

◆JREI復興メルマガ No.15◆◆=====

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12月12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. 復興庁が「平成24年度東日本大震災復興特別会計予備費使用の閣議決定について」、「復興交付金の交付可能額通知（第4回目）について」、「住民意向調査（田村市、楡葉町、飯館町、富岡町）の実施について」、「企業連携プロジェクト支援事業の対象案件の追加決定について」を公表
2. 「第27回原子力災害対策本部会議」を開催
3. 財務省東北財務局が「第35回法人企業景気予測調査の結果」を公表
4. 東京電力が「福島復興本社の設立」と「自主的避難等に係る損害に対する追加賠償について」を公表
5. 三鬼商事がオフィスマーケット（11月末データ）を公表
6. 地価公示制度の基礎知識（連載） 第9回 「収益還元法（その1）」

=====

1. 復興庁が「平成24年度東日本大震災復興特別会計予備費使用の閣議決定について」、「復興交付金の交付可能額通知（第4回目）について」、「住民意向調査（田村市、楡葉町、飯館町、富岡町）の実施について」、「企業連携プロジェクト支援事業の対象案件の追加決定について」を公表

11月30日（金）に、「平成24年度東日本大震災復興特別会計予備費」使用の閣議決定をすることを、復興庁のホームページで公表しました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/24241130.html>

予備費使用決定額は2,193億円であり、このうち、復興庁計上分の1,606億円につきましては、被災地からの強い要望を踏まえつつ、仮設住宅の機能の充実や被災地域における地域医療の再生支援等の被災地の生活支援の強化、福島県における医療機器産業の振興・集積拠点の整備等の被災地の産業・雇用の立て直しのための事業を計上しています。

また、文部科学省計上分の587億円については、子どもの安心・安全確保に関わる学校施設の耐震強化事業となっています。

また、復興庁は同日に第4回目の復興交付金の交付可能額を通知しました。

[http://www.reconstruction.go.jp/topics/241130\\_1.html](http://www.reconstruction.go.jp/topics/241130_1.html)

第4回提出された交付金事業計画に対して行う交付可能額は、7県及び72市町村に対して、事業費が約8,803億円、国費が約7,148億円と通知されました。県別では、岩手県が事業費

約2,402億円、国費約1,953億円、宮城県が事業費約5,059億円、国費が約4,135億円、福島県が事業費約987億円、国費約788億円となっています。

事業別では、防災集団移転促進事業につきましては、23市町村（161地区）に約1,807億円であり、これは、これは平成24年度に大臣同意が見込まれる約2.5万戸分の事業費に対応するものです。

さらに、復興庁は同日に「住民意向調査（田村市、楡葉町、飯館町、富岡町）の実施について」を公表しました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/241130.html>

復興庁は、田村市、楡葉町、飯館村、富岡町の住民を対象とした原発事故による避難者等に対する住民意向調査を、各々の自治体、福島県及び復興庁の共催で行うとしています。

同日の記者会見で、平野復興大臣は以下のとおり述べています。

「調査項目について、田村市と楡葉町は比較的早期の帰還が見込まれるということであり、帰還に向けた条件やその際の行政支援の希望等に焦点を当てた調査票としています。飯館村は、村が復興計画で掲げる「村外子育て拠点」、「帰村のための村外拠点」等の具体化に向け、公営住宅のニーズ把握に焦点を当てた調査票としています。富岡町は、町の復興計画に位置付けられている「サテライト計画」を踏まえ、避難期間中の生活拠点に焦点を当てた調査票としています。いずれも各自治体との綿密な調整を経て、調査項目を設定しています。

年度内には、12月下旬に双葉町、1月に浪江町、さらに大熊町の第2回目の調査を予定しています。調査結果は公表し、これからさまざまな対策に役立てていくことになる」としています。

なお、12月7日（金）には、「企業連携プロジェクト支援事業の対象案件の追加決定について」を公表しました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/24127.html>

これは、復興特別区域法に基づく「国と地方の協議会」の枠組を活用して、国・被災地方公共団体・民間事業者が参加するプロジェクト検討の場を設けて、被災地方公共団体と民間事業者が連携して取り組むプロジェクトの事業化を支援するものです。10月に3件を対象案件としていますが、新たに次の4件を追加しました。

- ①岩手県大槌町「自動販売機を活用した防災機能基盤整備事業」
- ②宮城県仙台市「農業の六次産業化事業」
- ③宮城県南三陸町「デイサービスセンター多角化事業」
- ④福島県南相馬市「医療・生活支援 ICT システム事業」

---

## 2. 「第27回原子力災害対策本部会議」を開催

---

11月30日(金)に「第27回原子力災害対策本部会議」が開催されました。  
<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/genshiryoku/dai27/index.html>

この会合では、以下の審議や報告が行われました。

- (1) 原子力災害対策本部の構成員について
- (2) 大熊町における避難指示区域及び警戒区域の見直しについて(案)(審議)
- (3) 福島復興の課題と今後の進め方について(報告)
- (4) 除染及び特定廃棄物処理に関する最近の取組・体制整備の状況について(報告)
- (5) 東京電力福島第一原子力発電所の特定原子力施設の指定等について(報告)

---

## 3. 財務省東北財務局が「第35回法人企業景気予測調査の結果」を公表

---

財務省東北財務局が12月10日(月)に「第35回法人企業景気予測調査の結果(平成24年10-12月期調査)」をホームページに公表しました。

[http://tohoku.mof.go.jp/b3\\_keizai/h\\_keiki/h\\_keiki.html](http://tohoku.mof.go.jp/b3_keizai/h_keiki/h_keiki.html)

この調査は、東北地方の企業787社を対象に、11月15日時点の景況などについて調査(郵送又はオンラインによる自計記入とし、一部企業については、面接調査を実施)を行ったものです。

調査結果としましては、東北6県の企業の景況判断は、「現状は「下降」超幅が拡大、先行きは「下降」超で推移する見通し」となっています。

また、平成24年度の経常利益は、全産業で▲24.5%、製造業で▲35.7%、非製造業で▲20.1%となる見通しとなっています。

なお、企業の規模別では、「大企業、中堅企業は減益見込み、中小企業は増益見込み」となっています。

---

## 4. 東京電力が「福島復興本社の設立」と「自主的避難等に係る損害に対する追加賠償について」を公表

---

東京電力は11月29日(木)に取締役会を開き、平成25年1月1日付けで「福島復興本社」を楡葉町のJヴィレッジ内に設立することを決定しました。

[http://www.tepco.co.jp/cc/press/2012/1223381\\_1834.html](http://www.tepco.co.jp/cc/press/2012/1223381_1834.html)

「福島復興本社」は、「福島県にある全ての事業所の復興関連業務を統括し、原子力事故で被災された方々への賠償、除染、復興推進などについて、迅速かつ一元的に意思決定し、福島県の皆さまのニーズにきめ細やかに対応する」ことを目的としています。

これにより、「除染や復興推進業務を中心に最終的に500人規模の要員増強(平成25年末を目途)を行い、福島県内の原子力発電所をはじめ火力・水力発電所等との協力体制のもと、「福島復興本社」全体で総勢4,000人以上の体制」となるとしています。

また、東京電力は12月5日(水)に「自主的避難等に係る損害に対する追加賠償について」を公表しました。

[http://www.tepco.co.jp/cc/press/2012/1223477\\_1834.html](http://www.tepco.co.jp/cc/press/2012/1223477_1834.html)

追加賠償の内容は以下のとおりです。

- (1) 自主的避難等対象区域(福島市、二本松市、伊達市、本宮市、桑折町、国見町、川俣町、大玉村、郡山市、須賀川市、田村市、鏡石町、天栄村、石川町、玉川村、平田村、浅川町、古殿町、三春町、小野町、相馬市、新地町、いわき市)のうち避難等対象区域を除く区域の方に対する賠償

- ①精神的損害等に対する賠償
  - ・賠償の対象期間を今年8月末まで延長
  - ・精神的苦痛、生活費の増加費用等を含めて一定額とし、一人あたり80,000円を支払う
- ②追加的費用（清掃業者への委託費用など）等に対する賠償
  - ・賠償の対象期間を今年8月末まで延長
  - ・一人あたり40,000円を支払う

(2) 福島県の県南地域（白河市、西郷村、泉崎村、中島村、矢吹町、棚倉町、矢祭町、埴町、鮫川村）および宮城県丸森町の方に対する賠償

- ①精神的損害等に対する賠償
  - ・賠償の対象期間を今年8月末まで延長
  - ・精神的苦痛、生活費の増加費用等を含めて一定額とし、一人あたり40,000円を支払う
- ②追加的費用（清掃業者への委託費用など）等に対する賠償
  - ・賠償の対象期間を今年8月末まで延長
  - ・一人あたり40,000円を支払う

---

## 5. 三鬼商事がオフィスマーケット（11月末データ）を公表

---

三鬼商事は12月7日(金)に、11月末時点の「最新オフィスビル市況」と「オフィスレポート」を公表しました。

<http://www.e-miki.com/market/area.html>

仙台ビジネス地区の11月末時点の空室率は13.92%で、前月比0.27ポイントの低下となり、3ヶ月の連続の低下で2009年1月以来の13%台となりました。

東日本大震災の復興事業に携わる社員が増えたことによる需要が理由の一つであると考えられます。

しかし、東京ビジネス街の8.76%、大阪ビジネス街の9.51%、名古屋ビジネス街の10.97%等に比べると、仙台ビジネス街の空室率は未だに高い水準にあります。

---

## 6. 地価公示制度の基礎知識（連載） 第9回 「収益還元法（その1）」

---

前回は「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ご説明しましたが、今回は「収益還元法（その1）」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ご説明いたします。

地価公示の鑑定評価において求める価格は「更地としての価格」であるため、土地のみの価格を求めることとなります。

しかし、土地はそれ自体で収益を考えるものではなく建物と併に複合的に利用されることが最も収益を生むものと考えられ、純収益の査定は、土地と建物一体としての純収益を求めてから建物に帰属する純収益を控除して、土地のみに帰属する純収益を求め、これを還元利回りで還元し収益価格を求めることとなります。

この手法を土地残余法といいます。

控除する建物に帰属する純収益は、建物の初期投資額に元利逓増償還率（一定率で変動する建物に帰属する純収益の総和が建物の初期投資額と等しくなるような建物の初期投資額に対する利率）を乗じて求めます。

また、純収益を考えるときに、最も有効使用の建物を建築している間は収入が得られないため、その期間分の修正を未収入期間修正率という形で設定し、未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益を求めることとなります。

還元利回りは、純収益が永続的に得られる場合で、かつ純収益が一定の趨勢を有すると想定される場合には、還元利回りを割引率（ $r$ ）と純収益の変動率（ $g$ ）とを考慮して査定しています。

ここでいう純収益の変動率とは、簡単にいえば未来永劫という長期的に考えた場合に賃料が上昇する期待率といえます。

次回12月26日(水)に配信予定のメルマガNo. 16では、「収益還元法（その2）」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](http://www.reinet.or.jp/?page_id=8521)

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