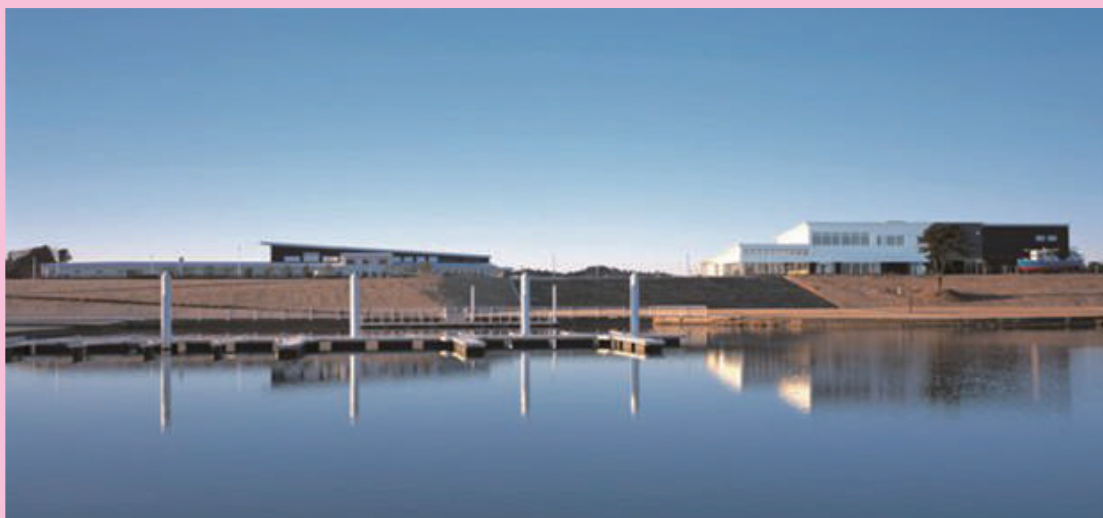


か ん て い C H I B A

Vol.23



- ・千葉県平成27年地価調査価格の概要
- ・道の駅特集
- ・少子・少働き手・多高齢者で支え合う未来に向けての心構え
- ・『空家等対策の推進に関する特別措置法』と不動産鑑定士の役割について
- ・住宅ファイル制度

かんていCHIBA

Vol.23

目次

ご挨拶

公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会会長

増間 真一 …… 2

千葉県県土整備部部長

永田 健 …… 3

千葉県平成27年地価調査価格の概要

福士 正直 …… 4

実務ノート

《道の駅特集》 「道の駅」の過去・現在・未来

橘 英雄 …… 17

・水の郷さわら（香取市）

亀形 巖 …… 21

・たけうらの里おおたき（大多喜町）

齋藤 秀行 …… 22

・とみうら枇杷倶楽部（南房総市）

印東 伸泰 …… 24

・風和里しばやま（芝山町）

橘 英雄 …… 26

少子・少働き手・多高齢者で支え合う未来に向けての心構え

佐藤 修 …… 28

『空家等対策の推進に関する特別措置法』と不動産鑑定士の役割について

中島 毅 …… 46

住宅ファイル制度

鈴木 聡 …… 53

会員寄稿

巡礼記（3年目）

植草 文雄 …… 56

思い出のイエローナイフ

河野 宗博 …… 62

新規開業&新入会員紹介

伊藤 重夫 …… 74

結城 敏勝 …… 75

森川 裕太 …… 76

池田 孝 …… 77

木下 浩二 …… 78

市町村紹介リレー —印西市—

杉田 秀樹 …… 79

講義会報告

高橋 貴俊 …… 82

無料相談会のご紹介

…………… 83

協会活動報告

…………… 84

協会概要

…………… 85

不動産鑑定士業務の案内

…………… 86

会員名簿

…………… 87

編集後記

…………… 94



ご挨拶

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27年版の発行にあたり、一言ご挨拶申し上げます。
不動産鑑定評価制度が創られて約50年が経過致しました。

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的事業を推進する団体に生まれ変わり3年目となりました。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。

千葉県内の殆どの不動産鑑定士等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。

当士協会は、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、是非ともご利用頂きたいと思っております。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ましては、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、相続税路線価付設のための評価、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、これからは研鑽を重ね、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。



ご挨拶

千葉県県土整備部長

永田 健

公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会におかれましては、平成25年4月1日に公益社団法人として新たにスタートされ、既に2年半が経過しました。

貴協会は、地価調査及び地価公示に係る調査業務の受託、不動産鑑定評価に関する研修会の開催、県民向けの不動産に関する無料相談会の実施等を通じ、不動産の適正な価格形成と普及のために尽力されており、その功績は多大なものがあります。貴協会並びに会員各位の御努力に深く敬意を表する次第です。

さて、現在整備の進められている圏央道ですが、平成27年6月7日には神崎 IC～大栄 JCT 間約9.7 kmが開通し、県内区間の約8割が開通しました。これにより、常磐自動車道と東関東自動車道が高速道路で直接つながり、都心を経由せず、本県と北関東、東北地方を結ぶ新たな広域道路ネットワークが形成され、成田空港の利便性が大幅に向上するとともに、「人」「物」の交流が活発となり、地域経済の好循環の加速が期待されています。

これらの事業の実現のためには、まちづくりの基盤となる地価の安定が重要であり、昨今、都市部を中心に地価が上昇傾向にあることから、今後の地価動向が注目されるところです。

本年9月に公表した地価調査における対前年平均変動率は、昨年まで下落していた住宅地で0.0%と下げ止まり、商業地、工業地ではそれぞれ0.5%、2.6%と昨年を上回る上昇率となりました。上昇地点、横ばい地点が増え、下落地点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ので、引き続き、貴協会会員の皆様には、御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、貴協会の益々の御発展と、会員の皆様の御活躍をお祈り申し上げまして、あいさついたします。

千葉県平成27年地価調査価格の概要

千葉県代表幹事

福 士 正 直

本年9月下旬、平成27年千葉県地価調査価格が公表された。これは毎年7月1日時点の標準地の価格を調査して公表するもので、1月1日時点での標準地の価格を公表している国土交通省主催の地価公示価格を補完するものとして位置づけられている。地価調査の主催は都道府県であり本県の場合は千葉県が行っている。地点数は830地点（本年4地点増設）である。

今回の地価調査は、近時の日本の経済状況を受けて地価動向がどのように変化しているか、という点が注目された。

注目される結果としては、東京、大阪、名古屋といった大都市の商業地において、軒並み二桁を超える上昇が報告されたことである。特に名古屋駅前では、年間40%を超える上昇というかつてのバブル時代を彷彿させる地点も現れた。オフィス需要の好転、金融緩和による不動産投資の拡大を背景として、地点特有の個別の価格形成要因の変化が主因である。

この傾向は未だ大都市圏に限定されており、直接的に千葉県にまでは及んでいないが、雰囲気は感じられる。

以下、千葉県内における今回の地価調査の概要について述べる。

県内の地価は、住宅地については平成27年地価公示の動向と同様、全体的に下げ止まりから上昇傾向にある事が確認された。中でも今回の特徴は、都市部での上昇に加え、地方部の主要都市においても多くの上昇地点が見られたことである。地方部では、これまでの木更津市、君津市の外に成田市、茂原市、館山市などが市全体として上昇となった。また、商業地については、県内主要都市部においては全て横這いなし上昇となった。これまで継続的に下落していた千葉市中心部においても下げ止まりとなった。工業地については引き続き物流施設用地への需要が強く、湾岸部のみならず内陸部においても進出が相次いでいる。これを受け船橋市の工業地の価格が大幅に上昇した。船橋（県）9-1は年間変動率が+24.3%と大きな上昇となった。その他としては、液状化被害の大きかった浦安地区では、震災の影響が薄れて来たことから、上昇地点が増え下落地点が無くなった。また、圏央道の整備に伴い、関係する周辺地域において、活性化が見られ、今回の基準地評価においてもプラスの影響が認められている。

今回の地価調査を終え、全体的に、地価はこの一年比較的穏やかだったという印象である。変動率は平準化してきており住宅地においては±2%以内に約90%の地点が入っている。表現としては、地価は落ち着いてきてマーケットは平時に戻っている、という事だろうか。建築費の高騰が社会的な話題となっているが、地価に与えた影響はそれほど大きくなかったと思われる。その中で特徴的な事象としてはやはり物流だろうか。近年の社会的な生活構造の変化を反映したこの物流施設の広がり、新しい時代が要求した一つの大きな流れと思われる。千葉県内においては湾岸から内陸へと広がっている。従来の製造業を中心とした工業地の価格とは異なった市場での価格が形成されていることから、固定資産税評価等においてもその対策が急務と思われる。

それでは以下、今回の地価調査の結果について概説する。

【千葉県内のトピックス】

- ①2020年、東京五輪・パラリンピックで、レスリング、テコンドー、フェンシングの3競技が幕張メッセで実施されることが決定した。
- ②圏央道 神崎IC～大栄JCT間の9.7 Kmが平成27年6月7日開通した。
平成25年4月27日首都圏中央連絡自動車道（圏央道）木更津東IC～東金JCTまでの42.9 kmが開通したのに続き、平成26年4月12日に茨城県稲敷IC～神崎ICまでの10.6 kmが開通した。今回更に神崎IC～大栄JCT間の9.7 Kmが開通した。これにより、常磐道と東関東道が繋がることになった。
- ③平成27年3月14日 東北・高崎・常磐線と東海道線を結ぶ連絡線（上野～東京ライン）が開通した。これにより常磐線及び成田線から東京駅までの接近性が改善された。
- ④平成27年4月8日成田空港にL C C専用の「第3ターミナル」がオープンした。
国内線では、バンニラエア、ジェットスター・ジャパン、春秋航空日本の3社、国際線ではバンニラエア、ジェットスター、チェジュ航空の3社が運行。
- ⑤アウトレットの増床が相次いで行われた。
 - ・平成26年7月 三井アウトレットパーク木更津・・・73店舗増床
 - ・平成27年6月 酒々井プレミアム・アウトレット・・・62店舗増床
- ⑥平成27年9月 成田富里徳州会病院オープン予定

【新設地点】

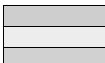
本年、次の4地点が新設となった。これにより総地点数は830地点となった。

新設地点の設定は、T X線沿線、京葉線沿線での商業地の価格動向把握、柏インター近くの物流用地としての工業地の価格把握の必要性から新設された。また酒々井は、将来酒々井アウトレットによる地価への影響を把握するための暫定措置として新設された。

基準地番号（新設）	価格（円/㎡）	概要	最寄り駅等
浦安（県）5-2	605,000	京葉線沿いの商業地	新浦安駅 210 m
柏（県）5-5	420,000	T X沿線柏の葉キャンパス駅前商業地	柏の葉キャンパス駅 120 m
柏（県）9-1	98,000	柏インター近くの工業地	柏インター 700 m
酒々井（県）5-1	85,000	成田線酒々井駅前の商業地。 次年度以降アウトレット近く に選定替え予定。	成田線酒々井駅 170 m

平成27年千葉県市区町村別地価調査価格見込変動率一覧表

分科会	市区町村名	住宅地		商業地		工業地		全体	
		26年	27年	26年	27年	26年	27年	26年	27年
第一分科会	千葉市中央区	0.2	0.2	0.3	0.1			0.3	0.1
	千葉市若葉区	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.5	▲ 0.4			▲ 0.3	▲ 0.4
	千葉市緑区	0.2	0.1	▲ 0.1	0.0			0.2	0.1
第二分科会	千葉市花見川区	1.1	1.0	0.0	1.3	0.0	0.0	0.9	1.0
	千葉市稲毛区	0.6	0.6	1.3	1.7			0.7	0.8
	千葉市美浜区	▲ 2.7	▲ 1.6	0.0	0.4	2.5	2.3	▲ 0.1	0.1
	習志野市	1.2	1.0	1.5	1.1			1.2	1.0
第三分科会	市川市	1.2	0.7	2.9	2.0	7.6	11.8	1.7	1.2
	船橋市	1.5	0.8	1.6	1.8	10.4	24.3	1.7	1.5
	浦安市	0.4	0.7	2.7	2.3	4.3	2.7	0.9	1.0
第四分科会	松戸市	0.3	0.4	1.5	1.5			0.5	0.6
	流山市	0.4	0.1	1.0	4.1			0.4	0.3
	鎌ヶ谷市	1.6	1.1	6.8	6.4			2.1	1.6
第五分科会	野田市	▲ 1.8	▲ 1.2	0.0	0.0			▲ 1.6	▲ 1.1
	柏市	▲ 1.2	▲ 0.7	0.7	1.8			▲ 1.1	▲ 0.5
	我孫子市	▲ 2.1	▲ 1.1	▲ 2.2	0.7			▲ 2.1	▲ 0.8
第六分科会	佐倉市	▲ 0.6	▲ 0.7	0.0	▲ 0.8			▲ 0.5	▲ 0.7
	八千代市	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	1.1			▲ 0.4	▲ 0.1
	四街道市	▲ 1.7	▲ 1.3	0.0	0.0			▲ 1.5	▲ 1.2
	印西市	▲ 0.9	▲ 1.0	▲ 2.7	▲ 0.9			▲ 1.1	▲ 0.9
	白井市	▲ 0.6	▲ 2.3					▲ 0.6	▲ 2.3
	銚子市	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.5	▲ 0.5			▲ 0.4	▲ 0.4
第七分科会	成田市	▲ 0.5	0.1	▲ 0.2	0.4			▲ 0.5	0.1
	旭市	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.5	▲ 0.1			▲ 0.5	▲ 0.3
	八街市	▲ 0.6	▲ 0.4	0.0	0.0			▲ 0.5	▲ 0.3
	富里市	▲ 0.2	0.4	2.9	3.8			0.4	1.0
	山武市	▲ 0.6	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	0.0	0.0	▲ 0.5	▲ 0.7
	匝瑳市	▲ 0.4	▲ 0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	▲ 0.3	▲ 0.5
	香取市	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 1.1	▲ 0.7	0.0	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 0.6
	栄町	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.7			▲ 0.7	▲ 0.9
	酒々井町	▲ 0.1	0.0					▲ 0.1	0.0
	神崎町	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 1.2	▲ 1.3			▲ 1.1	▲ 1.1
	多古町	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 0.5			▲ 0.7	▲ 0.6
	東庄町	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 1.2	▲ 0.6			▲ 0.9	▲ 0.5
	芝山町	▲ 0.4	▲ 0.7			0.0	0.0	▲ 0.3	▲ 0.6
	横芝光町	▲ 0.5	▲ 0.6	▲ 1.0	▲ 0.3			▲ 0.6	▲ 0.5
	第八分科会	茂原市	0.1	0.4	▲ 0.4	0.0	▲ 0.8	0.0	▲ 0.1
東金市		▲ 0.1	0.1	0.2	0.3	2.0	1.9	0.2	0.3
市原市		0.1	0.4	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	0.3
袖ヶ浦市		0.3	1.0	0.0	0.4	▲ 0.5	0.0	0.1	0.7
大網白里市		▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.5	0.0			▲ 0.2	▲ 0.1
九十九里町		▲ 1.1	▲ 0.5					▲ 1.1	▲ 0.5
一宮町		▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 0.3	▲ 0.3			▲ 0.3	▲ 0.2
睦沢町		▲ 0.4	▲ 0.4					▲ 0.4	▲ 0.4
長生村		▲ 0.9	▲ 0.2					▲ 0.9	▲ 0.2
白子町		▲ 1.0	▲ 0.3					▲ 1.0	▲ 0.3
長柄町		▲ 1.0	0.0					▲ 1.0	0.0
第九分科会	長南町	▲ 0.5	0.4					▲ 0.5	0.4
	館山市	▲ 0.2	0.2	0.0	0.5			▲ 0.1	0.2
	木更津市	2.7	3.6	0.9	1.2			2.4	3.2
	勝浦市	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.6			▲ 0.6	▲ 0.9
	鴨川市	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.3	0.1			▲ 0.4	▲ 0.2
	君津市	2.3	3.2	2.3	3.2			2.3	3.2
	富津市	▲ 0.6	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 1.4			▲ 0.6	▲ 1.0
	南房総市	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.6			▲ 0.6	▲ 0.6
	いすみ市	▲ 1.3	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 1.6			▲ 1.3	▲ 1.5
	大多喜町	▲ 0.6	▲ 1.4	▲ 0.6	▲ 0.6			▲ 0.6	▲ 1.2
御宿町	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 1.0	▲ 0.7			▲ 0.7	▲ 0.4	
鋸南町	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.4			▲ 0.8	▲ 0.6	
全体	▲ 0.1	0.0	0.4	0.5	1.5	2.6	0.0	0.2	



 上昇
 横ばい
 下落

平成27年地価調査市区町別変動率順位表

順位	市区町村名	全体	
		26年	27年
1	木更津市	2.4	3.2
1	君津市	2.3	3.2
3	鎌ヶ谷市	2.1	1.6
4	船橋市	1.7	1.5
5	市川市	1.7	1.2
6	千葉市花見川区	0.9	1.0
6	習志野市	1.2	1.0
6	浦安市	0.9	1.0
6	富里市	0.4	1.0
10	千葉市稲毛区	0.7	0.8
11	袖ヶ浦市	0.1	0.7
12	松戸市	0.5	0.6
13	長南町	▲ 0.5	0.4
14	流山市	0.4	0.3
14	茂原市	▲ 0.1	0.3
14	東金市	0.2	0.3
14	市原市	0.0	0.3
18	館山市	▲ 0.1	0.2
19	千葉市中央区	0.3	0.1
19	千葉市緑区	0.2	0.1
19	千葉市美浜区	▲ 0.1	0.1
19	成田市	▲ 0.5	0.1
23	酒々井町	▲ 0.1	0.0
23	長柄町	▲ 1.0	0.0
25	八千代市	▲ 0.4	▲ 0.1
25	大網白里市	▲ 0.2	▲ 0.1
27	一宮町	▲ 0.3	▲ 0.2
27	長生村	▲ 0.9	▲ 0.2
27	鴨川市	▲ 0.4	▲ 0.2
30	旭市	▲ 0.5	▲ 0.3
30	八街市	▲ 0.5	▲ 0.3
30	白子町	▲ 1.0	▲ 0.3
33	千葉市若葉区	▲ 0.3	▲ 0.4
33	銚子市	▲ 0.4	▲ 0.4
33	睦沢町	▲ 0.4	▲ 0.4
33	御宿町	▲ 0.7	▲ 0.4
37	柏市	▲ 1.1	▲ 0.5
37	匝瑳市	▲ 0.3	▲ 0.5
37	東庄町	▲ 0.9	▲ 0.5
37	横芝光町	▲ 0.6	▲ 0.5
37	九十九里町	▲ 1.1	▲ 0.5
42	香取市	▲ 0.8	▲ 0.6
42	多古町	▲ 0.7	▲ 0.6
42	芝山町	▲ 0.3	▲ 0.6
42	南房総市	▲ 0.6	▲ 0.6
42	鋸南町	▲ 0.8	▲ 0.6
47	佐倉市	▲ 0.5	▲ 0.7
47	山武市	▲ 0.5	▲ 0.7
49	我孫子市	▲ 2.1	▲ 0.8
50	印西市	▲ 1.1	▲ 0.9
50	勝浦市	▲ 0.6	▲ 0.9
50	栄町	▲ 0.7	▲ 0.9
53	富津市	▲ 0.6	▲ 1.0
54	野田市	▲ 1.6	▲ 1.1
54	神崎町	▲ 1.1	▲ 1.1
56	四街道市	▲ 1.5	▲ 1.2
56	大多喜町	▲ 0.6	▲ 1.2
58	いすみ市	▲ 1.3	▲ 1.5
59	白井市	▲ 0.6	▲ 2.3

平成27年地価調査変動率抜粋

総武線地区

市区名	住宅地	商業地	全体
1 市川市	0.7	2.0	1.2
2 浦安市	0.7	2.3	1.0
3 船橋市	0.8	1.8	1.5
4 習志野市	1.0	1.1	1.0
5 千葉市稲毛区	0.6	1.7	0.8
6 千葉市花見川区	1.0	1.3	1.0
平均変動率	0.8	1.7	1.1

常磐線地区

市区名	住宅地	商業地	全体
1 松戸市	0.4	1.5	0.6
2 野田市	▲ 1.2	0.0	▲ 1.1
3 柏市	▲ 0.7	1.8	▲ 0.5
4 流山市	0.1	4.1	0.3
5 我孫子市	▲ 1.1	0.7	▲ 0.8
平均変動率	▲ 0.5	1.6	▲ 0.3

上昇
 横ばい
 下落

平成27年地価調査 変動率別市区町数

	住宅地	商業地	全体
上昇	21 (16)	22 (14)	22 (16)
横ばい	2 (0)	7 (10)	2 (1)
下落	36 (43)	21 (26)	35 (42)

※カッコ内は昨年の数

前頁の表は、千葉県内の各市区町村別の価格変動率を昨年と今年で比較一覧にしたものである。

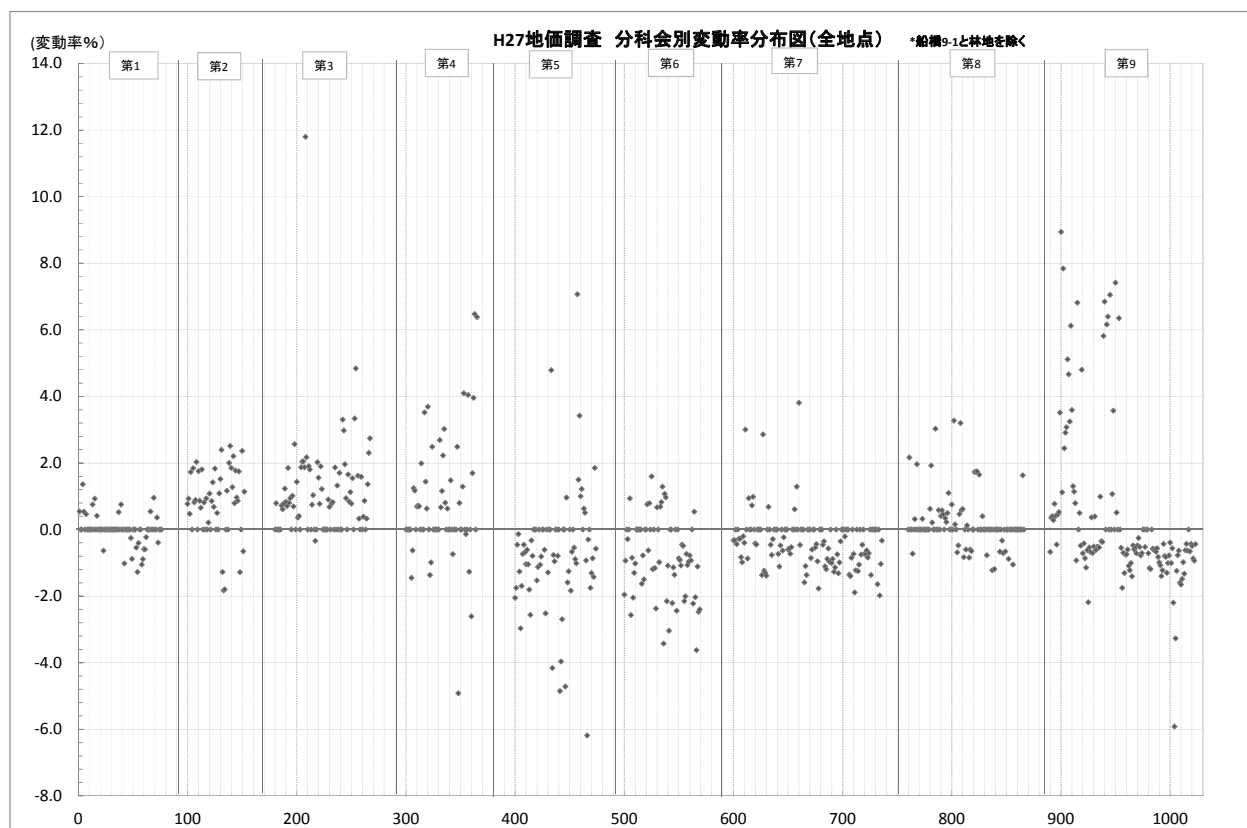
これを見ると、市区町村の中で、年間変動率がプラスの市区町村数は22市区町（前年16市区）に及んでいる。昨年と比較すると都市部、木更津地区以外でも多くの市区町で上昇したことが確認できる。全体的に見て、昨年に比べ変動幅は縮小しており、一部地域を除き、県内全域でほぼ地価は下げ止まったと見ることができる。

変動率の順位で見ると、木更津市と君津市が+3.2%と最も高く、次いで鎌ヶ谷市（+1.6%）、船橋市（+1.5%）となっている。一方、下落率の大きかった市としては白井市（-2.3%）いすみ市（-1.5%）の順になっている。白井市では市街化調整区域内の新規分譲住宅が地価の下落に影響している。

総武線地区と常磐線地区を比較してみると、総武線地区が全体的に上昇しているのに対し、常磐線地区は松戸市、流山市が上昇しているものの、その他の市では未だ下落傾向にある。

次に変動率の地域別の分布を見て頂きたい。

H27地価調査 分科会別変動率分布図(全地点) ※船橋(県)9-1と林地を除く



分布図は、地点別変動率を分科会別に一覧にしたものである。但し、船橋(県)9-1(+24.3%)と林地は除いてある。分科会の所属市区町村は前掲の変動率一覧表を参照していただきたい。

これを見ると、全ての分科会で上昇地点が見られる。今回は、地方部の第7分科会(成田市、富里市他)及び第8分科会(市原市、茂原市、東金市他)でも多くの上昇地点がみられた。上昇の地点数を見るとやはり第2分科会(千葉市花見川区・稲毛区・美浜区、習志野市)、第3分科会(市川市、船橋市、浦安市)、第4分科会(松戸市、流山市、鎌ヶ谷市)といった都市部と第9分科会(木更津市、君津市他)が多い。

第2分科会では千葉市美浜区と習志野市の住宅地以外は下落地点が無い。また、第3分科会では下落地点が船橋(県)-9(-0.3%)1地点だけであり、それ以外は横這いないし上昇している。これに対して第4～9分科会では依然として下落地点も多い。

常磐線沿線の松戸市を中心とする第4分科会は総武線並みの上昇を見せている。特に松戸地区及び鎌ヶ谷地区の上昇が目立っている。また、第9分科会の君津、木更津地区も引き続き大幅な上昇を見せている。

一方、第5～第7分科会は未だ下落地点も多く、第1～第4分科会の動向とは異なっている。第7分科会では下落地点がまだ多いが、下落幅が全て-2%の範囲内であり、大幅な下落を示した地点は見られない。価格水準も低く、需給量が少ないこともあり、価格が落ち着いてきている。

下落率の大きな地点は今回も第5分科会に集中している。主に我孫子市の成田線沿線の新木、布佐地区及び柏市南部の下落率が大きい。

【全体的な動向】

①千葉県全体として見ると、地価はこれまでの下落傾向に歯止めがかかり、横ばいから上昇傾向がみられた。

湾岸部の物流基地用地の需要増大に伴い、比較的値頃感の強い船橋市の工業地が大幅に値上がりした。また商業地についても、都市部では下落地点が無くなった。

本年の全体としての変動率は昨年 $\pm 0.0\%$ から $+0.2\%$ と上昇に転じた。

全用途での上昇地点は昨年の211地点から234地点と大幅に増加した。また横ばい地点も大幅に増え、昨年の228地点から本年は281地点になった。

	上昇地点	横ばい地点	下落地点	変動率(県全体):%
				※()内昨年の変動率
住宅地	180	237	255	0.0 (▲0.1)
商業地	48	35	34	0.5 (0.4)
工業地	6	9	2	2.6 (1.5)
計	234	281	291	0.2 (0.0)

※継続地点のみ

②首都圏中央連絡自動車道(圏央道)の開通(H25年4月27日)に伴いIC近くにH25調査にて新設された下記4地点が今回も昨年に引き続き上昇となった。

インター名	基準地番号	H25年7月	H26年7月	前年変動率	H27年7月	変動率
市原鶴舞	市原(県)-4	9,700円	9,900円	2.1%	10,200円	3.0%
茂原長南	長南(県)-3	12,100円	12,300円	1.7%	12,500円	1.6%
茂原北	茂原(県)-10	10,100円	10,200円	1.0%	10,400円	2.0%
東金	東金(県)9-1	15,300円	15,600円	2.0%	15,900円	1.9%

③液状化による被災地の中では浦安市はすでに下げ止まり、一部では上昇しているが、千葉市美浜区、習志野市、我孫子市などでは未だに下落が続いている。

基準地番号	所在地	価格	変動率	前年変動率	対22年変動率
浦安(県)-5	富岡1-3	257千円	0.0%	(▲1.2%)	▲20.9
浦安(県)-3	海楽2-54	257千円	0.0%	(0.0%)	▲14.9
浦安(県)-8	今川2-46	239千円	0.0%	(▲2.0%)	▲19.0
浦安(県)-2	美浜3-10	307千円	0.3%	(0.3%)	▲21.3
浦安(県)-9	舞浜3-9	307千円	0.3%	(0.3%)	▲17.0
浦安(県)-6	東野3-186	258千円	0.4%	(▲0.8%)	▲14.6
美浜(県)-2	高洲1-3	161千円	▲1.8%	(▲2.4%)	▲13.0
美浜(県)-3	稲毛海岸4-1	164千円	▲1.8%	(▲2.9%)	▲14.6
習志野(県)-9	香澄5-20	154千円	▲1.3%	(▲2.5%)	▲14.9
我孫子(県)-6	布佐平和台5	45.5千円	▲6.2%	(▲0.4%)	▲13.2

【住宅地】

①住宅地の変動率は、これまでの下落傾向に歯止めがかかり、横ばいとなった。(▲0.1% →0.0%) 景気回復への期待感、価格の値頃感から地価は横ばいから上昇局面を迎えている。今回は、これまでの都市部での上昇に加え地方部でも核となる都市で上昇が見られるなど上昇区域が県内全域にわたった。

②今回、市区町村別地価調査価格の変動率がプラスとなった市区町は次の通りである。

市区町名	上昇地点	横ばい地点	下落地点	変動率:%	
				※()内昨年の変動率	
千葉市中央区	7	19	1	0.2	(0.2)
千葉市緑区	3	8	1	0.1	(0.2)
千葉市花見川区	10	2	0	1.0	(1.1)
千葉市稲毛区	9	5	0	0.6	(0.6)
習志野市	9	1	2	1.0	(1.2)
市川市	16	8	0	0.7	(1.2)
船橋市	21	16	1	0.8	(1.5)
浦安市	7	3	0	0.7	(0.4)
松戸市	11	16	4	0.4	(0.3)
流山市	5	8	2	0.1	(0.4)
鎌ヶ谷市	4	4	3	1.1	(1.6)
茂原市	3	5	1	0.4	(0.1)
成田市	5	9	7	0.1	(▲0.5)
富里市	2	3	0	0.4	(▲0.2)
東金市	1	5	0	0.1	(▲0.1)
長南町	1	3	0	0.4	(▲0.5)
市原市	17	11	4	0.4	(0.1)
木更津市	16	0	1	3.6	(2.7)
君津市	9	5	0	3.2	(2.3)
袖ヶ浦市	4	3	0	1.0	(0.3)
館山市	5	0	2	0.2	(▲0.2)

※都市部以外では、茂原市、成田市、富里市、東金市、長南町が僅かながらプラスとなった。

《木更津市、君津市以外の主な上昇地点》

- ・柏(県) -41 (若柴字カハサワ261番8外) 7.1% (0.0%)
- ・鎌ヶ谷(県) -10 (新鎌ヶ谷2丁目16番3) 6.5% (6.9%)

いずれも駅前区画整理事業の進展により整備が進み、熟成度が増し需要が増大したことによる。

③内房、木更津市周辺では昨年に引き続き地価の上昇傾向が続いている。

《主な上昇地点》

- ・木更津(県) -2 (清見台南3丁目10番4) 8.9% (5.3%)
- ・木更津(県) -4 (港南台2丁目10番13外) 7.8% (6.3%)
- ・君津(県) -12 (中野5丁目14番16) 7.4% (4.9%)

④その他地方圏では、下落率が縮小しほぼ横這いになった。価格が底値圏にあることから価格の下方硬直性が強くなったものと思われる。

住宅地 変動率上位

順位	基準値番号	住所	価格 (円)	H27変動率 (%)	H26変動率 (%)
1	木更津(県)-2	清見台南3丁目10番4	39,000	8.9	5.3
2	木更津(県)-4	港南台2丁目10番13外	27,500	7.8	6.3
3	君津(県)-12	中野5丁目14番16	39,100	7.4	4.9

住宅地 変動率上位(マイナス)

順位	基準値番号	所在	価格 (円)	H27変動率 (%)	H26変動率 (%)
1	我孫子(県)-6	布佐平和台5丁目1800番51	45,500	▲6.2	▲0.4
2	いすみ(県)-9	大原台306番11	15,900	▲5.9	▲4.0
3	流山(県)-12	江戸川区東1丁目206番	116,000	▲4.9	▲3.2

【商業地】

県内の商業地については昨年からの上昇傾向が続いている。(0.4%→0.5%)

日銀の大幅な金融政策により、不動産市場に流れる資金量も増えたため、都市部を中心に優良物件に対する需要が増大している。そのため利回りも低くなり、不動産価格の底上げが見られる。

一方地方圏の商業地においては、既存の商業地は郊外大型店の影響を受け、軒並み衰退傾向にある。価格は長年にわたり下落してきたため、住宅地の価格水準に近づいてきており、ここきての大きな変動はない。

【県内主要都市の動向】

市区町名	上昇地点	横ばい地点	下落地点	変動率:% ※()内昨年の変動率
千葉市中央区	2	12	0	0.1 (0.3)
市川市	4	0	0	2.0 (2.9)
船橋市	7	1	0	1.8 (1.6)
柏市	4	0	0	1.8 (0.7)
松戸市	6	1	0	1.5 (1.5)

- ・上記都市部では、下落地点はなくなった。

市川市・柏市においては全ての地点が上昇地点となった。

- ・千葉市の中心部、中央区の商業地の価格は、賃貸マンション用地の需要増などを受けて、一昨年あたりから上昇傾向が続いている。しかしながら、事務所の空室率は未だ10%台にあり、一時旺盛だった分譲マンション需要や、ファンド等の中央資本の流入も見られないなどから、大きな反転は期待できない。千葉駅周辺では西口の再開発ビル(ウエストリオ)が2013年10月1日に完成し、千葉駅の駅ビルの建て替え工事も進行中であり、今後の店舗・事務所フロアの大量供給が予定されていることから供給過剰感が指摘されており、既存ビルへの影響は避けられないとの見方もある。今回の調査においては、近くに高めの取引事例が見られたこともあり、千葉市駅前の代表標準地千葉中央(県)5-13はこれまでの下落基調から横這いとなった。

- ・市川(県)5-5 (八幡2丁目131番2) 1,090,000円 1.9%(3.9%)

昨年は京成本八幡駅前再開発事業A地区の住宅棟、業務棟の竣工により地域が活性化し地価も大きく上昇したが、今回は落ち着いた動きを見せている。

【木更津周辺都市の動向】

市区町名	上昇地点	横ばい地点	下落地点	変動率：%	
				※()内昨年の変動率	
木更津市	2	1	1	1.2	(0.9)
君津市	1	1	0	3.2	(2.3)
袖ヶ浦市	1	0	0	0.4	(0.0)

木更津市、君津市、袖ヶ浦市の一部商業地で価格が昨年に引き続き上昇した。これは、アクアライン効果、金田地区のアウトレットモール効果の他、周辺住宅地価格の上昇に伴い、価格に割安感が生じた事による需要の増加が大きな要因である。

その他

- ・鎌ヶ谷(県)5-1 (新鎌ヶ谷2丁目11番3) 6.4% (6.8%)
新鎌ヶ谷駅前の商業地の価格の上昇が続いている。これは駅前区画整理事業の進展により熟成度が増し、価格に割安感が見られる事から、需要が増大したことによる。
- ・印西(県)5-1(木下字樽場1661番27他) ▲2.2% (▲2.7%)
成田線木下駅北口の古い商店街に存するが、商店街は衰退し商業性を失っていることから、商業地としての魅力に乏しく、価格は引き続き下落基調にある。

商業地 変動率上位

順位	基準地番号	所在	価格(円)	H27変動率 (%)	H26変動率 (%)
1	鎌ヶ谷(県)5-1	新鎌ヶ谷2丁目11番3	250,000	6.4	6.8
2	君津(県)5-1	中野4丁目2番2外	67,000	6.3	5.0
3	船橋(県)5-8	西船4丁目277番2	325,000	4.8	1.6

商業地 変動率上位 (マイナス)

順位	基準地番号	所在	価格(円)	H27変動率 (%)	H26変動率 (%)
1	印西(県)5-1	木下字樽場1661番27外	52,800	▲2.2	▲2.7
2	いすみ(県)5-1	大原字東仲町8699番	30,800	▲1.6	▲1.3
3	佐倉(県)5-2	表町3丁目13番27外	98,500	▲1.5	0.0

【工業地】

①県内の工業地の変動率は湾岸部の地価上昇を受け、昨年に引き続き上昇となった。

(1.5%→2.6%)

上昇地点・・・6地点　横ばい地点・・・9地点　下落地点・・・2地点

②物流関係の土地需要は未だに旺盛であり、適地があればかなりの高値でも買い求められている。主役はやはり湾岸部だが、内陸部でもインターに近いなど立地条件が良ければ高値で取引されている。今回の地価調査では市川市、船橋市の湾岸部での地価の上昇が目立っている。また柏インターの近くに地点を新設したが98,000円/㎡と湾岸地域と同等の価格となった。

③製造業に係る生産拠点としての工場用地は新規需要が見られない。

価格はおおむね横ばいである。

京葉コンビナートの大手企業の一部撤退報道の影響は地価にはまだ現れていない。

④主な工業地の動き

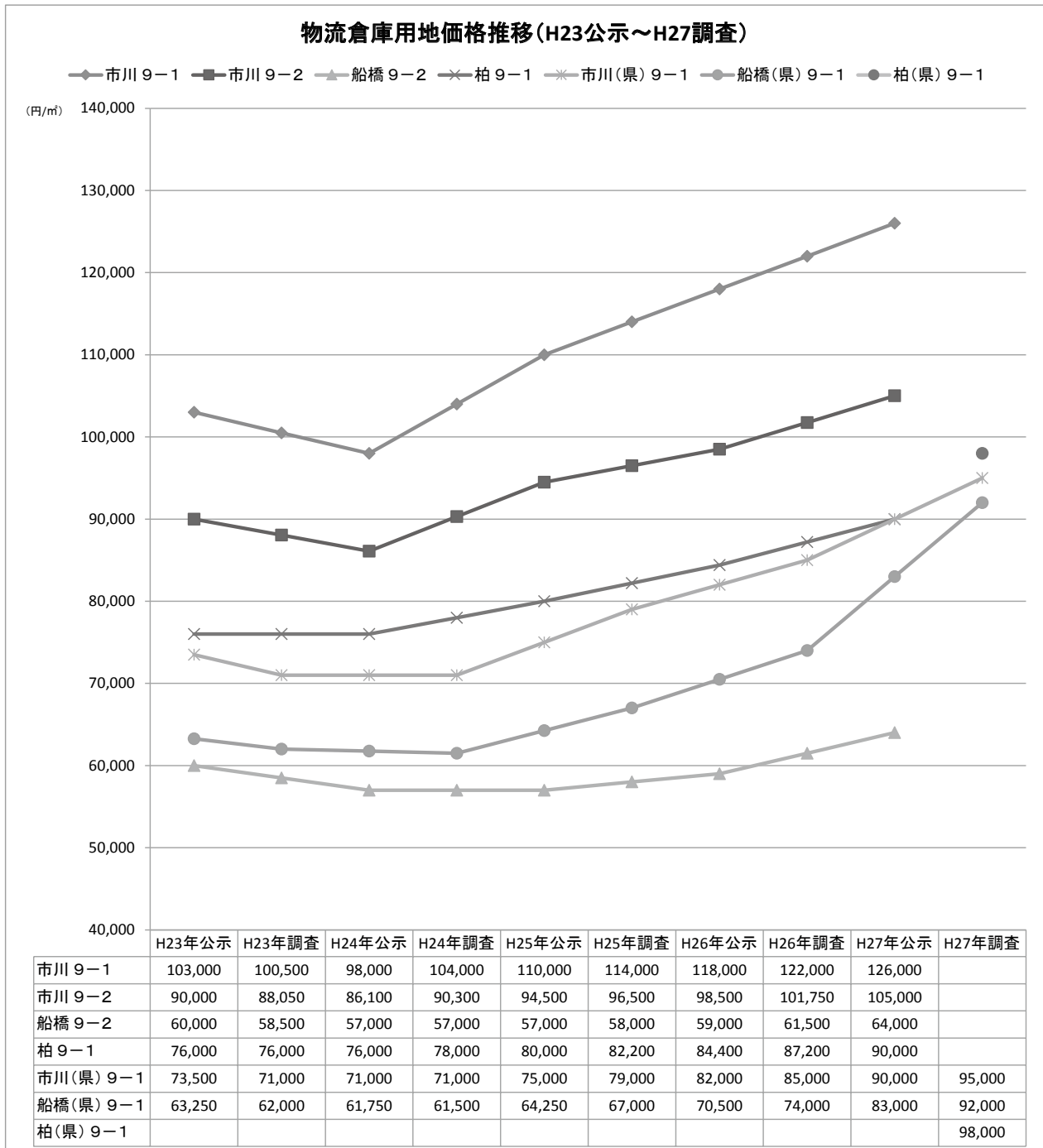
・浦安（県）9-1	（鉄鋼通り3丁目159番）	2,702㎡	150千円	2.7%	（4.3%）
・市川（県）9-1	（高谷新町9番5外）	21,123㎡	95千円	11.8%	（7.6%）
・船橋（県）9-1	（西浦2丁目6番2外）	26,607㎡	92千円	24.3%	（10.4%）
・美浜（県）9-1	（新港197番8外）	5,007㎡	51千円	2.0%	（2.0%）

※なお、柏IC近くに新規地点を設けた。

・柏（県）9-1	（新十余二16番1）	25,560㎡	98,000円/㎡		
----------	------------	---------	-----------	--	--

【千葉県内における物流施設用地の価格推移】

千葉県における物流適地と思われる公示地、基準地の価格推移を下記にグラフ化した。対象は湾岸部の市川市、船橋市、そして内陸部の柏市の7地点である。これを見ると価格水準は場所や条件が異なっても90,000円/㎡を超えてきている。やや価格水準が低い「公示 船橋9-2」についても将来的には、上昇することが予測される。



【浦安市の地価動向】

震災により大きな液状化の被害を受けた浦安地区では、震災の影響も薄れたことから、需要の増加が見られ、下落地点が無くなった。被災地の中でも人気のある舞浜、美浜地区では需要も回復しつつあり、昨年比で僅かながら上昇した。一方、千葉市美浜区及び習志野市の被災地は未だに下落基調にある。

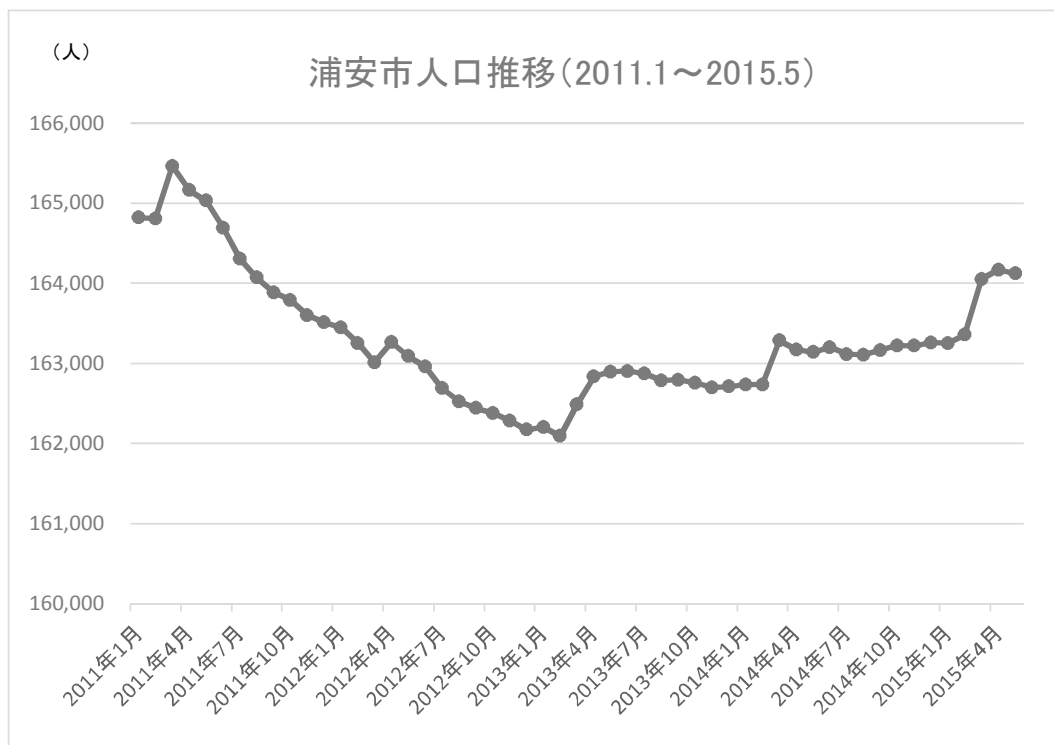
浦安市見込価格の震災前価格との比較一覧表(地価調査)

基準地番号	地域	H22年	H23年	対前年 変動率	H24年	対前年 変動率	H25年	H26年	対前年 変動率	H27年	対前年 変動率	指数 H22=100	震災前との比較
浦安 1	猫実3	252,000	238,000	▲ 5.6	245,000	▲ 2.8	243,000	248,000	2.1	252,000	1.6	100.0	0.0
浦安 2	美浜3	390,000	(休止)	—	318,000	▲ 18.5	305,000	306,000	0.3	307,000	0.3	78.7	-21.3
浦安 3	海峯2	302,000	(休止)	—	270,000	▲ 10.6	257,000	257,000	0.0	257,000	0.0	85.1	-14.9
浦安 4	富士見3	278,000	255,000	▲ 8.3	252,000	▲ 9.4	250,000	253,000	1.2	257,000	1.6	92.4	-7.6
浦安 5	富岡1	325,000	(休止)	—	280,000	▲ 13.8	260,000	257,000	▲ 1.2	257,000	0.0	79.1	-20.9
浦安 6	東野3	302,000	(休止)	—	265,000	▲ 12.3	259,000	257,000	▲ 0.8	258,000	0.4	85.4	-14.6
浦安 7	当代島2	240,000	225,000	▲ 6.3	227,000	▲ 5.4	227,000	232,000	2.2	234,000	0.9	97.5	-2.5
浦安 8	今川2	295,000	(休止)	—	260,000	▲ 11.9	244,000	239,000	▲ 2.0	239,000	0.0	81.0	-19.0
浦安 9	舞浜3	370,000	(休止)	—	314,000	▲ 15.1	305,000	306,000	0.3	307,000	0.3	83.0	-17.0
浦安 10	北栄3	305,000	280,000	▲ 8.2	290,000	▲ 4.9	290,000	294,000	1.4	298,000	1.4	97.7	-2.3
浦安 5-1	北栄1	600,000	570,000	▲ 5.0	553,000	▲ 7.8	550,000	565,000	2.7	578,000	2.3	96.3	-3.7
浦安 5-2	舞浜1								(新設)	605,000			
浦安 7-1	鉄鋼通	142,000	(休止)	—	140,000	▲ 1.4	140,000	146,000	4.3	150,000	2.7	105.6	5.6

基準地番号	地域	H22年	H23年	対前年 変動率	H24年	対前年 変動率	H25年	H26年	対前年 変動率	H27年	対前年 変動率	指数 H22=100	震災前との比較
美浜 1	磯辺7	199,000	188,000	▲ 5.5	182,000	▲ 3.2	177,000						
	磯辺3						(譲代替)	157,000	—	155,000	▲ 1.3		
美浜 2	高洲1	185,000	176,000	▲ 4.9	172,000	▲ 2.3	168,000	164,000	▲ 2.4	161,000	▲ 1.8	87.0	-13.0
美浜 3	稲毛海岸	192,000	182,000	▲ 5.2	177,000	▲ 2.7	172,000	167,000	▲ 2.9	164,000	▲ 1.8	85.4	-14.6
習志野 9	香澄5	181,000	166,000	▲ 8.3	164,000	▲ 1.2	160,000	156,000	▲ 2.5	154,000	▲ 1.3	85.1	-14.9

【浦安市の人口推移】

浦安市の人口（常住人口）は、平成 27 年 5 月 1 日時点で 164,121 人である。人口は震災後減少を続けていたが、震災後 2 年を経過した平成 25 年 3 月から増加に転じ、大幅に回復しつつある。



道の駅特集

「道の駅」の過去・現在・未来

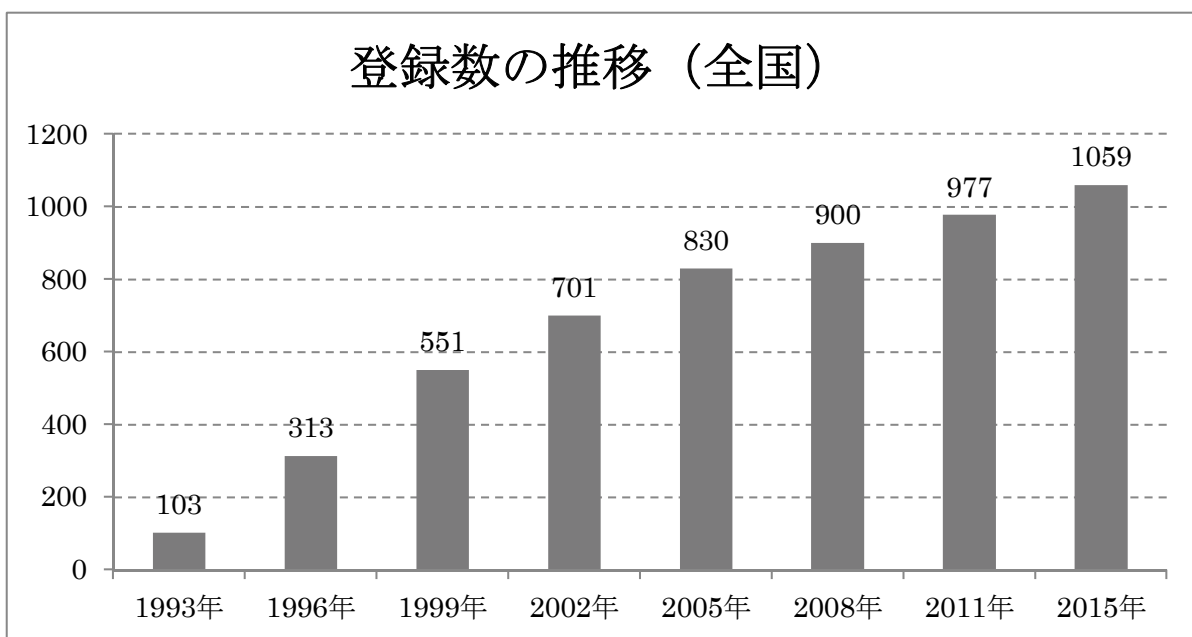
(有) 橋不動産鑑定所
橋 英雄

1.道の駅の概要

道の駅は国土交通省のHPによれば「道路利用者への安全で快適な道路環境の提供」と「地域の振興に寄与」することを目的として、休憩機能（24時間、無料で利用できる駐車場・トイレ）、情報発信機能（道路情報、地域の観光情報、緊急医療情報などを提供）、地域連携機能（文化教養施設、観光レクリエーション施設などの地域振興施設）の基本コンセプトを有する施設とされています。

1993年の制度発足時の103ヶ所から順次増加し、2015年4月には旭市の「季楽里あさひ」と鋸南町の「保田小学校」を含む19ヶ所が新たに加わり全国1059ヶ所が登録されており、そのうち千葉県の道の駅は26ヶ所となっています。

郊外に立地しているにもかかわらず売上高は2,100億円と大手コンビニチェーン並の規模となっており、平成25年度の千葉県観光入込調査報告書では観光入込客数(延べ人数)の多かった観光地点等において、9位道の駅水の郷さわら(香取市、113万人、前年比+2.7%)、10位道の駅しょうなん(柏市、108万人、前年比+3.8%)、11位道の駅オライはすぬま(山武市、106万人、前年比+2.9%)、14位道の駅くりもと(香取市 87万人 前年比-3.3%)と上位20位中4ヶ所を占めており、施設の性格は異なりますが、千葉県の代表的な観光地である13位の東京ドイツ村90万人、15位の鴨川シーワールド82万人、18位のマザー牧場78万人と比べると、道の駅の入込客数の多さが目を引きます。



(国土交通省のデータにより作成)

2.歴史的な「道の駅」の変遷

歴史的に見ると「駅」はどのような影響を地域に与えたのでしょうか。似た制度に 8 世紀頃に置かれた通信を目的とする「駅家」があり、千葉県の実史通史編古代 2 によれば房総には 16 ヶ所置かれ現在の地名で、館山市正木付近、市原市八幡付近、市川市市川付近、習志野市津田沼付近、千葉市中央区新宿・中央付近、成田市成田付近、柏市北柏・根戸・我孫子市船戸付近、我孫子市新木・布佐付近等（遺跡は直接発掘されておらず位置は推定）がありますが、これらの地域は地理的に要衝であり、現在も町として続いています。一方、海上交通の消滅などにより道が変更され、埋もれた地域もあります。

また、私が国土交通省地価公示を担当している我孫子市では、江戸時代に御三家の水戸藩と江戸を結ぶ「水戸道中」の宿場町として我孫子宿が置かれ、また銚子や九十九里でとれた鮮魚を江戸へ送る輸送路「なま道」の起点である布佐がそれぞれ栄えましたが、交通機関が発達した結果、これらの地域は宿場町や中継地としての性質を無くし、代わりに我孫子地区は、JR 常磐線我孫子駅により繁華性を維持する一方、布佐地区については高齢化が進み人口は減少しています。

このように「駅」は交通の要衝におかれているため、現代の町の基礎となりましたが、交通路の変化や産業構造の変化により地域の盛衰に差が生じています。

3.道の駅が地域に及ぼす影響

では、道の駅は地域にどのような影響を及ぼしているのでしょうか。上記であげた千葉県の観光入込客数上位 20 位内に入る道の駅を擁する市内、TX 沿線で人口が増えている柏市以外の市では人口が減少しており、今のところ道の駅によって人口減少を増加に転じさせることはできないようです。

一方、人口の増加が見込めない場合、地方経済を活性化するためには地域外の需要を取り込む必要がありますが、過去の様々な試みにもかかわらず、継続して需要を取り込むことが難しいのが現状です。一方、元々ドライバーの利便性のために交通の要衝に置かれた道の駅は、地域外の需要を取り込みやすい環境にあります。

現在の道の駅は、発足当初からの試行錯誤により、農家等が生産のみならず加工及び販売を行う農山漁村の六次産業化の拠点となっており、農家や漁師が農産物や特産物の加工販売を行うことにより、地域外の需要を取り込んで地域経済の活性化に繋がっています。例えば道の駅とみうら枇杷倶楽部は、ビワの加工やオリジナル商品 50 種類を開発販売し、生産農家の経営安定化に繋がっており、また、観光資源をパッケージ化して都市部の旅行会社へ販売することにより、地域の 100 事業者には効果が波及しています。

また、風和里しばやまでの聞き取りによれば、購入者との距離が近いことにより生産者に活気を与えており、更に 260 名の組合員が道の駅関係で顔を合わせるにより交流が生まれ、パッケージングの方法や生産方法等の情報交換が行われており、生産性が向上しているそ

うです。

4.道の駅のこれから

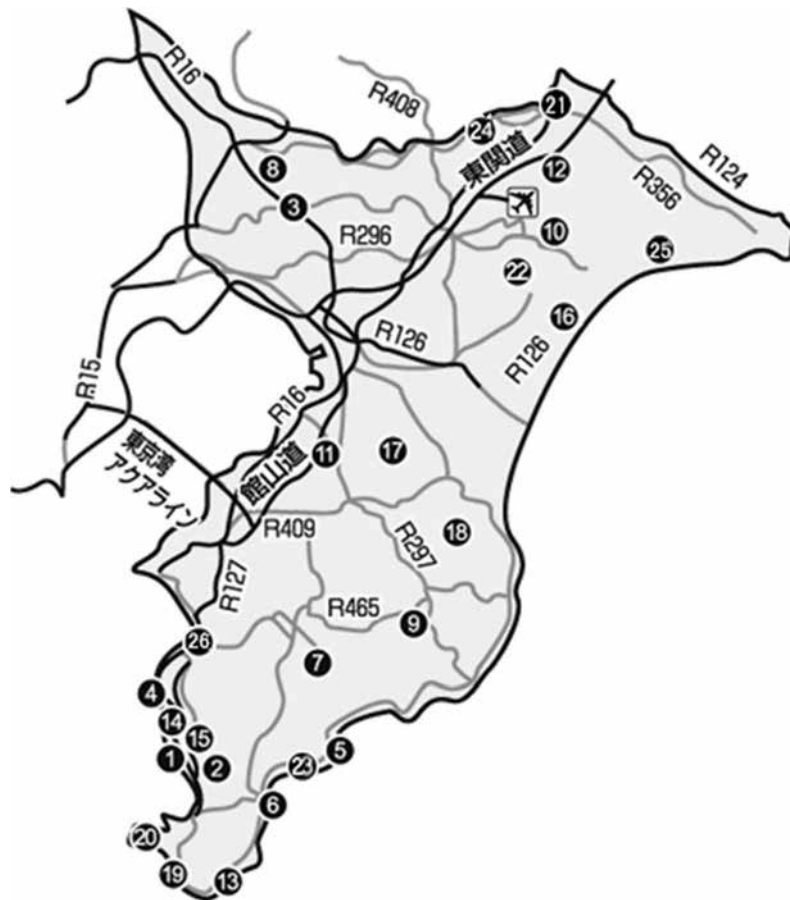
このように道の駅は地域外の需要を取り込み、地域経済の活性化に資するものですが、先の東日本大震災では道の駅が被災者支援の拠点となるなど、今後は防災の役割も担うことが期待されています。

また、国土交通省は重点道の駅制度を創設し、地域活性化の拠点として、特に優れた機能を継続的に発揮していると認められる道の駅を全国モデル「道の駅」として選定し、重点支援し周知していくこととしており、全国で選定された6ヶ所の内、千葉県では上記の「とみうら枇杷倶楽部」が選定されました。また、地域経済活性化の拠点となる優れた企画があり、今後の重点支援によって効果的な取組が期待される道の駅を重点「道の駅」として35ヶ所を選定し、千葉県では「発酵の里こうざき」と「つどいの郷むつざわ」が選ばれ、今後地域経済の活性化に繋がっていくことが期待されます。

また、成田空港を擁する千葉県は、外国人需要を取り込みやすい環境にあるため、道の駅を窓口とする外国人向けの農業体験や比較的平坦な地勢とのどかな田園風景、海岸線を活かした外国人向けツーリング観光等が考えられます。

道の駅は農家及び漁師と地域外の人々の貴重な接点となっており、農業体験企画等を通じて地域の魅力を発信し、人の交流が生まれれば、定住または週末移住の候補地になり人口減少を弱めることができるかもしれません。圏央道の整備により都心から千葉県の農業地域へのアクセスが向上しているため他県と比べて優位性はあると思われます。私も不動産鑑定士として地価公示等を通じて適正な地価を表示することにより、移住先検討の一助になればと思います。

(千葉県内の道の駅)



(出典：関東地方整備局ホームページ)

1	とみうら	南房総市富浦町青木123-1	14	富楽里とみやま	南房総市二部1900
2	三芳村	南房総市川田82-1	15	おおつの里	南房総市富浦町大津320
3	やちよ	八千代市米本4905-1	16	オライはすぬま	山武市蓮沼ハ4826
4	きよなん	鋸南町吉浜516-1	17	ながら	長柄町六地藏138-1
5	鴨川オーシャンパーク	鴨川市江見太夫崎22	18	つどいの郷むつざわ	睦沢町上之郷2048-1
6	ローズマリー公園	南房総市白子1501	19	白浜野島崎	南房総市白浜町滝口9240
7	ふれあいパーク・きみつ	君津市笹字椿1766-3	20	南房パラダイス	館山市藤原字平砂浦1495番
8	しょうなん	柏市箕輪新田59-2	21	水の郷さわら	香取市佐原イ3981-2
9	たけゆらの里おおたき	大多喜町石神870-5	22	風和里しばやま	芝山町小池2568
10	多古	多古町多古字谷中1069-1	23	和田浦WA・O!	南房総市和田町仁我浦243
11	あずの里いちはら	市原市浅井小向492-1	24	発酵の里こうざき	神崎町松崎855番地
12	くりもと	香取市沢1372-1	25	季楽里あさひ	旭市イの5238番地
13	ちくら・潮風王国	南房総市千倉町千田1051	26	保田小学校	鋸南町保田724番地

(関東地方整備局 http://www.ktr.mlit.go.jp/honkyoku/road/Michi-no-Eki/search/map_chiba.html を

加工して作成)

道の駅特集

道の駅・川の駅「水の郷さわら」

(有) 亀形不動産鑑定事務所
亀形 巖

道の駅

川の駅

住所 千葉県香取市佐原イ 3981 番地 2
 電話 0478-50-1183 / FAX 0478-50-1185
 営業時間 9:00 - 19:00 (4月~9月)
 9:00 - 18:00 (10月~3月)
 定休日 年中無休 (施設点検日等を除く)
 開駅 2010年3月27日

千葉県香取市佐原イ 4051 番地 3
 0478-52-1138 / FAX 0478-52-1122
 防災教育展示 9:30 ~ 16:30
 佐原河岸、水辺交流センター 9:00 ~ 17:00
 月曜日 (祝日の時は翌日)、年末年始、
 施設点検日

来場者数

(単位：千人)

	道の駅	川の駅	合計
平成22年度	1,654	197	1,851
平成23年度	1,452	89	1,541
平成24年度	1,172	64	1,236
平成25年度	1,383	58	1,441
平成26年度	1,401	72	1,473
合計	7,062	480	7,542

駐車台数 普通車 146 台、大型車 22 台、身障者用 4 台、大型自動二輪車 21 台
 交通アクセス ・ JR 佐原駅から徒歩で約 15 分・東関東自動車道 佐原香取 IC から約 4.5km
 周辺・行事 佐原の町並み 香取神宮 伊能忠敬記念館 佐原の大祭 水郷佐原山車会館

利根川水運を利用し、江戸との舟運により栄えた南都・佐原にオープンした「水の郷さわら」は、道の駅としては千葉県で 21 ヶ所目ですが、全国初となる「道の駅」と「川の駅」が一体となった複合施設です。

利根川の支流小野川沿いに発展した小江戸とも呼ばれる古い町並みも、往時を忍ばせてほど近い場所にあります。豊かな水と緑に育まれた「水郷佐原」の風土は、佐原小唄でも「佐原よいとこ水の郷(さと)」と唄われており、名称の由来となりました。

温暖な気候と肥沃な農地に恵まれた香取市は、県内でも有数の農産物生産地としても知られ、市内の生産者が丹精込めて作った新鮮な野菜や果物など様々な地域特産品が「道の駅」で販売されています。

また、隣接する「川の駅」では、水と触れ合う体験メニューも充実しており観光船やカヌー乗り場、バードウォッチングができる湿地帯など一日遊べる観光スポットとしても注目を浴びています。



<道の駅>



<水の駅に併設された観光船乗場>

道の駅特集

道の駅「たけゆらの里 おおたき」

(株) 齋藤不動産鑑定事務所
齋藤 秀行

「たけゆら」とは竹遊楽（竹で楽しく遊ぶ）の当て字
平成27年11月で19周年です。

〒298-0256 夷隅郡大多喜町石神855番地 0470-82-5566

営業時間 9:00~18:00 年末年始のみ休館

駐車場 普通車56台 大型5台 (少なめ)

圏央道 市原鶴舞 I.C. からR297を車で約20分。

御宿・勝浦方面への通り道のため東京・神奈川・埼玉ナンバーの車も多く見られる。

子連れ及びシニアが中心。若年は少ない。

入口でお出迎えの牛はキャサリン。ゆるキャラおたつきーも隣に。

〈人気商品〉

筍 (シーズンオフ用に塩づけあり) 夷隅米・はちみつ・朝採れ野菜・乳製品 etc. etc.
ペットボトルに入れたメダカ通年販売

〈おすすめグルメ〉

自家製ソフトクリーム300円、たけゆら定食 (筍入り)、
猪肉のメンチカツが入った忠勝カレー (メンチカツ単品はありません)

〈周辺観光スポット〉

いすみ鉄道菜の花列車の旅 (3月~4月)
大多喜城 (4月さくら祭り)
大多喜レンゲ祭り (4月29日)
麻綿原高原のあじさい郡 (7月)
大多喜城祭り (9月)
養老溪谷・栗又の滝 (11月紅葉まつり)
いすみ鉄道イルミネーショントレイン (11月~1月始め)
千葉県立中央博物館大多喜分館
ハーブアイランドベジタブルガーデン
秘湯の宿 滝見苑 (露天風呂からの山景色)
つるんつるん勝浦温泉 (千葉県唯一の名湯100選)

〈雇用機会の創造〉

大多喜町が100%出資、地元法人により運営されており、正規社員は11名、アルバイト・パートは15名。運営上効率面で難があり売上・収益とも落ち込んだ時期もあったが、外部人材の導入により、食堂の拡張等積極的に営業を行っている。

〈観光客の集客〉

24時間トイレ・駐車場利用可能が条件のため立ち寄る車は多く、物品販売所の品揃えも集客の重要な手段である。

以前は大多喜町内の農家・農産物に限定していたが、高齢化・後継者不足による品薄が顕著となり空棚が目立つようになった。

隣接のいすみ市・市原市の農家からの出品を依頼し最近では品数豊富となり売り上げも向上している。

〈地域活性化〉

集客力向上のため地元農産物中心から海産物まで含めた千葉県産品のアピール及び周辺観光施設との連携等を模索中である。



道の駅特集

道の駅「とみうら枇杷倶楽部」

(株) 印東不動産鑑定
印 東 伸 泰

千葉県南房総市富浦町青木 123-1

Tel : 0470-33-4611

営業時間 : 10 : 00~18 : 00

休館日 : 年中無休

(但し、レストラン等一部お休みの場合が年間数日あり)

駐車場 : 乗用車 65 台、大型車 15 台、身体障害者用 4 台

富浦 I.C.より約 1.2km

地価調査の提出後、娘達より長い夏休みを過ごしていたところ、道の駅紹介の原稿依頼が来たので、お盆休みに子供達を連れて『枇杷倶楽部』へ行ってきた。

事前にネット等で情報収集したところ、『枇杷倶楽部』は、千葉県内の道の駅としては第 1 号に登録されたそう(1993年)。その後、「道の駅グランプリ 2000」(全国 463 駅が対象)において最優秀賞。以来、グランプリは開催されていないので、依然として全国第一位のまま。なお、オープン当初より黒字計上、直近の売上は年間約 5 億。

南房総市の南西部にある旧富浦町の名産「房州びわ」は毎年、天皇陛下へ献上される。枇杷は傷つきやすく、また 1 年のうち果実として販売できる期間は初夏の約 1 ヶ月間のみ。生産量の約 3 割は出荷規格外品となり、かつてはその大半を廃棄。そこで枇杷倶楽部では、それらの規格外品を加工し、独自の商品を開発し販売している。

施設内に入り、土産物コーナーを覗くと「枇杷倶楽部の食品売上ランキング」が掲げられていた。

第 1 位 完熟びわゼリー 第 2 位 房州産びわカレー 第 3 位 枇杷ジャム 第 4 位
びわぱふ 第 5 位 びわざらめカステラ

びわ関連の商品はこれだけでなく、以下の通り多様な商品が販売されていた。

びわソフト、びわジュース、びわ葉茶、びわ葉紅茶、びわシャーベット、びわバウムクーヘン、びわドレッシング、枇杷の葉のど飴、びわ寒天、びわ餅、びわ葉茶プリン、びわバタークリーム、飲むびわこんにやくゼリー、枇杷の華石鹸、ビワの葉ボディソープ等々

・・・まさに枇杷尽くしである。

施設内のカフェで昼食。窓から見えるお花畑が綺麗。やはりびわ関連のメニューが目立

つ。私は「びわカレー」、娘達のために「ナンびわカレー」と「びわジュース」を注文。娘達は初体験の「びわジュース」をかなり怪しんでいたが、一口確かめるとおいしいと言って飲み始めた。「びわカレー」はびわピューレが隠し味。

食後、周辺を散策。隣接には海鮮料理が食べられる施設や土産物屋（農産物や海産物）があり、お盆休みということもあっていずれの施設も活況だった。

『枇杷倶楽部』に戻り、今度は子供達のために「びわソフト」を買い、私は「プレミアムびわソフト」を頂いた。プレミアムのほうには果肉が入っており美味。

最後に、びわゼリー、ドラゴンフルーツ等をお土産に買って、帰路についた。



道の駅特集

空の駅「^{ふわり}風和里しばやま」

(有) 橘不動産鑑定所
橘 英雄

住所 千葉県山武郡芝山町朝倉 394-15

電話番号 0479-77-2020

営業時間 9:00~18:00

定休日 なし(年末年始除く)

年間売上高 約3億5千万円(前年比120%)年間来場者数30万人(レジ通過人数)

周辺観光地 航空科学博物館、芝山古墳・はにわ博物館

富里ICから約8km、松尾横芝ICから約9.5km

夏休み最後の週末に妻を連れて空の駅風和里しばやまに行ってきました。富里ICで降り渋滞も無くスムーズに到着。(帰りは混むので千葉市方面へは圏央道松尾横芝ICで乗るのがおすすめです。)

雨ですが駐車場はほぼ満車。早速以前から気になっていたレストランFUWARIへ。2時だったこともあり待ち時間は無く直ぐに入れましたが、週末のお昼は60分程度待つこともあるそうです。

料金は大人1,500円、65歳以上1,300円、小学生900円、3歳以上500円、開店時間は11:00から15:00まで、その後は17:00までカフェになります。

店内に入ると、子供連れの家族から年配のご夫婦まで幅広い世代が利用しており、清潔で天井が高く、大きなガラス窓から目の前を5分間隔で飛行機が成田空港へ降りていく様子が見られます。

メニューはバイキング形式で、当日の主なメニューはグリーンサラダ(5種のドレッシング)、薩摩芋と長葱のアーモンドフレーク、スモークサーモンのロミロミサラダ、いろいろ野菜のオムレット、カラフルじゃがいものメキシカン、抹茶ムースとパプリカの冷奴、ピーマンの柚子味噌漬け、芝山名物やんき、芝山産コシヒカリ、茄子のオープンチーズ焼き、ポイル塩豚の韓国風セサミソース、地元産豊水、苺ロールケーキetcと和・洋・中を取り混ぜ書き切れないほど盛りだくさんです。(文字数の関係でメニューの半分を削っています。)

メニューを見てお分かりのとおり非常に手が込んでいて美味しいです・・・美味しいのでサラダを三回おかわりしました。

食育ソムリエ資格者が芝山町でとれた新鮮な野菜を中心に、各家庭でも作れるメニューを考案。秋はきのこ、人参、お芋が美味しい季節だそうです。

直売所では、店長おすすめの芝山町でとれた新鮮な有機野菜を販売しており、早速妻がほうれん草(150円)とさつまいも(230円)を購入していました。

自家製パンの「ふわりペーカリー」のボリューム満点、特製ピザ(600円)や新鮮なトマトが美味しいBLTクロワッサンサンド(250円)が私のお勧めです。

風和里しばやまが出来たことにより、260人の組合員に活気が生まれ、作物の作り方をお互いに教え合う等、地域の交流が生まれたそうです。今後は、「新鮮な野菜を自分で収穫してみたい」「バーベキューをやりたい」などのお客さんの声を反映できればと考えているそうなので今後の展開が楽しみです。

帰りに風和里しばやまオリジナル商品で芝山産の黒米を使った「古代米バームクーヘン」(1980円)を購入し帰宅。妻も満足だったようで早速友人におすすめしていました。



少子・少働き手・多高齢者で支え合う未来に向けての心構え



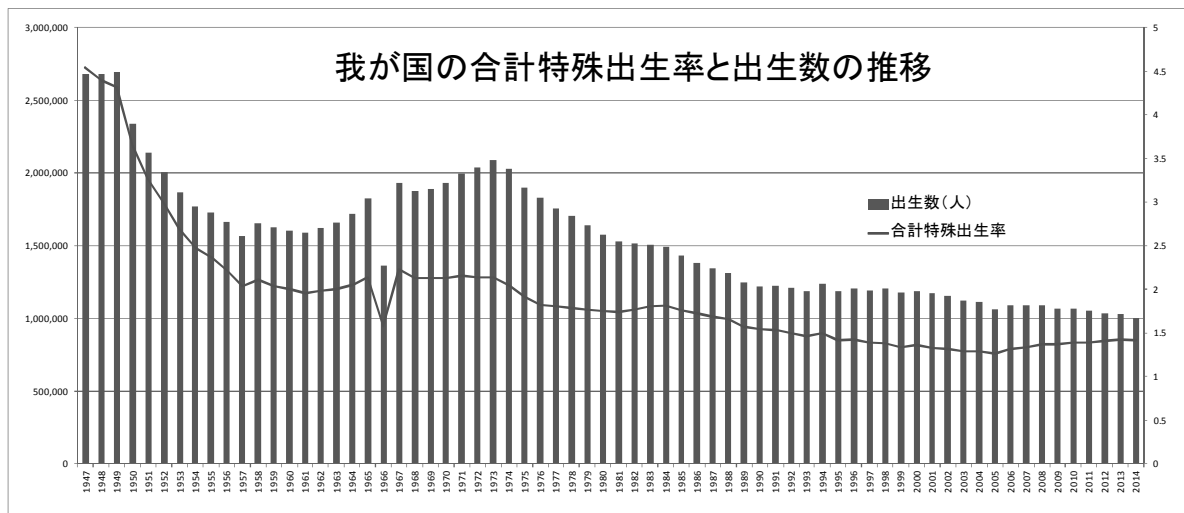
一般財団法人日本不動産研究所 千葉支所
佐藤 修

我が国は、戦後 70 年の今年、過去を顧みて真実を学ぼうとし、久し振りの明るい未来イベントである 5 年後の東京五輪を「夢（持続・発展可能な幸福）、再びの起爆剤に」と祈りを込めて佇んでいる。オリンピックのイメージの象徴たるエンブレムや、容器としての新国立競技場は早速にも躓きを見せているけれど、是非とも中身は充実させて未来志向実現の礎としてもらいたい。

我が国では、生産年齢人口は 1995 年頃にピークアウトし、総人口は 2010 年頃にピークアウトした。そして増え続ける高齢者人口は 2040 年頃まで増加すると推定されている。

現時点で認知可能な事実と将来予測の中で我々の夢を阻害する要素の核心が、表題の「少子・少働き手・多高齢者」の比率が前人類未踏のレベルで急速に悪化することであることに異論を挟む余地がない。人口の多寡はこれらの要素の総体指標と考えられ、各人相互の支え合いの骨組みがしなやかで強靱ならば、人口の実数の適切性は後からついてくると考えられるので、人口総数の減少自体をことさらに論うことはしない。

本稿の構成としては、当該問題のアウトラインを概観するため、国、千葉県を発表するデータや施策の一部の紹介を行い、次に外部の学識経験者の意見・論文等を紹介して私達の問題意識の共通化を図り、最後に地域・個人レベルで感知・思考・行動していくための論点抽出と、意見提示を行って、今後の議論・行動開始の狼煙としたい。



出典：Wikipedia「合計特殊出生率」記載のデータを加工

超少子化社会への恐怖

合計特殊出生率とは、一人の女性が一生に産む子供の平均数を示し、1966 年は 1.58 であり、前年度比 -25% のこの年に筆者は生を受けた。これはいわゆる丙午（ひのえうま）の

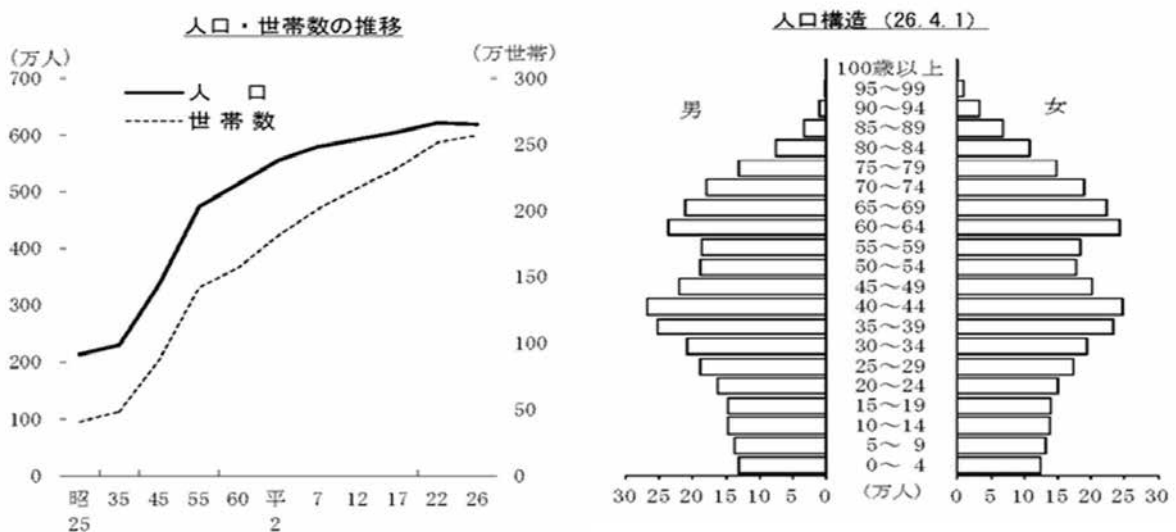
迷信による異常値であり、前後の年は時差産み分け努力の効果か、それぞれ 2.14、2.23 である。出生率はその後下落し続け 1990 年には丙午年を下回る 1.57 を記録して社会的に危機感が生じ始めた。その後、2005 年には最低の 1.26 まで下がり、その後回復傾向を示し、2013 年は 1.43 までに回復したが、2014 年は 1.42 と再び微減となった。なお、千葉県合計特殊出生率は 2003 年の 1.2 の底まで低下し続けた後、若干増加したが、2013 年は 1.33、2014 年は 1.32 と全国平均を下回る低い水準である。

人口を維持するためには、出生率は 2.07 程度に回復する必要があるが、これは女性が 10 人いて、その内の 7 人が 3 人の子を生む場合の数字だそうで、現状を見渡してそれはかなり困難だと思わざるを得ない。周りのお母さん達の代表的意見は、「2 人で精一杯、産めない、育てられない、預けられない、働けない、3 人は無理！」というもので、実生活者の声としての説得力がある。先進国で 2 を超えるのは、少子対策に力を入れ続けて効果を上げたフランスくらいであるという。彼の国は社会習慣的に結婚前に出産をする人が多く、倫理観の異なる日本においては、晩婚化して結婚後に子供を生める適齢期が短くなっており、経済・社会的な仕組みが大幅に改善されないと、この出生率の壁はとても高い。

だが、人は多分に心理的な影響を強く受ける動物でもあり、古い迷信によって異常な低出生率となる事と反対に、社会や地域の枠組みを準備して多産 happy な空気を作れば、もしかしたら劇的な改善も夢ではないかもしれない。次に丙午がやってくるのは 2026 年であるが、それまでにこのような少子化対策の準備を仕込み、迷信に惑わされず合理的な考えと行動ができる強く賢い国民になっている必要性を強く感じる。

千葉県における人口・高齢化の実態（千葉県内データの概要）

千葉県が発表している統計資料を基に、千葉県内の人口・世帯数の推移や人口構造を掲げる。千葉県の人口は 5 年毎に実施される国勢調査によると昭和 30 年に 2,205,060 人であったが、平成 22 年調査時点で 6,216,289 人で同調査上のピークを迎え、平成 27 年度国勢調査では調査開始以来初の人口減少となる可能性が高い。



出典：千葉県勢要覧 平成 26 年版

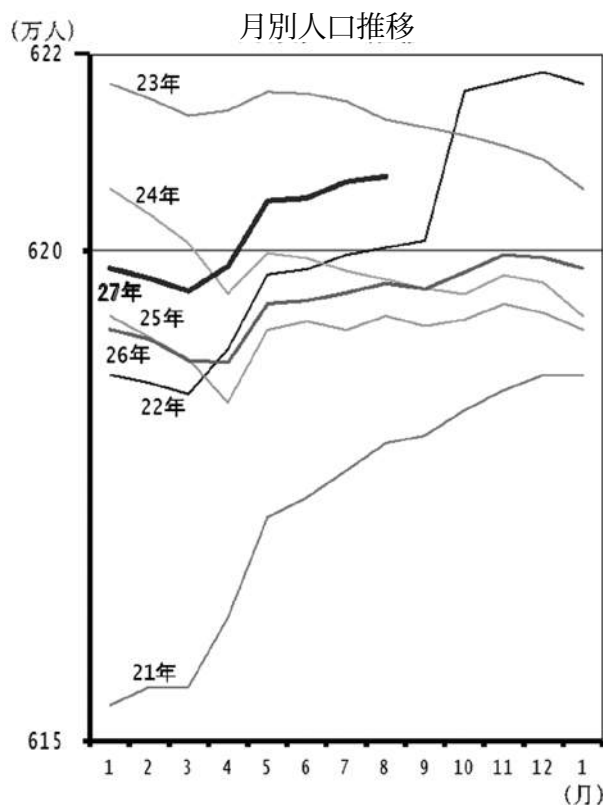
世帯数は依然として増え続けており、1世帯当たり人員は昭和30年で5.21人であったが、平成22年が2.47人、平成26年は2.38人に減り続けており、世帯分離の進行による小家族化・孤独化、家屋の老朽化・空家化等の対処すべき問題が論点として浮上しており、今後注意が必要である。

人口構造に関しては、いわゆる団塊の世代を核とする、戦後の復興と若い男性の復員者の婚姻等を背景とした第一次ベビーブームの60～69歳のグループが厚く、団塊ジュニア世代を含む35～44歳のグループが最多を占めている。昭和50年ごろには優生保護法による堕胎の合法化による出生数減少傾向が強まったといわれる。第二の山は、団塊世代等の母体の厚みによって出生数が増えているが、出生率そのものは大きく増えなかった。その後の更なる出生率の低下により、人口増の勢いは消し去られ、第三の波は来なかった。

なお、県内の人口推移を見ると、右の月別人口推移のように減少傾向が続いていたが、国勢調査の結果に住民基本台帳の移動の増減を加味する平成27年8月の「千葉県毎月常住人口調査」による人口は、6,207,615人で前月より583人増加し、平成26年頃から県内人口は若干の増加傾向が続いており、この趨勢が続けば、再びピークを凌駕する可能性もある。

県内の特徴的な市の動きを見ると、市川市人口が過去最多の476,231人を記録した。同市は平成22年の476,096人をピークに減少し、東日本大震災を経て平成24年転出超過人数が2,750人で全国ワーストとなった。平成25年3月の468,226人を底に、本八幡地区などの再開発事業に伴い大型マンションが建設され、転入者が増加したことが要因とみられている。都市再開発による開発利益の発現の一形態として人口増加を実現した意義は高いが、非常に長い時間と多くの資金と関係者の努力によってまちの一部を更新したものの、人口増加へのインパクトそのものは局地的・一時的な効果に留まると言わざるを得ないようである。

最新の千葉県内の人口動態、少子化の状態等を概観すると、一部の都市に人口増加の傾向があるが、それらは出生による自然増よりも、転入超過に基づく社会増数が寄与しており、他県からの転入、県内郡部からの転入などの移動が観察される。



出典：千葉県常住人口調査

千葉県の高齢化の傾向把握

千葉県の高齢化率は平成 22 年の国勢調査においては全国で 47 都道府県中 41 番（因みに H17 年は 43 番）と比較的低位にあったが、下の表に掲げたように 4 人に 1 人が高齢者の水準に急速に至っており、今後も加速度的に高まっていく可能性が高い。

千葉県における高齢者人口の推移（各年4/1、県統計課資料）

年次	総人口 (A)	人口(人) 65歳以上 (B)	75歳以上 (C)	高齢化率 % (B/A)	75歳以上 割合 % (C/A)
平成22年	6,266,608	1,282,574	531,780	20.50%	8.50%
平成23年	6,277,160	1,306,507	561,913	20.80%	9.00%
平成24年	6,258,078	1,355,508	590,428	21.70%	9.40%
平成25年	6,240,461	1,425,574	621,045	22.80%	10.00%
平成26年	6,244,455	1,487,511	644,721	23.80%	10.30%
平成27年	6,254,359	1,547,166	673,536	24.70%	10.80%

最も高齢化率が高い自治体が以下の通り、御宿町、鋸南町、南房総市と続き、高齢化率が低い自治体と比較すると既に 2~3 倍レベルの高齢化率となっている。

市町村別高齢者人口（平成26年4月1日現在）の概要

順位	市町村名	総人口	高齢者数	高齢化率
1	御宿町	7,928	3,506	44.2%
2	鋸南町	8,673	3,575	41.2%
3	南房総市	41,405	16,417	39.6%
52	市川市	470,285	91,483	19.5%
53	印西市	93,085	17,306	18.6%
54	浦安市	162,952	23,962	14.7%

都市部人口と社会基盤（公共施設等）の高齢化

都市部の高齢者の割合増加が今後飛躍的に大きくなると予測されており、これまで労働力の主力であった団塊の世代が一旦に支えられる側が変わる。高度経済成長期に人口が激増した千葉県内の都市部では一斉に高齢化が進み、世帯分離が進んだ結果、人口・労働力、産業、インフラ・都市施設等とのアンバランスが進みつつある。例えば、県庁所在地の千葉市では急激な昭和 40~50 年代の人口増加に対応するために集中的な都市機能の刷新が進められた結果、現在から将来に亘る公共施設・インフラ等の維持・改修費用が、厳しい財政状況に更なる負担を生じさせている。千葉市は人口や社会・産業構造等の変化に応じた社会基盤等の利活用の合理的調整を目指して、資産経営的観点から公共施設等の再配置にかかる方針を掲げ、アクションプランの策定に取り組んでいる最中である。

より広域圏としての東京圏における高齢化問題

千葉県を含む東京圏においても今後急速な高齢化を迎え、2020 年には高齢化率 26% 超、後期高齢者は 10 年間で 175 万人増と予測されている。その圏域内においては、若者の東京への流入と高齢者の周辺県への流出が進み、東京都よりも周辺県の方が高齢化率等は高くなる。特に問題視されるのは、急増する需要に対する医療・介護施設等の絶対的な不足で

あり、現在においても圏域内で施設を融通（都区部で不足の施設を周辺地域に依存）していたが、絶対的な不足が深刻化し、高齢者が施設を奪い合う事態が予想される。東京における施設負担額は高額であり、人材の流出により地方消滅が加速するなど、高齢者対策の一極集中を緩和する方策が必要である。

国土交通省・グランドデザイン 2050 の示唆を基礎にして

国交省が平成 26 年 7 月に発表した「国土のグランドデザイン 2050」は 35 年後の未来の国土のあり方を如何にデザインするべきかを提示している。大きな危機は二つあるとし、一つは急速に進む人口減少であり、消滅する自治体が生じる可能性や、出生率の低減により社会全体の持続可能性が失われると指摘している。合計特殊出生率は 1.43（平成 25 年）であり、2050 年には人口は約 9700 万人になると推計されている。

我が国の高齢化率は上昇を続け、平成 25 年には 25.1%に達し、世界のどの国も経験したことの無い超高齢社会が既に到来しており、2050 年には約 4 割に達すると推計されている。一方で世界全体の人口は 2050 年まで一貫して増加傾向にあり、2010 年の約 69 億人の人口は 2050 年には約 96 億人に達すると予測されている。この地球全体を見たときの食料・水・エネルギー、温暖化等の自然環境や、国際間のアンバランス等も重大な問題である。

もう 1 つは、巨大災害の切迫であり、東日本大震災の発生により我々は我が国土の脆弱性を再認識させられた。各リスクをコントロール下に置くためには、長期的な国土形成、利活用のビジョンを共有することが必要であるとしている。

この 9 月にも茨城県・栃木県等を襲った集中豪雨により、鬼が怒る川として恐れられた鬼怒川が久方振りに土手が決壊・氾濫し、常総市にて大水害が発生した。急峻な地勢と急流の河川が多い我が国において、強靱な国土を整備する上で治水対策は極めて重要である。異常気象が次々と記録を塗り替えており、自然環境、気象等の劇的変化に対して既存のインフラの老朽化に加えて基本性能が不足し、今後も保全機能不足が露呈していく可能性が高い。利根川は水浸しであった江戸の水害を避けるために徳川幕府が東遷事業によって銚子までダイナミックに流域を変化させた、日本最大の水路であった。また、ピラミッドは、ナイル川（西岸）の氾濫を防止するための堤防施設であるという説（竹村公太郎説）もある。未来志向の強靱な国土を如何にデザイン・築造するかが問われている。

加えて、災害への対処は人々の間の情報共有と避難訓練等による行動指針が重要だ。浸水域が事前に存在した自治体のハザードマップと一致していたのに危機感が共有化されていなかった失敗。鬼怒川決壊時に、最も被害が甚大であった地域に「避難指示」が出ていなかったのは適時・適切な警報発信ができなかった失敗。行方不明者とされていた生存が全て判明していたにも関わらず現場では 15 名の不明者の懸命な捜索が継続していたのは、縦割り組織間の情報伝達の失敗であり、外形的にはまるで「人命救助＜個人情報保護」がまかり通ったのは、緊急避難時の優先順位判断についての臨機応変性の欠如だろう。東日本大震災の教訓は、自然に抗うことではなく備え構えて行動することで命を守ることであ

った。

この資料の中で注目すべきは、出生率の上昇すべきターゲットを目指して施策を実施し、それにより推計される人口を前提とした持続可能な国の形を模索しようとしており、集約化・ネットワーク化した小さな拠点地域が多様性と連携によって「対流促進型国土」を形成することを重要なスタンスとして提言している。現時点で感知・想定できる情報で未来を構想する国の国土の形成方針として、各地域や個人としても認知しておくべき示唆に溢れている。

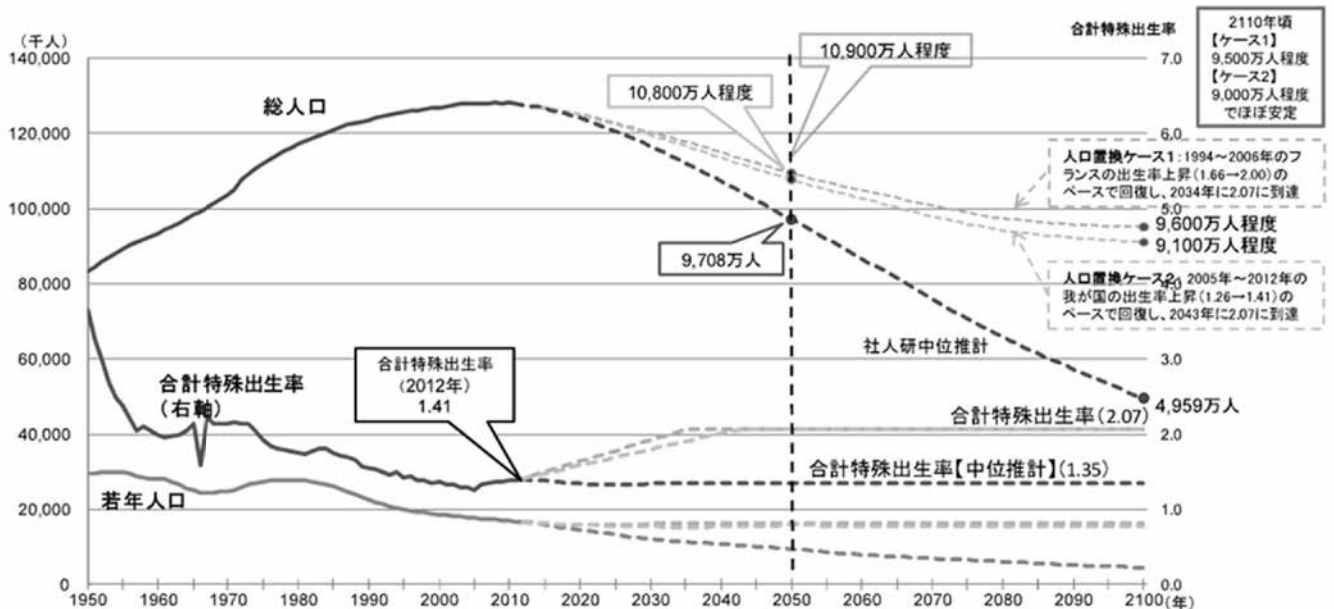
以下に将来推計人口の動向（出生率回復の場合の試算）部分を抜粋して転載する。現在の状態で有効な手を打たないと、総人口は2050年に約1億人、2100年には5千万人を割り込むと試算し、出生率を人口置き換え水準（2.07）まで回復させることにより、将来的な安定的人口を9千5百万人に維持できるとしている。

具体の地域ごとの各問題に応じた施策や実施計画については、それぞれの現場に委ねられるべきものであるが、国全体の基本的な進むべき形や目標を未来志向で総論を示していることに重要な意義がある。

将来推計人口の動向(出生率回復の場合の試算)

国土交通省

○社人研の中位推計(出生率1.35程度で推移)では、総人口は、2050年では1億人、2100年には5千万人を割り込むまで減少。
 ○今後20年程度で人口置き換え水準(2.07)まで出生率が回復した場合には、人口減少のペースは緩やかになり、総人口は2110年頃から9千5百万人程度で安定的に推移する。



(出典) 1950年から2012年までの実績値は総務省「国勢調査報告」「人口推計年報」、厚生労働省「人口動態統計」、推計値は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」、厚生労働省「人口動態統計」をもとに国土交通省国土政策局作成。
 (注1)「中位推計」は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」の中位推計(出生中位、死亡中位)、その他は同推計の年齢別出生率の仮定値と2012年の生命表による生残率を用いた簡易推計による。「(中位推計)」と簡易推計の乖離率を乗じて調整。各ケースの値はそれぞれの合計特殊出生率の想定にあうよう出生率仮定値を水準調整して試算。
 (注2)「人口置き換えケース1(フランスの回復ペース)」: 2012年男女年齢(各歳)別人口(総人口)を基準人口とし(合計特殊出生率1.41)、1994～2006年におけるフランスの出生率の変化(1.66から2.00に上昇)の平均年率(0.03)ずつ出生率が年々上昇し、2034年に人口置き換え水準(2.07)に達し、その後同じ水準が維持されると仮定した推計。
 「人口置き換えケース2(日本の回復ペース)」: 2012年男女年齢(各歳)別人口(総人口)を基準人口とし(合計特殊出生率1.41)、2005年～2012年における我が国の出生率の変化(1.26から1.41に上昇)の平均年率(0.02)ずつ出生率が年々上昇し、2043年に人口置き換え水準(2.07)に達し、その後同じ水準が維持されると仮定した推計。

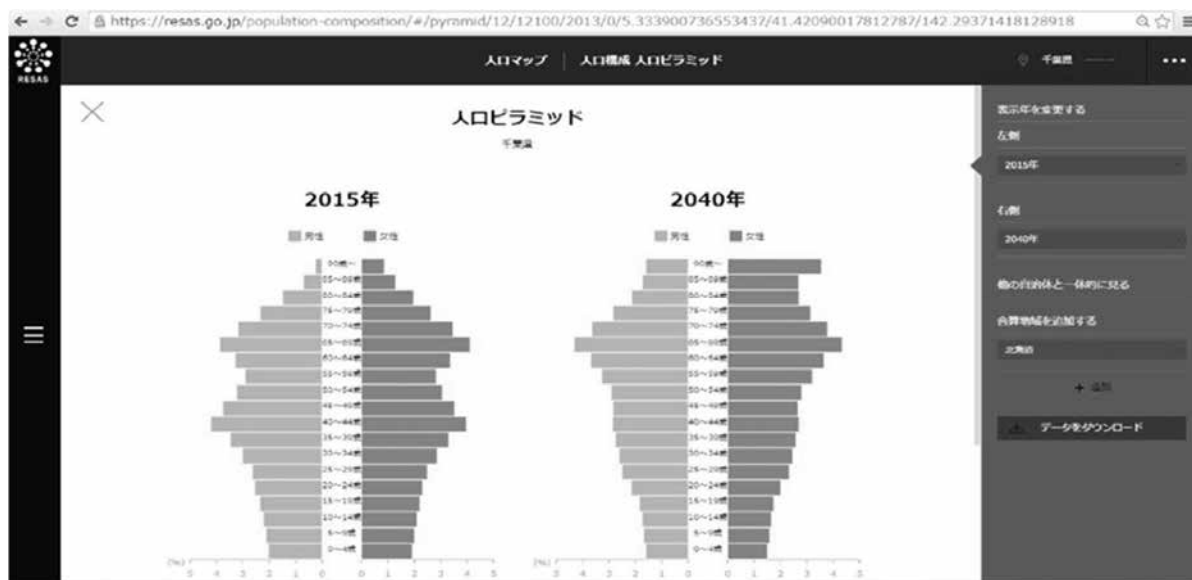
経済産業省・地域経済分析システム（RESAS（リーザス））を使おう

平成 26 年 9 月に、人口減少克服・地方創生という我が国が直面する大きな課題に対して政府一体となって取り組み、各地域がそれぞれの特徴を活かした自立的で持続的な社会を創生できるよう、内閣総理大臣を本部長とする、まち・ひと・しごと創生本部が設置され、平成 26 年 12 月に「まち・ひと・しごと創生総合戦略」が閣議決定された。国は平成 27 年度中に地方公共団体に地方版総合戦略の策定をお願いしており、情報面から支援するため、産業構造や人口動態、人の流れなどに関するビッグデータを集約し、可視化するシステムを提供する計画を進め、平成 27 年 4 月、このシステムを「RESAS」として公開し、誰もがデータを Web 上で閲覧可能する体制を構築した。

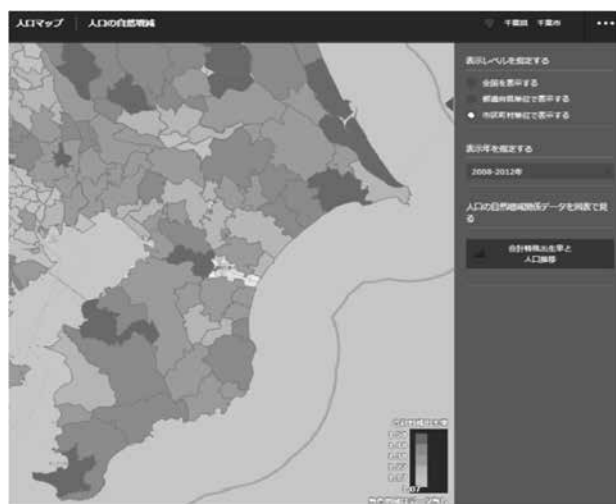
RESAS とは：<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/resas/outline>

RESAS サイト：<https://resas.go.jp/>

下の図は、本システムを閲覧し、千葉県 の 2015 年及び 2040 年の人口ピラミッドを比較したが、実に簡単に視覚的なデータを入手・確認できる便利さに思わず唖らされた。



下の図は、人口マップ-人口の自然増減-千葉県の合計特殊出生率の分布-2008~2012 の情報を示す画面であり、出生率の市町村間の相違が視覚的に比較できる。



更に、人口関連だけではなく、観光マップ（人口移動、滞在データ等）や、自治体比較マップ（各種指標の比較、順位付け等）も非常に有用なデータを容易に提供してくれる。

今後は、この国民共通情報ツールとして、少子・人口減少、地方創生の課題克服

に向けた情報インフラとして利活用していくことにより各問題の解決のヒントが得られるであろう。

このシステムの出現は、一方で、経済社会的リサーチ等を業務としてデータ集計・分析を報告していたコンサル業者等にとっては脅威となる可能性がある。なぜなら、誰もが容易に有益な情報を無料で入手出来る環境は、彼らの仕事の多くを奪うからである。ただし、真のコンサルは、その先の高度な分析、提案等に能力を注ぎ込み、より有益な情報活用を実践するはずであり、そうした進化したオピニオンを示すことができる専門家のみが生き残る時代が到来する。不動産鑑定士も経済価値判断の専門家として、これらのツールをフルに活用してクライアントの悩みに応え得るコンサルタントに進化する必要があるだろう。

千葉県の市町村の未来像シミュレーションの衝撃（地価が1/3になる？）

平成26年度の公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会主催の実務研修会において、現シंगाポール国立大学教授である清水千弘先生に「不動産市場の展望と不動産鑑定士の役割」という講義を行って頂いた。その中で清水先生の試算する各種指標が注目に値するので、ご本人の了承を得て本稿に転載する。

この講義の中で先生は、日本が置かれている状況は、悲観的な視点多いと指摘している。世界の国々の中における日本の地位は、超高齢化や人口減少の将来像だけでなく、国の経済力、不動産投資対象としての魅力の相対的低下が著しく、負債も危機的であり、厳しい言葉ではあるが Looser（負け犬）国家と外国研究者から指摘されているとした。その危機的状態に甘んじない為には、将来を予見する力を具備する必要があるとあり、過去のトレンドを読み、将来の構造変化や技術革新等を加味した予見が盛衰を分けることを力説していた。

講義の中で過去の各オリンピック開催前後の不動産価格等の観察を通じて、オリンピック開催による不動産市場へのインパクトを分析している。結論を概括すると、ロンドンオリンピックでは局地的あるいは一次的な影響は認められたが、開発に伴う副次的な開発利益であり、北京オリンピックの場合は不動産市場の活況はオリンピック開催自体ではなく、人口構成の変化や経済成長に伴う社会経済要因のサイクルの範囲で動いており、大会開催自体の影響が限定的であるとしている。来る東京五輪に関しても国力浮揚の起爆剤としては機能しても、その後の持続・発展可能なエンジンとしての期待は出来ず、もっと基礎的な社会経済構造の革新を企図して実行するほかに途はないようだ。

千葉県内の自治体の消滅可能性

「2040年までに896の自治体が消滅する」と予測した日本創生会議（増田寛也座長）の発表は各方面に衝撃を与えた。少子化し、高齢依存人口比率が高まる地方において人口が半減すると、自治体の経営が破綻する危機があるという想定が前提となっている。注意しなければならないことは、自治体の運営破綻、全国的な出生率の低下、地方そのものの衰退等の議論が人口減少の視点から扱われており、解消方法も出生率の増加と東京一極集中から地方への人口移動で語られているため、具体の地方創生にあたっては、地方の特徴に応じた実態的な問題の抽出と対策を各々の主体が取り組んでいかなければならない。

右表は、前出の研修会で清水先生が掲げた千葉県における自立不可能自治体の増加の資料で、高齢依存人口の比率の予測を掲げ、全国の厳しい状態にある自治体との比較を通じて、自立不可能自治体の可能性の程度を比較検討するものである。網掛けをしている自治体が危険水域と推測され、2040年の段階で全54の市町村のうち23の団体が高齢依存人口比率が90%を超えることを表している。

これらの提言等は徒に不安を煽ることが目的ではなく、無策のままでの放置の危険性を認識するための警鐘であるということであろう。

千葉県における住宅地価格水準下落シミュレーション

清水先生の講義内容で最も注目すべき点は、千葉県内の各市町村の将来人口推計を前提に、高齢人口・生産年齢人口等を基礎として、住宅地価格水準が今後どこまで下落するかを、一定の条件下において推計していることだ。経済規模・住宅地価格維持等に必要な移民数（必要生産年齢人口）や、人口減少が地価にあたえるインパクトの指数化、高齢依存人口比率等が掲げられており、これらを活用した地価変動シミュレーションの結果を以下に転載する。清水先生は、これらの試算結果は予測値とせず、一定の条件下におけるあくまでシミュレーションと断言している。地価は多様な要因により大きな変化をきたすものであり、今後の対策を練るための統一的な基礎指標とすることが第一の目的であるという。

高齢依存人口比率による自立不可能自治体の増加

団体名	高齢依存人口比率			
	2010	2020	2030	2040
夕張市	93.28%	131.43%	131.89%	148.37%
室戸市	75.87%	121.10%	135.82%	145.22%
土佐清水市	81.78%	121.74%	131.43%	144.24%
南房総市	76.21%	111.53%	119.82%	131.27%
安房郡鋸南町	75.40%	108.40%	120.54%	129.68%
長生郡長柄町	54.58%	89.77%	113.13%	129.48%
長生郡睦沢町	58.40%	91.91%	110.12%	123.34%
長生郡長南町	60.03%	89.30%	108.23%	121.25%
いすみ市	63.24%	88.97%	99.65%	112.83%
夷隅郡大多喜町	65.55%	89.18%	104.33%	112.36%
印旛郡栄町	34.58%	77.38%	99.37%	108.84%
香取郡神崎町	49.67%	66.12%	80.55%	105.39%
長生郡白子町	53.17%	82.84%	93.35%	105.13%
香取郡東庄町	50.75%	79.75%	89.15%	101.87%
山武郡芝山町	50.24%	70.81%	86.01%	98.82%
香取市	49.87%	73.46%	85.45%	98.66%
館山市	59.29%	84.28%	86.49%	97.37%
山武市	44.11%	66.00%	80.91%	95.84%
我孫子市	40.83%	68.34%	74.78%	95.69%
匝瑳市	48.98%	69.04%	80.66%	95.15%
山武郡九十九里町	49.23%	73.18%	80.51%	93.31%
富津市	52.01%	73.28%	81.98%	93.19%
八街市	32.29%	56.20%	73.00%	92.63%
山武郡横芝光町	52.51%	74.54%	82.15%	91.89%
香取郡多古町	53.45%	70.11%	82.53%	91.52%
長生郡長生村	46.36%	68.26%	76.30%	90.85%
千葉市	35.15%	53.65%	59.17%	76.16%
船橋市	31.43%	44.03%	48.31%	66.72%
柏市	32.20%	43.89%	46.78%	59.13%
成田市	27.96%	40.64%	44.67%	54.53%
浦安市	17.44%	24.62%	30.24%	44.57%

千葉県将来像

団体名	必要生産年齢人口(移民人口)			人口インパクト			住宅地価格:2010=100		
	2020	2030	2040	2020	2030	2040	2020	2030	2040
千葉県	1,072,674	1,398,639	2,020,897	17.52%	24.09%	37.72%	0.59	0.493	0.337
千葉市	347,043	441,604	651,233	17.71%	23.37%	36.73%	0.583	0.496	0.335
銚子市	9,697	15,359	19,446	16.20%	30.83%	48.18%	0.613	0.428	0.308
市川市	95,608	138,878	205,102	20.68%	31.93%	51.74%	0.554	0.408	0.239
船橋市	89,545	118,556	203,503	14.55%	19.92%	36.24%	0.648	0.556	0.345
館山市	7,390	8,994	11,737	16.34%	22.38%	33.54%	0.581	0.504	0.38
木更津市	23,080	29,242	41,081	18.55%	25.37%	39.55%	0.567	0.475	0.325
松戸市	88,300	120,515	179,568	18.39%	26.58%	43.34%	0.579	0.462	0.29
野田市	30,020	33,181	43,128	19.33%	22.38%	31.38%	0.553	0.515	0.406
茂原市	16,946	23,140	30,949	19.07%	28.36%	42.68%	0.56	0.436	0.304
成田市	20,169	25,052	36,860	14.87%	18.23%	27.22%	0.64	0.572	0.434
佐倉市	37,438	46,532	61,044	22.38%	30.02%	44.18%	0.51	0.421	0.296
東金市	13,625	20,027	25,092	23.29%	37.29%	52.65%	0.506	0.346	0.242
旭市	10,152	14,489	18,398	15.88%	24.96%	35.70%	0.616	0.485	0.378
習志野市	20,979	28,420	48,483	12.51%	17.35%	31.01%	0.689	0.598	0.401
柏市	51,789	63,648	106,684	12.42%	15.39%	26.73%	0.684	0.625	0.444
勝浦市	2,643	3,396	4,040	14.55%	21.66%	30.29%	0.625	0.531	0.45
市原市	56,624	73,563	97,680	20.91%	29.29%	43.39%	0.537	0.433	0.306
流山市	30,804	37,664	55,961	18.81%	24.04%	38.53%	0.567	0.492	0.326
八千代市	22,496	26,303	49,684	11.43%	13.50%	26.25%	0.701	0.659	0.443
我孫子市	30,170	36,994	49,972	23.74%	31.75%	48.46%	0.483	0.396	0.256
鴨川市	4,026	4,497	6,014	12.19%	15.08%	22.57%	0.666	0.631	0.517
鎌ヶ谷市	16,215	17,790	28,636	14.59%	16.34%	27.54%	0.637	0.608	0.433
君津市	15,136	21,347	28,028	18.16%	28.37%	42.59%	0.577	0.443	0.317
富津市	7,719	10,893	13,932	18.04%	29.55%	45.28%	0.572	0.431	0.308
浦安市	28,218	42,143	70,228	17.83%	26.05%	43.69%	0.612	0.476	0.284
四街道市	13,465	14,305	22,647	15.63%	17.61%	30.40%	0.616	0.595	0.414
袖ヶ浦市	12,498	15,268	20,398	20.80%	26.57%	38.31%	0.534	0.457	0.333
八街市	18,860	27,493	34,619	27.59%	44.87%	65.78%	0.453	0.29	0.184
印西市	21,399	32,009	38,425	23.65%	35.78%	45.05%	0.502	0.344	0.268
白井市	13,785	17,060	23,217	22.25%	28.13%	40.41%	0.509	0.425	0.297
富里市	14,745	18,070	22,126	29.94%	39.54%	54.34%	0.429	0.341	0.248
南房総市	6,702	8,783	10,714	18.54%	29.11%	43.47%	0.527	0.406	0.299
匝瑳市	6,452	9,551	12,325	18.38%	31.43%	48.08%	0.567	0.405	0.279
香取市	14,732	21,076	26,438	20.13%	33.50%	50.44%	0.536	0.382	0.267
山武市	10,558	15,880	19,986	21.11%	36.57%	54.87%	0.529	0.356	0.242
いすみ市	6,116	8,612	10,920	16.64%	26.95%	40.29%	0.578	0.438	0.319
印旛郡栄町	8,328	10,737	11,975	42.04%	63.51%	88.55%	0.307	0.191	0.138
香取郡東庄町	3,084	4,085	5,033	23.52%	37.06%	56.47%	0.483	0.356	0.246
山武郡九十九里町	3,328	4,441	5,659	21.07%	32.90%	50.59%	0.526	0.402	0.278
長生郡睦沢町	1,464	2,065	2,471	23.11%	38.86%	57.91%	0.481	0.323	0.227
長生郡白子町	2,391	3,193	3,906	22.26%	34.78%	51.74%	0.498	0.369	0.263
長生郡長柄町	1,722	2,475	2,934	24.15%	40.09%	56.84%	0.466	0.301	0.214
長生郡長南町	1,637	2,417	2,899	21.32%	37.86%	56.13%	0.509	0.333	0.236
安房郡鋸南町	1,436	1,986	2,380	19.32%	33.08%	50.38%	0.523	0.374	0.272

試算方法の概要を述べると、住宅地価格の変動を説明する以下のモデル式 (a : 定数、b : 各変数) を作成し、各指数を日本の過去データを代入し、b1 と b2 の人口変動要因のみに着目して将来時点の住宅地価格のシミュレーションを行っている。

住宅地価格の変化率 = a + b1 (総人口の変化率) + b2 (現役世代負担率の変化率) + b3 (1人当たりGDPの成長率) + 誤差

上の表が千葉県内の市町村の人口予測等に基づく各試算値の一部及び結論としての住宅地価格の指数（2010=100）である。必要生産年齢人口とは、現在の経済規模や住宅地価格水準を維持するために補てんする必要がある人口であり、人口インパクトは人口減少が地価を押し下げる圧力としての指数を示しており、住宅地価格が地価下落のシミュレート結果を示している。非常にショッキングな試算値が並んでおり、無策のままでは2040年には地価は軒並み1/3前後となっている。地価の下落そのものが他の経済財の価値水準との比較においてどのような意義を持つかについては功罪併せ持つものと考えられるが、土地所有者にとっては少なくとも資産価値、担保価値等の低落は、少なからず悪影響が生まれる筈である。

不動産鑑定士の立場にとっても、これらのシミュレートの意義について、不動産の経済価値の把握・分析を行う上での参考とし、今後のマーケットの観察・分析に活かしていくべきであろう。

少子・少働き手・多高齢者社会の救世主は女性・高齢者・移民

人口減少、少子高齢化等の問題への対策の中心は、女性・高齢者・移民の3属性の人達の労働力の活用として議論されることが多く、ここでは各属性ごとの論点について述べてみたい。

エースで四番としての女性の役割

日本において少子を克服し、働き手を確保し、人口を維持し、多高齢者社会の中で経済規模を維持していくためには、なにを置いても出生率を回復させることが先決だ。他の方策は補完的なものであり、未来を正に背負って立つ人材を大量に産み育てることが大原則だ。まず、若い女性が元気に恋をし、どんどん子供を産める社会（仕事に恵まれ、子供を産み・育てやすい社会）の実現を目指さなければならないようだ。女性は子供を産み、育て、更に労働者としてのより一層の期待を掛けられているだけでなく、更に高齢者になっても延長された労働力の提供の期待を掛けられつつある。単純な試算値で計れない負担について、女性達への実質的なケアができる社会を築けるかが、国・地域・家庭の全ての分野で最も重要な要素と認識せざるを得ない。したがって、注目の度合いは少ないが、3属性以外の一般的な男性労働者層が、いかに効率的に働きながら家庭・社会を維持して、女性の社会進出を促して平等な労働環境を整備していけるかがこの問題の鍵を握ると考える。

生涯現役を求められる高齢者の役割

高齢者の就業斡旋、高齢者の定義の変更（65歳→70歳→75歳）により、働き手・世の中の支え手としての役割を担ってもらうことが対応策として掲げられる。清水先生の論文においても、高齢者の定義を変更して、後期高齢者以降を高齢者と定義することで、老齢依存人口比率が改善する効果が相対的に高いという試算がある。高齢者が元気で自活する理想の姿は望ましいが、単純な足し算で本質的な経済力の底上げとなるとは思えず、間違えば年金、医療、福祉、介護の充実を放棄して高齢者への無慈悲なムチ打ちを施すような

施策にならないことを切望する。国の施策を見ると、病床数の大幅な削減を目指し、高齢者の医療・介護・福祉に要する費用を削減することが政策の方針となっている。これは、各個人や家庭の自立を強要するもので、新たな問題が発生する可能性が高く、注意が必要である。昨今では、高齢者の介護・看護のために離職を余儀なくされる者も増えており、その社会的・経済的な損失は大きい。年金・生活保護等の施策の不備により、親子共倒れになるケースも生じている。こうした様々な社会的バックアップを社会・公共側が整備したうえで自立・労働力提供を促さなければ、絵に描いた餅になるだろう。

高齢者の活用を単純に労働力換算するのではなく、本当に地域に貢献する社会的な付加価値を生み出す役割を担ってもらえるような仕組みを創造すべきであろう。それは場合によっては託児所機能を持つ老人ホームかもしれないし、生涯教育施設の生徒兼先生かもしれない。長老の知恵が輝く未来を導く社会でなければ、私自身は生き甲斐のない長生きを望まない。

助っ人外国人としての移民・難民の役割

労働力の補完には、移民の活用が有効という議論は当然のように起きてくる。今後の国家的政策に左右されるが、移民は、便利な労働力調整役と安易に考えると、社会不安や文化・平等を混乱させる要素も孕むので、周到な受け入れ体制とルールを用意しなければならない。新日本人を求めるのか、調整用のパートタイム人を欲するのか、新しいビジネスリーダーを期待するのかなどの選択肢があり、ご都合主義の人的設計図は描けない。

過去に目をやれば、日本は増え続ける国内人口等を養うための方策として、海外の土地への移民を薦め、南北アメリカ大陸等に多くの移民を送った。近代化を果たしつつある環境下で国内の労働人口があふれ、その捌け口を海外の移民受け入れ国（ブラジル・米国・カナダ等）に求めた。地域に根差し成功した人もいたが、苛烈な労働環境や人種差別等で苦勞を重ねた人が多かったという。

国際社会に目をやれば、移民政策により一定の経済規模を維持・確保している国も多くあるが、移民の拡大による現地人との所得格差の拡大、労働力としての競争、文化的衝突や治安の確保などのコントロールはとても難しい問題となっている。

紛争等を背景とした難民の問題まで広げると、先日のトルコ沿岸に漂着した3歳児の遺体の事件、船舶や車両で発見される遺体などの事件が後を絶たず、受け入れ側国の態勢、国際社会のルール、国家間の受入数の公平性などの問題が常に燻っている。

しかしながら、これまで受け入れに消極的だった日本も世界秩序の安定のために移民受け入れはある程度実施していく外的要請があり、内政安定のためにも不可欠となるだろう。

また、他方からの問題意識として、移民となる人達の側が、「移民として生活したい魅力的な日本」と評価してくれる日本であり続けられるような不断の努力が必要だ。ただでさえ、立地や言語や文化の特異性を持つこの国であり、移民受け入れの実績が極めて乏しい国として、移民にとっても国民にとっても共に住みやすい国を築く視点が求められよう。

未来の日本の姿見ともいえそうな、ラグビーW杯緒戦で南アフリカを撃破し奇跡の大金

星を挙げた ALL ジャパンのメンバーの概ね3分の1を占めたのが、帰化人や外国籍のラグー達であった。混成チームではあるが魂は一つという「日本」の在り方に、違和感を拭えないものの、頼もしく強い国の未来を見た気がするのは私だけだろうか？

日本の隠し玉を交えての労働者の役割分担

労働生産人口を増やすためには労働力のもとになる主体の性質や、求められる労働の内容に応じた調整が求められ、単一の主体の肩に押し掛けることなく、各主体の努力と社会的後押しが求められる。しかし、それでもこの重大事態に対しては援軍がいくらでも欲しい。ここでは、新たな登場人物として我が国が得意とする「ロボット」の進化と機能に期待込め、今後の労働力確保・調整の要素を簡単に検討して取りまとめた表を掲げる。重要な問題を簡潔に整理することを第一に作成したので、検討・表現の不備がある可能性があるが、当該問題の議論を始める糸口の題材となればと考える。

必要生産年齢人口を確保するための労働者の役割・機能等にかかる概括的整理

労働役割	検討要素	労働力調整方策上の機能				労働スキル		汎用性	対価	可能性	成長性	精神性	備考(論点、問題点等)
		不眠不休	リストラ	パートタイム	レンタル	人的労働	自動作業						
ロボット労働力													
万能型	人工知能付	○	○	○	○	中	中	中	極高	困難	無限大	疑似精神	実現性、対価、倫理問題
単機能型	産業機械等	○	○	○	○	低	高	低	中	容易	無限大	無	医療介護補助等の可能性
人間労働力													
専門特化		×	×	△	×	高	低	低	高	無限大	限定的	有	人間の労働力の単純化は困難だが、敢えて単純化
単純労働		×	×	△	×	中	中	中	低	無限大	限定的	有	
人間労働力の細分化													
高齢者	労働力再編	×	×	△	×	体力・経験	低	中	中	中	低	高	時限的要素大、役割論
男性	主力労働力	×	×	△	×	技能・経験	中	中	中	低	中	中	既高就職率、効率性課題
女性	労働力宝庫	×	×	△	×	環境・技能	中	中	中	低	高	中	社会環境改善効果大
未成年	労働予備軍	×	×	△	×	教育次第	低	低	低	高	高	低	絶対量漸増が重要課題
移民A	適業労働者	×	×	△	×	制度・訓練	中	中	低	高	高	融和次第	産業構造、社会文化要素
移民B	高度技能者	×	×	△	×	技能・経験	中	中	低	高	高	融和次第	国際競争力、労働対価額

○可能、×不可能、△条件次第、リストラは理由なき場合。

明るい未来シナリオを描く要素を探せ、掘り出せ！

ここまで国や地域の未来を悲観せざるを得ない危機的な状況について概観してきた。国は当該諸問題に本気で取り組もうと、方策や情報提示を積極的アピールしていることも理解した。今後、地方自治体の地方創生に向けた施策が順次実施されていくに違いない。今、国民一人ひとりが目を覚まして、心を一つにして歩むべき道を進む気構えがなければ、この国はただ、枯れるように老いて消えていくだろう。この状況・未来に対して個々人は如何に感じ、考え、備えて、何を行えば明るい未来が開けるだろうか？

具体的方策は諸地域、各家族や個人らの特色ある地域性・固有の問題対策が求められるであろうし、ここで解決策を提示し尽くすことは元から考えていない。しかし、問題解決のいずれの局面においても遍く共通して効果を発揮するはずの要素がある。それは、ただ単に、「実態を直視して楽観的に考え、役割を自認して前向きに取り組むこと」に尽きると思う。どこを見ても悲観的な論調に溢れているからこそ、無節操なほど楽観的になれるシンプルなお呪（まじな）いが効果を発揮すると信じて疑わない。

丙午の心理的影響を逆手にとれば、最良の策は良き思い込みだ・・・

丙午の迷信によってあれだけ影響を受けてしまう多分に心理的な動物である我々であるからこそ、子供を生み・育て易い地域・家族を「大丈夫、既に得ている」と認識して感謝

しつつ、事態の改善に努めれば、きっと目標の出生率を達成出来ると信じる。社会的な対策が実施されて効果を上げる準備が首尾よくできたとしても、主体の心構えが後ろ向きであってはならず、常に「Yes, we can」という自信が未来を創る。

満員電車から降りて穏やかな無人駅で佇む

根本的な問題提起として、人の数が減っても良いのではないか。この国土には多すぎたのだ。人口爆発が地球規模の問題なのだから、人口減は地球の為になるはずで、むしろ有益な人口減少スキームをこの国で編み出せば良い。専門家の多くも、人口減そのものに対する危機感を煽ってはいない。「現在の経済力を維持する為には・・・」等の一目標の達成の条件とするから諸悪の根源とされるのだ。確かに、生産年齢人口の比率が極端に減り、支えるべき高齢人口が増えることによる生産力等の減退は確かに大問題だが、経済規模の増大、効率性の向上を至上目標とする社会は経験してきたし、酸いも甘いも味わったが、それ以外の新しい目標を共通で掲げること目指すべきだ。モーレツな超満員電車を降りて、空いた時間帯の各停車で新しい約束の地へ向かおうじゃないか。

LOOSERと言われる日本は、いつも前人未踏の歴史を歩んだ

歴史を少し振り返って見れば、米国の捕鯨のために水と薪がこじ開けた（ペリー来航の理由）この国は、列強の侵略・植民地化を防ぐために富国強兵を掲げて一定の目的を成し遂げたが、「強兵」が過ぎて挫かれて（敗戦）、自虐史観を刷り込まれたものの、富国・平和・長寿を実現し、人類の夢の一部を実現して見せた（戦後復興と平和な富国の達成）。

危機の連続であった我が国の祖先たちは、いつも前人未踏のチャレンジをし続け、大きな失敗（敗戦等）をしても、必ず不死鳥のように蘇ってきた。常軌を逸するような大立ち回りもあったけれど、国家・民族の歴史・文化・誇りを捨てることなく、今の位置にいる。どの国も経験したことのない超高齢化社会であっても、必ず乗り越えてみせる。ずっと人類の夢は、不老不死・長寿であり続けたが、日本人は長寿の夢についておおかた達成したとみることもできる。ここを出発点として、心身を健康に保ち、人々を支え支えられて生き活きと生きる方法を編み出せばよいのだ。それは、これまで乗り越えてきた苦難と比較して、取り立てて難しいことではないと、筆者は感じる。

千葉県の視点で未来を描く

千葉県内において、少子・少働き手・多高齢者の傾向に対して、地域的な特色を発揮して、独自の地方創生を実践していくにはどうすべきであろうか。地域の活力を維持するために人を強引に引き抜いて掻き集めることがあり得ないならば、住み、働きたくなるような、人を引きつける魅力をアピールし、磨くことだ。この千葉という地域にあって、良い物を認識し、よい未来が築けると思い込めるものを探し出してみよう。

「まち・ひと・しごと創生に関する政策を検討するに当たっての原則」について、内閣官房が以下の5つの施策の性格づけを掲げている。特に地方公共団体が地方創生の施策を練るに際して留意すべき事項であり、これらの基本特性を有する施策が功を奏すと推察し、

また、そうした有効な施策に対しての国からの支援が期待できるという解釈ができる。

①自立性（自立を支援する施策）、②将来性（夢を持つ前向きな施策）③地域性（地域の実情等を踏まえた施策）、④直接性（直接の支援効果のある施策）、⑤結果重視（結果を追求する施策）

千葉県あるいは各市町村が、他の主体から自立して地域の独自性や強みを活かした未来志向の目標を設定し、理念倒れに終わらない、合理的な実施計画を立案して、適切な投資・事業運営がなされることを誘導している。他力本願な発意であったり、条件の相違を顧みずに過去や他地域の一成功例等を猿まねする、あるいは、理念・プロセスに拘泥してPDCAサイクルを機能させられない絵に描いた餅のようなプログラムなどが諷められるわけだ。であれば、他にはない地域固有の魅力や資産を拾い上げ、磨き、輝かせることに全精力を傾けるべきだ。猿まねや安易な方策は、即座に陳腐化し、地域間競争の中で埋没し、負の遺産・思い出となろう。各地域の魅力が固有性として際立っていて、魅力を放ってその分野の顔として役割を全うしていれば、周囲の、同様に際立った個性的地域とのシナジー効果を生み出して多様性を有する広域的な地域を構成し、欠点を補い合うことも可能だろう。だからこそ、画一化・類型化されたひな形や特殊な成功例に寄り道をしてはならない。

自立性と多様性と将来性

千葉県は、地域として自然・気象等の快適性に恵まれ、食糧も豊富であり、産業の多様性、観光可能性で他の県よりも相対的には優位にある。

経産省の千葉県の地域経済分析の概要を参照すると以下の分析がある。

産業を横断的に見ると、付加価値・従業者比率が最大など、サービス産業の重要性が高い。中でも、運輸・郵便業、学術研究・専門・技術サービス業、宿泊業・飲食サービス業、生活関連サービス業・娯楽業では、特化係数・労働生産性が全国平均より高く、地域の重要産業となっている。製造業では、食品製造業に加え、化学、石油・石炭製品、鉄鋼など重化学工業で、付加価値構成比、特化係数・労働生産性が高い。ただし、卸売・小売業の労働生産性は全国平均以下と、競争力強化の余地も存在する。さあ何を伸ばそうか。

三方を海に囲まれ、北側も利根川・江戸川で区切られている・・・ということは、水に囲まれたアイランドとして、実質的な独立を画策してみてもはどうだろうか？食べ物も自給できそうなほど豊富で、自然も飽きるほどあり、街も星の数ほどあるし、1・2・3次産業も万遍なく存在し、いざ紛争が始まれば、陸自最強部隊第一空挺団がある(?)。千葉県は外国との比較でいえば、GDPの規模でいうと、ギリシャ、ポルトガル、フィリピンと競うレベルだそうだ。

そこそこ何でもあるのだけれど、なかなか1番になれる体質であるので、それが嫌なら、一国家として独立するくらいの、自立性、独自性、主体性を持って地方創生をしてみようという気概があれば、オンリーワンの地方創生が夢ではないとその可能性を評価する。

今夏、トロント経由でキューバを訪れる機会を得た。トロントはカナダ一番の人口を有し、半数が世界各国から来た移民の都市であり、モザイクのような人種構成であるが、整

然とした超高層ビル群が先進国面でツンとしていたが、住み易い地だと肌で感じた。

キューバは、つい最近米国との国交正常化が始まったばかりの社会主義国で、見事に高価なものも美味しい食事もない貧しい国であった。人種の構成は、黒人 25%、白人 25%、混血 50%で全く人種差別がないという。カストロとゲバラの革命の意志のお蔭か、安全な治安、最高の医療・教育制度を維持していた。印象に残るのは廃墟同然のスペイン建物と、革命前で時間の止まった現役クラシックカー群、世界最高の音楽と太陽のような自然な笑顔……。これって究極のオンリーワン。純血で独自の伝統と文化を守り、これまでの安全保障下、経済情勢下での超奇跡的繁栄を築いてきた日本アイデンティティは、今後の新時代の固有性を重視した、魅力的な地域・都市連合の共同体日本のさなぎであったととらえ、どんな国にも比肩できるような地域の姿を、地道かつダイナミックに脱皮することが日本全国の都市、地域に求められ、千葉県はその先鞭をつける力が蠢いていると思う。

ちっぽけな優位性で安穩としていては共倒れであり、特殊性や特色を如何に磨くかが、各公共団体及び市民の腕の見せ所である。

人の通る道、人が集いたい場であるか（ハレとケ）

日本の空の玄関口である成田空港があり、ゴールドルート（外国人が訪れる定番ルート）の発着点という他の地域にない圧倒的な利点がある。対流型国土の形成においては、都市を繋ぐ交通インフラの役割が重要とされており、更に国際交流の発着点としての成田空港の存在をどう活かすかが重要なポイントである。

人が集まる場という面では、数多くの観光地を有しており、それぞれの魅力磨きと連携を図る方策については当然取り組むべきであるが、新しい視点のヒントを見てみたい。

日本のテーマパーク・公園の人気ランキング（トリップアドバイザー調べ）では、千葉県の3施設が上位独占したニュースが記憶に新しい。ディズニーランド・シーが1・2フィニッシュは当然かもしれないが、あのUSJを押さえて3位に輝いたのは、なんとあの船橋市にある「アンデルセン公園」なのだ！この意義は小さくない。地味で安価な公園がなぜ？いや、老若男女が分け隔てなく楽しめ癒しを得られる、本当の公園の良さに溢れているからだ。大金をはたいたギミックによるハレの施設だけではなく、安らぎを与えてくれるケの施設だったからこそ、民の声なき声を集めることができたのだ。この現象は、本物の魅力を愚直に磨き提供することの大切さを証明していて、示唆に満ちていると思えないだろうか？人は本当に安息を与えてくれる土地や施設や文化を求めているようである。

この夏、筆者は十数年振りに群馬の桐生八木節祭りに参加した。開催地の桐生市は、織物の街として有名で、戦火を免れたことで重要伝統的建造物保存地区に指定（千葉では佐原地区が指定）される古い街で、随分前から人口減が問題視されて、過疎市のレッテルを貼られた。平成の大合併でも失敗し、現在みどり市を挟んで肺のような飛び地で構成されている。住民の他市等への流出は続き、目抜き通り商店街は全くといえる程、歩行者がいない。そんな寂れた街で、毎年8月第1金土日曜日の3日間だけは、桐生八木節祭りのために歩行者天国となり、いつもと逆に路上は群衆でごった返す。今年の見物客動員数は市

県内外からの 50 万人で、市人口の 4 倍程度となった（参考として、日本最大青森ねぶた祭りは 6 日間で約 300 万人、因みにフジロックフェスティバルは 3 日で約 10 万）。この街、3/365 日だけは熱く人がひしめき合い、踊り、熱狂するのだ。個人としての感想は、「この街は死んでいない、まだ祭りのエネルギーは消えていない、人々よどこに隠れていた？」だ。このハレを演出・実行できるのだから、きっと充実したケを堪能できるはずだ。人や車や情報や文化が交流する拠点間を、ハレとケの落差とバランスを使ってポンプのように対流させて人を惹きつけて集う場を、地域の固有性を重視して地道に維持・創生すべきだと実感した。懐かしく晴れやかな気分により、郷里に対する郷愁とこれまで以上の愛着が生まれ、なにか出来ることはないか、と想起されたこの「思い」が地方創生の鍵である気がする。

子供が産みやすく、育てやすく、ひとが老い易い街であるか

佐倉市に所在する成長する大規模複合団地、「ユーカリが丘」に学ぶことは実に多い。開発後に撤退する、売切り型デベロッパーの理念では実現不可能な、持続可能・発展可能な理想の地域を現在進行形で形成中といえる。開発開始から 40 年の時を経ながら開発業者は地元に着目し、自社運営のモノレールを地域内に走らせ、地域の警護を行い、御用聞きが集めたクレームを街の改善に活かしてタウンマネジメントに余念が無い。年間 200 戸を超える新規戸建て分譲は行わず、育児支援施設の充実により子供を育てやすい街としての名声を獲得し、高齢者支援施設の整備とともに、住民のライフサイクルに応じた住み替え支援等のサービスを実施している。これらの血の通った街の運営により、他の団地よりも 2～3 割の高い住宅価額であっても売れ行きは好調だ。ここで生まれ育った人が、再び居を構えに戻ってきて、2 世代・3 世代の家族が共に地域に住まっているのだ。理想の地域の創生・育成に近いものを実現しているこれらの秘密は、きっと他の地域の参考になるはずである。

最後に

非常に広範かつ深遠な問題を概括的にとらえようと試みたが、要点を簡単に整理するには筆力不足で、論点を深く追及するには紙面の制約もあり、共に失敗した感が否めないが、今後、継続的な議論と実践を繰り返すための口火を切る意義だけはあると感じている。

以上の問題を解決するための一助となるため、一般財団法人日本不動産研究所 HP に「地方創生」支援プロジェクトというコーナーを開設しており、学識経験者等に地方創生に関する知見を紹介しているが、その中で河村茂氏に「人間都市・アーバンビレッジ 場所の持つ固有性を活かし地域の魅力や価値を発揮するまち」という記事をご提供いただいた。その中で地方創生を実現するためにまちづくりにおいて配慮すべき 10 箇条が掲げられており、是非参考としていただければと思い紹介させていただく（詳細は下記 URL 参照 http://www.reinet.or.jp/?page_id=13714）。

- ① 地域性への配慮、

- ② 場所のもつ固有性への配慮、
- ③ 多様性（選択制）への配慮、
- ④ 漸進性への配慮、
- ⑤ 持続性への配慮、
- ⑥ 個と公・共の総合関係性への配慮、
- ⑦ 価値共有性への配慮、
- ⑧ 地域帰属性への配慮、
- ⑨ 統治性への配慮、
- ⑩ 組織性への配慮

最後に、寓話的な比喩で煙に巻くようで恐縮だが、今後の目的の達成に向けて苦難の旅にでていく心構えを持つためには、誰もが親しみやすく共通認識を維持して支えあうイメージが必要かつ重要と認識し、西遊記（TVドラマ、堺正章、夏目雅子等）の紹介をする。

西遊記は、三蔵法師と3匹の手下が乱れた地域の平和を取り戻すために、天竺に経典を取りに行く物語である。蟠桃（不老不死のもも）を食べて天帝の怒りをかい、岩に閉じ込められた孫悟空が三蔵法師に救われて、共に天竺を目指した。本文で取り上げた少子・少働き手・多高齢者化の問題は、孫悟空にとって頭に嵌められた輪っかの締め付けの頭の痛さである。手にした自由自在に伸縮する「如意棒」は関連する情報・方策・理念に手が届くためのツールであり、何処までもひとつ飛びの「筋斗雲」は情報ネットワークや高速移動交通インフラであろうか？孫悟空が手が足りない局面では、体毛を耨って息を吹きかけると、分身の術としていっぺんに人口を増やして戦っていた。この魔法だけは我々人間にはマネできず、やはり地道に出生率をあげる王道を歩いて行くしかあるまい。さて、各地域の道中になにが起こり、目的の地へ無事に辿り着くことができるか、乞うご期待。

【追録】

脱稿寸前に、安倍内閣は安保法案を通過させた後、アベノミクスが第2段階に入り、経済最優先の政権運営を進める考えを表明し、2020年に向けて新たな「3本の矢」を目標と共に掲げ、「1億総活躍」プランを作成した。具体的方策の議論・実施は今後に譲るとして、矢を射るべき的の方向性に関して本稿とリンクする観点がとても強いのでここに掲げ、誰もがその目標実現の主体であると認識し、自律的に思考・行動することを願って筆を置く。

<新たな3本の矢>

- ①希望を生み出す強い経済（目標：GDP600兆円）
- ②夢を紡ぐ子育て支援（目標：出生率1.8）
- ③安心につながる社会保障（目標：介護離職ゼロ）

以上

『空家等対策の推進に関する特別措置法』 と不動産鑑定士の役割について

中島不動産鑑定事務所

中 島 毅

1. はじめに

平成 27 年 5 月 26 日に『空家等対策の推進に関する特別措置法』（以下『空家法』とする）が全面施行された。この法律は、今後の我が国の不動産市場に大きな影響を及ぼす法律であるものと考えられる為、ここに『空家法』の概要を紹介し、最後にその目的の実現に向けて不動産鑑定士が担うべき役割について私見を述べたい。

2. 『空家法』の概要

『空家法』の概要は以下のとおりである。（国土交通省資料より）

【背景】

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

【参考】

空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

【定義】

- ◆ 「空家等」とは、
 - ・ 建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く（2 条 1 項）。
- ◆ 「特定空家等」とは、
 - ・ 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ・ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ・ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ・ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう（2 条 2 項）。

【施策の概要】

- ◆ 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- ・国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- ・市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）、協議会を設置（7条）
- ・都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）
- ◆空家等についての情報収集
 - ・市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
 - ・市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）
- ◆空家等及びその跡地の活用
 - ・市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）
- ◆特定空家等に対する措置
 - ・特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能（14条）。
- ◆財政上の措置及び税制上の措置等
 - ・市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

3. 「税制上の措置等」について

不動産の主たる保有コストである固定資産税・都市計画税には、『住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置』（以下『住宅用地特例』とする）が存在し、この『住宅用地特例』の存在が空家の「放置」を助長してきたと言われている。

なぜなら、土地が『住宅用地特例』における「住宅用地」でありさえすれば、たとえ「適切な管理が行われていない空家等」（1条）の敷地であっても税負担が大幅に軽減される為、空家の所有者からすると、空家を取壊してしまうと「住宅用地」ではなくなってしまう、税負担が大幅に増大してしまうことになる為である。つまり、『住宅用地特例』が空家「放置」のインセンティブとして機能してしまっているのである。

【『住宅用地特例』の内容】

- ◆小規模住宅用地（住宅1戸あたり200㎡以下の部分）
 - ・固定資産税：課税標準額×1/6
 - ・都市計画税：課税標準額×1/3
- ◆一般住宅用地（住宅1戸あたり200㎡超の部分ただし住宅の床面積の10倍まで）
 - ・固定資産税：課税標準額×1/3
 - ・都市計画税：課税標準額×2/3

そこで、「市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために」（15条1項）、平成27年度税制改正によりこの特例に以下の改正が施された。

【改正内容】

『空家法』の規定により所有者等に勧告がされた同法に規定する「特定空家等」の敷地の用に供されている土地については、『住宅用地特例』の対象から除外されることになった。

平成27年1月14日 「平成27年度税制改正の大綱」閣議決定

平成27年2月17日 「地方税法等の一部を改正する法律案」国会提出

平成27年3月31日 「地方税法等の一部を改正する法律」成立・公布

『空家法』の施行にあわせて、同法の要請による「必要な税制上の措置等」（15条2項）が既に講じられており、今後、少なくとも「特定空家等」の指定を受けた空家については、『住宅用地特例』が空家「放置」のインセンティブとして機能してしまう事態は回避されるはずである。

4. 船橋市における運用状況

『空家法』では、空家対策の実際の行為主体は市町村とされているが、当の市町村における運用状況はどのようになっているだろうか。私の事務所所在地である千葉県船橋市における本稿執筆時点（平成27年8月末現在）の運用状況を聴取した。

以下は、下線部の質問内容に対する船橋市市民生活部市民安全推進課の御回答である。

空家対策の担当部署はどちらでしょうか？

市民生活部市民安全推進課です。現時点で『船橋市空き家等の適正管理に関する条例』（以下参照）の総合相談窓口であり、『空家法』においても同様に総合相談窓口となります。

『空家法』の他に船橋市独自の空家対策の制度はありますか？

船橋市においては『船橋市空き家等の適正管理に関する条例』（以下『空家条例』とする）が平成25年10月1日に施行されておりまして、今般の『空家法』施行後は『空家法』と『空家条例』が併存している状況になっています。現時点では『空家法』と『空家条例』が重複する部分は『空家法』の規定を優先して適用するものとしています。なお、『空家法』の施行に伴い『空家条例』の廃止ないし改正を検討中でありまして、今年度（平成27年度）中には廃止ないし改正案を議会に上程する予定です。

これまでの空家対策の進捗状況はいかがでしょう？

『空家条例』により市民から情報提供等のあった空家について約500件程を把握済です。うち半数程は『空家条例』による助言・指導等の結果、所有者による建物除去や草木の伐採等により解決済ですが、残りの半数程は助言・指導等を継続している、という状況です。

「協議会」は設置されていますか？

現時点では未設置です。来年度（平成28年度）には設置すべく協議員の属性等の詳細を検討中です。

「空家等に関するデータベース」の整備の進捗状況はいかがでしょう？

現時点では未整備です。来年度（平成28年度）には整備に着手できるよう検討中です。

「特定空家等」の指定についてどのような運用を予定していますか？

現時点で助言・指導等を継続している空家については個々判断することになりますが、今後、データベース整備等の進捗に応じて、来年度（平成28年度）中には船橋市としての判断基準をかたちにできれば、と考えています。

解体費用の低利融資や補助金等の制度はありますか？

現時点では低利融資や補助金等の制度はなく、それらの制度を整備する予定もありません。

行政も手探りしながらも法の運用を始めているようである。

5. 我が国の中古住宅市場の現状と民間企業の動き

今般の『空家法』の全面施行により居住用の空家の所有者の意識や行動が変われば、「適切な管理が行われていない空家等」（1条）は、「適切な管理が行われている中古住宅」あるいは取壊されて「更地」になっていくことが期待される。

では、所有者が空家を取壊して「更地」にするのではなく、「適切な管理が行われている中古住宅」として売却することを選択しようとした場合に、「適切な管理」つまり維持管理の状態やリフォームの有無・内容は、中古住宅市場において正當に評価される（売却価格に反映される）のだろうか。

残念ながら、現在の我が国の中古住宅市場においては、築20～25年程度を超えた木造の中古住宅は一律に無価値とみなされてしまう傾向にあり、維持管理の状態やリフォームの有無・内容が必ずしも売却価格には反映されておらず、「適切な管理」が正當に評価されているとは言い難い状況にある。

これでは、一定年数を超えた空家の所有者には、費用負担をしてまで空家を「適切な管理が行われている中古住宅」にしようとするインセンティブは働かない。

そこで、現在、国は『空家法』の施行等の空家対策とともに中古住宅市場の整備も進めており、民間企業においても以下のような「適切な管理」を提供するサービスの提供を始めている。

◆「大東建託」のグループ会社である「大東建物管理」は、平成25年9月より空き家・留守宅の巡回を行う「空き家管理サービス」を開始し、同年12月よりサービス対象地域を全国に拡大した。(HPより)

◆「大和ハウス工業」のグループ会社である「日本住宅流通」は、同じくグループ会社である「大和ライフネクスト」と連携し、平成27年5月18日より空き家の活用方法に悩むオーナー向けに代理で定期巡回を行う「空家巡回サービス」を近畿圏で開始した。(HPより)等

官民双方による中古住宅としての流通をも念頭に置いた空家対策が進行しているのである。

6. 不動産鑑定士の役割

以上のように、政治・行政・民間による対策が進行している空家問題であるが、不動産鑑定士にも担うことのできる役割があるのではないだろうか。

もとより、空家の所有者には、既に長きに渡り遠隔地で生活を営んでいる等、有効な空家対策を講じる為の物理的・時間的・経済的余裕が無い方が多く、前述の『住宅用地特例』による現状維持インセンティブもあいまって、消極的に空家の「放置」を選択しているケースが多いものと思われる。

しかし、今般の『空家法』の全面施行と「特定空家等」に対する『住宅用地特例』の適用除外により、今後、「特定空家等」の所有者には行政による強制的措置や税負担の増大が待ち受けることになる。否応なく「放置」以外の有効な空家対策を講じる必要に迫られることになるのである。

では、ここで空家の所有者の立場に立って、「放置」以外の有効な空家対策を検討してみる。

◆前述の民間サービスを利用をすることで「特定空家等」の指定は回避できるとして、それにより維持される資産価値はいかほどだろうか？サービスの利用料はそれに見合うのだろうか？

◆建物を残存させるとして、売却・賃貸（貸家）、どちらが経済合理性があるだろうか？

◆現状のまま売却先（賃貸先）を探すべきか？リフォームをしてから売却先（賃貸先）を探すべきか？リフォーム費用は捻出するとして、売却価格（賃料）にはきちんとリフォーム費用相当分を反映できるのだろうか？いくら程度までのリフォームならば売却市場（賃貸市場）において、少なくとも費用相当分、願わくば費用相当分以上に評価されるのだろうか？

◆必要なリフォーム費用が捻出できない場合は、金融機関から借り入れができるのだろうか？売却の場合は、当の建物と敷地は売却してしまうわけだが、借り入れの担保は？返済原

資は？返済期間は？賃貸（貸家）の場合は、どの程度までリフォームすれば少なくとも返済原資は賄えるだけの賃料が得られるのだろうか？

◆建物を残存させないとして、売却・賃貸（貸地）、どちらが経済合理性があるだろうか？

◆現状のまま売却先を探すべきか？取壊して更地にしてから売却先（賃貸先）を探すべきか？取壊し費用は捻出するとして、売却価格にはきちんと取壊し費用相当分を反映できるのだろうか？売却市場では、古家付と更地、どちらが売却しやすいのだろうか？

◆必要な取壊し費用が捻出できない場合は、金融機関から借り入れができるのだろうか？売却の場合は、当の敷地は売却してしまうわけだが、借り入れの担保は？返済原資は？返済期間は？賃貸（貸地）する場合は、例えば貸駐車場としての賃貸は現実的だろうか？少なくとも返済原資は賄えるだけの賃料が得られるのだろうか？

◆貸駐車場としたことで『住宅用地特例』の「住宅用地」ではなくなってしまうとしたら、増額してしまう固定資産税・都市計画税は賃料で賄えるのだろうか？

◆隣地所有者は購入してくれないだろうか？現状のまま？取壊してから？金額は？

◆行政による買取は現実的だろうか？根拠法規は？要件は？金額は？

◆建物を残存させるにせよ、させないにせよ、売却も賃貸もままならなかった場合に、せめて保有コストを少しでも削減する方法はないだろうか？

◆行政による取壊し費用の低利融資や補助金等の制度はないだろうか？あるのであれば、それらの制度の利用はできないだろうか？利用要件は？利用可能額は必要な金額に足りるのだろうか？

等

空家の所有者の立場に立って、思いつくままに挙げてみただけでも、調査・分析・判断事項は多岐に渡り、また、判断の為には、空家そのものだけでなく当該空家が存する地域の不動産市場の調査・分析が不可欠である。そして、講じるべき有効な空家対策は、空家及び地域の不動産市場の状況、さらには空家の所有者の経済的事情にも依拠することになる為、個別性が極めて強く、画一的な解は存在しない。

空家の所有者は、既に生活拠点を別に持つ一生活者である。この調査・分析・判断をすることができるだろうか。物理的・時間的・経済的事情から、それは困難な場合がほとんどであろう。そもそも、それが容易であった所有者は空家を「放置」しておらず、それが困難であった所有者が消極的に選択したのが、さらに言えば、判断を断念した結果が、空家の「放置」であろう。空家対策において、空家の所有者の物理的・時間的・経済的事情は、軽視できない重要な要素であると考えてるのである。

空家問題に対する対策として、政治は立法を担い、行政は法の運用を担い、民間企業はサービスの提供を担うべくビジネスチャンスと捉え動き出している。不動産鑑定士にも担うことのできる役割があるのではないだろうか。

不動産鑑定士は不動産の価値及び有効利用に関する専門家であり、不動産の調査・分析・判断の専門家である。

空家の所有者は、物理的・時間的・経済的事情から、これまでは消極的に空家の「放置」を選択せざるを得ず、そして今後は「放置」以外の有効な空家対策を講じる必要に迫られることになる。そんな空家の所有者に対して、不動産鑑定士は、空家及び当該空家が存する地域の不動産市場を精緻に調査し、分析し、当該空家において選択しうるシナリオについて具体的数値入りの収支モデル（例えば、更地としての売却シナリオであれば、取壊し費用・取壊し後の更地価格・市場滞留期間・滞留期間中の税負担額・売却時の取引コスト等を落とし込んだもの）を作成し、「放置」以外の有効な空家対策の判断材料として提供することができるのではないだろうか。これまで判断を断念していた空家の所有者も、具体的な判断材料があれば、経済的事情をも勘案したうえで積極的に対策を講じることができるのではないだろうか。

専門家としての知見を「放置」以外の有効な空家対策の為に提供すること、それこそが不動産鑑定士が空家問題に対して担うことのできる、そして担うべき役割であると考えているのである。

7. まとめ

『空家法』は、我が国における人口の減少と高齢化の進行に伴い、今後ますます顕在化するであろう空家問題に対する施策としてインパクトのある法律であろう。実際の効果が観察されるにはまだ月日を要するが、不動産鑑定士も、空家の所有者に対して、あるいは行政に対して、積極的にその機能を提供し、法の目的の実現に向けて貢献できれば、と考えるのである。

以上

住宅ファイル制度

調査研究委員会
委員長 鈴木 聡

住宅ファイル制度とは、建物調査（瑕疵保険付保の調査、耐震診断、フラット35適合検査：※1等）、及び白蟻検査の報告書を基に、中古住宅の経済的残存耐用年数を把握し住宅の適正価格を示す、第三者たる専門家の統一された調査報告スキームです。

売主からの依頼に基づき作成された住宅ファイルを元に、売主や仲介業者が値付けや広告を行うことで、売り物件に関する情報を精緻に示すことができ、買主が抱く不安を払拭し、取引の円滑化を促します。

国土交通省の中古住宅市場活性化ラウンドテーブル、自民党中古住宅市場活性化小委員会等で提案されていて、築後20年で建物価格がゼロになってしまっていた市場での取引慣行を改め、建物の適正な評価を根付かせるための発端となる役割を担うものです。

また、リフォームローンのためのリフォーム後の建物価値の把握や、リバースモーゲージ：※2を見据えた金融機関向けに取引当事者が発信する情報ともなり得るものです。

住宅ファイル制度が目指すところは、売買時・リフォーム時など、節目節目（人の人生の節目節目、所有者交代という節目節目、建物の維持管理における節目節目等）で、住宅ファイル制度による「調査履歴」を積み重ねていき、その調査履歴の積み重ねが、「住宅ストックの適切な時期での世代交代」や「リバースモーゲージの適切かつ円滑な実施」に繋がっていく、という「住宅ストックの好循環モデル」の構築です。

※1：フラット35

最長35年の長期固定金利住宅ローン。資金の受取時に返済終了までの借入金利、返済額が確定。

一般的に住宅ローンの借入れに必要な保証料、保証人は不要。

返済中に繰上返済や返済方法の変更を行う場合も、手数料はかからない。

※2：リバースモーゲージ

自宅を担保にして、生活に必要な資金を一括又は年金の形で借り、契約

者が亡くなった時に、その自宅や土地を売却して借入金と利息を清算する。

住宅ファイル制度により期待される効果は関係者の視点からは以下のとおりです。

売主にとって期待される効果

- ・リフォーム等を建物価格に適切に反映できる。
- ・第三者である不動産鑑定士が示した住宅ファイル価格を「目安」に、宅建業者のアドバイスを受けながら、売出価格や最終売買価格を判断できる。
- ・基礎・躯体の期待残存耐用年数並びに建物に関する情報を買主に提供できる。
- ・維持すべき建物が不当に安く又は耐用年数が短く判断されてしまうことを回避できる。

買主にとって期待される効果

- ・建物の仕様や品質、修繕・改修等の履歴等に関する情報を得ることができる。
- ・購入価格の検討のための拠り所が得られる。
- ・建物価格について金融機関に適切に評価してもらうことができる。金融機関への提出書類として活用可能。
- ・購入する建物を適切に維持管理すれば、どの程度利用することが可能かを把握可能（基礎・躯体の期待残存耐用年数）。
- ・従来用いられている税法上の法定耐用年数より長い融資期間の設定をうけることが可能になる。

仲介業者にとって期待される効果

- ・各分野の専門家との連携により物件の紹介や仲介を適切に行うことができる。
- ・従来の市場慣行（20年程度で建物価格ゼロ）の転換につながる。
- ・住宅ファイル価格を、宅地建物取引業法第34条の2第2項（宅地建物取引業者は、価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない）の「根拠」として活用することで、業務の効率化が図れる。

金融機関にとって期待される効果

- ・期待残存耐用年数の把握により適切な融資期間の設定ができる。
- ・適切な担保評価によりリバースモーゲージの判断ができる。
- ・利害関係や親子関係等がない第三者としての不動産鑑定士が示した市場価値をもとに、融資にあたっての裏付資産の担保価値の適切性の証明が可能とな

る（業務効率が改善）。

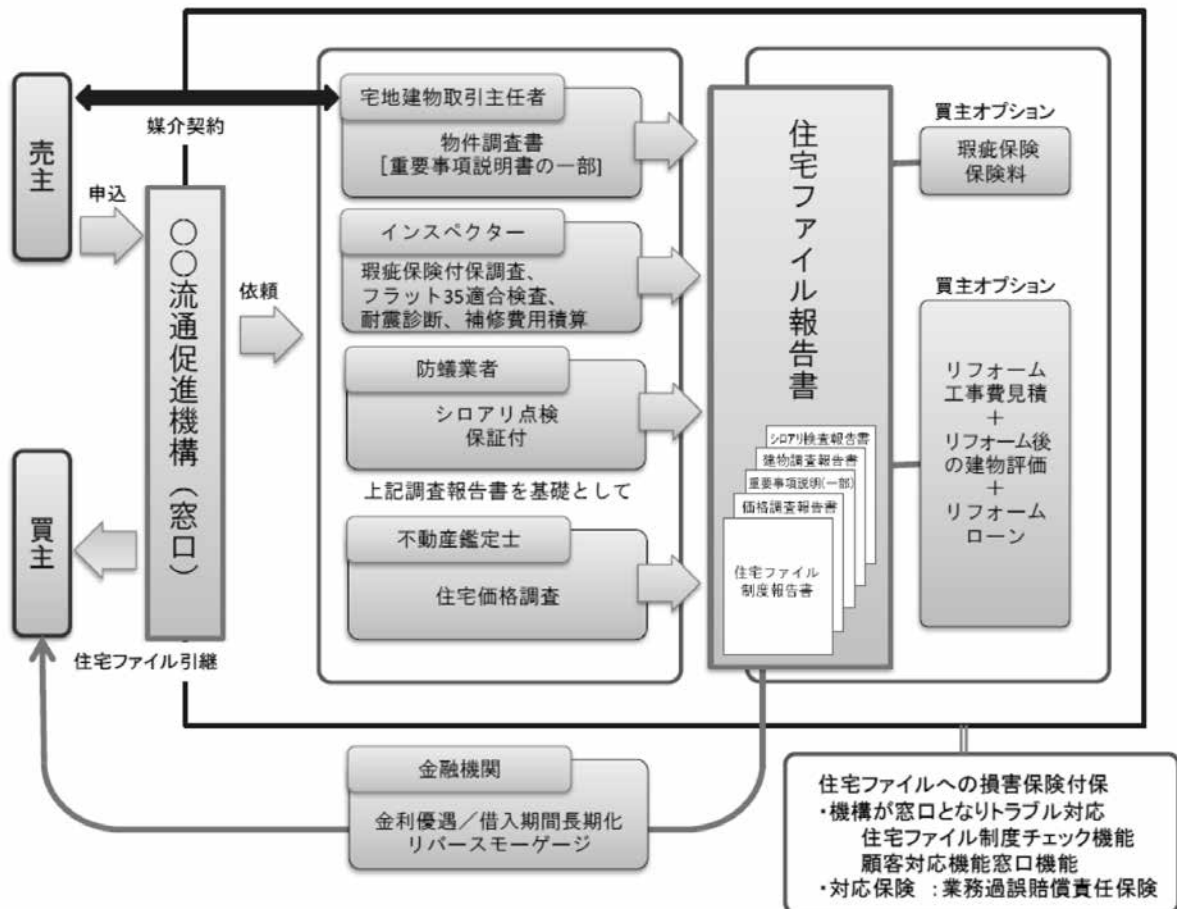
- ・優良な戸建住宅やRC造のマンションなどについて、「基礎・躯体の期待残存耐用年数」を示すことにより、従来、（税法上の）法定耐用年数による融資期間が制限されていたことが「より長い融資期間が実現」（金融当局等への説明資料として活用）。

不動産鑑定士にとって期待される効果

- ・評価に必要な情報を適切に把握することができるようになる。
- ・調査内容・適用手法等が統一され関係者の間で共有しやすくなる。
- ・実証的データをもとに検証できる。

【住宅ファイルの受付から発行までの流れ】

窓口機関が専門家を束ね、住宅ファイルの品質を担保する。売主負担・主導、買主による確認によって完結。



出典

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

住宅ファイル制度推進プロジェクトチーム等

巡礼記 (3年目)

(株)植草不動産鑑定所

植 草 文 雄



再出発



フランスからスペインに跨るサンティアゴ巡礼 1,500 キロの夫婦旅も 3 年目である。今回は、空路イスタンブールからフランス南部のトゥールーズへ、そこから列車で昨年の中断地点へ向かった。4 / 27 から 8 日間、約 180 キロの行程である。

1 日 目

朝トゥールーズを電車で発ち、途中ディーゼル車に乗り換え、昨年の終着地ドカズビルの町へ着いたのは午後 3 時をまわっていた。舗装路をしばらく引き返し、町はずれから巡礼路に入る。ホタテ貝のしるしが、一年ぶりに巡礼路に帰ってきたことをおしえてくれる。初日の宿は、北へひと山越えた村にある。勘が鈍ったのか、さっそく道に迷う。人家の庭先から、あっちだと声がかかる。雲行きも怪しい。西から迫る黒い雷雲に追われるように山を下り、ぎりぎり降り出す前にリヴィアック村に着いた。日本から予約してあったジット（民宿）は広場の肉屋の上にあった。入口を探しうろうろしていると、2 階からそっちだと声がかかる。部屋の窓から村が一望できる。雨は本降りとなり、広場は閑散としている。教会の鐘音だけが、夕暮れの村に響きわたる。ディナーは 4 組のカップルとテーブルを囲む。肉料理が多く食が進まない。初日の歩行距離は 7 キロ。明日の天気は絶望的だ。



リヴィアック村の夕暮れの広場。

2 日 目

昨年、この巡礼路で出会った「日本サンティアゴ巡礼友の会」の T 氏が、今年もこの道を歩く。あれから彼の誘いでいくつかのイベントに参加したが、なかでも報告会のスピーカーの一人を任されたことで、多くの巡礼仲間と知り合うことができた。今年彼は 1 日早く、そして 1 行程ほど手前から入るので、ぼくらの道中と概ね重なるはずだ。朝、雨の広場を眺めているが、通り過ぎる巡礼者に東洋人は見当たらない。彼は携帯の類いを持たない。まあ、そのうち日本人のうわさは入ってくるだろう。



ホタテ貝が掛けられたクロス。

雨具に身をかため、山道を登る。雨足は強まり、道はまるで川のような。靴はぐしょぐしょ、風が強く寒くてたまらない。巡礼者の多くは山道を避け街道へ迂回しているようだ。麓の村の礼拝堂で、肩を寄せ合い雨宿りをする。窓あかりに浮かぶフレスコ画が神秘的だ。午後からぼくらは街道をと



フレスコ画が美しい礼拝堂で雨宿り。



ることにする。山中で濁流に流されてはたまらない。

夕方、へとへとでフィジャックの町に着いた。歩行距離は、近道をしたので20キロくらいか。インフォメーションで宿をとるが、ケチったせいで部屋は狭く、1階のバーレストランは地元の仕事帰りの人が多く雰囲気はいまひとつだ。これなら相部屋の巡礼宿の方がましかもしれない。インフォメーションのお兄さんに、この先3日分の、少しグレードアップした宿を予約してもらおう。これで、気持ちがぐっと楽になった。明日の天気は期待できそうだ。

3日目

次の宿場町カジャルクへは30キロの長丁場である。重いザックは送ってしまう。サブの小さなザックにパン、チーズ、おやつを入れ、空身に近い。青空の下、午前中は畑の中をのんびりと行く。村から村へなだらかな道が続きピクニック気分だ。昼前にテントを担いだ若者たちが追い抜いて行った。一人は上が裸だ。寒くはないのか？陽が出ているからノープロブレム。こっちは風が冷たくて3枚も着込んでいる。毎度、白人の体温の高さに驚かされる。サバイバル的に彼らには絶対敵わない。



ぬかるんでいて、なかなか先へ進めない。

午後から山中に入り、道はぬかるみだす。足が重たくなり、ペースが落ちてくる。適当な休憩場所がみつからず、木陰に座り込み食事をする。誰も追い抜いて行かない。他の巡礼者はどこへいった。足元を、ばかどかい緑のトカゲが走る。手首ほどの太さがあった！この森は、少し不気味だ。二人とも足が痛みだす。幾度も歩を止めては、少しでも近道がないか地図を凝視する。



クロスに置かれた履き潰された靴。

長い山道を抜け丘の上に出ると、ようやくカジャルクの町が見えた。6時をまわっている。10時間以上も歩いたことになる。荷を送っておいて正解だった。宿に転がり込み、パンパンの足をさすりながら、しばらくベッドに横たわる。ディナーは、宿のレストランが休みなので広場まで出かける。初日に同宿した老夫婦が食事をしていて。ぼくらと同じペースということだ。たいした体力だ。宿のお姉さんに明日の荷を送る手配をしてもらおうと、泥のように眠る。

4日目

二人とも足がやばい。ぼくは右親指、家内は両小指の爪が痛んでいる。生乾きの靴で距離を稼ぎすぎたようだ。次の宿場町までは18キロ、たいした距離ではない。川を越えると、のどかな農村と緩やかな山道が続く。見渡す限り緑の田園風景に癒される。ときおり広大な黄色の花畑が現れるが、何の花かわからない。ところで、今回の道中で



村から村へ、なだらかな道が続く。



リモーニュの夜の教会。

悩まされたのは、しつけの悪い犬どもだ。とくに村の入り口が要注意。吠えまくり、噛みつかんばかりに足元にまとわりつく。そんな時は焦らず、歩みを止めず、ストックを振り回さず、無視する。奴らのテリトリーから出るしかない。そういえば、巡礼者が少ない季

節はずれのスペインの山中では、野犬対策に杖は必携と聞いたことがある。巡礼路、恐ろしや～。
 リモージュの宿場町は街道が交差し、人も車も行き交っている。宿のおかみさんとは英語がうまく通じず、同宿の仏語の出来るイギリス女性たちをつかまえて通訳を頼む。携帯で荷の配送手配もお願いする。ついでにディナーもご同行願う。この道は異国からの巡礼者も多く、みなフレンドリーだ。毎回その親切に助けられる。彼女らにメルアドを渡す。日本に来ることがあれば連絡してね、次はこちらがヘルプするから。

5 日目

カオールの町までは40キロ以上ある。地図を見るかぎり難所はなさそうだが、二人の足の具合から歩き通すのは無理だ。あきらめて、午前1便だけあったバスに乗ってしまう。ちょっと後ろめたいが、今日は休養日にしよう。

巡礼仲間とは主にフェイスブック（FB）で情報交換しており、



ヴァラントレ橋を渡って町を出る巡礼者。

欧州各地の巡礼路を歩いている方たちの報告もリアルタイムで入ってくる。ぼくらが一日休むことが伝わると、労りの言葉や周辺の観光情報が寄せられ、なにかと心強い。一昨年、地図を頼りに手探りで始めた旅もだいぶ様変わりした。ネットに繋がらさえすれば何とかなる。スマホ片手の現代版の巡礼者である。さて、アナログな旅を続けるT氏は行方知れずと、仲間うちで広まりつつある。マイペースの彼のことから、そのうちひょいと現れるのではないかな。

古都カオールは巡礼の要衝地として栄えた町である。U字形の三方をロト川に囲まれ、自然の要塞を成している。巡礼者は東から山を下り、橋を渡って町へ入る。そして、西の橋を渡って町を出て行く。ぼくらの乗ったバスは北東の川沿いの街道から町へ入った。旧市街を散策し、ひととき大きなサン・ティエンヌ大聖堂を訪れる。灯明を灯し、回廊を巡り、しばし厳かな空気に身をひたす。

広場のカフェでビールを飲みながら、ときおり通り過ぎる巡礼者を目で追う。大きな荷を担ぎ一人歩く姿も多い。サンティアゴは遥か先だ。なぜ孤独で辛い旅に出たのだろう。彼らの心の裡はうかがい知れない。それに比べ、ぼくらときたら…。ワインも美味しいことだし、ここで沈没しちゃおうかな。

6 日目

曇り空の下、3本の塔を持つヴァラントレ橋を渡る。険しい岩山を登りきると、あとは緩やかな道をとぼとぼと行く。ワインの名産地で葡萄畑が多い。悪路が続く、靴底に粘土がこびりつき、立ち止まっては泥を剥がす。予報通り雨が降ってきた。寒いし、足が痛いし、くじけそうだ。村のレストランでビールを頼み、ひと心地する。濡れた上着を暖炉で乾かす。生ハムと山羊のチーズが美味しい。

雨の山中は緑鮮やかだが、あまり見るものもなく単調な道が続く。黄や橙の色鮮やかなカタツムリが低木に群がっている。まるでカタツムリの成る木だ。後ろから来たグループが、



緑が美しい農村。



麦畑のなかの道を振り返る。



ガメル村の宿の奥さんと。

美味しいのはこいつだよと茶色のやつを指さす。せっかくだが食欲は湧かない。

今夜の宿は巡礼路から外れている。すでに夕暮れ、雨で霞む山道を延々と登る。人気がなく、ほんとに村があるのか不安だ。ようやく人家が見えた。気配を察したのか、奥さんが出迎えてくれた。ここが探していたガメル村のジットだった。軒下に雨具をぶら下げ、薪ストーブの脇に濡れた靴を置く。熱いコーヒーで生き返る。23キロの苦しい道のりだった。

なんと、この小さな宿で日本のご夫婦といっしょになった。この道、2年目だそうだ。お互い、もの好きな日本人がいるものだ。そのうえ昨年T氏とも出会うっており、先日、彼とおぼしき日本人のうわさを聞いたそうだ。一方通行の巡礼路では、情報だけが行き交っている。ともかくも彼はこの道にいるようだ。ディナーはフランスとスペインのカップルを交えて賑やかだ。ぼくは、夜半に足の爪の痛みが増し、眠れなくなる。

7日目



谷間の小さな教会。

右親指が化膿し、大きく腫れあがった。見るからに痛々しい。とりあえず次の宿がある村までは行かなくては。奥さんとワンちゃんに見送られ、村を出る。広大な緑の麦畑のなか、白い道が続く。追い抜いていく巡礼者の後を追う。いくつもの丘を越え、いくつもの谷を渡り、昼にモンキュの町まで来た。観光客が集い、見所があるようだが、そんな余裕はない。ベンチにへたり込み、家内が薬局で買い求めてきた絆創膏で指を固める。あと10キロ、一步一步が我慢だ。

天気は持ち直し、ハイカーも増えているようだ。村の広場で休んでいると、グループからビスケットが回ってくる。お礼に日本のお菓子を配る。ミルク

キャンディーはうけがよい。峠でスウェーデンの若者と出会う。彼は、ポストマンの仕事を辞めて旅に出た。ケータイもデジカメも持たず、この道での出会いや魅せられた景色を心に刻んで歩く。サンティアゴまで行けるかはサイフの中身次第だという。旅を終えたら連絡するようメルアドを渡す。男前の彼の写真を送ってあげよう。



他の巡礼者のあとを追う。

夕方、丘の上のラゼルテ村に這うようにして登り着いた。よくぞこの足で21キロを歩き通した。ここは「フランスの美しい村」のひとつに指定されており、観光客も多い。中世の面影を色濃く残し、石畳の広場を教会やカフェが囲むおしゃれな村である。夕暮れの広場で、泥だらけの靴から足を引き抜き、痛み止めのビールをあおる。もはやここまでと、インフォメーションでバス便を尋ねるが、1週間に1便だけだって…。今夜は化膿止めを塗って様子を見るしかない。最悪、明日は家内だけ歩かせ、ぼくは荷といっしょに車に乗ってしまおう。

8日目

指の腫れは、いくらかおさまった。なんとかかなりそうだ。道は南の谷へ向かっている。村はずれの坂は一面ポプラの綿毛に覆われている。振り返ると、宙を舞う綿毛で村は白く霞んでいる。

今年も最終日、鉄道駅があるモアサックの町を目指す。暑くなりそうだ。谷間の教会で水を補給し、木陰をみつけては休憩をとる。追いついてきたグループの若い女性が振り返り、家内の名を呼んだ。今年は二人の写真入りカードを作ってきたが、どこかでそれを見せてもらったようだ。名前まで憶えてくれて嬉しい。パリから来た3人組で、今日で巡礼を終えるという。頭から赤いタオルをかぶり、陽射しをしのいでいる。彼女らとはこの先、給水場や町のレストランでも会うことになる。



モアサックのサン・ピエール聖堂。

最後の10キロあまりは、畑の中をなだらかな道が続く。南へ向かうまっすぐな道は陽を遮るものがなく、暑さとの戦いだ。一昨日同宿したアヴィニオン（仏）のカップルに追いついた。女性は膝が痛いのか、少し辛そうだ。歌を口ずさみ、気持ちを高めている。しばらく彼らと歩く。彼らもサンティアゴまで何年かに分けて歩いている。別れ際、ぼくらの帽子から日本の巡礼バッチを外し、彼らに渡す。いつかまたこの道で会おう。日本人に会ったら、日本人がこの道を歩いていることを伝えてほしい。



柱の彫刻が美しい回廊。

夕方、モアサックに着いた。24キロの道のりだった。足は持ちこたえた。広場に聳え立つサン・ピエール教会は、この巡礼路の世界遺産のなかでもひととき名高い。タンパン（入口）のひよろりとした長身の像たちが巡礼者を迎えてくれる。荘厳な聖堂ではミサが行われていた。フランスで最も繊細で美しいとされる西の回廊に入る。冷たい石廊を踏みしめ、今年の旅を振り返る。今回も無事に終わることができた。8日間の移動距離は185キロ、そのうち歩いたのは7日間で143キロ。後半は、足の痛みにも耐え抜いた道中だった。でも、終わってみればまだまだいけそうだなあ。

広場のレストランでお疲れさまのディナーをとる。近くで食事をしていた昼間出会ったパリの女性が、メニューを英訳してくれた。やはりここは、地元産の鴨のローストとフォアグラの燻製サラダ、ワインはカオールの赤。ぼくらは食べることには隙をみせない。

帰国

昨夜泊ったのは、1階の2部屋を宿にしている普通の家だった。2階のダイニングで朝食をいただく。息子さんが食事を終えて学校へ行くところだった。暖炉の脇で白黒ぶちの犬がじっとこちらを見ている。こうして毎朝、一宿限りの巡礼者を見送っているのだろう。声をかけると、ふさふさの尾を振りじゃれついてくる。おまえも旅に出たいのかい。

電車でトゥールーズへ引き返した。この駅でT氏と出くわした。巡礼路ではなく、ここで会うとは。前日、モアサックから移動し、これからカルカソンヌ（フランス南部の別の巡礼路の要衝地）に行くそうだ。昨日、ニアミスしていたようだ。お互い時間がないので、反省会は日本に帰ってからにしよう。急ぎFBに、行方不明のT氏発見の一報を入れた。



アヴィニオンから来たカップルと。

3年目を終え、ル・ピュイの道（フランス側の巡礼路）の概ね半分が過ぎた。あと2回でピレネーの麓までは行けそうだ。その先のスペイン側は、どれだけかかるのか分からない。巡礼路は欧州各地から聖地サンティアゴへ向かっており、宗教、目的を問わず多くの国から巡礼者が集う。日本からの巡礼者も常にその何処かを歩いているようだ。巡礼は一度体験すると、その道の魅力



3年分のスタンプが押された巡礼手帳。

にとりつかれてしまう。長い旅路の末、サンティアゴに辿り着いた者は、その感激に打ちのめされてしまう。そしてその感動が忘れられず、また巡礼に戻っていく。巡礼に終わりはない。ぼくらは終わりのない旅を始めてしまったのかもしれない。いまは、サンティアゴまで残り約 1,100 キロの途にいる。まずはこの道を踏破しよう。その先は…、二人が元気であれば、そのときに考えよう。

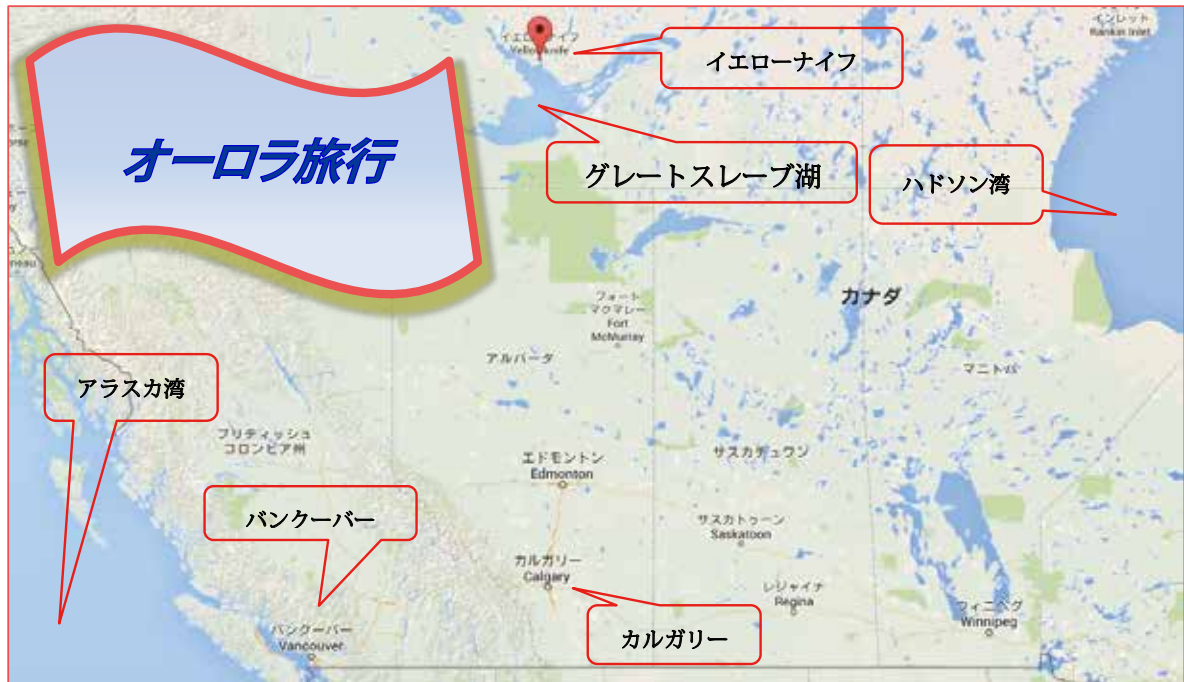
後日、アヴィニョンのカップルからメールをもらった。あれから数日後に旅を終えた。来年も同じところに歩くので、よろしくとのこと。スウェーデンの若者からは3か月経った今も連絡はない。まだ、旅の空にいるのかもしれない。道中、ぼくを悩まし続けた右親指の爪は、結局、剥がれ落ちた。頑張った証しにとっておこうとしたが、家内が気色悪いと捨ててしまった。来春の出発までには、生えそろうだろう。



思い出のイエローナイフ

(株)河野システム鑑定

河野 宗博



(夏のイエローナイフ)



去年の夏、ジンバブエの「ビクトリアフォールズ」に行ったとき、そのツアーの仲間の一人が「今年の冬にオーロラを見てきた」といい、「オーロラを見るには周期があり、来年がその最後の年だ」という。

そこで、調べたところ、オーロラは太陽風と密接な関係があり、太陽風は太陽に不定期に発生する黒点とも密接な関係があり、太陽に黒点が現れると、強い太陽風が吹く。つまり、黒点が多く現れる年には強い太陽風が地球に吹く回数が増え、結果地球ではオーロラが頻繁に発生するとのこと。

この黒点が多く現れる年というのは、11年周期で訪れることがわかっており、2012年度がピークの底であった。ピークの底から最盛期となる2015年までの間が、最もオーロラ鑑賞に適した時期になる。

その結果、来年の冬がオーロラ鑑賞に最適な時期で、それを逃すと11年間待たなければならないことになる。それまで生きていくかどうか分からないし、健康でいられるかも分からないので、無理をしてオーロラ鑑賞に行くことにした。

それで、来年の冬の何月に行くか、どこの旅行会社にするか、決めなければならないが、オーロラを見ることが出来る条件として、①夜であること、②オーロラが出ていること、③雲が出ていないことの三つが最低限必要であり、オーロラが出ていても満月の夜は良く見えないことから、2月の新月（「新月」というのは、月が太陽の方向に有ることから、地球から見て、月の影しか見えないので、月が輝いて見えないことをいう）のときが、これらの条件が揃う最高の時期であると分かった。しかし、この時期はまだ税務署の仕事が残っているので、止む無く3月のクラブツーリズムのツアーに参加することにした。

さて、オーロラを見に行く時期も旅行会社も決まったので、今度はオーロラの予備知識を入れなければならない。そこで、新宿にある富士フィルムの主催するオーロラ説明会に出席することにし



た。私はカメラが趣味のためオーロラの知識を入れることの他、オーロラをどう撮影するかを調べなければならない。

オーロラ説明会の講師の田中さんというカメラマンによると、①カメラの感度設定（ISO）は満月で 800、新月で 3200、②レンズの絞り値は F 2.8、③バルブ時間（シャッター速度）新月 20～30 秒、満月で 4 秒、④撮影モードはマニュアル（M）モード、⑤RAW撮影（生のデータ）が同時に保存できるカメラであること、⑥広角レンズ、出来れば 14mmのものが良いとのこと。

この条件を満たすカメラということになると、一眼レフのカメラが必要になる。自分の持っているEOS本体と14mmレンズで十分だ。

これでオーロラを撮る知識を得たので、後は出発の日まで首を長くして待つのみである。

何事もなく旅行に出かける3月7日（土）が来た。成田空港 19:00のフライト。空港にあるクラブツーリズムのカウンターで航空券を買ったが、搭乗まで時間があるので暫く空港内をブラブラした。やっと出発時間になった。いよいよ搭乗、エアカナダの乗継便にて一路イエローナイフへ。

まず、成田からバンクーバーへ所要8時間30分のフライト、このくらいの時間だとイエローナイフの資料を読んだり、映画を鑑賞していると、あっという間にバンクーバーについた。

バンクーバー国際空港 (Vancouver International Airport) は、ブリティッシュコロンビア州バンクーバーに隣接するリッチモンドにある国際空港であり、バンクーバーで唯一の空港である。1931年に開港し、1996年に新ターミナルがオープンした。バンクーバー中心部から南に8kmほどの場所に位置している。現在、日本との直行便は成田線のみである。

（バンクーバー国際空港）



慌ただしく飛行機から降り空港のロビーでツアーの仲間と集合し、お互いの顔を確認し、手荷物受取場のターンテーブルのところでの待ち合わせを約束した後、2階の入国審査場にて税関申告書・パスポート・航空券を提示し、入国審査を受けた。

カナダの使用言語は、英語またはフランス語となっている。黒人の入国審査官がジロツとにらんだが、にこやかに「こんにちは」というと、審査官も、ニコツとして「こんにちは！パスポートを見せて下さい」といったのでホットした。お決まりの「やり取り」をしてスムーズに審査が終わった。急いでターンテーブルのところに行き、荷物が出てくるまでいつも不安だが、自分と妻のスーツを見つけホツとした。壊れていないかチェックし、妻とターンテーブルの横で、ツアーコンダクターや残りのツアーの仲間を待つことにした。

ところが、5分、10分といくら待っても残りの仲間が来ない。段々不安になってきて、妻と「集合場所を間違えたのではないか」と話しながら辺りを見渡すと、ツアー仲間の中年の女性二人が同じように不安そうな顔をして「どうしようか」と話していた。二人に近寄り、「どうなっているのだろう」と話しながら、暫く待ち続けたが、まだ来ないので四人で相談した結果、取り敢えず先に進もうと決めた。ところがコンダクター任せの旅のため、乗継のゲートが何処か分からない。そこで近くで案内をしているカナダ人の女性に「カルガリーへ行くゲートはどこか」聞いたところ「あちらの方のカウンターだ」と指さして言ってくれたので「ありがとう」とお礼を言って、そのゲートに向かった。

そこはホールの隅の壁の横にあり、羽田空港のスカイマークのゲートと同じような小さなゲートだ。大丈夫かなと思ったが、案内係の言うことを信じて、手荷物を乗継手荷物預所に預け、セキュリティチェックを受け、そのゲートを通過したところ、次はエレベータに乗るようになっているではないか。

乗るしかないが、何階で降りるのかと不安に思っていたら、直ぐ上の階で降りるようになっていた。空中通路の構造になっており、その細い通路をどんどん進んでいき、暫く歩いてガラス越しに何気なく下を見ると、下の広いホールをツアー仲間が4～5人歩いているではないか。

急に間違えたと思い、皆に「この通路は違うのではないだろうか」と相談してみたが、当然誰も分からない。困っていると、カナダ人の夫婦らしき二人が横を超越していくので、「済みませんが、このチケットは、この通路で大丈夫だろうか」と聞くと、トランジットはこちらだと前を指差したので安心した。そして、彼女に「親切に、ありがとう」と言って、どんどん前に進むと乗継カウンターがあった。

そこでのチェックでも、何も言われなかったので、「ここで大丈夫だろう」と一安心していると、我々が今来た狭い通路を、コンダクターが顔を真っ赤にして小走りで汗をかきながら「クラブツーリズムの仲間はいますか」と叫んでいるので、手を振ってここに四人いると答えると、「そこで待っているように」と指示して、残りのメンバーを迎えに戻っていった。コンダクターと会ったので、今までの不安な気持ちが一変に晴れた。

乗継のゲートのところで、ツアーの仲間全部が集まったところ、ツアーコンダクターが「ターンテーブルのところで待つように言ったでしょう」と怒った顔で言うので、我々も「随分待ったけど来ないので先に進んだのだ」と言い訳をした。そして、今度はこちらから「なぜ、遅れたのか」聞くと、コンダクターの前の人が、入国審査官から「英語は話せるか」と聞かれたので「はい」と答えたにも拘らず、審査官が質問しても、答えられないでいたところ、審査官が意地悪して長時間待たせていた。そこで、後ろのコンダクターが助けに行き、やっと解放され、それで遅れたとのこと。黒人の訛りのある早口の英語を聞いても、初めてでは聞き取れないのは無理もないと思う。

カルガリーへの乗継便はやや小さい飛行機、カルガリーまで1時間30分のフライト、あっという間にカルガリーにつくと、今度はイエローナイフまで2時間10分のフライト、イエローナイフの空港に着くと、向こうの時間で16:10、直ぐ乗合のバスで4連泊するホテル「イエローナイフイン」へ。

極寒の地であるから、新潟の冬のような深い雪に覆われ、ブリザードが吹き荒れているイメージを持っていたが、空港の外へ出るとスニーカーでも歩けるくらい、一面サラサラした雪が20cm～30cm積もっているのみで、風もなく、白い砂の上を歩いているようだ。雪は積もっているが、乾燥しているからだそうだ。道路などは雪が固まって氷になっているので、滑って転んでしまいそうだが、濡れていないため固まった砂の上を歩いているみたいだ。どの車もチェーンなど付けずにノロノロと走っている。多分スタッドレスタイヤなのだろう。

(ホテル イエローナイフイン)



ホテルにチェックインした後、植村直己が着ているような防寒着(帽子・上着・ズボン・靴・手袋)を借りて、部屋で着替えた。すると直ぐ汗ばんできたので、妻と一緒に皆が集まっているロビーへ行った。仲間はまだ半分くらいしか集まっていなかったが、ロビーは熱いのでホテルの外で待つことにした。外でちょうどいいような服となっている。



皆が揃ったのでオーロラ専用バスに乗り、オーロラビレッジに向かった。

オーロラビレッジにつくと当然真っ暗だ。現地ガイドのローソクの明かりぐらいのライトを目印に後をついていく。空を見上げると空に白い雲が川のように流れている「ガイドにオーロラは出てないね!」という「あれがオーロラだ」という。その時は、多分ウソだろうと思った。

(我々が休憩するティーピー)



まず、みんなが休憩するティーピーに案内してもらった。

ティーピーは、昔カナダ北部にすむアイヌが移動式住居として使っていたテントで、今ではオーロラビレッジのトレードマークとなっており、オーロラレイクや森の中に点在している。

ティーピーの中は、快適な広さと暖炉があり、コーヒーやホットチョコレートなど温かい飲み物を用意してある。

ティーピーで早速カメラの準備、18mm F2.8の広角レンズをカメラ本体にセットし、三脚を取り付けると、電池の保護とレンズの結露防止にコンビニで買ったネックウォーマーをスッポリとカメラとレンズに被せ、ネックウォーマーの内側にホッカイロを二つ貼り付けた。極寒の地では、電池がすぐ無くなるので温める必要がある。駐車場の車でも長時間止めるときは、駐車場にある電気コードにつないである。



(オーロラビレッジのレストラン)

夕食は、オーロラビレッジにあるレストランの各自のテーブルですませ、まだオーロラは出ていないだろうと、食後のコーヒーなど飲みながら、ゆっくりしてレストランを出ると、頭の上にオーロラが出ていた。



(レストランの上のオーロラ)

オーロラは、肉眼では白い雲にしか見えない。形がオーロラのように歪んでいるから、これが多分オーロラだろうと見当をつけ、カメラのレンズを通して液晶画面で見ると色がついており、この時オーロラだと確認できる。

初めてオーロラ見て感動した。



(レストランから見たオーロラ)



二日目

(朝ホテルの窓から見たイエローナイフ)



オーロラの鑑賞は、昼間は自由時間になる。オーロラを見るため、昨夜、遅くまで起きていたので、遅い朝食を済ませると何もすることがない。そこで、添乗員の案内するイエローナイフの街歩きに参加した。

イエローナイフ (Yellowknife) は、カナダのノースウエスト準州の州都である。北極圏からはおよそ 400km南に位置し、グレートスレーブ湖畔の北にある。

(街歩きに参加したツアーの仲間)



イエローナイフは、人口はおよそ 19,000 人。民族構成は多様である。イエローナイフは、オーロラベルトのほぼ真下に位置しているため、年間を通してオーロラの出現率が高いことで知られる。



(イエローナイフ市内の風景)



(テレビにも映される温度表示計)



(国防省)



(北緯 60 度の碑)



(観光所受付)



(観光所見学中のツアーの仲間)



(かんじき)



(イワナ)



(州議事堂)



(州議事堂内を見学中のツアーの仲)



(州議事堂内のバッファロー)



(議場・白熊の毛皮)



(博物館)



(博物館内)



(イヌイットの生活風景)



(ティーピー)
(我々の休憩したものより小さい)



(犬ゾリ)



(カヤック[カヌー])



(イワナを食べている白熊)



(カヤックで移動中のイヌイット)





(犬ゾリを引く犬達)



二日目の夜は、オーロラビレッジの横の湖の方でオーロラを見ようと、駐車場から犬ゾリに乗って出かけた。そこで暫く椅子に座って空を眺めていたが、全くオーロラが出る気配がない。現地ガイドが、「ここは無理」というので、再び犬ゾリで、オーロラビレッジに戻り、ティーピーの中で、お喋りをしながら、オーロラが出るのを待ったが、なかなか出ない。

オーロラがでると、外の女の子がキャーキャーと騒ぐので、ティーピーの中で休んでいても、オーロラが出たのがわかる。オーロラが出なければ、なにもすることがないので、ティーピーでコーヒ一等を飲んでいるしかない。

添乗員が気を利かして、これまで行った旅行の話をしてくれたので、それなりに有意義な時間を過ごすことができた。二日目は、とうとうオーロラが出ないまま、終わってしまった。

三日目は、犬ゾリやかんじき体験のオプションツアーがあったが、興味がなかったので、妻と街の見学に出かけた。

雲台(三脚に付けるカメラを固定する台)は、自由雲台の方が使い勝手が良いので持ってきたが、自由雲台だと水平になっているかどうか、真っ暗な夜中では分からないことが判明した。そこで、水平の雲台を購入しようとカメラ店に行ったが、どの店も雲台など売っていなかった。仕方がないので街をブラブラしていると「RAG SHOP」という看板があったが、最近では旅行に辞書を持っていかないので、何の店かわからなかったが、暇なので取り敢えずその店に入ったら、リサイクルショップであった。

店内には、電器用品等もあったが、古着が殆どで、男性用で欲しいものはなかった。妻は、EDWIN等ブランドもののジーパンがあり、一本500円のコーナーで2本買うことにした。それを持ってカウンターに行くと、「これはキッズ用だから1本250円でよい」と言われ、すごく得をしたような気分だった。外人は体が大きいので、子供用で丁度良い。

(湖畔近くの土産物屋)



夜まで時間がタップリある。何か飲みたくなったので、喫茶店などないかと、簡単な街の案内図を見ると、グレートスレーブ湖畔(グレートスレーブ湖、最大水深は625mで、北アメリカ大陸で最も深い湖)に喫茶店がありそうだ。タクシーはないので、やや遠いが歩いていくことにした。約30分歩いたら、大きな土産物屋が見えてきたので、お茶もできるかと思いそこに入ることにした。

店にはお茶をすることはなく、色んな土産が並べてあるのみであった。仕方がないのでトイレをし、土産を買って、カウンターでお金を払うとき、「近くにお茶をすることはないか」聞いたら、「この辺にはない」という。困った顔していたところ、傍でお喋りをしていた女の子が、「友達のマスターが「お茶を飲ませてくれる」と言っている」という。その娘はイエローナイフの寿司屋でWorking Holidayをしているとのこと。そのマスターのピックアップトラックに乗って、湖の側の彼の店に行った。

そこは、クラフトショップになっており、マスターが、取って置きのジャスミンの紅茶を御馳走してくれた。暫くマンモスの牙や、彼の作ったクラフトを見てくつろいだ。クラフトを買うのが礼

儀と思ったが、前の土産物屋等で散財して手持ちがなかったので、紅茶代のみ払って店を後にした。

ホテルに着くと、妻が突然ナップサックがないと騒ぎ出した。どうやらマスターの店のソファァーに忘れてきたようだ。

予定表を見ると、明日添乗員が皆を案内して、グレートスレーブ湖に行くことになっている。それに参加するつもりはなかったが、急遽それに参加してもう一度湖に行き、そのついでにマスターの店によりナップサックを受け取ることにした

夜は、いよいよ三回目のオーロラ観察だ。昼間お茶をした時、マスターがパソコンで、NASAのオーロラ予報を見てくれて、「今夜はオーロラの爆発があるよ」といったので、ホテルのロビーで準備をしている仲間に、そのことを得意気に話したが、一晩中オーロラを見ることは出来なかった。

晴れてないと、いくらオーロラが爆発しても、見ることは不可能なのだ。一晩中、厚い雲に覆われたオーロラビレッジの夜は、残念な結果に終わってしまった。皆に期待を持たせてしまった分、落胆も大きかったことと思う。

四日目

もう一度マスターの店に行かなければならない。添乗員や皆と一緒に、ホテルの近くのバス停から、バスに乗って湖まで行った。妻と「まず、湖を見学し、その後マスターの店に行こう」と話し合った。

そこで、皆と一緒にグレートスレーブ湖の側のバス停でバスを降り、ゾロゾロと雪像の見物へと歩いていると、後ろからノロノロとピックアップトラックが近づき、我々の列の横を通り過ぎて止まった。

車からイヌイットの男性が降りてきて、何か喋っている。近くに行き、よく聞くと「昨日うちの店に来た者はいるか」と言っているようだ。それで、昨日のマスターだと思い出し「我々がそうだ」といって、車からナップサックを取り出して渡してくれた。

わざわざ、店の中から我々が通るのを待ってくれていたのだと分かり、丁寧にお礼を言ってナップサックを受け取った。マスターが帰りそうになったので急いで駆け寄り、「後でお店に寄るから」と言って別れた。

グレートスレーブ湖を歩いていくと、氷の上の雪像に近づいた。冬はグレートスレーブ湖の真ん中に道路が出来、重要な交通の要所となるそうだ。氷の上には、色んな雪像や簡単な美術館などが作られ見学できるようになっている。

見学が終わったのち、皆を連れてマスターの店に行った。手持ちが少なかったなので、カードは使えるかと聞いたら、大丈夫というので、マスターのクラフトを買った。ツアーの仲間も買ってくれたので、マスターにお礼ができたと思った。

(グレートスレーブ湖の氷上道路)



(雪像、奥の建物は美術館)



夜は、いよいよ最後のオーロラ観賞、ホテルからバスでオーロラビレッジに行き、休憩するティーピーまで、現地ガイドが案内してくれたので、そこでお茶を飲み、カメラの準備をした。妻がいと撮影に邪魔になると思い、そと、一人で近くのバッファローの丘（この辺で一番高い山）に



行くと、誰もいないと思ったら、2～3人椅子に座って撮影していた。誰かわからないので、適当な場所でカメラを準備して、撮影を始めた。暫くすると、やっとオーロラが出始めた。

オーロラは、出たり消えたりして、少しずつ形を変えていく。オーロラは、地球の上に丸く帽子のようにベルト（オーロラベルトという）があり、それに沿って出ている。



2時間くらい撮影していると、11時頃になったので、皆のところに行こうと、カメラを三脚からはずし、バックに入れ、さぁ行こうと振り返ると、オーロラが空一面に爆発していた。

あわてて、またカメラを準備して、夢中で撮影し始めた。





1時間くらい撮影すると、飽きてきたので、バッファローの丘を降りて、皆のところに行ったところ、皆も一生懸命に撮影していた。なんと恐ろしいことに、コンパクトカメラで撮影している年配の女性もいた。

自分も試しに、ビクトリアフォールズのムーンレイボアを撮影したカメラ（ローソクの火があれば手持ちで撮影できるカメラ）で、撮影してみたが、5枚で動かなくなった。壊れていないことを祈りつつ、直ぐ胸の内ポケットに仕舞い込んだ。





夜中の一時になり、そろそろ帰る時間が近づいた。まだまだオーロラは出ていたが、3時間も撮影し十分満足したので、皆のいるティーピーに行った。

2時間延長してオーロラを見る仲間もいたが、我々は、延長しないで帰ることにした。

6年間オーロラを追いかけて、北欧や北極など色んなところに行ったけど、オーロラの爆発は見たことがないという「秋田の山形さん」というややこしい名前の80才過ぎの男性に、ホテルで「今度は期待してください」と言った手前、本当にオーロラの爆発があり「言ったとおりに見られたでしょう」といったら、大変喜んでくれて「これでいつでも死ぬるよ」といわれた。

明日は、いよいよイエローナイフともお別れの日、朝6:45ホテル発のため、3:00頃ホテルに帰って疲れていたが、借りていた防寒具が全部揃っているか点検し、直ぐホテルのロビーで回収のため待っている現地ガイドに返し、部屋に戻りスーツケースの準備が終わると、出発まで3時間位しかない、少し仮眠して朝を迎えた。

五日目

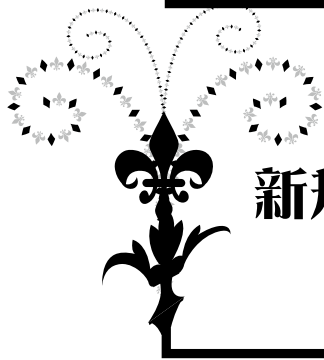
いよいよ、楽しかったイエローナイフにお別れをしなければならない。

帰りは、来た時と反対道順をたどり、イエローナイフからカルガリーへ、トランジットしてバンクーバーへ。

バンクーバーは、大きな空港のため、色々な店があるので、ウインドーショッピングをして、時間を過ごした。

深緑色のサムソナイトの小旅行用のカバンがあったので、中を開けたり、転がしたりしていたら、店員が「これは、日本よりお得ですよ」というので、買おうかと思ったが、お土産で手荷物が一杯のため諦めた。

帰りの飛行機の窓から、ロッキー山脈が見えた。スイスのアイガーを見ながら、ユングフラウをトレッキングしたことを思い出した。いつか、ロッキー山脈のトレッキングもしたいと思いつつ帰路を楽しんだ。



新規開業& 新入会員紹介



F P オフィス C A T
伊藤重夫

平成26年10月に郷里の香取郡多古町で開業しました、伊藤重夫と申します。

それまでの20年半は、時事通信社編集局で主に経済担当の取材記者をしていました。入社当初の2年ほどは名古屋市で警察担当（いわゆるサツ回り）として、中華航空機墜落事故や住友銀行（現三井住友銀行）名古屋支店長射殺事件、阪神・淡路大震災やオウム真理教事件などを経験しました。事件・事故が発生すると夜中でも真っ先に現場に駆けつけて周辺の聞き込み取材を続け、夜や早朝は県警幹部の自宅や官舎に押しかけ、昼間の取材成果をぶつけて捜査責任者の反応をうかがうなど、夜討ち朝駆けの日々に明け暮れました。

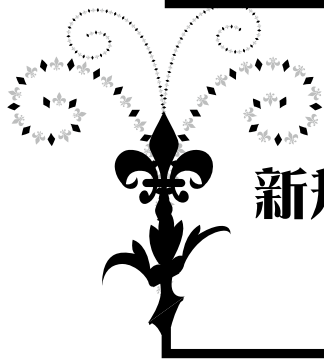
一時は社会部記者としてこうした生活を続けるのもいいかなとも思いましたが、もともと経済記者になりたくてこの会社に入ったので、3年目からは経済担当への配置換えを申し出て、トヨタ自動車や東海銀行（現三菱東京UFJ銀行）などの取材担当に転じました。

入社4年目に配属された兜倶楽部（東京証券取引所記者クラブ）では、マーケット取材の面白さに目覚めました。ちょうど日本版ビッグバン（証券市場改革）に基づく新制度創設を議論している頃だったので、討議メンバーや関係省庁などを徹底取材して幾つかの特ダネを物にし、配信先の日本経済新聞など全国紙や地方紙の紙面を飾りました。

その後はIT（情報技術）バブルに沸いた電機・通信業界の取材担当に転じ、生き馬の目を抜く取材競争に30代前半を捧げました。夜は各社首脳の自宅を転々として帰宅を待ち、やっと自宅に帰れるのが午前2時過ぎ。それでも午前4時ごろに届く他紙朝刊に「合併」「再編」「提携」といった特ダネを抜かれると、午前5時くらいに恐る恐る経営トップの自宅に電話して確認し、編集局の泊まり番デスクに泣く泣く一報を入れます。冬場だとまだニューヨーク株式市場が開いていたりするので、後追い記事でも市場に影響が出るためです。

30代後半からはリーマンショック前後のコモディティ（金塊や原油）市場について、大手商社や外資系投資銀行などの実務担当者を定期的に回って、詳細な状況把握を続けました。この間、夜と週末は40歳を前に始めた不動産鑑定士の受験勉強や合格後の実務修習（明海大学不動産研究センター）に充て、平成24年に鑑定士登録。その後、開業の機会をうかがっていましたが、昨夏に46歳の誕生日を目前に退社・開業を決意しました。

こういう次第でまだ鑑定業界に不案内なところが多いのですが、できる限りご迷惑をお掛けしないよう努めますので、どうぞご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。



新規開業& 新入会員紹介



株式会社九段都市鑑定 千葉支社
結城敏勝

【略歴】

北海道出身

昭和60年3月 千葉工業大学建築学科 卒業

昭和60年4月 (株)青木建設 入社

平成4年11月 (株)九段経済研究所 出向

平成11年6月 (株)アセッツアールアンドディー 設立に参加

平成25年4月 (株)九段都市鑑定 入社

この度、千葉支社設立に伴い、千葉県不動産鑑定士協会に入会させていただきました結城敏勝と申します。

私は高校卒業まで北海道の道央西部にある「ニセコ」に住んでおりました。スキー場は最高のパウダースノーで、温泉も豊富なりゾート地です。当時は、外国人を見たこともありませんでしたが、今では、国際化が進み、通りですれ違う人がほとんど外国人であることも珍しくないと聞きます。

高校卒業後は、千葉県にある大学に進学し、以来、千葉県に在住しております。

就職はゼネコンに入社し、建築現場管理を経験した後、不動産開発部門に配属されました。

不動産鑑定との出会いは、再開発事業の講習会でした。地権者の権利変換等に不動産鑑定士が関わっているのを知り、興味を持ちました。畑違いではありましたが、一念発起、鑑定士試験に挑戦してみようと決意いたしました。

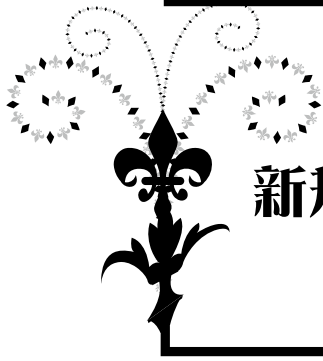
運よく試験に合格することができ、実務研修は、当時日本債券信用銀行の関係会社であった(株)九段経済研究に出向し、さまざまな種類の鑑定評価を研修させていただきました。

出向終了後、ゼネコンに戻った時は、バブル経済が崩壊しており、会社経営が厳しくなっておりました。早期退職者募集を期に会社を退職し、鑑定士の仲間と共同で鑑定事務所を設立いたしました。国内外のサービサーからの依頼で不良債権のバルク評価が中心で、全国の大量案件を評価いたしました。

その後、出向で縁のあった現在の会社に勤めております。

趣味は自転車で、毎年サイクリングイベントの「ツール・ド・ちば」に参加しております。このイベントは、千葉県房総半島を中心に行われる自転車ロングライドイベントで、房総半島一周をスピード競技ではなく、完走を目指す大会です。総走行距離は3日で約350km程度です。

もちろん野球は千葉ロッテマリーンズのファンで、千葉県にはとても愛着があります。微力ではありますが、千葉県不動産鑑定士協会に少しでも貢献できるよう頑張る所存です。どうぞご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。



新規開業& 新入会員紹介



一般財団法人日本不動産研究所 千葉支所
森川 裕太

はじめまして。日本不動産研究所千葉支所の森川裕太と申します。

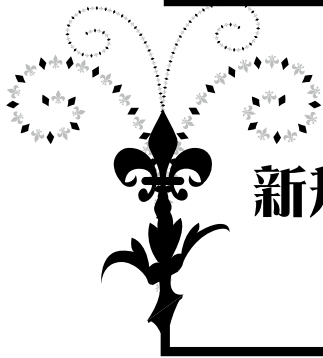
私は2011年12月に日本不動産研究所に入所し、その後約3年9ヶ月ほど千葉支所にて実務を行っております。入所した当時はまだ鑑定士ではなく、試験合格者として入所したため、入所後3年間は主査の指導のもとで勉強しながら実務を行っておりました。ようやく、今年4月に鑑定士登録を行うことが出来、より一層身を引き締めて日々の業務に励んでいるところでございます。なお、余談ですが、私の鑑定士登録番号は9999番であり、鑑定士登録番号もついに10000番を越えるようです。

さて、私は日々の業務で「不動産」に携わるなかで、その奥深さを最近改めて感じています。千葉県は東京近郊の都市部エリアのほか、自然・文化が豊かな地域も共存しており、不動産のバラエティが非常に豊かです。証券化されるようなピカピカの物件から、最有効使用の判定に四苦八苦させられるような物件まで様々です。また鑑定に当たっては、「市場参加者の観点」が重要ですが、これがまた奥深く、試験勉強時代に基準に書いてある価格形成要因はある程度暗記したものの、正直無味乾燥としたものであったため、実務をやって初めて「こういう意味だったのか！」という経験が何度もあります。

また、「鑑みる」とは物事を比較分析することと教わったことがあり、不動産の価値を見る目を養うために、日常から物事の良し悪しを判別できる目を養おうと意識するようになっています。たとえば、昼食をいつも同じ牛丼屋で食べるのではなく、美味しい不味い関係なくいろいろな店に行ってみる（牛丼屋の良さが改めて分かることもある）。繁華街に行く際は、昼の繁華性だけでなく、夜のお店（？）も実査し、ポテンシャルを分析してみる等々。。

このほか、最近では週末にゴルフの打ちっ放し練習を少しずつ始めています。まだまだ初心者ですが、将来的にはゴルフ場評価も担当できるようになりたいと思っています。学生時代は卓球に打ち込んでおり、スポーツは好きなので、社会人の嗜みとしても上手くなりたいと思っています。

以上、稚拙な文章で大変恐縮ですが、私の簡単な自己紹介とさせて頂ければと思います。甚だ未熟者ですが、今後とも皆様のご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。



新規開業& 新入会員紹介



池田不動産鑑定株式会社
池田 孝

この度、千葉県不動産鑑定士協会に入会いたしました池田孝と申します。

前職はみずほ銀行の不動産評価専門の子会社である、みずほ不動産調査サービス（株）で、主に証券化対象不動産の銀行サイドの評価を行っていました（所謂、法的な鑑定評価ではなく、銀行内部資料としての扱い）。

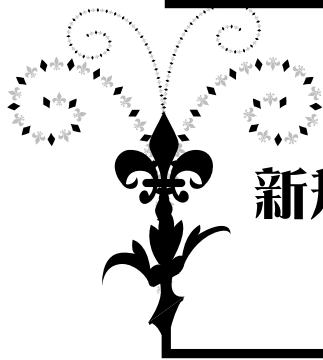
不動産鑑定士登録は平成18年3月です。来年の3月で登録後丸10年が経過することになりますが、まだまだ知識や経験が足りません。諸先輩方のご指導、よろしくお願い致します。

ここで、簡単に私自身の自己紹介をさせていただきます。

私は、昭和48年1月に東京都の葛飾区で生まれ、小学校入学と同時に千葉県松戸市に引っ越してきました。松戸市立新松戸北小学校、同市立新松戸北中学校を卒業（実は、この2つの母校は共に廃校になってしまいました）。専修大学松戸高校、専修大学経済学部を卒業し、（株）千葉銀行に入学、鑑定事務所、不動産会社勤務、前勤務先のみずほ不動産調査サービス（株）を経て、開業しました。社会人になってから千葉県柏市に居を構えました。現在も常磐線の南柏駅近くに住んでおります。

これまでの生活の大部分を千葉県、特に常磐線沿線とともに過ごしとても地域に愛着があります。鑑定評価を通じて地域社会へ貢献することが当社そして私の使命だと思っております。

私にできることを一つずつ着実にやっていくつもりでおりますので、会員の先輩方にはどうぞご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。



新規開業& 新入会員紹介



木下総合鑑定
木 下 浩 二

平成 27 年 5 月に市川市で開業し、千葉県不動産鑑定士協会に入会しました木下総合鑑定の代表 木下浩二と申します。

私は東京の不動産鑑定会社である㈱日本橋鑑定総合事務所と㈱トータル・リアルティ・アドバイザーズで合計 8 年間お世話になり、共同住宅や事務所ビルといった収益物件だけでなく、ホテル、商業施設、社会福祉施設、ゴルフ場などの事業用不動産や借地権、底地などの特殊な類型も経験させて頂きました。さらに、繁忙期には事務所に泊り込みで仕事をすることもあり、評価面だけでなく精神面でもかなり鍛えて頂きました。

その後、先輩の鑑定士の先生や同期の鑑定士のアドバイスを頂きながら、また、家族にいろいろと協力してもらい無事に開業することができました。自分一人の力では開業することはできなかったと思います。ご協力いただいた皆様に本当に感謝します。

これまでは評価作業だけやっていれば良かったのですが、開業後は評価作業のほか、事務作業、営業活動など、基本的には自分でやらないといけませんので、これまで以上に大変です。ただ、自分の事務所を持つということは、目標（夢）でしたので、大変ですがそれ以上に楽しくもあります。当面は休日なしを覚悟して、いち早く事業を軌道に乗せたいと思っております。

事務所の開業にあたり、事務所の理念を掲げました。それは、「不動産の専門家としてのサービスを通して、依頼者と共に成長し、お互いを高め合い、喜びを分かち合うことを志とする」です。まず、不動産の専門家としてこれまで体得してきた知識・経験を活用し、依頼者に満足・成長してもらうこと。次に、依頼者に満足・成長してもらうため、日々の研鑽や新しい知識を習得し、自らを成長させること。これらの 2 つの成長の積み重ねによって、喜びを分かち合えるような関係を築いていきたいと思っております。さらに、このような活動を通じて、千葉県及び千葉県民の成長・発展に貢献できれば幸いです。

どうぞ宜しくお願い致します。

印西市

(有) 杉田不動産鑑定事務所

杉田 秀樹

印西市は千葉県の北西部、千葉県のPRマスコット「チーバくん」を千葉県の地図に当てはめると、ちょうど目の位置になります。1996年3月に市制が施行された比較的新しい市ですが、1980年代半ばの北総線「千葉ニュータウン中央駅」の開業によるニュータウンへの入居開始により東京近郊のベッドタウンとして人口が急増しました。隣接する成田市や前回の市町村紹介の鴨川市のような観光都市ではないため一般の方には馴染みが薄い市だと思いますが、生まれも育ちも印西市（当時は印西町の時代）、そして現在も仕事場のある私が、印西市の魅力を少しでも伝えられたらと思います。

★「住みよさランキング」で全国1位

ここ数年、印西市の知名度が上がったのは、全国の市を対象にした東洋経済新報社の「住みよさランキング」で4年連続1位を獲得したことだと思います。公的統計をもとに、「安心度」、「利便度」、「快適度」、「富裕度」、「住居水準充実度」の5つの観点に分類し、採用15指標について総合評価したもので、利便度の5位をはじめとして、快適度、富裕度の3部門で全国トップクラスの評価を



得ています(ニュータウン開発とともに造られた北総線は運賃がかなり高い一ちなみに千葉ニュータウン中央駅～日本橋駅間の1ヶ月の通勤定期代は46,080円ですが、それを前提としての1位ですからすごいです)。

<千葉ニュータウン戸建住宅街>

★商業施設が充実している

北総線「千葉ニュータウン中央駅」周辺にはイオンモール千葉ニュータウンの各種商業施設が、「印西牧の原駅」周辺にはビッグホップガーデンモールがあり、北総線と平行して走る国道464号沿いにはジョイフル本田、コストコホールセール、カインズモールなどの大型商業施設のほか、大型の電気店、家具店、飲食店等が建ち並んでおり、市内だけではなく広範囲の商圈を形成しています。この商業施設の充実による生活利便性の高さが「住みよさランキング」全国1位の大きな要因となっています。



<北総線「千葉ニュータウン中央駅」周辺>

★水資源に恵まれている

印西市は、北側に利根川が流れ、南東側には印旛沼、北西側には手賀沼が広がり、他にも利根川の支流となる多くの河川を見ることができます。大昔にはこの一帯は海の底だったということがわかる国指定天然記念物「木下貝層」も、この地域に広がっています。水資源に恵まれた印西市。毎年飛来する白鳥が多数見られることで有名な旧本埜村の水辺もあり、市民の憩いの場所になっています。今後は市をあげて水辺開発にも力を入れ、印旛沼沿岸を水上スポーツの拠点としていこうという動きもあるそうです。



<雄大に広がる印旛沼>

そのような開発が進めば、様々な水上スポーツの世界大会も誘致できるでしょう。スポーツ観戦ほどの競技も夢中になる私としては、身近で開催してくれるとうれしいです。次の東京オリンピックはどうでしょうか。ボート、カヌーなど期待したいです。

★多くの里山があり、自然環境にも恵まれている

かなり前の話になりますが、久米宏さんがやっていた「ニュースステーション」で、印西市の「里山」が魅力的に紹介されていました。里山とは、広辞苑によりますと、「人里近くにあつて人々の生活と結びついた山・森林」とあります。当時TVで千葉ニュータウン周辺の里山の生態系を紹介していました、ニューヨーク出身でニュータウン在住の文化人類学者のケビン・ショートさんは、現在も里山観察会や講演会を通じて里山の素晴らしさを伝えています。



<里山の風景>

また、現代的な街並みと由緒ある歴史建築、緑豊かな田園風景が地区ごとにあることから、魅力的な撮影場所が多く、多くのCMや映画・ドラマの撮影地としても利用されていますよ。ちなみに女優の真木よう子さん、俳優の滝田栄さん、EXILEメンバーのNAOKIさんは印西市出身です。運が良ければ、撮影現場に出くわすことができるかもしれません。

★最後に

私の事務所の近くには桜の名所、小林牧場があります。ここは東京の大井競馬場の施設で、昭和40年に競走馬の調教、保養育成を行うために設けられた施設です。牧場の入り口から厩舎や調教場まで続く約700mの並木道が300本を超える桜で埋め尽くされていて、毎年春には絶好のお花見スポットになっています。道の両サイドからたくさんの桜の大きな枝が張り出し、青空を満開のピンク一色で見物客の頭上をうめる光景は、それはすばらしいです。印西市には他にも桜の名所がありますが、その中でもこの桜は、印西市観光協会が「いんざい八景」の一つとして指定しているほか、千葉県選定の「房総の魅力500選」にも選ばれており、キャンプ場ではピクニックやアウトドアが満喫できます。皆さんも是非一度見に来て楽しんでください。お帰りには私の事務所にもどうぞ。

講義会報告

(株)都市開発不動産鑑定所
高橋 貴俊

平成27年8月6日(木)、ホテルプラザ菜の花において、当士協会員が中心となって活動している千葉県不動産研究会が主催し、田原拓治先生をお招きした講義会が行われました。

- 講師 不動産鑑定士 田原拓治先生
桐蔭横浜大学法学部客員教授、東京地方裁判所鑑定委員
- 講演内容 借家権と立退料
- 講演要旨
- ・借家権と明渡立退料の性格、内容について
 - ・明渡立退料を求めるための手法(比準方式、借家権割合方式、価格控除方式、公共事業損失補償方式、賃料差額方式)についての解説
 - ・新しい考え方の明渡立退料

多くの書籍・書評を執筆され、裁判鑑定の実績も豊富な田原先生の講演ということもあり、不動産研究会会員をはじめ、多くの皆様にご参加いただきました。

借家権や明渡立退料は立退きの必要性に伴い初めて顕在化するものであって、訴訟・裁判が関係した依頼がほとんどだと思われます。多くの研究成果物は出ているものの、一般に公開された情報は少なく、個々の案件については試行錯誤のうえに評価しているのが現実です。

このような状況の中、今回の田原先生の講演会では、各手法の説明については多数の裁判例や、具体例用い計算方法を示しながら解説され、実務についても応用でき得る形で講義をしていただきました。また、賃料収益を基にした新しい考え方の明渡立退料についても解説していただき、借家権と明渡立退料について今一度立ち止まって考えるいい機会となりました。

高度経済成長から40年余りが過ぎ、当時建築されたマンションやビルは老朽化が目立ち、建替も大きな課題となっています。借家権や明渡立退料の評価を通じて、社会全体の円滑な代謝を促進させるため、不動産鑑定士の専門家としての役割の更なる重要性を感じさせる、大変素晴らしい講義会でした。



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/> > をご覧下さい。

●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。

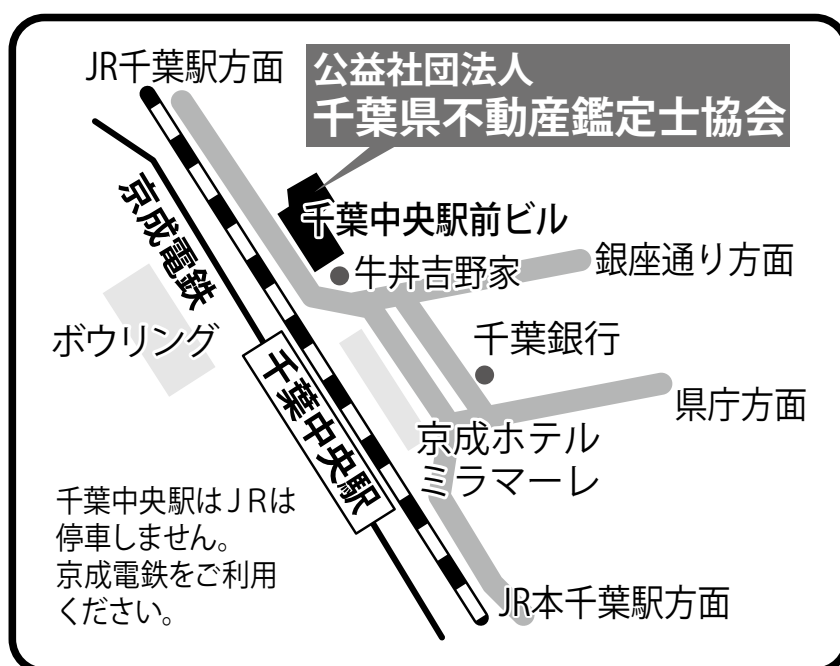
申込先

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

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



協会活動報告

平成28年固定資産税評価業務（時点修正）に関する全体説明会及び研修会

平成27年6月25日（木）プラザ菜の花にて

平成28年固定資産税評価業務（時点修正）に関する説明会及び研修会が開催されました。

第一部 全体説明会

- 議 題 (1) 平成28年固定資産税標準宅地の時点修正に係る業務の実施体制について
(2) 時点修正のスケジュールについて

第二部 研修会

- テーマ (1) 固定資産評価を取り巻く現状
(2) 審査申出に備える地目認定の基礎
(3) 「その他の宅地評価法」における比準割合の判例について

平成28年固定資産税評価時点修正エリア会議

平成27年8月6日（木）プラザ菜の花にて

平成28年固定資産税評価時点修正エリア会議が開催されました。

※固定資産税標準宅地の適正評価のため、県内各市町村の担当者にお集まり頂き、広域的な価格のバランス検討及び隣接市町村間における価格のバランス検討が行われました。



<固定資産税評価業務に関する全体説明会>

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27年9月16日)現在

正会員 176名(うち業者会員 155名)

特別会員 1名 計177名

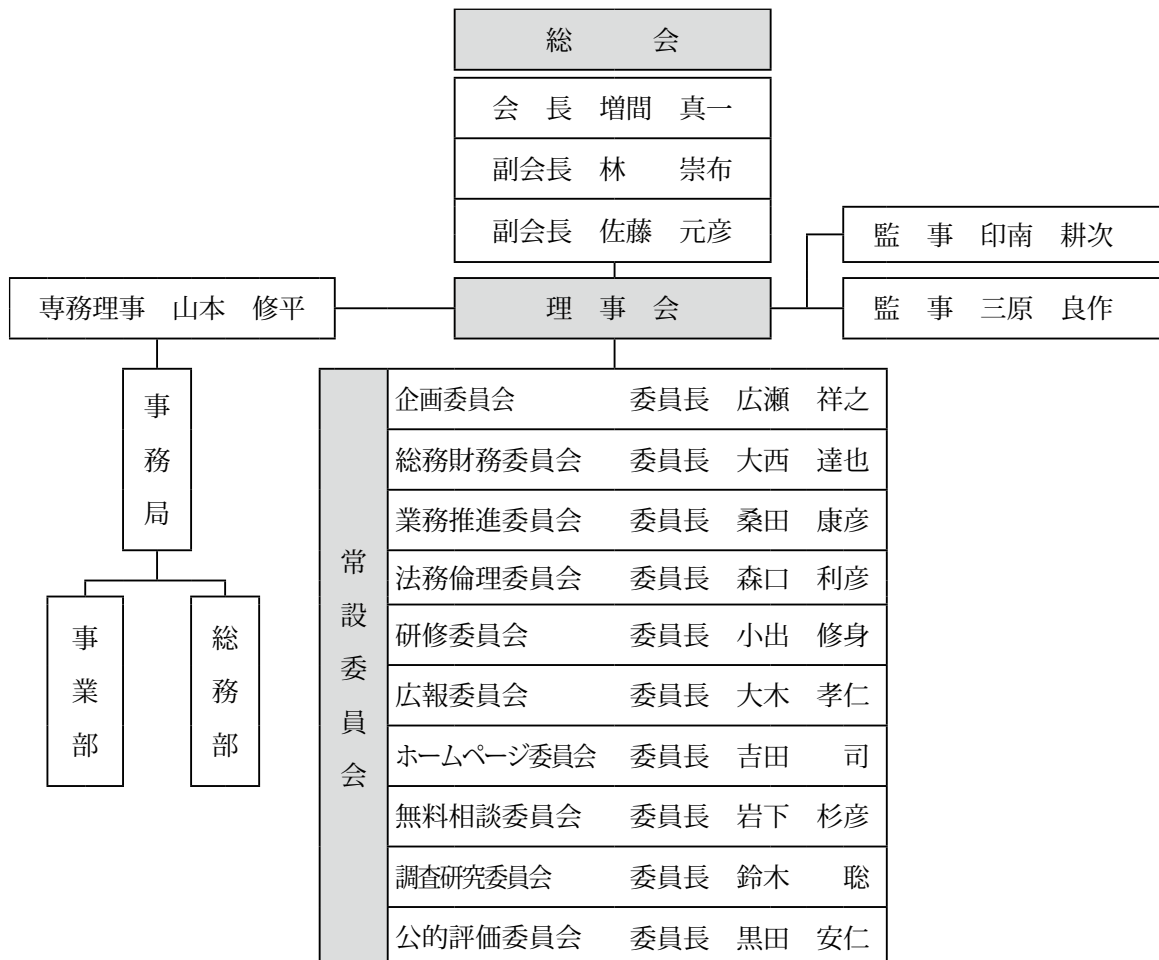
◆目的

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) 前各号の事業を円滑に実施するための会員の指導、連絡調整、監督に関する業務
- (11) 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、又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。

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	一般社団法人 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

今回号の実務ノートに「少子・少働き手・多高齢者」「空家対策」等をテーマとした原稿をお寄せ頂いた。私は、千葉県の水郷の町に生まれ幼少期を過ごした。駅前に商店街があり、夕方には買物カゴを下げた子育て世代の主婦達が大勢集まって買物をしていた。映画館、パチンコ等の娯楽施設もあり、働くおじさん・おばさん達は活気に満ち、駅前通りは賑わっていた。その後、私は大学進学とともに町を離れた。それから30年余り、開業を契機に久しぶりに故郷に戻ってきて仕事をしている。その間、人々のライフスタイルはすっかり変化し、昔懐かしい商店街の八百屋、魚屋、肉屋は、今はシャッターが降りたままとなっている所も多い。後継ぎがなく高齢により廃業したのだろうか。自宅の近所には老夫婦だけの世帯も目立つ。一人暮らしとなったお年寄りが子供と同居することとなり、空家になった家もある。経済成長とともに平均寿命は伸び、喜ばしいことに日本は世界有数の長寿国となった。一方で私達は人口減少、人口構造の高齢化にどのように対応していくか。雇用、年金、医療、福祉等々。課題は多いが残されている時間は少ない。

広報委員会 大木 孝仁

表紙の写真 水郷さわら(香取市)

裏表紙写真 千葉ニュータウン北総線沿いの風景(印西市)





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 : 043-222-7588 FAX : 043-222-9528
URL : <http://www.chiba-kanteishi-kyoukai.or.jp/>