

(参考資料)

## 平成 23 年度の地価調査について

鑑定評価に用いる手法は、原価法、取引事例比較法、収益還元法の三方式であるが、震災以降の取引事例が極端に少ない（ことが予想された）ため、震災により甚大な被害を受けた岩手県、宮城県、福島県の 3 県においては、阪神淡路大震災の際の対応を参考にして社団法人日本不動産鑑定協会(地価調査委員会)が作成した『東日本大震災の被災地における平成 23 年度地価調査実施のための運用指針』に基づいて、被災地域の基準地について鑑定評価を行った。

この運用指針は一定の目線で統一的な考え方ができるよう、震災により損なわれた価値の査定方法を示したものであり、

### ①震災がなければ発揮していた効用

(新たに不動産を取得しようとする意欲の増進、減退といったような選好性)

### ②震災により発揮できなくなった効用

(ア：鉄道や建物等都市機能の損壊による減価要因と、イ：個別地点ごとに異なる道路の状態や水道・電気被害といった近隣地域に係る減価要因)

の 2 点を考慮して査定した震災減価率を、震災前の取引事例に加味して震災後の価格を求めるという方法となっている。

具体的には、被災した青森県から福島県の各市町村の被災状況に応じて統計的に定めたパラメータを、査定表に用いて算出したものである。

東日本大震災の震災被害に係る価格形成要因

### ① 震災後遺症による減価要因

- ・需要減退
- ・地域的選好性（増減価要因）

### ② 復旧までの効用価値の減少による減価要因

ア都市機能に係る減価要因

- ・鉄道の被害
- ・建物等都市機能の損壊状況
- ・港湾機能（住宅・商業）

イ近隣地域に係る減価要因

- ・土地利用不能（浸水、液状化、地盤沈下）
- ・建築制限等
- ・道路の状況（損壊、液状化、地盤沈下）
- ・周辺建物の状況
- ・水道、電気、下水道等の被害
- ・港湾機能（工業地のみ）の低下
- ・擁壁等の崩壊

『東日本大震災の被災地における平成 23 年度地価調査実施のための運用指針』

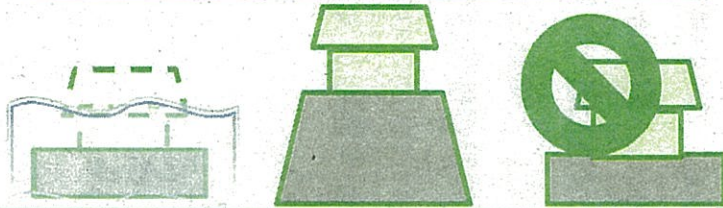
[http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/japanese/info\\_j/2011/eqguidelinep/eqguidelinep.html](http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/japanese/info_j/2011/eqguidelinep/eqguidelinep.html)

# 東日本大震災の被災地における 平成23年都道府県地価調査実施のための運用指針(概要)

## 被害の状況



被害が広域駅、被災程度が多彩

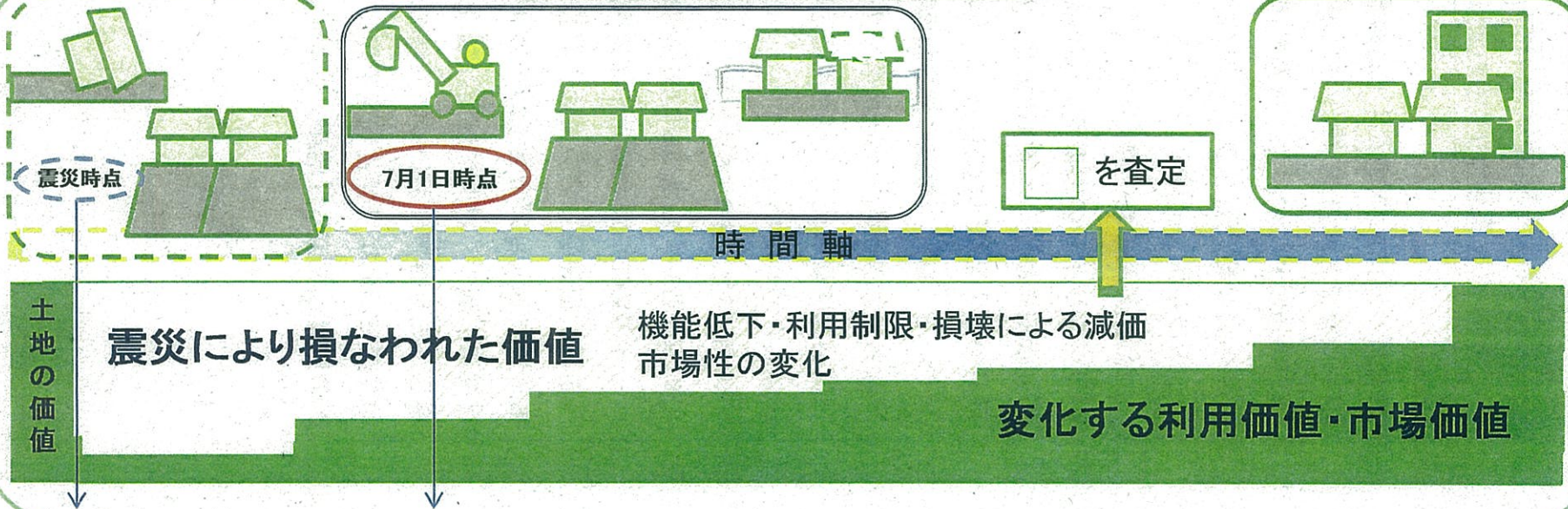


## 運用指針の役割

- 地域の状況は様々
- 刻々と状況が変化
- 7月1日時点(調査時点)の地価を多数の不動産鑑定士が評価

一定の目線で統一的な考え方ができるように地価査定  
の指針を示す  
震災により損なわれた価値の  
査定方法を示唆

## 運用指針の考え方



○ (社) 日本不動産鑑定協会は、国土交通省と連携して、津波被災地等を対象に「東日本大震災の被災地における平成23年都道府県地価調査実施のための運用指針」を作成し、本年6月27日に公表した。

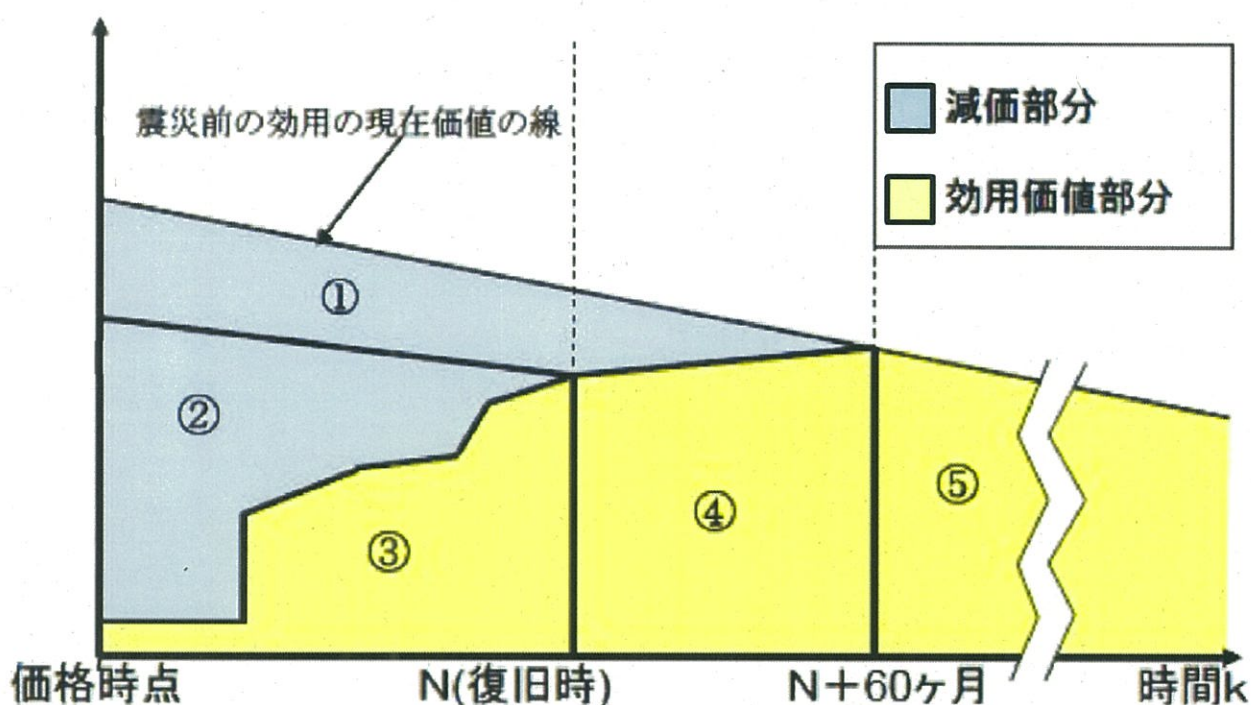
津波被災地等において被災前の取引事例を使用する場合の震災減価率の考え方

○ 震災がなければ発揮していた効用(①+②+③+④+⑤)から、2つの大きな要因(新たに不動産取引を行おうとする需要の減退、「ここに新たに住みたい・住みたくない」といった選好性の変化(①)と、震災により発揮できなくなった効用(②))の合計を差し引くことにより、震災後の不動産価格を求める。

$$\text{震災減価率} = (\text{①} + \text{②}) / (\text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} + \text{⑤})$$

効用の現在価値

イメージ図



- ① 需要減退等による減価
- ② 復旧までの効用価値の減少による減価
- ③ 復旧期間中の効用価値
- ④ 復旧時以降5年間の効用価値
- ⑤ 復旧時から5年経過後の効用価値
- \* ①+②+③+④+⑤ = 震災前の不動産価格