

◆JREI復興メルマガ No.13◆◆=====◆◆平成24年11月14日◆◆
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。
=====◆◆
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5回復興推進委員会が開催される
2. 復興庁が復興推進計画（茨城第2号、栃木第1号、宮城第11号、福島第7号、福島第8号）を認定し、「東日本大震災における震災関連死の死者数」を公表
3. 第29回行政刷新会議が開催される
4. 全国知事会東日本大震災復興協力本部が「東日本大震災の被災地復興支援の推進について」を関係省庁に提出
5. 法制審議会被災関連借地借家・建物区分所有法制部会第3回会議が開催される
6. 大熊町住民意向調査の結果を公表
7. 東京電力が「福島復興本社設立準備室」の設置を公表
8. 固定資産税評価の基礎知識（連載）第7回 「取引事例比較法（その2）」

=====

1. 第5回復興推進委員会が開催される

復興庁は11月9日(金)に「第5回復興推進委員会」を開催し、配付資料等をホームページに公表しました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/24119.html>

この会合の議事内容は以下のとおりです。

- (1) 3県（岩手県、宮城県、福島県）から復興状況について報告
- (2) 関係省庁から復興の取り組み状況について報告
- (3) 東日本大震災における震災関連死について報告

2. 復興庁が復興推進計画（茨城第2号、栃木第1号、宮城第11号、福島第7号、福島第8号）を認定し、「東日本大震災における震災関連死の死者数」を公表

復興庁は10月30日(火)に、茨城県及び県内40市町村から共同申請のあった復興推進計画（認定番号：茨城第2号）を認定し、ホームページに公表しました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/40241030.html>

この復興推進計画は、確定拠出年金法による特例措置であり、確定拠出年金法により、通算拠出期間が1年以上3年以下であること等一定要件を満たす者以外は、原則として中途での脱退が認められていないところ、本特例により、住環境の再建、事業の維持・再開、就労確保等に資金を活用すると特定地方公共団体の長が認めた者への一時脱退金の支給を可能とするものです。

また、11月6日(火)に栃木県高根沢町から申請のあった復興推進計画（認定番号：栃木1号）と女川町から申請のあった復興推進計画（認定番号：宮城第11号）を認定したことをホームページに公表しました。

栃木県高根沢町の復興推進計画は、震災により使用不能となった、町立阿久津小学校の新築建替えを実施する間、地域児童の適正な教育機会を確保するため、既整備の仮設校舎を引き続き運用・管理するものです。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/1161.html>

女川町の復興推進計画は、女川町宮ヶ崎、石浜、鷲神浜、小乗浜の海岸沿いに、基幹産業である水産関連業の施設を集約し、産業の復興を先導する拠点形成を図るものです。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/11116.html>

さらに、11月13日(火)に福島県いわき市から申請のあった復興推進計画（認定番号：福島第7号）と南相馬市から申請のあった復興推進計画（認定番号：福島第8号）を認定したことをホームページに公表しました。

いわき市の復興推進計画は、いわき市内に訪れる観光客の回遊性を高め、観光客に地場産品や各種サービスを提供するため、観光関連産業としての商業機能の集積を目指し、震災からの復興に止まらない従来以上の地域経済の活性化を図るものです。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/241113.html>

南相馬市の復興推進計画は、南相馬市に立地する丸三製紙株式会社、原町区において、段ボール原紙製造設備の増強等を行うために必要な資金を貸し付ける事業です。

http://www.reconstruction.go.jp/topics/241113_1.html

なお、復興庁は11月2日(金)に、平成24年9月30日現在の東日本大震災における震災関連死の死者数をホームページに公表しました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/2493024112.html>

集計の結果は、1都9県で合計2,303人であり、平成24年3月10日まで(発災から1年以内)に亡くなられた方は2,263人、その後の約半年間に亡くなられた方は40人となっています。各県別の集計では、とくに福島県の死者数が1,121人と突出した結果となっています。

同日の平野復興大臣の記者会見のなかで、震災関連死の半数が福島県に集中していることにつきまして、次のように述べています。

「私も福島県庁を訪問して、この数字をもとにして、先般、福島県知事といろいろ議論しました。今までもいろいろな分析はやったつもりですが、今度は福島県に特化した形で、この原因の調査、それから、今まで孤独死対策、ケア、見守り、在宅介護の対策等、厚生労働省を中心にさまざまやってきたつもりですけれども、この状況を踏まえ、その原因の精査と併せて、対策の強化というものを図っていかなくてはならないだろうということで、事務的に厚生労働省とも連携して、福島県とどういう体制で、どういう形で精査をしていけばいいかということについて、事務的な詰めを始めています」
http://www.reconstruction.go.jp/topics/24112_2.html

3. 第29回行政刷新会議が開催される

11月8日(木)に行政刷新会議が開催され、新仕分けの対象となる事業が決定されました。

<http://www.cao.go.jp/sasshin/kaigi/honkaigi29.html>

「新仕分け」の対象となる事業は、東日本大震災復興関連事業、「日本再生戦略」における特別重点の3分野に位置づけられる事業、社会保障(生活保護等)の3分野の42事業です。

東日本大震災復興関連事業は以下の17事業です。

- ・内閣府：東日本大震災を踏まえた国民運動推進(全国防災)
- ・警察庁：全国防災に係る警察情報通信基盤の強化・充実(全国防災)
- ・総務省：緊急消防援助隊の充実強化(消防庁ヘリ、ヘリサット整備)(全国防災)
- ・法務省：被災地域における再犯防止施策の充実・強化
- ・外務省：独立行政法人国際交流基金運営費交付金
- ・財務省：国税庁施設費(税務署の耐震化)(全国防災)
- ・文部科学省：公立学校の耐震化(全国防災)
- ・厚生労働省：パーソナル・サポートモデル事業の実施に必要な経費(ハローワークの職業相談員の配置)
- ・農林水産省：復興支援森林整備緊急対策(全国防災)
- ・経済産業省：イノベーション拠点立地推進事業
- ・国土交通省：社会資本整備総合交付金(全国防災)、官庁営繕費(全国防災)、河川津波対策等(全国防災)、道路の防災・震災対策等(全国防災)、港湾整備事業(全国防災)
- ・環境省：環境研究総合推進費
- ・防衛省：ヘリコプター映像伝送装置の整備(全国防災)

11月9日(金)に平野復興大臣は記者会見のなかで、行政刷新会議について以下のとおりに述べています。

「行政刷新会議は、事務局としてはかなりしっかりとした準備をされていると私は思っています。あとは行政刷新会議の委員の方々がどのような議論をするかですが、その議論については、しっかり見守りたいと思いますし、その結果を踏まえての来年度予算編成に向けての対応や、今年度分をどうするかということについても、我々なりの日程の考え方は持っていますが、行政刷新会議の議論を踏まえて対応するということになるとと思います」

http://www.reconstruction.go.jp/topics/24119_2.html

4. 全国知事会東日本大震災復興協力本部が「東日本大震災の被災地復興支援の推進について」を関係省庁に提出

全国知事会議が11月2日(金)に開催されました。

<http://www.nga.gr.jp/news/2012/2012112.html>

この会議のなかで、埼玉県の上田知事(東日本大震災復興本部長)から、街づくりや用地担当をする専門的人材が不足していることにより復旧・復興の遅れとなるため、地方自治体の協力だけではなく、国から中長期の専門家の派遣に積極的に取り組むことや、国による任期付き職員の一括採用の実施、人員確保の取組に対する一層の支援等について、提言をまとめ国に対し働きかけていくことが報告されました。

これを受けまして、全国知事会東日本大震災復興協力本部は、同日に、「東日本大震災の被災地復興

支援の推進について」を関係省庁（総務省、復興庁）の政務三役に提出しました。

<http://www.nga.gr.jp/news/2012/post-926.html>

このなかで、被災地が必要とする人員確保と継続的な支援の実現のため、一層の視線措置を講ずるよう以下4点を提言しています。

- ①国や独立行政法人の職員の被災地地方公共団体への派遣
- ②国による任期付職員の一括採用の実施
- ③震災復興特別交付税による人件費等に対する支援措置の継続等
- ④人員確保の取組に対する一層の支援等

5. 法制審議会被災関連借地借家・建物区分所有法制部会第3回会議が開催される

法務省は10月26日(金)に開催された、「法制審議会被災関連借地借家・建物区分所有法制部会第3回会議」の議事概要や会議資料をホームページに公表しました。

<http://www.moj.go.jp/shingil/shingi04900164.html>

この会合では、「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の見直しに関する中間取りまとめ(案)」について審議が行われました。

中間取りまとめ(案)の内容としましては、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(平成7年法律第43号)につきまして、制令で定める災害により大規模一部滅失した区分所有建物の取り壊し決議は、「区分所有者及び区分所有法第38条に規定する議決権の各5分の4以上の多数による」と制度を新設するものとしています。

また、区分所有建物が制令で定める災害により滅失し、又は取り壊し決議に基づき取り壊された場合について、敷地売却決議は「敷地共有者の持分の価格の5分の4以上の多数による」ものとしています。

この中間取りまとめにつきましては、今後、パブリックコメントの手続きに付することが了承されました。

6. 大熊町住民意向調査の結果を公表

復興庁は11月6日(火)に、大熊町住民意向調査の結果をホームページに公表しました。

http://www.reconstruction.go.jp/topics/post_82.html

この調査は、大熊町、福島県、復興庁が実施主体となり、平成24年9月7日から9月24日まで、全世帯(5,378世帯)へ郵送によるアンケート調査を実施したものです。

結果としましては、3,424世帯(63.7%)から回答を得て、そのうちの43.6%が「現時点で戻らないと決めている」と回答し、年代別では、10~30代の半数以上の54.7%が戻らないと回答している結果になっています。

11月9日(金)に平野復興大臣は記者会見のなかで、大熊町の帰還政策について以下のとおり述べています。

「現段階で戻らないということを決めている方も大熊町では相当程度おられます。そのような中では、インフラや行政サービスとあわせて、例えば、40戸、50戸の家があって、その家の相当数が使えない状況になっており、しかも何割かが帰れないということになりますと、帰りたいという人のための居住環境を整備するためには、戻る人だけの家の整備をすればいいということではなくて、何か別の発想に立たなくてはならないのではないかとこのことを現在念頭に置いている」

http://www.reconstruction.go.jp/topics/24119_2.html

また、11月12日(月)に、復興大臣は原子力規制委員会及び原子力規制庁長官に宛て、「東京電力福島第一原子力発電所の周辺地域に係る評価等について(要請)」を發文しました。

http://www.reconstruction.go.jp/topics/241113_3.html

その内容としましては、原子力規制委員会において、東京電力福島第一原子力発電所の存在による周辺の生活環境に与える影響の評価と説明の実施を要請しています。

7. 東京電力が「福島復興本社設立準備室」の設置を公表

東京電力は11月7日(水)に、平成25年1月を目途に、福島県内に設立する「福島復興本社」の諸準備を迅速かつ着実に推進するために、「福島復興本社設立準備室」を新たに設置することをホームページに公表しました。

http://www.tepco.co.jp/cc/press/2012/1222462_1834.html

東京電力は「福島復興本社」の設立によって、「原子力事故で被災された方々への賠償や除染などの

地域対応業務が統合され、連携を強化することが可能となるとともに、福島において迅速に意思決定し実行に移すことで、地元本位の経営、地元コミュニケーションの抜本強化」を図るとしています。

8. 地価公示制度の基礎知識（連載） 第7回 「取引事例比較法（その2）」

前回は「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しましたが、今回は「取引事例比較法（その2）」としまして、事情補正及び時点修正等についてご説明いたします。

不動産鑑定評価基準において「取引事例が特殊な事情を含み、これが当該事例に係る取引価格に影響していると認められるときは、適正な補正を行い、取引事例に係る取引の時点が価格時点と異なることにより、その間に価格水準の変動があると認められるときは、当該事例の価格を価格時点の価格に修正しなければならない。」と定められています。

①事情補正の求め方

事情補正の必要性の有無及び程度の判定にあたりましては、多数の取引事例等を総合的に比較対照のうえ、検討されるべきものであり、事情補正を要すると判定したときは、取引が行われた市場における客観的な価格水準等を考慮して、適切に補正を行うこととなります。

事情補正は、固定資産税評価における売買価額基準方式で正常売買価格を求めるにあたって現実の売買実例価額から不正常的な要素に基づく価額を除去する考え方と同様です。

②時点修正率の求め方

時点修正を行うにあたりましては、取引事例に係る不動産の存する用途地域又は当該地域と相似の価格変動過程を経たと認められる類似の地域における土地の価格の変動率を求め、これにより取引価格を修正する必要があります。

時点修正率は、価格時点以前に発生した多数の取引事例について時系列的な分析を行い、さらに国民所得の動向、財政事情及び金融情勢、公共投資の動向、建築着工の動向、不動産取引の推移等の社会的及び経済的要因の変化、土地利用の規制、税制等の行政的要因の変化等の一般的要因の動向を総合的に勘案して求めるべきであるとされています。

さらに、時点修正率の査定にあたりましては、地価公示、都道府県地価調査等の資料を活用するとともに、適切な取引事例が乏しい場合には、売り希望価格、買い希望価格等の動向及び市場の需給の動向等に関する諸資料を参考として用いることができるものとされています。

③建付減価の補正

取引事例地に建付減価が生じていると認められる場合には、建付減価の補正を行います。建物が土地の最有効使用の状態になく、その建物を取り除くことが適当である場合において、除去費用を土地の買い手が負担するという条件のときには、更地に比し、その費用相当額の減価が生じることがあります。

次回11月28日(水)に配信予定のメルマガ No. 14では、「取引事例比較法(その3)」としまして、地域要因の比較及び個別的要因の比較について詳細にご説明いたします。

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