

◆JREI復興メルマガ No.11◆◆=====

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10月10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. 会計検査院が「東日本大震災等の被災者を救助するために設置するなどした応急仮設住宅の供与等の状況について」を報告
2. 平野復興大臣の記者会見
3. 復興庁が宮城県と茨城県及び両県内市町の復興推進計画を認定
4. 岩手県が「災害公営住宅の整備に関する方針」を公表
5. 福島県が「第2回福島県復興計画評価・検討委員会」を開催
6. 財務省東北財務局が「個人債務者の私的整理に関するガイドラインの利用の促進について」を公表
7. 総務省が「東日本大震災発生から2年目の人口移動の状況」を発表
8. 固定資産税評価の基礎知識（連載）
第5回 「地価公示における鑑定評価手法の概要」

=====

1. 会計検査院が「東日本大震災等の被災者を救助するために設置するなどした応急仮設住宅の供与等の状況について」を報告

会計検査院は10月4日(木)に、東日本大地震の被災者が入居する民間借り上げ住宅について、家主と自治体が契約を結ぶ運用を改め、被災者に家賃などの入居費用を現金で支給するように厚生労働省に検討を求める報告書をまとめて、会計検査院法第30条の2に基づいて国会及び内閣に報告しました。

http://www.jbaudit.go.jp/pr/kensa/result/24/h241004_2.html

これは、被災7県（岩手県、宮城県、福島県、茨城県、栃木県、千葉県、長野県）での災害救助法に基づく応急仮設住宅の供与について調査を行ったものです。

報告書のなかで、所見としまして、「都道府県知事が必要と認め、運用上の制限が緩和された場合は、民間賃貸仮設住宅の供与について、金銭を支給して行うという選択肢も有力な方策の一つ」としています。

また、運用上の制限が緩和された場合には、「今後の大規模な災害時における応急仮設住宅の供与において、民間賃貸仮設住宅が一層活用されることになり、建設仮設住宅では満たされない被災者の住環境に対する需要への対応、応急仮設住宅の供与に要する費用の低減等が図られる」とし、さらに、「国費の支援を受けた被災自治体の災害救助等の業務効率性が向上することにもなるため、被災者への迅速な対応が図られる」ことになるとしています。

最後に「東日本大震災等のような大規模な災害においては、被災者の需要に迅速かつ的確に応えることが特に重要であること、応急仮設住宅の供与等が国費を原資として行われていることを考慮し、今後も被災7県における応急仮設住宅の供与等の状況等について引き続き注視していく」としています。

2. 平野復興大臣の記者会見

復興庁のホームページに10月2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/24102.html>

記者から、「土地の権利関係の調整の遅れが、復興全体の足を引っ張っているのではないかと、いう首長さんの声を多く聞くが？」との質問に対しまして、以下のとおりに答えています。

(答) 用地交渉については、従来、私は自治体職員が行うしかないと思っていましたが、直轄工事において、コンサルタントに用地交渉までお願いして結構上手くいっている例もあります。このようなことについても少し検討し、自治体のこれからの復旧の様々なところで、コンサルタントを活用できるのであれば検討していきたいと思っています。ただ、土地の権利に関わる問題については、憲法上の問題であり、一気に手続きを簡略するということのようなことは、なかなかハードルが高いのは事実です。

また、復興庁のホームページに10月5日(金)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/24105.html>

復興予算の用途について、記者との間に以下のとおりの問答がありました。

(問) 復興予算の用途について、今、閉会中ですが、衆議院の決算行政監視委員会が調査に乗り出すという報道がありますが、これに関する大臣の所見と、この問題は昨年7月に策定された復興基本方針が大分拡大解釈されてしまっているのかなと私は思っていますが、それ

に関して大臣の所見をお願いします。

(答) 国会については、そのような調査を行うのであれば、国会の要請に基づいて、しっかり対応するということが基本になると思います。2点目については、その点も含めて、個別の予算について、今、精査をお願いしています。現段階ではまだ満足した回答は返ってきていないので、引き続き精査をお願いしています。

さらに、復興庁のホームページに10月9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/24109_1.html

地方公共団体と民間事業者が連携して取り組むプロジェクトの事業化を支援する「企業連携プロジェクト支援事業の対象案件」につきまして、応募された5件のうち、3件を対象案件として、1件について事業化に係る検討事項について継続協議することを公表しました。

また、復興予算につきまして、以下のとおり言及しています。

「復興予算に関連して、ムダとかそういった言葉が横行していますが、ムダということと税源が違うのではないかという話は意味合いが少し違うと思います。私が見た限りでも国として行う施策としてはおかしいというものはないと思っています。ただ、その財源として一般会計でやるべきか、増税でお願いしたという特定の財源でやるべきかという議論をしているということです」

3. 復興庁が宮城県と茨城県及び両県内市町の復興推進計画を認定

復興庁は9月28日(金)に、石巻市の復興推進計画(認定番号:宮城第8号)の変更、七ヶ浜町の復興推進計画(認定番号:宮城第9号)、宮城県および県内11市町の復興推進計画(認定番号:宮城第10号)、茨城県及び県内9市町の復興推進計画(認定番号:茨城第1号)の変更を認定しました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/24928.html>

石巻市の復興推進計画の変更は、商業及び観光関連産業等の集積を図るために税制上の特例措置の対象区域を拡大するものです。

七ヶ浜町の復興推進計画は、建築基準法に基づく用途制限を緩和する特例措置を講ずるものです。宮城県及び県内11市町の復興推進計画は、農業及び農業関連産業を対象とする税制上の特例措置を講ずるものです。

茨城県及び県内9市町の復興推進計画の変更は、工場立地法に基づく緑地等規制を緩和する特例措置を追加するものです。

4. 岩手県が「災害公営住宅の整備に関する方針」を公表

岩手県は10月5日(金)に東日本大震災の被災者に対する災害公営住宅の整備について、基本的な整備方針を定め、ホームページで公表しました。

<http://www.pref.iwate.jp/view.rbz?cd=41279>

これは、災害公営住宅整備の基本的な考え方や今後実施する事項を、整備予定の市町村と調整のうえ策定したものです。

具体的には、災害公営住宅は約5,600戸の需要が見込まれていますが、このうち、約3,200戸を県が建設し、残りを市町村が建設・管理し、県が建設する約3,200戸のうち半数の約1,500戸について県が管理し、残りの約1,700戸について市町村が管理するとしています。

さらに岩手県は、「これを基本方針として安全で良質な災害公営住宅整備を実施していくとともに、さまざまな整備手法の導入を進め、そのスピードを早める」としています。

5. 福島県が「第2回福島県復興計画評価・検討委員会」を開催

福島県は9月21日(金)に開催した「第2回福島県復興計画評価・検討委員会」の議事内容と配付資料を9月26日(水)にホームページで公表しました。

http://wwwcms.pref.fukushima.jp/pcp_portal/PortalServlet?DISPLAY_ID=DIRECT&NEXT_DISPLAY_ID=U000004&CONTENTS_ID=29036

この会合では、復興計画の見直しと復興計画の進行管理について検討が行われました。

復興計画の評価につきましては、委員意見の取りまとめ及び意見に対する県の対応方針を作成し、評価結果を確定した上で10月末頃にホームページで公表する予定となっています。

また、復興計画の見直しにつきましては、本委員会からの復興計画の進捗状況に対する意見を踏まえた復興計画の見直しを行い、市町村や県議会からの意見も踏まえながら復興計画(第2次)

を年内を目途に策定することとしています。

6. 財務省東北財務局が「個人債務者の私的整理に関するガイドラインの利用の促進について」を公表

財務省東北財務局は10月1日(月)に、管内関係金融機関に対しまして、「個人債務者の私的整理に関するガイドラインの利用の促進について」の要請文を発分したことを、10月2日(火)にホームページで公表しました。

http://tohoku.mof.go.jp/b2_kinyu/yousei24_10.html

住宅再建で二重ローンを抱える被災者の債務整理を進める「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」(平成23年7月15日 個人債務者の私的整理に関するガイドライン研究会決定)の運用が始まり1年以上経過しますが、依然としてガイドラインの周知等の取り組みが充分ではないとの指摘がされています。

このことを受けまして、ガイドラインの利用促進のため、地方公共団体等の関係団体等と連携した取組等を通じて、より一層ガイドラインの周知に努めるとともに、「当局が共同で作成したパンフレット等を活用し、ガイドライン利用のメリットや効果等を営業の第一線において丁寧に説明すること」などを要請しています。

7. 総務省が「東日本大震災発生から2年目の人口移動の状況」を公表

総務省統計局は9月27日(木)に、東日本大震災発生から2年目の岩手県、宮城県及び福島県、さらには3大都市圏について、平成24年3～8月期の結果を取りまとめました

http://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/01toukei03_01000018.html

平成24年3～8月期における岩手県、宮城県及び福島県の転出超過数の合計は、1万1,492人で前年同期に比べて2万6,539人減少となりました。

また、岩手県の平成24年3～8月期における転出超過数は2,875人で、前年同期に比べて886人減少となっています。

宮城県の平成24年3～8月期における転入超過数は2,935人で、前年同期8,918人の転出超過から転入超過に転じています。とくに25～64歳などの区分で前年同期の転出超過から転入超過に転じている傾向にあります。

福島県の平成24年3～8月期における転出超過数は1万1,552人で、前年同期に比べて1万3,800人減少しているものの、22年同時期5,302人の転出超過数に比べると引き続き大幅な転出超過となっています。

8. 地価公示制度の基礎知識 (連載) 第5回 「地価公示における鑑定評価手法の概要」

前回は「平成24年地価公示の実施状況」についてご説明しましたが、今回は「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。

地価公示において、鑑定評価員(不動産鑑定士)が標準地の鑑定評価を行う際には、(1)取引事例比較法、(2)収益還元法、(3)原価法の3手法により求められる価格を勘案して鑑定評価を行うことが、地価公示法第4条と標準地の鑑定評価の基準に関する省令で規定されています。

それぞれの鑑定評価手法の定義は以下のとおりです。

(1) 取引事例比較法

取引事例比較法とは、不動産鑑定評価基準では、「多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である」とされています。

さらに、「近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合に有効である」とされ、この手法を適用して求められた試算価格を比準価格と定義されています。

(2) 収益還元法

収益還元法とは、不動産鑑定評価基準では、「対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格を求める手法である」とされ、この手法を適用して求められた試算価格を収益価格と定義されています。

(3)原価法

原価法とは、不動産鑑定評価基準では、「価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法である」とされ、この手法を適用して求められた試算価格を積算価格と定義されています。

また、「対象不動産が建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適正に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができる」とされています。

次回10月24日(水)に配信予定のメルマガ No. 12では、「取引事例比較法(その1)」としまして、取引事例比較法の内容について詳細にご説明いたします。

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

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