

震災残価率適用プログラム

(被災地における平成24年度評価替えにむけて)

ユーザーズマニュアル

平成23年11月



一般財団法人 日本不動産研究所

固定資産税評価研究会

目次

1	はじめに	1
2	震災残価率の考え方	2
	(1)総務省の通知文の概要	2
	(2)土地研報告書の概要	5
3	震災残価率を適用する目安	8
	(1)各比準項目の解説	8
	(2)留意事項	9
4	具体的な適用例	11
	(1)適用手順	11
	(2)モデル地区における適用状況	12
5	本プログラムの利用方法	15
	(1)本プログラムの構成	15
	(2)利用方法	16
	(3)プログラムの動作環境	16
	(4)簡単な操作説明	17
	(5)留意する点	18
6	問い合わせ先	19
	(1)不動研の概要	19
	(2)担当者	19

1 はじめに

東日本大震災により犠牲になられた方々のご冥福を衷心よりお祈りしますとともに、かけがえのないご家族、財産を奪われ、今なお避難生活を余儀なくされている方々をはじめ、多くの被災者の方々にお見舞いを申しあげ、一刻も早い安寧と被災地の復興を祈念申し上げます。

弊所は、昭和34年（1959年）の創設以来「不動産を確かな目で」見つめ、社会の発展に貢献して参りました。

平成7年の阪神・淡路大震災の際にも、弊所は大震災にかかわる不動産価格の「震災基準」を、行政機関、個人、企業、金融機関等にいち早く提供し、この例にならい、今年般の大震災に対しましても、6月10日に「東日本大震災に関する土地評価（震災が地域要因に及ぼす影響）」を公表いたしました。

総務省は、10月14日付で「東日本大震災により被害を受けた地方団体等における平成24年度の固定資産の評価替えについて」を各道府県総務部長と東京都総務・主税局長宛に発文しました。

また、これに先立ち、(財)資産評価システム研究センターの土地に関する調査研究委員会では、今年度の研究テーマを「被災による土地減価の評価への反映」として調査研究を行い、「東日本大震災被災地の土地評価に用いる震災減価率及び個別補正率に関する研究」と題した報告書をまとめました。

土地に関する調査研究委員会には、弊所から2名の委員を送り込み、前述の「東日本大震災に関する土地評価（震災が地域要因に及ぼす影響）」の考え方を提供し、調査研究に少なからず貢献をさせていただきました。

弊所の固定資産税評価研究会では、総務省の通知文と土地研の報告書の内容に基づく簡易な評価方法を、被災自治体が円滑に行えることを念頭に置き、今までに蓄積されたノウハウとアイデアを添付のCDとこのマニュアルとしてご提供させていただき、社会貢献の一環となることを願っております。

あの震災の日以降、市町村税の基幹税目である固定資産税の適正性の確保ため、厳しい状況のなか、数少ないスタッフで運営していく被災地市町村の税務担当職員のご苦勞は計り知れないものがあると思われます。

弊所は、日頃より被災地市町村の税務担当職員とお会いする機会がありますが、担当者は皆、適正な課税を行うよう日々奮闘されており、その苦勞に対して心から敬意を表する次第であります。被災地の一刻も早い復旧・復興を願いつつ、このプログラムが少しでも被災地市町村の税務担当職員の業務の一助になることを願っています。

2 震災残価率の考え方

(1) 総務省からの通知文の概要

平成24年度固定資産税評価替えに伴い、総務省自治税務局資産評価室長は、10月14日付けで「東日本大震災により被害を受けた地方団体等における平成24年度の固定資産の評価替えについて」を各道府県総務部長と東京都総務・主税局長宛に発文しました。

この通知文は、東日本大震災により被害を受けた地方団体等に対して、平成24年度の固定資産の価格を決定するために、固定資産評価基準に定める評価方法を簡略化した固定資産の評価に関する考え方をまとめたものです。

この通知文のなかでは震災残価率について、以下のとおりに説明しています。

平成24年度も固定資産評価基準第12節経過措置二に相当する措置（平成23年1月1日から7月1日までの半年間の下落修正）を講ずる予定であり、この下落修正に東日本大震災の影響による土地の減価を反映させるものとされています。

その際には、東日本大震災の影響による土地の減価を反映した都道府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価等がある場合にはこれを活用して価額の修正を行うこととされていますが、被害が甚大で都道府県地価調査の公表を見合わせた地域など、この方法による価額の修正が困難な場合には、別表（次頁の表）にて例示する震災残価率を活用することで価額の修正を行うこととしています。

なお、この例示されている震災残価率は最小の残価率という位置づけなので、被災地の各市町村では、震災の影響に応じて補正をしながら活用する必要があるとされています。

震災残価率は以下の計算式によって求められます。

（宅地）

$$\text{震災残価率} = \frac{\text{震災残価 I (市町村単位で把握)} \times \text{震災残価 II (地域単位で把握)}}{\text{震災残価 I (市町村単位で把握)} \times \text{震災残価 II (地域単位で把握)}}$$

（農地・山林）

$$\text{震災残価率} = \frac{\text{震災残価 I (地域単位で把握)} \times \text{震災残価 II (地域単位で把握)}}{\text{震災残価 I (地域単位で把握)} \times \text{震災残価 II (地域単位で把握)}}$$

※それぞれの震災残価率表は、次頁のとおりです。

■宅地

[簡易表]

要因		運用の目安	残価率 (%)
位 (震 で市災 把町残 握村価 単 I)	社会インフラ	被害なし	100
		被害小	95
		被害中	84
	社会インフラ (漁村地区)	被害中	90
		被害大	80
単 I 震 握位 (災 で地残 把域価)	建物倒壊の 程度	被害なし	100
		被害小	80
		被害中	60
		被害大	20
村 単 位 で 把 握 (震 災 残 価 II (市 町))	人的被害・建 物被害	被害なし	100
		被害小: 市町村の一部で被害を受け、短期間で復興することが予想される地域	95
		被害中: 市町村においてある程度の範囲が被害を受け、復興に期間を要する地域	90
		被害大: 市町村の大部分が被害を受け、復興に相当の期間を要する地域	85
握 (位域 (震 把 単 II 残 で 地 II 価 震 災))	液状化	被害なし	100
		被害あり	90

[詳細表]

要因		運用の目安	残価率 (%)
震 災 残 価 I (市 町 村 単 位 で 把 握)	鉄道	被害なし、またはすぐに復旧	100
		不通となったが、復旧済	97
		不通となり、未復旧	95
	高速道路	被害なし・不通となったが、復旧済	100
		不通となり、未復旧	97
	港湾機能	内陸、東京湾内等被害が小さい地域	100
		太平洋側等被害が甚大な地域	95
	港湾機能(漁 村地区に適 用)	支障なし	100
		主たる港湾機能が被災したが、概ね復旧済み	95
		主たる港湾機能が被災し、使用不可	90
	空港	宮城県以外	100
		宮城県内(仙台空港)	99
供給処理施 設	水道が寸断された、またはその可能性はあるが早期に復旧済み	100	
	水道が寸断されたが復旧済み	98	
	水道が寸断され、未復旧	97	
単 I 震 握位 (災 で地残 把域価)	建物倒壊の 程度	被害なし	100
		浸水、液状化、地すべり等で建物全壊が少ない	80
		冠水エリア、液状化、地すべり等により居住不可	60
		壊滅エリア	20
町 村 単 位 で 把 握 (震 災 残 価 II (市))	人的被害・建 物被害	被害なし	100
		被害小: 市町村の一部で被害を受け、短期間で復興することが予想される地域	95
		被害中: 市町村においてある程度の範囲が被害を受け、復興に期間を要する地域	90
		被害大: 市町村の大部分が被害を受け、復興に相当の期間を要する地域	85
握 (位域 (震 把 単 II 残 で 地 II 価 震 災))	液状化	被害なし	100
		被害あり	90

※宅地の〔簡易表〕の震災残価Ⅰの「社会インフラ」残価率算定の内訳は以下のとおり。

被害なし：〔鉄道：被害なし(100-0)/100〕×〔高速道路：被害なし(100-0)/100〕×〔港湾機能：内陸(100-0)/100〕×〔空港：宮城県以外(100-0)/100〕×〔供給処理施設：早期に復旧済(100-0)/100〕=1.000 → **100%**

被害小：〔鉄道：復旧済(100-3)/100〕×〔高速道路：復旧済(100-0)/100〕×〔港湾機能：内陸(100-0)/100〕×〔空港：宮城県以外(100-0)/100〕×〔供給処理施設：復旧済(100-2)/100〕
 ≒0.956 → **95%**

被害中：〔鉄道：未復旧(100-5)/100〕×〔高速道路：未復旧(100-3)/100〕×〔港湾機能：太平洋側(100-5)/100〕×〔空港：宮城県内(100-1)/100〕×〔供給処理施設：未復旧(100-3)/100〕
 ≒0.841 → **84%**

被害大（漁村地区）：〔鉄道：未復旧(100-5)/100〕×〔高速道路：未復旧(100-3)/100〕×〔港湾機能：太平洋側(100-10)/100〕×〔空港：宮城県内(100-1)/100〕×〔供給処理施設：未復旧(100-3)/100〕
 ≒0.796 → **80%**

■農地、林地

〔簡易表〕

要因		運用の目安	残価率 (%)
域震災 単災 位残 で価 把Ⅰ 握（ ）地	農地 浸水・農業施 設の損壊	被害なし	100
		被害小	田：80 畑：85
		被害大	60
	山林 浸水・林業施 設の損壊	被害なし	100
		被害あり	90
		被害なし	100
域震災 単災 位残 で価 把Ⅱ 握（ ）地	農地・山林 人的被害・建 物被害	被害なし	100
		被害小：地域的にわずかな被害を受け、短期間で復興することが予想される地域	97
		被害中：被害（大）と被害（小）の中間的な被害	95
		被害大：地域的に壊滅的な被害を受け、復興できないおそれのある地域	90

〔詳細表〕

要因		運用の目安	残価率 (%)
域震災 単災 位残 で価 把Ⅰ 握（ ）地	農地 浸水・農業施 設の損壊	被害なし	100
		農業施設損壊等により地域的に作付不可となった浸水エリア	田：80 畑：85
		農業施設損壊等により復旧見込のない浸水エリア	60
	山林 浸水・林業施 設の損壊	被害なし	100
		林道、ダムが損壊し林業経営不可、浸水エリア	90
		被害なし	100
域震災 単災 位残 で価 把Ⅱ 握（ ）地	農地・山林 人的被害・建 物被害	被害なし	100
		被害小：地域的にわずかな被害を受け、短期間で復興することが予想される地域	97
		被害中：被害（大）と被害（小）の中間的な被害	95
		被害大：地域的に壊滅的な被害を受け、復興できないおそれのある地域	90

(2) 土地研報告書の概要

(財)資産評価システム研究センターの土地に関する調査研究委員会では、今年度の研究テーマを「被災による土地減価の評価への反映」として調査研究を行いました。

この調査の目的は、平成24年度評価替えに向けて、震災の影響により被害を受けた土地についての評価方法（減価モデル）を検討することにより、被災市町村の評価技術上の困難及び被災市町村間の不均衡を解消することを目的としています。

7月1日と8月1日の2回にわたって委員会を開催し、「震災被害に係る個別補正モデルに関する研究」と題した報告書をまとめて、この結果が総務省の通知文に反映されています。

■ 地域要因について

土地研の調査報告書では、震災減価率についてまとめていますが、震災による減価を形成する要因のうち、地域要因（震災減価率）については、以下のとおり復旧減価と復興減価の2つの減価に分類をしています。

① 復旧減価（総務省の通知文の「震災残価率Ⅰ」の減価分に相当）

「復旧」とは、都市インフラが震災以前の状態に復元されることをいい、復旧減価とは、建築基準法第39条、84条規制等の建築制限やインフラの機能不全に伴う復旧までの期間の使用制約に基づく損失及び期間の不確実性によるリスクです。拠点施設（駅、漁港、高速道路）の損壊等に伴って、特に宅地については直接的に被災していない地域についても、減価の発生が予想されます。つまり、地域の被害の程度に依じて、期間の長短、不確実性の程度が定まった結果、減価の程度差が発生するものと考えられます。

② 復興減価（総務省の通知文の「震災残価率Ⅱ」の減価分に相当）

「復興」とは、都市インフラの復旧に加え、復旧後において民間建物等が再建され、震災以前と同程度以上の街並みを実現することをいいます。

被災した地域は、インフラ等物理的な状況が回復しても、直ちに地価が回復するわけではありません。復興するまでの需要者の減少、所得水準の減少に伴う需要減退が見込まれ、被災した地域の相対的な地位の低下も生じます。特に宅地として復興できないおそれがある地域では、減価率は相当大きくなると認められます。

土地研の調査報告書では、震災減価率の比準項目検討の基礎として、弊所が今年6月に公表した「東日本大震災に関する土地評価（震災が地域要因に及ぼす影響）」における鑑定評価上の最大減価率を参考としています。

<http://www.reinet.or.jp/?p=4529>

「東日本大震災に関する土地評価（震災が地域要因に及ぼす影響）」では、震災減価を形成する要因として、街路条件、交通接近条件（鉄道、バス、高速道路、港湾機能、空港）、環境条件（地盤、供給処理施設、住環境）、行政的条件、スティグマ（地震被害、

津波床上浸水)、市場の需給動向に分けられています。

これを固定資産税評価のために、復旧減価は市町村ごとに判定する要因として、交通接近条件(鉄道、高速道路、港湾機能、空港、供給処理施設)、地域ごとに判定する要因として、街路条件、交通接近条件(バス)、環境条件(地盤、環境等)、行政的条件に分類し、復興減価としては、市町村ごとにスティグマ等の要因に分類し、それぞれの要因の減価率を乗じて震災減価率の算定を行うモデルを土地研では提案しています。

また、被災地の市町村において許容される事務量を考慮し、さらにこのモデルを「簡素化版」とし、復旧減価のうち市町村ごとに判定する要因を「社会インフラ」として一つの比準項目にまとめ、地域ごとに判定する要因を「建物倒壊の程度」として一つの比準項目にまとめています。

これを表にすると以下のとおりになります。

【宅地】

価格形成要因			不動産 最大減価率		
			一般住宅	漁村	復旧・復興事業が 施行されない
復旧減価	市町村毎 に判定	鉄道	5	3	90
		高速道路	1	1	
		港湾機能	1	10	
		空港	1	1	
		供給処理施設	2	2	
	地域毎 に判定	街路条件	7	5	
		バス	2	3	
		地盤	5	2	
		環境等	5	3	
		行政的条件	5	3	
復興減価	市町村毎	スティグマ等	10	10	
合計(相乗積)			36	35	90

比準表項目 案	最大減価率 イメージ	
	計	
社会インフラ	20	20
建物倒壊の 程度	壊滅→80 浸水、一部 損壊→20	80
復興減価	液状化→ 20 その他→ 10	10~20
合計(相乗積)		90

※不動産の最大減価率の合計(相乗積)は、各要因の細項目の総和、要因ごとは相乗積によって求めている

■個別補正について

個別補正率は、地割れ・地盤沈下・擁壁の崩壊等、土地の物理的な損壊による利用阻害を反映するものです。

宅地については、個別補正率の減価モデルとして、①補正率の算定根拠に積算工事費の活用と②災害減免の認定結果の活用を提案し、総務省の通知文に記載されています。

①補正率の算定根拠に積算工事費を活用の提案

この方法は、工事費用の積算結果を参考に、宅地価格との割合から、震災による個別補正率を算出する方法です。具体的には、この工事費用としては、各市町村が採用している市街化区域農地の評価に用いる造成費(例：次頁の表)を活用することが有用です。

震災の影響により地割れ、地盤沈下、擁壁の損壊等の被害を受けた宅地において、震災前と同様の建物利用状態に復元するためには、あらためて宅地化のための造成工事を要することになることから、その工事費の根拠として、通常必要と認められる造成費相当額を活用することになります。

盛土の高さ	土盛整地費(A)	擁壁費(B)	合計	1平方メートル当たり	
				H24.1.1 H21.1.1	倍 円
cm	千円	千円	千円	倍	円
30	390	712	1,102	1.05	2,200
50	687	927	1,614	1.14	3,300
70	981	1,142	2,123	1.19	4,300
100	1,107	2,025	3,132	1.05	6,300
150	1,774	2,346	4,120	1.05	8,300
200	2,388	2,842	5,230	1.07	10,600

②災害減免の認定結果の活用の提案

一般的に条例による災害減免は、土地の被災面積に応じて減免割合を算定しています。一方で固定資産税評価では、土地の一部に利用阻害が生じている場合には、その面積割合に応じて補正を行う方法として「がけ地補正率」があります。

震災後、これまでに被災状況を調査した結果として、土地の被災面積やそれを基礎とする災害減免割合が算定されている場合には、その被災面積や災害減免割合に連動させて「がけ地補正率」を準用して、下表のとおり震災による個別補正率を算出する方法です。

被害面積・利用阻害面積の割合	災害減免の減免割合	がけ地補正	がけ地補正を準用した補正率
9/10以上	10/10	0.55	0.55
9/10未満 8/10以上		0.60	
8/10未満 7/10以上	8/10	0.65	0.65
7/10未満 6/10以上		0.70	
6/10未満 5/10以上	6/10	0.75	0.75
5/10未満 4/10以上		0.80	
4/10未満 3/10以上	4/10	0.85	0.85
3/10未満 2/10以上		0.90	
2/10未満 1/10以上	0	0.95	1.00
1/10未満		1.00	

■地目別被害別における個別補正率の適用の目安について

地目	被害	個別補正率モデル	適用の目安	
宅地	津波 復旧可能 (床上床下浸水区域)	積算工事費、災害減免の認定結果の活用	個別の画地に洗掘等により陥没等が生じている場合	
	地震	地割れ	積算工事費、災害減免の認定結果の活用	個別の画地で敷地内に段差等が生じ、建物倒壊等が生じている場合
		液状化	積算工事費、災害減免の認定結果の活用	個別の画地で敷地内に液状化による地盤沈下等が生じ、建物倒壊等が生じた場合
農地	津波 復旧可能 (床上床下浸水区域)	評価基準の比準表「災害」適用	個別の土地で洗掘等により陥没等が生じ、作付不可となっている場合 「ややある」：復興期間が短い 「相当にある」：復興期間が長い 「はなはだしい」：復興の見込みがない	
	地震	地割れ・液状化	評価基準の比準表「災害」適用 個別の土地で段差等が生じ、作付不可となっている場合 「ややある」：復興期間が短い 「相当にある」：復興期間が長い 「はなはだしい」：復興の見込みがない	
山林	津波 復旧可能 (床上床下浸水区域)	基本的には震災残価率で対応	基本的には震災残価率で対応	
	地震	地割れ・液状化	基本的には震災残価率で対応	

3 震災残価率を適用する目安

(1)各比準項目の解説

■震災残価Ⅰ（市町村単位で把握）

①鉄道

鉄道網が整備されている地域では、鉄道施設被害における影響は大きく、整備されていない地域では限定的となります。つまり、都市部での影響が大きいと思われます。

- ・被害なし、またはすぐに復旧（例えば、千葉県千葉市、栃木県足利市など）
- ・不通となったが、復旧済み（例えば、仙台市若林区、福島県郡山市など）
- ・不通となり、未復旧（例えば、岩手県宮古市、宮城県石巻市など）

②高速道路

農村においては、農産物出荷の主な輸送手段ですが、他の輸送手段も選択可能なため、影響は限定的であると思われます。漁村においては魚介類のスピード輸送の観点から重要な輸送手段ですが、肝心の港湾施設が甚大な被害を受けて操業できない現状を考えると、影響は限定的と思われます。

- ・被害なし、不通となったが復旧済（例えば、茨城県水戸市、岩手県盛岡市など）
- ・不通となり、未復旧（例えば、福島県いわき市など）

③港湾機能

港湾機能は物流に大きな影響をもたらしますが、他の輸送手段も選択可能なため、影響は限定的であると思われます。

- ・内陸、東京湾内等被害が小さい地域（例えば、宮城県栗原市、茨城県潮来市など）
- ・太平洋側等被害が甚大な地域（例えば、宮城県石巻市、福島県相馬市など）

漁村では港湾機能が最も重要な機能であり、この施設の復旧の如何が復興に及ぼす影響は大きいものと思われます。

④空港

仙台空港を除いて、被災地の空港は迅速に復旧しました。空港閉鎖による影響は限定的であると思われます。

⑤供給処理施設

電気、ガス、上水道、下水道などの供給処理施設が機能不全に陥った場合には、相応の減価を要するものと思われます。

- ・水道が寸断され、またはその可能性はあるが早期に復旧済み（例えば、福島県福島市、茨城県水戸市など）
- ・水道が寸断されたが復旧済み（例えば、宮城県塩竈市、福島県須賀川市など）
- ・水道が寸断され、未復旧（例えば、宮城県女川町、宮城県南三陸町など）

■震災残価Ⅰ（地域単位で把握）

建物倒壊の程度

街路条件、交通接近条件（バス）、環境条件（地盤、環境等）、行政的条件を地域ごとの建物倒壊の程度で把握します。

- ・被害なし
- ・浸水、液状化、地すべり等で建物全壊が少ない
- ・冠水エリア、液状化、地すべり等により居住不可
- ・壊滅エリア

■震災残価Ⅱ（市町村単位で把握）

人的被害・建物被害

復興減価のうち液状化以外の残価を人的被害・建物被害の程度で把握します。

一般的には、有効需要が多い地域ほどスティグマは小さくなると考えられています。

- ・被害なし
- ・被害小：市町村の一部で被害を受け、短時間で復興することが予想される地域（例えば、新潟県十日町市など）
- ・被害中：市町村においてある程度の範囲が被害を受け、復興に期間を要する地域（例えば、青森県八戸市など）
- ・被害大：市町村の大部分が被害を受け、復興に相当の期間を要する地域（例えば、宮城県牡鹿郡女川町など）

■震災残価Ⅱ（地域単位で把握）

液状化

液状化に係る残価を把握します。

- ・被害なし
- ・被害あり（例えば、浦安市などが代表的）

(2)留意事項

①壊滅地域の減価率

壊滅地域は地域の都市インフラがほとんど破壊され壊滅状態にある地域で、そのままの状態では市場価値がほとんど認められない地域です。平成23年都道府県地価調査においても現地確認が不可能である等の理由から、壊滅地域の価格の公表を控えています。

しかし、不動産としての価値は全くゼロというわけではありません。このよう

な地域で復旧・復興事業が施行されないことが明らかな場合は、通常の宅地価格に対して下限とみられる「河川の堤外地」の価格と同水準であると考えられます。

②震災残価率…… 5～10%単位の数値を適用

最終的に用いる残価率は5～10%単位の数値に丸めます（原則補正率切り下げ）。

これは、調査の精度に限界があること、各要因項目の影響度の把握と残価率の査定を厳密に行うことが難しいこと等が理由です。

適用する地域の範囲は、基本的には市町村単位とし、地域の実情に即して状況類似地区やその他の面的な範囲を単位とした区分を行うことも可能とします。

なお、震災残価率は固定資産税評価における減価率を反映した率であることを鑑みて、適用する地域における最大減価に相当する残価率を保守的に査定すべきであると考えられます。

③残価率の時点

次の点を考慮して、平成23年7月1日時点で把握します。

- a. 賦課期日時点における震災被害状況を予想して評価作業を行うことは困難と考えられること
- b. 地価調査の調査時点が7月1日であり、地価調査における評価額を利用する、あるいは参考とする場合に容易に行えること
- c. 個別的要因は賦課期日時点で把握されるので、7月1日以降個別に生じた事象についてはそれにより把握・反映されること

④「液状化」

- ・ 地域ブランドイメージが損なわれた程度を反映させる経済的減価要因。
- ・ 危険度がこれまでどの程度認識されていたか、実際の利用にどの程度支障があるかに着目します。
- ・ 地割れや地盤沈下といった物理的現象が生じた場合は、個別的要因として把握します。

⑤復興減価の最大は▲25%程度

- ・ [震災残価Ⅱ（市町村単位で把握）：人的被害・建物被害の被害大（100－15）／100] × [震災残価Ⅱ（地域単位で把握）：液状化の影響あり（100－10）／100] = 0.7650 → 0.75（残価率75%）
- ・ 社会インフラなどが震災前の状態に復旧したとしても、なお、人的被害や需要減退の回復が完全には回復しないと予想されるので、従前の土地価格に対して75%の水準にしか回復しない、といった状況を想定しています。

4 具体的な適用例

(1) 適用手順

平成24年評価替えにおいては、平成23年1月1日の価格調査基準日の価格を7月1日まで下落修正を行うこととなりますが、その際に震災による影響の減価を反映させることができます。

下落修正によって平成23年都道府県地価調査の基準地の変動率・標準宅地の時点修正率が地域的な震災の影響を反映している場合には震災残価率を適用する必要はありませんが、地価調査基準地の変動率・標準宅地の時点修正率が地域的な震災の影響を十分に反映していない場合には、震災残価率を適用する必要があります。

震災残価率〔簡易表〕の適用にあたっては、以下の手順によります。

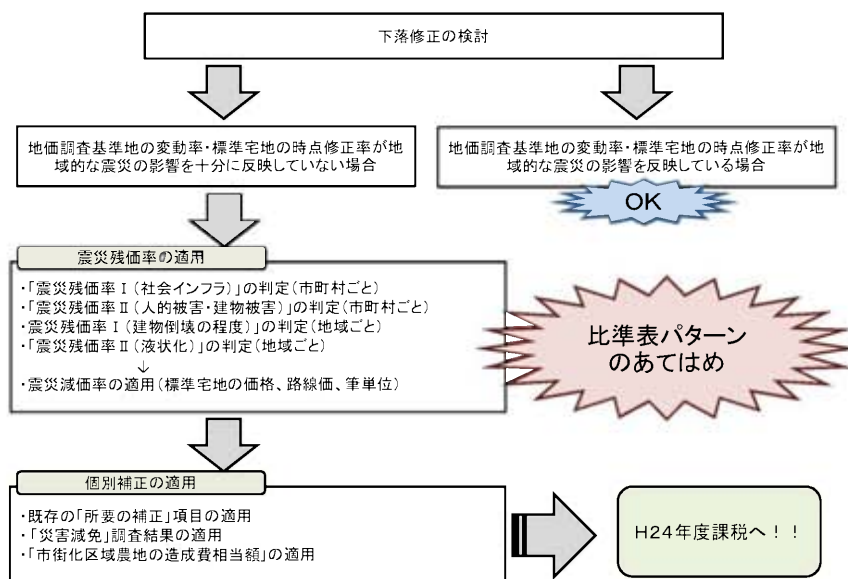
- ・市町村単位での「震災残価Ⅰ：社会インフラ」を判定
- ・市町村単位での「震災残価Ⅱ：人的被害・建物被害」を判定
- ・地域単位での「震災残価Ⅰ：建物倒壊の程度」を判定
- ・地域単位での「震災残価Ⅱ：液状化」を判定

一方、個別補正の適用は、地割れ・地盤沈下・擁壁の崩壊等、土地の物理的な損壊状況が把握できた場合に、以下の手順で検討します。

- ・既存の「所要の補正」項目の適用を検討
- ・「災害減免」調査結果の適用を検討
- ・この方法を活用する以外の場合には、「市街化区域農地の造成費相当額」の適用の検討

討

これを図にまとめると下図のとおりになります。



つまり、どの比準表のパターンをあてはめるのかがポイントとなります。

(2)モデル地区における適用状況

■津波による壊滅エリア



〔詳細表〕

要因	残価率(%)	
震災残価Ⅰ (市町村単位で把握)	鉄道	100
		97
		95
	高速道路	100
		97
	港湾機能	100
		95
	港湾機能(漁村地区に)	100
		95
		90
単Ⅰ震災 把握(地域)	空港	100
		99
	供給処理施設	100
単Ⅱ震災 把握(市町村)		98
		97
	建物の倒壊の程度	100
		80
村Ⅱ震災 把握(市町村)		60
		20
	人的被害・建物被害	100
		95
把握(地域)震災		90
		85
	液状化	100
把握(地域)震災	90	

〔簡易表〕

要因	残価率(%)	
位(震災) 把握(市町村)	社会インフラ	100
		95
		84
単Ⅰ震災 把握(地域)	社会インフラ (漁村地区)	90
		80
	建物の倒壊の程度	100
村Ⅱ震災 把握(市町村)		80
		60
		20
把握(地域)震災	人的被害・建物被害	100
		95
		90
把握(地域)震災		85
	液状化	100
把握(地域)震災	90	

〔簡易表〕

(震災残価Ⅰ)(震災残価Ⅰ)(震災残価Ⅱ)(震災残価Ⅱ)

$$0.84 \times 0.20 \times 0.95 \times 1.00 = 0.16 \div 15\%$$

〔詳細表〕

(鉄道) (高速道路) (港湾) (空港) (供給処理施設)

$$0.95 \times 0.97 \times 0.95 \times 0.99 \times 0.97 \div 0.84$$

(震災残価Ⅰ)(震災残価Ⅰ)(震災残価Ⅱ)(震災残価Ⅱ)

$$0.84 \times 0.20 \times 0.95 \times 1.00 = 0.16 \div 15\%$$

■揺れで地割れ被害大地域



〔簡易表〕

要因	残価率(%)	
位(震)で市災把町残握村価(単Ⅰ)	社会インフラ	100
		95
		84
	社会インフラ(漁村地区)	90
単Ⅰ震握位(地)残把域価	建物倒壊の程度	100
		80
		60
村Ⅱ震把単(市)残握位(町)価	人的被害・建物被害	100
		95
		90
		85
握(把)位域(地)残震(単)価災	液状化	100
		90

〔簡易表〕

(震災残価Ⅰ)(震災残価Ⅰ)(震災残価Ⅱ)(震災残価Ⅱ)

$$1.00 \times 0.60 \times 0.95 \times 1.00 \div 0.57 = 55\%$$

〔詳細表〕

(鉄道) (高速道路) (港湾) (空港) (供給処理施設)

$$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$$

(震災残価Ⅰ)(震災残価Ⅰ)(震災残価Ⅱ)(震災残価Ⅱ)

$$1.00 \times 0.60 \times 0.95 \times 1.00 = 0.57 \div 0.57 = 55\%$$

→ さらに個別的要因で減価率を検討

〔詳細表〕

要因	残価率(%)	
震災残価Ⅰ(市町村単位の把握)	鉄道	100
		97
		95
	高速道路	100
		97
	港湾機能	100
		95
	港湾機能(漁村地区に)	100
		95
		90
単Ⅰ震握位(地)残把域価	空港	100
		99
	供給処理施設	100
村Ⅱ震把単(市)残握位(町)価		98
		97
	建物倒壊の程度	100
		80
村Ⅱ震把単(市)残握位(町)価		80
		60
		20
		20
握(把)位域(地)残震(単)価災	人的被害・建物被害	100
		95
		90
		85
握(把)位域(地)残震(単)価災	液状化	100
		90

■液状化（建物への影響なし）



〔詳細表〕

要因	残価率(%)	
震災残価Ⅰ（市町村単位で把握）	鉄道	100
		97
		95
	高速道路	100
		97
	港湾機能	100
		95
	港湾機能（漁村地区に適用）	100
		95
		90
	100	
	99	
	100	
	98	
	97	
単Ⅰ震災残価（地域で把握）	建物倒壊の程度	100
		80
		60
		20
村Ⅱ震災残価（市町村単位で把握）	人的被害・建物被害	100
		95
		90
		85
握把地域（単Ⅱ震災残価）	液状化	100
		90

〔簡易表〕

要因	残価率(%)	
位（震災で市町村単位で把握）	社会インフラ	100
		95
		84
	社会インフラ（漁村地区）	90
	80	
単Ⅰ震災残価（地域で把握）	建物倒壊の程度	100
		80
		60
		20
村Ⅱ震災残価（市町村単位で把握）	人的被害・建物被害	100
		95
		90
		85
握把地域（単Ⅱ震災残価）	液状化	100
		90

〔簡易表〕

（震災残価Ⅰ）（震災残価Ⅰ）（震災残価Ⅱ）（震災残価Ⅱ）

$$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.90 = 0.90 = \boxed{90\%}$$

〔詳細表〕

（鉄道）（高速道路）（港湾）（空港）（供給処理施設）

$$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$$

（震災残価Ⅰ）（震災残価Ⅰ）（震災残価Ⅱ）（震災残価Ⅱ）

$$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.90 = 0.90 = \boxed{90\%}$$

5 本プログラムの利用方法

(1) ソフトの構成

■ 「査定データ」シート：震災前価格から補正後価格を算出するシート

番号	管理ID	対象価格	比準表コード	補正率	補正後価格
1	11000100	70,000	住宅地A	0.75	52,500
2	1000200	75,000	住宅地B	0.5	37,500
3	1000300	77,000	住宅地C	0.15	11,550
4	1000400	110,000	併用住宅A	0.75	82,500
5	1000500	120,000	併用住宅B	0.5	60,000
6	1000600	100,000	併用住宅C	0.15	15,000
7	1000700	30,000	農地A	0.4	12,000
8	1000800	25,000	農地B	0.1	2,500
9	1000900	80,000	住宅地D	0.7	56,000

■ 「比準表データ」シート：比準表パターンを定義づけるシート

番号	比準表コード	表示	比準表パターン	震災前補正率1	震災前補正率2	震災前補正率	震災補正率	補正率低下	個別補正	個別補正率	合計補正率
1	併用住宅A	併用被災損壊小	宅地一般	1	0.0	0.95	0.76	0.75	特になし	1	0.75
2	併用住宅B	併用損壊中	宅地一般	1	0.0	0.9	0.54	0.5	特になし	1	0.5
3	併用住宅C	併用損壊大	宅地一般	1	0.2	0.9	0.18	0.15	特になし	1	0.15
4	併用住宅D	併用損壊無し	宅地一般	1	1	0.9	0.9	0.9	特になし	1	0.9
5	住宅地A	住宅損壊被災小	宅地一般	1	0.8	0.95	0.76	0.75	特になし	1	0.75
6	住宅地B	住宅損壊被災中	宅地一般	1	0.6	0.9	0.54	0.5	特になし	1	0.5
7	住宅地C	住宅損壊被災大	宅地一般	1	0.2	0.85	0.17	0.15	特になし	1	0.15
8	農地A	農村被災中	宅地農村	0.8	0.6	0.9	0.43	0.4	特になし	1	0.4
9	農地B	農村被災大	宅地農村	0.8	0.2	0.85	0.14	0.1	特になし	1	0.1
10	住宅地液状化	住宅液状化小	宅地液状化	1	0.8	0.9	0.72	0.7	特になし	1	0.7
11	農地田	田被災中	田	0.8	1	0.9	0.72	0.7	特になし	1	0.7
12	農地畑	畑被災中	畑	0.85	1	0.9	0.77	0.75	特になし	1	0.75
13	山林	山林被災小	山林	0.9	1	0.95	0.66	0.65	特になし	1	0.65

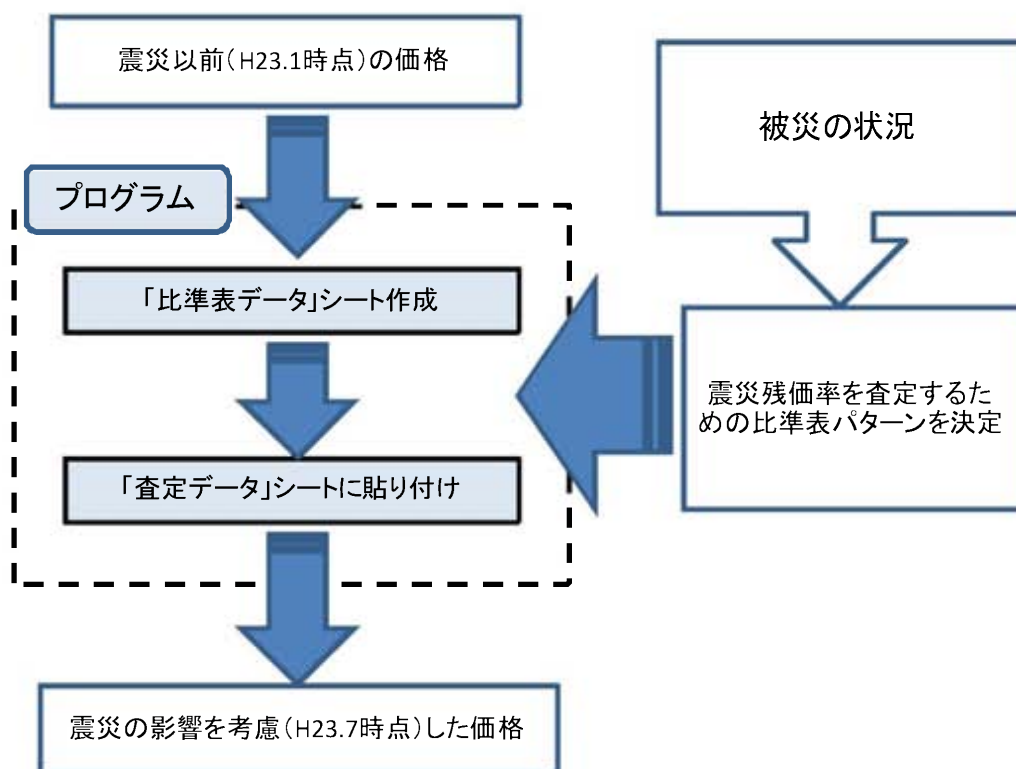
(2) 利用方法

本プログラムの利用にあたりましては、貴市町村における被災の状況を把握して、適用する比準表パターンを決定することを前提とします。

つまり、これまで説明しました震災残価率の適用の目安と具体的な適用例に基づいて、貴市町村において適用する比準格差から比準表の適用パターンを決定します。

そしてプログラムの「比準表データ」シートにおいて適用する比準表パターンを全て入力し、「査定データ」シートに震災以前の価格を貼り付けることにより、震災残価率を反映した価格を計算させるプログラムです。

これを図示すると以下のとおりになります。



(3) プログラムの動作環境

本プログラムの利用にあたりましては、以下の動作環境を推奨致します。

■ご利用可能なコンピュータ及びOS

マイクロソフトの以下のOSが動作するコンピュータ

OS : WindowsXP SP3 / WindowsVista / Windows 7

■ご利用に必要なアプリケーション

マイクロソフト Excel2007 以降のバージョンでご利用可能です。

■Excelのマクロの有効化

本プログラムは、Excel2010のマクロプログラムを利用しております。そのため、ご利用の際には、本プログラムファイルをExcel2007またはExcel2010で開いて頂きまして、マクロを有効にしてご利用下さい。

(4)簡単な操作説明

本プログラム操作方法について説明致します。

■「比準表データ」シートの作成

①比準表シート（P15）の「番号」（赤色部分）をダブルクリック

	A	B	C	D	E
1					
2	番号	比準表コード	表示	比準表パターン	震災
3	1	併用住宅A	併用被災損壊小	宅地一般	
4	2	併用住宅B	併用損壊中	宅地一般	
5	3	併用住宅C	併用損壊大	宅地一般	
6	4	併用住宅D	併用損壊無し	宅地一般	
7	5	住宅地A	住宅損壊被災小	宅地一般	
8	6	住宅地B	住宅損壊被災中	宅地一般	
9	7	住宅地C	住宅損壊被災大	宅地一般	
10	8	漁村A	漁村被災中	宅地漁村	
11	9	漁村B	漁村被災大	宅地漁村	
12	10	住宅地液状化	住宅液状化小	宅地液状化	
13	11	農地田	田被災中	田	
14	12	農地畑	畑被災中	畑	
15	13	山林	山林被害小	山林	
16	+	14			
17		15			
18		16			

②比準表パターンを選択して、「登録・編集」ボタンのクリック

③比準表データの登録

比準表コードは必須入力項目です。

社会インフラ・建物倒壊の程度・被災状況につきましてはP-6等をご覧ください。

比準項目	被害区分	減価率	震災残価率
震災残価Ⅰ 減価	社会インフラ	-	0
	建物倒壊の程度	被害なし	0
震災残価Ⅱ 減価	被災状況	被害小	-5
	液状化	被害なし	0
震災残価率	1.00×1.00×0.95×1.00		0.95
	(補正率切下げ)		-5
個別補正率	特になし		1.00
合計補正率	0.95×1.00		0.95

■「査定データ」シートに貼り付け

- ①査定データシートの白色部分に、データを貼り付けます。
- ②「比準表コード」を貼り付けることで合計補正率を得ることができます。
- ③「震災前の価格」に価格を入力することで震災の影響を考慮した価格を計算します。

	A	B	C	D	E	F
1						
2	番号	管理ID	震災前の価格	比準表コード	合計補正率	震災の影響を考慮した価格
3	1	1000100	78,000	住宅地C	0.15	11,700
4	2	1000200	50,000	住宅地D	0.9	45,000
5	3			住宅地A	0.75	
6	4			住宅地B	0.5	
7	5			住宅地		
8	6					
9	7					
10	8					
11	9					
12	10					
13	11					
14	12					
15	13					
16	14					
17	15					
18	16					

■「比準表」シートによる比準表印刷データの作成

比準表シートの「比準表生成」(赤色セル)をクリックすると「比準表データ」シートに登録されている比準表データを元に比準表印刷データを自動生成します。

	A	B	C	D	E	F
1		比準表生成	比準表クリア			
2						
3						
4		併用被災損壊小	比準項目	被害区分	減価率	震災残価率
5		震災残価Ⅰ	社会インフラ	被害小	0	1.00
6			建物倒壊の程度	被害小	-20	0.80
7		震災残価Ⅱ	被災状況	被害小	-5	0.95
8						
9		震災残価率			1.00×0.80×0.95	0.76
10					(補正率切下げ)	-25
11		個別補正率	特になし			1.00
12						
13		合計補正率			0.75×1.00	0.75
14						
15						
16		併用損壊中	比準項目	被害区分	減価率	震災残価率
17		震災残価Ⅰ	社会インフラ	被害小	0	1.00
18			建物倒壊の程度	被害中	-40	0.60
19		震災残価Ⅱ	被災状況	被害中	-10	0.80
20						
21		震災残価率			1.00×0.60×0.80	0.54

(5)留意する点

■本プログラムにおける補正率の取扱いにつきまして

本プログラムで使用している補正率は、本マニュアルに記載されている最大減価に相当するイメージに従い予めセットアップしてあります。これらの補正率が、貴団体にそのまま適用できるものではありませんのでご了承の上ご利用下さい。

■本プログラムに起因する損害につきまして

本プログラムを使用またはインストールしたことによって発生したいかなる損害につきましても、一般財団法人日本不動産研究所は一切の責任を負わないものとします。

6 問い合わせ先

震災残価率適用プログラムと本ユーザーズマニュアルの内容につきまして、お問い合わせ等は以下までお願いいたします。

(1) 不動研の概要

<http://www.reinet.or.jp/>

名称	一般財団法人 日本不動産研究所
本社所在地	東京都港区虎ノ門一丁目3番2号 勸銀不二屋ビル
登録	不動産鑑定業者 : 国土交通大臣登録(14)第8号 一級建築士事務所 : 東京都知事登録第24222号 補償コンサルタント: 国土交通省 補20第19号 建設コンサルタント: 国土交通省 建22第8372号
役職員	総数552名(平成23年11月1日時点) 不動産鑑定士292名、士補2名 一級建築士25名
一般財団法人へ移行	5月2日に「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」に基づき一般財団法人に移行しました。 昭和34年の創立以来、半世紀あまりにわたって「不動産に関する理論的かつ実証的研究、鑑定評価、コンサルティング業務」等を通じて、お客さまのニーズに的確にお応えして参りましたが、一般財団法人へ移行した後におきましても公益法人制度改革の趣旨を踏まえ、不動産に関する諸問題について先導的かつ積極的に取り組むことにより、従来以上に社会の発展に貢献してまいります。

(2) 担当者

■一般財団法人 日本不動産研究所 東北支社 担当：奥野

〒980-0811

仙台市青葉区一番町4-6-1 仙台第一生命タワービル2階

Tel.022-262-6586 E-MAIL : haruyuki-okuno@jrei.jp

■一般財団法人 日本不動産研究所 システム評価部 担当：伊藤

〒105-8485

東京都港区虎ノ門1-3-2 勸銀不二屋ビル

Tel.03-3503-5341 E-MAIL : hiro-itou@jrei.jp

以 上