

神戸で見たこと、聞いたこと

2011 年 3 月 28 日（月）株式会社すまいる情報 竹内健二

1. 阪神淡路大震災で液状化した街を訪ねて



①ポートアイランド≒豊洲・芝浦あたり

直近 1 年間で 71 件の売買取引

震災前の建築物 坪 60 万円～90 万円

震災後の建築物 坪 80 万円～125 万円



②六甲アイランド≒新浦安海側エリア

直近 1 年間で 47 件の売買取引

震災前の建築物 坪 45 万円～65 万円

震災後の建築物 坪 130 万円～140 万円



③芦屋浜地区≒美浜戸建て

一戸建て・・・緑町、潮見町 売買は数件

地価公示価格 坪 64 万円

売買価格 坪 81 万円（築 25 年建物含）



④南芦屋浜地区≒碧浜戸建て

一戸建て・・・南浜町 売買は数件

震災後の開発、現在も分譲中

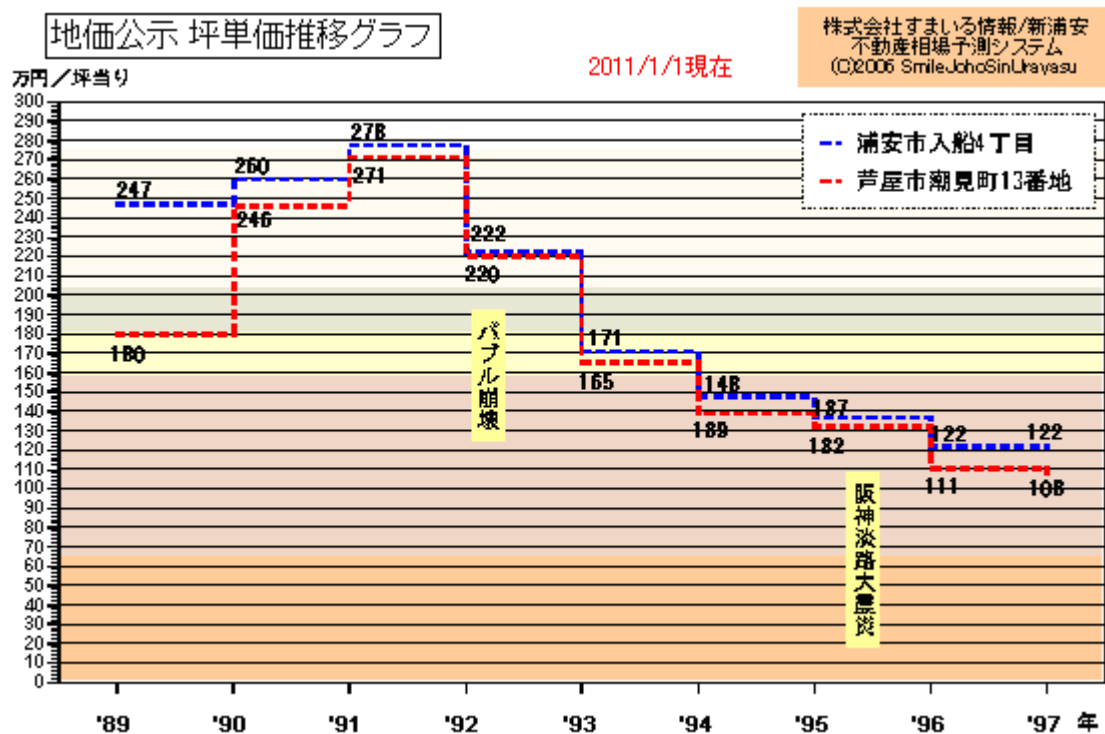
売買価格 坪 82 万円（築 5 年建物含）



2. 地元の不動産会社に聞いた相場の動き

- ①震災後、液状化した場所は絶対買わないという人と、実際に被害状況が分かったので折込済みで買う人と二分された。
- ②震災で疎開していた人たちが、やっぱり元のところがいいと戻ってきて、住宅の需要が急激に増えて、震災景気で住宅がよく売れた。
- ③震災で目だって相場が下がったことはなく、住宅を必要とする人が増えたこと、被災者への金利優遇や税制の特典などで、購入需要が増え相場は維持された。
- ④復興住宅が出来たことと、賃貸から購入する人が増え、民間賃貸マンションの空気が急増して家賃が大幅に下り現在も続いている。
- ⑤現在は、液状化よりも津波不安によってシーサイドの売れ行きは鈍ってきている。

3. 公的資料で見る震災の影響



液状化が激しかった「芦屋浜」の分譲地と、浦安の地価動向を、阪神大震災の前後で比較した。バブル崩壊による自然下落以上の特徴は見られず、震災により地価が下落するという相関性は認められなかった。マンションにおいても、家が倒壊したために需要が増え、相場は目だって下落しなかった。

震災で資産価値が落ちる、と言うもっともらしい理屈は一面的なものであり、現実には需要と供給の関係が大きく影響し、戻ってきて住みたい街かどうか、という根本的な面から捉える必要がある。

※液状化により一戸建ての家屋が傾いたのは、家屋の価値低下による減価で土地の減価とは言えない。またマンションで亀裂が入った等の価値低下も震災全般と一緒にとはできない。

4. 阪神大震災後の相場動向を参考に、今後の新浦安の相場を見る

【前提】

- ①震災＝相場下落は、直接的な要因にはならない。
- ②震災による景気後退で、首都圏全体の相場が下がることはある。
- ③マスコミ等の誘導で、購入者が減ることはある。(需要減)
- ④ただし、投売りする人も少なければ(供給減)③とのバランスは崩れない。
- ⑤震災による下落と、震災によって建物価値が落ちた下落は分けて考えること。

【相場下落要因】

- ①投売りする人の増加
- ②マスコミによるイメージ下降、風評被害で購入者が減少
- ③一戸建てが更地価格になる

【相場維持・上昇要因】

- ①値下がり懸念で、売る人が減少(売る必然性の少ない人)
- ②従前より耐震性能が高いインフラ復興策
- ③早々に街の景観が元に戻る
- ④阪神と違うのは、新しいマンションの供給が分譲・賃貸とも増えないこと

【局地的相場下落要因】※想定

- ①インフラ復興が遅い戸建てエリアが下落
 弁天1～2、美浜3、富岡4、今川1～4
- ②被災状態が悪いマンション、イメージが悪化したマンションが下落
 ベイシティ旧、ベイシティ新、海風、夢海、マリナテラス等のセンター地域
- ③復旧に多額の費用がかかるマンション、積立金の少ないマンションが下落
 これから総会で明らかになる
- ④東京湾直下型地震時の津波不安で、海側の戸建て、マンション3階以下が下落
 日の出、高洲の新規開発地は苦戦するのではないか
- ⑤電気不足と避難時の困難さで高層階が下落
 URの高層など賃貸も同様。

【局地的相場上昇要因】※想定

- ①戸建てエリアの方がマンションへ移住する
 美浜・今川の人が移住し易いのは、エルシティ、入船東、美浜東・入船西のEV停止階
- ②眺望や景観価値もあり、かつ津波不安や避難の容易さと思える階
 5階～9階のマンション
- ③今回の震災の影響が少なかったエリアの戸建て、マンション
 弁天4、美浜4、富岡1、日の出5～6