

# 埼玉県の地価動向と 東日本大震災の影響

一般財団法人日本不動産研究所

さいたま支所

平成23年5月



# 総括

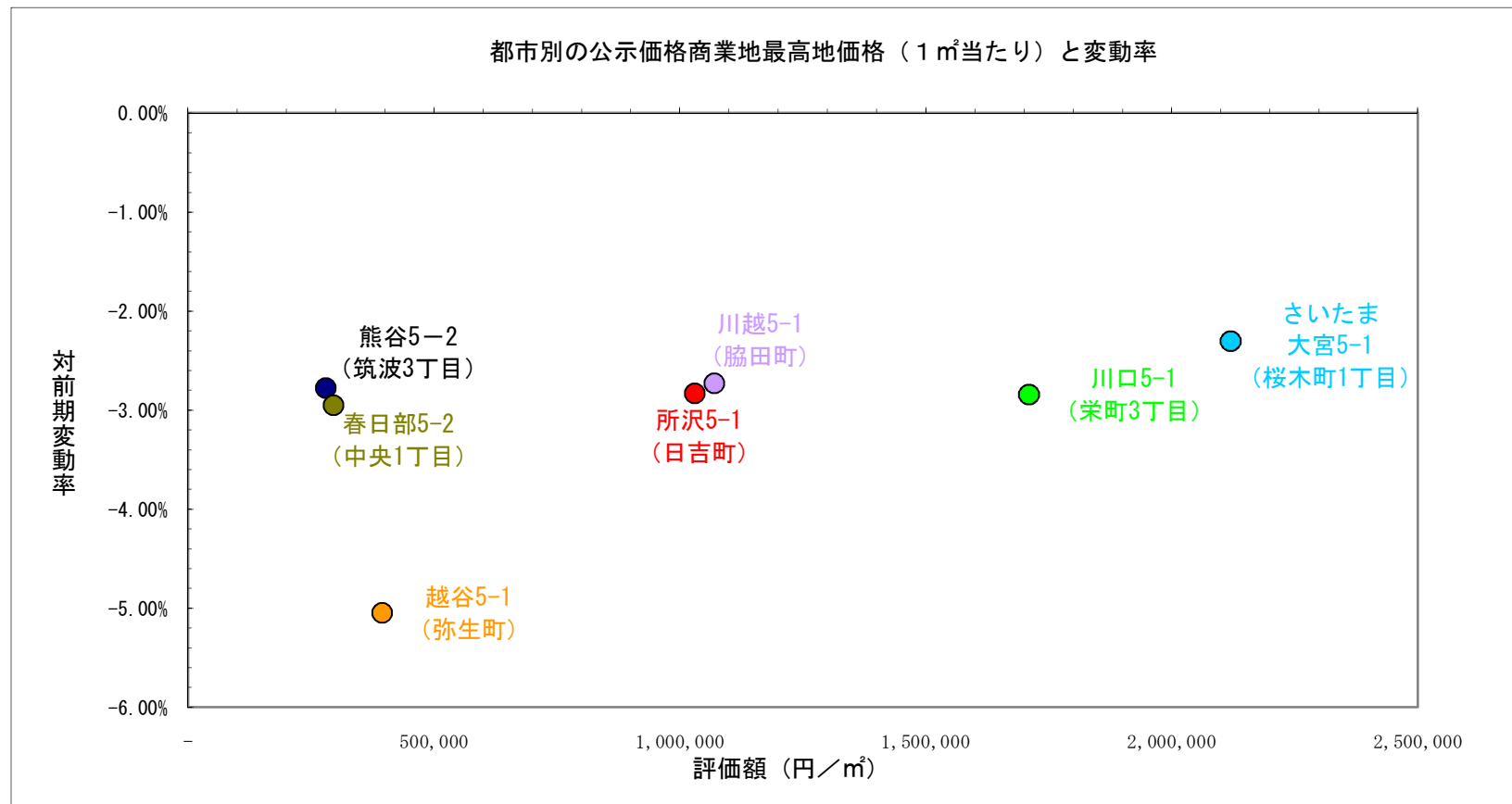
---

- 久喜市南栗橋地区の地盤液状化が起こった地域を除き、県内では面的に東日本大震災による大きな影響を受けた地域はない。
- 従って、地価については従来通り、緩やかな下落が続いていると思われるが、震災の影響の観測はまだできない。
- 福島原発の状況を含めた、震災の今後のマクロ経済・不動産市場への影響を注視する必要がある。



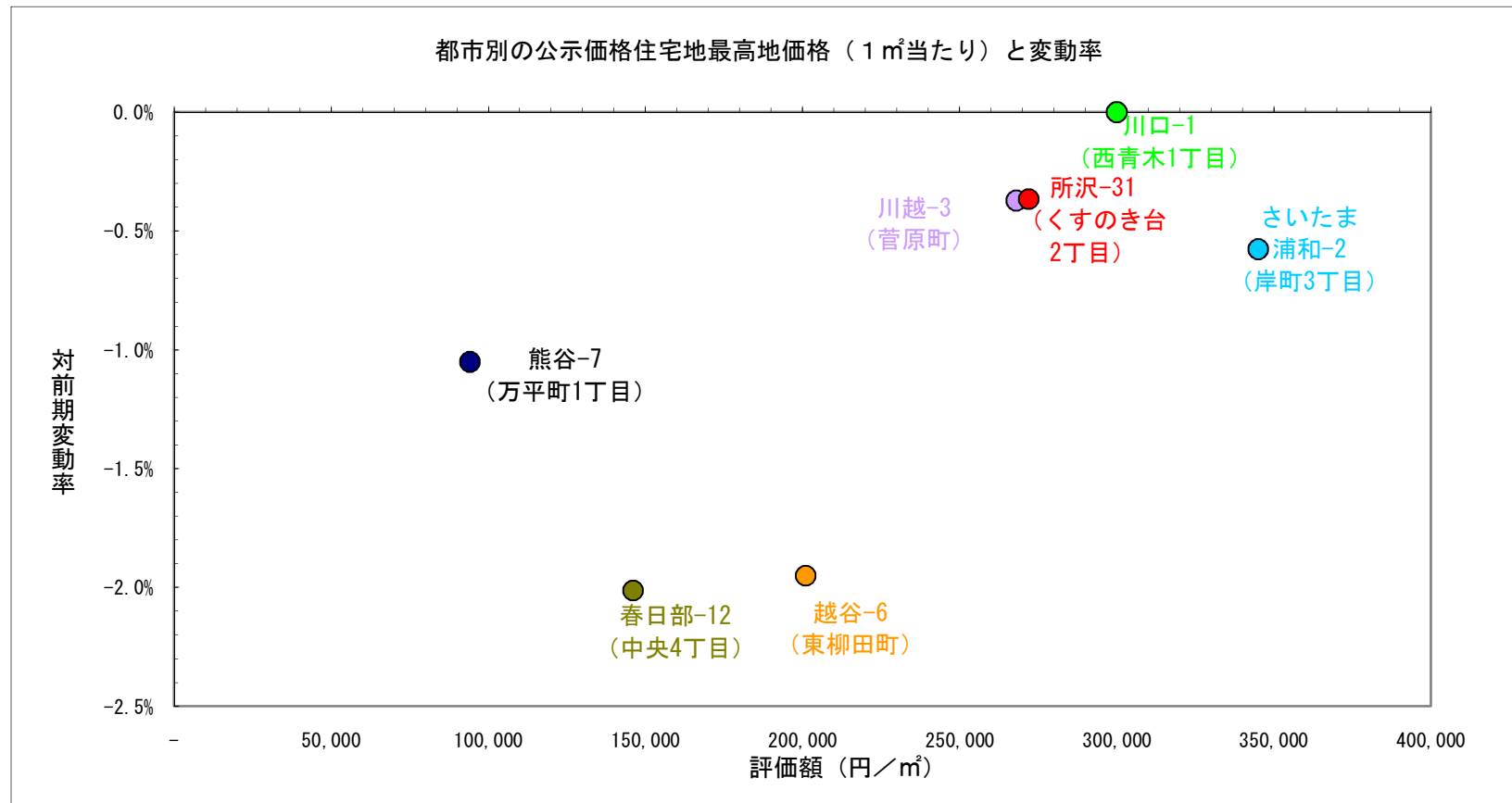
# 県内主要都市商業地の地価推移

3月17日発表の地価公示価格(平成23年1月1日基準)の都市別最高地価格と対前年変動率



# 県内主要都市住宅地の地価推移

3月17日発表の地価公示価格(平成23年1月1日基準)の都市別最高地価格と対前年変動率



## 震災後観測されている事象(全国)

---

- 被災地を含め、多くの不動産取引はストップしたため、価格の観測ができない。
- 海外投資家の中には、日本の不動産への投資をストップしたところも。
- 企業が本社機能を関西等へ移転する動き
- 湾岸エリアを中心とした、地盤の液状化リスクが顕在化
- 停電によるエレベーターストップ時の高層マンション上層階の不便さが再認識された。



## 阪神大震災の経験から被災地で予想される事象

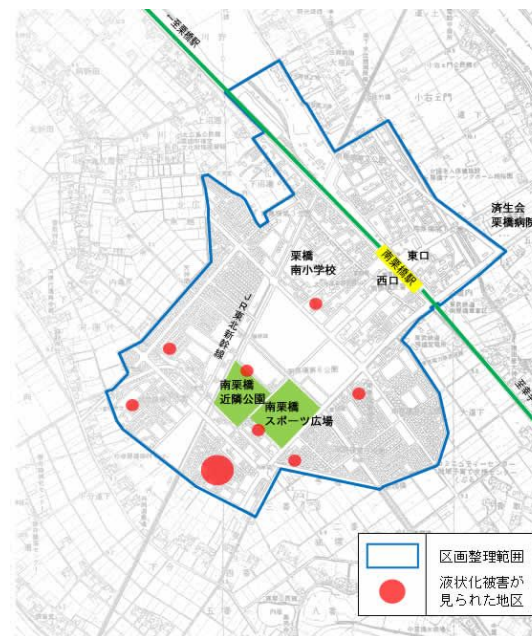
---

- 震災後数ヶ月間は取引がほぼストップ
- 震災直後の取引は、被災地外縁部の住宅地需要と、被災地内の復興事業に伴う公的需要に限定
- 被災地周辺では住宅・オフィスを含め、賃貸物件が不足するため、空室率が低下
- 賃貸住宅の早期の着工に対し、オフィスビルの新規着工の動きは鈍い。



## 震災の影響トピック(①南栗橋地区)

- 久喜市南栗橋地区(南栗橋駅周辺)の土地区画整理事業地内で地盤液状化現象が発生。同事業地は、水田や沼を埋立て造成された。
- 道路の隆起・側溝の破損が21路線、延長1,470m。電柱の傾斜、上下水道の本管の破損等
- 棟ごと傾くなど、危険度判定により要注意とされた住宅が42棟



出典: 久喜市ホームページ





## 震災の影響トピック(②県内仲介会社ヒアリング結果)

---

- 一部買い控えが見られるが全体への影響は軽微
- 土地の仕入れ時と考える不動産業者と、先行き不透明なため様子見の不動産業者に分かれている。
- 今後の建築資材の高騰を見越して、パワービルダー等は安値での土地仕入れを指向
- 資材の調達難で、ディベロッパーの事業に影響
- 川口市内では、中国人のマンション投資が活発だったが、震災後、途絶えている。
- 耐震性や地盤状況については、今後要求が厳しくなることが予想される。





# 今後注目される指標①

当研究所が半年ごとに行っている投資家のマインド調査。震災の影響が反映された最新版は5月末発表予定

今後1年間の不動産投資に対する考え方（複数回答あり）				
	第24回（2011.4）	第23回（2010.10）	第22回（2010.4）	第21回（2009.10）
1. 新規投資を積極的に行う	?	80%	73%	60%
2. 当面、新規投資を控える	?	17%	22%	31%
3. 既存所有物件を売却する	?	38%	45%	48%
各アセット別の期待利回り（さいたま）				
	第24回（2011.4）	第23回（2010.10）	第22回（2010.4）	第21回（2009.10）
Aクラスオフィスビル（大宮駅周辺）	?	6.5%	6.5%	6.5%
賃貸住宅（ワンルーム）	?	7.0%	7.0%	7.0%
賃貸住宅（ファミリー向け）	?	7.0%	7.0%	7.1%
商業店舗（都心型専門店）	?	6.6%	6.5%	6.6%
商業店舗（郊外型ショッピングセンター）	?	7.4%	7.4%	7.4%
※期待利回りとは、投資判断に使われる還元利回りを指す。通常、初年度の純収益（NOI）を期待利回りで割ったものが投資価値となる。				



## 今後注目される指標②

---

- 国土交通省「地価ルック」 5月下旬発表予定  
大都市圏の高度利用地150地区の地価動  
向を4半期ごとに調査
- 都道府県地価調査 9月下旬発表予定  
全国約22,000地点の土地価格を1年ごとに  
調査

