

---

# 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6回調査(平成25年4月1日時点)

< 詳細版 >

平成25年6月

社団法人 福島県不動産鑑定士協会

震災復興対策室

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

## 目 次

I	福島県不動産市場動向調査の概要	1
II	アンケート結果	3
	1. 売買	3
	(1) 成約価格について	3
	(2) 動向指数(DI)による分析	6
	2. 不動産市場	11
III	社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	13

# 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6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。

## 2 アンケート調査の概要

平成25年4月1日をアンケート調査基準日として、第5回調査時点(平成24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、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、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。

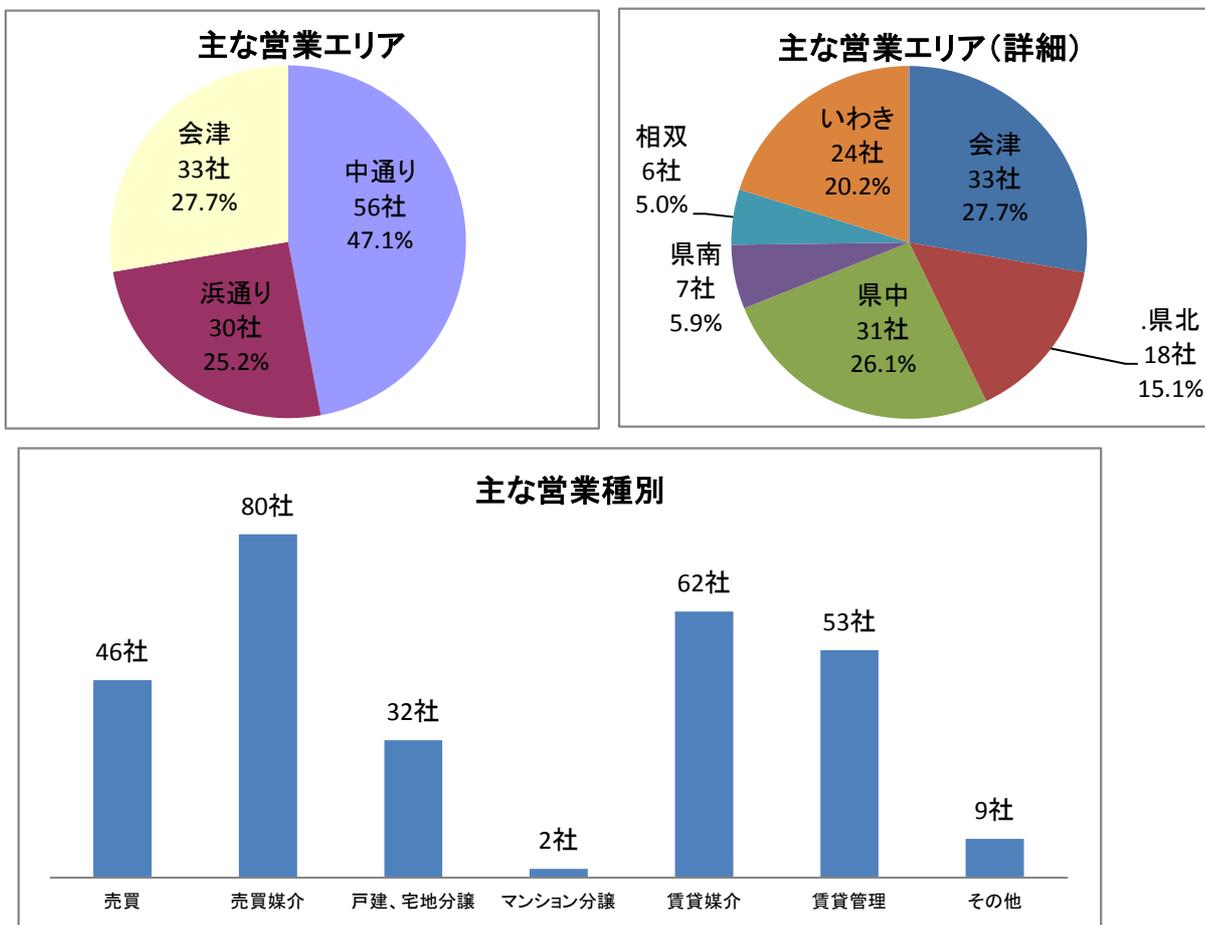
(1) 実施期間 平成25年4月～5月

(2) 調査方法 (公社)福島県宅地建物取引業協会、又は(公社)全日本不動産協会福島県本部の何れかに加盟する不動産取引業者様を対象とし、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 1,330社

(4) 回収数 130社 (回収率 9.8%)

## 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、H25.4実感と、H25.10予測として算出した。

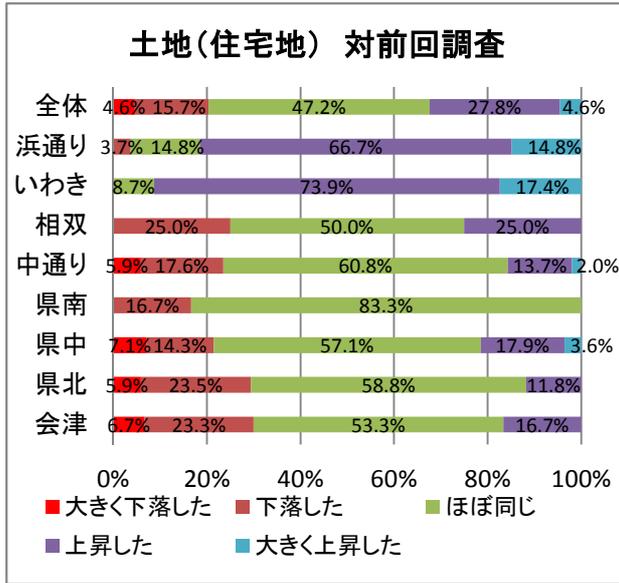
なお、同⑤~⑨の不動産については、平成23年6月1日時点の第1回調査で、3段階での質問を行っていることから、これに対してもその回答数を3段階方式で指数(DI)を算出の上、H23.6実感とH23.10予測を参考値として記載した。

## II アンケート結果

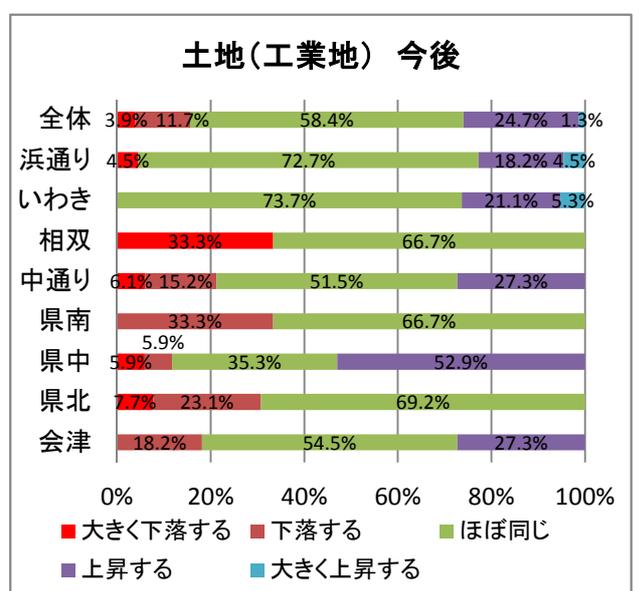
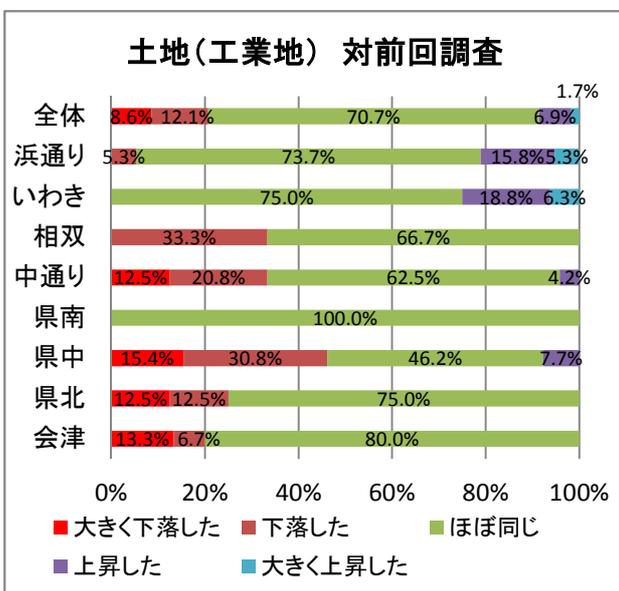
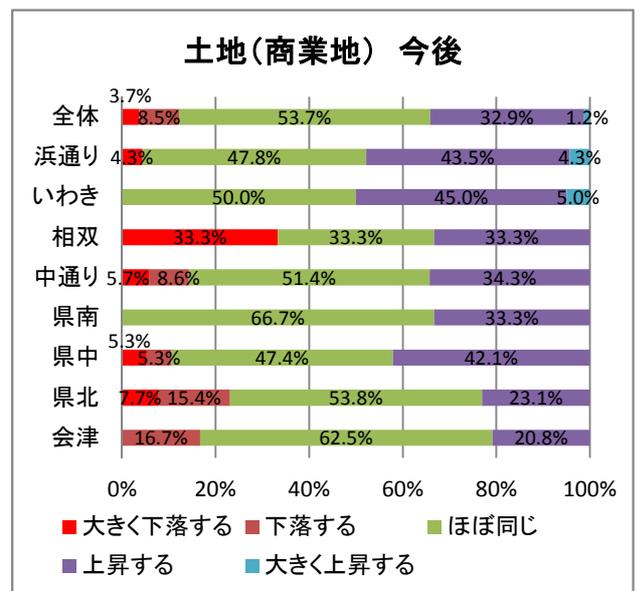
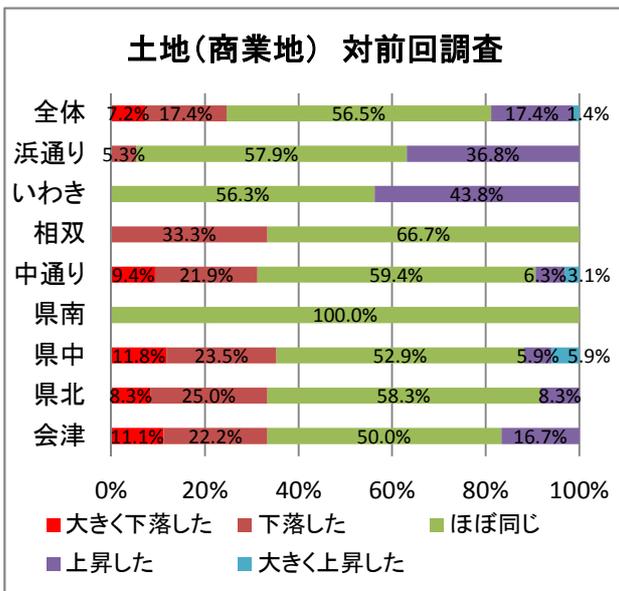
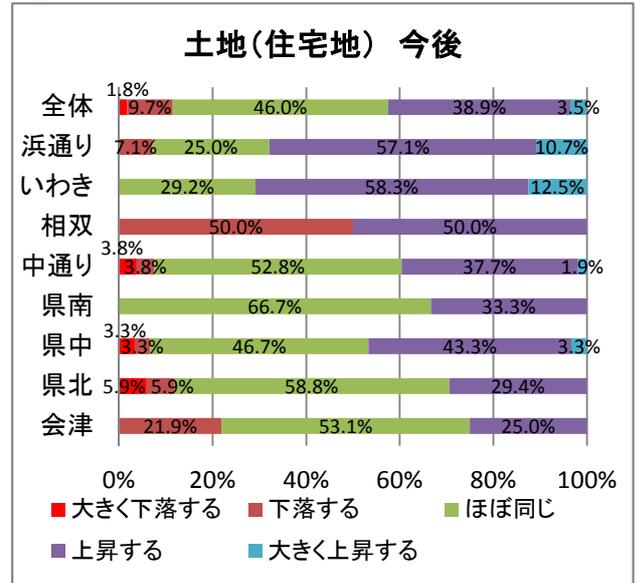
### 1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

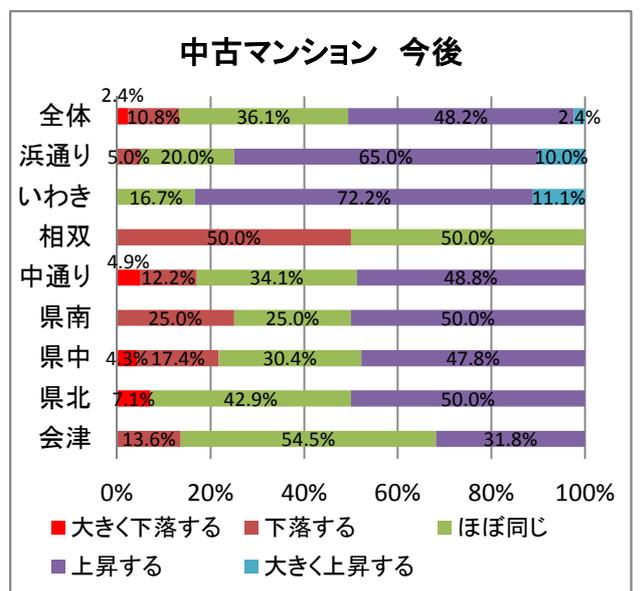
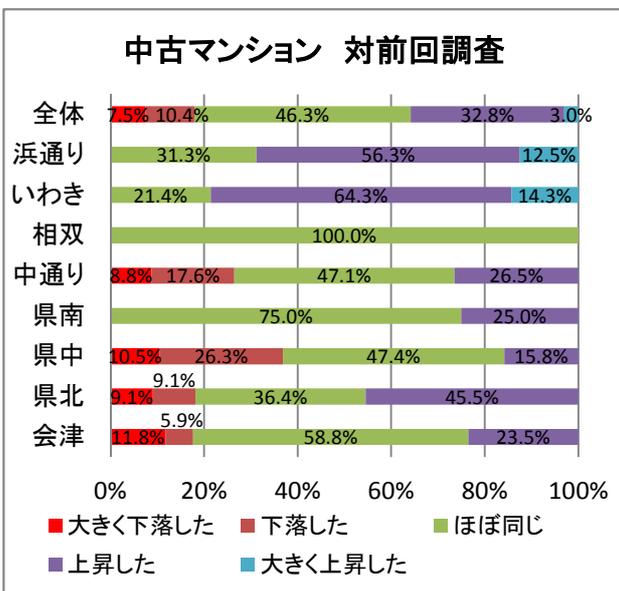
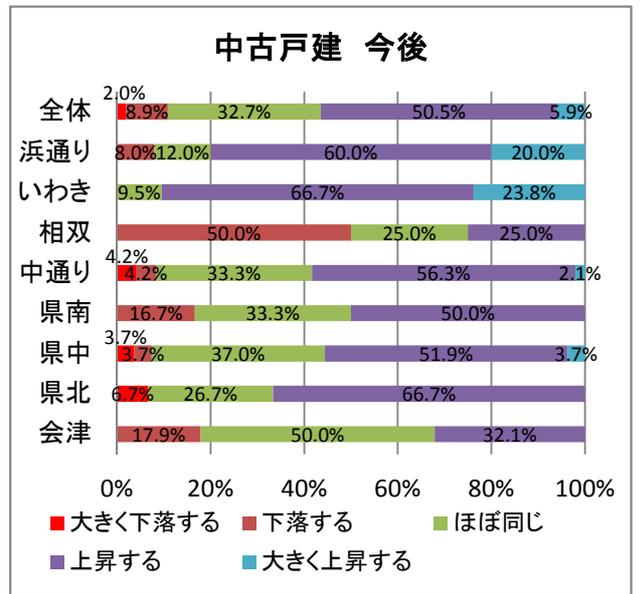
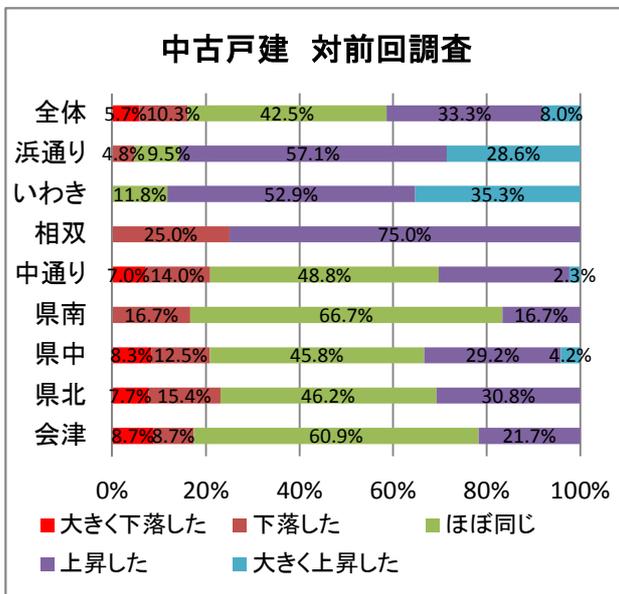
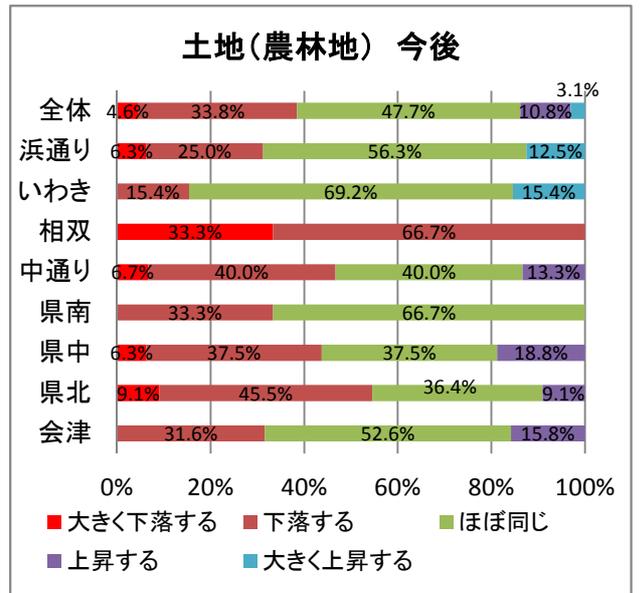
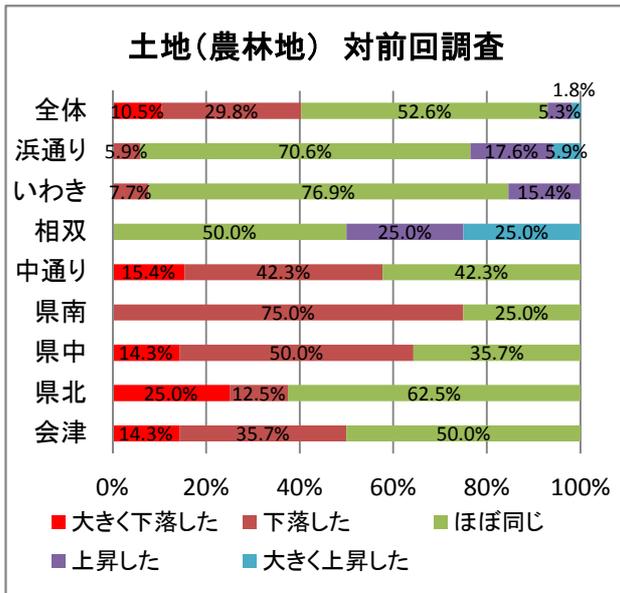
#### (1) 成約価格について

##### ① 成約価格は前回調査時点(H24.10.1)と比べて

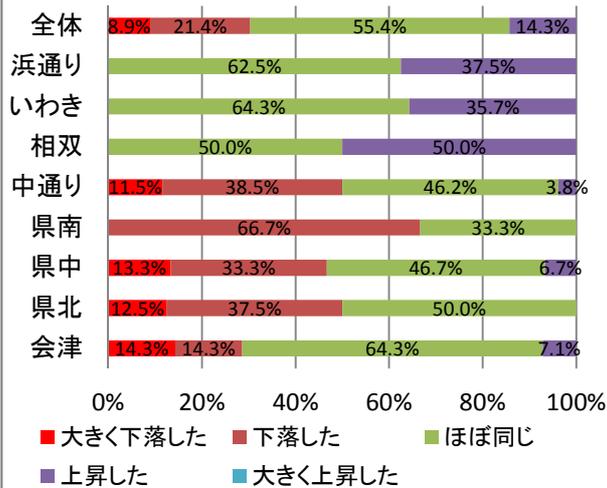


##### ② 成約価格は今後6カ月間～1年間で

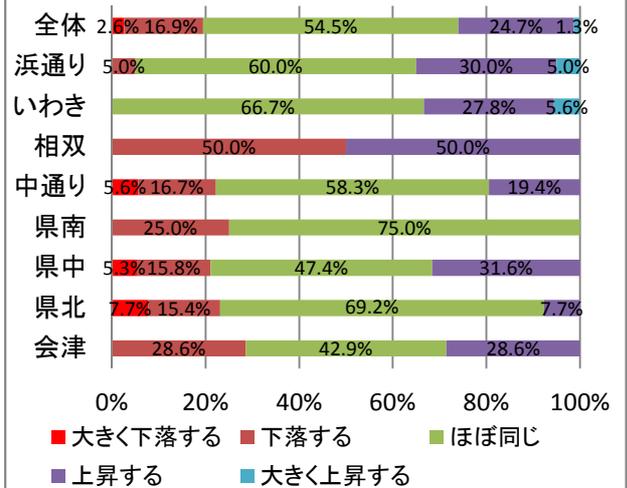




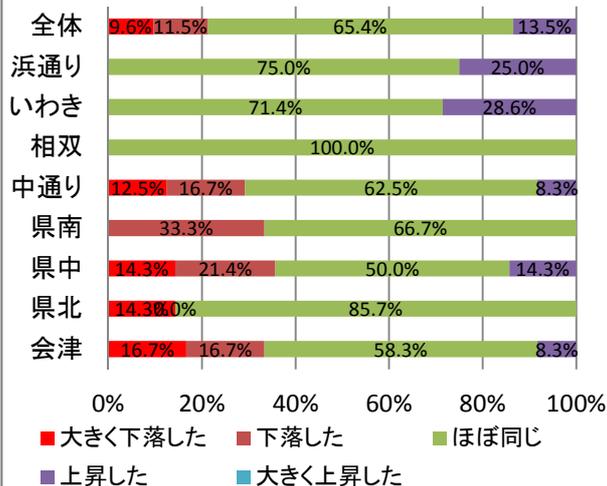
### 店舗・事務所 対前回調査



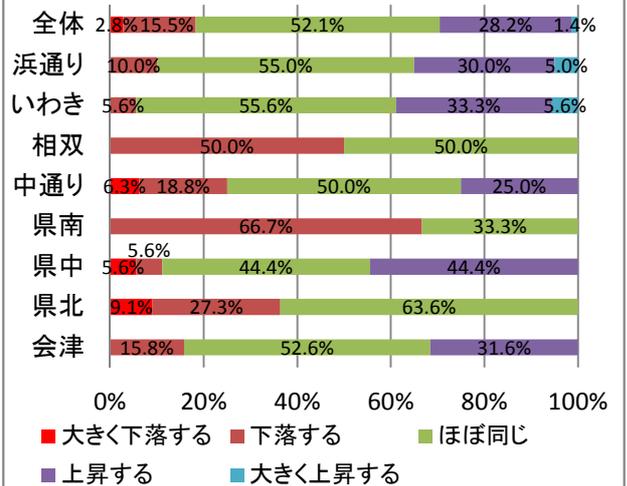
### 店舗・事務所 今後



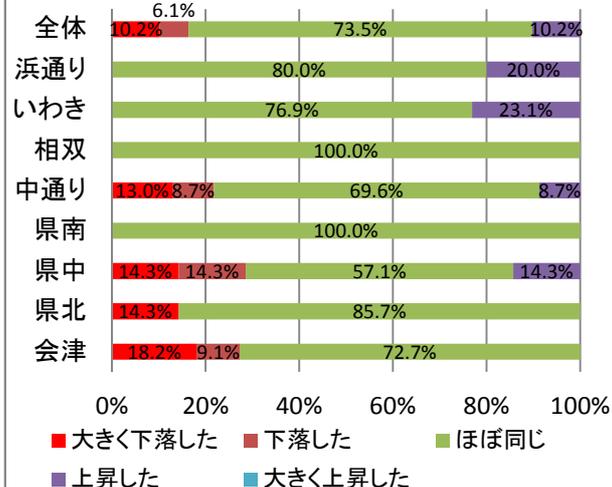
### 物流・倉庫 対前回調査



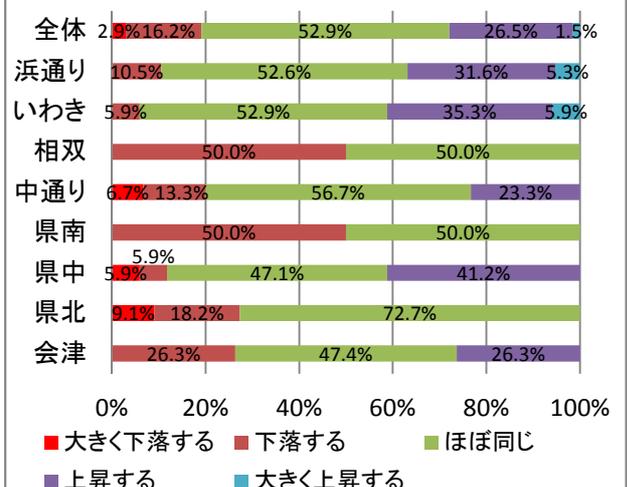
### 物流・倉庫 今後



### 工場 対前回調査

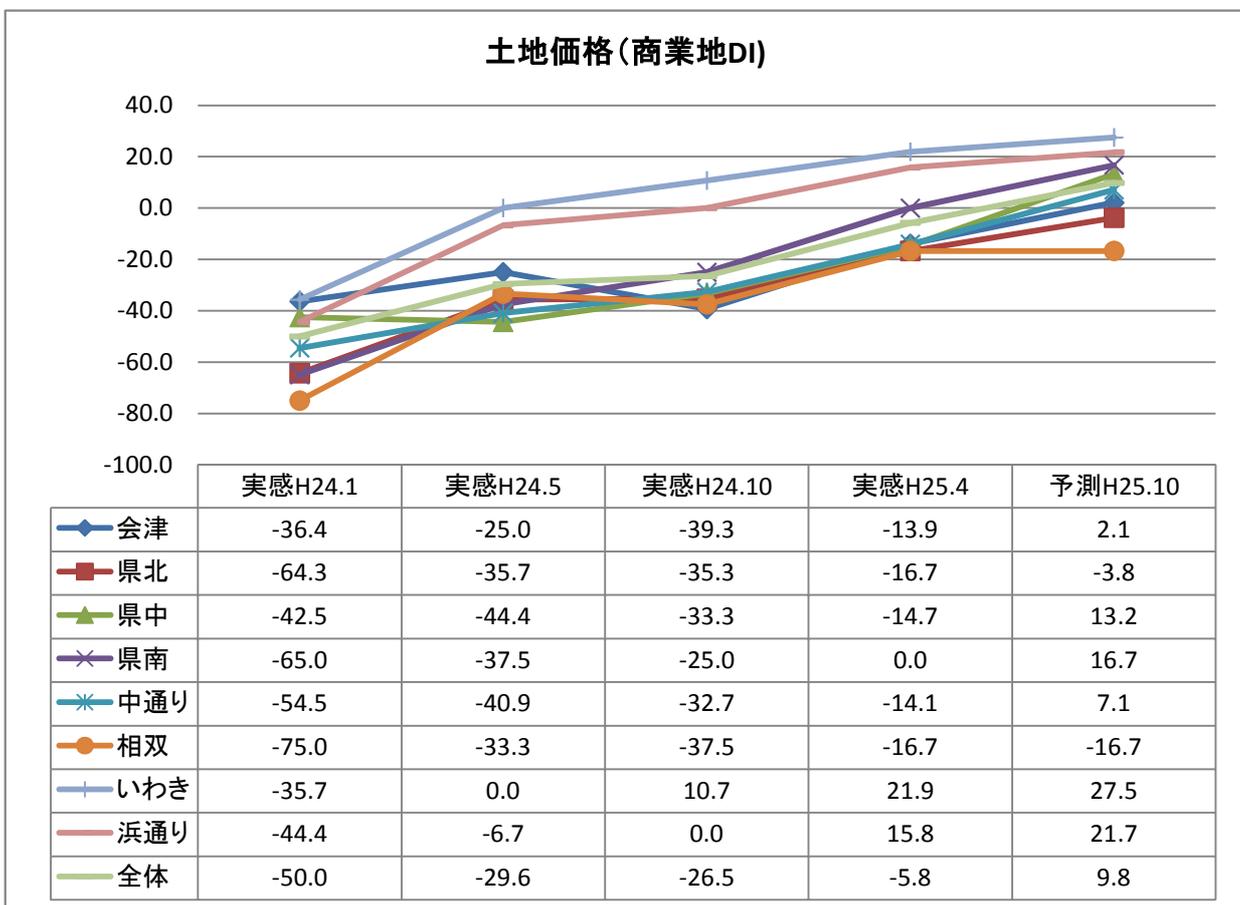
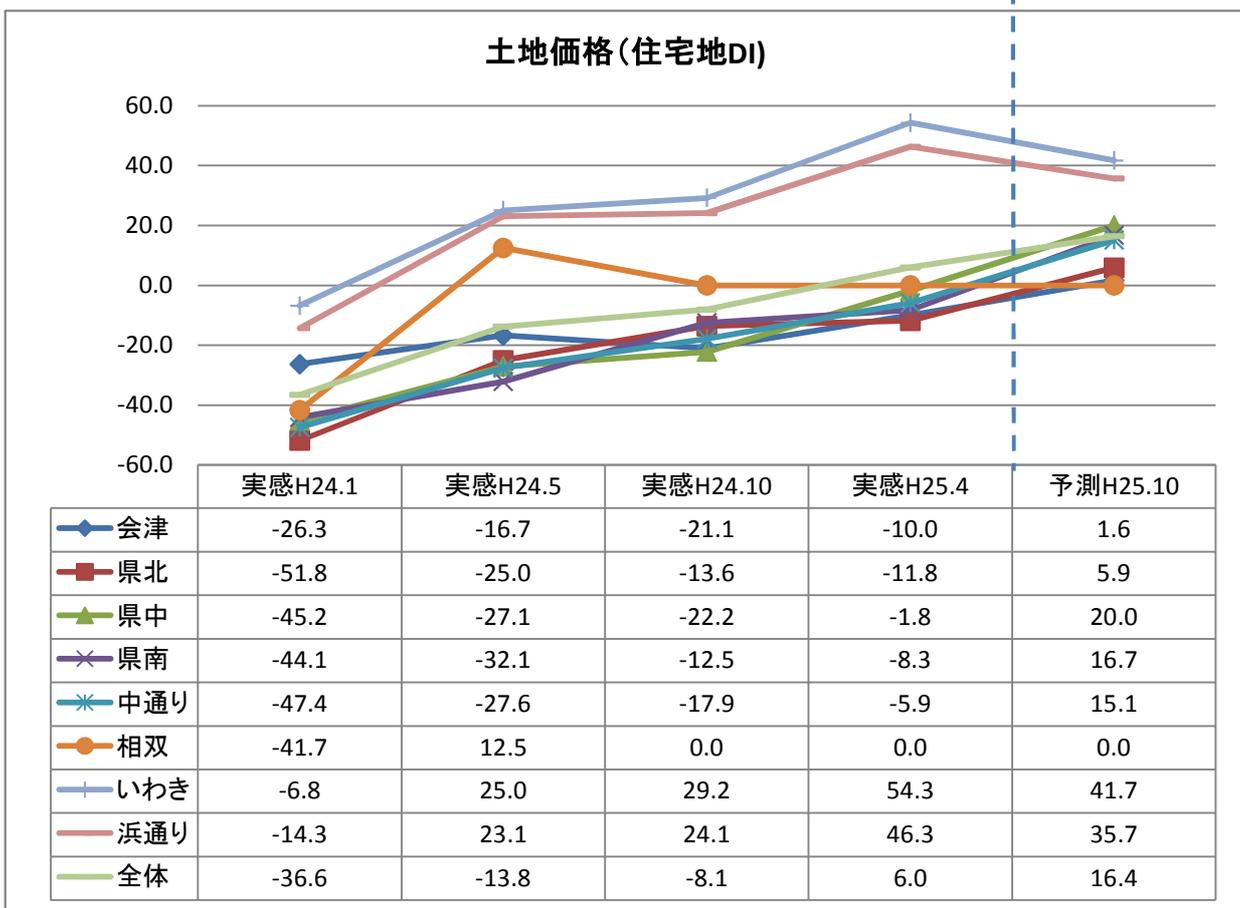


### 工場 今後

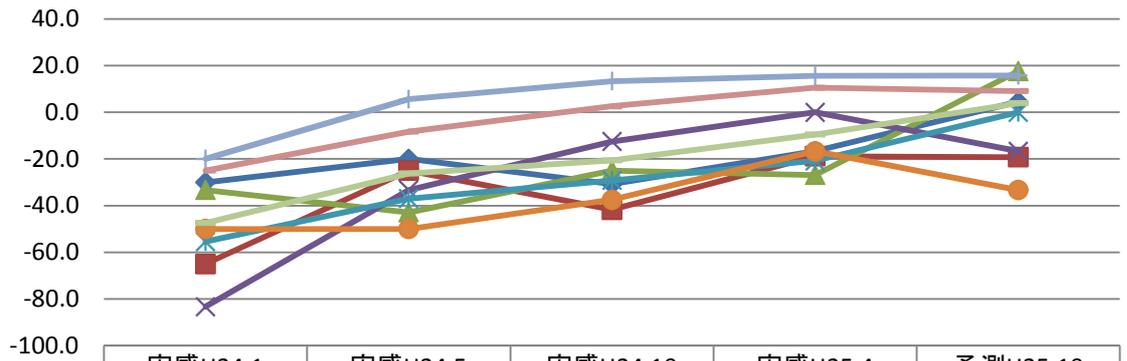


(2) 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測

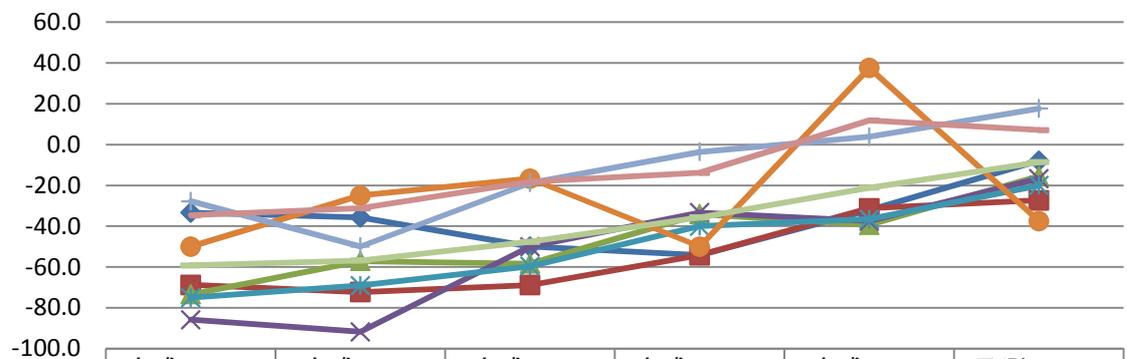


### 土地価格(工業地DI)



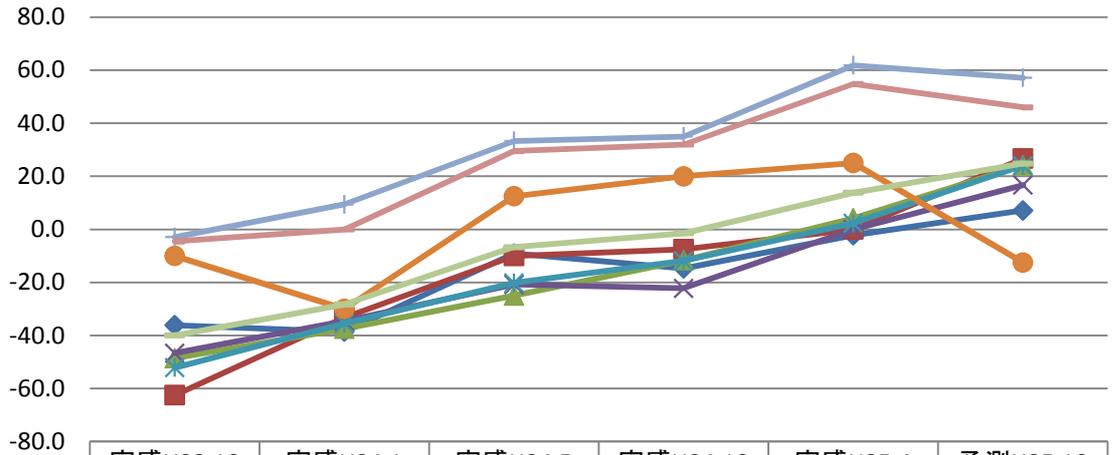
	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	実感H25.4	予測H25.10
◆ 会津	-30.0	-20.0	-30.8	-16.7	4.5
■ 県北	-65.0	-25.0	-41.7	-18.8	-19.2
▲ 県中	-33.3	-42.9	-25.0	-26.9	17.6
× 県南	-83.3	-33.3	-12.5	0.0	-16.7
✧ 中通り	-55.4	-37.0	-29.2	-20.8	0.0
● 相双	-50.0	-50.0	-37.5	-16.7	-33.3
+ いわき	-20.0	5.6	13.3	15.6	15.8
— 浜通り	-25.0	-8.3	2.6	10.5	9.1
— 全体	-47.4	-26.2	-20.6	-9.5	3.9

### 土地価格(農林地DI)



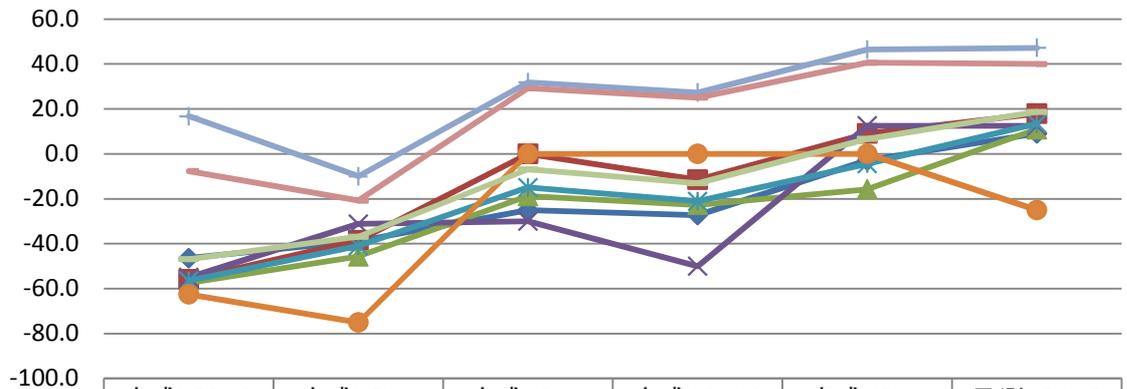
	実感H23.10	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	実感H25.4	予測H25.10
◆ 会津	-33.3	-35.7	-50.0	-54.2	-32.1	-7.9
■ 県北	-68.8	-72.2	-68.8	-54.2	-31.2	-27.3
▲ 県中	-73.3	-57.1	-58.3	-34.1	-39.3	-15.6
× 県南	-85.7	-91.7	-50.0	-33.3	-37.5	-16.7
✧ 中通り	-75.0	-69.0	-59.6	-40.0	-36.5	-20.0
● 相双	-50.0	-25.0	-16.7	-50.0	37.5	-37.5
+ いわき	-27.8	-50.0	-18.8	-3.6	3.8	17.6
— 浜通り	-34.6	-31.2	-18.2	-13.9	11.8	7.1
— 全体	-59.2	-56.8	-47.6	-35.7	-21.1	-8.6

### 中古戸建価格DI



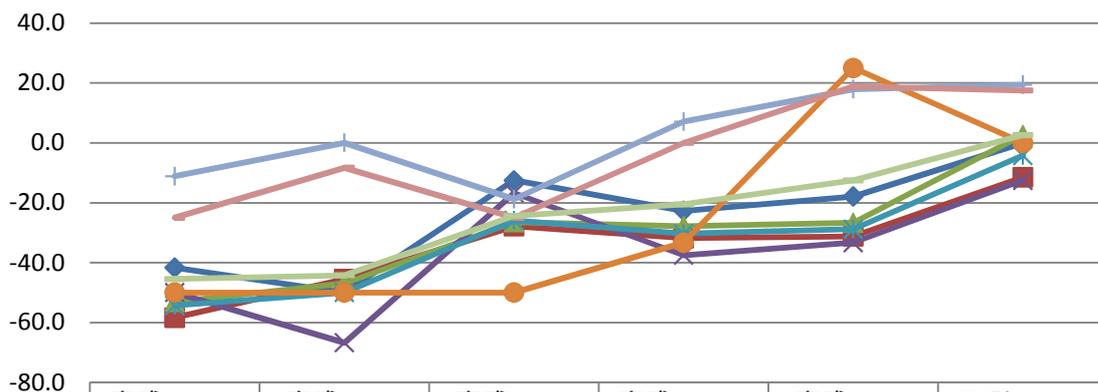
	実感H23.10	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	実感H25.4	予測H25.10
◆ 会津	-36.1	-38.5	-9.1	-14.7	-2.2	7.1
■ 県北	-62.5	-33.3	-10.0	-7.5	0.0	26.7
▲ 県中	-48.6	-37.5	-25.0	-11.7	4.2	24.1
✕ 県南	-46.7	-34.6	-20.8	-22.2	0.0	16.7
✧ 中通り	-52.1	-35.4	-20.2	-11.9	2.3	24.0
● 相双	-10.0	-30.0	12.5	20.0	25.0	-12.5
+ いわき	-2.9	9.4	33.3	35.0	61.8	57.1
— 浜通り	-4.5	0.0	29.5	32.0	54.8	46.0
— 全体	-40.0	-28.3	-6.7	-1.5	13.8	24.8

### 中古マンション価格DI



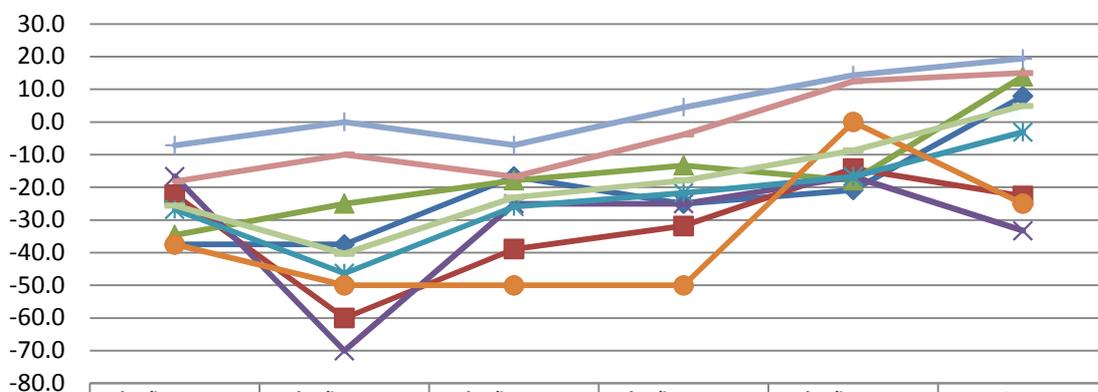
	実感H23.10	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	実感H25.4	予測H25.10
◆ 会津	-46.4	-38.9	-25.0	-27.3	-2.9	9.1
■ 県北	-55.9	-38.5	0.0	-11.5	9.1	17.9
▲ 県中	-57.4	-45.7	-18.8	-22.7	-15.8	10.9
✕ 県南	-55.0	-31.2	-30.0	-50.0	12.5	12.5
✧ 中通り	-56.5	-40.9	-15.0	-21.1	-4.4	13.4
● 相双	-62.5	-75.0	0.0	0.0	0.0	-25.0
+ いわき	16.7	-10.0	31.8	27.3	46.4	47.2
— 浜通り	-7.7	-20.8	29.2	25.0	40.6	40.0
— 全体	-46.9	-36.9	-6.9	-13.1	6.7	18.7

### 店舗・事務所 価格DI



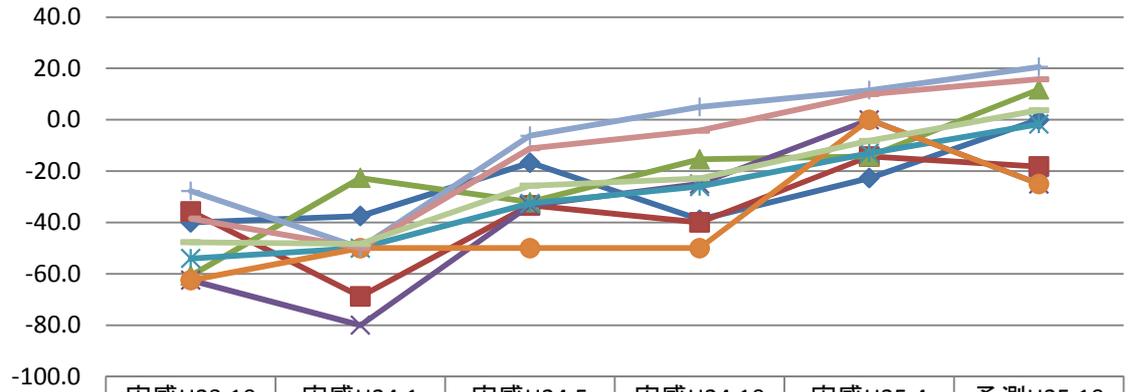
	実感H23.10	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	実感H25.4	予測H25.10
◆会津	-41.7	-50.0	-12.5	-22.7	-17.9	0.0
■県北	-58.3	-45.5	-27.8	-31.8	-31.2	-11.5
▲県中	-53.1	-46.9	-26.5	-27.8	-26.7	2.6
×県南	-50.0	-66.7	-16.7	-37.5	-33.3	-12.5
※中通り	-54.3	-50.0	-25.9	-30.3	-28.8	-4.2
●相双	-50.0	-50.0	-50.0	-33.3	25.0	0.0
+いわき	-11.1	0.0	-18.8	7.1	17.9	19.4
—浜通り	-25.0	-8.3	-25.0	0.0	18.8	17.5
—全体	-45.5	-44.2	-24.4	-20.5	-12.5	2.6

### 物流施設・倉庫 価格DI



	実感H23.10	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	実感H25.4	予測H25.10
◆会津	-37.5	-37.5	-16.7	-25.0	-20.8	7.9
■県北	-22.2	-60.0	-38.9	-31.8	-14.3	-22.7
▲県中	-34.6	-25.0	-17.9	-13.3	-17.9	13.9
×県南	-16.7	-70.0	-25.0	-25.0	-16.7	-33.3
※中通り	-26.8	-46.3	-25.9	-21.7	-16.7	-3.1
●相双	-37.5	-50.0	-50.0	-50.0	0.0	-25.0
+いわき	-7.1	0.0	-7.1	4.5	14.3	19.4
—浜通り	-18.2	-10.0	-16.7	-3.8	12.5	15.0
—全体	-25.6	-40.3	-23.1	-17.9	-8.7	4.9

### 工場 価格DI



	実感H23.10	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	実感H25.4	予測H25.10
◆ 会津	-40.0	-37.5	-16.7	-38.9	-22.7	0.0
■ 県北	-35.7	-68.8	-33.3	-40.0	-14.3	-18.2
▲ 県中	-60.7	-22.7	-32.1	-15.4	-14.3	11.8
✕ 県南	-62.5	-80.0	-33.3	-25.0	0.0	-25.0
✧ 中通り	-54.0	-50.0	-32.6	-26.0	-13.0	-1.7
● 相双	-62.5	-50.0	-50.0	-50.0	0.0	-25.0
+ いわき	-27.8	-50.0	-6.2	5.0	11.5	20.6
— 浜通り	-38.5	-50.0	-11.1	-4.2	10.0	15.8
— 全体	-47.7	-48.4	-25.7	-22.8	-8.2	3.7

## 2「不動産市場」について、おうかがいします。

### <会津>

- ・消費税の件や被災者の土地購入の件があり、条件の良い土地は多少高くても成約に至るケースが多い。
- ・中古住宅の売買が活発。更地は低調。
- ・700～800万で接道が良く、通学が便利なところは売れる。
- ・今年2月より土地成約率が上がった。
- ・学区を指定した中古住宅の希望が多いが、価格が1000万以内の希望である。
- ・価格決定時には、まだ値下げ交渉が根強く残っています。

### <県北>

- ・宅地分譲や住宅の新築現場を所々で見かけるようになった。
- ・市内の宅地分譲地(売主業者)が増えた。
- ・30歳くらいまでの若い世代の購入意欲が以前より高くなっている。
- ・賃貸の家賃は物件不足のため上昇傾向にある。
- ・新築物件は着工の段階で決まってしまう。
- ・平成25年3月は一般客(新入学生、新入社員等)への供給物件はゼロに等しい状況であった。賃貸物件の不足、消費税増税という状況が、新築(アパート、マンション)を促すと予測する。
- ・中古物件(戸建、マンション)が品不足で、価格帯が2000万以上の物件が増え、同時に売買の動きが鈍化した。
- ・売買・賃貸ともに目先の動きは活発になると思われるが、放射能の問題があるので中期的な先行きは予測できない。

### <県中>

- ・500～800万台の住宅用地の需要が増えている。
- ・売買物件が少なくなっている。
- ・売り出し価格が高めの物件が多い。
- ・競売物件の落札率が高く、落札価格は過熱気味である。
- ・賃貸物件は1～2部屋の需要が多く、3～4部屋のファミリータイプは人気がない。
- ・新築建売が半年後の完成で成約になっている。
- ・売主が値引きに応じなくなってきた
- ・市街地に於ける中古住宅需要が増大しているが物件不足。
- ・1800万までの中古住宅が売れる。
- ・中古住宅の引き合いがあるが、物件がない。
- ・商業用地の投資物件も売買注文が出てきている。
- ・住宅用地の需要が極端に増加している。需要に供給が追いついていない状態になっており、地価の上昇も感じられるようになった。しかし、住宅用地以外についてはさほど大きな動きは感じられないため、地価の上昇は住宅地に限定したものになるのではないかと。
- ・郡山中心地域の一般売地については引き合いが多いが、価格が折り合わない。
- ・宅地購入予算は1000万前後が多い。
- ・収益物件の照会が昨年より増えたようだ。また、売却物件の情報が少なくなったようだ。
- ・売却希望者が強気で交渉(売買価格)するようになってきたため、買い取りが難しくなった。

### <県南>

- ・白河市近辺では浜通りの被災者達が土地・建物を購入しています。それと同じに若者世代が消費税の上がる前に土地・建物の購入の気配がみられます。
- ・中古住宅を探している方が多いが物件が少ない。空き家等をあたるが売却の予定はないとか。

### <相双>

- ・中古住宅の物件はない状態です。最近では避難者のアパート需要に合わせてアパート建設が多く見られます。金銭的に余裕がある方は土地を求め住宅を建設する方が多いようです。
- ・被災者の若者は浜通りへの回帰傾向が強まり引き合いが減った。若い世帯の購入意欲は低い。
- ・広野町、楢葉町には原発関連の工事業者が作業員の宿泊施設や事務所を要望されており、原発廃炉に向けての引き合いが増えている。
- ・被災者の購買はそろそろ終わり、少しずつ落ち着く。
- ・若い人たちが戻らない様子が見えてきている。他市町村からの人たちがどれだけ定着してくれるかが心配。
- ・昨年秋頃から土地を探して動き出した避難者が多い。集団移転用地は農地開発よりも時間がかかり、2～3年先になり、待てずに避難者が動き出している。

### <いわき>

- ・中古住宅、住宅用地等が圧倒的に不足している。
- ・住宅用地に関しては物件不足と価格上昇。大手業者の土地買い占めが目立つ。
- ・双葉郡現金購入者の割合が高い。市内住宅地全般需要過多。
- ・いわき市内の住宅地は供給不足の状態、特に平地区は地価上昇が大きくなると想定される。中古住宅も優良物件は20～30%市場価格が上がっている。
- ・道がせまい、坂が多い等の物件は安くても難しい。
- ・浜通り地区の中古住宅が減少し価格が上昇している。中古住宅の在庫がない。
- ・双葉郡の避難者が2年経過して本格的に移住の検討を始めた。気候、風土、地域的条件が良いいわき地方への移住を考慮している方が増えている。
- ・原発事故に伴う双葉郡の方の土地、中古住宅の需要が多く、在庫物件がない。
- ・1～2年の間に帰還する地域があり、貸家、中古住宅が増えるかもしれない。
- ・取引の95%は双葉地区の避難者です。市街地周辺の土地は、中古住宅は不足。
- ・資金に余裕のある避難者は相場以上の価格でも購入しますので価格上昇。
- ・高額な中古住宅(3500万以上)も引き合いが出てきました。逆にいわき市民は、市街地周辺では土地購入、新築が難しくなってきました。
- ・いわき市は住宅用地が不足しており、行政による市街化調整区域の線引き見直しを望む。

### <全県>

- ・被災者が求める土地の面積と実際の宅地の面積との差がある(被災者の求める面積が大きい)
- ・増税前に駆け込みで不動産購入を検討される方が増えた。相続税の改正に伴う不動産の相談も増えた。
- ・70～100坪のやや大きい住宅用地も売れています。
- ・東電の補償金が出ましたら、ますます需要が増えます。
- ・郊外の土地の問い合わせも増えてきております。
- ・東電等の賠償金がいくらになるかで迷っている方が多い。

## 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 : 52名(うち不動産鑑定士47名)、不動産鑑定業者38社

所 在 地 : 〒963-8025 福島県郡山市桑野2丁目5番1号 桑野ビル2階

概 要 : 当協会は、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

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。