

第4回不動産流通制度市場研究会参加報告

不動産鑑定士 高橋 恒

平成25年3月7日に浦安の明海大学で行われた第4回不動産流通制度市場研究会、国土交通省や研究者、宅建業協会、土地家屋調査士協会、日本賃貸住宅管理協会、日本住宅建設産業協会民間建築確認業者の団体などの代表者が震災後の市場の状況等の報告を行った。

まず感じたのはこの場に不動産鑑定士の代表が呼ばれていないことの寂しさ。宅建業界や賃貸住宅管理協会、住宅建設業等は被災地の仮設住宅建設、供給、測量等を通じて直接的に復興の一翼を担っているのに、不動産鑑定士とは性格が異なるとはいえ、「不動産流通制度市場」研究会なのだから、不動産市場の分析を業とする不動産鑑定士も呼ばれるように、情報発信力をつけ、それについての宣伝もしなければならないと思ひ、研究会後の懇親会の場で不動産学部長の中城先生に、ぜひ鑑定士にも発言の機会を与えてくれるようお願いをしておいた。

各報告者の報告内容については、鈴木鑑定士の報告を参照されたい。

全体的な感想としては、次の通り。

1. 国土交通省土地・建設産業局不動産課の野村課長、明海大学の前川先生からいくつかの指標に基づいた話があった。不動産鑑定士が日頃使っている資料が多いが、不動産市場を分析する職業専門家としては抑えておくべき資料と思われる。念のため資料名を挙げる。

不動産取引件数（レインズデータ及び登記件数）

地価公示・地価調査の価格動向

新設住宅着工戸数の推移

首都圏のマンションの供給戸数、成約件数

東証リート指数と日経平均株価の推移

Jリークの物件取得の推移

不動産の所有に関する意識への震災の影響（国交省「土地問題に関する国民の意識調査」）

東日本大震災による不動産に対する志向の変化（国交省「土地問題に関する国民の意識調査」）

東日本大震災による住宅取得意識の変化（独立行政法人住宅金融支援機構「民間住宅ローン利用者の実態調査【民間住宅ローン利用予定者編】」）

東日本大震災の不動産市場への影響（ニッセイ基礎研究所（2011/4）「震災と不動産市場に関する緊急アンケート」）

総務省「住民基本台帳人口移動調査」

鉱工業生産指数

財政力指数

実質公債費比率

経常収支比率

自主財源比率

2. 国土交通省住宅局住宅生産課の伊藤課長から、阪神淡路大震災と東日本大震災の比較をされるケースがあるが、阪神淡路大震災発生時の1995年時と東日本大震災発生時の2011年では時代背景が違うこと、前者の被災地域は貸家が多い地域だったが、後者は持家が多いなどの特徴があり、さらには産業構造、気候等の差異もあるため、復興の対策も違えば、復興の速度も違うとの指摘があった。

茨城県内でも潮来市、神栖市、鹿嶋市等において液状化の被害が見られたが、同じ液状化被害の出た浦安市との地価水準の違い、都市の基礎体力等が異なるため復興の速度に差があること、県内の神栖市と潮来市においても財政力、高齢化率、人口動態等における差異による復興の速度や地価動向の差異が注目されているところである。

被害の程度が同等であっても、その地域を取り巻く諸要因によって地価に大きな影響を与えることは当然のことではあるが、その諸要因の分析が重要であることを再認識させられた。

阪神淡路大震災後、芦屋の地価が大幅に下落した例が林先生から提示され、浦安は財政的に比較的強固であること、固定資産税の財源であるディズニーリゾート、鉄鋼団地などが健在であること等から芦屋にはならないだろうが、高齢化、人口流入の減少、新規開発ポテンシャルの低下などが不安材料という分析をしておられた。

また前川先生より宮城の復興は仙台中心になりつつあるという話があったが、それも都市の基礎体力による部分が大きいのだろう。

3. 福島県の宅建業者の方よりいわき市等の市場の状況の報告があった。これまで供給不足からいわき市などの地価が上昇に転じていることを聞いてはいたが、「とにかくものがない」という実感が伝わってきた。また人手不足、工事費の上昇なども顕著ということで、国による生コン工場建設のニュースと相まって、長引く公共事業削減等の中で土木業者、建設業者の供給能力が低下していることを感じさせられた。もちろん今回の状況は震災、津波、原発事故等の特殊要因によるものではあるが、地震や台風等の被害が多く、災害大国と言われる日本にとっては、土木建築業の供給能力維持は今後重要な問題である。

また、被災者の居住場所を確保するために市街化区域隣接の市街化調整区域の宅地利用を可能にしてほしいという意見、容積率変更等で現在の規模の建物が立たないケースでも、震災復興に限り現況規模の建築を認めてほしいという意見なども、復興の現場で苦しんでいる中から出てきた言葉だけに重みを感じられた。包括承認基準の見直し等、県レベルでの早急な対応の可能性を考える必要があるのだろう。

4. 土地家屋調査士よりT P Pに関する問題が提起された。アメリカに土地家屋調査士制度がないため、参入障壁とみなされ制度自体がなくなるかもしれないというものだった。冗談めかした話ではあったが、震災の復興への協力、不動産情報のデータベースの蓄積等によって積極的に土地家屋調査士の有用性、必要性をアピールしようという姿勢が窺われた。不動産鑑定士業界も見習うべき部分だと思う。

不動産鑑定士制度はアメリカにもあるので、T P Pの発効によってもその存在を否定されることはないだろう。ただし、証券化等の業務については大部分をMA I (Member of appraisal institute)を持ったアメリカの鑑定士が担当することになる可能性はある。日本の不動産鑑定士も、データやノウハウの蓄積を通じて、日本の不動産の分析や評価については日本の鑑定士

に任せないと危ないと思わせるような努力が必要なのだろう。

5. 明海大学不動産学部の本間先生より「不動産科学」についての話があり、非常に興味深かった。様々な科学的な調査、分析による不動産情報を蓄積し公開することの重要性を説く。

自然には逆らえない、日本は自然が豊かな国である、この2つを大前提として様々な不動産情報が明示されていないことはリスクであることから、土地・建物の性状、自然環境、災害リスクを市民自らが積極的に事前評価を行い公開することでリスクを少なくする効果がある。これが一般化すれば、情報が公開されていない不動産はリスク物件として市場性が低下することになるだろう。

現在は様々な情報を開示することは、マイナス要因を明らかにすることなのでネガティブなイメージが強い。不動産科学により知りえた情報を提供することで、リスクを減少させることで、不動産に関する問題点を事前に防ぐことができ、ネガティブ情報がポジティブ情報になり、市民の幸福や都市政策の向上にも繋がると主張する。

液状化や土壌汚染、コンクリートの腐食につながる土壌など様々な不動産情報が公開されていれば、不動産鑑定士にとっては精度の高い評価が可能になる。また、鑑定評価にあたりその調査を行う手間が省けるため、費用、時間の節約にもなる。さらに言えば建物の売買にあたり建物診断書が必要になる時代がくるのかもしれない。