
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3回調査(平成24年1月1日時点)

< web 版 >

平成24年10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	
	(1) 売買の問い合わせ(引き合い)について	3
	(2) 売り希望価格について	5
	(3) 買い希望価格について	6
	(4) 成約件数について	7
	(5) 成約価格について	8
	(6) 動向指数(DI)による分析	11
	2. 賃貸借	
	【住居系不動産(アパート・マンション・貸家等)】	14
	【商業系不動産(店舗、事務所等)】	17
	【工業系不動産(工場、物流施設、倉庫等)】	20
	3. その他	
	(1) 震災後の不動産取引で特徴的なこと	23
	(2) 不動産価格、不動産市場の現状や先行、不動産市場活性化の為の要望やご意見等	26
	(3) 当アンケート調査や当協会へのご意見・御要望等	28
III	社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	29

I 福島県不動産市場動向調査の概要

1 調査の目的

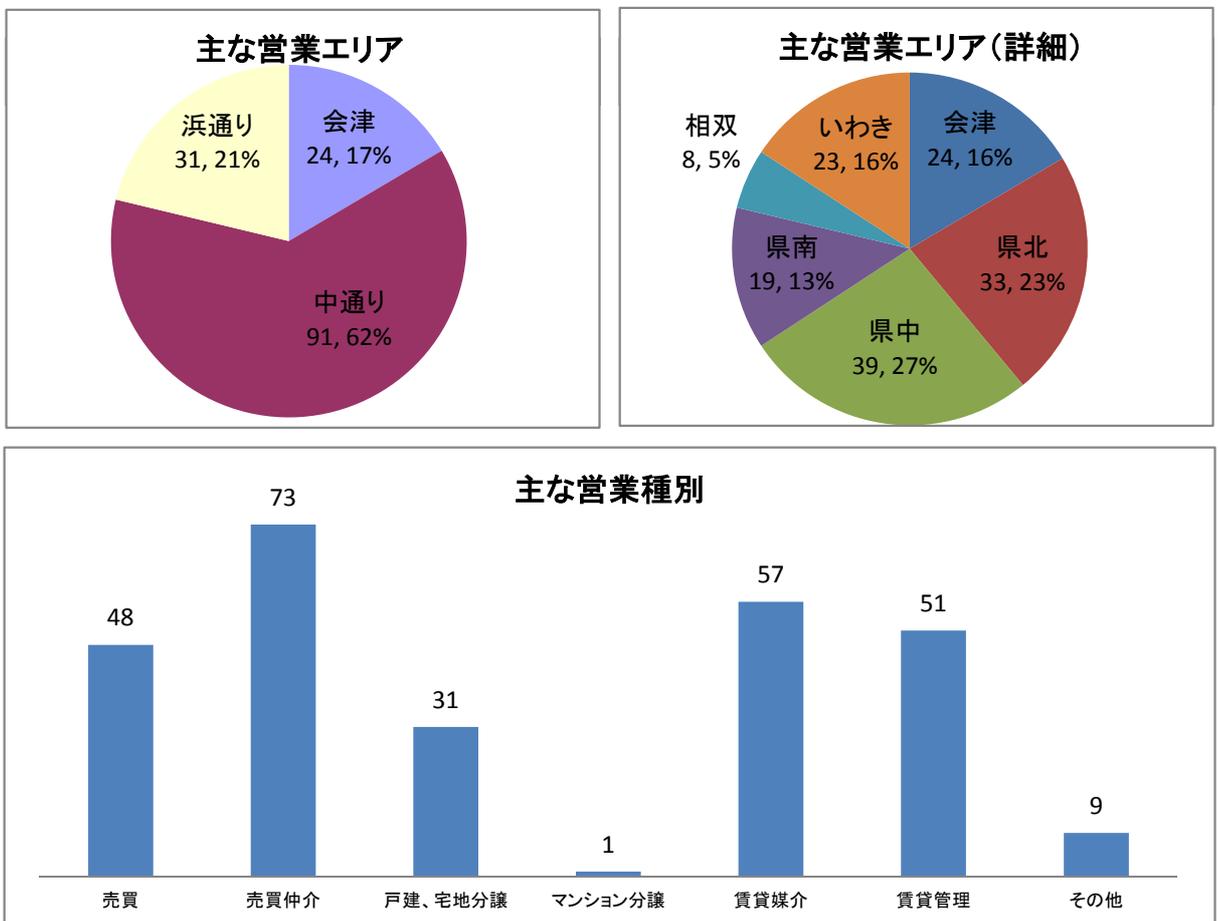
当協会では、平成23年10月に実施した「東日本大震災後の不動産市場動向アンケート」の第3回目となるアンケート調査を継続実施した。これは、福島県内における震災後の不動産売買・賃貸借等の市場変動を捉え、これを分析して適正な公的評価その他の評価業務は勿論、不動産取引市場の活性化、今後の復興施策への反映等に役立てる目的で行ったものである。

2 アンケート調査の概要

平成24年1月1日をアンケート調査基準日として、第2回調査時点(平成23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、(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。

- (1) 実施期間 平成24年1月末～2月末
- (2) 調査方法 (社)福島県宅地建物取引業協会所属会員の皆様には、前回記名にてご回答頂いた不動産業者の皆様を中心にランダムに選択の上、郵送または持参による方法。(社)全日本不動産協会福島県本部所属会員の皆様へは、同協会を通じて全会員へFAXによる方法で、調査した。
- (3) 発送数 645社
- (4) 回収数 132社 (回収率 20.5%)

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、H24.1実感と、H24.7予測として算出した。

なお、同⑤~⑨の不動産については、前々回(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実感予測を参考値として記載した。

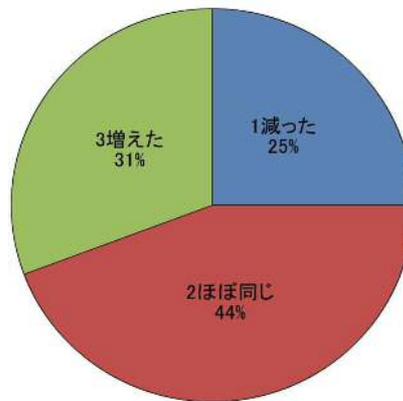
Ⅱ アンケート結果

1「売買」について、おうかがいします。

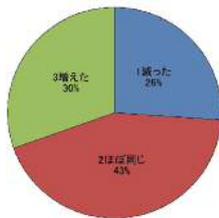
(1) 売買の問い合わせ(引き合い)について

① 売りの問い合わせは前回調査時点(H23.10.1)と比べて

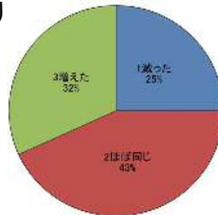
売りの問い合わせは前回調査と比べて(全体)



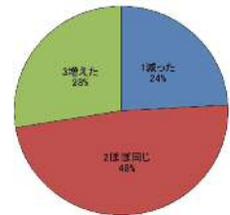
会津



中通り

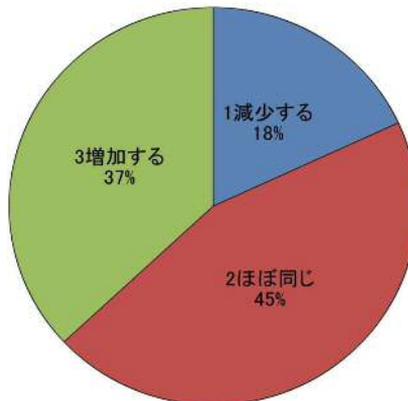


浜通り

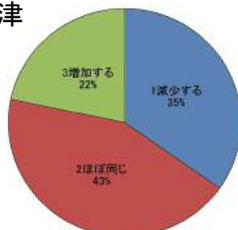


② 売りの問い合わせは今後6カ月間～1年間で

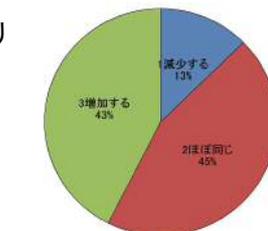
売りの問い合わせは今後…(全体)



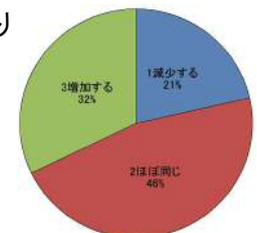
会津



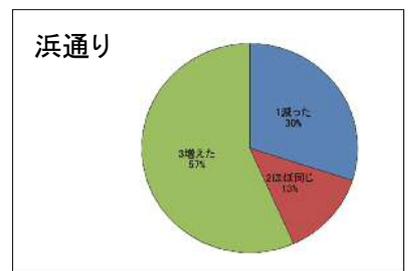
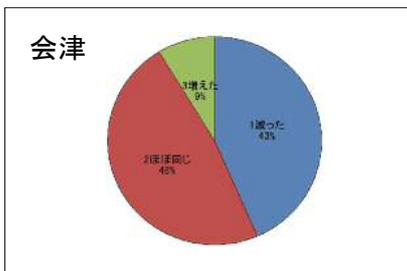
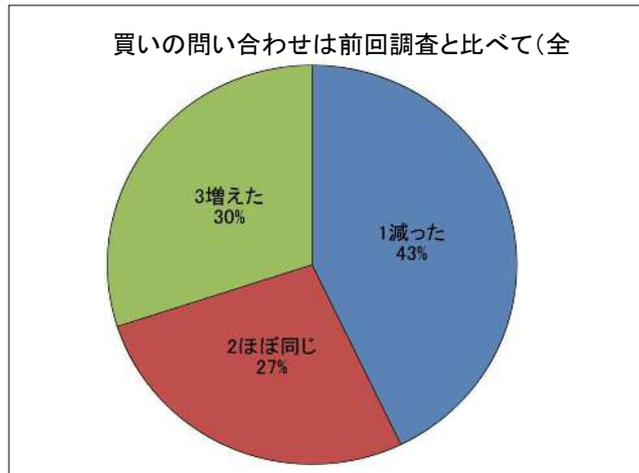
中通り



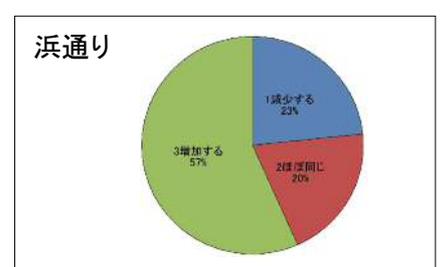
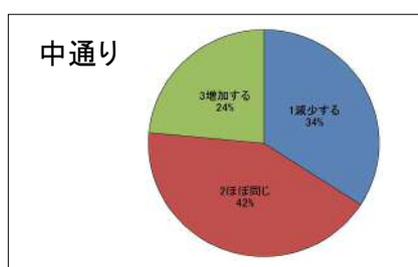
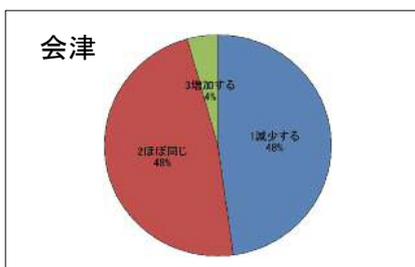
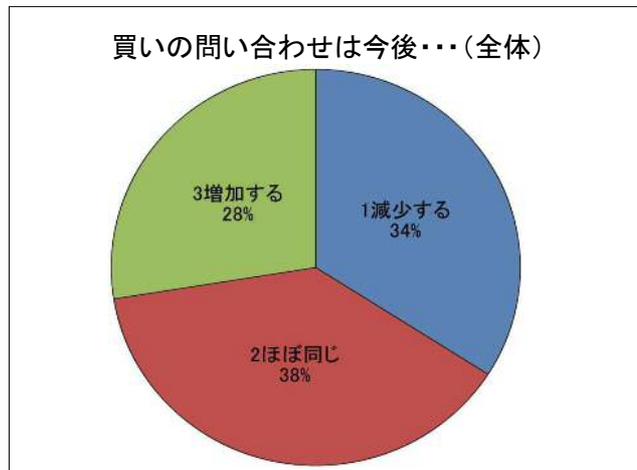
浜通り



③ 買いの問い合わせは前回調査時点(H23.10.1)と比べて

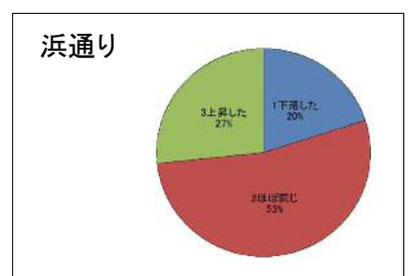
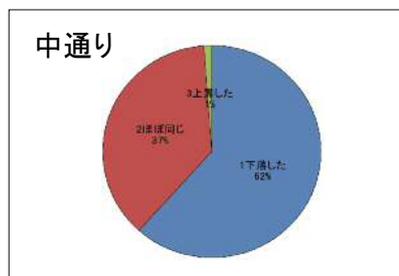
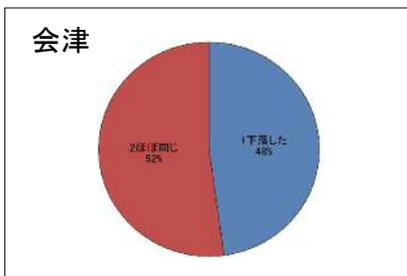
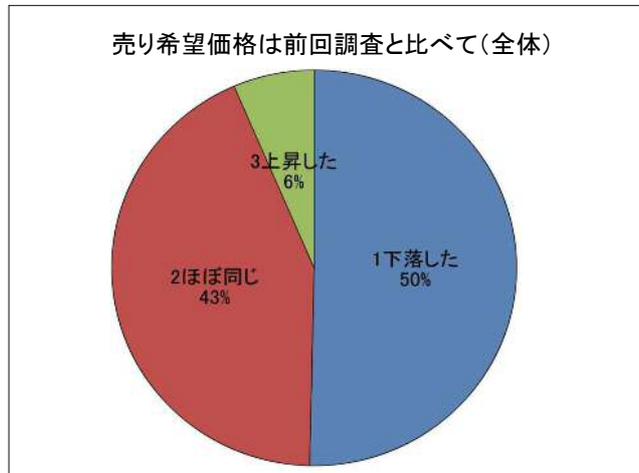


④ 買いの問い合わせは今後6カ月間～1年間で

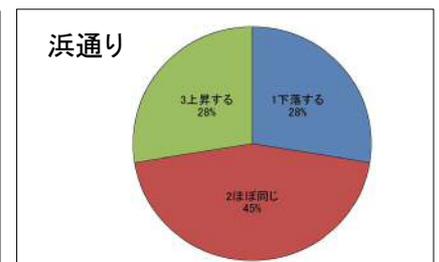
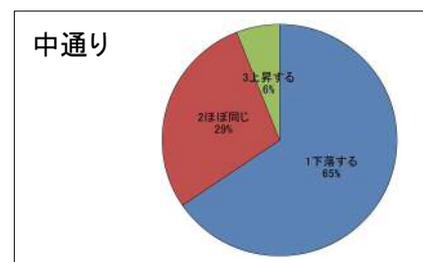
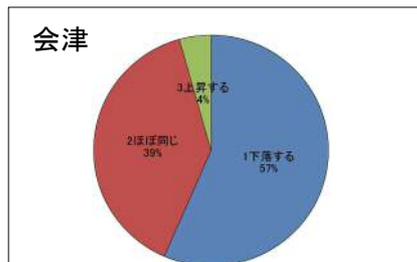
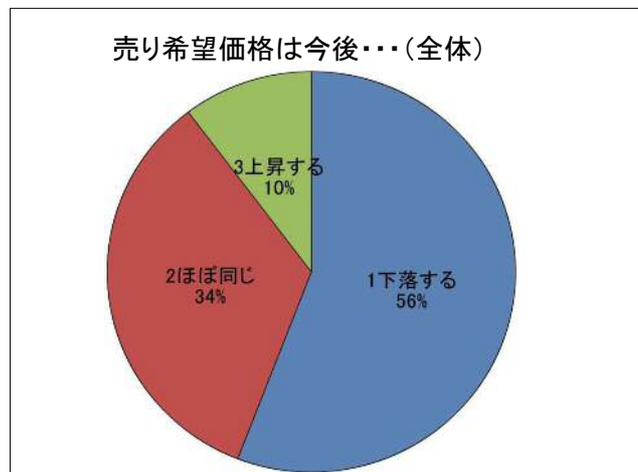


(2) 売り希望価格について

① 売り希望価格は前回調査時点(H23.10.1)と比べて

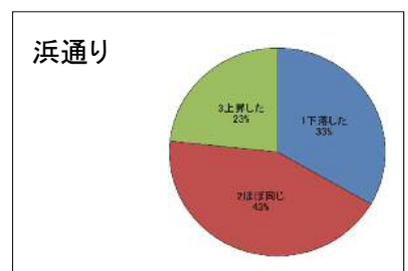
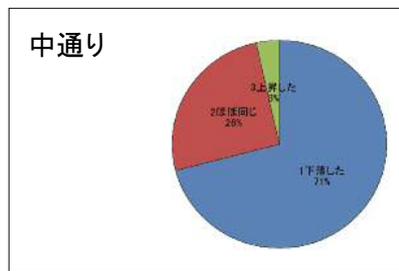
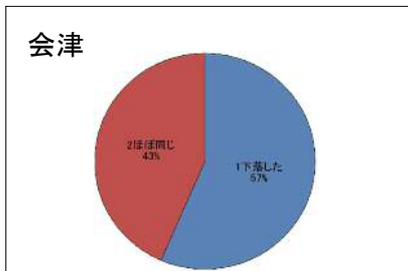
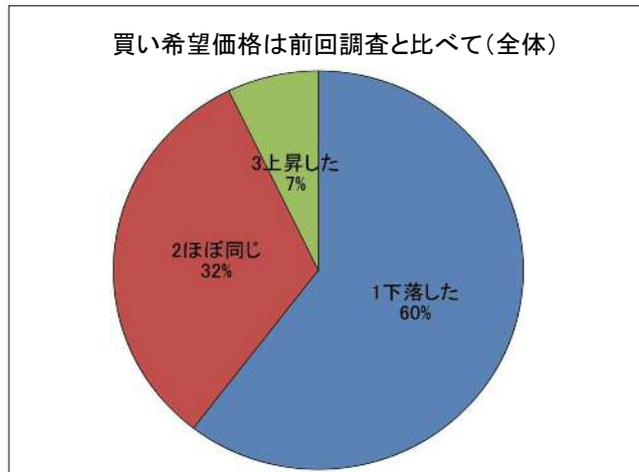


② 売り希望価格は今後6ヵ月間～1年間で

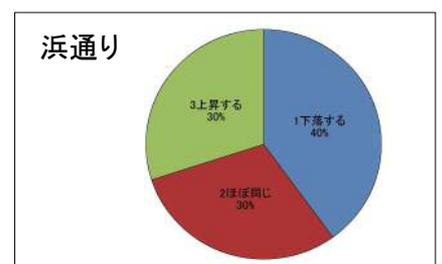
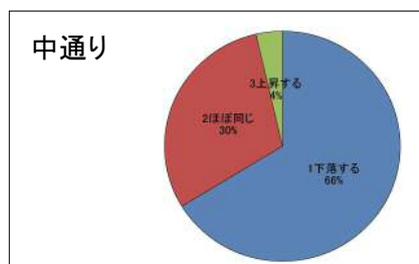
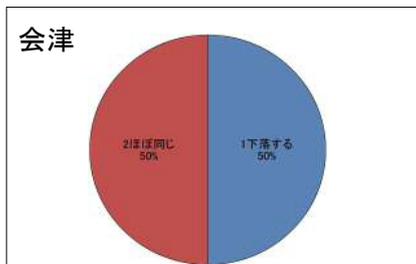
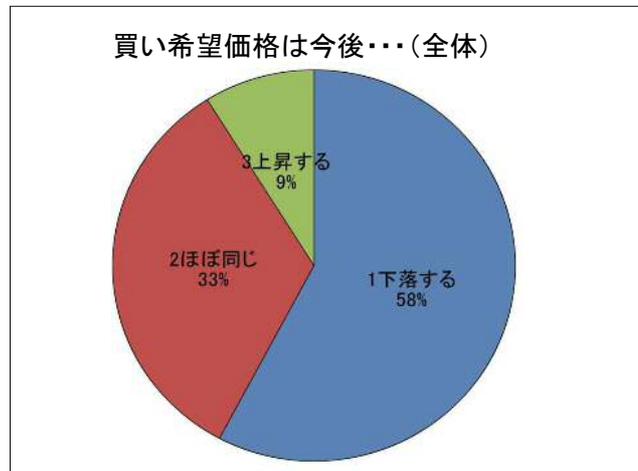


(3) 買い希望価格について

① 買い希望価格は前回調査時点(H23.10.1)と比べて

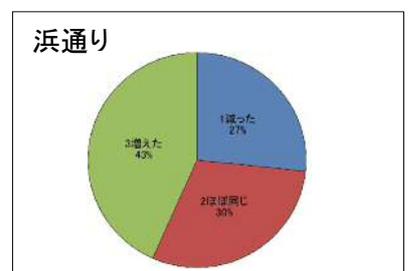
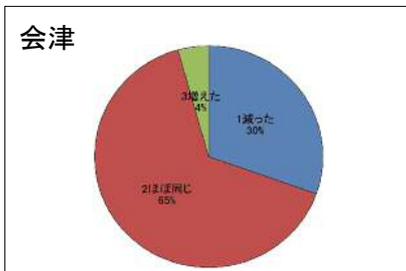
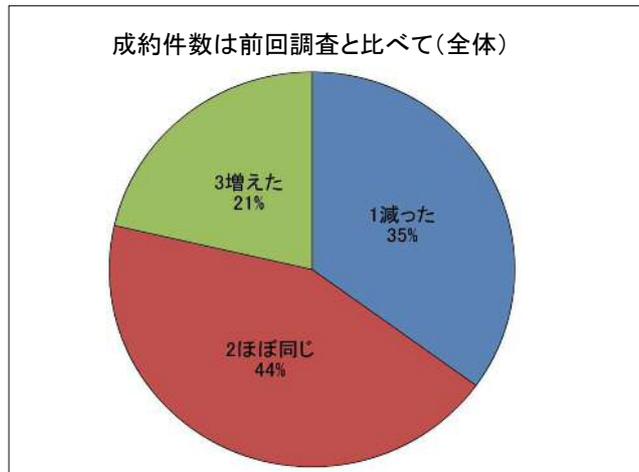


② 買い希望価格は今後6カ月間～1年間で

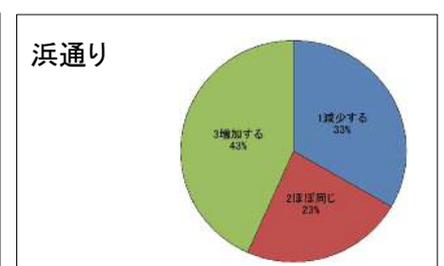
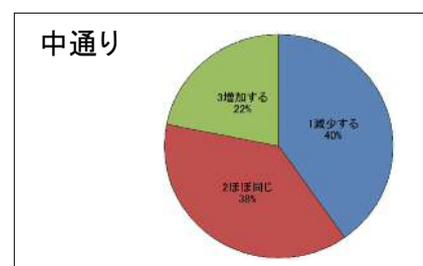
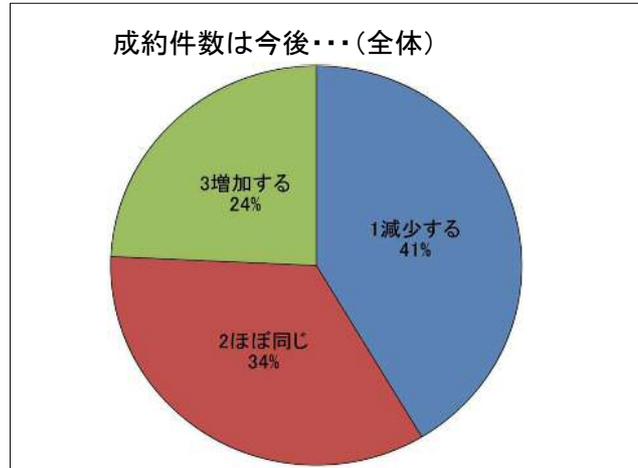


(4) 成約件数について

① 成約件数は前回調査時点(H23.10.1)と比べて

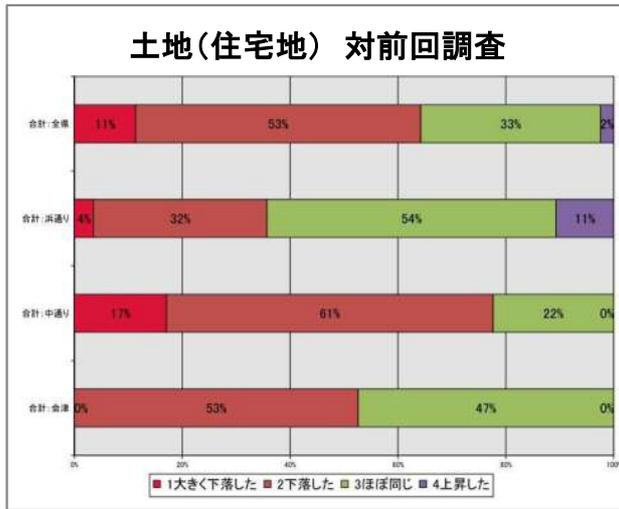


② 成約件数は今後6カ月間～1年間で

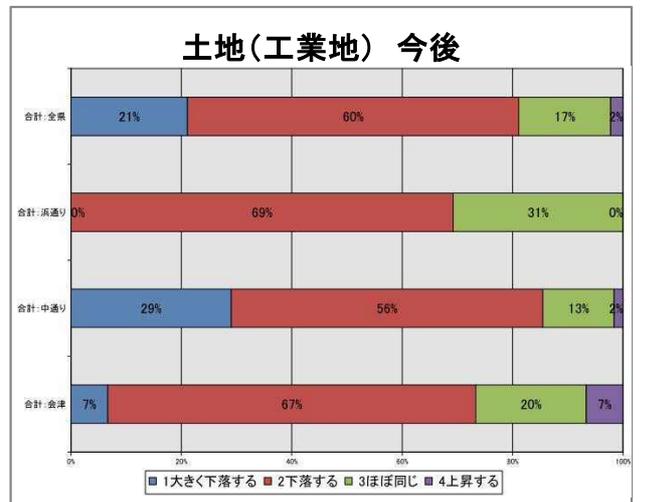
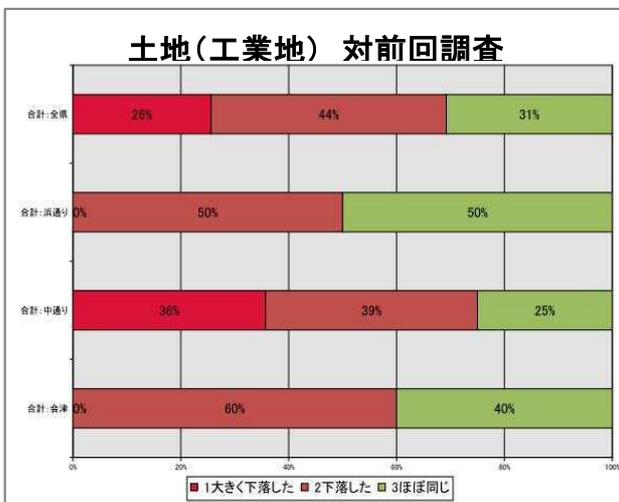
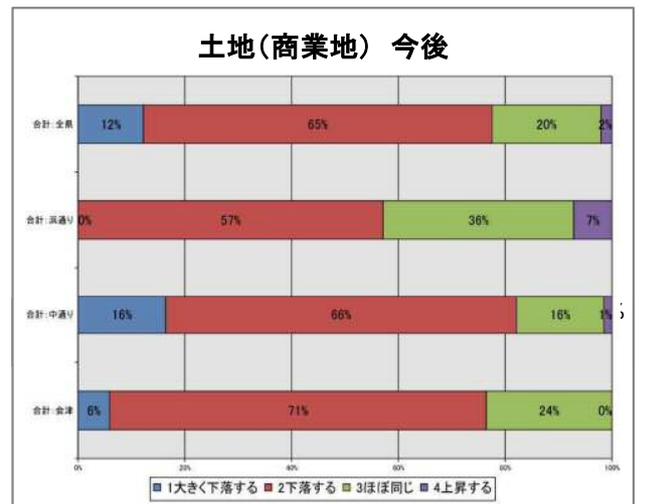
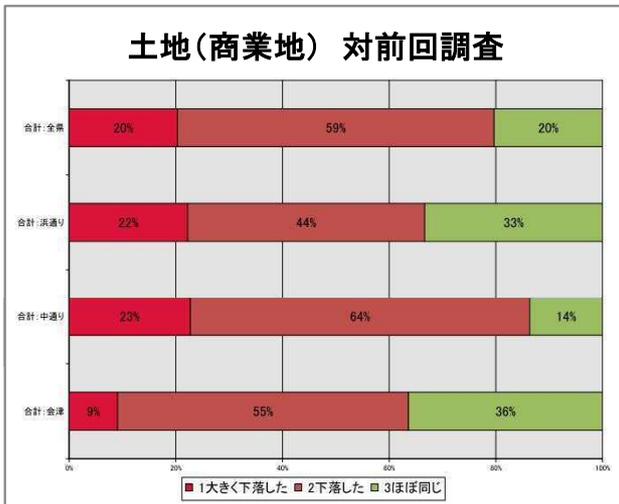
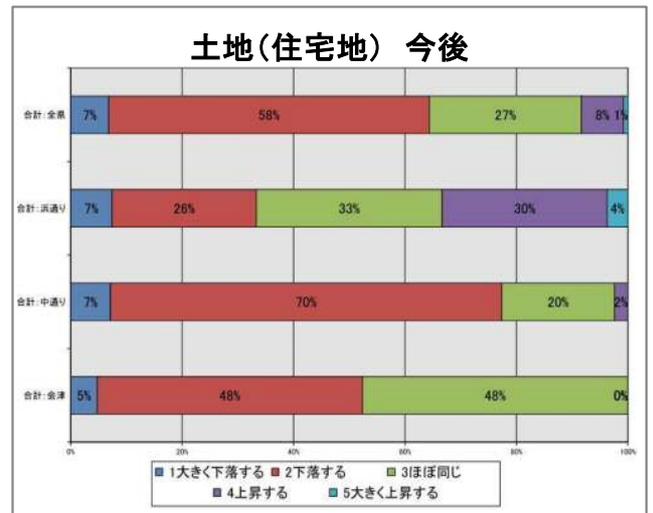


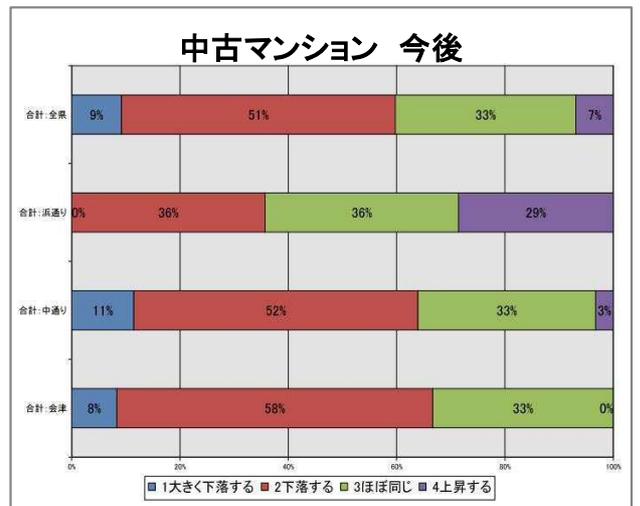
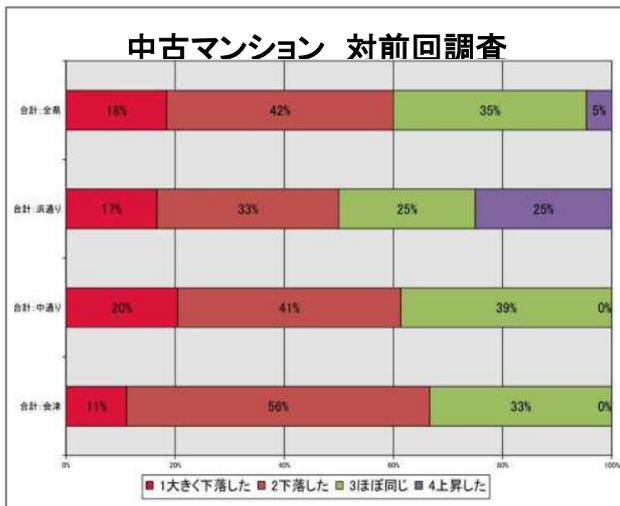
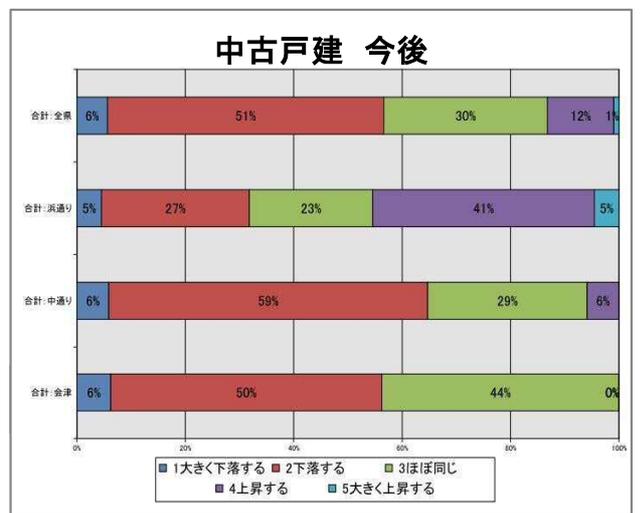
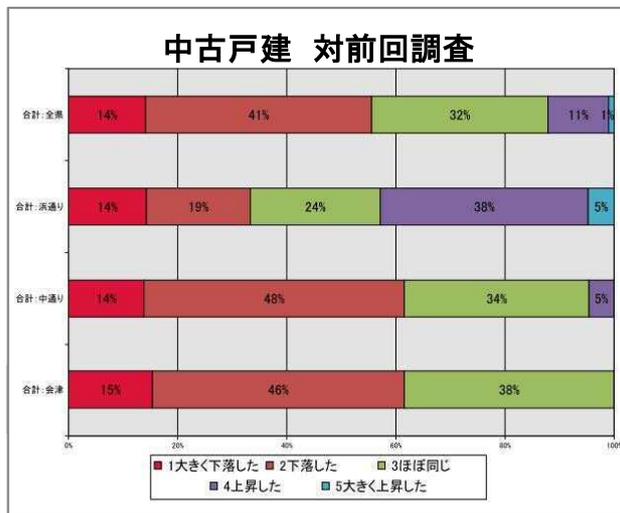
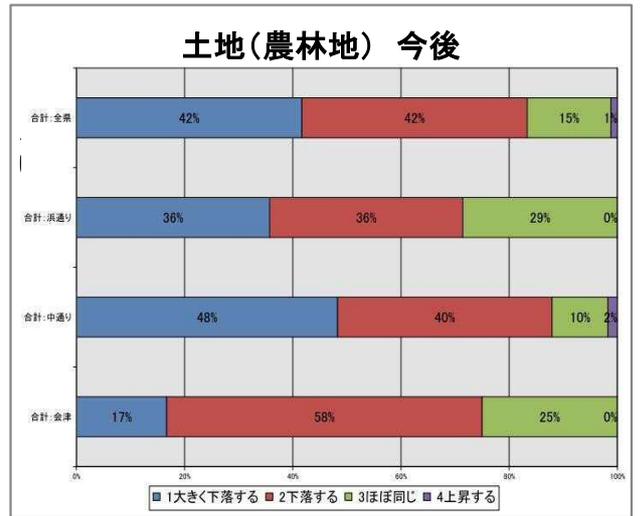
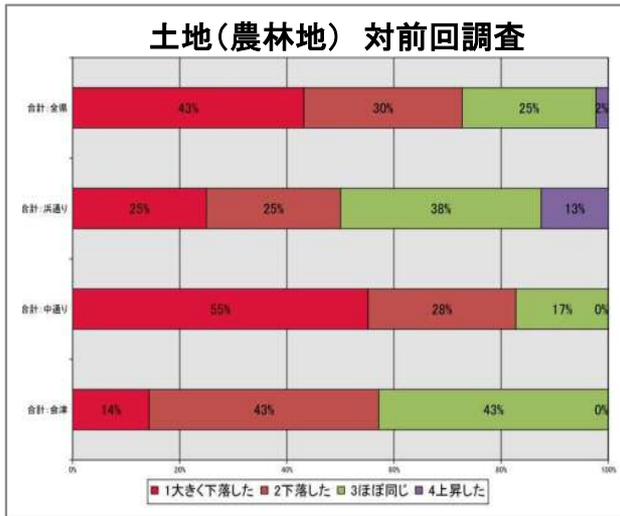
(5) 成約価格について

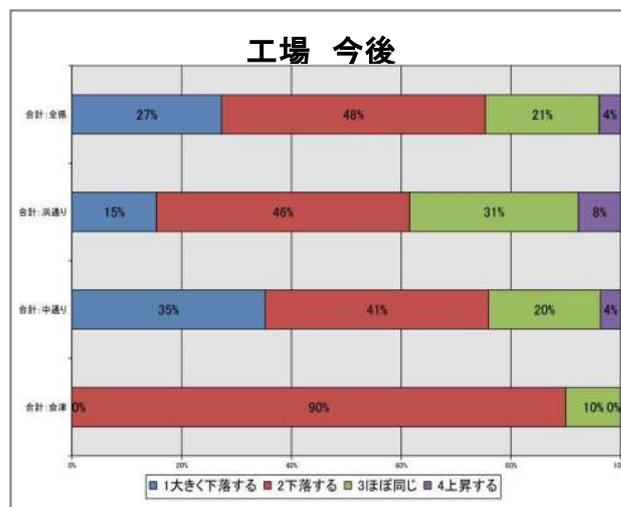
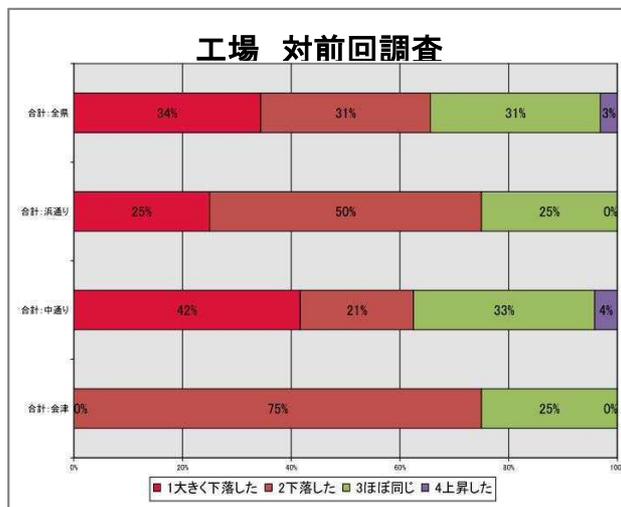
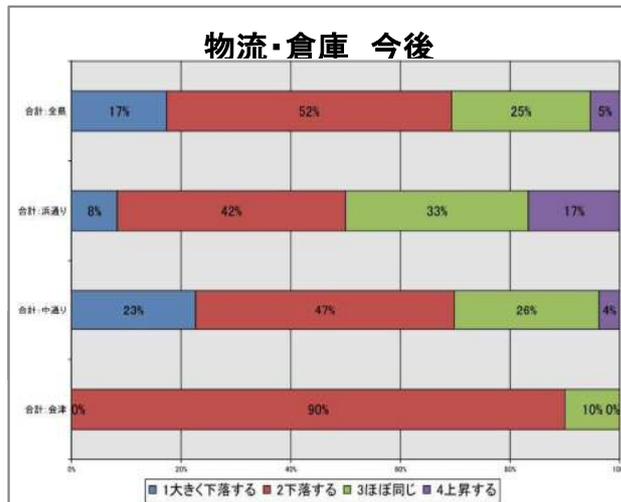
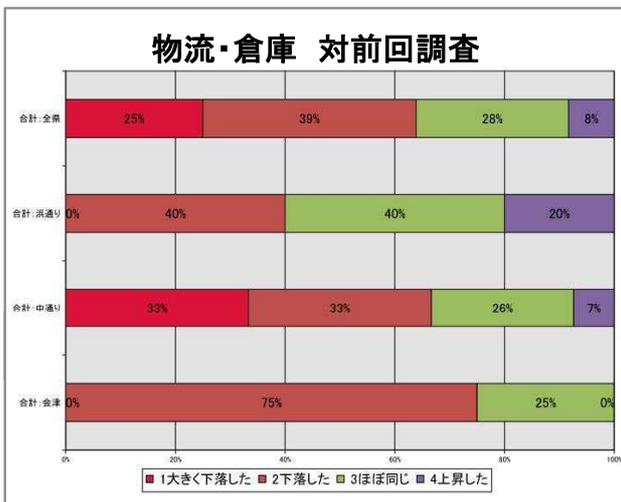
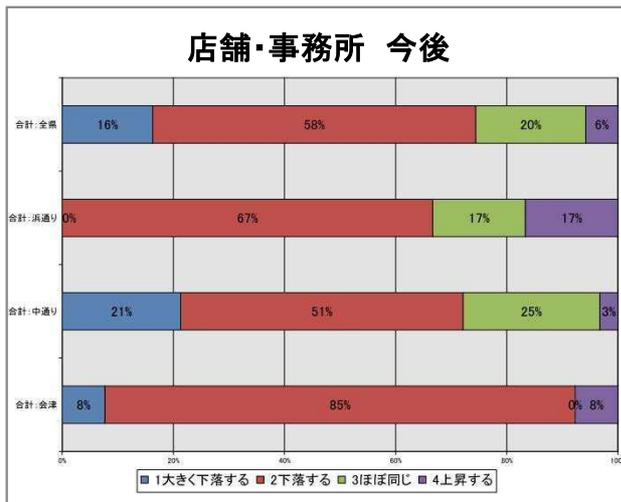
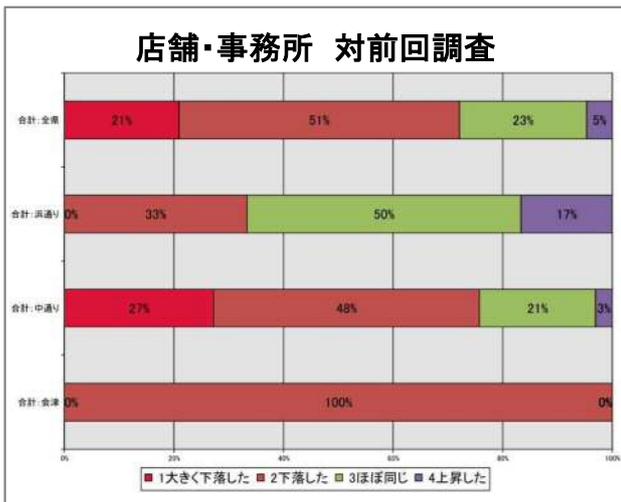
① 成約価格は前回調査時点(H23.10.1)と比べて



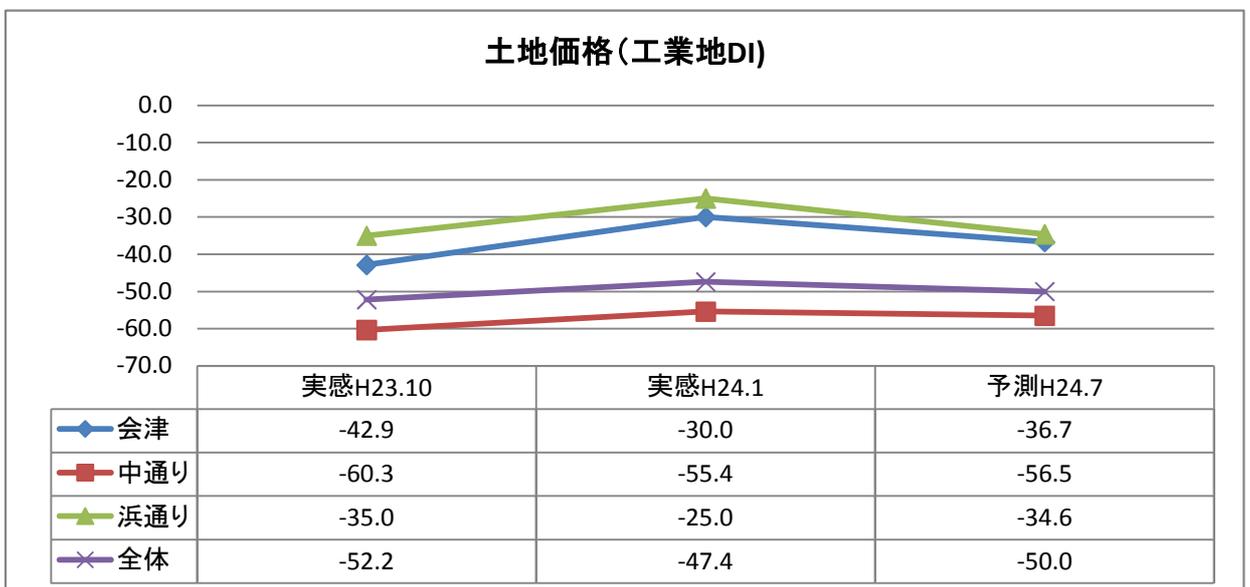
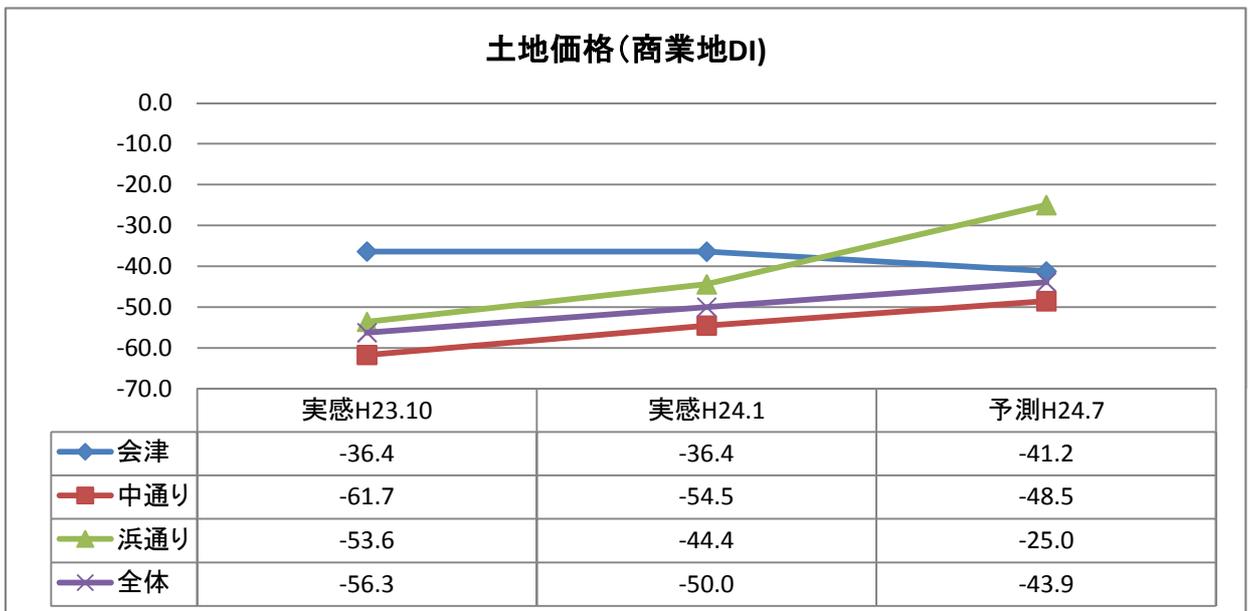
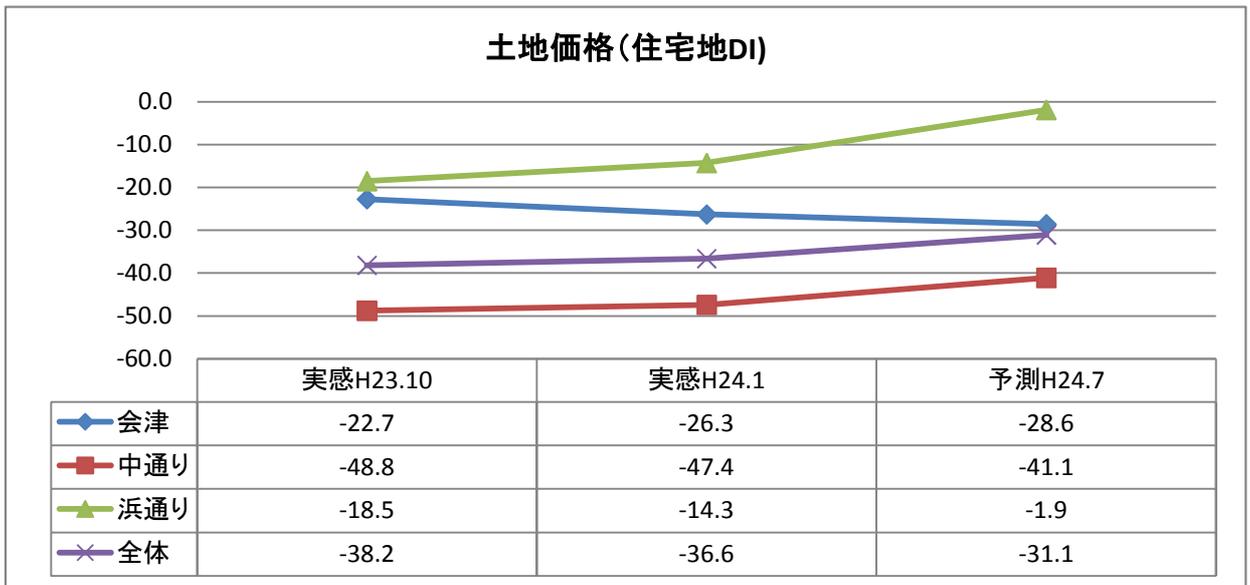
② 成約価格は今後6カ月間～1年間で

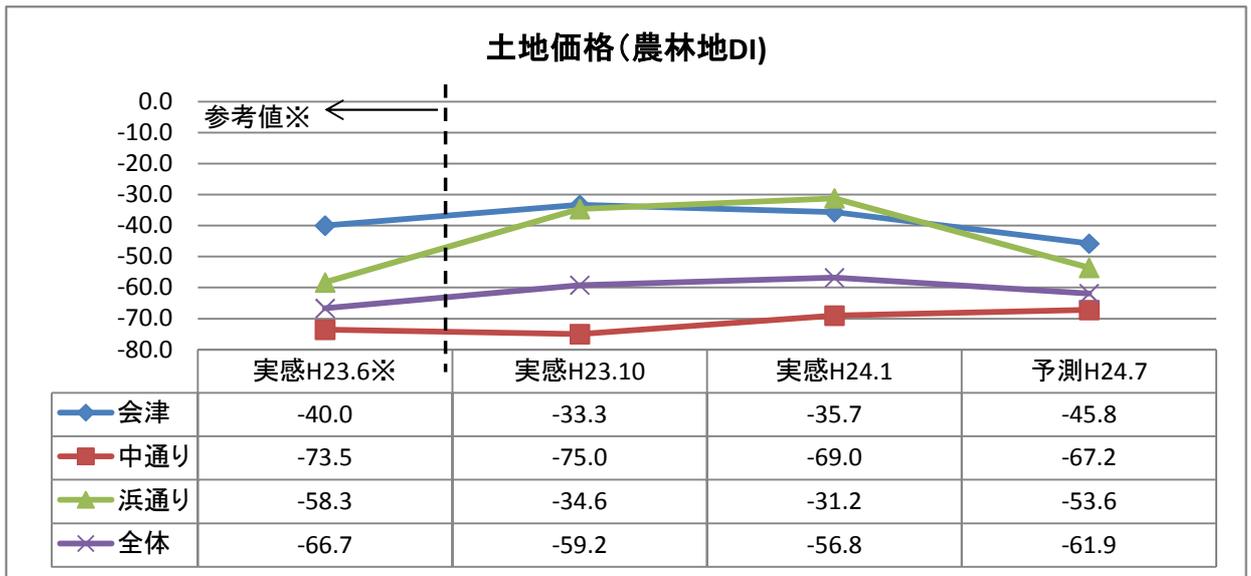




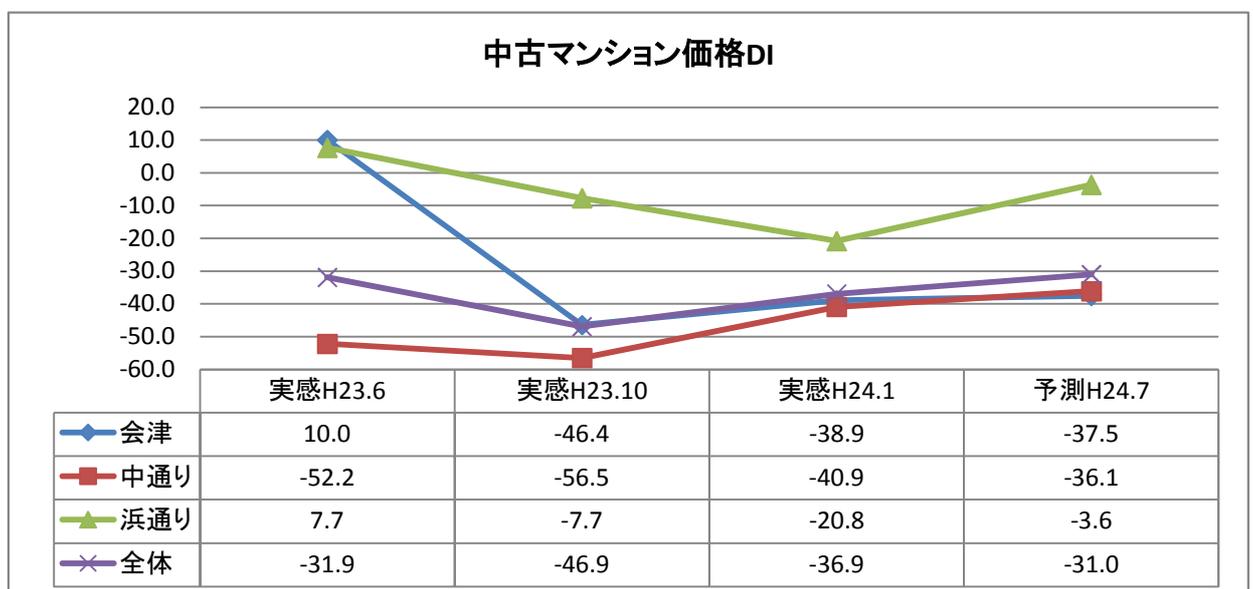
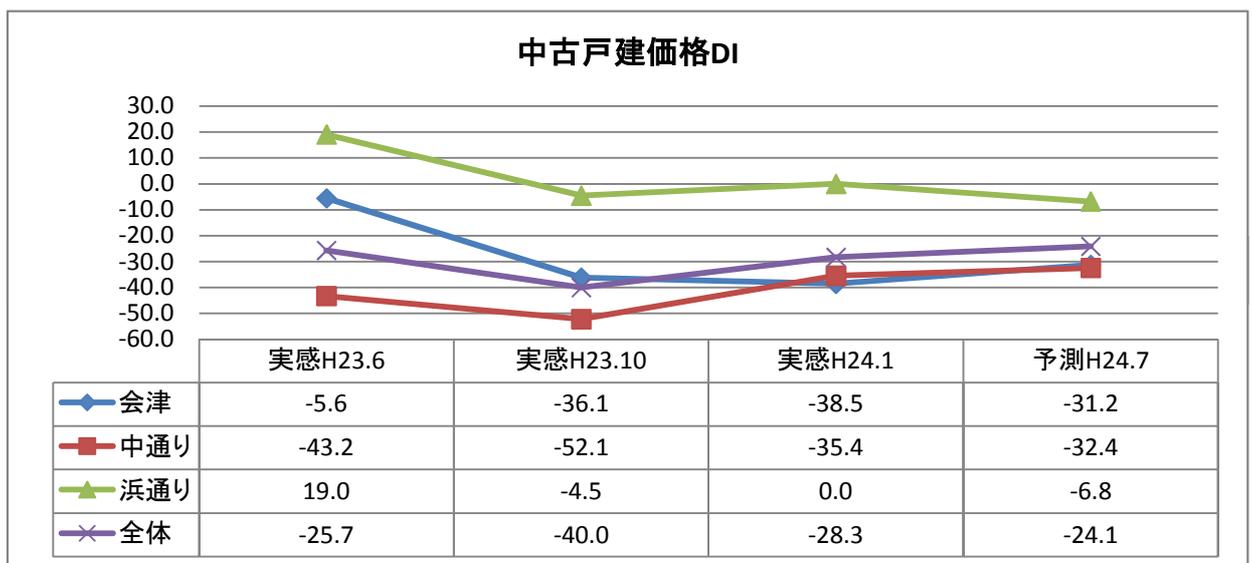


(6) 動向指数(DI)による分析

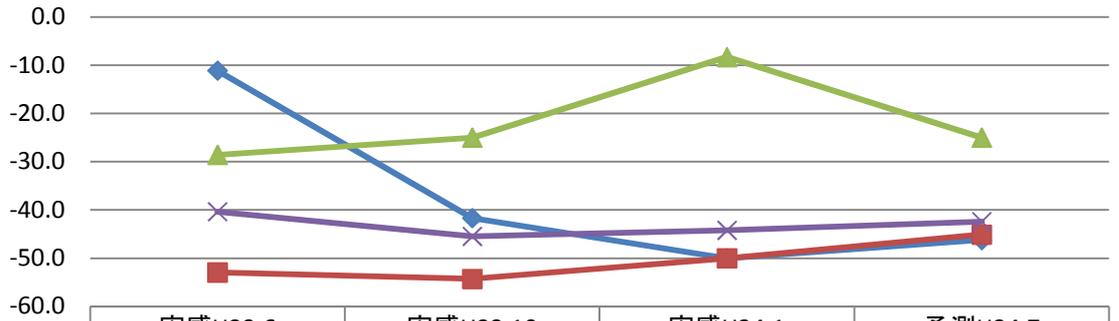




※実感H23.6は、第1回調査(H23.6.1時点)での調査結果。
 また、第1回調査では、回答項目が「下落」「ほぼ同じ」「上昇」の3項目で、今回の「大きく下落」「大きく上昇」を含んでいないため、DI算出式は、【(「下落回答数」-「上昇回答数」)÷全回答数×100】となり、第2回の算出式と異なるため、参考値として表示しています。(以下、同様)

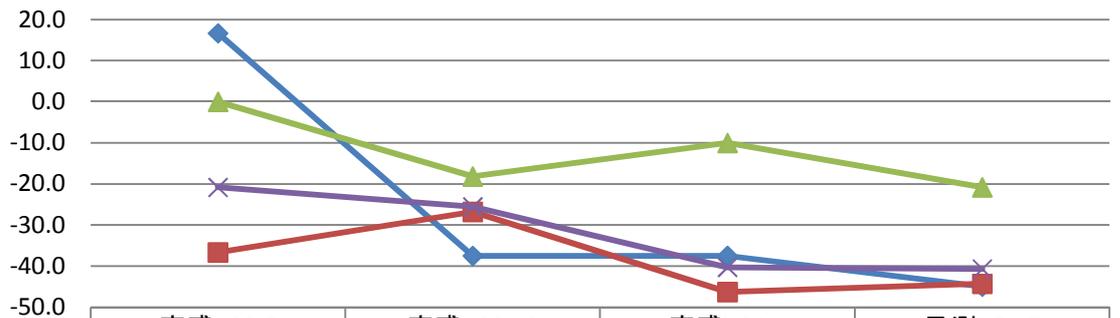


店舗・事務所 価格DI



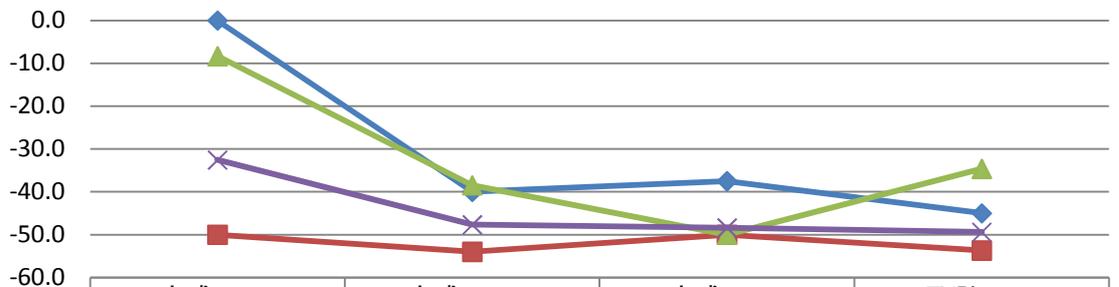
	実感H23.6	実感H23.10	実感H24.1	予測H24.7
◆ 会津	-11.1	-41.7	-50.0	-46.2
■ 中通り	-52.9	-54.3	-50.0	-45.1
▲ 浜通り	-28.6	-25.0	-8.3	-25.0
× 全体	-40.4	-45.5	-44.2	-42.4

物流施設・倉庫 価格DI



	実感H23.6	実感H23.10	実感H24.1	予測H24.7
◆ 会津	16.7	-37.5	-37.5	-45.0
■ 中通り	-36.7	-26.8	-46.3	-44.3
▲ 浜通り	0.0	-18.2	-10.0	-20.8
× 全体	-20.8	-25.6	-40.3	-40.7

工場 価格DI



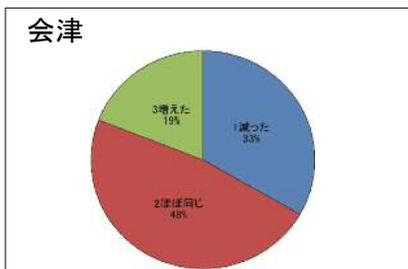
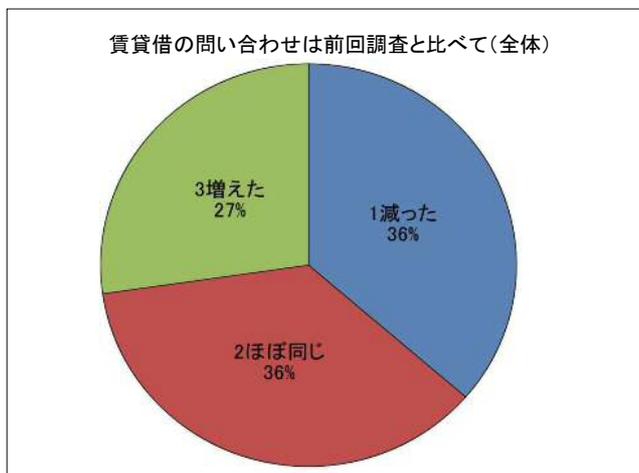
	実感H23.6	実感H23.10	実感H24.1	予測H24.7
◆ 会津	0.0	-40.0	-37.5	-45.0
■ 中通り	-50.0	-54.0	-50.0	-53.7
▲ 浜通り	-8.3	-38.5	-50.0	-34.6
× 全体	-32.6	-47.7	-48.4	-49.4

2「賃貸借」について、おながいします。

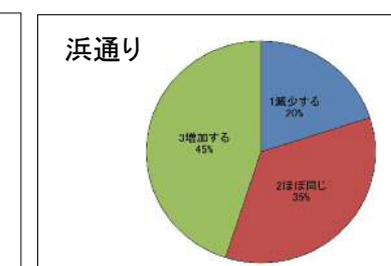
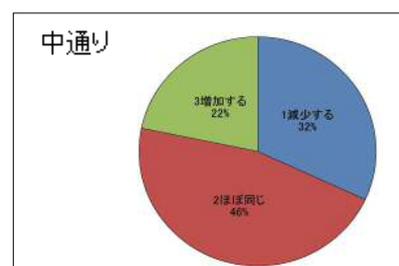
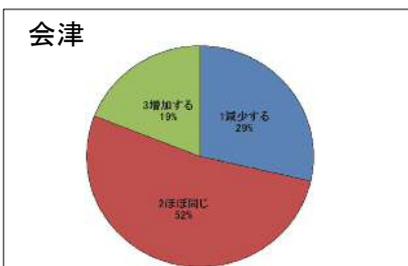
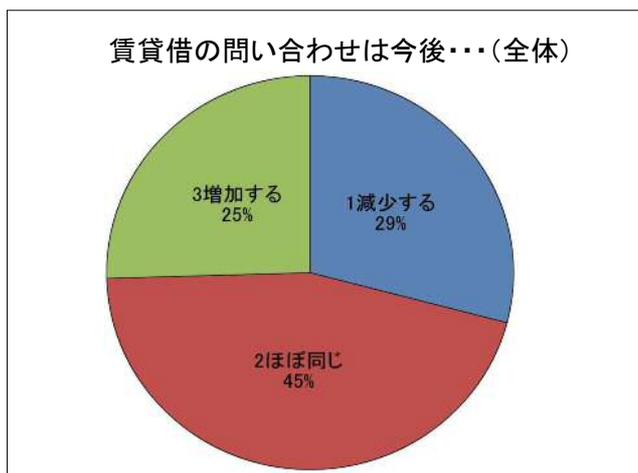
【住居系不動産(アパート・マンション・貸家等)】

(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前回調査時点(H23.10.1)と比べて

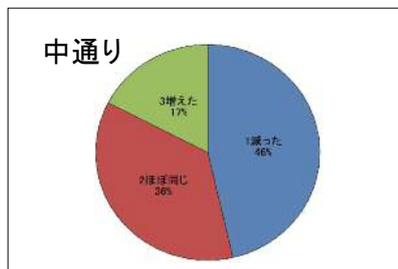
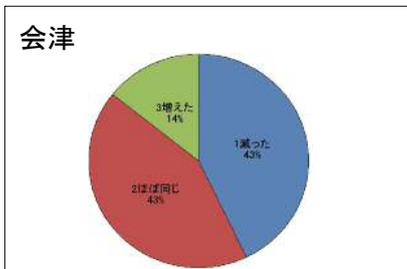
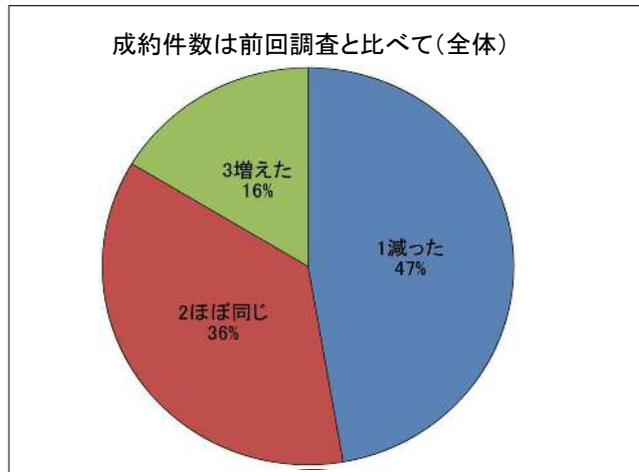


② 賃貸借の問い合わせは今後6カ月間～1年間で

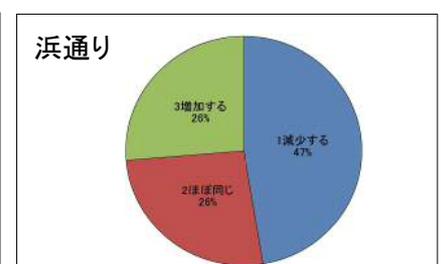
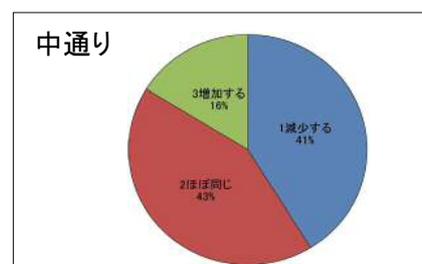
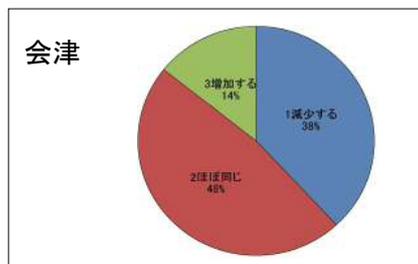
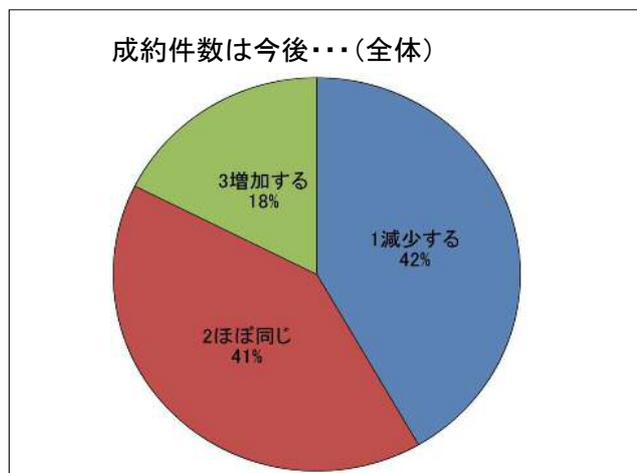


(2) 成約件数について

① 成約件数は前回調査時点(H23.10.1)と比べて

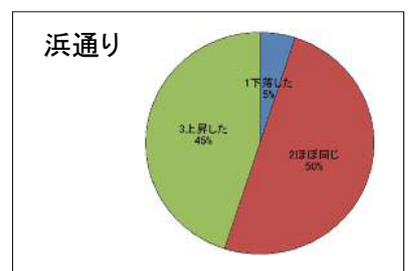
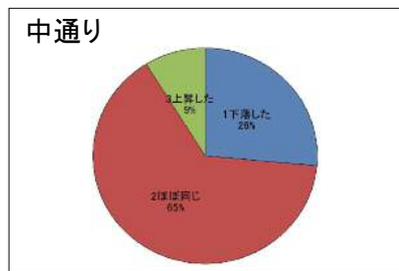
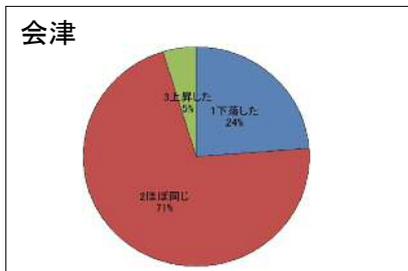
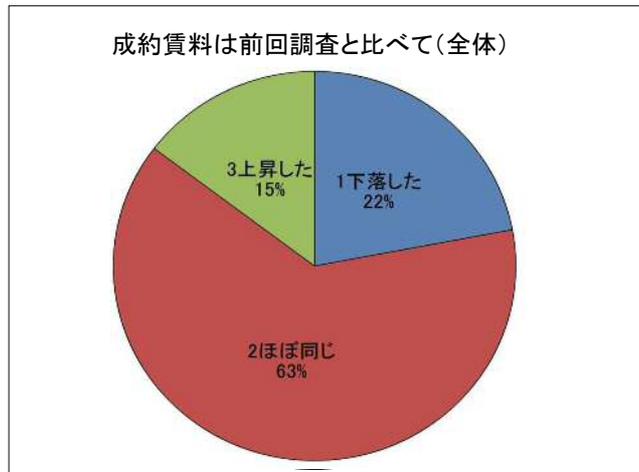


② 成約件数は今後6カ月間～1年間で

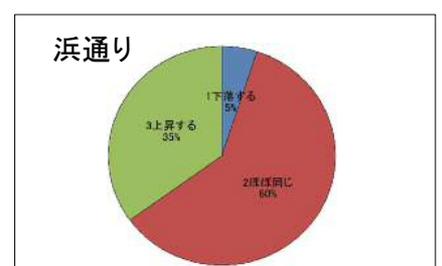
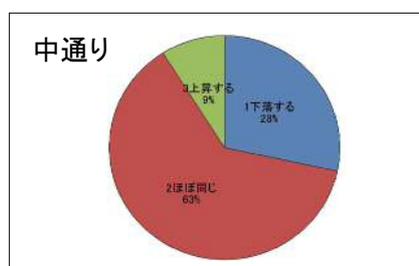
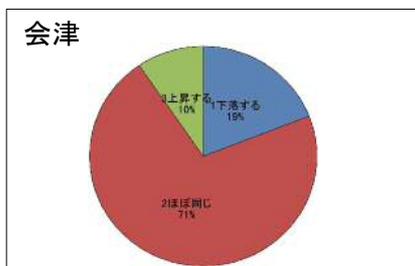
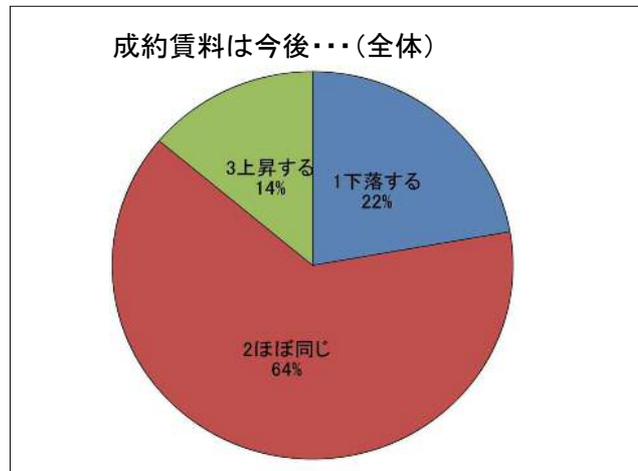


(3) 成約賃料について

① 成約賃料は前回調査時点(H23.10.1)と比べて



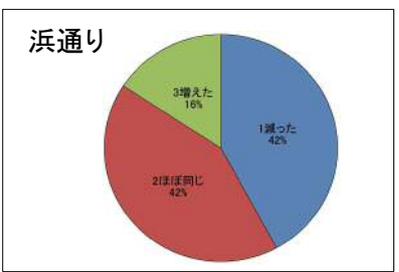
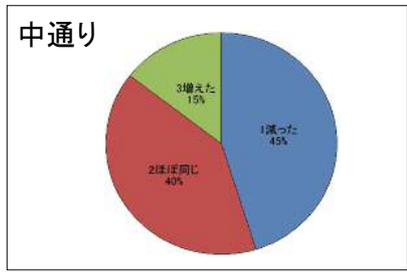
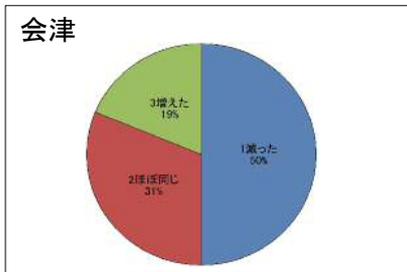
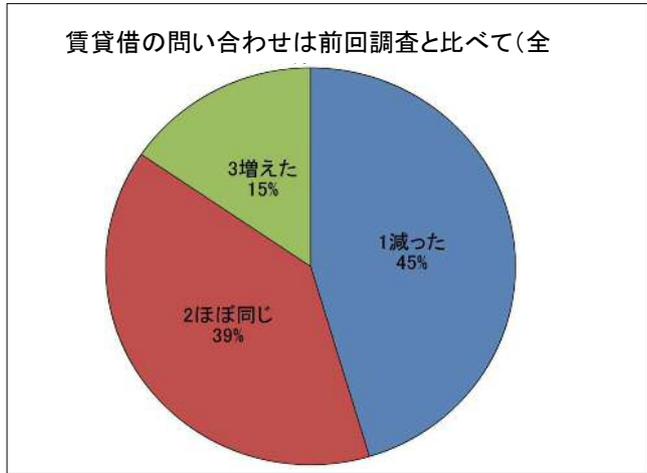
② 成約賃料は今後6カ月間～1年間で



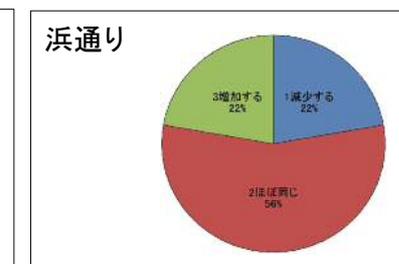
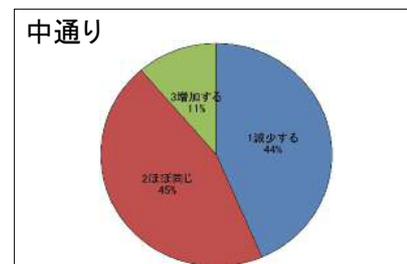
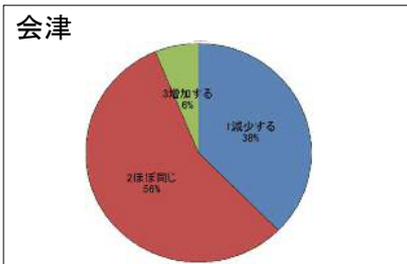
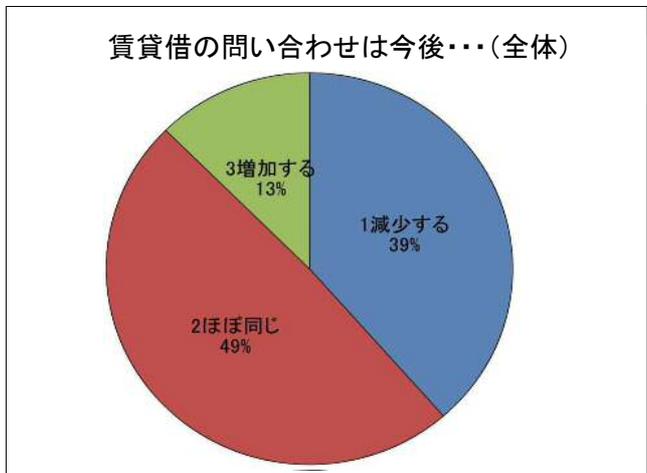
【商業系不動産(店舗、事務所等)】

(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前回調査時点(H23.10.1)と比べて

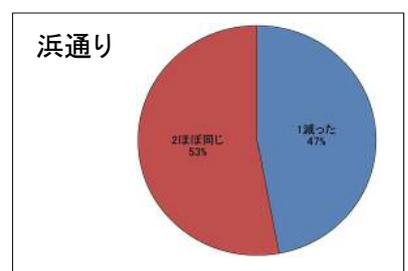
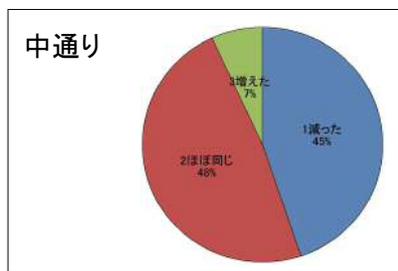
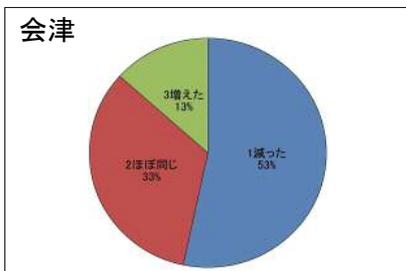
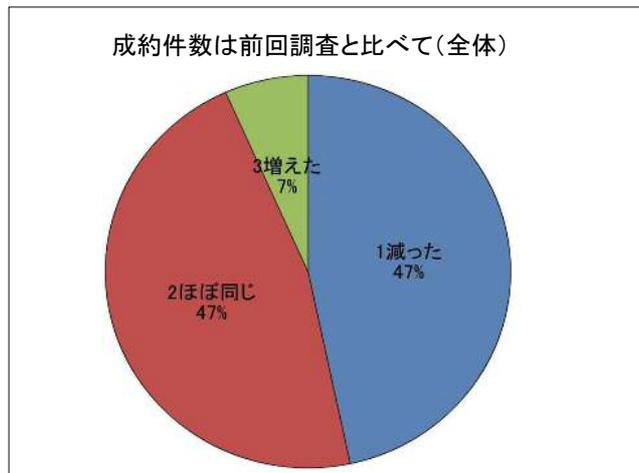


② 賃貸借の問い合わせは今後6カ月間～1年間で

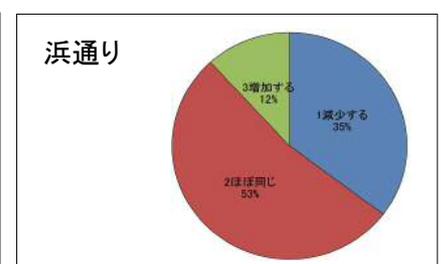
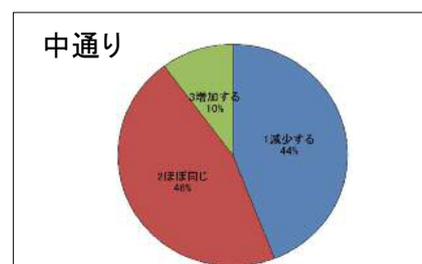
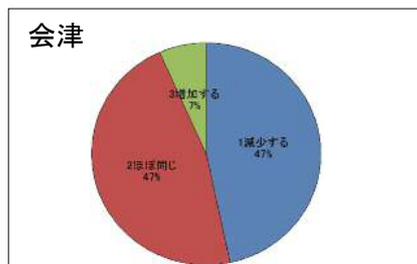
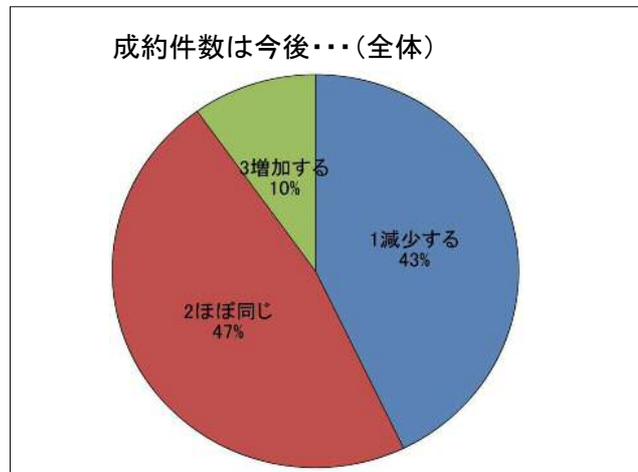


(2) 成約件数について

① 成約件数は前回調査時点(H23.10.1)と比べて

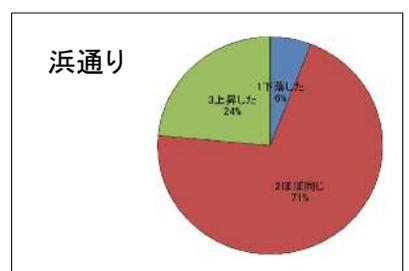
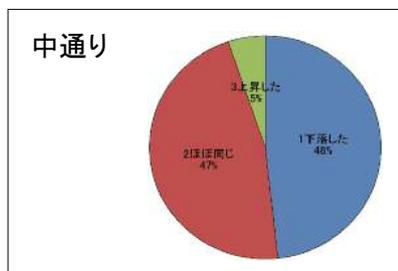
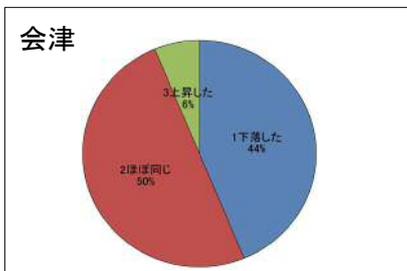
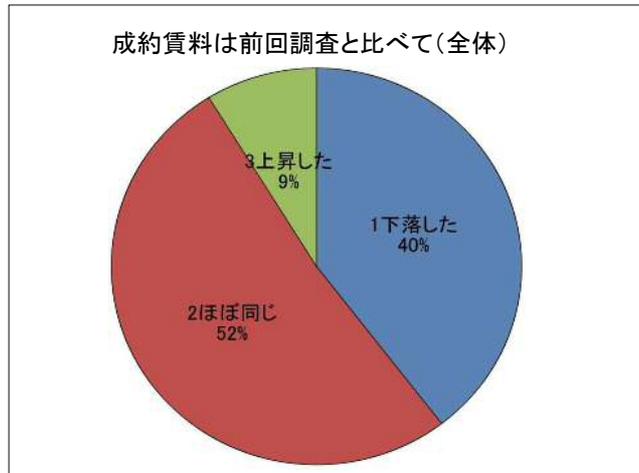


② 成約件数は今後6カ月間～1年間で

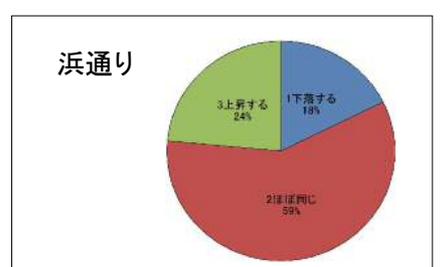
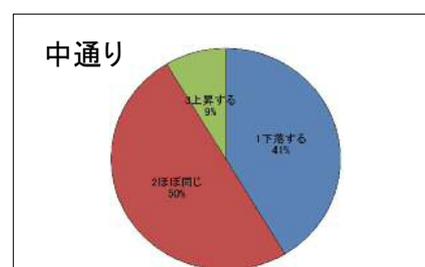
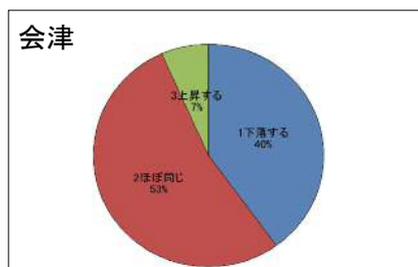
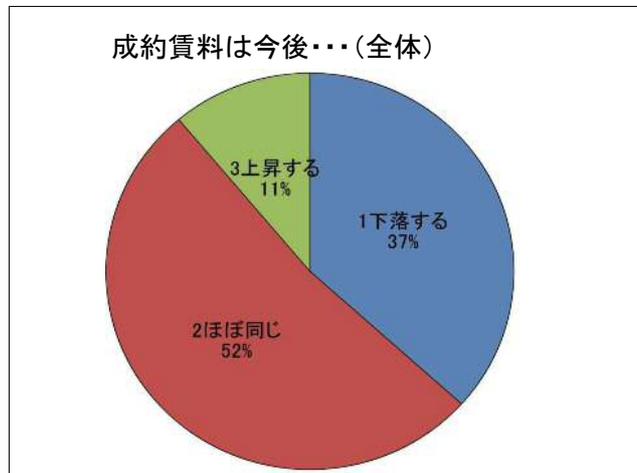


(3) 成約賃料について

① 成約賃料は前回調査時点(H23.10.1)と比べて



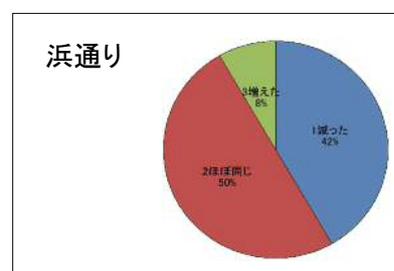
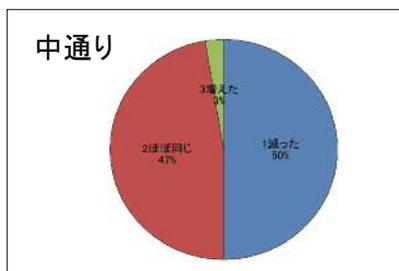
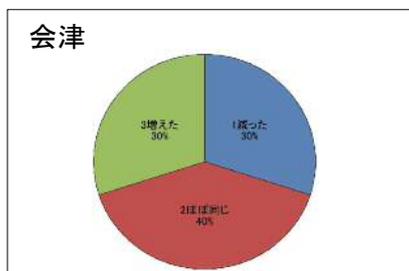
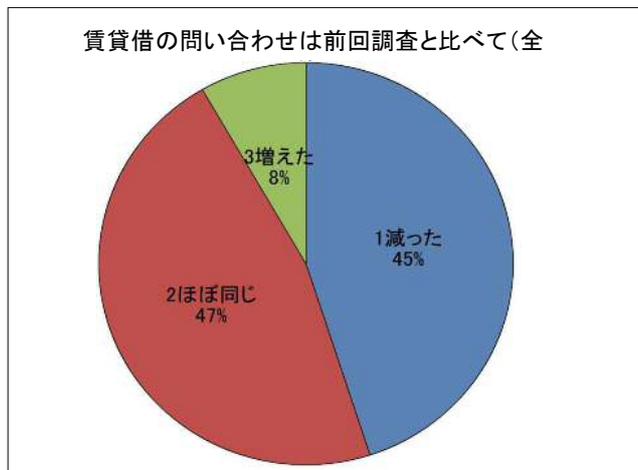
② 成約賃料は今後6カ月間～1年間で



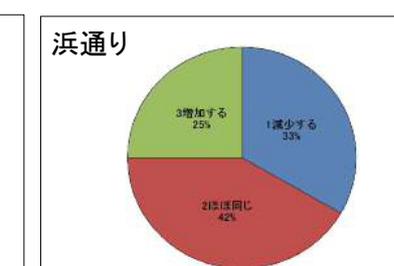
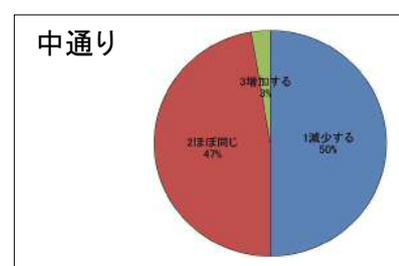
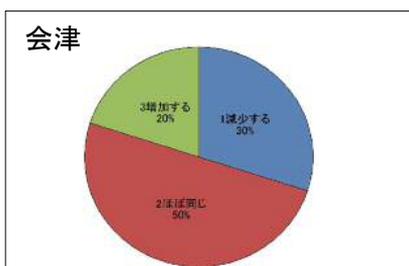
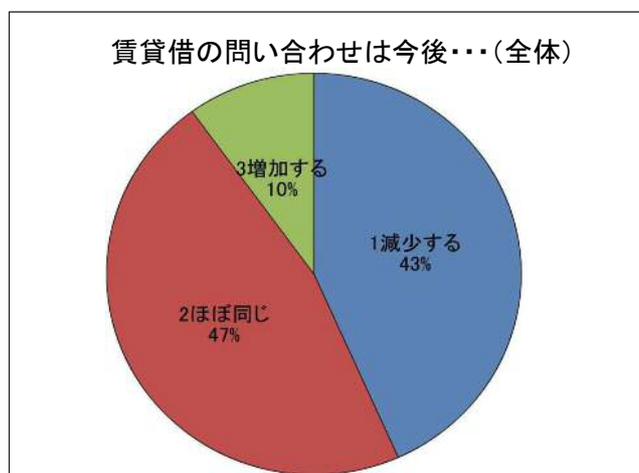
【工業系不動産(工場、物流施設、倉庫等)】

(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前回調査時点(H23.10.1)と比べて

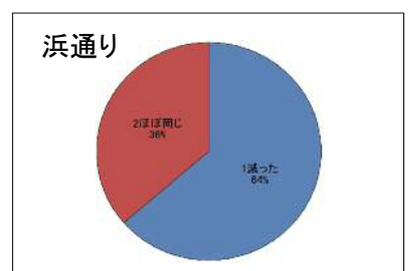
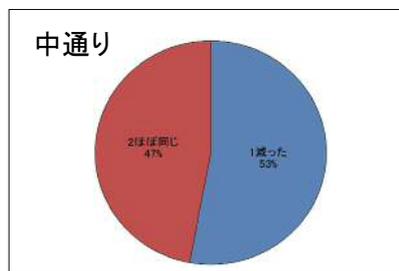
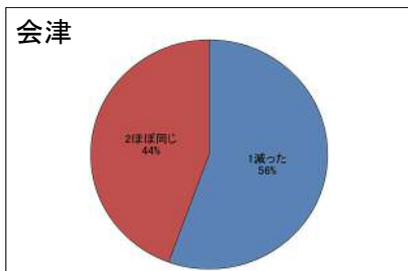
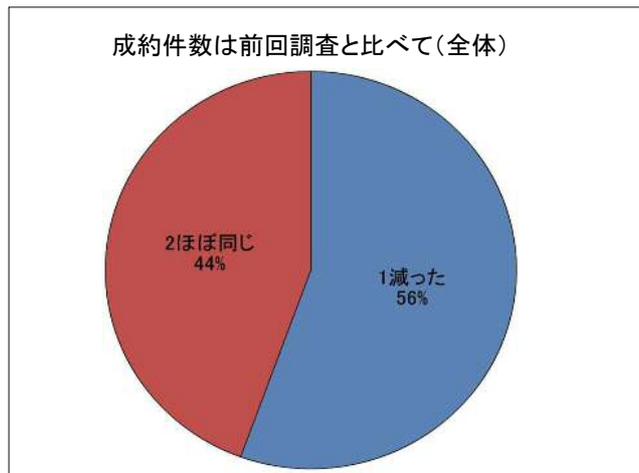


② 賃貸借の問い合わせは今後6カ月間～1年間で

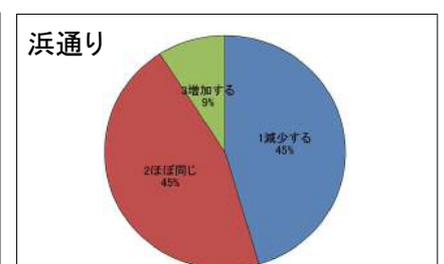
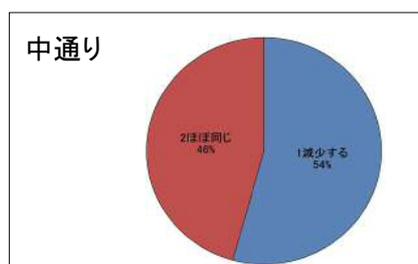
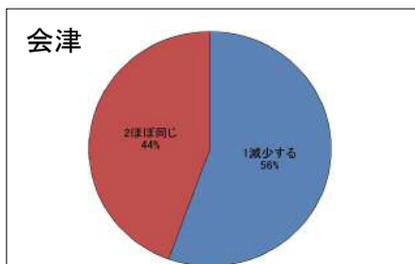
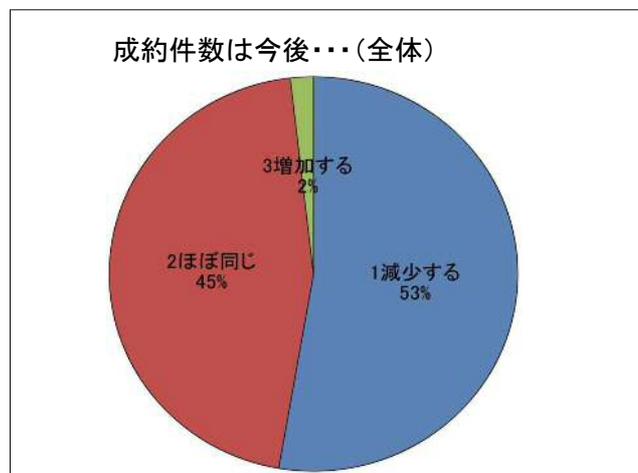


(2) 成約件数について

① 成約件数は前回調査時点(H23.10.1)と比べて

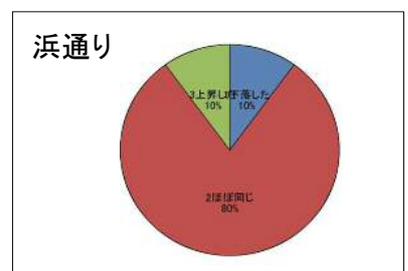
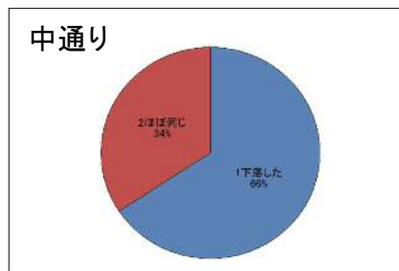
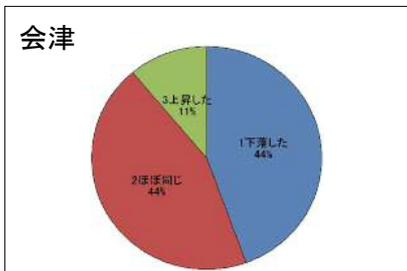
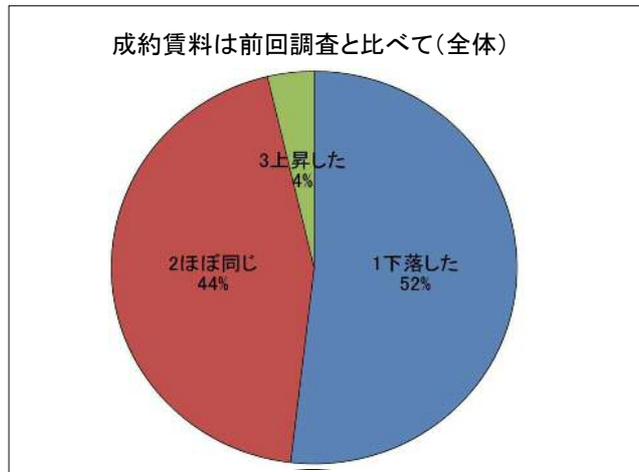


② 成約件数は今後6カ月間～1年間で

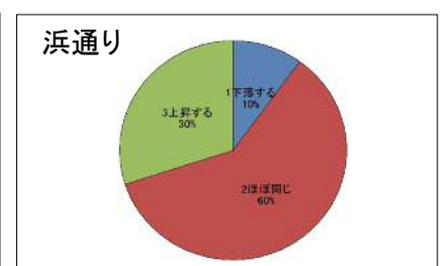
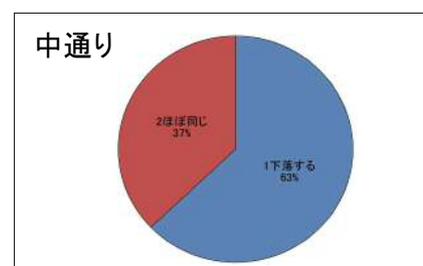
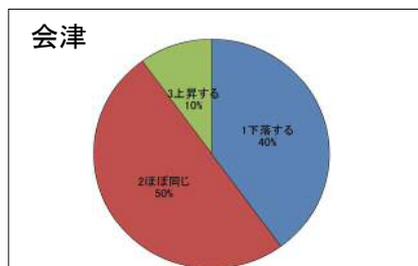
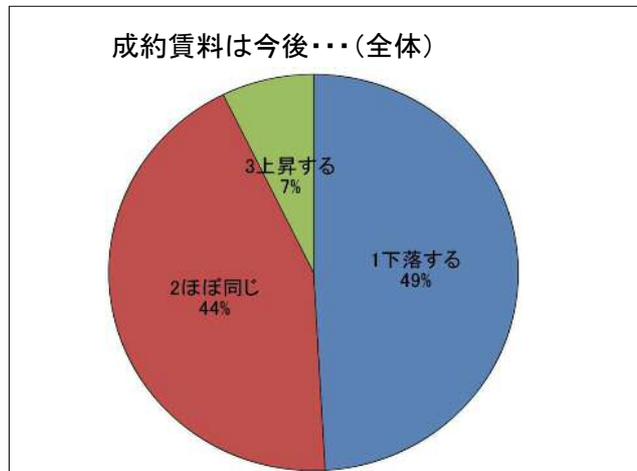


(3) 成約賃料について

① 成約賃料は前回調査時点(H23.10.1)と比べて



② 成約賃料は今後6カ月間～1年間で



3 その他、ご自由にお書き下さい。

(1) 震災後の不動産取引で特徴的なこと。

<会津>

- ・放射線量について聞かれる。・物件数はあるが買主は価格をしぼっている。・投資用(アパート等)物件の問い合わせが多い。
- ・住宅の賃貸が増加している。宅地の購入も表れている。
- ・耐震構造(新しい)の建物を希望する会社が多くなった。物件がない。アパートの希望(新しい)が多く、期待に応じられない。新しいアパートが少ない。
- ・賃貸物件が一時的に県借り上げで、充足している物件が多い。これもあと1年程度で、空室になると思われる。会津では放射線の対応(除染)は困難であり、風評被害が長期化するおそれがある。
- ・ガイガーカウンターによる調査データ(毎月1回実施)によると、当市内では前回調査時より0.01~0.04マイクロシーベルト減少している。降雪が一因とも言われますが、確実に減少している。
- ・避難者の方の移動(冬期)暖かい地方に移転希望の方が出始めている。
- ・建物、土地を手放す人が増加している。ただし、なかなか売りには結びつかない。いままでは、空き家、空いている土地もなかなか手放そうとはしなかったのに。震災以降会津の田舎でも、そういった現象が出始めている。
- ・避難者の中古住宅・賃貸住宅の需要がひと回りし、落ち着いた状況。手ごろな物件もなくなり、問い合わせがあっても案内できない。中古はある程度引き合いがあるが、土地を求める方が激減している。リゾート物件を所有する県外のお客様が売り急ぎ。
- ・県・市の補助金を活用しての工場建設を希望する企業が多くなっている。

<県北>

- ・当地方は原発避難者から住み替えの問い合わせが多い。また更地の売り希望者は増えている。先日も放射線量が高いので住居申し込み者よりキャンセルがあった。又近隣者は、同じく不安でいるとの話も聞く。
- ・原発避難区域からの移転需要が見込まれたが、借上住宅の長期化により、避難者は家賃保証を受けながら、長期間現状維持を願うようになっており、わざわざ自己費用による住宅の取得は敬遠する傾向になっている。
- ・飲食店テナントの退去及び家賃値下要求が増加している。
- ・土地が売れない。
- ・福島県に対する国の補助等が遅延しているため、土地取引が具体的に進行せず、停滞傾向にある。
- ・1.住宅用地(中古住宅含む)の需要については、放射線量や将来的経済情勢に対する不安解消が図られないと喚起されないと考えられます。 2.同業者から聞くと、原発の避難者の移転需要があるようですが、避難地の土地建物買取(国等)が決定しない内は福島市内での需要は増加しないのでは？
- ・震災後、約1年経過し、避難者の借上げ住宅、仮設住宅等の生活から、住み替え希望が増えている。中古住宅への需要が今後増えてくと予測する。
- ・土地が動かず、中古物件くらいしか動きが無い。・土地の問い合わせ時に線量を聞かれる。
- ・収益物件の問い合わせが多い。
- ・とにかく放射線量を減少して需要を増やしてほしい。
- ・放射線数値の公示が当たり前になってきている。
- ・今般の放射能の事故に伴う原発地の避難区域から、仮設住宅等に一時的に入居されたが、時間的な流れから個々の要望にそう形で、また原発避難地へ戻れないと決心された方が、自分の持家としての物色等が出て来ており、それらの方の需要が多くなったように見られる。反面福島市には放射能が心配で永住することができないと判断された方が福島を去る(売却するなど)等が出て来てる。
- ・賃貸は、警察、原子力関係者の紹介多く、在庫が足りない。
- ・買主の購入金額について、交渉の際に路線面の下落で 売買金額の値下げを要求されることが多く、下げざるを得ない。
- ・1.売買仲介物件において放射線量測定・除染費用・近隣地のホットスポットの明示等の調査依頼あり。2.貸借権についてアパート・マンションは避難者の契約で、福島県北地域は、ほぼ満室状態で一般給与所得者の賃貸が全く無い状態です。これは、避難者のための借り上げ住宅の賃料が高く設定されたため、一般の給与所得者には賃料が高く、賃借することができなくなった為です。借地においては~1年未満の契約期間の無い契約が主で、賃料も抑えられています。管理人は除染にかかわる業者が主で、地元の建設業者の賃借は数少ないです。
- ・放射線の問題が、二本松市は大きく不動産が動かない。
- ・県北地区は原発での土地の問い合わせ、成約が昨年比70~80減少しています。今後震災地の補償が解決しなければ上昇は見込めないと思う。

<県中>

- ・中古住宅の要望があるが、新築用の土地の要望が減っている、投資物件の要求は、ほとんどない。
- ・現在、山林の売却仲介をしているが、放射能の不安で(立木から商品化した場合)取引まで時間がかかっている…引合い停止、かなり影響が悪く続くと思料します。
- ・ハウスメーカーの粗地購入が増え先にむけたまとめ買いが多い。原発で地元に戻れない人への提供と、震災前に建築を考えていた人が再来しているためと聞く。県の借上住宅に入居している方々は、やはり地元(避難区域)と環境の似ているいわきに家を持ちたいと考えている人が多い。
- ・お客様から放射線量を聞かれたり、線量計を持参する方が増えている。
- 若い層のお客様は諸般の事情により、残念ながら当地にとどまらざるを得ないという感じが強い。県外の工事業者関係の引き合いが多くなっている。
- ・放射線量を気にする方が増えた。線量の高い地区の賃貸物件が決まらない状況が続いている。
- ・アパートを新築する人が減った。(放射能のことを考えて、借金するのが怖いためだと思います)
- ・郡山に比べていわき地区の土地売買が急に増えている。
- ・放射線量が比較的県北地区より低いため、須賀川の問い合わせはある。
- ・売りが増加して、買いが減少
- ・主営業エリアの特徴ですが水害の心配されるお客様が多い。
- ・原発の避難区域からの移転需要があり、中古住宅の取引が急増している。お客さんから放射線量の計測を求められることがある。復興需要や事業所再開へ向けた動きがある。
- ・賃貸について 原発事故後、以前としてファミリーでの転勤で探しにくる法人が全くない。ほぼ0です。
- ・ここに来て、避難区域からのお客様の問い合わせが見られるようになってきた。
- ・売買の問い合わせで、原発の影響で価格がもっと下落していても良いのでは?という購入希望者が増えている。
- ・売り地の放射線量をほとんどの方が気にする。・碎石の出荷場所の問い合わせが多い。

<県南>

- ・今までは、子供が学校に入学するから家を建てる若い親が多かったが、若い親たちの動きが鈍い。
- ・今後下落する見込で買控えているのではないかな。
- ・中古住宅の問い合わせが多いが物件が少ない。1,500~1,800万円程度の新築物件の需要が増えている。
- ・放射能についての風評被害(マスコミ)で売買は元より仲介についても皆無の状態です。地価の下落というより問い合わせがない。この状況は今後五年は続くと予想されます。所得の低い方がワンルームや低家賃のアパートを捜されている様子です。
- ・地元の方の土地の売買は少しずつではある。他県、東京方面の方の土地の買いはまったくありません。(以前はかなりありました)
- ・土地は全体的に下落している。
- ・震災後、福島県外からのお客様はなくなりました。福島県に(白河市周辺)土地を所有されている人の売却希望が時々あります。

<相双>

- ・今後思うに原発の関係にて除染及び解除及びインフラ整備の進行にもよるが、場所によって戻れないと気落ちしているお客様が、これから一生かけてどのように判断するか。この一年間でたくさんの動きがあると思われる。もし、売る場合においてもまた放射能という念頭があり、土地は高くなることはない判断します。
- ・ご承知の双葉郡内は正常な不動産取引が行える状況にありません。
- ・漁業関係で漁船を捌けた漁民の方々が居宅及び倉庫を建てる土地を探しているが物件が減少しており難しい。
- ・原発の避難区域からの移転需要はさることながら、原町区、鹿島区などの割合放射線量の高い地域に居住していて子供のいる家庭では、持家がありながら相馬市、新地町へ新居を求めている方が増えている。

<いわき>

- ・特に津波の被害の地区は価格が大幅に下落 または契約はほとんどない状態である。
- ・いわき市で4/11、12月の地震で家が壊れた方が多く、中古住宅の需要が多いが物件があまり、有りません。瑕疵担保できる物件が震災で減っているため。地盤を気にされるお客様や津波を気にかけるお客様も増加しています。
- ・中古希望から新築へのシフト
- ・原発避難者、仮設住宅入居者からの土地・新築・中古物件相談が多い。
- ・相双地区の方は損害賠償が明確にならないと動けないという方が多い。
- ・大熊、富岡、浪江の避難の方々が中古住宅又は土地を求める割合が高くなった。
- ・売り物件不足につき、問い合わせに対する物件の対応ができない。賃貸物件の在庫がなく、毎月の空き物件に対し数十倍のキャンセル待ち顧客あり。
- ・600万円位までの宅地希望多い。
- ・原発避難区域からの問い合わせが相変わらず多いが、戻れるか否かが不明なため、迷っている人が非常に多い。
- ・県外、中通り、会津等からのいわき市への移転が多い。雪が少なく、原発への通勤が便利かと思う。
- ・中古住宅の需要がありますが700～1500万位の物件が少なくなりつつあります。中古はあきらめて、土地を買って新築の動きがあります。(避難区域の方)双葉地区の方は敷地が広い所に住んでおり、土地の価格も、いわき地区とは違い、希望面積、個々にギャップがあります。
- ・23年3月11日後 4月中旬頃から10月までは、賃貸アパート・戸建の引き合いがなかった。その後は、中古住宅と更地の来電、ハウスメーカーの営業マンよりの問い合わせがある。潔い被災者が行動し始めた兆候と思われる。
- ・原発の避難区域から移住すべく、中古住宅の需要が急増しているアパート等の投資物件の需要も増えている。

<全県>

- ・中古住宅の震災後の性能を重視する傾向
- ・中古住宅の取引が急増している。
- ・放射線の影響で郡山に土地を購入予定していた方が計画を延期した。(他県出身の方が多い) ・震災で半壊した住宅を取壊して、新たに土地を求めて新築する動きもある。 ・中古建物の売買(売りたい人)の相談が増えた。
- ・避難区域からの移転や、地震全壊のお客様等、1500万円以下の中古住宅の引合が増加した。
- ・土地のみの取引は住宅用地はあまり動いていない。事業用地は一部動いたが価格はかなり下落した。(震災全壊移転のための取引)
- ・賃貸では県借上住宅の契約が秋で一段落してしまい、現在は新規契約がほとんどなく、更新契約にかなり手間がかかっている。
- ・震災・津波の被害に遭った方等は特に高台の土地を希望する方が多く見られる。又、二世帯住宅建設希望の方も以前より増えているようです。
- ・ファミリータイプの貸家がほとんど満室状態で仲介業務が少なくなっています。
- ・大口の投資物件の引き合いは全くない。売却事情として県外に避難し、住んでいた自宅又はマンションを売却したい人が増加している。
- ・放射線の計測をすることが多くなった。(土地、建物等の場合)
- ・中古住宅を探している人が多くなった。しかし予算は、1,000万前後。震災にあった住宅を売ってほしいと言う人がいるが、売物にならないので困っている。
- ・賃貸物件申し込み前において、線量計を持参されるお客がいらっしまった。
- ・土地等への財産としての値打ちの不安(価値)
- ・地盤強度への関心が高まっている。

(2) その他、不動産価格、不動産市場の現状や先行き、今後の不動産市場を活性化させる為の国等への要望や復興施策へのご提案、ご意見、御要望等

<会津>

- ・不動産の価格は、今後さらに低下傾向に向かうと思われる。不動産市場の活性化のためには、各種の規制の緩和と、売買に伴う売主・買主の税制上のより一層の簡素化が計られることが必要と思われます。
- ・中央集権的国家を解体すべきである。このことが地方の開発の遅れの最大の原因である。また、中心市街地活性化を図るため、都市計画法を改正したようですが、そのために机上の考えと現況の経済活動のくい違いが生じている。時の流れは郊外へ郊外へと進んでいることに水を差す経済の停滞を生じさせている。例えば中央市街地の個人商店に後継者がいるのかはなはだ疑問に感じる。後継者不足の商店を保護することが発展に繋がるか疑問である。
- ・譲渡税を廃止し、不動産売買を活性化させること。
- ・当会津地方では景気の落ち込みによる不動産市場が減退しているので強力な景気対策が必要である。
- ・価格を下げる。良い物件[広く(80坪くらい)、道路幅6M以上、本下水]を提供すること。
- ・原発被災地の不動産の買い上げ、借上げを早く行うべき。
- ・会津は放射線量は低い方ですが、震災による調整率で路線価格へ影響も出ています。早期の原発安全停止に全力で取り組み、福島県の安全性を高めてほしいと思います。
- ・所得税などの優遇。保有している不動産価格下落に対する補償。
- ・会津には警戒区域からの避難の人々に移り住んでいるが、あくまでも一時的住まいで、ほとんどは相双、いわきに移住を希望しているようである。できれば人口減少の会津に中期・長期で移住してほしいと思う。北相双、いわきは不動産取引が活況で物件不足と聞いている。
- ・路線価は平23年度路線価の85%を用いるとありますが、これを見直す時期も明示して欲しい。
- 子供達の安心安全の生活確保 若年層の雇用確保による人口増加への期待 老年層への心豊かな生活確保
- ・建物の消費税免税といった不動産関係の税を大幅に免除してもらうこと。

<県北>

- ・避難区域への帰還か、土地・建物の買上げか、一刻も早く指針を示して欲しい。
- ・消費税0特区。
- ・福島県については国・県の税金を一定期間免除する。また農地法を緩めて一定期間は申請者の希望を取り入れて調整区域の開発を認める。福島県には色々なパイロット事業と称して、使用されていない農業団地や工業団地が多くある。この広い土地を有効に活用すべきで、例えば放射能廃棄物の一次保管場所にする巨大なコンクリートの容器を作り、隣に放射線の研究所を作る。
- ・国が各種プロジェクトに対する助成金、補助方法の簡素化を図り、プロジェクトがスピーディに進められる対策を各自治体に対し、マニュアル化したものを提示して頂きたい。(各窓口が一本化していない)
- ・放射線対策に尽きる。不動産売買に生活基盤の安全は欠かせず、その対策を取らない限り、補助金等をいくら使おうが、根本的な問題解決にはならない。
- ・福島市においては、登録免許税や固定資産税等の一部減税措置を
- ・固定資産税の減税、価格と税が見合っていない。
- ・放射能被害による土地価格の下落についての対応を！
- ・地方は地方で地元業者で対応できる素早さが必要(賠償・除染・復興計画)復興支援金を地方に権限をゆだねてほしい。
- ・年間1mSv以下と国が放射線量の基準を定めたので、その基準以下に除染を行わなければ、福島県内の不動産取引は正常価格での取引はあり得ないと思われます。まずは、除染して国の基準以下にすることが急務であると思います。
- ・①低利の住宅ローン②借入限度額の緩和③登録免許税の下げ。
- ・震災地、原発の補償(国買い上げ)・住居地域の用途変更(調整区域の用途変更)

< 県中 >

- ・原発の避難区域内の人々への東電及び国家の早い賠償金支払いの決定が望まれます。(どこに住まいを求めるとしても、先立つものが必要)
- ・徹底した除染作業・解体助成事業のスピードアップ
- ・取引価格が下落していますので、福島県内の物件の固定資産税や所得税、登録免許税等の減税なり、減額等の対策を講じて動きを活性化してほしい。
- ・除染が不可能な地域の方をコミュニティー疎外しないように、集団移転をさせる用地を確保し、その方々との不動産をダムに移転補償並みの補償(賠償)をしてあげる。賠償金でもってその移転先地を購入してもらおうような、思い切った施策をしなければならぬと思う。でないといつまでもその方々が生殺しの状態で解決の目途がたたない。
- ・金融機関が、土地への融資を個人に対してもするようになれば、不動産業界も活気づくと思う。また、相続税の見直しや、生前に出来るように法改正する事、復興特区を早く決定すること等ですが、人口が減っていくなかで、相当な思い切った事をやらないと、将来の活気は見込めないと思う。
- ・現在、東電に対して昨年の取引減少(当社の場合皆無)に対する損害賠償請求をしているが、対応が非常に遅い、とにかく東電は態度が悪い。
- ・郡山地区は放射線量を一早く下げ、企業誘致や雇用の創出をし、活性化する必要がある。
- ・県外からの転入者が少なく、特に家族連れが少ない。18才未満の医療費をタダにし、除染を進めて、地道ではあるが、定着人口を減らさないことが重要。
- ・福島県は避難が変わらず続いており、県全体としても地域全体が沈んでしまった様に感じる。今後の存続を考えれば、中心である郡山を県庁移転地とし、この県を残す又、経済を大きく延ばし、生き残るしかないと考えます。一極集中にするべきです。
- ・アパートを探しに来たお客様(富岡町の人)の話を聞くと、富岡に戻れないのなら、放射線量の高いところを全地域、国が土地・建物を買取り、ダムの立ち退きの様にお金を貰って自分の好きな所で生活再建したいとの人が多いです。
- ・原発事故、東日本大震災で私共福島県は史上初の甚大な被害を受けました。これからますます地球温暖化、そして偏西風の蛇行等により日本列島は住みにくく(地球全体も同じだそうです)なるそうなので過疎過密を解消する多極型の国土づくりが必要かと思えます。原発事故の不安から福島県に住む人が少なくなってしまうような気がしてなりません。
- ・分譲用土地や建売住宅に対して除染をどのようにしたらいいのかわからない。
- ・ステップ1が収束するまで、売買はできなかった。現在も完全に収束したとは言えないので、今後の取引に影響はある。仙台、石巻等と比べて、流通がうまく回らないのは東電の責任が大きい。
- ・原発の避難区域を安全性が確認できる年数を国が明確に発表してほしい。(今後50年は区域立ち入り禁止…等)
- ・早く除染して不安を軽減しないと購入が増えない。
- ・郡山市内に数カ所所存する池周辺の売地は放射線量の数字が高く解約する人、移動を希望する人があって放射能の洗浄が早急に求められる。
- ・原発で県外に避難した人たちを呼び戻して、活性化させるためには、医療費(子供)を無料にしてもらわないと戻ってこない。

< 県南 >

- ・国が原発とはどのような影響があるかを確実に明確にしないと、若い人達が定住に戸惑っているのではないか。
- ・固定資産の評価が現状より高めのため、不動産取得税・固定資産税等の負担が重く感じるため、軽減策が必要と思う。
- ・原発の収束、放射能の除染、風評被害を国に要望します。原発のない県にしてほしい。
- ・不動産市場を回復させるには除染を一日も早く進めてもらう事とマスコミ、政府の安全宣言に限ります。復興するまでは国、県の県内企業及び被災者への補助が不可欠です。放射能という言葉が国民の頭から消えないことには復興はないです。震災なら復興はできるでしょうが…。現在のチェルノブイリはどうなっていますか、ご存知ですか？
- ・アパート賃借、放射線量を気にする人が出てきた。アパートの放射線量で断られたこともある。
- ・新たなビジョンを出し、産業と雇用が生まれるような施策を早急に出してほしい。
- ・幼い子供さんをかかえている若い夫妻は放射能の影響を心配している人が多い。県外に移転しない様に国・県の施策を要望する

<相双>

- ・関係ないが、「震災特例法による原子力発電所周辺土地等の評価について」インターネット(国税庁長官(通達)) 土地の評価について、相続・贈与etcあまりに情報が短く、通達日平成23年10月13日の中身が、平成23年3月11日～平成23年12月31日について無税となる内容です。通達日と期間について、あまりに短すぎる！これについて今、この用途地域について延長を希望したいと思っておる一人です。地域の除染も全然進行もせず、せめてもの除染完了のうえ、税を検討すべきではないかと思っております。
- ・当社は売主の方と交渉し、価格をおさえているが、他社の売買価格が値上がりしており、お客様の手が出ないのが実情。
- ・農地転用(特に業者が宅地分譲建売分譲用地)の緩和を強く求める。

<いわき>

- ・いわき市は企業の誘致を事業税減税などの処置も含め考えていかなければ、働く場が減少し、人口も減ってしまう事につながり過疎化してしまう。環境産業だけでなく、多種多様な分野の企業を誘致する必要があります。それが地域の発展や人口増加不動産価格の安定につながると思う。あと、一日も早い原発の本当の終息が必要ですよね。
- ・避難区域の住宅の買い取りを早急に・・・
- ・原発損害賠償は国や自治体で弁護団を組織してもらい、被災者の方々の公平性と見通しを分かり易くしてあげてほしい。震災による津波被害の代替地等、若しくは方向性を早急に進めてほしい。
- ・津波で被災した人たちのためにも、市街化調整区域の見直しなどが図られればよい。
- ・工場や企業誘致に国の政策での特区等を設けなければ、いわきに集まった被災者が路頭に迷い、犯罪や治安が悪化し、沖縄の米軍基地と同じく日本の中の特別な差別される地区になる方向に向かってしまうと思われる。
- ・市街化調整区域の条件付解除等出来ればよいが。
- ・二重ローンの早期解決。
- ・譲渡所得税の更なる軽減を図り、売却を促す。
- ・「除染の時期や方法を明確にし、戻れる地区に戻れない地区を早く明確にしてほしい」という声が多い10km圏内の方は、戻れないだろうと半分あきらめているが国の方針がだされないので動きたくても動けないでいる。
- ・原発問題はかなり永く続くと思う。漁業、農業は回復困難と思う。併せエネルギー資源皆無なので、原発も必要かと思う。首都圏は電力の使い放題は止めてほしい。
- ・賃貸物件がまだ不足。借上げ物件も1DKに4人とかペットを飼っている為、古いアパートで我慢している方も多いです。避難地域が解除されても、帰れる方がほとんどいないと(若い方は)思います。いわき市は市街化地域の見直しが必要かと思えます。
- ・いわき市に於いては、需要は認められるが、価格の上昇は今のところはないが今年、後半以降からは、活発な動きになると予測される。いわき市に於いては、市街化調整区域の緩和政策を取り入れないと土地の価格が上昇につながると思うので市街化調整区域の”調整”が必要。

<全県>

- ・原発事故にて影響のある地域において、移転登記の登録免許税の優遇処置や住宅ローン減税のさらなる特例等、不動産市場の活性化をさせるための被災地支援があれば良い。・宅地を購入して住宅を建てる人の動きが出てきたが、放射能の数値を気にする方が多い。購入する方への安心感を与える為の表土除去なども、補助金制度ができると良い。
- ・1次取得世代が県内に住宅を取得することに大きな不安を持っている。何はさておき、正確で誠実な放射能汚染実態の調査・報告・対処および県内を経済特区とし、税の顕著な軽減、企業・住民の優遇をして、福島県内での居住や経済活動を後押ししてもらいたい。
- ・被災地限定で居住用住宅の建物に対する消費税を非課税にして欲しい。
- ・原発問題を落ち着けること。経済全般を回復させること。郡山市においては人口の流出を防ぐこと。
- ・福島県全部を経済特区にして、税金を安くして、企業等にもっと来てほしい。
- ・国の方針が決まれば、中古住宅の取引が多くなると思う。
- ・不動産所得税の減額、(3%を下げる、仕入れとの売買の二重課税をなくすなど)
- ・固定資産税の免除について。
- ・仮設住宅等への一時避難者の住居対策として、被災者に限定した分譲宅地、分譲住宅にかかる売り主側への税制優遇措置の設定。

(3) 当アンケート調査や当協会へのご意見・御要望等

- ・上記、要望をまとめて、県や国に強くはたらきかけて下さい。
- ・地方にとっては、売買が苦しい業者が多く、今後の継続に不安があると思います。対応の協議を早くお願いします。

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 : 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

※無断複製転載を禁じます。