

---

# 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11回調査(平成27年10月1日時点)

< 詳細版 >

平成27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	11
	3. (トピック調査)「河川沿い区域」「浸水区域」の土地価格について	16
III	公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	17

# I 福島県不動産市場動向調査の概要

## 1 調査の目的

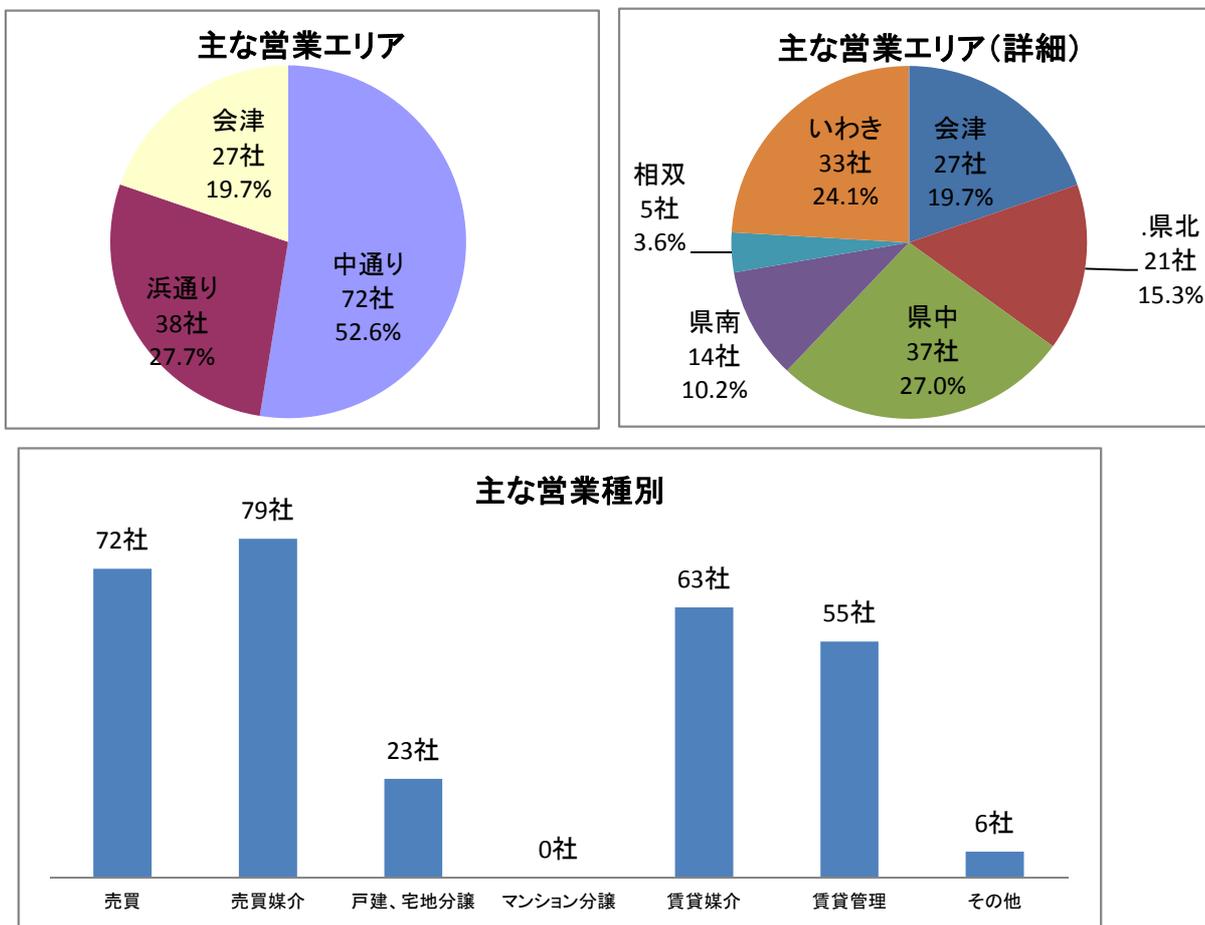
この市場動向調査は、平成23年6月に実施した「東日本大震災後の不動産市場動向アンケート」の第11回目となる継続調査である。この調査は福島県内における震災後の不動産売買等の市場変動を捉え、これを分析して適正な公的評価その他の評価業務は勿論、不動産取引市場の活性化、今後の復興施策への反映等に役立てることを目的として行うアンケート調査である。

## 2 アンケート調査の概要

平成27年10月1日をアンケート調査基準日として、第10回調査時点(平成27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27年10月～11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 683社
- (4) 回収数 140社 (回収率 20.5%)

## 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

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

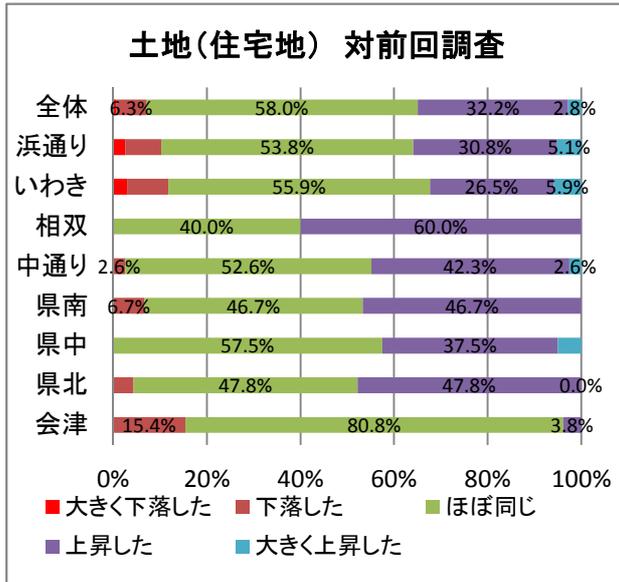
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

## II アンケート結果

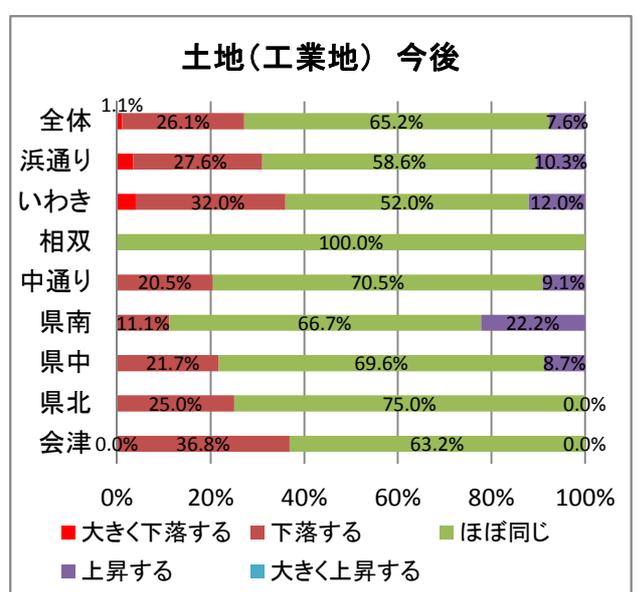
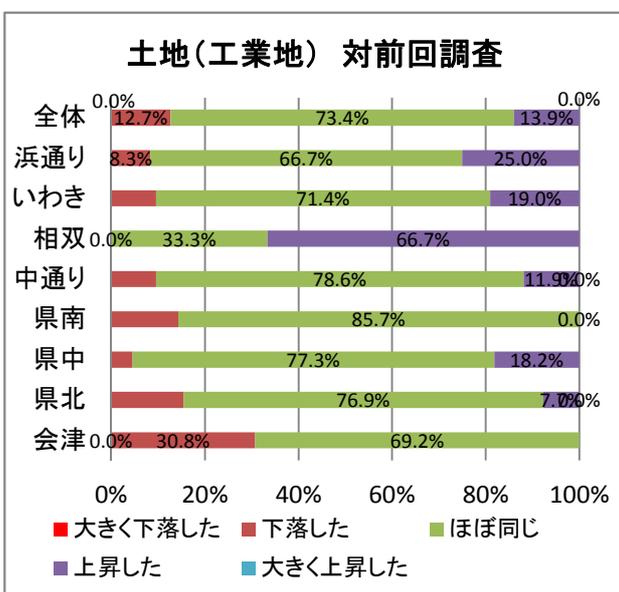
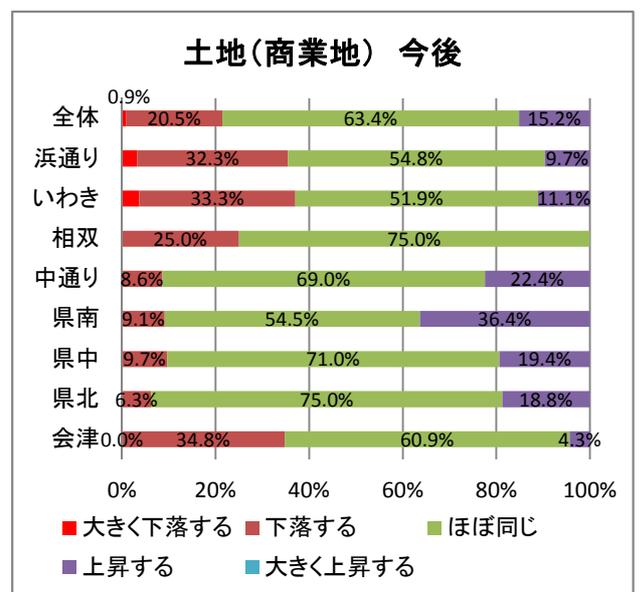
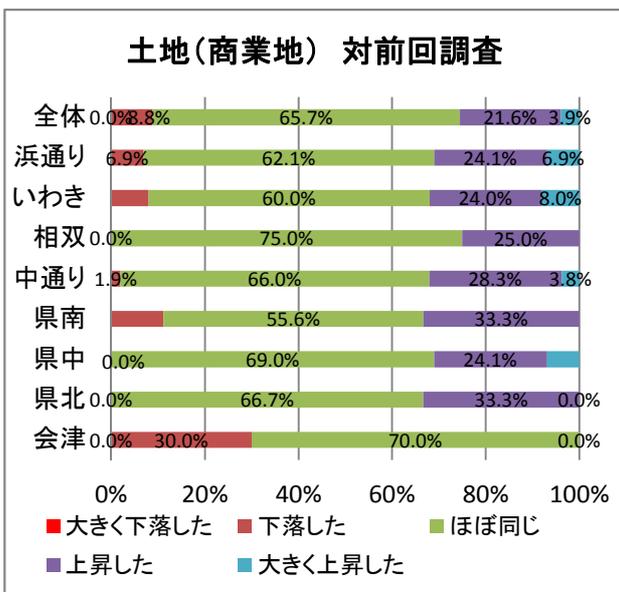
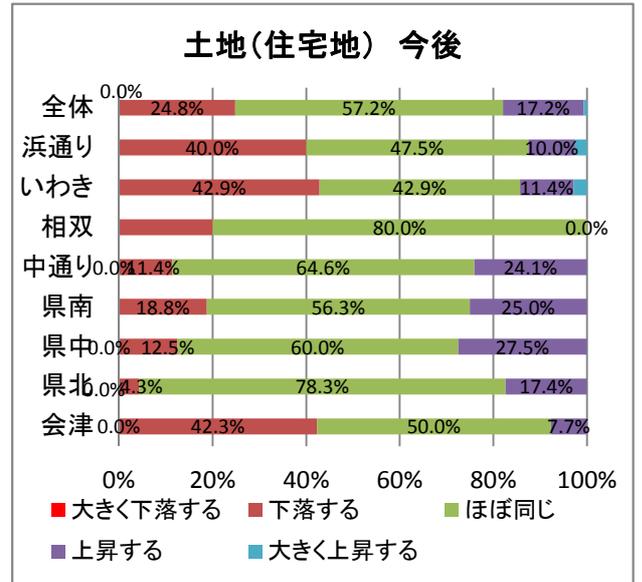
### 1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

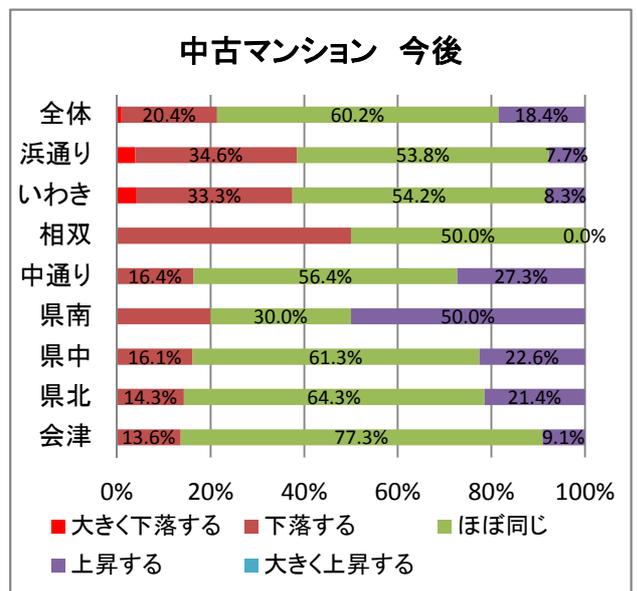
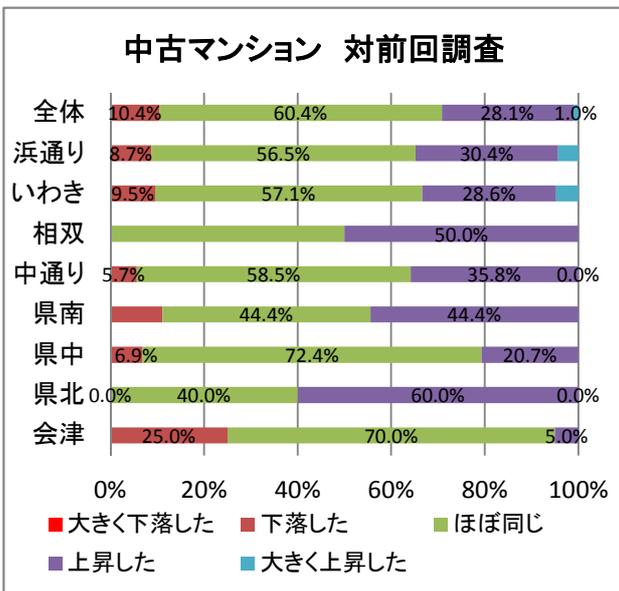
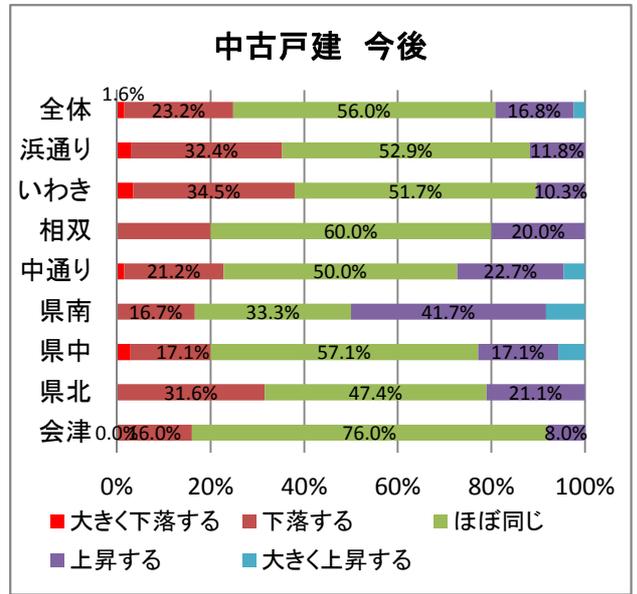
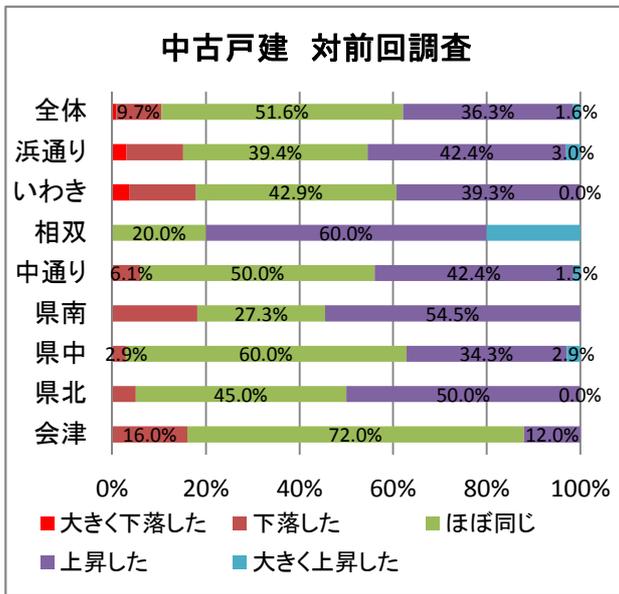
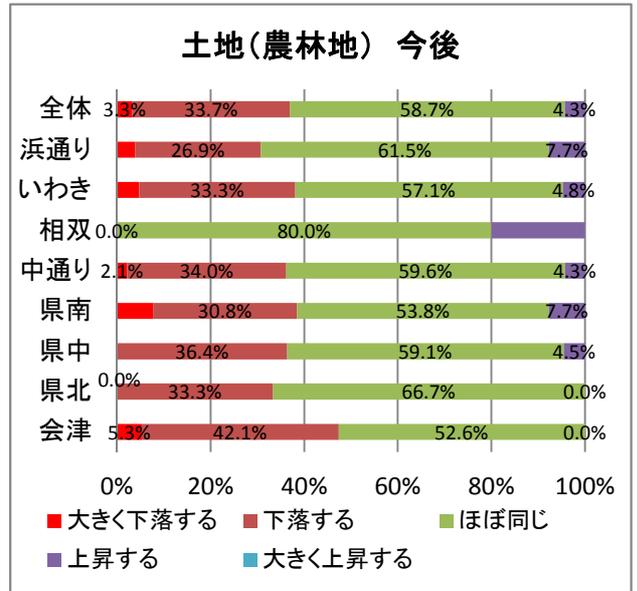
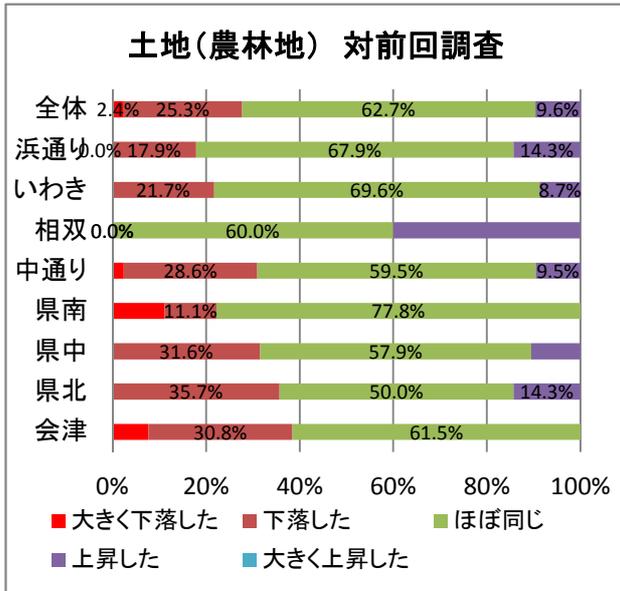
#### (1) 成約価格について

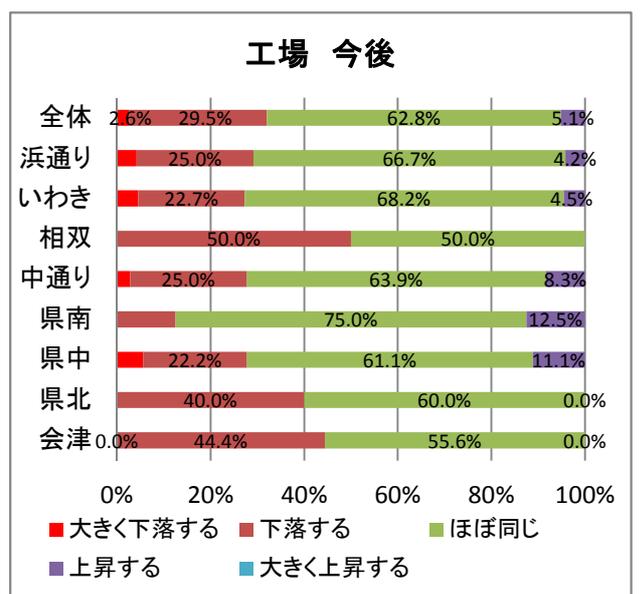
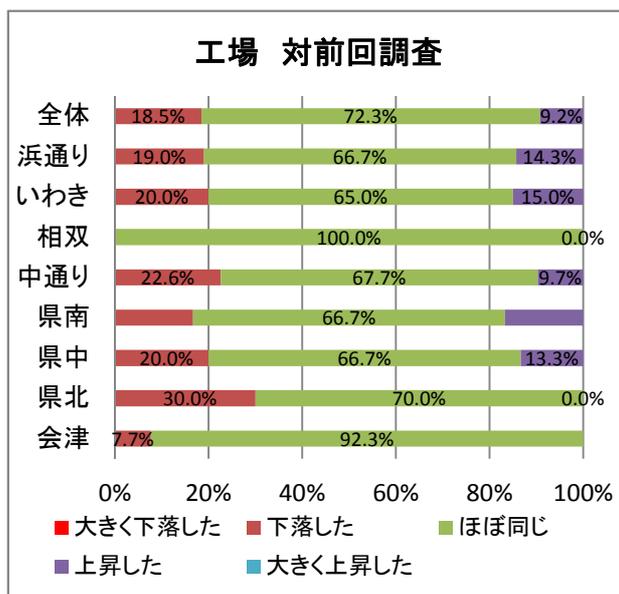
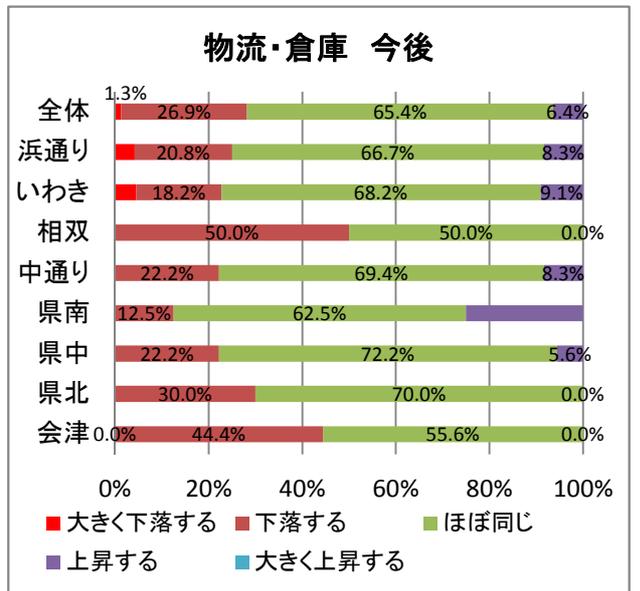
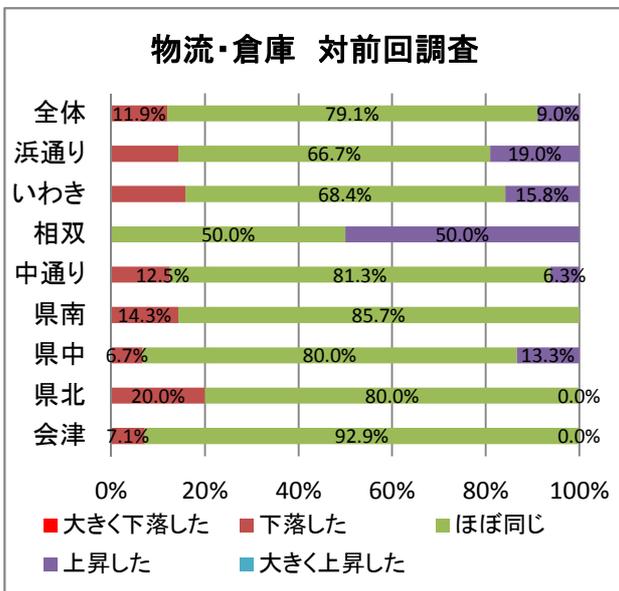
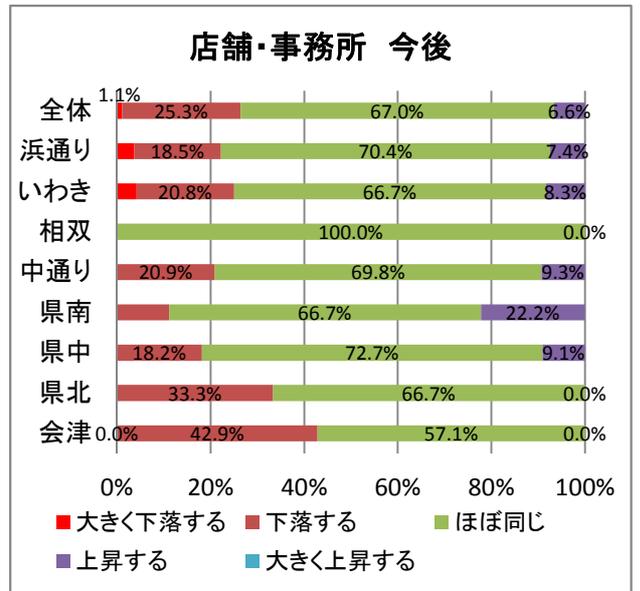
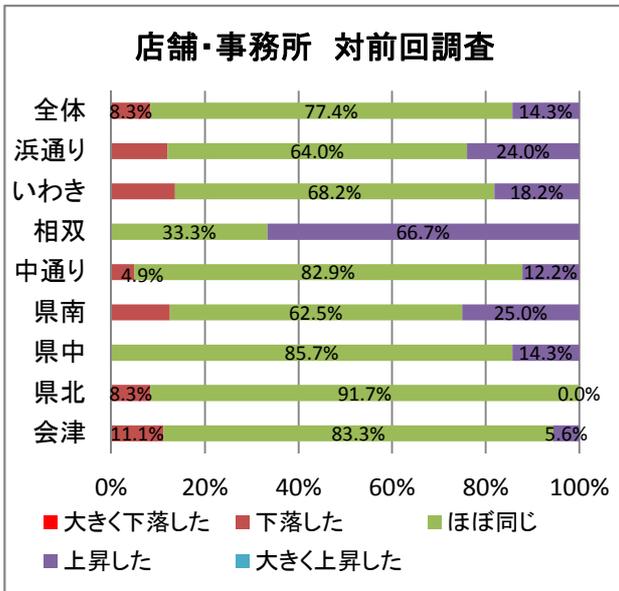
##### ① 成約価格は前回調査時点(H27.4.1)と比べて



##### ② 成約価格は今後6カ月間～1年間で

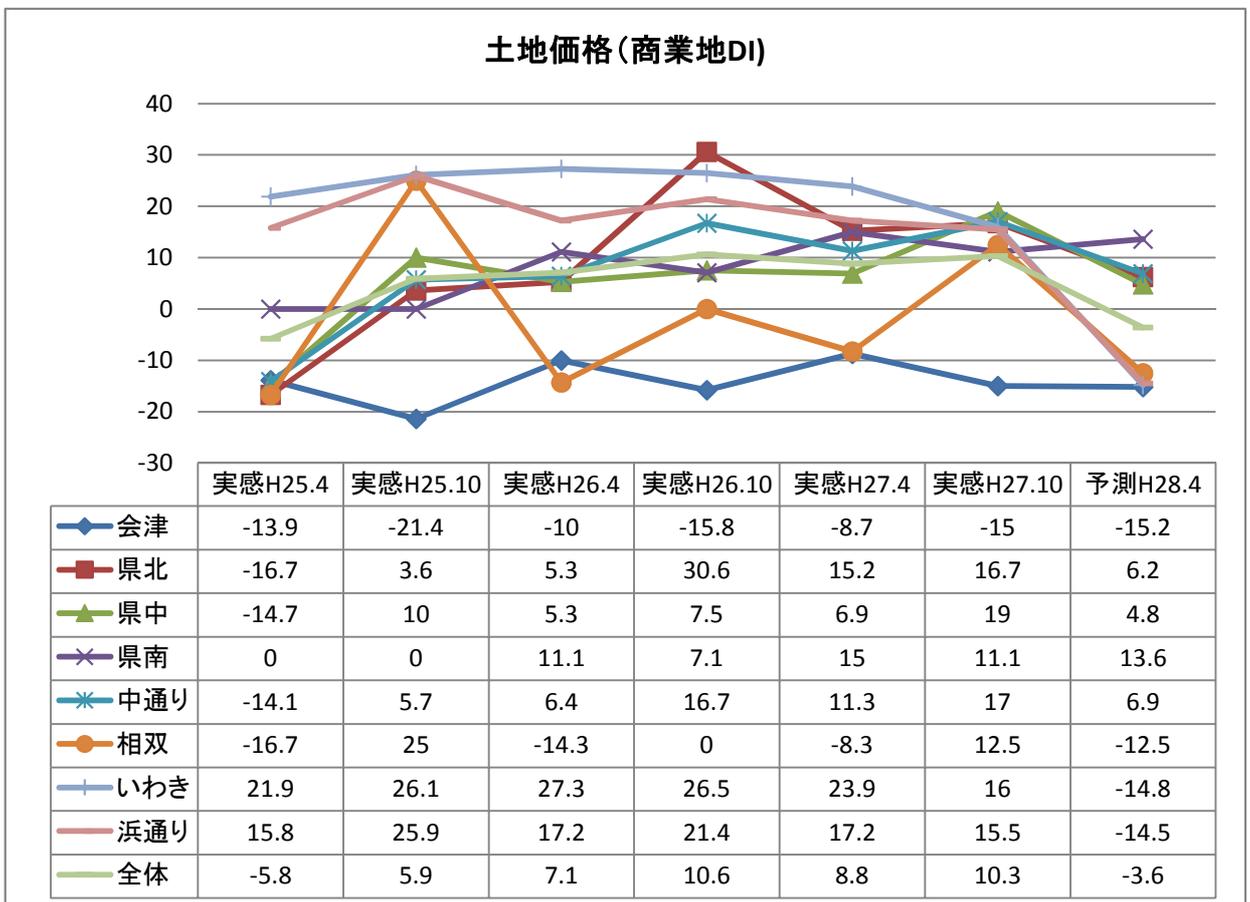
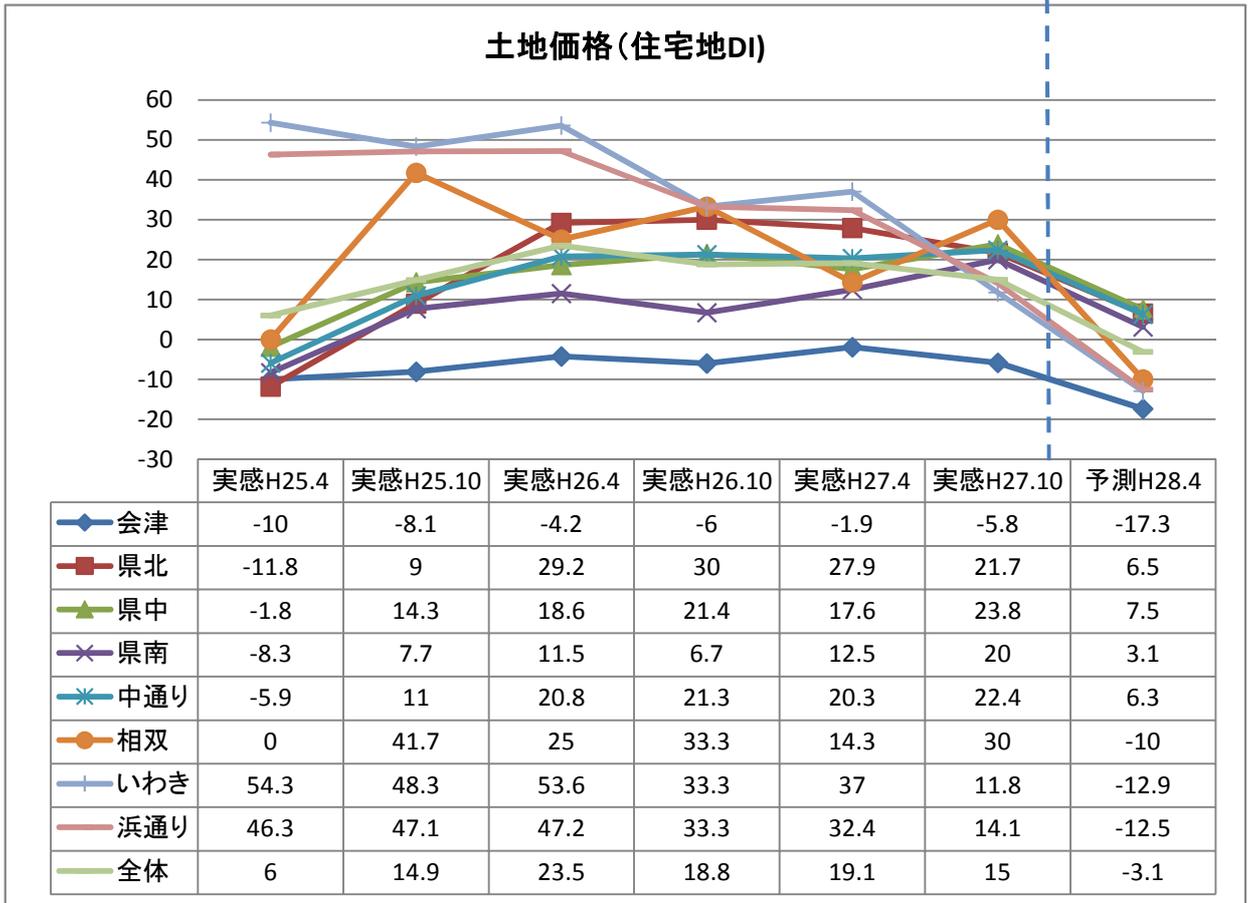




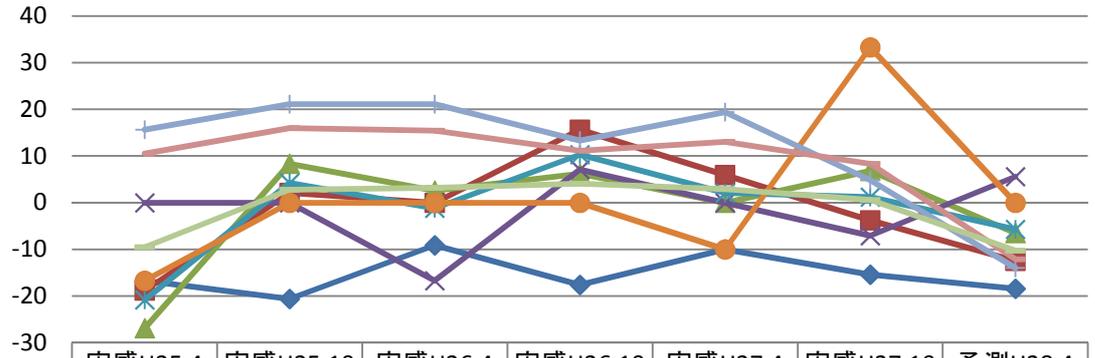


(2) 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測

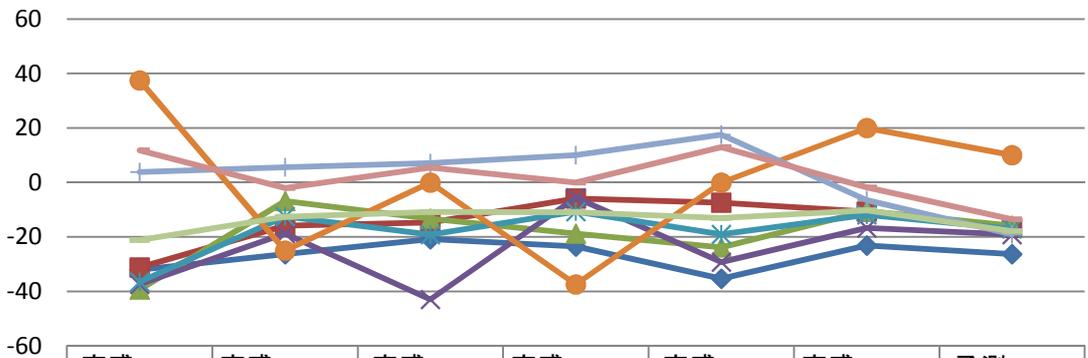


### 土地価格(工業地DI)



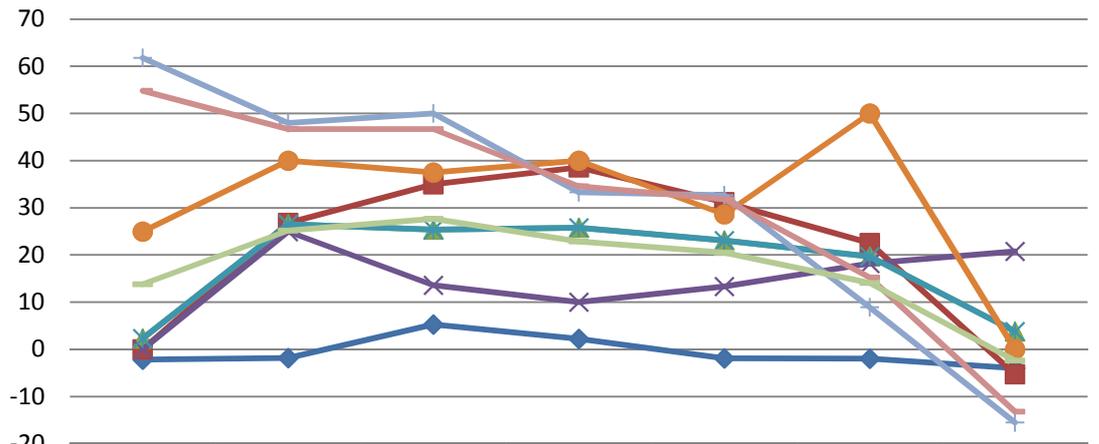
	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	予測H28.4
◆ 会津	-16.7	-20.6	-9.1	-17.6	-10	-15.4	-18.4
■ 県北	-18.8	2.1	0	15.6	5.9	-3.8	-12.5
▲ 県中	-26.9	8.3	2.6	6.2	0	6.8	-6.5
✕ 県南	0	0	-16.7	7.1	0	-7.1	5.6
✧ 中通り	-20.8	4.2	-1.2	10.3	2.1	1.2	-5.7
● 相双	-16.7	0	0	0	-10	33.3	0
+ いわき	15.6	21.1	21.1	13.3	19.4	4.8	-14
— 浜通り	10.5	16	15.4	11.1	13	8.3	-12.1
— 全体	-9.5	2.8	3.2	4.1	2.9	0.6	-10.3

### 土地価格(農林地DI)



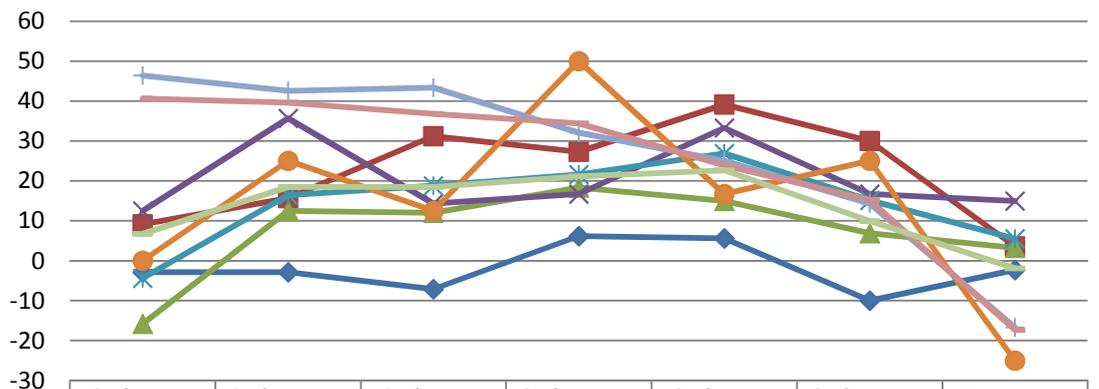
	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	予測H28.4
◆ 会津	-32.1	-26.3	-20.8	-23.5	-35.3	-23.1	-26.3
■ 県北	-31.2	-15.9	-14.7	-5.9	-7.5	-10.7	-16.7
▲ 県中	-39.3	-6.8	-13.3	-18.8	-23.9	-10.5	-15.9
✕ 県南	-37.5	-18.8	-42.9	-5.6	-29.2	-16.7	-19.2
✧ 中通り	-36.5	-12.5	-19.2	-10.7	-19.1	-11.9	-17
● 相双	37.5	-25	0	-37.5	0	20	10
+ いわき	3.8	5.6	7.1	10	17.5	-6.5	-19
— 浜通り	11.8	-2.1	5.4	0	13	-1.8	-13.5
— 全体	-21.1	-12.6	-10.8	-10.9	-13.1	-10.2	-17.9

### 中古戸建価格DI



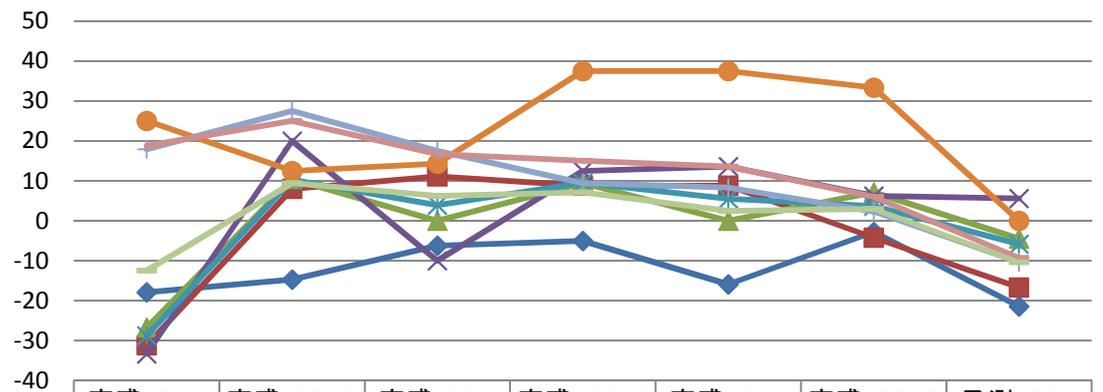
	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	予測H28.4
◆ 会津	-2.2	-1.8	5.3	2.2	-1.9	-2	-4
■ 県北	0	26.8	35	38.6	31.2	22.5	-5.3
▲ 県中	2.3	26.5	25.4	25.8	23.1	19.7	3.8
✕ 県南	0	25	13.6	10	13.3	18.2	20.8
✧ 中通り	2.3	26.5	25.4	25.8	23.1	19.7	3.8
● 相双	25	40	37.5	40	28.6	50	0
⊕ いわき	61.8	48	50	33.3	32.7	8.9	-15.5
— 浜通り	54.8	46.7	46.7	34.6	31.8	15.2	-13.2
— 全体	13.8	25.2	27.7	22.9	20.5	14.1	-2.4

### 中古マンション価格DI



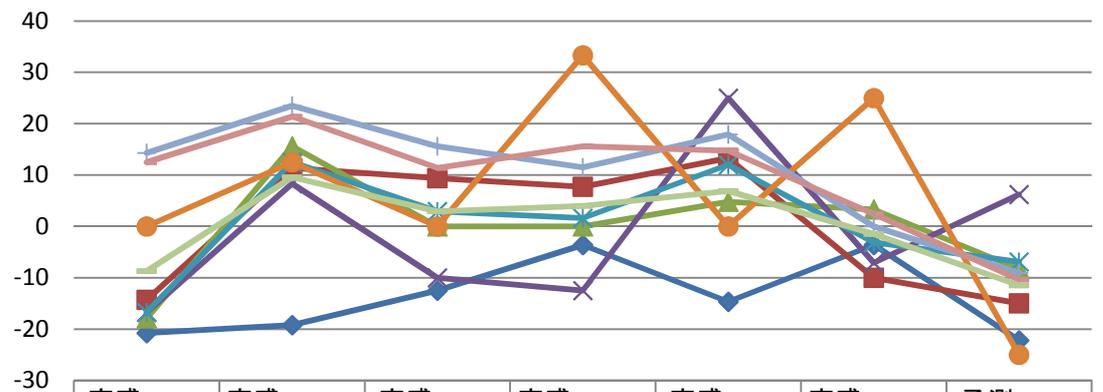
	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	予測H28.4
◆ 会津	-2.9	-2.9	-7.1	6.2	5.6	-10	-2.3
■ 県北	9.1	15.7	31.2	27.3	39.1	30	3.6
▲ 県中	-15.8	12.5	12	18.3	15	6.9	3.2
✕ 県南	12.5	35.7	14.3	16.7	33.3	16.7	15
✧ 中通り	-4.4	16.4	18.8	21.6	26.9	15.1	5.5
● 相双	0	25	12.5	50	16.7	25	-25
⊕ いわき	46.4	42.5	43.3	32.1	25	14.3	-16.7
— 浜通り	40.6	39.6	36.8	34.4	23.9	15.2	-17.3
— 全体	6.7	18.5	18.5	21.1	22.6	9.9	-1.9

### 店舗・事務所 価格DI



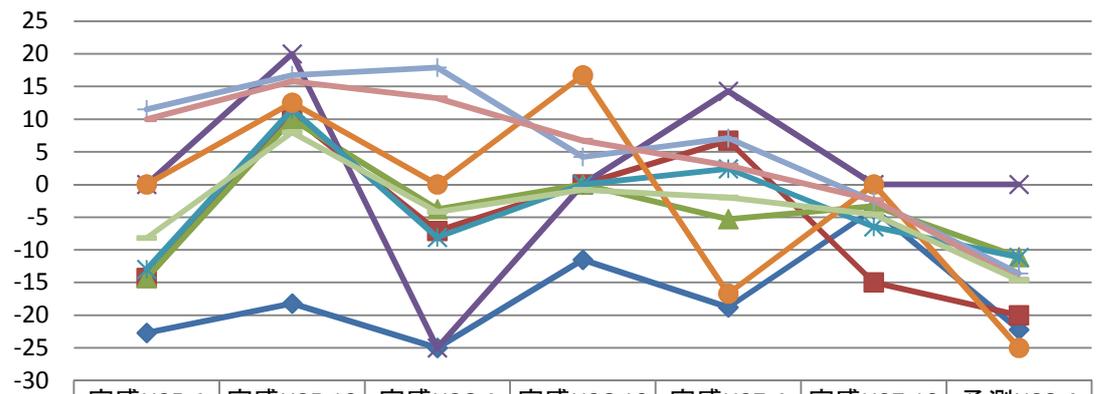
	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	予測H28.4
◆ 会津	-17.9	-14.7	-6.2	-5	-15.9	-2.8	-21.4
■ 県北	-31.2	8	11.1	8.8	8.8	-4.2	-16.7
▲ 県中	-26.7	10.5	0	9.4	0	7.1	-4.5
✕ 県南	-33.3	20	-10	12.5	13.6	6.2	5.6
✧ 中通り	-28.8	10.2	3.9	9.5	5.5	3.7	-5.8
● 相双	25	12.5	14.3	37.5	37.5	33.3	0
⊕ いわき	17.9	27.5	17.5	9.4	8.3	2.3	-10.4
— 浜通り	18.8	25	16.7	15	13.6	6	-9.3
— 全体	-12.5	9.4	6.2	7.1	2.5	3	-10.4

### 物流施設・倉庫 価格DI



	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	予測H28.4
◆ 会津	-20.8	-19.2	-12.5	-3.6	-14.7	-3.6	-22.2
■ 県北	-14.3	11.4	9.4	7.7	13.3	-10	-15
▲ 県中	-17.9	15.6	0	0	4.8	3.3	-8.3
✕ 県南	-16.7	8.3	-10	-12.5	25	-7.1	6.2
✧ 中通り	-16.7	12.5	2.9	1.6	12	-3.1	-6.9
● 相双	0	12.5	0	33.3	0	25	-25
⊕ いわき	14.3	23.5	15.6	11.5	17.9	0	-9.1
— 浜通り	12.5	21.4	11.4	15.6	14.7	2.4	-10.4
— 全体	-8.7	9.6	2.9	4	6.9	-1.5	-11.5

### 工場 価格DI



	実感H25.4	実感H25.10	実感H26.4	実感H26.10	実感H27.4	実感H27.10	予測H28.4
◆ 会津	-22.7	-18.2	-25	-11.5	-18.8	-3.8	-22.2
■ 県北	-14.3	10.5	-7.1	0	6.7	-15	-20
▲ 県中	-14.3	10	-3.8	0	-5.3	-3.3	-11.1
× 県南	0	20	-25	0	14.3	0	0
✱ 中通り	-13	11.5	-8.1	0	2.4	-6.5	-11.1
● 相双	0	12.5	0	16.7	-16.7	0	-25
+ いわき	11.5	16.7	17.9	4.2	7.1	-2.5	-13.6
- 浜通り	10	15.8	13.2	6.7	2.9	-2.4	-14.6
— 全体	-8.2	8	-4.2	-0.8	-2	-4.6	-14.7

<会津>

- ・従来からの動きに変化はない。
- ・被災者の方の住宅購入が全くなくなりました。
- ・県内の好業績な企業経営者の引合があるが県外よりは低調なままである。
- ・若い世代の住宅購入、住宅建築が目立ってきたと思う。賃貸よりも自己所有した方が良いという傾向があるように思う。家賃より→住宅ローン。古い賃貸物件はあまり気味になってきた。
- ・中古住宅の売りが多くなってきたような気がする。多分、中古住宅が市場に多く出るようです。価格下落するかも。
- ・被災者の住宅需要が落ち着いてきた感がある。
- ・中古物件(住宅)の需要が前より多くなったような気がする。
- ・中古住宅の問い合わせが増えた。
- ・従来からの停滞な動きに変化はない。
- ・H26、H27は今までにない土地の動きですが、今後どうなるかは予測がつかない。
- ・被災者の住宅購入需要は、会津はほぼ終了したと思われる。
- ・特に変化はない。
- ・売却物件が少ない。
- ・大手資本からの問い合わせが増えたような感じですが。被災者の需要はほぼ終了した感じですが。
- ・若い世代の購入意欲が低下傾向にある。

## < 県北 >

- ・若い世代の購入が多くなっているが需要に対して供給がおいついていない感じがする。また、マンション用地の引き合いが出てきた。大手建売メーカーが土地を購入、4～5棟での建築を販売しているのが多く見られる。
- ・被災者の収益物件(中古)への需要が高まるのではないか。
- ・福島市では物件が殆どない状況が続いている。
- ・被災者を含め、購入希望者が多くいるが、物件が不足している状態。
- ・浪江等地域からの被災者の土地、住宅購入希望者が増加している。また、消費税10%前の駆け込み等若い世代の購入意欲が高まっている感じがする。
- ・住宅用地は不足しているが、今後は少しの上昇で、29年度(29年3月)あたりから下降線をたどると思う。福島県北の場合、住宅地を買えないでいる客がストックになっているので、消費税10%になる29年3月までは下がらないと思う。
- ・福島市内では土地の不足が目立つ。不動産のチラシを見ても約70%は新築・中古の家付きの広告である。
- ・被災者の住宅購入は落ち着きはじめたように感じます。
- ・被災者の土地の需要は変わらず規模の大きい物件を求める傾向がある。
- ・被災者の住宅購入需要に変化が見られる。
- ・賃貸物件が少ないので、貸し手市場となり家賃が高止まりしているように感じます。
- ・福島市内において、線引きの見直し(調整区域→市街化区域)がないため、お客様のニーズにあった良質な土地物件の紹介が引き続き困難な状況が続いている。原発被災者の高額提示による購入を原因とした価格形成が見られ、近い将来の価格揺り戻しが懸念される。

< 県中 >

- ・避難者の住宅購入は落ち着いて、需要がダブつき始めた。
- ・手持ち物件が少ない中、物件毎の売買動向は中古物件が活発で、次に中古マンション、土地と続く。収益物件は、売り物件が極端に少ない。それだけ良い物件は足が速い。
- ・被災者の需要は落ち着いた。アパート等の空室が目立ち始めている。
- ・被災者の住宅購入需要がほぼ一段落したように思われます。
- ・原発被災者の需要が減った。現実的な広さ、価格を希望する顧客が増えた。
- ・被災者の購入者が減少傾向に思える。
- ・中古住宅、マンション等の居住用中古物件の売り物が少しずつ増えてきている。新築分譲建売も売却期間を要するようになってきている。一時の何でも売れたような時期は終了した。
- ・除染土の説明がこれからの売買は必要になる。
- ・被災者が価格を上げ、さらにハウスメーカーが買っているので上昇している。今後1年くらいで被災者が落ち着くと下落していくと思われる。
- ・被災者の住宅購入の動きに変化が見られる。
- ・被災者住宅需要は一段落してきたのではないかと。人口増がなければ不動産需要は望めない。
- ・被災者以外の注文が多くなっている。
- ・被災者が借上げ住宅を解約し、マイホームへ移住することが多い。空き物件が埋まりにくくなって、問い合わせも少ない。
- ・土地は被災者需要があり、比較的高値での取引があるが、中古については市場にあまりだしている感じがする。
- ・今年度に入って停滞的な動きに変化はないが、今年度後半に入り、さらに動きが鈍っている。
- ・郡山市に住宅用分譲土地が無い。住宅用地が少なくなっているため造成が多くなってきている。
- ・子育て世代(30代から40代)の購入意欲が増えてきている。土地購入、新築の顧客が多いが、土地物件が少ない。
- ・新築住宅に若い世代の購入意欲が高まってきた。
- ・被災者住宅(用地)の需要のピークが過ぎたと思われまます。消費税10%迄はこの現状の地価で推移すると思いますが、消費税10%導入後は冷え込みが厳しくなるかと推察します。
- ・会津地方はあいかわらず景地がよくないのを反映して売買が少なく、地価も下がり気味だが、県中(郡山市)は被災者の財物補償の影響があり、買い注文がまだかなりある。
- ・物件数が少ない感じがする。被災者の購入が減少している。
- ・住宅ローンの低金利と、消費税10%にはまだ時間がありますが、今から一次取得者の購入意欲が高まってきている感じが見受けられる。
- ・被災者の住宅購入需要に変化が見られる。(落ち着き)
- ・若い世代に住宅購入意欲が高まってきている。賃貸物件の空室数が増えてきている。
- ・一般の方の売値が高いまま。仲介業者の査定が高いのでは？売れる価格を売主に伝えるべき。

### < 県南 >

- ・東京資本による山林の引き合いが出てきた。6000坪の倉庫用地売買の引き合い。中古物件が決まっています。被災者の土地も決まっています。
- ・中古住宅の引き合いがほとんどなくなってきた感じがする。
- ・被災者の土地購入需要が停滞してきた。30代の若い人の購入が多い。
- ・県外所有者からの売却の話が多くなったと思う。
- ・消費税が5%から8%へ上がった関係と除染作業の増加より、土木資材の価格が上昇し、宅地の価格も上昇していると思われる。
- ・昨年初め頃は、住宅建設の工事が至る所で見受けられたが、年末から今年にかけてだいぶ減ってきたように思える。(土地取引も落ち着いたのでは)
- ・住宅購入の需要が減少しつつある。

### < 相双 >

- ・原発被災者は東電の補償により高額な物件を買う為、全体的に価格が上昇している。一般の人や津波被災者は手が届かなくなっている。
- ・双葉郡からの人たちはほぼ落ち着き、今は小高や飯館の人たちが動き始めたが、買い上げ価格が低い為、価格の高い土地は求めにくい。
- ・当地は避難者が90%の割合で住宅地を求め、高齢者が多く、若い方は少ないのが現状です。住宅を建設する際もあまり大きい住宅でなく、子供が来ても泊まる事が可能な大きさです。30~40坪が多いです。
- ・被災者の住宅購入需要は続いている。
- ・被災者以外の若い世代が増加している傾向がある。

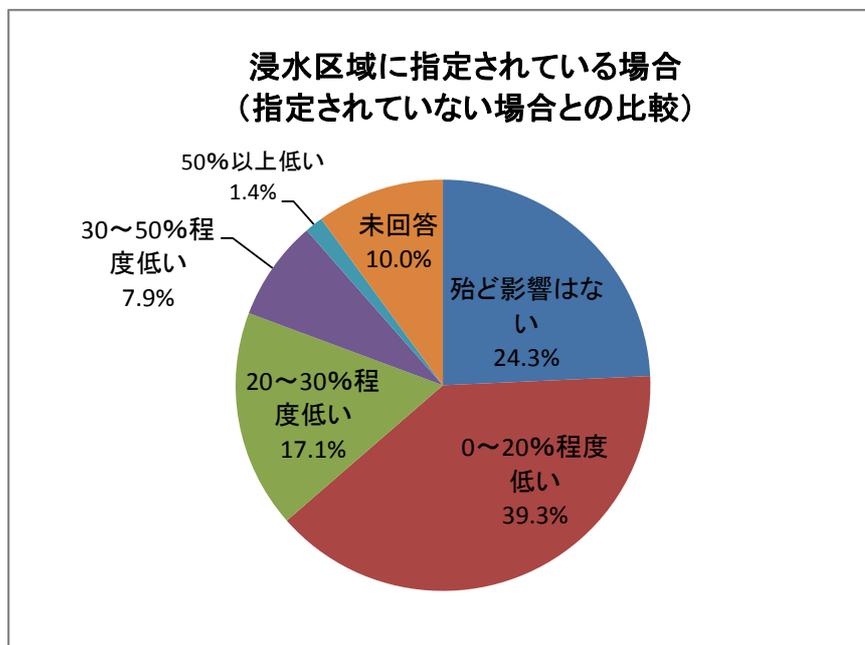
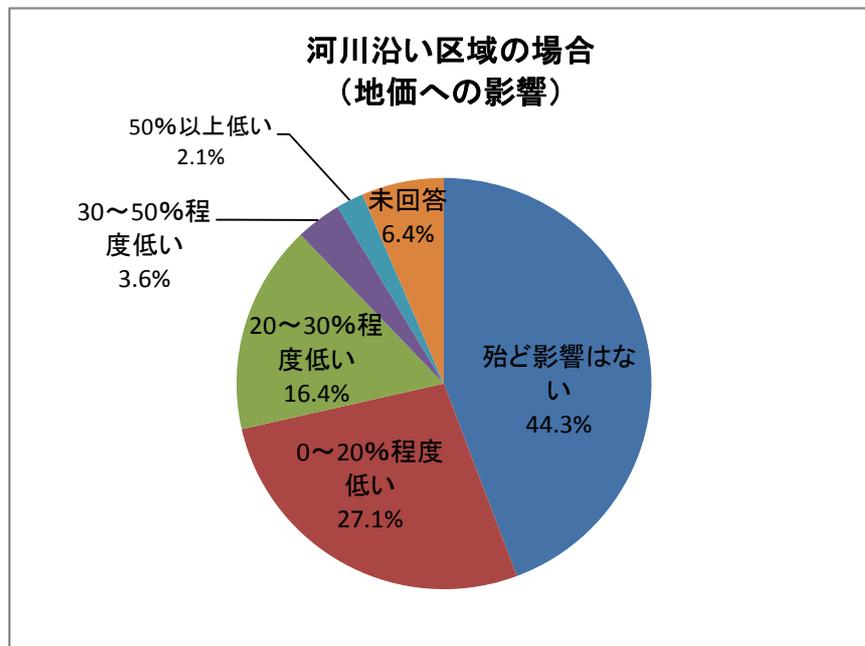
## <いわき>

- ・住宅購入は停滞気味となった。
- ・被災者の土地・住宅購入の予算が以前と比較して、小額となった。
- ・売買に関しては、地元の若い世代の動きが目立っている。賃貸に関しては、徐々に物件の空きが増えているため、前に比べて成約率は落ちている。
- ・土地価格が上がって今が天井なのか売れない。2年前と比較して、だいぶ売り物件が充実してきたが売れない。購入者の買い控えもあるのかもしれないが、売買価格が上がり過ぎたのだと思います。
- ・高値感のある物件は引き合いが少ない。
- ・相双地区被災者の動向が落ち着いてきた感がある。
- ・地価が異常に高騰したため買い控えが目立つ。一時災害復興住宅に住み、価格が下がるのを待つ傾向が見られる。
- ・被災者の住宅購入需要が大きい。
- ・県外からの建売住宅が若い世代に人気があり、地元の客が多い。(価格が手ごろ)
- ・いわきの若い夫婦はアパートが高く、空きもなく、はずれの土地を買い住宅を建てるための融資が通らず断念するケースもあります。
- ・いわき市の中心部(平、内郷)は物件はなく、高価格で安定している。中心部でない所は多少の流通はある。
- ・20室あるラブホテルが売却できない(いわき市)。改修費をかけても需要がないので売れないとみている。
- ・問い合わせ、成約、全くなかった。中古住宅、土地の在庫がそのまま。被災者の住宅購入がひと段落したと思われる。賃貸アパートの空室が見られるようになった。
- ・東電からの資金で建てる傾向あり。それを売却する人がいる。災害にあった人は家を建てられずにいる。調整地区の解除必要。
- ・被災者よりの問い合わせが減った。
- ・テナントの不足。人気場所の偏り。
- ・被災者の住宅購入依然として旺盛。
- ・問い合わせが激減した。土地は一部動いているが、昨年と比べ問い合わせは10分の1以下に減っている。中古住宅の動きが極端に悪くなった。問い合わせは震災前より少ない。
- ・被災者の住宅購入については特に変化なし。若い世代(35歳くらい)の方の購入意欲が高まっています。(少々)
- ・被災者の需要もおさまりつつあります。但し、ニーズがはっきりしており、希望通りの物件次第では相場よりも高く購入する(市街地)。立地条件の良い分譲地は工事中にハウスメーカーが押え、一般の人の購入は困難。土地建物で5000万～6000万。恩恵の受けていない地方住民には無理。
- ・被災者の工場移転及び店舗(スナック、理容室)その他テナント関連の希望者は一段落。被災者の住宅地、中古住宅の購入の希望もはぼ落ち着いた。
- ・いわき市内在住の方で震災の影響ではない物件も増えてきた。
- ・原発被災者が多かったが、現在は地元の若い世代の動きが高まってきているよう感じる。いくつかの地域にまとまっている(人気集中している)。

### 3 (トピック調査)「河川沿い区域」「浸水区域」の土地価格について

- ① 近年、自然災害が多く発生しておりますが、本年9月9日から11日にかけて鬼怒川の決壊等が全国的に報道された「関東・東北豪雨」を受け、河川沿いの地域について、それ以外の地域と比較してどの程度地価に影響があると思われますか。
- ② 市町村が発行するハザードマップ(浸水想定区域図)において、浸水区域に指定されている土地は浸水区域に指定されていない土地と比べて、地価にどの程度の差異があると思いますか。

< 詳細版 >



アンケートの結果、河川沿い区域について何らかの地価への影響があるとの回答が約49%、浸水区域に関しては指定されていない場合と比較して幾分か低くなるとの回答が約66%となりました。近年大規模な土砂災害・河川の氾濫等が全国的に発生しており、災害の危険性も不動産購入者の選択の重要な判断材料となっていることから、当該事項も価格に影響を与える可能性があるとの結果となりました。不動産の市場価値を判断する際には、土砂災害等の危険性についても十分に考慮することが必要である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 吉田 喜一

発 足 : 平成26年4月

会 員 数 : 49名(うち不動産鑑定士47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。