

震災から2年 不動産・住宅の制度・市場・流通に与えた影響 ～課題と、産官学の取り組みの必要性～ 研究会 参加報告	作成年月日	平成25年3月7日
	作成者	鈴木 信也

日 時	平成25年3月7日 13:30～17:00
場 所	明海大学浦安キャンパス
参加者	高橋恒座長、石上康夫先生、鈴木信也
概 要	<p>震災から2年、不動産・住宅の制度・市場・流通に与えた影響 ～課題と、産官学の取り組みの必要性～ 研究会 主催：明海大学不動産学部、不動産流通制度市場研究会</p> <p>【第1部】 震災から2年を迎えて 不動産市場、不動産業に与えた影響 国土交通省 不動産課 課長 野村正史</p> <p>震災から2年を迎えて 東日本大震災からの復興に向けた住まいづくり 国土交通省 住宅生産課 課長 伊藤明子</p> <p>【第2部】 みなし仮設住宅における現状と課題（日本賃貸住宅管理協会 本田） 被災地域復興の取り組み（公益社団法人福島県宅地建物取引業協会 安部） 不動産業界から見た現状と課題（社団法人全日本不動産協会 齊藤） 震災による境界への影響と課題（日本土地家屋調査士会連合会 佐原） 防災についての取り組みの現状と課題（日本住宅建設産業協会 松崎・細川）</p> <p>【第3部】 不動産市場への影響（明海大学不動産学部 教授 前川俊一） 浦安市及び明海大学の震災復旧に係わる財政的措置（同 教授 林亜夫） 液状化による戸建住宅、生活・身体への影響（同 教授 齊藤広子） 日本において必要な土地情報項目とその留意点（同 講師 本間勝）</p> <p>【意見交換会】</p>

以下、議事録抜粋(文責:鈴木)

一. 震災から2年 不動産市場、不動産業に与えた影響

国土交通省 不動産業課 課長 野村正史

1. 被災地における不動産取引の状況

震災以後、仙台市等東北地方の土地取引件数は比較的早期に回復。

福島県内は取引が落ち込んだままで推移していたが、2012年はじめ頃より、いわき市をはじめ福島市、郡山市においては土地取引件数が改善。ただし南相馬市では、ほぼ取引のない状況が続いている。

いわき市における需要が旺盛。平成24年の福島・郡山・いわき・会津若松・南相馬における土地取引の70%超がいわき市の取引。

2. 全国における不動産取引等の状況

リーマンショック以降、減少が続いた住宅着工戸数も平成21年8月を底に緩やかな回復。

東日本大震災の影響で平成23年3月は落ち込んだものの、その後は徐々に回復し、平成23年7月末が着工期限の住宅エコポイントに関する駆け込み需要が膨らんだ。その後も反動はあったものの、底堅く回復傾向にある。

震災後、首都圏ではマンションへの選好性が高まり平成24年の首都圏中古マンションの成約件数は過去最高の31,397件となった。

3. 東日本大震災と不動産市場

国土交通省の「土地問題に関する国民の意識調査」によると、不動産を所有した場合のリスクについて、震災後は「自然災害」を挙げた者が17.2%と震災前に比べ6.6ポイント上昇しており、不動産所有における自然災害のリスクを改めて意識したものが多かった。

また、東日本大震災を受けて、不動産について以前よりも気になることを聞いたところ「耐震性能」を挙げた者の割合が58.4%と最も多く、以下「地盤の履歴」等、地震の揺れは広範な地域で実体験として経験され、自宅の耐震性に心配を抱いた者が多かった。

二. 東日本大震災からの復興に向けた住まいづくり

国土交通省 住宅局 住宅生産課 課長 伊藤明子

1. 東日本大震災と阪神淡路大震災

東日本大震災は、阪神淡路大震災に比べ、景気低迷・人口減少・地価下落等の悪い社会情勢の中で起きた未曾有の天災。

また今回の被災県は、高齢・大家族・持家率が高いという特徴があり、仮設住宅への不満が出やすかった。

2. 復興に向けた住まいづくり

東日本大震災を受けて「耐震性」に対する意識の高まり等、国民の住宅に対する意識の変化から導かれるキーワードは「液状化」「耐震」「省エネ」である。

国土交通省住宅局としては、液状化に対する取り組みとして以下を検討中。

・被害可能性を判定する技術指針

- ・液状化マップの作成及びポータルサイトの構築
 - ・住宅性能表示制度における液状化に関する情報提供
- また、耐震性については、耐震改修促進法の改正により、耐震診断の義務化と公表を検討中であり、また建築基準法の検証と見直しも考えている。

三. みなし仮設住宅における現状と課題

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 本田

1. みなし仮設住宅とは

災害救助法による応急仮設住宅は「災害時に住家が全壊・全焼・流出し、居住する住家がない者等で、自らの資力では住家を得ることができない者」に対して供与する事とされており、応急仮設住宅には災害発生後に緊急に建設して供与する「応急建設型住宅」と民間の賃貸住宅等を借り上げて供与する「応急借上げ住宅」がある。みなし仮設住宅とは、後者の者である。

2. 現状と課題

東日本大震災では、全壊・半壊合わせて385,556戸の住家被害があったのに対して、応急仮設住宅の供給戸数は、応急建設型住宅が53,516戸、応急借上げ住宅が68,334戸の合わせて121,850戸に留まっている（平成24年4月17日時点）。

災害公営住宅の整備に遅れが見られるために、仮設住宅への入居期間を3年から4年に延長を検討（仮設住宅の入居期間は原則2年間だが、昨年4月に1年延長して3年間としていた。）。

みなし仮設住宅には、被災三県（岩手・宮城・福島）で入居斡旋制度にバラツキがある事。入居希望条件と供給物件のマッチングに課題が多い。

3. みなし仮設住宅の課題解決にむけて

仲介業者で重複が多い物件のリスト化、県によりバラバラの制度を国が一元化、発災後の運用をスムーズにできる体制づくり、バックアップ体制の構築が必要。こちらについて日管協がお手伝いをしたい。

四. 被災地域復興の取り組み～福島県宅地建物取引業協会の事例～

(公益社団法人 福島県宅地建物取引業協会 会長阿部)

1. 国土交通省との意見交換会での要望

災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定（以下要望の一部）

震災後に物件の使用の適否を確認するにも、ガソリンが不足しており、自転車での確認を行ったケースがあり、復旧工事用車両に限定されている、ガソリン補給証明書を発行してほしい。

ハトマークサイトの登録物件からリストアップを行ったが、重複している物件が多くあり、正確な物件数の確認に多くの時間を要した事から、災害時は専任媒介契約及び専任専属媒介契約の物件のみをリストアップできるようにシステムを改良してほしい。

被災時の混乱の中で通常の定期賃貸借契約書による契約は難しい面があり、借主が県である事から、災害専用の簡易な契約書を作成してほしい。

2. 福島県内の不動産市況

震災後1年間は売買が1件もなかった業者もあった。震災後1年を経過した昨年から徐々に取引が増えてきた印象がある。

福島県内の中では比較的温暖で、雇用も見込める「いわき市」に避難者が集中し、物件が全くないような状況で、地価は上昇している。

福島市も物件不足している（1つの物件に3人が競合している状態）。

五. 不動産業界から見た現状と課題

(社)全日本不動産協会 常務理事 斉藤(宮城県本部長)

1. 震災後の宮城県の不動産取引の特徴

- ・ 建築資材及び職人の不足が続いている。工事費も2割程度上昇している。
建設業者用の宿舍の需要に追いつけないほど物件が不足。仙台市
- ・ 賃貸物件の不足は深刻である。貸主・売主が強気である。仙台市
- ・ 賃貸、分譲マンションの用地が入手困難。競売価格も上昇基調。建築費の上昇もあって事業化が困難。仙台市
- ・ 価格上昇にもかかわらず建売物件は好調である。しかし、工期の遅れなどのトラブルも多い。
- ・ 市街化調整区域（旧既存宅地）の価格上昇が顕著。石巻市
- ・ 高齢者が自宅やアパートの建て替えを行わず、安価で処分して老後の資金にしようという傾向も見られる。融資が困難。多賀城市
- ・ 津波被害はないが地盤被害のあった住宅地では価格をいくら下げても成約は難しい。白石市

2. 被災した土地(津波・地盤崩壊等)の取引について

- ・ 災害警戒区域に隣接するエリア（浸水1m程度）で売り希望があったが、安価な指値をされて成約に至らなかった。仙台市
- ・ 浸水農地の売却希望が見られるが、なかなか成約には至らない。仙台市
- ・ 中古マンションの物件不足を反映して、大規模半壊の判定を受けている物件が成約した。仙台市
- ・ 地盤崩落があった郊外の住宅団地内は成約事例がないが、中には背に腹は代えられないということで、大幅ダンピングで成約に至った例がある。仙台市
- ・ 1mくらいなら「かさあげ」前提での取引が増加している。中には震災前の価格を上回っている。坪6～7万だったものが、坪10万程度。石巻市
- ・ 浸水地域（床上浸水）でも取引が見られる。多賀城市・利府町など
- ・ 半壊の戸建住宅が震災前の60%で成約した。東松島市
- ・ 1～2mの盛土をして元の場所（浸水エリア）で建築した。岩沼市

六. 土地家屋調査士制度と筆界確定業務の現状と取り組み

日本土地家屋調査士会連合会 理事 佐原

1. 考察と課題

地殻変動により土地の分断が生じた場合に、もとの復元することが筆界なのか、

分断異動後を尊重する事が筆界なのか？分断された土地の間に生まれた土地をどのように処理するのか（筆界と所有権の帰属、その他の法令上等の法令問題）？

2. 日本土地家屋調査士会連合会の取り組み

- ①有事など想定を超えた時を含めた筆界理論の検討
TPP等、社会の流れを受け自己責任型契約を視野に入れた制度の検討
※国際法が優先される原則からすると、外国人に「土地家屋調査士」不要と言われたら土地家屋調査士の「制度」がなくなってしまう。しかしデータをもっていれば「仕事」は残る。
- ③全国の土地家屋調査士18,000人の測量データを集約、データベースを構築。
平時にはユーザーに有益な情報提供。有事には専門職能をいかし、早期の筆界の復旧、復興への寄与。

七. 防災についての取り組みの現状と課題

一般社団法人 日本住宅建設産業協会 松崎 細川

1. 日本住宅建設産業協会とは

平成12年6月設立。日本ハウズビルダー協会と住宅産業開発協会が統合、その度日本住宅地経営協会も統合。会員数716社。

2. 防災についての取り組みの現状と課題

今後、発生が予想される首都直下型地震への対策が急務。

東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例が制定。条例により以下の条件を満たす建築物は「耐震診断実施」の義務がある。

敷地が特定緊急輸送道路に接している。

昭和56年5月以前に建築された旧耐震基準の建築物

接する道路幅員の概ね2分の1以上の高さの建築物

しかし、実際に耐震診断をするオーナーが少ないのが現状（耐震診断を実施してしまったら、耐震性の不足が顕在化し、資産価値が下がることが予想される為）で、対象建物約5,000棟のうち実施したのは5%以下。

また耐震化が進んでいない事に加えて、建て替えも難しいのが現状。原因としては、沿道沿いの容積率が以前は600%であったのが、現在は400%しかないという所が多い事、日影規制が昭和56年以前はなかった等により、現況と同じボリュームの建物が再建築できない事があげられる。

3. その他

耐震性が意識され、耐震診断を希望されるオーナー等が増えてきているが、耐震診断は旧耐震の建物にしか向かないのが現状であり、検査済証をとっていれば耐震性は問題ないとしか診断できないようになってしまっている。

八. 不動産市場への影響

明海大学 不動産学部 教授 前川俊一

1. 報告内容

大震災から2年が経過した。復興は必ずしも順調とは言えないが、不動産市場は確実に変化している。

不動産市場は、社会・経済動向の影響を受けて変化する。

経済、震災により落ち込むが、復興事業の影響もある。人口の流出、域内移動もある。

人口：宮城県は2011年マイナスとなるが、2012年周辺地域からの人口流入でプラスとなる。沿岸部では減少しているが仙台市への移転が多いと考えられる。千葉県は2011年以降首都圏で唯一人口流出県となる。震災前は埼玉県、神奈川県と同じ傾向であったが、震災後千葉県の人口流出が目立つことになる。

経済動向：鉱工業生産指数は岩手、宮城、福島各県とも2011年3月大きく落ち込むが、その後回復している。宮城県の落ち込みは特に大きい。回復のスピードも速い。復興庁の「東日本大震災からの復興の状況に関する報告」によれば、2012年7月時点で被災農地38%が再開。水産業の水揚げは2012年7-9月で69%まで回復した。

不動産市場：被災県すべての地域で2012年には土地取引件数、新設住宅着工戸数が増加している。

九. 浦安市及び明海大学の震災復旧に係わる財政的措置

明海大学 不動産学部 教授 林亜夫

1. 大学の対応

被害学生への学納金免除（92名）

大学を避難所として機能

ボランティア動員（戸建住宅損壊計測補助者等）

建物復旧・建造物補強工事（約13億円）等

2. 浦安市の被災状況と財政状況

公共土木損害額市見積（当初）：約734億円

国等災害復旧査定申請額：約243億円

国等査定額：約199億円

約300億円強（国等補助金支出164億円、震災復興特別交付税81億円、市支出60億円）を投じて災害復旧工事中であり、また学校や公共施設の液状化対策として別途位248億円を予定しており、この財源については復興庁と折衝中。

浦安市の人口は16万5千人をピークに16万3千人。一般会計規模は約620億円強。財

政力指数は1.61で全国2位。税収は震災で地価下落したものの、新築建物による税収増加も見込まれる。人口は一時流出したが落ち着いてきている。浦安市は東京ディズニーリゾートや鉄鋼団地等もあり安定的な税収見込まれ、震災復興が進んでいくものと思われる。

十.液状化による戸建住宅、生活、身体への影響

明海大学 不動産学部 教授 斉藤広子

1.戸建住宅の被害

液状化した地域における住宅の被害実態と生活への影響及び初動期の復旧上の課題～東日本大震災による浦安市埋め立て地区の事例（二次調査速報）～

- ・戸建住宅の沈下・・・・・・・・平均12.6cm（最大43cm）
- ・戸建住宅敷地の沈下・隆起・・・・・・・・平均17cm（最大40cm）
- ・復旧工事の状況（2年後）・・・・約75%が終了（約10%は建替）
- ・住宅の復旧法・・・・・・・・基礎を引上げ45%、土台を引上げ29%
- ・住宅の復旧工法・・・・・・・・アンダーピニング工法22%、耐圧版工法13%
グラウト注入工法43%、曳家9%

2.復旧等にかかった費用

- 復旧の場合・・・・・・・・平均427万円
- 建て替えの場合・・・・・・・・平均3,450万円

3.課題

液状化による戸建住宅の建物被害は大きく、それによる身体・生活への影響が大きく、影響下による被害の復旧コストは大きい。地域での共同化により復旧の取り組みはほとんど見られない。これらの課題に対応するためには、事前の予防策が重要であり、行政による基準作り。情報開示による市場での判断。地盤埋設物の図面などストックの必要性が生じる。

十一.日本において必要な土地情報項目とその留意点

明海大学 不動産学部 講師 本間勝

1.2011.3.11から再考する

- 自然には逆らえない（大前提） 日本の活火山は108か所で世界の約7%
- 日本は自然が豊かな国である（自然を理解する）

自然科学を知り、職住生活をする覚悟と工夫が重要。
不動産化学から検討すれば、解は出てくる。

- ・地震による建物倒壊→地質情報を把握して建設実施を検討し、実施する場合は

倒壊しない構造や工夫を施す。

- ・液状化土地→地質情報を把握し、液状化する場合は実施を止めるか、対策を施して居住する。
- ・津波被害→あらかじめ津波到達を検討し、可能性があれば居住をあきらめる。
- ・土壌汚染→その土地がどのような性状かを把握し、生活上のリスクを把握した上で、現実的な対策や居住をする。

土地・建物の性状、事前環境、災害リスクを市民自らが積極的に事前評価することが、市民の幸福や都市政策の向上にもつながる。

2.日本において必要な土地情報項目

- ・地盤→人々の生活基盤や活動範囲に関する地層部分
- ・地形→地表の形態。高低・起伏。
- ・地質→岩石・地層の種類。重なり方。空間的配置・歴史。
- ・土壌→地殻の最表層生成物。土地の表層部。

3.自然由来化学物質土壌の土地問題事例

酸性硫酸塩土壌（硫酸イオンの多く含む土壌）の宅地問題

- ・建物基礎が変色し、損傷する事によって建物に重大な影響を及ぼす現象
- ・黄鉄鉱などに見られる現象。白色折出物は硫酸アルミニウム水和物にマグネシウム、マンガン、鉄を含んだ化合物であり、鉄ミョウバン等の結晶物。
- ・土中に含まれる硫酸イオンが地盤表面の乾燥に伴って地盤上層に濃縮し、毛細管現象によって高濃度の硫酸イオンを含んだ間隙水が地表面へ上昇する。
 - 鉄ミョウバンの結晶化により、コンクリート基礎に化学反応を起こす。
 - コンクリートの中性化をもたらし、腐食させてコンクリート強度が劣化
 - 建物基礎の損傷により、放置しておくとも重大な事象を招いてしまう。

以 上