不動産研究月報

4月 April 1995
No.204

阪神大震災に関する土地評価

(財) 日本不動産研究所
阪神大震災土地評価連絡会

REI
不動産を確かな目で
—研究・鑑定・コンサルティング—

財団法人 日本不動産研究所
豊橋支所
0532(53)0017

CONTENTS

はじめに …… 4

1 地震の発生と規模 …… 5

(1) 地震の発生 …… 5

(2) 地震の規模 …… 6

2 地震被害の概況 …… 6

(1) 被害者数 …… 6

(2) 避難者数 …… 6

(3) 仮設住宅 …… 6

(4) 倒壊家屋数と被害総額 …… 6

(5) ライフラインの復旧 …… 8

(6) 鉄道及び高速道路の仮復旧 …… 8

(7) 港湾機能の復旧 …… 9

(8) 瓦礫の撤去期間 …… 9

(9) 被災企業 …… 10

(10) 地盤の変化 …… 10

(11) 経済予測 …… 10

3 土地の鑑定評価についての対応 …… 11

(1) 震災後の土地価格の見方 …… 11

(2) 価格変動要因への影響 …… 12

(3) 評価手法の検討の対象区域 …… 12

(4) 評価手法の作成にあたっての前提 …… 13

(5) 鑑定評価の手法 …… 14

4 鑑定評価の条件及び依頼目的に応じた留意点 …… 24

5 付属資料 …… 27

はじめに

このたび近畿地方を直撃した大地震は、阪神間及び淡路島中心に甚大な被害をもたらしました。

まずはじめに、この地震において五千五百名近くにのぼった死者の方々のご冥福を衷心よりお祈りしますとともに、家屋及び財産に大きな被害を受け生活の不安にさらされた被災者の方々の安寧と被災都市の復興の一日も早いことを祈念する次第であります。

地震は、淡路島沖の明石海峡を震源に、深さ約20キロメートルの地点であるといわれ大都市直下型の巨大地震となりました。

そのため明治開港以来、横浜と並ぶわが国最大の貿易港として発展し、150万の人口を擁する神戸市では、永年にわたり築きあげてきた鉄道、高速道路及び港湾施設その他の主要な都市機能が一瞬にして破壊され、土地の主要な価格形成要因はわずか20秒間にして一変する結果となりました。

現在被災地域では、不動産の取引市場が混迷し、正常な取引価格を判定することが困難な状況にあります。

当研究所は、昭和34年の創立以来不動産の調査、研究及び鑑定評価を通じ、社会の要請に応える努力を重ねてまいりましたが、このたびの被災地域おいては、通常の不動産の鑑定評価手法では予期していなかった事態に遭遇したため、とりわけ土地の鑑定評価において、いかに対処すべきかを緊急に検討する必要が生じました。

幸いにも、当研究所は永年にわたる実践的活動の中で、鉄道、道路、港湾及び宅地の熟成度等に関する土地の価格形成要因の変化に係る既存の調査成果並びに多数の不動産鑑定士の実践と経験の集積があり、このたびの震災に対処すべき考え方を集約することができました。

震災後被災支所及び職員の安否が確認された後、1月27日に当研究所の各部代表者等による土地評価に関する連絡会議を開催し、爾後審査部を中心とする阪神大震災土地評価連絡会において検討を重ね、2月末日をもって一応の結論に到達しました。ここに新藤延昭次長によって取りまとめられたこの結果を発表して皆様のご参考に供するとともに、各位の忌憚のない御意見を賜れば幸甚に存じます。

理事長　亘　理　　彰

阪神大震災に関する土地評価

㈶ 日本不動産研究所
阪神大震災土地評価連絡会

1 地震の発生と規模

(1) 地震の発生

気象庁の最終発表によると、1995年1月17日午前5時46分、兵庫県淡路町の北東端沖合いの明石海峡付近において、マグニチュード（M）7.2の地震が発生した。

(2) 地震の規模

地震直後において、兵庫県全域では一斉に停電・電話が不通となり、神戸市長田区を始めとし各地において火災が発生し、2日間以上炎上し続けた地域もあった。

震度7を超える激震の範囲は、神戸市須磨区のＪＲ「須磨」駅付近から西宮市の阪急電鉄「夙川」駅付近に至る東西約22キロメートル、幅約1～2キロメートルの帯状の区域であるが、神戸市兵庫区から中央区までの約2キロメートルの範囲は被害も少なく、この激震の範囲からは除外される。

特に神戸市灘区の阪神電鉄「大石」駅付近では、木造家屋の倒壊率がほぼ100％であった。

このほか、兵庫県芦屋市山手町付近、阪急「西宮北口駅」付近、阪神「今津駅」付近、ＪＲ「宝塚駅」及び「中山寺駅」付近並びに淡路島北淡町、一宮町及び津名町の一部が、

震度７以上に該当する。

この地震から約19時間後の２月18日午前１時現在の余震回数は656回、人体に感じる有感地震は63回にのぼり、最初の地震で倒壊寸前となった建物の中にはこれにより倒壊に至ったものもあった。

気象庁は、この地震を「兵庫県南部地震」と命名したが、特に阪神間に被害が多く発生したため、翌日から一般には通称で「阪神大震災」と呼ばれている。

また、２月10日の閣議決定により設置された「阪神・淡路復興委員会」においては、「阪神・淡路大震災」という名称が用いられている。

2　地震被害の概況

(1)　被害者数

阪神大震災（兵庫県南部地震）の人的被害は、２月20日現在の兵庫県警察本部の発表では、死者5,413人、不明者２人であり、戦後最大の犠牲者数となった。

［主な地域別の死者数］

東灘区：	1,213人	長田区：	716人
西宮市：	935人	芦屋市：	403人
灘　区：	819人	兵庫区：	403人

(2)　避難者数

住居を破壊され、親戚又は知人をたより避難した住民の数は、震災後４日目の１月20日現在において31万人を超えた。混乱のやや落ちついた２月４日現在では約24万９千人となり地域別の主な避難民の数は下記のとおりである。

［主な地域別の避難民数］

長田区：	48,300人	芦屋市：	7,650人
東灘区：	43,300人	尼崎市：	5,120人
中央区：	33,300人	宝塚市：	4,550人
兵庫区：	23,000人	豊中市：	1,970人
須磨区：	18,900人	伊丹市：	1,590人
西宮市：	19,600人	北淡町：	2,050人

(3)　仮設住宅

各自治体では、ライフラインの復旧につれて自宅に戻る世帯が避難民全体の約30％となると見込み、残り70％である約21万人が避難施設としての仮設住宅を必要とすると判断している。

仮設住宅戸数は、２月16日現在で64戸分の入居が決定し、３月末までに４万戸を建設することを目標としている。このほか県外も含め公営住宅の転用借上げで３万戸を確保する見込みであるが、仮設住宅用地の不足及び住民の地元居住指向が高く県外入居の困難が予想される（大阪市立大学の調査では、避難民の多い東灘区、長田区及び中央区の避難民は

市外への転出に対して90%近くが希望していないという結果となっている)。

[避難民30万人]−[自宅復帰9万人]=[仮設住宅21万人]

7万戸必要→4万戸市内で建設

→3万戸公営住宅借上

(4) 倒壊家屋数と被害総額

2月15日現在の兵庫県調べによる家屋の倒壊等及び被害総額は次のとおりである。

(倒壊家屋状況)

		倒壊		火災	
		全壊	半壊	全壊	半壊
神戸市	東灘区	11,171	3,098	338	54
	灘区	11,693	3,559	495	102
	中央区	4,947	3,420	72	47
	兵庫区	8,374	4,422	1,058	13
	長田区	12,515	4,994	3,930	87
	須磨区	6,042	4,093	1,150	22
	垂水区	90	5,520	2	5
	北区	117	1,177	1	
	西区		1,500		1
	計	54,949	31,783	7,046	331
尼崎市		603	3,966	8	
西宮市		17,716	13,474	48	4
芦屋市		2,543	1,519	13	2
宝塚市		1,339	3,718	2	
伊丹市		354	623	1	
川西市		410	1,380		
北淡町		1,014	786	1	
その他		2,332	4,822		
総計		81,260	62,071	7,119	337

(被害総額)

被害項目		被害額
建築物		5兆8,000億円
鉄道		3,439
港湾		1兆 400
高速道路		6,000
埋立地		64
廃棄物・し尿処理		41
商工関係		6,300
公共土木施設	道路	1,139
	河川	263
	海岸・砂防	14
	下水道	1,062
	公園	134
	直轄事業	526
	小計	3,138億円
文教施設	県立学校	141
	市町立学校	1,705
	私立学校	215
	国公立大学	94
	私立大学	379
	文化財	97
	社会教育施設	326
	体育施設	206
	文化施設	65
	小計	3,228億円
農林水産関係	農地・ため池	224
	農業施設	105
	治山施設	82
	林産施設	15
	漁港	199
	水産業施設	36
	卸売市場	245
	食品関係	211
	小計	1,117億円
医療・福祉	病院	634
	診療所	267
	生協施設	322
	福祉施設	400
	その他	66
	小計	1,689億円
水道		561億円
ガス		1,900
電気		2,300
通信・放送		702
県・市町庁舎		651億円
警察庁舎		100
被害総額		9兆9,630億円

(5) ライフラインの復旧

電気、ガス及び水道等のライフラインは、復旧が早いものから時間を必要とするものまであるが、震災の翌々日である1月19日現在における厚生省の予測では次のとおりであった。

◇ライフラインの使用不能状況と復旧見通し◇

	震災日（17日）	20日	復旧の障害	復旧見込み
電　気	100万戸	7万戸	資機材搬入困難	2週間程度
ガ　ス	42万5,000戸	85万戸	道路陥没・浸水	1ヶ月半程度
水　道	約100万戸	96万戸	破損個所点検	不明
電　話	28万5,000回線	3万回線以上	道路損壊、渋滞	1ヶ月前後
JR在来線・私鉄延長	28線389キロ	17線169キロ	損傷がひどい	11線44キロはめど立たず
国道・県道	48路線82区間	32路線38区間	損傷がひどい	2路線2区間以外は2－3ヶ月
コンテナふ頭	22ふ頭	22ふ頭	損傷がひどい	めど立たず
青果物入荷量	10トン（18日）	61トン	輸送困難、小売店被害	——

※注　青果物入荷量（神戸市中央卸売市場の本場）以外は、不通、使用不可能など。

このうち特に神戸市の土地価格に影響の強い鉄道及び高速道路については「下記(6)」のとおりで、水道については、被害の大きい神戸市及び西宮市においても2月末日頃にはほぼ全域で復旧の見込みである。

(6) 鉄道及び高速道路の仮復旧

各鉄道ともに仮復旧が進み、2月20日現在では次のとおり交通状態が回復されつつあるが、現在稼動中の鉄道も仮駅舎による折り返し運転が多く、ダイヤ及び所要時間は不規則の状況である。

特に主要の東西ラインである阪急、JR及び阪神の各鉄道は、高架部分が未復旧であり高架下建築物の所有者及び借家人の権利調整の難航が予測され、三宮駅その他の駅舎では、解体及び建設期間を考慮すると神戸市中心部の完全な交通復旧には少なくとも2年ないし3年程度は必要と見込まれる。

〔主な鉄道〕

JR東海道線：神戸～灘　2月20日、灘～住吉　5月上旬

阪急神戸線：三宮～王子公園、御影～西宮北口　7月中旬

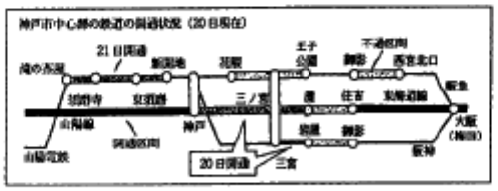
阪神電鉄本線：岩屋～御影　未定

山陽新幹線：姫路～新大阪　5月上旬

神戸高速鉄道：花隅～三宮　未定　長田～新開地　8月下旬

阪急伊丹線：伊丹～新伊丹　3月上旬

ポートライナー、六甲ライナー：8月下旬



〔道　路〕

阪神高速神戸線：早くて3年後

阪神高速湾岸線：10月頃開通

名　神　高　速：豊中～尼崎６ヶ月後

阪神高速守口線：２月下旬

国道２号線神戸市内東部：不通又は交通規制

(7) 港湾機能の復旧

神戸港の岸壁はほぼ全壊の状況で、ケーソンのメートル単位のズレ、陥没、液状化及びクレーンなど地上貨物施設の破損がみられ、当初復旧時期が未定とされていたが、神戸港は横浜港と並ぶ日本の重要港湾であり港湾機能の日本経済に与える影響が極めて大きく、早急に回復させる必要から、２月10日運輸省は、約２年間で岸壁全体を復旧する計画案を発表した。

その計画は、現在の護岸を単に復旧するだけではなく、大型岸壁は耐震性の強いＡ級バースを中心とするもので、復旧計画の概要は下記のとおりである。

［神戸港復旧計画案］

(年　度)	(コンテナ岸壁)	(フェリー岸壁)	(その他の岸壁)
1995年前半	8バース	4バース	50%
1995年後半	7バース	3バース	
1996年度中	135バース		50%
合　計	150バース	7バース	100%

(8) 瓦礫の撤去期間

家屋及びビル等の解体撤去は、全額公費という国の方針があるが、各自治体で独自の負担上限を設定し、その範囲内で全額を公費負担とする方向である。自治体自らが発注すべきか住民独自の契約により実施するかは未定であるが、解体業者及び労働力不足から、自治体自らの契約によると１年以上の順番待ちが発生すると見込まれ、国の補助指導による自治体発注形式には各自治体も難色を示しているようで、住民、業者、自治体の三者契約も検討されている。

解体撤去費用の負担上限額は下記のとおりであるが、各自治体により相当のばらつきがある。

家屋の解体撤去費用
（１平方㍍当たり、単位円）

被災市	負担上限額
神戸市	１２，０００
	３０，０００
西宮市	６，９４３
	２１，０００
芦屋市	６，９４０
	２１，０００
尼崎市	１０，０００～１１，０００
	１４，５００～１５，５００
宝塚市	７，１００
	１４，６００

※尼崎市の額の幅は現場状況と運搬距離を考慮
（上段は木造、下段は鉄筋コンクリート）

(9) 被災企業

震災の被害は製造業、物流業及び販売業その他数多くの業種におよび、大企業では川崎製鉄、住友ゴム工業、日本製粉の3社が生産ラインの閉鎖を決定し、そのほか本社ビルが倒壊した企業のうち11社が本社機能を別の場所に移転した。

神戸港、高速道路及び鉄道の損傷による物流機能の麻痺は、販売業だけでなく関西圏全域に生産活動の機能低下をもたらし、生産レベルが震災前の状況に回復するまでには5年から10年程度を要すると見込まれている（毎日新聞社2月16日）。

主要企業の被害の状況は、別記「付属資料」のとおりである。

(10) 地盤の変化

地震の直後では、淡路島の震源地付近にある「野島断層」のズレが発見され、神戸市から芦屋市にかけて数個の活断層のズレが発見されたが、神戸大学及び山形大学の調査（2月16日発表）によると、神戸市から宝塚市までの間にこれまで知られなかった3断層を含め9断層が動き被害をもたらしたことが判明した。

概略は、場所により異なるが上下で50から100センチの段差があり、横ズレも7から17センチであった。特に甲陽断層、芦屋断層、伊丹断層及び五助橋断層の被害が大きく、ビルの倒壊、駅舎、高速道路神戸線及び六甲大橋・神戸（ポート）大橋等の損壊をもたらした。

また、運輸省衛星データによると、人工島である六甲アイランドは最大で6.9メートル水平移動、平均水平移動2メートル、地盤沈下1.5メートルであり、ポートアイランドでは、平均水平移動2.7メートル、地盤沈下1.2メートルを観測している。

また、六甲山系である摩耶山は、北へ9センチ移動し海岸に近い埋立地は、ほぼ全域で液状化現象が発生し、海水および砂土の浮上とともに水道、ガス管等に破損をもたらした。

(11) 経済予測

日本経済研究センターの2月2日の発表によると、震災の影響で1～3月期の実質GDPは、年換算3ポイント押し下げられ、1.1%となり、94年度の実質成長率は0.2ポイント

表　日本経済への影響まとめ

実質GDP成長率（前年度比）		94年度	95年度
震災がない場合		0.90%	1.80%
震災と復興需要の影響		−0.14%	0.57%
	震災による生産の落ち込み*	−0.14%	−0.23%
	復興需要	―	0.80%
経済成長率		0.76%	2.37%

*生産の落ち込み分は、震災がない場合との比較
（注：震災がない場合は、当社1994年12月予測値）
（資料：三菱総合研究所）

下方修正し、年率0.9%の見込みとなった。

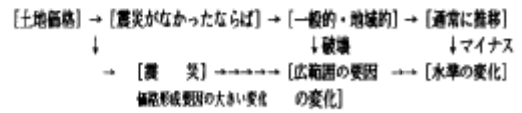
また、三菱総合研究所では、震災復興需要は95年の4～6月期から顕在化し、95年度の実質成長率を0.8%押し上げるとし、年率2.37%の成長率と予測している。

3　土地の鑑定評価についての対応

(1)　震災後の土地価格の見方

土地の評価に関連する地震による被害は前記のとおりであるが、地域全体にわたり特殊な状況が発生しそれぞれの被害が広範囲に錯綜しているものであるので、鑑定評価の立場から特に土地価格に影響の強い要因を、「一般的要因」すなわち社会的、経済的、行政的及び自然的要因の区分に従い整理する。

不動産の価格を形成する要因は、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられるが、ここでは一般的要因が地域の諸条件と結合した地域要因を被災地域全体で広範囲に捉えて震災が与える土地価格への影響を考察することにする。



震災当日又は翌日あたりの土地価格は、まだ余震、火災及び二次災害が継続中であり、要因そのものも変化しつつあり、人々は混乱の最中にあり不動産の取引市場は停止し、土地価格について人間の常識的予測の限界を超え、土地価格の空白状態にあったといえる。

その後次第に周りの状況が落ちつき、情報が正常化し始めた段階で不動産の価格を捉えることができ、一般に不動産の価格は、中長期的展望及び予測により形成されるものであるので、少なくとも1月17日以後数日の空白期間を通過して現在に至るまでは、震災前からの趨勢を延長して震災がなかったならば推移したであろうと認められる水準に加え震災の影響による下落の両者が重層した変動となっていると考えるのが妥当である。

また、電気、電話、郵便等のライフラインは10日間程度で仮復旧し、水道も2月末ごろにはほぼ全域に回復すると見込まれるので、これらの要因について土地価格を一日単位で回復反映させることは適切ではない。

土地価格は、今後2・3カ月単位ですべての要因が復旧するまで、震災がなかったならば推移したであろう変動の水準に回復していくが、人々の震災に対する後遺症（活断層、地盤、企業撤退、失業及び不安感等の錯綜）から従前の水準には達し難く、一定のギャップが継続するものと見込まれ、バブル要因を除けば、かなり長期の期間を経て復興需要の乗数効果、防災都市への改造の効果が土地価

格に具現化されてくると考えられる。

以上のことから、価格の動きは規則的な曲線ではなく不規則な軌跡をたどることとなろうが、ここでは一定の趨勢をもって回復するものとし、以下においては、当面被災地域内で民間の土地取引が頻繁に行われ、土地価格を比較的容易に把握することができる状況に至るまでの短期において、市場に代わって土地価格を評価をするための指針となることを期待するものである。

(2) 価格変動要因への影響

前記のとおり、地震被害の状況から特に土地価格に影響をおよぼす要因を、復旧期間と併せて整理すると以下のとおりである。

① 鉄道、高速道路

主力の東西ラインの仮復旧は7カ月程度、完全復旧まで3年程度

② 地盤、液状化

液状化の地盤沈下に係る埋立費用は地価水準に比べ僅少であるが、将来安定するまでは10年以上

③ 港湾機能

コンテナバース、フェリーバース等の復旧は2年以上

④ 商店街、客足の流れ

三宮センター街、交通ビル、そごうの半壊、阪急三宮の撤退、阪急駅舎の解体及び建設期間を考慮すると3～5年

各地域の商店街は、仮設店舗で対応しているところもあるが機能回復までは、3年程度

⑤ 建物密度、環境

建築制限期間、地域の平均的除却期間、再建築期間は3年程度

⑥ 復興促進区域、重点復興地域

建築前30日までに届出、重点復興地域は3月中に発表予定で施行期間は3年程度

⑦ 建築制限区域（84条区域）で三宮地区の地区計画の区域を含む

3月17日まで、それ以後は都市計画制限（53条）で、市街地開発事業に移行し3～5年

上記重点復興地域もこれに指定される可能性あり（ただし、三宮地区は地区計画区域であり建築前30日までに届出が必要）。

⑧ 震災後遺症

前記「(1)震災後の土地価格の見方」のとおり、震災後遺症回復まで5～8年と見込まれる

(3) 評価手法の検討の対象区域

災害の範囲は、兵庫県南部の広範囲の市町村に及んでいるが、土地価格への影響を検討

するためには、被害が最も大きく、不動産取引市場が混乱し、当該混乱の程度に応じた土地評価の必要性が生じると認められる神戸市の市域のうち、須磨区南東部以東で東灘区以西の六甲山南端から海岸に至る東西約17Ｋｍの市街地を対象区域とする。

具体的には、震度７の範域及びその周辺で、ＪＲ山陽本線「須磨」駅付近からＪＲ東海道本線「摂津本山」駅付近の沿線の南北２Ｋｍ程度で六甲アイランド及びポートアイランドの人工島を含む区域である。

（地域区分）

A　被害が最大の区域（建築基準法84条の区域　約233ha）

①　長田区新長田駅周辺地区北部（土地区画整理事業施行区域となる予定の区域）（第２種市街地再開発事業施行区域となる予定の区域）

②　長田区御菅地区（土地区画整理事業施行区域となる予定の区域）

③　兵庫区松本地区（同　上）

④　中央区三宮地区（地区計画の区域となる予定の区域）

⑤　東灘区森南地区（土地区画整理事業施行区域となる予定の区域）

⑥　灘区六甲道駅周辺地区（同　上）（第２種市街地再開発事業施行区域となる予定の区域）

B　被害が極めて大きい区域（超震度７の区域　倒壊率50％以上）

主としてＪＲ沿線の上記Ａ以外の区域で、災害復興緊急整備条例の重点復興地域となる区域（上記Ａを含む周辺が指定される予定）

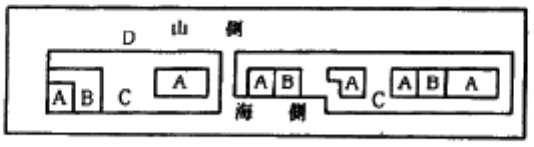
C　被害が大きい区域（震度7の区域　倒壊率30％以上）

上記Ｂの周辺で、上記条例の震災復興促進区域となる区域6,400ha（海岸線の液状化区域を含む）。

D　被害が少ない区域

上記条例の区域以外（罹災都市借地借家臨時処理法の適用区域で上記ＡからＣを除く）この区域は、正常な土地取引を識別することができる可能性が高い。

〈地域区分のイメージ図〉



(4)　評価手法の作成にあたっての前提

①　平成７年１月17日の震災以後を価格の基準となる日（価格時点）とする場合の鑑定評価について適用できる評価手法を

作成する。

② 本報告書の作成は、平成７年２月20日現在であり、それまでに通常知り得た内容を前提として作成する。

③ 行政的要因については、建築基準法第84条に規定する建築制限区域の制限が、都市計画法第53条に規定する建築に関する許可の内容と同一であり、この制限が３月17日の期限切れ以後、引き続き神戸市が予定している市街地開発事業としての土地区画整理事業、第２種市街地再開発事業の施行区域及び地区計画の区域として計画の決定がなされ、同53条の制限（地区計画の区域を除く）が継続するものとする。

④ 神戸市災害復興緊急整備条例（２月16日施行）による震災復興促進区域（約6,400ha）内にある場合にはこれを所与とし、かつ、このうちの重点復興地域（建築制限区域の６地区及びその周辺等）で３月末迄に新たに指定される予定の区域は既指定の６地区と同様の事業手法をとるものとする。

⑤ 復興に関する都市計画事業の施行区域内は当該事業を前提に、その他の区域は将来において震災前の原状に復旧されていくことを前提とする。

⑥ 全壊建物の撤去は、公共団体の補助で足りるものとし、撤去費用は考慮外とするが、当該地域内で予測される平均的撤去期間は復旧期間に含めて考慮するものとする。

⑦ この評価方針は、不動産市場において正常な土地取引が回復したと認められる状況に至るまでの間において適用するものとする。

⑧ 公租公課の減免、再建のための補助金その他課税上の優遇措置は、対象が一律ではなく適用が不確定であり、今後復興需要に関連するものとして捉えここでは考慮外とする。

(5) 鑑定評価の手法

不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、このほか三手法の考え方を活用した開発法等の手法がある。

震災により価格形成要因に著しい変化があったが、鑑定評価を実施するうえではこの基本原則を適用することに変わりはない。

ただし、手法の適用には種々の留意点があるので、その適用について工夫を要する。

ここで「土地」とは、地上に建物等がなく、かつ、使用収益を制約する権利が付着していない宅地（更地）を指す（以下同様）。

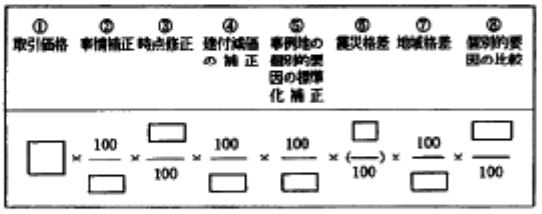
イ　取引事例比較法

震災後の正常な取引事例を複数収集することができればそれによるが、これが収集できない場合には震災前の事例による。

その場合は取引時点から震災後の価格時点まで、従来の取引価格からの推移等を検討し社会的経済的事情を勘案のうえ修正し（注）、さらに震災による価格形成要因の大きな変化を震災格差修正として捉え以下のとおり比較する。ただし、震災後の取引事例で正常と認めることができるものには、震災格差修正は、ないものとする。

（注）取引市場の動向が確認できるときまでとする。

（査定式）



（留意点）

①　取引価格

震災後の取引事例がない場合は、震災前の状態での類似地域又は近隣地域の取引事例を採用する。

②　事情補正

取引に係る個別の特殊事情に注意する。

③　時点修正

震災前の取引事例による場合は、震災後の価格時点までの変動率で、震災前の取引事例価格等の推移を検討し、社会的経済的事情を勘案して修正する。

④　建付減価

建物等があることによる土地の内訳価格に減価があるときは補正する。

⑤　個別的要因の標準化

震災前の画地条件等に基づき補正する。

⑥　震災格差修正

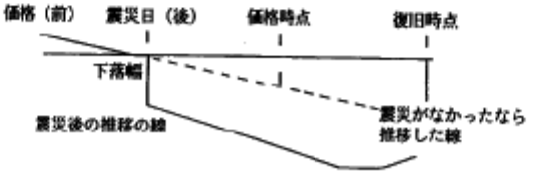
震災に関する広範囲の地域要因としての価格形成要因の変化を適切に反映した格差率を査定するが、震災後の正常な取引事例があるときは抹消する。

⑦　地域格差

震災後の現状における事例地及び評価対象地の存する地域要因を復旧の状況を勘案して比較する。

⑧　個別的要因の比較

通常の画地条件のほか、震災によるがけ崩れ、地割れ、断層等のうち対象画地に個別に生じていると認められる要因により修正をする。



（取引事例比較法の適用について）

震災が発生した後における地域要因の変化として考慮すべき主な要因とその格差率査定の指針は、次のとおりである。

次表は、すべての要因について適用しなければならないものではなく、この数字を最大値として前記「(3)（地域区分)」及びその中での近隣地域の特性に応じて該当する要因だけを採用することとする。

なお、最大値は、必ずしもこの数値以下であることを規定するものではなく、特別の場合には、この数値を著しく乖離しない程度においてこれを超えることができる。

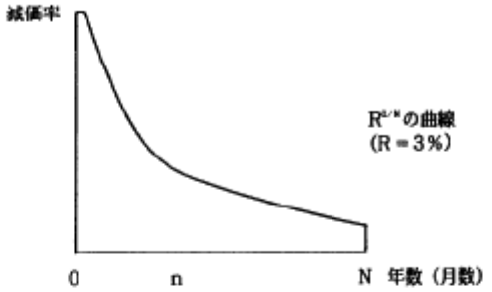
次表は、震災日を最大値として、その後完全に復旧するときまで、時の経過とともに曲線で回復するものとする。曲線は、前記「(1)震災後の土地価格の見方」のとおり、復旧時点では完全には回復しないで、その後数年の間3～5％の後遺症が残存するものとする。

〔震災格差表〕

下表は最大値で、各項目とも時間とともに修正して使用する（最大値×$R^{x/N}$）

例えば三宮地区（区分A）での「鉄道」は、2ヶ月後ならば「3％×3％$^{2/36}$≒2％」となる。

価格変動要因（震災格差に対応する要因のみ）	震災日平成7年1月17日以降（最大値）　マイナス％														
	高度商業地				商業地				住宅地				工場地		標準期間N
	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	C	D	年
鉄道	3	3	—	—	2	2	2	2	10	10	10	10	2	2	仮7ヶ月．3
高速道路	2	2	—	—	2	2	2	0	0	0	0	0	5	5	3
地盤・液状化	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	2	2	2	10
港湾機能	3	3	3	0	2	2	2	0	0	0	0	0	10	10	2
商店街・客足	15	15	10	10	10	10	8	8	5	5	5	5	0	0	5
建物密度・環境（町目単位）	5	5	3	3	3	3	2	0	5	5	3	1	2	2	3
復興促進区域	—	—	2	2	—	—	2	2	—	—	2	2	2	2	3
地区計画の区域	2	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3
建築制限区域84条・都市計画事業	0	0	0	—	5	5	0	0	5	5	0	0	—	—	3
震災後遺症	5	5	5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		7



：最大値は標準値とし各項目は加算する
：すべて数値は減価率（復興期待折込）
：－印は該当がないと思われるが、状況によって対応する
：A～Dは前記「(3)」の地域区分
：鉄道は状況により仮復旧期間を考慮する
＊上表のほか、工場地は規模、用途の多用性が大きいので、従来どおり特に要因格差に十分留意すること

（注）神戸市における震災前の既存の土地価格形成要因に係わる回帰分析に基づき作成した比準表、過去に当研究所が調査した鉄道開設の影響・港湾と土地価格・住宅地の熟成度等に関する諸調査の結果などを参考に、各要因の復旧期間・制限期間を参考に作成した。

復旧に伴う修正率ｎ／Ｎの数表例（復旧時点で、後遺症が３％残存するとした場合）

経過月数ｎ	修正率	経過月数ｎ	修正率	経過月数ｎ	修正率
1	0.8641	1	0.9072	1	0.9591
2	0.7466	2	0.8230	2	0.9199
3	0.6451	3	0.7466	3	0.8823
4	0.5574	4	0.6773	4	0.8462
5	0.4817	5	0.6145	5	0.8116
6	0.4162	6	0.5574	6	0.7784
7	0.3596	7	0.5057	7	0.7466
8	0.3107	8	0.4588	8	0.7161
9	0.2685	9	0.4162	9	0.6868
10	0.2320	10	0.3776	10	0.6587
11	0.2005	11	0.3425	11	0.6318
12	0.1732	12	0.3107	12	0.6060
24	0.0300	36	0.0300	84	0.0300
1	0.9296	1	0.9432	1	0.9712
2	0.8641	2	0.8897	2	0.9432
3	0.8032	3	0.8392	3	0.9161
4	0.7466	4	0.7915	4	0.8897
5	0.6940	5	0.7466	5	0.8641
6	0.6451	6	0.7042	6	0.8392
7	0.5997	7	0.6642	7	0.8150
8	0.5574	8	0.6265	8	0.7915
9	0.5182	9	0.5910	9	0.7687
10	0.4817	10	0.5574	10	0.7466
11	0.4477	11	0.5258	11	0.7251
12	0.4162	12	0.4959	12	0.7042
48	0.0300	60	0.0300	120	0.0300

震災格差の適用例（高度商業地Ａ：価格時点平成７年２月）

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	
取引価格	事情補正	時点修正	建付減価	標準化補正	震災格差	地域格差	個別的要因	（対象地の価格）
（Ｈ６年９月） 4,574,000円/㎡	× 100/100	× 90/100	× 100/100	× 100/105	× 72/100	× 100/85	× 98/100	≒3,250,000円/㎡

（査定根拠）

時点修正率：５ヶ月×マイナス２％／月＝－１０％

標準化補正：角地＋５％

震災格差：駅－３　高速道路－２　港湾機能－３　客足－10　建物密度・環境－３

地区計画－２　震災イメージ－５

（合計－28）

地域格差：駅－５　営業の種別－５　道路幅員－５　容積率－５　規模＋５

個別的要因：地割れ－２

〔その他の地区の震災格差適用例〕

価格変動要因（震災格差に対応する要因のみ）	中央区 ○○○丁目 区分(高度)A 倒壊率大 後遺症大	須磨区 ○○町 区分(住)C 倒壊率中 後遺症小	東灘区 ○○町 区分(住)C 倒壊率大 後遺症大
鉄道	3％×0.91≒△3％	10％×0.91≒△9％	10％×0.91≒△9％
高速道路	2％×0.91≒△2％	－	－
地盤・液状化	－	－	－
港湾機能	3％×0.86≒△3％	－	－
商店街・客足	15％×0.94≒△14％	－	5％×0.94≒△5％
建物密度・環境（町目単位）	5％×0.91≒△5％	2％×0.91≒△2％	5％×0.91≒△5％
復興促進区域	－	2％×0.91≒△2％	2％×0.91≒△2％
地区計画の区域	2％×0.91≒△2％	－	－
建築制限区域84条・都市計画事業	－	－	－
震災後遺症	5％×0.96≒△5％	2％×0.96≒△2％	3％×0.96≒△2％
合計	△34％	△15％	△23％

ロ　収益還元法

（土地残余法の算式）

$$L=\left\{P_I-P_c-B\times\left[\frac{a}{1-\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^{na}}+\frac{b}{1-\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^{nb}}\right]\times(r-g)\right\}\times\alpha\times\frac{1}{r-g}\times\frac{1}{(1+r_0)^S}$$

L　：土地の収益価格

P_I　：初年度の総収益

P_c　：初年度の総費用

B　：建物等の初期投資額

r　：基本利率（6～7.5%）

g　：賃料の変動率

a　：躯体割合（躯体価格÷建物等価格）

b　：設備割合（設備価格÷建物等価格）

na：躯体の経済的耐用年数

nb：設備の経済的耐用年数

r_0　：割引率（一時使用、地代等を勘案し3%とする）

S　：建築待機期間（待機期間1年以上のときに使用）

α　：未収入期間修正率で下式による

$$\alpha=\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^m\left\{1-\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^n\right\}\Big/\left\{1-\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^{m+n}\right\}$$

g：土地に帰属する純収益の変動率
n：土地の純収益の継続期間
m：未収入期間

（留意点）

① 純収益の査定では、震災後の需給関係を十分に調査し、特殊事情により成約した賃料には特に注意する。

② 建物等の初期投資額は、構造上の法的規制の動向及び建築費の変化についての全国的及び地域的需給動向に注意する。

③ 未収入期間の査定にあたっては、建築期間を十分に検討のうえ査定する。

④ 建築待機期間は、地域の復旧状況及び建築制限等の行政法令上の規制を十分検討のうえ査定する。

（収益価格の適用について）

試算の例示として、三宮地区におけるある場所の震災直後の土地について収益還元法を適用してみると以下のとおりである（平成7年1月1日の価格は4,200,000円/㎡程度と推定）。

この区域は、84条の建築制限区域（3月17日以後は地区計画の区域であり建築着手前30日までの届出）に該当。さらに地域の建築物の解体撤去期間（順番）等を考慮し、地域としての地価水準をとらえるための建築待機期間を1.5年とし、賃料は横這い、建築費10％アップ、空室率は縮小とした。

収益価格と比準価格をもって調整するときの方針は、復旧期間を勘案し、取引の需給動向を十分に考量して決定する。

参考例：

次記収益価格　　建築待機期間　　修正後価格

3,046,194円/㎡÷(1+0.03)$^{1.5}$≒2,910,000円/㎡

価格の調整に当たっては、単に比準価格との中間値ではなく、曲線的に震災前からの趨勢価格の水準に回復していくことを考慮して決定する。

なお、この手法の一般的適用は、建物及びその敷地の収益価格との関連から目下検討中のものであることを付け加えておきたい。

例：三宮地区の○○地点における収益還元法の適用で敷地466㎡（ただし建築待機期間考慮前の価格）

1　総収益算出内訳

階層	(1) 床面積 (㎡)	(2) 有効率 (%)	(3) 有効面積 (㎡)	(4) ㎡当たり月額支払賃料 (円)	(5) 月額支払賃料 (円)	(6) 保証金等権利金等 (月数)	(7) 保証金等 (円)	(8) 権利金等 (円)
1	408.00	67	273.36	5,300	1,448,808	保証金 18	26,078,544	
2	408.00	80	326.40	4,900	1,599,360	保証金 12	19,192,320	
3	408.00	80	326.40	4,800	1,566,720	保証金 10	15,667,200	
↓7	1,632.00	80	1,305.60	4,800	6,266,880	保証金 10	62,668,800	
BI	406.00	67	272.02	4,700	1,278,494	保証金 10	12,784,940	
駐車場	容積対象外 406.00	67	272.02	1,470	400,000	保証金 2	800,000	
計	3,668.00		2,775.80		12,560,262		137,191,804	

(9) 年額支払賃料	(5)×12	12,560,262×12ヶ月＝ 150,723,144
(10) 保証金等の運用益	137,191,804 × 0.075＝	10,289,385
(11) 権利金等の運用益及び償却額	償却年数（ 5年） × 0.2472＝	運用利回り（ 7.5%）
(12) その他収入（駐車場使用料等）	B2自走式 駐車場8台 ×	上記に 計 上1台5万円 ×12ヶ月＝
(13) 総収益	(9)＋(10)＋(11)＋(12)	161,012,529 （土地㎡当たりの額 345,520）

2　総費用算出内訳

項　　目	実額・査定額	算　出　根　拠
(1) 修　繕　費	8,050,626	161,012,529×0.05
(2) 維持・管理費	4,521,694	150,723,144×0.03
(3) 公　租　公　課	土地　679,707 建物 8,282,436	固定資算税、都市計画税、地価税の実績による。 974,404,200×0.5×17／1000
(4) 損害保険料	974,404	974,404,200×0.001
(5) 貸倒れ準備費	－	保証金等により十分担保されているので計上しない。
(6) 空室等による損失相当額	3,220,251	161,012,529×0.02
(7) 建物等の取壊費用の積立金	974,404	974,404,200×0.001
(8) その他費用	－	
(9) 総費用　(1)～(8)	26,703,522	(　　57,304円／㎡)　(経費率　　16.6%)

3　基本利率等

r：基本利率	7.5%	na：躯体の経済的耐用年数	40年
a：躯体割合（躯体価格／建物価格等）	70%	nb：設備の経済的耐用年数	15年
b：設備割合（設備価格／建物価格等）	30%	m：未収入期間	1.5年
g：資料の変動率	3.0%		

4　建物等に帰属する純収益

項　　目	査　定　額	算　出　根　拠
(1) 建物等の初期投資額	974,404,200　円	265,650×3668.00
(2) 元利逓増償還率	0.066965	躯体部分　　設備部分 0.054930×70%＋0.095045×30%
(3) 建物等に帰属する純収益 (1)*(2)	65,250,977　円 140,024	

5　土地に帰属する純収益

項　　目	算　出　額
(1) 総収益	161,012,529　円
(2) 総費用	26,703,522　円
(3) 純収益　(1)－(2)	134,309,007　円
(4) 建物に帰属する純収益	65,250,977　円
(5) 土地に帰属する純収益	69,058,030　円
(6) 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益	63,878,678　円
(5)*(未収入期間を考慮した補正率)　0.925	137,079　円／㎡

土地の収益価格	還元利回り（r－g）	4.5%
	1,419,526,178　円	(3,046,194)

ハ　開発法

（査定式）

$$L=\left\{Y\cdot\frac{1}{(1+r)^{n1}}-A\cdot\frac{1}{(1+r)^{n2}}-B\cdot\frac{1}{(1+r)^{n3}}\right\}\times\frac{1}{(1+r_0)^{s}}$$

Y　：販売収入

L　：素地価格

A　：造成費・建築費

B　：販売費・一般管理費

r　：投下資本利益率

n_1：素地取得から販売完了の平均時点まで

n_2：価格時点から造成費・建築費の平均支出時点まで

n_3：同上　販売費・一般管理費の平均支出時点まで

S　：建築待機期間（土地残余法と同じ）

※Y、A、B、nは開発スケジュールに応じて数期に分割し、別記様式による表を作成して査定する。

r_0：割引率（土地残余法と同じ）

（留意点）

① 販売収入は、震災後の需給関係を十分に調査して査定する。

② 造成費・建築費は、震災による土地の状況及び需給関係を十分に調査して査定する。

③ 建築待機期間は、１年以上のとき採用して、地域の復旧状況及び建築制限等の行政法令上の規制を十分検討のうえ査定する。

（開発法等の適用について）

大規模地・マンション地域等においては下記のとおりの通常の適用をすることができる。

また、評価対象地が小規模の場合、又は戸建住宅地域等にある場合でも、被災地は中心市街地が多くマンション立地が可能な地域が大半であるので、地価水準を把握する目的で験証のため裏資料として200から300㎡程度の土地を想定して適用し、水準の目安とする（ただしこの表は、建築待機期間を控除する前の段階までの価格）。

	項目・金額（円）（割合）		割引期間（月）	複利現価率	複利現価（円）
収入	売上収入	0（0%）	価格時点後 0	0.000	0
	〃	0（0%）	0	0.000	0
	〃	0（0%）	0	0.000	0
	小　計	0	——	——	(a) 0
支出	造成・建築工事費	0（0%）	0	0.000	0
	〃	0（0%）	0	0.000	0
	〃	0（0%）	0	0.000	0
	開発負担金	0（0%）	0	0.000	0
	販売費及び一般管理費	0（0%）	0	0.000	0
	〃	0（0%）	0	0.000	0
	小　計	0	——	——	(b) 0

土地価格(a)－(b)＝0,000円

≒0,000円（0,000円/㎡）

この開発法のほか土地区画整理事業施行区域・第２種市街地再開発事業施行区域においても、当該事業地内の制限を所与とした一般

の評価（売買・国土法の届出・担保目的等）が求められ、上記の手法の考え方を援用することができる。

ただし、以下のようにして求めた価格は、上記開発法及び前記取引事例比較法で求めた価格を補完するもので、直接的に評価手法として表示することは適切ではないが、価格の調整段階では、十分に参考とすべき価格となる。

（土地区画整理事業施行区域の例）

$L = Af/(1+r)^m - T/[r + r/\{(1+r)^m - 1\}]$

L：震災後の現状の価格

A：使用収益開始日時点の価格

対象地の位置において、震災前の状況を基にして、事業による道路、公園等の公共施設の整備状況を加味した価格であるが、宅地価格の増進よりも、防災施設、共同住宅への立体換地、宅地の共有換地が注目されることを考慮すべきである。

f：1－平均減歩率

事業計画の認可前で、換地計画が不明確のときには、予定される平均減歩率で取引されることが多いことに注意。

特に、神戸市においては、既に、中央区葺合地区を除き全域における戦災復興土地区画整理事業が終了しており、直近では平成6年完了の兵庫地区（約300ha、公共減歩率約23％、減歩のほかは減価補償金で対応）がある。従って、今回の震災復興の区画整理事業地区内では一般の区画整理事業とは異なり、防災道路等の公共施設用地の先行取得及び減歩対応による宅地価格の増進は大きくは見込めない。

減歩率については、災害復興を目的とした特別な事業であることを考慮する必要がある。関東大震災では10％を超える減歩は補償対象としたようであり、酒田市の火災復興土地区画整理事業では13％を基準としたようである。以上を考慮して、十分な取材のうえで決定するものとする。

r：割引率（一時利用、地代等を考慮の上3％中心とした）

m：価格時点から使用収益開始日までの期間

T：土地の公租公課査定額（使用収益開始の日まで1年以上と見込まれるとき適用）

ニ　公示価格の規準

地価公示法第11条の規定を遵守して、各試算価格と均衡を保ちつつ鑑定評価額の決定において規準としなければならない。

国土利用計画法に基づく基準地についても同様である。

規準の具体的な方法は、前記「イ．取引事例比較法」に準ずるが、平成7年1月1日時点で公示される予定である見込み価格を慎重

に予測し、同1月17日（震災日）以降の公示価格のあるべき震災格差を十分に考量して規準する。

なお時点修正は、震災後の取引事例等で価格水準の推移が確認できれば、震災日以降の時点修正率はそれにより査定し、震災格差修正は不用となる。

4　鑑定評価の条件及び依頼目的に応じた留意点

(1)　公共用地の取得

震災前からの継続の事業又は震災復興のため若しくは震災後新たに発生した事業に関する公共用地の取得のための鑑定評価を求められた場合。

(イ)　評価の条件

①　道路用地（或いは：公共施設用地）の取得のための評価であるので、道路法91条（土地区画整理法76条）の規定による道路予定区域（或いは：施行区域内）の行為制限はないものとしての鑑定評価。

②　震災による地面の移動等に伴う境界又は面積の変化は考慮外とし、位置・形状・規模は登記簿及び公図（或いは：貴市作成の実測図及び実測数量）を所与とした鑑定評価。

③　地上に建物（或いは：倒壊建物）があるが、公共用地の取得のための評価であるので、当該建物がなく、かつ、使用収益を制約する権利が付着していないものとしての鑑定評価。

＊この条件は、補償の原則から、建物その他の物件については別途その対象となるので付けなければならないが、民間依頼であっても、罹災都市借地借家臨時処理法の施行区域であることのため、震災後は、現況において建物がない場合においても借地権等の設定がなされる可能性があるので、「かつ」以降の文章は新たに付ける必要が生じることがある。

④　周知の埋蔵文化財包蔵地「○○遺跡」に指定されているが、当該調査費用及び調査期間は考慮外としての鑑定評価。

＊神戸市には、中央区・長田区をはじめ全市域にわたり207カ所230haの文化財包蔵地があり、神戸市教育委員会は復旧優先の簡易調査、兵庫県は6ケ月から1年の通常の調査を求めているようであるので、両者の解決方向に注意する必要がある。

(ロ)　留意点

補償理論において求める価格は、震災後の正常価格であり、周辺で同等の効用を持つ代替地を取得することができる正常な取引価格

であることが正当な財産の補償となるものであるが、震災前からの継続事業の場合の代替地取得の需要があること又は震災後の価格時点の価格が急速な復旧とともに震災前の価格水準に漸次回復していく地域にある場合には、時の経過とともに代替地の取得が困難となることがないように、正常な取引価格の決定に当たっては十分に留意する必要がある。

(2) 一般の土地建物の評価

売買、担保、国土法の届出等種々の依頼があるが、土地区画整理事業の施行区域内等であれば都市計画制限その他当該事業の行為制限等の現状を所与とした鑑定評価となることについては、震災前と同様である。

(イ) 評価の条件

① 地上に全壊した建物があるが、当該建物の撤去費用は公共団体の補助で足りるものとして考慮外とし、かつ、使用収益を制約する権利が付着していないものとしての鑑定評価。

＊前記「公共用地の取得の評価③」で述べたとおり、罹災都市借地借家臨時処理法の施行区域であること及び建物撤去費用補助の妥当性に注意。

＊複合不動産（区分所有権を除く）で、一部破損又は半壊の建物は、価値ゼロから軽易な補修費用減価まで、現状を所与とした評価となる。

全壊又は滅失の建物は、単独借家人がいた場合には特に臨時処理法に規定する借地人発生の有無を調べること。この場合の類型は底地となることもあるので、借地権の発生が見込まれるときには、「全壊建物及びその敷地」として借地権（10年定期）価格を上限にこの範囲内で、一体の市場性減価を考える必要がある。

② 震災による地面の移動等に伴う境界又は面積の変化は考慮外とし、位置・形状・規模は登記簿及び公図を所与とした鑑定評価。

＊地面移動は、平均7～17センチ程度といわれ、中心部を見る限り相当箇所において道路、敷地のずれがある。

③ 周知の埋蔵文化財包蔵地「○○遺跡」に指定されているが、売買にあたり売主が調査した後に所有権が移転する旨の停止条件付契約を締結するものとして、当該文化財は考慮外としての鑑定評価。

又は、「○○遺跡」に指定されているが、売買にあたっては、調査費用は別途清算することの契約を締結することを前提に、当該文化財は考慮外としての鑑定評価。

＊以上のように、本来当該費用は、土地

区画整理事業の清算金と同様に取引条件であり鑑定評価の対象となるものではない。

(ロ) 留意点

震災前と同様に頻繁に取引の実状を調査しておき、復旧状況と取引の動向を把握するように心がけること。

取引には、震災による特殊事情としての売急ぎ・買進みが十分に予想されるので、今後発生する被災地域の取引事例の収集に当たっては、災害前から売りに出ていたものか否か又は災害後売りに出たものは特に売買動機に注意する必要がある。

(3) 区分所有建物の土地持分評価

全壊により建替の必要があるもの（5分の4決議62条）、価格の2分の1を超える修理が生じたもの（4分の3決議61条）で建替に参加できない者の区分所有権は、積極的に公共団体、地方住宅公社、住宅・都市整備公団等が参加することが予測され、また将来においては民間参加もあり得る。

(イ) 評価の条件

① 評価対象建物は、全壊（滅失）しているため、民法251条の規定による共有物の処分ができるものとしての鑑定評価。

② 評価対象建物は、半壊（一部滅失）しているため、区分所有法61条又は62条の規定による建替え決議が可能なものとしての鑑定評価。

(ロ) 留意点

建物の残存耐用年数は、相当長期に残っていたものが多いと見込まれ、専有部分の所有者は当該階層における効用に見合った取得費用を支出していたと考えられる。

半壊・一部滅失等の建替え決議は区分所有法の適用を受けるので、②の評価においては、通常の区分所有権の価格を従来どおり3手法を併用して、被災前の建物の状況を想定して求め、その内訳としての敷地利用権たる土地持分を、一棟全体の土地・建物の価格の割合で配分して求めることができる。

しかし、全壊又は滅失の場合には、区分所有法の規定は適用されなくなるので、民法251条の規定により全員の同意（4分の3にして区分所有法を適用すべく特別法により仮称「罹災区分所有建物法」の施行を現在法務省で検討中）が必要となる。従って、建替えを前提としない場合には更地価格に対して共有持分割合を乗じた価格に市場性を検討して評価額を決定することになる。

なお、もし罹災区分所有建物法が成立し、②の場合と同様に従前の建物と同様の建物となる建替えを前提とした評価となる場合には、従前建物の耐用年数を勘案して、従前の専有部分の階層及び位置等に基づく持分価格を評

価することになる。

5　付属資料

〔被災企業〕

神戸製鋼所①神戸製鉄所で煙突倒壊や岸壁陥没。被害総額約740億円。
②神戸製鉄所は２月下旬から操業開始。
③道路事情が悪く復旧が遅れる。工業用水のストップも痛い。

川崎製鉄　①本社ビルが損壊。西宮、神戸工場で建物などに被害。
②西宮工場は２月４日に操業再開。神戸工場は一部ライン閉鎖。
③本社ビルに入居していた関連会社の事務所が確保できない。

三菱重工業①神戸造船所で岸壁陥没や建物損傷など。被害額は数百億円。
②一部で操業を始めているが、完全復旧の時期は未定。
③地盤調査に時間がかかり、復旧が遅れている。

川崎重工業①神戸工場の岸壁が陥没・隆起。工場も床面陥没など損傷。
②一部で操業を始めているが、完全復旧の時期は未定。
③復旧活動を最優先させている。

新明和工業①神戸市の甲南工場で液状化による泥土流出や壁倒壊。
②２月15日に操業を全面再開。
③工業用水が供給されていない。

大阪商船三井船舶　①神戸支社ビルが損壊。被害総額10億円。
②貸借するコンテナターミナルが陥没。仮復旧は４月後半に。
③兵庫県内の企業の生産活動の停止で取扱量が減少した。

ダイハツ工業　①本社工場（池田市）と京都工場で設備の一部に損傷。
②１月23日に完全復旧した。
③輸出港を神戸から名古屋などに振り向け、輸送コストが上昇。

ナブコ　①本社ビルが使用禁止。神戸工場が損壊。被害額45億円。
②本社は神戸市内に移転。神戸工場の本格回復は３月中旬。
③交通遮断で製品運搬に時間がかかる。

ノーリツ　①本社入居のビルが半壊。工場の一部で損傷。被害額2.5億円。
②神戸市内のビルに４月から本社移転。
③神戸地区の物流が混乱。納期に余裕を持たせるなど対応。

松下電器産業　①パソコン製造の西神工場など３工場で一時操業停止。
②設備の影響はなく、１月23日から操業再開。
③神戸港から他港に輸出を振り替え。被災した系列店を支援。

三菱電機　①半導体工場などで設備点検のため一時的に操業停止。
②設備被害は軽微。ほとんどの工場で１月19日から操業再開。
③神戸製作所で水道不通。近隣工場からの給水に頼っている。

住友電気工業　①ブレーキ製造工場で設備が一部倒壊。被害額約95億円。
②トヨタ自動車などからの人員応援で１月23日から操業再開。
③トラックの輸送時間が流動化。運転手に携帯電話持たせ対応。

ホシデン　①液晶製造工場でラインが自動停止したが大きな被害なし。
②２月初旬に100%の稼働に戻ったが、その間に出荷できず損害。
③阪神高速の不通や神戸港の機能まひで物流コストが上昇。

住友シチックス　①シリコン結晶生産の尼崎工場で断水のため一時的に操業停止。
②建物・設備の被害は軽微。１月23日から正常化。
③部品輸送の一部に乱れがあるが、ほぼ平常態勢に。

住友ゴム工業　①ゴルフボールなど生産の神戸工場が半壊。被害額50億円。
②神戸工場は閉鎖を決定。
③神戸工場の従業員800人は、他地区の工場に転勤させる予定。

日本チバガイギー　①宝塚市の医薬事業部事務所１棟が立ち入り禁止。
②１月30日から平常勤務に復帰。
③ライフラインが復旧し、大きな問題はない。

ビオフェルミン製薬　①神戸本社の１棟が全壊。工場建物・設備の損壊で生産停止。
②３月末に工場操業開始の予定。
③復旧に全力を挙げるが、生産の一部委託も検討中。

Ｐ＆Ｇ　①明石工場で施設被害。被災社員の宿泊代を含め被害額50億円。
②工場は２月13日に全面稼動。
③六甲アイランド本社へ交通手段がなく、大阪に臨時本社設置。

アサヒビール　①西宮工場でビール18万ケース（大ビン360万本分）が損壊。
②２月９日に生産再開したが操業率30％。３月上旬に完全復旧。
③給水不足が打撃。減産分は他工場に生産を振り向ける。

大関酒造　①酒蔵と事務所各１棟が倒壊。社宅の一部にも被害。
②試験通水は始まったが、水不足。瓶詰め作業で稼働率50％。
③近隣工場から井戸水をピストン輸送。物流も大幅に遅れる。

沢の鶴　①蔵・倉庫３棟と資料館が倒壊。精米工場が半壊。
②今月から瓶詰め工程を再開したが、水不足で稼働率40％。
③自社の地下水を使うが不十分。工業用水の再開がカギ。

日清製粉　①神戸工場の製造ラインが損壊。
②ラインの半分を取り壊し、残りは半年後に復旧予定。
③主力の東灘工場への通勤が困難でバスを確保。

日本製粉　①神戸工場で建物の損傷が激しく閉鎖を決定。
②甲南工場は地盤強化工事が必要で、半年間休業。
③供給不足となり他工場は休日返上で増産。

スタミナ食品　①建物・設備に異常はない。
②断水で、一部操業の状態。月末の給水復旧に期待。
③地震直後からタンクローリーで水を運搬するが不十分。

ＵＣＣ上島珈琲　①本社のコンピューターなどがダウン。被害額算定中。
②２月６日から通常業務に。
③ポーアイ本社への通勤が難しくフレックスタイムを採用。

ネスレ日本　①本社ビルが陥没。コンピューターなどが破損。被害額20億円。
②本社機能を大阪、東京、姫路に分散し通常業務に。
③本社分散で業務効率が悪化。神戸市内でテナントを物色中。

モロゾフ　①本社と工場が倒壊。ホストコンピューターが10日間停止。
②神戸市内３工場が水道・ガス不通で、操業のめどが立たない。
③本社機能が大阪などに分散し、事務処理が困難。

ワールド　①自社ビル３棟が被災、２棟を解体。被害額5.8億円。
②ポーアイ本社は損傷なし。１月30日から通常業務態勢に復帰。
③水道・ガスが供給されない。勤務は各部門ごとに個別対応。

アシックス　①神戸工場の建物にひび。ポーアイ本社は損壊なし。
②６日から本社で業務再開。水は自社でトラック調達。
③本社の通勤アクセスが悪く、勤務は午後４時までに。

神戸生絲　①本社のあるテナントビルが使用不能に。被害額3000万円。
②神戸市内に本社を移転し、16日から業務再開。
③経理書類が持ち出せず、２月予定の決算発表を延期。

シャルレ　①神戸市の流通センターが半壊。
②２月13日から六甲アイランドの代替センターで業務再開。
③六甲アイランドへの搬出入の混雑が予想され不安。

田崎真珠　①神戸市内３店で営業再開のめど立たず。
②１月下旬から通常の生産体制に戻る。
③水・ガスは自社調達。道路の混雑で勤務時間を繰り上げた。

三越　①大阪店で外壁や柱など、神戸元町店で内部設備に損傷。
②大阪店旧館を当面休業。神戸元町店は１月21日に再開。
③大阪店旧館は解体も検討中。

そごう　①神戸店で壁、柱などに亀裂。立ち入り禁止で休業。

②５月の連休をめどに新館部分のみで営業再開の見込み。
③立ち入り禁止で、被害把握が遅れている。

大丸
①３店舗で建物損傷。神戸店では一部を解体する。
②神戸店は４月上旬に一部で営業再開の見込み。
③休業による売り上げ減。

阪急百貨店
①全壊の三宮阪急など２店に被害。被害額27億円。
②三宮阪急は解体。神戸阪急は３月再開を目指す。
③建物耐震対策が課題。営業再開時の商品構成など頭が痛い。

ダイエー
①全半壊の11店など16店で営業休止。被害総額500億円。
②４店で順次営業再開。
③なお休業の店舗の再編が課題。近く再建計画をまとめる。

ジャスコ
①伊丹、西宮など４店が建物損壊で休業。
②２店で部分営業したが、残りは再開のめどがたたない。
③休業店舗の被害状況の把握が急務。

ニチイ
①10店舗が建物被害で営業停止。今期は売り上げ35億円減。
②７店が平常営業に戻ったが、２店舗は再開のめど立たず。
③住宅が損壊するなど被災した社員の支援が急務。

コープこうべ
①本部や店舗10カ所が全壊。被害額500億円。
②４店舗が休業中。本部を含め完全復旧には１－２年。
③コンピューターが機能停止し、受発注は手作業で対応。

チヨダ
①伊丹店入居のビルが倒壊。再開のめどなし。
②取り扱いの10％が神戸・長田地区製品。在庫でカバー。
③今後は他地区や海外など調達先を確保する。

星電社
①70店舗のうちの８店舗で休業。被害額数10億円。
②半年をめどに全店舗での営業再開を目指す。
③家電修理の依頼が増えるが、交通事情が悪くさばき切れない。

さくら銀行
①６店舗が建て替え必要。本店ビルは被害なし。
②震災当日は119店が休業したが、１月23日に全店再開。
③交通渋滞で営業社員の活動に支障が出ている。

兵庫銀行
①本店など５店舗が損壊。被害額は数億円。
②本店以外の損壊店舗は３カ月後めどに元の店舗で営業。
③行員の通勤などで苦労。

阪神銀行
①本店ビルで一部損壊。被害総額は５億円未満。
②本部機能は神戸市内で移転したが、２月13日に復帰。
③交通渋滞で営業社員が十分に回ることができない。

尼崎信用金庫
①一部の店舗で損壊。当日は約17％の店舗で休業。
②１月24日に全店で平常営業に。
③交通渋滞で営業社員が十分活動できない。

日本生命
①所有ビル16棟が損壊、２棟は取り壊す。被害額160億円。
②営業店は１月26日までに再開。所有ビル復旧は未定。
③被災者が多く、企業・個人対象の営業が十分にできない。

神栄石野証券
①本社ビル倒壊。２支店で一時営業停止。被害額約4500万円。
②本社は今月下旬、神戸市内に移転予定。
③通勤手段が遮断されたため、勤務地近くにアパートを確保。

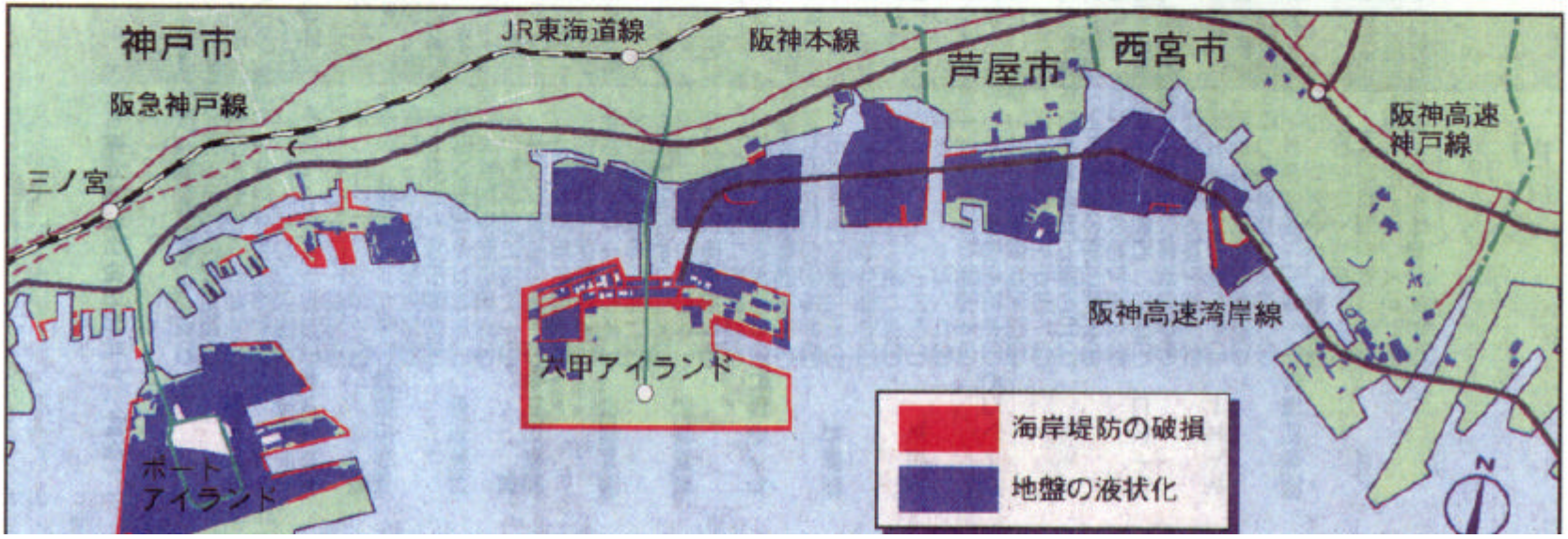
オリエンタルホテル
①建物が損壊し、立ち入り禁止。被害額20億円。
②復旧のめどがたっていない。
③営業再開まで従業員230人の大半を自宅待機に。

神戸新聞
①本社ビルが使用不能となるなど、被害額数10億円規模。
②提携先の京都新聞の編集システムを利用している。
③新しい自社編集システムの立ち上げ、販売店再建が課題。

（資料：２月16日毎日新聞社調べ）

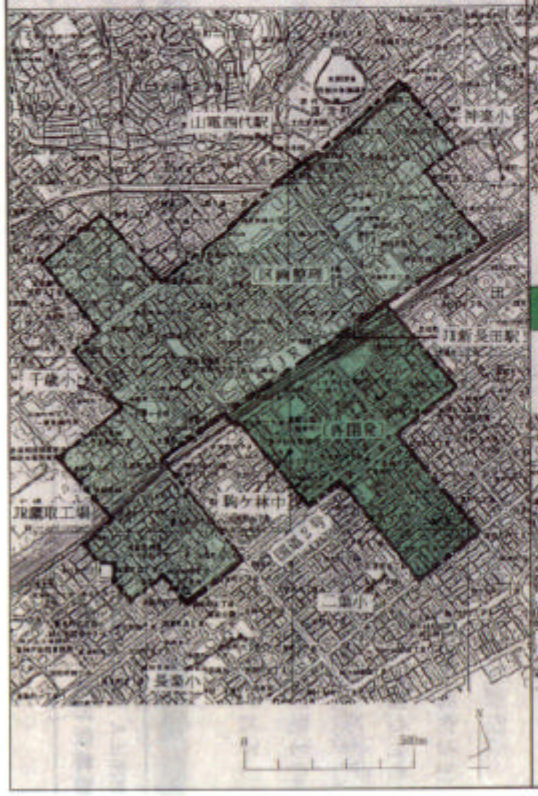
（神戸市都市計画局から）

海岸沿いの液状化区域



新長田駅周辺地区

【土地区画整理事業検討区域】長田区　戸崎通3丁目（一部）、西代通4丁目、大道通4丁目・5丁目、御屋敷通1丁目～6丁目、川西通4丁目・5丁目、水笠通1丁目～6丁目、駅田町4丁目～7丁目、神楽町3丁目～6丁目、都賀通1丁目～4丁目、日吉町5丁目・6丁目、若松町10丁目・11丁目、海運町2丁目・3丁目、大橋町10丁目、菅田町4丁目須磨区　北町1丁目、大田町1丁目、寺田町1丁目・2丁目、大池町1丁目・2丁目、千歳町1丁目～4丁目、常盤町1丁目～4丁目
【市街地再開発事業検討区域】日吉町1丁目・2丁目、若松町3丁目～7丁目、大橋町3丁目～7丁目、菅琴町5丁目・6丁目、久保町5丁目・6丁目、二葉町5丁目・6丁目



松本地区

【土地区画整理事業検討区域】兵庫区　大井通1丁目～3丁目、松本通2丁目～7丁目

御菅地区

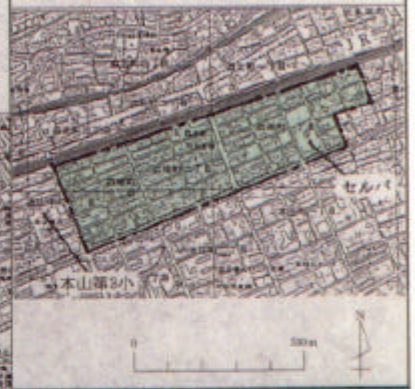
【土地区画整理事業検討区域】長田区　御蔵通3丁目・4丁目（一部）・5丁目・6丁目、菅原通3丁目（一部）・4丁目（一部）、北町3丁目（一部）

三宮地区

【地区計画検討区域】中央区　琴ノ緒町5丁目（一部）、布引町4丁目（一部）雲井通7丁目・8丁目、小野柄通7丁目・8丁目、御幸通7丁目・8丁目、磯上通7丁目・8丁目、八幡通3丁目・4丁目、磯辺通3丁目・4丁目、浜辺通5丁目・6丁目、加納町4丁目（一部）・5丁目・6丁目、北長狭通1丁目（一部）・2丁目（一部）・3丁目（一部）、三宮町1丁目～3丁目、東町、伊藤町、江戸町、京町、栄町、浪花町、旭通町、明石町、西町、前町、海岸通

森南地区

【土地区画整理事業検討区域】東灘区　森南町1丁目～3丁目、本山中町1丁目（一部）



六甲道駅周辺地区

【土地区画整理事業検討区域】灘区　森後町3丁目、永手町5丁目、六甲町1丁目～5丁目、神原町1丁目・2丁目・3丁目（一部）・4丁目（一部）、岩屋町1丁目・2丁目（一部）
【市街地再開発事業検討区域】灘区　岩屋町4丁目・5丁目、篠原南町4丁目・5丁目、桜口町4丁目・5丁目

（神戸市都市計画局から）

財団法人 日本不動産研究所

当研究所は「不動産に関する理論的および実証的研究の進歩発展を促進し、その普及実践化と実務の改善合理化を図ること」を目的として、昭和34年に、各般の専門家を集めて設立された財団法人です。

不動産に関する**理論的・実証的研究** 不動産の**鑑定評価** 及び 不動産に関する**コンサルティング** の3部門の調和のとれた有機体たることを目指し、全国51か所の事業所が一体となって活動しております。

■ 財団法人 日本不動産研究所 管理部 ©1995 〒105 東京都港区虎ノ門1丁目22番12号 SVAX TSビル TEL03-3503-5330
編集発行人／理事・管理部長 木 脇 義 博
1995年(平成7年)4月1日発行 ISSN0912－6074

●本誌はリサイクル・ペーパーを使用しています