
福島県不動産市場動向に関するアンケート 調査結果

第24回調査(令和4年4月1日時点)

< 詳細版 >

令和4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	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)	
	【自然災害リスクに対する不動産購入者の意識について】	
	① 取引対象物件が、「水害ハザードマップ」の「浸水想定区域」内にある場合の購入者の反応	15
	② 近年頻発している大地震に関する購入者の反応	17
	4. (トピック調査②)	
	【資源・資材価格の高騰が不動産市場へ及ぼす影響】	
	① 福島県内の住宅市場等への影響	18
	② 具体的な影響	19
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24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、3回前から、「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4年4月1日をアンケート調査基準日として、第23回調査時点(令和3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。

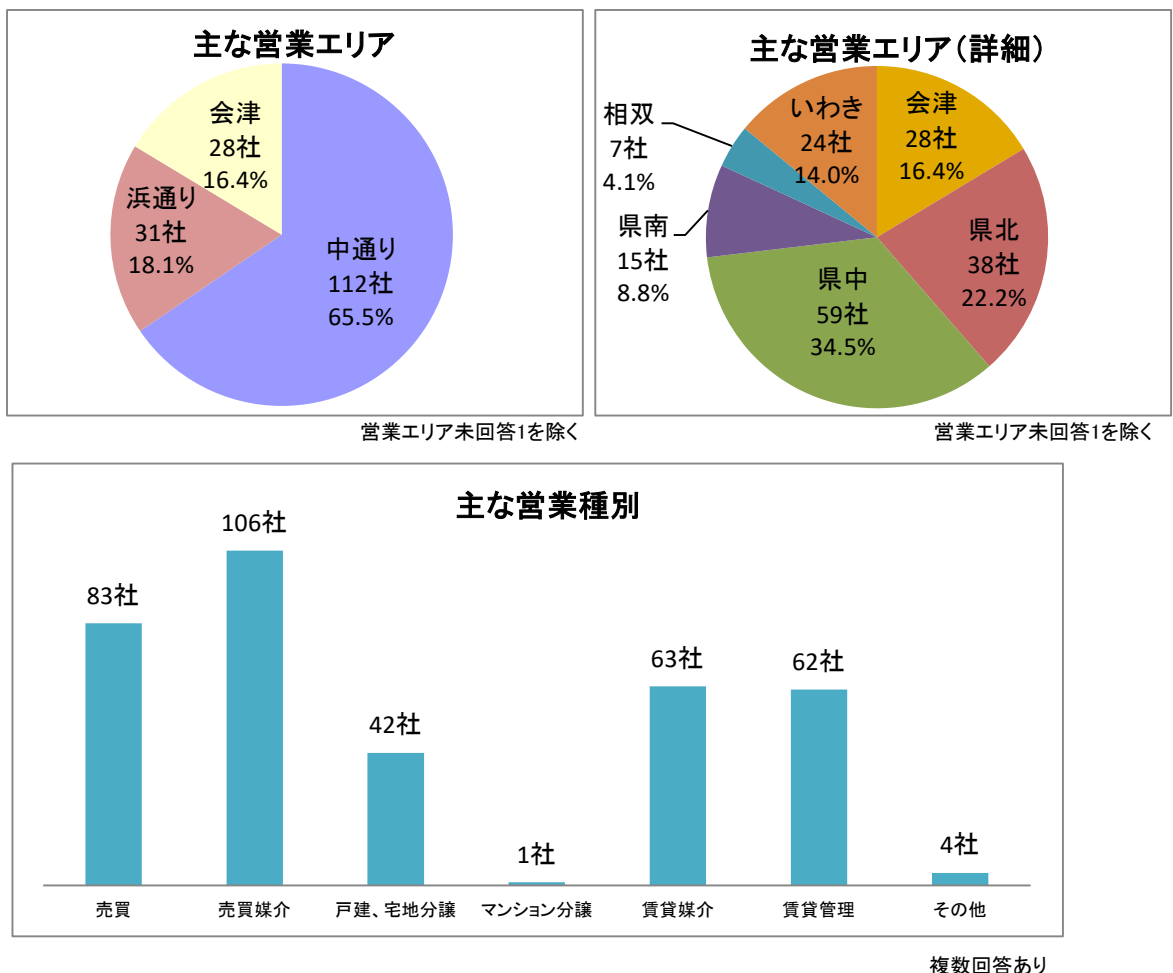
(1) 実施期間 令和4年4月

(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 826社

(4) 回収数 171社 (回収率 20.7 %)

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

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

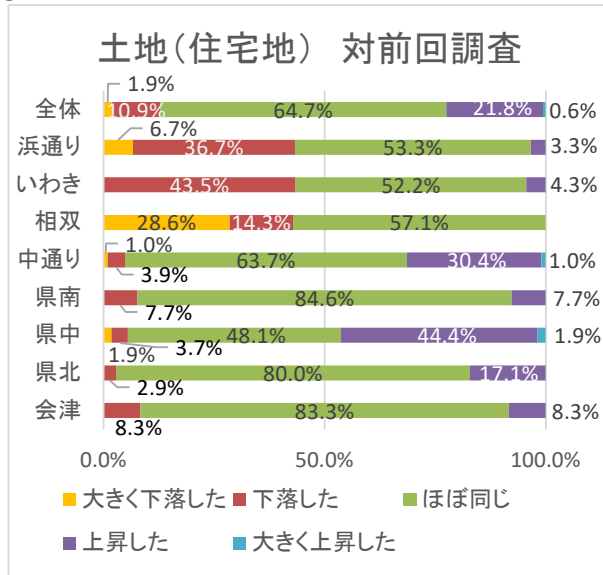
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

Ⅱ アンケート結果

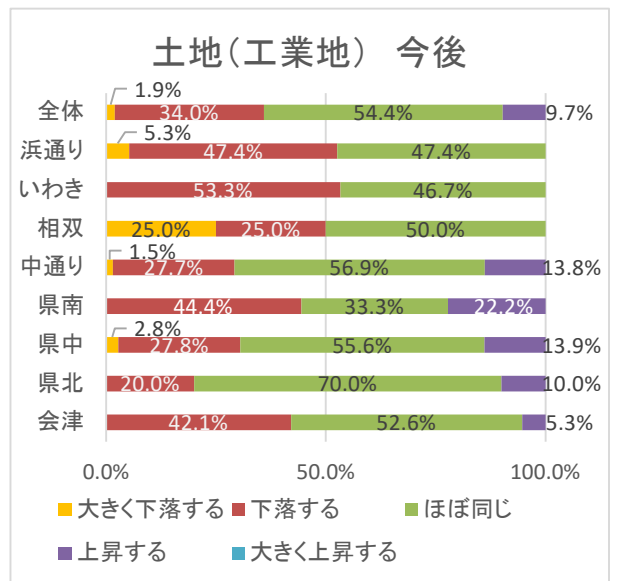
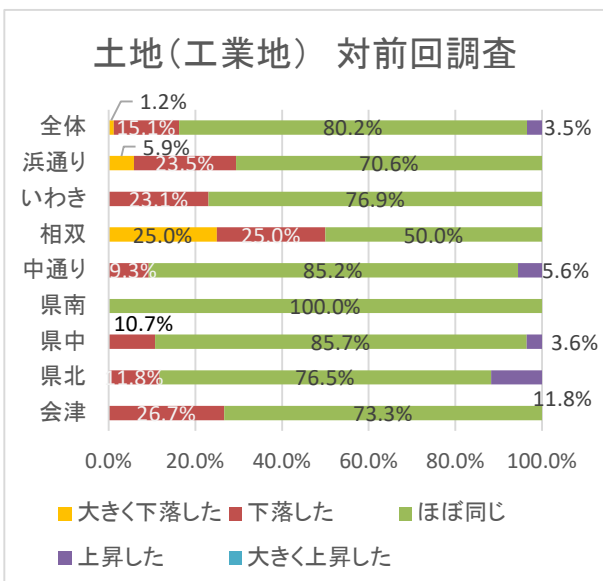
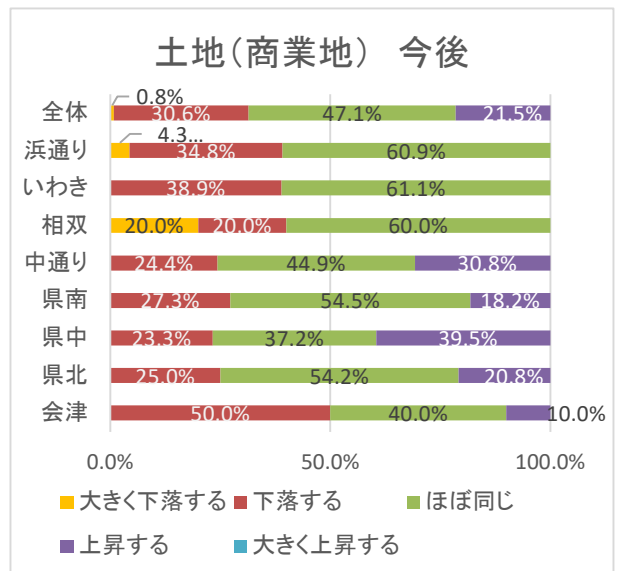
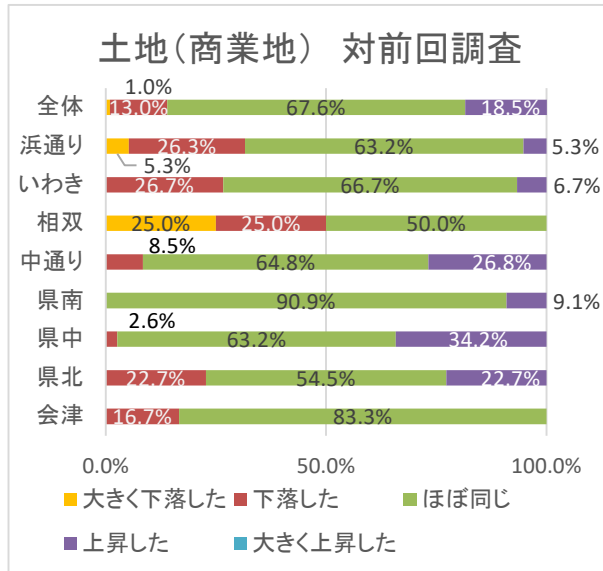
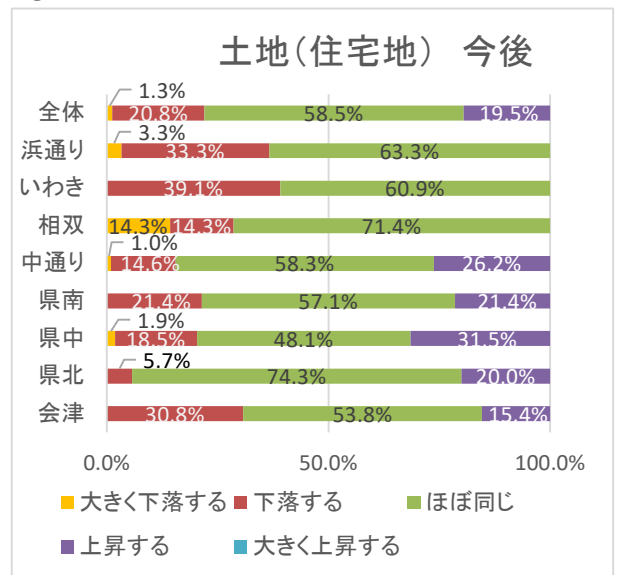
1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

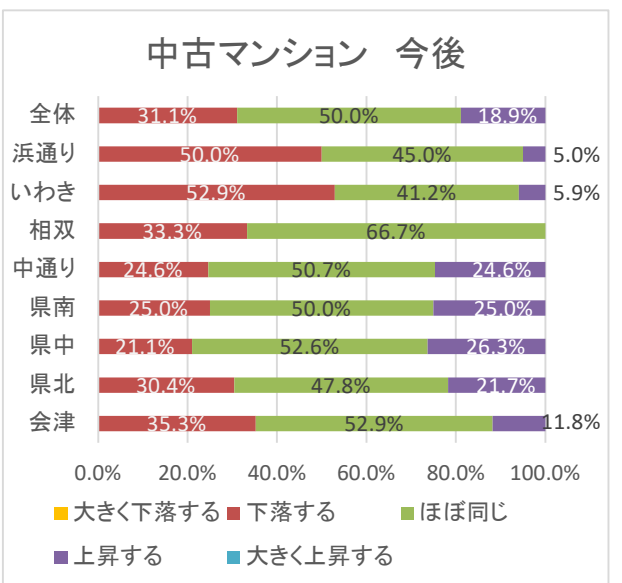
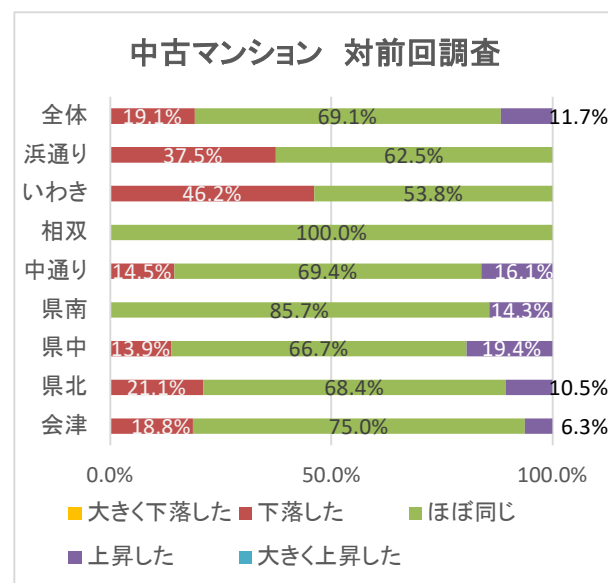
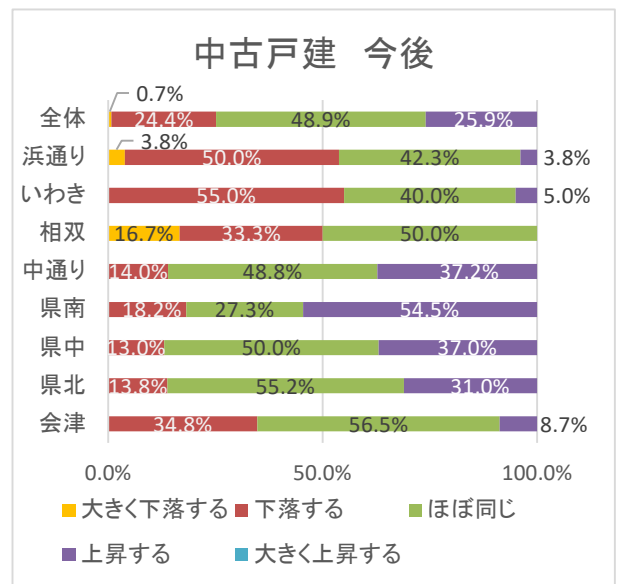
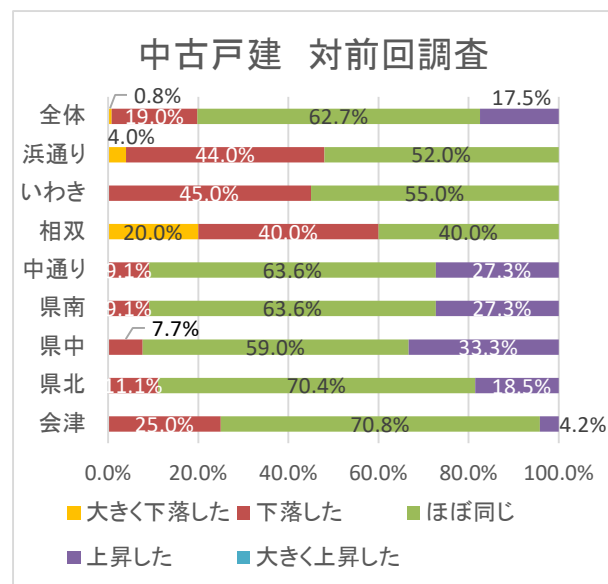
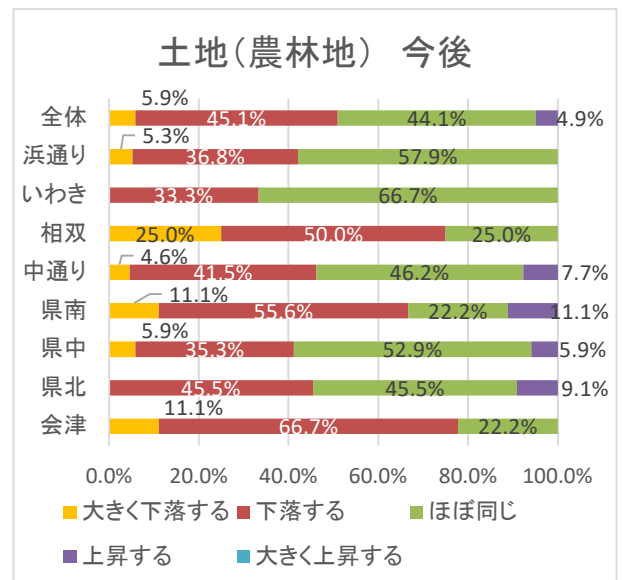
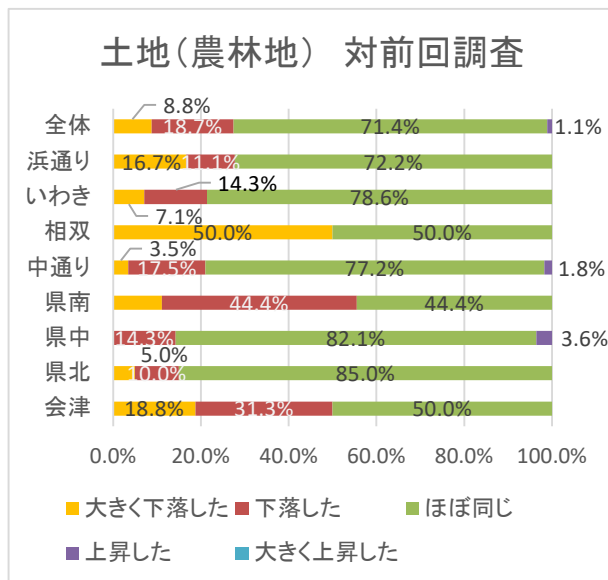
(1) 成約価格について

① 成約価格は前回調査時点(R3.10.1)と比べて

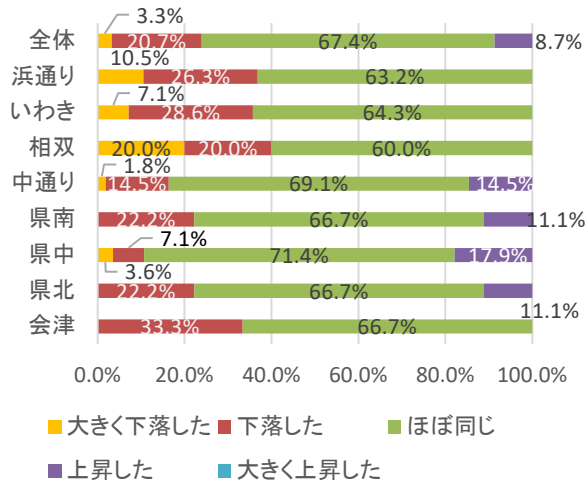


② 成約価格は今後6カ月間～1年間で

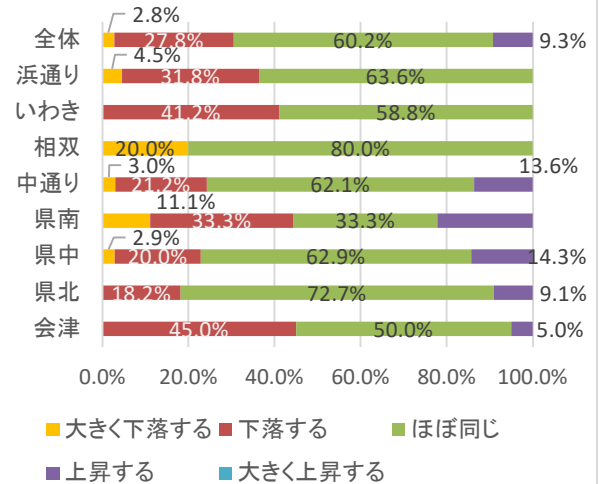




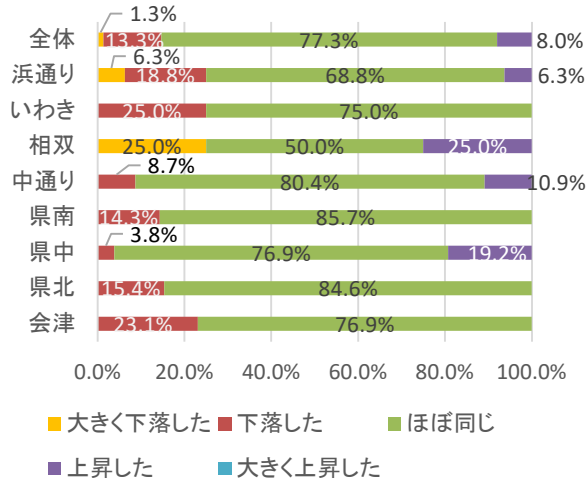
店舗・事務所 対前回調査



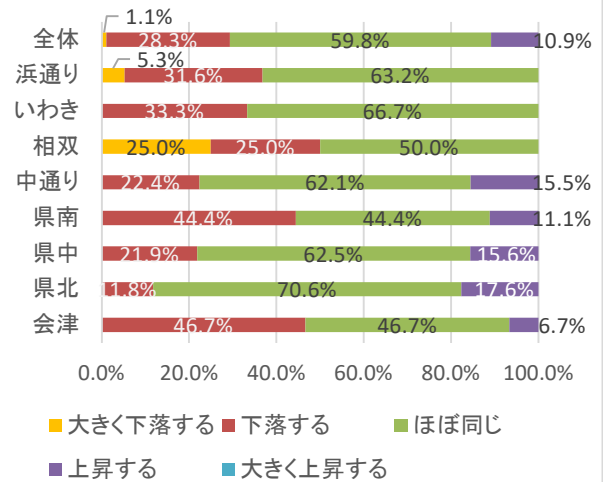
店舗・事務所 今後



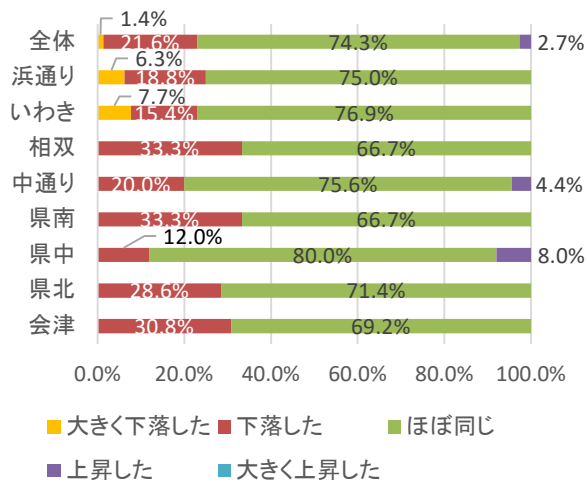
物流・倉庫 対前回調査



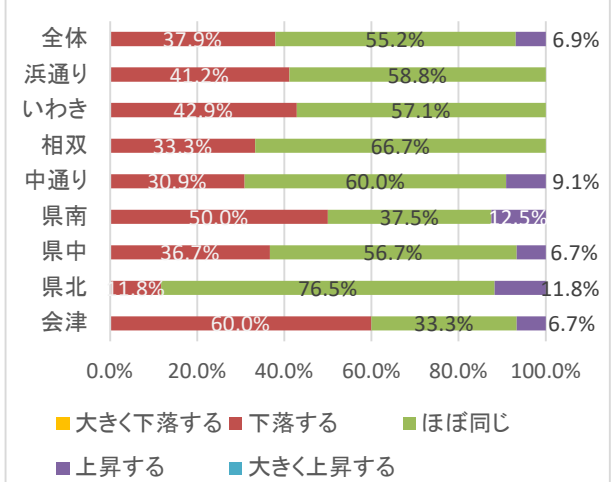
物流・倉庫 今後



工場 対前回調査

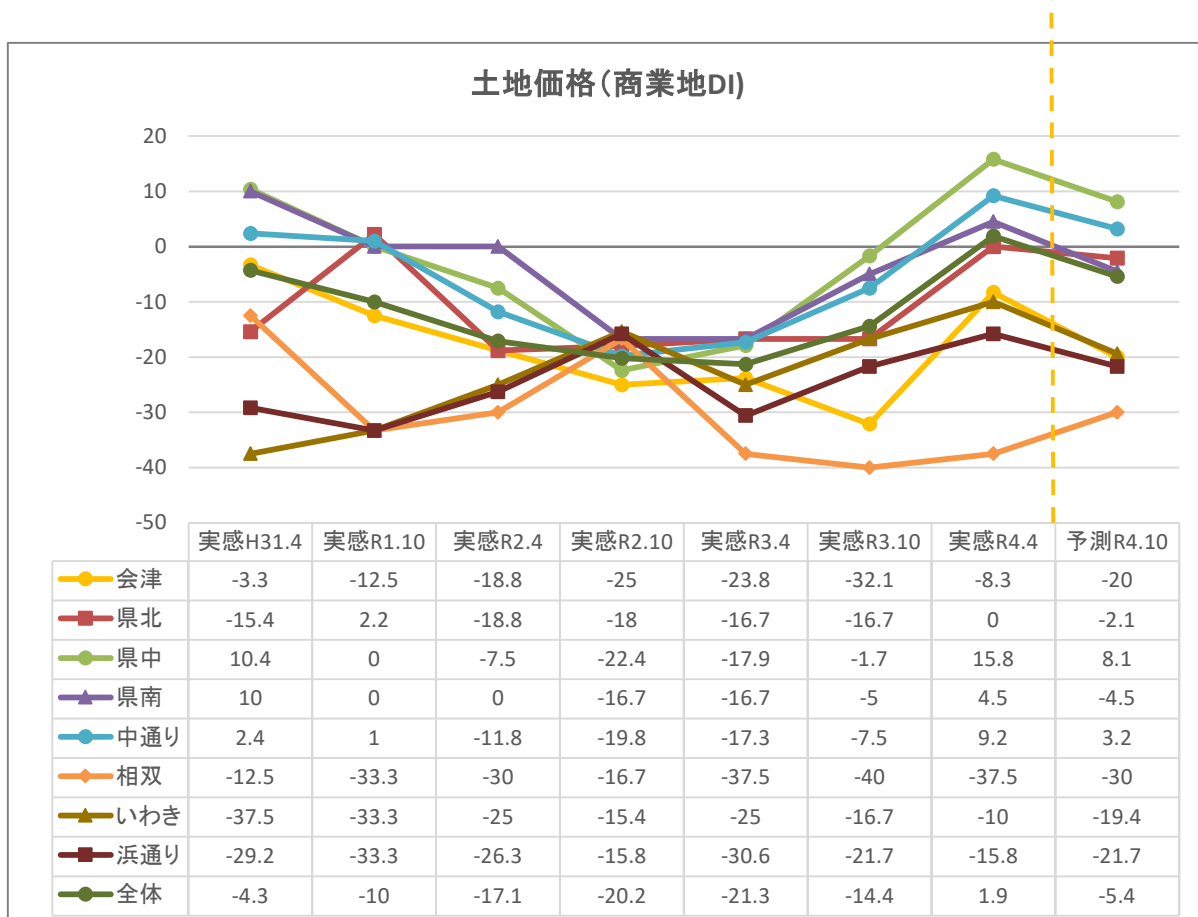
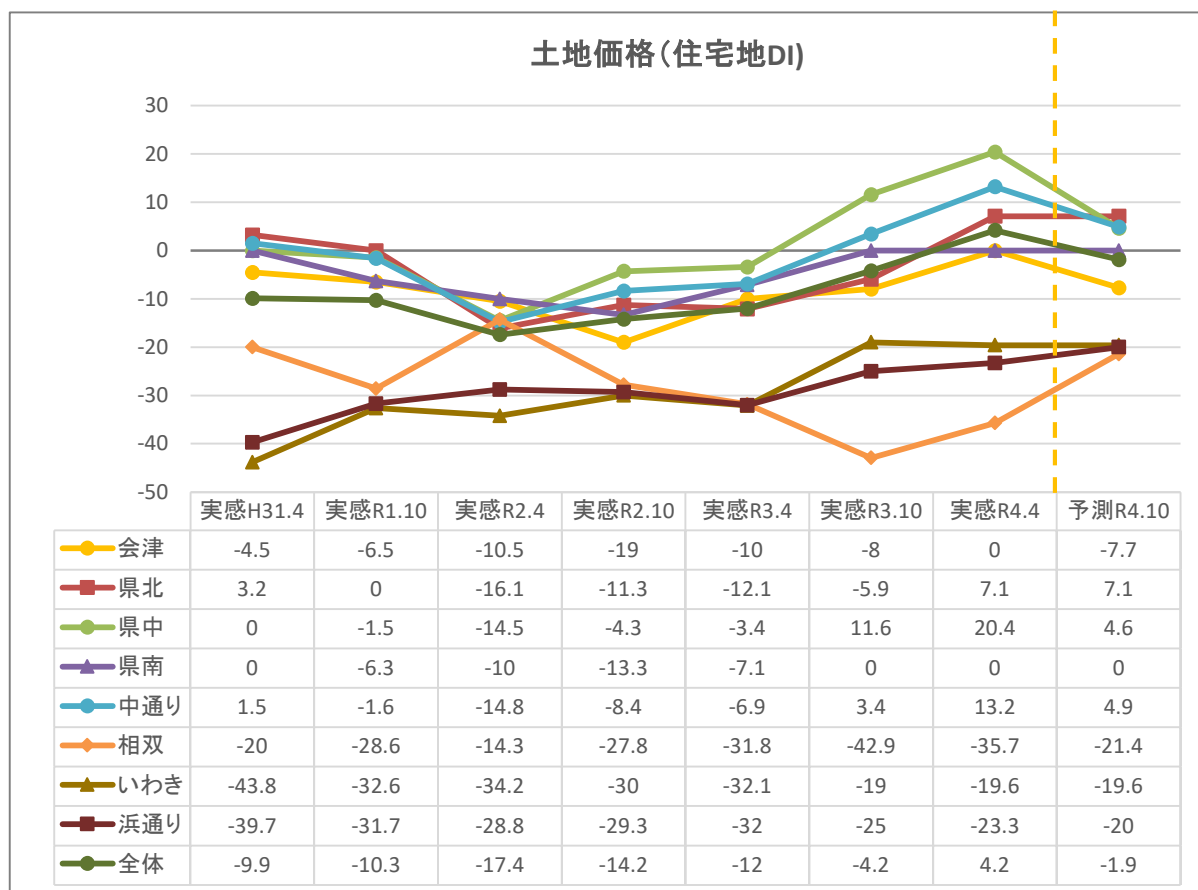


工場 今後



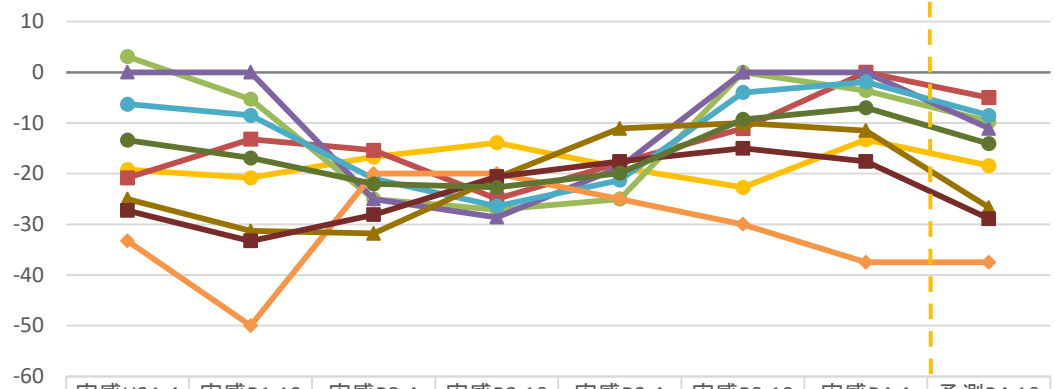
(2) 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測



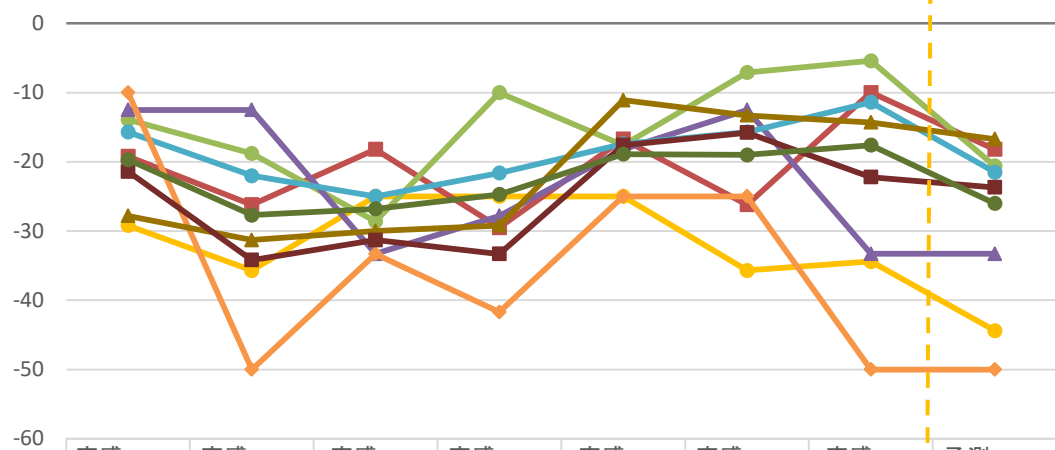
実感 ← → 予測

土地価格(工業地DI)



	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	予測R4.10
会津	-19.2	-20.8	-16.7	-13.9	-18.8	-22.7	-13.3	-18.4
県北	-20.8	-13.2	-15.4	-25	-17.9	-11.1	0	-5
県中	3.1	-5.3	-25	-27.1	-25	0	-3.6	-9.7
県南	0	0	-25	-28.6	-18.8	0	0	-11.1
中通り	-6.3	-8.5	-21	-26.4	-21.3	-4	-1.9	-8.5
相双	-33.3	-50	-20	-20	-25	-30	-37.5	-37.5
いわき	-25	-31.3	-31.8	-20.8	-11.1	-10	-11.5	-26.7
浜通り	-27.3	-33.3	-28.1	-20.6	-17.6	-15	-17.6	-28.9
全体	-13.4	-16.9	-22	-22.7	-19.9	-9.3	-7	-14.1

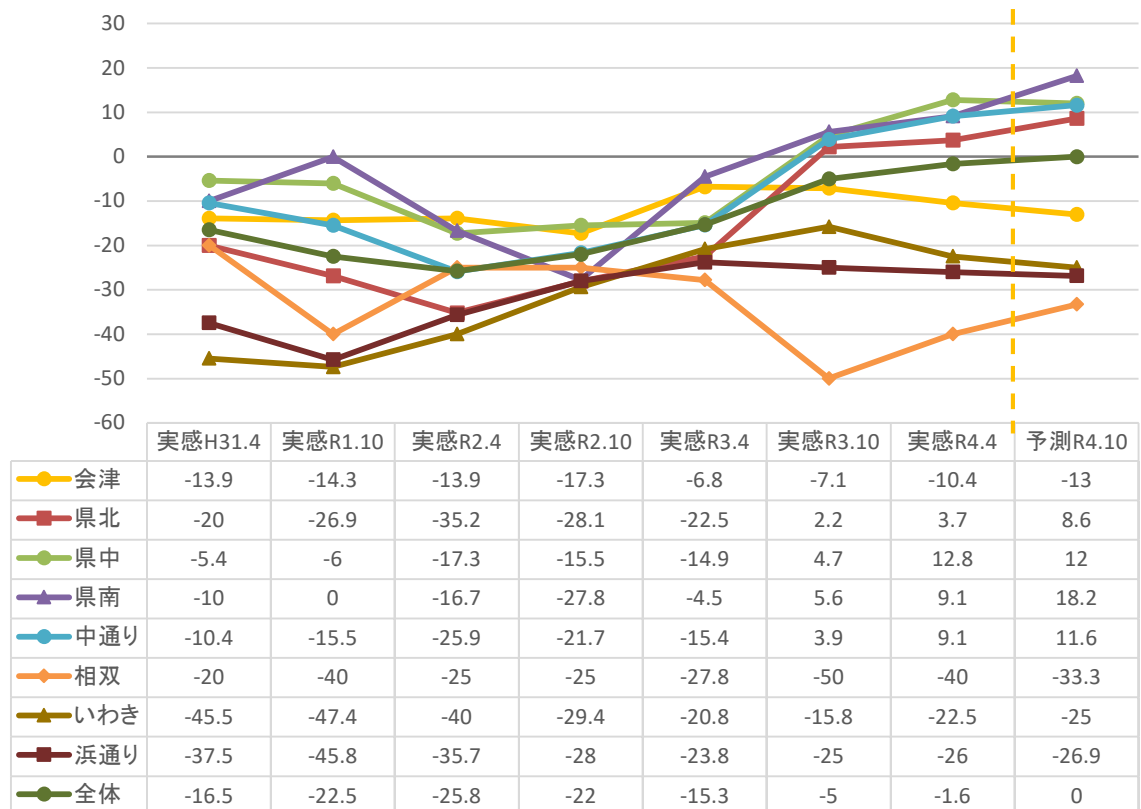
土地価格(農林地DI)



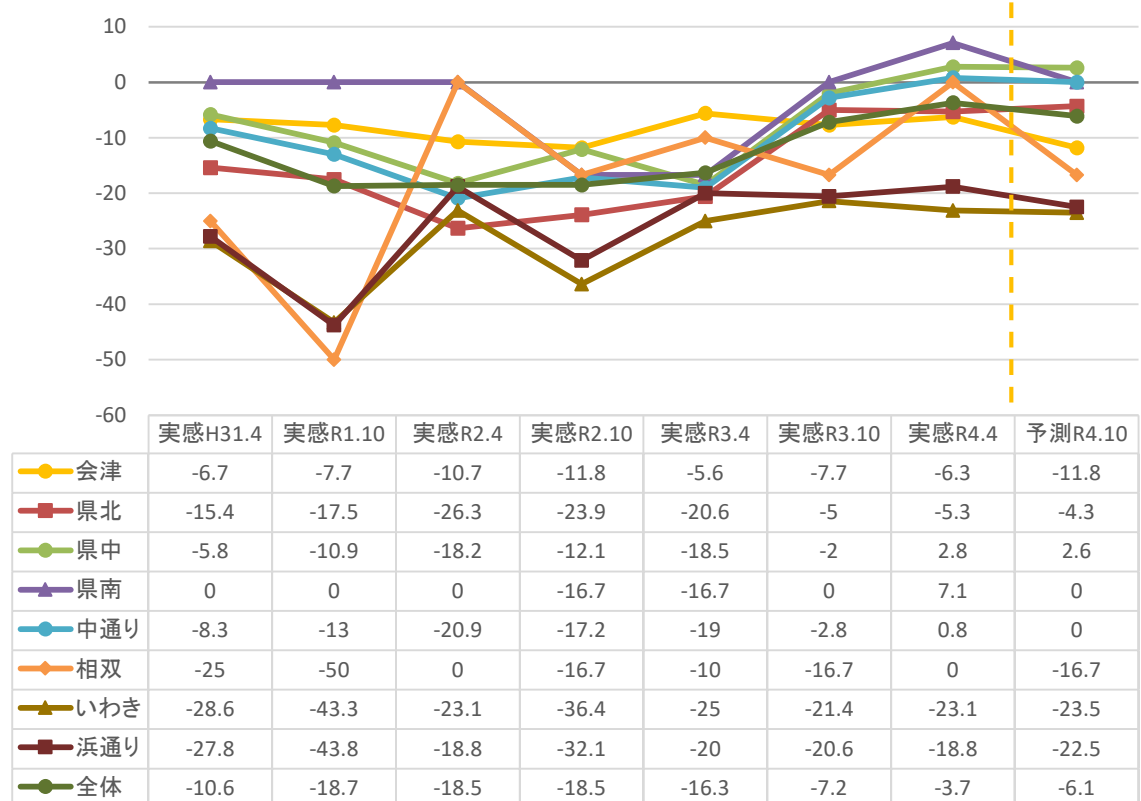
	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	予測R4.10
会津	-29.2	-35.7	-25	-25	-25	-35.7	-34.4	-44.4
県北	-19.2	-26.2	-18.2	-29.5	-16.7	-26.2	-10	-18.2
県中	-13.9	-18.8	-28.6	-10	-17.6	-7.1	-5.4	-20.6
県南	-12.5	-12.5	-33.3	-27.8	-18.2	-12.5	-33.3	-33.3
中通り	-15.7	-22	-25	-21.6	-17.4	-15.7	-11.4	-21.5
相双	-10	-50	-33.3	-41.7	-25	-25	-50	-50
いわき	-27.8	-31.3	-30	-29.2	-11.1	-13.3	-14.3	-16.7
浜通り	-21.4	-34.2	-31.3	-33.3	-17.6	-15.8	-22.2	-23.7
全体	-19.7	-27.7	-26.8	-24.7	-18.9	-19	-17.6	-26

実感 ← → 予測

中古戸建価格DI

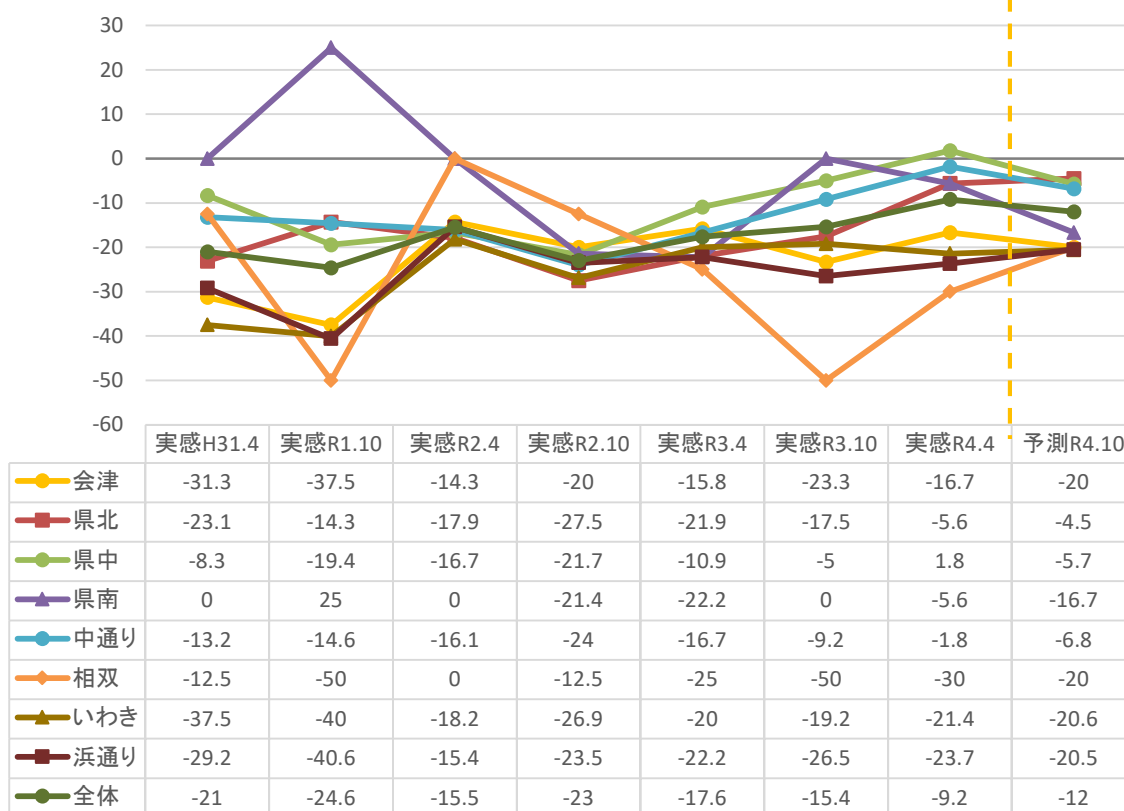


中古マンション価格DI

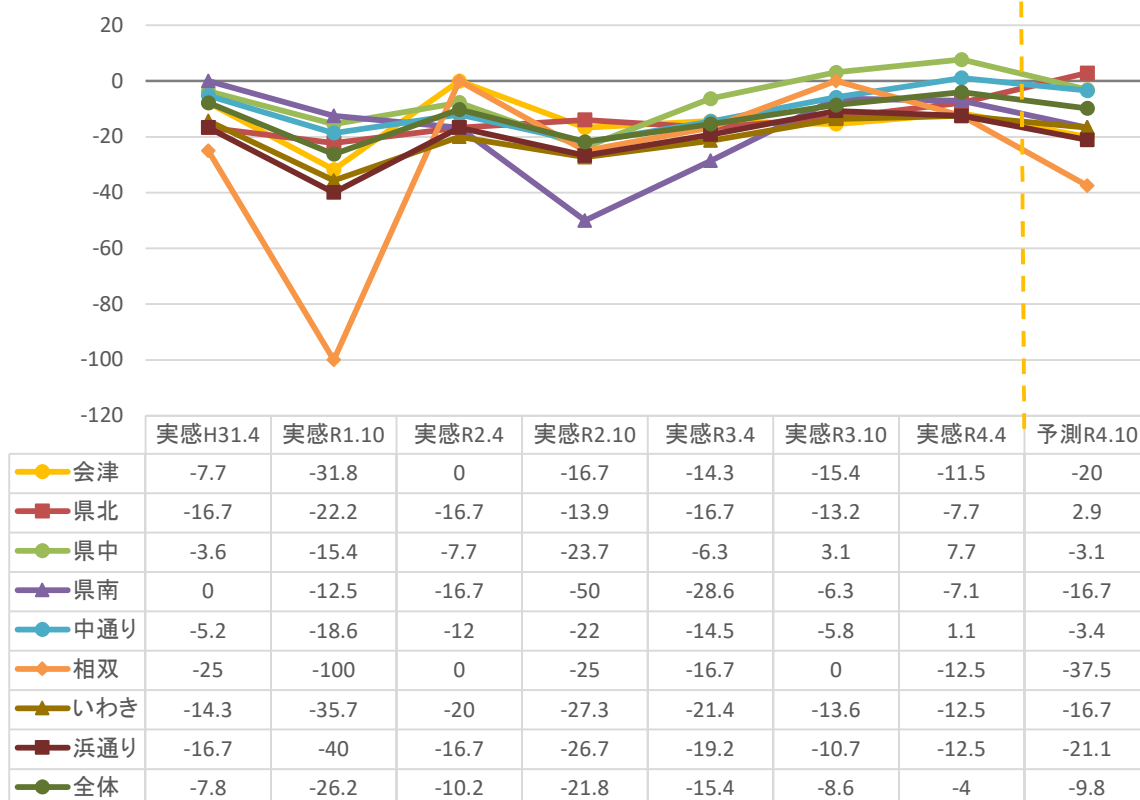


実感 ← → 予測

店舗・事務所 価格DI

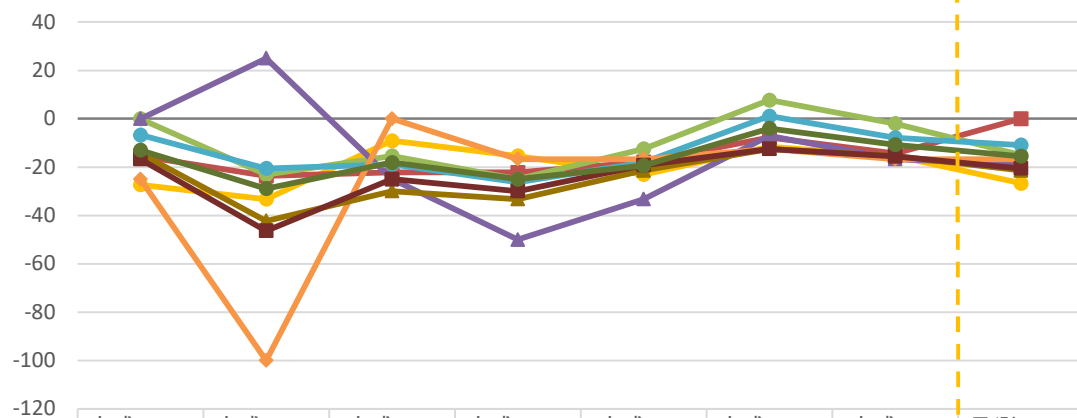


物流施設・倉庫 価格DI



実感 ← → 予測

工場 価格DI



	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	予測R4.10
会津	-27.3	-33.3	-9.1	-15.4	-23.1	-11.5	-15.4	-26.7
県北	-15.4	-23.7	-22.2	-22.2	-17.9	-7.7	-14.3	0
県中	0	-23.1	-15.4	-25	-12.5	7.7	-2	-15
県南	0	25	-25	-50	-33.3	-7.1	-16.7	-18.8
中通り	-6.7	-20.6	-18.8	-26.3	-18.1	1.1	-7.8	-10.9
相双	-25	-100	0	-16.7	-16.7	-12.5	-16.7	-16.7
いわき	-14.3	-42.3	-30	-33.3	-21.4	-12.5	-15.4	-21.4
浜通り	-16.7	-46.4	-25	-30	-19.2	-12.5	-15.6	-20.6
全体	-13	-28.9	-18.1	-25	-19.4	-4	-10.8	-15.5

地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
いわき	・ パワービルダーの建売住宅建設が目立つ(駅近、商業地近など好立地物件)。半導体不足(?)の影響やコロナ、ウクライナ戦争等で設備入荷、資材高値など先行きが懸念され、既に現場に支障が生じている。 ・ ハウスメーカー低調で下職の解雇が聞かれる。建て替え需要は出てきた。 ・ 新型コロナ禍の影響で、賃貸アパート、マンションの空室が増えてきた。 ・ 被災者の住宅購入から、若者の住宅購入へと移行してきている。 ・ コロナ禍によって、また、重説が増えた。 ・ 建売業者の積極的な仕入れ(購入) ・ 売り地が減少ぎみで、急いで購入すると思いきや、良い土地が出るまで待つという方が増えているように感じる。 ・ コロナ禍による先行き不安があり買い控えが見られる。 ・ 取引件数は減少しているが、価格についての上下はしていないと思う。 ・ 全体的に売り物件が少ない。 ・ コロナ禍に加えウクライナ関連により住宅資材の高騰が見られ、住宅取得の意欲が後退するのでは。 ・ 平窪地区の水害被災地が値くずれしている。 ・ 若い世代の購入意欲が高まってきた感じがする。 ・ 新築住宅の価格が上昇しているので中古住宅が売れている。 ・ 売れた土地は競売で安く買ったので安く売っても利益が出る。 ・ ネットの検索件数などは一定してあるようですが問い合わせは無い。又、案内等も少ない状況です。今春の賃貸の鈍化等、コロナ禍ばかりとも言えない経済の影響でしょうか、生活環境の影響でしょうか。先は流通の活性化に期待したいです。 ・ 大きな変化は無い。 ・ コロナ騒動のため著しい不況である。 ・ 従来 of 停滞的な動きから変化は見られない。コロナ禍による先行き不安も見られる。 ・ 住宅購入予算が低くなってきている。 ・ 被災者の住宅購入需要は減少している。土地の高止まりであることから、もう少し下落すると予想している方が多く、当面、買い控える方が多い。 ・ 浸水した区域の買い控えはあるが、その他はほぼ変化なし。
相双	・ 500万円前後の安価な中古物件を探している方が多いです。(南相馬市) ・ 令和4年3月の福島県沖の地震により復興へしばらく時間がかかる。(相馬市) ・ 動きが減少している。(檜葉町) ・ 従来からの停滞的な動きに変化は無い。売り土地希望が多い。購入需要が少ない。(相馬市) ・ 住宅購入による土地購入価格が下がっている。住宅の価格が高騰しているため、土地にかける金額が低下している。価格の低い土地を探している方が多い。(相馬市) ・ 購入予算の低下土地を安く購入し、住宅建物に予算を使う傾向が見られる。(南相馬市)
県北	・ 価格重視(ローコスト、狭小地含む)と高資産の重視の二分化が進んでいるように感じる(世代問わず)。 ・ 資材高騰のあおりを受けて、今後、建物の需要が落ち込めば土地の取引も減り、取引が減れば相対的に土地取引価格が下がるような気がする。(福島市) ・ 収益物件の買注文が増えている。(福島市)

地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
県北	・ 建売業者の土地買い取りが多く、一般に売り地が出ずらい状況が続いている。(福島市) ・ コロナ禍だが子育て世代は住宅購入意欲の低下は見られず。(福島市) ・ 従来から変化は特に無し。(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) ・ 相続により不動産売買が増えている感じがする。(川俣町) ・ 中古マンション下落。(福島市) ・ 若い世代に購入意欲はあるが、資金的な部分で買い控えが見受けられる。売買価格を必ず値引き交渉してくるケースが多く感じられる(老若男女とも)。(福島市) ・ 長引くコロナの影響で一次取得者の購入マインドが低下しています。また、それに輪をかけてウクライナ紛争が先行きに不透明感を増しています。政府の住まい支援策の拡充を望みます。 ・ 新築建売の勢いが止まらない。中古住宅の価格もそれとの比較になってしまう。(福島市) ・ 適当な売り物件がなく、適正な坪単価であれば成約になる。買い希望者が多く、物件が少ない。(福島市) ・ 売買物件について:ハザードマップを重要視する方が多くなった気がします。賃貸借について:地震被害によるクラック等気にする方が増加。地震保険に加入する方も増えています。(福島市) ・ 地震、相続、高齢などで手放したいという相談が多くなったと思う。 ・ 建物価格が上昇し、土地+建物の総額予算に将来の不安が募り計画を先送り、又は断念する方が増加しております。(福島市) ・ 今後の物価上昇、金利上昇への不安。(福島市) ・ アパートの空室が増えてきた。(福島市) ・ 若い世代の購入比率が高くなってきている。(福島市) ・ 場所の良い所や、割安感ある物件(土地、建物ともに)はコロナ禍でも成約率が高い。(福島市) ・ 良質な中古が少ないので中古の価格は上がっている。市場に多く出回ってきたら価格は下がる。土地はパワービルダーに流れているのでフリーの土地は価格が高め。建築費が上がっているので建物が高くなると土地を圧迫する可能性あり。 ・ 他エリア比でローコスト住宅(建売)の伸び率が異常に高いと思う(ここ3年間)。それに伴い、ローコストへの理解が進み一般の方から見るとローコストが相場価格と考える方が3年で急増。ハイクラスメーカーは良質な土地の仕入れが必須となっている。
県中	・ コロナ禍により先行不安で市場が停滞していると感じる。(郡山市) ・ 不動産を買う人が少なくなりました。探している人もいますが以前より少ないです。建売は好調ですが数が少なくなりました。(郡山市) ・ 現在の不動産取引は、本当に必要な方や具体的に計画を実行したい方がほとんどである。以前は資料だけの方でも比較的来店したが、最近は新型コロナ含む不安要素があり様子見という状況。土地の取引状況から言うと物件数が少なく苦慮しているところがある。また、物件数が少ないこともあり、いいと思ったところはほとんど建築条件付の土地になっている。(郡山市) ・ 去年のウッドショック以来、建売(新築)・中古市場も価格は高止まり。ただ、去年建てた建物より今年建てた建物の方が高いので動き出している。(田村市) ・ 都市部居住者からの問い合わせが増えてきたように感じられる。(田村市) ・ 新築のお客様の中で、予算オーバーされた場合、土地の価格を絞って調整する方が見受けられた。(例:1,500万円 50坪 → 1,200万円 40坪)(郡山市) ・ 若い世代の購入意欲が高まってきた。(須賀川市) ・ 資材価格高騰のため、新築・中古とも値上がり傾向が見られる。(郡山市) ・ 被災者の方々が建築された住宅(築浅物件)が出回ってきているが、強気の価格で売りに出している。(郡山市)

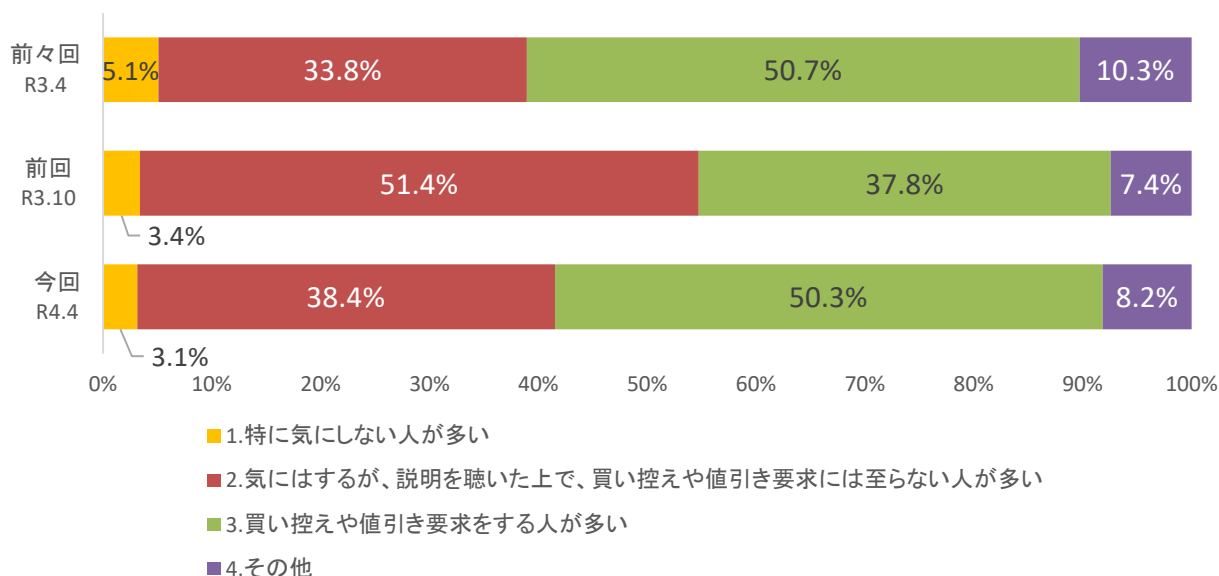
地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
県中	・ 土地も新築住宅も中古住宅も高いと思うが、それが相場になっている。我々不動産業者の感覚がズレているのか。(郡山市) ・ 中年からの引き合いが期待でき、年配者に土地を処分する傾向あり。(郡山市) ・ 県外客が増えた。(郡山市) ・ 住宅地の需要は高まっている。(郡山市) ・ 土地は動いているが情報が出てこない。土地価格が上がっているため、若い世代の方や中小企業に勤めている方が買い辛くなっている。(郡山市) ・ 郡山駅東地区が主な取引であり、ハザードマップの心配が少なくなっている。(郡山市) ・ 取引決済に至るまで時間がかかる。キャンセルが多いように感じる。(郡山市) ・ 物価高による購買意欲が落ちないか心配(郡山市) ・ 長引くコロナの影響で、収入等減少により買い控えがみえる。又、ウッドショックにあわせ、半導体不足や戦争によるロシアからの木材供給もあり、価格高騰で購入しづらい環境となっているように思う。(郡山市) ・ 大手のハウスメーカーの土地(販売用)のストックを積み増している。(郡山市) ・ 当社が感じた事ですが、住宅用地に関しては上昇傾向にあると思われます(中古戸建と同じ)。商業工業用地は動きが鈍くコロナの影響が大きく響いている。(郡山市) ・ コロナ禍に加え世界情勢の変化もかなり影響を感じます。買い控えはひどくなっている様です。(郡山市) ・ 住宅地中心部、坪35万以上の買いのお客様は少なくなったようです。(郡山市) ・ 県内でも都市部(福島市、郡山市、いわき市)での購入希望者が以前より増えている感じがする。(郡山市) ・ 従来からの停滞的な動きに変化は無い。一方、若い世代の低金利下での需要が見込まれる。(鏡石町) ・ 売り側が強気のため、これまでの相場とはかけ離れた金額設定が多く見られる。(郡山市) ・ コロナによる大きな買い控えの動きはさほど感じられない。住宅用地取得の動きは大きな変化なし。飲食店舗展開は、高家賃の都市部駅前地区を閉店し、中小市町村の低家賃店舗へのシフトの動きあり。(郡山市) ・ 中古戸建の問い合わせが増えている。金融機関の商品(ローン)において各行、オリジナリティを出してきているような気がする。戸建分譲の価格が上昇している。(郡山市) ・ コロナ禍においても不動産価格は高止まりしている。テナントの出店意欲が減少しているように感じられる。(郡山市) ・ 収益不動産需要の高まりを感じます。4,5年前までは10%以上の利回りが一般的でしたが、今は7~8%でも引き合い、成約が出ております。(郡山市) ・ 住宅価格が上がっているので今後動きが鈍くなるのではと考えます。不動産売却一括査定サイトも不動産価格を上昇させる大きな要因になっていると思います。(郡山市) ・ 土地価格は上昇しているように感じます。また、今後の建築コスト面が気になります。どんどん上がっている為。(郡山市) ・ 建売分譲業者の購入意欲は旺盛である。(郡山市) ・ 若い世代の動きが活発化している。(郡山市) ・ 震災バブル終了、コロナ影響、地方景気低迷、人口減(今後)、すべての要因で不動産需要は低迷すると思われる。(郡山市) ・ 県外資本による商業地の引き合いが出てきている。従来からすると少し動き出していると感じる。(郡山市) ・ 県外からの引き合いが増えた。(郡山市) ・ 子育て世代の方々の購入希望が多いです。(大玉村) ・ アパートへの支払いを考え、結婚直後などでも住宅購入を急ぎ進める20代前半の夫婦が増えているように感じます。(田村市) ・ 3月16日発生した地震の影響で中古戸建の売買が低調である。住宅用地については、旧市内では高値取引が予想されます。(郡山市)

地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
県中	・ 引き続き売り物件が不足している。賃貸は停滞状況が続いている。(須賀川市) ・ 現状としては、住宅用分譲地の確保がどこも大変そう。中古も物件数が少ないので買取価格も上昇。リフォーム建材価格も上昇で、最終的な販売価格も上昇。新築に近い価格が目立つ。 ・ 建築資材の高騰により新築住宅の総予算額が増加傾向にある。今後、中古住宅への関心が高まってくるのではないかな。
県南	・ コロナ禍による買い控えが多い。(白河市) ・ 2,000万円以下の新築建売住宅の売れ行きが良い。(白河市) ・ 低所得者層の購入意欲が高まってきたような感じがする。建売で1,500～2,500万円。(白河市) ・ 建物をはじめ物価の上昇が影響し、不動産の流通が鈍くなっていると思います。(白河市) ・ 資材高の影響か、建売住宅の扱い数が増えた。(白河市) ・ 20代の購入意欲が高まっている。(白河市) ・ 建築資材の価格高騰の話題が常に出る。(西郷村) ・ 10～3月は活発に動いたがここに来て一段落ついたようだ。(塙町) ・ 条件の良い住宅地。質の良い中古住宅は堅調である。 ・ 白河市では建売住宅の需要が多い。
会津	・ コロナ禍による先行き不安や様々な物価上昇に伴い買い控えが見られるように感じる。 ・ 資材高騰により、ハウスメーカーから土地を探す依頼が減った。 ・ コロナ禍により取引が少なくなった。 ・ 分譲土地がなく、購入意欲はあるがなかなか成約にいたらない。 ・ 若い人たちの購入意欲が高まってきていると思います(若い人が多いです)。金を残してもいろいろあるので新しい住宅を建て老後を過ごしたいと考えている方もいますので住宅建築を主としている当社に於いては大変ありがたいです。今後も力を入れていく。 ・ 住宅地の需要については購入者の地域につき二極化が現れている。 ・ 若い世代の住宅購入意欲は増加している感じがする。親とは別居で土地探しからの若い世代が増加している感じがする。 ・ お客も慎重に物件を調べてくるようになった。 ・ 会津若津I・C周辺の土地需要は増加傾向にあるも、調整区域の線引きがあるため、障壁となっている。コロナの終息による需要増にも期待したい。 ・ コロナ禍にもかかわらず購入意欲が減っている気はしていない。 ・ 物件の問い合わせが少しずつ減少している。又、売り物件はこの処大幅に増えている。 ・ 会津でも人気がある場所は供給が少なく値上がりの傾向がある。(会津美里町) ・ 昨年、コロナの影響により米価が下落。田を処分したい方が増えたが、買い手がいらない。当分の間、田の価格は下落すると思われる。(喜多方市) ・ コロナで悪影響のある会社の社員が借り入れに慎重になっている。好調な企業の社員との購入意欲の差が大きい。(猪苗代町) ・ 住宅の中古需要が高いが、物件が少なく売値も上昇している。会津が高止まりしているため、郊外に求めるお客様も。(猪苗代町)
エリア不明	・ 10,000千円前後の中古マンションの引き合いが多い。価格も上昇済み。

3 (トピック調査1) 自然災害リスクに対する不動産購入者の意識について

①取引対象物件が「水害ハザードマップ」の「浸水想定区域」内にある場合の購入者の反応

取引対象物件が「水害ハザードマップ」の「浸水想定区域」内にある場合の購入者の反応(回答数136件→148件→159件)

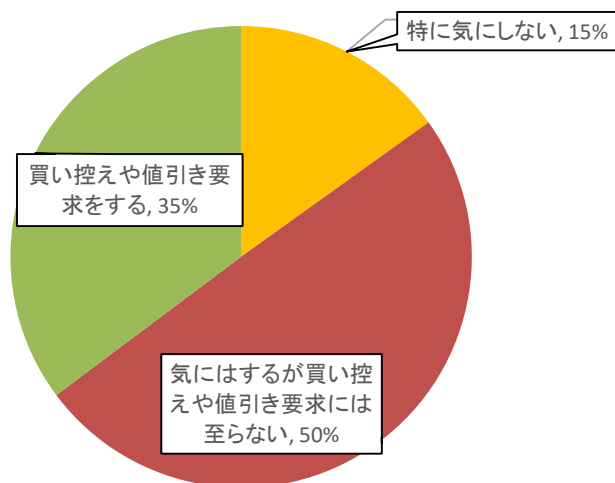


以下は「その他」とご回答いただいた方を中心としたコメントです。

- ・購入の対象にならない。
- ・台風19号被災地はまだ取引が殆ど無い。
- ・購入者のほとんどが「水害ハザードマップ」「浸水想定区域」を避けて考えている。
- ・大規模な河川改修工事が行われているので浸水区域でも建売住宅が見られる。
- ・床上浸水したエリアで買い控えが多く見られる。
- ・住宅購入はやや好転のきざし有り。
- ・安くしても売れない。
- ・自宅が災害に遭いましたが10万円以下で済みました。
- ・指定区域内での住み替えは問題ないが、他は抵抗があります。
- ・当社のある地域ではひどい被害を目の当たりにしている事もあり、購入しない方がほとんどです。
- ・ハザード地域以外を求めるユーザーが多くなってきた。
- ・水害にあった地域については、はじめから問い合わせはこないようです。半値でやっと問い合わせがあるかどうか。

- ・検討していただく時点でハザードマップを説明しているので、リスクがある場所を購入していただく購入者がほとんどおりません。
- ・たまに気にする人もいる。
- ・「水害ハザードマップ」「浸水想定区域」外にある物件を求めている。
- ・浸水想定区域内にある取引物件が最近はないのでわからないが、区域外でも気にはされている人が多いように思う。
- ・特に、水害被害を受けた物件に関しては、金額が安くても敬遠されてしまう。
- ・ハザードマップ内を避ける客が多くなりました
- ・ハザードマップよりも、19号の浸水マップの方が興味を持たれるような感じ。
- ・水害ハザードマップ内を避ける客が多くなりました。
- ・ハウスメーカーや建売業者でハザードマップエリアは購入しないところがある。
- ・対象外とする人が多いです。
- ・浸水想定区域の土地は購入希望者の親が反対されるケースが多い。
- ・購入ではないがギリギリ水がきた(令和元年)人が基礎を高くしてアパート建築を行った。8世帯は完成前に申し込み満室となり、浸水想定ハザードを説明しても入居者は苦にしない様である。
- ・水が上がった地区は除外する傾向がある。
- ・買い控えになり、安全な地域に変更する人が多い。

近年頻発している大地震に関する購入者の反応
(回答数159件)



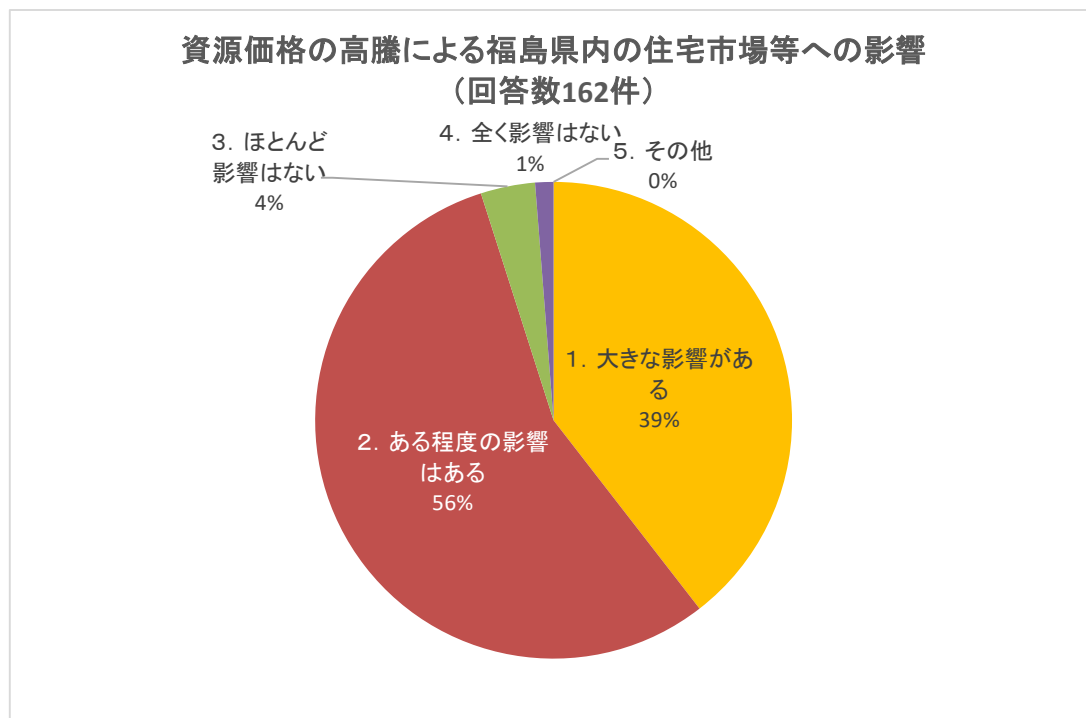
- 回答**
- 1 特に気にしない人が多いように思う。
 - 2 気にはするが、気にはするが、買い控え等には至らない人が多いように思う。う。
 - 3 買い控えや地盤の状態を気にする人が多いように思う。
 - 4 その他

以下はいただいたコメントです。

- ・建物の耐震性機能は当たり前の基準との認識有り。
- ・地盤を気にするお客様が増えている。
- ・気にはするが買い控え等には至らない人が多いように思う。
- ・商業地域の不況による値下げが見られる。
- ・会社、自宅とも内陸にあり特に気にしません。
- ・マンションは気にする方が多い。
- ・一部に耐震性の高い住宅を建てる意向が見られた。
- ・以前より慎重になっています。地震被害の大きかった地域は事前に調べ避けている様です。
- ・販売している建売について地震による被害がないか質問される。
- ・気にしてます。耐震性能とか気にされる方多いです。
- ・地震被害に遭った住宅からの買い替え需要もある。
- ・一部 マンションから戸建住宅への住み替えの希望があった。

4 (トピック調査2) 資源・資材価格の高騰による不動産市場への影響

① 資源価格の高騰による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

- 2年前から始まったウッドショックに、昨年あたりからの半導体問題、ここに来てロシア・ウクライナ戦争となり、木材価格の高騰があり、建築コストは上昇するのみの形となっています。
- 1.3倍～1.5倍位(去年の同じ時期より)上っている。
- 土地と合わせて建物も金額が上がっているので、購入者の借入額が増え借入希望額に届かない人が出てきた。
- 賃貸の出入が減少している。
- 住宅価格が高騰している。

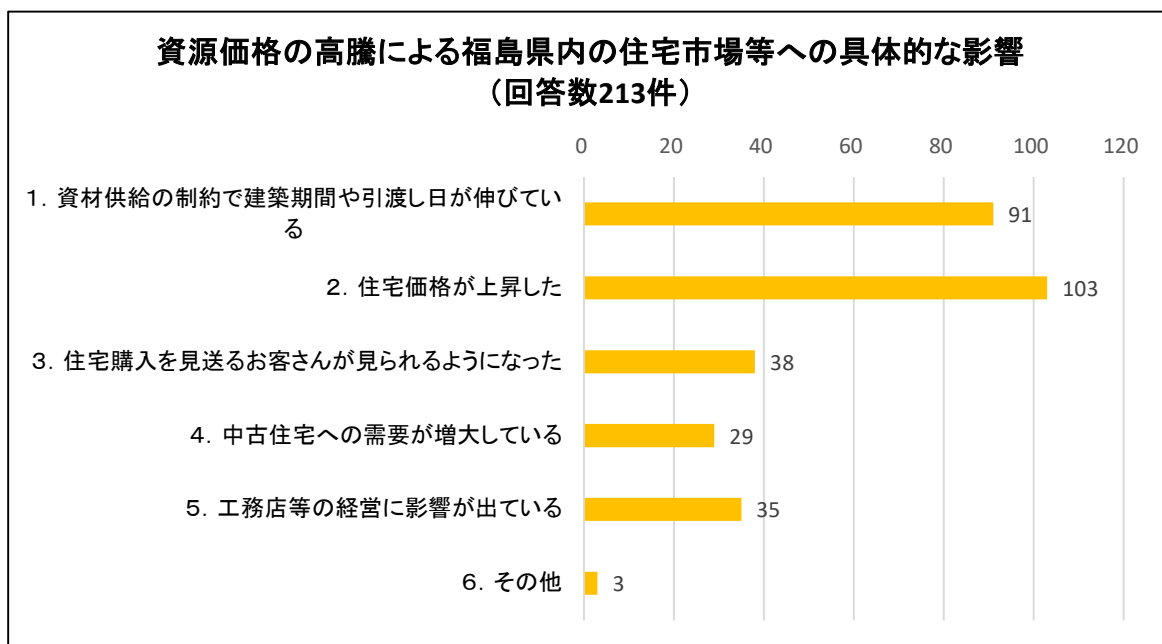
2. 「ある程度の影響はある」とご回答下さった方のコメント

- 木材や商品価格等の上昇により、住宅価格が上がり、消費者の購入意欲が低下する(銀行の借入に影響)。

3. 「ほとんど影響はない。」とご回答下さった方のコメント

- 今後影響が出る不安があります(土地価格の下落)。

4 (トピック調査2) 資源・資材価格の高騰による不動産市場への影響
② 資源価格の高騰による福島県内の住宅市場等への具体的な影響



複数回答有り

- 回答**
- 1 資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

- 土地仕入れ→開発までに数ヵ月を要しますが、この数ヵ月の間でも資材の高騰が止まらないので見積が見積としての機能を果たしていません。結果、分譲販売計画が立てにくいです。
- 建築コスト上昇に伴い、当然に、住宅価格が上昇した。そのため、中古住宅の需要も伸びているが物件そのものが流通しない(市場に出回らない)ので不動産業者も困っています。
- 中古住宅も上がっている。
- 様子を見る人が多くなるのではないのでしょうか。
- 中古住宅に対する需要が最近増えている。
- 現状では資材が高くなっているが、今後1(資材供給の制約で、住宅の建築期間や引き渡し日が伸びてくる。)と3(住宅購入を見送るお客さんが多くなった。)の影響が出てくる。現に、6月頃から再度ウッドショックが起こればプレカット会社に言われている。合板の8割以上がロシア産の木材を使っていることが大きい。
- 価格の上がり方がひどく、購入できる層が上がってきています。物価が上昇し、住宅への予算を削る方も多く、金利が上がればなお高所得の層のみが購入できる様になりそうです。
- 交渉する場に出ない。
- 新築の場合、住宅の建築費が増えた分、土地の値引きが多くなったように思う。
- 資源価格が上昇しているが売価等に転嫁できないため利益率が下がっている。
- 部品が間に合わずに遅れているし、少し値上がりもしている気がする。

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 : 46名(うち不動産鑑定士44名)、不動産鑑定業者39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。