

◆JREI復興メルマガ No.24◆◆=====

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24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. 復興庁が住宅再建・復興まちづくりの加速化措置（第二弾）を公表
2. 復興庁が平成24年度予算（繰越分）における「箇所付け」を決定
3. 復興庁が宮城県及び県内10市町・岩手県・仙台市の復興推進計画を認定
4. 宮城県が災害公営住宅の整備状況について公表
5. 農林水産省が農業・漁業経営体の被災・経営再開状況を公表
6. 不動産鑑定評価の基礎知識（連載） 第4回 「不動産鑑定評価基準」

=====

---

### 1. 復興庁が住宅再建・復興まちづくりの加速化措置（第二弾）を公表

---

復興庁が4月9日（火）に、住宅再建・復興まちづくりの加速化措置（第二弾）をホームページで公表しました。

[http://www.reconstruction.go.jp/topics/20130409\\_kasokukasochi\\_2r.pdf](http://www.reconstruction.go.jp/topics/20130409_kasokukasochi_2r.pdf)

3月7日（木）に開催された復興推進会議において、住宅再建・復興まちづくりの加速化に向けた施策パッケージが公表されましたが、今般第二弾として、手続きの簡素化等の追加的な措置について取りまとめられました。これは、復旧事業が本格化し、住宅やまちづくり事業の着工段階を迎えている一方で、権利調整の不調、所有者の不明等により土地取得が困難となるケースが増える見込みがあることから策定されたものです。具体的には、以下のような項目が挙げられております。

#### 1. 手続きの簡素化

- (1) 防災集団移転促進事業における事業計画変更の簡素化（土地取得困難地の回避等）
  - (2) 土地収用手続きの効率化
  - (3) 財産管理制度の円滑な活用
  - (4) 所有者不明土地に係る手続きの円滑化
  - (5) 造成工事等の早期着手（埋蔵文化財関連）
- （所管省庁・・・（1）（2）（4）：国土交通省、（3）：法務省、（5）：国土交通省及び文化庁）

#### 2. その他の措置

設計労務単価の改訂

---

### 2. 復興庁が平成24年度予算（繰越分）における「箇所付け」を決定

---

復興庁が4月10日（水）に、平成24年度予算で復興庁に一括計上されたものについて、被災地の要望を踏まえたうえ、「箇所付け」を決定したとホームページで公表しました。

[http://www.reconstruction.go.jp/topics/post\\_194.html](http://www.reconstruction.go.jp/topics/post_194.html)

通知文によりますと、

1. 消防防災施設災害復旧事業として、消防用車両車庫、防火水槽等の消防防災施設等の整備に係る経費として計435百万円
2. 消防防災設備災害復旧事業として、救急自動車、消防団活動用資機材等の消防防災設備の整備に係る経費として計345百万円

を交付すると公表されております。

[http://www.reconstruction.go.jp/topics/20130410\\_soumu.pdf](http://www.reconstruction.go.jp/topics/20130410_soumu.pdf)

---

### 3. 復興庁が宮城県及び県内10市町・岩手県・仙台市の復興推進計画を認定

---

復興庁が4月12日（金）に、宮城県及び県内10市町・岩手県・仙台市から申請のあった復興推進計画を認定したとホームページで公表しました。

各自自治体に対して認定した内容は以下のとおりです。

○宮城県及び県内10市町（気仙沼市、名取市、多賀城市、東松島市、大崎市、亶理町、山元町、七ヶ浜町、女川町及び南三陸町）・・・認定番号：宮城第21号

[http://www.reconstruction.go.jp/topics/20130412\\_miyagi21.pdf](http://www.reconstruction.go.jp/topics/20130412_miyagi21.pdf)

地域住民の生活に必要な建築物が被災したため、これらが再建するまでの間、応急仮設建築物を活用すること等

○岩手県・・・認定番号：岩手第7号

[http://www.reconstruction.go.jp/topics/20130412\\_iwate7.pdf](http://www.reconstruction.go.jp/topics/20130412_iwate7.pdf)

県内での深刻な雇用情勢、産業被害に鑑み、地域において「暮らし」の再建や「なりわい」再生を図ることにより復興を推進すること

○仙台市・・・認定番号：宮城第22号

[http://www.reconstruction.go.jp/topics/20130412\\_miyagi22\\_01\\_honbun.pdf](http://www.reconstruction.go.jp/topics/20130412_miyagi22_01_honbun.pdf)

仙台市では震災後、交流人口が減少しており、雇用確保に影響が大きい。このため、集客施設の多い仙台港背後地において集客・交流拠点としての魅力を高め、もって雇用の確保・東北全体の集客・交流産業の早期復興に貢献すること

---

#### 4. 宮城県が災害公営住宅の整備状況について公表

---

宮城県は4月11日（木）に、3月31日現在の災害公営住宅の整備状況をホームページで公表しました。

<http://www.pref.miyagi.jp/uploaded/attachment/207144.pdf>

これによりますと、前回公表（2月28日現在）からの主な変更点は、仙台市では工事着手、工事完了となったのがそれぞれ1地区、公募買取による地区（17地区）が事業候補者決定（追加整備）、石巻市では設計着手となったのが3地区、工事完了となったのが1地区等となっています。

---

#### 5. 農林水産省が農業・漁業経営体の被災・経営再開状況を公表

---

農林水産省が4月17日（水）に、「東日本大震災による農業・漁業経営体の被災・経営再開状況（平成25年3月11日現在）」をホームページで公表しました。

この調査は、昨年にも行われたものです。

<http://www.maff.go.jp/j/press/tokei/census/130417.html>

これによりますと、東日本大震災による被害（津波被害を含む）を受けた農林水産業の経営体のうち、平成25年3月11日時点で営農・経営を再開している経営体は次のとおりとなっています。

##### ○農業

営農再開は27,800経営体（被害を受けた37,770経営体の74%）。

県ごとでは、岩手県で97%、宮城県で65%、福島県で58%の経営体が営農を再開しています。

なお、津波被害を受けた10,100経営体についてみると、5,070経営体（50%）が営農を再開しており、県ごとでは、岩手県で48%、宮城県で58%、福島県で20%の経営体が営農を再開しています。

##### ○漁業

経営再開は10,500経営体（被害を受けた13,200経営体の79%）。

県ごとでは、岩手県で84%、宮城県で71%、福島県で5%（うち試験操業3%）の経営体が再開しています。

---

#### 6. 不動産鑑定評価の基礎知識（連載） 第4回 「不動産鑑定評価基準」

---

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

##### （1）不動産鑑定評価基準制定の経緯

我が国においては、国や地方公共団体における課税評価や公共用地の取得、銀行等による担保評価、土地建物の取引に関連して鑑定評価が行われていたため、昭和38年の「不動産の鑑定評価に関する法律」制定時には既に鑑定評価の理論は高度に発達したものとなっていました。しかし、鑑定評価が標準的なものに統一されてはならず、同一の不動産についての鑑定評価額が、鑑定評価の主体によって大きく異なり、どれが正しい鑑定評価額なのかがわからないというような事態が見られました。

このような事態を解消し、鑑定評価の信頼性、実用性を確たるものとするため、不動産の鑑定評価を行うに当たっての拠り所となる基準を設定することが必要となりました。

そこで、建設大臣から諮問を受けた宅地制度審議会は昭和39年3月に「不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申」を出し、「不動産鑑定評価基準」が制定されました。

その後、平成2年、平成14年に改正されたのち、平成19年及び平成21年に一部改正され現在に至っています。

## (2) 不動産鑑定評価基準の構成と内容

現行の不動産鑑定評価基準は「第1部 総論」と「第2部 各論」の2部構成となっています。総論では大まかに、第1章で「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」として不動産の鑑定評価とは何か、鑑定評価の必要性は何かについて、第3章で「不動産の価格を形成する要因」について、第7章で「鑑定評価の方式」として、価格を求める鑑定評価の手法と、賃料を求める鑑定評価の手法について述べられています。特に第7章の「鑑定評価の手法」では、不動産の再調達に要する原価に着目した原価方式、不動産の取引事例・賃貸借等の事例に着目した比較方式、不動産から生み出される収益に着目した収益方式の3方式に基づき、価格を求める原価法、取引事例比較法、収益還元法の3手法について詳しく説明がされています。各論では、不動産の種類（更地、貸家及びその敷地等）ごとに具体的な手法の適用方法や重視すべき手法について説明がされています。例えば、更地の鑑定評価においては、取引事例比較法による比準価格と収益還元法による収益価格を関連づけ、再調達原価が把握できる場合には原価法による積算価格をも関連づけて決定し、対象不動産の規模が周辺の標準的な土地の規模と比べて大きい場合には、開発法による価格も比較考量して決定するとされています。なお、各論には平成21年の改正から「第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」が追加されました。

また、不動産鑑定評価基準を補足するものとして、「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」があり、実際に不動産の鑑定評価を行ううえで留意すべき点について具体的に記載されています。

## (3) 不動産鑑定評価書と不動産鑑定評価基準

上記のように、不動産鑑定評価基準は不動産鑑定評価を行うに当たっての拠り所となるものですので、「鑑定評価報告書」(注)について記載すべき項目についても述べられています。実際に鑑定評価書を読むうえでとても参考になる項目です。

(注) 不動産鑑定士が、所属する不動産鑑定業者に提出する報告書のこと、鑑定評価基準では「鑑定評価書の実質的な内容となるものである」と記載されています。

次回5月8日(水)に配信予定のメルマガ No. 25では、「不動産鑑定評価書」についてご紹介いたします。

---

### 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](http://www.reinet.or.jp/?page_id=60)

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