

東日本大震災 その後の市場と地価 ～被災地評価理論の前進のために～



仙台競売不動産評価事務
研究会

佐藤 紀彦

平成23年3月11日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規模となるM9.0を記録し、宮城県でも最大震度7の揺れに見舞われた。また、地震直後に発生した巨大津波は、岩手・宮城・福島の3県を中心に甚大な被害をもたらし、一連の震災による死者・行方不明者19,000人を超える惨事が生み出された。

まず、この小論を書くに当たって、震災の犠牲となられた方々のご冥福を心よりお祈り申し上げるとともに、震災直後から被災地支援のために義援金を拠出し、或いはボランティアとして現地を直接来訪された全国競売評価ネットワークの方々に、厚く御礼を申し上げたいと思う。

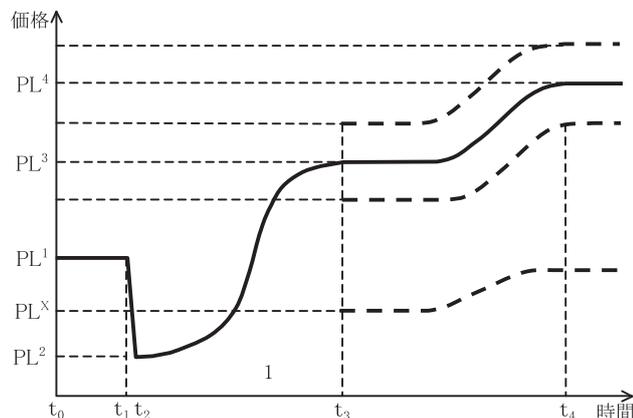
また、私自身のことで言えば、被災地における鑑定士として、何ができるのかという自問自答は、震災から1年近く経過している今日でもなお続いているが、このような時期・環境であるが故に、競売評価も含め、社会経済活動の基礎となる不動産の適正な評価こそが、専門職業家としての社会的責務であると感じずにはいられない。その責務

を十分に果たしているか否か、私自身が厳しく問われた場合には、返答に窮するほかは無いのであるが、この拙文によって、今後の「被災地評価」の理論化が、少しでも前進する契機が生まれれば良いと切に希望するばかりである。

1. 震災発生時に散見された「不動産価格の変化予測モデル」

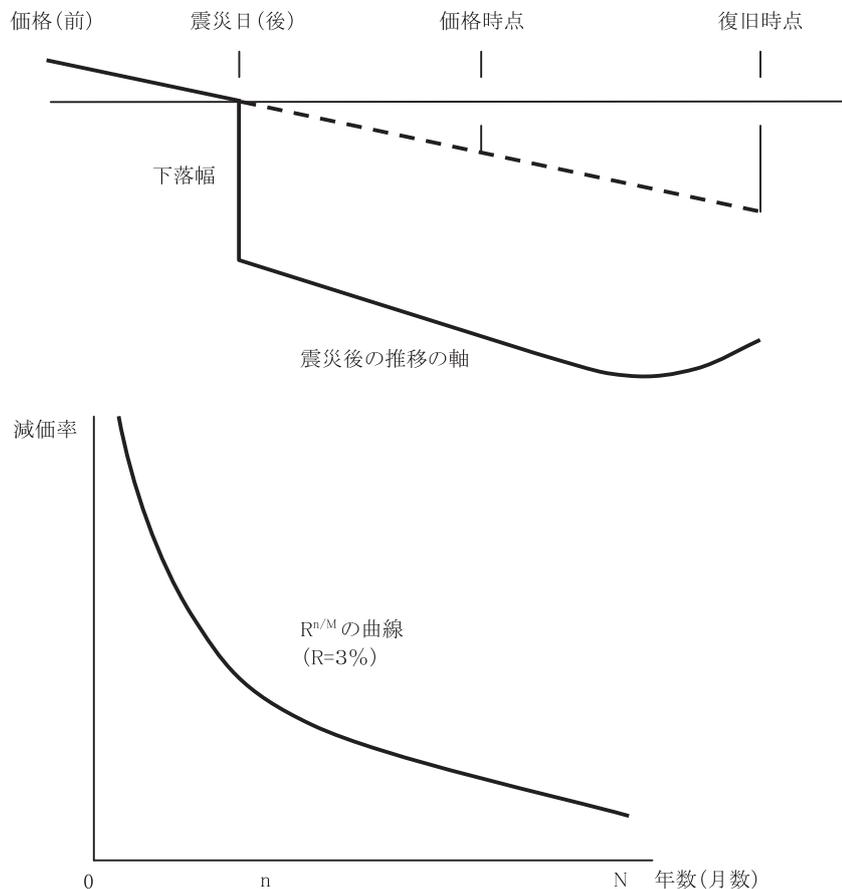
地震大国と呼ばれる島国で生活していながら、阪神・淡路大震災(1995年)や、北海道南西沖地震に伴う奥尻島への津波被害(1993年)等々の自然災害と、その不動産価格に対する影響について、決して我がこととして考えてこなかったのが、震災前までの私である。そのつけは、震災直後における理論的混乱として顕れ、被災地域の評価の際に、随分と頭を悩ますことになるのであるが、飛びつくように集めた過去の研究成果物等において、数多く示されていたのが、下記のような「不動産価格の変化予測モデル」となる。

予測モデルI



参考：『不動産研究第37巻第4号』
「復興都市計画事業と土地価格」清水千弘を一部加工

予測モデルⅡ



出典：『不動産研究月報』財団法人日本不動産研究所 1995年4月

この小論は特定の論文や研究成果物に対する批判を目的としたものではなく、逆に、先立つものが何も無い状態の中で、被災地評価の理論化を目指し、このような試論を発表してきた先達に深い敬意を表するものである。

上記の「変化予測モデル」は、切り口は違えども、単純化してしまえば、災害によって都市機能（効用価値）が喪失されたことに伴い、不動産価格は大きく低下するが、その後、復旧・復興事業の進捗により、都市機能（効用価値）が回復すれば、不動産価格も一時的な落ち込みを脱し、再び元の水準に戻ろうとする（或いは、復興事業の内

容次第では、従前の価格水準を上回る）ようなイメージとって差し支えないであろう。このモデルは、おそらくは、誰もが納得し得るような“常識的な推論”であり、非常に分かり易いことが特徴であると思う。そして、実際にも、このモデルの骨格部分は、今回の東日本大震災直後において、評価指針を検討する際にも踏襲されることになり、「震災後遺症（ステイグマ）」「震災特需」「復旧減価」「復興減価」等のフレイバーが施され、やりメイクされた装いを見せてはいたものの、本質的なところでは、何も変わらずに我々の前に立ち現われてきたのである。

2. 既存モデルに対する疑問

東日本大震災直後の混乱の中でも、先ずはオーソライズされ、鑑定業界の中でも認知を受けた「都市機能（効用価値）の喪失と回復に伴い、不動産価格は変化する」というモデルは、おそらくは、その時期まで、被災地評価における“最新”の理論的地平を示すものであり、やや意地悪く言ってしまうと、阪神・淡路大震災の経験から、今回の東日本大震災の時まで、「被災地評価」という領域では、革新的な進歩は無いまま、我々は過ごしてきてしまったということなのであろう。しかし、今となっては、阪神・淡路大震災の当時から、以下の通り、このモデルに対する疑問は投げ掛けられていたことは、注目に値すると考えられる。

「震災直後、震災による地価の下落はないという意見と、震災後一旦大きく地価は下落し、復旧・復興に伴って地価は戻るという議論がなされました。私共調査研究委員会も後者の考え方に立って調査分析を行おうとしたのですが、市場価格を見る限り、この現論を証明することは出来ませんでした。被災地域においても資力のある人は、当面の住居の確保のため、影響の少ない地域の低額物件購入に走ったこと、被災の影響の大きい地域は、行政が復興地域に指定、買取希望に応じ買いたたかれる状況を防いだこと等が考えられます」（社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会『阪神淡路大震災後の土地価格の変化と分析 ～神戸市を中心として』のⅦ章「土地価格の変化と分析結果について」22頁より引用）

そして、今回の震災被災地において、市場調査・分析を行った我々もまた、新たに焼き直された既存モデルの限界を痛感させられることになるのである。

3. 東日本大震災による被害の概要

まず、震災後の時点における不動産市場の分析を行う前提として、今回の震災による被害の概要を示すことにする。

東日本大震災の特徴は、何よりも、地震の規模・強さと被害範囲の広さにある。単純に死者・行方不明者数だけを比較するならば、約87%の方が火災で亡くなった関東大震災に遠く及ばず、また、吉村昭の『三陸海岸大津波』等でも知られる「明治三陸津波（1896年）」「昭和三陸津波（1933年）」「チリ津波（1960年）」のうち、最大の死者を出した「明治三陸津波」をやや下回る程度となる。しかし、明治から昭和期にかけての三大津波と比べた場合、今回の津波による浸水域は広範囲にわたり、しかも人口規模の大きい、仙台湾に面した平坦部でも、内陸深く津波が浸入したことにより、家屋被害数は桁違いとなっている（後述することになるが、今回の震災による死亡者数と家屋被害数のこのギャップが、震災以降、急激に不動産需要が増加する原因となる）。

更に、今回の震災と阪神・淡路大震災の被害程度を比較するならば、阪神・淡路大震災は、人口密度の高い都市圏を襲った内陸直下型地震であったため、当時の兵庫県内の家屋被害数は、今回の宮城県内の家屋被害数を上回っている。しかし、阪神・淡路の場合は、局所的被害であったことから、鉄道・道路等を含む都市インフラの復旧が早く、東日本大震災では、各自治体が5～10年のスパンで復旧・復興計画を策定しているのに対し、阪神・淡路大震災では、発生した年の夏には全ての鉄道は復旧し、兵庫県が策定した緊急復興3カ年計画に関しても、インフラ整備は概ね3年後に計画目標の103%を達成したほか、住宅供給の点においても、官民揃っての公営住宅・共同住宅建築ラッシュを迎えたことから、3年後の時点で計画目標の135%を達成するに至っている。

なお、今回の小論では詳しく述べることは出来ないが、国力が減退する過程での、地震・津波・原発事故の複合型災害であることも、今回の震災における大きな特徴となるであろう。

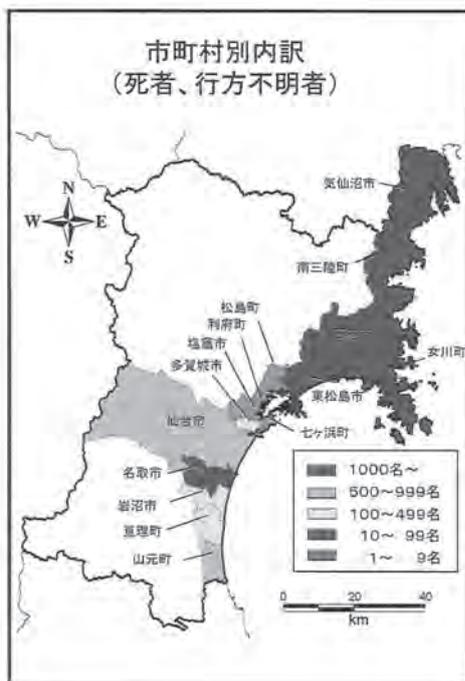
○ 過去に発生した地震の規模の比較

国内の主な地震	規模	発生年
東日本大震災	M9.0	2011年
十勝沖地震	M8.0	2003年
関東大震災	M7.9	1923年
宮城県沖地震	M7.4	1978年
阪神・淡路大震災	M7.3	1995年
鳥取西部地震	M7.3	2000年
中越地震	M6.8	2004年

海外の地震（規模順）	規模	発生年
チリ南部地震	M9.5	1960年
スマトラ地震	M9.3	2004年
アラスカ地震	M9.2	1964年
アリューシャン地震	M9.1	1957年
カムチャッカ地震	M9.0	1952年
(東日本大震災)	M9.0	2011年

沿岸市町村の死者・行方不明者、建物被害数

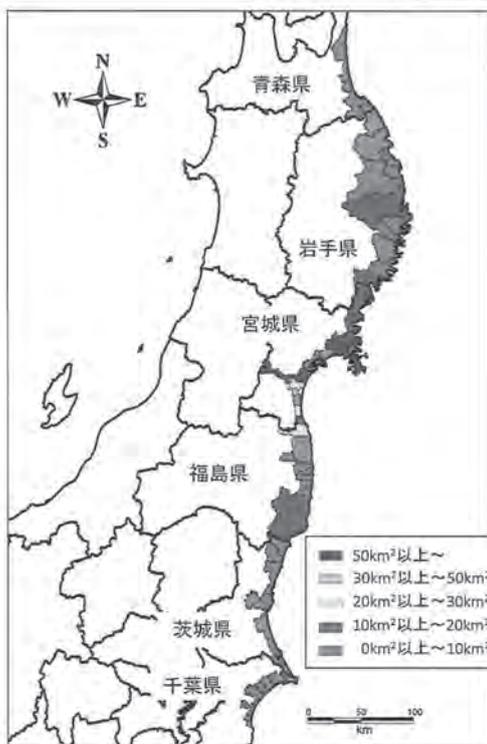
沿岸市町村の被害（宮城県）



沿岸市町村	市町村人口	浸水範囲内人口	死者(名)	行方不明者(名)	全壊棟数(棟)	半壊家屋数(棟)
気仙沼市 (気仙沼市、唐桑町、吉本町)	73,279	40,331	950	544	8,383	1,861
南三陸町 (志保川町、歌津町)	17,382	14,389	514	664	3,877	調査中
石巻市 (石巻市、河北町、雄勝町、河内町、橋生町、北上町、牡鹿町)	160,336	112,276	3,025	2,770	28,000	調査中
女川町	9,965	8,048	476	567	3,021	46
東松島市 (矢本町、横瀬町)	42,859	34,014	1,038	265	4,791	4,410
松島町	15,017	4,053	2	2	103	390
利府町	34,249	542	1	2	12	84
塩竈市	56,325	18,718	21	1	386	1,217
七ヶ浜町	20,377	9,149	65	11	667	381
多賀城市	62,881	17,144	186	1	1,500	3,000
仙台市	1,046,902	29,862	691	180	9,472	7,430
名取市	73,576	12,155	907	129	2,676	750
岩沼市	44,138	8,051	180	3	679	1,008
亶理町	34,773	14,080	254	15	2,369	823
山元町	16,633	8,990	669	70	2,103	939
合計	1,708,692	331,902	8,909	5,286	68,039	22,339

(出典)・市町村人口：宮城県推計人口(平成23年2月1日)・浸水範囲内人口：総務省統計局(平成23年4月28日)
 ・死者、行方不明者、全壊家屋数、半壊家屋数：宮城県「東日本大震災の被害等状況一覧(平成23年5月28日現在)」
 ※沿岸市町村名の()内は平成11年度以降の市町村合併前市町村名を記載。

浸水範囲と痕跡 各市町村の浸水面積



県	市町村	市町村面積 (km²)	浸水面積 (km²)	県	市町村	市町村面積 (km²)	浸水面積 (km²)
青森県	344	24		福島県	2,456	112	
	六ヶ所村	253	5		新地町	46	11
	三沢市	120	8		相馬市	198	29
	むいらせ町	72	3		南相馬市	399	29
	八戸市	305	9		浪江町	223	6
岩手県	94	0.5		双葉町	51	3	
	4,946	58		大船町	79	2	
	深野町	303	1	富岡町	88	1	
	久慈市	823	4	楡葉町	103	3	
	野田村	81	2	広野町	58	2	
	普代村	70	1	いわき市	1,231	15	
	田野畑村	156	1		1,444	23	
	岩泉町	952	1	北茨城市	187	3	
	宮古市	1,260	10	高萩市	194	1	
	山田町	283	5	日立市	226	4	
宮城県	大槌町	201	4	東海村	37	3	
	釜石市	441	7	ひたちなか市	99	3	
	大船渡市	323	8	水戸市	217	1	
	陸前高田市	232	13	大洗町	23	2	
		2,903	327	磐田市	208	2	
	気仙沼市	333	18	盛岡市	108	3	
	南三陸町	164	10	神栖市	147	3	
	石巻市	556	73		689	17	
	女川町	86	3	新子市	84	1	
	東松島市	102	37	旭市	130	3	
宮城県	松島町	54	2	匝瑳市	102	1	
	利府町	45	0.5	横芝光町	67	1	
	塩竈市	18	6	山武市	146	6	
	七ヶ浜町	13	5	九十九里町	24	2	
	多賀城市	20	6	大網白里町	58	0.5	
	宮城野区	58	20	白子町	27	1	
	羽林区	48	29	長生村	28	1	
	太白区	228	3	一宮町	23	1	
	名取市	100	27				
	岩沼市	61	29	合計*	12,382	581	
亶理町	73	35					
山元町	64	24					

出典・浸水面積：国土地理院「津波による浸水範囲の面積（指標値）」について（第6報）平成23年4月18日
 ※市町村面積及び浸水面積合計は青森、岩手、宮城、福島、茨城、千葉の6県62市町村

○ 過去の主な国内地震との比較

地震	規模	発生年	死者行方不明者	家屋被害（※）
海溝型	明治三陸地震	M8・1/4	1896年	21,920人 / 7,957棟
	関東大震災	M7.9	1923年	105,385人 / 372,659棟
	昭和三陸地震	M8.1	1933年	3,064人 / 6,067棟
	東日本大震災	M9.0	2011年	19,153人 / 371,725棟
内陸直下型	濃尾地震	M8.0	1891年	7,273人 / 222,501棟
	福井地震	M7.1	1948年	3,769人 / 51,851棟
	阪神・淡路大震災	M7.3	1995年	6,437人 / 256,312棟

※「家屋被害」は全壊～半壊、流出家屋数、全焼・半焼の合計数を記載

○ 阪神・淡路大震災（兵庫県）と東日本大震災（宮城県）の比較

比較項目	東日本大震災（宮城県）	阪神・淡路大震災（兵庫県）
死者・行方不明者数	11,278人	6,405人
死亡原因	溺死（92.4%）、圧死等（4.4%）	建物倒壊死（83.3%）、焼死（12.8%）
震災時の人口規模	235万人	553万人
全壊棟数	78,451棟	104,004棟
半壊棟数	100,663棟	136,952棟
応急仮設住宅建設戸数	22,095棟	48,300棟
民間賃貸住宅借上戸数	24,751棟	（制度なし）
総被害額	19～25兆円 （県外含む試算額・原発事故は考慮外）	約10兆円 （県外を含む推計額）

＜各市町村のエリア区分＞



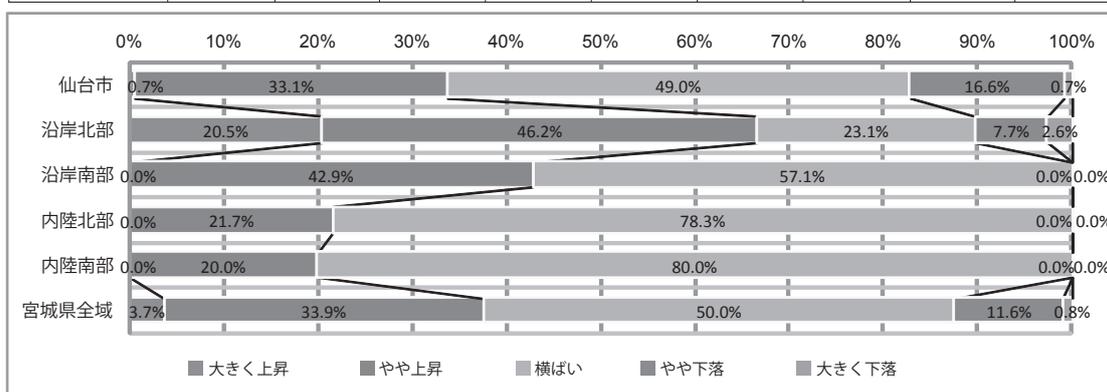
〔平成23年6月1日を基準日とする調査〕

問1：取引価格の震災前との比較

現在（H23.6.1）の取引価格は3ヶ月前（震災前）と比較してどのように感じていますか？

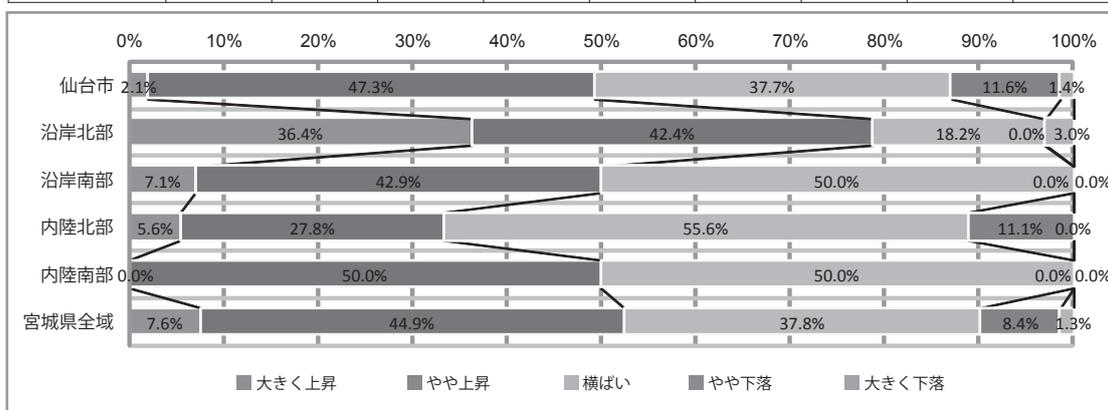
【住宅地の価格】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無回答	合計
仙台市	8.3	1	50	74	25	1	151	22	173
		0.7%	33.1%	49.0%	16.6%	0.7%	100%		
沿岸北部	37.2	8	18	9	3	1	39	7	46
		20.5%	46.2%	23.1%	7.7%	2.6%	100%		
沿岸南部	21.4	0	6	8	0	0	14	2	16
		0.0%	42.9%	57.1%	0.0%	0.0%	100%		
内陸北部	10.9	0	5	18	0	0	23	7	30
		0.0%	21.7%	78.3%	0.0%	0.0%	100%		
内陸南部	10.0	0	3	12	0	0	15	0	15
		0.0%	20.0%	80.0%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	14.0	9	82	121	28	2	242	38	280
		3.7%	33.9%	50.0%	11.6%	0.8%	100%		



【中古住宅の価格】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	18.5	3 2.1%	69 47.3%	55 37.7%	17 11.6%	2 1.4%	146 100%	27	173
沿岸北部	54.5	12 36.4%	14 42.4%	6 18.2%	0 0.0%	1 3.0%	33 100%	13	46
沿岸南部	28.6	1 7.1%	6 42.9%	7 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	14 100%	2	16
内陸北部	13.9	1 5.6%	5 27.8%	10 55.6%	2 11.1%	0 0.0%	18 100%	12	30
内陸南部	25.0	0 0.0%	7 50.0%	7 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	14 100%	1	15
宮城県全域	24.4	17 7.6%	101 44.9%	85 37.8%	19 8.4%	3 1.3%	225 100%	55	280

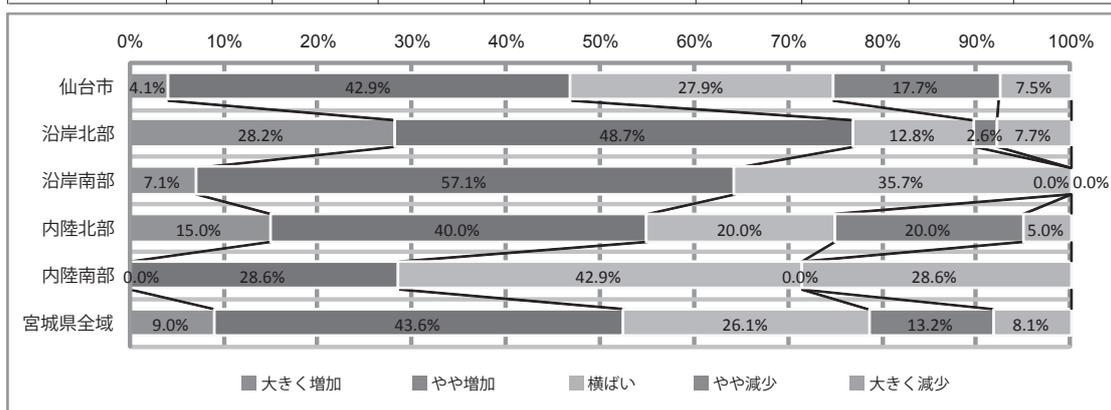


問2：取引件数の震災前との比較

現在（H23.6.1）の取引件数は3ヶ月前（震災前）と比較してどのように感じていますか？

【土地取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	9.2	6 4.1%	63 42.9%	41 27.9%	26 17.7%	11 7.5%	147 100%	26	173
沿岸北部	43.6	11 28.2%	19 48.7%	5 12.8%	1 2.6%	3 7.7%	39 100%	7	46
沿岸南部	35.7	1 7.1%	8 57.1%	5 35.7%	0 0.0%	0 0.0%	14 100%	2	16
内陸北部	20.0	3 15.0%	8 40.0%	4 20.0%	4 20.0%	1 5.0%	20 100%	10	30
内陸南部	-14.3	0 0.0%	4 28.6%	6 42.9%	0 0.0%	4 28.6%	14 100%	1	15
宮城県全域	16.0	21 9.0%	102 43.6%	61 26.1%	31 13.2%	19 8.1%	234 100%	46	280



〔平成23年9月1日を基準日とする調査〕

この時点での調査結果に関しては、動向指数（DI指数）で表示を行う。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（例）＞

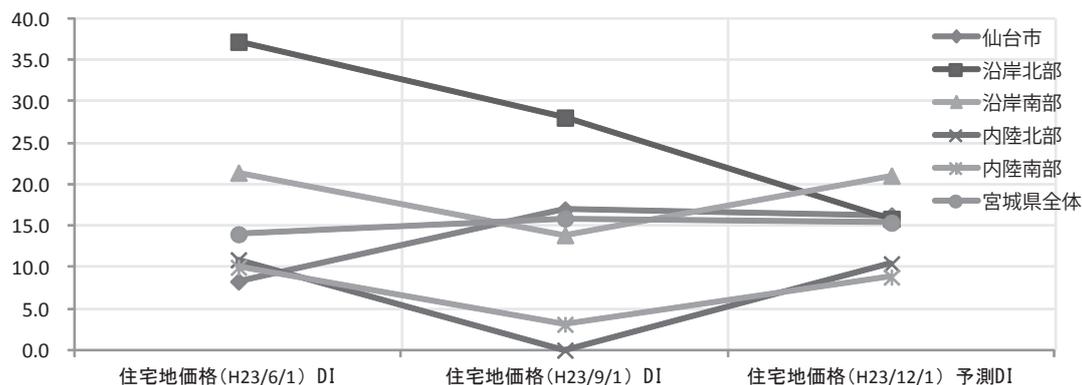
住宅地の地価	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答
回答数	A	B	C	D	E	F

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

※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ます、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

■住宅地の土地価格動向

住宅地	仙台市	沿岸北部	沿岸南部	内陸北部	内陸南部	宮城県全体
住宅地価格（H23/6/1）DI	8.3	37.2	21.4	10.9	10.0	14.0
住宅地価格（H23/9/1）DI	17.0	28.0	13.9	0.0	3.1	15.9
住宅地価格（H23/12/1）予測DI	16.3	15.9	21.1	10.4	8.8	15.4

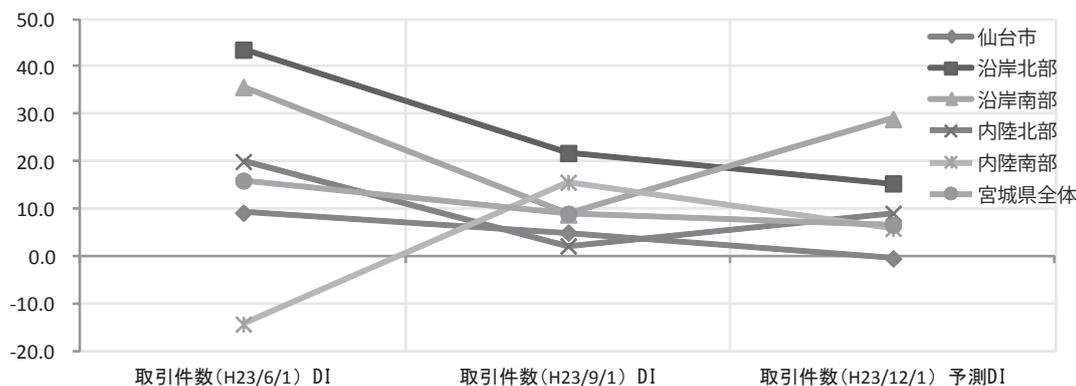


住宅地の土地価格に関して、前回6月調査では、全ての地域でDI指数はプラスとなり、土地価格の上昇傾向は鮮明となったが、今回9月の調査でも県内平均は6月上回る結果となっている。しかし、地域別に9月の傾向を見た場合、仙台市のみがDI指数を上昇させ、県内平均を押し上げたが、被災地域を抱える沿岸北部・沿岸南部はやや落ち着いてきており、津波被害の直接的影響が乏

しい内陸北部・内陸南部のDI指数は0かその水準に近づきつつある。12月時点の予測DIは、平地に限られ、地価が急騰した沿岸北部では、更に上昇と考える見解は減少しているが、浸水範囲が広い沿岸南部では、年内に復興計画の概要が固まることで、地価上昇と予測する見解が増加している。

■土地の取引件数動向

土地	仙台市	沿岸北部	沿岸南部	内陸北部	内陸南部	宮城県全体
取引件数 (H23/6/1) DI	9.2	43.6	35.7	20.0	-14.3	16.0
取引件数 (H23/9/1) DI	5.0	21.8	8.8	2.2	15.6	9.0
取引件数 (H23/12/1) 予測DI	-0.4	15.4	28.9	9.1	5.9	6.6

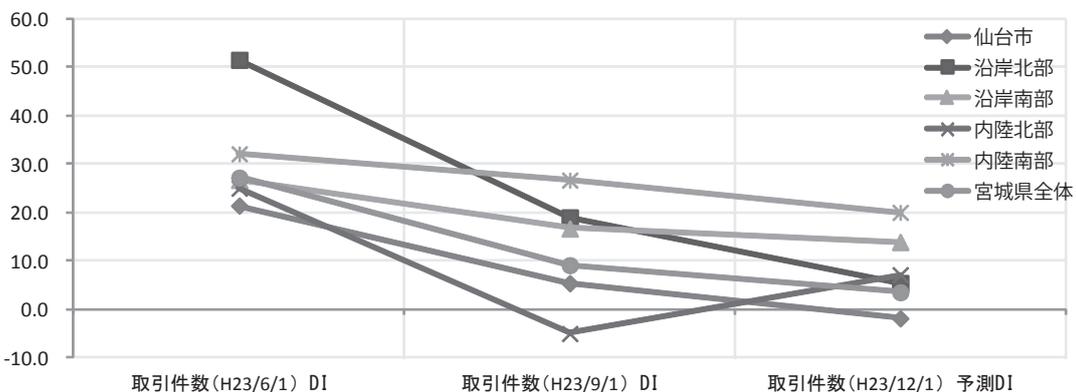


土地の取引件数に関しては、前回6月調査では、内陸南部を除きDI指数はプラスであったが、9月調査では全ての地域がプラスを記録している。しかしながら、沿岸北部や仙台市では手頃な価格帯にある優良物件の在庫が払底し、旺盛な需要に

対応できていないほか、売手側の売り惜しみ傾向も顕著となっており、県内平均のDI指数は、9月調査及び12月時点予測ともプラスを維持しつつも減少傾向にある。

■中古住宅の取引件数動向

中古住宅	仙台市	沿岸北部	沿岸南部	内陸北部	内陸南部	宮城県全体
取引件数 (H23/6/1) DI	21.4	51.5	26.7	25.0	32.1	27.2
取引件数 (H23/9/1) DI	5.4	19.0	16.7	-5.0	26.7	9.1
取引件数 (H23/12/1) 予測DI	-1.9	5.4	13.9	7.1	20.0	3.5



中古住宅に関しては、上記の宅地以上に在庫不足の感が強く、DI指数はプラスを維持する地域が多いが、数値自体は減少傾向にある。なお、津

波被災地域では応急修繕等により仮設住宅から自宅に戻る動きも見られる。

〔二度のアンケート調査により不動産業者から寄せられた意見〕（抜粋）

■仙台市

- ・震災発生2日後から震災を受けなかった被災地に近い1Kと中心部の1Kに復興を手掛ける会社の需要が殺到した（測量、電話、損保等）。一週間後から被災された方々がファミリータイプの賃貸に殺到し、一週間で空室が無くなった。5月下旬は県の借上げによる申込が多数あった。
- ・津波による個人の生活基盤破壊のため土地の売り物件は値下がり、買いはローン付けが不可能。建物被災により、中古マンションのオーナー負担が増加している。郊外の住宅地の地すべり等は復旧に限界がある。
- ・中古住宅、中古マンション等で今まで売れなかった物件の売買が決まっている。価格は1,500万～2,000万円以内（3LDK75㎡以上）で、震災後の状況が良いものが中心である。宮城野区、若林区の貸家及びファミリータイプ賃貸マンションも空室無しの状態である。
- ・賃貸に関しては今までにない位空室が不足している。土地の需要に関しても、弊社の営業エリアである愛子地区は、地盤が固く地震の被害が少ないとの評価があり、宅地需要が増えている。
- ・被災した沿岸部の企業が、店舗・倉庫を探している。
- ・今後も続くと思われる余震の不安等で、投資物件の購入を見合わせる投資家やマンション購入を賃貸マンションにスイッチする人が増えている。工場や支店が仙台から撤退するケースもある。
- ・震災後1週間で、ファミリータイプの賃貸アパート・マンションは、ほぼ満室になった。3～4月は例年の15%増の成約件数であった。
- ・被災した事務所、物流倉庫等の移転相談が多く、取りあえず賃貸借による早期営業再開を検討する企業が多い。投資案件の売買は全てストップしている。
- ・震災翌日から津波被災地周辺の中古住宅や若林区六丁目界限・石巻河南IC界限の土地に対する問い合わせが増加した（依頼者の80%程度が関西方面から）。
- ・震災直後から被災者による戸建・マンションの買いニーズがあり、価格は売値での成約がほとんどである。現在、売り物件が不足しているので価格は上昇傾向にある。物件は立地・環境によって今までの相場が通用しないと思うので、今まで以上に精査が必要である。
- ・震災後、賃貸住宅の引合い増加に伴い賃貸住宅の入居率が大幅に改善し、品薄状態にある（現時点も状況は同じ）。また、中古住宅や中古マンションの成約件数も急増している。
- ・関西の投資家は値下がりした投資物件を買いたがっているという話がある。阪神大震災でかなり利益があったそう（後日転売により）。
- ・建築業者は3年先まで仕事が埋まっているらしく、一般客が修理を頼むと法外な金額を請求し、交渉の余地も無い。何か対応策は無いものか困っている。（宮城野区）
- ・被災した人が被災地からあまり遠くない場所（津波が来なかった場所）で1,500万円未満の中古住宅を探している。仙台港、仙台空港近辺で被災した倉庫の代替えの賃貸物件を探した会社が多かった（3～4月）。
- ・住宅の需要が増えたが、物件の流通が少なくなった。低価格の住宅が被災者から求められている。震災によって契約の取り消しが有ったが、すぐに被災者から申込があった。
- ・賃貸用マンション・アパート・事務所に於いて、被災した物件の修繕が思う様にはかどらない（資材不足・マンパワー不足）為、次の募集に支障をきたしている。
- ・津波被災者による新築建売・中古住宅の取引に関わっているが、8月位でいったんペースダウンしている。現在では、従前住居地へ戻ることを検討する方が増えており、成約まで至らないことが多くなった。（若林区）
- ・地震発生から5日後位より、被災者のファミリータイプの賃貸部屋探しが日増しに多くなり、同業他社は物件を他社扱いをさせなくなったために紹介が出来なくなり、情報の流通が停止した。

■沿岸北部

- ・水産加工場の閉鎖による失業者が増え、流失した家

屋の現地への再築が難しく、その所有地の処理がどうなるのが今後の市況に影響する。

- ・賃貸市場（居住用）は物件が無くなった。住宅用土地も被災者が購入して在庫が乏しい。浸水地域は取引が見込めない。
- ・物件不足により、劣悪物件さえ取引対象となっている。
- ・土地・中古戸建を求める場合の傾向として、壊滅的な浸水地域の方は、一部浸水の地域の物件にもあまり嫌悪感を感じないようである。今後、浸水地域の価格が下落することが明白となれば、浸水地域（床上浸水程度）であっても一定の需要は見込めるものと思われる。（石巻市）
- ・住居（住宅用地、中古住宅、アパート、マンション、貸家）を求める人が増加しているが、物件が少ない。資材不足、高騰、職人不足により復旧工事にも時間を要している。地元不動産業者自身が被災しており、供給不足は今後も続く見通しである。
- ・住居用賃貸物件、新築建売、中古戸建の問い合わせが殺到しているが斡旋できる物件が無い。
- ・震災後、現在まで契約件数ゼロである。問い合わせはあるものの価格が上昇しており成約は難しい。
- ・石巻市のアパート、貸家については、震災後空室が無くなった。空室になっているのは浸水し、復旧されていない物件だけである。過去売れなかった中古物件も完売しており、土地（住宅用）が場所によっては2倍以上になっている事例も見られる。
- ・震災における津波の被害があった地域は取引がほとんど行われていない。逆に津波の被害がなかった地域の地価は高騰している。
- ・震災後に不動産取引が活発化しているように感じられ、特に土地（工場用地含む）、中古住宅及び事業用店舗事務所又は賃貸住宅・アパート等の取引が増加している。
- ・震災後1ヶ月位は取引停止となり、4月半頃より徐々にTEL問い合わせが増えた。今まで売地としていた土地も所有者の意向で“今は売らないで高くなったら売りたい”という事例もあり、地価が倍になると触れ回る地主もいた。
- ・津波の影響を受けた区域の都市計画の見直しが予想

され、様子を見る人が多い（特に企業）ので、取引は停滞している。

- ・当社の営業エリア（石巻市、東松島市、女川町）は津波の被害を受けた地域があまりにも多い。そのため、新築用の土地が絶対的に不足しているのに加え、土地の高騰が著しい。
- ・地元紙で被災地の地価が高騰しているとの報道があり、それ以後地主が土地を手離さなくなった。気仙沼は、もともと平地が少ないため、物件不足に拍車がかかり土地の動きが無くなっている。（気仙沼市）

■沿岸南部

- ・震災後、停電により4日間程度営業不能になり、3月16日より営業再開したところ、被災されたお客様の問い合わせが殺到し、約2週間はパニック状態であった。ご紹介可能な賃貸物件が底をついた状態になっても問い合わせがやむ事はなく、平時であれば他社物件をご紹介するのであるが、他社の担当者の異常な忙しさを見ると電話する事さえ控えるほどであった。3月後半より被災された法人の仮事務所の問い合わせが増加した（短期賃貸可能な物件の要望）。4月中は、被災法人以外にボランティア団体・災害復旧支援法人・調査法人等の団体による問い合わせに変化した。時間と共に需要は変化し、今後は売買に向けた物件の準備が急がれている状態にある。
- ・賃貸借の希望者の来社及び問合せが多く、世話したくても紹介可能な物件が無かった。
- ・貸家・アパートの空室問合せが多い。中古住宅の在庫が無いため、土地購入の問合せが増加している。

■内陸北部

- ・特に南三陸町からの被災者の需要により、3月末には在庫が無くなり、現在もまだ物件問合せの電話が多い。住宅を登米市内に考える被災者が増えており、土地の問合せも多くなっている。
- ・震災（津波）の避難先として賃貸住宅が利用され、在庫が不足気味であるが、2年後の市況はどうか、空き物件の増加を心配している。
- ・震災により、登米市全域で賃貸アパートが満室状態

にある。中古住宅の買い希望が多く見られる。

■内陸南部

- ・賃貸物件において、古いため塩漬けとなっていた物件が成約になっている。工事業者の手配が付かず、遠方の業者を使う場合に費用が割高になる等の影響が見られる。
- ・中古住宅と貸家への引き合いが例年の3倍程度増加

した。

- ・相双地区に限らず福島市、伊達市、南相馬市からの移転需要が旺盛のため、賃貸物件に限らず新築・中古物件が不足している。
- ・震災後、中古住宅の問い合わせが多くなった（特に福島県の放射能避難者）。賃貸住宅についても空室が無い状況になった。今後、更に住宅への需要が強まるものと考えられる。

5. 被災地評価の理論を発展させるために必要な視点

不動産業者からの“生の声”に接して、先ず感じるのは、震災直後において、県内の不動産市場が凄まじいまでに混乱した状況にあったことだが、その中でも、特に刮目すべきは、大きな変化を引き起こした要因の一つが、住家等を失った被災者の緊急的な移転需要であったという事実である。災害の発生により、数万世帯の単位で人々が住処を失った場合、住家確保の選択肢としては、応急仮設住宅や民間借上住宅のほかに、恒久的に住み続けることが可能な、中古住宅・新築建売住宅の購入や、新築戸建用の分譲地取得が候補としてあげられるだろう。宮城県の場合、仙台市以外の地域において、住宅市場の規模は至って小さく、震災前の平成22年の段階で、県内第二の都市である石巻市（人口約16万人）の新設住宅着工戸数（持家）は年間373棟、気仙沼市（人口約7万人）では同110棟に過ぎない。需要と供給が小さな均衡を保っていたこのような地方都市において、①津波浸水地域から近距離にありながら被災を免れ、②価格帯にも手頃感があり、③在庫をある程度抱えているというような、受け皿となる要件を具備している地域があれば、移転需要が殺到するのは至極当然である。また、需要者層の規模が膨らみ、同地域内では吸収しきれない場合には、隣接市町村や仙台市等への都市部にも当該需要者層は流れ込み、需給関係の逼迫したエリアは更に拡大していくことになる。

話を出発点に戻すならば、「都市機能（効用価値）の喪失と回復」という視点だけでは、到底、説明困難な状況が現出しているにもかかわらず、震災直後の時点において、その枠から逃れられずに、木に竹を接ぐように「震災特需」「震災後遺症」等のアイデアを持ち込み、微調整を図ろうとしてきた愚を我々は反省しなければならない。不動産鑑定評価理論では、不動産の価格を決定づけるものとして「(1)その不動産に対してわれわれが認める効用」「(2)その不動産の相対的稀少性」「(3)その不動産に対する有効需要」の三者を列挙しているが、不可解なことに、従来の被災地評価の理論は、専ら(1)の効用価値（都市機能・都市インフラ）の側面からのみ、価値の変動を把握しようとしており、(2)(3)から構成される需給の増減という、異なるディメンションについては無視、或いは軽視してきたと言わざるを得ない。しかし、今回の震災によって、明らかにされたのは、「需給の増減」の急激な変化は、「効用価値の喪失と回復」によって生じたであろう価値の増減を相殺して余りあるほどのインパクトを持っていたということであり、両者の関係を明確に捉え、地域ごとにその特性を把握するように努めなければ、被災地評価の理論化は一步も進まないということである。

既に、平成24年の地価公示評価業務においては、「需給の増減」にも軸足の一つを置いた「震災格差率」という概念が導入されたため、過去の限界をのりこえ、被災地評価も新たな理論的局面

に入ったことを十分に感覚できるものとなったが、競売物件の被災地評価においても、これに遅れることなく、同様の考え方にに基づき、震災の影

響を反映した「格差率」の理論化及びその判定が適切に進められること願う次第である。

〈参考資料〉

『不動産研究第37巻第4号』『不動産研究月報1995年4月』財団法人日本不動産研究所

『宮城県復興住宅計画』宮城県土木部住宅課

『今回の津波被害の概要』東北地方太平洋沖地震を教訓とした地震・津波対策に関する専門調査会

『東日本大震災後の宮城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果(第1回・第2回)』

社団法人宮城県不動産鑑定士協会

