

かんでい、 CHIBA vol. 24

創立
25周年記念
特集号



- 平成 28 年千葉県地価調査の概要
- 創立 25 周年特集（自然災害と防災）

- 「千葉県不動産市場動向に関するアンケート調査」の時系列分析
- 日本遺産

かんてい CHIBA vol. 24

公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会

C O N T E N T S

ご挨拶：協会創立 25 周年によせて

公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会会長	増間 真一 …………… 2
千葉県県土整備部長	野田 勝 …………… 3
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会長	熊倉 隆治 …………… 4

平成 28 年千葉県地価調査の概要

佐藤 元彦 …………… 6

創立 25 周年特集（自然災害と防災）

・千葉県の自然災害に備える心構え	丸山 喜久 …………… 16
・命を守るそなえ（備え・具え・供え）	佐藤 修 …………… 21
・南房総市の震災の歴史と取り組み	橘 英雄 …………… 29
・地盤と絆を強くする浦安市	小畑 昌也 …………… 31
・我孫子市布佐東部地区 魅力的な町づくり	木下 浩二 …………… 33
・自治体の防災対策 鎌ヶ谷市	源 正人 …………… 35
・津波被害の旭市、広域的な防災体制目指す	伊藤 重夫 …………… 37

実務ノート

「千葉県不動産市場動向に関するアンケート調査」の 時系列分析	調査研究委員会 …… 39
北総四都市江戸紀行・江戸を感じる北総の町並み	広報委員会 …………… 47

会員寄稿

SUSTAINABLE DEVELOPMENT in JAPAN	Tadao Furusawa …… 53
橘先生を偲んで	古沢 忠男 …………… 61
巡礼記（4 年目と雑感）	植草 文雄 …………… 62

新規開業&新入会員紹介

加納 成俊 …………… 70
菊地 敦雄 …………… 71
蒲原 茂明 …………… 72
小川 哲也 …………… 73
遠藤 哲弥 …………… 74

市町村紹介 — 柏市 —

池田 孝 …………… 75

無料相談会のご紹介

…………… 79

協会概要

…………… 80

不動産鑑定士業務の案内

…………… 81

協会会員（業者）名簿

…………… 82

編集後記

…………… 88

公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会
会長 増間 真一



「かんていCHIBA」平成28年版の発行にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当士協会は平成25年4月に千葉県知事の認可を受けて社団法人から公益社団法人に移行し、専門性を活かしつつ一層公益の事業を推進する団体に生まれ変わり4年目となりました。また平成3年10月に社団法人を設立し、この度25周年を迎えることが出来ました。これもひとえに各界皆様のご支援の賜物と心から御礼申し上げます。

不動産鑑定士は、社会情勢や地域の環境など諸条件を考慮して不動産の適正な価格や賃料を判断する唯一の資格者であります。また不動産に係る豊富な知識と実務経験を活かして物件調査・市場価格などの隣接業務のほか、不動産の利用に関するコンサルティングなどの周辺業務も行っております。

千葉県内のほとんどの不動産鑑定士から構成される当士協会は、国民生活の基盤となる不動産について、適正な価格の形成に資することを目的とする不動産鑑定評価制度の維持・発展及び業務の進歩・改善を図るとともに、その制度を担う不動産鑑定士の品位の保持及び資質の向上に努め、土地等の適正な価格の形成、合理的な利用促進に寄与することにより、県民生活の安定向上及び県土の健全かつ均衡ある発展に貢献することを目的としております。

一般県民を対象とした常設の無料相談所に加え、毎年春に県内3市、秋に県内8市において

無料相談会を実施しております。地価水準はもとより空き家問題など様々な不動産に関するご相談に応じておりますので、是非ともご利用いただきたいと思います。不動産市場動向アンケートやシンポジウムなどの実施も計画しております。

また、当士協会は、各公的な評価において組織的に連絡調整を行える県内唯一の団体でもあり、このような組織作り・検討会の設置なども実施しております。

当士協会に属する不動産鑑定士の業務としては、国土交通省による地価公示、県による地価調査、公共用地の取得・払い下げ、相続税路線価敷設のための評価、固定資産税標準宅地評価、裁判所等による評価などの公的・準公的な評価に加え、民間においても不動産を売買・交換するとき、相続などで適正な価格が必要なおとき、不動産を担保にするとき、共同ビルの権利調整のときなど様々な局面で皆様のお役に立っております。

時代のニーズは日々刻々と変化し、かつ複雑多岐になっておりますので、会員一同、これからも研鑽を重ね、皆様のお役に立ち、頼りになる不動産の専門家とし努力精進して参る所存でございます。

今後とも不動産鑑定評価制度と当士協会に関して、皆様の深いご理解とご支援をお願い申し上げます。



千葉県県土整備部長
野田 勝

「かんていCHIBA」平成28年度版の発行にあたり、ご挨拶申し上げます。

貴協会は、平成3年に社団法人として設立され、本年で設立25周年の節目の年を迎えられることとなりました。誠におめでとうございます。

平成25年4月1日からは「公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会」として新たにスタートされ、不動産鑑定評価制度の維持・発展を通じ、県民生活の安定・向上及び県土の健全かつ均衡ある発展に、これまで以上にご尽力されているところです。また、地価調査及び地価公示に係る調査業務の受託など県行政と密接に係る活動のほか、不動産鑑定評価に係る研修会の開催や、県民向けの不動産に関する無料相談会の実施など、不動産知識の普及・啓発にも努められており、その功績は誠に多大なものがあります。

これまでの貴協会及び会員各位のご努力とご功績に対し、改めて深く敬意を表します。

さて、昨年6月には圏央道（首都圏中央自動車連絡道）の神崎・大栄間の開通により、東関東自動車道と常磐自動車道が直接つながる広域ネットワークが誕生し、成田空港の利便性も飛躍的に向上しました。現在、大栄・横芝間にお

いて用地取得を実施しており、事業は着実に進展しています。また、外環道（東京外かく環状道路）の千葉県区間についても、平成29年度の開通に向けて、現在、事業が急ピッチで進められているところです。

これらの事業を円滑に進めていくためにも、不動産価格の動向を的確に把握することが重要であります。現在、地価の上昇が県内都市部だけでなく近郊都市へも拡がりつつあります。4年後には東京オリンピック・パラリンピックが開催され、千葉県内にも各種競技会場の設置が予定されていることから、本県においても今後の地価動向が注目されるところです。

本年9月21日に公表した地価調査における対前年平均変動率は住宅地で横ばい、商業地で0.8%増、工業地で2.8%増と、商業地、工業地においては、それぞれ前年を上回る上昇率となりました。上昇、横ばいの地点数が増え、下落地点数が減っていることから、県では今後の地価動向について注視していきたいと考えております。貴協会の会員の皆様には、引き続きご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、貴協会のますますのご発展と、会員の皆様方の一層のご活躍を祈念しまして、ご挨拶といたします。

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
会長 熊倉 隆治



公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会の皆様、創立25周年誠におめでとうございます。平成3年に社団法人化されてから、連合会の組織改編の基本方針を踏まえ、公益法人化に取り組まれ、今日に至りました。前身の千葉県部会も含めると42年の歳月を数えます。その歩みは、歴代の役員を先頭に会員の皆さまの一丸となつたご努力の賜物です。

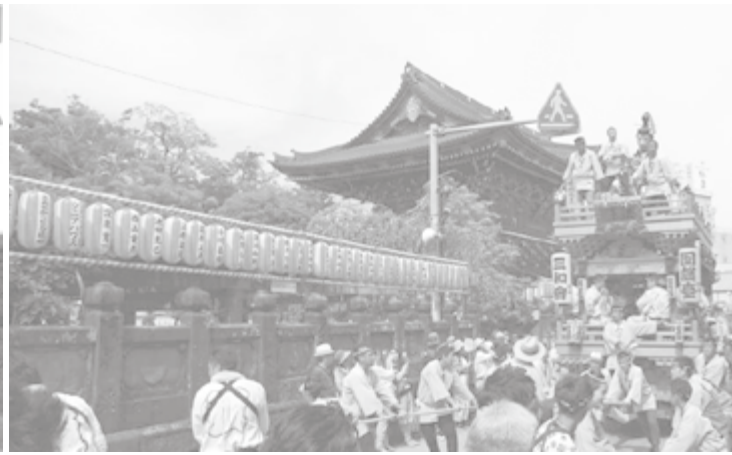
士協会の活動は、地域社会に密着した相談会の実施や市民向けの講演会開催、公的土地評価の適切な取組みなど県民に直接働きかける活動が主なものですが、最近では東日本大震災を契機に始められた千葉県不動産市場動向調査などの情報提供も加え、不動産鑑定を通して千葉県の振興発展への寄与を目指した多様なものとなっています。このような皆様の真摯な姿勢は、県民の信頼を受けており、改めて敬意を表したいと存じます。

さて、この25年を振り返った時、創立時の不動産バブル全盛といわれた時代と、その後の長い低迷期を経た最近の社会状況を比較すると激しい変化が起きていることは皆様ご承知のとおりです。創立当時は国土利用計画法による第三鑑定や、土地基本法制定に基づく公的評価の

均衡・適正化による固定資産税評価など業務量が拡大し続けました。しかし、今や我々の事業環境は大変厳しくなっています。

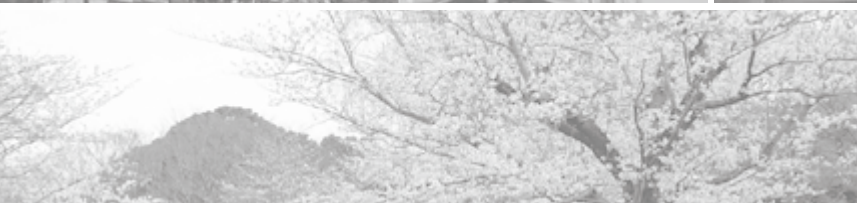
我国は少子高齢化に対応するための構造改革のまっただなかにあります。いわゆる士業といわれる専門資格者の世界においても資格付与制度の改革や業界自主規制による内部統制の変革など様々な取組みを強いられています。我々不動産鑑定業界も避けることはできません。

連合会の本年度の活動目標として掲げました、不動産鑑定法の改正はその具体化の大きな柱です。農地等に関する鑑定法52条の改正や、不動産と一体となった動産の評価の取組みは鑑定評価の拡充を目指したものです。住宅への様々な取組みもその一環です。このように業容を拡げるとともに、専門資格者としての信頼性の向上が必須です。グローバル化の潮流は激化していますが、我々のような知的サービスが本質を成す専門資格業にあっては、自己研鑽の仕組みが無くては伍してはいけません。皆さんとともに、国民から敬意をいただける専門家の制度として磨き、「なりたい職業」として羨望される不動産鑑定業界になるよう一緒に取り組むことをお願いし、祝辞といたします。



かんてい CHIBA vol. 24

公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会



平成 28 年千葉県地価調査の概要

千葉県代表幹事
佐藤元彦

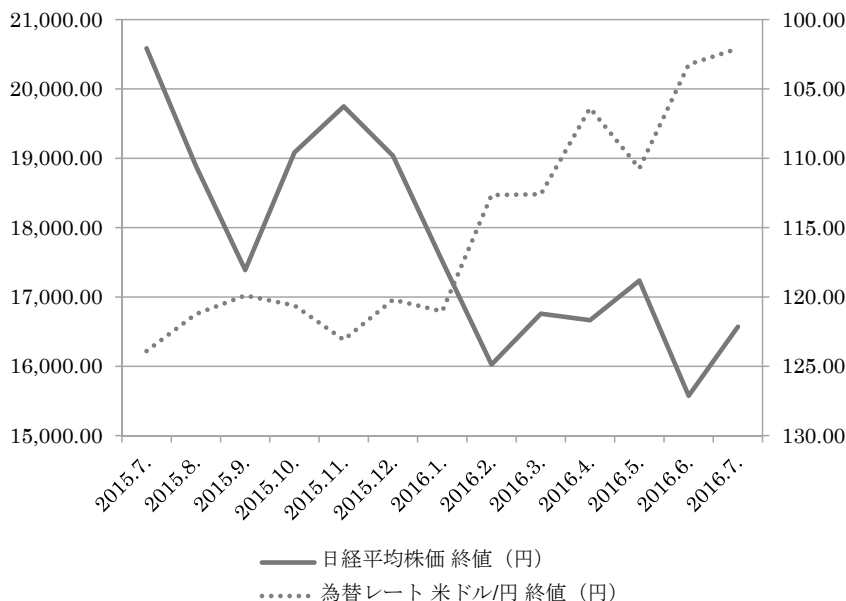
1. はじめに

平成28年9月、千葉県が実施した平成28年千葉県地価調査の結果が公表された。千葉県内の832地点の基準地について、国土交通省が実施する地価公示（毎年1月1日時点）と同じく、不動産鑑定士による鑑定評価を行い、平成28年7月1日時点の基準地の地価を調査したものである。

平成28年千葉県地価調査の結果から、平成27年7月1日から平成28年7月1日までの地価変動率が明らかになった。この1年間の地価変動は、一部の工業地を除けば総じて安定したものであった。為替相場、株価は大きく変動し、不動産市場へ少なからぬ影響が及んだが、経済変動の大きさの割に地価は安定していた。不動産の取得は長期的な観点から行われるものであり、短期的な為替、株価の変動は不動産市場を

直撃するものではなかった。金融緩和の継続性が、家計・企業の不動産取得マインドに影響しており、安定的な地価変動を通じて日本経済の土台を支えているようである。

日経平均株価		為替レート 米ドル/円	
月	終値 円	月	終値 円
2016. 7.	16,569.27	2016.7.1	102.087
2016. 6.	15,575.92	2016.6.1	103.240
2016. 5.	17,234.98	2016.5.1	110.726
2016. 4.	16,666.05	2016.4.1	106.379
2016. 3.	16,758.67	2016.3.1	112.595
2016. 2.	16,026.76	2016.2.1	112.658
2016. 1.	17,518.30	2016.1.1	121.037
2015.12.	19,033.71	2015.12.1	120.197
2015.11.	19,747.47	2015.11.1	123.088
2015.10.	19,083.10	2015.10.1	120.614
2015. 9.	17,388.15	2015.9.1	119.888
2015. 8.	18,890.48	2015.8.1	121.236
2015. 7.	20,585.24	2015.7.1	123.902



2. 平成28年千葉県地価調査の概要

(1) 千葉県の大型公共投資等

① 圏央道（首都圏中央連絡自動車道）

平成25年4月27日圏央道木更津東IC～東金IC・JCTまでの42.9kmが開通し、木更津、茂原、東金は、アクアライン経由で首都圏と直結することになった。開通区間内には市原鶴舞IC、茂原長南IC、茂原北ICが新設された。平成26年4月12日茨城県稲敷IC～神崎ICまでの10.6kmが開通し、千葉県・茨城県は圏央道で結ばれた。平成27年6月7日神崎IC～大栄JCTまでの9.7kmが開通し、常磐道と東関東道が結ばれた。残る区間は大栄JCT～松尾横芝ICまでの18.5kmとなっている。茨城県区間（つくば中央IC～境古河IC）の開通は平成28年度の予定。

② 北千葉道路

市川市から千葉ニュータウンを経て成田市を結ぶ延長約43kmの一般国道464号であり、鎌ヶ谷市～印西市若萩までの19.7kmは供用開始されており、印西市若萩～成田市大山までの13.5kmは事業中（成田市北須賀～成田市船形までの1.8kmの区間は平成25年度暫定開通。印西市若萩～成田市北須賀までの4.2kmの区間は平成28年度部分供用開始予定）、市川市～鎌ヶ谷市までの9.5kmは調査中である。事業中の区間は成田新高速鉄道との一体整備が進められ、平成22年7月17日印旛日本医大駅～成田空港駅が開通し、京成成田空港線（成田スカイアクセス線）が運行している。

③ 東京湾アクアライン（浮島IC～木更津金田IC）通行料金の引き下げ継続

ETC搭載車を対象とした通行料金引き下げの社会実験は平成26年3月末で終了したが、平成26年3月14日NEXCO東日本発表の「新たな高速道路料金について」により、平成26年4月1日以降の通行料金は、当分の間、国及び千葉県による負担を前提に、終日800円（ETC普通車・税込）が継続されることになった。

④ 外環道（東京外郭環状道路）

外環道は、都心から半径約15kmのエリアを結ぶ延長約85kmの幹線道路で、千葉県区間は松戸市小山から市川市高谷までの延長約12.1km。千葉県区間は本線部の用地取得が完了し、工事が進行している。平成29年度開通予定で、松戸IC、北千葉JCT、市川北IC、市川南IC、京葉JCT、高谷IC・JCTが新設される予定。

(2) 千葉県の地価調査地点数

地価調査地点数の内訳は下記のとおり。カッコ内は平成27年。

総地点数	832地点（830地点）
住宅地	678地点（680地点）
商業地	123地点（121地点）
工業地	20地点（18地点）
林地	11地点（11地点）

(3) 主な市の平均変動率及び地点数内訳

① 住宅地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点
県全体	0.0	0.0	175	264	235	674
千葉市	+ 0.2	+ 0.2	24	51	11	86
市川市	+ 0.7	+ 0.7	18	5	1	24
浦安市	+ 0.7	+ 0.6	7	3	0	10
船橋市	+ 0.8	+ 0.6	19	12	6	37
松戸市	+ 0.4	+ 0.3	12	16	3	31
柏市	- 0.7	- 1.1	4	9	27	40
木更津市	+ 3.6	+ 2.8	15	2	0	17

② 商業地

市町村名	H 27 変動率	H 28 変動率	H 28 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点
県全体	+ 0.5	+ 0.8	58	34	26	118
千葉市	+ 0.4	+ 1.2	16	10	0	26
市川市	+ 2.0	+ 2.4	5	0	0	5
浦安市	+ 2.3	+ 2.0	2	0	0	2
船橋市	+ 1.8	+ 2.0	6	0	0	6
松戸市	+ 1.5	+ 1.6	7	0	0	7
柏市	+ 1.8	+ 1.8	5	0	0	5
木更津市	+ 1.2	+ 1.4	2	2	0	4

(4) 特徴的な地点の地価動向とその要因

区分	基準地番号	所在地	価格	変動率 ()内は前年	変動要因
最高価格地	住宅地 市川- 13	市川市八幡 1 丁目 70 番 3 外	338,000	+ 2.4 (+ 1.9)	J R 本八幡駅近くで、特に利便性が高い。
	商業地 千葉中央 5 - 13	千葉市中央区富士見 2 丁目 2 番 1 外	1,570,000	+ 4.0 (0.0)	収益物件に投資する動きがあり、高額な取引が増えている。
上昇率 1 位又は 下落率最小	住宅地 木更津- 11	木更津市畑沢南 3 丁目 2 番 10	28,000	+ 7.7 (+ 6.1)	価格水準が低く、イオン木更津に比較的近いことも地価上昇に影響した。
	商業地 富里 5 - 1	富里市日吉台 1 丁目 1 番 7 外	117,000	+ 7.3 (+ 3.8)	徳洲会病院 (H27.9)、イオンタウン (H27.11) 開業。
下落率 1 位	住宅地 流山- 12	流山市江戸川台 東 1 丁目 206 番	110,000	- 5.2 (- 4.9)	最低敷地面積の制限があり、流通規模と不適合が生じており、取引価格は低下している。
	商業地 栄 5 - 1	栄町安食台 2 丁目 26 番 19	64,600	- 5.0 (- 0.7)	既成商業地の衰退。大型店への客足流出。駐車設備を持たない商業地の競争力低下。背後住宅地の地価下落。店舗に対するニーズの変化。

(5) 住宅地の地価

① 千葉県全体の地価動向

千葉県内の年間土地取引件数（H27.4～H28.3）は前年比プラスとなり、千葉県の実質賃金は底打ちの兆しが見られる。（以下 土地取引状況調査、毎月勤労統計調査 参照）

千葉県の住宅地の取引価格は総じて横ばい乃至強含みの状況にあり、郡部の一部においても底打ち感が出てきている。

千葉県の住宅地の平均地価変動率は（H28）0.0%〔（H27）0.0%〕となった。

上昇地点数は（H28）175〔（H27）180〕、横ばい地点数は（H28）264〔（H27）237〕、下落地点数は（H28）235〔（H27）255〕となり、上昇地点・下落地点が減少し、横ばい地点が増加した。

市区町村別平均地価変動率（下記のとおり）は、地価調査を実施している59市区町村のうち、上昇（H28）19〔（H27）21〕、横ばい（H28）5〔（H27）2〕、下落（H28）35〔（H27）36〕となり、上昇・下落となった市区町村が減少し、横ばいとなった市区町村が増加した。

平成 28 年地価調査市区町村別平均変動率の順位表（住宅地）

市区町村名	H28 平均変動率	H28 順位	H27 平均変動率	H27 順位
木更津市	2.8	1	3.6	1
君津市	2.4	2	3.2	2
習志野市	1.1	3	1.0	4
成田市	1.1	3	0.1	18
袖ヶ浦市	0.9	5	1.0	4
鎌ヶ谷市	0.8	6	1.1	3
市川市	0.7	7	0.7	8
千葉市花見川区	0.6	8	1.0	4
船橋市	0.6	8	0.8	7
浦安市	0.6	8	0.7	8
富里市	0.6	8	0.4	11
千葉市稲毛区	0.5	12	0.6	10
茂原市	0.5	12	0.4	11
市原市	0.5	12	0.4	11
千葉市中央区	0.5	12	0.2	16
長南町	0.4	16	0.4	11
松戸市	0.3	17	0.4	11
東金市	0.1	18	0.1	18
酒々井町	0.1	18	0.0	22
千葉市緑区	0.0	20	0.1	18
長柄町	0.0	20	0.0	22
長生村	0.0	20	- 0.2	24
九十九里町	0.0	20	- 0.5	36
神崎町	0.0	20	- 1.0	49
流山市	- 0.1	25	0.1	18
一宮町	- 0.1	25	- 0.2	24
鴨川市	- 0.1	25	- 0.3	28
大網白里市	- 0.2	28	- 0.2	24
睦沢町	- 0.2	28	- 0.4	32
館山市	- 0.2	28	0.2	16
銚子市	- 0.3	31	- 0.3	28

白子町	- 0.3	31	- 0.3	28
御宿町	- 0.3	31	- 0.3	28
旭市	- 0.3	31	- 0.4	32
香取市	- 0.3	31	- 0.5	36
匝瑳市	- 0.3	31	- 0.6	39
山武市	- 0.3	31	- 0.8	47
八千代市	- 0.4	38	- 0.2	24
千葉市若葉区	- 0.4	38	- 0.4	32
八街市	- 0.4	38	- 0.4	32
多古町	- 0.4	38	- 0.6	39
横芝光町	- 0.4	38	- 0.6	39
千葉市美浜区	- 0.4	38	- 1.6	58
東庄町	- 0.5	44	- 0.5	36
印西市	- 0.6	45	- 1.0	49
南房総市	- 0.7	46	- 0.6	39
佐倉市	- 0.7	46	- 0.7	43
野田市	- 0.8	48	- 1.2	54
大多喜町	- 0.8	48	- 1.4	56
芝山町	- 0.9	50	- 0.7	43
勝浦市	- 1.0	51	- 1.0	49
柏市	- 1.1	52	- 0.7	43
富津市	- 1.1	52	- 1.0	49
鋸南町	- 1.2	54	- 0.7	43
いすみ市	- 1.3	55	- 1.5	57
四街道市	- 1.4	56	- 1.3	55
我孫子市	- 2.0	57	- 1.1	53
白井市	- 2.4	58	- 2.3	59
栄町	- 3.2	59	- 0.9	48

土地取引状況調査（土地取引件数増減率）

市区町村名	増減率（前年比）			
	2015. 4	2014. 4	2013. 4	2012. 4
千葉市	- 4.1	5.4	0.4	6.0
中央区	3.5	0.8	6.5	16.7
花見川区	20.8	- 15.6	- 2.1	- 5.9
稲毛区	- 26.4	55.1	17.8	- 9.3
若葉区	0.3	1.8	6.8	4.6
緑区	- 8.8	2.2	4.0	- 1.8
美浜区	- 6.2	- 13.6	- 32.0	40.4
銚子市	8.3	- 14.0	21.0	- 0.4
市川市	1.8	- 15.5	30.0	8.9
船橋市	9.2	- 15.3	24.2	7.8
館山市	4.1	- 4.0	7.0	- 3.6
木更津市	10.3	6.5	6.1	- 6.6
松戸市	- 6.5	10.0	- 10.2	26.8
野田市	8.6	2.3	- 31.9	89.8
茂原市	8.7	- 14.9	29.1	5.0

成田市	- 4.0	1.2	- 5.8	17.3
佐倉市	10.9	- 24.4	18.7	- 27.5
東金市	72.1	- 5.9	13.8	- 6.5
旭市	9.8	7.4	9.5	- 10.6
習志野市	74.5	- 22.4	32.2	10.2
柏市	14.9	- 0.6	2.2	3.1
勝浦市	- 3.8	14.7	30.8	- 0.8
市原市	- 0.1	1.6	12.4	2.4
流山市	41.0	- 13.5	1.5	7.8
八千代市	- 4.3	- 2.4	13.3	19.6
我孫子市	11.7	- 13.4	23.9	- 7.8
鴨川市	7.8	- 4.5	7.8	16.9
鎌ヶ谷市	12.6	- 17.6	8.1	- 0.8
君津市	6.4	- 5.9	9.4	- 6.9
富津市	9.7	- 4.2	4.6	22.5
浦安市	7.9	14.4	15.2	0.3
四街道市	3.8	- 10.5	9.0	- 13.7
袖ヶ浦市	10.1	- 13.8	12.6	14.5
八街市	- 3.1	2.8	13.8	- 10.6
印西市	43.6	- 2.9	- 9.3	17.3
白井市	- 8.4	8.5	- 15.6	27.0
富里市	17.5	- 10.6	5.3	10.8
南房総市	24.1	2.3	1.1	3.7
匝瑳市	- 19.0	- 6.5	30.7	2.7
香取市	6.8	29.3	2.1	5.8
山武市	12.7	9.6	13.5	- 9.0
いすみ市	3.1	7.0	13.8	13.6
大網白里市	3.2	10.1	122.5	75.3
酒々井町	2.3	2.4	47.6	- 9.5
栄町	- 15.6	- 2.2	90.6	104.3
神崎町	- 31.8	- 3.3	- 27.8	- 31.1
多古町	40.2	83.4	- 17.1	75.0
東庄町	9.4	- 18.7	- 74.2	- 15.8
九十九里町	- 6.3	5.1	21.2	- 13.7
芝山町	33.7	- 9.0	4.7	8.2
横芝光町	21.4	12.3	23.2	- 14.1
一宮町	- 3.3	- 5.5	- 5.9	49.0
睦沢町	36.0	- 41.9	13.2	20.0
長生村	9.2	8.3	9.1	2.8
白子町	8.7	15.8	43.0	- 11.9
長柄町	13.4	0.9	1.8	- 6.0
長南町	- 35.2	44.4	- 38.8	53.7
大多喜町	19.1	- 39.0	84.8	2.6
御宿町	18.1	13.9	10.0	- 9.1
鋸南町	- 11.5	15.9	- 2.6	- 3.3
千葉県	7.5	- 3.6	8.1	6.6

毎月勤労統計調査 千葉県

(平成 22 年平均 = 100)

きまって支給する給与（事業所規模 5 人以上）

	名目賃金指数	前年同月比	実質賃金指数	前年同月比
H28. 3	102.1	0.8	97.1	0.2
H28. 2	100.9	0.6	96.2	- 0.1
H28. 1	100.2	- 0.5	95.9	- 0.6
H27.12	101.2	- 0.3	96.5	- 0.9
H27.11	101.1	0.6	96.4	- 0.3
H27.10	101.2	- 0.1	96.3	- 0.7
H27. 9	100.5	0.1	95.6	- 0.4
H27. 8	100.2	- 0.6	95.8	- 1.0
H27. 7	100.9	- 0.8	96.4	- 1.4
H27. 6	101.8	0.8	96.9	- 0.1
H27. 5	101.2	- 0.2	96.1	- 1.3
H27. 4	102.8	- 0.5	97.6	- 1.8
H27. 3	101.3	0.0	96.9	- 2.3
H27. 2	100.3	0.0	96.3	- 1.9
H27. 1	100.7	0.0	96.5	- 3.2

② 特徴的な変動率を示した都市、地点について

木更津市の住宅地の平均地価変動率は (H28) +2.8% [(H27) +3.6%] となった。

上昇地点数は (H28) 15 [(H27) 16], 横ばい地点数は (H28) 2 [(H27) 0], 下落地点数は (H28) 0 [(H27) 1] となり, 下落地点はなくなった。

君津市の住宅地の平均地価変動率は (H28) +2.4% [(H27) +3.2%] となった。

上昇地点数は (H28) 7 [(H27) 9], 横ばい地点数は (H28) 7 [(H27) 5], 下落地点数は (H28) 0 [(H27) 0] となり, 下落地点はない。

木更津市、君津市の住宅地は、大規模店舗の影響やアクアライン効果による県外需要もあり、依然として需給は強含みの状態にあり、地価上昇が続いている。人気がある新興土地区画整理地区内の住宅地では、周辺地価水準を大きく上回る取引が散見される。木更津市の土地取引件数は増加している。

鎌ヶ谷-10 (新鎌ヶ谷) の上昇率は (H28) +6.1% [(H27) +6.5%] となり、地価上昇が続いている。人口増加が続く区画整理された

住宅地で、3線 (北総線・東武野田線・新京成線) 利用可能で利便性が高く、取引価格が高い。

成田-4 (飯仲) の上昇率は (H28) +5.4% [(H27) +0.9%] となり、上昇率は拡大した。公津の杜駅前に国際医療福祉大学が誘致され、高値取引が見られる。

成田-1 (囲護台) の上昇率は (H28) +5.2% [(H27) +3.0%] となり、上昇率は拡大した。囲護台はJR成田駅に近く駅前再開発事業の影響を受けている。

成田-8 (不動ヶ岡) の上昇率は (H28) +5.0% [(H27) +1.0%] となり、上昇率は拡大した。京成成田駅に近く成田富里徳洲会病院 (H27.9)、イオンタウン成田富里 (H27.11) 開業の影響を受けている。

浦安市の住宅地の平均地価変動率は (H28) +0.6% [(H27) +0.7%] となった。

上昇地点数は (H28) 7 [(H27) 7], 横ばい地点数は (H28) 3 [(H27) 3], 下落地点数は (H28) 0 [(H27) 0] となり、上昇地点数・横ばい地点数に増減はない。下落地点はない。浦安市のJR京葉線沿線の液状化による被災地は、

下落が止まり、一部で若干の上昇に転じている。

流山市の東武野田線江戸川台駅周辺の住宅地では地価の下落が続いている。需要はTX沿線住宅地に流れている。最低敷地面積の制限があり市場との不適合が生じている。

我孫子市、栄町のJR成田線沿線の一部の住宅地は地価下落が拡大した。利便性の劣る旧来の大規模分譲地は、居住者の高齢化・若年層の流入減少により、供給過剰が生じている。

白井市の住宅地の平均地価変動率は(H28) -2.4% [(H27) -2.3%] となった。市街化調整区域で低価格住宅が大量供給されており、需要が流出している。千葉ニュータウン内の古い住宅団地は需要が弱い。

(6) 商業地の地価

① 千葉県全体の地価動向

長期金利は低位安定状態にあり、金融緩和の

投資マインドへの影響は持続しており、期待利回りは低下傾向にある。(下記 一般財団法人日本不動産研究所 不動産投資家調査 参照) 予想物価上昇率は縮小傾向にある。

千葉県の商業地の平均地価変動率は(H28) +0.8% [(H27) +0.5%] となった。

上昇地点数は(H28) 58 [(H27) 48], 横ばい地点数は(H28) 34 [(H27) 35], 下落地点数は(H28) 26 [(H27) 34] となり、下落地点が減少し、上昇地点が増加した。

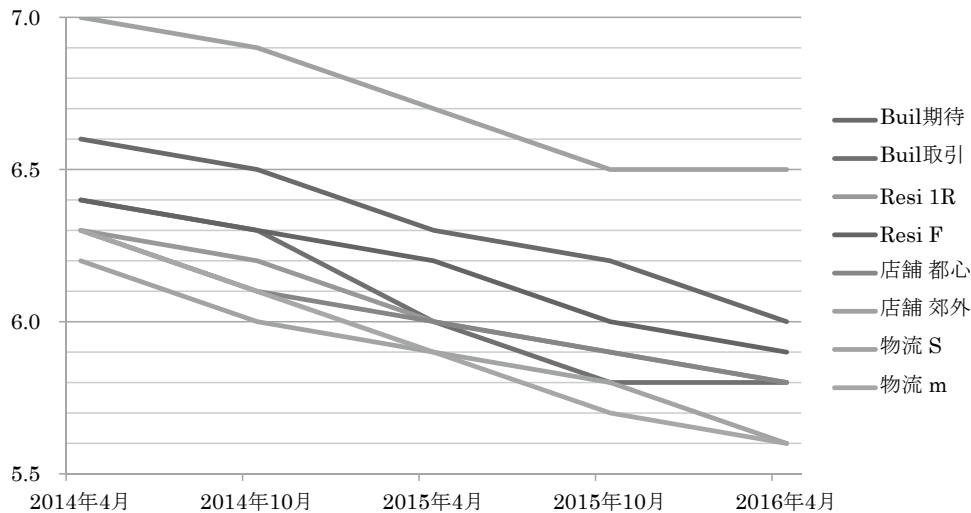
市区町村別平均地価変動率は、継続地点がある51市区町村のうち、上昇(H28) 22 [(H27) 22], 横ばい(H28) 10 [(H27) 7], 下落(H28) 19 [(H27) 21] となり、下落した市区町村が減少し、横ばいの市区町村が増加した。

千葉県の商業地の取引事例は相対的に少ないが、収益物件は高額で取引されている。取引価格水準は上昇傾向にあり、郡部の一部においても底打ち感が出てきている。

不動産投資家調査 一般財団法人日本不動産研究所

%

	想定建物	地区		2016年 4月	2015年 10月	2015年 4月	2014年 10月	2014年 4月	
1	標準的な Aクラスビル	千葉 海浜 幕張駅周辺	期待利回り	6.0	6.2	6.3	6.5	6.6	Buil 期待
2	標準的な Aクラスビル	千葉 海浜 幕張駅周辺	取引利回り	5.8	5.8	6.0	6.3	6.4	Buil 取引
3	賃貸住宅一棟 ワンルーム	千葉	期待利回り	5.8	5.9	6.0	6.2	6.3	Resi 1R
4	賃貸住宅一棟 ファミリー向け	千葉	期待利回り	5.9	6.0	6.2	6.3	6.4	Resi F
5	店舗 都心型高級専門店	千葉	期待利回り	5.8	5.9	6.0	6.1	6.3	店舗 都心
6	店舗 郊外型ショッピングセンター	千葉	期待利回り	6.5	6.5	6.7	6.9	7.0	店舗 郊外
7	物流施設 倉庫 シングルテナント型	千葉 (成田地区)	期待利回り	5.6	5.8	5.9	6.0	6.2	物流 S
8	物流施設 倉庫 マルチテナント型	千葉 (成田地区)	期待利回り	5.6	5.7	5.9	6.1	6.3	物流 m



② 特徴的な変動率を示した都市、地点について

富里5-1(日吉台)の上昇率は(H28) + 7.3% [(H27) + 3.8%] となり、上昇率は拡大した。京成成田駅に近く、成田富里徳洲会病院(H27.9)、イオンタウン成田富里(H27.11)開業の影響を受けている。

鎌ヶ谷5-1(新鎌ヶ谷)の上昇率は(H28) + 6.0% [(H27) + 6.4%] となり、上昇が続いている。区画整理された地区内の商業地で、背後人口が増加しており、高額取引が続いている。

君津市5-1(中野)の上昇率は(H28) + 5.1% [(H27) + 6.3%] となり、上昇が続いている。駅前通り沿いの商業地で希少性、割安感がある。

木更津市5-4(東中央)の上昇率は(H28) + 5.0% [(H27) + 4.8%] となり、上昇が続いている。人口増加、大型商業施設の波及効果により、取引価格水準は上昇している。

柏5-5(若柴)の上昇率は(H28) + 4.8% [(H27) 新設] となった。TX線柏の葉キャンパス駅東口の商業地で、TX線沿線各駅前の取引価格水準は上昇している。

成田5-1(上町)の上昇率は(H28) + 4.1% [(H27) + 0.7%] となり、上昇率は拡大した。成田駅前再開発事業等の影響を受けている。

栄5-1(安食台)の下落率は(H28) - 5.0% [(H27) - 0.7%] となり、下落率は拡大した。高齢化による購買力の低下、大規模店舗への購買力の流出で既成の商業地は衰退化傾向にある。

(7) 工業地の地価

① 千葉県全体の地価動向

千葉県の工業地の平均地価変動率は(H28) + 2.8% [(H27) + 2.6%] となった。

上昇地点数は(H28) 8 [(H27) 6]、横ばい地点数は(H28) 9 [(H27) 9]、下落地点数は(H28) 1 [(H27) 2] となり、下落地点が減少し、上昇地点が増加した。

物流施設に対する3PL事業者、eコマース事業者等の賃貸需要は強く、先進的物流施設の需要は増加しており、物流施設用地の取得、開発は活発に行われている。

千葉県内の主な物流施設の開発計画は、内陸部の割合が大きい。(湾岸部4件、内陸部12件) H27年7月以降にJ-REITが取得した千葉県内の物流施設は9件となった。(湾岸部5件、内陸部4件)

千葉県の工場(製造業等+物流施設等)立地件数は、(H25) 36件、(H26) 58件、(H27) 61件と増加傾向にある。

千葉県の鉱工業の生産はH27.12から前年同月比マイナスに転じている。(出荷はH28.1から前年同月比マイナスに転じている。在庫はH27.6から前年同月比マイナスに転じている。)千葉県の年間製造品出荷額等は、(H24) + 4.2%, (H25) + 5.0%, (H26) + 6.7%と対前年比で増加傾向にある。

② 首都圏湾岸部の地価動向

東京に近い湾岸部の市川市、船橋市の物流施設用地は地価上昇が続いている。

市川9-1 (H28) + 15.8% [(H27) + 11.8%]

船橋9-1 (H28) + 17.4% [(H27) + 24.3%]

大型物流施設用地の供給は少なく、用地取得競争は激化しており、取引価格は上昇している。中小規模の倉庫用地の高額取引も増加している。

物流施設の賃貸需要は強く、既存物件の空室率は低位安定状態にあるが、新規物件の供給増により全体の空室率は上昇傾向にある。新規賃料は弱含みの状況にある。(下記 CBRE MARKETVIEW Japan Logistics 参照) 投資対象となる大型物流施設の期待利回りは低下傾向にある。

③ 首都圏内陸部の地価動向

柏市の柏インターチェンジ周辺部の物流施設用地は需要が強く、地価上昇が続いている。柏9-1 (H28) + 7.1% [(H27) 新設]

大規模用地の確保、労働力の確保の観点から内陸部の需要は強まっている。

内陸部の大規模物流施設の開発計画は多く、空室率への影響が予測されている。

工場立地動向調査等 千葉県

(件, ha)

区分	件数				面積			
	製造業等	研究所	物流施設等	計	製造業等	研究所	物流施設等	計
H27	20	1	40	61	16.8	0.3	88.5	105.6
H26	28	0	30	58	44.5	0	50.6	95.1
H25	15	2	19	36	25.5	0.7	48.1	74.3
H24	23	0	22	45	45.9	0	20	65.9
H23	22	0	11	33	26.4	0	13.8	40.2

CBRE MARKETVIEW Japan Logistics

物流施設 平均募集賃料

(円/坪, % 前期比)

	千葉県 全体平均		千葉県 中大型施設		千葉湾岸		柏 IC		成田・佐倉 IC		市原・木更津 IC		千葉市	
2015 Q4	4,050	1.3	4,230	1.2	4,470	- 3.0	4,150	12.2	*2,670	- 7.0	*4,140	0.0	4,410	- 4.8
2015 Q3	4,000	4.7	4,180	0.5	4,610	- 4.9	3,700	- 3.4	*2,870	7.9	*4,140	- 11.5	4,630	13.2
2015 Q2	3,820	3.2	4,160	- 1.0	4,850	- 3.2	3,830	1.1	2,660	2.3	*4,680	2.4	4,090	2.5
2015 Q1	3,700	- 2.1	4,200	- 8.1	5,010	- 3.7	3,790	0.8	2,600	- 16.9	*4,570	0.0	3,990	4.5
2014 Q4	3,780	4.1	*4,570	27.3	5,200	4.6	3,760	4.7	3,130	0.0	*4,570	50.3	3,820	3.2
2014 Q3	3,630	2.0	3,590	- 0.6	4,970	7.1	3,590	2.3	3,130	0.0	3,040	0.0	3,700	- 0.3
2014 Q2	3,560	1.4	3,610	- 0.8	4,640	0.2	3,510	- 1.4	3,130	5.0	3,040	7.4	3,710	- 1.3
2014 Q1	3,510	- 3.6	3,640	- 1.4	4,630	- 2.1	3,560	4.1	2,980	- 2.0	2,830	15.5	3,760	- 2.6
2013 Q4	3,640		3,690		4,730		3,420		3,040		2,450		3,860	

調査対象：主な用途が倉庫である一般募集された施設

月額募集賃料の坪当たり単価 (共益費を含まない)

中大型施設：1棟あたりの募集面積1,000坪以上の物流施設

*印はサンプルが4棟以下のデータ



千葉県の自然災害に備える心構え

千葉大学大学院工学研究科 建築・都市科学専攻
准教授 丸山 喜久

1. 千葉県で起こり得る自然災害

自然災害の原因や考えられる被害は、とても多岐に亘ります。1995年の阪神・淡路大震災を契機に制定された被災者生活再建支援法は、自然災害の被災者への支援を目的とした法律です。この被災者生活再建支援法では、自然災害とは、「暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮、地震、津波、噴火その他の異常な自然現象により生ずる被害」と定義されています。つまり、地震などの単なる自然現象は、社会条件の影響を受けて人的被害を伴う自然災害に変容することがあり、場合によっては災害が拡大してしまったりするのです。

図1は、自然災害のリスクの定義を表しています¹⁾。自然災害のリスクは、地震等のハザード（Hazard）、ハザードに対する社会の弱さ（Vulnerability）、自然現象の影響を受ける人間および財産（Exposure）の重なり合わせです。ハザードの大きさは基本的には変わりません。

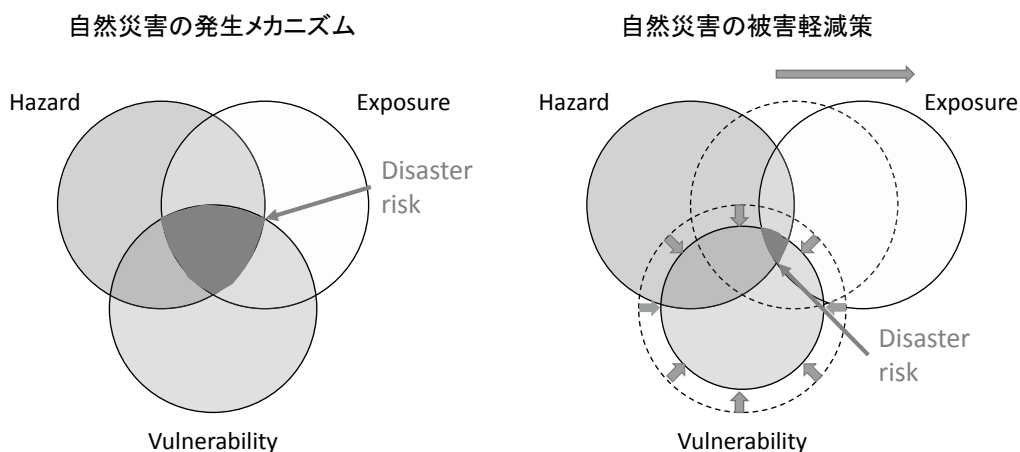
したがって、自然災害のリスクを少なくするには、Exposureを遠ざける（地震等のハザードを避けて住む）、Vulnerabilityを小さくする（建物の耐震性を向上させる）ことが必要となります。

本稿では、千葉県で起こり得る自然災害について、地震、津波を例に説明します。また、これらの自然災害のリスクを軽減する対策についても考えます。

2. 千葉県の地震災害

地震調査研究推進本部は、2016年6月に「全国地震動予測地図2016年版」²⁾を公開しました。千葉市の今後30年以内に震度6弱以上の地震に見舞われる確率は、47都道府県の県庁所在地の中で最も高く85%とされています。85%という数字や、すべての県庁所在地で最も確率が高いという事実だけが強調されますが、千葉県にはどのような地震像が想定されて

図1 自然災害のリスクの定義とその軽減策



いるのか、地震によって起こり得る被害にはどのようなものがあるのかを理解し、対策を考えることが重要です。

日本列島には、陸側のプレートの下に2枚の海側のプレートが沈み込んでいます。プレートが沈み込むことによってプレート境界やその内部にひずみが生じて、それを解消するために地震が発生します。地震は発生場所によって、海溝型地震と活断層型地震に分けられます。2011年東北地方太平洋沖地震は海溝型地震、1995年兵庫県南部地震や2016年熊本地震は活断層型地震に分類されます。

全国地震動予測地図では、地震を3つのカテゴリーに分類しています。海溝型地震のうち震源断層を特定できる地震をカテゴリーⅠ、海溝型地震のうち震源断層を特定しにくい地震をカテゴリーⅡ、活断層など陸域と海域の浅い地震をカテゴリーⅢとしています。現在、千葉県に最も影響が大きいと考えられているのは、相模トラフで発生が懸念されるマグニチュード(M)7程度のカテゴリーⅡの地震で、首都直下地震と称されるものがこれに該当します。熊本地震で注目されている活断層型地震(カテゴリーⅢ)については、県内に鴨川低地断層帯がありますが、過去の活動履歴は不明であるため、将来の地震活動を評価することができていません³⁾。

2016年に公表された千葉県の地震被害想定⁴⁾では、千葉県北西部直下地震(M7.3)がシナリオ地震として想定されています(図2)。この地震の最大震度は震度6強、全壊・焼失建物数は約81,200棟、死者は約2,100人と見積もられています。また、東京湾岸の埋立地を中心に液状化の発生が懸念されています。鉄道が不通になることなどが影響し、帰宅困難者は最大で約147万人に達すると予測されています。

3. 千葉県の津波災害

陸側のプレートと海側のプレートの境界部で地震が発生した場合は、津波を伴うこともあります。2011年東北地方太平洋沖地震では、太平洋側の広い地域に津波が来襲しました。千葉県内の気象庁の観測点では、銚子市で2.5m、館山市で1.7m、千葉市で0.9mの最大津波高を観測しました。千葉県旭市の津波被害は甚大であり、死者14人、行方不明者2人の人的被害が生じました。とくに飯岡地区では、およそ4～8mの浸水深が観測され、多くの建物が被害を受けました⁵⁾。旭市を襲った津波は3波目が最も大きいものでした。沿岸の住民の中には、高台の避難所などに避難していたにもかかわらず、2波目までの様子を見て帰宅してしまい、津波の犠牲となった方もいます。

図2 千葉県の地震被害想定結果(千葉県北西部直下地震)



千葉県では、1923年大正関東地震や1703年元禄関東地震など相模トラフ沿いで発生するM8クラスの地震の際に津波の影響を受けてきました。これらの地震の震源域は陸に近く、津波は地震発生後短時間で来襲したものと考えられます。元禄関東地震の津波高さは、外房沿岸では大正関東地震の約3倍であったとされ、現在の白子町では1,000人を超える死者が出ました⁶⁾。また、東北地方太平洋沖地震では、三陸沖から房総沖の北隣の茨城県沖までの範囲で地殻の破壊が進みました。房総沖は東北地方太平洋沖地震で割れ残ったため、この領域のプレート境界地震も注目されています。1677年に発生した延宝房総沖地震は、M8程度で津波を伴い、県内で246人の犠牲者が出たとされています³⁾。

現在、千葉県が公開している津波ハザードマップでは、1703年元禄関東地震と1677年延宝房総沖地震を仮定しています。この結果は、千葉県防災ポータルサイト⁷⁾で公開されており、地図上で浸水深を確認することができます(図3)。沿岸部にお住まいの方や沿岸部でお仕

事をされている方は、ぜひ想定される浸水深を確認してみてください。

4. 地震・津波災害の軽減策

図1に示したように、自然災害のリスクを減らすには、地震や津波などのハザードから離れて住むこと、ハザードに対する社会の弱さを解消していくことの2つの方法があります。日本に住んでいる限りは、地震の心配が全くないということはありません。そのため、地震や津波による災害リスクを減らすには、社会的な脆弱性(Vulnerability)を小さくすることを目指する必要があります。

被害の軽減には、自助、共助、公助が重要とされています。「自助」とは自らの命は自分で守ること、「共助」とは隣近所が助けあって地域の安全を守ること、「公助」とは行政による救助、支援のことを指します。阪神・淡路大震災や東日本大震災のような大規模災害時には、行政が全ての被災者を支援することが難しく、さらに行政機能が麻痺することもあるため、「公助の限界」があることがわかっています。

図3 千葉県防災ポータルサイト上の津波ハザードマップ



首都圏で大地震が発生した場合、しばらくの間は、公助は期待できないでしょう。

防災の基本は「自助」です。地震対策の基本は建物の耐震性を向上させることです。国土交通省の推計によると、2013年時点の住宅の耐震化率は約82%であり、2008年からの5年間で3%しか増加していません⁸⁾。千葉県は2013年度の耐震化率は約84%と推定され⁹⁾、全国平均よりわずかに高い割合です。過去の地震の際の被害分析結果によると、耐震性の低い木造建物は震度6強の揺れの下で30～50%の全壊率を示すのに対して、耐震性の高い木造建物の全壊率は数%程度しかありません。各自治体では、住宅の耐震診断や耐震補強に補助制度を設けています。建築基準法の改正前である1981年以前の旧基準で設計された建物にお住まいの場合、まずは耐震診断を受けることをお勧めします。

首都直下地震の際には、火災による被害が甚大になることも予想されます。震度5相当の地

震の際には、各家庭のガスメーターが自動的にガスを遮断するため、ガス器具が原因となる出火の危険性は少ないです。一方、電気ストーブや電気コンロなどの電気器具は出火原因になり得るため、揺れを感知した場合に電気の供給を遮断する感震ブレーカーや感震コンセントの利用が有効です。

現在の津波減災対策には、2段階の想定津波が設定されています。数十年から百数十年に1回の頻度で発生する津波（レベル1）には、津波防波堤や防潮水門などの構造物で人命、財産、経済活動を守ります。数百年から数千年に1回の頻度で発生する最大クラスの津波（レベル2）には、人命を守ることを最優先とし、住民等の避難を軸とした津波対策を講じています。東北地方太平洋沖地震の際に津波の被害を受けた千葉県旭市では、堤防の嵩上げに加えて津波避難タワー（図4）の設置が進められています。沿岸部にお住まいの場合は、津波の際の避難場所や経路を事前に確認しておくことが重要です。

図4 千葉県旭市の津波避難タワー



参考文献

- 1) Asian Disaster Reduction Center: Total disaster risk management –Good practices 2005-, 2005.
- 2) 地震調査研究推進本部：全国地震動予測地図2016年版、http://www.jishin.go.jp/evaluation/seismic_hazard_map/shm_report/shm_report_2016/
- 3) 地震調査研究推進本部：千葉県の地震活動の特徴、http://www.jishin.go.jp/main/yosokuchizu/kanto/p12_chiba.htm
- 4) 千葉県：地震被害想定ホームページ、<http://keihatsu.bousai.pref.chiba.lg.jp/higaisoutei/index.html>
- 5) 北村健・丸山喜久・山崎文雄：建物被害データを用いた津波被害関数の構築と千葉県内の建物被害予測への適用、土木学会論文集A1（構造・地震工学）、Vol.69,No.4,pp.I_417-I_428,2013.
- 6) 佐竹健治・穴倉正展・行谷佑一・藤良太郎・竹内仁：元禄関東地震の断層モデルと外房における津波、歴史地震、第23号、pp.81-90,2008.
- 7) 千葉県：千葉県防災ポータルサイト、<http://www.bousai.pref.chiba.lg.jp/portal/index.html>
- 8) 国土交通省：住宅・建築物の耐震化について、http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000043.html
- 9) 千葉県県土整備部都市整備局建築指導課：千葉県耐震改修促進計画、2016.

命を守るそなえ（備え・具え・供え）

一般財団法人日本不動産研究所
千葉支所 佐藤 修

1. 命の安全宣言が消滅した世界に生きる者として

私たちの身の回りから広く世界を見渡すと、至る所に命に関わる危機が忍び寄っている。地震・津波・噴火・暴風・豪雨・豪雪・洪水・高潮などの想定外の自然災害の発生に加えて、戦争・紛争・テロなどの危機・影響は無関係ではいられない現実問題となっている。さらに神奈川県相模原市の障害者施設で発生した戦後最悪の大殺戮事件のような人災が日常の隙間に巣くっているとすると、もはや「命の安全宣言」はこの世にあり得ない現状と言えよう。これらの各リスクに対する「そなえ」が可能なのかと問われても、誰が何に対して「万全、抜かりなし」と返答できるのか。機に臨んだときに、各個人は適切な対処・避難行動等がとれるのかについて以下の各検討内容を踏まえると、その答えとして、われわれにできることは、どうやら「可能な範囲でそなえ、機に臨んだら命を守るという一点を目指して、可能な自発的対応を実行することのみ」と断言できそうだ。

当たり前の標語のように感じられる文言が、読み手の心の中で各自の自発的な動機発動の契機となることを願って筆を進めたい。なお、全リスクに対する検討は不可能であるので、重大かつ喫緊の問題である地震・津波関連のリスク対策に重点を置くこととする。

2. 備えと具えと供え

まず最初に、「そなえ」という言葉について、一般的によく使う「備えあれば憂い無し」の準

備としての語意がまず頭に浮かぶ。これ以降の災害に対する「命を守るそなえ」という論点を進める上で、このほかに、判断力や行動力を具有して生き抜く力も必要であり、自らの護身のみならず、共助・公助を含む他助行為の相互の供えを含む「そなえ（備え・具え・供え）」の概念は、正しい防災意識の醸成に有用な判断・行動指針のシンプルな合言葉となり得ると考える。

3. 今も続く東日本大震災の余震

本原稿を執筆中の7月には震度3～4程度の地震が関東地方で続発していた。茨城県北部で27日深夜に震度5弱を観測した地震について、気象庁は28日、東日本大震災の余震だと発表した。大津波により多くの人々を死に至らしめ、前代未聞の原発事故を引き起こしたあの地震は5年経過後も過去のものではないということである。

ある程度地震に慣れている日本人でも震度4レベルの揺れがあると、本能的に死に繋がる恐怖が湧き起こることが通常だ。その発生頻度が高まれば、自然と甚大な被害を及ぼすであろう恐怖の大地震の姿が想起される。そのような大地震が牙を剥く可能性は科学的な予知によれば非常に高く、発生確率の議論ではなくて、いつ、どの地点にどの程度の規模で発生するのかという不可避の危機だ。

そうであるにもかかわらず、合理的な判断に基づく行動選択、最適な避難が行えるか、正直心許ない。「人の命を救えるか」というレベル

の問題の前に、自身の命を確保することに対する「そなえ」が全く不足していると認識せざるを得ない。私は災害や避難行為等に関する専門家ではないし、特別の知識を具えていないが、災害等に適切に対処するためには、各個人の心構えが何より大切であるので、庶民レベルの意識改革を個人として試みてみたい。そして、この考察が知識や脅しではなく、各個人の自発的な意識改革の誘発を引き起こしてくれるならば、筆を執った意味がある。

4. 熊本地震が鳴らしている警鐘

震度7を超える地震は日本では観測史上5つを数えるが、震度7が同一地震で続いた初めてのケースが今年4月の熊本地震である。多くの余震が頻発・続発し、本震と余震の区別も困難な状態が続いていた。被災者にとっては耐震性の確保された建物内にいれば助かると信じていたが、建物は、1度はもったが2度目に壊れ、倒壊した家屋により亡くなった方が多数いた。これは耐震基準が1度の大地震で即座に建物が損壊することを食い止め、その間に避難を可能たらしめるという目標となっているからである。住居等の財産損壊の防止も重要であるが、何より命の確保を最優先する行動規範が確立されなければならない。

震度4を超える地震が熊本地震でどれだけ発生したかを日本気象協会のHPで数えてみた。以下の表を見ると、4月14日から19日までの6日間で起きた震度4以上の地震は65回を数え、震度3以下の地震も含めたら膨大な数字となり、被災者の恐怖は想像もできない。熊本という地は天災が少ないという住民のこれまでの誤った常識は、事実のみを厳然と突きつける自然の冷徹さの前で、何の気休めであったのか？むしろ安全神話の慢心が対策・避難の足かせになっていた可能性も否定できない。

何よりも大切な人の命に次ぐ守るべき物とし

熊本県熊本地方の震度4以上の地震

日付	回数	最大震度	マグニチュード
2011.10.5	1	5	
2012.3.12	1	4	
～			
2016.4.14	12	7	6.5
2016.4.15	12	4	
2016.4.16	28	7	7.3
2016.4.17	7	4	
2016.4.18	4	4	
2016.4.19	2	5+	
～			
2016.6.12	1	5-	
2016.7.9	1	4	

日本気象協会 HP より作成

て、資産としての土地・建物等が挙げられる。熊本地震では内陸型の直下型地震（阪神・淡路大震災に類似）で揺れや活断層のズレにより道路・橋等のインフラや多くの建物の損壊を招いた。被災者にとって特に精神的ダメージを与えたことは、地域の誇りでシンボルである日本三大名城の1つと言われる熊本城の天守閣や石垣などの崩壊であっただろう。築城400年の歴史の中でこれほどまでに損壊したことはなかったという。瓦がほとんど落ちた天守閣については、一定の震度以上になれば重さによる倒壊を防ぐために瓦を落下させる構造であると知って先人の知恵に感心しつつも、その姿の悲しさに、被災者は打ちのめされたのではないだろうか。普段、鑑定評価の対象として建物・土木構築物の物理的・機能的・経済的価値等を観察している不動産鑑定士の立場からみても、象徴的価値を含む、建物・構築物等が「提供する空間」の安全性や経済価値について、深く再考を促すような壊れようであった。

5. 予知はされていた？ 安全神話の崩壊

果たして熊本地震は来るはずのない天災であったのだろうか？ 地元新聞の記事によると、以下の地震予測が事前になされていたと

いう。

熊本日日新聞は平成26年5月の記事で「熊本市想定 死者最多で117人 全半壊1万2,000棟」という大見出しで熊本市防災会議での調査報告を伝えていた。調査は南阿蘇村付近から八代海南部まで延びる布田川・日奈久断層を3つに分けて単独型、連動型、発生時間等5つの条件で試算した結果、死者最多だったのが宇土市付近から八代海への中部・南西部連動型であり、午前5時発生の場合ではM7.9、震度7とした。今度の本震後、専門家は布田川と日奈久の2つの断層が交わる複雑な場所で連鎖拡大したとみる。2年前に本震に重なる試算がすでに出されていたのである。報じた同新聞の後日のコラムでも、この試算結果を頭の中に壁を作って声高に叫ぶことをしなかったことを悔やんでいる。

このような情報が適切に公表されていたとして、人々はそれをどこまで受け入れ、如何にそなえる事が出来るのであろうか？

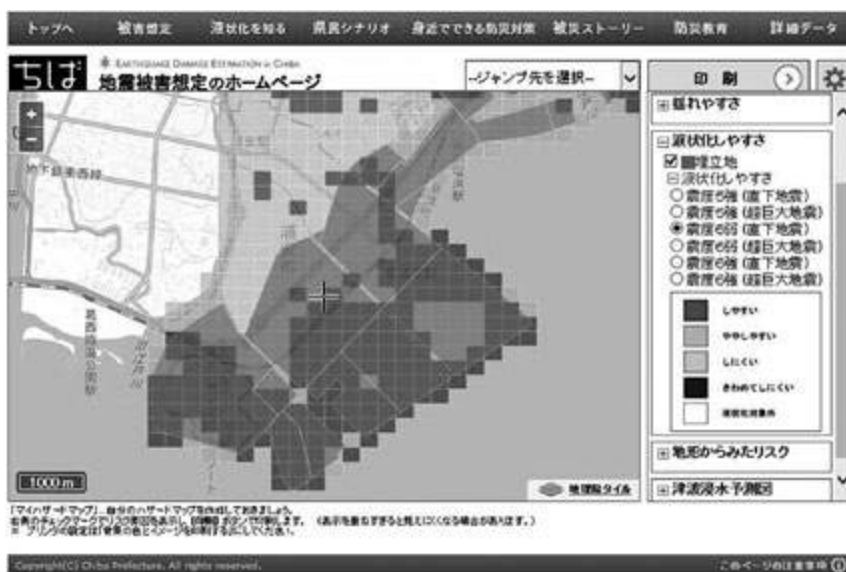
6. 千葉県が発表した地震被害想定の大要と意義

千葉県は平成28年5月19日に、人口が密集

する県北西部震源の直下型地震と房総半島東方沖が震源の海洋型地震に分けた最新の地震・津波被害想定を発表し、県ホームページ上で公開している。防災対策に万全を期すため、最大級の被害が起き得る条件にして試算されている。直下型（M7.3）では26市町が震度6強に見舞われ、冬の午後6時では火災被害が拡大し、想定死者は2,100人、建物全損8万1,200棟と見込んだ。海溝型（M8.2）では揺れの被害がなくても沿岸部27市町村に1.1～8.8mの津波が到達し、建物全壊が2,900棟、死者は早期避難者（昼は地震後5分で開始、夜同10分）が20%に留まれば5,600人、70%で1,300人、全員に徹底されれば10人程度まで減ると試算している。

津波に対する避難条件の相違により、死者がこれほど激減するという提案こそが、最も声を大にして県民に伝えるべき事項であり、この情報の周知が発信側の責務といえる。

一方で、情報の受け手であり避難の実行者としての県民が、いかなる情報活用の姿勢を構築できるかが、最重要の問題である。他の災害や、直下型地震への対策も重要であるが、大津波はいったん発生すると、緊急性の要素の対処方法



出典：千葉県 地震被害想定ホームページ

いかに多数の死者発生の可能性があり、反面、効果的な避難活動が実施可能であるという、コントロール可能な問題でもあるという点がすべての優先順位を超えて重要な観点であると思料する。

上記HPでは、千葉県内の全域について、揺れやすさ、液状化しやすさ、地形からみたリスク、津波浸水予測図等を調べることができる。知りたい情報に辿り着くにはやや慣れが必要だが、生活・活動の基盤の基礎情報を正しく知りたいという心構えさえあれば、地域の災害に対する脆弱性などの事実関係の確認に役立つはずである。ただし、ハザードマップ等は、知識や脅しが目的ではなく、最適な対策実施や避難行動を身につけるための災害教育基礎資料として位置づける必要がある。

基礎情報はある程度揃い、あとは我が身に置き換えて地域性や個別性を反映し、重視すべき情報の選別、個人・家族・地域でそなえるべき避難計画・訓練の立案、実施となろう。

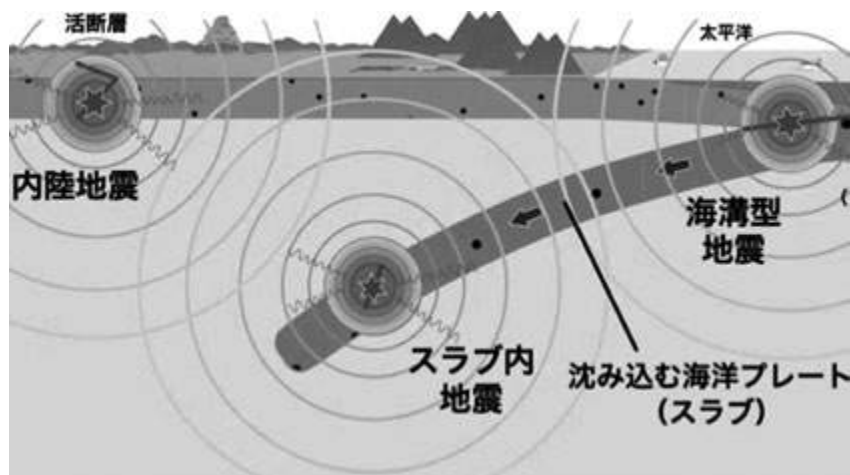
7. 千葉県の活断層は心配が少ない？

千葉県に分布する主な活断層としては、鴨川低地断層帯と東京湾北縁断層があり、知名度はあるものの、いずれも活動性は高くないという研究成果がある。しかし、明瞭な地形及び地質

的証拠に乏しく活動性の評価がされにくい活断層であり、リスクについて軽々な判断はできない。活断層というものは、存在が判明、解明されているものについて発表されているので、むしろ隠れた断層の存在自体が重大なリスクとなる。仮に、千葉県に注意すべき活断層が存在しないと仮定しても、海洋プレートの潜り込みにより歪み（ひずみ）が蓄積されていることが明らかで、海溝型やスラブ内の地震リスクが極めて高いことに注意すべきことは間違いなく、気休め的な安心材料を信じることは危険である。これらの情報に対しては、起こり得る災害のパターンを認識し、より重要性が高い事実・予測を前提とした避難計画等を優先する場合の基礎知識とすることが必要と考える。

8. 「人が死なない防災（片田敏孝著）の紹介」

これらの情報・警鐘・知識等を無駄にせず、如何に最適な避難に結びつける意識づけと実践ができるかが鍵となるため、それを実現するために幾つかの防災・避難関係の図書にヒントを求めて調べてみた。その中で、とても明快かつ実践可能な災害に対する心構え、準備、実践を説く本があった。それが『人が死なない防災』片田敏孝著（集英社新書）であり、非常に重要



出典：国立研究開発法人産業技術総合研究所 地質調査総合センター HP

な示唆を与えてくれるので、興味がある方は是非一読を勧めるが、ここではそのエッセンスを抽出して紹介したい。曲解さえ防げれば、片田氏の主張を広め、災害防止・避難の実効を上げることに寄与するはずである。

9. 〈失敗例としての〉巨大防潮堤・防波堤のジレンマ（防災意識）

岩手県宮古市の田老地区には過去の津波被害を繰り返すまいと高さ10mの防潮堤（X型に2本、全長2,432m）が築かれたが、今回の津波は15mを超えて地域を呑みこんだ。また、岩手県釜石市には、2009年に完成したばかりの湾口防波堤（高さ70m、工事費1,200億円）が釜石湾を塞ぐ形で存在し、ギネスブックに載った世界一の防波堤であるが、今回の津波でズタズタに破壊されてしまった。未来に「備えて、多額の費用、期間を費やして世界一のレベルまで高度に「供え」たハード面の対策は、住民の命を守る能力を「具え」ていなかった。想定ハードルを高めることが得策なのだろうか？ これ以上のハード面の自然災害防止策が現実的とは思えず、想定を上げることが防災の本質ではないようだ。

むしろ、これらの対策の実施によって住民たちの意識の中で、もう大丈夫という安心感が生まれ、逃げるべき時に逃げるができなかったとしたら、本末転倒の極みである。実際には効果がない施策や装置による「災害過保護」の状態によって、各個人の命を守る判断が誤った方向に作用した事案といえる。

また、前出の釜石市のハザードマップは明治三陸津波を参考として最大浸水範囲が示されていたが、東日本大震災の津波での死者・行方不明者の分布図とを重ね合わせると、この浸水想定区域を境に外側の人が多く亡くなっている。想定にとらわれすぎることによって、その想定を超える事態に至ったときに、より甚大な被害

が拡大するということである。

10. 〈成功例としての〉釜石市の子供たちの主体的行動に学ぶ

東日本大震災で大津波に襲われた岩手県釜石市で、小中学校生の生存率は99.8%（学校管理下では100%）という極めて高い数字であった。日頃からの災害意識改革・避難訓練が徹底されていて、津波の危険が察知されたらとにかく「予定されている高いところへ逃げる」という習慣行動が出来ていたからだった。津波警報が3mで出された後、停電によりその後の6m、10mの警報は住民には届かない状態の中で、避難を渋る大人の手を引いて子供たちが高台へ走ったとのことだ。中学生が直ちに「逃げろ」と走り出し、小学校の校庭で校舎に向かって「津波が来るぞ、逃げろ」と誘導した。この小学校はハザードマップでは浸水予想地域の外であったが、いつも訓練していた避難場所へ子供たちは途中の住民を巻き込んでおじいさんやおばあさんの手を引いて向かった。避難場所の崖が崩れているのを見た中学生は、「ここは危ない、津波がくるかもしれない」と更に高台に皆を引き連れて行き、「やまざき」という施設に辿り着いたすぐ後、背後には津波が迫っていたとのことである。この正確な判断、迅速な行動がなかったら、皆は一体どうなっていたのだろうか？

ここには「津波に対する備えと具えと供え」がしっかりと息づいている。

東北地方のこの地域には「津波てんでんこ」という言葉があり、津波がきたらてんでんばらばらに逃げなさいという先人の言い伝えだそう。普通は、家族のことなどが心配で、まして自分だけ助かろうという行動が心情に合わないだろうが、津波は逃げない人・他者を探そうとする人を全滅させる待たなしの災害であるから、自分以外の大切な人も皆、てんでんこに逃

げる、という信頼関係が必要条件となる。生きていけば、また会えると考え合理的な優先順位に基づく先人の教訓は本当に有り難い。風化という言葉は、人々から忘れ去られていく事という認識が強いが、広辞苑では最初の語意は「徳によって教化する」ことで、つまり、教訓を後世に伝え、その教訓が当たり前のこととして地域みんなの心の中に広く備わったときの状態を本当の「風化」というそうだ。

11. 人は合理的な選択を行わ（え）ないのはなぜなのか

米国の盲目の女性教授であるシーナ・アイエンガーは、「選択」という身近であるが研究未踏な分野を学術的に追求し、「選択の科学」を著した。最も有名な説は、選択の幅・数は多いほど良いという誤解を指摘し、商品販売実験では無数の多様な商品構成と7以下の選択肢に絞った商品構成とでは総数として後者が圧倒的に多く販売実績を残すという結論を導いた。人は7つ以上の選択肢があると合理的な選択行動ができなくなるというのである。

また、この本の「専門家の目」の章の一文が示唆に富むので一部引用させてもらう。

「どんな分野であれ、この実践（専門家としての鍛錬の実践：筆者注）と自己批判のプロセスの最終目標は、スピードにおいても精度においても、熟慮システムを確実にしのぐ、情報に基づく直観を獲得することある。これに成功すれば、偏った選択の原因になりうる邪念を払い、どんな状況にあっても、一番有益な情報を素早く収集、処理し、かくして最善の行動方針を決定することができるのだ。でも忘れないでほしい。情報に基づく直観はどんなに鋭いものでも、それなりの時間と労力をつぎ込んだ、その分野にしか通用しない。それに、明確で測定可能な目標、つまり何をもって成功とするかという、はっきりした基準のない分野で情報に基

づく直観を養うのは、不可能とは言わないまでも、非常に難しいことだ。こと選択に関する限り、継続が力になるとは限らないが、しかるべき方法で訓練を続ければ、確かな専門知識を培う役には立つ。」

12. 防災の主体は誰なのか

日本の防災は、災害対策基本法に基づいており、防災は全部行政が責務として行う旨が規定され、住民は努力義務となっている。本法律のおかげで日本中の防災インフラは拡充され、行政による情報整備や警報等により被害者は大きく減少した。だが、災害対応に脆弱化した住民は、想定を超える大規模災害の危機に際して無防備な状態となってしまった。

映画「シン・ゴジラ」（監督：庵野秀明）を観た。純粋な怪獣娯楽作品だと思っていたが、これは実のところ、危機対応に右往左往する人間・社会が主役のドラマであった。人間が生み出してしまった核の怪物が、我々の見慣れた現実世界において想定外の破壊を繰り返し、その危機に直面した日本という国が行うであろう危機管理・避難誘導・軍事力行使などについて、現実の法制度・システムを勘案して、その限界や問題点等を描いている。そして、効果的な避難・対応策が尽きたときに主人公が発した「後は住民の自主避難に頼るしかない。」という台詞が強く印象に残った。

13. 人間はなぜ逃げないのか

津波警報や避難勧告が出た場合、その情報の及ぶ範囲全体の中で最大の津波の高さが示されるため、津波警報は大半の住民にとっては「外れ」となり、また来なかったから次もと考え、「逃げないことが常態化」してしまう。人間は自分の死を直視できないため、今逃げないことを正当化したいために逃げなくてもいい情報・理由を集める。そして、たいへんな事態が迫っ

ているのであれば即座に対処しなければならないと分かっているから、自ら海の状態を見に行くような行動もとってしまう。こうして、即座に高所に避難すべき事態にありながら、行動を遅延し、危険な地点に留まり続けてしまう。時には、停電等の理由で警報が聞こえないような事態もあり、「警報が鳴らなかった」から逃げなかったというような主体性のない理由で逃げない人が生じてしまう。

14. 避難の三原則

片田氏はこの釜石市で以前から災害避難、特に緊急性と重大性が高い津波避難指導の講演活動等を行ってきた災害社会工学の学者であり、2004年から子供たちに教えてきた、「避難の三原則」として以下の点を掲げている。その実践ができるように子供のころから教育することで、自らの命を守ることに主体的な人が育ち、子供を介して親を巻き込むことで災害文化が発展すると信じ、津波への備えは、釜石に住むための作法であると言い、災害教育は「脅し」「知識」はダメ、大切なのは「姿勢」であると説く。

【避難の三原則】

- ①想定にとらわれるな
- ②最善を尽くせ
- ③率先避難者たれ

15. まとめ

人は自分の死を前提とした思考に疎く、命の危機に際して事態を飲み込めずに、置かれた状況を肯定的に解釈する情報を集めて、多くの選択肢の中で最適な方針決定・実行を誤りがちであるという事実を自覚すべきである。そして、次には頻度としては少なくとも災害が起きたら重大な危機と想定し、自分の命を守るという唯一無二の明確な目標を達成すべく、「自分救命の専門家」としての知恵と行動力を獲得することを目指すべきだ。

前出の釜石の小中学生はその分野の専門家として、見事な結果を果たした。日頃の教育による防災意識・避難訓練の賜物で、生き残るために備え、機に臨んで的確な判断力と実行力を具え、率先垂範により多くの大人たちの命を救うという究極の供えまで行ったのだ。

彼らは奇跡の避難を称賛されても、「いつもの訓練のとおり、揺れたから直ちに逃げただけ。」という返答であったという。過去に学び、今すべきことを実践し、未来を守る力の好例を示してくれた。

16. 備え・具え・供えあれば憂い少なし

「備えあれば憂い無し」は風化するほど口にし、耳にしているが、その原書は古代中国、唐の時代の言葉（『貞観政要』魏徵著）といわれ、ここに紹介する。

居安思危 思則有備 有備無憂
(安きに居りて危うきを思う 思えばすなわち備えあり 備えあれば憂い無し)

まずは、安全な平時に危うきを思えることが大事であり、各個人が内発的な自助力を獲得するための一提案として以下の表を作成してみた。これまでの内容を踏まえて、各個人が地域特有の危機に備え、どのように行動する力を有しているかを再確認するための表で、空欄について内発的な工夫をしてもらいたい。現在の危機意識の判定、脆弱な部分の抽出、改善策の模索、公共団体等への施策の意見を得るために、地域や家庭で話し合うきっかけとして利用できると思う。

例えば、前出の千葉県の地震被害想定の中で、直下型地震の場合の想定死者2,100人のうち3分の2が火災による焼死者とし、焼失家屋棟数26,200棟のうち9,400棟が船橋市の被害と想定していて、その圧倒的な多さに驚いた。

	自助（個人）	共助（コミュニティ）	公助（公共団体）	備考
備え				平時の防災意識、避難知識、姿勢等
具え				臨機の判断・行動力・避難訓練等
供え				防災インフラ、情報提供、ルール、他助等

※対象となる範囲、災害想定を特定し、各個人がそなえ状況を自覚・検討し自由記入。

しかし、これを脅しとするのではなく、細街路や建物の耐火性等の改善方針の目安とすべきであり、住民の立場からは一喜一憂することなく日頃のそなえのヒントとして認識すべきであろう。

多くの人は、自分・家族・地域・会社・国・世界の事で様々な憂いを持ち、生き辛いと感じていると思う。人は脳科学的に思考のうち、1/4は過去、1/4は未来の事を考え、半分を今の事に費やしているという。確実に迫っている（時期・程度は予測不明でも）危機に対して上手にそなえることができれば、憂いのほとんどは消えるかもしれない。だが、事が命に関わる重大危機に際して、それを予期し、基礎知識をもって、臨機応変に対応し、最善の策を選択できるかが問われる。完璧にそなえることが出来て憂いをゼロとすれば、慢心・油断を生むから「憂い少なし」としたい。備え・具え・供えのすべてを完璧にすることは不可能だと謙虚に考え、避難の三原則を胸に、平時の幸福を満喫したいものだ。

17. おわりに

最後になったが、今回の「そなえ」という言葉にこだわって防災関連の意見を提示した背景には、筆者が不動産鑑定士としての日常業務遂行等で気づいた「そなえ」という言葉の多重性と重要性の発見に出発点があった。不動産鑑定士を目指す実務修習生に対する指導の中で、業務遂行のための事前準備が不足しがちで、鑑定

士として必要とされる判断力等がまだ具わっておらず、結果として依頼者の求めている結論や論拠や成果を提供できない状態から脱して、専門職業家として目指すべき軸と方向性を示すための叱咤として、指導鑑定士である筆者が強く伝えた言葉がある。

【鑑定評価は、備えて具えて供える仕事】

- 備えとは：来るべき事象に対して一定以上の効果を生む事前作業（担当役割決め・スケジュール計画・基礎・応用情報の収集選択・道具手配等すべての処理計画の策定及び実践）
- 具えとは：不動産鑑定であれば国家資格を取得して独占業務を行える資格を取得し、専門職業家としての知識・経験・判断力等を蓄積し活用する能力を具える
- 供えとは：依頼者の求めに応じて不動産の経済価値を判定した結果（額、鑑定評価書等）を提供し、説明責任を果たし、利用に当たってのアドバイス等のサービスを行うこと

専門職業家としての成長と、命を守る防災教育等の徹底は全く異なる事柄であるけれども、真実の価値の判定、合理的判断、行動指針等の要素には共通する部分が多くあると思う。もしかしたら人生の様々な局面で遍く適用可能な本質的な力がこの「そなえ」には具わっているのかもしれない。

南房総市の震災の歴史と取り組み

(有)橘不動産鑑定所

橘 英雄

1. 震災の歴史

「30回」、この数字は千葉県災害誌に記録されている千葉県で発生した700年から1900年までの地震の回数であり、40年に一度は記録に残る地震が起こっている計算になります。源平の争った時代が空白になっていたり、記録が抜けていることもあるでしょうから実際はもう少し頻度が高いのでしょうか。私は南房総市の防災の取り組みを取材する上で、被害が大きかった元禄地震（1703年、マグニチュード推定7.9～8.2）の痕跡が残る南房総市和田町の威徳院に伺いました。

威徳院は真言宗のお寺で和田町真浦地区を見下ろす高台にあります。石段には元禄大津波到達地点碑があり、境内から5段下の石段まで津波が来たと言承されています。実際に現地立つと、この高さまで津波が来ていたのかと空恐ろしくなります。住職のお話では地震により土地が隆起しており、もしも隆起が無ければお寺も津波に飲まれていたかもしれないとのことでした。また、館山市には元禄地震による津波の際に登った人が助かったという伝承があるサイカチの木があります。



威徳院の石段からの景色



サイカチの木

このように、南房総市とその周辺地域は震災被害の記憶が残る地域であり、市役所の方の話では防災に対する意識が高い地区が多いとのことでした。また、南房総市で鑑定評価を行う際に地元精通者へ取材を行うと、一定の海拔以上を条件に不動産を探される方も多いとのことであり、津波のイメージは市外からの土地購入者

も有していることが実感として分かります。南房総市の災害対策はこのような歴史と市民意識を背景として積極的な取り組みがなされています。

2. 南房総市の取り組み

南房総市では東日本大震災を受けて防災につ

いて3年計画で取り組むことになり、市の特色としてバスで登校する子どもが多いため、幼稚園児、小中学校の児童、教職員、スクールバス添乗員・運転手を対象としたスクールバスでの登校時の避難訓練を実施しています。また、避難する際に子どもが利用するための装備品をバスにつけてほしいという要望があり、実際に担当者がバスの中で避難しようと試みるとスクールバスの中には何もなため、食料品、ヘルメット、毛布、懐中電灯等を装備することとなりました。ヘルメットはかさ張るためバスの車内に置けない問題もありましたが、折りたたみ式のヘルメット、笛、ライト等がセットになった防災用品があり、これを平成27年度に400セットを約1,000万円で購入しスクールバスに備えつけました。今のところ市内7地区のうち千倉、丸山の2地区で整備しましたが、白浜地区からすぐにつけてほしいとの要望があるなど、他地区についても来年度以降に整備予定です。

また、実際に避難作業を行うことになるスクールバスの運転手さんから練習したい旨の要望があり、実際に避難するには装備品を予め袋に入れておき、児童に手渡すことが現実的ということが判明しました。平成28年度の市内幼小中一斉防災訓練では、地震発生時刻が5分違うだけで子どもの動きや避難場所が大幅に変わることや折りたたまれたヘルメットが硬く、幼稚園児では開くのが難しいことなどの発見や改善点が判明し、今後の検討課題だそうです。

このようにスクールバスに装備品を置くのは珍しい試みのため、現場が一体となって試行錯誤で取り組んでいます。



防災グッズ

このほかにも市では、セブンイレブンジャパンとの間で震災時の物資供給などに関する協定の締結、希望者に対して防災無線（津波等の警報や市からの定時放送）の貸与、防災マップの配布、夏季限定の観光客向けの避難経路の明示など様々な取組みを行っています。

不動産鑑定評価業務を行う場合にも、土砂災害警戒区域や海拔が分かりやすく表示された防災マップは有用なものです。

市役所の各担当課の防災に対する積極的な行動や避難訓練の要望がスクールバスの運転手さん側からあるなど地域ぐるみで防災に取り組む姿勢が印象に残る取材となりました。

地盤と絆を強くする浦安市

小畑不動産鑑定事務所
小畑 昌也

1. はじめに

東日本大震災で震度5強を観測した浦安市では、本震時・最大余震時に合わせて150秒継続した長い地震動により、未曾有の液状化被害がもたらされました。幸いにも死者など重篤な人的被害はありませんでしたが、被災者数96,473人、市域の86%にもおよぶ約1,455haの範囲で地盤の液状化現象が発生し、8,000棟を超える住宅、道路・ライフライン等の都市基盤が被害を蒙りました。

同市では、大震災における甚大な被害と災害対策を教訓とし、震災からの復興と合わせ、被害を最小限に抑える「減災」と、被災後の早期復旧を図るための「回復力」を基調とした災害に強いまちづくりを推進しています。平成24年3月には浦安市復興計画を策定、平成27年3月には浦安市地域防災計画が改定され、自助・共助・公助の連携による自然災害対策が実施されています。

2. 地盤災害対策を柱とする都市の再生と強化

大震災直後よりライフラインなどの仮復旧工事が着手され、主なインフラの本復旧は二年前に完了しました。液状化による災害復旧工事は、弁天1丁目地区の生活道路の舗装工事を残すのみとなっています。学校施設や幹線道路であるシンボルロードなどの緊急輸送路では液状化対策の復興工事が完了しており、市の液状化



液状化対策により再生されたシンボルロード



弁天1丁目道路舗装工事の様子



弁天2丁目市街地液状化対策事業予定地

対策の中心は公共施設から市街地へと移行しております。現在、16地区（宅地数4,103）の市街地液状化対策事業が進められ、先行する弁天2丁目、舞浜3丁目地区で「格子状地盤改良工法」による液状化対策が近々着工される運びとなっています。

3. 自助・共助による防災意識の高まり

大規模災害の発生時、被害拡大の防止には、市役所や消防・警察など行政機関による「公助」だけでは限界があります。浦安市では日常の家庭での備えや自衛・自主避難といった「自助」、地域共同による救助・消火活動といった「共助」の役割を前面に打ち出した防災計画を進めています。その核となるのが事業者団体との災害協定の強化です。昨年、イオンとの包括連携協定に注目が集まりましたが、このほかにも帰宅困難者支援、物資供給・輸送、救援活動など、震災前43団体であった災害協定は87団体に倍増しました。

また、災害に強い市民・組織の形成を目指した防災訓練では、総合防災訓練の会場を小中学校の持ち回りから総合運動公園へ移すとともに、展示・啓発といった劇場型から、訓練・体験を重視した参加型へと抜本的に見直すことにより、参加者を1,000人から20,000人へと急増させることに成功しています。

4. 震災を契機に見直される風水害対策

横浜国立大学の宮脇昭名誉教授が提唱した、東北地方の復興案として有名な「森の防潮堤」プロジェクト。国の見通しでは、南海トラフ巨大地震発生時に浦安市へ到来する津波は最大3mで、6mの護岸を越える可能性は極めて低

いとされています。一方で、大正期には高潮による甚大な被害が記録されていますが、いまある松による防災林は、根が浅く樹体支持力が弱いと波に流されてしまい減災効果が限られます。そこで、液状化で発生した大量の土砂などを再利用した土塁に、高潮に強い苗木を植樹した防潮林「浦安絆の森」が、宮脇氏監修のもと震災直後より事業化されました。植樹祭には毎年市民ボランティア約800人が参加しています。最近では、地元小学生がダブノキを種から苗木まで育てるなど、幼少期から自助・共助を意識させる取り組みもなされています。

また、今年8月には最大雨量81ミリの大手町集中豪雨から、114ミリの東海豪雨をモデルとした「水害ハザードマップ」へと、2年振りの見直しが計画されており、都市型水害に対する防災意識もますます高まっております。

大震災に着目されがちな防災計画ですが、浦安市では集中豪雨や竜巻、富士山噴火などの風水害をも想定した多角的な自然災害対策が策定されており、市民・事業者・行政一体となった災害に強いまちづくりが推進されています。



浦安絆の森と植樹記念碑

我孫子市布佐東部地区 魅力的な町づくり

木下総合鑑定

木下 浩二

1. はじめに

平成23年3月に発生した東日本大震災で、我孫子市では幸いにも重傷以上の人的被害は出ませんでした。地震の揺れや地盤の液状化によって、建物、道路、公共施設などに被害が出ました。特に被害が大きかったのは「布佐東部地区」と呼ばれる約12.5haの区域で、約120戸の建物が全壊となりました。当地区は、昭和27年の利根川の河川改修工事に伴って埋め立てられるまでは、沼や湿地だったエリアです。

震災から半年後には、道路や上下水道等の生活基盤施設の応急的な復旧がほぼ終了し、その後、本格的に復旧・復興が進められ、震災から5年が経過した平成28年3月、復興のシンボルである「ふさ復興会館」が開館し、また、「復興対策室の現地事務所」が閉鎖され、我孫子市長も「復旧・復興事業としては概ね完了した」と述べられました。今回は、「布佐東部地区」の復旧・復興事業のなかで、自然災害に対してどのような対策がとられたのか、取り上げたいと思います。

2. 液状化対策の選択

専門家の調査の結果、当地区では震災で地盤の液状化が発生したことから、震災前よりは地盤の強度が増したものの、依然として液状化対策が必要なことが判明しました。そこで復興対策室では、①道路や下水道等の公共施設と宅地の一体的な液状化対策、②個別の液状化対策への支援の2プランが検討されました。

①一体的な液状化対策は「汲み上げ井戸方式

による地下水位低下工法」と呼ばれ、区域内に井戸を設置して備え付けのポンプで水を汲み上げ、地下水位を下げるものです。当地区の液状化対策としては、こちらの対策が望ましいものです。ただ、工事費は復興交付金を活用して市が負担できますが、ポンプの維持管理費用は土地所有者が負担することになり（50坪の宅地で年間1万円程度の負担）、また土地の権利者の3分の2以上の同意も必要となります。地区住民の意向調査の結果、「費用が負担できない」「個人で対策を行う予定である」「そもそも土地利用の予定がない」などの理由により、同意しないが過半数となり、一体的な液状化対策は困難となりました。

②個別の液状化対策への支援が地区住民により選択され、新築建物の液状化対策工事に要した金額の2分の1、かつ、上限50万円の補助金が交付されることになりました。

同じ地区であっても被害状況が大きく異なり、住民の事情も様々ですので、権利者の足並みを揃えるのは難しく、3分の2以上の同意というハードルは高かったようです。ただし、個別に補助金が交付され、それぞれの宅地で液状化対策がとられることになるため、ある程度地盤が改善される現実的な対策が選択されたといえるのではないのでしょうか。

3. 魅力的な町づくり

当時の復興対策室の担当者への取材によると、我孫子市であれば液状化対策、利根川河川の改修、下水道の整備など、ハード面で災害に

備えることも重要だが、地域コミュニティ力を向上させることも今後の災害に対する備えとして重要ではないかとのことでした。当地区の復興には地区住民の話し合い、協力、連携が不可欠であったことから、「地域コミュニティ」を重視して町づくりが行われることになりました。そうすれば、自然災害に対しても柔軟に対応でき、被害を最小限に抑えることができると考えられたようです。被災をきっかけに移転する人が見られるなかで、「地域コミュニティ」を維持するためには、住民の存在が必要であり、復興対策室では地域住民を留まらせるため、また外部から人を呼び込むため、当地区を魅力的な町づくりに向け、①「ふさ復興会館」の建設、②利根川堤防への歩行者道路の整備、③市営住宅の整備が進められることになりました。

①「ふさ復興会館」は、地域の催しなどで自



ふさ復興会館

由に活用できる集会施設であり、ホールや会議室のほか、共同台所やシャワー室が設置され、地域の拠点としてコミュニティの維持・向上のために建設されました。また災害時には、給水や救援活動の場としても利用されることとなります。

②利根川堤防への歩行者道路の整備については、当地区は利根川に近接しているにもかかわらず、堤防や河川敷へのアクセスが悪かったようで、これが改善され、地区住民が利根川の河川敷で運動やウォーキングを楽しむことができるようになり、生活の快適性が向上しました。

③市営住宅の整備については、被災された人のうち資金的な問題によって住宅の再建が難しい人向けに液状化対策がとられた5棟11戸の住宅が建設され、希望する人には当地区で安心して住み続けることができるようになりました。



市営住宅

4. おわりに

このように、我孫子市「布佐東部地区」では復旧・復興事業のなかで、個別の液状化対策工事の補助というハード面の対策がとられただけでなく、「地域コミュニティ力」という点からソフト面を重視した対策もとられ、今後の自然災害に対して柔軟に対応できるような体制がとられました。ただし、前述のとおり、当地区の

復旧・復興事業としては概ね完了したものの、被害が大きかった場所では、現在も空地のままになっている土地や家庭菜園として利用されている土地も見られます。これらの土地に住民が戻り、地域コミュニティが向上していくことで、さらに自然災害に強い地区になることを期待したいです。

自治体の防災対策 鎌ヶ谷市

源不動産鑑定事務所
源 正人

1. はじめに

鎌ヶ谷市は、千葉県北西部に位置し、総面積21.08 km²、人口108,367人（平成28年7月1日現在常駐人口）で、主に首都近郊の住宅都市として発展してきました。海拔20～30mの平坦な台地が大半を占め、地盤の安定した箇所が多く、地震の揺れによる大規模な建物の倒壊などは比較的少ない地域です。また海からの距離はおよそ6kmあり、津波による被害の懸念も小さいものと考えられます。実際、平成23年の東日本大震災では揺れによる被害、建物損壊などの被害にそれほど大きなものはなく、液状化などの被害も見られませんでした。

一方、市内を流れる大津川や真間川流域の河川低地部分は地盤が悪く、地下が軟弱地層の地域が多いため、建物の建設等においては十分な地盤対策が必要となります。

平成25年10月の台風26号では、川沿いを中心に床上、床下浸水が多発し、隣接市町村にくらべて20倍ほどにあたる400件近くが浸水しました（鎌ヶ谷市 安全対策課）。

2. 防災計画と体制

鎌ヶ谷市では、こうした災害等の緊急事態に備えて、市民の生命、身体及び財産の安全を確保することを基本として対策を総合的に行う「鎌ヶ谷市危機管理指針」を策定し、さらに、この危機管理指針に基づき、各種災害（地震災害・風水害等災害・大規模事故災害）に関する予防計画、応急計画及び復旧計画等をあらかじめ定め、市及び防災関係機関が有効に機能する

ことにより、市民の災害からの保護を目的として「鎌ヶ谷市地域防災計画」を策定し、各種の対策を講じています。

鎌ヶ谷市の防災体制の現状としては、井戸付耐震性貯水槽（市内6箇所に設置）、防災備蓄倉庫の整備、避難場所・避難所の指定、福祉避難所（災害時の避難所での生活において、何らかの特別な配慮を要する人々のための避難所）の開設、救護所の設置、防災行政無線の整備、地域防災計画の整備、自主防災組織の結成、災害時応援協定などの整備が行われ、各種災害に備えています（以上、市の対策については鎌ヶ谷市ホームページより抜粋）。

3. 民間との連携と取組み

また、民間企業との協定による対策も行われており、平成28年1月に「東日本電信電話株式会社（NTT）」と災害時特設公衆電話の設置・利用に関する覚書を締結（電話機を市が購入し、回線工事はNTTが無料で実施するもの）。



免震工事中の鎌ヶ谷市庁舎

現在、市内22箇所を設置)、同月に「株式会社セブン-イレブン・ジャパン」と災害時の物資供給等に関する協定を締結、さらに同年7月には「株式会社伊藤園」と、災害時に飲料水の供給を受ける協定を結んでいます。

その他、鎌ヶ谷市役所の市庁舎は昭和51年に建設されてから40年が経過しており、昭和56年の改正建築基準法の新耐震基準に対しては「既存不適合」となっているため、現在、平成29年3月までの予定で免震工事を行っています。

4. おわりに

こうした市の政策に加えて必要なのは、市民一人ひとりの防災に対する意識です。現在、市では市民ボランティアとの協働モデル事業として「街歩き防災事業」を行っています。今年5月14日には、市内を6つの地区に分けたうちの1つ、「中央地区」(南初富、新鎌ヶ谷周辺)を市民約50人が歩き、危険箇所や避難所、防災設備の設置場所などの確認を行いました。こ

の結果を生かして同地区の「防災マップ」が作成されました。この「街歩き防災事業」は今後も継続して実施が予定されており、今年度内に2地区で実施、残りの3地区についても来年度以降に実施予定です(同市 安全対策課)。

また、地域、自治会単位で市民が自主的に行う防災訓練などにも、安全対策課を中心とした市の職員が参加し、市民の防災意識を高めるための活動を行っています。



「街歩き防災事業」の様子

津波被害の旭市、広域的な防災体制を目指す —災害時の医療拠点、首都圏の食料供給基地として—

伊藤 重夫

1. はじめに

東日本大震災で県内最大である7.6mの津波が襲い、県内最多の死者・行方不明者16人を出した旭市。震災後の復興計画では、避難施設の新設や防潮堤のかさ上げなどで新たな災害に備えるとともに、市民と協力しながら被災体験の承継活動などを進めてきました。今後は東総地域の中核病院である国保旭中央病院を県内外の災害拠点病院として機能させることや、県内首位の農産物産地として災害時に首都圏の食料供給基地となることを想定するなど、より広域的な防災体制の構築を目指しています。

2. 津波避難タワー4基設置、築山造成も

「大津波は、あっという間に堤防を乗り越え、浜をのみ込み、人々を襲い、あっという間に引いていった」——。飯岡海岸を目前に望む旭市防災資料館（萩園地区）には、震災当時の様子を生々しく伝える写真や体験談を記したパネル、新聞記事などが並びます。平成26年7月の開館から2年間で約18,000人が来館し、津波の怖さを胸に刻んできました。旭市はこの防災資料館のほか、被災市民の語り部による啓蒙活動などを通じて震災の記憶を承継し、地域住民や観光客の防災意識を高めることも、重要な防災対策と位置づけています。

今回の震災被害を教訓として、旭市は、千葉県の津波シミュレーション結果などに基づいて、平成25年に初めて津波避難計画を作成。同計画では、いいおか潮騒ホテル（RC 3階建、萩園地区）や双葉団地A（RC 4階建、同）、か

んぼの宿旭（SRC 10階建、仁玉地区）など既存の9施設を津波避難ビルに指定しました。中高層建物の少ない4地区（三川、飯岡、矢指、富浦）には、1基4,000万円前後する鉄骨製の津波避難タワー（収容人員100人）を県内で初めて設置しました。

さらに、総事業費2億4,200万円を投じて、標高約12mの築山^{つみやま}を、椎名内地区に平成29年度中にも造成する計画です。高齢者や身障者など避難困難者が応急的に身を寄せる場とするため、600㎡ある頂上部分に約500人が避難できるようにします。階段とともに緩やかなスロープを設置し、頂上部には防災倉庫やあずまやも設けます。

このほか、三川地区などの海岸で計約910mにわたって防潮堤をかさ上げたほか、観光客に配慮した避難誘導看板を約400カ所に設置しました。

3. 平時における地域活性化のねらい

首都直下型地震が関東南部をいずれ襲うと予想されるなか、同市は政府の国土強靱化基本計画に対応して「旭市国土強靱化地域計画」を平成27年3月に策定しました。その中の施策の柱として挙げているのが、国保旭中央病院（平成28年4月に地方独立行政法人に移管）のより広域的な災害拠点病院化です。

つまり、同病院を災害時における旭市の拠点病院とするだけでなく、「広域災害時における千葉県基幹災害拠点病院として、千葉県北東部および茨城県南東部の重傷患者に対し高度医療

を提供していく」方向で検討を進めています。すでに同病院の診療圏は千葉県東部および鹿島地区を含む茨城県南東部を合わせた13市7町、診療圏人口 約100万人を擁するといわれていますが、今回の国土強靱化地域計画では災害緊急時の患者受け入れ機能を広域化する方向へと一歩踏み込んでいます。

また、同地域計画はもう1つの施策の柱として、「大規模自然災害による全国的な食料不足に備え、首都圏の食料供給基地として」機能していくことも打ち出しています。同市は江戸時代つばきのうみに樺海の干拓で生まれ「干潟八万石」といわ

れた穀倉地帯を抱えるほか、メロンなどの果物栽培や畜産等も盛んで、県内首位の農業産出額を誇ります。

災害時における首都圏の食料供給基地化という構想は、同市の置かれたこうした産業的地盤を防災体制に生かそうとするものです。ただ、それだけにとどまらず、同地域計画は災害時に備えて平時においても「低コスト化に向けた整備、担い手の育成対策など、強靱な農業生産基盤の整備を促進する必要がある」とうたっており、平時における地域活性化のねらいもあります。



かさ上げされた飯岡海岸の防潮堤



旭市防災資料館の展示室内



津波避難ビルに指定された、いいおか潮騒ホテル



飯岡体育館駐車場に設置された津波避難タワー

「千葉県不動産市場動向に関するアンケート調査」の 時系列分析

調査研究委員会

はじめに

平成23年3月の東日本大震災を契機に毎年実施しております「千葉県不動産市場動向に関するアンケート調査」ですが、県内の不動産業者の皆様方のご協力により回を重ねデータの蓄積が進んでまいりました。そこで今回、当該アンケートの集計・編集を担当しております調査研究委員会の委員により、千葉県全体・JR総武線沿線・JR常磐線沿線・JR内房線沿線につき、過去5年間の推移を時系列に分析いたしました。

1. 千葉県全体

東日本大震災発生以降の不動産市場の推移に関する実感を把握する為に、アンケート調査結果を平成23年10月から時系列的に5年間をまとめた。

平成23年10月の調査の動向指数は、JR常磐線、JR成田線、北総線、東京メトロ東西線の各沿線の下落が大きく、県平均として住宅地地価は-30.7となっており、震災の影響を反映している。その要因として、液状化と放射能の影響が大きいと回答がなされている。商業地地価も概ね上記地区での下落率が大きく、県平均として-30.4となっている。

平成24年10月調査では、JR常磐線、JR成田線の各沿線の下落率の大幅な拡大により県平均として住宅地地価は-35.3となっており、液状化と放射能の影響が大きく、震災後の景気低迷が大きいと回答がなされている。商業地地価も概ね上記地区と、東武野田線沿線での下落率が大きく、県平均で-34.1となっている。

平成25年10月調査では、安倍政権による円安株高、平成26年4月の消費税8%導入前のいわゆる駆け込み需要により、指数は大幅に改善した。JR成田線・外房線沿線では2ケタ以上の指数のマイナスが見られるものの、他地区では1ケタのマイナス及びJR総武線沿線ではプラスも見られ、県平均として住宅地地価は-5.0となっている。商業地地価もJR成田線沿線のみが2ケタのマイナスで、その他の地区は1ケタのマイナス若しくはプラス地区が複数地域増えたことにより、県平均として-2.3となっている。ただし、震災の影響についてもいまだ残っているとの回答が、県平均30%強となっている。

平成26年10月調査では、消費税増税6ヶ月後の調査であり、駆け込み需要の反動減が、JR常磐線、東武野田線、北総線、JR総武線の各沿線で見られ、県平均としての住宅地地価は-7.5となっている。商業地地価は2ケタ以上の上落はJR成田線各線のみで、他地域は1ケタの上落、複数地点でのプラス地区によりほぼ前年並みで、県平均として-2.0となっている。

震災の影響がなくなったとする回答率が75%以上となり、徐々にではあるが震災の影響はなくなりつつある。

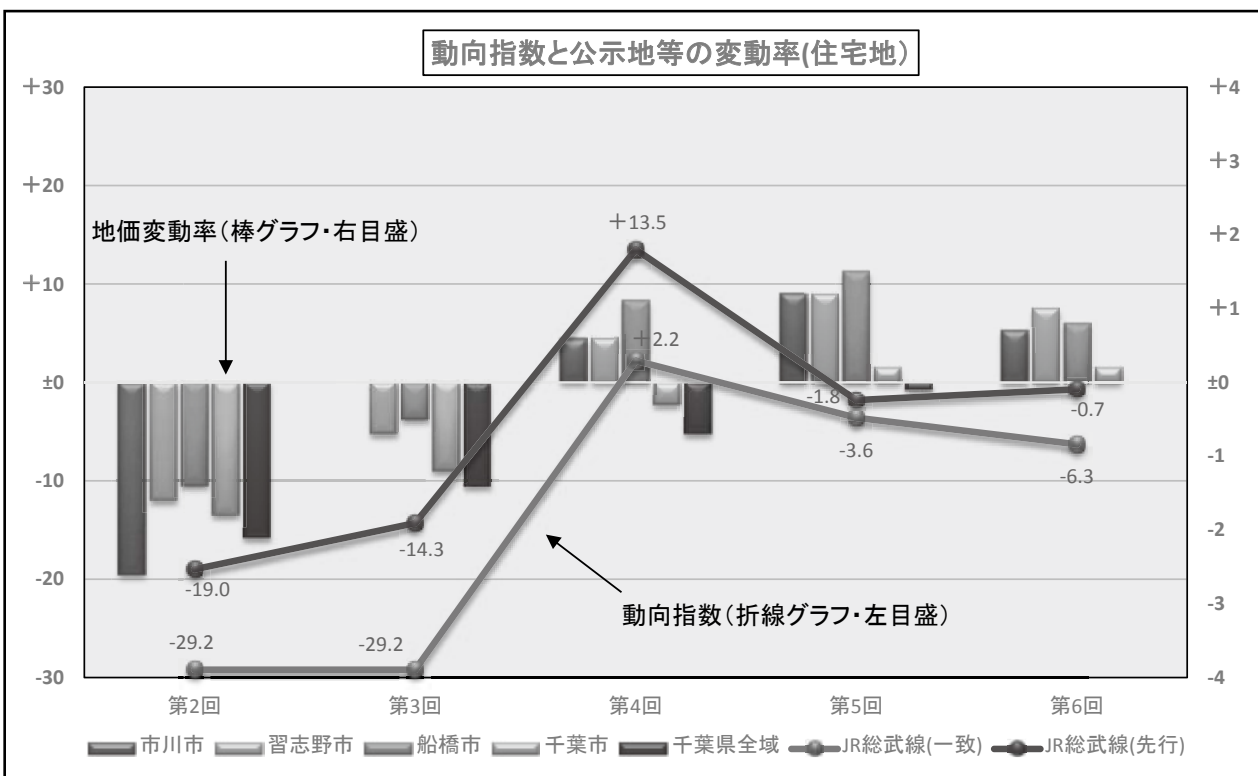
平成27年10月の調査では、震災による影響の質問がなくなったが、住宅地地価は県平均で-10.6となり、下落率は大きくなっている。商業地地価は-0.1で下落率は小さくなっている。住宅地については震災による影響が依然として残っていることを意味しているものと思料する。

(有)鈴木邦幸不動産鑑定事務所 鈴木邦幸)

2. JR総武線沿線

<アンケート集計と公示価格等の推移（住宅地）>

動向指数	第2回		第3回		第4回		第5回		第6回	
	H 23.10	H 24.1	H 24.10	H 25.1	H 25.10	H 26.1	H 26.10	H 27.1	H 27.10	H 28.10
	4ヶ月前比	3ヶ月後	1年前比	3ヶ月後	1年前比	3ヶ月後	1年前比	3ヶ月後	1年前比	1年後
JR 総武線沿線	-29.2	-19.0	-29.2	-14.3	+2.2	+13.5	-3.6	-1.8	-6.3	-0.7
千葉県全域	-30.7	-22.8	-35.3	-14.7	-5.0	+11.4	-7.5	-3.9	-10.6	-6.1
公示・調査地価変動率	市川市	-2.6		±0.0		+0.6		+1.2		+0.7
	習志野市	-1.6		-0.7		+0.6		+1.2		+1.0
	船橋市	-1.4		-0.5		+1.1		+1.5		+0.8
	千葉市	-1.8		-1.2		-0.3		+0.2		+0.2
	千葉県全域	-2.1		-1.4		-0.7		-0.1		±0.0
		H 24.1		H 24.7		H 25.7		H 26.7		H 27.7



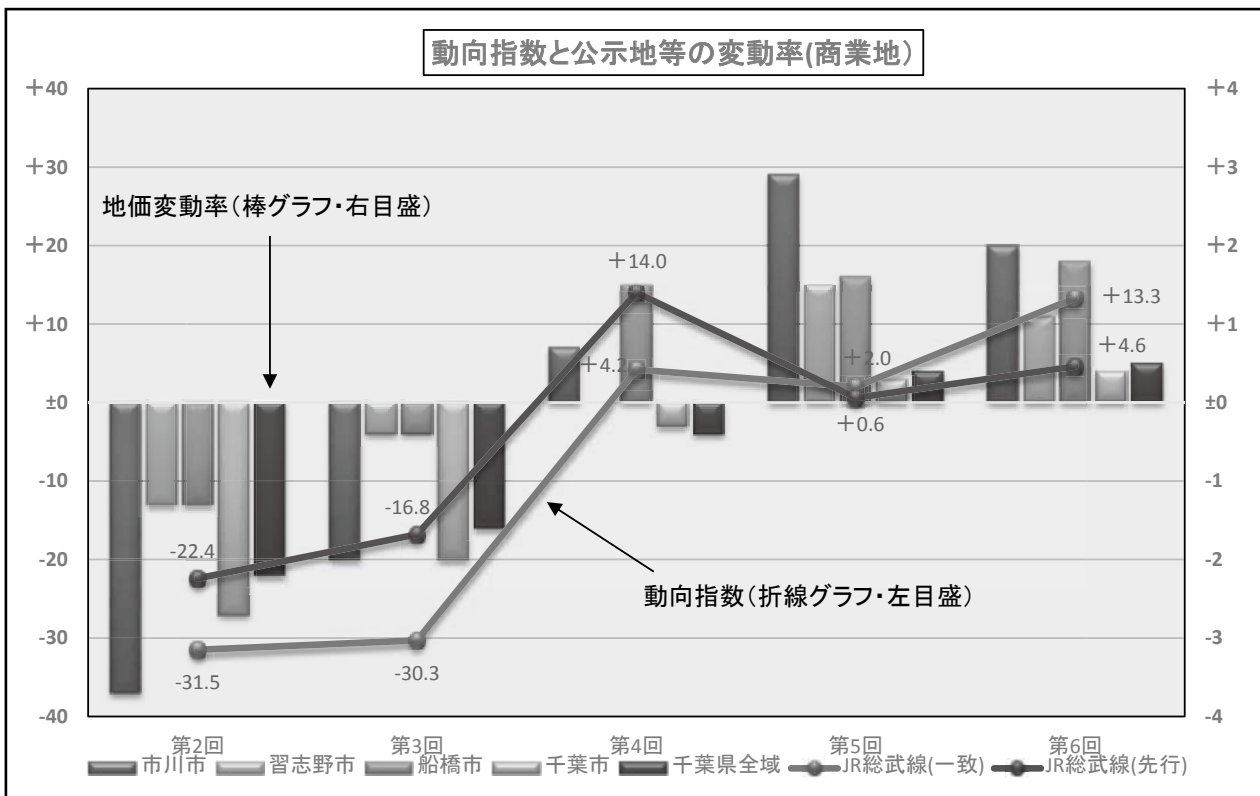
第2回～第3回の動向指数について見ると、住宅地については-29～-30の間で安定的に推移しているのに対し、商業地については第2回で悪化した後、第3回では改善している。一方、先行きについて見ると、住宅地、商業地とも改善傾向が続いており、千葉県全域と比較しても、この傾向が顕著となっている。この傾向は公示地価・基準地地価の地価変動率の推移と概ね合致している。

第4回の動向指数について見ると、住宅地・商業地とも、千葉県全域では大幅な改善に止まったのに対し、総武線沿線ではプラスに転じた。一方、先行きについても、住宅地、商業地ともプラス幅が拡大しており、県全域と比較しても、この傾向が顕著となっている。この傾向は公示地価・基準地地価の地価変動率の推移と概ね合致している。

第5回の動向指数について見ると、住宅地・

<アンケート集計と公示価格等の推移（商業地）>

動向指数		第2回		第3回		第4回		第5回		第6回	
		H23.10	H24.1	H24.10	H25.1	H25.10	H26.1	H26.10	H27.1	H27.10	H28.10
		4ヶ月前比	3ヶ月後	1年前比	3ヶ月後	1年前比	3ヶ月後	1年前比	3ヶ月後	1年前比	1年後
JR 総武線沿線		-31.5	-22.4	-30.3	-16.8	+4.2	+14.0	+2.0	+0.6	+13.3	+4.6
千葉県全域		-30.4	-24.9	-34.1	-19.3	-2.3	+10.1	-2.0	-1.8	-0.1	-1.3
公示・調査地価変動率	市川市	-3.7		-2.0		+0.7		+2.9		+2.0	
	習志野市	-1.3		-0.4		±0.0		+1.5		+1.1	
	船橋市	-1.3		-0.4		+1.5		+1.6		+1.8	
	千葉市	-2.7		-2.0		-0.3		+0.3		+0.4	
	千葉県全域	-2.2		-1.6		-0.4		+0.4		+0.5	
			H 24.1		H 24.7		H 25.7		H 26.7		H 27.7



商業地とも、千葉県全域・総武線沿線ともにマイナスへの反転やプラス幅の圧縮が見られた。先行きについても、住宅地、商業地ともマイナス幅が圧縮されるものの、総じて軟弱な傾向となっており、県全域も概ね同様の傾向となっている。ただし公示地価・基準地地価の地価変動率は、住宅地・商業地とも、主要駅周辺での大型マンション販売や再開発等のプロジェクトを有する市川市・習志野市・船橋市の3市ではプ

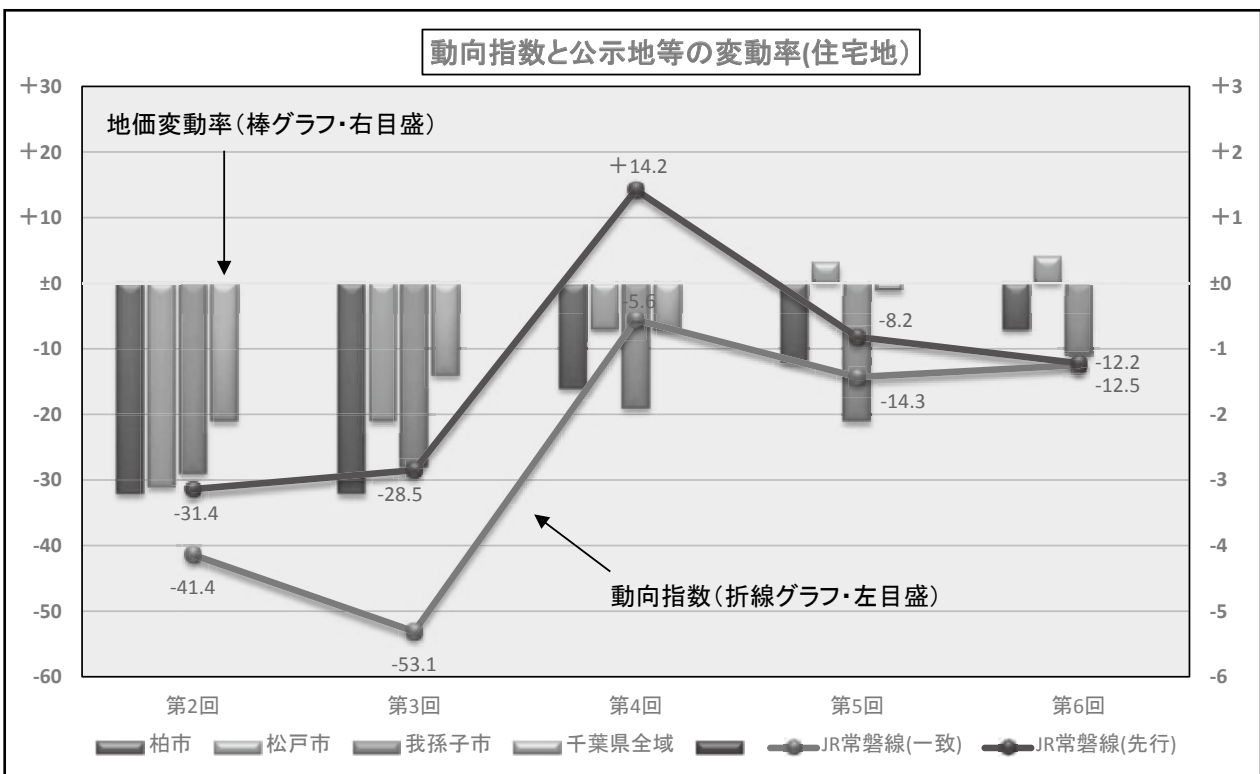
ラス幅が拡大しており、東京通勤圏での健闘が目立っている。

(株)大村不動産鑑定事務所 大村進

3. JR常磐線沿線

<アンケート集計と公示価格等の推移（住宅地）>

動向指数	第2回		第3回		第4回		第5回		第6回	
	H 23.10	H 24.1	H 24.10	H 25.1	H 25.10	H 26.1	H 26.10	H 27.1	H 27.10	H 28.10
	4ヶ月前比	3ヶ月後	1年前比	3ヶ月後	1年前比	3ヶ月後	1年前比	3ヶ月後	1年前比	1年後
JR常磐線沿線	-41.4	-31.4	-53.1	-28.5	-5.6	+14.2	-14.3	-8.2	-12.5	-12.2
千葉県全域	-30.7	-22.8	-35.3	-14.7	-5.0	+11.4	-7.5	-3.9	-10.6	-6.1
公示調査地価変動率	柏市	-3.2	-3.2	-3.2	-1.6	-1.2	-1.2	-1.2	-0.7	-0.7
	松戸市	-3.1	-2.1	-2.1	-0.7	-0.7	+0.3	+0.3	+0.4	+0.4
	我孫子市	-2.9	-2.8	-2.8	-1.9	-1.9	-2.1	-2.1	-1.1	-1.1
	千葉県全域	-2.1	-1.4	-1.4	-0.7	-0.7	-0.1	-0.1	±0.0	±0.0
		H 24.1	H 24.7	H 25.7	H 26.7	H 27.7				



千葉県不動産動向調査の常磐線の対象である柏市、松戸市、我孫子市はアンケート開始の契機となった東日本大震災の影響を色濃く受けた地域である。

人々は放射能のホットスポットや液状化の問題に悩まされることとなったが、各年の不動産動向調査を見ると震災の影響が薄れていく様子がよく見て取れる。

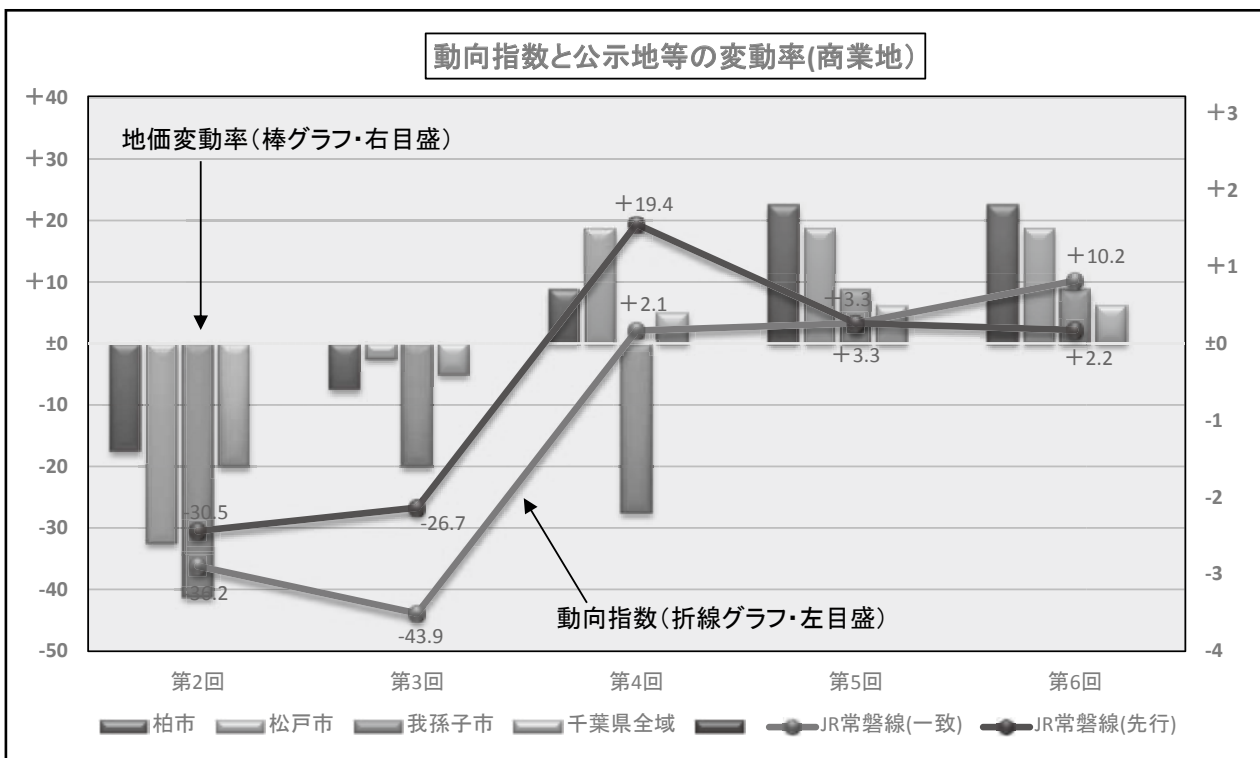
平成23年10月調査の動向指数（DI）は、常磐線の住宅地地価－41.4（県平均－30.7）、商

業地価－36.2（県平均－30.4）と県平均よりもマイナス幅が大きい数値で、震災の影響を色濃く反映しており、その原因として放射能の影響が大きいという回答がなされている。

平成24年10月調査では、常磐線の住宅地地価－53.1（県平均－35.3）、商業地地価－43.9（県平均－34.1）と県平均よりもマイナス幅が拡大している。また、震災の影響が残ると答えたのが県全体で70%弱だったのに対し、常磐線では80%強と上回り、その理由として放射能の影響と答え

<アンケート集計と公示価格等の推移（商業地）>

動向指数		第2回		第3回		第4回		第5回		第6回	
		H 23.10	H 24.1	H 24.10	H 25.1	H 25.10	H 26.1	H 26.10	H 27.1	H 27.10	H 28.10
		4ヶ月前比	3ヶ月後	1年前比	3ヶ月後	1年前比	3ヶ月後	1年前比	3ヶ月後	1年前比	1年後
JR常磐線沿線		-36.2	-30.5	-43.9	-26.7	+2.1	+19.4	+3.3	+3.3	+10.2	+2.2
千葉県全域		-30.4	-24.9	-34.1	-19.3	-2.3	+10.1	-2.0	-1.8	-0.1	-1.3
公示・調査地価変動率	柏市	-3.2		-1.4		-0.6		+0.7		+1.8	
	松戸市	-3.3		-2.6		-0.2		+1.5		+1.5	
	我孫子市	-3.0		-3.3		-1.6		-2.2		+0.7	
	千葉県全域	-2.2		-1.6		-0.4		+0.4		+0.5	
		H 24.1		H 24.7		H 25.7		H 26.7		H 27.7	



たのが県全体で25%程度なのに対し、常磐線では70%程度となり、震災の影響が大きく残る結果、マイナス幅が拡大した様子が見て取れる。

平成25年10月調査では、アベノミクスによる三本の矢、円安株高、また翌年4月に控える消費増税の駆け込み需要が重なった結果、指数は劇的に改善し、住宅地地価-5.6（県平均-5.0）、商業地地価+2.1（県平均-2.3）となり、住宅地地価は概ね県平均程度の数値となり、商業地では県平均を上回るプラスの数値となった。震災の影響

についても影響が残ると回答したのが40%強となり、県平均の30%強と比べればまだ高いが大分数値は落ちており、そのうち原因を放射能としたのが常磐線では56%で、県平均の14%と比べると高いものの前年と比べると低下している。

平成26年10月調査では、平成26年4月に行われた消費増税に伴う駆け込み需要の反動減から常磐線の住宅地地価は-14.3（県平均-7.5）と悪化したものの、商業地地価は+3.3（県平均-2.0）と前年よりもプラス幅を拡大した。ま

た、常磐線で震災の影響が残ると回答したものは30%程度、その原因を放射能としたものが47.6%となり、それぞれ10%程度低下している。

平成27年10月調査では震災の影響の質問がなくなりやや惜しいが、現場の実感として震災の影響を感じる事がなくなってきたため削除したと記憶している。

乱暴な計算ではあるが「震災の影響が残ると回答した割合」×「その原因を放射能とする割合」

＝「全体に占める放射能の影響を感じる割合」とすれば平成24年は約55%、平成25年は約20%、平成26年は約15%と推移しており、放射能の地価に対する影響を時系列的に表した珍しい資料だと思われる。

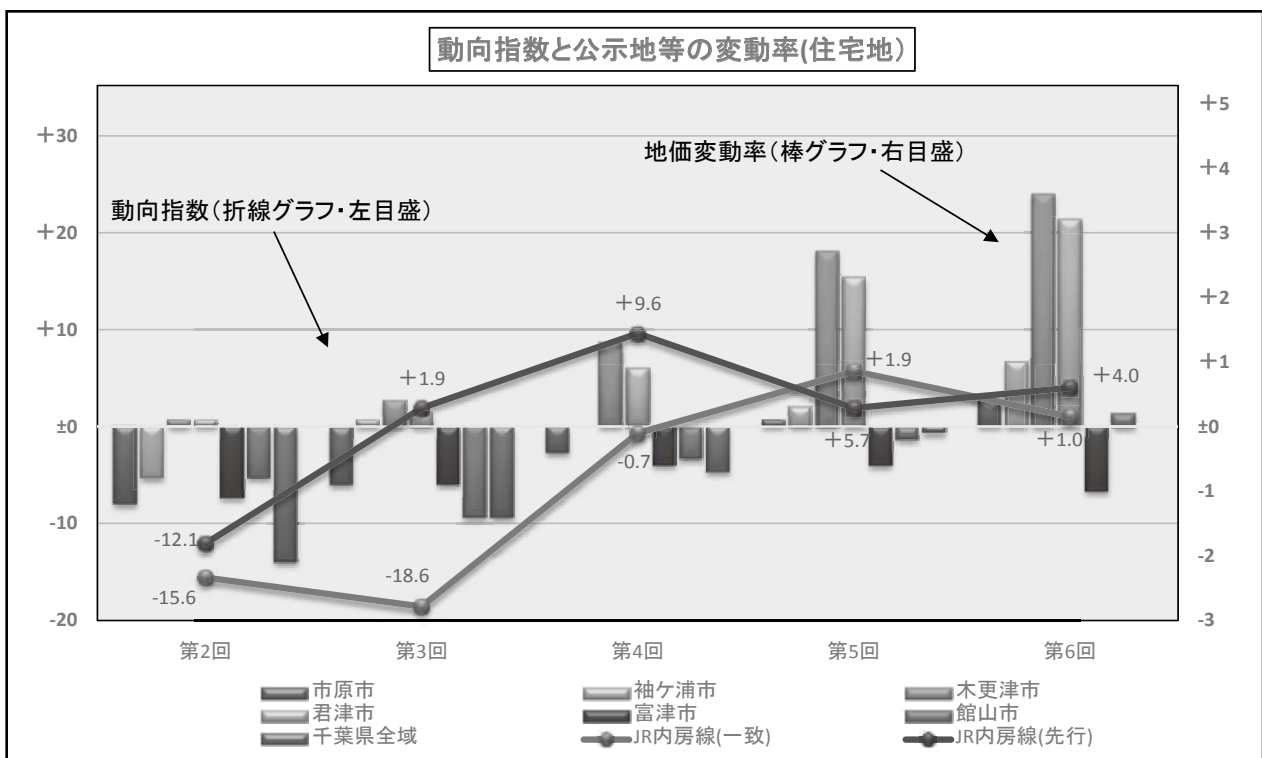
常磐線エリアでは今後、外環道完成の影響等を量るツールとしてアンケートを活用できれば良いと思う。

(有)橋不動産鑑定所 橋英雄

4. JR内房線

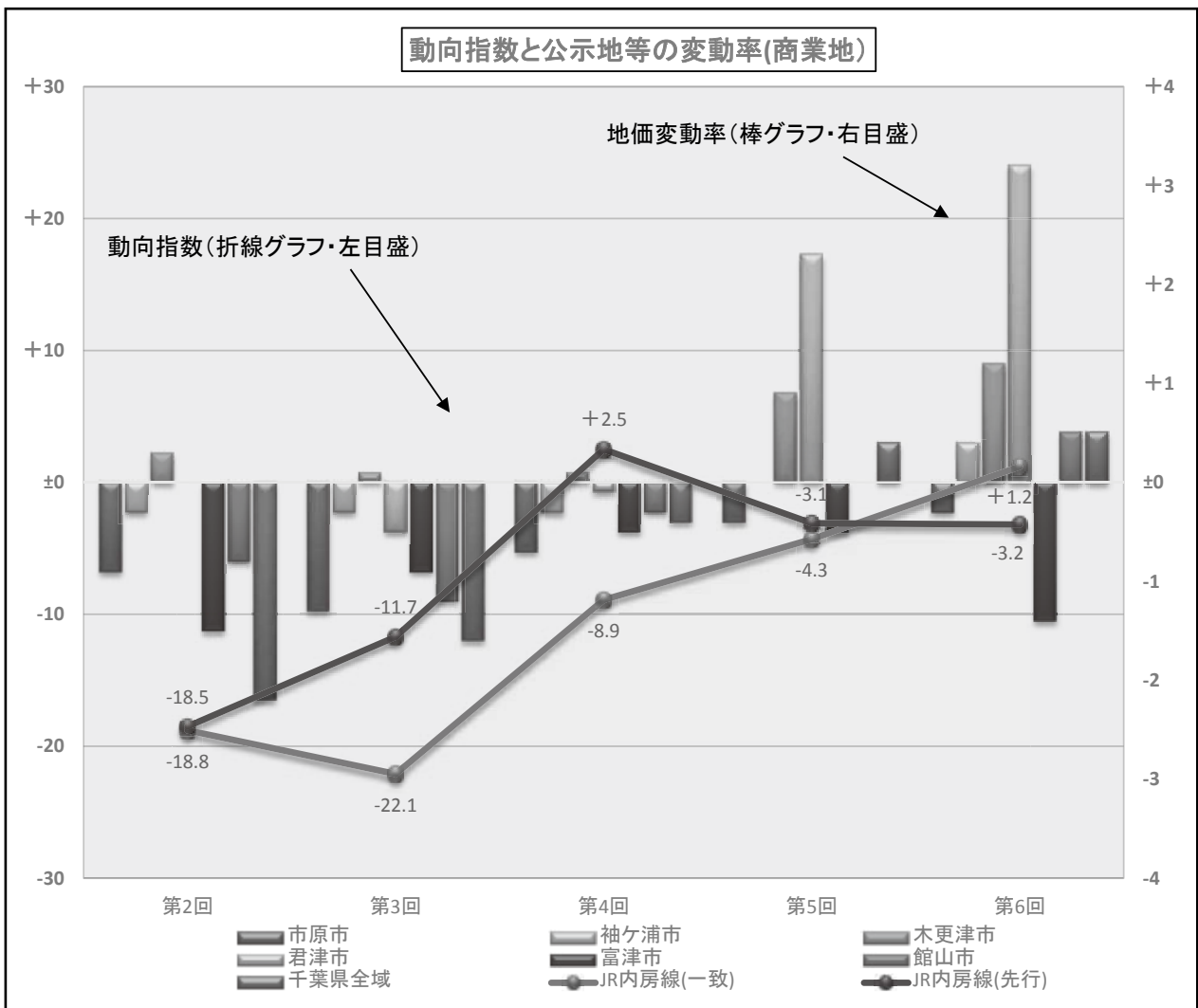
<アンケート集計と公示価格等の推移 (住宅地)>

動向指数	第2回		第3回		第4回		第5回		第6回	
	H 23.10	H 24.1	H 24.10	H 25.1	H 25.10	H 26.1	H 26.10	H 27.1	H 27.10	H 28.10
	4ヶ月前比	3ヶ月後	1年前比	3ヶ月後	1年前比	3ヶ月後	1年前比	3ヶ月後	1年前比	1年後
JR内房線沿線	-15.6	-12.1	-18.6	+1.9	-0.7	+9.6	+5.7	+1.9	+1.0	+4.0
千葉県全域	-30.7	-22.8	-35.3	-14.7	-5.0	+11.4	-7.5	-3.9	-10.6	-6.1
公示・調査地価変動率	市原市	-1.2	-0.9	-0.4	+0.1	+0.4	+0.1	+0.3	+1.0	+3.6
	袖ヶ浦市	-0.8	+0.1	+0.4	+1.3	+2.7	+3.2	+1.0	+0.2	+0.2
	木更津市	+0.1	+0.2	+0.9	+2.3	+3.2	+3.2	+3.2	+3.2	+3.2
	君津市	+0.1	+0.2	+0.9	+2.3	+3.2	+3.2	+3.2	+3.2	+3.2
	富津市	-1.1	-0.9	-0.6	-0.6	-0.6	-0.6	-0.6	-0.6	-1.0
	館山市	-0.8	-1.4	-0.5	-0.2	-0.2	-0.2	-0.2	-0.2	+0.2
	千葉県全域	-2.1	-1.4	-0.7	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	±0.0
		H 24.1	H 24.7	H 25.7	H 26.7	H 27.7				



<アンケート集計と公示価格等の推移（商業地）>

動向指数	第2回		第3回		第4回		第5回		第6回	
	H 23.10	H 24.1	H 24.10	H 25.1	H 25.10	H 26.1	H 26.10	H 27.1	H 27.10	H 28.10
	4ヶ月前比	3ヶ月後	1年前比	3ヶ月後	1年前比	3ヶ月後	1年前比	3ヶ月後	1年前比	1年後
JR内房線沿線	-18.8	-18.5	-22.1	-11.7	-8.9	+2.5	-4.3	-3.1	+1.2	-3.2
千葉県全域	-30.4	-24.9	-34.1	-19.3	-2.3	+10.1	-2.0	-1.8	-0.1	-1.3
公示・調査地価変動率	市原市	-0.9	-1.3	-0.7	-0.4	-0.3	±0.0	+0.4	-0.3	
	袖ヶ浦市	+0.3	+0.1	+0.1	+0.9	+1.2				
	木更津市	±0.0	-0.5	-0.1	+2.3	+3.2				
	君津市	-1.5	-0.9	-0.5	-0.5	-1.4				
	富津市	-0.8	-1.2	-0.3	±0.0	+0.5				
	館山市	-2.2	-1.6	-0.4	+0.4	+0.5				
	千葉県全域									
		H 24.1	H 24.7	H 25.7	H 26.7	H 27.7				



JR内房線沿線において、足下の動向指数について見ると、第2回から第3回は住宅地・商業地ともマイナス指標が続き、動向指数は概ね-20前後で推移していた。ただし、先行きについては住宅地・商業地とも改善傾向が続き、第3回住宅地については先行きの動向指数がプラスに転じた。この傾向は、公示地価・基準地地価の地価変動率の推移と方向性としては概ね合致している。

第4回、第5回では、住宅地・商業地のいずれについても前回調査時より動向指数が改善した。住宅地でマイナス幅が縮小した後プラスに転じ、商業地ではマイナス幅の縮小が見られた。第6回では、住宅地で前回よりプラス幅が縮小したもののプラス傾向が続き、商業地はマイナスからプラス指標に転じた。先行きについては、住宅地でプラス幅が拡大し、商業地ではマイナス傾向であった。

動向指数改善の要因としては、平成25年4月の圏央道開通、平成24年4月の三井アウトレットパーク木更津開業（平成26年7月増床）、平成26年10月のイオンモール木更津開業、東京湾アクアラインの割引通行料金（ETC

利用普通車800円）の継続等の影響が挙げられる。

内房線沿線では、平成26年以降公示地価・基準地地価の地価変動率は住宅地・商業地ともに一部を除き概ねプラス傾向にあり、動向指数の推移とも概ね一致している。なかでも木更津市・君津市の上昇率が目立っている。

ただし、内房地域全体では、木更津市等の一部を除き、人口の減少・高齢化が進んでいる。また、JR駅周辺や幹線道路周辺等の地域とそれ以外の地域における需要に開きがあり、地価回復の足取りが未だ鈍い地域も見られる。

（都市不動産鑑定㈱ 寺田由希子）

以上のように、貴重な「現場の声」の蓄積により、県内の不動産市場動向の時系列的な分析が可能となり、本アンケートの有用性をあらためて実感している次第です。

今後も県内の不動産業者の皆様方のご協力を賜り、本アンケートを引き続き継続し、県民の皆様へ情報提供してまいりたいと考えております。どうぞよろしく願いいたします。

北総四都市江戸紀行・江戸を感じる北総の町並み

～佐倉・成田・佐原・銚子：百万都市江戸を支えた江戸近郊の四つの代表的な町並み群～
「日本遺産」認定によせて

広報委員会

はじめに

平成28年4月25日に、佐倉市・成田市・香取市・銚子市を舞台としたストーリー「北総四都市江戸紀行・江戸を感じる北総の町並み」～佐倉・成田・佐原・銚子：百万都市江戸を支えた江戸近郊の四つの代表的な町並み群～が「日本遺産」に認定されました。

「日本遺産」とは、地域の歴史的の魅力や特色を通じて、我が国の文化・伝統を語るストーリーを文化庁が認定するもので、2020年度までに100件程度認定することを目標としています。文化財そのものではなく、歴史や風土に根差したストーリーを重視し、魅力ある有形・無形の文化財群を、地域が主体となって総合的に整備・活用し、国内外に戦略的に発信することによって、地域の活性化を図ることを目的としています。

千葉県は、佐倉市・成田市・香取市・銚子市とともに、文化庁の平成28年度日本遺産に申請し、「日本遺産審査委員会」の審議を経て、平成28年4月25日に認定されました。

ストーリーの概要は、「北総地域は、百万都市江戸に隣接し、関東平野と豊かな漁場の太平洋を背景に、利根川東遷により発達した水運と江戸に続く街道を利用して江戸に東国の物産を供給し、江戸の暮らしや経済を支えました。こうした中、江戸文化を取り入れることにより、城下町の佐倉、成田山の門前町成田、利根川水運の河岸、香取神宮の参道の起点の佐原、漁港・港町、そして磯巡りの観光客で賑わった銚子という4つの特色ある都市が発展したので

す。これら四都市では、江戸庶民も訪れた4種の町並みや風景が残り、今も東京近郊にありながら江戸情緒を体感することができます。成田空港からも近いこれらの都市は、世界から一番近い『江戸』といえます。」となっています。

広報委員会では、今回の「日本遺産」認定によせて、各エリアの地元の会員業者有志にその魅力を語ってもらいました。

1. 「城下町」佐倉

現在の佐倉市は首都圏のベッドタウンとして発展していますが、江戸時代には佐倉城を中心とした城下町として繁栄しました。佐倉市内には今でも歴史的な街並みや文化財がたくさん残っており、ドラマのロケ地や漫画のモチーフにもなっています。今回の日本遺産を構成する文化財の一部をご紹介します。

(1) 佐倉城跡（佐倉城址公園）

佐倉城は、江戸の東を守る要として、徳川家康の重臣であった土井利勝が築城しました。日



本100名城にも選定されています。城の建造物は残っていませんが、天守閣跡や空堀など城の遺構が多数残されています。

城跡内には国立歴史民俗博物館があるほか、1,000本以上の桜が楽しめる花見の名所としても有名です。

(2) 武家屋敷群

佐倉城の東側の台地には武家屋敷と町屋が配置され、城下町が整備されました。現在3棟の武家屋敷が公開されています。江戸時代後期の建築で、佐倉藩士の暮らしぶりを垣間見ることができます。



(3) 旧佐倉順天堂

佐倉藩主の堀田正睦の招きを受け、蘭医学者の佐藤泰然が天保14年（1843年）に開設した医塾兼診療所です。全国から門人が集まり、近



代の日本医学界の基礎を築きました。記念館では当時の医学書や医療器具などの興味深い展示が見られます。

この佐倉順天堂が、漫画・ドラマ「JIN—仁—」のモチーフになったそうです。

(4) 旧堀田邸（さくら庭園）

最後の佐倉藩主であった堀田正倫の邸宅と庭園です。ドラマ「JIN—仁—」「坂の上の雲」などの撮影場所になりました。建物は明治期の上級和風住宅で、国指定重要文化財となっています。庭園は芝生と樹木が美しく、国の名勝に指定されています。



(5) 城下町佐倉の祭礼

江戸時代から続く佐倉の秋祭りは、21もの山車・御神酒所（踊り屋台）・御輿が城下町の面影を残す通り沿いを3日間盛大に練り歩きま



す。「えっさのこらさのえっさっさ」の威勢のいい掛け声と踊りには思わず見とれてしまいます。

(株)よつば不動産鑑定 木村ゆり

2. 「門前町」成田

成田市は、成田国際空港及び成田山新勝寺を擁する、北総地区における産業・文化・交通の中心的都市です。日本遺産「北総四都市江戸紀行」においては、「成田山新勝寺」、成田山詣により発展した「成田山門前の町並み」、成田山参詣道沿いの「宗吾霊堂」、毎年夏に行われる「成田祇園祭」が構成文化財となっています。

真言宗智山派の大本山である成田山は平安時代（天慶3年（940年））に開山し、平成30年には開基1080年を迎えます。江戸元禄以来、成田不動に帰依し成田屋の屋号で知られる歌舞伎役者の市川團十郎と縁が深く、不動明王が登

場する芝居を打ったことから江戸庶民が「成田山詣」として大勢訪れ、成田山周辺に現在の表参道の原型となる門前町が形成されました。天保14年（1843年）には旅館、菓子屋、居酒屋等計158軒の店が軒を連ね、参拝客の疲れを癒すため旅館等で提供されたうなぎ料理は現在も名物となっています。最近では、十一代目市川海老蔵が平成27年7月に成田市の魅力を発信する「御案内人」に就任し、平成28年6月には新勝寺で得度式を受けて出家しています。

江戸から成田山への参詣道の途中にある真言宗豊山派の寺院、鳴鐘山東勝寺は「宗吾霊堂」と呼ばれ、江戸時代の義民で公津村の名主総代である佐倉（木内）惣五郎が祀られています。寛永四年に市川團十郎家門下の市川小団次が佐倉惣五郎の生涯を描いた「東山桜莊子」を演じたことなどから江戸庶民の信仰の対象となり、現在も年始には多くの参拝客で賑わいます。



成田山新勝寺の宗教行事である「成田祇園会」の期間に合わせて毎年7月に行われる成田祇園祭は、江戸時代から約300年続く伝統的な祭礼行事です。大日如来をご尊体とした神輿と各町の山車や屋台10台が表参道やその周辺を巡行し、約45万人の見物客が訪れます。

現在の成田市は、平成28年3月にJR成田駅東口の駅前再開発事業が完了し、再開発ビル2棟が建設され駅前ロータリーも整備されまし



た。また、平成26年5月に国家戦略特区に指定されたことに伴い、現在は国際医療福祉大学の医学部新設及び附属病院の建設計画が進められています。そのほか、平成27年6月に首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の神崎IC～東関道・大栄JCT間が開通したことにより、交通アクセスが向上しました。このような状況を反映して成田市の地価は現在上昇基調にあり、地価公示及び地価調査では再開発が完了したJR成田駅周辺や、大学医学部の建設工事が進む京成公津の杜駅周辺が高い上昇率を示しています。



（株）大木不動産鑑定 大木一広

3. 「商家の町」佐原

成田と銚子の間位置する佐原（香取市）は、江戸へ続く利根川水運に、「お江戸見たけ

りゃ佐原へござれ、佐原本町江戸優り」と言われるほど栄えていました。

佐原市街地をほぼ東西に二分する小野川（利根川の支流）の佐原河岸には、河岸問屋や醸造元など商工業者が軒を連ね、高瀬船や小舟によって物と人の往来が盛んになり商人の町として隆盛を極めていました。

利根川水運は、商業的な往来に加えて、人の往来も多くなり、成田参詣も陸路ばかりでなく途中まで舟を利用した旅行者も多かったようです。また、香取神宮などの「三社詣り」や「銚子の磯巡り」など舟旅を楽しむ江戸庶民の小旅行も流行したようです。

佐原の町は、旦那衆と呼ばれた商人（名主）たちにより自治的な運営が行われましたが、「大日本沿海輿地全図」を作った伊能忠敬もその1人です。この旦那衆が多くの職人衆を江戸から佐原に呼び寄せたため、佐原は江戸に優る伝統・文化が開花したと言われています。

このように、佐原は、百万都市江戸へ続く利根川水運の発達により繁栄し、江戸文化に強く影響を受けながら下利根随一の河港商業都市に発展しました。

そして、この佐原の町並みは、現在でも、地域の人々の努力により保全・修復され、川沿いには川面に下りる荷揚げ用の石段「だし」なども残り、江戸情緒の残る往時の商人の暮らしを体感することができます。



また、夏と秋に行われる「佐原の大祭」を見ますと、江戸時代のにぎわいが目に浮かんできます。彫刻に飾られた総櫓造りの絢爛豪華な山車が「佐原囃子」の調べにのって、小野川兩岸の伝統的な建造物の町並みの中を曳きまわされる「佐原の山車行事」には、今では全国から大勢の人が訪れます。



((有)亀形不動産鑑定事務所 亀形徹)

4. 「漁港・港町」銚子

銚子市は利根川東遷によりその河口となり、漁港・港町・磯めぐりの観光客でにぎわい、江戸を支える大きな役割を果たしました。

(1) 銚子外川の町並み

江戸の人口増加は、より多くの鮮魚の供給を必要としたことから、江戸前の海だけではな

く、銚子沖の漁場からの鮮魚の供給も不可欠なものとなりました。銚子の漁港は、江戸時代初期に紀州から移住した崎山次郎右衛門が築港した外川港から始まりますが、漁港に面した斜面には碁盤の目のような当時の区画が今も残されています。



(2) 磯角商店主屋

利根川河口に位置する銚子港は、東北からの東廻り海運の中継地として栄え、商港の役割も担っていました。利根川河口は浅瀬が多く、大型の船舶の運航は困難でありました。そこで高瀬船に荷を積み替えるため大量の物資が集積され、港の周辺の廻船問屋は「気仙問屋」と呼ばれるようになりました。磯角商店はその廻船問屋のひとつで、建物は各地から運びこまれた部材を使い、当時の湊のにぎわいをうかがい知ることができる建物です。

(3) 銚子の醤油醸造（玄蕃井戸・ヤマサ資料館・ヒゲタ史料館・山十商店）

銚子の醤油醸造は、元和2年（1616年）に摂津国の酒造家の教示により飯沼村の田中玄蕃、また、正保2年（1645年）には紀州から移ってきた濱口儀兵衛が事業に着手しました。現在市内の2工場で見学を実施しており、醤油の造り方等の各工程について学べます。



(4) 鉾子の磯巡り (妙見様・飯沼観音・犬吠埼・千騎ヶ岩・犬若・屏風ヶ浦など)

東国三社詣 (香取・鹿島・息栖) のオプションツアーとして鉾子周遊の小旅行が江戸っ子に人気を博していました。「鉾子の磯巡り」は、飯沼観音として知られた円福寺などの寺社や

「犬吠埼」など自然景観を巡る旅です。中でも、「犬若」、「名洗」からは、目の前に屏風ヶ浦の断崖絶壁が続き、遠くに富士山を望むことができる富士見の名所として古くから人気がありました。



なお、貴重な地形や地質を保全して活用する日本ジオパークに、犬吠埼や屏風ヶ浦など鉾子市特有の地形や地質が「鉾子ジオパーク」として認定されております。

(伊東不動産鑑定士事務所 伊東滋晴)

東京近郊日帰り可能な「江戸紀行」、ぜひ一度「ストーリー」に身を委ね、今も残る江戸情緒を体験してみてください。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT in JAPAN

Tadao Furusawa

第27回汎太平洋不動産鑑定士・不動産カウンセラー国際会議（PPC）が平成26年9月21日から24日までの4日間にわたり、シンガポールのオーチャードホテルにて開催されました。この会議に千葉県鑑定士協会会員の古沢忠男氏が日本人スピーカーとして出席し、英語でプレゼンテーションを行いました。スピーチのテーマは「日本の持続可能な発展」でした。この時のスピーチの内容を英文にて掲載いたします。



I. Mysterious Japan...Ownership and Leasehold

1. In Japan, lands and buildings are each regarded as independent pieces of real estate.

Everything in Japan may be mysterious for a foreigner. Way of living, religion, business custom and others are strange and not easy to understand. It will be the same about the land. A land and a building is separate real estate in Japan. Why are land and the building handled and registered separately? There are many mysterious land circumstances in Japan. First of all, let's compare the evaluation standards of each country.

International standard and that of U.K., U.S.A.

and Australia are the same. Singapore is leasehold, too. It says:

“Land” is legally defined in the same way as “real estate”, encompassing the surface, the ground underneath the surface, and the space immediately above it. Further, items fixed to the land (such as **buildings**) **are treated as part of the land.** Ownership (exclusive control) of the land can be either a freehold (fee simple), in which no time limit is established; or a leasehold, in which a time limit is specified. However, this is simply a distinction in terms of the amount of time; and there is no essential difference.”

On the other hand, Japan has the jurisprudence of ownership. Japanese civil law and evaluation standard explain it in different way. It says:

“An owner has the right to freely use, obtain profit from and dispose of the things owned, subject to the restrictions prescribed by laws and regulations. Ownership in land shall extend to above and below the surface of the land, subject to the restrictions prescribed by laws and regulations. “Real estate” originally refers to “land” and improvement upon the land. Im-

provement refers to a “building” located on land. **Buildings remain separate from the land as independent real estate**, and buildings are registered separately from land as one real estate.”

In addition, there is an unique system to protect a tenant about general lease contract of the land, which is unlike leasehold. When a owner is going to let a tenant leave, the owner is required “justifiable reasons” to do so. This is legally very difficult to accomplish in Japan, not easy to cancel the contract. Tenant can use the land with no clear expiration date as long as they keep paying the rent as agreed upon. In Japan, land lease right is treated as credit, not real right.

2. How come? Japan had accepted modern civil law from the west in defining “land and building shall be individually treated”. Where is the origin of the land law of your country?

Japan established civil law in Meiji era, 1898. We didn’t have civil law till then. Japan had kept unique regime for 200 years more without trading with foreign countries. Before Meiji era, the buying and selling of the agricultural land was prohibited in order to avoid the expansion of the difference of the poverty and wealth of people. Most of lands in town were owned by the local lord called “Han” (local government) or central lord called “Bakufu” (central government), so people leased land from the lord and built their house. The reason why the government of those days closed the whole country was for preventing being trespassed upon Japan by the west through Christianity.” Tokugawa-bakufu” (Japanese central government at the time) established the country where the do-

mestic and external war does not happen. But the big subordination gap had been occurred while Japan closed the country more than 200 years, especially in armaments.

Bakufu stopped national isolation in 1854, the new Meiji era had begun in 1868. Japan had started trading with the west. Japan also was going to catch up with the modernization rapidly. The new government had promoted many new policies. Among them, the government changed the method of the land tax from a past Nen-gu(rice collected as tax) to Kinno (money payment) to stabilize new national finance. It was land prices taxation. Buildings were charged separately from the land. Thus, land and the building are registered as separate real estate.

The buying and selling of the farmland was allowed at the beginning of Meiji era, and land certificate was published too. It was a kind of registration. Location, category and area, a map, a shape, and an owner were described.

In addition, Japan had got a huge loss because of unequal "treaty" with foreign countries. Japan was not good enough to negotiate with the west. They demanded strongly that Japan had modern law in order to negotiate treaty revision. Therefore the government was going to find the solution by learning law of France-Germany, inheriting the Roman law. French civil law which was completed after the French civil revolution (in 1789) played a big influence in Japanese civil law. British common law was not accepted. Also, the government accepted individual ownership and made up civil law. Real estate was defined as “land and improvement (building) upon the land”. The real estate registration law was enacted and the owner of

the land and that building was registered separately and became clear. A lot of new real owners that of a piece of land and small building to live in were born. They were general public people.

Can you consider that your buildings are not a part of the land? Japan faced the sustainable development about 200 years ago. As a result of in correspondence with this big movement and having explored a sustainability of Japan, the land and the building were defined as separate real estate. I think that it is hard for the west to assume land and a building as separate real estate. The west had treated a building as a part of the land from ancient Roma. However, we could not choose other way. It is not a mystery. It was a matter of course.

II. Who should own land? - Land reform were taken 3 times in history

1. The first land holder reform in 1582

Domestic wars continued in many places during 16th century. The war era was over by Hideyoshi Toyotomi unifying Japan in 1590. He performed land surveying called Ken-chi (land-surveying). It was large-scaled, and nationwide (1582). This was the first land holder reform. He measured the area of the farmland and calculated local harvest, and judged value of the land. He labeled each farm in ABC grade. He estimated how many people the land could feed. In addition, He decided the farmer (cultivator) as real holder (owner) and removed other local ruler. The resistance of the old local lord was suppressed, and the Japanese manor system for noble and temple had disappeared, and the new central lord (Shogun, the king of samurais) ruled over the whole country. And

occupying and cultivating farmers were recognized as maintainers (owners) of the land.

*** The first public evaluation for expropriation was taken in 1722**

As public evaluation, some methods like income method or comparison method seemed to have been already adopted as compensation on the expropriation of the common land in the middle of the Edo era (early 18th century). It was not theorized like classical public expropriation method of France and Germany in 19th century, but it is interesting on comparison with Europe.

They evaluated the agricultural land which they were going to expropriate and gave the holder the amount of a compensation for loss. When it was difficult to value by market price, the compensation was appraised by 10 times of the annual net income of the land. In the case of farmland, farmers' share was a half and the remaining half was taken as a tax. So the amount was equal to the quantity which increased this half 10 times. This was the same as capitalization method of 10% of a capitalization rate. I think it is interesting in comparison with the German and French method after civil revolution (for 20-25 years of the land tax).

The noble and the serf had not existed in Japan. Most of samurais were not rich. They worked hard as government official. Therefore I think that the samurai paid for the loss to farmers for their life to survive as compensation. They hated to oppress farmers.

2. The second land owner reform in 1873

I have already talked about the 2nd reform. It was the Meiji era (1868). When the new gov-

ernment was going to take some policies, the power of the local lord and central lord (“Han” and “Bakufu”) became obstructive. The government gave a little compensation (pension) and removed such lords and defined agricultural holder (the person maintaining the farmland) as real recognized owner. The second land reform succeeded in this way. The land and the building became the separate real estate by this second owner reform as I mentioned before.

3. The 3rd land owner reform in 1947

However, there was the third land reform. After the Meiji era, rich people were born in the market economy of the capitalism. Income gap occurred between farmers and the land owners who became rich. As a result, the poor farmer sold their land to the rich land owners and turned into a farm tenant. The income gap between farm tenants and rich land owners was expanded. This poverty became one of the major factors that brought the World War II.

Therefore the third land reform happened after the world War II. There was one of the occupation policies of GHQ to disappear these land owners in postwar reform of 1947. Government solved the problem by buying the land cheaply, and selling to farm tenants cheaply.

The three land reforms were succeeded in Japan as I mentioned above. Each reform was exceptional, was not succeeded in the world history. These reforms were not people's revolution. It was the result that explored sustainable development in order to survive.

4. What are we challenged by

The period of the high growth of economy continued after World War II, the land price

continued rising. This is called “land myth”. That is, “Because the asset price of land continues rising, land is the most reliable asset. It is eternally good to acquire the land.”Therefore, the demand of the land largely exceeded the supply, and the terrible economic conditions called "land bubble" occurred many times until 1990. This bubble has disappeared more than 20 years ago. Japan economy couldn't get rid of this deflation so far. The factor of the land bubble in Japan was complicated.

The world economy has deep relation to a property price as seen in a financial world crisis of 2009. Actually, the phenomenon called the bubble seems to be taken place in many countries.

"The land fundamental law" in Japan was established as basic concept about the land in 1989 standing on the reflection of the land bubble. It declares that "lands should be used depending on each local condition appropriately." How we should develop the land-ownership, flat or condominium units, air rights or underground right and so on? How should your country deal with them?

The Japanese land ownership is strong. Sometimes the use of land does not go well because of its strength. For instance, when you make the city planning roads, the acquisition is the big problem. The right of the landowner is strong, the project wouldn't go without agreements with owners. Probably the Japanese ownership may be the strongest in the world. Although Land Expropriation Law is prepared, project execution will become difficult actually if only one owner refuses. Real estate appraisers are involved in this acquisition problem every day.

Japan has a lot of acts regarding land. We valuers always study these acts and restrictions. Deep knowledge is demanded for better evaluation in all countries. The questions for appraisal of real estate are difficult to be solved. Sharing information and knowledge of law and the regulation of various countries is expected. I expect it for information exchange in this conference.

Let me talk about the 2011 super quake. The biggest earthquake, tsunami, nuclear plant accident attacked the East Japan widely. We were previously proud of quality residential land including the reclaimed land. The building could not be broken by the considerable earthquake. We had no impact in the normal natural disaster. However, as for moment magnitude 9.0 was observed to be the biggest in Japanese history. It must be the biggest amount of economic loss in world history as natural disaster.

This earthquake destroyed much land and buildings. Water sprang out of the surface of the filled up ground near the sea, and the reclaimed land destroyed. The buildings which should not be broken were broken. It is said that some of the RC-supported stake in the underground were broken. Some specialists previously pointed out the risk of the reclaimed land, the land which filled up the sea, and quake-resistance strength. But magnitude 9.0 brought an unexpected result and broke land, building almost instantly. This showed that our knowledge of today is insufficient for the power of the nature. And the nature showed us to return to the original geographical feature.

Furthermore, the evaluation basis have collapsed. No matter how much technique added, the land that the human being made were still a part of the nature. Our knowledge of land and

building which accumulated by 2011 were not enough. Much more knowledge is required.

III. Sustainable Development in Japan

Japan's success has no connection with what we called victory or defeat to facing problem.

Japan had developed with absorbing a partner's good point and making it Japan's strength, not conquering or confronting the partner. When I wonder why this way to sustainable development was continued, I would like to conclude that Japan's position on the earth determined to do so.

The position in the earth essentially brings natural circumstances. Every creature lives on these conditions. And human society and culture had been formed in each region.

Japan is geographically located in the temperate region. This position brings us excellent natural condition. Japan encounters many disasters such as earthquakes, tsunami, and typhoon. But it is suitable climate for the features. Japan is surrounded by the rich seas colored green with plankton. So fish and shellfish are also abundant. 70% of the country are the mountains, there is no salt on the ground, so that the ground contains wonderful water. The soil is new (less than 30,000 years old) and it has remarkable viability.

After the last glacial epoch (about 12,000 years ago), great nuts forest zone called "Bunalin" (Japanese beech-wood) appeared in Japan and many creatures such as wild boar, rabbits and insects continue spreading to date. That period was called Jomon period (from 16,500 years to 3,000 years ago) and now we can find a lot of living traces of the age. Valuers always check these cultural assets in land evaluations.

It is big mystery that soil vessel had been used more than 10,000 years ago in far-east Asia. In ancient Japan, people had got food, had lived with the blessing of the nature. And people came to think that "we can make a living if we even have land in there." and continued to live in, worked hard. I think that this Jomon period had the origin of today's Japanese circumstances.

Today's Japan-culture, society, industry, human relations, Washoku (Japanese-style food)-is on the extension of this way of Jomon period. So the fundamental cause seemed to come from a position on the earth and the natural condition with it.

We can find out many sustainable development in Japanese history like following. Japan assumed the making of rice as the central industry of the country in the ancient times. Japanese made modern country by themselves to avoid a lot of aggressions. They selected a cultivator as the owner of the land. On regarding the transmission of Christianity and the gun as danger, Japan closed the country and made a self-sufficient country in Edo era. After the foundation of a country in Meiji era, they strengthened each technique that could be opposed to Europe. On receiving modern law, they made the Japanese version in order to negotiate with the western countries in 20th century. They promoted development of the capitalism and built up the developed country. They expanded democracy and the freedom till now. In the face of current globalization and borderless society, Japan is exploring now.

Researching Japanese history, I think that Japan faced globalization many times, and they were successful. Sustainability was made up

with nature, not in opposing but absorbing the good points and customizing it as our strength. As a result, this mysterious country and people are created.

There are many Japanese mysteries. The characteristic of Japan is described variously today. Some may describe the country of faithful people, or people without having special religion, of strong bureaucrat, weak politics, a few big and strong companies, many small-sized businesses, people acting in a group, and of much hard working. When talking about real estate, cultural land, a residential section, and commercial land are mixed. Most of commercial buildings are small. Commercial buildings contain much restaurant. These circumstances in Japan like lands, culture, economy, food are explained from various points of view. But in my opinion, today's Japan has been formed under the influence of Japanese unique agriculture. Only if people cultivate hard, harvest will be guaranteed. So they had community, made up village society, and had no enemies. I think that this is fate which is caused by the location on the earth after the glacial epoch. And this is because it was the country which "only if you have land to cultivate, you can live." once, and the wisdom changed to be today's country of "only if you have education or technique, you can live."

Let's look at the world history. When the last glacial epoch was over approximately 12,000 years ago, warming advanced, and the environment that was easy to live for human being appeared in some regions including ancient Japan, and the human being has begun to move all over the world afterwards. Sumerian (the most ancient city state in world history)

was born as the oldest civilization in the area called "fertile crescent" from present Iraq to Israel approximately 5,000 years ago. I think it was at the most suitable position for farming on the earth at the time. Many people of many races were gathered there. They cultivated the wheat, and farming culture started. A lot of city states were born and they repeated war and moved often. However, Sumerian city state which prospered in farming culture had disappeared. Some researchers say that the area turned into desert because of irrigated water on farmland contained salt and it blocked the harvest.

Human being couldn't conquer nature. Nature has never give the power to human beings in the case of breaking balances.

The city state moved to the western area which was close to the sea and reached Rome. The Roman Empire ruled over the whole Europe for a long-long time afterwards. The area was spread along Mediterranean seas and had warm weather so that would be easy to live. Roma was consisted of a feudal lord who owned vast ground and the slave who worked at farms and orchards. The relations between feudal lords and the slaves raised the production capacity of fruits and wheat. This productional relations system contributed to the prosperity of the Roman Empire. It brought Roma wealthy and strengthened armaments.

But the period changed to the feudalism of each country in Europe and made Roman Empire fall.

The former bondage created the social systems of a feudal lord and the serf. This next system was compulsory and rigid. After stereotyped society sustained for a long time, the

Renaissance bloomed, the market economy begun, and the rich citizen were born. The French Revolution and the modernization occurred at last in France. It was basis of present civil society. In the U.K., Capitalism began and the old relationship of feudal lord and the serf changed to the labor-management relations. The European industry and culture spread out all over the world and led to current civil society, individualism and the principle of financial capitalism of today. I think these are related to the position of each countries on the earth, and each country changed along the principle of the position and conditions.

I consider of positional relations between a country and a natural condition and human activities there even if I look at the current world various countries. The circumstances of land such as their culture, society and their industry of each country are characterized by their position on the earth and natural conditions and human activities. To say, a regional human being society is defined by their position on the earth and no one can escape from the restrictions. It is the same as any other animals. I think the newly developed ground, completed building and facilities are just a part of the nature. The current figure of here Singapore has been decided from the position on the earth, too.

My conclusion is, "today's figure of all the countries in the world are decided fundamentally by their position on the earth".

It is not enough no matter how much I talk about Japanese mystery and sustainable development in Japan. Japan gained their profit without fighting against the nature and worshiped it as Kami (god) and putted it up. The

reason was because they received the large blessings of nature more than disasters. They appreciated and felt terror at the same time. They knew they could live accepting nature. From human development in the world history and the present world consideration, we know that we cannot live in defiance of nature. I think that a position on the earth and the natural condition are major factors to determine the human activity, eating habits, production activity, culture, religion, political system, wealth of country, land circumstances, and even land prices.

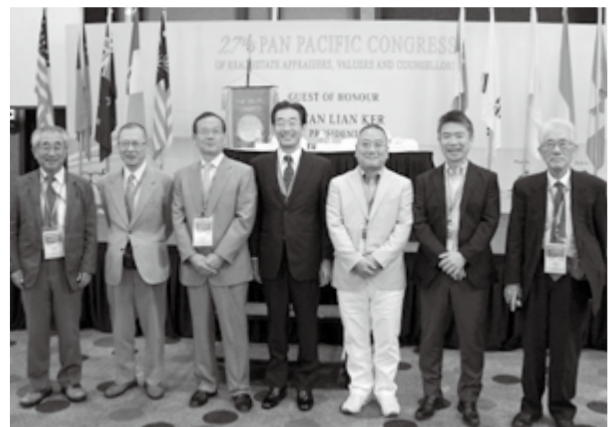
The people living a certain area depend on profits and disadvantages from its position. If each regional people on the earth understand the profits and disadvantages of each place, it can be the key to the way of coexistence. This brings us the useful method of sustainable development and leads to future human development.

In addition, if you are conscious of land profits or disadvantages from the position on the earth in each region, you may figure out the new ver-

sion of tackling problems:

We the human beings can gain little prosperity by ourselves. We are only allowed to live under the nature. We are happened to be alive under the natural limitation just like other animals. We cannot defeat the nature. We have to make sustainable development inside our human world. When we take a mind of the smallness of human beings' existence and of our activity as a part of the nature, we can let our viewpoint slightly different. We must make sustainable development and we can.

(PPC Singapore, 2014)



橘先生を偲んで

(株)古沢不動産鑑定事務所

古沢 忠男

私が橘先生に最初にお会いしたのは約35年も前、競売評価の勉強会に於いてでした。当時、競売評価は未整備なところも多く、評価をめぐる、勉強、研究を重ねていた中に先生の姿がありました。勉強会、研究会は大変に熱心なものでした。これらによって、その頃の、東京基準を凌いだ千葉県版が形作られてきました。これを大きく主導した人が橘先生でした。こうした勉強会、研究会を通して、千葉県鑑定士界には他県とは違った「よりよいものを求める鑑定士としての主体性」といった理念が出来てきたように思います。それはその後多くの鑑定士が共有してきたと思いますが、なかでも私には島田先生がもっともこうした理念を継続、実践してきているように思われます。

橘先生はその後、鑑定界のために、あるべき姿は何か、何が役に立つか、と求め続け、詳細調査事業の成功、社団法人の設立といった、他県ではできなかったことを実現していきました。詳細調査では我々の生命線である土地の取引事例を全県下、組織的に収集できるようにしました。法務局で取引を調査し、アンケート発送し、コンピューターでデータ処理し、宝典図から場所を特定するという今の新スキームに先駆けたものでした。橘先生は県からの受託事業を遂行すべく献身的に取り組み、多くの職員がそれぞれ作業するなか事業化の方向を模索し、決定し、事業を指揮していました。橘先生は陸軍の少尉をへて自衛隊の出身であったとのこと。そのせいかその姿は将校のようでした。この事業では小駒先生は得意のコンピューターを駆使して深く協力しただけでなく取引事例は今の新スキームのように財産権は国に帰属するとはなっていないことから、パソコンを駆

使して統計的な土地取引の分析、研究にも取り組んだ人だと思っています。

当時は県部会といった、権利能力のない団体であったため県から事業を受けるにも、また銀行との付き合いからも、法人格が望まれていました。この社団化は大変な苦労が付きまといました。規約まで作り上げ県と折衝したところ、国からの通達で社団法人は認可できないとのことでした。その時の橘先生の窮した顔は今も憶えています。社団化が認められるようになったのは当時、国から出向してきた課長が部会の詳細調査の事業のやり方をみて、これならできると、社団への道を開いてくれたからであり、この千葉県の社団化を皮切りに全国で設立され、今日の社団法人へと続くことになったのでした。

また、当時の詳細調査事業の積み上げた益金は、現在までも当協会の財務を豊かにさせています。あまりにも見事にことを進められるのである時、橘先生に「的確に物事を進めるにはどうしたらよいのでしょうか」と質問してみたことがありました。そのときの答えは「ずっとずっと先を観るのです。そのうえでどうしたらよいのか考えるのです。さらに、もしそのやり方ではうまく行かなかった場合も想定し、第2、第3の手も考えておくのです。」その眼差し、その含蓄のある言い回しを私は今でも忘れられないし、外に鑑定界でそのような能力を持つ人を未だ観たことはありません。私もいろいろ学ばせてもらいました。あの頃は鑑定界の黄金期でした。やや古いことばかりですがいろいろと思い出します。大往生だった橘先生ではないでしょうか。

合掌

平成28年6月末日

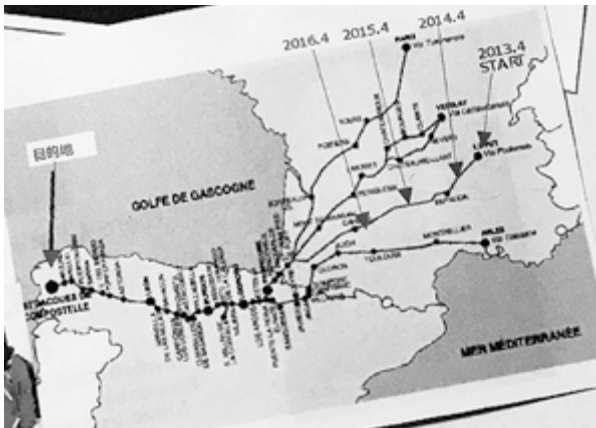


巡礼記（4年目と雑感）

(株)植草不動産鑑定所
植草 文雄

出発

フランスからスペインの聖地サンティアゴを目指す夫婦の巡礼旅は4年目である。毎年GWのタイトな日程のなか、休み明けまでに帰ってこられるのか不安がつきまとう。こう言われたことがある。予定通りにいかないのが旅ではないか。それもそうだ。今年も何とかなるだろう。



1日目 モアサック～オーヴィラー 21km

4月30日早朝、フランス南部トゥールーズから昨年旅を中断したモアサックへ電車で向かった。冷たい雨はひとまず止んだ。静まりかえる町を抜け、運河沿いの巡礼路を下流へ歩き出す。巨大なプラタナスの並木が空を覆う。すでに巡礼者の姿が前後に見える。古い巡礼路は北の山中に残るが、現在の巡礼者の多くはこの平坦な道を歩く。上流へ向かうカナル船が水位を上げるため水門で信号待ちをしている。ときおり反対岸の鉄道をTGVがぶっ飛んでいく。雨がまた降り出した。3時間近く歩き続けるが、

南へ折れる道が見つからない。気が付けば後先に人影は見えない。どうやら、橋を渡り北の村を通らなければならなかったようだ。街道へ出て引き返す。だいぶロスをした。村のカフェで昼食をとり、気を取り直し巡礼路に合流する。途中村の教会で雨宿りをしながら先を急ぐが、目的地オーヴィラー手前の鉄橋上で横殴りの豪雨に遭い、2人ともずぶ濡れのまま、町の時計門をくぐった。土曜なのに広場は閑散とし、ときおり巡礼者が震えながら入ってくる。予約済のジット（民宿）はすぐに見つかり、扉の貼り紙に電話をかけ開けてもらう。部屋のストーブを点け、濡れた服をぶら下げ、ようやくひと安心。やはり、初日はザックが重いし、久しぶりの長歩きでへとへとだ。



運河沿いの巡礼路。カナル船とすれ違う

今年は3日分の宿を予約してある。初年は何も決めずに現地入りし散々な目にあった。今は、予約にもだいぶコツが分かってきた。フランス語で返信されたり、デポジットを要求され

たりすることもあるが、出発まで日にちがある分、大概何とかなる。残り3泊分の予約を、この町のインフォメーションの女性にお願いする。ガイドブックから宿を選び、電話で何度もやり取りしていただく。すべての宿を確保するのに、彼女のビジネスタイムを30分もオーバーしてしまった。お礼に日本のあられを受け取ってもらう。メルシー、これで、安心して旅が続けられるよ。ディナーは陽気な4人グループとテーブルを囲む。鴨のコンフィが濃厚で美味しい。なによりも飲み放題のテーブルワインがうれしい。



オーヴィラーの円形市場

2日目 オーヴィラー～ミラドゥー 17km

きれいに晴れあがった。広場の円形市場では朝市が開かれていた。果物を仕入れたいが、今日は我慢しよう。ザックの重みと足との折り合いがつくまでは、用心にこしたことはない。広場の賑わいを背に町を出る。村から村へと起伏の緩やかな農村を行く。波打つような緑の大地が地平の彼方へ続いている。村の広場で休みをとりながら順調に距離を稼いでいく。昼食は村のレストランでとる。メニューから選んだスペシャルサンドに分厚いフォアグラが挟まっていた。無理やりビールで流し込んでみると、なぜワインにしないんだと、陽気な若者たちが覗き

込んでいく。ほっといてくれ。



時計門を出て、町を後にする

次のフラマラン村でも小休止。広場の横に瀟洒な小城がある。このあたりの名士の居城だろうか、固く閉ざされている。隣には崩れ落ち、鐘楼と壁だけを残す教会が……。なぜここまで朽ち果てたのだろうか。かすかに残るフレスコ画がなんとももの悲しい。



廃墟となった教会

畑の中の急坂を登りきり、ミラドゥーの村に着いた。田舎の街道によくある、教会を中心に石造りの連棟式家屋が並ぶ小ぢんまりとした村

である。この村の宿からは、満室だが別宅の部屋を提供できると返事をいただいていた。本宅から何軒か離れた家はぼくらへの貸し切りだが、広くてヒーターの調子も悪く、寒々しい。ディナーはホストご夫妻のもてなしで、本宅でほかの客と一緒にいただく。高級な調度品を揃えた大邸宅で、以前はブルジョワの居宅だったそうだ。大きなテーブルの周りを犬がうろついている。メニューはチンゲン菜のソテーや串刺しのビーフ等、エスニック風でなかなか凝っている。食事を終え別宅に戻るが寒くてたまらない。オイルヒーターは直っておらず、家全体が冷蔵庫のようだ。ほかの部屋の毛布を持ち込み、シャワールームの小さな電気ヒーターを外してくる。何枚も着込み、ベッドにもぐり込んで一晩をしのいだ。本宅の客と同じ宿代かな。そうだとしたらついてない。

3日目 ミラドゥー～マルソラン 24km

柔らかな風が麦畑をきらきらと揺らしている。白い道は丘の上の青空に吸い込まれていく。足の調子も良い。今年は2人とも靴を新調した。荷も軽い。初年は10kgを超えていたザックは毎年少しずつ軽くなり、今は6kgまでに減った。荷の大きさは不安の大きさという。それだけこの旅に慣れてきたということだ。荷を減らすコツは、迷ったものは置いていくことだ。まず使わないし、どうしても必要なら現地調達すればよい。長旅の途中でいらぬ荷を処分したという話をよく聞く。旅は身軽であればあるほど自由になれる。

昨日は1人しか会わなかった巡礼者を、今日は朝から何組か見かける。抜きつ抜かれつの道中だ。そのなかにダウン症と思われる息子を連れた初老の母親が歩いていた。微笑みを絶やさない息子は、母親の後を遅れぬよう追いかける。村々の教会で祈りを捧げ、2人は、聖地を

目指し歩き続ける。この道を行く者は、何かしらの目的や理由を持つ。己への反省であったり、生きることへの問いかけであったり、あるいは勇気を得ようとする者もいるだろう。数多の願いは祈りとなり、この道の轍に刻まれていく。この親子に幸多かれと祈る。

丘の町レクトールのカフェで簡単な昼食をとる。オムレットと冷たいビールで力を得る。巨大な糸杉が並ぶ谷を渡り、夕方、マルソラン村の宿へ着いた。まだ陽が高く、溜まった洗濯をし、庭のロープを借りる。ディナーには10名以上の宿泊客が集った。フランスのほかスコットランド、オーストラリアからの巡礼者である。単独行の方は相部屋の巡礼宿に泊まることが多いが、年配者やカップルの多くはこのような個室のジットを選ぶ。ぼくらも個室優先だ。短期の日程で宿代を節約する気にはなれないし、やはりゆっくり眠りたい。ただし、スペインに入れば巡礼者は一気に増え、アルベルゲ(巡礼宿)に泊まらざる得なくなることも増えてくるだろう。ところによっては100人以上を収容する二段ベッドが並ぶ様は壮観だそうだ。もっともこの巡礼路の魅力は、世界中から集まる巡礼者が同じ目的地へ向かうところにある。毎日、歩いて、食べて、寝る。この繰り返しのなか、巡礼者同士助け合いながら少しずつ聖地へ近づいていく。この道での一会は、寝食を分かちあっ



レクトールの町を振り返る



丘を越え次の村を目指す

た者同士、貴重な財産となる。よりディープな旅をするのなら1人で歩くことをお勧めする。

4日目 マルソラン～コムドン 26km

道は深い霧に包まれた。視界の悪いなか、木立の赤白マークを頼りに畑のなかの小道に行く。ザックの背にぶら下げた生乾きの靴下は、かえって湿ってしまうかも。予報は晴れだから、そのうち陽が射すだろう。



霧のなかを行く

3日連続で、同じ4人グループとすれ違った。ごくたまに逆打ち（巡礼路を逆に辿ること）の巡礼者がいるが、同じ人たちと連日すれ違うのはおかしい。彼らから聞いた断片的な情報をもとに、しばし歩きながら2人で謎解きである。そして解けた。彼らは2組のカップルで、2台

のキャンピングカーで巡礼を続けている。まず1台に同乗し、その日の目的地の町や村まで行き、そこから巡礼路を逆方向に1日かけて歩く。歩き終わると残してあったもう1台で引き返し、2台並べそこで泊まる。これを繰り返していく。考えたものである。これなら、毎日歩けそうな距離をそのつど決められるし、宿代もかからず担ぐ荷も少ない。でも、これにはデメリットもある。毎日、同じ顔ぶれとすれ違うことだ。これはうざい。巡礼者間の交流もあまり期待できないかもしれない。それにしても長い旅路、いろいろと工夫をするものである。

プラムの果樹園を通り過ぎると、2本の塔が見えてきた。大きなゴシック教会があるラ・ロミュー村である。家々に猫のレリーフが飾られた可愛らしい村だ。美しい回廊を持つサン・ピエール教会に入る。巡礼者は半額だ。東の塔に登るが、狭くて急な石段に足がガクガクとなった。今日はまだ16kmも残すのに、少し後悔する。広場で靴を脱ぎ、足を休めている間に、家内がエピストリ（雑貨屋）でチーズと果物を仕入れてきた。気が利くではないか。お昼はこれですまそう。



ラ・ロミュー村が見えてきた

村はずれの畑のなか、木立に隠れた小さな教会があった。立ち寄る巡礼者は少ないようだ。2人の若い女性が讃美歌を捧げていた。あなた

たちはクリスチャンかと訊かれる。「ノー」でも、ぼくたちはこんな素朴な教会に魅かれる。彼女たちも巡礼者だ。そのとおりだ、小さな教会にこそ大きな魅力があると言う。簡素で武骨な石造りの空間は、いにしえより人々の祈りを吸収してきた。そして、今も世俗の空気を遮断し凛として存在する。透き通るような彼女たちの歌声は、風に舞い葡萄畑の丘を漂っていく。

今年の行程で一番大きな町コムドンに着いた。三銃士のダルタニアンゆかりの町である。大聖堂の前には4人の騎士像がある。番地を頼りに探し出したジットは路地裏の古びた家屋だが、中はとても綺麗で設備も整っている。英語が堪能な豊饒（かくしゃく）としたおばあちゃんが1人で切り盛りしている。ぼくらが初めての日本人だそうだ。ほうれん草のキッシュや柔らかく煮込まれたポーク等、美味しい料理が並んだディナーは、同宿の2組のご夫婦を交えて心地よい思い出となった。

5日目 コムドン～モンテリアル 17km

宿代のレシートには、ぼくらの旅への気遣いの言葉が書き添えられていた。宿のノートに日本語でお礼の言葉を残す。おばあちゃん、いつまでもお元気で。

川を渡り、町を出る。眩しい青空のした、肥沃な農地が続く。幅が100mもあろうかとい

う散水機がそろそろ進む。アーチを連ねた石橋が史跡として残っていた。車が通らぬように両側に大きな岩が置かれている。車止めを作ればよいものを手が込んでいる。巡礼路から少し外れた丘の上の教会でランチタイムをとる。今日の行程は短いので急ぐことはない。手ごろな日陰の石に腰を下ろし、パンと果物を広げる。抜けるような青い空、見渡すかぎりの葡萄畑、吹き抜けるそよ風、このまま時が止まってしまうばよいものを……。

モンテリアル村には2時前に着いた。明日の昼食用のパンとチーズを仕入れるためエピストリが開く3時半を待つ。広場のカフェテラスに陣取りビールでまどろんでいると、ジャポネ、ジャポネ（日本人）と聞こえてくる。数日前、同宿したグループと再会だ。いつも賑やかで楽しそうだ。

今日の宿は村から少し離れている。このあたりの名産のアルマニャック（ブランデーの一種）の醸造農家で5代続いているそうだ。広大な葡萄畑は遙か丘向こうまで続いている。今宵の客はぼくらだけで、ディナーは庭のテーブルで農場主ご夫妻のもてなしである。傍らには2匹の犬が寄り添う。でかい酒樽を横にして穴をあけたのがこの子らのハウスだ。毎夜いい夢が見られそうだ。メニューにはサラダや地鴨の煮込み等、ここで採れた新鮮な料理が並ぶ。丘に



コムドンの大聖堂



牧場の奥さんと

沈む夕陽を浴びながらいただく赤ワインも、なかなかいいものだ。

6日目 モントリアル～エオーズ 16km

朝食のあと、アルマニャックの熟成蔵を見せてもらい、試飲させていただく。この地方の白葡萄から作られる蒸留酒で、野性的で豊潤な味わいを持つ。いくらでもいけそうだが、朝から酔っぱらうわけにもいかない。記念に1979年物の小瓶を購入する（ぼくらの結婚年だ）。昨日出迎えてくれた先代のおばあちゃんに見送られ、宿を出る。

お昼は村の休憩所でサーディーンの缶詰を開け、バケットに挟む。チーズ、生ハムとイチゴでピクニック気分だ。その先の広場で3人の女の子を連れた奥さんに、日本人かと話しかけられた。今年日本へ旅行をし、なんと、東京にだけ10日間居たそう。スマホの中のキティちゃんのグッズや子供たちの微笑ましいコスプレ写真を見せてくれる。が、その後の写真には、まいった！ どこかの展望台から撮られた高層ビル群の写真が何枚も続く。東京はすごいところだと言う。勘弁してほしい。こっちは自然のなかでリフレッシュしているところだ。雑踏を思い出させないでほしい。今は世界中の情報が瞬時に手に入る。この農村の子供たちにとっては、キャラクターグッズで溢れた東京は憧れの地ということだ。それにしても、3人の子連れの日本旅行は相当なパワーが必要だろう。ここからだバス、電車、飛行機と乗り継いで、丸一日はかかるかもしれない。写真を見せたくなるのも分かるが。

道は森に入る。鬱蒼とした平坦な一本道が延々と続く。陽が遮られるのはよいが、眺めが変わらない。ときおり先を黒い鳥が歩いて横切るだけで誰にも会わず5、6kmは歩いていただろうか、ようやくエオーズの町へ着いた。昇天祭で賑わっている。大聖堂前の広場では大きなテン

トが張られ、チーズや鴨のサラミが売られていた。日本で買うよりもはるかに安い。何度も味見をさせてもらい、2種類の羊のチーズを2kgも買いこんだ。荷が重くなるが、どうせ歩きは明日1日だけだ。



どこまでも続く緑の大地



ジットの夕食風景

7日目 エオーズ～ノガロ 20km

今年も最終日。道路に埋め込まれた帆立貝を辿り、巡礼路に入る。丘を越え、森を抜け、川を渡り、マンシェ村のカフェで小休止、そしてペースをあげる。夕方のバスに乗らなければならない。

遙か西方、地平線の隙間にうっすらと白い山塊が見える。ピレネーだ！ 雪を被る3,000mの山脈だ。やっとスペインとの国境を望めるところまで来た。来年はこのル・ピュイの道（フ

ランス側の巡礼路)を終えることができるだろう。そして峠を越え、スペインのサンティアゴ巡礼のメイン道に入るのは、たぶん再来年だ。



青空のした、道は西へ向かう

山中の教会横でランチを広げ、菜の花畑を通り過ぎ、子馬たちが遊ぶ牧場を抜け、冠水した道を飛び越え、最後の丘を登りきると、ノガロの町が見えた。今年の7日間の旅は終わった。約140kmの道のりだった。インフォメーションでバス停を確かめ、ひと安心。教会で蝋燭を灯し旅の無事を感謝する。2日目以降は天気にも恵まれた。荷も送らずに、最後まで担ぐことができた。これまでで一番順調な旅路だったかもしれない。

ガラ空きのバスでオーシュの駅に着いた。ここで、落とし穴が待っていた。なんとトゥー



山中の小さな教会

ルーズ行きの最終電車が運休である。チケットはバスと電車を通して買ってある。窓口の女性は、明日また来いという。冗談ではない。明日の早朝の飛行機に乗らなければ日本に帰れない。すったもんだした挙句、電車代は払い戻すという。あったりまえだろう。奥から出てきたお兄さんにスマホを渡しタクシーを呼んでもらう。ロータリーで1時間近く待たされ、その間タクシー会社から電話が入る度、彼に掛け直してもらおう。どうにか夜遅く空港近くのホテルにチェックインでき、事なきを得た。でも、タクシー代が払戻額の10倍もかかった。なんてこったあ〜。やはり、移動には1日取らなくては危険ということだ。

帰国後

4年で概ね600kmを終えた。サンティアゴまで残り1,000kmくらいか。だいぶ近づいてきた感がする。それでも、あと5、6年はかかるだろうか。リタイアして、旅のひとになれればいいのだけれど。

よく、英会話力を訊かれるが、これが2人とも、からきしダメとくる。どこでも片言英語で乗り切ってきた。そもそもコミュニケーションは意志を伝えることである。海外ではうやむやにすると無視されてしまう。あきらめずに、相手の目を見て断固として訴える。そうすれば、どんなにめちゃくちゃな英語でも大方伝わるものである。あるとき、フランス人にこう言われたことがある。「あなたたちは何度もフランスに来ているのに、なぜフランス語をしゃべらないのか」。これにはこまった。フランス語にまで気がまわらない。そこで、フランス人と話すときは先手を打つようにしている。「ぼくらは何度もフランスに来ている。でも、フランス語はしゃべれないんだ」。大概、笑って、ノープロブレムと返してくれる。

サンティアゴ巡礼は日本でも知られるように



アルマニャックと巡礼手帳

なってきた。巡礼者は世界中から年々増えている。旅は異空間、異文化に身を置くことである。そこで何を感じ、何を得るのか、旅の魅力はそこにある。そして歩くことからしか得られない

ものもある。現代人は急ぐばかりで大切なものを忘れているのかもしれない。巡礼はそれを教えてくれる。毎日、ザックを背負い、風に吹かれ、雨に打たれ、陽に焼かれ、ひたすら歩く。風景を楽しみ、教会で祈り、ときおり異邦人と話す。ここでは、出会う人すべてが友人である。この道は、歩く者を幸せにしてくれるのだと思う。この道が続く限り、こんな想いが続く限り、ぼくらの旅も続くのだと思う。

帰国後、コムドンのおばあちゃんと農場の奥さんにお礼のメールを送った。おふた方から丁寧な返信をいただいた。どちらにも、旅の続きを楽しんでほしいと書かれていた。一緒に写した写真は、宿のノートの片隅に貼られているかもしれない。





(株)ブランノワール不動産鑑定

加納 成俊

会員の皆様方、はじめまして。

昨年、千葉県不動産鑑定士協会に入会させていただき、浦安市で開業しました加納成俊と申します。

私は生まれも育ちも浦安市です。そのため開業も地元の浦安市と決めていました。

そもそも私の先祖は、浦安が3村合併して浦安村となる以前からこの地に居を構えており、先祖は米を耕作し、べか舟で海苔をとったり、投網をしたりと農業と漁業の両方を営んでいたという話です（べか舟等は市に寄付をしたとのことなので、おそらく市の郷土博物館で観ることができると思います）。

少し私の子供の頃の話を見せていただきますと、当時はまだ小さな沼や未整地にあるちょっとした池が残っており、友達とよくザリガニや蛙等を捕まえに行ったもので、駅前にマクドナルドが開業した時には大騒ぎする等、今では考えられない状態でした。先日、市役所の新庁舎が竣工の運びとなりましたが、親戚との会話では、いつも市役所を役場というワードに変換され、場所も現在の場所ではなく、かつてあった場所の話がされたりします。また今の浦安の人

達は方言など知らないかもしれませんが、親戚が集まると浦安弁が飛び交う等、昔の浦安を味わうことができます（結構きつめの話し方です）。

現在の浦安は都市計画が進み見違えるようなベッドタウンへと発展しました。今後も、さらに様相が変わっていくでしょうし、私も不動産鑑定士としての立場から関わっていかれたらと思っています。

さて、私も不動産鑑定業界に入って早十数年が経過しました。都内の鑑定事務所にて長い間お世話になっておりましたが、地元で自分のペースで仕事をしたいと考え、独立開業の運びとなりました。経理や雑務等は当然自分でやらなければいけないため、試行錯誤をしているうちに、この1年はあっという間に過ぎてしまいました。

今後とも初心忘れることなく、専門職業家としての自覚をもち、自己の研鑽に励んで参る所存であります。皆様にはご迷惑をおかけすることもあるかと思いますが、諸先輩方のご意見等に耳を傾け、努力してまいりますので、何卒ご指導・ご鞭撻の程宜しくお願い致します。



(有)ニューセンチュリー不動産総研

菊地 敦雄

経 歴

- 千葉市中央区生まれ、地元の小・中学校を卒業後
- 昭和51年3月 千葉県立成東高校卒業
- 昭和57年3月 中央大学法学部政治学科卒業

この度、前の会社を退職して独立開業をするに当たり、東京都不動産鑑定士協会から移動し、千葉県不動産鑑定士協会に入会しました、菊地敦雄と申します。宜しくお願い申し上げます。

千葉県不動産鑑定士協会には、地価公示の関係で入会以前からお世話になっており、感謝申し上げます。

会社は東京に在るものの、生まれも育ちも千葉で、馴染みも土地勘も千葉の方が有ることから、東京会に在籍しつつも地価公示は千葉県内を希望していました。地価公示の地域割り変更前の第9分科会に3年、第10分科会に1年、地域割り変更後の第7分科会に今年で4年、お世話になっております。

不動産鑑定に関する職務実績としては、昭和62年から約10数年、船橋市に本社があった不動産鑑定会社に勤務し、主に金融機関からの依頼による千葉県内の不動産の担保評価、裁判所

からの依頼による競売不動産の評価等を経験しました。

退職後は、鑑定士の友人が数名で起ち上げた会社に入社し、一緒に活動をして来ました。この会社では、外資系投資ファンドからの依頼によるファンド組成不動産のバルク評価、Jリート発足後は、Jリート組成不動産の評価も行いました。評価対象不動産は全国主要都市に亘り出張も多く、各地の名産を食する事が楽しみでした。

趣味と言えるものは殆んどありませんが、スポーツ観戦、分科会終了後の反省会は毎回楽しみにしております。

これからは、微力ではありますが、千葉県不動産鑑定士協会のお役に立てればと思っております。

これからもどうぞ宜しくお願い申し上げます。



蒲原不動産鑑定事務所

蒲原 茂明

平成27年12月に千葉県不動産鑑定士協会に入会しました蒲原不動産鑑定事務所の蒲原茂明といいます。

私は、千葉県流山市で生まれ、自然豊かな流山の地で育ちました。平成4年頃から父が流山で不動産鑑定事務所を開業しておりましたので、父の鑑定実務を傍らで見ながら、時に事例カードの作成を手伝ったり、実査に同行したりしながら、思春期を過ごしました。

そのような環境の影響もあり、大学卒業後は、不動産と金融に関わる仕事がしたいと考えに至り、三菱信託銀行（現三菱UFJ信託銀行）に入社しました。入社後、約5年間にわたり、神戸、日本橋、丸ノ内で勤務し、主に法人間不動産売買仲介等の不動産業務とリテール業務に従事しました。入社3年目に不動産鑑定士2次試験に合格することができ、不動産鑑定業務にも携わりました。

その後、更なるステップアップを図るため一念発起し、三菱UFJ信託銀行を退社し、父の営む不動産鑑定事務所では鑑定業務を手伝いながら、ロースクールに入学し、この間に不動産鑑定実務と法律学を学びました。ロースクール卒業後、不動産鑑定士の登録を行うとともに、司

法試験に合格しました。

1年間の司法修習の後に、東京・日本橋にある野田総合法律事務所に入所し、弁護士として、約5年半、主として不動産法律実務に携わってきました。具体的には、再開発等に係る権利調整（立退き問題等）の交渉・訴訟、賃料増減額交渉・訴訟、マンション建替え事業に係る顧問業務、土地区画整理事業に係る顧問業務、建物の瑕疵にかかる建築紛争等の業務を行ってきました。ほとんどの業務が不動産鑑定と密接に関わるものでした。

父が不動産鑑定事務所を開業してから20年以上が経過し、約3年前に父が他界したことを契機に父が遺してくれた事務所を引き継ぐこととし、今般、流山で鑑定事務所を再開させていただきました。

現在は東京の法律事務所での弁護士業務を継続しておりますが、今後、千葉での鑑定業務に注力していきたいと考えております。父の代から長年にわたりお世話になってきた千葉県不動産鑑定士協会の発展に少しでもお役に立ちたいと考えております。

ご指導ご鞭撻の程、宜しくお願い致します。



おがわアセットカウンセラー

小川 哲也

経 歴

- 昭和61年日本大学文理学部心理学科卒業
- ロックバンドでドラムを担当し、25歳まで水道検針員のアルバイト生活
- 音楽を諦め、会社員となるも目標が定まらず10数回の転職を重ねる。
- 30歳の時に底地を借地人に売却する仕事に就き、その後、仲介、マンションデベロッパーを経て、宅建試験合格後に不動産鑑定士試験受験を決意。
- 平成15年に3次試験合格。日本ヴァリュアーズ株式会社（旧社名：ヒロ&リーエスネットワーク）にて不動産証券化案件をメインに評価を行う。
- 平成24年地価公示評価員委嘱（旧千葉県第7分科会、現在は第5分科会）
- 平成25年国税土地精通者委嘱（成田税務署、市川税務署）
- 平成26年NPO法人日本不動産カウンセラー協会資格認定会員
- 平成27年公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会修了審査委員会委員
- 平成28年日本ヴァリュアーズを退職し、おがわアセットカウンセラー開業

柏市で開業し平成28年3月に入会させていたただいた小川哲也と申します。現在53歳になります。比較的高年齢からの独立ですが、心はフレッシュなつもりでおります。まだまだ未熟者でございますが、ご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願ひ申し上げます。

「経歴」にありますように、色々と紆余曲折を経て現在に至ります。不動産鑑定士受験を決意したのが35歳、登録時は40歳になる直前でした。平成15年からお世話になった日本ヴァリュアーズ(株)入社時も、応募要件の年齢制限を軽く超えていましたが、無理矢理入社させていただきます。

ただ、私にとっては、この日本ヴァリュアーズという会社で多くの鑑定評価を行えたことは本当にラッキーでした。また、平成20年からは取締役として経営者サイドの視点も持たせていただき、ある意味、足を向けて寝ることが出来ない思いでございます。

そんな恩のある会社を辞め、独立した理由としては、士業として不動産鑑定士というものを見つめ直した時に、自分の色を前面に出した仕事をしてみたい思いに駆られたからです。しかし、そこそこの評価経験が有るものの、役所関係の評価経験に乏しく、そもそも入札等はどうやっていいのかもよく分からず、現在は右往左往している初心者状態でございます。ただ、自分の色というものを追求し、正攻法を押さえつつも、不動産鑑定士として新しいマーケットの開拓も試してみたいという夢もございます。

今後、不動産鑑定士に対する需要というのは厳しい部分もございますが、千葉会の諸先輩の皆様と共に、公共や民間、またはその共同プロジェクト等で、ほんの少しでも新しい需要を呼び起こすことが出来れば素晴らしいと考えております。

今後ともよろしくお願ひ申し上げます。



(一財) 日本不動産研究所千葉支所

遠藤 哲弥

一般財団法人日本不動産研究所千葉支所の遠藤と申します。

私は、平成25年3月に大学を卒業し、同年8月の不動産鑑定士試験に合格し、同年12月に弊所に入所しました。鑑定評価業務に携わるのは今年で3年目となります。

私とこの資格との出会いは大学生協でした。当時、現在のように雇用情勢が改善されていない状況で、資格を取得しようと思い、大学生協に駆け込んだのがきっかけです。公務員・公認会計士の講座を受講する学生が多い中、公的評価等で社会に貢献できるやりがいのある仕事内容に魅力を感じ、不動産鑑定士試験の勉強を始めました。不動産鑑定士試験は試験科目が多く、試験勉強は過酷なものでした。実務を経験していなかったため、取っつきにくい用語が多く、鑑定評価基準の暗記に特に苦勞したことを覚えております。

その後、弊所に入所し、千葉支所配属となりました。千葉県は、エリアとしては事務所の所在地である千葉市から広がりがあり、また、更地から証券化対象不動産まで揃っております。そのため、多様なエリアの多様な種類の不動産の評価に携われるのが千葉県の魅力であり、各地を訪れることで人間としても成長させていただきました。

現在は、証券化案件を中心に業務に取り組んでおり、自分1人で評価しなければならない「不動産鑑定士」としての重みを感じつつ、悪戦苦闘の毎日ですが先輩方や周囲の皆様を支えられながら毎日精進しております。

今後は、更地から収益物件まで多様な評価ができることはもちろん、コンサル等依頼者の様々なニーズにお応えできる鑑定士になるという目標に向かって精進して参ります。宜しくお願ひ申し上げます。

市町村 紹介

柏市

池田不動産鑑定(株)
池田 孝



1. 柏市とは

柏市は千葉県の北西部に位置し、利根川を境に茨城県と接し、隣接の野田市、流山市、我孫子市、松戸市、鎌ヶ谷市、白井市、印西市のほか周辺の市川市、船橋市などを加えた、東葛地域のほぼ中心にあります。

「柏」駅周辺は千葉県を代表するショッピングタウンの一つとして知られています。かつては水戸街道沿いの集落であった柏は、明治時代に常磐線が開通し「柏」駅が開設されたため、交通の利便性が向上しました。「上野」駅までは約28分、特別快速なら約23分で到着します。また、各駅停車は千代田線に直通し「大手町」駅へは37分で到着します。さらに、平成27年3月14日に開業した“上野東京ライン”では「東京」駅まで39分で到着する等、現在でも利便性が向上しています。他にもアーバンパークライン（東武野田線）では「大宮」駅や「船橋」駅へもアクセスが可能です。さらに、「柏の葉キャンパス」駅からはつくばエクスプレス線で「秋葉原」駅まで約35分で到着します。

このように都心への通勤が大変便利なので、ベッドタウンとして発展し、都心へ通勤するファミリー層が多く住んでいます。また、市内及び近隣に大学が多くあり、学生などの若者も多く住み、多世代にわたって親しまれている街“柏”です。そんな“柏”の魅力をもう少し掘り下げてご紹介します。

2. ワクワクする街・柏

「柏」駅の東西をつなぐペDESTリアンデッキ（ダブルデッキ）をみなさんはご存知ですか。この柏の象徴であるペDESTリアンデッキは日本初のペDESTリアンデッキと言われています（柏駅東口市街地再開発事業により施工）。その周辺にはデパートや商店街が広がり、「柏」駅の改札口を出た瞬間にはためく黄色い「柏レイソル」の旗はまさしく「柏（KASHIWA）」のイ



メージとして根付いています。

今年の7月30日、31日の2日間に亘り壮大に行われた「柏まつり」には柏商工会議所青年部メンバーとして私もお手伝いさせていただきました。「柏まつり」は毎年70万人以上の人出がある千葉県内でも大きな祭りの1つで、柏市民のエネルギー、団結力が感じられるお祭りです。今年は私自身が運営者側として参加させていただき、とても貴重な体験ができました。柏まつりには柏市出身のサンプラザ中野くんさんやパッパラー河合さん、高木ブーさんをはじめとして、チアダンス世界大会での優勝経験がある柏ゴールデンホークスにも参加していただくなど、ALL柏でまつりを作り上げていただきました。



そして、柏といえばやっぱり「柏レイソル」でしょう。平成6年10月に柏市民念願のJリーグに昇格。その後平成18年と平成22年にJ2降格を経験したものの、翌年にはJ1への復帰を果たしてきました。そして、なんと驚くべきことに、平成23年にはJ1復帰初年度で初優勝を飾ったのでした。私は、ちょうど優勝決定戦があった埼玉スタジアムでの浦和レッズとの試合を観戦していたのですが、歴史的瞬間に立ち会えて胸が熱くなったのを今でも覚えています。



3. 買い物は都内に出る必要なし!

「柏」駅周辺は「柏高島屋ステーションモール」「柏丸井」「そごう柏店（平成28年9月30日閉店予定）」「ビックカメラ柏店」「イトーヨーカドー柏店」といった商業施設が複数集まっており、日用品ももちろん、高額商品についてもわざわざ都会のデパートへ出向く必要なんてありません。他にも、おしゃれでクールなセレクトショップやカフェが集まる“ウラカシ”を歩くと、ドキドキ、ワクワクするような発見があるかもしれません。

柏の葉エリアや国道16号線沿いには「ららぽーと柏の葉」や「モラージュ柏」、6号線沿いには「イオンモール柏」といった郊外型大型ショッピングセンターが多く建ち並びます。平成28年4月にオープンした「セブンパークアリオ柏」はバーベキューができるゾーンや約3,000人規模の野外コンサートができる屋根付



きステージを備えていたり、公園と商業施設が一体となったショッピングセンターで、世代を超えて家族みんなが楽しめるおすすめのスポットです。



4. 休日は公園へLet's Go!

「柏」駅周辺の喧騒からは想像できないほどのどかで魅力的な公園も多数あります。「県立柏の葉公園」は総合競技場をはじめ、様々な施設がある柏市内最大の公園です。

この公園で毎年行われる「KASHIWAマラソン」では私も日ごろの運動不足を解消するべく、参加しています。

また、柏市東部に「あけぼの山農業公園」があり、花の名所として知られている公園です。シンボルのオランダ型風車の周りは春のチューリップや秋のコスモスなど色鮮やかな季節の花で埋め尽くされ、必見です。他にも、「旧吉田



家住宅歴史公園」は国の重要文化財に指定されており、直接歴史に触れられます。さらに、「北柏ふるさと公園」「手賀の丘公園」は手賀沼近くにあり自然豊かな公園です。

手賀沼沿いには「県立手賀沼自然ふれあい緑道」があり総距離9.4kmのサイクリングロードは自転車愛好家のみなさんにとっても人気のコースで週末には多くのサイクリストが集まっています。私も週に1度仲間とサイクリングをしていますが、とっても気持ちがよいところです。

5. 学術研究都市・柏の葉

柏市北部エリアの「柏の葉キャンパス」駅付近はまた違った顔を見せます。現在、面積273ha、計画人口26,000人の土地区画整理事業を行っており、駅前には「柏の葉キャンパス」駅の顔となる「ららぽーと柏の葉」や高層マンションが建ち並んでいます。



隣接するエリアには「県立柏の葉公園」「東京大学柏キャンパス」「千葉大学環境健康都市園芸フィールド科学教育研究センター」「東葛テクノプラザ」など、国・県の各種機関や施設

が集積しています。

平成23年12月、内閣府より「総合特区」「環境未来都市」に選定されました。三井不動産グループを中心としたスマートシティプロジェクトでは日本でも先駆けて「公・民・学」が連携し、先進の知と技術を結集することで環境共生都市構築を目指しています。

6. 最後に

柏はとても便利で住みやすい街です。そして、音楽とスポーツを中心としつつも、教育にも力を入れつつあります。年初に秋山市長とお話をする機会をいただきましたが、「将来の柏を担

う人材育成のために教育に力を入れる」と断言していました。

大好きな柏のために私のできることはほんの小さなことかもしれませんが、しかしながら、地域の活動を通しいつもお世話になっている柏のまちに恩返しできるように日々活動を進めていきます。

今回はこのような執筆の機会をいただき、ありがとうございました。大好きな柏をさらに知る良いきっかけになりました。

是非、柏にお越しくください。カシワニとともに、おまちしております。

無 料 相 談 会 の ご 紹 介

当協会では不動産鑑定士による不動産の価格及びこれに関する借地、借家、賃料、相続等についての無料相談会を行っております。どなたでもお気軽にご利用ください。

● 各地域無料相談会

春の開催地……千葉市・市川市・松戸市

秋の開催地……千葉市・市川市・船橋市・木更津市・松戸市・成田市・佐倉市・柏市

こちらの相談会では、事前予約の必要はありません。会場には、複数の鑑定士がおり、順次対応させていただきます。

開催場所の詳細と期日については、当協会ホームページ <http://chiba-kanteishi-kyoukai.or.jp> をご覧ください。

● 定例無料相談会

毎月第1・第3水曜日の午前（当日が祝祭日の場合はお休みです）に、当協会事務局にて開催しております。

こちらの相談会は予約が必要ですので、事前に下記までお電話にてお申し込みください。

申 込 先

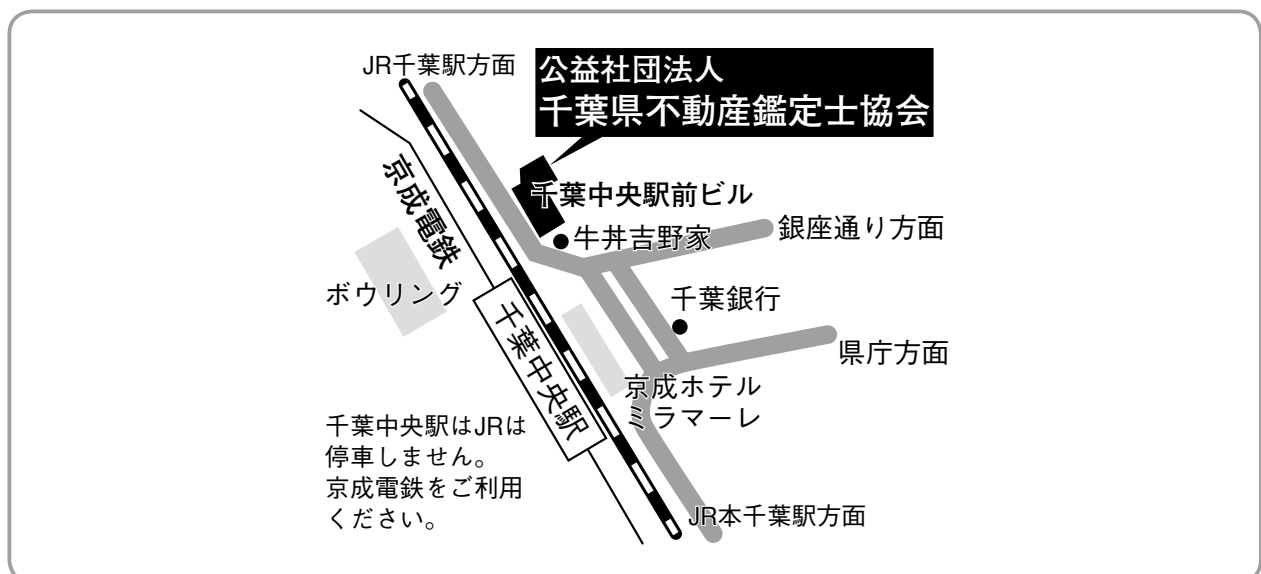
公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会

〒260-0015 千葉市中央区富士見 2-22-2 千葉中央駅前ビル 5F

TEL : 043-222-5795

FAX : 043-222-9528

協会の場所は、下記の地図にてご確認ください



千葉県不動産鑑定士協会概要

◆事務所：〒260-0015

千葉市中央区富士見2-22-2

千葉中央駅前ビル5F

◆設立

平成3年10月22日社団法人として 千葉県知事許可
(千葉県土指令第2号)

平成25年4月1日 公益社団法人へ移行

◆会員 (平成28年10月3日現在)

正会員 170名 (うち業者会員 151名)

特別会員 1名

計 171名

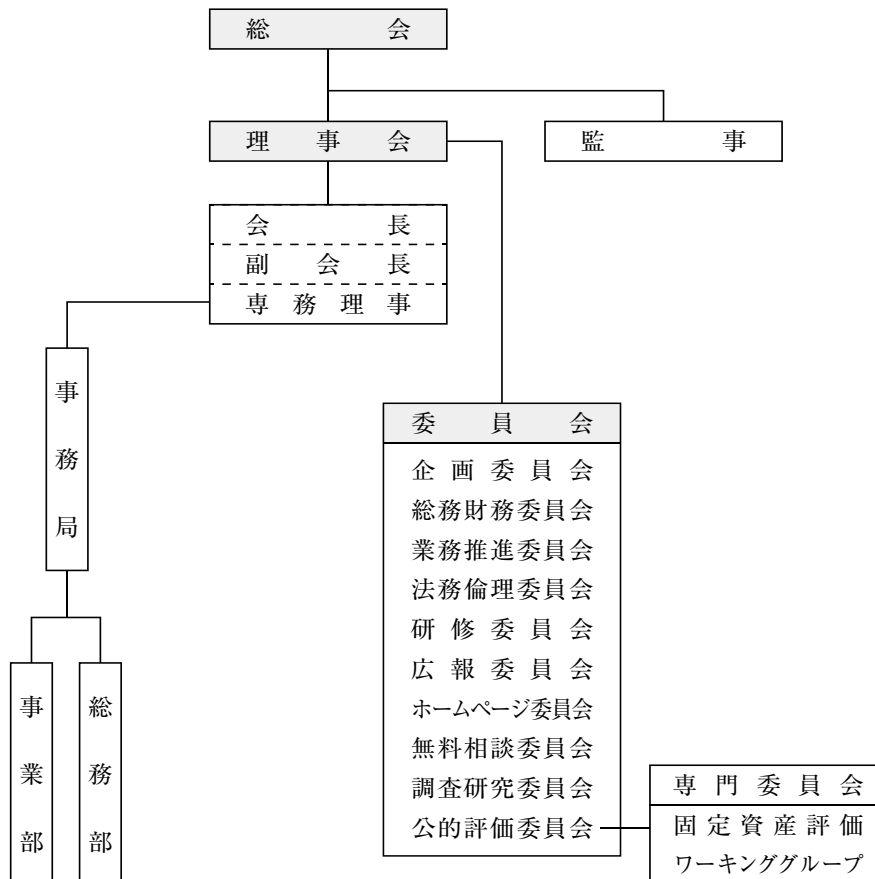
◆目的

協会は、国民生活の基盤となる不動産について、適正な価格の形成に資することを目的とする不動産鑑定評価制度の維持・発展及び業務の進歩・改善を図るとともに、その制度を担う不動産鑑定士の品位の保持及び資質の向上に努め、土地等の適正な価格の形成、合理的な利用促進に寄与することにより、県民生活の安定向上及び県土の健全かつ均衡ある発展に貢献することを目的とする。

◆事業の概要

- (1) 不動産鑑定評価制度に関する社会一般の理解と信頼を高めるための講演会の開催、刊行物の発行等の普及啓発事業
- (2) 不動産に関する疑問等に対応するための無料相談事業
- (3) 不動産鑑定評価に関する苦情等に対応するための苦情処理事業
- (4) 不動産鑑定評価の改善等に資する調査研究とその成果の公表
- (5) 不動産鑑定評価に関する会員の知識及び技能の向上のための研修事業
- (6) 国、県及び市町村等が行う地価等の調査に関し、適正な価格の形成を図るための価格調整等の支援事業
- (7) 不動産市場の透明性向上を図るための国の情報提供制度に関し、国が行う調査を支援する事業
- (8) 福祉、環境及び教育等の公益的活動実施団体等への支援事業
- (9) 不動産鑑定評価に関する資料の収集、整理及び情報の提供事業
- (10) その他協会の目的を達成するために必要な事業

組 織



私たちは不動産に関する専門家です。

不動産の鑑定評価・調査分析、または不動産の有効利用等幅広いニーズにお応えします。

不動産鑑定士とは？

私たちは、不動産の価格と有効な利用についての専門家です。不動産鑑定士は、「不動産の鑑定評価に関する法律」により、国土交通省に登録された不動産の鑑定評価に関する唯一の資格者です。

不動産鑑定士が行う仕事には大きく分けて次の2つの仕事があります。

1 不動産の鑑定評価

①資産の評価

相続に関するトラブルを回避することができます。

②不動産の売買・交換

適正な売買価格を決めることができます。

③不動産の賃貸借

お互いに納得できる賃料を決めることができます。

④不動産を担保にする

事業計画策定の役に立ちます。

⑤共同ビル事業や再開発事業の場合

利害関係の調整を客観的に公正妥当に行います。

⑥公的機関からの依頼による仕事

地価公示・都道府県地価調査、相続税標準地の評価、固定資産税標準宅地の評価、競売不動産の評価、裁判所の評価、公共地の取得のための評価等を行っています。

⑦その他

ノンリコースローン、会社分割、会社更生法、民事再生法、企業の減損会計導入等の場合に、鑑定評価が役立ちます。

2 不動産に関する調査分析、利用・取引・投資に関する相談

①再開発事業

②等価交換事業

③普通借地権、定期借地権等に関するコンサルティング

その他、様々な問題についてご相談に応じております。

公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会 会員（業者）名簿

業者会員 151 名 平成 28 年 10 月 3 日現在

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
1	あきば総合鑑定所 秋葉 節久	273-0123	鎌ヶ谷市南初富 2-7-25-1	TEL 047-446-1005 FAX 047-446-1364
2	あけぼの不動産鑑定事務所 長谷川 昇	273-0012	船橋市浜町 1-5-3-119	TEL 047-433-8842 FAX 047-433-8843
3	(株)朝日鑑定 清水 清好	270-0034	松戸市新松戸 1-374-1 政和ビル 503	TEL 047-347-0739 FAX 047-347-0748
4	アスタック不動産鑑定 木村 孝夫	273-0106	鎌ヶ谷市南鎌ヶ谷 4-8-25	TEL 047-412-2816 FAX 047-412-2817
5	足立不動産鑑定事務所 足立 順子	279-0031	浦安市舞浜 3-20-14	TEL 047-390-6355 FAX 047-390-6356
6	安達不動産鑑定事務所 安達 安男	270-2261	松戸市常盤平 2-15-13	TEL 047-330-6765 FAX 047-330-6790
7	(株)アプネット不動産鑑定 平野 富夫	261-0012	千葉市美浜区磯辺 3-37-5	TEL 043-441-4840 FAX 043-279-9895
8	(株)アプレイザルコンサルタント 宮尾 一憲	270-0017	松戸市幸谷 614-9	TEL 090-4911-4400 FAX 047-348-7197
9	(有)安部不動産総合鑑定事務所 (選定鑑定士) 安部 保	285-0859	佐倉市南ユーカーが丘 1-1 A-304 号	TEL 043-460-2321 FAX 043-460-2360
10	飯田不動産鑑定事務所 飯田 重隆	260-0013	千葉市中央区中央 3-12-9 豊田ビル 303 号	TEL 043-221-6179 FAX 043-221-6195
11	池田不動産鑑定(株) 池田 孝	277-0863	柏市豊四季 543-19	TEL 04-7189-8951 FAX 04-7189-8952
12	伊東不動産鑑定士事務所 伊東 滋晴	288-0814	銚子市春日町 8	TEL 0479-22-9615 FAX 0479-22-9617
13	(有)岩下不動産鑑定事務所 岩下 杉彦	273-0003	船橋市宮本 1-6-18	TEL 047-422-1448 FAX 047-423-4446
14	岩永不動産鑑定事務所 岩永 俊作	270-1315	印西市小林浅間 3-3-5	TEL 0476-33-7379 FAX 0476-33-7379
15	(株)印東不動産鑑定 印東 伸泰	292-0831	木更津市富士見 2-4-5	TEL 0438-22-2468 FAX 0438-22-2488
16	(株)植草不動産鑑定所 植草 文雄	266-0033	千葉市緑区おゆみ野南 6-45-6	TEL 043-300-4091 FAX 043-300-4092
17	AC 不動産事務所 金田 光重	270-1412	白井市桜台 3-1-1-201	TEL 047-492-3360 FAX 047-492-3360
18	FP オフィス CAT 伊藤 重夫	289-2241	香取郡多古町多古 2000-34	TEL 0479-74-7758 FAX 0479-74-7758
19	(株)大木不動産鑑定 大木 一広	286-0035	成田市囃護台 3-13-1-301	TEL 0476-37-5690 FAX 0476-37-5691
20	(株)大河内不動産鑑定事務所 千葉支所 張間 雄次	272-0823	市川市東菅野 1-2-8 ユノビル 2 階 4 号	TEL 047-326-1985 FAX 047-326-4071
21	(有)大島総合鑑定事務所 大島 紀典	277-0053	柏市酒井根 2-17-38	TEL 04-7174-8543 FAX 04-7174-8547
22	大西不動産鑑定士事務所 大西 達也	260-0024	千葉市中央区中央港 2-4-6 キーベックスビル 3-3C	TEL 043-307-2805 FAX 043-307-2806
23	(有)大平不動産鑑定事務所 大平 利資夫	260-0013	千葉市中央区中央 4-10-8 コーケンボイス千葉中央 504 号	TEL 043-221-2488 FAX 043-221-2477
24	(株)大村不動産鑑定事務所 大村 進	279-0031	浦安市舞浜 2-46-3	TEL 047-305-3640 FAX 047-305-3641
25	おがわアセットカウンセ 小川 哲也	277-0841	柏市あけぼの 4-7-6 ミキハイム柏あけぼの 121 号室	TEL 04-7136-2153 FAX 04-7136-2154

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
26	(株)小駒システム鑑定 小駒 博基	292-0805	木更津市大和 1-4-3	TEL 0438-25-2421 FAX 0438-23-9451
27	小澤不動産鑑定事務所 小澤 勝広	277-0843	柏市明原 3-8-8	TEL 04-7199-5033 FAX 04-7199-5035
28	(有)オフィスケンゾージャパン 村上 兼三	277-0841	柏市あけぼの 1-3-10-704	TEL 04-7147-1000 FAX 04-7147-1001
29	海瀬不動産鑑定事務所 海瀬 壽文	275-0012	習志野市本大久保 4-5-85	TEL 047-478-6404 FAX 047-478-6404
30	KAIリアルエステートコンサルティング 甲斐 良治	275-0022	習志野市香澄 5-10-6	TEL 047-481-8162 FAX 047-481-8927
31	(有)梶ノ葉不動産鑑定所 福崎 隆一	272-0023	市川市南八幡 1-6-6	TEL 047-378-4000 FAX 047-378-4018
32	檜野不動産鑑定士事務所 檜野 浩史	260-0044	千葉市中央区松波 2-1-2 檜野ビル	TEL 043-255-8111 FAX 043-287-4311
33	かずさ不動産鑑定 小出 聡子	260-0855	千葉市中央区市場町 6-8 クリスタルスクエア INOHANA103	TEL 043-304-6720 FAX 043-304-6721
34	加藤不動産鑑定士事務所 加藤 修二	260-0013	千葉市中央区中央 3-15-3 朝日プラザ千葉中央 501 号	TEL 043-221-3501 FAX 043-221-3633
35	(有)亀形不動産鑑定事務所 亀形 巖	287-0003	香取市佐原イ 804 番地	TEL 0478-55-9110 FAX 0478-55-9111
36	(有)鴨川不動産鑑定事務所 高橋 由	296-0001	鴨川市横渚 1548-2	TEL 04-7093-1801 FAX 04-7093-5859
37	(株)河津不動産総合鑑定 河津 満	260-0854	千葉市中央区長洲 1-11-1 ヴィヴァン千葉中央 505 号	TEL 043-225-1702 FAX 043-225-1775
38	(有)河野システム鑑定 河野 宗博	290-0065	市原市西五所 25-12	TEL 0436-22-6043 FAX 0436-22-6285
39	カンテイ・オフィス・クワタ 桑田 康彦	262-0032	千葉市花見川区幕張町 5-417-111 K2 ビル 303	TEL 043-272-8518 FAX 043-272-8518
40	(株)関東不動産鑑定所 佐藤 吉男	274-0825	船橋市前原西 2-14-1 ダイアパレス津田沼 512 号	TEL 047-472-1700 FAX 047-477-6679
41	蒲原不動産鑑定事務所 蒲原 茂明	270-0115	流山市江戸川台西 2-152	TEL 04-7155-6399 FAX 04-7140-5272
42	木下総合鑑定 木下 浩二	272-0111	市川市妙典 5-13-24 クリサンテーム妙典 707	TEL 047-329-2174 FAX 047-702-9103
43	(株)九段都市鑑定 千葉支社 結城 敏勝	275-0016	習志野市津田沼 5-13-5-704	TEL 047-767-4410 FAX 050-3065-5148
44	(株)グロープロフィット 竹内 英二	266-0005	千葉市緑区誉田町 2-7	TEL 043-372-1607 FAX 043-277-3067
45	(株)黒田システム鑑定 黒田 安仁	272-0134	市川市入船 5-8	TEL 047-399-4735 FAX 047-399-5373
46	(株)黒田不動産鑑定 (選定鑑定士) 青沼 貴仁	292-0067	木更津市中央 1-4-9	TEL 0438-23-2380 FAX 0438-25-2757
47	京葉不動産鑑定所 高柳 正勝	266-0031	千葉市緑区おゆみ野 5-29-3	TEL 043-291-5880 FAX 043-291-5905
48	(株)京葉不動産評価システム 鈴木 恒一	260-0032	千葉市中央区登戸 1-11-18 第 2 潮ビル 302	TEL 043-248-7240 FAX 043-248-7640
49	合同不動産鑑定事務所 鈴木 常雄	270-0111	流山市江戸川台東 1-123	TEL 04-7152-3814 FAX 04-7154-0466
50	国土鑑定 小林 功武	260-0032	千葉市中央区登戸 1-15-32 キャピタル登戸 4F	TEL 043-242-2850 FAX 043-242-2852
51	(株)国土地理研究所 川口 浩司	277-0885	柏市西原 5-14-8-103 号室	TEL 04-7192-7380 FAX 04-7192-7381

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL番号 FAX番号
52	越野不動産鑑定事務所 越野 昭夫	275-0012	習志野市本大久保 3-1-5	TEL 047-475-4328 FAX 047-475-4328
53	小菅不動産鑑定事務所 小菅 教良	260-0813	千葉市中央区生実町 1964-1	TEL 043-264-7235 FAX 043-268-5173
54	こづか不動産鑑定(株) 小塚 隆雄	275-0016	習志野市津田沼 4-10-32 コーポマローネ 303	TEL 047-401-5007 FAX 047-401-5008
55	小畑不動産鑑定事務所 小畑 昌也	279-0043	浦安市富士見 4-8-27	TEL 047-380-6655 FAX 047-352-5971
56	(株)小林不動産鑑定事務所 小林 隆司	260-0844	千葉市中央区千葉寺町 1251-15	TEL 043-497-5541 FAX 043-497-5542
57	小松不動産鑑定事務所 小松 信彦	277-0063	柏市西山 1-11-6	TEL 04-7175-3731 FAX 04-7173-5168
58	(株)齋藤不動産鑑定事務所 齋藤 秀行	297-0017	茂原市東郷 1799-3	TEL 0475-22-5700 FAX 0475-22-5749
59	酒井不動産鑑定事務所 酒井 啓次	270-2203	松戸市六高台 4-94-14	TEL 047-384-3887 FAX 047-384-3887
60	さかた鑑定 坂田 雄一	276-0042	八千代市ゆりのき台 4-5-2 1号棟 1503	TEL 047-411-4078 FAX 047-411-4074
61	さくら不動産鑑定(株) 広瀬 祥之	285-0819	佐倉市寺崎北 3-4-9	TEL 043-481-0343 FAX 043-481-0344
62	佐藤不動産鑑定事務所 佐藤 雅晴	270-0034	松戸市新松戸 4-78 グリーンエステート 301号	TEL 047-345-7774 FAX 047-345-4456
63	(株)三共不動産鑑定所 鈴木 茂生	271-0077	松戸市根本 8-3	TEL 047-366-8731 FAX 047-366-8798
64	GT 不動産(株) 後藤 元	279-0013	浦安市日の出 1-4-C-707	TEL 047-304-5833 FAX 047-304-5834
65	(株)JP 不動産鑑定 佐藤 健一	271-0091	松戸市本町 7-10 ちばぎん松戸ビル 8F	TEL 047-710-4811 FAX 047-308-5663
66	(株)島田不動産鑑定所 島田 憲二	272-0021	市川市八幡 2-4-9 かんでいビル 3階	TEL 047-333-3211 FAX 047-333-3213
67	清水不動産鑑定測量事務所 清水 文雄	271-0051	松戸市馬橋 2418-14	TEL 047-342-5511 FAX 047-345-9666
68	(株)ジャパン・アプレイザル 塚田 孝久	272-0114	市川市塩焼 4-10-2-602	TEL 047-396-9330 FAX 047-396-9330
69	(有)重蔵不動産鑑定事務所 鈴木 信夫	275-0016	習志野市津田沼 5-13-4 津田沼ハイライズ 1407号	TEL 047-452-2954 FAX 047-452-8247
70	(有)シンエー不動産鑑定 柳堀 文彦	289-0611	香取郡東庄町新宿 1279-1	TEL 0478-79-9495 FAX 0478-79-9496
71	菅原ランドプロジェクト(株)千葉支社 田中 正裕	286-0203	富里市久能 387-5	TEL 0476-33-3505 FAX 0476-33-3506
72	(有)杉田不動産鑑定事務所 杉田 秀樹	270-1318	印西市小林 1809	TEL 0476-97-3240 FAX 0476-97-1976
73	(有)鈴木邦幸不動産鑑定事務所 鈴木 邦幸	275-0012	習志野市本大久保 3-5-6	TEL 047-479-3203 FAX 047-479-3204
74	(株)鈴木不動産鑑定士事務所 鈴木 聡	262-0032	千葉市花見川区幕張町 4-1800-1 ライオンズガーデン幕張 402	TEL 043-375-3797 FAX 043-377-6561
75	鈴口不動産鑑定事務所 鈴口 紀夫	263-0051	千葉市稲毛区園生町 444-54	TEL 043-256-8033 FAX 043-307-1018
76	(株)セントラル総合鑑定 小野坂 圭裕	260-0013	千葉市中央区中央 3-5-7 千葉中央ハイツ 401	TEL 043-223-6606 FAX 043-223-6607
77	総合財産鑑定 佐藤 元彦	273-0101	鎌ヶ谷市富岡 3-15-7	TEL 047-446-4143 FAX 047-446-4153

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
78	(株)総武不動産鑑定 岸 和男	260-0013	千葉市中央区中央 1-10-6 榎家ビル 4 階	TEL 043-222-1025 FAX 043-222-1337
79	(株)第一総合鑑定所 齋藤 雅裕	270-2253	松戸市日暮 1-2-8	TEL 047-385-2711 FAX 047-387-1616
80	(株)第一中央鑑定所 勝見 秀男	273-0005	船橋市本町 5-12-12	TEL 047-424-1039 FAX 047-424-1062
81	高城不動産鑑定事務所 高城 直樹	273-0864	船橋市北本町 2-35-10-207	TEL 047-421-3391 FAX 047-421-3354
82	(株)高橋不動産鑑定事務所 高橋 晋	286-0013	成田市美郷台 2-15-1	TEL 0476-22-9155 FAX 0476-22-9398
83	(有)橋不動産鑑定所 橋 英雄	260-0015	千葉市中央区富士見 2-8-8	TEL 043-222-6328 FAX 043-222-6358
84	玉谷不動産鑑定事務所 玉谷 昌弘	260-0044	千葉市中央区松波 3-20-12	TEL 043-441-8035 FAX 043-441-8036
85	(株)千葉不動産鑑定所 安田 雄策	260-0044	千葉市中央区松波 2-1-8 安田ビル	TEL 043-251-4380 FAX 043-255-7171
86	(株)中央不動産鑑定所 千葉支所 尾張 明	260-0028	千葉市中央区新町 24-9 千葉ウエストビル 9F	TEL 043-204-2262 FAX 043-204-2263
87	ちゅらさ不動産鑑定 小助川 靖法	270-1154	我孫子市白山 1-23-5-102	TEL 04-7182-8389 FAX 04-7182-8389
88	(株)鶴田不動産鑑定都市設計 鶴田 一生	262-0019	千葉市花見川区朝日ヶ丘 4-32-8	TEL 043-275-5289 FAX 043-275-5337
89	(株)東宏アセットリサーチ 大木 孝仁	289-1732	山武郡横芝光町横芝 1534	TEL 0479-82-7822 FAX 0479-82-0157
90	(有)投資評価 浅井 利明	271-0074	松戸市緑ヶ丘 1-101-1	TEL 047-330-0087 FAX 047-363-2880
91	(株)東葉鑑定 高橋 繁	276-0023	八千代市勝田台 1-39-20	TEL 047-486-3338 FAX 047-486-3304
92	(株)都市開発不動産鑑定所 高松 芳壮	272-0021	市川市八幡 2-1-2 山崎ビル 201 号	TEL 047-335-6671 FAX 047-335-6667
93	(株)都市鑑定ハウジング 上田 守男	276-0044	八千代市萱田町 1035-23 NICS コーポ八千代 201	TEL 047-485-8011 FAX 047-486-1881
94	(有)都市コンサルト 中西 徳久	271-0077	松戸市根本 8-15 高木ビル 605	TEL 047-394-8233 FAX 047-394-8232
95	都市不動産鑑定(株) 寺田 由希子	273-0003	船橋市宮本 1-13-5	TEL 047-426-4481 FAX 047-422-0715
96	戸部不動産鑑定 戸部 行雄	260-0014	千葉市中央区本千葉町 4-14-903	TEL 043-202-7210 FAX 043-202-7310
97	(株)富井総合鑑定 富井 康司	263-0021	千葉市稲毛区轟町 1-18-16	TEL 043-284-1060 FAX 043-284-5068
98	(有)トムラ不動産鑑定 戸村 澄夫	274-0816	船橋市芝山 1-17-4	TEL 047-469-4855 FAX 047-469-4855
99	(株)豊田不動産鑑定所 豊田 正一	297-0026	茂原市茂原 1565-12	TEL 0475-23-1572 FAX 0475-22-1578
100	中島不動産鑑定事務所 中島 毅	273-0005	船橋市本町 4-27-10 AXIS 201	TEL 047-489-5730 FAX 047-489-5732
101	(株)日本総合不動産鑑定 千葉支社 上條 公太郎	270-1327	印西市大森 3365-20	TEL 0476-36-4216 FAX 0476-36-4217
102	(一財)日本不動産研究所 千葉支所 小出 修身	260-0027	千葉市中央区新田町 1-1 IMI 未来ビル	TEL 043-302-1081 FAX 043-302-1083
103	(有)ニューセンチュリー不動産総研 菊地 敦雄	260-0856	千葉市中央区亥鼻 2-9-12	TEL 043-225-2136 FAX 043-225-2136

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL番号 FAX番号
104	野田不動産鑑定所 藤井 信吾	278-0055	野田市岩名 1-11-12	TEL 04-7127-8530 FAX 04-7127-8531
105	パシフィックアプレイザル(株) 神作 芳宏	263-0043	千葉市稲毛区小仲台 3-1-11	TEL 043-252-3770 FAX 043-284-5209
106	長谷川不動産鑑定事務所 長谷川千恵子	266-0032	千葉市緑区おゆみ野中央 4-9-27	TEL 043-293-7650 FAX 043-293-7651
107	(有)葉榎不動産鑑定事務所 増田 優子	277-0005	柏市柏 3-9-21 山崎ビル 301号室	TEL 04-7167-0898 FAX 04-7167-0898
108	花輪不動産鑑定 佐藤 佳恵	273-0002	船橋市東船橋 5-4-18	TEL 047-426-5522 FAX 047-426-8323
109	(有)林システム不動産鑑定 林 崇布	266-0032	千葉市緑区おゆみ野中央 1-16-1 サンクレイドルおゆみ野中央 1006	TEL 043-293-8844 FAX 043-293-8848
110	バリューグリーン(株) 石上 史明	272-0023	市川市南八幡 4-2-5 いちかわ情報プラザ 2F	TEL 047-370-3200 FAX 047-370-3200
111	(有)評価理論研究所 竹迫 守夫	272-0023	市川市南八幡 5-10-1 ピエール本八幡 202	TEL 047-300-9530 FAX 047-300-9531
112	(株)福土不動産鑑定所 福土 正直	277-0835	柏市松ヶ崎 748-2 ロマネビル 4階	TEL 04-7144-2911 FAX 04-7144-2914
113	(有)富士鑑定 笹野 善基	286-0036	成田市加良部 6-6-1-101	TEL 0476-29-7255 FAX 0476-29-7256
114	(有)藤田不動産鑑定事務所 藤田 宗晴	270-2253	松戸市日暮 2-3-15	TEL 047-388-3377 FAX 047-385-0250
115	双葉総合鑑定(株) 薩美 奈津美	270-0137	流山市市野谷 638-3	TEL 04-7192-8775 FAX 04-7192-8776
116	不動産環境評価研究所 井村 弘範	299-5112	夷隅郡御宿町御宿台 337-9	TEL 0470-62-5691 FAX 0470-62-5692
117	不動産鑑定事務所ブルーリーフ 瀬崎 敦子	272-0114	市川市塩焼 3-3-15	TEL 047-399-2839 FAX 047-702-5771
118	(株)ブランノワール不動産鑑定 加納 成俊	279-0002	浦安市北栄 1-17-14-7F	TEL 047-712-8028 FAX 047-712-8029
119	(株)古沢不動産鑑定事務所 古沢 忠男	273-0031	船橋市西船 5-25-6	TEL 047-336-0303 FAX 047-336-0388
120	房総不動産鑑定 村上 宗丈	283-0803	東金市日吉台 3-37-1	TEL 0475-52-8012 FAX 0475-52-7884
121	(有)本州不動産鑑定所 嶋田 典明	275-0012	習志野市本大久保 4-4-81	TEL 047-470-5670 FAX 047-470-5660
122	増間不動産鑑定事務所 増間 真一	273-0104	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷 3-2-16	TEL 047-443-1752 FAX 047-443-1753
123	松田不動産鑑定士事務所 松田 宗司	270-1435	白井市清水口 3-34-2	TEL 047-498-4717 FAX 047-498-4718
124	松原不動産鑑定事務所 松原 一彦	272-0035	市川市新田 1-5-9	TEL 047-324-3246 FAX 047-321-0740
125	松本不動産鑑定 松本 尊志	277-0885	柏市西原 3-8-50 MARIO 江戸川台 101	TEL 04-7170-4068 FAX 04-7170-4068
126	真里谷鑑定 須藤 雅敏	292-0201	木更津市真里谷 784	TEL 0438-71-2022 FAX 0438-71-2023
127	見える評価研究所 新井 善久	276-0028	八千代市勝田台北 3-26-23	TEL 047-407-3459 FAX 047-413-7958
128	(有)みずき不動産鑑定所 石井 恒徳	299-3237	大網白里市仏島 56-3	TEL 0475-70-1322 FAX 0475-70-1323
129	みどり不動産鑑定 山口 真由美	273-0036	船橋市東中山 2-5-1-709	TEL 047-333-6511 FAX 047-312-6330

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
130	源不動産鑑定事務所 源 正人	273-0005	船橋市本町 6-6-1 北翔ビル 3 階	TEL 047-424-8514 FAX 047-424-8555
131	(有)三原不動産鑑定システム 三原 良作	273-0042	船橋市前貝塚町 565-11 塚田プラザ 3 階	TEL 047-406-6311 FAX 047-406-6312
132	ミヤマ不動産鑑定事務所 見山 慶一	277-0012	柏市桜台 3-1	TEL 04-7167-6871 FAX 04-7166-0320
133	森口不動産鑑定事務所 森口 利彦	270-1173	我孫子市青山 1-1-602	TEL 04-7139-1370 FAX 04-7186-0187
134	(株)森不動産鑑定事務所 森 正利	290-0056	市原市五井 2244-1 クレオ 21-105 号	TEL 0436-21-9232 FAX 0436-21-9864
135	山崎不動産鑑定 山崎 淳子	273-0036	船橋市東中山 1-13-20	TEL 050-3723-9800 FAX 047-336-6096
136	山中不動産鑑定士事務所 山中 宗一	277-0027	柏市あかね町 20-14	TEL 04-7149-5097 FAX 04-7105-7896
137	山野邊不動産鑑定士事務所 山野邊 佳利	272-0015	市川市鬼高 3-27-14	TEL 047-370-5063 FAX 047-370-5064
138	山本鑑定 山本 洋一	299-1161	君津市北子安 4-29-10	TEL 0439-72-2727 FAX 0439-72-2727
139	山本不動産鑑定士事務所 山本 喜一	260-0012	千葉市中央区本町 2-1-16 千葉本町第一生命ビル 6F	TEL 043-223-6757 FAX 043-223-6758
140	幸村・アクア不動産鑑定事務所 幸村 英樹	266-0005	千葉市緑区誉田町 2-2307-180 AK ビル 303	TEL 043-488-4723 FAX 043-488-4724
141	横島不動産鑑定事務所 横島 義之	262-0019	千葉市花見川区朝日ヶ丘 4-2-22	TEL 043-272-7023 FAX 043-272-6023
142	横山不動産鑑定 横山 弘美	275-0016	習志野市津田沼 7-8-17	TEL 047-452-4410 FAX 047-452-4410
143	吉田総合鑑定事務所 吉田 司	270-0111	流山市江戸川台東 3-103	TEL 04-7153-1132 FAX 04-7155-0981
144	吉永不動産鑑定事務所 吉永 英明	260-0013	千葉市中央区中央 1-10-10 シャンボール第二千葉中央 203 号	TEL 043-221-0734 FAX
145	(株)よつば不動産鑑定 木村 ゆり	285-0819	佐倉市寺崎北 3-5-11	TEL 043-308-7888 FAX 043-308-7533
146	よねもと不動産鑑定事務所 米元 豊	264-0026	千葉市若葉区西都賀 5-6-15	TEL 043-284-4527 FAX 043-284-4527
147	隆興不動産鑑定事務所 植草 正隆	263-0034	千葉市稲毛区稲毛 2-3-4	TEL 050-3586-5398 FAX 043-441-3108
148	合同会社 わかば総合鑑定 中村 暁美	264-0005	千葉市若葉区千城台北 3-18-11	TEL 043-237-3002 FAX 043-237-3012
149	(有)若松不動産鑑定事務所 若松 利幸	274-0825	船橋市前原西 2-17-11	TEL 047-477-7551 FAX 047-477-7541
150	渡邊共同不動産鑑定事務所 渡邊 一夫	260-0013	千葉市中央区中央 3-5-7-1102	TEL 043-202-1411 FAX 043-202-1410
151	(有)渡邊不動産鑑定事務所 渡邊 雅広	294-0045	館山市北条 1144-1	TEL 0470-23-7756 FAX 0470-23-0513

※ 業者の代表者が、不動産鑑定士でない場合は、選定鑑定士（会員権を行使する不動産鑑定士）を記載。

● 広報委員会

委員長	大木 孝仁	(株)東宏アセットリサーチ
副委員長	中島 毅	中島不動産鑑定事務所
委員	浅井 利明	(有)投資評価
	石井 恒徳	(有)みずき不動産鑑定所
	伊藤 重夫	F P オフィス C A T
	木下 浩二	木下総合鑑定
	小畑 昌也	小畑不動産鑑定事務所
	齋藤 秀行	(株)齋藤不動産鑑定事務所
	佐藤 修	一般財団法人 日本不動産研究所 千葉支所
	橘 英雄	(有)橘不動産鑑定所
	戸村 澄夫	(有)トムラ不動産鑑定
	源 正人	源不動産鑑定事務所

● 編集後記

不動産鑑定制度が創設されてから50年余りが経過し、千葉県不動産鑑定士協会も平成3年10月の設立から25年目を迎えました。高度経済成長・バブル経済・バブル崩壊後のデフレ経済等社会経済構造が様々に変化する中、私たち不動産鑑定士は社会的な要請の下で不動産の適正な価格の形成に資するべく、多くのニーズに積極的に取り組んで参りました。これからも不動産に関する専門家として皆様のお役に立ちたいと考えております。千葉県不動産鑑定士協会では不動産鑑定評価、不動産の調査・分析、不動産の有効利用等に関する様々な問題についてのご相談に応じております。定期的に無料相談会を開催しておりますのでご相談等がございましたら、お気軽にご利用ください。

広報委員会 大木 孝仁

表紙の写真：旧堀田邸（佐倉市） 成田山新勝寺（成田市）
佐原河岸（香取市） 犬吠埼（銚子市）
裏表紙の写真：柏駅東口（柏市）

かんてい CHIBA Vol.24 2016年11月発行

- 発行／公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会
- 〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見2-22-2 千葉中央駅前ビル5F
TEL：043-222-5795（代表） FAX：043-222-9528
- ホームページ <http://www.chiba-kanteishi-kyoukai.or.jp/>



公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会

〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見 2-22-2 千葉中央駅前ビル 5F

TEL : 043-222-5795 FAX : 043-222-9528

URL : <http://www.chiba-kanteishi-kyoukai.or.jp/>