

# 不動産 投資 レポート

## 不動産クォーターリー・レビュー 2011年第1四半期 ～東日本大震災の不動産市場への影響～

金融研究部門 不動産研究部長 松村 徹  
[omatsu@nli-research.co.jp](mailto:omatsu@nli-research.co.jp)

### はじめに

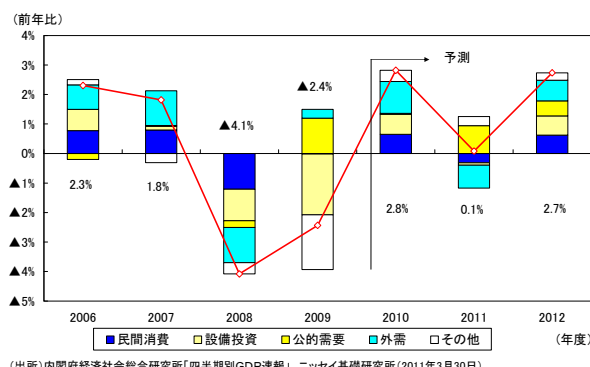
現在も余震が続く東日本大震災は、ようやく改善傾向を強めてきた不動産市場にとって、地震と津波の直接的な被害だけに止まらず、東京一極集中リスクや原発リスクの顕在化、海外投資家の日本評価の見直しなどにより、広範で長期的な影響を及ぼす可能性が高い。以下では、震災後の市況を反映したデータが限られる中、独自に行った緊急アンケート結果も踏まえ、現時点での不動産市場の見通しを整理した。

### 1. 経済見通しの下方修正

今回の震災は、地震と津波被害の大きさ・悲惨さに加え、福島原発事故による放射能汚染と事故処理の長期化、首都圏の電力供給問題が、回復基調に戻りつつあった日本経済を下押しする大きな圧力となった。これにより、原発依存度を高めてきた日本のエネルギー政策の見直しは不可避となったといえるが、さらに、観光立国政策や農業の高付加価値化、原発輸出といった成長戦略も見直しを迫られるだけに、日本経済への影響は、局地的な被害に止まった阪神淡路大震災（1995年）とは比較にならないほど大きいと考えられる。

ニッセイ基礎研は、電力供給不足に伴う経済の停滞が長期化する点を重視し、11年度の実質GDP成長率を前回の1.7%から0.1%へ大幅に下方修正した<sup>1</sup>（図表-1）。

図表-1 実質GDP成長率の推移

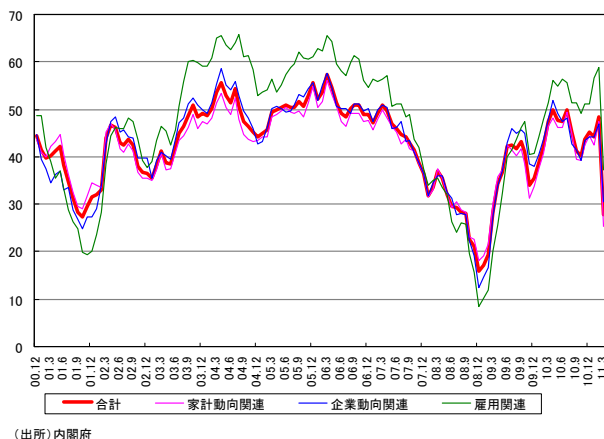


<sup>1</sup> 斎藤太郎『2011・2012年度経済見通し～大震災の発生を受けて2011年度の成長率を大幅に下方修正』ニッセイ基礎研究所、Weeklyエコノミストレター、2011年3月30日。なお、民間調査機関の平均値は、11年度0.4%、12年度2.7%であった(2011年4月5日 日本経済新聞)

震災後、企業や家計の景況感は急速に悪化し、内閣府が4月8日に公表した11年3月の景気ウォッチャー調査では、足元の景況感を示す現状判断指数(DI)は、前月比20.7ポイントの低下と、リーマンショックをはるかに超える大きな落ち込みとなった(図表-2)。

11年後半以降は、生産活動の回復や復興需要による下支えで景気の持ち直しが期待されるが、不安定な政治状況の下、原発事故処理と電力供給問題の長期化が必至だけに、本格的な景気回復への道のりは遠いといわざるをえない。

図表-2 景気ウォッチャー調査 現状判断DI



## 2. 震災と不動産市場(緊急アンケート結果より)

### ① 不動産市場に与える影響の大きさ

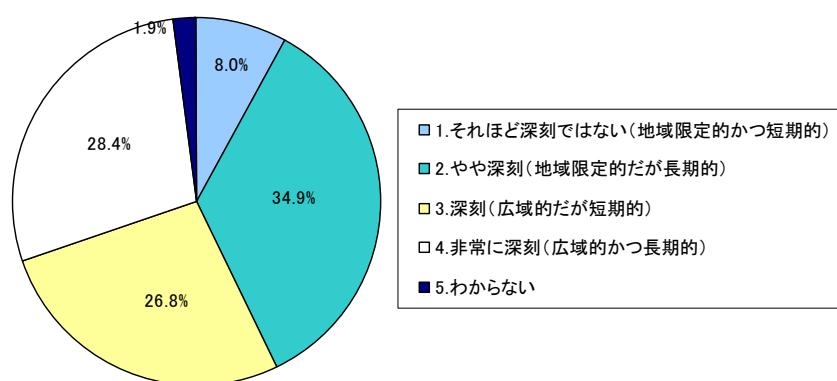
ニッセイ基礎研究所は、2011年3月11日の東日本大震災を受け、4月11日から18日にかけて、不動産分野の実務家・専門家など1,051名を対象に、『震災と不動産市場に関する緊急アンケート』を行い、261名から回答を得た(回収率24.8%)<sup>2</sup>。

最初に、「東日本大震災が与えた直接的な被害以外に、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」について聞いたところ、「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-3)。

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やマンション、商業施設などの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、原発事故による放射能汚染や電力不足の長期化という未曾有の事態に、今回の震災を日本の経済・社会の危機として、東京圏も含めた不動産市場全般への影響が避けられないと考える関係者が多いことがわかる。なお、「それほど深刻ではない」とした回答者でも、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。

<sup>2</sup> 松村徹・増宮守『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)』ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート、2011年4月19日

図表-3 震災が不動産市場に与える影響の大きさ(単回答)

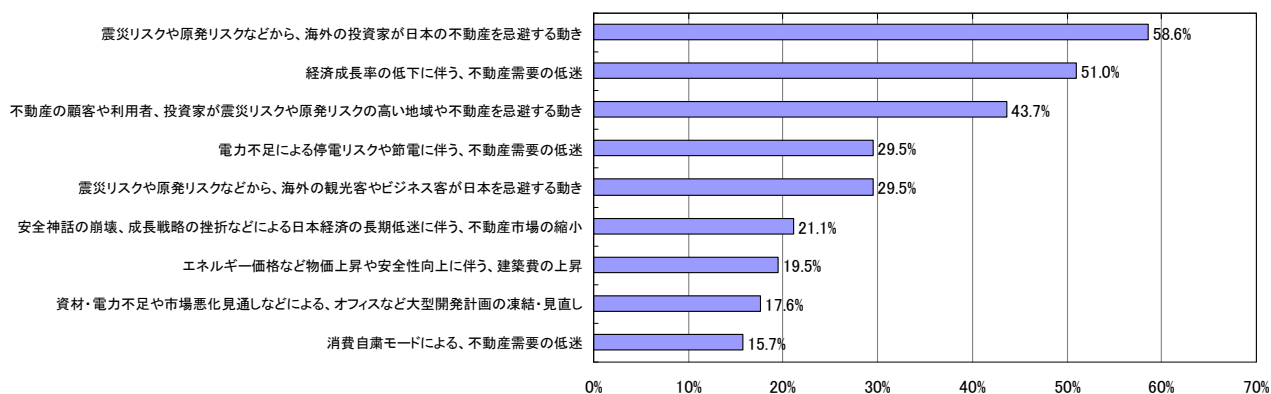


(出所)ニッセイ基礎研究所(2011年4月)

## ② 不動産市場に与える具体的なマイナスの影響

「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、具体的にどのようなものかを聞いたところ、「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-4)。

図表-4 震災が不動産市場に与えるマイナスの影響(回答3つまで)



(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

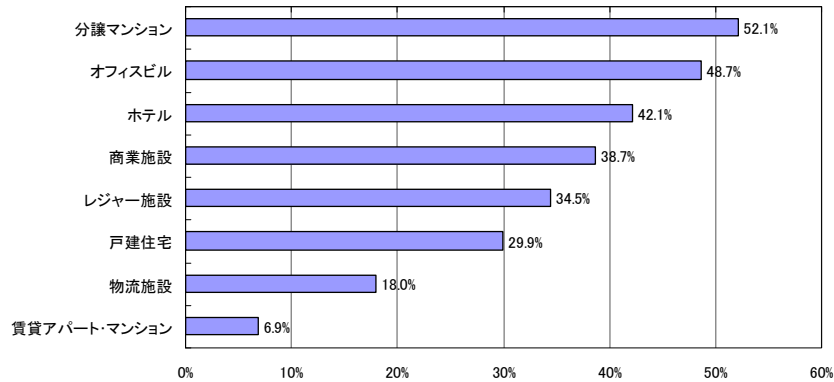
「東日本大震災を契機に、顧客や利用者の選別が厳しくなる、あるいはニーズが弱まると思われる不動産タイプ」について聞いたところ、最も多かったのは「分譲マンション」で、支持は過半数を超えた。戸建住宅に比べて物理的な被害は小さかったと思われる<sup>3</sup>が、消費マインド悪化に伴

<sup>3</sup> 高層住宅管理業協会によると、東北6県で管理受託している分譲マンション1,642棟のうち、震災により補強や補修が必要となったのは全体の17%、283棟だった。建て替えが必要なほど「大破」した物件はゼロで、62%の1,024棟はひび割れなど外見上の損傷もほとんどなかった。

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-5）。

図表-5 今後、選別が厳しくなると懸念される不動産タイプ(回答3つまで)

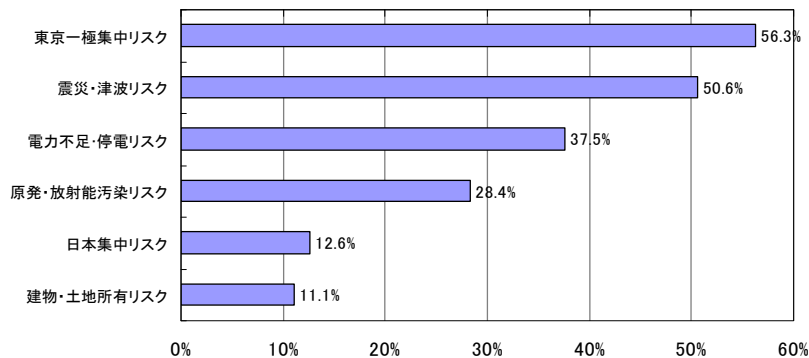


(出所)ニッセイ基礎研究所(2011年4月)

#### ④ 今後、不動産で重視されるリスク

「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」について聞いたところ、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-6）。

図表-6 今後、不動産市場で重視されるリスク(回答2つまで)



(出所)ニッセイ基礎研究所(2011年4月)

### 3. 不動産サブセクターの動向

#### ① オフィス

震災による仙台市内の賃貸オフィスビルの被害は、概ね軽微なものにとどまった（図表-7）。これは、市内中心部の震度が6弱と、直下型で震度7だった阪神淡路大震災より小さかったことと、阪神大震災以降、ビルの耐震化が進んだことなどが理由と考えられる。神戸では、被災により市内貸室面積の12%、約4万坪が消失したため、一時的にオフィス空室率が大きく低下したが、地域経済の地盤沈下とその後のビル再建により需給バランスが崩れ、高水準の空室率が続いた（図表-8）。仙台は震災前に2割の空室を抱えていただけに、オフィス需要の縮小で市場がさらに落ち込む可能性が高いが、今後の復興計画次第では中長期的な市況改善も期待できる。

一方、東京オフィス市場でも、賃貸オフィスビルへの大きな被害は見られなかった<sup>4</sup>。しかし、今後、震災がテナント企業のビヘイビアを変化させる可能性について、注意深く見ておく必要があるだろう。オフィス仲介各社のデータによれば、3月の空室率は前期や前月に比べて上昇したが、震災の影響はそれほど表れていないと思われる（図表-9）。震災後、耐震性の高いビルに対する照会や、外資系企業の西日本へのオフィス移転などが目立ったが、3月期末という時期でもあり、東京での解約予告など具体的な動きには至っていないためだ。ただし、都心5区では、震災後に成約賃料の下落幅の拡大が見られることから、企業マインドが急速に変化した可能性もある。

昨年、ニッセイ基礎研究所は、都心3区の大規模ビルの賃料が2011年には反転すると予想<sup>5</sup>していたが、震災による経済成長率の下方修正を考慮すれば、上昇時期の先送りは避けられない<sup>6</sup>。ただし、制震構造や免震構造、非常用発電システム<sup>7</sup>、省電力性、ライフラインや交通アクセスの優位性、地盤の強固さなどへの注目度が高まり、今回の震災を教訓にオフィスビルの選別がさらに進む可能性が高い。この結果、平均賃料が低下傾向にあっても、都心部に立地する防災性能の高いビルでは明確なプレミアムが賃料に上乗せできるようになる一方、耐震性能の低いビルは賃料を引き下げても解約が増加するなど、市場の二極化が加速すると思われる。現在、都心5区の賃貸オフィスビルの4分の1（面積ベース）が旧耐震構造であり、その中でも特に耐震性能に劣るビルは市場からの退出を余儀なくされるだろう（図表-10）。

また、震災直後、外資系企業<sup>8</sup>では東京から大阪や名古屋などへオフィスを移転する動きが目立ち、大阪では月単位で契約可能なサービスオフィスの需要が急増した。このような素早い動きは、震災に加え放射能汚染への過敏な反応との見方もあるが、緊急事態発生時の危機管理体制がしっかりしていたと評価すべきであろう。その後、東京に復帰する企業が多く、原発事故処理が東京電力の工程表どおりにソフトランディングしていくのであれば、このような外資系企業のオフィス移転の動きは一時的かつ限定的なものになると考えられる。

<sup>4</sup> 仙台や東京などのオフィスビル被害については、今後の調査でより深刻な被災状況が判明する可能性もあるが、少なくとも、ビルの倒壊や中間層破壊が目立った阪神淡路大震災ほどの被害は生じていないといえる。

<sup>5</sup> [竹内一雅『東京都心のオフィス賃料予測～2010年をボトムに上昇へ～』ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート、2010年2月16日](#)

<sup>6</sup> 震災後、外資系のDTZ、ジョーンズラングラサールは、2012年以降に賃料が上昇に転じるとの見通しを発表している。

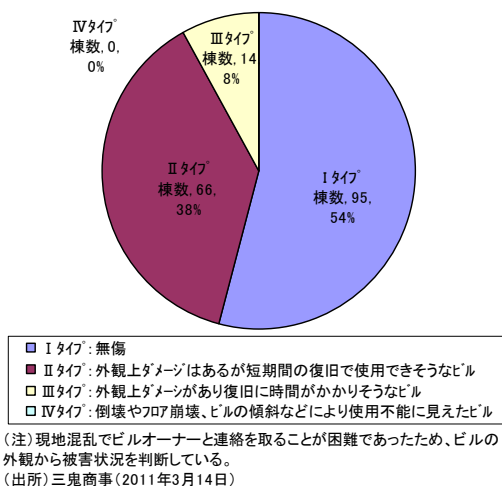
<sup>7</sup> 常用の自家発電設備を持つ賃貸不動産は、現時点では森ビルの六本木ヒルズのみで、今回の震災では余剰電力を東京電力に融通したことで注目された。発電のための設備投資額は約100億円と巨額のため、一般の賃貸ビルにまで普及するとは思えないが、今後計画される大規模都市開発事業においては導入が検討される可能性はある。

<sup>8</sup> たとえば、BASF ジャパンは、3月15日に東京港区から本社機能を名古屋に移転したが、その後4月11日に東京オフィスを再開した。BMW ジャパンも東京本社を一時的に閉鎖し、神戸に本社機能の一部を移転した。

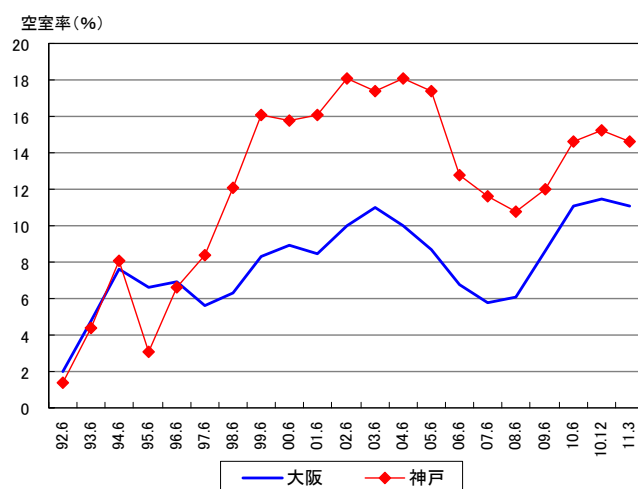
一方、日本企業では、震災に即応してオフィス機能の移転や分散を行った企業はわずかであった。しかし、震災を契機に、事業継続計画（BCP）の重要性や東京一極集中リスクに対する認識が高まっており、中長期的には、生産拠点だけにとどまらず本社機能の一部移転や本社のバックアップ体制強化の動きが強まる可能性が高い。大阪は、都市インフラが整いオフィス市場も大きいことからその受け皿候補のひとつとして最有力と思われるが、短期的には、このような震災特需ともいえる新規需要に期待できる反面、既存需要が景気下ぶれで減退するリスクもある点に留意すべきである。

なお、東京では、建設資材の納入遅れなどから、すでに着工された大型オフィスの竣工時期がやや遅れる可能性があるものの、未着工分での具体的な震災対応の動きはまだ確認できない。ただし、今回の震災による企業のBCP意識の高まり等を踏まえれば、現在計画されている大型ビルにおいて、耐震性の強化（特に長周期地震動への対応）や非常用電源の設置・増設、一段の省電力化などが進められる可能性が高く、結果として新旧ビルの性能格差はさらに拡大することになるだろう。

図表-7 仙台市の賃貸オフィスビル被災状況

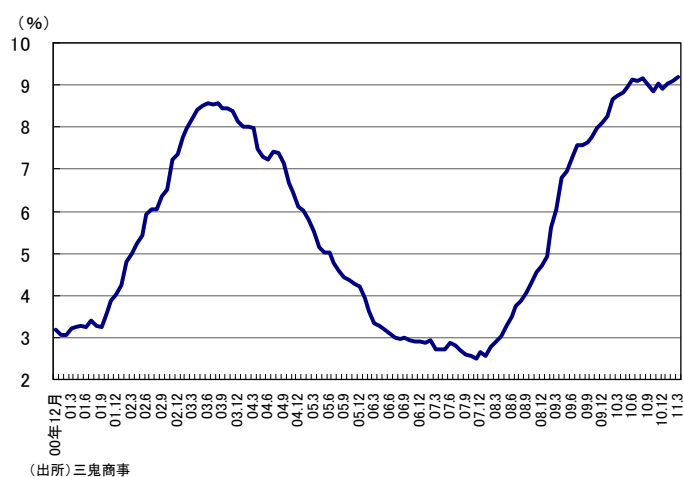


図表-8 震災前後の神戸のオフィス空室率



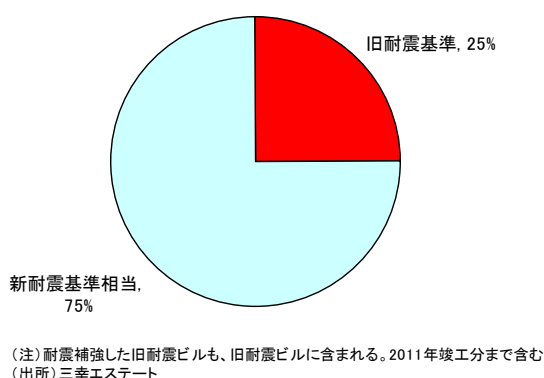


図表-9 東京都心5区のオフィス空室率



図表-10 耐震構造別の賃貸オフィスビル割合(東京都心5区)

貸室面積ベース



## ② 賃貸マンション

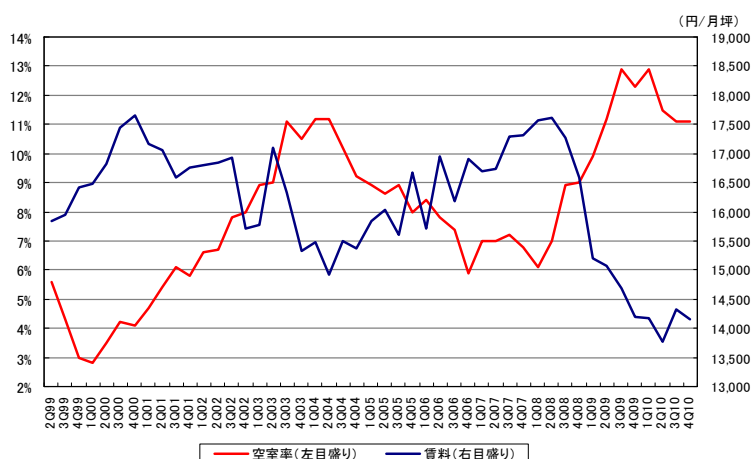
被災による物件の減少<sup>9</sup>と被災者などの入居需要の増加から、仙台市内では賃貸住宅の需給が逼迫している。また、被災企業の西日本への人員シフトに伴い、大阪や福岡などでは、短期契約が可能で安価な賃貸住宅への入居希望が急増した。

一方、東京の高級賃貸マンションでは、外国人が一時的に退避したものの解約はなく、家族の帰国後、単身で戻ってきたとされる。しかし、今後は一部で解約や小規模タイプへの住み替えも予想され、ようやく回復してきた市況が再び悪化する可能性が高い(図表-11)。

J-REIT や大型私募ファンドが保有する賃貸マンションに大きな被害はなく、震災前からの高い稼働率を維持できていることから、外国人を対象とする東京の高級賃貸タイプを除けば、震災の影響が最も小さいセクターといえそうである。

<sup>9</sup> JR 仙台駅に近い戸数 200 を超える大型賃貸マンションが重大な損傷を受け使用不能となり、全住民に退去勧告が出された(日経不動産マーケット情報ウェブ版 2011 年 4 月 5 日)。

図表-11 高級賃貸マンションの賃料と空室率



(注) 対象は、期間中にケンコーポレーションで契約されたものうち、賃料が30万円/月または専有面積が30坪以上のもの(出所)ケン不動産投資顧問

### ③ 商業・宿泊・物流施設

まず、商業施設市場についてみると、震災と原発事故を受けた海外ビジネスマンや外国人観光客の日本離れ、首都圏での計画停電実施、消費マインドの急激な冷え込み<sup>10</sup>で、商業施設の売上は大きく落ち込んでいる。特に、飲食店や百貨店の売上減少が目立つ反面、生活必需品を扱うSCやコンビニエンスストアへの影響は限定的で、コンビニエンスストアでは震災特需もあって売上は堅調である。

震災ショックによる消費自粛の動きは一時的とみられるが、原発事故処理の長期化と放射能汚染の広がりや電力不足による生活不安の高まりから、不要不急の高級品や高額なレジャーを中心に消費マインドの冷え込みが続き、中国など外国人観光客の減少も加わって<sup>11</sup>、商業施設での売上低迷は長期化する可能性が高い。

ホテル市場は、震災前まで稼働率の改善傾向が続き、一部で客室料金引上げの動きもあったが、震災で市況は一変した。東京のシティホテルでは国内企業のパーティや研修、外国人客などのキャンセルが相次ぎ、スタッフの避難で一時休業を余儀なくされた外資系高級ホテルもあった。一方、大阪のホテルは、東京からのオフィス移転や家族避難の一時的な受け皿となって稼働率が上昇し、客室単価が東京を上回るというこれまでにない状況となった(図表-12)。

しかし、その後は緊急避難的な客室需要が剥げ落ちた。また、全国で外国人観光客が激減し、3月の訪日外国人は前年比▲50.3%の35万2,800人となった(図表-13)。さらに、国内企業活動の停滞や消費マインドの冷え込みで国内ビジネス客・観光客も減少しており、仙台のホテルでは災害復興関係者の宿泊で稼働率の上昇がみられるものの、全国の3月のホテル稼働率は前年同月比で14.8ポイントと大きく落ち込んだ(図表-14)<sup>12</sup>。

<sup>10</sup> 内閣府が4月19日に発表した3月の消費動向調査では、消費者心理を示す一般世帯の消費者態度指数は38.6と、前月より2.6ポイントと大きく低下した。

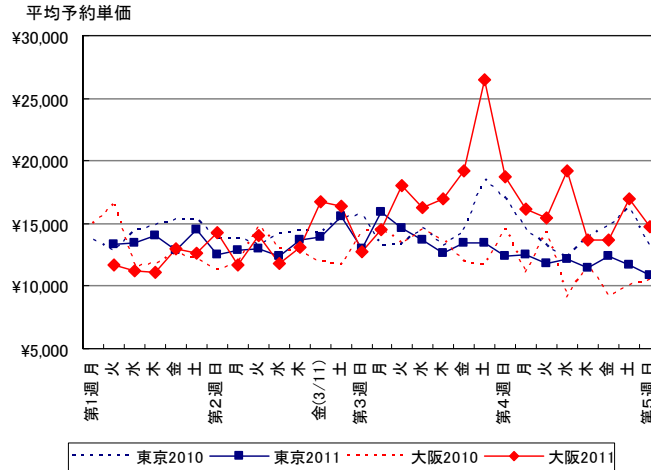
<sup>11</sup> 今後、復興財源確保のために消費税などの増税が実施されれば、消費回復はさらに遠のくと予想される。

<sup>12</sup> ホテル稼働率の落ち込みは、他のデータでも確認できる。日本経済新聞によれば、東京の主要19ホテルの3月の客室稼働率は49.8%、前年比▲33.6ポイントと過去最低となった。また、大阪の主要15ホテルも稼働率75.4%、前年比▲5.4ポイントと2ヶ月連続で前年実績を下回った(2011年4月19日)。



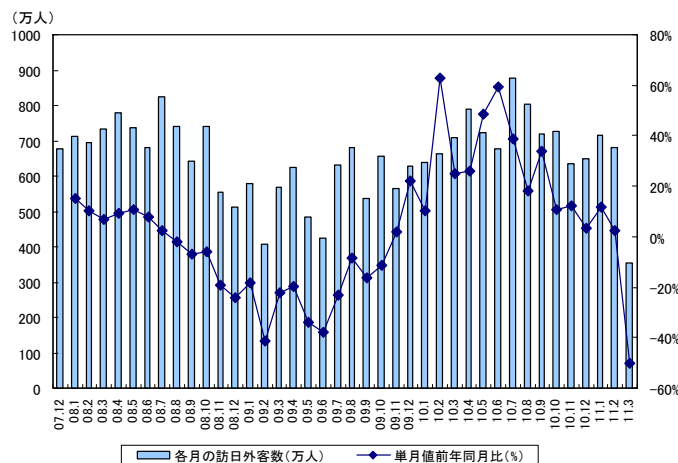
ホテルは、重症急性呼吸器症候群（SARS）や新型インフルエンザ、テロなどイベントリスクの大きいセクターであり、原発事故処理の長期化や日本の”安全・安心”ブランドの失墜で観光立国政策が大きく躓いたことで、市況の本格回復には時間を要すると考えられる。

図表-12 震災前後の東京・大阪のホテル平均単価



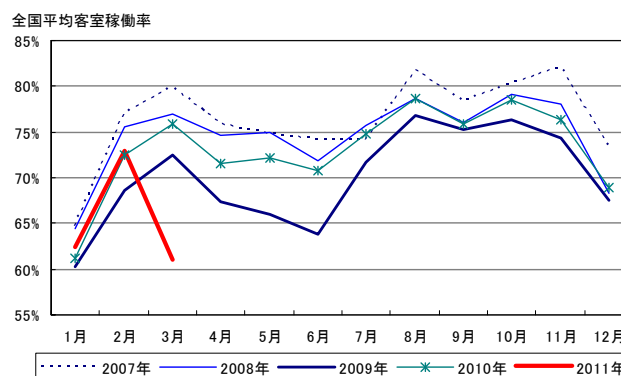
(出所) カカコム「yoyaQ.comデータ」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-13 訪日外国人数



(出所) 日本政府観光局(JNTO)

図表-14 全国ホテルの客室稼働率

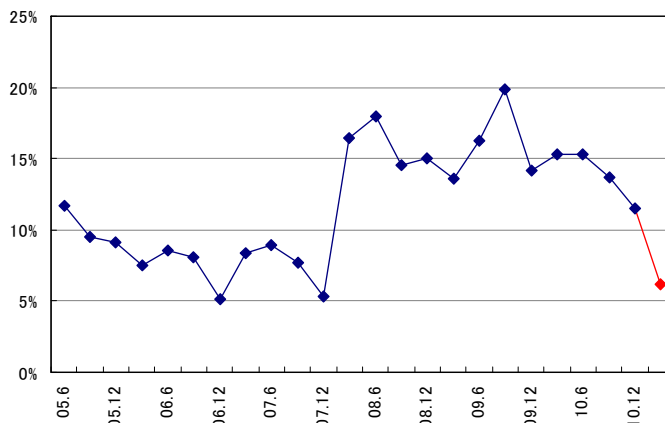


(出所) オータパブリケーションズ「週刊ホテルレストラン」を基にニッセイ基礎研究所が作成

物流施設市場では、東北地方や東京湾岸部などの被災施設から緊急避難的な代替需要が発生したため、東京圏では空室率が大幅に低下した（図表-15）。しかし、工場や物流網の被災、節電による工場の稼働率低下、個人消費マインドの低下<sup>13</sup>などで、施設需要全体が低下するリスクもある。一五不動産情報サービスは、空室率を上方修正、賃料を下方修正し、賃料上昇時期を12年と従前の予測から1年先送りした（図表-16、17）。

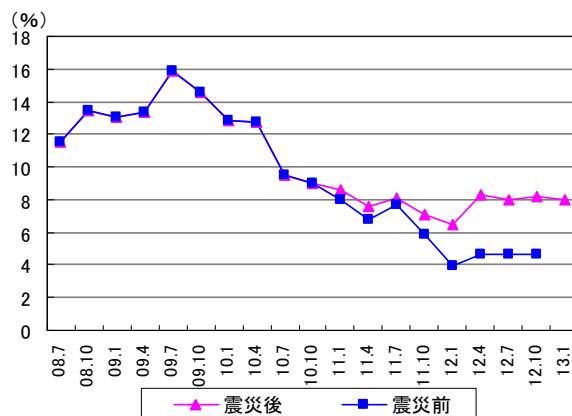
ただし、ネット通販市場の拡大や、物流機能の所有と経営の分離という市場トレンドに変化はなく、J-REITやファンドが運用するような大型物流施設においては、被災した施設やインフラが復旧し、景気が持ち直しさえすれば、早い市況改善が期待できるだろう。

図表-15 首都圏の大型マルチテナント型物流施設の空室率



(注) 大型マルチテナント型(延床10,000坪以上)の物流施設(新築含む)が対象  
(出所) CBRE

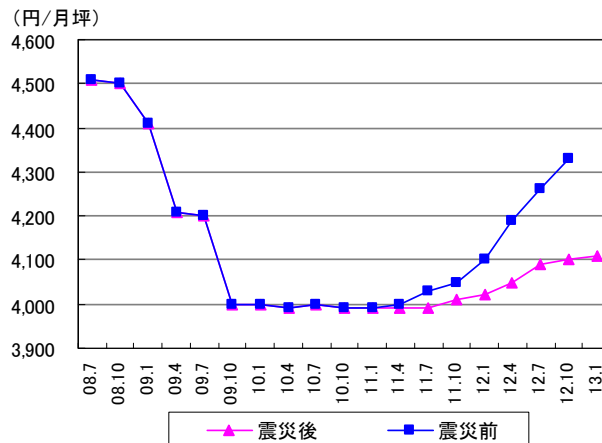
図表-16 物流施設の空室率予測の変化(東京圏・暫定版)



(出所) 一五不動産情報サービス(2011年3月28日)

<sup>13</sup> 一五不動産情報サービスによれば、消費地近郊型で消費財の取り扱いが多い東京圏は、消費マインド低下の影響が特に大きい。

図表-17 物流施設の募集賃料予測の変化(東京圏・暫定版)



(出所)一五不動産情報サービス(2011年3月28日)

#### 4. 不動産投資市場・J-REIT 市場

大都市を中心に改善傾向が強まっていた地価だが、震災による経済成長率低下を反映して、再び低下する可能性が高まったといえる。特に、放射能汚染リスクの顕在化や電力不足の長期化で西日本への工場分散や住民移動が続けば、東日本での地価下落が相対的に大きくなる可能性がある。さらに、国民が津波や放射能汚染、軟弱地盤の液状化による被害を目の当たりにしただけに、住宅地の選別がこれまで以上に強まり、地価の二極化が加速することが予想される。

震災後の不動産投資動向を把握する指標として、4月に調査が実施されているCBRE『Quarterly Survey』や財団法人日本不動産研究所『不動産投資家調査』の投資家利回りの変化<sup>14</sup>、および7月1日時点の都道府県地価調査(基準地価、9月公表)の結果が注目される。

東証REIT指数は、一時838.9ポイントまで▲22%下落したが、日銀によるJ-REITの買入増額や、保有物件の物的被害が限定的であることなどから大きく反転し、3月の月間騰落率は前月月末比で▲5%に留まった(図表-18)。ただし、震災前まで活発であった物件取得は、様子見から当面は鈍化が予想される。今回は震災リスクの小さい物件への投資、地方分散効果による収益の安定性というJ-REITの特性が評価されたが、原発事故や電力供給問題から、J-REITのポートフォリオにおいても、今後は過度の東京集中を見直す動きが出てくる可能性もある。

一方、私募ファンドでは、震災で物件の取引延期や取引取消しが発生したほか、仙台で重大な被害を受けた物件も複数あるようだ<sup>15</sup>。ただし、多くの企業やファンドの資金繰りに問題はなく、金融機関も融資を継続していることから物件の売り急ぎは見られない。なお、原発事故の賠償金支払のため、東京電力グループが保有するビルや社宅、遊休地などの資産売却が予想されている。

前述の緊急アンケートでは、海外投資家が日本の不動産市場を忌避する動きを懸念する声が非常に多かった。しかし、アジア経済圏において日本に代わる大きく安定した不動産市場はないため、

<sup>14</sup> 震災直後の調査であり、投資判断を保留して利回りを見直さない(前期から横ばいとする)投資家が多いと予想されるが、外資系運用会社など一部の回答者はリスクプレミアムを上乗せする可能性もある。

<sup>15</sup> 社団法人不動産証券化協会(ARES)による、会員社への緊急アンケート結果から(2011年3月31日)。

今のところ海外投資家が投資資金を引き上げ、日本から撤退するような動きはみられない<sup>16</sup>。当面は、原発事故処理や震災復興の進捗状況を睨みながら、様子見の状態が続くと考えられる。ただし、原発事故処理や放射能汚染に関する情報開示の遅れや不十分さが国内においても疑心暗鬼や風評を生んでいるだけに、国による内外への適切な情報提供努力が一層求められる。

図表-18 東証REIT指数と日銀買入額

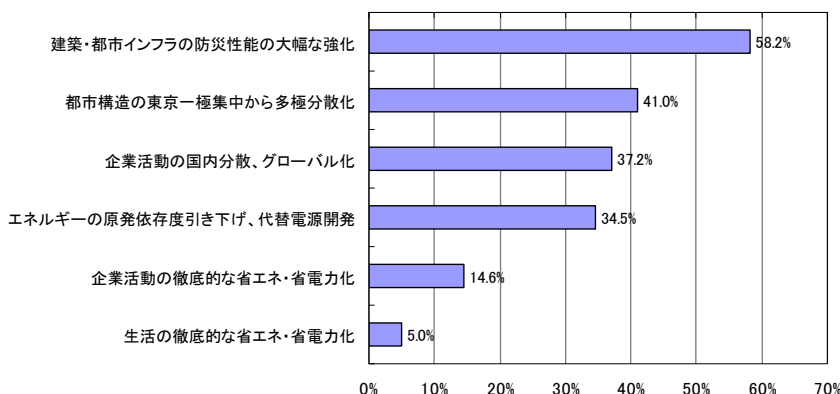


(出所) 東京証券取引所、日銀資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

### 5. 震災リスクとの対峙—被災地復興を超えた日本再生の視点を—

前掲の緊急アンケートで、「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」について聞いた。選択肢設計にあたっては、いずれの項目も不動産業界にとって直接・間接に影響のあるテーマとしたところ、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。さらに、企業活動や生活の省エネへの支持は非常に少なかった (図表-19)。

図表-19 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(回答2つまで)



(出所)ニッセイ基礎研究所(2011年4月)

<sup>16</sup> 独ユニオン・インベストメントは日本での運用物件の再評価が必要として、オープンエンドファンドの投資家への資金償還を停止した(日経不動産マーケット情報ウェブ版 2011年3月24日)。

東日本大震災の発生により、日本のエネルギー政策の見直しは不可避となっただけでなく、“安全・安心”の日本ブランドも大きく傷つき、観光立国政策や農業の高付加価値化、原発輸出など期待の大きかった成長戦略も見直しを迫られている。不動産市場にとっても、このようなマクロ経済への影響に加え、東京一極集中リスクや原発リスクの顕在化、海外投資家の日本評価の見直しなど企業や消費者の行動変化により、広範で長期的な影響を及ぼす可能性が高いとみざるをえない。前述の通り、アンケートでも今回の大震災を日本の経済・社会の危機として、東京圏も含めた不動産市場全般への影響が避けられないとみる関係者が多数を占めた。

しかし、この日本経済・社会にとっての未曾有の危機は決してマイナス面だけではない。むしろ、急速な高齢化で社会保障や財政面などに制度疲労を起こしている古い日本をリセットし、次世代に引き継ぐべき新しい日本に再生するまたとない機会を与えられたと前向きに考えたい。

たとえば、原発事故や電力不足まで及んだ今回の大震災を契機に、日本のエネルギー供給と消費構造のあり方を根本から見直す動きが強まれば、省エネビジネスのイノベーションやエネルギー負荷の小さい新しい生活スタイル・産業構造・都市構造への転換が一気に加速する可能性がある。たとえば、次世代送電網（スマートグリッド）を備え、防災性、省エネ性、環境親和性の高いコンパクトなスマートシティ構想を、世界に先駆けて実現するのは今を置いて他にないだろう。

未来は自らの努力次第で変えうるものであり、世界から称賛された日本の現場力を支える若い世代が中心となり、大胆な日本再生プロジェクトが動き出すことを期待したい。

## おわりに

最後に、今回被災された多くの方々に心よりお悔やみとお見舞いを申し上げますと共に、いまなお、過酷な原発事故処理の現場で厳しい復旧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。一日も早い被災地の復興をお祈りいたします。

以上