
東日本大震災後の不動産市場動向

アンケート調査結果

平成23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 震災影響調査委員会

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

目 次

A. アンケートの概要	1
B. アンケート結果	2
I 震災後の不動産市場の動向	2
1. 売買	
(1) 売買の問い合わせ(引き合い)について	2
(2) 売り希望価格について	6
(3) 買い希望価格について	8
(4) 成約件数について	10
(5) 成約価格について	12
(6) 不動産売買について気付いた事項	14
2. 賃貸借	
(1) 賃貸借の問い合わせ(引き合い)について	16
(2) 賃貸借の目的等について	18
(3) 中心となる広さ・タイプ・賃料等	18
(4) 成約件数について	19
(5) 成約賃料について	21
(6) 今後の予測、需要と供給のミスマッチその他特筆すべき状況	22
II 震災が不動産市場に及ぼした影響	24
(1) 地価や賃料について	24
(2) 需要について	27
(3) 供給について	29
(4) 放射線に関する質問や風評被害等の実際の影響例	31
(5) 国等への要望、復興施策への提案、ご意見など	32

A アンケートの概要
1 アンケートの目的

平成23年3月11日に発生した東日本大震災では福島県内各地にこれまで経験したことがない甚大な被害が発生し、さらに東京電力福島第1原発の事故では大規模な住民避難の長期化が見込まれるなど、本県の経済・社会全般がこの震災により重大な影響を受けた。また、これらの影響を受け県内の不動産市場も震災前とは全く異なる動きとなることが予想され、これまでの趨勢の延長としては捉えられない局面を迎えた。

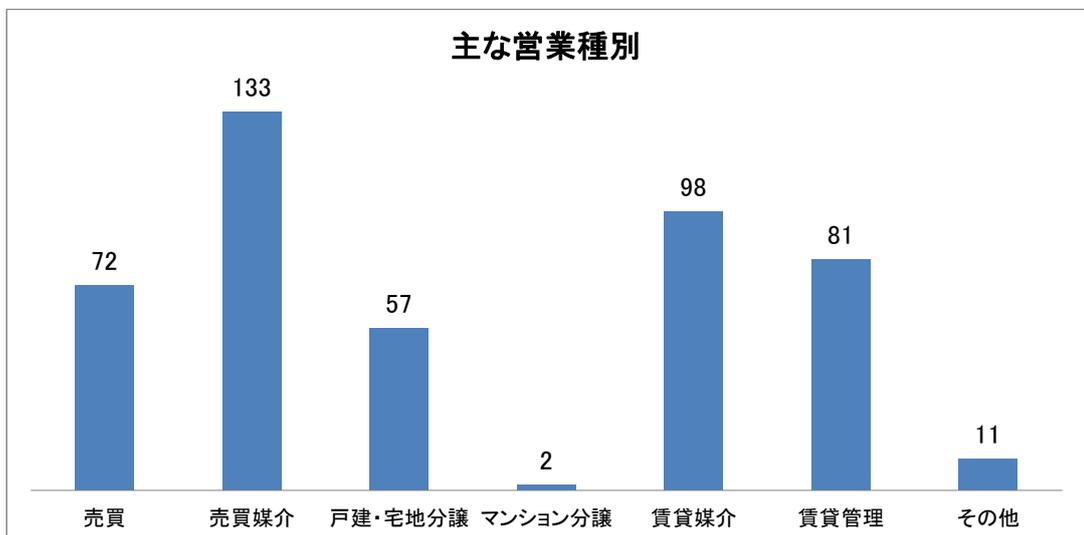
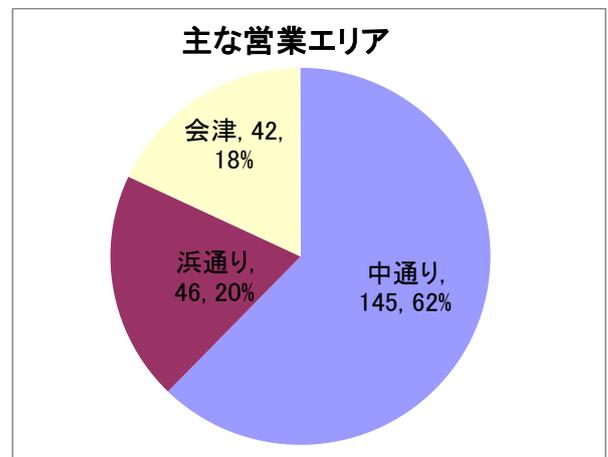
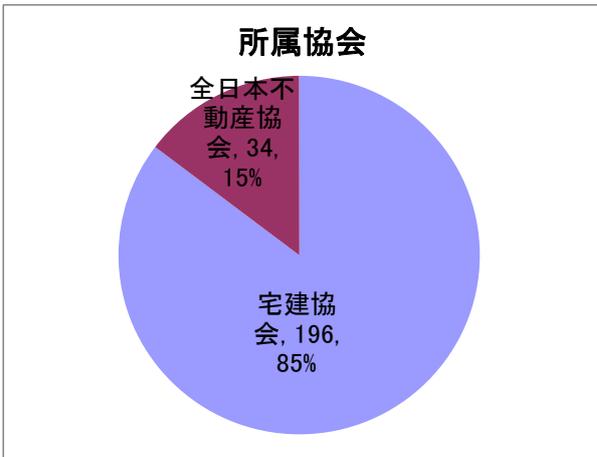
当協会では、震災前後における不動産売買・賃貸借等の市場変動を捉え、これを分析して公的評価その他の評価業務は勿論、不動産取引市場の活性化支援等に役立てる目的でアンケート調査を実施した。

2 アンケート調査の概要

平成23年5月～6月にかけて、震災後の不動産市場の動向、震災が不動産市場に及ぼした影響について、(社)福島県宅地建物取引業協会様及び(社)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。

実施期間	平成23年5～6月		
発送数	約1,300社		
回収数	230社	(回収率	17.7 %)

3 回答者の属性



複数回答あり

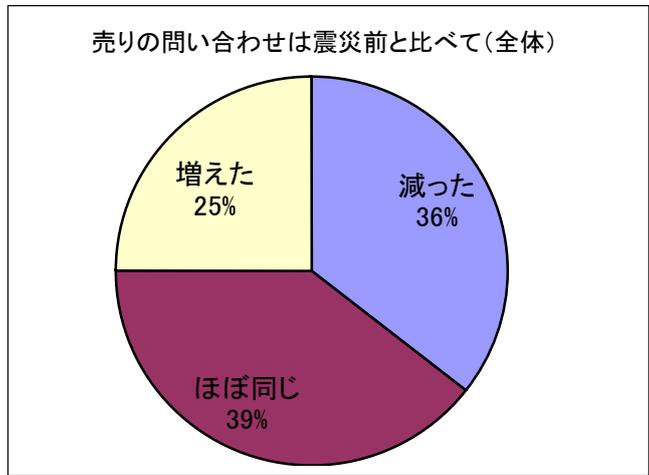
B アンケート結果

I. 震災後の不動産市場の動向

1「売買」

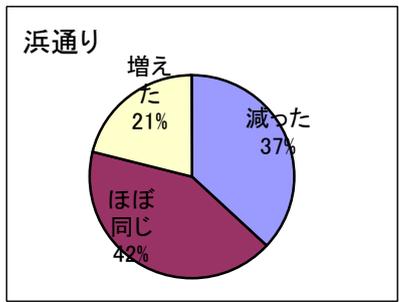
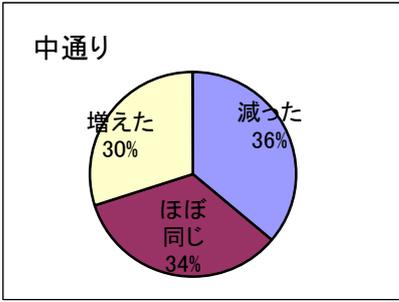
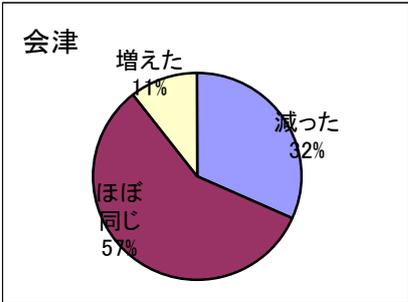
(1) 売買の問い合わせ(引き合い)について

① 売りの問い合わせは震災前と比べて

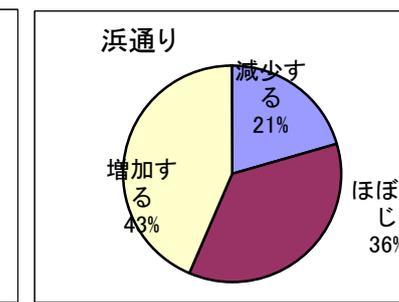
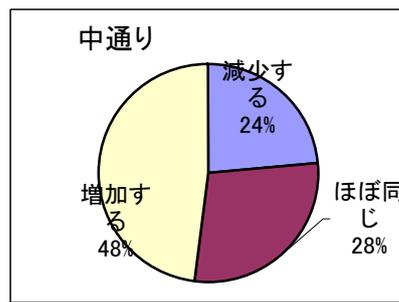
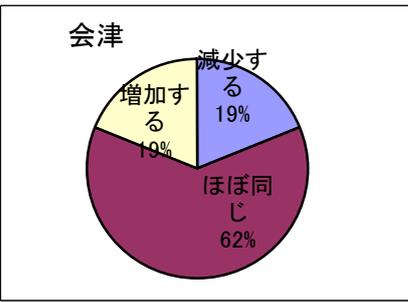
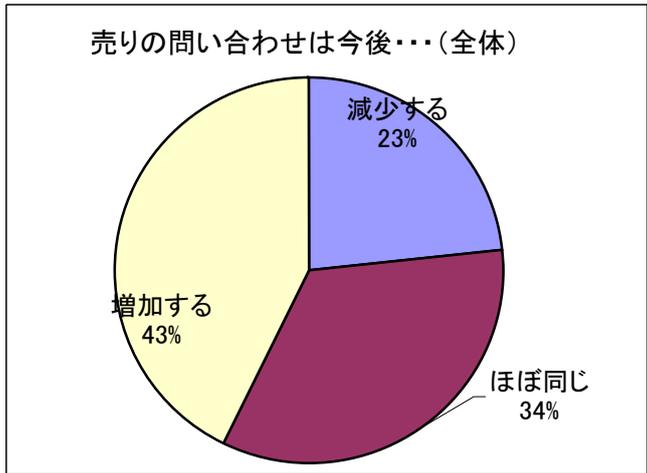


減少率の平均: 38%

増加率の平均: 27%



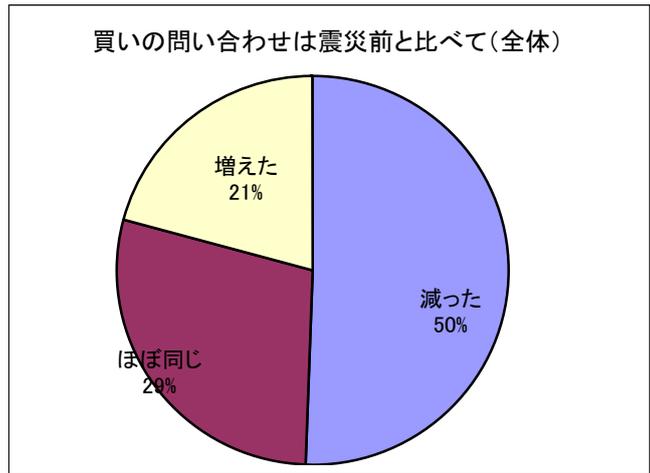
② 売りの問い合わせは今後6カ月間～1年間で



その理由は

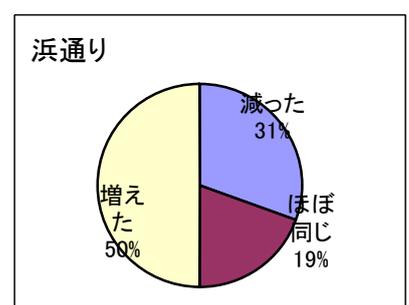
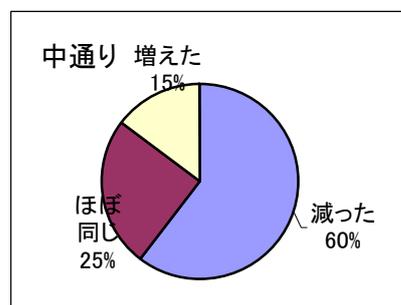
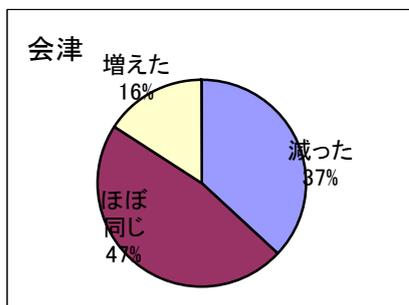
<p>ほぼ同じ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・通常の住宅地購入を考えている客層は同じ。現在は放射能汚染等、様子見をしている。(中通り) ・借り上げ住宅に入居しながら今後じっくり考えると思う(浜通り) ・原発等の不安で、土地価格の下落予想から、売り控えが増加するのでは(浜通り) ・震災、原発等の先が解らない(中通り) ・震災による被害で売却希望の人は移転を望み、全壊または半壊の人は程度の良い中古住宅が求めている(中通り) ・原子力発電の事故の放射線の発生が止まらないうちは前には戻らない(中通り) ・原発が落ち着くまでは様子見(会津)
<p>減少する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地震、放射能に対する不安により(中通り) ・あくまで津波による一時的な需要(浜通り) ・販売地域の放射線量が下がらない。(中通り) ・経済活動の沈下にて(中通り) ・どうせ売りに出しても売れないと思う(中通り) ・災害による二重ローンを警戒して(中通り)
<p>増加する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・放射能による不安から資産の現金化が加速する。(中通り) ・原発の放射能が怖くて買いが少ない分売りが増えると思う。(中通り) ・原発による影響で売却機会が増える(中通り) ・震災被害による不安心理、並びに止まることとない不動産デフレ(中通り) ・市場の安定、見切り売り、不況の進展による売却、競売等の増加(中通り) ・放射能風評が広がる前に処分したいと考えるだろう。(中通り) ・不況で、現金をほしがる人が増える。投売りの人がでてくると思う。(中通り) ・放射線の数値を気にして県外へ避難する家族がまだ増えると思う。(中通り) ・放射線量の低いエリアへの移動を検討している人が多いから。(中通り) ・田畑の放射線の影響で作物が売れるかどうか？(風評被害大)(中通り) ・不動産を所有することに意味がなくなるかもしれないという恐怖がある。(中通り) ・揺れによる恐怖心から高層マンションには住みたがらない。原子力発電所が終息することなく放射能汚染が続くと思われるため。(中通り) ・農地の売り払い。他県への避難の為。(浜通り) ・原発の状況によっては、不動産価値がなくなるため様子見といった感はあるが、全壊判定物件の更地売買は増える(浜通り) ・県外から県内へ定住していた方々より、県外へ出たい旨の売却相談が多い。原発の影響で、縮小・廃業する企業が増えており、高所得者の県外転出が見込まれる。(浜通り)

③ 買いの問い合わせは震災前と比べて

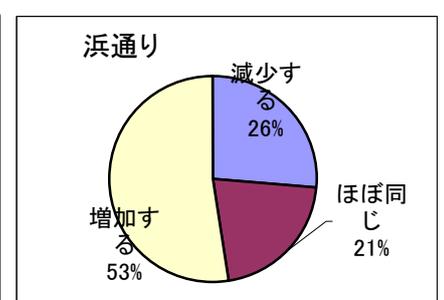
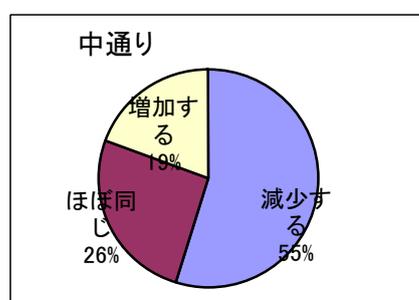
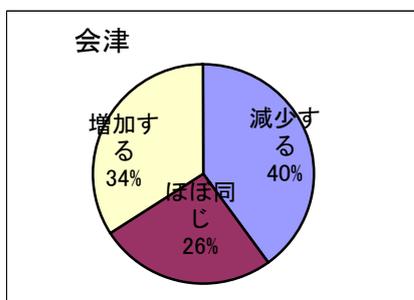
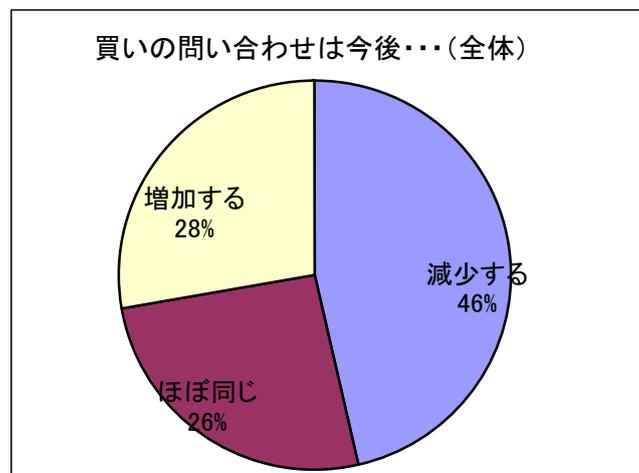


減少率の平均: 40%

増加率の平均: 31%



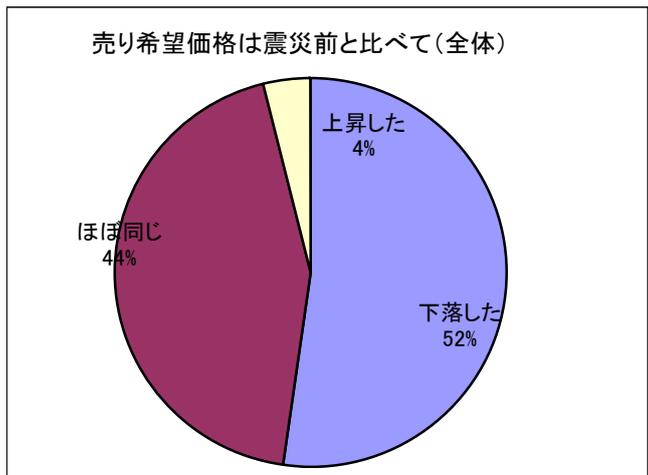
④ 買いの問い合わせは今後6カ月間～1年間で



その理由は

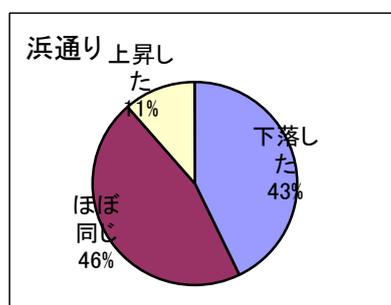
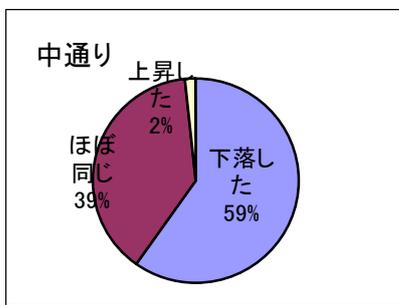
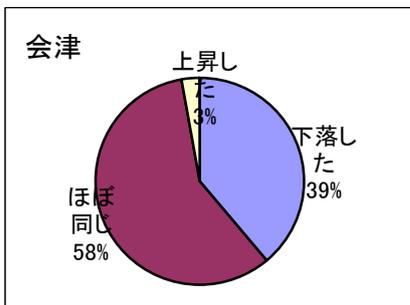
<p>ほぼ同じ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅の要望と、購入の見送りのため±0。(中通り) ・放射能の問題。永住しても良いか判断が鈍る傾向。(中通り) ・震災による被害で売却希望の人は移転を望み、全壊または半壊の人は程度の良い中古住宅が求めている。(中通り) ・放射線が落ち着くまで何とも判断がつかない。(中通り) ・原発の様子見状況が続くのではないかとと思われる。(中通り) ・一時的には被災者の需要があるが、その反面一般的な新築需要が減っている。特に土地については問い合わせが少なく、安価な中古住宅への問い合わせしかない状態。(浜通り) ・新築需要が減っている。特に土地については問い合わせが少なく、安価な中古住宅への問い合わせしかない状態。(浜通り)
<p>減少する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・原発事故の風評被害によって特に県外との取引が減る。(中通り) ・風評被害に加えて、現実に福島を選ぶべきかの違いが出る(中通り) ・放射線による購入意欲がなくなっている(中通り) ・放射能などの風評被害(中通り) ・放射能が怖くてローン組めない。(中通り) ・財産・資産に対する考え方が一変した。一般消費者は買う意欲は少なくなるであろう。(中通り) ・不景気、融資の厳格化、原発の動向によって県外移住の可能性があるため。(浜通り) ・あくまで津波による一時的な需要。(浜通り) ・長引く不況により地域経済が破壊された(会津) ・放射線量のやや高いエリアであるが、わざわざ線量の高い所で買う人は少なくなり、地元の人しか買わないと判断される。(中通り) ・投機的な土地仕入れをする話も若干聞こえなくはない。一般的に住宅を求めるユーザーには、住めない地域になるかもという考えが頭を離れないと思う。(中通り) ・原発が与える先行き不安で、県外へと目が向いている。(中通り) ・福島原子力発電所崩壊による放射能汚染が継続し、郡山に移住する人が半数程度になる。又、企業の設備投資が低迷し、景気が減退することが考えられる。(中通り)
<p>増加する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸に住んでいて、家主が修理しないなどの不安感から(中通り) ・余震、放射能が落ち着いたら動き出す(中通り) ・原発の改善に伴う購入者の増加、消費税増税を見越した動き、政府の住宅政策へのテコ入れ(中通り) ・放射線量の減少に比例して、購入希望者は増えるから。(中通り) ・震災に係る再築等により、土地・戸建への需要が見込まれるため。(中通り) ・補償金等の支払いが進む。(中通り) ・原発関係で双葉郡の人たちがいわきに移住を希望(浜通り) ・津波被害、原発避難者等の人が建築計画をしている。(浜通り) ・市内津波被災者、相双地区からの原発避難者からの問い合わせが増える(浜通り) ・被災者の需要が増加するのでは。(浜通り) ・震災の影響が少ない会津に定着する者が増加する。(会津) ・被災者が他の地域で土地を購入するケースが多いため。(会津)

- (2) 売り希望価格について
 ① 売り希望価格は震災前と比べて

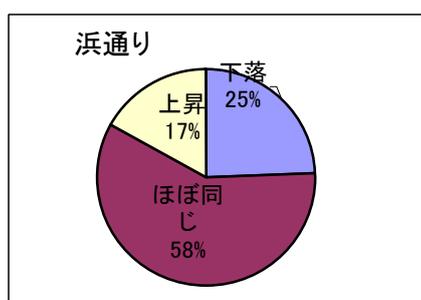
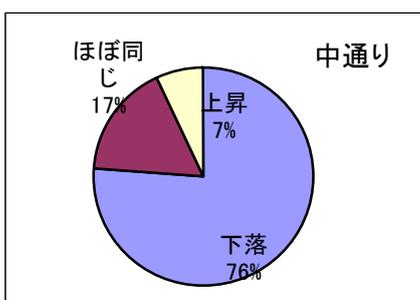
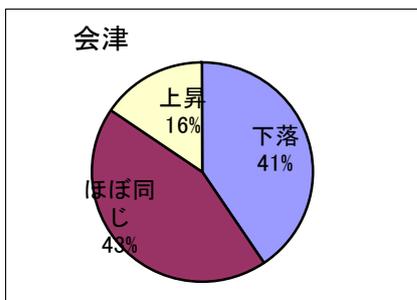
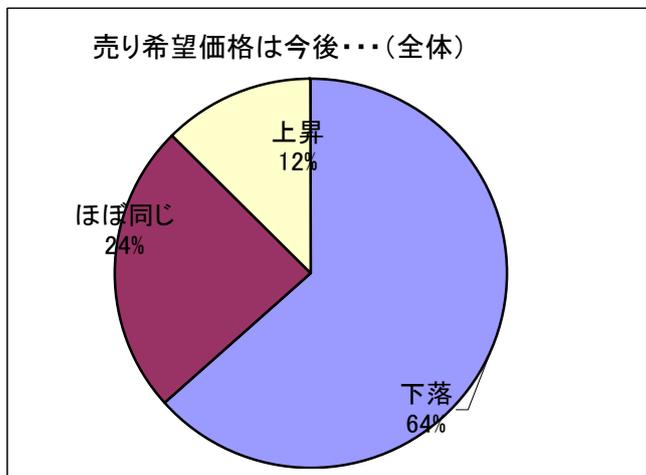


下落率の平均: 19%

上昇率の平均: 13%



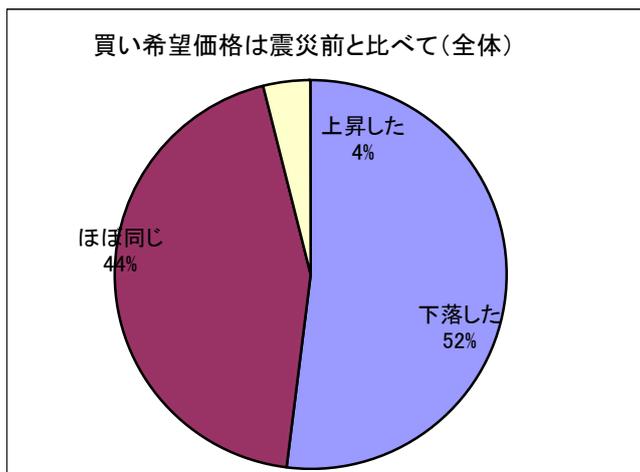
- ② 売り希望価格は今後6カ月間～1年間で



その理由は

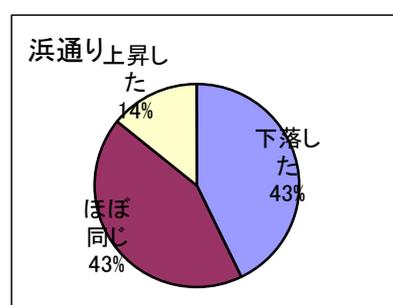
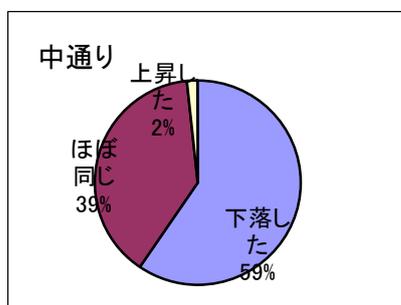
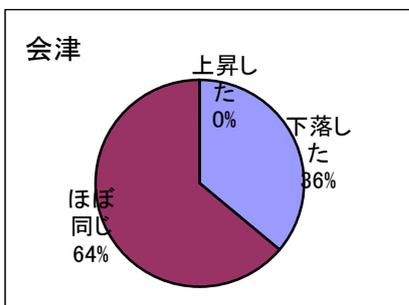
<p>ほぼ同じ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・震災による価格改定はないため。(中通り) ・現在の福島県の状況は、買いと対比させた場合、売り急ぎをすると価格下落につながると思われる。(中通り) ・地域全体として所得が上がっていない。(浜通り) ・急な変化はないとみている(浜通り)
<p>下落する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・需要の減退(中通り) ・売り急ぐ人が多いため。(中通り) ・需要は地震の影響がない地域に限られる(中通り) ・放射能の影響等により価格を下げないとお客様の決断を促す事がむずかしくなる。(中通り) ・放射能の影響で、土地建物を手放して県外に移住する人が増えると思われる(中通り) ・需給の不均衡、建物のダメージ(マンション修繕積立金の増額等)。(中通り) ・購入希望が急速に回復しないが、売却物件は相対的に増加。震災により損傷。原発問題が安定しながらも長期的に影響。(中通り) ・原発事故より3カ月が経過したが、買手の放射能不安により買いが減少しているため(中通り) ・土地等の価値が下がっている。風評被害で収入が見込めないなので、土地を売る人は多くなるが、原発事故で放射線のある地域を買う人は少ない。(中通り) ・売り急ぎの方が増えている。(浜通り) ・上がる要素がない(会津)
<p>上昇する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・あらゆる補償問題が決定すれば動き出す(中通り) ・品薄状態(浜通り) ・需要増と売物件が少ないため(浜通り) ・中古住宅の需要が増えると思われる中、新築や中古住宅の供給が間に合わないのでは・と予測する為(会津) ・需要が出てきている(会津)

- (3) 買い希望価格について
 ① 買い希望価格は震災前と比べて

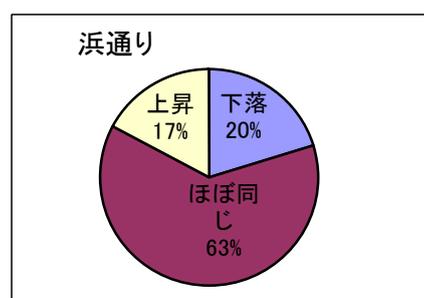
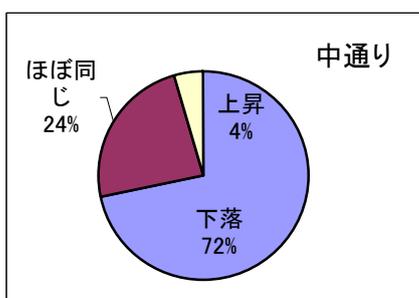
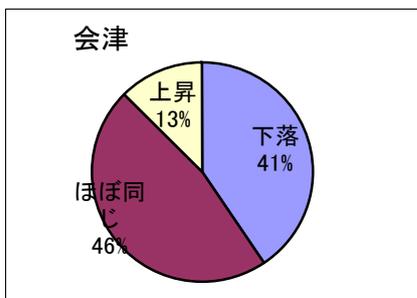
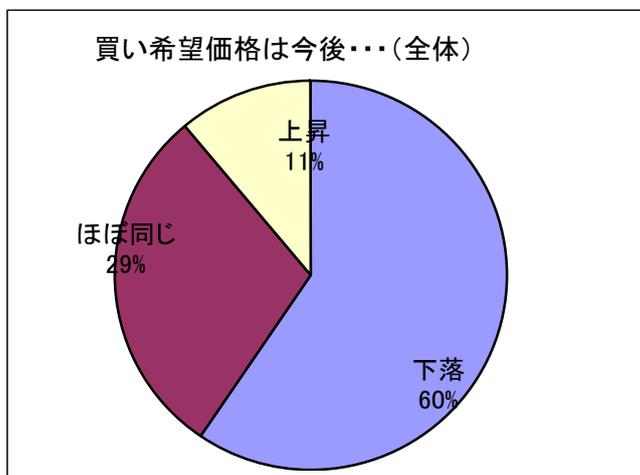


下落率の平均:24.7%

上昇率の平均:7.5%



- ② 買い希望価格は今後6カ月間～1年間で



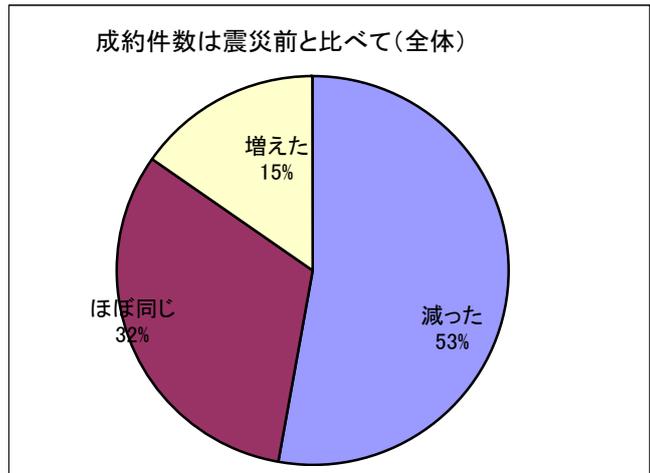
その理由は

<p>ほぼ同じ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・立地条件が良ければほぼ同じく申込はある(中通り) ・放射能の問題が落ち着かない事には予想はできない。若いファミリー層が購入をためらっている。(中通り) ・購入者は現在ほとんど見あたらない。少ない購入者も1,000万円未満の希望が多く、価格があれば大幅な値引き要求はない。(中通り) ・買いニーズは増えると思われるが、補償金、地震保険の範囲、また二重債務等の関係もあり希望価格は上がらない(浜通り) ・買い希望予測は需要が増えるため、ほぼ同じ、から上昇と予測する。(浜通り) ・あまり変化を感じていない為(会津)
-------------	---

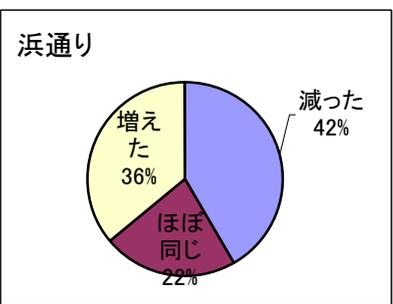
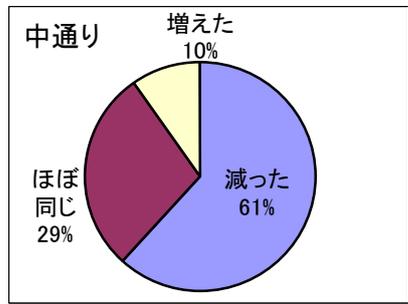
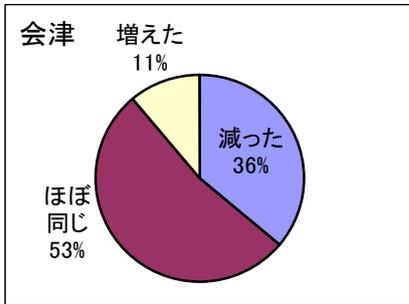
<p>下落する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・福島県内においては、原発事故が収束しない限り、通常取引が成立しづらいと思われるから。(中通り) ・買い控えが発生すると思う。(中通り) ・購入見込者が少ないのと、収入減の人が多いため。転勤族の郡山買い希望が少ないから。(中通り) ・売り買い価格は原発問題との兼ね合いになると思います(中通り) ・買手が今回の事故により下落していると判断(中通り) ・将来の不安から不動産の買いを慎重に考えるようになるので、価格はそのバロメーターになるのではないかと。(中通り) ・放射能による土壌等の問題(中通り) ・放射能の影響により土地の価値が下がり、機会があれば現金化したい方が増加する。(中通り) ・耐震・免震について神経質になっており、必要以上に建物の構造の安全性に対する認識が緻密になって来るだろう。(中通り) ・原発問題により、購入価格を出来るだけ抑え、他の用途にお金を使いたい方が増えている。(中通り) ・購入予定者の所得減少から(失業)。(浜通り) ・希望者のほとんどは被災者である為、問い合わせの中心が安い物件である。(浜通り) ・県外からの投資不足(会津)
-------------	--

<p>上昇する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・需要のバランスで若干、買いが増加する。(浜通り) ・原発被災市町村の住替えは確実にあると思う。(浜通り) ・供給不足で品薄状態にある(浜通り) ・需要に供給がおいつかない。(浜通り) ・会津地方の人口が増えたので(会津)
-------------	---

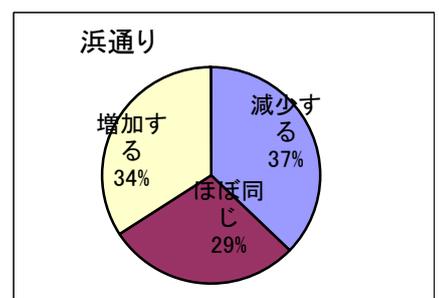
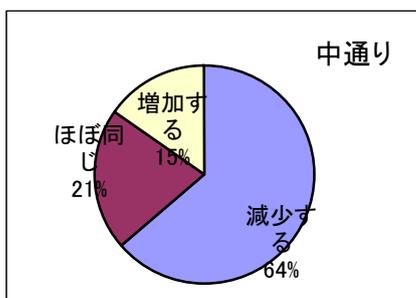
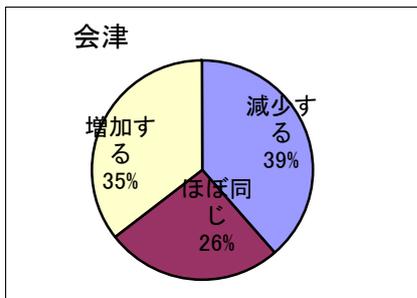
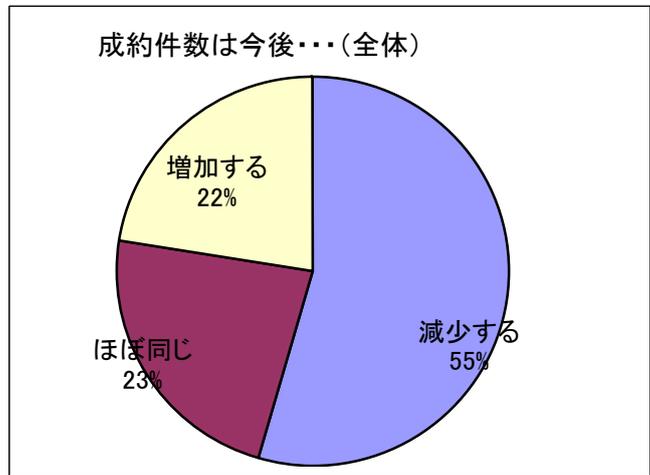
(4) 成約件数について
 ① 成約件数は震災前と比べて



減少率の平均: 45%
 増加率の平均: 32%



② 成約件数は今後6カ月間～1年間で

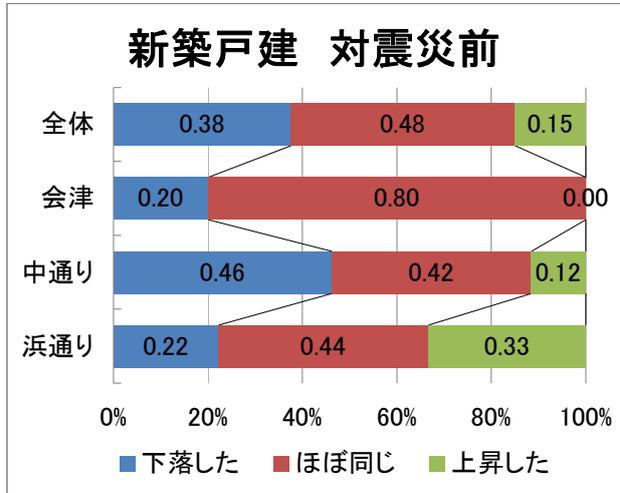


その理由は

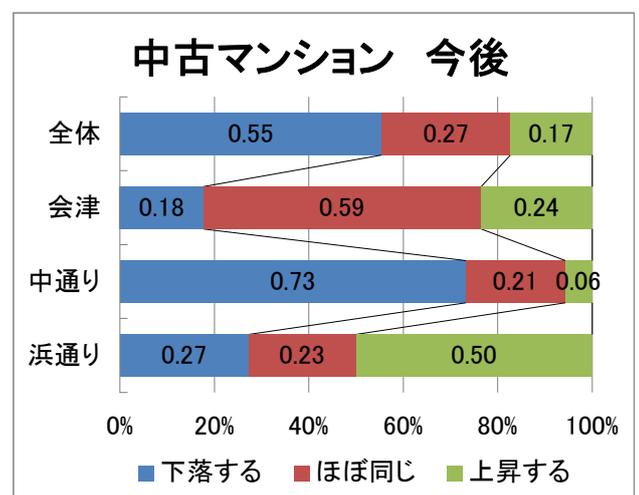
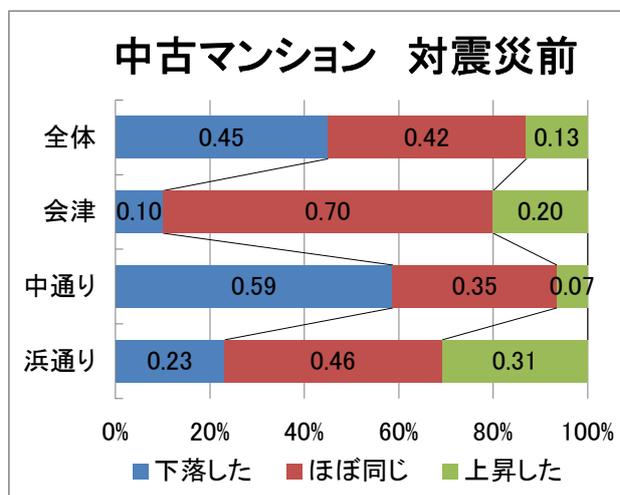
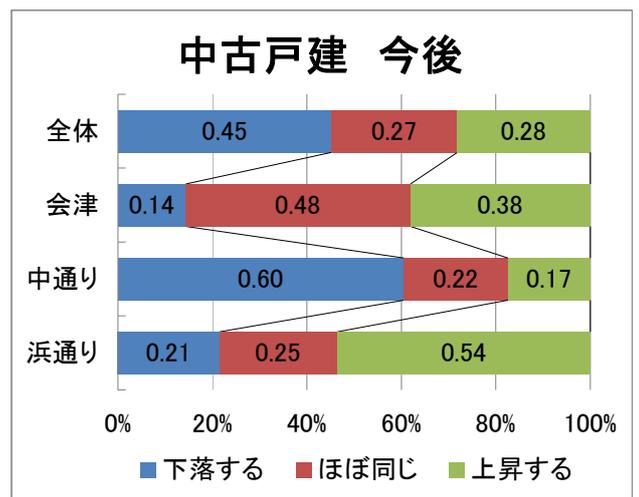
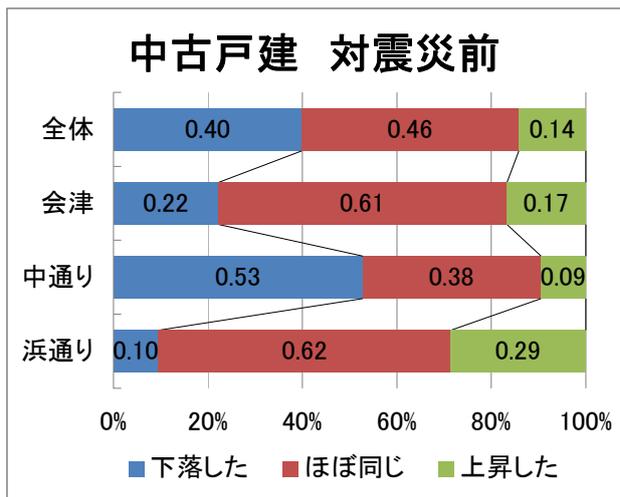
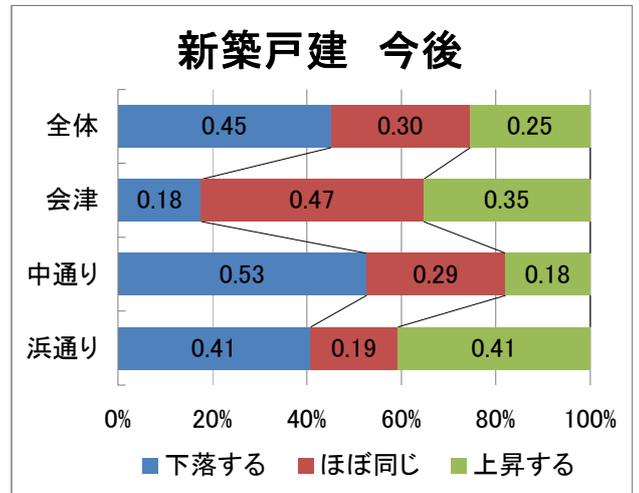
<p>ほぼ同じ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前も成約は少なかった。(会津) ・有望な物件がない。(会津) ・放射線量を気にする人が多く、買い控えが続くから。(中通り) ・当面の間(1年スパン)はもろ手を挙げて住宅購入しづらい傾向の為。(中通り) ・震災による影響はないが、問い合わせ需要が最近増えた。(中通り)
<p>減少する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸や中古住宅は増えると思うが住宅新築は減少すると思われる。(浜通り) ・放射線と津波による他県への移転により、いわき市への住宅建設の減少。(浜通り) ・原発事故が収まらない限り、増加等は望めない。(浜通り) ・物件の絶対的不足。(浜通り) ・震災の影響により、ローンを組むのが難しい。(浜通り) ・地価下落傾向と不況による(会津) ・成約数は同じでも売買価格はかなり低くなっている。予期しない震災のため蓄えの準備もなく手持ち資金が少ない。(中通り) ・現時点では高額な取引(売買)は控えられと思う。(中通り) ・放射能汚染が止まらなければ、本当に若年層の人間は福島県を捨てて出て行く。(中通り) ・放射線の今後の動向による(中通り) ・災害復興の見通しが立たないので。(中通り) ・原発・余震が収束する迄は心が安定しない為。(中通り) ・事業所等の物件は原発収束迄、取得より賃借を選択する。(中通り) ・全壊家屋の解体後は、市場に物件が大量発生すると予測。(中通り) ・今の段階ではまだ判断できませんがチラシをまいても反応がなくなった。(中通り) ・価格下落傾向が続くために、必要と考えている人でも買い控えや様子を見る傾向になるとと思われる。(中通り)
<p>増加する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・被災者の需要が見込まれる。(浜通り) ・賃貸物件が飽和状態で売買に回っている。(浜通り) ・被災地からの転居が増えるから。(会津) ・中古住宅の問い合わせが増えてくると考える。(中通り)

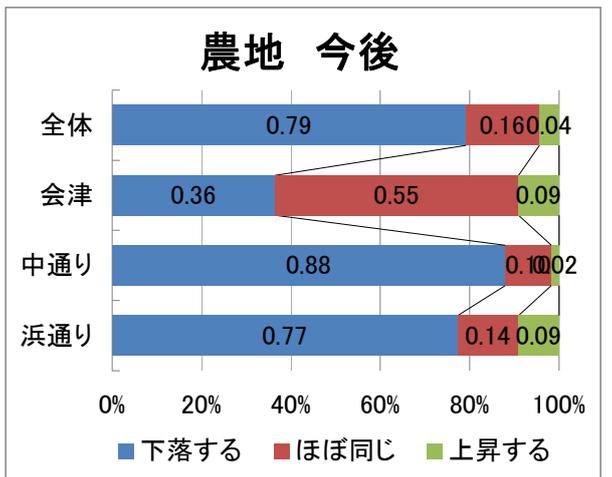
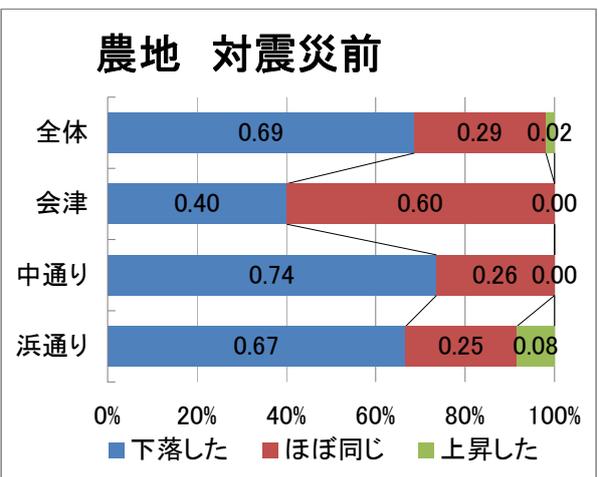
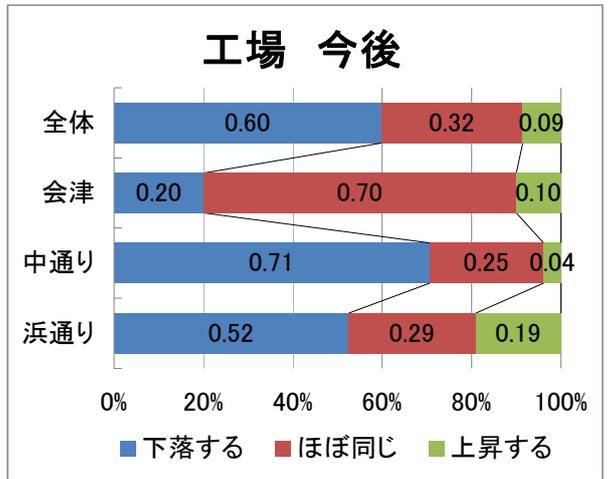
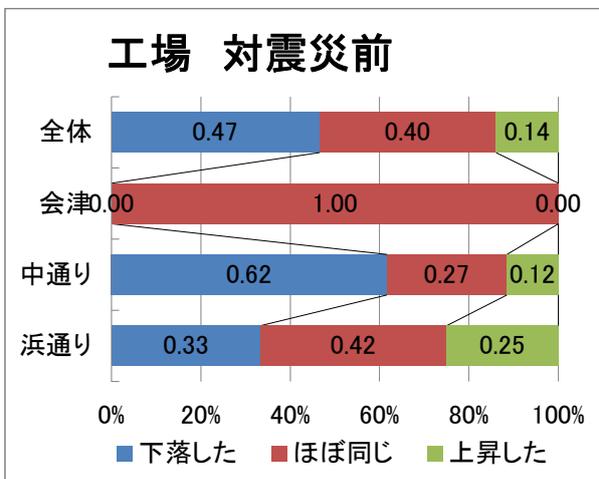
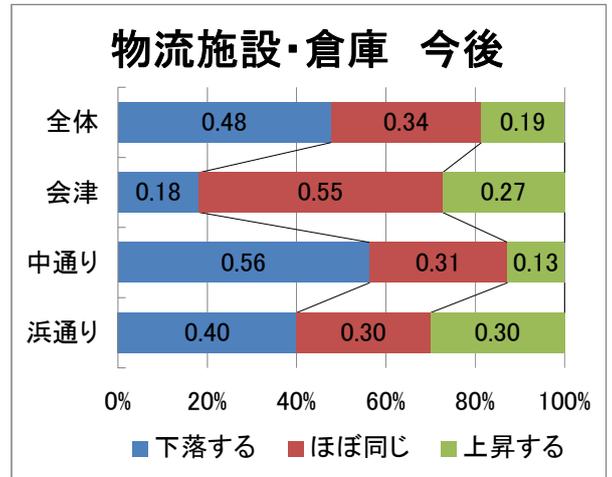
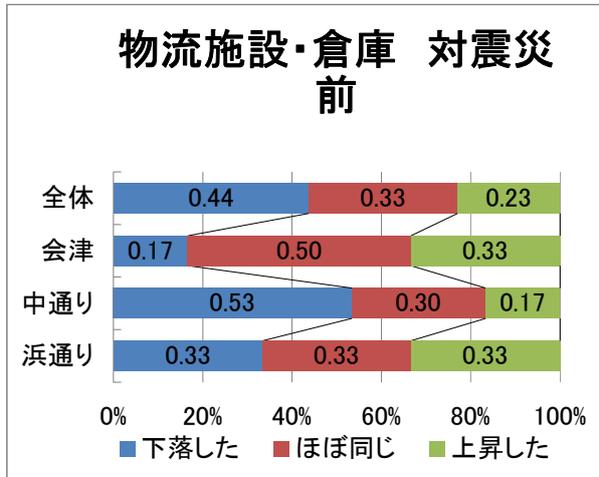
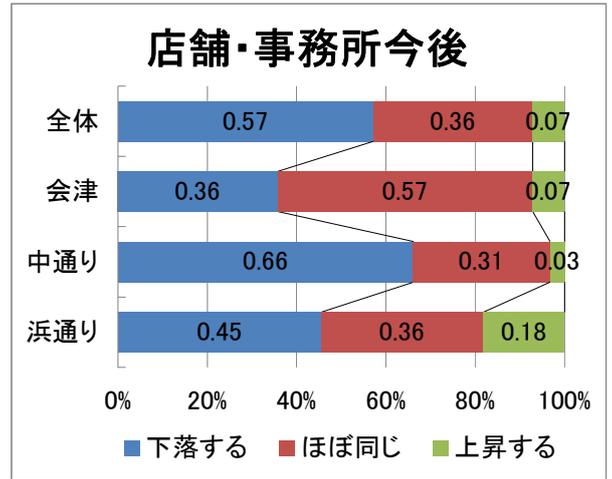
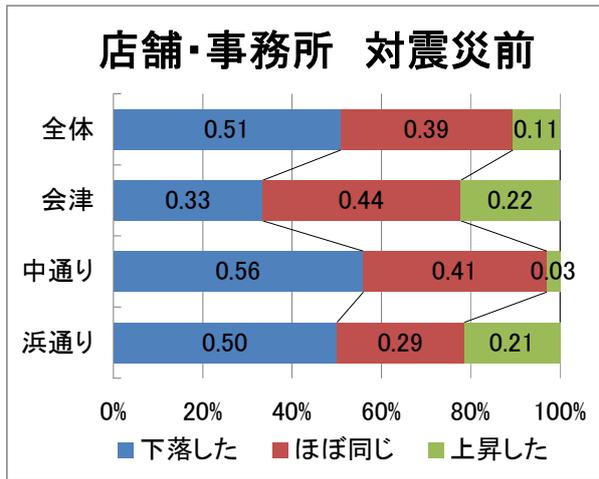
(5) 成約価格について

① 成約価格は震災前と比べて



② 成約価格は今後6カ月間～1年間で





(6) 不動産売買について気付いた事項

<原発関連>

- ・国が原発を進め、土壌汚染をした不動産物件の除洗を願いたい。(中通り)
- ・国の原発に対する考えをはっきりしないと予測ができない。たとえば、原発立地周辺は20～30年もどれないとか又、会津も避難が必要とか、不明な点が多く、動きの予測がつかない。(会津)
- ・今後6ヶ月程度は様子見状態。経済状況、放射能汚染等、国や県、市、東京電力の補償を見ているだけ。国、県の指導で撤退された業者、大家は補助打切後めっちゃくちゃになる。(中通り)
- ・原発事故が収束しないと売買成立しない。(中通り)
- ・放射線問題と原発収束ないとまだまだ経済が悪く不動産価格は下落する(中通り)
- ・原発の状況によっては、他県に移転者が増え、人口が減るのではと予想される。各行政はその事を真剣に考えないと、不動産の下落は止まらない(中通り)
- ・若い婦人が放射能に対する危機感が強い。ガイガーカウンターが必要。(中通り)
- ・放射能汚染された土地をよみがえらせ、価値を高めていく事が最重要課題である。(中通り)
- ・原発の放射能不安(浜通り)
- ・福島県の中通りは比較的に放射線量が高く今後実際に被爆で風評被害でなく本当の被害が発生するのではないかと思う。(中通り)
- ・とにかく原発と余震が収束する迄は資産とみていた土地・家屋が「0」になるかも知れない不安を払拭出来ないと思料される。(中通り)
- ・原発被災の土地を国が収用し、土地下落の安定化を図る。(避難地域)土地所有者への放射能による表土入替の補助を国が行う。(中通り)
- ・放射能の問題で若いファミリー層が住宅取得に踏み切れない傾向がある。震災の損傷等で中古物件は根崩れ(10～15%減)状態の為、割り切って購入するケースもあるが、今後の放射能の問題いかなでは、資産価値がゼロになる可能性もあり、金融機関の担保評価も厳しくなると流通は著しく低下する。(中通り)
- ・当社でも、原発事故を理由に3月・4月は全ての取引がキャンセルされ、売買は回復までに至っていない。(浜通り)
- ・売買や住み替えは原発問題の影響が大きく、今後自分たちがどのような生活をするか判断が難しく、話が進まない。賃貸のお客様がほとんど。(中通り)
- ・放射能の様子を見る人が多い。建物付が少し問い合わせがある程度。(中通り)
- ・原発問題対策に関する問い合わせが増えている。(中通り)

<市場動向関連>

- ・1000万円前後の中古住宅が流通しやすい様子。(中通り)
- ・投資目的でのアパート・マンション購入者が、かなり資金を引き上げている(撤退している)。(中通り)
- ・成約、取引がほとんどないため、価格下落についてはあくまでも感覚的なものとなる。(中通り)
- ・売値が高すぎる。安く(約20%)すれば成約する。(会津)
- ・災害特需対応のための資材在庫集荷のための倉庫賃料の増加。(中通り)
- ・金利・税金の動向により売買が活性化すると思う(会津)
- ・新築戸建は材料高のため上昇すると思うが件数は減ると思う。貸借金額は変わらないが全般的には下落すると思う。(中通り)
- ・マンションは今回の地震によるダメージが大きく、価格は下がると思われる。農地等は会津を除いてかなり下がると思われる。(中通り)
- ・ゴールデンウィーク中の問い合わせが激減していた。(中通り)
- ・県内全域で売り地を扱っているが、会津地方の物件の問い合わせが多い。(全エリア)

- ・放射線量の影響で市場に物件がだぶつき始める。資金力のあるところが、買って相場を維持しないと不動産不況になると予測。(中通り)
- ・原発が安定冷却に入れば、一応の仕事口のある郡山市、交通アクセスの良い郡山市は発展・復興の要となる地域になると思います。その日までどうして経営を繋いで行くかが大変かなと思っています。(中通り)
- ・何%下落するのではなく、お客様の買い控えがあるのは間違いありません。賃貸は別にして土地建物の売買は今の段階での傾向は分かりませんがこれから減って来るでしょう。放射能の早期収束を願います。(中通り)
- ・震災の影響で国内又は世界で直接または間接的に被害を受けていると思う。たとえばイベント又はいろいろな大会が中止。(あらゆるジャンル)(中通り)

<いわき市関連>

- ・いわき市は、原発により人口流出すると思われるが、現在は避難地域の住民が現在多数流れてきている。(浜通り)
- ・浜通り地区は当然のことながら今後かなり難しいと思われる。(浜通り)
- ・中央台が人気がある(浜通り)

<地震・津波関連>

- ・地盤がゆるい地域が一般の方に明らかになった(会津)
- ・津波の被害地の都市計画が必要(浜通り)

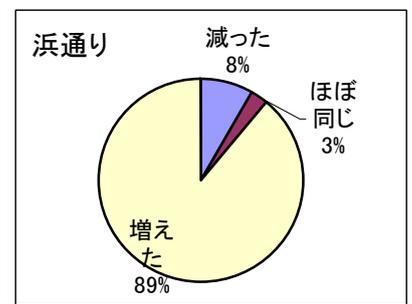
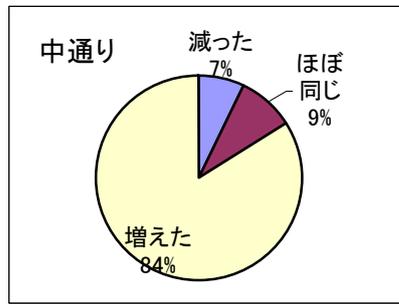
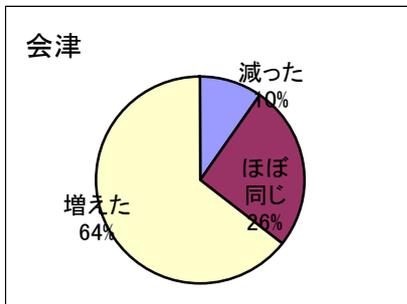
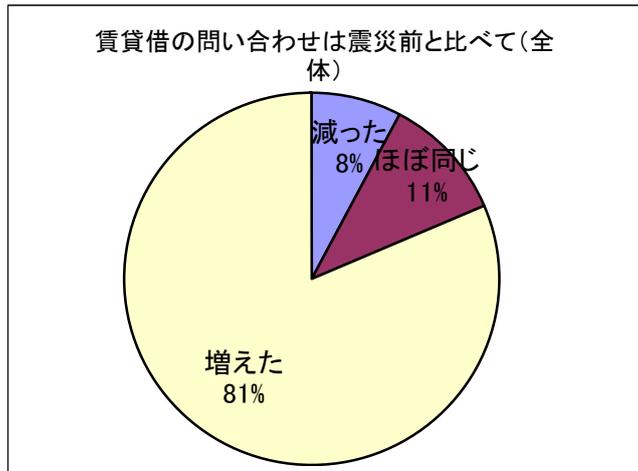
<その他>

- ・農地転用規制の軽減を希望する(浜通り)
- ・補償金支払、住宅ローン補助(緩和)等、促進に期待する。(中通り)

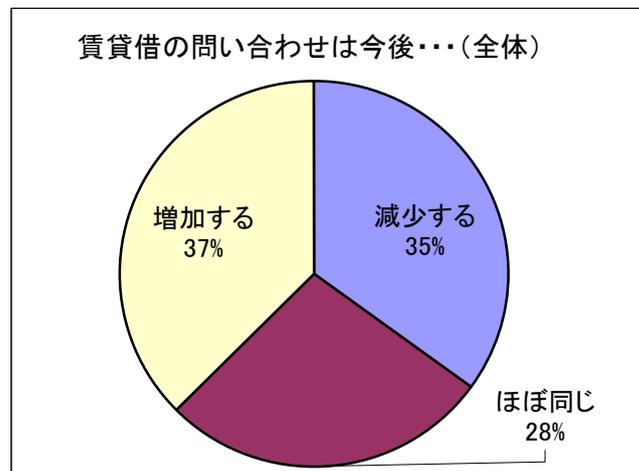
2「賃貸借」

(1) 賃貸借の問い合わせ(引き合い)について

① 賃貸借の問い合わせは震災前と比べて

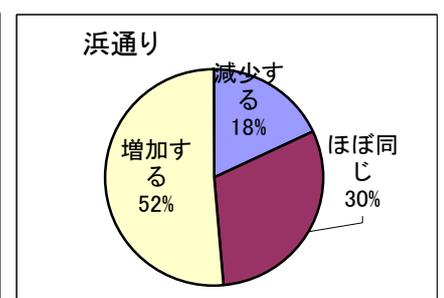
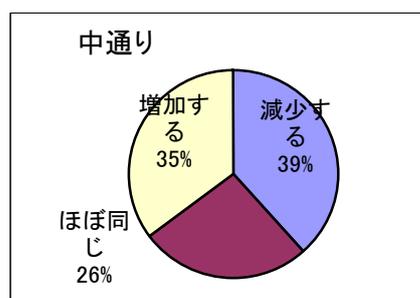
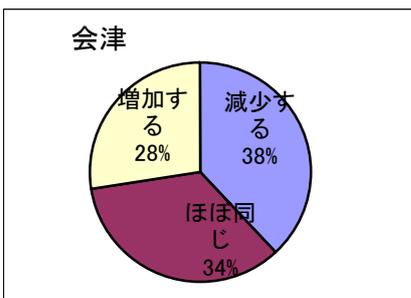


② 賃貸借の問い合わせは今後6カ月間～1年間で



減少率の平均: 50%

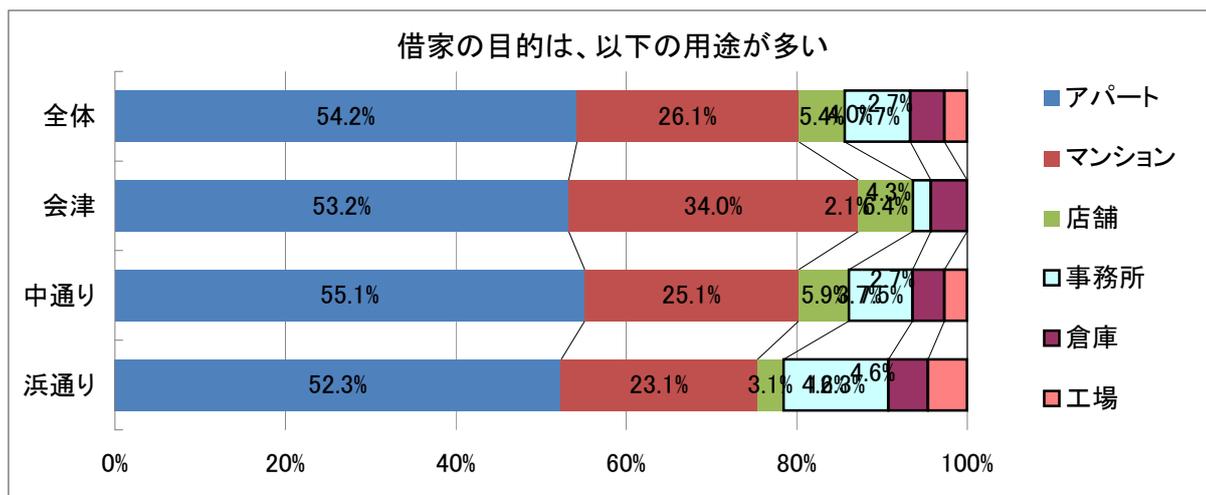
増加率の平均: 58%



その理由は

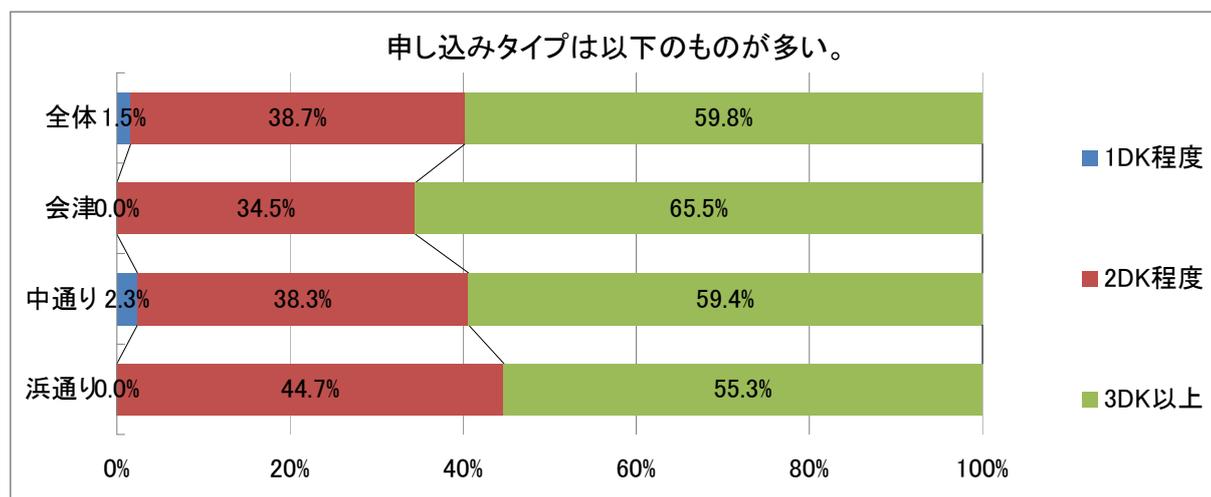
<p>ほぼ同じ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ある程度落ち着いてきたので(浜通り) ・通常の移動は少ないが、罹災者用住宅の引き合いが多い。暫く、罹災者の動きが続くものと思われる。(中通り) ・避難者の需要が一段落するが、物件不足となったため実需要分は動くと考えられる。(中通り) ・ほぼ避難者の方の住居は決まった(中通り) ・被、り災者の需要が増加した 今後は沈静化(中通り) ・県借上げで物件が出ない。(浜通り) ・放射能数値が低いので他町村から問い合わせがある。(中通り) ・避難生活に疲れて地元に戻ってくる。(浜通り)
<p>減少する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・避難の方の動きが落ち着いた。(会津) ・避難された方の需要でもう空室のアパートがなくなった(会津) ・放射線避難のため増えたが、貸家はほぼ満室の模様(会津) ・県の借り上げ住宅が終了すれば一般の賃貸物件は入居者がいなくなる。(中通り) ・震災被災者の需要も無いものねだりの不当と思える要求が増え、がまんするという事がなくなるため。(中通り) ・在庫不足。貸す物件がない。(中通り) ・現在は被災者の問い合わせが多いが、仮設住宅等への入居により問い合わせも減少していくものと思われる。(浜通り) ・現在に引き合いは、原発非難の双葉地区の方がほとんどである。仮設住宅や避難地域の解除が行われれば、退去のみとなる。(浜通り)
<p>増加する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・人口が増加したので問い合わせが増加する(会津) ・仮設住宅の不足。(会津) ・放射線量の低い地域への避難目的のため。(会津) ・仮設住宅への入居に難があると予測する。(会津) ・計画避難の関係で、貸家を探す人がまだ、いると思う。(中通り) ・放射線による避難地区の拡大(中通り) ・仮設住宅よりも一般の賃貸借住宅の方が住みやすい。(浜通り) ・仮設住宅が出来ても戸建ニーズが多い(浜通り) ・避難している人からの問い合わせがいまだに続いている(浜通り) ・増加するが物件数が足りない！(浜通り)

(2) 賃貸借の目的等について



(3) 中心となる広さ・タイプ・賃料等

① 申し込みの広さやタイプ



コメント

- ・特に一戸建・ペット可の物件がない。(中通り)
- ・県の家賃補助の上限が9万円になったので、広い居宅の需要が中心である。(中通り)
- ・まともな物件探しは難しくなる。既存物件でも修理、補修出来なければ断られるだけ。物件決定は難しくなるだけ。1年後、県、市の補助が無くなれば市場は混乱するだけ。多くの業者や大家が崩壊するだけ。(中通り)
- ・震災による被害者は家族単位で入居する人が多いため(中通り)
- ・罹災者は家族が中心で荷物も多いので2部屋以上必要(中通り)
- ・居宅は16坪以上、事務所は5～20坪(中通り)
- ・事務所は30坪以上、被災者の希望する住宅は3DK以上(中通り)
- ・ペットを希望する方が多い(中通り)
- ・事業者は土地は買わない。借地の希望が多い。(浜通り)
- ・ファミリータイプが絶対数少ないことを改めて感じて居る所です。未だその理由を判断できませんが今後の課題かと思えます。(浜通り)

② 借家の成約家賃

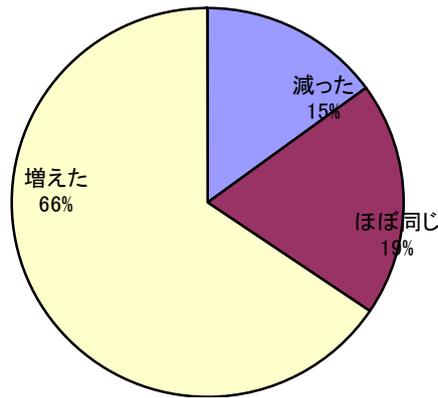
借家の成約家賃は、

- ・全体 : 46,455円 ~ 64,024円 が中心である。
- ・2LDK程度 : 44,750円 ~ 60,946円 が中心である。
- ・3LDK程度 : 48,070円 ~ 67,197円 が中心である。

(4) 成約件数について

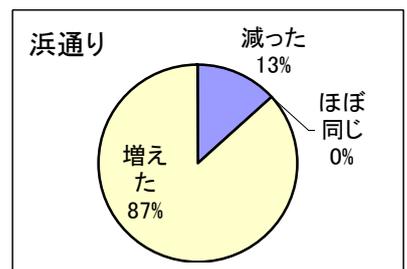
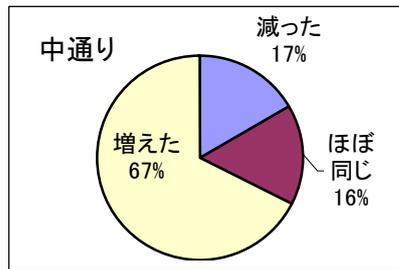
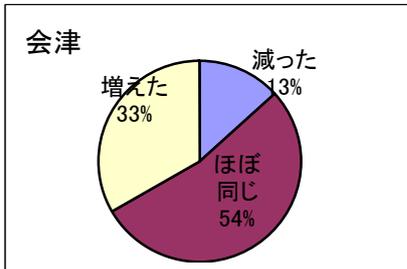
① 成約件数は震災前と比べて

賃貸借成約件数は震災前と比べて(全体)



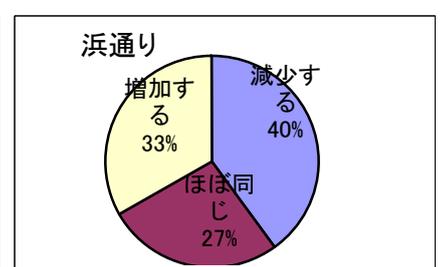
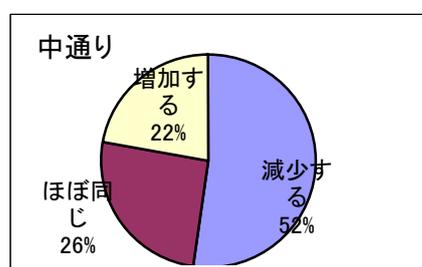
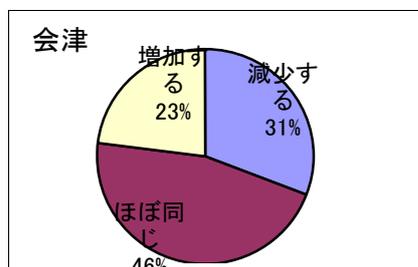
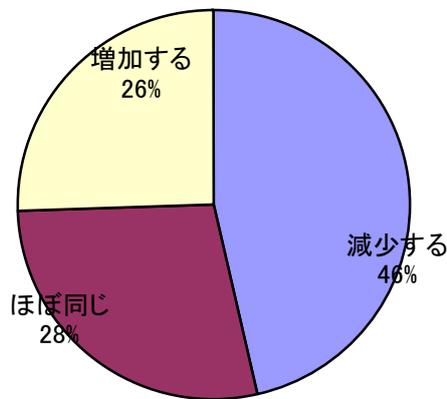
減少率の平均:34.7%

増加率の平均:48.6%



② 成約件数は今後6カ月間~1年間で

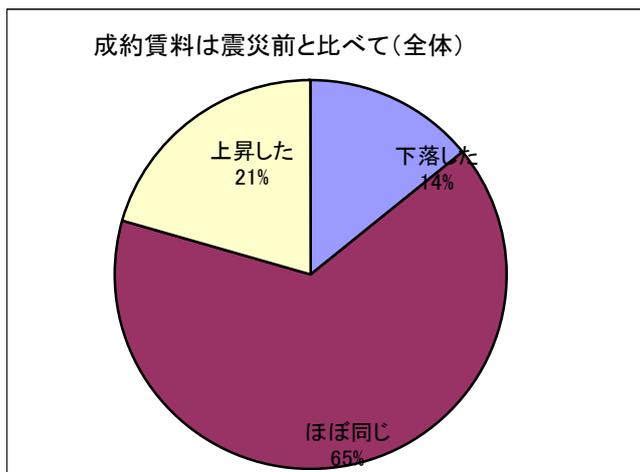
賃貸借成約件数は今後...(全体)



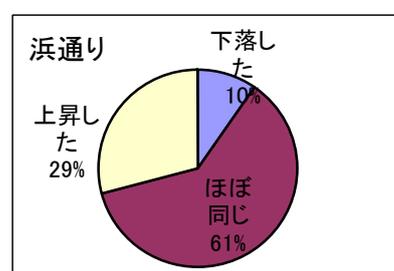
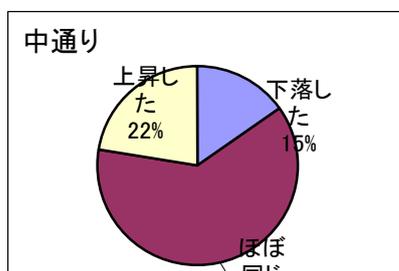
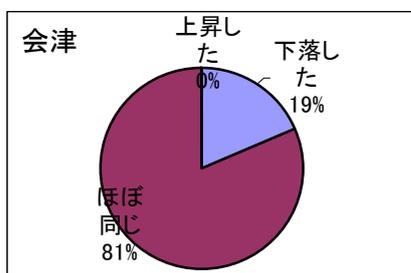
その理由は

<p>ほぼ同じ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・物件不足が発生しているから。(中通り) ・被、り災者の需要が増加した 今後は沈静化(会津) ・満室のため、物件がない(浜通り)
<p>減少する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・仮設住宅の建設(中通り) ・災害特需の収束。一般需要の減少。(中通り) ・物件が無い(会津) ・成約決定したのは4月末まで。(中通り) ・景気が悪い(中通り) ・人口減と不況(会津) ・避難の方が落ち着いた。(会津) ・需要は変わらないが、物件がなくなる。特に優良な物件はない。(中通り) ・避難民の数と物件数が間に合う、6月半ばで落ち着くと賃貸も減少するとみる(中通り) ・物件が全て無くなり避難所仮設住宅にはいる。(浜通り) ・小さい部屋しか残ってないから(中通り)
<p>増加する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・今後も復興の法人がくる(中通り) ・原発事故に関連する需要が見込まれる。(浜通り) ・放射線量の低い地域への避難目的のため。(会津) ・今後予想される大きな地震により、持家に住めなくなるケースもまた増えるのでは。現在も物件数は数少なく探すのは困難だが。(中通り) ・被災者の借替需要が出てくる。(中通り) ・まだまだ被災者、避難者が避難所やホテルに生活している。(中通り)

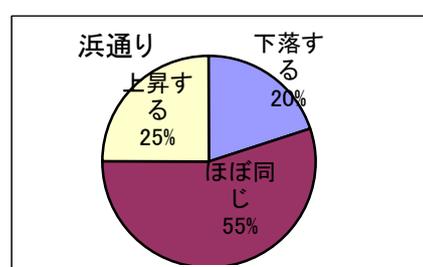
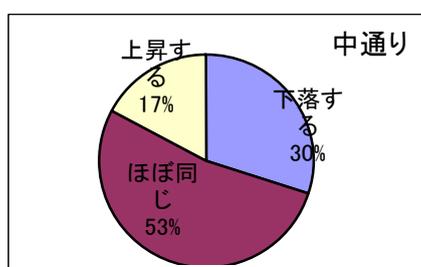
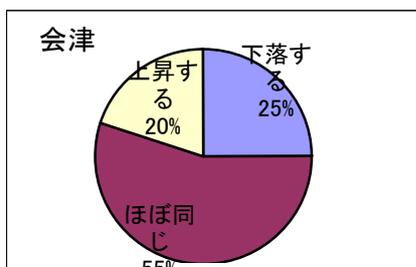
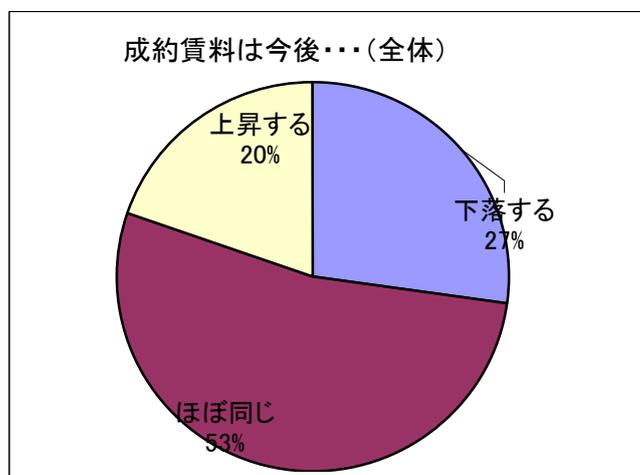
(5) 成約賃料について
 ① 成約賃料は震災前と比べて



下落率の平均: 16.1%
 上昇率の平均: 16.0%



② 成約賃料は今後6カ月間～1年間で



その理由は

<p>ほぼ同じ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・元々、賃貸借住宅は供給過剰だった。(浜通り) ・被災された方に対する賃貸が殆どですので貸主に交渉し、従来の家賃で契約した。(浜通り) ・震災といって、賃料を値上げすることはない。(中通り) ・被災者は大家族が多く、2LDK～4LDKの希望がほとんどであった。広い物件は元々家賃が高く、空きが少なかった。1DKは県借上げでも空いたままである。(浜通り) ・現時点で値下げ交渉等がなかった。(中通り) ・金額に対しては大きな変動が見られていないため。(中通り) ・家賃として出せる金額はきまっている(中通り)
<p>下落する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・異動が一段落するから(中通り) ・仮設住宅が完成するから(中通り) ・避難者の移動と不況(中通り) ・若者人口の減少に歯止めが掛からない。(中通り) ・生活復興のバランス(中通り) ・放射能汚染等の騒ぎばかり。(中通り) ・賃貸物件の過剰と人口減(会津) ・震災特需だったと思う。(浜通り) ・物件が無くなり、紹介出来なくなる。(中通り)
<p>上昇する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・優良な物件が減少し、そこに競争が発生するので。(中通り) ・この度2DK、2LDKなどの希望が多かったが、物件が埋まって紹介がうなく行かなかった(浜通り) ・物件数が少ない。あっても高額な物件が少数あるだけ。(中通り) ・被災者への特別措置による住宅等(60,000円～90,000円の物件)。(中通り) ・県の補助もあり、期間的な出費なので安さは重視されない。(中通り)

(6) 今後の予測、需要と供給のミスマッチその他特筆すべき状況

<借上住宅関連>

- ・県が借り上げた6万円までの家賃や5人以上なら9万円迄の家賃といってるが、被災者が捜している物件は、2～3人でも広めの借家を希望されている。(中通り)
- ・今般の県の借上げ手当はもっともな行為だと思いますが、あくまでも税金でそれをまかなうのであれば、単純に上限6万円(後に9万円)と決めずに、その物件の従前の賃料までとするなど一つの限度を設けるべきだった。つまり、この震災が起きる前は最近物件が余り傾向で、安くなっても入居して進めてきたものが、震災後は県の6万円の上限まで何でもかんでも便乗値上げしてしまった様に思われる。→税金のムダ使いだ。(中通り)
- ・避難者の住宅が、1年後県の借入れが終了した後、家賃を支払えない人が多数発生することが予想されるので、雇用対策をしっかりして欲しい。(中通り)
- ・借り上げ住宅の施策はいいと思われるが実際役場の窓口では「ただ」で借りられるので要求がエスカレートして、なるべく高い限度いっぱい物件を選択して、提示した物件で決まらないケースが多く出てきている。(会津)
- ・県の借上住宅への入居ができない。家主は県に借上げてもらったものと考え入居させることができない。もし仮設住宅に入居したから民間借上げ住宅が不用となった場合、誰が補償するのか？議員役人は非被災者を考えてるのか！福島市は調整区域を見直すべし！都市計画法を早急に見直し特区にすべし！(中通り)
- ・今回の県の借上げ住宅の件は、次から次と話が変わり、その連絡も回ってこなく、振り回されている。そのあげく、県からの仲介料は半分のみ。もう少し現場のことを考慮してほしい。(中通り)
- ・県借上げ住宅登録により提供物件が少ない。(浜通り)

<賃貸市場動向関連>

- ・2DKで月額55,000円程度の希望が多いが、適当な物件が少ない。ペット可の物件も少ない。(中通り)
- ・とても物件が足りない。法人用の物件も少ない。(中通り)
- ・以前より、戸建物件は少なく増加が叫ばれていたがここにきてまったくなくなった。使用されていない空家を市場に出てくるような政策が必要。(中通り)
- ・今回の家賃補助で今迄の空物件がなくなったことは良かったと思いますが、家賃補助がなくなった後市場がどのように変動するか全く予想できない。(会津)
- ・原発事故が収束し避難の方が戻るようになると空室が多くなる(中通り)
- ・賃貸の避難民の移動がおさまれば企業の移動は少なく経済活動が停滞する。現状のまま様子見しかない。先行き不安で投資ができない。(中通り)
- ・当社は商業用不動産の賃貸借・売買の企画・コンサルを主事業としております関係上、出店事業者が出店機会のタイミングを計れない状態と予想されます。従って今後1年間程度は、原発事故の収束を見計った上で、出店時期の検討をしている企業が多いと思われる。(中通り・会津)
- ・福島県内の移動がほとんど被災者。6割。他県からの転入がない。(中通り)
- ・未だ津波で流された地域に建築は出来るのか、駄目なのか、目処が立たずローンが残っている人も多いため、需要がそれ程急激に増えるとは思えません。(浜通り)
- ・これからもっと借家要望が増加すると思われる(浜通り)
- ・特に原発事故からの問い合わせは多く、ほぼ借家満杯の状況なのに、まだ問い合わせは続いています(会津)
- ・仮設を含め、震災特需でアパート等を増やしている動きが見受けられるが、原発に左右されるこの状況では、リスクが高く、仮に収束した場合の避難先の経済的打撃が気掛かり。(中通り)
- ・仮設住宅が完成するまでは賃料は上昇。その後、事務所・工場・倉庫が中通りで需要が増すものと考えます。(中通り)
- ・被災者に対する需要でここ3月～6月までは景況が良いも、その後は物件不足で落ち込み必至と予測。(中通り)

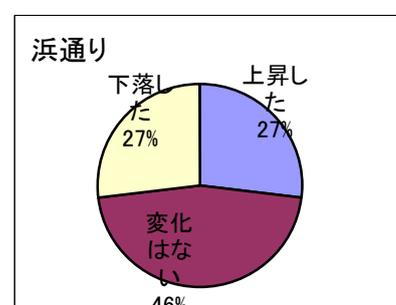
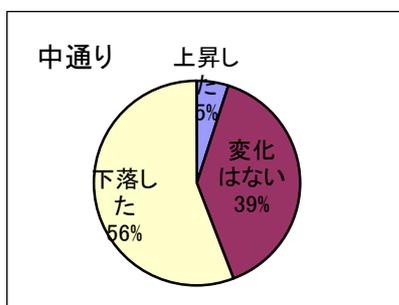
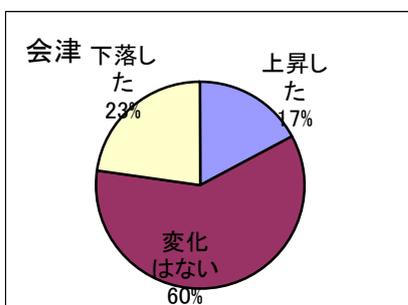
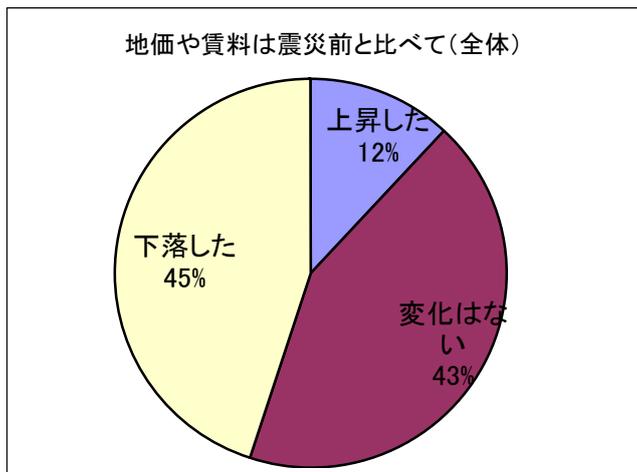
<その他>

- ・郡山市の場合、原発が終息しないと土地の売買、借地の成約は難しいです。(中通り)
- ・原発問題が解決しないと我々の死活問題になる。我々業界も今回はボランティアのような感じで動いた。なんとか今後も普通に仕事ができるようにして欲しい。(中通り)
- ・県内各々の仮設住宅でミスマッチがよく聞かれる。いわきは需要が多いと聞かれるので、調整区域や農地の有効利用を検討できないか？(浜通り)
- ・大型事業地・物販店・介護施設等需要はあるが、要望地は調整地域にあり、要望面積が1,500坪～3,000坪の為、都市計画の全面見直しが必要である。(会津)
- ・そもそも需要と供給のバランスは、その土地において雇用があって生活の基盤があって当たり前で成り立つのであって、どんなに避難の人たちが一時的に増えても雇用が増えない限り、福島(郡山)の先行きは非常に暗い。対策はまず雇用から、それ以上も以下もない。すでに民間が自力で何とかする限界を超えている。(中通り)
- ・目に見えない放射線・風評被害等で県内に住宅を希望する購入者・入居者は、自分でも気がつかないで近づくのを敬遠するでしょう。(中通り)
- ・避難者は全国に散らばっているが、福島に帰ってくると思う。情報が、県内にいないと無くなってしまう。(中通り)

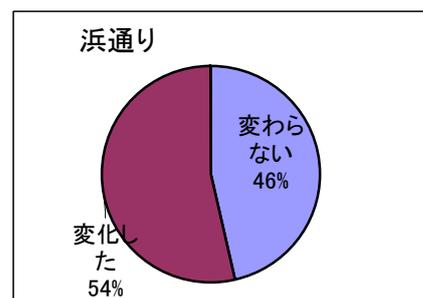
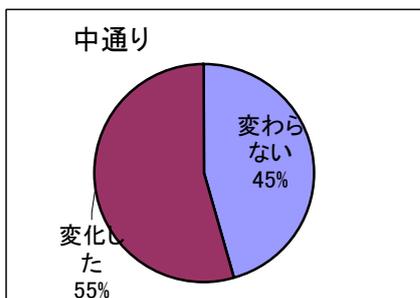
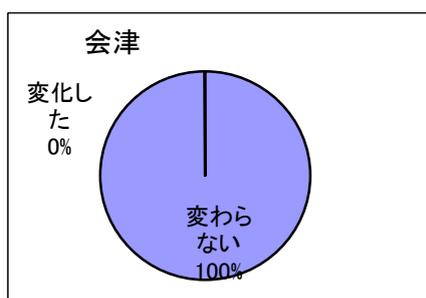
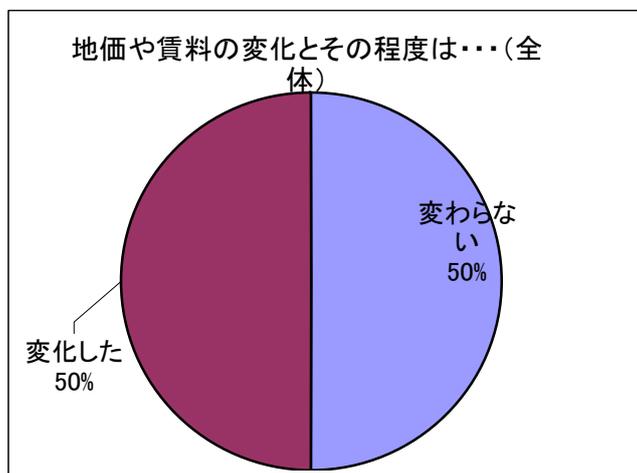
Ⅱ. 震災が不動産市場に及ぼした影響

(1) 地価や賃料について

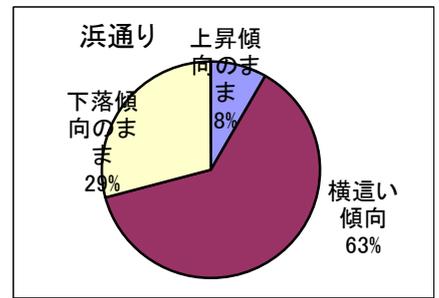
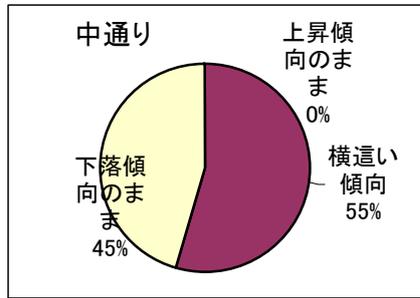
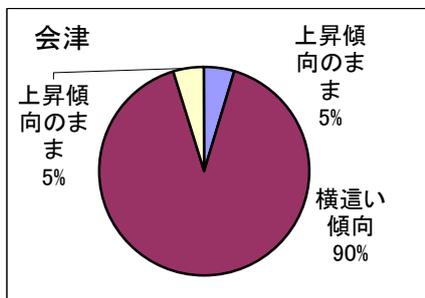
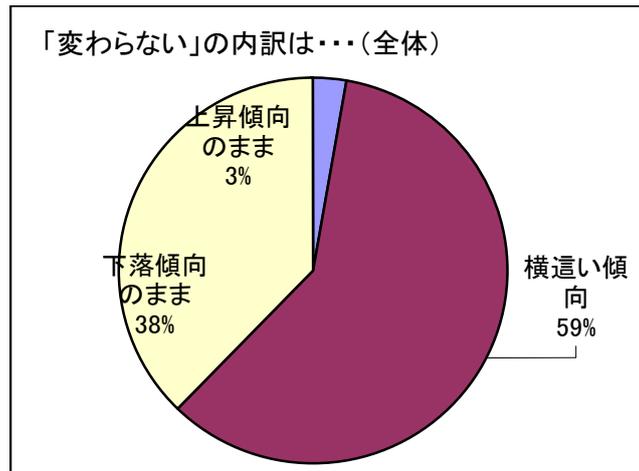
① 変化の有無



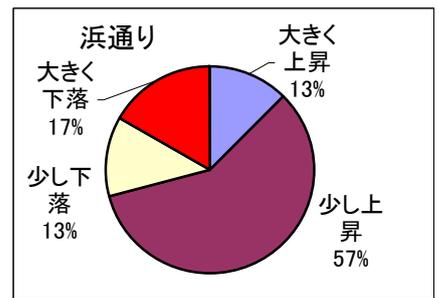
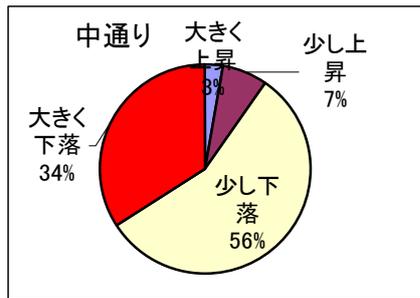
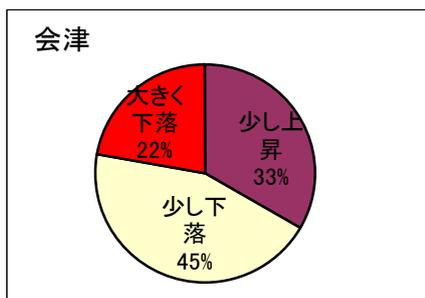
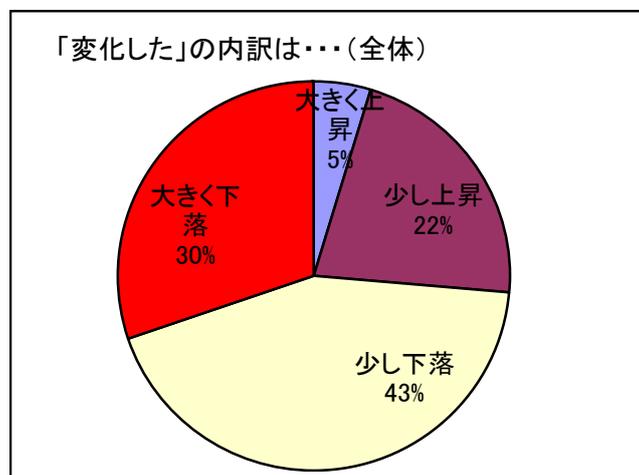
② 変化とその程度は、震災前の傾向と



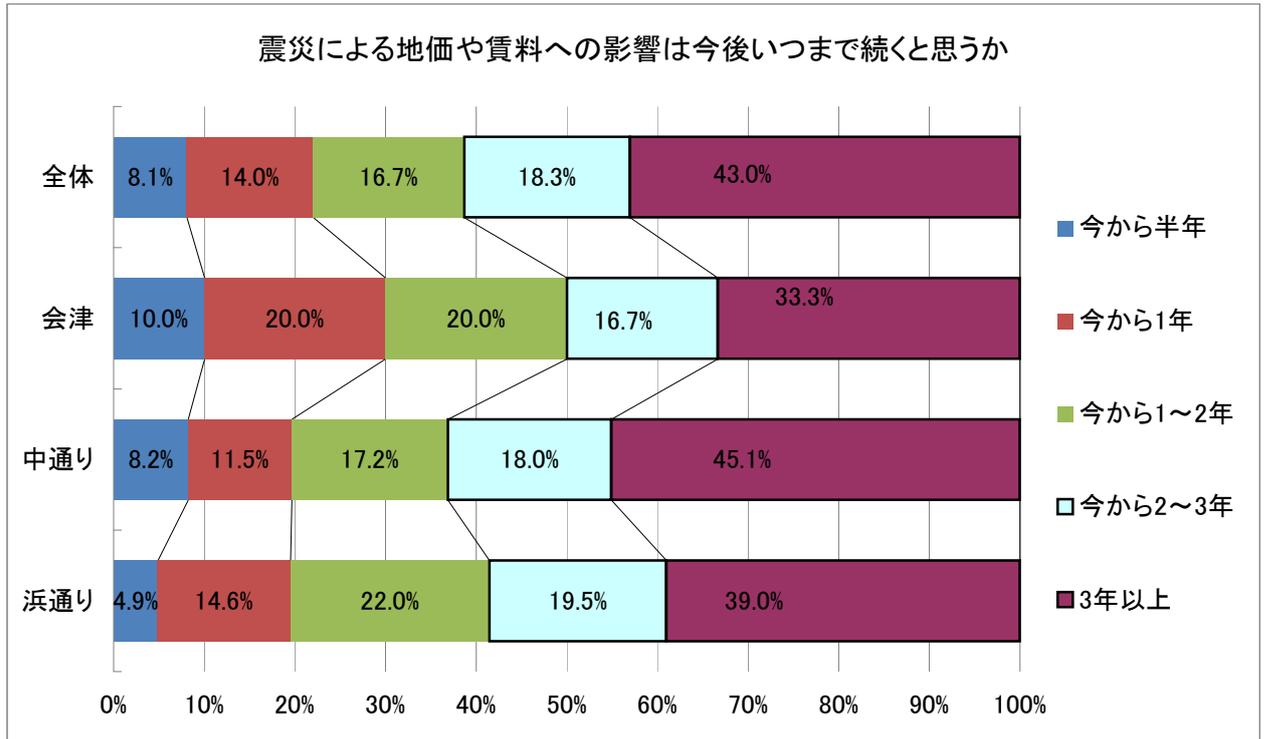
③ 前記②で「変わらない」と答えた人の震災前の傾向の内訳



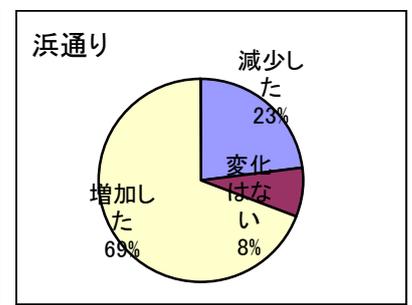
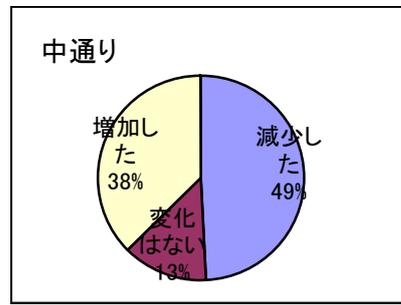
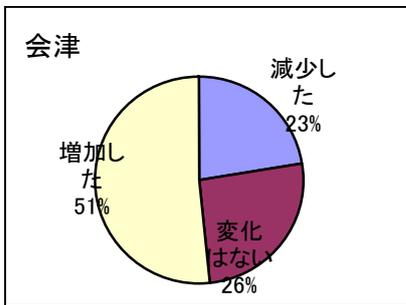
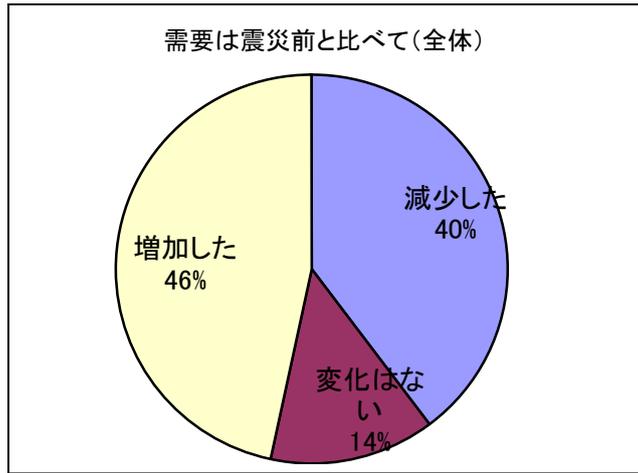
④ 前記②で「変化した」と答えた人の震災前の傾向と異なった内訳



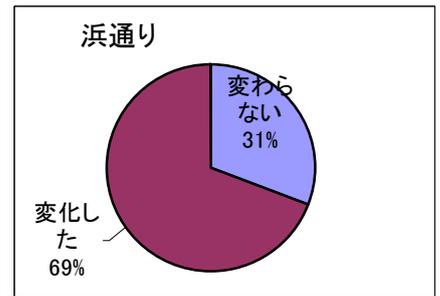
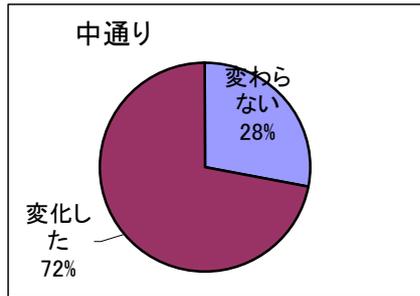
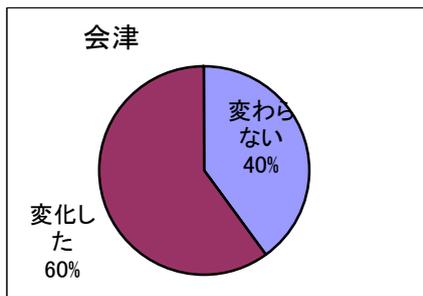
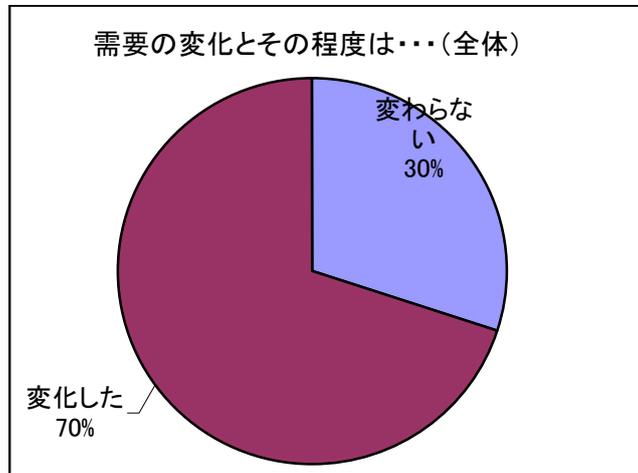
⑤ 震災影響期間予測



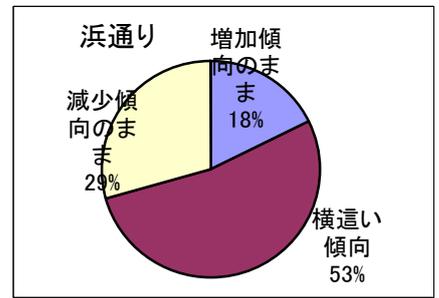
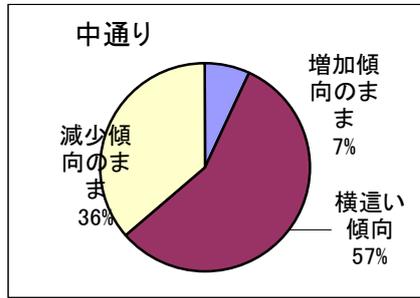
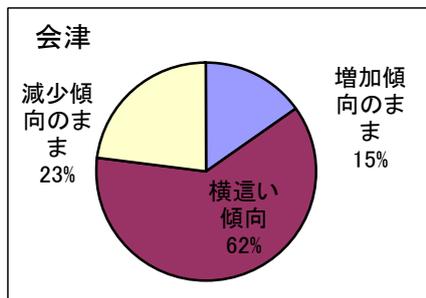
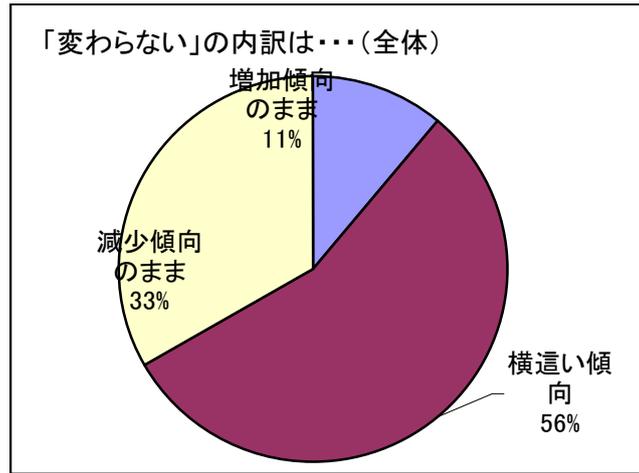
(2) 需要について
① 変化の有無



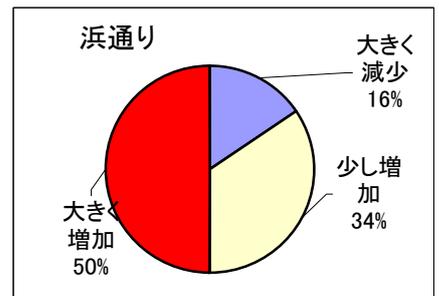
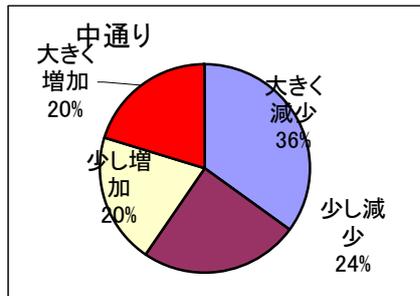
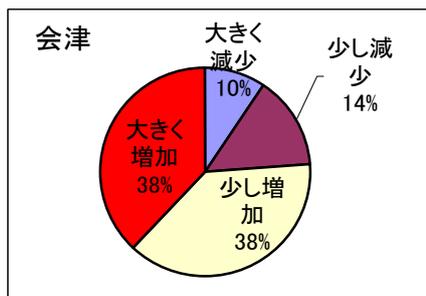
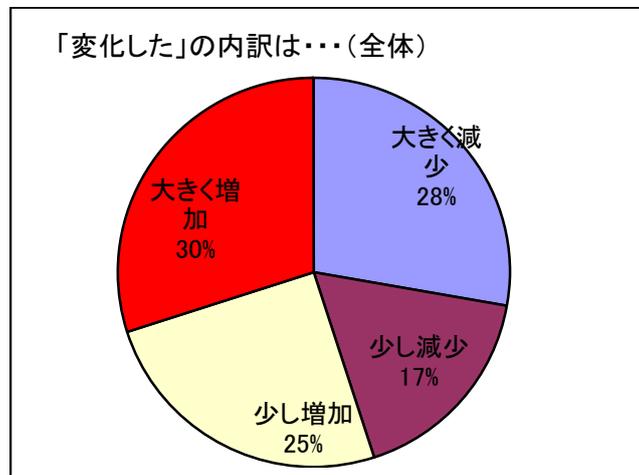
② 変化とその程度は、震災前の傾向と



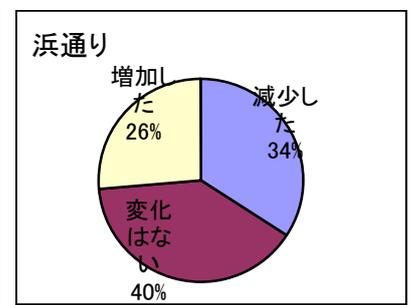
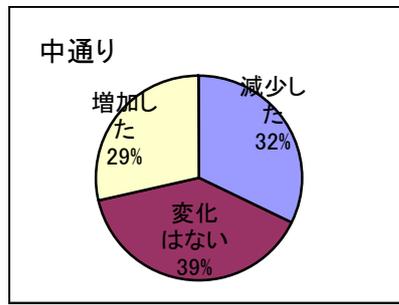
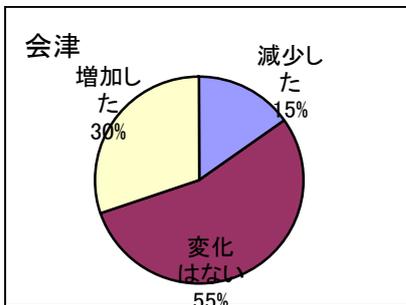
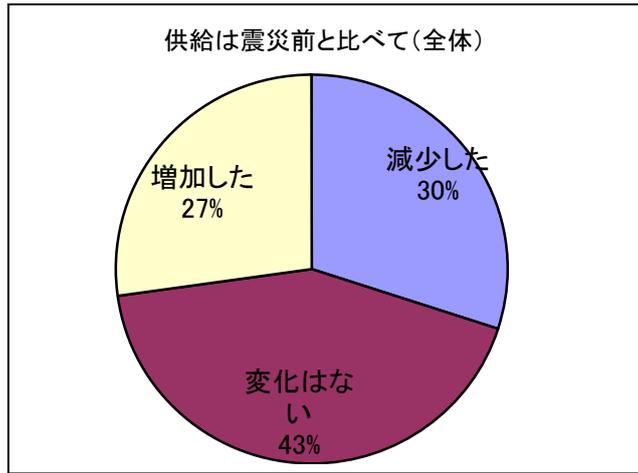
③ 前記②で「変わらない」と答えた人の震災前の傾向の内訳



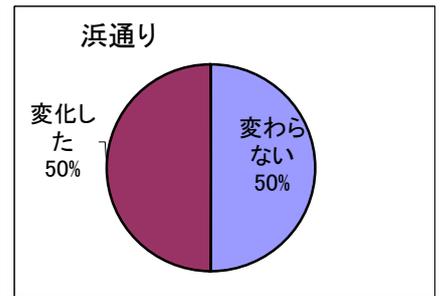
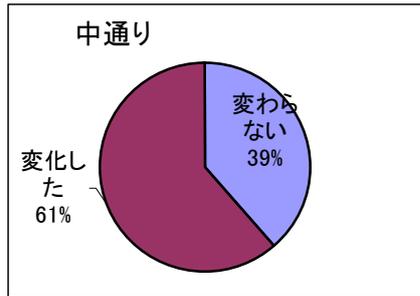
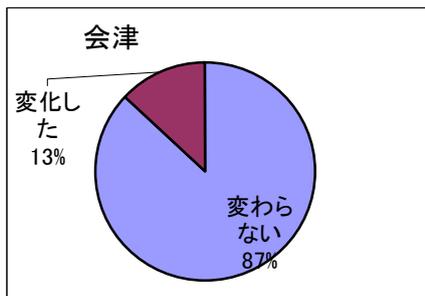
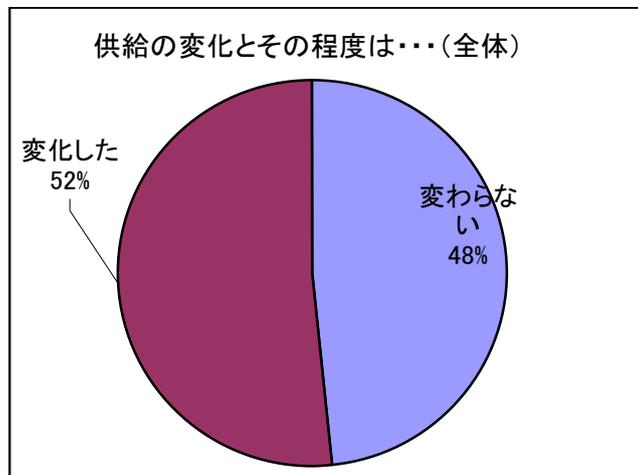
④ 前記②で「変化した」と答えた人の震災前の傾向と異なった内訳



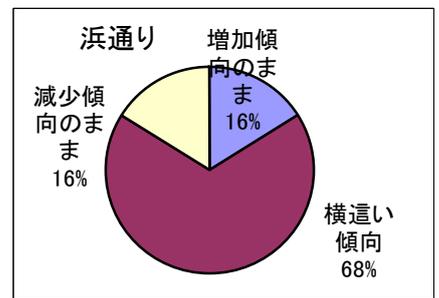
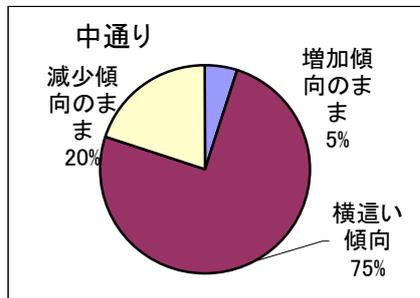
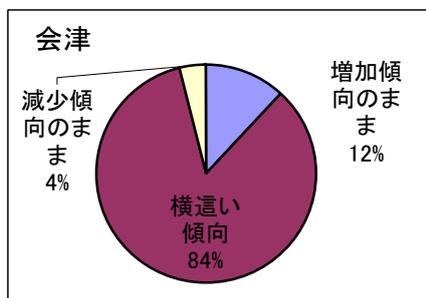
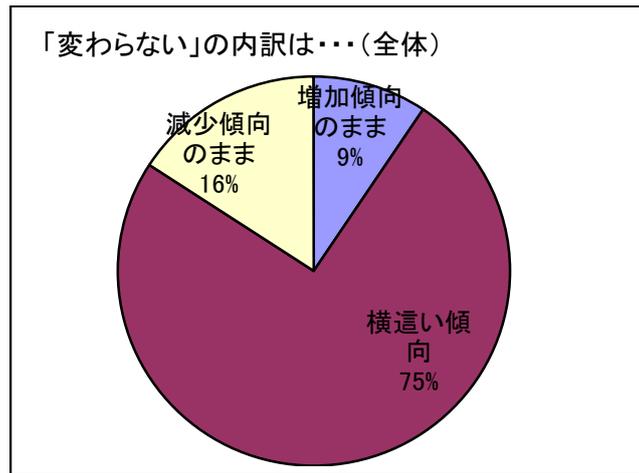
(3) 供給について
① 変化の有無



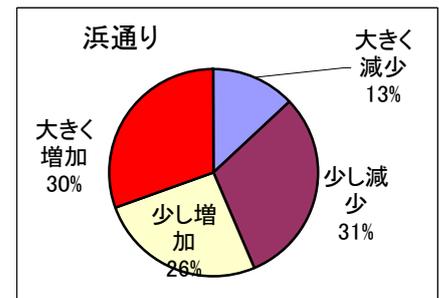
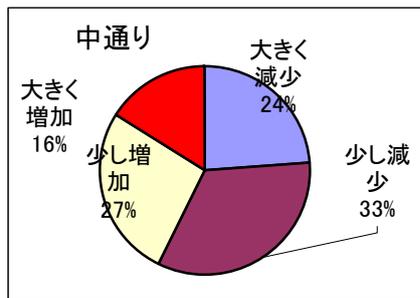
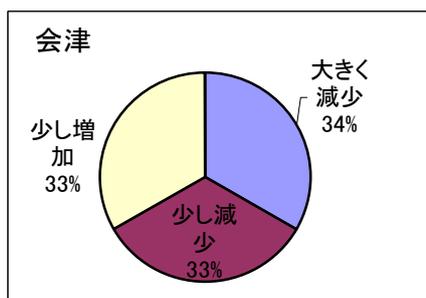
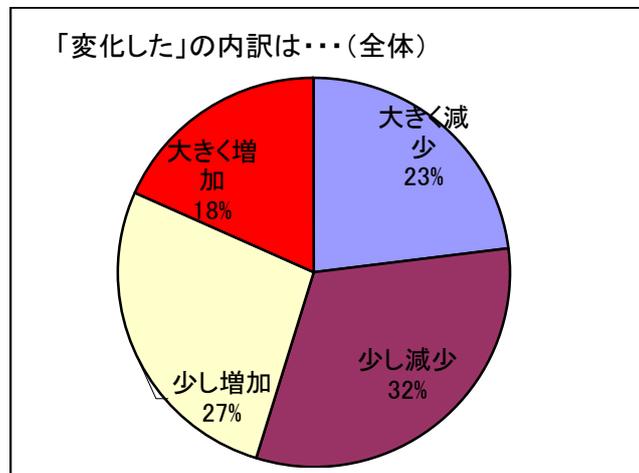
② 変化とその程度は、震災前の傾向と



③ 前記②で「変わらない」と答えた人の震災前の傾向の内訳



④ 前記②で「変化した」と答えた人の震災前の傾向と異なった内訳



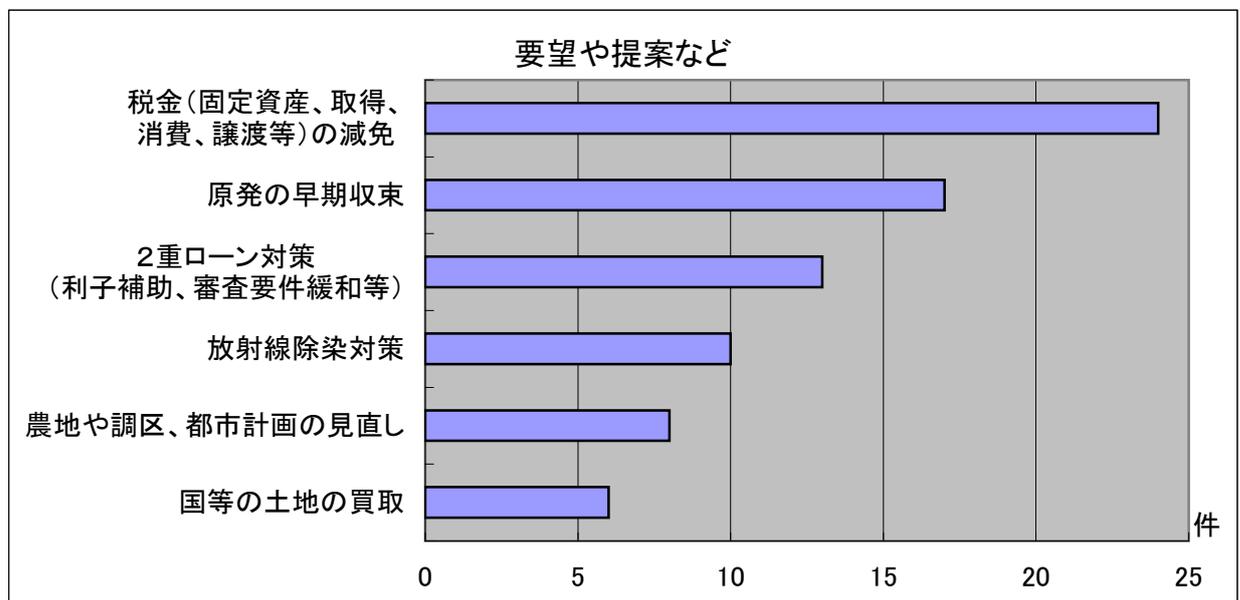
(4) 放射線に関する質問や風評被害等の実際の影響例

- ・放射線を理由として取引がキャンセルになった。(浜通り)
- ・原発からの避難者の入居を拒絶した家主がいた。(浜通り)
- ・売り地や物件の放射線量がいくらなのか聞かれた。放射線を理由にキャンセル、減額交渉された。(中通り)
- ・埼玉県人が震災前に契約寸前まで行っていたが、地震後、全く福島には住む気がなくなった。つまりキャンセル(中通り)
- ・立入制限となっている酒蓋公園周辺の物件で、放射線の測定値がどの程度かと心配された。県内から社員とその家族も含め事業所が撤退した。(中通り)
- ・県外のお客様との取引がうまくいきそうだったが、事故以降本県に来る事を様子見ということで延期になった(実際はほぼ中止)。
- ・土地等の問い合わせの際放射能影響について聞かれるが郡山地域においては放射能の影響は避けられない。(中通り)
- ・福島市の線量が国、東電の発表より増加しているためキャンセル(中通り)
- ・原発事故により売急ぎの相談が多い。また、売却希望価格が低くなっており時期も急ぎが多い。(中通り)
- ・ある不動産会社は土地の販売予約が80%キャンセルになったと話していた。又3月8日に手付金250万円を入れて土地の契約をしたが、放射線のためキャンセルを入れたところ手付金が戻らないと言われ困っているという話を聞いた。(中通り)
- ・放射線の影響を心配し、賃貸は母子の避難、売買は中古住宅売却検討が発生している。土地は全く動かない。(中通り)
- ・先般深沢の酒蓋公園の周辺から菜根、七ツ池町内等を町内会の役員で放射能を計測致しましたが(地上から50cmの所)0.98~3.89迄バラツキがありますが実際に計測して数字が出た為に今後共相当な決意が必要と確認致しました。(中通り)
- ・放射線を理由にキャンセルになったのが3件(中通り)
- ・当社は100%の内60%がアパート賃貸業ですが、福島原発により、アパートを解約する方もいます。また住宅を手放す方もいます。(中通り)
- ・都会の方の田舎暮らしの物件のキャンセル。放射能がこわいとの理由。(中通り)
- ・取引では、4月より着工予定だった顧客が原発の不安感から未だ着工していない(浜通り)
- ・福島県外の出店者が撤退する傾向が目立つ。特に飲食関係が多い。(中通り)
- ・30km以内の契約予定物件のキャンセル。(浜通り)
- ・原発による放射線の影響で中古住宅の売買契約がキャンセルになった。(中通り)
- ・工場で生産したPC部品が「メイドイン福島」のため、売り上げに影響している。(中通り)
- ・アパートの入居者に砂場にシートをかけるよう言われそのようにした。洗濯物をどのように干せばよいのか聞かれた(中通り)
- ・福島原発と名前が付いたので会津は放射線の影響がないのに風評被害があった(会津)
- ・売地のマイクロシーベルト測定値の質問を受けた。(全エリア)
- ・地震の後、放射能(原発)の影響で土地売買の需要がすべて棚上げ又は先送りで前に進めません。また、東京や関東方面よりの土地売買の話も一切ない。(浜通り)
- ・他県より来店する予定の人が放射線が怖いのでこないと言われた。(中通り)
- ・放射能が落ち着いたらいいと展示場は見学にくるが、契約に踏み切れない人が多い(浜通り)
- ・収益物件など放射線量を明示するよう問い合わせが多い。(中通り)
- ・レストラン予定で賃貸契約したが、放射能で地域産物がダメということで出店見合わせ、キャンセルとなった。土地申込みがレベル7になった時キャンセル。(中通り)
- ・販売地の線量が減らないので予約・清算においてキャンセルが3~4件発生した。(線量が1.0以下になれば再契約する等々)(中通り)
- ・親が子供のことを思い転居。(浜通り)

- ・当社は1年前から関東地方の田舎暮らしを希望している方々の誘致に力を入れてきたが、東京の田舎暮らし専門の業者より福島県の需要はありません、しばらく福島はダメです、と言われた。(浜通り)
- ・土地販売について、分譲地の放射線量など、表土除去はどうするのか。(中通り)
- ・物件は気に入ったが、価格は下がらないか、といったケース有。物件は気に入ったが、第三者より反対されたといったケース有。(中通り)
- ・放射線による客ばなれを理由に賃料減額交渉された(中通り)
- ・放射能問題がおさまるまで住宅建築を見合わせたい、と土地の購入をやめた。(浜通り)
- ・土地購入の申し込みを済ませていた。その後地震に絡む原発の問題が浮上し、郡山市において土地建物に多額の投資を今決断して良いのかとの問い合わせがありました。(中通り)
- ・分譲キャンセルあり、どうしようもない。宅地汚染。当然気にする。様子見る。(中通り)

コメント108件中、取引がキャンセルになったという件数39件。放射線量を聞かれたという件数13件。

(5) 国等への要望、復興施策への提案、ご意見など



<国への要望等>

- ・原発事故の一日も早い収束
- ・避難期間が早急に知りたいとの声大きい。居住が無理であると分かれば、移転する(購入)方が多く出そう。原発次第で大きく変わる為、回答が難しい。
- ・放射線については、調査地点を増やし、線量軽減のための施策を迅速に行い、客観的かつ詳細なデータの公表に基づいて安全宣言をしてほしい。
- ・放射能の除去方法があれば率先してその事業に力を入れてほしい。
- ・今後、原発による不況が深刻化し地域経済が困窮する。住宅を確保できない人も増加する。国、県で土地を買い取り、公共住宅を大量に供給し建設には地元の者を雇用して公共投資を行う必要がある。
- ・有形・無形の風評被害による企業の損失を被災者同様に救済策に盛り込んで頂きたい。
- ・分譲地も安全な土地として販売する為、線量を少なくするため対応が必要であり、費用の負担を国、東電などに要望したい。
- ・原発の影響は経済活動にも多大の損失があると思いますので、それを補う政策を具体的に示してほしい。(たとえば、福島県で消費すれば消費税を一年とらないとか)
- ・地震発生日以降、当社への土地を求める客からの問い合わせは殆ど無くなった。放射能避難地域等の指定指示で不動産を所有することへの恐怖があるからと思う。今、この時期に住宅を新しく所有する人が万一つのため避難指示等があった場合は国がこれを補償する等の対策求む。
- ・放射能汚染が土壌汚染として扱われるなら、それに対処する方法を明確にしてほしい。(処分場の確保、処分の為の補助金)また、これによる土地下落に伴う企業の援助策をしっかりやってほしい。

<復興施策への提案>

- ・不動産取得税の長期減免、固定資産税の長期減免、住宅関連に関する消費税の大幅減免等々
- ・放射能汚染地域は濃淡に拘らず、固定資産税は永久に無税に。
- ・被災者の新たな住宅ローンの利子補助。固定資産の減免期間の延長、不動産取得税の減免。被災地での二重ローン救済策の実施。
- ・長期避難者は宅地、住宅を求めてくると思われるので、業界に宅地造成・分譲の際には被災者用地としての資金貸し付けの拡大と税の軽減、規則、法等の緩和を願う。
- ・不動産の取得や譲渡に関わる税を、被災地は特別に軽減してもらいたい。
- ・住宅ローンの審査の緩和、業者への免税、固定資産税の免税
- ・原発の早期廃止。立入り禁止区域の土地建物の国買上げ。放射能関連企業誘致。福島県小企業への営業助成金の支援。
- ・民間と政府で金を出しあい、固定資産物件評価額以下の不動産の買い上げ機構を作るべき
- ・都市計画の見直し対策(例:大店立地法の緩和策、国道沿線の市街地化等)不動産取得税の無税化、譲渡税の減税等による税金の緩和策(3~5年間)
- ・1. 地域経済の復興(放射能汚染風評被害排除、事業者(工場、物流、事務所等)の撤退防止のための不動産取得、保有、処分に対する優遇税制) 2. 安全、安心な暮らしの保証(被災者の住宅取得支援、国による被災地買上げ、税制の大胆な措置等
- ・放射線の影響を受けた地域の固定資産税免除。
- ・農地法5条の見直し(少しでも多くの住宅を建設出来るよう)。
- ・放射線はもう止まらないので、放射線を取り組んだ復興、なくならないということを前提にプラスに捉える。
- ・災害を受けた福島県等は、都市計画法・農地法・農振法等を全て見直しし、災害復興地域、同支援地域等の「特区」を設けて、一人でも多くの人に福島県に居てもらえるよう、住んでもらえるようにせねばならないと思う。遊休(農)地が日本に多いなどは、体質に問題があり、復興税源等よりも素早く取り組まねばならない緊急課題だ。
- ・復興特区を指定し、規制を緩和して、計画的に復興を図り、個人の意見を取り込みながら法的強制力をもって急ぐべきと思う。トップに立つ人の指導力が問題。
- ・固定資産の課税の見直し、及び減免期間の延長。被災者はもちろんですが、企業の動向によって収入減になってる方々へローンの救済施策。

<その他ご意見>

- ・政府も銀行も積極的に融資を進めることを、協会も働きかけること。
- ・開発地の土手等被害、マンションの解体を要する被害等金額の多少の差はあり解体費用が5,000万に達するものもあって金銭的に業者を応援するシステムが必要と思われますし、賃貸のトラブルで一方向的に賃料の未納者に代金を催促する業者を悪者扱いにするのは業者の苦勞を知らない人達であり、その辺の解決策にもっと力を入れるべきだと思います。
- ・仮設住宅用地や災害指定区域の観点から市街化調整区域や農地の利用対策を検討してほしい。
- ・借り上げ物件のあっせん対象地域を限定しないでほしい(例:福島市内の物件は浪江町のみ)
- ・協会に線量計を設置して会員が測定できる様にしてほしい。お客様にも聞かれるので、是非お願いいたします。
- ・原発事故に伴う不動産取引等の損害のケースは多種多様であると思われる。売買・仲介・賃貸・コンサルタントなど、それぞれのケースを個別に検討し、対応してもらえるよう国へ働きかけてほしい。被害の実態は様々である。
- ・分譲地も安全な土地として販売する為、線量を少なくするため対応が必要であり、費用の負担を国、東電などに要望したい。協会をあげてお願いします。
- ・災害復興住宅融資での売買の方が、県の借上住宅より得であることを説明した。県は借上住宅をすすめる方が多く見受けられる。(宅建業者も便乗)
- ・地震の影響よりやはり放射能の影響が大きいと思います。今の段階ではまだ解らないと思いますが今後益々土地建物の売買には影響が出てくると思います。