

◆JREI復興メルマガ No.22◆◆=====

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25年3月27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. 総務省が平成24年度震災復興特別交付税交付額を決定
2. 国土交通省が「原発事故による母子避難者等に対する高速道路の無料措置」の実施を発表
3. 復興庁が宮城県岩沼市・石巻市、岩手県、岩手県釜石市から申請のあった復興推進計画を認定し、復興推進委員会（第8回）を開催
4. 宮城県が宮城の将来ビジョン・震災復興実施計画【平成24年度改訂版】を策定
5. 東京電力が農林漁業及び加工・流通業における風評被害の賠償の見直しを発表
6. 不動産鑑定評価の基礎知識（連載）第2回 「不動産鑑定評価の必要性」

=====

1. 総務省が平成24年度震災復興特別交付税交付額を決定

総務省は、3月22日(金)に東日本大震災による被災団体等に対して、地方交付税法附則第13条第1項の規定に基づき、平成24年度震災復興特別交付税の3月交付額として4,803億円を交付することをホームページに公表しました。

http://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/01zaisei02_02000074.html

この結果、平成24年度震災復興特別交付税額の総額は7,645億円となり、前年度に比べて▲6.0%の減額になります。

2. 国土交通省が「原発事故による母子避難者等に対する高速道路の無料措置」の実施を発表

国土交通省は、3月15日(金)に「原発事故による母子避難者等に対する高速道路の無料措置」をホームページに公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/road01_hh_000339.html

これは、原発事故発生時に福島県浜通り・中通り（原発事故による警戒区域等を除く）及び宮城県丸森町に居住しており、当該地域の外に避難して二重生活を強いられている母子避難者等を対象者とした高速道路の無料措置の実施をするもので、対象者の特定業務に係る市町村との調整完了後に、平成25年度予算成立を目途に開始し、当面、平成26年3月末までの予定です。

3. 復興庁が宮城県岩沼市・石巻市、岩手県、岩手県釜石市から申請のあった復興推進計画を認定し、復興推進委員会（第8回）を開催

復興庁は、3月26日(火)に、宮城県岩沼市・石巻市、岩手県、岩手県釜石市から申請のあった税制上の特例措置を講じる復興推進計画を認定しました。

各自治体に対して認定した内容は以下のとおりです。

宮城県岩沼市・石巻市（認定番号：宮城県第18～第20号）

http://www.reconstruction.go.jp/topics/25326_1.html

岩手県（認定番号：岩手県第2号）

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/000673.html>

岩手県釜石市（認定番号：岩手県第6号）

http://www.reconstruction.go.jp/topics/2526_1.html

また、3月26日(火)に第8回復興推進委員会が開催されました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/25326.html>

3月6日に復興推進委員会の委員として、伊藤 元重 東京大学大学院経済学研究科・経済学部教授が新委員長が任命され、3月26日に新委員のもとで第8回復興推進委員会が開催されました。この会合では、超高齢化社会対応のまちづくりなど、復興にむけた具体的な復興政策が提案されました。

今後のスケジュールとしましては、6月末を目途に、「新しい東北」の目指すべき姿について、中間的なとりまとめを行い、その後、政策の具体化に向けた検討を進め、25年度末を目途に、「新しい東北」について、提言を取りまとめる予定です。

4. 宮城県が宮城の将来ビジョン・震災復興実施計画【平成24年度改訂版】を策定

宮城県は3月25日(月)に、これまでの復興の進捗状況及び取組の見直しを踏まえ、被災地の課題に的確に対応するとともに、必要な時機に応じて着実に復興事業を推進するため、宮城県は復旧期の最終年度となる平成25年度に向けて実施計画を一部改訂し、新たな取組や目標指標などを取りまとめた「宮城の将来ビジョン・震災復興実施計画【平成24年度改訂版】」を策定し、ホームページに公表しました。

<http://www.pref.miyagi.jp/uploaded/attachment/203521.pdf>

目標指標としましては、「宮城の将来ビジョンの実現に向けた127の目標指標と併せて、震災復興に向けた50の目標指標を設定(例:災害公営住宅の整備戸数、災害廃棄物等処理率(県処理分)、基金事業における新規雇用者数(震災後)等)」としています。

5. 東京電力が農林漁業及び加工・流通業における風評被害の賠償の見直しを発表

東京電力は、3月25日(月)に福島第1原発事故による風評被害の損害賠償について、岩手県・宮城県の農産物を補償の対象として追加することを発表しました。

http://www.tepco.co.jp/cc/press/2013/1225818_5117.html

原子力損害賠償紛争審査会において決定された「東京電力株式会社福島第一、第二原子力発電所事故による原子力損害の範囲の判定等に関する中間指針」でまとめた追加指針を踏まえた対応となります。

6. 不動産鑑定評価の基礎知識(連載) 第2回 「不動産鑑定評価の必要性」

前は「不動産鑑定評価とは」について説明しましたが、今回は「不動産鑑定評価の必要性」についてご説明いたします。

(1) 不動産の財としての特性

土地は全ての経済活動及び人間生活にとって最も基礎的な土台ですが、一般の財と異なる次のような性質をもっています。不動産全般についても、このような土地としての特性を反映した性質を有しています。

- 土地は、埋立のような例外を除いて、新たに生産することが不可能であり、土地の総供給量は固定的です。しかし、土地の利用形態の転換は可能であり、ある特定の用途の土地の供給は長期的には可変的です。
- 土地は移動することができません。
- 土地は区分して利用されるが、どの土地も隣の土地と連携して互いに関連し合っています。このことはまた、個々の土地で営まれる経済活動(生産要素としての土地利用)において種々の外部効果が発生します。
- 土地が利用可能となるのは、道路・鉄道などの交通施設、上下水道・電力・ガス等の公益施設などの社会資本が存在するからで、社会資本が利用可能となってはじめて土地は経済的価値をもちます。
- 土地はそのおかれている位置によって用途的な性質を異にします。都心からの距離、交通施設、その他の都市施設の利用可能性及びそれらからの距離、その土地の歴史的・地理的条件や環境によって、その経済価値が異なることとなります。

(2) 不動産市場の特性 —市場メカニズムを阻害する要因—

土地は新たに供給(すなわち生産)することができないという本質的な特徴を持っています。

土地は一般の財のように、価格が上昇すれば新規に供給が生じるということはほとんどなく、不動産の所有者がどのような動機によって売り手として市場に現れてくるのかという問題にすぎません。所有者である売り手は、土地の価格が上昇したからといって、その不動産を売却しようとするケースは少なく、資金繰り・破産・納税等何らかの特別な理由による換金の必要性が生じないかぎり、多くの場合売り手として市場に現れることはありません。

このように制限された土地の供給(新たに生産できないということ)のために、土地建物から構成される不動産もその所在する場所ごとに個性をもち、同じ不動産は二つと存在しません。不動産には全く同じものが存在しないという性質が不動産の個別の価格に決定的な影響を与えます。

このように、「新たに生産できない」、そして「全く同じものが存在しない」という特性があるために、その情報にも不完全性が生じ、一般の財のような時価を形成する効率的な市場の成立は困難となります。

しかし、きわめて不完全でありながらも不動産には取引市場があり、どのような種類の不動産であるかによりその市場を異にすることとなります。

(3) 不動産鑑定評価の必要性

不動産鑑定評価基準には次のように述べられています。

「不動産の現実の取引価格等は、取引等の必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、しかもそれは個別的な事情に左右されがちなものであって、このような取引価格等から不動産の適正な価格を見出すことは一般の人には非常に困難である。したがって、不動産の適正な価格については専門家としての不動産鑑定士の鑑定評価活動が必要となるものである。」

次回4月10日(水)に配信予定のメルマガ No. 23では、「不動産鑑定評価制度」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 固定資産税評価研究会 情報配信担当

http://www.reinet.or.jp/?page_id=60

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