
アンケート結果に見る東日本大震災後の 福島県不動産市場動向の推移

平成25年1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/>

I. はじめに

当協会では、平成23年6月を第1回とする「東日本大震災後の不動産市場動向アンケート」を、計4回に亘り実施した。当該アンケート結果は各調査時点におけるそれぞれの市場の実態を如実に反映している。ここでは各調査結果を時系列的に且つ各エリア毎に分析することとした。これにより、震災後福島県内の不動産市場がどのように推移してきたかを明らかにすることを試みたものである。そしてこれは地震だけでなく原子力発電所事故という過去に例を見ない事象が、福島県民の生活と活動に影響を与え、その条件下にある各地域の不動産市場が相互に関連し合いながらどのように変化してきたかを見る上で、大変参考となるものである。また過去の推移を受けて今後の不動産市場がどのように推移していくかという将来予測においても大変有意義なものである。

II. エリア別動向

福島県を会津地方・中通り・浜通りの3エリアに分けて分析する。なお、需給動向については、主に消費者側の視点(需要)を中心に分析した。

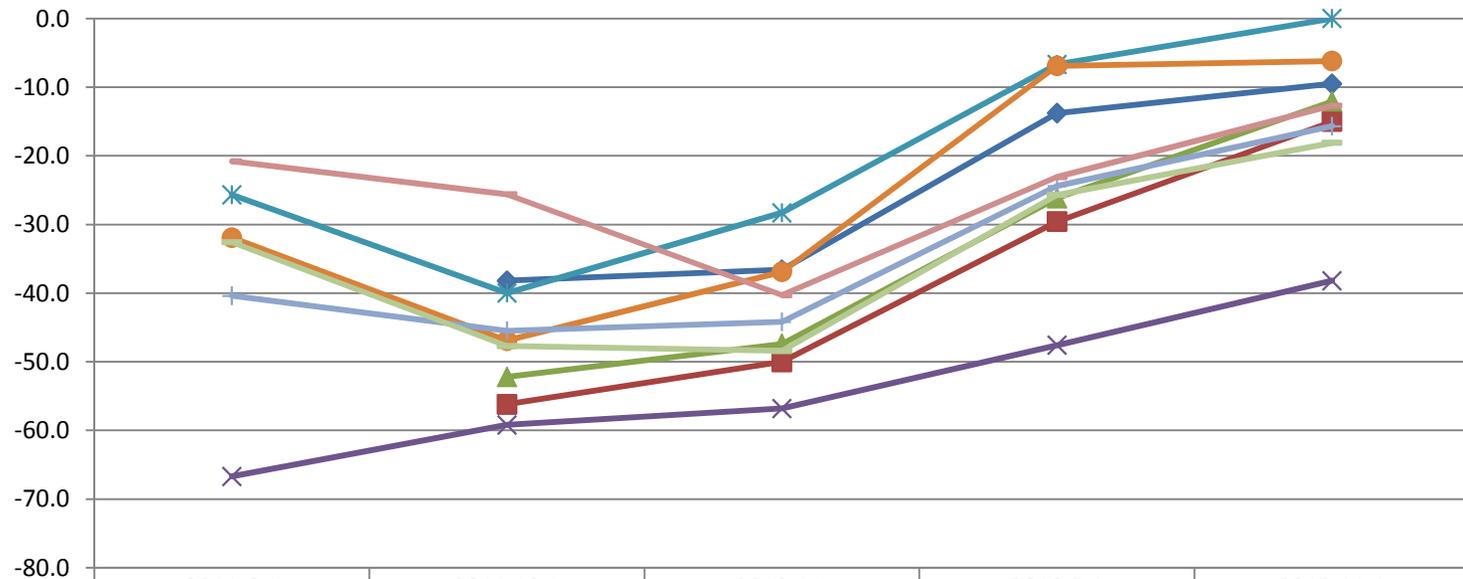


福島県の地図の出典
(財団法人福島県農業振興公社HP
<http://www.fnk.or.jp/farm/index.html>より)

1. 福島県全体

	2011.6.1	2011.10.1	2012.1.1	2012.5.1	2012.11.1(予想)																																								
買いの問い合わせ	<p>買いの問い合わせは震災前と比べて(全体)</p> <table border="1"> <tr><th>変化</th><th>割合</th></tr> <tr><td>減った</td><td>50%</td></tr> <tr><td>ほぼ同じ</td><td>29%</td></tr> <tr><td>増えた</td><td>21%</td></tr> </table>	変化	割合	減った	50%	ほぼ同じ	29%	増えた	21%	<p>買いの問い合わせは前回調査と比べて(全体)</p> <table border="1"> <tr><th>変化</th><th>割合</th></tr> <tr><td>減った</td><td>56%</td></tr> <tr><td>ほぼ同じ</td><td>27%</td></tr> <tr><td>増えた</td><td>17%</td></tr> </table>	変化	割合	減った	56%	ほぼ同じ	27%	増えた	17%	<p>買いの問い合わせは前回調査と比べて(全体)</p> <table border="1"> <tr><th>変化</th><th>割合</th></tr> <tr><td>1減った</td><td>43%</td></tr> <tr><td>2ほぼ同じ</td><td>27%</td></tr> <tr><td>3増えた</td><td>30%</td></tr> </table>	変化	割合	1減った	43%	2ほぼ同じ	27%	3増えた	30%	<p>買いの問い合わせは前回調査と比べて(全体)</p> <table border="1"> <tr><th>変化</th><th>割合</th></tr> <tr><td>1減った</td><td>14%</td></tr> <tr><td>2ほぼ同じ</td><td>34%</td></tr> <tr><td>3増えた</td><td>52%</td></tr> </table>	変化	割合	1減った	14%	2ほぼ同じ	34%	3増えた	52%	<p>買いの問い合わせは今後...(全体)</p> <table border="1"> <tr><th>変化</th><th>割合</th></tr> <tr><td>1減少する</td><td>10%</td></tr> <tr><td>2ほぼ同じ</td><td>33%</td></tr> <tr><td>3増加する</td><td>57%</td></tr> </table>	変化	割合	1減少する	10%	2ほぼ同じ	33%	3増加する	57%
変化	割合																																												
減った	50%																																												
ほぼ同じ	29%																																												
増えた	21%																																												
変化	割合																																												
減った	56%																																												
ほぼ同じ	27%																																												
増えた	17%																																												
変化	割合																																												
1減った	43%																																												
2ほぼ同じ	27%																																												
3増えた	30%																																												
変化	割合																																												
1減った	14%																																												
2ほぼ同じ	34%																																												
3増えた	52%																																												
変化	割合																																												
1減少する	10%																																												
2ほぼ同じ	33%																																												
3増加する	57%																																												
買い希望価格	<p>買い希望価格は震災前と比べて(全体)</p> <table border="1"> <tr><th>変化</th><th>割合</th></tr> <tr><td>下落した</td><td>52%</td></tr> <tr><td>ほぼ同じ</td><td>44%</td></tr> <tr><td>上昇した</td><td>4%</td></tr> </table>	変化	割合	下落した	52%	ほぼ同じ	44%	上昇した	4%	<p>買い希望価格は前回調査と比べて(全体)</p> <table border="1"> <tr><th>変化</th><th>割合</th></tr> <tr><td>下落した</td><td>73%</td></tr> <tr><td>ほぼ同じ</td><td>24%</td></tr> <tr><td>上昇した</td><td>3%</td></tr> </table>	変化	割合	下落した	73%	ほぼ同じ	24%	上昇した	3%	<p>買い希望価格は前回調査と比べて(全体)</p> <table border="1"> <tr><th>変化</th><th>割合</th></tr> <tr><td>1下落した</td><td>60%</td></tr> <tr><td>2ほぼ同じ</td><td>32%</td></tr> <tr><td>3上昇した</td><td>7%</td></tr> </table>	変化	割合	1下落した	60%	2ほぼ同じ	32%	3上昇した	7%	<p>買い希望価格は前回調査と比べて(全体)</p> <table border="1"> <tr><th>変化</th><th>割合</th></tr> <tr><td>1下落した</td><td>38%</td></tr> <tr><td>2ほぼ同じ</td><td>45%</td></tr> <tr><td>3上昇した</td><td>17%</td></tr> </table>	変化	割合	1下落した	38%	2ほぼ同じ	45%	3上昇した	17%	<p>買い希望価格は今後...(全体)</p> <table border="1"> <tr><th>変化</th><th>割合</th></tr> <tr><td>1下落する</td><td>37%</td></tr> <tr><td>2ほぼ同じ</td><td>40%</td></tr> <tr><td>3上昇する</td><td>23%</td></tr> </table>	変化	割合	1下落する	37%	2ほぼ同じ	40%	3上昇する	23%
変化	割合																																												
下落した	52%																																												
ほぼ同じ	44%																																												
上昇した	4%																																												
変化	割合																																												
下落した	73%																																												
ほぼ同じ	24%																																												
上昇した	3%																																												
変化	割合																																												
1下落した	60%																																												
2ほぼ同じ	32%																																												
3上昇した	7%																																												
変化	割合																																												
1下落した	38%																																												
2ほぼ同じ	45%																																												
3上昇した	17%																																												
変化	割合																																												
1下落する	37%																																												
2ほぼ同じ	40%																																												
3上昇する	23%																																												
成約件数	<p>成約件数は震災前と比べて(全体)</p> <table border="1"> <tr><th>変化</th><th>割合</th></tr> <tr><td>減った</td><td>53%</td></tr> <tr><td>ほぼ同じ</td><td>30%</td></tr> <tr><td>増えた</td><td>15%</td></tr> </table>	変化	割合	減った	53%	ほぼ同じ	30%	増えた	15%	<p>成約件数は前回調査と比べて(全体)</p> <table border="1"> <tr><th>変化</th><th>割合</th></tr> <tr><td>減った</td><td>53%</td></tr> <tr><td>ほぼ同じ</td><td>38%</td></tr> <tr><td>増えた</td><td>9%</td></tr> </table>	変化	割合	減った	53%	ほぼ同じ	38%	増えた	9%	<p>成約件数は前回調査と比べて(全体)</p> <table border="1"> <tr><th>変化</th><th>割合</th></tr> <tr><td>1減った</td><td>35%</td></tr> <tr><td>2ほぼ同じ</td><td>44%</td></tr> <tr><td>3増えた</td><td>21%</td></tr> </table>	変化	割合	1減った	35%	2ほぼ同じ	44%	3増えた	21%	<p>成約件数は前回調査と比べて(全体)</p> <table border="1"> <tr><th>変化</th><th>割合</th></tr> <tr><td>1減った</td><td>16%</td></tr> <tr><td>2ほぼ同じ</td><td>43%</td></tr> <tr><td>3増えた</td><td>41%</td></tr> </table>	変化	割合	1減った	16%	2ほぼ同じ	43%	3増えた	41%	<p>成約件数は今後...(全体)</p> <table border="1"> <tr><th>変化</th><th>割合</th></tr> <tr><td>1減少する</td><td>17%</td></tr> <tr><td>2ほぼ同じ</td><td>43%</td></tr> <tr><td>3増加する</td><td>40%</td></tr> </table>	変化	割合	1減少する	17%	2ほぼ同じ	43%	3増加する	40%
変化	割合																																												
減った	53%																																												
ほぼ同じ	30%																																												
増えた	15%																																												
変化	割合																																												
減った	53%																																												
ほぼ同じ	38%																																												
増えた	9%																																												
変化	割合																																												
1減った	35%																																												
2ほぼ同じ	44%																																												
3増えた	21%																																												
変化	割合																																												
1減った	16%																																												
2ほぼ同じ	43%																																												
3増えた	41%																																												
変化	割合																																												
1減少する	17%																																												
2ほぼ同じ	43%																																												
3増加する	40%																																												

福島県全県のD I調査



	2011.6.1	2011.10.1	2012.1.1	2012.5.1	2012.11.1
住宅地	-31.9	-38.2	-36.6	-13.8	-9.5
商業地	-31.9	-56.2	-50.0	-29.6	-15.0
工業地	-32.6	-52.2	-47.4	-26.2	-12.1
農林地	-66.7	-59.2	-56.8	-47.6	-38.2
中古戸建	-25.7	-40.0	-28.3	-6.7	0.0
中古マンション	-31.9	-46.9	-36.9	-6.9	-6.2
店舗事務所	-40.4	-45.5	-44.2	-24.4	-15.7
物流倉庫	-20.8	-25.6	-40.3	-23.1	-12.7
工場	-32.6	-47.7	-48.4	-25.7	-18.1

傾向

原発事故以降1年間の推移を見ると、県内全般に買いの問い合わせが大きく増加している。成約件数も増加しているが、問い合わせには及ばない。買い希望価格も「上昇」の回答が増加してきているが、「横ばい」、「下落」の半分以下に止まっている。問い合わせの増加した(する)とするアンケートの回答は、原発事故からの避難者の多い中通り地方といわき市で過半を超えており、避難者中心のマーケットとなっている状況がうかがわれるが、成約件数が増加したとの回答がそれよりも少ないことは、需給のミスマッチと物財の損害賠償が進んでいないことから、避難者が意思決定できないでいる状況がうかがわれる。

地域別に見ると、会津地方も、買いの問い合わせと成約件数が増加したとの回答が多いが、他の地域と異なり価格上昇の期待はない。一方、浜通り地方では、買いの問い合わせ、成約件数が増加し、希望価格も上昇傾向にあり、今後については50%超の取引業者が増加または上昇と予測している。中通り地方は会津地方と浜通り地方の中間の傾向が見られ、今後、買いの問い合わせが増加するとの予測の回答が過半を超えているものの、成約件数、希望価格ともに浜通り地方に比して割合は少ない。

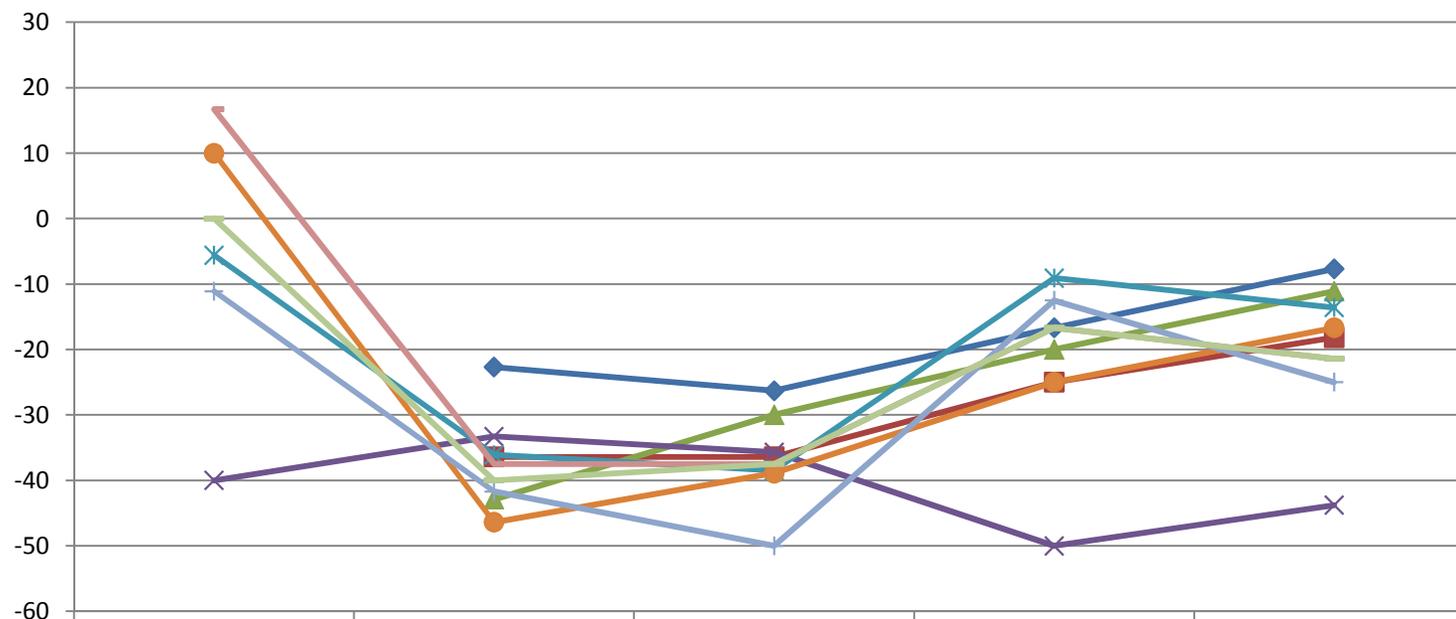
用途別のD.I.については、浜通り地方の住宅系(中古住宅、中古マンション、住宅地)の値が+20%を超えており、非住宅系でも中古工場はマイナスであるものの、商業系(商業地・店舗事務所、物流倉庫)、工業地でもプラスとなっている。会津地方と中通り地方のD.I.は、農地を除き $\Delta 20\% \sim \Delta 10\%$ 程度であるが、会津地方の方が中通り地方よりも改善が大きい。会津地方では震災前の落ち着きを取り戻している一方、中通り地方では年少人口の流出が止まらないこと等、原発事故の影響があり地域経済への懸念が強く意識されているためと推定される。農林地は $\Delta 50\% \sim \Delta 40\%$ であるのはどの地域も共通である。これは農産物に対する放射能汚染によるブランド価値(信頼)の低下と、除染の進まない山林に対するマーケットの素直な反応であろう。

福島県のマーケットは、以上のように3地域それぞれが震災直後の状態から、新たな局面に移行してきている。会津地方は震災直後のショック状態から平静をとり戻し、動きは長期傾向に戻っている。中通り地方は復興需要があるものの、原発事故の影響が強く残り、期待と懸念が交錯したマーケットといえる。一方、いわき市を主体とする浜通り地方は、復興需要や避難者による需要が旺盛でマーケットが活性化している。但し、未だに買い希望価格の下落を予測する向きもある等、福島県の将来への懸念は払拭されておらず、いわき市においてさえ人口(福島県の推計人口)は減少している。今後、いわき市では、物財賠償に裏打ちされた避難者の有効需要と公共用地需要が一斉に顕在化し地価が押し上げられる可能性があり、被災者の多い中通り地方へも波及すると予測される。但し、復興需要が剥落したときに景気の落ち込みが繰り返されてきており、不安定化している世界経済の影響も受けやすく、加えて財政の制約もあり、特需による影響は短期的である可能性が高い。以上のマーケットの状況は、福島県の将来像を分かりやすく示し希望の灯を点すことと、人口対策の緊急性を要請するものであろう。

2. 会津地方

	2011.6.1	2011.10.1	2012.1.1	2012.5.1	2012.11.1(予想)
買いの問い合わせ	<p>増えた 16% 減った 37% ほぼ同じ 47%</p>	<p>増えた 9% 減った 35% ほぼ同じ 56%</p>	<p>3増えた 9% 1減った 43% 2ほぼ同じ 48%</p>	<p>3増えた 33% 1減った 27% 2ほぼ同じ 40%</p>	<p>3増加する 27% 1減少する 13% 2ほぼ同じ 60%</p>
買い希望価格	<p>上昇した 0% 下落した 36% ほぼ同じ 64%</p>	<p>上昇した 0% 下落した 74% ほぼ同じ 26%</p>	<p>2ほぼ同じ 43% 1下落した 57%</p>	<p>2ほぼ同じ 40% 1下落した 60%</p>	<p>2ほぼ同じ 33% 1下落する 67%</p>
成約件数	<p>増えた 11% 減った 36% ほぼ同じ 53%</p>	<p>増えた 9% 減った 39% ほぼ同じ 52%</p>	<p>3増えた 4% 1減った 30% 2ほぼ同じ 65%</p>	<p>3増えた 33% 1減った 27% 2ほぼ同じ 40%</p>	<p>3増加する 20% 1減少する 20% 2ほぼ同じ 60%</p>

会津地方のDI調査



	2011.6.1	2011.10.1	2012.1.1	2012.5.1	2012.11.1
◆ 住宅地		-22.7	-26.3	-16.7	-7.7
■ 商業地		-36.4	-36.4	-25.0	-18.2
▲ 工業地		-42.9	-30.0	-20.0	-11.1
× 農林地	-40.0	-33.3	-35.7	-50.0	-43.8
✱ 中古戸建	-5.6	-36.1	-38.5	-9.1	-13.6
● 中古マンション	10.0	-46.4	-38.9	-25.0	-16.7
+ 店舗事務所	-11.1	-41.7	-50.0	-12.5	-25.0
— 物流倉庫	16.7	-37.5	-37.5	-16.7	-21.4
— 工場	0.0	-40.0	-37.5	-16.7	-21.4

<買いの問い合わせ>

「減った」割合は1～3回調査までは40%前後と多かったが、震災から1年を経過した第3回調査(平24.5)では30%を割り込み、一方「増えた」が30%を超え、「増えた」が「減った」を上回った。震災発生後、ショック状態にあった不動産取引が1年を経過して社会・経済の状況も安定してきたことと季節も春を迎え、震災以前の通常の商業活動のサイクルに復帰するきっかけを掴みつつあると見られる。

<買い希望価格>

震災直後の第1回調査(平23.6)は「ほぼ同じ」が64%と高率であるが、第2回調査(平23.10)では一転して「下落した」が74%を示していることから、震災直後は市場が混乱したために、動向を把握できなかったことによると思われる。第3回・第4回は「下落した」が60%程度であるが、これは、地価動向が震災以前の緩やかな下落曲線に回復したことを示すと推測する。

<成約件数>

「増えた」が第1回～第3回調査では4～11%であったのが、4回調査で33%と急増している。やはり震災後1年を経過してショック状態から回復し、人体の基礎代謝に相当する基礎的な取引が回復したことに加え、地価水準は下落傾向にありながら通常の取引サイクルを回復しつつあることによると推測する。

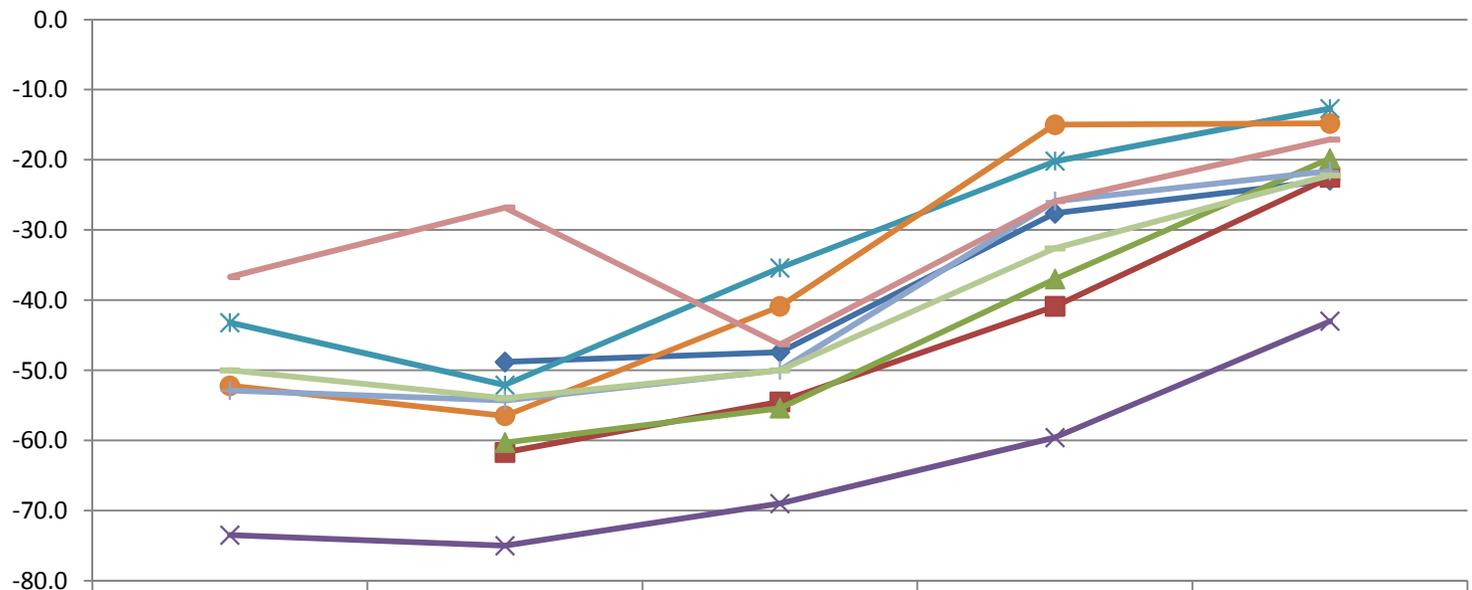
<DI調査>

会津地方のD.I.は、マイナスではあるものの改善の傾向にある。ただし、農林地のみが第2回調査以降、低下傾向にある。農林業は会津地方の基幹産業であり、農林産物の放射線による出荷停止・自粛及び「風評被害」による販売量・販売額の減少が、如実に反映しているとみられる。農林業は、会津地方の経済のみならず社会そのものの基盤を形成しており、農林地の地価動向・需要動向は注視すべき指標と考える。

3. 中通り

		2011.10.1	2012.1.1	2012.5.1	2012.11.1(予想)
買いの問い合わせ	<p>増えた 15% 減った 60% ほぼ同じ 25%</p>	<p>増えた 8% 減った 71% ほぼ同じ 21%</p>	<p>3増えた 26% 1減った 47% 2ほぼ同じ 26%</p>	<p>3増えた 49% 1減った 15% 2ほぼ同じ 36%</p>	<p>3増加する 54% 1減少する 10% 2ほぼ同じ 36%</p>
買い希望価格	<p>上昇した 2% 下落した 59% ほぼ同じ 39%</p>	<p>上昇した 1% 下落した 84% ほぼ同じ 15%</p>	<p>3上昇した 9% 1下落した 71% 2ほぼ同じ 26%</p>	<p>3上昇した 8% 1下落した 44% 2ほぼ同じ 47%</p>	<p>3上昇する 13% 1下落する 44% 2ほぼ同じ 43%</p>
成約件数	<p>増えた 10% 減った 61% ほぼ同じ 29%</p>	<p>増えた 3% 減った 61% ほぼ同じ 36%</p>	<p>3増えた 16% 1減った 39% 2ほぼ同じ 43%</p>	<p>3増えた 39% 1減った 14% 2ほぼ同じ 47%</p>	<p>3増加する 36% 1減少する 17% 2ほぼ同じ 47%</p>

中通りのD-I調査



	2011.6.1	2011.10.1	2012.1.1	2012.5.1	2012.11.1
◆ 住宅地		-48.8	-47.4	-27.6	-22.9
■ 商業地		-61.7	-54.5	-40.9	-22.5
▲ 工業地		-60.3	-55.4	-37.0	-19.8
× 農林地	-73.5	-75.0	-69.0	-59.6	-43.0
✧ 中古戸建	-43.2	-52.1	-35.4	-20.2	-12.7
● 中古マンション	-52.2	-56.5	-40.9	-15.0	-14.8
+ 店舗事務所	-52.9	-54.3	-50.0	-25.9	-21.6
— 物流倉庫	-36.7	-26.8	-46.3	-25.9	-17.1
— 工場	-50.0	-54.0	-50.0	-32.6	-22.2

<買いの問い合わせ>

第1回(震災後約3ヶ月)・第2回(震災後約7ヶ月)の調査までは、「減った」と回答した割合は50%を上回り、その値は増加傾向を示していた。このことから第2回調査の頃までは、震災等を反映した市場の混乱から多くの不動産需要者は需要を潜在化させ、「様子見」の姿勢を取っていたことが窺える。第3回調査(震災後約10ヶ月)では、震災等に対する各種施策の具体化等を背景に社会的・経済的にも落ち着きを取り戻したことから、「減った」と回答した割合は50%を下回るとともに、「増えた」と回答した割合が増加した。第4回(震災後約14ヶ月)調査では、「増えた」とする回答が「減った」とする回答を大幅に上回り、不動産市場は安定化の方向へ進んでいることが窺える。

また、第4回調査で実施した半年後の予測では「増加する」との回答が50%を上回り、市場の安定化傾向は加速しつつあると思料する。

<買い希望価格>

第1回の調査では、震災直後の情報不足等を反映し「ほぼ同じ」と回答した割合が39%と高い。第2回調査では、「ほぼ同じ」と回答した割合は15%で第1回の半分以下にまで減少し、「下落した」と回答した割合が第1回調査の59%から84%にまで拡大した。第2回調査時点では、不動産に対する価格形成要因の悪化を十分に認識した不動産需要者の新規購入・新規投資意欲が急速に減退したことによる不動産市場の「冷え込み」が窺える。第3回調査では、「ほぼ同じ」と回答した割合が26%とやや拡大し、「下落した」と回答した割合が依然として高率ではあるが71%に縮小した。第3回調査時点では、買い希望価格の下落に「歯止め」が掛かり、不動産市場に「落ち着き」が戻りはじめたことが窺える。第4回調査では、「ほぼ同じ」と回答した割合が47%と拡大し、「下落した」と回答した割合が44%にまで縮小し、「上昇した」と回答した割合が第3回調査の3%から8%に上昇した。第4回調査時点では震災後14ヶ月を経過し不動産市場が安定化の方向に進みつつあり、相当程度に下落した不動産価格に対して、潜在化していた不動産需要の具現化が生じ始めたことが窺える。第4回調査で実施した半年後の予測では「上昇する」との回答が13%となっており、震災後の急激な地価下落に対する反動も懸念される。

<成約件数>

第1回・2回調査では、「減った」と回答した割合は61%と高率となっており、不動産市場の「冷え込み」が窺える。第3回調査では、「減った」と回答した割合が39%にまで減少する一方、「増えた」と回答した割合が第2回調査の3%から18%に拡大している。第3回調査時点頃になって不動産市場での需給ギャップが徐々に解消の方向に向かいはじめたことが窺える。第4回調査では第3回調査の傾向が明確となり、「減った」と回答した割合が14%にまで減少する一方、「増えた」と回答した割合が39%に拡大している。しかしながら、第4回調査で実施した半年後の予測では「増加する」との回答が36%とやや弱気となっており、不動産市場の不安定要因(購入・投資に対するリスク)に対して払拭できない状態であることが推測される。

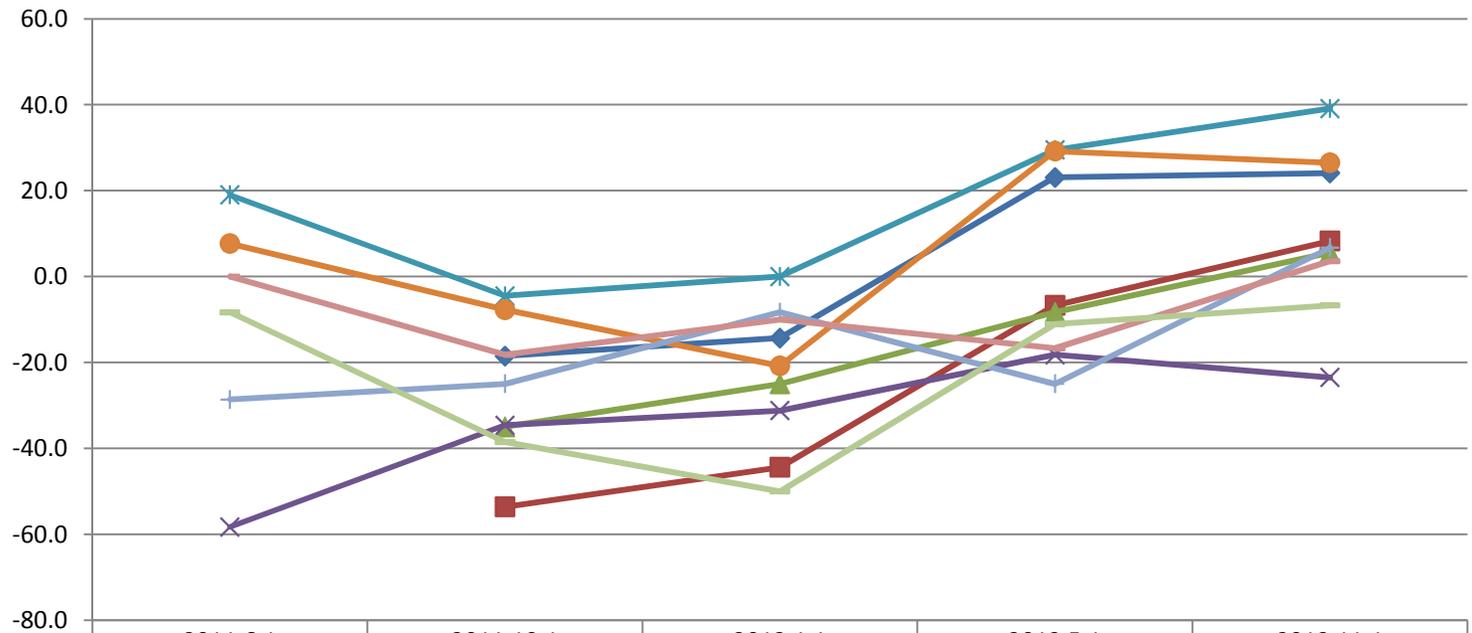
<DI調査>

DI調査の結果は、第3回調査を境に改善傾向にあるものの依然として全用途についてマイナスとなっている。特に農林地については、第4回調査のDIでも-59.6と大きく、放射線の影響による農・林産物の出荷制限・自粛等に加え、「風評被害」による売上高の減少が大きく左右しているものと思慮する。

4. 浜通り

	2011.6.1	2011.10.1	2012.1.1	2012.5.1	2012.11.1(予想)
買いの問い合わせ	<p>増えた 50% 減った 31% ほぼ同じ 19%</p>	<p>増えた 47% 減った 29% ほぼ同じ 24%</p>	<p>3増えた 57% 1減った 30% 2ほぼ同じ 13%</p>	<p>3増えた 71% 1減った 4% 2ほぼ同じ 25%</p>	<p>3増加する 79% 1減少する 11% 2ほぼ同じ 11%</p>
買い希望価格	<p>上昇した 14% 下落した 43% ほぼ同じ 43%</p>	<p>上昇した 12% 下落した 38% ほぼ同じ 50%</p>	<p>3上昇した 23% 1下落した 33% 2ほぼ同じ 43%</p>	<p>3上昇した 46% 1下落した 11% 2ほぼ同じ 43%</p>	<p>3上昇する 61% 1下落する 4% 2ほぼ同じ 36%</p>
成約件数	<p>増えた 36% 減った 42% ほぼ同じ 22%</p>	<p>増えた 27% 減った 37% ほぼ同じ 36%</p>	<p>3増えた 43% 1減った 27% 2ほぼ同じ 30%</p>	<p>3増えた 50% 1減った 14% 2ほぼ同じ 36%</p>	<p>3増加する 61% 1減少する 18% 2ほぼ同じ 21%</p>

浜通りのD I調査



	2011.6.1	2011.10.1	2012.1.1	2012.5.1	2012.11.1
◆ 住宅地		-18.5	-14.3	23.1	24.1
■ 商業地		-53.6	-44.4	-6.7	8.3
▲ 工業地		-35.0	-25.0	-8.3	5.6
× 農林地	-58.3	-34.6	-31.2	-18.2	-23.5
✧ 中古戸建	19.0	-4.5	0.0	29.5	39.1
● 中古マンション	7.7	-7.7	-20.8	29.2	26.5
+ 店舗事務所	-28.6	-25.0	-8.3	-25.0	6.7
— 物流倉庫	0.0	-18.2	-10.0	-16.7	3.6
— 工場	-8.3	-38.5	-50.0	-11.1	-6.7

傾向

<買いの問い合わせ>

1・2回調査から「増えた」割合が約50%と県内の他地域に比べて多く、その後の調査でさらに増加し、4回調査では「増えた」が7割を超えた。「減った」割合は1～3回調査は30%前後で推移し、4回調査で大幅に減少した。需要者の中心は原発事故の避難者であり、郊外住宅地を中心に需要が供給を上回る状況にある。

<買い希望価格>

1・2回調査では「上昇した」割合が10%台と少ないが、3回調査から増加し、4回調査では50%近くまで増えた。一方、1～4回調査を通じて「ほぼ同じ」が概ね半数を占め、「下落した」が減少した。

<成約件数>

1・2回調査では「増えた」割合が約3分の1で、3回調査から増加し、4回調査では50%に達した。<買い希望価格>と同様に「ほぼ同じ」が同程度の割合を示し、「減った」が減少した。原発事故による避難の長期化が一昨年あたりから成約件数の増加に結びついているものとみられる。

<DI調査>

住宅系の用途で+20%を超え、商業系の用途も現住人口の増加によりプラスに転じた。工業系の用途は双葉郡等からの工場用地の需要が増加しているほか被災地復興政策の影響がみられる。農林地は復興需要の影響は少なく、原発事故の影響もあって農林業は停滞している。

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

TEL(024)931-4360 FAX(024)995-5571

E-mail fkantei@joy.ocn.ne.jp