

◆JREI復興メルマガ No.16◆◆=====◆◆平成24年12月26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。
=====◆◆平成24年12月26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6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（宮城第1号）の変更と復興推進計画（宮城第12号、宮城第13号、福島第9号）の認定、福島復興再生基本方針関連施策、「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11月末現在）について」を公表
3. 総務省が「東日本大震災における原子力発電所の事故による災害の影響により避難している住民の避難場所に関する証明について」を公表
4. 環境省が「平成23年度 全国の地盤沈下地域の概況について」を公表
5. 福島県と東邦銀行が包括連携協定を締結
6. 地価公示制度の基礎知識（連載） 第10回 「収益還元法（その2）」

1. 第6回復興推進委員会が開催される

復興庁は12月14日（金）に「第6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/241214.html>

この会合の議事内容は以下のとおりです。

- (1) 専門家からの報告
- (2) 福島をはじめとする原子力災害からの復興に関する取組状況について報告
- (3) 今後の復興関連予算に関する基本的な考え方について
- (4) 自由討議

(1)の「専門家からの報告」としましては、東京工業大学の中井教授より、「地域づくりについて（陸前高田市を中心に）」とした会議資料が提出されています。

そのなかで、防災集団移転促進事業につきましては、会議資料に以下のとおりの記載がされています。

- ・ 36地域で協議会が設立済み（移転戸数計524戸）、うち19団地344戸は大臣認可済み
- ・ 協議会未設立地区、合意形成不調地区
- ・ 任意事業であるため、事業への出入りが自由
- ・ 高台はできるだけ集約したいが・・・
- ・ コミュニティの歴史的経緯
- ・ 用地確保の困難さ（地権者、埋蔵文化財など）
- ・ 高台住宅地は最低限水準である必要はないが、過剰な公共投資も許されない

2. 復興庁が復興推進計画（宮城第1号）の変更と復興推進計画（宮城第12号、宮城第13号、福島第9号）の認定、福島復興再生基本方針関連施策、「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11月末現在）について」を公表

復興庁は12月14日（金）に、茨城県内の34市町村から共同申請のあった復興推進計画（認定番号：宮城第1号）の変更を認定し、多賀城市の復興推進計画（認定番号：宮城第12号）と東松島市の復興推進計画（認定番号：宮城第13号）を認定してホームページに公表しました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/24124.html>

多賀城市の復興推進計画は、南部の工業地帯に隣接するJR仙石線多賀城駅一帯を中心とする中心市街地において、従来集積が見られなかった商業や医療・福祉・介護産業をはじめとする生活に直結するサービス産業を集積させ、雇用を確保し、これにより、工業地における現地での事業再建や、津波で壊滅的な被害を受けた市南部の住宅地における生活環境を向上させ、多賀城駅一帯を中心に交流人口を増加させ、被災地域の雇用創出と経済活性化による復興を大きく牽引させることを目標としています。

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

東松島市から申請のあった税制上の特例措置を講じる復興推進計画は、年間平均日照時間の長さなどに恵まれた東松島市の自然や地域特性を最大限に活用した再生可能エネルギー関連産業や設備業の集積を目指し、併せて、東松島の美しい自然景観を活用したツーリズムを早期に復活させ、交流人口の増加を図ることが東松島市の経済活性化に直結するものであり、震災後の人口流出が顕著である東松島市の復興のための必須条件となる防災集団移転促進事業による移転先地の市街地形成に必要な小売業などの商業関連産業を集積させることを目指します。さらに、農林水産下降・販売施設等に関連する業種や設備の集積により、東松島市の主要産業である一次産業の

復興を目指し、東松島市にこれら関連産業の新規立地を促進することを目指しています。

http://www.reconstruction.go.jp/topics/241214_1.html

加えて、12月21日(金)に福島県磐梯町から申請のあった利子補給を内容とする復興推進計画(認定番号:福島第9号)を認定しました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/241221.html>

この復興推進計画は、磐梯町の地勢(高速IC保有)や産業、地域資源等(世界有数のレンズ製作所の所在。磐梯山・史跡慧日寺跡を始めとする観光資源)の優位性を活かし、福島復興に貢献していくとともに、当町経済の活力再生及び雇用確保と増大を図るため、引き続き風評の払拭に取り組みながら、当町の中核的産業を担う立地企業の体力強化に向けた支援を進めるためのものです。

また、復興庁は12月17日(月)に、福島復興再生基本方針に基づき、「福島復興再生基本方針(平成24年7月13日)」について、政府が講ずる具体的な施策や事業の施策名、担当省庁、施策の内容等を取りまとめてホームページに公表しました。

http://www.reconstruction.go.jp/topics/post_131.html

具体的には、以下の3つの箇所です。

(1)第3.2の「放射線による健康上の不安の解消その他の安心して暮らすことのできる生活環境の実現のために政府が着実に実施すべき施策に関する基本的な事項」

(2)第4.4の「産業の復興及び再生のための施策」

(3)第6.2の「新たな産業の創出等のための施策」

さらに、復興庁は12月18日(火)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11月末現在)」について、ホームページに公表しました。

http://www.reconstruction.go.jp/topics/241218_2.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。11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

755社。

そのうち茨城県内の指定事業者数が283社、宮城県内の指定事業者数が194社となっています。

②指定件数

935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441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462件。第39条の特例(開発研究用資産の特別償却等)が30件、第40条の特例(新規立地促進税制)が2件指定されています。

3. 総務省が「東日本大震災における原子力発電所の事故による災害の影響により避難している住民の避難場所に関する証明について」を発表

原子力発電所の事故による災害の影響により、多数の住民の方々がその属する市町村の区域外に避難することを余儀なくされていますが、避難元の団体である福島県及び同県内の市町村から、避難生活において民間契約等の際に避難住民の方々がその避難場所について証明することを求められる事例があり、できる限り避難住民の方々に生活上の支障が生じないよう、避難場所に関する証明書を発行する必要があるとの意見が寄せられています。

そこで、総務省は、避難元市町村が証明事務を実施する場合の「届出被難場所証明事務処理要領」をとりまとめ、12月19日(水)に、「東日本大震災における原子力発電所の事故による災害の影響により避難している住民の避難場所に関する証明について」として、ホームページに公表しました。

http://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/01gyosei03_02000012.html

届出避難場所に関する証明書の交付としましては、対象者を「原発避難者特例法の避難住民」としまして、「証明書記載の避難場所が、原発避難者特例法に基づく避難住民届に記載された避難場所に相違ないことを証明」するものとし、「氏名、生年月日、性別、住所、避難場所、滞在開始日」を記載事項としています。

4. 環境省が「平成23年度 全国の地盤沈下地域の概況について」を発表

環境省は12月17日(月)に、全国の地盤沈下の現状を監視するため、平成23年度に地方公共団体が実施した水準測量等の結果を集約し、全国の地盤沈下地域の概況を取りまとめました。

<http://www.env.go.jp/press/press.php?serial=16115&mode=print>

平成23年度において、全国で年間2cm以上沈下した地域は14地域（平成22年度は6地域）で、年間2cm以上沈下した1平方キロメートル上の地域の面積は5,919.5平方キロメートル（平成22年度は5.5平方キロメートル）であり、沈下した地域数及び面積ともに、平成22年度を大きく上回る結果となりました。

環境省では、「平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震による影響が大きいと推測される」としています。

5. 福島県と東邦銀行が包括連携協定を締結

福島県と東邦銀行が12月19日（水）に地域の復興・活性化に向けた取組みとして、包括連携協定を締結したことを、東邦銀行がホームページに公表しました。

<http://www.tohobank.co.jp/release/date/24-1219.html>

この包括連携協定は、福島県と東邦銀行が相互に緊密に連携することにより、双方の資源を有効に活用した協働による活動を推進し、東日本大震災からの復興、福島県の一層の地域の活性化及び県民サービスの向上に資することを目的としています。

連携内容は次のとおりです。

- (1) 東日本大震災からの復興及び災害対策に関すること
 - (2) 再生可能エネルギーの推進、医療産業集積に関すること
 - (3) 県の経済活性化に関すること
 - (4) 県産品の販売・振興に関すること
 - (5) 地域・暮らしの安全・安心に関すること
 - (6) 高齢者・障がい者の支援に関すること
 - (7) こども・青少年の健全育成に関すること
 - (8) 環境保全に関すること
 - (9) 観光の振興に関すること
 - (10) その他地域社会の活性化・住民サービスの向上に関すること
-

6. 地価公示制度の基礎知識（連載） 第10回 「収益還元法（その2）」

前回は「収益還元法（その1）」としまして純収益と還元利回りについてご説明しましたが、今回は「収益還元法（その2）」としまして、「直接法」と「間接法」についてご説明いたします。

地価公示の鑑定評価における収益還元法は、地価公示の標準地に最有効使用の建物を建築して賃貸することを想定し、純収益を査定する方法（直接法）を採用しています。

「直接法」は、対象不動産からの総収益及びこれに係る総費用を直接的に把握して純収益を査定する方法です。

固定資産税の標準宅地の鑑定評価では、地価公示とは異なり、標準的画地に最有効使用の建物を建築して賃貸することを想定し、純収益を査定する方法（直接法）を採用しています。このため、地価公示等の鑑定評価と固定資産税の標準宅地の鑑定評価では、収益還元法の適用において、標準地そのものに適用するのか、または標準的画地に適用するかで異なっていることに留意する必要があります。

なお、「間接法」とは、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等に存する類似の不動産等の純収益を地域要因及び個別的要因から比較検討し、純収益を比準して査定する方法です。

収益還元法を適用する場合に採用する純収益は、対象不動産について得られる純収益について直接的に求めることが望ましいと考えられています。したがって、地価公示の鑑定評価書には、間接法の欄がなく、直接法のみが適用となっています。

なお、収益還元法は、収益用不動産を前提として適用しているものなので、賃貸アパート等が建築可能な住宅地域であれば、収益性からのアプローチは有効です。しかし、不動産取引市場において収益性よりも快適性を重視され、建築協定等により賃貸用共同住宅の建築が困難な戸建住宅地域では、収益還元法の適用が困難な場合もあることに留意しなければなりません。

次回1月9日（水）に配信予定のメルマガ No. 17では、「収益還元法（その3）」についてご説明いたします。

=====
本年のメルマガの定期配信はこれで終わりです。
今年一年間、お付き合いいただきまして、誠にありがとうございました。
来年も引き続き、よろしくご挨拶申し上げます。
それでは、どうぞ良い年をお迎えください。
=====

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