

◆JREI復興メルマガ No.20◆◆=====

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2月27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. 国交省の「地価LOOKレポート」が発表される
  2. 宮城県が東日本大震災復興基金交付金の追加交付（津波被災住宅再建支援分）を公表
  3. 福島復興再生総括本部第1回会合を開催
  4. 復興庁が「復興特区法に基づく課税の特例に係る指定の状況（平成25年1月末現在）について」を公表、岩手県・宮城県・福島県・茨城県・千葉県の各市町から申請された復興推進計画を認定、「住宅再建・復興まちづくりの加速化のためのタクスフォース」を立ち上げ
  5. 岩手県、宮城県、福島県が平成25年度予算案を公表
  6. 岩手県が「復興産業集積区域における県税の課税免除について」を公表
  7. 環境省が「汚染状況重点調査地域における除染の進捗状況調査（第2回）の結果について」を公表
  8. 地価公示制度の基礎知識（連載） 第14回 「原価法（その2）」
- =====

---

### 1. 国交省の「地価LOOKレポート」が発表される

---

国土交通省は、2月26日(火)に平成24年第4四半期（平成24年10月1日～平成25年1月1日）主要都市の高度利用地地価動向報告（地価LOOKレポート）を発表しました。  
[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04\\_hh\\_000076.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000076.html)

主要都市の高度利用地地価動向報告は、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにすることを目的とするものです。弊所が調査機関として国交省より受託しており、全国133人の不動産鑑定士が対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集し、さらに不動産鑑定評価手法による地価動向の把握を行うものであります。

今回の調査結果としましては、調査した150地区のうち、上昇地点が51地区と前回（平成24年10月1日時点）の34地区から17地区増加し、下落地区が25地区と前回の29地区から4地区減少しています。この結果、前回からさらに上昇した地区が増加した結果となりました。

この結果を受けて、国交省では「地価の下落基調からの転換の動きがより明らかに見られる」としています。

なお、「その他の地価動向を注視すべき地区」としまして、「東日本大震災による地価動向への影響を注視すべき地区」として、仙台駅東地区、福島駅東地区、いわき駅南地区の地価動向を、それぞれ以下のとおりに判断しています。

- ・仙台駅東地区  
事務所は、賃貸の募集を中止するビルが出るほど空室率が改善しているが、需要はAクラスビルが中心で、事務所の賃料の水準は微騰にとどまっており、足元の地価動向は概ね横ばいで推移している。
- ・福島駅東地区  
東日本大震災及び原発事故による混乱から着実に回復しているものの、環境リスクに対する意識の高まりが窺われ、除染作業の遅延等のため中心部の売買市場は低調である。一方、原発・震災復興事業の拠点として当地区の賃貸需要は高まりを見せつつあり、事務所等の稼働率の改善により商業地の地価下落幅は縮小傾向にある。
- ・いわき駅南地区  
被災ビル等の跡地利用は暫定的な土地利用が多く、新規投資に慎重となっているため商業地の取引は総じて低調である。一方、復興事業が本格化する中、ビジネスホテル等の稼働率は引き続き高く、飲食店舗等の売上高も増加傾向にあり収益性が改善していることから、商業地の地価下落幅は縮小傾向にある。

---

## 2. 宮城県が東日本大震災復興基金交付金の追加交付（津波被災住宅再建支援分）を公表

---

宮城県は2月25日(月)に、東日本大震災の津波浸水区域で災害危険区域から外れた被災者の住宅再建に対し、被災市町が行う支援事業への交付金制度を公表しました。

<http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/kohou/130225-2.html>

交付総額は728億円（財源：震災復興特別交付税709億円、復興基金19億円）で、県内沿岸15市町のうち独自に津波被災住宅の再建支援を行う市町を対象に市町が独自に行う住宅再建支援事業のうち、次の（1）に掲げる対象者に対する（2）に掲げる事業に要する経費について、交付金を充当できることとされています。

### （1）対象者

次のすべてを満たす者

- ①東日本大震災発生時に津波浸水区域内の持ち家に居住していた者
- ②同一市町内で住宅を再建する者
- ③防災集団移転促進事業及びがけ地近接等危険住宅移転事業の利子補給の対象とならない者  
※ただし、既存の復興基金等を財源として対象者を拡大することは可能  
(例：市町外から転入した被災者)

### （2）対象事業

- ①住宅及び土地取得に係る利子補給又は補助
- ②移転経費に対する補助
- ③宅地の嵩上げ等に係る利子補給又は補助  
※ただし、既存の復興基金等を財源として対象事業を拡大することは可能  
(例：大規模修繕費に対する補助)

平成25年3月下旬に市町の事業実施計画により交付限度額の8割を上限に交付し、市町の執行状況等を踏まえ平成25年度以降に追加交付するとしています。

---

## 3. 福島復興再生総括本部第1回会合を開催

---

福島復興再生総括本部の第1回目の会合が、2月15日(金)に開催されました。

[http://www.reconstruction.go.jp/topics/post\\_157.html](http://www.reconstruction.go.jp/topics/post_157.html)

福島復興再生総括本部とは、復興大臣を本部長とし、原子力災害からの福島の復興及び再生に関し、関係省庁の諸施策を総括し、総合的かつ強力に推進するため、復興庁に設置されたものです。

第1回目の会合では、「福島復興再生総括本部の設置について」の確認、「福島対応体制の抜本強化について」の報告、「福島ふるさと復活プロジェクト（平成24年度補正予算案、平成25年度当初予算案）について」の報告、「早期帰還・定住に向けた施策について」の議論がされました。

---

## 4. 復興庁が「復興特区法に基づく課税の特例に係る指定の状況(平成25年1月末現在)について」を公表、岩手県・宮城県・福島県・茨城県・千葉県各市町から申請された復興推進計画を認定、「住宅再建・復興まちづくりの加速化のためのタックスフォース」を立ち上げました。

---

復興庁は2月19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25年1月末現在）について」をホームページに公表しました。

[http://www.reconstruction.go.jp/topics/25219\\_1.html](http://www.reconstruction.go.jp/topics/25219_1.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。

1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

1,031社。

そのうち茨城県内の指定事業者数が390社、宮城県内の指定事業者数が322社となっています。

### ②指定件数

1,258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653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560件

第39条の特例（開発研究用資産の特別償却等）が43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。

また、復興庁は2月22日(金)に、岩手県の大槌町、宮古市、宮城県の仙台市、白石市、大和町、福島県の下郷町、茨城県の日立市、下妻市、鹿嶋市、阿見町から申請のあった、復興特区支援貸付事業（各市町に立地している中核的な企業が行う設備投資に必要な資金を指定金融機関が貸し付ける事業に利子補給金の支給を行うもの）の復興推進計画（認定番号：岩手第4号、5号、宮城第15号～17号、福島第16号、茨城第6号～9号）を認定し、ホームページに公表しました。

[http://www.reconstruction.go.jp/topics/20130222\\_shiryou2.pdf](http://www.reconstruction.go.jp/topics/20130222_shiryou2.pdf)

さらに、千葉県旭市から公営住宅の特例に係る復興推進計画（認定番号千葉第1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/20130222\\_shiryou3.pdf](http://www.reconstruction.go.jp/topics/20130222_shiryou3.pdf)

また、復興庁は2月22日(金)に「住宅再建・復興まちづくりの加速化のためのタクスフォース」を立ち上げました。

所有者不明土地の扱い、埋蔵文化財の調整、資材等の不足、入札不調などの諸問題について対応策を実現し、復興事業の加速化を進めるとしています。

[http://www.reconstruction.go.jp/topics/20130222\\_shiryou1.pdf](http://www.reconstruction.go.jp/topics/20130222_shiryou1.pdf)

---

## 5. 岩手県、宮城県、福島県が平成25年度予算案を公表

---

岩手県は、2月12日(火)に平成25年度当初予算のあらまし等をホームページに公表しました。

<http://www.pref.iwate.jp/syoku/>

岩手県の平成25年度当初予算（一般会計）の状況は、復興計画における「基盤復興期間」の3か年の最終年度として震災対応に要する経費を最大限措置したことにより、予算規模は前年度に比べて3.0%増加の1兆1,517億円となっています。

そのうち、復興を加速させる震災対応分の予算は、前年度と比べて10.9%増加の5,161億円となっています。

宮城県は、2月12日(火)に宮城県平成25年度当初予算等提出議案をホームページに公表しました。

<http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/zaisei/sub-yosan25-4.html>

宮城県の平成25年度当初予算案（一般会計）の規模は、前年度の当初予算に比べて

▲9.6%減少の1兆5,213億円となっています。そのうち、震災対応分は前年度の当初予算に比べて▲18.1%減少の7,415億円となっています。

福島県は、2月7日(木)に平成25年度当初予算の概要をホームページに公表しました。

[http://wwwcms.pref.fukushima.jp/pcp\\_portal/PortalServlet?DISPLAY\\_ID=DIRECT&NEXT\\_DISPLAY\\_ID=U000004&CONTENTS\\_ID=31834](http://wwwcms.pref.fukushima.jp/pcp_portal/PortalServlet?DISPLAY_ID=DIRECT&NEXT_DISPLAY_ID=U000004&CONTENTS_ID=31834)

福島県の平成25年度の一般会計当初予算の総額は、前年度の当初予算に比べて9.9%増加の1兆7,320億円となっています。そのうち、震災・原子力災害対応分は9,168億円となっています。

---

## 6. 岩手県が「復興産業集積区域における県税の課税免除について」を公表

---

岩手県は、2月22日(金)に、復興産業集積区域内において復興推進事業の用に供する施設又は設備を新・増設した場合で一定の要件に該当する場合には、申請により県税の課税免除の適用を受けることができることをホームページに公表しました。

<http://www.pref.iwate.jp/view.rbz?cd=44158>

(1) 対象となる者、

岩手県産業再生復興推進計画の認定日（平成24年3月30日）から平成28年3月31日までの間に、特区法第37条第1項、第39条第1項又は第40条第1項の規定による指定を受けた個人事業者又は法人（連結法人を含む）。

(2) 対象となる施設等

- ① 認定日から平成28年3月31日までの間に新設又は増設した施設等（建物及び建物附属設備、機械及び装置等のうち一定のもの）。
- ② 特区法第37条第1項、第39条第1項又は第40条第1項の規定による所得税又は法人税の課税の特例の適用を受ける施設等。
- ③ 認定日以後に取得された土地で、当該土地の取得の日の翌日から起算して1年以内に当該土地を敷地とする上記①・②に該当する家屋の建設が着手されたもの。

(3) 課税免除の対象となる県税

- ① 個人事業税・法人事業税  
免除対象施設等を事業の用に供した日の属する年又は事業年度以後5箇年以内の各年又は事業年度に係る事業税が対象となります。  
免除税額は、事業税の課税標準となる所得又は収入金額に算定基準の割合を乗じて得た額に税率を乗じて求めます。
- ② 不動産取得税  
○ 家屋の取得に係る課税免除  
免除税額は、(2)に該当する免除対象家屋に係る不動産取得税の全額です。  
なお、1棟の家屋が復興推進事業用とその他の用に共用にされている場合は、用途により区分し対象部分に係る税額を免除します。  
○ 土地の取得に係る課税免除  
免除対象家屋の敷地のうち免除対象部分の垂直投影面積に相当する部分の税額を免除します。

---

## 7. 環境省が「汚染状況重点調査地域における除染の進捗状況調査（第2回）の結果について」を公表

---

環境省は2月15日（金）に、放射性物質汚染対処特措法に基づき汚染状況重点調査地域に指定されている岩手県、宮城県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県及び千葉県下の市町村における除染の進捗状況について、第2回目の調査結果を公表しました。

<http://www.env.go.jp/press/press.php?serial=16325>

調査時点は、平成24年12月末時点であり、その結果は以下のとおりです。

- 学校・保育園等の除染は約1,600の施設が予定されている。ほとんどが発注済みであり、8割以上の除染が終了している。
- 公園・スポーツ施設の除染は3,000余りの施設が予定されている。そのうち約8割が発注済みであり、約6割の除染が終了している。
- 住宅の除染は約10万戸が予定されている。そのうち発注済みが約4割、除染終了は約2割にとどまっている。
- その他の施設は、公共施設を中心に約1,600の施設の除染が予定されている。そのうち約7割の除染が終了している。
- 道路は地域によって状況が異なるが、今後予定数が増加する可能性がある。現在約1,700kmが予定されており、そのうち約6割の除染が終了している。
- 農地・牧草地は地域によって状況が異なるが、今後予定数が増加する可能性がある。現在15平方キロメートルの除染が予定されており、そのうち約7割が発注済みであるが、終了は約3割にとどまっている。
- 森林は地域によって状況が異なるが、今後予定数が増加する可能性がある。現在5平方キロメートルの除染が予定されているが、発注済みは一部である。

---

## 8. 地価公示制度の基礎知識（連載） 第14回 「原価法（その2）」

---

前回は「原価法（その1）」としまして、原価法の適用について説明しましたが、今回は「原価法（その2）」としまして、原価法の具体的な適用方法についてご説明いたします。

原価法は、①素地の取得価格に事情補正と時点修正を行った価格に②造成工事に事情補正と時点

修正を行った価格と③付帯費用に事情補正と時点修正を行った価格を加え、その価格を有効宅地化率で除した価格をまずは求めます。

そして、その価格に地域要因の比較を行って④対象地価公示地点の再調達原価を求め、これに⑤熟成度修正を行って⑥1㎡あたりの積算価格を査定します。

それぞれの価格等の説明は以下のとおりです。

#### ①素地の取得原価

素材となる土地（素地）の標準的な取得原価は、対象不動産が造成完了後あまり期間が経過していない場合で、近隣地域の周辺等に類似の素地（山林等）の取引事例があるときに有効なものを求めることができます。

#### ②造成工事費

再調達原価は、建設請負により請負者が発注者に対して直ちに使用可能な状態で引き渡す通常の場合を想定し発注者が請負者に対して支払う標準的な造成費に発注者が負担すべき通常の付帯費用を加算して求めます。この場合の標準的な造成費には、一般に対象不動産の造成に要した直接工事費、間接工事費及び一般管理費等が含まれます。一般管理費等は工事施工に当たる企業の継続運営に必要な費用をいい、一般管理費と請負者の適正な利潤とに分類されます。

#### ③付帯費用

発注者が直接負担すべき通常の付帯費用とは、公共公益施設負担金、公租公課、開発申請費、販売費、広告宣伝費等の発注者が本来的に負担すべき費用です。このうち、再調達原価を求めるに当たって算入すべき公共公益施設負担金の範囲は、一般に造成地等の効用を直接的又は間接的に増加させるものを標準として、効用増につながらなくても、開発の規模・条件等によって当該地域において平均的に付加されるものを含むものとし、発注者が開発に当たり本来的に負担すべき通常の付帯費用として計上します。また、宅地造成工事と併せて施工する必要のある開発区域内の公共公益施設の建設費も、工事原価に含めて計上することができます。

#### ④再調達原価

再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。

#### ⑤熟成度修正

土地についての原価法の適用において、宅地造成直後の対象地の地域要因と価格時点における対象地の地域要因とを比較し、公共施設、利便施設等の整備及び住宅等の建設等により、社会的、経済的環境の変化が価格水準に影響を与えていると認められる場合には、地域要因の変化の程度に応じた増価額を熟成度として加算する。この熟成度による増価修正を熟成度加算といいます。

#### ⑥積算価格（1㎡当たり積算価格）

再調達原価に熟成度修正を乗じて求められた試算価格を積算価格（1㎡当たり積算価格）といいます。

「地価公示制度の基礎知識」は今回で終了です。次回3月13日(水)に配信予定のメルマガ No. 21からは、「不動産鑑定評価の基礎知識」について連載いたします。

---

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