
福島県不動産市場動向に関するアンケート 調査結果

第23回調査(令和3年10月1日時点)

< 詳細版 >

令和3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 ～現在の不動産取引で特徴的なこと～	11
	3. (トピック調査①)	
	重要事項説明書に、「水害ハザードマップ」の「浸水想定区域」と記載された場合の購入者の反応	15
	4. (トピック調査②)	
	【居住用物件に対する新型コロナウイルスの影響】	
	① 住宅用地の売買に対する影響	17
	【事業用物件に対する新型コロナウイルスの影響】	
	② 商業用地の売買に対する影響	18
	③ 貸店舗、貸事務所等の賃貸借に対する影響	19
	5. (トピック調査③)	
	【ウッドショックの不動産市場への影響】	
	① 福島県内の住宅市場等への影響	20
	② 具体的な影響	21
III	公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	23

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23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。

11年目を迎えた本調査は、前々回から、「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。

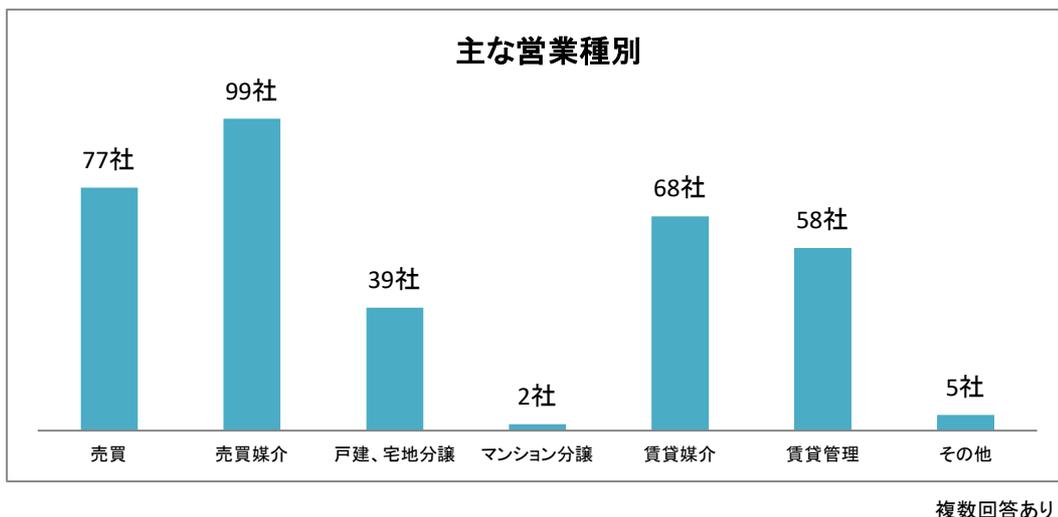
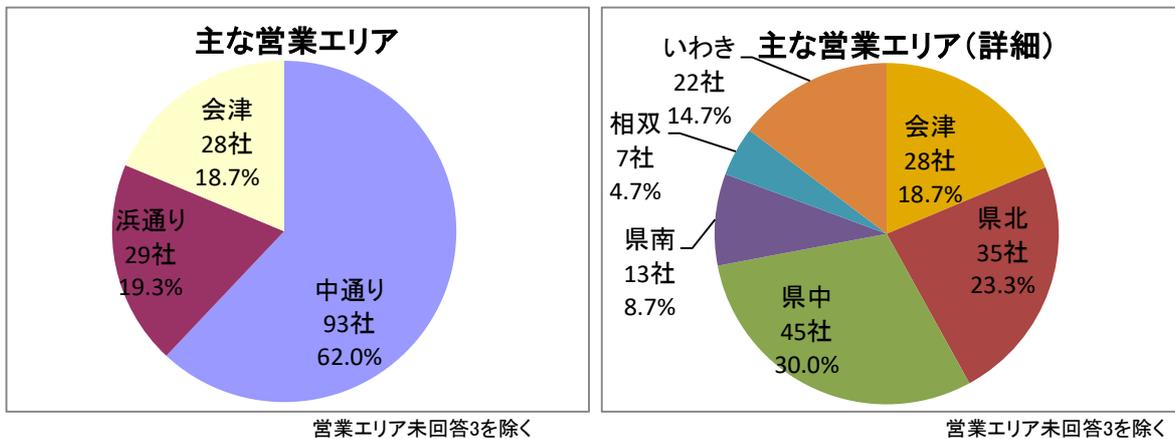
2 アンケート調査の概要

令和3年10月1日をアンケート調査基準日として、第22回調査時点(令和3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3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 843社
- (4) 回収数 153社 (回収率 18.1%)

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

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

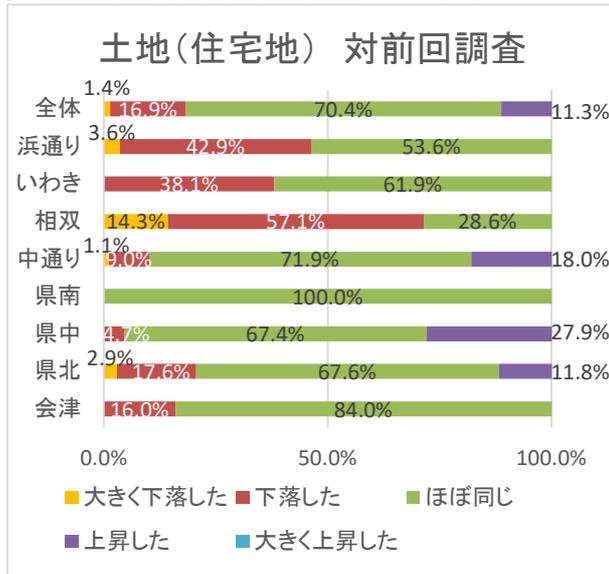
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

Ⅱ アンケート結果

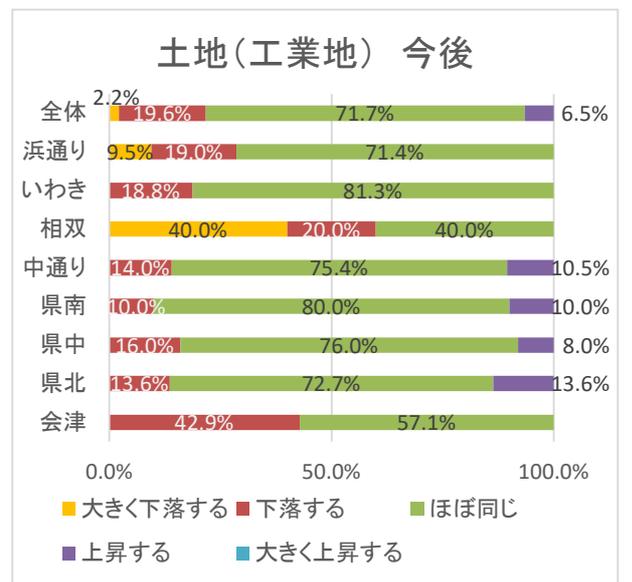
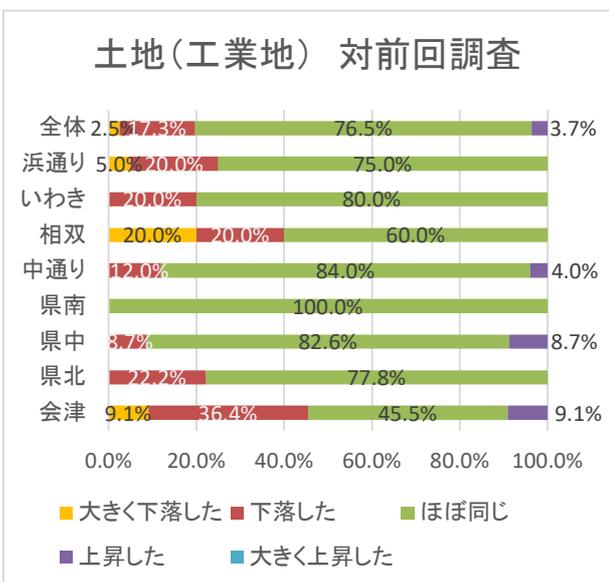
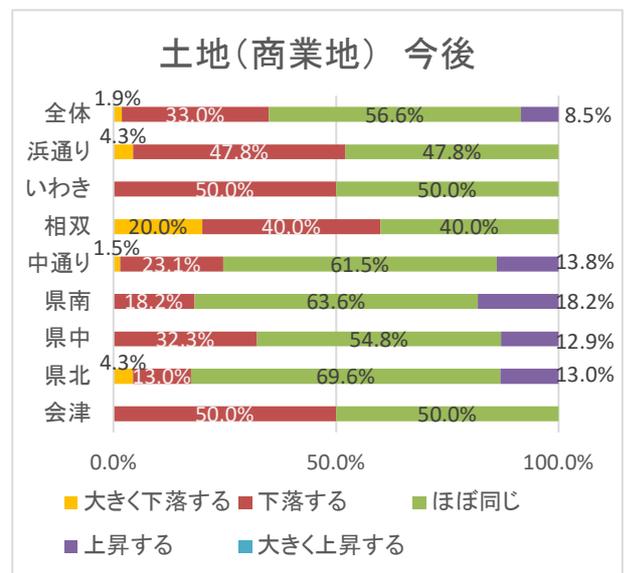
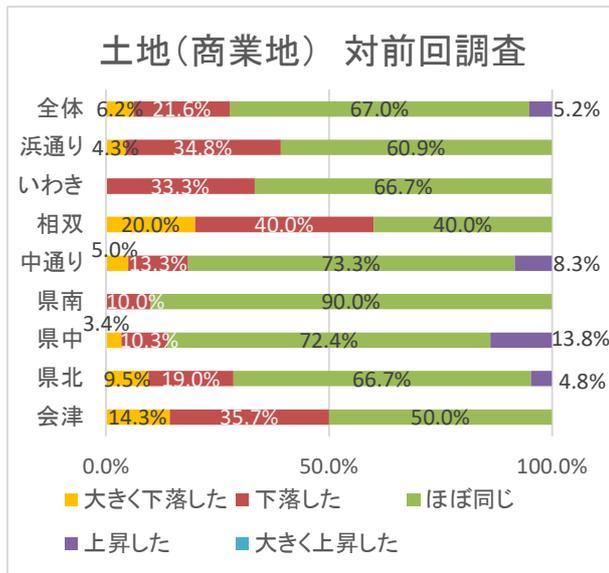
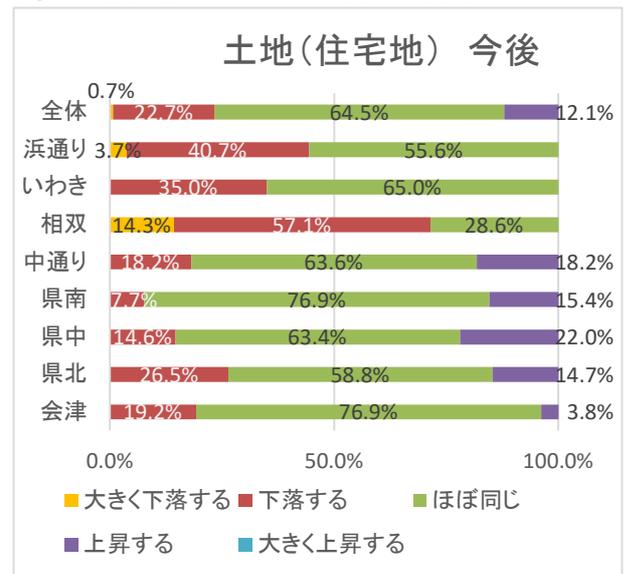
1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

(1) 成約価格について

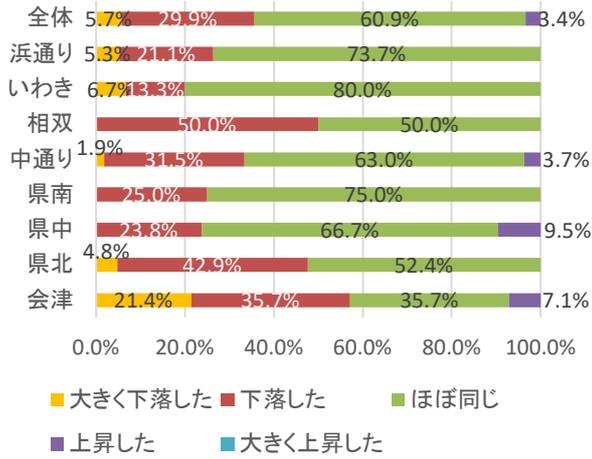
① 成約価格は前回調査時点(R3.4.1)と比べて



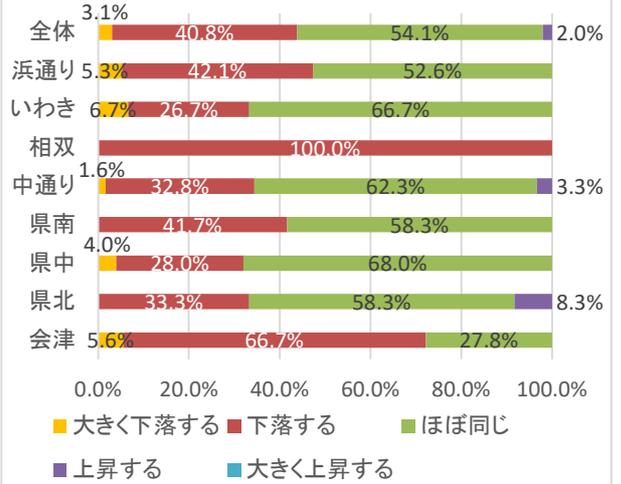
② 成約価格は今後6ヵ月間～1年間で



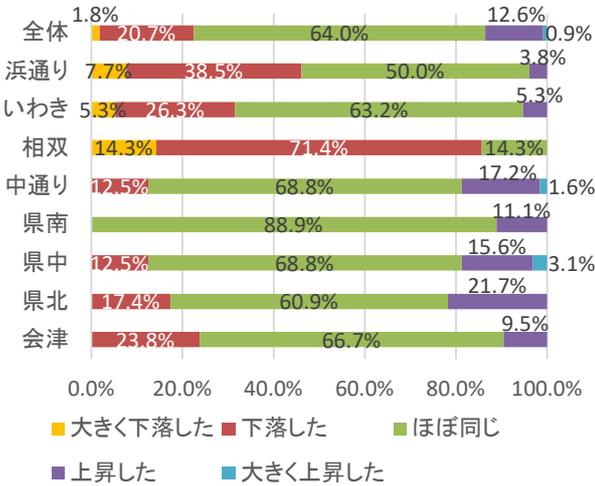
土地(農林地) 対前回調査



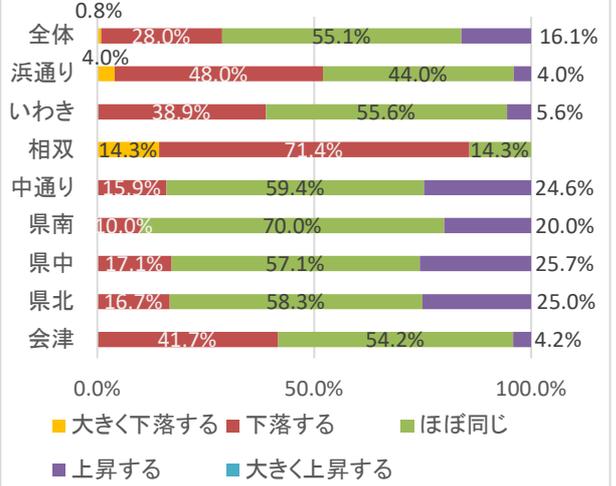
土地(農林地) 今後



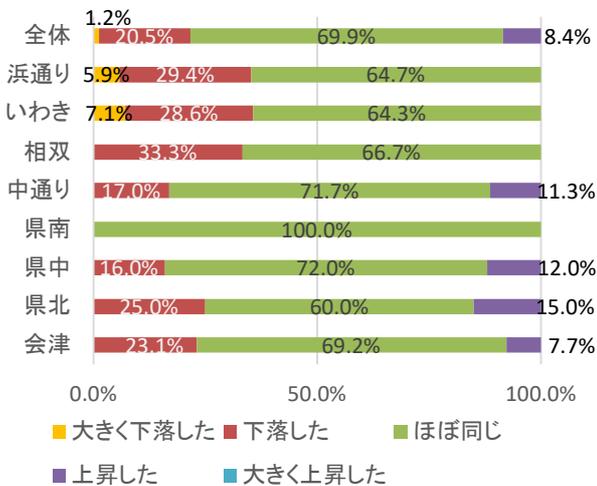
中古戸建 対前回調査



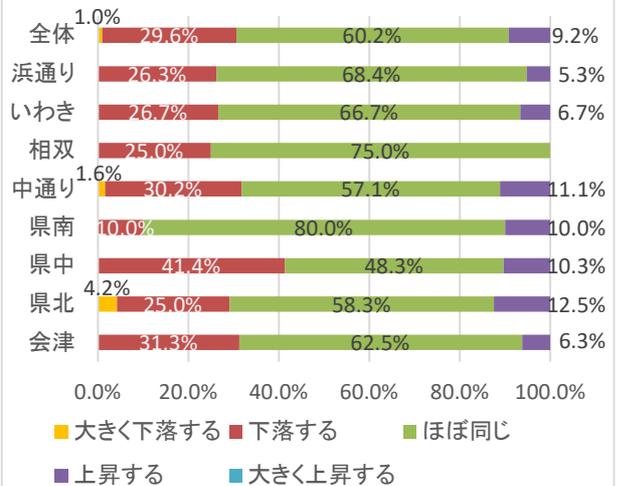
中古戸建 今後



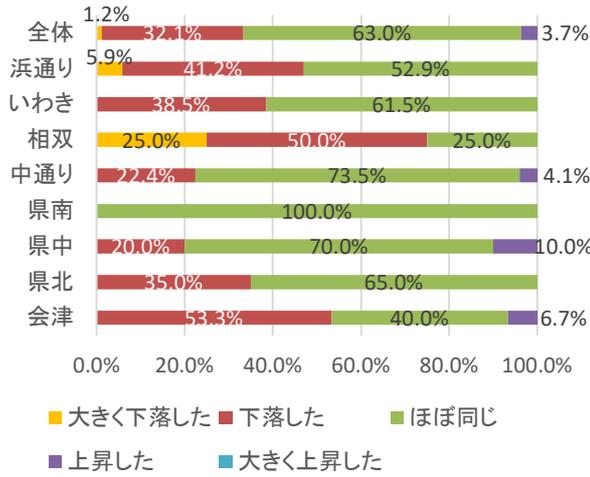
中古マンション 対前回調査



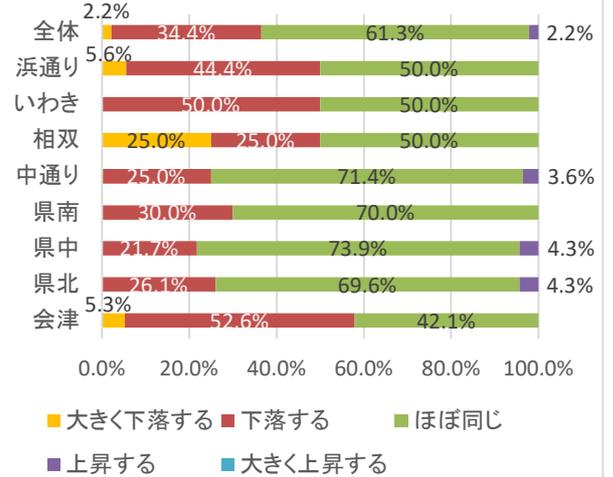
中古マンション 今後



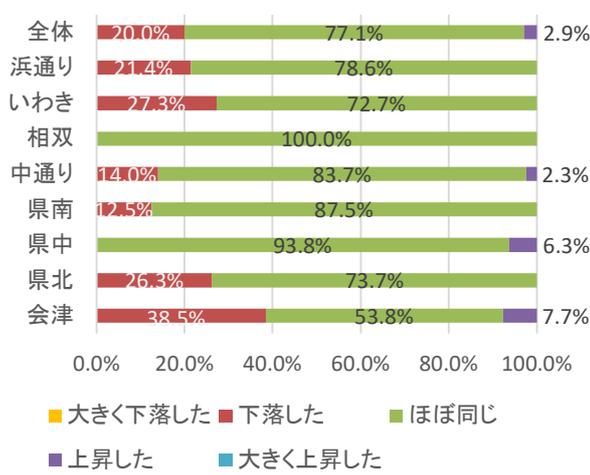
店舗・事務所 対前回調査



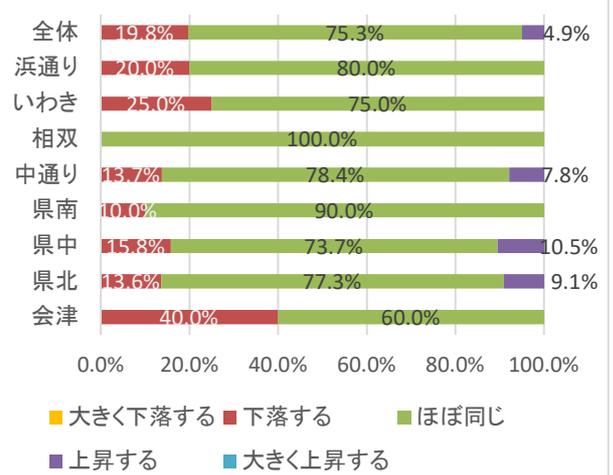
店舗・事務所 今後



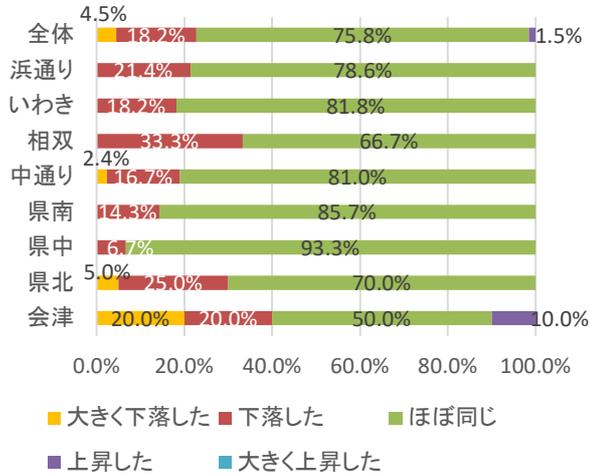
物流・倉庫 対前回調査



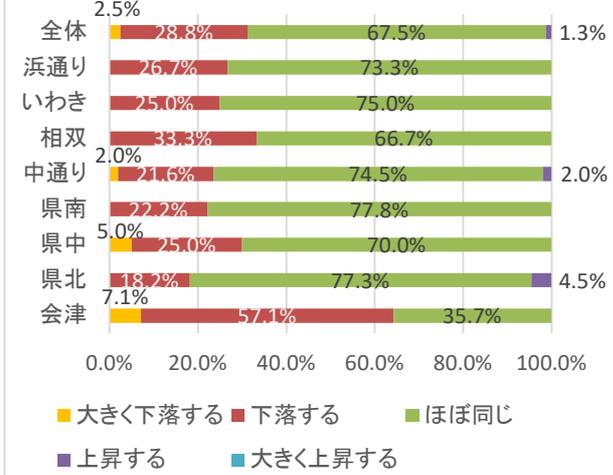
物流・倉庫 今後



工場 対前回調査

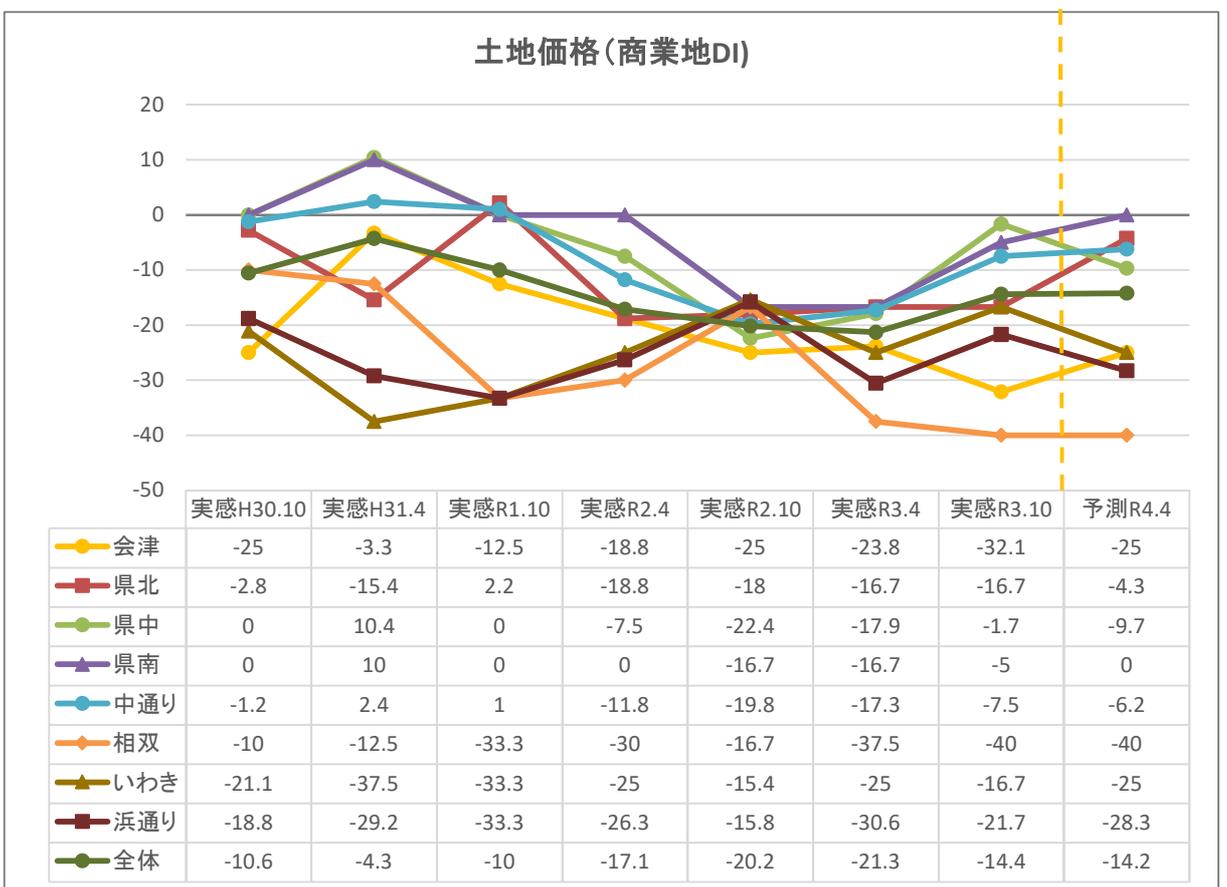
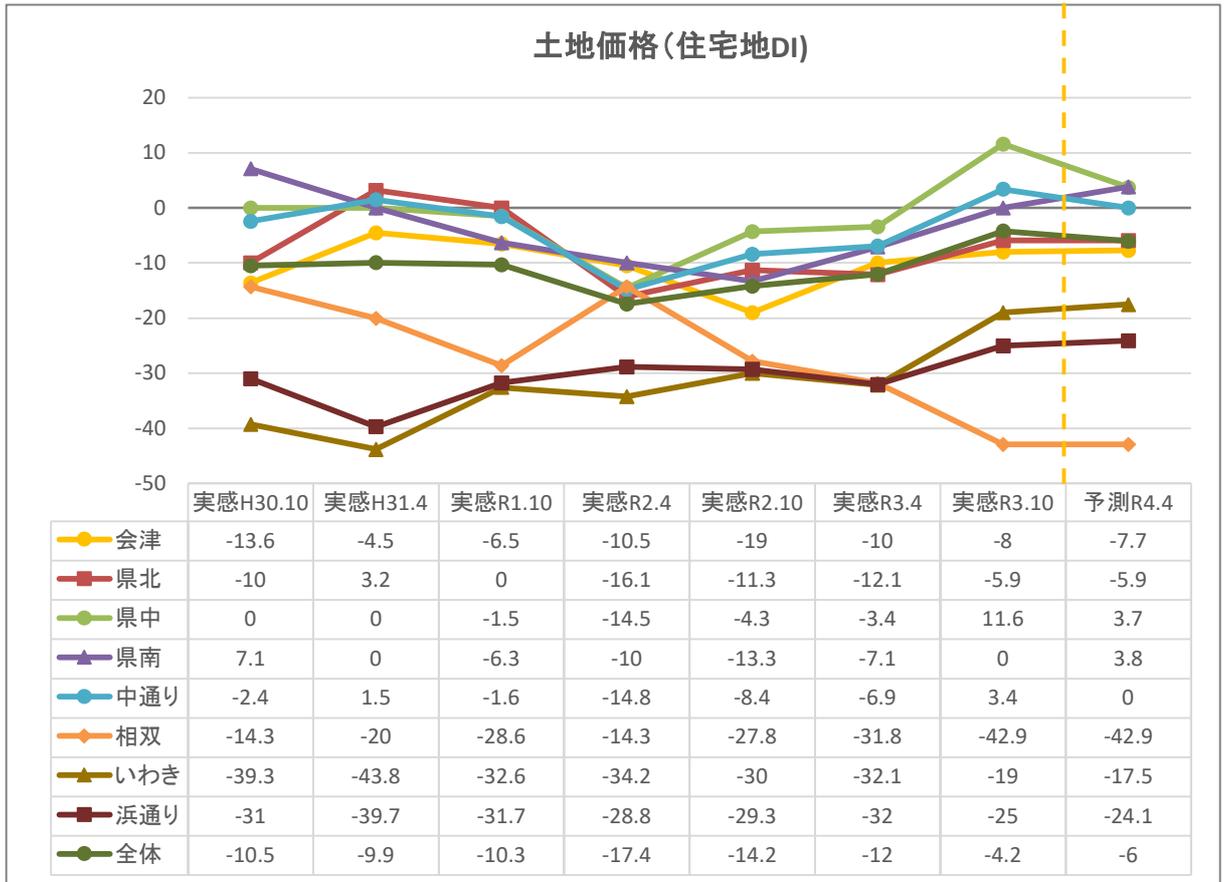


工場 今後



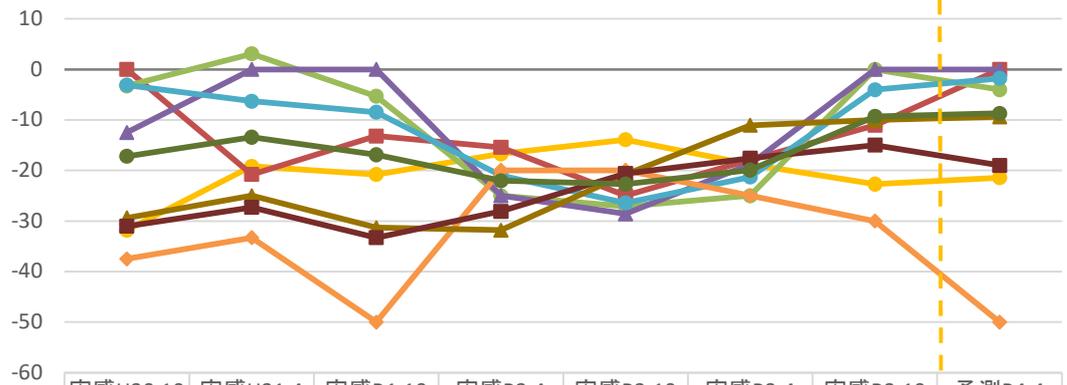
(2) 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測



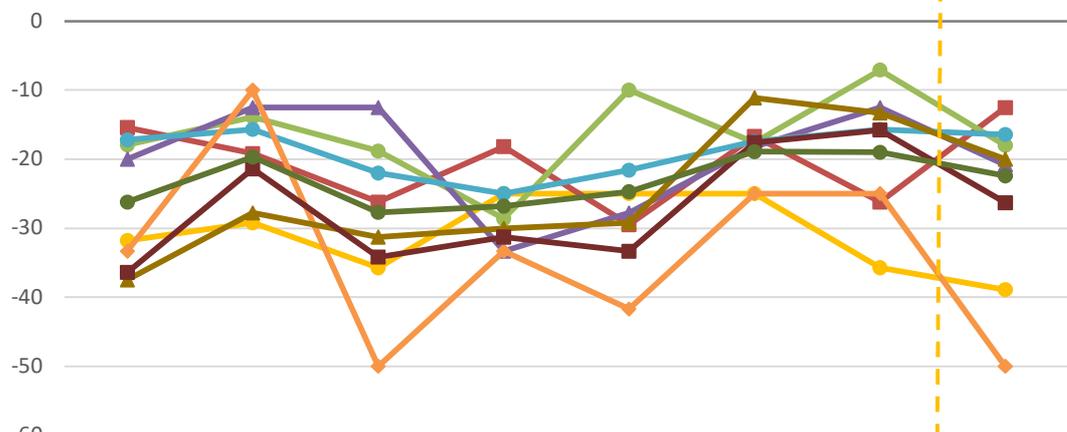
実感 ← → 予測

土地価格(工業地DI)



	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	予測R4.4
会津	-31.8	-19.2	-20.8	-16.7	-13.9	-18.8	-22.7	-21.4
県北	0	-20.8	-13.2	-15.4	-25	-17.9	-11.1	0
県中	-3.3	3.1	-5.3	-25	-27.1	-25	0	-4
県南	-12.5	0	0	-25	-28.6	-18.8	0	0
中通り	-3.1	-6.3	-8.5	-21	-26.4	-21.3	-4	-1.8
相双	-37.5	-33.3	-50	-20	-20	-25	-30	-50
いわき	-29.4	-25	-31.3	-31.8	-20.8	-11.1	-10	-9.4
浜通り	-31	-27.3	-33.3	-28.1	-20.6	-17.6	-15	-19
全体	-17.2	-13.4	-16.9	-22	-22.7	-19.9	-9.3	-8.7

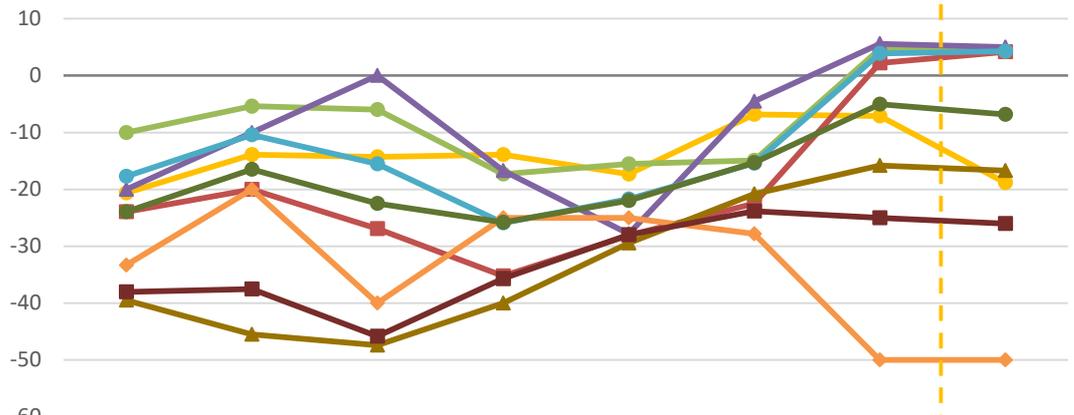
土地価格(農林地DI)



	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	予測R4.4
会津	-31.8	-29.2	-35.7	-25	-25	-25	-35.7	-38.9
県北	-15.4	-19.2	-26.2	-18.2	-29.5	-16.7	-26.2	-12.5
県中	-17.9	-13.9	-18.8	-28.6	-10	-17.6	-7.1	-18
県南	-20	-12.5	-12.5	-33.3	-27.8	-18.2	-12.5	-20.8
中通り	-17.2	-15.7	-22	-25	-21.6	-17.4	-15.7	-16.4
相双	-33.3	-10	-50	-33.3	-41.7	-25	-25	-50
いわき	-37.5	-27.8	-31.3	-30	-29.2	-11.1	-13.3	-20
浜通り	-36.4	-21.4	-34.2	-31.3	-33.3	-17.6	-15.8	-26.3
全体	-26.2	-19.7	-27.7	-26.8	-24.7	-18.9	-19	-22.4

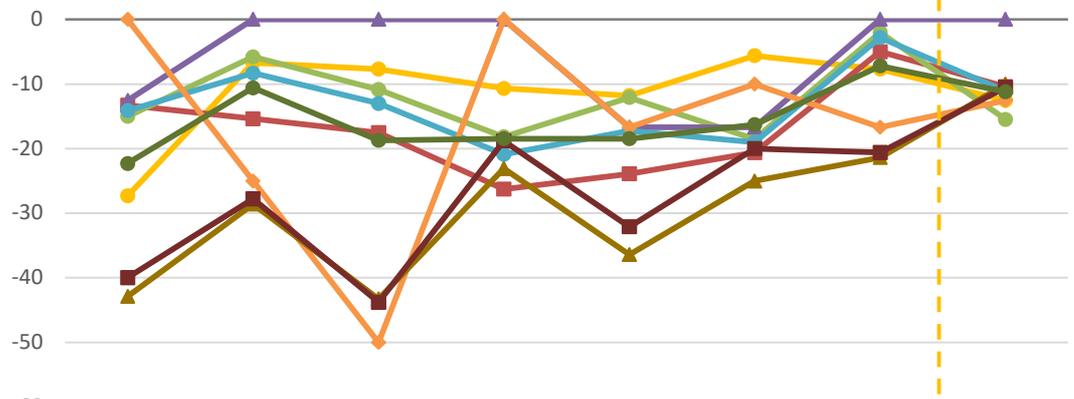
実感 ← → 予測

中古戸建価格DI



	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	予測R4.4
会津	-20.6	-13.9	-14.3	-13.9	-17.3	-6.8	-7.1	-18.8
県北	-23.9	-20	-26.9	-35.2	-28.1	-22.5	2.2	4.2
県中	-10	-5.4	-6	-17.3	-15.5	-14.9	4.7	4.3
県南	-20	-10	0	-16.7	-27.8	-4.5	5.6	5
中通り	-17.7	-10.4	-15.5	-25.9	-21.7	-15.4	3.9	4.3
相双	-33.3	-20	-40	-25	-25	-27.8	-50	-50
いわき	-39.5	-45.5	-47.4	-40	-29.4	-20.8	-15.8	-16.7
浜通り	-38	-37.5	-45.8	-35.7	-28	-23.8	-25	-26
全体	-23.9	-16.5	-22.5	-25.8	-22	-15.3	-5	-6.8

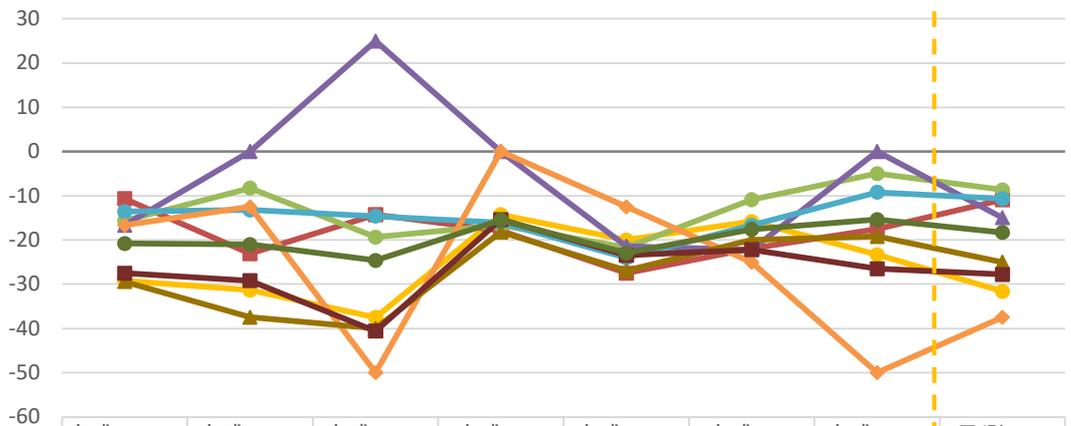
中古マンション価格DI



	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	予測R4.4
会津	-27.3	-6.7	-7.7	-10.7	-11.8	-5.6	-7.7	-12.5
県北	-13.3	-15.4	-17.5	-26.3	-23.9	-20.6	-5	-10.4
県中	-15	-5.8	-10.9	-18.2	-12.1	-18.5	-2	-15.5
県南	-12.5	0	0	0	-16.7	-16.7	0	0
中通り	-14.1	-8.3	-13	-20.9	-17.2	-19	-2.8	-11.1
相双	0	-25	-50	0	-16.7	-10	-16.7	-12.5
いわき	-42.9	-28.6	-43.3	-23.1	-36.4	-25	-21.4	-10
浜通り	-40	-27.8	-43.8	-18.8	-32.1	-20	-20.6	-10.5
全体	-22.3	-10.6	-18.7	-18.5	-18.5	-16.3	-7.2	-11.2

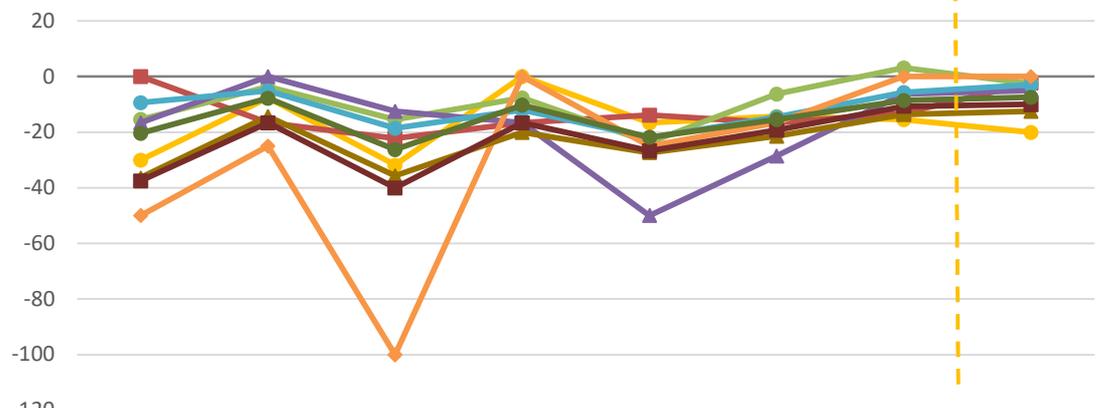
実感 ← → 予測

店舗・事務所 価格DI



	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	予測R4.4
会津	-29.2	-31.3	-37.5	-14.3	-20	-15.8	-23.3	-31.6
県北	-10.7	-23.1	-14.3	-17.9	-27.5	-21.9	-17.5	-10.9
県中	-15.6	-8.3	-19.4	-16.7	-21.7	-10.9	-5	-8.7
県南	-16.7	0	25	0	-21.4	-22.2	0	-15
中通り	-13.6	-13.2	-14.6	-16.1	-24	-16.7	-9.2	-10.7
相双	-16.7	-12.5	-50	0	-12.5	-25	-50	-37.5
いわき	-29.4	-37.5	-40	-18.2	-26.9	-20	-19.2	-25
浜通り	-27.5	-29.2	-40.6	-15.4	-23.5	-22.2	-26.5	-27.8
全体	-20.8	-21	-24.6	-15.5	-23	-17.6	-15.4	-18.3

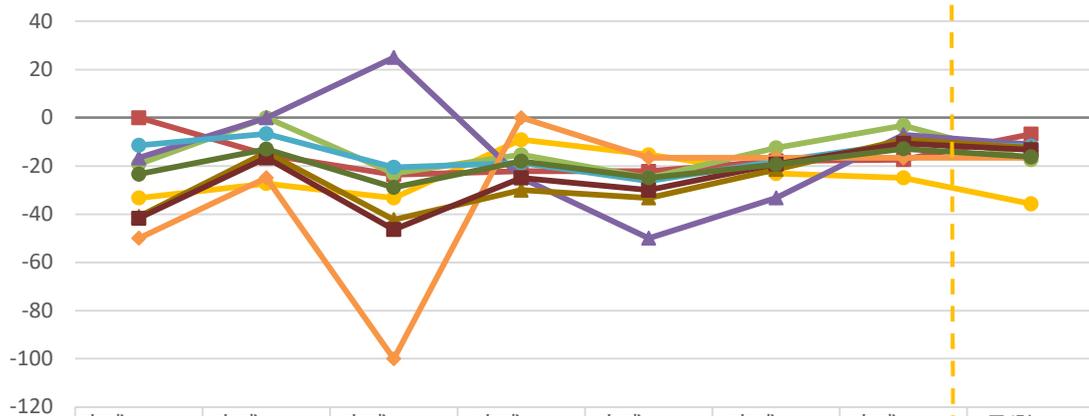
物流施設・倉庫 価格DI



	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	予測R4.4
会津	-30	-7.7	-31.8	0	-16.7	-14.3	-15.4	-20
県北	0	-16.7	-22.2	-16.7	-13.9	-16.7	-13.2	-2.3
県中	-15.4	-3.6	-15.4	-7.7	-23.7	-6.3	3.1	-2.6
県南	-16.7	0	-12.5	-16.7	-50	-28.6	-6.3	-5
中通り	-9.3	-5.2	-18.6	-12	-22	-14.5	-5.8	-2.9
相双	-50	-25	-100	0	-25	-16.7	0	0
いわき	-36.4	-14.3	-35.7	-20	-27.3	-21.4	-13.6	-12.5
浜通り	-37.5	-16.7	-40	-16.7	-26.7	-19.2	-10.7	-10
全体	-20.4	-7.8	-26.2	-10.2	-21.8	-15.4	-8.6	-7.4

実感 ← → 予測

工場 価格DI



	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	予測R4.4
会津	-33.3	-27.3	-33.3	-9.1	-15.4	-23.1	-25	-35.7
県北	0	-15.4	-23.7	-22.2	-22.2	-17.9	-17.5	-6.8
県中	-19.2	0	-23.1	-15.4	-25	-12.5	-3.3	-17.5
県南	-16.7	0	25	-25	-50	-33.3	-7.1	-11.1
中通り	-11.5	-6.7	-20.6	-18.8	-26.3	-18.1	-10.7	-11.8
相双	-50	-25	-100	0	-16.7	-16.7	-16.7	-16.7
いわき	-40.9	-14.3	-42.3	-30	-33.3	-21.4	-9.1	-12.5
浜通り	-41.7	-16.7	-46.4	-25	-30	-19.2	-10.7	-13.3
全体	-23.4	-13	-28.9	-18.1	-25	-19.4	-12.9	-16.3

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"> ・ 空き家相続者、所有者の相談件数が増えてきた。賃貸空き室が長期(6ヶ月以上)化する傾向にある。 ・ 台風19号の洪水被害区域の更地化宅地、売却値を大幅に下げても問い合わせ無し。原発事故被災地区の現象と同じになりつつある。 ・ 個人的な物件の問い合わせは少なくなり、主にハウスメーカー様からの問い合わせが多くなりました。又、今年前半は動きが少なく、9月以降動き始まりました。 ・ 住宅地購入が増えている傾向にある。飲食店の閉店が少し出てきている。 ・ 売地に対する問合せが少ない。賃貸物件の動きが少ない。 ・ 被災者の需要はまったくない。 ・ コロナ等により二次的に需要者が減少している。 ・ 売物件が不足している。コロナ禍で訪問が厳しい。購入希望者は多いが特に土地が不足している。 ・ コロナ禍及びウッドショックによる建築価格の上昇により住宅取得に後退感がみられる。 ・ ハザードマップで色がつけられた所は、ほぼ売れない、敬遠されてしまう。 ・ コロナの影響で動きがないと思われます。 ・ 従来からの停滞的な動きに変化が無い。 ・ 被災者の方々の生活(暮らし)に変化が見受けられる。(1)元の住宅をリフォームして帰還するケース。いわき地区に購入した物件を売却して換金するなど。(2)経済的に二居所的な暮らしが厳しい又高齢化によること等からもか。賃貸は望まないことから換金が目的か。 ・ 低価格の分譲住宅業者も販売に厳しい状況(利便性にもよるそうですが)感ありとのこと。 ・ 高台への要望が強くなった。 ・ コロナ禍による買い控えの影響は大きい。 ・ コロナ禍でも購入ニーズ、特に住宅地のニーズは継続して高い。 ・ いわき南部、勿来地区では建売住宅は売れるものの、結果的に場所ではなく値段勝負。 ・ 場所によるが水害地域はしばらくの間動きが悪い。新しくハザードマップが出来、なおさら深刻に考える人が多い。 ・ 公営住宅も民間賃貸物件も空き室が増え本来の利活用として今後どうなるのか不安です。働き方の問題、学生の動向も大きく変化しています。
相双	<ul style="list-style-type: none"> ・ 低価格帯の中古住宅の需要が多い様に感じる。(南相馬市) ・ 被災地の物件の取引きなので住民が少ないのがネックとなっている。(浪江町) ・ 相馬市内は約4分の1が水害の影響で県からの費用で解体した家屋が多く、空地が多く、土地を購入したい方も、2～3年、状況を見た上で動く人が多い様です。(相馬市) ・ 地価の公示価格と大きな相違があり、下落しているのが現状。土地は、坪単価2万円、駅前でも売れない。土地・戸建は100坪5LDKで600万円(檜葉町) ・ 被災者の住宅購入は、ほぼ用地に関しても当社はあまりなく、まれに来る場合があります。若い世代(30～40才)は、コロナまた資材(ウッドショック)の高騰により購入を控えている様です。(南相馬市) ・ 不動産(土地・中古)においてもあまり動きが感じられず当社建築業も行っているの、リフォームetcへの工事で何とか。不動産業だけで事業を展開している業者は大変かと思えます。(南相馬市)

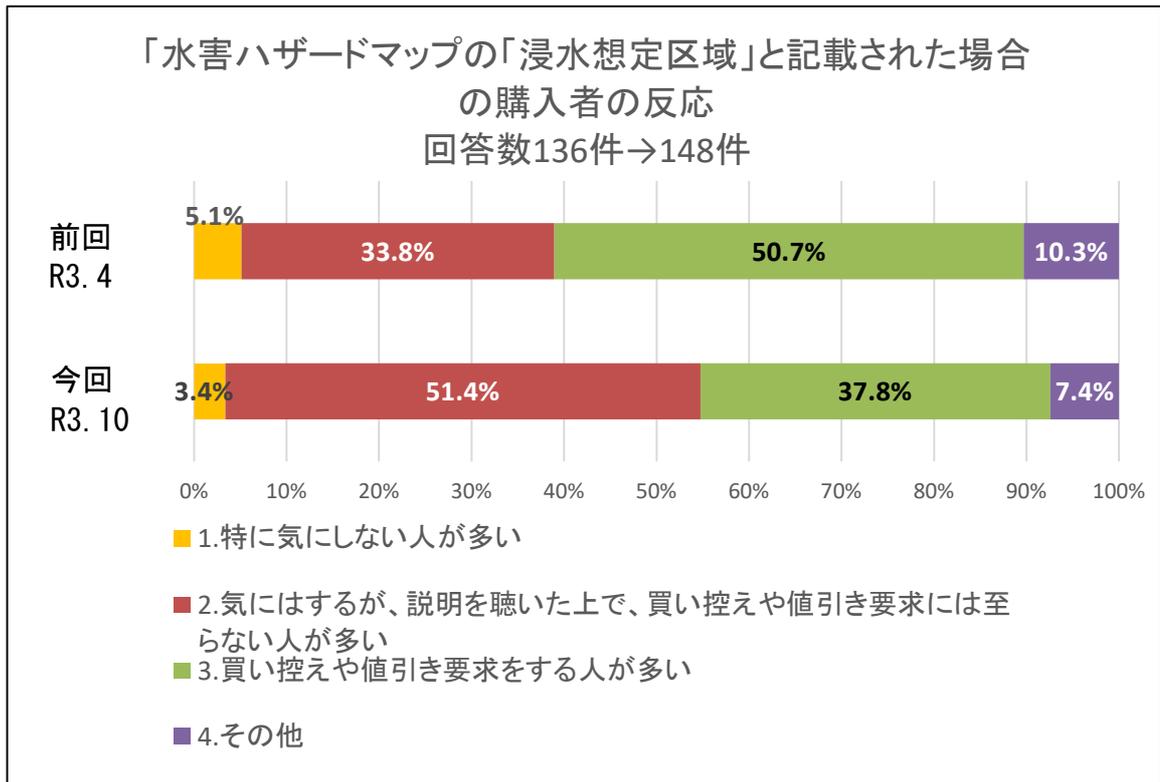
地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
県北	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総額が低い物件の流通。(二本松市) ・ コロナ禍における買い控えの懸念も予想されたが、それも今のところない。(福島市) ・ 分譲地購入の傾向がより強く、仲介土地への購買層が減った印象。(福島市) ・ 前回より問い合わせが少なくなっている。(新築建売、中古等)。(福島市) ・ 住宅ローン減税の対象期間(13年間)内に新築住宅を建築する人の需要が多くあり、土地売買が活発だった。(福島市) ・ 投資用物件について、銀行融資が厳しくなっており、購入したくても買えない人が増えている様に感じます。(福島市) ・ 相続関係の不動産査定が増えている。(福島市) ・ 現在は金融機関の住宅ローンが借りやすくなっているため、所得が低くても購入できることは大きいです。不動産の動きは金融機関しだい。(福島市) ・ 福島市、郡山市近辺での工場用地需要はあるが、物件がない状況である。(福島市) ・ 低金利であることから若い世代の購入意欲が高まってきていると感じられ、住宅購入需要に若干ではあるが変化がみられる。(福島市) ・ 土地を購入したいお客様の土地がなかなかない。あったとしても価格が合わない。(福島市) ・ コロナ禍による先行き不安から買い控えが見られる。(福島市) ・ 資材価格の値上がりに伴い、建築コストが高騰し住宅用土地の買い控えが見られる。(伊達市) ・ コロナ禍の影響により、取引が消極的になっている。(川俣町) ・ 若い世代の意欲に変りはないが、パワービルダーのようなめっちゃくちゃな価格で建売していくことは、地元に悪影響を及ぼす。 ・ 若い世代でグリーン住宅ポイントを意識している事が感じられた。(福島市) ・ ローン控除の終了、グリーン住宅ポイントの今月末終了等、住宅取得支援策が無くなっていくことに、不安を感じているお客様が増えてきたように思います。(伊達市) ・ 売物件が少ない。(福島市) ・ 住宅ローンが通らないことが多くなった。(福島市) ・ 2,500万位からやっと問い合わせがくるようになった。(福島市) ・ 住宅用地希望者が希望する土地が不足がみ。(福島市)
県中	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物流施設の問い合わせが多い。(郡山市) ・ 賃貸が動かない。(郡山市) ・ 年配者の住宅購入に際して、現在居住している住宅を売却して資金に充当するケースが増すようになっている。それに伴って不動産会社で買取りをするケースも増している。(郡山市) ・ 新築件数は減って、中古住宅需要が伸びるのではないかと。ウッドショック、物が入ってこないことで新築工事等が少なくなるのではないかと思います。(郡山市) ・ 大手さんの買い取りが多く、弱小事業所はますます厳しくなるのではないかと思います。(郡山市) ・ 若い世代の住宅用宅地の購入が高まってきた感じがする。(郡山市) ・ 今まで(コロナ前)は、情報収集だけの方が多かったが、コロナ後は具体的に取得を求めている方が多い傾向にある。(郡山市) ・ 事業用賃貸の空きが増えつつある。(郡山市・田村市・田村郡内) ・ 入居募集をかけても、問い合わせはあるが、契約までは行きにくい。(郡山市・田村市・田村郡内) ・ 売却総数が減少しているように思われる。(郡山市) ・ 新築戸建の価格が上がるのではないかと思います。(郡山市)

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"> ・ 対面営業の減少、売上の減少。(郡山市) ・ 住宅を購入する層が、公務員等の安定職の人がほとんどで、一般の方の問い合わせが、物凄く減少した。(郡山市) ・ 土地の価格が上昇してる上、市場になかなか出て来ない。(郡山市) ・ 新築マンションの増加により、買い替えた元の中古マンションの売物件が増加しているように感じる。住宅用地の購入意欲は、コロナ禍といえどもあまり落ちていない。 ・ 実態にそぐわない、ハザードマップが迷惑しております。(郡山市) ・ 郡山の西側の宅地の需要が多い。(郡山市) ・ 銀行で、アパートへの融資を出すようになってきた。(郡山市) ・ 土地のみの分譲地よりも、建売分譲が増えた様に思う。スクラップアンドビルドの案件も目立つ様に思う。(郡山市) ・ 高齢者が増え、不動産売却の相談が多くなりそうです。(郡山市) ・ 中古住宅に関しての問い合わせが増加している。住宅用地購入の問い合わせも増加している。(郡山市) ・ コロナ禍の影響により、売り買いとも低迷している。(郡山市) ・ 住宅需要が堅調ですが、宅地分譲数が足りていない状況。(本宮市) ・ ウッドショックの影響が懸念される。 ・ 郡山市内の住宅地は、郊外、水害地については下落。旧市内地では値上りしました。(郡山市) ・ 中心部で土地を取得して賃貸物件を新築する動きがある。 ・ 若い世帯の購入意欲が高まってきたとは感じられない。コロナ禍による不安感がある。(鏡石町) ・ 大手ハウスメーカーでは、中心市街地の売地の照会が数件ある。アパート用地等。(郡山市) ・ 駅前周辺、飲食店向け、空店舗が目立ちはじめた。一方個人の5万～10万円程度の空物件を探している情報も多い。 ・ 土地・中古住宅の物件数が少なく、建売等が売れているように感じる。(郡山市) ・ 住宅ローン不可が多い。(郡山市) ・ コロナ禍による買控え等はあまり見受けられない(住宅地や戸建)。(郡山市) ・ 今後も住宅関連は底堅い動きが予想される。(郡山市) ・ 新築と中古の両方を検討するパターンが増えてきた感じがする。(郡山市) ・ 広い土地(ちなみに60坪以上)の戸建分譲を希望するユーザーが増えてきた感じがする。(郡山市)
県南	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定年退職者の土地購入者が都心から移住してくれる動向が引き続き見られる。(白河市) ・ 30代の方が土地又建売を求められる。(西郷村) ・ 昨年5月より建売が留まっていたが今年6月より土地と共に売れている。又、注文住宅も平年より10%落ちているが先行きは不透明。(西郷村) ・ コロナによるウッドショックの話がでるようになった。(西郷村) ・ 人気学区の土地、住宅購入が集中している。(白河市) ・ 空き家、農地の放地が多く見られるように感じられる。(白河市) ・ 2021年4月1日時点と比べ動きが鈍くなった。(白河市)

地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
会津	<ul style="list-style-type: none"> ・ 若夫婦の一戸建の賃貸の需要が多くなってきている。物件が足りない。(会津美里町) ・ 立地の良い高価格帯の物件とそうでない物件との2極化の傾向が強まっている。(会津若松市) ・ 今後、不動産価格は下落傾向にあると思われます。(会津若松市) ・ 中古住宅について、これからもっと売物件が多くなると思われ、決断が長びくお客様が多い。(会津若松市) ・ 旧市街地内に売地及び中古住宅が目立ちますが、それに対して中心部郊外のミニ開発分譲地も売れています。(会津若松市) ・ コロナによる取引、問い合わせなし。(只見町) ・ 不動産売買のために融資を受けることに抵抗が強い。コロナが収束するまでは個人の購入意欲は高まらない。別荘はもっと悪い。(猪苗代町) ・ コロナの収束となれば通常の動きに戻るのではと期待している。(猪苗代町) ・ コロナによる移住の需要は落ちついた感じがする。(猪苗代町) ・ コロナ禍による事、それによる先行きの不安により自己資金の保守に努めている。(三島町) ・ 若い世代の購入を期待する。(会津若松市) ・ 相続人が首都圏におり、地元の中古住宅(相続物件)売却する方が多くなってきている。(会津若松市) ・ 従来からの停滞的な動きで特に変化なし。(会津若松市) ・ 地方の人口減少の中心は若い世代であり、今後不動産の需要は減少していくものと思います。 ・ 又、商業地についても中央の大手資本による店舗開発が落ちつけば、大幅に下落するものと思います。(会津若松市) ・ 若い世代の購入意欲が高まっている。(会津若松市) ・ ウッドショックの影響、木材価格の高騰、関連して付帯設備の納品の遅れにより、建物完成までの期間が伸びているようだ。それが今後土地の動きに影響するか、先がみえない。(喜多方市) ・ コロナ禍による収入面の減少や先行き不安からか、賃貸住宅も価格が安いものを求められることが最近とても多い。(会津若松市) ・ 会津若松市周辺の田舎物件をあつかう場面が多くなった。空き家問題とコロナ禍によるリモートワーク、田舎への避難居住の関係か。ただし、金額的には安い(500万以下)物件が成約している。(会津若松市) ・ 建築会社(地元)の話によると、ウッドショック、シャワー便座等ICチップの供給不足により、注文を控えているという話を聞いた。(会津若松市) ・ 首都圏からのUターンが増えた気がする。8月～10月にかけて、東京から会津に戻って中古マンションを購入した人が3件あった。昨年コロナ禍もあつてか、賃貸物件の引き合いが減少している。空室がなかなか入居者がなく困っている。(会津若松市) ・ 従来と変化なし。(会津若松市)
エリア不明	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景気が不安定の為、見通しが立てられない。

3 (トピック調査①)

重要事項説明書に、「水害ハザードマップ」の「浸水想定区域」と記載された場合の購入者の反応



2. 「気にはするが、説明を聴いた上で、買い控えや値引き要求には至らない人が多い」とご回答下さった方のコメント

- そもそも購入検討時から浸水想定区域を外す客が多い。(いわき市)
- 市街化区域でハザードマップ区域で気にしているが、宅地としての土地が少なくなっている。(福島市)
- 会津地方は災害が実害を受けていませんので、気にはとめますが買い控えということは無いと思います。(会津若松市)
- 購入者ではなく、銀行の反応(評価)に影響している。(郡山市)
- 一昨年の台風水害の時、実際の時、冠水したか、どうかの説明が必要。(郡山市)
- 物件案内時点で、その辺は事前に伝えてるので、重説の時に辞める人はいない。(郡山市)
- 区域内であっても、浸水想定が何cmなのか? がポイントになっていると思う。(郡山市)

3. 「買い控えや値引き要求をする人が多い」とご回答下さった方のコメント

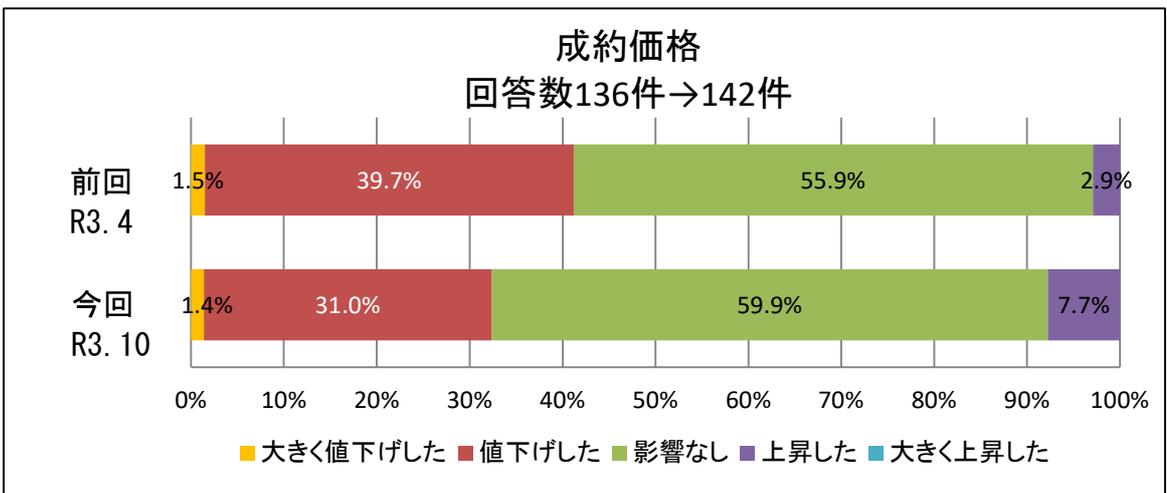
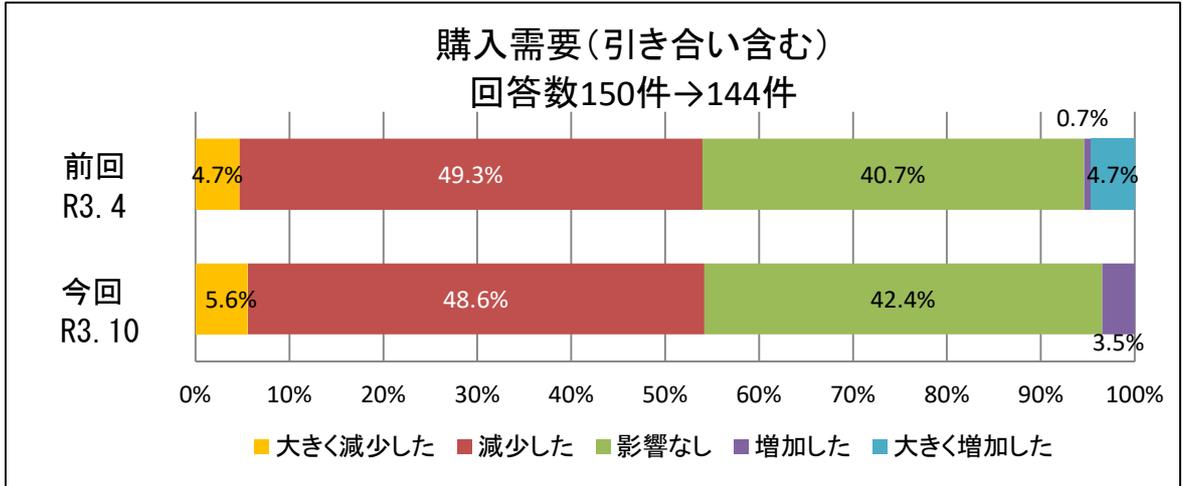
- 県外の方は、やめる方が多い。(会津若松市)
- 水害ハザードマップ内の地域は、購入地対象外の御客様が多いと思われます。(郡山市)
- 高台の物件を希望する人が多い。(いわき市)
- 水害地域を分って買う方は少ないです。(郡山市)

4. 「その他」とご回答下さった方のコメント

- 特に気にしない人、最初から避けることを希望と二極化している。(郡山市)
- 浸水想定内の土地は完全に敬遠されてしまいます。(福島市)
- 買い控えよりは、転居を考えているが、資力が無い。(郡山市)
- 改定ハザードマップでは、浸水高さがUPされたため、単価に影響している。(郡山市)
- 比較的若い世代は気にしていないが、親・祖父母等は気にしがちであり、ハザード圏内は反対する方が多い。(福島市)
- 浸水想定区域内にある物件は、当社としては、積極的に販売していない。(福島市)
- 高性能住宅でフラット35Sが融資不可能により、水害ハザードマップ区域は売れにくい。(本宮市)
- 当社の客層は浸水想定区域内にある場合、そもそも、購入しないお客様がほとんど、値引以前に検討外がほとんどです。(白河市)
- これまでの取引で「浸水想定区域内」になかった。(鏡石町)
- そもそも、そのエリアを避ける傾向にある。値段が安くても買わない。(福島市)

4 (トピック調査②)【居住用物件に対する新型コロナウイルスの影響】

①住宅用地の売買に対する影響

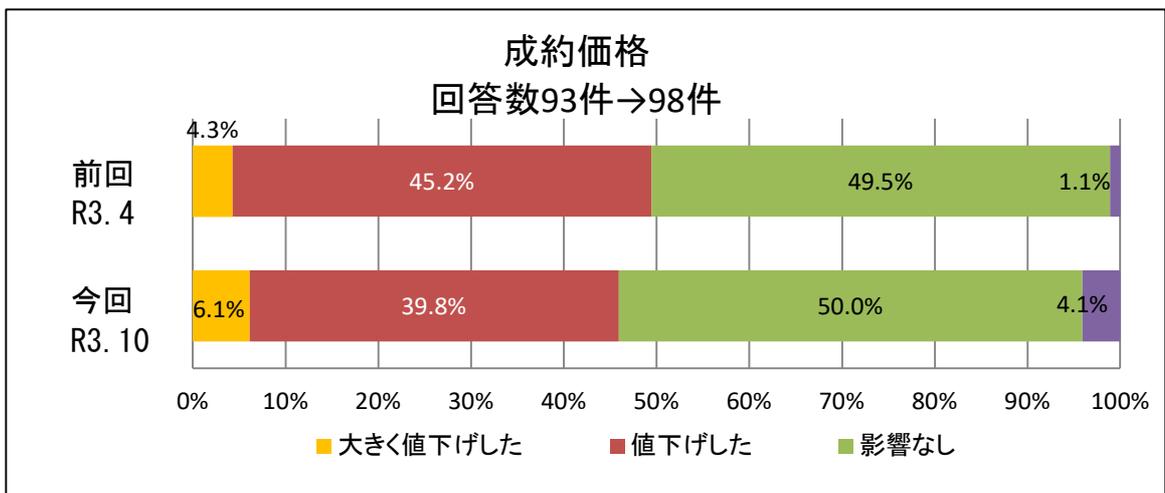
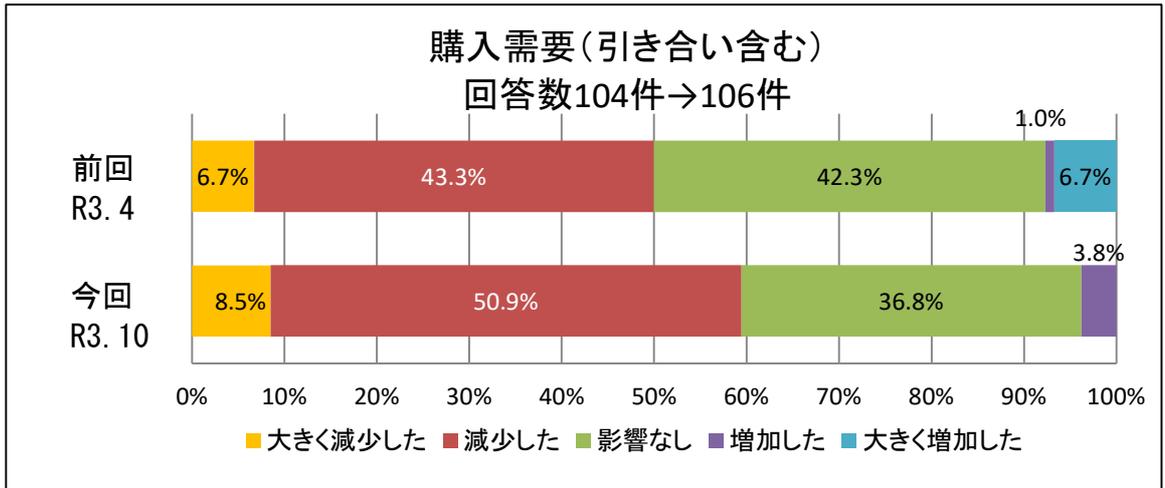


ご回答下さった方のコメント

- 情報収集を目的とした方は少なく具体的に進めていきたい方が多い。(郡山市)
- 以前より引合は減少していて、価格は下って来たが、他に土地が無い。(福島市)
- 売物件が少ない。(いわき市)
- コロナが落ち着けば購入需要が増えると思います。(福島市)
- 土地売買が活発。(福島市)
- 検討しているユーザーは、コロナの影響を受けてない人が多いように感じる。(郡山市)

4 (トピック調査②)【事業用物件に対する新型コロナウイルスの影響】

②商業用地の売買に対する影響

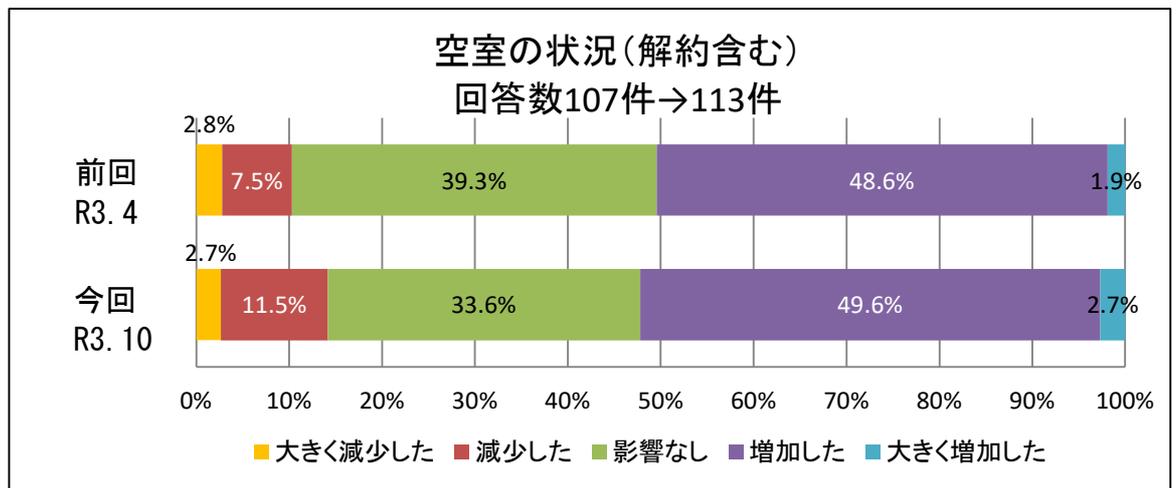
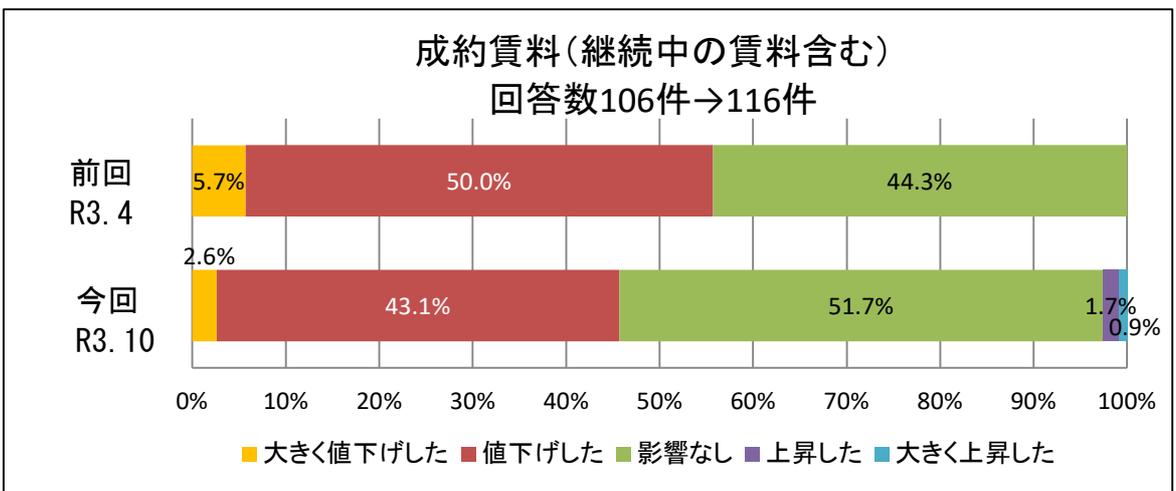
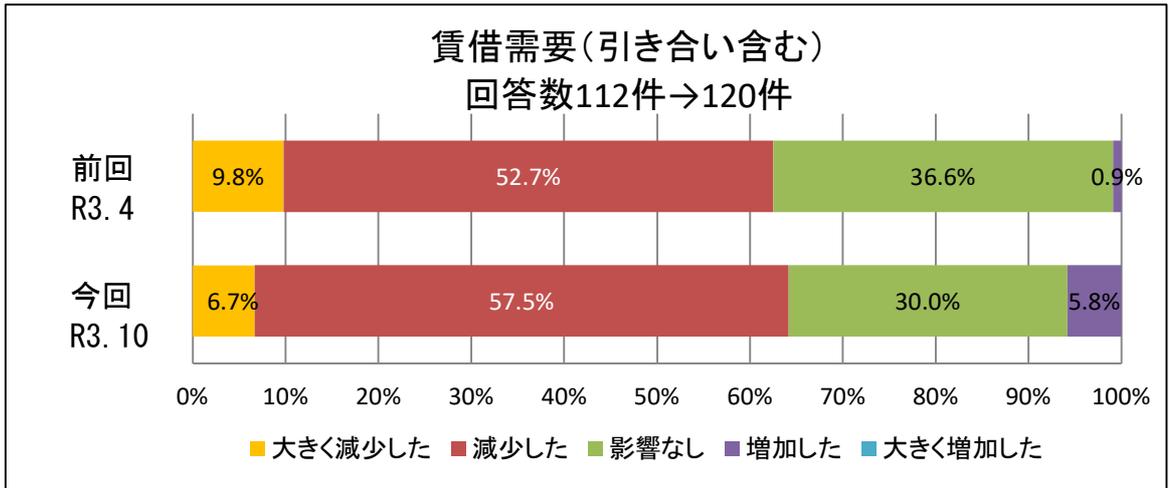


ご回答下さった方のコメント

- 引き合い取引はありません。(郡山市)
- ほぼ出つくして、物件がない。(郡山市)
- 商業用物件の取引はなかった。(いわき市)
- 取引ありません。(郡山市)
- 9月からの感染減少からか自社用、投資用の問い合わせが増えました。(郡山市)
- コロナは、あまり関係ないと思う。景気は悪い。(いわき市)

4 (トピック調査②)【事業用物件に対する新型コロナウイルスの影響】

③貸店舗、貸事務所等の賃貸借に対する影響

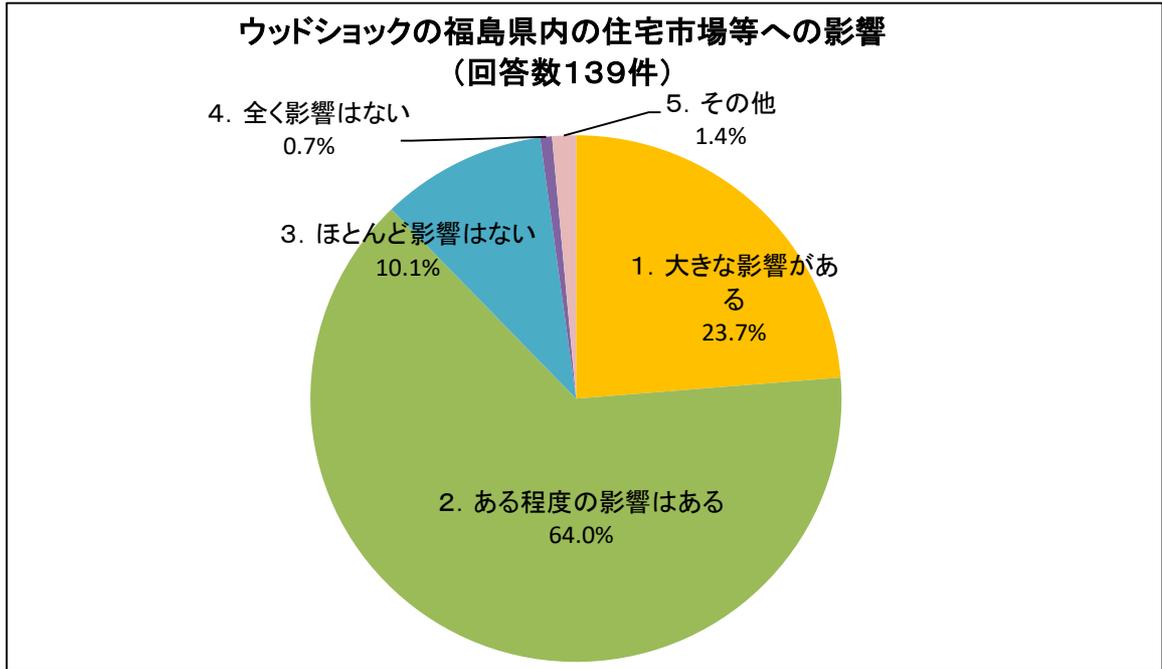


ご回答下さった方のコメント

- ・ 引き合い取引はありません。(郡山市)
- ・ 事業用の賃貸がほとんど問い合わせ無し、空が有る。(福島市)
- ・ 空きが増加してくる。(会津若松市)
- ・ 貸店舗は、貸主・借主とも大きな影響がありました。(郡山市)
- ・ 新型コロナウイルスの影響よりも不況の影響の方が大きな要因かと思います。(会津若松市)

5 (トピック調査③)【ウッドショックの不動産市場への影響】

①ウッドショックの福島県内の住宅市場等への影響



- 回答**
- 1 大きな影響がある。
 - 2 ある程度の影響はある。
 - 3 ほとんど影響はない。
 - 4 全く影響はない。
 - 5 その他

1. 「大きな影響がある」とご回答下さった方のコメント

- 材木類の仕入れが大きく変化しました。物によっては全く入荷せず。(郡山市)
- 10月も値上げの連絡があり、今回の値上げで、ウッドショック前から倍の金額になった。(県中)

2. 「ある程度の影響はある」とご回答下さった方のコメント

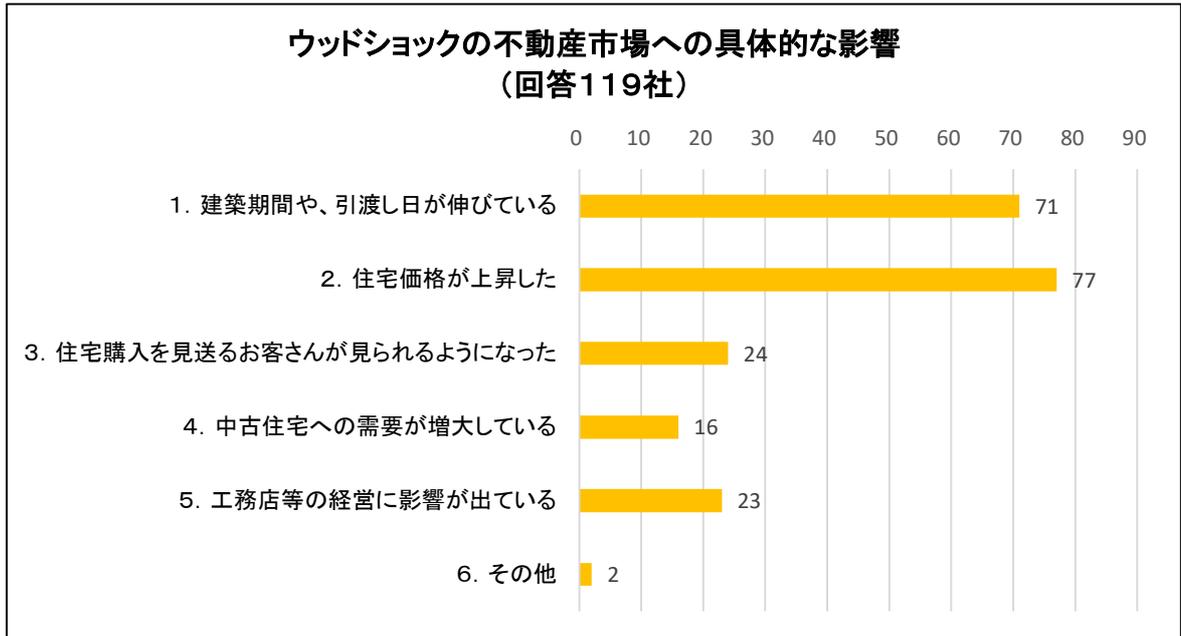
- 大手会社は確保(ある程度)されているが工務店等の小規模店は材料が入ってこないと言っている。一部材料が上っているようだ。(福島市)
- 地元の工務店と契約していたお客様が大手ハウスメーカーに変更した。(郡山市)
当社製材事業もおこなっていて、住宅に使用する材料にとっても他業者から購入しなければならないのですが、依頼しても約2ヶ月間は搬入まで時間がかかる様になって来ています。(南相馬市)
- 土地代金決済の延期等があった。(白河市)
- ウッドショックの影響を懸念しているお客様はいるが、買い控えには至っていないと思う。(いわき市)

5. 「その他」とご回答下さった方のコメント

- まだわからない。

5 (トピック調査③)【ウッドショックの不動産市場への影響】

②ウッドショックの不動産市場への具体的な影響



複数回答有り

- 回答**
- 1 木材供給の制約で、住宅の建築期間や、引渡し日が伸びている。
 - 2 住宅価格が上昇した。
 - 3 住宅購入を見送るお客さんが見られるようになった。
 - 4 中古住宅への需要が増大している。
 - 5 工務店等の経営に影響が出ている。
 - 6 その他

ご回答下さった方のコメント

- 材木以外に、現在では住宅設備機器(トイレ・他)も入荷の目途が立たない状態。(郡山市)
- 住宅価格上昇に伴って、間取、坪数、設備等を考慮して価格を抑える方が多い。(郡山市)
- 一時的な価格が上り気味だが、又戻って来ているようだ。(福島市)
- 噂レベルで、昨年末には聞いていた。4月以降から、新築を中心に影響が出始めた。合わせて、鉄筋や外壁材、床材、サッシや便器など木材以外も値上げが続いている。見積段階と着工段階での差額をどうするか、悩みどころ。工期は目一杯伸ばしている。(田村市)
- リノベの部材が高くなった。(郡山市)
- 工期が決められない(即答できない)。(双葉町)
- 住設機器の納期遅延の影響のほうが深刻です(トイレ・ボイラー・IH・食洗 他)。
- 上記等により売り上げはかなり減少した。次年度に期待したいです。(会津若松市)
- 木材のみならずリフォーム事業ではウォッシュレット等の入荷も影響あり、その他の住宅関連部品等についても影響が出ております。(福島市)
- 木材の価格が日々上昇していて、現場納品時の金額で請求されるので、見積り、発注しても金額が上がってしまう。お客様は、融資を受けているので、追加で金額をもらうことが出来ない。資金計画が狂ってショートしてしまうので、値上がり分は工務店が被るしかない。(郡山市)
- 中古住宅のリフォーム費用が上昇している。(県中)

ご回答下さった方のコメント

- 建築会社が積極的に営業できないため、土地売買の判断が遅くなっている。(会津若松市)
- コロナまたウッドショックにより住宅用品及び資材upにより、コストを下げたいが、お客様もきびしい状況に思います。また職人の高齢化で各事業者は大変だとも思います。(南相馬市)
- 建築会社が積極的に営業できないため、土地売買の判断が遅くなっている。(会津若松市)
- ウッドショックは、不動産業界はもとより、国(政府)が外交をしっかりとしないことには早期解決は難しいか?!(郡山市)

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 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 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。