

震災不動産Q & A

～目 次～

- Q 1 : 放射線で汚染された土地は無価値ではありませんか？
- Q 2 : 原発事故の不動産価格への影響を教えてください。
- Q 3 : 福島県内の不動産は今が底値ですか？
- Q 4 : 県内に不動産を所有しているのですが、今、売却した方がいいですか？
- Q 5 : 震災以降、所有している土地家屋は放射線で汚染されているのに固定資産評価額が思ったより高止まりしています。需要は減っているはずなのにどうしてですか？
- Q 6 : 中古住宅を購入して住んでいたところ、大震災で地盤が半ば液状化し住宅に傾きが生じてしまいました。今後、土地を選ぶとしたらどのようなことに気をつければよいでしょうか？ 自分で調べられる事項や調べ方を教えてください。
- Q 7 : 中古住宅の沈下修正工事を行うために見積もりを取ったら500万円と言われました。沈下修正工事は業者によっては700万円～1000万円請求されるという話を聞いたこともあります。このような中古住宅の価格はどのように鑑定評価するのでしょうか？
- Q 8 : 除染の良い方法を教えてください。
- Q 9 : 土地を借りて農家を営んでおりますが、原発事故による放射線の影響で、売り上げが昨年の1/2に減少してしまいました。地代の減額を請求できるのでしょうか？
- Q 10 : 借家に住んでいましたが、原発事故により（1）警戒区域または（2）計画的避難区域に指定され、現在は住むことができません。家主から家賃を支払うように言われましたが、支払う必要があるのでしょうか？
（3）自主避難した場合はどうでしょうか？

- Q 1 1** : 20年近く住んでいたアパートが、震災で倒壊してしまいました。
家主は、地震保険をもらいましたが、アパートを建て替えるつもりはないようです。
この場合、住んでいる自分には何の権利もないのでしょうか？
また、昔預けていた敷金（保証金）は戻ってこないのでしょうか？
- Q 1 2** : 地震による液状化で自宅が被害にあいました。税金の減免などがありますか？
また、土地のみの場合はどうですか？
- Q 1 3** : 平成 23 年相続税路線価が 7 月 1 日に発表されましたが、調整率とは何ですか？

Q 1 : 放射線で汚染された土地は無価値ではありませんか？

A :放射線で汚染された土地は、無価値と思う人にとっては無価値ですが、そう思わない人にとっては無価値ではありません。つまり、不動産市場では無価値と思わない人が存在し、そのような人は多いと思われます。なぜならば、福島県にはこうして200万人が現に住んでいるからです。

原発の問題で避難した人や避難したいと思う人は多くいます。しかし、避難した人も県内に残した不動産を無価値と思うのでしょうか。そして、県民の多くは郷土を愛し、何とか復興したいと強く願っています。このような県民がいる限り、そのような人に支えられた経済が存在し、その反映として土地の価値が形成されるのです。

経済を反映する土地の価値は、将来の展望を切り開くことを断念せざる得なくなって、私たちが希望を失ったときにだけ無価値となるのです。

Q 2 : 原発事故の不動産価格への影響を教えてください。

A :不動産の価格は、今までの状況（過去）を反映し、将来を展望して形成されます。

(1) 今までの状況（過去）

原発事故や津波や地震被害は、地域経済や人口動態に影響し、地価を押し下げます。

まず、原発事故による放射線のために企業が流出しています。そしてその従業員も避難しています。更に、県内に残った企業でも、社員の家族を県外において単身赴任を推奨しています。

しかし、最も深刻な問題は、幼い子供を持つ家庭です。そのような家庭は、仕事をやめて全員で県外に避難したり、働くお父さんだけが残されてお母さんと子どもが他の市町村に避難したりといった状況に追い込まれています。

そのため、県内に進出した企業で働く人たちに支えられた高価格帯の住宅地等の価格が低下しています。また、経済や人口の規模が縮小し、不動産の取得能力が低下したり、需要者の絶対数が減少して、地価が下押しされます。これからも企業やその従業員とその家族、幼い子供を持つ家庭の流出が続けば、不動産、特に住宅地の価格は更に低下する可能性があります。

福島県は、東北6県で工業製品出荷額の最も大きな県であり、企業等の流出による影響は大きいと判断されます。それは工場集積の大きな市町村の人口減少に現れています。

また、交流人口の減少も大きな問題です。

まず、風評被害のために、放射線の影響の少ない観光地もまた観光客が大幅に減少しています。企業が多ければ出張や会議で県内を訪れる人が多くなり宴会等も行われ、一部は、観光地や駅前のホテルや飲食店舗に対する需要を増加させます。

市町村内の商店街も、道路が通行できなかつたり、放射線の影響の少ない図書館等の公共施設が壊れて使えなくなったために、人が行き場を失って集まらず、周囲の商店の売上げが大きく落ち込んでいるようです。これは、交流人口の減少を意味します。

交流人口は私たちがあまり身近な問題として感じてこなかったことですが、少ない稼ぎでも成り立っていた地域経済にとっては大きな問題なのです。

以上のように、原発事故や津波や地震被害は、地域経済と人口動態に影響し、地価の下落となってなるのです。

(2) 将来の展望

不動産の価格は、原発事故や津波や地震被害の影響だけではなく、これからどうような過程を経て復興してゆくのかという将来を展望して形成されます。

復興計画の具体的な内容、復興のスピード及び地域経済や人口動態等を予測して不動産の価格が形成されるということです。

しかし、誰もが経験したことのない原発への対応は遅々として進んでいません。従って、いち早く復興計画とその目標となる時限を明らかにする必要があります。

阪神淡路大震災では、被災地の人口が震災前と同じ水準に戻るのに6年、経済規模に戻るのに10年を必要としました。震災復興の土地区画整理事業の完成には丸16年を費やしました。しかし、福島県の原発近くの警戒区域にある高汚染地区では、戻るのにどのくらいの期間が必要なのかさえ明らかではありません。

復興計画は政治や行政の仕事といえますが、私たち自身の行動も必要です。どうしたら福島県が原発事故から立ち直れるのかを真剣に考え行動する必要があります。そうでなければ、(1)に示した状況が続き、地価は下がる一方となるおそれがあるで

しょう。

私たちの行動は、将来の希望を見出すことにつながります。不動産の価格は、その希望を反映して形成されるのです。

(社)福島県不動産鑑定士協会では、震災後、震災復興対策室を立ち上げ、その活動の一環として、震災及び原発事故の不動産価格への影響調査を行っています。震災後の不動産市場についてのアンケート調査結果や経過報告等については、当協会のホームページでご覧いただけます (<http://www.frea.jp/fukoutaisakusitu.html>)。

Q 3 : 福島県内の不動産は今は底値ですか？

A :

(1) 底値の意味

底値とは、「今後、地価は上昇する」という意味ですので、「買う」ことが経済的に合理的な行動であり、「売却」は誤った行動となります。

底値でないのであれば、「今後、地価は更に下落する」という意味ですから、「今すぐに、売却する」のが経済合理性のある行動となります。

しかし、底値かそうでないかは、今後の復興計画や具体的な復興の進捗状況がどうであるか等に加え、グローバル化した世界では、国際的な経済の影響も受けますので、大変難しい判断が必要であり、「当たるも八卦、当たらぬも八卦」の世界になってしまいます。つまり、今の地価を「底値」と判断するかどうかや、「売却」の判断は、ご自身の責任で行う必要があるのです。

(2) 将来予測は難しい

「底値であるか、そうでないか」は、とても難しい判断です。従って、相談に対して何らお答えできないことになってしまいます。そこで、その判断となる材料を提起したいと思います。

阪神淡路大震災のときは、被災地では、人口が元に戻るのに6年、経済が戻るのに10年、震災復興土地区画整理事業が完了するまで16年が必要でした。一方、阪神淡路大震災から16年後に発生した今回の大震災は、経済や人口が縮小し、加えて財

政が危機的状況の中で発生しています。更に、放射線が1次産業を中心に福島県の経済や人口に極めて大きな打撃を与えていますので、復興には多くの困難と期間を要することが予測されます。つまり、極めて悲観的とならざるを得ませんので、今は、「底値」という判断はできないかと思えます。このような場合は、地価が戻る可能性が遠い将来ということになりますので、「今が、売りどき」という判断になります。

しかし、明るい未来が期待できれば、「底値」という判断は妥当な判断となります。不動産の価格はそのような希望ある将来を展望して形成されます。つまり、たとえ今が悲観的であっても、将来が明るければ、「底値」とみて投資が行われます。よってこの場合、「買い」が妥当な経済行動となります。明るい未来が見えれば、「売却」する必要はなくなるのです。

国には、「福島県に21世紀型の新しい産業を集積し、雇用を創出する」という構想があります。大きなことをいえば、「フクシマから世界の21世紀が発信される」ということです。これが実現するか否かは、これからにかかっていますが、福島県で生きてゆかねばならない、生きてゆきたい、生きてゆく人にとって大きな期待が寄せられています。

あなたはどうかお考えになるでしょうか！？

Q 4 : 県内に不動産を所有しているのですが、今、売却した方がいいですか？

A : 被害状況と売却の緊急性によって答えは異なります。大切なのは「何を重視するのか」、「どこで暮らすのか」という選択です。

自分の土地や周辺地域の被害状況について、次のような場合は、売却するか否かの問題を解決すべき緊急性が高いといえます。

- ① 地震、津波等で被害の著しい場合
- ② 空間放射エネルギーが高い場合
- ③ ①、②の重なる場合

しかし、①の場合は、住んでいる地域が復興計画で復興することが明確である場合には、今、地価が低くとも、今後上昇が見込まれますので、一時的に住めなくとも、将来、住むことが可能となります。何より、コミュニティーが復活するのであれば、安心した生活が戻ってくる可能性があり、住み続けることがよいでしょう。

一方、②や③の場合には、特に幼い子供の将来が不安ですので、そのような子供を持

つ家庭が戻ってこない可能性があります。つまり、コミュニティが再生しないおそれがあります。また、津波や地震、放射線の影響によって職場を失った人が多い場合も同じです。

今回の震災は、幼い子供を持つ家庭と職場を失った人に、多くの困難を強いています。このような被災者の皆さんはとてもつらい思いをしています。それを支えるのが社会でありコミュニティなのですが、子供問題や経済について援助できる余裕がないのです。

つまり、ご自身の決断にかかっている問題なのです。この場合、大切なことは、「将来設計をどこで描けるのか」、「その場がどこであるか」であり、それを見極めることが大切です。「何が大切であり、どう生きたいのか」の選択を今、問われているのです。また、この問題は「あなたはどこで、どのように未来を開拓し、創造するのか」という未来の選択に対する問いでもあります。その答えによって、売却するのか、しないのか、ご自身で決断することになります。

もしかしたら、このような未来の選択の問題は、今まで住んでいたところでもあったのではないのでしょうか。住み心地が良いためにそのような問題が意識されなかったのかもしれない。また、経済や人口が縮小する日本にあっては、近い将来、誰にも降りかかってきた問題かもしれません。今回の震災によって福島県に現れている状況は、日本の10年後にやってきたかもしれません。つまり、未来選択の問題は、今つらい目に合っている人ばかりでなく、日本人、一人一人が、今こそ考えるべき問題ではないでしょうか。

Q 5 : 震災以降、所有している土地家屋は放射線で汚染されているのに固定資産税評価額が思ったより高止まりしています。需要は減っているはずなのにどうしてですか？

A : 評価方法による時間差が背景にあります。

平成23年度は3年毎の評価替えの年に当たらず、土地については平成21年度の評価替えの価格に下落修正を行った価格が評価額となります（建物については据置）。下落修正は、震災前に行われているため、本年度の固定資産税評価額には震災による影響が反映されていないのです。

したがって、今回の震災により土地や家屋に被害が生じた場合には、Q 1 2にあるような税金の減免等の措置がとられています。

なお、平成24年度は評価替えの年であり、固定資産税評価額は震災による影響を反映した価格となります。

Q 6 : 中古住宅を購入して住んでいたところ、大震災で地盤が液状化し、住宅に傾きが生じてしまいました。今後、土地を選ぶとしたらどのようなことに気をつければよいでしょうか？ 自分で調べられる事項や調べ方を教えてください。

A :

(1) 土地を選ぶ際に気をつける点

地盤の弱い土地は避けましょう。従前、沼地、湿地、砂地、盛り土等であった場合は、一般に地盤が弱いとされています。

但し、工事費がかかりますが、しっかりと地盤改良すれば大丈夫です。

(2) 調査方法

- ① 図書館等の古い住宅地図で調べて見ましょう。
- ② 地名に谷地、堤、沢等の文字がついている所は従前、湿地、川周辺等であり、一般に地盤が弱い所が多いようです。
- ③ 周辺住民に購入予定の土地及びその周辺がどんな土地か聞き取り調査をしましょう。
- ④ 造成した土地については、紹介を受けた不動産会社、造成した会社、分譲した会社等に聞いてみましょう。

Q 7 : 中古住宅の沈下修正工事を行うために見積もりを取ったら500万円と言われました。沈下修正工事は業者によっては700万円~1000万円請求されるという話を聞いたこともあります。このような中古住宅の価格はどのように鑑定評価するのですか？

A : 沈下等によって住宅として通常の生活をするのに支障が出る場合、若しくは支障が出る可能性が高い場合の中古住宅の価格は、原則として、工事の必要のない中古住宅としての価格から当該工事費相当額を控除して求められます。

工事費相当額の査定にあたっては、工事の専門家である業者から見積りをとるのが有効な手段ですが、業者によって見積り額にばらつきがでてしまいます。不動産鑑定評価にあたってどの業者の見積りを採用するかは不動産鑑定士の判断によるものであり、個別具体に応じたより信憑性の高い見積りを選択し、必要があれば修正して工事費相当額を査定します。

なお、工事費が非常に高い場合や中古建物が古くあまり価値が残っていない場合など、建物を取り壊して更地にした方がよい場合には、更地価格から建物解体費等の経費を控除して鑑定評価額を求めます。

Q 8 : 除染の良い方法を教えてください。

A : 先日、高圧洗浄機で除染しているお母さんがいました。

事情を聴いてみると、「幼稚園で除染についての勉強会があって、知り合いから機械を借りて除染している」とのことでした。放射能の影響はとても深刻であり、その影響は特に幼い子供を持つ家庭に重くのしかかっています。そして、県外資本の企業は県外に避難し、人口も大きく減少しており、福島県の社会や経済に大きな打撃を与えています。

最近、国が福島県を除染する方針を示しましたが、基準以下の市町村は市町村の判断に任されています。しかし、詳しい線量の調査もされていない状態では、どのような手順で行ったらいいのかと戸惑うばかりです。

また、先日は、除染した土地の表土が隣接地との境界付近に積み上げられたままとなっていて、隣同士のトラブルがあったという話を聞きました。

このままでは、県民の不安が増幅してゆくばかりです。

元日銀福島支店長で、現在、内閣官房の原発事故による経済被害対応室参事官の鉢村健さんは、平成23年9月11日付けの民友新聞に「このままでは、私の大好きな福島県がばらばらになってしまう」と心配していました。

私たちは早急に除染に取り掛かる必要があります。しかし、トラブルなく、しかも、効果的に行う必要があります。それこそ鉢村さんがいうように「県民が進んで一体となって」行う必要があります。震災直後、避難者の皆さんが整然と配給の列に並んでいることが世界から賞賛されました。今度は、「県民が一体で除染に取り組み3年で大方の除染が済んだ」と世界を驚かせましょう。

そのためには、最も効果的で、そして、トラブルが発生しないように除染を行う必要があります。ここでは、その基本となる考え方を提案いたします。

除染は、①科学的方法で、②広域的に、③計画的に行う必要があります。

①「科学的に」というのは、最も大切な視点で、②、③も一言でいえば「科学的に」行うことに含まれます。要するに、最も「効果的な」方法で行うことです。除染の方法は今、さまざまな方法が考案されています。その中で、最も効果的にできる方法を採用する必要があります。

②「広域的に」とは、放射線にはα線、β線、γ線があります。この内、γ線は放射性物質から50m以上離れない限り影響が及びます。つまり、ある土地を一か所除染しただけでは、γ線からの影響を排除できません。また、1か所を個別に除染することは、周囲や遠方に「汚染を移転する」ことにつながりかねません。よって、「広域的に」除染する必要があるのです。そうすれば、隣同士のトラブルは発生しません。

③「計画的に」とは、お掃除の原則は「高いところからやる」ことです。除染した場合に生じる汚水は、高いところから低いところに流れます。低いところを先にやって、高いところを後にすれば、低いところはまた汚染されます。お掃除の鉄則は、除染にも生きているのです。

私たちは、このような基本に則った除染を行うことを行政や町内会に訴えかける必要があります。そして、効果的な除染が、福島県の経済や人口問題の解決、つまり、復旧と復興の第一歩となるのです。

Q 9 : 土地を借りて農家を営んでおりますが、原発事故による放射線の影響で、売上げが今年の 1/2 に減少してしまいました。地代の減額を請求できるのでしょうか？

A : 原則として地代の減額を請求することが可能です。

農地法第 20 条は、借りている農地の借賃等（借賃または地代）の額が農産物の価格もしくは生産費の上昇もしくは低下、その他の経済事情の変動により、または近傍類似の農地の借賃等の額に対して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は将来に向かって借賃等の増減を請求することができる」と規定しています。

このことは、原発事故による放射線の影響で農産物の価格が下がって売上げが減少した場合についてもあてはまると考えられますので、賃借人は賃貸人に対して地代の減額を請求することが可能となります。

なお、地代の減額は当事者である賃貸人と賃借人が協議して決めることとなりますが、協議が整わない場合には、農業委員会に和解の仲介を申し立てることができます。（農地法第 25 条）

Q 10 : 借家に住んでいましたが、原発事故により（1）警戒区域または（2）計画的避難区域に指定され、現在は住むことができません。家主から家賃を支払うよういわれましたが支払う必要があるのでしょうか？
（3）自主避難した場合はどうでしょうか？

A : （1）（2）の場合は賃料を支払う必要はありません。（3）の場合は原則として支払う必要があります。

（1）警戒区域の場合

警戒区域に指定された場合、その区域への立ち入り等は制限され、違反すると 10 万円以下の罰金又は拘留に処せられます。

したがって、家主、借家人のいずれの責任でもない原発事故という事由によって、借家の使用収益が客観的に不可能になった場合には、賃料を支払う必要はないと考えられます。

(2) 計画的避難区域の場合

計画的避難区域は、おおむね1ヶ月を目途に計画的に避難することが求められる区域であり、事実上、借家人は建物を使用することができません。

したがって、賃料を払う必要はないと考えられます。

(3) 自主避難した場合

上記(1)、(2)以外の地域からの避難、いわゆる、自主避難の場合には、必ずしも居住不可能とまでは言えないと考えられます。

したがって、主観的な事情によって使用収益しなかったとしても、賃料の支払い義務は免れない可能性が高いと考えられます。

しかしながら、このような場合でも、原発事故という緊急事態の下での問題なので、事情を考慮して家賃の支払い停止又は減額に応じてもらうなど、当事者双方の話し合いによって柔軟な解決を目指すべきです。

Q 1 1 : 20年近く住んでいたアパートが、震災で倒壊してしまいました。

家主は、地震保険をもらいましたが、アパートを建て替えるつもりはないようです。

この場合、住んでいる自分には何の権利もないのでしょうか？

また、昔預けていた敷金（保証金）は戻ってこないのでしょうか？

A : 建物が倒壊した場合、借家契約は終了し、敷金は原則として返還されます。

震災で借家が倒壊し、使用することができなくなった場合、借家契約は当然に終了するとされています。

借家契約が終了すると、借家人は借家を明け渡す義務が、家主には敷金（保証金）を返還する義務が生じますので、敷金は原則として全額戻ってきます（但し、未払い賃料等があれば差し引かれます）。

このとき立退料も請求できるかですが、立退料は家主が貸家をどうしても明け渡して欲しい場合に、法律で保護された借家人に立ち退いてもらう代償として支払われる金銭とされていますので、貸家が滅失して借家契約が終了した場合には請求できません。

なお、罹災都市借地借家臨時処理法が適用される場合、借家人には優先借家権（再建された建物について優先的に賃借できる権利）や優先借地権・借地権優先譲受権（滅失した建物の敷地について優先的に借地権を設定又は譲り受けできる権利）が認められる可能性があります。東日本大震災に関しては現時点で同法の適用は決まっています。

Q 1 2 :地震による液状化で自宅が被害にあいました。税金の減免などがありますか？また、土地のみの場合はどうですか？

A :建物のみならず、土地のみの場合でも減免の対象となります。

課税対象となっている家屋が、東日本大震災により「半壊」以上の被害を受けた場合、被害状況に応じた割合で固定資産税が減免の対象となります。

また、土地のみの場合であっても地盤崩壊等により原状回復が困難な場合（被害面積が当該土地の面積の2割以上）には、これも減免の対象となります。

固定資産税の減免のみならず、所得税法上の雑損控除が適用され、税金が還付・減免されることもありますので、お近くの税務署にお問い合わせください。

Q 1 3 :平成 23 年相続税路線価が 7 月 1 日に発表されましたが、調整率とは何ですか？

A :震災特例法では、東日本大震災により相当の被害を受けた地域として、財務大臣の指定する地域内にある土地等の評価については、その取得の時の時価によらず、「震災後を基準とした価額」によることができるとされています。

この震災を基準とした価額を求めるため、指定地域ごとに定めた震災による地価下落を反映した率が「調整率」です。調整率は 10 月ないし 11 月に国税庁より公開予定となっています。