
福島県不動産市場動向に関するアンケート 調査結果

第30回調査(令和7年4月1日時点)

< 詳細版 >

令和7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	
	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	19
	不動産市場の現況や先行き、当協会へのご意見・ご要望	22
	4. (トピック調査)	24
	【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	25
	② 具体的な影響は	25
III	公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	27

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26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。

15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7年4月1日をアンケート調査基準日として、第29回調査時点(令和6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。

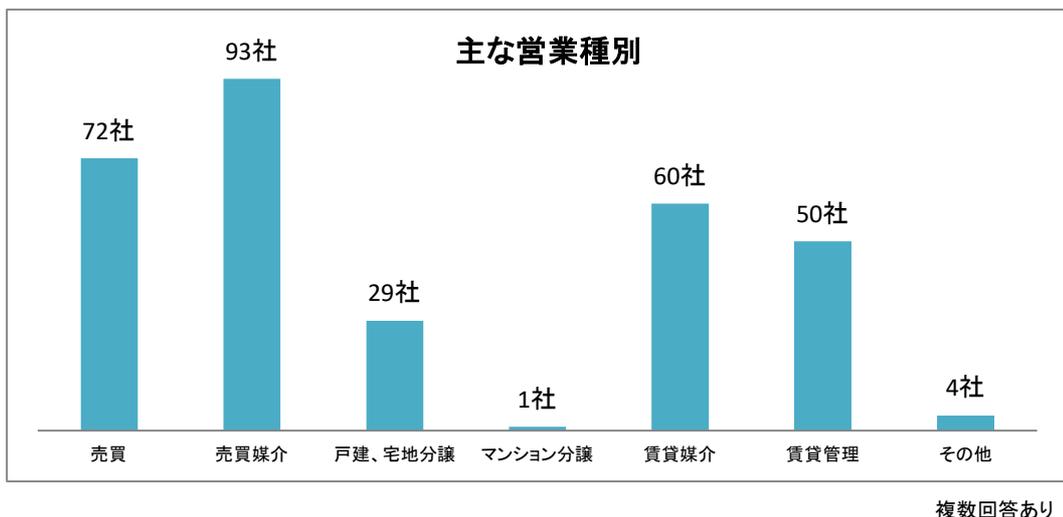
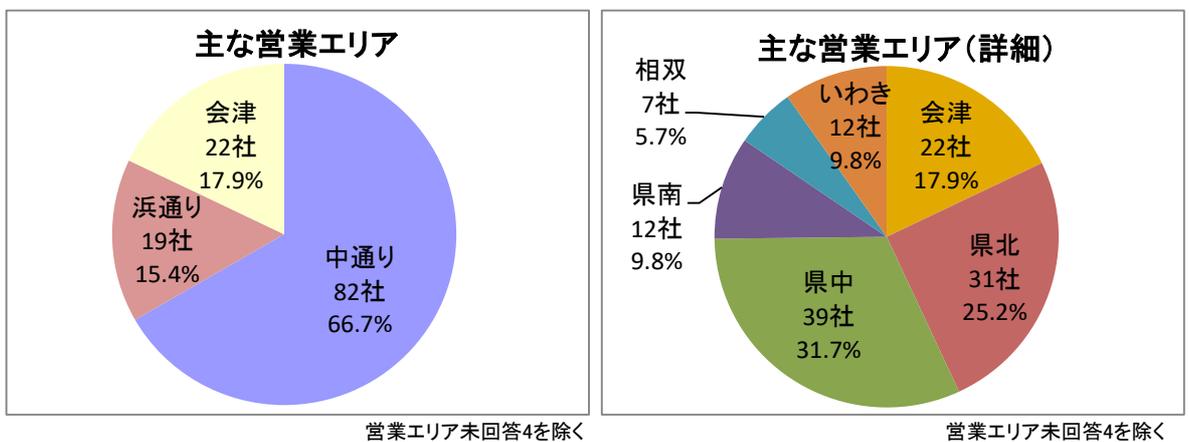
(1) 実施期間 令和7年4月

(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 416社

(4) 回収数 123社 (回収率 29.6%)

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

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

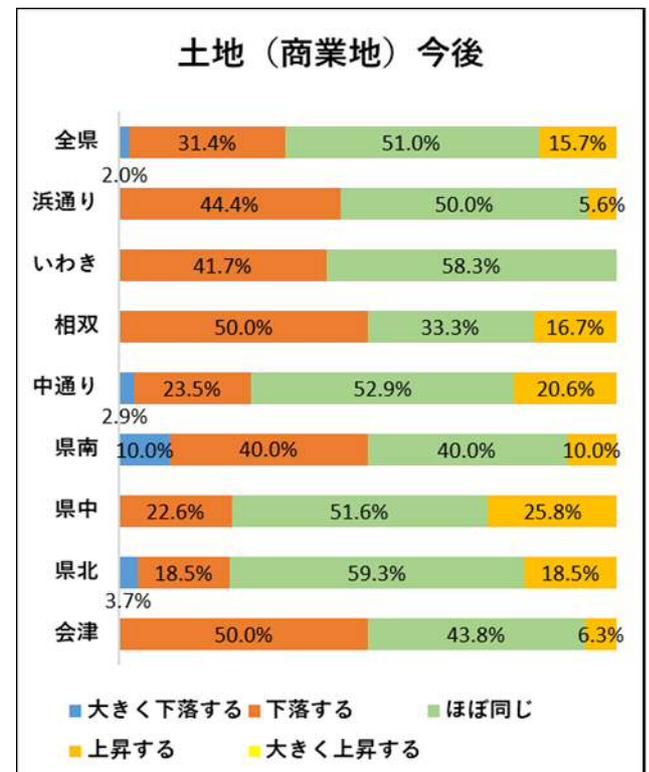
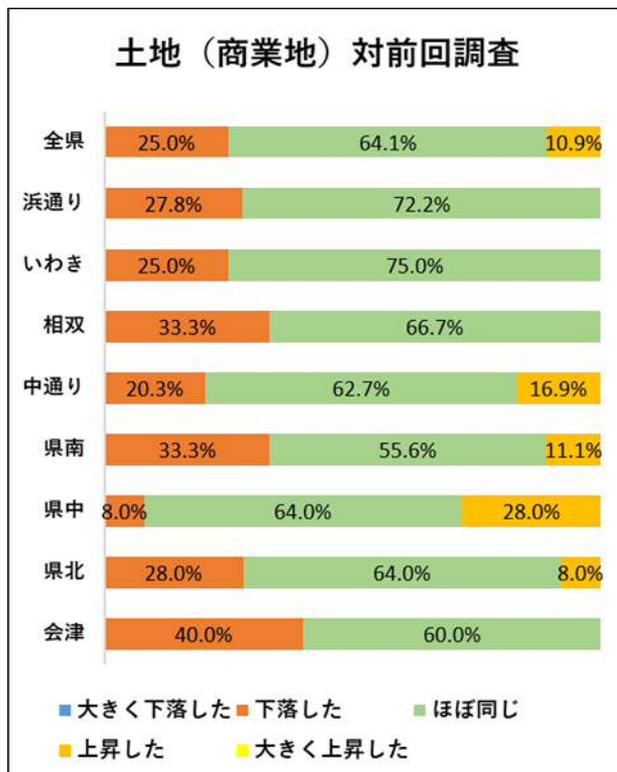
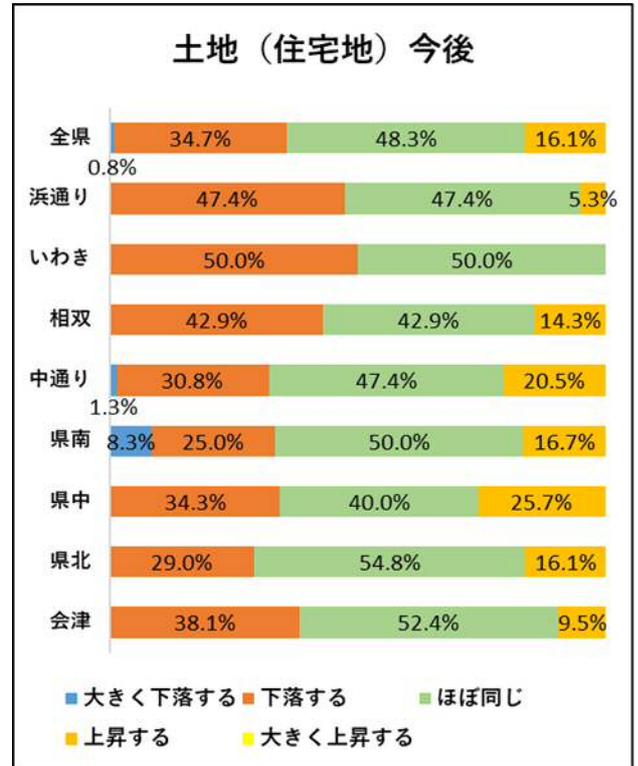
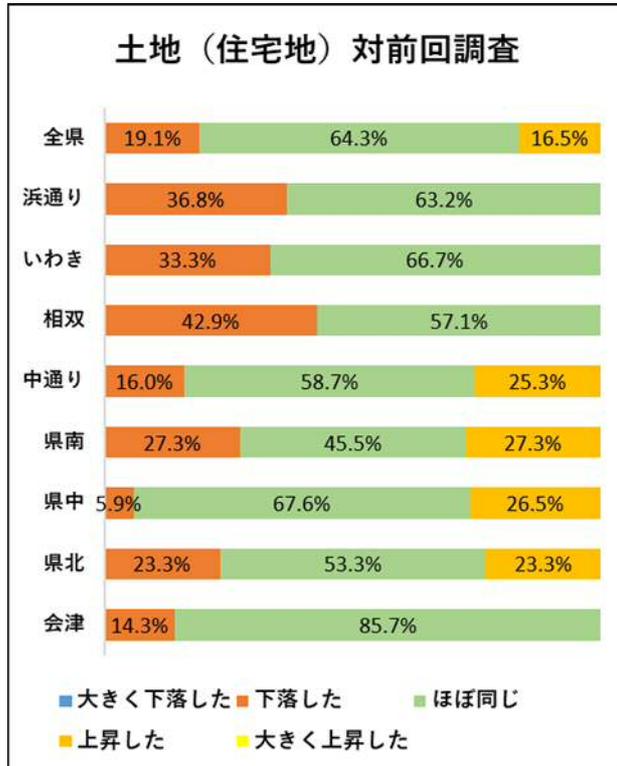
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

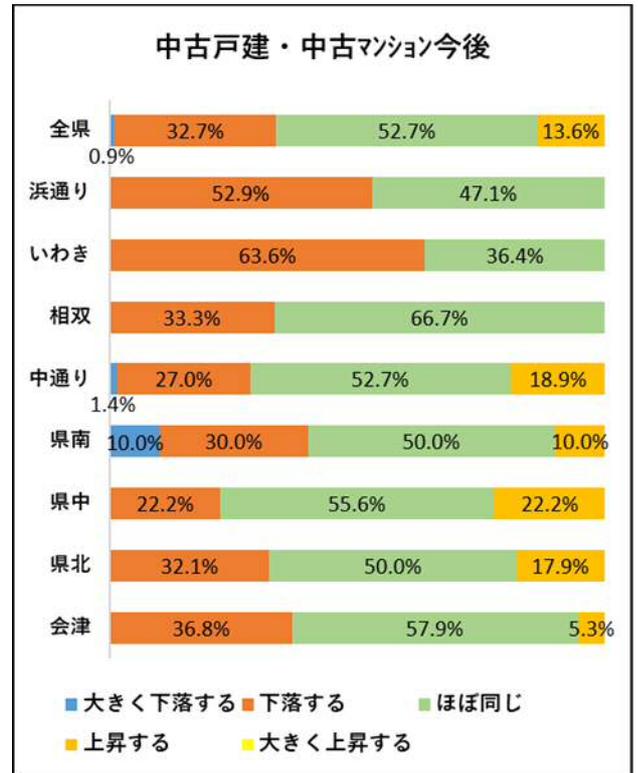
Ⅱ アンケート結果

1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

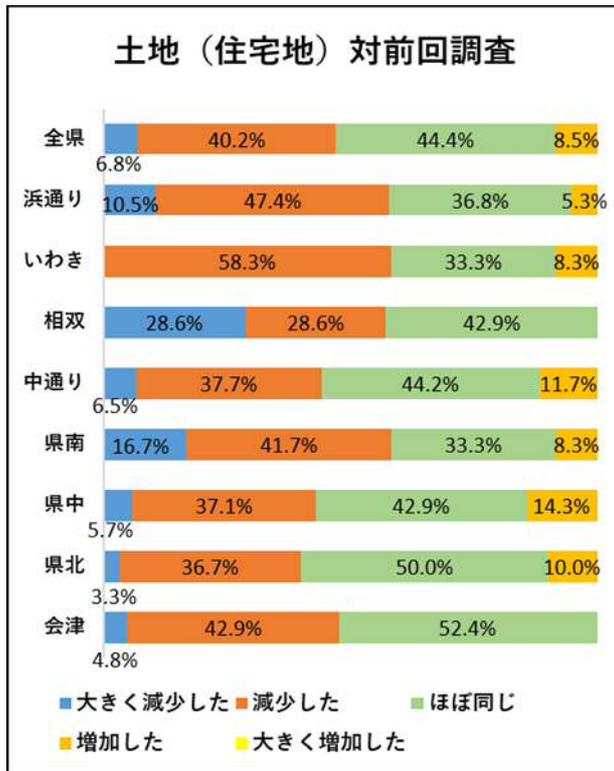
(1) 成約価格について

- ① 成約価格は前回調査時点(R6.10.1)と比べて ② 成約価格は今後6ヵ月間～1年間で

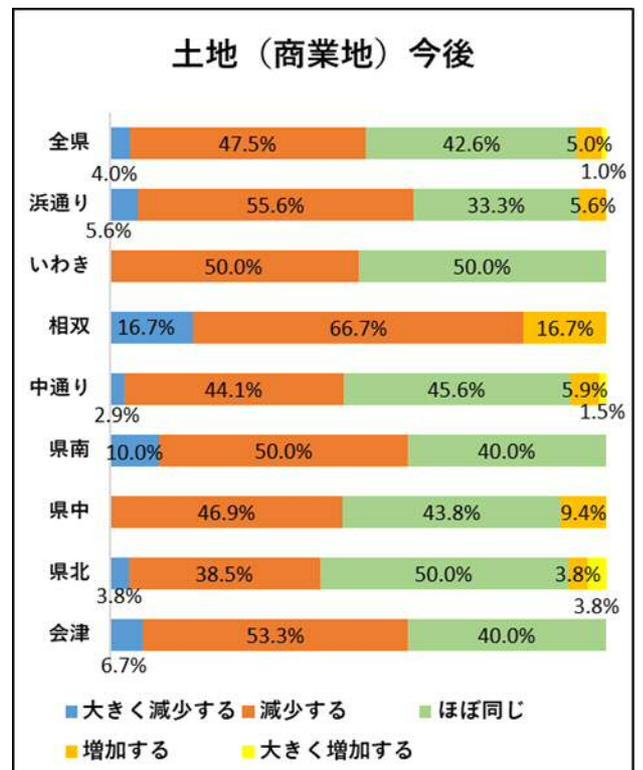
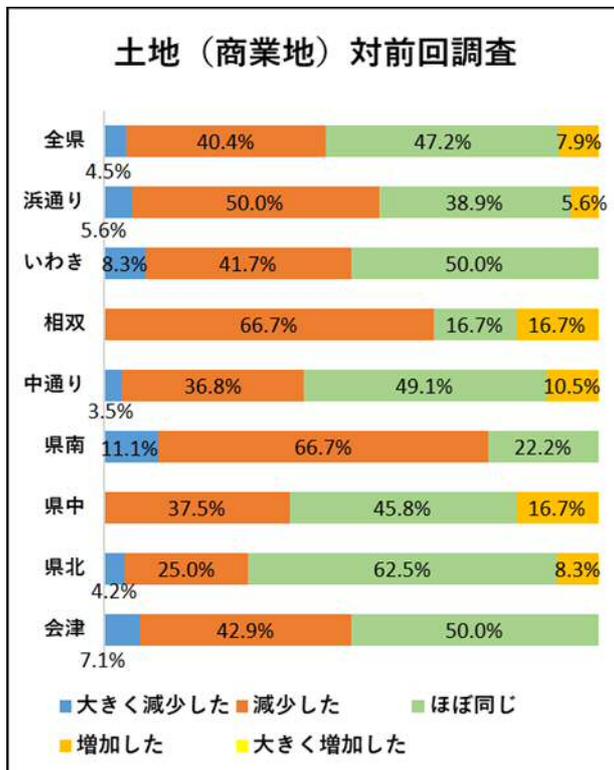
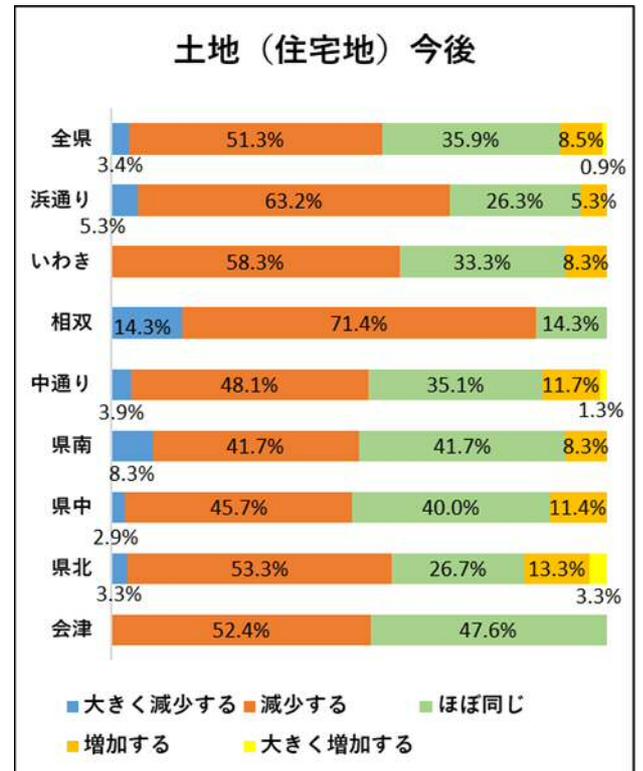


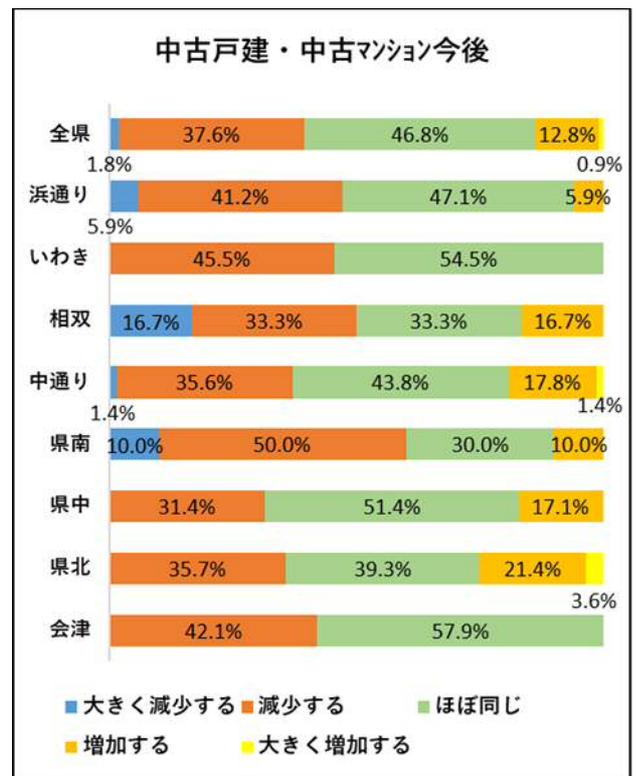


③ 取引件数は調査時点(R6.10.1)と比べて



④ 取引件数は今後6カ月間～1年間で





概要

住宅地については、前回は回答にあった「大きく下落した」が見られなくなった。「上昇した」(以下、「上昇」と表記)および「下落した」(以下、「下落」と表記)の割合がどちらも増加しており、地価について二極化の傾向が見られる。

地区別で見ると、いわきの下落は前回42.1%から今回33.3%と減少、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25.0%から今回42.9%と増加、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23.3%、上昇は前回14.8%から今回23.3%とどちらも増加している。

県中の下落は前回9.7%から今回5.9%と減少し、上昇は前回19.5%から今回26.5%と増加している。

県南の下落は前回0.0%から今回27.3%、上昇は前回0.0%から今回27.3%とどちらも増加している

会津地区は下落は前回17.4%から今回14.3%、上昇は前回13.0%から今回0.0%とどちらも減少している。

総じていわきは下落傾向が縮小、相双・会津は下落傾向が拡大し、県北・県南は二極化の傾向が見られ、県中は上昇傾向となっている。

商業地は県全域で、前回より上昇が減少、下落が増加し、総じて下落傾向にある。

地区別で見ると、いわきの下落は前回31.3%から今回25.0%と減少、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28.6%から今回33.3%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9.1%から今回28.0%と増加、上昇は前回13.6%から今回8.0%と減少している。

県中の下落は前回3.1%から今回8.0%、上昇は前回21.9%から今回28.0%とどちらも増加している。県南の下落は前回0.0%から今回33.3%、上昇は前回0.0%から今回11.1%とどちらも増加している。会津地区の下落は前回23.5%から今回40.0%と増加、上昇は前回5.9%から今回0.0%と減少している。

総じて相双・県北・会津・県南は下落傾向、いわきは下落傾向が縮小し、県中は二極化している様子が見られる。

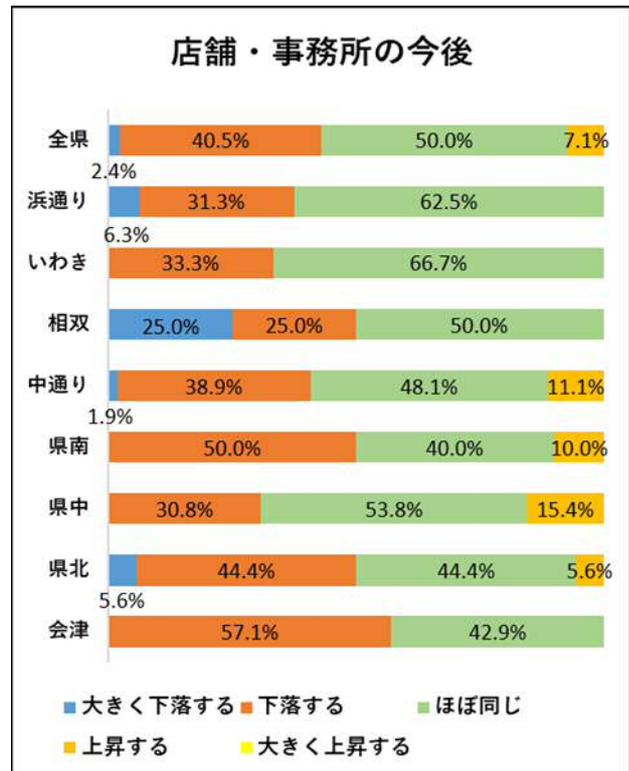
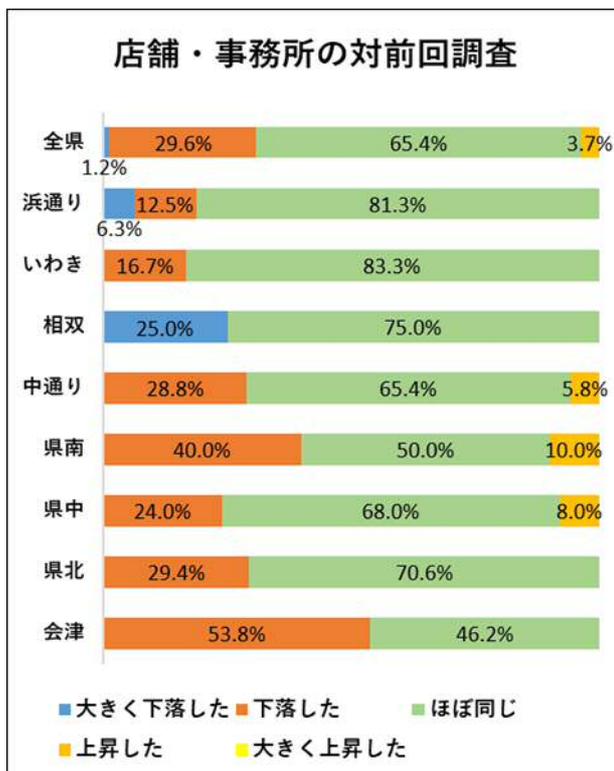
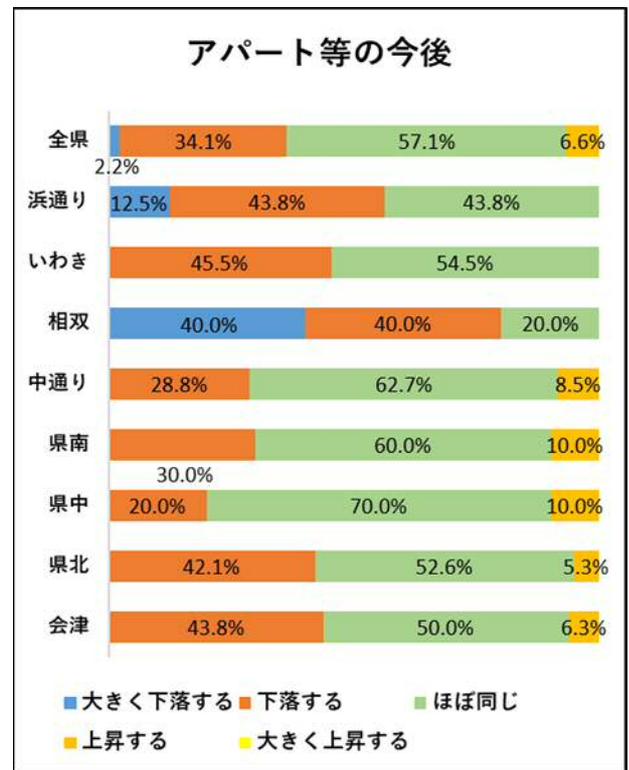
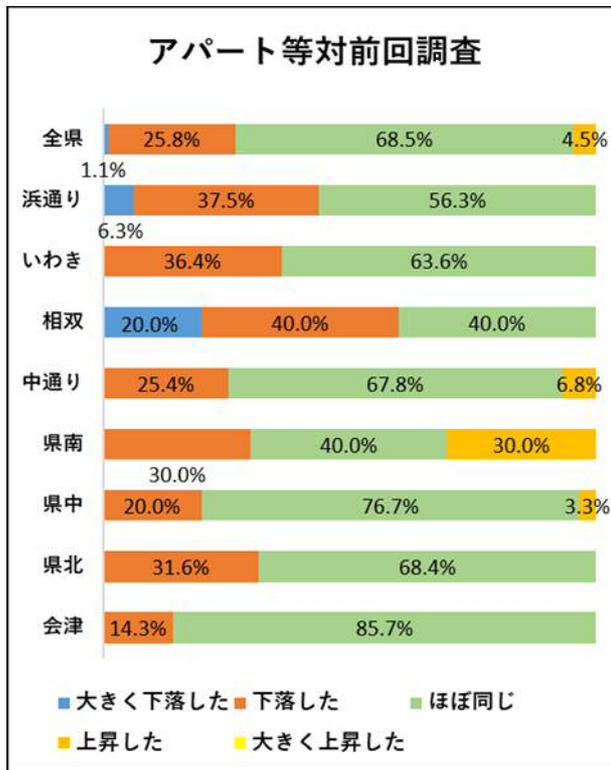
II アンケート結果

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

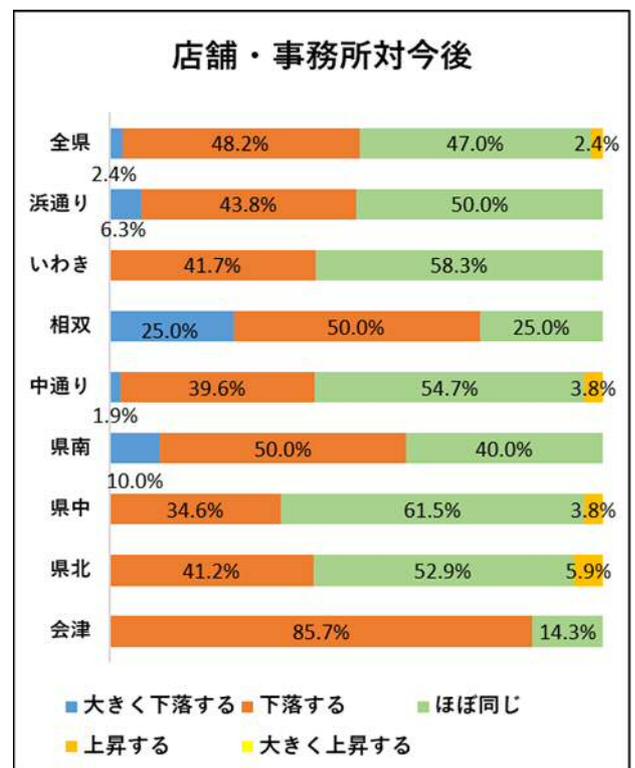
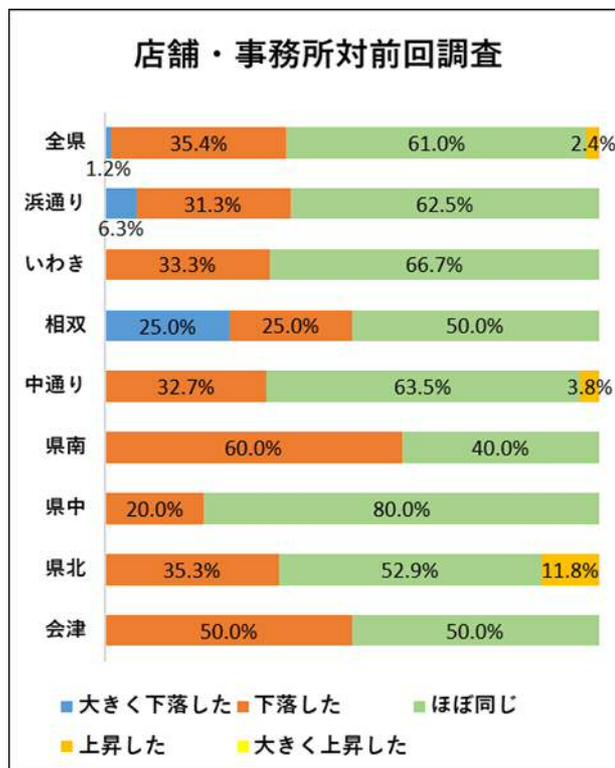
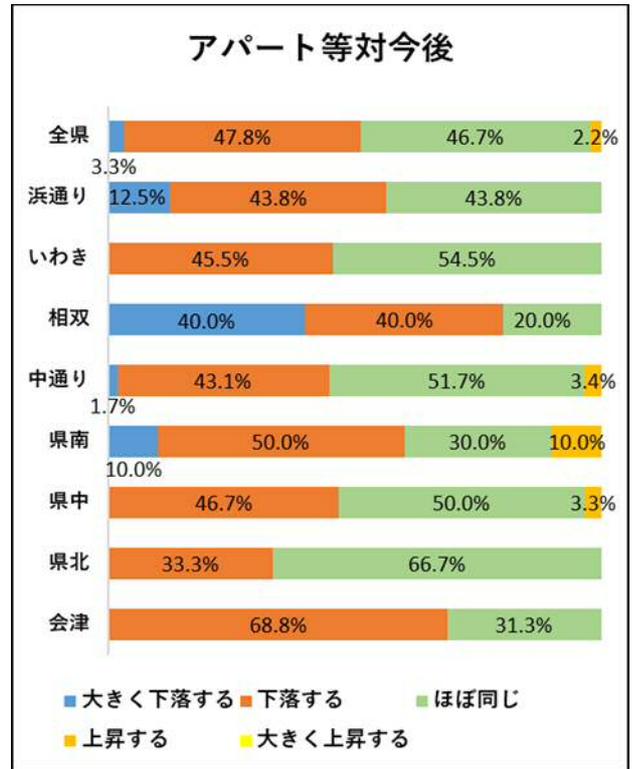
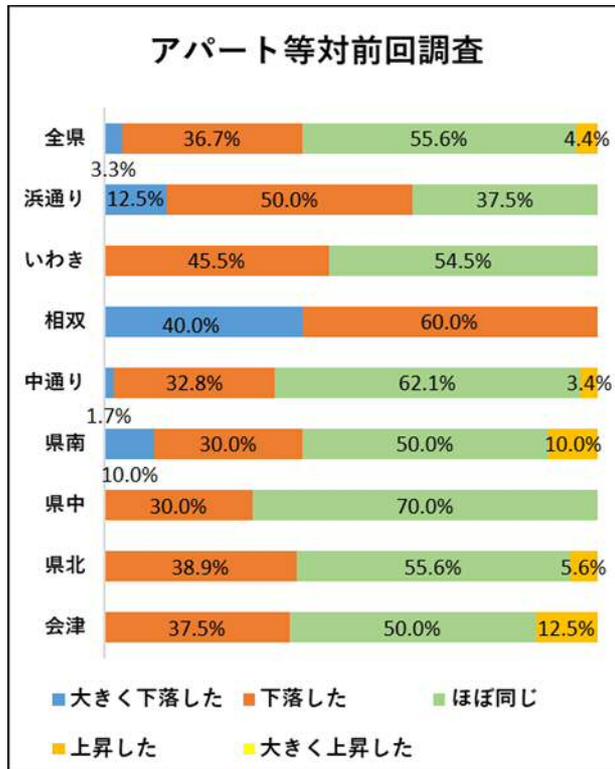
① 成約賃料は調査時点(R6.10.1)と比べて

② 成約賃料は今後6カ月間～1年間で



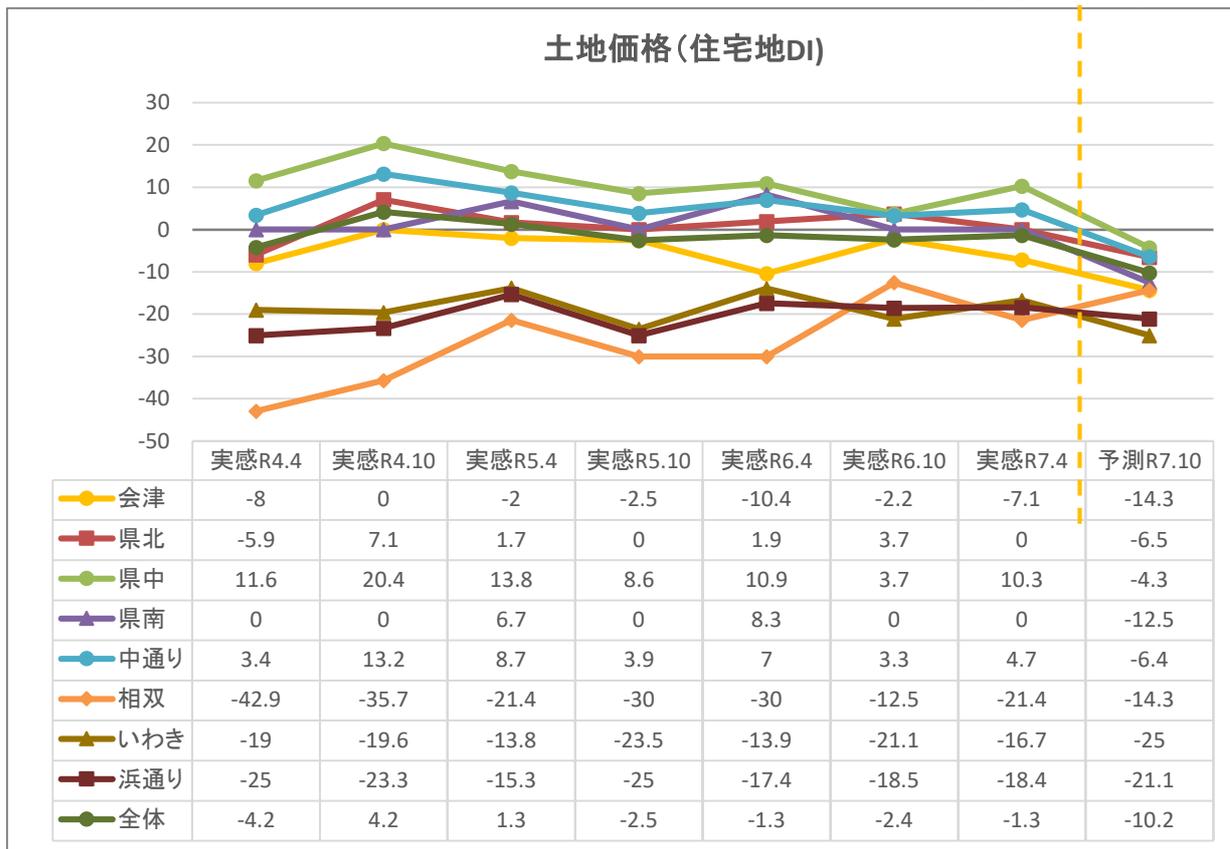
(1) 入居率・稼働率について

- ③ 入居率・稼働率は調査時点(R6.10.1)と比べて ④ 入居率・稼働率は今後6カ月間～1年間で

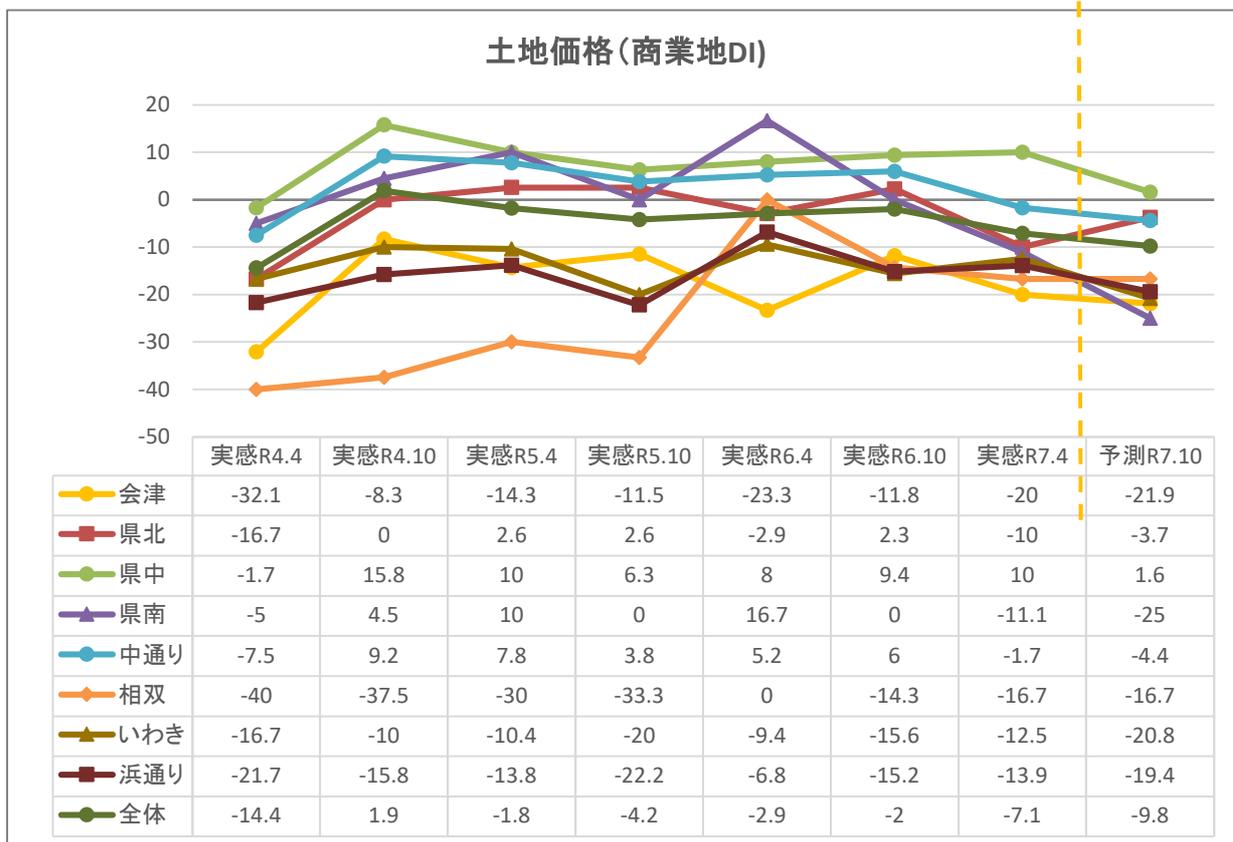


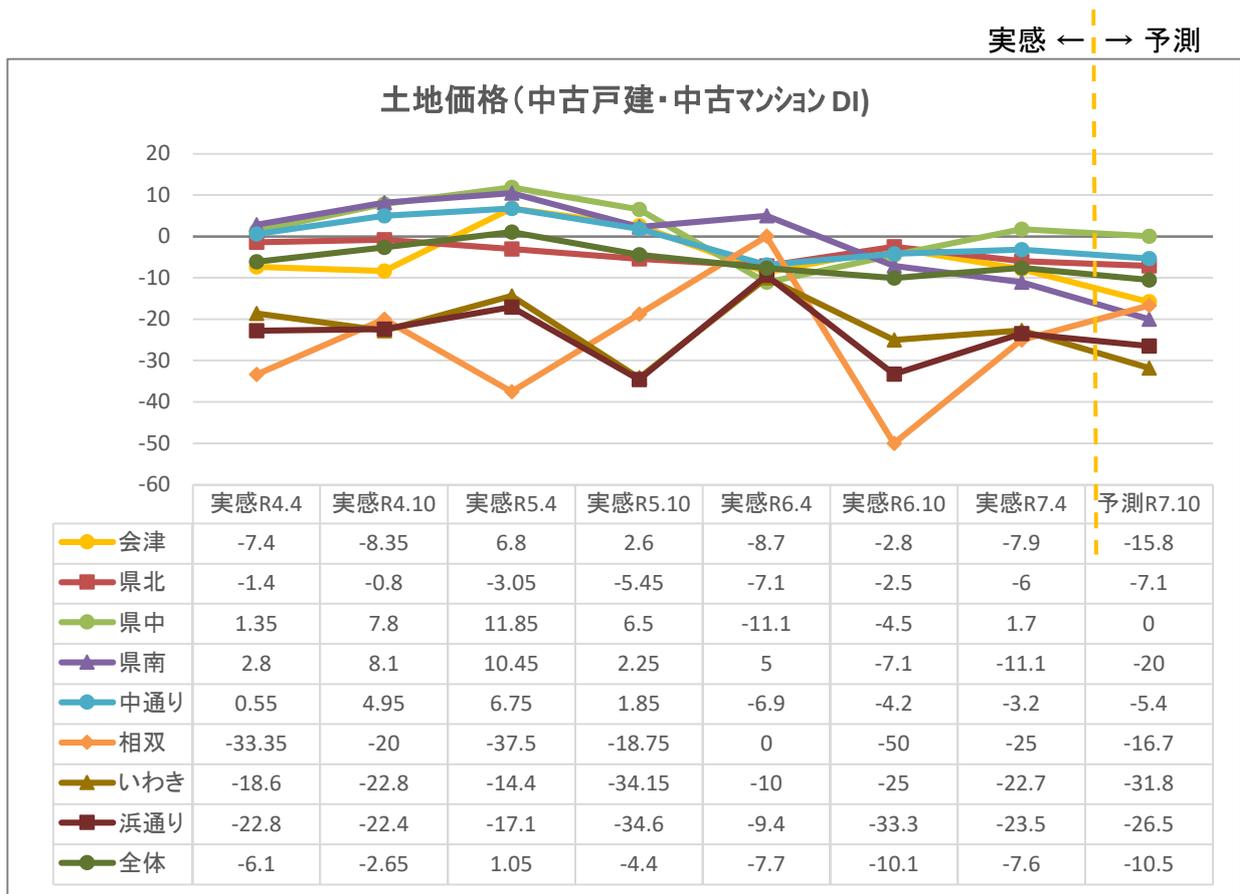
動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測

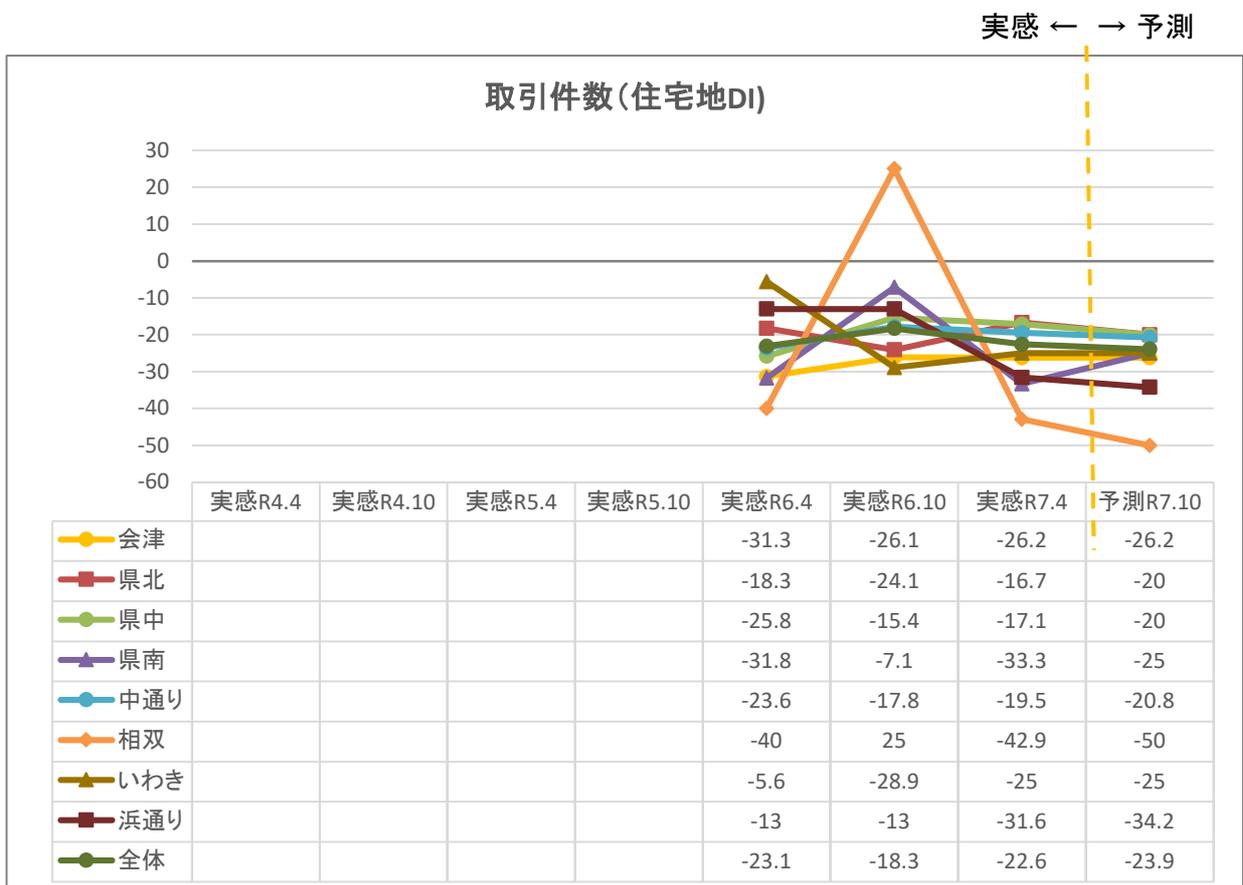


実感 ← → 予測



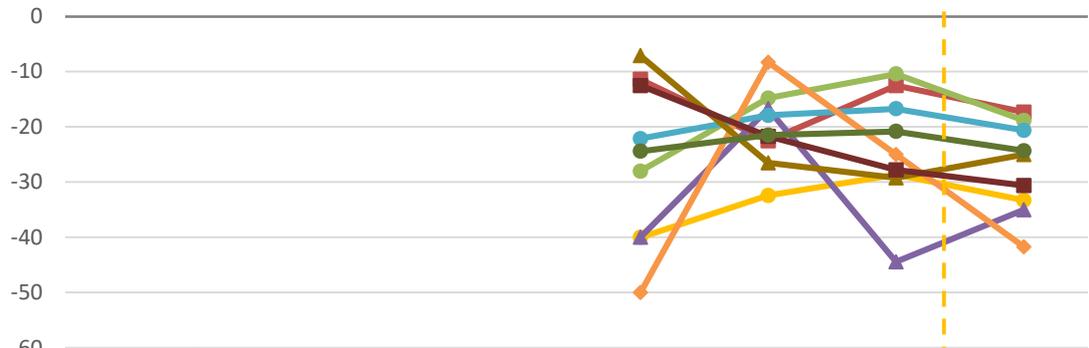


※R5.10以前の実感値は中古住宅DIと中古マンションDIの中庸値より算定



実感 ← → 予測

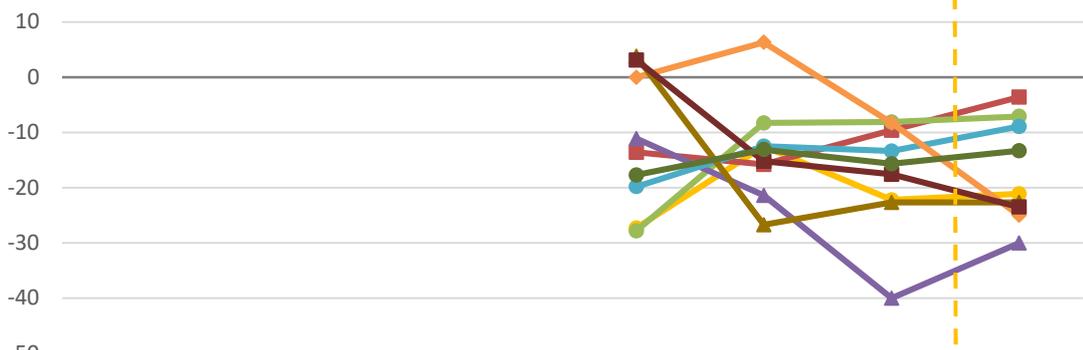
取引件数(商業地DI)



	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	実感R5.10	実感R6.4	実感R6.10	実感R7.4	予測R7.10
会津					-40	-32.4	-28.6	-33.3
県北					-11.4	-22.5	-12.5	-17.3
県中					-28	-14.8	-10.4	-18.8
県南					-40	-16.7	-44.4	-35
中通り					-22.1	-17.9	-16.7	-20.6
相双					-50	-8.3	-25	-41.7
いわき					-7.1	-26.5	-29.2	-25
浜通り					-12.5	-21.7	-27.8	-30.6
全体					-24.4	-21.5	-20.8	-24.3

実感 ← → 予測

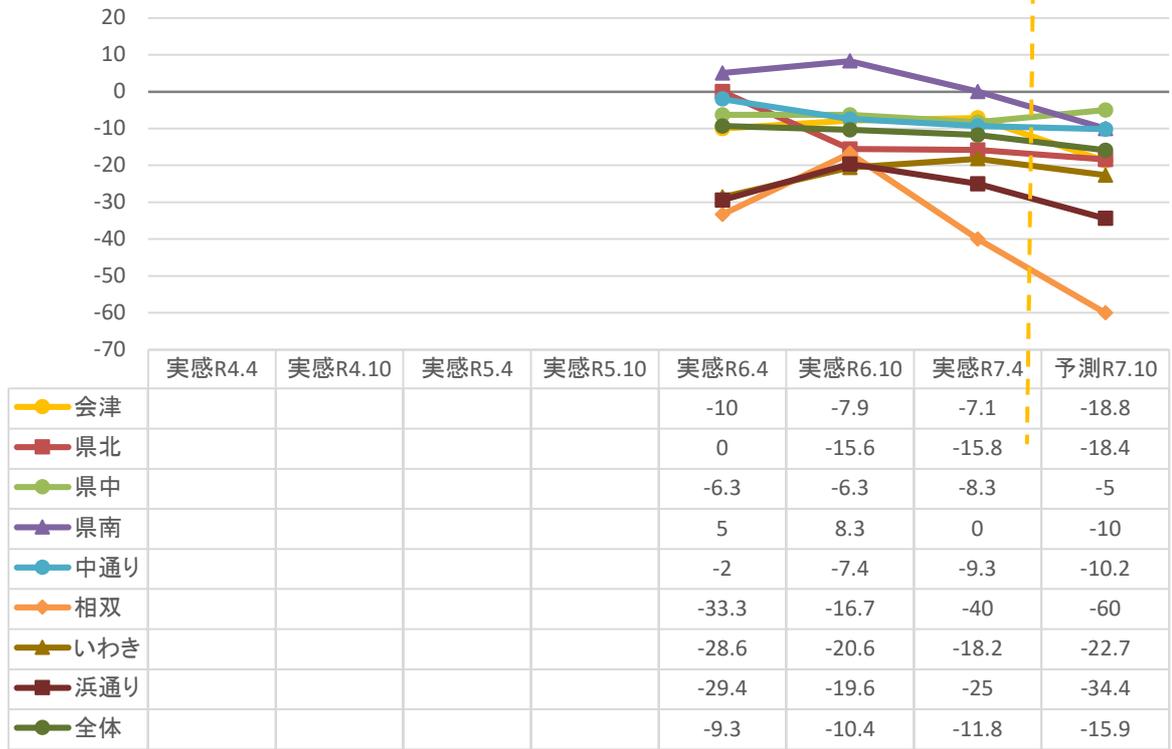
取引件数(中古戸建・中古マンションDI)



	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	実感R5.10	実感R6.4	実感R6.10	実感R7.4	予測R7.10
会津					-27.3	-12.5	-22.2	-21.1
県北					-13.6	-15.8	-9.6	-3.6
県中					-27.8	-8.3	-8.1	-7.1
県南					-11.1	-21.4	-40	-30
中通り					-19.8	-12.5	-13.4	-8.9
相双					0	6.3	-8.3	-25
いわき					3.8	-26.7	-22.7	-22.7
浜通り					3.1	-15.2	-17.6	-23.5
全体					-17.7	-13.1	-15.7	-13.3

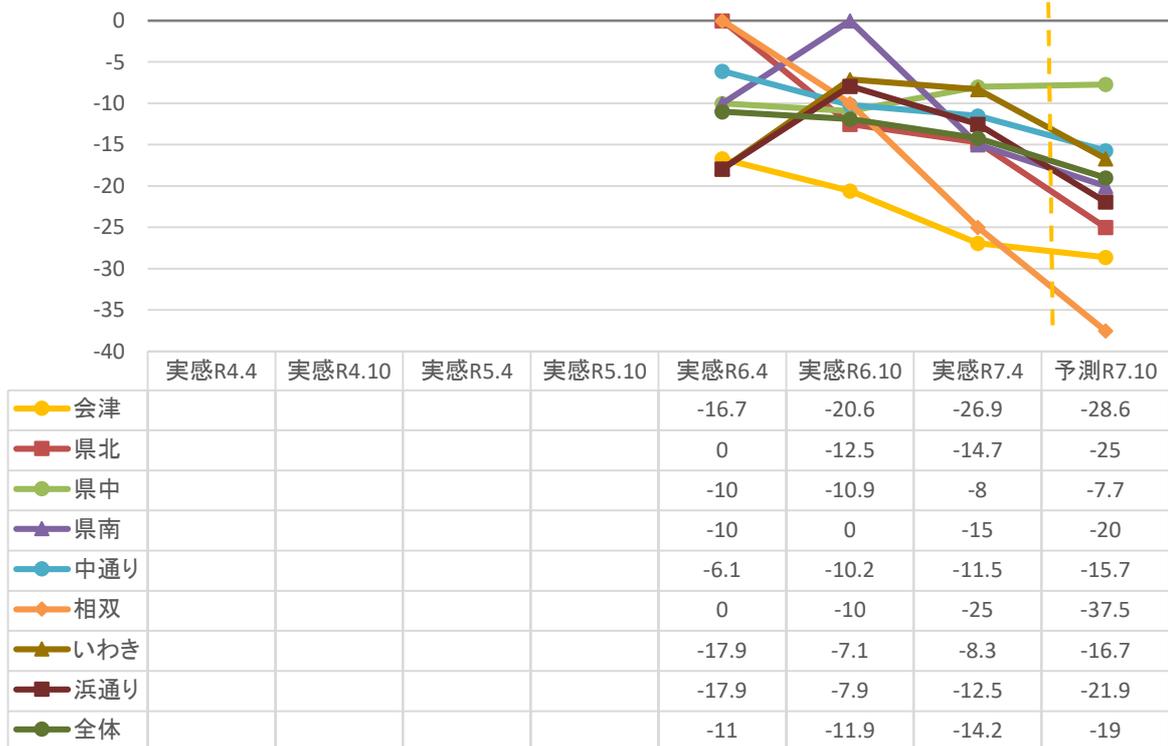
実感 ← → 予測

成約賃料(アパート等DI)



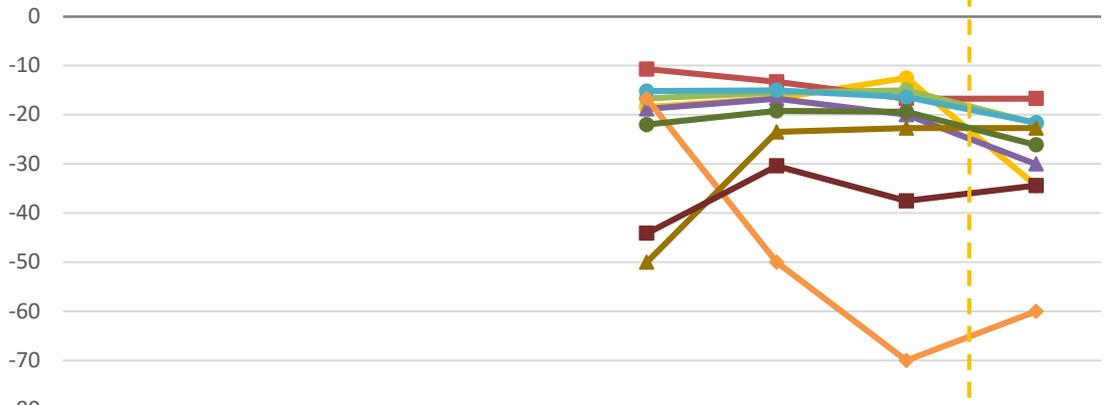
実感 ← → 予測

成約賃料(店舗・事務所DI)



実感 ← → 予測

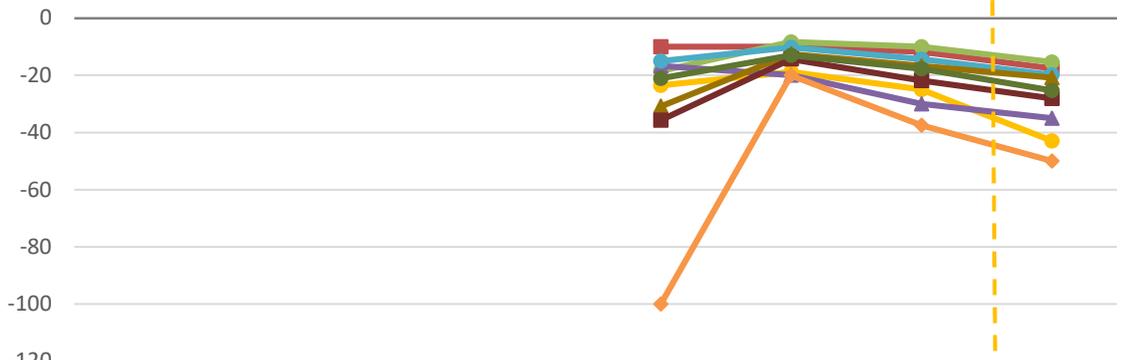
入居率・稼働率(アパート等DI)



	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	実感R5.10	実感R6.4	実感R6.10	実感R7.4	予測R7.10
会津					-18.4	-16.7	-12.5	-34.4
県北					-10.7	-13.3	-16.7	-16.7
県中					-16.7	-15.5	-15	-21.7
県南					-18.8	-16.7	-20	-30
中通り					-15.2	-15	-16.4	-21.6
相双					-16.7	-50	-70	-60
いわき					-50	-23.5	-22.7	-22.7
浜通り					-44.1	-30.4	-37.5	-34.4
全体					-22	-19.2	-19.4	-26.1

実感 ← → 予測

入居率・稼働率(店舗・事務所DI)



	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	実感R5.10	実感R6.4	実感R6.10	実感R7.4	予測R7.10
会津					-23.5	-18.8	-25	-42.9
県北					-10	-10	-11.8	-17.6
県中					-18.4	-8.3	-10	-15.4
県南					-16.7	-20	-30	-35
中通り					-15	-10.2	-14.4	-19.8
相双					-100	-20	-37.5	-50
いわき					-30.8	-12.5	-16.7	-20.8
浜通り					-35.7	-14.3	-21.9	-28.1
全体					-21.1	-13	-17.7	-25.3

概要

令和7年4月実感では住宅地の土地価格について、県中地区がプラス、県北、県南の各地区がゼロ、会津、相双、いわきの各地区でマイナスとなった。前回との比較では、県中地区はプラス幅が拡大、県北地区が横這い傾向に、いわき地区はマイナス幅が回復傾向、会津・相双の各地区はマイナス幅が拡大となっている。

商業地の土地価格については、県中地区がプラス、それ以外の地区ではマイナスとなった。前回との比較では、県北地区・県南地区がマイナスへ転換、会津地区ではマイナス幅が拡大し、その他の地区はほぼ横這い傾向となっている。

土地の取引件数は住宅地・商業地共に全地区でマイナスとなった。特に相双地区の住宅地は前回のプラスからマイナスへの上落となっている。また、県南地区は住宅地・商業地ともマイナス幅の拡大が目立つ。

アパートの成約賃料はほとんどの地区でマイナスとなり、前回プラスだった県南地区もプラスからゼロとなった。会津地区・いわき地区以外はマイナス幅が拡大しており、特に相双地区は厳しい状況にある。店舗・事務所は全地区でマイナスとなった。こちらは県中以外の地区でマイナス幅が拡大している。

入居率・稼働率は全ての地区でマイナスとなっている。会津地区・県中地区・いわき地区のアパート以外ではマイナス幅が拡大しており、賃貸の厳しい状況が見て取れる。

3「不動産市場」について

～現在の不動産取引で特徴的なこと～

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"> ・ 新築建売物件が飽和状態にあり、中古物件も売れ伸び悩んでいる。土地からの一次取得者がほとんどいない状況で、ハウスメーカーの営業スタッフの転職が目立っている。 ・ 物価高の影響で購買意欲が減ってきていると思われる。 ・ インフレによる不動産需要の減退が見られる。良くなる兆しがない ・ 市況が低迷している。プラス人口減少により売買数が減少している。 ・ 建築費の高騰により、ローン返済が厳しくなり、需要が減となる。 ・ 特別養護老人ホームはお金が入金になり、裕福な事業所として、存在していた。そこが当社の土地を買った。 ・ 建売住宅は競争が激しい。
相双	<ul style="list-style-type: none"> ・ 震災後の需要に伴う不動産価格の高騰もひと段落し、ここ数年は価格の下落を感じていたが、このところ下落傾向にある程度の歯止めがかかったと実感するようになった。 ・ 建築資材の高騰により、土地と建物を求められるお客様の動きが非常に悪い。従来からの停滞的な動きに変化がない。 ・ 自治体の工業団地の造成が遅れているため、企業の工場立地などの引き合いが多い。住宅地は、建築コストの増加から良い立地であれば高い値段で成約し、立地が良くないと売上の値段は下がっている。
県北	<ul style="list-style-type: none"> ・ 価格が低下して、条件にそぐわない注文内容については、成約率が非常に低下しております。 ・ 新築建てたいと思っている人は一定数いるが、給与上がらず、ローンの金利は上がり、理想の家を建てる事が出来ず、今は控えるという人が多くなっている。 ・ 資材高騰の影響もあり、住宅用地よりも中古住宅を検討しているように感じられる。 ・ 新築から、価格高騰により、中古物件にシフトしてきていると思われます。 ・ 土地建物取引は物価高なので様子見の分もある。 ・ 住宅用地の動きが鈍化しているように感じる。 ・ 建物が高くなり、その分土地代金をおさえている。 ・ 土地(住宅用地)も売行きが鈍いと感じる。物価高や金利上昇の影響により、新築戸建に対する足踏みが見受けられる。 ・ 低廉な物件が増えてきており、成約率が悪いうえ手間がかかる。土地の区割りが45坪前後でも良く、今後住宅資材の高騰が続くようであれば開発による土地の最低面積の見直しが必要と思われます。 ・ 新築建売が値下げをしても売れない状況が続いた。それに合わせて、中古も価格を下げざるをえない状況となった。

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"> ・ 資材等の高騰で建物価格が高い。 土地も高止まり、下がる見込みなし。 ・ 建築資材高騰により、中古戸建、中古マンションの需要が高まりつつある。加えて、リフォーム工事費も物価上昇の影響を受けているので、取引価格は今後上昇するのではないかと。 ・ 地価は上昇したが、金利も上がってしまったので、購入意欲が減少した上、値引き要求が増えた。 ・ 土地や新築の価格が高騰している為、買い控えが見られる。 ・ 建築資材等の値上がり・人件コスト高・土地の値上がり・全ての物価上昇により消費者の購買意欲が低下している様に思います。 ・ 住宅地の売買が減少し、大手ハウスメーカーの建築価格が値上がりした為中堅のハウスメーカーの建築が増えたように思う。 ・ 物件の問い合わせ自体が減っております。 ・ 一般住宅用地の選定が慎重になった。 ・ 中古住宅・中古マンションは問合せあり。土地はほとんど動かない。 ・ 物価上昇、建築請負単価の上昇、融資条件に該当しなくなる。 税額upのため。 ・ 建築費が上昇している為、郊外の土地を希望するお客様が増加している。 ・ 物価高騰にともないご成約件数が著しく減少した。 ・ 郡山市の「令和元年東日本台風浸水範囲」(洪水ハザードマップ)で、浸水していないのに浸水したエリアのようになっているため、買主側から購入を見送るとの返事を受けた物件があった。郡山市に質問したところ、ソフトの問題で、細かいところまで表示できないのでそのエリアを囲っている！との事。また「注意」として「実際の浸水範囲と一致するものではありません」と書いてある！と説明されました。一般の方がマップを見て誤解する可能性があるように感じました。このような話を聞いた事はありませんか？ ・ 住宅資材が高騰している。 ・ 建築業者等の物件依頼が増えました。 ・ 空き家の相談が増えてきた。 ・ 新築分譲住宅から中古住宅市場への動きが目立つようになってきました。 ・ 土地取引価格は中心市街地においては未だ上昇傾向。郊外については横ばいから下落気味。東京圏と違い、地方都市での賃金アップの実感が感じられるのが1～2年程先になると考えた場合、物価高に対して対応しきれなくなる為、今後不動産の買い控えが進むと考える。一部の高所得層、公務員等がターゲットとなりつつあり、低所得者層については不動産取得は厳しい時代がくるように感じる。また、20代中盤から30代中盤の若年層が人口減少に伴い年々少なくなっていることに加え、物より事の消費傾向にある為、益々売れなくなる傾向が出てくる。しかし、これらの層に関しても前述同様に金持ち親からの資金援助によって住宅取得の機会はある。まとめると、高所得者、公務員、金持ち親からの資金贈与など条件がある顧客がターゲットとなる。 ・ 昨今の世界の経済状況(トランプ政権後)は、関税の上昇に伴う影響で不安要素が拡大している。そのため、将来的な不安要素が心理的に影響し、必要に迫られ準備ができていない人を除き、当面様子見の傾向にある。

地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
県南	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅・土地購入に対する問い合わせが減少している。郊外の空き家が増加している。 ・ 中古住宅の価格が高くなり、成約になるまでの期間が、かなり時間を要しております。 ・ 資金調達の難しいお客様が増えた。 ・ 住宅メーカーからの土地問合わせが目に見えて減少した。 ・ 従来からの停滞的な動きに変化はない。 ・ 諸物価高騰、トランプ関税等による国内景気の不安、不安定懸念の高まりから、取引量は減衰すると思われる。
会津	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築費、リフォーム費が高い為、停滞的な動きに変化はない。 ・ 資材の高騰により、中古物件の取引は、値引交渉から始まるようになった。 ・ 建築費の増大により若い世代が購入を見送るケースが増えた。中古市場も同様にリフォーム費用が増加。 ・ 建築費、リフォーム費が高い為、停滞的な動きに変化はない。 ・ 被災者が会津に来て住宅を新築して永住すると思っていたが、浜通りに帰る人が多数見られる。故郷はいいのですね。 ・ 若松インターチェンジ付近の土地ニーズは高いものの調整区域の為開発ままならず、会津地方の発展の妨げになっている。 ・ 金利上昇、少子高齢化により、お問い合わせが少なくなってきました。 ・ 住宅の建築価格の上昇により土地を求め新築する需要は減少すると思う。アパート賃貸関係においても親の高齢化により実家に移動する人も増加した。

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"> ・ 賃貸需要は堅調に伸びていると思います。 ・ 空室増加のため成約までに時間がかかる。 ・ 空室率が上がっている。 供給過多。 ・ 新築・リフォーム物件が人気がある。 ・ 新規入居希望者が減少。 ・ いわき市内に移住してきた双葉郡の人たちは、ぽつぽつと双葉郡に帰る準備をしている。人がいわき市から少なくなりつつある。しかし、裕福な人も居る。 ・ 当社は富岡方面の物件を多く取り扱っており、3月の移動時は法人関係の成約が多かった。
相双	<ul style="list-style-type: none"> ・ アパート建築メーカーが造り過ぎ。供給過多。 ・ 高収入世帯と低収入世帯の所得格差が拡大しており、家賃が高くて良い物件に住みたい借主と、「物件は最低限でよい」という借主の二極化が顕著になっており、その結果、中間価格帯の別件に多くの空室が発生してしまっている。 ・ アパート、貸家の出入りの動きが殆ど無い状況。扱い件数が少ない為か。3月転勤時期の動きが少ない。 ・ 復興需要の社宅借り上げが極端に減少し、空き部屋は増加している。店舗、事務所は引合いが多い状況です。
県北	<ul style="list-style-type: none"> ・ 成約率が低下している。物件の現状とお客様の注文が「乖離」する傾向にあります。 ・ 新築でも設備を良くする、NCV(無料インターネット)等。 ・ 駅前居酒屋出店の動きが、活発になってきた。 ・ 競争がはげしい、値段(家賃)が下がっている。 ・ 独身高齢者の入居問合わせが増えた。外国人(特にベトナム人)の問合わせが増えた。 ・ 資材高騰で修理費用がかさむが少子化の影響で今後益々入居率が悪くなっていくと予想されます。借入の返済が出来なくなる借主も出て来る事もあるかと思っています。

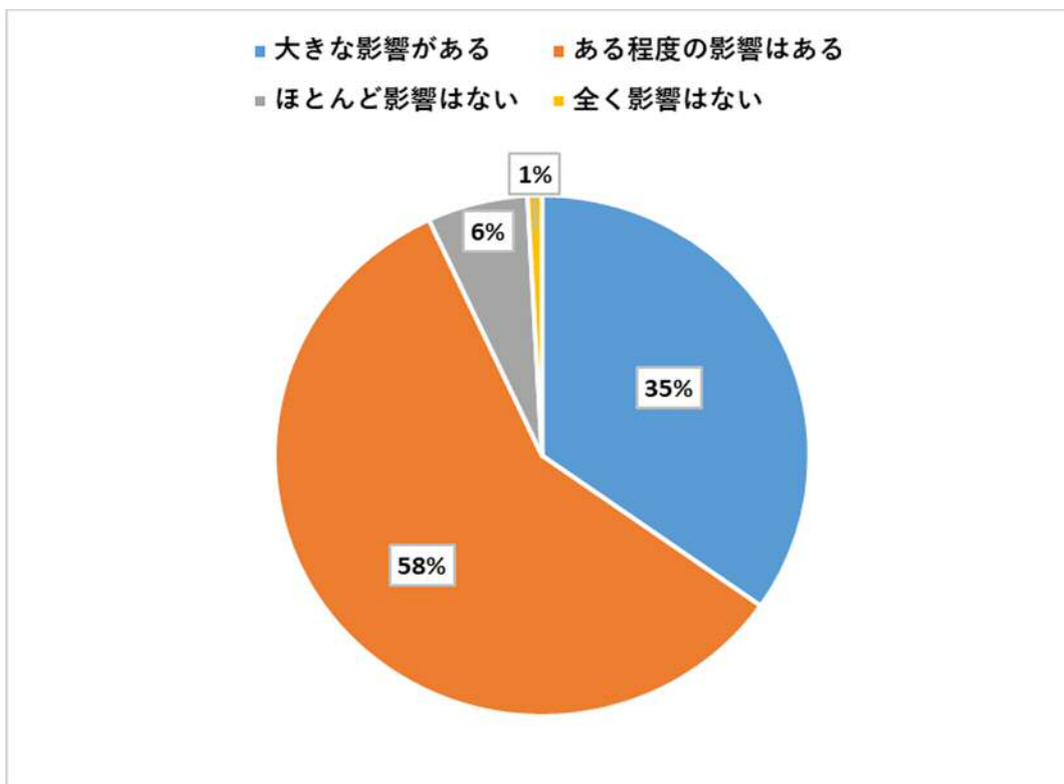
地区	不動産賃貸市場で特徴的なこと
県中	<ul style="list-style-type: none"> ・生活保護者が多くなった。 ・保証会社を利用しているが、入居者の賃料支払の遅延が増えている。 ・営業所の減少及び郡山市の人口流出により、転勤での契約やひとり暮らしをする方が減っている。 ・今までは、2～3月の居住用賃貸が1番動きましたが、今年に限っては分散化している様に感じます。引越業者さんの料金高や企業の転勤の分散化などが考えられます。 ・新規法人の動きが極めてにぶい。又、法人契約の退居、いわゆる移動をさせない傾向が目立つ。引越し業者の手配が人手不足の為難しいのと、価格の上昇が影響しているからと思われる。ここ2年は極めて動きが悪い。 ・入居希望者があきらかに減っている。空室が加速している。 ・古い物件への問合わせが少なくなった。(リフォームし賃料を下げても入らない。) ・1人住まいの需要が減少している。 ・異動時期に変化あり。 ・新築戸建をあきらめ、賃貸に住み続ける世帯が増えたので、ファミリー向けの間取りの稼働が増えた。 ・アパートの場合、新築は入居率が高いが少し古くなった(築10～20年位)場合の入居率は悪くなるようです。 ・物件が無い、移動が無い。 ・敷金預りが少なくなりつつあります。企業の異動件数が少なくなってます。 ・退居＞入居の構図が鮮明になりつつある。大手企業の福島県からの撤退。東北エリアの営業拠点を仙台に集約している大手企業がここ数年で増加している。高額物件については一定数の需要があり駅前マンションの高額賃貸の入居はある程度あるものの傾向的には賃料高くても築年数の浅い物件に大手企業は入居している傾向。築年数が古い物件については苦戦していると思う。郊外アパートに関しては冒頭に書いた退居＞入居が鮮明に出ている。2025年春の賃貸についてはこれまでにない動きの無さを感じられる。今後この状態が劇的に改善されるとは思わない為何らかの対策が必要。また、引越し業者の問題も賃貸需要に大きく関わっているように感じる。企業の転勤時期と繁忙期は同時である為引越し費用のピークを迎える。わざわざ高いお金をかけて転勤・引越しさせるより動きを減らして経費を掛けない動きが鮮明になりつつある気がする。 ・当組合は、賃貸業務は行っていないが知り合いの地主の方で節税対策のためアパート経営を進められやっているが、メーカーの担当者から時代に合った設備投資をしないと入居率がアップしないとの打診をされたと言っておりました。そのため、対応できない場合は賃料を下げることも考慮してくださいとのこと言われたとのこと。このままでは、借り入れもある中でのことを考えた場合、この先不安が伴ってくると嘆いておりました。 ・今年の繁忙期(R6年12月～R7年3月)は、比較的退居&入居の動きがあったと思う。ただ1Kや2K、2DKなど、比較的1人世帯の動きが多く、家族層の動きは鈍い感じがする。全体的には、鈍化傾向。
県南	<ul style="list-style-type: none"> ・古い住居アパートの空室が増加。家賃高くても新築アパートに入居している。 ・2025年4月中旬以降、売買、賃貸の動きが極端に少なくなっている。 ・築浅物件は法人ニーズで高く取れるが、古い物は下げざるをえない。 ・諸物価の高騰による、維持管理コスト増、人口の変化による空損が解消しないことで大家の収益が減っている。

地区	不動産賃貸市場で特徴的なこと
会津	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共同住宅修繕費↑～入居率↓の為賃料↑×（都会であれば↑できるが）∴賃貸住宅はたちゆかなくなると考えられる。 ・ 賃料の高い物件と、安い物件の二極化が進むような気がする。 ・ 修理カ所が多い。 ・ 小中学校の統合により公務員の契約が減ってきている。 ・ 大雪があり駐車場の除雪がしっかりしていないところはこれからは入居者減少する。 ・ 古い物件が空き、新しい物件が人気ですが、将来おそろしい時代になると思う。 ・ アパートの乱立により、需要と供給のバランスが崩れている。 ・ 古いアパート等のお問い合わせが少なくなって来た。 ・ 賃料が下がっている。 ・ 会津若松は人口の減少によりますが新築アパートの建築が横ばい状況です。古いアパートは入居率は悪化する傾向にあります。

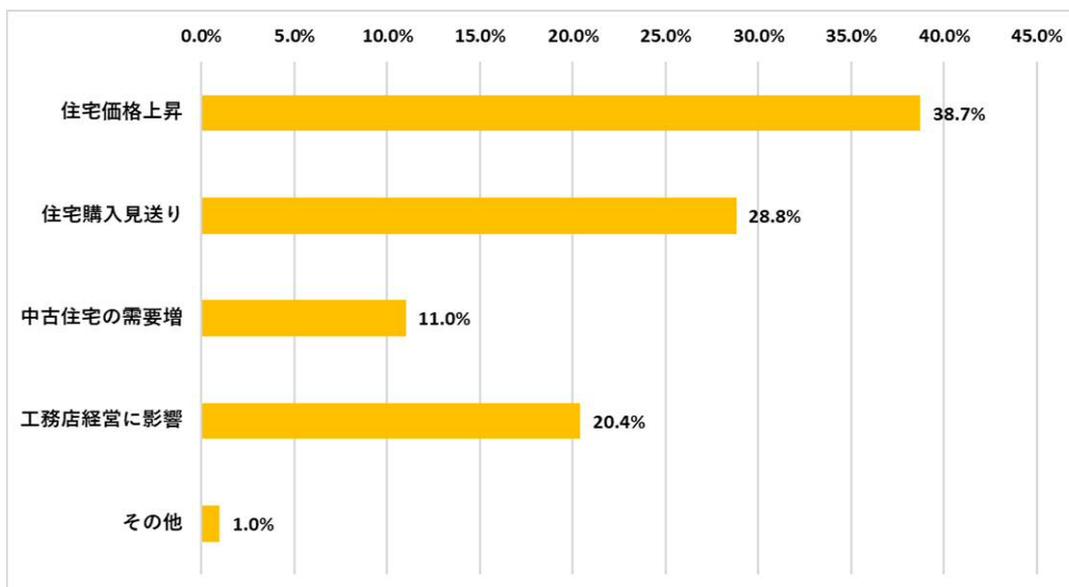
地区	不動産市場の現況や先行き、当協会への意見・要望
いわき	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原材料の値上げ、工賃の値上、高齢労働者の三つの悪条件が重なっている。
相双	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当地自治体・各自治体も同じでしょうが人口の減少・高齢化等対策しております。市外・県外から中古物件等の受入をしているところです。お客様より問い合わせあり購入と改修費等で金融機関に相談しても就労期間にてアウトに成るケースが多いです。我々も考えないと工事につながらないので移住者に対して、補助金(100万円前後)は出るにしても様々な条件等(金融機関の条件)で窓口を広げないと希望はむずかしいのではと思います。 ・ 浪江町に整備が予定されている、福島国際研究教育機構(F-REI)の需要を見込んで、昨年度に約300戸程度のアパートが浪江町に建設されたが、50%程度の入居率しかなく、投資への手控え感が急に広まった。また、大熊町では民間賃貸住宅の建設補助金(一世帯あたり400万円)や双葉町でも大熊町と同様な補助金の整備予定があるとのことで、今後の動向を注視しています。 ・ 相双地域の不動産市況が悪い。 ・ このアンケートで福島県内の不動産の状況を把握しています。今後ともよろしくお願いします。
県北	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県北地方はイオンが完成すれば現在より多少活気が出るだろうと期待している。 ・ 貴重な情報提供、いつもありがとうございます。 ・ 福島市は人口の割合よりも賃貸物件が多いので家賃等見直しも重要な一つです。 ・ 土地(住宅用地)の売買仲介件数が前年・前々年に比べ落ち込んでいくことが予想される。売却希望者に対して提示する査定額について、今後は下方修正していく流れとなるものと判断する。 ・ 今後、地方に戻る方が減り相続を放棄される方々が増加をすと思われる。特に市街化調整区域の物件は処分が難しいので、用途の変更、建物の解体の応諾(建築が出来る権利を残す)、土地の分割の応諾が必要になるかと思います。
県中	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売アパート等の投資物件の動きは相変わらず良い。首都圏の投資家も購入している。 ・ 盛土規制法や物価の上昇、金利上昇に伴い、分譲、造成費用が高くなったため、販売価格が上がるを得ない。そのため、さらに購入者層が限られてしまう。 ・ 郡山市の固定資産税が高すぎる。 ・ 分譲地の販売が減少し、集合住宅の需要が増えたように思う。 ・ 現在全国的に空き家問題がクローズアップされておりますが、市場活性化のためこの問題にどのように取り組んでいけばいいのか調査していただけるといいのですが。新築住宅もいいのですが資材高騰に伴いなかなか踏み切れない状況であるので、中古物件の活性化を考慮することを考えていただきたいです。 ・ 現状の不動産市場としては、売買・賃貸ともに、鈍化している。郡山市街地の土地は、高止まり。建物に関しては、各種価格の高騰と人材不足が重なり、値上げ続き。住宅ローン金利の上昇もあり、買い控え及び住宅ローン審査不可の状況もみられる。新築建売及び中古戸建、どちらにも手が出せず、現状維持が多いと思われる。郡山市周辺の本宮市や須賀川市も価格上昇に伴い、鈍化。賃貸に関しては、比較的築年数浅物件は満室に近いが、築年数古物件は空室が目立つ。ネット環境や安全対策を強化するなど、ソフト面の見直しが必要不可欠。

地区	不動産市場の現況や先行き、当協会への意見・要望
県南	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人口減少が影響していくと思われる。 ・ 空家の増加が著しいが、相続上の問題などで、新しい需要者に売りづらい物件が多く、これらの解決が急がれている。
会津	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人口も減ってますので、売買、賃貸ともに厳しくなってくると予想されます。 ・ 厳しくなっていく。 ・ 人口減少が、大きな課題になると思う。 ・ 人口減少等により都市部と地方の不動産市況の二極化が増々進み、都市計画法(線引き)農地法の見直しを時代に合わせていかないと地方の市町村の衰退は避けられないと思う。

(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"> ・ 中小企業が多い地域のため、インフレしているが給料が上がっていないので一般の方の先行き不安等で、行動しづらくなっている。 	
相双		<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅価格、建築単価の高騰により、資金的にかなり厳しい状況。新築から中古への変更も少ない。潜在需要あっても表に出てこない。 ・ 住宅価格が上昇しているぶん、安価な土地の売買が増えている。住宅ローンが通らないお客様が増えています。
県北	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物価上昇にかかわらず土地・中古住宅に値上りは見られません。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅の購入者が減少するかと考えられます。 ・ ある程度世帯年収が高い方でも、新築ではなく優良な中古物件を求める方が増加している。
県中	<ul style="list-style-type: none"> ・ 福島県の新築着工数の大幅な減少が起きている。 ・ 給与の上昇より、物価の上昇が上回り、住宅迄手が届かないようであり住宅ローンも35年程度の長い返済期間が増えている様に感じられる。 ・ 建築費が高くなっている。 ・ 単価が全体的に上がり、金利も上がっていて給与は増えてないので 注文→建売 建売(新築)→中古、市街地→郊外へとシフトしてきている。 ・ 建築資材の価格高騰は、中古物件のリノベーションでも同じですが、資材の価格上昇分を販売価格に転化するのは難しい面があります。 ・ 今の生活を維持することで、手一杯なところがあると思う。マイホームまで、考える余裕が無い感じがする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中古も高いので動き悪い。 ・ 建築単価の上昇。 ・ 1の異常な上昇 2.高すぎる価格 ・ 一般住宅の需要が落込み、賃貸住宅でガマンする人が増えるのではないかと思う。但し、親からの援助がある場合には別だが贈与金額が少なくなる等、現状には見合わない政策を変える事が必要ではないか？ ・ 建築件数はあきらかに減っている。 ・ 深刻です。 ・ どうしても、住宅ローンで購入する世帯が大多数で、購入価格がどうしても上昇している為、借入金額が増えてしまう。ローン金利も上昇し、給料の上昇が無い中での購入は厳しいと思う
県南		<ul style="list-style-type: none"> ・ 新築ニーズが減少し、リフォーム、改築ニーズが増えてきている。又、資金力を持った有効な買い手が少なくなった。

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
会津	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 問い合わせがない。 ▪ 建物価格が高くなり建てる方が少なくなってきました。 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 財布の中身は減っている→建物費↑ ∴土地↓が需要者の心情。 ▪ 資金計画に無理がある。 ▪ 中高住宅への需要は増えているが、R7年4月～の建築法改正がリフォームしづらい環境を作っている。 ▪ 新築棟数は減少すると思います。親の所有地を持っている人は良いですが、土地を求め新築は減少すると思う。

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 : 40名(うち不動産鑑定士39名)、不動産鑑定業者35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。