
福島県不動産市場動向に関するアンケート 調査結果

第27回調査(令和5年10月1日時点)

< 詳細版 >

令和5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	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)	14
	【昨今の建築コストの上昇が、住宅地の土地価格に及ぼす影響について】	
	① 建築設備及び資材の不足と価格高騰による住宅地の価格への影響の程度	14
	② 住宅地の価格に及ぼす影響について	15
	4. (トピック調査2)	16
	【住宅ローンの申込や審査状況、不動産市場への影響について】	
	① 現在の住宅ローンの申込や金融機関の審査状況の変化の程度	16
	② 不動産市場についての影響の程度	17
III	公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	18

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27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10月1日をアンケート調査基準日として、第26回調査時点(令和5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。

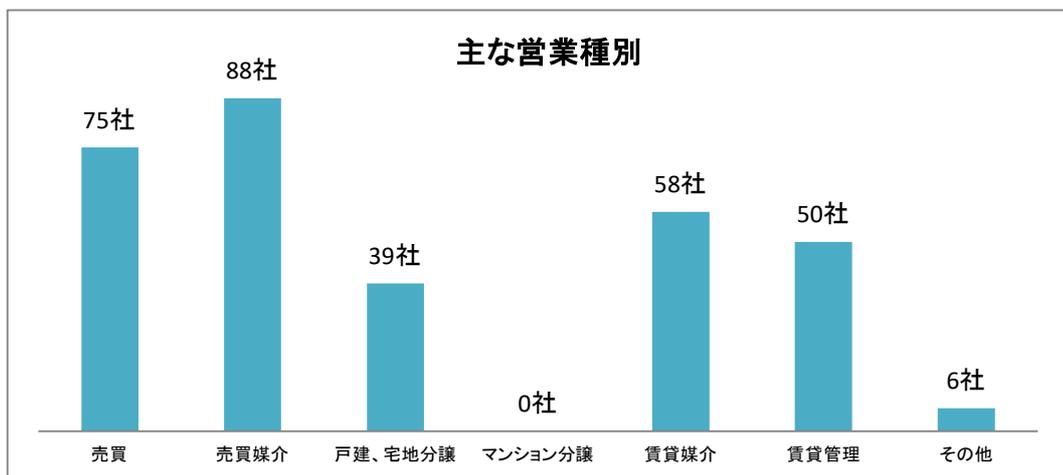
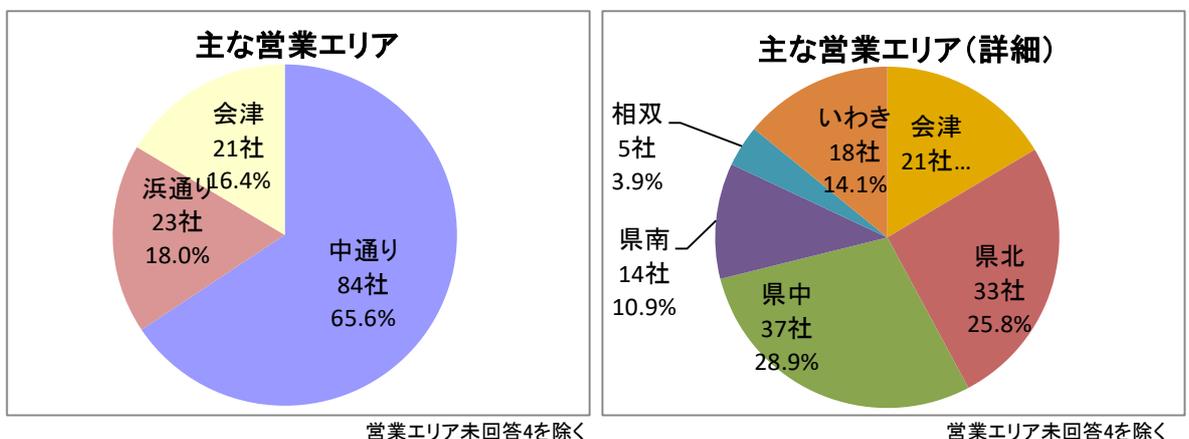
(1) 実施期間 令和5年10月

(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 426社

(4) 回収数 135社 (回収率 31.7%)

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

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

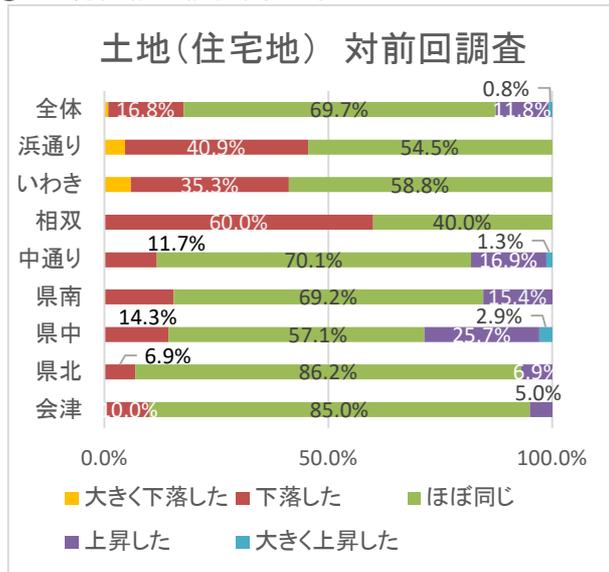
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

II アンケート結果

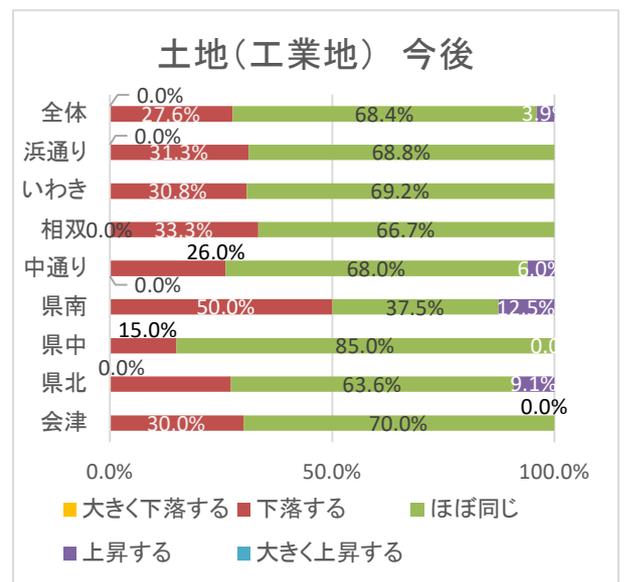
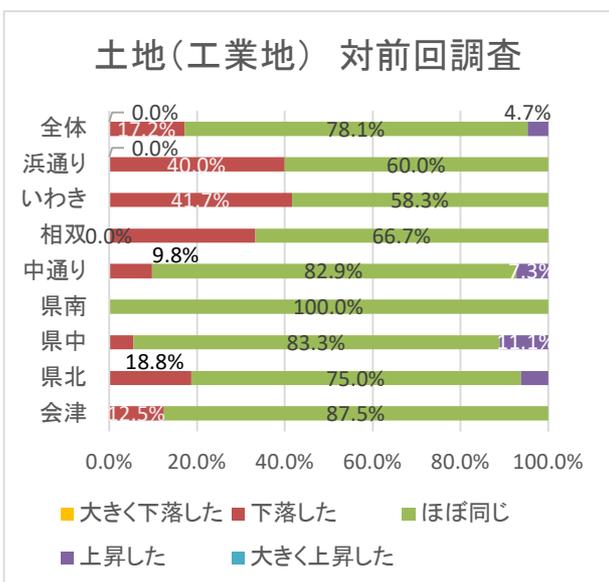
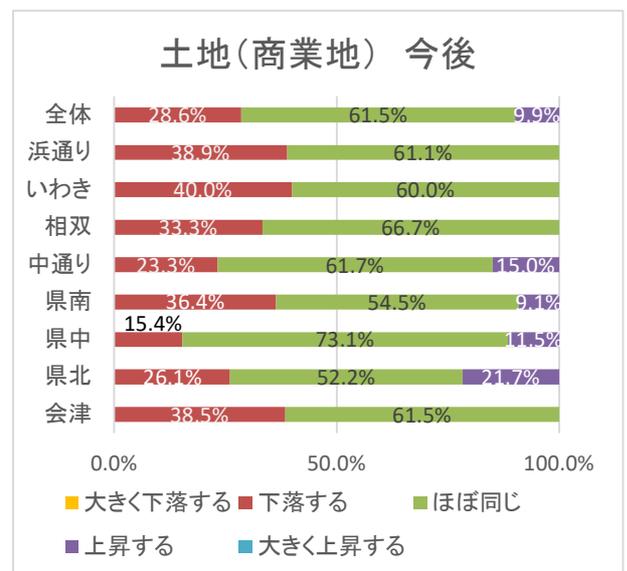
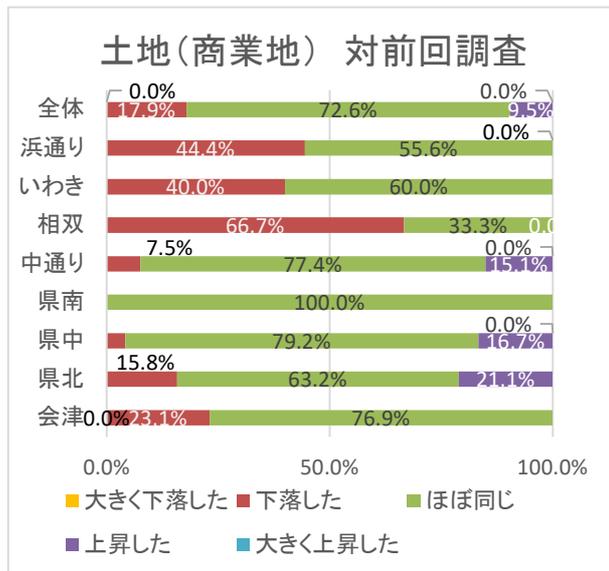
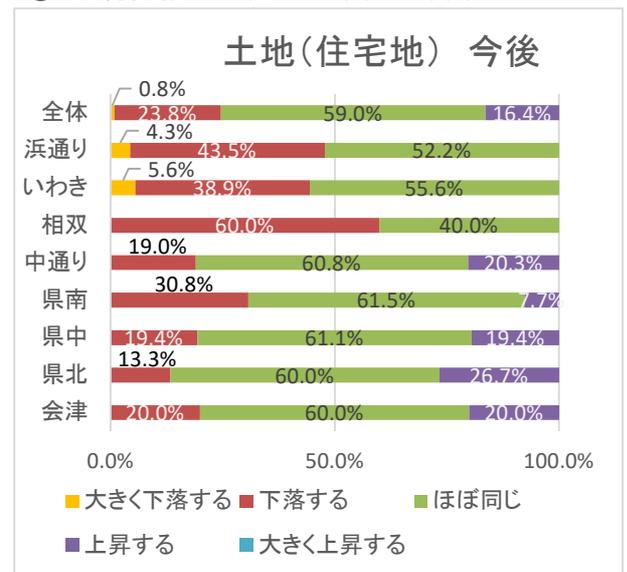
1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

(1) 成約価格について

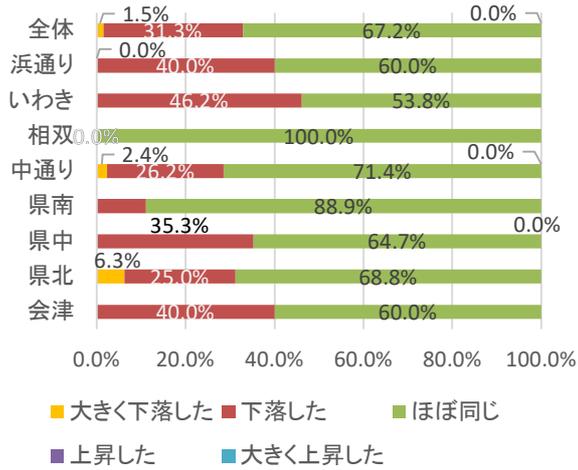
① 成約価格は前回調査時点 (R5.4.1) と比べて



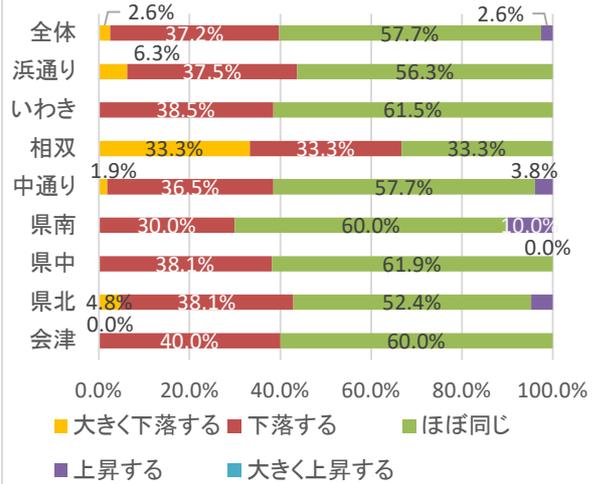
② 成約価格は今後6ヵ月間～1年間で



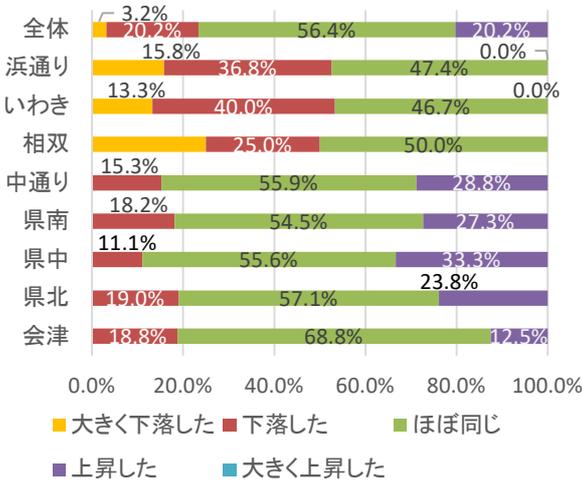
土地（農林地） 対前回調査



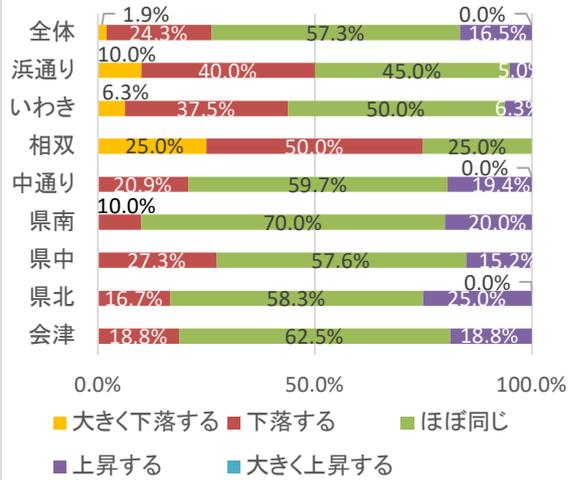
土地（農林地） 今後



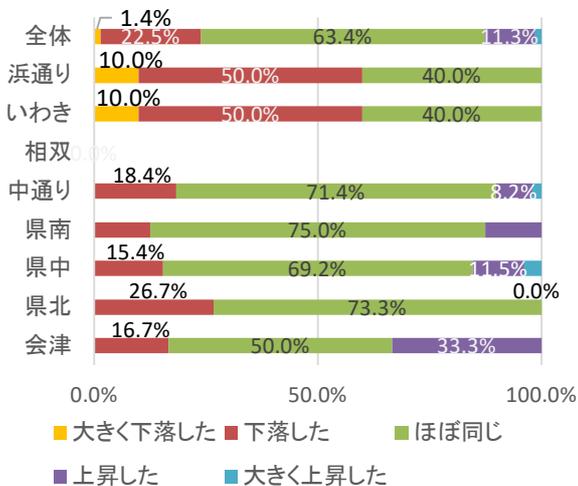
中古戸建 対前回調査



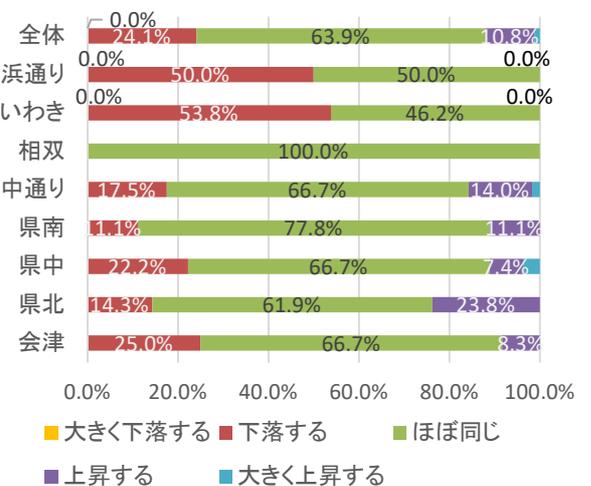
中古戸建 今後



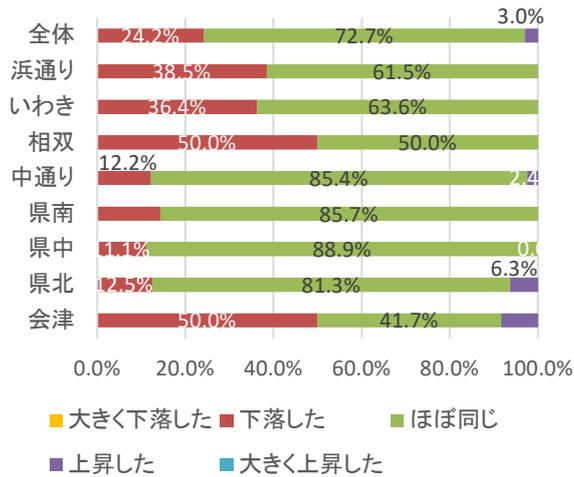
中古マンション 対前回調査



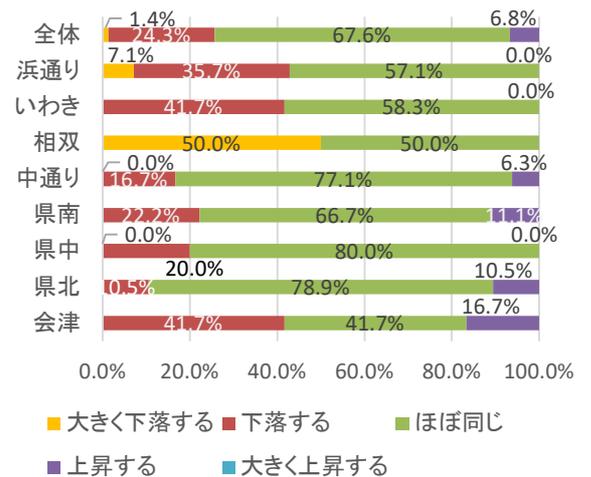
中古マンション 今後



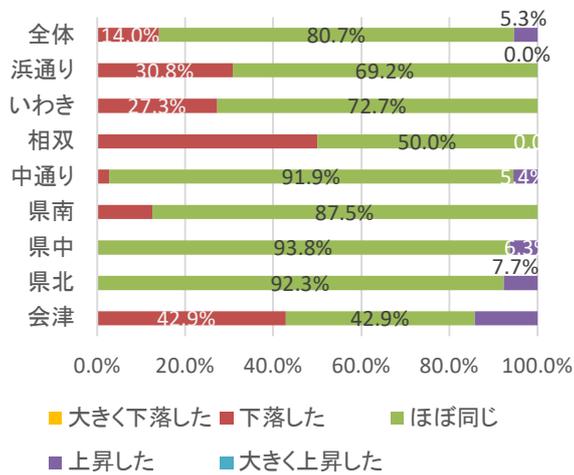
店舗・事務所 対前回調査



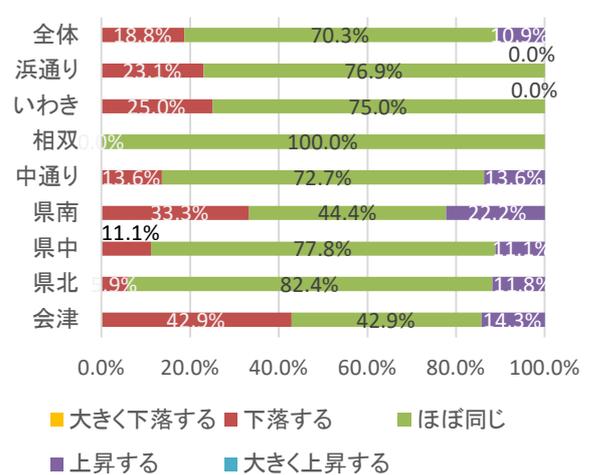
店舗・事務所 今後



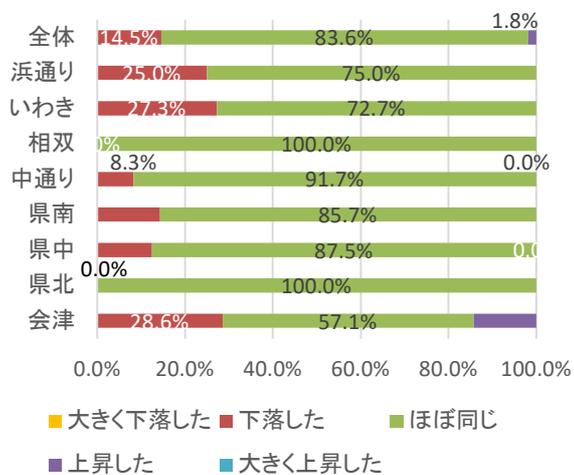
物流・倉庫 対前回調査



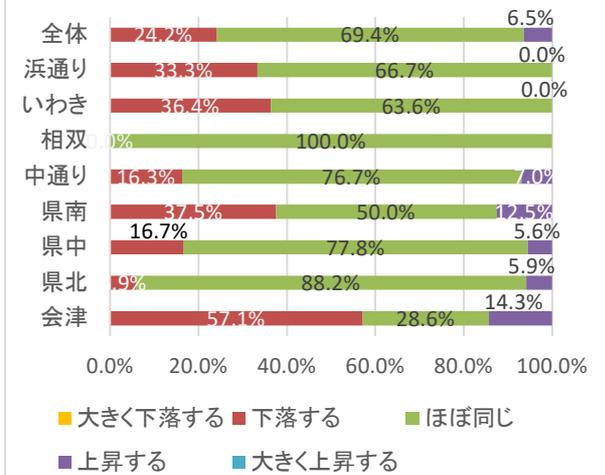
物流・倉庫 今後



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17.6%となり、前回(計13.3%)より悪化しました。また「ほぼ同じ」は前回(68.3%)とほぼ変わらず、「上昇した」と「大きく上昇した」の合計は前回(計18.3%)から減少となりました。今回は前回と比較してやや悪化傾向となっています。

地域別では、浜通り(いわき、相双)で前回と同じく上昇回答がゼロ、下落回答については増加となりました。相双地方については前回「下落した」が33.3%あったものが今回は60.0%となっており、大幅な悪化傾向となりました。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5%程度だったものが県中は14.3%、県北は6.9%と悪化傾向が見られます。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、「上昇する」という回答は中通り・会津で20.0%という結果に対して、浜通りはゼロという結果になり、前回と概ね同様の傾向が見られます。

【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17.7%から17.9%とほぼ変わらず、また「上昇した」「大きく上昇した」の合計が前回の14.1%から9.5%に減少しており悪化傾向となりました。地域別では相双の「下落した」が前回33.3%から66.7%と大幅に悪化、会津の下落回答は前回40.0%から23.1%に改善しました。「大きく上昇した」と「上昇した」との回答は県中・県北以外では見られない結果となりました。

今後の予測については、「上昇する」との回答は中通りでしか見られず、いわき・相双・会津では60.0%～67.0%が「ほぼ同じ」の回答になり、前回調査と概ね同様の結果となりました。

【土地(工業地)】

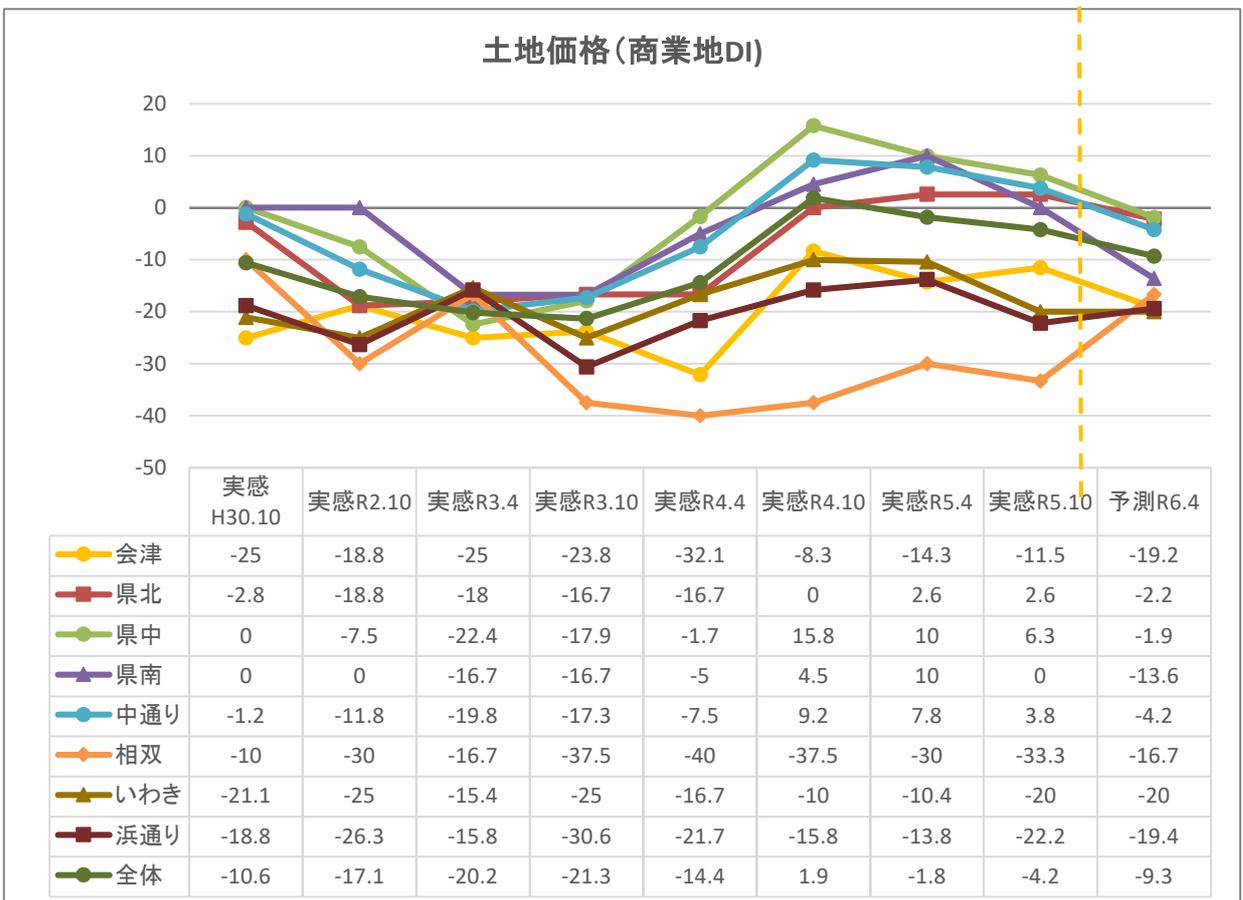
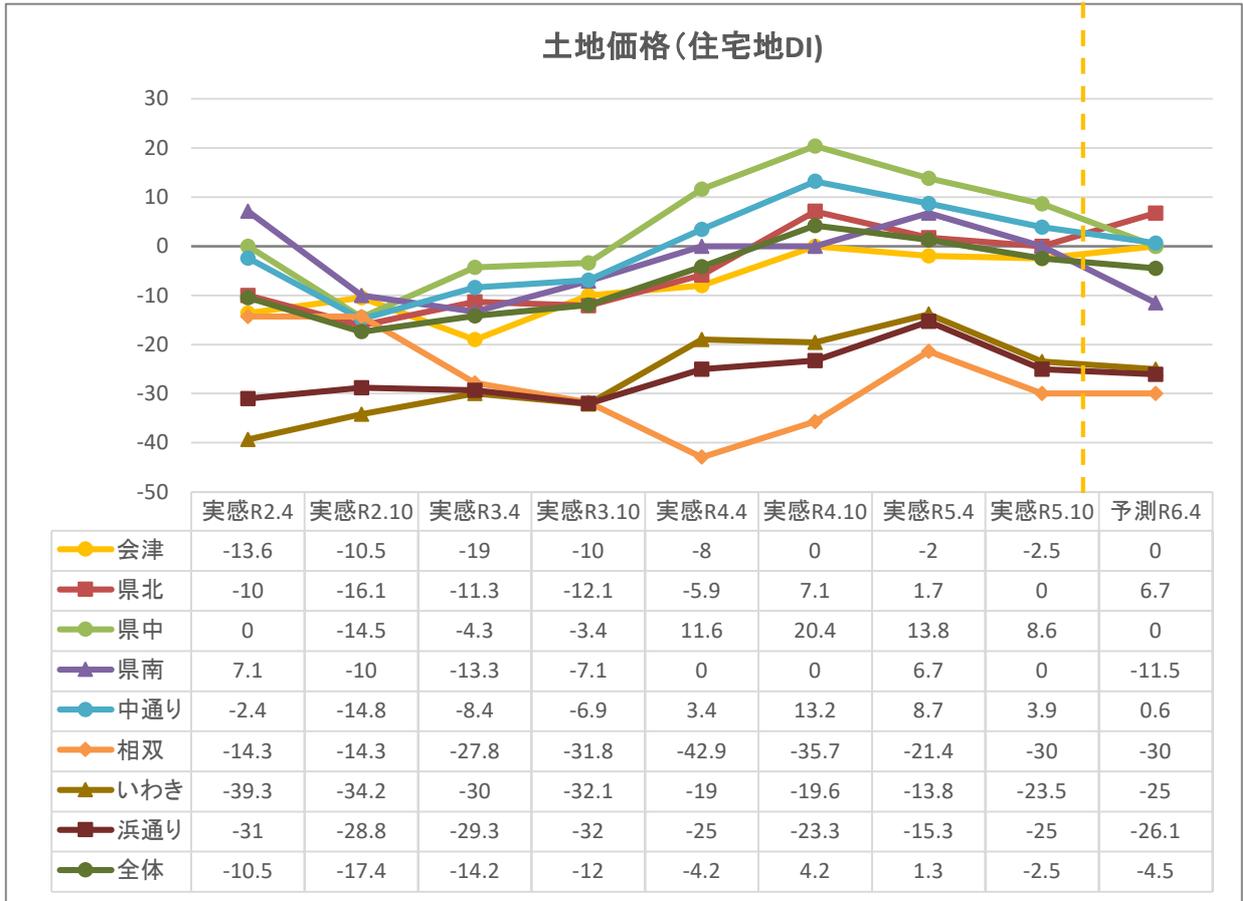
県内全体では「ほぼ同じ」が前回調査と概ね同様の結果となりました。県中・県北で「上昇した」の回答が見られます。一方、いわきは「下落した」が前回25.0%から41.7%と大幅に悪化しています。今後の予測については、会津では「下落する」との回答が前回(55.6%)よりも改善していますが、それ以外の地区では「下落する」の増加する結果となりました。

【トピック調査】

建築費等の上昇が住宅地の価格に及ぼす影響についてお伺いしました。結果(詳細版をご参照ください)は「大きな影響がある(44%)」・「ある程度の影響はある(51%)」で全体の95%を占めています。もう一つのトピックは住宅ローン申込や金融機関の審査状況の変化や不動産市場へ及ぼす影響についてお伺いしました。結果(詳細版をご参照ください)は、状況の変化については、「明確な変化がある(2%)」・「変化がある(14%)」・「多少ある(62%)」となりました。不動産市場へ及ぼす影響については、「明確な変化がある(3%)」・「変化がある(17%)」・「多少ある(63%)」となっています。

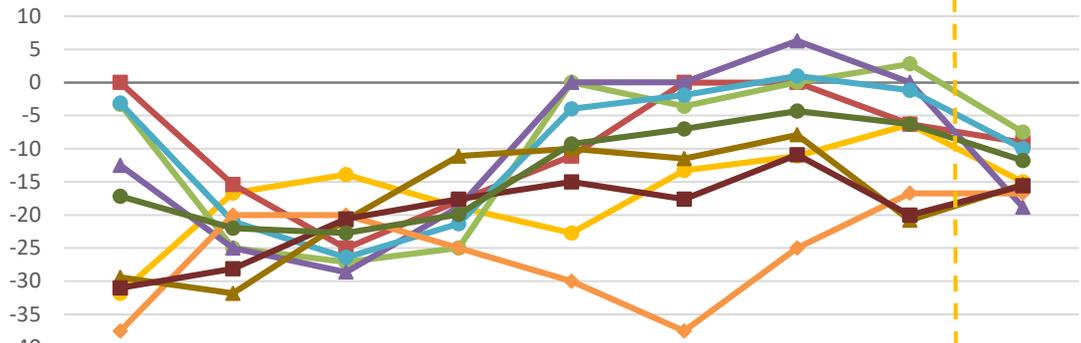
(2) 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測



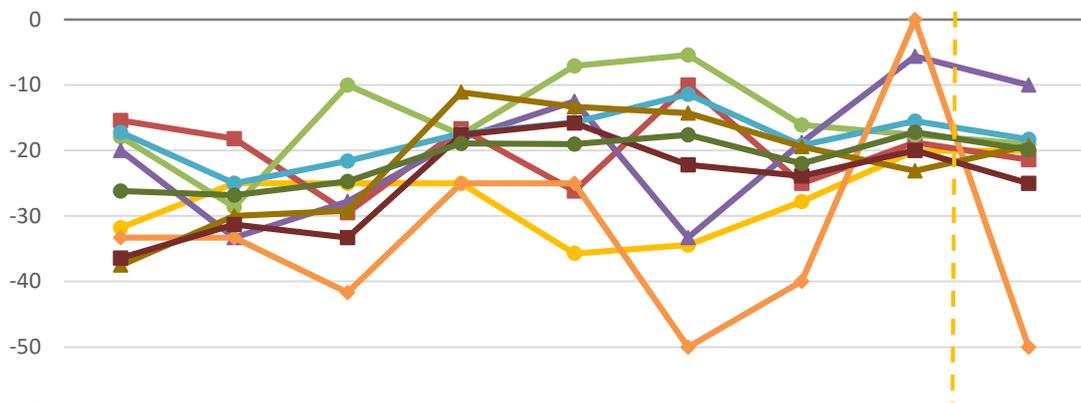
実感 ← → 予測

土地価格(工業地DI)



	実感 H30.10	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	実感R5.10	予測R6.4
会津	-31.8	-16.7	-13.9	-18.8	-22.7	-13.3	-11.1	-6.3	-15
県北	0	-15.4	-25	-17.9	-11.1	0	0	-6.3	-9.1
県中	-3.3	-25	-27.1	-25	0	-3.6	0	2.8	-7.5
県南	-12.5	-25	-28.6	-18.8	0	0	6.3	0	-18.8
中通り	-3.1	-21	-26.4	-21.3	-4	-1.9	1	-1.2	-10
相双	-37.5	-20	-20	-25	-30	-37.5	-25	-16.7	-16.7
いわき	-29.4	-31.8	-20.8	-11.1	-10	-11.5	-7.9	-20.8	-15.4
浜通り	-31	-28.1	-20.6	-17.6	-15	-17.6	-10.9	-20	-15.6
全体	-17.2	-22	-22.7	-19.9	-9.3	-7	-4.3	-6.3	-11.8

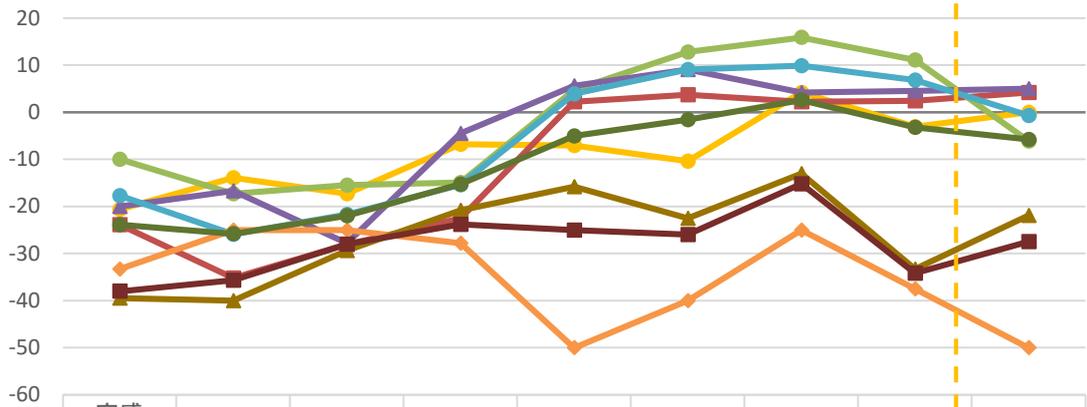
土地価格(農林地DI)



	実感 H30.10	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	実感R5.10	予測R6.4
会津	-31.8	-25	-25	-25	-35.7	-34.4	-27.8	-20	-20
県北	-15.4	-18.2	-29.5	-16.7	-26.2	-10	-25	-18.8	-21.4
県中	-17.9	-28.6	-10	-17.6	-7.1	-5.4	-16.1	-17.6	-19
県南	-20	-33.3	-27.8	-18.2	-12.5	-33.3	-18.8	-5.6	-10
中通り	-17.2	-25	-21.6	-17.4	-15.7	-11.4	-19.2	-15.5	-18.3
相双	-33.3	-33.3	-41.7	-25	-25	-50	-40	0	-50
いわき	-37.5	-30	-29.2	-11.1	-13.3	-14.3	-19.4	-23.1	-19.2
浜通り	-36.4	-31.3	-33.3	-17.6	-15.8	-22.2	-23.9	-20	-25
全体	-26.2	-26.8	-24.7	-18.9	-19	-17.6	-22	-17.2	-19.9

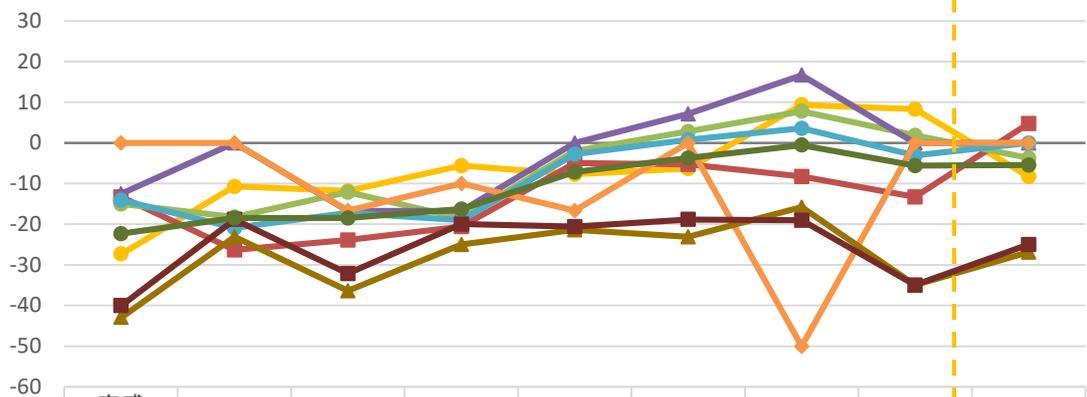
実感 ← → 予測

中古戸建価格DI



	実感 H30.10	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	実感R5.10	予測R6.4
会津	-20.6	-13.9	-17.3	-6.8	-7.1	-10.4	4.2	-3.1	0
県北	-23.9	-35.2	-28.1	-22.5	2.2	3.7	2.2	2.4	4.2
県中	-10	-17.3	-15.5	-14.9	4.7	12.8	15.9	11.1	-6.1
県南	-20	-16.7	-27.8	-4.5	5.6	9.1	4.2	4.5	5
中通り	-17.7	-25.9	-21.7	-15.4	3.9	9.1	9.9	6.8	-0.7
相双	-33.3	-25	-25	-27.8	-50	-40	-25	-37.5	-50
いわき	-39.5	-40	-29.4	-20.8	-15.8	-22.5	-13	-33.3	-21.9
浜通り	-38	-35.7	-28	-23.8	-25	-26	-15.2	-34.2	-27.5
全体	-23.9	-25.8	-22	-15.3	-5	-1.6	2.6	-3.2	-5.8

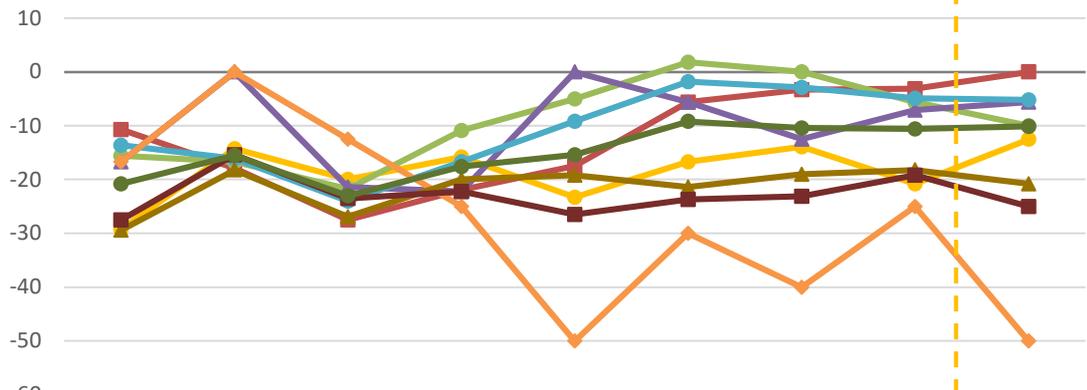
中古マンション価格DI



	実感 H30.10	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	実感R5.10	予測R6.4
会津	-27.3	-10.7	-11.8	-5.6	-7.7	-6.3	9.4	8.3	-8.3
県北	-13.3	-26.3	-23.9	-20.6	-5	-5.3	-8.3	-13.3	4.8
県中	-15	-18.2	-12.1	-18.5	-2	2.8	7.8	1.9	-3.7
県南	-12.5	0	-16.7	-16.7	0	7.1	16.7	0	0
中通り	-14.1	-20.9	-17.2	-19	-2.8	0.8	3.6	-3.1	0
相双	0	0	-16.7	-10	-16.7	0	-50	0	0
いわき	-42.9	-23.1	-36.4	-25	-21.4	-23.1	-15.8	-35	-26.9
浜通り	-40	-18.8	-32.1	-20	-20.6	-18.8	-19	-35	-25
全体	-22.3	-18.5	-18.5	-16.3	-7.2	-3.7	-0.5	-5.6	-5.4

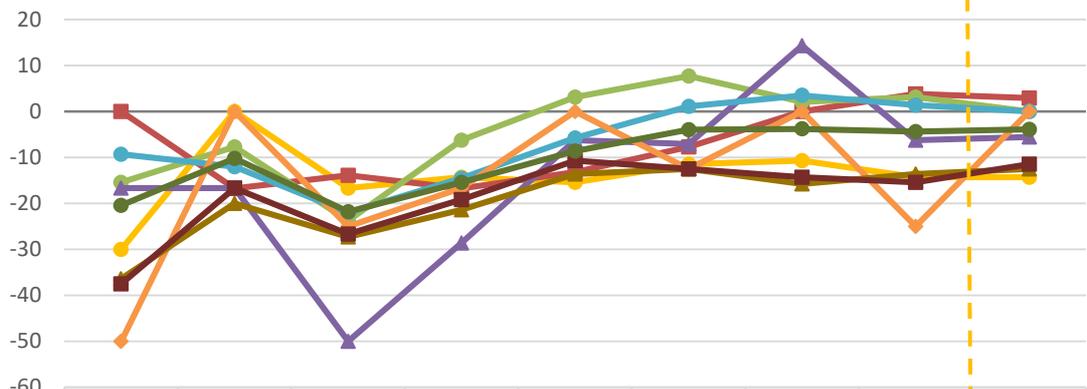
実感 ← → 予測

店舗・事務所 価格DI

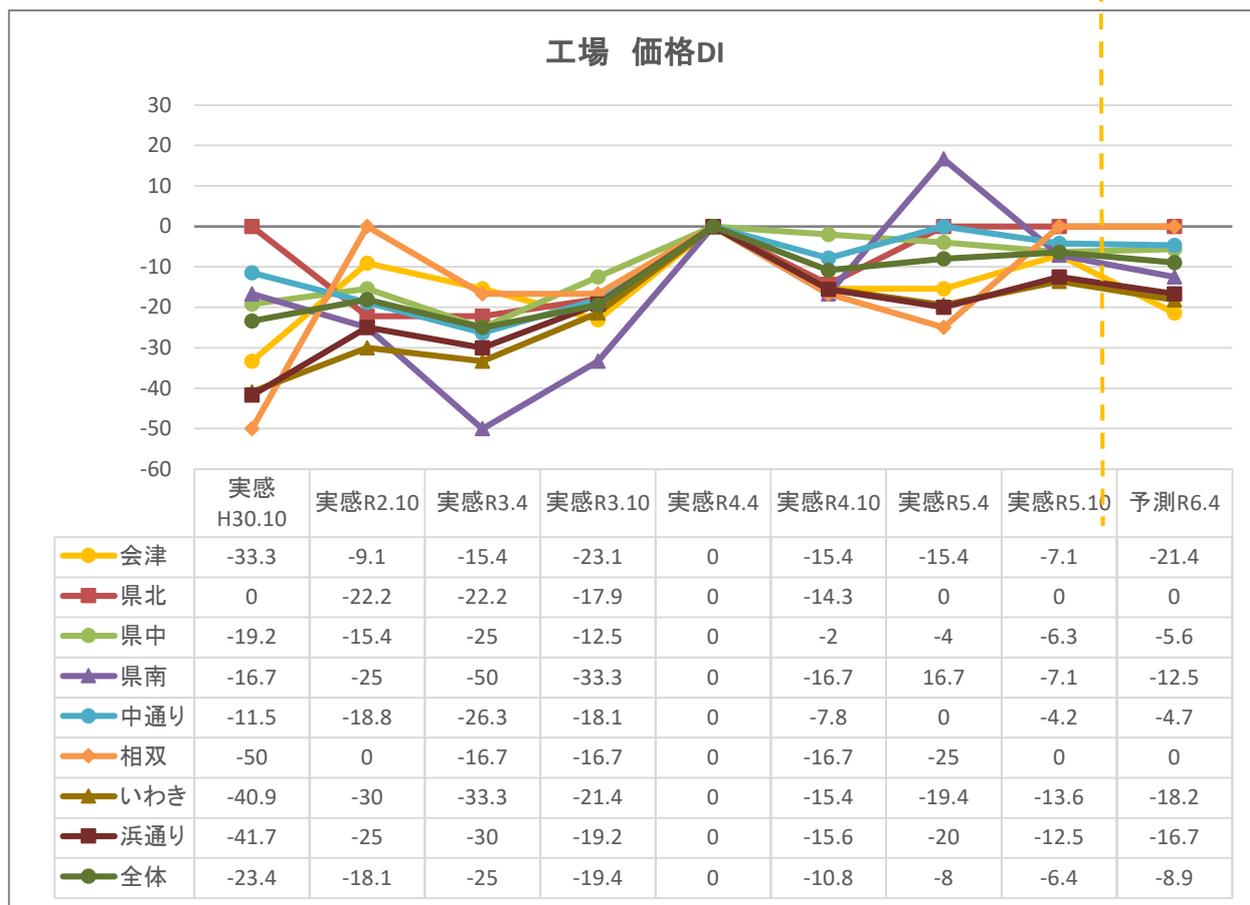


	実感 H30.10	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	実感R5.10	予測R6.4
会津	-29.2	-14.3	-20	-15.8	-23.3	-16.7	-13.9	-20.8	-12.5
県北	-10.7	-17.9	-27.5	-21.9	-17.5	-5.6	-3.3	-3.1	0
県中	-15.6	-16.7	-21.7	-10.9	-5	1.8	0	-5.6	-10
県南	-16.7	0	-21.4	-22.2	0	-5.6	-12.5	-7.1	-5.6
中通り	-13.6	-16.1	-24	-16.7	-9.2	-1.8	-2.9	-4.9	-5.2
相双	-16.7	0	-12.5	-25	-50	-30	-40	-25	-50
いわき	-29.4	-18.2	-26.9	-20	-19.2	-21.4	-19	-18.2	-20.8
浜通り	-27.5	-15.4	-23.5	-22.2	-26.5	-23.7	-23.1	-19.2	-25
全体	-20.8	-15.5	-23	-17.6	-15.4	-9.2	-10.4	-10.6	-10.1

物流施設・倉庫 価格DI



	実感 H30.10	実感R2.10	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	実感R5.10	予測R6.4
会津	-30	0	-16.7	-14.3	-15.4	-11.5	-10.7	-14.3	-14.3
県北	0	-16.7	-13.9	-16.7	-13.2	-7.7	0	3.8	2.9
県中	-15.4	-7.7	-23.7	-6.3	3.1	7.7	2.1	3.1	0
県南	-16.7	-16.7	-50	-28.6	-6.3	-7.1	14.3	-6.3	-5.6
中通り	-9.3	-12	-22	-14.5	-5.8	1.1	3.5	1.4	0
相双	-50	0	-25	-16.7	0	-12.5	0	-25	0
いわき	-36.4	-20	-27.3	-21.4	-13.6	-12.5	-15.8	-13.6	-12.5
浜通り	-37.5	-16.7	-26.7	-19.2	-10.7	-12.5	-14.3	-15.4	-11.5
全体	-20.4	-10.2	-21.8	-15.4	-8.6	-4	-3.8	-4.4	-3.9



令和5年10月実感では住宅地について、県中がプラス、県北は横這い、それ以外の地区でマイナスとなりました。前回との比較では、県北・県中のプラス幅の縮小、会津は同程度のマイナス幅、相双・いわきでマイナス幅が大きく拡大しています。商業地について、県北・県中だけプラスですが、それ以外の地区でマイナスとなりました。前回との比較では、県北・県中のプラス幅は大きく変わりませんでした。一方、会津は同程度のマイナス幅、相双は前回同様の大きなマイナスが続いていますが、今回、いわきではマイナス幅が大きく拡大する結果となりました。工業地について、県中のみプラス圏内にありますが、その他の地域ではマイナスとなっています。特に、いわきでマイナス幅が大きく拡大しています。

農林地は依然としてマイナス圏内の動きにあります。

中古戸建は県北・県中・県南で前回同様の動きにあります。特に、今回は相双・いわきでマイナス幅が大きく拡大する結果となっています。中古マンションは会津と県中でプラスですが、県中のプラス幅は縮小しています。それ以外ではマイナスとなっており、県北ではマイナス幅が拡大、いわきでマイナス幅が大きく拡大しています。

店舗・事務所は全域でマイナスとなっています。物流施設・倉庫は、県北・県中でプラスでしたが、それ以外ではマイナスとなっています。工場も全域でマイナスとなっています。

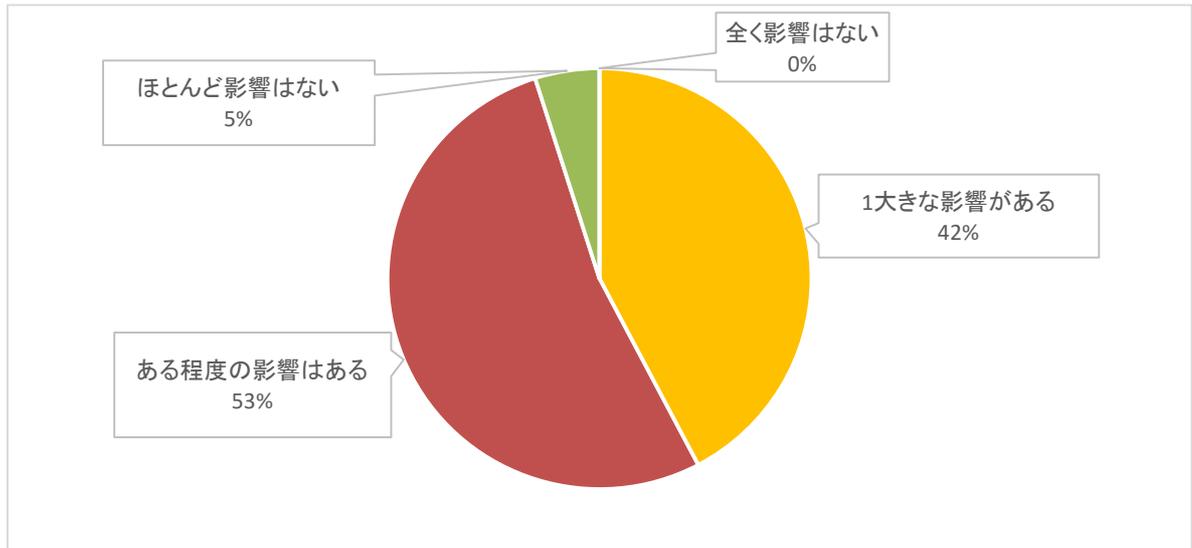
次に、令和6年4月予測では、全体的にマイナスが多く、悪化を予測する動きになっています。総じてみると、住宅地では令和5年10月実感と同様の傾向ですが、それ以外の用途では悪化する予測が増えています。

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"> ・ 建築コストの上昇により、購入できない方が増えている。 ・ 物件への問い合わせがほとんどない。 ・ 相変わらず建築コストが高いため土地が動かない。 ・ 物価のインフレにより、購入者のマインドはかなり低下していて、問い合わせ自体がかなり減っている。価格が下落してもマインドが改善されなければ購入者は少なくなる。給料が上がらないとマインド改善は難しく、不動産業界は取引数や売買価格の減少により上がるどころか下がる方向なのではと考えている。 ・ 建築資材の高騰や物価高に比べて給料が上がっていないため、不動産購入への意欲が薄れている。 ・ 土地・中古住宅・中古マンションの購入者が激減している。情報公開から1年以上売れない物件もかなり多く、売り物件の数がどんどん増えている。また、価格見直し、値下げの告知が多く動きはかなり悪い。新築も売出し後1年を過ぎてしまったものも多く、在庫が過剰になってきている。新築建売もかなり値下げをしてから成約になる傾向。 ・ 台風13号による被害により、よりハザードマップを意識しての取引が多くなると思います。
相双	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広野から浪江、個人住宅の土地の問い合わせは年に1～2人 ・ 土地については建築コストの上昇により、地価の高い土地の需要が落ちている。
県北	<ul style="list-style-type: none"> ・ 価格高騰に伴い、新築コストが上昇し、若い世代の物件購入は慎重になっているように感じる。 ・ 全体的に売り物件の相談は増加(特に空家)しているが、買いにつながる相談は減少している。 ・ 建築コストが上昇し購入が難しくなると予想される。 ・ 資材の値上、燃料の高騰により分譲単価が値上している。又、以前程の値動が無い。 ・ 建築費の上昇で若い世代の注文住宅が減少し、安価な建売住宅の需要が増えると思う。質の良い中古住宅の取引も増えると思います。 ・ 新築住宅のコストが高いせいか土地を安く探そうという大手ハウスメーカーの動きが顕著。 ・ 金額が上昇し購入出来ない層が増えてきた。 ・ 建築コストの上昇で物件購入が慎重となっている状態が続く。一方、少子化の影響も感じる。 ・ 資材高騰により、新築建売の価格が上がっており、住宅ローン審査に通らない人が増えている。その為中古物件をリフォームして購入を検討する方が増えてきており、中古物件の上昇が感じられる。 ・ パワービルダー等の土地購入は引き続き動きはあるものの、個人、ハウスメーカーからの引合いが少なく感じる。中古住宅についても同様に動きが鈍い。 ・ 建売の需要が少ない。昨年の50%前後・資材、設備の高騰に10%の消費税で給与、賃金がアップしていない状況。

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"> ・ 新築、中古住宅に関して資材等のコスト上昇により、購入意欲が慎重になっていると思われます。(特に郡山市) ・ 新築(注文住宅)の建築コストが上昇したために、見合わせたりキャンセルが増えたように思う。住宅ローンの可否についても条件が厳しくなったように感じた。 ・ 需要が少なくなっている。 ・ 土地代金の上昇、建築費の上昇により、土地購入+新築の顧客が郊外に求める傾向にある。 ・ 若い世代の購入意欲に対して安価な物件数が少ない。 ・ 建売の動きが鈍くなっている。特にローコストの3000万円前後の物件。 ・ テレワークの普及により首都圏からの住み替え層が一定数みられました。今後もこの傾向は続くと思われます。土地はだいぶ上がっていますので、若い人がなかなか土地が買えず郊外に目が行っている。 ・ 安い中古戸建の需要が多くなってきた。 ・ 安価な物件を求める方が多い。 ・ お客様の動きが鈍いにもかかわらず、地価が上がっているので、さらにお客様の動きが悪くなっている。 ・ 全体的に需要が減少している。 ・ エンドユーザーの買い控え傾向が見られる。 ・ 建売住宅の引き合いが減少している。 ・ 土地価格の上昇により、新築住宅、中古住宅ともに価格が上昇し、若い世代には徐々に買い控えの傾向が見られる。 ・ 郡山市内の住宅用地は枯渇している。現在、郡山市北側の調整区域内に住宅用地の開発分譲が進んできた。住宅用地も建築コストも高止まり状況。ものによっては、引き続き値上げ状況。
県南	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築費の上昇により安い物件を探して総合して建築費をおさえている。 ・ 建築コストの上昇により物件購入は慎重となっている。特に土地の引き合いが少ない。 ・ 白河・西郷地区建売分譲がまだ活発と思う。 ・ 分譲地の値段が下がってきたため取り扱いが増えている。 ・ 若い世代の収入が少なく安い建売が売れる傾向。 ・ 地元の工務店の仕事が減っているが、住宅メーカーは受注を増やしているのが特徴です。購入者が工務店よりメーカーに足を運ぶことが多い様です。 ・ 資材高騰や金利上昇を気にされている方が増えている。
会津	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅ローンの借入がスムーズに進みにくい。 ・ 価格は昨年と変わりませんが需要がかなり減ってきている。 ・ リフォームの必要ない中古を希望する人に対しての良い物件が無い。少しだが若い人の購入希望が増えている。 ・ 建築コストの上昇により、新築戸建より中古戸建の需要が高くなっている。また総予算に占める土地価格の割合が少なくなっていると思われ安価な土地を求める傾向にあり、土地価格600万円を超えると引き合いがかなり少なくなってしまう。 ・ 会津若松市内では大手ハウスメーカー、住宅会社土地を高く買い住宅建築が多くみられます。 ・ 建築コストの上昇により、中古物件の需要が増えてきているように感じる。 ・ 建築コストの上昇により、新築で検討されていたお客様が中古物件を探すようになってきている。

3 (トピック調査1) 昨今の建築コストの上昇が、住宅地の土地価格に及ぼす影響について

① 建築設備及び資材の不足と価格高騰による住宅地の価格へ影響



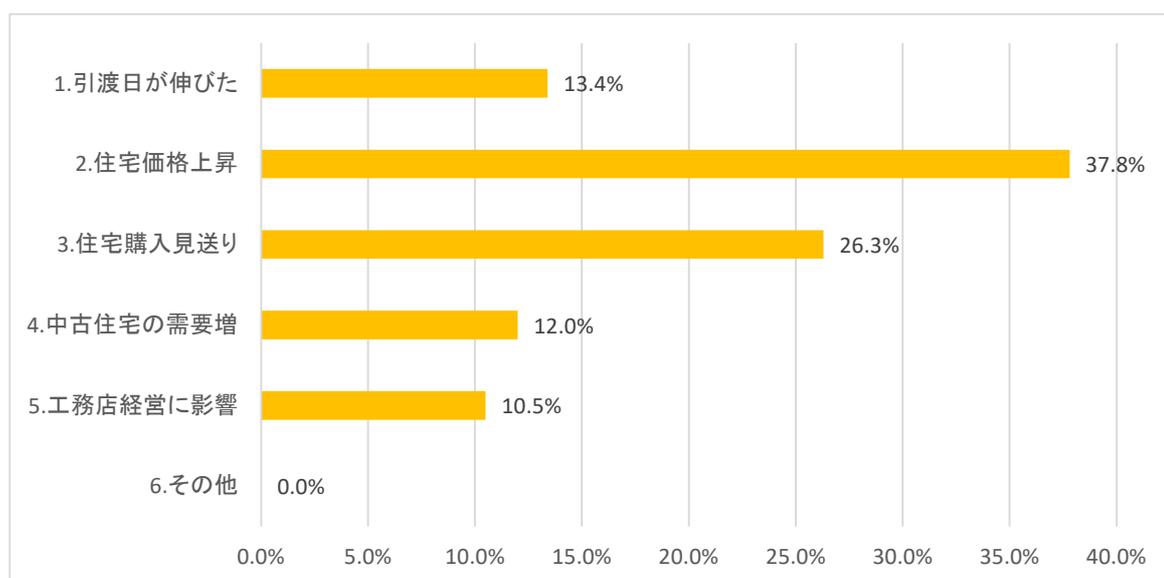
- 回答
- 1 大きな影響がある。
 - 2 ある程度の影響はある。
 - 3 ほとんど影響はない。
 - 4 全く影響はない。

ご回答下さった方のコメント

- 買取後のリフォーム代や原状回復費が上がっている。
- 特に人手不足＝大工さんや内装業者の方等の手配ができずアパートにおいては完工が遅れ大きな影響が出ている。
- 建築費が高く建築を見合わせるお客様が出ている。
- 希望のハウスメーカーでは建てることができず予算にはまるメーカーで建てている方が多い。
- 坪単価には影響があるわけではないが、土地の総額を抑えるため小さい面積の土地を探している。
- 購入できる方と購入できない方が収入により分かります。
- 大手ハウスメーカーから価格を抑えた土地情報を求める声が増えた。総額を何とかおさえるための手段が土地価格をおさえる事となっているようだ。

3 (トピック調査1) 昨今の建築コストの上昇が、住宅地の土地価格に及ぼす影響について

② 「大きな影響がある」または「ある程度の影響はある」と答えた方にお聞きします。影響とは具体的にどのような影響でしょうか？



- 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(土地建物総額)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

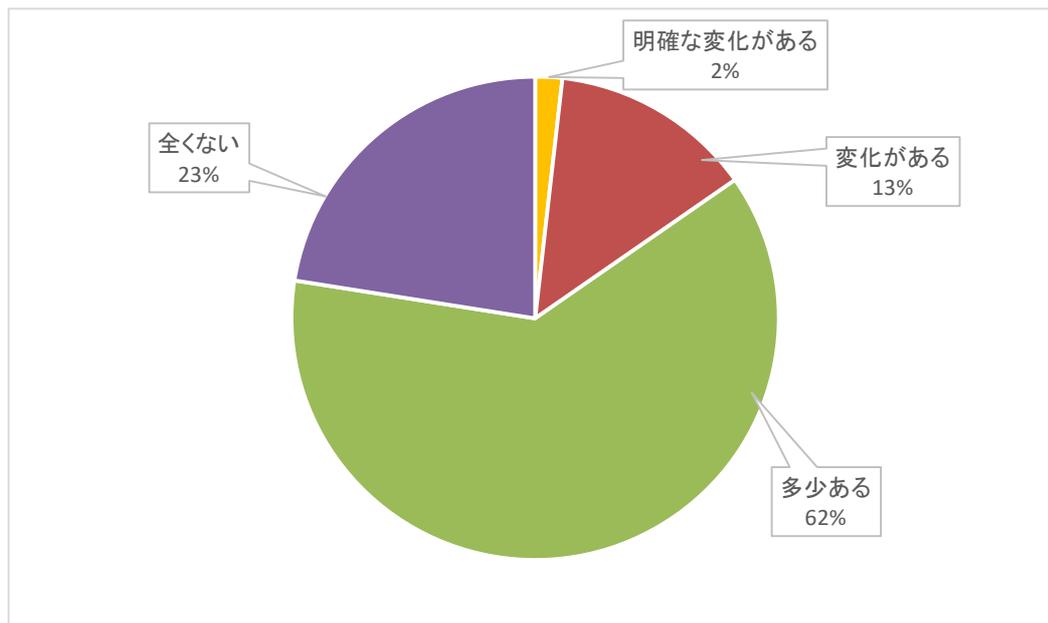
ご回答下さった方のコメント

- 中古住宅も高くなっている。
- 建築コスト上昇により、土地建物総額を抑えるため、土地に対して値下げ圧力がかかり、土地の動きが鈍い時期は、価格交渉により、実質値下げを余儀なくされる。
- アパートについては設備費の入居者への価格転嫁について問題視されており、今後に大きな影響が出そう。
- 総額が上がったことによって、住宅ローンが通らない方が増えている。また、予算が大きく増えたわけではないので、値引き対応せざるを得ず、利益低下している。
- 住宅地について、割安物件への需要が増えている。
大手メーカーは総額5000万円以上が当たり前で、一般のユーザーは買えなくなってます。大手メーカーは地方の支店を閉めて支店を集約しています。単価は上がっても、大手の注文住宅受注は大きく減っていると思います。
- 注文住宅ではなくリーズナブルな建売に人気が集まっている気がする。
- 資材等高止まりであり、住宅価格に上乘せできず、昨年、1昨年と同額くらいで、困っています。
- 土地建物の総額が上昇している為、土地の費用を抑えたいと言われるが土地が少し上昇しているので折り合いがつかない事がある。
- 土地建物両方上昇(肌感覚)しているので、中々買いづらい状況になりつつあり、中古住宅へのシフトが見られる。
- 不動産営業職の人手不足、人材確保が厳しい。
職人不足や建築資材の高騰もあり、納期日までに完了しないと、自社にとっても、エンドユーザーにも好ましくなく悪循環に陥ってしまい、好ましくない現象となっている。
- 新築が高すぎる事が、良質な手の届く中古物件を探す中間層が増えた。
- 土地も建築費も高額になっているため、土地を探している人が減っている。

4 (トピック調査2)

日銀の総裁が交代しました。現在の住宅ローンの申込や金融機関の審査状況、不動産市場へ及ぼす影響について、おうかがいします。

①現在の住宅ローンの申込や金融機関の審査状況に、何か変化があるでしょうか？



- 回答
- 1 全くない
 - 2 多少ある
 - 3 変化がある
 - 4 明確な変化がある

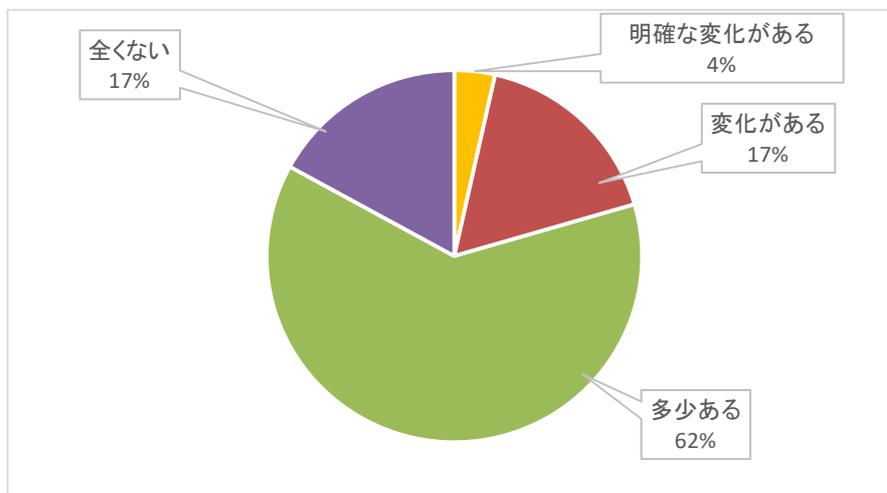
ご回答下さった方のコメント

- 固定金利に上昇圧力が有るが、変動金利にあまり反映されない為、駆け込み需要等は感じられない。ただ今後変動金利も上昇するようであれば、動きが出てくるとされる。
- 現在は変動金利で申し込む方が多いようですが、今後固定金利で融資を受ける購入者が多くなると思います。
- 収入が上がっていない世帯で、物価だけが上がりローンが組めなくなってきた。
- 不動産購入(仕入)の時の借入金利に影響がある。

4 (トピック調査2)

日銀の総裁が交代しました。現在の住宅ローンの申込や金融機関の審査状況、不動産市場へ及ぼす影響について、おうかがいします。

②不動産市場についての影響を感じるでしょうか？



- 回答
- 1 全く感じない
 - 2 多少感じる
 - 3 変化を感じる
 - 4 明確な変化を感じる

ご回答下さった方のコメント

- 東邦銀行が厳しい。大東銀行が頑張っている。
- 金融機関等に聞くと借入希望で返済シミュレーションをすると返済が難しいためキャンセルする方もみられると言っていました。
- お客様の購買意欲が下がっているのも、金利が高くなってしまっているので、消費減税等の軽減税率の適用をお願いしたい。生活をしていく基礎となる「衣食住」に関しては、軽減税率でよいのではないかと。
- (希望を含めて)物価はインフレしているが給料が上がってこない。中小企業が多い日本の中でも地方の中小企業は給料を上げる余地はあまりないように思える。そんな中、金利が上がれば不動産等資金を要する購入は控えることが当然と思える。
- 金利上昇について漠然とした不安がでてきている。
- 金利上昇傾向にあるが、駆け込み需要はあまり感じられない。
- 住宅ローン融資の審査が厳しくなっているように感じる。
- 金利動向は気になります。
- 住宅ローンの審査に通らなかったケースが1件あり、厳しくなっている感がある。
- 将来への購入に対する不安が購入意欲に影響与えている。
- 円安傾向が続くと(1\$ = 150円以上)になると、日本経済は破綻します。
- 住宅ローン金利の多少の上昇は検討していたほうが良いと思う。物価高は、全体の話なので、金利や審査がある程度高くなるのは仕方ないことだと思う。
- 土地の需要は昨年同様の動きはあるが新築建物の需要が減少した。買い控え、様子を見ている感じがある。経済、賃金アップがもっと良くなると閉塞感がある。地方、中小は厳しい状況下。

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。