
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9回調査(平成26年10月1日時点)

< 詳細版 >

平成26年12月

公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会

震災復興対策室

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)「土砂災害警戒区域」等の土地価格について	17
III	公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	18

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9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26年10月1日をアンケート調査基準日として、第8回調査時点(平成26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。

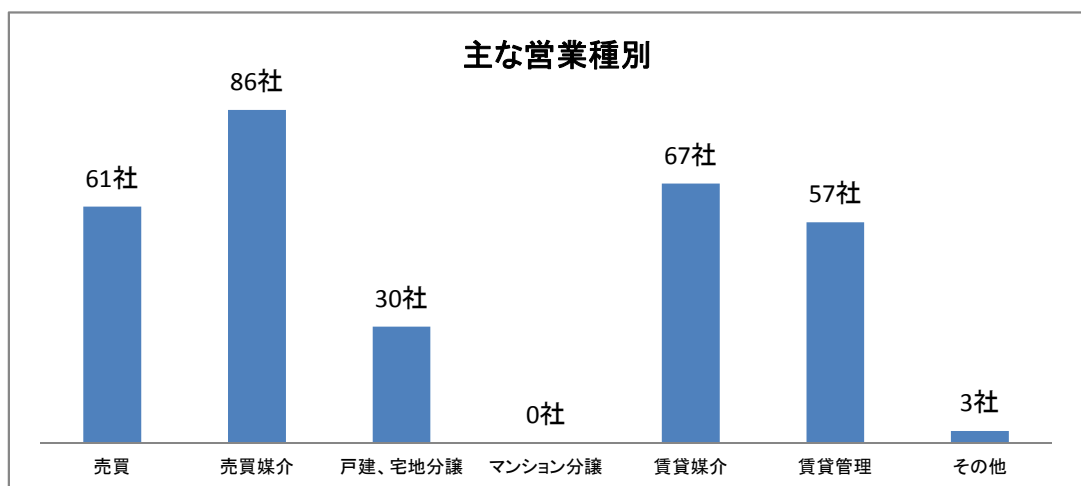
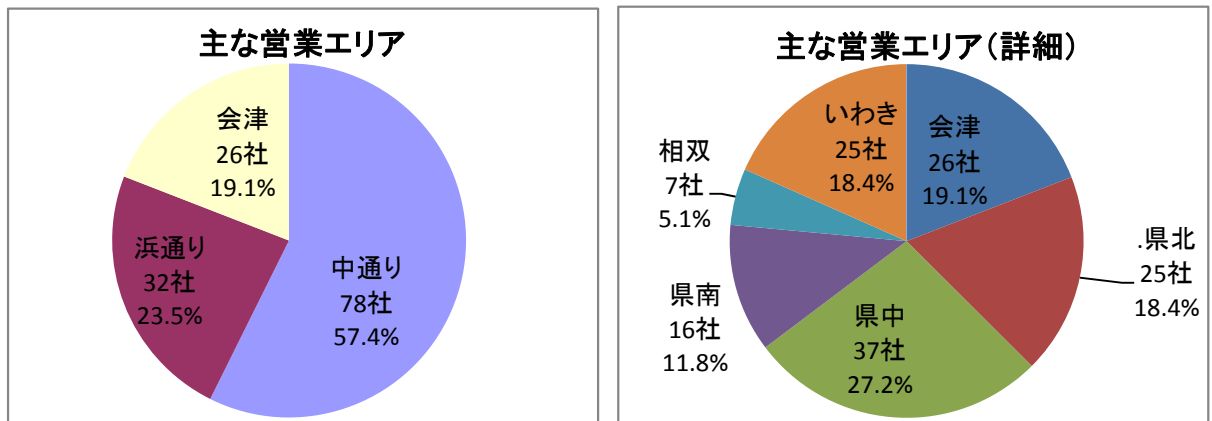
(1) 実施期間 平成26年10月

(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 126社 (回収率 18.8%)

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

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

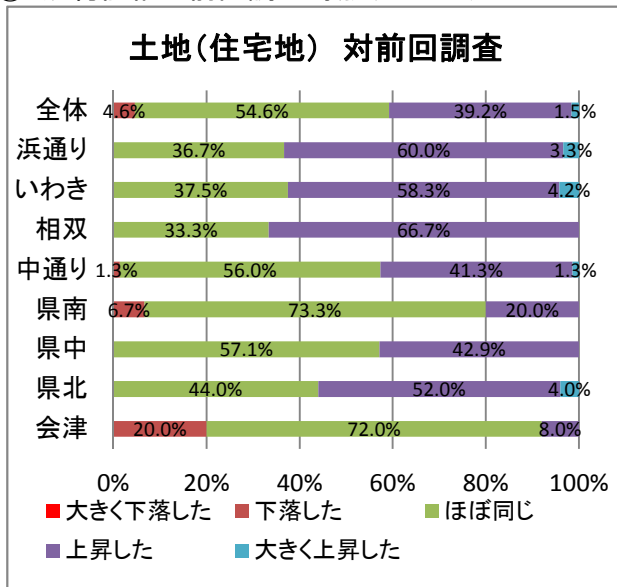
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

Ⅱ アンケート結果

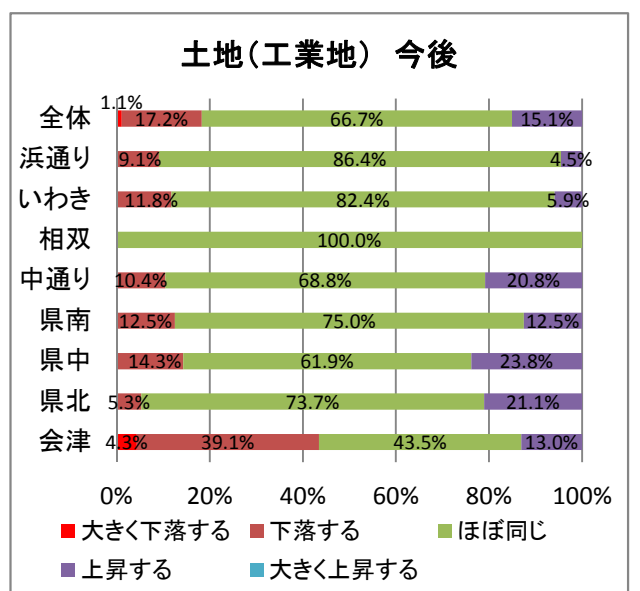
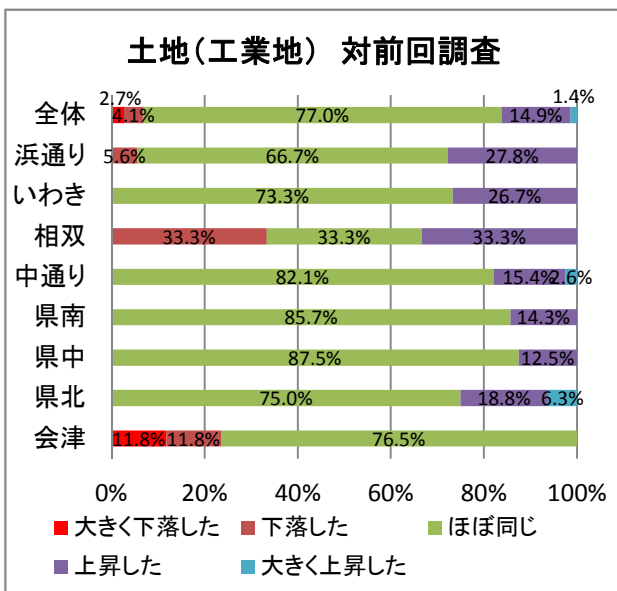
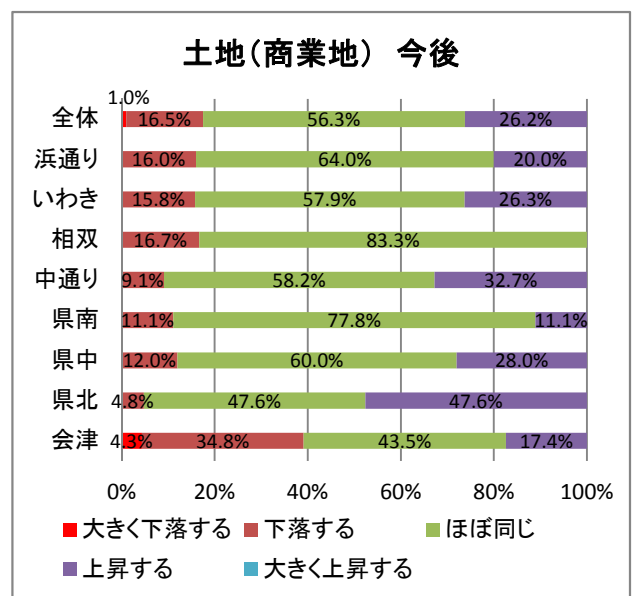
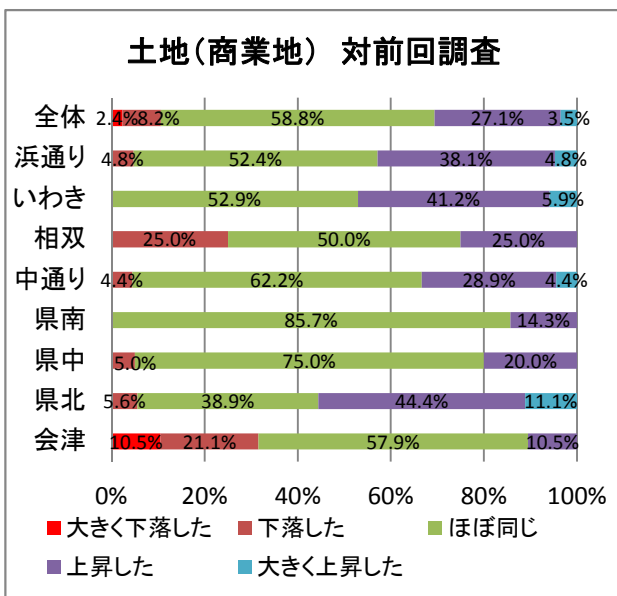
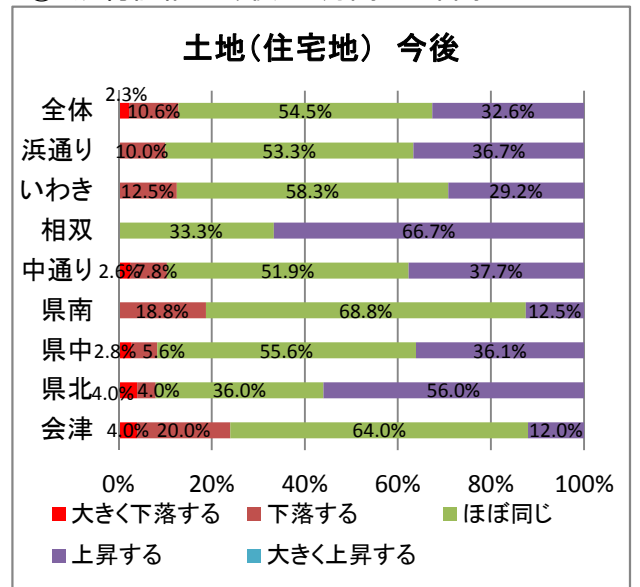
1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

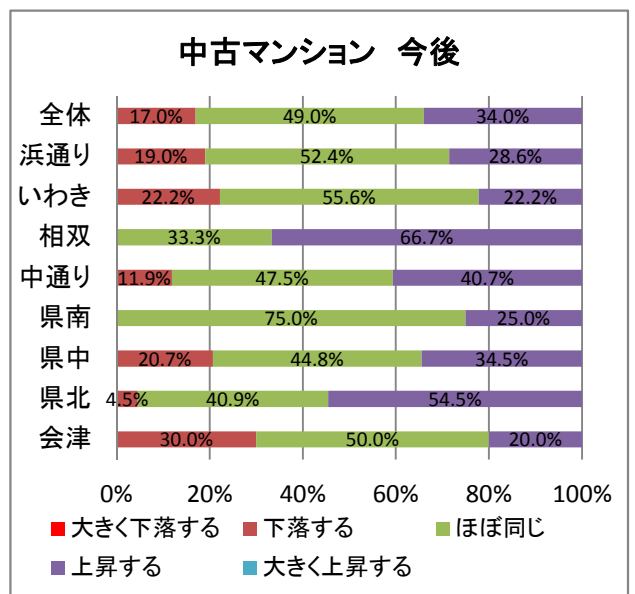
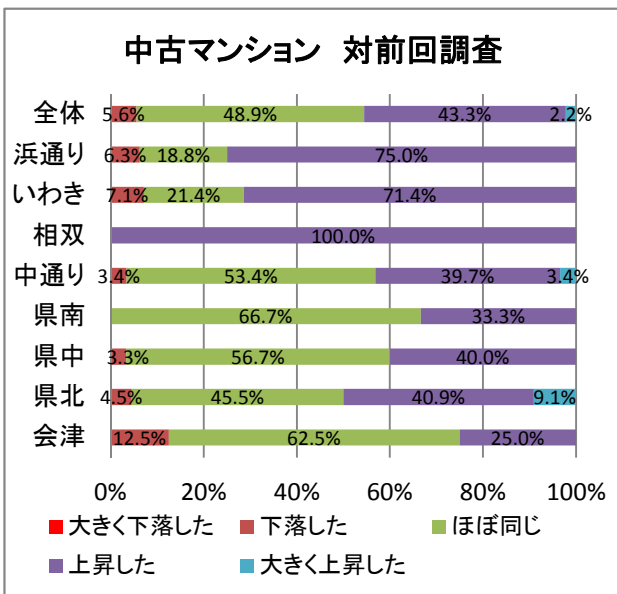
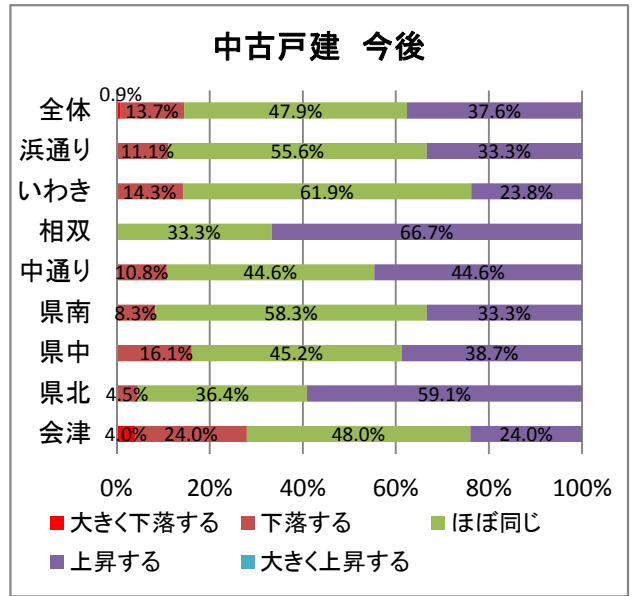
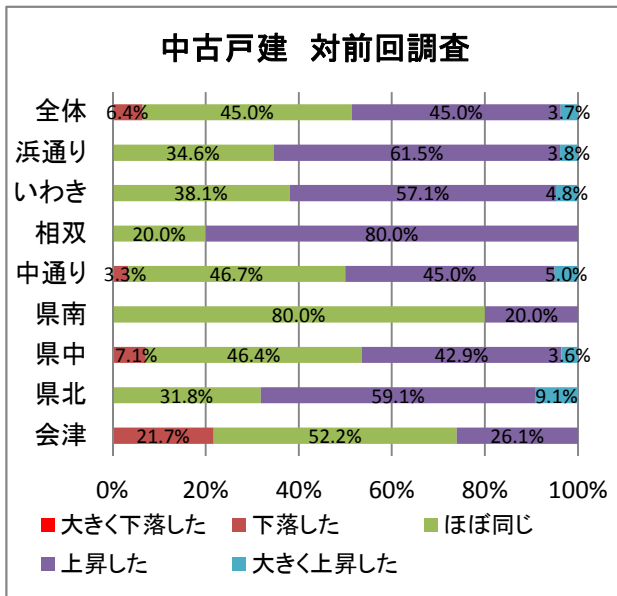
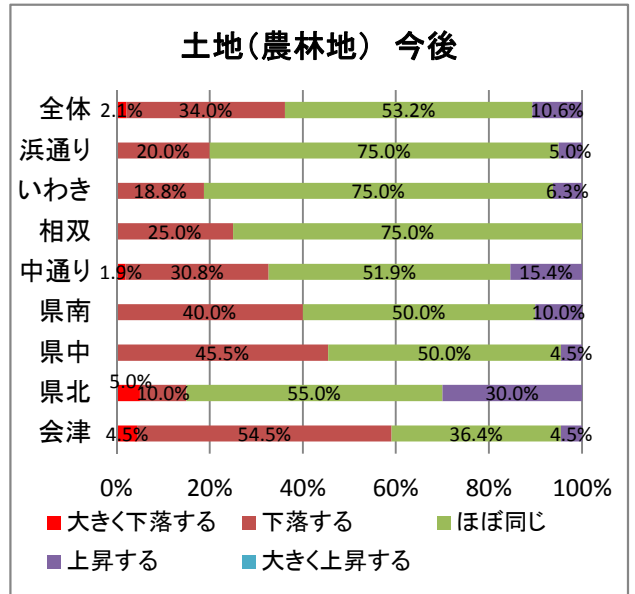
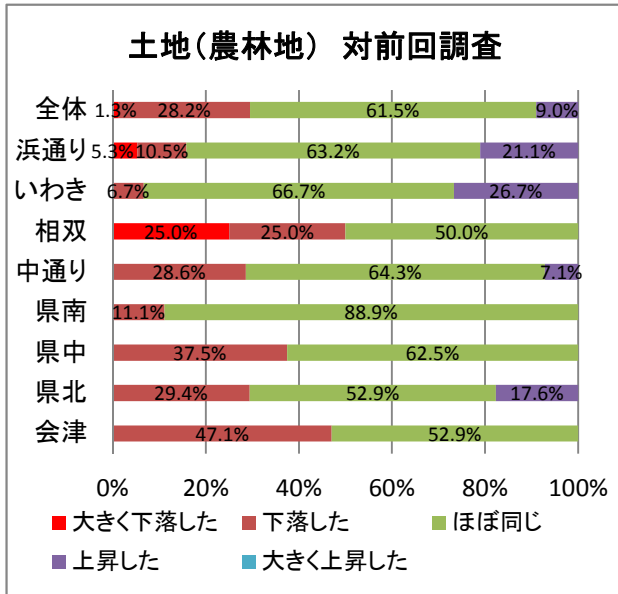
(1) 成約価格について

① 成約価格は前回調査時点(H26.4.1)と比べて

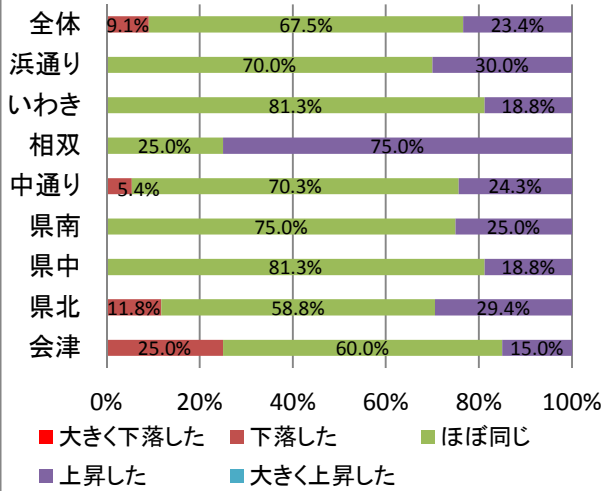


② 成約価格は今後6カ月間～1年間で

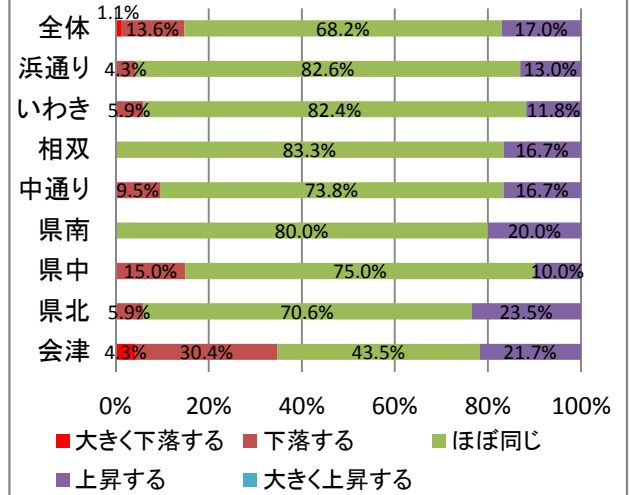




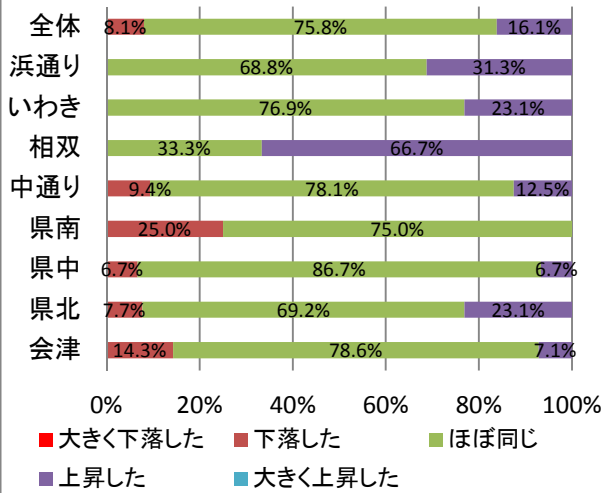
店舗・事務所 対前回調査



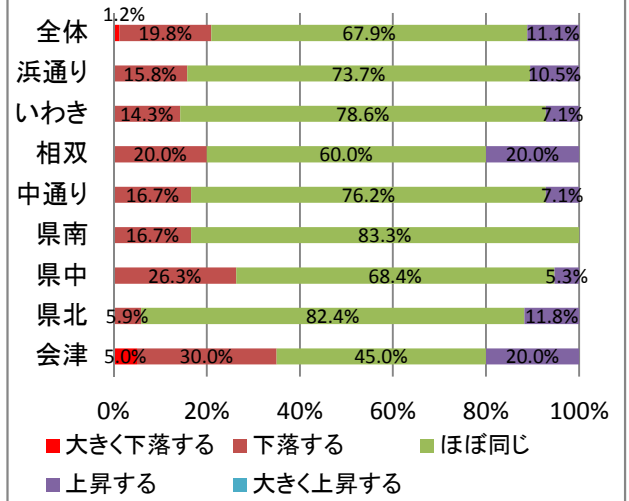
店舗・事務所 今後



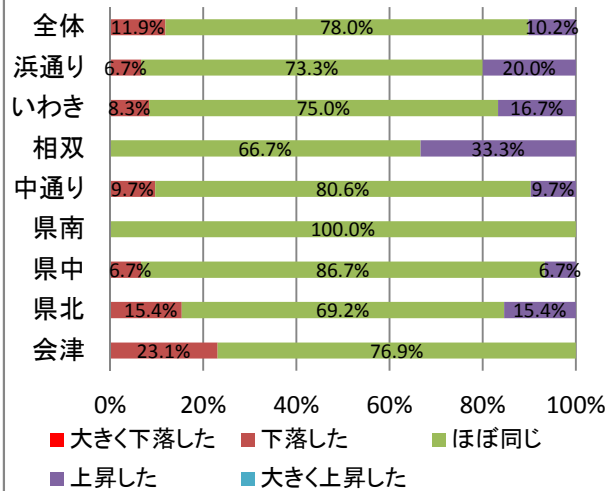
物流・倉庫 対前回調査



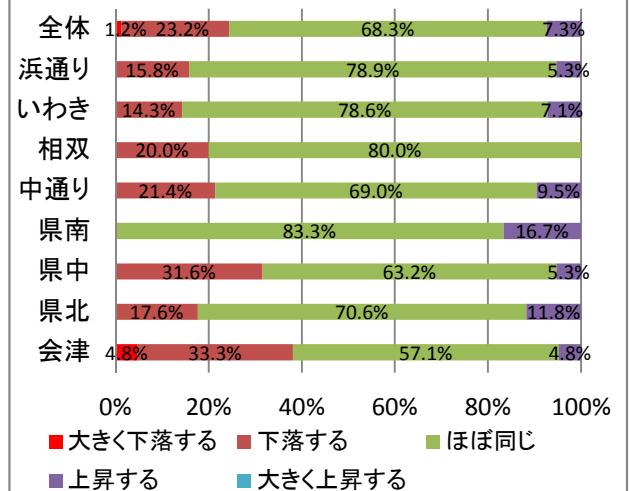
物流・倉庫 今後



工場 対前回調査

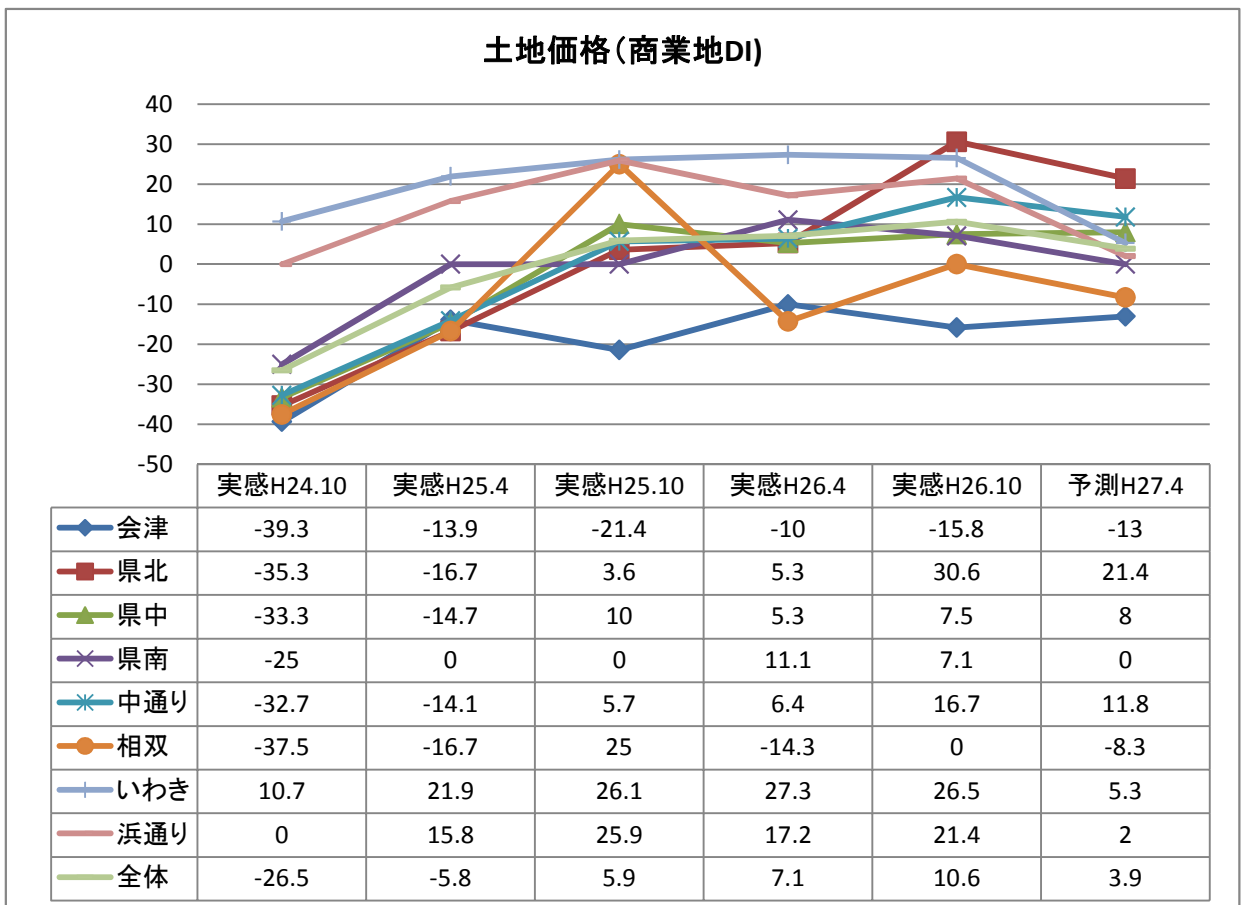
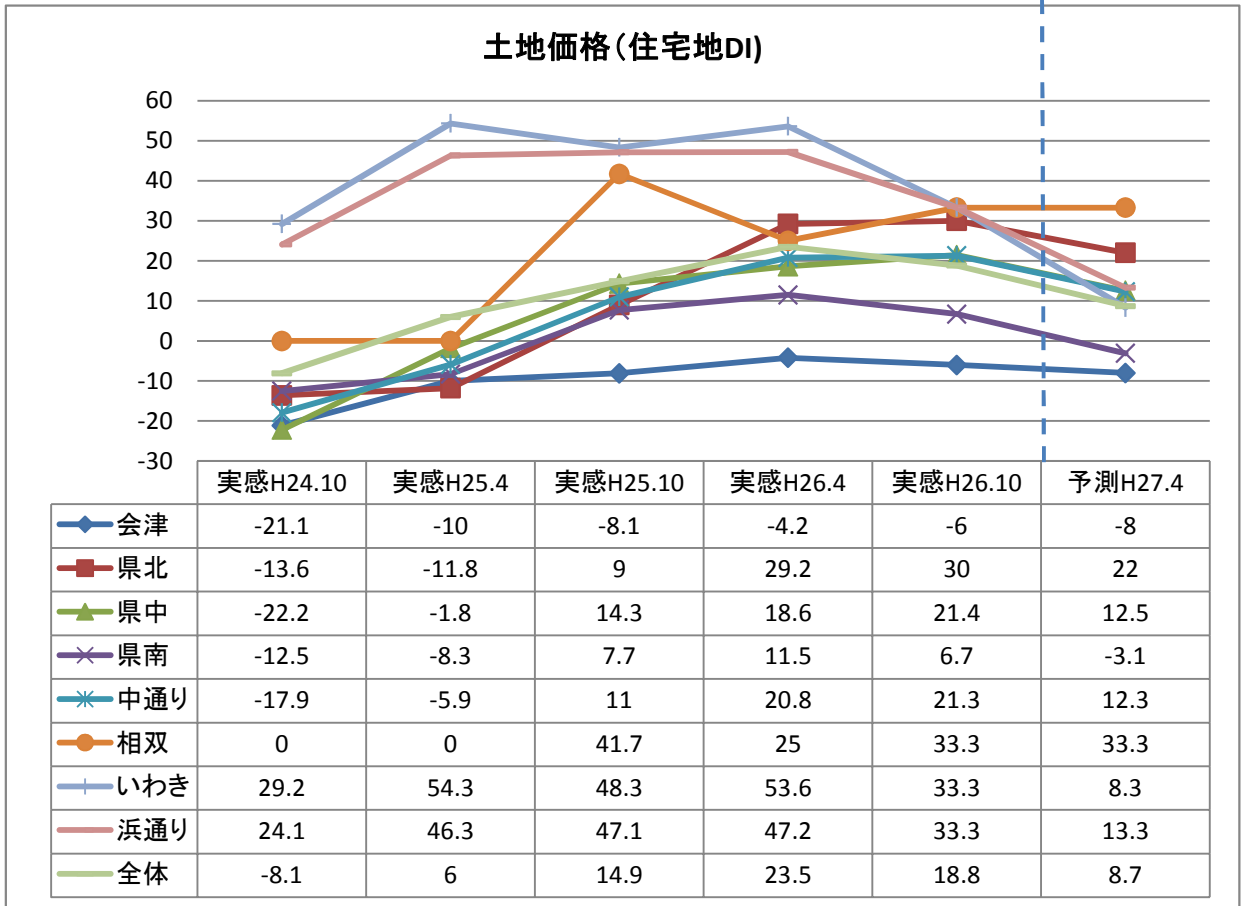


工場 今後

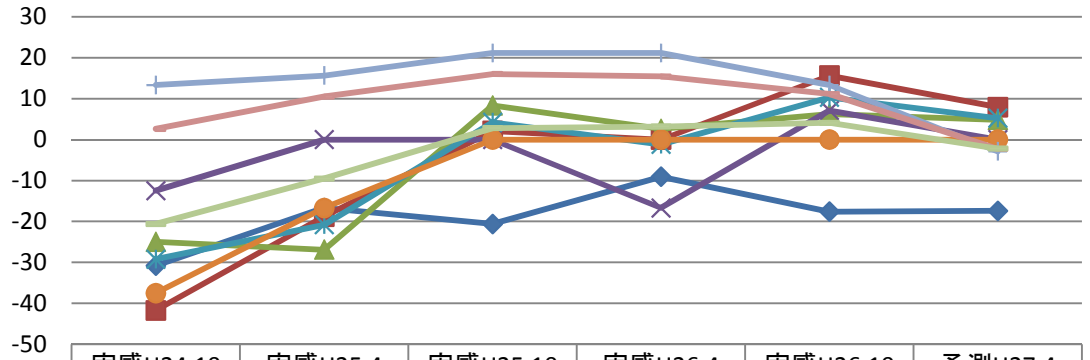


(2) 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測

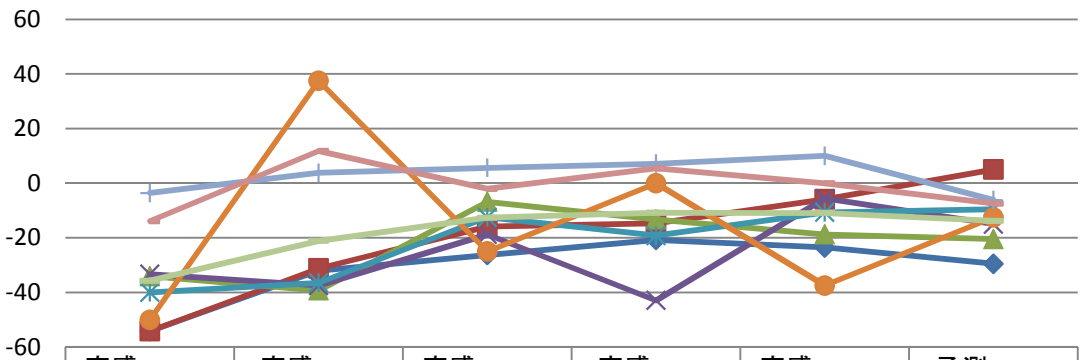


土地価格(工業地DI)



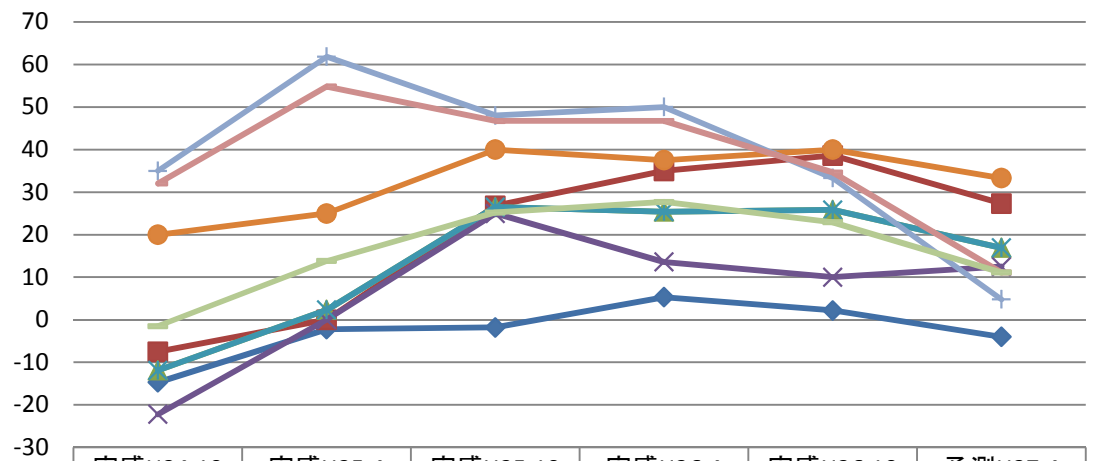
	実感H24.10	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	予測H27.4
◆ 会津	-30.8	-16.7	-20.6	-9.1	-17.6	-17.4
■ 県北	-41.7	-18.8	2.1	0	15.6	7.9
▲ 県中	-25	-26.9	8.3	2.6	6.2	4.8
× 県南	-12.5	0	0	-16.7	7.1	0
✧ 中通り	-29.2	-20.8	4.2	-1.2	10.3	5.2
● 相双	-37.5	-16.7	0	0	0	0
+ いわき	13.3	15.6	21.1	21.1	13.3	-2.9
- 浜通り	2.6	10.5	16	15.4	11.1	-2.3
◇ 全体	-20.6	-9.5	2.8	3.2	4.1	-2.2

土地価格(農林地DI)



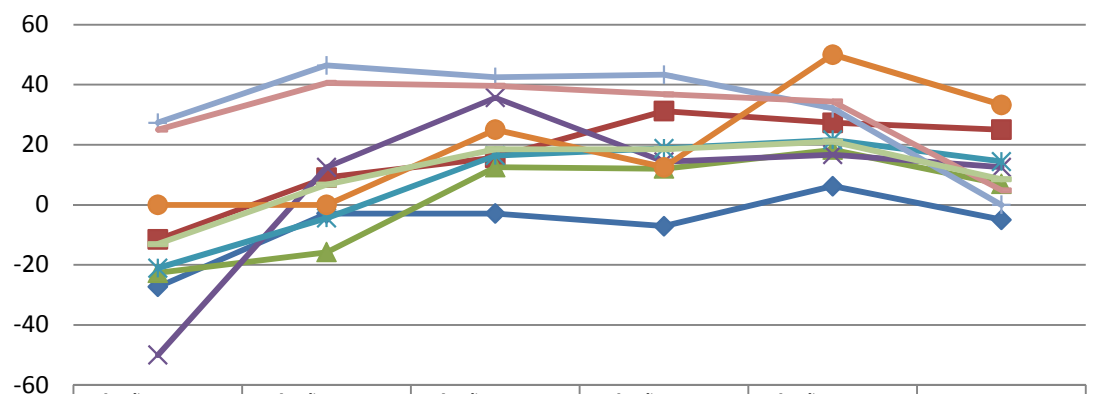
	実感H24.10	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	予測H27.4
◆ 会津	-54.2	-32.1	-26.3	-20.8	-23.5	-29.5
■ 県北	-54.2	-31.2	-15.9	-14.7	-5.9	5
▲ 県中	-34.1	-39.3	-6.8	-13.3	-18.8	-20.5
× 県南	-33.3	-37.5	-18.8	-42.9	-5.6	-15
✧ 中通り	-40	-36.5	-12.5	-19.2	-10.7	-9.6
● 相双	-50	37.5	-25	0	-37.5	-12.5
+ いわき	-3.6	3.8	5.6	7.1	10	-6.2
- 浜通り	-13.9	11.8	-2.1	5.4	0	-7.5
◇ 全体	-35.7	-21.1	-12.6	-10.8	-10.9	-13.8

中古戸建価格DI



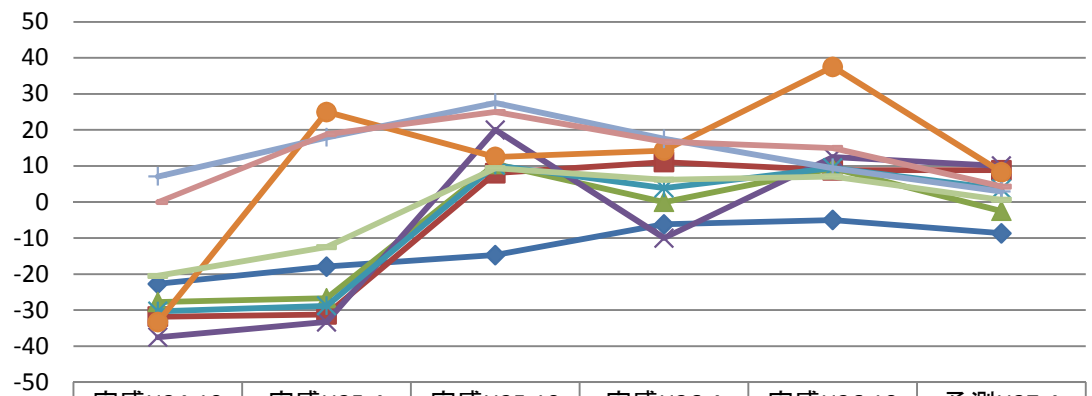
	実感H24.10	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	予測H27.4
◆ 会津	-14.7	-2.2	-1.8	5.3	2.2	-4
■ 県北	-7.5	0	26.8	35	38.6	27.3
▲ 県中	-11.9	2.3	26.5	25.4	25.8	16.9
× 県南	-22.2	0	25	13.6	10	12.5
✧ 中通り	-11.9	2.3	26.5	25.4	25.8	16.9
● 相双	20	25	40	37.5	40	33.3
+ いわき	35	61.8	48	50	33.3	4.8
— 浜通り	32	54.8	46.7	46.7	34.6	11.1
— 全体	-1.5	13.8	25.2	27.7	22.9	11.1

中古マンション価格DI



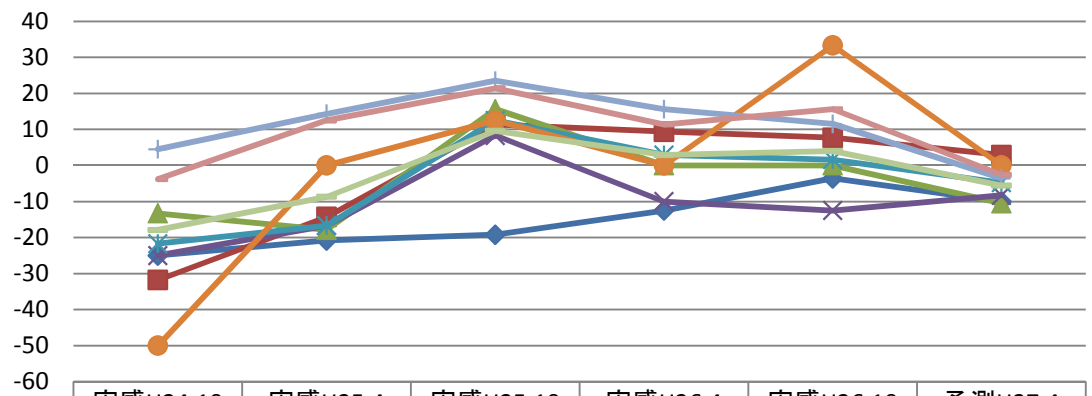
	実感H24.10	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	予測H27.4
◆ 会津	-27.3	-2.9	-2.9	-7.1	6.2	-5
■ 県北	-11.5	9.1	15.7	31.2	27.3	25
▲ 県中	-22.7	-15.8	12.5	12	18.3	6.9
× 県南	-50	12.5	35.7	14.3	16.7	12.5
✧ 中通り	-21.1	-4.4	16.4	18.8	21.6	14.4
● 相双	0	0	25	12.5	50	33.3
+ いわき	27.3	46.4	42.5	43.3	32.1	0
— 浜通り	25	40.6	39.6	36.8	34.4	4.8
— 全体	-13.1	6.7	18.5	18.5	21.1	8.5

店舗・事務所 価格DI



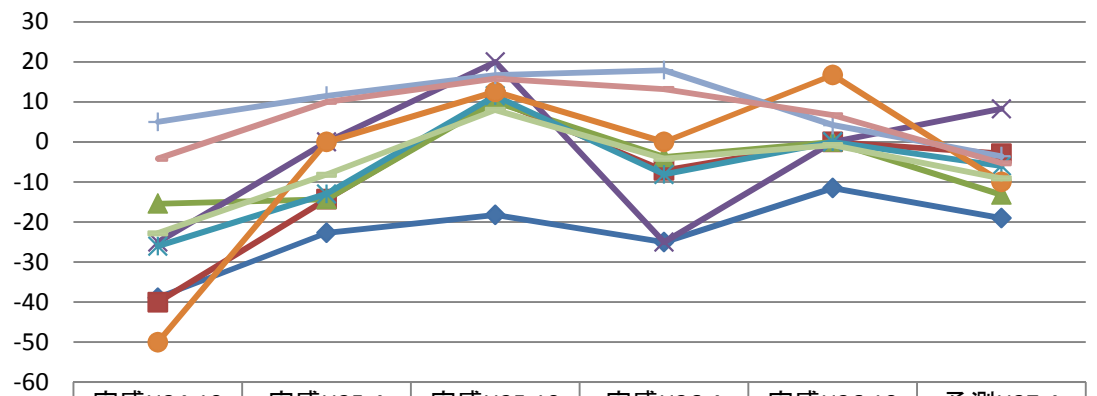
	実感H24.10	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	予測H27.4
◆ 会津	-22.7	-17.9	-14.7	-6.2	-5	-8.7
■ 県北	-31.8	-31.2	8	11.1	8.8	8.8
▲ 県中	-27.8	-26.7	10.5	0	9.4	-2.5
✕ 県南	-37.5	-33.3	20	-10	12.5	10
✧ 中通り	-30.3	-28.8	10.2	3.9	9.5	3.6
● 相双	-33.3	25	12.5	14.3	37.5	8.3
⊕ いわき	7.1	17.9	27.5	17.5	9.4	2.9
— 浜通り	0	18.8	25	16.7	15	4.3
— 全体	-20.5	-12.5	9.4	6.2	7.1	0.6

物流施設・倉庫 価格DI



	実感H24.10	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	予測H27.4
◆ 会津	-25	-20.8	-19.2	-12.5	-3.6	-10
■ 県北	-31.8	-14.3	11.4	9.4	7.7	2.9
▲ 県中	-13.3	-17.9	15.6	0	0	-10.5
✕ 県南	-25	-16.7	8.3	-10	-12.5	-8.3
✧ 中通り	-21.7	-16.7	12.5	2.9	1.6	-4.8
● 相双	-50	0	12.5	0	33.3	0
⊕ いわき	4.5	14.3	23.5	15.6	11.5	-3.6
— 浜通り	-3.8	12.5	21.4	11.4	15.6	-2.6
— 全体	-17.9	-8.7	9.6	2.9	4	-5.6

工場 価格DI



	実感H24.10	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	予測H27.4
◆ 会津	-38.9	-22.7	-18.2	-25	-11.5	-19
■ 県北	-40	-14.3	10.5	-7.1	0	-2.9
▲ 県中	-15.4	-14.3	10	-3.8	0	-13.2
✕ 県南	-25	0	20	-25	0	8.3
✧ 中通り	-26	-13	11.5	-8.1	0	-6
● 相双	-50	0	12.5	0	16.7	-10
+ いわき	5	11.5	16.7	17.9	4.2	-3.6
— 浜通り	-4.2	10	15.8	13.2	6.7	-5.3
— 全体	-22.8	-8.2	8	-4.2	-0.8	-9.1

<会津>

- ・消費税(8%)の影響で、アップ後は新築の需要は低調で、リフォーム関連の受注が増えている様です。
- ・4月から少し売れ行きが遅くなった。
- ・売却物件が少ない。
- ・消費税アップ以降は、問い合わせが少ない。税アップの反動がかなりあります。来春まで(雪国なので)動きは、低調と思われる。
- ・県外よりの物件問い合わせがほとんど無い状態が続く。福島県というだけで、現状放射能が低くても、土地購入者が激減している。特に県外在住者のリゾート物件についての問い合わせは、著しい減少で回復は難しいと考える。
- ・地価調査の結果、当市内の宅地は、17年振りにプラスに転じたが、他地域(中通り、いわき)ほどプラスの実態はありません。むしろ下落したようです。分譲地も多々見られますが、外部要因(観光客の減少・少子化・消費税増税等)からして、販売価格の上昇は弱い。
- ・年々購入希望者の予算が少なくなっている。平成10年ごろは土地1000万円位。現在は400万円～500万円。少子高齢化や過疎化がすすみ空家が目立ってきました。また、売却される方も増えてきました。(喜多方)
- ・徐々に高齢化や少子化の波が来ている為、需要の伸びが見込めなくなっている。価格の伸びが有ろうはずはない。
- ・不動産取引については都市と地方の二極化と被災地と非被災地の二極化が見られる。例えば会津地方は福島県内においても恩恵は受けていない。しかし福島県という放射能については同一にみられている。利益は無いが被害はある。
- ・被災者の住宅購入が増加
- ・工事費用が上昇している。今後は地価も含めて不動産価格は下落すると思います。
- ・郊外より街中に住宅希望者増加。既存宅地がスプロール化し処理不能状態。縛りを外さないとい!
- ・会津地方は長期では下落し、人口も減となりますので、余り良くないと思います。
- ・土地、中古戸建希望者は増加傾向に見受けられますが、予算は少ないです。

<県北>

- ・原発被災者で帰還困難と判断した方々が200～300坪程度の土地を求め一斉に動き出している。農地を宅地用として取得する動きもある
- ・県北地区においては物件が少ない状況、一部土地価格が上がっている地域もあります。
- ・消費税10%になると、不動産市場の低迷が懸念されると思う。
- ・避難者の動向により価格が上昇している。
- ・売買物件そのものが少なくなっているため希少地域の物件に関しては価格が上昇する。また中古マンションの数が少ないのでこれも価格が上昇すると思われる。
- ・震災バブルで1割程度上昇すると思う。住宅関連以外は分からない。特に住宅地は不足していると思う。
- ・絶対的に土地が少なくなっており、その危機感から物件が出れば動きが早い。また被災者が活発に動き出し、特に県北では川俣町の需要が高くなっている。
- ・あまり価格交渉が無くなった。
- ・被災者の住宅購入が一段落という感じがする。次に二次意欲、三次意欲とつながって行くのではないかと。全て終わった時にバブル崩壊が来て、落ち着くところに落ち着くと思われる。
- ・被災者の住宅購入の需要が高くなっている。
- ・消費税アップの影響か、7月頃から動きが鈍くなってきた感がある。
- ・最近の取引はほとんど被災者です。被災者としては長引く仮設住宅への不満と元の住宅へ戻れないこと、被害補償額の確定などから先行が見えてきた結果の行動だと思われます。
- ・建築条件付きの土地が増える傾向にある。建売住宅の増加。
- ・被災者の住宅購入需要は活発になってきている。福島市は浪江、飯館の方々の需要が多く、仕入れで対応に追われている。

<県中>

- ・まだまだ件数的には少ないが、県外資本と店舗のニーズが出てきた。土地取得のニーズが更なる上昇に向かう事を期待したいが、地方創生の政府方針がどの様に具体的施策に反映されるか注視したい。
- ・空家法案みたいな遠回しなものではなく、住宅地、中古空家の謄本上住所変更してなり所有者の納税住所の開示を各自治体の資産税課で宅地建物取引士(来年4月より)に開示すればよい。
- ・震災等による避難者達の動き(不動産需要)が分からなくなってきた。
- ・現金売買が多い。すぐに住める中古戸建、マンション、建売が多い。土地のみの売買は少ない。
- ・土地、住宅、上昇中。売主が強気になっている。物件少なく売手市場が続いている。
- ・郡山でハザードマップに水害地域になっているところは、なっていないところと比べ10～20%低い。
- ・消費税アップの影響で昨年より低調。売主、地主の認識は、やや遅れており、まだ上昇すると思っている方が多い。
- ・消費税10%の駆け込みはあると思うが、それ以降は厳しい時期に入ると思う。
- ・土地情報の問い合わせが、多くなっている。消費税増税(10%)を見込んでの動きがある。
- ・まともな土地、戸建であれば、引き続き堅調であるが、景気の先行き不安も手伝い、一服感を感じる。中古マンションの値動きは横這いしないしは下落となっており、土地等にも拡大していくことが感じられる。
- ・除染作業関係者でアパート入居率UP
- ・被災者の皆さんの住宅購入需要が減少傾向にある。
- ・急いで、土地建物を求める方は済み、今は落ち着いて物件を見極めている。
- ・被災者の住宅需要に若干様子見の感じが見られる。
- ・被災者の住宅購入は価格の高い安いに関係なく、補償金での購入が多く、現金買いである。被災者の皆さんに住宅の借用期限である平成27年3月31日を目途に、不動産市場は大きな節目になると思われます。
- ・売物件が少なくなりました。
- ・利便性の良い所に取引が集中している。郊外は動きが悪い。不動産市場は郊外は土地建物が売れ残る。利便性(都市部)の良い所にますます加速する。
- ・消費税アップの影響で、住宅地の需要が今年になってから低調である。
- ・首都圏企業への借地料が下げられている。原発事故の影響がまだ残る。
- ・被災者の住宅購入需要が依然として続いており、しばらくは土地(中古を含め)等は上昇が予想される。
- ・東京を主として首都圏はピークが7月で流通の低下が有ったようだ。その影響が来る可能性。被災者の物件探しが一段落しており今後の推移は良くわからない状況だ。
- ・被災者の購入需要で上昇している。一時的に被災者の住宅購入で上昇したが、今後は現状維持だと思ふ。
- ・避難者の方々が宅地を探しておりますが、物件不足の状態です。
- ・郡山エリアで購入できない人の須賀川希望者が何件かあります。須賀川市役所取扱いの宮の杜ニュータウンの在庫が少なくなりました。

< 県南 >

- ・消費税UPで低調
- ・原発避難者の土地購入、住宅新築需要が高くなっている。
- ・宅地については、建築資材等が値上がりしている影響で、分譲地については、値上がりすると思われる。
- ・被災者の住宅購入需要に変化が見られる。少しなくなってきた。
- ・中古住宅の反響が少ない。
- ・震災にあわれた方の引き合いも、不成約が多かった。

< 相双 >

- ・浪江、小高、飯館の人達が相馬に定住する為、土地、中古住宅を求めているが、その波が止まれば2～3年後に価格の下落が始まる。
- ・現在、不動産の売買、賃貸住宅、宅地の買い入れを希望している方は原発事故で避難されて故郷に戻れない方(農家等)が土地建物を探しているのが現状です。従って大面積の宅地を探す方は少ない現状です。高価な土地は動きません。平成27年4月1日に賃貸住宅の再契約できない方が、貸家が見つからず探し歩いている現状です。
- ・建売に関しては、動きが落ち着いたように感じる。
- ・当地域は未だ半数以上の町民が避難している状態であり、実態は把握しにくい状況であります。
- ・相馬以南からの土地建物の希望者が相馬市、新地町にこの先2～3年間問い合わせが続くと考えられる。

＜いわき＞

- ・被災者の要望も最近では地域固定、学校近く、スーパー近くとはっきりしている。2,000万(土地)の予算でも平市街地周辺では探せない。郊外の需要が予想した程伸びない。賃貸物件が少し空が出てきた。
- ・相変わらず、双相地方の被災者の購入が多い。新築マンションが建てられているので、中古マンションは、下落すると思われる。
- ・平市街地での、分譲マンション新築が目立つ。
- ・住居用の不動産需要は、やや落ち着きを取り戻しつつある。最近、県外避難者からの問い合わせが増えている。
- ・顧客の90%が、避難された方。この価格帯では、いわき市民は、土地付新築住宅の購入は困難。
- ・いわきでは、土地不足と土地価格上昇の声が聞かれるが、それでも人気のない場所があり、まったく物件がない訳ではない。購入者はやはり被災者の比率が高く、また価格上昇の要因の一つでもあり、地元の一次取得者にとっては、厳しい状況である。
- ・被災者の住宅購入需要は、終息するかと思われたが、まだ需要がある。(勢いは、なくなったが)
- ・主に土地の地権者に会って、賃貸・売買の媒介をする勤務内容の中で回答すると、いわき市内に限るが「原発バブル」という言葉通り地権者側は何の根拠もなく、路線価・公示価格を無視した高額(賃貸・売買共)を付きつけて来るので、成約困難状態です。
- ・原発被災者の避難先からの最終定住先が、原発被害の補償を含めて、おおかた決定するまで、尚3～4年はかかると思うので、それまでは、異常な現状が続くと予測する。
- ・住宅用地の需要はあるが、宅地分譲等の供給がほとんどない為、既存宅地の価額が上昇している。原発被災者の需要が旺盛で資金が豊富な為、多少高額でも購入されてしまうので、地元の本来の住宅取得者層が手が出ない。
- ・買える人達が限定されてきている。一般人や地元の方が様子見している感がある。
- ・被災者の購入割合が去年は3(被災者):2(地元)今年4(被災者):6(地元)に変化。現金での購入割合が増えた。
- ・震災から3年が経過して、落ち着きを取り戻しつつある。
- ・災害復興住宅の建設及び新築戸建、中古住宅の取引に伴い土地の売買が少なくなったようだ。
- ・平成26年3月頃から物件の成約率が下がっている。
- ・被災者の問い合わせが以前に比べ少なくなった。
- ・被災者の住宅購入需要はまだまだ続く。

<複数地区または地区不明>

- ・現金売買が多い。すぐに住める中古戸建、マンション、建売が多い。土地のみの売買は少ない。
- ・借上げの終了に合わせる被災者がまだいるので、売買(中古、建売)は、伸びると思う。除染作業員用宿舎の問い合わせが多い。
- ・不動産業者以外(無免許の個人、法人、団体)が、かなり関与している。復興関係の行政土地取得が、相場を上昇させている。
- ・被災者が、土地建物を求め始めた。今後も同様に続くでしょう。今後も、被災者が不動産を求め続ける事を望む。
- ・県外資本によるマンション分譲用地の引き合いが見られる
- ・落ち着き感がでてきた。
- ・全国的には下落していき、福島県は1年半～2年後から下落してゆくと思われます。その後は人口減少が止まらない限り不動産に限らず売れなくなっていきます。人口が少ない分就職先は有りますが、企業の数は減少していき税収も上がらず、地方から潰れていくでしょう。まずは人を増やさないと。

<その他>

- ・アンケート結果をお客様への資料の一部として使用させて戴いてもよろしいでしょうか。

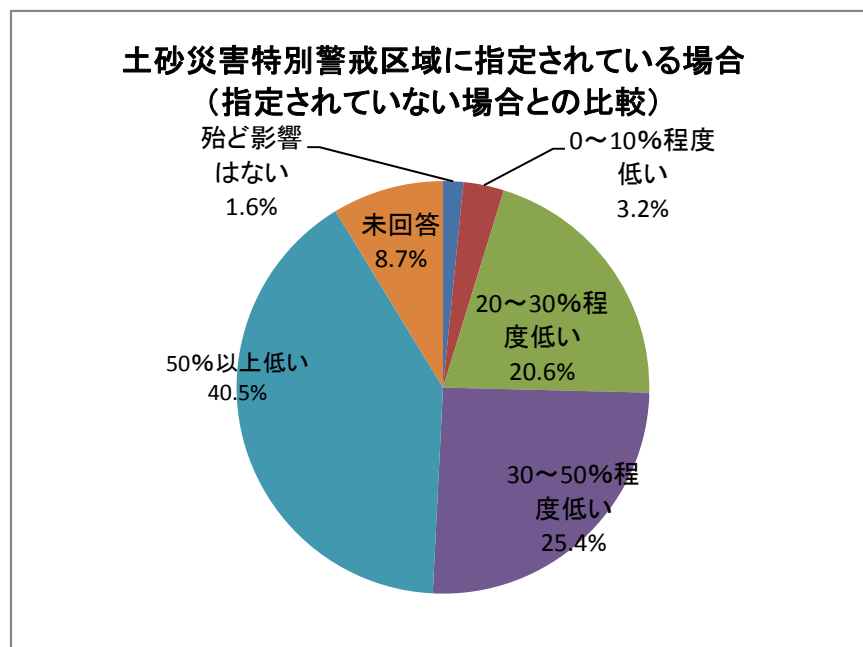
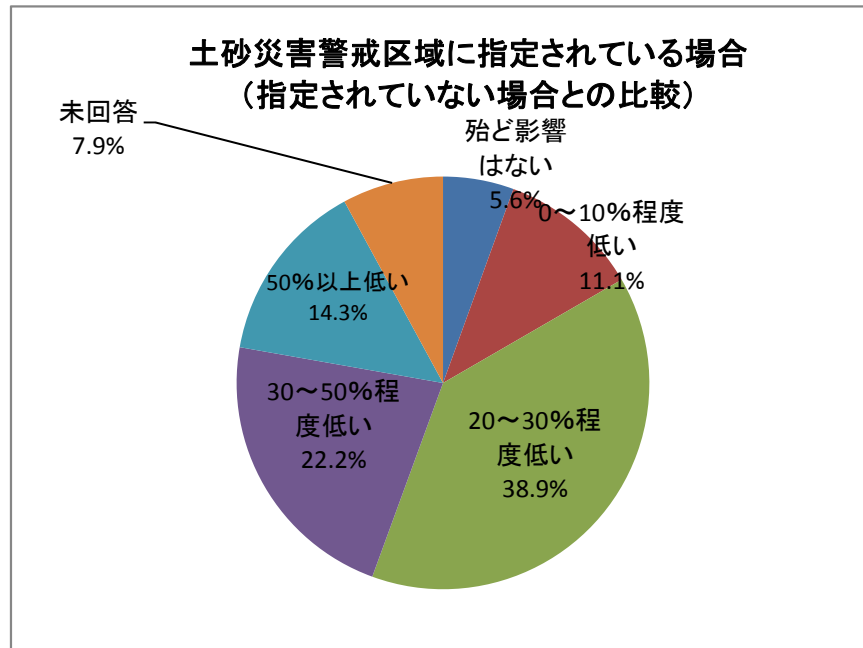
3 (トピック調査)「土砂災害警戒区域」等の区域内の土地価格について

近年、自然災害が多く発生しておりますが、土砂災害のおそれがある土砂災害警戒区域等やより危険性が高い土砂災害等特別警戒区域に指定されている場合、このような指定がされていない場合と比べて、どの程度地価に影響があると思われますか。

(注釈)

土砂災害警戒区域・・・土砂災害のおそれがある区域

土砂災害特別警戒区域・・・建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがある区域



アンケートの結果、土砂災害警戒区域については20%~30%程度低いとの回答が、土砂災害特別警戒区域に関しては50%以上低いとの回答が最も多くなりました。

昨年、今年と連続して発生した大規模土砂災害に関する記憶も新しく、土砂災害の危険性も購入者の選択の判断材料となってきており、特に特別警戒区域に関しては、その価格への影響が著しいという結果になりました。

不動産の市場価値を判断する際には、土砂災害の危険性を十分に考慮することが必要であるという事が示されております。

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 小橋 達夫

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 of 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 震災復興対策室

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。