



不動産 調査 2012

No. 384

最近の地価の動向と 今後の土地政策

国土交通省
土地・建設産業局次長

塚本 和男 氏

宮城県の被災地を中心とした 地価動向について

一般財団法人 日本不動産研究所
東北支社 支社長代理

濱田 雄一



一般財団法人
日本不動産研究所

「土地月間」 仙台講演会 基調講演

最近の地価の動向と今後の土地政策

Profile

国土交通省 土地・建設産業局次長

つかもと かずお
塚本 和男 氏



プロフィール

国土交通省土地・建設産業局次長。1956年 名古屋市生まれ。1979年 東京大学法学部卒業。同年 農林水産省入省。2004年同省大臣官房環境政策課長。2005年 水産庁漁政課長。2007年 農林水産技術会議事務局研究総務官。2009年 近畿農政局長。2011年8月より現職。

Contents

1. 最近の地価動向	2
2. 土地の需給動向	3
3. 世界の不動産投資と今後の我が国の不動産投資市場	4
4. 今後の取組	6

国土交通省土地・建設産業局の塚本です。今日は、9月に発表された都道府県の地価調査を中心に最近の地価動向、土地の需給の動向、不動産投資関係、最後に、平成24年度予算、税制改正について主立ったものをお話します。

1 最近の地価動向

平成23年都道府県地価調査は、7月1日時点で2万2460の地点について調査しています。全国的には住宅地の場合、20年連続、商業地では4年連続と依然として下落をしています。平成22年に比べ住宅地では3.4%が3.2%の下落へ、商業地も4.6%が4.0%の下落と依然として下がってはいますが、下がり方が縮小しています。

住宅地は20年間下落しており、平成に入りほとんどずっと下がり続けているわけで、今の20代、30代の方

は地価上昇の経験のない世代となります。そうすると、バブル期を含めそれ以前の地価上昇を経験した世代と違って、地価上昇の経験を持たない世代は住宅取得などどういう行動様式になるか、一つ注目されるのではないかと考えています。

地価調査と1月1日現在で発表される地価公示が重複するポイントを比較すると、震災前と震災後で見ると下落率がやや拡大している(図1)。特に、東京圏なり名古屋圏は下落率が拡大しています。しかし、大阪圏の場合は、商業地も住宅地も下がり方が減っており、震災の影響は東日本ほどみられないという結果になっています。

その背景ですが、震災前の住宅地は、低金利や住宅ローン減税などの施策等により下落率の縮小を示す地域が多かったのですが、震災後は東京圏が弱含み、名古屋圏も同じ、大阪圏が一部で需要が底堅く下落率が縮小しました。



図 1

商業地も同様ですが、特に、東京都心部の場合は、賃料調整（値下げ）が進んだこともあって、コスト削減のための移転や災害対応の度合いの高いビルへの引越しなどで、一部空室率が改善したエリアが見られ、下落率が縮小しました。また、名古屋圏や大阪圏で、商業地でのマンション用地の取得が見られました。地価上昇が見られたのは九州新幹線の関係で福岡、熊本、鹿児島となっています。

上昇、横ばい、下落の過去3年間の地点数の推移をみると、東京圏は各圏域の中で唯一上昇の地点が減りましたが、大阪圏では前回まで見られなかったような上昇や横ばいの地点がたくさん出てきています。名古屋圏は上昇または横ばいの率が3大都市圏の中でいちばん高く、45%になっています。地方圏についても上昇または横ばいの地点数の増加が見られました。

被災地での都道府県地価調査は、津波と原発の関係で、3県合計で86地点の調査を休止しました。その中で岩手と宮城を合わせて36地点、福島の場合は原発事故のこともあり、50地点について休止をしています。

被災した東北3県の地価動向をみると、宮城県の場合、住宅地で上昇が石巻の1地点、横ばいが仙台2地点と石巻2地点。商業地だと上昇した地点は無く、横ばいが仙台の2地点。福島の住宅地の横ばい1地点は郡山です。その他の地点で全て下落しており、全国平均と比べても大きい下落幅を示しています。

2 土地の需給動向

土地の需給動向を土地取引件数から見てみます。最近では全国で110万件くらいで推移をしていますが、10年前と比べると50万件程度低い水準となっています。今年の3月時点まではだいたい前年同月と同じような水準の取引件数でしたが、大震災後の4月以降は、前年同月の取引件数を下回っている状況です。

金額ベースで見ると、土地の購入金額は、22年が27兆6000億円と、前の年に比べると少し増えました。リーマンショックの影響で20年、21年とガクッと落ちていますが、若干回復をしてきたところですが、その内訳をみると、個人は比較的同じくらいのペースで推移していますが、法人の縮小が大きく、それが全体額の縮小につながっていると言えます。

土地取引状況の意識をDI（活発と回答した企業の割合から不活発と回答した企業の割合を差し引いたもの）でみると、リーマンショックで20年以降プラスからマイナスへガクッと落ち、その後、23年3月時点（震災前の意識）までは少しずつ戻りつつありました。この意識調査は3月と9月に実施しているので、9月期の結果は間もなく出るかと思います。震災が土地取引にどのように影響しているか、注目されるところです。

オフィス市場の動向について、まず東京の空室状況を見ると、23年6月時点で23区や主要5区の空室率は

7.6%、7.5%と同程度。一方、丸の内・大手町・有楽町は3.7%と3月時点より低い水準となっています。耐震性や自家発電施設など災害対応に優れているオフィスへ集約化が図られた結果だと推測できます。

このように、空室率は若干改善されていますが、団塊の世代が65歳に到達し始め退職が進む24年が一つの転機と言われています。

大阪市と名古屋市の空室状況を見ると、いずれの都市も東京より空室率が高く、大阪の空室率は11.2%と、梅田辺りの大型オフィスの竣工で床の大量供給の影響かと思われます。さらに梅田の北ヤードで再開発が予定されており、その供給で今後どうなるか注目されます。

名古屋は20年以降に大型ビルの竣工が集中し、空室率が14.2%まで高まりましたが、現在は少し一段落している状況です。

仙台市における震災後の今年6月の空室率は14.6%と、3月に比べると大きく下がっていて、その要因として、耐震性の不安解消目的の移転などの需要が予想されます。また、それ以外の地方都市の空室率は、震災前後でも変化が見られずだいたい同レベルで推移しています。

住宅市場の動向を住宅着工の戸数で見ると、最近では全国で80万戸前後となっています。22年は21年より若干プラスに転じましたが、平成10年以降110万戸で推移してきた過去に比べればかなり低い水準です。今年23年の動向はというと、だいたい前年同月比を上回っ

て推移している状況です。特に、7月は21%くらい、8月が十数パーセントと、前年と比べ二桁の増加を示しています。震災で落ち込んでいたマインドが回復し、7月、8月は大幅に住宅着工が増えており、このまま推移すれば、23年は年間90万戸を超える勢いです。

直近のマンションの契約率をみると、好不調の目安である7割を首都圏、近畿圏、いずれも上回っており、20年、21年辺りと比べると高くなっており、回復の兆しがみられます。

今年に入ってから動向ですが、供給在庫は引き続き減少しています。震災の後、購入者が様子見をしているとか、販売会社が営業自粛をしていたこともあり、在庫戸数の動向が注目されましたが、ゴールデンウィーク後から、モデルルームへの来訪者がかなり増えてきたとも聞いています。現時点では首都圏の在庫は5000戸を切っている状況です。

3 世界の不動産投資と今後の我が国の不動産投資市場

世界の商業不動産に対する地域別の投資額の推移をみますと、19年下半期以降はリーマンショックで大きく落ち込むのですが、一部分回復の傾向を示しています。世界の中でアジアが占める割合がかなり増えてきていて、だいたい3割くらいのシェアとなっています。

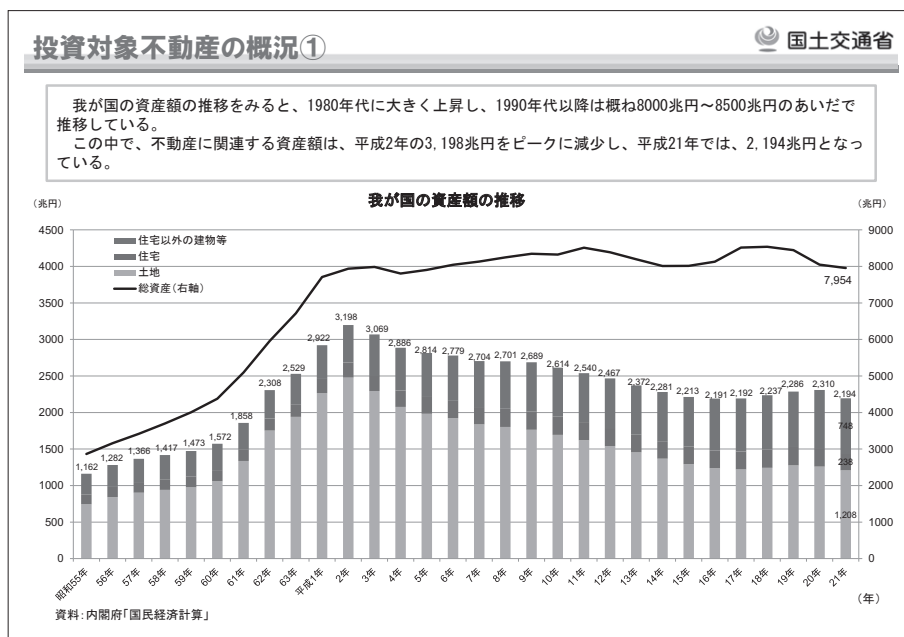


図 2

今年になって商業不動産への投資額はどのようになっているかという調査結果をみると、だいたい4400億ドルを超えるくらいの見通しを持っているということです。22年に比べ4割くらい増え、特にアジアが堅調に推移しているということです。ユーロやアメリカの景気の動向がこれからどうなるかということもありますが、実績としては増えつつあります。

世界各国のREIT指数の推移をみますと、同様にリーマンショックでかなり下げましたが、それ以降、回復傾向にあります。特に、いちばん回復しているのは香港です。香港の場合は中国本土からの影響で、かなり大きく回復をしている。例えば、商業施設の場合は、中国本土から観光客も来るし、住宅の場合は、経済が好調なので、中国のほうから高級住宅を購入するといった話もあり、香港のREIT指数は特徴的に回復してきているのです。

一方、我が国の不動産投資市場はどのようになっているか。日本への不動産投資額は19年後半をピークに減少しており、21年から回復基調と、世界的な傾向とかなり共通する部分はありますが、他の国に比べると、回復のスピードが遅いと言えます。日本へ投資している国の内訳をみると、海外ではアメリカが大半を占め、香港、シンガポールも一部投資を行っています。

日本への投資の優位性の要因の一つは、不動産の投資利回りと借入金利なり国債の利回りとの金利の差が相対的に高かったということが言えました。しかし、各国の

低金利政策で、他の国の場合も、投資利回りと借入金利との差が日本とあまり変わらなくなってきていることもあり、日本の魅力が投資の面で若干薄れているのではないとも言われています。

投資対象不動産の資産額をみると、バブルのころをピークに約3200兆円だった資産が、21年に約2200兆と、だいたい1000兆円縮んでいます(図2)。我が国の資産総額が概ね8000~8500兆円で推移していることから、不動産関係が縮んだ分、逆に、それ以外の金融資産を中心に1000兆増えていると言えます。(増えた分の半分くらいは国債ですが)

不動産関連の資産は約2200兆円あるわけですが、その内訳は法人と国・地方公共団体がそれぞれ500兆弱、残りが個人で1000兆強で、だいたい1:1:2の割合で不動産資産を持っています。

法人全体で所有土地の資産額は約400兆円くらいになります。業種別にみると、製造業は工場などを所有するので、面積、金額ともに最も多い。不動産業は面積的には6番目ですが、資産額は2番目となります。

15年調査と20年調査の比較をして、大きく変動した業種が3つあります。一つが教育・学習支援業、いわゆる学校の面積が増えました。それは16年に国立大学の法人化により、広いキャンパスや演習林等を保有する国立大学が分類上この業種に組み入れられた結果です。また、運輸業の資産額が大幅に減少し、金融・保険業の資産額

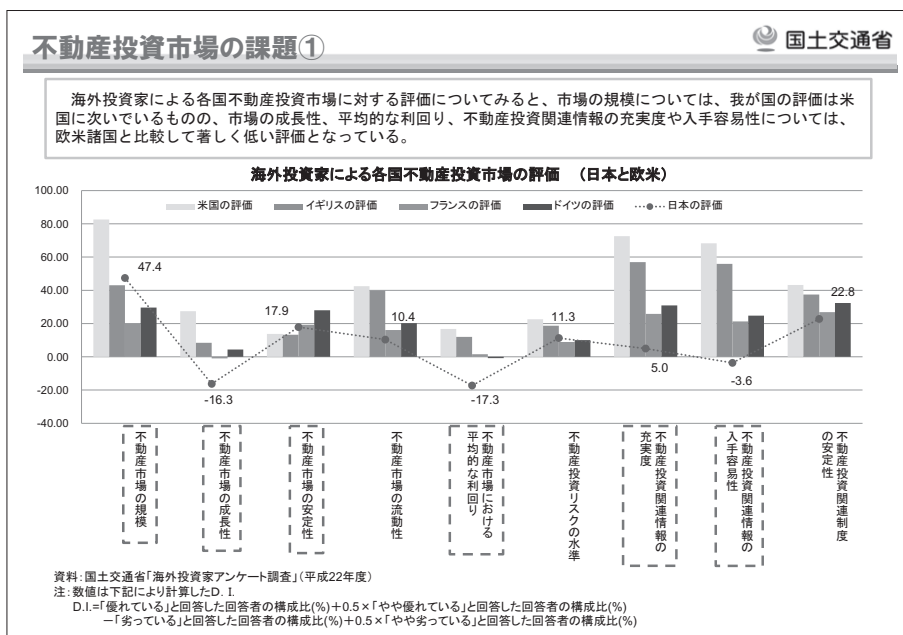


図 3

が非常に増えています。これも銀行が突如として土地資産をたくさん持ったのではなく、道路公団の民営化の関係です。道路用地は、それまで道路公団が持っていたわけですが、用地を所有する高速道路機構に譲り渡されたので、その機構の業種分類が金融・保険業となることから、運輸業から金融・保険業に移ったということです。

不動産投資市場の規模をみますと、20年で不動産資産は2300兆円くらいでした。そのうち、収益不動産については124兆円くらいと推定しています。そのうち、証券化資産は33兆円ですから、考えようによってはまだまだ証券化の余地がたくさん残されているということです。

証券化不動産の試算の推移をみても、私募ファンド、Jリート合わせて10年時点で3000億円くらいだったものが、15年には13兆、そして20年には33兆と拡大してきていますので、収益資産が124兆円となれば、もう少し増える余地もあるということです。

海外の投資家はそれぞれ各国の不動産市場をどのように評価しているかということ調査した結果をみてみます。各国とはアメリカ、イギリス、フランス、ドイツと日本です(図3)。日本の場合、市場の規模や安定性といったところはアメリカ、ヨーロッパの国と比べ遜色ありませんが、不動産市場の成長性や利回り、不動産投資関連情報の充実度や入手の容易性といった項目が他国と比べ、評価が低くなっています。

もう一つ、不動産の透明度インデックスという不動産市場の透明性を評価してランキングしたものをみると、20年、22年とも日本は26番目でした。アジア諸国をみると韓国が42番目です。インデックスの中でも二つの国は、経済発展の割には不動産透明度が低いと名指しで指摘されています。逆に高いのはシンガポールや香港が10番台です。ちなみに、インドは41番、中国は45番目です。

一方、国内の投資家は日本の不動産市場をどのように見ているか。海外の投資家の見方と変わらないと言えば変わらないのですが、成長性の分野は比較的評価が低いのですが、不動産市場の透明性や信頼性、入手容易性などは19年に比べ21年は向上しています。

こういった中、安定した不動産投資市場の実現に向けた取組を紹介します。まず、情報提供として土地総合情報システムといったWebによる入手容易性を高めてい

ます。非常にアクセス数も高く毎月約550万件となっています。

もう一つは、不動産価格指標を作ろうということで、現在、検討している最中です。

最後が、地価公示についてもいろいろ金額を出すだけでなく、プラスアルファの情報提供を検討しています。

4 今後の取組

中古住宅の流通市場の整備・活性化について、どんな政策的なことができるかを検討しています。一般の消費者は中古住宅についてリフォーム、点検や検査をしてもらいたいわけですが、不動産業者等から適切な相談、助言を受けられない、それから、情報も得られにくいといった阻害要因を改善していくにはどのような施策を講じるべきか、本格的に検討していきます。

これからは人口減もあり、これまでのように新築住宅の増加は考えにくい状況にあります。海外をみると、アメリカやイギリスでは全体の8割くらいが中古住宅で流通していますし、フランスでも3分の2くらいは中古住宅ですが、日本は13～14%と中古住宅の割合が低くなっています。

住宅業界全体としても、新築需要から中古需要へ、中古住宅を買う方の3分の2くらいがリフォームをしている実態から、不動産業関係とリフォーム工事関係事業者とのマッチングをどのようにしていくかという課題、空き家が800万戸とも言われているなか、いかに情報提供をうまくスムーズにやって安心して取引に結びつけるかという、2点について取り組みを進めようと予算を要求しているところです。

次に、不動産証券化手法を公益的な施設にも活用して、維持更新、経営強化等が図れないか検討しています。今まで収益施設を中心に証券化されてきていますが、病院や介護施設、役所の庁舎なども含めてREITで組めないか。

アメリカの場合は、US-REITは12%くらいがヘルスケアの関係を組んでいるということですが、日本で介護施設や病院を不動産証券化の中に組み込む場合にどんな問題点があるのかを、検討整理しようというものです。医療の分野では、いろいろな規制とありますが、単なる商業施設とは違った面があるので、関係省庁と連携して

検討します。

地籍調査は、大幅に予算要求額を増やし、今年度の125億円を来年度は175億円で要求しています。全国49%の進捗率ですが、特に都市部が遅れているので進めるために、大きく増額しています。震災の関係で、地盤が相当ずれを起こしました。水平方向で、最大で5メートル40センチ、上下で1メートル20センチで、東京の練馬辺りでも20センチくらいずれています。

ただ、被災を受けられた東北地域は地籍調査の進捗度合いが高く、だいたい9割くらいが調査済みでしたから、今後、境界確定などで、活用できると考えています。しかし、ずれてしまっている土地がたくさんありますので、国土地理院や法務省と一緒に、一時補正で今ずれを補正しているところです。

その後になりますが、官民境界の調査は直轄でやれるので三次補正でやり、地籍調査については、自治体の要請に基づいて国が代行する仕組みも作ってほしいと思います。

もう一つは、土地取引の監視です(図4)。被災地において、買い占めにより一時地価が上がっているのではないかといった報道があり、国会で質問もありました。このため、8月以降、法務省から国交省に毎月提供される登記情報と、これを基にアンケートによる取引価格情

報とを被災地3県と仙台市に情報提供してウオッチしてもらっています。

移転の需要で、一部のところで土地の取引が活発化して5月ごろから続いているところがあります。ただ、登記の中身を見ると、買った方はだいたい個人で、広さも500平米に満たない比較的小規模なものが多く、県外の法人が大規模に土地を買い占めているといった動きはないと言えるかと思います。

ある市では、田畑や山林の取引が多くなっているところもあります。これは宅地はなかなか供給量がないということで、田畑の取引に及んでいるといったことかと思っています。ただ、これから復興計画が進んでくるので、こういった動きについては、十分注意して見ていかなければいけないと考えています。

税金の関係で、二つあります。事業用資産の買換えの特例の延長と不動産取得税の特例です。当然、復興財源を出さなければいけないというなか、なかなか特例措置も延長だから認められるという時代ではなく非常に厳しくなっていますが、要求しているところです。

「土地月間」ということで、土地全体のことについてお話し申し上げました。ご清聴ありがとうございました。(拍手)

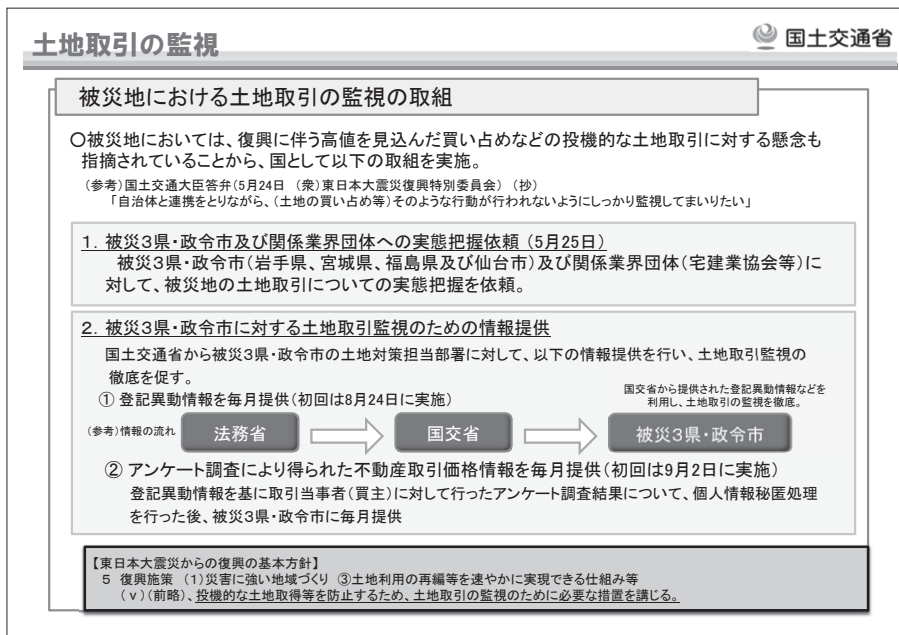


図4

※本稿は、平成23年10月27日に開催された「土地月間」仙台講演会の内容をもとにとりまとめたものです。

「土地月間」 仙台講演会 研究報告

宮城県の被災地を中心とした地価動向について

Profile

一般財団法人 日本不動産研究所
東北支社 支社長代理
不動産鑑定士

はま だ ゆういち
濱田 雄一



プロフィール

早稲田大学法学部卒業後、平成3年入所、鑑定審査部、仙台支所（現東北支社）、福島支所、横浜支所、盛岡支所等を経て現在に至る。

Contents

1. 阪神・淡路大震災での状況	8
2. 宮城県沿岸部の被害状況	9
3. 不動産の価格形成要因について	9
4. 地価調査にみる地価動向	10
5. 土地取引の動向について	13
6. 仙台市の住宅需要について	13
7. 今後に向けて	14

日本不動産研究所の濱田です。

このたびの未曾有の大災害に遭われた皆さま方には心よりお見舞い申し上げますとともに、予期せぬ事態の中で、尊い命を奪われた方々に深く哀悼の意を表します。

「宮城県の被災地を中心とした地価動向について」ですが、地価動向だけではなく、被災地の不動産市場の様相についても説明し、さらに、今の取引の動向や市場の混乱を経て、これからの復旧による市場の回復や復興に向けての市場変化といったことまで言及したいと思っています。

1 阪神・淡路大震災での状況

前段階として、阪神・淡路大震災直後の不動産市場がどうだったかを簡単にまとめてみました。

平成7年に発生した阪神・淡路大震災の時の不動産市場の様子は、被災者や企業の移転需要が発生し、賃貸住宅は法人による仮押さえで数日で空室が皆無になった。地域では移転需要を吸収できず、地上げの噂もあったが実際の取引は停滞し、震災の被害を受けた地域の地価は、被害の程度が大きかったところを中心に下落しまし

たが、神戸市による土地の買い上げなどの復興事業とともに土地取引が回復した、というようなものでした。移転需要の発生や賃貸住宅の仮押さえの二つは、東日本大震災の状況と似ています。

2 宮城県沿岸部の被害状況

宮城県沿岸部の市や町の被害状況について、総務省統計局発表の数値で見ることになります。

宮城県内で仙台市に次ぐ第二の都市は石巻市で、人口は約16万人です。石巻市は、仙台市の中でも沿岸被災地として取り上げた宮城野区や若林区とだいたい同じくらいの人口規模となります。この沿岸部の中で、石巻市以外に10万人を超える市はなく、人口の多い順に気仙沼市、名取市、多賀城市、少し小さくなって塩竈市と続きます。

被災の状況ですが、死者と行方不明者の合計人数が人口に占める割合が最も大きかったのは女川町で約10%、次いで南三陸町が約5%で、多くの方がお亡くなりになりました。

浸水範囲の面積が行政面積に占める割合が最も高かったのは、若林区で、全体面積の60%が浸水被害を受けたこととなります。次が岩沼市や亶理町で約47%、その次が東松島市、七ヶ浜町、山元町などが30%台の後半。塩竈市や宮城野区は30%台前半の被災状況でした。

住宅の全半壊を合計すると、女川町は全体の80%が被害を受けています。東松島市は約94%、気仙沼市、石巻市は40%くらいです。石巻市の40%とは実数にすると2万4000棟ほどでかなりの規模となります。ちなみに仙台市は全壊約2万3000棟、大規模半壊約1万6000棟でした。

地震の被害はこのような津波の被害だけでなく、地盤沈下もあります。

過去の最高潮位以下、大潮の満潮位以下、海拔0メートル以下のエリアに地図を塗り分けると、大潮の満潮位以下の範囲が震災前より約1.9倍、0メートル以下の範囲は3.4倍に増えています。

石巻市の地盤沈下の状況为例に見ると、大潮の満潮位以下や海拔0メートル以下のエリアが拡大しているのがわかります。

このような状況の中で、県内では大きな人口の変動が

起こっています。9月9日付の新聞報道によると、県全体で人口が転入により約1万人増えています。沿岸部の市町では、石巻は約9000人の減少となっていますが、仙台は2953人のプラスと報道されています。仙台では過去、平成21年と20年の1年間で2400人くらい増えただけでしたが、震災後の約半年間でこれを上回るペースで人口が増えているのです。

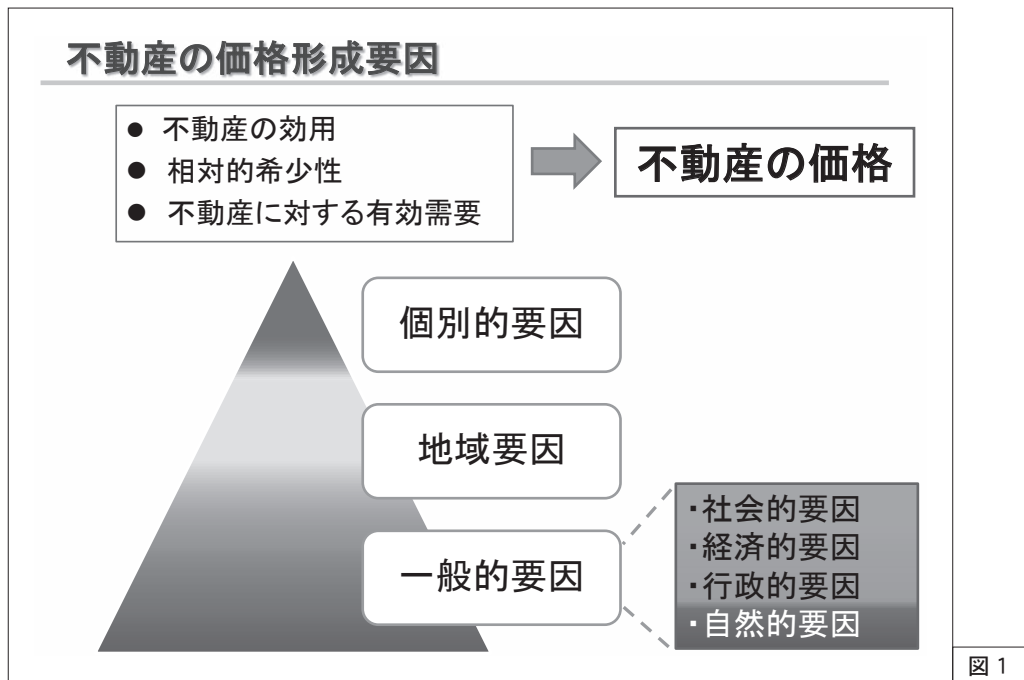
3 不動産の価格形成要因について

今後の話を進めるために、不動産鑑定理論における不動産の価格形成要因について説明します(図1)。不動産の価格は不動産の効用、相対的希少性、不動産に対する有効需要の3者の相関結合によって形成されると考えています。この3者に影響を与えるものが価格形成要因で、価格形成要因は一般的要因、地域要因、個別的要因に区分できます。

不動産の効用とは、有効性や要求を満足してくれる役割、働きのこと。相対的希少性とは、不動産には限りがあるということ。有効需要とは、買い手の存在です。これらの力関係の組み合わせにより、土地の価格は変わっていくと考えます。

もう少し具体的に見ていくと、不動産価格の基礎にあるのが、一般的要因の中の自然的要因で、我々が社会経済活動を行う基盤となっているものです。我々の社会生活は、土地と切り離して活動することはできないものです。とりわけ一次産業の場合は、自然的要因と深くかわりをもって成り立っていることは、言うまでもありません。

この一般的要因が結合して、不動産が集合した地域を形成すると考えます。この地域のレベルの価格形成要因を、地域要因と呼びます。結局、不動産の価格は、このような地域要因が働いてできた不動産の集合体である地域において地価の水準というものが形成され、その地域の水準の中で個別の不動産が持っている個別的要因が相乗的に作用して、1個1個の土地価格が形作られると考えます。



4 地価調査にみる地価動向

実際の土地の価格について見ていきます。地価調査は特定の地点について、毎年、7月1日時点で鑑定評価の手法を使って求めた価格です。この調査は年1回実施しているので、平成23年度の地価調査は、前回調査の平成22年7月の時点からおおよそ8カ月後に震災が発生し、震災から4カ月後の価格を求めたこととなります。

沿岸市町では、震災の影響で地価調査を休止した地点もありますが、平成23年の調査ができた地点の平成20年から平成23年までの価格はほぼ全てが下落傾向でした。ちなみに、今回調査を休止した地点も前年の22年まで同様に下落が続いていました（図2、3、4、5）。

特筆すべきは、女川町と南三陸町で、全地点が休止になってしまい、町の全域が価格判定不能となりました。

石巻市については、旧北上町地区、牡鹿半島やその他、こちらの旧石巻市の街中で調査休止地点が出ています。唯一、地価調査の価格がプラスに出たのは、図中にある石巻-13、あけぼの3丁目の住宅地です。その一方で、宮城県の商業地として下落率が最大だった地点も同じ石巻市の地点でした。

東松島市は全て調査ができたのですが、準工業地と住宅地で用途別の県内で最大に下落した地点があり、準工

業地-18.2%、住宅地-13.6%と大きく落ち込んでいます。ただし、これよりも損害の程度が大きかった地点は、調査を休止しているという点にご注意いただきたいと思います。

また、仙台市については仙台港の南側で休止地点がありました。

県南エリアでも休止地点がありましたが、宮城県内では平たんな土地については海岸から数キロ奥まで津波の被害が及ぶ一方、リアス式海岸のエリアでは元々少ない宅地のほぼ全域が壊滅的な被害を受けたのです。

震災の前から沿岸部の地価は下落傾向にあり、今後の復旧事業で土地価格が以前の水準に回復したとしても、事業が文字通り単なる復旧に留まるとしたら、地価動向については震災前の下落傾向に戻るだけなのではと危惧します。

一方、マスコミなどで、高台などの土地が買い占められて地価が上がっているのではという報道に対しては、地価調査の結果では確かに石巻市でプラス0.2%というところもありましたが、そのほかの地域ではどうでしょうか。

石巻市の石巻駅周辺から海側にかけての区域にあるいくつかの地点の推移・動向について見てみます。

商業地のポイントである石巻5-1は穀町の市役所斜

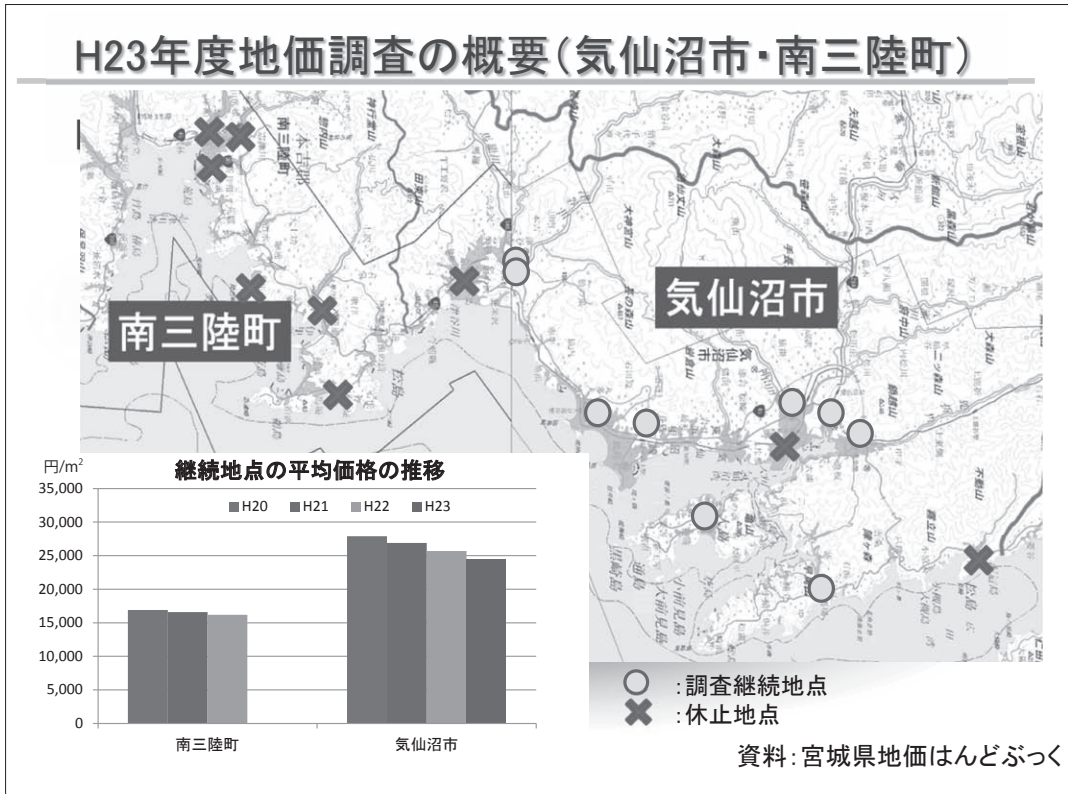


図 2

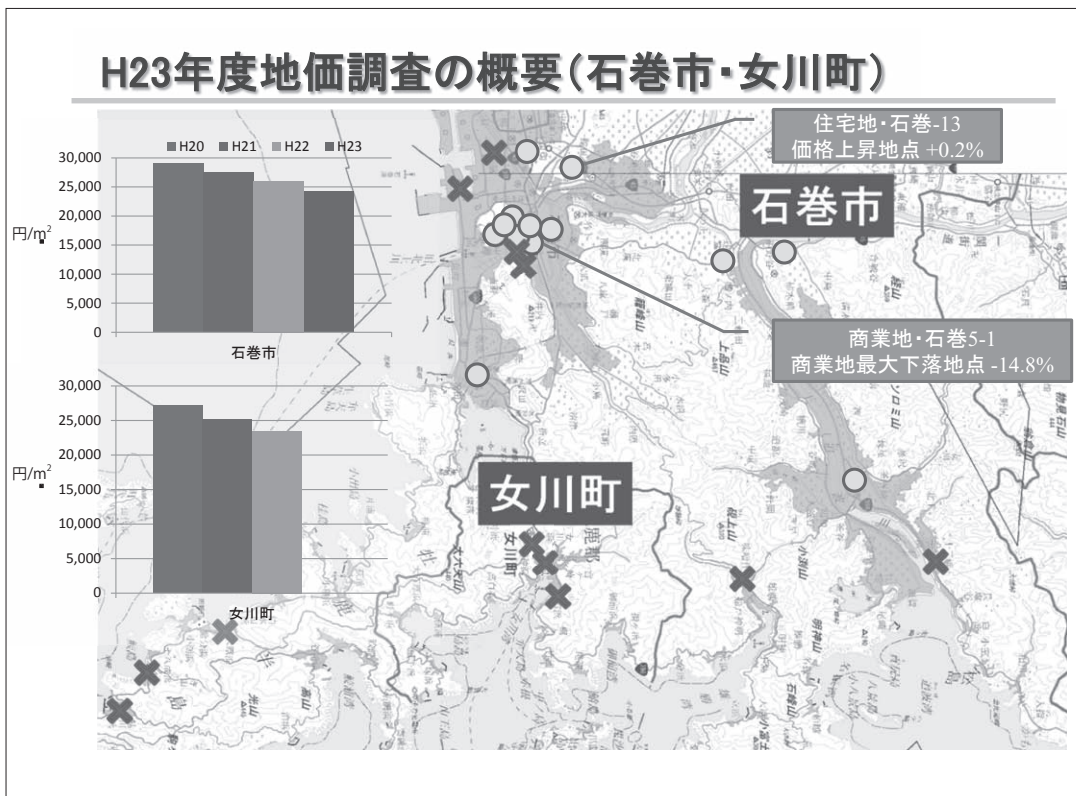


図 3

津波浸水の範囲

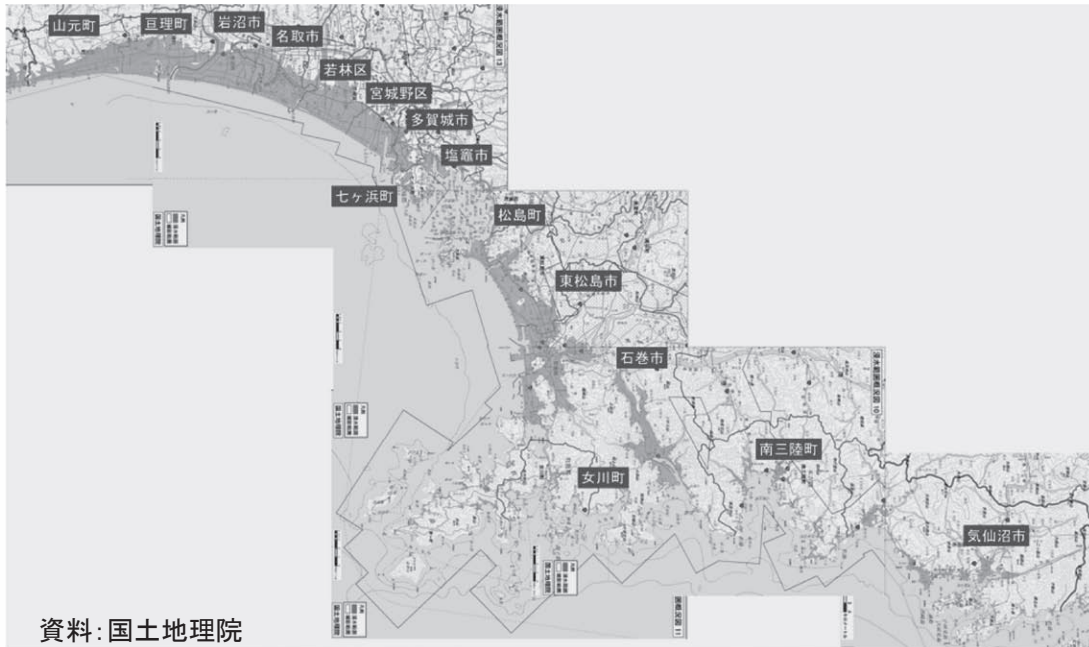


図 4

H23年度地価調査の概要(石巻市)

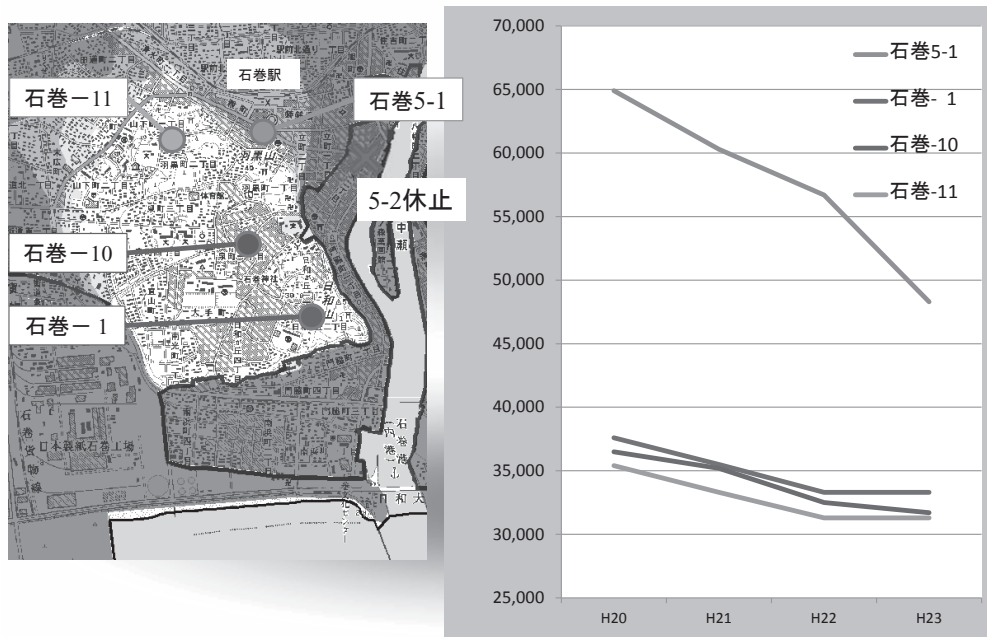


図 5

め向かいにある地点です。もともと中心市街地空洞化で下落傾向だったところに、震災で更に大きな下落をしています。その一方で、津波の被害を受けなかった3つの住宅地のポイントのうち、1と11の2ポイントは、それまで毎年6%くらいずつ下げていたのですが、今回横ばいとなりました。残る10のポイントも下落はしているのですが、やや下落幅が小さくなっている。実は、このポイントは地価公示でも調査する共通地点で、その1月1日時点の価格は3万1700円でした。この価格は今回の7月時点の価格と同額です。ということは、この住宅地の3ポイントの地価の推移をみると、地震の前には下がり続けていたが、地震の後に、去年の7月の価格まで戻していると読み取れます。

5 土地取引の動向について

次に、図6のグラフは取引の動向について、震災後から直近までの期間と震災までの同じだけの期間とを比較したときにどれほど取引件数が変化したかを率で表したものです。

宮城県沿岸部の被災地域のうち、震災後の取引が震災

前と比べて最も多くなっているのは七ヶ浜町で、震災前に比べ80%も増加し、取引が過熱しています。石巻市でも60%以上です。ただし、女川町や南三陸町は、どちらも地価調査ができないほど壊滅的な被害を受けていますが、取引件数は女川町は増加、南三陸町は減少となっています。

この市町の取引の格差や原因については、時間の制約上、十分な分析はできませんでしたが、これらの取引の大半は、被災してそれまでの土地が使えなくなった方が新しい土地を求める取引で、被災した土地の取引ではないと思われませんが、中には被災した土地の取引もあったといった状況です。

6 仙台市の住宅需要について

まず、この震災がなければどうなっていたかを、仙台市を例として考察します。全国の政令指定都市の人口規模と着工新設住宅戸数との相関関係を見てみると、高い相関があり、人口の動きが住宅建設に影響を与えることができます。

一方、仙台市の過去の住宅着工戸数を追ってみると、

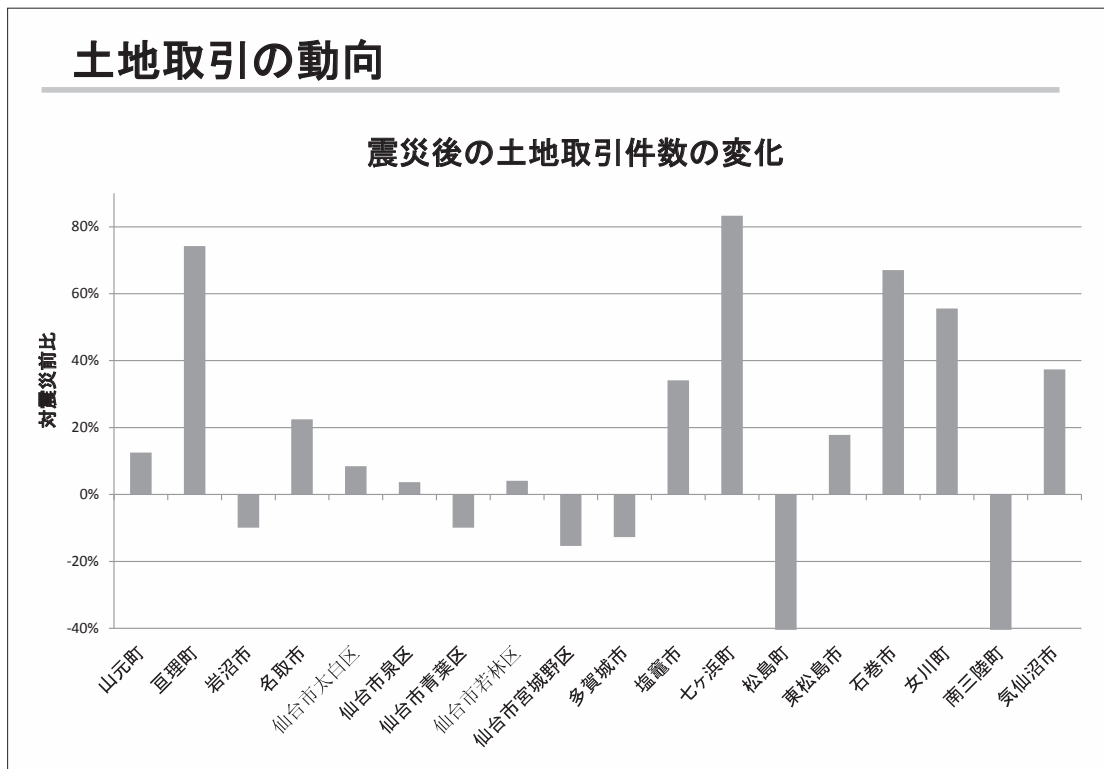


図6

多少波はありますが、1995年時で約20000戸、2000年時で約12000戸、2010年時で約6000戸と総じて減少する傾向が見えます。

仙台の予想住宅供給量について、国立社会保障・人口問題研究所の人口予測を基に住宅着工戸数を予測する方法と過去の仙台市の着工戸数のトレンドから予測する方法の2つの予測値を算出すると、2020年には約5000戸前後の水準まで落ち込む結果となりました。もし震災の影響がなければ、仙台市はこのような動向で動いていたのではないか。

それに対し、実際、震災を受けたことでどうなったかと申しますと、まず、仙台市全体では4万棟近い住宅が全半壊しています。ここで住宅を失った人がたくさんいらっしゃるわけです。次に、仙台市では亡くなられた方もいらっしゃいますが、先ほど見たように人口が1万人ほど急激に増えている。その差はどこにいったかということですが、先ほどの取引件数の変動で見ると、そんなにみんながみんな、土地を買っているわけではない。その方たちは恐らく仮設住宅や賃貸住宅、公営住宅などに吸収されたのではないかと思います。

統計によると、震災前、仙台には44万6000戸の住宅があって、そのうちの約18%、約8万1100戸の空き家があったということです。先ほどの人口の移動数などと比べると、こちらのほうに十分吸収されている可能性があるわけです。この辺については、皆さまにもご納得いただけるのではないかと思います。

7 今後に向けて

震災後から今までの土地取引は自力救済的な移転需要が中心でした。自力救済というのはいろいろな情報を集めたりアドバイスを受けていたりしながら、じっくり吟味する間もなく、自分で決め、しかも融資も受けず自分の資金で購入するような取引のことで。

住宅市場では、仮設や賃貸住宅などに移っている人た

ちが多くいるわけですが、かなりのボリュームがあるので、今後のこの人たちの動きのいかんによっては市場に影響が出るのではないかと考えます。

三つ目に被災地の土地需要は、町や集落が壊滅的な被害を受けてしまうと、移転先としてはまず最寄り都市機能が保たれているところに動いていく傾向があります。ところが最寄りの都市を含めて広い範囲が被災している地域では、被害を受けていない高台ばかりではなく、被害を受けているが、その程度が小さいところも買われ求められる傾向があるようです。この辺はそれぞれの地域柄と地域要因の作用の程度によって違う動きをしていて、被災地でも土地の有効需要の高まりによって地価が震災前より上昇している場合があるということです。

今後の沿岸部での復旧、復興のためには、まず沈下した地盤の安定化といった対策が必要であると共に、そこでこれからどういった生産活動等を行っていくかというような、将来に対する絵（復興計画）を描く時には、安全や環境に対する低リスクが重要なキーワードになってくると思われます。

浸水被害地の評価方法については、当研究所の不動産調査「東日本大震災に関する土地評価」にまとめてありますので、ご一読ください。

最後に仙台市においては、津波被害だけではなく、丘陵地の地盤、擁壁の崩落等の被害も出ています。これについては、先ほどの津波が面的な損害で、地域的な要因であるのに対し、個人の民地の中の擁壁等の被害となると、価格形成要因のうちの個別的要因の問題であるので、まずは個人の負担で復旧するということがまず第一義的には出てくるわけです。個人の希望者を取りまとめたりとか、インフラの改修と併せて一体的にやるというような、新しいスキームができるというような報道もありますので、今後の動きに着目していきたいと思います。

私からの話は以上で終わります。ご清聴ありがとうございました。（拍手）

**一般財団法人日本不動産研究所ホームページは
不動産情報サイトとして
様々な情報を提供しております
<http://www.reinet.or.jp/>**

各都道府県に所在する支社支所が毎月地価の動向を「全国地価動向マップ」で更新していますので、是非、ご覧下さい。



また、公表資料、記者発表資料等の更新を、メールでお知らせする「無料メルマガ」会員も募集中です。ご登録をお待ちしています。



業務内容のご案内

評価・コンサルティング業務

不動産鑑定評価

- ・独立した審査決裁体制
- ・客観的・中立的な「全国ネットの機関鑑定評価」
- ・特定専門分野別のスタッフ（専門チーム）の配置

時価会計支援

- ・「賃貸等不動産」の時価開示支援
- ・減損会計
- ・販売用不動産（棚卸資産）の評価

証券化に伴う評価・コンサルティング

- ・専門スタッフを配した証券化事業室による対応
- ・物件の用途、特性に応じた適切な処理
- ・海外投資家に対する適切な対応（評価のグローバル化）

CRE（企業不動産）戦略支援

- ・CRE 戦略策定支援
- ・不動産有効活用事業支援
- ・不動産運用相談業務

海外不動産評価

- ・海外に所在する不動産の鑑定評価
- ・海外の不動産市場調査・コンサルティング
- ・海外提携機関とのネットワーク

PRE（公的不動産）戦略支援

- ・PRE 戦略策定支援
- ・公会計制度関連支援業務
- ・不動産有効活用事業支援

環境不動産調査

- ・不動産の環境デューデリジェンス（DD）
- ・環境リスクを反映した不動産鑑定評価、価格調査等

再開発ビル事業・街づくり支援

- ・市街地再開発事業支援
- ・共同ビル事業支援
- ・土地区画整理事業

固定資産税評価

- ・固定資産税のための土地評価システム
- ・土地価格比準表の作成、画地計算法、所要の補正調査
- ・家屋評価の支援

投資リスク管理等支援

- ・不動産価格の予兆管理等支援
- ・将来予測に基づく投資分析
- ・最大損失額等算定業務

基礎研究・各種調査

基礎研究

- ・「市街地価格指数」、「全国木造建築費指数」（年2回）
- ・「田畑価格及び賃借料調」（年1回）
- ・「山林素地及び山元立木価格調」（年1回）
- ・「全国賃料統計」（年1回）
- ・「不動産投資家調査」（年2回）

各種調査

- ・土地政策・制度に係る調査研究及び提言
- ・不動産評価に係る調査研究及び提言
- ・不動産利活用・事業推進等に係る調査研究及び提言
- ・中国、韓国等の関係研究機関等との連携による調査