
福島県不動産市場動向に関するアンケート 調査結果

第26回調査(令和5年4月1日時点)

< 詳細版 >

令和5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	7
	2. 不動産市場 ～現在の不動産取引で特徴的なこと～	12
	3. (トピック調査1)	16
	【主要4市における戸建住宅の平均的な需要者層について】	
	① 主要4市の平均的な需要者層の年齢と世帯年収の比較	16
	② 主要4市の需要者層が求める平均的な戸建住宅の価格の比較	17
	③ 主要4市の需要者層が求める平均的な戸建住宅の価格の比較(コメント続き)	18
	4. (トピック調査2)	19
	【家屋倒壊等氾濫想定区域が不動産市場へ及ぼす影響について】	
	① 住宅地価格、商業地価格への影響の程度	19
	② 住宅地価格、商業地価格への影響の程度(コメント続き)	20
III	公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	21

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。

12年目を迎えた本調査は、5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5年4月1日をアンケート調査基準日として、第25回調査時点(令和4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。

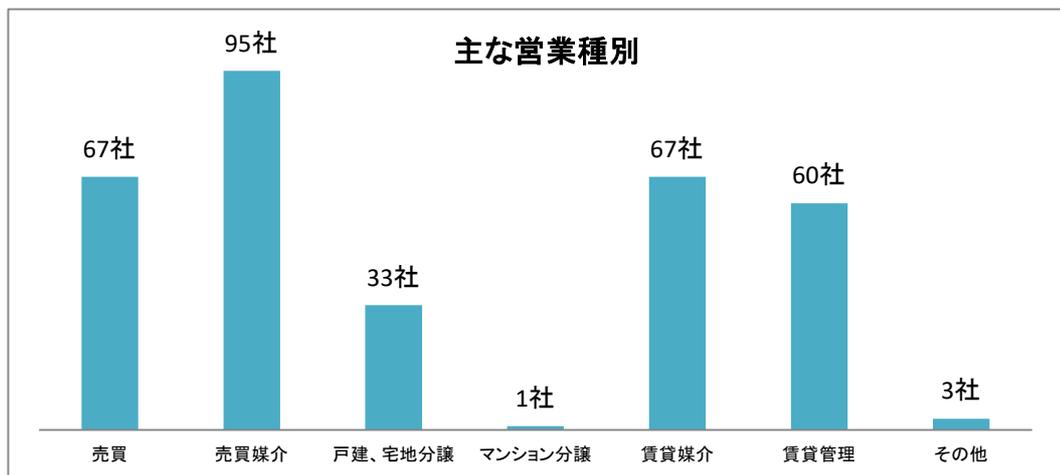
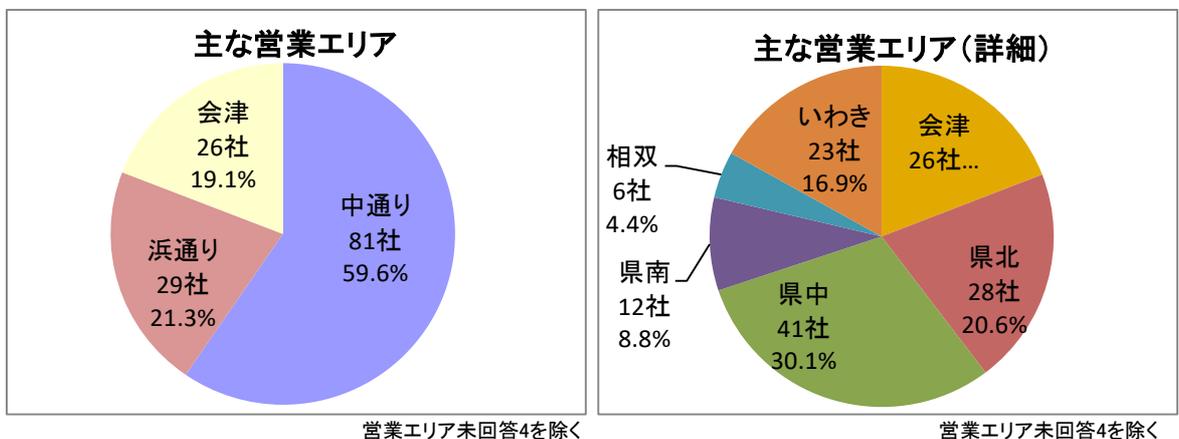
(1) 実施期間 令和5年4月

(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 137社 (回収率 16.6%)

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

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

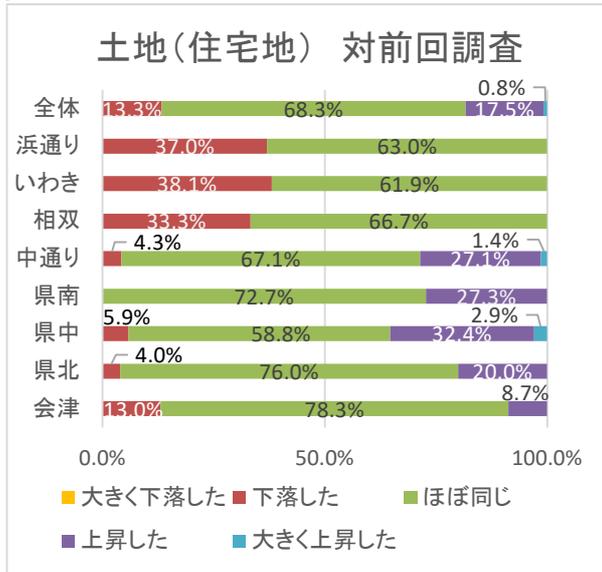
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

Ⅱ アンケート結果

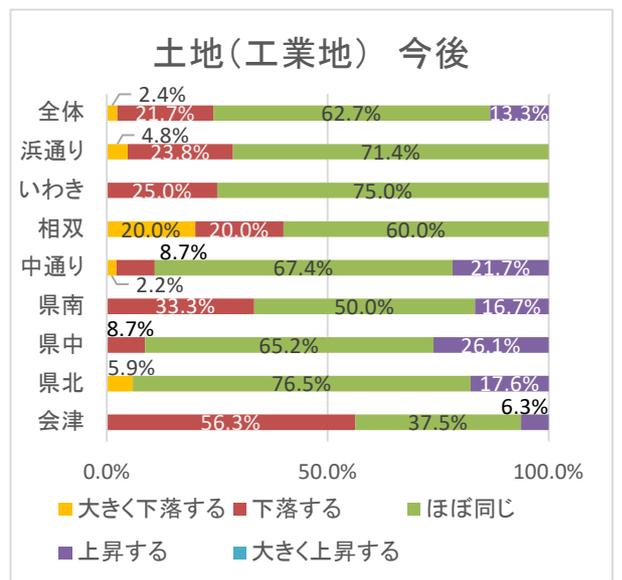
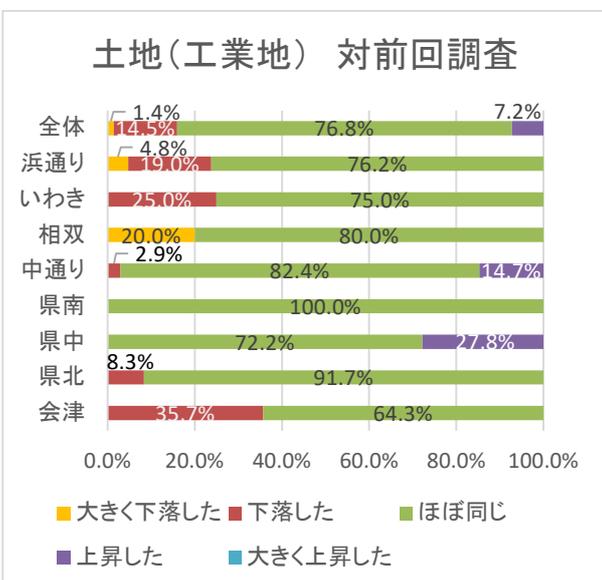
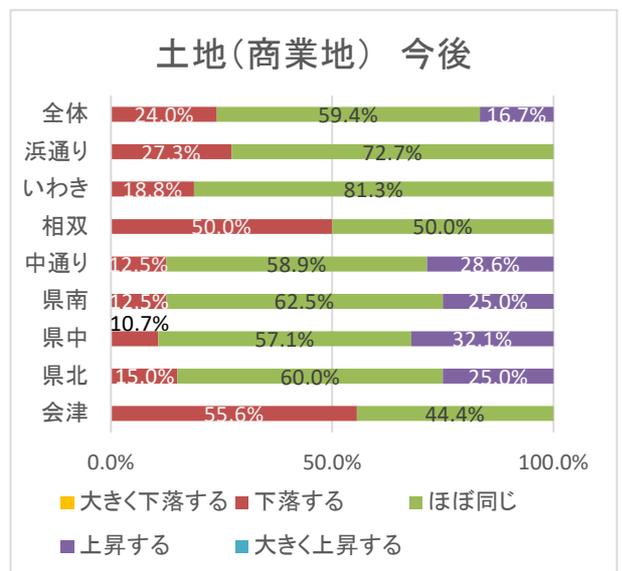
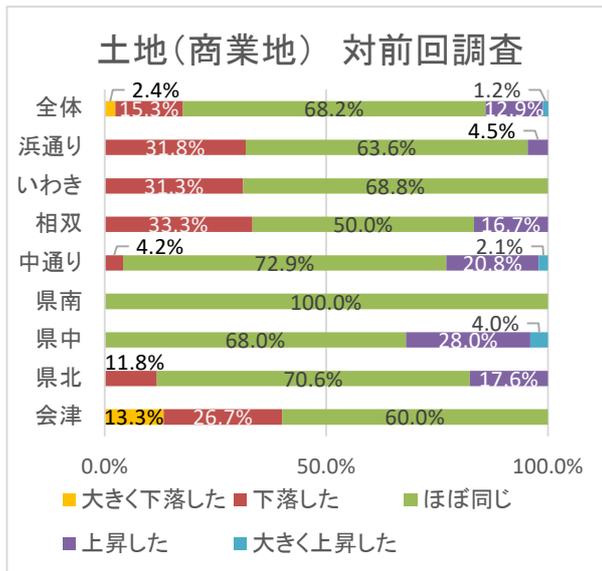
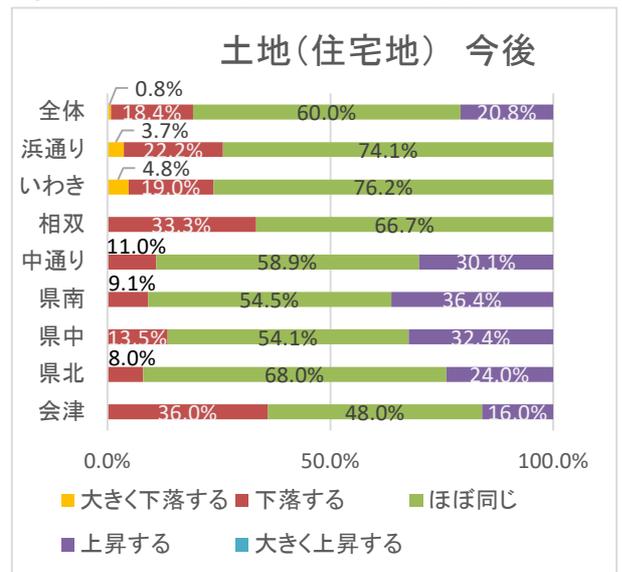
1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

(1) 成約価格について

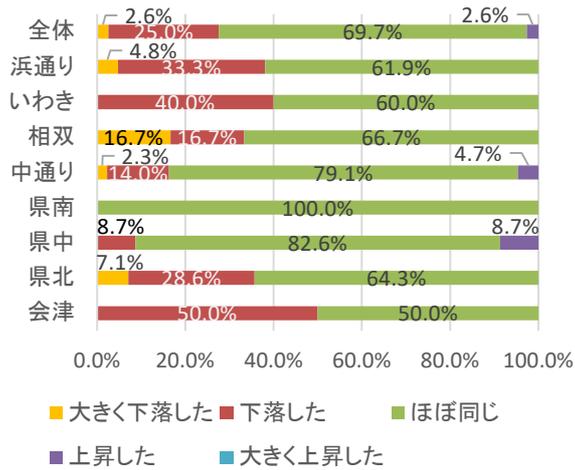
① 成約価格は前回調査時点(R4.10.1)と比べて



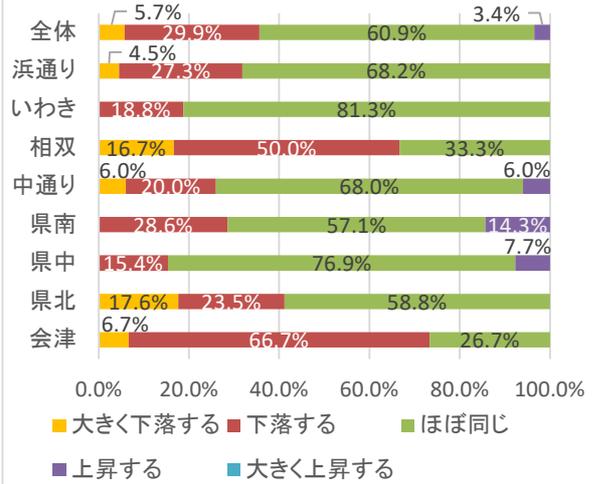
② 成約価格は今後6カ月間～1年間で



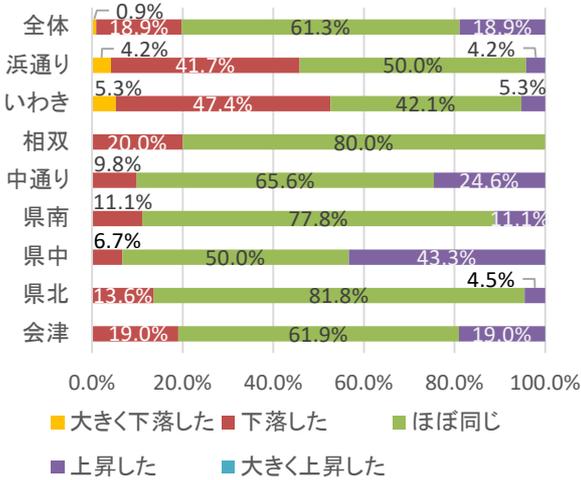
土地(農林地) 対前回調査



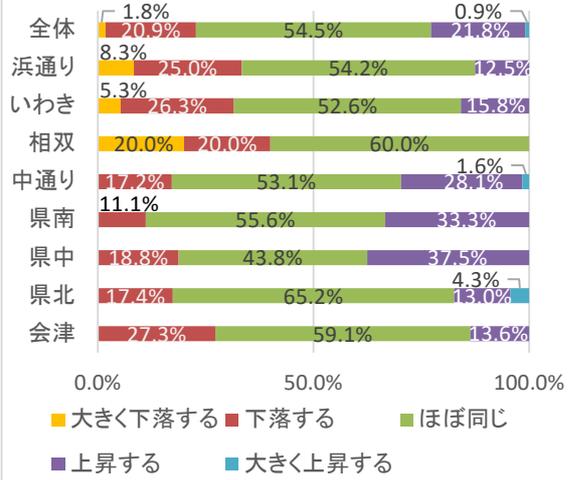
土地(農林地) 今後



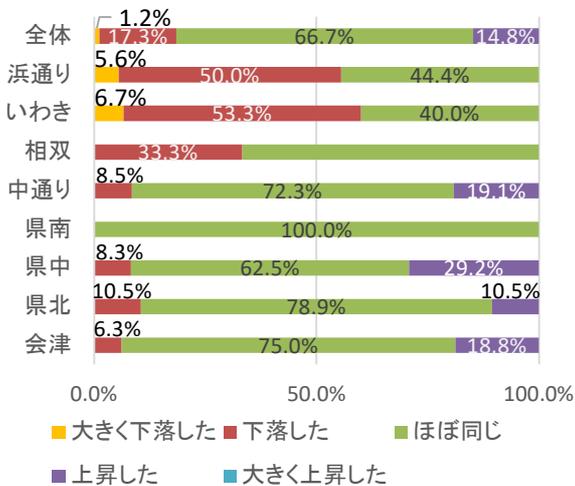
中古戸建 対前回調査



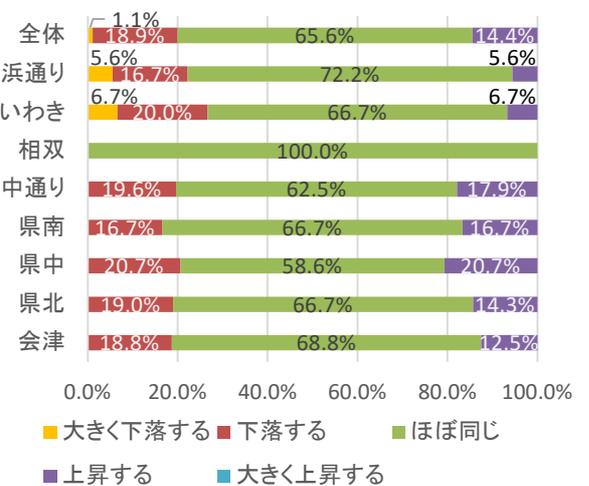
中古戸建 今後



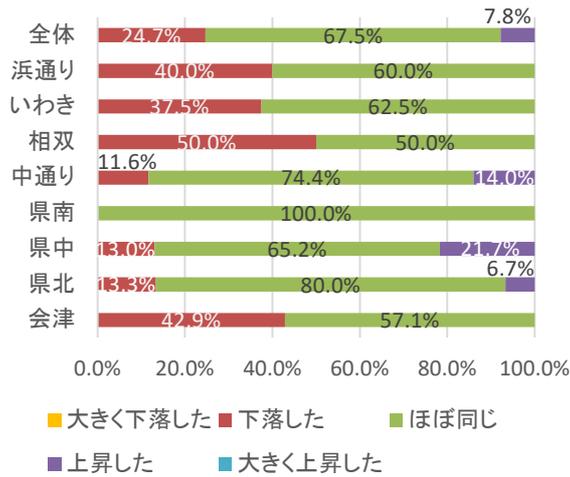
中古マンション 対前回調査



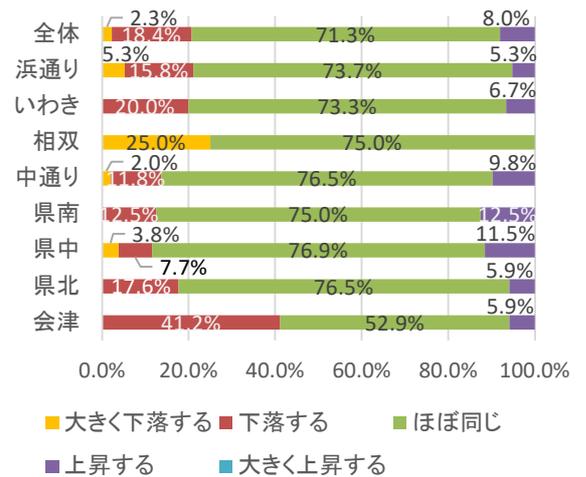
中古マンション 今後



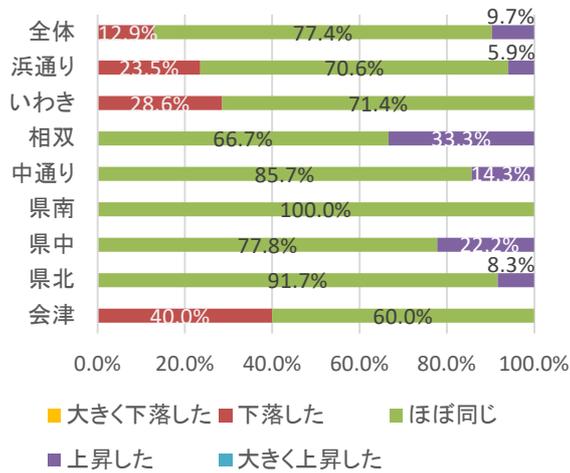
店舗・事務所 対前回調査



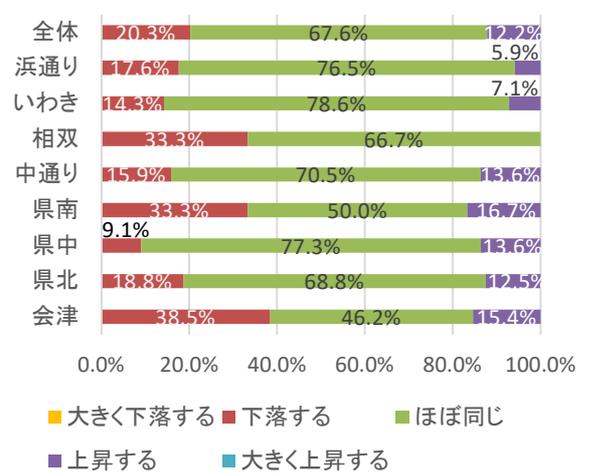
店舗・事務所 今後



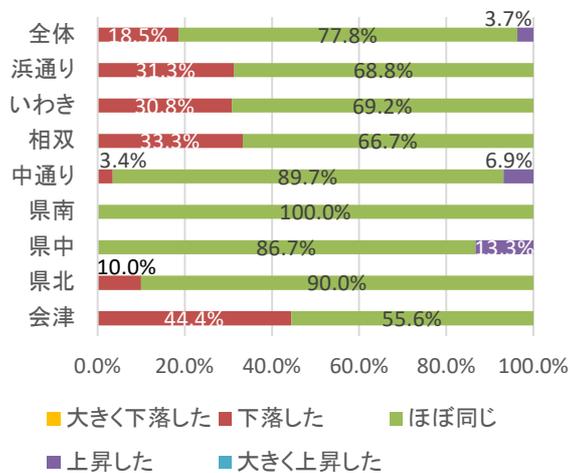
物流・倉庫 対前回調査



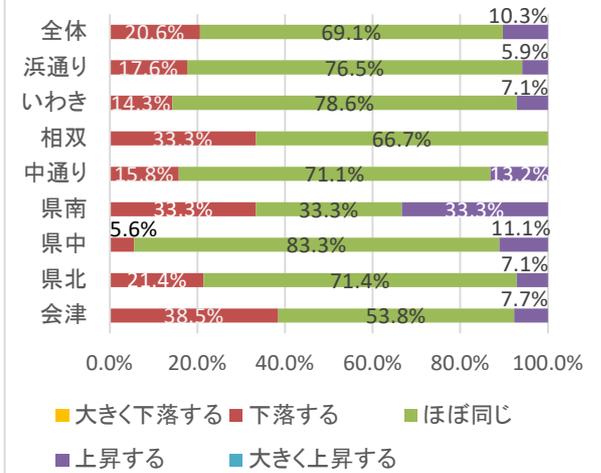
物流・倉庫 今後



工場 対前回調査



工場 今後



【土地(住宅地)】

県全体では、「大きく下落した」及び「下落した」の合計が13.3%となり、前回(計15.7%)より改善しました。また「ほぼ同じ」は前回(65.4%)よりも増加、「上昇した」と「大きく上昇した」の合計は前回(計19.0%)から減少となりました。前は全体的に若干ながら悪化傾向が見られたところですが、今回は前回と比較して横這い傾向となっています。

地域別では、浜通り(いわき、相双)で前回5.6%あった上昇回答がゼロで、下落回答も若干増えてますが、相双地方については前回「下落した」が42.9%あったものが今回は33.3%となっており、悪化傾向からの改善の兆しも見受けられます。中通りは、県中、県北では「大きく下落した」と「下落した」の合計が、前は10%台だったものが今回は10%未満となっており、改善傾向が見られます。会津では前回と概ね同様の傾向が見られます。

今後の予測については、中通りで「上昇する」が優勢、浜通りは前回見られた「上昇する」がゼロとなったものの、「大きく下落する」と「下落する」の合計が前回より大幅に改善されています。一方、会津では「下落する」が前回20.0%より増加し36.0%となったものの、前はゼロだった「上昇する」が16.0%と増加しております。

【土地(商業地)】

県全体では「大きく下落した」と「下落した」の合計が前回の16.7%から17.7%に増加、また「上昇した」「大きく上昇した」の合計が前回の13.2%から14.1%に増加しております。地域別では相双の「下落した」が前回60.0%から33.3%と大きく改善、会津の「大きく下落した」と「下落した」の合計は前回33.3%から40.0%に悪化しております。県中においては「大きく上昇した」と「上昇した」の合計が前回25.7%から32.0%と改善しており、地域ごとにやや異なる傾向となりました。

今後の予測については、いわきでは「下落する」予測が大幅に減少、中通りにおいては「下落する」が減少し「上昇する」が増加しており、上昇予測が優勢となっております。会津では「下落する」の予測が前回の38.1%から55.6%と悪化しており、下落予測が過半数となっております。

【土地(工業地)】

全体的な傾向は前回とほぼ同様になっておりますが、相双における「大きく下落した」と「下落した」の合計が前は50.0%だったのが今回は20.0%と改善しており、県中の上昇予測が前回と比較して増加しています。今後の予測については、全体的に前回より若干の改善傾向となりました。

【土地(農林地)】

全体的な傾向として「大きく下落した」と「下落した」が減少、「ほぼ同じ」が増加しており、前回より改善傾向が見られます。今後の予測でも概ね同様に若干の改善傾向にあります。

【中古戸建】

全体的には横這い傾向にありますが、浜通り地区については相双が「下落した」が前回50.0%から20.0%と改善傾向にあるのに対して、いわきでは「大きく下落した」と「下落した」の合計が前回33.3%から52.7%と悪化しました。今後の予測は浜通りで前回より若干の改善傾向、中通りでは「上昇する」と「大きく上昇する」の合計が29.7%あったのに対し、相双では上昇予測はゼロ、「大きく下落する」が20.0%と前回と比較して悪化となりました。

【中古マンション】

対前回調査では中古戸建と同様に横這い傾向ですが、相双は「下落した」が前回100.0%から33.3%と改善し、いわきは「大きく下落した」と「下落した」の合計が前回31.6%から60.0%と悪化するという結果になりました。今後の予測では全体的に下落予測が減少して改善傾向にあり、浜通りでは「大きく下落する」と「下落する」の合計が前回51.7%から22.3%と大きく改善傾向にあります。一方、中通りでは上昇予測が前回より減少となりました。

【店舗・事務所】

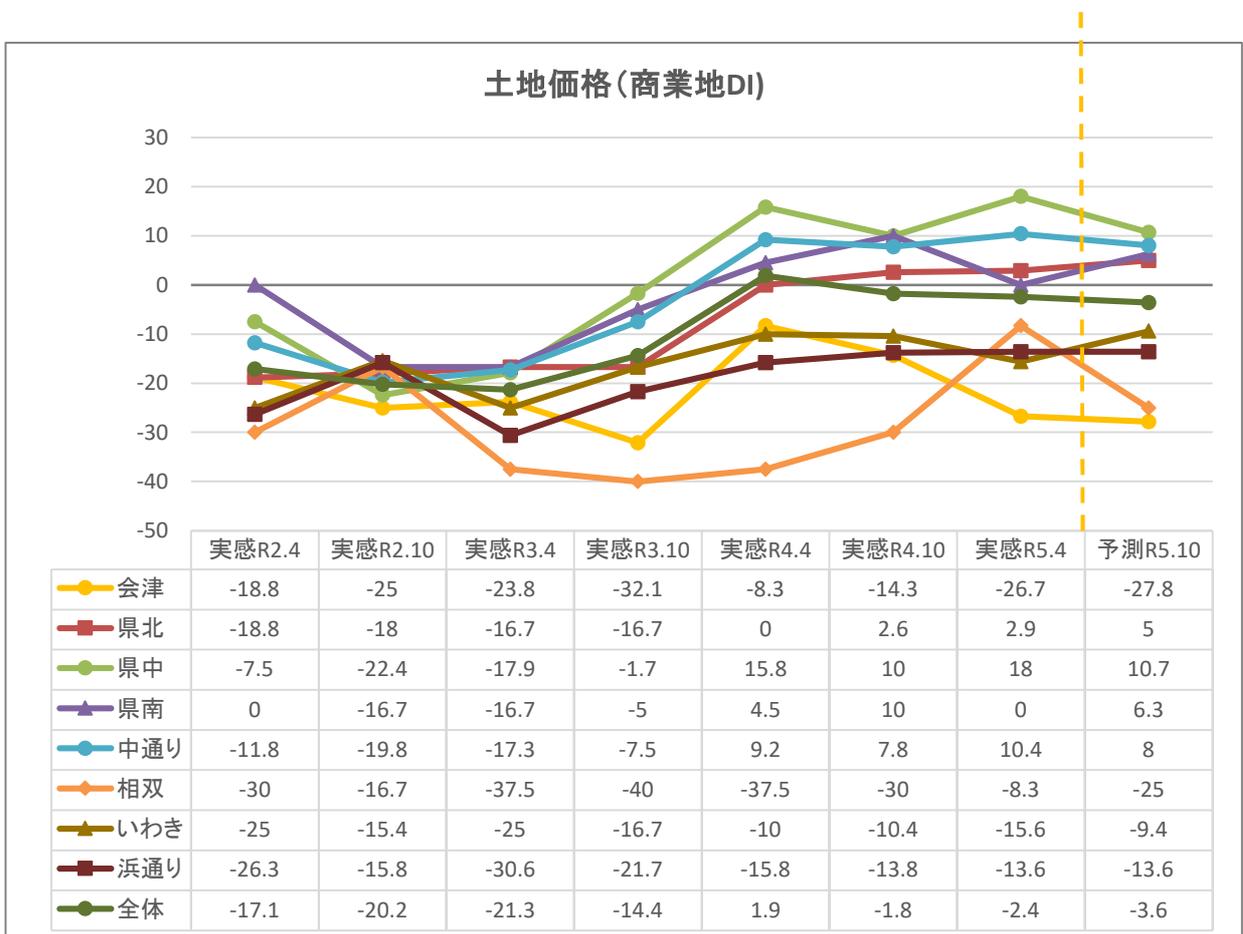
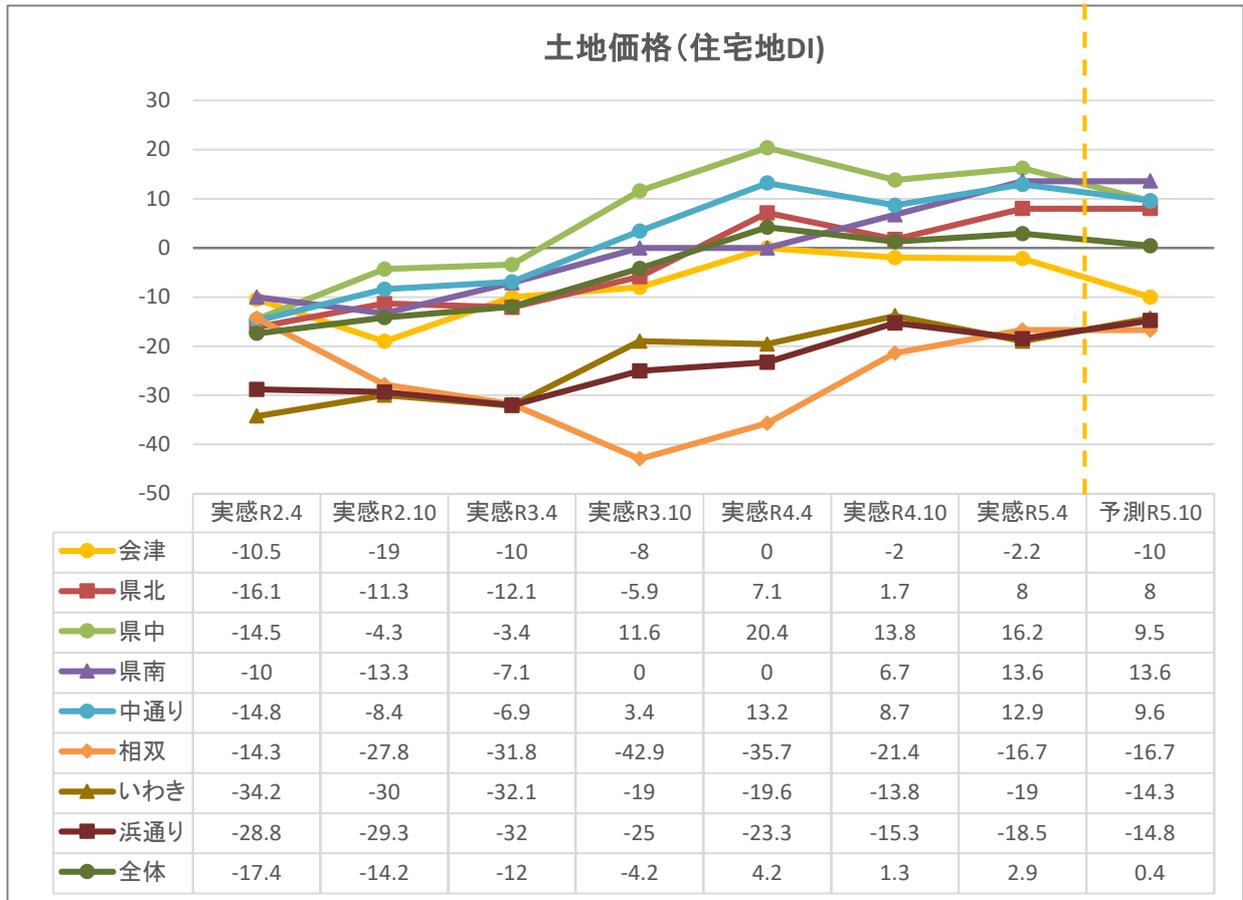
対前回調査、今後の予測とも「ほぼ同じ」が優勢ですが、県中で「上昇した」が増加しています。今後の予測は相双で「大きく下落する」が増加しましたが、全体的には下落予測は減少となっております。

【物流・倉庫】【工場】

対前回調査、今後の予測とも「ほぼ同じ」が優勢となりました。比較的値動きは少なく、落ち着いた状況と推測されます。

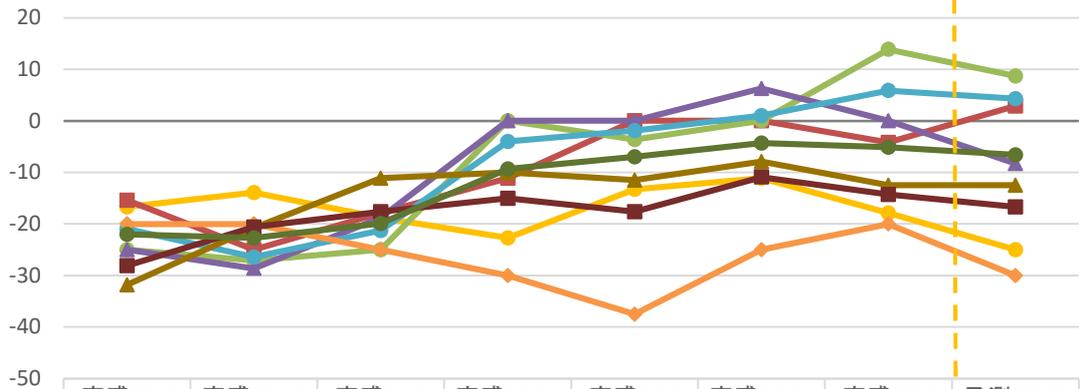
(2) 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測



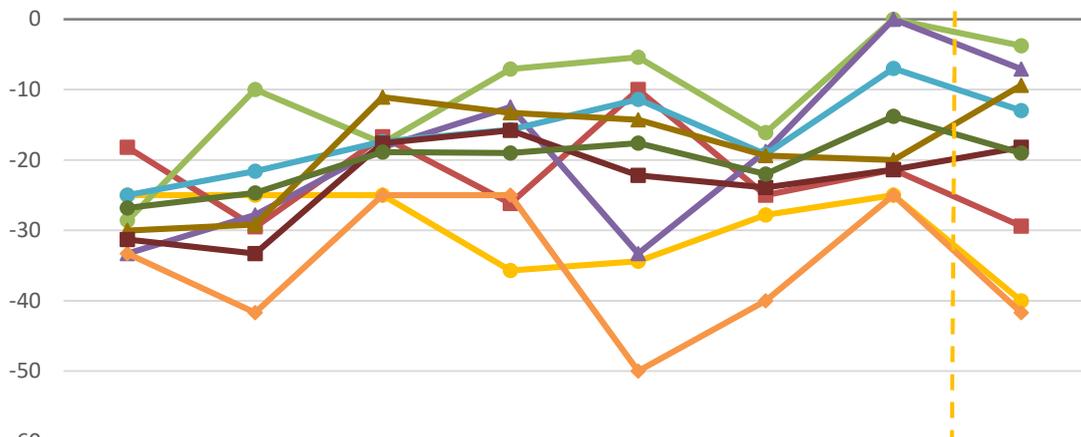
実感 ← → 予測

土地価格(工業地DI)



	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	予測R5.10
会津	-16.7	-13.9	-18.8	-22.7	-13.3	-11.1	-17.9	-25
県北	-15.4	-25	-17.9	-11.1	0	0	-4.2	2.9
県中	-25	-27.1	-25	0	-3.6	0	13.9	8.7
県南	-25	-28.6	-18.8	0	0	6.3	0	-8.3
中通り	-21	-26.4	-21.3	-4	-1.9	1	5.9	4.3
相双	-20	-20	-25	-30	-37.5	-25	-20	-30
いわき	-31.8	-20.8	-11.1	-10	-11.5	-7.9	-12.5	-12.5
浜通り	-28.1	-20.6	-17.6	-15	-17.6	-10.9	-14.3	-16.7
全体	-22	-22.7	-19.9	-9.3	-7	-4.3	-5.1	-6.6

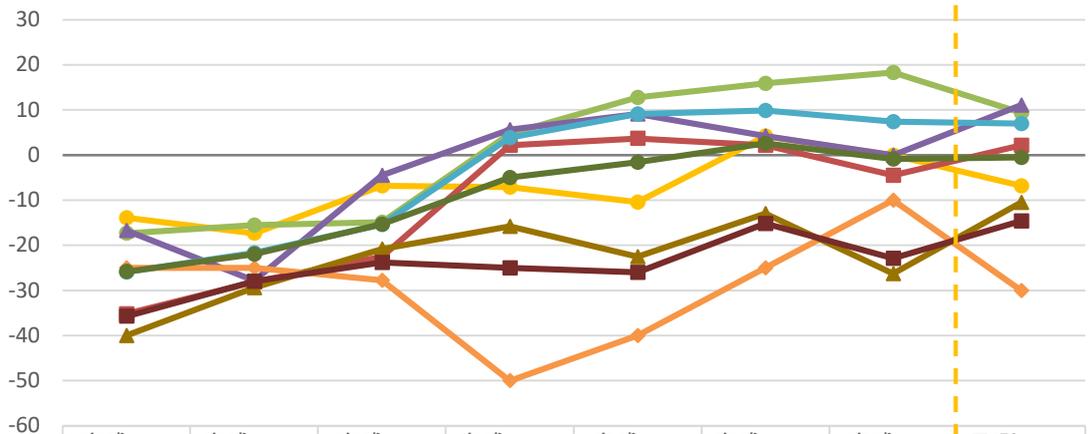
土地価格(農林地DI)



	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	予測R5.10
会津	-25	-25	-25	-35.7	-34.4	-27.8	-25	-40
県北	-18.2	-29.5	-16.7	-26.2	-10	-25	-21.4	-29.4
県中	-28.6	-10	-17.6	-7.1	-5.4	-16.1	0	-3.8
県南	-33.3	-27.8	-18.2	-12.5	-33.3	-18.8	0	-7.1
中通り	-25	-21.6	-17.4	-15.7	-11.4	-19.2	-7	-13
相双	-33.3	-41.7	-25	-25	-50	-40	-25	-41.7
いわき	-30	-29.2	-11.1	-13.3	-14.3	-19.4	-20	-9.4
浜通り	-31.3	-33.3	-17.6	-15.8	-22.2	-23.9	-21.4	-18.2
全体	-26.8	-24.7	-18.9	-19	-17.6	-22	-13.8	-19

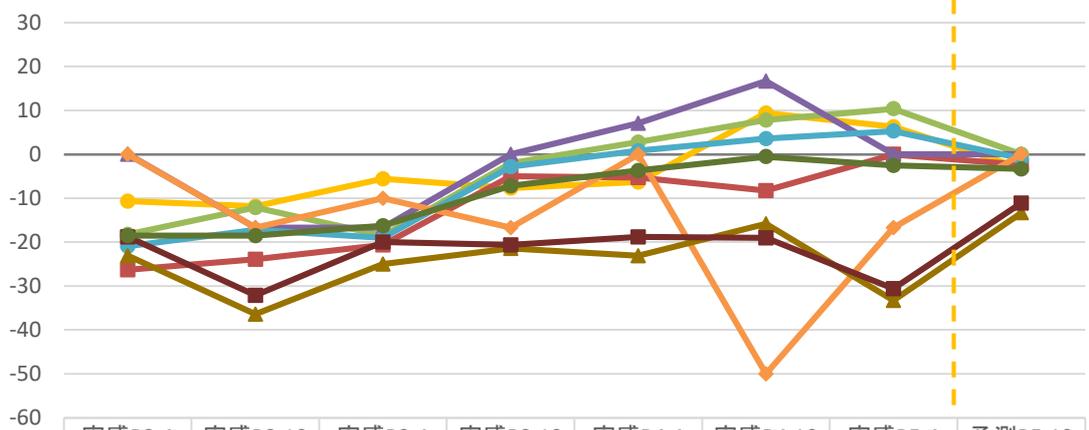
実感 ← → 予測

中古戸建価格DI



	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	予測R5.10
会津	-13.9	-17.3	-6.8	-7.1	-10.4	4.2	0	-6.8
県北	-35.2	-28.1	-22.5	2.2	3.7	2.2	-4.5	2.2
県中	-17.3	-15.5	-14.9	4.7	12.8	15.9	18.3	9.4
県南	-16.7	-27.8	-4.5	5.6	9.1	4.2	0	11.1
中通り	-25.9	-21.7	-15.4	3.9	9.1	9.9	7.4	7
相双	-25	-25	-27.8	-50	-40	-25	-10	-30
いわき	-40	-29.4	-20.8	-15.8	-22.5	-13	-26.3	-10.5
浜通り	-35.7	-28	-23.8	-25	-26	-15.2	-22.9	-14.6
全体	-25.8	-22	-15.3	-5	-1.6	2.6	-0.9	-0.5

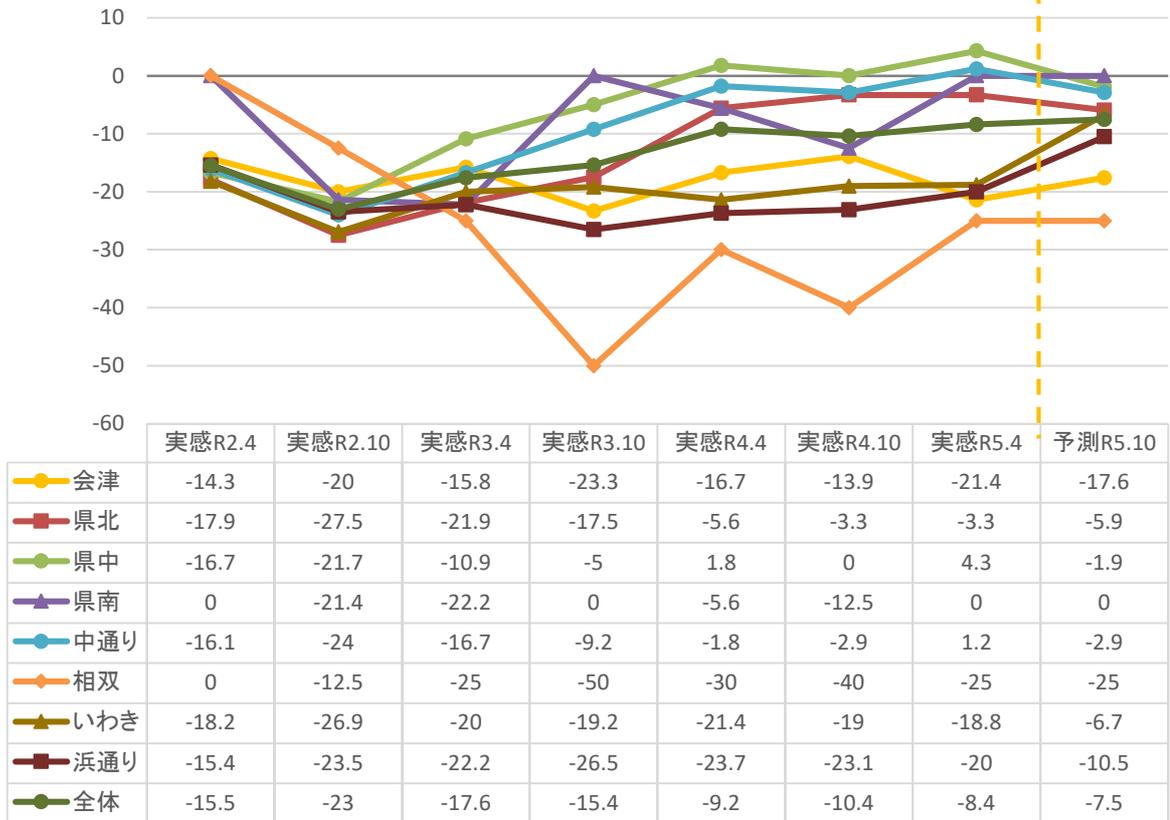
中古マンション価格DI



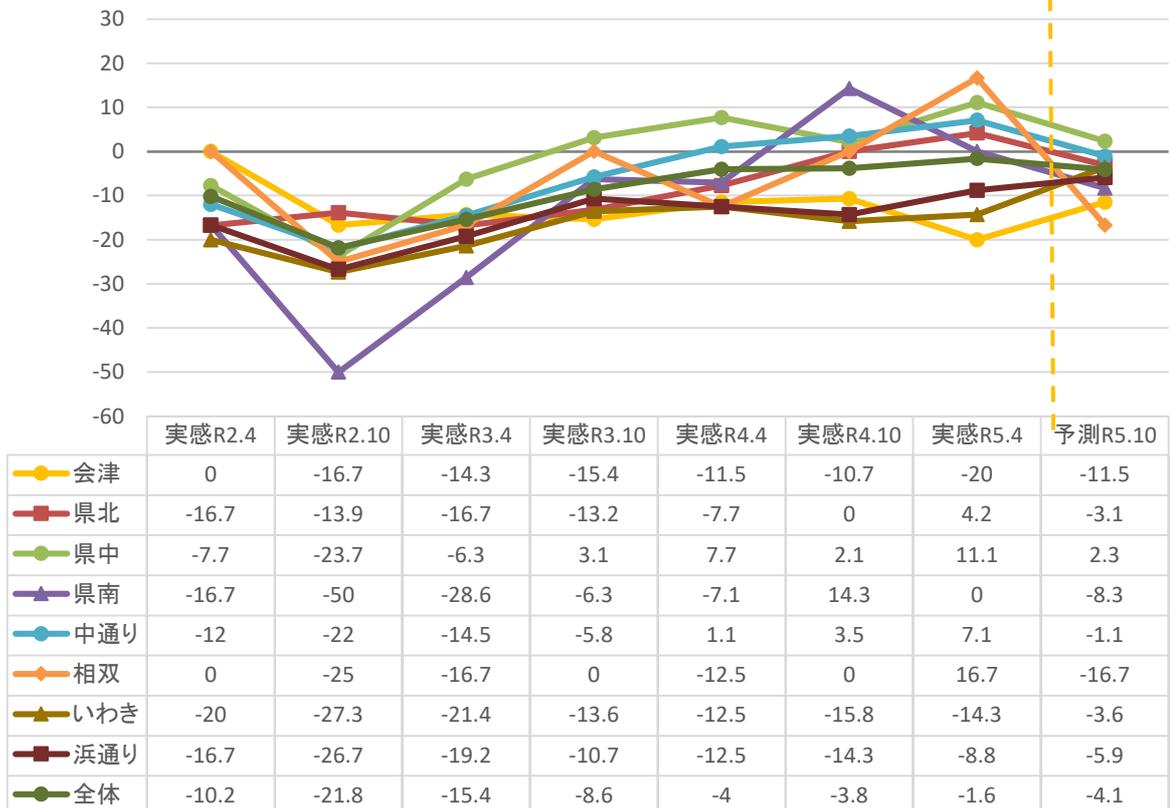
	実感R2.4	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	予測R5.10
会津	-10.7	-11.8	-5.6	-7.7	-6.3	9.4	6.3	-3.1
県北	-26.3	-23.9	-20.6	-5	-5.3	-8.3	0	-2.4
県中	-18.2	-12.1	-18.5	-2	2.8	7.8	10.4	0
県南	0	-16.7	-16.7	0	7.1	16.7	0	0
中通り	-20.9	-17.2	-19	-2.8	0.8	3.6	5.3	-0.9
相双	0	-16.7	-10	-16.7	0	-50	-16.7	0
いわき	-23.1	-36.4	-25	-21.4	-23.1	-15.8	-33.3	-13.3
浜通り	-18.8	-32.1	-20	-20.6	-18.8	-19	-30.6	-11.1
全体	-18.5	-18.5	-16.3	-7.2	-3.7	-0.5	-2.5	-3.3

実感 ← → 予測

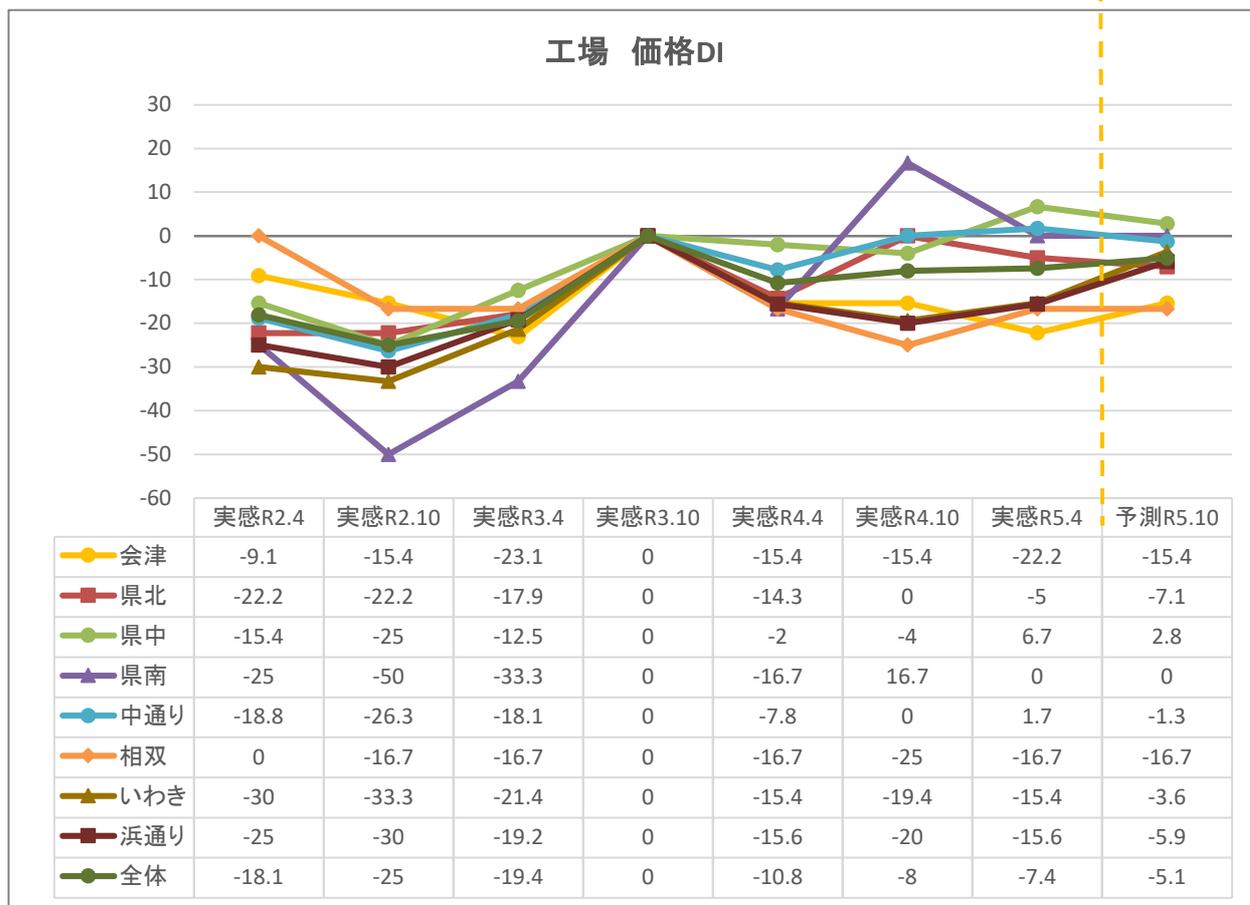
店舗・事務所 価格DI



物流施設・倉庫 価格DI



実感 ← → 予測



令和5年4月実感では住宅地、商業地とも中通りのみプラスで、会津、浜通りはマイナス、全体としては住宅地がプラス、商業地がマイナスという結果になりました。前回と比較すると、浜通りは商業地がいわきで悪化となりましたが、特に相双で大幅に改善となり、会津は住宅地は前回と同様ですが、商業地で悪化となりました。中通りは住宅地、商業地ともに改善となりました。工業地は全体的に若干のマイナスとなりました。

農林地は全体でマイナス13.8ポイントと前回よりやや改善となりましたが、地域ごとの判断では県中と県南を除く全ての地域でマイナスとなっております。中古戸建、中古マンションはいずれも中通りがプラスであるものの浜通りの判断が悪く全体としてはマイナスという結果となっております。店舗・事務所は商業地と同様にマイナス、物流施設・倉庫、工場は中古戸建の傾向と同様、中通りがプラス、浜通りと会津がマイナスで全体として若干のマイナスとなりました。

令和5年10月の予想も令和5年4月実感と同様の傾向が見られますが、全体的に悪化の予測が若干多くなっております。

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"> ・ 建築コストの高騰で、企業の設備投資が鈍っている。 ・ 物件購入の引き合いがある程度あるがハザードマップの説明にて断られるケースが多い。 ・ 土地からの一次取得者が減った。建築コスト上昇が原因と思われる。アパートなどの事業用物件の融資に対して金融機関は厳しい審査状況が続く。 ・ コロナによる先行き不安から買い控えが見られる。 ・ インフレの為か2022年12月頃から動きがにぶくなってきました。セキスイ、大和ハウス等のハウスメーカーの需要が少なくなっていて、建売が売れていますが、前よりは売れづらくなっている様な感じがします。 ・ コロナ禍で冷え込んだが戻りが遅い。 ・ 従来からの停滞的な動きに変化はない。 ・ 物価上昇により建物価格が上昇することが予想される。 ・ インフレ傾向がある中、所得がそんなに上がっていないと思われる。いわき市については東日本大震災や台風19号があり需要の先食いがあったのではないかと思う。コロナからの回復はあっても経済の底上げにつながるかは懐疑的である。 ・ 被災者の方々の住宅地需要は減少傾向。下落が見越されている現況から買い換えも見られる。泉地区の宅地売却物件が少なくなっている(区画整理事業完成により売却する宅地供給減少してきた)。 ・ 土地取引の動きは全くない状態が続いている。 ・ 従来からの停滞的な動きに変化はない。 ・ 既に若い世代の購入問合せは高まってきた感じがします。問題は所得の見直しに不安であることと日常生活における物価高が意欲の高まりを鈍らせている感が受けます。 ・ 業者の購入が目立つ。 ・ いわき駅前に200戸を超える高層マンションが建設中で、募集開始後、周辺の中古マンションへの問い合わせが激減している。 いわき市では大手住宅メーカーの事務所も統廃合で規模縮小傾向にあり、また新築建売住宅への問い合わせも激減している。 物価高の影響なのかコロナ前より動きが悪い。 ・ 現在いわき市の建築状況といたしまして、物価の高騰や建築資材・下請け業者の手間が上がるなどして、戸建て新築住宅を建てる方が非常に少なくなっている。数年前から建築棟数を伸ばしているのは、格安な建売住宅のみで、他は軒並み着工件数が減っている。 ・ 取引数の減少。
相双	<ul style="list-style-type: none"> ・ 双葉郡の土地取引は公示価格以下でも成立しない。買い手がいない。双葉郡の戸建の買い手も無く、空家となっている。放射能のある土地は買いたくない。元の住民が住まない土地には住みたくない。 ・ 地震、水害の影響がようやく落ち着き今後の動きが着目される。 ・ 現在被災者による不動産購入はなく一般に向け紹介をしていますが物価上昇資材上昇光熱費上昇により減る一方です。様々な要因があると思いますがこれから我々世代も検討中です(アイデアを考えないと) ・ 500万以下の中古物件の問い合わせが多いです。 ・ 被災者で災害公営住宅入居者が息子さんなどの2世帯住宅の建築のための宅地の引き合いが多い。コロナや資材高騰の影響で買い控えていた方々の宅地の引き合いも増えている。また商業店舗建設のための商業地の引き合いも多く、商業地は唯一不動産の単価が上昇しており、良い場所に関しては取合いがおこる場所も増えてきています。

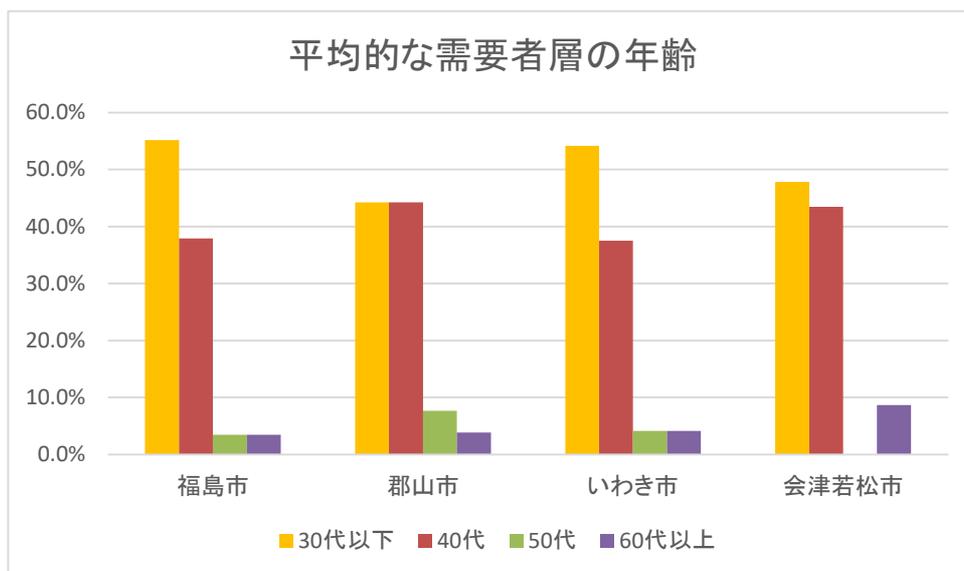
地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
県北	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨年の秋口頃から反響や問い合わせが例年より少ない。2000万以内の中古一戸建等の動きは変わらないが、新築建売の成約がかなり少ない感じがする。 ・ 福島市、郡山市近辺での工場用地需要はあるが、物件がない状況である。仙台市の取引において、相場を大幅に超える入札があった。 ・ 新築戸建買いの反響が弱い。中古戸建て低価格には反響があるが成約には慎重。 ・ 利便性が求められ、比較的コンパクトな住宅地が要求されている。子育て世代の若者の購買力によって成りたっています。 ・ 住宅を売りたいお客様が増加してきた(特に相続物件、土地含む)。 ・ 変動はないが建物の老朽化が進むがそれも放置されている。売れない物件はやはり売れない。 ・ 建築費の高騰により中古リフォーム物件新築建売物件の販売価格の上昇が見込まれる。 ・ 県北エリアではハザードマップ氾濫想定区域の場合、需要者の親が反対するケースが目立つ。 ・ ウクライナ侵攻の影響によるエネルギー価格高騰・木材不足や、コロナ禍による先行き不安が尾を引いているように見受けられる。 ・ 土地の価格よりも居住希望地域によって人気としての価格差が出ていると感じる。交通・買い物・学校・利便性が高いかどうかによって買い手がつくかつかないか決まる。 ・ コロナ禍も落ちついてきて少しずつ住宅購入需要が戻ってきたと思われる。 ・ 新築建売の引き合いが良くない。資材の高騰、設備品の納品遅れ、消費税10%の影響と現実的には地方の給与のアップは難しい状況です。注文住宅メーカーはもっと厳しいのでは？ ・ 従来からの停滞的な動きに変化はない。
県中	<ul style="list-style-type: none"> ・ 金利上昇、物価高だが給料上がらず住宅購入意欲低く感じられる。低価格が売れると思うが低価格が少ない。 ・ 変化なし。 ・ 売却物件(土地)が少ない。 ・ 物件が少ない。空家の有効活用したい。 ・ 売却物件が少ない。 ・ マンションは中古が売りやすい(新築が4000万超えのため)。 ・ 土地価格と共にウッドショックや資材等高騰に伴い、住宅を購入できる層が限られてきた。その為か住宅ローンで否決されるお客様が減ったように感じる。 ・ 相続関係による不動産の相談や問い合わせが増加しているように感じる。 ・ 値引交渉が多い。 ・ 土地が高いため郊外に需要が増えてきている。 ・ 新築が資料高で中古住宅に目が向いている客が増えている様に感じる。 ・ 価格は高い水準から下落していない。物件も少ないため横ばいの状況が続くのでは。 ・ 建物の値段が上がり比較的安い土地を求めている。 ・ 当地区管内でも3月位迄は建売住宅の購入意欲が高かったものの、4月以降はにぶってきております。又郡山地域で土地取得出来ないユーザー様の当地区管内での需要は見込めそうです。 ・ 価格上昇により買い控えが見られる。 ・ コロナ禍による買い控えは昨年春以降くらいから落ちついたと思われ。市場に活気が戻りつつあり、価格の高騰が徐々に見られます。 ・ 土地、住宅(建売)とも以前より需要が減っている。 ・ エリア毎に違いはあるが、土地価額が上昇している気がする(特に郡山)。 ・ 住宅需要は高価格物件を購入できる顧客が一巡し今後価格の低下に向かわざるを得ないと予想します。

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"> ▪ 物件の値段が全体的に上がっている。若い世代の購入意欲が高まっている印象。 • 住宅は減っている。リフォームはまだあります。地元だけでは今後厳しいと感じています。 • 住宅のニーズはあるが、ローンの長期化により保っている面がある。 • 建売の新築戸建の在庫が増えている。 • 低金利が続き、若年層の購入意欲はまだまだ続いている状況。地主が処分するにあたり強気になっている。 • 住宅購入需要は、コロナ禍の影響が少なくなりつつあるため、昨年比より改善傾向にある。心理的にも前に踏み出そうとの流れから、資料請求、問い合わせが増えつつある。ただ同時に様々な要因で物価高騰が続き、資材高騰に伴う住宅購入の価格、物価高騰前に比べて2～3割高騰しているのが不安材料である。その影響は、集客の中で客層の資金計画を見ると、その分を見越して予算組をしている方が8割近く見られる。過去の平時の時期は、融資が受けられるかギリギリという客層もあったが、現在はほとんど皆無である傾向にある。 • 新築せずに中古住宅をリフォーム代込みで融資を受けて購入する層が増えそう。田舎暮らし向け別荘の中古売買＋無償譲渡があぶくま地域でぼつぼつ見受けられる。 • 郡山市(旧市内)は戸建の新築・中古ともに供給不足→価格上昇→高止まり中。郡山市内で買えない方達が本宮や須賀川、鏡石など郡山へのアクセス30～60分のエリアを希望する率が高い。本宮、須賀川も供給不足感が出ている。
県南	<ul style="list-style-type: none"> • 引き合いのある場所、ない場所の差が大きい。引き合いのある場所の物件数の減少にともない購入者の妥協が見られる。 • 来客数、問い合わせが減っている。 • 若い世代の引き合いが増えている。都会からの問い合わせが増えている。 • こどもエコすまい支援事業で100万円の補助対象物件の動きがよい。その他動きはにぶい。 • 住宅メーカーからの土地物件の引き合いが少なくなった。 • 2022年9月頃から今まで流通が少なかった低価格の分譲地成約が増えてます(建物価格の高騰の為)。 • 少子化の反面、若い世代の新築戸建分譲購入意欲が高いと感じられる。 • 建築条件付きはあまり好まれなくなってきた。
会津	<ul style="list-style-type: none"> • 外国籍のお客様からの問い合わせが出はじめています。中古戸建は引き合いが多い。 • 物価上昇や建築資材の高騰から買い控えが見られる。 • 建築原価上昇によりメーカー価格も上昇。購入意欲が慎重になっている感があります。 • 問い合わせも取引もほとんどない。 • 物価高、景気等先行き不安等から買い控えが大きいですが、今後に期待したい。4月以降建売住宅を3棟予定。1棟建築施工中です。 • 建築費が高くなり土地の動きがやや少ないと思います。 • 物価の上昇、金利の上昇で普通の人々が普通に家を持てなくなってきた気がする。 • 日本国籍を有しない方の売買(中古住宅)を担当したが永住権を有しないご夫婦のため融資を受けるのがむずかしかった。 • 若い世代の購入意欲が高まってきた感じがする。 • 売買における事例ですが売れる場所、売れるのが鈍い場所の二極化があります。 • 勤務先の収入が不動産の購入に大きな影響あり、購入する人はほとんど決まった勤務先である。 • 従来からの停滞的な動きに変化はなく、人口減少に伴って若者の定住化も厳しい状況。

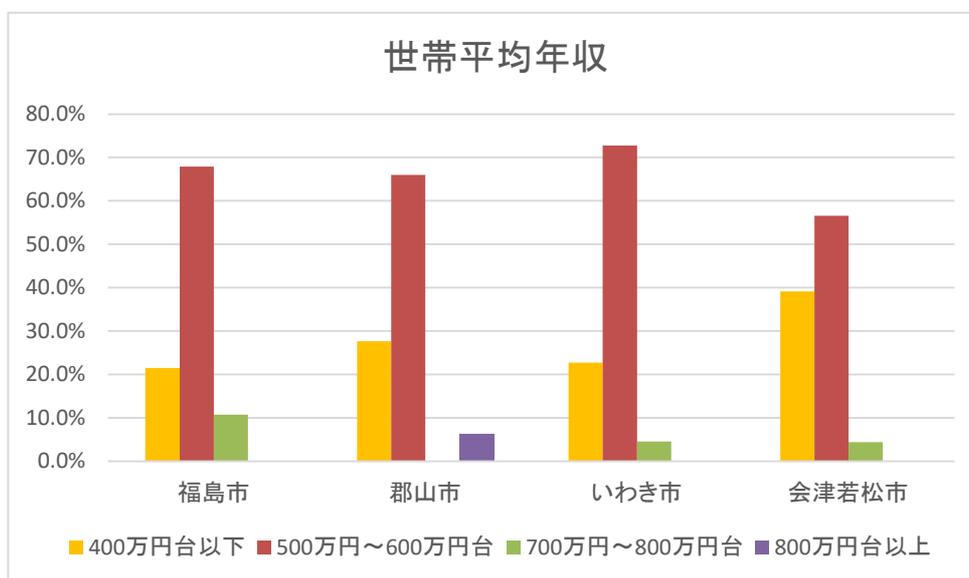
地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
会津	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 戸建賃貸の希望や中古戸建の希望が増えている。二世帯同居の家族の賃貸物件の希望も増えている。 ▪ 成約まで時間がかかる。 ▪ 工事金額、材料費の上昇により需要が減ってきている感じがする。 ▪ コロナ禍も終息に向かっており、若い世代の購入意欲は高まってきている。

3 (トピック調査1) 主要4市における戸建住宅の平均的な需要者層について

①主要4市の平均的な需要者層の年齢と世帯年収の比較



- 回答 1 30代以下
 2 40代
 3 50代
 4 60代以上



- 回答 1 400万円台以下
 2 500万円～600万円台
 3 700万円～800万円台
 4 800万円台以上

3 (トピック調査1) 主要4市における戸建住宅の平均的な需要者層について

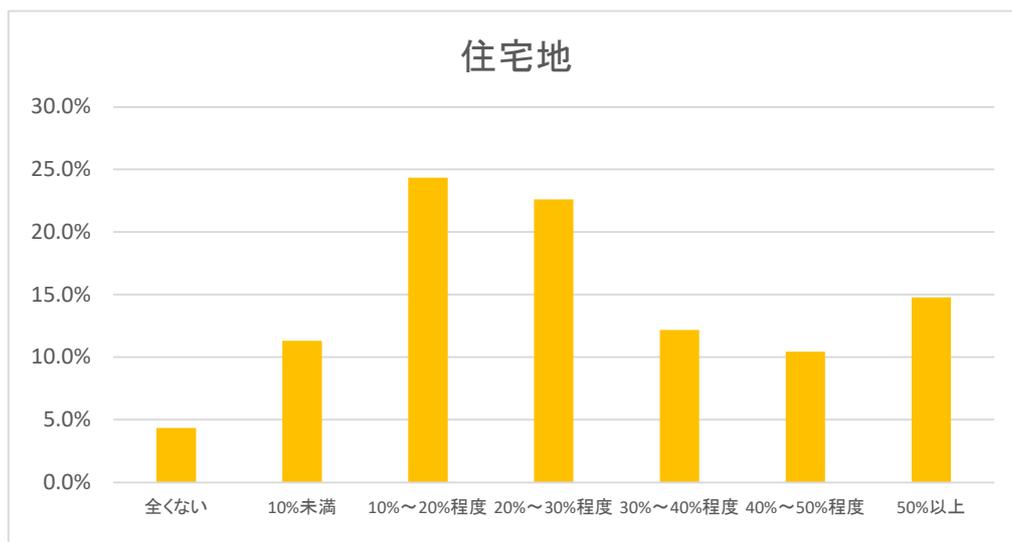
③主要4市の需要者層が求める平均的な戸建住宅の価格の比較(コメント続き)

ご回答下さった方のコメント

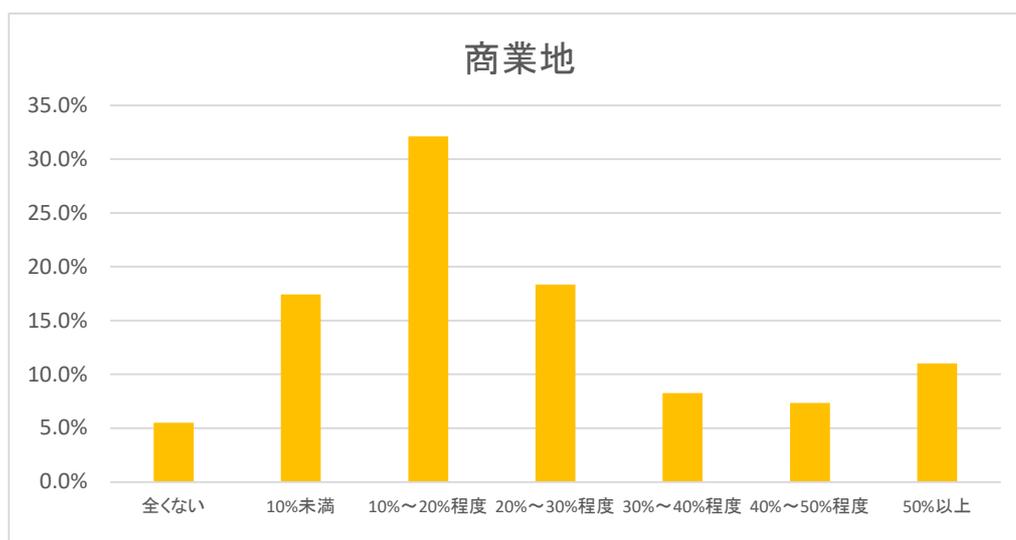
- ・ 最近では若年層の建売住宅の購入が目立っている。価格帯が3000万円以下であれば、借り入れして購入できるが、それ以上の価格の設定ではなかなか難しい。高所得者の住宅購入層もあるが、件数的には少ない。
- ・ 2000万以下で購入して1,000万近くのリフォームをする層。
- ・ 年収が多少あり、まだお子さんがいない世帯(共働き世帯)が、低金利住宅ローンで建てる(購入する)流れがある。

4 (トピック調査2) 家屋倒壊等氾濫想定区域が不動産市場へ及ぼす影響について

①住宅地価格、商業地価格への影響の程度



回答 1 全くない 2 10%未満 3 10%~20%程度 4 20%~30%程度
5 30%~40%程度 6 40%~50%程度 7 50%以上



回答 1 全くない 2 10%未満 3 10%~20%程度 4 20%~30%程度
5 30%~40%程度 6 40%~50%程度 7 50%以上

家屋倒壊等氾濫想定区域が不動産市場へ及ぼすマイナスの影響ですが、住宅地では10%~20%、20%~30%が多く、50%以上も目立ちます。商業地は10%~20%が3割以上の回答となり、全体的には住宅地への影響が商業地より大きい傾向となりました。

ご回答下さった方のコメント

- 行政対策が急務と思われる。
- 不動産価格を下げる原因になっている。(ハザードマップが)
- 商業地域においては購入者側の意識次第です。
- この区域に該当している物件において、全ての件数においてマイナスの影響及びイメージがありました。

4 (トピック調査2) 家屋倒壊等氾濫想定区域が不動産市場へ及ぼす影響について
②住宅地価格、商業地価格への影響の程度(コメント続き)

ご回答下さった方のコメント

- 現在日本列島は災害が多い。CO2が増えるため温暖化の影響と思う。災害には我々はうまく対処するしかない。
- 区域内にある不動産物件は相場の半値又はそれ以下にしないと売却の引き合いが出ない。
- 想定区域内の水害の対策が講じられていれば不安が緩和されると思う。
- 住宅地のハザードマップの記載で、建築をためらう事があり、今まで何も心配してなかった所が売れなくなってる事がある
- 住宅の場合は利用の方法で多少解決出来ることもあるかと思います。商工業用については設備投資に大きな問題が生じるのではないかと思います。
- 飲食業のビルの空き店舗が目立つが、コロナの影響が収束しないと、本物にはならないと思われる。貸店舗及び貸事務所は割とニーズがある。ITの普及とどうリンクさせ業界の活性化を図るか考え時ではないか？
- 水害にあった地域のみ需要は激減しているが、河川の氾濫がなかった地域はさほど変わらない。
- 市街化区域、用途地域内でハザードマップ以外の土地を探すことが比較的困難です。買主様へ重説等で詳しく説明等をするとはほぼ理解が得られています。
- ハザードマップをより丁寧に説明して、現在そのエリアにはどのような対策が講じられたか、または予定されているかを調べて、お客様が判断できる材料を提供していくことも必要になってくるのではないのでしょうか。
- 購入者がどう考えるかによると思う。中古の場合は、対策できないから費用で負担みたいなお客が多い気が。新築(建売)の場合は、どんな対策をしているかで判断している感じ。

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 : 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。