
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2回調査(平成23年10月1日時点)

平成23年11月

社団法人 福島県不動産鑑定士協会

震災復興対策室 震災影響調査委員会

URL: <http://www.frea.jp/>

不動産市場動向に関する第2回アンケートによせて

3月11日に発生した東日本大震災に際し、被害を受けられた皆様に心よりお見舞い申し上げますと共に、亡くなられた2万人の方々に衷心よりご冥福をお祈り致します。

また、その後の東京電力福島第一原子力発電所事故の放射能の影響による警戒区域、緊急時避難準備区域から避難している方々には、放射能の心配が無くなり、一日も早く故郷へ帰ることが出来ることをお祈り致します。

この度の大震災及び原発事故に於いては、その被害が甚大なことから、福島県内においては、不動産市場も大混乱し、市場の現状を把握することが困難になりました。しかしながら、私達は、現在の市場の状況をより正確に把握することが必要なことから、地元でしか出来ないアンケート調査を実施することにしました。

前回は、6月に実施致しましたが、震災後3ヶ月しか経っていない時期でしたので、被災者の仮設住宅への入居もまだ決まらなく、不動産市場も混乱し、市場の動向が不透明な部分も多かったと思います。

本調査が、不動産市場の適正化や復旧・復興に向けたインフラ整備の基礎資料として、少しでも役立つことを希望し、これを公表することにより、国や県及び市町村の復興や被災者の生活再建時における基礎情報の一部として、役立つことが出来るのではないかと考えています。

特に、本県においては、原発事故の放射能汚染により、県民の生活が一変し、子供を中心に県外へ多数の人々が避難しているのが現状であります。放射能の除染が始まってはいるものゝ、未だその方法が確立しておらず、中間処理施設も決まらない等先行きはまだまだ不透明であり、先の長い戦いになると思われます。

当協会も、これらの災害を末永く見続けることを使命と受け止め、アンケート調査を継続していく所存です。

本調査に当たっては、(社)福島県宅地建物取引業協会様及び(社)全日本不動産協会福島県本部様の全面的な協力を得ることができ、実施出来たことに感謝致しますと共に、今後ともご協力・ご支援を宜しくお願い申し上げます。

平成23年11月

社団法人 福島県不動産鑑定士協会

会長 小橋達夫

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	
	(1) 売買の問い合わせ(引き合い)について	3
	(2) 売り希望価格について	5
	(3) 買い希望価格について	6
	(4) 成約件数について	7
	(5) 成約価格について	8
	(6) 動向指数(DI)による分析	11
	2. 賃貸借	
	【住居系不動産(アパート・マンション・貸家等)】	14
	【商業系不動産(店舗、事務所等)】	17
	【工業系不動産(工場、物流施設、倉庫等)】	20
	3. 不動産市場	
	(1) 震災による影響期間予測	23
	(2) 価格及び需要・供給の変動要因	24
	(3) 取引にあたってお客様は放射線を気にしているか	25
	(4) 放射線は取引にどのような影響を及ぼす(及ぼしている)か。	25
	(5) どのくらいの放射線量から取引に影響すると思うか。	26
	(6) 取引に影響があるとすれば、不動産価格への影響はどの程度か	26
	(7) 震災後の不動産取引で特徴的なこと。	27
	(8) 不動産価格、不動産市場の現状や先行、不動産市場活性化の為の要望やご意見等	29
	(9) 当アンケート調査や当協会へのご意見・御要望等	30
III	社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	31

I 福島県不動産市場動向調査の概要

1 調査の目的

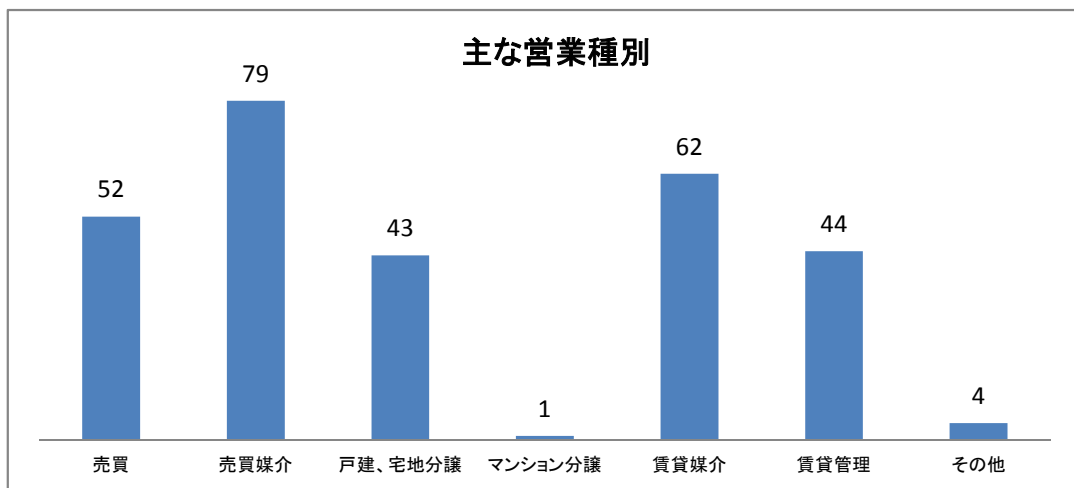
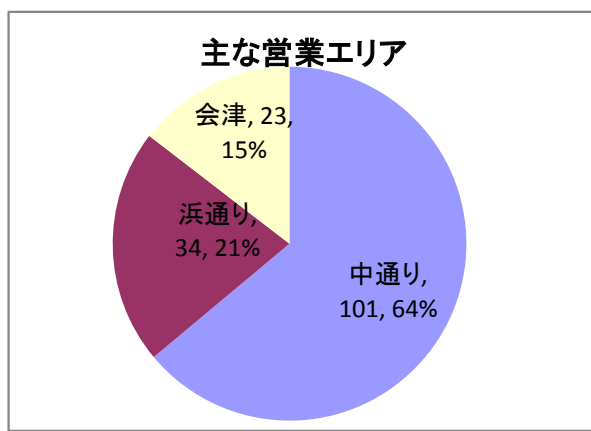
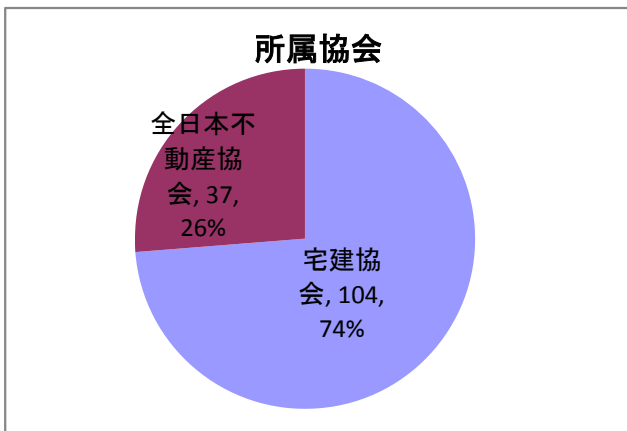
当協会では、平成23年6月に実施した「東日本大震災後の不動産市場動向アンケート」の第2回目となるアンケート調査を継続実施した。これは、福島県内における震災後の不動産売買・賃貸借等の市場変動を捉え、これを分析して適正な公的評価その他の評価業務は勿論、不動産取引市場の活性化、今後の復興施策への反映等に役立てる目的で行ったものである。

2 アンケート調査の概要

平成23年10月1日をアンケート調査基準日として、第1回調査時点(平成23年6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、(社)福島県宅地建物取引業協会様及び(社)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23年9月末～10月上旬
- (2) 調査方法 (社)福島県宅地建物取引業協会所属会員の皆様には、前回記名にてご回答頂いた不動産業者の皆様を中心にランダムに選択の上、郵送または持参による方法。(社)全日本不動産協会福島県本部所属会員の皆様へは、同協会を通じて全会員へFAXによる方法で、調査した。
- (3) 発送数 645社
- (4) 回収数 141社 (回収率 21.9%)

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(5段階の例)>

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。

<算出方法(3段階の例)>

住宅地の地価	下落	ほぼ同じ	上昇	不明 無回答
回答数	A	B	C	F

$$DI = (A - C) \div (A + B + C) \times 100$$

(3) 本調査における動向指数(DI)の適用について

本調査における動向指数(DI)は、アンケート票:1. 売買(5)成約価格①~⑨の質問に対して適用し、その回答数を5段階方式で、H23.10実感と、H24.4予測として算出した。

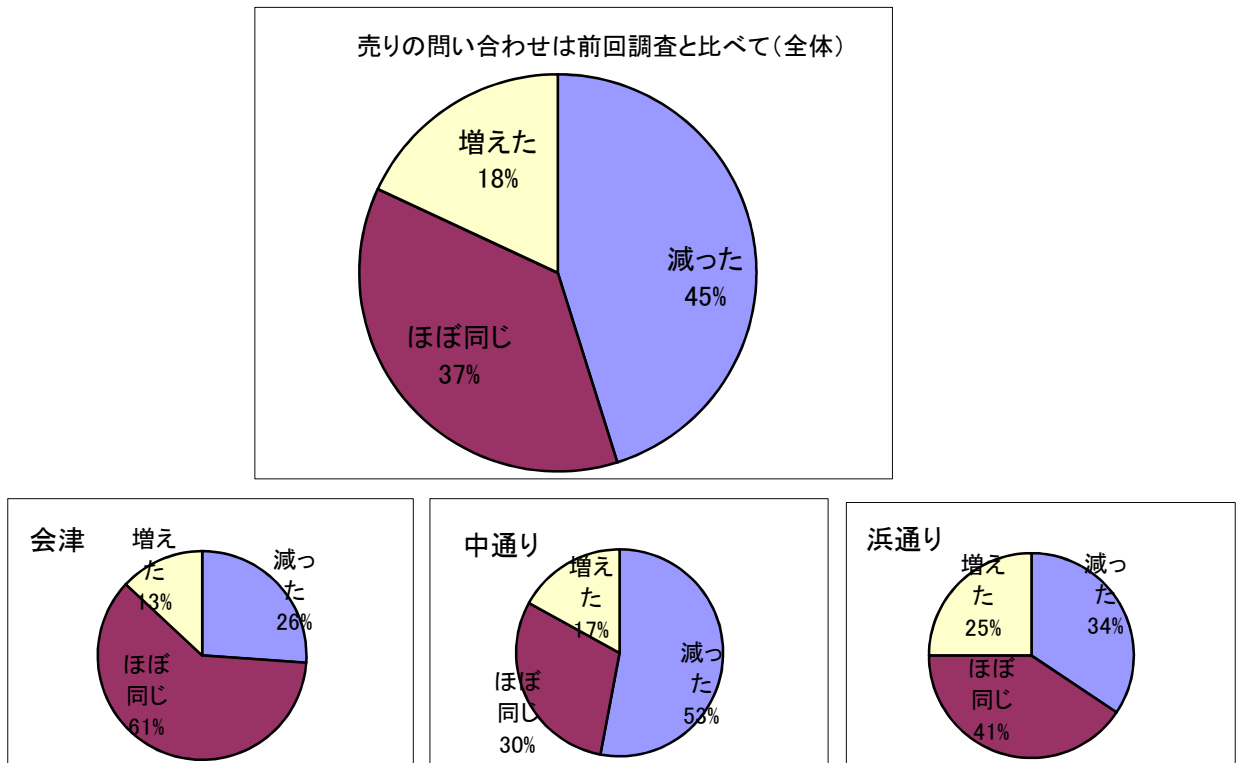
なお、同⑤~⑨の不動産については、前回(平成23年6月1日時点の第1回調査)で、3段階での質問を行っていることから、これに対してもその回答数を3段階方式で指数(DI)を算出の上、H23.6実感とH23.10予測を参考値として記載した。

Ⅱ アンケート結果

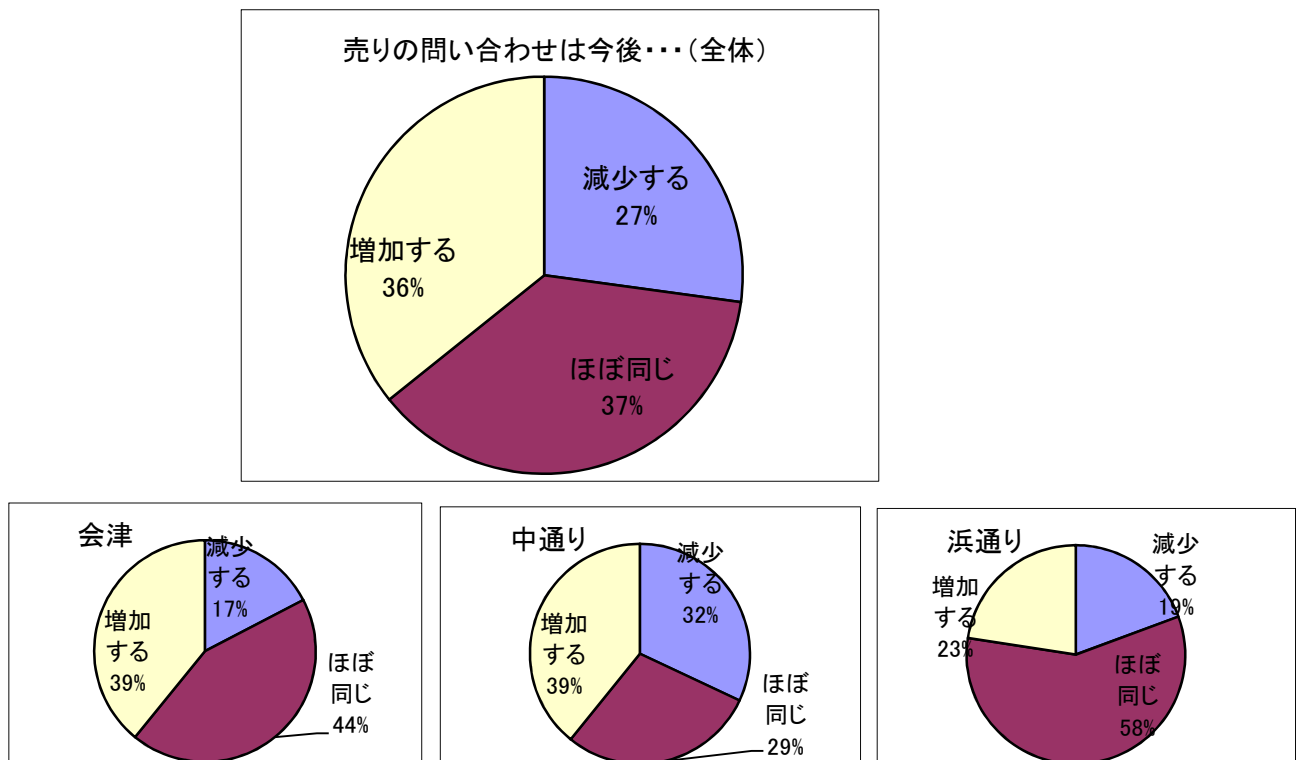
1「売買」について、おうかがいします。

(1) 売買の問い合わせ(引き合い)について

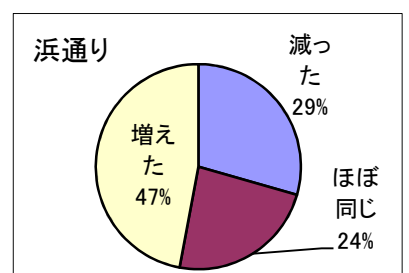
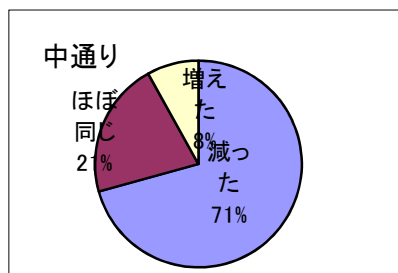
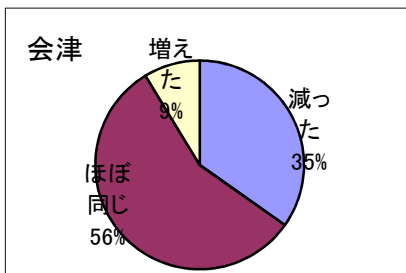
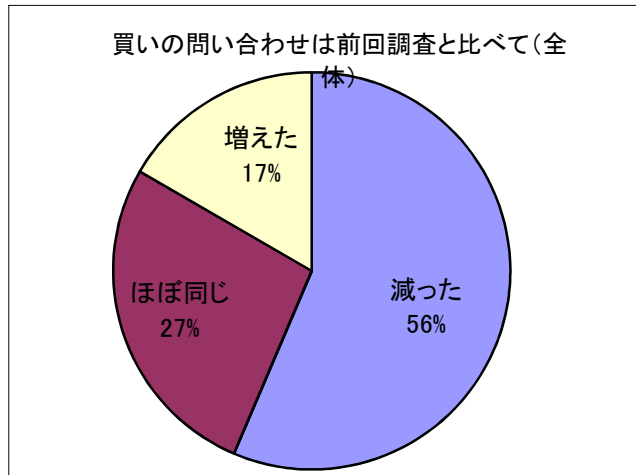
① 売りの問い合わせは前回調査時点(H23.6.1)と比べて



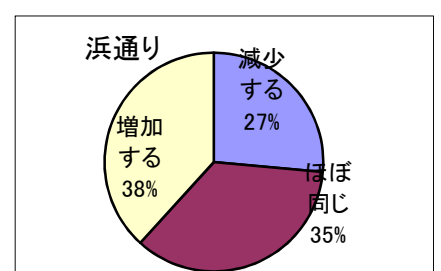
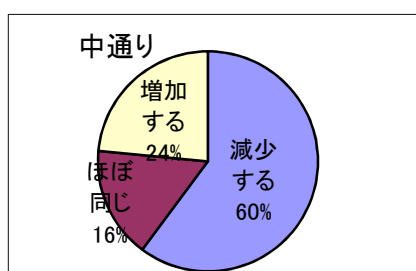
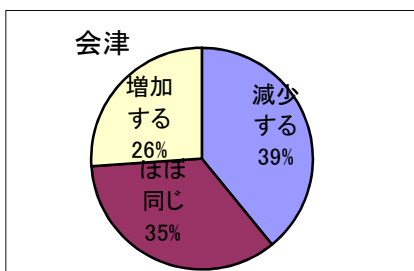
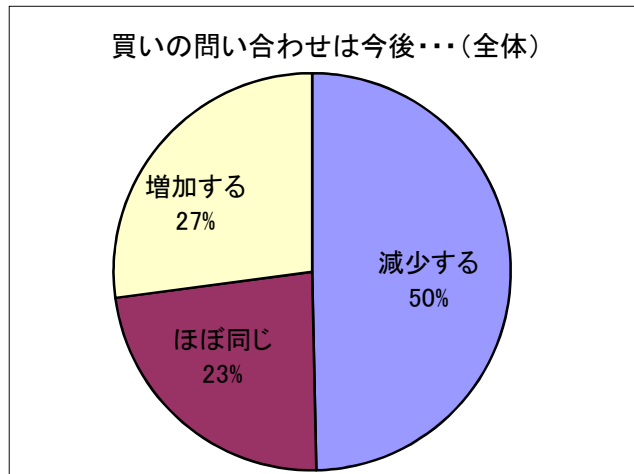
② 売りの問い合わせは今後6カ月間～1年間で



③ 買いの問い合わせは前回調査時点(H23.6.1)と比べて

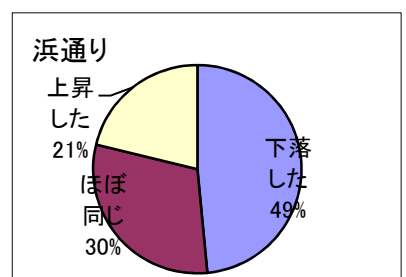
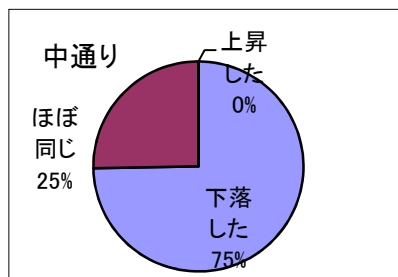
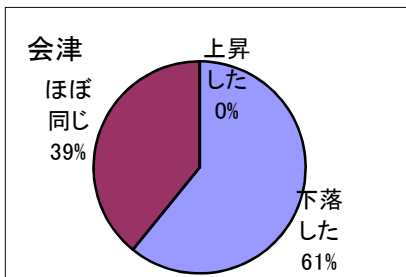
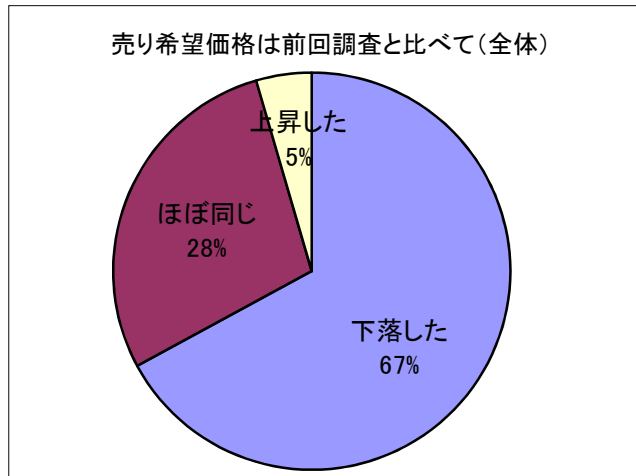


④ 買いの問い合わせは今後6カ月間～1年間で

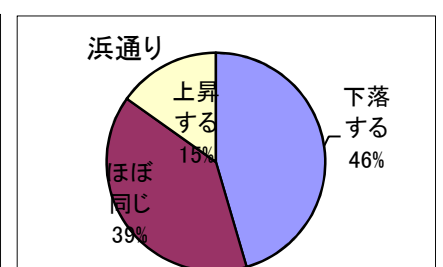
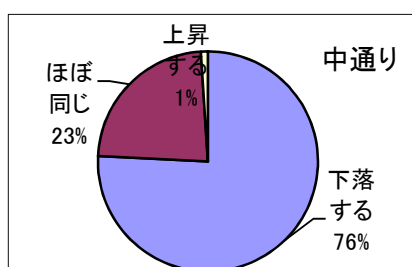
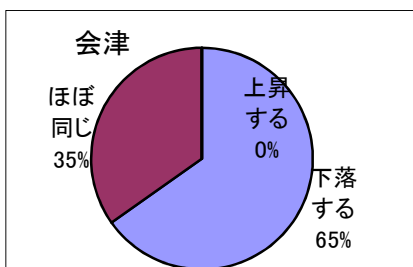
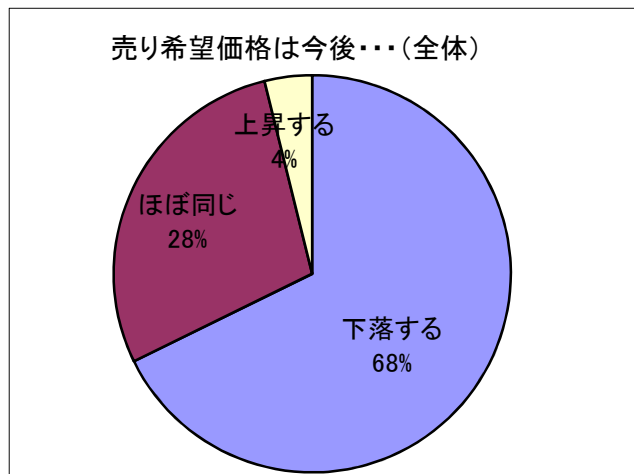


(2) 売り希望価格について

① 売り希望価格は前回調査時点(H23.6.1)と比べて

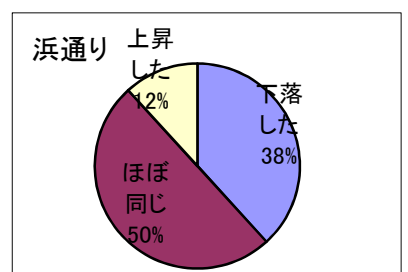
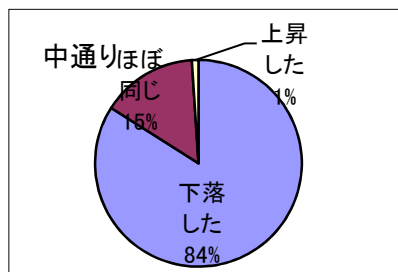
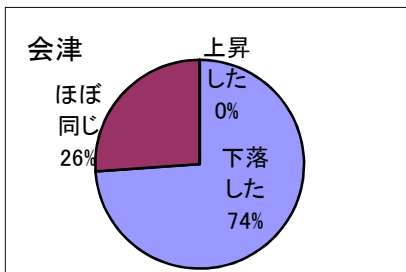
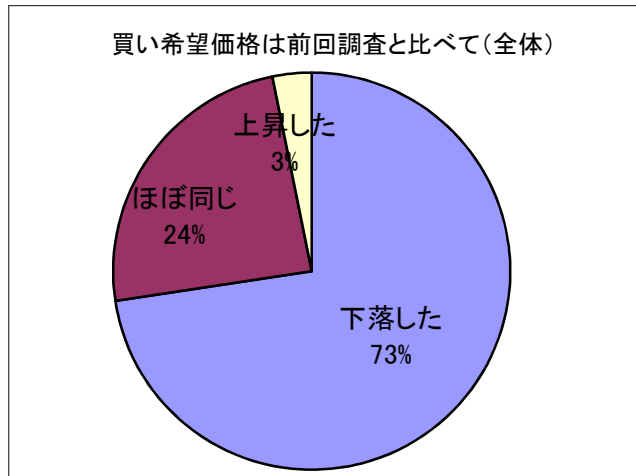


② 売り希望価格は今後6カ月間～1年間で

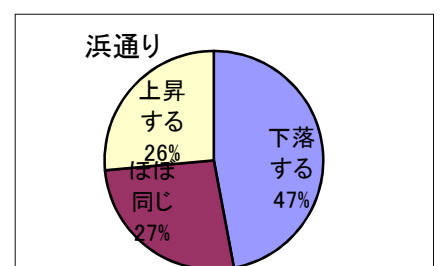
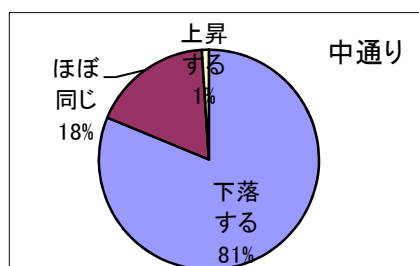
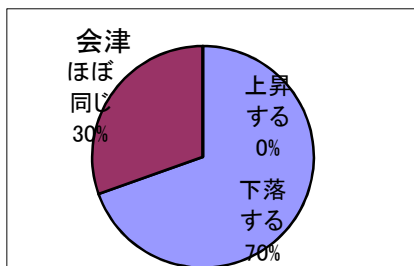
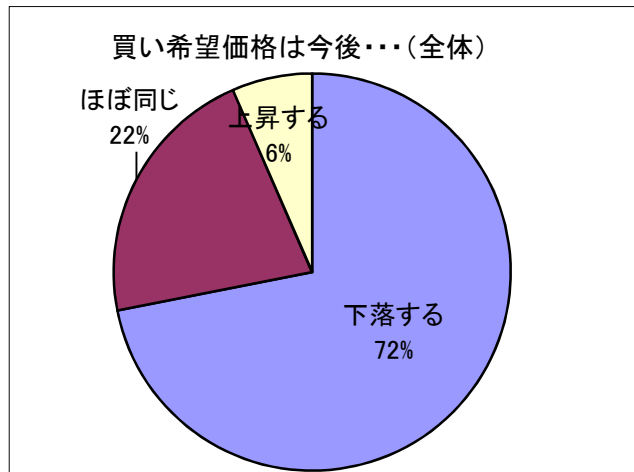


(3) 買い希望価格について

① 買い希望価格は前回調査時点(H23.6.1)と比べて

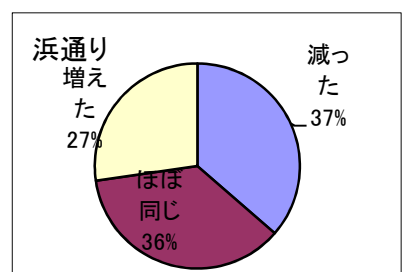
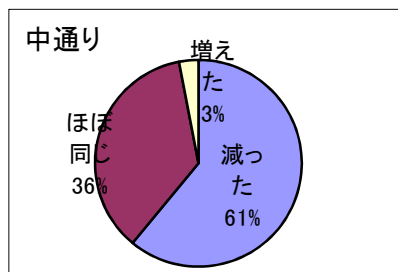
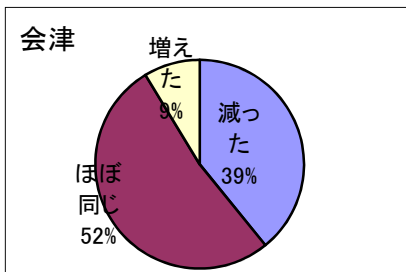
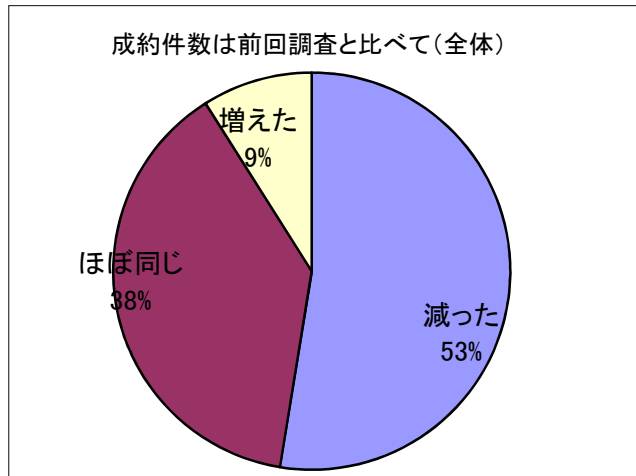


② 買い希望価格は今後6カ月間～1年間で

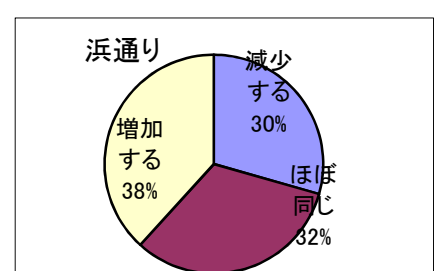
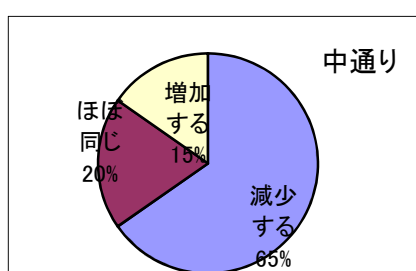
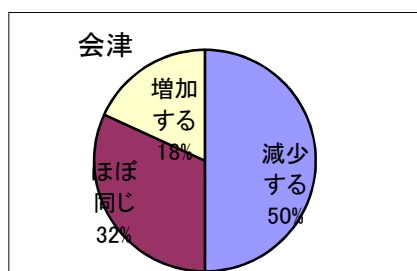
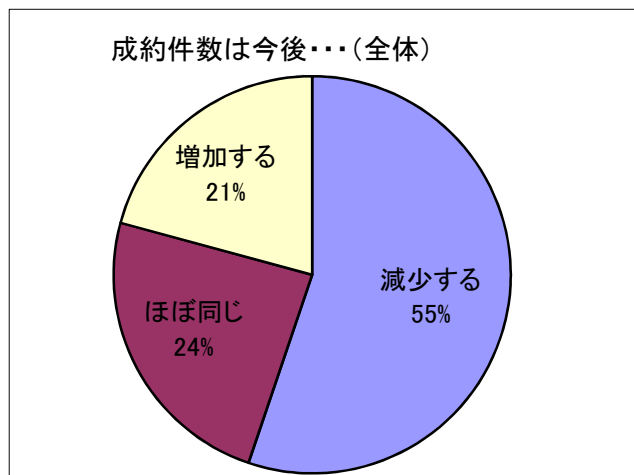


(4) 成約件数について

① 成約件数は前回調査時点(H23.6.1)と比べて

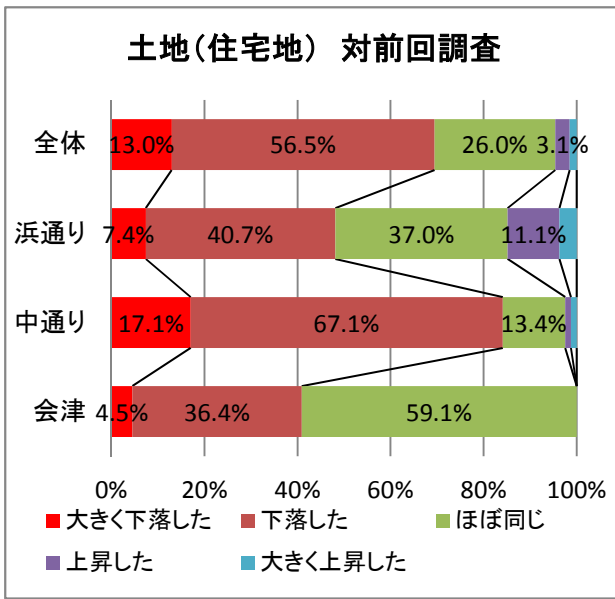


② 成約件数は今後6カ月間～1年間で

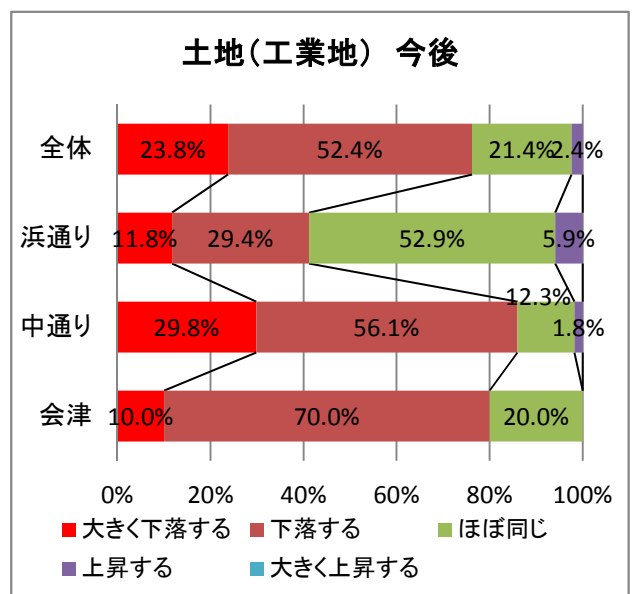
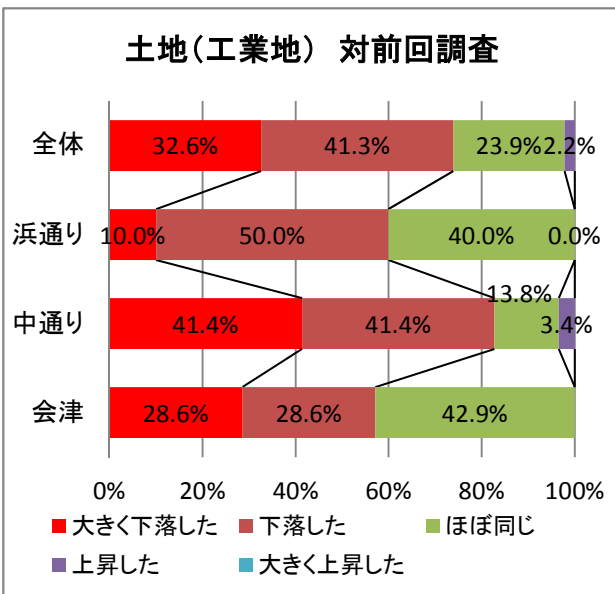
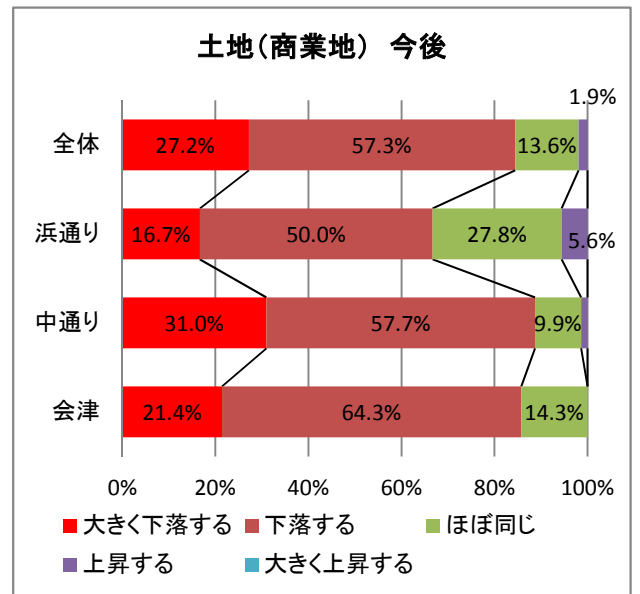
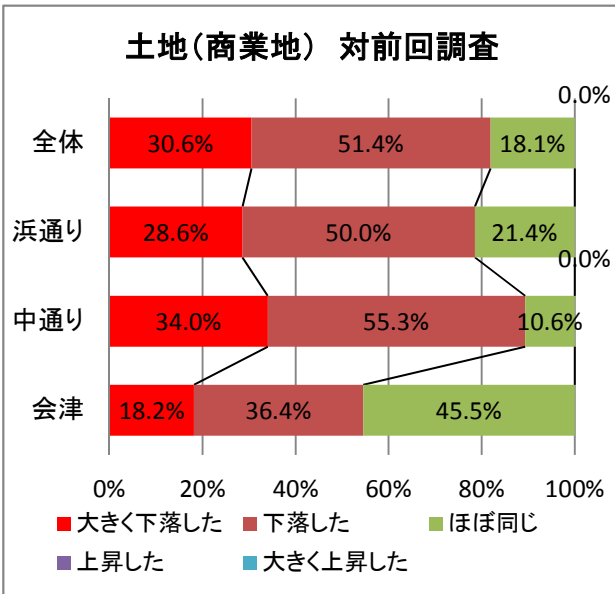
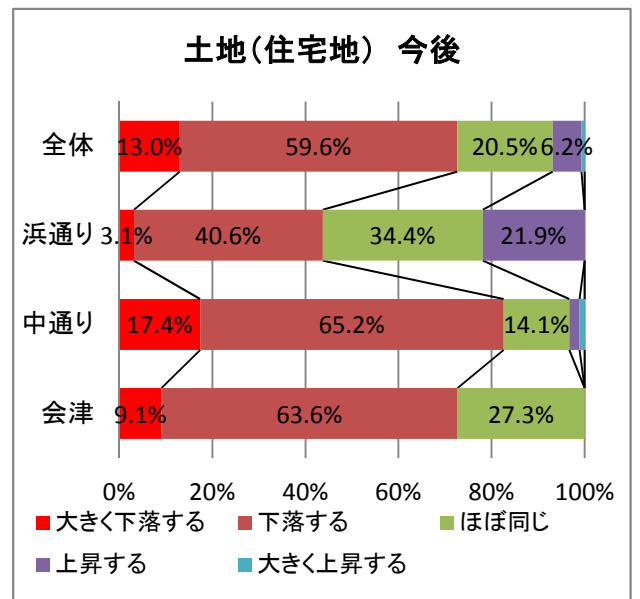


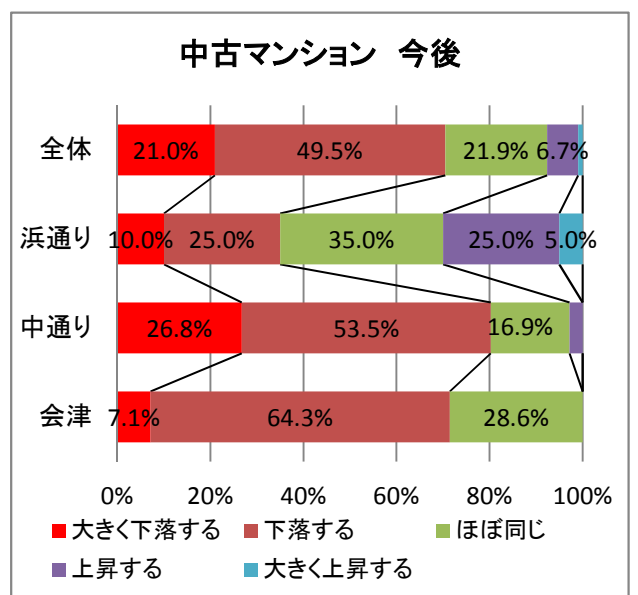
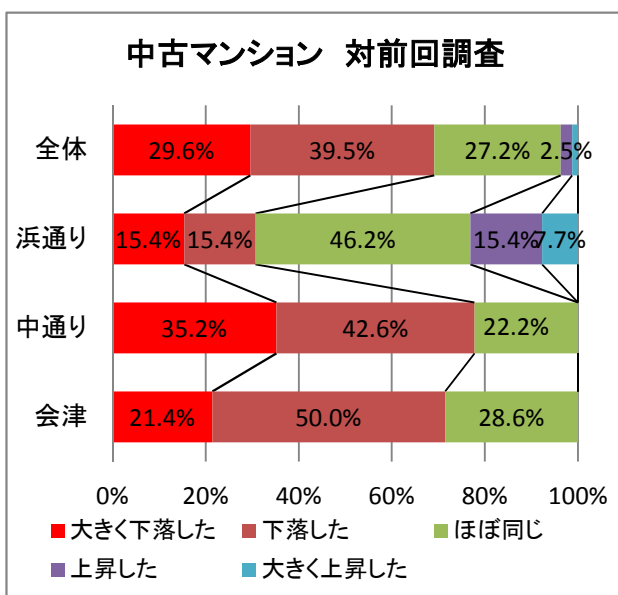
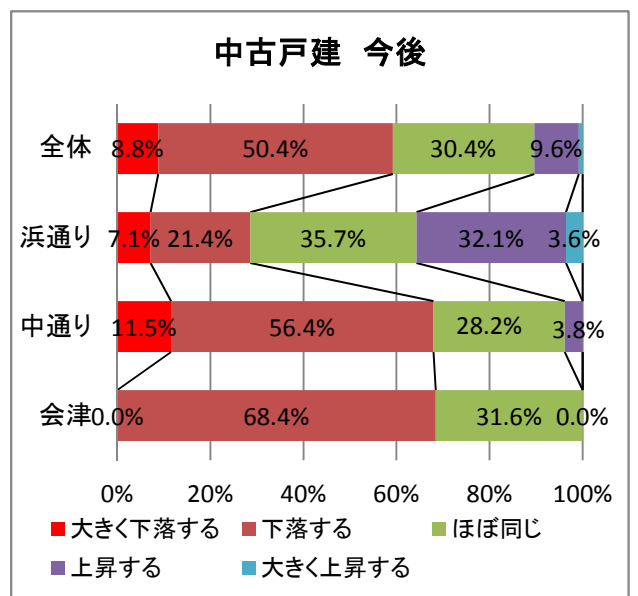
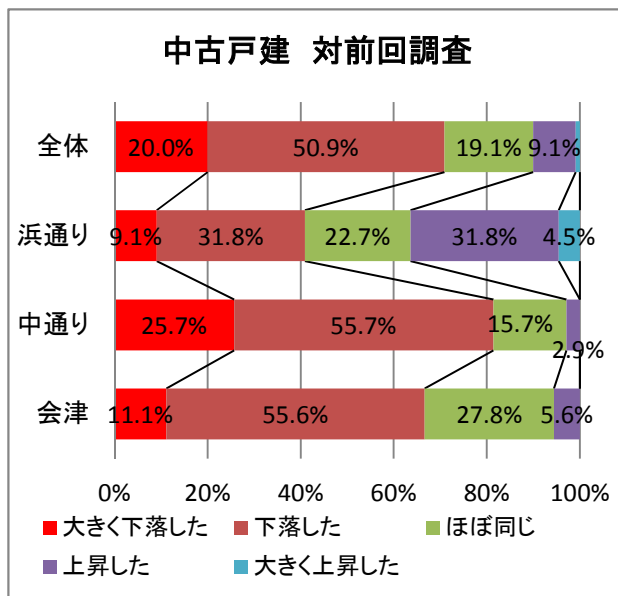
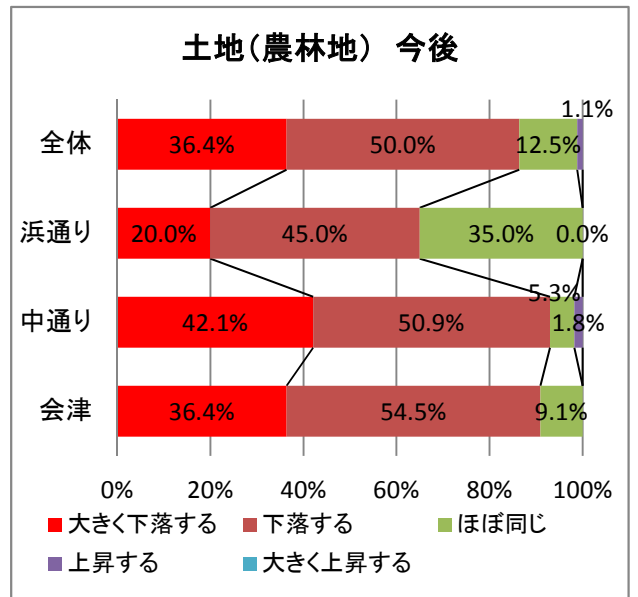
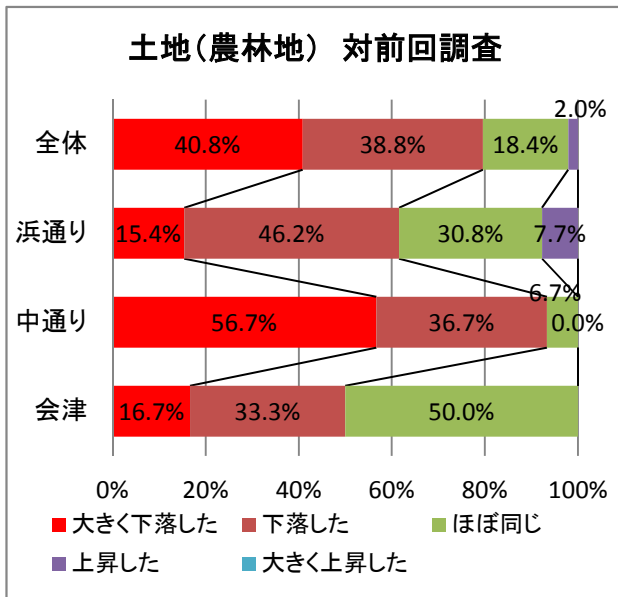
(5) 成約価格について

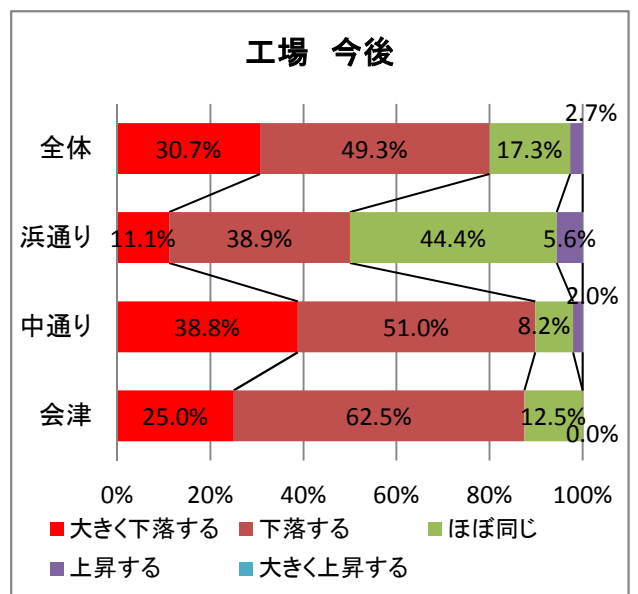
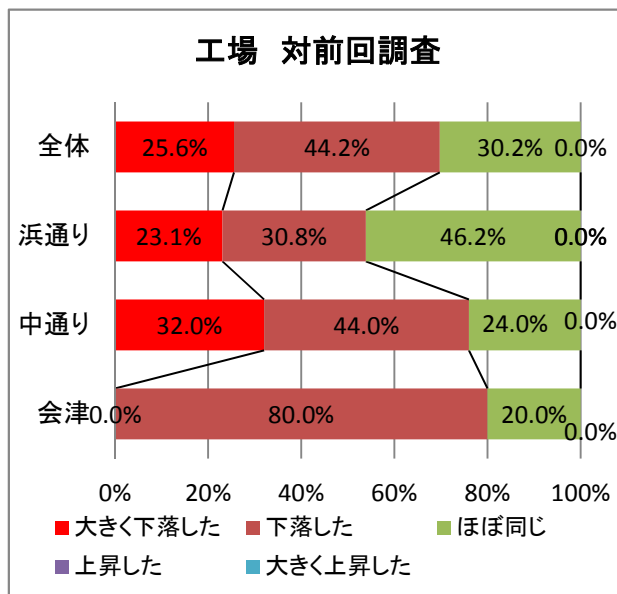
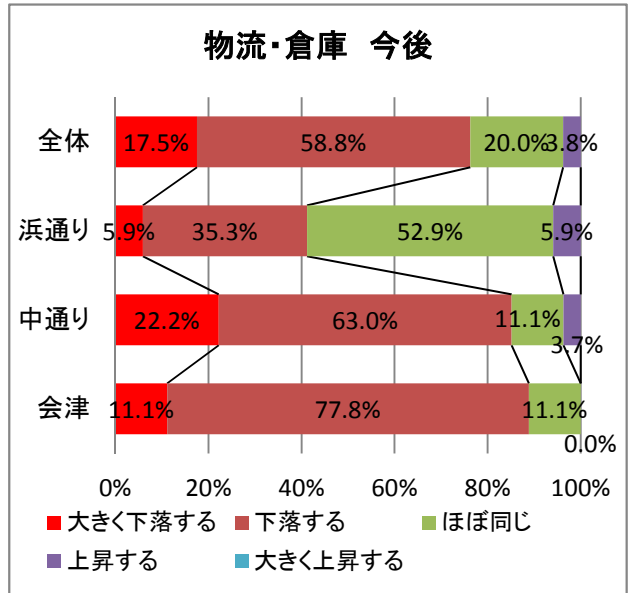
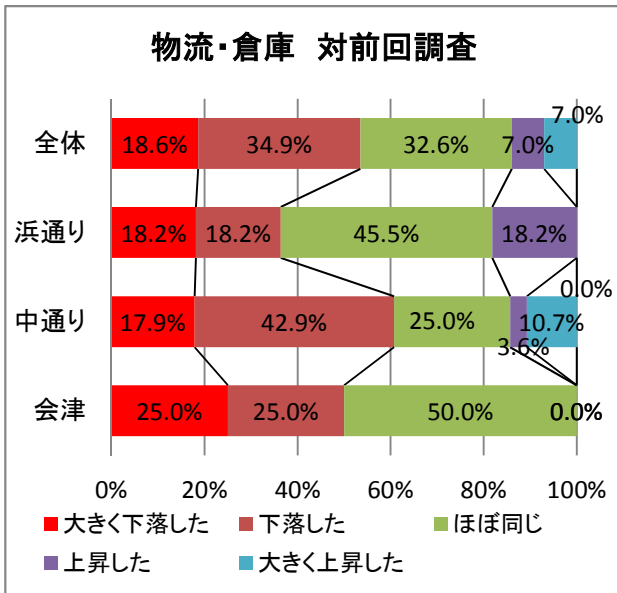
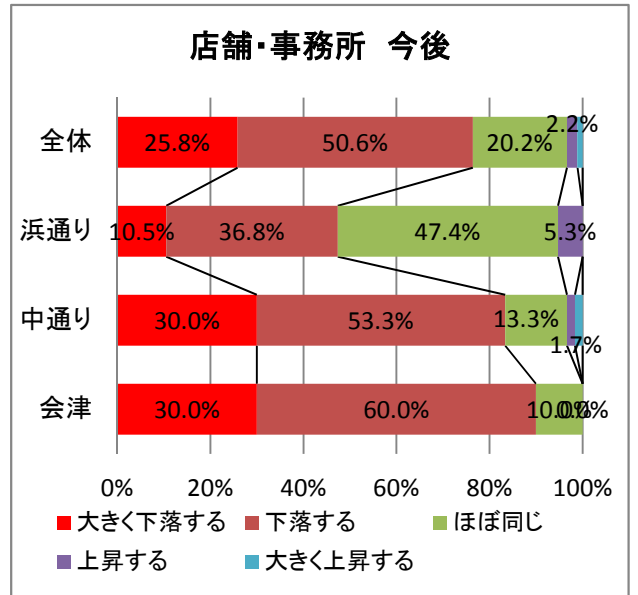
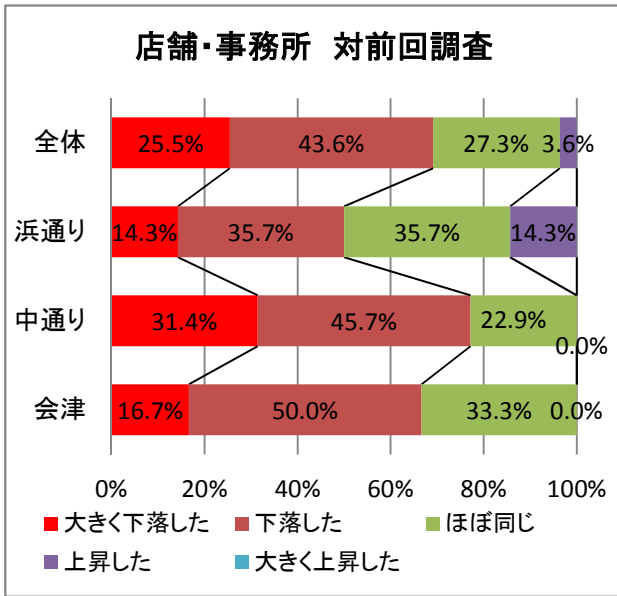
① 成約価格は前回調査時点(H23.6.1)と比べて



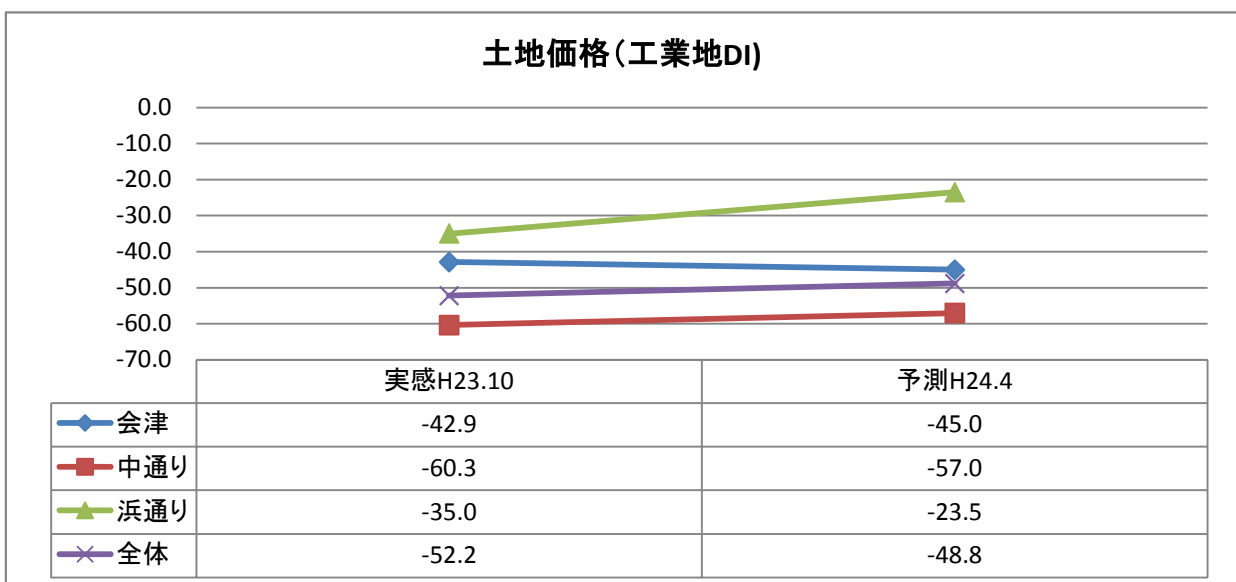
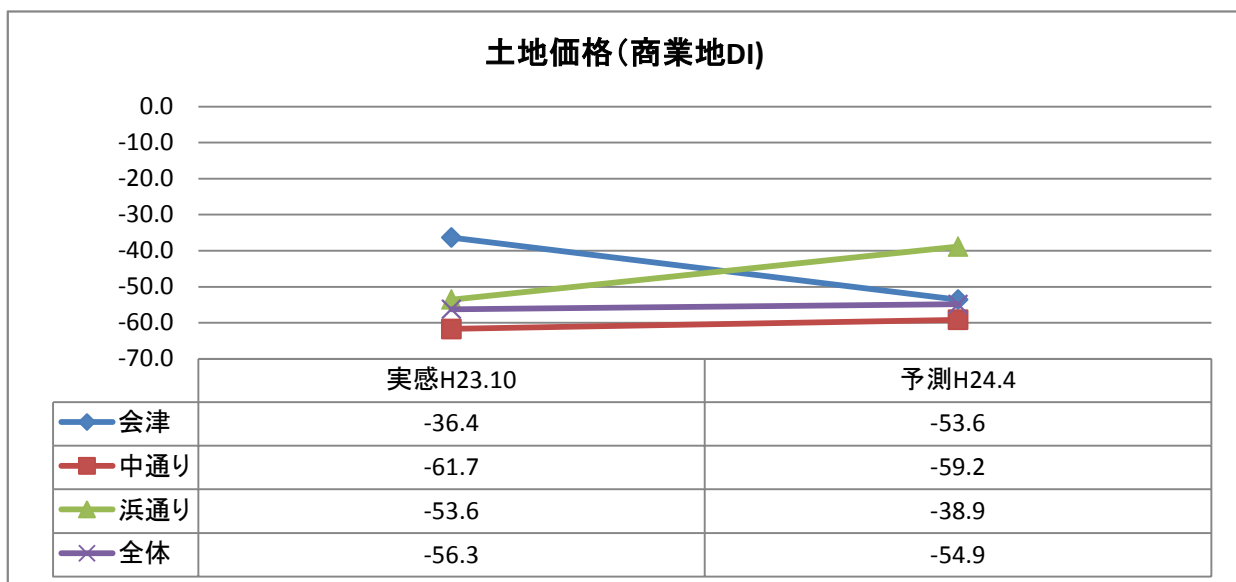
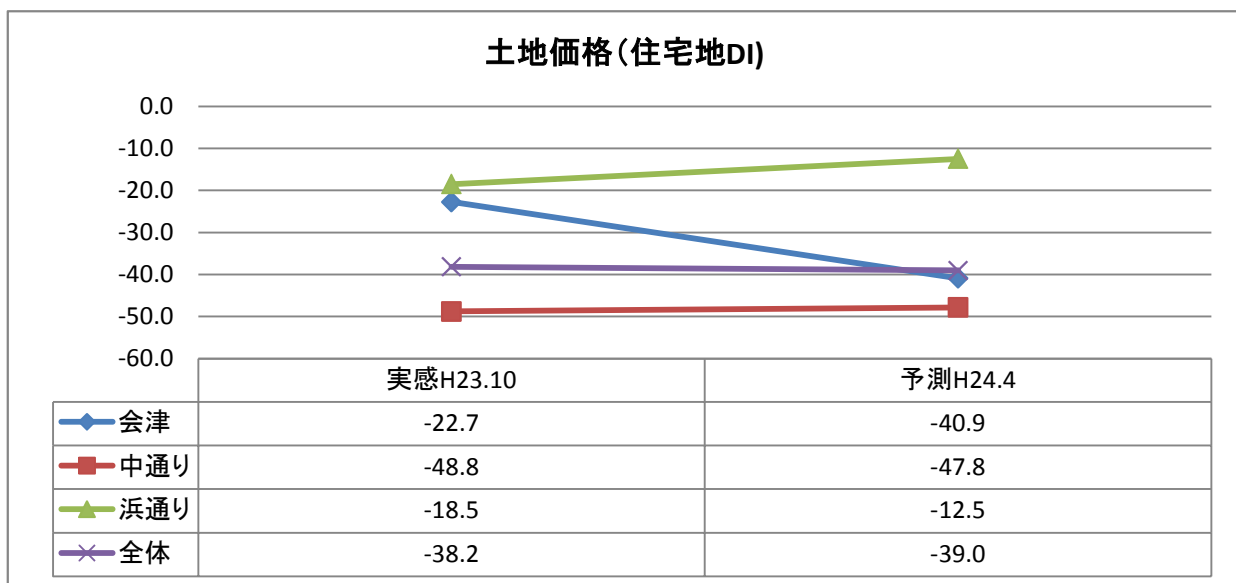
② 成約価格は今後6ヵ月間～1年間で

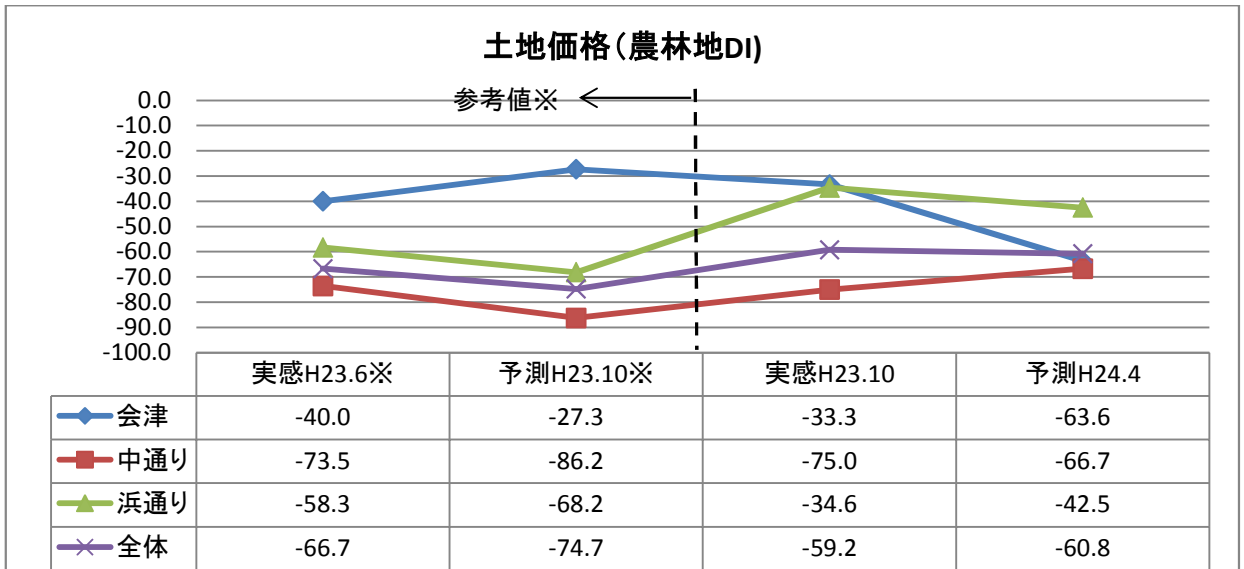




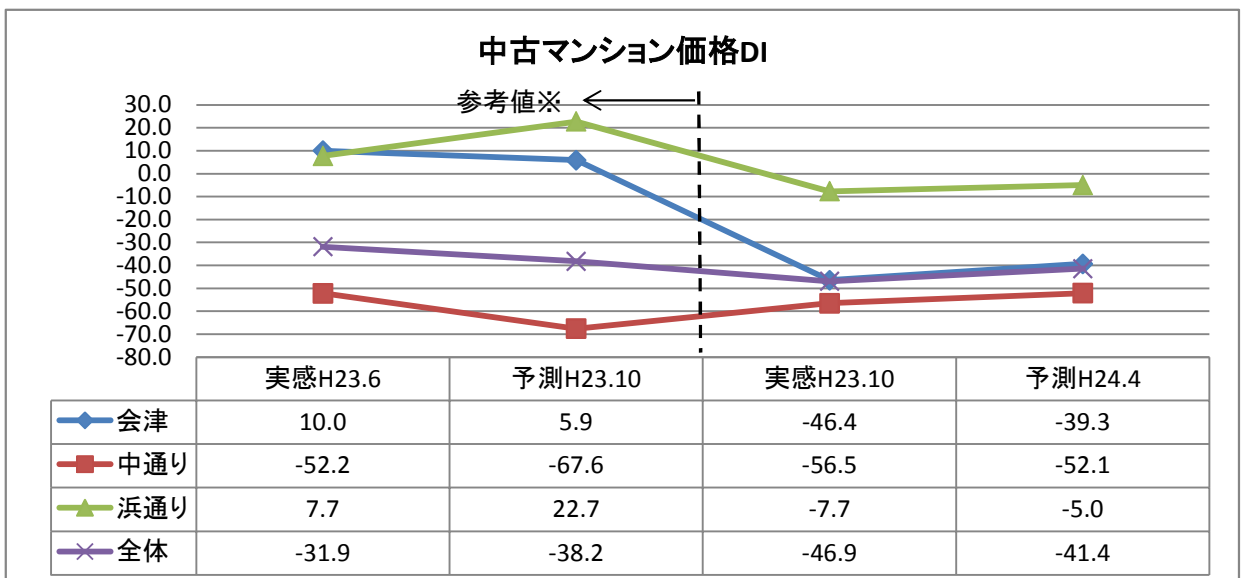
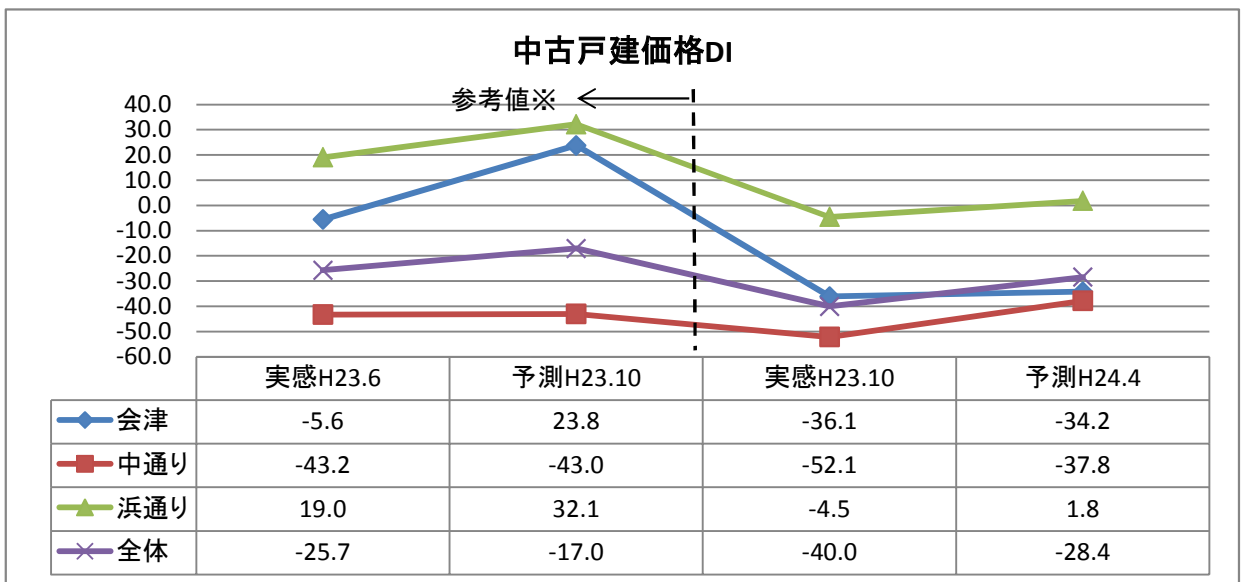


(6) 動向指数(DI)による分析

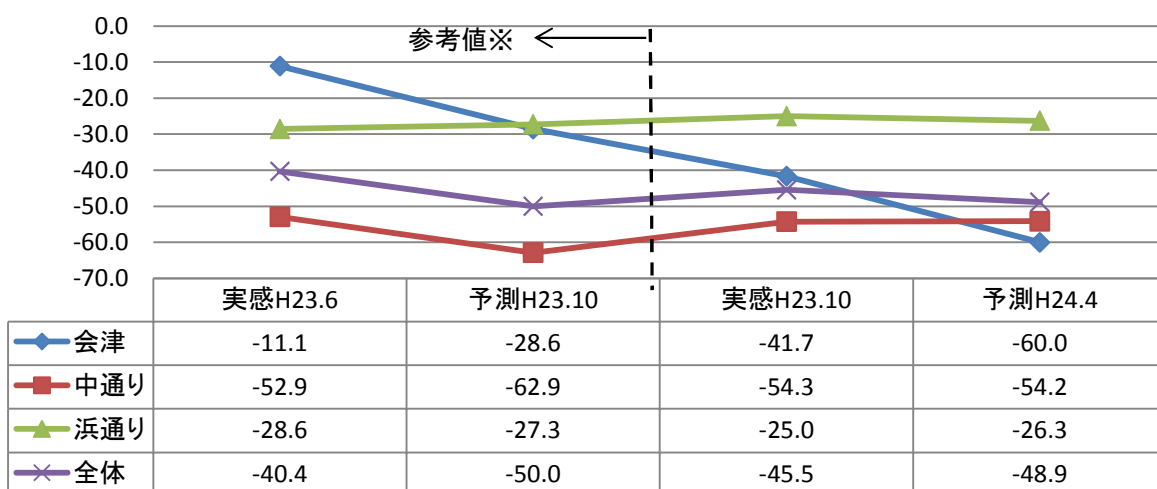




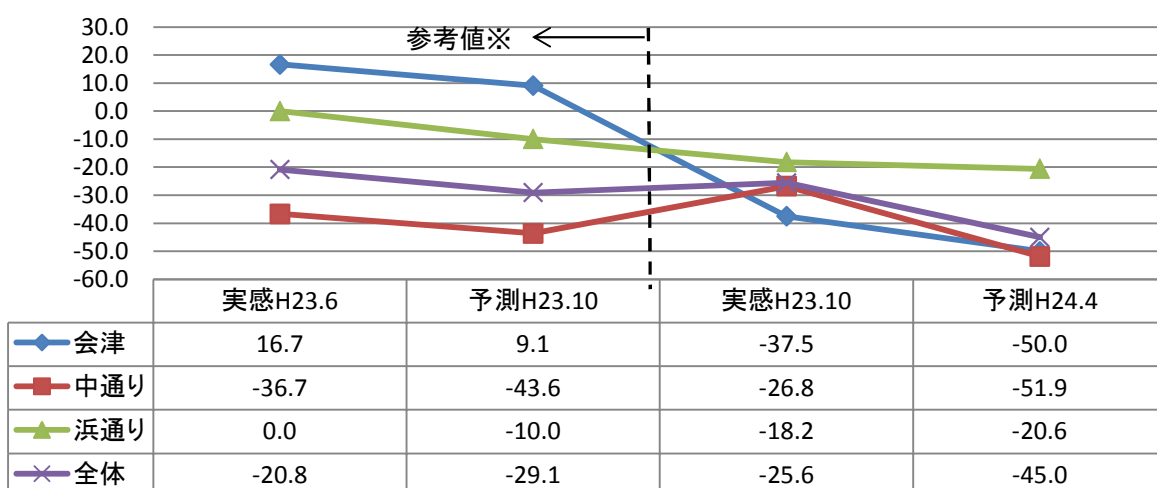
※実感H23.6・予測H23.10は、第1回調査(H23.6.1時点)での調査結果。
 また、第1回調査では、回答項目が「下落」「ほぼ同じ」「上昇」の3項目で、今回の「大きく下落」「大きく上昇」を含んでいないため、DI算出式は、【(「下落回答数」-「上昇回答数」)÷全回答数×100】となり、第2回の算出式と異なるため、参考値として表示しています。(以下、同様)



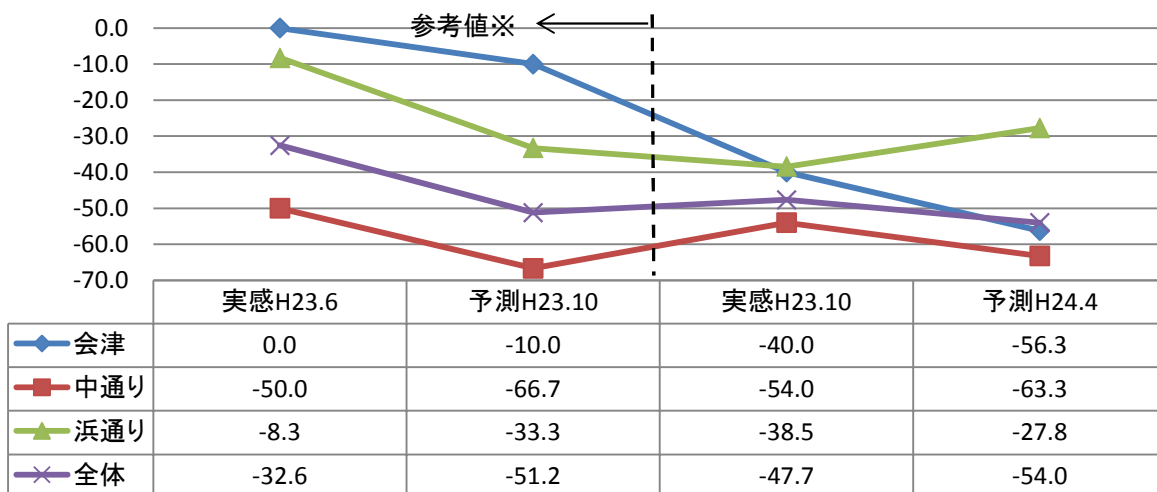
店舗・事務所 価格DI



物流施設・倉庫 価格DI



工場 価格DI

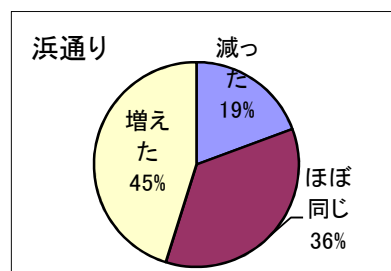
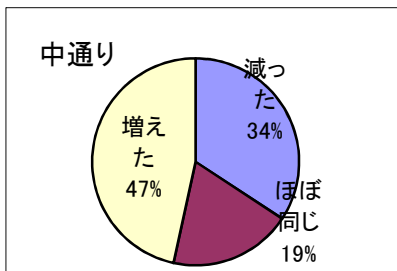
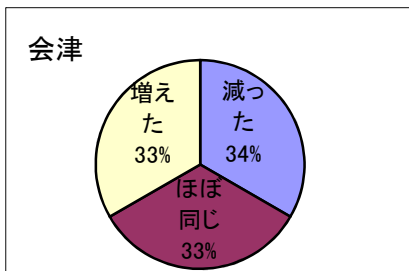
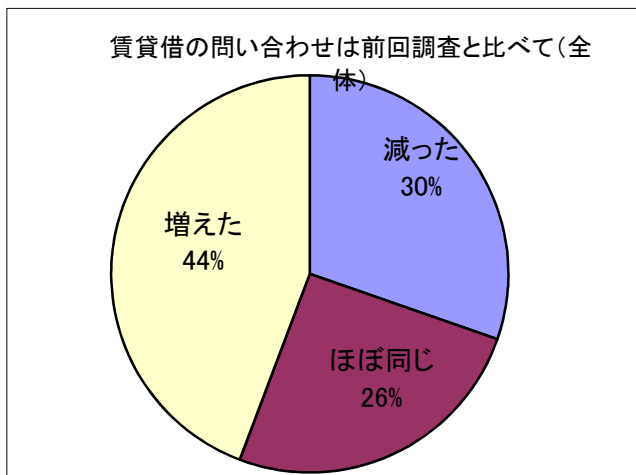


2「賃貸借」について、おながいします。

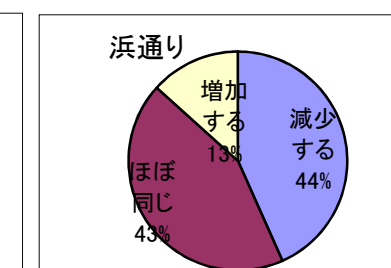
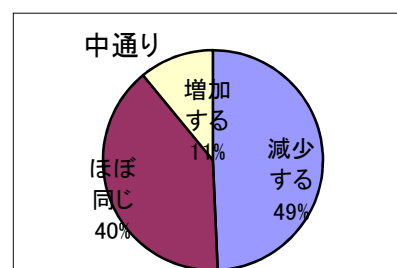
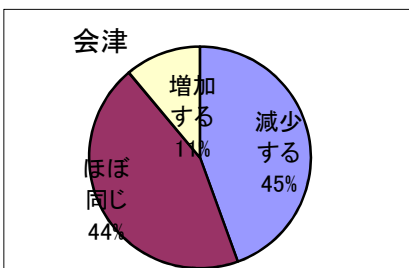
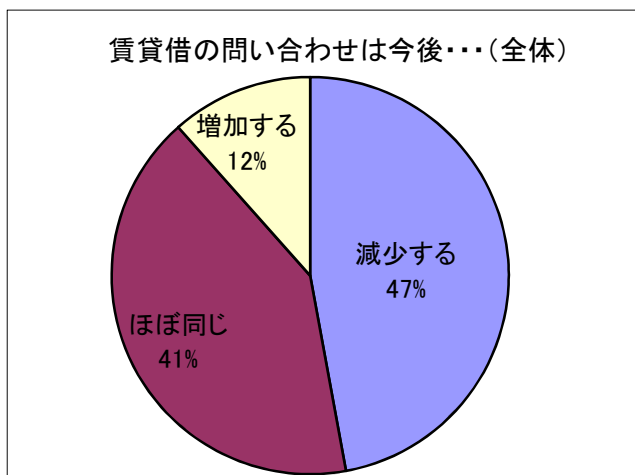
【住居系不動産(アパート・マンション・貸家等)】

(1) 賃貸借の問い合わせ(引き合い)について

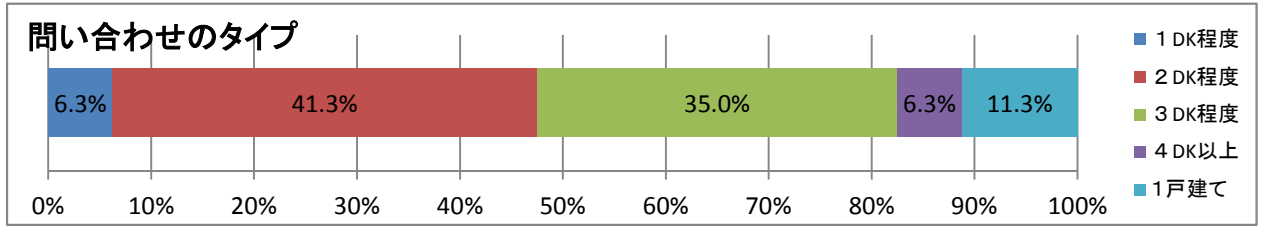
① 賃貸借の問い合わせは前回調査時点(H23.6.1)と比べて



② 賃貸借の問い合わせは今後6カ月間～1年間で

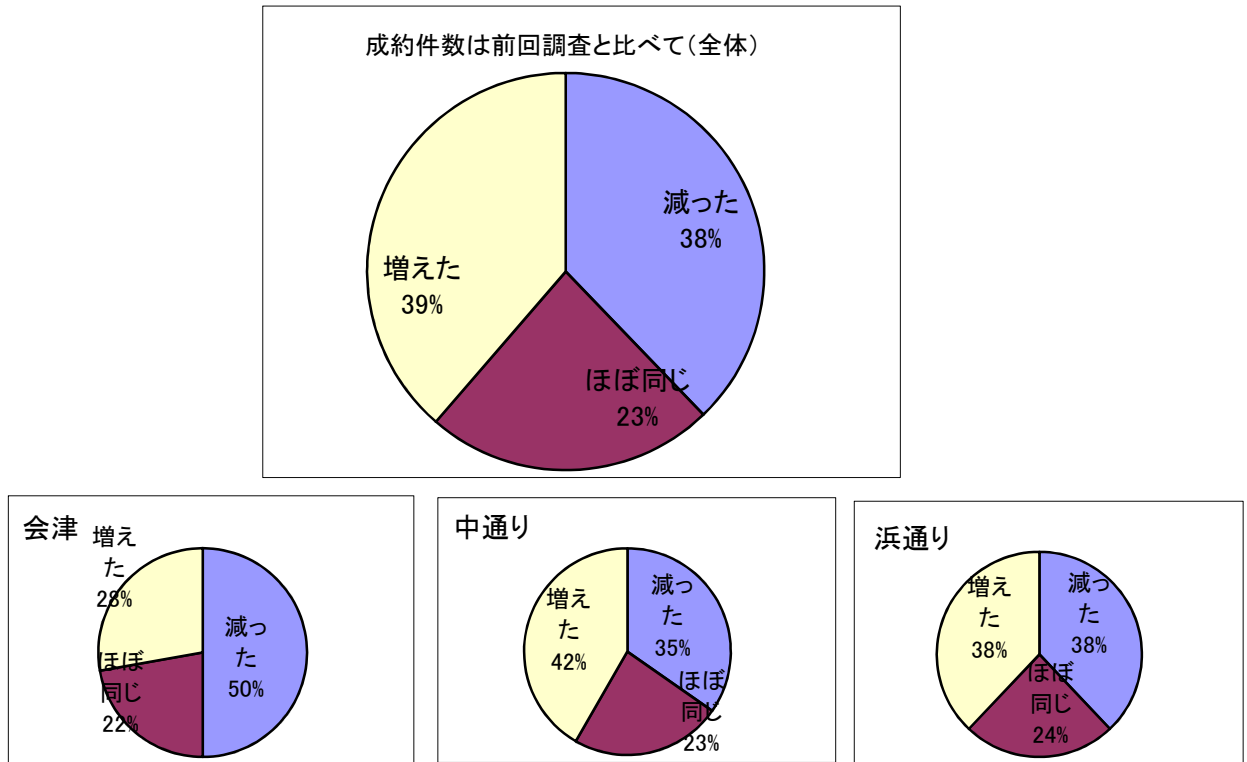


③ 問い合わせのタイプは以下のものが多い。

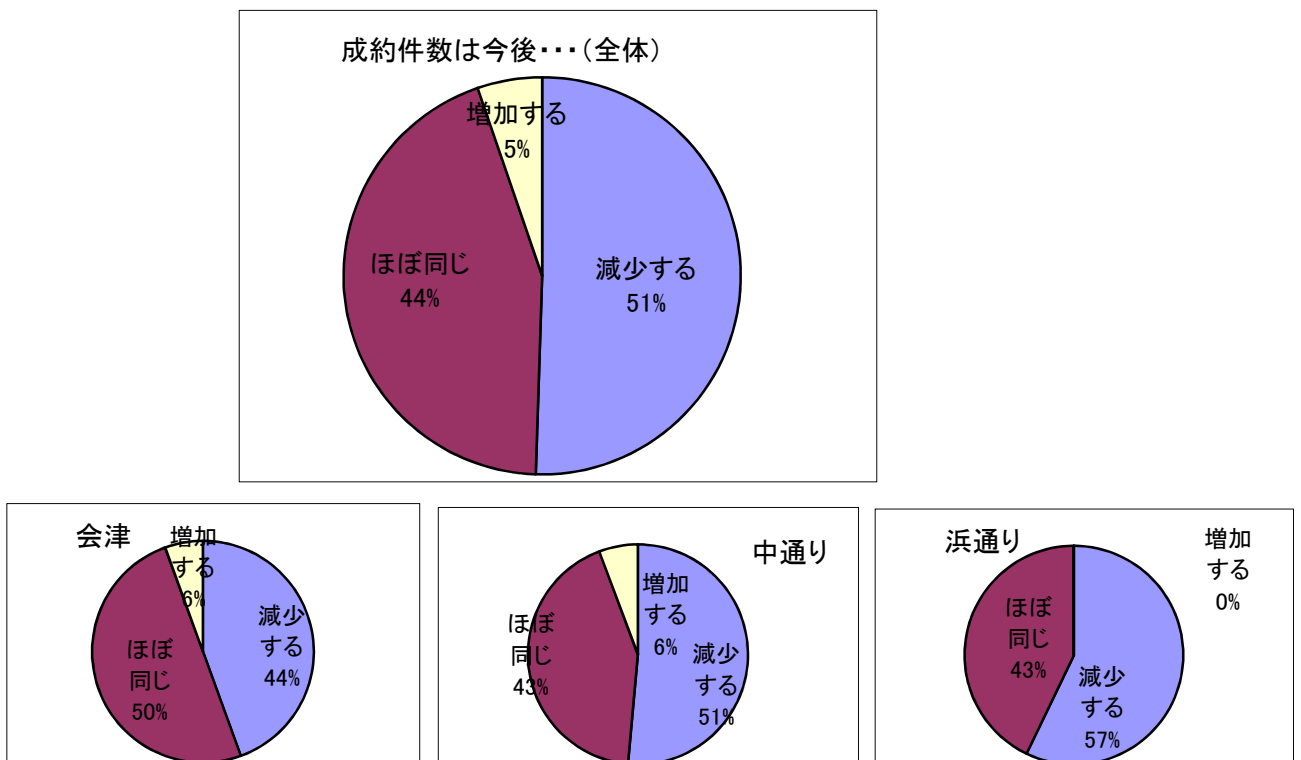


(2) 成約件数について

① 成約件数は前回調査時点(H23.6.1)と比べて

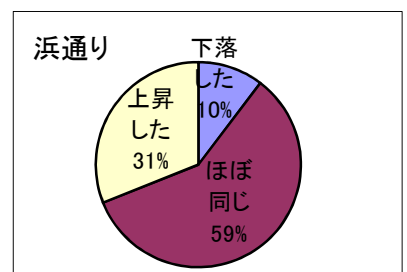
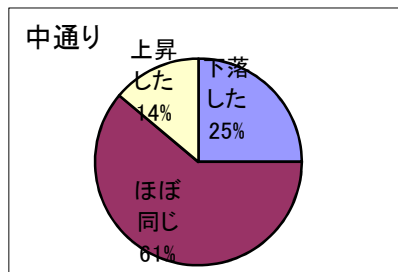
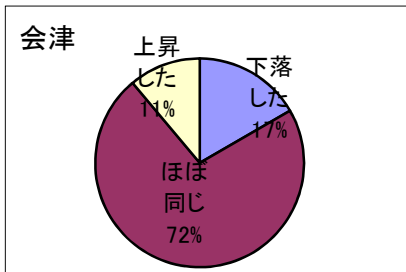
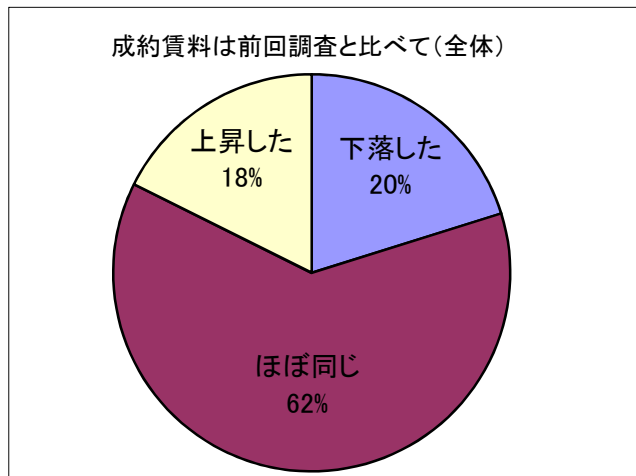


② 成約件数は今後6カ月間～1年間で

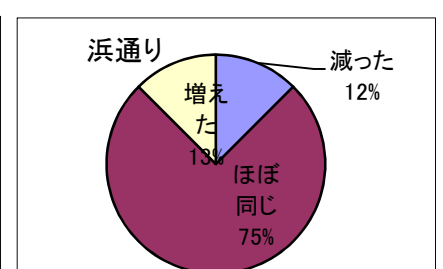
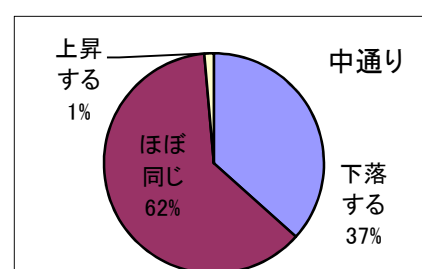
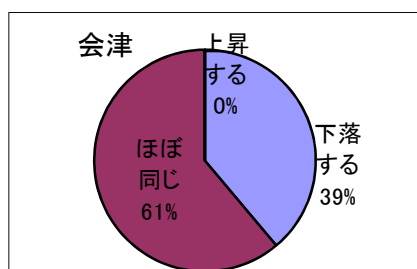
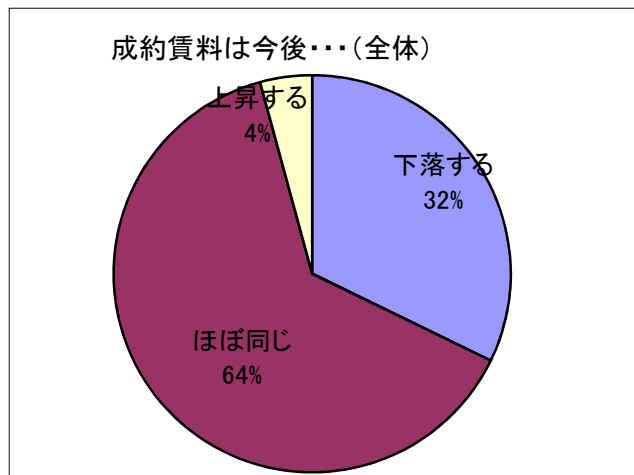


(3) 成約賃料について

① 成約賃料は前回調査時点(H23.6.1)と比べて



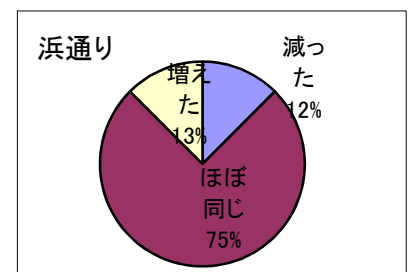
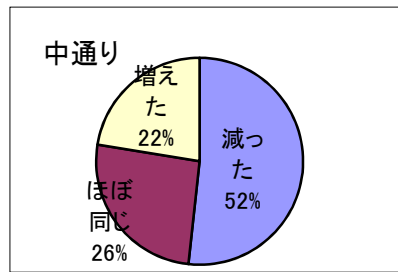
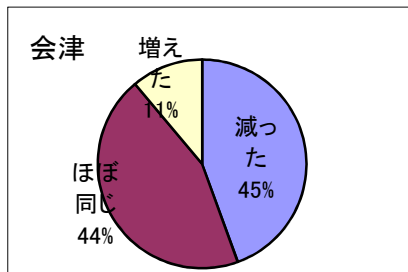
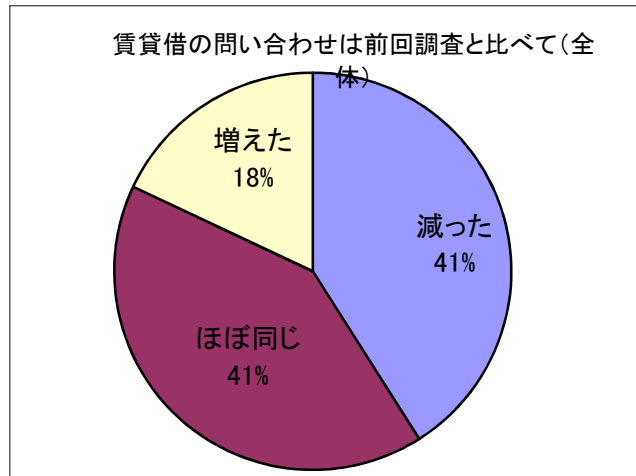
② 成約賃料は今後6カ月間～1年間で



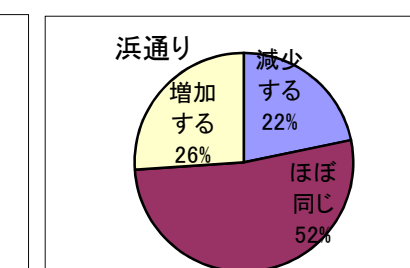
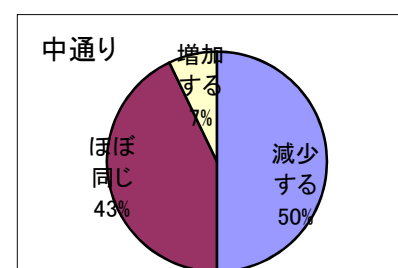
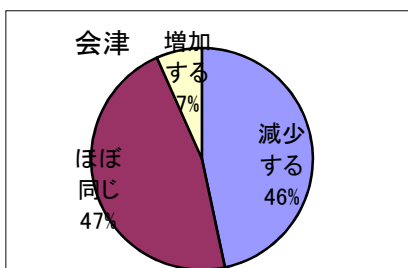
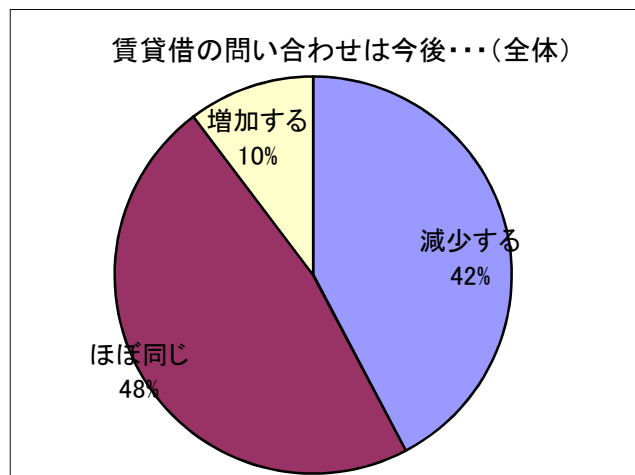
【商業系不動産(店舗、事務所等)】

(1) 賃貸借の問い合わせ(引き合い)について

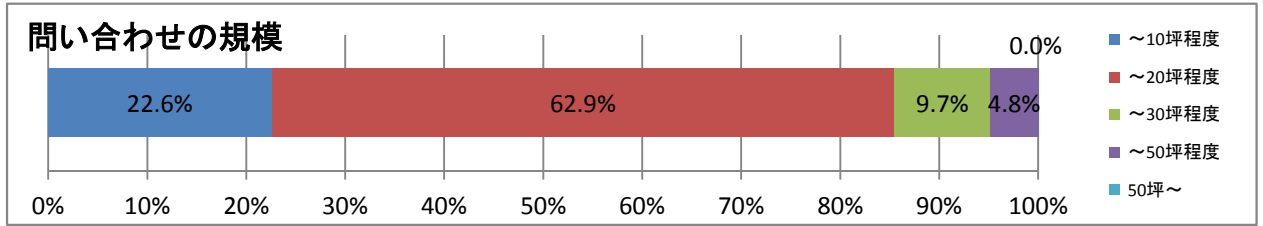
① 賃貸借の問い合わせは前回調査時点(H23.6.1)と比べて



② 賃貸借の問い合わせは今後6カ月間～1年間で

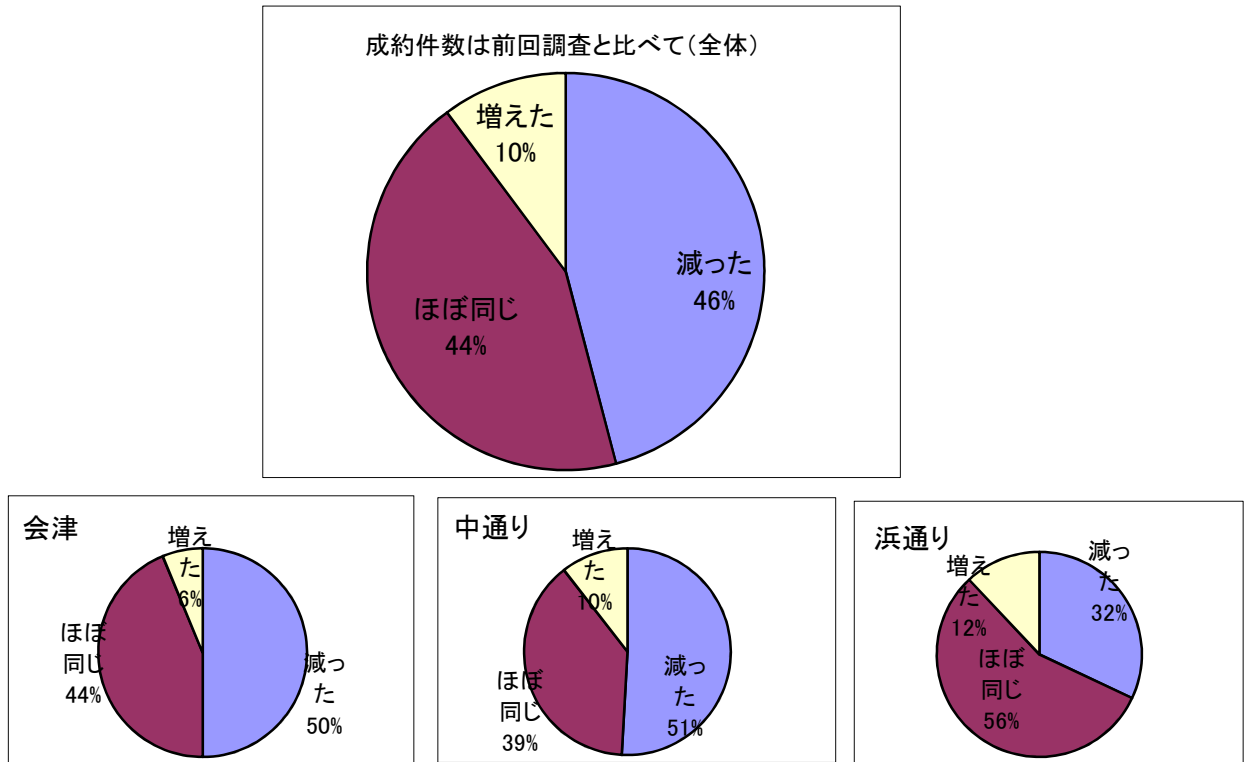


③ 問い合わせの規模は以下のものが多い。

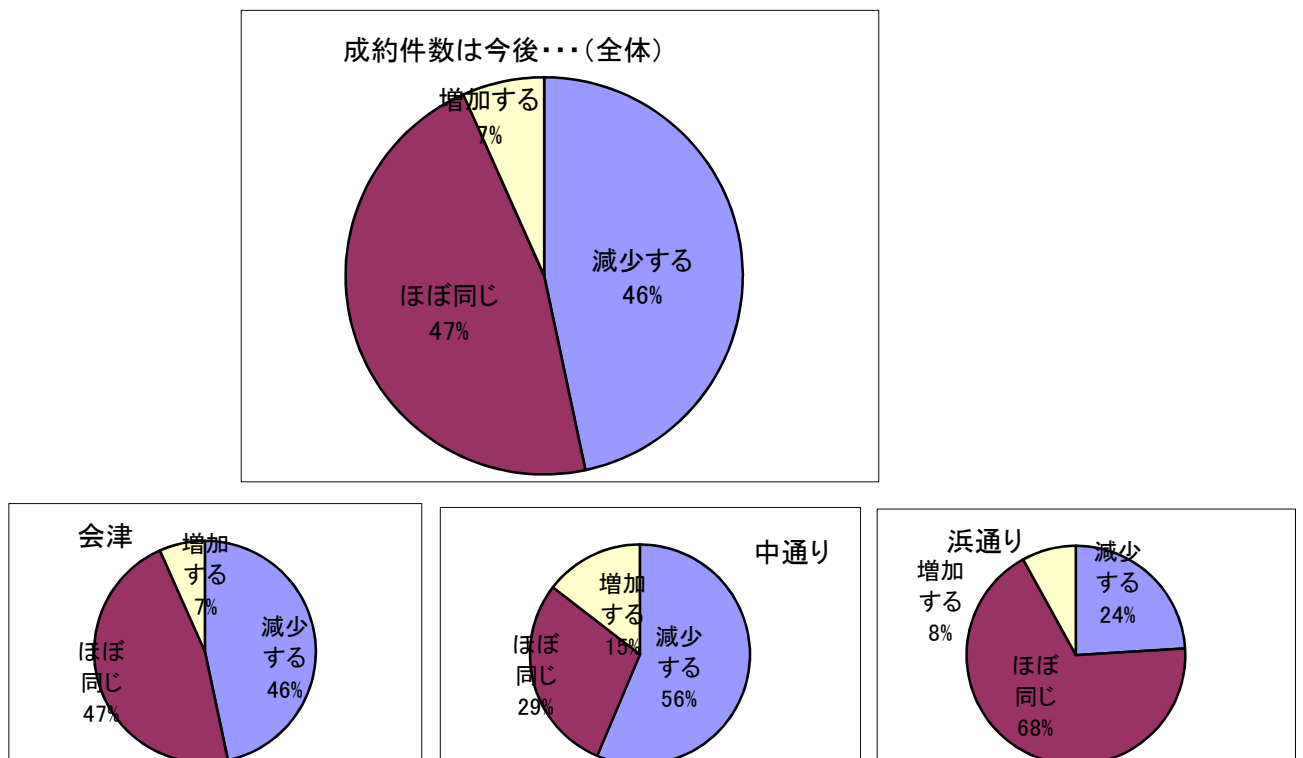


(2) 成約件数について

① 成約件数は前回調査時点(H23.6.1)と比べて

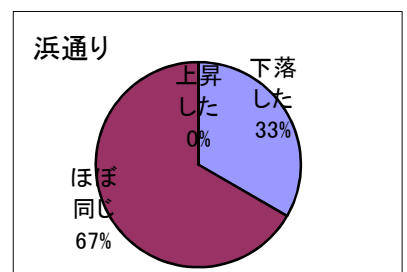
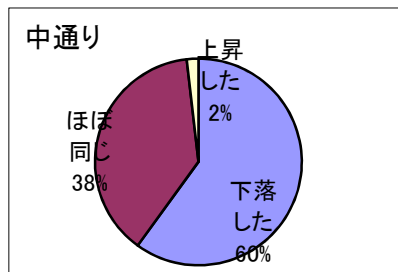
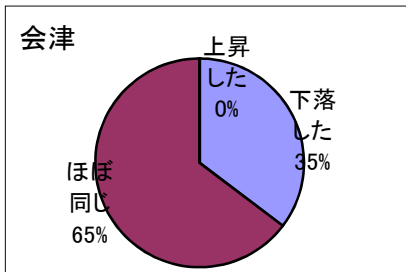
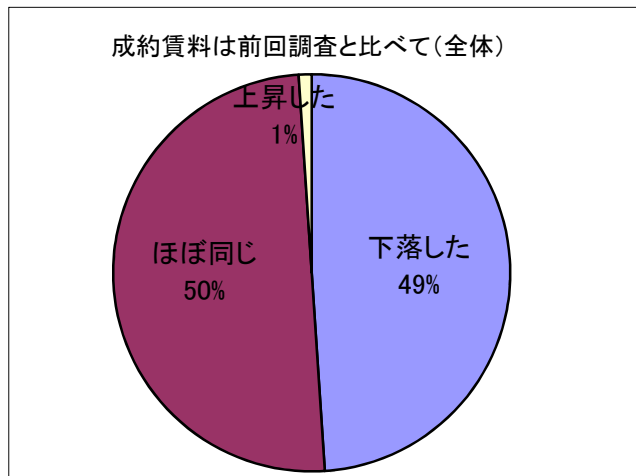


② 成約件数は今後6カ月間~1年間で

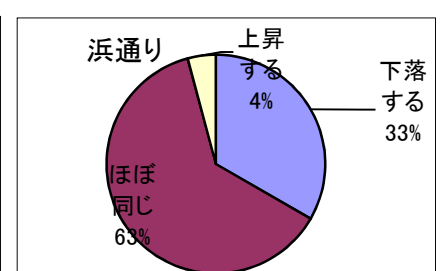
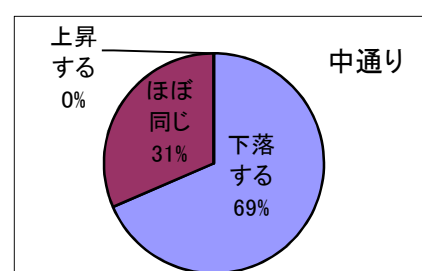
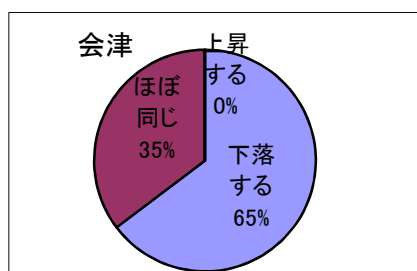
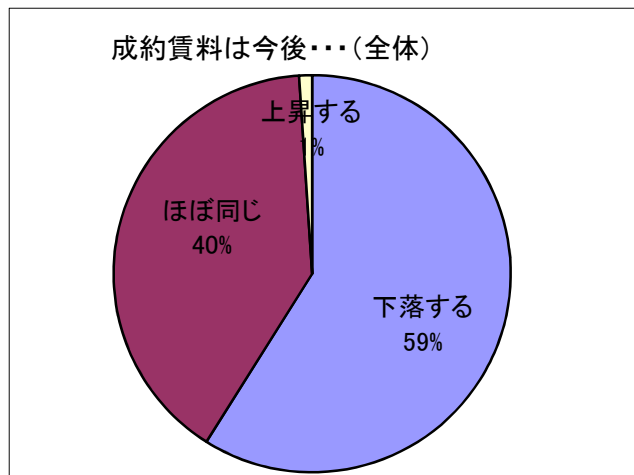


(3) 成約賃料について

① 成約賃料は前回調査時点(H23.6.1)と比べて



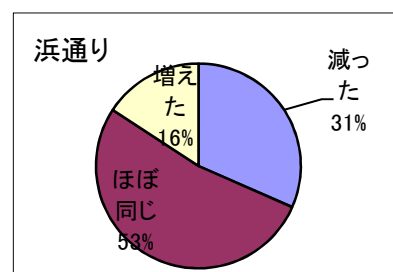
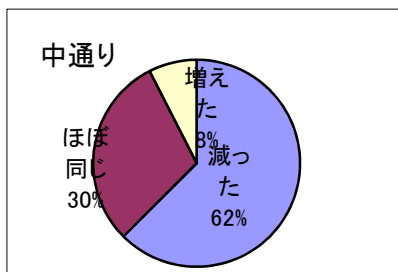
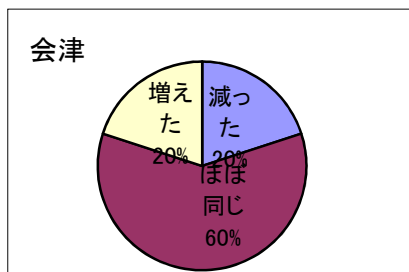
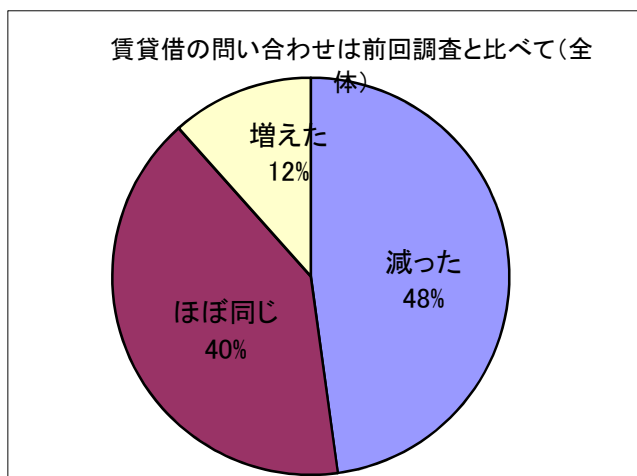
② 成約賃料は今後6カ月間～1年間で



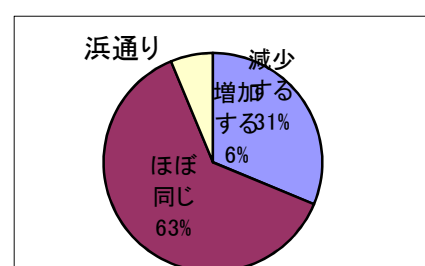
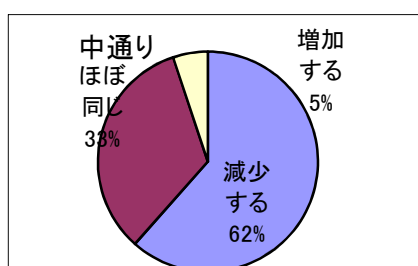
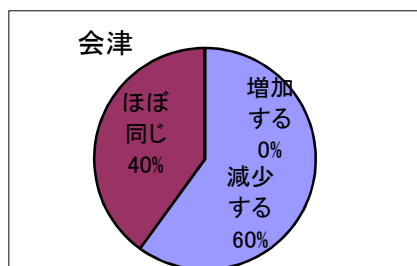
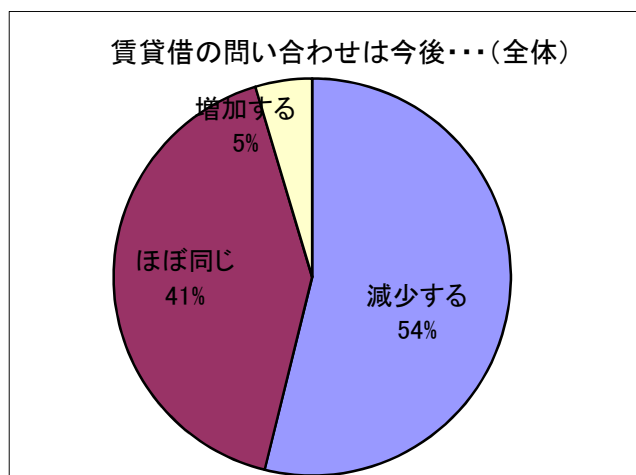
【工業系不動産(工場、物流施設、倉庫等)】

(1) 賃貸借の問い合わせ(引き合い)について

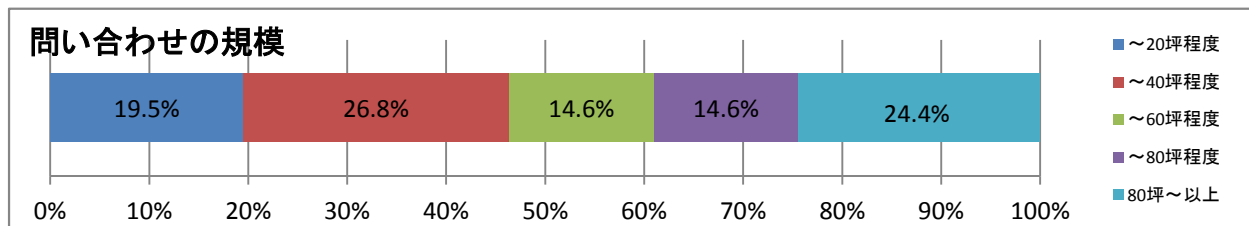
① 賃貸借の問い合わせは前回調査時点(H23.6.1)と比べて



② 賃貸借の問い合わせは今後6カ月間～1年間で

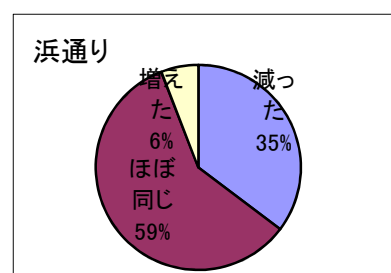
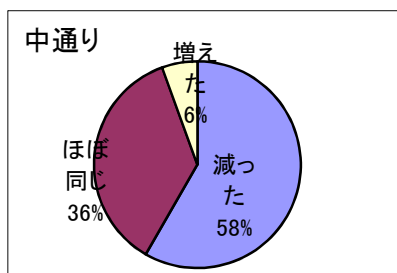
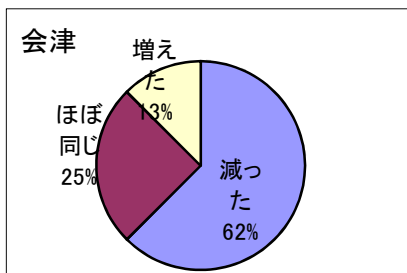
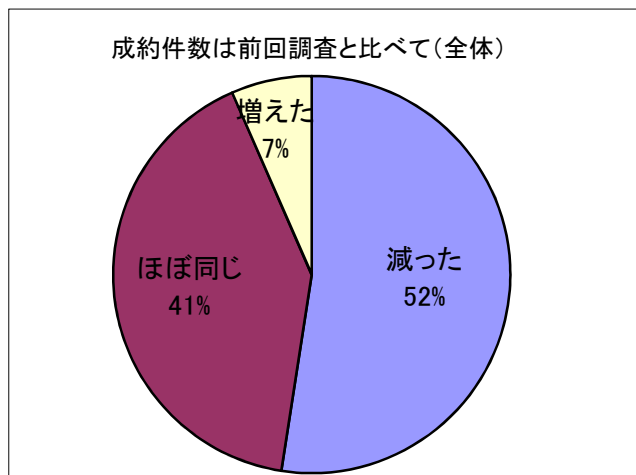


③ 問い合わせの規模は以下のものが多い。

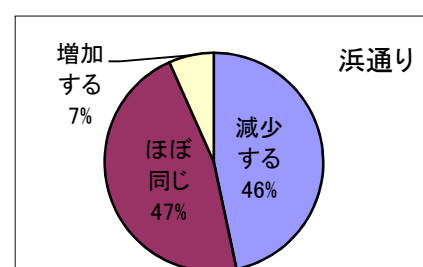
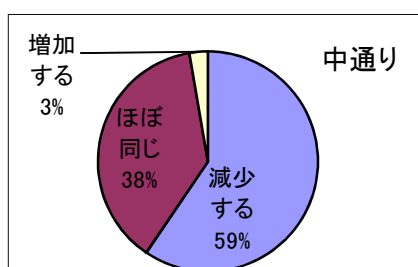
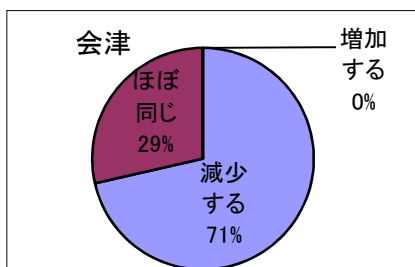
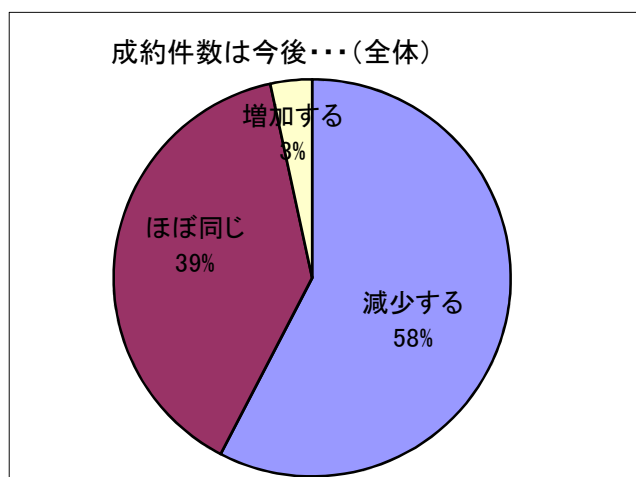


(2) 成約件数について

① 成約件数は前回調査時点(H23.6.1)と比べて

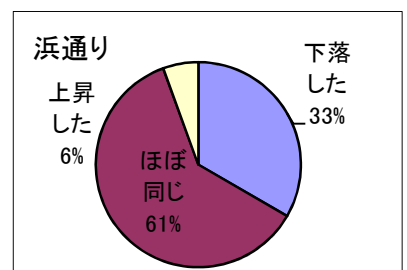
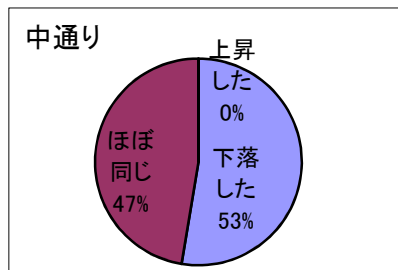
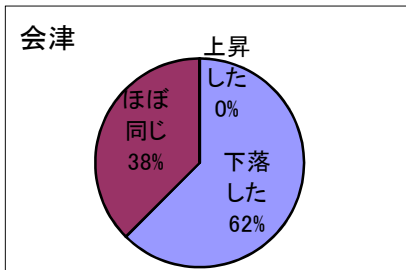
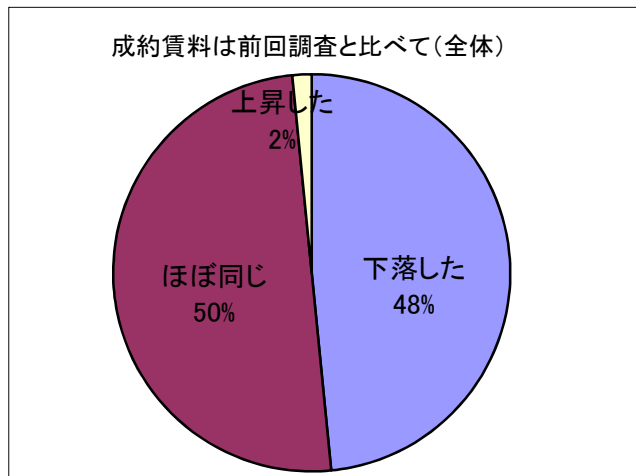


② 成約件数は今後6カ月間～1年間で

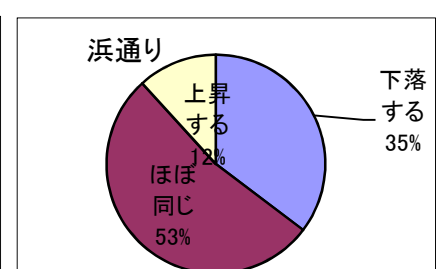
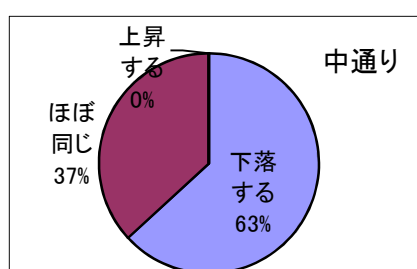
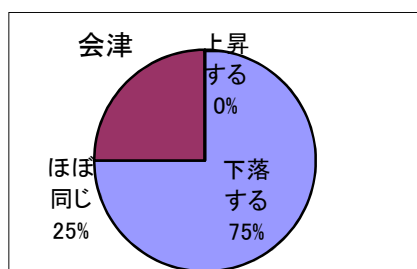
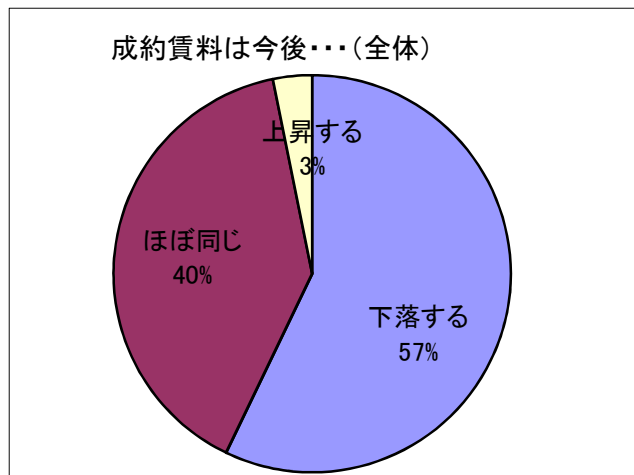


(3) 成約賃料について

① 成約賃料は前回調査時点(H23.6.1)と比べて



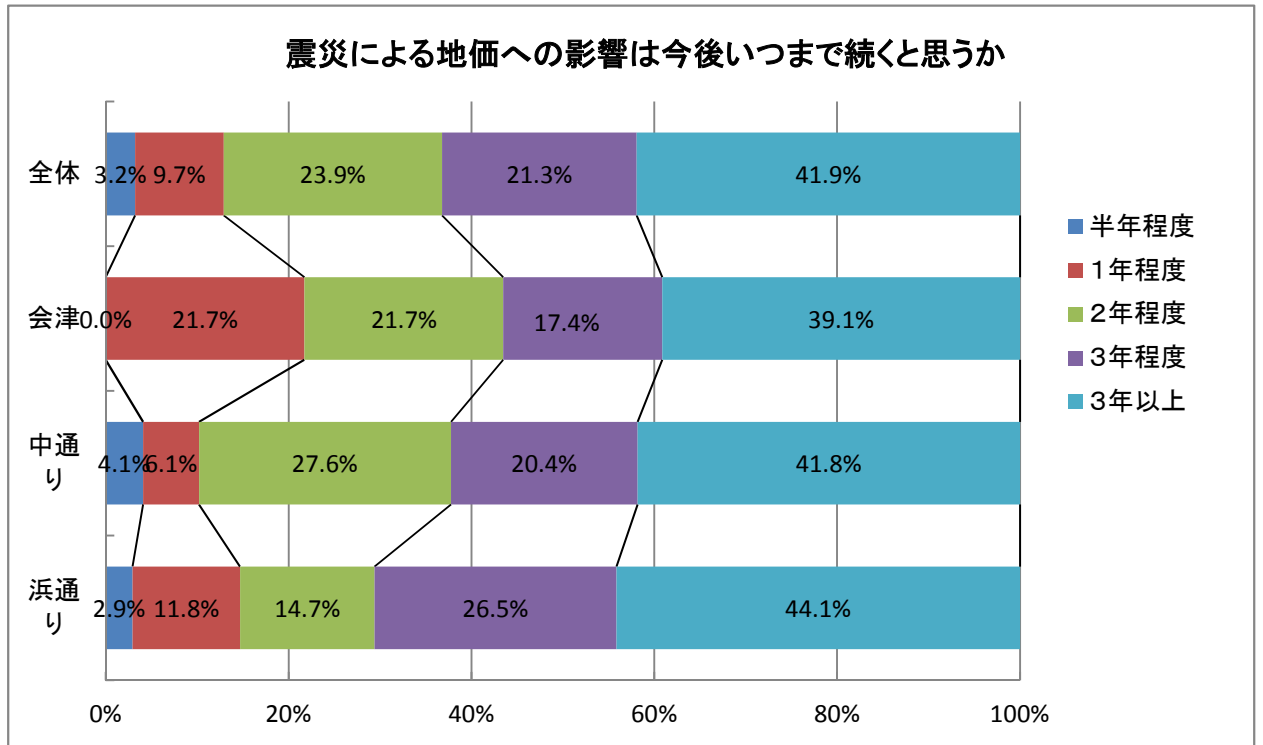
② 成約賃料は今後6カ月間～1年間で



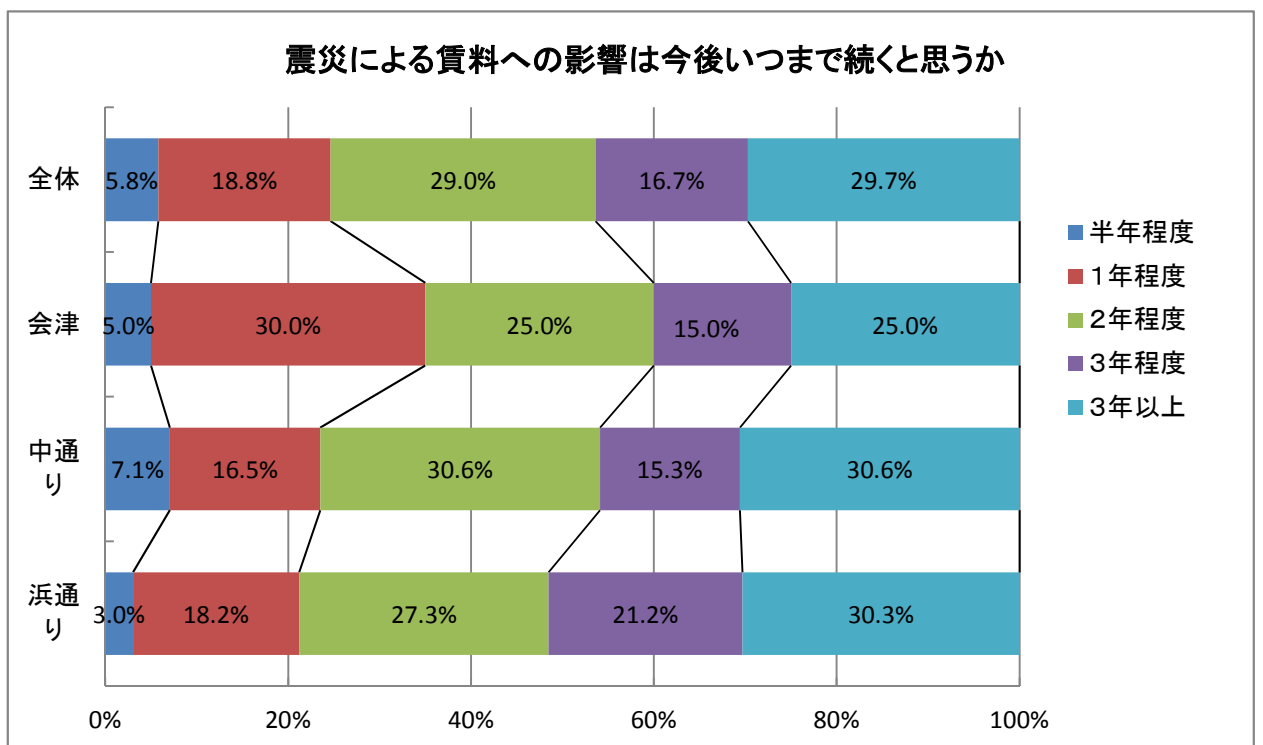
3「不動産市場」について、おうかがいします。

(1) 震災による影響期間予測

① 地価への影響は今後いつまで

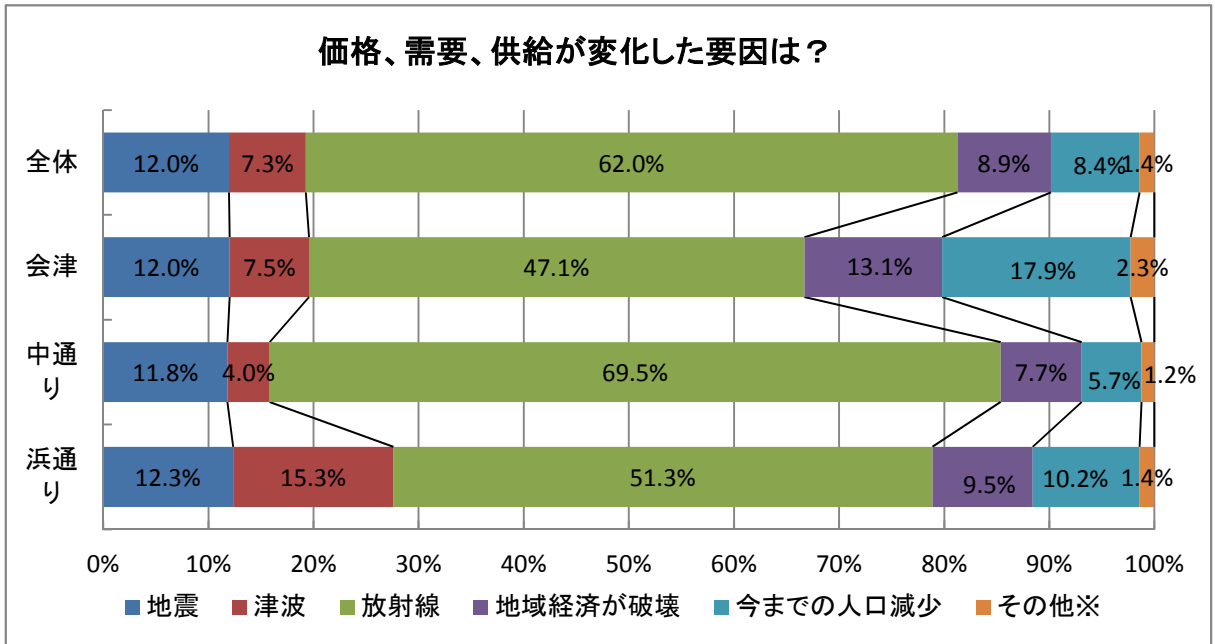


② 賃料への影響は今後いつまで



(2) 価格及び需要・供給の変動要因

ウエイト付け(地震・津波・放射能・地域経済破壊・人口減)注

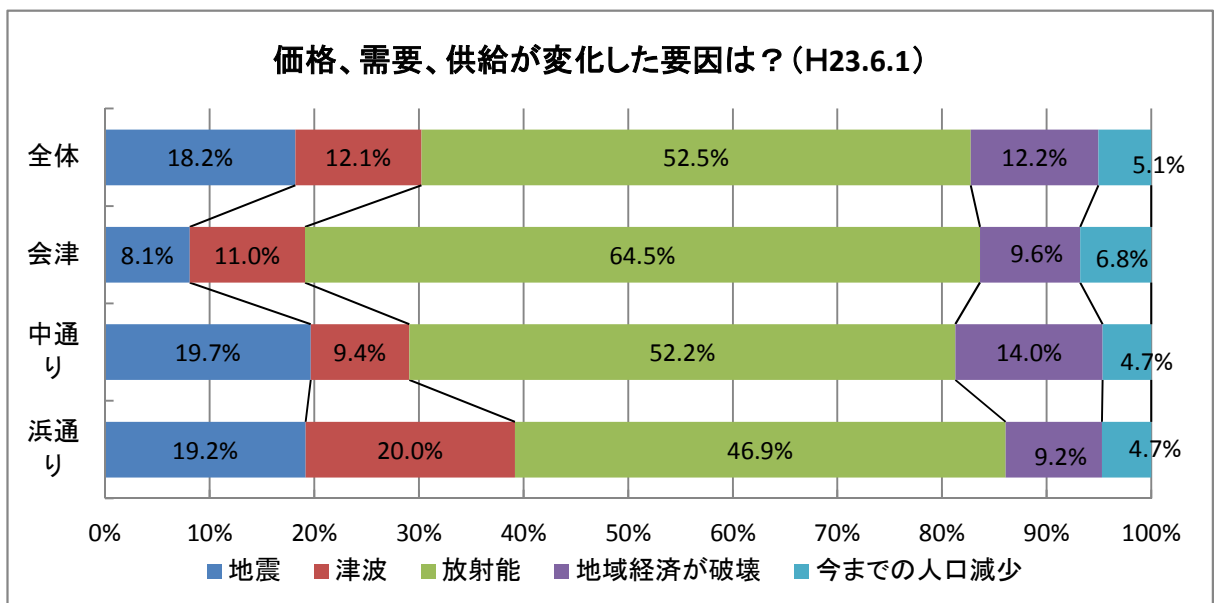


注 各要因が占める割合を%形式で回答してもらい、その総合計に占める各要因の割合を指数化した。

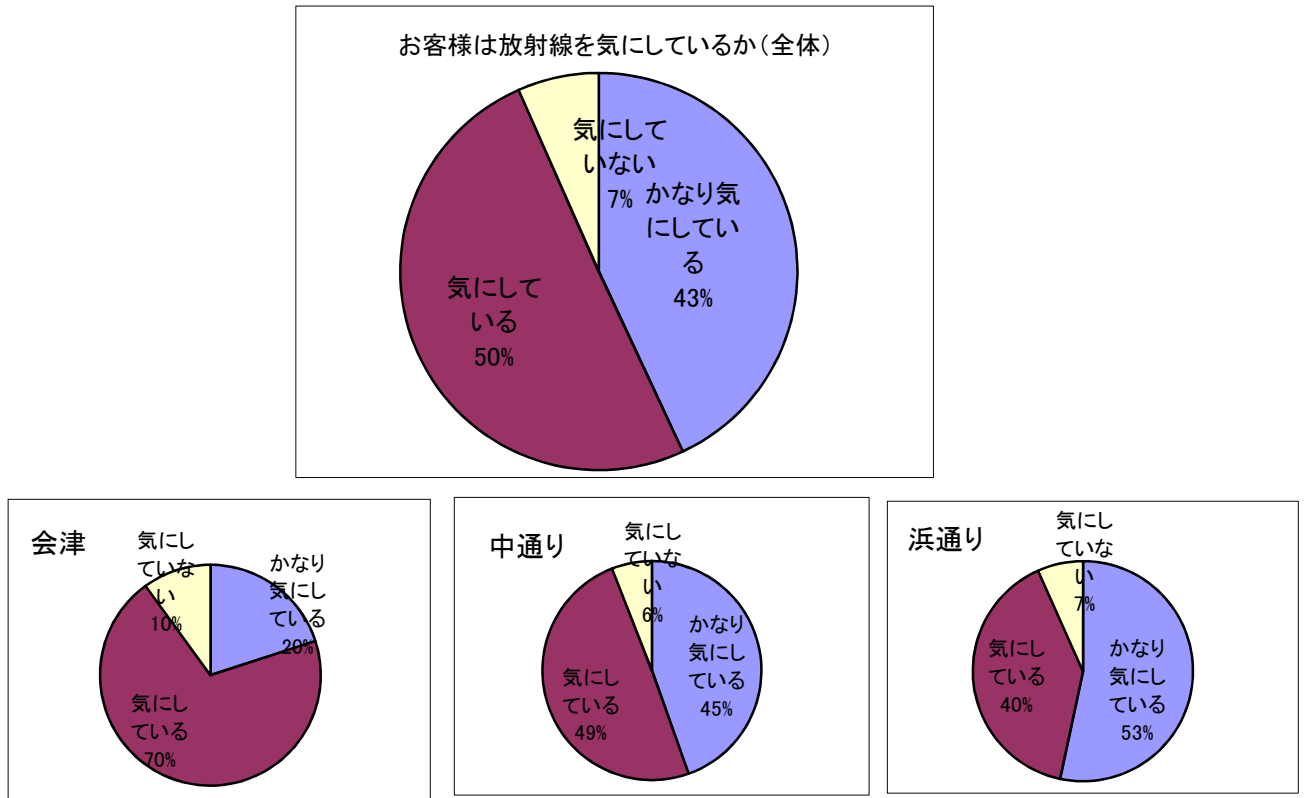
※ その他の主な内容は次の通り

- ・相双地区よりの人口増加(いわき)
- ・市の経済対策(企業誘致に不熱心)(いわき)
- ・高齢化と少子化(いわき)
- ・経済成長の減速感・失業率の増加(県北)
- ・避難により人口が減り、需要が下がったため(県南)
- ・県借り上げ住宅登録による提供物件の不足(会津)
- ・心理的に大きな買い物を控える、閉塞感。(県中)
- ・風評被害(県中・県南)

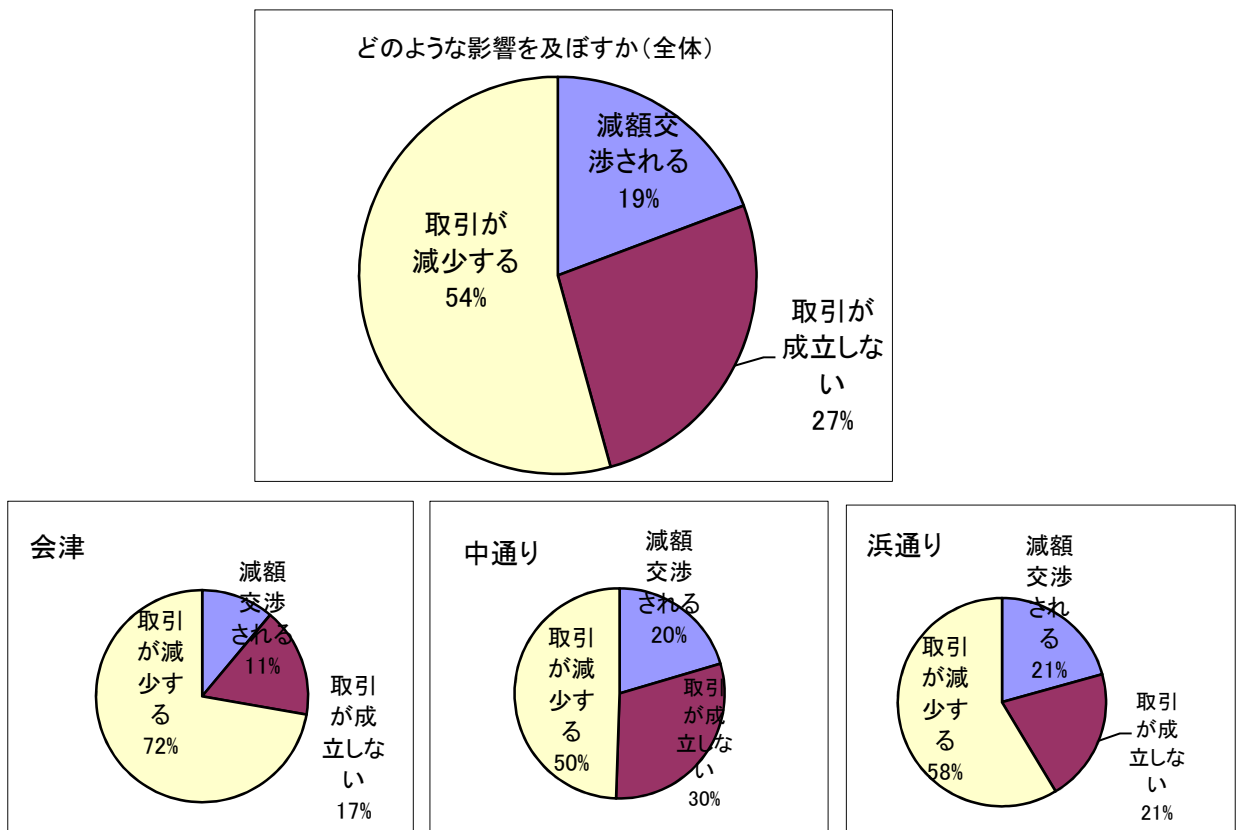
<参考:前回調査時点(H23.6.1)時点での回答>



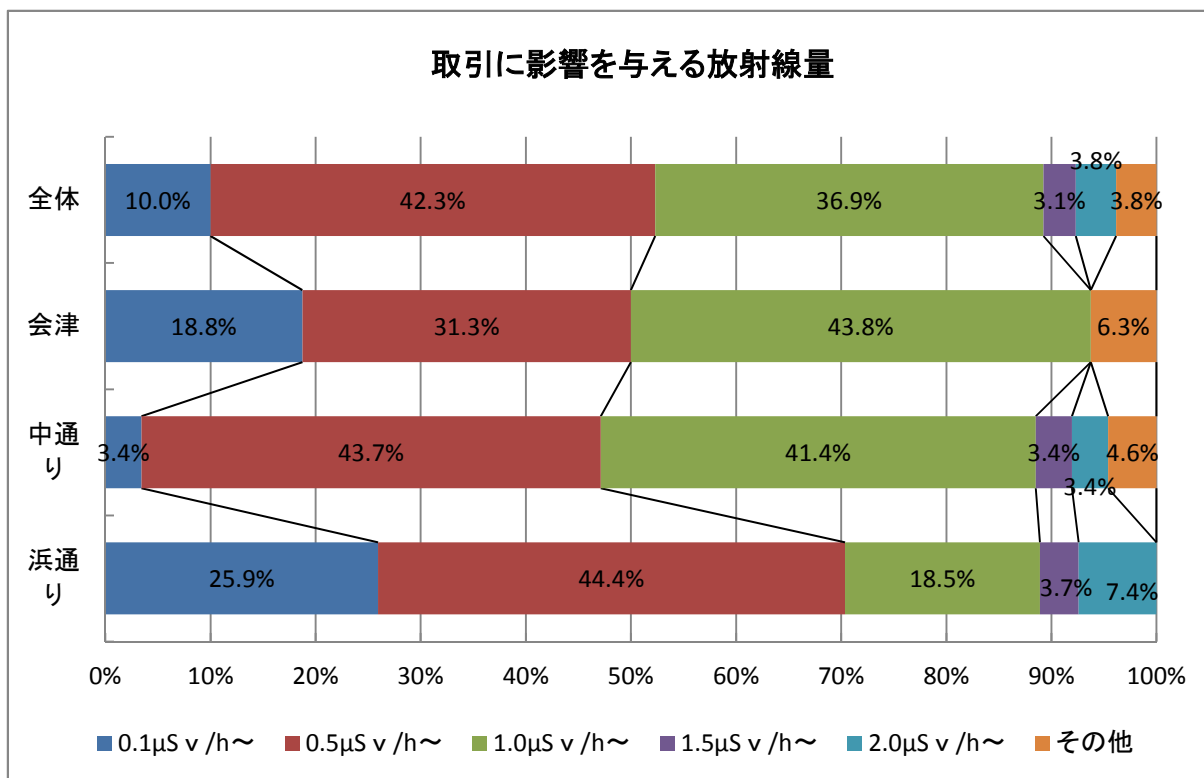
(3) 取引にあたってお客様は放射線を気にしているか



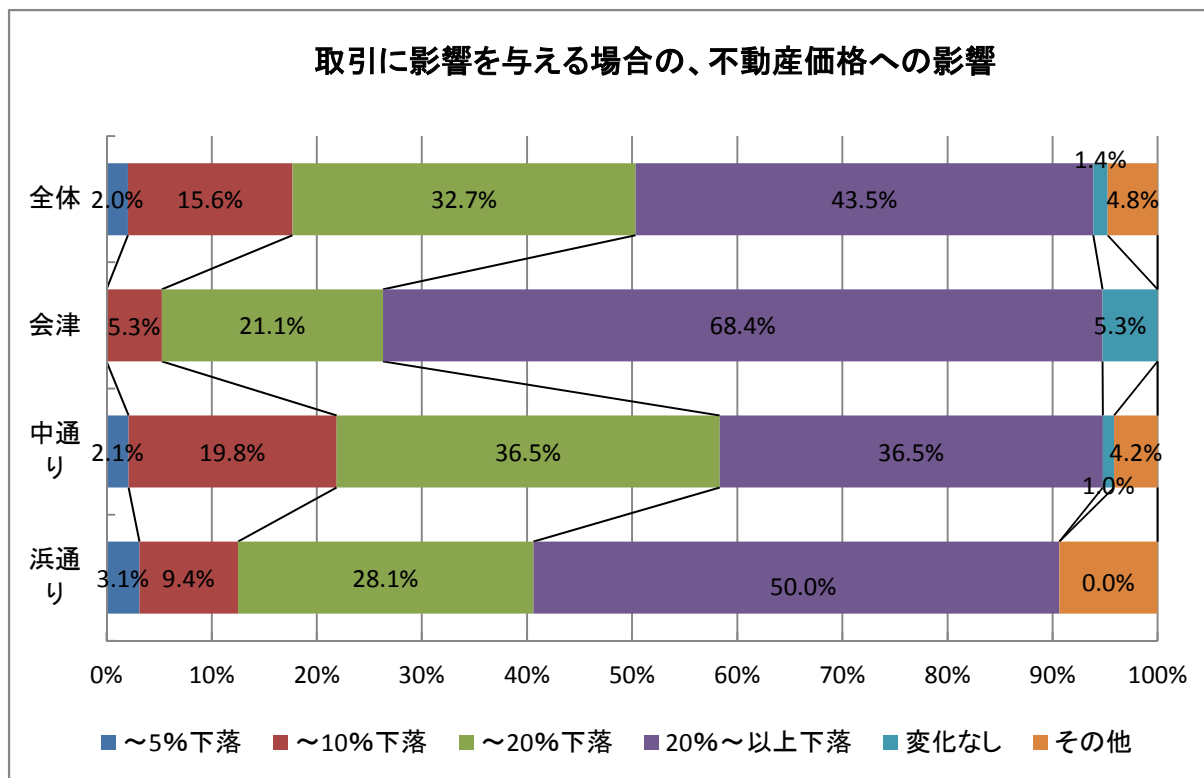
(4) 放射線は取引にどのような影響を及ぼす(及ぼしている)か。



(5) どのくらいの放射線量から取引に影響すると思うか。



(6) 取引に影響があるとすれば、不動産価格への影響はどの程度か



(7) 震災後の不動産取引で特徴的なこと。

<会津>

- ・放射線の安全基準の明示(食物、空間等全て)が必要です。どこが本当に安全なのか？が分からないと本当の影響もはかれません。
- ・中古住宅の需要はあるが、子供さんの高校の問題で成約しない。
- ・大熊町のお客が多いが、自宅(大熊町の)が買い上げにならないと買う客がない。
- ・8月頃までは特に中通り地方からの自主避難のための問い合わせ、成約もあったが、9月に入って無くなった。
- ・ガイガーカウンターを購入し、社員に無料で貸し出すとともに、自社管理物件(アパート・マンション・賃貸物件)について毎月一度測定し、そのデータをオーナーに提供しています。また希望者には無料で貸し出しています。県外のオーナーからはこれらの情報提供に感謝の意思が伝わってきます。
- ・地元の方は計画通りに取引を実施しているように思われます。避難区域から避難されてきた方は、雪や寒さの問題を考慮し、この冬の様子を見ているように思われます。
- ・原発の避難区域からの移転で賃貸物件が増えた。住宅(中古・新築)の購入については先行きが不透明なので購入の決断ができない人が多いと思う。
- ・中通りからの避難者の中古マンション買入の問合せが多いです。

<県北>

- ・お客様から放射線量の計測を求められた。地域の放射線量の問い合わせがあった。
- ・原発の避難区域からの賃貸物件の需要が有り、一時的増加したが、解約が始まっている状況。分譲地については価格の引下げという問題よりも、“放射能”の言葉で、契約の話まで進まない。
- ・当社は、全体の60%がアパート仲介業務ですが、近くに福島大学と医科大があり学生さんのアパートを紹介させていただいております。3月11日震災後と原発事故後、福島大学の学生が休学したり自主避難される学生さんが見受けられます。H24年度の学生数は減少すると報道されました。又、土地については価格の減少と農地については引き合いすらありません。今後、数年間は厳しい状況が続くと思います。なお、震災後県借上げ住宅の契約が多く、2DK~3DK、一戸建ての問い合わせがありました。
- ・福島市の場合、放射線の量又は除染が進まない限り需要が伸びることはないと思います。又、原発の避難の方の補償や将来の町のありかたをはっきりさせない限り低迷が続くでしょう。
- ・放射線量調査関係、工商関係者取引が見られる。中古マンションの売買取引が多くなってきている。(放射線の対応と思われる)
- ・土地が売れず、売れそうな場合も表土除去等を求められる。・売り依頼が多い。
- ・家族世帯向けの賃貸物件が多く出る。・投資用物件が値下がりがした。

<県中>

- ・ここ1ヶ月、状況の悪化よりも良くなる予測をする人も増え、今のうちに不動産を求める人も増えている。
- ・お客様から放射線量の計測を求められることがある。
- ・ここにきてやっと地震前にマイホームを計画していた人達が建築計画を再度すすめ様とする傾向が出てきた様に思われる。賃貸一戸建を売らないのか？との問い合わせが2~3出てきている。
- ・放射線の関係で県外に避難したい。その為自宅を売却したいが①売れるかどうか②価格査定の上相談が増えた。
- ・不動産を購入する人、個人も法人も激減した。
- ・被災事業所の移転等による需要増(工場、店舗等)が見込まれる
- ・被災者の帰郷が困難となった場合、定住するための住居ニーズが高まると予想される。
- ・問い合わせ件数が以前に比べ大幅に減っている。
- ・お客様の年齢層には大きな変化があり、震災前は30代40代が主であったが震災後は50代以上が殆どである。
- ・購入動機も大きく偏っており、震災被害で築年の古い現住宅が住めないため大きく費用をかけて再建するより、安価な中古物件を探しているお客様が大多数である。
- ・中古戸建ての需要は多く 土地のみの取引は未だ少ない。
- ・30~35才の第一時住宅取得層の来場がほとんど見られないなつたー(この地域で住んでいいのか？判断出来ない)
- ・3月11日以降取引件数はゼロです。
- ・小さな子供さんのいるファミリー層の問い合わせが激減した。成約価格が下落した。県外からの問い合わせは皆無。

< 県南 >

- ・商業系・工業系不動産の賃貸借の引き合いはほとんど無い。県の借上げ住宅も一段落し、賃貸の仲介が停滞している。中古住宅の需要に応え得る物件が不足している。
- ・盛土か切土か 以前の地目を盛土してから何年たっているかを聞かれる。
- ・原発周辺の市町村からの避難によるアパート、貸家の賃貸需要が多くなった。また、避難者による中古住宅の取引もみられたが、県内からの問い合わせ及び取引は皆無であり、今後県内にいる人を対象にして不動産の取引をするようになると、今後は縮小傾向になる懸念がある。また、人口流出も恐い。

< 相双 >

- ・津波被害にあった方は、近くの高台希望が多く、その地域の土地の高騰がある。原発の収束や、保障の問題、再雇用問題など、不安条件があり、中古住宅等の割合、負担のない物件の希望が多い。
- ・原発にて人口減少に伴い、土地の価格下落の傾向があるが、私的判断で、10～20%にまた価値がなくなっている事も検討していかないといけないと思っております。企業も少なくなり働く場所も少なくなり、子供さんのいる家族は当分居られないと言うこの街です。相馬市は、土地バブル等、原発に無関係ですので好景気状態です。

< いわき >

- ・原発の避難区域からの移転需要があり、中古住宅の取引が急増している。
- ・相双地区原発避難者による土地、中古問い合わせが増えているが、各種支援制度が自然災害による罹災証明が条件であるため、東電の補償がはっきりしないと動けない方が多い。
- ・中古住宅、中古マンションの在庫がない。二重ローンの問題解決の時期と方法で、全て変化すると思われる。
- ・投資物件を探している人が増えた。
- ・自分の使っていなかった建物等を貸したい人が増えた。
- ・避難区域からの中古住宅需要有り。1000万円前後(物件不足)。帰省あきらめた方は、土地を購入して新築の動きがでてきました。補償金が決まれば、いわき地区は土地価格が上昇すると思います。
- ・不必要な不動産を処分(現金化)したいという問い合わせが増えた。取引価格の基準は相場でなく言い値になっている。以前の相場は関係なく購入希望者からは1000万円以下になる物件のみを頼まれ、それ以上の金額になると客数が極端に減少する。
- ・借上げ住宅で4月5月は賃貸の売り上げがあったが、6月以降は物件がないので売り上げがほとんど作れない。売買は「放射能に汚染された土地・建物」といって、以前の相場では決まらない。また購入者はほとんど現金の方で、1000万円以下の要望のみ。
- ・原発の終息が不透明であり、又、東電や国の補償内容・金額が不透明なため帰れるものか、新たに購入すべきか迷っている方が非常に多い。戻れることも視野に入れ、転売可能な安い中古住宅の問い合わせが多い。

< 全県 >

- ・地震から1年間程度は、避難や、移転の特需が続くと思われる。
- ・流通店舗の出店が激減している。(原因の多くは社員の確保が難しい為、原発による放射線の影響が大きい)。風評被害による影響が多方面分野にわたっている為、買控え、投資控えを誘発している。
- ・放射線量の高いエリアでの土地の動きが鈍化している。相双エリアで、地元不動産業者による土地買いが激化しつつある。影響の少ない会津エリアで、「こんな時に…」といって買い控えが起きている。
- ・一時的な避難で、中古住宅需要が5月・6月頃迄あったが、正常な価格での取引は見られない。飛売り物件が出れば取引となっているような状態。土地は動かず。
- ・子供も大きくなってきたしそろそろ家がほしい・・・放射能について今後の先行きが見えない・・・仕事もどうなるかわからない……。この状況で土地建物購入を考えるほうが稀の状況。価格の変動の問題ではない。

- (8) その他、不動産価格、不動産市場の現状や先行き、今後の不動産市場を活性化させる為の国等への要望や復興施策へのご提案、ご意見、御要望等

<会津>

- ・原発問題の早期解決による、人口の増加を期待します。
- ・復興施策として原発の早期安定停止に努め、福島県の安全性を全国へ示してほしいと思います。
- ・「六重苦」に喘ぐ日本と云われておりますが、当地方の経済低迷は遠因となり、ボディブローのように悪影響を及ぼしてきています。そこに原発事故による風評被害が重くのしかかっています。放射線に関しては、国の正しい情報開示と除染の早急な実施を求めます。「六重苦」についてはそれぞれ最善策を如何に講じるかが緊急の問題となっており、リーダーシップが求められる。
- ・原発被災地の自宅の買上げを行えば取引が活性化される。
- ・農地法、都市計画法 全面改革大至急

<県北>

- ・1日も早く原発を終息しなければ、除染をしても意味が無い。皆(特に子供を持つ親)、自分の仕事があるので、他県へ避難を考えてもなかなかできない。小中学校の親は、ほぼこのようなことを考え話題となっている。こからは福島県民は必ず減少していきます。
- ・福島県内の不動産業者に対し税金の免除を求める(法人税、取得税等)。取引の減少分を東電に賠償して欲しい。
- ・福島市、その他の地域を除染し放射線量を下げることによって土地、住宅、農地に影響がありますので、国、県、市が全力をあげてことを要望いたします。
- ・不動産取得税、固定資産税の減額。
- ・至急、放射能被害を被っている企業に補償をして企業を活性化して欲しい。放射能の除去作業を早急にお願いしたい。東電、国の無責任さにはほとほと呆れる。国が確固たる姿勢を示せないと、放射能被害地域の再開は無い。
- ・原発の収束をしないことには目標をたてられない。一言につきる。原発再稼働を進める政府方針は考えられない。福島県のことを言えば、収束後は安定した土地、住宅の取引が望まれるし、明るさがもどる。今後の不動産市場を活性化させるには、国の政策と税制が問われる。
- ・20Km圏内の方の住宅取得には登録免許税・取得税を免除してほしい。住民票の移動ができないので、住宅減税も受けられません。(住民票を移すと保証が受けられないかも?) また、津波被害者には建物所有者でなくても家族ならば建替住宅の登録免許税・取得税を免除して欲しい。
- ・一日も早く除染と震災地の再建、復興と補償の明確化、避難地域の国の土地の買い取りによる他地域の活性化(市街化調整区域の一部解除、被災地の固定資産、取得、譲渡税の撤廃(1年間))

<県中>

- ・福島県を減税特区化させ、市場の活性化を図り、福島の復興へ結びつける必要性あり。
- ・除染を進めて不動産に対しての租税を撤廃もしくは除染が完了する迄租税を課さない等願いたい。
- ・福島については特区扱いで税金免除等おもいきった方法で企業・個人の移動を誘発していかないと誰もいなくなる。当然除染を徹底的にやった上でですが!
- ・放射能のしきい値を明確に打ち出す。
- ・規制緩和(農地転用、開発許可等の許可条件緩和)
- ・税制(固定資産税、取得税、登録免許税(保存、移転)減税)
- ・風評被害排除(正しい知識の普及、確かな情報提供)
- ・放射線の除染処理を早急にすること。
- ・郡山市内の放射線の測定値を、東・西・南・北の4ヶ所を時系列に公示すること。
- ・強制的に放射性物質の保管施設を各市町村に設置し、除染を進め、一刻も早く放射線空中線量を下げたい。
- ・福島県での住宅ローン金利、税優遇が必要と思われる。
- ・東日本大震災後の需要は増加状況にあると思います、ピンポイントで放射線量の高い地域の売買が成立しないのが現状です。1日も早い放射能除染をお願いしたいです。放射能により売買出来なかったり契約解除された物件の借入金利と税金等は継続しております、対策は無いのでしょうか。

< 県南 >

- ・早く政府が放射能の安全宣言を出して欲しい。
- ・放射能の除染と原発事故を早く収束してほしい。風評被害が土地取引にも影響を及ぼすと考えられる。
- ・企業の県内誘致に国レベルで取り組み、早期に雇用の安定を図って頂きたい。

< 相双 >

- ・農地転用などの簡略化、行政のあり方が、震災前と変わらず、被害にあった方への復興の妨げになっている。
- ・建築は耐震工事、地盤改良など出来るか。意識の変化は時間がかかると思われる。

< いわき >

- ・都市計画の見直し、市街化区域の拡大(線引きの見直し)
- ・原発避難区域の顧客…住宅被害のある方への早急な罹災証明の発行。単に避難した方への住宅支援(融資など)
- ・いわき津波被害区域の顧客…早急な復興計画の確定
- ・6号線を4号線と同等化する
- ・高速道路の開通によって工業団地造成→企業の誘致
- ・JR、スーパーひたちを仙台延伸
- ・何故に中通りだけに予算をつけたのか、県、国に100%の疑問を持っていた
- ・原発の避難者への補償額の早期確定、支給を実施すれば不動産取引が活発化されると思う。
- ・補償金の額の目安を提示する事
- ・教えてほしいのは、南相馬市原町地区の土地下落はどの程度なのか？お客様に説明する根拠は？原発後の路線価格を知りたい。

(9) 当アンケート調査や当協会へのご意見・御要望等

- ・現在、過去の国、県、市議員は、浜通りの事を全く考えていなかった。私共、個人事業主は、不満でした。これを機会に、だらしのない行政に反映して下さい。
- ・原発の賠償問題や避難地域の今後が決まらないので、動いているのは津波被災者がほとんどである。賃貸専門の不動産業者だけが売り上げが増えたようである。
- ・恐ろしい放射能。中々心の意識までほぐれる事は時間がかかる。
- ・裁判所の不動産競売は公正、公平であるべきと思うが、震災の状況は記述されているが、原発の発した放射能は一切触れていない。
- ・不動産競売価格に放射能の問題が記述されないのは不告知違反。裁判所が同内容を認識しているのなら競売価格に影響するはず。
- ・借上住宅の取得手数料が2分の1なんとかして頂きたい。事務的に契約以外の申請に不動産業者が係わる為
- ・アンケート調査を生かす様願います。データだけで終わらない様、目的をもって活用してください！
- ・アンケート調査は継続していただき、その結果、情報を業者に公開していただきたいと思ひます。HPの公開と情報誌などでも公開していただきたいです。
- ・アンケートの設問が細かすぎるので再考してほしい
- ・不動産会社を助けてほしい。
- ・鑑定士協会へ、福島復活に向け一致団結して行きましょう。
- ・国への要望：原発の放射能物質及びガレキを撤去して、1箇所に隔離(第1原発敷地)、国が補償してその周辺(30~40km圏内)を買い取りして下さい(東電が何年かかろうと国民へ返済)。その敷地を造成し、除染のため撤去した土をそこへ集め、鉛等シート及び一定厚のコンクリートで遮蔽して、その後国際空港又は米軍基地にして欲しい。また、福島へ首都機能の移転をすれば、人口も増加し、福島のイメージも世界的に見て「原発」から「首都」へ変化し、風評被害(本当は実質被害ですが)も消えていき、福島の資産価値も上昇していくはず。このくらいのことをしなければ、「福島の早期復活」はできないと考えております。

社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要

組 織 名 : 社団法人 福島県不動産鑑定士協会

代 表 者 名 : 会長 小橋 達夫

発 足 : 平成13年9月

会 員 数 : 不動産鑑定士46名、不動産鑑定士補1名、不動産鑑定業者38名

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、不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善、会員の品位の保持及び資質の向上、不動産鑑定評価制度の発展と不動産の適正な価格形成に資し、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等を目的として、平成13年9月20日付けで福島県知事のご許可を得て設立しました県内唯一の不動産鑑定評価に関する公益法人であり、主な事業は下記のとおりです。

- (1)不動産鑑定評価制度の普及啓発のための無料相談会の実施
- (2)不動産鑑定評価に関する調査研究並びに研修活動
- (3)不動産鑑定評価に関する資料の収集整備
- (4)国及び地方公共団体からの公的評価に関する受託事業等

お問い合わせ 震災復興対策室 震災影響調査委員会
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。