

津波と原発事故による（福島県内の）地価動向と予測

2012-9-27（大阪弁護士会館）

不動産鑑定士 高橋 雄三

（１）津波被災地の地価と周辺部・高台地の地価

（イ）短期の地価動向

（a）津波被災地

- 津波被災地そのものの土地取引はゼロ、価格は付かない。
- 公示地・基準値も適用除外。
- 「災害危険区域」の指定により、住宅建築が原則禁止。
- 災害復興特予算を使って防災施設予定地等として、市町村が地価公示価格の80%基準で買い上げ予定。

（b）周辺部・高台地

- 宮城県石巻市では60.7%の値上がり（H24年地価公示）。
- 自己資金による移転が3.11直後からあり、周辺部の安全地域の地価は売れ行き良好、価格も強含み。

（ロ）中・長期の地価動向

（a）津波被災地

- 高台移転計画の具体化に伴い、被災地の宅地の買い上げは一部で始まったが、農地・山林等の買い上げ予定は時期・価格ともに不明。
- 長期的には、メガソーラー発電や風力発電の用地として活用が構想されているが、事業採算性からみて、土地の価格、地代がどうなるかは全く不透明。

（b）周辺部・高台地

- 開発可能な高台地は限られており、周辺部の津波安全地域の地価は中長期的には強含みで推移する。
- 長期的には、漁業・農業が衰退するので地域全体の地価は弱含みで推移。

(2) 液状化現象発生地の地価動向

- 茨城県内陸部（利根川沿い）、千葉県・東京都の東京湾沿岸部の埋立地で液状化現象が多発。
- 事前に液状化対策を実施したか否かで、被害状況は大きく異なる。
千葉県浦安市での都市整備公団施工の住宅団地と三井〇〇〇が開発した住宅団地の落差の大きさ。
- 大都市住民の住宅観・リスク観に少なからぬ影響。
賃貸派が増加中。

(3) 原発事故の福島県内の地価への影響

イ. 双葉郡（福島第一原発の所在地）の地価

- 地価10分の1（2011年9月の新聞報道）。
- 実際の取引は全くない。
- 地価公示・地価調査も除外。
- 防災施設予定地としての買い上げ予定もない。
- 除染対策の汚染土砂の集積地としての計画決定は難航。
- 東京電力の財物補償（土地・建物の賠償）の価格算定作業が動き出す。その結果次第で中通り地区や会津地区の土地取引や中古物件の取引は活発化？
- 除染費用や10年～20年人の住めない地域になることを考慮すれば、実際はマイナスの地価。

ロ. 双葉郡を除く、浜通り地区（いわき・南相馬・相馬・新地）の地価

- 津波と原発放射線の影響のプラスとマイナスで斑模様。
- 被災地は取引自粛要請の影響。

ハ. 中通り（白河・郡山・二本松・福島）地区の地価

- 短期的には下落、東電による賠償金の支払いが現実化すれば一部では上昇か？
- 避難者の流入による賃貸住宅の不足が顕著。
- スーパーやパチンコ店、ビジネスホテル等には特需現象も。
- 放射線の影響を逃れて、県外流出者も多い。
- 外国人は大部分避難、戻ってこない。

ニ. 会津（会津若松・喜多方・南会津）地区の地価

- 放射線の影響が小さいため特に下落幅は大きくない。
- 避難者用の仮設住宅、借上住宅で強含みの動きもある。
- 観光関連業の風評被害は大きい。

(4) 県内地価の短期的動向

イ. 人口流出地区と流入地区

→県内の小学生は

2011年5月で9,240人(7.9%)減少

2012年5月で5,104人(4.7%)減少

→子どもが小さいほど、放射線への保護者の不安は大きい。

→転校先は、①山形1,709人、②新潟1,398人、③宮城1,215人、
④埼玉1,057人、⑤東京1,051人。

→2012年2月1日現在で、人口は198万814人、事故前より
4万3,587人(2.15%)減少。

→警戒区域、計画的避難区域の12市町村では10万1,042人が自治体外に
避難。

→流入地区、福島市、郡山市の人口動向

	住民票の移動による変化 (2011年3月との比較)	住民票を移さない避難者の増減 (推定)
福島市 (2012年4月)	284,182人 (△7,911人)	実住人口は 5,000人～10,000人程度増加?
郡山市 (2012年7月)	328,518人 (△10,340人)	実住人口は 7,000人～15,000人程度増加?

ロ. 経済活動の停滞

- 津波被害による漁業・農業の打撃。
- 子どもが小さいほど、放射線への保護者の不安は大きい。
- 放射線による人口流出と操業停止で商工業・サービス業も打撃。
- 停電・断水・ガソリン不足等により3.11後2ヶ月は経済活動が大混乱。
- 建築・土木・除染関連等は復興工事対応で大忙し。

ハ、賃貸物件の空室率と家賃

- 県による借上住宅の予定物件として、中通り地区の空室はほぼ全室借り上げ。
- 賃貸物件不足で、賃貸仲介業は開店休業状態。
- 空室率は強含み。

ニ、風評被害

- 観光関連、食品関連の風評被害は大きく、いつまで続くか不明。
- 土地取引は、3.11直後に契約・商談のキャンセルが続出。
放射線量の高い地区(0.5～1.0マイクロシーベルト/h)の引合いはゼロ。
- 県宅建業協会は地価下落の損失として36億円超を東電に補償請求。

(5) 県内地価の中期的動向

イ、人口流出地区と流入地区

- 福島第一原発の半径20km圏内で人間が生活できる日はくるのか？
- 元住民の半数は戻れないと覚悟。
- 一時的な避難者で福島市・郡山市の人口は増加しているが、
定着するか否かは不明。
- 津波被災地の住民は近くの「安全地区」に移住する準備が進みつつある。

ロ、経済活動は斑模様

- 常磐線・国道6号線は原発周辺で通行不可、回復見通し立たず。
常磐高速道は工事中断。
- 人口減少、風評被害、半径20km圏内の居住不可能はマイナス要因。
- プラス要因としては、復興特需(3～5兆円)、企業立地補助金1,800億円の支出、東電の賠償支払(1兆円超支払い済み)、
今後の財物賠償(5,000億～1兆円)の実施。
- 東電がどの線で支払い打ち切りとするかが焦点。

(6) 県内地価の長期的動向

イ、1～4号機の終息見通し

- 30年～40年かけての廃炉作業。

- 事故の全容も未だ不明。
- 事故を起こした原発の廃炉作業は未踏の分野。
- スリーマイル島事故は廃炉まで14年。

ロ. 4号機の危険性

- 4号機の二つの「幸運」◎工期の遅れで隣接する「シュラウド」がたまたま満水状態。しかも、貯蔵プールとの間の仕切り版にすき間があったために、貯蔵プールは結果的に、電源が失われても、水の供給が続けられた。
- 4号機燃料プールが暴走・メルトダウンしていれば200km圏内は？
- 米大統領の50マイル圏内の退避指示。
- 震度6で4号機建屋崩壊の可能性が残っている。

ハ. 復興計画の実現可能性

- 津波被災地は金と時間をかければ復興計画実現可能。
- 原発被災地は「未知の分野」への対応で、経験・技術もなく見通しが立たない。

(7) 土地評価の難しさ

- 地価は過去の蓄積と現実を反映し、将来見通しを織り込んで形成される。
- 自然的要因・・・津波被災・放射線汚染
- 社会的要因・・・人口減少地区と増加地区
- 経済的要因・・・復興特需と産業基盤損失
- 行政的要因・・・20兆円の復興予算
- 特殊要因・・・東電の補償金・賠償金の支払い

(8) 多くのリスク要因を内包する日本列島の地価動向

- 世界は日本列島の地震リスク・原発リスクをしっかりと見ている
 - ・・・長期的にはマイナス要因
- 脱原発による高コスト経済への変化
 - ・・・長期的にはGDPの低下⇒地価のマイナス要因
- 想定される南海トラフ地震の地価への影響
 - ・・・プラス要因は想定できない
- 多額のローンを借りて持家に住むことのリスクの大きさ
 - ・・・賃貸派の増加
- 資産のポートフォリオ（分散所有）で「不動産」の地位低下の時代

(9) 放射線量の「安全基準」

→福島第一原発からの漏出した放射線は広島原爆の29.6個分(熱量換算)、
ウラン換算では20個分

(東京大学アイソトープ総合センター長、児玉龍彦氏の国会陳述)

→原発の放射能残存量(減少率)は原爆のものより100倍大きい(長い)、
(同上 児玉教授)

→内部被曝の疫学的証明には20年以上かかる。

(同上 児玉教授)

→追加被ばく線量 = (空間線量率 - 自然由来の放射線量率) × 滞在時間

$$\left(\begin{array}{c} 0.23 \\ \text{空間線量率} \\ (\mu\text{Sv}/\text{時間}) \end{array} - \begin{array}{c} 0.04 \\ \text{大地からの自然放射線量率} \\ (\mu\text{Sv}/\text{時間}) \\ \text{全国の平均的な値を採用} \end{array} \right) \times \begin{array}{c} (8+16 \times 0.4) \\ \text{時間} \quad \text{時間} \quad \text{避への効果} \\ \text{1日のうち屋外に8時間、} \\ \text{水道管内(避へいにより放射線は} \\ \text{40\%になる)に16時間滞在と仮定} \end{array} \times 365 \text{日} \div 1,000 = \begin{array}{c} 1 \\ \text{追加被ばく線量} \\ (\text{mSv}/\text{年}) \\ \text{1,000マイクロシーベルト}(\mu\text{Sv}) \\ = 1 \text{ミリシーベルト}(\text{mSv}) \quad \text{1年間の追加被ばく線量} \end{array}$$

※被ばく線量を厳密に知ろうとすると、個人積算線量計を身につけて一定期間生活する必要があります。(環境省：除染情報サイトより)

→1年で1ミリシーベルトが一般人の被曝限度(年間積算線量・文科省基準)

→年間積算線量による地域区分

- チェルノブイリ原発事故の原則立入禁止区域 . . . 5mSv/年以上
- 福島原発の「帰還困難区域」 . . . 50mSv/年以上
- 同上 「居住制限区域」 . . . 20mSv/年～50mSv/年
- 同上 「避難指示解除準備区域」 . . . 20mSv/年以下

→内部被曝(食料・飲料)の日本の基準が大甘で(人類が経験していないので基準そのものが解明不足)、幼児を持つ母親の不安感を強くしている。