

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
東京都のマンション被害額は6,000億円超 首都圏全域では1兆2500億円
 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

●マンションの被害額は神奈川県で約3,300億円、千葉県や埼玉県では約1,600億円

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割合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、東京都で約6,036億円、神奈川県で約3,267億円、千葉県で約1,614億円、埼玉県で約1,579億円となり、仮に首都圏全域でマンションが被災した場合の被害額は約1兆2,496億円となった。これは阪神・淡路大震災の際に神戸市内のマンション被害額の約17.2倍に相当する。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)
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
神奈川県	大破	900	76	5,396	48,564	61	3,233	29,097	137	8,629	77,661
	中破	250	57	4,047	10,118	176	9,328	23,320	233	13,375	33,438
	小破	150	187	13,277	19,916	754	39,962	59,943	941	53,239	79,859
	軽微	45	898	63,758	28,691	4,488	237,864	107,039	5,386	301,622	135,730
			1,218	86,478	107,288	5,479	290,387	219,399	6,697	376,865	326,687
千葉県	大破	900	29	3,625	32,625	17	1,326	11,934	46	4,951	44,559
	中破	250	22	2,750	6,875	49	3,822	9,555	71	6,572	16,430
	小破	150	71	8,875	13,313	208	16,224	24,336	279	25,099	37,649
	軽微	45	343	42,875	19,294	1,239	96,642	43,489	1,582	139,517	62,783
			465	58,125	72,106	1,513	118,014	89,314	1,978	176,139	161,420
埼玉県	大破	900	32	2,624	23,616	26	1,586	14,274	58	4,210	37,890
	中破	250	23	1,886	4,715	74	4,514	11,285	97	6,400	16,000
	小破	150	78	6,396	9,594	316	19,276	28,914	394	25,672	38,508
	軽微	45	373	30,586	13,764	1,883	114,863	51,688	2,256	145,449	65,452
			506	41,492	51,689	2,299	140,239	106,161	2,805	181,731	157,850
首都圏	大破	900	399	23,959	215,631	216	11,409	102,681	615	35,368	318,312
	中破	250	297	17,848	44,620	625	32,986	82,465	922	50,834	127,085
	小破	150	980	58,816	88,224	2,670	140,886	211,329	3,650	199,702	299,553
	軽微	45	4,705	282,496	127,123	15,897	838,858	377,486	20,602	1,121,354	504,609
			6,381	383,119	475,598	19,408	1,024,139	773,961	25,789	1,407,258	1,249,559

【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)

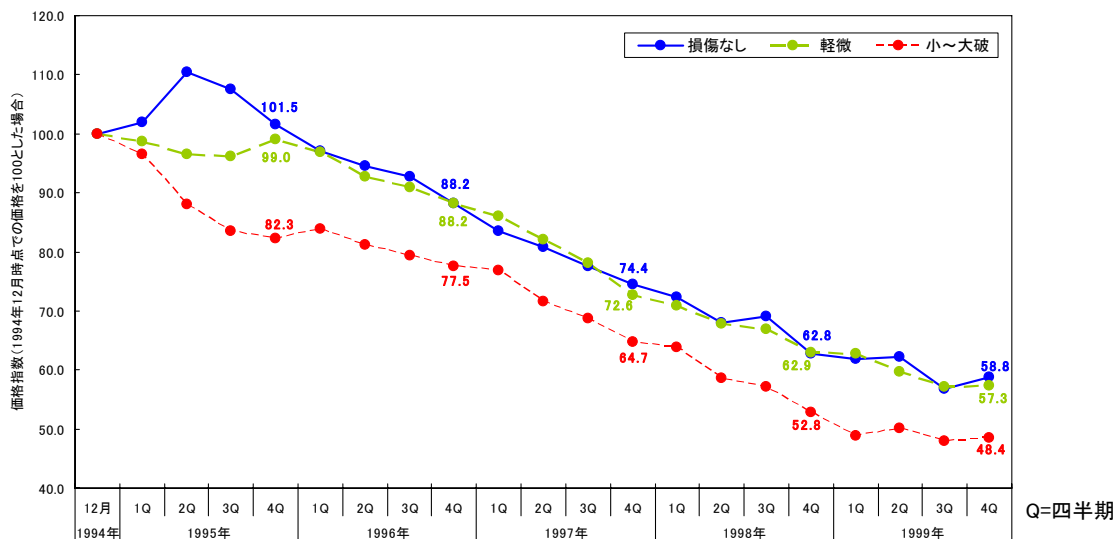
世代	大破	中破	小破	軽微	損傷あり 合計	損傷なし 合計
旧耐震期(～1970) /移行期(～1980)	35棟 6.3%	26棟 4.6%	86棟 15.4%	413棟 73.8%	560棟 100.0%	677棟 -
新耐震期(1981～)	10棟 1.1%	29棟 3.2%	124棟 13.8%	738棟 81.9%	901棟 100.0%	958棟 -
合計	45棟 3.1%	55棟 3.8%	210棟 14.4%	1,151棟 78.8%	1,461棟 100.0%	1,635棟 -

●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

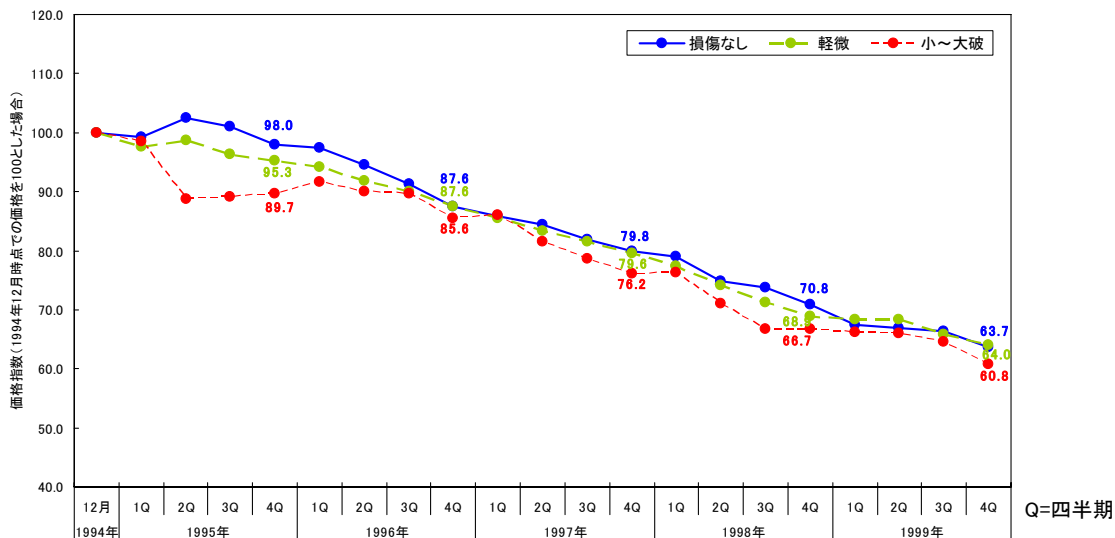
阪神・淡路大震災後における神戸市内の中古マンション売出希望価格を70㎡換算した上で四半期毎に集計し、価格推移を世代別・被災状況別に区分けて検証を行った。その結果、①震災後は一時的な住宅不足に起因するマンション特需などによって耐震基準に関係なく「損傷なし」マンションの資産価値は上昇するがその期間は限定的である、②被災したマンションの資産価値は必ずしもゼロにはならない、③被災状況が「軽微」程度であれば補修することで「損傷なし」マンションの資産価値と概ね同程度となる、④被災状況が「小～大破」程度のマンションであっても耐震基準(築年数)によって価格推移は大きく異なる、といったことが分かった。

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。