

---

# 福島県不動産市場動向に関するアンケート 調査結果

---

第32回調査(令和8年4月1日時点)

< 詳細版 >

令和8年5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	23

# 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32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。

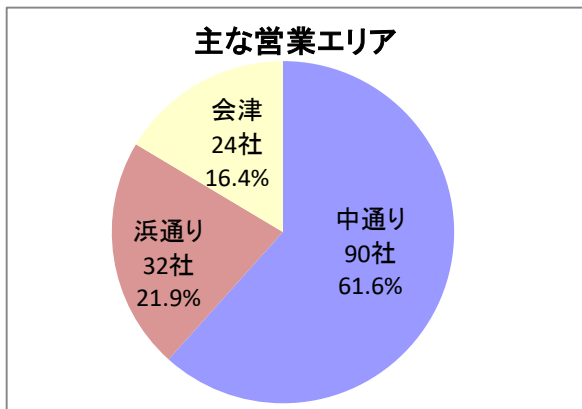
16年目を迎えた本調査は、第20回から、「福島県不動産市場動向アンケート調査」と名称を変更し、時代の転換期において一層充実した調査とするために再スタートを切った。

## 2 アンケート調査の概要

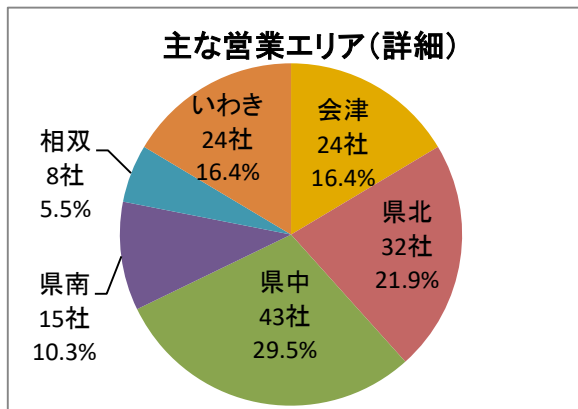
令和8年4月1日をアンケート調査基準日として、第31回調査時点(令和7年10月1日)以降の不動産市場動向に関する実感と、今後の市場動向予測のほか、市場の特徴的な事象等について、公益社団法人福島県宅地建物取引業協会様、及び公益社団法人全日本不動産協会福島県本部様のご協力の下、県内の不動産業者の皆様から回答を頂戴し、集計を行った。

- (1) 実施期間 令和8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 415社
- (4) 回収数 146社 (回収率 35.1%)

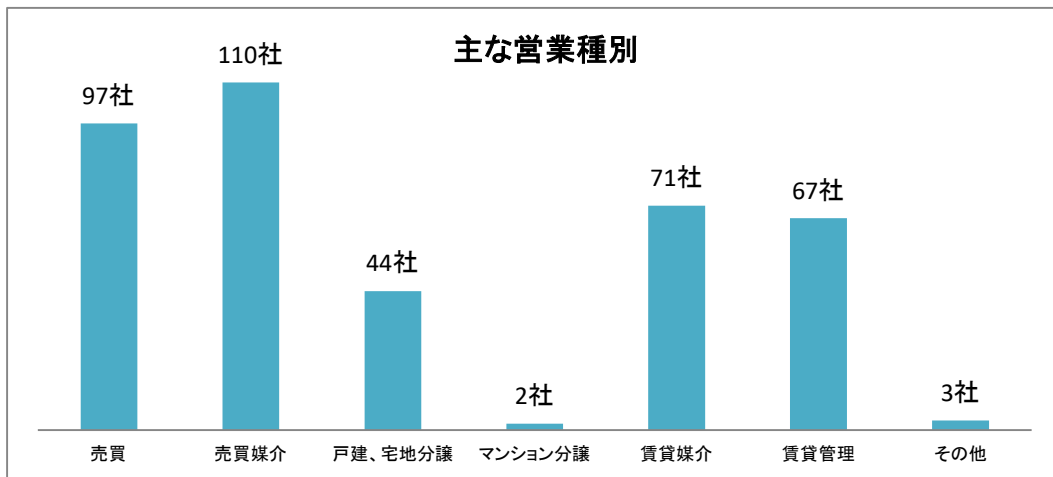
## 3 回答者の属性



営業エリア未回答は事業所住所より判定



営業エリア未回答は事業所住所より判定



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

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

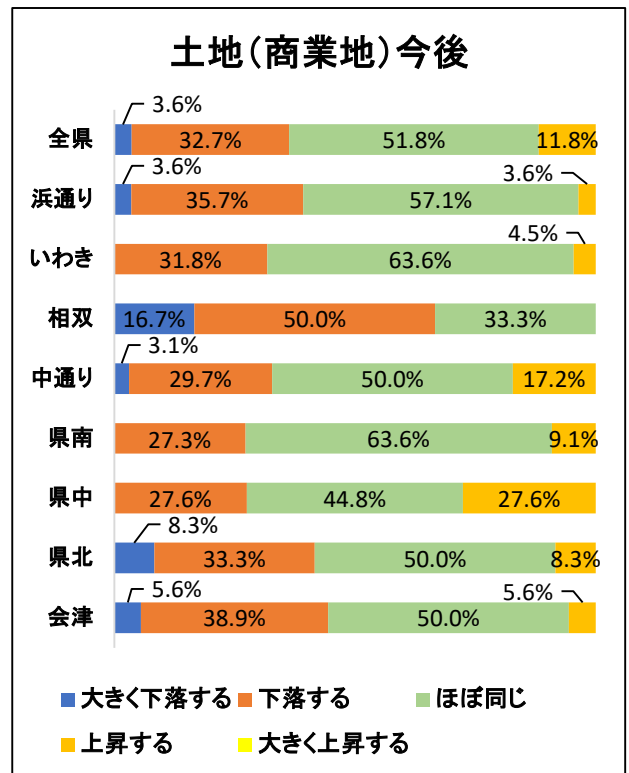
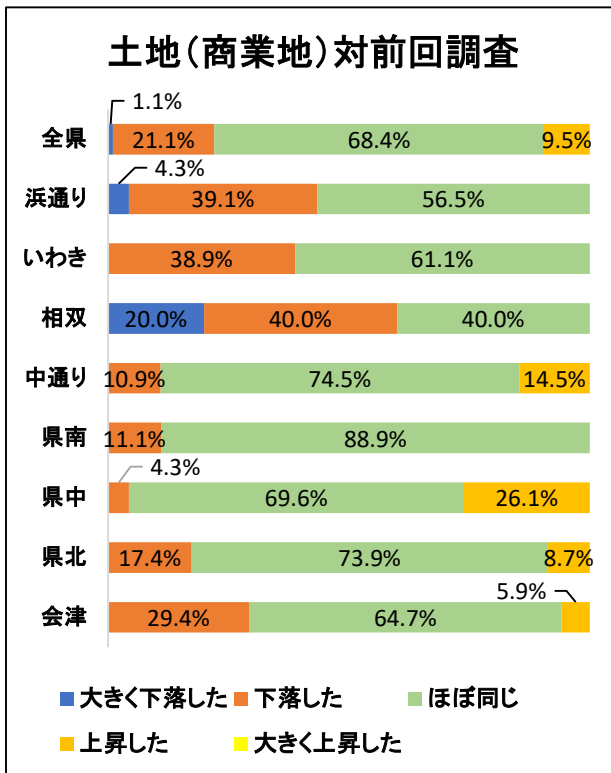
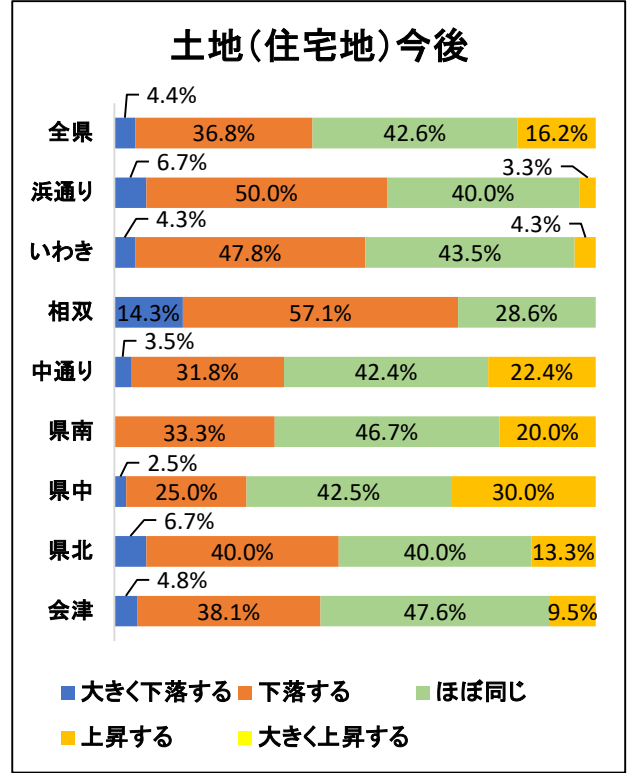
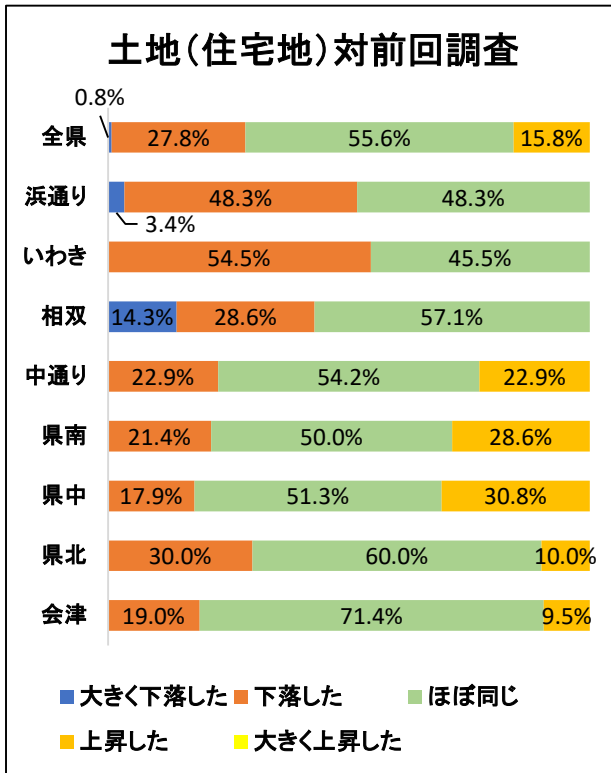
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

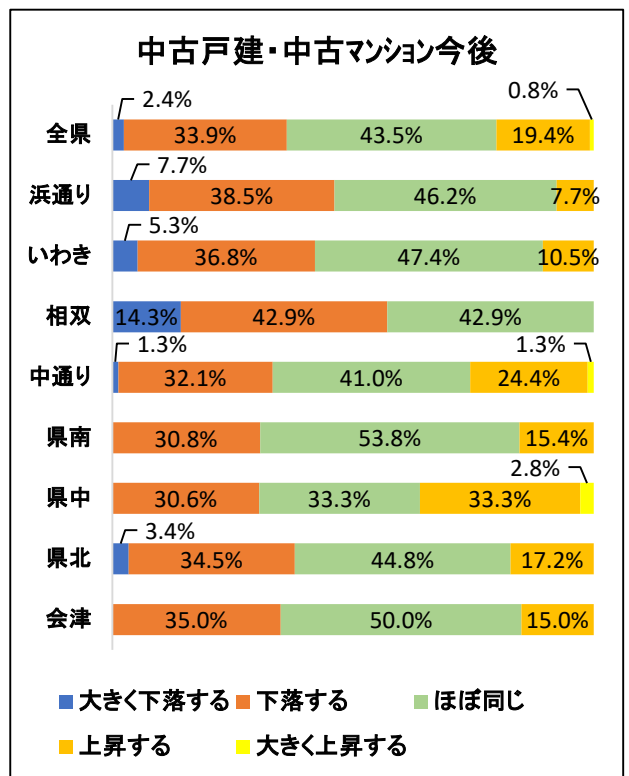
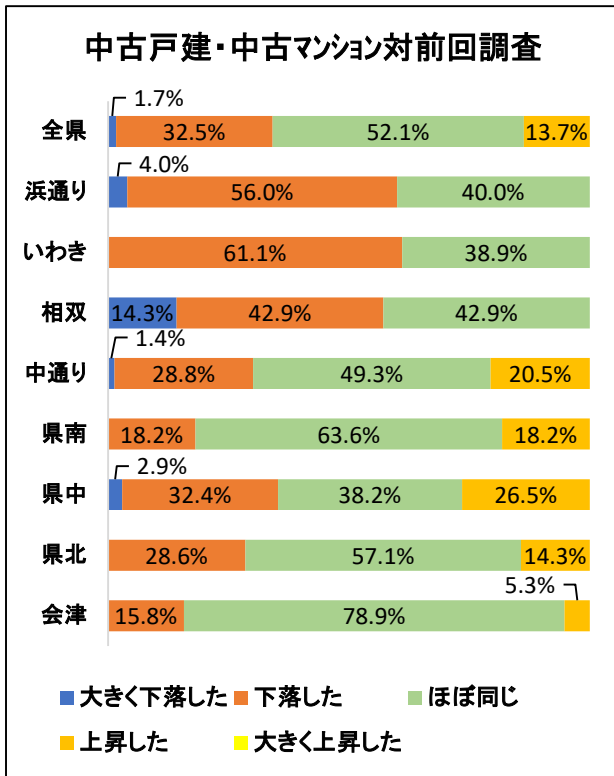
## II アンケート結果

### 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(R7.10.1)と比べて      ② 成約価格は今後6カ月間～1年間で

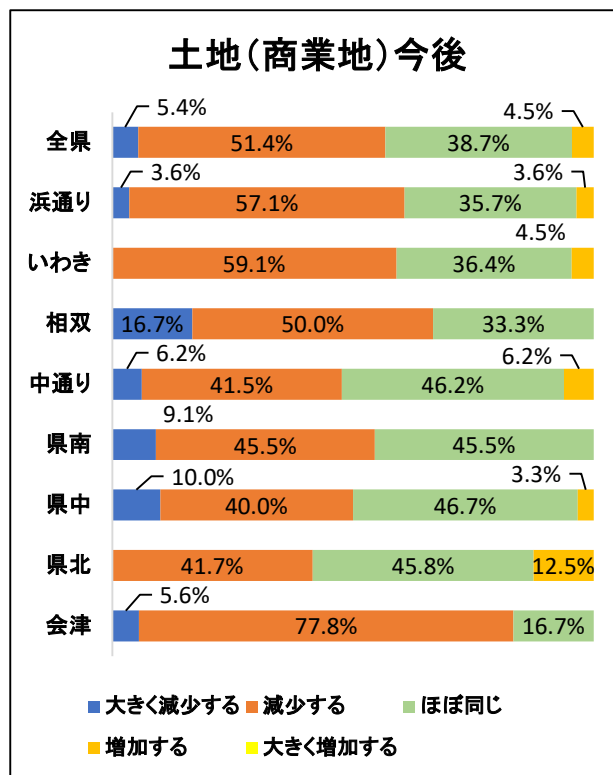
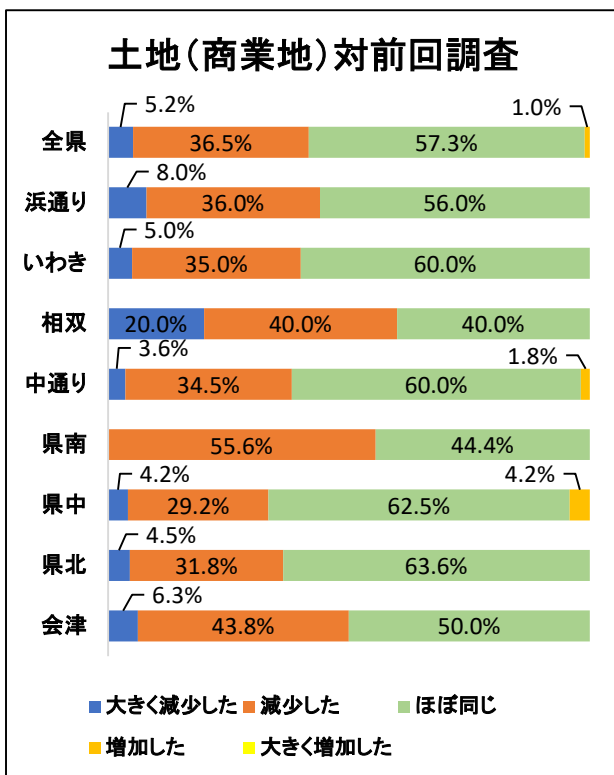
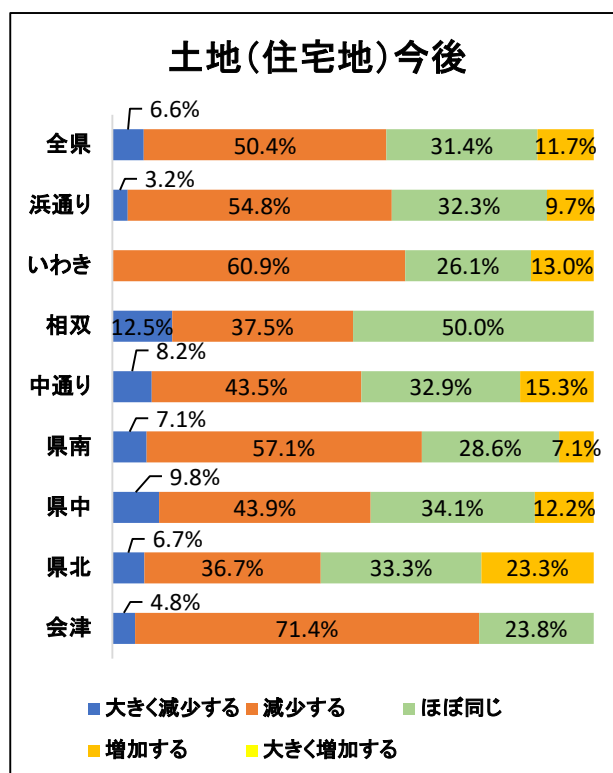
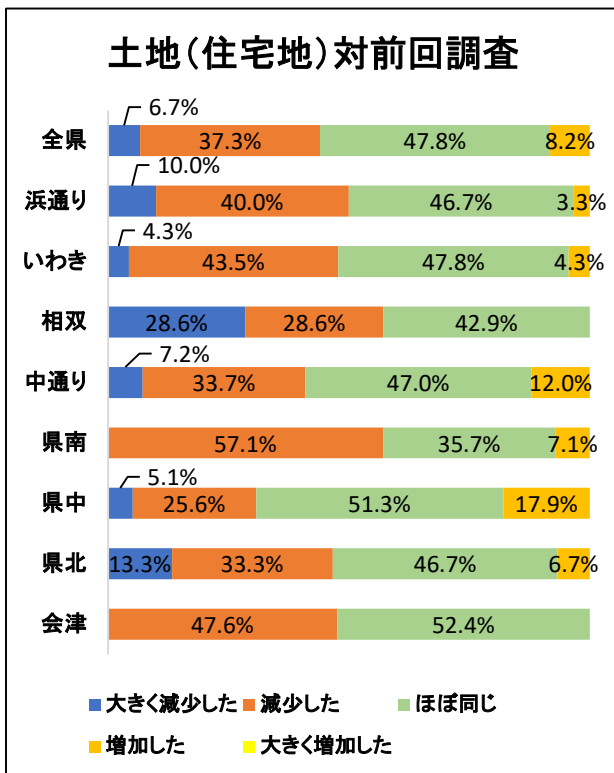


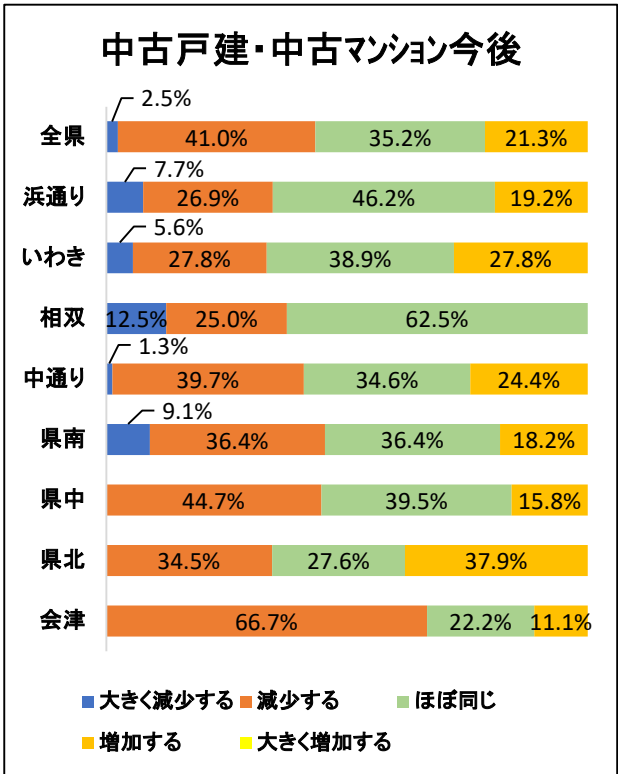
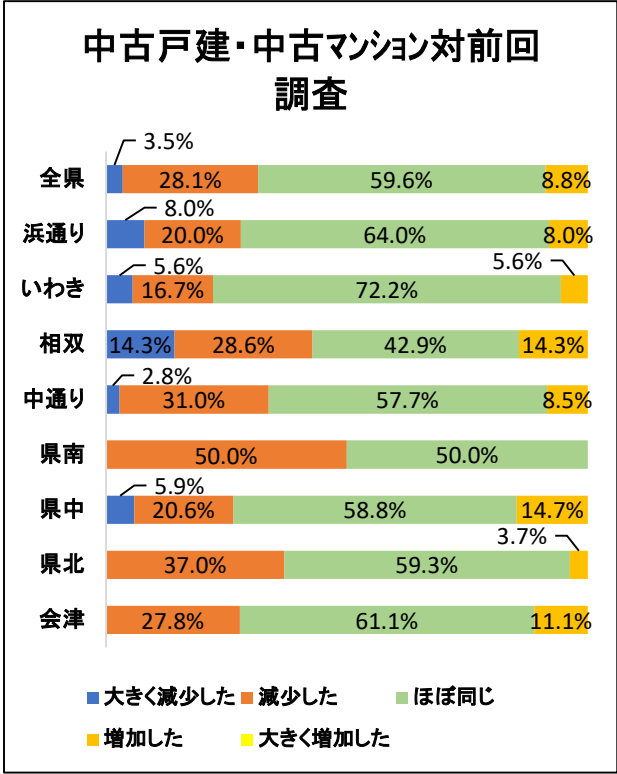


(2) 取引件数について

① 取引件数は前回調査時点(R7.10.1)と比べて

② 取引件数は今後6カ月間～1年間で





## 概要

住宅地(全県)については、「大きく下落した」及び「上昇した」(以下、「上昇」と表記)は前回並みで、「下落した」(以下、「下落」と表記)の割合が若干増加した。

地区別で見ると、いわきは、前回あった「大きく下落した」がなくなり、下落は前回45.5%から今回54.5%と増加、**前回と同様に上昇の回答はなかった。**

相双は、前回なかった「大きく下落した」が14.3%となった。「ほぼ同じ」及び上昇は前回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20.7%から今回30.0%、上昇は前回24.1%から今回10.0%となっており、下落傾向が見受けられる。

県中の下落は前回6.3%から今回17.9%と、上昇は前回18.8%から今回30.8%とどちらも増加している。

県南の下落は前回9.1%から今回21.4%、上昇は前回27.3%から今回28.6%とどちらも増加している。

会津地区は、下落は前回21.7%から今回19.0%、上昇は前回8.7%から今回9.5%となっている。

総じて、いわき・相双・県北・県南は下落傾向がやや拡大、会津は下落傾向がやや縮小、県中は二極化の傾向となっている。

商業地(全県)については、概ね前回と同程度の結果となったが、前回なかった「大きく下落した」が1.1%となった。

地区別で見ると、いわきの下落は前回33.3%から今回38.9%と増加、**前回と同様に上昇の回答はなかった。**

相双は前回あった上昇がなくなり、「大きく下落した」が20.0%となった。

中通りのうち、県北の下落は前回22.7%から今回17.4%、上昇は前回13.6%から今回8.7%とともに減少している。

県中の下落は前回と同じ4.3%、上昇は前回17.4%から今回26.1%と増加している。

**前回なかった県南の下落が今回11.1%となり、今回上昇の回答はなかった。**

会津地区の下落は、前回31.6%から今回29.4%と減少、上昇は前回5.3%から今回5.9%と増加している。

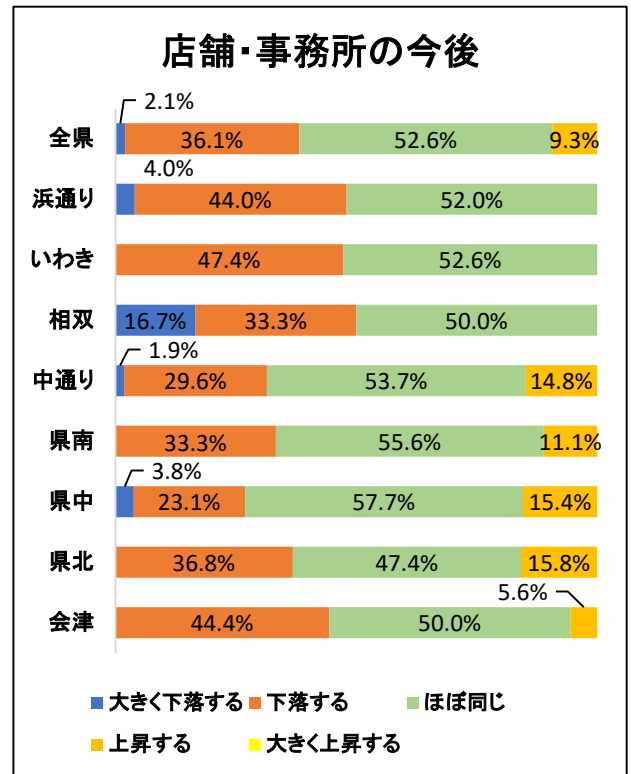
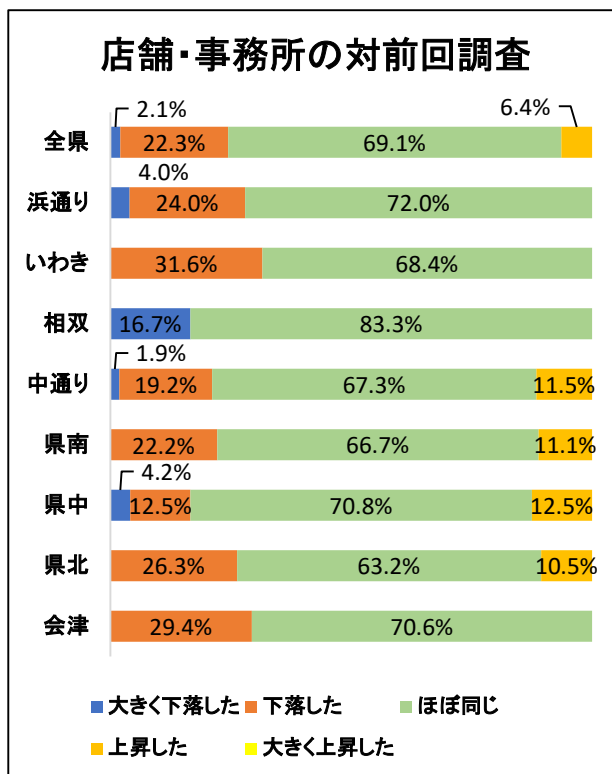
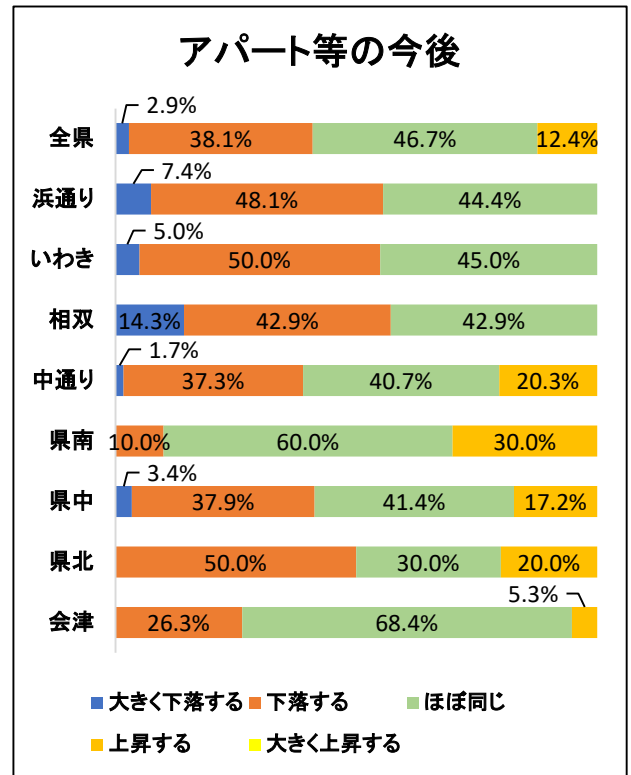
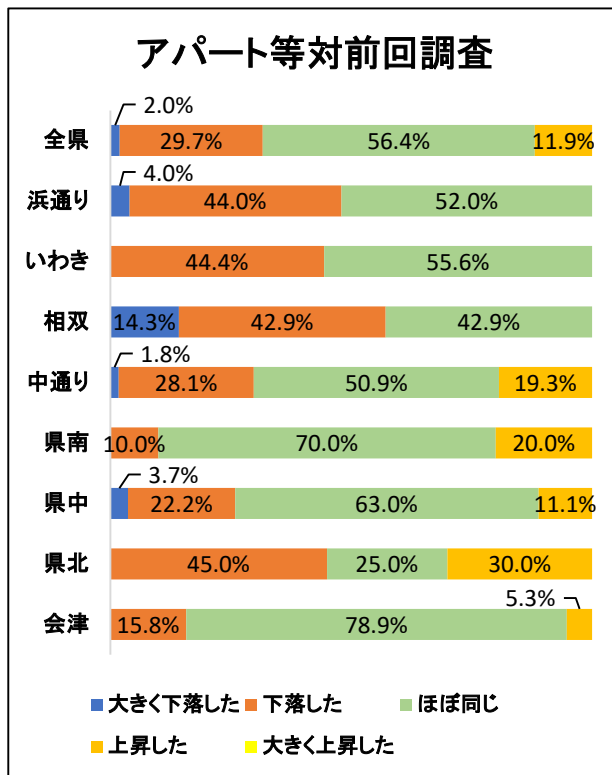
総じて、いわき・相双・県南は下落傾向、県中は上昇傾向、県北・会津地区は二極化している様子が見られる。

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。

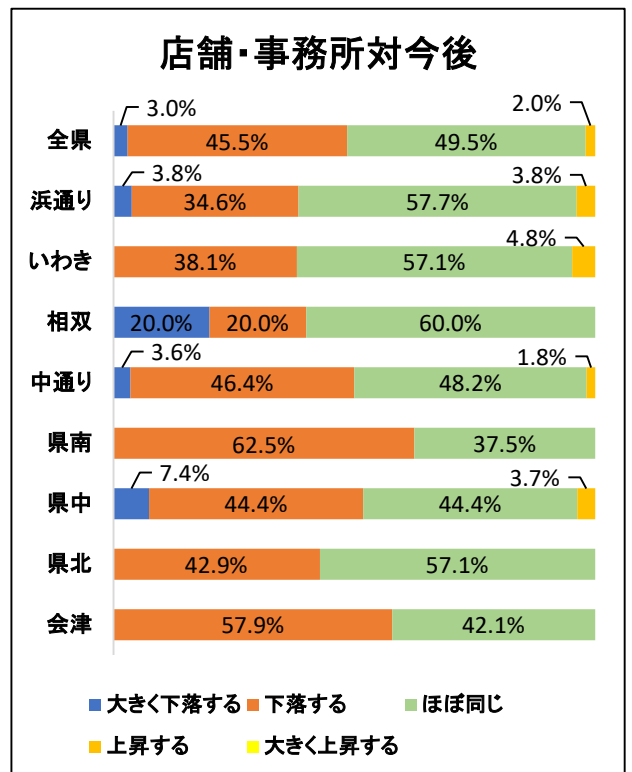
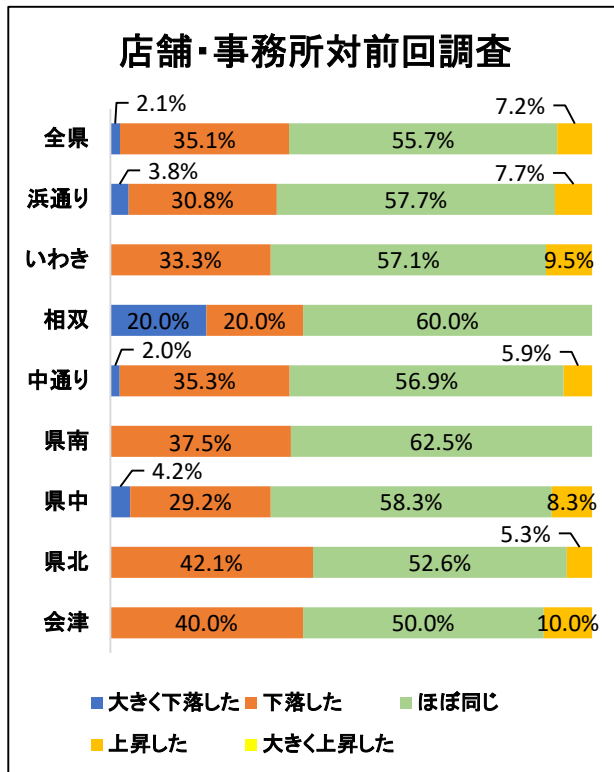
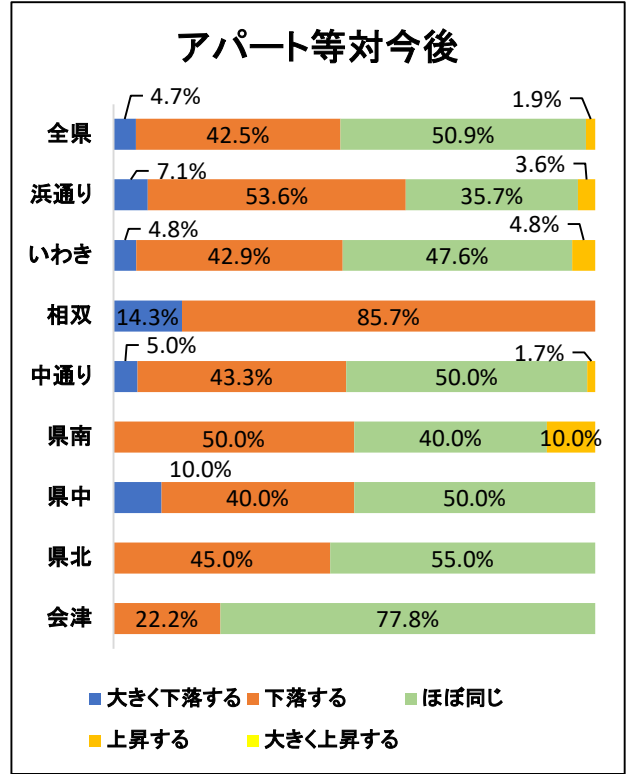
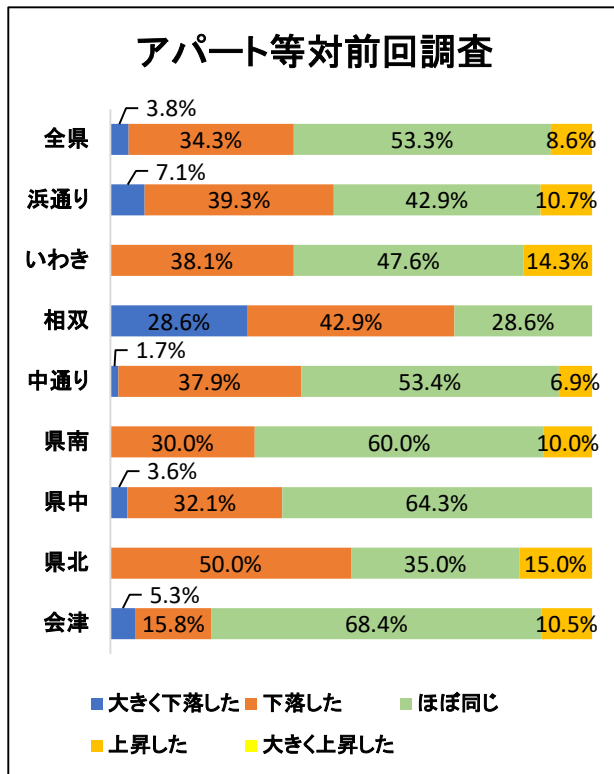
(1) 成約賃料について

- ① 成約賃料は前回調査時点(R7.10.1)と比べて      ② 成約賃料は今後6カ月間～1年間で



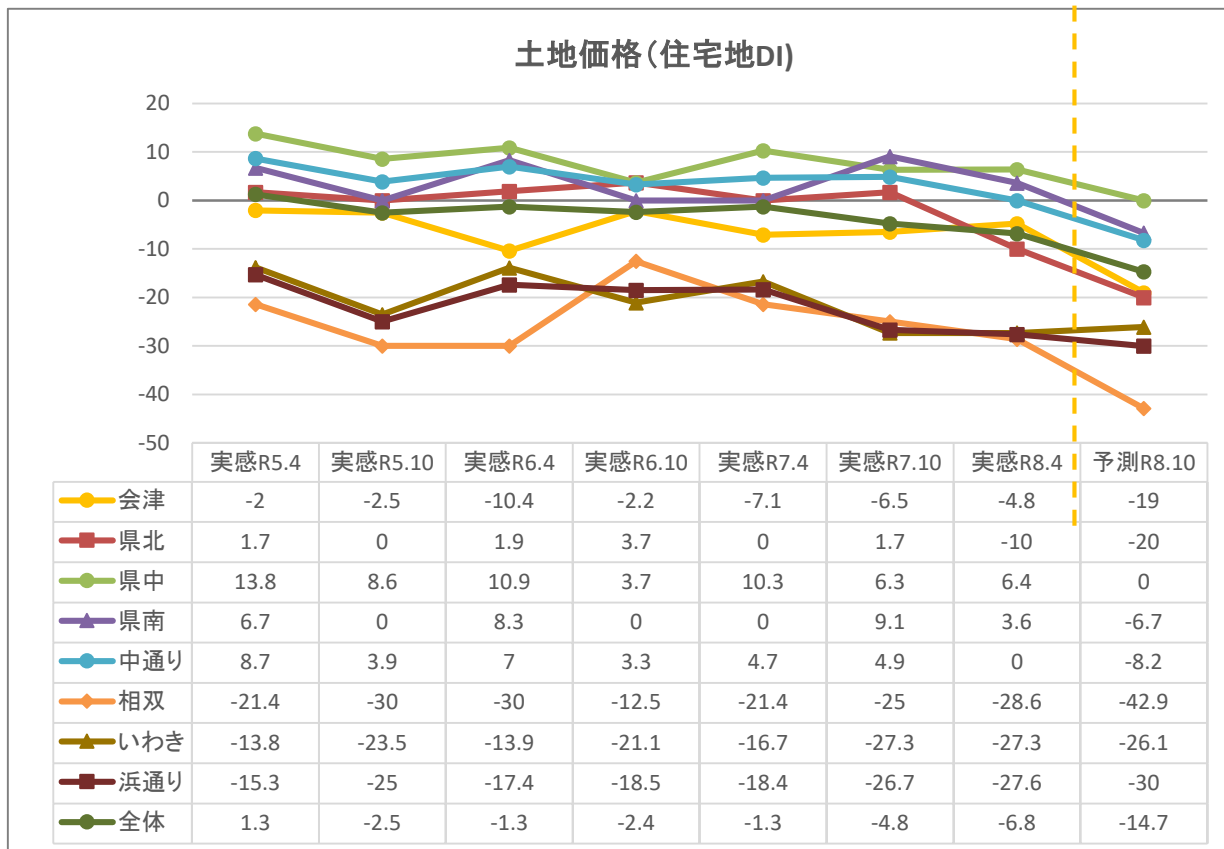
## (2) 入居率・稼働率について

- ① 入居率・稼働率は前回調査時点(R7.10.1)と比べて ② 入居率・稼働率は今後6カ月間～1年間で

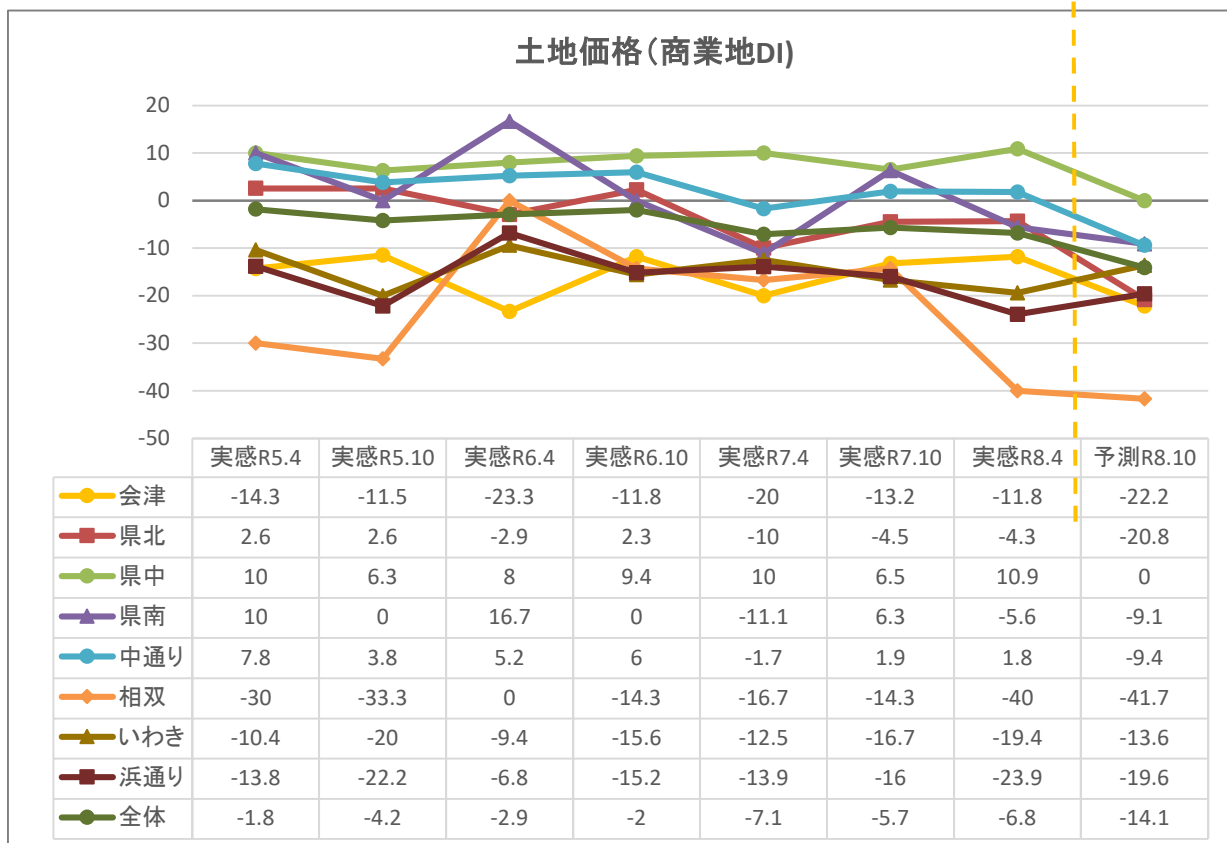


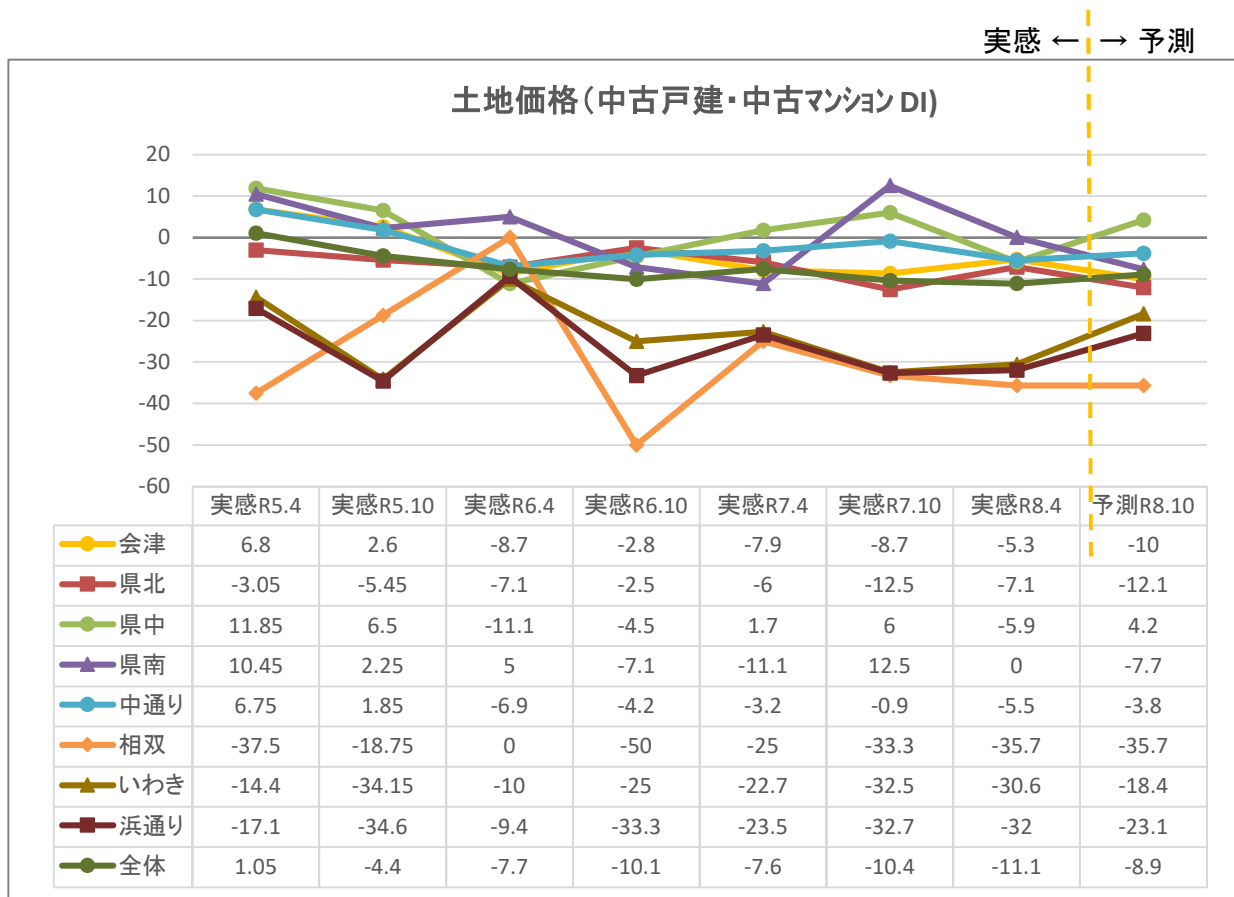
# 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測

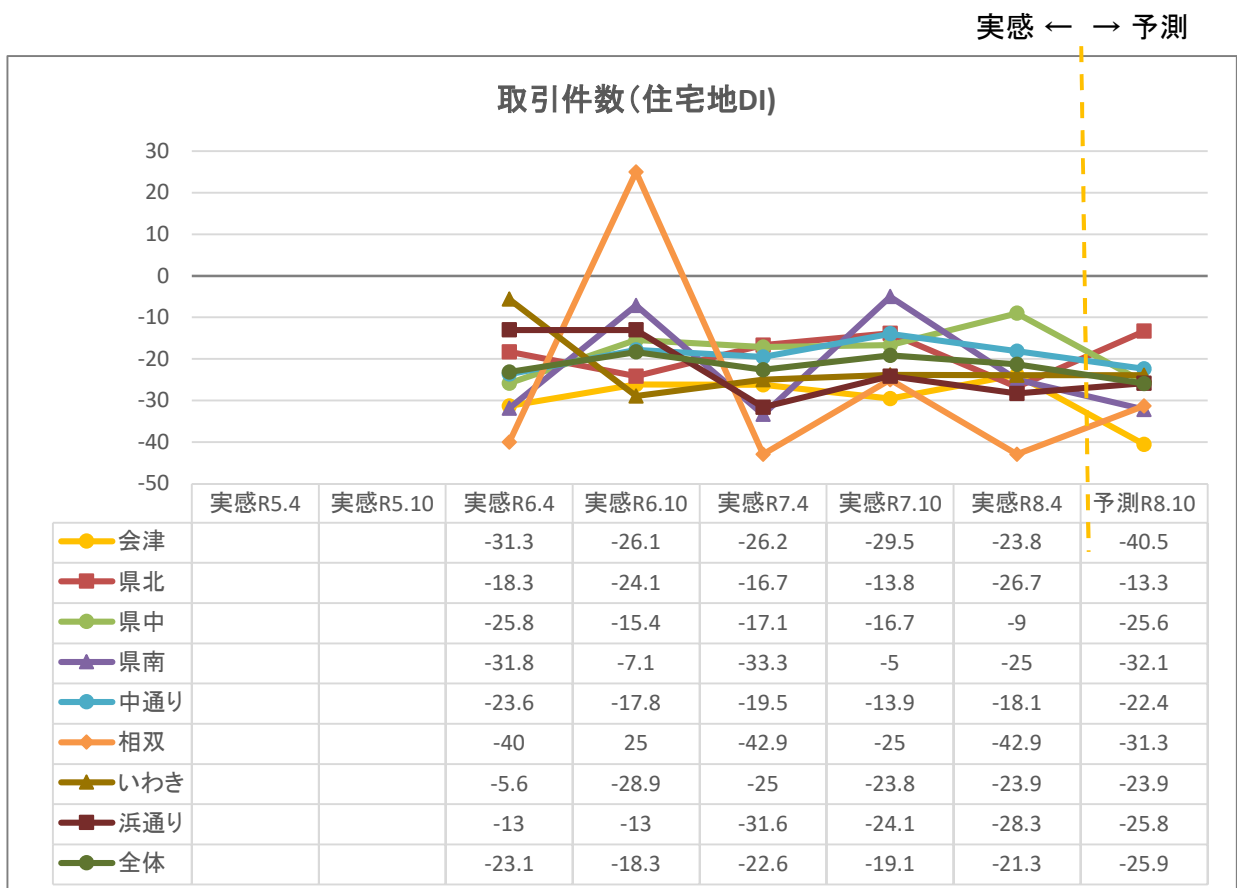


実感 ← → 予測



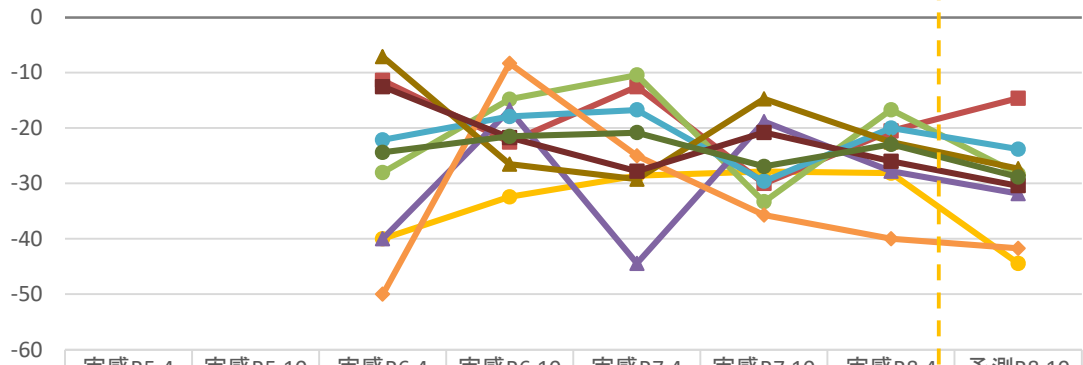


※R5.10以前の実感値は中古住宅DIと中古マンションDIの中庸値より算定



実感 ← → 予測

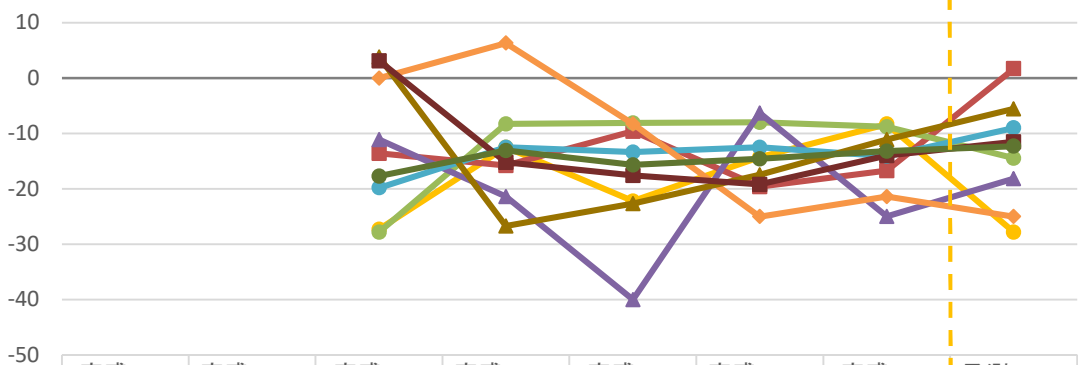
### 取引件数(商業地DI)



	実感R5.4	実感R5.10	実感R6.4	実感R6.10	実感R7.4	実感R7.10	実感R8.4	予測R8.10
会津			-40	-32.4	-28.6	-27.8	-28.1	-44.4
県北			-11.4	-22.5	-12.5	-30	-20.5	-14.6
県中			-28	-14.8	-10.4	-33.3	-16.7	-28.3
県南			-40	-16.7	-44.4	-18.8	-27.8	-31.8
中通り			-22.1	-17.9	-16.7	-29.6	-20	-23.8
相双			-50	-8.3	-25	-35.7	-40	-41.7
いわき			-7.1	-26.5	-29.2	-14.7	-22.5	-27.3
浜通り			-12.5	-21.7	-27.8	-20.8	-26	-30.4
全体			-24.4	-21.5	-20.8	-26.9	-22.9	-28.8

実感 ← → 予測

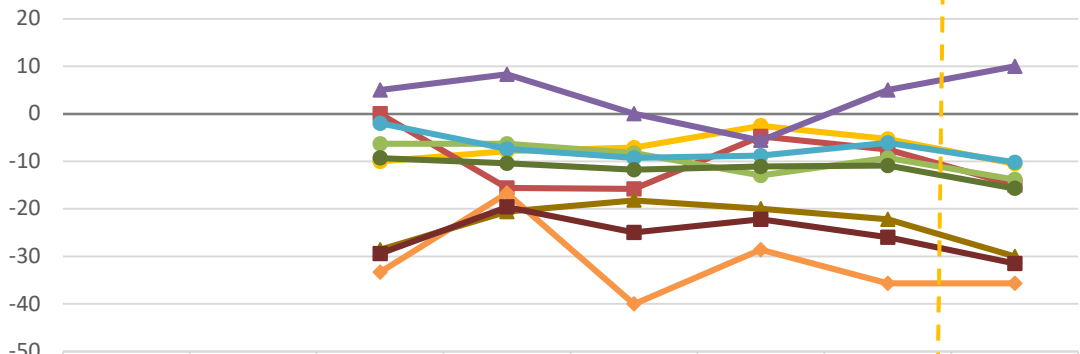
### 取引件数(中古戸建・中古マンションDI)



	実感R5.4	実感R5.10	実感R6.4	実感R6.10	実感R7.4	実感R7.10	実感R8.4	予測R8.10
会津			-27.3	-12.5	-22.2	-14.3	-8.3	-27.8
県北			-13.6	-15.8	-9.6	-19.6	-16.7	1.7
県中			-27.8	-8.3	-8.1	-8	-8.8	-14.5
県南			-11.1	-21.4	-40	-6.3	-25	-18.2
中通り			-19.8	-12.5	-13.4	-12.5	-14.1	-9
相双			0	6.3	-8.3	-25	-21.4	-25
いわき			3.8	-26.7	-22.7	-17.5	-11.1	-5.6
浜通り			3.1	-15.2	-17.6	-19.2	-14	-11.5
全体			-17.7	-13.1	-15.7	-14.6	-13.2	-12.3

実感 ← → 予測

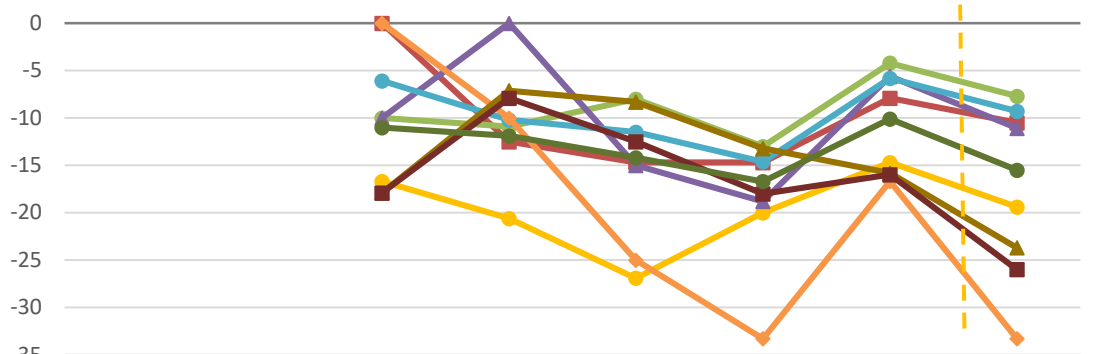
### 成約賃料(アパート等DI)



	実感R5.4	実感R5.10	実感R6.4	実感R6.10	実感R7.4	実感R7.10	実感R8.4	予測R8.10
会津			-10	-7.9	-7.1	-2.5	-5.3	-10.5
県北			0	-15.6	-15.8	-4.8	-7.5	-15
県中			-6.3	-6.3	-8.3	-13	-9.3	-13.8
県南			5	8.3	0	-5.6	5	10
中通り			-2	-7.4	-9.3	-8.8	-6.1	-10.2
相双			-33.3	-16.7	-40	-28.6	-35.7	-35.7
いわき			-28.6	-20.6	-18.2	-20	-22.2	-30
浜通り			-29.4	-19.6	-25	-22.2	-26	-31.5
全体			-9.3	-10.4	-11.8	-11.1	-10.9	-15.7

実感 ← → 予測

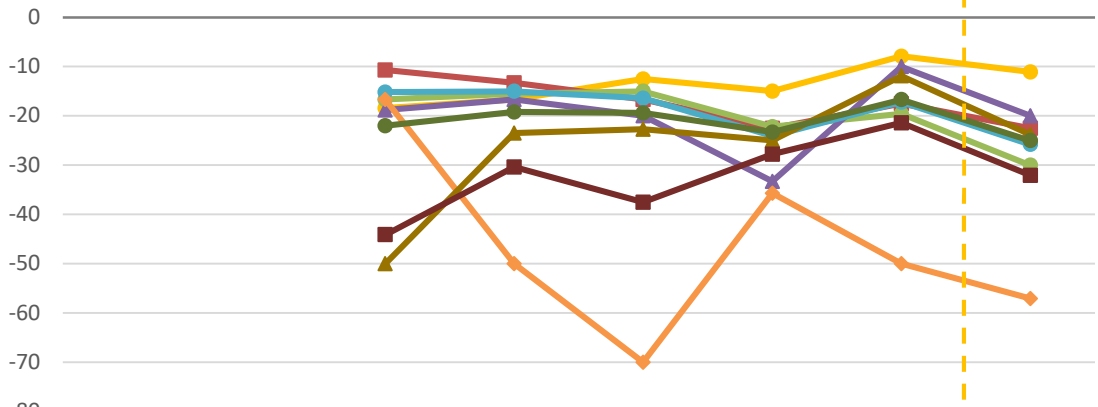
### 成約賃料(店舗・事務所DI)



	実感R5.4	実感R5.10	実感R6.4	実感R6.10	実感R7.4	実感R7.10	実感R8.4	予測R8.10
会津			-16.7	-20.6	-26.9	-20	-14.7	-19.4
県北			0	-12.5	-14.7	-14.7	-7.9	-10.5
県中			-10	-10.9	-8	-13	-4.2	-7.7
県南			-10	0	-15	-18.8	-5.6	-11.1
中通り			-6.1	-10.2	-11.5	-14.6	-5.8	-9.3
相双			0	-10	-25	-33.3	-16.7	-33.3
いわき			-17.9	-7.1	-8.3	-13.2	-15.8	-23.7
浜通り			-17.9	-7.9	-12.5	-18	-16	-26
全体			-11	-11.9	-14.2	-16.7	-10.1	-15.5

実感 ← → 予測

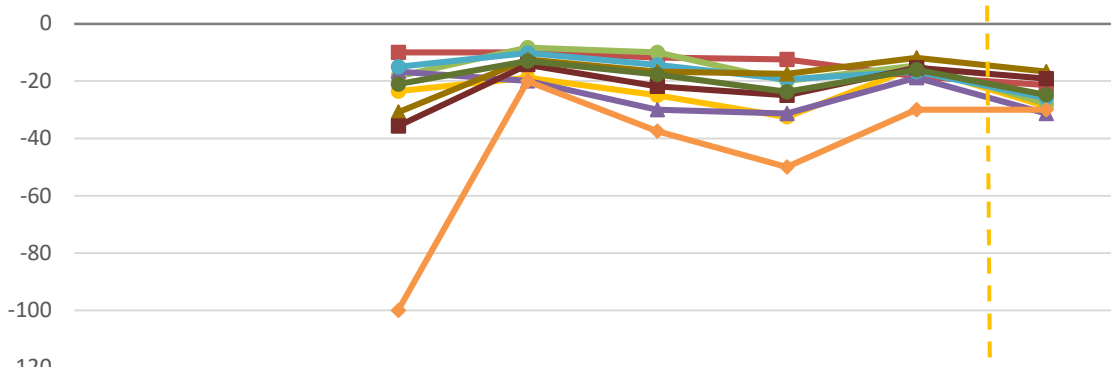
### 入居率・稼働率(アパート等DI)



	実感R5.4	実感R5.10	実感R6.4	実感R6.10	実感R7.4	実感R7.10	実感R8.4	予測R8.10
会津			-18.4	-16.7	-12.5	-15	-7.9	-11.1
県北			-10.7	-13.3	-16.7	-22.5	-17.5	-22.5
県中			-16.7	-15.5	-15	-22.2	-19.6	-30
県南			-18.8	-16.7	-20	-33.3	-10	-20
中通り			-15.2	-15	-16.4	-24.1	-17.2	-25.8
相双			-16.7	-50	-70	-35.7	-50	-57.1
いわき			-50	-23.5	-22.7	-25	-11.9	-23.8
浜通り			-44.1	-30.4	-37.5	-27.8	-21.4	-32.1
全体			-22	-19.2	-19.4	-23.3	-16.7	-25

実感 ← → 予測

### 入居率・稼働率(店舗・事務所DI)



	実感R5.4	実感R5.10	実感R6.4	実感R6.10	実感R7.4	実感R7.10	実感R8.4	予測R8.10
会津			-23.5	-18.8	-25	-32.5	-15	-28.9
県北			-10	-10	-11.8	-12.5	-18.4	-21.4
県中			-18.4	-8.3	-10	-20	-14.6	-27.8
県南			-16.7	-20	-30	-31.3	-18.8	-31.3
中通り			-15	-10.2	-14.4	-19.4	-16.7	-25.9
相双			-100	-20	-37.5	-50	-30	-30
いわき			-30.8	-12.5	-16.7	-17.5	-11.9	-16.7
浜通り			-35.7	-14.3	-21.9	-25	-15.4	-19.2
全体			-21.1	-13	-17.7	-23.7	-16	-24.8

## 概要

令和8年4月実感では住宅地の土地価格について、県中・県南地区がプラス、会津・県北・相双・いわきの各地区でマイナスとなった。前回との比較では、県中地区はプラス幅が若干拡大、県南地区はプラス幅が縮小、会津地区はマイナス幅が縮小、県北地区はプラスからマイナスへ転換、**相双地区はマイナス幅が拡大、いわき地区は横這い傾向となっている。**

商業地の土地価格については、県中地区がプラス、それ以外の地区ではマイナスとなった。前回との比較では、県中地区はプラス幅が拡大、県南地区がマイナスへ転換、いわき・相双の各地区ではマイナス幅が拡大し、県北地区はほぼ横這い傾向となっている。

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。住宅地では、県南・相双地区のマイナス幅の拡大が目立つ。商業地は全体ではマイナス幅が縮小したが、県南・相双地区等でマイナス幅が拡大した。

アパートの成約賃料は県南地区を除きマイナスとなり、相双・いわき両地区はマイナス幅が拡大傾向にある。店舗・事務所は全地区でマイナスとなったが、マイナス幅はいわき地区を除き縮小している。

入居率・稼働率は全ての地区でマイナスとなっている。

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>・ファストフード店の出店用地の引き合いが増えた</li> <li>・土地からの一次取得者が減り、中古住宅でも質が良い、立地が良い物が売れる。</li> <li>・築40年～50年位の中古住宅が今頃多いです。解体費用を考慮して、比較的安く購入出来るので更地よりも成約が増えています。</li> <li>・住宅ローン等の金利の上昇で購入に対する気持が半減している。資材の高騰により売買価格が上り銀行融資のむずかしさもある。</li> <li>・空家が増加してきているので中古住宅取引が増加してくる。</li> <li>・空家の増加。注文住宅を購入できない世代の増加。</li> <li>・住宅用地に関しては、ハウスメーカーの受注もかなりきびしいと聞いており、人口の増加も見込まれない事から厳しいといえます。</li> <li>・建築費高騰により建築件数がだいぶ減っている。ハウスメーカーがいわき市から郡山に営業所の統合が激しい。それと並行してアパートの需要が減っている。店舗については他業種より飲食店参入が少しある。</li> <li>・今までなら解体と判断する築年数の建物でも、リフォームを検討する流れになってきている。土地は特に指値が激しくなっている印象を受けている。</li> <li>・イランの戦争やコロナ後から続いている物価高により、建築資材の高騰によりますます新築住宅の需要は見込めず、ここに来て中古住宅の問い合わせも激減している状況にあります。今後ますます住宅ローン金利の値上げや戦争によるガソリン不足が続くとともに不動産が動かなくなるのが懸念されます。</li> <li>・都内中古マンションの価格が高止まりしている。地方の中古マンションは値下がりが止まらない。建物売買の動きが無く、価格を下げてでも購入できる客が居ない。(住宅ローンが組めない人が増えている)</li> <li>・物価高のせいか、問い合わせが減っており、お客様はあまり積極的ではないと感じる。空き家の売却の話は増えているが、購入者の数、問い合わせは大幅に減っている。空き家は相当値下げが必要だと思う。物件価格、特に新築は高くなりすぎて、購入出来るユーザーが少ない</li> <li>・物価高騰により、不動産需要は減少している。</li> </ul>
相双	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2000万円程度の低廉な建売住宅の需要が多少有り 土地のみの需要は少ない。</li> <li>・双葉郡全体で土地は駅周辺以外の需要は殆どありません。また、金額を下げてでも問い合わせが増えることはなく、極端に1000万円以下(太陽光発電事業者などの需要)などにしないと問い合わせが増えない状況です。ただ、太陽光だと周辺住民の反対が多く現実的には難しい状態となっています。</li> <li>蓄電池の会社も、東北電力が富岡町(富岡)での計画はもう必要ないとの回答を出しているようです。</li> <li>富岡町から浪江町までの双葉郡全体で、6号線沿いの土地に多くの空き地がある状況です。駅周辺以外は町の整備計画もなく、売りたい方は大勢いますが売れておりません。</li> <li>6号線沿いの土地では、新規に何かする企業もなく閑散としている状況です。国や町の空き地対策も皆無ということで土地売買は難しい状況です。</li> <li>当社でも双葉郡で数多くの土地を預かっておりますが、駅周辺が年に1か所程売れる程度となっております。富岡や浪江でのアパート建設も終わり、個人需要のみとなっておりますが、個人で土地を購入する方は殆どおりません。</li> <li>・建築費高騰で、新築需要はあってもローンが組めず我慢している状況か。土地を求めたい人の動きが非常に悪い。高齢化や相続で土地や住宅を売却したいというお客様が増えてきた。</li> <li>・F-REI立地の期待から売出しの価格が上昇し買側とのミスマッチがおきています。</li> <li>・建築費の高止まりや住宅ローン金利の上昇傾向が買い控えの心●を強めておりましたが、若干の持ち直し感はある。しかし、問合せをいただくのは低廉な価格の土地が多くお問合せをいただくハウスメーカーもローコストのハウスメーカーが主となっている。</li> <li>・建築費高騰、金利上昇により購入意欲の低下は今後も続くと思われる。</li> <li>・建築費の高騰が原因で土地の取引価格はこれから下落していくと思われる。中古住宅も空き家の売買が多く、管理やリフォームをしていない物件は決まりにくいのに価格も下がってきている。</li> </ul>

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
県北	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物価高と金利上昇により新築・買取再販含め購入意欲の低下が感じられる。賃貸も含めた組織の総合力が試されるタイミングであると考え。</li> <li>・ 新規住宅購入より中古住宅、中古マンションの動きがよい(資材の値上りによるもの)中古の売物件が多くなってきている</li> <li>・ 2000万円以下の中古住宅の需要が増加している。</li> <li>・ 建築資材の高騰により、土地購入の新築の相談は減少していると感じる。</li> <li>・ 昨年は、年間を通して不動産の動きが低調だったせいか、成約価格および売出し金額が下がっているように感じた。今年に入り、価格が下がったことにより、若干、問合せや引き合いが増えていくように感じる。</li> <li>・ 売買は、2025年10月以降金利上昇、建築費高騰により、土地、中古住宅とも、問い合わせが低調でしたが、2026年3月頃から問い合わせ、契約とも、すこずつ上向きになってきている。</li> <li>・ 中古物件の売買において、現状有姿取引の件数が減少し、リフォーム済の物件の成約が増加した。物価高の影響により、買い手側でのリフォーム工事に及び腰の姿勢が見受けられる。</li> <li>・ 物価高により、買控えが大きく発生している様に思う。</li> <li>・ 新築希望者は変わらず一定数いるものの、建築費の高騰及び住宅ローン金利の上昇により、仕方なく中古物件や賃貸物件へ流れるか、もしくは断念となっている。</li> <li>・ ロードサイドの事業用土地の引き合いはあるが場所がない。</li> <li>・ 物価高騰による購入意欲の低下と若い世帯において融資が通らないケースが多い。建売戸建の売れ行きが悪い。40才以降は融資期間返済により新築戸建はあきらめ感があるようです。空家物件数は多くなってきているが売れていない。</li> <li>・ 資材高騰によりマイホーム計画者が激減 宅地は、盛土法により分譲地が少なくなった。</li> <li>・ 建築費が上昇するに伴い、多額のリフォーム費がかかる中古住宅(マンション含む)が総費用で高くなり、購入意欲が低下している感じがする。もしくは売却価格が低下。</li> </ul>
県中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 売アパート等事業用投資物件は活発</li> <li>・ 新築住宅の値上がりで、中古のニーズが上がっているように思います。今後は、住宅ローンはたんや離婚等により売り物が増えるので中古のニーズは増えるのではと思います。→メーカーが6000万のローン組ませたり不動産会社も無理なローン組ませたりというのも一因としてあるのかなと思います</li> <li>・ 問い合わせ減</li> <li>・ 原材料の値上がりで、市内の建築業の供給量が少ない様に思われる</li> <li>・ 郡部の土地・中古が売れなくなった。</li> <li>・ 昨年と同様に全ての物が値上がりしており、消費者様の買い控えが進んでいると思われます。ただし県中に関しては、まだ不動産の動きが有りますので、消費者様のニーズに合った提案を行い、成約に繋げたいと思います。</li> <li>・ 資材等が今後も高騰していく事が予測されております、マイホーム入手への道が険しくなっています。</li> <li>・ 売買価格が下がってきている。</li> <li>・ 新築建売住宅には一定の需要はあるが、土地や中古住宅の取引や相談が多く増加傾向にあります。</li> <li>・ 金利上昇、物件価格(土地)の上昇で、先行が不安との顧客の声がある。</li> <li>・ 原油不足により、全ての材料費が上昇。4月より40～70%の価格上昇の通達がきており、材料費の原価が見通せない状況になっている。銀行の融資金利も上昇したうえ、融資そのものに慎重になっている。</li> <li>・ 建築費高騰・金利上昇・土地価格上昇と住宅取得費が上がっているため市場はより厳しさを増すと感じる。</li> <li>・ 法人規模の大きな企業が地方に工場を移転させる動きが見える。傾向として、建屋が残っていて、居抜きを希望する相談が増えている。建築費が高騰しているため、建物には費用を掛けたくないとの事！</li> <li>・ 分譲地の売買は建築価格の上昇により、減少しているものと思われる。</li> <li>・ 土地と建築費が高騰している為か、土地の問合せが全くない。</li> <li>・ 新築が売れなくなった影響が中古市場にも出ていると思います。</li> <li>・ 当社所有のレジデンス系物件については維持費が非常にかかり、将来的には売却を視野に入れている。</li> <li>・ 物価上昇・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。</li> </ul>

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
県中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・若い世代の中でも、親族からの土地の贈与や住宅資金の援助があったり、夫婦で安定した職業についている場合は新築住宅を建築出来ている。</li> <li>・新築着工数の大幅下落により、土地の動きが大きく鈍化しているゆえに、土地取引は減少していると感じる。新築→中古住宅へシフトしている。特に若年層の世帯はその傾向にあると感じる。</li> <li>・アメリカ・イスラエルとイラン間の紛争が発生し、原油高に伴い、全ての石油絡みの商品の価格が上昇しており、以前発生した不動産の買い控えが、新たに発生するのではと心配しております。</li> <li>・最近の中東情勢は社会的な不安、原油供給減により原料料の高騰は確実に予想される。そのため不動産取引における動向は中東情勢が終息する方向にいかないと当面は動きは少なく様子見となると思われる。こうした状況下であっても不動産取引は全くなくなるわけではないので。動きがある顧客に対しては無理のない、リスクを最少減に迎えた提案をしていくことが必須になると思われる</li> </ul>
県南	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西郷村に土地・建物取引が増えている。</li> <li>・物価高騰により宅地造成工事費が増えている状況で土地坪単価も上げて行く方向になるかと思えます。</li> <li>・西郷村内の土地取引が多い様で価格も上昇している</li> <li>・建築費の増加により低所得者の購入が難かしくなっているように感じる。</li> <li>・金利引き上げによって若い世代の不動産購入意欲が低下している感じがする。</li> </ul>
会津	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築費高騰により、新築出来る方が少なくなっており、売地の取引が減少している。</li> <li>・建築費の高止まりで、購買意欲が削がれている様に思われる。併せて、土地価格の下落に至っている様に思われる。</li> <li>・金利が上がり購入意欲が低下している</li> <li>・新築において、注文戸建の需要が著しく減下しているように感じる。</li> <li>・半年間売買なし</li> <li>・業者の分譲地についてはほぼ売れは続くようですが、街中の1区画・2区画の住宅地の売買は進みません。住宅を求める若い世帯に聞きましたが、街中の老人のなかには住みたくありません。分譲地ですと同世代に近いので交際もしやすいとのこと。世代間のギャップを感じます。</li> <li>・建築資材の値上がりで新築が大きく減少 土地の需用も減っている</li> <li>・インターチェンジ周辺の物流・工場用地のニーズは相変わらずあるものの、調整区域の足かせにより流通に支障あり。少子高齢化・人口減少による住宅空家物件増加により価格下落が進むと思われる。</li> <li>・近年はロードサイド、郊外への出店も減り、経済縮小を感じざるえない。</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>・ 売買客が減り、賃貸に入って長期で売買物件を探す方も見受けられる。</li> <li>・ アパートの退去は多いですが、入居者は殆んど有りません</li> <li>・ 少子化に伴い空き家が多く見られ賃料を下げても入居者を募集する様になる。</li> <li>・ 人口が少なくなってきたので空室が多くなる</li> <li>・ よくわからない</li> <li>・ 供給過多の状態、特に築30年を経過した物件の空室が目立つ。</li> <li>・ 建築費の高騰で集合住宅建築の鈍化を感じます。また、金利高も重なり増々景気後退を感じます。(0.1%の上場企業の景気動向市況の判断で上げてほしくない。)募集資料については地域差があり建築費高騰も重なり計画倒れがある。店舗は減額賃料の傾向がある。</li> <li>・ 反響がない</li> <li>・ 当社で管理してる物件は少なくどこまで市場と同じか分からないが、アパート、店舗は全く動きは同じである。</li> <li>・ 例年の3月に比べて引き合いが少なく感じられた。</li> <li>・ 築20年以上の物件は、空室になると、ほとんど埋まらない。築30年以上だけ、入居率は3割程度だと思ふ。空テナントもかなり増えた。</li> <li>・ 入居率も低い為、賃料も上がらず、金利、建築費も高いままなので賃貸業は厳しい状態がしばらく続く。</li> </ul>
相双	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一部メーカーのアパート等の供給が多く、需要が追いついていない。</li> <li>・ アパートや事務所関係も復興事業がある程度終わり、作業員の増加が無いため入居する人、事務所を借りる企業が殆どありません。国の出先機関の人の入れ替えが年間10人程度にとどまります。スポットの賃貸希望も年間10件あればよい方です。公示価格値上がりなどの根拠が全く不明です。</li> <li>・ 管理アパートの件数が少ないので、出入りが少ない。動きも少ない。</li> <li>・ 投資目的で多くのアパートが建築されましたが入居がうまくいわずに賃料を2割～3割下げて募集している会社があり相場下落が懸念されています。</li> <li>・ 福島県に市町村移住支援金(月額4万円)の補助があるが効果は未知数。空室が増加しているにもかかわらずオーナー側の家賃設定は強気に維持されておりエフレイ等の物件の利用も限定的となっている。</li> <li>・ 住宅の売買件数が減少しているにもかかわらず、賃貸の方でも需要は少ない。長期出張のサラリーマンや建設作業員の宿舎としての利用で空室を埋めてはいるが、地方は特に、今後も厳しい状況が続くと思われる。</li> <li>・ アパートは大手がどんどん新築物件を建築しているため成約率や賃料も下落している。</li> </ul>
県北	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 同じ賃貸物件でも質のよいものは高くなっているがそれなりに入居がない古いものは下落している</li> <li>・ リフォーム代の上昇でリフォーム出来ない大家が出てきた。結果入居者が入らない。</li> <li>・ 家賃の下落傾向が続いている。</li> <li>・ 地域によっては供給過多の状態であり、新築かつ家賃値下げをしても決まらない物件がある。買い手市場感が強い。</li> <li>・ 問い合わせが少ない。(一般の方から)</li> <li>・ 以前は2～4月頃の賃貸のピークありましたが、現況は少ない。空室が出ると満室は難しい時代になっているようだ。</li> <li>・ 不景気により各事業所の人員動きがない</li> </ul>

地区	不動産賃貸市場で特徴的なこと
県中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 転勤や学生が少なくなった気がする</li> <li>・ 物価高で買い控えが見られる。</li> <li>・ 1DK等の单身用の空室が増加している</li> <li>・ 空室期間が長くなっている。</li> <li>・ 住居系の賃料の値上げは、有りませんが、他の物価高及び引越し費用の増加などにより、移動を控えている消費者様がいますと聞いております。</li> <li>・ 新築戸建住宅の販売件数が減少すると思います。</li> <li>・ 今年は、退去数が多かった反面、入居数が少なかった。ただ今後は、住宅を建設、購入できる人が限られてくるのではと思うので、ファミリー向け賃貸の需要が伸びるのではないかと思う。</li> <li>・ 新築物件の賃料が非常に高くなっており、入居者が決まりずらくなっている。又、リフォームについても建築費等が高騰している為に部分的な補修で済ませてしまっている物件が多い。</li> <li>・ コスト増を賃料に転嫁できないため、アパート経営は厳しい局面にきていると感じる</li> <li>・ ペットによる、破損や臭気(尿)を気にしない入居者のモラルが気になる！(退去時の費用負担で驚く事例を同業者から良く聞きます)</li> <li>・ 会社契約の移動が増えている。</li> <li>・ 当社は賃貸を行っていない為不明</li> <li>・ 大手不動産会社では、更新時に賃料を上げているときいているが、生活が苦しい入居者のことを考えると上げにくい。テナントの需要が減っている。</li> <li>・ 当社所有のレジデンスでは「1K」「1R」等1つの部屋の空室が特に目立ってきた。</li> <li>・ 売買と同様に、賃貸の動きも、経費が以前より増えており、動きが鈍くなっている。</li> </ul>
県南	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新築物件は賃料を上げてても入居率は良い。</li> <li>・ 新白河駅周辺の賃貸物件の空室が目立つ様になった。</li> <li>・ 大家さんの要望で賃料を上げている。</li> </ul>
会津	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法人の異動が少なく感じました。</li> <li>・ 古い物件は、賃料を下げてても、なかなか決まらない。</li> <li>・ マンション、大型アパートの新築が多く、キソンの木造の中古物件は退去が有り、出ると入居がなかなかいない。賃料を安くしても入居者は少くきびしい。アメリカのイラン戦争により原油高、諸材料、物価の値りにより先行は期待できない？</li> <li>・ 学校の統廃合で学校の教職員が大きく減少 アパートの空室が増加</li> <li>・ 資材、人件費、燃料代等全て値上がりしているが、地方の賃料では、それを吸収できるほど景気は良くないので、ほぼ変わらぬ条件で募集するしかない。ただし、大企業の転勤社員(土木、建築、商社など)は中央の相場に近い賃料でも借り上げている。</li> <li>・ 賃貸市場も売買市場も経済縮小を感じる</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>・ 減少するのではないか？</li> <li>・ 人口減少による需要の低下。</li> <li>・ 人口増加傾向があった時期では物価高、金利高でも経済は回っていた。人口減少の今、国は何を見て金利を上げているのか分からない。米騒動と同じく住宅関連材料不足、でもどこかにストックがあるかもしれない状態で需要の鈍化が定着し、材料余りを招いてしまうのではないか？土地造成費の高騰(便乗値上げ)が著しいので便乗値上げをやめてほしい。</li> <li>・ 戦争や物価高が続くかぎり不動産市場が明るくなるとは全く思えず、他の業種同様しばらくは不況時代が続くのではないだろうか？</li> </ul>
相双	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当相馬市は、人口減少が進み、不動産需要が増々縮少していく傾向にある。人口減少問題を解決しないことには、不動産事業が成立しない。</li> <li>・ 相双地方は、日本の「地方が直面する課題(人口減・空き家)」と「国家規模のプロジェクト(イノベーションコースト構想)」が同居する、世界的にみても極めて特殊なマーケットとなっております。仲介手数料(フロー型)のビジネスモデルから(ストック・高付加価値型)のビジネスへシフトしていくという局面にあると思います。</li> <li>・ 土地の売買では建売メーカーとの土地の取りあいになっている。建売メーカーが目をつけない(採算性がない)土地の買付と開発に注力していきたい。</li> </ul>
県北	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 世界情勢の影響で関連する工事(土木関係)の高騰、遅れが生じてきている。物件として販売する状況にできるまで時間がかかることが予測される。</li> <li>・ 売買物件については関連状況によって決まる。動きはよい(売買は動きがよく決まっている)。賃貸は質のよいものは高めの値でも決まる。</li> <li>・ 盛土規制も緩和になりましたが、住宅の4号特制廃止等により、物価上昇プラス性能アップによる価格上昇があり、若い方が、4000～5000万円の借入をしている。住宅の性能等も、適度な性能に緩和や確認申請の緩和がもとめられると思う。</li> <li>・ 今の日本の状況が不安すぎて、この先が不透明です</li> <li>・ 市内中心部の大手企業の撤退による勤務先移動が多い気がする。それに伴い中心部への人気低下、売買価格の低下が進んでおります。</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
県中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調整区域の物件で空き家や空き地の相談が多い。調整区域でも宮城県のように賃貸に出せるといいと思う。</li> <li>・ 年々、住宅入手までの予算が高くなっており、子育て世帯のマイホームも、補助金では、追いつかない状況であると考えています。</li> <li>・ 地域ごとの資料が閲覧できるサイトがあればありがたいです。</li> <li>・ 消費者の賃金に対して、郡山市の地価が高く、購買意欲が落ちている。今後さらに減少することが懸念される。</li> <li>・ イラン、イラクとの戦争により、油が不足する事によって、更に各製品等に不足品や価格高騰、先行き不安感により、買い控えや購入をあきらめる人々が増えてくる様に感じる。</li> <li>・ 中東情勢悪化で、今までの既成概念を打ち破る新たな展開を模索していく必要がある。このような状況下では、どのような工夫をして生き残るための工夫をしているか、アンケートを取ってみることも必要でないでしょうか。</li> </ul>
県南	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ どの市町村でも出生数が減少しており、先行きが厳しい。</li> </ul>
会津	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 会津地方を例に申し上げます。当地区は市街化調整区域の規制が強すぎて経済の損失が多すぎる。現在ある農地を開発するとは申し上げませんが、地域内にある雑種地や空地の建築・分譲を緩和すべきと思います。このままですと地方の衰退は当然のことです。</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 : 40名(うち不動産鑑定士36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。