

---

# 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16回調査(平成30年4月1日時点)

< 詳細版 >

平成30年7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)不動産向け新規融資の減少の影響について	14
III	公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	16

# 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16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30年4月1日をアンケート調査基準日として、第15回調査時点(平成29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、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。

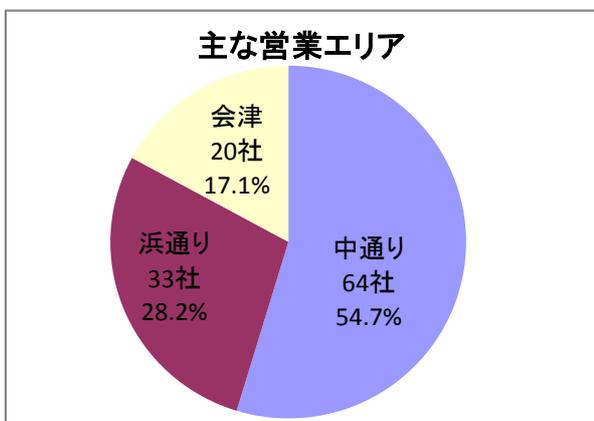
(1) 実施期間 平成30年4月～5月

(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。

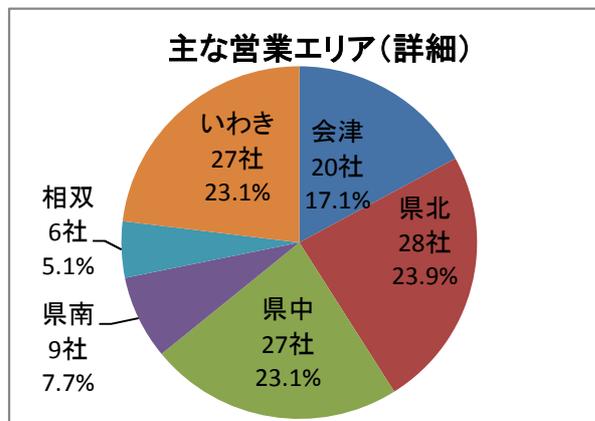
(3) 発送数 715社

(4) 回収数 118社 (5月28日着分、回収率 16.5%)

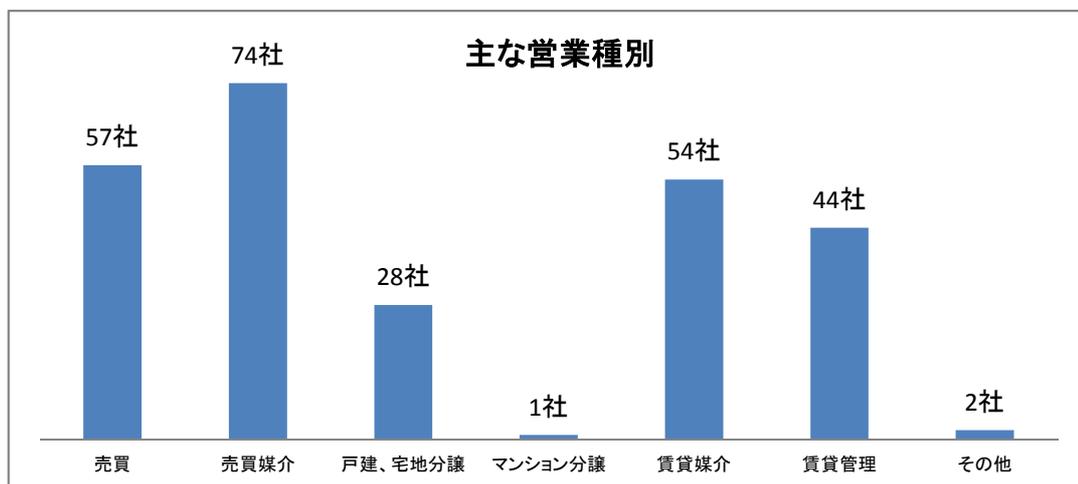
## 3 回答者の属性



未回答を除く



未回答を除く



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

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

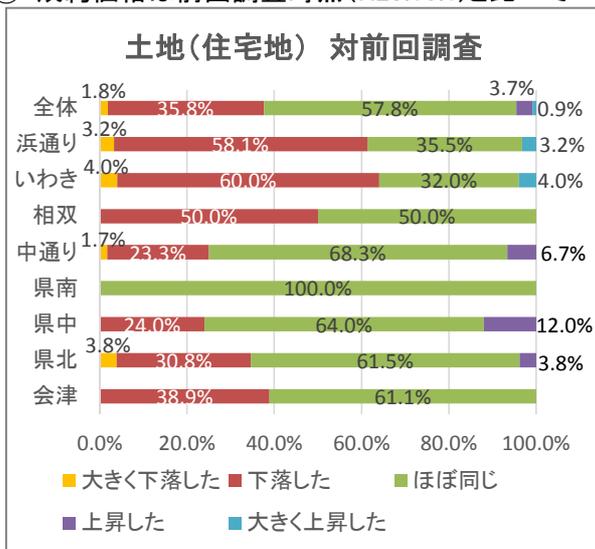
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

## Ⅱ アンケート結果

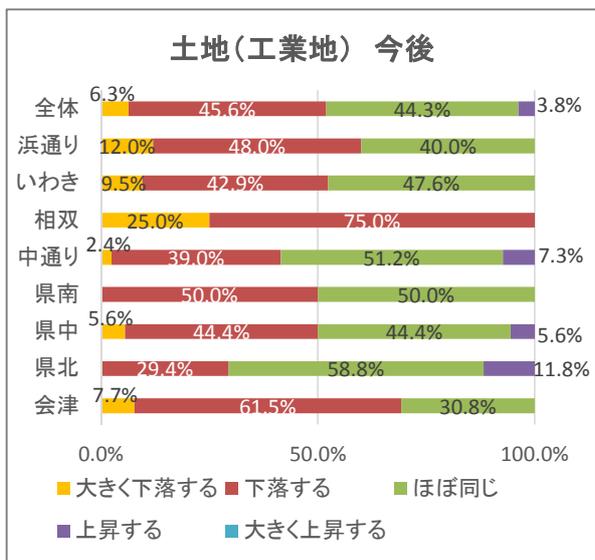
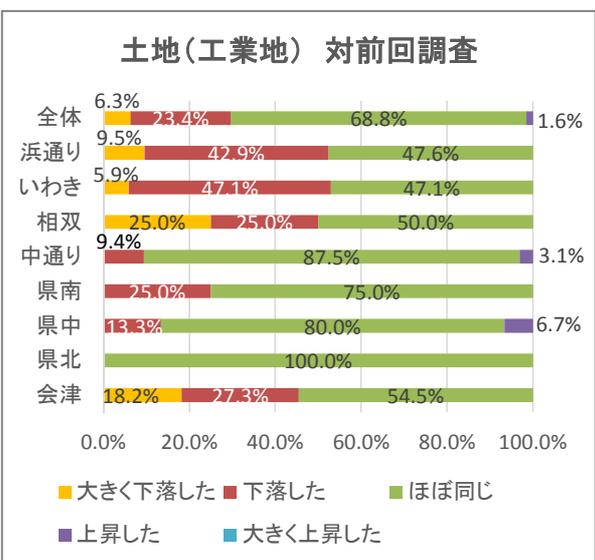
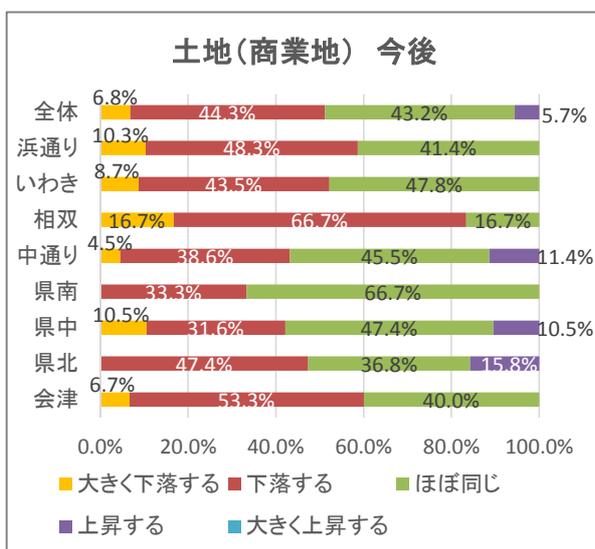
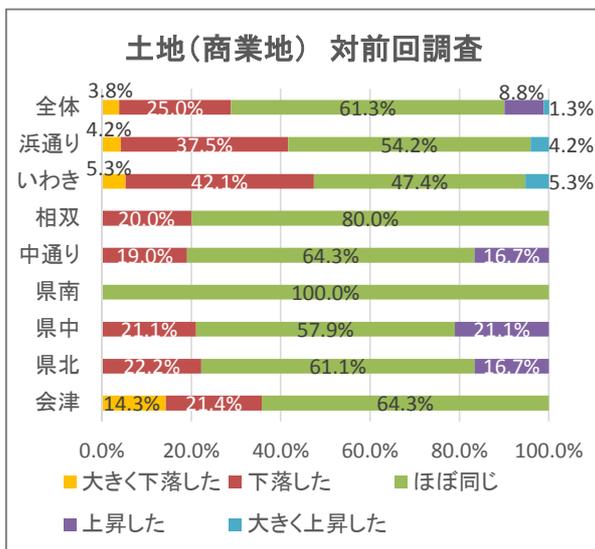
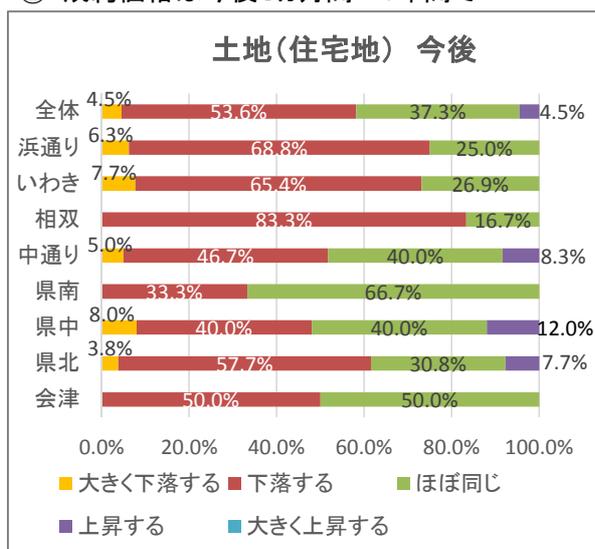
### 1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

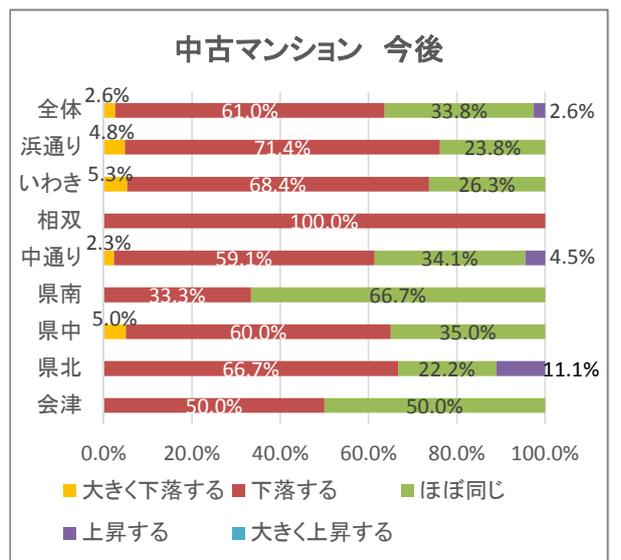
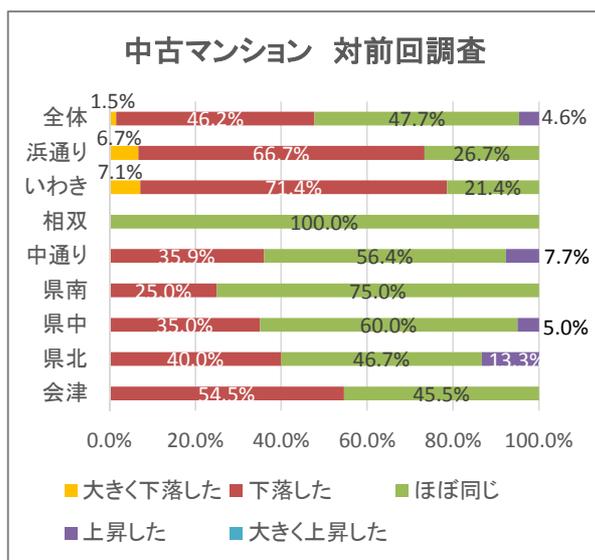
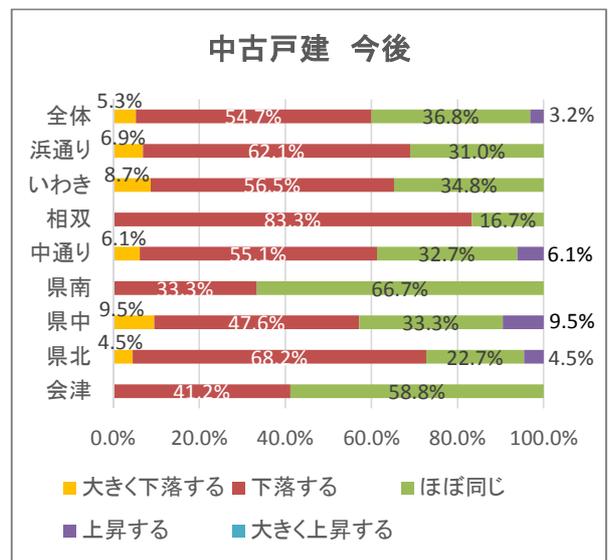
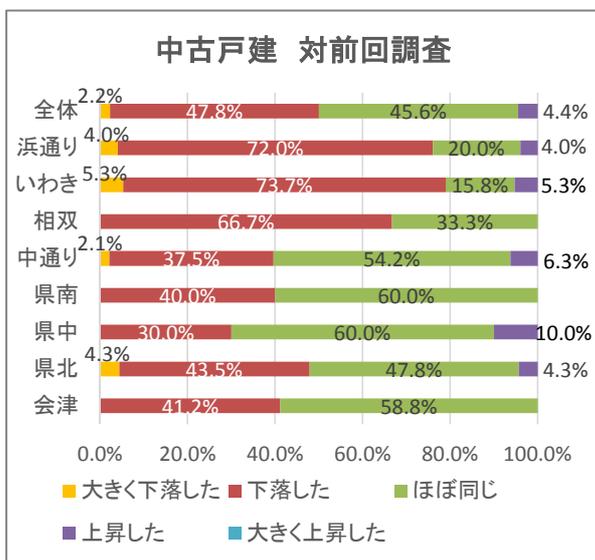
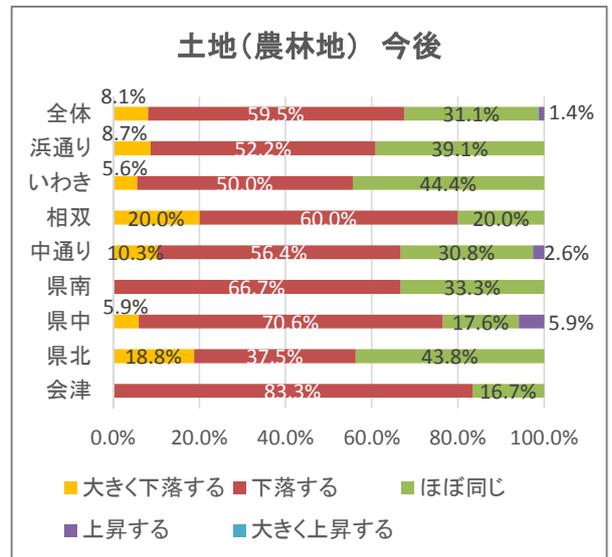
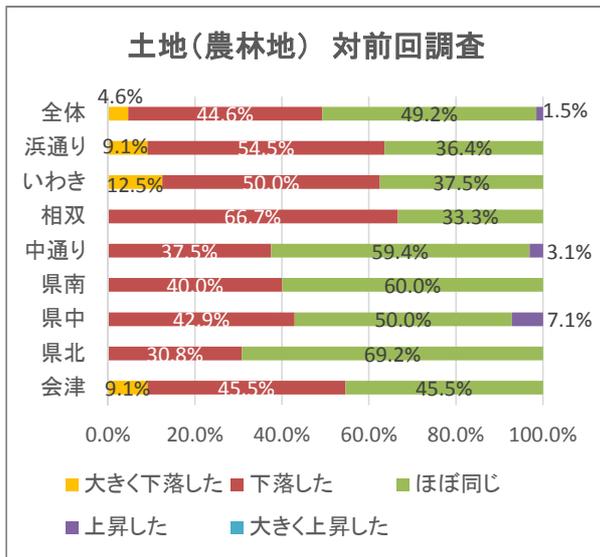
#### (1) 成約価格について

##### ① 成約価格は前回調査時点(H29.10.1)と比べて

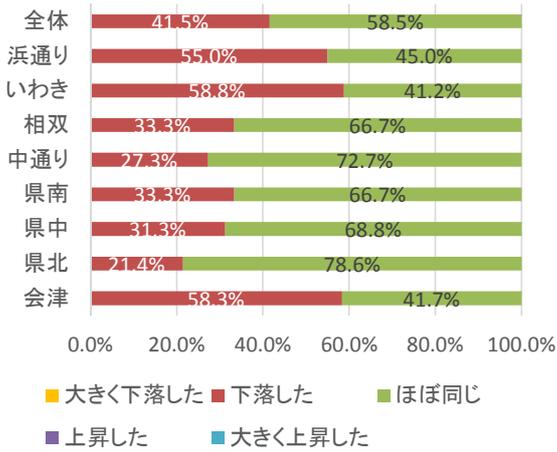


##### ② 成約価格は今後6カ月間～1年間で

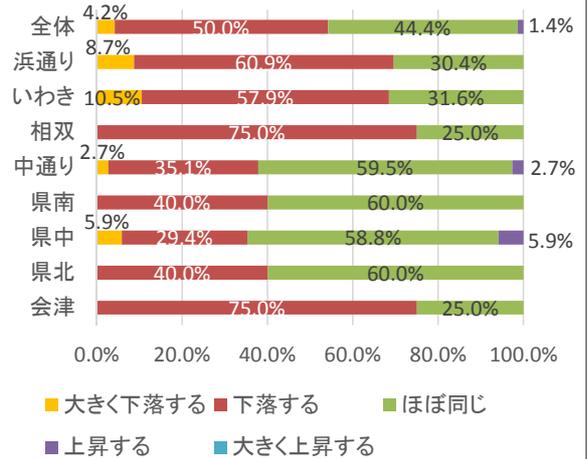




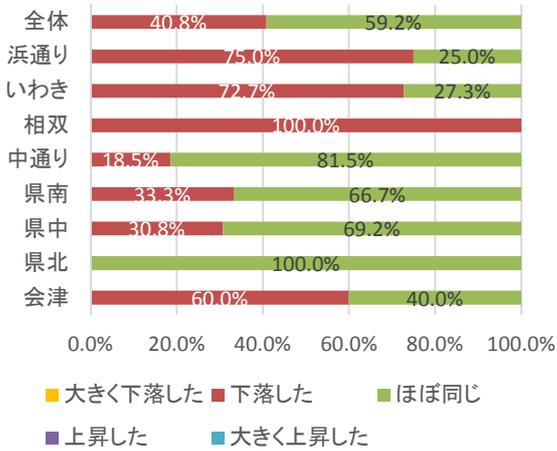
### 店舗・事務所 対前回調査



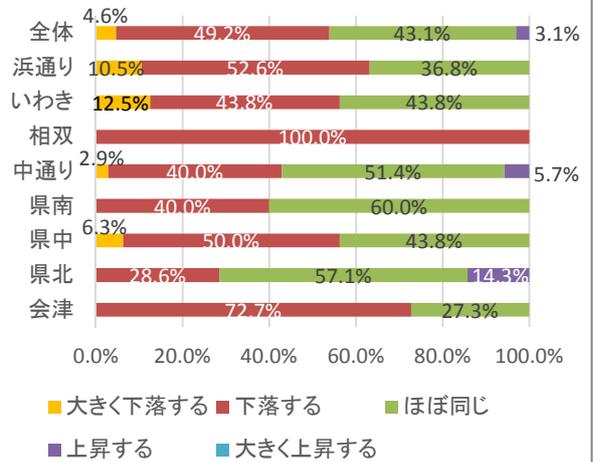
### 店舗・事務所 今後



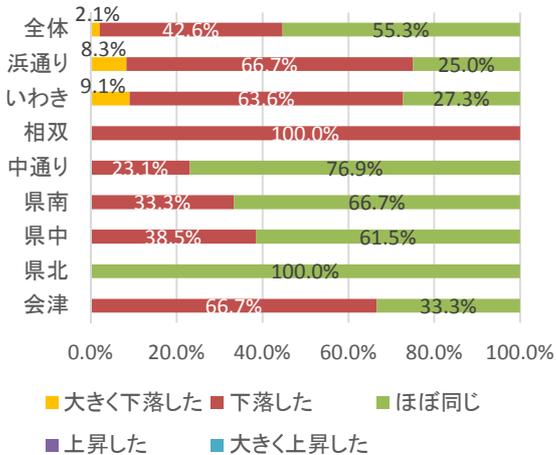
### 物流・倉庫 対前回調査



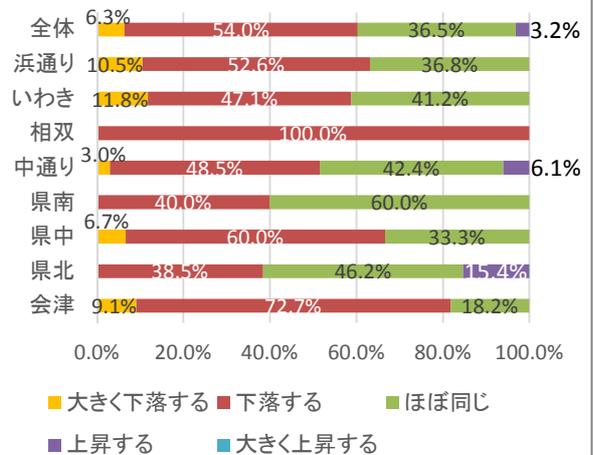
### 物流・倉庫 今後



### 工場 対前回調査

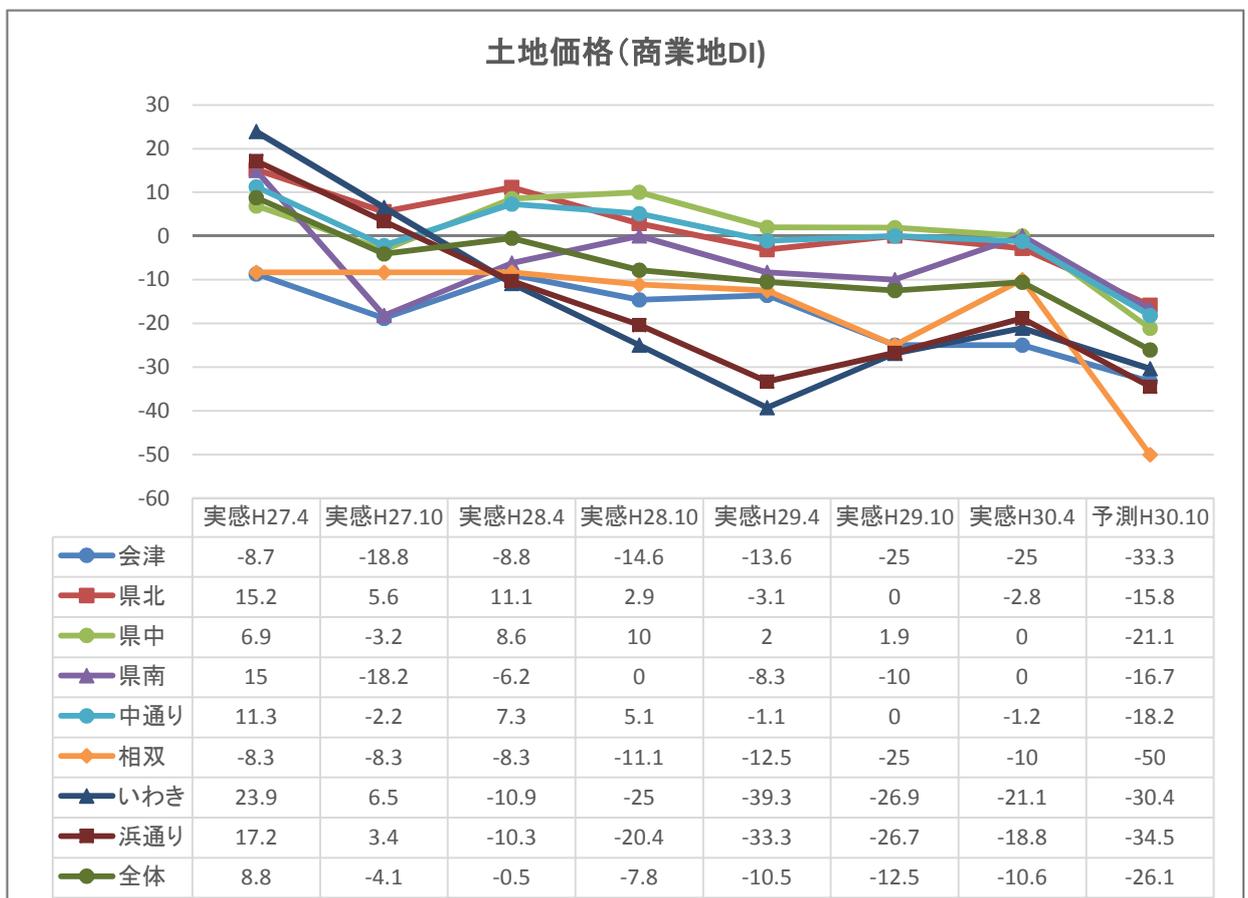
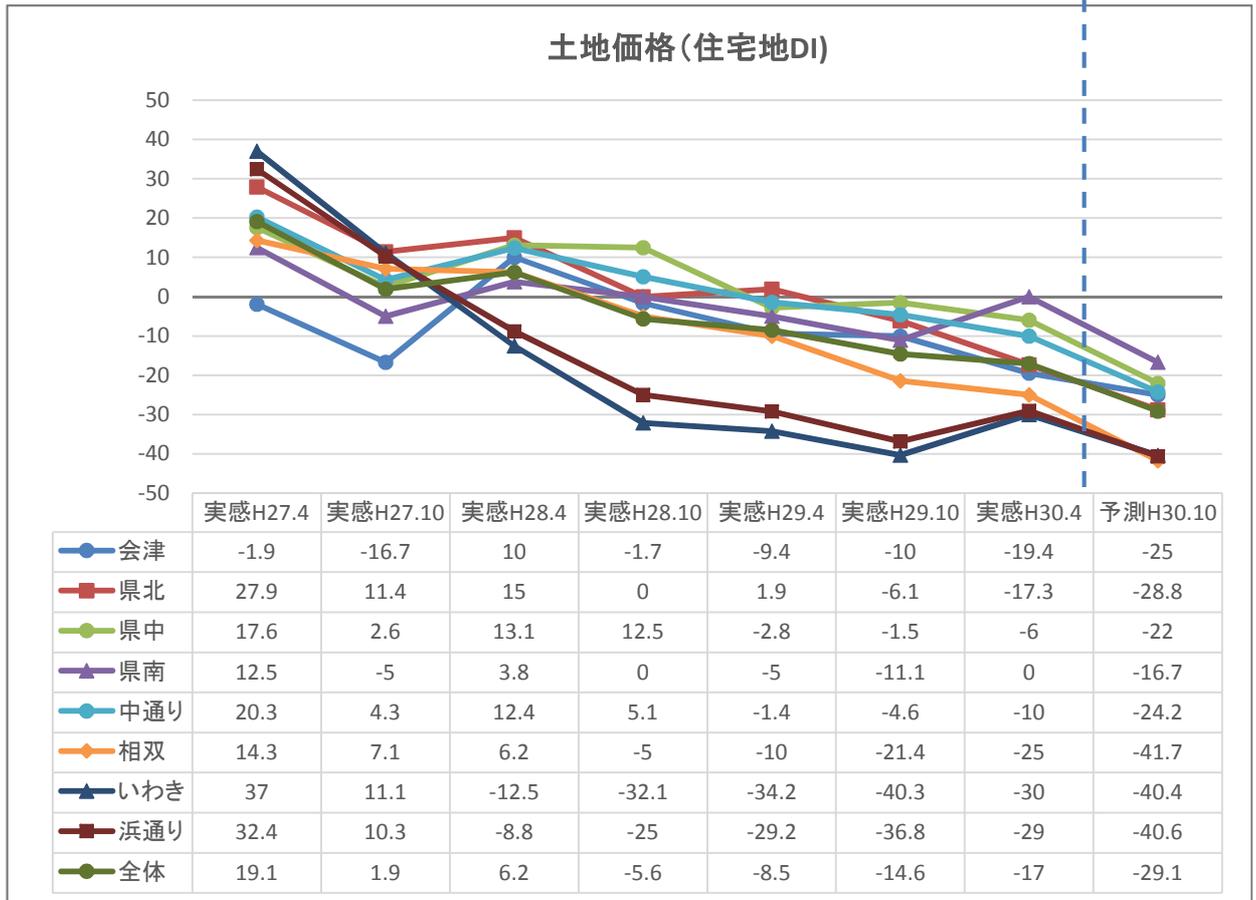


### 工場 今後

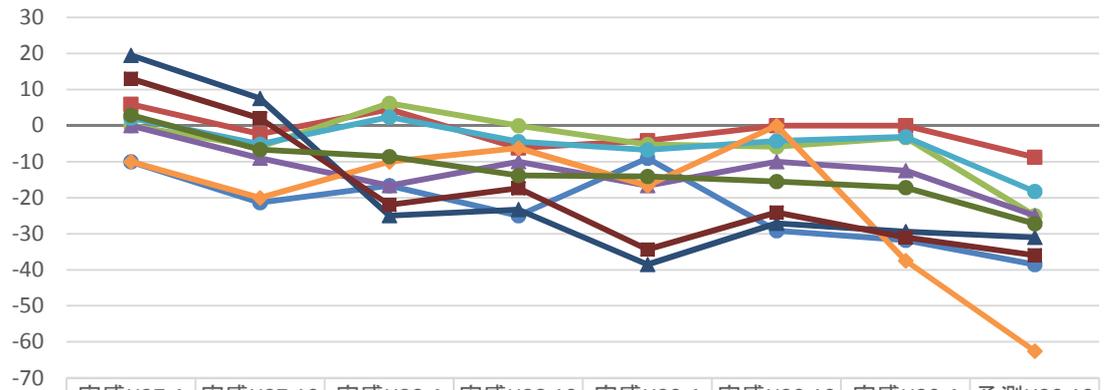


(2) 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測

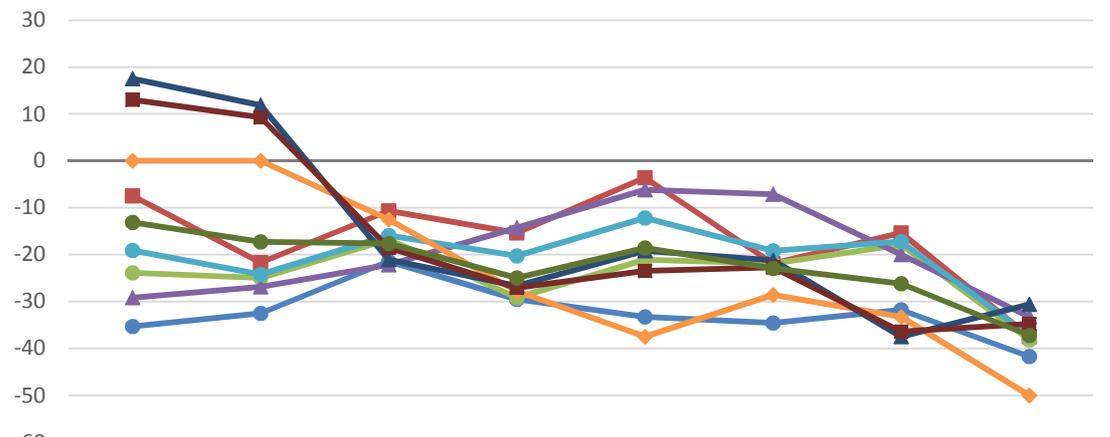


### 土地価格(工業地DI)



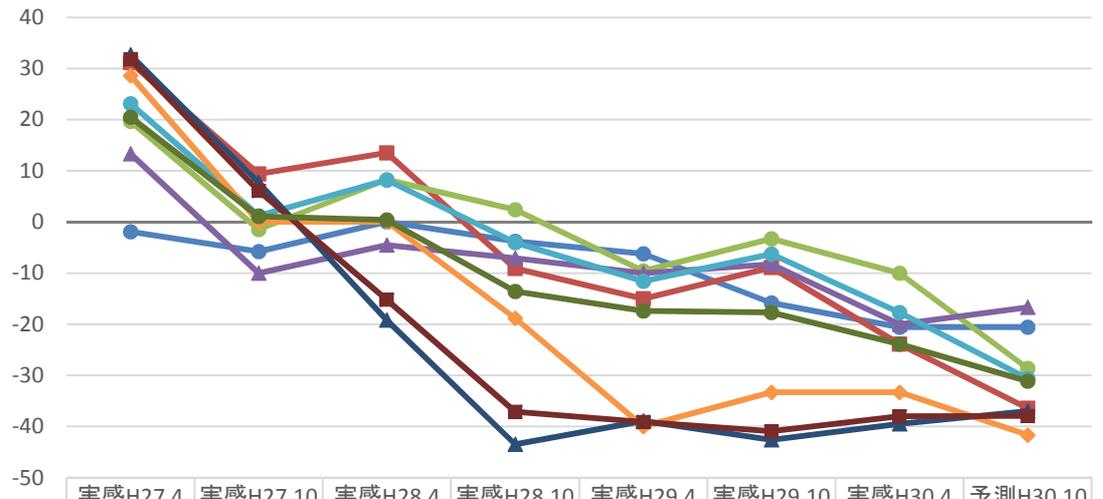
	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	予測H30.10
会津	-10	-21.4	-16.7	-25	-9.1	-29.2	-31.8	-38.5
県北	5.9	-2.3	4.5	-6.2	-4.2	0	0	-8.8
県中	0	-6	6.2	0	-5.3	-5.9	-3.3	-25
県南	0	-9.1	-16.7	-10	-16.7	-10	-12.5	-25
中通り	2.1	-5.2	2.4	-4.5	-6.8	-4.3	-3.1	-18.3
相双	-10	-20	-10	-6.2	-16.7	0	-37.5	-62.5
いわき	19.4	7.5	-25	-23.3	-38.5	-27.1	-29.4	-31
浜通り	13	2	-22	-17.4	-34.4	-24.1	-31	-36
全体	2.9	-6.7	-8.6	-13.8	-14.1	-15.5	-17.2	-27.2

### 土地価格(農林地DI)



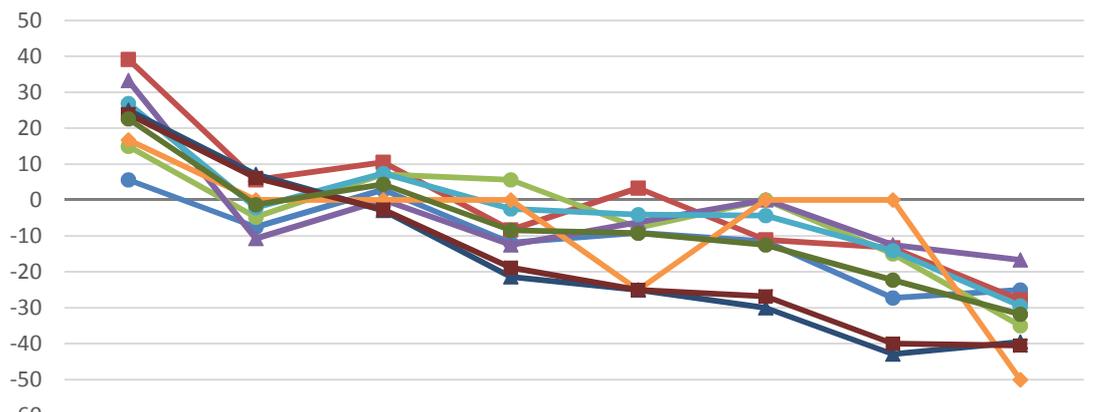
	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	予測H30.10
会津	-35.3	-32.5	-21.4	-29.5	-33.3	-34.6	-31.8	-41.7
県北	-7.5	-21.7	-10.7	-15.4	-3.6	-21.9	-15.4	-37.5
県中	-23.9	-25	-16.7	-29.2	-21.1	-21.9	-17.9	-38.2
県南	-29.2	-26.9	-22.2	-14.3	-6.2	-7.1	-20	-33.3
中通り	-19.1	-24.2	-15.9	-20.3	-12.2	-19.2	-17.2	-37.2
相双	0	0	-12.5	-27.8	-37.5	-28.6	-33.3	-50
いわき	17.5	11.9	-21.1	-26.7	-19.2	-21.2	-37.5	-30.6
浜通り	13	9.3	-18.5	-27.1	-23.5	-22.7	-36.4	-34.8
全体	-13.1	-17.3	-17.6	-25	-18.6	-22.9	-26.2	-37.2

### 中古戸建価格DI



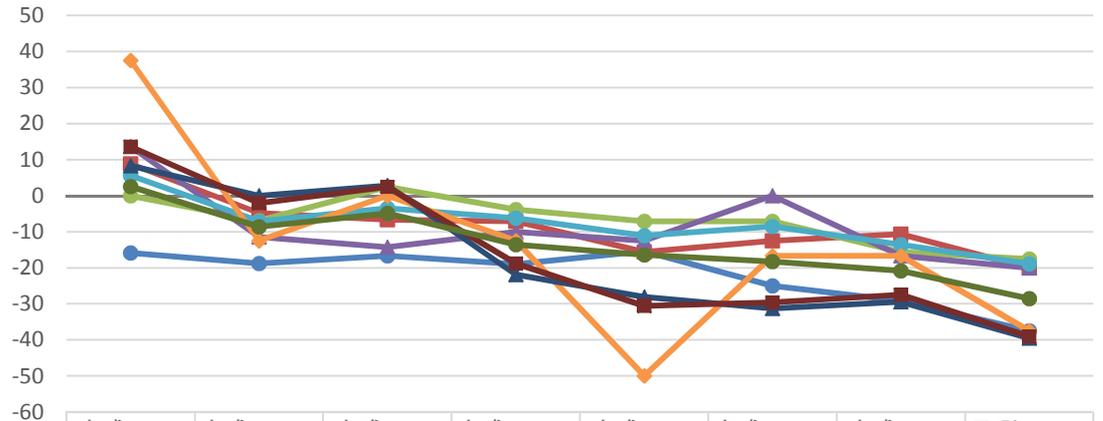
	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	予測H30.10
会津	-1.9	-5.8	0	-3.8	-6.2	-15.8	-20.6	-20.6
県北	31.2	9.4	13.5	-9.1	-15	-8.9	-23.9	-36.4
県中	19.7	-1.5	8.3	2.4	-9.6	-3.3	-10	-28.6
県南	13.3	-10	-4.5	-7.1	-10	-8.3	-20	-16.7
中通り	23.1	1.2	8.2	-4	-11.6	-6.3	-17.7	-30.6
相双	28.6	0	0	-18.8	-40	-33.3	-33.3	-41.7
いわき	32.7	7.7	-19.2	-43.5	-38.9	-42.6	-39.5	-37
浜通り	31.8	6.1	-15.2	-37.1	-39.1	-40.9	-38	-37.9
全体	20.5	1.1	0.4	-13.6	-17.4	-17.7	-23.9	-31.1

### 中古マンション価格DI



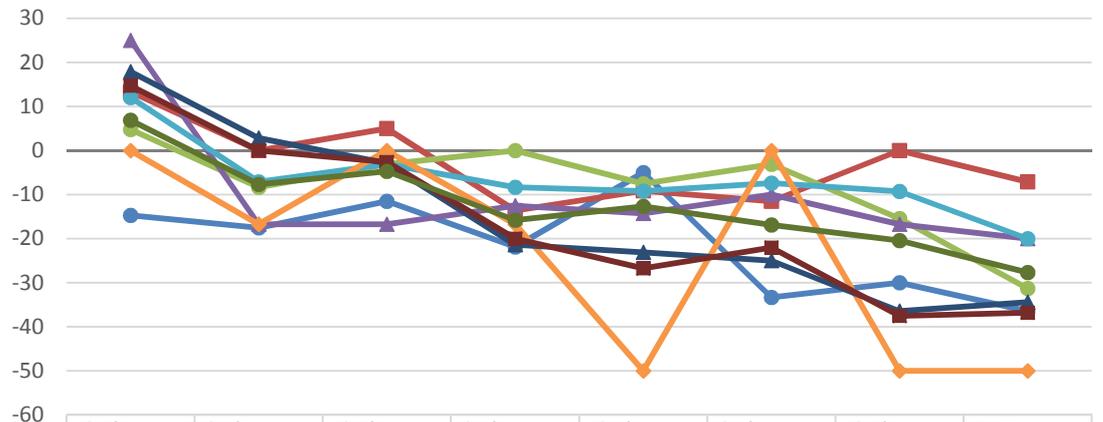
	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	予測H30.10
会津	5.6	-7.5	2.9	-11.9	-9.1	-11.5	-27.3	-25
県北	39.1	5.6	10.5	-8.3	3.3	-11.1	-13.3	-27.8
県中	15	-4.8	7.1	5.6	-7.7	0	-15	-35
県南	33.3	-10.7	0	-12.5	-6.2	0	-12.5	-16.7
中通り	26.9	-2.1	7.4	-2.5	-4.1	-4.3	-14.1	-29.5
相双	16.7	0	0	0	-25	0	0	-50
いわき	25	7.1	-2.9	-21.4	-25	-30	-42.9	-39.5
浜通り	23.9	6.2	-2.6	-18.8	-25	-26.8	-40	-40.5
全体	22.6	-1.3	4.4	-8.4	-9.2	-12.5	-22.3	-31.8

### 店舗・事務所 価格DI



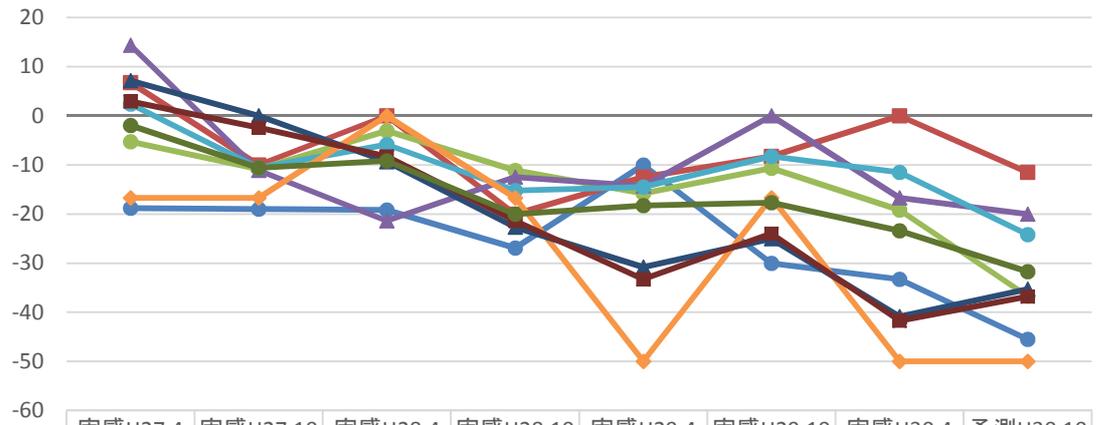
	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	予測H30.10
会津	-15.9	-18.8	-16.7	-19	-15.4	-25	-29.2	-37.5
県北	8.8	-4.8	-6.7	-7.1	-15.6	-12.5	-10.7	-20
県中	0	-6.9	2.4	-3.8	-7.1	-7.1	-15.6	-17.6
県南	13.6	-11.5	-14.3	-10	-12.5	0	-16.7	-20
中通り	5.5	-7.1	-3.5	-6.2	-11.1	-8.5	-13.6	-18.9
相双	37.5	-12.5	0	-12.5	-50	-16.7	-16.7	-37.5
いわき	8.3	0	2.8	-21.9	-28.1	-31.3	-29.4	-39.5
浜通り	13.6	-2.1	2.4	-18.8	-30.6	-29.6	-27.5	-39.1
全体	2.5	-8.6	-4.9	-13.6	-16.4	-18.3	-20.8	-28.5

### 物流施設・倉庫 価格DI



	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	予測H30.10
会津	-14.7	-17.5	-11.5	-21.9	-5	-33.3	-30	-36.4
県北	13.3	0	5	-13.6	-9.1	-11.5	0	-7.1
県中	4.8	-8.3	-3.1	0	-7.5	-3.1	-15.4	-31.3
県南	25	-16.7	-16.7	-12.5	-14.3	-10	-16.7	-20
中通り	12	-7.1	-3.1	-8.3	-9.2	-7.4	-9.3	-20
相双	0	-16.7	0	-16.7	-50	0	-50	-50
いわき	17.9	2.8	-2.9	-21.4	-23.1	-25	-36.4	-34.4
浜通り	14.7	0	-2.6	-20	-26.7	-22	-37.5	-36.8
全体	6.9	-7.7	-4.7	-15.8	-12.7	-16.9	-20.4	-27.7

### 工場 価格DI



	実感H27.4	実感H27.10	実感H28.4	実感H28.10	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	予測H30.10
● 会津	-18.8	-19	-19.2	-26.9	-10	-30	-33.3	-45.5
■ 県北	6.7	-10	0	-20	-12.5	-8.3	0	-11.5
● 県中	-5.3	-10.9	-3.1	-11.1	-15.8	-10.7	-19.2	-36.7
▲ 県南	14.3	-11.1	-21.4	-12.5	-14.3	0	-16.7	-20
● 中通り	2.4	-10.6	-5.9	-15.2	-14.5	-8.3	-11.5	-24.2
◆ 相双	-16.7	-16.7	0	-16.7	-50	-16.7	-50	-50
▲ いわき	7.1	0	-9.4	-22.7	-30.8	-25	-40.9	-35.3
■ 浜通り	2.9	-2.4	-8.3	-21.4	-33.3	-24	-41.7	-36.8
● 全体	-2	-10.6	-9.2	-20	-18.3	-17.7	-23.4	-31.7

## 2「不動産市場」について、おうかがいします。

### <会津>

- ・立地が良い場所、土地はすぐに成約となっている。
- ・中古住宅の問い合わせが増加している。
- ・ICT関連宿泊施設提供(建築物件)に関する情報が多くなってきた。
- ・震災後の一時的に盛り上がった需要が反動で減少している。この傾向は昨年からで今後も続くと思われている。
- ・自主避難者の帰還等で会津エリアに関しては低調です。数少ない若者のローンも低所得のため難しい。
- ・会津若松市主要幹線R49号沿道は引き合いはあります。インターチェンジ周囲も同様の傾向がある。中心市内引き合いがない状況である。
- ・安い土地がないため、無理な金額交渉がある。420万を300万とか。

### <県北>

- ・従来の停滞的な動きに変化はない。
- ・被災者需要はほぼ終了。
- ・被災者の土地・建物の購入は減少している。また、賃貸についても空物件が増えているため古い物件所有者は大変である。
- ・若干若い世代の土地購入がある。土地不足は続く。土地価格がまだ高い傾向。年内に下降の予想。
- ・東京を中心とする会社からの投資目的のマンション1棟買いの問い合わせが頻繁にくるようになった。
- ・全てに於いて需要の減少が見られる。
- ・アパートの空室が増加している。被災者の取引は殆ど無い。
- ・客層が変化してきている(若年層のサラリーマンにシフトしてきている)。
- ・土地価格1,500万円以上の物件に対して問い合わせが少なく動きが遅い。
- ・全体的にはほぼ同じ価格で震災バブルは終わりに近づいたと思いますが、住宅地で開発許可の必要な1,000㎡以上の分譲住宅地はまだ不足している。
- ・予算の少ないお客様ばかりになってきた。
- ・被災者の取引が一段落した。
- ・新築住宅がだんだん少なくなり、それに伴う土地取引が減少する。戸建て住宅の空室が目立ってきた。人口減少も大きな要因になっている。
- ・被災者からの住宅及び宅地の需要の低下。
- ・昨年まで(前半)は被災者からの物件問い合わせがあったが、現在は全く無い状態となった。
- ・今後、被災者の方々が購入していた(住宅を家族の人数分購入していたため)物件が次々に売却されると予測される。

## <県中>

- 建築をしたいユーザーはまだありますが、予算(ローン)が少なく多額の借金をすることは限られた人になってきています。これから土地は下落すると思います。
- 土地の供給不足感は今も継続している。
- 被災者、除染関係者が出た後の賃貸の空きが目に見えて増加。特に企業で新しく入ってくる方の流れが見られない。また、大手の無計画な新築により、厳しい状況により深刻なダメージを与えられている。
- 来年消費税が10%になることを想定しているので建設予定のある人は今年中に手当てしたいと考えているため年内は需要はあると思う。
- 被災者の住宅購入の終息。マンション供給の飽和。
- 被災者需要はほぼゼロといってもいい状況。郡山市在住の30～40代の方が殆どです。
- 賃貸住宅の需要が減少している気がします。
- 被災者からの問い合わせは殆ど全く無くなり、住宅ローンを利用する若い方が増えている。
- 被災関連の客はほぼ居なくなった。
- 被災者需要が減った。
- 活性ではないと思う。
- 中古住宅が上昇している。
- 物件の品薄状態が続いている。
- 売り物件が少なく、不動産取引(媒介)は低調。
- 被災者の土地購入は激減。
- 新築に関しては土地+建物相対予算が下がってきている。安い土地への引き合いが強い。買い手市場に潮目は変わったと思う。
- 相続後の売却、終活のための売却が増えています。

## <県南>

- 若い世代の購入意欲が高い。
- 従来 of 停滞的な動きに変化は無い。
- 中古戸建の売りが増えてきている。
- 中古住宅の取引が増えている。
- エンドユーザー以外との取引が増えた結果、価格相場が下がった。
- 建売をする業者が増えた。

### <相双>

- ・南相馬市原町地区はアパート(大東建)の建築が多く将来的に空室が増えると懸念されます。
- ・激減(お客様)。
- ・被災者の需要はほぼ終わり、若い世代の購入がいくらか感じられます。
- ・震災より8年たち買手がだいぶ落ち着き、変わって20km内の方以外の方が時折声がかかる様になってきた。

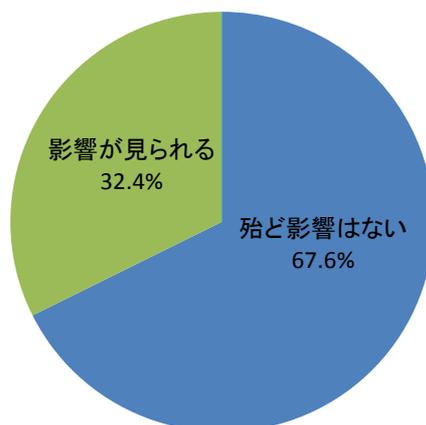
### <いわき>

- ・賃貸アパートの退去者増加(県借り上住宅)退去後の空室増加。売買物件の問い合わせが激減。契約件数の減少。
- ・いわき市内については問い合わせが激減しており、震災前よりもひどい状況である。
- ・被災者の問い合わせが無くなった。
- ・地元の若い世代が持家を持ちたいと動きが出ている。
- ・古い賃貸アパートの入居率が極端に悪くなっている。新規の供給が減っていない状況にある。
- ・賃貸住宅の問い合わせが減っている。
- ・被災者からの問い合わせが全く無くなっており、市民の方々からの問い合わせも激減しています。
- ・従来の停滞的な動きになりつつある。
- ・土地の下落を待っている様子。土地、建物の購入の気持ちはある。
- ・価格が下落している。
- ・従来の停滞的動きに変化は無い。
- ・震災バブルのねじれ、ひずみがまだ見られる。現実的に、少子高齢化、経済的な不安定。産業の発展が少子化を打開しなければ衰退するでしょう。
- ・震災需要の反動で急激に落ち込んでいる。
- ・売り客が倍に増え、逆に買い客が半分以下に減った。
- ・被災者の需要が減り、市内の方の需要が増えている。
- ・被災者の住宅購入は完全に一段落し、震災前の市場に戻っている。
- ・被災者の方はほぼ行き先が確定し、これからはいわき市民のみの需要となっている。過剰な宅地造成もあり、土地価格は需要と供給のアンバランスにより下がっていくと思われる。
- ・被災者の需要が減少し、物件の動きが鈍くなっている。今後さらに減少が見込まれる。
- ・平及び周辺地区は高値安定。

### 3 (トピック調査)不動産向け新規融資の減少の影響について

2017年にアパートローンの大幅減を主因として不動産向け新規融資が6年ぶりに前年比減少に転じました。この新規融資の減少が現状の不動産取引全般に影響を及ぼしていますでしょうか。その具体的な影響事例等がありましたらご記入願います。

#### 不動産向け新規融資の減少が現状の不動産取引 に影響が見られるか (回答数68件)



アンケートの結果、不動産向け新規融資の減少について、不動産市場への影響が見られると回答した方は全体の32.4%で、同67.6%は殆ど影響はないとの回答になりました。

エリア別では、会津では「影響が見られる」と「殆ど影響はない」の回答は同数となり、県中では「影響が見られる」の方が「殆ど影響はない」の回答の1.1倍となりました。その他のエリアでは、「殆ど影響はない」の回答が「影響が見られる」を上回り、県北では3.25倍、県南では6倍、いわきでは6.5倍という結果になりました。相双は「影響が見られる」との回答が1件あるのみでした。

前回のアンケート結果と同様、今回も、賃貸物件の空きが増えているとのコメントが多く、また、賃貸物件の供給過剰とのコメントも目立ちました。「影響が見られる」と回答された方だけではなく「殆ど影響がない」と回答された方の中にも、同様のコメントが少なからずありました。コメントの中には中古の賃貸物件だけではなく新築の賃貸物件にも空室が出てきたとの記載もあり、市況が悪化していくとの不安感が滲みでていました。このような状況の中で、賃貸物件に対する新規融資が減少することを前向きに捉える回答もありました。その一方で、賃貸物件の新規融資に対する審査が厳しくなっており建物の建築が困難になっている、あるいは、収益物件の値下げ販売や市場性の減退等の不安のコメントも見られました。また、若年層の不動産ローンの不成立等、金融機関の融資姿勢の変化は賃貸物件以外の不動産にも及びそうな心配が感じられます。

今回のアンケートで「影響が見られる」と回答された方の割合は小さく、新規融資の減少の影響は未だ大き

以下は「殆ど影響はない」とご回答下さった方の主なコメントです。

- ・いわき市内は今年に入り異常な空室率である。新築以外の場合は2～5割の空室の物件が多い。
- ・震災後アパート建設がかなり多くみられ、現在では空家が多くみられるようになった。いわき市においては今後も空室が多くなっていき、不動産投資は難しい状況となっている。
- ・賃貸(アパート、マンション)が多すぎて空き部屋が多い。
- ・中古マンションが売れなくなっている。
- ・アパートローンの減少要因不明。

以下は「影響が見られる」とご回答下さった方のコメントです。

- ・若年層の不動産ローン不成立など。
- ・新築アパートでも空室が見受けられる。
- ・アパートなどの投資用不動産の融資が受けにくくなっている。
- ・アパートを建てたい、持ちたいというお客様はまだいますが、アパートの空室も目立ってきていますので銀行の対応は仕方が無い事と思います。
- ・収益不動産の購入希望者は減少した。
- ・「新築で空室」はどう考えても正常ではなく、そのオーナー様は勿論、周辺地区の賃貸への悪影響は必至である。誰も「いい目」は見えていないと思われる。
- ・供給過多であるアパートの建築を制限するのは良い。
- ・賃貸の空室がすごい。
- ・昨年、投資物件の売却に当たり、金融機関の融資が受けられず、4ヶ月後価格を下げて売却致しました。
- ・審査が厳しくなってきたようだ。
- ・アパート融資の審査基準が厳しくなっており、建築ができないケースが多くなってきた。
- ・新築の融資が減っていますが、既存の物件、中古物件の流通についての融資も消極的になっているように思います。
- ・投資をされている方や建築会社には影響が出ると思われませんが、借主は物件が供給過剰なため優良物件を安く借りれる。
- ・金融庁の件で、銀行の融資が厳しいようですがいわきは賃貸の過剰供給で、今後、空室が50%を超える日も近いと思われます。

## 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 : 46名(うち不動産鑑定士44名)、不動産鑑定業者37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。