

◆JREI復興メルマガ No.1◆◆=====

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5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. 国交省が「津波被災市街地復興手法検討調査のとりまとめについて」を公表
2. 東京電力が「避難指示区域の見直しに伴う賠償の検討状況について」を公表
3. 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24年3月末現在)について」を公表
4. 弊所の試み
5. 固定資産税評価の基礎知識(連載) 第1回「固定資産税評価の概要」

=====

---

## 1. 国交省が「津波被災市街地復興手法検討調査のとりまとめについて」を公表

---

4月24日(木)に国交省は「津波被災市街地復興手法検討調査のとりまとめについて」をホームページに公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi07\\_hh\\_000066.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi07_hh_000066.html)

国交省では、東日本大震災による津波被災市街地の復興に向けて、被災市町村の復興まちづくり計画を支援するため「津波被災市街地復興手法検討調査」を実施し、被災現況調査や復興パターン検討、復興手法の検討等を行いました。

津波被災市町村においては復興計画がほぼ策定されたところであり、国交省では、被災現況調査で得られた知見や復興計画の分析結果、被災地に共通の政策課題への対応策の検討内容等について、すでに公表済の資料も含めてとりまとめた報告書「津波被災市街地復興手法検討調査(とりまとめ)」を作成しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/000209868.pdf>

このとりまとめにあたり、関連するデータ等を集約し、閲覧やダウンロードが可能なホームページで公表しました。

なお、調査の種類とこれまでの主な経緯等については以下のとおりです。

- (1)津波被災の状況を把握する調査
  - ・平成23年8月4日に第1次調査報告
  - ・平成23年10月4日に第2次調査報告
  - ・平成23年12月26日に第3次調査報告
- (2)市街地復興パターンの検討・調査
  - ・市街地復興パターンの検討・調査結果を活用して、被災市町村において復興計画を策定
  - ・平成24年4月2日に各市町村の復興計画の概要版を国交省ホームページ上で公表
- (3)津波被災地に共通の政策課題への対応方策等の検討・調査
  - ・平成24年3月27日に「東日本大震災からの復興に係る公園緑地整備に関する技術的指針」を公表
  - ・平成24年3月27日に「迅速な復旧・復興に資する再生資材の宅地造成盛土への活用に向けた基本的考え方」を公表
  - ・平成24年4月19日に「復興まちづくりにおける景観・都市空間形成の基本的考え方」を公表

---

## 2. 東京電力が「避難指示区域の見直しに伴う賠償の検討状況について」を公表

---

4月25日(水)に東京電力は「避難指示区域の見直しに伴う賠償の検討状況について」を自社のホームページに公表しました。

[http://www.tepco.co.jp/cc/press/2012/1202642\\_1834.html](http://www.tepco.co.jp/cc/press/2012/1202642_1834.html)

不動産(住宅)に対する賠償としましては、基本的な考え方として、見直し後の区域の特性に沿った賠償を行うとしています。

### (1) 帰還困難区域

土地・建物(外構を含む)とも全損扱いとし、当該財物を所有する方に対し、事故発生前の価値を全額賠償。

### (2) 居住制限区域・避難指示解除準備区域

避難指示の解除までに要する期間等を踏まえた基準を設定し、以下のとおりの賠償。

- ・土地については、事故発生前の価値について、一定の割合を賠償。
- ・建物(外構を含む)については、建物を管理することができないことおよび経年により、価値が減少することに対する賠償として、事故発生前の価値について、避難指示の解除までの期間に応じた割合を賠償。

今後は、国や関係自治体などと調整を進め、具体的な賠償基準の策定を進めるとしています。

---

## 3. 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24年3月末現在)について」を公表

---

4月17日(火)に復興庁は「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3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/120417siryou1.pdf>

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。3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

25社。そのうち宮城県内の指定事業者数が20社、茨城県内の指定事業者数が5社となっています。

### (2) 指定件数

30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23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2件。第39条の特例(開発研究用資産の特別償却等)が5件となっています。

---

## 4. 弊所の試み

---

弊所は、固定資産税評価における土地価格と防災集団移転事業における土地価格について、両者の価格の相違点について整理したものをホームページに掲載しています。

<http://www.reinet.or.jp/?p=5536>

今後、地方公共団体が防災集団移転促進事業に着手することに伴い、土地の買取り価格が公表されることとなります。この価格が公表されることにより、被災地自治体の課税担当者が固定資産税評価における土地価格との整合性において頭を悩ませることが予想されます。

この整理が、被災地自治体の課税担当者に対しまして、実務の一助になることを願っております。

---

## 5. 固定資産税評価の基礎知識（連載） 第1回 「固定資産税評価の概要」

---

地方公共団体が着手する防災集団移転促進事業につきましては、土地の買取り価格が注目を集める傾向にあります。この価格が世間に公表されますと、固定資産税評価との整合性が問われることも予想されます。

したがって、防災集団移転促進事業等を推進するうえにおいて、固定資産税評価の内容について理解を深め、整合性についての説明責任を果たすことは重要であるといえます。

この連載では、固定資産税評価の基礎知識についてご説明いたします。

固定資産の評価は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて行われ、市町村長がその価格を決定し、この価格をもとに課税標準額を算出します。

固定資産評価基準とは、地方税法第388条第1項に「総務大臣は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続（以下「固定資産評価基準」という。）を定め、これを告示しなければならない」と規定されています。

また、市町村長の価格の決定につきましては、地方税法第403条第1項に「市町村長は、第289条又は第743条の規定によつて道府県知事又は総務大臣が固定資産を評価する場合を除く外、第388条第1項の固定資産評価基準によつて、固定資産の価格を決定しなければならない」と規定されています。

固定資産税評価は土地と家屋、償却資産に大きく分かれます。

土地につきましては、固定資産評価基準によって、売買実例価額をもとに算定した正常売買価格を基礎として、地目別に定められた評価方法により評価をします。

家屋につきましては、固定資産評価基準によって、再建築価格を基礎に評価をします。

償却資産につきましては、固定資産評価基準によって、取得価額を基礎として、取得後の経過年数に応ずる価値の減少（減価）を考慮して評価をします。

次回5月23日(水)に配信予定のメルマガ No. 2では「固定資産税における土地評価の概要」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 <http://www.reinet.or.jp/>

システム評価部 震災復興支援チーム 情報配信担当

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