

# 不動産調査

No.397 (2014/12/15)

平成 26 年度「土地月間」仙台講演会

## どうなる今後の日本経済と不動産市場

### 第 1 部・基調講演

最近の地価動向と今後の土地政策 ..... 2

国土交通省 土地・建設産業局 次長 江口 洋一郎 氏

### 第 2 部・研究報告

震災被災地における地価の推移と今後 ..... 20

一般財団法人日本不動産研究所 東北支社 主任専門役 倉地 真一

### 第 3 部・特別講演

これからの日本経済と地方のゆくえ ..... 28

早稲田大学 政治経済学術院 教授 北川 正恭 氏



一般財団法人  
日本不動産研究所

平成 26 年度「土地月間」仙台講演会

# どうなる今後の日本経済と不動産市場

第 1 部・基調講演

## 最近の地価動向と今後の土地政策

### プロフィール

国土交通省 土地・建設産業局 次長

えぐち よういちろう  
江口 洋一郎 氏



### Contents

1. 最近の地価の動向	3
2. 地価と人口	13
3. 土地税制	15
4. 土地に関する施策（地籍調査）	17
5. 国土のグランドデザイン 2050	19

ただいまご紹介いただきました国土交通省の土地・建設産業局次長の江口です。「最近の地価動向と土地政策」ということでお話をさせていただきます。それから、国土交通省の目玉施策ということで、国土のグランドデザインという資料をお配りしていますので、それについても一番最後に触れさせていただきますので、よろしくお願いたします。

土地月間の基調講演ということで、土地月間とは何かということに触れておきます。10月の1カ月を土地月間にしたのが平成2年からです。と申しますのは、平成の初めというか昭和の終わりから、大変な地価高騰、土地のバブルが起きて、そこで不動産融資を減らすとか

税金をかけるなど、いろいろな手を打ちました。そのときに土地というものの公共性というものを土地基本法という法律に書きました。土地は私有財産であるけれども、国民みんなのものだ。限られた資源だから、大事に使いましょう。間違っても、土地転がしなどをしてひと儲けしようなどというのは駄目です。そういうことを法律に書きました。そういった土地の理念、公共性を広く国民に理解してもらおうということで平成2年から土地月間を始めたわけであります。海の日のように祝日にはなりませんけれども、年に1回ぐらい土地の公共性というものをこういう機会に考えていただければと思っています。

当時は、首都圏の地価が1年で2倍、3倍になった年でした。「土地神話」や「地価狂乱」といった言葉が新聞を賑わせました。それから、土地を持てる者と持たざる者との格差の拡大が社会問題になりました。あるいは当時年収の10倍でもマンションが買えなくなった、戸建てが買えなくなったという時代だったので、年収の5倍でマイホームが持てるようにしろという議論があり、とにかく地価を何とか下げろということが至上命題でありました。地上げや土地転がしといった土地に関する言葉が、とにかく悪く言われ、そういう言葉がどんどん出てきたわけであります。そういう中で、不動産業融資の総量規制でありますとか、国の保有税ということで地価税をつくり、当時、確か土地を持っていた企業から全体で2兆円ぐらい税金をいただきました。あとは、短期の譲渡益に思い切り高い税金をかけるとか、あるいは宅地並み課税ということで、農地の宅地化をどんどん進める。そういったことで、政府をあげて地価高騰対策を講じたわけですが、今から考えると劇薬というか、薬が効きすぎた感があります。その後、地価もずっと長期低迷しております。その間、失われた20年といえます

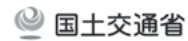
か、深刻なデフレが続きました。やっと最近、異次元の金融緩和ということもありまして、アベノミクスで少しずつ景気が上向きになってきているということで、地価も多少上向きになってきているわけです。

# 1 最近の地価の動向

先月、都道府県地価調査を国交省で発表いたしました。都道府県地価調査というのは、各都道府県がそれぞれ地価を調べているもので、それを国交省が取りまとめております。7月1日時点の数字を公表しております。国交省が1月1日時点のものを3月に地価公示ということで公表いたしますので、全国レベルの調査は年に2回あるということになります(図-1)。

全国平均の住宅地で▲1.2%、商業地で▲1.1%ということで、下落は続いていますけれども、だいぶ縮小傾向になっていることが分かります。三大都市圏で見ますと、住宅地は+0.5%ということで、これは6年ぶりにプラスに転じております。それから商業地の

## 「変動率」と「上昇・横ばい・下落地点数」



年間の変動率											上昇・横ばい・下落地点数			
(単位: %)											(全国・全用途)			
	住宅地					商業地					調査	上昇	横ばい	下落
	22調査	23調査	24調査	25調査	26調査	22調査	23調査	24調査	25調査	26調査				
全 国	▲3.4	▲3.2	▲2.5	▲1.8	▲1.2	▲4.6	▲4.0	▲3.1	▲2.1	▲1.1	26	4,405	3,060	13,334
三大都市圏	▲2.9	▲1.7	▲0.9	▲0.1	0.5	▲4.2	▲2.2	▲0.8	0.6	1.7	調査	(21.2%)	(14.7%)	(64.1%)
東京圏	▲3.0	▲1.9	▲1.0	▲0.1	0.6	▲4.1	▲2.3	▲0.9	0.6	1.9	25	2,925	2,660	15,081
大阪圏	▲3.6	▲1.8	▲1.0	▲0.4	0.1	▲5.3	▲2.6	▲1.0	0.4	1.5	調査	(14.1%)	(12.9%)	(73.0%)
名古屋圏	▲1.3	▲0.7	▲0.2	0.7	0.9	▲2.9	▲1.1	▲0.5	0.7	1.5	24	658	1,972	18,655
地方圏	▲3.6	▲3.7	▲3.2	▲2.5	▲1.8	▲4.8	▲4.8	▲4.1	▲3.1	▲2.2	調査	(3.1%)	(9.3%)	(87.6%)
※対前年変動率は、継続する基準地について、前年の価格との対比から算出している。														
※平成25年都道府県地価調査より、準工業地域、市街化調整区域内の地点を標準地の用途分類に合わせて、住宅地、商業地、工業地に分類した数値となっている。														
半年毎の変動率														
	住宅地					商業地								
	26調査		年間			26調査		年間						
	前半	後半	年間	前半	後半	年間	前半	後半	年間					
全 国	0.3	0.3	0.5	0.4	0.5	0.9	0.4	0.5	0.5					
三大都市圏	0.6	0.5	1.1	1.3	1.1	2.4	1.3	1.1	2.4					
東京圏	0.6	0.5	1.2	1.2	1.2	2.4	1.2	1.2	2.4					
大阪圏	0.2	0.3	0.6	1.4	1.1	2.5	1.4	1.1	2.5					
名古屋圏	1.2	0.9	2.1	1.3	0.9	2.2	1.3	0.9	2.2					
地方圏	▲0.2	0.0	▲0.2	▲0.5	▲0.2	▲0.7	▲0.5	▲0.2	▲0.7					
地価公示(毎年1月1日時点実施)との共通地点(1,616地点。うち住宅地1,137地点、商業地479地点)で分析											凡例 26調査 : 25年7月1日 ~ 26年7月1日 26調査前半 : 25年7月1日 ~ 26年1月1日 26調査後半 : 26年1月1日 ~ 26年7月1日			

図-1

ほうも、実は昨年、5年ぶりにプラスに転じていまして、これがさらにプラスの幅が大きくなっているということで、三大都市圏が地価上昇を引っ張っているという状況です。地方圏のほうも下落が続いていますけれども、その幅がだいぶ小さくなっておりまして、住宅地で▲1.8%、商業地で▲2.2%になっております。こういう地価変動の背景ということですが、住宅地、商業地共通の要因としては、やはり異次元の金融緩和による低金利ということが1つ。それから住宅地については住宅ローン減税が大きいと思います。商業地については地震に強いオフィスへの需要が増えている。それから商業地のマンション需要が増えているということが挙げられます。もちろん円安による株高で、資産効果で資産の増えたお金持ちがマンションなどを買っているということも、地価上昇の背景にあると言われております。先ほど申し上げましたように、地価公示と地価調査というのが年に2回あるわけで、実は調査地点がダブっているところがあります。そのダブっているところがどう動いているかを見ますと、半年ごとの動きが分かるわけです。それを見ても、全国で住宅地で前半+0.3%

が後半+0.3%、商業地が全国で前半+0.4%が後半+0.5%ということで、1年全体で見ると、これ以上どんだん上がっていくという感じではなくなってきているということが見て取れると思います。都道府県地価調査の調査地点が2万1,000ほどあるわけですが、その2万1,000地点がどう動いたかを見たのが、この右側の表になります。これによりますと、全国の調査地点で上昇したのが21.2%。これは去年は14%しかなかったわけですから、上昇地点がまた増えたということになります。これは三大都市圏と地方圏で比べてみますと、三大都市圏ではもう半分以上、51.5%が上昇。これに比べ、地方圏は9.6%が上昇ということで、ここで見ても、やはり都市と地方の格差が大きく出ているということが分かると思います(図-2)。

多少細かく地域別に地価の動向を見ていきたいと思えます。まず初めに県別の状況です。これは全体的にはもうマイナスの▲だらけですが、よくよく見てみますと、復興需要に支えられた宮城、福島、あるいは三大都市圏の東京、埼玉、神奈川、愛知、大阪、滋賀、沖縄、そういったところが住宅地・商業地でかなりプラスになって

### 都道府県別の変動率



(単位: %、地点)

	住宅地		商業地	
	25調査	26調査	25調査	26調査
1 北海道	▲ 2.6	▲ 2.1	▲ 3.6	▲ 2.8
2 青森県	▲ 5.1	▲ 3.9	▲ 5.9	▲ 4.4
3 岩手県	▲ 2.2	▲ 1.3	▲ 4.2	▲ 3.1
4 宮城県	0.7	1.2	0.6	2.0
5 秋田県	▲ 4.6	▲ 4.4	▲ 6.2	▲ 5.5
6 山形県	▲ 2.7	▲ 1.7	▲ 3.4	▲ 2.4
7 福島県	▲ 0.6	1.0	▲ 2.0	▲ 0.2
8 茨城県	▲ 3.0	▲ 1.9	▲ 3.7	▲ 2.4
9 栃木県	▲ 3.0	▲ 2.1	▲ 3.9	▲ 2.7
10 群馬県	▲ 3.8	▲ 2.2	▲ 4.1	▲ 2.3
11 埼玉県	▲ 0.7	0.0	▲ 0.8	0.2
12 千葉県	▲ 0.7	▲ 0.1	▲ 0.4	0.4
13 東京都	0.5	1.3	0.7	2.7
14 神奈川県	0.1	0.4	0.9	1.3
15 新潟県	▲ 2.3	▲ 2.0	▲ 3.2	▲ 2.7
16 富山県	▲ 1.4	▲ 0.7	▲ 1.2	▲ 0.3
17 石川県	▲ 2.6	▲ 1.7	▲ 2.9	▲ 1.9
18 福井県	▲ 3.3	▲ 2.6	▲ 3.9	▲ 3.0
19 山梨県	▲ 3.6	▲ 3.1	▲ 4.0	▲ 3.5
20 長野県	▲ 2.5	▲ 2.1	▲ 3.6	▲ 3.1
21 岐阜県	▲ 2.1	▲ 1.7	▲ 2.2	▲ 1.7
22 静岡県	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 1.4	▲ 1.0
23 愛知県	0.8	0.9	0.8	1.5
24 三重県	▲ 2.4	▲ 2.2	▲ 2.4	▲ 2.0
25 滋賀県	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.2	0.5
26 京都府	▲ 1.1	▲ 0.5	▲ 0.5	0.6
27 大阪府	▲ 0.4	0.0	1.1	2.2
28 兵庫県	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 2.1	▲ 1.3
29 奈良県	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 1.0	▲ 0.4
30 和歌山県	▲ 4.2	▲ 3.0	▲ 4.6	▲ 3.0
31 鳥取県	▲ 4.4	▲ 3.4	▲ 4.9	▲ 3.8
32 島根県	▲ 2.4	▲ 2.3	▲ 3.4	▲ 2.9
33 岡山県	▲ 2.1	▲ 1.6	▲ 2.3	▲ 1.5
34 広島県	▲ 2.9	▲ 2.2	▲ 2.7	▲ 1.5
35 山口県	▲ 3.8	▲ 3.0	▲ 4.9	▲ 3.8
36 徳島県	▲ 4.3	▲ 2.6	▲ 5.5	▲ 3.8
37 香川県	▲ 3.9	▲ 2.8	▲ 4.9	▲ 3.5
38 愛媛県	▲ 3.3	▲ 3.1	▲ 3.5	▲ 3.3
39 高知県	▲ 3.6	▲ 2.1	▲ 5.0	▲ 3.0
40 福岡県	▲ 1.4	▲ 0.8	▲ 1.7	▲ 1.0
41 佐賀県	▲ 3.5	▲ 2.8	▲ 4.6	▲ 3.4
42 長崎県	▲ 3.1	▲ 2.5	▲ 3.2	▲ 2.4
43 熊本県	▲ 1.7	▲ 1.1	▲ 2.6	▲ 1.8
44 大分県	▲ 2.4	▲ 1.7	▲ 3.3	▲ 2.5
45 宮崎県	▲ 1.6	▲ 1.3	▲ 3.2	▲ 2.8
46 鹿児島県	▲ 3.1	▲ 2.9	▲ 4.2	▲ 3.8
47 沖縄県	▲ 0.2	0.3	0.0	0.7
全国	▲ 1.8	▲ 1.2	▲ 2.1	▲ 1.1

凡例 26調査 : 25年7月1日 ~ 26年7月1日

図-2

いることがお分かりいただけると思います。

### (1) 被災地の地価動向

震災からの復興はまだまだこれからだと思えるのですが、復興にとって地価上昇が足を引っ張っているのではないかという声もありますので、被災地の地価を詳しく見ていきたいと思います（図-3）。

岩手は住宅地、商業地ともに数字をご覧くださいますと、下落率がだいぶ縮小しているということがお分かりいただけると思います。宮城は昨年から、もうプラスに転じているのですけれども、今年も上昇幅がさらに拡大しています。それから福島は、住宅地がマイナスからプラスに転じて、商業地もマイナス幅が少なくなっているということで、地価で見ても、徐々に状況が回復しているということがお分かりいただけると思います。

被災3県の代表的な地価の動きというものを1つずつご紹介していきたいと思います。

#### ①岩手県大槌町

まず岩手県の大槌町です（図-4）。実はここは昨年、

住宅地で日本一の価格上昇があったことで、急に有名になったところですが、その大槌町の数字を見てみますと、左下のところですが、昨年は+19.5%です。「大槌-1」が+19.5%上昇したのですが、今年は資料にありますように、復興事業で住宅再建が進んだということで、ずいぶん落ち着きを見せておりまして、今年はそんなに上昇していないということになっております。

#### ②宮城県石巻市

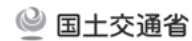
次に宮城県についてですが、今年の住宅地の上昇率第1位が石巻であります（図-5）。

「石巻-19」という地点が浸水を免れた既存住宅地で、石巻中心部は1㎡あたり5万円ぐらいの水準ですが、「石巻-19」はだいぶ奥の方にあるので1㎡あたり2万8,000円ぐらいと値ごろ感があります。それで被災者がこちらにどんどん移転して、急に地価上昇が生じているということでありまして。

#### ③福島県いわき市

それから福島県いわき市です（図-6）。いわき市の3

## 東日本大震災の被災地における地価の状況



- ◆ 被災3県を県ごとに捉えると、
  - ・岩手県は、住宅地、商業地ともに下落率が縮小となった。
  - ・宮城県は、住宅地、商業地ともに上昇率が拡大となった。
  - ・福島県は、住宅地で上昇地点が大幅に増加し、下落から上昇に転じ、商業地は、下落率が大幅に縮小となった。
- ◆ 岩手県および宮城県では、浸水を免れた既存住宅地区や高台地区において、引き続き、被災住民の移転需要は根強くあるが、郊外の新たな小規模分譲地、災害公営住宅及び土地区画整理などの事業の進捗に伴い、上昇基調は弱まってきている。また、海岸部でも浸水が軽微だった地区については、復旧事業等の進展により地価が上昇している。
- ◆ 福島県では、帰還困難区域等の住民による同区域外への移転需要等により、周辺地域の住宅地等を中心に上昇地点が増加し、同区域等周辺市町村では上昇に転じたところも見られた。

		住宅地				商業地				
		変動率(%)	上昇	横ばい		下落	変動率(%)	上昇	横ばい	下落
岩手県	H26	▲1.3	40地点 (14.8%)	48地点 (17.8%)	182地点 (67.4%)	H26	▲3.1	5地点 (6.8%)	5地点 (6.8%)	64地点 (86.4%)
	H25	▲2.2	28地点 (10.3%)	6地点 (2.2%)	237地点 (87.5%)	H25	▲4.2	5地点 (7.1%)	2地点 (2.9%)	63地点 (90.0%)
	H24	▲3.8	8地点 (3.1%)	10地点 (3.9%)	239地点 (93.0%)	H24	▲5.7		1地点 (1.6%)	62地点 (98.4%)
宮城県	H26	1.2	124地点 (48.4%)	45地点 (17.6%)	87地点 (34.0%)	H26	2.0	61地点 (62.2%)	18地点 (18.4%)	19地点 (19.4%)
	H25	0.7	119地点 (50.2%)	15地点 (6.3%)	103地点 (43.5%)	H25	0.6	47地点 (50.0%)	17地点 (18.1%)	30地点 (31.9%)
	H24	▲0.6	75地点 (34.7%)	22地点 (10.2%)	119地点 (55.1%)	H24	▲1.2	15地点 (21.4%)	14地点 (20.0%)	41地点 (58.6%)
福島県	H26	1.0	126地点 (36.3%)	72地点 (20.8%)	149地点 (42.9%)	H26	▲0.2	25地点 (25.0%)	28地点 (28.0%)	47地点 (47.0%)
	H25	▲0.6	57地点 (17.1%)	54地点 (16.2%)	223地点 (66.7%)	H25	▲2.0	5地点 (5.3%)	13地点 (13.7%)	77地点 (81.0%)
	H24	▲3.2	1地点 (0.3%)	2地点 (0.6%)	315地点 (99.1%)	H24	▲4.5			81地点 (100.0%)

図-3

## 岩手県の地価の動向

### 特徴的な地価の動向

- 県全体の住宅地の平均変動率は、▲1.3% (▲2.2%) 14年連続の下落
- 住宅ローン減税や低金利等による住宅需要の支えや景況感の改善による需要の増加。さらに、震災の移転需要により、下落率が縮小している。
- 盛岡市は、景況感の好転に加え、長年の地価下落による値頃感により、需要が増加し下落率が縮小している。
- 大槌町、山田町は、郊外の新たな小規模分譲地、住宅再建等の復興事業などの進捗に伴い、上昇基調は弱まってきている。
- 大船渡市、陸前高田市、釜石市は、浸水が軽微だった地域では、復旧事業等の進展により地価が上昇している。
- 久慈市は、震災によって一部地域で被害を受けたが、既に、復旧済み。震災前と同様の経済活動が行われている。人口減少、地元景況感の悪さが主な要因。

- ◆県全体の商業地の平均変動率は、▲3.1% (▲4.2%) 21年連続の下落
- ◆全体としては、郊外路線商業施設等への顧客流出に伴う既存商店街の空洞化による影響が大きい。
- ◆上昇は、沿岸部の一部の地域の宮古市、大船渡市、釜石市である。商業地の稀少性を背景とした移転需要により、地価は上昇している。

### 個別地点の動向

- 大槌町の「大槌-1」(桜木町)は、住宅再建等の復興事業の進捗により地価の上昇基調は弱まっている。
- H26 23,800円/㎡ 4.8% (19.5%) 震災前(H22) 22,300円/㎡

### 主要市と沿岸市町村の平均変動率

都道府県	市町村	【住宅地】 変動率(%)			【商業地】 変動率(%)		
		H22	H25	H26	H22	H25	H26
岩手県	盛岡市	▲7.1	▲3.1	▲0.4	▲8.4	▲4.5	▲2.4
	宮古市	▲4.1	3.2	2.3	▲6.8	1.6	0.4
	大船渡市	▲1.7	4.0	4.0	▲6.4	6.3	5.8
	久慈市	▲4.1	▲4.3	▲3.1	▲6.4	▲5.6	▲5.5
	陸前高田市	▲6.1	1.4	2.1	▲9.7	—	—
	釜石市	▲6.3	8.1	8.9	▲11.2	3.5	2.9
	大槌町	▲4.4	18.4	3.2	—	—	—
	山田町	▲5.6	14.0	4.3	—	—	—
	岩泉町	▲3.8	▲5.6	▲3.7	—	—	—
	野田村	▲1.6	2.5	2.4	▲6.4	4.7	0.0

### 個別地点の地価推移

大槌-1(住宅地)の地価推移

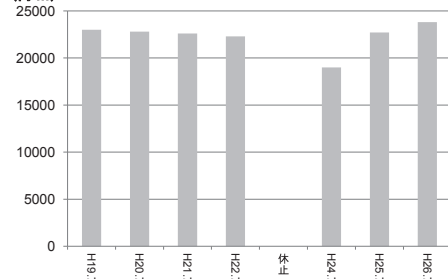


図-4

## 宮城県県の地価の動向

### 特徴的な地価の動向

- 県全体の住宅地の平均変動率は、1.2% (0.7%) 2年連続の上昇
- 都市部は、利便性の良さから都心回帰傾向が高まり需要が堅調である。
- また、低金利・住宅ローン減税等の施策による住宅需要の支えや景況感の改善もあり、住環境良好な優良住宅地への需要は高い。
- 更に、沿岸市町では、引き続き被災者の移転需要が堅調である。
- 仙台市は、人口の増加と被災者の移転需要により、都市部に集中。特に、27年開業予定の地下鉄東西線新駅周辺では、戸建やマンションの需要は高い。
- 仙台市周辺の塩竈市、名取市、多賀城市、岩沼市、七ヶ浜町、利府町は、仙台市中心部への交通利便性の良い地域において、仙台市と比べて割安感がり、需要がある。
- 石巻市、女川町は、被災者の移転需要は根強くあるが、郊外の新たな小規模分譲地、住宅再建等の復興事業などの進捗に伴い、上昇基調は弱まっている。
- ◆県全体の商業地の平均変動率は、2.0% (0.6%) 2年連続の上昇
- ◆都市部では、景況感の改善、都心商業地を中心にマンション用地需要が旺盛。また、金融緩和等により、不動産投資意欲の高まりや商況の回復が見られ、地価は上昇している。
- ◆沿岸部の石巻市は、市中心部の商業施設の集客力が増している。また、駅前周辺は、病院の移転計画、店舗再開など需要の増加が見込まれる。
- ◆塩竈市、気仙沼市は、移転先地周辺及び幹線道路沿線において店舗再開や新規店舗の需要の増加がみられ、地価は上昇している。

### 個別地点の動向

- 上昇率第1位の「石巻-19」(鹿又)は浸水を免れた既存宅地で、市中心部の土地価格(50,000円程度)に比べ値頃感があることから、周辺に被災者の移転が進んでいる。

### 主要市と沿岸市町の平均変動率

都道府県	市町村	【住宅地】 変動率(%)			【商業地】 変動率(%)		
		H22	H25	H26	H22	H25	H26
宮城県	仙台市	▲2.2	2.7	4.2	▲6.1	2.1	4.0
	石巻市	▲5.6	4.4	3.8	▲6.5	5.9	4.0
	塩竈市	▲4.4	2.4	3.0	▲4.8	1.7	1.6
	気仙沼市	▲4.4	0.6	0.5	▲3.6	1.4	1.8
	名取市	▲3.2	1.8	3.7	▲4.8	0.0	2.6
	多賀城市	▲2.2	1.6	1.4	▲5.5	0.0	2.7
	岩沼市	▲3.8	3.3	2.1	▲4.6	0.0	1.0
	東松島市	▲4.2	0.1	1.3	▲1.2	0.5	0.0
	亶理町	▲5.0	5.0	3.4	▲5.3	1.8	1.2
	山元町	▲5.2	5.2	2.2	—	—	—
	松島町	▲8.8	▲1.2	0.0	▲8.4	▲2.1	▲2.1
	七ヶ浜町	▲3.3	9.1	3.6	—	—	—
	利府町	▲2.9	9.1	7.9	▲3.9	0.2	3.1
	女川町	▲4.6	7.1	2.4	▲8.9	0.0	0.0
南三陸町	▲2.1	1.7	0.4	—	—	0.0	

### 個別地点の地価推移

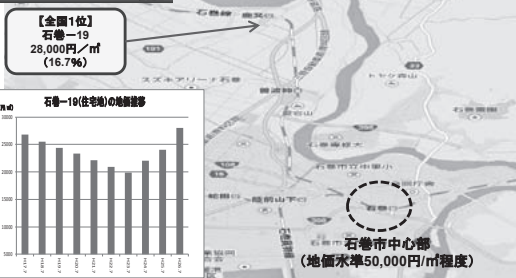


図-5

## 福島県の地価の動向

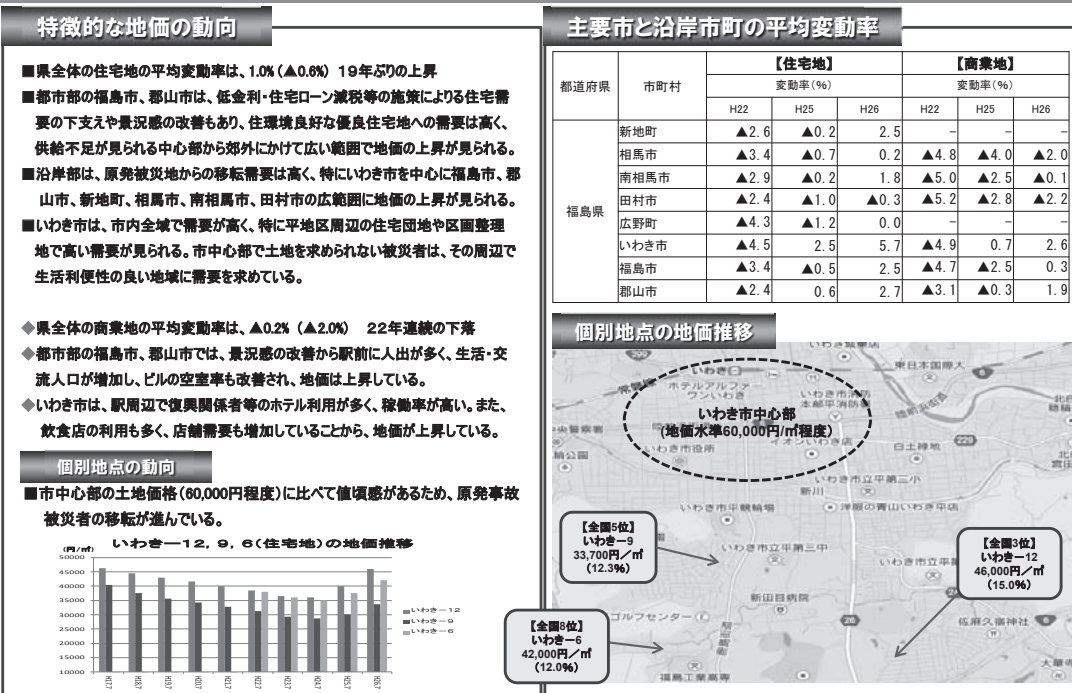
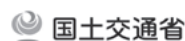


図-6

つのポイントが地価上昇ベスト10のうちに3ポイント入っているということで、これもかなり注目すべき状況であります。なぜこんないわき市の南部のほうが上っているのかということですが、これは県道などが通っており、大規模商業施設なども沿道にどんどん立地をしているということで、非常に便利になっております。それから先ほどの石巻市ではないですが、こどもやはり中心部の土地価格に比べますと、8割とか7割とか6割とか、そういった値ごろ感がありますので、主に原発事故で被災した方々の移転先として非常に人気があり、そういうことで全国トップ10に3地点も入ったということあります。こういうことを申し上げますと、被災地で土地投機が起こっているのではないかと、あるいは、こういう地価上昇が被災地の復興の足を引っ張るのではないかと、この懸念があるかもしれません。しかし、こういった地域は国土交通省、各都道府県の土地取引部局がちゃんと監視をしております。買占めや土地転がしといった動きは、今のところ確認できておりませんので、こういうところの土地需要というのは、いわゆる実需に基づいたものであるというように考えております。地価の水準も、

震災前から景気が良くなってズルズル毎年下がっていたのが、震災でまたドンと落ちて、ようやくそれが戻りつつあるということです。そういう水準の下ではそんなに心配することはない。たとえば昔の地価高騰時のように監視区域を敷くというような状況にはないと現在では判断しております。

地価に直接は関係ない話で一言申し上げておきます。復興の関係で最近、人手不足とか資材高騰が復興に悪影響を与えているというご指摘があり、今やっている国会でもよく議論になっています。これについては、国土交通省としては、いわゆる労務単価の引き上げでありますとか、資材不足と言われておりますけれども、生コンプラントを動かしたり、あるいは鋼材の単価を最新のものを採用したりということで対策を打ってきております。また工事の入札も1回目で落ちない場合でも、2回目には何とかなっているということです。とりあえず復興の足を引っ張っていることはないと考えております。引き続き人手不足や資材高騰には常に注視し、問題が生じないように努力をしていきたいと申し上げておきます。

(2) 地方圏の地価動向

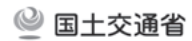
①秋田県にかほ市

企業城下町だったのが、その企業が傾くと人口も地価も下がるという事例です。あまりよろしくない事例として、秋田県のかほ市を取り上げました(図-7)。場所は、秋田県の一番南の端っこになります。ここは、都道府県地価調査の下落率が、住宅地で▲6%、商業地で▲6.5%ということ、かなり下落がひどいということです。実は、この8年間で住宅地が▲35%、商業地は▲50%下がっているという、ちょっと構造的な不況の町であります。にかほ市というところは地価もそうですが、人口がこの7年で8%減り、20代、30代の女性の人口が21.5%減っているという非常に厳しい状況です。ここは電子機器メーカーの企業城下町だったのですが、工場の撤退あるいは下請け企業との契約解除ということで雇用状況も悪化し、ご覧いただいているように地価が下がっているということです。そういう非常に厳しい条件にある地域の代表例ということで取り上げてみました。

②静岡県長泉町

次に、逆に調子のいいところを1つご紹介します。静岡県の長泉町というところがあります(図-8)。これは場所で言うと、東海道新幹線の三島駅の北西に細長く伸びる町で、東名高速のほかに新東名のインターがあり、非常に交通環境がいいところであります。ということで、ここは交通インフラ+企業立地+子育て支援で地価上昇という図式の市町村であります。地価の動向を見ても、周辺の三島市、沼津市に比べるとかなりいい数字で、今年も+0.7%という状況であります。人口も県全体が減っているのに比べますと、1人増えてます。沼津や三島が減っているのと比べても、非常に際立った特徴がうかがえるわけであります。これがどうしてかということですが、先ほど申し上げました交通インフラの整備など高い利便性を背景に、炭素繊維・医療等、今業績好調の企業の多くが進出してきているということです。それから、もう1つ特筆すべきは子育て支援です。実は子育て支援というのは、最近はそのらじゅうの市町村で医療費が無料とか、保育所が無料というものが増えていますが、ここでは平成12年から始めてい

地方圏の地価動向① (秋田県にかほ市)



秋田県にかほ市の社会状況

- 平成17年10月に仁賀保町・金浦町・象潟町の合併により設置。
- 製造業(電子部品関連)や漁業が主な産業。
- 人口は平成18年から平成25年の7年間で約8%減少しており、県平均に比べて減少率がやや大きい。また、20歳～39歳の若年女性の人口も20%以上減少しており、県平均に比べて減少率が大きい。
- 秋田県内に製造拠点を置く企業の業績悪化に伴う工場の再編に伴い、平成24年秋～平成25春にかけてにかほ市内の3工場が閉鎖。下請け企業との契約も解除されるなど、雇用状況が悪化している。



＜人口推移＞ (単位:人)

	H18.10	H25.10	増減率
にかほ市	28,699	26,407	-8.0%
秋田市	331,834	320,154	-3.5%
秋田県	1,134,036	1,050,132	-7.4%
全国	127,770,000	127,298,000	-0.4%

(出典:総務省統計局)

＜20歳～39歳の女性の人口推移＞ (単位:人)

	H18.10	H25.10	増減率
にかほ市	2,634	2,069	-21.5%
秋田市	41,996	35,374	-15.8%
秋田県	113,637	91,975	-19.1%
全国	16,853,000	14,612,000	-13.3%

(出典:総務省統計局)

地価の動向

- 人口の減少や雇用状況の悪化により、住宅地、商業地共に地価の下落が続いており、住宅地は8年間で約35%、商業地は約50%下落している。
- 平成26年地価調査における下落率は住宅地が▲6.0%(県平均▲4.4%)、商業地が▲6.5%(県平均▲5.5%)で、県平均よりも大きく下落している。

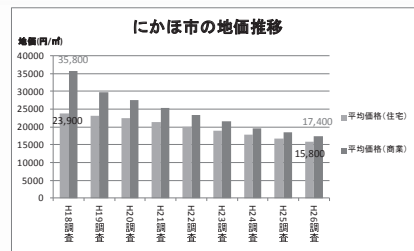
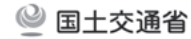


図-7



## 地方圏の地価動向②（静岡県長泉町）



### 静岡県長泉町の社会状況

#### 交通環境

東海道新幹線の三島駅や東名高速道路沼津ICに近いほか、町内には新東名高速道路長泉沼津IC、東駿河湾環状道路等が整備。

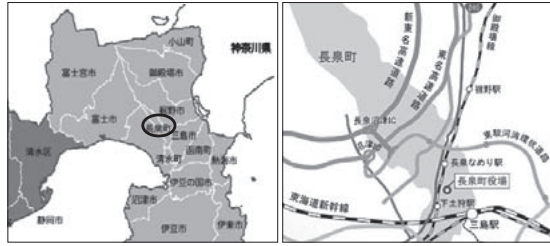
#### 企業の進出

高い交通利便性等を背景に、炭素繊維・医療等多数の企業が進出している。

#### 町の取組

早くから子育て支援に力を入れており(平成12年頃から本格化)、子育て支援策の充実(※)に取り組んでいる。

(※) 中学3年生までの医療費無料、第三子以降の保育園・幼稚園等の保育料無料、不妊治療への助成 等



### 地価の動向

隣接する沼津・三島の人口が減少傾向にある一方、高い交通利便性・良好な雇用環境・子育て環境等を背景に、長泉の人口は上昇傾向が続いており、住宅地の地価は周辺に比べて高い上昇率が続いている。

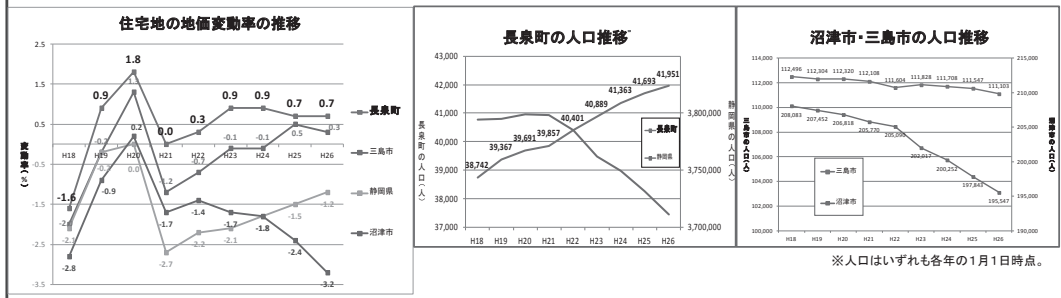


図-8

まして、そういう意味で非常に先見性があったということだと思います。こういう子育て支援への先見的な取組みも相まって、周辺の市町村と比べて地価が安定ないしプラスに推移しているという事例です。

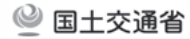
### ③石川県金沢市

次が石川県の金沢市です(図-9)。これはあえてご紹介するまでもないですけども、北陸新幹線が通ることによってに尽きます。ただやはり終点の駅のポテンシャルがないと、いわゆるストロー効果ということで吸い取られてしまうわけですが、ここはやはり金沢という一大観光地であり、相当な人口があるということから、ストロー効果ではなく、インフラ整備が地価上昇に直結している代表的な事例です。数字で申し上げますと、全国の商業地で上昇率第1位で+15.8%ということになっているわけです。駅の周りは再開発がどんどん進んでおりまして、不動産取引も非常に活発化しているということです。

### ④和歌山県田辺市

次に、和歌山県田辺市です(図-10)。お分かりにならない方もあるかと思いますが、地図を見ていただきたいと思うのですが、奈良県に接しているほうはもうずっと山ばかりです。ただ太平洋側に、海にも面している町であります。これは実は災害リスクが高いか低いかで、同じ市町村でも地価の二極化がどんどん進んでいるという特徴的な事例としてご紹介したいと思います。この田辺市ですけども、2つのポイントを挙げていますけれども、「田辺-6」というのが、海岸に近い戸建ての住宅地です。台風などが来るとよく水をかぶってしまうということで、南海トラフ地震という話が出てから、非常に津波リスクが懸念され、地価がどんどん下がっています。逆に「田辺-7」はちょっとした高台にある区画整備済みの土地で、海辺のところからどんどんこちらに皆さん移ってくる。和歌山は全体としては地価は低迷が続いているのですが、ここは全国住宅地で第10位の上昇率で、+10.7%です。そういう和歌山では珍しい地価上昇率を記録しているというところでありまして。最近、この和歌山県に限らず、太平洋側に面してい

### 地方圏の地価動向③（石川県金沢市）



#### 石川県金沢市の社会状況

- 北陸新幹線がH27春に開業予定で、**交通利便性の高まり**や首都圏からの観光客の増加が期待されている。  
※北陸新幹線の開業により1時間19分の時間短縮効果  
在来線(東京⇒金沢) 3時間47分 (最速+新幹線+特急)  
新幹線(東京⇒金沢) 2時間28分 (最速)
- 金沢市の人口推移  
平成21年4月: 442,788人  
平成26年4月: 451,188人(+1.9%)

#### 地価の動向

- 北陸新幹線開業に対する期待感の高まりから、駅周辺でオフィスビル、ホテル、複合商業施設などの開発プロジェクトが進行中で、不動産取引も活発になっている。
- 金沢駅東口周辺の開発が一段落する中、特に、**駅西口の開発が活発**になっており、西口駅前に存する地点(金沢5-21)の上昇率が**全国の商業地で1位**となった。

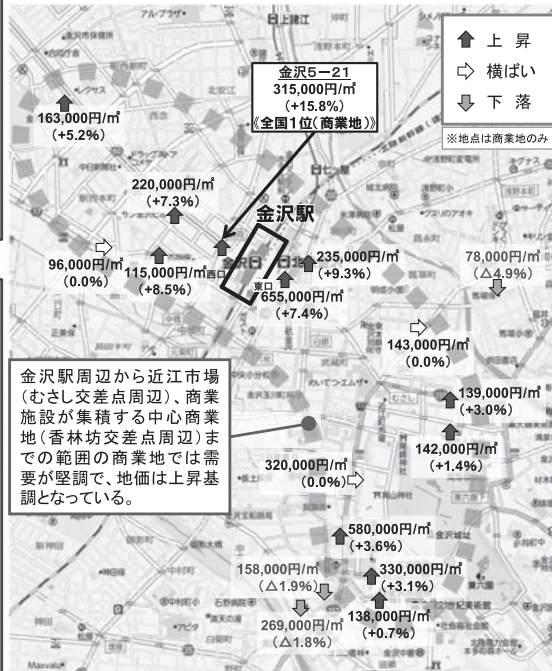
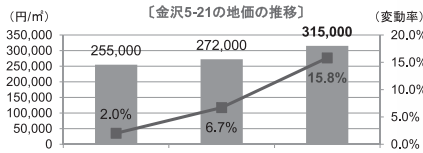


図-9

### 地方圏の地価動向④（和歌山県田辺市）



和歌山県田辺市では、南海トラフ地震発生時の津波被害リスク等を背景に、沿岸部と高台の住宅地で地価動向が二極化している。

基準地番号	平成25年 円/㎡	平成26年 円/㎡	変動要因
和歌山県田辺-6 (住宅)	26,800 (-5.0%)	24,200 (-9.0%)	海岸に近い古からの戸建住宅を中心とする住宅団地であり、掘高約3mの低地であることから過去の暴風雨時に越波等水害の実績がある。今後予測される、南海トラフ地震発生時に懸念される津波被害リスクを敬遠して、高台の住宅へ需要が移転していることから、地価は大幅に下落している。
和歌山県田辺-7 (住宅)	82,000 (+4.7%)	90,800 (+10.7%)	生活利便性が比較的高い区画整然とした掘高約30mの高台に開発された住宅地域であり、海岸沿いの低地を敬遠した住宅需要が集中していることから、地価は大幅に上昇。全国の住宅地で第10位の上昇率となった。

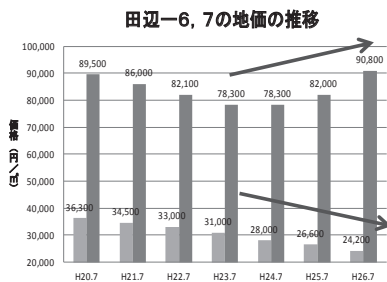


図-10

る地域は低いところの地価がどんどん下がり、ちょっと高台のほうが比較的調子がいいという傾向が全国的にも見られています。

### ⑤富山県富山市

最後の事例が富山県富山市です（図-11）。国交省でこの間から一生懸命にコンパクトシティを目指そうと言っているのですが、ここはその代表選手、トップランナーであります。ここは「まちなか居住推進事業」とうたっていて、駅前の一定のエリアに外から入ってくるときは、住宅取得補助をするという努力をしているわけです。お年寄りを呼び込むわけですから、いわゆる公共交通ということで、そういったものの充実にも力を入れており、その結果、先ほど申し上げた「まちなか居住推進事業」のエリア内の地価が結構上がっています。コンパクトなまちづくりがわりと成功しているという事例ではないかというように考えております。

### (3) 地価 LOOK レポート

地価調査や地価公示というのは、1年に1回ずつしか

行いませので、非常にスピーディではない。短期的な地価動向を把握するには時間が空きすぎることなので、年に4回、しかも都市部限定で全国で150地点を選んで、正確性は犠牲にしていますけれども、先行的に地価の動向を把握しようということでやっている調査があります（図-12）。平成19年末にリーマンショックでどんどん地価が下落したところで上昇地区数が減って、あとはずっと下落が続いたわけですが、ここ最近上昇が増えてきています。ということで、地価の上昇地区数は、最新時点では150地区中120、ちょうど8割が上昇ということになっています。地価LOOKというのは、非常に短期的な地価動向を把握できます。今年度で言いますと、あと11月と来年2月に公表されます。地価公示が出るのが、その次の3月ですので、短期的な地価動向に関心がおありの方は、この地価LOOKをフォローしていただければと思います。

### (4) 経済のファンダメンタルズの動き

#### ①土地取引の動向

まず最初に土地取引ですが、ご案内のように土地の売

## 地方圏の地価動向⑤（富山県富山市）

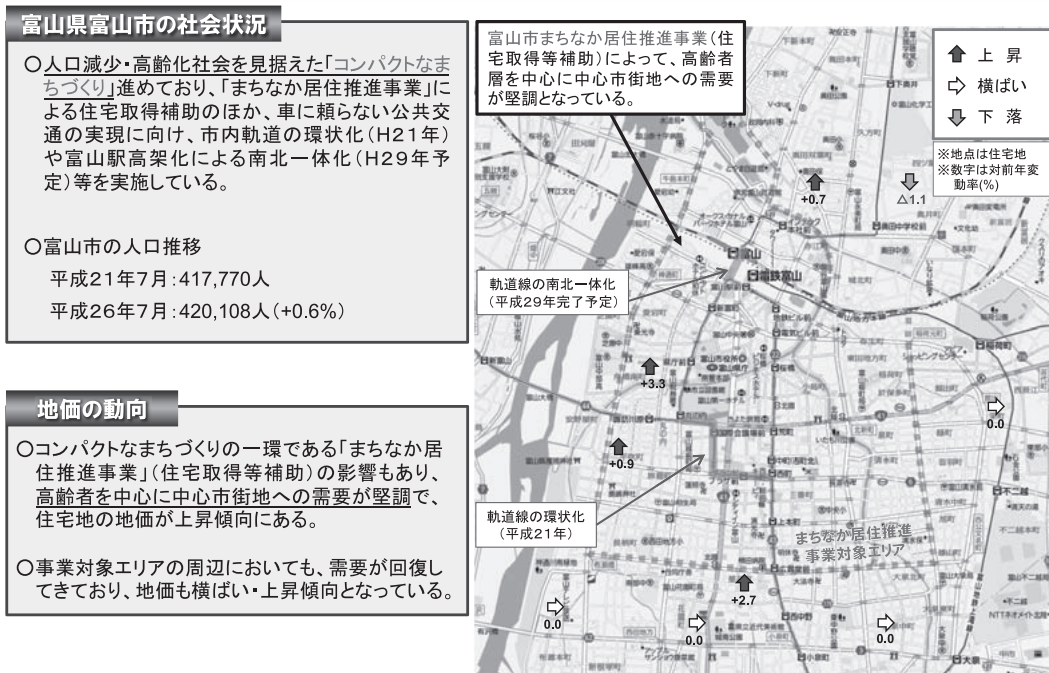
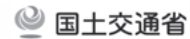


図-11

## H26第2四半期 主要都市の高度利用地地価動向(地価LOOKレポート) 国土交通省

◆ 平成26年第2四半期(平成26年4月1日～平成26年7月1日変動率)地価LOOKレポート(8月29日公表)によれば、上昇地区数が前回と同程度(全体の8割)を占めるなど、**上昇基調の継続が見られる。**

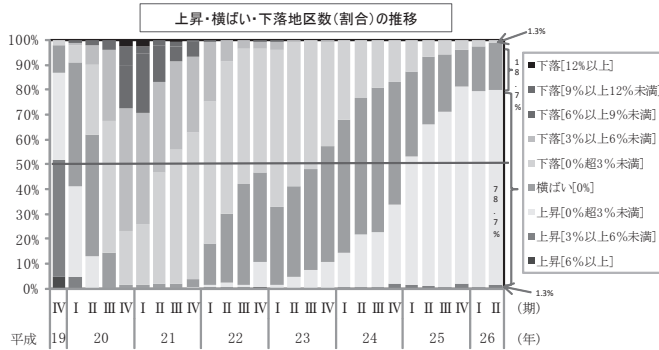
◆ 特徴

- 上昇地区数(120地区(前回119))は全体の8割で、前回とほぼ同数。
- 金融緩和等を背景とした高い不動産投資意欲により、商業系地区を中心に多くの地区で上昇が続いていることが要因
- ・ 上昇120のうち118地区は0-3%の上昇率。
- ・ 東京都心の商業系2地区(銀座中央、新宿三丁目)で3-6%の上昇率。
- ・ 住宅地の一部では、郊外を中心に地価の上昇が鈍化する傾向も見られる。

◆ 地価LOOKレポートとは

- ・ 主要都市の高度利用地等を対象に、四半期毎の地価動向を調査し、先行的な地価動向を明らかにするもの
- ・ 対象は全国150地区  
(三大都市圏、地方中心城市等)
- ✓ 東京圏：65地区
- ✓ 大阪圏：39地区
- ✓ 名古屋圏：14地区
- ✓ 地方中心城市等：32地区

東京都区部の地価動向(36地区中35地区が上昇)



着工戸数の推移（前回消費税引き上げ時との比較）

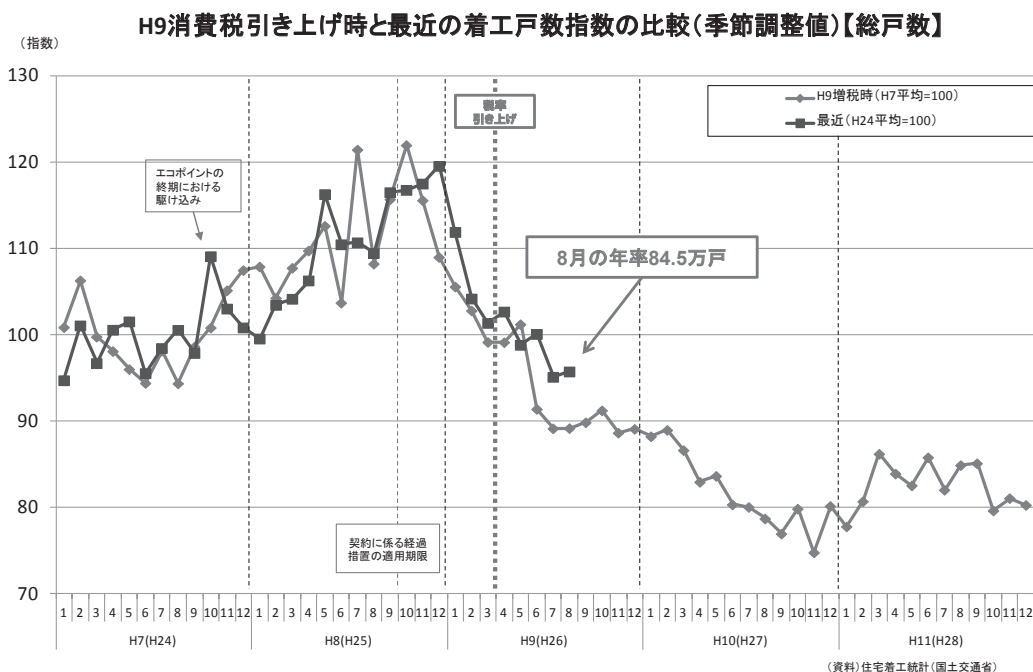
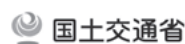


図-13

税率を上げるとずるずると着工戸数が落ちて、2割減ぐらいでずっと続いたという経験があります。平成24年を100としてどうなっているのかを見ますと、今のところはほとんど同じです。消費増税の前の駆け込みはないのではないかと一時は言っていたのですが、残念ながら駆け込みだったようで、その後、反動でずいぶん落ちています。これがどうなるかというのはなかなか想定が難しいので申し上げにくいのですが、前回のようなことになってはまずいということで引き続き注視していく必要があると思いますし、この対策で税制改正要望を住宅業界はしておりますので、そのへんも注目しておきたいと思います。

④オフィス需要

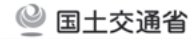
次に地価にその影響を及ぼすもう1つの要素ということで、オフィスの需要について触れておきたいと思えます（図-14）。東京と仙台のオフィスの空室率を見ていきたいと思えます。最近▲9%から▲6%に下がっています。一方、オフィスの平均賃料ということで、1坪いくらということ。この両方を見比べますと、空室

率が5%を超えると賃料が下がってくる。5%を切って落ちていくと賃料が上ってくる。そういう関係にあるようです。リーマンの後は、基本的には供給過多ということで賃料が上っていませんでした。ただ、最近は、一昨年丸の内の大量供給もほぼ消化されたということで、昨年、今年と需給は引き締まって、需要のほうが強くなっていることは確かです。ということで、オフィスについては賃料が上がるのではないかと皆さん見ているので、それがまた地価にも反映されていくという可能性があるわけです。

2 地価と人口

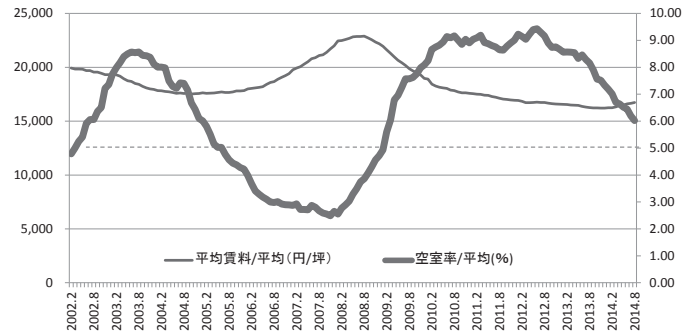
最近では藻谷さんですか、増田前総務大臣とか、人口で世の中の問題点や将来を語るという話が多いので、人口と地価ということでお話をさせていただきたいと思えます。たとえばGDPと地価というのは、非常に関連があるわけです。では、地価と人口はどうなのかということ。これを調べた結果を図-15にご紹介してあります。地方

## オフィス市場の動向（東京都心5区）



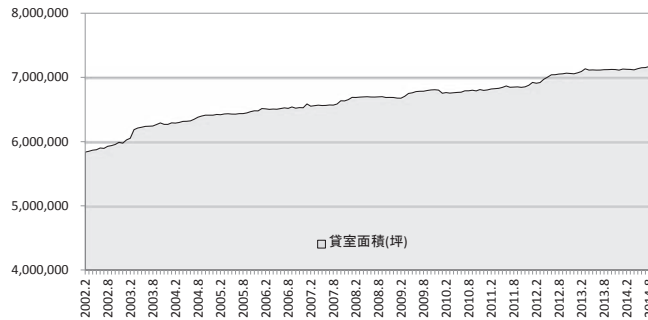
### オフィスビル空室率の推移 （東京都心5区）

都心5区のオフィスの空室率は昨年から引き続き減少傾向であり、需給緩和局面の目安とされる5%に近づく。



### オフィスビル貸し床面積の推移 （東京都心5区）

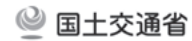
都心5区のオフィスビルの貸し床面積は毎年増加しており、2002年と比較して現在では2割以上増加している。



資料: 三鬼商事(株)の資料を基に、国土交通省にて作成  
注: 「東京都心5区」…千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

図-14

## 人口増加市町村の地価動向



都道府県	県平均人口増減率	県平均地価変動率	人口増加率最大市町村	市町村平均人口増減率	市町村平均地価変動率	県における地価変動率ランキング
秋田県	-5.2	-4.8	大潟村	-1.2	0.0	1
栃木県	-0.4	-2.3	さくら市	8.2	-2.3	7
群馬県	-0.8	-2.3	吉岡町	9.6	0.3	1
富山県	-1.7	-0.6	富山市	0.2	0.2	2
福井県	-1.9	-2.7	鯖江市	0.9	-3.7	11
長野県	-2.0	-2.3	南箕輪村	6.8	-2.5	42
和歌山県	-3.3	-3.1	岩出市	4.0	-0.2	1
徳島県	-3.0	-2.9	北島町	4.6	-1.1	2
佐賀県	-1.9	-3.0	鳥栖市	6.7	-1.2	1
熊本県	-1.3	-1.3	菊陽町	16.3	0.2	2

注1: 人口増減率は国勢調査(平成17年、22年)による。

注2: 地価変動率は平成26年都道府県地価調査(全用途平均)による。

図-15

## まち・ひと・しごとの創生（政府）



### <基本目標>

地方が成長する活力を取り戻し、人口減少を克服する。  
 そのために、国民が安心して働き、希望通り結婚し子育てができ、将来に夢や希望を持つことができるような、魅力あふれる地方を創生し、地方への人の流れをつくる。人口減少・超高齢化という危機的な現実を直視しつつ、景気回復を全国津々浦々で実感できるようにすることを目指し、従来の取組の延長線上にはない次元の異なる大胆な政策を、中長期的な観点から、確かな結果が出るまで断固として力強く実行していく。

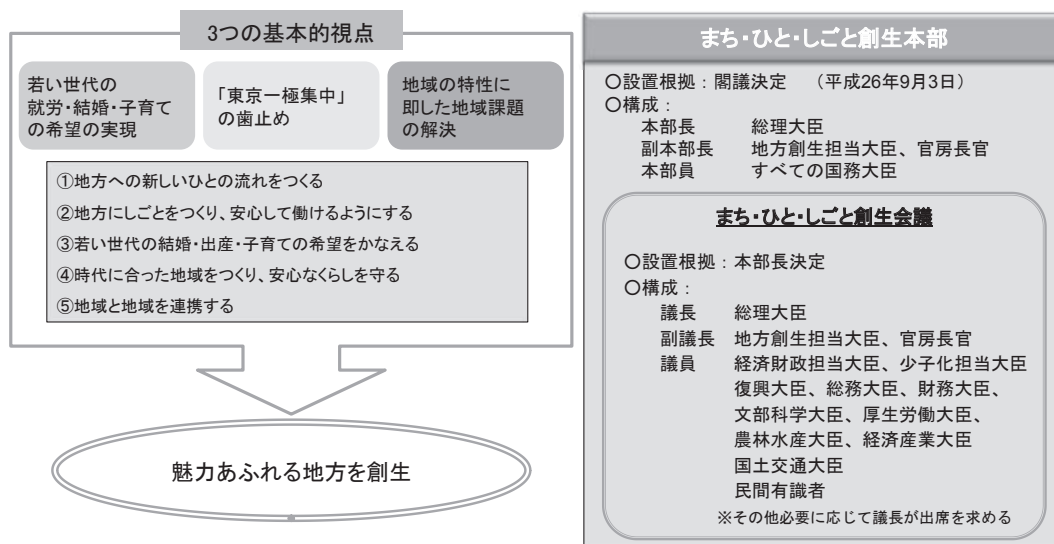


図-16

の都道府県を10県ほど選び、その県の中で一番人口が増えた市町村を選びました。その市町村の地価の変動状況を見てみると、やはりほとんどがその都道府県のトップクラスの地価上昇率というか、下落幅が少ないというか、そういう結果が出ました。

たとえば群馬県。県平均の人口が▲0.8%、県平均の地価変動率が▲2.3%という中であって、吉岡町というところは+9.6%も人口が増えていて、市町村の地価変動率も+0.3%ということで、これは群馬県の地価変動率の市町村ランキング第1位ということです。当たり前と言えば当たり前なんですけれども、ほとんどがそういう結果を確認できています。秋田県から佐賀県、熊本県までそういう結果が出ているということです。若干、南箕輪など例外もありますが、これはどうも中心市街地が、郊外に大規模商業施設ができたので、猛烈に寂れてしまって、それで地価が下がっているということです。鯖江は眼鏡製造業が中国との競争に敗れてちょっと落ちているということで、若干の例外はありますけれども、人口の増加が土地需要の増加を通じて地価を引き上げている。そういう大きな流れが確認できたかと思います。

人口の話をしませんでしたけれども、こういった人口減少を克服するというで立ち上げられたのが、石破大臣が率いる「まち・ひと・しごと創生本部」というところで、地価の話とは関係ないのですが、地方に魅力がない、仕事がない、そうすると、東京に人が集まる。けれども給料は安いし、だからなかなか結婚もできなくて、子育ての環境も悪いということで、子どもが増えなくて人口が激減していくと。こういう流れをせき止めるために3つの基本的視点ということで、若い世代の就労・結婚・子育ての希望の実現、それから「東京一極集中」の歯止め、地域の特性に即した地域課題の解決、こういったことで魅力あふれる地方を創生するというで、安倍内閣で地方創生に取り組んでいます。

## 3 土地税制

ご案内のように、土地を取得するときに始めて、持っているときから、売って利益を得たときと、やたらと税金がかかります。これは土地にはいわゆる担税力と

いのでしょうか、土地に関与する人というのは絶対に金を持っているから、だから金を持っている人から税金を取ってやれということで、財務省が担税力を土地に見出し、いろいろな理由をつけて税金をかけているわけがあります。それから、土地の税金を重くしたり、軽くしたりということ、ものすごく政策効果が出ますので、地価が高いときにそれを下げるために例えば売却益の課税を重くしたりするということで、いろいろなその時々的情勢に応じて、土地税制というのは上がった、下がったりしているわけです。では、今はどうしたらいいかということですが、やはり今は異次元の金融緩和とか円安ということで多少、景気がよくなったと言われますが、最近はまだどうも腰折れ状態であると。それから地方や中小企業は、まだまだ恩恵を被っていないと考えられますので、やはり土地取引を活発化して景気を良くしていく。そういう土地税制が求められるというように考えております（図-17）。今、国交省が主張し、実施されている土地税制は、土地の取引課税を軽くする、あるいは買換特例と言いまして、土地を売って、その売ったお金でどこかを買うときに、ちょっと利益を繰り延べ

て差し上げると。それから、不動産の証券化ということで、多くの投資家から資金を集めて不動産に投資する仕組みがあるのですけれども、その仕組みを活用するときに、その不動産取引の税金を負けましょうということ、いろいろな土地取引活性化のための土地税制の特例を、財務省にお願いして実行していただいているわけです。こういった土地取引が活性化しますと、地価も上がります。地価が上がりますと、古典的な話ですけれども、中小企業などは土地の担保力が増えますので、お金がたくさん借りられるようになるわけです。土地担保融資というのは、そういう時代ではないと言われるのですが、現実問題として地方の地銀がお金を貸すときにどうするかというと、やはり担保を一番に考えるわけで、そうしますと中小企業にとっては、やはり土地ということになるわけです。そういう意味で、土地取引活性化のための税制を引き続き維持をするということが、景気の活性化のために極めて重要であるというように考えているところです。特に中小企業あるいは地方の企業の活性化のためには、引き続き現行の土地税制は維持されるべきだということ考えております。

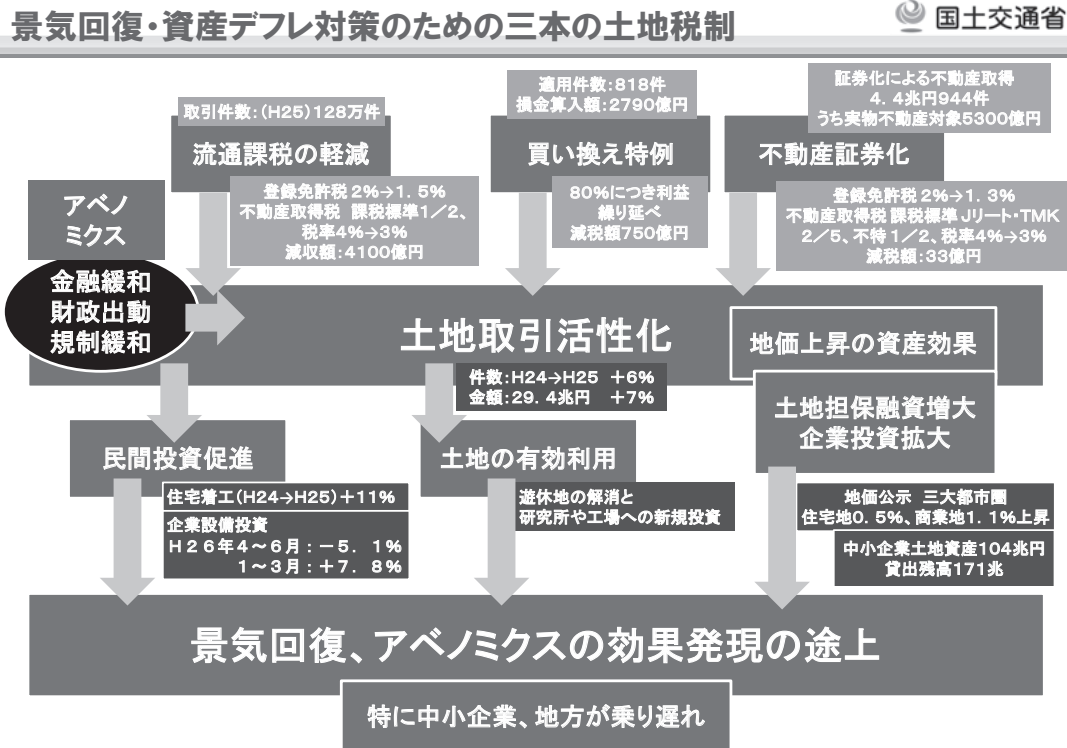


図-17



# 4 土地に関する施策(地籍調査)

国交省土地局としてももう60年もやっている地籍調査のPRをさせていただきたいと思えます。図-18をご覧ください。土地というのは一筆ごとに登記をするのですが、登記所の図面を見ますと、結構、境界とか面積が明治時代のままというものがあります。そうすると実際の境界や面積とは全然合っていない場合があるということで、新しく土地の境界や面積、もちろん所有者もそうですが、そういうものを調べて、地図に残して登記簿も直していく。こういう一大事業である地籍調査を戦後間もなく昭和25、26年からやっております。今10カ年計画の第6次という、ものすごく気の長い事業をやっております。これは事業の主体は市町村でお願いをするのですが、お金のほうは国なり、県なりで持ちまして、交付税も出ますので市町村の持ち出しは5%ぐらいということで結構お得な事業になっています。人件費の問題はありますが、この地籍調査というのはすごくメリットがあります。真ん中のあたりに書いてあります

が、土地取引や抵当権を設定するときに、とにかく境界とか面積が分かっているとすごくスムーズに取引が進む。相続のときにもめめないということがあります。それから、このあいだの大震災で分かったのですけれども、地籍調査をやっておくと、たとえばその後の道路の復旧などの事業をやるときにも、ものすごく事業期間が縮減される。そのほかに経費も安く済むということで、そこに宮城県名取市の事例が書いてありますけれども、大変助かったというように地元の人にも言われております。民間の再開発事業をやるにも、非常にスピーディにやることできる。これが分からないととんでもなく時間がかかるということで、六本木ヒルズは400筆の境界調査で4年もかかったということでもあります。地籍調査をやっていないと、結局たとえば自分の土地を売るときに、自分で何十万円もかけて、お隣の人に頭を下げて「測らせてください」と言ってやるわけですが、地籍調査をやるのであれば、これは土地所有者の自己負担はゼロです。お隣さんとも対等の立場で測ってもらえるわけで、ものすごく土地の所有者にとってもメリットがあるということでもあります。ところが、進捗率が全国でい

## 地籍調査の効果

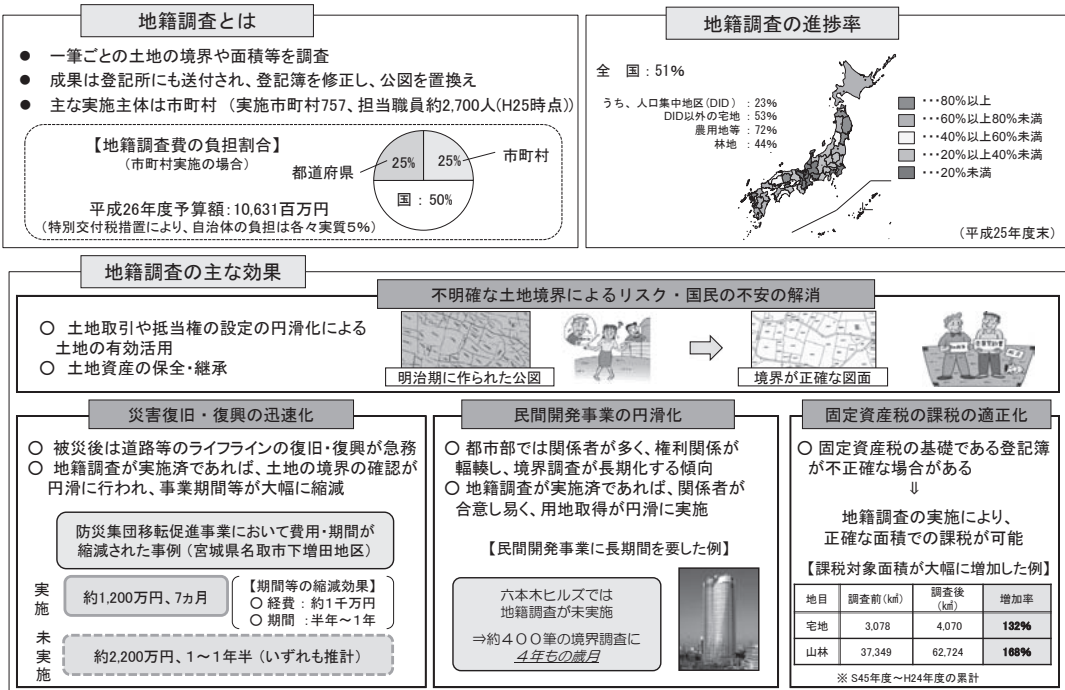
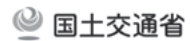


図-18

まだに51%ということで、非常に進んでいない。なぜかということですが、やはり土地の調査をやると境界争いでもめるんです。できるだけ自分の土地を広くしたいということで、隣ともめる。ということで、もめ事を起こしたくない、寝た子を起こしたくないというので調査が進まない。もう1つは、お金は国と県が面倒を見るのですが、自治体のほうでやはり人手が足りないという事情がありまして、それがなかなか進まない理由であります。では、宮城県はどうかということでご覧-19をご覧くださいと思います。市町村別に見ると、全国的にも宮城県は出来のいいほうです。トップ10ぐらいに入ると思います。これを市町村別に見ると、大河原町以下、完全に済んでしまった立派なところ、9割いっているところがあるのですが、パッとご覧になって、何だこれはということですが、仙台市が唯一3割を切っております。これは私どもからすると甚だ困ったことです。地籍調査は昭和20年代からやっているのですが、どうも仙台はスタートが遅れて、確か50年代ぐらいから一生懸命にやられているのですけれども、やはり都市部を多く抱えているということで進んでいないとい

うことになります。震災もありまして、今休んでおられるのですけれども、先ほどの名取市の例で挙げたように、いろいろな意味で大事な事業ですので、ぜひ復旧、復興が一息ついたら、地籍調査のほうも始めていただきたい。

地籍調査ですけれども、最近、こんな市町村を1つ見つけましたのでご紹介したいと思います。和歌山県の和歌山市のちょっと南に日高町というところがあります。ここは人口がどんどん増えていまして、男性も20代でちゃんと職があるし、女性も30代で再就職できるという、非常に若い人が元気な市町村です。日高町自体も道路整備、汚水処理整備、保育所、学童保育、学校給食、子ども医療費無料化ということで、いろいろな取り組みをしているのですけれども、そのほかに地籍調査が100%済んでいるということも1つの売りになっています。日高町の町長さんのご発言を紹介しますと「地籍調査を実施していたことで、宅地開発に伴う境界確認の手間と費用が軽減された。宅地の販売価格が安く買いやすいことから、人口流入が促進された」ということで、若干手前味噌ですけれども、地方の人口減少対策につな

宮城県における地籍調査実施状況 (平成25年度末現在)

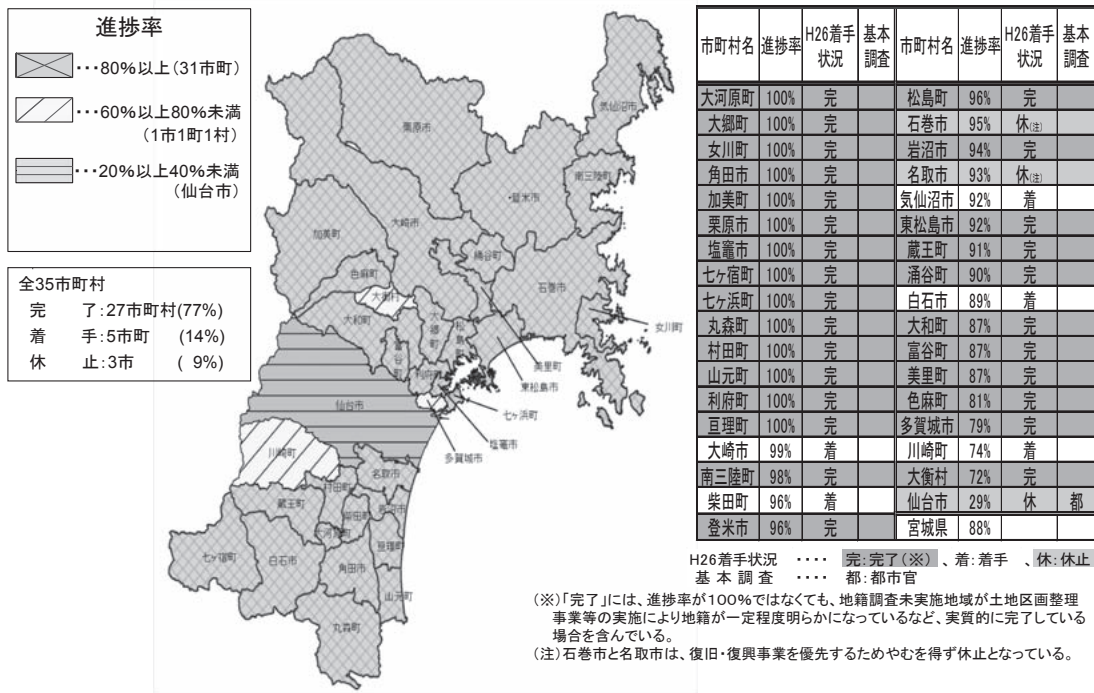
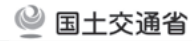


図-19

るという意味でも、地籍整備は有効であるということです。ぜひ地籍整備もお願いしたいということでもあります。

## 5 国土のグランドデザイン2050

今年の7月に「国土のグランドデザイン2050」を公表しました。国の国土のあり方というのは、今は去ること50年以上も前に、初めて全国総合開発計画というものをつくったことがあります。それから10年おきぐらいに第2次の全国総合開発計画、第3次の全国総合開発計画といった全国計画をつくっています。今回、2050年に向けて日本の国をどうしていくかというものを取りまとめたのが、グランドデザインであります。今までの全総、総合開発計画というのは、言ってみれば工業開発が太平洋とか京浜工業地帯とか、そういうところに集中しないように、なるべく工業を分散して、それで国全体として均衡ある発展を図っていきましょうという思想でつくっていたのですが、さすがにそういう時代ではないでしょうということです。経験のないほどの人口減少、あるいは高齢化、国際化、あるいは災害リスクの高まり、科学技術の進歩、そういった中で都市のあり方、人の暮らし方、働き方、あるいは国土のあり方、そういったものをソフト的なものを含めてどうしていくかということを取りまとめたわけです。

コンパクトというのはどういうことかと言うと、やはり密度が高くないと、産業、学問、文化、科学技術、そういったもので世界をリードするような質の高いものは出てこないということでのコンパクトです。それから地方のほうも、やはり生活に必要なサービスを確保していくためにはバラバラでは駄目だということで、地方のほうもコンパクト。そういうコンパクトな塊を交通網や情報で結んでいく。そういうネットワークをつくっていこ

うという思想であります。一番小さいレベルが、言ってみれば集落レベルでのコンパクト&ネットワークです。

高次地方都市連合とは都市をコンパクトにして、その都市をネットワークで結びましょうという都市レベルのコンパクト&ネットワークです。その次のスーパー・メガリージョンと、ここまで行くとちょっと分かりにくくなるのですが、これはもう日本全体がコンパクト&ネットワークという、そんな感じであります。

こういうことを積み重ねていって、大きな対流が起きて、その流れが地方に向かっていって、東京一極集中からの脱却が図られる。こんな壮大な構想であります。ただコンパクト&ネットワークと言っても、考え方はそうだなと思うのですけれども、コンパクトにするというのは、コンパクトのところには日が当たるのですけれども、コンパクトではないところには日が当たらないわけで、コンパクトではないところはどうしてくれるのかという話にすぐなるわけです。それから、地方に流れをつくるという話ですが、結局長引くデフレの中で、人、もの、情報、いろいろなものが今まで東京に集まってきて、言ってみれば東京がリードしてやっとデフレを脱却しつつあるという状況ですので、本当に一極集中の脱却はできるのかということは、皆さん、誰しも思われると思います。私が役所に入るときに、「地方の時代」という言葉がありまして、これからは地方の時代だと言っていたのですけれども、では今はどうなったかと言うと、多少分権も進み、合併も進みましたが、なんかあまり変わっていないという感じです。やはり地方創生というのは簡単な話ではないというように考えますので、これからコンパクト&ネットワークの実現に向けて、相当時間をかけて、霞が関も一生懸命に頑張りますけれども、皆さまのご支援、ご協力もいただきながら、考えていく、実行していく必要があるのかなというように考えます。どうもありがとうございました。(拍手)

※本稿は、平成26年10月21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。

平成 26 年度「土地月間」仙台講演会

# どうなる今後の日本経済と不動産市場

第 2 部・研究報告

## 震災被災地における地価の推移と今後

### プロフィール

一般財団法人日本不動産研究所 東北支社 主任専門役

くらち しんいち  
倉地 真一



### Contents

- 1. 震災被災地の地価の判定方法 ..... 20
- 2. 震災被災地の住宅地価格高騰の今後の予測 ..... 23

日本不動産研究所東北支社の倉地です。本日はお忙しいところ、非常にたくさんの方にお集まりいただき誠にありがとうございます。私からは「震災被災地における地価の推移と今後」というタイトルで、まず震災の被災地の地価を、われわれがどういった考え方で判定してきたかをご説明させていただきます。そのあとで、現在、被災地では住宅地の価格が高騰しておりますので、それが今度どういった動きになっていくか予測をしたうえで、私の私見を述べさせていただきます。

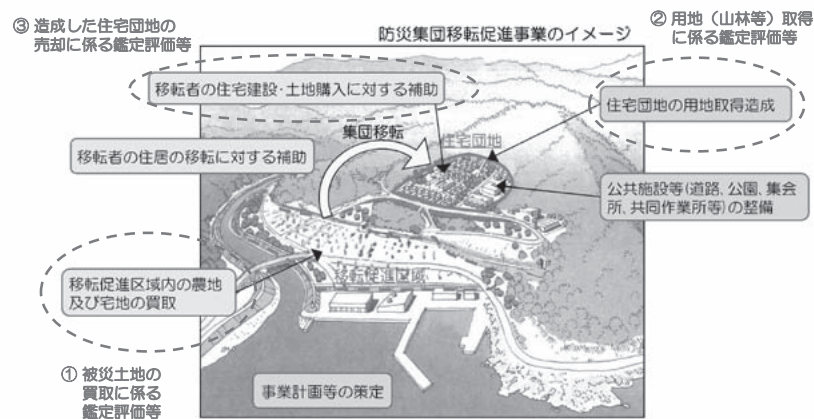
### 1 震災被災地の地価の判定方法

私が所属しております日本不動産研究所東北支社の震災復興支援チームは、震災が発生して約半年後に組織されました。ちょうどそれぐらいの時期から震災絡みの不

動産にかかわるご相談が少しずつ増えてきました。震災に関する不動産のお悩み、ご相談と一言でいっても非常にたくさんのものがあり、土地の価格を判定する鑑定評価や家屋調査といったものから、価格を判定するというよりもお客様の不動産に関するさまざまなお悩みに対して私どもがソリューションを提供するといった不動産のコンサルティング業務もありました。そういう非常に多岐にわたる震災関連の業務の中で、防災集団移転促進事業にかかわる土地の価格の調査、鑑定評価がボリューム的には一番多かったと思います。

防災集団移転促進事業とは、津波等で大きな被害を受けた地域に居住していた住民に高台の安全な地域等への移転を促す事業です（図-1）。この事業では、津波等により大きな被害を受けたことで、そのまま継続して居住するのは危険と判断される地域を「移転促進区域」として設定し、その区域内の住民に安全な地域への移転を

## 防災集団移転促進事業



国土交通省「東日本大震災の被災地で行われる防災集団移転促進事業パンフレット」より抜粋



図-1

促します。移転先となる高台の住宅団地に関しては、既存のものもありますが、大抵の場合は農地や山林を買収し、そこを新たに分譲することになります。一方、移転促進区域については、基本的には災害危険区域に設定して、住宅としてはもう使わずに工業地とか、場合によってはメモリアルパークとか、そういった防災関連の地域として活用することになります。この事業の中でわれわれが携わらせていただいた内容は、移転促進区域の中の土地を買い取ることとなりますので、このための鑑定評価等、これがまず1つです。そして、そこから高台の住宅団地に移っていただくことになるのですが、それを作るための素地、山林とか農地を買い取るための価格調査、鑑定評価。そして、そこを造成して住宅団地にして移転される方に売り渡す際の価格の参考とするための価格調査。この3つが防災集団移転促進事業の中でわれわれがお手伝いさせていただいている業務になります。山林や農地の価格の調査、出来上がった住宅地の価格の調査は、通常の鑑定評価と同じような方法で価格を判定していくことが可能です。例えば新しく作ることになる住宅団地の脇に既存の住宅地があったとして、そこが1坪あたり3万円という値段であれば、新しく造成する住宅団地が倍の坪6万円になりますということは実際にはまずありません。したがって、基本的には周りの近

隣の事例を参考にしつつ、取引の事情を分析したうえで価格を付けていくことが可能です。けれども、問題になってくるのは被災土地の買取りに係る鑑定評価です。非常に被害が大きい地域ですので、例えば相続の関係で権利が移転することはあるかもしれませんが、第三者がここに入ってきて売買を行うことはほとんどありません。ですので、そういった中でどうやって価格を判定していくか。これは私どもにとっても初めての経験でしたので非常に悩みどころでした。がれきが散乱していて、地盤沈下なども発生し、大雨とか高潮のときには浸水してしまう土地でもわれわれは価格を判定し、それを鑑定評価額ないしは調査価格としていました。その際に「こんな土地は使えないじゃないか」、「こんな土地は二束三文じゃないか」、「不当に高く値を付けているんじゃないか」というようなご質問をいただいたこともありました。確かにほとんど売買市場も成り立っていないような時期でしたので、そういう状況であれば価格はゼロだという考え方も1つあるのかもしれませんが、私どもとしてはそういった考え方は採用しませんでした。こういった考え方をしたか銀行の預金を例にして考えていきます(図-2)。現在の時点で、100円が手元にあって、1%の金利がつくとします。そうすると、次の年には101円になります。そしてまたその101円を1%の

### 経済価値と時間概念

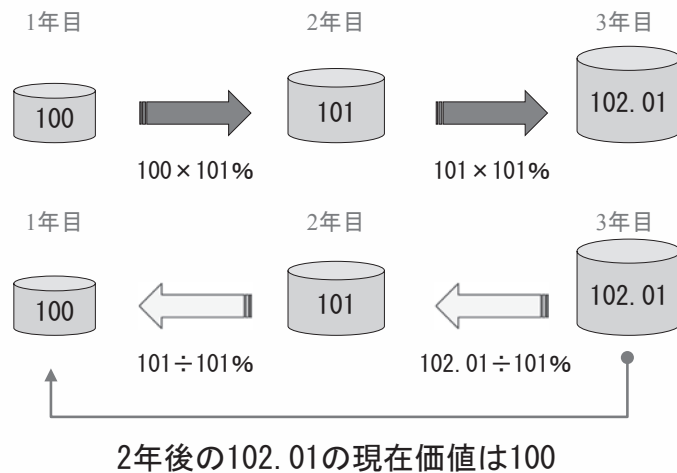


図-2

銀行預金に預けると、次の年には102.01円になります。これは複利運用というのですが、われわれは今の100円と次の年の100円を同じ価値とは考えません。なぜならば、その間に運用ができるからです。では、同じ価値は何かといいますと、今の100円は1%の金利の世界では次の年の101円と同じ価値だと考えるのです。そして、同じく1年目と3年目の比較でいえば、今の100円と3年目の102.01円が同じ価値だと考えます。これを逆に考えて、2年後に102.01円の価値があったとして、ここから1年後の価値が何になるかといいますと、これは先ほどの計算よりもちょっとややこしいのですが、要は逆の計算をすればいいわけです。102.01円を今度は101%で割ってあげると、2年目の101という価値が出てきます。そして、同じような感じでこの101を101%で割ってあげると1年目の100が出てきます。この考え方を割引といいます。ですので、3年目に102.01円の価値があるとしたら、1%の金利の世界でそれを今の価値にひき直すと100になる。こういった考え方を基本的な考え方として被災地の価格を求めています。どういうことかといいますと、被災直後は売買市場がフリーズしてしまい、がれきも散乱している。使うことができないので価値はゼロかと言われると、未来永劫ずっと使えないということであれば確か

に価値はゼロかもしれません。ただ、こういった被害の大きいところはいろいろな復興事業が実施され、事業が完了すれば当然それに伴い土地の経済価値が発生します。そして将来、価値が発生するのであれば、それを割引くことによって現在価値が生まれます。1年目がれきが散乱していて使えません。2年目、まだまだ事業が進行していないので使えません。けれども事業が完了し、3年目に102.01円という価値が生まれる状況であれば、これを割引くことによって今の価値は100と判定できるのです。私どもはこの考え方に基づいて被災地の価格を判定してきました。私は転勤族ですので、実は震災の半年ぐらい前、京都から仙台に参りました。それで事務所働いている時にあの地震に遭ったわけですが、それもめぐり合わせかなと思い、自分の仕事を通じて震災復興に携われることに非常にやりがいを感じています。家屋を津波で流されてしまって自分の土地が二束三文になってしまったと非常に落ち込んでいらっしゃる方も多かったのですが、そういった方々に対して、「いや、そうじゃないですよ。あなたの土地は今では使えないかもしれないですけども、将来的には復興事業が完了してこの土地はよみがえります。よみがえった場合は価値が生まれます。そして将来価値が生まれるのであれば、たとえ今時点ではないように見えても、将来の価値を割引

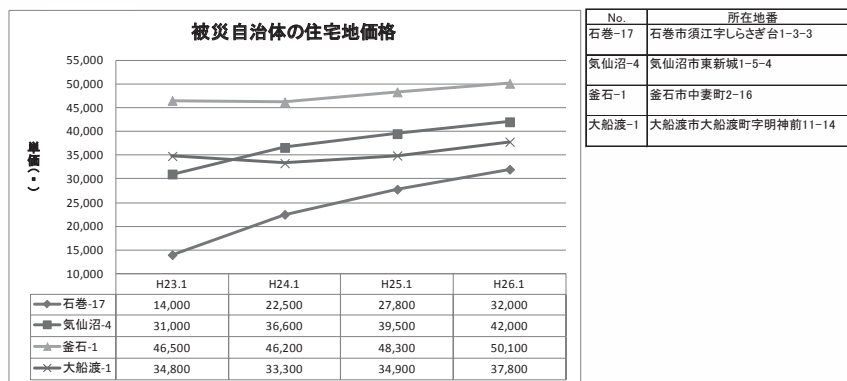
くことによってちゃんと価値は生まれるのです」ということを、被災者の方に向けて、仕事を通じて発信してきたつもりです。それが少しでも被災者の方の何かの手助けになってくれたら私もうれしいなと思っています。

## 2 震災被災地の住宅地価格高騰の今後の予測

これまでの話は、被害を受けた土地の価格の話でした。もう一つ、お客様から非常にたくさんのご質問をいただくことがあります。被災地ではご承知のとおり、先ほどの基調講演でもお話がありましたが、住宅地の価格が高騰しています。(図-3)はその一部で地価公示を一部抜粋したのですが、例えば「石巻-17」は石巻市のしらさぎ台です。当時トップニュースにもなりましたが、震災前から震災後の地価公示の価格が一気にプラス60%以上上がってしまい、そのまま上昇を続けている状況にあります。石巻に限らずほかの地域でも住宅地の地価が上がり続けているところは多く、そういうところでこの地価高騰はいつまで続くのだというご質問をいただくことが非常に多いです。そういう場面で私どもがお話ししていて、たいいていの方は、「復興事業が終わっ

て住宅地が供給されるようになったら落ち着くのですかね」ということをおっしゃいますが、おそらくそれは間違っています。残念ながらこういった被災地域でバブル期以降、地価が反転したところは、仙台市を除いてほとんどありません。ですので、今住宅地の価格が高騰しているのはあきらかに震災によって供給が足りなくなり、そこに需給のギャップが発生しているからで、そのギャップがある限りはおそらくまだ地価は上昇を続けることになると思います。そういう意味では、ほとんどの方が思われるように、復興事業が進捗して、例えば区画整理事業とか防集事業などで住宅地が供給されることになれば、供給が増えて需給ギャップが解消されて地価は沈静化していくと思うのですが、場面によってはそこを詳細に分析し、より客観的に説明してくれというご相談をいただくこともあります。そこで、より客観的に説明するための分析を行ってみました。復興事業の進捗率と居住可能地がどれくらい減っているか。それと人口がどれくらい減ってしまったかという3つの要因をもとに、地価の上昇率がどれくらいになるかを統計的に分析し数式化しました。重回帰分析を行ったうえで回帰式を求めています。もちろんほかにも地価の上昇率に関連している要因はもっとあるはずですが、これは分析上、有意な結果が得られなかったので有意な結果が得られるように

### 住宅地価格の高騰



No.	所在地番
石巻-17	石巻市須江字しらさぎ台1-3-3
気仙沼-4	気仙沼市東新城1-5-4
釜石-1	釜石市中妻町2-16
大船渡-1	大船渡市大船渡町神明前11-14

・浸水被害を免れた、または被害の程度が小さく、居住可能な住宅地の価格が高騰

価格高騰はいつまで続くのか？



図-3

絞って3つになったわけです

まず、住宅地価格を検討するためのパラメータの1つは、「復興事業の進捗度」です。復興事業が進捗すればおそらく地価の上昇は沈静化していくだろうと予想ができますので、それを何かしらの形で数値化してあげようとしてみました。これは復興庁のホームページで住まいの復興工程表が各被災地ごとに公表されていて、防集事業や災害公営住宅の事業によって供給される住宅地などの住宅が、どの時期までに何戸供給されるということが公表されています。最終的に供給される戸数に対して年度ごとの累積の割合をとれば、何年度までに予定の何パーセント進捗しているかが供給ベースで分かるわけです。それをまず指数化したのがパラメータの1です。例えば、(図-4)で岩沼市の例を挙げているのですが、ご承知の方もいらっしゃると思いますが岩沼市は被災した自治体の中でも復興事業の進捗が非常に早かったです。これはあくまで公表ベースですが、平成26年度までにすべての復興事業が終了する予定が公表されています。完成して供給されるのがすぐそこだということ、被災者の方も待つことができるのでしょう。こういう市町村ではそれほど大きな地価上昇は見られないという一例です。もちろん、復興事業の進捗だけが原因ではないと思いますが。

そして、2つ目が「人口の減少率」です。人口の減少率は地価の上昇に対して、直感的にも分かるかと思いますが、ネガティブな影響を与えます。要は今供給が足りなくて地価が上昇しやすいわけですが、それに対して人口が減っていればそれを打ち消すような状況になります。ですので、人口が減っていれば減っているほど、その影響が顕著になってくることが予想されます。例えばこれは女川町です(図-5)。被災前に対して3割近く人口が減少してしまっているのですが、こういった要因があるとやはり地価上昇を打ち消す要素が強く現われるのであろうと考えていて、それを分析に織り込むために指数化しています。

3つ目は「居住可能地の面積」です。その市区町村全体の面積に対して浸水した建物の用地の建物の割合がどのくらいあるかをグラフ化したのがこのグラフです。例えば南三陸町ですが、やはりかなり被害も大きかった所で、町域の半分ぐらいが浸水してしまっています(図-6)。もっとも、南三陸町の場合ですと例えば登米など別の市町村に移られる方もいらっしゃいますので、建物用地が半分浸水してしまったからといって即地価が高騰するというものでもないと思うのですが、今までと比べて建物用地が減っていることは確実に地価上昇に対してポジティブな影響を与えるだろうと考えています。

住宅地価格を検討するためのパラメータ①:復興事業の進捗度 (岩沼市の例)

地区名	事業手法	工程	計画戸数	供給(予定)年度				
				H24	H25	H26	H27	H28以降
玉浦西	防災集団移転促進事業	用地買収						
		調査設計						
		造成①	51戸					
		造成②	218戸					
	災害公営住宅整備事業 (玉浦西地区 44戸)	用地						
		建築設計						
		造成						
		建築工事						
	災害公営住宅整備事業 (玉浦西地区 67戸)	用地						
		建築設計						
		造成						
		建築工事						
供給戸数	民間住宅等用地	158戸		51戸	107戸			
	災害公営住宅	111戸			111戸			
	合計	269戸		51戸	218戸			
三軒茶屋西	防災集団移転促進事業	用地買収						
		造成①	13戸					
	供給戸数	民間住宅等用地	13戸	13戸				
		災害公営住宅	13戸	13戸				
合計	13戸	13戸						

復興庁「住まいの復興工程表」より抜粋



図-4



住宅地価格を検討するためのパラメーター②：人口変動率

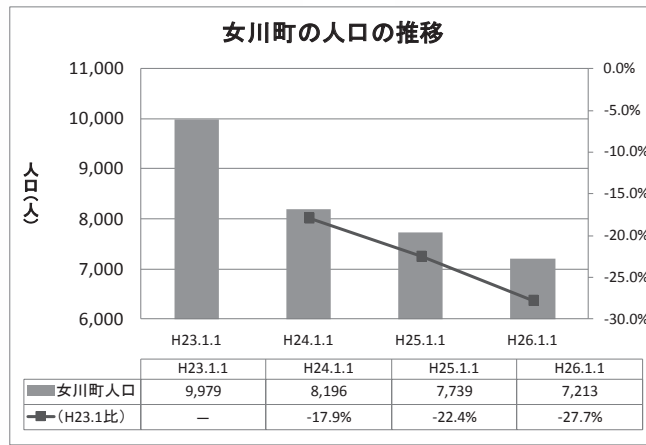
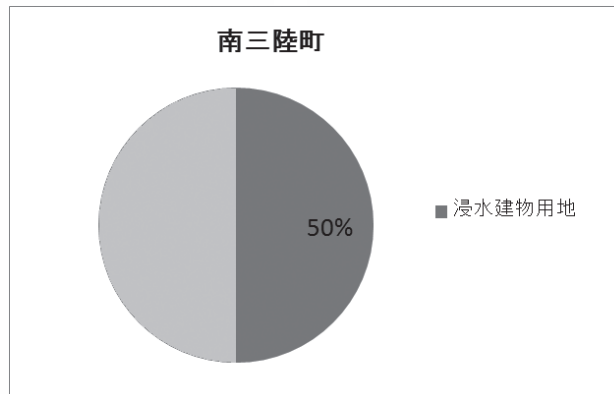


図-5

住宅地価格を検討するためのパラメーター③：居住可能地の面積

■ 市区町村内の建物用地面積合計のうち、浸水した建物用地面積の割合



「平成23年東北地方太平洋沖地震 市区町村別津波浸水範囲の土地利用別面積」(国土地理院調べ)に基づき研究所作成



図-6

そして、この3つの要因をもとに分析を行ったのが(図-7)です。回帰式を見ていただくと、最初に $X_1$ と書いてあるのが復興事業の進捗率です。これは頭がマイナスですので、要は事業の進捗率が低いほど地価上昇の程度が大きい。やはり統計的に分析してもこの傾向は言

えるということです。そして2つ目の $X_2$ 、居住可能地が少なくなるほど地価上昇の程度は大きいと、これもやはり統計的に言えます。そして3つ目、人口減少が著しいほど地価上昇の程度は小さい。これもやはり統計分析してみても傾向として表れていることがこの分析結果

### 地価変動率と各種パラメーターとの関係

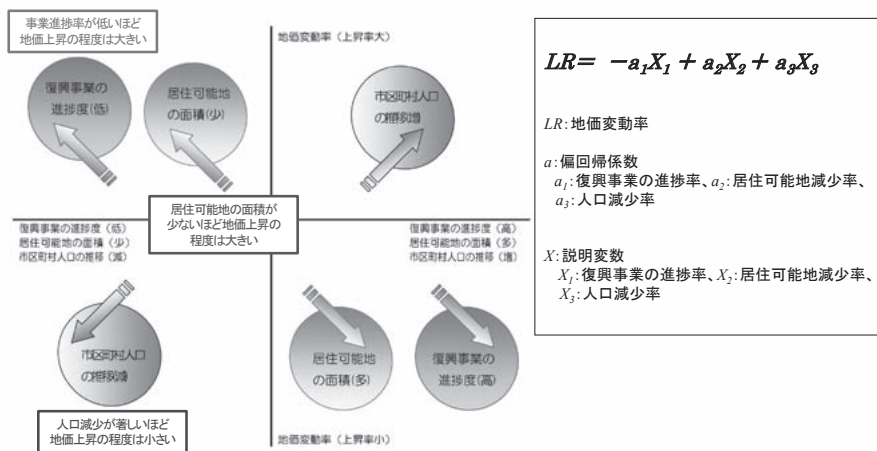


図-7

から言えるわけです。ただし、この分析は要因を3つしか含めていませんので、説明力としてはどれぐらいかといいますと、それほど高くはありません。統計に明るい方ですとピンとくると思うのですが、要は決定係数がそれほど高くないということです。ですので、傾向としてはこれらの要因が変化すると地価上昇率がこうなると言えるわけですが、一方でそれだけでは説明できないとも言えるわけです。

そして、この回帰式をもとに地価上昇がいつまで続くか予測してみました。どういうふうに予測したかといいますと、LRと書いてある地価変動率、今地価が上昇していますので、この上昇率がプラスマイナスゼロになる時期が地価上昇が収まる時期だという前提のもと、 $LR = 0$ と置いて、そして各要因を当てはめて結果を求めるといって、いつまで地価上昇が続くのか予測しました。比較的多くの被災市町村では復興事業による住宅地の供給が完了するよりも若干早め、1年とか半年とかちょっと早めの時期に地価上昇率がプラスマイナスゼロになって地価上昇が落ち着いてくるだろうという結果が得られました。ただ一方で、先ほどのご説明のとおり、先ほどの分析は説明力としてはそれほど高くなく、ほかの要因によって影響を受けるところも大きいです。そういった要因の例の1つ目としてA町。A町では防集事

業によって住宅地が供給されるまでにまだ時間あるのですが、早めに募集をかけて申し込みを受け付けました。もちろん、A町以外でもこういうことをやっていらっしゃる自治体さんはいらっしゃると思うのですが、こういうことをやったことでどういうことが起きたかといいますと、まず1つ、被災者の方の生の声として、やはり引渡し先でもそこで自分が土地を購入できるのだということが決まれば、そこでどんな家を建てようか考えることができる。そして、どんな家を建てるか考えられれば気持ちが前向きになり、前向きな気持ちで引渡しを待つことができる。その結果、その自治体から出ていかないで待ってられるということです。

また、こういうところでは以前から取引量がそれほど多いわけではありませんので、情報量としてはやはり少ないです。情報量が少ない中で供給があったりすると、もともとの土地の値段が安いので、例えば坪4万円とか5万円ぐらいの水準だったとすると、坪4万として70坪だったら280万ですね。そして、どうしても必要だという方にとっては280万が100万円ぐらい高くなったところで、もちろん100万円は大きいのですが、プラス1,000万とか2,000万ではありませんから、払えない値段ではないわけです。ですので、そういう考え方で必要に迫られて買ってしまい、結果として地価が高

騰する傾向があったのですが、やはり早めに公共の方がそういった募集価格、防集によって供給される土地の価格を公表することによって、比較対象の価格ができるわけです。募集価格が公表されれば「あそこで分譲されている価格って結構高いな。ここまで差があるんだったらもうちょっと待ってみようかな」という思考も働くわけです。ですので、こういう状況が生まれることによってA町では、被害は大きかったのですが、先ほどの分析結果に基づく予測よりちょっと早めに地価上昇が収まっています。

そして2つ目はB市、B市は復興事業が非常に早く、進捗率も高いです。そして住宅地の上昇も見られたのですが、一方で商業地なども上がっています。これは広い意味では震災の影響もあるかもしれませんが、例えばB市の中心部などで東京の資本がファンド、物件を買いにきて価格が上昇傾向にあるとか、B市は人口が増えていますので、マンション素地が高騰することによってとか、ちょっとほかの被災地域とは違う要素があると思われれます。

そして3つ目のC市。C市は復興事業の進捗が非常に早く、また仙台市のベッドタウン的な位置付けの性格もあるため、必ずしもC市内で物件を探さなくても、仙台市内の物件も選択対象になり、結果として供給不足が緩和されたという要因があるかと考えました。もちろんC市の場合、被害を受けた範囲は比較的大きいので

すが、市街化調整区域に指定されているところが多かったので、人的な被害が比較的小さかったという要因もあるかもしれません。

以上の分析は確かに説明力が弱くてほかの要因も考えなければいけないのですが、これは別の見方をすると、何もしなければやはり復興事業が完了するぐらいまで地価上昇が続いてしまうということになるのかもしれませんが。例えば先ほどのA町の例で見ると、自治体の施策によって地価上昇が抑えられる可能性が場合によってはあるわけです。やはり地価上昇が発生していると、例えば復興事業を行うにあたって土地買収に支障をきたしたり、さまざまな弊害が出ることも多いかと思いません。一方で、何かしらの施策を打つことによって地価上昇を沈静化させることも不可能ではないということが、別の見方をすると今回の分析結果から言えると思いません。今日いらっしゃるお客様は震災関連の事業に携わっていらっしゃる方が非常に多いかと思いますが、ご自分が就いていらっしゃるお仕事を通じてさまざまな施策をすることによって、そういった悪影響を抑えることも決して不可能な話ではないと思われれます。もちろん大変な作業ではあると思いますが、そういった中で少しずつ復興が進むように、皆さん頑張ってくださいと思います。われわれも微力ながら最大限の力をつくし、今後、復興のお手伝いをさせていただければと思っています。大変ありがとうございました。(拍手)

平成 26 年度「土地月間」仙台講演会

## どうなる今後の日本経済と不動産市場

第 3 部・特別講演

# これからの日本経済と地方のゆくえ

### プロフィール

早稲田大学 政治経済学術院 教授

きたがわ まさやす  
**北川 正恭** 氏



## Contents

1. 激変の時代 .....	29
2. 新しい社会の価値の創造 .....	30
3. 全部作り直す時代 .....	31
4. まちづくり .....	32
5. 葉っぱビジネス .....	33
6. 私の陳情 .....	34

皆さんこんにちは。ご紹介いただきました北川正恭でございます。3年前の3月11日、私はこの場所で講演をしていました。午後2時から始めて、46分になったらガタガタガタッときました。今ご紹介いただいたように私は知事の経験がありますので多少の知識がありました。したがって、「皆さんまず机の下にもぐりこんで動くな」と。私もこの演台の下へもぐりこみました。この下からのぞくと揺れるのが分かって、ああ、これでこの世は終わりかなというようなことを、わりと冷静に思ったのです。そして、この会場の目の前の通り沿いにホテルがあるのですが、そこをお願いして、「部屋には

とても入っていただけませんけどお困りですから」というので、大きなフロアに雑魚寝で泊めていただきました。その後、宮城県庁へお邪魔して1泊させていただきました。そして、2泊3日でしたがいろいろ手を尽くして、帰る準備もしなければいけないということで、山形空港までタクシーで行って山形空港から臨時便で羽田に帰ったといういきさつでございます。そのとき、去来するものがいろいろありました。確かに寒かったのですが心の中は温かかったといえますか。みんなこういうところで雑魚寝ですし、コートを着たままマフラーをつけて自分のバッグを枕にして寝ているわけですから、肉体

的には寒かったですが、そんな状態でも誰ひとり大騒ぎしたり文句を言う人はいらっしやなかったです。みんなで助け合っていました。携帯電話が使えなかったのですが、そのときは公衆電話、有線の電話が使えました。何百メートルも並んでいましたが、その列を乱す人は1人もいませんでした。電話をかける人も募る思いでいろいろ長話をしたいでしょうが、そういうことは一切なく、できるだけ次の人にバトンタッチという、本当にうるわしい姿といいますか。それを感じて、「日本人もすごいな」と雑魚寝をしながら思いました。

## 1 激変の時代

今の時代を安定した時代と見るか、あるいは激動、激変の時代と見るか。私は激変の時代ではないかという前提でお話し申し上げてみたいと思います。安定した時代は昨日の続きを今日やるのが一番よくて、昨日より少し日常の努力として改革することがとても重要だろうと思います。例えば、非常に安定した徳川時代は宗教を弾圧し、国交は鎖国、あのときは革命を起こしたらいけないのです。お家断絶ですから。昨日のことを的確にやって少しずつ変えていきます。あそこまではなくても戦後30、40年の間は安定した右肩上がりの社会で、そういう中では体制に逆らったら生き抜くことが難しいということで、日常の継続で日々、今日より明日、明日より明後日と努力をする。より良い人生を送る努力は当然のことだと思います。

しかし、1990年半ば時分から91年に第1回のバブル崩壊があるわけですが、その辺りから、ひょっとすると昨日の続きをやっていたのでは駄目だねと、そういう時期が90年代だったと思います。私が三重県知事に就任したのは95年です。95年頃は何が起こったかといえますと、第1回のバブル崩壊があって4年ほど経過しているわけですが、阪神淡路大震災が起こった時です。阪神淡路大震災が起こった時は行政や政治は手続き重視で、自衛隊に動いてもらうためには知事が発令しなければいけないけれども知事がいないからできないとか、そんな手続きが仕事だったのです。人が目の前で死んでいくのに何なのだ、この行政や政治は。馬鹿なことあるかと、そういう大きな転換がありまして、NPOと

いますか、みんなで助けたらいいじゃないかということが起こりました。その前にナホトカの重油の問題があったことと併せて、阪神淡路大震災で、管理する者と管理される側、商売で儲けさせてもらうことと儲ける者という、こういう経済行為の二元的な世界ではない成熟した時代がやっと90年代半ばから始まりました。今までの成長時代とは違う時代でございました。あの頃はNPO元年で、いろいろ話し合いの仕方など、ワークショップ形式やディベート、それとは違うのだ、結論を出さなくてもいいんだ、みんなで議論しようと会議の仕方まで変わってきた、そういう時代です。そして、95年3月になってオウム地下鉄サリン事件が起きました。科学技術はわれわれを幸せにしてくれるということだったのですが、一つ間違えると本当に全員殺りくできる。怖いねという、そこはかかない不安。賢い子どもさんたちもちょっと角度を間違えるとああいうとんでもない殺人をおかすことになるのだと。そして子どもも、大人になった親御さんも、社会不適合の人たちが顕著になってきたのがその頃です。われわれ成長時代に経済的な豊かさを追求してきて、それだけで本当がいいのかという反転の時代。そういうことで成長時代が成熟時代になってきたのだと思います。したがって、成長時代とは違う別のパラダイムで昨日とは断絶した新しい価値を作っていなければいけない、今までの常識が通らなくなった変化の中で、皆さんそれぞれの世界で大変な転換についての苦勞をし、次の世代にバトンタッチしていく。苦しみは大変なことがあると思いますが、今そんな背景があるということを前提にお話し申し上げたいと思います。

皆さんの世代はもう大丈夫だと思いますが、僕ら世代はかつてのパソコンや携帯電話、今ならiPadとかスマートフォンというのでしょうか。ああいうのは、何かちょっと分からないことがあるとせがれを呼んで「おい、教えろ」。そうすると子どもは「おやじ、こんなことも分からないのか。馬鹿だな」と、最近の科学技術は子どもが大人に教えるほど文明の大転換があるということです。皆さんの悩みは、そういう大転換であるにもかかわらずいまだに古いシステムやしきたりで大変ご苦勞いただいているのではないのでしょうか。そんなことを少し角度を変えて、私の感じる世界を申し上げたいと思います。

## 2 新しい社会の価値の創造

昔は紙の時代だったのが、ネットの時代にすっかり変わってしまいました。紙の文化では自分が覚えたことは自分の知識です。「暗黙知」という表現でいいと思いますが、自分の固有の知識になります。若い人が入ってきたときに「10年前はこんなことになってたんだ」と教えられる人はだいたい係長ですよ。20年前はこうなってたんだ。馬鹿」と言うのはだいたい課長です。30年たつて「30年前はこうだったんだ」と言うのは部長でしょう。この年功序列、終身雇用のシステムが壊れてしまったのです。「経験知」は大切ですがちょっとそれをはずして話をすると、今一番賢いのはひょっとすると去年学校を出た新入社員です。検索の能力が抜群ですから、われわれが紙の辞書で一生懸命に調べても、ビューッと検索したらパーッと全部出します。こういうことになる時に、本当に年功序列、終身雇用は、1つの体制がとても長く続いてきたから重要ではありましたが、それが揺らいできています。そういう変化が完全に起きていると申し上げることができます。したがって、そういう大変化が起きている中で、さまざまな変化でいきますと、人口は増えることが前提でした。人口は右肩上がりに伸びていき、戦後の「国敗れて山河あり」の何もない時、山、川しか残りませんでしたから当然、インフラは全く未整備ですよ。そして、もちろん物価は安

く、人件費もただ同然ですから、日本に残る高い教育力であつという間にアメリカを真似し、「アメリカを追い抜け、追い越せ」で追い越してしまった。いわば世界の驚異だったと思います。日本は見事に大成功したわけです。したがって、その時は未成熟な状態でしたから、自分たちの生命、財産や老後を守ろうとするならば、やはり子どもはたくさん産んでおかなければいけないだろうと、そういう潜在的な気持ちがあったと僕は思うのです。保険も医療もない時代ですから、お互い家族や地域の支え合いで生きていこうという文化が子たくさんを生み、それが自分たちの社会保障であつたと思います。やがてサラリーマン生活になりますと、土地や道、川や水に縛られることなく、企業中心の社会になっていきますから、企業オンリー、職場オンリーとなり、地域の運動会には出られないし学校のPTAの行事には出られないけれども会社の忘年会などには出ないと出世しないということで、家族の断裂が起り始めることになります。そうすると、サラリーマン世界ですから年金は用意されます。社会保障的なことでそういうことになりますから、家族の支えよりもシステムとして年金とか医療保険などでいけるよねという世界になり、地域間、家族間の濃密な兼ね合いが本当に希薄になっていきます。そういう時代の変化、まさに文明史的な転換があつて、家族に頼らなくても保険があれば、あるいは年金があればということになり、1つは少子化につながっていくという、大きなトレンドがそこで起こっているという時代認識で



す。ですから、まさに新しい社会の価値を創造していくことがとても重要ではないかということをおれわれは意識しながら、次の世代にバトンタッチしなければいけないのです。長い間かかってきた今までのしがらみなりシステムはそれなりにいいから残ってきたわけですが、それを一回断ち切って新しい価値を作っていかなければ仕方がない状況が生まれてきたと思います。

社会の価値が変わりパラダイムが変わったわけですから当然、体制も変わるとするならば、私どもの子どもの時の夢はまずは経済的に豊かになることが第一義でした。ですから、私たちのプライドといいますか誇りは、家族は忘れ、地域も忘れたけれども、昨日より月給を1円でも多く取ろうということで、例えば単身赴任とか1人住まい、団地っ子、かぎっ子というのが実は褒め言葉だったのです。そういう社会を築いて経済的に豊かになり長生きすること。そのために世界一の保険をそろえようと、もう大変な先人たちの努力で本当に豊かになったのです。

そこでわれわれが頑張って、家族を忘れて滅私奉公してやっと豊かになった。しかし払った代償は大きいねという反省。いわゆる単線的に豊かになるとかあるいは長生き社会を作るだけではなく、その裏返しとして100万人以上のお子さんや社会人が社会に不適應で、社会人として生きにくい状況が生まれてきている。さあ、どうするかという複線的なことを考えなければいけません。すなわち、単線社会から複線社会へ移っていく時が、今ではないでしょうか。

### 3 全部作り直す時代

こういう時代、好むと好まざるにかかわらずいわゆる紙の文化が形式知のネット文化に変わったこと。あるいは人生90年生きる時代を迎えたこと。社会を構成するインフラが全く変わってきたわけですから、そのようなことを本気で考えなくてはいけないと思うわけです。

最近、経済産業省などは農商工連携と言ってくれて、なかなかいいと思います。農林水産省の一次、二次、三次産業を合わせて六次産業というものなかなかいいと思います。けれども、そういうふうによかったなら何で経済産業省と農林省は一緒にならないの。あなた方、縦割り、経済産業省の商工会議所と農林省のJAと喧嘩させまくってきたじゃない。何を言ってんだという考え方。私は農工商連携も六次産業もいいと思っています。けれどもここで皆さん、東北の方々にお考えいただくのは、そんなの鼻で笑うことだと思います。なんで農商工連携だ。ここは伊達政宗だぞと。歴史も文化も教育も医療も福祉も何でもかんでも全部含めて、農商工と産業だけに縛った地域ができるかということ、皆さん方にはお考えいただいたほうが分権社会は分かりやすいと思います。自分たちのお宝は何であるか、必死で見つけ出すことが重要ではないかと考えます。産業連携はとても重要です。今回、アベノミクスで医療連携なども言われて



います。お医者さんがいるだけでは駄目です。医者が来やすいような地域社会をなんとしても作らなければいけないと思います。ああ、あそこならば私の子どもも良い教育を受けられるわ。家内も喜ぶわというような前提とした時に、では医者だけでいいかといったら、看護師さんや技士、いろいろな皆さんと一緒にいなければ駄目でしょう。医療だけで本当にいいのかといったら、福祉関係がしっかりしていなければ医療だけではもちません。治療する医療から支えあう医療にもう変わってきています。そういったら、地域の皆さんもみんな一緒でしょう。領域を超えた、各省庁の縦割りを超えた横展開のイメージの自治体でない限り、縦系列で全部縛られた中でやっていたのではいかなものかということにみんなが気がついて、新しい価値を皆さんで作りに出していく。そういう文化が必要です。いわゆる縦割りの壁を取っ払い、ヒエラルキーの上下の壁も取っ払って新しい価値を何にするかという時には、こういった土業の皆さん方が本当に、失礼な言い方になりますが、いわゆるビジネスでも成立するような全体の行政や政治を行わないと、本当の新しいパラダイム、地方分権時代の地方創生時代、高齢化社会、限界集落を超えるそれなりの新しい地域はできないのではないかと考えます。今日はいろいろな方がいらっしやっているといますから、この皆さんが業界団体で、俺が損だ得だと、農林省と国土交通省が公共事業で馬鹿みたいに争うようなことではなく、お互い力を合わせて1足す1は2プラス $\alpha$ の力を出す。そういうことで、皆さんに地域のオピニオンリーダー、牽引者になっていただければうれしいと思います。

国土交通省を中心にPREとかCREというパブリックとプライベートのあたりを決められた、行政主導だけではなく民間の皆さんも入って、鑑定士も建築士も弁護士も公認会計士も建築屋さんも入ってみんなで考えようという時に、私と寺島実郎さんが顧問みたいになったのだと思いますが、これからは建物だけではなくゾーンとして捉えると。それが発展してコンパクトシティなどいろいろなところに変化していていると思いますが、もう一回皆さんが、そういう土地の関係者も今日は多いと思いますし、仕事上そういうお立場の方も多いと思いますが、いっぺん都市計画という言葉を蹴飛ばして、まちづくりを皆さん方でやってほしいなと思います。

## 4 まちづくり

新しい価値をどう創造していくかという時に「まちづくり」という言葉が出てきたのは、やはり新しいワークショップ形式が生まれてきたからだと思います。自分たちが国土交通省、国に従って勝手に土地のことが分からない人のルールに乗ってやっていけば「まち」は変なものになります。「まちづくり」とは自動詞です。自分たちが「まち」を作るということです。自分たちで「まち」を作っていこうという強い形、気持ちが表れてきたら、鑑定士さんにいっぺんちゃんと評価してもらわなきゃいけないね。建築士さんにも入ってもらおう。法的には弁護士さん、会計的には税理士さんというふうに広がって行って、「まち」をゾーンとして捉えていく。いま仙台の「まち」はこういうことになっている。あるいは、被災したところでは混乱が起きている。みんなの知見を合わせて、そして行政体も代執行をどうするか。今までのルールで「そうでなければいけない」という馬鹿なことはやめて、ルール・オリエンテッドはやめて、ミッション・オリエンテッドでこういう「まち」を作っていこうという強い気持ちが仙台を中心とした東北にない限り、東京に勝つことはできません。東京と東北は違った「まち」だというプライド。東北には東北のよさがありますから、全力を挙げてこのようなしっかりと皆さん方が「まち」を作っていく。そのためにこういう協会のお知恵やお力を借りてコラボレーションしながら、農商工連携を越えたいいわゆるコラボレーションの体制を作ることが、実は分権時代の非常に重要なコンセプトになると思います。縦展開ではありません。横展開です。官だけの力ではなくみんなの力も借りて、民にも責任を持ってもらいます。民の中でも、鑑定士さんにも弁護士さんにも、あるいはそのほかの人にもお力を借ります。これからは自由自在で、その前提は情報公開です。何か腹黒いことがあったらできません。いい計画もそれでは駄目だというなら、情報公開しながらミッションに従って一番いい方法を作り出していきます。そういう強い気持ちがなければ、地方創生の政策もたぶん失敗すると思います。各省庁に権限を持つ人がいるのですから、そっちが優先になったら内閣なんかなんだということに、今まではなっていて、失敗したではありません



か。そういう時代を作っていく時には制度も必要ですが、それを生み出すトリガーといますか、パイオニアが要と思います。

## 5 葉っぱビジネス

有名な徳島県上勝町は2,000人の町でした。自動車や電化製品を売らなければいけませんから、木材の町の木材が自由化になって売上高が20分の1に落ちてしまったことでいっぺんに6,300人が2,000人に減り、どうにもならず農林省に頼ってかろうじて保ってきた。けれども、もう無理だ。県の農林部にも頼れない。だから自分たちで生きていかなければいけないということで、民間の人が立ち上がりました。横石さんです。JAの人でした。彼には志があったものですから、大阪の町で若い女性2人が食事が終わったときに、ハンカチに葉っぱを包んで「これもらっていこう」と言うのを見てはっと、「そうだ、葉っぱを売ろう」と。そういう気づきを起こして、地域の町長さんか議長さんか商工会の会長さんか知りませんがそういう中心人物を集めて、四国山脈のど真ん中の上勝ですから葉っぱはいくらでもありますから葉っぱを売らましようと言いました。そうしたら、指導者と言われる人たちは「おまえ、馬鹿と違うか。あんな、葉っぱがお金に化けるのはタヌキの話だ」。今までの体制の中で成功したから指導者になり、いまだに古いパラダイムの中で生きている人があまりにも多いのです。「おまえ、馬鹿と違うか」と言ったら上勝の町は死んでいく以外ないではないですか。だから横石さんは頑張ったのです。スーパースターです。4人の女性、女心が助けたのです。平均80歳。「かわいそうに横ちゃん、助けてやろう」。4年間で100万円の売上がやっとならると「あっ、葉っぱというごみがお金になるんだ」と気がついて、みんながやったら、現在、1,000万円を確保する80歳のおばあさんがごろごろ出て、葉っぱビジネスの日本のマーケットの80%を1,800人の町、上勝が支配しています。寒いから、年寄りになったから、限界集落だから助けて助けてと、特区に変えることの政治行政の姿も必要ですが、横石さんの気持ちで「そうだ、自分たちで価値を作ろう。何か自分たちで稼ぎのもとを作ろう」という強いミッションがあって、み

んながそれを支える。それを見ていた行政の笠松町長も立派な人で、あれだけ民間がやっているなら俺たちも頑張らなければいけない。予算分配業と許認可発行所の受身の行政では駄目だ。一番いいところを探そう。一番悪いところを探そう。なかなかいいところは見つからないよね、山奥だから。じゃあごみの分別をしよう。34分別、日本一。それで進化したら、ごみの分別というのはごみが出てくるのが前提だね。駄目だね。だからゼロ・ウェイスト、ごみは出さないでおこう。全部農家へ返そうと断固やったのです。小型の焼却炉が2つ、ごみの配送車2台、なくなりました。カラスが突くからとごみの集積所もなくなりました。役場の職員が真剣にやったから町民が、こんなの役場がやっていたら税金が高くなるから自分たちで出そうと全部自分たちで処理し始めました。こういうのを住民自治と言うのかもしれませんが。

そのような地域にあった町を横展開で、役所だけに任せずに住民の皆さんも立ち上がり、土業の専門家の皆さんやいろいろな知恵が集まって町を作っていくというウエイトがどちらかというとも高くなる。東京に陳情に行こうというような、中央集権の体制で何か自分たちの努力が足りないとも全部行政に頼んでお金をもらっていく経済団体があまりにも多くなりすぎてしまった。ないやつに頼っていくのだから落ちていくに決まっているじゃな



いかということを考えて、価値は自分たちで創造していく。自分たちでお金を儲けて税金を払ってやろう、行政をしっかりやろうという感じが、今こう落ちていくと、ますます行政頼りになり非常にまずいのではないかという感じがします。

## 6 私の陳情

上勝町のように本気になって考えていただく地域が生き残ります。それしかないと思います。そして新しい地方分権時代の制度補完が起こって、「なるほどね。みんなが支えあうんだよね。今までは保険とか年金でやってきた。お金ですべて解決した社会が少子化を生んだよね。それに替わってみんなで支え合って安心した老後を暮らせる、あるいは安心して暮らせる地域を作ろう

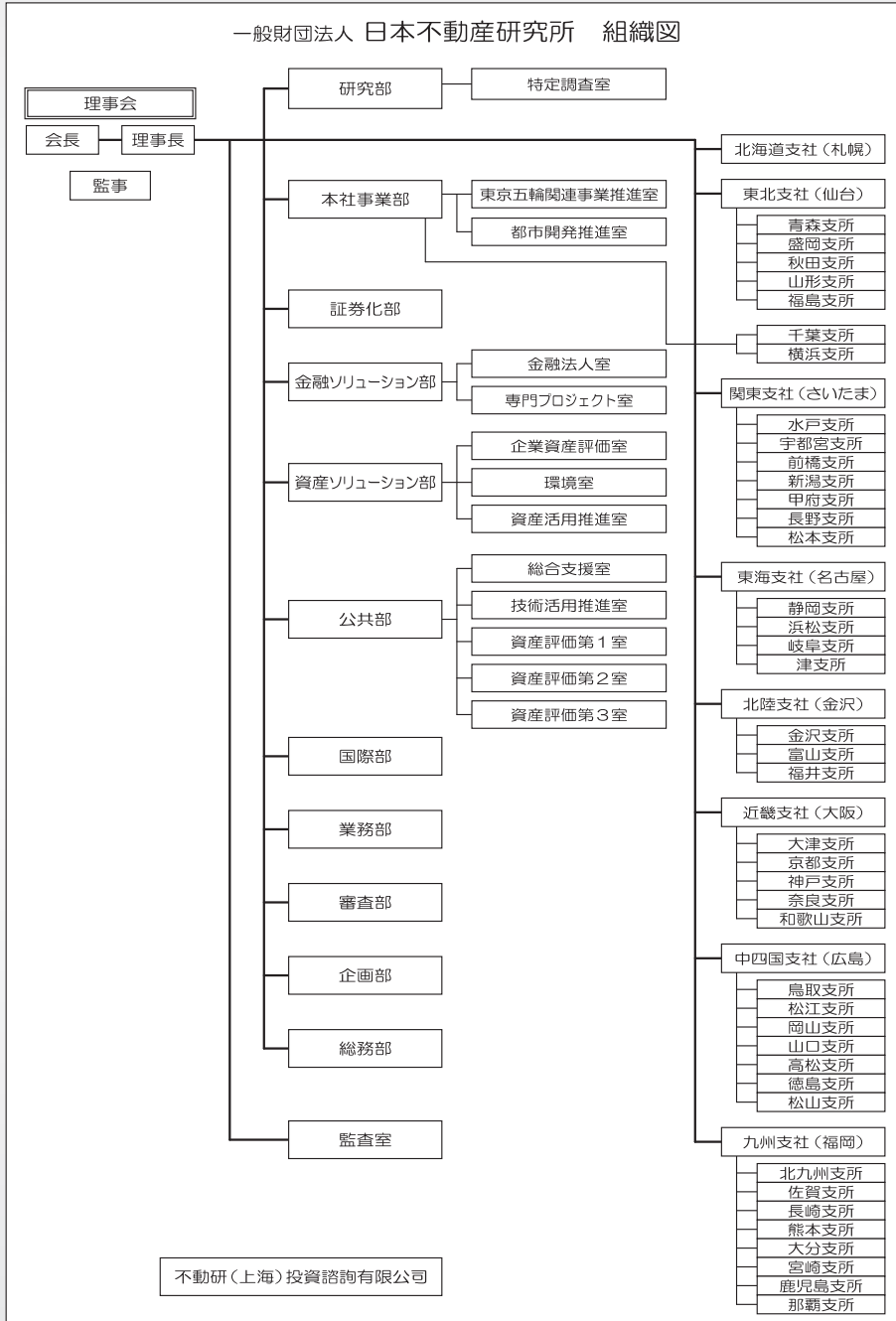
ね」と。

大変原点になって申し訳ないのですが、徳川幕府から明治政府になって廃藩置県をやってしまいましたよね。官僚は全部クビです。断固やったわけです。東京に遷都したのです。今それぐらいの大きな時代の変わり目です。したがって過去とは少し断絶いただく部分が出てきて、新しい価値を作っていただく。それは政治や行政の世界からも出していただきたいと思いますが、民間の有識者に問題提起していただき、これが大きな輪に広がっていけば、あとから「本当に変わったね。なるほどね。高所に住宅を移転して難儀な交通混乱も克服しちゃったよね。新しい手法が出てきたよね。立ち返ったよね。直ったよね」という。そういう東北をお作りいただくことをお願い申し上げて、私の陳情のご挨拶にさせていただければと思います。ご清聴ありがとうございます。ご健闘を祈ります。(拍手)

※本稿は、平成 26 年 10 月 21 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。

# 組織の変更のお知らせ

弊所では、複雑化・専門化する不動産に関するお客さまのニーズに対しまして、より一層、迅速かつ的確な対応をさせていただくため、平成26年5月1日に組織の変更を行いました。新しい組織図は以下のとおりになります。



ホームページ  
<http://www.reinet.or.jp/>  
 フェイスブック  
<http://www.facebook.com/jrei.jp>



一般財団法人  
**日本不動産研究所 (JREI)**  
 〒105-8485  
 東京都港区虎ノ門1-3-2 勸銀不二屋ビル  
 03-3503-5330(企画部)

# 業務内容のご案内

## 評価・ソリューション業務

### 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

- ・投資リスクを適切に分析した評価
- ・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

### 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
- ・建物環境性能評価（GB 認証）

### 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
- ・不動産利活用支援

### 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

### 再開発ビル事業・まちづくり支援

- ・市街地再開発事業支援
- ・共同ビル事業支援
- ・土地区画整理事業支援

### 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

### 不動産市場に関する投融資リスク管理等支援

- ・不動産市場の予兆管理等支援
- ・将来予測市況モニタリング
- ・オフィス投資インデックス作成

中国現地法人  
不動研（上海）投資諮詢有限公司

### 防災・減災関連事業

- ・復興事業設計支援
- ・防災集団移転促進事業等・復興事業関連土地評価
- ・各種災害影響評価

## 各種調査・基礎研究

### 各種調査

- ・「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）
- ・「国際不動産価格賃料指数」（年2回）

### 基礎研究

- ・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

編集発行人／一般財団法人 日本不動産研究所  
理事・企画部長 岡 淳二 ©2014  
〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-2  
TEL 03-3503-5330 / FAX 03-3592-6393