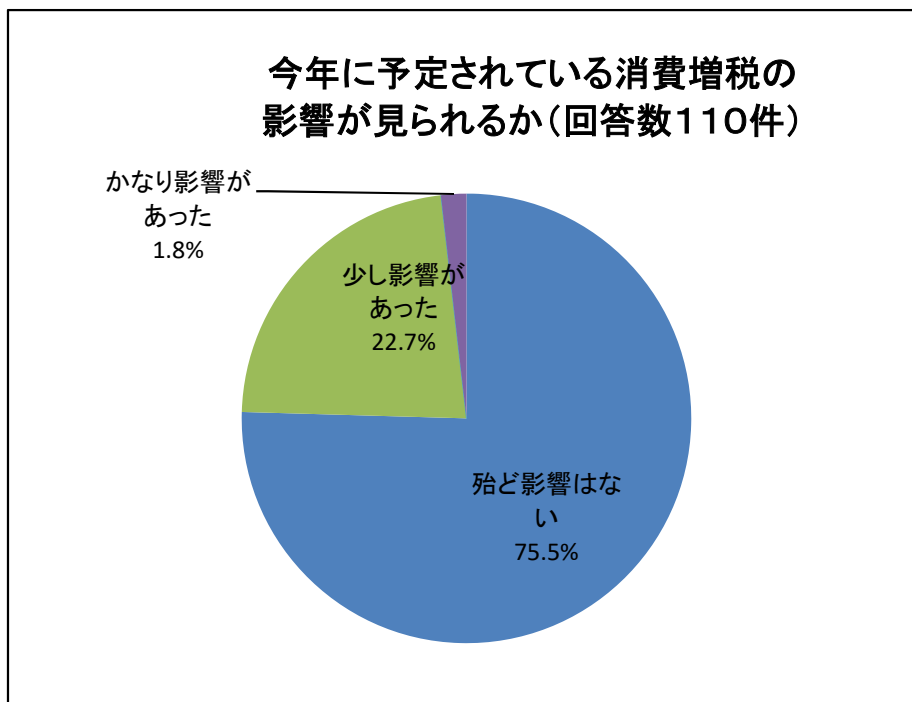
- ・農地の売物件が多い。売りたいが農用地で転用出来ないので売れないというジレンマをかかえる人が多数いる。
- ・被災者が近隣市町村に不動産を求めている為、取引が多く、価格の上昇が見られる(少し落ち着いて来てはいるが)。賃貸物件の空きが目立ってきた。
- ・被災者の住宅購入需要→用地購入はほとんどないようにみえます(用地の購入がストップ)。逆にここに来て用地を買ってほしいとのお客様の声(子供さんの相続人が帰省せず物より金銭での希望)。

<いわき>

- ・もう少し下落しないといわき市民には買入不可。流通税を安くしてほしい。
- ・復興事業の会社が、相双地区に移転し、空事務所が目立って来た。県借上げ住宅が一部終了し、空アパートもだいぶ出て来ました。
- ・取引件数、取引金額ともに震災前の水準へ戻っている。
- ・ほとんど仕事がない。
- ・被災者からの問い合わせはここ数か月ない。建売新築の動きが良い。
- ・売却依頼、賃貸入居依頼物件増加した。2000万台以上の中古住宅の売却が進まない。問い合わせも少ない。リーマンショック後よりも悪い状況になっている。
- ・いわき市内は震災前よりかなりひどい状況。特に中古は全く売れない。新築が多少建っているが、落ち方はひどい。古いアパートは空室が多く、地域によっては半分も入居していない。50%以下の物件も多い。
- ・東日本大震災に関係する需要はほとんどなくなった。
- ・商業用地の動きが停滞しているように思える。
- ・まだまだ下落するのを待つ感が強い。
- ・被災者の住宅購入の需要が減った。県外からの引き合いがほぼ無くなった。
- ・下落速度が遅い、都市中心部程遅い。
- ・被災者の住宅購入需要は沈静化。立地が良く、価格の割安感があれば、尚、需要はある。
- ・売アパートが増えている。投資物件購入の融資が厳しい。
- ・市中心は高くなり、市郊外は安くなる。原発関係は一応落ち着いている。
- ・建売住宅、中古住宅、土地、殆ど動かない。
- ・消費税増税の関係を気にしている人が多い。買手市場になり、値下げ交渉はあたり前です。
- ・被災者の需要(購入)はほぼなくなった。一方、一度購入に至った被災者が物件を手放し、地元に戻る動きが見受けられる。もともといわきに住んでいる方の購入意欲もないわけではないが、金額に関してはかなりシビア。中古住宅では1000万円前半、新築では2000万円前半でないと反響がない。
- ・相双方部被災者からの引き合いはほぼ無くなった。消費税引き上げに伴う引き合いもあまり感じられない。
- ・被災のお客様は、ほぼなくなった。震災後の多くの造成地が造られて、供給過多の状況。需要者が少ないため、下落は避けられない。

3 (トピック調査)①今年に予定されている消費税増税の影響について

今年10月に消費税増税が予定されています。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。



アンケートの結果、「殆ど影響はない」と回答した方は全体の75.5%、「少し影響があった」「かなり影響があった」と回答した方の合計は24.5%でした。前回、消費税が5%から8%に引き上げられた時には消費税増税前の「駆け込み需要」より、その後の反動減から消費が落ち込みました。今回は増税後の景気対策として「住宅ローン減税の控除期間延長」「すまい給付金」「住宅取得等資金贈与の特例」等が周知されていることが大きな要因と考えられます。

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。

- ・今のところほとんど影響は感じられないが、実際アップが実施されてどうなるか予断を許さないのではないかな。
- ・個人間取引が主であるため、増税の影響はあまりみられない。
- ・消費税での駆け込みは全くない。
- ・駆け込み需要はほとんどない。消費税増税の影響は少ないと思われる。
- ・ハウスメーカーは影響あると思う。
- ・今後見られると思う。
- ・高額層はローン控除が13年になった方が得という考えでいます。
- ・駆け込み需要等は見られない。

- ・景気が悪化し買売欲が下落。
- ・土地取引が主流なので当社においては影響は少ない。

以下は「少し影響があった」とご回答下さった方のコメントです。

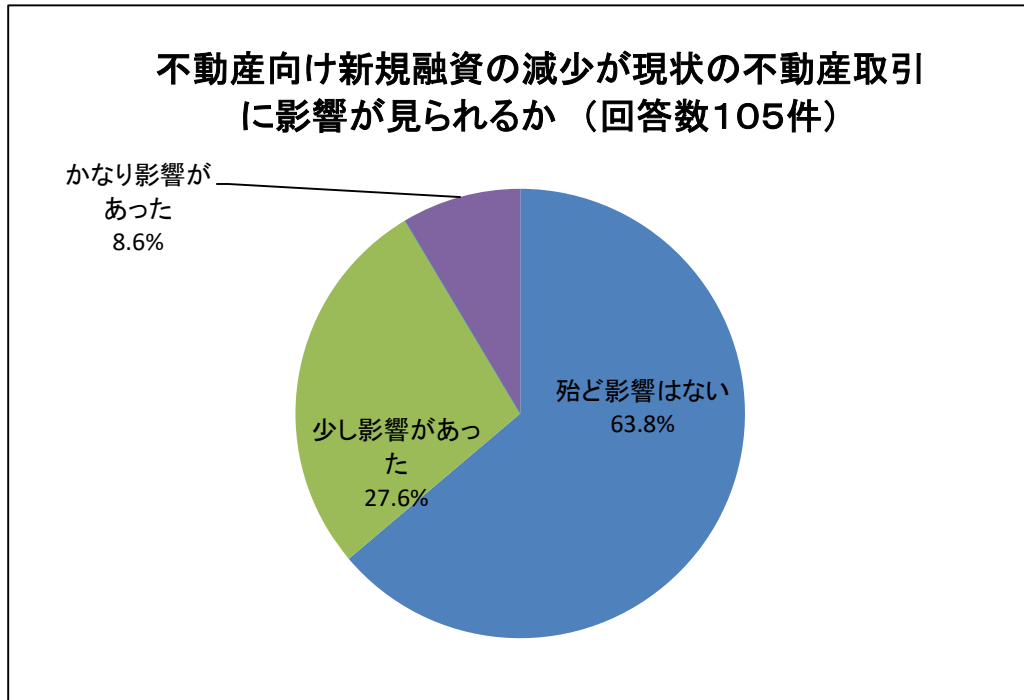
- ・高所得者の住まい金やローン減税が増税後の方が手厚くなる為、購入の先延ばしが見られた。
- ・売買は影響はあると思います。
- ・共同住宅の契約を3月中に行う為、土地の契約を急いだ。
- ・3月に入ってから、今月中に契約したいという飛び込みのお客様がいた。
- ・ハウスメーカーの土地仕入が弱腰と感じた。
- ・人によっては全額借入が出来なくなりました。
- ・取引は減少する。
- ・建売の場合、3月末までの成約があれば10月1日をオーバーしても8%で行くので駆け込みはありますが今後から(来年)は今以上に厳しくなるとみています。
- ・多少購入の気運はあったと思われる。

以下は「かなり影響があった」とご回答下さった方のコメントです。

- ・問合せが3倍以上である。

3 (トピック調査)②不動産向け新規融資の減少の影響について

金融機関による不動産融資について、昨年後半から融資情勢は厳しくなっているといわれていますが、その影響はみられるでしょうか。具体的な事例等がありましたら、ご記入ください。



アンケートの結果、「殆ど影響はない」と回答した方は全体の63.8%でした。

一方で「アパート案件を中心に金融機関の審査が厳しくなった」「収益物件の取り扱い自体が減った」との回答も数多く、一部に「所得が低い方への融資が厳しくなっている」との回答も見られました。

金融庁では昨年秋に「投資用不動産向け融資」について調査を実施しています。これによると平成28・29年3月期に拡大しましたが、現在は金融機関も消極的な態度に変化しているようです。こうした調査結果を裏付ける結果となっています。

以下は「殆ど影響がない」とご回答下さった方のコメントです。

- ・今のところ影響は見られない。ただし収益物件の問合わせは以前に比べ少なくなってきた。
- ・住宅案件については特に影響を感じない。
- ・現時点では収益物件の融資についても態度の変化は認められません。

以下は「少し影響があった」とご回答下さった方のコメントです。

- ・賃貸物件の新築の融資の審査が厳しくなった感じがする。
- ・昨今、融資不可の方が少し目立っています。
- ・今までは融資が出るのではないかと思われる人が1割程度金額が下がっているようになりかなり慎重になっているように見受けられます。

・個人への住宅購入の融資はともかく、事業用物件への融資は難しくなっている様に思えます。保証協会の審査が厳しい？

・共同住宅に対しては厳しくなった様です。

・特定の銀行のローン審査が厳しくなった様に感じた。

・所得の低い方は難しくなっていくと思う。

・最初、予定した金融機関に断られ、別の金融機関に変更する案件があった。(3件)

・買主の融資が通らず、不調になったケースがあった。

・アパート売買に対して融資が受け難くなっている。

・収益物件はローン付けが難しい。担保評価では古いビルが多く、福島では厳しい。

・売却依頼された収益物件がありました。売却まで6ヶ月かかりました。それも希望価格の20%程下値でした。その間、銀行へ持ち込んで2社は融資が断られました。3社目でローン決済となった事例があります。

・収益物件の問合せ減少。

以下は「かなり影響があった」とご回答下さった方のコメントです。

・アパート建設の案件はかなり厳しくなった。

・アパート建築には大きな打撃であると思われるが、これが正常。ここ数年間はオーナーになるべきでない人がアパートオーナーになっていた。

・投資物件は融資されないと思う。

・アパートなど収益物件の融資は一切取り扱わない。

・アパート融資は自己資金がないとかなり厳しい。

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 吉村 英博

発 足 : 平成26年4月

会 員 数 : 45名(うち不動産鑑定士43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。