
福島県不動産市場動向に関するアンケート

調査結果

第31回調査(令和7年10月1日時点)

< 詳細版 >

令和7年11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	
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
III 公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	22

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31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。

15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

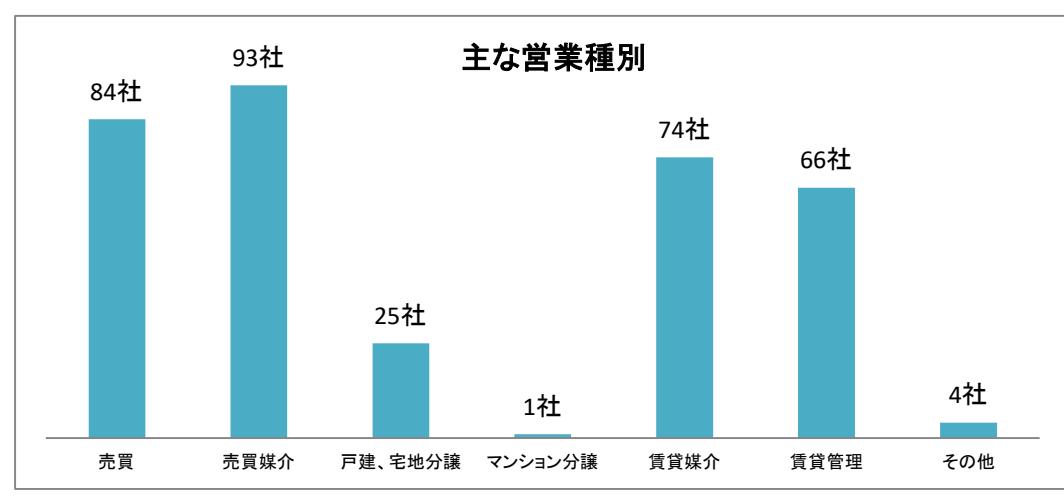
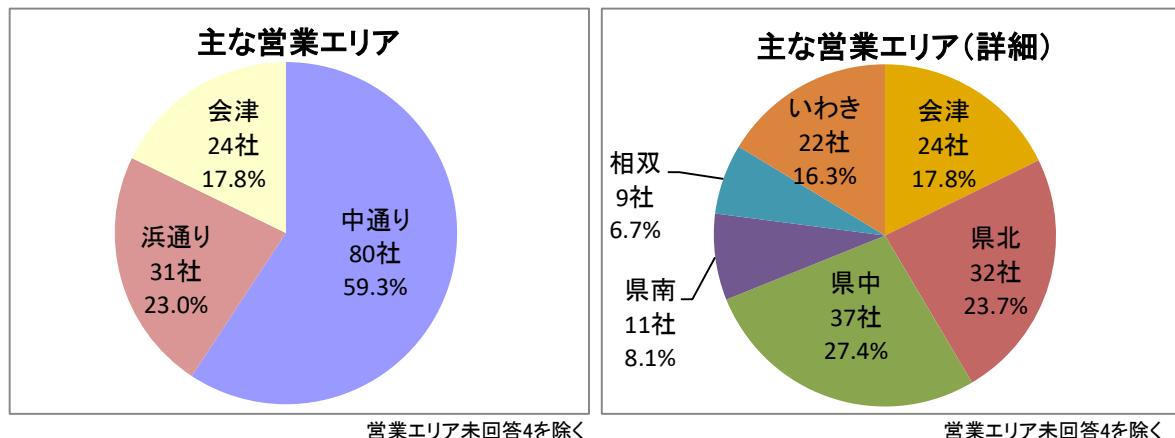
令和7年10月1日をアンケート調査基準日として、第30回調査時点(令和7年4月1日)以降の不動産市場動向に関する実感と、今後の市場動向予測のほか、市場の特徴的な事象等について、公益社団法人福島県宅地建物取引業協会様、及び公益社団法人全日本不動産協会福島県本部様のご協力の下、県内の不動産業者の皆様から回答を頂戴し、集計を行った。

(1) 実施期間 令和7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 418社

3 回答者の属性



複数回答あり

4 動向指數(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。

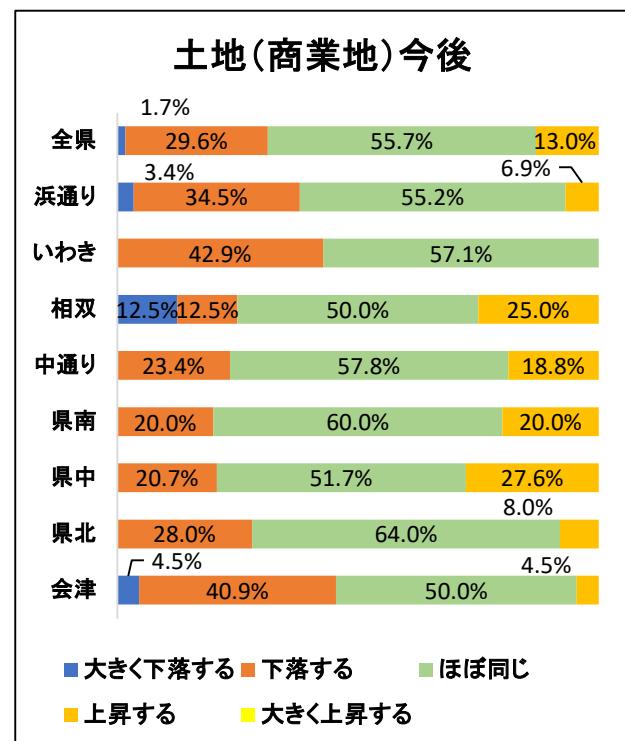
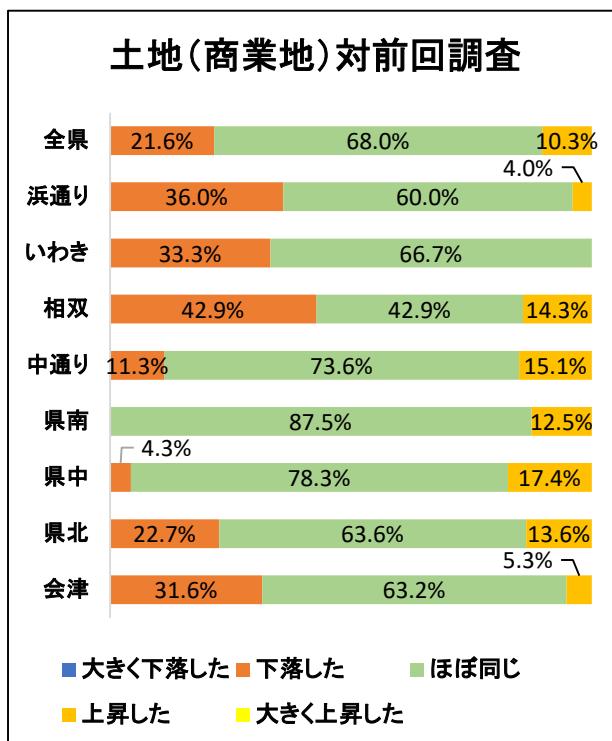
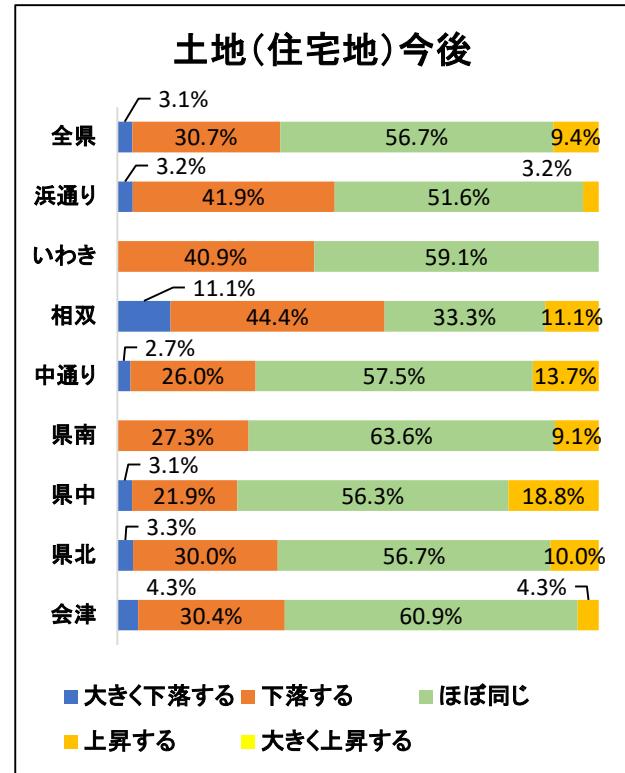
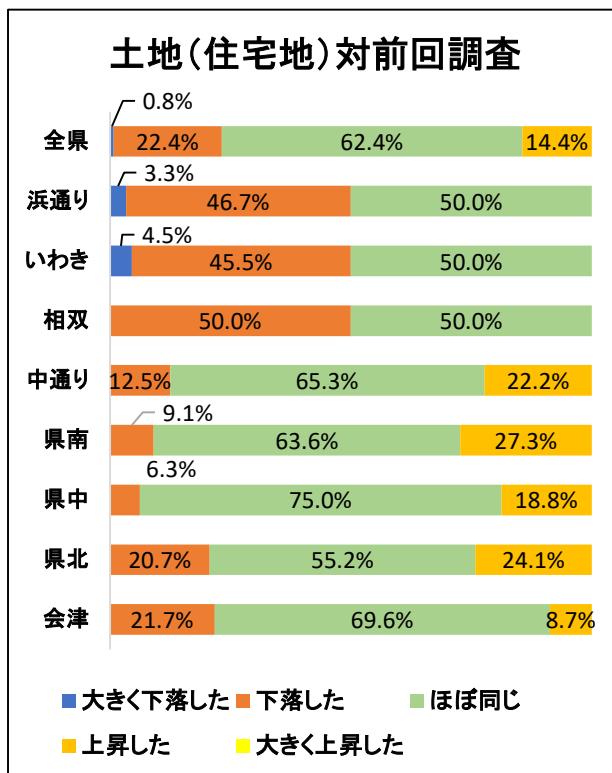
II アンケート結果

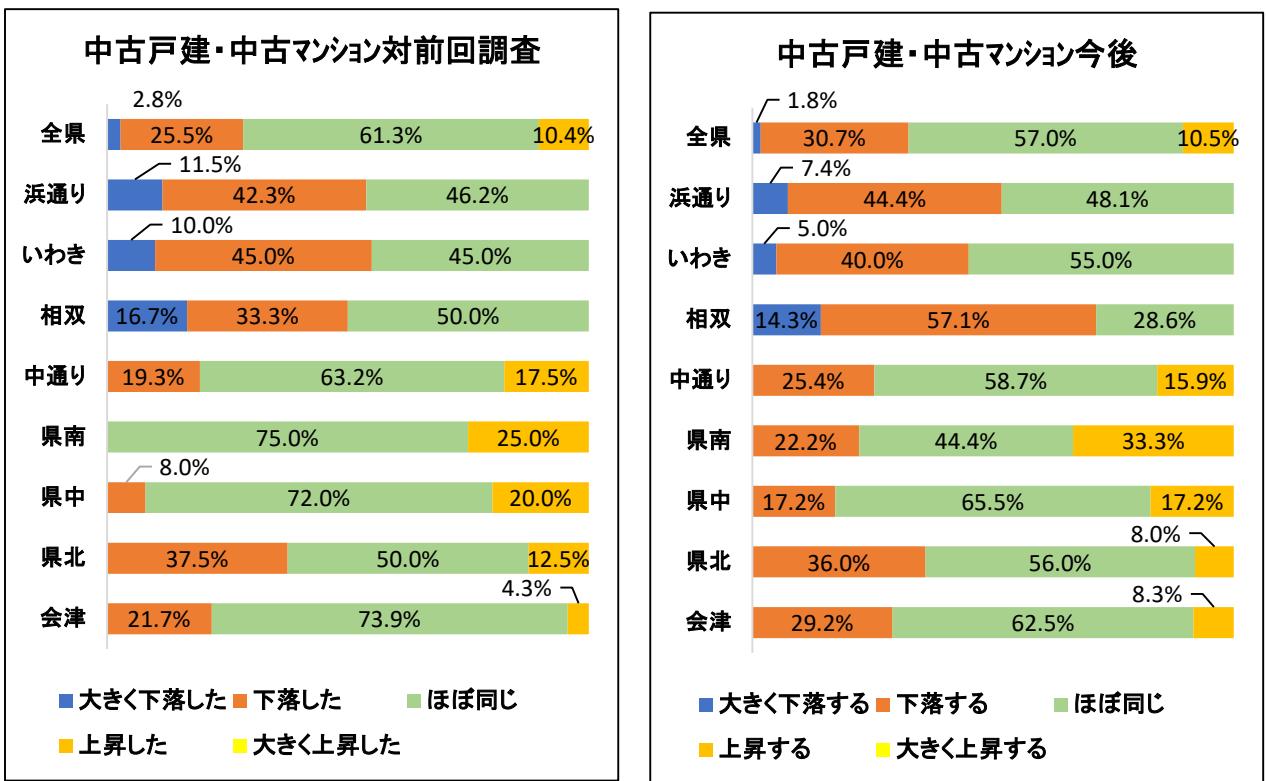
1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

(1) 成約価格について

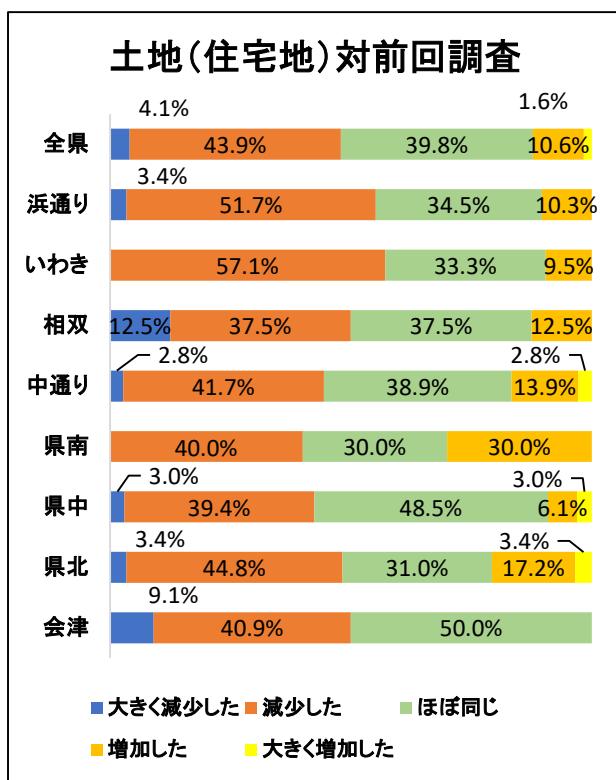
① 成約価格は前回調査時点(R7.4.1)と比べて

② 成約価格は今後6ヵ月間～1年間で

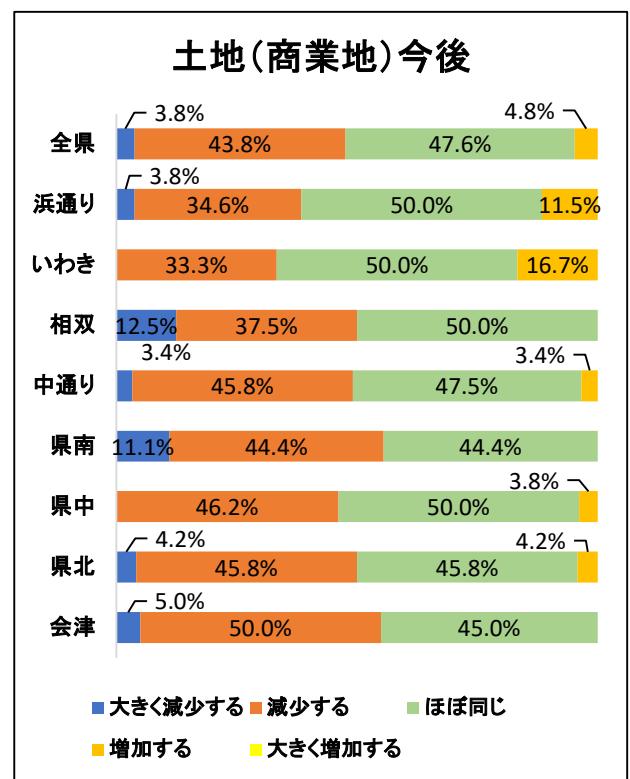
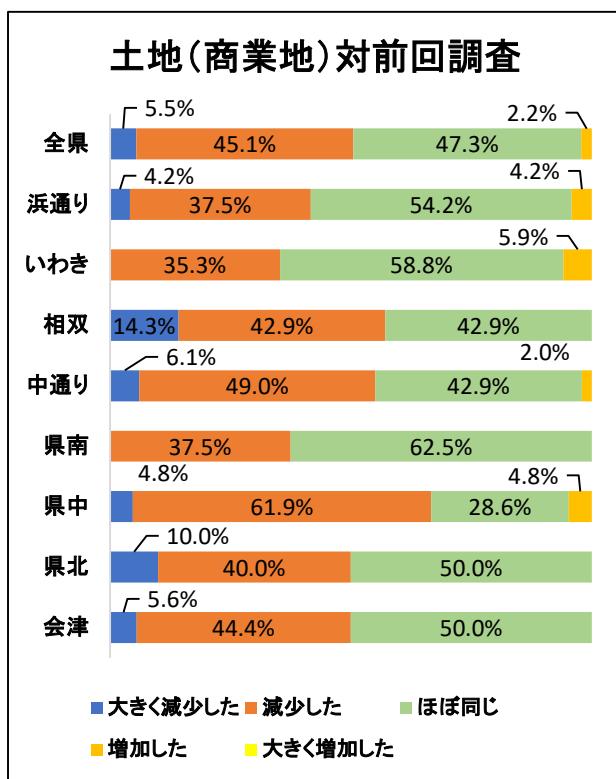
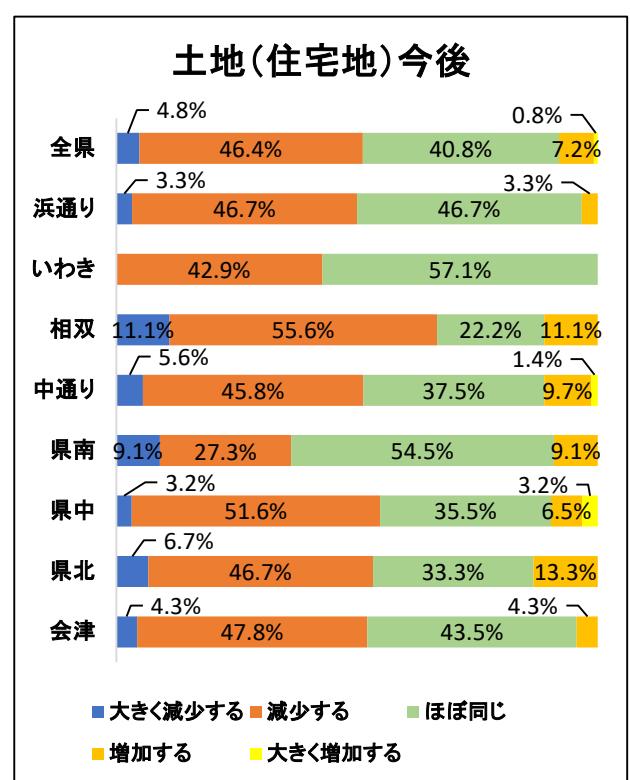




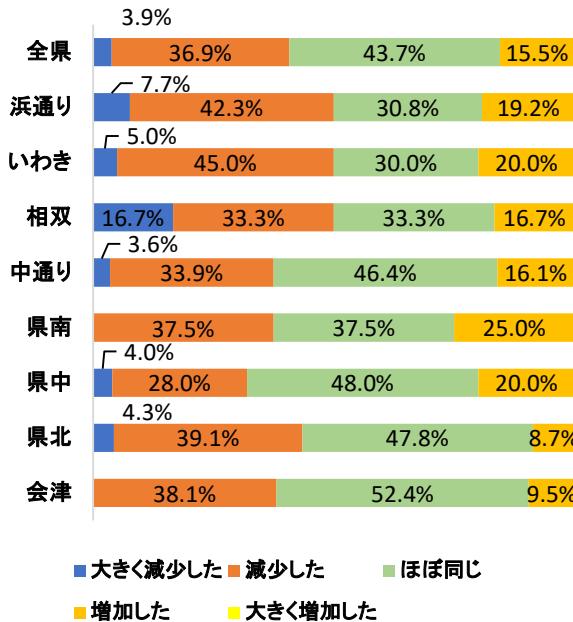
③ 取引件数は調査時点(R6.10.1)と比べて



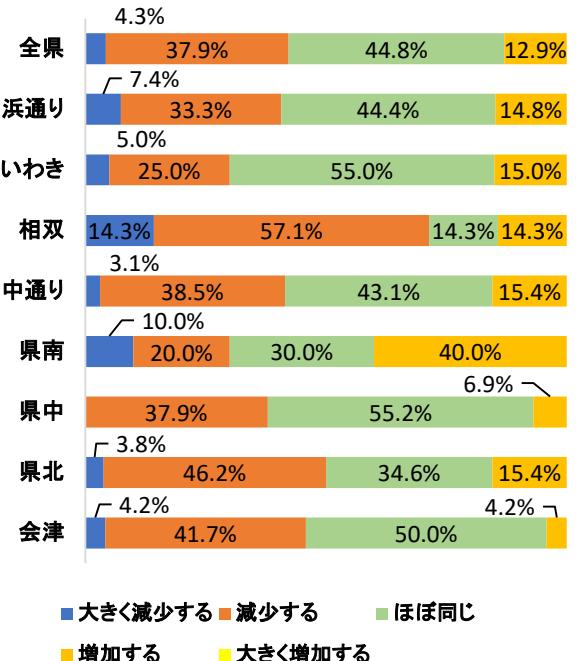
④ 取引件数は今後6ヵ月間～1年間で



中古戸建・中古マンション対前回 調査



中古戸建・中古マンション今後



概要

県全域の住宅地については、前回は回答になかった「大きく下落した」が見られた。「上昇した」(以下、「上昇」と表記)の割合が減少したほか、「下落した」(以下、「下落」と表記)の割合が増加している。

地区別で見ると、いわきの下落は前回33.3%から今回45.5%と増加、上昇は前回と同様に回答無しであった。

相双は、下落が前回42.9%から今回50.0%と若干増加している。

県北は、前回から大きく変化はないが、下落が前回23.3%から今回20.7%に減少している。

県中は、上昇が前回26.5%から今回18.8%と減少している。

県南は、下落が前回27.3%から今回9.1%と減少している。

会津は、前回なかった上昇が8.7%見られた。

県全域の商業地については、前回より下落及び上昇が減少したが、大きな変化はなかった。

地区別で見ると、いわきの下落は前回25.0%から今回33.3%と増加した。

相双は、前回なかった上昇が14.3%あった。

県北は、上昇が前回8.0%から今回13.6%と増加した。

県中は、上昇が前回28.0%から今回17.4%に減少した。

県南は、前回33.3%あった下落が回答無しとなった。

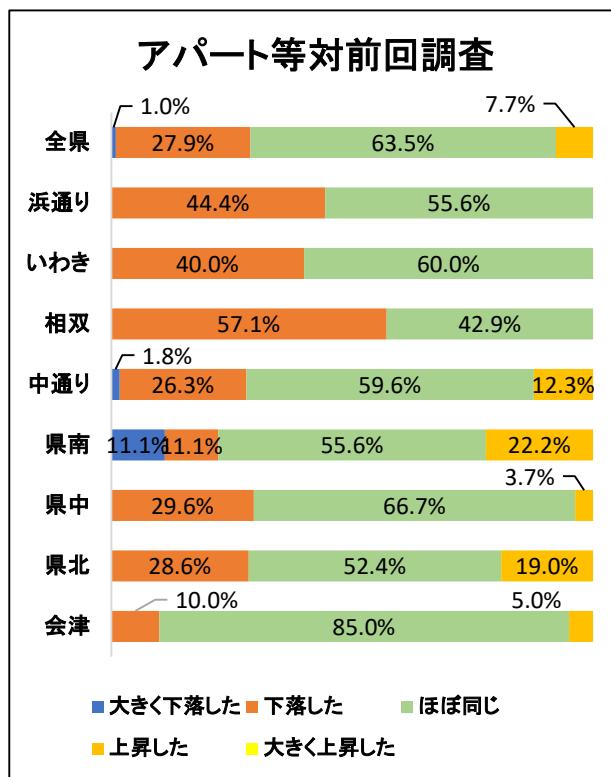
会津は、前回なかった上昇が5.3%あった。

II アンケート結果

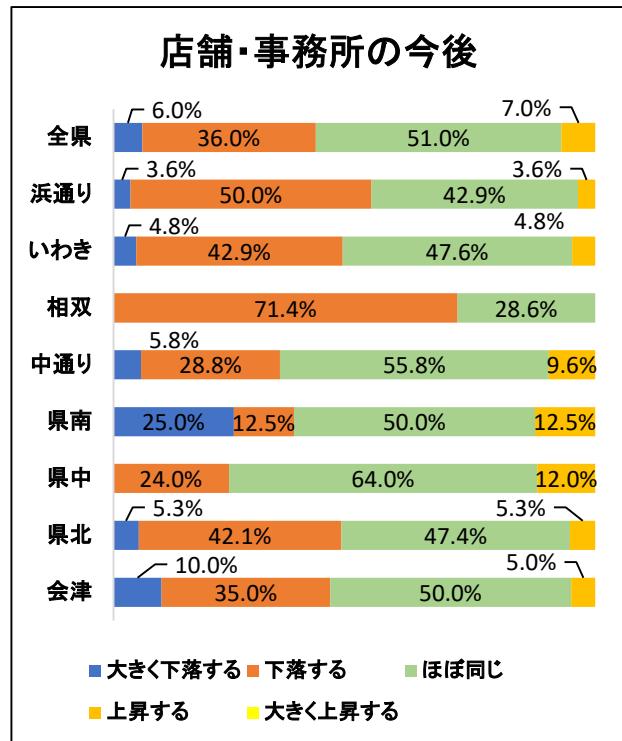
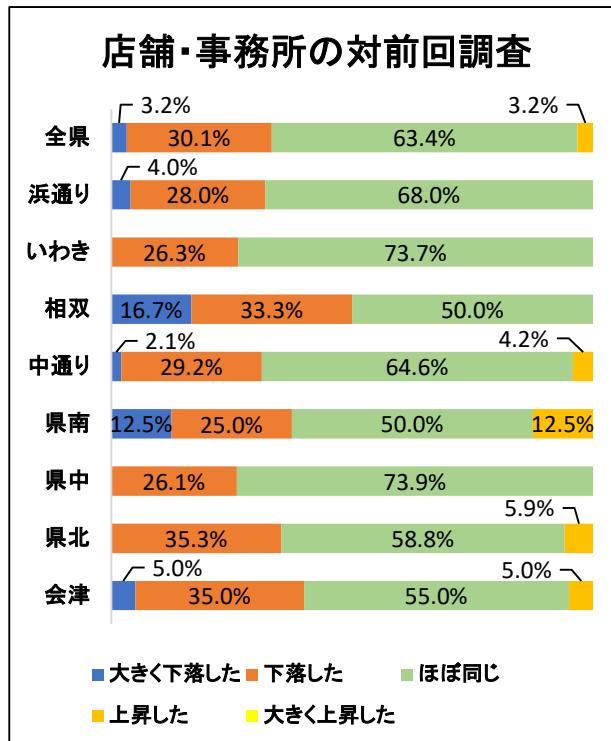
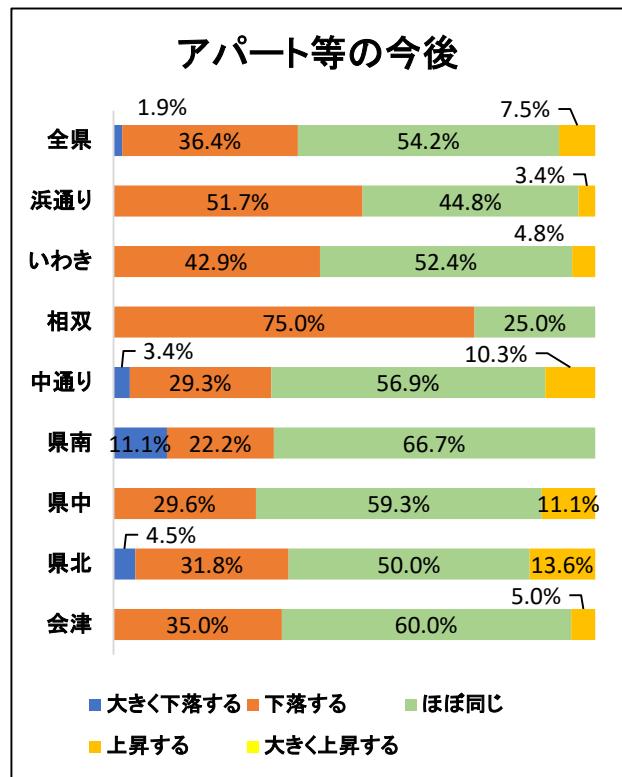
2 不動産賃貸市場について、お伺いします。

(1) 成約賃料について

① 成約賃料は調査時点(R7.4.1)と比べて

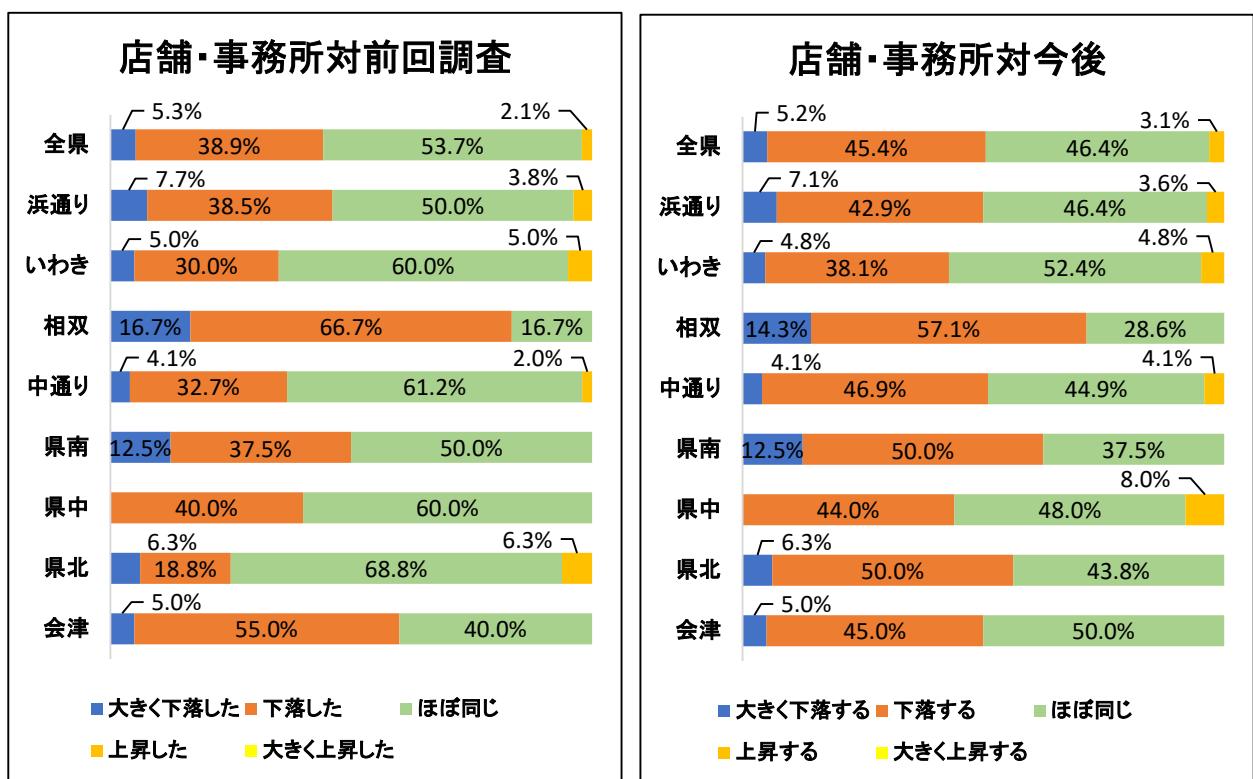
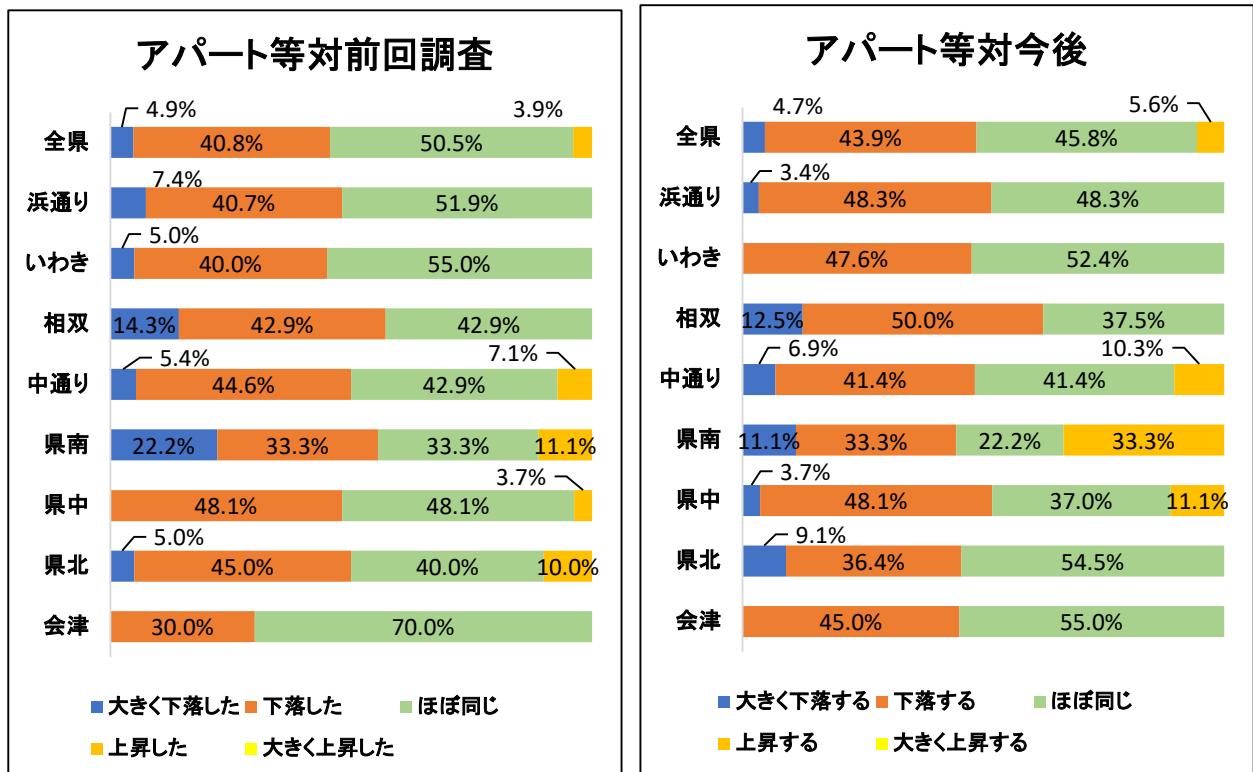


② 成約賃料は今後6ヵ月間～1年間で



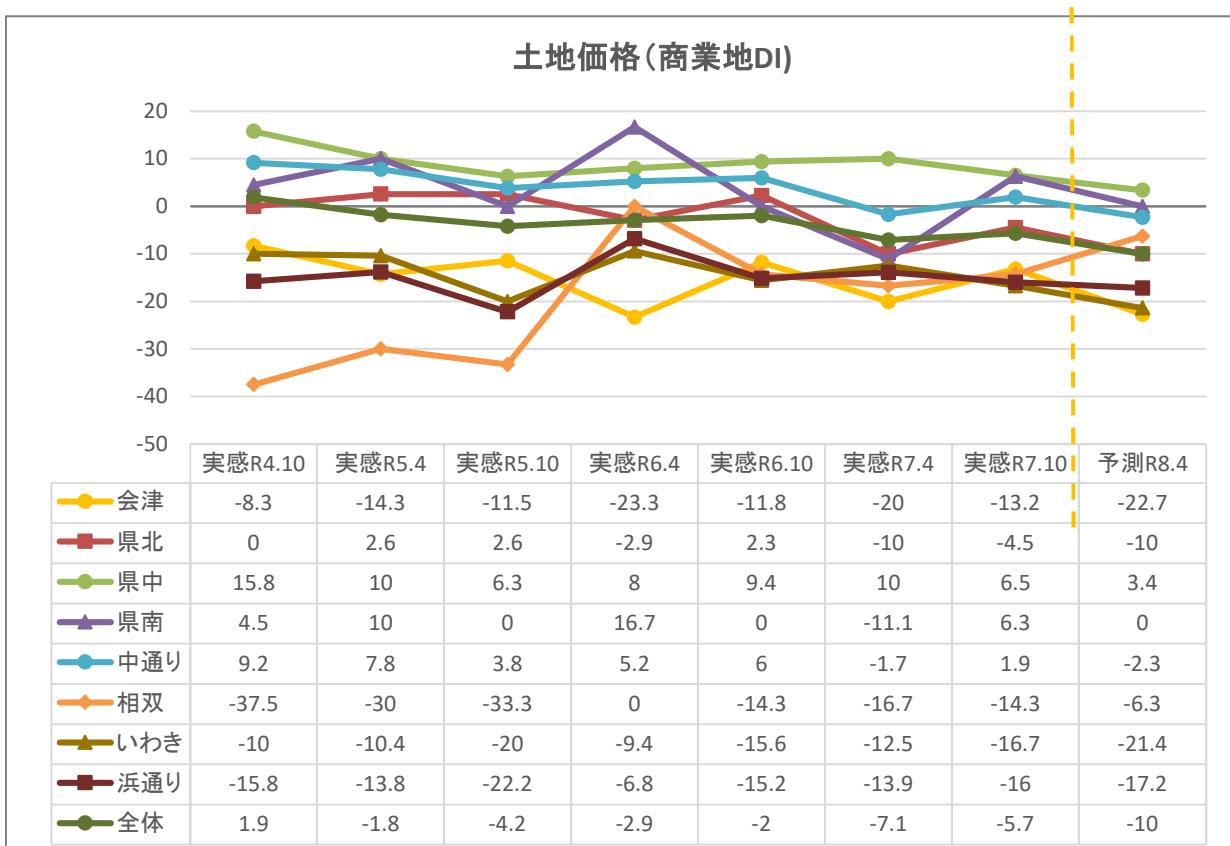
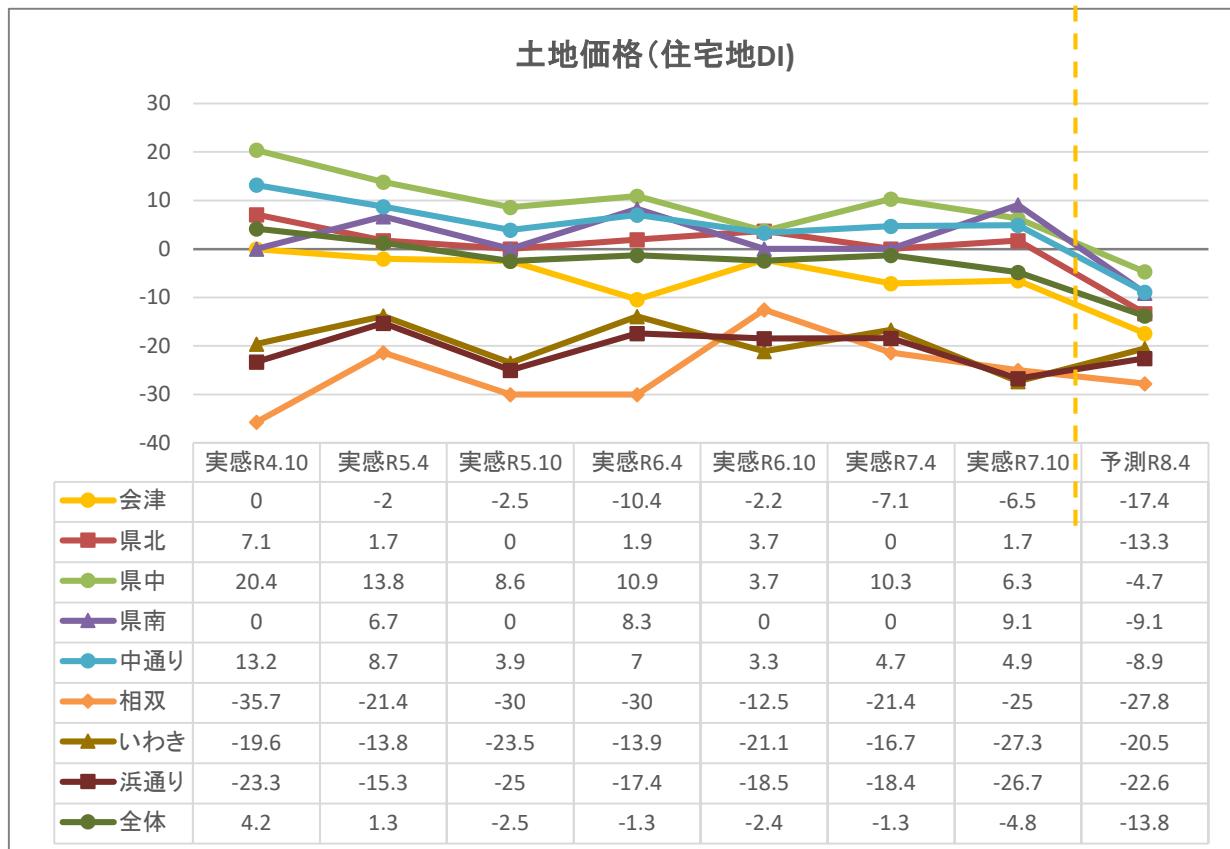
(1) 入居率・稼働率について

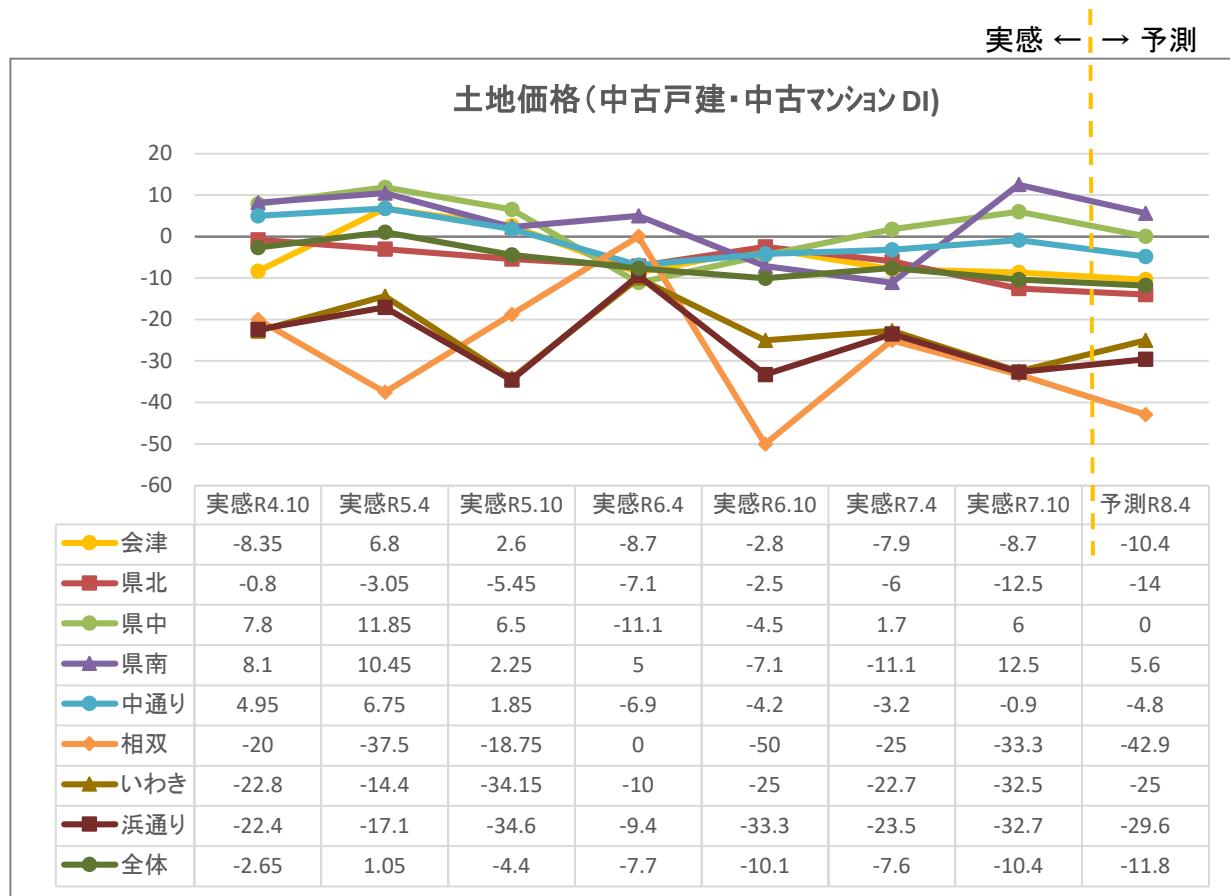
③ 入居率・稼働率は調査時点(R6.10.1)と比べて ④ 入居率・稼働率は今後6ヶ月間～1年間で



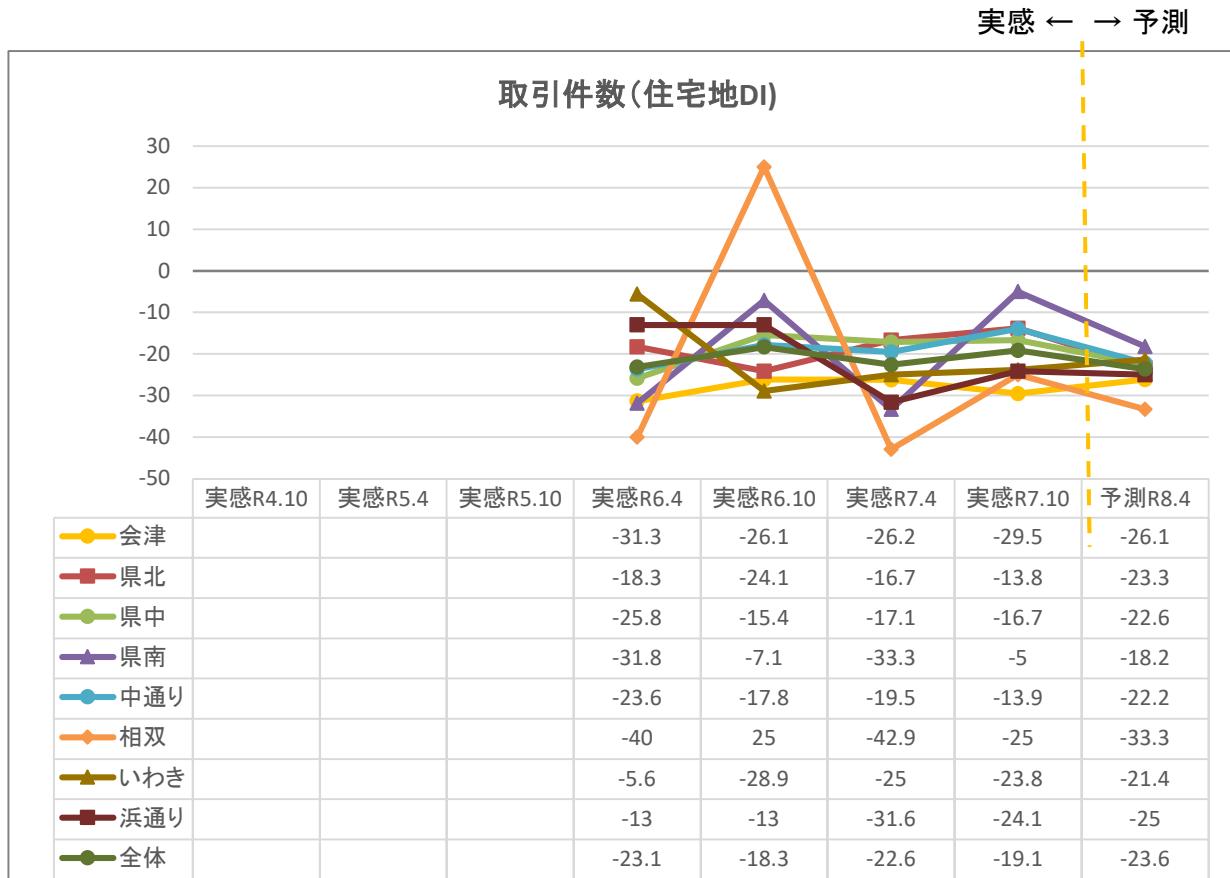
動向指数(DI)による分析

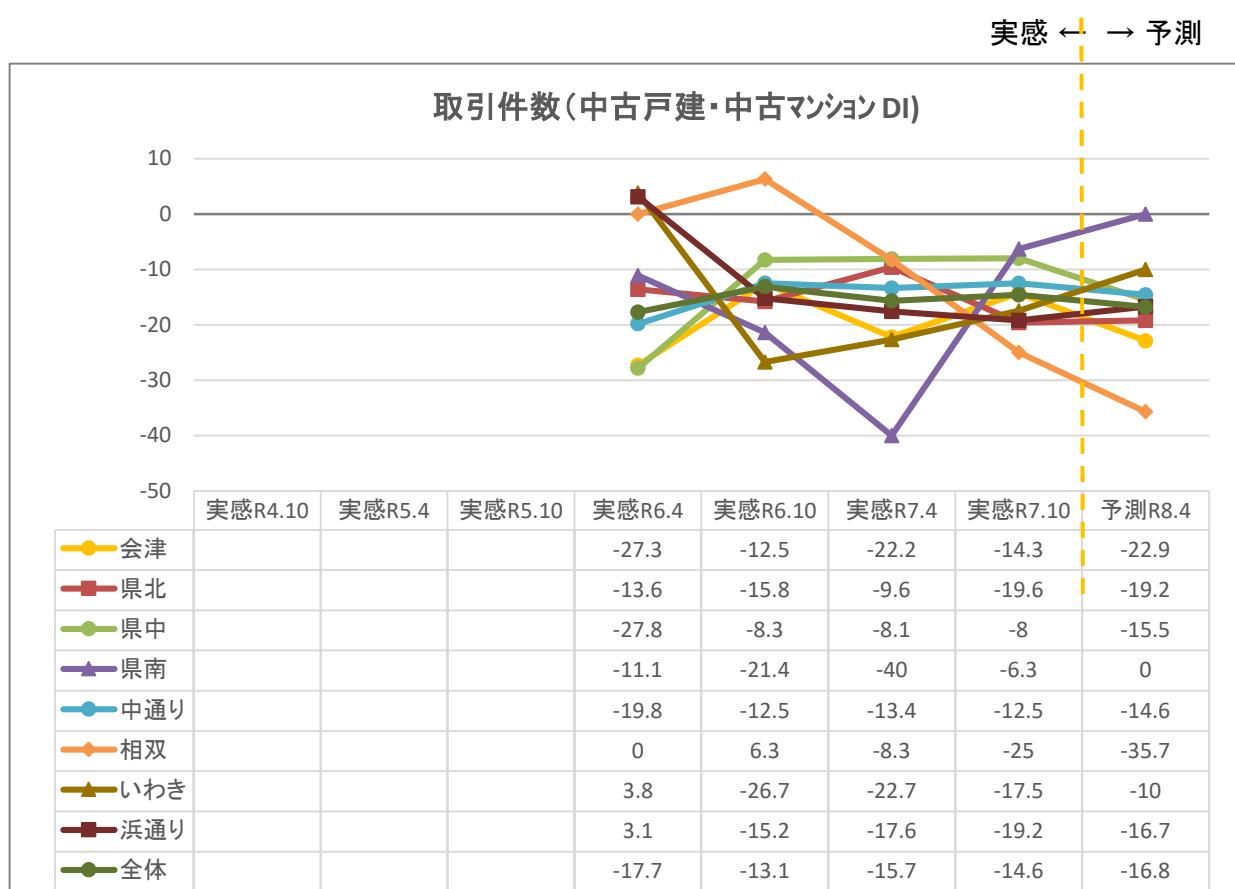
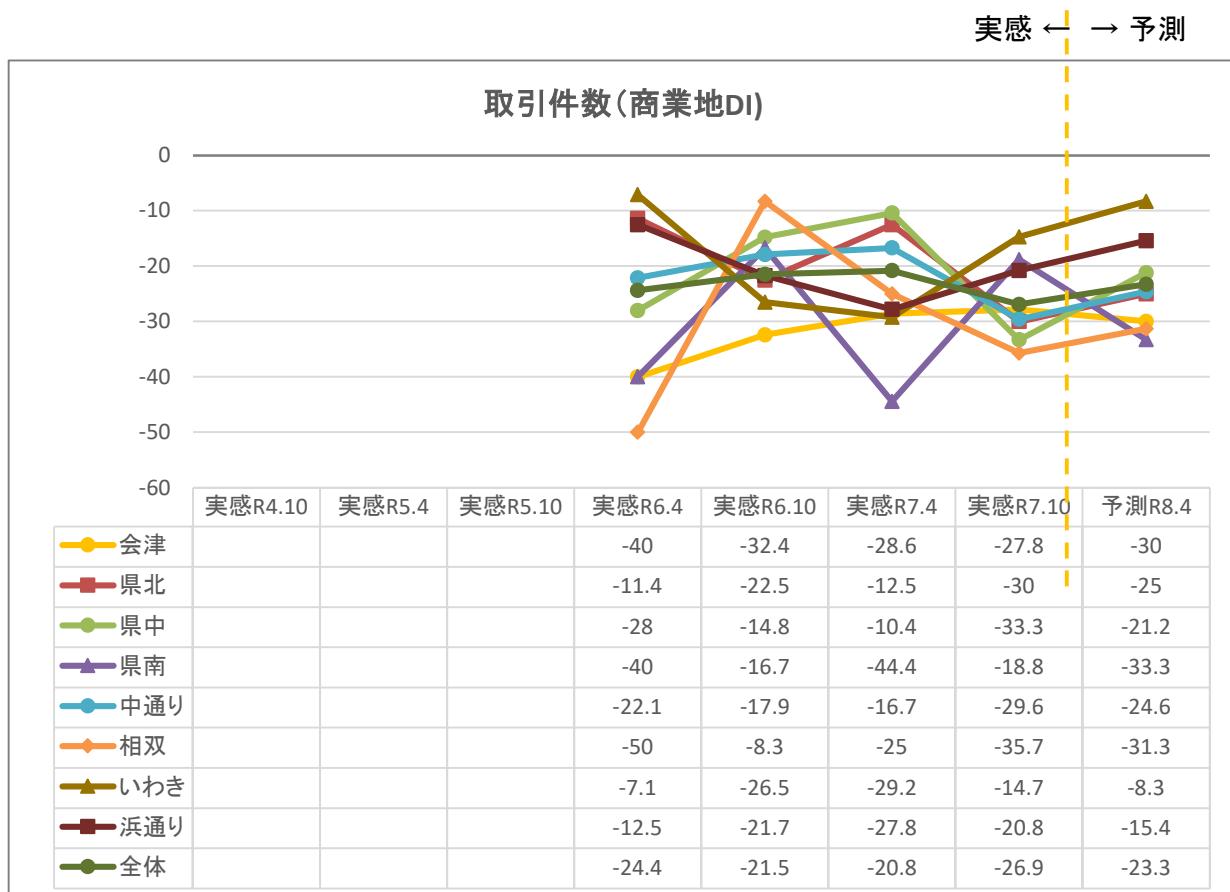
実感 ← → 予測

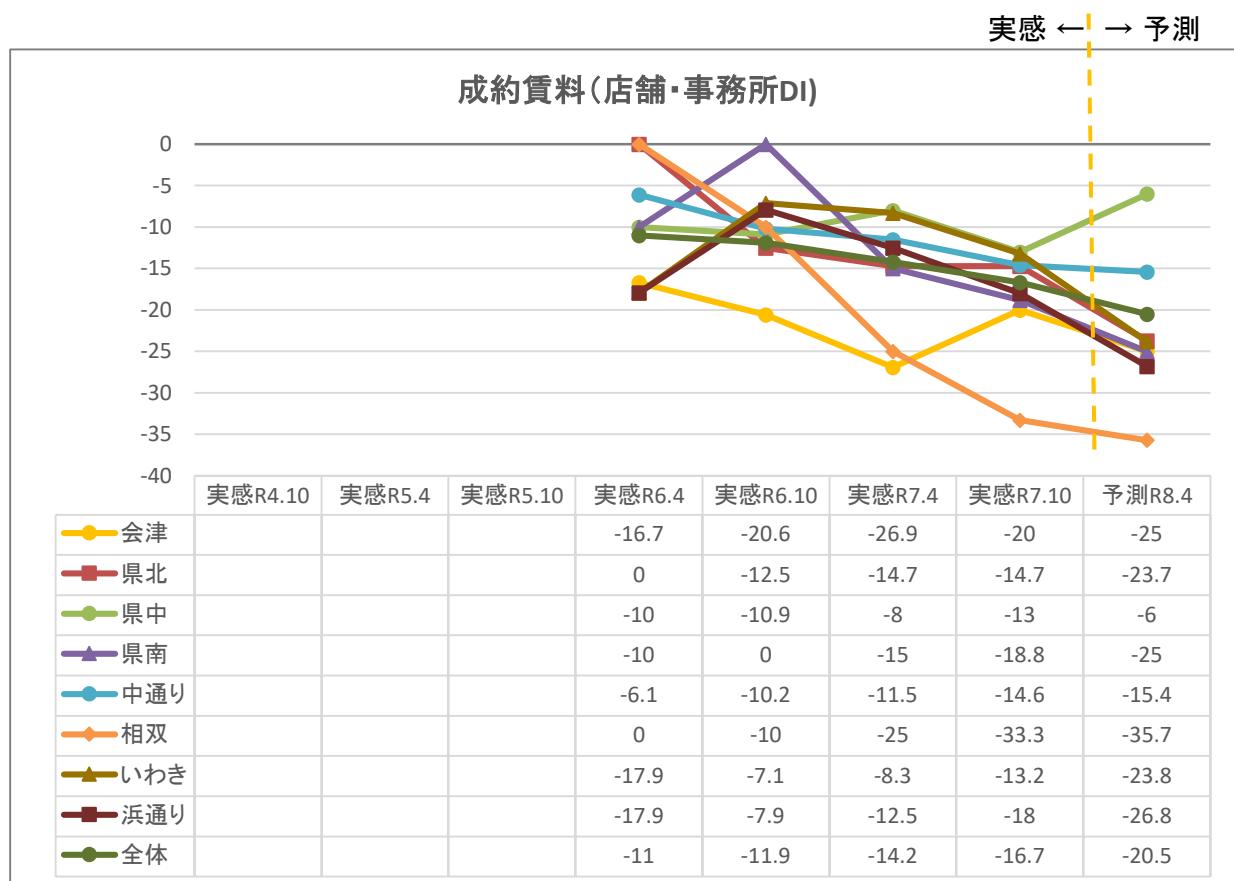
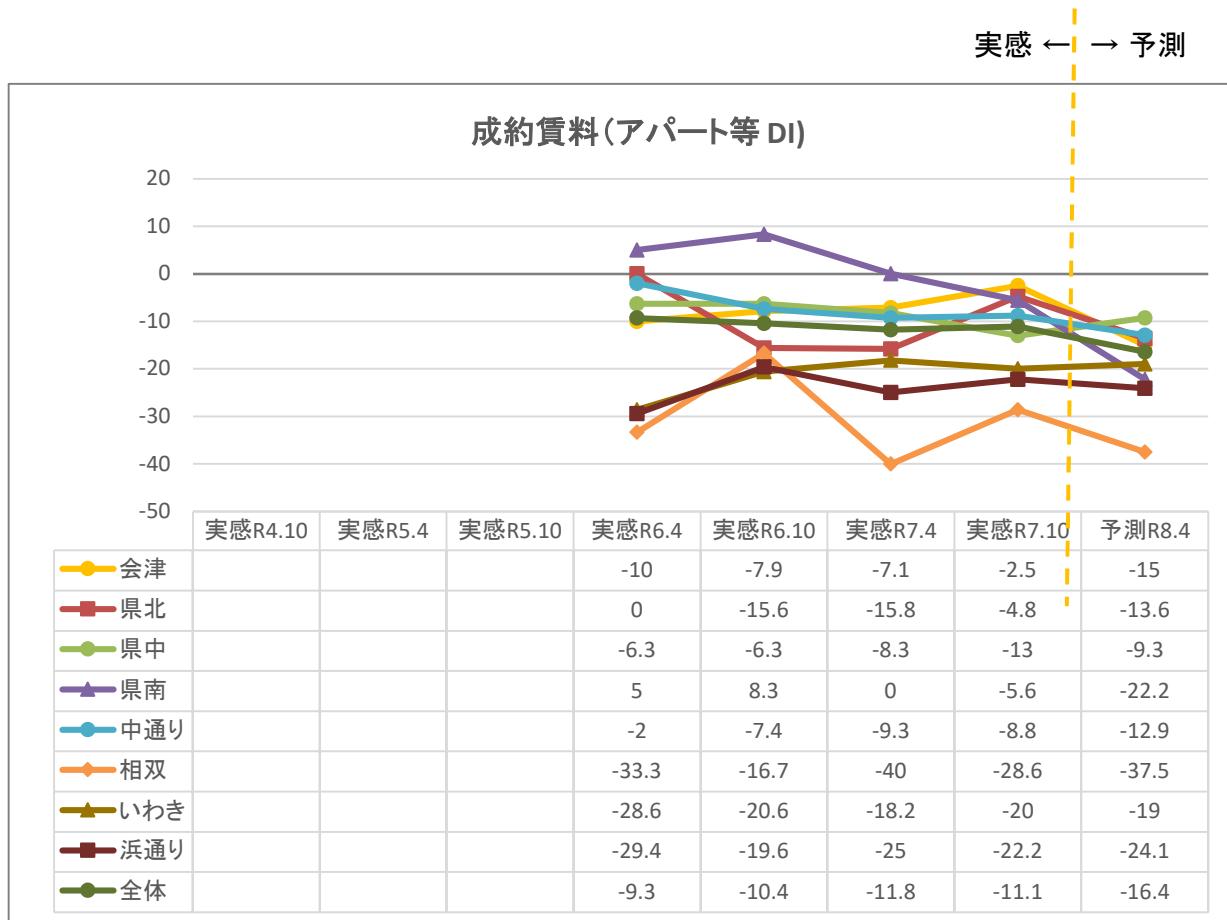


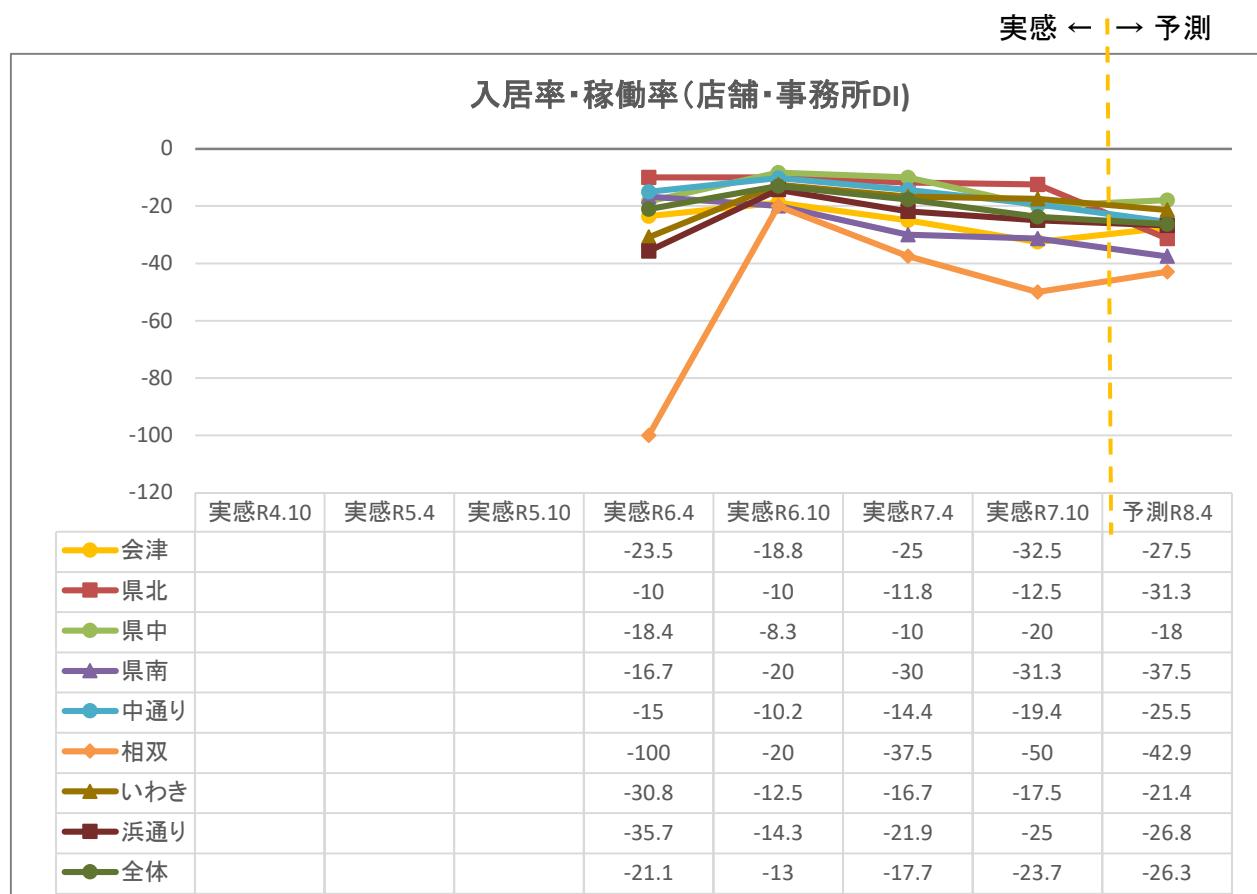
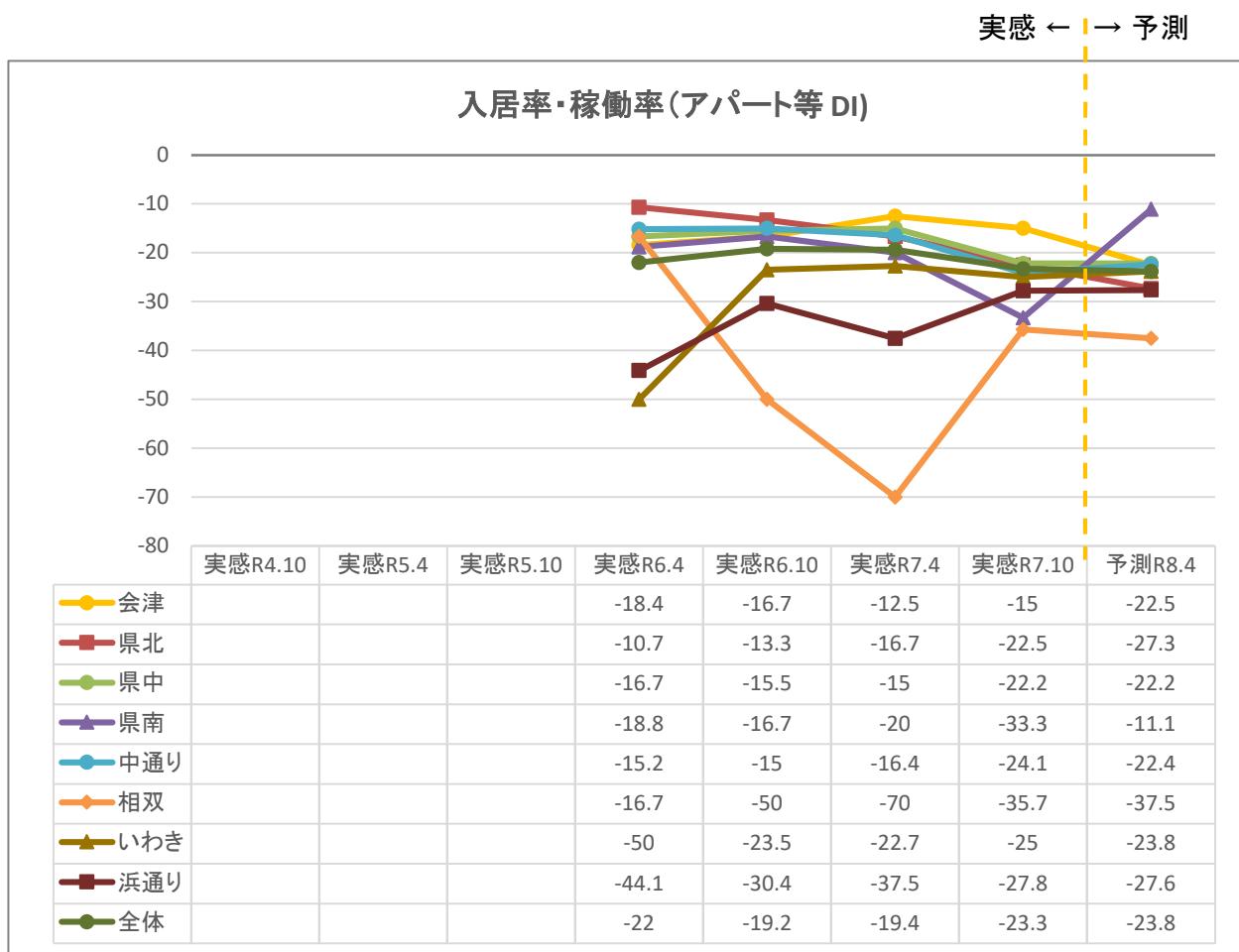


※R5.10以前の実感値は中古住宅DIと中古マンションDIの中庸値より算定









概要

令和7年10月実感では住宅地の土地価格について、県北、県中、県南の各地区がプラス、会津、相双、いわきの各地区でマイナスとなった。

商業地の土地価格については、県中、県南の各地区がプラス、それ以外の地区ではマイナスとなった。

土地の取引件数は住宅地・商業地共に全地区でマイナスとなった。特に県北、県中の各地区の商業地は前回からマイナス幅の拡大が目立つ。

アパートの成約賃料は全地区でマイナスとなり、前回ゼロだった県南地区もマイナスとなった。

入居率・稼働率は全ての地区でマイナスとなっている。相双地区以外の地区ではマイナス幅が拡大しており、賃貸の厳しい状況が見て取れる。

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"> 建築費高騰により、建売住宅(安い)業者へシフトしている。 購入意欲が低い。土地情報にヒットしにくい。 建築費高騰により、土地からの一次取得者が少ない。逆に中古住宅の需要が増えている。 人口減少にともない中古住宅の取扱いが増加している インフレ等による購買意欲の減少を感じる。 商業地(特に工業系)の引き合いが多く感じる 住居系の土地・建物は在庫がダブついている印象。 購入意欲は有るが、購買力が欠ける顧客が多い(ローンアウト)。 物価高による生活苦により、不動産購入意欲が減少している。 指値前提での問合わせが増加。 新築建売住宅の流通が今年は減った。販売に際しては価格も下落している。 購入する年齢層は30代が多く、少子化の為、以前よりかなり減っている。 工場・事業用物件などは引き合い(県外から)が出てきた。 住宅用地は建築費高止まりであり動きがない。・賃貸物件で事業用(テナント)などは補助金など利用する方が多いので手頃な価格帯のものは人気で問合せがある。・居住用賃貸は動きが弱い。 いわき市の住宅建設は、建築資材の高騰により、価格帯が高額なハウスメーカーは受注減で、撤退しましたが、●●グループ等の、土地面積が小さく安いコストの住宅で、1棟3000万以下の建売住宅が伸びています。 人口が減っているがそれなりに動いている。 よい物件がでれば値段しだいで売れる。
相双	<ul style="list-style-type: none"> 地方の不動産市場は深刻な高齢化によって、住宅ローンを組める人自体が減少しているため、新たに住宅を購入しようという人は少ない反面、相続物件の売却需要は高まっている印象がある。 従来と同様に、空き家のような売り手と買い手の需給バランスが悪い物件が増えているため、全体の取引件数はこれからも減少すると思われる。
県北	<ul style="list-style-type: none"> 経済低迷で、動きが悪い状況です。 若い世代の購売意欲が低下している感じがする。 建売会社の土地購入可否が土地仕入れメインの不動産会社の鍵。 旧市街地への需要は依然として大きい。 住宅地に等級が存在するとして1等地は変わらず売買可能だが以前よりも回転率は落ちた。 300坪、500坪のまとまった、工業、商業用途の土地はまだまだ需要がある。 世の中が景気良くなれば住宅着工が増える可能性あると思いますが、中小企業だけが苦しんでいるし、労働者も収入が増えると予測できない！ 売り物件が増え、買い見込数減。 建築費の高騰はあるものの、それに引きづられるように土地(住宅用地)価格が上昇する不思議な状況 ただし住宅地は引き合いの有る場所、無い場所がハッキリしてきている。 昨今のインフレ、金利上昇が高額商品の買い控えを生んでいるのは間違いないと思う。 長年官製相場で低位安定の物価、超低金利に慣れ切ってしまっているので、市場原理のはたらく世の中になれるまでは相当の時間がかかり、消費の伸びに期待できないのが現実でしょう。 特にインフレについては、国債の消化を日銀が貯め、円の価値を大きく毀損してしまっているので、物価高が終わることはないでしょう。 都市部、大手企業は分かりませんが、地方の一般消費者の不動産需要はあっても購入に踏み切れず、低迷は今後も続くと思ってます。

地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
	<ul style="list-style-type: none"> 建築費高騰により、予算オーバーなのか、土地に割く予算の低下、結果、土地面積を60～70坪から40～50坪程度へ移行している。 資材高騰で新築を建てる人がいないため、土地が売れなくなってきた。 土地・建築費が高騰しすぎて若い方が家を建てられない。仮に申込んでも、ローンが通らなくて困っている。 住宅用地の成約件数は、減っていくと思います。 物価高騰に金利上昇に伴い、購買意欲が薄れている。また、建築費高騰しているが、食料品や日用品などの生活必需品も高騰しているので、住宅にかける予算が減ったように感じる。 土地+建物(注文住宅)が、高すぎて、若い人はなかなか買えない。メーカーやBKは40年ローンで行けますと平気でいうが、40年ローンを平気で背負わせようとするその感覚に疑問がある。40年もノーアクシデントで生活できる人が世の中にどれだけいるのかと思うともっと適性なローンを組んでもらうようにできないものか。 反響自体が全くなく、将来的に不安です。 建築費高騰がはげしすぎ 買いびかえがおきている。 土地の高騰や資材の高騰により、全体的に新築住宅の取得が、難しくなっていると思う。 新築ではなく、中古物件購入+リノベーションの需要が多くなっている印象。 物価高からか購入意思決定がおそいと思われます。 土地は、相変わらず、建築コスト高の影響で、動きがにぶい。金利上昇傾向も大きく影響している。 地方の中小企業は従業員の給料はさほど上げられず、物価高騰による損失をカバーしきれていないので、住宅等の購買意欲も出ないと考えられます。 地価上昇・建築費上昇による土地建物総額高騰の抑制策として、土地の細分化や建物のコンパクト化が見られる。 中古住宅へのシフト、建売住宅への問合せ減少。 トランプ関税の影響か、買い控え傾向が見られます。地方の経済は良くないのかな？ 中古物件へ需要がシフトしてきている。 当組合は、新築注文住宅を中心とした企業です。昨今の建築費資材高騰により資金計画が難しくなっている。そのため、土地から取得する顧客に関してはできるだけ資金を抑えるため、周辺の比較的安い所にシフトしている傾向にある。それと、顧客の傾向としてはここ何年か前までは情報収集の形が多かったが、最近の傾向として必要に迫られて具体的に住宅を求める方が多くなっている。 前回アンケート時点から現在に至るまでの間に市況に大きな変化は見られないと推察します。現在、新築の土地付き戸建て、マンションなどの不動産を取得しようとした場合、供給側の資材高騰、人件費高騰、一般消費者側の金利上昇、日常生活費高騰など、取得する際のマイナス面が大きく、一次取得者などの取得に対する意欲が低下している。現在、購入を検討出来ている層としては、医者、経営者、公務員、一部上場企業など、高給且つ安定した職業に集中している様に感じる。
県中	

地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
県南	<ul style="list-style-type: none"> ・売却の相談が多くなっている。しかし、売れそうな物件は少なく、放置状態となっている。 ・物価高やその地へのこだわりがあまりないような若い世代が増えているため新築や土地の購入などは減っていくと思う。賃貸物件の需要が高まっている感じがある。 ・蓄電事業用地を求める問合せが増えた。 ・中古住宅の価格を高く設定している業社が増えたため、白河市みさか地区は中古住宅の成約件数が少なく供給過多になっている。 ・昨年よりは回復傾向にある様に感じる。
会津	<ul style="list-style-type: none"> ・高額商品を購入する層と低額商品を購入する層との2極化が進むのではないかと。 ・従来からの停滞的な動きに変化はありません。 ・土地の取引価格が二極化していると感じるが、全体的に売買取引が少ない。 ・建築費が高い事と少子高齢化により需要がかなり減っている。 ・会津地区の不動産価格は下落傾向ですが、一部には上昇している地区もあります。現在の傾向であります二極化です。この動向はますます進むと思います。下落する地区は消費者に見捨てられると思料します。 ・金利の上昇により、購入者の減少と、売買価格の下落が危惧される。 ・住宅価格は高騰しているが、地方都市の土地価格は下落基調。 ・金額の安い物件に問合せ多い。

「不動産賃貸市場」について
～賃貸市場で特徴的なこと～

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"> ・単身用の賃貸住宅の稼働率が良い様に感じる。2LDK以上の間取り集合住宅の空が目立つ。 ・建築費高騰の影響で商業施設の建設が鈍化している。 ・2025年の秋の転勤に伴う賃貸需要は、2024年に比べて3割位落ちている。 ・人口減少にともない空室が多くなっている。 ・弊社取扱い物件では入居は1件もなかつたし、間合せもほぼなかつた。 ・都市部と違い、賃料低下がある。 ・そもそも引合いがない。コロナ前には既に減少しており、そのまま停滞が続いている。 ・市内は空テナントが目立つ。事業所の統合、廃業が多く、空室が目立つ。
相双	<ul style="list-style-type: none"> ・昨年より、1ルームAPが増えた(浪江町内に限る)。
県北	<ul style="list-style-type: none"> ・設備がととのっている車2台とめられる入居率がよい。 ・川俣町で貸事務所の建設中であり、新規事業者や町の課題解決に取り組む事業者に、今後貸出すとアナウンスされているため、店舗・事務所(商業系)が影響を受けると思われます。 ・家賃を下げても入居しない物件が増加している。 ・成約となるまで大変手間と時間がかかるようになってきています。 ・大きな動きは、なし。 ・入居申込が極端に低いです。 ・福島市内の郊外築古アパート1K物件は満室にならない、家賃下げても人入らないのでもうダメかも。事業用物件も昔の賃料設定感覚でしか貸出出来ない大家や自分で修繕出来ない大家は借り入れられなくてダメかも。 ・貸主と借主の立場(大家中心)が崩れ、さらに少子化と結婚率が下がりアパート需要が減るだろう！ ・アパートは供給過多で、今後インフレに対応した賃料値上げは難しいのかな？

地区	不動産賃貸市場で特徴的なこと
県中	<ul style="list-style-type: none"> 今年から現場イベント会催しても現地見に来ない、来ても少人数 建売住宅平屋2LDK、3DK、安い価格でないと売れない。4月から特にきびしい。 様々なコスト増があるので、オーナー様目線では賃料アップを希望したいが空室もあるため厳しい状況である。 アパート関係では供給過剰が続いている、成約率、入居率共に低調であります。 商業系の間合せが減った。 5~6万円の中途半端な賃料のアパートが決まりにくい。 1Kの需要が減った。 住宅の購入をあきらめ、賃貸住宅に住む方が増えると思う。 不動産購入を控え、賃貸へ変更していると感じています。 法人の移動が少ない。 <ul style="list-style-type: none"> 古い物件だと修繕費が掛かり、故に家賃を下げられず入居が進まない。大家さんも苦しんでいる。 間取りが、1Kや1DK等だと人気がまったくない。相当数の空部屋が余っている。 物価が高止まりの状況下、家賃は値上げできない状況下。 引越し業者様の運搬費高騰も賃貸物件の動きをにぶくしていると考えられます。 日大工学部学生アパートを中心しているが、親御さんの収入によって、「格差」が広がっている。全体として、「安いアパート」(40,000以下)への需要が多くなっている。「日大の不祥事による風評」と、「少子化」は影響が大きい。 駅前周辺の駐車場の問い合わせが活発です。 賃料滞納が非常に増えている。 高級賃貸については、上場企業、医者、経営者層の需要が活況で入居率は良いと感じる。一方、築古物件については、賃料を下げないと入らない局面に来ているように感じている。
県南	<ul style="list-style-type: none"> 地方都市は家賃が安く、新築アパート建築が少ない。建築費が高い。 その地へのこだわりがないなど、子供が大きくなったら部屋数はいらないなど…賃貸でその都度いい所を探す方が増えている気がする。 当社の賃貸住宅の成約件数が、昨年の2分の1に減少している。西郷村は昨年8月頃より大東建託の賃貸住宅供給が20棟位と白河市は大東建託、東建コーポレーションによる、供給過多が影響していると思われる。 昨年は動きが悪かったので昨年よりは動きがあるのではないかと思う。
会津	<ul style="list-style-type: none"> 事務所テナント系はなかなか入居に至らない。 店舗の引き合いが少なく、賃料も大幅に減少している。 古いアパートは、問い合わせがほとんどありません。 賃貸物件も二極化にあります。結極はすべてにおいて二極になると思料しています。 家賃より、諸経費を気にする方が増えたような気がします。 賃料安い物件を探す人が増加した。

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"> お世話になっております。中古や空き家の活用、売買が増えると良いと思います。主に、税制の優遇や市からのリフォーム等の補助、旅館業の許可のハードルの緩和等があると取引が増えるかと思います。
相双	<ul style="list-style-type: none"> 相続や高齢化により空家・空地の増加が顕著になっている。供給過多の状況。 首都圏への人口の流出、建築資材の高騰、金利上昇、少子高齢化と、業界にとって向かい風の現象が続いているため、特に地方の不動作業者にはこれからも厳しい状況が続くと思われる。しかし、近年の首都圏のマンション価格の異常な値上がりにより、地方移住の需要が増えている印象があるのでこれからの取引件数の増加に期待したい。 当社の事業の振り返りの意味でもよいアンケートだと思います。引き続きよろしくお願ひいたします。
県北	<ul style="list-style-type: none"> 鑑定士の先生の情報網を使って、伊達市福島市の売地・中古住宅の成約件数前年対比を知りたい。 太陽光事業と農地転換の問題。外国人購入者の増加など、不動産業者としてポリシーや信用、責任感が問われる時代になるだろう？
県中	<ul style="list-style-type: none"> 今後は、1ランク上の賃貸住宅や3LDK等のファミリー向け物件の需要が高まると思う。 売買に伴うリフォーム等全て高騰している。 地方下落、都心一局集中が進むと思います。 「宅地造成及び特定盛土等規制法」の影響が、造成前の土地売買に出ているように感じる。 金利の上昇の不安、物価高騰により、買い控えが増加するのではないかと思う ここ最近の住宅資材高騰、中心部の土地価格の高止まり及び土地の品薄に伴ってある程度所得がないと新築戸建ての住宅の取得が現実的に無理になっている。そのため、中古住宅をと思っているもののなかなか市場に流通していない状況である。今後は、市場活性化のためにも様々な形で空き家対策をすることで、中古住宅が市場に出回ることをテーマとして意見交換、情報収集の機会があればと思います。
県南	<ul style="list-style-type: none"> 相続により、空き家空地が増加する。 人手不足 物価上昇により建築費が上がっている為中小企業に従事している人にとってローンを組むのが困難となるのではと不安があります。
会津	<ul style="list-style-type: none"> 人口の減少により不動産業専業では企業の維持は難しい。

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：40名（うち不動産鑑定士39名）、不動産鑑定業者34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する基礎知識等を広め、県民財産を守るために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

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。