
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7回調査(平成25年10月1日時点)

< 詳細版 >

平成25年12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	14

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7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。

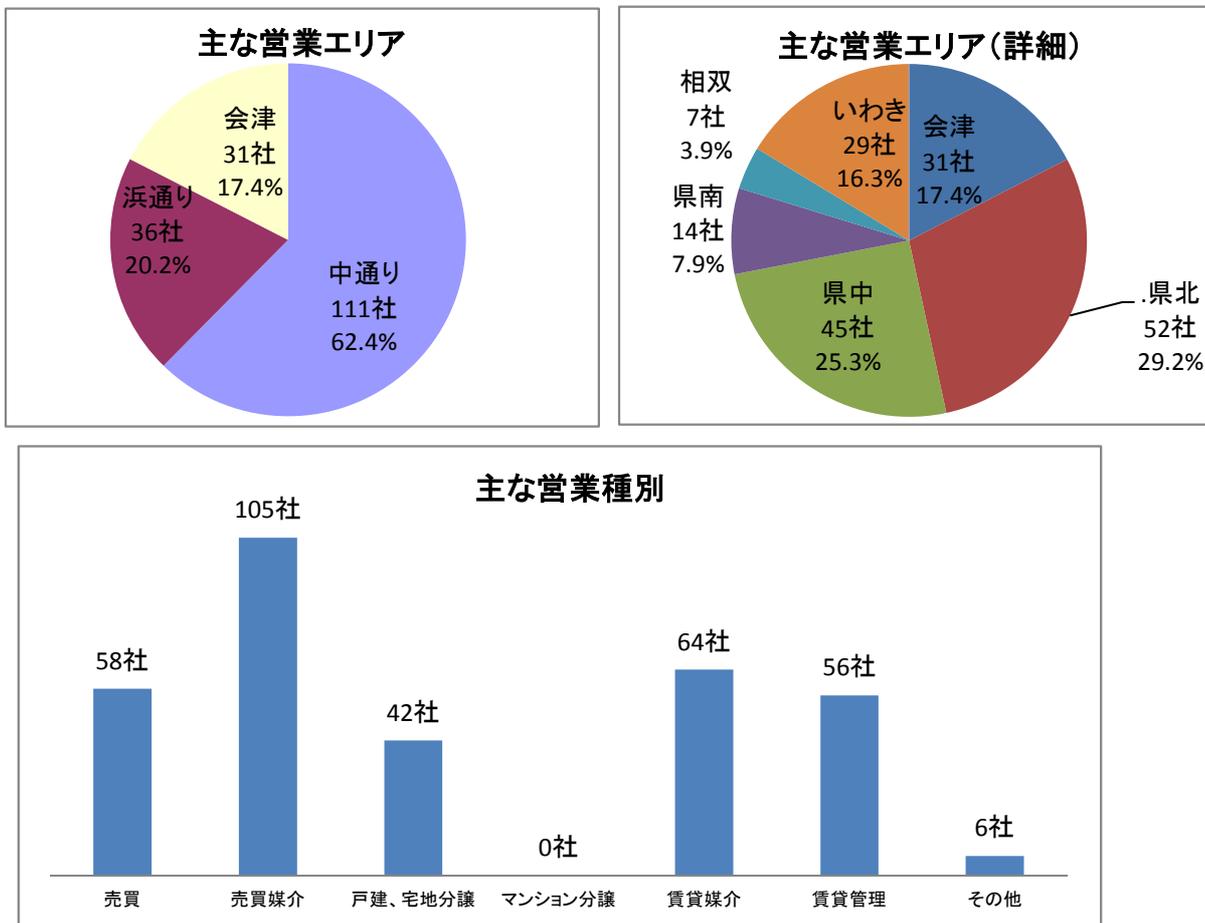
2 アンケート調査の概要

平成25年10月1日をアンケート調査基準日として、第6回調査時点(平成25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、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10月～11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 670社
- (4) 回収数 150社 (回収率 22.4%)

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

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

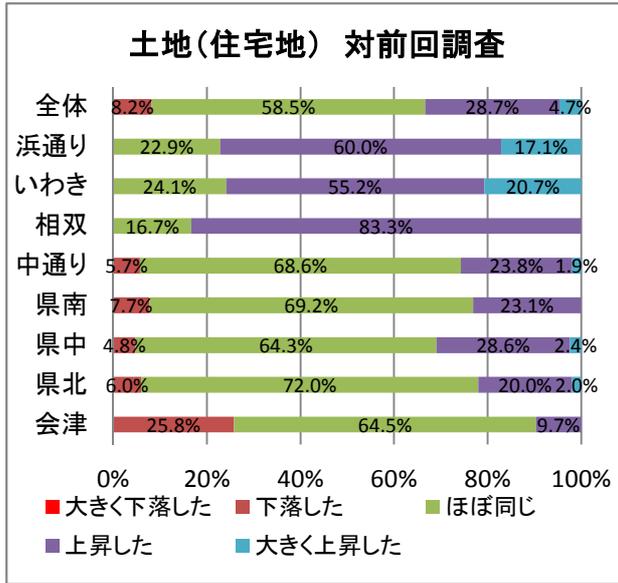
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

Ⅱ アンケート結果

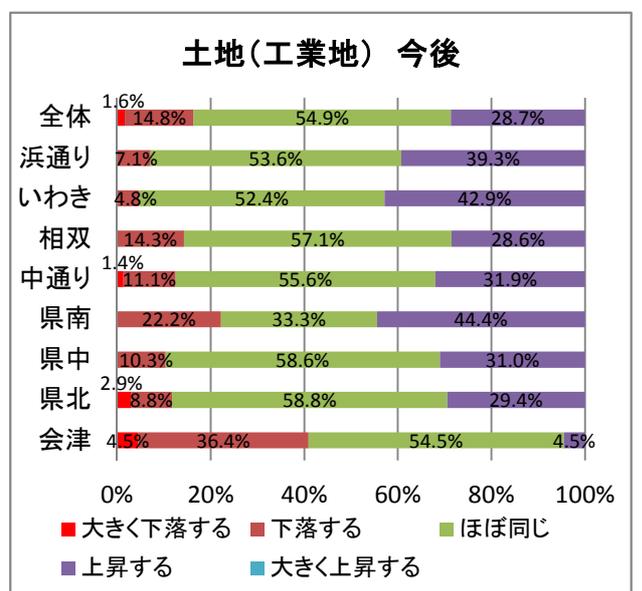
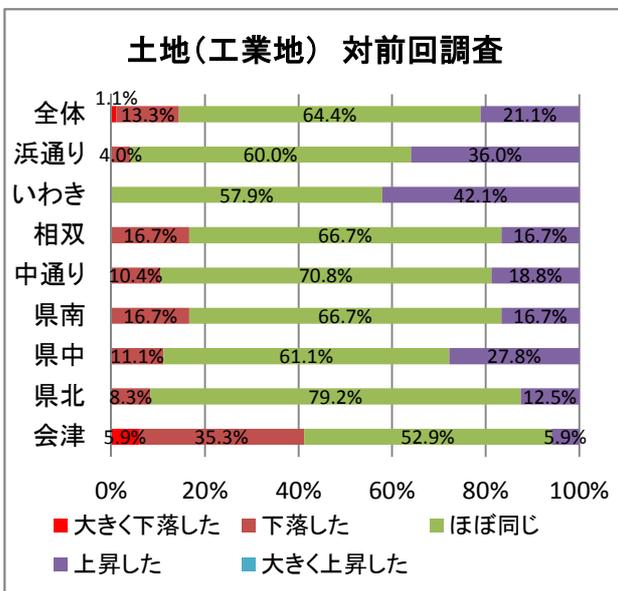
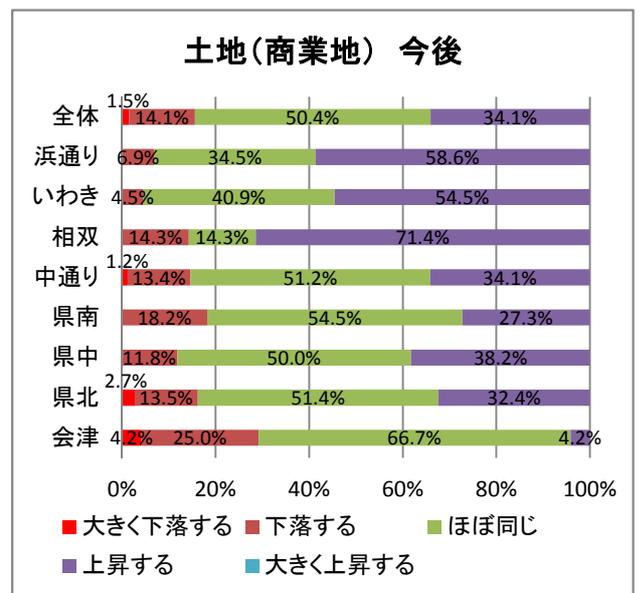
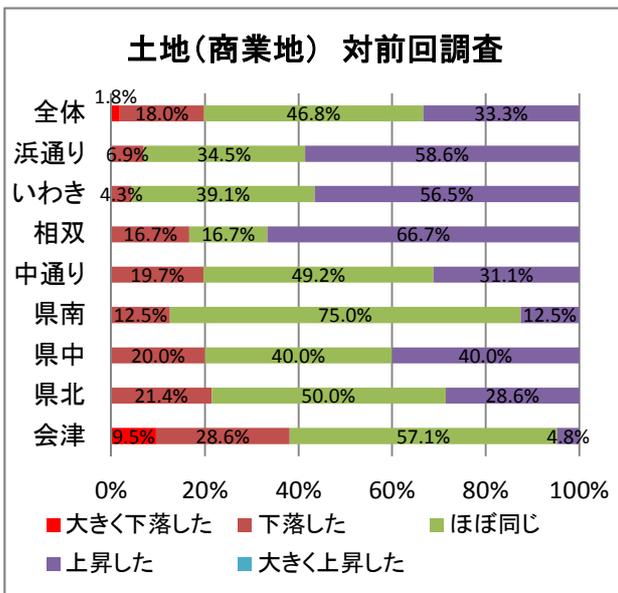
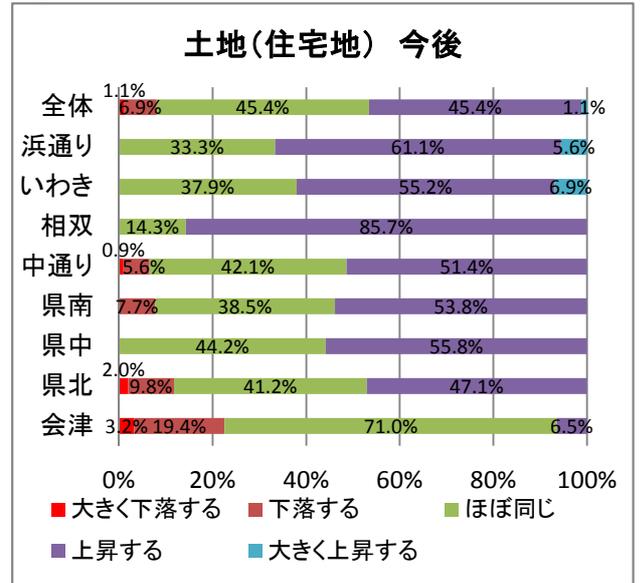
1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

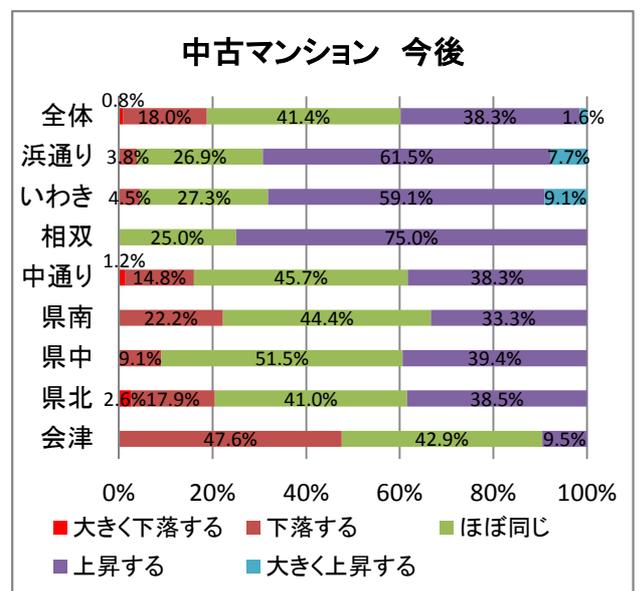
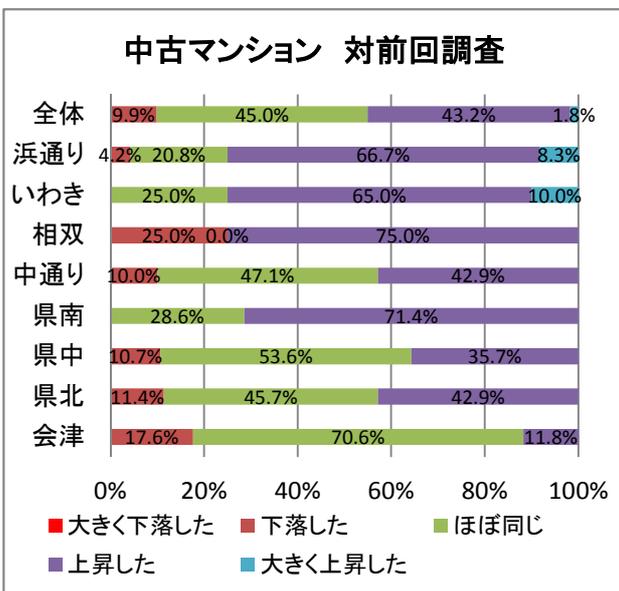
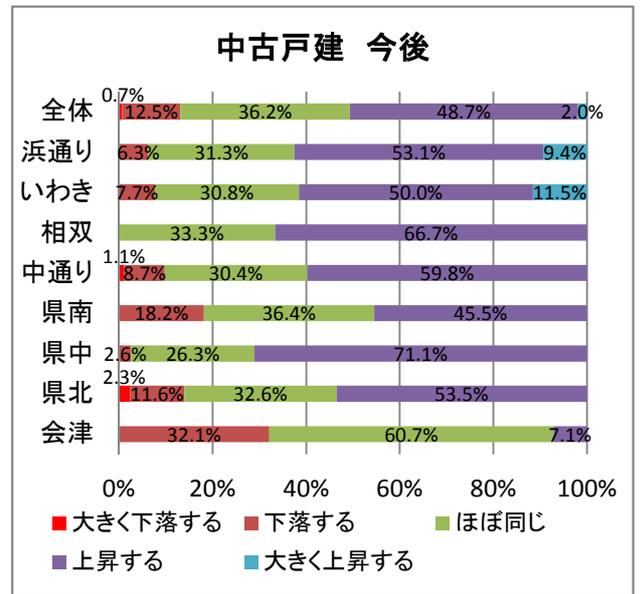
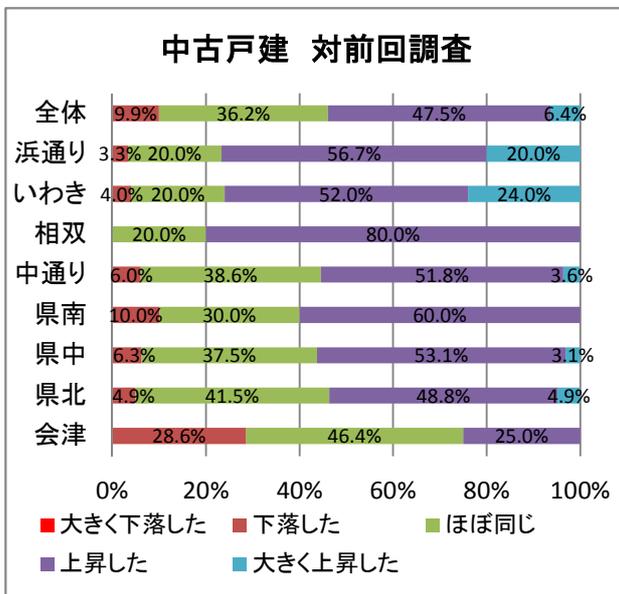
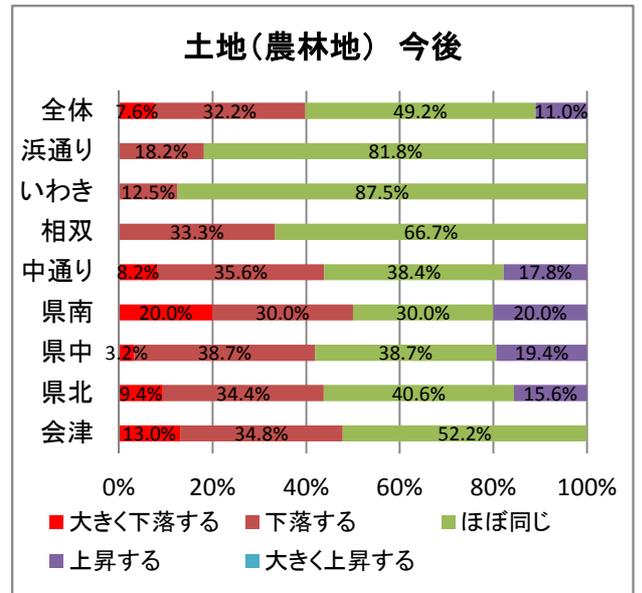
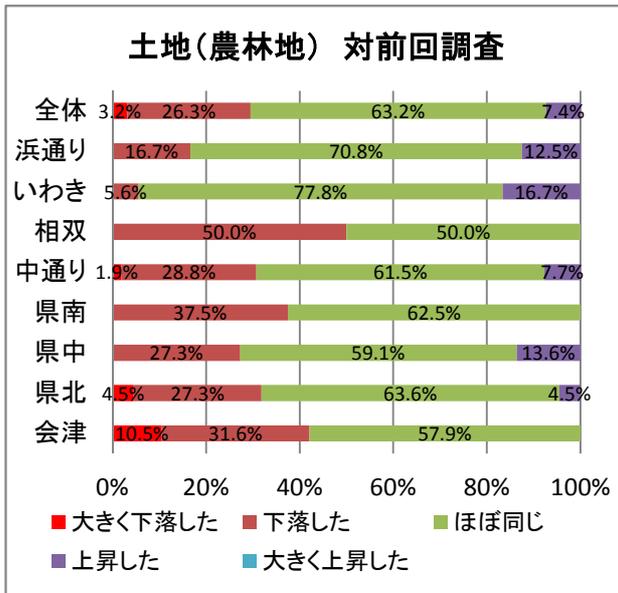
(1) 成約価格について

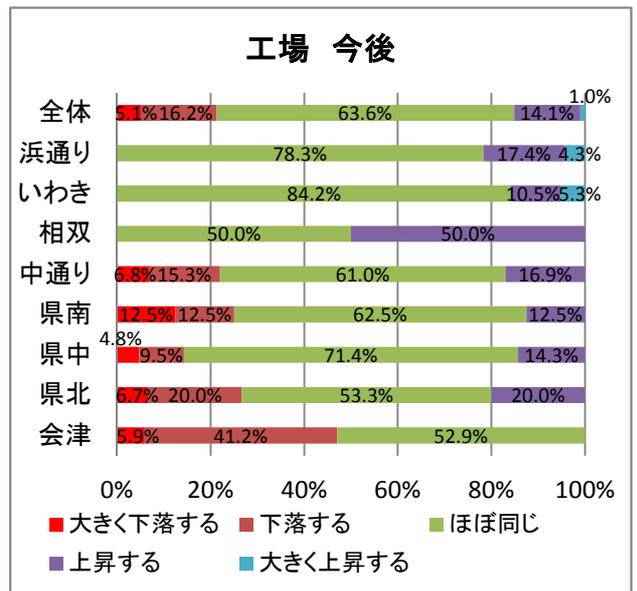
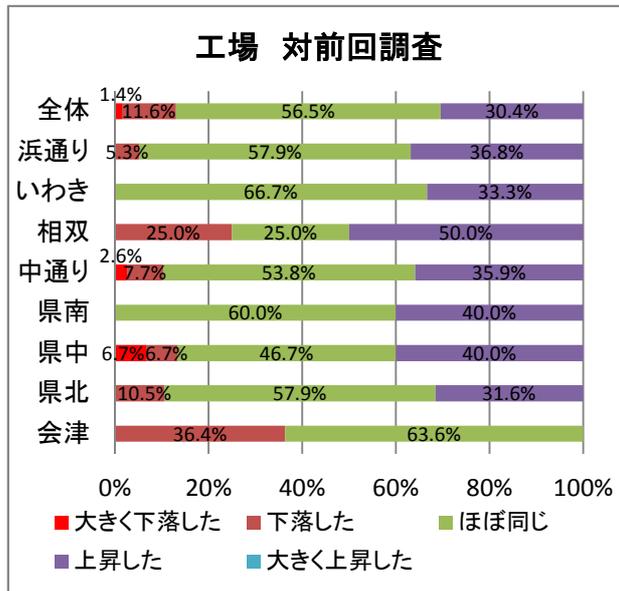
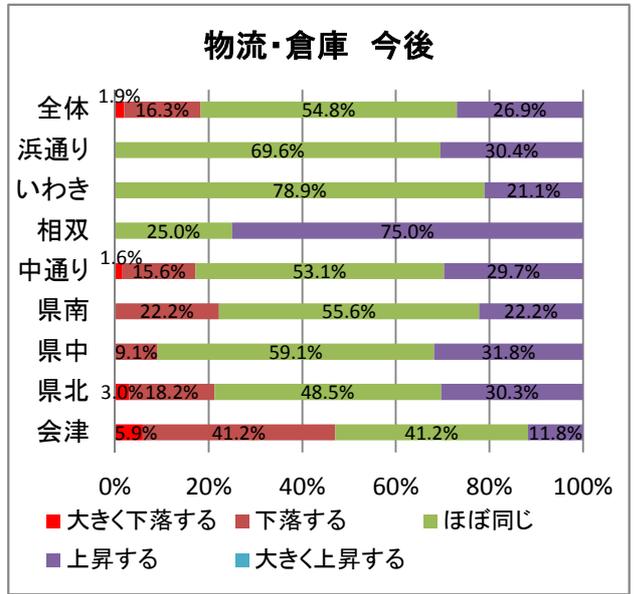
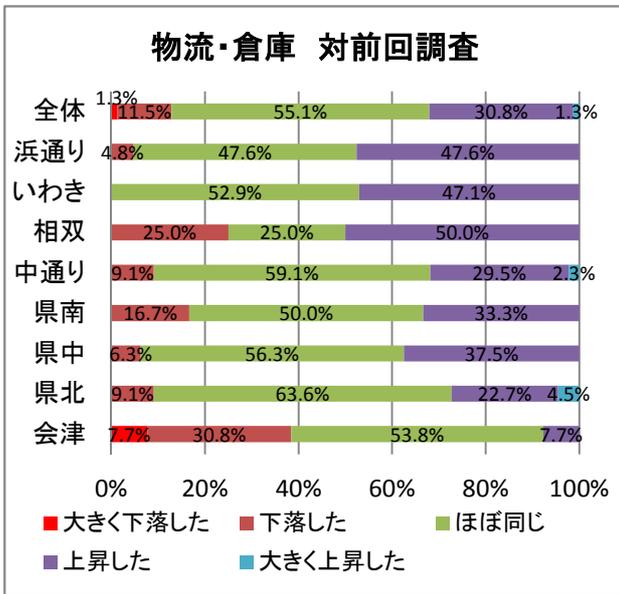
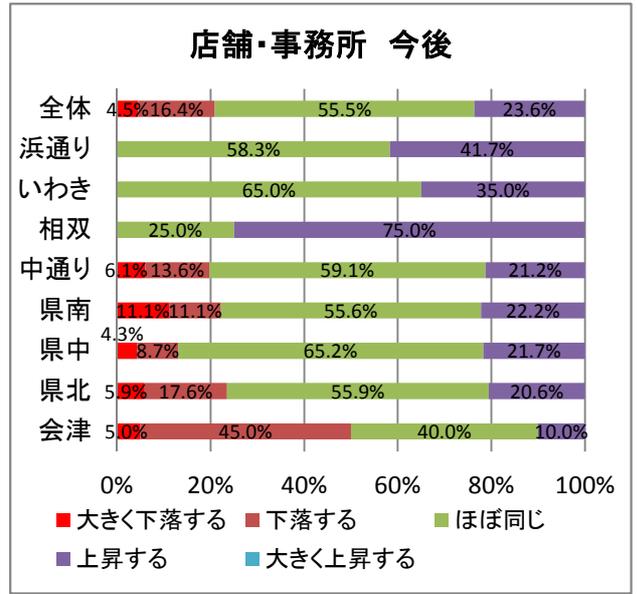
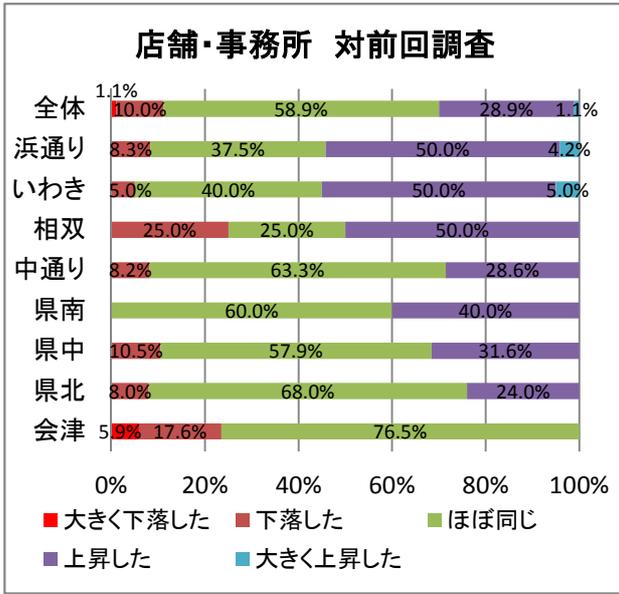
① 成約価格は前回調査時点(H25.4.1)と比べて



② 成約価格は今後6カ月間～1年間で

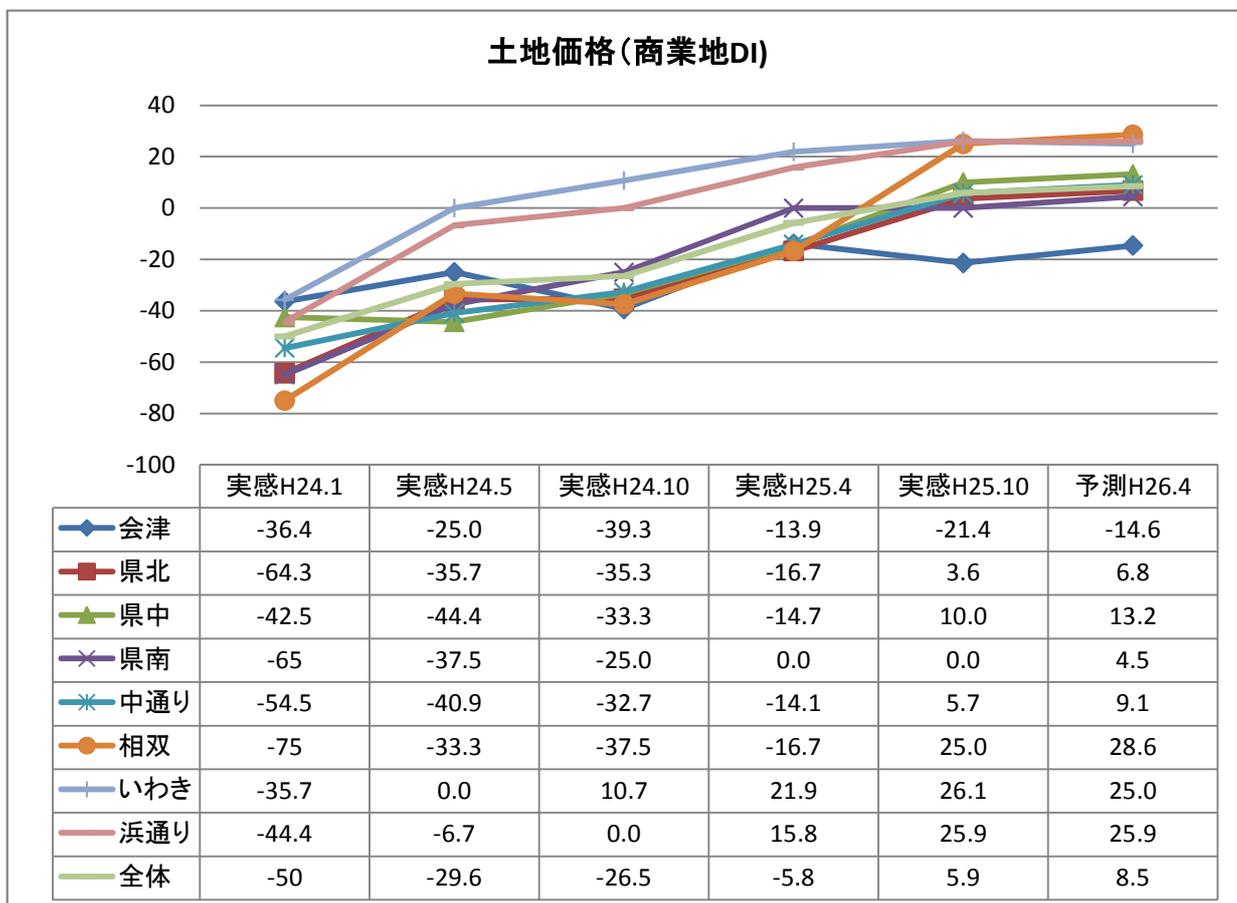
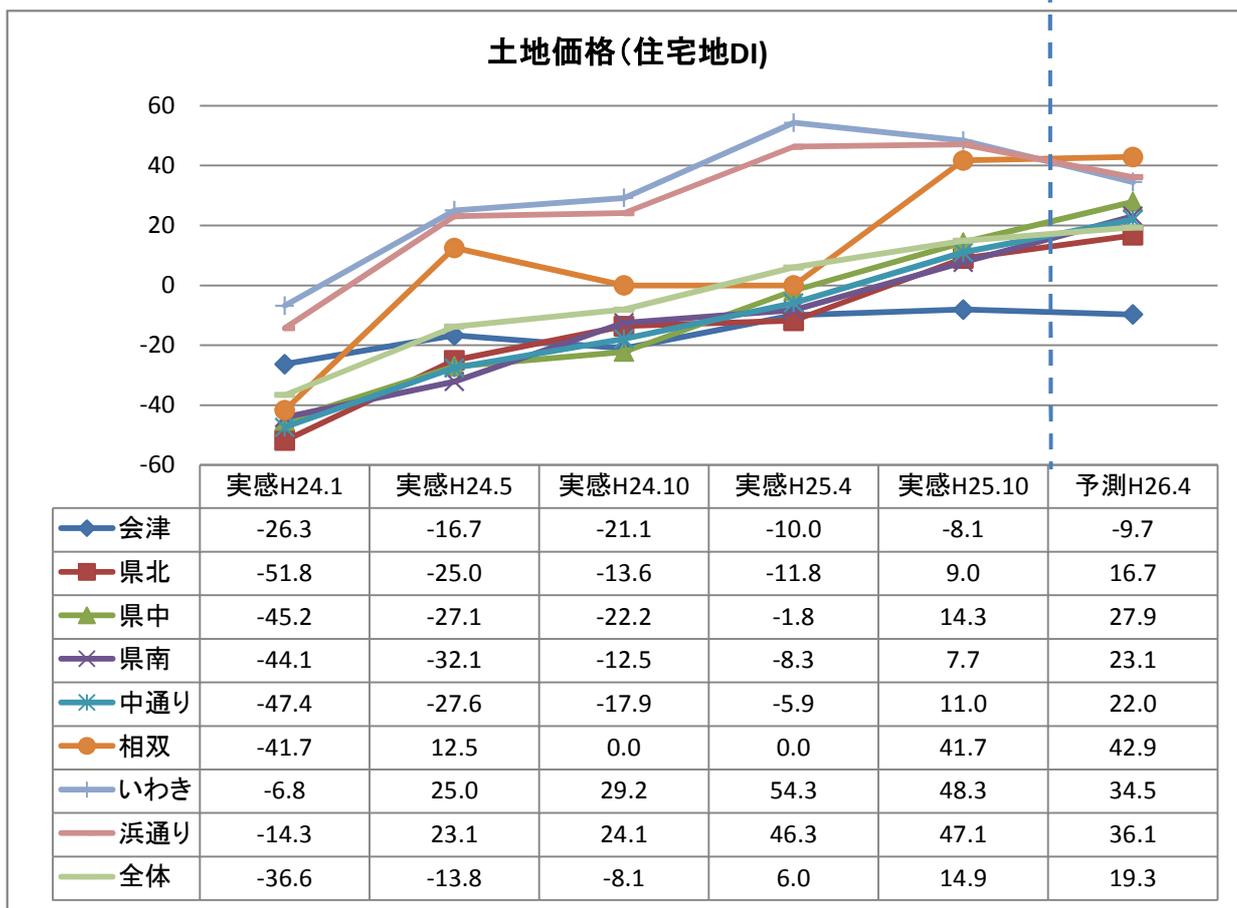




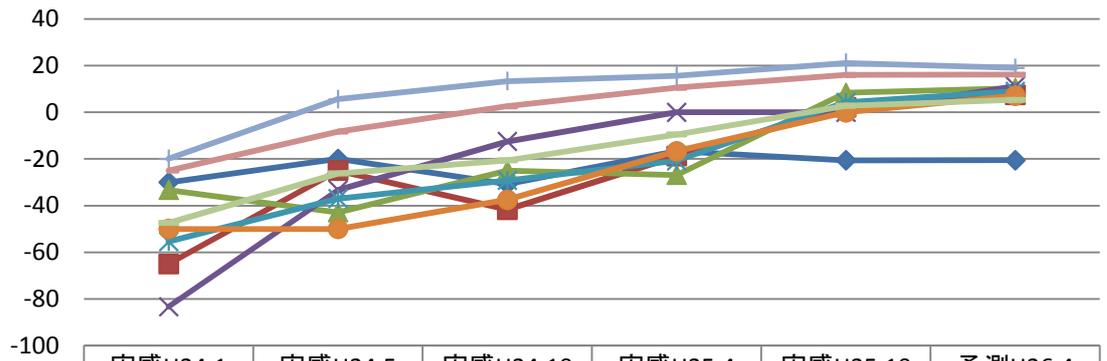


(2) 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測

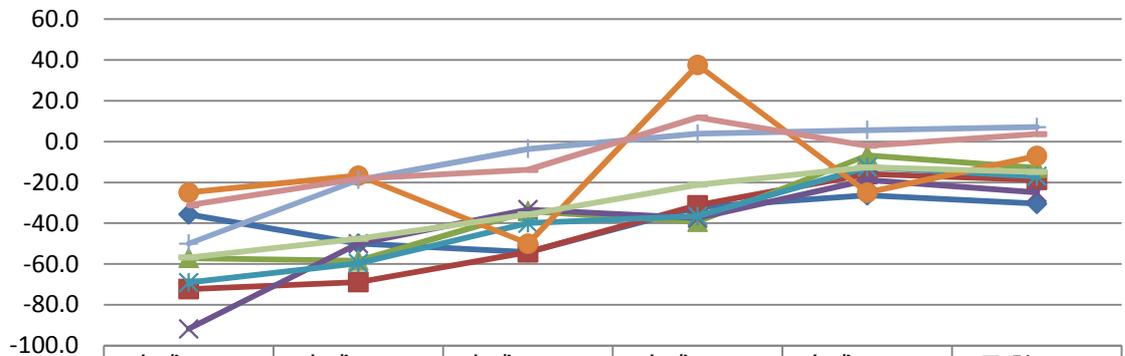


土地価格(工業地DI)



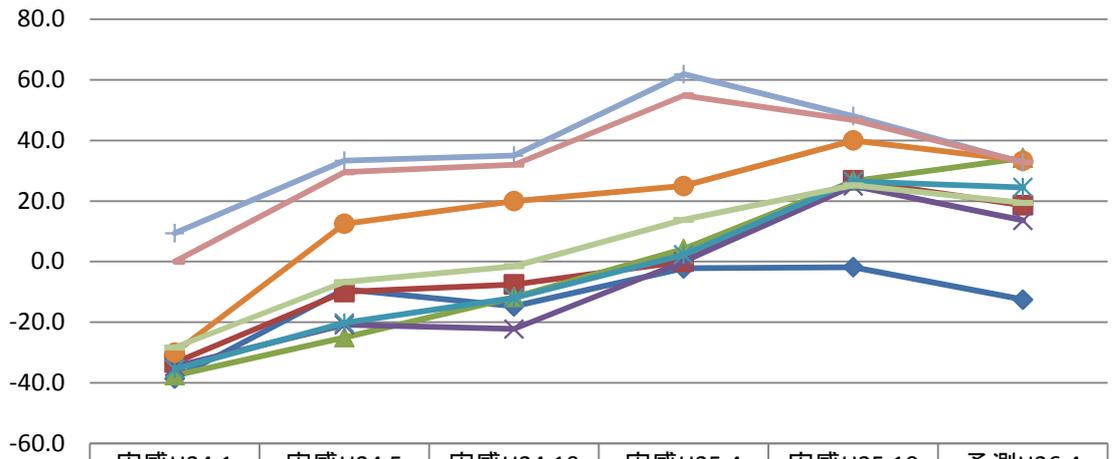
	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	実感H25.4	実感H25.10	予測H26.4
◆ 会津	-30	-20.0	-30.8	-16.7	-20.6	-20.5
■ 県北	-65	-25.0	-41.7	-18.8	2.1	7.4
▲ 県中	-33.3	-42.9	-25.0	-26.9	8.3	10.3
× 県南	-83.3	-33.3	-12.5	0.0	0.0	11.1
✧ 中通り	-55.4	-37.0	-29.2	-20.8	4.2	9.0
● 相双	-50	-50.0	-37.5	-16.7	0.0	7.1
+ いわき	-20	5.6	13.3	15.6	21.1	19.0
— 浜通り	-25	-8.3	2.6	10.5	16.0	16.1
— 全体	-47.4	-26.2	-20.6	-9.5	2.8	5.3

土地価格(農林地DI)



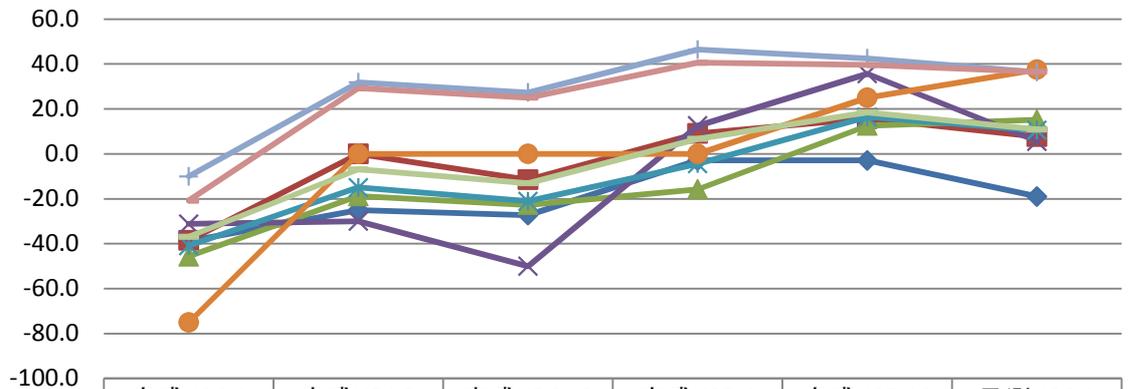
	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	実感H25.4	実感H25.10	予測H26.4
◆ 会津	-35.7	-50.0	-54.2	-32.1	-26.3	-30.4
■ 県北	-72.2	-68.8	-54.2	-31.2	-15.9	-18.8
▲ 県中	-57.1	-58.3	-34.1	-39.3	-6.8	-12.9
× 県南	-91.7	-50.0	-33.3	-37.5	-18.8	-25.0
✧ 中通り	-69.0	-59.6	-40.0	-36.5	-12.5	-17.1
● 相双	-25.0	-16.7	-50.0	37.5	-25.0	-7.1
+ いわき	-50.0	-18.8	-3.6	3.8	5.6	7.1
— 浜通り	-31.2	-18.2	-13.9	11.8	-2.1	3.6
— 全体	-56.8	-47.6	-35.7	-21.1	-12.6	-14.9

中古戸建価格DI



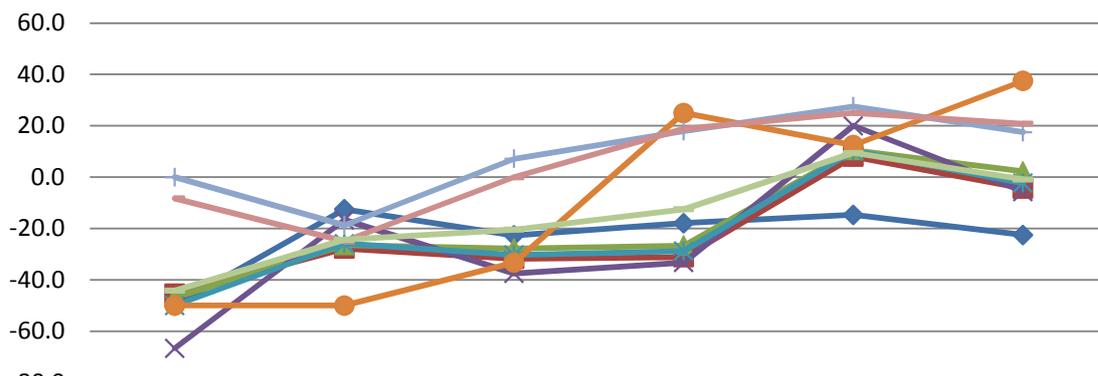
	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	実感H25.4	実感H25.10	予測H26.4
◆ 会津	-38.5	-9.1	-14.7	-2.2	-1.8	-12.5
■ 県北	-33.3	-10.0	-7.5	0.0	26.8	18.6
▲ 県中	-37.5	-25.0	-11.7	4.2	26.6	34.2
× 県南	-34.6	-20.8	-22.2	0.0	25.0	13.6
✱ 中通り	-35.4	-20.2	-11.9	2.3	26.5	24.5
● 相双	-30.0	12.5	20.0	25.0	40.0	33.3
+ いわき	9.4	33.3	35.0	61.8	48.0	32.7
— 浜通り	0.0	29.5	32.0	54.8	46.7	32.8
— 全体	-28.3	-6.7	-1.5	13.8	25.2	19.4

中古マンション価格DI



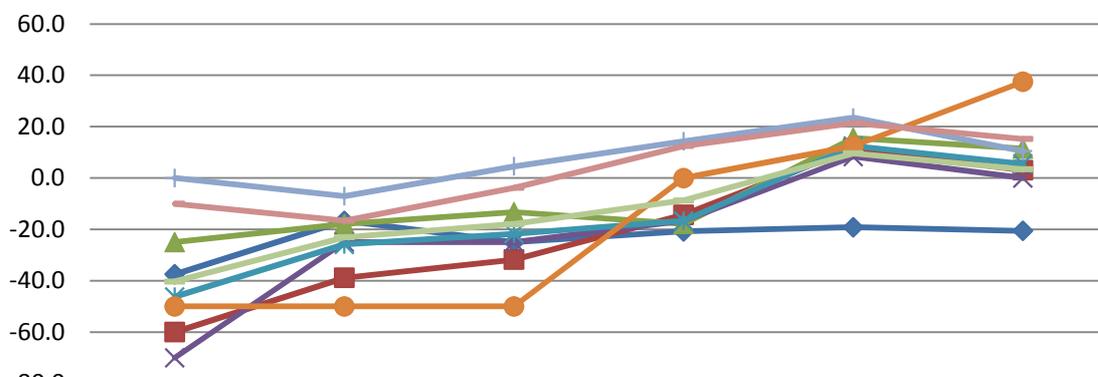
	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	実感H25.4	実感H25.10	予測H26.4
◆ 会津	-38.9	-25.0	-27.3	-2.9	-2.9	-19.0
■ 県北	-38.5	0.0	-11.5	9.1	15.7	7.7
▲ 県中	-45.7	-18.8	-22.7	-15.8	12.5	15.2
× 県南	-31.2	-30.0	-50.0	12.5	35.7	5.6
✱ 中通り	-40.9	-15.0	-21.1	-4.4	16.4	10.5
● 相双	-75.0	0.0	0.0	0.0	25.0	37.5
+ いわき	-10.0	31.8	27.3	46.4	42.5	36.4
— 浜通り	-20.8	29.2	25.0	40.6	39.6	36.5
— 全体	-36.9	-6.9	-13.1	6.7	18.5	10.9

店舗・事務所 価格DI



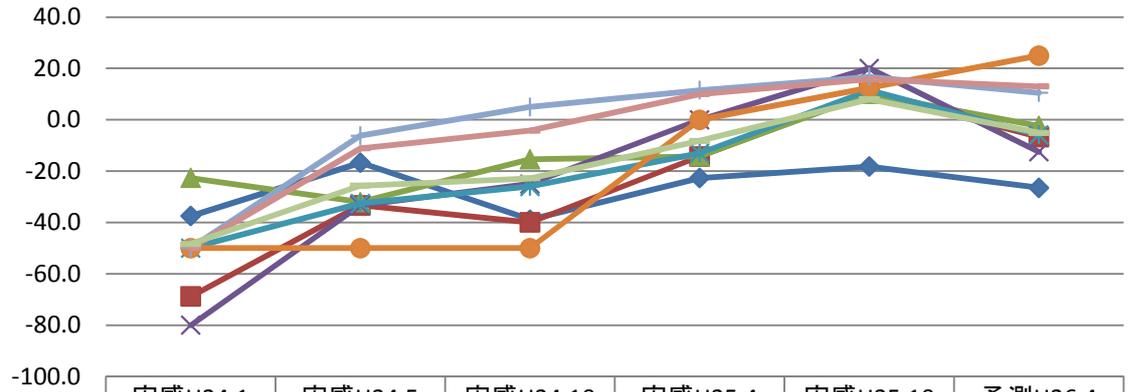
	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	実感H25.4	実感H25.10	予測H26.4
◆ 会津	-50.0	-12.5	-22.7	-17.9	-14.7	-22.5
■ 県北	-45.5	-27.8	-31.8	-31.2	8.0	-4.4
▲ 県中	-46.9	-26.5	-27.8	-26.7	10.5	2.2
× 県南	-66.7	-16.7	-37.5	-33.3	20.0	-5.6
✧ 中通り	-50.0	-25.9	-30.3	-28.8	10.2	-2.3
● 相双	-50.0	-50.0	-33.3	25.0	12.5	37.5
+ いわき	0.0	-18.8	7.1	17.9	27.5	17.5
— 浜通り	-8.3	-25.0	0.0	18.8	25.0	20.8
— 全体	-44.2	-24.4	-20.5	-12.5	9.4	-0.9

物流施設・倉庫 価格DI



	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	実感H25.4	実感H25.10	予測H26.4
◆ 会津	-37.5	-16.7	-25.0	-20.8	-19.2	-20.6
■ 県北	-60.0	-38.9	-31.8	-14.3	11.4	3.0
▲ 県中	-25.0	-17.9	-13.3	-17.9	15.6	11.4
× 県南	-70.0	-25.0	-25.0	-16.7	8.3	0.0
✧ 中通り	-46.3	-25.9	-21.7	-16.7	12.5	5.5
● 相双	-50.0	-50.0	-50.0	0.0	12.5	37.5
+ いわき	0.0	-7.1	4.5	14.3	23.5	10.5
— 浜通り	-10.0	-16.7	-3.8	12.5	21.4	15.2
— 全体	-40.3	-23.1	-17.9	-8.7	9.6	3.4

工場 価格DI



	実感H24.1	実感H24.5	実感H24.10	実感H25.4	実感H25.10	予測H26.4
◆ 会津	-37.5	-16.7	-38.9	-22.7	-18.2	-26.5
■ 県北	-68.8	-33.3	-40.0	-14.3	10.5	-6.7
▲ 県中	-22.7	-32.1	-15.4	-14.3	10.0	-2.4
✕ 県南	-80.0	-33.3	-25.0	0.0	20.0	-12.5
✧ 中通り	-50.0	-32.6	-26.0	-13.0	11.5	-5.9
● 相双	-50.0	-50.0	-50.0	0.0	12.5	25.0
+ いわき	-50.0	-6.2	5.0	11.5	16.7	10.5
— 浜通り	-50.0	-11.1	-4.2	10.0	15.8	13.0
— 全体	-48.4	-25.7	-22.8	-8.2	8.0	-5.1

<会津>

- ・9月までは消費税増税前の駆け込み需要があったが、10月に入り動きが悪くなった。
- ・価格が上昇するといった報道により、所有者が今が売り時と思い、売り物件が多くなっている。
- ・震災後、賃貸住宅の需要が非常に多かったが、現在は退去等により空室が増加している。
- ・県外からの問い合わせがほとんど無くなった。
- ・中古住宅の需要はあるが、物件が少なく対応できていない。
- ・2,000万円以下の中古物件は、問い合わせが多く成約になるケースが多かった。価格の上昇はあまり感じないが、中古住宅や売地を求める人は増加したように感じる。
- ・消費税増税の関係で取引量、問い合わせ件数は増えているが、価格に対しては、まだ上昇の兆しが見えてこない。
- ・住宅地は売れている。程度の良い住宅が売れている。アパートの需要が少なくなったような気がする。
- ・一般的な不動産価格は下落傾向にある。既存宅地制度がなくなり調整区域内の中古住宅が売れにくくなった。
- ・新築であれば2,000万円以下、中古住宅であれば1,000万円弱の物件を求めるお客様が多くなっている。
- ・売却希望物件が増加してきました。被災者は、150～200坪の売地を探しているものの市場ではなかなか見つからないようです。
- ・昨年あたりから被災者の方が浜通りへ回帰しているのが増えてきた。会津にとどまろうとする人たちが、会津に土地や中古住宅等を探すようになってきた(今年夏ごろから増えている)。
- ・中古戸建の購入希望が多くなったように思います。
- ・今年は土地売買取引が増えてきた(すべて住宅地)。

<県北>

- ・100～150坪の住宅用地購入の引き合いが増加している。
- ・来年4月から消費税がアップすることに関連して新築及び増改築工事等の駆け込み需要及び契約が増加している。なお、除染・公共建物の解体工事の増加(作業員不足)により工事価格は上昇傾向にある。
- ・駅近くのマンションを探している方が多いけれども物件がほとんど無い。土地探しの方は広めの土地(100坪～)を探しているが、なかなか難しい。
- ・放射能の影響で農地の需要が下がる一方、中古住宅の需要は、避難している方や建設従事者の方の需要で、高まっている様に感じます。
- ・被災者の不動産(建売・中古)購入が多くなってきています。在庫が少なくなり成約価格が上昇しています。
- ・少しではあるが、中古住宅の価格が上昇して高額な物件も取引されている。
- ・80～150坪の広さの土地の希望が多いが、予算とマッチしない。
- ・原発による帰還困難区域の住民のうち若い世代が新築物件を求めている。また市街地中心部より郊外に広い事業地を求めている。
- ・財物賠償の支払いにより、「帰らないと決めている方」の購入が増えている。価格は高止まり傾向にある。1～2年この傾向が続くと思われる。
- ・被災避難者が中古住宅を探している問い合わせが多くなった。
- ・中古売家・住宅用地・中古マンションはほぼ売却完了して在庫0の状態です。
- ・中古戸建に関しては、当社査定額より高い金額で売りに出したものが、ほぼ値引き交渉なく決まっているということは、価格の上昇に該当するが、購入者は全て避難している方々である。地元の方々は相変わらず予算が少ない。
- ・消費税増税前の駆け込みと原発避難者の需要。一般需要も引っ張られている。
- ・中古住宅の需要から土地を購入し注文住宅をという取引が増えている現状がある。土地面積については100坪以上という希望が多い。
- ・売り物件が少なくなり分譲業者・ハウスメーカーが開発を活発化させている。建売業者・マンション業者から土地の引き合いが増えている。
- ・浜通りからの原発避難者による土地取得が5月以降急増している。

<県中>

- ・9月に入ってから問い合わせが減った。来年4月からの消費税増税の影響と思われる。
- ・郡山市内については8月のお盆明けより動きが鈍りだした様子(被災者の動きが落ち着いたのかもしれない)。
- ・総額が大きい2,000～3,000万円の物件でも、築浅あるいは好立地物件は短期間で成約し、現金のみの購入も多い。
- ・更地・中古住宅は、市場に出せば即反応がある。しかし物件が手元にない。その反動かどうか、中古マンションの動き(売買)は活発で全体的に忙しくなっている。反面収益物件は全く動かない。こちらも良い物件がないし、売物件自体が市場に無い。2,000～3,000万円の物件の問い合わせはあり、根強い。
- ・被災者は広い敷地を好んでいる。今まで全く売れなかった郊外の分譲地が被災者に売れている(2区画ずつ買っている)。
- ・1,000万円台の中古物件が無くなってきた。被災者の賠償金の関係で新築にシフトしそう(消費税増税前の駆け込みもあるが)。
- ・マイホーム用地は、南側道路の50坪位で総額800万円位の土地が売れます。被災者は坪数の多い150坪以上の希望が多い(郡山駅を中心とした郊外・遠方でも購入希望がある)。
- ・復興需要と消費税増税による駆け込み需要が著しい。但し、物件が少なく応じられない。特に建売用地が少ない。新築賃貸アパート・戸建貸家への需要も多く、完成前予約で満室状態である。その他築浅賃貸物件はどこも満室。
- ・被災者の方々の住宅地需要が増えている。
- ・収益物件の引き合いはあるものの、売物件が少なくなった。
- ・郡山市は、富岡町・双葉町からの避難者が多く、中古住宅では3,000～4,000万円の引き合いが多く、土地については1,500～2,000万円の引き合いが多い。中古住宅の在庫が少なくなってきた。
- ・住宅地に限って言えば、地主の売値が上昇している。
- ・県内の収益不動産に投資する顧客が減っている(放射能・人口流出のため)。
- ・需要はあるが、マッチングが難しい。
- ・100坪程度で探している人が増えている。中古住宅物件はあるが、売地が少ない。
- ・ハウスメーカー、建売業者の土地購入希望が多くなってきた。富岡・浪江・双葉の被災者が建売や中古住宅を購入している。
- ・中古住宅市場は活性化しているが、空家対策が喫緊の課題と思料される。

<県南>

- ・中古住宅物件が少なくなり、新築建売が増えている。
- ・避難している方が動き出しているが希望する価格・広さの土地が無い。
- ・投資的な買取は皆無。安い物件でないと検討の対象にならない。
- ・総額1,500万円以内の中古住宅が売れて在庫が無くなった。仕入れに苦慮している。
- ・原発被災者の中には、地元への帰還を諦める人があり、多少需要の増加が見込まれるが、消費税の増税が来年4月から実施されるにあたり一般の人達の需要の減少が見込まれる。福島県外からの需要は依然としてゼロの状態である。
- ・白河エリアでは大手建売住宅メーカーが積極的に住宅用地を購入していることがあり、土地だけを希望しているエンドユーザー様の物件が少なくなっている。土地開発業者もエンドユーザー様向けではなく建売メーカー向け物件としての開発が多くなっている。

<相双>

- ・被災・罹災以外の購入者が少しずつ増えてきている。生活上の利便性に恵まれた地域の人気が高まっている(街中・駅のそば等)。農地転用がらみの物件が多い。
- ・南相馬市においては、震災前と比べて高齢化が進んでいます。したがって、土地を多く所有する方の中には、売却することを考える方が多くなっています。一方で、避難者又は家屋を失った方々は安くて良い土地を探している状況です。国税庁の路線価を目安に売買当事者と話を進めますが、売り主は10～20%程度高めで売却希望を出すようです。
- ・被災者の土地購入はほぼ終わりに近づいており、価格は徐々に下がっていくと思われます。
- ・震災前と比較して賃貸物件の上昇が続いている。(南相馬市・広野町)

<いわき>

- ・以前まで売れなかった土地や中古物件は売れ行きが好調です。新しく土地が出るとハウスメーカー・個人等を問わず、問い合わせが多い。工事関係者の事務所を探している企業も途切れない。しかし、最近では「土地があれば」とか、「家があれば」良いという状況ではなく、良い物件はもちろんすぐ売買が決まるのですが、不便な土地は残ってしまうと思われます。資金的に余裕のある被災者の方々がより良い物件を求めて成約になっています。地元の方も値段の上昇と物件の無さを懸念しています。
- ・中古住宅の価格は今が天井と考える。いわゆる避難者が主な購買層のため間取りの重要性が高い。土地価格の上昇が大きいので、買い控えも発生していると思われる。
- ・平地区やその周辺地区で良好な住宅地購入を希望する若い世代が多くなった。
- ・店舗・病院・交通等の生活上の利便性に恵まれた好立地物件がない。特に平及び周辺地区の物件が不足している。
- ・2,000万円位の中古物件の流通が良いです。
- ・市内では大型の住宅団地の分譲がほとんどないため、既存宅地の値上がりが見込まれる。
- ・双葉郡の方々が今後さらにいわき市への移住を強めていくので、本格的に賠償が始まる今後、住宅地や中古物件の上昇が強まる。
- ・昨年夏頃から相双地区の避難者を中心に不動産の需要が増え、相当数の物件が動いています。その為、物件が極端に少なくなり現在売り手市場となっています。
- ・賠償金の支払い進捗状況に応じて問い合わせと取引が増え、在庫がほぼなくなった。
- ・相双地区の方が現金で購入する為、また、需要がある為、土地や中古物件が値上がりしましたが、今は少し落ち着いています。
- ・好間地区の土地が売れている。住宅メーカーは分譲の都度、抽選を行うほどでそれに伴い価格も上昇している。
- ・物件が少なくなっている。9月以降購入(特に中古住宅)の問い合わせが減っている。春先まで物件価格が上昇していた分、成約しづらい傾向である。
- ・復興需要を見越して住宅メーカーが土地(住宅地)を買っている。ただし、市街地より離れた地域は現状維持。
- ・1,500万円以内の中古住宅は即成約となることが多い。いわきエリアにおいては土地・中古住宅ともに物件数が少なくなっており、優良物件はすぐに成約となる傾向にあるため、新しい物件の確保が急務である。
- ・いわき市においては賃貸・売買物件(中古住宅・土地)の取引は活発で物件不足である。平の商業地域は以前シャッター通りであった。しかし、相双地区の被災者がそれぞれ店舗を賃貸して飲食・その他いろいろな営業をしているため、空き店舗の不足になると思う。

<複数地区>

- ・700～800万円程度の土地の取引が増加している。
- ・市街化区域内の農地が以前より、かなり高くなったようだ。
- ・100坪を超える土地情報提供の依頼が多くなった。
- ・原発避難の方が広い土地を探すのが多いと感じます。
- ・避難者の購入が目立つ。
- ・被災者の特徴としては、大きめの土地を希望する傾向がある。よって、比較的郊外の土地が売買される。
- ・1,500～2,000万円で物件を探している方が多い。
- ・賠償金の支払いの進捗に応じて、中古住宅や分譲地の問い合わせが多くなった。
- ・今後相双地区の宅地・建物の補償が行われると住み替え需要が増え、益々の上昇が見られます。
- ・震災に係る避難者の購買意欲が高まっている状況です。

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 : 51名(うち不動産鑑定士46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許可を得て設立した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。