
福島県不動産市場動向に関するアンケート 調査結果

第21回調査(令和2年10月1日時点)

< 詳細版 >

令和2年12月

公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会

調査研究委員会

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

目 次

I	福島県不動産市場動向調査の概要	1
II	アンケート結果	3
	1. 売買	3
	(1) 成約価格について	3
	(2) 動向指数(DI)による分析	6
	2. 不動産市場 ～現在の不動産取引で特徴的なこと～	11
	3. (トピック調査①)	
	① 重要事項説明書に、「土砂災害警戒区域」(イエローゾーン)と記載された場合の購入者の反応	15
	② 重要事項説明書に、「水害ハザードマップ」の「浸水想定区域」と記載された場合の購入者の反応	16
	4. (トピック調査②)	
	【居住用物件に対する新型コロナウイルスの影響】	
	① 住宅用地の売買に対する影響	17
	② アパート、貸マンション、貸戸建等の賃貸借に対する影響	18
	【事業用物件に対する新型コロナウイルスの影響】	
	③ 商業用地の売買に対する影響	19
	④ 貸店舗、貸事務所等の賃貸借に対する影響	20
III	公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要	21

I 福島県不動産市場動向調査の概要

1 調査の目的

この市場動向調査は、平成23年6月に第1回を実施した「東日本大震災後の不動産市場動向アンケート」の第21回目となる継続調査である。この調査は福島県内における震災後の不動産売買等の市場変動を捉え、これを分析して適正な公的評価その他の評価業務は勿論、不動産取引市場の活性化、今後の復興施策への反映等に役立てることを目的として行うアンケート調査である。

10年目を迎えた本調査は、前回から、「福島県不動産市場動向アンケート調査」と名称を変更し、時代の転換期において一層充実した調査となるために再スタートを切りました。

2 アンケート調査の概要

令和2年10月1日をアンケート調査基準日として、第20回調査時点(令和2年4月1日)以降の不動産市場動向に関する実感と、今後の市場動向予測、震災の不動産市場への影響のほか、市場の特徴的な事象等について、公益社団法人福島県宅地建物取引業協会様、及び公益社団法人全日本不動産協会福島県本部様のご協力の下、県内の不動産業者の皆様から回答を頂戴し、集計を行った。

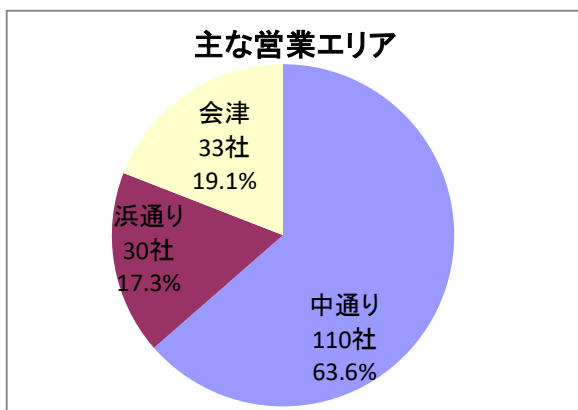
(1) 実施期間 令和2年10月

(2) 調査方法 (公社)福島県宅地建物取引業協会様又は(公社)全日本不動産協会福島県本部様に加盟する不動産業者様を対象とし、アンケート用紙を送付する方法で調査を行った。なお、(公社)福島県宅地建物取引業協会所属会員の皆様には郵送により、(公社)全日本不動産協会福島県本部所属会員の皆様へは、同協会を通じた全会員へのFAX等によってアンケートの依頼及び回答用紙の送付を行っている。

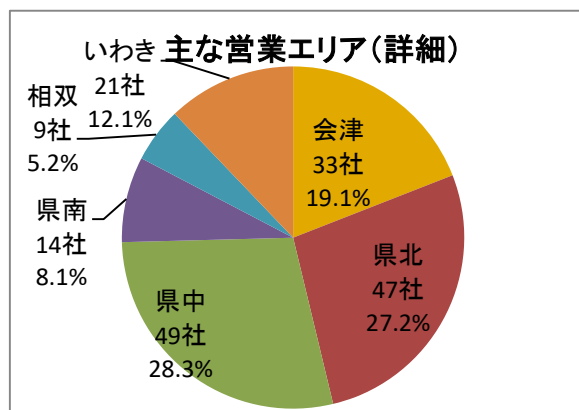
(3) 発送数 830社

(4) 回収数 175社 (回収率 21.1%)

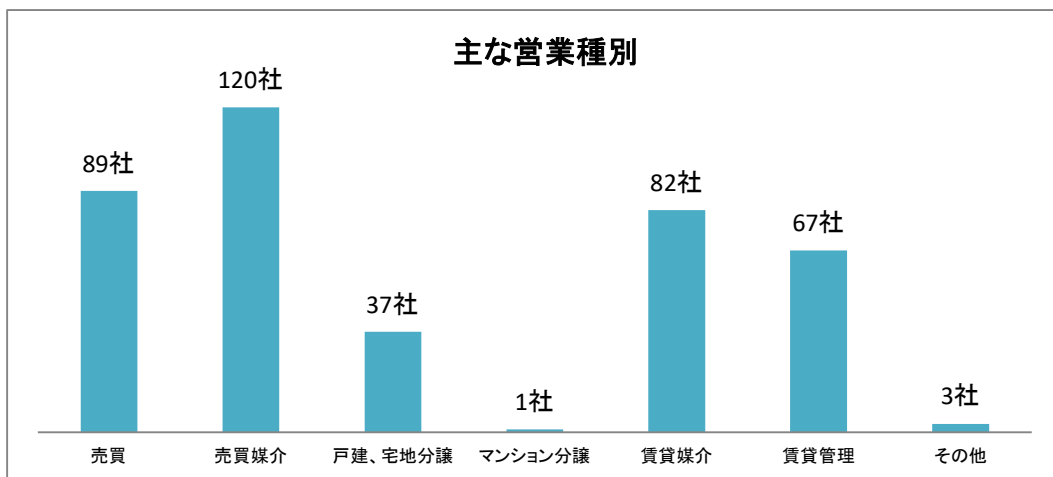
3 回答者の属性



営業エリア未回答2を除く



営業エリア未回答2を除く



複数回答あり

4 動向指数(DI)について

(1) DIとは

DIとは、Diffusion Index(ディフュージョン・インデックス)の略で、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されている。本調査においては、DIとして指数化することにより長期の動きを時系列で把握したり、地域間の比較を行ったりすることが容易となる。

(2) DIの算出方法

本調査におけるDIの算出方法は、各判断項目について上昇(増加)から下落(減少)までの5段階の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計して全回答数に対する構成比率を求め、次式により算出する。

<算出方法>

住宅地の地価	大きく下落	下落	ほぼ同じ	上昇	大きく上昇	不明 無回答
回答数	A	B	C	D	E	F

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

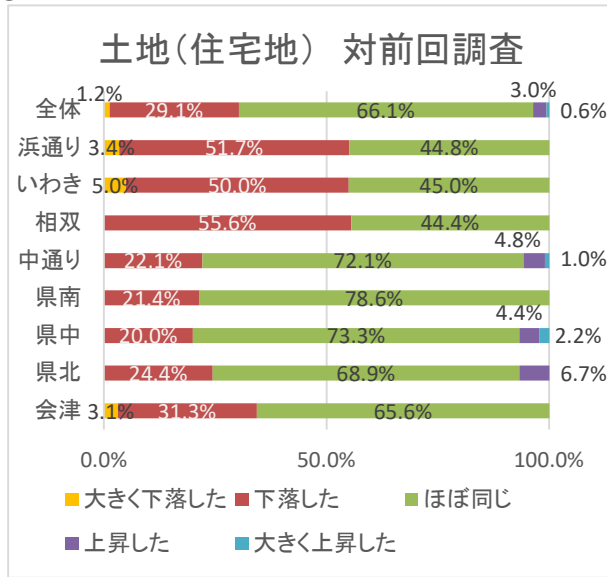
DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

II アンケート結果

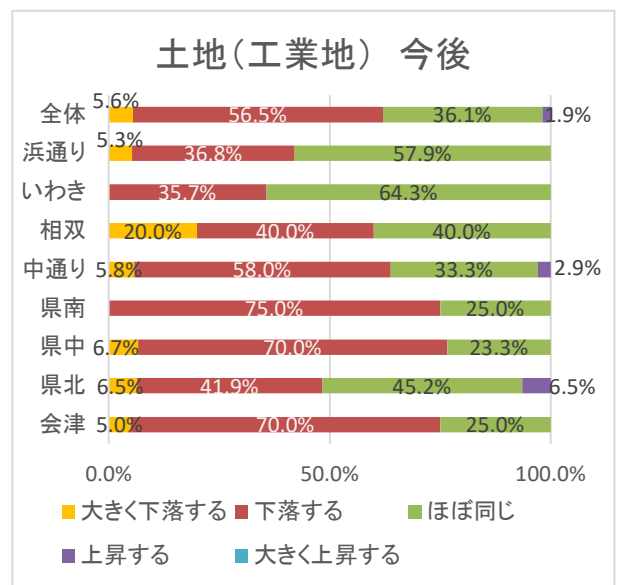
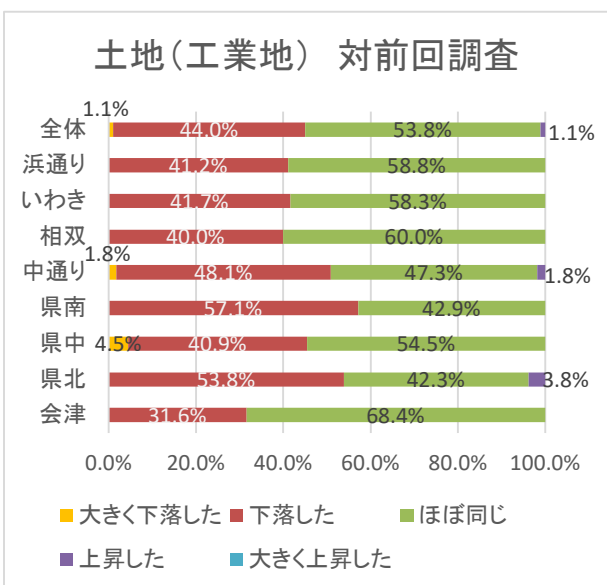
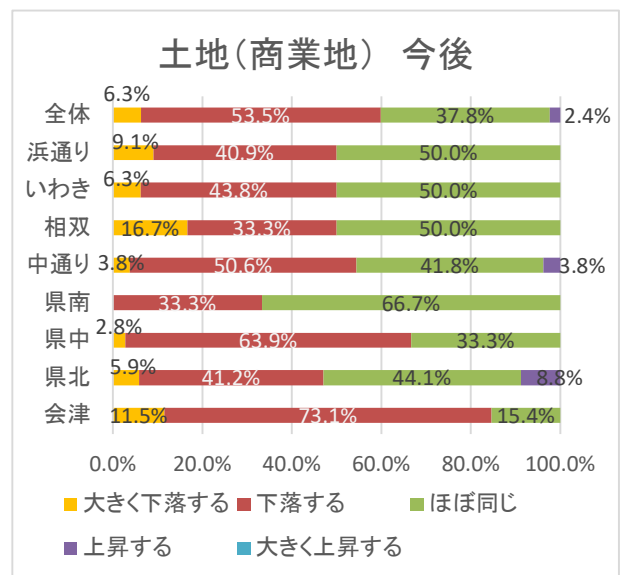
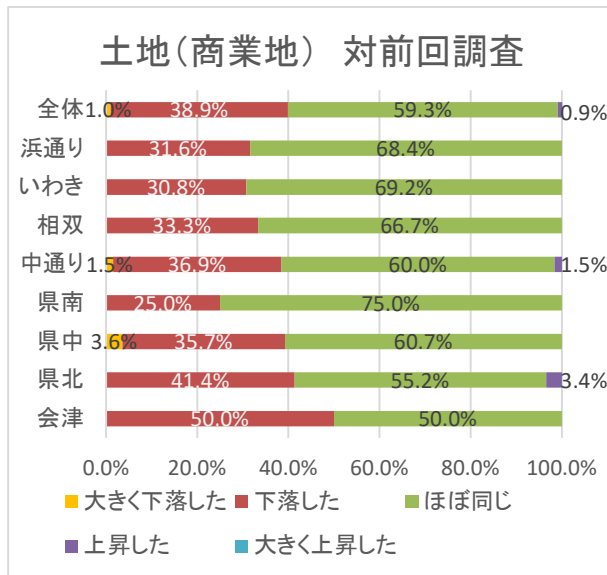
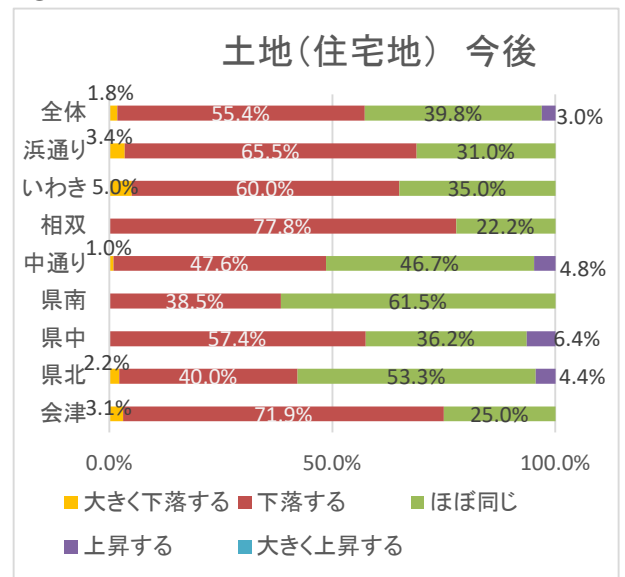
1 不動産の「売買」について、おうかがいします。

(1) 成約価格について

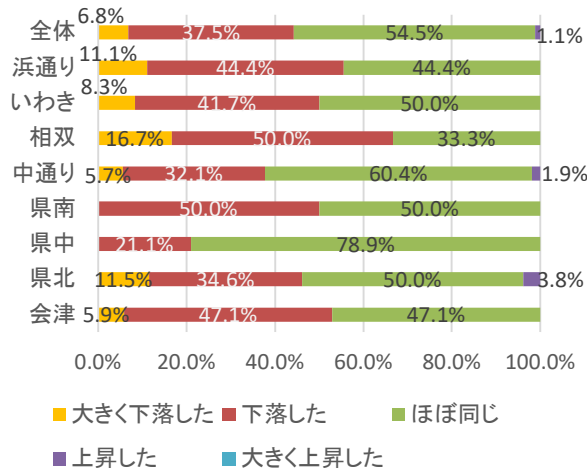
① 成約価格は前回調査時点(R2.4.1)と比べて



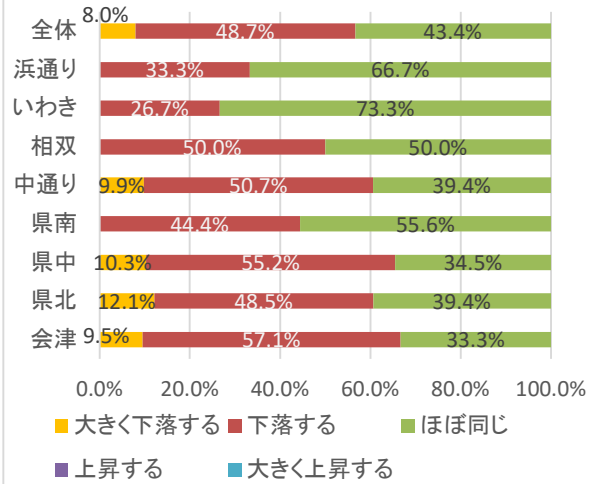
② 成約価格は今後6カ月間～1年間で



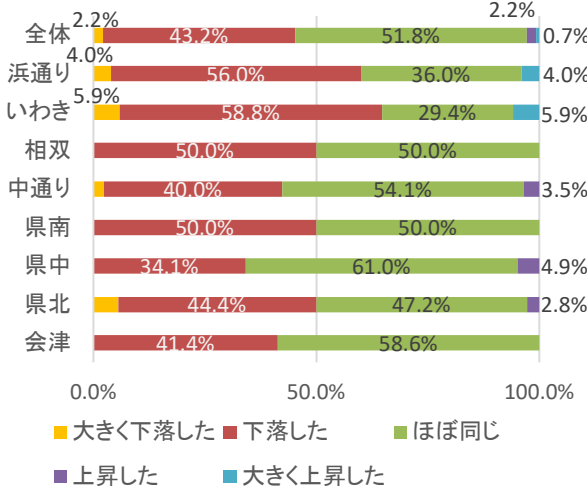
土地(農林地) 対前回調査



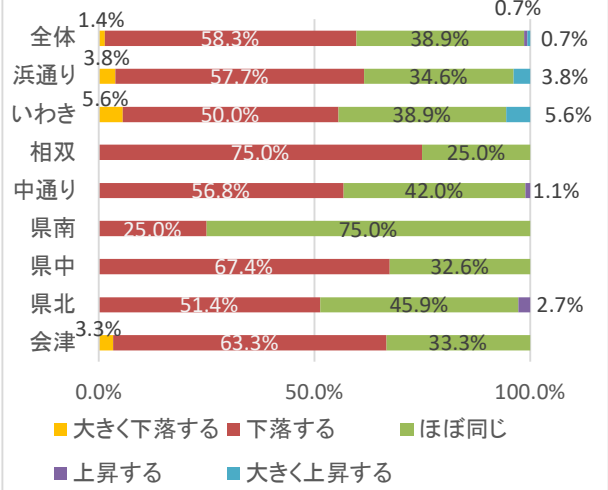
土地(農林地) 今後



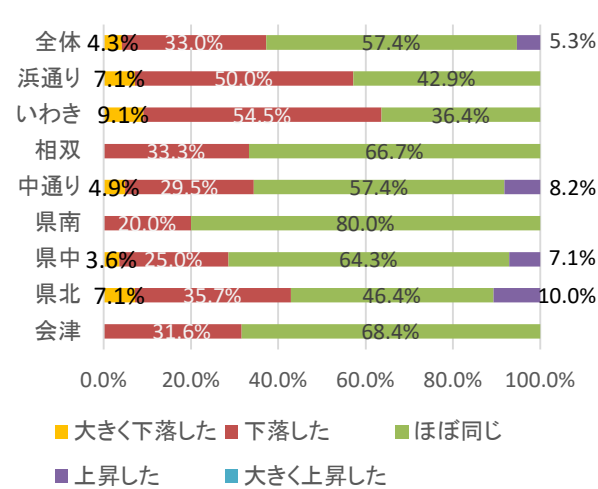
中古戸建 対前回調査



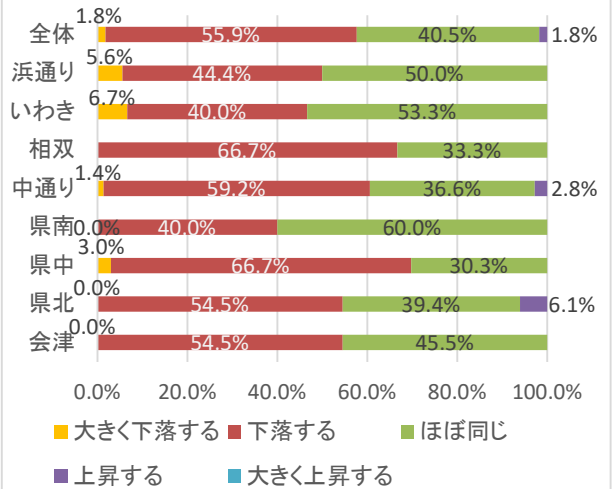
中古戸建 今後



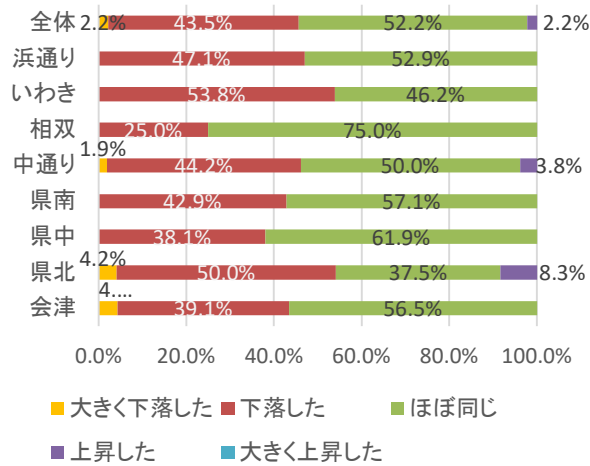
中古マンション 対前回調査



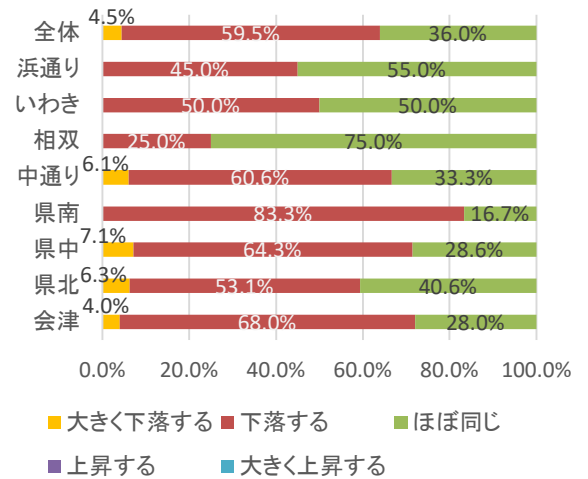
中古マンション 今後



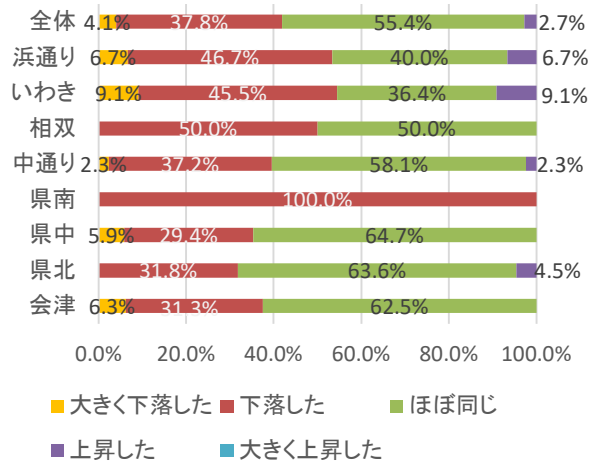
店舗・事務所 対前回調査



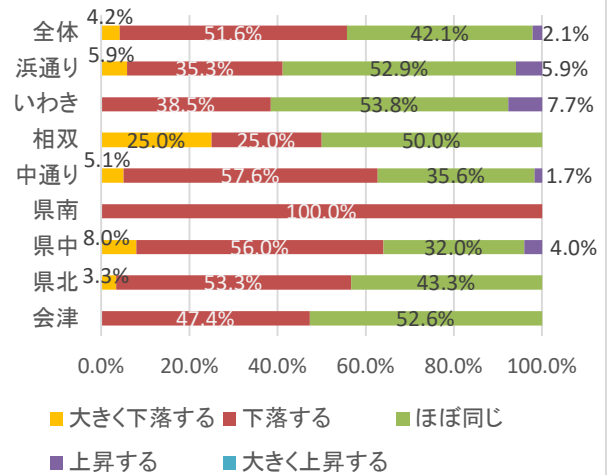
店舗・事務所 今後



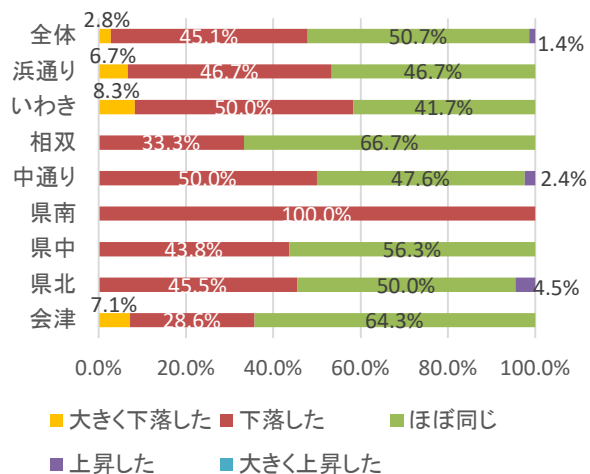
物流・倉庫 対前回調査



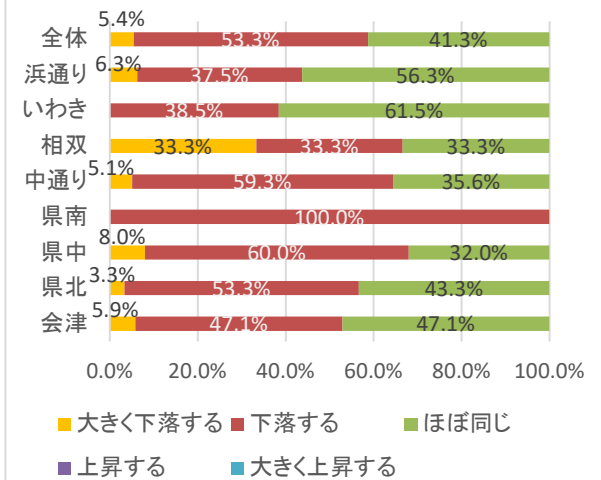
物流・倉庫 今後



工場 対前回調査

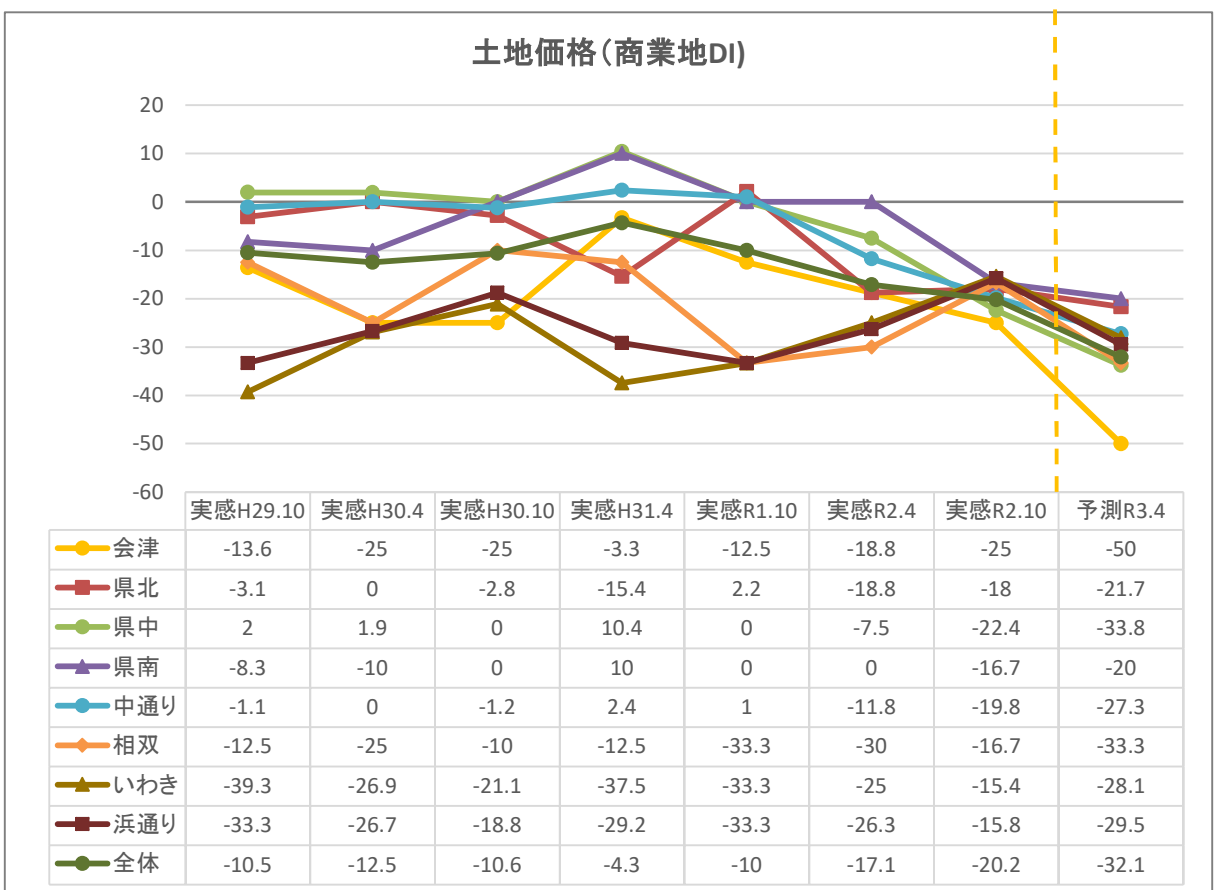
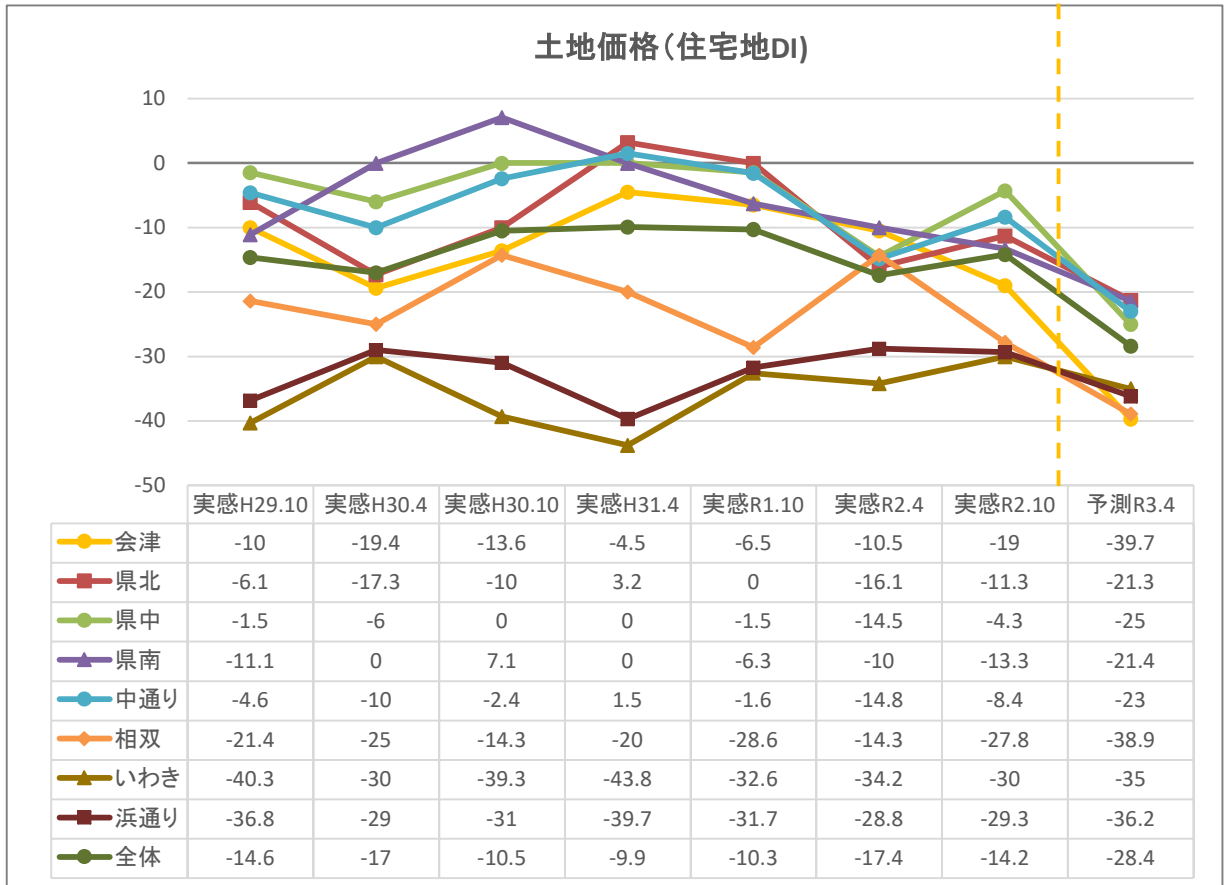


工場 今後



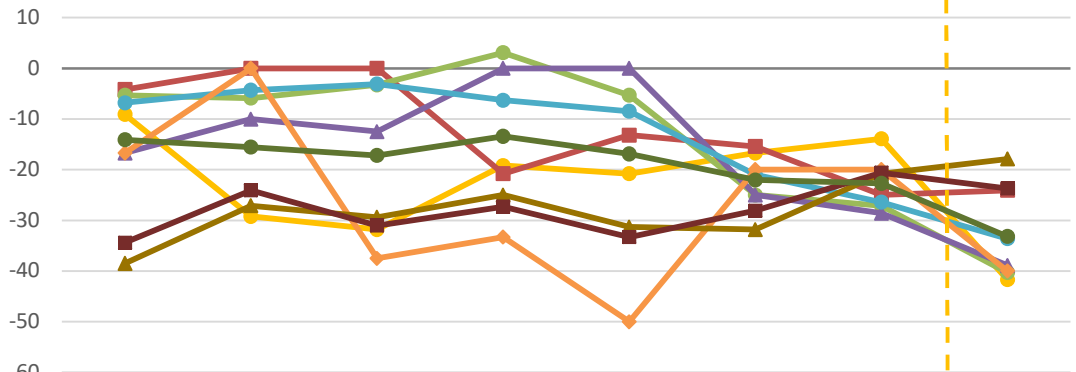
(2) 動向指数(DI)による分析

実感 ← → 予測



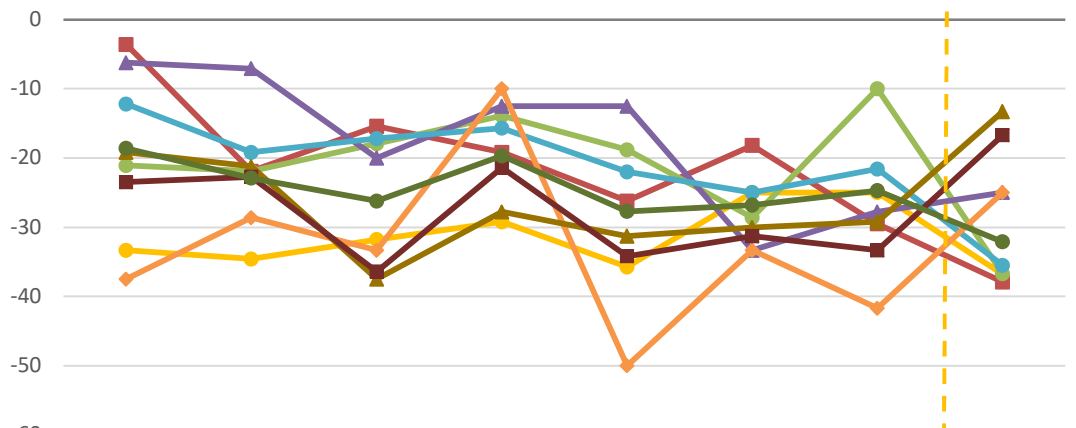
実感 ← → 予測

土地価格(工業地DI)



	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	予測R3.4
会津	-9.1	-29.2	-31.8	-19.2	-20.8	-16.7	-13.9	-41.7
県北	-4.2	0	0	-20.8	-13.2	-15.4	-25	-24.1
県中	-5.3	-5.9	-3.3	3.1	-5.3	-25	-27.1	-40.3
県南	-16.7	-10	-12.5	0	0	-25	-28.6	-38.9
中通り	-6.8	-4.3	-3.1	-6.3	-8.5	-21	-26.4	-33.6
相双	-16.7	0	-37.5	-33.3	-50	-20	-20	-40
いわき	-38.5	-27.1	-29.4	-25	-31.3	-31.8	-20.8	-17.9
浜通り	-34.4	-24.1	-31	-27.3	-33.3	-28.1	-20.6	-23.7
全体	-14.1	-15.5	-17.2	-13.4	-16.9	-22	-22.7	-33.2

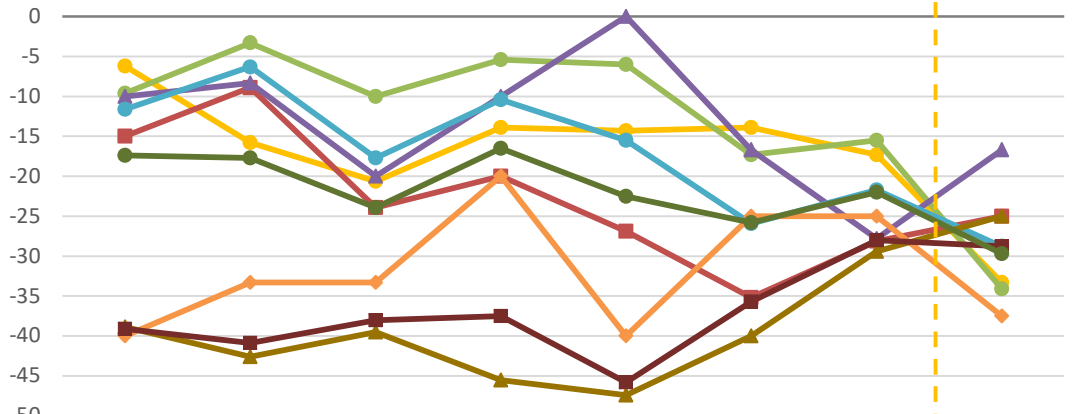
土地価格(農林地DI)



	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	予測R3.4
会津	-33.3	-34.6	-31.8	-29.2	-35.7	-25	-25	-36.8
県北	-3.6	-21.9	-15.4	-19.2	-26.2	-18.2	-29.5	-37.9
県中	-21.1	-21.9	-17.9	-13.9	-18.8	-28.6	-10	-36.7
県南	-6.2	-7.1	-20	-12.5	-12.5	-33.3	-27.8	-25
中通り	-12.2	-19.2	-17.2	-15.7	-22	-25	-21.6	-35.5
相双	-37.5	-28.6	-33.3	-10	-50	-33.3	-41.7	-25
いわき	-19.2	-21.2	-37.5	-27.8	-31.3	-30	-29.2	-13.3
浜通り	-23.5	-22.7	-36.4	-21.4	-34.2	-31.3	-33.3	-16.7
全体	-18.6	-22.9	-26.2	-19.7	-27.7	-26.8	-24.7	-32.1

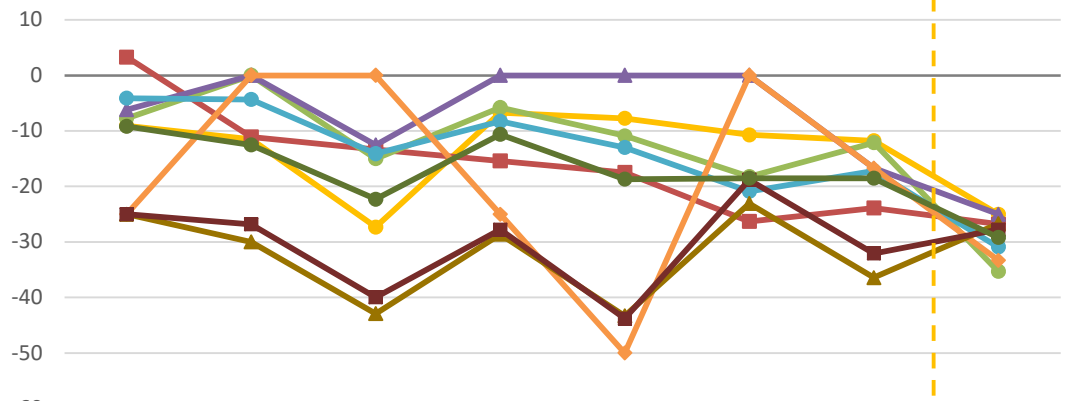
実感 ← → 予測

中古戸建価格DI



	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	予測R3.4
会津	-6.2	-15.8	-20.6	-13.9	-14.3	-13.9	-17.3	-33.3
県北	-15	-8.9	-23.9	-20	-26.9	-35.2	-28.1	-25
県中	-9.6	-3.3	-10	-5.4	-6	-17.3	-15.5	-34.1
県南	-10	-8.3	-20	-10	0	-16.7	-27.8	-16.7
中通り	-11.6	-6.3	-17.7	-10.4	-15.5	-25.9	-21.7	-28.8
相双	-40	-33.3	-33.3	-20	-40	-25	-25	-37.5
いわき	-38.9	-42.6	-39.5	-45.5	-47.4	-40	-29.4	-25
浜通り	-39.1	-40.9	-38	-37.5	-45.8	-35.7	-28	-28.8
全体	-17.4	-17.7	-23.9	-16.5	-22.5	-25.8	-22	-29.7

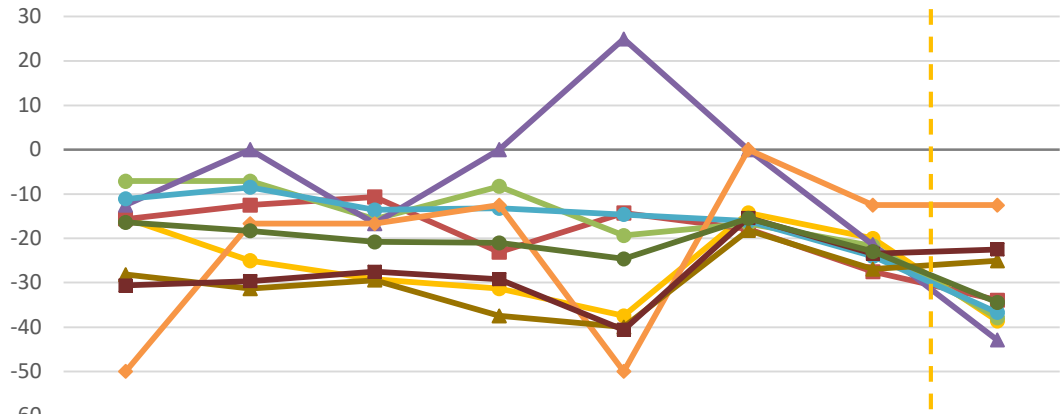
中古マンション価格DI



	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	予測R3.4
会津	-9.1	-11.5	-27.3	-6.7	-7.7	-10.7	-11.8	-25
県北	3.3	-11.1	-13.3	-15.4	-17.5	-26.3	-23.9	-26.8
県中	-7.7	0	-15	-5.8	-10.9	-18.2	-12.1	-35.3
県南	-6.2	0	-12.5	0	0	0	-16.7	-25
中通り	-4.1	-4.3	-14.1	-8.3	-13	-20.9	-17.2	-30.9
相双	-25	0	0	-25	-50	0	-16.7	-33.3
いわき	-25	-30	-42.9	-28.6	-43.3	-23.1	-36.4	-26.7
浜通り	-25	-26.8	-40	-27.8	-43.8	-18.8	-32.1	-27.8
全体	-9.2	-12.5	-22.3	-10.6	-18.7	-18.5	-18.5	-29.2

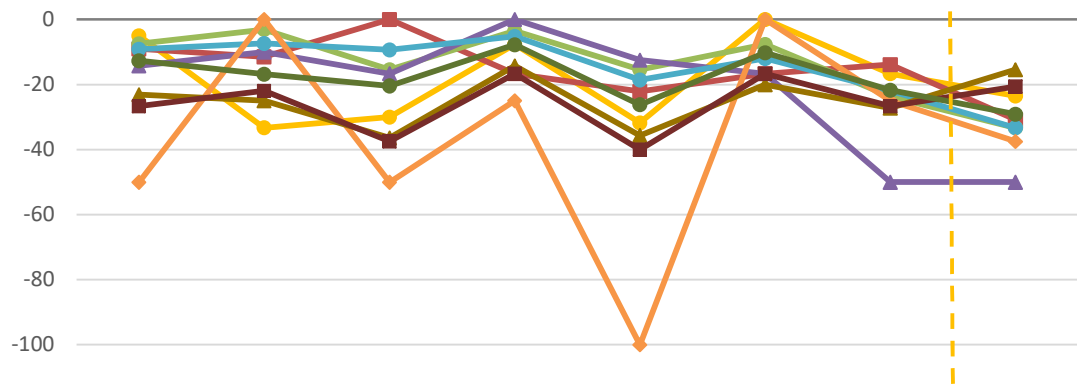
実感 ← → 予測

店舗・事務所 価格DI



	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	予測R3.4
会津	-15.4	-25	-29.2	-31.3	-37.5	-14.3	-20	-38.6
県北	-15.6	-12.5	-10.7	-23.1	-14.3	-17.9	-27.5	-33.9
県中	-7.1	-7.1	-15.6	-8.3	-19.4	-16.7	-21.7	-37.9
県南	-12.5	0	-16.7	0	25	0	-21.4	-42.9
中通り	-11.1	-8.5	-13.6	-13.2	-14.6	-16.1	-24	-36.7
相双	-50	-16.7	-16.7	-12.5	-50	0	-12.5	-12.5
いわき	-28.1	-31.3	-29.4	-37.5	-40	-18.2	-26.9	-25
浜通り	-30.6	-29.6	-27.5	-29.2	-40.6	-15.4	-23.5	-22.5
全体	-16.4	-18.3	-20.8	-21	-24.6	-15.5	-23	-34.4

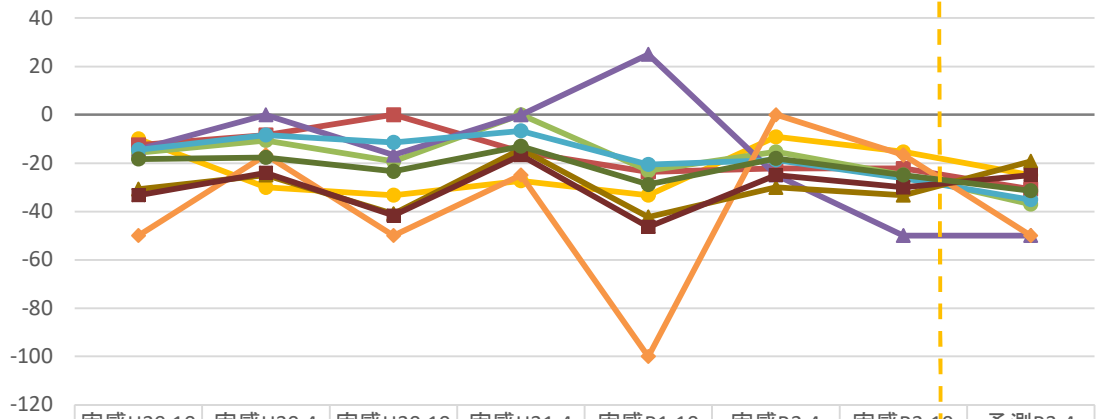
物流施設・倉庫 価格DI



	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	予測R3.4
会津	-5	-33.3	-30	-7.7	-31.8	0	-16.7	-23.5
県北	-9.1	-11.5	0	-16.7	-22.2	-16.7	-13.9	-30.8
県中	-7.5	-3.1	-15.4	-3.6	-15.4	-7.7	-23.7	-33.3
県南	-14.3	-10	-16.7	0	-12.5	-16.7	-50	-50
中通り	-9.2	-7.4	-9.3	-5.2	-18.6	-12	-22	-33.3
相双	-50	0	-50	-25	-100	0	-25	-37.5
いわき	-23.1	-25	-36.4	-14.3	-35.7	-20	-27.3	-15.4
浜通り	-26.7	-22	-37.5	-16.7	-40	-16.7	-26.7	-20.6
全体	-12.7	-16.9	-20.4	-7.8	-26.2	-10.2	-21.8	-29.1

実感 ← → 予測

工場 価格DI



	実感H29.10	実感H30.4	実感H30.10	実感H31.4	実感R1.10	実感R2.4	実感R2.10	予測R3.4
会津	-10	-30	-33.3	-27.3	-33.3	-9.1	-15.4	-25
県北	-12.5	-8.3	0	-15.4	-23.7	-22.2	-22.2	-30.8
県中	-15.8	-10.7	-19.2	0	-23.1	-15.4	-25	-37
県南	-14.3	0	-16.7	0	25	-25	-50	-50
中通り	-14.5	-8.3	-11.5	-6.7	-20.6	-18.8	-26.3	-35.1
相双	-50	-16.7	-50	-25	-100	0	-16.7	-50
いわき	-30.8	-25	-40.9	-14.3	-42.3	-30	-33.3	-19.2
浜通り	-33.3	-24	-41.7	-16.7	-46.4	-25	-30	-25
全体	-18.3	-17.7	-23.4	-13	-28.9	-18.1	-25	-31.5

2「不動産市場」について

～現在の不動産取引で特徴的なこと～

地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
いわき	<ul style="list-style-type: none"> ・ 台風の影響からか、高台の土地の購入希望者が増えている。(いわき市)。 ・ 台風19号浸水地区の売却物件、価格を大きく下げても引き合いは少ない。ただ賃貸は賃料を見直し、初期費用を少なくしているのが成約になる。(いわき市)。 ・ あまり変化は感じられないが、ここ1、2年程度コンパクトな土地・建物物件の需要がメインになっていると感じる。(いわき市)。 ・ 水害を受けた人の移転需要がある。(いわき市)。 ・ 昨年の大雨の被災地の価格が大きく下落している。かつ、価格を下げてでも売れない状況。(いわき市)。 ・ 昨年の台風19号による被災地の物件はほとんど動きがない。(いわき市)。 ・ 水害地区の建物解体が進んでおり売土地が出てきましたが引き合いがない。(いわき市)。 ・ 昨年の大雨被害のためか防災目線で物件(特に土地)を見てる人が多い。(いわき市)。 ・ 昨年の台風の水災で水没した土地は大きく下落している。(いわき市)。 ・ 被災者の住宅購入需要はほぼない(いわき市)。 ・ 20-30代の購入意欲の低下。50-70代の購入希望者の増加。(いわき市)。 ・ R1台風被害による浸水物件について、購入したいと思っても銀行の融資が厳しい場合が多い。コロナ禍により先行きにより買い控えがみられる。(いわき市)。 ・ 高齢者の一戸建て住宅の売りが多くなった。(いわき市)。 ・ コロナの影響か問合せが激減し、特に新築建売住宅への問合せ・案内は激減した。成約率が悪くなり様子を見たいという方が多い。3-6月にかけては物件購入のキャンセルが相次いだ。(いわき市)。 ・ 従来からの停滞的な動きに変化ない。(いわき市)。
相双	<ul style="list-style-type: none"> ・ コロナ禍による先行き不安から買い控えが見られる。相双地区では売り物件が多く、買いが相変わらず少ない状態。(相双)。 ・ 賃貸借の利用者が大きく減少した。特に県外より仕事関係で利用する方が前年に比べると減少している。法人の動きが少ない。浸水被害地域は、売買、賃貸借共にとても難しい(購入を懸念する)(相馬市)。 ・ 被災者の住宅購入はほぼ終了。コロナ禍により経済状況が悪化しており、雇用不安等や減収により若い世代の購入意欲が慎重になる可能性が大きいと考えられる。(南相馬市)。 ・ コロナ禍の影響は看過できない。(南相馬市)。 ・ 相馬市においては水害により、行政による解体が行われており、空地だらけで浸水した土地は価格が下がり、大雨の状況を見てから今後の方針を決める感じです。(相馬市)。 ・ 今までの20Km圏内のお客様がなく、銀行ローンにて購入する方もぼちぼちですが少ない状況だと思います。(南相馬市)。 ・ 被災地の売物件が増加している。移住先での生活が長いので戻らないから手放す。(浪江町など)(相双)。
県北	<ul style="list-style-type: none"> ・ 9月から急に物件反響数が落ち込んでいる(福島市)。 ・ 高所得者層の土地・建物の動きが悪い(ブランドハウスメーカーetc)。その反面、低所得者の問い合わせが多いが、融資が難しい案件が多くなっている(福島市)。 ・ ハザードマップ想定エリアの土地は嫌がられる傾向がある。そのエリアの土地で売情報が出れば、多少条件(価格、設備、形)が悪くとも売却できたが、今は売れなくなってきた(福島市)。 ・ コロナ第2波以降の問合せ、内覧希望は明らかに減少した(福島市)。 ・ 被災者の住宅購入者はほとんど見られなくなった。コロナによる不安か買い控えがあるように見られる(二本松市)。 ・ コロナ・少子化等により住宅需要が減少していると思われる(福島市)。 ・ 春、夏頃はコロナの影響で買い控えが感じられましたが、9月に入ってから問い合わせも増え、契約も多く、春夏の反動を感じました(県北)。 ・ 住宅地の需要は特に変化なし。ハザードマップを気にされる客が多くなってきた。(福島市)。 ・ 検討時間が長いように感じる(福島市)。

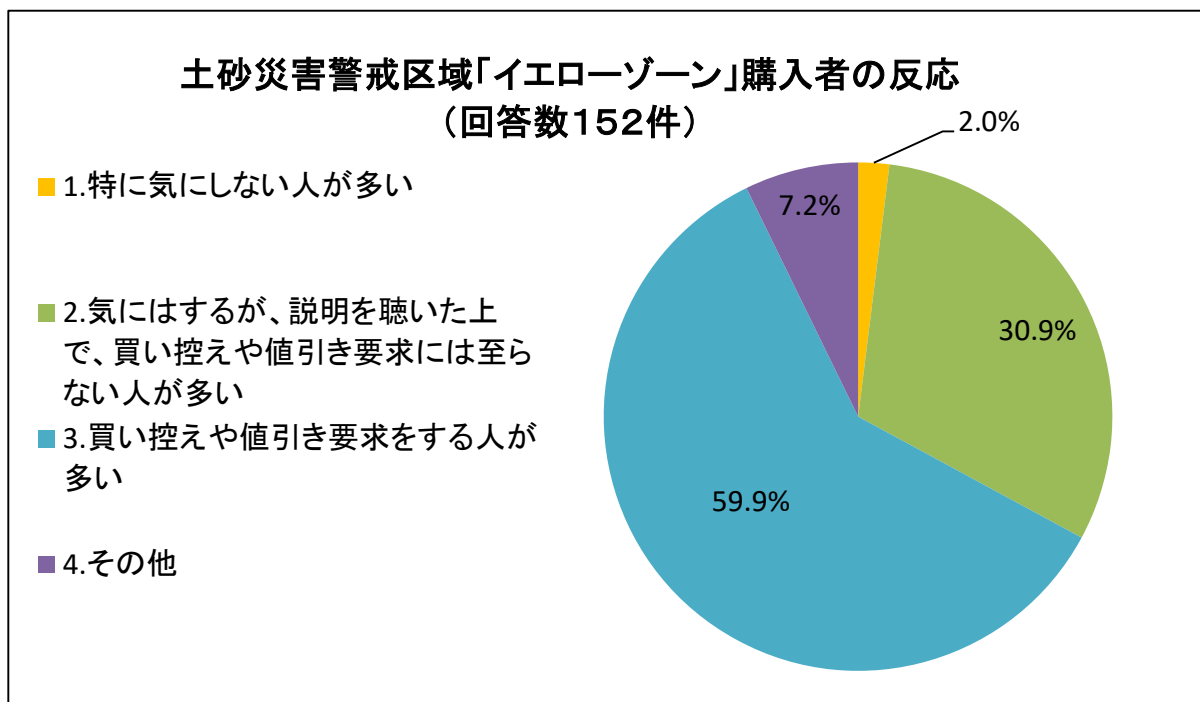
地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
県北	<ul style="list-style-type: none"> ・ 動きがにぶくなってきている(福島市)。 ・ コロナ禍ではあるが売買、賃貸とも堅調。買える層、買えない層の二極化が進んでいる(福島市)。 ・ 若い世代の住宅購入意欲は高まっていると思うが、注文住宅ではなく、安価な建売住宅の購入希望者が増えているように思います(福島市)。 ・ 若い世代の住宅用宅地の購入意欲は新型コロナウイルスの影響はあまり感じない(伊達市)。 ・ 川俣町は台風19号以降、特に川沿いの土地建物の取引状況が厳しい。値段を下げてでも買い手がつかない(川俣町)。 ・ 新築市場がこれからも続くのは同じ。大規模分譲地をハウスメーカーが買わなくなった。建売も3,000万円を超えると動かなくなった(福島市)。 ・ IC近辺の工場用地の需要が続いている。郡山市、福島市中心部で土地需要が出てきた(福島市)。 ・ 買い控えが見られる(福島市)。 ・ コロナ禍による先行き不安から買い控えが見られる(福島市)。 ・ 若い世代の住宅新築需要が見られるものの潜在的供給が多く価格が上昇に至るとは思料しにくい(桑折町)。 ・ コロナの影響が出始めたと思われ、見学者や問合せが減少した(福島市)。 ・ 被災者の顧客を多くかかえていた弊社もある程度落ち着いてきた。相双地区については「売りたい」の声はたくさんあるが「買いたい」の声が少ない。「買いたい」の問い合わせはある程度規模の大きい物件になるのでマッチしない(福島市)。 ・ 本宮旧市内(水害)土地の価格が大きく下落しておりますが、大玉村プラント5の近隣は大きく上昇しております(本宮市)。 ・ 県外からの商業地の引き合いが出てきている(福島市)。 ・ 被災者の住宅土地購入はほとんど依頼がなくなった。第1字住宅取得需要はコロナ発生により本年前半は落ち込んだが、夏以降盛り返しが見られる(福島市)。 ・ コロナ禍による大きな買い物控えが出てきていると感じる(福島市)。
県中	<ul style="list-style-type: none"> ・ コロナの関係でエンドユーザーの心理面に於いて不動産購入を控えたいというムードが広まっている感が否めない(郡山市)。 ・ コロナの影響で買付けをいただいていたお客様が先行き不安の為キャンセルをしないと三件ほどありました。去年の夏ごろからはローンの通らないお客様が増えてきました(郡山市)。 ・ コロナ禍による先行き不安から買い控えが見られる(郡山市)。 ・ 大手のハウスメーカーの相場を越えた価格での買付があり、大手による市場の寡占化が進んでいる(郡山市)。 ・ コロナにより購入意欲が下落(勤務している会社がコロナにより受注減の為、会社が時短で収入が減った)(須賀川市)。 ・ 大手建設業者が土地の占有化進んでおり、土地情報が少なくなっている。この傾向はしばらく続くのではないのでしょうか。コロナ禍の影響で職に対する不安が続いているので問い合わせが少なくなっている(郡山市)。 ・ 極端な値引き要求が増えている。売上が少ない為、妥協する事もある(郡山市)。 ・ 首都圏(特に東京都)の30代ファミリーの問合せの増加。 ・ 上記に伴う、住宅ローン付けの難しさ。中古住宅の動き(田舎になるほど)が増加するでしょう(郡山市)。 ・ 若い世代の購入意欲が高まってきた感じがする(賃貸から購入へ)(郡山市)。 ・ 台風による洪水発生エリアに対する不安が根強い(郡山市)。 ・ 災害(水害)が少ないエリア購入者が増えている(郡山市)。 ・ コロナによる影響で金融機関のローンがかなり厳しくなった。 ・ 不動産全般として、問い合わせ数が減っている。動きが渋い(郡山市)。 ・ 中心部のマンションに動きが出てきた(県中)。 ・ コロナ禍による先行不安感はあるものの問合せは前年とほぼ変わらない(郡山市)。 ・ ハザードマップの被害想定区域は売買・賃貸ともお客様がつきにくい。被害想定区域以外の郡山市内中心部は売主が強気の価格設定をしてくる。ハウスメーカーが強気の価格を提示しているため、押し上げている感がある(県中)。

地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
県中	<p>顧客の動きとしては、多少コロナで様子見感の人もいると思うが、欲しい人の動きにはあまり影響ないような気がします。但し、供給側(分譲業者)が土地の仕入れを一時ストップしたので、売り物が少ない現状(郡山市)。</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅では、広い土地、広い家はなかなか売りづらい(郡山市)。 チラシの効果が前より少ない(郡山市)。 水害地域は、売却したいが売れない。水害地域外は、価格が高くなる(郡山市)。 コロナ禍による先行き不安から買い控えが見られる。同時に売却を検討する方も減っているように思われる(郡山市)。 新築住宅着工件数が増加していると思われる反面、他方で空家が増加していると感じる。人口減少が進むなか不動産を購入する意欲が今後は減少するとみられる(鏡石町)。 中心部では大型プロジェクトが計画されており、一部ではあるが多少上昇が見込まれる(郡山市)。 相続案件の相談が多い(郡山市)。 若い世代の購入意欲は依然停滞したままの状況(郡山市)。 建売物件を検討する方が増えていると感じる。今後は店舗、事務所、工場、倉庫は賃貸売買ともに期待できないと思う(郡山市)。 コロナ禍により収入減少があり、不動産購入に慎重になるお客様が増加した(郡山市)。 緊急事態宣言の前後の期間(3~6月)の取引が大幅に減少したため、その反動で予想を上回る問い合わせや成約件数が増加した。一方、郊外の取引相場より高い分譲素地については成約に至っていない所もまだある(郡山市)。 水害のあった地域は、2~3割下げても買い手がない(郡山市)。 ハザードマップ大幅改定により水害に対する意識が高くなり、エリア内であるだけで融資が付かないケースや、東京本社決済がおりなかったケースが出ているようだ。さほど心配のないエリアでも取引に影響が出そうである(郡山市)。 新ハザードマップが出て以来金融機関の審査が厳しくなり不成約になっている(郡山市)。 水害地域の需要が著しく低下している。特に賃貸市場において法人が避けている場合が多い(郡山市)。 水害に遭った地域は下落率が高い(郡山市)。 被災者の住宅購入需要はほぼ終息。従来から停滞感が続いている。昨年10月台風19号で水没した地域の売物件が目立つが買い手はつかない。コロナ禍による影響は今のところ少ない(4,5月を除いて)。郡山市発行のハザードマップで浸水区域とされた場所の売買が控えられる(郡山市)。 住宅用地、中古住宅ともに新規物件の供給が少ない状況が続いている(須賀川市)。 お探しの価格帯が低くなっている(県中)。
県南	<ul style="list-style-type: none"> 生活環境の良い住宅地は需要が多い。普通の住宅地はあまり人気がない(白河市)。 コロナ・天災等により下落の傾向が大きく感じる(県南)。 ハザードマップ重要事項で位置を説明義務付けられました。それにより河の近くの売買の買い控えが見られるようになった(白河市)。 従来からの停滞的な動きに変化はない(県南)。 若い世代の購入意欲が増加している(白河市)。 若い世代の住宅買い控えが見られる(塙町)。 空家バンク登録物件が増加し、高齢者が住んでいたそのままの状況で引き渡しを希望する売主が増えている(処分費が増加しているため)(白河市)。 コロナ禍による先行き不安から買い控えが見られる。特に年収減少の不安から住宅ローンが組めるかの相談が多い(矢吹町)。 コロナ禍による解雇、雇い止めの影響が徐々に出てきており気になるところです。特に住宅ローンが組めるか心配です(白河市)。 分譲地は以前と同じく開発されているが販売は鈍っている。バブルの時購入した物件が3分の1位で販売している。特に大型分譲地の物件を購入した都会の人が処分している(西郷村)。

地区	現在の不動産取引で特徴的なこと
会津	<ul style="list-style-type: none"> ・ ローン審査がなかなか通らず全体的に動きが遅い(会津若松市)。 ・ 不安定な状態が続く様だと考えます(会津若松市)。 ・ テナント系賃貸物件は空きが増えると思う(会津若松市)。 ・ 問い合わせも案内もほとんどない。コロナで来訪も極端に少ない。3月から2組(只見町)。 ・ 中古住宅については民法改正後、売主が契約不適合について慎重になっている(会津若松市)。 ・ コロナ禍により賃貸は3月全てキャンセル。支店、出張所等の解約があり、9月まで取引ゼロ。会津地方で感染者が出ると、安心したのか急に問い合わせ、契約が入りました。売買は変わりませんでした(会津若松市)。 ・ コロナ禍による先行き不安から買い控えが見られる(喜多方市)。 ・ 弊社では中古住宅で100万円前後の物件を探す人が増加している(会津若松市)。 ・ 売却相談の数が県外の方で、相談に來れなく進展しない(コロナの影響)(会津若松市)。 ・ 今のところ大きな変化なし(会津若松市)。 ・ 他社の情報で「コロナによる影響で買い控えがあった」と何件か情報を得ました(会津若松市)。 ・ コロナ禍による先行き不安から、顧客の買い控えが見られる(会津若松市)。 ・ コロナの影響で大企業の派遣切りが始まって問い合わせが減った(会津美里町)。 ・ 先行きが不透明なこともあり住宅購入の買い控えがみられる。安価な物件の引き合いが多いが成約にはなかなかならない(猪苗代町)。 ・ コロナ禍により先行き不安であるため買い控えがみられる(会津若松市)。 ・ コロナの影響が契約後から引越しまでの期間が延びている(猪苗代町)。 ・ 若い世代の持ち家意識が高く、ローコスト建売住宅に人気がある(会津若松市)。 ・ 停滞的で変化がない(西会津町)。

3 (トピック調査)

①重要事項説明書に、「土砂災害警戒区域」(イエローゾーン)と記載された場合の購入者の反応



「気にはするが、説明を聞いた上で、買い控えや値引き要求には至らない人が多い」とご回答下さった方のコメント

- ・ 火災保険のフルサポート商品を進めています(郡山市)。
- ・ 買主が事前に自ら調べて納得し、更に重説にて了承した上で、購入されていました(会津若松市)。
- ・ 何件かは購入検討を見合わせた人もいた(福島市)。

「買い控えや値引き要求をする人が多い」とご回答下さった方のコメント

- ・ 買い控えというよりイエローゾーン以外を検討したいという方が多い(いわき市)。
- ・ その周辺であっても、スルーする方が私の会社では多いと感じる(郡山市)。
- ・ 選ばない人も多い(郡山市)。
- ・ 買わないと思います(只見町)。
- ・ 最近の異常気候によりハザードマップに対する意識が高くなった(福島市)。
- ・ 名称がこわいイメージで、お客様に正確に理解していただくのに時間がかかる(猪苗代町)。

「その他」とご回答下さった方のコメント

- ・ 今現在は取引物件として扱わない(郡山市)。
- ・ イエローゾーンの物件は極力扱わない(郡山市)。
- ・ 買う人がなくなった(須賀川市)。
- ・ 川、土砂災害区域について、気にしている方が多くなっていて慎重になっている傾向がある。川のそば等は成約率が低い(福島市)。
- ・ 買わない(福島市)。
- ・ 先ず、そのエリアを避けて探しているお客様がほとんど(いわき市)。
- ・ 当社の判断により自然災害物件の取扱いをしません(会津若松市)。
- ・ 中には選択肢から、はぶく人がいる(会津若松市)。
- ・ 値引きより、買い控えをする人が増えた(福島市)。
- ・ 検討しない人が増えた(福島市)。
- ・ 告知をした上で、そのリスクを踏まえた金額であることを理解して購入してもらっている(郡山市)。
- ・ 区域内の物件取扱いがありません(郡山市)。

3 (トピック調査)

②重要事項説明書に、「水害ハザードマップ」の「浸水想定区域」と記載された場合の購入者の反応

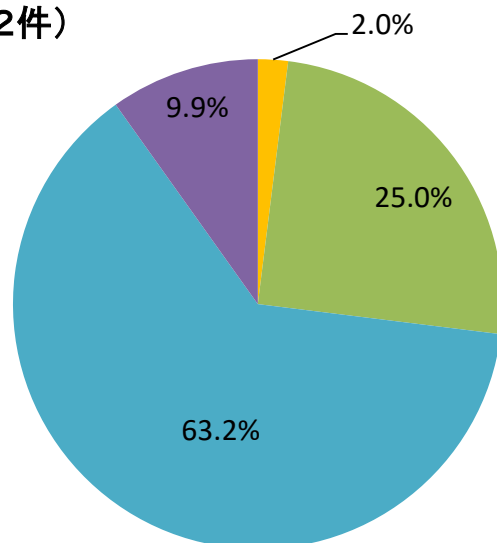
水害ハザードマップ「浸水想定区域」の購入者の反応 (回答数152件)

■ 1.特に気にしない人が多い

■ 2.気にはするが、説明を聞いた上で、買い控えや値引き要求には至らない人が多い

■ 3.買い控えや値引き要求をする人が多い

■ 4.その他



「気にはするが、説明を聞いた上で、買い控えや値引き要求には至らない人が多い」とご回答下さった方のコメント

- ・ 浸水の程度による。また浸水想定区域内であっても、過去に浸水被害のないところであれば、あまり気にしない人が多いように思う(いわき市)。
- ・ 河川沿いの物件なので、自ら想定しているケースがありました(会津若松市)。
- ・ 何件かは購入検討を見合わせた人もいた(福島市)。

「買い控えや値引き要求をする人が多い」とご回答下さった方のコメント

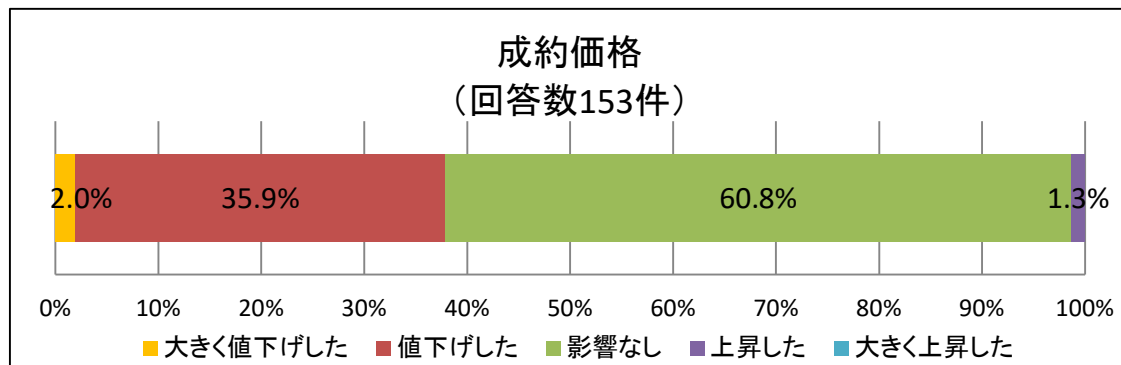
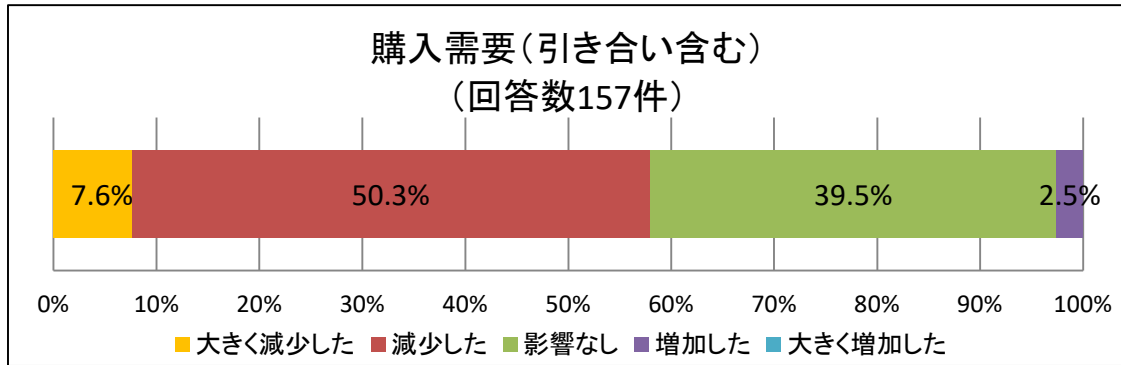
- ・ 値引き要求は当初からその部分を折り込んで設定してあるのでほとんどない(いわき市)。
- ・ 以前より、水害ハザードマップに関心が多くなっている(内水も同じ様です)(福島市)。
- ・ その周辺であっても、スルーする方が私の会社では多いと感じる(郡山市)。
- ・ 選ばない人も多い(郡山市)。
- ・ 買わない(只見町)。
- ・ 過剰にエリアを広げている感がある(50年間、一度も浸水したことがない所が今回の見直しで、3~5mの浸水想定区域になった等)(いわき市)。
- ・ 床下浸水地域でもキャンセルになった事例がありました(2019.10)。その後、対象地域では反応が悪いです(南相馬市)。
- ・ 浸水想定区域とされた売買で銀行融資が受けられない案件が多くなった(郡山市)。
- ・ 当社の建売(白河市追廻)物件が浸水想定区域内にあるとの事でキャンセルになる(西郷村)。

「その他」とご回答下さった方のコメント

- ・ 後々の事を考えてトラブルにならない様扱いを停止している(郡山市)。
- ・ ほとんどの人がハザードマップを気にすることが多く、リスクを避ける傾向にある(郡山市)。
- ・ 買わない(福島市)。
- ・ 浸水想定区域の物件は最初から紹介しません(郡山市)。
- ・ 法改正後、新たな契約未だ無し(白河市)。
- ・ 当社の判断により自然災物件の取扱いをしません(会津若松市)。
- ・ 中には選択肢から、はぶく人がいる(会津若松市)。
- ・ 最初から対象外としている人が多い(郡山市)。
- ・ はじめから買いは来ない(郡山市)。
- ・ 購入をやめる(会津若松市)。
- ・ 去年の浸水地域以外を希望されている(福島市)。
- ・ 検討しない人が増えた(福島市)。
- ・ 告知をした上で、そのリスクを踏まえた金額であることを理解して購入してもらっている(郡山市)。
- ・ 買い控えになり、安全な地域を求める人が多い(郡山市)。
- ・ 浸水想定区域外での土地探しが増えた(福島市)。

4 (トピック調査)【居住用物件に対する新型コロナウイルスの影響】

①住宅用地の売買に対する影響

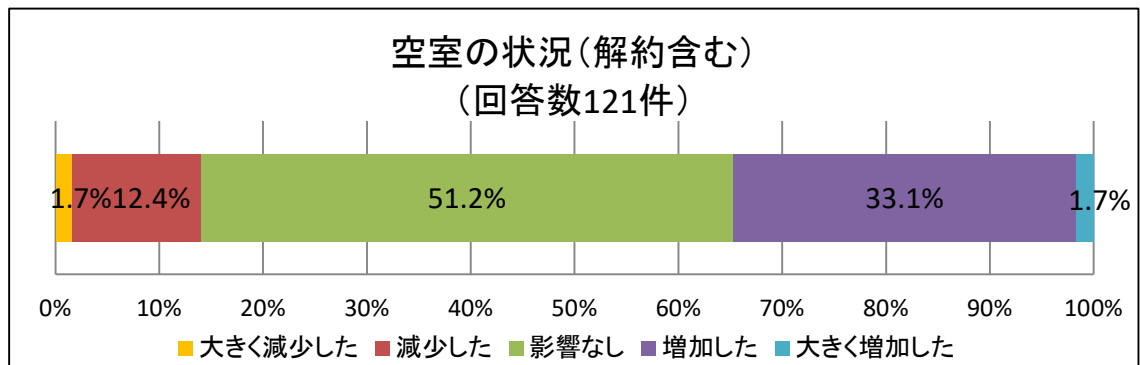
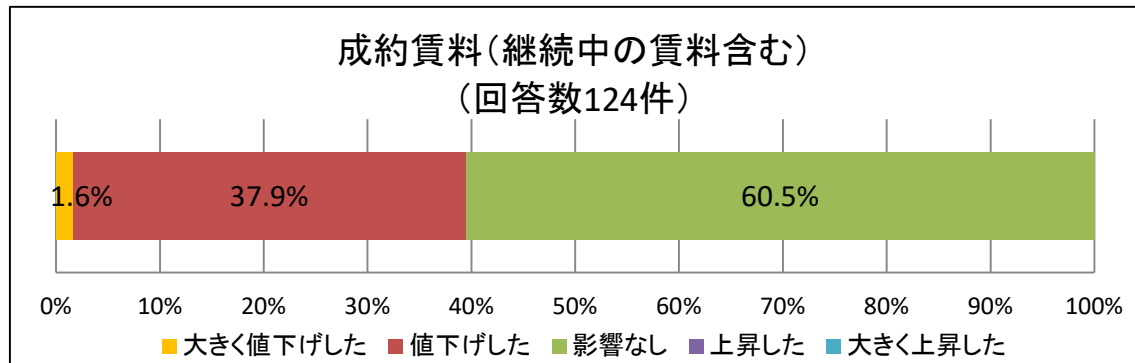
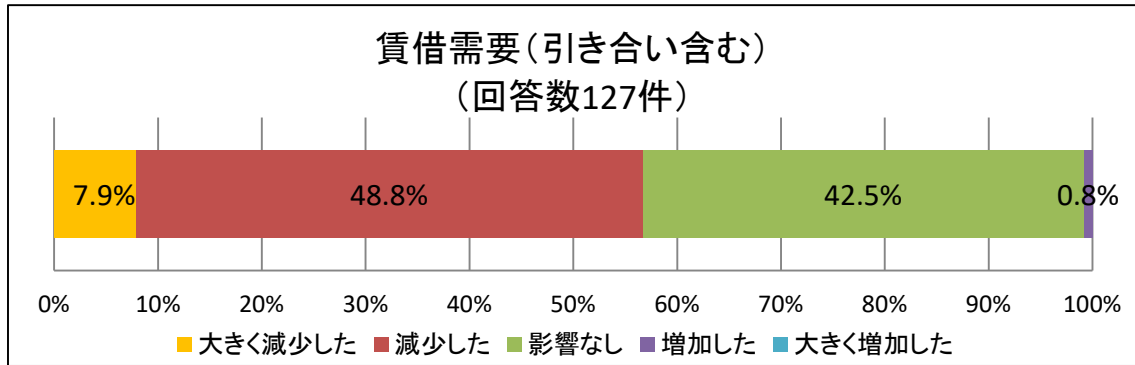


ご回答下さった方のコメント

- 先行きが見えない(勤務会社の今後)ので様子をみたい方が多い(いわき市)。
- 購入動機の強いお客様にはコロナの影響は有りません(郡山市)。
- 値下げしても問い合わせも来客も契約もない(只見町)。
- 春、夏は問い合わせが少なかったが、秋はその反動を感じました(県北)。
- あまり影響ないように感じます(郡山市)。
- 成約価格の交渉はありますが、その理由にコロナの影響はなかったように思います(会津若松市)。
- 福島市内で購入を見合わせた案件があった(福島市)。
- 特に4,5月が厳しかった。以後少しずつ回復感あり(郡山市)。
- コロナの影響かどうか分かりませんが、多少は影響しているかもしれません(郡山市)。
- 3月以降、問合せ・案内共激減した。かつてない程ひどい。3-6月はほとんどキャンセル、融資の取り止めもあった(いわき市)。
- 来店対応時の影響のみで、1・2には影響なし(須賀川市)。
- 世界経済の比例(いわき市)。

4 (トピック調査)【居住用物件に対する新型コロナウイルスの影響】

②アパート、貸マンション、貸戸建等の賃貸借に対する影響

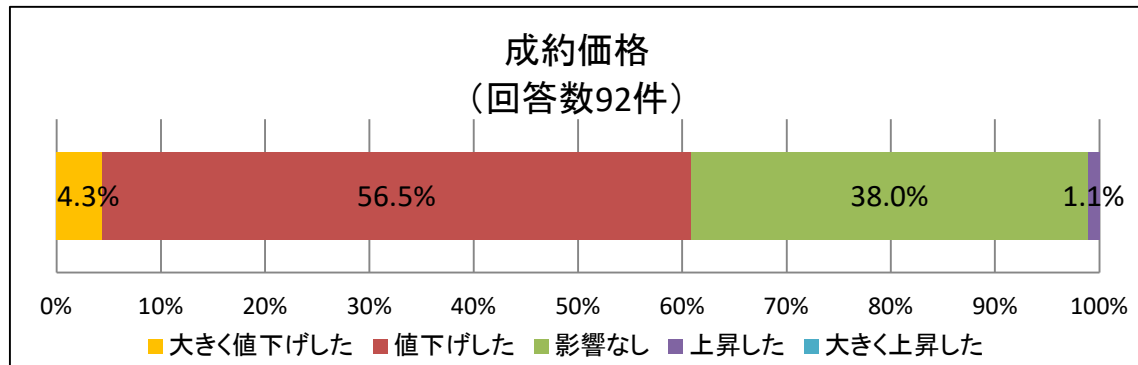
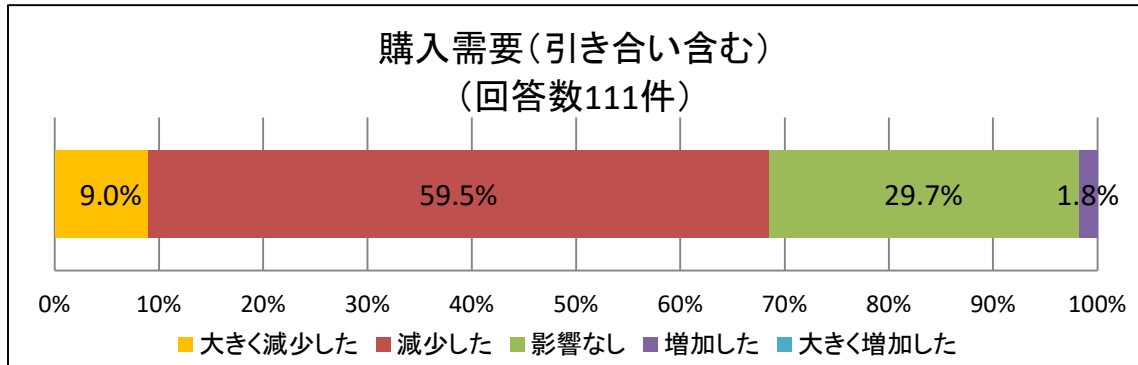


ご回答下さった方のコメント

- 空き室が埋まらない。20%くらいは空室のまま(いわき市)。
- 法人の需要が減少した(いわき市)。
- 特に郡山市東部地区に見られる(郡山市)。
- 元々需要が少なく影響感じる(只見町)。
- 緊急事態中は大きく減少(郡山市)。
- コロナの影響は見られない(会津若松市)。
- スナック等は入居が10か月いない(コロナの件)(西郷村)。
- 来店対応時の影響のみで、1・2には影響なし(須賀川市)。
- 引合なし(いわき市)。

4 (トピック調査)【事業用物件に対する新型コロナウイルスの影響】

③商業用地の売買に対する影響

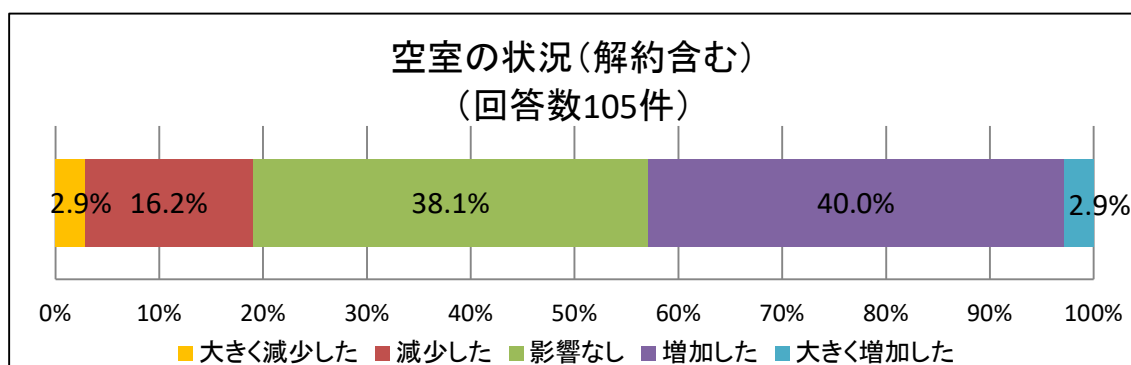
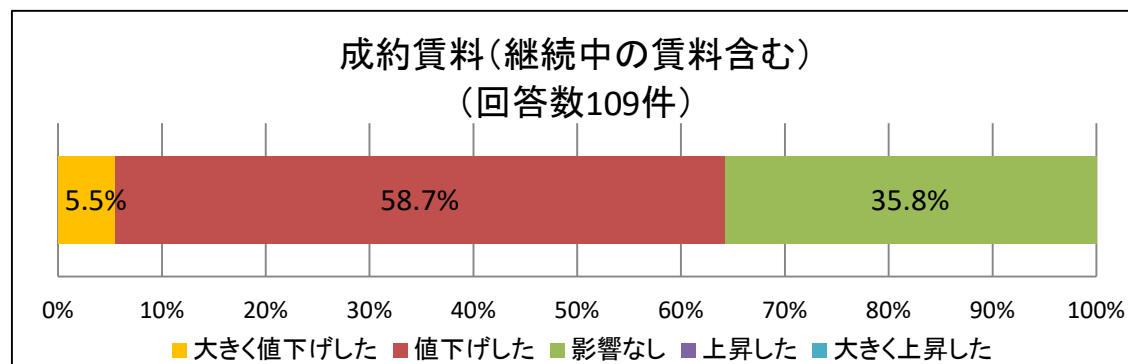
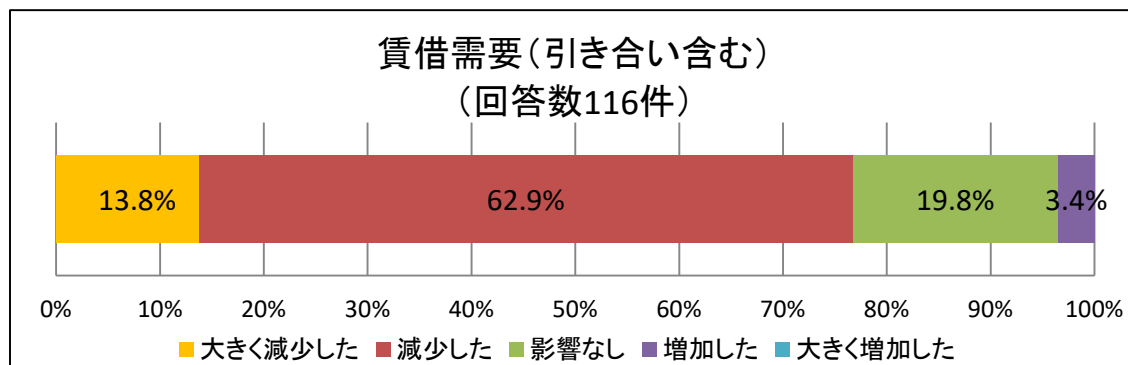


ご回答下さった方のコメント

- 商業用地の売買において成約がなかった(いわき市)。
- 該当物件ナシにて不明(会津若松市)。
- 取引がなかった(県北)。
- 皆無になった(只見町)。

4 (トピック調査)【事業用物件に対する新型コロナウイルスの影響】

④貸店舗、貸事務所等の賃貸借に対する影響



ご回答下さった方のコメント

- 引き合いが減少している(いわき市)。
- 古い建物はどうしても決まりにくい(特別に安い等の条件があれば別)(福島市)。
- 飲食業のテナントは出店に慎重で、値下げしても決まりません(郡山市)。
- 新規出店が減少、閉店(特に大型店出店減、小店舗減額、閉店)(郡山市)。
- 取引がなかった(県北)。
- 取引成立無し(只見町)。
- 空室が増加しましたが、コロナの影響ではないようです(会津若松市)。
- 空室が埋まらない(福島市)。
- サービス業(飲食関係)の解約が目立つ(いわき市)。
- 事業用はコロナの影響をかなり受け退去件数増加している(郡山市)。
- 空事務所・空店舗はかなり増加した(いわき市)。

Ⅲ 公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会 の概要

組 織 名 : 公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会

代 表 者 名 : 代表理事・会長 吉村 英博

発 足 : 平成26年4月

会 員 数 : 45名(うち不動産鑑定士43名)、不動産鑑定業者38社

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

概 要 : 当協会は、土地基本法の理念に則り、不動産鑑定評価等業務を通して不動産の適正な価格の形成に資することを使命とし、会員である不動産鑑定士の品位の保持と資質の向上及び不動産鑑定評価等業務の進歩改善と普及啓発を図り、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を目的として、従来の社団法人福島県不動産鑑定士協会の事業を継承して平成26年4月1日に設立した公益法人であり、主な事業は下記のとおりです。

- (1) 公開セミナー等を通して不動産および不動産価格に関わる基礎知識等を広め、県民財産を守るための知識を啓発する事業
- (2) 不動産鑑定評価に関する相談などに関する事業
- (3) 不動産、不動産鑑定評価に関する紛争の相談、助言及び苦情処理等の事業
- (4) 県土における不動産価格の事例調査およびアンケート調査、その他調査研究を実施し、結果を公表する事業
- (5) 国又は県の委託を受けて行う地価の調査事業等

お問い合わせ

調査研究委員会

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。