

## 高知市・震災懸念で揺らく不動産市場

～沿岸部と高台地区に違い～

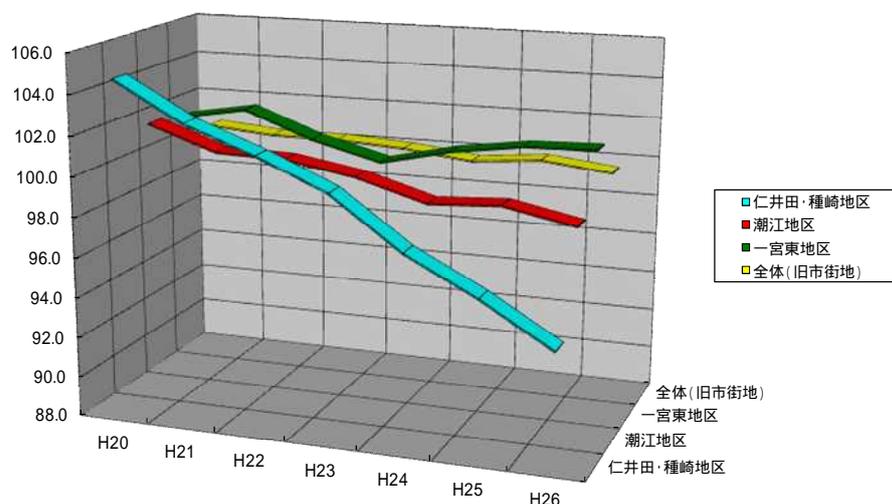
日本不動産研究所 高松支所  
不動産鑑定士 富永 和志

### 人口、世帯数の動き

平成23年3月11日の東日本大震災以降、高知県においては、実際に震災によって津波が襲来した、浸水した、地盤が液状化したわけではなく、いつくるかも分からない状況であるにも関わらず、或いは、南海トラフにおける震災による津波や浸水の懸念は元々以前からあったにも関わらず、不動産市場は大きく揺らいでいる。

そこで、沿岸部、震災の津波による浸水が想定されている地域と高台地区の東日本大震災以前、以後の人口と世帯数並びに地価公示価格の推移を見ることで、需要者の動向を推し量ってみることにする。

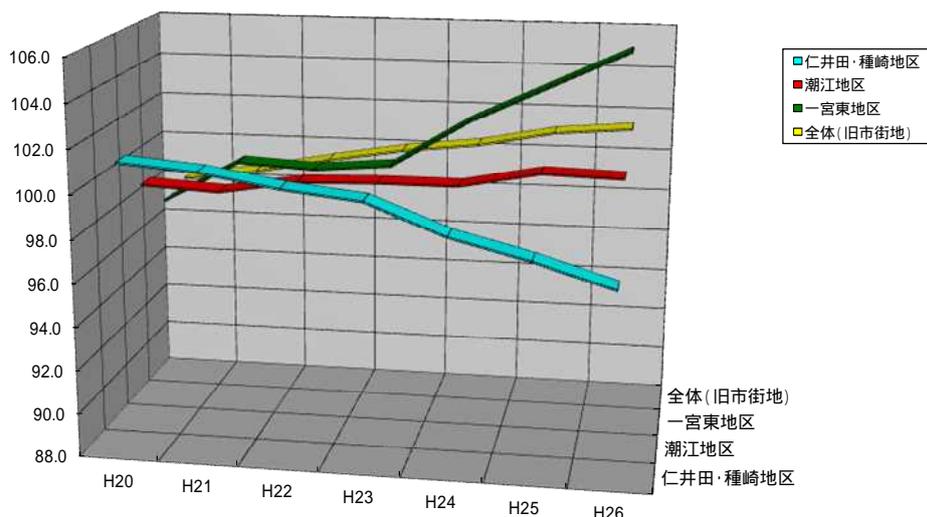
高知市内のうち、それぞれの代表的な地域のなかで、地価公示地が設定されている「仁井田・種崎地区」、「潮江地区」、「一宮東地区」をピックアップした。



	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
仁井田・種崎地区	104.7	102.8	101.5	100.0	97.5	95.7	93.6
潮江地区	101.9	100.7	100.6	100.0	99.0	99.2	98.5
一宮東地区	101.6	102.2	100.9	100.0	100.8	101.3	101.4
全体(旧市街地)	100.5	100.2	100.2	100.0	99.6	99.9	99.5

上表は、人口の推移につき、平成23年4月1日を100として各年の同月日における人口数を指数化して変動の推移を概観したものである。

高知市(市町村合併前の旧高知市)平均においては、平成23年の東日本大震災以前と以後の3年間は共に0.5ポイント減と減少傾向に変化はない。沿岸部である「仁井田・種崎地区」は4.7ポイント減から6.4ポイント減とやや減少幅が拡大している。浸水が想定される「潮江地区」は1.9ポイント減から1.5ポイント減とやや緩やかとなっているが概ね同程度の傾向が続いている。高台地区である「一宮東地区」は1.6ポイント減から1.4ポイント増と反転している。(平成24年7月から外国人の数値が編入しているため若干の誤差あり)

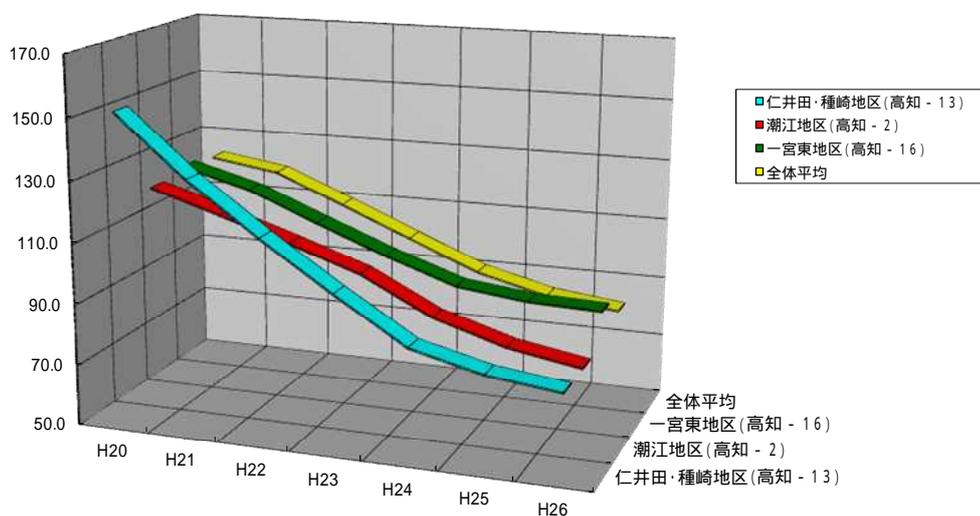


	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
仁井田・種崎地区	101.3	101.0	100.4	100.0	98.6	97.7	96.6
潮江地区	99.5	99.3	99.9	100.0	100.0	100.7	100.6
一宮東地区	97.9	99.9	99.7	100.0	102.2	103.9	105.6
全体(旧市街地)	98.2	98.7	99.4	100.0	100.4	101.1	101.4

次に、同様に表した世帯数の指数変化を見てみる。

高知市は1.8ポイント増と1.4ポイント増であり概ね同程度の増加傾向に変化はない。「仁井田・種崎地区」は1.3ポイント減から3.4ポイント減と減少速度を倍以上に強めている。「潮江地区」は0.5ポイント増から0.6ポイント増と平均値よりも小さいながらも同程度の増加傾向を維持している。「一宮東地区」は2.1ポイント増から5.6ポイント増と増加傾向が倍以上に急角度となっている。

次に地価公示価格の推移をしてみる(「仁井田・種崎地区」は選定替えが行われているため平成25年、平成26年は相続税路線価等からの推定)。



	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
仁井田・種崎地区(高知 - 13)	151.6	131.9	115.4	100.0	85.5	79.8	76.9
潮江地区(高知 - 2)	122.2	115.1	107.9	100.0	88.1	81.0	77.0
一宮東地区(高知 - 16)	124.4	118.2	108.9	100.0	91.9	89.1	88.3
全体平均	122.8	119.2	109.7	100.0	90.4	84.5	81.7

地価は経済状況等の一般的要因の影響を大きく受けるため震災の影響による「以前」と「以後」の時系列的变化を単純に捉えられるものではないが概観してみる。高知市の平均値は、一般的要因により近年下落幅が縮小しており震災の影響による大きな下落を吸収しているため、以前と以後において変動幅に変化がないように表れている。「仁井田・種崎地区」は、東日本大震災以前から災害懸念等で大きく地価が下落していたため緩やかとなっているが、平成26年においては最も低い指数となっている。「潮江地区」は、下落傾向に大差はないが沿岸部と同程度の下げ幅となっている。「一宮東地区」は、郊外部故の需要減から地価下落を続けていたが震災以降下落幅が減少し、平成26年においては極めて小さくなっている。

### 街中の安全性確保を

上表より、一般に推測されているとおり、沿岸部においては、人口のみならず世帯数も「以前」よりも減少率が拡大し、高台地区については増加傾向が顕著であることが分かるが、意外なことに、震災による浸水被害が予想され、風評では「以後」に当該地域内で不動産を購入する人は激減し大きく人口・世帯数ともに減少傾向にあると思われる「潮江地区」においては、世帯数・人口ともに傾向に大きな変化がないということが分かる。

土地価格との関連については、次のことが推測できる。「仁井田・種崎地区」は、従来から他地域からの転入が少ないため、「以後」に人口・世帯数共に減少傾向を強めているが、地価はすでに競争力の低下を吸収しているため下落率が緩やかになっている。「一宮東地区」は、

人口は反転し世帯数は増加傾向を強め、地価も下落幅を縮小させており、従来の地価水準を超える需要者層まで人気を広がりつつあると推測される。「潮江地区」は、浸水懸念はあるものの、それを補うだけの生活利便性・居住の快適性等を有する地域であるため、既存住民の移動に変化は少なく、新たな不動産の購入・投資についてのみ様子見の状態にあるため、地価は大きく下落傾向を示す一方で実際の人口・世帯数の傾向に変化はないという状況が生じていると推定される。



「沿岸部の仁井田・種先地区」



「高台の一宮東地区」



「街中の潮江地区」

以上より、現時点において、多くの人は、将来の安全性と現在の生活利便性・快適性、震災による危険性の程度と発生の確率を天秤にかけ、折り合いをつけて、自己の生活拠点を決定しようとしていることが見受けられる。高知市においては、「潮江地区」等街中の「住みたい」が「買うことに迷う」地域の安全性を確保できる街づくりが重要であることが理解できる。

以上