

---

# 福島県不動産市場動向に関するアンケート 調査結果

---

第20回調査(令和2年4月1日時点)

< 詳細版 >

令和2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)	13
	① 令和元年10月の台風19号による洪水被害の影響について	13
	② 新型コロナウイルスの不動産市場への現在の影響について	15
	③ 新型コロナウイルスの不動産市場への今後の影響について	19
	④ 新型コロナウイルスの不動産市場への悪影響に対して最も必要とされる対策について	22
III	公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	24

# 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20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。

10年目を迎えた本調査は、今回、「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なるために再スタートを切りました。

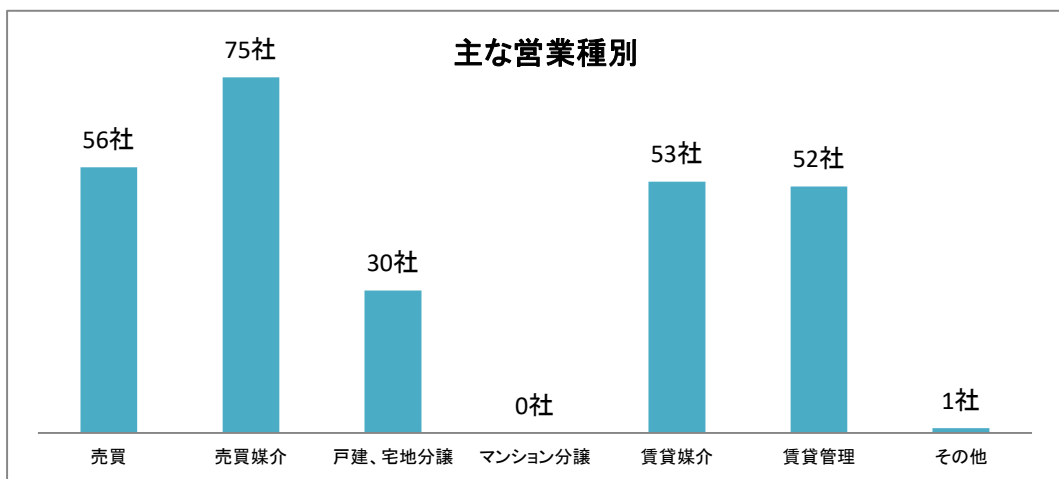
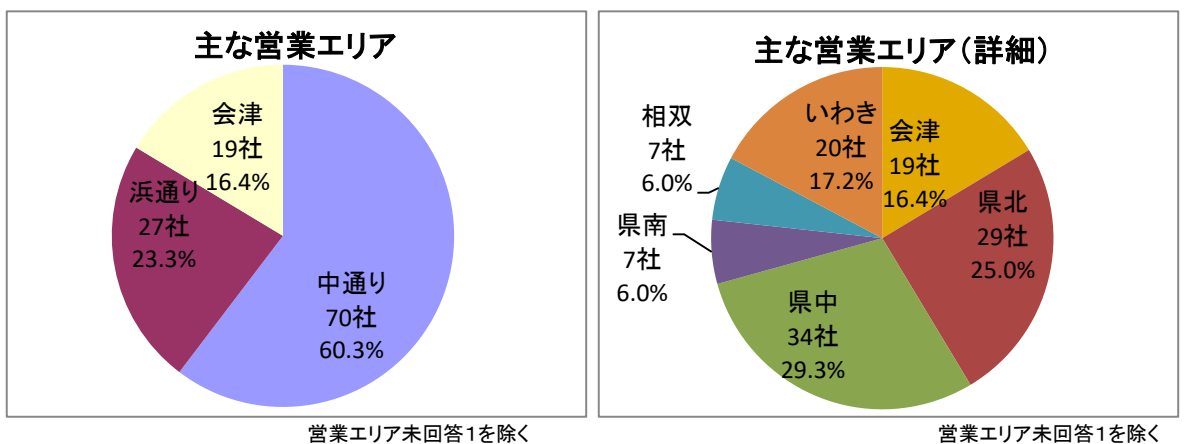
## 2 アンケート調査の概要

令和2年4月1日をアンケート調査基準日として、第19回調査時点(令和元年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 令和2年4月～令和2年6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 701社
- (4) 回収数 116社 (6月3日着分、回収率 16.5 %)

## 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

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

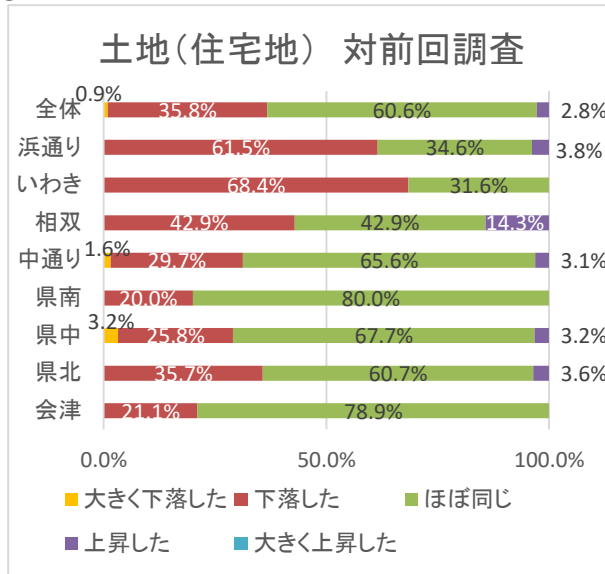
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

## Ⅱ アンケート結果

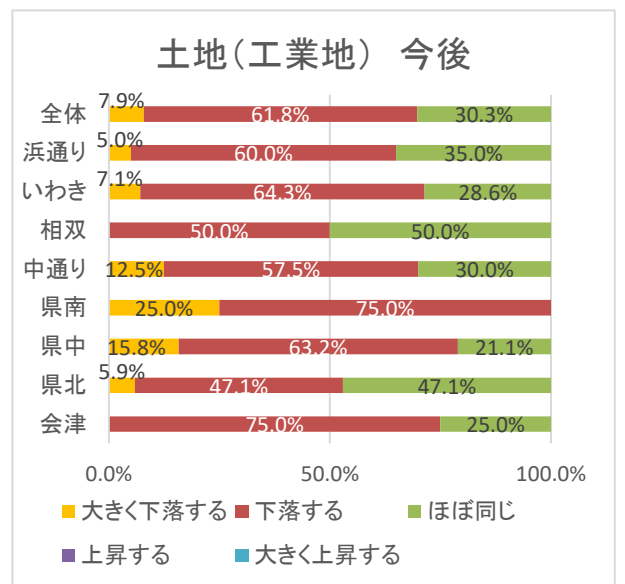
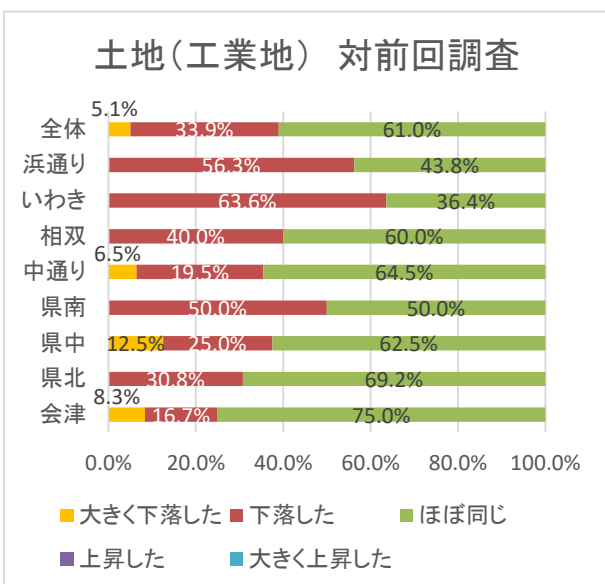
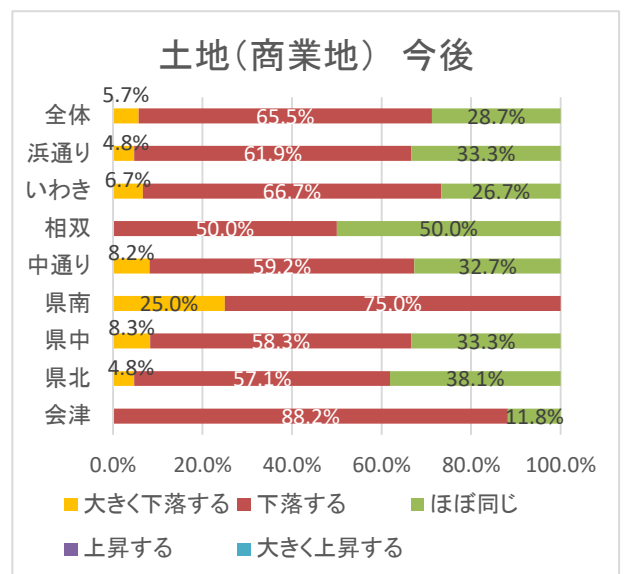
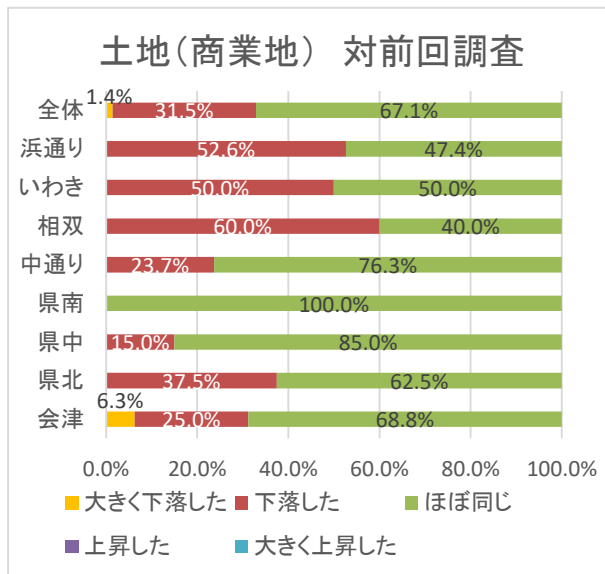
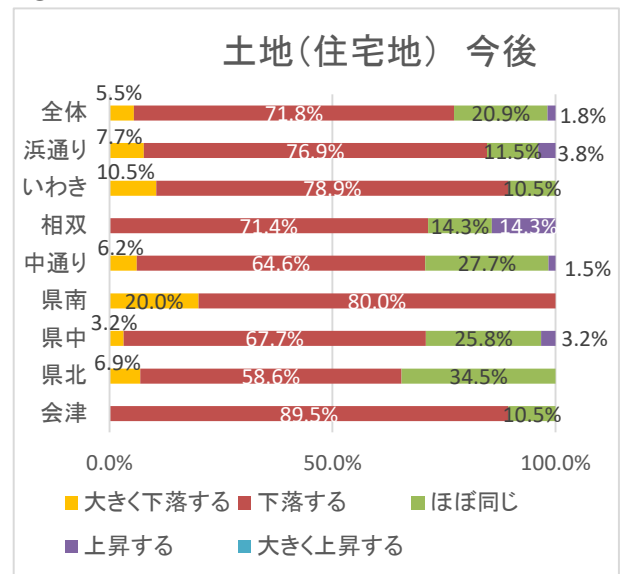
### 1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

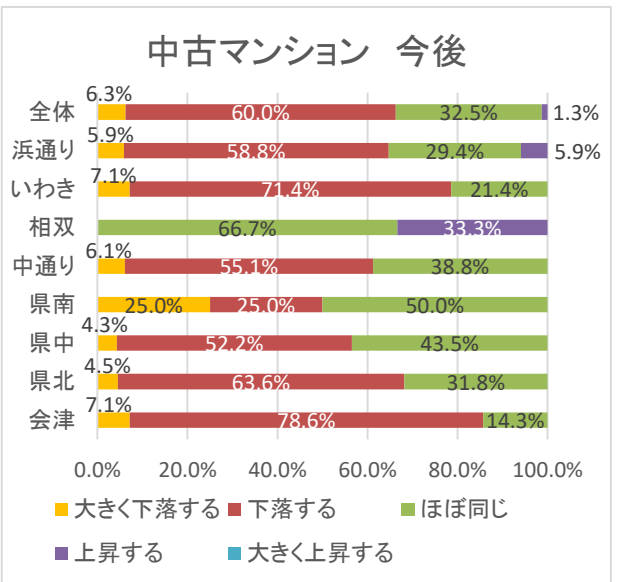
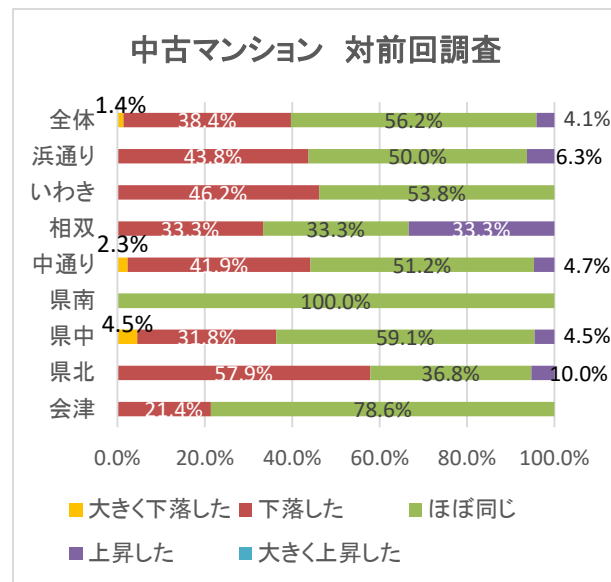
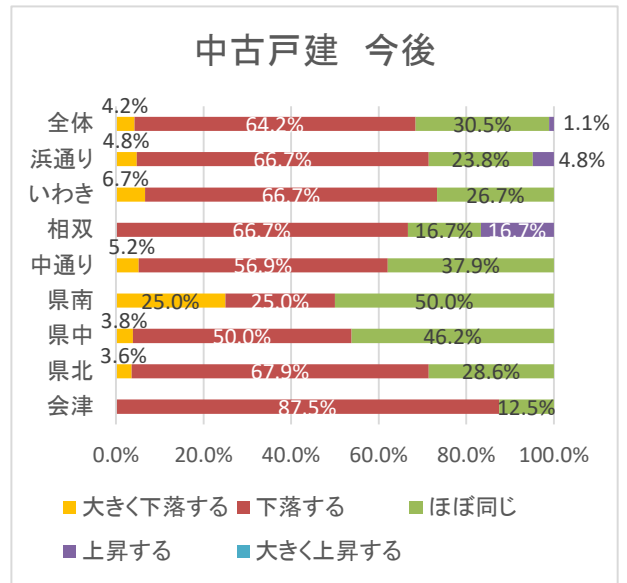
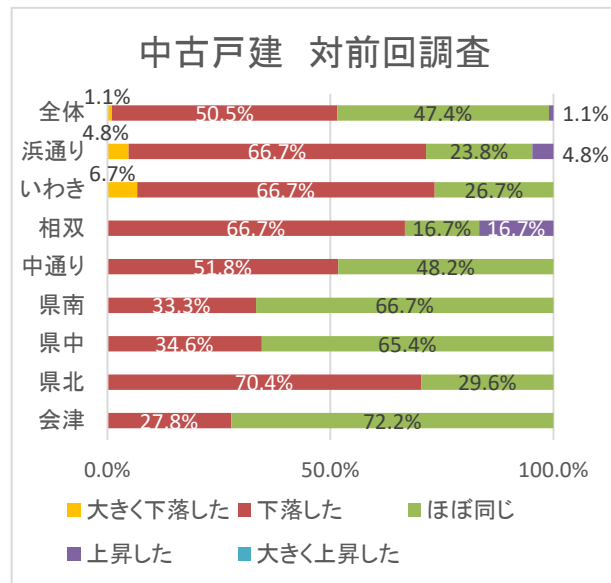
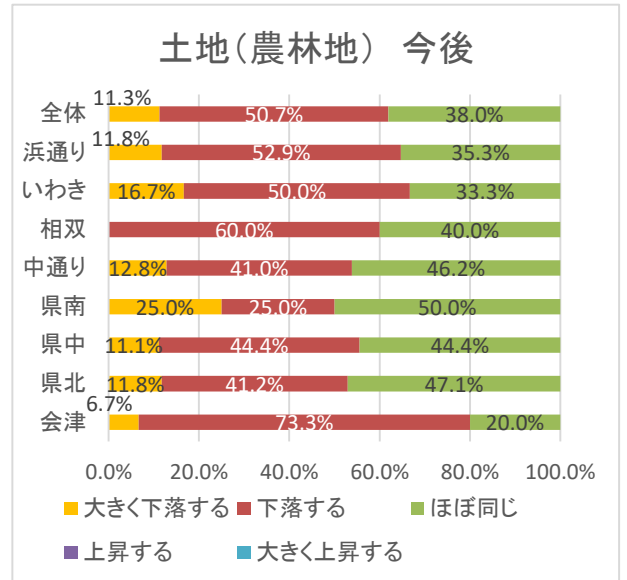
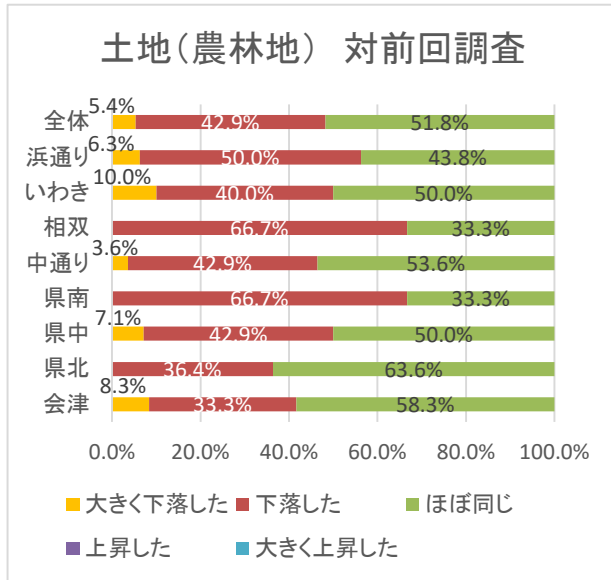
#### (1) 成約価格について

##### ① 成約価格は前回調査時点(R1.10.1)と比べて

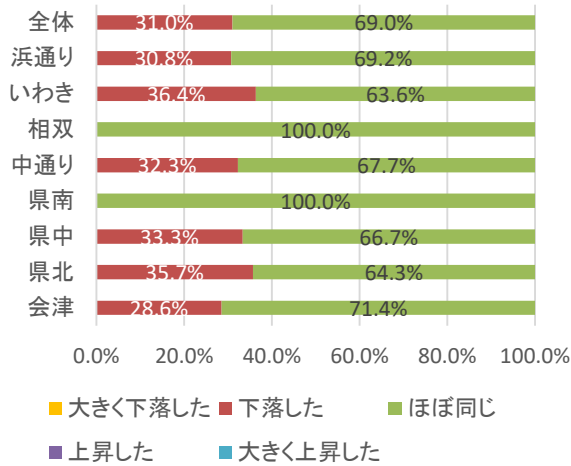


##### ② 成約価格は今後6ヵ月間～1年間で

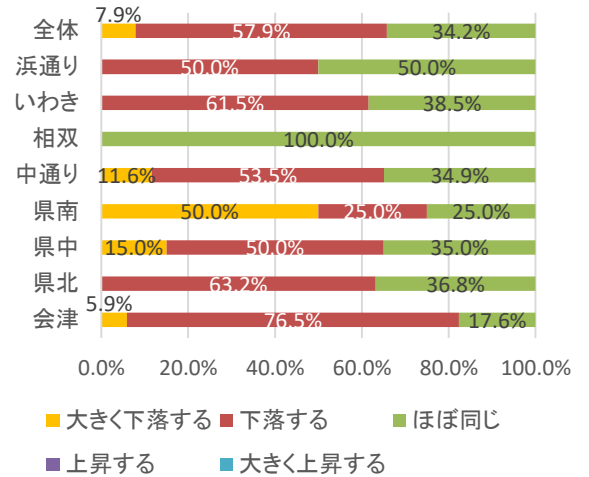




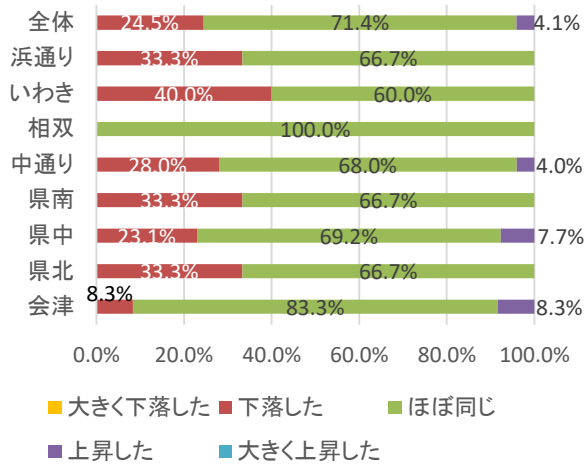
### 店舗・事務所 対前回調査



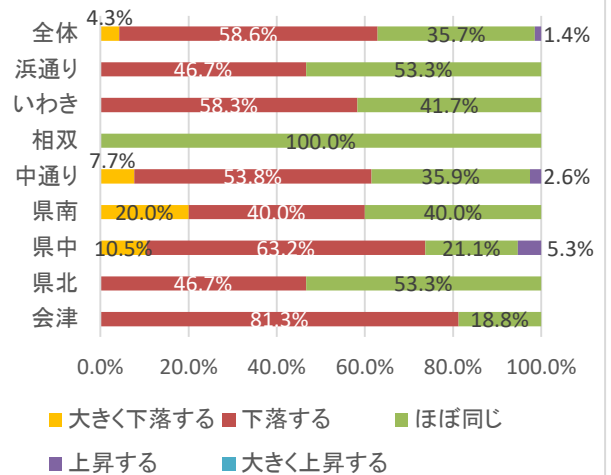
### 店舗・事務所 今後



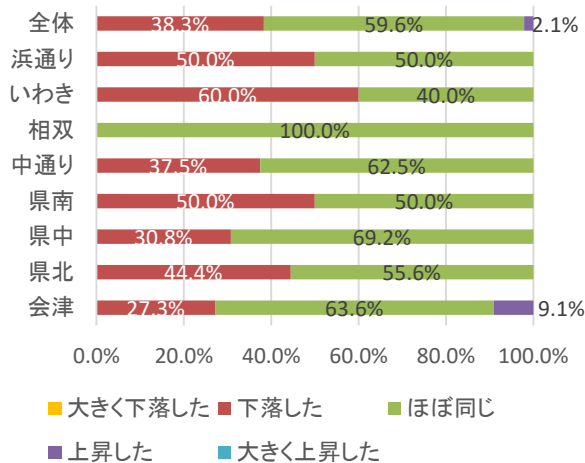
### 物流・倉庫 対前回調査



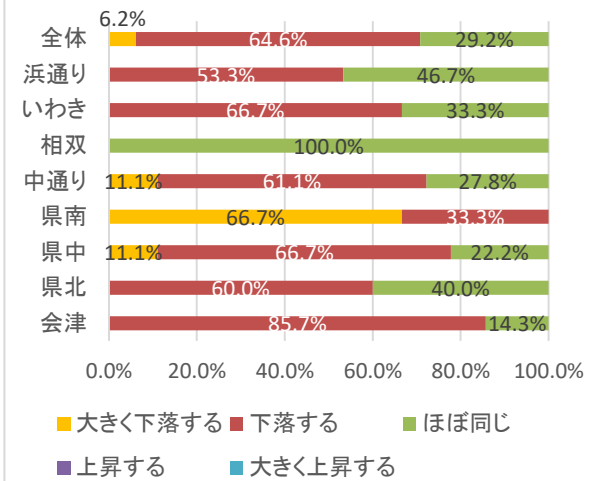
### 物流・倉庫 今後



### 工場 対前回調査

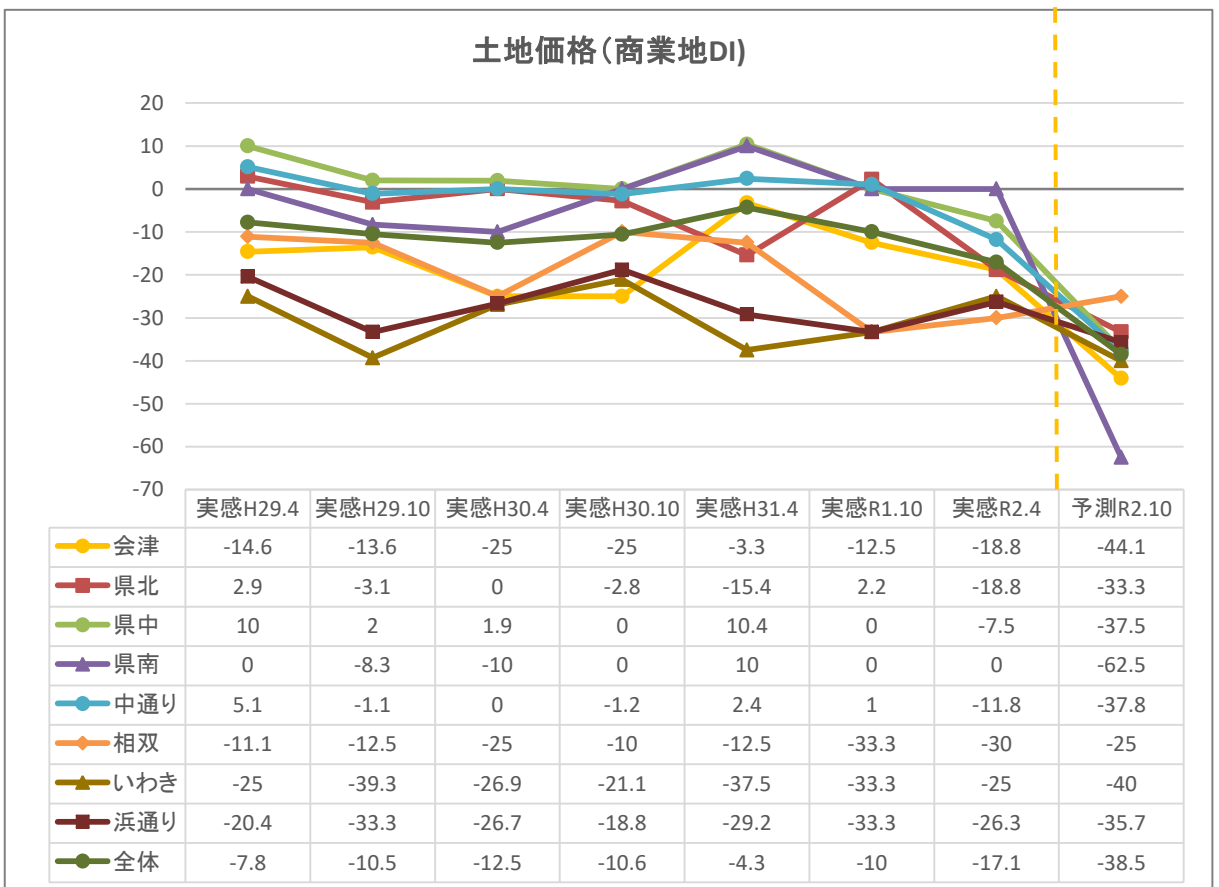
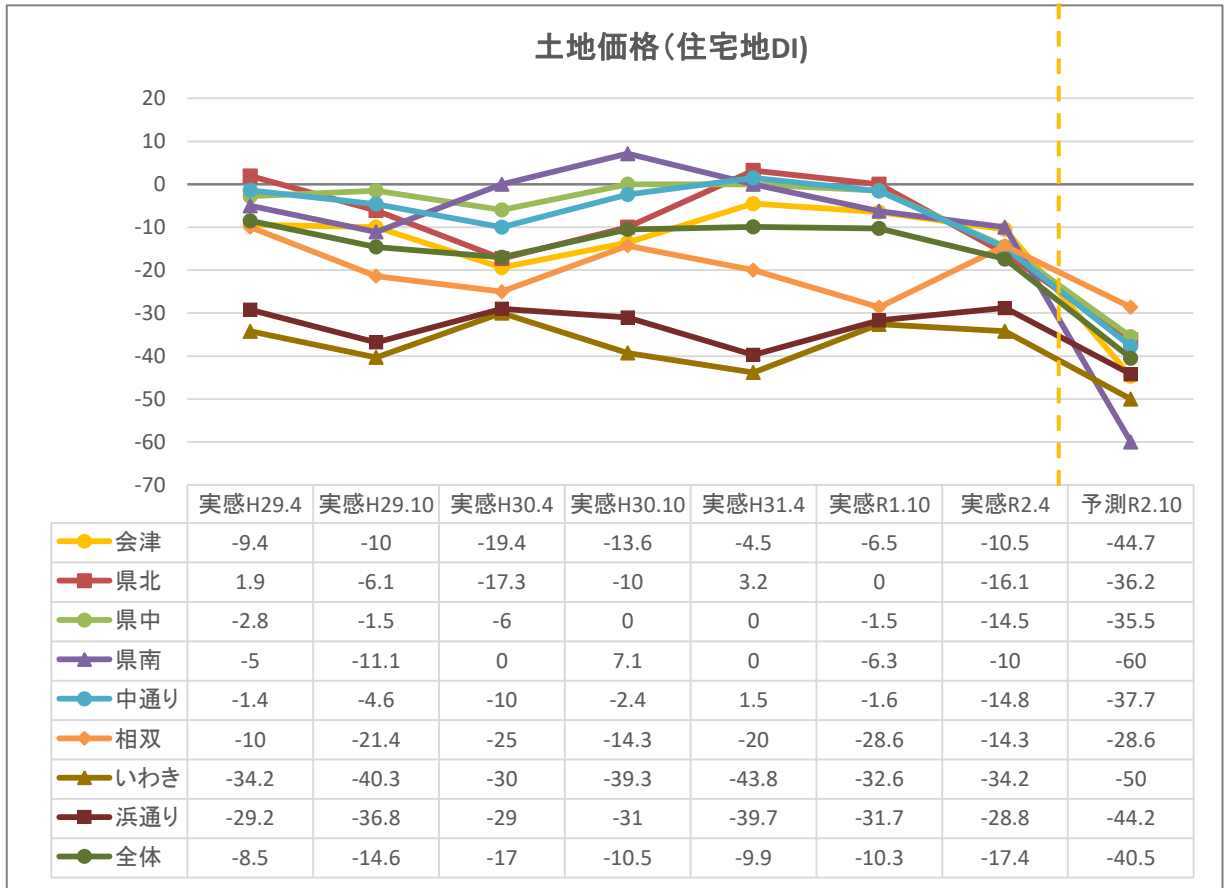


### 工場 今後



(2) 動向指数(DI)による分析

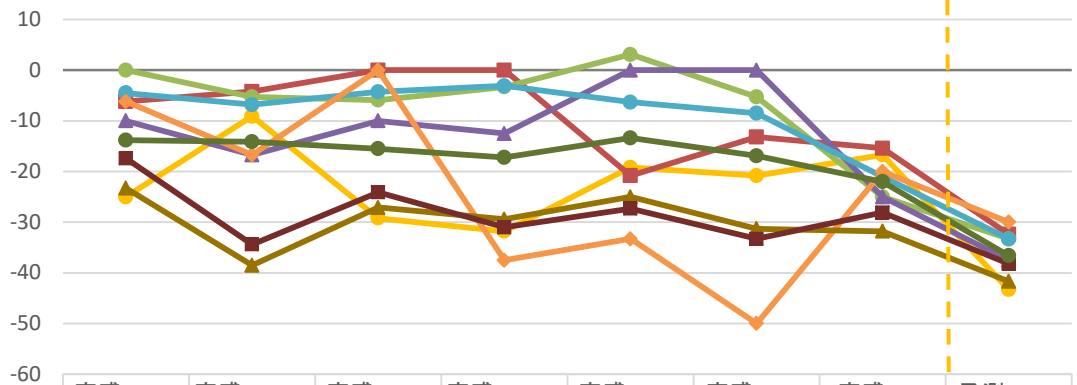
実感 ← → 予測





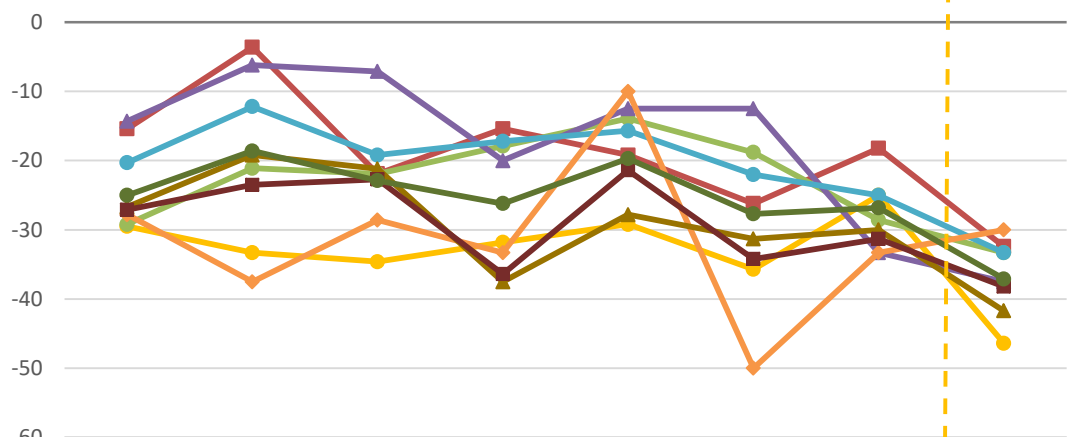
実感 ← → 予測

### 土地価格(工業地DI)



	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	予測R2.10
会津	-25	-9.1	-29.2	-31.8	-19.2	-20.8	-16.7	-43.3
県北	-6.2	-4.2	0	0	-20.8	-13.2	-15.4	-32.4
県中	0	-5.3	-5.9	-3.3	3.1	-5.3	-25	-33.3
県南	-10	-16.7	-10	-12.5	0	0	-25	-37.5
中通り	-4.5	-6.8	-4.3	-3.1	-6.3	-8.5	-21	-33.3
相双	-6.2	-16.7	0	-37.5	-33.3	-50	-20	-30
いわき	-23.3	-38.5	-27.1	-29.4	-25	-31.3	-31.8	-41.7
浜通り	-17.4	-34.4	-24.1	-31	-27.3	-33.3	-28.1	-38.2
全体	-13.8	-14.1	-15.5	-17.2	-13.4	-16.9	-22	-36.6

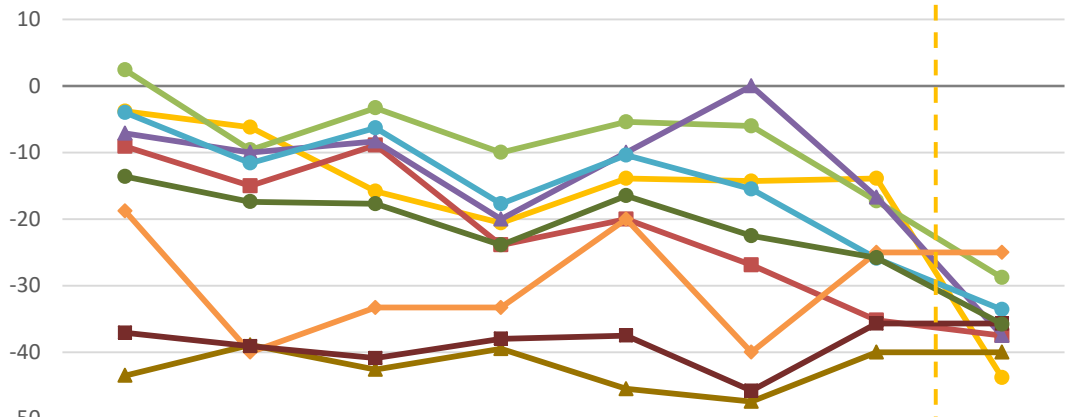
### 土地価格(農林地DI)



	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	予測R2.10
会津	-29.5	-33.3	-34.6	-31.8	-29.2	-35.7	-25	-46.4
県北	-15.4	-3.6	-21.9	-15.4	-19.2	-26.2	-18.2	-32.4
県中	-29.2	-21.1	-21.9	-17.9	-13.9	-18.8	-28.6	-33.3
県南	-14.3	-6.2	-7.1	-20	-12.5	-12.5	-33.3	-37.5
中通り	-20.3	-12.2	-19.2	-17.2	-15.7	-22	-25	-33.3
相双	-27.8	-37.5	-28.6	-33.3	-10	-50	-33.3	-30
いわき	-26.7	-19.2	-21.2	-37.5	-27.8	-31.3	-30	-41.7
浜通り	-27.1	-23.5	-22.7	-36.4	-21.4	-34.2	-31.3	-38.2
全体	-25	-18.6	-22.9	-26.2	-19.7	-27.7	-26.8	-37.1

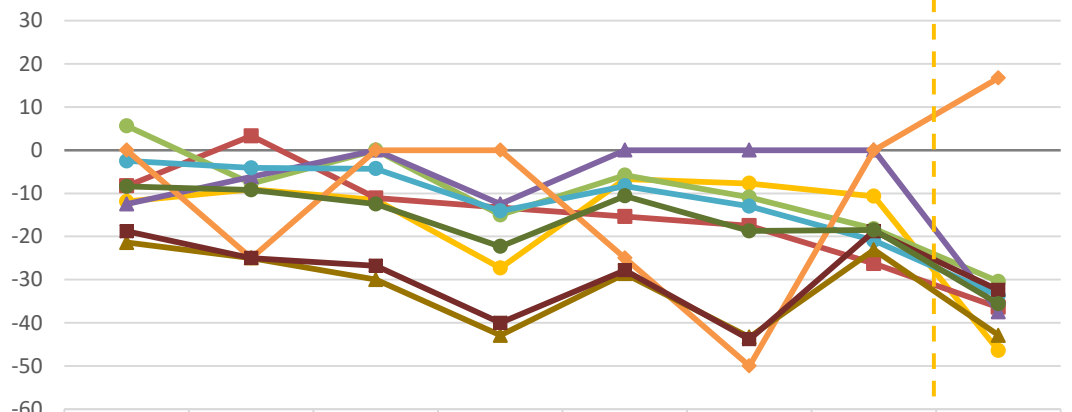
実感 ← → 予測

### 中古戸建価格DI



	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	予測R2.10
会津	-3.8	-6.2	-15.8	-20.6	-13.9	-14.3	-13.9	-43.8
県北	-9.1	-15	-8.9	-23.9	-20	-26.9	-35.2	-37.5
県中	2.4	-9.6	-3.3	-10	-5.4	-6	-17.3	-28.8
県南	-7.1	-10	-8.3	-20	-10	0	-16.7	-37.5
中通り	-4	-11.6	-6.3	-17.7	-10.4	-15.5	-25.9	-33.6
相双	-18.8	-40	-33.3	-33.3	-20	-40	-25	-25
いわき	-43.5	-38.9	-42.6	-39.5	-45.5	-47.4	-40	-40
浜通り	-37.1	-39.1	-40.9	-38	-37.5	-45.8	-35.7	-35.7
全体	-13.6	-17.4	-17.7	-23.9	-16.5	-22.5	-25.8	-35.8

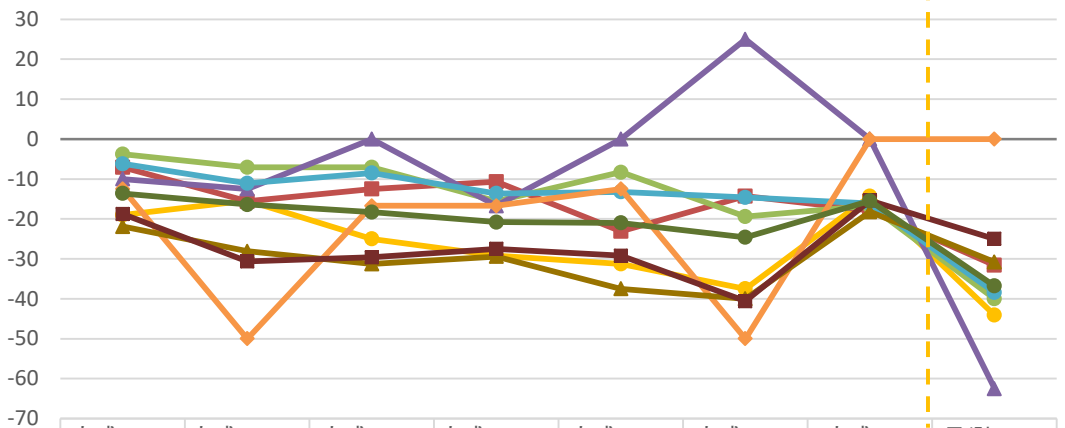
### 中古マンション価格DI



	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	予測R2.10
会津	-11.9	-9.1	-11.5	-27.3	-6.7	-7.7	-10.7	-46.4
県北	-8.3	3.3	-11.1	-13.3	-15.4	-17.5	-26.3	-36.4
県中	5.6	-7.7	0	-15	-5.8	-10.9	-18.2	-30.4
県南	-12.5	-6.2	0	-12.5	0	0	0	-37.5
中通り	-2.5	-4.1	-4.3	-14.1	-8.3	-13	-20.9	-33.7
相双	0	-25	0	0	-25	-50	0	16.7
いわき	-21.4	-25	-30	-42.9	-28.6	-43.3	-23.1	-42.9
浜通り	-18.8	-25	-26.8	-40	-27.8	-43.8	-18.8	-32.4
全体	-8.4	-9.2	-12.5	-22.3	-10.6	-18.7	-18.5	-35.6

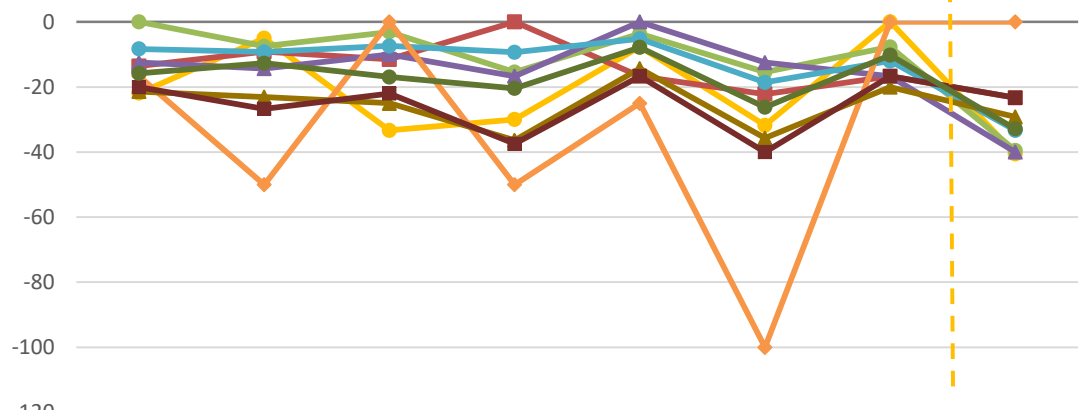
実感 ← → 予測

### 店舗・事務所 価格DI



	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	予測R2.10
会津	-19	-15.4	-25	-29.2	-31.3	-37.5	-14.3	-44.1
県北	-7.1	-15.6	-12.5	-10.7	-23.1	-14.3	-17.9	-31.6
県中	-3.8	-7.1	-7.1	-15.6	-8.3	-19.4	-16.7	-40
県南	-10	-12.5	0	-16.7	0	25	0	-62.5
中通り	-6.2	-11.1	-8.5	-13.6	-13.2	-14.6	-16.1	-38.4
相双	-12.5	-50	-16.7	-16.7	-12.5	-50	0	0
いわき	-21.9	-28.1	-31.3	-29.4	-37.5	-40	-18.2	-30.8
浜通り	-18.8	-30.6	-29.6	-27.5	-29.2	-40.6	-15.4	-25
全体	-13.6	-16.4	-18.3	-20.8	-21	-24.6	-15.5	-36.8

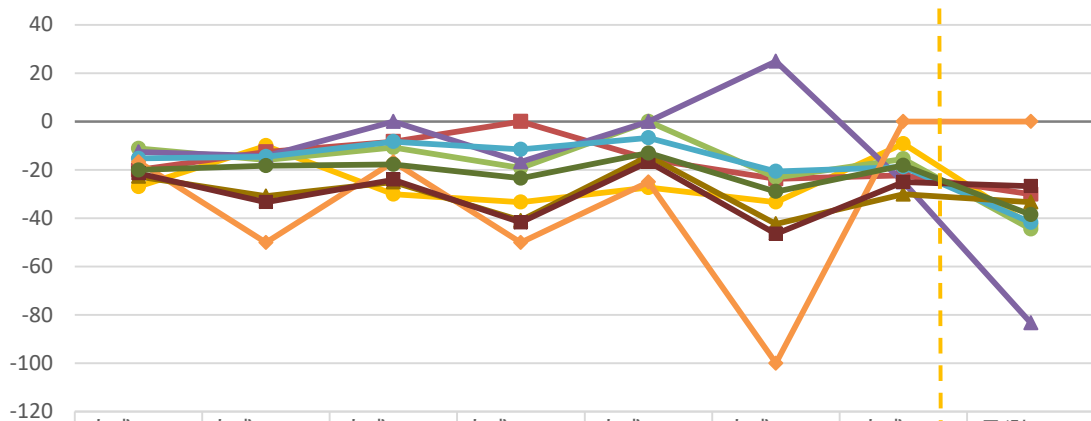
### 物流施設・倉庫 価格DI



	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	予測R2.10
会津	-21.9	-5	-33.3	-30	-7.7	-31.8	0	-40.6
県北	-13.6	-9.1	-11.5	0	-16.7	-22.2	-16.7	-23.3
県中	0	-7.5	-3.1	-15.4	-3.6	-15.4	-7.7	-39.5
県南	-12.5	-14.3	-10	-16.7	0	-12.5	-16.7	-40
中通り	-8.3	-9.2	-7.4	-9.3	-5.2	-18.6	-12	-33.3
相双	-16.7	-50	0	-50	-25	-100	0	0
いわき	-21.4	-23.1	-25	-36.4	-14.3	-35.7	-20	-29.2
浜通り	-20	-26.7	-22	-37.5	-16.7	-40	-16.7	-23.3
全体	-15.8	-12.7	-16.9	-20.4	-7.8	-26.2	-10.2	-32.9

実感 ← → 予測

### 工場 価格DI



	実感H29.4	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	予測R2.10
会津	-26.9	-10	-30	-33.3	-27.3	-33.3	-9.1	-42.9
県北	-20	-12.5	-8.3	0	-15.4	-23.7	-22.2	-30
県中	-11.1	-15.8	-10.7	-19.2	0	-23.1	-15.4	-44.4
県南	-12.5	-14.3	0	-16.7	0	25	-25	-83.3
中通り	-15.2	-14.5	-8.3	-11.5	-6.7	-20.6	-18.8	-41.7
相双	-16.7	-50	-16.7	-50	-25	-100	0	0
いわき	-22.7	-30.8	-25	-40.9	-14.3	-42.3	-30	-33.3
浜通り	-21.4	-33.3	-24	-41.7	-16.7	-46.4	-25	-26.7
全体	-20	-18.3	-17.7	-23.4	-13	-28.9	-18.1	-38.5

## 2「不動産市場」について

～現在の不動産取引で特徴的なこと～

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"> <li>・ 以前の東日本大震災の時は双葉郡の人口の半分くらいがいわき市に住んでいたが、今は双葉郡にその半分くらい戻り、残りの半分くらいがいわき市に家を建てて住んでいる。</li> <li>・ 商業施設のクライアントからの引き合いが減っている。</li> <li>・ 全体的な住宅購入は少し減ってきた感がある。取引価格も明らかに減少傾向。一部地域(大雨による被害を受けた地域)では、建て替えリフォームが発生している。</li> <li>・ 以前と比べると購入したくても融資の審査が通らない人が若干ではあるが増えた。新規建売の低価格化が中古物件の価格に影響を及ぼしている。</li> <li>・ 20%程度被災者の購入がある。</li> </ul>
相馬	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対面での営業が難しくなってインターネットによる集客をしているが反応が見えなく今後の営業活動の方向性が見えない。</li> <li>・ 相馬市においては、市内の住宅地の1/3が被害がありその周辺は全く改修工事のみで売買は不可。</li> <li>・ BANKローンの利用客が目立ちます。まだ土地の購入については問い合わせがかなり少ない。同業者も同じです。</li> <li>・ 帰還者の住宅問合せが多少でてきた(地域により)。</li> </ul>
県北	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗の家賃の値引き交渉が多くなった。</li> <li>・ アパート等の水回りの修理がおくれている。</li> <li>・ 不動産もよくないが、では、ほかの商売が良いとも言えないので、投資はやっぱり不動産にくるような気がする。</li> <li>・ 住宅用地において適地が少なくなってきた。住宅用地の仕入れが重要である。商品になる土地をいかに仕入れるか。</li> <li>・ 購入意欲が下がり、引き合いが減少した。</li> <li>・ アパート賃貸においては繁忙期が過ぎたが、通常よりも来客は少ない。</li> <li>・ 被災者の再建住宅建築は終わり、一次取得者層の購入意欲はあるが、コロナの影響で弱い。</li> <li>・ パワービルダーに土地を卸すので、一般ユーザーに土地情報が回っていかないのが現状ですが、コロナで仕入れ制限が始まると、土地情報が増えてくると思います。そこから土地価格は、どんどん下がっていくと思います。</li> <li>・ IC近辺の工場用地需要が続いている。</li> <li>・ ほとんど土地取引してない。</li> <li>・ 銀行では住宅ローン申し込みのキャンセルが目立ってきたと聞く。コロナによる買い控えはこれから本格化か？一方、国の財政悪化からハイパーインフレ懸念もあり、今ローンを組んで買おうという動きもある。</li> <li>・ 飯田グループの土地購入を控える動きがみられ、今後は一般に安価で土地が流れるようになるのか</li> <li>・ 空室が増えている。</li> <li>・ 二極化が進んでいる(若年層の低コスト重視化と中高年層の高級化がさらに進む)。</li> <li>・ 住宅のローコスト化をおさえて、不動産の価値観、見方を元に戻す動きを業界で推進する必要性を感じる。不動産の流動性を高める(中古住宅の価値の見直し、欧米化の推進はどこにいったのか)意</li> <li>・ 要望がわがままになってきている。</li> <li>・ 被災者の需要はほぼ完了したように思う。また、全般的に購入活動は不調である。</li> <li>・ 被災者の需要は0%に近い。中国人のお客が増えた。相続人がいない所有者が増えた。</li> <li>・ 復興需要の落ち着きに伴い、不動産取引の減少が大きくなっている。</li> <li>・ 低所得が物件を求める傾向。</li> <li>・ 住宅購入需要に変化が見られる。物件(土地)に対して問合せが少なくなっている。</li> <li>・ 土地に対する購入希望者はあるが新築希望の方は注文住宅を探している。30～40代の方が多い。中古住宅は1000万台。土地のみも1000万～1500万台。</li> </ul>

地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
<p><b>県</b></p> <p><b>中</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新築建売住宅、マンション建築が郡山地区に限り大いに目立つ。当該の事由により価格に影響が出</li> <li>・ ヨークタウン堤下の周りは高止まり、ほかの場所は少し下がり気味。</li> <li>・ 購入問い合わせを見合わせる動きがある。</li> <li>・ 住宅購入者の動きが少し減少してきている。</li> <li>・ 東日本大震災の被災者の購入はほぼ終わり、昨年台風19号の水害地は大幅下落、引き合いなし。</li> <li>・ 公務員以外の収入が伸びないので、若い世代は親の持ち家で老後を暮らす計画の方が多い。</li> <li>・ 買い控えが続いている。</li> <li>・ ここ数年は30～40代の購入者が多い。</li> <li>・ 郡山市においては転入－転出がプラスでいる限りは土地価格は安定していると思われるが、マイナスに転じたときは一気に下落するのではないか。</li> <li>・ 災害復興も落ち着き、人口減少、不況により需要は落ち込む。</li> <li>・ 市街化調整区域の規制緩和、開発行為の規制緩和の働きかけをお願いしたい。</li> <li>・ 長期借りに不安を抱くユーザーが増える。 商業スペースへの出店者が減少する。</li> <li>・ 購入者の資金的な格差が顕著である。(例) 自己資金、ローンの通りやすさ、勤続年数など。</li> <li>・ ここ1～2年需要(住宅購入)に停滞感がみられる。</li> <li>・ 市場がコンパクト化している。</li> <li>・ 若い人が主ですが人数は減りました。動きが悪いです。建築件数も減少し、コロナの影響が今後どこまでなるのか心配です。</li> </ul>
<p><b>県</b></p> <p><b>南</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の売り物件が多く出ている。建売物件引き合いが止まって、打合せがキャンセルされた。</li> <li>・ 飲食店の家賃滞納が5割出ている状態。</li> <li>・ 中古戸建の引き合いが減少している。</li> <li>・ 人口減少社会に対応していかなければならない。</li> <li>・ 売買物件に動きが出てきているが例年と比べて少ない。</li> </ul>
<p><b>会</b></p> <p><b>津</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最近物件の問い合わせが少なくなってきたように思います。不動産業者間でも物件の動きが少なくなってきたと予測が出ています。</li> <li>・ 住宅の建築は特定の業者に傾くように思える。売地はそれにひかれて価格が低下するのではないかと？</li> <li>・ 中古住宅の安価な物件に引き合いが多い。</li> <li>・ 若い世代の購入意欲が高まってきたと感じる。</li> <li>・ 以前「既存宅地」だった物件が放置されあちこちでスプロール化しています。対策を！</li> <li>・ このところ所有資産を整理するための売却依頼が増加しており価格よりも処分できることが重要になってきた。</li> <li>・ 若い人が減少しているので今後地価下落は止まらないものと思います。</li> <li>・ 予測が難しい。</li> <li>・ 不動産の無料引き渡しを聞くようになった。</li> <li>・ 県外、町外よりの購入希望が減っている。</li> <li>・ 3月以降土地売買の問い合わせが激減した。</li> <li>・ 高齢化と人口減で需要がない。</li> <li>・ ローコストの建売物件が増加していると思われる。中古住宅を検討していたお客様も、金額でシフトしたケースがある。</li> </ul>

### 3 (トピック調査)

#### ①令和元年10月の台風19号による洪水被害の影響(回答のあった地域)

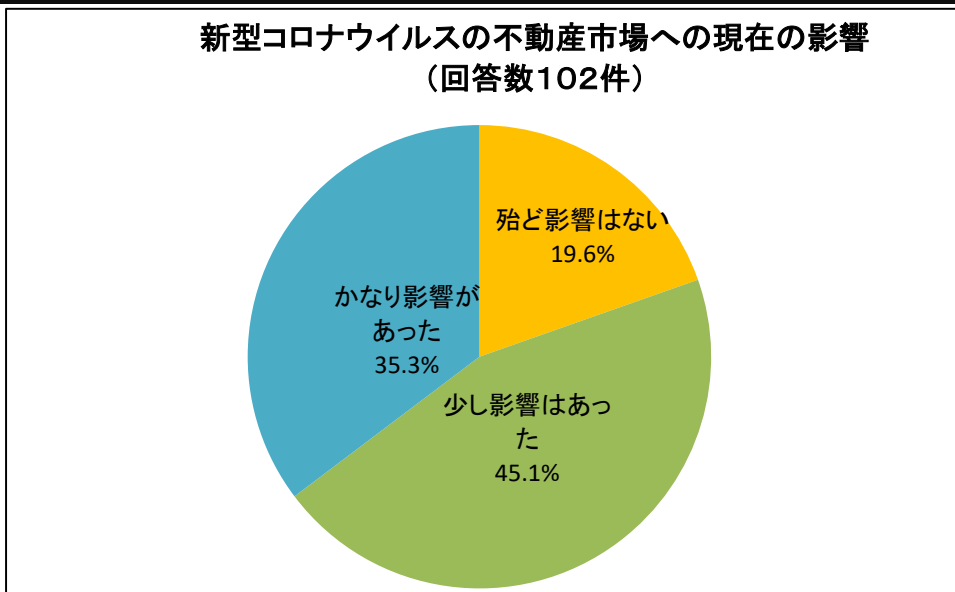
地区	コメント
い	<ul style="list-style-type: none"> <li>台風19号被災とコロナの影響により、特に水害被災地区の土地価格下落、先行き不安から買い控えがある。</li> <li>台風19号による被害地が大きく下落した。東日本大震災後地区計画による分譲地の販売が芳しくなく今後も土地価格の下落が続くと思われる。</li> <li>水害被災地の取引は件数も減り、価格も下落している。</li> <li>全体的な住宅購入は少し減ってきた感がある。取引価格も明らかに減少傾向。一部地域(大雨による被害を受けた地域)では、建て替えリフォームが発生している。</li> <li>台風19号被災者の住み替え検討客が出てきた。住み替えのための売却相談者で査定依頼増加。一次取得者の住宅地を売物件の価格が高留まりになっているようだ。</li> </ul>
わ	<ul style="list-style-type: none"> <li>洪水被害にあった地区の引合い取引は皆無。高台の需要あり。</li> <li>災害に合った地区の公的資金による解体工事が始まり、更地になった土地が目立ってきました。居住者も年配者が多く、建て替え少ないと思われる。</li> <li>浸水被害地では、住民が他地区に移転し人口減少している。</li> <li>区画整理事業でも行わないと排水や、雨水が川に流れる前に道路が浸水する箇所が多い。</li> </ul>
き	<ul style="list-style-type: none"> <li>50年に1回の災害が異常気象により例年化する不安。河川改修工事が目に見えない。</li> <li>水害により高台の造成地は地価上昇。河川近くは敬遠。</li> <li>多少、高台の需要は増えたものの、価格の上昇とまではなっていない。</li> </ul>
相 双	<ul style="list-style-type: none"> <li>宇多川の氾濫による被害が大きくアパートも家屋も全壊、半壊のものは取り壊されている。住民の住み替えも進んでいる。</li> <li>相馬市の宇多川流域での堤防の決壊で浸水した場所は、売買が困難になっている。</li> <li>当地原発20km内のお客様(の売買)が落ち着き、下落しても売買に至る物件は少々と思いません。20km以外の客がこのところです。</li> </ul>
県 北	<ul style="list-style-type: none"> <li>被害があった地域での新築、中古の動きが悪い。福島市のハザードマップが見直されたり、新たに追加された地域もあり、お客様が気にするようになった。</li> <li>知っている同業者に話をしたら、水没エリアは、今は100%買わないといわれた。</li> <li>水害に遭われた方が高台に移転需要等。</li> </ul>
県 中	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災の被災者の購入はほぼ終わり、昨年台風19号の水害地は大幅下落、引き合いなし。</li> <li>台風19号、コロナウィルス等々天災が多くなっており、国土・河川の強じん化を国策として予算組みしないと、都会と田舎の乖離が益々大きくなるのではないかとと思われる。</li> <li>昨年の台風の影響で浸水被害が大きくなった為、土地を取得するお客様は必ず、水害の被害があったかどうかの確認をすることが多くなった。しばらくはこの傾向は続くと思われる。</li> <li>建築件数も減少し、コロナの影響が今後どこまでなるのか心配です。</li> <li>浸水エリアについては下落、困難となっています。</li> <li>浸水したエリアの引き合いや浸水しなくても、川の近くのエリアの引き合いが減った。</li> <li>地価ではないが、業者(大工、内装)等の手間賃の高騰。人材不足。</li> <li>洪水のあったエリアの売買はこれから説明が必須であり成立が困難であろう。</li> <li>河川近くの洪水被災地では建物を解体して外の地域に引っ越し人が増えた。</li> </ul>

地区	コメント
県南	<ul style="list-style-type: none"> <li>河川の近くの土地は買え控えるようになった。</li> </ul>
会津	<ul style="list-style-type: none"> <li>阿賀川東側住宅街が下落。</li> <li>会津盆地のハザードマップの会津若松市の浸水地域が敬遠され、多少の値下りが思われた。</li> </ul>



4 (トピック調査)

②新型コロナウイルスの不動産市場への現在の影響



- 回答 1 殆ど影響はない。  
 2 少しは影響があった。  
 3 かなり影響があった。

地区	回答	コメント
い	2	テナントの家賃交渉が始まりましたが、貸主側も下げ幅、終息時期、その後の賃料への不安があり厳しい状況。
	2	住宅等の売買意欲が減退している。
	2	所有物件の賃料免除交渉。
	2	新築のお引き渡しでトイレ、食洗器が未完のまま引き渡す事例があった(現在は完了済み)。
	2	売却、購入ともに問合せが減っている。購入申し込みをしても先行き不安から申し込みキャンセルがある。
	3	賃貸と売買にかぎらず、来客が激減した(土日で2組程度の来客)。
	3	買い控えが激しい。
	3	賃貸の異動がなくなった企業が多く見受けられた。
	3	①収入激減し、住宅ローンの支払い困難。先の見通し立たないので自宅処分相談あり。②賃貸店舗からの家賃減免相談増加している。③検討中であった土地、中古住宅の購入を様子見たいとのことで中断(2件)。
	3	リフォーム工事の部品が入らない(中国産)ユニットバス、洗面台、食洗器、トイレ便器等の部品(工期が遅れる)・テナント、特に飲食業は来客激減で厳しい。観光地・温泉街の旅館も休業。
わ	関連	コロナの影響で低調です。
	関連	震災の影響というより台風19号、コロナの問題も複雑に絡み合いながら下落している。
	関連	買主の所得がコロナの影響で下がると来年の年収が下がり購入したいが購入できないお客様が出てき
	関連	コロナの影響で来客者が激減した。金融機関も特に事業用融資については以前よりも見通しが厳しい様子。建売業者様が今までの金額では土地購入ができない。今後、緊急事態宣言が延長になれば地価は大幅に下落していくと思う。
	関連	少子化とコロナウイルス騒動の影響で市場が萎縮している。
	関連	コロナの影響で人が動かないのは、感染を広げない効果がある反面、物件がほぼ動かない。
	関連	台風19号被災とコロナの影響により、特に水害被災地区の土地価格下落、行先不安から買い控えがある。
き	関連	コロナ感染の影響がこれから出てくる。不動産の検討は先送りになり、結果として価格は下落する。ただし経済対策で不動産取引の消費税を半分にするか0にするか(期間限定で)講じれば活性化するのは。

地区	回答	コメント
相双	3	対面営業が難しい

地区	回答	コメント
県	-	コロナの影響はこれからだと思いがマスコミ情報があれば、良い悪いと理解が速いので、早く回復するか
	-	来客がほとんどない。
	1	まだこれから。
	2	賃料の値引き交渉。アパートの退去等。
	2	転勤の縮小。
	2	買付証明は出したいが、購入については未定としてほしいとの希望。
	2	全社員先行き不安による住宅購入に踏み切れない。
	2	人の移動が制限され、また、新卒・新入生の待機により賃貸媒介は落ち着いている。
	2	建築材料の納入遅れ。
	2	投資計画の見直し(一時保留)
	2	資料請求が増えて案内にならない。オープンハウスをやれない。
	3	福島市だけでも65人感染しました。拡大しないことを望む。
	3	問い合わせが減少している。
	3	賃貸などアパートの制約や問い合わせがなくなっている。人の移動がない。
	3	建売業者への土地(20区画の分譲用地)の話がまとまりかけたがキャンセル。
	北	3
3		現在、土地分譲を行っているがぜんぜん問い合わせがない(コロナの前は結構問合せがあった)。
3		問合せがほとんどない状態です。
3		問合せがほとんどない状態です。
	関連	本当は人口減少、コロナによる失業、回復の弱さであり予想はよくないが、実際どうなるか先が見えない。情報が豊富なせいで情報によって動かされている。
	関連	コロナの影響により住宅用地の買い控えがみられる。
	関連	コロナの影響からか、新規の顧客が少なくなっている。先行き不安の中で住宅ローンを組むことが困難と思われる。
	関連	コロナ問題でパワービルダー、ハウスメーカーの土地の仕入れ制限が始まっています。また、購入したとしても、現在の単価での購入は難しく、土地価格は下がっていくと思います。

地区	回答	コメント
県	1	これから影響が出ると思います。
	1	4月28日(土)現在の時期です→今後不況。
	1	2020.5.8時点では影響は感じない。
	2	問い合わせの減少、案内の延期。コロナ禍が落ち着いてから探したいというお客様が出ている。
	2	取引件数が減少した。
	2	建材全般、特に水回り製品、建築金物等の流通に遅れがみられる。
	2	売却を見合わせる所有者がいた。
	2	契約の先延ばし。
	2	中心部のコインパーキングの売り上げ減少。
	2	飲食業・サービス業等の家賃値引き要請が多く寄せられている。100%期待にこたえていないが、3ヶ月くらいの期限を切って要請に応じている。
	2	営業活動やイベントの開催ができないので先行きが不安。
	2	住宅ローンの事前審査が承認されていたが、連帯保証人の配偶者がコロナウイルスで仕事が減り、急遽解雇となり、本審査に影響を及ぼした。

地区	回答	コメント
県	3	お客様との打ち合わせの延期や動きが鈍くなっている。さらに材料の不足や価格の高騰により原価が上昇している。
	3	問い合わせが増加(ネット)しているが店舗来店が減少している。
	3	来店、問い合わせ減少。
	3	お客様が展示場に来店しなくなった。
	3	飲食店舗(風俗含む)の売り上げ減少(自主閉店、廃業含む)により賃料の減額交渉が多数者。
	3	決まっていた取引が次々とキャンセル。現金保有意識が高くなった。
	3	浅草、土地借地に建つビル5000万円購入者からキャンセル。檜葉町の土地の売買がキャンセル。
	3	問合せ等の集客が減少した。
	3	コロナの影響大。非常事態宣言の解消次第だが先行不透明。
	3	お客様が購入した土地の建築が止まっています。中国からの部材が入らない。借金をして建てるのに不安。契約を延期。
中	関連	コロナの影響もあり、動きがかなり鈍い。
	関連	緊急事態宣言により一旦すべてがストップしている。広告出しても反応が薄い。
	関連	コロナの影響により、大きく下落。購入意欲も低下、行先の不安。
	関連	今コロナ問題で土地及び家屋に対して興味を持ってない様子です。
	関連	新型コロナの件で、収入が大きく変化し購入希望者が減り、購入需要が少なく、結果価格下落になっていくと思います。
	関連	台風19号、コロナウィルス等々天災が多くなっており、国土・河川の強じん化を国策として予算組みしないと、都会と田舎の乖離が益々大きくなるのではないかと思われる。
	関連	コロナの関係で内覧に来る人が無い。コロナが収束しないと仕事にならない。
関連	今回の新型コロナウイルスでの問題は、不動産市場に大きな影響を与えることは間違いないと思います。産業全般に影響があるため、企業の倒産、解雇、年収の減少等不動産取得が難しくなってくる。貴協会の調査アンケートは今後の営業戦略において参考になります。	

地区	回答	コメント
県南	2	建売物件の見合わせ、キャンセル。
	2	来店客の減少、物件問い合わせの減少。
	2	店舗(賃貸)物件の賃料値下げの要請が何件か出始めている。
	3	土地、建物のキャンセル。(仕事がなくなった。3交替がなくなった)。・首都圏方面から土地を売りたい買いたい方が移動自粛で来県できない。
関連	コロナウイルス感染防止による自粛要請で行く先どうなるかわからない。	

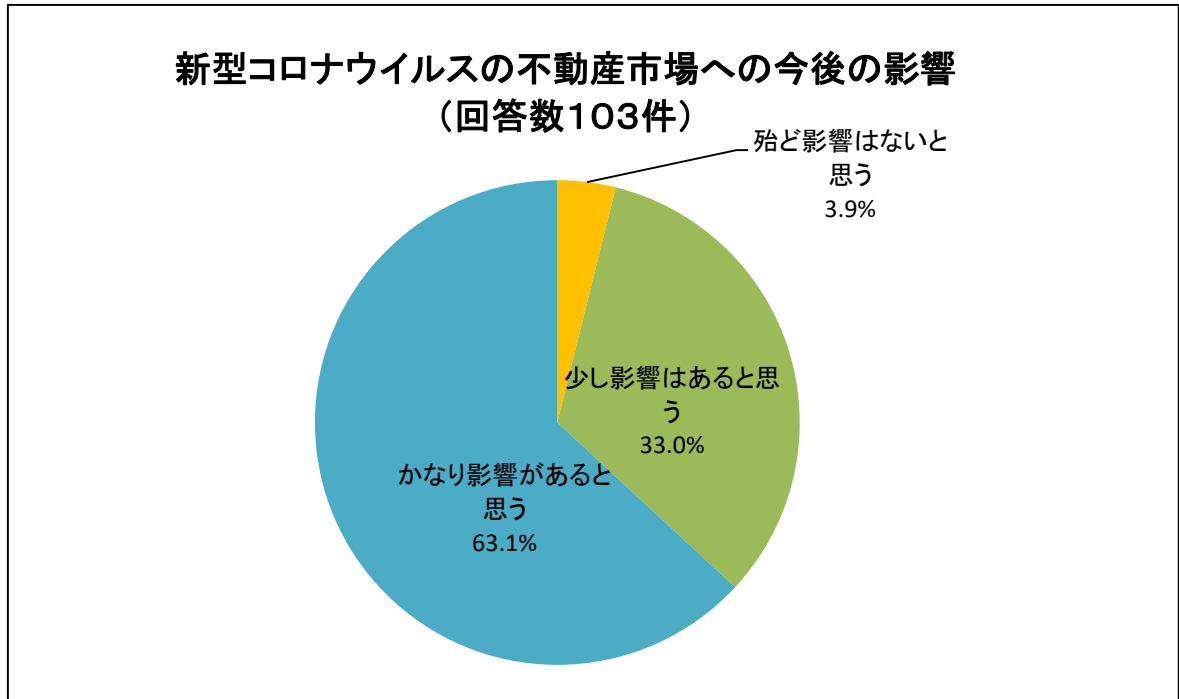
地区	回答	コメント
会津	2	売買は今のところなし。
	2	外出規制により、内見の機会が奪われているようだ。
	2	自己所有の別荘、マンションの利用者が大きく増加した。
	2	賃貸のキャンセル、買い手の一定期間の様子見があった。
	2	集客減。
	2	不動産の取引連絡(問い合わせ)が少なくなった。
	3	購入希望者のキャンセル。
	3	契約も問い合わせもない。
	3	将来の見通しがなくなった為か物件の問い合わせが大幅の減少した。
	3	賃料値下げ要請あり ・当事者が他県のため本人確認申請が困難。
	3	全く動きなし。低迷際立つ。
	3	契約が延期になり気味です。
	-	-

地区	回答	コメント
会 津	関連	新型コロナウイルスの影響で賃貸物件が決まらない。企業の支店、出張所がなくなり、人員も削減しているように思う。
	関連	新型コロナウイルスの影響で動きがほとんどない。
	関連	コロナの関係なのか不明だが、一般地元のアパートのニーズがない。特に3、4月は成約どころか、来店客が少ない。
	関連	コロナウイルスの影響で首都圏よりの引合いが増えることを期待している。
	関連	コロナの影響甚大。引合い減少。

地区	回答	コメント
-	3	売主買主ともに延期の方向で動いている

4 (トピック調査)

③新型コロナウイルスの不動産市場への今後の影響



- 回答 1 殆ど影響はないと思う。  
 2 少しは影響はあると思う。  
 3 かなり影響があると思う。

地区	回答	コメント
い	2	ワクチンの開発までは影響はある。
	3	日本経済への影響が大きく不景気感が強い。
	3	事業所の閉鎖、縮小等が増加すると思われる。
	3	収入減少により購買意欲が低下している。
わ	3	土地価格が大幅に下がる(長期化した場合)。
	3	人が動かない、取引に大影響をもたらすと思う。
	3	勤務先の状況により、長期ローンに対する不安があると思う。
き	3	経済的な先行き不安から購入の先延ばし等が増える。売りも買いもコロナが終息するまではあまり動かないのではないかと思われる。
	3	経済の落ち込み、社会の混乱、不安定が規定される中ではプロの投資家にはチャンスが生じるのかもしれないが、一般人は大きな買い物へは心理的抵抗が出てくると思われる。
	3	先が見えない。

地区	回答	コメント
相 双	3	今後経済の悪化が見込まれるため、高額な買い物を控える人が増えると思う。
	3	購入者の収入問題。

地区	回答	コメント
北 北 北	2	子供の年齢による今という購入と混乱期安く買っておこうという需要は残っている。
	2	不動産の購入者はどんな状況でもあると思う。コロナが収まれば活発になってくると思う。
	3	景気悪化に伴い土地や家の購買意欲が減退すると考える(景気の先が見えない為)。
	3	需要が低迷し動揺することが景気悪化となる。不動産取引も厳しくなると思われる。
	3	住宅ローンを組むにあたり、今後の支払いが心配と言う。
	3	売買については上記同様で先行き不安から住宅メーカーも土地仕入れが少ない。ハウスメーカーの着工が遅れている。
	3	消費者の購入意欲の低下。
	3	首都圏より地方への移住が多くなるのではないかな？
	3	売買は大きく減少する。
	3	もっと落ち着かないと、不動産は動かないと思う。コロナで在庫を処理するため、ビルダーが大幅な値引きをしている。今の価格はくずれ、もう一段、下の価格に下がる。
	3	これからお客様への対応が大変になってくると思われる。
	3	会社が倒産し不動産を購入している場合ではなくなる。
	3	ほとんどの業種がダメージを受けており、当然ながら「買い控え」、「考え直す」等がでてくると思います。
	3	現状では買い控えている。ハウスメーカー等も新規お客様がない。建売メーカーは土地を買わないと言っている。

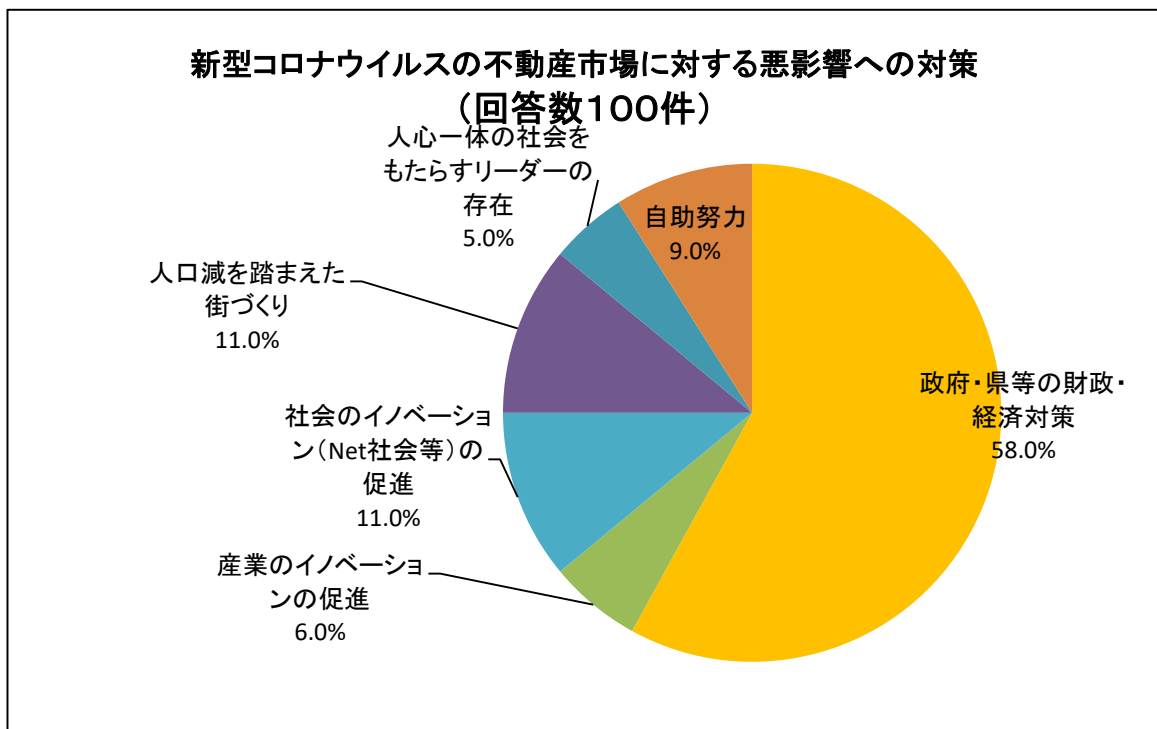
地区	回答	コメント
北 北 中	4	2020.5.8時点では影響は感じない
	2	店舗・事務所の撤退により、空室の増加→投資意欲の低下。収入減により住宅購入意欲の低下、家賃相場下落。長引くほど、こうした影響が強まると考えられる。
	2	経済全体が落ち込むかもしれない。
	2	今後購入を検討している人はコロナウイルスの収束が見えてないと慎重になると思う。
	2	休業などにより収入面で先行き不安材料があるので、購入意欲減少につながると思います。
	3	購買層の購買意欲の低下によって動かなくなる。
	3	すべて非対面のWebへシフトしていくと考える(すべて対応)。
	3	大変なことになると思います。
	3	終息の時期によっては大きな影響を受けると懸念している。
	3	法人転勤異動の減少。
	3	資金繰りや業績不良により、売却が増えると予想される。
	3	対面での打ち合わせが困難。
	3	住宅ローンに不安があり→不況になり住宅を購入することが不安→土地、住宅が売れない。
	3	他県のように進出が止まってしまうのではないかな？・・・長期に及べば全業種にボディーブローのように効いてくるのではないかな？
	3	不況で不動産購入ができなくなる。
	3	賃貸物件のうち商業施設物件は入居者の減少により用途変更もしくは売却等の可能性が出る。
	3	取引がなくなるため、業者の収入も減る。不動産の価値も下がる。
	3	案内件数が減ることが予想されます。特に首都圏からの問い合わせに関して。 前回のリーマン時のように住宅ローン審査のルールが変わり今までよりも審査が厳しくなることが予想されます。
	3	経済が安定する時期がわからない為、現金を使いたくない。銀行から借り入れができなくなっている。
	3	これから家の取得を考えている人達は、新型コロナウイルスの収束の見通しが立たない中、景気悪化は避けられない状況になると思われる。そのため不動産取引は、停滞することが予想される。
3	先が見えない。	
-	収入減により不動産が動かないことが懸念される。	

地区	回答	コメント
県南	2	個人商売の方や小さい会社勤めの方は売り上げ減少で先行き不安で販売意欲がない。
	2	感染者の増加している地域の取引売買の減少考えられる。
	3	すでに土地購入の予約をキャンセルされた他社のお話を聞いている。

地区	回答	コメント
会津	2	会社、家庭内でソーシャルディスタンスを確保できる間取が必要になるかもしれない。
	2	販売意欲が減少するのでは？
	2	大都市での生活から地方への移住を望む人が増えると思う。
	2	先行き不安がみられ買い控えがみられる。
	3	無理をしてまで購入するようなことは少なくなると思います。
	3	経済状況の悪化が見込まれるため、不動産投資はもとより個人の住宅地購入、住宅計画に支障が生じ、感染終息がみられ経済活動に動きが出てくるまで、計画が凍結されると思われる。
	3	更に酷い状態になる。
	3	景気が良くならない限り家賃延滞の増加や地価下落が見込まれます。
	3	上記①の2点のほか、物件案内にも支障がある。
	3	外出減少により動かない(土地、人、その他)。国や県の締め付けにもよる。
	3	経済が回らないのは不動産業界には影響大だと思われます。
	3	需要減による価格低下。

4 (トピック調査)

④新型コロナウイルスの不動産市場への悪影響に対して最も必要とされる対策



- 回答**
- 1 政府・県等の財政・経済対策
  - 2 産業のイノベーションの促進
  - 3 社会のイノベーション(Net社会等)の促進
  - 4 人口減少を踏まえた街づくり
  - 5 人心一体の社会をもたらすリーダーの存在
  - 6 自助努力

回答	コメント
1	税の優遇措置の追加。
1	早急な対策が第一。
1	税の減免。
1	赤字国債発行増による生活支援、経営支援(毎月の)。
1	景気減速が今後の不動産取引に大きなブレーキになる。
1	消費税の2年間据え置き、10年間返済無利子の融資。
1	これから景気が悪くなる予想であるが、現場の維持努力をすべきだと思う。
1	家賃を払えない人のために県で借り上げる。解雇されローンを払えない人の為に、行政が不動産会社を紹介。不動産会社は物件買い取る。
1	現時点では一人一人の自粛とワクチンの開発ですが、対策は経済支援しかないと思います。
1	経済対策を政府が発表すれば安心してお金を使うようになると思う。
1	自助努力は当然必要であるがコロナに関しては政府の思い切った対策が必要。V字回復のための経済的な援助とか。
1	期間限定で(12ヶ月程度)不動産取引の税金を減税する。また、消費税もゼロか半分にする。
1	中小企業、自営業者などへの経済援助。
1	今のままでは国民の生活が不安です。早い決断をしないので何を考え向かっているのかわかりません。
2	お客様を考えたうえで、競争力を高めてほしい。



回答	コメント
3	すでに2/3はテレワークにし、今後はこれが普通になるためシステムを早期購入した。
3	行政の事務処理能力、大幅な向上が必要。
3	ハンコ社会からの脱却。
3	今後においても新型コロナ等で人との距離や不要不急が続くのであれば、宅建における売買時の重要事項説明をNet等を使用した方法でやれないものかと思う。
4	都会の会社の倉庫などバックアップ。
4	現在の空き家対策に加え、今後廃業となる事業者が増える可能性があることから行政も加えての地域としての取り組み強化が必要と考える。
4	地元市町村が中心となって人口減少を考えた街づくりが一番必要な対策と思っています。
4	郡山市に在住ですが、農業と工業を合わせた革新的な街を作っていくことが望まれます。
4	街の中の活性を行うべき。新規事業者への補助金等を増やすべき(家賃補助など)。中古アパートも増え、住居用の家賃も下がっている。わざわざ街の中に住まなくてもよくなってきているので、より魅力がなくなっている。公園やフードカーを増やしてほしい。
4	郡山市に特化したことを述べれば、街のグランドデザインを商工会議所が主体となってパブコメ等を出しているの、それを参考にして、いかにして予算付けをするか政官一体となって進めるべきである。今まさに政治家の出番だ！
4	長期展望の中で確実な街づくりを計画する必要がある。強力な集人施設(専門学校、コンサートホール等)誘致。
5	決定力のあるリーダー的存在。スピードをもって決定できる。
6	各個人の自助努力が大切。
-	6これにかぎる。1は予算がない。2これが一番当てにならない。3 2と同じ。4人口の減少を外国人でまかなう？反対。5これも当てにならない。
-	コロナウイルスに国、県がいかに支援してゆくかが問われる。(自治体の協力)コロナに効く薬の開発につきる。
-	薬の開発を急ぐこと
-	経済活動をもっと活発にする。
-	対策はワクチンの開発が一番最優先であり、すべてが動かなくなる可能性もあると思う。
-	コロナの実態が解明されワクチン等対策が確立すれば不安を解消できる。
-	コロナ特効薬の早期開発 ・人々の動きが出てくれば、土地、家のことに考えが及ぶと思われる。
-	気持ちだけは明るくいきましょう
-	特効薬の開発。予防ワクチンの開発。併せて一人一人の意識。国の経済対策。
-	コロナがある程度収束するまでは、下支えをする政策を推し進めてほしい。

## 福島県不動産市場動向に関するアンケート調査が、 10年目を迎えることができました！

～アンケートへのご協力に感謝いたします～

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。