

## パネルディスカッション

# 自然災害への対応と固定資産税

|          |         |                                 |
|----------|---------|---------------------------------|
| パネリスト    | 東海林 隆 吾 | 仙台市財政局税務部資産税企画課長                |
|          | 佐藤 伯 一  | 陸前高田市総務部税務課長                    |
|          | 浅尾 輝 樹  | 一般財団法人日本不動産研究所公共部技術活用推進室参事兼室長   |
|          | 武藤 知 二  | 朝日航洋株式会社東北空情支社情報技術部資産情報グループリーダー |
|          | 永井 克 典  | 総務省自治税務局固定資産税課固定資産鑑定官           |
| コーディネーター | 石橋 茂    | 一般財団法人資産評価システム研究センター理事          |



左よりパネリスト 東海林氏、佐藤氏、浅尾氏、武藤氏、永井氏 コーディネーター 石橋

### はじめに

**【石橋】** 皆さん、こんにちは。私は、本日のパネルディスカッションのコーディネーターを務めます一般財団法人資産評価システム研究センターの石橋と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

はじめに、本日のディスカッションのテーマは「自然災害への対応と固定資産税」でございます。近年、大規模な自然災害が発生しております。最近では多発する集中豪雨、あるいは土砂災害等の災害に対する地方自治体の迅速な対応が大きな課題となっております。実際に災害が発生した場合には、被災者支援のための食料・住宅の確保、さらには医療・福祉サービスの提供など、様々な対策が必要となってきますが、こと、税務の面に関しても例外ではありません。現実に災害が発生した場合には、家屋の被害認定調査や罹災証明の発行といった事務が発生しますが、これは、市町村の事務として固定資産税評価を担当する税務当局を中心に行われることが多いと考えられます。これらは、租税の減免をはじめとし、被災者支援のための各種支援措置の判断基準となるものでもあります。

そこで、今回は、固定資産税関係事務を中心に、自然災害の発生時における対応、対応に当たった課題、また、事前準備として税務当局

として考えられる事項などにつきまして、東日本大震災の関係自治体のご経験などもお伺いしながら、他の自治体の参考となるようパネルディスカッションを行ってまいりたいと思います。

それでは、本日のパネラーをご紹介します。地方自治体からはお二人をお招きしております。まず、仙台市財政局税務部資産税企画課長の東海林隆吾さんです。続きまして、陸前高田市総務部税務課長の佐藤伯一さんです。平成27年度評価替え事務で大変お忙しい中、ご出席いただきまして、ありがとうございます。次に、不動産鑑定士で、一般財団法人日本不動産研究所公共部技術活用推進室参事兼室長の浅尾輝樹さんです。続きまして、朝日航洋株式会社東北空情支社情報技術部資産情報グループのグループリーダー武藤知二さんです。浅尾さん、武藤さんは、それぞれのお立場で震災発生時から関係市町村に対するご支援に当たられた経験をお持ちの方であります。そして、最後は、総務省自治税務局固定資産税課固定資産鑑定官の永井克典さんです。永井さんは、固定資産の評価制度を担当されております。

それでは、早速始めたいと存じます。

その前に、ここで本日、ご参加いただきました皆様方になり代わりまして、私から東日本大震災をはじめ、全国各地で発生しました土砂災害、豪雨災害等によりお亡くなりになられた方々

へのご冥福を謹んでお祈りするとともに、被害に遭われた皆様方に心からお見舞いを申し上げます。

さて、最近は自然災害が多発しておりますが、やはり何といっても3年半前の東日本大震災は想像を絶する大規模なものでありました。そこで、本日は、東日本大震災への対応を中心としてディスカッションを進めてまいりたいと思います。議論の進め方でございますが、まず初めに「震災発生時の対応について」をテーマとして、災害発生直後に対応すべき事項と実際にとられた対応の様相などを取り上げたいと思います。

次に、「翌年度以降の対応について」をテーマとし、評価替え基準年度でもあります平成24年度の評価替えへの対応とその結果、さらには平成27年度評価替えへの対応状況などについてご議論をいただこうと思っております。そして、最後に、「自然災害への備えについて」というテーマで、本日お話いただいたご報告やご意見などを踏まえ、税務当局としてどのような事前の準備などが考えられるのか。こうしたことについてご提言をいただく方向で進めてまいりたいと思います。

## 1. 震災発生時の対応について

**【石橋】**では、最初のテーマ「震災発生時の対応について」から始めたいと思います。まず、仙台市の東海林さんから、東日本大震災の被害

の状況、当時の対応などにつきましてお話を伺いたいと思います。よろしくお願いたします。

### (1) 仙台市における対応について

**【東海林】** 仙台市の東海林でございます。私は、震災から2カ月後の人事異動で、市内で最も大きな津波被害を受けた若林区の固定資産税課へ赴任しました。

現場では、多くの方々が罹災証明書を求めて窓口が混乱していました。また、電話も鳴りやまず、とても本市職員だけで対応できるような状況ではなく、ほかの自治体等から応援をいただき、ようやく罹災業務を収束に向かわせることができました。

本日は、その際の応援をいただいたことへの感謝と、本市の経験が少しでも皆様のお役に立てればという思いで、パネラーをお引き受けさせていただきました。

#### ① 仙台市の被害状況

それでは、まず仙台市における被害状況から説明させていただきます。資料1(P.51)をご覧ください。

市内の最高震度は宮城野区の6強、市内中心部の市役所や県庁のある青葉区では6弱でしたが、都市機能を失うまでの被害はありませんでした。しかし、沿岸部では大津波警報がすぐに出され、何度も津波が押し寄せ、内陸4、5キロメートルまで達しました。

若林区では、津波避難を呼びかけるまちづくり推進課の職員2名の乗った広報車が津波にの



み込まれて亡くなるという痛ましい事故も起こりました。大災害時には、自分の力ではどうすることもできないことが多々あること、そして、まずは自分の身を守りながら行動しなければならない大切さを改めて認識しました。

また、余震も頻繁に起こり、特に震災から間もない4月7日深夜の最大余震のときは、真っ暗な中で恐怖や絶望に近いものを感じました。今回のように地震の規模が大きい場合には、余震への覚悟と対応も考えておく必要があると実感しました。

本市における今回の震災被害の特徴は、資料2(P.51)のとおり、東部沿岸地域の津波被害、そして、丘陵部における宅地被害になります。

資料3(P.52)をご覧ください。津波被害の写真ですが、左下は工場が集積している仙台港地区の津波被害になります。

資料4(P.52)をご覧ください。宅地被害の写真ですが、青葉区折立地区は被害が特にひどく、警戒区域に指定されたところです。

資料5(P.53)をご覧ください。これは、津波浸水区域と主な被災宅地箇所を示した地図になります。津波被害は東部沿岸地域の広範囲にわたり、宅地被害は市役所から半径5キロ程度の丘陵部に多く見られます。

## ② 被害状況の確認及び罹災証明発行業務

次に、被害状況の確認についてですが、資料6(P.53)をご覧ください。震災後間もない時期に国土地理院から航空写真の提供を受けて、A、B、Cの地区分けをしました。A地区は津波により壊滅したエリア、B地区は津波と地震の影響による混合被害のエリア、C地区は地震被害のみのエリアとして、建物被害認定調査をエリアごとに効率的に行うことができました。特にA地区を流出による全壊判定としたことにより、罹災証明書の発行が進みました。

罹災証明発行業務につきましては、本市では、大規模災害発生の際は区の固定資産税課が担当することになっていましたが、具体的にどのような事務処理を進めるかなどのマニュアルはもなく、罹災証明書の発行システムもありませんでした。

震災の翌週には、市民の方が罹災証明の申請

に来るようになり、処理件数が膨大になると考えられたため、すぐに市のGISシステムの業者と罹災証明発行システムの開発に取りかかり、4月25日ようやく稼働することができました。

資料7(P.54)をご覧ください。罹災証明申請につきましては、震災1カ月後に最初のピークを迎え、5月からまた上昇傾向に入り、高速道路無料化のため6月末頃に最大のピークを迎えました。

資料8(P.54)をご覧ください。罹災証明の早期発行に向け、ほかの自治体や税務署等から延べ89団体、約3,000人の応援をいただきました。皆様から手厚い応援をいただきましたことに、この場をお借りして改めて御礼申し上げます。

資料9(P.55)をご覧ください。建物被害認定調査は、1次、2次及び再調査全体で約30万件という状況でした。また、困難事案につきましては、社団法人日本建築家協会宮城地域会の建築士へ同行調査をお願いしました。

ここからは、膨大な数の罹災証明申請に対応するための方策についてご紹介させていただきます。

資料10(P.55)をご覧ください。これは、木造・プレハブ用の1次調査票になりますが、内閣府の住家の被害認定基準運用指針で規定する「調査票様式の修正について」に基づき、部位ごとに被害程度区分について面積率の判定を簡素化して、実際に使用したものです。

次に、資料11(P.56)をご覧ください。こちらは木造・プレハブの一部損壊判定シートになります。高速道路無料化に伴う証明書発行の業務量の増加や平成24年度当初課税に対応するため、被災者の建物被害の自己判定により、明らかに一部損壊に該当する家屋について使用したものです。

**【石橋】** ありがとうございます。ただいま仙台市さんからは、大変な被害の状況のご報告と震災後の罹災証明の業務に関し、担当は税務当局でありましたが、マニュアル等が整備されていなかったこと、これに関連する建物被害調査の簡素化の工夫をされたことなどのご報告がありました。当時の混乱した状況の中で大変ご苦勞をされたことと思



います。

続きまして、陸前高田市の佐藤課長さんをお願いいたします。陸前高田市さんは、仙台市さんとは自治体の規模、被災の状況なども異なりますので、当時の対応もまた別の側面があったのではないかと思います。

佐藤さん、よろしく願いいたします。

## (2) 陸前高田市における対応について

**【佐藤】** 陸前高田市の佐藤でございます。



はじめに、東日本大震災により本市は大きな被害を受け、3年7カ月が経過した現在、復興事業が少しずつではありますが、着実に進んでいるところであります。震災直後からこれまで、たくさんの方々からご支援を賜ってまいりました。この場をお借りしまして感謝を申し上げたいと思います。

ご支援に対しまして、こうした機会に本市の被災の状況や対応につきましてお話しさせていただくことで、皆様方のお役に立つことができればと思っております。

### ① 陸前高田市の被害状況

それでは、まず資料16 (P.58) をご覧ください。お配りの資料は小さいので、正面のスクリーンをご覧くださいければと思います。陸前高田市は、三陸海岸の宮城県との県境に位置しております。

次の資料17 (P.59) をご覧ください。奇跡の一本松のある高田松原は、陸中海岸国立公園で、2キロの砂浜と7万本とも言われる松林があり、市民の憩いの場、また海水浴場として本市の観光拠点地区でありました。

次に、陸前高田市の被災状況であります。資料18 (P.59) をご覧願います。誰もが想像しなかった14メートル以上の津波により、市街地が壊滅的な被害を受け、また、行方不明者も含め約1,800人もの市民が犠牲となり、今もなお200名以上の方が行方不明の状況となっております。

資料19 (P.60) をご覧ください。上が被災前の市街地の状況、下が震災から2日後の状況です。資料20 (P.60) が別の角度からのもので、市街地の被災状況がご覧いただけると思います。

資料21 (P.61) をご覧ください。地域の被災

状況であります。右下の写真が3階建ての市役所です。災害対策本部としての拠点となるべき本丸の市庁舎も被災し、また、市職員の4分の1に当たる111人が犠牲となりました。さらにはシステム、データ、書類も流失した状況であります。瓦れきが散乱し、道路状況も機能しない中、電気、水道、ガスなどのライフライン、電話などの通信が寸断され、また、住基情報や課税状況など、本来の行政機能の根幹となすべき全てのデータベース、システムが復活しない中で、高台に唯一残った公共施設、学校給食センターを災害対策本部として体制を整えなければならぬ状況となりました。

行政としては、当然のことですが、人命救助や捜索活動を最優先し、その後、安否確認の対応や次々と運び込まれる遺体の安置、処理、さらには最大100カ所にも及ぶ避難所、人口2万5,000人の中で約1万8,000人に対する支援物資の確保、搬送などの業務に追われました。

震災当時、私は財政課所属で支援物資を対応することとなりました。震災の翌日に本部から配るように指示されたものは、食料でも毛布でもありません。一番最初に避難所に配布したものは、長さが違うろうそくと紙と鉛筆であります。各避難所の情報を収集するところから始まりました。この情報化社会の中において、こうした対応が今後決してあってはならないものと思っています。

資料22 (P.61) をご覧ください。被災地域には多くの瓦れきが散乱し、海岸部の道路も水没により寸断されて、あわせて公用車も流失し、ガソリン不足から警察、自衛隊などの緊急車両が優先される状況でした。こうした被災した状況の中で現地調査など、この段階ではできる状況にはありませんでした。

学校給食センターの対策本部施設をようやく発電機により電気を応急復旧させたのが、震災から3日後となりました。

### ② 被害状況の確認及び罹災証明発行業務

資料23 (P.62) をご覧ください。その後、プレハブを仮設市役所として、毎朝、不安と混乱で多くの市民が列をなす中、被災者の支援業務を行ってきました。こうした状況の中、税制上

の措置とも関連します被害状況の確認についてですが、まず住宅地図を分けていただき、それをコピーして、地図上に現地の地形をもとに浸水区域を想定した区分をして現地調査の準備を進めたところでした。今回の陸前高田市の被災の状況は、津波到達地点から海岸側には木造家屋がほとんど存在しておらず、被害区分をすべて全壊として否定するものではありませんでした。

その後、道路の復旧とともに職員体制を確立し、津波被害の土地及び家屋について、準備した住宅地図をもとに、浸水区域は全壊として、津波到達地点付近を3月22日から1週間かけて、延べ4,800棟の現地調査を実施しました。また、地震被害の家屋については随時対応してきていましたが、7月の初めに3週間で延べ4,600棟を調査しました。

資料24 (P.62) をご覧ください。市内の被害状況です。地震被害も含めると被害世帯は、実に99.5%となります。5月にプレハブの仮庁舎を建設し、あわせて全庁的に各種システムの応急復旧を進め、流失した課税台帳については、委託業者から震災前のバックアップデータをいただき、その後、法務局からの異動情報の加除を行い、さらには罹災情報も掲載することにより、最新版に復旧させました。

また、罹災証明の発行については、これまで例がなく、今回は独立行政法人防災科学技術研究所さんからシステム、パソコンまで一式をご支援いただき、4月27日から申請・受付を開始し、仙台市さんと同じく高速道路の無料化にも対応してきました。

**【石橋】** ありがとうございます。陸前高田市さんからは、多くの市民が犠牲となったこと、市街地が壊滅的な打撃を受けたことなどのご報告がありました。特に市庁舎が被災し、行政機能の根幹となる住民基本情報の大半が流失してしまったことは通常では考えられないような事態であったかと思えます。こうした中、救援対策は、まず、ろうそくと紙と鉛筆から始まったとの大変印象深いお話がありました。

また、このように厳しい状況の中、住宅地図をコピーしての被害状況調査準備とこれをもと

にした現地調査についてのご報告もありました。初動の人命救助、避難所支援はじめデータの復元、調査等、大変な作業であったと思います。

さて、東日本大震災は平成23年度の市税の当初賦課を目前に発生したことから、関係市町村におきましては罹災証明の発行などと並行して、年度課税事務も処理しなければなりませんでした。あわせて災害減免等の事務も発生したところでした。

本日は、総務省から永井鑑定官にお越しただいておりますので、総務省としては東日本大震災の発生後どのような税制上の措置をとられたのか、固定資産税を中心にお聞かせ願えればと思います。

### (3) 東日本大震災に係る税制上の特例措置等

**【永井】** 総務省の永井でございます。どうぞよろしく願いいたします。



ご案内のとおり、平成27年度は固定資産税の評価替えの年に当たっております。各市町村におかれましては、現在まさに評価替え作業の真っ只中だと思っておりますが、引き続き評価替え作業が適正かつ円滑に進められますよう、何とぞよろしくお願いいたします。

このような中、全国の地方公共団体におかれましては、東日本大震災の被災市町村への固定資産税評価担当職員の派遣などにつきまして、多大なるご協力をいただいていることに対しまして、この場をお借りして改めて御礼を申し上げます。

しかしながら、被災市町村におきましては、いまだ職員が不足し、業務に支障を来している状況にあります。各地方公共団体におかれましては、評価替え作業でご多忙のところとは存じますが、OB職員の活用なども含めまして、引き続きご協力いただきますよう、重ねてお願い申し上げます。

それでは、資料29 (P.65) をご覧いただきたいと思えます。自然災害により被害を受けた場合の地方税の取り扱いにつきましては、地方税法に基づく減免、あるいは条例による申告、納付期限の延長、徴収猶予、減免など、一定の枠組みが用意されているところです。

東日本大震災におきましても、まず震災発生直後の対応として平成23年3月14日付、それから同3月28日付で発出しました通知におきまして、地方税の納期限の延長や徴収猶予、減免など、まずは現行制度上で可能な措置の活用を図ることをお示ししたところです。

資料30 (P.65) をご覧ください。その後、税制上の対応としては、平成23年4月27日に成立した「地方税法の一部を改正する法律」において、固定資産税等に関する特例が定められました。同法においては、阪神・淡路大震災の際に講じられた特例措置を拡充しつつ、東日本大震災の被害状況や、その特性に応じた特例措置の新設などを盛り込んだものとなっています。

主な特例措置としては、土地につきましては住宅用地特例が効いていた土地で家屋が滅失してしまった場合に、平成33年度まで住宅用地とみなすことができる「被災住宅用地特例」や、家屋を建て替えるためなど土地を新たに取得した場合に3年間にわたり被災住宅用地に相当する土地を住宅用地とみなす「被災代替住宅用地特例」があります。

また、家屋の特例としては、被災した家屋について建て替えた場合などに最初の4年度分については2分の1、その後の2年度分については3分の1を減額する「被災代替家屋特例」の措置があります。

さらには津波被害により甚大な被害を受けた区域については、被害の甚大さにかんがみ、極めて異例な措置として、土地及び家屋にかかる固定資産税等について課税免除とする措置を創設したところです。

本制度は、津波により甚大な被害を受けた区域を市町村長がまず指定し、その区域内に所在する土地・家屋について適用するものであります。指定が前提となりますので、この対象区域の具体的な指定方法等の基本的な考え方についても通知をさせていただいたところです。

資料31 (P.66) をご覧ください。この措置について少しご説明させていただきますと、まず制度を創設した理由としては、1つ目に、津波被災区域の市町村では、非常に多くの土地・家屋が被害を受けているということ。2つ目に、

市町村の行政機能も大きく損なわれ、通常の業務の実施が困難になったことから、納税義務者ごとに個別に減免などの通常の対応を行うことが非常に困難であると判断したことです。

この課税免除につきましては、先ほども申しましたとおり、津波により甚大な被害を受けた区域を市町村長が指定することにより適用するものでして、震災発生後、まず平成23年度分の固定資産税等について、市町村長が指定した区域について課税免除を行うこととしたところです。

資料32 (P.66) をお聞きいただきたいと思えます。平成23年度に課税免除の対象とされた区域について、その後も各年度毎に賦課期日における使用状況を確認して、課税対象となった区域を除き課税免除措置が継続されてきました。

資料33 (P.67) をご覧ください。平成26年度の税制改正において津波課税免除の制度については、評価替えが行われる平成27年度に一般の措置に移行することとしまして、平成26年度については暫定措置として1年延長することが決まりました。したがって、今後については個々の土地、家屋の被害状況等に応じて、市町村の判断において減免を行う等の対応をしていただくこととなります。

資料34 (P.67) をご覧いただきたいと思えます。今回の場合、津波による被害以外にも、原子力発電所の事故に係る避難指示等の対象となった区域につきましても同様に課税免除措置を適用する制度を設けるとともに、避難指示等の対象となった区域に所在する土地・家屋の代わりに新たに取得した場合においても、被災代替住宅用地、被災代替家屋等の特例措置が講じられているところです。

さらに、これら以外にも津波対策の用に供する固定資産や津波避難用施設に対して課する固定資産税についても特例措置を設けておりまして、今後の災害対策についても促進されるような制度づくりも行っているところです。

**【石橋】** ありがとうございます。永井さんからは、震災発生直後における税制上の既存の措置である納期限の延長、減免等の有効活用の推進に関する総務省通知及びその後の地方税法の一

部改正による「被災住宅用地特例」、「被災代替家屋特例」の創設・拡充についてのご紹介とご説明をいただきました。また、課税免除措置についてもご説明がありました。

このうち既存の地方税法による災害減免などについては、被災の有無にかかわらず税務当局として常日頃から十分に把握し、理解しておかなければならない事項だと思えます。

さて、こうした通知を受けまして平成23年度の固定資産税の課税、減免などは実際どのようになされたのでしょうか。今度は陸前高田市の佐藤さんからお願いいたします。

#### (4) 平成23年度における固定資産税の減免等について

##### ① 陸前高田市の取扱い

**【佐藤】** まず被災者支援を行いながら、システム、データ、書類等の復旧とともに、当初課税は避難所から仮設住宅に生活拠点が移った時期の平成23年8月となりました。

ただいま永井鑑定官から制度の説明がありましたが、本市でも津波により被災した土地の固定資産税については、税法の規定に基づき地番を告示し、また、家屋についても土地の地番と連動させ、震災課税免除を行っています。

資料25 (P.63) をご覧ください。また、地震の被害においても条例を制定して、被害の程度により市民税、国保税とあわせて固定資産税についても減免を行っています。震災課税免除と条例による減免の実績については、下の表のとおり、各年度2億円を超えるものとなっており、平成26年度についても継続しています。

また、流失した償却資産の平成23年度分の固定資産税については、条例による減免とし、納付書通知後においても減免の受け付けに対応してきていますが、さらに免税点以上の所有者に対しては申請対象の償却資産の有無などを確認し、減免申請の提出勧奨を行ってきました。

**【石橋】** 続いて、仙台市の東海林さん、お願いいたします。

##### ② 仙台市の取扱い

**【東海林】** 本市でも、陸前高田市さんと同じように、津波で被災した地域については課税免除



を適用しました。具体的には、例年4月の第1期納期を7月に延長して、当初課税に課税免除の処理を反映させました。また、減免については当初納税通知書発送後に対応しました。

今回の震災関連の固定資産税の減免については、資料12 (P.56) にありますとおり、市税条例施行規則附則別表を新たに規定しました。

具体的な減免の適用方法につきましては、まず土地に関しては、被災宅地危険度判定結果を参考に調査を行い、被害の程度に応じて職権で全部減免または8割減免を当てました。それ以外については、納税者からの減免申請書の提出を受けて現地に赴き、個別に減免の適否を判定しました。

家屋に関しては、罹災証明書の判定結果により、全壊家屋は全部減免、大規模半壊家屋は6割減免、半壊家屋は4割減免を職権で適用しました。

償却資産に関しては、納税者から減免申請書の提出を受けて、調査・確認の上、減免の適否を判定しました。

**【石橋】** ただいま両市の方々から震災に係る課税免除、減免などの具体的な運用、取り扱いについてのお話がありました。



ところで、固定資産税事務に関しては、その大量性からIT技術の活用が欠かせないものとなっております。そこで、東日本大震災後の固定資産税に関しまして、IT技術はどのように活用され、また生かされたのか、こうしたことについて武藤さんからお聞かせ願います。

##### (5) 東日本大震災におけるIT技術の活用事例

**【武藤】** 朝日航洋株式会社の武藤と申します。



私ども朝日航洋株式会社は、およそ30年にわたりまして固定資産システム評価業務に携わっております。この間に蓄積された技術を用いまして自然災害発生時にどのような対応ができるのかについて、今回の東日本大震災における事例を中心にお話しさせていただきたいと思えます。

では、資料39 (P.70) をご覧ください。弊社を含め、航空測量各社は、地震発生翌日から、

このような斜め写真の撮影及び垂直写真の撮影を実施しております。これらの写真は、国土地理院や関係自治体にご提供させていただくとともに、垂直撮影成果につきましてはデジタルオルソデータとしまして津波浸水域の写真判読を行いました。弊社GISを導入いただいている自治体様におきましては、これらの緊急撮影成果や津波浸水域の判読データをセットアップすることで、被災状況をGIS上でご確認いただけるようになりました。

資料40 (P.70) をご覧ください。こちらは弊社GISのシステムの画面になりますが、震災前から震災後まで3年間における同一地点の航空写真を表示したものです。お手元の資料ではわかりづらいかと思しますので、正面のスクリーンをご覧ください。

平成22年8月の写真でおわかりかと思えますけれども、この地域、家屋が密集している地域になります。平成23年3月の発災直後の写真では、地域全域が浸水していることが確認できます。半年後の平成23年8月の写真を見ると、半分近くの家屋が残っているように見えます。残念ながら、これが垂直撮影の限界です。

さらに半年後の平成24年4月の写真では、残っているように見えた家屋の大半がなくなっていることが確認できます。取り壊された家屋の多くは、津波によりえぐり取られ、家屋の体をなしていないという状況が現地調査でも確認されています。

その後の写真におきましては、少しずつですが、復興が進んでいることが確認できます。

このように時系列の写真を撮影することは、震災及びその後の復興の足跡を記録するという面、また、今後の防災対策を立案する上でも貴重な資料となると考えております。

では、次に弊社が行った罹災判定調査支援業務についてご説明いたします。資料41 (P.71) をご覧ください。これらは、震災後おおむね1カ月から半年の間に行った罹災判定調査において、弊社がお手伝いさせていただいた事例になります。

まず、地番図や家屋図、地形図等を背景としました家屋重ね図の調査用図面を作成しており

ます。また、土地及び家屋課税台帳から必要項目を抽出した調査表の作成も行っております。自治体からの要請に基づき職員の方の現地調査に同行し、罹災判定の補助作業を行うとともに、調査結果のデータ入力等の取りまとめも行ってあります。最終的には、これらの調査結果資料をGISに取り込み、罹災判定計算、罹災判定の履歴管理、GISリアルタイム連動が可能なツールを開発し、ご導入いただくことで判定結果の精度向上とGISでの可視化を可能にいたしました。

資料42 (P.71) をご覧ください。こちらは、ある自治体で、実際に使用された調査表と調査図になります。調査表は、家屋課税台帳から必要項目を抽出して作成しております。調査図は、地番図を背景として家屋図を重ねたものです。これらの資料をもとに調査・判定された結果について、弊社でデータ化を行い、GISに搭載することで、右下のシステム画面のように調査結果や進捗状況を視覚的に確認できるようになりました。

資料43 (P.72) をご覧ください。こちらは、先ほどの自治体とは別の自治体における調査資料の一例です。このように調査に用いた資料や調査結果の記入方法は自治体ごとにさまざままでございました。

次に、課税事務支援として実施させていただいた業務についてご説明いたします。資料44 (P.72) をご覧ください。

まず、平成23年度課税における課税免除区域の設定支援として行った業務についてご説明します。平成23年度課税免除区域の設定は緊急性が高く、また、被災状況の全貌が完全には把握できていない状況下で課税免除区域を設定する必要があったことから、GISによる可視化が有効な判断材料となりました。

左下の画面は弊社が被災翌日の航空写真をもとに作成した津波浸水区域図をGISに表示したのになります。中央の画面は、課税免除区域設定作業時点までに調査した罹災判定結果をGISに表示したものです。これらの情報を重ね合わせ、GIS、あるいは出力図を用いて課税免除区域を自治体職員様が設定しております。



右側の画面は、決定した課税免除区域をGISに表示したもので、弊社はGISへの各種データの設定、出力図の作成、また、議会や住民向けの説明資料作成等のお手伝いをさせていただいております。

また、課税免除区域設定後に区域内の筆と家屋の拾い出しをGISの面抽出機能を用いて実施し、課税電算システム投入データの作成を行っております。この面抽出は、GISが最も得意とするものの1つです。GISを活用することにより、課税免除区域の決定から課税データ作成までの期間を大幅に短縮することができました。

資料45 (P.73) をご覧ください。最後に、平成24年以降の課税に向けて、課税免除、減免等の設定支援として行った業務を、土地・家屋のそれぞれについて簡単にご説明いたします。

まず、土地関係作業としましては、農政課等から入手した情報をもとに除塩実施農地筆情報をGISに登録し、課税免除区域内の復旧状況の確認資料といたしました。また、崖崩れ等により減免対象とする筆を特定することを目的とした土地被害調査、被災住宅用地を特定することを目的とした家屋流出損壊調査等の現地調査を実施しております。

次に、家屋関係作業としましては、罹災判定結果と家屋台帳情報の突合調査を実施しております。実はこの作業が最も苦労した作業の1つになります。先ほどお話しした罹災判定家屋が家屋課税台帳のどの家屋に当たるのか。それを東海林課長からありましたような、仙台市のように家屋特定がなされている自治体さんではすぐにわかることなんですけども、家屋特定、つまり、家屋台帳と図形情報の突合がなされていない自治体様では、罹災判定を行った家屋が台帳のどの家屋かを特定することができませんでした。そのため、まず家屋特定調査を行い、その後、台帳への反映を行うことになりました。

ほかに法務局の職権による滅失登記や公費解体資料等と家屋課税台帳の照合・特定調査や、津波被災区域の家屋残存状況の現地調査を実施しております。その結果、法務局の職権滅失登記家屋が現存しているケースも見受けられました。

東日本大震災では、被災エリアが膨大であったこと、また、3月という賦課直前期だったこともあり、短期間に大量の作業が発生し、自治体職員の皆様は大変なご苦勞をなされたことと思います。

ある意味で、短期間に大量の作業、また一括して行うということはGISが最も得意とするものであり、私どものような航測会社が得意とするものでもあります。考えたくはありませんけれども、次にこのような場面に遭遇された場合には、こういったものを上手に使っていただければと思っております。

**【石橋】** ありがとうございます。武藤さんからは、GISを活用した罹災判定調査支援業務、課税事務支援業務について具体的な例を挙げてご説明いただきました。また、被災エリアが膨大であり、かつ年度課税の直前であったことから、短期間に大量の作業を一括して処理することについてはGISが得意とする分野であるということのお話もありました。



これまで震災直後の平成23年度の課税を中心に課税免除や減免の取り扱い、また、これの具体的な認定に当たってのIT技術の活用状況などについてお話を伺ってまいりました。

## 2. 翌年度以降の対応について

**【石橋】** さて、翌平成24年度は評価替え年度でもありました。そこで、今度は、次のテーマであります「翌年度以降の対応について」に議論を進めたいと思います。

まず目前に迫った平成24年度評価替えにおいて、広大な被災土地をどのように捉え、いかに評価すべきか。また、膨大な数の被災家屋の評価をどのように行うべきかといった点が大変大きな課題であったと思います。

そこで、こうした点について、不動産鑑定士の立場から日本不動産研究所の浅尾さんからお話をお聞かせ願います。

**(1) 震災後の評価替えに係る土地の評価等について**

**【浅尾】** 日本不動産研究所の浅尾と申します。



よろしくお願いいたします。

私からは、まず、次の年に控えておりました評価替えのうち、土地の評価についてどのように行ってきたかということをお願いを申し上げます。

震災後の土地の評価に関しては、資産評価システム研究センターの「土地に関する調査研究委員会」で、震災直後の平成23年度において検討が行われておりますので、本日は、その議論を踏まえながら説明させていただきます。

先ほどお話がありましたとおり、震災後の対応というのは、罹災調査を含めた家屋の調査が膨大で、さらに平成23年4月以降、課税免除すべき土地、家屋の対応に相当尽力してこられたということがあります。それゆえ、土地の評価替えについては、効率的に評価替えを行う仕組みを迅速につくるということが求められておりました。

資料48 (P.74) をご覧いただきたいと思えます。当時、検討に当たっては、まず震災による土地の被害を分類するところから始まりました。資料のとおり、大きく津波被害、地盤沈下の被害、液状化の被害、地すべりの被害の4つに分類をして、それぞれに応じた対応を考えていったところであり、この4つは被害の広がりという観点で違いが認められます。津波の被害が一番面的に広がっているもの、地すべりの被害が局地的に起こっているものということで、評価替えを考えたときに、面的な被害は状

況類似で対応していくとか、地すべりに関して個別的なものは筆の所要の補正とか、そういったところで対応していくのかなと、最初、分類を考えていったところでした。

次に、資料49 (P.75) をご覧いただければと思います。こちらは平成23年の土地の価格の推移と、それに応じた固定資産税評価の対応の推移をグラフにしたものです。赤の点線が実際の地価でありまして、左側の平成23年1月1日、実は震災前が価格調査基準日で、鑑定評価が震災前に行われていたということが大きな課題の一つになっていたところでもありますけれども、まず、この時点では地価は一致しています。

その後、平成23年3月に東日本大震災が発生して土地の価格は急激に下がり、価格調査基準日で評価されている土地の評価というのは、高い評価額になってしまうという状況がありました。

その後、固定資産評価に関しては下落修正措置がありますので、一定程度、現実の地価に近づくということが規定されているわけですが、実はこの時点の下落修正のベースとなる都道府県地価調査が被災地については多くの地域で休止され、鑑定評価側で評価不能という状況になりました。

ただ、評価不能であっても、何とか平成24年1月の賦課期日には適正な時価での課税をしないといけないということですので、この差分をどう埋めるかということが課題となります。



また、グラフの右側に行っていたときに、下落修正措置では地域的な被害の対応しかフォローできず、先ほどの地すべりの被害など個別に発生している被害についてどのように対応していくかという課題の、大きくはこの2点が検討の焦点になってきたところでした。

次に、資料50 (P.75) をご覧いただければと思います。こうした課題認識の中で、土地に関する調査研究委員会において検討されたものが、下落修正措置の補足として、下落修正できなかったときに適用する「震災残価率」という仕組みです。この資料は、どのような被害を震災残価率、個別補正率で考慮するかという対応を示したものです。

資料51 (P.76) をご覧いただければと思います。こちらは、平成23年10月に發文された総務省通知の抜粋ですが、土地に関する調査研究委員会での検討結果がこのような形で実を結んでいます。

少しだけ内容をご紹介しますと、津波被害は、例えばライフライン関係が使えなくなるであるとか、駅が使えなくなるとか、地域的な機能の低下というところが甚大でありましたので、地域的に残価率を捉えていくというところが特徴的な部分かと思えます。

このように震災直後の評価替えについては、効率的な評価を行うという命題をもとに、地域的に震災の被害を捉えていくことで、できるだけ筆単位で補正しなくても済むような仕組みが検討されたところであり、被災地の評価替えに対する事務負担の軽減という意味では、大変大きい意義のあったものと感じています。

**【石橋】** ありがとうございます。浅尾さんからは、平成24年度評価替えにおける土地の評価方法について、評価センターの調査研究の結果などを踏まえた上で、津波などの面的な被害は震災残価率によって、地すべり等の個別的な被害は震災個別補正率によって対応する方法がとられたとのご説明でした。

この中で、総務省の通知のお話も出ましたが、永井さん、いかがでしょうか。

## (2) 平成24年度評価替えに向けた簡易な評価手法の導入

**【永井】** 今、浅尾さんからご説明がありましたが、平成23年度は、翌年度に評価替えを控えた年度でもありまして、東日本大震災により被災した土地と家屋につきましては、被害の程度を平成24基準年度の評価額に反映させる必要がありました。



資料35 (P.68) をお聞きいただきたいと思います。しかしながら、震災の規模に加えまして、震災直後の人員が不足している中で、個々の被害や損耗状況などを踏まえた土地・家屋の評価を行うことは非常に難しい状況にありました。このため東日本大震災により被害を受けた地方公共団体における平成24年度の評価替えに向け、簡易な手法を導入しようということで通知を発出したところです。

### ① 被災団体における土地の評価手法

土地の評価につきましては、先ほどの浅尾さんのお話でおおむねご理解いただけたと思いますけれども、少し補足的にご説明させていただきますと、地価の変動を極力反映した評価とするために、価格調査基準日である平成23年1月1日から平成23年7月1日までの間の下落状況を把握しまして、平成23年1月1日時点の価格を修正することができる措置が講じられているところです。

東日本大震災の影響についても、減価の状況を反映した都道府県地価調査や鑑定評価額があれば、これを活用して価格の修正を行うことができたはずですが、今回の震災の影響が非常に大きいということで、震災による減価を反映した地価調査が公表されない、あるいは不動産鑑定士等による鑑定評価がとれない、こういった状況にありましたので、通常の評価替えを実施することができないと予想されていました。

そのため総務省としては、簡易評価通知を发出して、通常の評価替えが困難な場合には、このガイドラインに沿った簡易な評価を行うことができるようにしたところです。土地の評価は、おおむね、この簡易評価により実施することが

できていたと思います。

## ② 被災団体における家屋の評価手法

資料36 (P.68) をご覧いただきたいと思えます。次に、家屋の評価についてですが、平成24年度の評価替えに係る対応として、内閣府から示されております「災害の被害認定基準」に基づき損耗状況調査を行った家屋について、全壊、半壊といった被害認定の判定結果に対応する損耗残価率を示し、これを活用することで、簡易な方法で家屋の損耗の程度を反映することができるようにしたところです。

一方で、原発事故による家屋の損耗についても考慮し、原発事故による被害を受けた家屋についても損耗分を反映できるようにしたところです。

資料37 (P.69) をご覧いただきたいと思えます。次に、平成27年度の評価替えに係る対応としましては、平成27年で震災後4年が経過することもあり、被害箇所を修繕する家屋が非常に増えてきていることから、これらの修繕家屋の評価に関しましても対応に苦慮しているという要望が被災地から多く寄せられていたところです。

実際には膨大な棟数の修繕家屋について1棟ずつ細かく確認することは非常に時間のかかる作業であり、また、新築家屋の評価業務についても両立して行う必要がありましたので、今年の8月6日付で発出しました通知において、修繕家屋について簡易な方法で評価を行うことができるように、その手法をお示したところです。

図に沿ってご説明をさせていただきますと、全壊家屋で損耗残価率を40%と設定している場合については、まず、残りの損耗分である60%を未修繕部分と考えます。その未修繕部分のうち、どの程度修繕を終えているかということを確認し、適用すべき損耗残価率を定めることができるようにしたところです。

この図のように、未修繕部分のうち半分の30%が修繕されている場合については、修繕前の損耗残価率である40%と合計し、適用すべき損耗残価率は70%となります。

こうした評価方法について、具体的に私どもから通知という形で技術的助言を示すことによ

りまして修繕家屋の確認作業の効率化を図り、各地方公共団体において適正な評価が行うことができるように、総務省としても取り組んできたところです。

**【石橋】** 永井さんからは、平成24年度の評価替えに関して、都道府県地価調査が不能となった地域があり、こうした地域については、特別な事情があったことを勘案し、簡易評価の方法を各自治体にご連絡したことのご説明がありました。

ただいま具体的な取り扱いについてのご説明があったわけですが、実際問題、仙台市さん、陸前高田市さんではいかがだったのでしょうか。平成24年度の評価替えでご苦労された点、あるいは現在進められている平成27年度の評価替え作業の中で困っていることなどありましたら、お願いいたします。

東海林さんからお願いいたします。

## (3) 平成24年度及び平成27年度評価替えの対応

### ① 仙台市の対応

**【東海林】** 本市では、平成23年度は震災により2割以上の損害を受けた土地・家屋について減免を行い、平成24基準年度からは基本的には評価を見直し、評価減により対応しました。

また、平成24年度の課税につきましては、固定資産の価格等の決定を6月に繰り下げ、多くの新增築家屋の評価や被災住宅用地の特例処理等を7月の当初課税に間に合わせる事ができました。

それでは、まず土地に関してですが、今回の震災では、津波被害も甚大なものでしたが、内陸部においても地盤崩壊等の大規模な被害が生じました。このような状況の中、先ほど来、浅尾さん、永井さんからお話がありましたけれども、総務省から平成23年10月14日付で簡易評価通知が発出され、本市でもこの通知の考え方を参考に、震災残価率、災害補正を適用して被災土地の評価を行いました。

震災残価率につきましては、社会インフラ、建物被害の程度等の実地調査を行うとともに、日本不動産研究所東北支社に調査を委託するなどして適正な率の算出に努め、被害状況に応じ

た震災残価率を適用することができました。

資料13 (P.57) をご覧ください。これが本市で適用した震災残価率となります。簡易評価通知を基本としていますが、被害が比較的少ない地域にも適用するため、本市独自の補正として、建物倒壊の程度に被害極小の0.9の残価率を加えております。

なお、平成27基準年度においては、沿岸部等についても不動産鑑定が可能となっていることから、通常の評価方法とすることにしております。

災害補正につきましては、平成23年度において、災害減免の適用があった宅地について簡易評価通知の別表第3表の補正率表に応じた軽減措置を行いました。また、平成27基準年度では災害補正の適用を行わないこととし、これまで災害補正を適用してきた土地について被害状況を納税者へ文書等で確認し、使用できない部分が残っているものについては、現地調査の上、固定資産評価基準で定めるがけ地等補正率を適用することにしております。

次に、家屋に関してですが、罹災証明で半壊以上の判定を受けたものについて、簡易評価通知で地震被害について示された残価率を用い、全壊家屋は40%、大規模半壊家屋は55%、半壊家屋は75%の評価額としました。

現在は、震災から3年半を経過し、家屋の修繕も進んでいる状況にありますので、平成27基準年度に向けて、修繕済みの家屋について評価の見直しを行うこととしております。

震災後の新增築家屋の評価については、資料14 (P.57) をご覧ください。被災家屋の建て替え等により、新增築家屋が平成24年度以降、平成23年度より1.5倍程度増加しているため、所有者立ち会いでの現地調査のほか、木造、プレハブ家屋については、所有者等から平面図、立面図、仕上げ表等の評価に必要な資料の提供を受けまして、部分別による評価作業を進めております。

**【石橋】** 仙台市さんからは、各評価替え年度の対応につきまして具体的にご説明をいただきました。続きまして、陸前高田市の佐藤さんお願いいたします。

## ② 陸前高田市の対応

**【佐藤】** 市内の家屋については、注文住宅が一般的で、年間の住宅建築件数についても約50件程度でした。そのため家屋の評価については、比準評価等ではなく部分別評価を行ってきました。平成24年度については、瓦れきの処理も終わっていないことから、家屋の建築がほとんどない状況でした。



資料26 (P.63) をご覧ください。屋根まで津波が到達した家屋の状況です。震災による被害の状況については、内閣府で示す調査方法により津波到達地点付近の調査を実施したところですが、損耗減点補正率の適用までは難しい状況にありました。そのため地方税法による課税免除、また、条例を整備し減免してきました。

なお、地震による一部損壊家屋については、外観調査を実施し、通常どおりの課税としています。

土地の評価については、震災により津波が押し寄せたところの浸水エリアは鑑定評価できる状況にはありませんでしたので、平成23年に発布された地方税法附則第55条を適用した土地については、評価額を出さないまま評価替えを終えました。津波による震災の影響を受けない土地については、通常の評価替えを実施しています。

次に、平成25年度以降についてですが、家屋の修繕は一段落したものの、自主移転等に係る新築家屋について平成25年度は年間約250棟の建築があり、全国から派遣職員の応援をいただき家屋評価を行っています。

今後、防災集団移転促進事業により約500棟の新築が予定されておりますが、これらについては、県内の内陸自治体から応援をいただきながら対応していきたいと考えています。

資料27 (P.64) をご覧ください。高田、今泉地区という中心市街地ですが、全国でも例のない1,000億円を超える被災地復興土地地区画整理事業の概要図です。土地地区画整理事業としても浸水地域への換地、また建築はしませんので、高台を造成し、飛び換地として、平成31年度までに約2,000棟の新築家屋が見込まれております。そのための職員の研修と人員増の検討、

派遣応援職員の維持、増加により対応していかなければならないと感じています。

また、土地の評価については、浸水エリアは平成24年度と変わらない状況であり、被災宅地の大部分については、山を削った残土置き場や嵩上げにより、まだ利用できない状況であることから、永井鑑定官からもご説明があったように、来年度からは条例を整備し、減免を継続することとしています。

**【石橋】** 陸前高田市さんからは、具体的な取り扱いのご説明に加えまして、今後の見通しとして、復興事業の進展などにより、かなりの数の新築家屋が予定されていること及び今後、これに対処するためには職員研修と人員増の検討、さらには派遣応援職員の維持、増加が必要であるとのことご指摘をいただきました。

ただいま仙台市さんと陸前高田市さんからお話を伺いましたが、現実にはいくつかの市町村の評価事務をサポートしております武藤さんから、平成27年度の評価替えとの関連を含めまして、お話を伺いたいと思います。

### ③ 平成27年度評価替えの課題

**【武藤】** それでは、私からは家屋・土地それぞれにつきまして、弊社がシステム評価業務を受託させていただいている自治体様において問題となっている点について、問題提起の形で報告させていただきます。

4月の課税に向けて、現在進行形で作業を実施しているところですので、お話しする内容が全て決定事項ではないということはおご理解いただければと思います。

まず、家屋評価における課題について報告いたします。資料46 (P.73) をご覧ください。

先ほど東海林課長、佐藤課長からもお話がありましたように、復興が進むにつれて新築家屋が激増しております。私が担当する自治体でも、震災前の対比で3倍以上の新築評価が必要とお聞きしているところもございます。このような新築ラッシュは復興区画整理事業等の本格化により今後数年間は続くことが予想されます。

自治体におかれましては、職員の増員や外部の団体からの応援によりご対応されているとこ

ろでありまして、弊社といたしましても家屋評価システムを増設させていただいたほか、自治体職員様が行った家屋評価調査票をもとに、家屋評価システムへの入力等の補助作業をさせていただいているところでございます。

また、未登記家屋の異動も多く、滅失、新築などの家屋異動を把握し切れないという問題がございますので、航空写真を撮影しまして、家屋異動調査を実施しているという自治体もございます。しかしながら、大半の自治体が行っている部分別評価方法、これは専門知識の習得に非常に時間が必要であり、職員の増員にも限界がございます。資産評価システム研究センターでも研究テーマとして挙げられておりますけれども、比準評価等の簡便な評価方法の導入も検討する必要はないのでしょうか。

次に、土地評価における課題についてご報告いたします。資料47 (P.74) をご覧ください。

先ほど永井鑑定官からご報告がありましたように、平成27年度の評価替えて課税免除措置というのが基本的には廃止されます。とはいっても、復興途上であり、引き続き何らかの減免措置が必要とされる地域もございます。現時点の状況としては、区域の設定や減免率の設定に苦慮されているところでございます。

また、現在、課税免除となっている区域の多くが「災害危険区域」に指定されております。この災害危険区域の規制内容はさまざまであり、同一区域内であっても利用目的によって自治体による買い取り対象になっている筆と買い取りの対象外となっている筆が混在しております。また、居住不可制限を設けている土地や住宅建築の際には盛り土を義務づけているというようなケースもございます。

このようないろいろなケースがありましても、状況類似地域では地域設定の上では同一とせざるを得ませんので、地域内の価格水準は基本的には同一ということになります。多くの場合、標準宅地の鑑定価格は買い取り価格と同じ水準で鑑定されておりますので、実際に課税することとなる買い取りの対象外の筆についての実売価格と乖離することが懸念されることになっております。

実際に乖離が出るかどうか、出るとしてどの程度になるかは、現時点では判断が難しいところではありますけれども、価格形成要因を用いた補正、もしくは画地計算における所要の補正項目という形で対応する必要があるかどうか、検討しているところであります。

**【石橋】** 武藤さんからは、平成27年度評価替えに向けての課題事項として、新築家屋の増嵩への対応として比準評価法の導入についてのご提言や土地の課税免除措置の廃止に伴う、未だ手付かずの土地の減免率設定の問題などについてのお話がありました。

さて今、お三方から平成27年度評価替えに向けての課題などについてのお話があったところですが、これに関連いたしまして総務省の永井さんから何かあればお願いいたします。

**【永井】** 平成27年度の評価替えに向けて課題となっている事項についてお話がありました。総務省といたしましては、平成27年度の評価替えに向けての課題や最新の状況などをしっかりと把握するために、先般、東北3県にまいりまして、県、あるいは関係市町村からお話をお伺いしたところです。その際、震災前と比較して家屋の新築棟数が数倍に上ること、あるいは数年後には防災集団移転によってさらなる増加が見込まれるということなど、さまざまな課題について伺ってまいりました。

家屋評価につきましては、今、武藤さんから「簡易な評価方法の導入も検討する必要があるのでは」といったご指摘がありました。これまでも家屋の評価方法が複雑過ぎるといった声は寄せられておまして、総務省としましても簡素化のための改善策を継続的に講じてきたところです。今後とも、評価の実務に支障を来さないよう適宜簡素化を図りながら、見直しについての検討を続けてまいりたいと考えております。

それから、土地の関係ですが、災害危険区域における状況類似地域が同一のお話でしたが、一般論ですけれども、状況類似地域の設定のあり方については、隣接する地域間で価格形成要因が類似し、価格がおおむね同等と

認められる地域ごとに区分をするということになっております。こうした原則に加えまして、被災地固有の事情、あるいはコストなども踏まえながら、適切な状況類似地域の設定を検討していただきたいと思っております。

しかしながら、状況類似地域を細分化することができず、状況類似地域内において一部、価格水準が大きく異なる地点が含まれる場合については、その違いを標準宅地の評点数に比準して評点付設に反映する必要がありますが、価格水準の幅が大きい場合には一層比準を的確に行うことが求められますので、隣接する市町村における状況類似地域の設定との均衡にも配慮しながら、適切に行っていただきたいと思っております。

**【石橋】** 続きまして、平成24年度評価替え以降の地価の動向などについて、浅尾さんからお聞かせ願います。

#### (4) 平成24年度評価替え以降の地価動向

**【浅尾】** 先ほど平成24年度の評価替えについて、震災残価率を使いながら評価をしてこられたというお話をさせていただきましたけれども、これからお話ししますのは、現在は、平成27年度評価替えの大詰めに来ているわけですが、この評価替え等の事務が相当に大変な状況になっているということや留意点をご紹介できればと思います。

まず、資料52 (P.76) をご覧いただきたいと思っております。先ほど来、復興事業に伴って家屋の新築が相当増えているというお話がありました。これは、宮城県内の土地の取引件数と住宅の着工数の推移をグラフにしたものです。震災があった平成23年、もしくは平成23年度以降、いずれも大幅な増加となっておりますが、そうなりますと、異動に伴う土地の評価、新築家屋の評価等、評価対象数が相当増えているということに加えて、先ほど家屋の損耗残価率を修繕に伴って戻していくという調査をされるというお話がありましたが、そのような調査も上乘せされてきますので、評価替えに対する体制が限られてまいります。

次に、資料53 (P.77) をご覧いただければと思います。震災後は土地の価格が下がりますと申し上げたところがありましたが、実は下がる

ばかりではなく、上がる場所も出てきています。

こちらは平成24年の地価公示で、震災後の地価公示の変動率の全国の上昇と下落の上位10地点を挙げています。ピンク色になっているところが被災地関係の地点です。上昇に関しては、10地点中9地点が被災地の土地の価格の上昇ということです。下落の方では、10地点中7地点が被災地関係の下落ということでありまして、中でも例えば石巻市や気仙沼市は、上昇にも、下落にも、両方とも10位以内に入ってきています。地価の上昇については、津波の被害を受けられた方々が、高台に土地を求めている、いわゆる移転需要が原因と言われており、その結果、高台の土地の価格が上昇したという状況がありまして、このように地価のバランスというのが同じ市町村の中でも変わってきている中での評価替えの難しさがあります。

次に、資料54(P.77)です。これは事業のご紹介だけですが、先ほどから申し上げている復興事業の代表的なものをご紹介します。防災集団移転促進事業という高台に移転するという事業、それから、これは被災地でなくともありますが、土地区画整理事業です。復興事業として、このような事業が行われていまして、多いところでは数十単位の事業が行われています。そうしますと、例えば防災集団移転促進事業の住宅団地が高台にできたときに、どこから比準をして、いくら価格をつけるのかといったような新たな課題が生じます。このように市町村

のご担当の方々は、今、ご尽力なさって評価替えをしてきているという状況にあらうかと思えます。

**【石橋】** 浅尾さんからは、地価の動向として、震災前後では価格のバランスが大きく変化しているところから評価を扱う者としては慎重な対応が必要であるといったご指摘や新たな住宅団地に係る価格比準元の選定などの課題についてのお話がありました。この点につきましては、評価に携わる者として十分留意しておかなければならない事項だと思います。

### 3. 自然災害への備えについて

**【石橋】** さて、これまでは東日本大震災の対応を中心にいろいろとお話を伺ってまいりました。

最近では、東日本大震災までとはいかないものの、冒頭述べたように集中豪雨等による土砂災害などが多発しており、自然災害はいつ、どこで発生するかわからない状況にあります。しかも、最近では首都直下型地震、あるいは南海トラフ巨大地震などの大規模災害への対応が急務となっております。

そこで、ここからは3番目のテーマである「自然災害への備えについて」に話を進めてまいりたいと思います。

パネラーの皆様方におかれましては、これまでの経験等を踏まえ、自然災害が発生した場合の税務当局の対応として、本日ご参加の皆様方





に参考となるようなこと、また、ぜひお伝えしておきたいということなどについて、お願いしたいと思います。

まず、東海林さんからお願いいたします。

## (1) 東日本大震災の経験から

### ① 罹災証明業務に係る事前準備等

**【東海林】** 私からは、本市と同じように、ほかの自治体でも固定資産税担当課が罹災証明の担当になっているところが多いと思いますので、今回の経験を踏まえ、罹災証明業務の事前の準備がいかに大切かということについてお話しさせていただきます。

資料15 (P.58) をお開きください。まず1つ目としまして、災害発生後、スムーズに罹災業務を行うため、罹災証明に係る調査及び発行体制をあらかじめ確立させておくということです。班体制は、罹災証明業務全般の進行管理を行う班、罹災証明の受付業務を行う班、建物被害を認定調査する班、罹災証明書の発行業務を行う班の最低4つは必要と考えております。

2つ目は、罹災証明マニュアルをあらかじめ作成しておくことです。マニュアルを作成しておいたとしても、想定していたとおり業務を進められるとは限りませんが、マニュアルを作成することで、平常時でも罹災証明業務がどのようなものをイメージできますし、もちろん実際、災害が発生したときに業務を進める上での道しるべとなるからです。マニュアルには業務分担、実施スケジュール、受付業務、建物被害認定調査、発行の手順等を記載しておくとういと考えております。

3つ目は、平常時においても毎年、最低1回は罹災証明について職員研修を行うということです。関係職員に災害時において罹災証明業務が発生するという意識を植え付けることができますし、実際の災害発生時にスムーズに罹災証明業務を遂行できると考えられるからです。

4つ目は、建物被害認定調査についてですが、非木造家屋については専門性が高いので、被害の程度の判定がより正確に行われるよう、非木造を専門に調査するグループを設置する必要があると考えております。メンバーには建築職の方を積極的に取り入れるべきで、調査の際に建

物の構造等の詳しい説明で住民の理解が得られやすいという効果もあります。

5つ目は、固定資産税の土地評価等でGISシステムを使用しているならば、これを有効活用するということです。罹災証明書の判定結果を固定資産税の減免等に使用する場合、必ず家屋を特定する必要がありますが、GISシステムならば家屋の特定が容易にできます。また、罹災証明申請書は住所で申請されますので、住宅地図の電子データもレイヤーとして使用できるようにした方がよいと考えます。

本市では、実際にこれを導入したことにより、住宅地図とGISシステムを見比べる必要がなくなり、事務の迅速化につながりました。また、家屋を特定する際の誤りも格段に減少しました。

6つ目は、罹災判定や支援が一元管理できる被災者システムを事前に関係課で協議の上、整備しておく必要があるということです。システムには、固定資産税担当課からしますと宛名情報と家屋課税台帳情報は絶対必要だと考えております。

なお、今回の震災では、税部門と福祉部門で各々データを管理しなければならなかったということもありまして、その反省を踏まえ、本市では「仙台市被災者支援基礎情報システム」を開発中で、来年早々に完成の見込みとなっております。

以上、事前の準備についてお話をさせていただきましたが、大規模災害の際は、罹災証明書は被災者支援として欠かせないものですが、固定資産税担当課の立場からしますと、多くの自治体では減免や評価替えの資料としても活用することが想定されており、その適正な取り扱いを常に認識して、罹災証明業務に取り組むべきものと考えております。

**【石橋】** 東海林さんからは、罹災証明業務マニュアルの事前作成の重要性と、マニュアルの具体的内容についてのご説明をいただきました。

続いて、佐藤さん、お願いいたします。

### ② 臨機応変に対応できる職員の育成等

**【佐藤】** 今回の震災による経験をお話しさせていただきますと、かねてから宮城県沖地震が極



めて高い確率で発生すると言われてきていましたが、その想像をはるかに上回る大災害となりました。災害マニュアルはありましたが、庁舎やシステム、データの流失、また、職員自身も家族も被災者になり得ます。マニュアルにない状況を問われることになります。基本的には、まず臨機応変に対応できる職員の資質が求められると思います。例えば「おにぎり500個、避難者5,000人、どうしたらいいの」といったような状況になり得ます。日頃から職員の人材育成や資質向上に向けた取り組み、市民の目線に立った行政サービスの実施が求められるのではないかと感じています。

資料28 (P.64) をご覧ください。罹災証明書の様式です。本市では、被災者が多いことや職員の不足から、建物の罹災と併せて住民基本台帳情報も記載し、ワンストップで対応してきました。この罹災証明は、義援金や生活再建支援金、住宅再建の補助金の交付申請などに必須となっており、住民の利害と直接関わってきますので、行政としては基本的かつ重要な業務であるものと考えています。

また、本市でも、震災後はGISを整備し、住宅地図にもレイヤーとして使用できるようになり、固定資産の管理以外においても復旧・復興事業の用地交渉などに有効に活用できるものと実感しています。

一方で、住民基本台帳や支援、補助の管理システム、それぞれが連携できていない状況であり、東海林課長のお話にもありましたとおり、データの一元管理が課題となっています。

**【石橋】** 佐藤さんからは、緊急時には臨機応変に対応できる職員の資質が求められているといったご指摘などをいただきました。

次に、武藤さん、お願いいたします。

## (2) GISの有効活用等

**【武藤】** 私からは、今回の経験を踏まえまして、平常時から検討、導入しておくことで、いざというときに迅速な対応ができるというふうに考えられる事項について、ご提言させていただきたいと思っております。

先ほど東海林課長から詳細なお話があったので、私のほうからは簡単にお話しいたし

ますけれども、まず1点、家屋特定調査、これは是非とも行っていただきたいと思っております。先ほどもお話ししましたように、家屋特定がなされていない自治体では罹災判定結果を課税に反映させるために、家屋特定を一からするといったようなことも発生しております。

仙台市さんのように特定がなされている自治体では、それ以外にもさまざまな活用が可能となっておりますので、大規模災害時の事務量増大にも対応できるのではないかとこのように考えております。

また、GISの整備導入についてになりますけれども、今さら念押しする必要もないかとは思いますが、GISの導入は、通常の課税事務支援はもちろん、災害発生時の緊急対応、また、被災状況調査支援等に非常に有効なシステムになります。特に地番図や家屋図、これらと関連づけられる台帳の情報は、災害時の緊急対応を行う上で必須の情報となります。地番・家屋図をベースマップとしたGISを構築し、ハザードマップ、避難場所、備蓄倉庫といった災害関連情報をリンクすることで、平常時における各種の災害関連計画、また、発災時の緊急対応に有効なツールとして活用いただけるものと考えております。

ただ、今回やっております一番問題となったといいますか、実感した点としまして資産税部門では多くの個人情報、課税情報という重要情報を取り扱っております。災害対応において非常に有用な情報が多く含まれておりますけれども、これらを他部門に提供する場合のルールをあらかじめ決めておくことが必要になるかと思っております。

発災直後の混乱した状況におきまして、既にGISが導入されている自治体様では、他部門から多くの利用要望がありました。緊急性を要することから資産税向けのGISをそのまま提供したケースもございます。その後、閲覧制限を設定するといった対策を施しましたがけれども、あらかじめ緊急時の閲覧可能情報を精査し、GISでの閲覧制限を施しておくといった情報保護対策が必要なものと考えております。

東日本大震災クラスの災害はともかく、昨今

頻発している豪雨災害のように、いつ、どこに、どのような災害が発生しても不思議ではございませんので、早目の対策をご検討いただければと思っております。

**【石橋】** 武藤さんからは、税務情報の提供ルール確立の必要性やGISの有効活用についてのお話がありました。

浅尾さん、いかがでしょうか。

### (3) 震災を契機とした土地価格の変化等

**【浅尾】** 今までのお話は、震災とか災害が起きたときに備えてどのような対応を考えておくかというお話でしたが、私からは、少し目線を変えてみまして、震災であるとか、相次ぐ自然災害によって実は被災地以外でも、災害が起こる前から影響が出てきているのではないかということの状況をご紹介させていただきたいと思っています。

まず、資料55 (P.78) をご覧ください。こちらは私どもで行っておりますオフィスビルとか、賃貸マンションとかに投資をされている投資家の方々に、震災後にアンケートをとっている結果でありまして、投資対象となるような物件に対して今回の震災などがどのような影響を与えたかというようなことを聞いております。

その中で一番多かった答えというのが、赤の点線で囲っている一番下ですが、「立地特性（災害危険度等）を重視する」ということでした。そのほか、耐震・免震等の防災対策を重視することもあるのですが、まず土地や物件自体を選ぶことが一番重視されているということでありまして、こういうところにも需要の変化が現れていると感じています。

次に、資料56 (P.78) をご覧ください。ご覧になった方もいらっしゃると思いますが、いわゆる南海トラフ巨大地震の想定図です。次に資料57 (P.79) ですが、これは、静岡県平成24年の住宅地の地価公示の変動率を示しています。青色が濃くなるほど下落率が高い市町村で、下落の大きいところは沿岸部のほうに集中的に出てきています。南海トラフの地震予測が直接的にどの程度影響があったかはわかりませんが、災害がなかったところでも、このような地価の下落が既に現われてきているというところ

もありそうです。

このような状況も踏まえますと、やはり防災の観点から土地の評価替えについても何か対策を考えていく必要があるのではないかとということでありまして、平成24年度、資産評価システム研究センターの調査研究委員会でも、防災に対しての検討が行われていますので、興味のある方はご覧いただければと思います。

資料58 (P.79) はハザードマップです。左側は津波ハザード、右側は土砂災害ハザードですが、こういったハザードマップを公表する市町村が増えてきています。それから、先ほどの南海トラフほどではないにしても、こういった災害に対する予測ということが土地の価格にも影響を与えてきているということ踏まえると、このようなハザードマップを、例えば状況類似の区分の参考とするとか、今後、そういう取り組みも必要ではないかと考えられるところです。このような検討が、先ほど申し上げた調査研究委員会でも既に始まってきています。

資料59 (P.80) をご覧ください。こちらは土砂災害警戒区域の指定数の推移です。災害の中で最も身近に懸念されるものとして、全国的に、土地の評価にも影響が大きいと思われるのが土砂災害です。このように区域の指定も増えてきていますし、中でも赤色で示したレッドゾーンに関しては土地利用の制限もかかってくるということがありますので、評価に当たっては、十分留意していただく必要があるのではないかとことです。

最後に、資料60 (P.80) をご覧ください。土砂災害に関しては、既に固定資産税評価で対応が練られてきているところがありまして、先ほど申し上げたような「土地に関する調査研究委員会」の研究報告にもあります。また、平成24年度の評価替えにおける所要の補正の実施状況を見ますと、土砂災害防止法関係では、平成24年で既に204団体が補正をされているということ、加えて次の「平成27年度固定資産評価替えに関する留意事項」で、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の指定に関する評価への対応が留意事項にも盛り込まれているということもありますので、土砂災害に関し

ては、特に、次回評価に関してはポイントになってくるのかなというところです。

**【石橋】** 浅尾さんからは、東日本大震災を契機として、災害リスクに対する意識の高まりから土地価格に変化が生じてきていること。また、こうした変化をハザードマップ等を活用して評価に適切に反映していく必要があるのではないかとのご指摘であったと思います。私どもも十分留意していかなければならない事項だと思えます。

最後に、永井さん、お願いいたします。

#### (4) 東日本大震災を教訓とした自然災害への備え

**【永井】** 本日、私からご説明申し上げましたのは東日本大震災に係る税制上の特例などが中心となりました。これらの措置は東日本大震災に限った特例です。もちろん、今後、地方税法の枠組みの中で対応できないような大きな災害が発生した場合には、そうした災害の状況を踏まえまして、必要な制度を検討していくことになると思えます。

昨今、集中豪雨等による浸水や土砂災害などが非常に多く発生しております。従前と比べて、その規模や頻度が増大しているようにも思います。全国の地方公共団体では、先ほどもご紹介されておりましたけれども、対策についてさまざま検討が進められております。税務行政においても、こうした具体的な対応を念頭に置いて日頃の準備を進めておくことが重要だと考えております。

そこで、資料38(P69)をご覧いただきたいと思えます。最後に、東日本大震災を踏まえ、自然災害への備えとして3点ほどご説明させていただきます。

##### ① 制度の周知

1つは、制度の周知ということについてです。これまで総務省として地方税に関する通知、あるいは各種特例措置の創設、震災に関して緊急に措置すべき事項については一応の対応を行ってきたところです。そうした中で重要なことは、これらの措置が被災者の方に十分周知が行われ、その上で制度が理解されて、活用されていくことが肝要であると考えております。

##### ② 家屋評価の簡素化

2つ目は、家屋評価の簡素化についてです。先ほども少し触れましたが、家屋の評価については、これまでも現行の再建築価格方式のさらなる簡素化に向けた取り組みのほか、取得価格方式や広域的比準評価、あるいは㎡単価方式といった新たな評価方法も含めて、有識者や自治体の皆様のご意見を伺いながら研究を行ってきたところです。今後ともさらなる簡素化に向けた取り組みも進めてまいりたいと考えております。

##### ③ 評価担当職員の派遣協力

最後に、3点目といたしまして実際に評価を担当するマンパワーの確保についてです。東日本大震災では、震災により被害を受けた地方公共団体への固定資産税評価担当職員の派遣については、全国の自治体の皆様から大変積極的なご協力をいただいているところです。総務省としても、被災地方公共団体への固定資産税評価担当職員の派遣について、全国の自治体への呼びかけ等を行ってきたところです。

一方で、それぞれの自治体が主体的に広域的な災害対策を実施するために、市町村間、都道府県間など、それぞれのレベルで自治体間の相互応援協定を締結して災害に備えております。応援協定の内容は、物的支援に加え、復旧・復興業務に要する人的支援も含めて、きめ細かく定められている自治体も多いと伺っております。

税務行政においても、日頃から災害発生時を想定した対応を念頭に置いた準備をしておくことで、住民の信頼の確保につなげていただきたいと思いますと考えております。

総務省としても、引き続き災害時における税務行政が適正かつ円滑に行われるよう、必要な支援について引き続き検討してまいりたいと考えております。

以上でございます。

**【石橋】** 永井さんからは、課題として3点ほど挙げていただきました。このうち、特に家屋評価の簡素化につきましては多くの方が期待していると思えますので、ぜひよろしく願いいたします。

さて、長時間にわたりお話を進めてまいりましたが、そろそろ予定の時刻も迫ってまいりま

した。この辺でまとめに入りたいと存じます。

今回は、これまでとやや視点を変えまして、「自然災害への対応と固定資産税」をテーマとして、先の東日本大震災における税務上の対応を中心に、パネラーのそれぞれのお立場から、被害の状況や大震災直後のご体験などのご報告、またそこから得られた教訓及び今後に向けたご提言などをいただきました。

僭越ではございますが、私から総括的に申し上げますと、まず被害状況についてのご説明がありました。身をもって体験された方々からの生のレポートでもあり、今さらながら東日本大震災の被害の甚大さ、災害の恐ろしさを再認識させられました。

続きまして、大災害発生後の業務として被災者支援の根幹となる罹災証明の発行業務がありますが、この業務は税務当局が担っており、しかも、その件数は膨大な数に上り建物被害調査等で多くの困難があったことが報告されました。

これに伴い、税務当局としても事前にマニュアルを作成しておくことが重要とのご指摘がございました。

また、大災害は、大量の土地及び家屋の滅失、損壊などを招いたわけですが、税務上の対応としては、課税面では課税免除、減免といった措置が適用されたこと。評価面では、その大量性ゆえに簡素な評価方法が採用され、これによって評価替えが実施されたことなどのご説明がありました。

次に、今後の評価上の留意点といたしまして、

東日本大震災を契機に土地の災害リスクがクローズアップされてきており、地価の動向は同一市町村内でも震災前後では価格バランスが大きく変化しているといったご指摘もありました。これは、評価関係者にとっては大変有用なお話だったと思います。

また、被災市町村における増嵩する新築・修繕家屋の評価に係る要員不足の問題や、これに伴う被災地支援の必要性についても言及がございました。

そのほか、GISの有効活用についてのお話や、平成27年度評価替えに当たっての留意すべき点など、多くの示唆に富むご意見、ご提言をいただきました。

大災害はいつやってくるかわかりません。私たちは、このパネルディスカッションを通して得られた大災害の悲惨さを記憶にとどめるとともに、ここから得られた教訓を生かしていかなければならないと思います。

“備えあれば憂いなし”という格言がございましたが、私たちは、本日の貴重なご提言を生かし、防災対策はもちろんのこと、税務当局としても、例えば罹災証明書発行マニュアルを事前に作成しておくといった取り組みが必要との認識を共有できたのではないかと思います。このことをもって私なりのまとめとしたいと存じます。

最後に、皆様、長時間にわたりご清聴、大変ありがとうございます。これをもってパネルディスカッションを終了いたします。



## 仙台市の被害状況

### (1) 地震概要

- 発生日時 平成23年3月11日 14:46
- 震央地名 三陸沖(北緯38度06.2分、東経142度51.6分)
- 規模 マグニチュード9.0
- 市内震度 震度6強 宮城野区  
           " 6弱 青葉区、若林区、泉区  
           " 5強 太白区
  
- 津波 3月11日14:49 太平洋沿岸に**大津波警報**発令  
           津波の高さ 仙台港 **7.2m**(推定値)  
           (地震発生後、約1時間後に津波(第一波)到達)  
           →**約46kmが浸水(市の面積の約6%)**
  
- 火災発生件数 39件 (津波による車両の発火 16件、電気復旧による出火 6件 など)
- 災害出場件数 863件 (救助 299件、自然災害 225件、救急 141件、ガス漏れ 113件 など)

#### <参考:余震の状況(10月26日まで)>

- M7.0以上 6回
- M6.0以上 96回
- M5.0以上 581回
- ※最大余震 (4月7日23時32分頃) マグニチュード7.2 宮城県沖  
           震度6強:宮城野区 震度6弱:青葉区・若林区

## 仙台市における被害の特徴

- ◆ 東部沿岸地域における津波被害
- ◆ 丘陵部地域における宅地被害

## 東部沿岸地区の被災状況写真

【大津波到達の様子】



【荒浜小学校に避難する市民】



【宮城野区仙台港地区】



【若林区種次地区】



## 宅地の被災状況写真

【青葉区折立①】



【青葉区折立②】



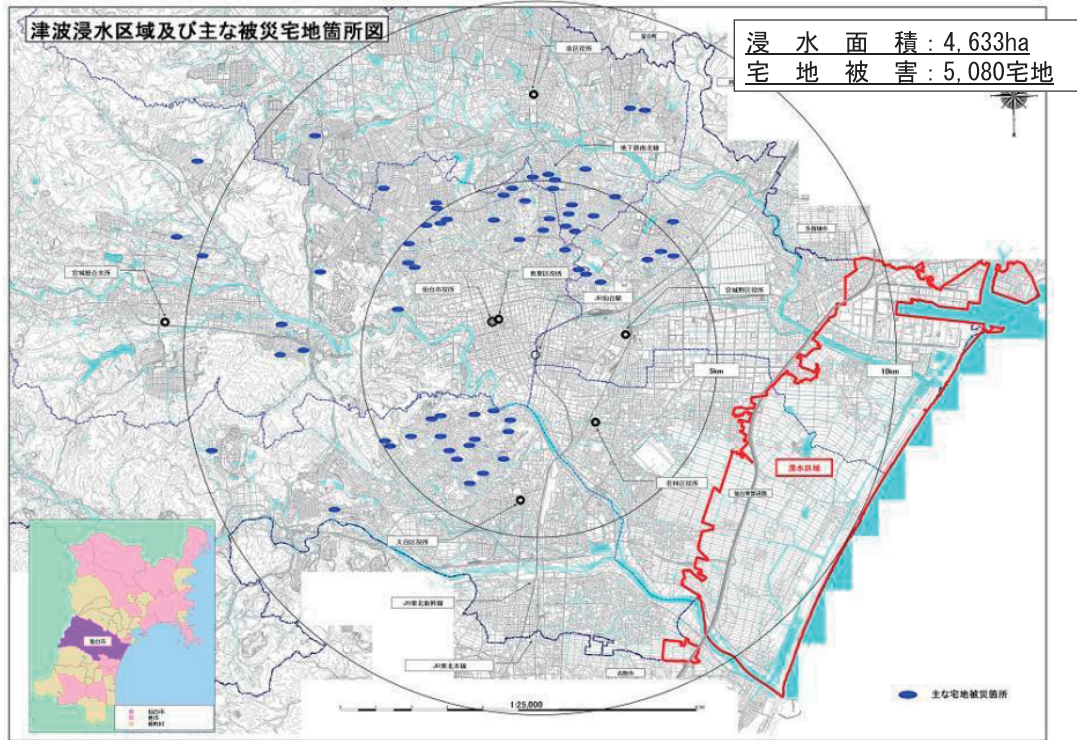
【青葉区西花苑】



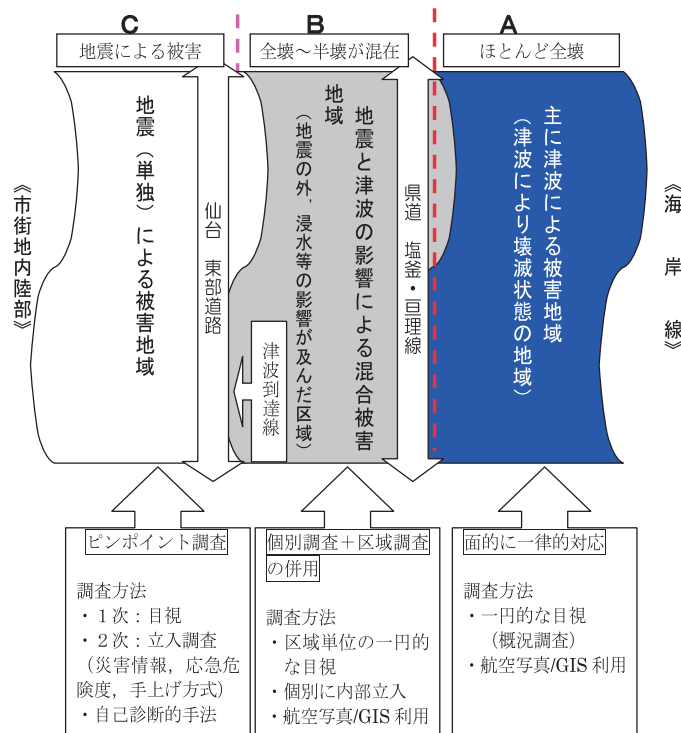
【泉区松森陣ヶ原】



### 津波浸水地区及び主な被災宅地箇所

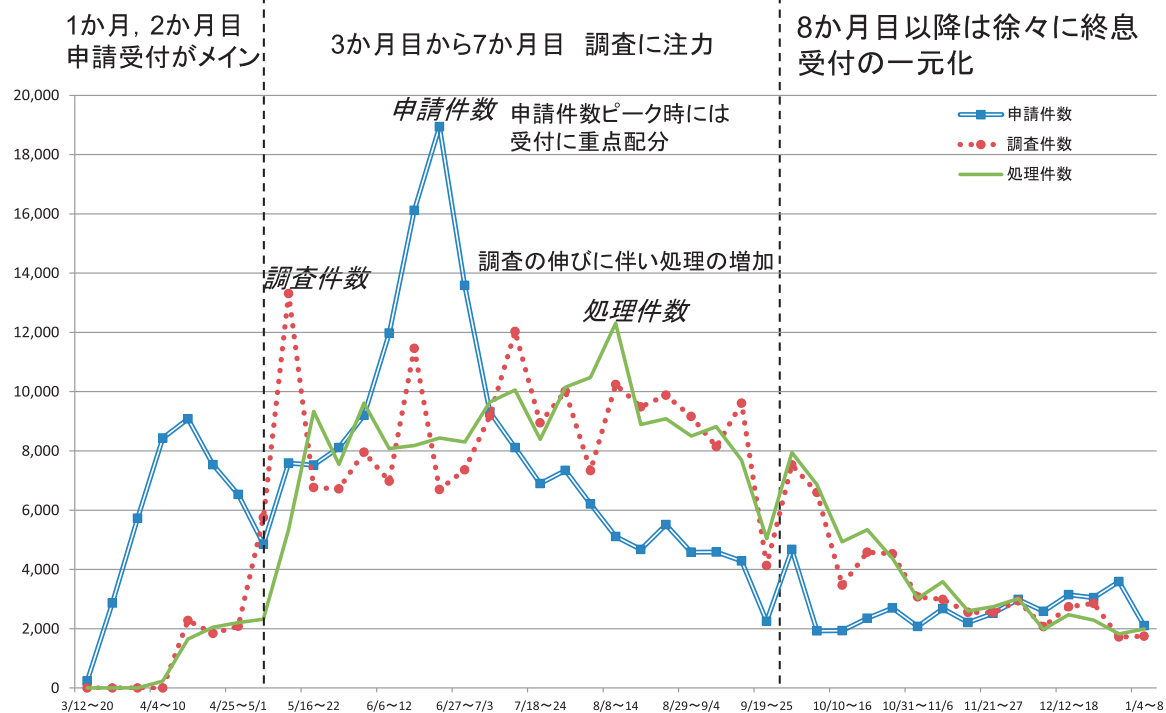


### 建物被害認定調査の実施状況





## り災証明書件数の推移



## 応援人員の動員状況

(単位:人)

| 年     | 月   | 仙台市<br>(区以外) | 国税・県税 | 他自治体 |
|-------|-----|--------------|-------|------|
| 平成23年 | 4月  | 32           | 31    | 24   |
|       | 5月  | 58           | 47    | 101  |
|       | 6月  | 42           | 55    | 97   |
|       | 7月  | 73           | 25    | 116  |
|       | 8月  | 60           | 22    | 85   |
|       | 9月  | 43           | 25    | 89   |
|       | 10月 | 27           | 14    | 105  |
|       | 11月 | 18           | 12    | 53   |
| 平成24年 | 12月 | 9            | 0     | 40   |
|       | 1月  | 0            | 0     | 38   |
|       | 2月  | 0            | 0     | 38   |
|       | 3月  | 0            | 0     | 6    |

# 調査・発行の完了

## ◆ 罹災証明書の発行状況

| 罹災判定      | 件数             |
|-----------|----------------|
| 全壊        | 30,034         |
| 大規模半壊     | 27,016         |
| 半壊        | 82,593         |
| 一部損壊      | 116,046        |
| 損害なし      | 74             |
| <b>合計</b> | <b>255,763</b> |

◆ 平成25年9月17日をもって、すべての調査が完了した。

◆ 平成25年9月22日時点の集計結果は次のとおり。

- (1) 1次調査 申請 255,763件, 発行 255,763件, 発行率 100.0%
- (2) 2次調査 申出 37,371件, 発行 37,371件, 発行率 100.0%
- (3) 再調査 申請 3,580件, 発行 3,580件, 発行率 100.0%

◆ 困難案件については、J I A（社）日本建築家協会）東北支部宮城地域会の調査同行協力（平成 25年3月末まで）をいただいて、効率的に業務を進めてきた。

# 一次調査票

東北地方太平洋沖地震被災建物被害認定第1次調査票

【基本情報】

罹災の程度 全壊 大規模半壊 半壊 一部損壊 損害なし

【被害認定理由】

1. 建築物の一部が倒壊している。  
 2. 建築物の一部の階が全部壊れている。  
 3. 基礎のいずれかの辺が全部壊れかかっている基礎下の地盤に亀裂や陥凹、陥没、液化等の被害がある。  
 4. 基礎の3辺以上において亀裂や不陸が連続して発生している。  
 5. 一見して傾いていることが明らかである。  
 6. 津波によって建築物が浸水した。  
 7. 津波によって1階天井まで浸水した。  
 8. 津波により再使用することが困難な建物である。

【被害認定結果】

全壊 大規模半壊 半壊 一部損壊 損害なし

【被害認定率】

全壊 大規模半壊 半壊 一部損壊 損害なし

【被害認定率】

全壊 大規模半壊 半壊 一部損壊 損害なし

【被害認定理由】

1. 建築物の一部が倒壊している。  
 2. 建築物の一部の階が全部壊れている。  
 3. 基礎のいずれかの辺が全部壊れかかっている基礎下の地盤に亀裂や陥凹、陥没、液化等の被害がある。  
 4. 基礎の3辺以上において亀裂や不陸が連続して発生している。  
 5. 一見して傾いていることが明らかである。  
 6. 津波によって建築物が浸水した。  
 7. 津波によって1階天井まで浸水した。  
 8. 津波により再使用することが困難な建物である。

【被害認定結果】

全壊 大規模半壊 半壊 一部損壊 損害なし

【被害認定率】

全壊 大規模半壊 半壊 一部損壊 損害なし

# 建物被害判定シート

東日本大震災被災建物被害判定シート（第1次）  
（補注：プレハブ建物）  
 記号日 平成23年 月 日

【基本情報】

中 氏名  
 県 住所  
 市 電話番号  
 区 市町村 区

※ 実況に、あてはまる損傷状況に丸印を1箇所付けてください。

| 損傷 | 1                      |  |  |  |  | 2                      |  |  |  |  | 3                      |  |  |  |  | 4          |  |  |  |  | 5          |  |  |  |  |
|----|------------------------|--|--|--|--|------------------------|--|--|--|--|------------------------|--|--|--|--|------------|--|--|--|--|------------|--|--|--|--|
|    | 半分以上の棟梁の折れ、壁反り等互の部材の落下 |  |  |  |  | 半分以上の棟梁の折れ、壁反り等互の部材の落下 |  |  |  |  | 半分以上の棟梁の折れ、壁反り等互の部材の落下 |  |  |  |  | 半以上の全面反りなし |  |  |  |  | 半以上の全面反りなし |  |  |  |  |
| 発生 | (1)                    |  |  |  |  | (2)                    |  |  |  |  | (3)                    |  |  |  |  | (4)        |  |  |  |  | (5)        |  |  |  |  |

※ 「基礎については調査箇所（危険もしくは乗入れ箇所）を記載してください。」

| 基礎 | 1                 |  |  |  |  | 2                 |  |  |  |  | 3                 |  |  |  |  | 4                 |  |  |  |  | 5                 |  |  |  |  |
|----|-------------------|--|--|--|--|-------------------|--|--|--|--|-------------------|--|--|--|--|-------------------|--|--|--|--|-------------------|--|--|--|--|
|    | 基礎コンクリートに亀裂が認められる |  |  |  |  | 基礎コンクリートに亀裂が認められる |  |  |  |  | 基礎コンクリートに亀裂が認められる |  |  |  |  | 基礎コンクリートに亀裂が認められる |  |  |  |  | 基礎コンクリートに亀裂が認められる |  |  |  |  |
| 発生 | (1)               |  |  |  |  | (2)               |  |  |  |  | (3)               |  |  |  |  | (4)               |  |  |  |  | (5)               |  |  |  |  |

※ 丸印を付けた箇所の検数値を2桁で記載してください。基礎で検出された割合（百分率）を記載することはありません。

| 被害別  | 損傷 | 外壁 | 基礎 | 被害割合合計 |
|------|----|----|----|--------|
| 被害割合 | 7% | 7% | 7% | 7%     |

【調査項目】

※ 実況に、あてはまる損傷状況に丸印を1箇所付けてください。

|       |             |
|-------|-------------|
| 10%以下 | 20%以上       |
| 一部損傷  | 調査が必要となります。 |

【その他】

※ 必要箇所も実況に検出箇所を記載してください。

|                     |         |
|---------------------|---------|
| 土壌の状況（陥没、傾斜、不均等沈下等） | その他特記事項 |
|---------------------|---------|

※ 陥没、傾斜、不均等沈下などの被害がある場合は、別途、調査を行います。

東日本大震災被災建物被害判定シート（第1次）  
（補注：プレハブ建物）

【建物の配置状況】

※ シートの対象となる建物が敷地内のどの位置に存在するのかが分かるように配置状況を記入ください。

配置例：戸建住宅

配置例：マンション

【記録スペース】

# 固定資産税の減免

| 減免の範囲  | 減免の割合                         | 摘要                 |
|--|-------------------------------|--------------------|
| 1 一画地の土地について東日本大震災により損害を受けた場合で、その損害を受けた部分の面積の当該土地の面積に対する割合が次の各号のいずれかに該当するとき<br>一 10分の8以上<br>二 10分の6以上10分の八未満<br>三 10分の4以上10分の六未満<br>四 10分の2以上10分の四未満   | 全部<br>10分の8<br>10分の6<br>10分の4 | 平成23年度の税額について適用する。 |
| 2 家屋（区分所有に係る家屋にあっては、当該区分所有者に係る区分所有法第二条第三項に規定する専有部分及び同条第四項に規定する共用部分で当該区分所有者の共有に属することとされたもの。以下この表において同じ。）について東日本大震災により損害を受けた場合で、その損害の程度が次の各号のいずれかに該当するとき<br>一 当該家屋の価格の10分の5以上の価値を減じたとき<br>二 当該家屋の価格の10分の4以上10分の5未満の価値を減じたとき<br>三 当該家屋の価格の10分の2以上10分の4未満の価値を減じたとき | 全部<br>10分の6<br>10分の4          |                    |
| 3 償却資産について東日本大震災により損害を受けた場合で、その損害の程度が次の各号のいずれかに該当するとき<br>一 全焼、全壊、流失、埋没等により償却資産の原形をとどめないとき又は復旧不能のとき<br>二 前号に該当しない場合で、当該償却資産の価格に対する損害の割合（以下この項において「損害割合」という。）が10分の6以上のとき<br>三 損害割合が10分の4以上10分の6未満のとき<br>四 損害割合が10分の2以上10分の4未満のとき                                 | 全部<br>10分の8<br>10分の6<br>10分の4 |                    |
| 4 その他市長が必要と認めるもの   | 市長が必要と認める割合                   |                    |

## 震災残価率等について

### 1 宅地〔震災残価率表〕

| 要因    |                      | 区分    | 残価率  |
|-------|----------------------|-------|------|
| 震災残価Ⅰ | 社会インフラ<br>(市町村単位)    | 被害小   | 1.00 |
|       |                      | 被害中   | 0.95 |
|       |                      | 被害大   | 0.84 |
|       | 建物倒壊の程度<br>(地域単位)    | 被害なし  | 1.00 |
|       |                      | 被害極小※ | 0.90 |
|       |                      | 被害小   | 0.80 |
| 震災残価Ⅱ | 人的被害・建物被害<br>(市町村単位) | 被害中   | 0.60 |
|       |                      | 被害大   | 0.20 |
|       |                      | 被害なし  | 1.00 |
|       |                      | 被害小   | 0.95 |
|       |                      | 被害中   | 0.90 |
|       |                      | 被害大   | 0.85 |

※仙台市独自

#### 〔適用震災残価率〕

| 被害の状況  | 残価率  | 備考            |
|--------|------|---------------|
| 大・大・大  | 0.14 | 壊滅エリア         |
| 大・中・小  | 0.48 | 冠水等により居住不可が混在 |
| 小・中・小  | 0.57 | 宅盤被害大         |
| 大・小・小  | 0.64 | 浸水等で建物全壊が少ない  |
| 小・小・小  | 0.76 | 宅盤被害中         |
| 小・極小・小 | 0.86 | 浸水等で建物全壊が極小   |

### 2 農地・山林宅地〔震災残価率表〕

| 要因    |                            | 区分    | 残価率  |
|-------|----------------------------|-------|------|
| 震災残価Ⅰ | 農地<br>浸水・農業施設の損壊<br>(地域単位) | 被害なし  | 1.00 |
|       |                            | 被害小：田 | 0.80 |
|       |                            | 被害小：畑 | 0.85 |
|       |                            | 被害大   | 0.60 |
|       | 山林<br>浸水・林業施設の損壊<br>(地域単位) | 被害なし  | 1.00 |
|       |                            | 被害あり  | 0.90 |
| 震災残価Ⅱ | 人的被害・建物被害<br>(市町村単位)       | 被害なし  | 1.00 |
|       |                            | 被害小   | 0.97 |
|       |                            | 被害中   | 0.95 |
|       |                            | 被害大   | 0.90 |

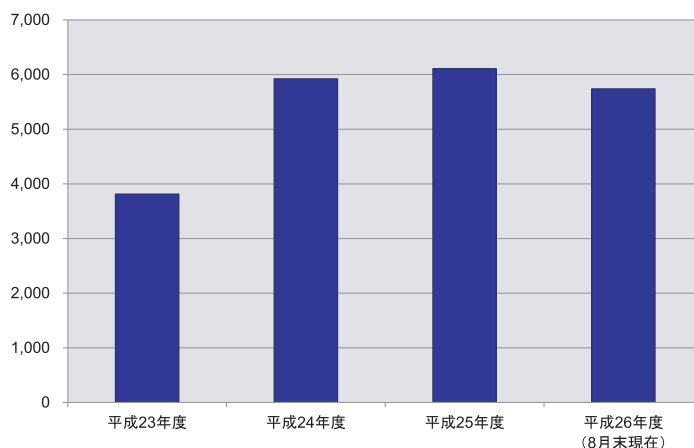
#### 〔適用震災残価率〕

| 地目 | ①地区(被害大)  |      | ②地区(被害小)  |      |
|----|-----------|------|-----------|------|
|    | 被害の状況・残価率 |      | 被害の状況・残価率 |      |
| 田  | 大・大       | 0.54 | 小・小       | 0.78 |
| 畑  | 大・大       | 0.54 | 小・小       | 0.82 |
| 山林 | あり・大      | 0.81 | あり・大      | 0.81 |

### 3 家屋

| 区分    | 損耗残価率 |
|-------|-------|
| 全壊    | 0.40  |
| 大規模半壊 | 0.55  |
| 半壊    | 0.75  |

## 新築家屋棟数の推移



|       | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度<br>(8月末現在) |
|-------|--------|--------|--------|-------------------|
| 要調査棟数 | 3,814  | 5,924  | 6,110  | 5,739             |

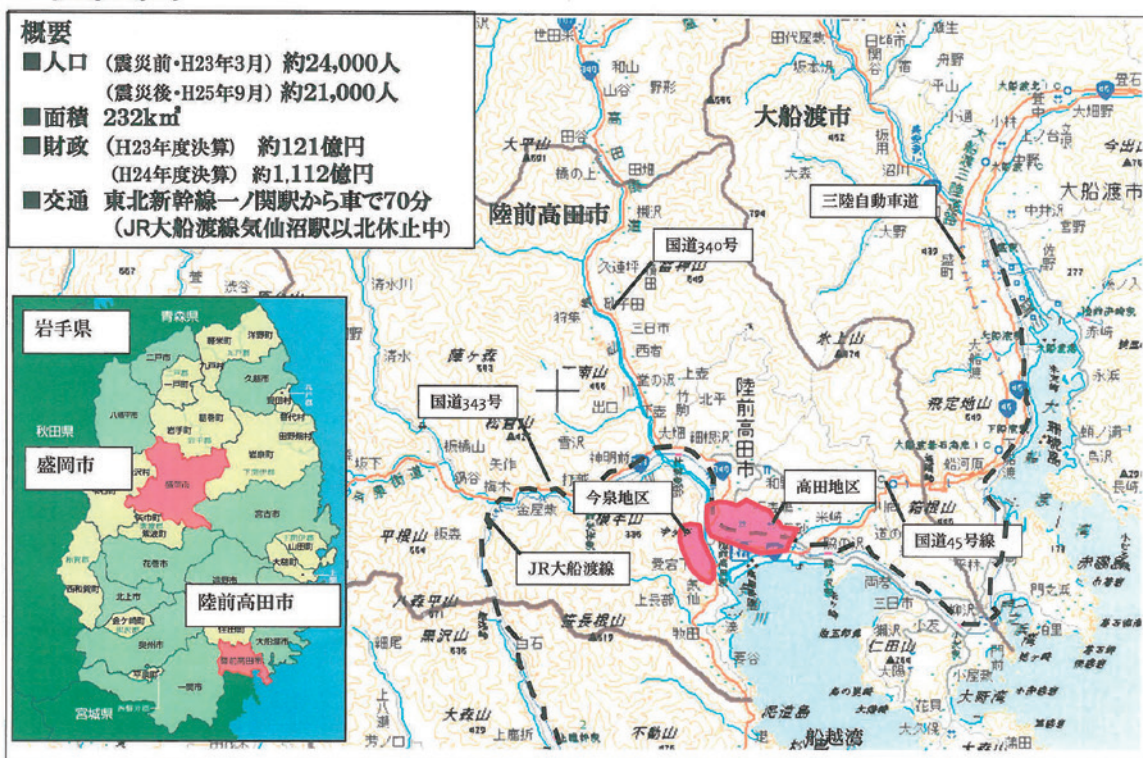
H24年度～H26年度  
年間平均 約5,900棟

◆ 新築家屋の棟数は、平成23年度と比較して約1.5倍となっている。

## 罹災証明業務に関する事前準備

- (1) 調査及び発行体制の確立
  - ① 罹災証明業務管理班
  - ② 罹災証明受付班
  - ③ 建物被害調査班
  - ④ 罹災証明発行班
- (2) マニュアルの作成
- (3) 職員研修の実施
- (4) 非木造家屋調査グループの設置
- (5) GISシステムの有効活用
- (6) 被災者システムの整備

## 位置図



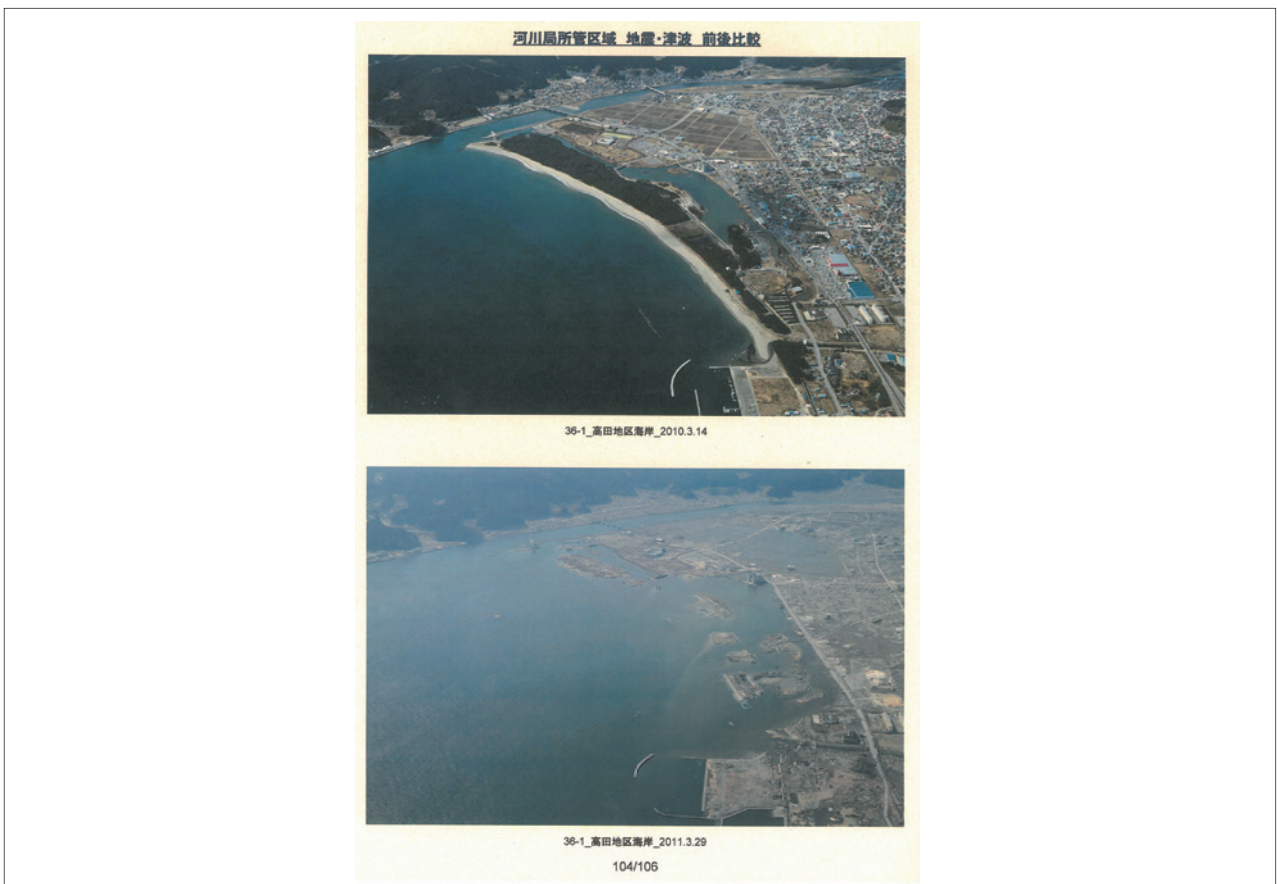
# 名勝高田松原 (震災前)



(撮影・東海新報社)

## 浸水 区域図





## 被災状況



## 被災状況 (県道大船渡広田陸前高田線)





震災直後の仮庁舎



(資料24)

### 東北地方太平洋沖地震による津波・地震被害状況（世帯数）

H26.6.30 現在

#### <津波被害>

| 全壊    | 大規模半壊 | 半壊  | 一部損壊 | 合計(a) | 割合 (a)/(d) |
|-------|-------|-----|------|-------|------------|
| 3,801 | 112   | 104 | 46   | 4,063 | 50.4 %     |

#### <地震被害>

| 全壊 | 大規模半壊 | 半壊 | 一部損壊  | 合計(b) | 割合 (b)/(d) |
|----|-------|----|-------|-------|------------|
| 4  | 2     | 18 | 3,942 | 3,966 | 49.2 %     |

#### <合計>

| 全壊    | 大規模半壊 | 半壊  | 一部損壊  | 合計(c) | 割合 (c)/(d) |
|-------|-------|-----|-------|-------|------------|
| 3,805 | 114   | 122 | 3,988 | 8,029 | 99.5 %     |

(参考)H23.2末世帯数 8,069世帯(d)

## 東日本大震災の被害者に対する市税の減免に関する条例（陸前高田市）

## ◆固定資産税の減免

&lt;被害面積が当該土地の面積&gt;

| 土地 | 損害の程度             | 割合     | 摘要 |
|----|-------------------|--------|----|
|    | 10分の8以上の場合        | 10分の10 |    |
|    | 10分の6以上10分の8未満の場合 | 10分の8  |    |
|    | 10分の4以上10分の6未満の場合 | 10分の6  |    |
|    | 10分の2以上10分の4未満の場合 | 10分の4  |    |

平成23年度の税額

| 家屋 | 損害の程度    | 割合     | 摘要 |
|----|----------|--------|----|
|    | 全壊の場合    | 10分の10 |    |
|    | 大規模半壊の場合 | 10分の6  |    |
|    | 半壊の場合    | 10分の4  |    |

※平成26年度も継続

&lt; 価格 &gt;

| 償却資産 | 損害の程度                    | 割合     | 摘要 |
|------|--------------------------|--------|----|
|      | 10分の10の価値を減じた場合          | 10分の10 |    |
|      | 10分の6以上10分の10未満の価値を減じた場合 | 10分の8  |    |
|      | 10分の4以上10分の6未満の価値を減じた場合  | 10分の6  |    |
|      | 10分の2以上10分の4未満の価値を減じた場合  | 10分の4  |    |

平成23年度の税額

## ◆固定資産税の課税免除及び減免の実績

|        |           |
|--------|-----------|
| 平成23年度 | 202,318千円 |
| 平成24年度 | 210,113千円 |
| 平成25年度 | 227,426千円 |

被災家屋



### 高田地区、今泉地区土地利用計画図(案)



| り災証明申請書               |  |          |                    |         |       |          |
|-----------------------|--|----------|--------------------|---------|-------|----------|
| 陸前高田市長 様              |  |          |                    |         |       | 平成 年 月 日 |
| 申請者                   | 住所   | 陸前高田市 町字 |                    |         |       |          |
|                       | 氏名   |          | 現在の連絡先<br>(携帯電話番号) |         |       |          |
|                       | 世帯主との関係  |          |                    |         |       |          |
| 世帯主<br>(平成23年3月11日現在) | 住所   | 陸前高田市 町字 |                    |         |       |          |
|                       | 氏名   |          | 現在の連絡先<br>(携帯電話番号) |         |       |          |
| り災者の氏名<br>(住んでいた方)    | 氏名   | 続柄       | 性別                 | 生年月日    | 備考    |          |
|                       |  | 世帯主      | 男・女                | 明・大・昭・平 | 年 月 日 |          |
|                       |  |          | 男・女                | 明・大・昭・平 | 年 月 日 |          |
|                       |  |          | 男・女                | 明・大・昭・平 | 年 月 日 |          |
|                       |  |          | 男・女                | 明・大・昭・平 | 年 月 日 |          |
|                       |  |          | 男・女                | 明・大・昭・平 | 年 月 日 |          |
|                       |  |          | 男・女                | 明・大・昭・平 | 年 月 日 |          |
|                       |  |          | 男・女                | 明・大・昭・平 | 年 月 日 |          |
| り災場所                  | 陸前高田市 町字   |          |                    |         |       |          |
| り災原因                  | 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。  |          |                    |         |       |          |
| り災物件                  | <input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 持家 <input type="checkbox"/> 借家(所有者等: )<br><input type="checkbox"/> 市住宅  |          |                    |         |       |          |
| り災の状況                 | 津波被害... <input type="checkbox"/> 流失・全壊 <input type="checkbox"/> 1階天井以上浸水 <input type="checkbox"/> 床上浸水 _____cm <input type="checkbox"/> 床下浸水<br>地震被害... <input type="checkbox"/> 全壊 <input type="checkbox"/> 大規模半壊 <input type="checkbox"/> 半壊 <input type="checkbox"/> 一部損壊 |          |                    |         |       |          |
| 証明書必要額及び必要理由等         | (理由、提出先等)<br><input type="checkbox"/> 通 <input type="checkbox"/> 親縁金・被災者生活再建支援金<br><input type="checkbox"/> 上記以外 ( )   |          |                    |         |       |          |

※ 世帯主及び申請者の運転免許証や保険証などの身分証明書を提示してください。

## 東日本大震災への対応

➤ 災害発生時の対応

- 「平成23年東北地方太平洋沖地震による被災者に対する地方税、使用料、手数料等の減免措置について」  
(平成23年3月14日総財財第22号・総税企第32号)
- 「平成23年東北地方太平洋沖地震による被災者に対する地方税の減免措置等の取扱いについて」  
(平成23年3月28日総税企第36号)



各被災地方団体に対し、現行制度上で可能であった、納期限の延長や徴収猶予、減免等の活用を図ることを通知した。

## 東日本大震災への対応

➤ 各種特例措置の創設

- 「地方税法の一部を改正する法律」  
(平成23年4月27日法律第30号)

【土地】被災住宅用地特例や被災代替住宅用地特例の創設

【家屋】被災代替家屋特例の創設

【土地・家屋】津波被害による課税免除制度の創設

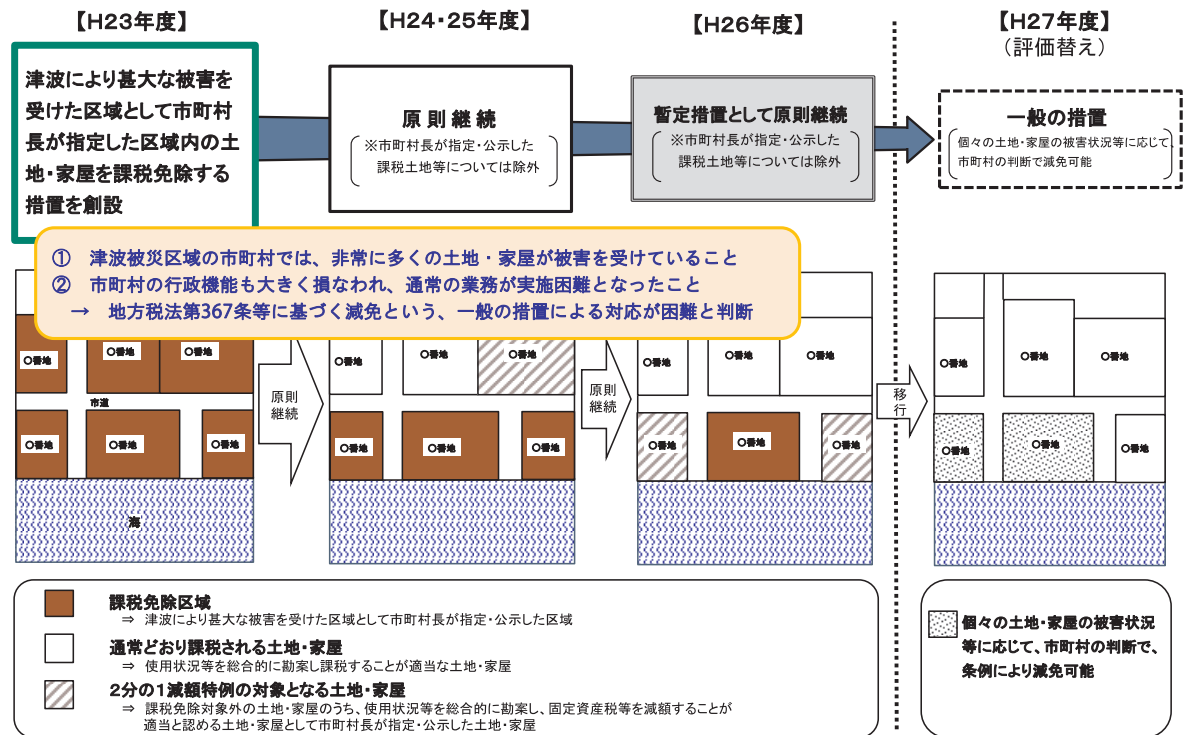


津波により甚大な被害を受けた区域として市町村長が指定した区域内に所在する土地及び家屋に適用

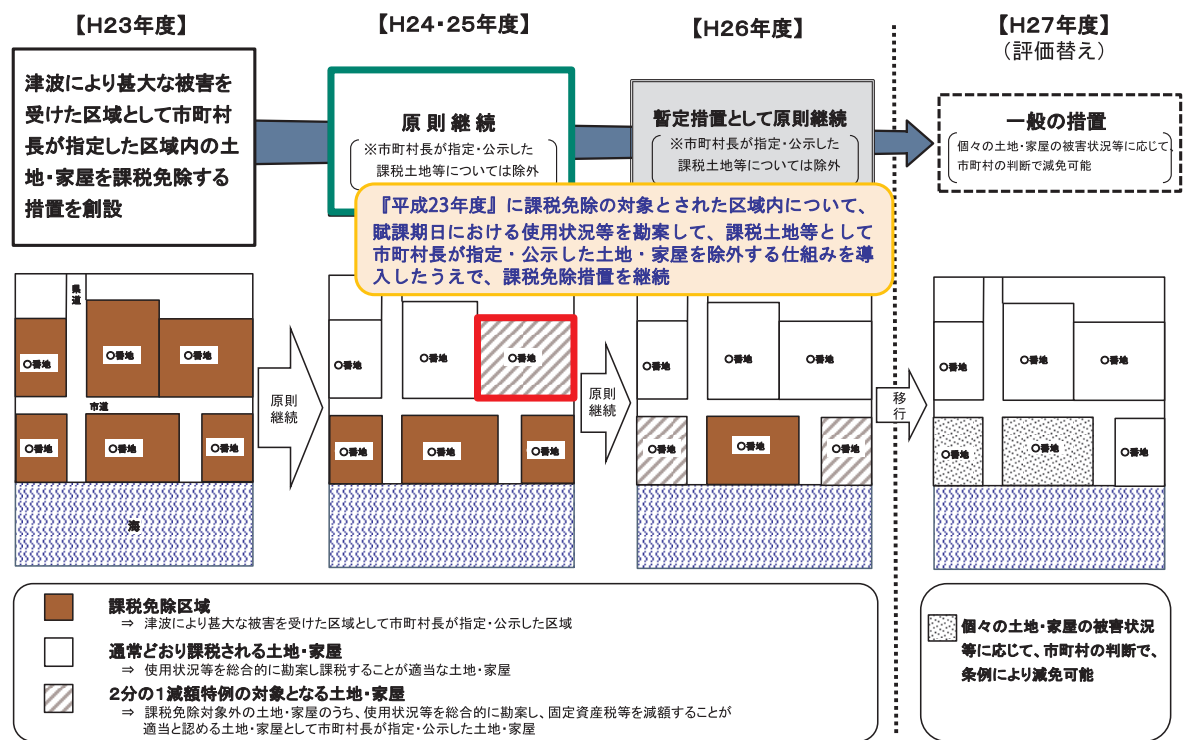
- 「地方税法附則第55条に基づく平成23年度分の固定資産税等の課税免除に係る対象区域の指定方法等について」  
(平成23年5月12日総税固第27号)

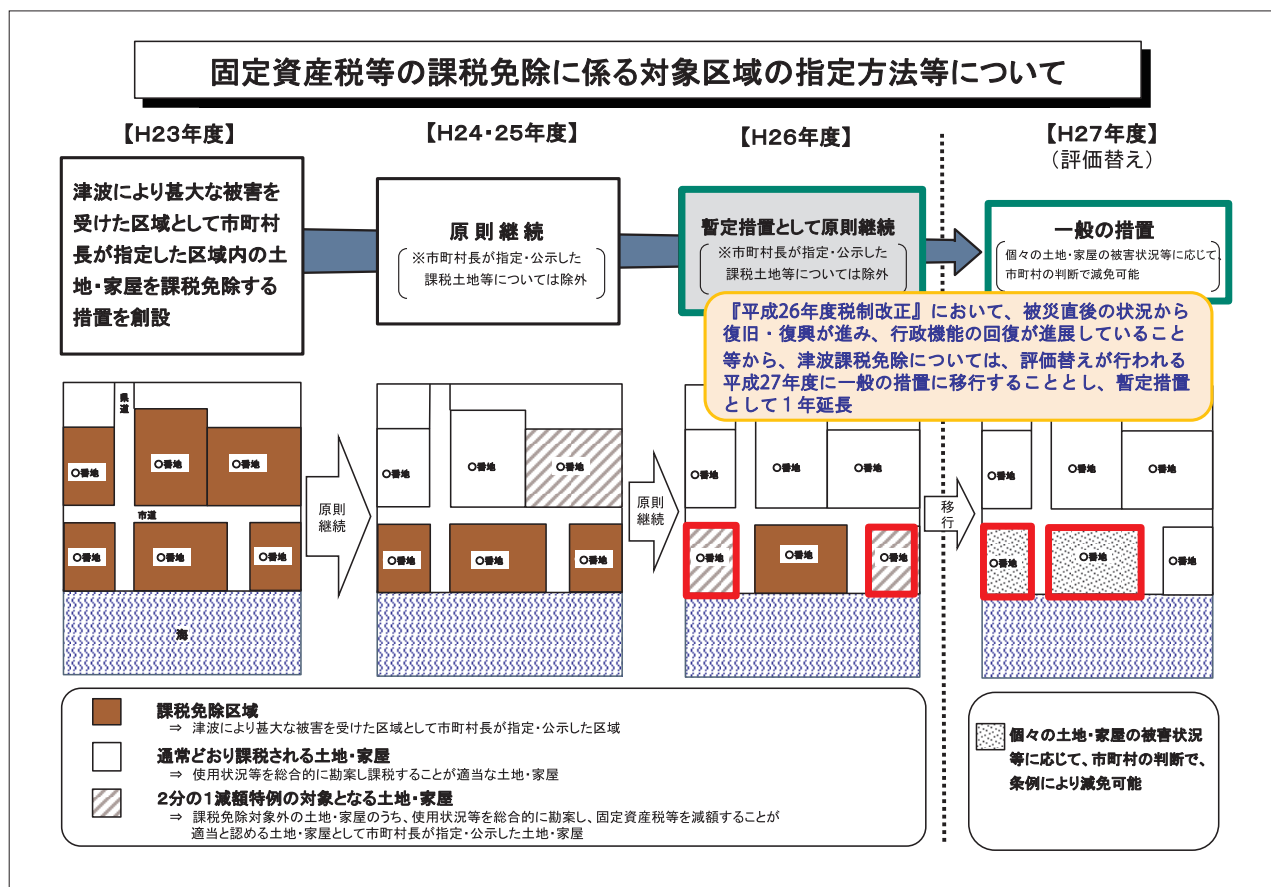
課税免除の対象区域の指定方法等の基本的考え方等について通知

### 固定資産税等の課税免除に係る対象区域の指定方法等について



### 固定資産税等の課税免除に係る対象区域の指定方法等について





## 東日本大震災への対応

➤ 各種特例措置の創設

- 「東日本大震災における原子力発電所の事故による災害に対処するための地方税法及び東日本大震災に対処するための特別の財政援助及び助成に関する法律の一部を改正する法律」  
(平成23年8月12日法律第96号)

- ・ 原子力発電所事故による避難の指示等の対象となった区域内に所在する土地及び家屋に対して、以下の特例を創設
- 【土地】被災代替住宅用地特例
- 【家屋】被災代替家屋特例
- 【土地・家屋】課税免除制度

- 「地方税法の一部を改正する法律」  
(平成23年12月14日法律第120号)

津波対策の用に供する固定資産や津波避難用施設等への特例措置の創設

### 平成24年度評価替えに係る対応について

#### ○ 「東日本大震災により被害を受けた地方団体等における平成24年度の固定資産の評価替えについて」 (平成23年10月14日総税評第46号)

##### ➤ 土地評価の簡素化

- ・ 震災による土地の減価を反映した、都道府県地価調査が公表されない、不動産鑑定士等による鑑定評価等が取れない等、通常の評価替えを実施することができない場合、総務省が技術的助言として通知したガイドラインを活用し、評価替えを行うことができることとした。

#### 【例】 宅地の簡易表

| 要 因               | 運用の目安        |  | 残価率 (%) |
|-------------------|--------------|--|---------|
| (市町村残価単価Ⅰ)で把握する   | 社会インフラ       | 被害小                                    | 100     |
|                   |              | 被害中                                    | 95      |
|                   | 社会インフラ(漁村地区) | 被害中                                    | 90      |
|                   |              | 被害大                                    | 80      |
| (地域残価単価Ⅰ)で把握する    | 建物倒壊の程度      | 被害なし                                   | 100     |
|                   |              | 被害小                                    | 80      |
|                   |              | 被害中                                    | 60      |
|                   |              | 被害大                                    | 20      |
| (市町村残価単価Ⅱ)で把握する   | 人的被害・建物被害    | 被害なし                                   | 100     |
|                   |              | 被害小 : 市町村の一部で被害を受け、短期間で復興することが予想される地域  | 95      |
|                   |              | 被害中 : 市町村においてある程度の範囲が被害を受け、復興に期間を要する地域 | 90      |
|                   |              | 被害大 : 市町村の大部分が被害を受け、復興に相当の期間を要する地域     | 85      |
| 把握しにくい地域(震災残価単価Ⅱ) | 液状化          | 被害なし                                   | 100     |
|                   |              | 被害あり                                   | 90      |

### 平成24年度評価替えに係る対応について

#### ○ 「東日本大震災により被害を受けた地方団体等における平成24年度の固定資産の評価替えについて」 (平成23年10月14日総税評第46号)

##### ➤ 家屋評価の簡素化

- ・ 内閣府において示している被害認定基準に基づく被害認定の判定結果に対応する被害状況に応じた損耗残価率を参考として示した。
- ・ 原子力災害避難区域のうち平成24年1月1日までに対象区域の解除が指示された区域等に所在する家屋について、損耗の発生が想定される状況に応じた損耗残価率を参考として示した。

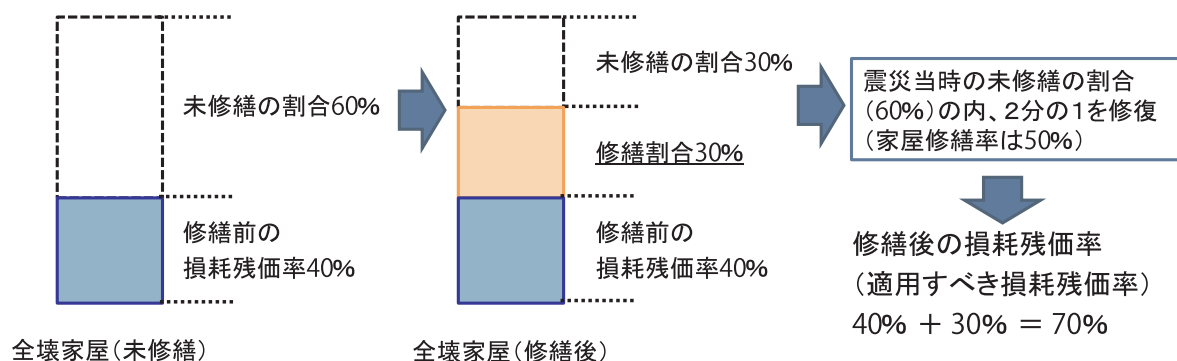
| 被害要因<br>判定 | 地震    | 津波                    | 液状化による傾斜 | 損耗の発生が想定される状況   |       |
|------------|-------|-----------------------|----------|---|-------|
|            |       |                       |          | 損耗残価率   |       |
| 全壊         | 40%程度 | 40%程度<br>(住家流出は評価対象外) | 25%程度    | A. 原子力災害避難区域であった区域及びその隣接地域等に所在している家屋で、賦課期日現在の放射線量が原子力発電所の事故前の自然放射線量の水準に戻っていない場合 | 70%程度 |
| 大規模半壊      | 55%程度 | 55%程度                 | 30%程度    | B. 原子力災害避難区域であった区域に所在している家屋で、立入制限等によって通常の維持管理ができなかった場合                          | 85%程度 |
| 半壊         | 75%程度 | 75%程度                 | 45%程度    |   |       |

## 修繕家屋に係る対応について

### ○ 「東日本大震災により被災した家屋に係る修繕後の評価について」 (平成26年8月6日総税評第28号)

#### ➤ 家屋評価の簡素化

- ・ 被災した箇所について修繕を終えている家屋については、損耗減点補正率を適用せず、経年減点補正率を適用すること。
- ・ 未修繕箇所が残されている場合については、家屋外部、家屋内部及び建築設備の修繕状況を確認し、家屋修繕率を求め、当該家屋に係る損耗残価率を算出する。



## 自然災害への備え

#### ➤ 震災の経験を踏まえた固定資産税制度の課題

##### ① 被災者等への制度の周知について

- ・ 地方税に関する通知、各種特例措置等の被災者等への周知

##### ② 固定資産評価手法の簡素化

- ・ 被災家屋及び修繕家屋に対する損耗減点補正率の適用方法の簡素化
- ・ 新築家屋の新たな評価手法の検討

##### ③ 評価を担当する「マンパワー」の確保

- ・ 固定資産評価担当職員の派遣等の呼びかけ
- ・ 災害発生を想定した自治体間の支援関係の構築





東日本大震災対応事例

2. リ災判定調査支援

リ災判定支援

- リ災判定調査用資料(図面・調書)の作成
- リ災判定調査同行(現地調査補助)
- 調査結果取りまとめ(調書の入力及びGISへの取込)
- リ災管理ツール(GIS連動型)の導入

東日本大震災対応事例

2. リ災判定調査支援

| 宇コード | 地番   | 調査番号  | 本番 | 扶養平居用途 | 名称   | 築年    | 合計面積   | 世帯主名 | 世帯住所(字) | 本番 | 扶養 | 判定   |
|------|------|-------|----|--------|------|-------|--------|------|---------|----|----|--|
| 1071 | 6-29 | 03400 | 01 | 00     | 借住住宅 | 昭和47年 | 140.91 |      | 一丁目     | 3  | 27 | 全壊(流出・1階天井・瓦葺等)・大規模半壊(床上 20 cm)・一部損壊(床下浸水)・被害なし<br>基礎(0)1-2-4-6-7) 壁(0)8-16-32-48-60) 屋根(0)1-2-4-6-10) 換気割合( ) |
| 1071 | 6-29 | 03400 | 02 | 00     | 附属家  | 昭和51年 | 28.82  |      | 一丁目     | 3  | 27 | 全壊(流出・1階天井・瓦葺等)・大規模半壊(床上 20 cm)・一部損壊(床下浸水)・被害なし<br>基礎(0)1-2-4-6-7) 壁(0)8-16-32-48-60) 屋根(0)1-2-4-6-10) 換気割合( ) |
| 1071 | 6-30 | 03500 | 01 | 00     | 附属家  | 昭和57年 |        |      |         |    |    | 大規模半壊(床上 0 cm)・一部損壊(床下浸水)・被害なし<br>16-32-48-60) 屋根(0)1-2-4-6-10) 換気割合( )  |
| 1071 | 6-31 | 03700 | 01 | 00     | 専用住宅 | 昭和43年 |        |      |         |    |    | 大規模半壊(床上 20 cm)・一部損壊(床下浸水)・被害なし<br>16-32-48-60) 屋根(0)1-2-4-6-10) 換気割合( )                                       |
| 1071 | 6-31 | 03700 | 02 | 00     | 附属家  | 昭和43年 | 9.91   |      | 一丁目     | 3  | 27 | 基礎(0)1-2-4-6-7) 壁(0)8-16-32-48-60) 屋根(0)1-2-4-6-10) 換気割合( )  |
| 1071 | 6-35 | 03800 | 01 | 00     | 専用住宅 | 昭和48年 | 107.83 |      | 一丁目     | 3  | 19 | 全壊(流出・1階天井・瓦葺等)・大規模半壊(床上 20 cm)・一部損壊(床下浸水)・被害なし<br>基礎(0)1-2-4-6-7) 壁(0)8-16-32-48-60) 屋根(0)1-2-4-6-10) 換気割合( ) |

リ災判定調査表  
(課税台帳より抽出して作成)



リ災判定調査図  
(GISより出力した図面を元に調査)



リ災判定調査図  
(調査結果をGISに取り込み表示)

- リ災判定結果地震
- 全壊
  - 大規模半壊
  - 半壊
  - 半壊に至らない

**東日本大震災対応事例**

**2. り災判定調査支援**

**り災判定調査票**  
(本調査票と下調査図により調査)

**り災管理ツール**  
(左調査票を入力・判定)

**り災判定調査図**  
(住宅地図に対象家屋を表示)

朝日航洋株式会社

**東日本大震災対応事例**

**3. 固定資産税課税支援**

**課税免除等のための緊急対応**

- 浸水区域及びり災判定結果を踏まえた課税免除区域設定支援図の作成
- 上記資料をもとに自治体が設定した免除区域内筆・家屋の抽出及び電算登録データの作成

津波浸水域を航空写真から判読

り災判定結果をGISに投入

課税免除区域設定

朝日航洋株式会社

東日本大震災対応事例

3. 固定資産税課税支援

土地関係対応

- 除塩実施農地情報のGIS化
- 地盤崩壊等土地被害調査(航空写真判読及び現地調査)
- 被災住宅用地対象筆調査
- 課税免除区域見直し資料の作成及び対象筆等

家屋関係対応

- リ災判定結果と家屋台帳情報の突合
- 家屋滅失届(法務局職権による滅失)、公費解体資料等と家屋課税台帳の照合・特定
- 津波被災区域現地確認調査

朝日航洋株式会社

翌年度以降に向けて(課題・問題)

1. 家屋課税事務における課題・問題

➤ 激増する新築家屋の評価にいかに対応するか?

平成25年においては震災前対比で3倍以上の新築家屋が建築されている

復興区画整理等が本格化することでさらに建築数が増えることが予想される

職員増員や他自治体からの支援で対応しているが家屋部分別評価未経験者では対応が困難

比準評価等、簡易な評価方法の検討が必要では?

朝日航洋株式会社

翌年度以降に向けて(課題・問題)

2. 土地課税事務における課題・問題

➤ 災害危険区域内の価格ギャップは？

災害危険区域では、利用目的によって規制内容が異なるケースがある

また、自治体等による買取対象筆と対象外筆が混在しており、対象筆については震災前対比7割程度の価格が提示されている

買取対象外筆の民間取引はほぼない状態であり、実売価格が買い取り提示価格と同水準になるか懸念される

価格形成要因もしくは所要の補正での対応を検討

朝日航洋株式会社

# I. 東日本大震災による影響とH24評価替え(土地)

## 1. 東日本大震災がもたらした土地価格への影響

【津波】



面的な被害

【地盤沈下】



【液状化】



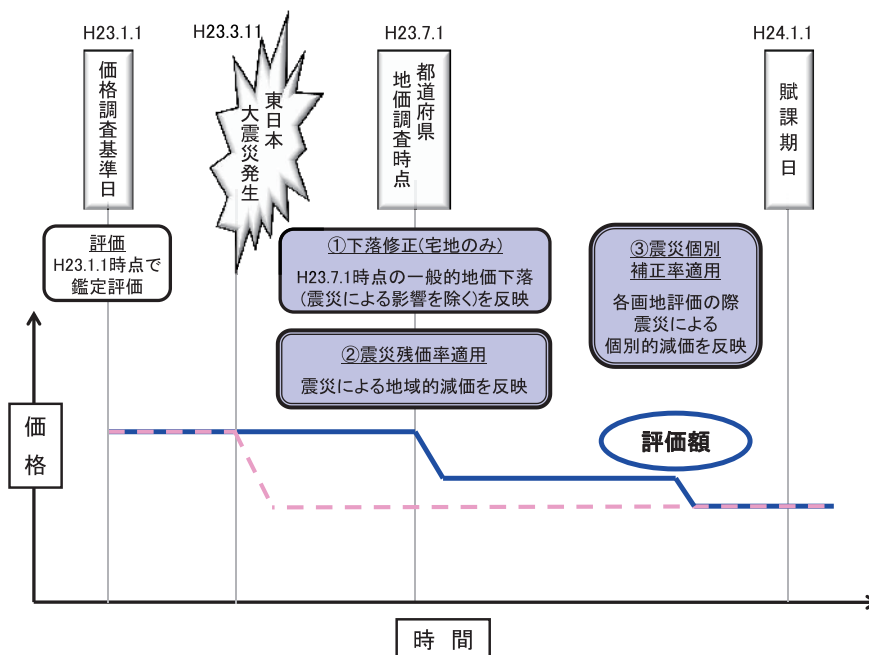
【地すべり】



個別的な被害

# I. 東日本大震災による影響とH24評価替え(土地)

## 2. 土地の価格と固定資産税評価の対応(H24)の推移



# I. 東日本大震災による影響とH24評価替え(土地)

## 3. 震災残価率と個別補正率の区分

### ■ 震災残価率と個別補正の区分

(一財)資産評価システム研究センターの「土地に関する調査研究委員会」  
「東日本大震災被災地の土地評価に用いる震災減価率及び個別補正率に関する研究」より

| 地目 | 被害 | 震災残価率               | 個別補正率 |
|----|----|---------------------|-------|
| 宅地 | 津波 | 壊滅                  | ×     |
|    |    | 床上・床下浸水             | △     |
|    | 地震 | 地割れ・液状化             | ○     |
| 農地 | 津波 | 壊滅                  | ×     |
|    |    | 復旧可能<br>(床上・床下浸水区域) | △     |
|    | 地震 | 地割れ・液状化             | ◎     |
| 山林 | 津波 | 壊滅                  | ×     |
|    |    | 復旧可能<br>(床上・床下浸水区域) | △     |
|    | 地震 | 地割れ・液状化             | △     |

- …… 基本的に採用する項目
- △ …… 必要に応じて追加的に採用することができる項目
- × …… 原則として採用しない項目
- ◎ …… 田・畑の比率表を適用する項目

面的 (Area-based)      個別的 (Individual)

## I. 東日本大震災による影響とH24評価替え(土地)

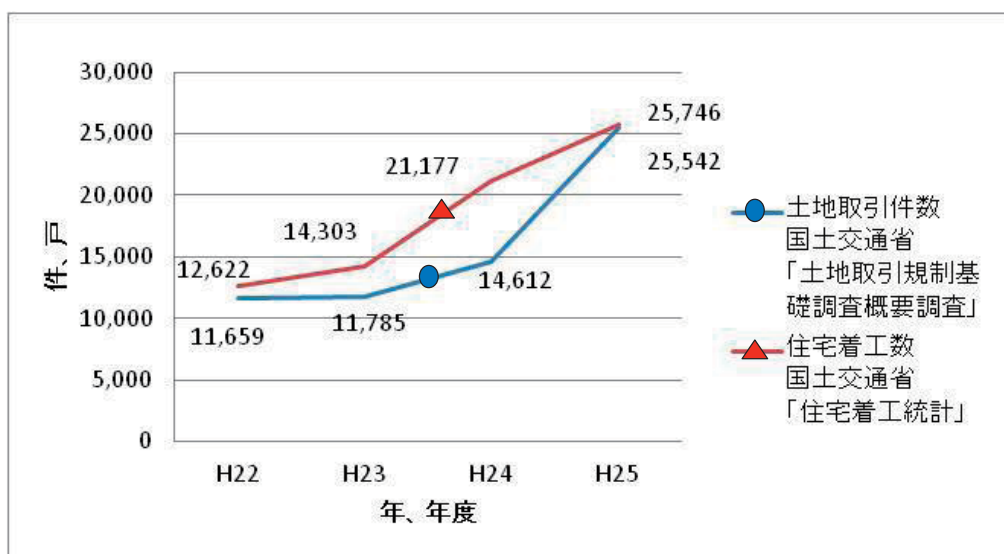
■ 東日本大震災により被害を受けた地方団体等における平成24年度の固定資産の評価替えについて(総務省資産評価室長 平成23年10月14日)

| 〔詳細表〕               | 運用の目安                                 | 残価率(%) | 〔簡易表〕               | 運用の目安                                 | 残価率(%)     |
|---------------------|---------------------------------------|--------|---------------------|---------------------------------------|------------|
| 震災残価Ⅰ(市町村単位で把握する要因) |                                       |        | 震災残価Ⅰ(市町村単位で把握する要因) |                                       |            |
| 鉄道                  | 被害なし、またはすぐに復旧                         | 100    | 社会インフラ              | 被害小                                   | 100        |
|                     | 不通となったが、復旧済                           | 97     |                     |                                       |            |
|                     | 不通となり、未復旧                             | 95     |                     |                                       |            |
| 高速道路                | 被害なし・不通となったが、復旧済                      | 100    |                     | 被害中<br>(漁村地区)                         | 95<br>(90) |
|                     | 不通となり、未復旧                             | 97     |                     |                                       |            |
| 港湾機能                | 内陸、東京湾内等被害が小さい地域                      | 100    |                     | 被害大<br>(漁村地区)                         | 84<br>(80) |
| (漁村地区に適用)           | 太平洋側等被害が甚大な地域                         | 95     |                     |                                       |            |
|                     | 支障なし                                  | 100    |                     |                                       |            |
|                     | 主たる港湾機能が被災したが、概ね復旧済み                  | 95     |                     |                                       |            |
|                     | 主たる港湾機能が被災し、使用不可                      | 90     |                     |                                       |            |
| 空港                  | 宮城県以外                                 | 100    |                     |                                       |            |
|                     | 宮城県内(仙台空港)                            | 99     |                     |                                       |            |
| 供給処理施設              | 水道が寸断された、またはその可能性はあるが早期に復旧済み          | 100    |                     |                                       |            |
|                     | 水道が寸断されたが復旧済み                         | 98     |                     |                                       |            |
|                     | 水道が寸断され、未復旧                           | 97     |                     |                                       |            |
| 震災残価Ⅰ(地域単位で把握する要因)  |                                       |        | 震災残価Ⅰ(地域単位で把握する要因)  |                                       |            |
| 建物倒壊の程度             | 被害なし                                  | 100    | 建物倒壊の程度             | 被害なし                                  | 100        |
|                     | 浸水、液状化、地すべり等で建物全壊が少ない                 | 80     |                     | 被害小                                   | 80         |
|                     | 冠水エリア、液状化、地すべり等により居住不可                | 60     |                     | 被害中                                   | 60         |
|                     | 壊滅エリア                                 | 20     |                     | 被害大                                   | 20         |
| 震災残価Ⅱ(市町村単位で把握する要因) |                                       |        | 震災残価Ⅱ(市町村単位で把握する要因) |                                       |            |
| 被災状況                | 被害なし                                  | 100    | 被災状況                | 被害なし                                  | 100        |
|                     | 被害小: 市町村の一部で被害を受け、短期間で復興することが予想される地域  | 95     |                     | 被害小: 市町村の一部で被害を受け、短期間で復興することが予想される地域  | 95         |
|                     | 被害中: 市町村においてある程度の範囲が被害を受け、復興に期間を要する地域 | 90     |                     | 被害中: 市町村においてある程度の範囲が被害を受け、復興に期間を要する地域 | 90         |
|                     | 被害大: 市町村の大部分が被害を受け、復興に相当の期間を要する地域     | 85     |                     | 被害大: 市町村の大部分が被害を受け、復興に相当の期間を要する地域     | 85         |
| 震災残価Ⅱ(地域単位で把握する要因)  |                                       |        | 震災残価Ⅱ(地域単位で把握する要因)  |                                       |            |
| 液状化                 | 被害なし                                  | 100    | 液状化                 | 被害なし                                  | 100        |
|                     | 被害あり                                  | 90     |                     | 被害あり                                  | 90         |

## II. 東日本大震災の被災地における今後の対応

### 1. 増加する土地、家屋の異動への対応

■ 宮城県内の土地取引件数、住宅着工数の推移



## Ⅱ. 東日本大震災の被災地における今後の対応

### 1. 地価変動への対応

#### ■ 平成24年地価公示の変動率上位10地点

| 上昇率上位10地点 |        |      |                    |        | 下落率上位10地点 |        |      |                  |        |
|-----------|--------|------|--------------------|--------|-----------|--------|------|------------------|--------|
| 順位        | 標準地番号  | 都道府県 | 標準地の所在地            | 変動率(%) | 順位        | 標準地番号  | 都道府県 | 標準地の所在地          | 変動率(%) |
| 1         | 石巻-17  | 宮城県  | 石巻市<br>須江字しらさぎ台1丁目 | 60.7   | 1         | 若林10-1 | 宮城県  | 仙台市若林区<br>荒井字神屋敷 | -27.0  |
| 2         | 石巻-18  | 宮城県  | 石巻市新栄1丁目           | 29.2   | 2         | 留萌5-1  | 北海道  | 留萌市<br>錦町3丁目     | -19.6  |
| 3         | 気仙沼-4  | 宮城県  | 気仙沼市東新城1丁目         | 18.1   | 3         | 気仙沼-1  | 宮城県  | 気仙沼市<br>南郷       | -18.3  |
| 4         | 七ヶ浜-1  | 宮城県  | 宮城郡七ヶ浜町<br>汐見台3丁目  | 14.2   | 4         | 塩竈9-1  | 宮城県  | 塩竈市<br>新浜町3丁目    | -16.9  |
| 5         | 石巻-12  | 宮城県  | 石巻市<br>広淵字町南一      | 12.0   | 5         | 高知-28  | 高知県  | 高知市<br>葛島4丁目     | -16.7  |
| 6         | 気仙沼-2  | 宮城県  | 気仙沼市<br>松崎柳沢       | 10.0   | 6         | 石巻-9   | 宮城県  | 石巻市<br>吉野町3丁目    | -15.9  |
| 7         | 石巻-21  | 宮城県  | 石巻市<br>相野谷字旧屋敷     | 10.0   | 7         | 紋別5-1  | 北海道  | 紋別市<br>本町5丁目     | -15.8  |
| 8         | 名古屋東-9 | 愛知県  | 名古屋市東区<br>徳川町      | 9.9    | 8         | 浦安-15  | 千葉県  | 浦安市<br>高洲3丁目     | -15.3  |
| 9         | 気仙沼-3  | 宮城県  | 気仙沼市<br>松川前        | 9.9    | 9         | 浦安-10  | 千葉県  | 浦安市<br>今川1丁目     | -14.9  |
| 10        | 七ヶ浜-2  | 宮城県  | 宮城郡七ヶ浜町<br>境山2丁目   | 9.8    | 10        | 浦安-16  | 千葉県  | 浦安市<br>舞浜3丁目     | -14.9  |

：東日本大震災による影響と考えられる地点

## Ⅱ. 東日本大震災の被災地における今後の対応

### 2. 復興事業への対応

#### ■ 防災集団移転促進事業



出所: 国土交通省HP

#### ■ 土地区画整理事業



この図は完成イメージです。実際とは異なる場合があります。<お問い合わせ先>宮古市都市整備部都市計画課 ☎68-9105

出所: 宮古市HP

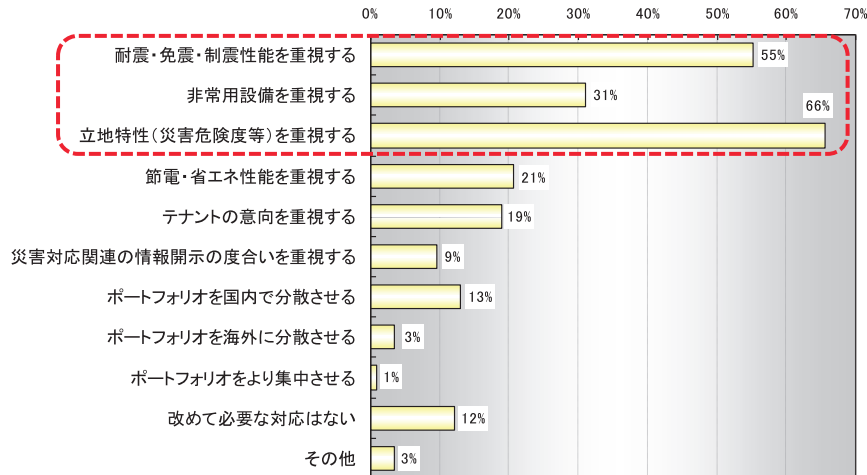


### Ⅲ. 災害への対応

#### 1. 東日本大震災に伴う不動産市場の変化

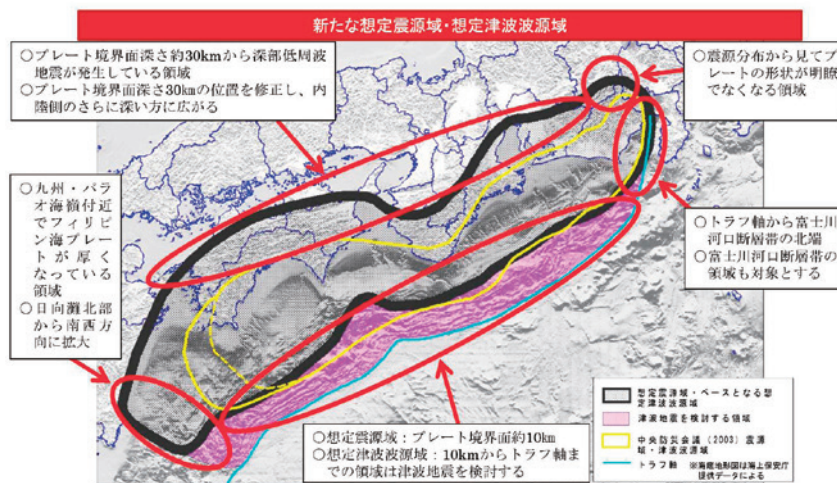
■ 日本不動産研究所「第25回 不動産投資家調査結果(2011年10月現在)」  
 “特別アンケートⅡ. 東日本大震災の影響について”より

##### ☆今後の投資対象選択への影響



### Ⅲ. 災害への対応

#### ■大規模地震災害の想定見直し



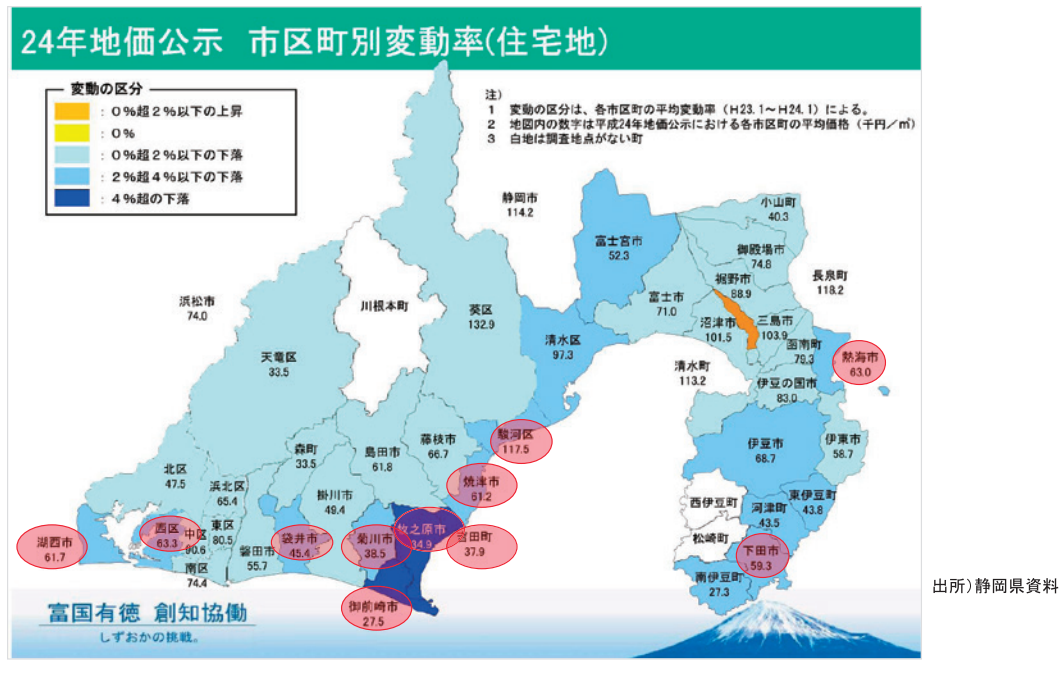
| 新たな想定震源域に対応する地震の規模(暫定値)の推定 | 南海トラフの巨大地震(暫定値)           |                            | 参考                                  |   |   |
|----------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---|---|
|                            | 面積                        | 地震モーメント $M_0$ (N·m)        | 2011年 東北地方太平洋沖地震                    | 2004年 スマトラ島沖地震                            | 2010年 千島列島地震                                    |
|                            | 約11万km <sup>2</sup> (暫定値) | $4.5 \times 10^{22}$ (暫定値) | 約10万km <sup>2</sup> (約500km×約200km) | 約18万km <sup>2</sup> (約1200km×約150km)      | 約6万km <sup>2</sup> (約400km×約140km)              |
|                            |                           |                            | $4.22 \times 10^{22}$ (気象庁)         | $6.5 \times 10^{22}$ (Ammon et al., 2005) | $1.48 \times 10^{22}$ (Pulido et al., in press) |
|                            |                           |                            | 9.0(気象庁)                            | 9.1(Ammon et al., 2005)                   | 8.7(Pulido et al., in press)                    |
|                            |                           |                            |                                     | [9.0(理科年表)]                               | [8.8(理科年表)]                                     |

出所)内閣府「南海トラフの巨大地震モデル検討会」中間とりまとめ

### Ⅲ. 災害への対応

#### ■ 被災地以外の地価動向

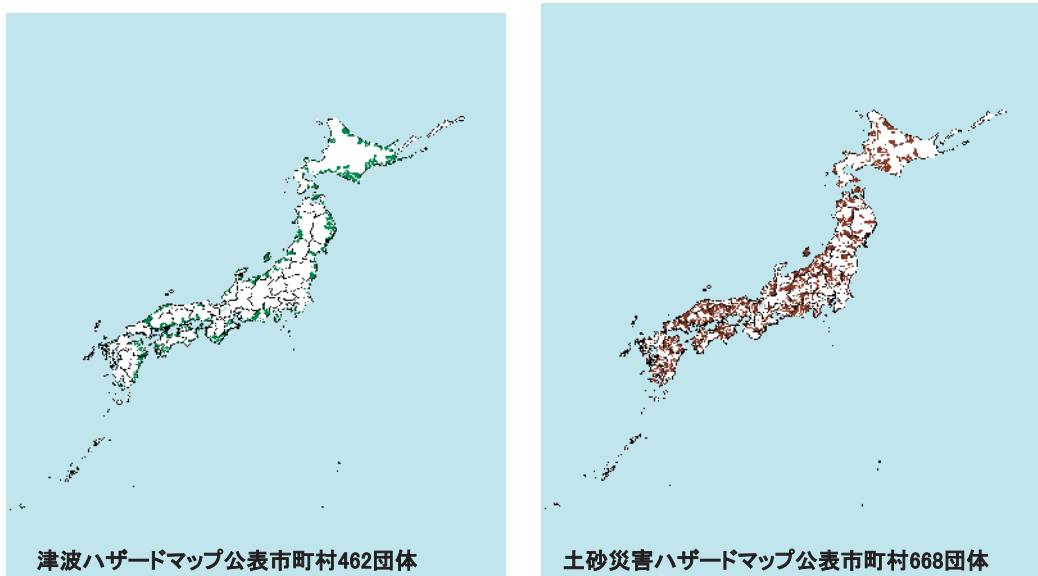
○平成24年地価公示における“津波リスク再認識”による下落拡大



### Ⅲ. 災害への対応

#### 2. 防災計画等の策定と評価への対応

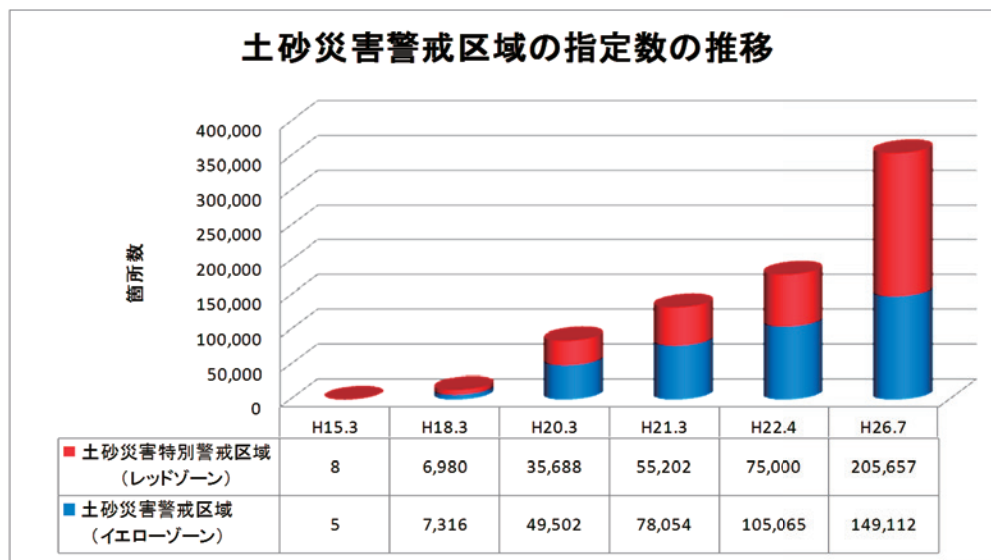
##### ■ ハザードマップ公表状況(国土交通省ハザードマップポータルサイト)



### Ⅲ. 災害への対応

#### 2. 防災計画等の策定と評価への対応

##### ■ 土砂災害警戒区域



出所: 国土交通省HP

### Ⅲ. 災害への対応

#### 2. 防災計画等の策定と評価への対応

##### ■ 土砂災害警戒区域に係る固定資産税評価上の対応

- ・平成24年度土地に関する調査研究委員会  
「防災計画と地価の関係に関する研究」
- ・平成24年度評価替えにおける所要の補正の実施状況

土砂災害防止法 204団体 「資産評価情報 H24.11」

- ・「平成27年度固定資産の評価替えに関する留意事項」

(3) 宅地、農地等の評価において適用する所要の補正

状況類似地区（域）の一部の区域において、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の指定による土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該区域の個別的要因について、適正に補正を行うこと。