

家畜伝染病及び自然災害の不動産市場への影響



[研究者・発表者]

(株)今村鑑定補償

不動産鑑定士 長濱 宏昭

2010年度に発生した家畜伝染病『口蹄疫』及び、『鳥インフルエンザ』、並びに自然災害『新燃岳噴火』は、宮崎県に甚大なる経済損失を与えた。この経済損失の不動産市場に対する影響について、各不動産関連業者にアンケート調査を行い、集計・分析を行った。

実施時期：平成23年7月

発送数：489

有効回収数：153（回収率31.3%）

1. アンケート概況

県内全体としてのアンケート回答は、口蹄疫・鳥インフルエンザ発生による不動産市場への影響においては、『不動産取引件数の変化』82.0%:18.0%（前者が殆ど変化なし、後者が減少（下落）した、以下同じ）、『不動産賃貸借契約件数の変化』81.3%:16.3%、『建築件数の変化』81.3%:18.7%、『土地価格の変化』78.0%:22.0%、『顧客行動の変化』72.4%:27.6%と、7~8割で殆ど変化はないとの回答を得た。

また、新燃岳の噴火による不動産市場への影響においても『不動産取引件数の変化』89.6%:10.4%（前者が殆ど変化なし、後者が減少（下落）した、以下同じ）、『不動産賃貸借契約件数の変化』90.1%:9.9%、『建築件数の変化』91.0%:9.0%、『土地価格の変化』91.5%:8.5%、『顧客行動の変化』89.3%:10.7%とほぼ9割の水準で殆ど変化はないとの回答を得た。

2. 口蹄疫・鳥インフルエンザ発生による 不動産市場への影響

口蹄疫・鳥インフルエンザ発生による不動産市場への影響を考察すると、集中的に家畜伝染病等が発生した西都・児湯郡においては全県に比して、『不動産取引件数の変化』20.0%:18.0%（前者が西都・児湯郡、後者が全県、以下同じ）、『不動産賃貸借契約件数の変化』6.7%:16.3%、『建築件数の変化』30.8%:18.7%、『土地価格の変化』27.8%:22.0%、『顧客行動の変化』29.4%:27.6%とほぼ全般的に高い割合で影響が生じているという回答傾向がみられた。

一方、『建築件数の変化』はアンケート母数が更に少ないが、西都・児湯郡、都城・北諸県郡において、やや強い減少傾向がみられた。県庁所在地である宮崎市以外の地方郡部においては、そもそも、土地は買わないで親、親類に貰う、または、同一敷地内に建築するという在り様がしばしば見受けられる。かかる事情を考慮すると、より建築件数に家畜伝染病等の影響が出ている可能性がある。なお、都城市における口蹄疫発生件数は1例であったが、日本最大の畜産都市であるという実情があり建築マインドを低下させる要因となったと考えられる。

また、『土地価格の変化』、『顧客行動の変化』については、他のアンケート項目の下落項目が全県において16.3~18.7%であったのに対し、22%、27.6%と高位な回答を得た。特に、宮崎市・東諸県郡における『顧客行動の変化』は37.7%と、西都市・児湯郡の29.4%を

家畜伝染病及び自然災害の不動産市場への影響

大きく上回る回答であった。不動産取引等が普段から活発である地域と、不活発な地域との差異が、偶発的な家畜伝染病等の発生にも敏感に心因的影響として表れたのではないかと思料する。なお、『土地価格の変化』については西都市・児湯郡で27.8%、宮崎市・東諸県郡で26.9%の下落があるとの回答を得た。

3. 新燃岳の噴火による不動産市場への影響

新燃岳の噴火による不動産市場への影響は、口蹄疫・鳥インフルエンザ発生による不動産市場への影響に比して、『不動産取引件数の変化』10.4%:18.0%（前者が新燃岳、後者が口蹄疫、以下同じ）、『不動産賃貸借契約件数の変化』9.9%:16.3%、『建築件数の変化』9.0%:18.7%、『土地価格の変化』8.5%:22.0%、『顧客行動の変化』10.7%:27.6%と不動産市場への影響度は低いとの回答を得た。

経済損失額が口蹄疫:2,350億円、鳥インフルエンザ:102億円に対し、新燃岳噴火:12億円と僅少であることが最大の要因であると思料する。

新燃岳噴火による不動産市場への影響を項目ごとに考察すると、新燃岳火口に近く、降灰、噴石が多くかった小林市・えびの市・西諸県郡においては全県に比して、『不動産取引件数の変化』37.5%:10.4%（前者が小林市・えびの市・西諸県郡、後者が全県、以下同じ）、『不動産賃貸借契約件数の変化』28.6%:9.9%、『建築件数の変化』20.0%:9.0%、『土地価格の変化』25.0%:8.5%、『顧客行動の変化』28.6%:10.7%と著しく高い割合で影響が生じているという回答傾向が得られた。但し、小林市・えびの市・西諸県郡のアンケート母数が小さい。

一方、同様の降灰被害を受けた都城市・北諸県郡は『不動産取引件数の変化』13.0%:10.4%（前者が都城市・北諸県郡、後者が全県、以下同じ）、『不動産賃貸借契約件数の変化』15.0%:9.9%、『建築件数の変化』20.0%:9.0%、『土地価格の変化』8.7%:8.5%、『顧

客行動の変化』10.5%:10.7%と概ね全県と同様との回答を得た。しかしながら、アンケート母数が小さいものの、口蹄疫・鳥インフルエンザ発生の不動産市場への影響同様に、『建案件数の変化』には開差が生じている。

4. 家畜伝染病及び自然災害の

不動産市場への影響まとめ

口蹄疫・鳥インフルエンザ発生による不動産市場への影響、新燃岳の噴火による不動産市場への影響は発生地域、被災地域は、他の地域に比して相対的に不動産市場への影響が高かったと判断できる。しかしながら、全般的な見地からは、口蹄疫・鳥インフルエンザ発生による不動産市場への影響は、各アンケート分野とともに『殆ど変化なし』との回答が7~8割を占めている。更に、新燃岳の噴火による不動産市場への影響は、各アンケート分野ともに『殆ど変化なし』との回答が9割にも及ぶ。

一方では、単年度における経済的損失が549億円以上と試算され、県民総生産の35,000億円の2%弱に及んでいることにも注目しなければならない。そこで、発生地域及び被災地域の不動産市場について地域的な分析を行い、再考すべきであると判断した。

5. 発生地域・被災地域の不動産市場分析

口蹄疫・鳥インフルエンザの集中的発生地域である西都市・児湯郡（6町村）における土地取引件数は平成18年に1,943件、平成22年には1,381件と減少を続けている。同様に新燃岳の被災地域である小林市・えびの市・西諸県郡（1町）における土地取引件数は平成18年に1,201件、平成22年には1,024件と減少傾向にある。更に、宮崎県全体としても、平成18年に17,607件、平成22年には13,175件と年間約1,000件のペースで取引の減少を続けている。

家畜伝染病集中発生地域である西都市・児湯郡は県全体の土地取引件数の10%強程度であり、また、自

然災害被災地域である小林市・えびの市・西諸県郡については、県全体の土地取引件数の10%以下である。

これら両地域は、そもそも土地取引が活発でない地方の市・郡部である。つまり、土地需要の根幹をなす人口も、家畜伝染病集中発生地域である西都市（32,886人）・児湯郡（774,870人）であり、自然災害被災地域である小林市（47,974人）・えびの市（21,741人）・西諸県郡（10,152人）である（2011年9月26日現在）。またこのような人口状況を背景として、これらの地域に登録している宅地建物取引業者も少ない。西都市・児湯郡合わせて56件、小林市・えびの市・西諸県郡では合わせても34件である。更に、前述のとおり、地方の市・郡部においては、住宅取得のあり方が県庁所在地・中核市と異なる点も要因であろう。すなわち、土地は買わないで親、親類に貰う、または、同一敷地内に建築するという住宅取得の在り様である。

これらの地域は人口減少、土地取引の減少、持続的な地価下落、という社会状況が継続的な状態にある。このような社会状況下においては、不動産取引の事情等が家畜伝染病・自然災害によるものか、地域要因によるものなのか、または双方が複合的に影響を与えているのかと判断するのは容易ではない。したがって、家畜伝染病・自然災害の影響が顕在化されず、むしろ包括されてしまっている可能性が高いと思料する。

更に、家畜伝染病集中発生地域・自然災害被災地域以外の軽微な発生地域・被災地域についても、宮崎県の一般的要因を再考する必要がある。なぜなら、少なからずとも当該影響が不動産市場にあったとの回答が見受けられたからである。

6. 発生地域・被災地域を含んだ

宮崎県にかかる一般的要因分析

宮崎県は平成9年より人口減少に転じ、以後持続的な人口減少状況にある。宮崎県総合政策課の2030年予想によると、人口は現在の現在113万人から95.2万人にまで減少するとしている。また、高齢化が進み、3人に1人は高齢者となる超高齢化社会を迎える。同様に高齢化・少子化により、就業人口も減少し現在の55.4万人から42.5万人になる。更に、経済規模が縮小し、県民経済計算は現在の3兆5,000億円から、2兆5,900億円にまで低下するとしている。かかる将来推計（現在進行形）からなる宮崎県の一般的要因が、いかなる影響を不動産市場へ与えるのかを分析する。

まずは、人口減少に伴い、単純に不動産需要が減少する。説明するまでもなく、住む人、使う人がいなければ需要はなくなる。次に、少子高齢化に伴う一次取得者層の減少である。これは極めて我が県の不動産市場に与える影響が大きい。いわゆる団塊の世代が一次取得者層であった40年から25年前における人口構成と、現在の一次取得者層の人口構成を比較すると、凡そ半数程度にまで減少している。単純に言えば、不動産需要が半減した状況にあるといえる。今後、団塊の世代の住み替え（二次取得）が、どのような物件に向かうか、または、現在の一次取得者層の住宅志向（戸建志向かマンション志向なのか）を注視する必要がある。更に、経済力低下による購買力低下も懸念される。すなわち、今後の一次取得者層の所得水準が向上しない、または更なる所得減少に拍車がかかるならば、彼らは住宅を取得しようとはせず、親元で同居を続けたり、公営住宅等を頼りにするだろう。したがって、ますます不動産取引がなされない状況を作り出す可能性がある。

我が県において、かかる状況がすでに持続的に発生し、不動産市場へ影響を与えていているというのであれば、家畜伝染病、自然災害の不動産市場への影響を杳冥的に内包して鮮明化させていない可能性があると思料する。

家畜伝染病及び自然災害の不動産市場への影響

7. 結論

以上のようにアンケートの結果、及び家畜伝染病発生地域・自然災害被災地域の地域分析、並びに宮崎県にかかる一般的要因分析をおこなった。アンケートの結果によれば少なからずとも、家畜伝染病・自然災害は発生地域・被災地域の不動産市場へ影響を与えていた。但し、当該影響の多くは、不動産市場で顕在化されなかつたと推察される。なぜなら、家畜伝染病集中発生地域・自然災害被災地域の地域的要因に、当該影響が包括されてしまっている可能性があるからである。

更に、家畜伝染病集中発生地域・自然災害被災地域以外の地域においても、一般的要因を分析すると、宮崎県にかかる不動産市場の動向予測（現在進行形）に、家畜伝染病・自然災害の要因は潜在化してしまっている可能性がある。

8. 拡論

6で行った宮崎県の一般的要因の分析の内容は、宮崎県に限ったものではない。政令指定都市規模の大都市を持たない地方の県の人口構成曲線は、概ね宮崎県と同様のいわゆる地方型である。したがって、宮崎県と類似した人口構成曲線を描く地域では、不動産の需要も、団塊の世代が一次取得者層であったころと比較すれば、概ね半分程度に減少した状況にある。

【年齢構成曲線（H17.10.1 現在）】

