

◆JREI復興メルマガ No.18◆◆=====

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23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. 平成24年度補正予算を閣議決定
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. 環境省が除染事業における除染手法の効果を公表
5. 地財審が地方財政についての意見書を公表
6. 地価公示制度の基礎知識（連載） 第12回 「収益還元法（その4）」

=====

1. 平成24年度補正予算を閣議決定

1月15日(火)に平成24年度補正予算が閣議決定されました。

http://www.mof.go.jp/budget/budger_workflow/budget/fy2012/hosei250115.htm

補正予算の重点3分野の柱の一つである「復興・防災対策」につきましては、「東日本大震災からの復興の加速」として1兆5,865億円、「事前防災・減災等」としての2兆2,024億円を合わせて、3兆7,889億円の規模となっています。

復興庁は、「平成24年度東日本大震災復興特別会計補正予算について」をホームページに公表しました。

http://www.reconstruction.go.jp/topics/25115_2.html

平成24年度東日本大震災復興特別会計補正予算の総額は3,177億円です。
内訳は以下のとおりです。

(1) まちの復旧・復興 (1,970億円)

とくに、以下の2つが計上されています。

- ・総務省が津波による被災地域における住民の定着促進を通じた地域の復興及び復旧・復興事業の追加に伴う地方負担分の増額としまして、「震災復興特別交付制の増額」の1,214億円。
- ・文科省の「学校施設の耐震化等の推進」としての653億円。

(2) 産業の振興・復興の確保 (502億円)

とくに、被災者の一時的な雇用の確保、生活の安定を図るため、震災等緊急雇用対応事業について、緊急雇用創出事業基金を積み増し、事業の実施期限を一年延長するとしまして、「震災等緊急雇用対応事業」が500億円計上されています。

(3) 原子力災害からの復興・再生 (706億円)

とくに、以下の2つが計上されています。

- ・避難区域等内の除染後の農地の保全管理、放射性物質の吸収抑制対策のための基金を設立するとともに、ため池等の農業水利施設からの放射性物質の汚染拡散防止対策技術の検討・実証や避難区域等における農業基盤の復旧・整備方針の検討を推進としまして「福島県における営農再開等に向けた支援」が246億円。
- ・福島県の被災12市町村における避難解除区域の住民の帰還を加速するための取組や直ちに帰還できない区域への将来の帰還に向けた荒廃抑制・保全対策を推進としまして「福島原子力災害避難区域等帰還・再生加速事業」が208億円。

平成24年度補正予算に関連しまして、宮城県の村井知事は、住宅再建独自支援に係る国の補正予算措置の閣議決定につきまして、宮城県のホームページにコメントを以下のとおりに掲載しています。

「津波浸水区域における災害危険区域以外の被災者の住宅再建支援が可能となるよう、速やかな国の財源措置を以前から強く求めてきたところであり、今般の決定については心から感謝を申し上げる。市町への配分は県で定めることとなるが、今回の国の予算措置の趣旨を踏まえつつ、被災市町と緊密に意見交換をしながら、適切な配分方法について速やかに決定していきたいと考えている。今回の措置により、沿岸部被災市町の住宅再建支援が強力に推し進められることとなり、復興まちづくりが一層加速するものと大きく期待している」

<http://www.pref.miyagi.jp/site/gvroom/gc130115.html>

さらに、1月21日(月)の記者会見のなかで、宮城県村井知事は、被災住宅の再建につきまして、以下のやりとりをしています。

<http://www.pref.miyagi.jp/site/chiji-kaiken/kk-130121.html>

(記者) 被災住宅の再建についてだが、各市町村の独自支援への財源補填について、今後具体的にどのようなプロセスを経て、分配方法など具体的内容が決まっていくのか。現時点での考え方を伺う。

(村井知事)

実は、総額は示されているのですが、具体的に宮城県に幾らだというのはまだ示されていないのです。従って、われわれも具体的な計画はまだ作れないのです。県にこれだけ来るというのが分かれば、だいたいの基準というのも見えてまいります。(災害)危険区域外に家を建てられる被災者の数はだいたい把握しておりまして、4万戸程度だと思えます。その人たちの数に応じて、しっかりとした配分基準というのを作ろうと思っております。これぐらい来るのではないかとこのを見積もりながら今計画を進めておりますが、現時点においてはまだ県に来る配分額というのが示されていない以上、それを軽々しく口に出すことはできないということです。

(記者) (配分額については) だいたいいつごろ示されるのか。

(村井知事)

われわれはすぐにでも示していただけるのではないかなと思っているのですが、なかなか出していただけない。(国に対し)早く出してほしいということをお願いしております。

2. 根本復興大臣の記者会見

1月11日(金)に根本復興大臣が記者会見で次のとおりに述べています。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/25111.html>

(問) 安倍内閣が発足してから、復興の仕組みとか復興庁の機能強化がかなりスピード感を持って進められたと思うが、ここで一度、どういうふうに変ったのかというのを大臣の言葉として整理していただけると助かる。

(答) 復興庁の体制強化、これは具体的には福島の体制を強化する。具体的にはどう強化するか。実際の福島の今の体制、復興庁と環境事務所と、そしてオフサイトセンター、これが3つに分かれています。ここが実はばらばら感がある。縦割りじゃないか。これを一体的に進めるように、福島復興再生総局という形にする。そして、そのトップは、当然福島再生総括担当大臣は私がいますから、その、要は実際の現場の体制の事務方のトップに復興庁のトップクラスを充てる。そして現場で即決即断できるようにする。これが体制強化。復興庁においての、私が福島復興再生総括本部、これを新たに設けます。そして、私のもとに関係省庁の局長に構成メンバーとして入ってもらう。これは、私が関係省庁の局長クラスと具体的な施策を推進する場としてつくりますから、私が各省庁の局長を指揮し、動かす。

また、1月18日(金)の記者会見では次のとおりに述べています。

http://www.reconstruction.go.jp/topics/25115_1.html

(問) 自民党本部の東日本大震災復興加速化本部で、復興交付金の柔軟な運用について、かなり議員さんから意見が出たが、復興交付金について大臣の考えは？

(答) 復興交付金は、できるだけ柔軟な運用ができるように考えていきたいと思えます。復興交付金は、そもそも特区法でも位置付けられているように、著しい被害を受けたところ、特に津波被害が典型ですが、復興交付金の基本は従来の復旧施策では不十分なので、あのような津波被害を中心に、そこの著しい被害に着目して構成された制度なので、復興交付金の運用は、基本的には復興交付金の基本的な趣旨を踏まえて柔軟な運用を進めていきたい。新たな取組もしたいと思えます。

さらに、1月18日(金)の記者会見では、資料としまして「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12月末現在)について」を公表しています。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/25118.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。12月末現在の指定状況は、指定事業者数は891社、指定件数は1,093件となっています。

3. 新藤総務大臣の記者会見

1月11日(金)に「日本経済再生に向けた緊急経済対策」が閣議決定されたことは、同日に号外配信したとおりですが、閣議後に新藤総務大臣が記者会見で次のとおりに述べています。

http://www.soumu.go.jp/menu_news/kaiken/01koho01_02000124.html

「総務省から緊急経済対策予算の関連補正予算といたしまして、総額5,321億円要求いたしました。そのうちの目玉といたしましては、まず、震災復興の特別交付税、これを増額いたします。一つは、津波被災地域の住民の定着促進ということで、これまで支援対象でなかった地域に、

この住宅の再建のですね、費用を交付税としてみるという新しい政策を打ち出しました。併せて、復旧・復興事業が追加しておりますから、その追加に伴う地方負担分への増額、こちらは100%の充たになります、この交付税を出します」

4. 環境省が除染事業における除染手法の効果を公表

環境省は1月18日(金)に、「国及び地方自治体がこれまでに実施した除染事業における除染手法の効果について」をホームページに公表しました。

<http://www.env.go.jp/press/press.php?serial=16216>

これは、国及び地方自治体が福島県においてこれまでに実施した、主として平成23年度の除染事業について、それらの結果の情報を収集整理し、除染によって、どの程度放射性物質の量を減らすことができたのかの分析結果を取りまとめて公表したものです。

代表的な除染手法に係る分析結果は以下のとおりです。

(1) 駐車場等のアスファルト舗装面

表面汚染密度の低減率は、「洗浄」で50%~70%、「高圧洗浄」で30%~70%、「削り取り」で70%~90%程度となっている。

「高圧洗浄」は、表面汚染密度の大小にかかわらず、低減率のばらつきは大きい。

駐車場のように入除染範囲が広い場合、高圧洗浄は、地点によって作業方法(ノズルの地上高さ、面積あたりの作業時間等)にばらつきが生じたり、表面の状態(透水性や排水性の違い)の影響により、低減率のばらつきが大きくなることもある。

(2) 校庭等の土のグラウンド

「表土剥ぎ」の表面汚染密度の低減率は80%~90%程度となっている。

グラウンドは不陸(平らでないこと)が少なく、安定した低減率が確保できていると考えられる。

(3) 側溝

表面汚染密度の低減率は、「堆積物除去」で70%~90%、「堆積物除去後高圧洗浄」で60%~90%程度となっている。

側溝の堆積物に放射性物質が多く蓄積していることから、堆積物を除去するだけでも十分に効果的である。

5. 地財審が地方財政についての意見書を公表

総務省の地方財政審議会は1月18日(金)に、総務大臣に対して「今後目指すべき地方財政の方向と平成25年度の地方財政への対応についての意見」を提出したことをホームページに公表しました。

http://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/01zaisei02_02000068.html

この意見書のなかで、「東日本大震災の復旧・復興財源の確保」としまして、以下のとおりに記載されています。

「東日本大震災の未曾有の被害に鑑み、復旧・復興事業に係る被災自治体の負担を解消するため、平成23年度に震災復興特別交付税が創設され、平成24年度においても、所要額が確保されたところである。

被災地の復興を加速させるため、平成25年度においても、復旧・復興事業に係る地方負担については、震災復興特別交付税により、被災自治体の財源を確実に確保すべきである。

また、様々な災害が発生しやすい我が国においては、災害による被害を抑えるための事前防災・減災対策を、あらかじめ講じることが重要である。このため、東日本大震災の教訓を踏まえ、全国的に緊急に実施する防災・減災事業について、引き続き、所要の事業費及び財源を確保すべきである」

6. 地価公示制度の基礎知識(連載) 第12回 「収益還元法(その4)」

前回は「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しましたが、今回は「収益還元法(その4)」としまして、純収益から収益価格を導くまでをご説明いたします。

(1) 複合不動産としての純収益

純収益は、一般に年間を単位として、前回ご説明しました総収益から総費用を控除して求めます。ここでは土地と建物が一体となって獲得した純収益から建物等に帰属する純収益を差し引いて土地に帰属する純収益を求めます。この手法を土地残余法といいます。

(2) 建物等に帰属する純収益

建物等に帰属する純収益は、建物投資額への期待収益分と償却資産である建物投資額の回収分からなります。

建物等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。

(3) 対象地の純収益

土地と建物が一体となって獲得した純収益から建物等に帰属する純収益を差し引くことにより土地に帰属する純収益が算出されます。

(4) 未収入期間修正後の対象地の純収益

「更地として」の鑑定評価においては、更地に最有効使用の建物を建築することを想定しますので、最有効使用の建物を建築する期間中は収入が得られません。

そこで最有効使用の建物を建築する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しています。

(5) 還元利回り

還元利回りは、直接還元法の収益価格の算定において、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される率であり、将来の収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確実性を含みます。

(6) 収益価格（1㎡当たり収益価格）

未収入期間修正後の対象地の純収益を還元利回りで割ることにより求められたものが収益価格であり、これを対象地の地積で除することで1㎡当たり収益価格が求められます。

次回2月13日(水)に配信予定のメルマガ No. 19では、「原価法（その1）」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