

◆JREI復興メルマガ No.17◆◆=====

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25年1月9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. 新内閣発足による復興に対しての動き
2. 根本復興大臣の記者会見
3. 新藤総務大臣の記者会見
4. 自民党の石破幹事長の記者会見
5. 復興庁宮城復興局が第2回目の「結の場」を開催
6. 地価公示制度の基礎知識（連載） 第11回 「収益還元法（その3）」

=====

1. 新内閣発足による復興に対しての動き

新内閣発足に伴い、12月26日(水)の閣議で「基本方針」を決定しました。
<http://www.kantei.go.jp/jp/kakugikettei/2012/1226kihonhousin.html>

そのなかで、復興につきましても、「まず何よりも、「閣僚全員が復興大臣である」との意識を共有し、東日本大震災からの復興を加速する。国自身が被災地の現場に出て、単なる「最低限の生活再建」にとどまることなく、創造と可能性の地としての「新しい東北」をつくりあげる。特に、福島を再生を、国が前面に立ち、国の責任において実現する。東京電力福島第一原子力発電所事故による被災者の心に寄り添い、福島原発事故再生総括担当大臣を中心に各閣僚が連携して、福島を再生に全力を挙げる」と記されています。

また、地方六団体（全国知事会、全国都道府県議会議長会、全国市長会、全国市議会議長会、全国町村会、全国町村議会議長会）が12月26日(水)に「新内閣発足に当たっての共同声明」を公表しました。
<http://www.nga.gr.jp/news/2012/post-942.html>

そのなかで、復興に関しましては、「現状では、震災復興の進捗、地域経済・雇用情勢は厳しい状況が続いており、景気を回復させるためにも大胆な対策が必要である。大型補正予算を速やかに編成・成立させ、地方の実情に十分配慮しながら、東日本大震災からの早期復興と日本全体の防災・減災対策の強化・加速などの効果的な経済対策を迅速に実施すること、合わせて平成25年度当初予算の速やかな編成等を通じ、切れ目のない万全の措置を講じることを求めたい。我々地方も、新内閣とともに積極的に取り組んでいく」とされています。

2. 根本復興大臣の記者会見

復興庁のホームページに12月27日(木)の根本復興大臣の就任後初の記者会見の内容が掲載されました。
<http://www.reconstruction.go.jp/topics/241227.html>

そのなかで、復興の加速や東北の新たな創造のために次の3点を述べています。「1点目は、現在の復興の施策、これを総点検していきたいと思えます。総点検する中で、何が問題か、何が課題か、しっかりと課題、問題点を把握して、そして施策の再構築、実効ある施策の総動員をやっていききたいと思えます。

2点目は、現場主義を徹底したい。被災地といっても、一様ではありません。それぞれ地域によって状況が異なります。現場主義を徹底して、そして現場の実情に応じた対策を講じていく、つくり上げていく。私は、現場に鍵があると思っています。

3点目は、復興の司令塔機能の強化。もとより、復興大臣は復興の司令塔です。今回さらに、安倍内閣の下で、閣僚全員が復興大臣であると安倍総理は指示されました。その各省大臣の先頭に立って、私が復興に取り組んでいきたいと思えます。その意味では、これまで以上に各省庁を動かして、復興をスピードアップさせていきたいと思えます」

また、復興の司令塔機能の強化に関連しまして、12月28日(金)の記者会見におきまして、記者との質疑のなかで次のとおり述べています
http://www.reconstruction.go.jp/topics/241228_1.html

- (問) 秋葉副大臣は厚生労働省と兼務、政務官では長島政務官が農林水産省と兼務、徳田政務官が国土交通省と兼務ということですが、やはり震災復興に関わる省庁と兼務をしているということは、復興庁の権限強化、機能強化につながるのでしょうか？
- (答) 兼務しているところは当然、その省の分野の担当をしているわけで、復興庁は復興の司令塔ですから、それについて兼務していただいているところは、機能、役割をしっかりと果たしてもらいたいと思えます。ほかの省庁については、私が各省庁を動かしますから、そう

いう対応でやりたいと思います

さらに、1月8日(火)の記者会見において、復興庁の機能強化につきまして、記者との質疑のなかで次のとおりに述べています。

http://www.reconstruction.go.jp/topics/2518_1.html

(問) 復興庁の機能強化とか権限集中についてなのですが、どのようにやっていかれるのかというのを改めて教えていただきたいのですが、副大臣とか政務官の人事はその流れだとは思いますが、そのほかにどんなことを考えていらっしゃるのでしょうか？

(答) 二つあるのですが、中央省庁でそれぞれ復興に関する政策をそれぞれの官庁がやっておりますから、それを一元的に私のもとで動かしていきたいと思っています。具体的なやり方についてはこれからどんどん出していきますが、一つは、復興庁の機能強化、要は、一元的に政府全体として詰めていく、それが1点。

もう一つは、現場が、今ばらばら感があるのだと思うのです。復興庁、復興局があって、環境再生事務所があって、そして再生支援チームの現場があって、そこが、ばらばら感があるのだらうと思いますから、その福島復興局の現場の分野を、権限の強化も含めて一元的にやれるような仕組みを考えていきたいと思っています。具体的にはこれから出していきます。

3. 新藤総務大臣の記者会見

総務省のホームページに1月8日(火)の新藤総務大臣の閣議後記者会見の内容が掲載されました。
http://www.soumu.go.jp/menu_news/kaiken/01koho01_02000123.html

そのなかで、指定区域以外の住宅再建支援につきまして、記者との質疑のなかで次のとおりに述べています。

(問) 補正予算案の各省要望が締め切られましたけれども、津波被災地の住宅再建支援など、既に打ち出されていらっしゃるものもあるのですが、総務省分として目玉は何ですか？

(答) 総務省の補正予算の目玉といたしましては、もう既に、先日も申し上げましたが、津波による被災地域、これまでの津波による被災を受けながら、国の支援対象となっていないなかった、そういう地域につきまして、住民の定着促進を通じるという意味で、いわゆる住宅再建のですね、このための特別交付税の制度を、新設をいたします。これにつきましては、住宅の建築費用、それから、移転費用に加えて、従来、対象となりませんでした土地のかさ上げ、これの補助金をですね、補助制度というものを設けて、私どもは自治体に交付税として配分するわけではありますが、各自治体の方でですね、そういったことを御活用いただきたいと思っております。これは、私が被災地を回りまして、何度かですね、これまでもお伺いしておりますが、非常にニーズの高かったことであります。しかし、いろいろと財政上の制約もありまして実現しておりませんでした。是非、今回は踏み込んだ形で、住宅再建をお手伝いしたいと、こういう思いで盛り込ませていただいております

4. 自民党の石破幹事長の記者会見

自民党のホームページに1月7日(月)の石破幹事長の政府与党連絡会議後の記者会見の内容が掲載されました。

http://www.jimin.jp/activity/press/chief_secretary/119608.html

そのなかで、菅官房長官の「近々全閣僚から成る復興推進会議を立ち上げ、その加速化に向けて全力を挙げたい。有識者から成る復興推進会議については、メンバーの刷新も図ってまいりたい」との発言に関連して、以下のとおりに記者との質疑がありました。

(問) 復興推進会議のメンバーを刷新するということですが、どういう経緯でそのような話が出たのでしょうか？

(答) これは最後に官房長官からご発言があった中で、復興推進会議を有識者の方々で構成され議論されているところがございます。これは誰がという話ではなくて、震災からそろそろ2年にもなることもあり、メンバーの方々に刷新が必要だという認識の下で、ご発言があったと思いますが、かくかくしかじか、こういうわけということで官房長官からお話があったわけではございません。新政権になりましたので、当然そういう方々の入れ替えもあり得るというお話ではなかったかと思いますが、詳細に発言があったというわけではございません。

5. 復興庁宮城復興局が第2回目の「結の場」を開催

復興庁が、1月8日(火)に「第2回地域復興マッチング「結の場」の開催について」をホームページに公表しました。

http://www.reconstruction.go.jp/topics/2518_3.html

被災地域の企業は、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）を抱えていますので、この課題を解決するために、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、両者が対話する場として、昨年の11月28日に石巻市で第1回「結の場」を開催しました。

第2回は2月13日に、引き続き水産加工業をテーマとして、気仙沼商工会議所との共催により、気仙沼市魚市場3階会議室にて、第2回目の「結の場」を開催するとしています。

6. 地価公示制度の基礎知識（連載） 第11回 「収益還元法（その3）」

前回は「収益還元法（その2）」としまして「直接法」と「間接法」についてご説明しましたが、今回は「収益還元法（その3）」としまして、総収益と総費用についてご説明いたします。

(1) 総収益

総収益は、対象地を更地であるものとして、賃貸用建物等の建設を想定し、当該土地及び建物等からなる複合不動産が生み出すであろう、以下の収入等を加算して総収益を求めます。

① 支払賃料（貸室賃料収入）

対象地に想定した建物の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入（満室想定）

② 共益費（管理費）収入

対象地に想定した建物の維持管理・運営において経常的に要する費用（電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用を含む）のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入（満室想定）

③ その他の収入（駐車場使用料等）

対象地に想定した建物に付属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入等。

④ 貸倒れ損失

各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分。ただし、敷金等で充当可能であるならば、計上しない。

⑤ 空室等による損失相当額

各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分。

⑥ 保証金等の運用益（空室損失考慮後）

保証金等の授受がある場合には、その運用益

⑦ 権利金等の運用益及び償却額（空室損失考慮後）

権利金等の授受がある場合には、その運用益と償却額

⑧ その他の収入に係る保証金等の運用益（空室損失考慮後）

その他収入に係る保証金等の授受がある場合には、その運用益

(2) 総費用

総費用は、総収益に対応した費用として、以下の費用等をそれぞれ加算して求めます。

① 修繕費

対象地に想定した建物に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する費用。

② 維持管理費

建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用。

③ 公租公課

固定資産税と都市計画税。

実額を計上。実額が不明な場合は、実態に基づいて査定する。

④ 損害保険料

対象地に想定した建物及び付属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金。

⑤ 建物等の取壊費用等の積立金

建物等の経済的耐用年数終了により、建物等を取り壊すための費用を毎期の収益から積み立てる金額。

⑥ その他費用

駐車場運営費等の費用

次回1月23日(水)に配信予定のメルマガ No. 18では、「収益還元法(その4)」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