

◆JREI復興メルマガ No.10◆◆=====◆◆平成24年9月26日◆◆  
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9月26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. 仙台市が移転促進区域内の土地の面積確定の手続き開始を公表
2. 岩手県は平成24年9月における復興実施計画の進捗状況を公表、宮城県では県内5市町が復興整備計画を公表、福島県は復興整備計画の情報を更新
3. 復興庁が「第4回復興推進委員会」を開催し、「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8月末現在）について」と「公共インフラの本格復旧・復興の指標設定について」を公表
4. 平野復興大臣の記者会見
5. 国交省が「平成24年都道府県地価調査」を公表
6. 弊所が「田畑価格及び山林価格調査」を公表
7. 固定資産税評価の基礎知識（連載）  
第4回 「平成24年地価公示の実施状況」

=====

---

## 1. 仙台市が移転促進区域内の土地の面積確定の手続き開始を公表

---

仙台市は9月21日(金)に「移転促進区域内の土地買い取りに向け土地の面積確定の手続きを開始します」とホームページに公表しました。

[http://www.city.sendai.jp/report/2012/1205388\\_1414.html](http://www.city.sendai.jp/report/2012/1205388_1414.html)

これまで仙台市は、東部地域の移転促進区域内の土地買い取りに向け、その前提となる面積の確定のため、仮境界の復元による地積測量を実施していますが、七北田川以北の地区内の土地について、所有者の方々に対して面積確定のための資料（面積確認書等）を送付することを公表しました。

土地所有者が送付された面積確認書に示す仮境界、仮面積（実測面積）の内容に同意された場合には、「原則として立会いによる土地境界の確認を行わずに、その面積を基本として、区域ごとに土地の買い取りの手続きを進めてまいります」としています。

今後の予定としましては、「11月以降、買い取りを希望される土地所有者に対し、仙台市から買い取り価格を提示し、順次、土地売買契約の締結を進めてまいります」としています。

---

## 2. 岩手県は平成24年9月における復興実施計画の進捗状況を公表、宮城県では県内5市町が復興整備計画を公表、福島県は復興整備計画の情報を更新

---

岩手県復興局企画課は、9月20日(木)に平成24年9月における復興実施計画の進捗状況を公表しました。

<http://www.pref.iwate.jp/view.rbz?cd=41446&ik=0&pn=14>

岩手県では、県民と復興に向けた情報を共有し、復興計画の着実な推進を図るために、実施計画の施策体系・事業に基づく進捗管理を年2回実施・公表するとともに、代表的な取組・事業の進捗状況を毎月公表しています。

また、宮城県震災復興・企画部地域復興支援課は、9月13日(木)に「復興整備計画の公表について」を公表しました。

<http://www.pref.miyagi.jp/press/pdf/120913-1.pdf>

気仙沼市、南三陸町、名取市、女川町、東松島市では、9月10日に復興整備協議会会議を開催し、復興整備計画について協議を行った結果としまして、復興整備事業に関する復興整備計画を9月18日(火)に各市町のホームページに公表しました。

各市町が公表した復興整備計画の内容は以下のとおりです。

<気仙沼市>

土地区画整理事業(鹿折地区、南気仙沼地区2地区)、防災集団移転促進事業(赤沼小田地区、松崎前浜地区等9地区)、都市計画道路事業(4路線)

<http://www.city.kesenuma.lg.jp/www/contents/1337757972157/index.html>

<南三陸町>

土地区画整理事業(志津川地区)、防災集団移転促進事業(清水地区、志津川東地区等5地区)、津波復興拠点整備事業(志津川中央地区)、都市計画道路事業(3路線)、その他

[http://www.town.minamisanniku.miyagi.jp/modules/gyousei/index.php?content\\_id=477](http://www.town.minamisanniku.miyagi.jp/modules/gyousei/index.php?content_id=477)

<名取市>

防災集団移転促進事業(下増田地区)、その他

[http://www.city.natori.miyagi.jp/soshiki/shinsai-fukko/machidukuri/node\\_14344/node\\_16856](http://www.city.natori.miyagi.jp/soshiki/shinsai-fukko/machidukuri/node_14344/node_16856)

#### <女川町>

土地区画整理事業、防災集団移転促進事業(荒立西地区、荒立東地区8地区)

<http://www.town.onagawa.miyagi.jp/hukkou/index.html>

#### <東松島市>

土地区画整理事業(野蒜北部丘陵地区)、防災集団移転促進事業(野蒜北部丘陵地区)、その他(野蒜北部丘陵地区)

<http://www.city.higashimatsushima.miyagi.jp/kakuka/fukkou/toshi/seibikyougikai/index.html>

さらに、福島県も9月25日(火)に復興整備計画についての情報の更新を公表しました。

[http://wwwcms.pref.fukushima.jp/pcp\\_portal/PortalServlet?DISPLAY\\_ID=DIRECT&NEXT\\_DISPLAY\\_ID=U000004&CONTENTS\\_ID=28722](http://wwwcms.pref.fukushima.jp/pcp_portal/PortalServlet?DISPLAY_ID=DIRECT&NEXT_DISPLAY_ID=U000004&CONTENTS_ID=28722)

具体的には、いわき市が9月18日(火)に計画変更の公表をし、新地町が9月25日(火)に第2回公表をしています。

- 
- ### 3. 復興庁が「第4回復興推進委員会」を開催し、「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8月末現在)について」と「公共インフラの本格復旧・復興の指標設定について」を公表
- 

「第4回復興推進委員会」が9月14日(金)に開催されました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/914.html>

この会合では、年次報告に向けての課題を整理した中間報告(案)と今後の進め方についての検討が行われました。

中間報告(案)のなかで、「3. 年次報告に向けた課題整理」としまして、「地域づくり・住宅再建の早期実現」につきましたは次の5つの項目をあげています。

- ①被災地方公共団体の体制支援の継続等
- ②合意が整った地区の工事を先行させる段階的な整備
- ③復興特区の枠組みや一括発注の仕組みを活用した制度・手続面の更なる工夫
- ④災害公営住宅を活用した中心市街地の地域づくりの推進
- ⑤住宅復興に係る工程表の可視化

また、復興庁は9月14日(金)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24年8月末現在)について」と「公共インフラの本格復旧・復興の指標設定について」をホームページに公表しました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/24914.html>

- #### (1)「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8月末現在)について」

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。8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

482社。

そのうち茨城県内の指定事業者数が219社、宮城県内の指定事業者数が128社となっています。

- ##### ②指定件数

601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287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289件。第39条の特例(開発研究用資産の特別償却等)が24件となっています。

- #### (2)「公共インフラの本格復旧・復興の指標設定について」

公共インフラにつきましたは、「応急復旧段階から本格復旧・復興段階へ移行し、昨年度から作成してきた事業計画及び工程表に基づき、着実に整備を推進しているところ」とされています。したがって、「そのために、本格復旧・復興の進捗状況を適切に示すよう、14事業22項目の指標を作成」し、公表しています。

本格復旧・復興の進捗状況につきましたは、「被害状況と事業内容によって、進捗状況に差はあるが、概ね事業計画と工程表の通りに進んでいると認識」しているとされています。

---

## 4. 平野復興大臣の記者会見

---

復興庁のホームページに9月25日(火)の平野復興大臣の記者会見の内容が掲載されました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/24925.html>

復興予算関連についての記者との質疑は以下のとおりです。

- (問) 復興予算関連で、かつて関連性が若干薄いのではないかと指摘を受けて、財務省に精査をお願いするというお話をされましたが、その後、財務省の方から何か反応、例えば少なくともこのくらいあるのではないかとか、その辺の何か反応はございましたか？
- (答) 今作業中だと理解しています。昨日もとにかく途中経過でいいから教えてくれ、持ってきてくれという指示を出しました。今、財務省の方でも、鋭意作業中だと思っています。
- (問) その精査をお願いしたというのは24年度分ですか、25年度の概算要求分のことですか？
- (答) 23年度並びに24年度分ということです。まずは、とりあえず23年度の方から着手していると理解しています。同時並行的にやっているかどうかは確認していませんが、いずれ今年度分も当然その対象になると思います。

---

## 5. 国交省が「平成24年都道府県地価調査」を公表

---

国土交通省は、9月19日(水)に平成24年都道府県地価調査による地価の状況を取りまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04\\_hh\\_000069.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000069.html)

都道府県地価調査は、国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、国土利用計画法施行令第9条に基づき、都道府県知事が毎年1回、各都道府県の基準地について不動産鑑定士の鑑定評価を求め、これを審査、調整し、一定の基準日(7月1日)における正常価格を公表するものです。

今年の全国の基準地数は22,264地点(宅地:21,708地点、林地:556地点)ですが、原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域等にある31地点につきましては調査を休止しました。

全国平均の変動率では、住宅地、商業地ともに下落幅を若干縮小し、住宅地は昨年の△3.2%の下落から△2.5%になり、また、商業地は昨年の△4.0%の下落から△3.1%となりました。

国交省では「全国的に依然として下落を示したが、下落率は縮小し、上昇横ばい地点も増加した」としています。また、「不動産市場は回復傾向を示しているが、円高、欧州債務危機等の先行き不透明感による地価への影響も見られる」としています。

東日本大震災の被災地につきましては、「被災地における土地への需要は被災の程度により差が見られ、特に宮城県では浸水を免れた高台の住宅地等に対する移転需要が高まり地価の上昇地点が見られ、石巻市、東松島市等では住宅地及び商業地の全体で上昇した。岩手県でも宮古市、釜石市等では住宅地の全体で上昇した。福島県では全般的に前年より下落率が縮小した」としています。

具体的には、住宅地につきましては、陸前高田市米崎町の「陸前高田-2」が前年より14.6%上昇し、住宅地全国第1位の上昇地点となりました。なお、全国の住宅地の上昇率トップ10は、被災地の移転需要による地点が占める結果となりました。

また、商業地につきましては、石巻市殻町の「石巻5-1」が前年より11.8%上昇して商業地全国第1位の上昇地点となりました。

---

## 6. 弊所が「田畑価格及び山林価格調査」を公表

---

弊所は、9月25日(火)に平成24年3月末現在の「田畑価格及び山林価格調査」の結果を公表しました。

<http://www.reinet.or.jp/?p=9340>

弊所では、公益事業としまして、昭和34年3月以降、田畑価格及び山林素地価格等の全国的な動向を把握し、田畑価格及び山林素地価格等に関する資料を整備することを目的に、「田畑価格及び賃借料調」と「山林素地及び山元立木価格調」を取りまとめて年に一回発表しています。

### (1) 田畑価格及び賃借料調

この調査は、都道府県で農地事情を最もよく反映するとみられる市町村約1,500を選定し、当該市町村の田畑を生産力及び耕地条件等によって「上の中・普通・下の中」の品等に区分した3月末現在の田畑価格及び賃借料について市町村役場または農業委員会に調査票を送付して回答を得た結果を集計して公表しています。

今回の調査の結果としましては、全国平均の普通品等実測10aあたりの田畑価格は、田が83万2,425円、畑が47万6,608円で、前年に比べ田は△1.6%の下落、畑は△1.8%の下落となりました。

### (2) 山林素地及び山元立木価格調

この調査は、都道府県で林業事情を最もよく反映するとみられる市町村約1,000を選定し、当該市町村の山林を立地条件等によって「上の中・普通・下の中」の品等に区分した用材林地(針

葉樹林地)・薪炭林地(広葉樹林地)別の3月末現在の価格について市町村役場または森林組合等に調査票を送付して回答を得た結果を集計して公表しています。

今回の調査結果としましては、全国平均の普通品等実測10aあたりの山林素地価格は、用材林地が4万7,350円、薪炭林地が3万1,695円で、前年に比べ用材林地は△3.9%の下落、薪炭林地は△3.0%の下落となりました。今回の調査では「山元立木価格の大幅な反落がみられ、林地に対する投資採算性は依然として厳しい状況が浮き彫りとなった」としています。

---

## 7. 地価公示制度の基礎知識(連載) 第4回 「平成24年地価公示の実施状況」

---

前回は「鑑定評価員」についてご説明しましたが、今回は「平成24年地価公示の実施状況」についてご説明いたします。

### (1) 標準地の設定対象区域

平成24年地価公示は、平成24年1月1日現在において、公示区域(地価公示法施行規則(昭和44年建設省令第55号)及び平成23年国土交通省告示第1323号)を対象として行われ、平成24年3月22日に公表されました。

標準地の設定区域は、全国の市街化区域及び市街化調整区域に区分された都市計画区域約52,312平方キロメートル並びにその他の都市計画区域約48,793平方キロメートル計約101,105平方キロメートルの区域並びに都市計画区域外の公示区域で、対象市区町村は1,388(23特別区、782市、540町及び43村(原子力災害対策特別措置法(平成11年法律第156号)により設定された警戒区域内において調査を休止した市区町村を含む。))となっています。

### (2) 標準地の設定数

標準地の設定数は、市街化区域20,565地点、市街化調整区域1,418地点、その他の都市計画区域3,911地点、都市計画区域外の公示区域106地点計26,000地点となっていますが、そのうち原子力災害対策特別措置法(平成11年法律第156号)により設定された警戒区域内の17地点については調査を休止しました。

なお、全ての標準地の代表性、中庸性、安定性、確定性等について点検を行った結果、適正と認められた25,566地点を継続の標準地として設定し、標準地の状況の変化に伴い前記条件に合致しなくなった434地点については選定替えを行っています。

標準地の設定密度は、市街化区域では、全国的におおむね約0.7平方キロメートルあたり1地点、市街化調整区域では、約2.7平方キロメートルあたり1地点、その他の都市計画区域では、約1.2平方キロメートルあたり1地点となっています。

市街化調整区域では、標準地の数は、1,361地点で約2.8平方キロメートルあたり1地点の割合となっています。

その他の都市計画区域では、標準地の数は、住宅地、商業地、準工業地及び工業地を合わせて3,911地点で約1.2平方キロメートルあたり1地点の割合となっています。

### (3) 標準地の鑑定評価に携わった不動産鑑定士の数

公示価格の判定は、各標準地について2人の不動産鑑定士の鑑定評価結果を審査調整して行われるものです。

平成24年地価公示におきましては、全国で2,706人の不動産鑑定士が鑑定評価に携わっています。

次回10月10日(水)に配信予定のメルマガNo.11では、「地価公示における鑑定評価手法の概要」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

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