

◆JREI復興メルマガ No.21◆◆=====

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13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. 東日本大震災二周年追悼式
 2. 東日本大震災2周年シンポジウム
 3. 総務省地方税法の一部を改正する法律案・地方交付税法及び特別会計に関する法律の一部を改正する法律案
 4. 国土交通省「宅地の液状化被害可能性判定に係る技術指針（案）」
 5. 国土交通省「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律案について」
 6. 国土交通省「原発事故による避難者に対する高速道路の無料措置4月以降の取扱いについて」
 7. 復興庁が「復興交付金の交付可能額通知（第5回目）について」を公表
 8. 復興推進会議（第7回）と原子力災害対策本部（第29回）の合同会合を開催
 9. 不動産鑑定評価の基礎知識（連載） 第1回 「不動産鑑定評価とは」
- =====

1. 東日本大震災二周年追悼式

東日本大震災より2年、政府主催により平成25年3月11日（月）、国立劇場において、天皇皇后両陛下の御臨席のもとに、各界代表の参加を得て実施されました。

http://www.kantei.go.jp/jp/96_abe/actions/201303/11tsuito.html

東日本大震災二周年追悼式 内閣総理大臣式辞

http://www.kantei.go.jp/jp/96_abe/statement/2013/0311siki_ji.html

2. 日本建築学会「東日本大震災2周年シンポジウム」

日本建築学会主催で3月27日（水）～3月29日（金）に、「東日本大震災2周年シンポジウム」が東京都の建築会館にて開催されます。

<http://www.aij.or.jp/jpn/symposium/2012/20130327.pdf>

3月27日「東日本大震災復旧復興支援の課題と行動方針—東日本大震災復旧復興活動支援調査研究助成プログラム報告会」

3月28日「特別企画「建築関連団体災害対策連絡会（10団体）報告会」

3. 総務省「地方税法の一部を改正する法律案」「地方交付税法及び特別会計に関する法律の一部を改正する法律案」を発表

地方税法の一部を改正する法律案が、3月5日（火）に公表されました。

http://www.soumu.go.jp/menu_hourei/k_houan.html

「地方税法の一部を改正する法律案」

東日本大震災に係る津波により甚大な被害を受けた区域のうち、市町村長が指定する区域における土地及び家屋に係る固定資産税等の課税免除等を1年延長（平成25年度）。

首都直下地震・南海トラフ地震に備えた駅、路線の耐震補強工事により取得した償却資産に係る固定資産税の課税標準の特例措置を創設（平成25年度～平成26年度）。

「地方交付税法及び特別会計に関する法律の一部を改正する法律案」

復旧・復興事業の地方負担分、地方税の減収分等を全額措置するため、震災復興特別交付税を6,053億円確保

4. 国土交通省「宅地の液状化被害可能性判定に係る技術指針（案）」

中地震発生時に懸念される地盤の液状化現象に対し、戸建て住宅地の液状化被害の可能性を判定することを目的としたもので、液状化被害可能性の判定は、以下の（Ⅰ）～（Ⅲ）の手順で行うものとする。

- （Ⅰ）一次判定：地形データ等の既存資料等により、二次判定の要否を判定
- （Ⅱ）二次判定：地盤調査結果に基づき、顕著な被害の可能性を3ランクで判定
- （Ⅲ）三次判定：必要に応じて詳細な調査・解析により、顕著な被害の可能性を3ランクで判定

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi06_hh_000008.html

5. 国土交通省「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律案について」

改正の概要

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000388.html

- （1）不特定かつ多数の者が利用する大規模な建築物等に対する耐震診断の義務付け
不特定かつ多数の者が利用する大規模な建築物、大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物等の所有者は、耐震診断を行い、その結果を一定の期限までに所管行政庁に報告しなければならないこととする。
- （2）耐震診断及び耐震改修の努力義務の対象となる建築物の範囲の拡大
耐震診断及び耐震改修を行う努力義務が課せられる建築物の範囲を拡大し、現行の建築基準法の耐震関係規定に適合しない全ての建築物を対象とすることとする。
- （3）耐震改修計画の認定基準の緩和による増築及び改築の範囲の拡大並びに認定に係る建築物の容積率及び建ぺい率の特例措置の創設
所管行政庁が建築物の耐震改修の計画を認定することができる増築及び改築の範囲を拡大するとともに、増築に係る容積率及び建ぺい率の特例を講じることとする。
- （4）建築物の地震に対する安全性に係る認定制度の創設
建築物の地震に対する安全性に係る認定制度を創設し、当該認定を受けた建築物の所有者は、当該建築物等にその旨の表示を付することができることとする。
- （5）区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定制度の創設
区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定制度を創設し、当該認定を受けた区分所有建築物については、区分所有者の集会の決議（過半数）により耐震改修を行うことができることとする。

6. 国土交通省「原発事故による避難者に対する高速道路の無料措置4月以降の取扱いについて」

平成24年4月1日より、原発事故により政府として避難を指示又は勧奨している区域等にお住まいであった避難者の一時帰宅等の生活再建に向けた移動を支援する目的で、平成25年3月31日（日）までの間、高速道路の無料措置を実施しているところですが、当面、平成26年3月31日（月）まで延長する予定です。

継続期間平成25年4月1日（月）0:00 ～ 平成26年3月31日（月）24:00

http://www.mlit.go.jp/report/press/road01_hh_000335.html

7. 復興庁が「復興交付金の交付可能額通知（第5回目）について」を公表

復興庁は、3月8日（金）に第5回目の復興交付金の交付可能額を通知しました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/2538.html>

第5回提出された交付金事業計画に対して行う交付可能額は、4県及び8県の72市町村に対して、事業費が約2,540億円、国費が約1,998億円と通知されました。県別では、岩手県が事業費約510億円、国費約407億円、宮城県が事業費約1,658億円、国費約1,307億円、福島県が事業費約349億円、国費約267億円となっています。

事業別では、防災集団移転促進事業は6市町村に約327億円、災害公営住宅整備事業は21市町村に約535億円となっています。

また、同日に「福島復興再生特別措置法の一部を改正する法律案」が閣議決定され、復興庁のホームページに法律案の概要等が公表されました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/000783.html>

この法律案は、福島の復興及び再生を一層推進するため、生活拠点形成交付金を創設するとともに、国による公共事業の代行及び生活環境整備事業の実施区域の拡充、避難解除区域における税制優遇措置の対象拡充等を行うことを趣旨としています。

8. 復興推進会議（第7回）と原子力災害対策本部（第29回）の合同会合を開催

3月7日(木)に復興推進会議（第7回）と原子力災害対策本部（第29回）が首相官邸で開催され、会議資料等がホームページに公表されました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/72537.html>

この会合では、「福島復興の加速化について」と「住宅再建・復興まちづくりの加速化等について」について検討がされました。

- (1) 福島復興の加速化につきましては、以下の4点について検討が行われました。
- ・ 葛尾村、富岡町及び浪江町等における避難指示区域及び警戒区域の見直しについて（案）
 - ・ 早期帰還・定住プランについて
 - ・ 東京電力福島第一原子力発電所廃炉対策推進会議の開催結果について
 - ・ 帰還困難区域における除染モデル実証事業の実施について
- また、「住宅再建・復興まちづくりの加速化等について」としまして、以下の2点について検討が行われました。
- ・ 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について
 - ・ 復興交付金の運用の柔軟化について
- (2) 住宅再建・復興まちづくりの加速化等につきましては、「住まいの復興工程表」としまして、平成27年度までの災害公営住宅の整備に係る進捗見込み(戸数)を岩手県では概ね5,100戸、宮城県では概ね11,200戸、福島県では概ね2,900戸の合計19,200戸としています。

また、「実現および加速化のための主な措置」につきましては、以下のとおりあげられています。

- 用地取得の迅速化
 - ・ 自治体に対し関係省庁・県の専門家による実務支援チームの始動（平成25年3月4日）
 - ・ 収用手続き審査期間の短縮（3ヶ月→2ヶ月程度） など
- 埋蔵文化財発掘調査の簡素化・迅速化
 - ・ 全国から発掘担当者を派遣（32名（平成24年10月）→60名体制（平成25年4月～）へ拡充） など
- 人員不足対策<技術者・技能者の確保>
 - ・ 被災地と被災地以外の建設企業が共同する復興JVの導入
 - ・ 発注ロットの大型化など
- 資材不足対策<生コン、砂>
 - ・ 公共による公共事業専用プラントの新設（宮古・釜石地区において国が設置）
 - ・ 原材料の資材を地域外から調達など
- 発注者支援
 - ・ 全国の自治体からの更なる職員派遣（約1,800人派遣中（平成25年2月））
 - ・ 民間企業等の人材の活用促進のための財政措置拡充及び採用手続の周知（平成25年3月）
 - ・ 複数地区の設計業務と工事を一括して発注するCM方式の導入など
- 適正な契約価格
 - ・ 年1回設定している労務単価の年度途中で改訂など

さらに、「復興交付金の運用の柔軟化について」としまして、復興のステージが高まり、被災地から様々な要望がなされていることを踏まえ、復興交付金の運用の柔軟化により復興を加速化させるとしています。

根本復興大臣は、3月8日(金)の記者会見のなかで、「具体的には、まず基幹事業の採択の範囲を拡大し、津波復興拠点における防災拠点施設、防集跡地における公園整備や漁業集落の嵩上げ、農業関連機械・観光施設にも新たに対応」としています。

9. 不動産鑑定評価の基礎知識（連載） 第1回 「不動産鑑定評価とは」

前回までは「地価公示制度の基礎知識」について連載しましたが、今回からは「不動産鑑定評価の基礎知識」について連載をいたします。

まず第1回目としまして、今回は「不動産鑑定評価とは」についてご説明いたします。

不動産鑑定評価とは、「土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示すること」（不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項）です。

つまり、不動産の鑑定評価は不動産の経済価値を金銭に見積もる行為全般を指します。

ですから、取引当事者が取引の対象となっている不動産について主観的に値付けをすることや、宅地建物取引業者が取引の仲介等の一連の業務のなかで売買価格等を設定するために価格査定を行ったり、顧客に対し値付けに関してアドバイスすることがありますが、これらも広い意味では不動産の評価であるといえます。

ただし、不動産の鑑定評価に関する法律では、これら仲介等における価格査定や建築士の建物価格査定等は、不動産の鑑定評価からは除外され、「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」が「不動産鑑定業」と定義され、不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む以下同様。）以外の者が鑑定評価を行ってはならないとされています。

また、不動産鑑定士が準拠すべき不動産鑑定評価の実務指針である不動産鑑定評価基準では、不動産の鑑定評価について、「不動産の鑑定評価は、その対象である不動産の経済価値を判定し、これを貨幣額をもって表示することである。それは、この社会における一連の価格秩序の中で、その不動産の価格及び賃料がどのような所に位するかを指摘することであって、…高度な知識と豊富な経験及び的確な判断力を持ち、さらに、これらが有機的かつ総合的に発揮できる練達堪能な専門家によってなされるとき、初めて合理的であって、客観的に論証できるものとなる」と指摘しています。

さらに詳しく不動産鑑定評価を定義するならば、「一般の商品の価格が自由なプライス・メカニズムの下で形成されるのに対し、不動産は個別性が強く、取引市場も局限されているので、自由なプライス・メカニズムが成立し難い。不動産、特に土地の適正な価格を求めようとすれば、合理的な市場の価格形成機能に代わって不動産の適正な価格を判定する作業が必要となる。

このような意味で、不動産の鑑定評価とは合理的な市場があったならばそこで形成されるであろう正常な市場価値を表示する価格を不動産鑑定士が的確に把握することを中心とする作業である」（日本不動産研究所編「不動産用語辞典第7版」）といえます。

次回3月27日（水）に配信予定のメルマガ No. 22では、「不動産鑑定評価の必要性」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