

東京カンテイ、阪神・淡路大震災と同規模の地震で想定されるマンション被害額を試算
大阪府のマンション被害額は約 2,700 億円、東京都では約 6,000 億円超
被災によるマンション資産価値の目減りなどを含めると被害額はさらに拡大

●大阪府のマンション被害額は阪神・淡路大震災における神戸市内のマンション被害額の約 3.74 倍に相当

1995年1月の阪神・淡路大震災で被災したマンション(神戸市内 3,096 棟)の被害額分析から得られた結果を基に、三大都市圏の主要都府県にて同規模の震災が発生し同程度の被災率でマンションが被災した場合に想定される被害額(機能的損失額※1)を試算した。その結果、大阪府の被害額は約 2,715 億円となり、これは阪神・淡路大震災の際に神戸市内のマンションが被災した被害額の約 3.74 倍に相当することが分かった。マンションストック数を比較すると、大阪府 7,817 棟(2007 年末時点)は神戸市 3,096 棟(震災当時)の約 2.52 倍に留まっていたが、マンション一棟あたりの平均戸数を見ると、大阪府 80 戸(2007 年末時点)が神戸市 36 戸(震災当時)を大幅に上回っていたため、結果的に被害額が増加したものと考えられる。なお、他圏域の主要都府である東京都および愛知県の被害額はそれぞれ約 6,036 億円(約 8.31 倍)、約 1,389 億円(約 1.91 倍)となっている。実際には、被災によるマンション資産価値の目減り(経済的損失額※2)や一時的な転居に伴う引越し費用、仮住まい先の賃料なども発生することから、最終的な被害額はさらに拡大すると推測される。

1981年6月の耐震基準改定以前に建設された「旧耐震基準マンション」は全国で 22,659 棟、1,461,059 戸あり、被害規模を抑制するためにもこれらマンションの耐震補強について個々の管理組合で協議されなければならないのはもちろんのこと、国レベルでも早急に対策が講じられるべき課題である。

都府県名	被災状況	補修費用 (万円/戸)	旧耐震			新耐震			合計		
			棟数	戸数	被害額 (百万円)	棟数	戸数	被害額 (百万円)	棟数	戸数	被害額 (百万円)
大阪府	大破	900	57	5,871	52,839	31	2,263	20,367	88	8,134	73,206
	中破	250	42	4,326	10,815	91	6,643	16,608	133	10,969	27,423
	小破	150	140	14,420	21,630	387	28,251	42,377	527	42,671	64,007
	軽微	45	673	69,319	31,194	2,303	168,119	75,654	2,976	237,438	106,847
			912	93,936	116,478	2,812	205,276	155,005	3,724	299,212	271,482
東京都	大破	900	262	12,314	110,826	112	5,264	47,376	374	17,578	158,202
	中破	250	195	9,165	22,913	326	15,322	38,305	521	24,487	61,218
	小破	150	644	30,268	45,402	1,392	65,424	98,136	2,036	95,692	143,538
	軽微	45	3,091	145,277	65,375	8,287	389,489	175,270	11,378	534,766	240,645
			4,192	197,024	244,515	10,117	475,499	359,087	14,309	672,523	603,602
愛知県	大破	900	39	1,911	17,199	33	1,254	11,286	72	3,165	28,485
	中破	250	29	1,421	3,553	95	3,610	9,025	124	5,031	12,578
	小破	150	95	4,655	6,983	406	15,428	23,142	501	20,083	30,125
	軽微	45	457	22,393	10,077	2,417	128,101	57,645	2,874	150,494	67,722
			620	30,380	37,811	2,951	148,393	101,098	3,571	178,773	138,909

【参考】

阪神・淡路大震災における
被災状況別マンション数
および被災率
(神戸市内 3,096 棟)

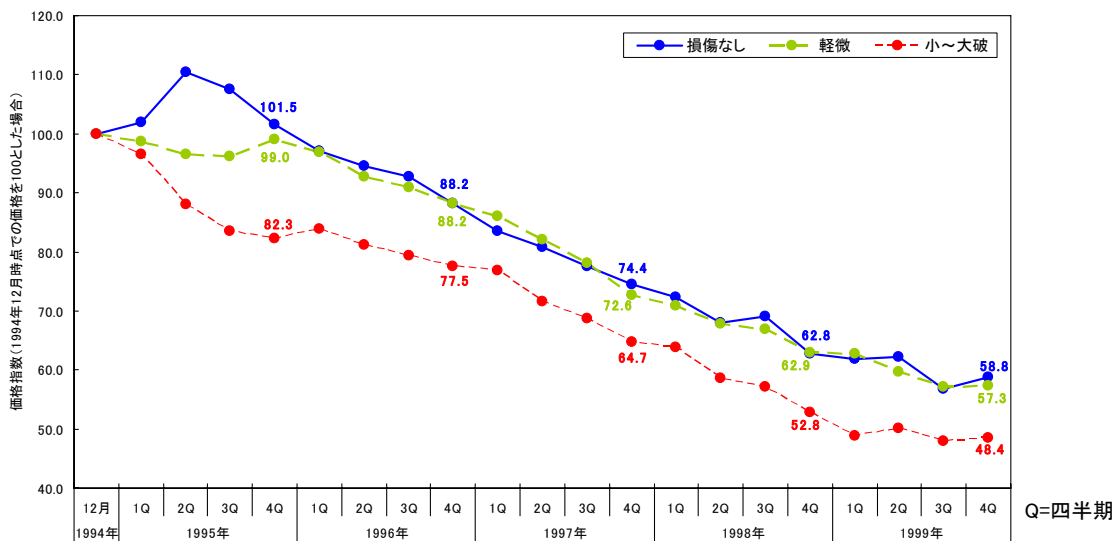
世代	大破	中破	小破	軽微	損傷あり 合計	損傷なし 合計
旧耐震期(～1970) /移行期(～1980)	35棟 6.3%	26棟 4.6%	86棟 15.4%	413棟 73.8%	560棟 100.0%	677棟 -
新耐震期(1981～)	10棟 1.1%	29棟 3.2%	124棟 13.8%	738棟 81.9%	901棟 100.0%	958棟 -
合計	45棟 3.1%	55棟 3.8%	210棟 14.4%	1,151棟 78.8%	1,461棟 100.0%	1,635棟 -

●被災によるマンション資産価値の目減りは「耐震基準」と「被災状況」によって大きく異なる

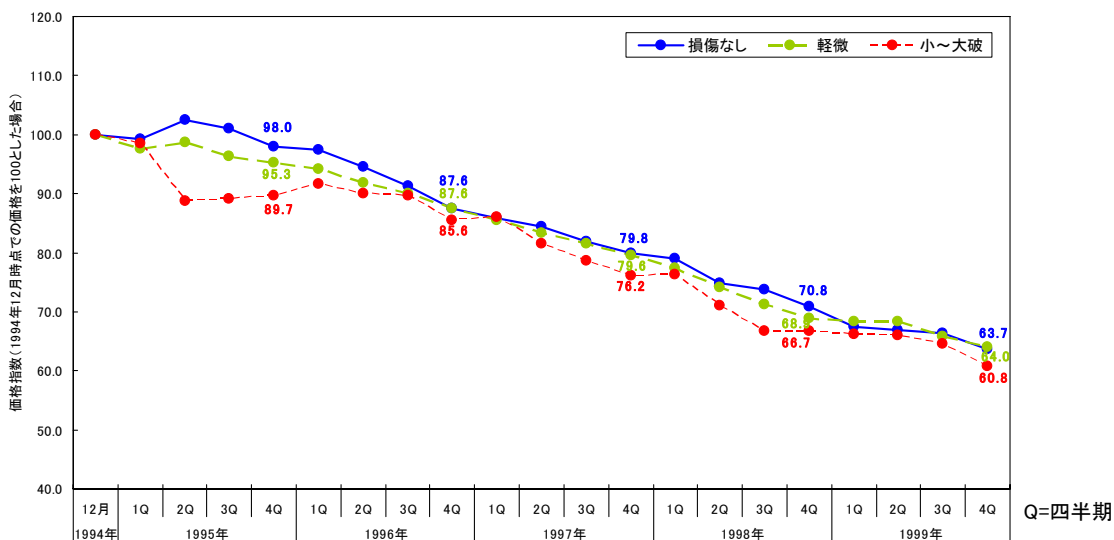
阪神・淡路大震災後における神戸市内の中古マンション売出希望価格を70㎡換算した上で四半期毎に集計し、価格推移を世代別・被災状況別に区分けて検証を行った。その結果、①震災後は一時的な住宅不足に起因するマンション特需などによって耐震基準に関係なく「損傷なし」マンションの資産価値は上昇するがその期間は限定的である、②被災したマンションの資産価値は必ずしもゼロにはならない、③被災状況が「軽微」程度であれば補修することで「損傷なし」マンションの資産価値と概ね同程度となる、④被災状況が「小～大破」程度のマンションであっても耐震基準(築年数)によって価格推移は大きく異なる、といったことが分かった。

阪神・淡路大震災における被災状況別マンション価格推移(神戸市内 3,096 棟、建替えマンションは除く)

【旧耐震】



【新耐震】



※1 機能的損失額(=「住居」としての物理的価値損失)
被災したマンションの補修費用(被災以前の状態に復旧させるために要する費用)を積算した。

※2 経済的損失額(=「資産」としての価値損失)
被災マンションの市場流通価格が「損傷なし」マンションと比べてどのくらい損失したかを示すもので、被災状況別のマンション価格指数の推移から損失額を試算した。