

内容につきましては、同日の平野復興大臣の記者会見のなかで次のとおりに説明されています。

「日本政策金融公庫のいわき、郡山、福島、会津若松の各支店の職員を中心に、民間金融機関とも密接に連携しつつ、避難者の実態を丁寧に把握し、優遇金利の制度や既存の活用事例を紹介しながら、積極的な制度の活用を促進してまいりたいということです。震災支援機構においても、避難先において事業再開を図ろうとする事業者に焦点を当てた広報や、福島県を含む被災地における新規拠点設置の検討を進め、案件の掘り起しを図るとともに、東電の損害賠償の有無や金額が未定の事業者についても積極的に相談を受けてまいりたいということです」

http://www.reconstruction.go.jp/topics/241120_2.html

さらに、11月22日(木)に、東日本大震災復興基本法第10条の2の規定に基づき、東日本大震災からの復興の状況に関して報告を取りまとめ、国会に提出することについて閣議決定されました。

http://www.reconstruction.go.jp/topics/post_100.html

この報告は、東日本大震災からの復興の状況（おおむね平成24年9月末時点）について、これまでの取組を踏まえつつ、客観的な現状を中心に取りまとめたものです。

報告の概要は、以下のとおりです。

(1) 被災者支援

- ・ 仮設住宅等の入居者は約32.7万人。
- ・ 避難者のほぼ全てが仮設住宅等に移転済（平成23年9月ごろまでに）。

(2) 地域づくり

- ・ 主要ライフラインや公共サービスはほぼ復旧（平成23年4月～6月にかけて）。
- ・ 居住地近くの散乱した災害廃棄物（がれき）のほぼすべてを撤去（平成23年8月ごろまでに）。
- ・ 公共インフラは本格復旧・復興の段階に移行し、おおむね事業計画と工程表に沿って進行。高台移転や土地のかさ上げ等の事業が順次着工。災害公営住宅など恒久住宅の再建も開始。

(3) 産業・雇用

- ・ 広域でみた被災地域全体の鉱工業生産については、震災前の水準並みで推移。
- ・ 津波浸水地域の鉱工業生産は回復しつつあるが、本格的な産業復興が課題。

(4) 原子力災害からの復興

- ・ 福島県全体の避難者数は約16万人（うち避難指示区域等からの避難者数は約11万人）。
- ・ 避難指示区域が順次見直され、帰還に向けた取組や長期避難者に対する支援が行われている。
- ・ 放射線による健康不安の解消に向けた取組等が行われている。

3. 国交省が「復旧・復興工事に係る法令遵守の徹底」を公表

国交省は11月19日(月)に「復旧・復興工事に係る法令遵守の徹底」をホームページに公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000181.html

復興需要により被災3県の建設市場の急激な拡大が見込まれていることによって、他の都道府県の建設業者が新たに営業所を設置し、建設市場に参入する建設業者が増加していることに対しまして、復旧・復興に携わる建設業者の方々に「法令を遵守しつつ迅速で質の高い施工が求められていることから、今後、関係機関である国土交通省、厚生労働省、警察庁、岩手県、宮城県、福島県は連携を図りつつ、復旧・復興工事に係る「適正な契約取引の確保」、建設施工現場の「適正な施工及び安全衛生の確保」、「不良不適格業者及び偽装請負並びに暴力団の排除」といった法令遵守の徹底・推進に取り組んでいく」としています。

主な取り組みとしましては、次の2点をあげています。

- (1) 適正な契約取引の確保や不良不適格業者の排除のため、各建設業許可部局による営業所等への合同立入検査等を本年11月下旬より実施
- (2) 法令遵守の徹底を啓発するため、建設業者の方々を対象に関係機関の連携による講習会の開催やリーフレットの配付を実施

4. 九都県市首脳会議の「地震災害への対応力強化の取り組みについて」の提言と「首都圏の防災力の強化に関する提言」の実施を東京都が公表

東京都は11月20日(火)に、第62回九都県市首脳会議（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、相模原市）での合意に基づき、国（内閣総理大臣、総務大臣、国土交通大臣、内閣府匿名担当大臣（防災））に対して「地震災害への対応力強化の取り組みについて」と「首都圏の防災力の強化に関する提言」を提出することをホームページに公表しました。

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2012/11/20mbk300.htm>

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2012/11/20mbk400.htm>

「地震災害への対応力強化の取り組みについて」では、「首都直下地震をはじめとする震災から住民の生命、身体及び財産を守るため、国は、新たな被害想定に基づき、防災・減災に向けた取組を加速すること」などを提言しています。

また、「首都圏の防災力の強化に関する提言」では、「首都直下地震をはじめとする災害から首都圏3500万住民の生命、身体及び財産を守ることと、国の政治経済の中核機能への打撃を最小限にとどめることを最優先にし、国として新たな被害想定を早急に示し、首都圏内における防災力の更なる強化のための施策を推進すること」として「さいたま新都心を、立川広域防災基地に次ぐ緊急災害対策本部の代替拠点として指定すること」などを提言しています。

5. 国交省の「地価LOOKレポート」が発表される

国土交通省は、11月22日(木)に平成24年第3四半期(平成24年7月1日～平成24年10月1日)主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000071.html

主要都市の高度利用地地価動向報告は、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにすることを目的とするものです。弊所が調査機関として国交省より受託しており、全国133人の不動産鑑定士が対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集し、さらに不動産鑑定評価手法による地価動向の把握を行うものであります。

今回の調査結果としましては、調査した150地区のうち、上昇地点が34地区と前回(平成24年7月1日時点)の33地区から1地区増加し、横ばい地区も87地区と前回の82地区から5地区増加しています。この結果、前回に比べて下落地区が減少した結果となりました。

この結果を受けて、国交省では「全体として上昇地区数が下落地区数を上回り、特に、大阪圏、名古屋圏では前回に引き続き上昇地区が下落地区を数で上回るなど、地価の下落基調からの転換の動きが見られ」としています。

なお、「その他の地価動向を注視すべき地区」としまして、「東日本大震災による地価動向への影響を注視すべき地区」として、仙台駅東地区、福島駅東地区、いわき駅南地区の地価動向を、それぞれ以下のとおりに判断しています。

- ・仙台駅東地区

東日本大震災後の事務所移転需要及び復興関連事業者等による需要の増加から、事務所は高品等のビルを中心に空室率が改善し、付近で大型開発事業が進むなどしているが、事務所の賃料の水準はあまり上昇しておらず、土地取引が活発化していないことから、足元の地価動向は概ね横ばいで推移している。

- ・福島駅東地区

前期同様、除染活動の遅延等から環境リスクを払拭出来ないため、商業地を中心とした不動産市況は低調である。一方、原発事故対応・震災復興事業の拠点として位置づけられる福島市内での事務所需要は高まりを見せつつあり、地価の下落幅は縮小傾向にある。

- ・いわき駅南地区

東日本大震災から約1年半を経過し、原発事故対応、津波被災地の復興事業が本格化するなか、ビジネスホテルは高い稼働率を保持し、飲食店舗を中心に売上高の増加が窺え、収益指標の改善が続いている。一方、商業地の取引は総じて低調であることから地価の底打ちとは言えないが、下落幅は縮小傾向にある。

6. 地価公示制度の基礎知識(連載) 第8回 「取引事例比較法(その3)」

前は「取引事例比較法(その2)」としまして事情補正及び時点修正についてご説明しましたが、今回は「取引事例比較法(その3)」としまして、地域要因の比較及び個別的要因の比較についてご説明いたします。

不動産鑑定評価基準では、地域要因の比較等について「取引価格は、取引事例に係る不動産の存する用途的地域の地域要因及び当該不動産の個別的要因を反映しているものであるから、取引事例に係る不動産が同一需給圏内の類似地域等に存するもの又は同一需給圏内の代替競争不動産である場合においては、近隣地域と当該事例に係る不動産の存する地域と地域要因の比較及び対象不動産と当該事例に係る不動産との個別的要因の比較を、取引事例に係る不動産が近隣地域に存するものである場合においては、対象不動産と当該事例に係る不動産との個別的要因の比較をそれぞれ行うものとする」ことを原則としたうえで、「地域要因及び個別的要因の比較については、それぞれの地域における個別的要因が標準的な土地を設定して行う方法がある」と規定しています。

地価公示の鑑定評価における取引事例比較法は、不動産鑑定士等が設定した標準的画地について取引事例との比準を行い、標準価格を求め、次に個別分析で査定した個別的要因の比較を行うことにより標準地の比準価格を査定します。

これは、取引事例に係る不動産及び対象不動産のそれぞれの地域における個別的要因が標準的な土地を設定して行う方法によるものです。

取引事例が同一需給圏内の類似地域等に存するものである場合と対象不動産が存する近隣地域に存する場合とに分けて、取引事例比較法の作業手順について以下のとおりに説明します。

(1) 取引事例が同一需給圏内の類似地域等に存する場合

取引事例が同一需給圏内の類似地域等に存する場合には、当該地域における標準的な土地を設定し、取引事例と設定した標準的な土地との間における個別的要因の格差比較を行い、事例地を当該地域の標準的な土地に合致したものに補正します。この作業を事例地の個別的要因の標準化補正といいます。

次に、当該地域における標準的な土地と標準宅地の存する近隣地域における標準的画地に係る地域要因の比較を行い地域格差を求めます。

この作業手順を各事例地について適用し、求められた各価格について調整を行った上で、標準的画地の比準価格を求めることとなります。

(2) 取引事例が標準宅地の存する近隣地域に存する場合

取引事例が標準地の存する近隣地域に存する場合には、取引事例と標準的画地間において個別的要因の標準化補正を行います。この標準化補正の結果、取引事例は標準的画地に合致したものに補正されたことになるため、取引事例が同一需給圏内の類似地域等に存する場合と異なり、地域要因比較は必要ありません。

したがって、近隣地域に存する取引事例は規範性があるものとされるので、事例の収集にあたっては、まず、標準宅地が存する近隣地域に存する取引事例から収集していくこととなります。

次回12月12日(水)に配信予定のメルマガ No. 15では、「収益還元法(その1)」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

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