

不動産 投資 レポート

東日本大震災の不動産市場 への影響(緊急アンケート結果)

金融研究部門 不動産研究部長 松村 徹
副主任研究員 増宮 守

omatsu@nli-research.co.jp

masumiya@nli-research.co.jp

アンケートの概要

ニッセイ基礎研究所は、2011年3月11日の東日本大震災を受け、4月11日から18日にかけて、不動産分野の実務家・専門家など1,051名を対象に、「震災と不動産市場に関する緊急アンケート」を行い、261名から回答を得た(回収率24.8%)。結果は以下の通り。

アンケートの結果

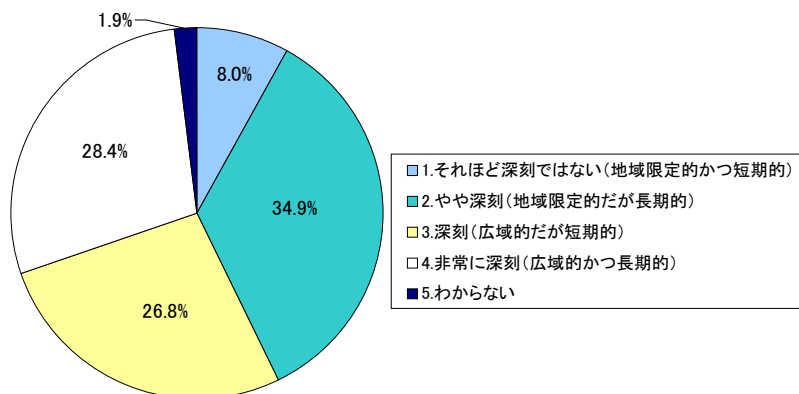
① 震災が不動産市場に与える影響の大きさ

最初に、「東日本大震災が与えた直接的被害以外に、今後、日本の不動産市場(住宅分譲市場、賃貸市場、投資市場)に与える影響の大きさ」について聞いた。

「やや深刻(地域限定的だが長期的)」、「深刻(広域的だが短期的)」、「非常に深刻(広域的かつ長期的)」との回答が合わせて9割超となり、「それほど深刻ではない(地域限定的かつ短期的)」は8.0%にすぎなかった(図表-1)。

J-REIT(不動産投信)や仲介会社からの報告によれば、東日本のオフィスビルなど投資用不動産については概ね大きな被害を免れたようだが、放射能汚染問題や電力不足の長期化懸念などから、東京圏も含めた不動産市場全体にある程度の影響が避けられないという見方が多いようだ。また、「それほど深刻ではない」とした回答者でも、福島原発事故処理の進捗状況によっては、より深刻な事態になり得るとのコメントが多かった。

図表-1 震災が不動産市場に与える影響の大きさ(単回答)



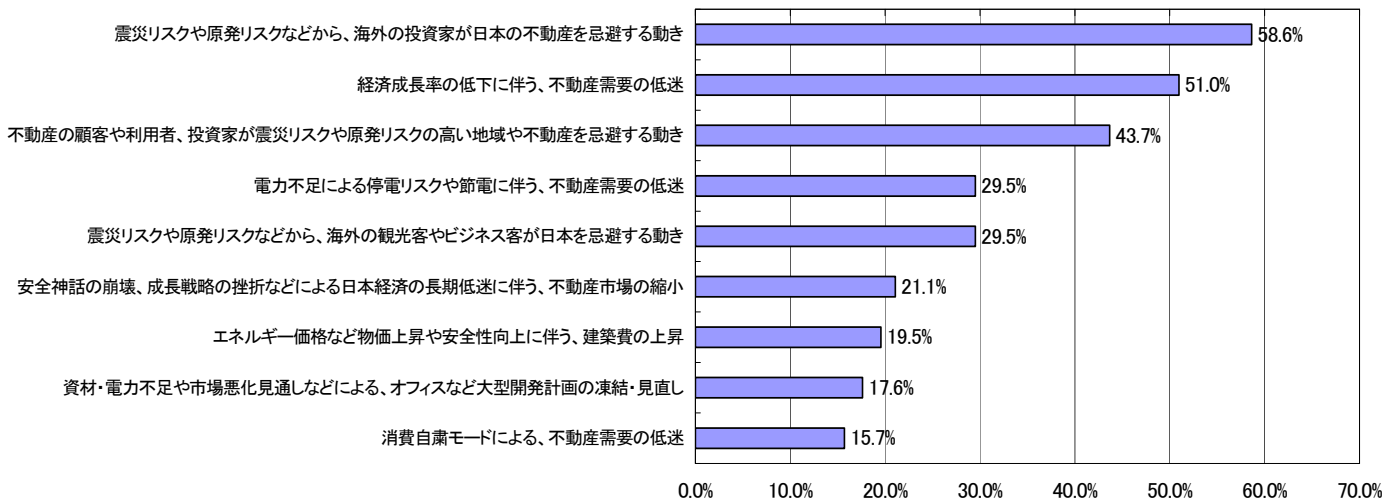
(出所)ニッセイ基礎研究所(2011年4月)

② 震災が不動産市場に与えるマイナスの影響

次に、「日本の不動産市場（住宅分譲市場、賃貸市場、投資市場）に与えるマイナスの影響」について、どのようなものが考えられるかを聞いた。

「震災リスクや原発リスクなどから、海外の投資家が日本の不動産を忌避する動き」が最も多く、次いで、「経済成長率の低下に伴う、不動産需要の低迷」も過半数を超えた。また、「不動産の顧客や利用者、投資家が震災リスクや原発リスクの高い地域や不動産を忌避する動き」、「電力不足による停電リスクや節電に伴う、不動産需要の低迷」がこれらに続く（図表-2）。

図表-2 震災が不動産市場に与えるマイナスの影響(複数回答3つ)



(出所)ニッセイ基礎研究所(2011年4月)

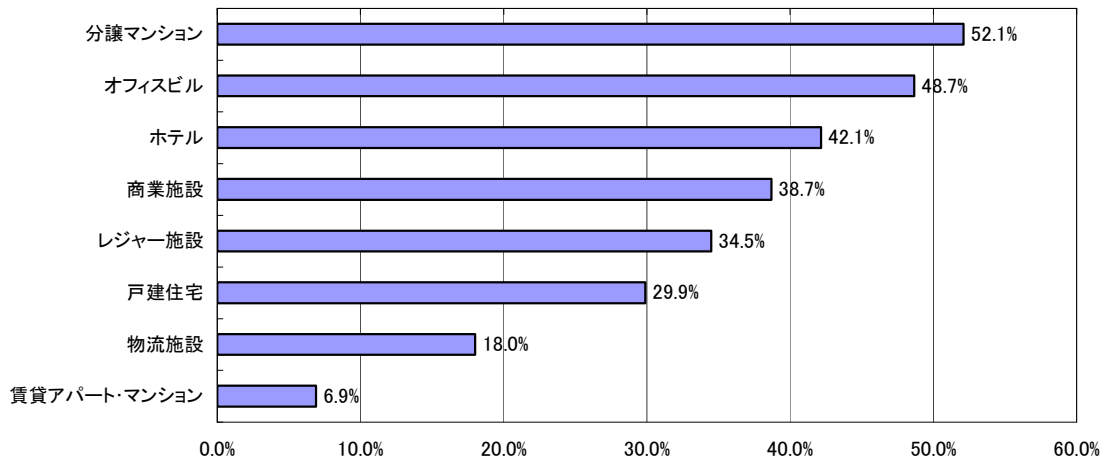
③ 今後、選別が厳しくなると懸念される不動産タイプ

次に、「東日本大震災を契機に、顧客や利用者の選別が厳しくなる、あるいはニーズが弱まると思われる不動産タイプ」について聞いた。

最も多かったのは「分譲マンション」で、支持は過半数を超えた。戸建住宅に比べて物理的な被害は小さかったが、消費マインド悪化に伴うマンション購入意欲の減退や高層マンションでのエレベーター停止リスク、マンションが林立する湾岸地域で多くみられた液状化現象などが意識されたものと思われる。

次に多いのは「オフィスビル」で、企業自身の被災や震災による景気減速で、企業のオフィス需要が減退すると見られたようである。また、景気感応度の高い「商業施設」、「ホテル」、「レジャー施設」といったオペレーショナル・アセットは、消費マインド低下と訪日外国人減少の影響を直接的に受けるタイプとして選択が多くなったものと思われる（図表-3）。

図表-3 今後、選別が厳しくなると懸念される不動産タイプ(複数回答3つ)



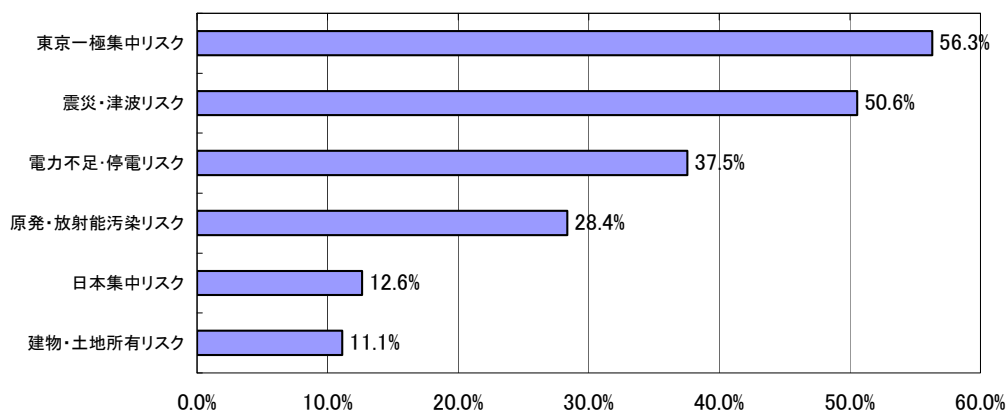
(出所)ニッセイ基礎研究所(2011年4月)

④ 今後、不動産市場で重視されるリスク

次に、「東日本大震災を契機に、不動産市場でこれまで以上に重視されると思われるリスク」について聞いた。

選択肢として提示した6つのリスクのうち、「東京一極集中リスク」が最も多い支持を集めた。震災発生後、外資系企業を中心に、オフィスを東京から大阪など東京圏外へ緊急的に移転する動きが目立ったが、今後、BCP（事業継続計画）の観点から、国内企業も含めて東京への機能集中を見直し、一部機能の分散を行う動きが本格化する可能性がある。これに「震災・津波リスク」、「電力不足・停電リスク」が続き、次の「原発・放射能リスク」は3割以下の支持にとどまった（図表-4）。

図表-4 今後、不動産市場で重視されるリスク(複数回答2つ)



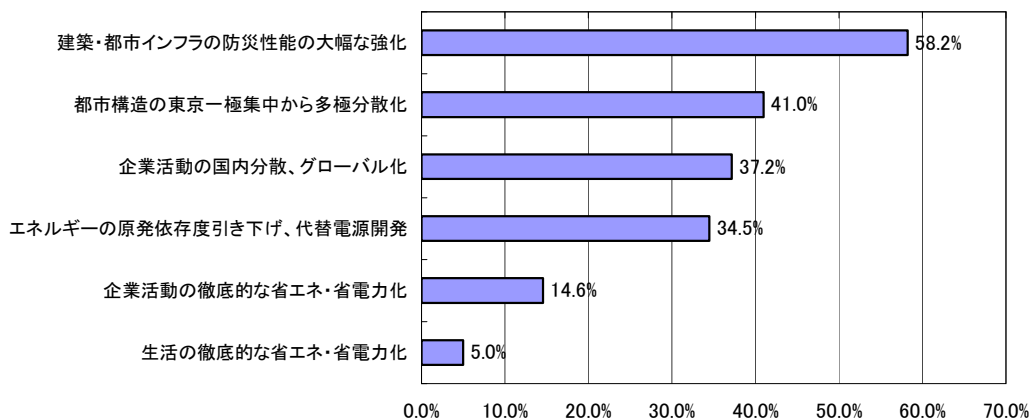
(出所)ニッセイ基礎研究所(2011年4月)

⑤ 大規模な災害リスクと対峙していくために必要な考え方

今回の震災を受けて、「今後、日本経済が大規模な災害リスクと対峙していくために必要な考え方」について最後に聞いた。

最も多かった回答は、「建築・都市インフラの防災性能の大幅な強化」で過半数を超えた。次いで、「都市構造の東京一極集中から多極分散化」、「企業活動の国内分散、グローバル化」が多い。一方、原発の是非についてマスメディアで連日のように議論されているが、「エネルギーの原発依存度引き下げ、代替電源開発」は4位であった。企業活動や生活の省エネへの支持が少ないことと考えると、市場関係者は、現在の企業活動や生活に影響を及ぼすようなエネルギー政策の転換までは望んでいないように思われる（図表-5）。

図表-5 大規模な災害リスクと対峙していくために必要な考え方(複数回答2つ)



(出所)ニッセイ基礎研究所(2011年4月)

終わりに、今回被災された多くの方々に心よりお悔やみを申し上げますと共に、いまなお、さまざまな過酷な現場で厳しい作業に従事されている多くの方々に深い感謝の意を捧げます。

図表-6 自由記述回答の一部

- ・一部でオフィス特需があるものの、企業の先行き不透明感に相殺されネットでは負の影響が大きい
- ・外資系企業のオフィス需要が見通せず、今後の開発計画は慎重にならざるをえない
- ・東京から大阪へのオフィス移転は一時的かつ少数だが、外資系企業の日本からアジアへの移転が加速する可能性も
- ・データセンターを東京で建設していいのか議論している
- ・震災・停電等による経済の低迷がオフィス賃料の低下につながるのではないかと
- ・商業施設では他セクターより多くの減額要求あり
- ・東京のホテルはキャッシュフローが急速に悪化、原発の安全宣言が出るまで予測が立てられない
- ・回復基調だった投資市場が中断、海外投資家による取引の延期や中止が散見される
- ・投資家は安全資産へ逃避し、不動産投資は当面様子見となるのではないかと
- ・日本政府の情報開示の少なさと遅れが、海外での不信感を増幅している
- ・海外投資家は当面様子見だが、投資の取り止め等はまだない
- ・海外投資家は当面様子見。原発問題の長期化、東京直下型地震リスクの顕在化が懸念される
- ・今後、世界経済における日本の比重は縮小するが、国内での東京の優位性は不変である
- ・海外からの同情とビジネスは別。商業施設やホテルは中国、韓国からの来客を期待せず日本人客で勝負すべき
- ・大阪では、東京からの避難によりオフィス需要が一時的に回復。中長期的にも東京一極集中が見直される可能性あり
- ・本社とバックアップ機能の距離が近すぎ、広域的な災害に対応できない企業が多い
- ・機能分散は東京と大阪では距離が不十分。北海道、東京、九州の3ヶ所を想定してはどうか
- ・従来の合理化、集約化の反動として、グローバル分散、アジア分散が進展するのではないかと
- ・消費自粛は商業施設に影響するが、不動産市場全般への影響は軽微にとどまる
- ・建物の耐震化、高層建物の選別が厳格化するが、不動産市場全般への影響は軽微にとどまる
- ・短期的には建築コスト・工期上の不利が懸念されるが、日本経済の実力からみて克服可能。ただし、原発問題は深刻。
- ・原発問題が収束せず、その影響範囲が不透明であることが最大の問題といえる。
- ・懸念点は原発に限定される。再生可能エネルギーの供給増加に期待する。
- ・少子高齢化、経済停滞に加え、震災と原発による漠然とした不安が長期的な経済成長の重しとなるのではないかと
- ・インフラの防災性能強化だけでなく、緊急時のマネジメントといったソフト面の強化も重要である
- ・復興指針など行政の対応が重要だが、現状では楽観できない。
- ・原発依存度の低下を前提とした産業や国土のあり方を追求することが政治家や国民の課題である
- ・不動産業界として、都市づくりのグラウンドデザイン提示など政策提言が必要ではないかと
- ・首都圏の被害は限定的。今後の住宅市場は安全性重視に移行するだろう
- ・今後は個人も海拔や地盤の強さを重視するようになるのではないかと
- ・環境不動産にとっては、短期的にはマイナスだが、中長期的にプラスの影響だと思う
- ・エネルギー消費による効率性や快適性の追求から、省エネを付加価値とする時代へ移行していく
- ・復興費用捻出で、中長期的に金利上昇リスクが高まるのではないかと

(出所)ニッセイ基礎研究所(2011年4月)

以上