

東日本大震災の被災地における
平成 24 年地価公示実施のための運用指針
－平成 23 年地価調査震災運用指針からの展開－

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 地価調査委員会

東日本大震災の被災地における運用指針

目次

はじめに.....	1
第1章 東日本大震災の概況.....	3
1. 地震規模.....	3
2. 津波被害.....	4
3. 地盤沈下及び液状化.....	4
4. 火災被害.....	5
5. 東京電力福島第一原子力発電所事故.....	5
6. 計画停電.....	6
7. 社会インフラに対する被害.....	7
8. ライフライン（電気・ガス・水道）に対する被害.....	7
9. 日本経済への影響.....	8
10. 不動産市場への影響.....	9
第2章 地価公示震災運用指針作成にあたっての主な検討.....	13
1. 地価調査委員会第6小委員会（震災対応小委員会）の活動状況.....	13
2. 地価公示への対応状況.....	14
2-1. 地価公示の実施体制.....	14
2-2. 震災格差率の適用.....	15
2-2-1. 震災格差率適用の判断基準.....	15
2-2-2. 震災格差率適用の際の判断根拠.....	16
2-2-3. 震災格差率適用の課題.....	17
第3章 地価公示震災運用指針.....	18
1. 地価公示震災運用指針の目的.....	18
2. 適用範囲.....	18
3. 鑑定評価を行うにあたって留意すべき事項.....	19
3-1. 価格形成要因の分析.....	20
3-1-1. 震災に関する価格形成要因の考え方.....	20
3-1-2. 価格形成要因の分析－確認事項と分析における留意点－.....	21
3-1-3. 最有効使用の判定.....	24
3-2. 鑑定評価の手法の適用.....	24

3-2-1. 取引事例比較法の適用.....	25
3-2-2. 収益還元法の適用.....	29
3-3. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定.....	30
第4章 平成24年地価公示における震災格差率の適用.....	31
1. 震災格差率.....	31
2. 震災被害を背景とした需給の変化等による増減価（前図IV-1のFactor1及び1 (2)の部分）.....	35
3. 復旧までの効用価値の減少による減価（前図IV-1の2の部分）.....	36
3-1. 都市機能に係る減価要因.....	37
3-2. 近隣地域に係る減価要因.....	37
3-3. 各要因による減価率.....	38
4. 復旧期間中の効用価値（前図IV-1の3の部分）.....	39
4-1. 効用価値割合（U（k））.....	39
4-2. 効用価値割合の試算例.....	40
4-3. 割引率と復旧期間.....	42
5. 復旧時以降5年間の効用価値（前図IV-1の4の部分）.....	42
6. 復旧時から5年経過後の効用価値（前図IV-1の5の部分）.....	42
7. 震災格差率の査定において留意すべき事項.....	42
7-1. 震災格差要因の査定において留意すべき事項.....	42
7-2. 復旧期間の査定において留意すべき事項.....	44
7-3. その他留意すべき事項.....	44
8. 震災格差率の試算例.....	45

付属資料 地価調査委員会 震災対応小委員会委員名簿

はじめに

2011年3月11日に発生した東日本大震災は、過去に例をみない規模の災害であった。社団法人日本不動産鑑定協会（以下「鑑定協会」という。）では、震災直後から、鑑定評価等業務に対して震災が与える影響を調査し、対応策を検討してきた。

（平成24年地価公示への対応）

平成24年地価公示においては、一部の被災地の評価員から、既に震災後に取引された取引事例も出現し始めたので、もはや震災被害に係る評価として特別な措置を講じる必要はなく、通常の評価の手順を尽くせば足りるのではないかとの意見が寄せられたが、次の理由により、「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（平成23年6月27日）」（以下「地価調査震災運用指針」という。）に引き続き、鑑定協会が「東日本大震災の被災地における運用指針」（以下「地価公示震災運用指針」という。）の作成を行うことになった。

- ① 平成23年都道府県地価調査の価格時点（平成23年7月1日）から、平成24年地価公示の価格時点（平成24年1月1日）までの間において、被災地の復旧状況等の変化や復興計画策定の進捗状況等により、復旧・復興に関する将来予測が大きく変化したことを受け、その動向を意識的かつ明確に鑑定評価に反映させる必要があること。
- ② 震災後に取引された取引事例を収集することができない地域においても、適切に価格形成要因を分析し、被災地全体の価格バランスを把握する必要があること。
- ③ 震災後に取引された取引事例は、さまざまな事情を内包して取引されている可能性が高く、通常の評価形成要因のみならず、東日本大震災の震災被害に係る価格形成要因（震災格差要因）を加えた細やかな分析を行うことにより、比較要因間の重複や勘案要因の漏れを防ぎ、合理的な鑑定評価を補完する必要があること。

このような状況において、地価公示震災運用指針は、実践的な検討の中で段階的に作成され、平成24年地価公示の運営に寄与することになった。

（震災格差率の特徴）

震災格差率は、震災直後の被害状況を前提に査定するものではなく、あくまでも価格時点における被災地の状況を反映したものである点が、他にはない特色としてあげられる。

したがって、震災格差率の査定における復旧期間の捉え方も、震災直後から復旧までの期間を査定するのではなく、価格時点から復旧までの期間を査定することになる。

このように、常に価格時点を起点として適用することが可能であるため、震災後ある程度期間が経過した後も、必ずしも震災直後の被害状況と関連させて把握する必要はなく、

価格時点の被災地の状況を基礎に試算することが可能である点が、活用場面を広げ、継続評価でも重用されている最大の特徴といえる。

(地価調査震災運用指針の意義)

地価公示震災運用指針のもととなった地価調査震災運用指針は、震災直後の不動産市場が正常に機能していない状態（不動産取引のない状態）も視野に入れて作成されたものであったため、専ら理論的な検討を先行させて震災減価率を検討・整理し、震災減価率の査定における各要因の減価率についても、過去の災害等を参考に目安となる数値を提案した。

このことは、未曾有の災害直後の緊急時において、判断の拠り所を与えたという点で一定の効果があつたものと評価されており、今後、何らかの災害により同様の状態が生じた場合、災害直後の緊急時においては、地価調査震災運用指針の考え方が参考になるものと考えている。

(一般の鑑定評価や他の公的評価において地価公示震災運用指針の考え方を活用する際の留意点)

地価公示震災運用指針の考え方を、一般の鑑定評価や他の公的評価において活用するにあたっては、震災格差要因を含む価格形成要因を適切に分析することが必要であり、震災格差要因に基づく増減価率や復旧期間の数値を機械的に入力することにより「震災格差率シート」を活用したとしても、適切な結果が得られないことに留意する必要がある。

したがって、震災格差率の具体的な適用にあたっては、分科会や評価員の調査分析能力を反映させた実態に即した適切な運用が必要となる。

特に、被害の程度や範囲等、地域によって異なる多様な被害実態を背景にした市場分析については、市場でのヒアリングや取引動向の分析結果を踏まえた上で、細分化し、より実態に即した価格の最終判断につなげて頂きたい。

第1章 東日本大震災の概況¹

1. 地震規模

2011年3月11日14時46分ごろ、三陸沖を震源とする国内観測史上最大のM（マグニチュード）9.0の巨大地震が発生し、宮城県栗原市で震度7を観測したのをはじめ、宮城県、福島県、茨城県、栃木県で震度6強など広い範囲で強い揺れを観測した。

気象庁はこの地震を「平成23年（2011年）東北地方太平洋沖地震」と命名し、一方で、東北地方太平洋沖地震及びこれに伴う東京電力福島第一原子力発電所事故による災害については、「東日本大震災」と呼称することになった。

今回の地震では、比較的強い余震活動が活発となっており、M7級の余震についてのみ採り上げても、本震発生後20分から40分の間にM7.4、M7.7、M7.5の3つの余震が続発した。本震発生後11日間の間には、M6以上の地震が52個、最大震度4以上の有感地震が64回発生している²。

また、余震活動地域の外側の地域でも地震活動が高まっており、長野県北部(3月12日)、静岡県東部(3月15日)、秋田県内陸北部(4月1日)、茨城県南部(4月16日)で、震度5強以上の地震が発生している。

このほか、東日本大震災での特筆すべき被害としては、津波被害、原子力発電所事故による被害などがあげられる。

参考までに平成7年（1995年）に発生した「阪神淡路大震災」と今回の東日本大震災を比較すると次表I-1のとおりである。

表I-1 東日本大震災と阪神淡路大震災

事項	東日本大震災(2011)	阪神淡路大震災(1995)	事項	東日本大震災(2011)	阪神淡路大震災(1995)
地震	海溝型巨大地震 日本海溝(M9.0)	都市直下活断層型地震 野島断層他(M7.3)	津波	下北半島～房総半島	なし
季節時間	冬昼(3月11日14:46)	冬早朝(1月17日5:46)	斜面崩壊	宮城・栃木など9県	西宮仁川・六甲山麓
主被災地域 (最大震度)	岩手・宮城・福島・茨城 震度7.6(30×400km)	兵庫県南部 震度7.6(10×50km)	液化化	茨城・千葉を中心に発生	兵庫県埋立地などで発生
死者(直接死)	14,812人(直接死)	5,502人(関連死930人)	ライフライン	上下水道・ガス寸断	上下水道・ガス寸断
行方不明者	9,895人	2人	電気・通信	停電・電話寸断 (被災地と情報途絶発生)	停電・電話輻輳 (コミュニティFM・ラジオ・テレビ)
負傷者	5,446人	43,792人	交通施設	道路・鉄道・橋梁・港湾・防波堤も津波で大破	新幹線・高速道路・鉄道・新交通システム・港湾も大破
全壊住家	87,630棟	110,457棟(198,800戸)	避難者	52万人(2600ヶ所)	32万人(1250ヶ所)
全焼住家	(大部分が津波による全壊・流出で、その後344件の火災によって焼失した建物もある)	7467棟(13400戸) (66ha)	疎開者	6万5千人(1ヶ月後)	19万人(1ヶ月後)
半壊住家	35,758棟	147,433棟(265,000戸)			

出典 「東日本大震災から何を学ぶべきか」中林一樹、日本不動産学会春季全国シンポジウム

「東日本大震災とまちづくり」基調講演資料(H23.5.21.)に基づく

¹ 気象庁HP <http://www.jma.go.jp/jma/menu/jishin-portal.html> 参照。

その他 (社)日本不動産鑑定協会 HP 「東日本大震災に関する調査報告」

http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/japanese/info_j/2011/06/20110623.html 参照。

² 「東北地方太平洋沖地震について」2011年3月25日 防災科学技術研究所 理事長 岡田義光

http://www.bosai.go.jp/news/oshirase/20110323_01.pdf 参照。

なお、警察庁緊急災害警備本部広報資料（平成 24 年 3 月 11 日）によると、平成 23 年東北地方太平洋沖地震の被害状況（人的被害）は、死者 15,854 人、行方不明 3,155 人、負傷者 26,992 人となっている。

2. 津波被害

太平洋沿岸を中心に高い津波が発生し、東北地方から関東地方の太平洋沿岸の広い地域において大きな被害をもたらした³。

平成 23 年土地白書⁴によると、地震により発生した津波による浸水範囲の面積は、青森、岩手、宮城、福島、茨城、千葉の 6 県 62 市町村において 561 km²（平成 23 年 4 月 18 日時点）に達し、石巻市、東松島市、南相馬市等をはじめとして多くの市町村が津波による浸水の被害を受けている。浸水地域の土地利用状況をみると、田が 37%と最も多く、続いて建物用地 20%、その他の用地 10%となっている。

表 I - 2 県別津波浸水範囲の土地利用構成率

	田	その他の農用地	森林	荒地	建物用地	幹線交通用地	その他の用地	河川地及び湖沼	海浜	海水域	ゴルフ場
青森県	3%	2%	10%	6%	10%	1%	21%	9%	33%	6%	0%
岩手県	17%	4%	9%	1%	34%	3%	15%	10%	3%	4%	0%
宮城県	41%	7%	7%	1%	21%	2%	8%	10%	2%	1%	0%
福島県	53%	3%	4%	1%	12%	2%	9%	7%	3%	7%	0%
茨城県	6%	2%	4%	1%	15%	1%	23%	6%	29%	12%	0%
千葉県	21%	6%	12%	2%	15%	0%	8%	2%	23%	12%	0%
6県合計	37%	5%	7%	1%	20%	2%	10%	9%	6%	4%	0%

資料：国土地理院（平成 23 年 4 月 18 日公表資料より）

3. 地盤沈下及び液状化

今回の地震では、東北地方の太平洋沿岸地域において顕著な地盤沈下が確認された。

表 I - 3 各観測地点における地盤沈下調査結果

県名	市町村名	所在地	変動量 (cm)	点名	基準点種別
岩手県	宮古市	津軽石第11地割	-42	宮古	電子基準点
	下閉伊郡山田町	鎌笠	-54	山田	電子基準点
	釜石市	甲子町	-56	釜石	電子基準点
宮城県	大船渡市	赤崎町宇島澤	-76	大船渡	電子基準点
	気仙沼市	笹が陣	-65	気仙沼	電子基準点
	東松島市	矢本字大溜	-47	矢本	電子基準点
	宮城郡利府町	神谷沢字後沢	-28	利府	電子基準点
亶理郡亶理町	字沼頭	-21	亶理	電子基準点	

資料：国土地理院

注：変動量の数値は、平成 23 年 4 月 5 日から 10 日まで観測して得られた標高の変動量

³ 「東日本大震災調査報告会」開催報告国土技術政策総合研究所 企画部企画課 <http://www.nilim.go.jp/lab/bbg/saigai/h23tohoku/houkoku/houkoku.htm> 参照。

⁴ 国土交通省平成 23 年土地白書 <http://www.mlit.go.jp/statistics/file000006.html> 参照。

また、各地で液状化現象が認められたが、関東地方においても沿岸部を中心に液状化現象が発生し、各種ライフラインに被害を与えた⁵。

4. 火災被害

消防庁の集計（平成 23 年 6 月 2 日 17：00 発表）によると東日本大震災での火災発生件数は次表 I－4 のとおりである。

表 I－4 都道府県別火災発生件数

都道府県	発生件数	都道府県	発生件数
青森県	5 件	埼玉県	13 件
岩手県	26 件	千葉県	14 件
宮城県	163 件	東京都	34 件
秋田県	1 件	神奈川県	6 件
福島県	11 件	静岡県	1 件
茨城県	37 件		
群馬県	2 件	合計	313 件

表 I－4 に示すとおり、東日本の太平洋側を中心に東北、関東、中部地区と広範囲に火災が発生しており、特に津波被害の大きかった岩手県、宮城県、福島県で全体の 63.9% を占めている。火災に関しても津波被害地域に多数発生しているのが今回の大震災の大きな特徴になっている⁶。

5. 東京電力福島第一原子力発電所事故

2011 年 3 月 11 日、東北地方太平洋沖地震を起因として、東京電力福島第一原子力発電所において大量の放射性物質の流出を伴う原子力事故が発生した。

国際原子力事象評価尺度（INES）は最終的には確定していないが、原子力安全・保安院による暫定評価は、ソビエト連邦で起きたチェルノブイリ原子力発電所事故（1986 年）と同じ最悪のレベル 7（深刻な事故）とされている⁷。

また、この事故により、周辺の住民は一定の区域内への立入りを禁止され、他の場所への避難を余儀なくされる等の被害も発生した。具体的な避難区域などの種類については、以下のとおりである。

⁵ 平成 23 年土地白書 39 頁参照。

⁶ 首相官邸HP、「平成 23 年（2011 年）東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）について」より。
<http://www.kantei.go.jp/saigai/>

⁷ 平成 23 年 4 月 12 日 経済産業省 News Release より。
<http://www.meti.go.jp/press/2011/04/20110412001/20110412001-1.pdf>

当該原子力事故の被害は多岐にわたり、また、被害の全容は未だ明らかになっておらず、今後の動向を注視していくことが必要である。

(1) 避難区域

政府が原子力災害対策特別措置法に基づいて各地方公共団体の長に対して住民の避難を指示した区域

- ① 福島第一原子力発電所から半径 20 km 圏内（平成 23 年 4 月 21 日には、原則立入り禁止となる警戒区域にも設定）
- ② 福島第二原子力発電所から半径 10 km 圏内（同年 4 月 22 日には、半径 8 km 圏内に縮小）

(2) 計画的避難区域

政府が原子力災害対策特別措置法に基づいて各地方公共団体の長に対して計画的な避難を指示した区域

- ・ 福島第一原子力発電所から半径 20 km 以遠の周辺地域のうち、本件事故発生から 1 年の期間内に積算線量が 20 ミリシーベルトに達するおそれのある区域であり、概ね 1 か月を目途に、別の場所に計画的に避難することが求められる区域

(3) 緊急時避難準備区域（平成 23 年 9 月 30 日解除）

政府が原子力災害対策特別措置法に基づいて各地方公共団体の長に対して緊急時の避難等の準備を指示した区域

福島第一原子力発電所から半径 20 km 以上 30 km 圏内の部分から「計画的避難区域」を除いた区域のうち、常に緊急時に屋内退避や避難が可能な準備をすることが求められ、引き続き自主的避難をすること及び特に子供、妊婦、要介護者、入院患者等は立ち入らないことが求められる区域

6. 計画停電

東北地方太平洋沖地震において福島第一原子力発電所などが津波によって大きな被害を受けたことで電力需給が逼迫するおそれを考慮し、東京電力株式会社は、3 月 14 日以降、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、群馬県、栃木県、茨城県、山梨県、静岡県などにおいて計画停電を実施した⁸。

その後、冷房需要の高まる夏場において再び電力需給の逼迫が懸念されたが、東京電力及び東北電力管内を中心に、官民を挙げて節電対策に取り組んだ結果、計画停電は回避された。また、夏場以降においても計画停電は実施されていない。

⁸ なお、平成 23 年 4 月 8 日、東京電力㈱は当面の間の、計画停電の「原則不実施」を発表している。

7. 社会インフラに対する被害⁹

(1) 道路

法面崩壊や陥没、橋梁落下等により、東北自動車道や国道 45 号線等をはじめとして、最大で次の区間等で通行止めとなった。

- ① 高速道路 : 15 路線
- ② 国道 : 171 区間 (直轄国道 69 区間、都道府県管理国道 102 区間)
- ③ 都道府県道等 : 536 区間

(2) 鉄道

JR 東日本の東北線等で盛土崩壊、橋げた流失等の被害が発生した。

(3) 空港

仙台空港が津波により浸水し、滑走路、誘導路等に車両等が 200 台以上漂着するなどの被害が発生した。

(4) 河川

北上川、阿武隈川、利根川等 2,115 ヶ所で堤防崩壊等の被害が発生した。

(5) 海岸

岩手県、宮城県、福島県の 3 県の海岸堤防約 300km のうち、約 190km が全壊・半壊となった。

(6) 港湾

仙台塩釜港、小名浜港をはじめ多数の港湾において防波堤損壊、岸壁段差等の被害が発生した。

8. ライフライン (電気・ガス・水道) に対する被害¹⁰

東北電力管内において、女川原子力発電所等の停止により約 14 万戸が停電となり、東京電力、北海道電力管内でも停電が発生した。

ガス・水道についても東北地方を中心に供給停止、断水が発生した。

⁹ 平成 23 年土地白書 38 頁参照。

¹⁰ 平成 23 年土地白書 39 頁参照。

9. 日本経済への影響

平成 23 年土地白書によると、東日本大震災による経済への影響としては、被災地における民間企業設備の毀損による生産の減少、被災地以外におけるサプライチェーンを通じた影響、電力供給の制約による生産減といった影響が指摘されている。

平成 23 年 4 月の月例経済報告においても、当面は東日本大震災の影響から弱い動きが続くと見込まれるとしており、生産活動が回復していくのに伴い、景気が持ち直していくことが期待されるが、電力供給の制約やサプライチェーン立て直しの遅れ等により、景気が下振れするリスクが存在するとしている。

平成 23 年 5 月の地域経済動向でも、震災による直近の経済情勢の悪化については、東日本大震災により鉱工業生産や消費、雇用の各分野で急激に経済が落ち込み、全国 11 地域のうち北陸と四国を除く 9 地域で景況判断について下方修正を行っている。また、同調査では、最も被害が大きかった東北を「極めて大幅に悪化」、北関東と南関東を「大幅に悪化」とし、三地域とも 2 月の「持ち直しの動きが見られる」という前回調査から、一気に判断を引き下げている¹¹。

その後、平成 23 年 8 月の地域経済動向においては、生産設備の復旧・稼働再開やサプライチェーンの立て直しなどによる鉱工業生産の増加などを理由として、全国 11 地域のうち北陸と四国を除く 9 地域で景況判断が上方修正となったが、平成 23 年 11 月の地域経済動向においては、持ち直しの動きが緩やかになりつつある鉱工業生産などを理由として、5 地域（北関東、南関東、近畿、中国、九州）で景況判断が下方修正となり、平成 24 年 2 月の地域経済動向においては、7 地域（北海道、東北、北関東、東海、北陸、中国、四国）で景況判断は変更なしとなっている。

また、先行きについては、「各種の政策効果などを背景に、景気の緩やかな持ち直し傾向が続くことが期待される。ただし、欧州の政府債務危機が、金融システムに対する懸念につながっていることや金融資本市場に影響を及ぼしていること等により、海外景気が下振れし、我が国の景気が下押しされるリスクが存在する。また、電力供給の制約や原子力災害の影響、さらには、デフレの影響、雇用情勢の悪化懸念が依然残っているこ

¹¹ 「地域経済動向（平成23年5月30日）」内閣府政策統括官室（経済財政分析担当）

<http://www5.cao.go.jp/keizai3/2011/0530chiiki/gaikyou.pdf>

とにも注意が必要である。」とされている¹²。

なお、民間機関による経済見通しについては、多くの機関が、わが国の GDP(実質国内総生産)について、震災直後の見通しから下方修正している。

これは、復興需要が内需を下支えするものの、海外経済の減速や円高により輸出が伸び悩むとの見方が強いことに起因しているようである。

平成 23 年土地白書によると、平成 23 年 4 月 28 日に開催された日本銀行の金融政策決定会合では、今後の震災復興等に向けた資金需要等に対応するために、被災地の金融機関を対象とした 1 兆円規模の新たな貸付制度の導入が決定されている。平成 23 年 5 月 2 日には、東日本大震災の復旧・復興に向け、阪神淡路大震災後の補正予算の総額を上回る総額 4 兆 153 億円にのぼる平成 23 年度第 1 次補正予算が成立した。

その後、平成 23 年 7 月 25 日には、東日本大震災の追加的な復旧策などを盛り込んだ平成 23 年度第 2 次補正予算（総額 1 兆 9988 億円）、平成 23 年 11 月 21 日には、本格的な復興に向けた平成 23 年度第 3 次補正予算（総額 12 兆 1025 億円）、平成 24 年 2 月 8 日には、東日本大震災の被災者の二重ローン対策などを盛り込んだ平成 23 年度第 4 次補正予算（総額 2 兆 5345 億円）が成立した。

過去の災害との比較から、復興計画策定の遅れが指摘されているが、これらの金融・財政両面の対応からも、被災地の復旧・復興が迅速に進むことが期待される。

10. 不動産市場への影響

(1) 建築着工の動向

岩手県、宮城県、福島県の建築着工の動向をみると、新設住宅着工戸数は、東日本大震災以降、しばらくの間、対前年同月比で大幅に減少し、夏において一時増加するものの、その後、低調に推移していたが、平成 24 年に入り、大幅に増加している。

¹² 「地域経済動向（平成23年8月29日、11月28日、平成24年2月27日）」内閣府政策統括官室（経済財政分析担当）

<http://www5.cao.go.jp/keizai3/2011/0829chiiki/gaikyou.pdf>

<http://www5.cao.go.jp/keizai3/2011/1128chiiki/gaikyou.pdf>

<http://www5.cao.go.jp/keizai3/chiiki/2012/0227chiiki/gaikyou.pdf>

表 I - 6 平成 23 年 3 月以降の新設住宅着工戸数（対前年同月比）（単位：％）

	平成 23 年 3 月	平成 23 年 4 月	平成 23 年 5 月	平成 23 年 6 月	平成 23 年 7 月	平成 23 年 8 月
岩手県	-30.1	-32.9	-37.0	-39.9	31.2	26.3
宮城県	-13.9	-35.8	-42.6	35.2	-5.9	4.5
福島県	-21.0	-29.4	-39.7	-42.1	-19.2	59.3
全国	-2.4	0.3	6.4	5.8	21.2	14.0
	平成 23 年 9 月	平成 23 年 10 月	平成 23 年 11 月	平成 23 年 12 月	平成 24 年 1 月	
岩手県	44.4	-12.1	-15.6	-14.9	39.7	
宮城県	17.5	16.4	0.8	19.3	46.4	
福島県	-22.4	-10.3	-9.8	-13.0	21.7	
全国	-10.8	-5.8	-0.3	-7.3	-1.1	

資料：国土交通省「住宅着工統計調査」より作成

（2）オフィス市場の動向¹³

仙台市においては、新耐震のビルや耐震補強を行ったビルが多かったことからオフィスビルへの被害は比較的小さく、このため、地域外へのオフィス移転を具体的に模索する動きはほとんどみられず、被災した工場等の事務所がこれらのオフィスに移転するなど築浅の物件に対する需要が高まっている。

なお、震災による影響は、被災地域にとどまらず、外資系企業を中心とした一部の企業においては、一時的に首都圏から大阪等に移転するという動きもみられた。

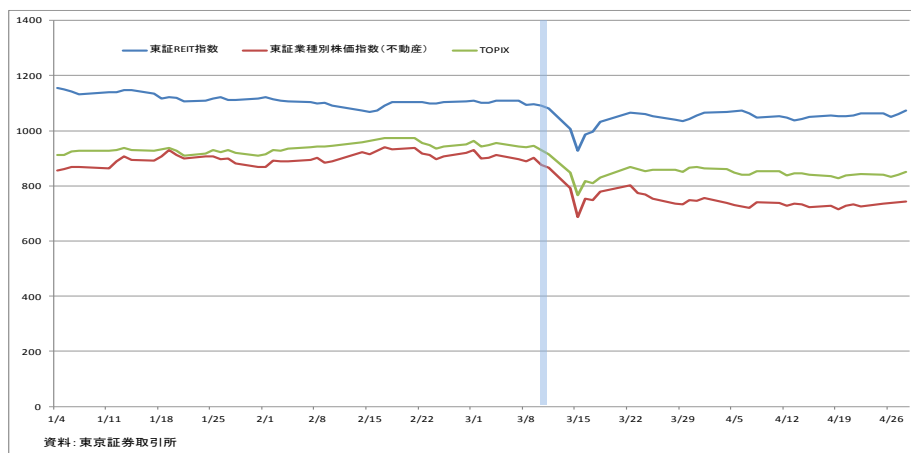
（3）震災前後における J-REIT の動向

平成 23 年土地白書によると、東証リート指数は、地震発生前日の終値 1092.29 から、3 月 15 日には 926.83 にまで下落したものの 3 月 31 日時点では 1055.18 まで回復しており、比較的短期間で回復している¹⁴。

¹³ 平成 23 年土地白書 41、42 頁参照。

¹⁴ 6 月 3 日時点では、1058.60。

図 I - 1 投資口価格及び株価の推移



その他、震災前後における J-REIT の動向について次表にまとめた。

表 I - 7 J-REIT の動向

日本ビルファンド投資法人	震災前に取引予定を公表、震災後に契約締結、引渡しが行われた取引において、価格変更、取引延期等はなし
ユナイテッド・アーバン投資法人	3/15に新投資口発行及び投資口売出しの中止、3/29に資金調達の不調により、震災前に公表した資産取得を中止（停止条件付売買のため違約金なし）、これに伴い運用状況の予測を変更
インヴィンシブル投資法人	震災前から予定されていた物件売却が延期、これを前提条件としていた第三者割当増資が中止
ケネディクス不動産投資法人	震災後に北海道のオフィスを取得し、東京のオフィスを売却するも、震災に関するコメントは一切なし
積水ハウス・SI 投資法人	震災後に東京の物件を購入するも、ER業者による調査も加え、今後の運用に重要な影響はないと判断
アドバンス・レジデンス投資法人	震災前に売買締結した7物件のうち、震災後に未決済の1物件について取引延期 震災後に東京レジを取得するも、外部機関による調査も加え、震災による影響はないと判断
ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	震災後に箱根の物件を取得するも、ER業者から重要な影響がない旨を確認
ピ・ライフ投資法人	震災後に東京の2物件（レジ）を売却するも震災による影響の記載なし
日本ホテルファンド	震災後に物件取得、第三者割当増資等を実施したが、震災による影響の記載はなし
日本賃貸住宅投資法人	震災後に物件取得・売却を実施するも、震災による影響の記載は一切なし
日本アコモデーションファンド投資法人	震災後に、震災前に売買締結された物件の引き渡しが行われた。引き渡しに際しては、ER業者の調査により軽微な損傷が認められたが、今後の運用に支障はないと判断。修繕は契約内容どおり売主負担で実施予定。
野村不動産レジデンシャル投資法人	震災後に東京の物件を売却するも、震災による影響の記載なし
産業ファンド投資法人	震災前に売買契約、震災後に引渡し予定であった物件が延期、その後、調査の上、補修後に引渡し若しくは補修費用見積額を売主が支払って買主が修繕することを前提に、殆どが引き渡された。

出典：J-REIT 各社の HP

資金調達の不調による取引の中止、震災による影響を確認するための取引の延期がいくつか生じているようである。また、震災前に売買契約を締結し、震災後に引渡し予定であった物件について、震災による軽微な損傷に関する補修費用見積額を、売主負担とするケースも見受けられた。

(4) 工場等の生産活動

地震による被害で、被災地に所在する工場が操業停止になるなどの影響のほか、それに伴う部品調達難により被災地以外における生産活動にも影響が及んでいる。このような事態は建設資材の供給においてもみられ、生産設備の損傷、輸送面での問題等により被災地だけでなく他の地域における需給にも影響が生じている¹⁵。

その後、平成 23 年 8 月 1 日公表の「東日本大震災後の産業実態緊急調査 2（経済産業省）」によると、被災拠点の生産水準については、「被災した生産拠点の 80%が震災前の生産水準に戻っている又は震災前よりも上回る生産水準になっていると回答。」「震災前の水準を下回ると回答した拠点の 7 割以上が 2011 年内に震災前の生産水準に回復すると回答。」となっており、また、被災していない生産拠点の生産水準については、「被災していない生産拠点の 83%が震災前の生産水準に戻っている又は震災前よりも上回る生産水準になっていると回答。」「震災前の水準を下回ると回答した拠点についての 9 割が 2011 年内に震災前の生産水準に回復すると回答。」となっている。

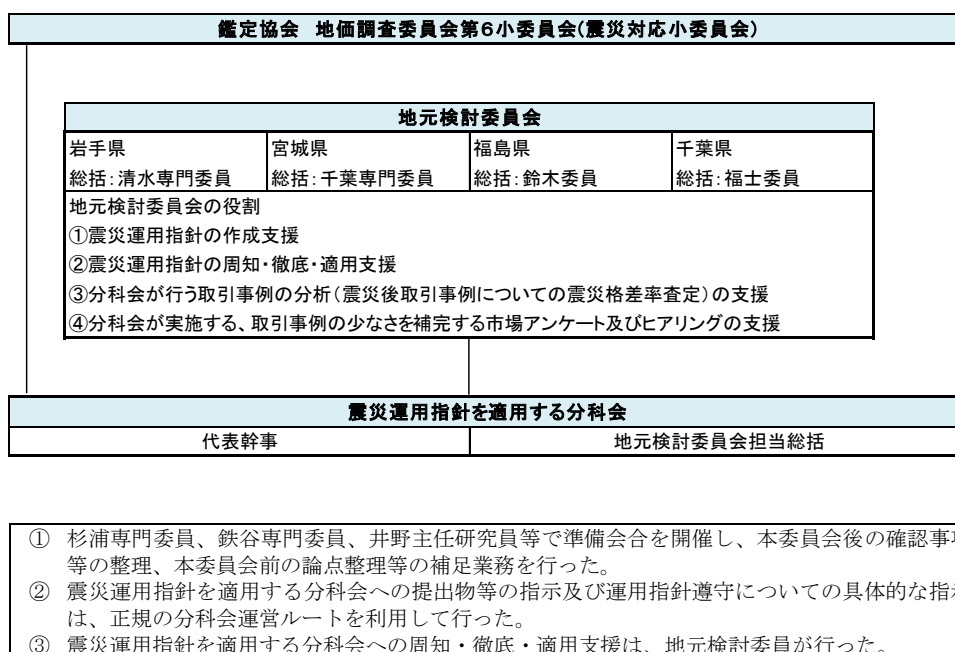
¹⁵ 平成 23 年土地白書 43 頁参照。

第2章 地価公示震災運用指針作成にあたっての主な検討

1. 地価調査委員会第6小委員会（震災対応小委員会）の活動状況

地価公示震災運用指針の作成及び地価公示の実施における、震災対応小委員会、地元検討委員会、代表幹事、分科会等の連携体制は、次図Ⅱ－1のとおりである。

図Ⅱ－1 地価公示震災運用指針の作成及び地価公示の実施における連携体制図



震災対応小委員会では、被災県地価調査評価員に平成23年地価調査震災運用指針及び震災減価率計算シートについてのアンケート調査を行い、並行して仙台で地元検討委員会委員と意見交換を行い、運用指針及び震災減価率計算シートの改善点等について意見聴取を行った。

アンケート結果及び地元検討委員会委員の意見を基に、震災対応小委員会は地価公示室と協議を行いつつ、震災運用指針及び「震災格差率シート」の見直しを行い、修正して、震災被災県の地価公示評価員に提供した。

地価公示評価員は、震災格差率を被災地域の地価公示地点と取引事例に適用し、その結果を震災対応小委員会にフィードバックした。

震災対応小委員会は、分科会から受信した数値データを集計し、異常値や全体的なバランスを検討し、その結果を分科会に再度フィードバックし、各評価員はこれらの結果を基に震災格差率を算出して、地価公示の鑑定評価を行った。

2. 地価公示への対応状況

2-1. 地価公示の実施体制

(1) 岩手県

特別の実施体制はとらなかったが、被災地の市町村の担当割当については、継続性の観点から可能な限り前年と同じとし、また、新規の評価員は被災地を担当しなかった。

(2) 宮城県

震災格差率を理論的に理解し、適正に運用するため、各分科会から1名ずつ意欲的なメンバーを選出して震災対応WGを結成し、WGにおいて、震災格差率適用についての留意点、適用数値などを検討・議論し、WG委員は、その結果を分科会へ周知徹底させるパイプ役として活躍した。

また、見込価格の提出前後等、計3回の「震災格差率シート」のデータの集計・分析及び各分科会間の調整を行ったほか、震災格差率を適用する区域等について鑑定官、幹事、WG全員での会議も行った。

(3) 福島県

震災後の地価を適正に判定するために、県の不動産鑑定士協会内に「震災復興対策室」を設置し、その中にマーケット資料の収集と分析を目的とした「震災影響調査委員会」を設け、不動産取引業者へのアンケートの集計・分析を実施し、分科会において、標準地の空間放射線量を測定した。

また、分科会において、震災後の人口の推移動向、地域経済の動向について、平常時よりも丹念に分析を加え、1次データの取引事例についても、都市別、地域別にどの地点の取引が増加し、取引価格がどのように変化しているかを分析した。

以上の作業をとおして原子力発電所事故の影響を分析し、その影響度に対応した時点修正の目安も定め、震災格差率との整合を図った。

2-2. 震災格差率の適用

2-2-1. 震災格差率適用の判断基準

(1) 岩手県

沿岸の被災市町村は、人口が最も多い宮古市でも 57,000 人余と規模が小さく、また、公示地点（選定替も含む）が設定される範囲（人口が集中する地域）は、何れも何らかの震災の影響が認められる範囲と重複していることから全地域に震災格差率を適用した。

(2) 宮城県

都市機能が甚大な被害を受けた市町においては、全域適用区域（石巻市、気仙沼市、南三陸町等）とした。仙台市については、比較的低価格帯で主に移転需要が特に著しい地域を適用範囲とした（宮城野区、若林区）が、分科会によっては、浸水地域のみを適用範囲にする（太白区）など若干の相違があった。

(3) 福島県

まず、県全域を被災地と捉え、その影響の有無を判定した。

その結果、震災の影響のあった地域は、浜通りばかりではなく、内陸部にも認められたが、標準地に係る影響は、被災後 9 か月がたち、道路及び鉄道等の復旧が進み、都市全体に及ぼすものは小さく、また、近隣地域に及ぼす影響も小さな地点であったため、震災格差率は適用しなかった。

一方、浜通りにおいては、大きな被災を受けた地域にある標準地については選定替えとなったため、その隣接する地域にあり、震災の影響の認められる標準地について震災格差率を適用した。なお、移転需要の発生によりプラスの震災格差率を適用した地域もある。

2-2-2. 震災格差率適用の際の判断根拠

(1) 岩手県

被災地の多くでは平成 23 年夏以後、例年を大きく上回る取引事例が収集されており、震災後に取引された取引事例から格差率を判定することが可能であった。

取引事例の調査のため年末まで現地に赴くことが多く、特にインフラ等の復旧状況の把握は十分に行えた。

また、平成 23 年末までに揃った被災市町村の復興計画と、JR 線については新聞報道等も参考に判断した。

(2) 宮城県

「震災被害を背景とした需給の変化等による増減価要因」は、ヒアリング、アンケート調査等による現状の需要増減のほか、復旧・復興に関する長期的な視野も取り入れて判断を行った。

また、「都市機能に係る減価要因」は、各市町の被災の程度、都市規模（人口、世帯数）、港湾の格差、事業所数、仙台都市圏の影響度、復興計画、地勢等を参考に、WG 内で都市毎に調整して採用数値を決定した。

復旧期間については、昨年末頃から発表された各市町の復興計画（案も含む）の事業計画（港湾の復旧、嵩上げ、区画整理、移転事業等）の予定期間等を参考とした。復興計画にある予定期間を直接採用するのではなく、地域的な事情や新聞報道による動きなども参考に弾力的に判断した。

(3) 福島県

価格時点においては、一部の市町村を除き「復興計画」が出そろっておらず、また、「復興計画」には「今後、国や県と協議し決定する」等の表現があり、事業が計画された工程に基づき、どの程度実現されるか不確実であったこと及び「復興計画」が実施されても、地域経済やマーケットにどのように影響するかの予測は困難であったことから、現状で可能な情報をもとに数値を判定した。

2-2-3. 震災格差率適用の課題

(1) 適用数値と被災状況の整合性

復興の進行状況に対応する数値の捉え方に、評価員の主観が反映されやすいため、評価員間の整合性を確保するためには、できる限り数値化された被災状況（倒壊家屋の割合、浸水範囲の割合等）に基づいて適用数値を選択する必要がある。

また、鑑定協会が作成した MAP クライアントは震災格差の調整に役立った。このような地図システムの積極的な利用を評価員に働きかけることが必要である。

(2) 今後に向けて

震災格差率は、理論的な評価として、評価員の一定のコンセンサスを得ており、平成 24 年地価公示により浸透した。

また、津波壊滅地域の評価では、国税、買取価格の評価に利用されているなど、日常的な評価手法として被災地に根付いている。

しかし、震災格差率は、市場回復の動きに合わせた運用が必要であり、今後も絶えず検証と分析、修正が必要である。

なお、震災後、一定の時間が経過し、土地取引も活発に行われているという事象が認められた場合には、適切な情報収集と分析を十分に行い、価格に反映させる必要がある。

福島県の場合、震災の影響に加え、原子力発電所事故の影響は収まっておらず、「復興」の進行に影響を与えているため、その影響をどのように判断するかを検討する必要があり、適切な情報収集と分析が必要である。

第3章 地価公示震災運用指針

1. 地価公示震災運用指針の目的

地価公示震災運用指針は、平成24年地価公示における震災被害等の影響の反映のさせ方について、分科会における検討事項も含め、適切な鑑定評価を実施させることを目的としている¹⁶。

2. 適用範囲

地価公示震災運用指針は、原則として、表Ⅲ-1の「東日本大震災の震災被害に係る価格形成要因（増減価要因）」（以下「震災格差要因」という。）が認められる場合に適用する。

具体的には、地価公示震災運用指針は、東日本大震災による物理的被害が認められる地域とこの地域の居住者等による移転需要等が多く見られる地域を考慮して作成しており、物理的な被害があった地域だけでなく、物理的な被害がなくても、震災を契機とした移転需要等が明らかである地域は地価公示震災運用指針の適用範囲となる¹⁷。

一方、復旧¹⁸期間や震災後の用途について市場の予測が不明である場合等、予測を行うことができない場合等、「震災格差率」や「震災修正還元利回り」の基礎的前提を欠く場合には、地価公示震災運用指針を適用することができない¹⁹。

震災格差要因には、地域や対象標準地の種別等により、表Ⅲ-1に掲載した要因以外にも多くの要因が考えられるが、地価公示震災運用指針においては、後記第4章で説明をする「震災格差率」の査定において考慮する震災格差要因を主たる要因と捉え、整理を行った。

なお、当該震災格差要因が認められるにもかかわらず、地価公示震災運用指針を適用

¹⁶ なお、平成24年地価公示実務においては、現場への対応を優先させ、地価公示震災運用指針の概要を示した要約版による対応を行った。

¹⁷ 主として岩手県、宮城県、福島県、千葉県（液状化被害）の被害を対象として作成しているが、分科会等の判断により、当該エリア以外においても適宜利用することは可能である。

¹⁸ この場合の「復旧」とは、概ね震災前の状態に回復することをいう。ただし、必ずしも震災前の状態に回復しない場合もあることに留意する必要がある。この判断は、価格時点又は取引時点において予測するものとする。

¹⁹ 地価公示においては、「価格判定不能」として、鑑定評価の実施を見合わせることもやむを得ないものと整理する。また、国等の指示により標準地の調査のための立ち入りが認められない場合、あるいは標準地の調査に立ち入ることが困難である場合には地価公示を実施することができないため、「調査不能」となる。このような事態が想定される場合としては、水没等により立ち入りができない地域や東京電力福島第一原子力発電所事故関連で避難区域や計画的避難区域に指定された場合等があげられる。なお、不動産鑑定士が「評価不能」及び「価格判定不能」を判断する際には、被災直後の最大被害の状況のみならず、地価公示の価格時点（平成24年1月1日）における復旧の程度にも留意して判定する必要がある。

しない場合には、鑑定評価書に非適用の理由を記載する必要がある。

表Ⅲ－１ 東日本大震災の震災被害に係る価格形成要因（震災格差要因）

1 震災被害を背景とした需給の変化等による増減価要因	
2 復旧までの効用価値の減少による減価要因	(1) 都市機能に係る減価要因
	① 鉄道の被害
	② 建物等都市機能への影響
	③ 港湾機能（住宅・商業）の低下
	(2) 近隣地域に係る減価要因
	① 土地利用に関する被害（浸水・液状化・地盤沈下）
	② 建築制限区域、被災市街地復興推進区域
	③ 道路の状態（損壊・液状化・地盤沈下）
	④ 周辺建物の状態
	⑤ 水道の被害
	⑥ 電気の被害
⑦ 下水の被害	
⑧ 港湾機能（工業のみ）の低下	
⑨ 擁壁等の崩落	

3. 鑑定評価を行うにあたって留意すべき事項²⁰

地価公示震災運用指針を適用する被災地においては、東日本大震災の影響により、未だ取引市場の機能が正常な状態に回復していない場合も予測される。

地価公示において求める価格は、正常価格であり、市場で成立するであろう市場価値を、不動産鑑定士が市場参加者の観点から判断するものである。したがって、市場が正常に機能し、適切な取引事例等が得られる場合には、これらの資料を重視するものであるが、市場が必ずしも正常に機能していない状況下においては、対象標準地の属する近隣地域及び同一需給圏内に存する類似地域、あるいは近隣地域の周辺の地域に係る次のような調査分析等を基礎に、不動産鑑定士が市場価値を判断することが求められる。

- ① 過去からの取引価格の動向分析
- ② 震災後の市場参加者の動向分析
- ③ 震災後の需給分析
- ④ 震災格差要因の分析
- ⑤ 復旧状況及び予測
- ⑥ 行政機関などから公表された復興計画等の実現性
- ⑦ 震災格差率及び震災修正還元利回りの査定

²⁰ なお、地価公示における対象不動産の確定・確認業務は、点検業務に関する国の指示によるもののほかは、従来どおり不動産鑑定評価基準に則って行うものとする。想定上の条件の付加に関しても、従来どおりその付加を認めないものとする。

3-1. 価格形成要因の分析

3-1-1. 震災に関する価格形成要因の考え方

平成24年地価公示の鑑定評価においては、震災前の価格形成要因の分析に加え、不動産価格の形成に大きな影響を与える震災に関する価格形成要因についても分析を行う必要がある。

震災に関する価格形成要因の分析にあたっては、まず、標準地及び当該近隣地域の被災状況を十分に調査し、把握するものとする。

また、不動産市場の停滞に伴い、近隣地域及び同一需給圏内の取引情報等の入手が困難な場合には、震災後の市場参加者の動向、需給状況、復旧状況等を総合的に勘案して価格形成要因の分析を行う必要がある。このような場合、取引が行われている近隣地域の周辺の地域や震災前の取引状況を分析することも有用な分析方法の一つとなる。

これらの価格形成要因の分析結果は、復旧期間の予測、震災前用途の継続性、震災格差率及び震災修正還元利回りの査定等についての判断に反映させるものとする。

不動産鑑定評価基準においては価格形成要因を、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分類している。この度の東日本大震災のように、広域的に被災を受けた地域においては、震災に関する価格形成要因が、地域要因及び個別的要因のみならず、一般的要因にも影響を与えているものと考えられる。

しかし、平成24年地価公示を対象とした地価公示震災運用指針においては、東日本大震災の震災に関する一般的要因は、専ら地域の諸条件と結合し、地域要因として標準地の価格形成に影響を与えるものと整理し、東日本大震災の震災被害に係る価格形成要因（震災格差要因²¹）は、地域要因にて勘案するものとした²²。

なお、地盤沈下の対策工事や工事期間等については、行政が行う場合もあるため、震災格差率の査定にあたっては留意する必要がある²³。

²¹ 震災格差要因の詳細及び震災増減価の考え方については第4章7. 震災格差率の査定において留意すべき事項を参照。

²² このような考え方の整理においては、地価公示の統一フォームによる鑑定評価書作成に係る制約等も勘案している。なお、地価公示や都道府県地価調査のような継続地点の評価を行う場合には、震災被害に係る価格形成要因は、時の経過により、例えば、取引事例比較法における地域要因の比較のみならず、時点修正にも反映されていくことになる。すなわち、評価過程上、地域要因のみならず一般的要因として捉える場面も予想されるが、両価格形成要因項目、並びに両比準項目の整理については、今後の課題として引き続き検討を行う予定である。

また、震災格差要因以外の震災に関する価格形成要因、例えば、東京電力福島第一原子力発電所事故関連の要因等は、取引事例比較法において用いる「震災格差率」には含まれないため、時点修正等に反映させることになる。

²³ 瓦礫の撤去費用や撤去期間の負担についても同様に留意する必要がある。撤去費用を国若しくは地方公共団体等の補助によりまかなえる場合には、評価上、撤去費用は考慮外とすることができる。撤去期間は、撤去にあたる公共団体等の計画を踏まえて判断する必要があり、当該期間は建築待機期間として、

3-1-2. 価格形成要因の分析－確認事項と分析における留意点－

価格形成要因の分析に必要となる震災被害に関する確認事項を例示すれば、次のとおりである。

(1) 被害状況、価格時点（平成24年1月1日）における復旧状況、及び将来における復旧の見込み等の確認

I. 震災被害を背景とした需給の変化等に係る状況

II. 都市機能に係る被害状況

- ① 鉄道の被害
- ② 建物等都市機能への影響
 - ・ 行政機関、公共施設、義務教育施設等の機能状況
 - ・ 企業、商店、工場等の営業状況
 - ・ 居住者の日常生活の状況
 - ・ 消費財の供給状況
 - ・ 交通施設（空港、幹線道路）の状況
 - ・ 津波による破壊の状況
 - ・ 瓦礫の撤去及び除去の状況
 - ・ 震災による建物損壊の状況²⁴
 - ・ 地域の主要産業に対する打撃の程度
- ③ 港湾機能（住宅・商業）の低下

III. 近隣地域に係る被害状況

- ① 土地利用に関する被害－浸水・液状化・地盤沈下被害等－
- ② 建築制限区域、被災市街地復興推進区域
- ③ 道路の状況－損壊・液状化・地盤沈下被害等－
- ④ 周辺建物の状況
- ⑤ 水道の被害
- ⑥ 電気の被害
- ⑦ 下水の被害
- ⑧ 港湾機能（工業のみ）の低下

取引事例比較法で用いる震災格差率の査定においてのみならず、収益還元法で用いる震災修正還元利回りの査定においても考慮する必要がある。

²⁴ 建物に損壊が生じている場合、当該損壊が地盤など土地に起因するものなのか、あるいは建物の質、構造、耐用年数、維持管理の状況に起因するものなのかについての調査分析を行う必要がある。

⑨ 擁壁等の崩落

(2) 震災による法令制限等の確認

- ① 建築基準法に基づく被災市街地における建築制限²⁵
 - 1) 制限区域
 - 2) 期間（期間延長の可能性を含む。）
- ② 災害対策基本法に基づく警戒区域²⁶等の制限
 - 1) 立入禁止、立入制限等の範囲
 - 2) 期間
- ③ 東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地における建築制限の特例に関する法律による建築制限²⁷
 - 1) 制限区域
 - 2) 期間

(参考)²⁸

震災による法令制限等について、宮城県では次のような建築制限が実施されていた（平成 23 年 6 月 5 日現在）。

東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地における建築制限の特例に関する法律第 1 条第 1 項及び第 2 項に基づく被災市街地における建築制限

1. 建築制限の区域

気仙沼市、名取市、東松島市、女川町、南三陸町、石巻市（石巻市は特定行政庁として独自に定める。）

2. 建築制限の内容

上記区域内においては、建築物（次に掲げるものを除く。）の建築を制限する。

(1) 駐車場、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物

(2) 工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物

(3) その他一の区域内の市又は町の意見を聴き、その復興に係る事業の施行に支障がないと知事が認める建築物

3. 建築制限の期間

平成 23 年 5 月 12 日から 9 月 11 日までの間

²⁵ 建築基準法第 39 条、第 84 条

²⁶ 災害対策基本法第 63 条

²⁷ 東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地における建築制限の特例に関する法律第 1 条

²⁸ 宮城県ホームページ 参照。

http://www.pref.miyagi.jp/kentaku/110311_earth/kenchikusidou/110511_seigentokurei.htm

- ④ その他土地価格形成要因として考慮すべき法令制限等

(3) 復興計画等についての確認

今後の復興計画等については、次のような確認を踏まえた上で把握するものとする。

- ① 復興計画の策定状況と内容
 - 基本構想段階での土地利用計画の方向性
- ② 復興計画の具体性と策定期間
 - 具体的復興計画策定の時期
- ③ 復興計画に基づく各種施策とその実施時期
 - 1) 震災前と復興後の土地利用の状況の変化の可能性
 - 2) 都市計画の用途地域、建ぺい率・容積率の変更の可能性、建築制限等の可能性等による標準的使用の判断
- ④ 当該復興計画の実現性
 - 1) 実施主体²⁹
 - 2) 実施時期³⁰

なお、岩手県・宮城県・福島県沿岸市町村における復興計画の状況は、(付録) 2. 「岩手県・宮城県・福島県沿岸市町村の復興計画一覧 (平成 24 年 3 月調査)」のとおりである。

(4) 同一需給圏及び市場参加者の判断

対象標準地の同一需給圏の判断にあたっては、震災前の地域要因の類似性に係る観点に加え、前記(1)～(3)で把握された被災状況や震災による法令制限等の適用状況、復旧の程度、復興計画の策定状況及び予測される復旧後の状況について、類似性の高い地域の地域要因の変動及び需給動向を分析することが望ましい。

(5) 近隣地域における標準的使用の判定

近隣地域の標準的使用の判定にあたっては、前記(1)～(4)の調査分析を踏まえた上で適切な判断を行うことが必要である。

価格時点において、ただちに建物等の利用に供することが困難な地域における標

²⁹ 実施主体が国、地方公共団体、民間団体のいずれであるか等についての確認を行う。なお、地価公示における鑑定評価では、復興計画の実現性に係る想定上の条件を付加することができないことに留意する必要がある。

³⁰ 実施主体に対し、復興計画の策定状況や実施時期についての確認を行う。

準的使用は、建物等の利用に供することが可能となる時点を予測し、当該時点における利用により判断するものとする。

3-1-3. 最有効使用の判定

対象標準地の最有効使用を判定するにあたっては、前記3-1-2. の調査分析等を踏まえた上で適切な判断を行うことが必要である。

近隣地域における標準的使用の判定同様、価格時点においてただちに利用することが困難である場合でも、利用が可能となる時点を予測し、当該時点における最有効使用を判定するものとする。ただし、震災後の対象標準地の近隣地域における標準的使用とは同じであるものの、当該震災後に判定された最有効使用が震災前の最有効使用と異なる場合には、継続地点としての評価を行うことが適切ではない場合もあるため、国と協議の上、対応を検討する必要がある。

3-2. 鑑定評価の手法の適用

東日本大震災による震災被害の影響は、次のように鑑定評価手法へ反映させるものとする。

(1) 取引事例比較法

- 震災被害の影響（直接的なもの、間接的なものの双方を含む。）は、時点修正率又は震災格差率に反映させる。
- 震災被害の影響のうち、時点修正率に反映させるのは、東京電力福島第一原子力発電所事故により放出された放射性物質による放射線の影響³¹のみであり、それ以外は震災格差率に反映させる。
- 平成24年地価公示では、震災被害の包括的な把握をめざし、これらをまとめて震災格差要因として整理した。また、地価公示統一フォームにおいては、当該震災格差率は地域要因の比較項目に反映させる。
- 取引事例比較法の各過程において、震災に関する価格形成要因を重複して考慮しないように留意する必要がある。
- 価格形成要因（主に震災に関するもの）と取引事例比較法の関係は次のとおりである。

³¹ 震災後に取引された取引事例数に制約があることを背景に、地元の不動産鑑定士による取引事例の分析からは、放射線量の多寡による精度の高い分析結果は得られなかったものの、福島第一原子力発電所事故による不動産取引価格へのマイナスの影響は観察されている。

比準の各過程 価格形成要因	事情 補正	時点 修正	標準 化 補正	地域要因の比較 (震災格差要因による 震災格差率の査定)	個別的 要因の 比較
社会経済情勢の変化		○			
放射線の影響		○			
建築資材価格の変動		○			
復旧・復興のスピード				○(「復旧期間」で考慮)	
震災による移転需要				○(「1震災被害を背景とした需給の変化等による増減価」で考慮)	
地域の主要産業に 対する打撃の程度				○(「2(1)②建物等都市機能への影響」 で考慮)	
液状化による需要の減退				○(「1震災被害を背景とした需給の変化等による増減価」で考慮)	

(2) 収益還元法

- ・ 基本利率の査定にあたっては、復旧期間の予測の不確実性を反映させる。
- ・ 直ちに建物の建築等に取りかかれぬ待機期間の期間損失を考慮し、待機期間のない場合の純収益を「震災修正還元利回り」³²で割り戻すことにより反映させる。

3-2-1. 取引事例比較法の適用

(1) 事例の選択とその範囲について

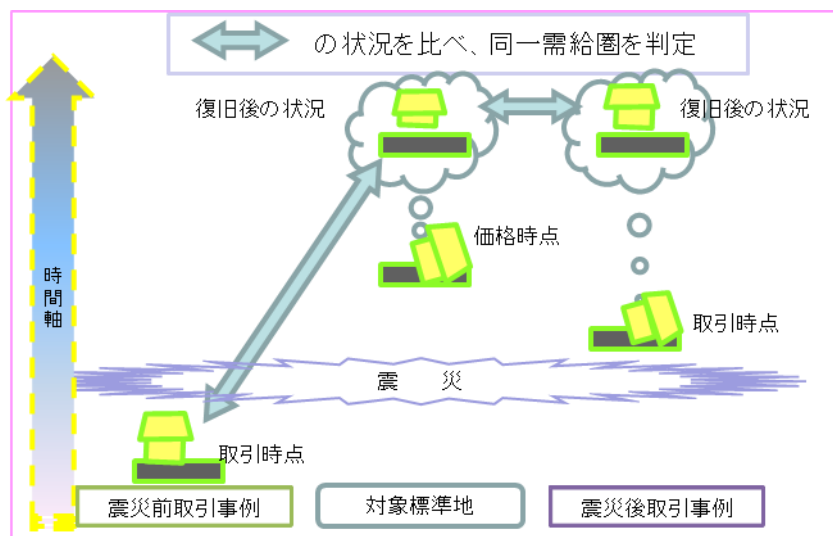
対象標準地の復旧後の状況により（または想定し）同一需給圏を判定し、その近隣地域又は同一需給圏内の類似地域若しくは近隣地域の周辺の地域から選択する³³（下図Ⅲ-1参照）。

ただし、後記（4）のとおり、震災格差要因以外の地域要因の比較では、概ね震災前の状況を前提に地域要因の比較を行うことに留意する必要がある。

³² 「震災修正還元利回り」とは、価格時点において建物建設に着手するまでの間に一定の待機期間（インフラ施設等の復旧が進み、建物等の建築が可能となるまでの期間）が見込まれる場合に、当該期間に対応した期間減価分を反映させた還元利回りである。

³³ 復旧期間や復旧の程度に多少差がある場合でも、両者の震災格差率を比較することで試算を行うことが可能であるため、震災後に取引された取引事例を積極的に採用されたい。ただし、一般に、需要者は、復旧期間や復旧の程度が大きく異なるものを比較して取引を行うことは少ないため、この場合には、これらを同一需給圏と把握することは困難となる。

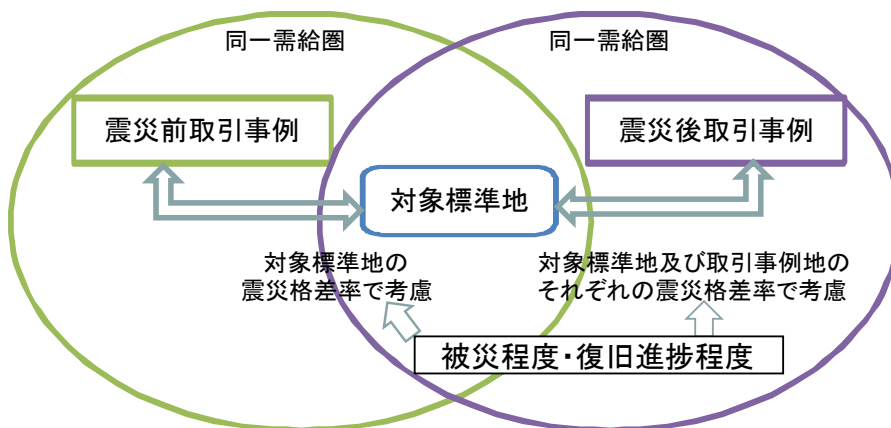
図Ⅲ－１ 同一需給圏の判定の考え方（イメージ図）



なお、震災後に取引された取引事例は、被災状況や震災による法令制限等の適用の有無、復旧の程度、復興計画の策定状況、その実現性等により、同一需給圏の範囲が、震災前とは異なる場合もあるため留意する必要がある。

また、被災の程度・復旧の進捗の程度（復旧到達までのスピード感）は、震災格差率で考慮するため、事例選択時に考慮する必要はない（現時点で復旧が終わっていきよと、5年先に終わるのであろうと最終的な状態が類似しているのであれば、事例の選択を妨げない。）（下図Ⅲ－2参照）。

図Ⅲ－2 事例選択時の被災程度・復旧進捗程度の考え方（イメージ図）



(2) 事情補正について

震災後の取引では、震災という特殊な状況の中で、売り急ぎ、買い進み等さまざまな事情をかかえて取引される場合がある。この場合には、取引当事者の属性や取引事例の被災状況等を確認した上で、当該特殊な事情の有無の判断を行う必要がある。

また、震災後の取引には、明らかに震災を契機として行われたものが多く含まれており、震災前と比べて数多くの取引件数が見られるようになっている地域もある。

取引事例の選択にあたっては、取引における特殊な事情の有無の判断を行う必要があるが、取引当事者の属性や取引事例の被災状況等を確認し、生活基盤を立て直すため等の新たな居住先として売買されるような取引（いわゆる「移転需要」）であると判断される場合については、正常な取引であることから、取引事例として選択することを妨げない。

なお、地価公示震災運用指針においては、移転需要の高まりに起因する増価について、原則的には、事情補正ではなく、震災格差率で考慮することとする。

具体的には、震災格差要因「1 震災被害を背景とした需給の変化等による増減価要因」に反映させる。

取引事例については、震災格差要因を反映した震災格差率を用いて、地域要因の比較項目に、当該震災による影響を反映させるものとするが、この場合、事情補正等の要因と重複して考慮しないように留意する必要がある。

(3) 時点修正について

時点修正の要因と震災格差率で考慮すべき震災格差要因を重複して考慮しないように留意する必要がある。

また、震災格差要因以外の震災に関する価格形成要因を時点修正に反映させる場合には、当該要因の内容及び時点修正に反映させる理由を「比準価格の決定の理由」欄に記載する必要がある。

なお、時点修正において考慮すべき要因及び時点修正で考慮すべきでない要因（震災格差率で考慮すべき要因）を例示すれば、次のとおりである。

- ① 時点修正において考慮すべき要因
 - ・ 取引時点以降の国内及び海外における社会経済状況の変化
 - ・ 東京電力福島第一原子力発電所事故により放出された放射性物質による放射線の影響
 - ・ 建築資材価格の変動
- ② 時点修正で考慮すべきでない要因（震災格差率で考慮すべき要因）

- ・ 復旧・復興のスピードの変化（震災格差率の算定時において、予測する復旧期間に反映させるため、時点修正率で考慮してしまうと、重複計上することになる。）
- ・ 震災による移転需要（震災格差率の算定時において、「1 震災被害を背景とした需給の変化等による増減価要因」で考慮するため、時点修正率で考慮してしまうと重複計上することになる）
- ・ 液状化による需要の減退（震災格差率の算定時において、「1 震災被害を背景とした需給の変化等による増減価要因」で考慮するため、時点修正率で考慮してしまうと重複計上することになる）

（4）地域要因の比較及び個別的要因の比較について

取引事例地と対象標準地とでは、震災の影響の程度が異なることにより、従来の価格形成要因バランスに変化が生じている可能性もある。したがって、地域要因及び個別的要因³⁴の比較を行う場合には、価格形成要因の変動の程度に留意する必要がある。

また、震災格差率に反映させる震災格差要因とそれ以外の地域要因を整理することにより、重複して考慮しないように留意する必要がある。

震災前に取引された取引事例を選択した場合、対象標準地の震災格差要因による影響は、震災格差率を用いて「地域要因の比較項目その他」で考慮（ここで震災格差要因の影響を反映）し、震災格差要因以外の地域要因の比較では、震災格差要因の影響を反映させない。

つまり、震災格差要因以外の地域要因の比較では、原則として、「取引時点の取引事例地に係る地域要因」と「震災前の対象標準地に係る地域要因」を比較する。

また、震災後に取引された取引事例を選択した場合、取引事例地と対象標準地の震災格差要因による影響は、両者の震災格差率を用いて「地域要因の比較項目その他」で考慮（ここで震災格差要因の影響を反映）し、震災格差要因以外の地域要因の比較では、震災格差要因の影響を反映させない。

つまり、震災格差要因以外の地域要因の比較では、原則として、「震災前の取引事例地に係る地域要因」と「震災前の対象標準地に係る地域要因」を比較する。

なお、震災前の状況が、復旧後の状況と異なる場合（震災前の状態まで回復しない

³⁴ ただし、震災による被害のうち、対象標準地に、個別に地割れや地盤沈下等が生じている場合で、当該被害が地域の標準的な被害状況とは異なる場合には、選定替え等をも含んだ対応を検討する必要があることに留意する必要がある。

場合や震災前の状態よりも良くなることが予測される場合)、この震災前の状況と異なる程度については、震災格差率で考慮することが多いので、震災格差要因以外の地域要因の比較では考慮しないことに留意する必要がある。

(5) 震災格差率の適用について

後記第4章により求めた震災格差率を、取引事例比較法における「地域要因の比較」項目に反映させることにより、適切な比準価格を求めるものとする。

なお、当該震災格差率は、前年代表標準地等の価格との規準においても用いるが、この場合にも、「地域要因の比較」項目に反映させるものとする³⁵。

3-2-2. 収益還元法の適用

(1) 総収益の査定

総収益の査定に必要となる賃料水準の把握にあたっては、被災後の賃貸事例は、一時的な需給の不均衡により賃料が急上昇している場合や復旧過程にあるため低い賃料が設定されている場合等が想定されるため、価格時点における中長期的な需給動向の予測の下に適切な賃料水準を把握するように努めるものとする。

(2) 総費用の査定

建設資材価格の上昇による建設費の上昇、建築・造成期間の長期化、地割れ、液状化が発生したことによる地盤改良費等が見込まれる場合は、その費用等を想定した建物の初期投資額等に適切に反映させるものとする³⁶。なお、公的な補助により、土地の瑕疵に関する補完がなされる場合にも当該補助を適切に反映させる必要がある。

(3) 純収益を還元する方法

基本利率の査定にあたっては、復旧期間の予測の不確実性を反映させるものとする。具体的には、復旧期間の予測の不確実性については、震災特有のものであると考え、この不確実性に対するリスクプレミアムを「通常時の収益還元法の基本利率」

³⁵ 具体的な試算例については、第4章 1. 震災格差率参照。

³⁶ ただし、地盤改良費は建物耐用年数満了時に想定する再建築費用に含まれないことに、留意する必要がある。

に加算することにより、平成 24 年地価公示の収益還元法で採用する「復旧期間の予測の不確実性を考慮した基本利率」を求める。

倒壊建物の撤去や、公法上の規制により、価格時点において建物建設に着手するまでの間に一定の待機期間が見込まれる場合には、当該期間に対応した期間減価分を還元利回り等に勘案した「震災修正還元利回り」を用いて収益価格を求めるものとする。

3-3. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定にあたっては、通常の再吟味・説得力に係る判断に加え、震災の影響や判定した震災格差率についての説明を記載する必要がある。

第4章 平成24年地価公示における震災格差率の適用

1. 震災格差率

震災格差率とは、震災格差要因³⁷が対象標準地又は取引事例地（以下「対象標準地等」という。）の価格形成に与える影響の程度を反映させるための率³⁸であり、取引事例比較法の適用や前年代表標準地等の価格との規準において用いられる率である。

なお、価格時点（平成24年1月1日）（取引事例地の場合は取引時点（以下併せて「価格時点等」という。））における震災格差率を査定するためには、被災直後の震災格差要因の状況と被災直後から復旧までの期間を把握するのではなく、価格時点等における震災格差要因の状況と価格時点等を起点とする復旧までの期間（以下「復旧期間」という。）を把握することに留意する必要がある³⁹。

価格形成要因（増減価要因）に基づく格差率には、角地や不整形のように増減価要因が半永久的に継続することを前提としたものと、ある事象により生じて一定期間のみ継続することを前提としたものがあり、一般に、経験的に捉えることができるのは前者の増減価要因に基づく格差率である。

したがって、地価公示震災運用指針の震災格差率を求めるにあたっては、これら二つの増減価要因に基づく格差率の違いを十分認識した上で、「震災格差率シート」を用いることが必要である。

価格時点等から一定期間の効用価値の増減を計測するにあたっては、次の1・2の増減価要因に基づく格差率の合算を震災格差率と把握することにした。

1 震災被害を背景とした需給の変化等による増減価要因

- (1) 一定期間のうちに消滅する増減価として処理しない場合
- (2) 一定期間のうちに消滅する増減価として処理する場合

2 復旧⁴⁰までの効用価値の減少による減価要因

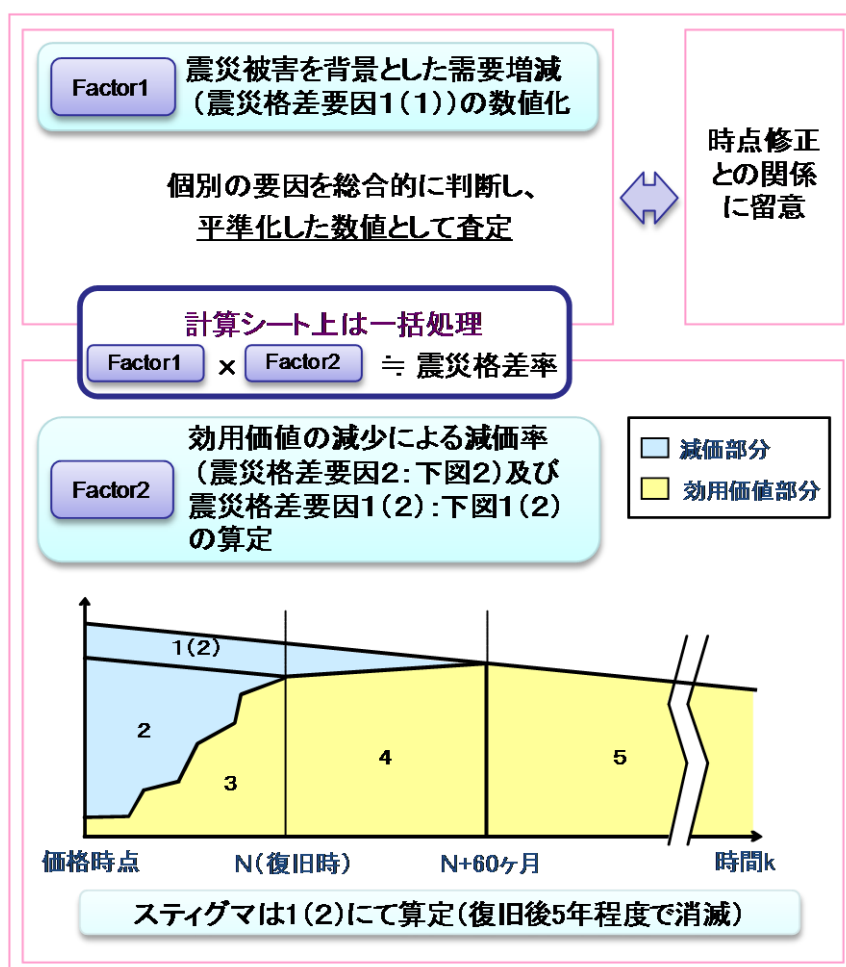
³⁷ 第3章 19頁、表Ⅲ-1参照。

³⁸ 東日本大震災の震災被害に係る価格形成要因の変化に着目し、震災が発生しなかった場合の価格との差（増減価の程度）を率で表示している。

³⁹ 後記45頁、8. 震災格差率の試算例参照。

⁴⁰ この場合の「復旧」とは、概ね震災前の状態に回復することをいう。ただし、必ずしも震災前の状態を前提としない場合もあることに留意する必要がある。この判断は、価格時点等において予測するものとする。

これら二つの増減価要因に基づく震災格差率の考え方を図示すると次のようになる。
 図IV-1 震災格差率の考え方 (イメージ図)



- 1 (1) 震災被害を背景とした需給の変化等による増減価のうち一定期間のうちに消滅する増減価として処理しない場合 (Factor1)
 - 1 (2) 震災被害を背景とした需給の変化等による増減価のうち一定期間のうちに消滅する増減価として処理する場合 (Factor2)
 - 2 復旧までの効用価値の減少による減価 (Factor2)
 - 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
- $$1(1) + 1(2) + 2 + 3 + 4 + 5 = \text{震災前の不動産価格 (P)}$$
- $$1 \text{ の格差率} = (1(1) + 1(2)) / P$$
- $$2 \text{ の減価率} = (\sum \alpha P r U(k) / (1+r)^k) / \alpha P - 1$$
- $$= \sum r U(k) / (1+r)^k - 1$$
- ※ α 、 P 、 r 、 $U(k)$ については、後記4. 復旧期間の効用価値参照

付録の「震災格差率シート」は、入力された格差率と復旧期間に基づいて計算された効用価値率を価格時点等から10年（120ヶ月）間の効用表として作成した。入力すべきパラメータは白色・二重線枠青色・点線枠黄色のセルで、求められる格差率として、「震災被害を背景とした需給の変化等による格差率」と「復旧までの効用価値の減少による減価率」のそれぞれを表示し、両者の合算を震災格差率とした。

震災格差率の適用にあたっては次の点に留意する必要がある。

- ① 震災前に取引された取引事例を選択する場合、対象標準地の震災格差要因による影響は、価格時点（平成24年1月1日）における対象標準地の震災格差率を基に計算した格差率により、「地域要因の比較項目その他」で震災地域格差として反映させる。

また、前年代表標準地等の価格との規準においても、対象標準地の震災格差率を基に計算した震災地域格差を「地域要因の比較項目その他」に反映させる。この場合、時点修正には、前年代表標準地等の震災格差要因の影響を反映させないことに留意する必要がある。

- ② 震災後に取引された取引事例を選択する場合、取引事例地と対象標準地の震災格差要因による影響は、取引時点における取引事例地の震災格差率及び価格時点（平成24年1月1日）における対象標準地の震災格差率を基に下記計算式により計算した格差率により、「地域要因の比較項目その他」で反映させる。

（計算式）

$$\frac{(1 + \text{取引時点における取引事例地の震災減価率})}{(1 + \text{価格時点における対象標準地の震災減価率})} - 1$$

(①)震災前に取引された取引事例を選択する場合の試算例)

・時点修正では、震災格差要因の影響を反映させない。

・対象標準地の震災格差要因による影響は、震災格差率を用いて「地域要因の比較項目その他」で考慮する(ここで震災格差率の影響を反映させる。)
 ・震災格差要因以外の地域要因の比較では、震災格差率の影響を反映させない(つまり、原則として、「取引時点の取引事例地に係る地域要因」と「震災前の対象標準地に係る地域要因」を比較する。)

取引価格 (H23.2.10) 事情補正 時点修正 建付減価の補正 標準化補正 推定価格 地域要因の比較 標準価格 個別的要因の比較 査定価格

$$40,012 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{96.7}{100} \times \frac{100.0}{/} \times \frac{100.0}{93.0} \approx 41,604 \times \frac{100.0}{126.4} \approx 32,915 \times \frac{100.0}{100} \approx 32,900 \text{ 円/㎡}$$

※ 前年代表標準地との規準について

前年代表標準地の価格は、H23.1.1時点(震災前)価格であるので、震災前の取引事例を選択する場合に準じて規準を行う。
 従って、対象標準地の震災格差要因による影響のみ考慮すればよく、代表標準地の震災格差率による影響を考慮する必要はない。

地域要因の比較
 街路条件 Δ1
 交通・接近条件 ±0
 環境条件 +20
 行政的条件 Δ5
 その他 +12

震災格差率計算シート【計算結果】
 (2)震災地域格差(%)の右欄数値を入力

【参考】
 $\frac{1}{(1-0.104)} - 1 \approx 0.12(12\%)$

震災格差率計算シート【計算結果】
 (1)震災格差率(%)

価格時点における対象標準地の震災格差率 Δ10.4%

(②)震災後に取引された取引事例を選択する場合の試算例)

・時点修正では、震災格差要因の影響を反映させない。

・取引事例地と対象標準地の震災格差率による影響は、両者の震災格差率を用いて「地域要因の比較項目その他」で考慮する(ここで震災格差率の影響を反映させる。)
 ・震災格差率以外の地域要因の比較では、震災格差率の影響を反映させない(つまり、原則として、「震災前の取引事例地に係る地域要因」と「震災前の対象標準地に係る地域要因」を比較する。)

取引価格 (H23.7.10) 事情補正 時点修正 建付減価の補正 標準化補正 推定価格 地域要因の比較 標準価格 個別的要因の比較 査定価格

$$36,501 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{98.2}{100} \times \frac{100.0}{/} \times \frac{100.0}{95.0} \approx 37,731 \times \frac{100.0}{115.2} \approx 32,753 \times \frac{100.0}{100} \approx 32,800 \text{ 円/㎡}$$

地域要因の比較
 街路条件 ±0
 交通・接近条件 Δ3
 環境条件 +20
 行政的条件 ±0
 その他 Δ1

両震災格差率の開差率を入力
 $\frac{(1-0.115)}{(1-0.104)} - 1 \approx \Delta 0.01(\Delta 1\%)$

取引時点における取引事例地の震災格差率 Δ11.5%

価格時点における対象標準地の震災格差率 Δ10.4%

震災格差率計算シート【計算結果】
 (1)震災格差率(%)

なお、震災前に取引された取引事例を選択する場合も、取引時点における取引事例地の震災格差率が0になるため、前記格差率の計算式： $(1+0) / (1+\text{価格時点における対象標準地の震災格差率}) - 1 = 1 / (1+\text{価格時点における対象標準地の震災格差率}) - 1$ となり、(①)震災前に取引された取引事例を選択する場合の試算例)において、震災格差率を基に震災地域格差を計算する場合の計算式と一致する。

- ③ 震災格差率以外の震災に関する価格形成要因は、時点修正や震災格差率以外の地域要因の比較項目に反映させることになるが、この場合には、それぞれ当該要因の内容を鑑定評価書に記載する必要がある。

なお、地価公示震災運用指針の震災格差率は、その考え方を検証するために、予めサンプルテストを行い、可能な限り実態を反映させるよう努めている。

(参考)

地価公示震災運用指針における震災格差率を一般の鑑定評価等において採用する場合には、

「対象不動産の属する市場（同一需給圏等）が、概ね、震災前の状態へ復旧することを前提とした市場参加者により形成されている」という前提条件を満たす必要がある。

また、取引事例比較法の比準においては、地価公示の統一フォーム等による制約もないため、震災地域格差修正という項目にて次のように反映させることになる。

取引価格 × $\frac{100}{\text{事情補正}}$ × $\frac{\text{時点修正}}{100}$ × $\frac{100.0}{\text{建付減価}}$ × $\frac{100.0}{\text{標準化補正}}$ × $\frac{100.0}{\text{地域要因の比較}}$ × $\frac{\text{震災地域格差修正}}{100}$ × $\frac{\text{個別的要因の比較}}{100}$ = 比準試算値 円/㎡

(100% - 震災格差率) の数値を計上する。

2. 震災被害を背景とした需給の変化等による増減価（前図IV-1のFactor1及び1（2）の部分）

震災被害を背景とした需給の変化等による増減価とは、震災によって発生した同一需給圏内の不動産市場における需給の変化等による増減価であり、主に心理的要因や地域の社会経済状況の変化に基づく増減価である。

当該需給の変化を例示すれば、次のとおりである。

- ・ 震災による購買力の低下等が引き起こす需要の減退
- ・ 津波による浸水地域における心理的要因による需要の減退（漁村等海と深い関わりを持っている地域では、需要の減退の程度は小さいと考えられる。）
- ・ 震災被害の大きな地域から被害の小さな地域や被害のなかった地域への移転需要
- ・ 液状化により顕在化した軟弱な地盤の地域に対する需要の減退

当該増減価要因による格差率の算定にあたっては、震災によって発生した同一需給圏内の不動産市場における需給の変化等による増減価を総合的に判断するものであり、時点修正率との関係に十分配慮しつつ、適切に処理する必要がある。

現在の市場で増減価が観察されているとしても、市場は必ずしもこの増減価要因がそ

のまま永久に継続するとは考えていない場合もあるため、将来の変動を十分に考慮して検討する必要がある（特に、震災格差率シートにおいて、「一定期間のうちに消滅する増減価として処理しない場合」であっても、平準化した数値として入力するのはあくまでシステムの要請によるものであり、増減価が永久あるいは無期に残ると判断しているわけではないことに留意する必要がある。）。

(1) 一定期間のうちに消滅する増減価として処理しない場合（前図IV-1のFactor1の部分）

実際の市場において見られる増減価要因について、現時点で格差が発生しているとしても、市場は必ずしもこの格差がそのまま永久に継続するとは考えていないこともあるので、将来の変動も十分に考慮して、総合的な判断の結果、平準化したものとして処理する。

また、効用が元の状態に戻らない、あるいは、元の状態の延長線上ではあるが元の状態より良い状態に至るようなことが予測される場合には、「復旧までの効用価値の減少による減価率」とこの項目を併用することにより対応する。

(2) 一定期間のうちに消滅する増減価として処理する場合（前図IV-1の1(2)の部分）

スティグマ（心理的嫌悪感）など、一定期間（復旧後5年程度）でなくなる増減価と判断する場合が考えられる。一定期間のうちに消滅すると判断する場合でも、それが長期を見込むような場合には、「一定期間のうちに消滅する増減価として処理しない場合」として処理することが多いと考えられる。

価格時点における市場において、当該需給の変化が復旧まで一定で継続し、その後、5年間（60ヶ月）で直線的に消滅していくと予想されている場合の格差率を入力する。

3. 復旧までの効用価値の減少による減価（前図IV-1の2の部分）

復旧までの効用価値の減少による減価とは、震災によるインフラの被害等が概ね震災前の状態に回復するまでの効用価値の減少による減価であり、主に物理的要因に基づく減価である。

当該減価要因を、対象標準地等の近隣地域や同一需給圏内の類似地域を含む都市全体の効用に働きかけて、近隣地域の効用に間接的な影響を与える「都市機能に係る減価要因」と、当該対象標準地等の近隣地域の効用に直接的な影響を与える「近隣地域に係る減価要因」の二つに分けることにする。

3-1. 都市機能に係る減価要因

都市機能に係る減価要因とは、対象標準地等の近隣地域や同一需給圏内の類似地域を含む都市全体の効用に働きかけて、近隣地域の効用に間接的な影響を与える減価要因である。

なお、工業地の港湾機能は、近隣地域への間接的な影響ではなく、直接的な影響であると考え、地価公示震災運用指針においては「近隣地域に係る減価要因」へ分類している。

「都市機能」に分類される減価要因は、時間の経過とともに直線的（連続的）にその減価率が減少（直線的に効用価値が回復）していくものとした。

都市機能に係る減価要因としては次のようなものを考慮している。

- ① 鉄道の被害……………直線的に回復
- ② 建物等都市機能への影響……………直線的に回復
- ③ 港湾機能（住宅・商業）の低下……………直線的に回復

なお、都市機能として、鉄道や港湾施設を取り上げたが、それ以外のものは包括的な「建物等都市機能への影響」で処理することにした。

3-2. 近隣地域に係る減価要因

近隣地域に係る減価要因とは、対象標準地等の近隣地域の効用に直接的な影響を与える減価要因である。

「近隣地域」に分類される減価要因は、時間の経過とともに直線的（連続的）にその減価率が減少（直線的に効用価値が回復）していくものと、ある時点を境に不連続で減少（不連続に効用価値が回復）するものの二通りの計算方法を想定した。

加算して、-100を超えた場合は-100とみなしている。

近隣地域に係る減価要因としては次のようなものを考慮している。

- ① 土地利用に関する被害（浸水・液状化・地盤沈下）…不連続に回復
- ② 建築制限区域、被災市街地復興推進区域……………不連続に回復
- ③ 道路の状態（損壊・液状化・地盤沈下）……………直線的に回復
- ④ 周辺建物の状態……………直線的に回復
- ⑤ 水道の被害……………不連続に回復
- ⑥ 電気の被害……………不連続に回復

- ⑦ 下水の被害……………不連続に回復
- ⑧ 港湾機能（工業のみ）の低下……………直線的に回復
- ⑨ 擁壁等の崩落……………不連続に回復

一般に画地の前面道路やそれに接続する道路等は重要な価格形成要因の一つである。一方、画地と離れた国道や県道も都市機能を提供する重要な価格形成要因の一つである。したがって、画地が損壊した県道沿いにある場合は、「都市機能に係る減価要因」と「近隣地域に係る減価要因」の両者による減価が生じることになる。

3-3. 各要因による減価率

(1) 都市機能に係る減価要因による減価率

都市機能全体の機能低下による減価率（%）及びその復旧期間（月数）を査定する（減価率及び復旧期間については、各地点間のバランスを考慮するため分科会で決定する。）。

なお、この場合の減価率は、その月ごとの効用の減価であり価格の減価ではないことに注意する。

また、復旧期間は、自治体の復旧・復興計画を参考に市場がこれをどのように判断しているかをもとに査定する。なお、復旧期間のぶれは、割引率算定におけるリスクプレミアムで考慮していることに留意する。

鉄道の被害については、地域によって鉄道依存度が高い地域と低い地域があることに留意して、減価率を査定する必要がある。その際、平常時に鉄道を増価要因としてとらえてないのであれば減価率0%もありうると考えられる。

また、建物等都市機能への影響については、鉄道の被害や港湾機能の低下以外のすべての都市機能低下による減価率となる（例えば、地域の主要産業に対する打撃の程度もここで考慮する。）ので、市町村間で特にバランスを考慮する必要がある。なお、市町村単位ですべてのポイントが同じである必要はなく、同一市町村であっても地域によって被害の状況等に差が見られる場合には、この項目で差をつけることにより対応すべきである（例えば、市町村の中心部の減価が大きいものの、中心部から離れた郊外のポイントでその影響が軽微な場合など）。

(2) 近隣地域に係る減価要因による減価率

近隣地域に係る減価要因による減価率については、地域の区別なく概ね一定であると思われる。ただし、道路の状態、周辺建物の状態、工業用の港湾機能の低下については土地価格比準表をもとに減価率を査定する。水道・電気・下水の被害については、一般に、人が受ける不便さを勘案して査定する。

なお、交換機能が失われた状況では、失われた効用価値を市場で評価することができないため、経験的に把握している減価率を参考にしながらも、通常人の感ずる不便さを斟酌した減価率となることに留意する必要がある。

4. 復旧期間中の効用価値（前図IV-1の3の部分）

経験的な減価率を前提にした実際の効用価値減少割合を、価格時点等から一定期間について計測する。ただし、価格時点等から時間が経過するにつれて、時間価値を考慮する必要があるため、複利現価率で価格時点等へ割り戻す必要がある。

- P : 震災前の不動産価格
- α : 震災被害を背景とした需給の変化等による増減価による補正率
- αP : 震災被害を背景とした需給の変化等を考慮した補正後価格
- N : 復旧までの期間（月）
- U(k) : kヵ月目の効用価値割合
- r : 1ヶ月当たりの割引率（効用率）

とすると、kヵ月目の効用価値は $\alpha P r U(k)$ となり、これらの価格時点等から復旧時点Nまでの効用の現在価値の総和は、各月の効用価値に複利現価率 $1/(1+r)^k$ を乗じたものの総和となり、 $\sum \alpha P r U(k)/(1+r)^k$ となる。

4-1. 効用価値割合（U(k)）

不動産の効用価値割合U(k)（kは時間）に影響する要因を、前記3.のとおり、「都市機能に係る要因」と「近隣地域に係る要因」の二つに分けることにする。

「都市機能」の効用価値率をA(k)

「近隣地域」の効用価値率をB(k)

とすると、 $U(k) = A(k) \times B(k)$ と考えられるが、「都市機能」が壊滅的な被災を受けながら、画地レベルでは、ほとんど無傷のような、 $A(k) = 0$ 、 $B(k) = 1$ のような場合でも、都市機能の影響があまりない農家村落等の価格との比較で価格が0にならないと考えられる。したがって、単純にかけあわせることはやめ、

$$U(k) = (1 - \delta) B(k) + A(k) B(k) \delta \quad (\text{但し、} 0 < \delta < 1)$$

とする。

これは「都市機能」の効用価値率 $A(k)$ が影響するのは、「近隣地域」の効用価値率 $B(k)$ のうち割合が δ の部分だけであるという判断である。 δ はいわば、都市機能依存度である。

したがって、 $A(k) = 0$ 、 $B(k) = 1$ とすると $U(k) = 1 - \delta$ となるから、震災前でも $A(k) = 0$ の土地、すなわち、都市機能の影響があまりない農家村落等の土地の価格が把握できれば、震災前の対象標準地とこの価格の差を対象標準地の価格で割ることにより、理論的には δ の近似値が求められる。なお、「都市機能」の効用価値率は、実質的に δ によって減少する効果があるので、 $A(k)$ の決定については注意を要する。

なお、バランスのとれた震災格差率を求めるためには、都市機能の減価と δ とを乗じたものが近隣地域に影響するものであることに注意する必要がある。

市町村単位の被災状況等から市町村ごとに都市機能の減価を査定した場合は、当該都市機能へ依存する程度が画地ごとに異なるので、 δ でバランスをとる必要がある一方で、反対に δ をほぼ一定として、よりきめ細やかな都市機能の減価を、対象標準地ごとに設定することでバランスをとる方法も考えられる。

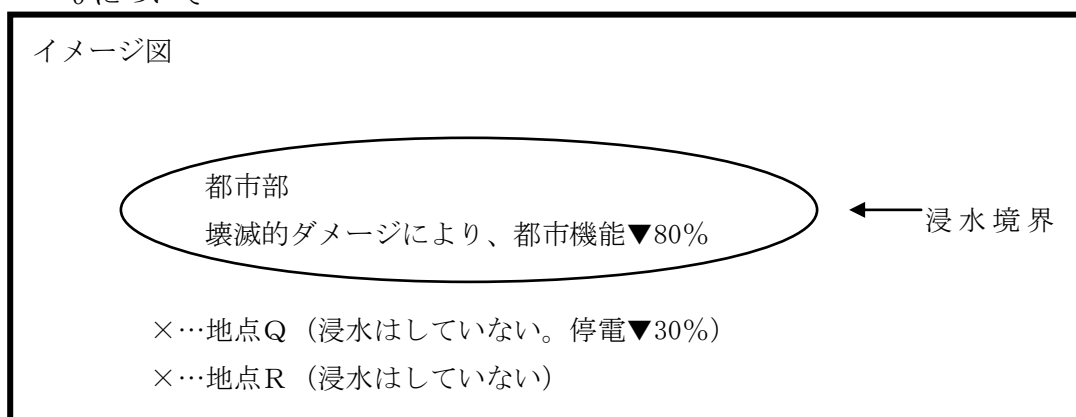
4-2. 効用価値割合の試算例

δ を地価公示標準地及び地価調査基準地の分布から求めた。

ただし、これは各市町村の平均的な δ であり、対象標準地の震災前価格を変数として δ を計算することも可能である。

商業地は住宅地よりも δ が大きく、工業地は、値が小さいか、0となるものもある。そのため、前述のとおり、工業地の港湾機能は「近隣地域」に分類した。

δについて



以下、効用を地代に置き換えて説明する。

震災前

地点Q 地代 10,000 円/月額

地点R 地代 2,000 円/月額で、都市機能の影響があまりない農家村落等

震災後

地点Qの評価は次のようになる。

停電▼30%で、10,000 円×(100%-30%)=7,000 円

都市機能▼80%で、7,000 円×(100%-80%)=1,400 円

地代は 1,400 円となり、地点Rと逆転してしまう。

そこで、7,000 円のうち、都市機能の影響を受ける部分の割合を 0.6 (= δ) とし、

都市機能の影響 を受けない部分	都市機能の影響 を受ける部分	都市機能の影響	
7,000 円×(1-0.6)	+ 7,000 円×0.6	× (100%-80%)	= 3,640 円 と考える。

辺々を震災前の地代 10,000 円で割ると、

$7,000/10,000 \times (1-0.6) + 7,000/10,000 \times 0.6 \times (1-0.8) = 3,640/10,000$

上記の例では、

A(k): 「都市機能」の効用価値率 (=0.2) ←都市機能▼80%

B(k): 「近隣地域」の効用価値率 (=0.7) ←停電▼30%

したがって、 $U(k)$ ： k ヵ月目の効用価値割合は、0.364と求められる。

4-3. 割引率と復旧期間

割引率は、収益還元法との関係から、「通常時の収益還元法の基本利率」+リスクプレミアムとなると考えられる。

復旧期間の予測の不確実性については、震災特有のものであると考え、この不確実性に対するリスクプレミアムを「通常時の収益還元法の基本利率」に加算することにより、割引率を求める。

なお、「通常時の収益還元法の基本利率」及び当該リスクプレミアムについては、収益還元法で採用している率と同じとする。したがって、当該割引率と平成24年地価公示の収益還元法で採用する「復旧期間の予測の不確実性を考慮した基本利率」は同じ率となる。

5. 復旧時以降5年間の効用価値（前図IV-1の4の部分）

復旧時以降5年間の効用価値とは、対象標準地等並びに対象標準地等の属する近隣地域及び都市全体が、概ね震災前の状態に回復しているものの、震災被害を背景とした需給の変化等による増減価のうち「一定期間のうちに消滅する増減価として処理しない場合の増減価」が残っている期間（復旧後5年間）における対象標準地等の効用価値である。

6. 復旧時から5年経過後の効用価値（前図IV-1の5の部分）

復旧時から5年経過後の効用価値とは、震災被害を背景とした需給の変化等による増減価のうち「一定期間のうちに消滅する増減価として処理しない場合の増減価」が消滅した後（復旧後5年経過以降）における対象標準地等の効用価値である。

7. 震災格差率の査定において留意すべき事項

7-1. 震災格差要因の査定において留意すべき事項

震災格差要因の査定において留意すべき事項を次表IV-1にまとめた。

表IV-1 震災格差要因の査定において留意すべき事項

1	<p>震災被害を背景とした需給の変化等による増減価要因</p> <p>震災によって発生した同一需給圏内の不動産市場における需給の変化等による増減価率を査定する。当該需要の変化を例示すると次のようなものがあげられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・震災による購買力の低下等が引き起こす需要の減退 ・津波による浸水地域における心理的要因による需要の減退 ・津波の被害が大きな地区の周辺における被災の程度が低い地区(高台など)に対する移転需要 ・液状化により顕在化した軟弱な地盤の地区に対する需要の減退
2	<p>復旧までの効用価値の減少による減価要因</p> <p>(1)都市機能に係る減価要因</p> <p>近隣地域及び類似地域を含む都市全体について、被災により発生する都市機能の減退が、これら地域の効用に与える影響を考慮する。</p> <p>① 鉄道の被害 鉄道の被害がもたらす地域への影響を考慮して減価率を査定する。その際、駅の乗降客数や鉄道の利用率、鉄道を利用できない場合の代替となる交通手段の整備状況等に留意し、当該鉄道の地域への貢献の程度を斟酌する。 一般に、地下鉄等の鉄道網が整備されている都市部への影響は大きくなり、整備されていない地域では限定的な影響にとどまる傾向があるが、都市部においても代替手段の如何によっては、その影響が小さくなることもあるため留意を要する。</p> <p>② 建物等都市機能への影響 「①鉄道の被害」や「③港湾機能(住宅・商業)」以外で、都市機能全体の損壊状況や地域の主要産業に対する打撃の程度の減価率を査定する。都市機能の指標を例示すると次のようなものがあげられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政機関、公共施設、義務教育施設等の機能状況 ・企業、商店、工場等の営業状況 ・居住者の日常生活の状況 ・消費財の供給状況 ・交通施設(空港、幹線道路)の状況 ・津波による破壊の状況 ・瓦礫の撤去及び除去の状況 ・震災による建物損壊の状況等 ・地域の主要産業に対する打撃の程度 <p>③ 港湾機能(住宅・商業)の低下 住宅地や商業地において、港湾機能の損壊による周辺地域の需要の減退や集客力の低下により発生する減価率を査定する。 特に漁村における影響は大きいので、留意する必要がある。</p> <p>(2)近隣地域に係る減価要因</p> <p>近隣地域の標準的な画地について、被災前の状況と比較した被災後の主に物理的な効用価値の減価である。なお、交換機能が失われた状況では、失われた効用価値を市場で評価することができないため、経験的に把握している減価率を参考にしながらも、通常人の感ずる不便さを斟酌した減価率となることに留意する必要がある。</p> <p>① 土地利用に関する被害(浸水・液状化・地盤沈下) 震災前のこれらの被害の予測可能性の有無等により、減価の程度が異なることに留意すべきである。</p> <p>② 建築制限区域、被災市街地復興推進区域</p> <p>③ 道路の状態(損壊・液状化・地盤沈下) 道路上の瓦礫の状態を含む。</p> <p>④ 周辺建物の状態 周辺建物の損壊等により生じた地域内の環境等に与える影響を考慮する。</p> <p>⑤ 水道の被害 } 人が受ける不便さを勘案して査定する。</p> <p>⑥ 電気の被害 } なお、今回の被災地においては、比較的ガス使用の比重が低いこと、また、</p> <p>⑦ 下水の被害 } 復旧の程度等も勘案して、「ガス」は減価要因としては採りあげなかった。</p> <p>⑧ 港湾機能(工業のみ)の低下 当該工業地が依存している港湾機能が低下している場合は、その効用の減価を考慮する。</p> <p>⑨ 擁壁等の崩落 擁壁等の崩落により生じた地域内の環境等に与える影響を考慮する。</p>

7-2. 復旧期間の査定において留意すべき事項

震災被害を背景とした需給の変化等による増減価要因については、半永久的に継続するか、一定期間のみ継続するかの別に関わらず、一定期間のうちに消滅する増減価として処理しない場合と一定期間のうちに消滅する増減価として処理する場合に分けて格差率を算定するものとしている。

前者については、各要因を総合的に判断のうえ、平準化した数値として査定し、後者については、復旧期間までは一定で推移し、復旧後5年間影響を与え続けることを前提としている。

復旧までの効用価値の減少による減価要因については、風評等に惑わされることなく、可能な限り確かな情報源に基づいて復旧期間を判定するものとする。

地価公示震災運用指針においては、復旧期間の予測を行うことができない場合や復旧期間が10年（120ヶ月）を超える場合には、「価格判定不能」に該当し、鑑定評価を行うことができないことに留意する必要がある⁴¹。

なお、震災格差要因は価格時点（平成24年1月1日）時等の状況を査定し、復旧期間は価格時点等を起点として査定する必要があるため、被災直後の最大被害の状況や被災時を起点とした復旧期間とは異なることにも留意する必要がある。

7-3. その他留意すべき事項

震災格差率の都道府県あるいは市町村バランスについては、サンプルテストの結果を反映し各分科会で検討するものとする⁴²。

⁴¹ 前記18頁、第3章 2. 適用範囲 参照。

⁴² ただし、対象標準地又は取引事例地の特性により、震災被害の価格への影響の及ぼし方は、画一的かつ一律なものではないことに留意する必要がある。前記39頁、4. 復旧期間中の効用価値 参照。

8. 震災格差率の試算例

【モデル地点の概要】

気仙沼市中心部の住宅地域内に所在する。

気仙沼駅から南東方へ約 2.5km、南西側が 6m 市道に等高に接面。

【震災被害状況等（サンプルテスト時点）】

津波により約 1.5m 程度の浸水被害を受けたが、低層階の被害に留まり周辺建物の倒壊は少ない。ライフラインは既に復旧しており日常生活は可能。建築制限はないが、河口付近にあり周辺地域では、従来より洪水被害による冠水もみられ、今回の地震により地盤沈下もあったことから周辺住民の戻りは鈍い。震災前は利便施設の接近性に恵まれた比較的地価水準の高い住宅地域であったものの、震災後の需要は減少している。

市の復興計画は計画案を検討中の段階で具体化はしていない。当地域については構想段階のゾーニングでも特に予定はない。

【モデル地点の写真】



【震災格差率計算表及び試算例】

地点名：サンプル

時点修正率 (%)	-3.5
-----------	------

【割引率】

(1) 基本利率 (%)	5.3
(2) リスクプレミアム (%)	0.5
(3) 割引率 (%) (基本利率+リスクプレミアム)	5.8

【1. 震災被害を背景とした需給の変化等による増減要因】

(1) 一定期間のうちに消滅する増減額として処理しない場合の格差率 (%)	-10	津波浸水による需要減退
(2) 一定期間のうちに消滅する増減額として処理する場合の格差率 (%)	-5	スティグマ
需給の変化(有期)の据置期間(月数)	60	
需給の変化(有期)の減衰期間(月数)	60	
(3) 需給の変化による格差率 (%)	-11.7	

※上記格差率は、減価の場合は負数、増価の場合は正数を入力。

【計算結果】

(1) 震災格差率 (%) (= 上欄1 × 右欄2)	-17.3
(2) 震災地域格差 (%) (地域要因の比較で入力する値)	21

自動計算

固定値

標準的数値はあるが変更も可能

分科会で決定

【2. 復旧までの効用価値の減少による減価要因】

※下記で査定した減価率及び復旧期間に基づき、効用の現在価値の合計を算定(「効用表シート」参照)

(1) 都市機能に係る減価要因		減価率 (%)	復旧期間 (月数)
① 鉄道の被害		-3	60
② 建物等都市機能への影響		-50	60
③ 港湾機能(住宅・商業)の低下		-15	60
都市機能全体の減価率(①から③の合計)		-68	
(2) 近隣地域に係る減価要因		減価率 (%)	復旧期間 (月数)
① 土地利用被害(浸水・液状化・地盤沈下)		0	0
② 建築制限区域、震災復興推進区域		0	0
③ 道路の状態(損壊・液状化・地盤沈下)		0	0
④ 周辺建物の状態		-5	36
⑤ 水道の被害		0	0
⑥ 電気の被害		0	0
⑦ 下水の被害		0	0
⑧ 港湾関係(工業のみ)の低下		0	0
⑨ 擁壁等の崩落		0	0
(3) 都市機能依存度		0.68	
(4) 復旧までの効用価値の減少による減価率 (%)		-6.3	

パラメータ表(主に主要都市圏)

市町村名	都市機能依存度(δ)			鉄道の被害			建物等都市機能の損壊状況			港湾機能の低下(住宅・商業)			水没ポイント割合
	住宅	商業	工業	住宅	商業	工業	住宅	商業	工業	住宅	商業	住宅	
八戸市													0.9
三戸郡階上町													0.0
宮古市													43.5
大船渡市													52.9
久慈市													13.3
陸前高田市													88.9
釜石市													35.7
上閉伊郡大槌町													83.3
下閉伊郡山田町													83.3
下閉伊郡岩泉町													20.0
下閉伊郡普代村													0.0
九戸郡野田村													80.0
九戸郡洋野町													0.0
仙台市宮城野区													11.0
仙台市若林区													7.8
仙台市太白区													0.0
石巻市													82.4
塩竈市													53.8
気仙沼市													50.0
名取市													8.0
多賀城市													33.3
岩沼市													25.0
東松島市													88.2
亶理郡亶理町													22.2
亶理郡山元町													50.0
宮城郡松島町													27.3
宮城郡七ヶ浜町													0.0
宮城郡利府町													0.0
牡鹿郡女川町													77.8
本吉郡南三陸町													100.0
相馬市													8.3
南相馬市													0.0
相馬郡新地町													16.7

都市機能依存度(δ)

所在地 コード	市区町村 名	人口総数	可住地 面積	人口 密度	住宅 個数	住宅 平均 価格	住宅 標準 偏差	住宅 最小 価格	住宅 最大 価格	商業 個数	商業 平均 価格	商業 標準 偏差	商業 最小 価格	商業 最大 価格	工業 個数	工業 平均 価格	工業 標準 偏差	工業 最小 価格	工業 最大 価格	調整 係数	調整 平均 価格	調整 標準 偏差	調整 最小 価格	調整 最大 価格	住宅	商業	工業	村落	
03202	宮古	59442	70.45	844	18	24804	15913	4240	54100	4	59475	20771	30300	74700	1	25700		25700	25700										
03203	大船渡	40738	58.96	691	12	24383	10259	10300	40100	4	50025	7682	43500	60100	1	17600		17600	17600										
03207	久慈	36875	79.14	466	11	21936	11249	5250	36800	3	52400	6994	44500	57800	1	9950		9950	9950										
03210	陸前高田	23302	45.48	512	5	23220	6468	16300	32800	3	38733	3287	35200	41700															
03211	釜石	39578	52.1	760	9	33722	10845	21900	47800	4	54700	3743	49200	57600															
03461	大槌	15277	24.42	626	5	27560	5046	22300	35900	1	54300		54300	54300															
03482	山田	18625	26.04	715	4	28050	5338	23500	35400	1	55900		55900	55900															
03503	野田	4632	10.61	437	4	13125	4329	8800	16900	1	19000		19000	19000															
04102	宮城野	190485	54.22	3513	45	62113	11334	31200	91200	18	178000	181277	57900	784000	5	33540	12013	23300	53200	1	24900		24900	24900	0.6	0.86	0.26	0.2	
04103	若林	132191	45.94	2877	34	84274	18732	51400	123000	9	151256	63425	52300	277000	1	35600		35600	35600	4	19975	814	18900	20700	0.78	0.88	0.47	0.63	
04202	石巻	160704	24.18	665	42	23169	13083	5200	46600	15	38960	15468	14100	61300	2	12700	990	12000	13400	2	13600	3394	11200	16000	0.78	0.87	0.59	0	
04203	塩竈	56490	15.19	3719	13	37569	6448	27200	49800	8	48863	7569	41400	66000	2	18200	9051	11800	24600										
04205	気仙沼	73494	62.79	1170	13	21015	8226	8900	40000	4	42750	16339	25200	63300	1	20500		20500	20500										
04207	名取	73140	71.45	1024	16	49519	11691	31600	64700	3	63833	4193	59000	66500						3	20833	1710	19700	22800	0.6	0.69			
04209	多賀城	62979	19.08	3301	15	55833	12541	37000	77800	2	55950	7849	50400	61500	3	40967	22915	19800	65300										
04211	岩沼	44198	46.95	941	9	38644	8327	20200	48000	3	49533	306	49200	49800	3	11467	3821	7900	15500	2	12350	2051	10900	13800	0.72	0.78	0.05	0.46	
04214	東松島	42908	69.7	616	10	27880	10011	16000	42700	2	40950	1344	40000	41900						4	11450	1515	9500	13000	0.66	0.77		0.41	
04361	亘理	34846	61.07	571	6	23367	4922	16600	29500	2	35300	6788	30500	40100															
04362	山元	16711	42.69	391	5	11360	2489	7600	14100	1	14000		14000	14000															
04401	松島	15089	26.42	571	5	28780	3814	22100	31700	3	50533	26194	32000	80500						3	12010	2668	8930	13600	0.69	0.82		0.6	
04404	七ヶ浜	20419	11.26	1813	5	29360	1733	26800	31600																				
04581	女川	10051	9.69	1037	6	19233	4264	14800	25100	2	34850	2899	32800	36900						1	7610		7610	7610	0.6	0.78		0.49	
04606	南三陸	17431	36.91	472	7	18721	9971	6600	34500	1	36800		36800	36800															
07209	相馬	37796	90.7	417	7	30186	8862	16100	40800	3	47967	2754	44800	49800	1	9260		9260	9260										
07561	新地	8218	29.48	279	6	16283	4554	10800	22100																平均	0.68	0.81	0.34	0.4

都市機能が低下又は喪失している可能性のある主な地域は上表の通りである。
 都市機能の影響が極めて小さい宅地の価格は、調整区域内の宅地及び住宅地の中で、最小の価格であると考え、調整区域内の宅地データがある地域を参考に平均を求めた。
 なお、村落地区については、住宅最小価格をもとに計算した。
 δを地域、価格帯によって変更するということも考えられるが、ひとまず平均値を提示し、現場の載量を加えた方がバランスがとれると考える。

建物等都市機能の損壊状況と減価率

NUMBER	市町村	面積(ha)	人口(千人)	用途地域面積(ha)	浸水面積(ha)	浸水割合(%)	水没地点割合	都市機能減価率
1	八戸市	30,540	237.5	5829	80	1	0.9	0
2	階上町	9,391	14.7	335	10	3	0.0	0
3	洋野町	30,320	17.9	0	-	-	0.0	0
4	久慈市	62,314	36.9	792	210	27	13.3	-20
5	野田村	8,084	4.6	55	50	91	80.0	-70
6	普代村	6,969	3.1	0	-	-	0.0	0
7	岩泉町	99,291	10.8	151	0	0	20.0	0
8	宮古市	125,989	59.4	932.8	260	28	43.5	-50
9	山田町	26,345	18.6	409	260	64	83.3	-60
10	大槌町	20,059	15.3	403.6	300	74	83.3	-60
11	釜石市	44,143	39.6	1469.5	390	27	35.7	-50
12	大船渡市	32,330	40.7	916	350	38	52.9	-50
13	陸前高田市	23,229	23.3	290.7	250	86	88.9	-70
14	気仙沼市	33,337	73.5	1,558.60	480	31	50.0	-50
15	南三陸町	16,374	17.4	175.7	150	85	100.0	-70
16	女川町	6,580	10.1	273.6	150	55	77.8	-60
17	石巻市	55,578	160.7	3,158.60	2,310	73	82.4	-70
18	東松島市	10,186	42.9	676.5	550	81	88.2	-70
19	松島町	5,404	15.1	288.4	90	31	27.3	-40
20	利府町	4,475	34	936.9	0	0	0.0	0
21	塩竈市	1,786	56.5	1,290.50	490	38	53.8	-50
22	七ヶ浜町	1,327	20.4	416	110	26	0.0	-20
23	多賀城市	1,965	63	1,332.70	540	41	33.3	-50
24	仙台市(宮城野区)	33,468	514.1	8,953	990	11	11.0	-30
25	仙台市(若林区)	↑	↑	↑	↑	↑	7.8	-20
26	仙台市(太白区)	↑	↑	↑	↑	↑	0.0	-20
27	名取市	10,007	73.1	1,775.70	210	12	8.0	-20
28	岩沼市	6,071	44.2	1,093.90	370	34	25.0	-30
29	亶理町	7,321	34.8	652	80	12	22.2	-20
30	山元町	6,448	16.7	0	-	-	50.0	-30
31	新地町	4,635	8.2	352.1	300	85	16.7	-50
32	相馬市	19,767	37.8	1,222.00	250	20	8.3	-20
33	南相馬市	39,850	70.9	1,048.60	0	0	0.0	0

集落が2つにわかれているような、市町村単位での統一が困難である場合があることや現場の判断も重要なので、裁量による増減は可能である。

付属資料

地価調査委員会 震災対応小委員会委員名簿

	氏名	勤務先名称	所属等	地域
委員長	小川 隆文	(株)中部第一鑑定所	愛知県第3分科会評価員	中部
副委員長	後藤 計	(株)二十一鑑定	東京都代表幹事	東京
委員	鈴木 禎夫	不動産リサーチ・アンド・アプレイザル(株)	福島県代表幹事	東北
〃	福士 正直	(株)福士不動産鑑定所	千葉県代表幹事	関東甲信
専門委員	小野寺 和夫	青葉不動産鑑定(株)	宮城県第2分科会鑑定評価員	東北
〃	清水 幹夫	清水不動産鑑定	岩手県代表幹事	〃
〃	小泉 寛	(有)小泉不動産鑑定事務所	岩手県分科会鑑定評価員	〃
〃	高橋 幾夫	(株)日本会計評価センター	宮城県代表幹事	〃
〃	千葉 和俊	(株)ケー・シー評価システム	宮城県第3分科会幹事	〃
〃	吉村 英博	(有)英不動産鑑定	福島県第3分科会幹事	〃
〃	杉浦 綾子	(株)緒方不動産鑑定事務所	東京都区部第9分科会幹事	東京
〃	鉄谷 義宏	(有)鉄谷不動産鑑定事務所	東京都多摩第6分科会評価員	〃
〃	武田 辰雄	(有)中国総合アプレイザル	広島県第1分科会評価員	中国
主任研究員	井野 好伸	(社)日本不動産鑑定協会	主任研究員	東京