

## 東日本大震災以降の不動産市場の動向について（福島県からの「経過報告」）

2011年3月11日午後2時46分18秒に発生した東北地方太平洋沖地震は、日本の観測史上最大のマグニチュード9.0を記録した。日本は既に地震の活発期に入っていたともいわれる。東日本大震災直後の地域の現状と市場動向に関し記録することはきわめて重要と考える。但し、不動産の価格は現状を反映するものでなければならないと同時に、将来を展望するものでなくてはならない。従って、復興計画が明らかでない現状においては、復興のあり方が織り込まれていない分析であり、だか

らこそ「経過報告」としたものであり、復興計画の具体が明らかとなった時点において、分析の内容に修正が必要である場合があることに留意しなければならない。

なお、本分析は（社）福島県宅地建物取引業協会と（社）全日本不動産協会福島県本部の全面的なバックアップを受け可能となった。両協会に対し心から感謝の意を表すると共に、これをコラボレーションの初めてとして、協力関係を発展させてゆきたい。

### 序. 東日本大震災と阪神淡路大震災 ～時間と空間の違い～

東日本大震災を阪神淡路大震災という鏡に写し出すことで、東日本大震災の特徴がみえてくる。

日本の名目GDPは1997年4～6月期に年換算518兆円となりピークをつける。従って、1995年に発生した阪神淡路大震災は、バブル経済の崩壊を経験しながらも、経済成長のピークに至る途上にあった。穏やかながらも成長を続けていた日本経済の中で大都市圏の一部が被災したというのが、阪神淡路大震災の特徴についていえる端的な表現である。

一方、今回の震災は、名目GDPが2007年4～6月期に年換算517兆円となりリーマンショック前のピークを付けた4年後に発生した。つまり、今回はグローバル化した世界経済にあって経済成長がピークアウトした後の人口減少と経済が縮小する、日本の下り坂の中で起きた震災といえる。加えて日本が未だ方向性を見出せない一種の混乱の中での出来事だった。しかしそれでも東北地方は第3の拠点として自動車産業が広く進出し、自動車産業の集積を契機にリーマンショックから立ち直ろうとしていた。その矢先のことであったことは残念でつらいことであった。操業したばかりの組立て工場や部品工場が震災で被災し、サプライチェーンが分断され、その影響は東北にとどまらず日本経済全体が大きな痛手をこうむることとなった。サプライチェーンのリスク分散を目的とした立地戦略の練り直しは、中小規模の部品メーカーの多い東北地方、特に、

福島県経済の復興にマイナスの影響が大きいであろう。

被災地の広さは、阪神淡路大震災では死者の99.5%が兵庫県に集中する一方、東日本大震災では被災3県といわれる岩手、宮城、福島に被害が集中するが、1都1道10県で死者・行方不明者が、1都1道16県で負傷者が発生し、東北・関東地方に広域的な被害をもたらした点で大きく異なる。特に今回は、農地の被災が23,600haと阪神淡路大震災の10倍以上となり、また、被災3県での漁船の被害は22,000隻以上（阪神淡路では40隻）、漁港は300以上（同17）と、東北地方の生活基盤である1次産業に甚大な被害がもたらされた。農地が津波で塩に侵され、福島県ではそこに風評被害が覆いかぶさり、また、世界的な漁場を擁する有数の漁業基地が破壊され、美しく豊饒な土地と海が危機に瀕している。県民経済は兵庫県が約21兆円（1994年）、岩手、宮城、福島の被災3県で約21兆円（2007年）と同規模であるものの、阪神淡路大震災では見られなかった農業、漁業が広い範囲で大きな被害にあり、2次産業のみならず、1次、3次をも含めた産業全体に震災の影響が及んでいることが、今回、特筆される点である。1次産業の農業・漁業、3次産業である観光産業は生産性が低位で、所得は低くしかも不安定であるが、ささやかながらも自立した生活を営むこの産業に携わる人々によって地域経

済が支えられていた点を見逃してはならない。このような人々は、農産物、海産物、林産物等、自然からの恵みを特産物とし、それを風光明媚な自然と文化遺産の中で観光に生かし生計を得ていたのである。それは、自然と共生しその循環の中でスローライフを選択し、実現していたということでもある。このような地域が広く被災したのであるが、都市内部におけるサービス業・小売業においても同様の現象が発生していることは深刻に受けとめねばならない。しかも、このような光景は、震災による現象ばかりではなく、程度の差はあるが日本のいたるところに見られるのではないだろうか。今後の復興のあり方は、東北地方に実現されていた自然と共生したスローライフとの関係で真の豊かさとは何かを問うものでなくてはならない。その意味で、東日本大震災からの復興は、日本の未来の方向性を示すものでなくてはならないはずである。

阪神淡路大震災は早めの復興を実現し、日本は世界から高く賞賛された。しかし、今回の震災による瓦礫の多さは1995年の1.5倍の2,180万トン（6月28日現在）に及び、福島県では放射能の影響から被災地への接近すら忌避される等、瓦礫の撤去が3県の中で最も遅れており、警戒区域内にいたっては手つかずのほぼ放置状態にある。避難した人々が郷里に帰り、震災前の状態に戻ることは困難であるとの考えも単なる悲観ともいえない。自然が元の清浄さを取り戻すのはいつになるのであろうか。阪神淡路大震災では、被災地の人口が被災前と同水準に戻るのに約6年、経済規模が戻るのに約10年を要し、丸16年後の昨年、震災復興の土地区画整理事業が完成したことを思えば、日本の下り坂で起こっ

た今回の震災からの復興の困難さが鮮明となる。

以下に、福島県における震災後の社会・経済に関する特徴的な事象を示した。

①阪神淡路大震災にも若年層の減少がみられたが、放射線の影響を恐れた幼い子供を抱えた家庭の県外への逃避が続いている。特に、製造業の集積度の高い市町村にこの傾向が強くみられる。

②田畑・山林、港が被災したため、1次産業を基盤とする地域経済が崩壊している。

③製造業は地域に縛られない。従って、製造拠点を移転する動きがあり、サプライチェーンの分散化の流れはこれに拍車をかける可能性が大きい。

また、被災した事業所からの失業に加え、工場移転による新たな失業が発生する可能性がある。更に、被災した事業所と個人が抱えるローンは大きな負担となっている。

④第3次産業、特に、サービス業・小売業は、1次産業と同様に地域に縛られ、地域に根差した産業である。その内、建設業とホテルは特需がもたらされているが、需要は一時的なものである可能性がある。観光は風評被害で大打撃である。また、卸・小売業も、震災関連で家具等の家財が緊急的需要で売れている地域があるものの、大部分は消費意識の大きな転換（無駄な物は買わない節約志向）と将来不安から回復は遅い。

不動産業は、賃貸需要が増加したが被災者や避難者を中心とした一時的なものも多い。また、建物被害を受けた被災者を中心に売買もみられるが、全般的に風評被害から取引はストップ状態にあり、今後も経済の縮小から停滞が予測される。不動産市場の詳細は以下に記す。

## 1.不動産市場を見る視点 ～流出する県外経済と留まる土着経済～

不動産取引業を営む友人から、「取引が完全にストップした・・・」という話を聞いて身体がこわばった。地震当時の恐怖と不安が振り戻され、更に増幅された思いがした。しかし、市場は生きている。

### (1) 土地取引の減少

次ページに示した表は、昨年と今年の1月から

4月の土地取引件数を比較したものである。1月から3月期は今年3月期が大きく影響し減少したが、特に、福島市、いわき市での減少が大きい。4月期には全体的に減少が拡大した。2008年、2009年との比較でも同様の結果である。震災の発生が土地取引に影響していることを表す客観的データである。

表 主な都市の土地取引件数の変化（福島県集計）

市区町村	2010/1-3月	2011/1-3月	1月-3月の 前年同期差	2010/4月	2011/4月	4月の 前年同月差
福島市	701	532	-169	183	23	-160
会津若松市	210	181	-29	84	7	-77
郡山市	856	861	+5	262	15	-247
いわき市	768	464	-304	176	13	-163
白河市	229	151	-78	47	5	-42
須賀川市	190	162	-28	58	6	-52
喜多方市	184	161	-23	20	5	-15
相馬市	132	87	-45	25	4	-21
二本松市	102	144	+42	34	5	-29
田村市	183	213	+30	77	6	-71
南相馬市	176	152	-24	27	0	-27
伊達市	168	127	-41	30	7	-23
本宮市	90	69	-21	28	0	-28
県合計	5,505	4,556	-949	1,412	157	-1,255

(2) 不動産取引業者へのアンケートから

(社)福島県宅地建物取引業協会と(社)全日本不動産協会福島県本部の協力を得て実施したアンケート調査でも、取引が急に停止したことで、将来不安を反映する回答が多かった。取引の停止は、取引によって生業を立てる方たちの大きな不安となって表れたのである。アンケート調査の概要は以下のとおりである。

- 震災後に「買い」の問い合わせの間に対し、最も多かった回答は、会津地方では「ほぼ同じ(47%)」、中通り地方では「減った(60%)」、浜通り地方では「増えた(50%)」となってエリアで特徴が異なった。
- 今後(半年～1年程度)の「買い希望価格」の予測の間に対して、会津地方では「ほぼ同じ(46%)」、浜通り地方でも「ほぼ同じ(63%)」で、中通り地方では「下落(72%)」と最も高い一方、浜通り地方では「上昇(17%)」の回答も見られた。
- 今後(半年～1年程度)の「成約件数」の予測の間に対して、会津地方、浜通り地方では「ほぼ同じ」「増加する」「減少する」の回答が拮抗しているのに対し、中通り地方では「減少する(64%)」と、今後について悲観的な予測となっている。
- 賃貸借の問い合わせは、震災後に3地方共に「増えた」の回答が多く、県の借上げ住

宅等の施策が反映されていると推測されるが、浜通り地方については、今後についても「増加する(52%)」との見方が強い。

- これらの影響が今後いつまで続くと思うかの間に対し、3地方共に「3年以上」の回答が最も多く、影響の長期化を予測している。

※アンケートは(社)福島県不動産鑑定士協会、震災復興対策室・震災影響調査委員会が県内約1,300社に、震災約3か月後の2011年6月初めに行った(回答率17.7%)。<http://www.frea.jp>で公開中。今後は当面、3か月毎にアンケート調査を実施してゆく計画である。

福島県は圏域が広く、太平洋岸の街道沿いと港に形成された浜通り地方、内陸の中通り地方(阿武隈川水系と久慈川水系)、会津地方(阿賀川水系)に三区区分されるが、最も注目したいのは、買い希望価格について今後6ヵ月間～1年間でどうなるかの問いに対し、地域差が大きく出たことである。

下落すると予測する理由は、次のとおりである。

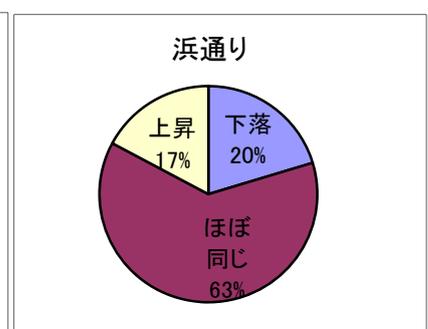
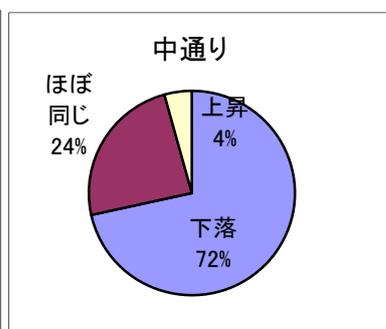
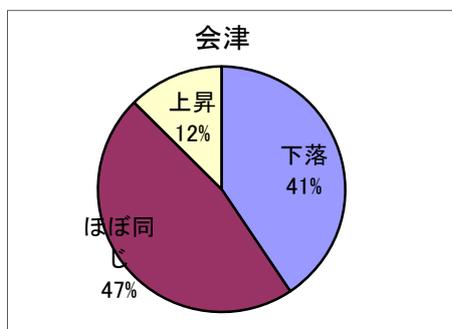
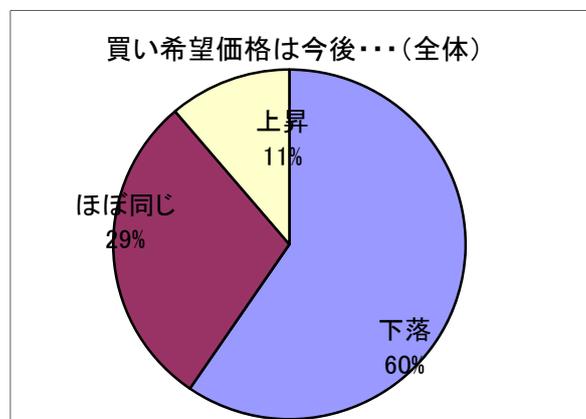
- 将来の不安から不動産の買いを慎重に考えるようになるので、価格はそのバロメーター

になる。

- ・福島県内においては、原発事故が収束しない限り通常の取引が成立しづらいと思われるから。
- ・売り買い価格は原発問題との兼ね合いになると思います。
- ・買手が今回の事故により下落していると判断しているから。
- ・放射能による土壌等の問題。
- ・放射能の影響により土地の価値が下がり、機会があれば現金化したい方が増加する。
- ・原発問題により、不動産の購入価格を出来

るだけ抑え、他の目的にお金を使いたい方が増えている。

- ・耐震・免震について神経質になっており、必要以上に建物の構造の安全性に対する認識が緻密になってくるから。
- ・購入予定者の失業による所得減少から。
- ・希望者のほとんどは被災者である為、問い合わせの中心が安い物件である。
- ・購入見込者が少なく、収入減の人が多いため。また、転勤族の多い郡山市では買い希望が減少するから。
- ・県外からの投資不足。



この理由の多くは下落予測の多い中通り地方のものである。原発による問題が大きいのしかかっているのがこの地方との認識である。会津地方は震災の影響が殆どなく放射線量も低い。浜通り地方は、津波と地震による被害が大きかったが、アンケートに回答した取引業者は、いわき市と相馬市に限られ、原発近くの警戒区域にある双葉郡、南相馬市等が除かれている。いわき市は津波の外、4月の余震や液状化で内陸部も被災したが、いわき市、相馬市とも

放射線量は  $0.2 \mu\text{sv/h} \sim 0.3 \mu\text{sv/h}$  程度と中通り地方に比して低く、被災者の移転需要がみられる。これに対し中通り地方は、地震の影響が須賀川市以南に大きく、浜通り地方に次いで建物の倒壊が多かった上に、放射線量は福島市、郡山市ともに  $1.2 \mu\text{sv/h}$  前後と高く、福島市近くの伊達地方も高い。中通り地方で最も低い市は  $0.5 \mu\text{sv/h}$  程度の白河市である (いずれも福島県災害対策本部による 2011 年 7 月 3 日までの数値による)。なお、阿武隈山地に

ある市町村は地震の被害も殆どなく放射線量も低い。

### (3) 不動産市場を分析する視点

以上のアンケートに引き続き、現在、ヒヤリング調査を実施中である。それによってアンケートに現れなかったエリア別の詳細な情報に加え、不動産業の営業形態別の行動に関する貴重な情報がもたらされている。

ここに詳述する紙幅はないが、そこには不動産取引に携わる業界のしたたかさが確認され、「**不動産市場は生きている**」との思いがした。

また、今後の不動産価格を考える上での大きなヒント、即ち、視点が見えてきた。それは次の二つである。

#### I. 震災で出てゆく経済があること。

以下、これを「**出てゆく需要**」という。

#### II. 震災でも出てゆかないで、とどまる経済があること。これを「**とどまる需要**」という。

これらの「出てゆく需要」、「とどまる需要」はマーケットにどのような影響を及ぼすであろうか。

Iの「出てゆく需要」の殆どは県外資本であり、県内にとどまらなくともよい経済である。また、この中には、**出てゆかざるを得ない地元資本も含まれ**

る。「出てゆく需要」があることで、当然、需要全体は押し下げられるとともに、見切りの売却物件が増加し、事業系（商業・工業）の地価が下押しされるであろう。加えて今までもあった遊休資産の処分が加速されるであろう。また、そこに働く地域の平均を上回る所得を得ていた給与所得者が減少することで、住居系の高額物件が値下がりする。加えて従業員の所有する不動産が市場に出されることで、住居系の市場にダブつきが出てくるであろう。既に、マンション等に売り物件が増加している。

IIの「とどまる需要」は県内で生きてゆかねばならない土着の経済である。「とどまる需要」は、多くは被災者であり移転需要が発生するものの、「出てゆく需要」があることで経済が縮小し、取得能力が低下することや、将来不安から需要要因としては弱くマーケットに及ぼす影響は小さい。この背景には今だに継続する土地区画整理事業等、経済成長と人口増加を前提として計画された20世型開発によって市場に住宅地が溢れているマーケットの供給要因があり、加えてパワービルダーの参入による建物価格の低下がある。今後は、所得低下を背景とした低価格指向が更に進行するとともに、住宅取得をあきらめた層による賃貸需要の割合も増加するであろう。

## 2.市場参加者別の行動

不動産マーケットについて、上記の「出てゆく需要」、「とどまる需要」の視点で、市場参加者がプレーヤーとしてどのような行動をとっているかを分析することで、福島県の不動産市場の現状と近い将来の地価予測が可能となる。

### (1) 県外資本の逃避、移転を余儀なくされる

#### 地元資本とその従業員

県外資本の事業所やその部門が県外に移転する動きがみられる。また、県内には当面、店舗の新規出店や事業所の進出が見送られる可能性が高く、需要面から商業地・工業地等の事業系の地価下落に結び付いている。また、このような事業所の従業員は県内では高所得層に属することから、

住宅の高額物件の値下がりとなって表れている。また、所有する不動産を今のうちに売却したいと考える向きもあり、事業所や従業員の有する不動産が売りに出されてきており、供給面から地価を下押ししている。阪神大震災でも製造業等が移転し地域経済の回復を遅らせた面があった。

県内資本も、県外からのバイヤー等が風評被害から福島県に来ることを忌避しており、会議を県外で行う等の対処をとっている。これは交流人口の減少を意味し、影響の大きい宿泊業、飲食業等の集積度の高い駅前をはじめとする商業地の地価を下押ししている。また、今後は、県外資本の流出に伴い移転を余儀なくされる事業所が出て

くる懸念が持たれる。よって、失業者が増加する等、雇用の不安定要因が増幅しており、住宅価格の一段の値下げが迫られる可能性がある。

## (2) 逃げられない土着産業と経済

土地や海を生産の場とする第1次産業は危機にさらされている。安全性が最低条件であるだけに農産物、林産物、海産物が売れない。これら第1次産業の従事者は、製造業と異なりそこにある土地や海が生産の手段であり、移転できない土着の経済と産業である。従って、自分で表土を削り土の入れ替えを行ったり、ひまわりを植えたりする農業者も出ている。しかし、それは一部に過ぎず、林業や漁業は除染することもままならない。従って、第1次産業に係る地価の下落は大きく、長期に及ぶ可能性が高い。

サービスや小売りの第3次産業も移転できない産業である。震災に伴う地域経済の縮小から売上高は大きく減少している。また、老朽化した店舗に被災したものが多く上に、資本の大部分が小規模・零細であり高齢化が進行していたことから、店舗の修復もままならず廃業に追い込まれている。従って、中心商店街の更なる空洞化が進行し地価下落となっている。地域に土着し、売り上げは少なくとも細々と営業がなされ地域を下支えてきたサービス業と小売業の空洞化の更なる進行は、県外資本に頼らない独立した地域経済の底割れを意味しており問題は深刻である。

従って、第1次産業、第3次産業への支援が欠かせない。しかし、第3次産業の内、小売業は大型店の出店緩和という自由化の波にさらされ店舗数は減少をたどってきた。そして今、第1次産業、つまり、農業と漁業に自由化の波が押し寄せつつある。自由化と産業構造の近代化の流れの中で、独立した地域経済であった第1次産業、第3次産業が呻吟している。これらは地域に土着した産業・経済であり、つまり地域そのものが呻吟していることを意味する。

## (3) 建物が破壊された被災者と避難者の行動

県内の住戸の全壊数は16,001、半壊は30,285

である(福島県災害対策本部、7月4日現在)。昨年の新築住宅着工戸数は県全体で9,342戸であるから、全壊・半壊を併せた46,286はほぼ5年分に相当する。

従って、ハウスメーカーには多くの注文がよせられ、1,000万円以下の中古住宅や低価格帯の新築戸建て住宅が売れている。加えて賃貸需要も増加した。但し、住宅需要は概ね、同一需給圏内の移転需要が主であり、圏域外、つまり浜通り地方からの移転需要が向かうのは主にいわき市と相馬市となっている。しかし、マーケットにおける在庫は多い上に、双葉郡の資金力ある需要も将来不安から財布のひもは固く低価格物件に需要が集中し、地価を押し上げるまでの力はない。

被災した店舗や工場の県内の所有者は、県内の他の地域に事業所を移転する動きがある。いわき市にはその需要は多い。但し、現在のところ売買ではなく賃貸に需要が吸収されている。

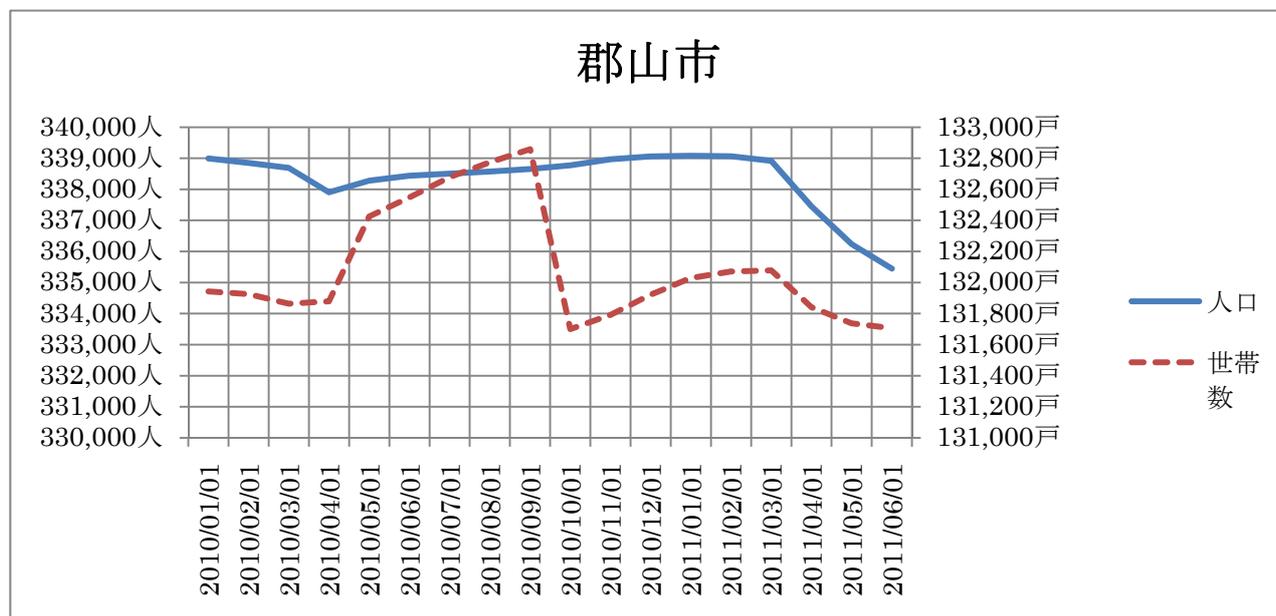
いわき市へ北関東からの工場の移転の引き合いがあるという。被災地であれば計画停電での影響を受けないであろうという理由とのことであるが、東北電力管内も計画停電を実施する予定であり、今後の推移を見守る必要がある。

## (4) 幼い子供を持つ家庭の深刻な選択

放射線の影響を強く受けるとされる幼い子供を持つ家庭は深刻な選択を迫られている。夫だけ県内に残り母子が移住するパターンが多いが、家族こぞって県外に移住する場合もある。幼稚園児を中心に、小中学校の児童の転校が進んでいる。以下のグラフは、郡山市の人口の推移(2010年1月～2011年6月)であるが、毎年3月～4月にかけて高校卒業者が東京等に流出し人口が減少するが、5月から回復するパターンが繰り返されてきた。しかし、2011年は5月以降も人口減少が続き、明らかに今までと異なったパターンが刻まれており、減少の傾斜も急である。同じような現象は、福島市、須賀川市、白河市、矢吹町、泉崎村、天栄村等の中通り地方の市町村、いわき市、相馬市でも観察される。このような都市は、製造業の

集積度が高く県外資本に関連する人口移動に加え、幼い子を持つ家庭の県外への移住が影響していることは明らかである。転校する場合には原則、住民票の移転が必要であるが、特例により住民票を移さないでの転校も可能であり、実数は1万人

に上るとされ、今もその流れは止まらない。なお、グラフの2010年9月から10月の世帯数の変化は、国勢調査によってデータが不連続となった結果である。



家族そろって移住する場合には、県内での失業を意味し、移住先での職探しが問題となっている。また、母子だけが移住する場合にも、3か月前に取得したばかりの新築戸建て住宅に夫だけが残される等、家庭が離散状態となっている。家賃補助がある間はまだしも、家賃補助が終了したときに一層深刻さが増すことが予測される。

幼い子を持つ家庭は新築住宅の主たる需要者であり、その流出は新築住宅に対する需要の絶対量が少なくなることであるが、それ以上に深刻なことは、生命のサイクルが分断され、県内における生命の再生産が途絶える方向に向かっていることである。これによる長期の地価下落が懸念される。

#### (5) 需要構造の変化とハウスメーカーの行動

県内の住宅市場は、大手ハウスメーカー、地元の工務店、中堅ハウスメーカー、パワービルダー等によって構成されている。大手ハウスメーカーは、県外資本の転勤族、医者、公務員、福祉関係の従業員等の高所得層をターゲットとする。地元

の工務店は、大手ハウスメーカーとターゲットが重なるが、建築部材等に強いこだわりを持つ層が多い。中堅ハウスメーカーは、高所得層未満の中所得層をターゲットとする。パワービルダーは所得の低い層がターゲットである。この中で、現在、市場を席卷しつつあるのがパワービルダーである。パワービルダーの顧客となる層は年収300万円程度である。

今回の震災で高所得層が県外に移住する動きとなり、大手ハウスメーカーの契約が相次ぎ解約されるという事態が発生した。従って、都市部の地価水準の高い地域の地価が大きく下落することとなった。しかし、中堅以下のハウスメーカーは地価下落をビジネスチャンスと捉える向きがあり、一定の地価下落後は落ち着きを取り戻すと予測している。その背景には、低所得層の増大という需要構造の変化があるが、長年の地価下落とパワービルダーの出現によってもたらされた建物価格の下落が、既に、住宅を低所得化した需要層の手の届く範囲のものとしてきていたのである。

## (6) 投資需要

県内の現在の投資需要は「安いなら買う」程度のものであるが、貸家の稼働率が軒並み上昇していることから、貸家への投資の動きも出てきた。しかし、投資需要は市場全体から見れば一部に限定的なものである上に、家賃補助には期限があり、本当に投資が実現するのかが不透明であり、今後の動きを注視する必要がある。

但し、札幌市等では投資需要が大幅に増加しているとのことである。今回の地震の影響からリスク分散が認識され投資が向かったとされる。しかし、その背景には世界的な低金利政策や新興国での経済減速とバブル崩壊の危険があり、だからこそ投資が日本に向かったのではないだろうか。リーマンショック前のような証券化バブルが生じることはないと思われるが、仙台市では安全性が見直され、震災で影響を受けなかった建物に賃貸需要が回復し空室率が改善しており、そのような物件に投資需要が向かうことは容易に予測される。投資需要は「安全への逃避」を始め、投資需要は仙台市まで来ているのであり、一部の地方物件にも食指が伸びる可能性もあると想像するのは期待のし過ぎであろうか。

福島県では、都市部の稼働率の上がった共同住宅に売りが出ている。所有者が今のうちに売りたいというものであるが、利回りの高い物件はすぐに不動産業者等の買いが入っているようである。また、土地区画整地事業地内の広い土地の所有者も土地を手放したいという動きがあるという。

## (7) 不動産取引業の不安～不動産取引の激減～

地価下落局面では、短期的には、予定した価格での売却が実現できなければ供給側は物件を市場から撤収し、需要側は値下げを期待し買い控える。加えて放射線の影響から契約成立寸前でキャンセルされたものも多い。従って、市場では売買が停止した状況にある（「**1.不動産市場を見る視点**」の表参照）。借家も満室であり、仲介を業とする業者は、取引が成立しなければ売り上げがないことになる。不動産取引業者へのアンケートか

らも悲痛な叫びが聞こえてきた。

但し、今のうちに売却したいという県外に住所を持つ不動産の所有者がいることに加え、1,000万円以下の中古住宅には需要があり、枯渇した在庫を発掘しようとする動きがあり、更には、地価下落をチャンスと見るパワービルダー等が土地取得の動きを見せている。今後は、福島第1原発の冷温停止や、原発関連の補償に目途がつけば市場が動き出すと見る向きや、借り上げ住宅の期限である2年を過ぎれば、需要が住宅に向かい、加えて中古住宅が市場に出てくると読む向きが多い。

## 3.地域別・用途別の不動産市場の動向

**1.不動産市場を見る視点及び2.市場参加者別の行動**における分析を念頭に、地域別の動きを観察すると、それぞれの地域で何が起きているかが整理されるであろう。

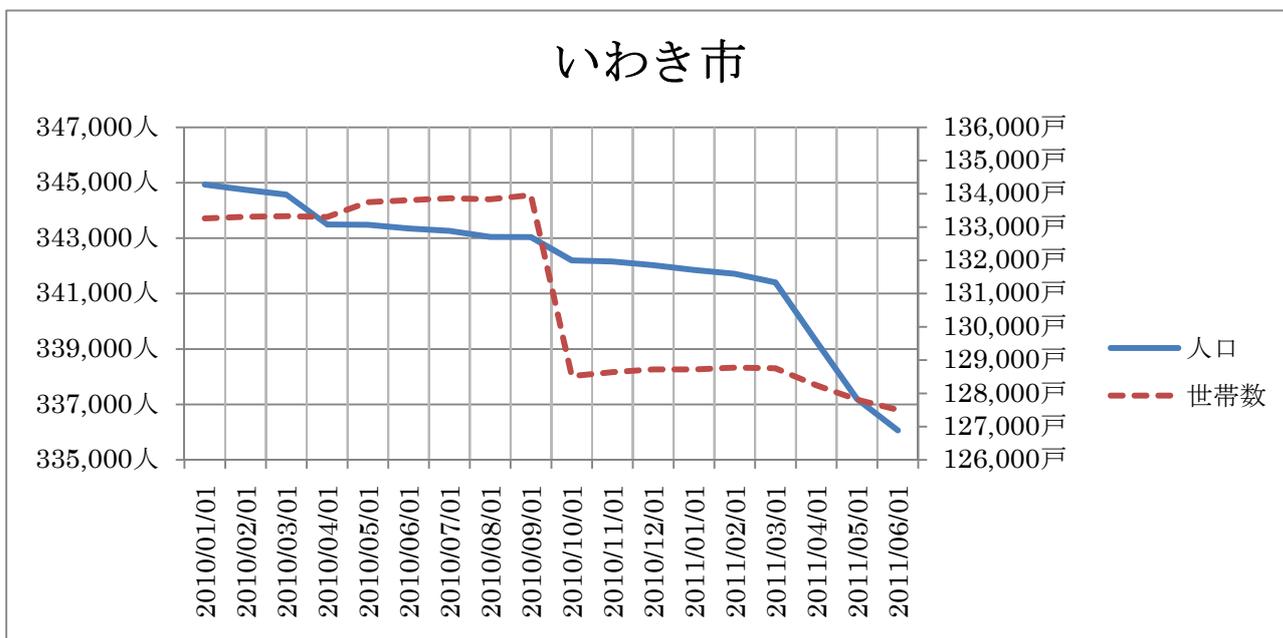
福島県全般に賃貸需要が増加し、1,000万円以下の中古住宅が売れた。一方、その他の売買には地域差がある。概観すれば次のようである。なお、農林地は全般に大きく価値を減じている。

### (1) 浜通り地方の動向

いわき市に避難した被災者は、市内の海岸沿いの津波による被災者と双葉郡からの避難者である。いわき市では、このような被災者によって一部の低価格の土地が売れている外、郷ヶ丘や中央台といった人気の住宅地域への移転需要がみられる。相馬市でも、原釜漁港をはじめ津波の被害を受けた市内被災者に加え、新地町や宮城県山元町の被災者が避難しており、市街地北部の住宅団地の土地が売れている。即ち、いわき市、相馬市においては住居を中心に旺盛な移転需要がみられ、相馬市では一部の狭い範囲に需要が集中し、取得能力の範囲で地価の上昇が生じている。しかし、将来不安を抱える被災者の財布のひもは固く低価格志向である。被災者需要の最も見込まれるいわき市にあっても、市域が広い上に分散しており、また、中央台等にかかなりの供給余力があり、

売れている土地はいずれも坪10万円程度かそれ以下の水準のものであり低価格指向である。相馬市でも、地価の高い国道6号線以西の市街地中心部まで移転需要は及んでいない。また、いわき市、相馬市でも今年4月以降の人口減少が継続し

ている。高額物件の価格を支える大企業の従業員等の流出や、住宅の主たる需要者である幼い子を持つ家庭の流出があることは既に述べた。よって、今後、住宅地については高額価格帯の物件を中心とした価格調整がなされるであろう。



いわき市においては、地価に対する今後6か月～1年間の将来予測に強気の見方が多い。また、いわき市の駅前の低価格ホテルやいわき市に特有の賄いつきのホテルの稼働率が高い。関西方面からの建設労働者や保険会社の社員、応援の公務員等で満杯であり、周辺の飲食店も賑わいを見せ、一時的な好景気に沸いている。

しかし、製造業の被災もあり、風評被害で出てゆく経済もあり、加えて漁港の被災、「アクアマリンふくしま」、「スパリゾートハワイアンズ」、湯本温泉、海水浴場を擁する観光産業は、被災者による賑わいはあるが、風評被害の影響で県外からの観光客の入り込みは期待できず、年間3百万人を超える入り込数は大きな減少が予測される等、震災による地域経済への打撃は大きく、商業地の地価は下落幅を増幅させている。

いわき市へ北関東からの工場の移転の引き合いがあるという。被災地であれば計画停電での影響を受けないであろうという理由とのことである

が、東北電力管内も計画停電を実施する予定であり、また、空きのある北部の工業団地は原発に近く嫌われており、需給にミスマッチがあり、工場進出が実現するか不確実である。よって、工業地も県外資本の流入が細る上に、風評被害から事業所の流出も予測され地価下落率は大きい。

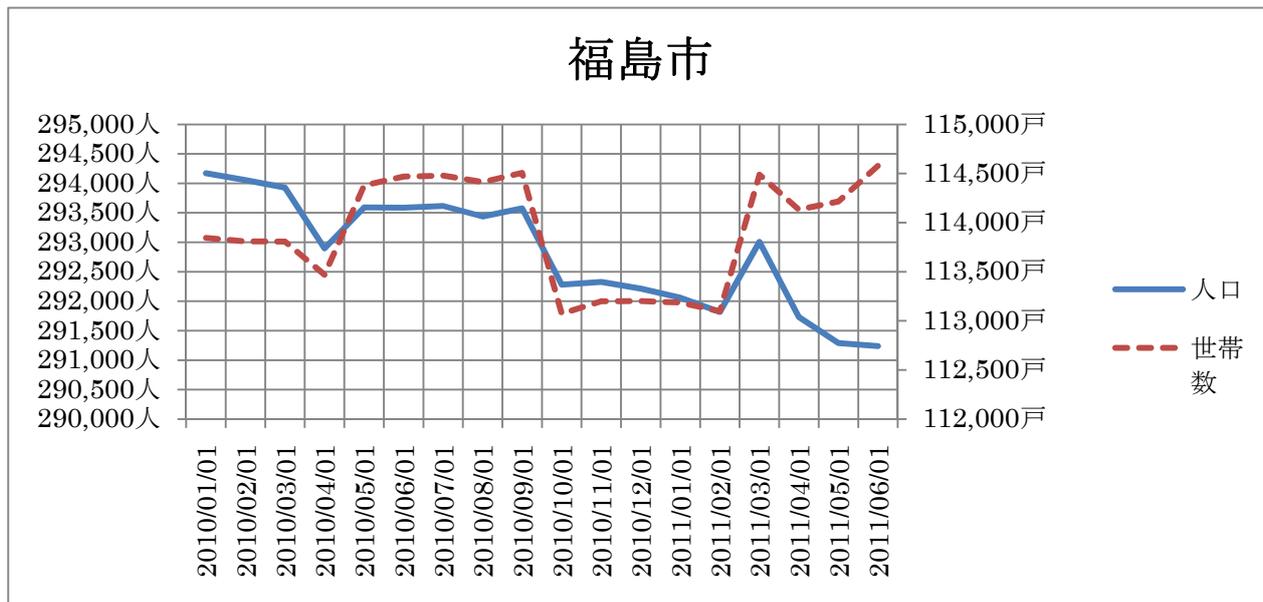
## (2) 中通り地方の動向

福島市では郊外の住宅団地の土地の引き合いが増えているといわれる。郡山市でも郊外住宅団地の新築戸建て住宅が売れた。被災者による移転需要であるが都市内部からの移転が主である。郡山市では浜通りからの被災者が新築戸建て住宅を取得した例もあるが、総額1,800万円(諸経費込みで2,000万円)以下であり、いわき市と同様に低価格指向である。被災地から遠い地域への需要は高齢者が例外的に売買している程度である。都市内部の住宅地の供給余力は大きく、被災者による売買は市場に長期に売れ残っていた在庫が処分されたということに過ぎず、市場に対す

る影響は限定的である。なお、郡山市の東部ニュータウンは低価格であることに加え、地震被害が殆どない上に放射線量も低いことから安全性が

見直され値ごろ感が強くなっている。

但し、県外資本の流出から、高額物件の取引停止や値崩れ現象がみられる。



須賀川市、矢吹町、泉崎村等、地震被害の大きな地域は下落幅を拡大させたと見られる。

また、大型店の進出により町村部の既存商店街は空洞化や住宅地化が進行しているが、震災で店舗が被災し、一層、空洞化の進行した地域がある。郡山市の一部、須賀川市中心部、矢吹町中心部等であり、地価下落が大きく拡大したとみられる。

田村西部工業団地に進出したデンソー東日本は、今年、2011年の開業を目指し工場が完成したが、藤倉ゴムに工場を賃貸し操業は延期され、工場の規模も大きく縮小された。また、白河市の工業の森にヤフーのデータセンターの進出が決まっていたが開業は延期された。三菱ガス化学が32haの土地取得を計画しており（取得は2013年）、2014年度の開業計画は変えないこと（地元雇用は1000人）は例外であり、工業地への需要は全般に低下している。白河市では工業団地（ビジネスパーク）の販売価格を昨年30%値下げした。

### (3) 会津地方の動向

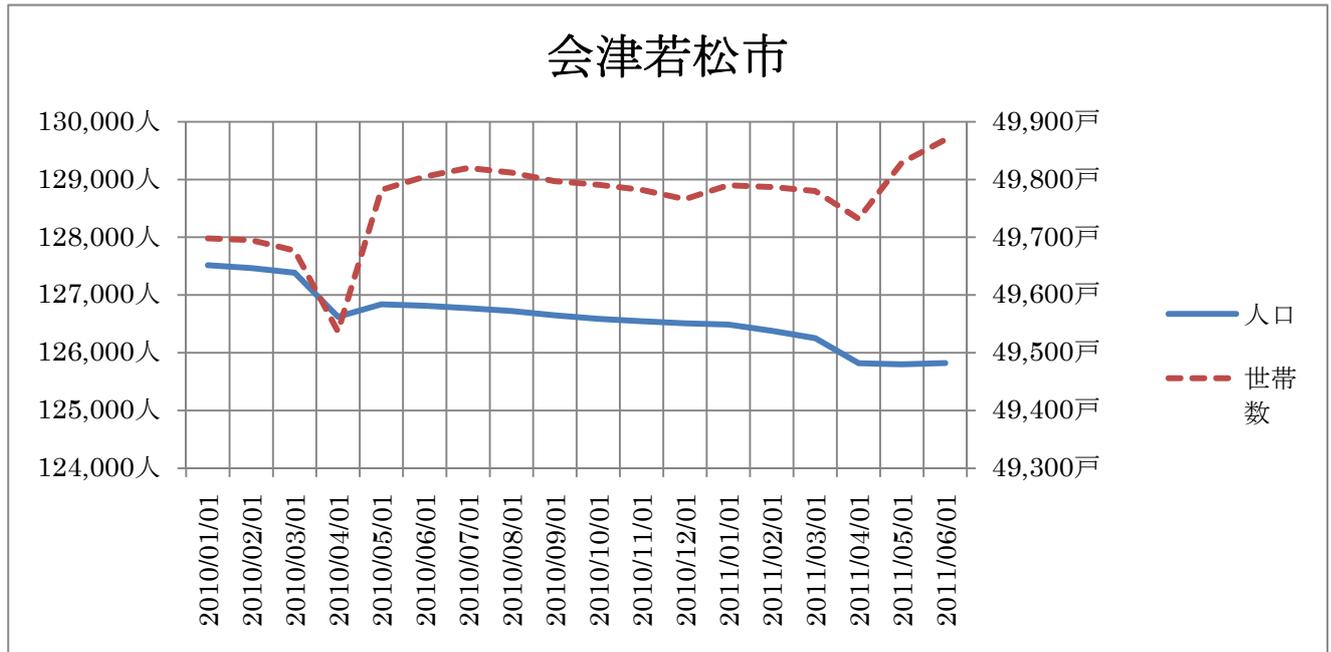
会津地方は震災や放射線の影響は少ないが、風評被害により観光産業と農業が大きな打撃を受

けており下落率を拡大させたとみられる。

会津若松市は、震災の影響が殆どなかった。そのことは次ページのグラフが語るが、人口は高齢化が加速しており減少傾向にある。浜通り地方の警戒区域からの被災者が一時的に避難しており、加えて放射線量の高い福島市や郡山市からの避難者もおり賃貸需要が大きく増加した。福島市や郡山市からは、緊急時の避難先を確保する動きもあるという。売買については、浜通りからの移転の引き合いもあるが、殆どは広い借家を探す賃貸需要であり、高い空室率を継続していた貸家の稼働率は高まっている。しかし、売買に結び付いていない。一部には地価上昇を期待する向きもあるが、県内では浜通り地方から最も遠く、加えて気候の温暖な浜通りから冬の厳しい会津へ移転するものは殆どいないと予測するのが一般的であろう。

よって、会津地方の地価も外部からの影響は少なく、内部の経済に左右される部分が大部分である。従って、風評被害によって地場産業である観光産業と農業が大きな打撃を受け、地域経済の縮小と人口減少によって地価が昨年に増して下落

したと予測される。



商業地は、会津若松市に中心商業地域の象徴であった会津中合(2010年2月)、会津サティ(2009年6月)が閉店し、2つの跡地の利用は決まらず、空洞化が一段と進行している。会津地方を中心とする観光地は、高齢世代と韓国・中国・台湾を中心としたアジアからの観光客が、風評被害と福島空港の国際便の停止で激減し閑散としている。よって、観光地を含む商業地の地価も大き

く下落したとみられる。

会津若松市の河東工業団地にはレンズ製造の「シグマ」の関連会社が大熊町から移転し、湯川村にも下請け会社が移転した(賃貸需要)。しかし、工業団地には空きが多く、会津美里町では移転需要を当て込んで半額にする等、値下げの動きがある。

#### 4.終わりに ～不動産の価格は、将来を展望する～

以上は、震災3か月後のアンケートや各種のヒヤリング及びデータに基づき予測される市場動向である。地価は経済活動の結果であり、上記の地価に対する判断は、人の営みである経済活動に基づく変動を予測したものである。このようなマーケットの状態は各種の地価データに反映されるものと考えられるが、不動産は永続的な利用がなされる財産であり、その価格は、過去の反映であり、将来を織り込んで形成される。収益価格は、将来、その不動産があげ得る純収益の全体を反映したものと定義される。このことは住宅も店舗等、どのような用途の不動産も同じである。例えば、今年7月の県地価調査等で公表される地価は、現

実の取引データに加え、将来動向も踏まえ決定されることとなる。つまり、今後の復興計画が地価形成に大きく影響するものであり、上記の予測はそれによって変更されねばならない、あくまでも現時点における予測である。

今までの状況は、復興計画が明確化しておらず、将来の悲観的な予測が大きく不動産の価値を減じる可能性があるとして予測したものである。つまり、地震・津波・原発の問題は、人の命や健康に大きな影響を与えるとともに、経済にもきわめて深刻な事態をもたらした。それは端的にいえば、土地や海を生産手段とする農業、漁業への打撃であり、また、県外資本の流出である。福島県は、東北地

方の中で最も工業製品出荷額の高い県である。関東地方に隣接する東北地方の玄関口としての地理的位置の優位性を大いに活用し、工場誘致を積極的に行い雇用の場を確保した。原発もその一つである。その結果、農産物や海産物に恵まれ、風光明媚な郷土と共に、豊かな現代生活を実現したのである。しかし、震災によって、今、その豊かさがあったが故に、その上に立って築かれてきた幸福が失われようとしている。

よって、現状からは県内全般に地価の下落が予測される。

しかし、地価は経済活動の結果であると同時に、次の成長のための原因ともなる。

このことを私たちはしっかり認識する必要がある。以上述べてきたような結果を覆い隠そうとするのではなく、しっかり受け止めたうえで再生の道を模索するのである。不動産は強い。既に、下落した地価に基づく今後の経営方針を固めている。一般に、地価の低下によって土地が流動化し、新たな所有者による利用が促され経済が再生する。しかし、このような価格低下を生かそうという逆転の発想だけの理由ではなく、最も大切なことは、つらい極限状態において人は創造力を発揮し、新たな産業が生み出されるからである。脳科学者の茂木健一郎さんは、「脳は傷つかなければ創造できない」といっている（「脳と仮想」）。今が、震災後のつらい局面であるからこそ、地域経済が新たな姿に脱皮し、経済活動の基盤としての不動産も再生してゆくチャンスでもある。以上のことは、経済原則である。そうすることで、不動産は所有することでもたらされる価値を中心とした財ではなく、それを利用することによって価値を実現する財として、不動産本来の意義に近づいてゆくのである。そしてその利用価値の実現に当たっては、20世紀型の理念にとらわれない、21世紀、2000年代にふさわしい哲学を以て行う必要がある。今回の震災によって現れた日本の現状は、20世紀型の哲学に基づく経済政策が

破綻したことを示しているからである。20世紀型の哲学が破綻したことは、すでに1989年11月9日のベルリンの壁崩壊等の世界史に残る一連の出来事によって象徴的に示されており、もう日本は世界第2位の経済大国でもない。かなり遅れたが、もうそろそろ私たちはそのことに気づく必要がある。このような厳しい局面であるからこそやれることがあるのである。そして、これからの日本を創造するためのキーワードや選択肢はいくつもある。

社団法人福島県不動産鑑定士協会では、小橋達夫会長を室長とする震災復興対策室を設置し、そこに震災影響調査委員会とふくしま新生委員会を置いた。震災復興対策室を設けるに当たっては、若手が大きな役割を担った。ここに一部を紹介したアンケートは、若手によって実施されたといっても言い過ぎではない。彼らは、不動産鑑定士としての社会的責務を今こそ発揮すべきであるとの思いで、さまざまな活動を展開している。県地価調査の基準地付近の空間放射線量を計測する事業も彼らの成果である。このような若い芽をさまざまな業界で大きく育てる必要がある。それが未来の福島県を創造する一つの手段である。彼らこそが未来に責任を持つ「権利」を有している。しかし、若い芽の育成には想像を絶する専門性の高さを確保することとスピードが求められる。われわれがそのような人材を培養する豊かな土壌を提供しなければならない。福島県や日本の将来は、そのような若手の人材育成に大きく依存するのである。彼らと共に、21世紀、2000年代にふさわしい哲学に基づき、新たな地域産業と地域経済を創造したい。それが福島県と日本の地価復活の「原因」となるのである。**現実の地価はそのような将来を展望して形成される。**

2011年7月

社団法人福島県不動産鑑定士協会  
震災影響調査委員会