

相続ドック NEWS RELEASE 2011.10

NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE

2011年基準地価発表！ 東日本大震災の影響は？

震災と円高が地価に追い打ち！
調査不能の被災地の地価！
安全重視！住宅選びの新常識？



国土交通省が先月20日に発表した2011年の基準地価（7月1日時点）は、東日本大震災の影響を織り込んだ初の調査となりました。液状化や原発問題で「土地の安全性」が重視され、地価にも大きな影響を及ぼしています。

基準地価、今年の傾向は？

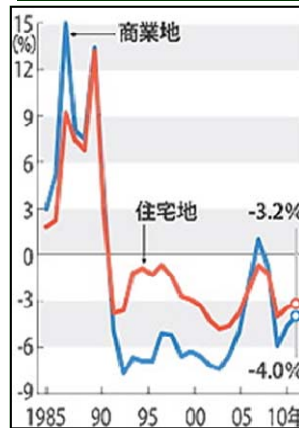
●全用途平均、20年連続の下落！

2011年の基準地価（7月1日時点）は全国の全用途平均で前年比▼3.4%の下落。92年から20年連続の下落ですが、下落率は前年の▼3.7%から0.3ポイント縮小に。2年連続の下落率縮小で地価底入れ基調は維持。

＜基準地価の変動率＞ 前年 比%

	住宅地	商業地	全用途平均
全国平均	▼3.2	▼4.0	▼3.4
三大都市圏	▼1.7	▼2.2	▼1.9
東京圏	▼1.9	▼2.3	▼2.1
大阪圏	▼1.8	▼2.6	▼2.1
名古屋圏	▼0.7	▼1.1	▼0.9
地方圏	▼3.7	▼4.8	▼4.0

●震災で全国1%の押し下げ！



用途別下落率は、住宅地▼3.2%、商業地▼4.0%でした。震災発生前までは住宅ローン減税などを背景に全国的に持ち直し傾向にありましたが、震災以降では、東日本を中心に再び下落基調が強まっています。

民間銀行の試算では、震災の影響は全国の基準地価を1%弱押し下げたとか。

●判定不能で調査休止も！



震災被害が大きい岩手、宮城、福島は土地取引がほとんど成立しない地域も多く、今回の調査地点の2万2,460地点のうち、東北被災3県と、液状化被害の大きかった千葉県の一部地域など93地点は「判定不能」として調査対象から外されています。

●後半期では下落率拡大へ！

三大都市圏の下落率は縮小していますが、半年ごとの変動率をみると、震災があった3月含む後半期は震災が響き、東京、名古屋圏の下落率が拡大へ。



震災の地価への影響は？



●地域圏別に事情あり！

<東京圏> 東京、神奈川で下げ止まり傾向も

住宅地、商業地ともに下落率が縮小。住宅地では去年大きく下げた千代田区や品川区の下落幅が縮小。一方、液状化現象が生じた千葉県市川市や習志野市で下落幅が拡大。商業地は消費低迷や外国人の国外退去が響き、渋谷区で2桁下落も。

<名古屋圏> 震災の影響受けるも 総じて堅調！

リーマンショックで悪化した不動産市況は持ち直しつつあり、住宅地の下落率は昨年より縮小。一方、名古屋市中区錦2丁目の▼10.4%を筆頭に5%超の下落が市内に6地点と、商業地に下げ止まり傾向の遅れが見られる。

<大阪圏> 震災の影響なく、下げ止まり進展

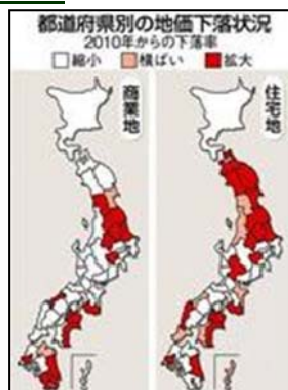
上昇が前年の2地点から41地点へ、横ばいが3地点から162地点へと急増し、東京圏や名古屋圏のような震災後の下落率拡大の動きはなかった。商業地で大阪府中央区の2地点が2桁下落になるなど、厳しい状態が続いているところも。

<地方圏> 新幹線で九州が元気に？！

住宅地の上昇率の全国1位、2位を熊本市内の地点が占めたほか、商業地上昇率上位10地点のうち、4地点が福岡市内と、九州新幹線の全線開通の影響が出ている。一方、他の地域では人口減少も相まって依然厳しい状況。

●都道府県別にみると？

都道府県別平均をみると、3年連続で住宅地・商業地とも、すべてが下落。大都市圏では下落率の縮小がみられる一方で、それ以外の県は下落率の縮小と拡大が入り混じっています。住宅地では東北地方のほとんどで下落率が拡大した他、和歌山、山口、高知、宮崎など17県で悪化、商業地でも同様に14県で悪化。



●ワースト10に高知の5地点



住宅地で最も下落率が大きかったのは被災県ではない高知県で▼7.8%。続いて徳島県、青森県、香川県。商業地も同じく高知県が▼9.3%

と最大で、次いで徳島県、福島県などが続きます。ちなみに、高知県の下落率が大きい原因を「大津波による被害のリスク」と指摘する報道もありましたが、昨年もワーストだったことを考えると、津波以前の問題では？

<住宅地下落率ワースト10>

順位	住所	下落率
1	岐阜県高山市奥飛騨温泉郷栃尾	▼17.2%
2	岐阜県高山市江名子町548番8	▼16.7%
3	千葉県野田市関宿台町字東七1989	▼16.3%
4	岩手県陸前高田市米崎町字松峰59	▼16.0%
5	千葉県野田市柏寺字銭ヶ窪633番	▼15.3%
6	高知県室戸市吉良川町字西松原甲	▼15.0%
7	高知県高知市仁井田字中浜2093番	▼14.9%
8	高知県室戸市室戸岬町字宮ノ前	▼14.8%
9	高知県室戸市佐喜浜町字宇ヶ川南	▼14.7%
10	高知県室戸市羽根町字戎町乙1201	▼14.7%

●温泉街に震災と原発の追い打ち

住宅地下落率1位の奥飛騨温泉郷は、08年のリーマンショックから立ち直りをみせていたものの、景気低迷や震災の影響で観光客が激減したのが原因。一方、商業地下落率1位は、福島県郡山市熱海町の磐梯熱海温泉で▼15.0%。もともと地価下落傾向が続いていたところに、原発事故の風評が追い打ちをかけた形に。

<原発不信の地価下落は福島以外でも>

「地震・津波への安全対策が不十分」として5月に原子炉を停止した中部電力浜岡原発がある静岡県御前崎市。住宅地が平均▼6.7%（原発に最も近い調査地点では▼7.2%）と県内35市町で最大。下落率は周辺3市の2倍以上で、「原発への不安心理が土地売りに影響した」との声も。

●原発の影響で買い手なく！

原発を抱え、土地の資産価値が大きく下落した福島県では、少しでも早い補償や風評被害の回復を求める声が相次いでいます。

<3000万円の土地資産が無価値に？>

原発周辺の警戒区域に指定された福島県富岡町は、立ち入りができないため、今回は調査が実施されなかった。仮設住宅への避難を強いられた住民が、所有土地の見積もりを鑑定士に依頼したところ、「価値は10分の1以下。買い手がないため取引は難しい」との回答。3000万円を下らなかった資産はもはや無価値とも。

●福島など土地取引は低調！



東北最大の都市、仙台市の商業地は▼5.3%。

今年の4月から5ヵ月連続で下がったものの、それでも16%と主要都市では最高。原発に近い福島県いわき市の小名浜地区は、住宅地が▼10.4%。家電量販店やスーパーのある好立地でも「売りの引き合いは弱い」とか。

●引越し物件が動き出した！

一方、需要が戻り始めた地域も。津波被害を受けにくい高台などが、地域内の引越し先として注目されています。いわき市の丘陵地帯の住宅街は、中古物件の価格が1～2割程度上がっているとか。石巻市でも震災前より高値での取引が始まった地域があるそうです。

住宅選びの基準に異変

●人気エリアが液状化で！

都心へのアクセスも良さで人気だった浦安市は、液状化が激しかった7地点の調査を休止し、内陸寄りの住宅地（4地点）も▼7.1%と前回の▼1.9%から大きく落ち込んでいます。家族向けマンションが多い千葉県美浜区は▼5.2%で前回の2倍以上。都心に近く、1月1日時点の地価公示で上昇していた東京都中央区月島ですら、▼0.6%と下落に転じています。

●高層マンションに不安感？

震災前までは住宅市場の緩やかな回復の先導役を果たしてきた都心の湾岸エリアの高層マンションは、直接の被害はなかったものの、長く大きな揺れが続いたり、エレベーターに閉じ込められるなどの不安感が消費マインドを低化させたようです。

＜防災強化で販売再開＞

震災で客離れが起きた湾岸エリアの高層マンションは9月に入り販売が相次ぎ開始。野村不動産の「プラウドタワー東雲キャナルコート」(52階)は震災で販売延期されて、先月販売開始。三菱地所レジデンスの「ザ・パークハウス晴海タワー」(49階)は3月下旬の計画公表を9月に遅らせ、来年1月下旬に販売開始の予定。

両物件とも液状化対策やマンション構造の説明を強化。電力不足対策や災害備蓄品の充実などをアピールしています。

●地盤の固さで評価アップ？

東京都の液状化マップで安全とされた武蔵野台地の地域が注目を集めています。武蔵野市で

4地点、三鷹市で2地点が前年比横ばいに。同地域の昭島市は東京都で唯一の100%地下水汲み上げの水道網で、放射線物質の混入が少ない「東京で一番安全な水」として話題に。今までは都心からの距離で不動産価値が決まっていたが、震災後は安全性も重要基準に。

●液状化は内陸部でも！

意外に知られていませんが、深刻な液状化は浦安のような湾岸エリアだけではありません。

＜内陸の埼玉県久喜市でも＞

埼玉県久喜市の南栗橋地区の駅周辺の住宅地の数区画が液状化。30年前に水田だった一帯に川砂を堆積して埋め立てて分譲された土地だった。

＜横浜市港北区の17世帯が＞

横浜市港北区小机町、JR小机駅から徒歩1分の好立地の100世帯のうち、17世帯が被害に。県が水田を宅地造成して売り出した集落で、被害があったのは、水田になる前は沼だった箇所、そこだけが地盤沈下した。

●古地図で土地の履歴を遡る！

沼や池の跡地でも液状化の恐れがあるため、地歴を知っておくことも必要。震災後、浦安市の市立図書館では、古地図の閲覧が増えているとか。神保町の書店でも古地図の購入や問い合わせが増加。「沢」や「江」などさんずいの付く地名は水に関係した土地を表すなど、古くからの地名もヒントになるようです。

●今後の地価動向は？

震災の打撃は被災地にとどまらず、円高や欧州債務問題の影響も考えると、地価の底入れは時間がかかりそう。今年は下落率が縮小したものの、少子高齢化に加えて、円高に伴う産業の空洞化などで不動産需要が減ることが見込まれます。地価下落は20年続いています、さらに長期化する公算が大きいとの声。

●国内不動産のリスクヘッジを！

今回のような大震災では、財産が同一地域の不動産だけの場合は大打撃です。日本が地震大国であることを考えれば、財産を守るには国内投資だけに目を向けるのではなく、海外へ分散投資をすることがリスクヘッジになります。特に今の円高を活用して、海外の金融商品や不動産投資を実行に移す投資家が増えています。