

◆JREI復興メルマガ No.25◆◆=====◆◆平成25年5月8日◆◆  
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8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. 第9回復興推進委員会が開催
2. 復興庁が「鶴住居川・片岸海岸の防潮堤事業をモデルケースとする用地取得の迅速化の取組について」を公表
3. 「住まいの復興工程表」が掲載
4. 全国市長会が「東日本大震災に係る被災市町村に対する職員の派遣決定状況について」を公表
5. 福島県が「平成23年度 福島県県民経済計算(早期推計)」を公表
6. 不動産鑑定評価の基礎知識(連載) 第5回 「不動産鑑定評価書」

---

## 1. 第9回復興推進委員会が開催

復興庁は4月25日(木)に「第9回復興推進委員会」を開催し、配付資料等をホームページに公表しました。

<http://www.reconstruction.go.jp/topics/925425.html>

議事のうち、「新しい東北の創造に向けた共通課題について」では、今後の復興に向けた現状と共通課題が挙げられ、これらの課題を踏まえた検討の方向(案)が以下のとおり挙げられています。

### 1. 現状と共通課題

- (1) 人材不足・リソース(ネットワーク・資金)不足
- (2) ボランティア活動や民間企業による復興支援の課題
- (3) 公的な主体と民間企業やNPOなどの主体との連携強化

### 2. 検討の方向性(案)

- 「新しい東北」の担い手の発見・育成に向けた効果的な取組みの検討。被災地域の事業者の再建と共に、新たな起業者を呼び込む仕組みの構築。  
喪失した事業活動を再生するために必要な民間事業者、投資資金、それを支える様々なネットワークの構築。
- 企業や財団等の公益的ファンドの有効活用・規模拡大に向けた仕組みづくり。被災地の遊休資産の活用策の検討。
- 民間企業による被災市町村等への人的派遣等の拡充に向けた、官民一体となった復興人材派遣のためのプラットフォームの構築。

---

## 2. 復興庁が「鶴住居川・片岸海岸の防潮堤事業をモデルケースとする用地取得の迅速化の取組について」を公表

復興庁は4月26日(木)に「鶴住居川・片岸海岸の防潮堤事業をモデルケースとする用地取得の迅速化の取組について」を公表しました。

[http://www.reconstruction.go.jp/topics/post\\_203.html](http://www.reconstruction.go.jp/topics/post_203.html)

これは被災地復興に向けた用地取得に係る具体的な課題の解決策を実地に検討する観点から、所有者の居所の不明など用地取得に伴う課題を抱える岩手県釜石市内の防潮堤事業をモデルケースとして選定し、復興庁、法務省、国交省による連携チームにおいて、用地取得の迅速化に取り組んできたところ、その成果等をとりまとめたものです。

この中で主な成果として下記のような内容が挙げられています。

1. 所有者が不明の土地への対応(土地収用制度)
  - 事前準備による、事業認定申請書類作成の迅速化
  - 「住宅再建・復興まちづくりの加速化措置(第2弾)」公表による、各種手続簡素化
  - 土地収用法に基づく説明会開催の前倒し
  - 事業認定告示後、速やかな収用裁決の申請
2. 所有者の居所が不明の土地への対応(財産管理制度)
  - 震災を原因とする所在不明の場合の手続簡素化、家庭裁判所の態勢整備、相談窓口の周知
  - 相続財産管理人制度及び不在者財産管理人制度の活用
3. 相続人多数の土地等への対応(権利者調査の外注促進)
  - 国土交通省から県に外注ノウハウ(仕様書・積算基準)等を提供

4. 土地の境界への対応（実務対応）  
→県が権利者に説明の上、法務局に滅失登記を申請予定
5. 浸水地の測量（実務対応）  
→法務局登記官が浸水地を現地確認。一定の要件の下、分筆の登記嘱託がされたときは登記できる運用を法務局・地方法務局に周知
6. 浸水地の土地評価（実務対応）  
→国交省から情報提供。県が県不動産鑑定士協会と連携して対応

---

### 3. 「住まいの復興工程表」が掲載

---

復興庁は4月26日（木）に「住まいの復興工程表」（平成25年3月末現在）をホームページに掲載しました。

[http://www.reconstruction.go.jp/topics/post\\_201.html](http://www.reconstruction.go.jp/topics/post_201.html)

「住まいの復興工程表」とは、市町村のそれぞれの地区における住宅関係事業（土地区画整理事業、防災集団移転促進事業、漁業集落防災機能強化事業、災害公営住宅整備事業）の進捗状況と供給見込みを表示したもので、被災者の方々に対し生活再建に向けた見通しを提示するとともに、各地区の実情に応じて事業のスピードアップを図ることを目的としたものです。

県別の供給進捗率及び面整備事業による整備時期が確定した民間住宅等用地の割合は以下のとおりです。

○民間住宅等用地供給進捗率（平成25年度）

- ・岩手県…11%
- ・宮城県…5%
- ・福島県…原子力災害により計画戸数等が未確定のため不詳

○災害公営住宅供給進捗率（平成25年度）

- ・岩手県…15%
- ・宮城県…15%
- ・福島県…原子力災害により計画戸数等が未確定のため不詳

○整備時期が確定した民間住宅等用地

- ・岩手県…89.6%
- ・宮城県…72.6%
- ・福島県…93.7%

---

### 4. 全国市長会が「東日本大震災に係る被災市町村に対する職員の派遣決定状況について」を公表

---

全国市長会は4月24日（水）に「東日本大震災に係る被災市町村に対する職員の派遣決定状況について」（平成25年4月1日現在）を公表しました。

[http://www.mayors.or.jp/p\\_saigaihonbu/2013/04/250424hakenjoukyou.php](http://www.mayors.or.jp/p_saigaihonbu/2013/04/250424hakenjoukyou.php)

全国市長会と全国町村会、総務省及び被災県の協力による、東日本大震災に係る被災市町村に対する職員の派遣状況（平成25年4月1日時点）は、県別では以下のとおりで、前年と比較して岩手県及び宮城県では増加、福島県及び千葉県では減少となっています。

○平成25年度中長期的派遣（増減率）

- ・岩手県…125人（+48.8%）
- ・宮城県…309人（+15.7%）
- ・福島県…78人（-25.7%）
- ・千葉県…0人（-100%）

---

### 5. 福島県が「平成23年度 福島県県民経済計算（早期推計）」を公表

---

福島県は4月26日（木）に「平成23年度福島県県民経済計算（早期推計）」を公表しました。

[http://wwwcms.pref.fukushima.jp/pcp\\_portal/PortalServlet?DISPLAY\\_ID=DIRECT&NEXT\\_DISPLAY\\_ID=U000004&CONTENTS\\_ID=17613](http://wwwcms.pref.fukushima.jp/pcp_portal/PortalServlet?DISPLAY_ID=DIRECT&NEXT_DISPLAY_ID=U000004&CONTENTS_ID=17613)

平成23年度の国内の経済成長率は、名目で△1.4%と2年ぶりのマイナス、実質で0.3%と2年連続のプラスとなりました。

これに対して福島県は、大震災の被害及び原子力発電所事故に伴う避難指示により多大な影響を受けたことから、電気・ガス・水道業を筆頭に、製造業や農林水産業など多くの産業で総生産が大幅に減少しています。

県内の経済成長率は、名目で△9.8%、実質で△9.0%とそれぞれ2年ぶりのマイナスとなり、名目、実質ともに過去最大の減少幅となっています。

1人当たり県民所得は241万円と2年ぶりに前年度の水準を下回り、国を100とした所得水準は88.8と前年度を5.2ポイント下回りました。

---

## 6. 不動産鑑定評価の基礎知識（連載） 第5回 「不動産鑑定評価書」

---

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

### （1）鑑定評価報告書と鑑定評価書の関係性

鑑定評価報告書は、前回ご説明した不動産鑑定評価基準の手順に基づいて作成されるものです。それは、不動産鑑定士が鑑定評価の成果を記載した文書で、鑑定評価の基本的事項、鑑定評価額、同決定の事由を記述して、自らの判断と意見を表明し、その責任を明らかにすることを目的とするものです。

一方、鑑定評価書も同様に、鑑定評価の成果を記載した文書ですが、これは、不動産の鑑定評価に関する法律第39条に基づき、不動産鑑定業者から依頼者に対して交付される文書で、鑑定評価額その他国土交通省令で定める事項が記載されたものです。

すなわち、鑑定評価報告書は、鑑定評価を行った不動産鑑定士がその成果を自らの属する不動産鑑定業者に報告する文書で、当該業者が不動産鑑定業者が依頼者に発行する鑑定評価書の実質的な内容となるものです。

### （2）不動産の鑑定評価に関する法律における鑑定評価書

不動産の鑑定評価に関する法律においては、『不動産鑑定業者は、不動産の鑑定評価の依頼者に、鑑定評価額その他国土交通省令で定める事項を記載した鑑定評価書を交付しなければならない。』とされており、『鑑定評価書には、その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士がその資格を表示して署名押印しなければならない。』とされています。また、同法施行令においては、上記の国土交通省で定める事項として、以下の項目が挙げられています。

- その不動産の鑑定評価の対象となった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（以下「対象不動産等」という。）の表示
- 依頼目的その他その不動産の鑑定評価の条件となった事項
- 対象不動産等について、鑑定法価額の決定の基準とした年月日及びその不動産の鑑定評価を行った年月日
- 鑑定評価額の決定の理由の要旨
- その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の対象不動産等に関する利害関係又は対象不動産等に関し利害関係を有するものとの縁故若しくは特別の利害関係の有無及びその内容

なお、実際の鑑定評価書においては、以下に述べるより具体的な項目（鑑定評価報告書と同様の記載）がなされることとなります。

### （3）鑑定評価報告書における記載事項

1. 「基準総論」による鑑定評価報告書の記載事項
  - 鑑定評価額及び価格又は賃料の種類
  - 鑑定評価の条件
  - 対象不動産の所在、地番、地目、家屋番号、構造、用途、数量等及び対象不動産に係る権利の種類
  - 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格又は賃料の種類との関連
  - 価格時点及び鑑定評価を行った年月日ならびに実査日
  - 鑑定評価額の決定の理由の要旨
  - 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲
  - 関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者に係る利害関係等
  - 関与不動産鑑定士の氏名
  - 依頼者及び鑑定評価書が依頼者以外に提出される場合における当該提出先の氏名又は名称
2. 「基準各論第3章」による鑑定評価報告書の記載事項
  - 基準各論第3章を適用した鑑定評価報告書であること
  - 確認事項の記録

- 証券化対象不動産の鑑定評価の依頼目的及び依頼が必要となった背景等並びに依頼者と証券化関係者との関係に関する事項
- 実地調査に関する事項
- エンジニアリング・レポートの取扱いと不動産鑑定士が行う調査に関する事項
- DCF法の適用過程等の明確化及び収益費用項目の統一等に関する事項

次回5月22日(水)に配信予定のメルマガ No. 26では、「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。

---

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=9046](http://www.reinet.or.jp/?page_id=9046)  
[TEL] 03-3503-5341 [FAX] 03-3503-4550