
福島県不動産市場動向に関するアンケート 調査結果

第29回調査(令和6年10月1日時点)

< 詳細版 >

令和6年10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

II アンケート結果

1. 売買

成約価格について 3

取引件数について 5

2. 賃貸

成約賃料について 8

入居率・稼働率について 9

動向指数(DI)による分析 10

3. 不動産市場 現在の不動産取引で特徴的なこと 16

賃貸市場で特徴的なこと 18

不動産市場の現況や先行き、当協会へのご意見・ご要望 20

4. (トピック調査) 21

【最近の物価上昇・インフレの不動産市場への影響について】

① 最近の物価上昇・インフレの不動産市場への影響はありますか 22

② 具体的な影響は 22

III 公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要 24

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月に第1回を実施した「東日本大震災後の不動産市場動向アンケート」の第29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。

13年目を迎えた本調査は、第20回から、「福島県不動産市場動向アンケート調査」と名称を変更し、時代の転換期において一層充実した調査とするために再スタートを切った。

2 アンケート調査の概要

令和6年10月1日をアンケート調査基準日として、第28回調査時点(令和6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。

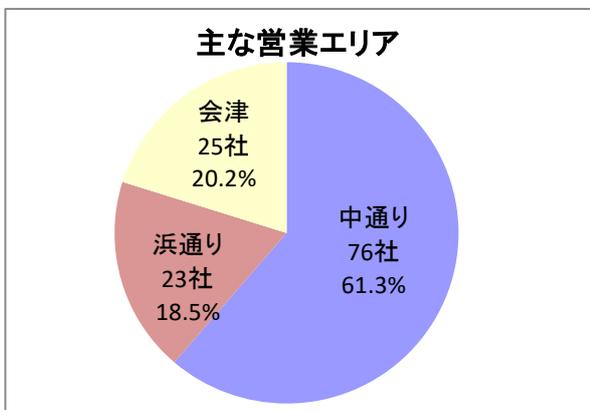
(1) 実施期間 令和6年10月

(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。

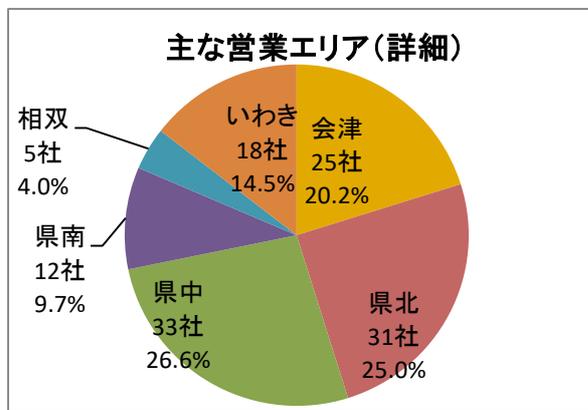
(3) 発送数 424社

(4) 回収数 131社 (回収率 30.9%)

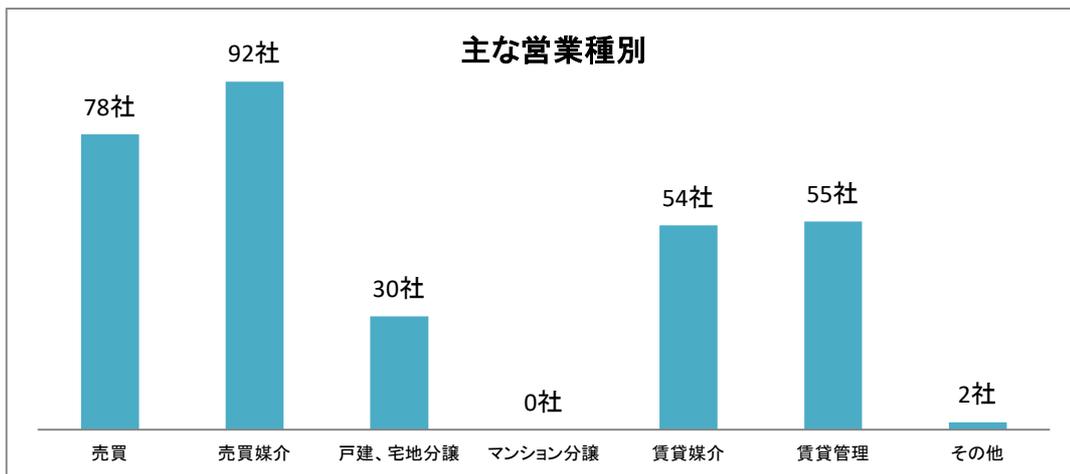
3 回答者の属性



営業エリア未回答4を除く



営業エリア未回答4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

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

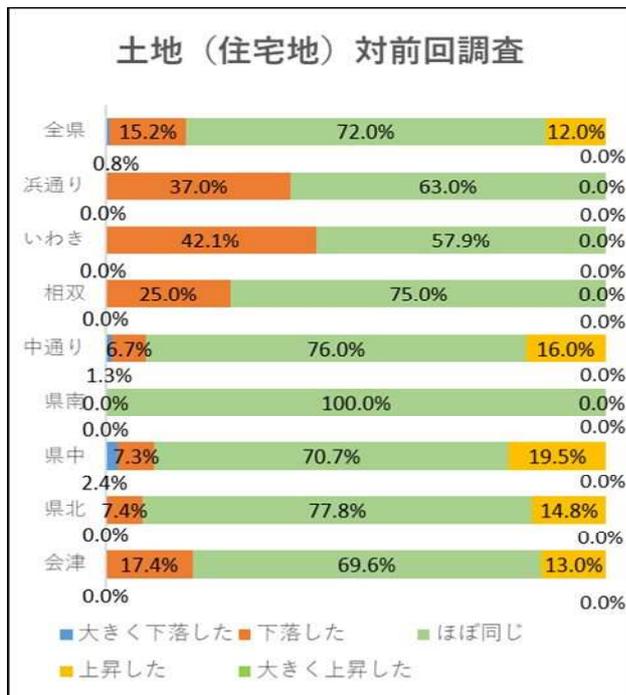
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

II アンケート結果

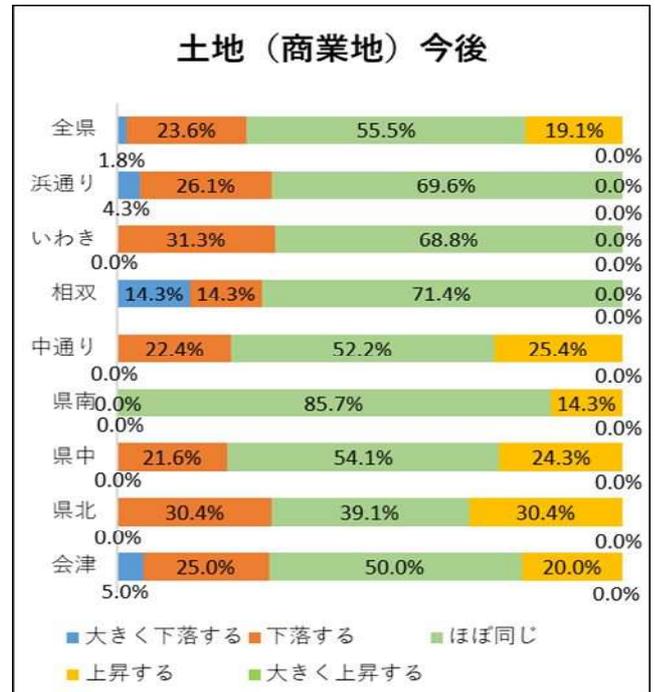
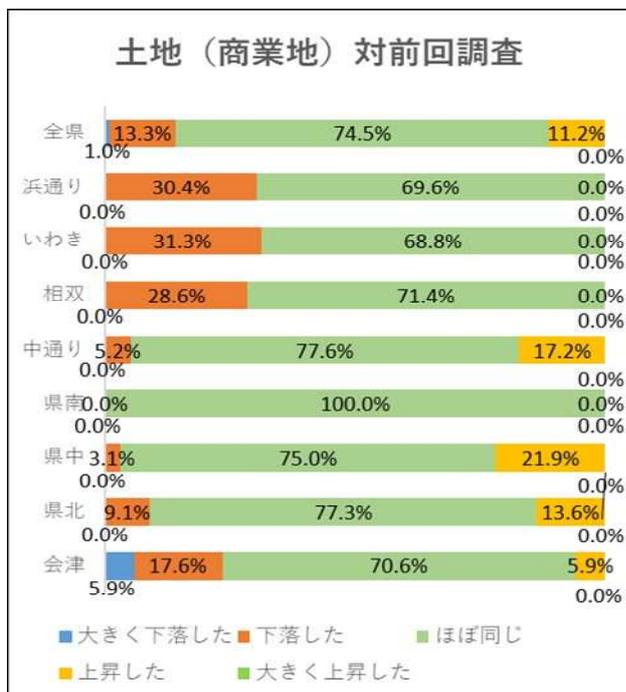
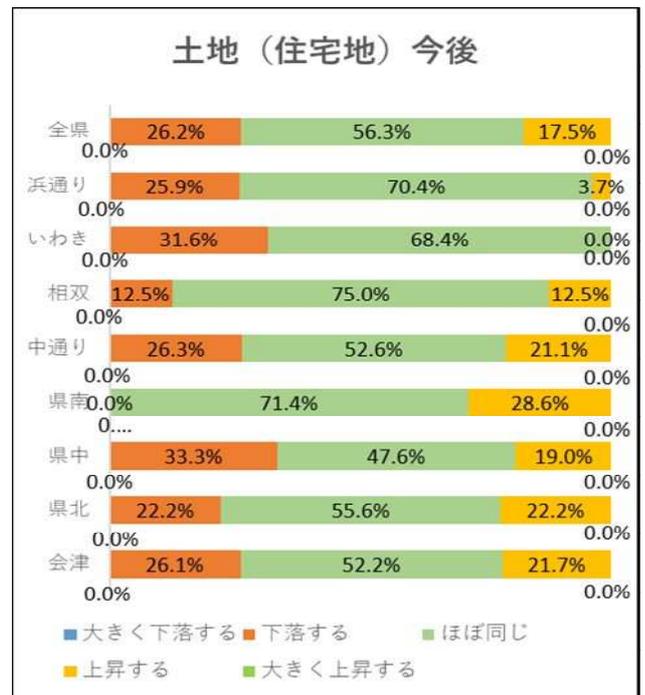
1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

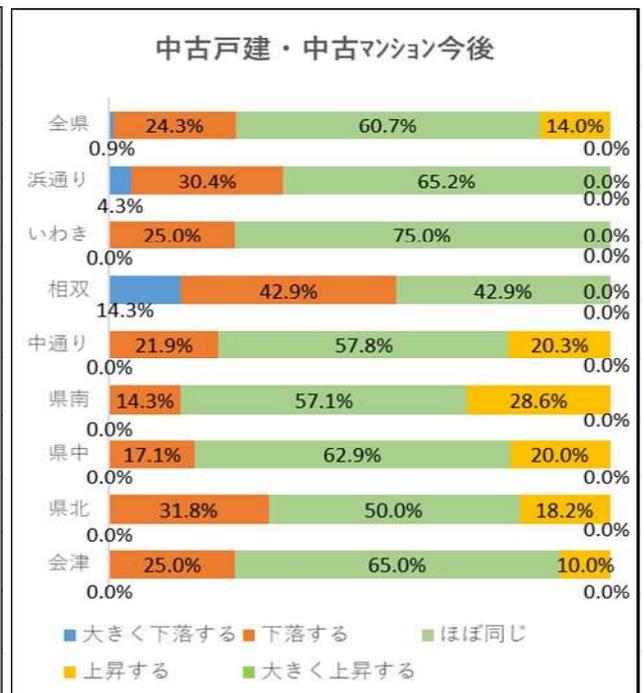
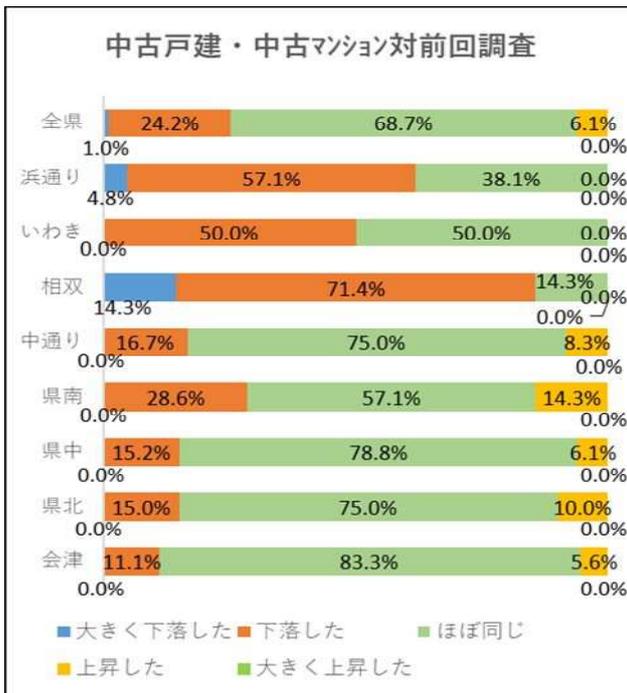
(1) 成約価格について

① 成約価格は前回調査時点(R6.4.1)と比べて

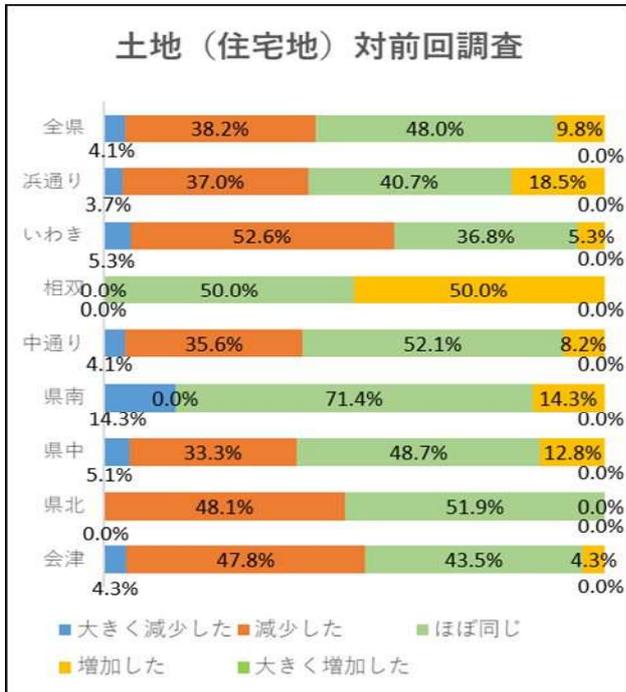


② 成約価格は今後6ヵ月間～1年間で

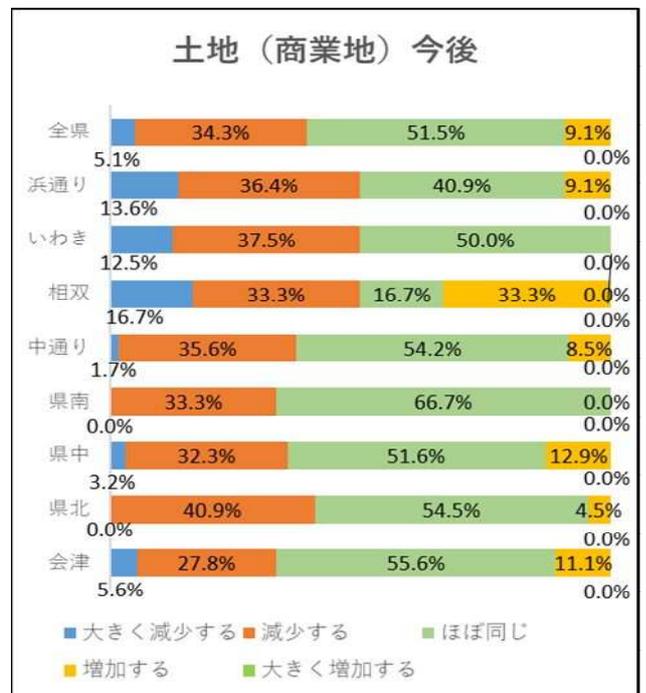
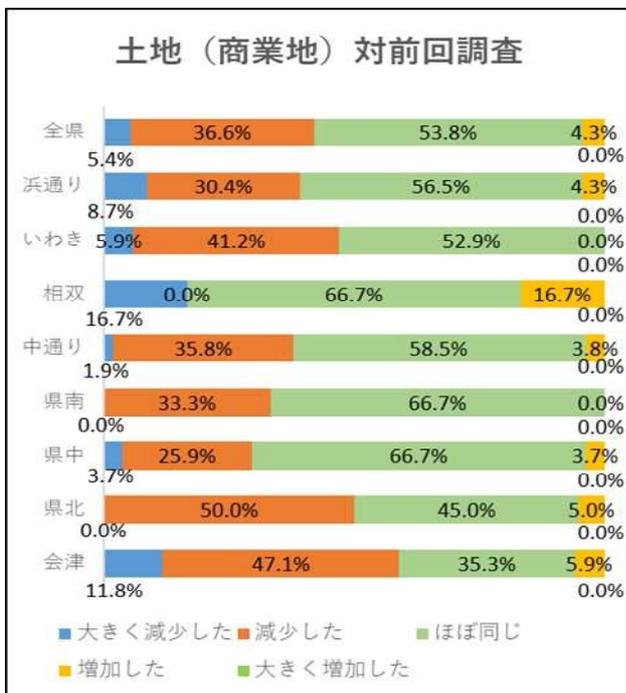
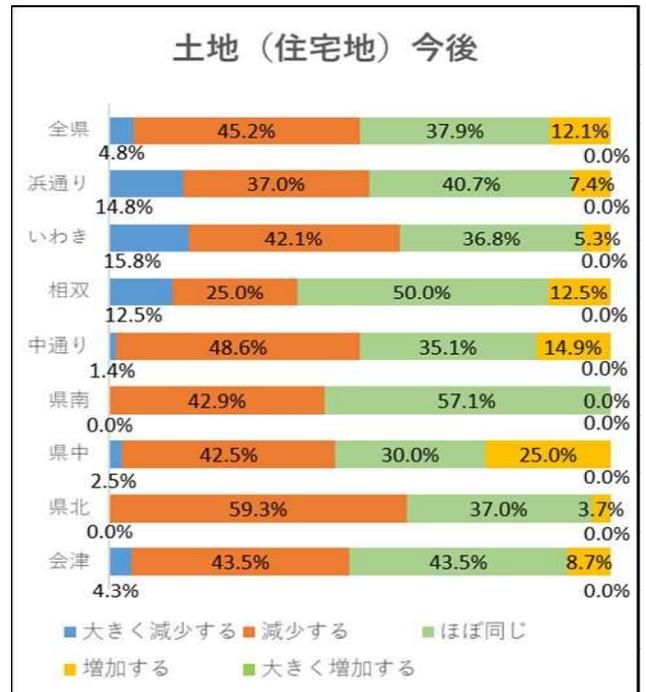


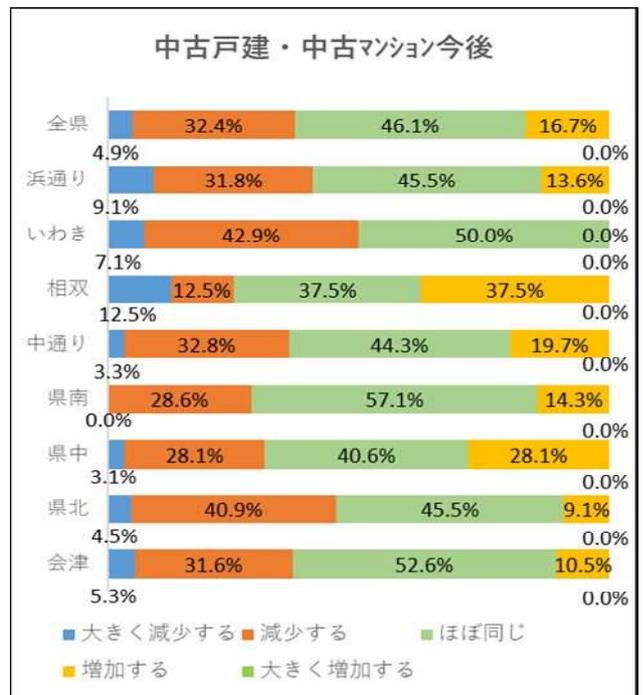
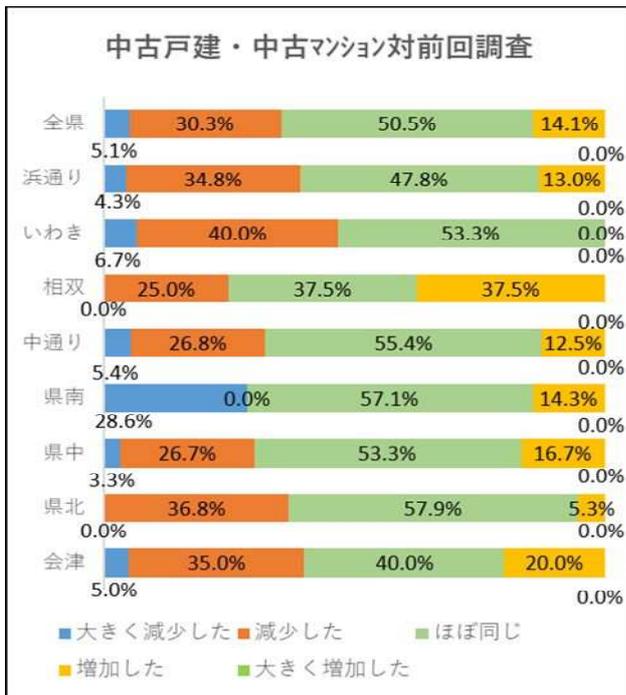


③ 取引件数は調査時点(R6.4.1)と比べて



④ 取引件数は今後6カ月間～1年間で





概要

住宅地は県全域で、前回は「大きく下落した」及び「下落した」(以下、下落と表記)は併せて前回17.7%から今回16.0%とやや回復の動きがみられる。なお、「大きく下落した」が前回0.8%から今回0.8%と、同じ傾向となっている。

地区別で見ると、いわきの下落は前回27.8%から今回42.1%と14.3%増加、上昇は前回0.0%から今回0.0%と同じである。相双の下落は前回60.0%から今回25.0%と大きく減少、上昇は前回0.0%から今回0.0%と同じ傾向が続いている。中通りのうち、県北の下落は前回7.4%から今回7.4%と同じ、上昇は前回11.1%から今回14.8%と増加している。県中の下落は前回12.5%から今回9.7%と減少し、上昇は前回34.4%から今回19.5%と減少している。県南の下落は前回8.3%から今回0.0%と減少し、上昇は前回25.0%から今回0.0%と減少しほぼ同じが100%となっている。会津地区は下落は前回25.0%から今回17.4%と減少、上昇は前回8.3%から今回13.0%と増加している。総じて相双・会津は下落傾向が縮小、相双は下落が縮小し回復傾向にあり、県南は現状推移、県北・県中は横這いから上昇傾向となっている。

商業地は県全域で、前回は「大きく下落した」及び「下落した」(以下、下落と表記)は併せて前回16.3%から今回14.3%とやや回復傾向にある。

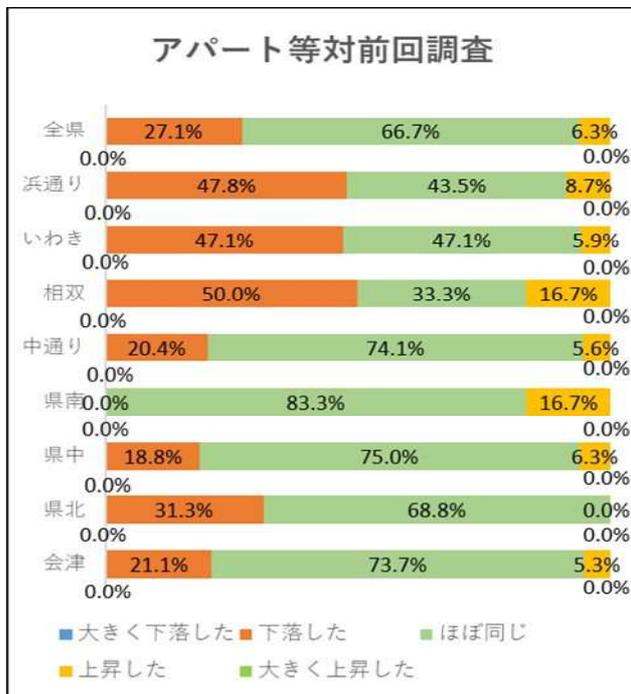
地区別で見ると、いわきの下落は前回20.0%から今回31.3%と増加、上昇は前回0.0%から今回0.0%と同じである。相双の下落は前回0.0%から今回28.6%と増加、上昇は前回0.0%から今回0.0%と同じ傾向にある。中通りのうち、県北の下落は前回5.3%から今回9.1%と増加、上昇は前回0.0%から今回13.6%と増加している。県中の下落は前回8.7%から今回3.1%と減少、上昇は前回26.1%から今回21.9%と減少傾向にある。県南の下落は前回0.0%から今回0.0%と同じ、上昇は前回28.6%から今回0.0%と減少している。会津地区の下落は前回38.1%から今回23.5%と減少、上昇は前回4.8%から今回5.9%と増加している。総じて相双・いわきは下落傾向、県北・県中は上昇傾向、県南は横這い傾向、会津は下落が縮小し横這い傾向にある。

II アンケート結果

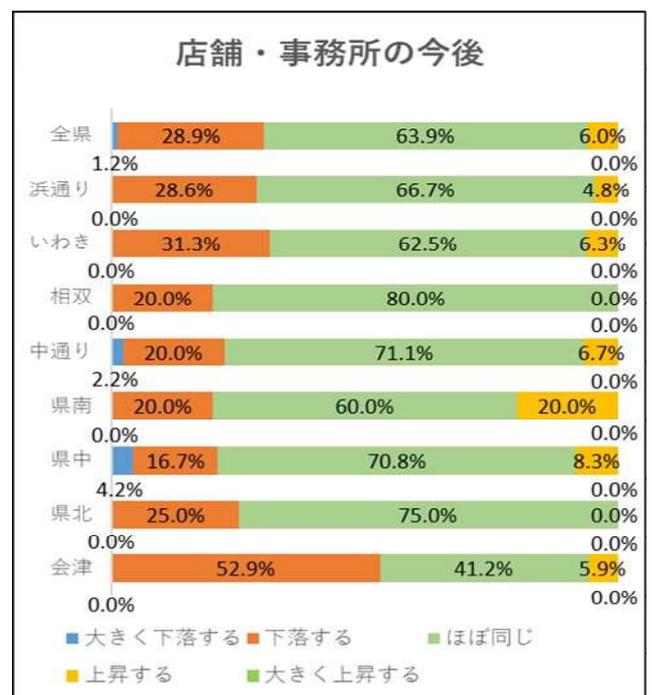
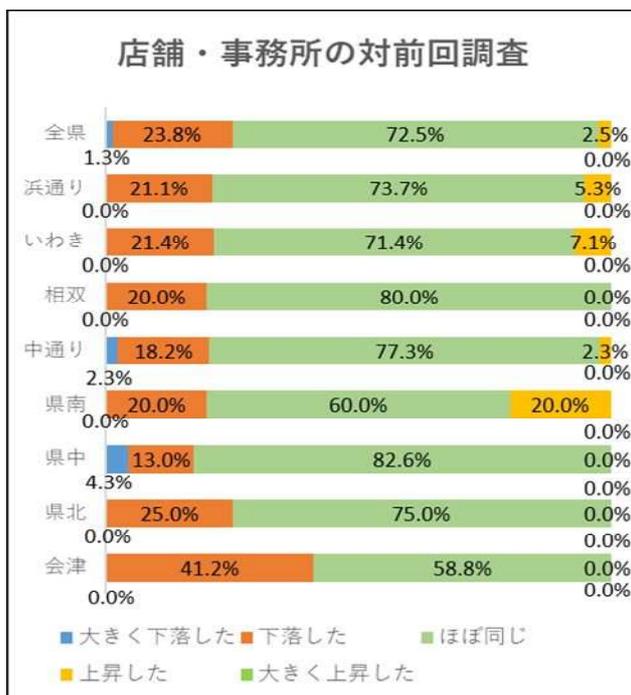
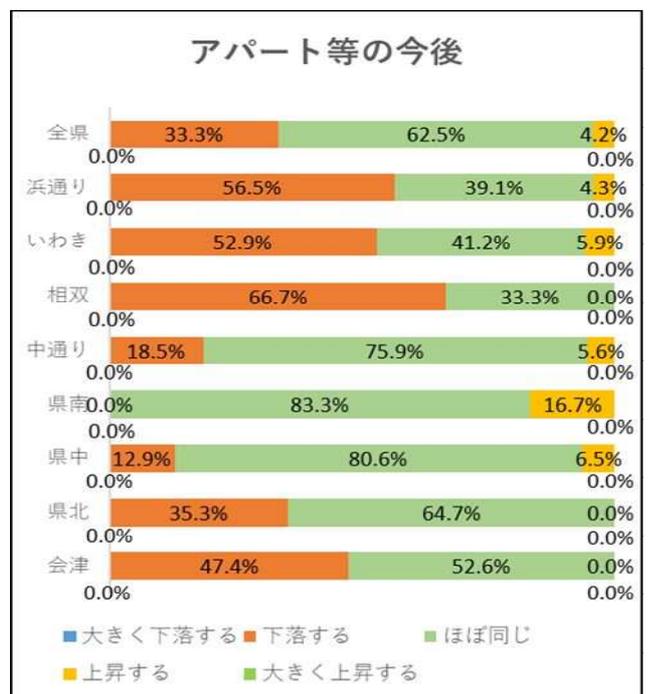
2 不動産賃貸市場について、お伺いします。

(1) 成約賃料について

① 成約賃料は調査時点(R6.4.1)と比べて

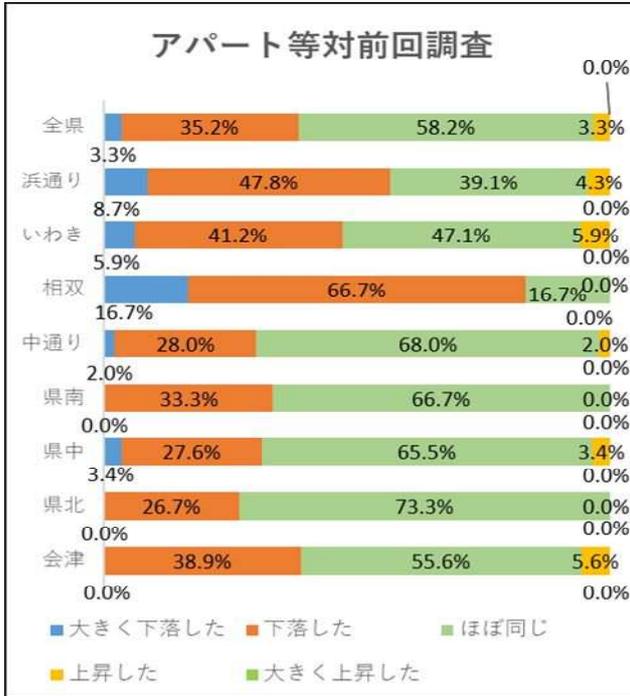


② 成約賃料は今後6カ月間～1年間で

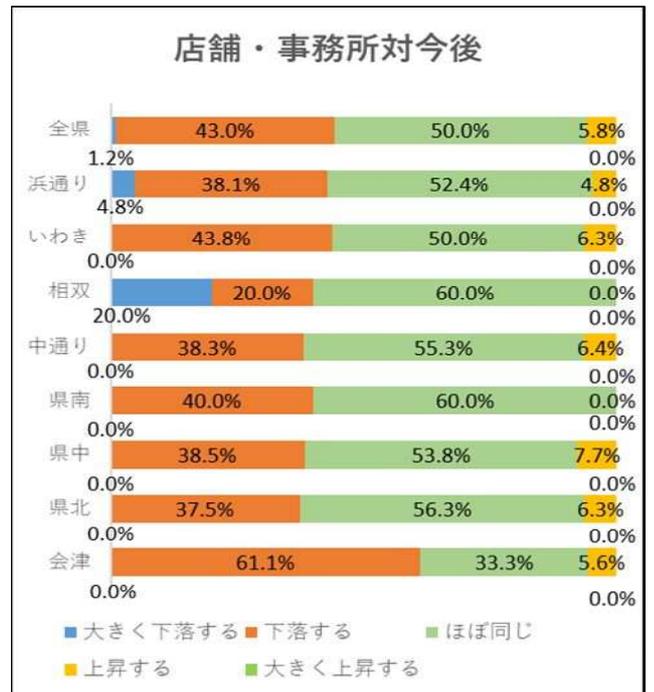
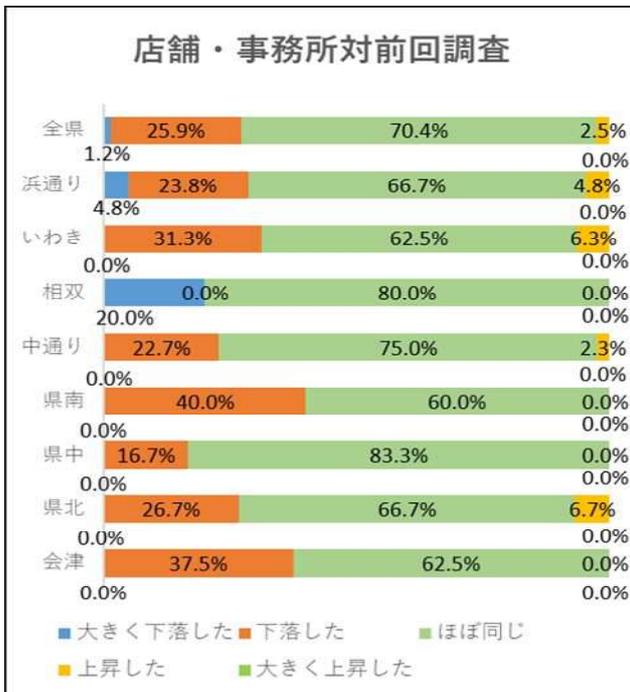
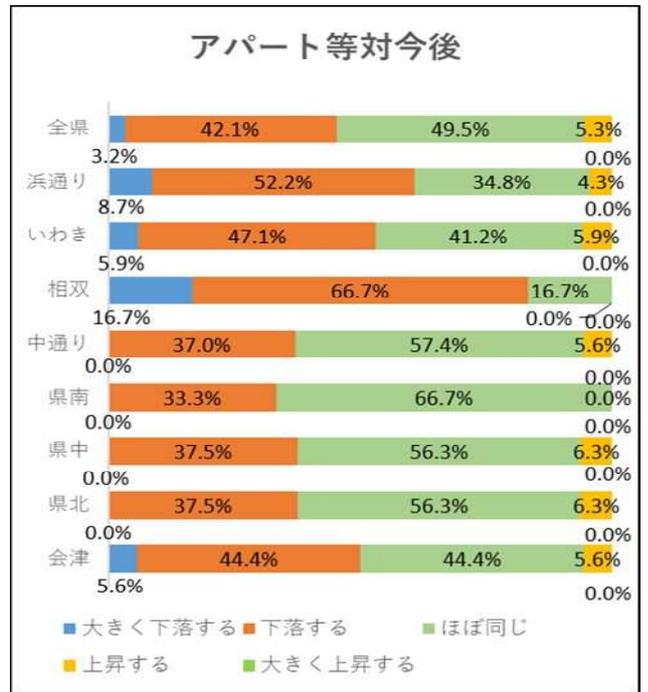


(1) 入居率・稼働率について

③ 入居率・稼働率は調査時点(R6.4.1)と比べて

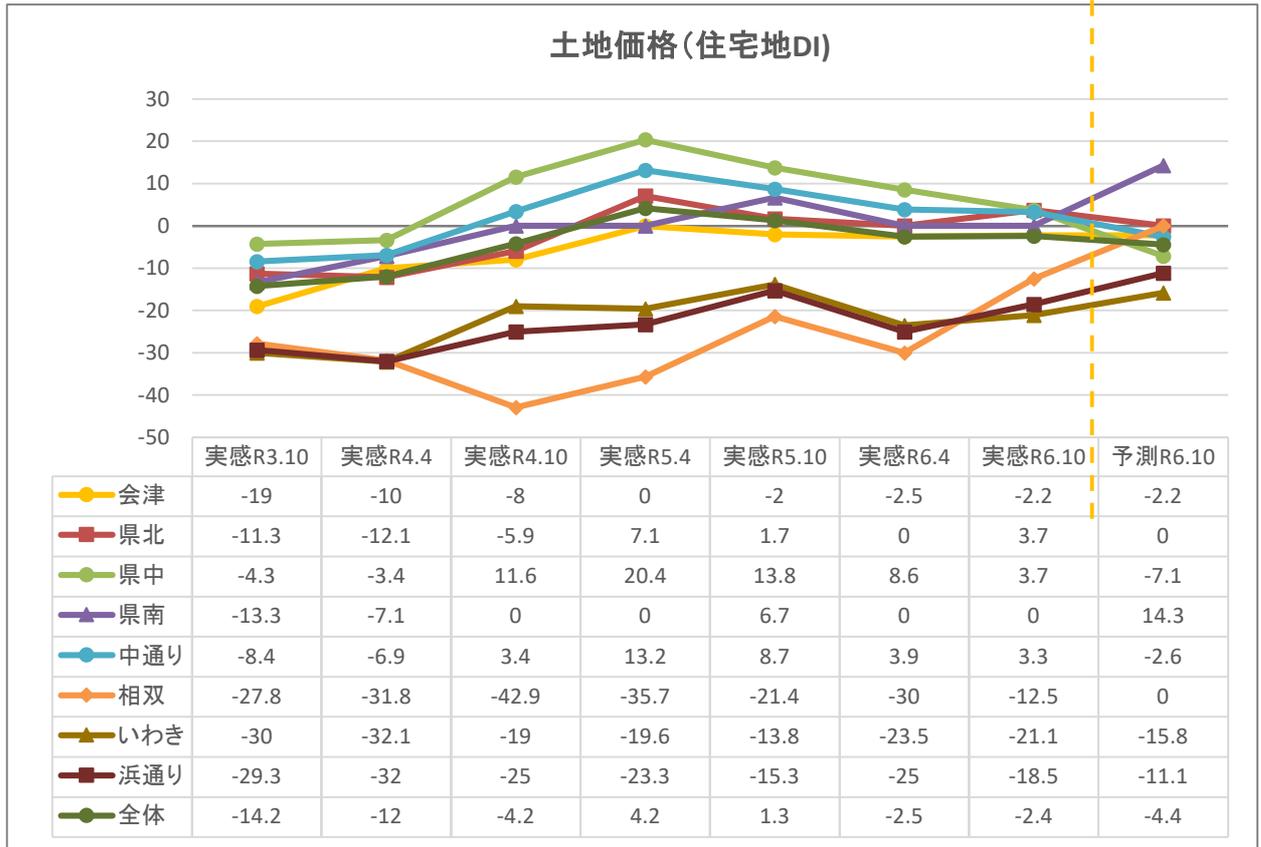


④ 入居率・稼働率は今後6カ月間～1年間で

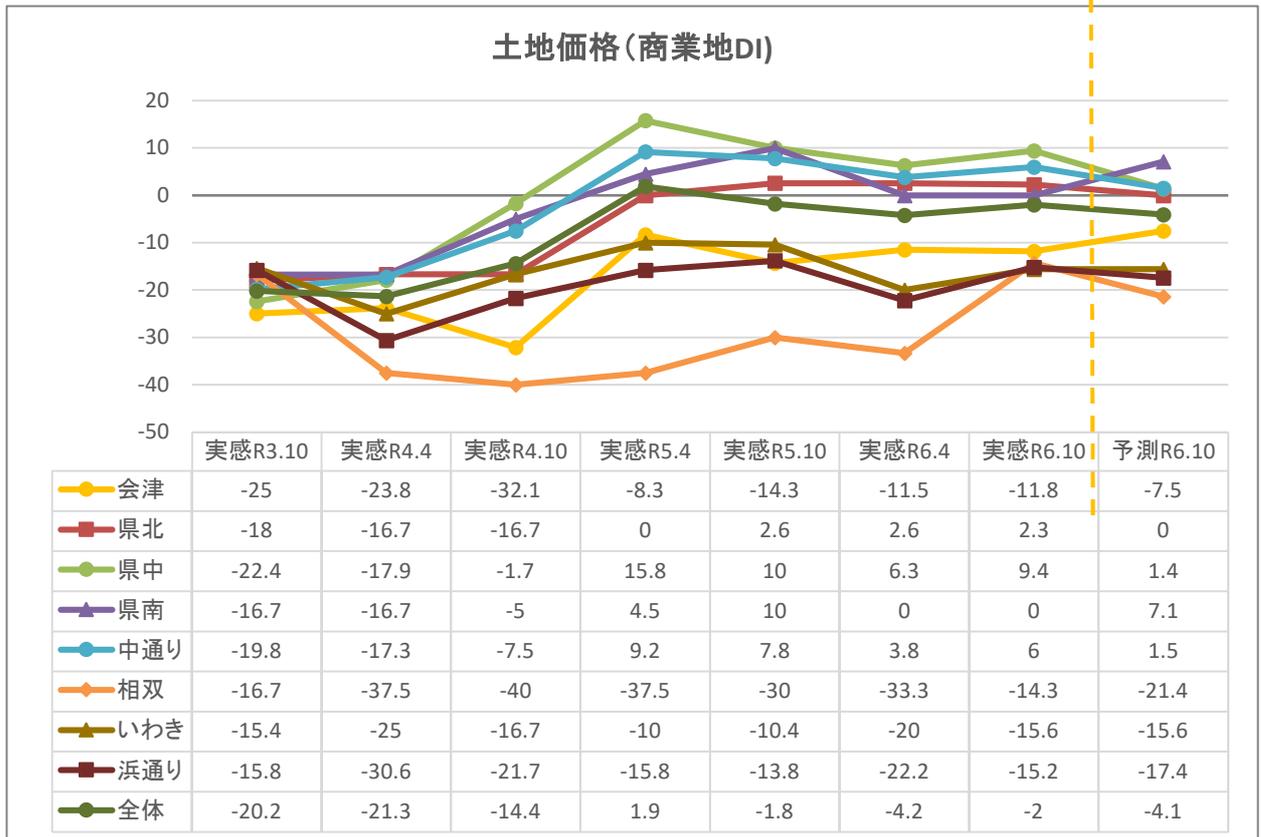


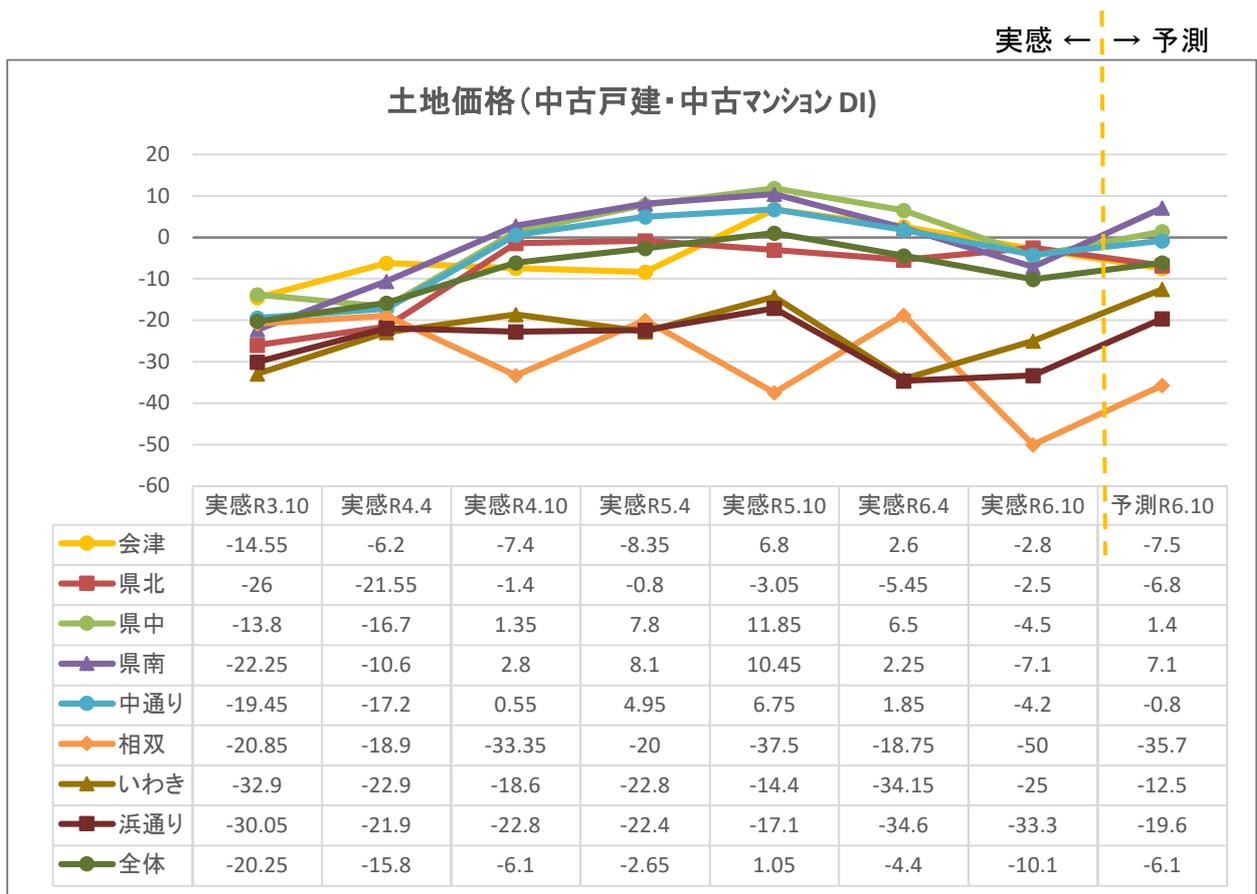
動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測

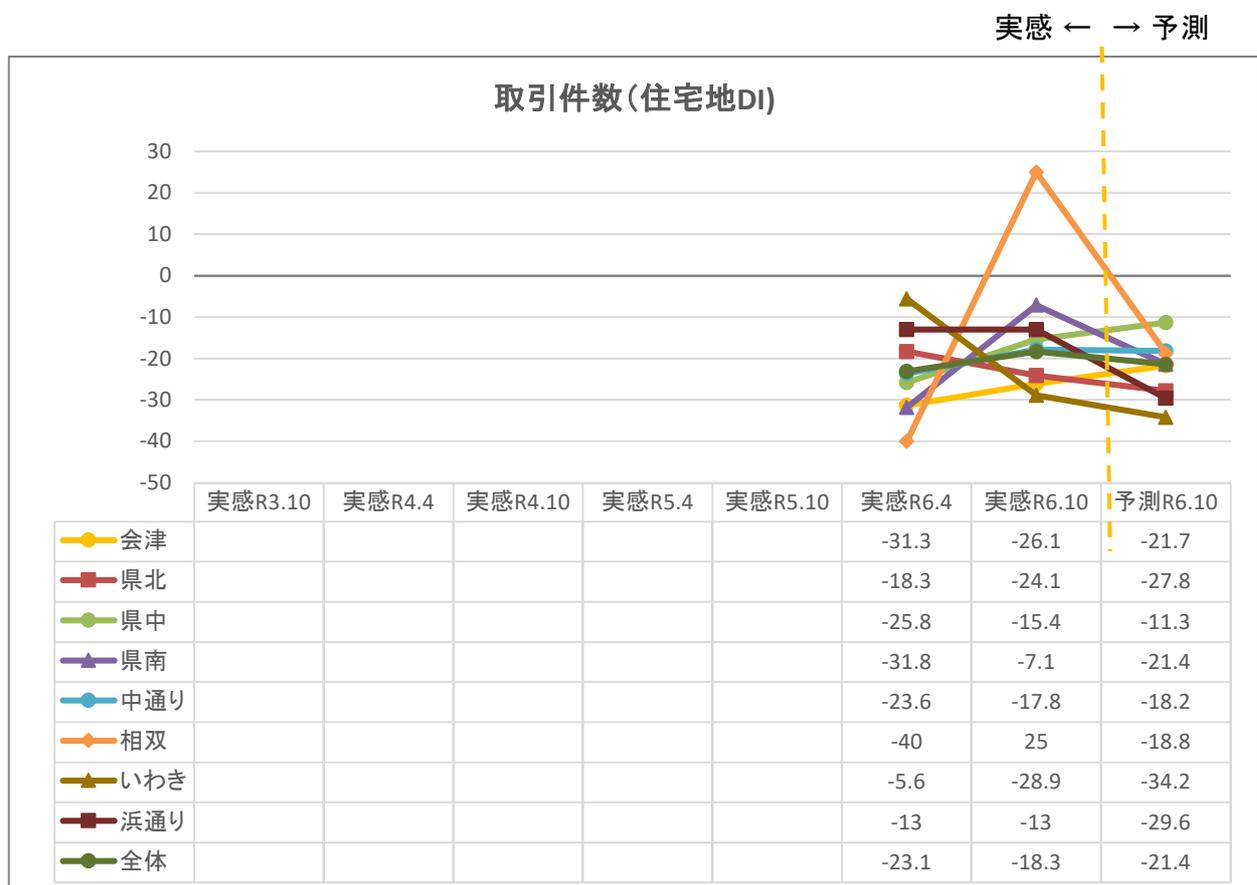


実感 ← → 予測





※過去3年間の実感値は中古住宅DIと中古マンションDIの中庸値より算定



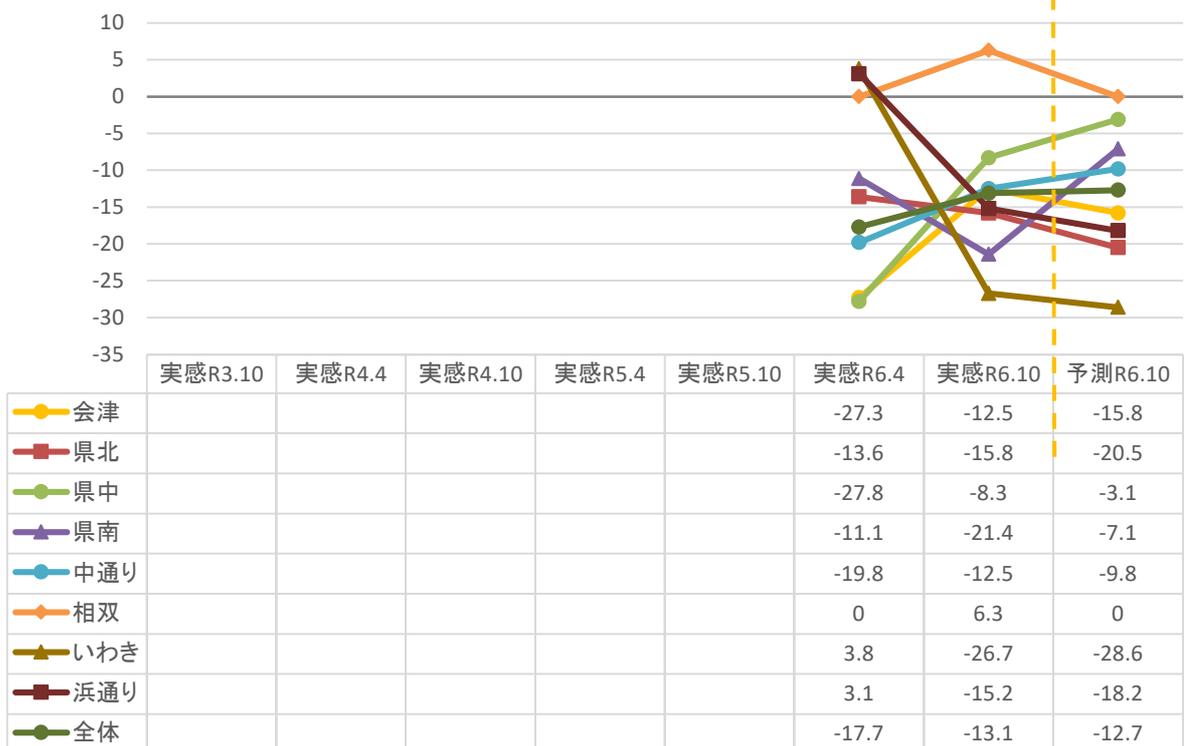
実感 ← → 予測

取引件数(商業地DI)



実感 ← → 予測

取引件数(中古戸建・中古マンションDI)



実感 ← → 予測

成約賃料(アパート等DI)



	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	実感R5.10	実感R6.4	実感R6.10	予測R6.10
会津						-10	-7.9	-23.7
県北						0	-15.6	-17.6
県中						-6.3	-6.3	-3.2
県南						5	8.3	8.3
中通り						-2	-7.4	-6.5
相双						-33.3	-16.7	-33.3
いわき						-28.6	-20.6	-23.5
浜通り						-29.4	-19.6	-26.1
全体						-9.3	-10.4	-14.6

実感 ← → 予測

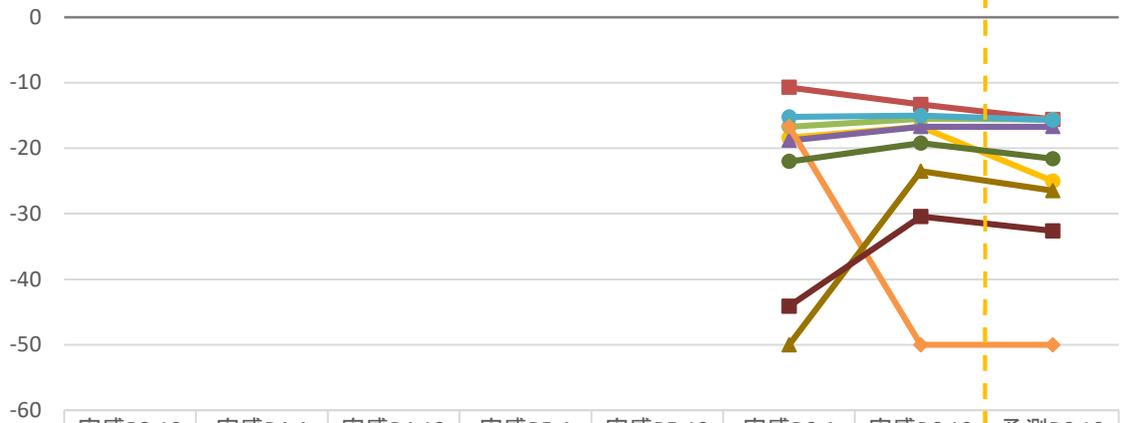
成約賃料(店舗・事務所DI)



	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	実感R5.10	実感R6.4	実感R6.10	予測R6.10
会津						-16.7	-20.6	-23.5
県北						0	-12.5	-12.5
県中						-10	-10.9	-8.3
県南						-10	0	0
中通り						-6.1	-10.2	-8.9
相双						0	-10	-10
いわき						-17.9	-7.1	-12.5
浜通り						-17.9	-7.9	-11.9
全体						-11	-11.9	-12.7

実感 ← → 予測

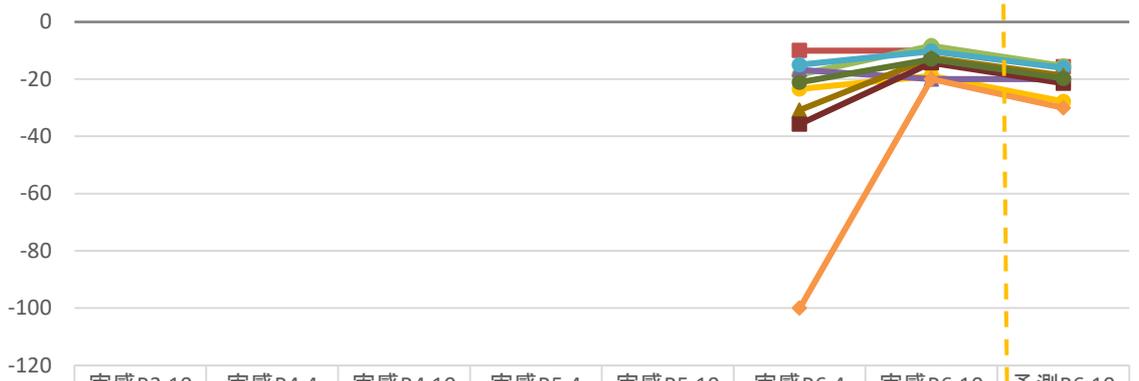
入居率・稼働率(アパート等DI)



	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	実感R5.10	実感R6.4	実感R6.10	予測R6.10
会津						-18.4	-16.7	-25
県北						-10.7	-13.3	-15.6
県中						-16.7	-15.5	-15.6
県南						-18.8	-16.7	-16.7
中通り						-15.2	-15	-15.7
相双						-16.7	-50	-50
いわき						-50	-23.5	-26.5
浜通り						-44.1	-30.4	-32.6
全体						-22	-19.2	-21.6

実感 ← → 予測

入居率・稼働率(店舗・事務所DI)



	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	実感R5.10	実感R6.4	実感R6.10	予測R6.10
会津						-23.5	-18.8	-27.8
県北						-10	-10	-15.6
県中						-18.4	-8.3	-15.4
県南						-16.7	-20	-20
中通り						-15	-10.2	-16
相双						-100	-20	-30
いわき						-30.8	-12.5	-18.8
浜通り						-35.7	-14.3	-21.4
全体						-21.1	-13	-19.8

概要

令和6年10月実感では住宅地について、県北、県中の各地区がプラス、県南地区はゼロ、いわき・相双の各地区でマイナス、会津地区はややマイナスとなりました。前回との比較では、県北・県中・県南の各地区はほぼ横這い傾向に、会津地区はややマイナス傾向に、いわき地区はマイナス幅が大きく、相双地区でマイナス幅は回復傾向程度となっています。

商業地について、県北・県中だけプラスですが、それ以外の地区でマイナスとなりました。前回との比較では、県中のプラス幅はやや減少、県北はゼロから増加、県南のゼロのまま、一方、会津はマイナス幅はほぼ同じ、いわきはマイナス幅がやや縮小しました。相双は前回からマイナス幅が縮小になっています。

取引件数は住宅地・商業地ともに県全体でマイナスとなりました。特に、会津・県北・県中・県南・いわきの各地区でのマイナスが目立っています。

成約賃料に関しては、アパート(居住用)は県南を除く各地区でマイナス、県南がプラス、特に県北・相双・いわきは厳しい状況にあります。また店舗・事務所は県南はゼロ、その他の地区は厳しさを実感しているようです。

稼働率・入居率に関しては県内すべての地区でマイナス状況にあります。

地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
いわき	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地からの一次取得のお客様が減り、中古住宅をリフォームで購入検討する方が増えた。新築建売も売れなくなってきた。 ・ 新築住宅建物は大きく下落、住宅地の取引も大きく減少する。 ・ インフレにより、生活環境を変えるような動きを行わないようにしている。 ・ 個人所有地が調整区域にあるが、その土地が売れた。4千㎡以上の面積が9000万円だ、坪当たり7万円でした。 ・ 建物を建てると同時に土地を買うのでハウスメーカー主導で土地を買う。 ・ 購入者の減少 ・ 住宅ローンの諸問題も大きいと思われます。 ・ 購入物件も低額になっている。 ・ 問い合わせ自体少なくなってきた。
相双	<p>土地は駅周辺に限られて取引されているが、年に数件程度。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業用地は補助金の終了にともない大きく減少。 中古戸建は買い求める人が大きく減少。 ・ 移住者においてはまだ浅い為、売買は難しい。3～4年後に土地の売買増、戸建建設の増を期待したい。 ・ 新築分譲戸建住宅が供給過剰気味となっており在庫がダブついています。大幅に値引きされて(2580万円→1580万円など)売り出されているため、中古住宅に影響が出て来ています。 ・ 新築建売メーカーの土地売買件数は減っているが比較的立地が良ければ個人の方(住宅メーカー)住宅建築需要は堅調。県外資本、県内資本の商業地の売買と賃貸の案件は増加しています。
県北	<ul style="list-style-type: none"> ・ 買主が求める住宅用地が少なく、仕入れ用地の確保に力を入れている。 ・ 建築費高騰・金利上昇の影響でマイホーム需要は落ち着きが見られる一方、投資用物件や事業用物件の取引が増加している。 ・ 福島市、郡山市等の都市部近郊の工場用地需要はあるが、物件がない状況。 ・ 建売が売れない ・ 相続した親の家の売却相談が大変増加している。 ・ 資材の高騰により建物の建築が減少している。 ・ 相続人からの実家(空家)の売却の相談が増えてきている。 ・ 良好な中古住宅でも多少安めでないと成約に至らない。建築コストからみてもヒットしても良いのではないかと思っているがそういう風にはいかない。 ・ 売買は未着手なので不明 ・ 昨年10月以降より取引件数が減少している。

地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
県中	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築コストの増加により、土地価格を下げるまたは面積を小さくする傾向があると思う。 ・ 実際取引になっているのは、割安感のある物件 <p>若い世代の新築住宅購入意欲は高まっているが、試算の高騰、土地代の上昇、それと反比例のように、購入者の給与があがらないので予算は少なく、住宅施工会社の利益率が下がっているように思う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 物価高にお客様が慣れてきた。 ・ 土地の高止まり、建築コスト高による物件総額の高額化により、土地や建売住宅、住宅新築を購入できるお客様は少ない状況が続くと考えられます。 ・ 新築の動きが悪く中古住宅に流れているように感じる。(値段的要因かな) ・ お客様のほとんどが公務員等の属性の良い人になっている。 一般企業に勤めているお客様が減っている。 ・ 建築費が高くて土地の動きが鈍い ・ 金利上昇により先行不安の声がある。 ・ 引き合いが少なくなりました。 ・ 建築価格の上昇により、土地の購買意欲が減少した。 ・ 2000万円台の予算で検討されているお客様の層が様子を伺っている傾向が見受けられる。 ・ 従来からの停滞的動きに変化はない。 ・ 被災者の住宅購入需要が落ち着き、取引件数が減少している。 <p>若い世代の土地なし住宅取得者はそれなりに動きはあるものの、福島市・郡山市といったところは土地が少ないうえに地価高騰のあおりを受け諦めのムードになっている。しかしながらそれでも、購入意欲が捨てきれないお客様は、隣接する市町村にエリアを広げている傾向が見られる。今後この傾向は変わらないと思われる。</p> <p>基本的に、住宅用の土地・建売・中古は高止まりのまま推移。 住宅用地開発分譲に関しては、盛り土規制法が開始されたあおりを受け、減少するかも。様子見の姿勢。 中古に関しても、元々は建売だった物件が未入居のまま中古戸建として、販売され始まっている</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 金利上昇の動きがあり、消費者(エンドユーザー)の中には買い急ぎと慎重派に分類されてきた。
県南	<ul style="list-style-type: none"> ・ 造成工事の高騰により分譲地の販売は少なくなると思います。 ・ 相続物件の売却相談が増えている。 ・ 土地の引き合いが減少したと感じる。建築全般値上がりのためと思われる。 ・ 従来からの停滞的な動きに変化はない。 土地、中古住宅とも郊外の物件の引き合いが殆どない。
会津	<ul style="list-style-type: none"> ・ リフォーム代金の値上げ。金利上げ。アスベスト検査などですべて高くなり中古住宅を買う方が高い値で買っているので収入の少ない方がかえない。会津若松市は所得が全国的にも低いので。 ・ リフォームやクリーニングの単価上昇 ・ 不動産市場の需要と供給のバランスが崩れている。

地区	不動産賃貸市場で特徴的なこと
いわき	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸の需要は多いと思います。毎年7～8月は成約数が減る見込みですが今年はとて多く取引されました。 ・ 稼働状態は非常に厳しい状況です。空室も目立っており、人口増加も見込まれない。 ・ 賃貸建物の空室が増えた。今後も続くと思われる。 ・ 住宅系の賃貸物件は飽和状態になっている。 ・ 過去最多の空室率になっている。 ・ ペット可、宅配ボックス、外国の方入居への対応が家主の課題 ・ 空室がすこしづつ増えている。 ・ グレードの差が大であること。特に部屋の面積の問題。駐車場の確保等。
相双	<ul style="list-style-type: none"> ・ 震災特需が終わり、人の動きがなくなった。賃料を安くしても問い合わせがない。移住者(双葉郡で数十名)の各町村での取り合い ・ 単身向けAPの新築が増えた。約200室程度(:建築中含) <p>震災から13年が経過し、賃貸需要も大きく低下した。市内では1000件程度のアパートの空家が</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 有るが、未だに新築の供給が続いており、家賃の低下が止まらない状況となっております。賃貸経営に見切りをつけて、アパートの一棟売りを始めた大家も増加しています。 ・ 大手アパートメーカーが大量に供給したため。法人のかりあげの他はアパートの空き物件が著しく増えている。需要はあまり増えていないので状況は変わらないとだろう。
県北	<ul style="list-style-type: none"> ・ 質の良いアパート価格にもよるが、入居率はよい。 ・ 賃貸物件が多く室内に設備等付けると入居率は上がる。 <p>供給過多の影響で賃料下落が見受けられる。新築物件も苦戦している状況。既存物件はインターネット環境の整備や宅配BOX・防犯カメラ等の設備投資をしないと選ばれない状況となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 県内を見ると県北地方の空室率が増加しているように感じる。 ・ 福島駅周辺において、飲食店居酒屋チェーン店の出店が活発になっている。 ・ お客様からの問い合わせ、引き合いが減少している。 ・ 成約賃料は下落傾向にある。空き物件が多くなっている。

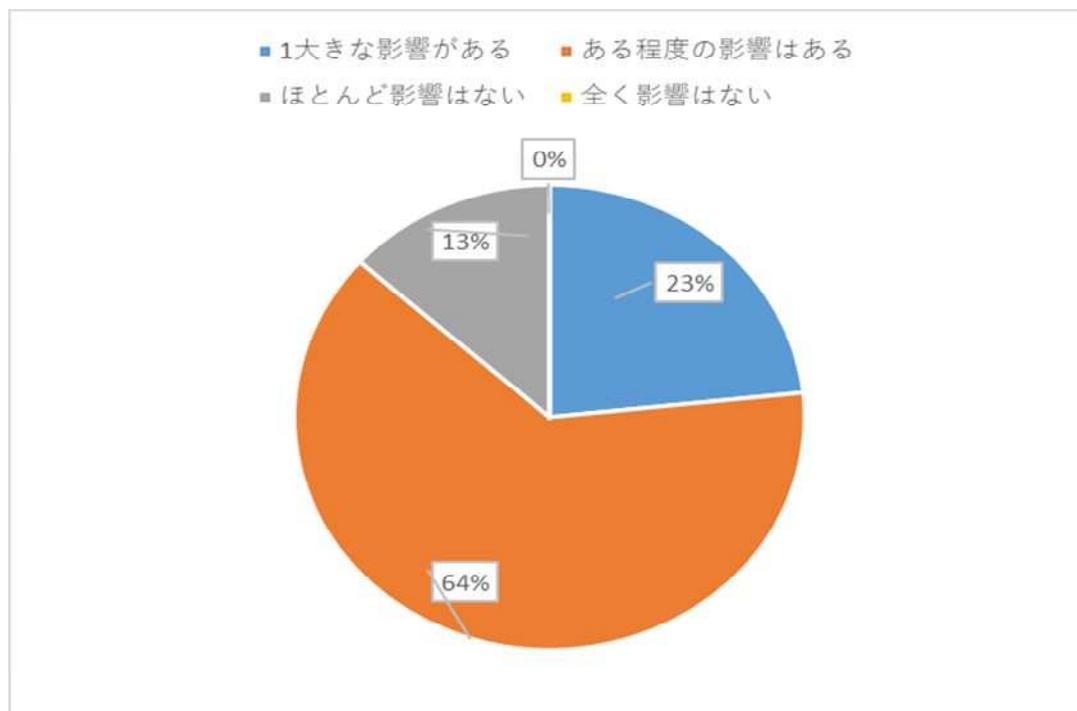
地区	不動産賃貸市場で特徴的なこと
県中	<ul style="list-style-type: none"> ・ コロナ自粛が緩和され、昼の移動が活性化した。ところがその後、賃料を下げても埋まらない物件が出てきた。 ・ リフォーム物件や新しい感がある物件でないと決まらない。 一戸建てでペット可は決まりやすい。 ・ 空室が増えているように思います。 ・ 個人・法人ともに堅調に動いている。 ・ 空室数、空室率が上がっている。 全体的な経済損失になっている。 ・ 通常春・秋は法人異動で動くが今年はほとんど動きなし。又、入居中の法人も退去連絡なし。よって家主も家賃を下げても入れてくれという希望が出始めている。 ・ 生活用品を含める全てが物価高のためか値引き要求(敷金、礼金、家賃共に)が多くなった。 ・ 高級感のある賃貸住宅が増えるに伴い、価格が上昇気運にあるが、一方、通常のアパートに空きが見られるようになってきた。 ・ ペット可の物件で、ペットによる退去時のトラブルの話を耳にすることがある。 ・ 最新の設備がないと賃料を上げるのが難しいし、成約しづらい。 ・ 少子化、人口減少にともない少しでも古くなると入居が悪く長期化している。 ・ 資材高騰で家賃設定に転嫁され、かなり高額な賃料になっている。 ・ 建物が古くなったので貸手側の改修費、借り手側の内装費等が高騰し賃料との折合いがつかないことがあった。 ・ 退去は発生しているが、次に入る方が少ない感じがする。入居募集をしても反応が鈍い。 ・ 企業の異動件数が抑え気味になっている。
県南	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県南地区でも空室物件が増えております。県南地区西郷村で大東建託1社で7地区でアパートを建築しており空室が増えている。 ・ 県南地域の新築アパートは大東建託がほとんどを占めている。 ・ 築浅物件と古い物件との空室率の差が見られるようになってきた。 ・ 空家が多くなっているが、なかなか埋まらない。
会津	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全体的に動きが少なく、空室が目立つ。 ・ 例年は1月下旬から3月中旬が繁忙なのだが、今年は6月初旬から8月中旬だった。 ・ 単身者が増え、家族で入居が減っている。 ・ 修繕費、建築費が上げ止まっている中、賃料の増額を家主さん方は期待しているが、需要低迷、空室の増加も予想されなかなか実施できないのが実情であります。インフレが一定のレベルを超えたら、最後に賃料UPが可能となるかもしれません。 ・ 市街化区域の空家及び古い家屋等を壊し、アパートの新築が多くなっている。供給過剰の状況になっている。それとは逆に地方は人口減少に直面している。 ・ 店舗・事務所の問い合わせが少なくなってきた。 ・ あまり動かない。

地区	不動産市場の現況や先行き、当協会への意見・要望
いわき	<ul style="list-style-type: none"> 行政参加による街づくり、再開発が鍵。 いろんな勉強会をいわきで開催していただけると嬉しいです。
相双	<ul style="list-style-type: none"> 地価公示価格は双葉郡では高すぎる。実態は半値以下の土地取引が主体。 引き続き宜しくお願いします。
県北	<ul style="list-style-type: none"> 不動産市況は良い方向に歩みやり方にもよるが仕事はもれなく明るい。
県中	<ul style="list-style-type: none"> 調整区域の農家住宅相続で受けても動かさないもので空家になっているものが多い。事務所や店舗で貸せるようにしてほしい(居住はもちろん)条例でできる等、宅建協会でも話していると思うので御協会も後押ししてほしい。 各銀行の10月からの金利上昇(住宅ローン及び法人借入等)によって消費者の購買意欲の低下と販売価格の上昇で、さらに動きが鈍くなると思う。 土地売買は先行不安 土地建物に関しては、土地の価格及び建築価格の上昇による個別に建物の建築が減ってきたように思う。一方、低価格の分譲建築住宅の販売が多少減ってきているようだ。 上記の資材高騰から一般住宅も高額となり手がでずローンも通らない方も現れている。一方、中古がわりと動きが良いと思います。 特にありません。
県南	<ul style="list-style-type: none"> 国庫帰属制度の見直しを検討してほしい。
会津	<ul style="list-style-type: none"> 過疎部は、人口減少により、今後更に低迷すると思われる。大企業誘致など特別な要因が無い限り、零細業者は淘汰されると考えている 人口減少が進み不動産業は苦しくなっていくと予測している。

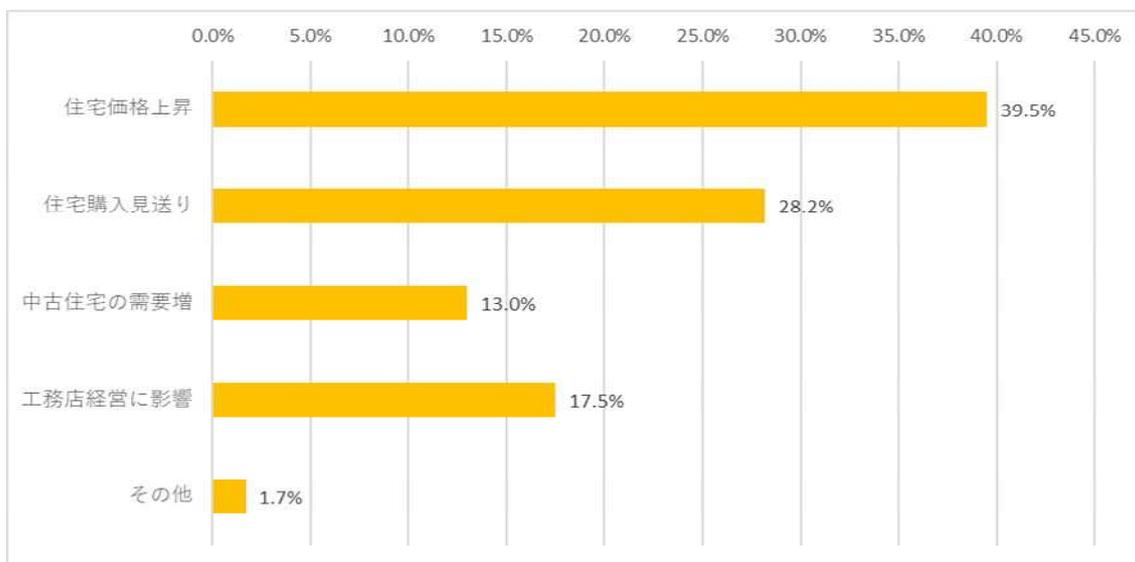
4 トピック

～最近の物価上昇・インフレの不動産市場への影響について～

(1) 物価上昇・インフレによる福島県内の不動産市場への影響について



(2) 具体的な影響について



地区	最近の物価上昇・インフレの不動産市場への影響はありますか？	具体的な影響は
いわき	<ul style="list-style-type: none"> ・ ・ 	<p>デフレする(土地価格)。建築コストはインフレする。</p> <p>ひと、もの、かねが動かなくなります。</p>
相双	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅価格の上昇により、土地購入者の融資未承認が増加し、土地購入のキャンセルが増加している。 ・ 建物価格の上昇があるので比較的安価な宅地の動きがある。 	<p>左記の理由により、土地に掛ける予算が低下しており面積が小さい土地・価格が安い土地の安い土地の成約が増加し、成約件数は微増したものの、仲介手数料は微減した。</p>
県北	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築費用が上がっているので、建築費等が落ち着くまで見合わせる客もある。 ・ 物価上昇による買い控え。成約件数が減少している。 ・ 物価上昇分、給与が上がっていない。(地方は特に上がっていない) 特にハウスメーカー、工務店は厳しい状況にある。(合理化の予想) 	
県中	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物価というより給料が上がらないのが問題 ・ 金利・審査等が厳しい状況。低所得者が取得できない。 ・ しかし、金利の上昇などで一定数の需要はある。 ・ 土地買って注文住宅建てて、ということは出来づらい(値上げによる) ・ 物価上昇と給与上昇が、比例していない。 ・ 物価上昇・インフレ傾向にある状況を地価の上昇も一緒に考える地主が散見される。 	<p>賃貸リフォーム・原状回復に要する費用も上がっている。</p> <p>金利上昇及び建築費の高騰がおさまらない為、一時的に取引数は減ると思われます。</p> <p>取引数減少が予想されるため不動産会社の経営にも影響が出ると考えられる。</p> <p>物価上昇に加えて変動金利が上がるので今後の住宅購入に影響が出てくると思われます。</p> <p>食生活用品への消費金額が増えたことで、住宅購入のための月々の支払不安から購入を断念するお客様が増えた。さらに住宅ローンの金利上昇が拍車をかける。また、新築住宅の省エネ基準適合の義務化によってさらなるコストアップになった。</p> <p>金利上昇も気に係るお客様がいらっしゃいます</p>

地区	最近の物価上昇・インフレの不動産市場への影響はありますか？	具体的な影響は
県中	<ul style="list-style-type: none"> ・ ・ ・ ・ ・ 	<p>中古は増大まではいかない。中古も価格が上がっている。</p> <p>建築費の高騰</p> <p>土地なしお客の場合、住宅自体物価高騰で価格が上がるのは仕方がないと理解を示している。そのため総額を抑えるためには出来るだけ安い土地を探していく傾向は強まるのではないかと思われる。</p> <p>物価上昇により、工事費・建材費など、全てにおいて、上昇。</p> <p>物価上昇が沈静化するのを期待する消費者(エンドユーザー)が増加する傾向がみられます。</p>
県南		
会津	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 都市部か、限定的ニーズがある地域のみ の現象の様な気がします。 ▪ ▪ 	<p>リフォーム代金の値上げ。金利上げ。アスベスト検査などですべて高くなり中古住宅を買う方が高い値で買っているので収入の少ない方がかえない。会津若松市は所得が全国的にも低いので。</p> <p>リフォームやクリーニングの単価上昇</p> <p>不動産市場の需要と供給のバランスが崩れている。</p>

Ⅲ 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 佐藤 栄一

発 足 : 平成26年4月

会 員 数 : 42名(うち不動産鑑定士39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。