

---

---

# 福島県不動産市場動向に関するアンケート 調査結果

---

---

第28回調査(令和6年4月1日時点)

< 詳細版 >

令和6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

---

### II アンケート結果

---

#### 1. 売買

---

成約価格について 3

---

取引件数について 5

---

#### 2. 賃貸

---

成約賃料について 8

---

入居率・稼働率について 9

---

動向指数(DI)による分析 10

---

3. 不動産市場 現在の不動産取引で特徴的なこと 16

---

賃貸市場で特徴的なこと 19

---

不動産市場の現況や先行き、当協会へのご意見・ご要望 21

---

4. (トピック調査) 22

---

#### 【最近の物価上昇・インフレの不動産市場への影響について】

① 最近の物価上昇・インフレの不動産市場への影響はありますか 23

---

② 具体的な影響は 23

---

III 公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要 25

---

# 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28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。

13年目を迎えた本調査は、第20回から、「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6年4月1日をアンケート調査基準日として、第27回調査時点(令和5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。

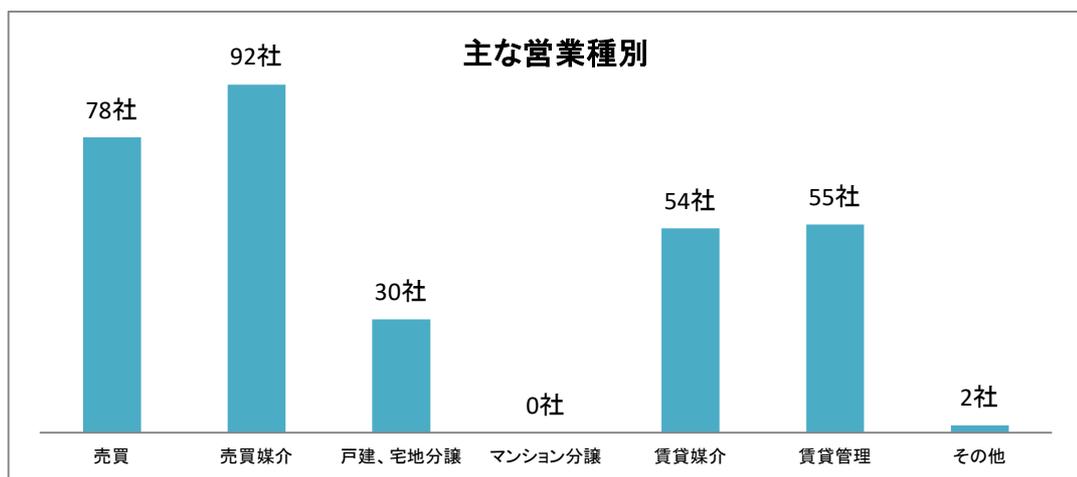
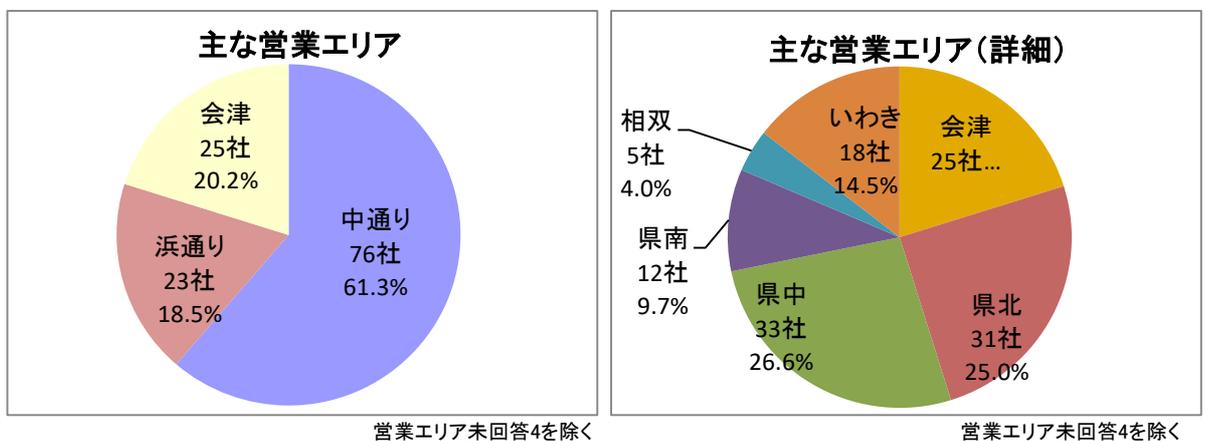
(1) 実施期間 令和6年4月

(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 424社

(4) 回収数 129社 (回収率 30.4 %)

## 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

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

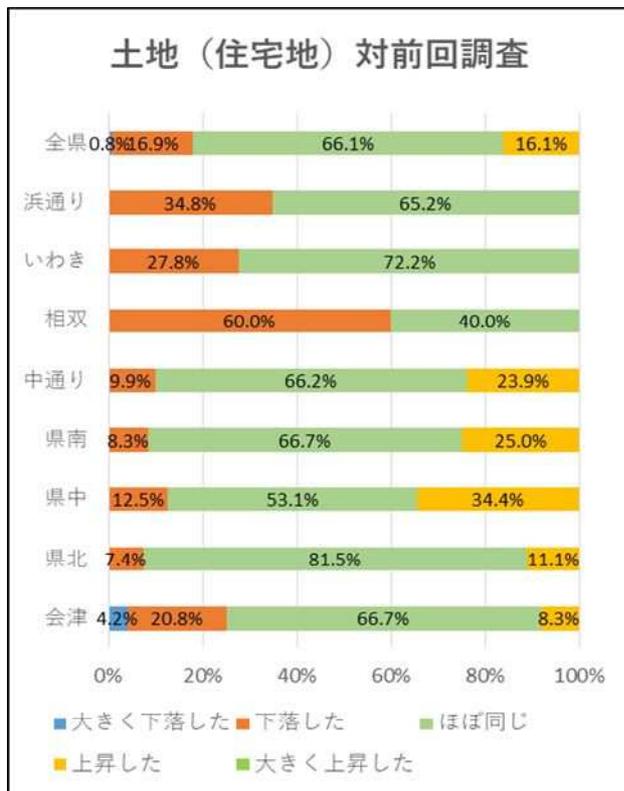
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

## II アンケート結果

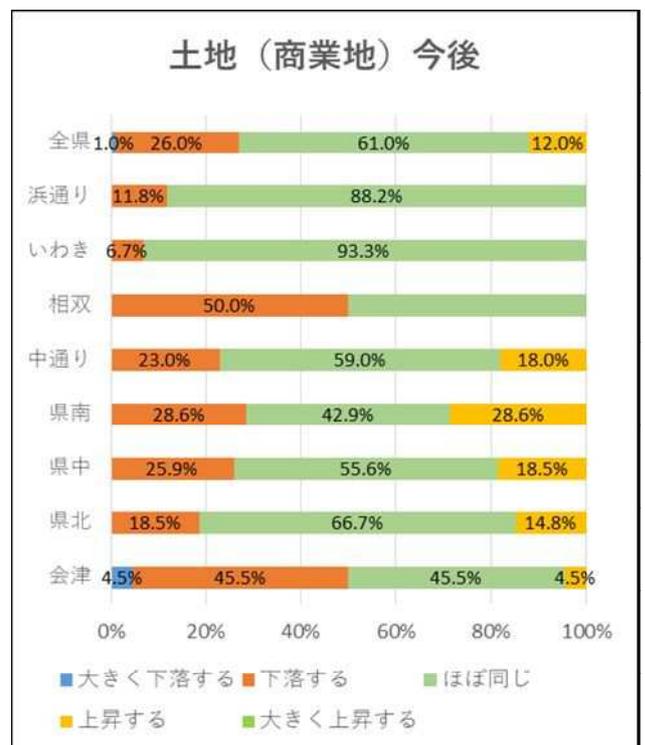
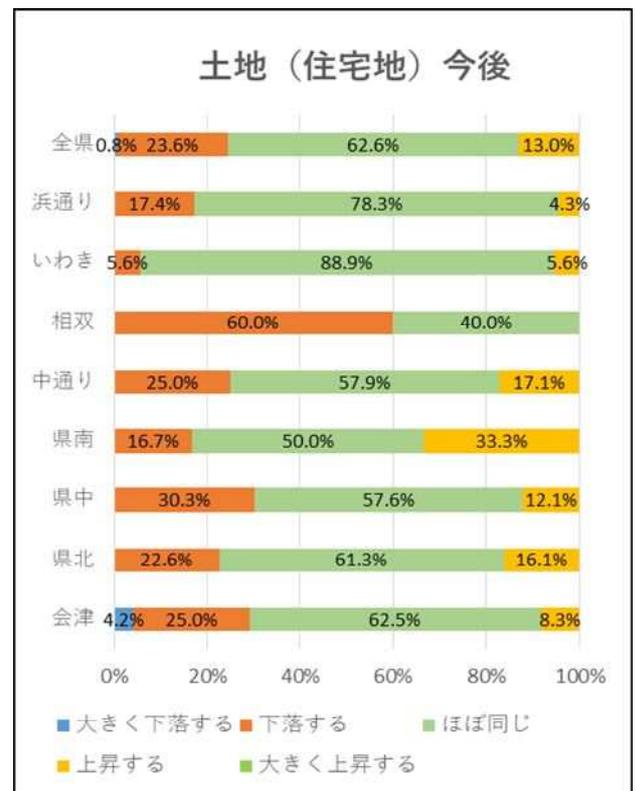
### 1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

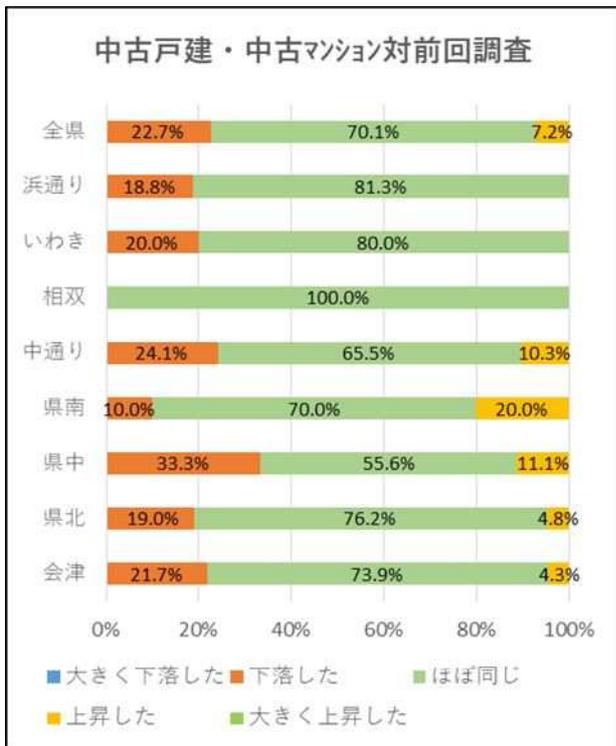
#### (1) 成約価格について

① 成約価格は前回調査時点(R5.10.1)と比べて

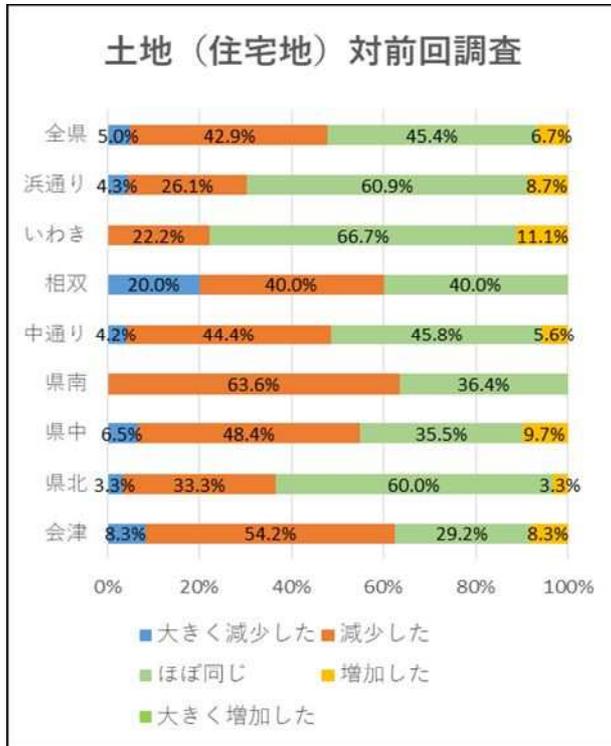


② 成約価格は今後6カ月間～1年間で

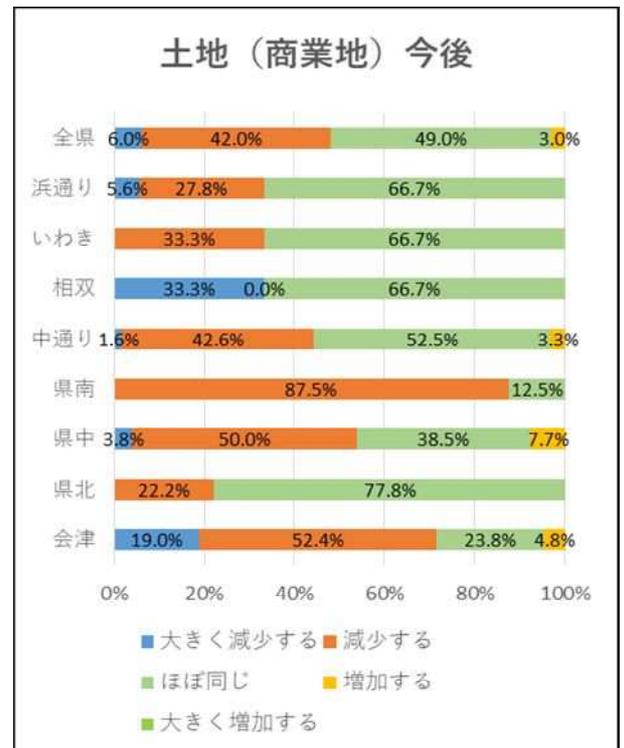
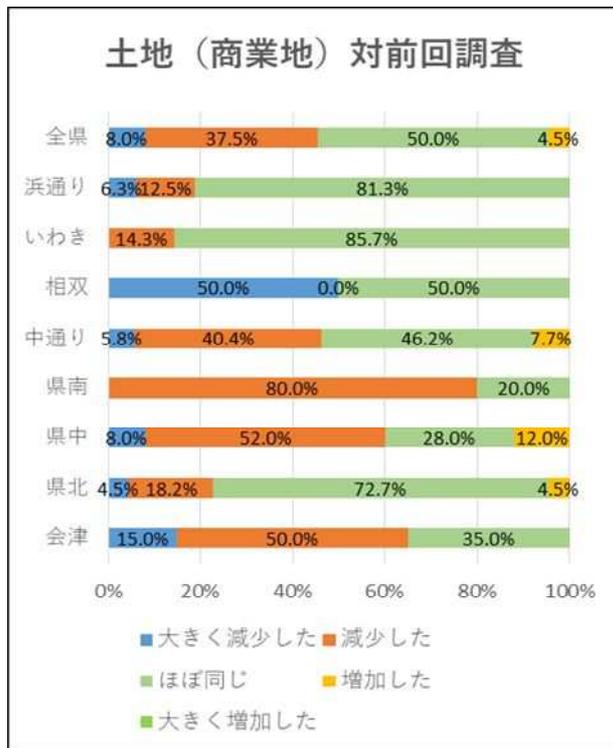
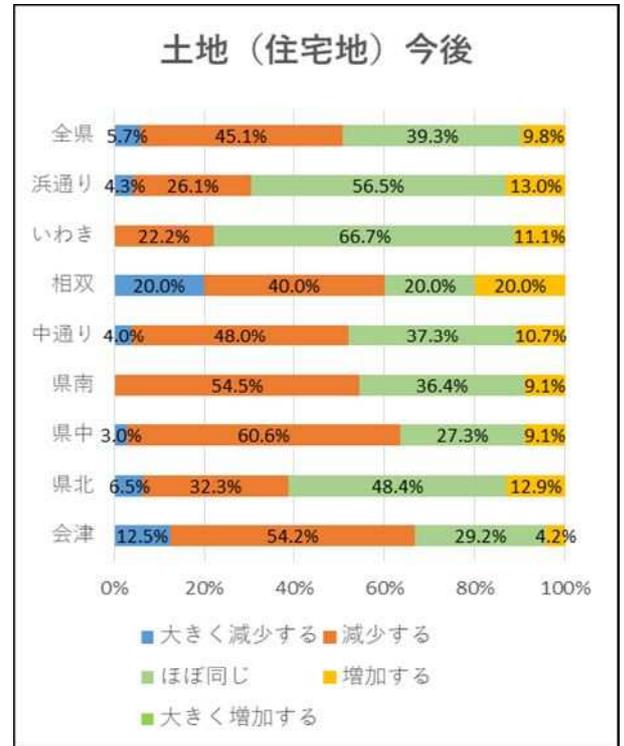


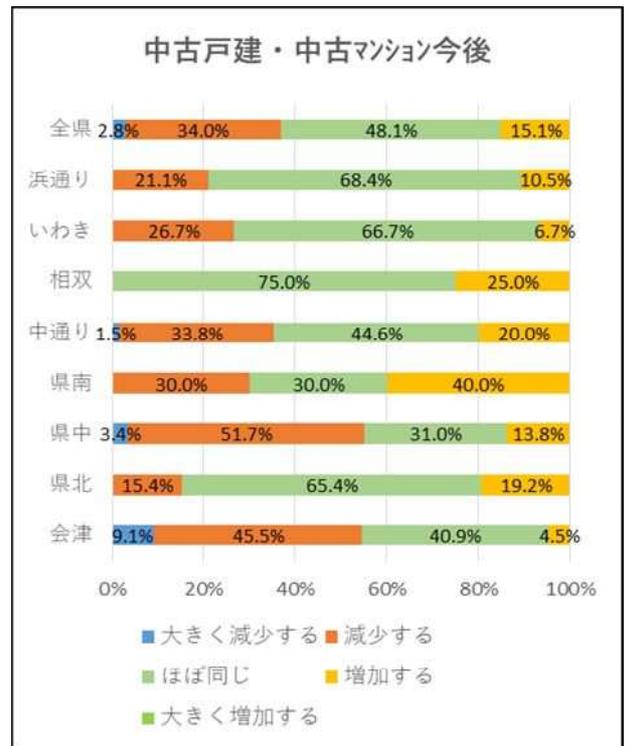
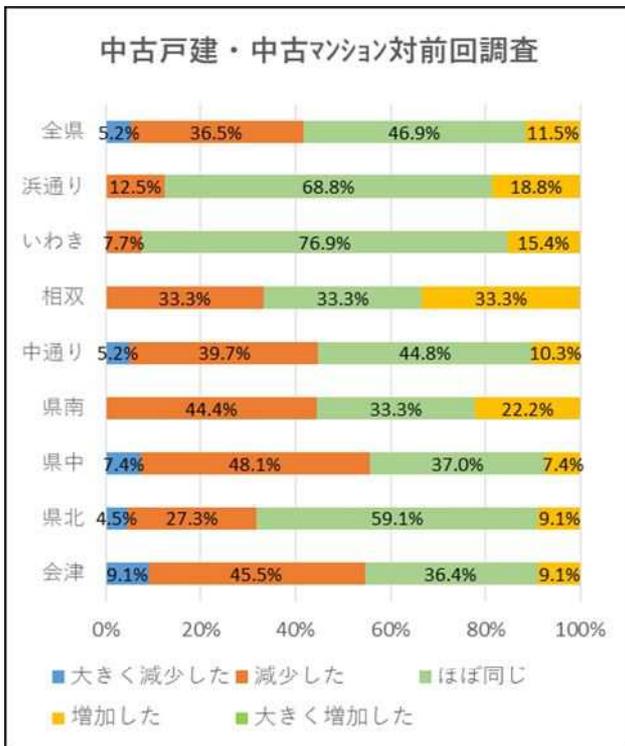


③ 取引件数は調査時点 (R5.10.1) と比べて



④ 取引件数は今後6か月間～1年間で





## 概要

住宅地は県全域で、前回は「大きく下落した」及び「下落した」（以下、下落と表記）は併せて前回17.6%から今回17.7%とほぼ同じ結果となった。なお、「大きく下落した」が前回0.8%から今回0.8%と、同じ傾向となっている。

地区別で見ると、いわきの下落は前回41.2%から今回27.8%と13.4ポイント減少、上昇は前回0.0%から今回0.0%と同じである。相双の下落は前回60.0%から今回60.0%、上昇は前回0.0%から今回0.0%と同じ傾向が続いている。中通りのうち、県北の下落は前回6.9%から今回7.4%と増加、上昇は前回6.9%から今回11.1%と増加している。県中の下落は前回14.3%から今回12.5%と減少し、上昇は前回28.6%から今回34.4%と増加している。県南の下落は前回15.4%から今回8.3%と減少し、上昇は前回15.4%から今回25.0%と増加している。会津地区は下落は前回10.0%から今回25.0%と増加、上昇は前回5.0%から今回8.3%と増加している。総じて相馬・会津地区は下落傾向、いわきは下落が縮小し回復傾向にあり、県北は現状推移、県中・県南は上昇傾向

商業地は県全域で、前回は「大きく下落した」及び「下落した」（以下、下落と表記）は併せて前回17.9%から今回16.3%とほぼ同じ結果となった。

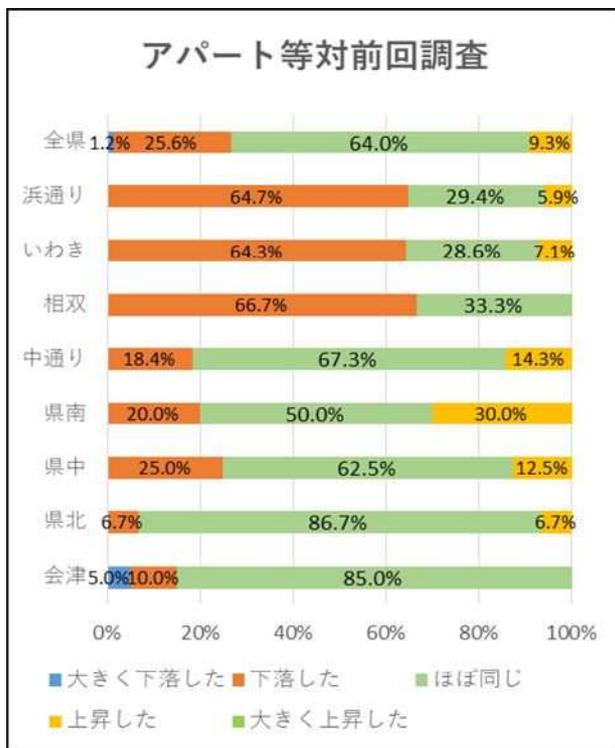
地区別で見ると、いわきの下落は前回40.0%から今回20.0%と減少、上昇は前回0.0%から今回0.0%と同じである。相双の下落は前回66.7%から今回0.0%と減少、上昇は前回0.0%から今回0.0%と同じ傾向にある。中通りのうち、県北の下落は前回15.8%から今回5.3%と減少、上昇は前回21.1%から今回0.0%と減少している。県中の下落は前回4.2%から今回8.7%と増加、上昇は前回16.7%から今回26.1%と増加している。県南の下落は前回0.0%から今回0.0%と同じ、上昇は前回0.0%から今回28.6%と増加している。会津地区の下落は前回23.1%から今回38.1%と増加、上昇は前回0.0%から今回4.8%と増加している。総じて相馬・いわきは下落が縮小、県北・会津は現状推移、県中・県南は上昇傾向となっている。

## II アンケート結果

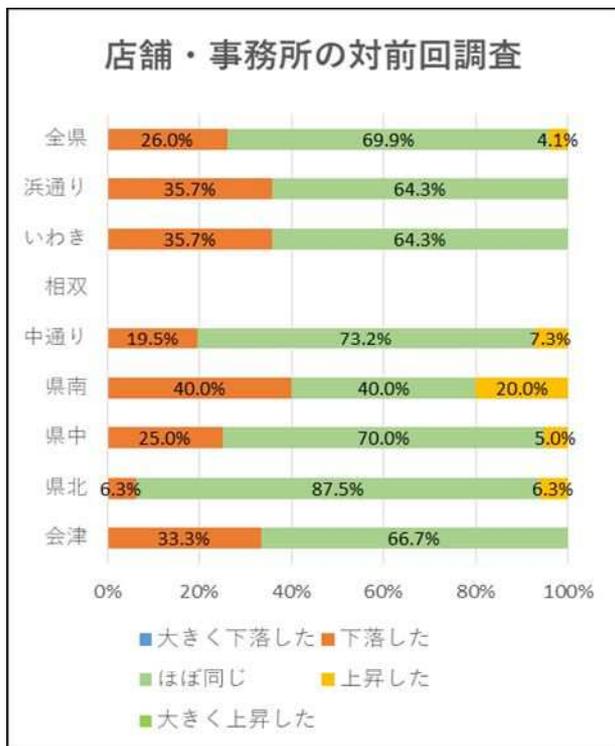
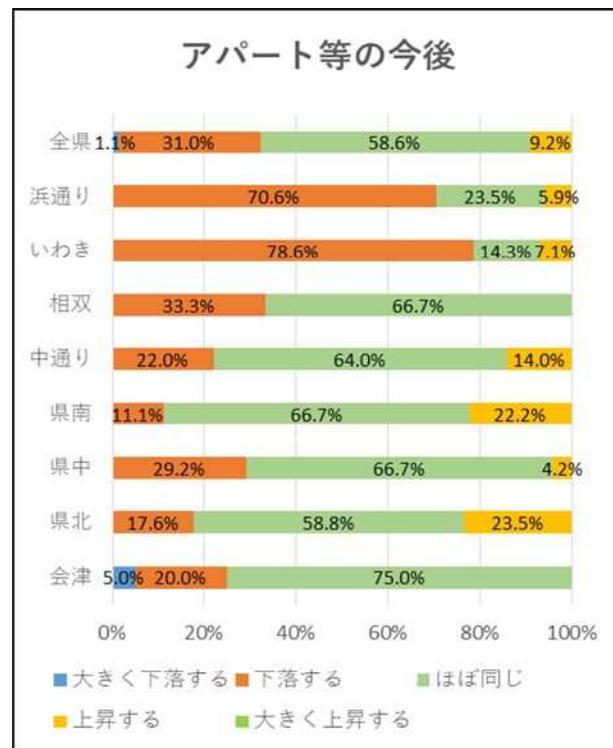
### 2 不動産賃貸市場について、お伺いします。

#### (1) 成約賃料について

##### ① 成約賃料は調査時点(R5.10.1)と比べて

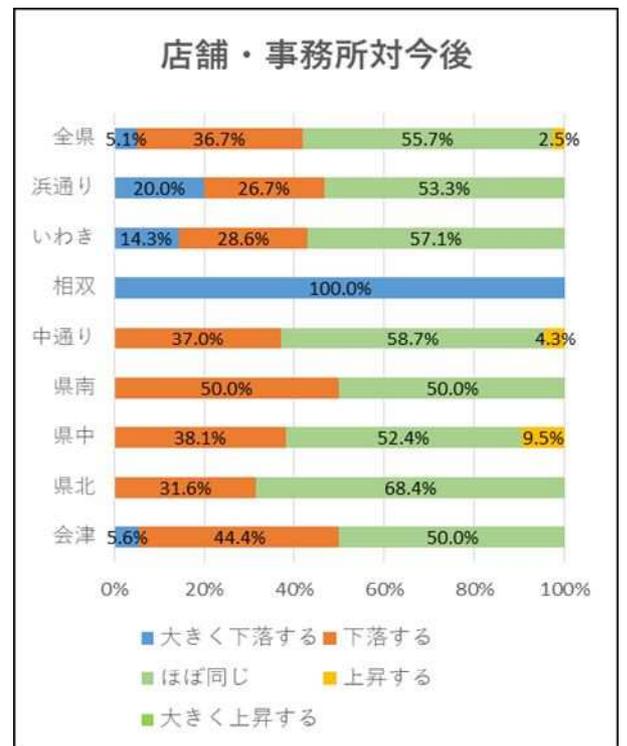
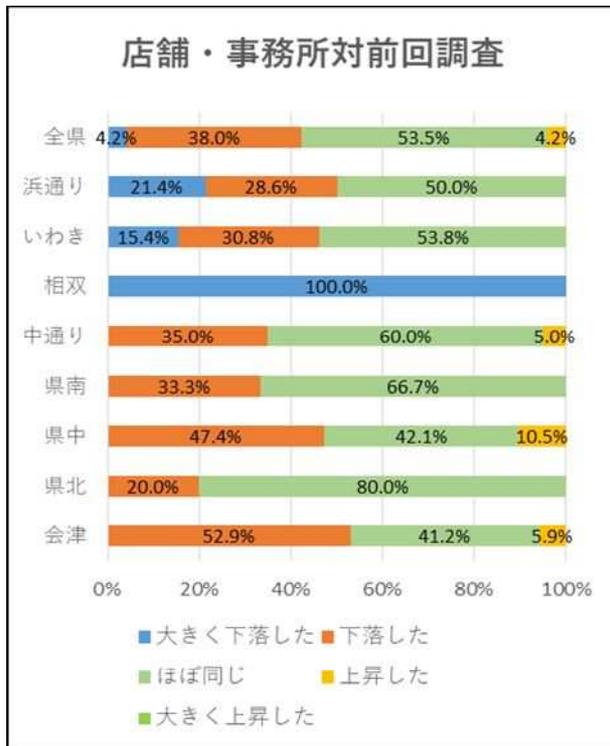
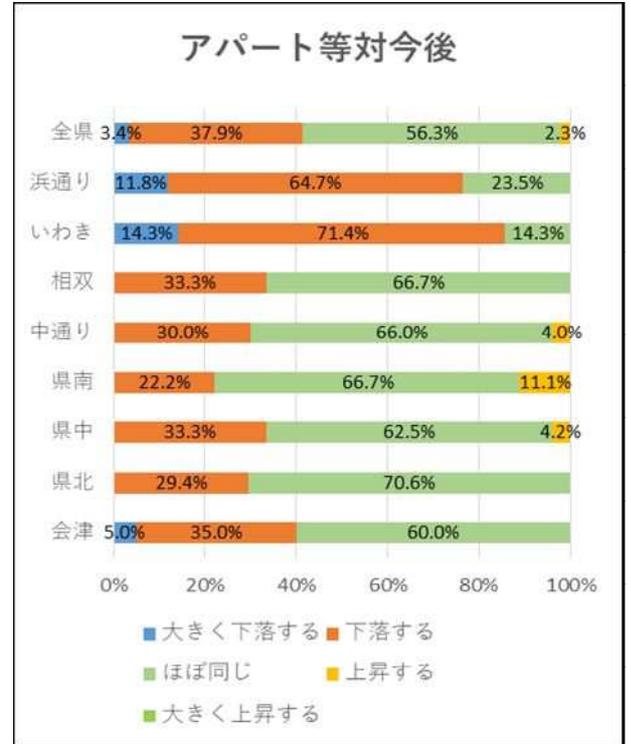
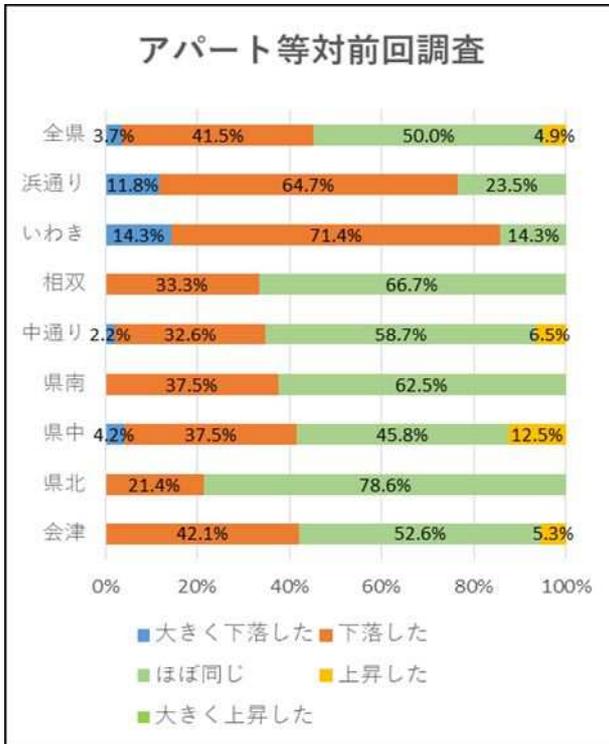


##### ② 成約賃料は今後6カ月間～1年間で



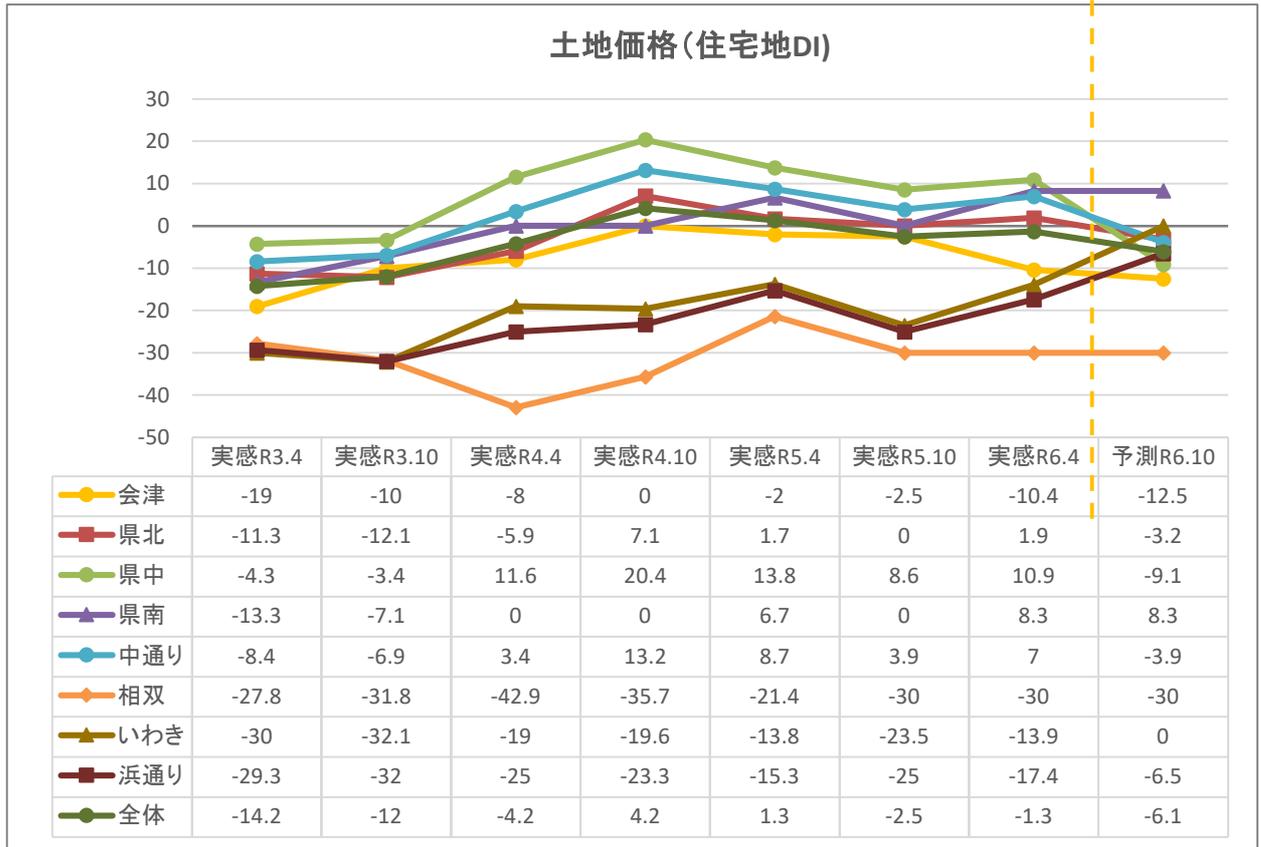
(1) 入居率・稼働率について

- ③ 入居率・稼働率は調査時点(R5.10.1)と比べて ④ 入居率・稼働率は今後6カ月間～1年間で

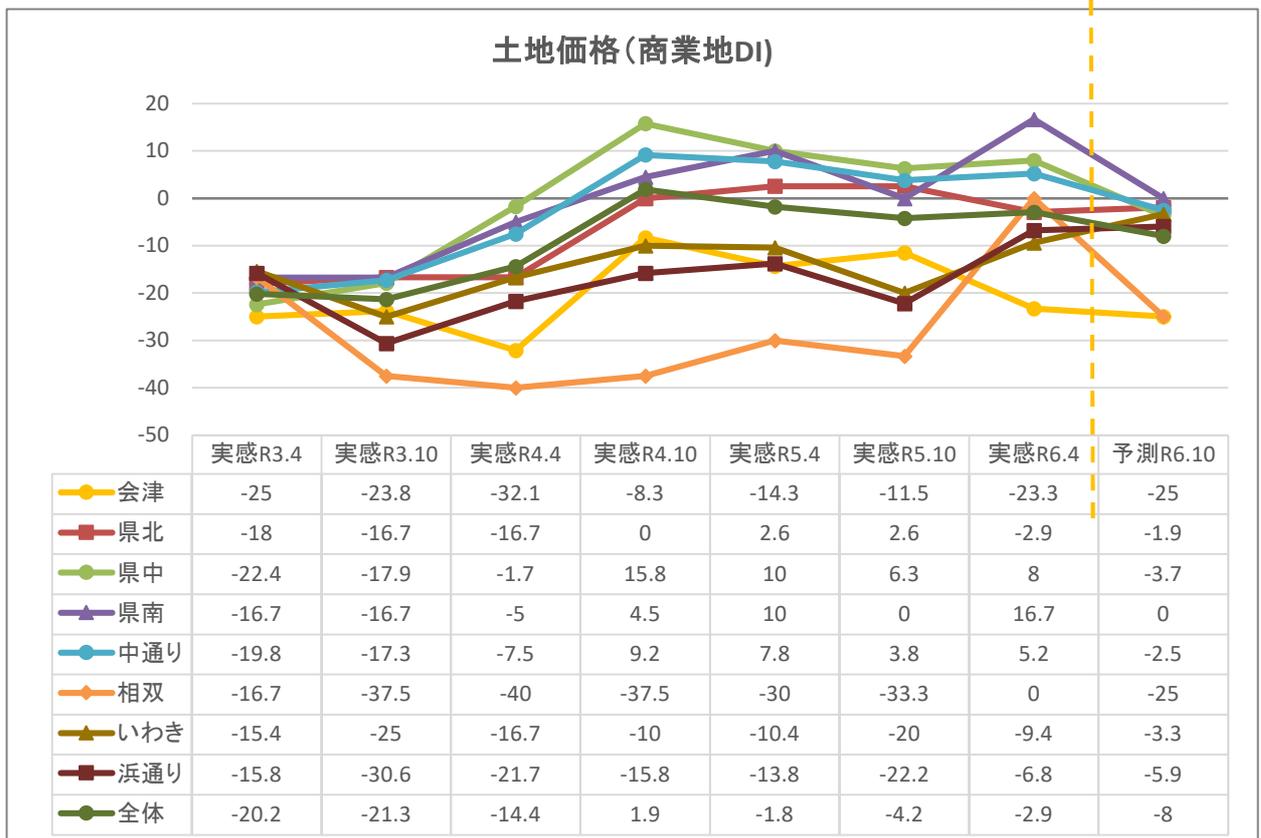


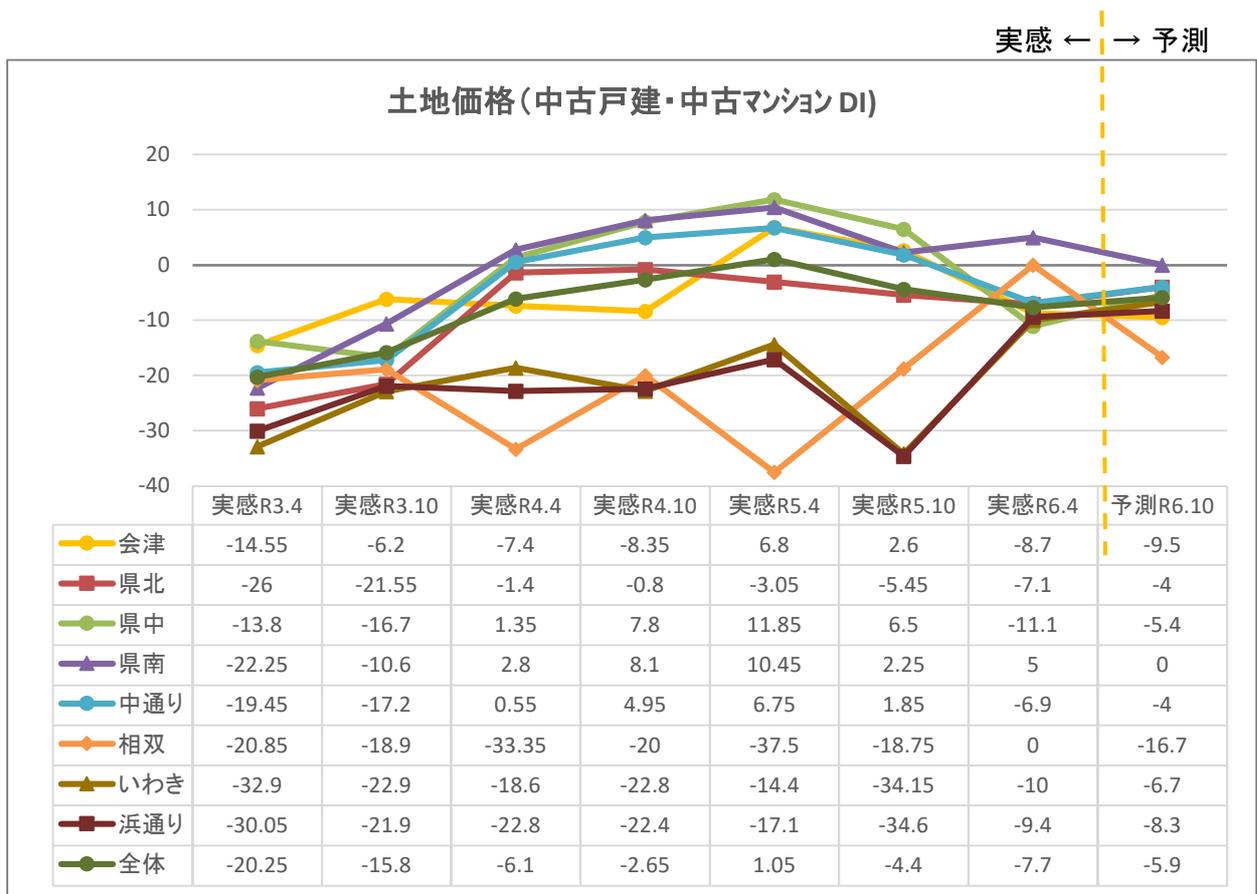
# 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測



実感 ← → 予測



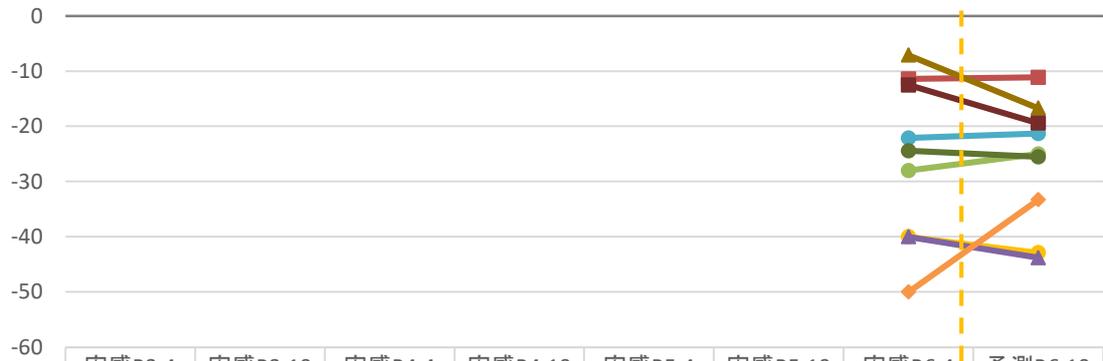


※過去3年間の実感値は中古住宅DIと中古マンションDIの中庸値より算定



実感 ← → 予測

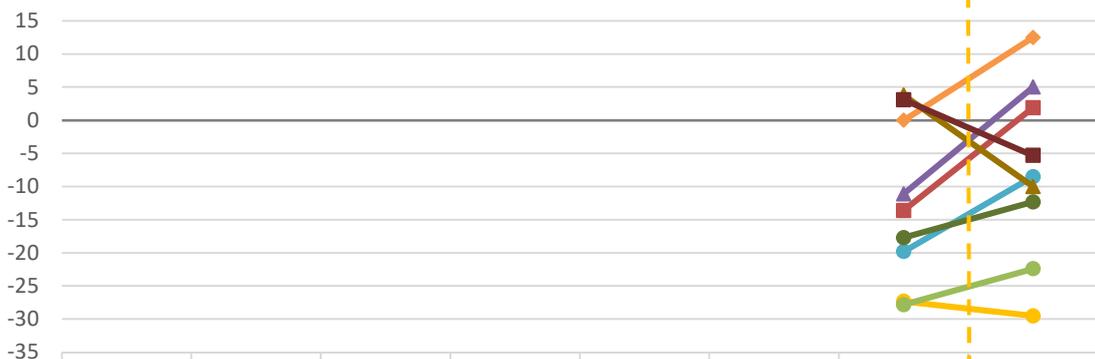
### 取引件数(商業地DI)



	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	実感R5.10	実感R6.4	予測R6.10
会津							-40	-42.9
県北							-11.4	-11.1
県中							-28	-25
県南							-40	-43.8
中通り							-22.1	-21.3
相双							-50	-33.3
いわき							-7.1	-16.7
浜通り							-12.5	-19.4
全体							-24.4	-25.5

実感 ← → 予測

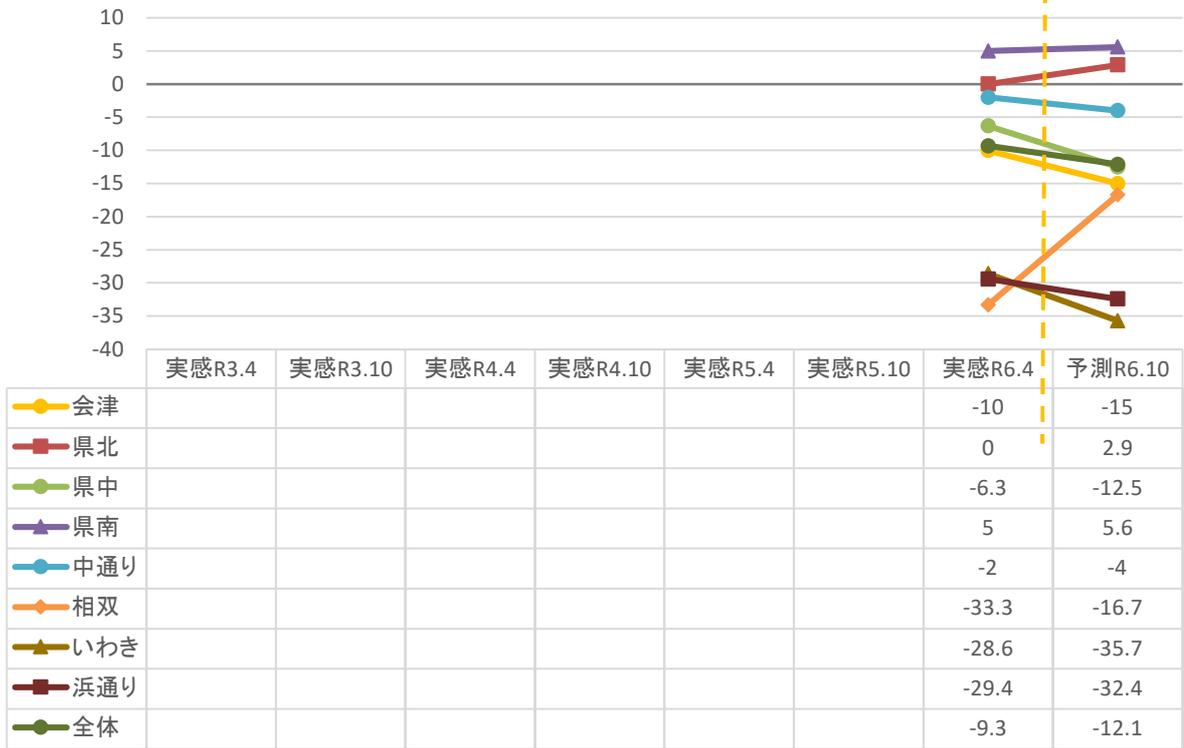
### 取引件数(中古戸建・中古マンションDI)



	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	実感R5.10	実感R6.4	予測R6.10
会津							-27.3	-29.5
県北							-13.6	1.9
県中							-27.8	-22.4
県南							-11.1	5
中通り							-19.8	-8.5
相双							0	12.5
いわき							3.8	-10
浜通り							3.1	-5.3
全体							-17.7	-12.3

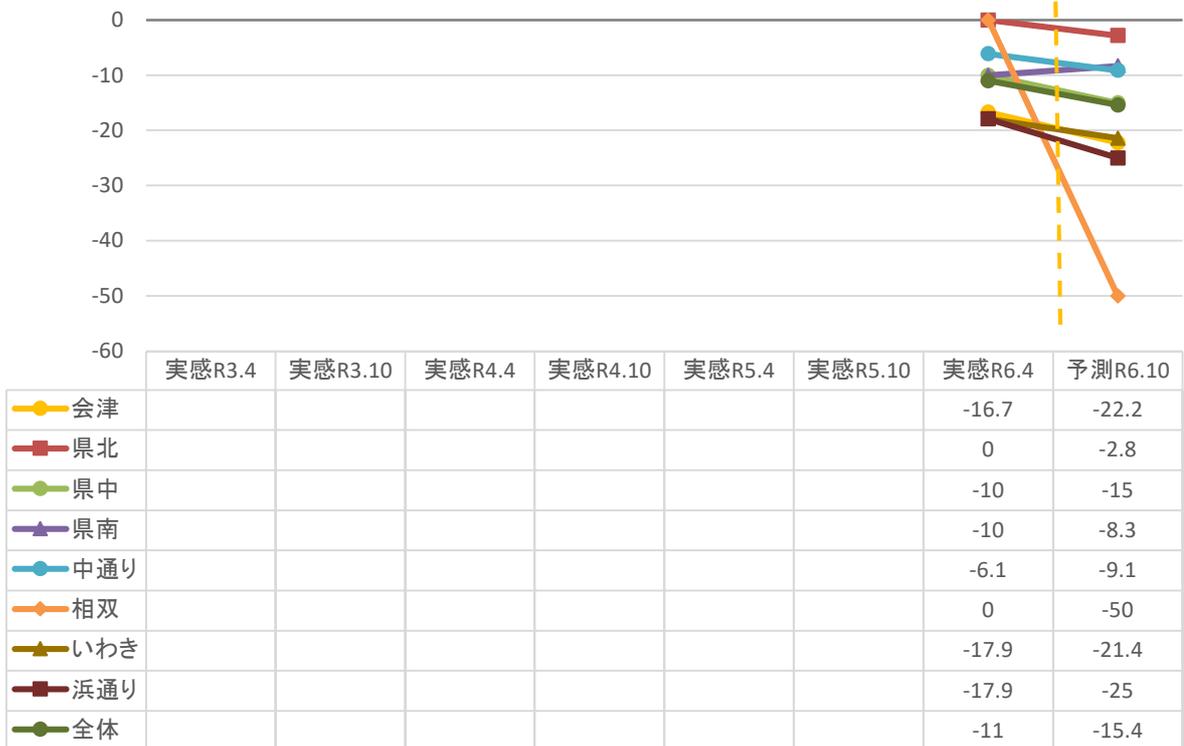
実感 ← → 予測

### 成約賃料(アパート等DI)



実感 ← → 予測

### 成約賃料(店舗・事務所DI)



実感 ← → 予測

### 入居率・稼働率(アパート等DI)



	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	実感R5.10	実感R6.4	予測R6.10
会津							-18.4	-22.5
県北							-10.7	-14.7
県中							-16.7	-14.6
県南							-18.8	-5.6
中通り							-15.2	-13
相双							-16.7	-16.7
いわき							-50	-50
浜通り							-44.1	-44.1
全体							-22	-21.3

実感 ← → 予測

### 入居率・稼働率(店舗・事務所DI)



	実感R3.4	実感R3.10	実感R4.4	実感R4.10	実感R5.4	実感R5.10	実感R6.4	予測R6.10
会津							-23.5	-27.8
県北							-10	-15.8
県中							-18.4	-14.3
県南							-16.7	-25
中通り							-15	-16.3
相双							-100	-100
いわき							-30.8	-28.6
浜通り							-35.7	-33.3
全体							-21.1	-22.2

## 概要

令和6年4月実感では住宅地について、県北、県中、県南の各地区がプラス、会津、いわきの各地区でマイナス、相双地区で大きなマイナスとなりました。前回との比較では、県北・県中・県南でのプラス幅の増加、会津はマイナス幅の増加、いわきでマイナス幅が縮小、相双地区でマイナス幅は前回同程度となっています。

商業地について、県中・県南だけプラスですが、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、県中のプラス幅は大きく変わりませんが、県南のプラス幅は増加しました。一方、県北はマイナスへ転じ、会津はマイナス幅が増加、いわきはマイナス幅が縮小しました。相双は前回からマイナスがゼロになっています。

取引件数は住宅地・商業地ともに県全体でマイナスとなりました。特に、県南・相双地区でのマイナスが目立っています。

成約賃料に関しては、アパート(居住用)は県北が横這い、県南が若干の上昇、県中・会津地区は下がり気味、相双・いわきは厳しい状況にあります。また店舗・事務所は県北・相双はゼロ、その他地区はが厳しさを実感しているようです。

稼働率・入居率に関しては県内すべての地区でマイナス状況にあります。

### 3「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>・ いいところは売れる。中央台はこのところ一斉に売り出しが多くなって気がする。(同世代の方が多いため)</li> <li>・ 新築する建築費がインフレで高くなっていて土地から購入する人が少ない。中古住宅は値上げしていないので、まだ購入する人はいる。</li> <li>・ 土地から一次取得のお客様が少ない。状態の良い中古物件は引き合いが多い。</li> <li>・ パチンコ店の撤退・閉店事業が増えてきた。</li> <li>・ 若い方の購入意欲と決断力は胸が熱くなります。</li> <li>・ 人口が少なくなっているので、不動産はあまると思います。</li> <li>・ 調整区域にある土地1200坪が社会福祉法人名義で、9000万円で購入した。広い道路沿いのまとまった面積だと売れるみたいだ。</li> <li>・ これから金利の上昇が現実になりますと現在の収入の状況ですと厳しくなってくるのではないのでしょうか。今迄の様な「かけ込み」等は感じられないですね。</li> <li>・ 新築棟数は減っているが安い中古住宅の市場はある。店舗仲介物件も問い合わせは有るがなかなか成約に結び付かない</li> <li>・ 大手ハウスメーカーは注文住宅を控えている。</li> </ul>
相双	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原発事故のあった双葉郡の土地は売れない。中には「東電から金を貰ってまた売るのが」「放射能の土地はもっと安い」などの声もある。</li> <li>・ 建築費等の高騰により、住宅購入の需要があっても、資金調達の部分(ローン)で土地に予算を付けられない。土地の価額の下落は続くものと予測される。</li> </ul>
県北	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 福島市、郡山市近辺での工場用地需要はあるが、物件が少ない状況である。商業用地を取得しても更地での利用が多い。</li> <li>・ 若い世代との取引が増えている。すぐに購入しないまでも川俣町内の町営住宅に福島市から移住して資金を貯めて数年後に川俣町に新築したいとの話をいただいている。</li> <li>・ 物価上昇が続いており、買う買わないがはっきりしてきている。</li> <li>・ 売り物件の増加</li> <li>・ 物価高により買い控えが見られる。問い合わせ件数が激減している。</li> <li>・ 地域により需要の格差が広がっているように感じられる。資材の高騰化により新築住宅より中古住宅市場の需要が増えると予測される。</li> <li>・ 全体的に停滞的である。</li> <li>・ 金利上昇により不動産の動きが鈍くなると思う。</li> <li>・ 総合住宅展示場にモデルハウスを構える住宅メーカーは円安の影響もあり、建築資材の高騰で受注に伸び悩んでいるようです。その分中堅クラスの住宅会社やローコスト住宅会社は比較的忙しいようです。</li> <li>・ 銀行の金利上昇、借入の審査が通らないという観点から、高額である土地や建物を購入するという意欲が全体的に深まっている。</li> <li>・ 土地の問い合わせの多くは太陽光発電設備などの用地。若い世代の問い合わせは全くないです。</li> </ul>

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"> <li>・ 変化なし</li> <li>・ 自社分譲地を売りだしたら反響が多かった。</li> <li>・ 引き合いがほとんどありません。</li> <li>・ 土地建物(戸建)の売却依頼が増える一方、購入に関しては慎重になる為、時間がかかるように思える</li> <li>・ 価格の高騰により住宅や建設が見直され中断しているケースが見られます。</li> <li>・ 坪単価の上昇「土地購入～新築」が「中古物件購入+リノベ」の両方を検討するする人も増えている。</li> <li>・ 建物価格の上昇により土地の売買も減少している。</li> <li>・ 土地価格上昇、資材高騰、人件費上昇の要因で物件価格上昇、金利上昇懸念と様子見、動き鈍化と思える。</li> <li>・ 若い世代が低価格の中古住宅をリノベを考えて検討する。増加するかもしれない。</li> <li>・ 建売住宅など若年層向けの物件で動きが鈍い。</li> <li>・ 建築資材等が値上がりする中、一部の層では、土地建物の購入意欲が高まったと考えます。(大手企業に勤めている方など賃上げした企業)</li> <li>・ 購入者層が両極端になっている。中間層がいない感じがする。</li> <li>・ 被災者の帰還による築滅、大型中古の売却が増加の傾向にある。</li> <li>・ 建築価格の上昇により、土地価格の下落が予想される。</li> <li>・ 返済能力を超えたローンが問題になるはず。</li> <li>・ 住宅新築及び新築戸建の需要がある一方で中古空家増加が見られる。</li> <li>・ 若い世代のローコスト(住宅建売)の動きが鈍くなってきた。買い控えの動きか？ 高所得者の動きは大きな変化はない。</li> <li>・ 資材高騰により住宅建築費がコロナ前より2～3割上昇している。建替については大きな影響は少ないと思われるが、土地から探している戸建取得者らに対しては、地価上昇を伴って総資金で対応が難しくなっており、せめて土地費用を抑えることで、戸建の取得を目指している。そのため土地のエリアを広げるけいこうにある。</li> <li>・ 大企業は賃金アップの話はあっても地方の企業では現状維持が精一杯の状況であり、それに加え物価は益々上昇し続けている現状から不動産購入の意欲は薄れている(買い控え)の様相が顕著になりつつあります。</li> </ul>
県南	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宅地造成費の高騰により、価格(土地)上昇になると考えます。</li> <li>・ 都市に集中してきている。</li> <li>・ 物価高騰の影響が大きく、若者の購入意欲が低下している感が強い。</li> <li>・ マイナス金利の解除により新築を検討されているお客様が足踏みする傾向が見られます。</li> <li>・ 土地の需要があるのに物件が造成費用の高騰により供給できない。</li> <li>・ 人件費や物価高騰により建築費が上昇し住宅購入を控えたり、断念したりと、土地を求められるお客様が減少したように感じられる。</li> </ul>

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"> <li>・ 建築費の高騰により買い控えが見られる。</li> <li>・ 中古物件のニーズが高いが築域など条件のいい物件が少なく紹介できない状況。</li> <li>・ 収入が安定している若い世代が購入している。</li> <li>・ 中古住宅の問い合わせが増加して、売値の値引き要求が少なくなった。</li> <li>・ 従来からの停滞的な動きに変化はない。(高齢化によるもの)(建築費高騰により)</li> <li>・ お客様からの問い合わせがとても少ない。</li> <li>・ 従来からの動きに変化はありません。</li> <li>・ 遠隔地に在住の土地所有者が田舎の土地(相続等により取得)を処分したい、というケースが増えた。売買金額に固執せず処分、手放すことを優先するために取引数も増加している。</li> <li>・ 住宅ローンが通りにくくなっている。</li> <li>・ 金利上昇にて、買い控え</li> </ul>

地区	不動産賃貸市場で特徴的なこと
いわき	<ul style="list-style-type: none"> <li>古い物件は家賃を下げないと入居率を確保できない。</li> <li>ドラッグストアの引き合いが増えている。</li> <li>家賃が下がっている。</li> <li>入居率の下落が続く</li> <li>いわきの場合、①大学の学生減少により学生向けのアパート紹介がない状況です。②大学の空棟を女子専用の下宿的に受入れ(但し2年間のみ、少数20室)可となり安価のため満室との情報あり。</li> <li>空室率が高く供給過剰に思われる。地方都市は景気が悪く、店舗・事務所の空室も目立つ。</li> <li>築年数が経過した物件は入居が困難になっている。</li> </ul>
相双	<ul style="list-style-type: none"> <li>原発事故の後処理仕事は一定の業者と決まっている。新規参入はほとんどない。</li> <li>賃貸は仲介が少ない。</li> </ul>
県北	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域的なものもあるかもしれないが空室が増えているように思われる。安い家賃でもすぐに入居に結び付かなくなっている。</li> <li>退去する方が多めである。</li> <li>給与は上がりませんが物価のみ上昇しております。家賃やその他生活費が円安の影響でどんどん上がっております。その他一般の方々よりも学生の移動のみに多く感じました。</li> <li>若い世代の問い合わせは、なしです。生活保護など高齢の方の住居の問い合わせがほとんどです。</li> </ul>
県中	<ul style="list-style-type: none"> <li>飲食店の問い合わせがない。</li> <li>単身者向けの1LDKまたはワンルームは空室が目立つ。賃料を下げると生活保護者が寄ってくるので困る。</li> <li>人口減少により入居率も減少傾向にある。</li> <li>県中でも空室が増加しておりますが、オーナー様と打ち合わせを行い、積極的に設備改善など行った物件は他に比べて入居率が高い。</li> <li>今年の3月はコロナ禍の影響もあってか入退去数が多かった。</li> <li>新築アパートはすぐ入るが築年数が多いアパートは空室になる。</li> <li>安価なワンルームの空室が目立つ。日大周辺も学生数減により需要減</li> <li>事務所用の賃貸物件、駅前の貸店舗、各々2～4件、コロナの時空いたまま、未だに入居が決まっていない。紹介も少ない。</li> <li>地方での人の動きは鈍くなって来ています。コロナが昨年5月から5類へ移行しましたが、企業が人の移動(転勤)等を昔程行わない状況(引越の経費がバカにならない為か?)</li> </ul>
県南	<ul style="list-style-type: none"> <li>新築物件の賃料が上昇している。</li> <li>当社の所在地、白河市は昨年所有者が変わったアパートが増しており、供給数も増えている。</li> </ul>

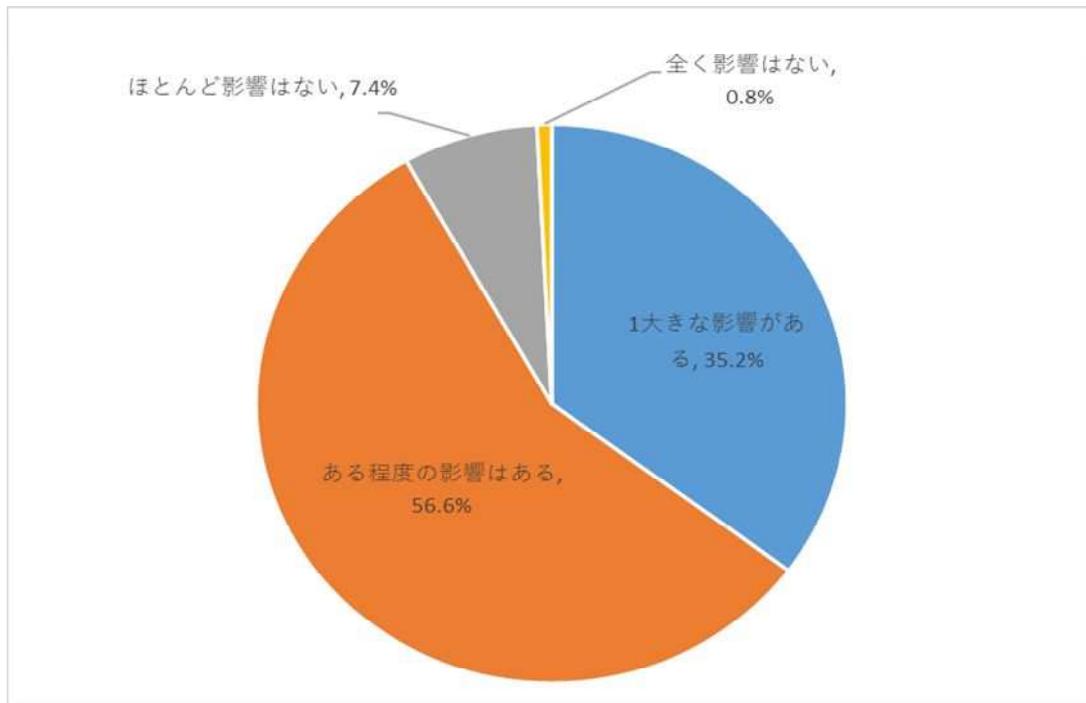
地区	不動産賃貸市場で特徴的なこと
会津	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新築の家賃が高く、入居が難しくなっています。</li> <li>・ この春の公務員異動が少なかった。(小学校統合の影響あり)</li> <li>▪ 今年度のアパートの入居者は例年になく減少した。人口減少の割には新築アパートの建築が多いためかと思います。当地には会津大学がありますが、ほぼ卒業と同時に当地より退去しています。</li> <li>・ 学校の統合により学校関係の職員が大幅に減少し空室が増えている。</li> <li>▪ 賃料の二極化が進んでいる気がする。</li> <li>・ 3月の移動時期を過ぎるとパタッとなくなる</li> <li>・ ペット可物件、生活保護受給者が増えている。家賃保証会社を介することが多くなっていると思うが、それにも引っかからない客も増えている。</li> <li>・ 親世代の収入が低いせいか、学生向けのアパートの制約が悪い。郡山からだと同学させている様で内覧の件数が減っている。</li> <li>・ 値下げ交渉が見られる</li> </ul>

地区	不動産市場の現況や先行き、当協会への意見・要望
いわき	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国交省のデータによりますと、人口減の中、新築戸数が増とありましたが内容を知りたいと思っていますところ。何か見出さないと先行きが立ちません。</li> <li>・ 仲介物件も良い場所のものであれば問い合わせが来るが、条件の悪いものはなかなか成立しない</li> </ul>
相双	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 坪5,000、10,000、20,000にしても土地は売れない。駅前の土地取引があるだけ。</li> <li>・ 人口減少さらに若い世代の少ないところに地元業者でも資本力の差により、これから業者が選択されていく様に感じます。さらなる追い打ちが価格上昇(資材、等)です。</li> </ul>
県北	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ このアンケート調査は参考になります。情報提供ありがとうございます。</li> <li>・ 銀行の融資がすぐにおりないお客様が出てきた。以前はそんなことは無かった。</li> <li>・ 今後、建築会社や不動産会社も宣伝等広告費や社員の少ない会社が生き残っていくのではないかと思います。</li> </ul>
県中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人口減少により空室が目立つ。人口が集まる仕組みとして働く場を企業を、行政が誘致し人口流出を止めないとならない。結果、アパートにしても戸建にしても空室が目立ってくることになる。</li> <li>・ 日本の不動産業界が抱える課題は人口減少、少子高齢化にともなう市場規模の縮小、担い手不足の深刻化、空家、空地の増加等、様々な課題がある。そのためこれらを解決するため時代のニーズの変化に適応することが必要であるが、具体的に取り組んでいる、または工夫する予定である等意見を聞いていただきたい。</li> <li>・ 人口減少が不動産市場に大きな影響を与える。</li> <li>・ 特にありません。</li> </ul>
県南	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 満室と空室の多いアパート等が分かれてくると思います。</li> </ul>
会津	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当地は若い人が定住する状況に無いと思う。大学周辺に行きますと若い人の魅力を感じる店舗がありますが、当地は全然魅力を感じる店舗は絶無に近い。この様な状況では若い人の定住は無理です。</li> <li>・ これから先、年々ひまになる。少子化でお客さんがどんどん少なくなる。</li> </ul>

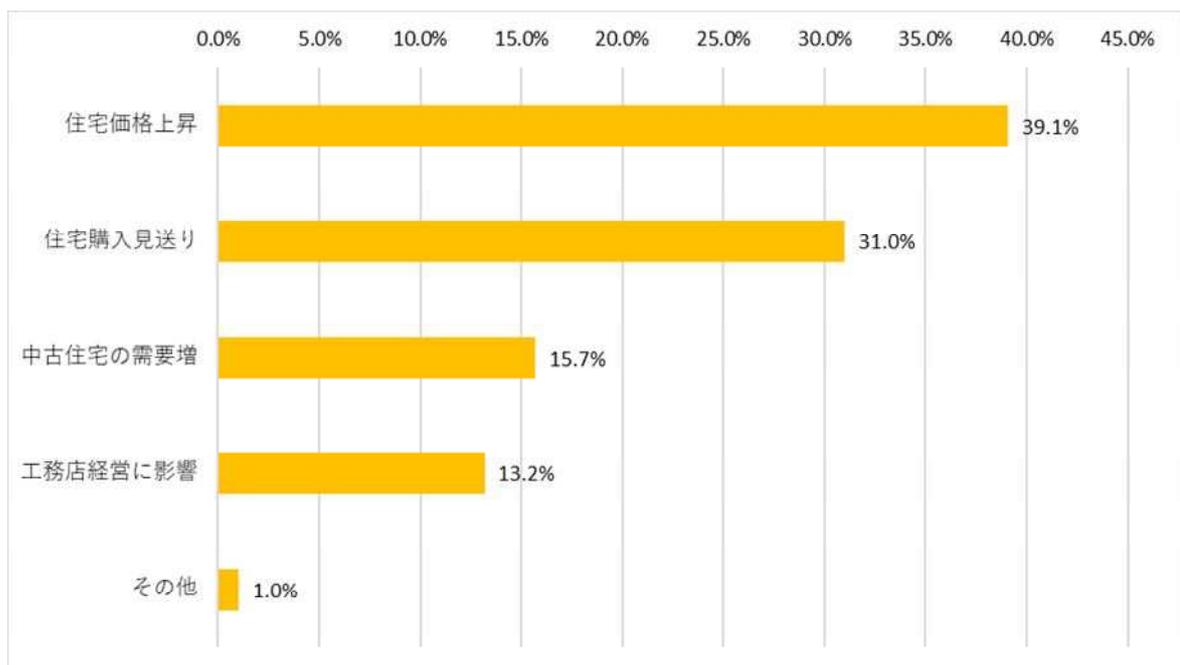
#### 4 トピック

#### ～最近の物価上昇・インフレの不動産市場への影響について～

##### (1) 物価上昇・インフレによる福島県内の不動産市場への影響について



##### (2) 具体的な影響について



#### 4 トピック

#### ～最近の物価上昇・インフレの不動産市場への影響について～

地区	最近の物価上昇・インフレの不動産市場への影響はありますか？	具体的な影響は
いわき	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築費が高い。食品・ガソリン等生活に直結するものが高いため、高い買い物をするマインドがなく、政府の施策もないため悪化していくと思われる。</li> <li>・ 現状では実体はまだかと思われます。</li> </ul>	
相双	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仲介手数料の見直しが必要</li> <li>・ 建築費の高騰。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支店を閉めているハウスメーカーが多い。公示価格と実勢が合っていない。</li> <li>・ 新築は難しいので中古を検討したいというお客さんが増えているように思われるが成約にはなかなか結び付かないようです。</li> </ul>
県北	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築費の上昇</li> <li>・ 資材や人件費の上昇で造成費も高騰しており土地の区割り面積も福島市では45坪(約150㎡位で今までは165～200㎡)になっており建物も小さくする傾向があります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 価格の安い土地を求め、50坪程度で分譲する業者が多い。</li> <li>・ 大手メーカーの新築は難しくなっているようです。</li> <li>・ 各大手メーカーも対策として新たに自社ブランドとは別のフランチャイズでの展開を模索しているようです。</li> </ul>
県中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物価格の上昇で利回りがきつくなるのに、金利が上がると更にアパート経営が厳しくなるので建てる人が減る。</li> <li>・ 資金力のある人が対象となり、高額購入が(銀行借入れができない)がむずかしい現状</li> <li>・ 建築コストが上がると土地の予算を削られる可能性</li> <li>・ (不動産購入の)買い控えの感が否めません。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中古住宅の高額の提示で判断がむずかしくて売れない。</li> <li>・ 物価高で、全コストが上昇し、建築コストも然りで「何でこの時期に不動産を求めるのか？」と意識が高まりつつあります。</li> </ul>
県南		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地建物購入希望のお客様の住宅ローン融資額がすべての物価上昇により増加しておりますので買い控えを懸念しています。</li> </ul>

地区	最近の物価上昇・インフレの不動産市場への影響はありますか？	具体的な影響は
会津	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 建築資材の高騰から、新築条件や住宅用地の購入を控えるユーザーが多くなりそう。</li> <li>▪ 建築コストの高騰により新築案件も減少している状況である。また、求める住宅地も利便性の良いところに特化している。買主の二極化と思われる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•住宅ローンの金利の動向により、需要が縮小するのではないかと</li> <li>•建築費が高くなり建てられる人も少ない。解体費用が高く、売却価格でまかなえない。</li> <li>•多くの人が収入が低く、3000万プラスのローン返済に無理がある。</li> <li>•建築費も上昇していることから安い土地を探す人も増えている。分譲地は造成費が上昇していることから価格に転嫁したいがなかなかそうもいかない。なので家屋付土地の建物を解体して新築する人が増えている。</li> <li>•証し高齢化が進んでおり、職人もいないが、経済活動ができる世代がいないので、不動産、建設業は冬の時代になると思う。加えて来年改正される建築基準法について告知が進んでおらず、建築コストが上がるので住宅を建てる人はさらに減ると思う。</li> </ul>

### 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 : 42名(うち不動産鑑定士39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。