

◆JREI復興メルマガ No.23◆◆=====

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4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. 復興庁が平成25年度暫定予算概要を公表
2. 復興庁、厚生労働省、国土交通省が「東日本大震災に係る応急仮設住宅の供与期間の延長について」を發文
3. 復興庁が「原子力災害による風評被害を含む影響への対策パッケージ」を公表
4. 岩手県が復興実施計画の進捗状況を公表
5. 総務省が「災害に強い電子自治体に関する研究会（第5回）」を開催
6. 不動産鑑定評価の基礎知識（連載） 第3回 「不動産鑑定評価制度」

=====

1. 復興庁が平成25年度暫定予算概要を公表

復興庁が3月27日（水）に、平成25年度暫定予算の概要をホームページに公表しました。
http://www.reconstruction.go.jp/topics/25_11.html
これによると、以下の金額となっております。

- (1) 被災者支援：106億円
(主な事業)
 - 災害救助法による災害救助：74億円
 - 被災した学生への修学支援：18億円
- (2) まちの復旧・復興：3,317億円
(主な事業)
 - 災害復旧事業：2,213億円
 - 復興道路：554億円
 - 社会資本整備総合交付金（復興）：175億円
- (3) 産業の振興・雇用の確保：76億円
(主な事業)
 - 中小企業組合等共同施設等災害復旧事業：49億円
- (4) 原子力災害からの復興・再生：580億円
(主な事業)
 - 放射性物質により汚染された土壌等の除染：411億円
 - 放射性物質汚染廃棄物処理事業：93億円
 - 子ども元気復活交付金（福島定住等緊急支援交付金）：30億円

2. 復興庁、厚生労働省、国土交通省が「東日本大震災に係る応急仮設住宅の供与期間の延長について」を發文

復興庁、厚生労働省、国土交通省は4月2日（火）に各地方公共団体に「東日本大震災に係る応急仮設住宅の供与期間の延長について」を通知いたしました。

http://www.reconstruction.go.jp/topics/20130402_kasetujuutakuentyou.pdf

通知文によりますと「東日本大震災を受けて建築された建築基準法（昭和25年法律第201号）第85条第1項又は第2項に規定する応急仮設建築物である住宅については、特定行政庁の判断で存続期間の延長が可能なので、地域の実情を踏まえ、東日本大震災により建設した応急仮設住宅の供与期間を延長する必要がある場合は、災害救助担当主管部局において適切な対応をお願いいたします」とし、被災者の不安解消の観点から、応急仮設住宅の給与期間について、延長が可能である旨周知を呼びかけております。

3. 復興庁が「原子力災害による風評被害を含む影響への対策パッケージ」を公表

復興庁は4月2日（火）に、「原子力災害による風評被害を含む影響への対策パッケージ」を公表いたしました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/2542.html>

当該対策パッケージでは、「被災地域産の食品・農林水産物等の安全と消費者の信頼を確保するとともに、風評被害等の影響を受けている地域産業における新たな需要創出に向けた支援等を行う」として、

1. 放射性物質の確実な把握とコミュニケーションの強化
 - (1) 被災地産品の放射性物質検査の実施
 - (2) 空間線量等の環境放射線量の把握と公表
 - (3) 正確で分かりやすい情報提供等コミュニケーションの強化
2. 風評被害を受けた産業への支援
 - (1) 被災地産品の販路拡大、新商品開発等
 - (2) 国内外から被災地への誘客促進等

を挙げております。

具体的には、放射性物質の健康への影響等の情報提供や被災地への観光需要を増加させるため、復興イベントの開催等を行います。

4. 岩手県が復興実施計画の進捗状況を公表

岩手県が3月27日（水）に、平成25年3月における復興実施計画における主な取組の進捗状況をホームページに公表しました。

<http://www.pref.iwate.jp/view.rbz?cd=44790&ik=0&pn=14>

これによると、「安全」の確保」「暮らし」の再建」「なりわい」の再生」の3項目について、記載がされております。

- 「安全」の確保：がれき処理量、原発放射線影響対策事業、まちづくり計画策定状況、海岸保全施設整備事業等の進捗
- 「暮らし」の再建：災害復興公営住宅等整備事業、被災者住宅再建支援事業、緊急雇用創出事業等の進捗
- 「なりわい」の再生：共同利用漁船等復旧支援対策事業、水産業経営基盤、復旧支援事業、種苗生産施設の復旧・整備等の進捗

5. 総務省「が災害に強い電子自治体に関する研究会（第5回）」を開催

総務省が3月27日（水）に、「第5回 災害に強い電子自治体に関する研究会」を開催いたしました。

http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/kenkyu/denshi_jichi/02gyosei07_03000063.html

この検討経過によると、「東日本大震災や大規模なサイバー攻撃のような大災害が発生した場合、地方公共団体の業務継続を確保するとともに、地域住民に対して適切かつ迅速なサービスの提供が行われることが重要」として、地域における災害発生時のICT（情報通信技術）利活用に関する検討が行われております。

ここでの議論の結論としては、

- ・支援を求める側の情報発信力を高める取り組みが重要
 - ・情報の正確性や行政の関与度合いについて明確に示す仕組みが必要
 - ・情報の優先度などに応じた行政と民間等の役割分担について検討が必要
- とまとめられております。

6. 不動産鑑定評価の基礎知識（連載） 第3回 「不動産鑑定評価制度」

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

（1）不動産鑑定評価制度の概要

取引当事者等の主観的な見方や取引等の事情を排した不動産の適正な価格を求めるためには、十分に効率的であるとはいえない不動産市場の市場メカニズムについての体系的な知識や技術を体得した専門家の鑑定評価活動に依存せざるを得ません。

わが国においては、昭和30年代末に、高度成長による都市への急速な産業・人口の集中を背景とした土地・住宅問題に対応するために、不動産鑑定評価の専門家によって鑑定評価活動が担

われることによって、公共財としての性格を有する土地等の適正な価格の形成に資することを目的として、不動産鑑定業の登録制度、不動産鑑定士等の資格制度などを規定した「不動産の鑑定評価に関する法律」(昭和38年7月16日法律第152号)を中核とする不動産鑑定評価制度が創設されるとともに、土地の適正な価格に関する情報を社会一般に提供する仕組みである地価公示制度を規定した「地価公示法」(昭和44年6月23日法律第49号)が制定されました。

当時の立法主旨においては、地価高騰の原因として、需給両面の要因のほかに、土地特有の性格によって生ずる地価の合理的な形成の困難さがあり、特に適正な地価に関する情報不足が地価の合理的な形成を妨げ、はなはだしくこれを混乱させる原因となっているという認識のもとで、不動産鑑定評価制度の意義を土地特有の性格に起因する現実の地価決定の不合理性を極力排除して、地価形成の仕組みに合理性を与えようとする、いわば土地の流通対策というべきものであると指摘するとともに、公共用地の取得等における公正妥当な補償額の算定に資することを通じて、公共用地取得の適正化・円滑化をも意図するものであるとしています。

(2) 不動産の鑑定評価に関する法律

不動産の鑑定評価に関する法律は、同法第1条に規定されているとおり、「不動産の鑑定評価に関し、不動産鑑定士及び不動産鑑定業について必要な事項を定め、もつて土地等の適正な価格の形成に資すること」を目的としています。

前述のとおり、この法律は、「他人の求めに応じ報酬を得て、不動産の鑑定評価を業として行うこと」を規制しており、不動産の鑑定評価を業として行う場合には不動産鑑定業の登録が必要となります(同法第22条)。不動産鑑定業の登録のためには、事務所ごとに専任の不動産鑑定士を一人以上置くこと同法第35条)などの要件を満たさなければなりません。また、不動産鑑定士の資格制度も同法によって規定されており、不動産鑑定士の資格を取得するためには、不動産鑑定士試験への合格及び実務修習の修了といった要件を満たしたうえで、不動産鑑定士の登録を受ける必要があります(同法第15条)。

(3) 不動産鑑定評価基準

不動産鑑定評価制度において、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たって、その拠り所となる実質的かつ統一的な行為規範として、昭和39年に「不動産鑑定評価基準」(宅地審議会答申)が設定されました。この「不動産鑑定評価基準」は、通常の法令のような形式で制定されたものではありませんが、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たって、常に準拠すべきものであると位置付けられています。

「不動産鑑定評価基準」は平成14年に全部改正、平成19年及び平成21年に一部改正されています。

現行の不動産鑑定評価基準は、不動産鑑定評価全般にわたる実務指針である「総論」と不動産の種別及び類型に応じた評価手法等の具体的な指針である「各論」で構成されており、さらに、「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」が示されています。

次回4月24日(水)に配信予定のメルマガ No. 24では、「不動産鑑定評価基準」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