

震災減価率と被災地の地価動向

(1)平成 23 年度地価調査の結果

平成 23 年 9 月 21 日、都道府県地価調査が発表されました。地価調査の価格時点は 7 月 1 日ですから、東日本大震災後初めての公的地価の発表となります。ちなみに 7 月 1 日に相続税路線価が発表されていますが、これは平成 23 年 1 月 1 日時点の価格ですので、震災の影響は折り込まれていません。

地価調査の実施において、社団法人日本不動産鑑定協会は、「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」(以下「地価調査運用指針」という)

https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/japanese/info_j/2011/egguidelinep/egguideline_pub.pdf

を提示し、被災地の鑑定評価における対応を行いました。これによると、鑑定評価実施可能な場合と不可能な場合に分別し、可能な地点においては、震災減価率及び震災修正還元利回りを適用して、評価額に反映させるというものです。

その結果、津波被害及び原子力災害のあった岩手県、宮城県、福島県においては 86 地点（3 県の調査地点数の 6.6%）で調査休止となりました。残る地点における地価調査結果は、全体的に地価が下落、福島県では住宅地、商業地とも下落率がやや拡大しました。3 県の平均変動率は以下の通りです。

なお本稿でいう被災地とは、国土交通省の「平成 23 年都道府県地価調査説明資料」に従い、この 3 県を指すものとします。

<http://tochi.mlit.go.jp/chika/chousa/2011/index.html>

	住宅地		商業地	
	H22 変動率 (%)	H23 変動率 (%)	H22 変動率 (%)	H23 変動率 (%)
岩手県	▲4.2	▲4.7	▲6.8	▲6.4
宮城県	▲3.7	▲3.8	▲5.9	▲5.9
福島県	▲3.1	▲5.4	▲4.6	▲7.5
地方圏	▲3.6	▲3.7	▲4.8	▲4.8
全 国	▲3.4	▲3.2	▲4.6	▲4.0

(2) 震災減価率

前記の通り、鑑定評価実施可能な地点については、鑑定評価手法のうち取引事例比較法等において震災減価率が、収益還元法において震災修正還元利回りが適用されたのですが、このうち震災減価率について詳述していきます。

震災減価率とは震災減価要因（①震災後遺症による減価要因、②復旧までの効用価値の減少による減価要因）が対象基準地の価格形成に与える影響の程度を反映させるための率と定義され、次の2要因に基づく減価率を合算したものとしています。

① 震災後遺症による減価

- a. 地域全体に対する需要減少
- b. 地域内における相対的な需要の変化（地域的選考性）による増減価
いずれも復旧後5年間で直線的に消滅すると仮定されています。

② 復旧までの効用価値の減少による減価

以下のような効用価値減少割合を価格時点から一定期間について計測し、複利減価率で価格時点に割り戻します。

- a. 鉄道、建物、港湾等の都市機能に係る減価要因
- b. 浸水等による土地利用不能、建築制限、道路、ライフライン等近隣地域に係る減価要因
復旧期間は最長で5年としています。

(3) 震災減価率の程度

減価率の具体的な値については、評価作業の中で査定していくこととなっていますが、部分的に提案値が示されており、近隣地域に係る減価要因では最大▲100%の減価率が提案されています。

前記は地価調査のための運用指針ですが、一方、一般の鑑定評価等に対応する指針として、同協会から「東日本大震災の被災地における不動産の価格等調査のための運用指針」（No1）（以下「価格等調査運用指針」という）が出されています。

https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/japanese/info_j/2011/egguidelinep/PTSisinNo1.pdf

こちらにおいては「震災地域格差修正率」と表現されており、震災が発生したことに起因する価格形成要因の変化による価格の変動を、比準価格に反映させる手順において採用する率とされています。具体的には以下の資料の活用を示唆しています。

- ・「地価調査運用指針」の震災減価率
- ・一般社団法人日本不動産研究所の「2011年7月号 No381 不動産調査 東日本大震災に関する土地評価（震災が地価に及ぼす影響）」（以下「日本不動産研究所資料」という）の震災減価率 http://www.reinet.or.jp/?page_id=3761

「日本不動産研究所資料」においては、被災地域のうち、ほぼ中心部で震災被害のパターンの多い宮城県仙台市、多賀城市、七ヶ浜町の3市町を選定し、全壊区域、住宅地域、商業地域、工業地域、農地地域、林地地域の6地域に分けて、震災直後の減価率を査定する場合の最大値を示したものです。

これによると、以下の値が提示されています。

- ① 全壊区域 ▲30%～▲60%
- ② 一般住宅地域 ▲28%～▲36%、農村 ▲23%～▲29%、漁村 ▲29%～▲35%
- ③ 高度・準高度商業地域 ▲22%～▲32%、普通・近隣商業地域 ▲22%～▲29%
郊外路線商業地域 ▲26%～▲34%
- ④ 臨海型大工業地域 ▲31%～▲34%、内陸型大工場地域 ▲27%～▲30%
臨海型中小工場地域 ▲28%～▲31%、内陸型中小工場地域 ▲24%～▲27%
- ⑤ 農地地域 ▲20%～▲41%
- ⑥ 林地地域 ▲0%～▲10%

「地価調査運用指針」と「日本不動産研究所資料」の震災減価率は、査定方法に相違があるものの、いずれの方法でアプローチしても求められる価格は同等となるべきものとされています。

(4) 阪神・淡路大震災の震災減価率の程度

上記の震災減価率だけを見ても、これがはたして大きいのか小さいのか検討がつきにくいものです。

では平成7年1月の阪神・淡路大震災ではどうだったのでしょうか。

「2011年臨時増刊号 No380（1995年4月 No204）不動産研究月報 阪神大震災に関する土地評価」（以下「日本不動産研究所資料2」という）の震災格差表に示された価格変動要因の減価率（最大値）の総和は次の通りです。

- ① 高度商業地 ▲18%～▲35%
- ② 商業地 ▲15%～▲27%
- ③ 住宅地 ▲23%～▲30%
- ④ 工場地 ▲23%～▲26%

双方の最大減価率だけで単純に比較すると東日本大震災が▲60%で、阪神・淡路大震災の▲35%のほぼ1.7倍ということになり、今回の被害がいかに大きかったかがわかります。

(5) 被災地の地価動向と私見

ところで前記(1)の地価調査結果を見ますと、東北3県の平均変動率は地方圏や全国平均に比し大きな差異がなく、意外と地価下落率が小さいように思えます。

岩手県では震災の甚大な被害を受けた沿岸市町村の住宅地は、都市機能の損失と地域経済低迷による一般的な需要減退が相まって下落が拡大、住宅地で最大▲16.0%【陸前高田（県）-2：同地点のH22年変動率▲5.2%】、商業地で▲9.3%【宮古（県）5-2：H22年▲5.0%】の下落を示しています。

福島県では原発事故による放射線の影響により、全用途において平均変動率が前年を上回る下落幅を示しました。住宅地では、震災被害の大きい沿岸部で最大▲12.6%【いわき（県）-29：H22年6.1%】、商業地で風評のあおりを受けた温泉観光地で最大▲15.0%【郡山（県）5-10：H22年▲7.3%】の下落となっています。

宮城県では沿岸部の住宅地で最大▲13.6%【東松島（県）-3：H22年▲5.5%】、同じく商業地で▲14.8%【石巻（県）5-1：H22年▲6.0%】の下落を示しています。

一方で震災特需による不動産市況が活性化する動きもみられます。国土交通省発表による「平成23年第2半期（H23.4.1～7.1）主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～」によると、仙台市では被災者の借り上げ需要により賃貸マンションの空室率改善、賃料の上昇、需給ギャップの解消がすすんでおり、商業地においても復興関連企業のオフィス需要や生活再建需要による商業施設の集客増加、利用停止となった商業ビルからの移転需要等により、県内の不動産市場は全般的に活発なものとなっています。

県内の平均変動率だけでは顕著な震災の影響がわかりにくいのですが、地点ごとにひもとくと自ずと見えてきます。また、調査地点が継続できず選定替えとなった地点では対前年変動率が算出されないこと、被害甚大な地点では鑑定評価実施不能により調査休止となっていることから、地価調査結果のみで被災地の地価動向すべてを把握することは困難です。

10月～11月頃には、相続税路線価の「調整率」が発表される予定です。阪神・淡路大震災時の調整率は「1～0.75倍」で、引き下げ率は最大25%でした。路線価に調整率が適用されるのは阪神・淡路大震災に続いて2回目です。

未曾有の大災害を受けた地域の鑑定評価という課題に、真摯な姿勢で取り組みたいと思います。