

◆JREI復興メルマガ No.12◆◆=====

日本不動産研究所からの震災復興支援に関する情報配信です。

=====◆◆平成24年10月24日◆◆

一般財団法人日本不動産研究所 震災復興支援チームです。

◇◇《目次》=====

1. 第3回復興推進会議が開催される
2. 復興庁が「第4回復興交付金事業計画の提出状況について」を公表
3. 復興庁が「復興特区法に基づく課税の特例に係る指定の状況（平成24年9月末現在）について」を公表
4. 復興庁が八戸市の復興推進計画を認定
5. 復興庁宮城復興局が「結の場」の開催を公表
6. 国交省が「地震時等に著しく危険な密集市街地」を公表
7. 固定資産税評価の基礎知識（連載） 第6回 「取引事例比較法（その1）」

=====

1. 第3回復興推進会議が開催される

10月16日(火)に、第3回復興推進会議が開催されました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/1016.html>

この会合では、五百旗頭委員長より、「復興推進委員会平成24年度中間報告」について説明があり、次に、「復興に向けた課題」に関して積極的に取り組むよう平野復興大臣が各大臣に要請しました。さらに、復興推進会議に原子力災害復興推進チームを設置することが決定されました。

「復興推進委員会平成24年度中間報告」は、復興施策の実施状況を調査・審議する有識者会議である復興推進委員会が、復興の現状と取組を踏まえ、平成25年3月にとりまとめる予定の年次報告に向けて課題を整理したものです。

以下の6つの課題を中心に、現地調査やヒアリング等を通じて議論を深めるとしています。

- (1) 地域づくり・住宅再建の早期実現（丁寧な合意形成とスピードアップの両立）
- (2) 生活復興から発展する地域包括ケア
- (3) 被災地の将来を見据えた地域産業・仕事の支援
- (4) 福島をはじめとする原子力災害からの復興
- (5) 自治体、支援者等における事例共有と被災者による情報共有を通じた協働
- (6) 災害の記録と伝承

「復興に向けた課題」につきましては、「復旧・復興事業の加速化」としまして、所有者不明土地等の処理の加速と円滑な施工を確保するための対策の推進についてがあげられています。

復興庁のホームページに10月16日(火)の平野復興大臣の記者会見の内容が掲載されました。

http://www.reconstruction.go.jp/topics/241016_1.html

そのなかで、所有者不明の土地や土地の境界等の問題について、以下のとおりに触れています。

「復旧・復興事業の加速化の中で、土地の処理ということが大きな課題になっています。いつも申し上げていますが、今回の復興の特に津波地域、福島もそうなんですけれども、復興地域の復旧・復興の中の今までにない特徴というのは、土地の権利移転が大量に起こってくるということであり、高台移転もそうですし、土地区画整理事業もそうだとことです。その中で所有者不明等の土地等がこれから出てくる可能性があります。まだ具体的にこの地区でこうこうというのが事例としてはそれほど出ているわけではありませんが、多数発生してくるということが大詰めの中での不明採決手続の円滑な活用、これは国土交通大臣です。それからあと、法務大臣に対しては、不在者財産管理制度等の活用、手続の迅速化等について再度お願いをしました。土地の境界等の問題に関する連絡会については、既にこの場で紹介をさせていただきましたけれども、そのさらなる活用についてもお願いをしまして、今、地域の実態を踏まえたモデルケースといますか、個別具体的な事由に沿った課題の解決策を詳細に検討し、早期にモデルケースを構築することをお願いしました。」

2. 復興庁が「第4回復興交付金事業計画の提出状況について」を公表

復興庁は10月23日(火)に、「第4回復興交付金事業計画の提出状況について」をホームページに公表しました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/241023.html>

第4回復興交付金事業計画につきましては、10月17日(水)を期限としまして、7県及び7県73市町村から事業計画の提出がありました。

当面の要望事業費（平成24・25年度）の合計は、約7,222億円となっています。

これに関連しまして、宮城県は10月17日(水)に、復興庁(宮城復興局)に提出した復興交付金事業計画(平成24~27年度実施事業分)をホームページに公表しました。

<http://www.pref.miyagi.jp/press/pdf/121017-3.pdf>

事業計画の内容としましては、災害公営住宅整備事業、道路事業(市街地相互の接続道路)、防災集団移転促進事業、農山漁村地域復興基盤総合整備事業、下水道事業などの基幹事業(1,428事業)と関連して実施される効果促進事業(157事業)です。

3. 復興庁が「復興特区法に基づく課税の特例に係る指定の状況(平成24年9月末現在)について」を公表

復興庁は10月19日(金)に「復興特区法に基づく課税の特例に係る指定の状況(平成24年9月末現在)について」をホームページに公表しました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/241019.html>

東日本大震災復興特別区域法に基づく課税の特例を受けるためには、認定地方公共団体による指定事業者等の指定が必要です。9月末現在の指定状況は以下のとおりです。

①指定事業者数

570社。

そのうち茨城県内の指定事業者数が238社、宮城県内の指定事業者数が146社となっています。

②指定件数

701件。

そのうち、第37条の特例(機械等を取得した場合の特別償却又は税額控除)が335件。

第38条の特例(被災雇用者等を雇用した場合の税額控除)が339件。第39条の特例

(開発研究用資産の特別償却等)が26件となっています。

4. 復興庁が八戸市の復興推進計画を認定

復興庁は10月12日(金)に、八戸市から申請のあった利子補給金の支給の特例措置を講じる復興推進計画(認定番号:青森第3号)を認定しました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/10123.html>

これは、八戸市に立地するマルヨ水産株式会社の冷凍・冷蔵施設の新設に対する利子補給金の支給の特例措置を盛り込んだ復興推進計画です。

5. 復興庁宮城復興局が「結の場」の開催を公表

復興庁は10月16日(火)に、被災地域の企業が抱えている課題を解決するため、大手企業等の経営資源を被災地域の企業と効果的につなぐ「地域復興マッチング『結の場』」を開催することを公表しました。

http://www.reconstruction.go.jp/topics/post_59.html

これは、被災地域の企業が自らの努力や既存制度の活用のみでは解決できない様々な課題(支援ニーズ)を抱えていることに対して、この課題を解決するにあたって、大手企業等の有する豊富な経営資源(ヒト・モノ・情報・ノウハウ等:支援シーズ)を活用できるよう、両者が対話する場を設けるものです。

第1回目は、石巻商工会議所との共催により水産加工業をテーマとしまして、被災地域企業10社程度を集めて、11月28日(水)に開催する予定です。

6. 国交省が「地震時等に著しく危険な密集市街地」を公表

国交省は10月12日(金)に、「地震時等に著しく危険な密集市街地」について公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000102.html

昨年3月15日に閣議決定をした住生活基本計画(全国計画)では、「地震時等に著しく危険な密集市街地の面積」として約6,000haを平成32年度までに概ね解消するとの目標を定めています。

そこで、全国の市区町村を対象に調査を実施し、密集市街地のうち、延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時等において最低限の安全性を確保することが困難である「地震時等に著しく危険な密集市街地」について、地区数及び面積を詳細に把握しました。

結果としましては、「地震時等に著しく危険な密集市街地」は、全国に197地区(5,745ha)あることがわかりました。

7. 地価公示制度の基礎知識(連載) 第6回 「取引事例比較法(その1)」

前回は「地価公示における鑑定評価手法の概要」についてご説明しましたが、今回は「取引事例比較法(その1)」としまして、事例の収集及び選択等についてご説明いたします。

取引事例比較法によって求められる比準価格は、選択された取引事例に係る取引価格を価格判定の基礎とするため、多数の事例の収集と事例の選択の適否が比準価格の精度に大きく影響することになります。したがって事例の収集及び選択は慎重に行うことが必要です。

豊富に収集された取引事例の分析検討につきましては、個別の取引に内在する特殊な事情を排除し、時点修正率を把握し、及び価格形成要因の対象不動産の価格への影響の程度を知る上で欠くことのできないものであり、特に取引事例は、不動産の利用目的、不動産に関する価値観の多様性、取引の動機による売主及び買主の取引事情等により各々の取引について考慮されるべき視点が異なってくることから、分析検討にあたっては、取引事例に係る取引事情を始め取引当事者の属性及び取引価格水準の変動の推移を慎重に分析検討しなければならないとされています。

また、標準宅地に係る鑑定評価では更地の価格を求めることから、自用の建物及びその敷地のような複合不動産の取引事例については、配分法を適用して取引事例地の更地としての価格を求めることとなります。

配分法とは、「取引事例が対象不動産と同類型の不動産の部分を内包して複合的に構成されている異類型の不動産に係る場合においては、当該取引事例の取引価格から対象不動産と同類型の不動産以外の部分の価格が取引価格等により判明しているときは、その価格を控除し、又は当該取引事例について各構成部分の価格の割合が取引価格、新規投資等により判明しているときは、当該事例の取引価格に対象不動産と同類型の不動産の部分に係る構成割合を乗じて、対象不動産の類型に係る事例資料を求める」方法のことです。

次回11月14日(水)に配信予定のメルマガNo. 13では、「取引事例比較法(その2)」としまして、事情補正と時点修正についてご説明いたします。

情報配信サービス(このメール)について

このメールの内容等に関するお問合せは、お手数ですが、各担当までお願い申し上げます。

また、このメールの記事を許可なく転載することを禁じます。

Copyright(C) Japan Real Estate Institute All rights reserved

編集・発行：一般財団法人 日本不動産研究所

システム評価部 震災復興支援チーム 情報配信担当

http://www.reinet.or.jp/?page_id=8521

[TEL] 03-3503-5341 [FAX] 03-3503-4550