

◆JREI復興メルマガ No.26◆◆=====

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5月22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. 内閣府がNPO等の運営力強化を通じた復興支援事業を公表
2. 復興庁において第10回復興推進委員会を開催
3. 原子力災害対策本部が福島県双葉町における警戒区域を再編することを決定
4. 岩手県が復興意識調査の調査結果（速報）を公表
5. 宮城県が仙台空港及び空港周辺地域の将来像を公表
6. 弊所が公式Facebookホームページを開設
7. 不動産鑑定評価の基礎知識（連載） 第6回 「不動産鑑定評価に対する多様なニーズ」

=====

---

## 1. 内閣府がNPO等の運営力強化を通じた復興支援事業を公表

---

内閣府は5月16日（木）に「NPO等の運営力強化を通じた復興支援事業」についてホームページに公開しました。

<http://www5.cao.go.jp/keizai2/keizai-syakai/uneiryoku/index.html>

この事業は、岩手県、宮城県、福島県を対象に交付金を交付し、復興支援や被災者支援等を行う特定非営利活動法人等（以下「NPO法人等」）の基礎的能力強化を図るための取組や、NPO法人等による東日本大震災の被災地の復興等に向けた取組を支援することにより、高い運営力を有するNPO法人等を育成し、中長期的な被災地の復興や被災者の支援の促進を図ることを目的としています。

この事業に係る予算額は2.6億円、国費率は2/3以内となっており、助成対象事業は、学識経験者、NPO法人等、金融機関、税務・会計の専門家等から構成する審査委員会が選定することとされ、事業期間は平成25年度末までとなっています。

---

## 2. 復興庁において第10回復興推進委員会を開催

---

復興庁は、5月16日（木）に、第10回復興推進委員会（委員長：伊藤元重）を開催しました。そのなかで、「新しい東北」について3県（岩手・宮城・福島）へのヒアリング結果が公表されています。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/1025516.html>

---

## 3. 原子力災害対策本部が福島県双葉町における警戒区域を再編することを決定

---

政府の原子力災害対策本部（本部長・安倍晋三首相）は、5月7日（火）に第30回目の会議を開き、東京電力福島第1原発事故で全域が警戒区域になっている福島県双葉町を、帰還困難区域と避難指示解除準備区域に再編することを決定しました。

<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/genshiryoku/>

再編実施は5月28日（火）午前0時に行われ、これにより、再編後の双葉町は、居住人口の96%を占める地区が4年間は戻れない帰還困難区域に、4%が住んでいた北東部が除染後に帰還可能な避難指示解除準備区域にそれぞれ変わることとなります。

---

## 4. 岩手県が復興意識調査の調査結果（速報）を公表

---

岩手県は5月1日（水）に復興計画の進行管理の1ツールとして年1回実施する「復興意識調査」の調査結果（速報）を公表しました。

<http://www.pref.iwate.jp/view.rbz?cd=45387&ik=0&pnp=14>

主な項目の調査結果（沿岸部を抜粋）は下記のとおりです。

- ・今の生活全般の満足度  
「やや不満な状態にある」「不満な状態にある」の割合：40.8%

- ・今の生活の満足度の1年前との比較  
「どちらかといえば悪い方向に変化した」「悪い方向に変化した」の割合：29.0%
- ・岩手県全体の復旧・復興の実感  
「やや遅れていると感じる」「遅れていると感じる」の割合：65.0%
- ・お住まいの市町村の復旧・復興の実感  
「やや遅れていると感じる」「遅れていると感じる」の割合：57.5%
- ・現在の生活への震災の影響  
「やや影響を受けている」「影響を受けている」の割合：54.9%

また、施策別の復旧・復興の実感（県全域）については、

- ・重要度が高い項目として「医療機関等の機能回復」、
  - ・進捗への実感が低い項目として「住宅や宅地の供給」、
  - ・復興促進ニーズ度が高い項目として「住宅や宅地の供給」
- がそれぞれアンケート結果のトップとなっています。

## 5. 宮城県が仙台空港及び空港周辺地域の将来像を公表

宮城県は5月2日（木）に「仙台空港及び空港周辺地域の将来像～乗降客数600万人・貨物取扱量5万トンを目指して～」を公表しました。

<http://www.pref.miyagi.jp/site/fuken/syouraijou250329.html>

これは、震災からの復興のシンボルとして、また、国の空港経営改革の動きにあわせ、官民が共通の目的意識をもって仙台空港及び空港周辺地域の活性化を図るために「将来のあるべき姿」を作成したものです。

仙台空港は東北の発展を支える重要な交通拠点ですが、その乗降客数は平成18年度の339万人、貨物取扱量は平成12年度の2.4万トンをピークに年々減少傾向にあり、平成23年度は、それぞれ185万人、0.4万トンにまで大きく減少しています。

本将来像では、空港の民間運営委託の実現からおおむね30年後の目標指標として、乗降客数600万人・貨物取扱量5万トンを目指すとしています。

## 6. 弊所が公式Facebookホームページを開設

弊所は、5月2日（木）に一般財団法人への移行2周年を記念しまして、公式Facebookページを開設しました。

Facebookページ名：一般財団法人日本不動産研究所（JREI）

URL：<https://www.facebook.com/jrei.jp>

皆様に弊所を身近に感じていただくことを目的に、弊所の活動やニュースなどを写真入りで掲載しています。ぜひご覧下さい。

## 7. 不動産鑑定評価の基礎知識（連載） 第6回 「不動産鑑定評価に対する多様なニーズ」

前回は「不動産鑑定評価書」について説明しましたが、今回は「不動産鑑定評価に対する多様なニーズ」についてご説明いたします。

地価公示等の公的土地評価以外にも、法令によって不動産鑑定評価が用いられる場合があります。例えば、会社法において、不動産を現物出資する場合には、その不動産の価額は不動産鑑定士の鑑定評価に基づいて決定するものとされ、また、抵当証券法では抵当証券を発行する場合には担保の十分性を証明する手段として不動産鑑定評価書が用いられます。

そのほかにも不動産鑑定評価は社会一般の多様なニーズに対応しています。ここにそれらのニーズの一例を紹介します。

◇売買などの取引における価格の判断資料として

売買、交換のほか、賃貸借などの不動産の取引において、あらかじめ適正な価格についての資料として不動産鑑定評価書を用意しておけば、相手方から提示される金額や条件の妥当性を判断するための材料となります。また、取引交渉において、価格についての双方の主張が対立したような場合にも、不動産鑑定評価を依頼することによって専門家の客観的な意見を得て、問題解決

に役立てることができます。

◇公共用地の取得に伴う損失補償額の算定根拠として

公共用地を取得する場合には、用地対策連絡会が決定した「公共用地の取得に伴う損失補償基準」において、取得する土地の正常な取引価格をもって補償するものとされています。同補償基準に付属する「土地評価事務処理要領」においては、土地の正常な取引価格を算定する方法及び手続が定められていますが、そこでは土地の評価は原則として標準地比準評価法によって行うものとされ、標準地の評価は原則として不動産鑑定業者の鑑定評価を求めることになっています。

◇不動産の証券化や不動産投資信託の目的で取得する場合の不動産の価格の判断資料として

不動産の投資法人、投資信託又は特定目的会社に係る特定資産としての不動産の取得又は保有期間中の価格の調査等において、その不動産の価格を把握する際の参考として不動産鑑定評価書が活用されています。

◇現物出資や財産引受の目的である財産価格の証明

会社法第28条の規定による株式会社の変態設立で、現物出資や財産引受の目的である不動産についての価格証明は、不動産鑑定士による鑑定評価を受けることが有用なため、不動産鑑定評価書が活用されています。

◇減損会計における正味売却価額の時価として

減損会計における不動産の正味売却価額の時価を求める場合に、不動産鑑定評価額が合理的に算定された価額として用いられます。

次回6月12日(水)に配信予定のメルマガ No. 27では、「不動産鑑定評価の手順」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=60](http://www.reinet.or.jp/?page_id=60)

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