

かんてい CHIBA Vol.22



- ・千葉県平成 26 年地価調査価格の概要
- ・三井アウトレットパーク 木更津
- ・酒々井プレミアムアウトレットと周辺地域の動向について
- ・アウトレット施設の隆盛と商業施設の行く末
- ・湾岸の商圈 ～競合の激化・商圈の行方～
- ・首都圏中央連絡自動車道(圏央道：木更津 IC～東金 IC)の開通 500 日によせて
- ・市町村職員が行う固定資産評価事務における不動産鑑定士の積極的な活用について
- ・遺産分割時における土地価格の考え方(譲渡所得にかかる税金を考慮した場合)

公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会

かんていCHIBA

Vol. 22

目次

ご挨拶

| | | |
|-----------------------|----------|---|
| 公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会 会長 | 高橋 繁 …… | 2 |
| 千葉県 県土整備部長 | 永田 健 …… | 3 |
| 千葉県平成 26 年地価調査価格の概要 | 福士 正直 …… | 4 |

実務ノート

| | | |
|---|----------|----|
| 三井アウトレットパーク 木更津 | 黒田 安仁 …… | 17 |
| 酒々井プレミアムアウトレットと周辺地域の動向について | 源 正人 …… | 19 |
| アウトレット施設の隆盛と商業施設の行く末 | 佐藤 修 …… | 21 |
| 湾岸の商圈 ～競合の激化・商圈の行方～ | 鈴口 紀夫 …… | 26 |
| 首都圏中央連絡自動車道（圏央道：木更津 IC ～東金 IC）の開通 500 日によせて | 豊田 正一 …… | 29 |
| 市町村職員が行う固定資産評価事務における不動産鑑定士の積極的な活用について | 亀形 巖 …… | 35 |
| 遺産分割時における土地価格の考え方（譲渡所得にかかる税金を考慮した場合） | 山野邊佳利 …… | 40 |

会員寄稿

| | | |
|------------------------------------|----------|----|
| PPC シンガポール大会 | 古沢 忠男 …… | 44 |
| 不動産鑑定士と自然災害から国土を守る「フォレストベンチ工法」について | 戸村 澄夫 …… | 52 |
| 星の荒野（巡礼 2 年目） | 植草 文雄 …… | 54 |
| 南アフリカ旅行記 | 河野 宗博 …… | 61 |
| 新規開業 & 新入会員紹介 | 武藤 欣一 …… | 71 |
| | 宮崎 治夫 …… | 73 |
| | 上條公太郎 …… | 74 |
| | 横山 弘美 …… | 75 |

専務理事新任挨拶

| | | |
|------------------|----------|----|
| 市町村紹介リレー ー 鴨川市 ー | 山本 修平 …… | 76 |
| 無料相談会について | 高橋 由 …… | 77 |
| | …………… | 79 |

協会概要

| | | |
|-------------|-------|----|
| 不動産鑑定士業務の案内 | …………… | 81 |
| 会員名簿 | …………… | 82 |
| 編集後記 | …………… | 83 |
| | …………… | 89 |



「かんていCHIBA」平成26年版の発行にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

平成25年4月千葉県知事の認可を受けて、公益社団法人へ移行いたしました当協会は無事一年余の時をむかえています。これもひとえに皆様のご支援の賜物と深く御礼申し上げます。

従来から無料相談会や講演会開催等を行ってきたところですが、さらに公益事業として県民各位の期待に応えるべく、会員一丸となって活動してまいります所存です。

さて本年7月に国土交通省から発表された「国土のグランドデザイン2050」によれば、2050年の本県人口は東日本大震災以前の2010年と比べ22%減の487万人にまで落ち込むとのこと。首都圏に位置することから全国に比べ減少は少ないものの地域経済や社会へ多大な影響を及ぼすことは自明なことと言わざるを得ません。3年余前の大震災を起因とする津波被害・液状化・ホットスポットの問題は、少子高齢化によって減少が始まるであろうとの従前予測を裏切り、県内人口の減少現象を引き起こしました。又、アベノミクスと称される景況感の中でも、隣接の一都二県に較べて地価の伸び悩みに直面しております。この様な不動産市場に及ぼす影響と動向、さらには背景の分析とその後の改善政策立案の基は、国の行う「地価公示」であり、県の「地価調査」であり、その作業の中で得られる豊富な市場資料と鑑定士の“足”で収集する情報と言えます。

国土交通省のホームページ『土地総合情報ライブラリー』には、この「地価公示」「地価調査」「地価 LOOK レポート」ばかりではなく、実際に取引された土地・建物・マンションの取引価格が閲覧できる「不動産取引情報提供制度」があります（月200万回を超えるアクセス数）。

これらを支えているのが、我々鑑定士であることを自覚し、これらを十全に活用して、一層の適正評価の実を上げると共に県民各位各層の不動産に係るパーソナルニーズに応じて行きたいと考えておりますので、引続き格別の御厚情のほどお願いする次第であります。



千葉県不動産鑑定士協会は設立以来、不動産鑑定評価の普及・啓発を目的として、不動産に関する無料相談会の開催や不動産の評価に関する調査研究等の活動を通じ、地域社会への貢献に努めてこられました。また、地価調査、地価公示などの公的土地評価の受託を通じ、県の土地行政に多大なるご協力をいただいております。心から感謝申し上げます。

さて、県土整備部では、「防災先進県づくり」、「活力ある県土の基盤づくり」、「快適で魅力的な地域づくり」を柱として主要施策を展開し、社会資本の整備と充実に努めているところです。

さる4月12日には圏央道の稲敷・神崎間が開通し、また神崎・大栄間が今年度中に開通予定となっています。これにより、千葉県から北関東や東北方面への新たな道路網が整備され、観光や物流の活性化、利便性向上が期待されているところです。

県としては、2020年の東京オリンピック・パラリンピックの開催を契機として、本県が持つポテンシャルを最大限発揮するため、圏央道や外環道などの広域的な幹線道路や地域高規格道路をはじめ、社会資本の着実な整備に取り組んでおります。

こうした社会資本の整備にあたっては、公共用地の取得等が不可欠であり、その際に、不動産の価格鑑定に従事しておられる、皆様方の御協力が必要となります。

貴協会は、公益法人制度改革による新公益法人として、平成25年4月から新たにスタートされ、従来からの活動を継続しながら、不動産に関する無料相談会や講演会等の公益的事業の充実に努めておられます。今後、貴協会並びに会員の皆様の果たす役割はより一層重要となりますので、引き続き御支援と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26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26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826地点である。

今回の地価調査は、昨年後半からの日本の経済状況、4月から施行の消費増税等が地価にどのような影響を及ぼしているかという点が注目された。

結論から言うと、県内の地価は、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。特に都市部では軒並み上昇が見られた。中でも総武線沿線での地価上昇が顕著であり

被災地の湾岸部を除けば全面的に地価の上昇が認められた。震災により大きな被害を受けた浦安地区においても需要の回復から美浜地区及び舞浜地区の標準地は昨年より若干ながら価格は上昇した。

また、昨年木更津IC～東金JCT迄開通した圏央道付近の地点において上昇が見られている。

常磐線沿線地区においては、松戸市では全体的に上昇傾向が示されたが、柏市においては駅に近い一部を除き依然として下落傾向が続いている。我孫子市においては上昇地点は見られなかった。

一方、アクアラインで神奈川県と連絡している木更津市地区は、君津市、袖ヶ浦市で昨年に引き続き地価が上昇している。また、内陸部では、茂原市の一部に上昇地点が見られた。

今回、地点数が6地点増設されTX沿線、北総線沿線、京葉線沿線にそれぞれ2地点が配置された。千葉県が、沿線別の動向を把握するために行った措置である。特にTX沿線では開通後公示を含め初めて地点が設置された。新設の2地点は、おおたかの森駅及び柏の葉キャンパス駅徒歩圏の住宅地に設定されたため次年度以降沿線の地価動向が把握されることになる。

商業地についても都市部を中心に上昇傾向となった。これは、金融緩和政策により資金が不動産市場にも流れており、需要の競合から取引利回りの低下現象が生じ、地価に影響を及ぼしているものと思われる。

工業地については、製造業に係る工場用地は、下落傾向に歯止めがかかりつつあるが、物流基地用敷地に対する需要が相変わらず旺盛であり、湾岸部及び内陸部でもインターに近い利便性の高い地域では用地取得競争が過熱傾向にあり、価格は大きく上昇している。

調査を振り返ってみて、地価に影響を及ぼす要素としてはやはり経済情勢が最も大きく、経済の見通しに明るさが見られれば地価は大きく刺激されるという事を実感した。負の要素として消費税増税があげられるが、住宅に占める建物部分の割合が比較的小さいような都市部では政府の救済措置もあり、さほど影響がなかったように思われる。

それでは以下、今回の地価調査の結果について概述する。

【千葉県内のトピックス】

①圏央道（稲敷IC～神崎IC）オープン

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。これにより、千葉県と茨城県が繋がることになった。

②「イオンモール幕張新都心」がオープン

平成25年12月20日千葉市美浜区豊砂に「イオンモール幕張新都心」がオープンした。

イオングループの旗艦店・総本店として敷地面積192,000㎡、売り場面積96,000㎡を要する首都圏でも3番目となる大型商業施設である。

③千葉市西口の再開発ビル竣工

平成25年10月千葉市西口の再開発ビル「ウエストリオ」（延べ床面積26,000㎡）が竣工した。

現在ホテル・事務所・商業施設が入居している。

④京成電鉄「京成八幡」駅前の本八幡駅前再開発事業A地区の住宅棟（名称「グランドターミナルタワー」）地上40階、地下2階、高さ144.2m、総戸数465戸）及び業務棟（名称「京成本社ビル（京成本八幡ビル）」）地上7階、地下1階、延べ床面積13,141.61㎡）が平成25年4月及び11月に竣工。業務棟は、現在京成電鉄本社ビルとして使用されている。

【アベノミクスによる影響】

【住宅地】

- ・昨年前半は、都市部では景気回復への期待感から潜在的な需要者に動きが見られ、市況が活性化したが、その後一段落し安定的に推移している。
- ・供給サイドも強気の姿勢が見られ売り渋り傾向から、売り物が出なくなったという指摘もある。
- ・現時点で大幅な地価の上昇は見られていないが、給与所得者の給与の改善が見られれば、不動産に対する需要も増大するものと期待されている。
- ・一次取得者、富裕層の間で需要が増加している。この状況が継続すれば今後価格の上昇が見込まれる。
- ・一方、地方部ではこのような動きも少なく、アベノミクスの影響は感じていないとする意見が多かった。

【商業地】

- ・株価の上昇、マネーサプライの増大を受けて、企業、個人投資家を中心に都市部の優良収益不動産への問い合わせが増えている。売り物が少ないこと、競合した場合には利回りを下げて購入する事が考えられるため、県内の主要都市の商業地は千葉市を除き上昇している。
- ・但し、この傾向は都市部の商業地に限られているため、地方圏ではあまり影響がない。

【消費税増税による影響】

都市部と地方圏では影響が異なっている。

都市部ではあまり影響を受けていないとの意見が多い。これに対して地方圏では、昨年多くの駆け込み需要が見られ、消費税増税後は反動から市況が悪化していて、今年4月以降は、需要者の減少から取引件数も減っていると指摘する評価員も多かった。需要者層の絶対量の影響及び建物価格の割合の問題と思われる。

平成26年千葉県市町村別地価調査価格変動率一覧表

| 分科会 | 市区町村名 | 住宅地 | | 商業地 | | 工業地 | | 全体 | |
|-------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 25年 | 26年 | 25年 | 26年 | 25年 | 26年 | 25年 | 26年 |
| 第一分科会 | 千葉市中央区 | ▲ 0.5 | 0.2 | ▲ 0.6 | 0.3 | | | ▲ 0.5 | 0.3 |
| | 千葉市若葉区 | ▲ 1.0 | ▲ 0.3 | ▲ 0.8 | ▲ 0.5 | | | ▲ 1.0 | ▲ 0.3 |
| | 千葉市緑区 | ▲ 0.2 | 0.2 | ▲ 0.6 | ▲ 0.1 | | | ▲ 0.3 | 0.2 |
| 第二分科会 | 千葉市花見川区 | 0.5 | 1.1 | 0.7 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.5 | 0.9 |
| | 千葉市稲毛区 | 0.6 | 0.6 | 1.8 | 1.3 | | | 0.7 | 0.7 |
| | 千葉市美浜区 | ▲ 2.6 | ▲ 2.7 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 2.5 | ▲ 1.1 | ▲ 0.1 |
| 第三分科会 | 習志野市 | 0.6 | 1.2 | 0.0 | 1.5 | | | 0.6 | 1.2 |
| | 市川市 | 0.6 | 1.2 | 0.7 | 2.9 | 11.3 | 7.6 | 1.0 | 1.7 |
| | 船橋市 | 1.1 | 1.5 | 1.5 | 1.6 | 8.9 | 10.4 | 1.3 | 1.7 |
| 第四分科会 | 浦安市 | ▲ 2.9 | 0.4 | ▲ 0.5 | 2.7 | 0.0 | 4.3 | ▲ 2.5 | 0.9 |
| | 松戸市 | ▲ 0.7 | 0.3 | ▲ 0.2 | 1.5 | | | ▲ 0.6 | 0.5 |
| | 流山市 | ▲ 0.9 | 0.4 | 0.0 | 1.0 | | | ▲ 0.9 | 0.4 |
| 第五分科会 | 鎌ヶ谷市 | 0.1 | 1.6 | 2.3 | 6.8 | | | 0.3 | 2.1 |
| | 野田市 | ▲ 1.3 | ▲ 1.8 | ▲ 1.5 | 0.0 | | | ▲ 1.4 | ▲ 1.6 |
| | 柏市 | ▲ 1.6 | ▲ 1.2 | ▲ 0.6 | 0.7 | | | ▲ 1.5 | ▲ 1.1 |
| 第六分科会 | 我孫子市 | ▲ 1.9 | ▲ 2.1 | ▲ 1.6 | ▲ 2.2 | | | ▲ 1.8 | ▲ 2.1 |
| | 佐倉市 | ▲ 1.2 | ▲ 0.6 | ▲ 0.6 | 0.0 | | | ▲ 1.1 | ▲ 0.5 |
| | 八千代市 | ▲ 0.5 | ▲ 0.4 | 0.0 | 0.0 | | | ▲ 0.5 | ▲ 0.4 |
| 第七分科会 | 四街道市 | ▲ 2.4 | ▲ 1.7 | ▲ 0.5 | 0.0 | | | ▲ 2.2 | ▲ 1.5 |
| | 印西市 | ▲ 1.6 | ▲ 0.9 | ▲ 3.5 | ▲ 2.7 | | | ▲ 1.8 | ▲ 1.1 |
| | 白井市 | ▲ 1.2 | ▲ 0.6 | | | | | ▲ 1.2 | ▲ 0.6 |
| | 銚子市 | ▲ 0.9 | ▲ 0.4 | ▲ 1.2 | ▲ 0.5 | | | ▲ 1.0 | ▲ 0.4 |
| | 成田市 | ▲ 1.0 | ▲ 0.5 | ▲ 0.3 | ▲ 0.2 | | | ▲ 0.9 | ▲ 0.5 |
| | 旭市 | ▲ 1.1 | ▲ 0.5 | ▲ 1.1 | ▲ 0.5 | | | ▲ 1.1 | ▲ 0.5 |
| | 八街市 | ▲ 1.1 | ▲ 0.6 | ▲ 0.4 | 0.0 | | | ▲ 1.0 | ▲ 0.5 |
| | 富里市 | ▲ 0.3 | ▲ 0.2 | 0.0 | 2.9 | | | ▲ 0.3 | 0.4 |
| | 山武市 | ▲ 1.3 | ▲ 0.6 | ▲ 1.2 | ▲ 0.5 | ▲ 1.1 | 0.0 | ▲ 1.3 | ▲ 0.5 |
| | 匝瑳市 | ▲ 1.6 | ▲ 0.4 | ▲ 1.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | ▲ 1.4 | ▲ 0.3 |
| | 香取市 | ▲ 1.5 | ▲ 0.8 | ▲ 1.6 | ▲ 1.1 | ▲ 1.2 | 0.0 | ▲ 1.5 | ▲ 0.8 |
| | 栄町 | ▲ 1.7 | ▲ 0.7 | ▲ 1.4 | ▲ 0.7 | | | ▲ 1.7 | ▲ 0.7 |
| | 酒々井町 | ▲ 0.6 | ▲ 0.1 | | | | | ▲ 0.6 | ▲ 0.1 |
| | 神崎町 | ▲ 0.9 | ▲ 1.1 | ▲ 1.2 | ▲ 1.2 | | | ▲ 1.0 | ▲ 1.1 |
| | 多古町 | ▲ 1.1 | ▲ 0.7 | ▲ 0.9 | ▲ 0.5 | | | ▲ 1.1 | ▲ 0.7 |
| 東庄町 | ▲ 0.7 | ▲ 0.7 | ▲ 1.2 | ▲ 1.2 | | | ▲ 0.9 | ▲ 0.9 | |
| 芝山町 | ▲ 1.4 | ▲ 0.4 | | | ▲ 1.0 | 0.0 | ▲ 1.3 | ▲ 0.3 | |
| 横芝光町 | ▲ 1.1 | ▲ 0.5 | ▲ 1.6 | ▲ 1.0 | | | ▲ 1.2 | ▲ 0.6 | |
| 第八分科会 | 茂原市 | ▲ 0.5 | 0.1 | ▲ 0.5 | ▲ 0.4 | ▲ 0.8 | ▲ 0.8 | ▲ 0.5 | ▲ 0.1 |
| | 東金市 | ▲ 0.6 | ▲ 0.1 | ▲ 0.3 | 0.2 | - | 2.0 | ▲ 0.5 | 0.2 |
| | 市原市 | ▲ 0.4 | 0.1 | ▲ 0.7 | ▲ 0.4 | ▲ 0.4 | ▲ 0.4 | ▲ 0.5 | 0.0 |
| | 袖ヶ浦市 | 0.0 | 0.3 | ▲ 0.3 | 0.0 | ▲ 0.5 | ▲ 0.5 | ▲ 0.1 | 0.1 |
| | 大網白里市 | ▲ 1.0 | ▲ 0.2 | ▲ 1.2 | ▲ 0.5 | | | ▲ 1.0 | ▲ 0.2 |
| | 九十九里町 | ▲ 1.6 | ▲ 1.1 | | | | | ▲ 1.6 | ▲ 1.1 |
| | 一宮町 | ▲ 0.7 | ▲ 0.3 | ▲ 0.7 | ▲ 0.3 | | | ▲ 0.7 | ▲ 0.3 |
| | 睦沢町 | ▲ 1.2 | ▲ 0.4 | | | | | ▲ 1.2 | ▲ 0.4 |
| | 長生村 | ▲ 0.9 | ▲ 0.9 | | | | | ▲ 0.9 | ▲ 0.9 |
| | 白子町 | ▲ 0.9 | ▲ 1.0 | | | | | ▲ 0.9 | ▲ 1.0 |
| | 長柄町 | ▲ 1.0 | ▲ 1.0 | | | | | ▲ 1.0 | ▲ 1.0 |
| | 長南町 | ▲ 1.2 | ▲ 0.5 | | | | | ▲ 1.2 | ▲ 0.5 |
| 第九分科会 | 館山市 | ▲ 0.5 | ▲ 0.2 | ▲ 0.3 | 0.0 | | | ▲ 0.4 | ▲ 0.1 |
| | 木更津市 | 1.3 | 2.7 | 0.1 | 0.9 | | | 1.1 | 2.4 |
| | 勝浦市 | ▲ 1.1 | ▲ 0.7 | ▲ 0.5 | ▲ 0.5 | | | ▲ 1.0 | ▲ 0.6 |
| | 鴨川市 | ▲ 0.7 | ▲ 0.4 | ▲ 0.4 | ▲ 0.3 | | | ▲ 0.6 | ▲ 0.4 |
| | 君津市 | 0.9 | 2.3 | ▲ 0.1 | 2.3 | | | 0.8 | 2.3 |
| | 富津市 | ▲ 0.6 | ▲ 0.6 | ▲ 0.5 | ▲ 0.5 | | | ▲ 0.6 | ▲ 0.6 |
| | 南房総市 | ▲ 0.8 | ▲ 0.6 | ▲ 1.0 | ▲ 0.6 | | | ▲ 0.8 | ▲ 0.6 |
| | いすみ市 | ▲ 1.1 | ▲ 1.3 | ▲ 1.2 | ▲ 1.3 | | | ▲ 1.1 | ▲ 1.3 |
| | 大多喜町 | ▲ 1.3 | ▲ 0.6 | ▲ 1.2 | ▲ 0.6 | | | ▲ 1.3 | ▲ 0.6 |
| | 御宿町 | ▲ 1.2 | ▲ 0.5 | ▲ 1.3 | ▲ 1.0 | | | ▲ 1.2 | ▲ 0.7 |
| | 鋸南町 | ▲ 0.9 | ▲ 0.9 | ▲ 0.9 | ▲ 0.4 | | | ▲ 0.9 | ▲ 0.8 |
| 全体 | ▲ 0.7 | ▲ 0.1 | ▲ 0.4 | 0.4 | 0.9 | 1.5 | ▲ 0.6 | 0.0 | |

 上昇
 横ばい
 下落

平成26年地価調査市区町別変動率順位表

| 順位 | 市区町村名 | 全体 | |
|----|---------|-------|-------|
| | | 25年 | 26年 |
| 1 | 木更津市 | 1.1 | 2.4 |
| 2 | 君津市 | 0.8 | 2.3 |
| 3 | 鎌ヶ谷市 | 0.3 | 2.1 |
| 4 | 市川市 | 1.0 | 1.7 |
| 4 | 船橋市 | 1.3 | 1.7 |
| 6 | 習志野市 | 0.6 | 1.2 |
| 7 | 千葉市花見川区 | 0.5 | 0.9 |
| 7 | 浦安市 | ▲ 2.5 | 0.9 |
| 9 | 千葉市稲毛区 | 0.7 | 0.7 |
| 10 | 松戸市 | ▲ 0.6 | 0.5 |
| 11 | 流山市 | ▲ 0.9 | 0.4 |
| 11 | 富里市 | ▲ 0.3 | 0.4 |
| 13 | 千葉市中央区 | ▲ 0.5 | 0.3 |
| 14 | 千葉市緑区 | ▲ 0.3 | 0.2 |
| 14 | 東金市 | ▲ 0.5 | 0.2 |
| 16 | 袖ヶ浦市 | ▲ 0.1 | 0.1 |
| 17 | 市原市 | ▲ 0.5 | 0.0 |
| 18 | 千葉市美浜区 | ▲ 1.1 | ▲ 0.1 |
| 18 | 酒々井町 | ▲ 0.6 | ▲ 0.1 |
| 18 | 茂原市 | ▲ 0.5 | ▲ 0.1 |
| 18 | 館山市 | ▲ 0.4 | ▲ 0.1 |
| 22 | 大網白里市 | ▲ 1.0 | ▲ 0.2 |
| 23 | 千葉市若葉区 | ▲ 1.0 | ▲ 0.3 |
| 23 | 匝瑳市 | ▲ 1.4 | ▲ 0.3 |
| 23 | 芝山町 | ▲ 1.3 | ▲ 0.3 |
| 23 | 一宮町 | ▲ 0.7 | ▲ 0.3 |
| 27 | 八千代市 | ▲ 0.5 | ▲ 0.4 |
| 27 | 銚子市 | ▲ 1.0 | ▲ 0.4 |
| 27 | 睦沢町 | ▲ 1.2 | ▲ 0.4 |
| 27 | 鴨川市 | ▲ 0.6 | ▲ 0.4 |
| 31 | 佐倉市 | ▲ 1.1 | ▲ 0.5 |
| 31 | 成田市 | ▲ 0.9 | ▲ 0.5 |
| 31 | 旭市 | ▲ 1.1 | ▲ 0.5 |
| 31 | 八街市 | ▲ 1.0 | ▲ 0.5 |
| 31 | 山武市 | ▲ 1.3 | ▲ 0.5 |
| 31 | 長南町 | ▲ 1.2 | ▲ 0.5 |
| 37 | 白井市 | ▲ 1.2 | ▲ 0.6 |
| 37 | 横芝光町 | ▲ 1.2 | ▲ 0.6 |
| 37 | 勝浦市 | ▲ 1.0 | ▲ 0.6 |
| 37 | 富津市 | ▲ 0.6 | ▲ 0.6 |
| 37 | 南房総市 | ▲ 0.8 | ▲ 0.6 |
| 37 | 大多喜町 | ▲ 1.3 | ▲ 0.6 |
| 43 | 栄町 | ▲ 1.7 | ▲ 0.7 |
| 43 | 多古町 | ▲ 1.1 | ▲ 0.7 |
| 43 | 御宿町 | ▲ 1.2 | ▲ 0.7 |
| 46 | 香取市 | ▲ 1.5 | ▲ 0.8 |
| 46 | 鋸南町 | ▲ 0.9 | ▲ 0.8 |
| 48 | 東庄町 | ▲ 0.9 | ▲ 0.9 |
| 48 | 長生村 | ▲ 0.9 | ▲ 0.9 |
| 50 | 白子町 | ▲ 0.9 | ▲ 1.0 |
| 50 | 長柄町 | ▲ 1.0 | ▲ 1.0 |
| 52 | 柏市 | ▲ 1.5 | ▲ 1.1 |
| 52 | 印西市 | ▲ 1.8 | ▲ 1.1 |
| 52 | 神崎町 | ▲ 1.0 | ▲ 1.1 |
| 52 | 九十九里町 | ▲ 1.6 | ▲ 1.1 |
| 56 | いすみ市 | ▲ 1.1 | ▲ 1.3 |
| 57 | 四街道市 | ▲ 2.2 | ▲ 1.5 |
| 58 | 野田市 | ▲ 1.4 | ▲ 1.6 |
| 59 | 我孫子市 | ▲ 1.8 | ▲ 2.1 |

平成26年地価調査見込価格抜粋

総武線地区

| | 市区名 | 住宅地 | 商業地 | 全体 |
|---|---------|-----|-----|-----|
| 1 | 市川市 | 1.2 | 2.9 | 1.7 |
| 2 | 浦安市 | 0.4 | 2.7 | 0.9 |
| 3 | 船橋市 | 1.5 | 1.6 | 1.7 |
| 4 | 習志野市 | 1.2 | 1.5 | 1.2 |
| 5 | 千葉市稲毛区 | 0.6 | 1.3 | 0.7 |
| 6 | 千葉市花見川区 | 1.1 | 0.0 | 0.9 |
| | 平均変動率 | 1.0 | 1.7 | 1.2 |

常磐線地区

| | 市区名 | 住宅地 | 商業地 | 全体 |
|---|-------|-------|-------|-------|
| 1 | 松戸市 | 0.3 | 1.5 | 0.5 |
| 2 | 野田市 | ▲ 1.8 | 0.0 | ▲ 1.6 |
| 3 | 柏市 | ▲ 1.2 | 0.7 | ▲ 1.1 |
| 4 | 流山市 | 0.4 | 1.0 | 0.4 |
| 5 | 我孫子市 | ▲ 2.1 | ▲ 2.2 | ▲ 2.1 |
| | 平均変動率 | ▲ 0.9 | 0.2 | ▲ 0.8 |


 上昇
 横ばい
 下落

平成26年地価調査 変動率別市区町数

| | 住宅地 | 商業地 | 全体 |
|-----|---------|---------|---------|
| 上昇 | 16 (8) | 14 (6) | 16 (8) |
| 横ばい | 0 (1) | 10 (5) | 1 (0) |
| 下落 | 43 (50) | 26 (39) | 42 (51) |

※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の分と今年の方を一覧にしたものである。

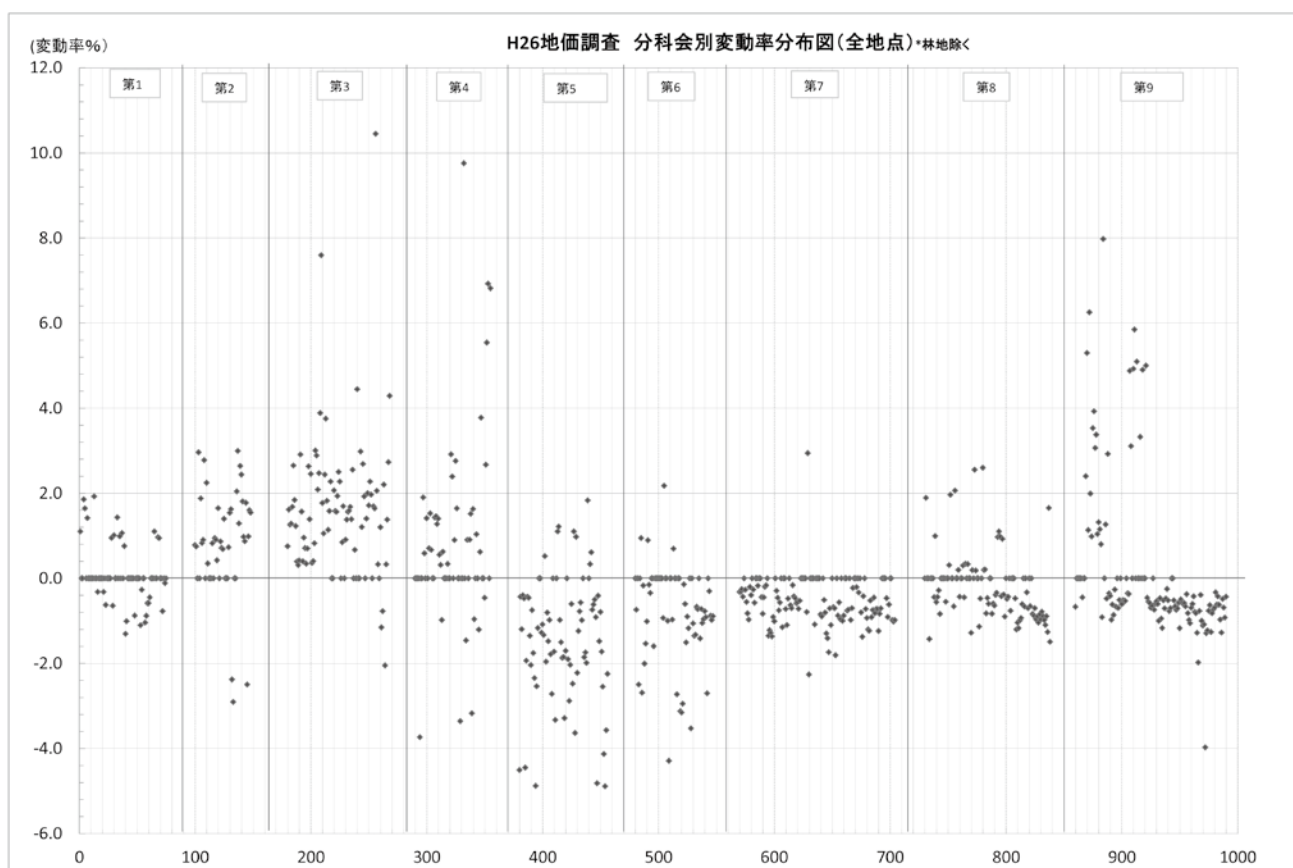
これを見ると、市区町村の中で、年間変動率がプラスの市区町村数は16市区に及んでいる。ほとんどが都市部及び木更津地区であるが、富里市、東金市もプラスとなった。

全体的に見て、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、木更津市の+2.4%が最も高く次いで君津市(+2.3%)、鎌ヶ谷市(+2.1%)となっている。一方、下落率の大きかった市としては我孫子市(-2.1%)、野田市(-1.6%)の順になっている。我孫子市では成田線沿線、野田市は関宿地区での地価の下落が影響している。

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が強い。

次に変動率の地域別の分布を見て頂きたい。



分布図は、地点別変動率を分科会別を一覧にしたものである。分科会の所属市町村は前頁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。

上昇地点の割合で見ると第2分科会及び第3分科会の上昇割合が高く、下落地点はそれぞれ液状化被害を受けた美浜区(第2分科会)2地点、習志野市(第2分科会)1地点、及び浦安市(第3分科会)の3地点だけとなっている。昨年まで、上昇傾向の少なかった第4分科会は総武線並の上昇を見せている。特に流山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。特に、第7分科会では商業地の1ポイントを除き上昇地点は見られていない。

下落率もほとんどが-2%の範囲内であり、全域的に価格の安定化傾向が見られる。

下落率の大きな地点は第5分科会に集中している。主に野田市の関宿地区及び我孫子市の新木、布佐地区の下落率が大きい。

【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、横這いとなった。都市部は、明らかな上昇傾向が見られる。

本年の全体としての変動率は昨年▲0.6%から0.0%と横ばいとなった。

全用途での上昇地点は昨年の121地点から211地点と大幅に増加した。またゼロ地点も大幅に増え、昨年の116地点から本年は227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):% |
|-----|------|-------|------|-------------|
| 住宅地 | 167 | 189 | 312 | ▲0.1 (▲0.7) |
| 商業地 | 38 | 33 | 43 | 0.4 (▲0.4) |
| 工業地 | 6 | 5 | 6 | 1.5 (0.9) |
| 計 | 211 | 227 | 361 | 0.0 (▲0.6) |

※継続地点のみ

②首都圏中央連絡自動車道(圏央道)の開通(平成25年4月27日)に伴いIC近くに昨年新設された下記4地点が上昇となった。

圏央道の開通は各方面に影響を与えている。報道によれば、開通後県内への流入者は増加し、一日の通行量は想定を5割以上上回っているとのこと。その影響でサーファーの大幅な増大や観光施設への都心からの来場者が増えるなどの効果が見られる外、周辺の医療やレジャー施設に思わぬ影響が出ているとして、病院への救急搬送が増加し、ゴルフ場は活気づいていると報じている。

それに合わせ、インター周辺への土地の需要の増加も見られる事が今回の地価の上昇に繋がっている。

| インター名 | 基準地番号 | 26年7月 | 25年7月 | 変動率 |
|-------|----------|---------|---------|------|
| 市原舞鶴 | 市原(県)-4 | 9,900円 | 9,700円 | 2.1% |
| 茂原長南 | 長南(県)-3 | 12,300円 | 12,100円 | 1.7% |
| 茂原北 | 茂原(県)-10 | 10,200円 | 10,100円 | 1.0% |
| 東金 | 東金(県)9-1 | 15,600円 | 15,300円 | 2.0% |

③一方、液状化による被災地の一部及びその周辺では未だ下落傾向が強い。

ただし、浦安(県)-2や浦安(県)-9では、浦安の利便性に比して価格水準が落ち、買い得・買い時感が強まり、需要が高まったため、僅かながら変動率は上昇した。

| 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)-2 | 美浜3-10 | 306千円 | 0.3% | (▲4.1%) | ▲21.5 |
| 浦安(県)-3 | 海楽2-54 | 257千円 | 0.0% | (▲4.8%) | ▲14.9 |
| 浦安(県)-5 | 富岡1-3 | 257千円 | ▲1.2% | (▲7.1%) | ▲20.9 |
| 浦安(県)-6 | 東野3-186 | 257千円 | ▲0.8% | (▲2.3%) | ▲14.9 |
| 浦安(県)-8 | 今川2-46 | 239千円 | ▲2.0% | (▲6.2%) | ▲19.0 |
| 浦安(県)-9 | 舞浜3-9 | 306千円 | 0.3% | (▲2.9%) | ▲17.3 |
| 美浜(県)-2 | 高洲1-3 | 164千円 | ▲2.4% | (▲2.3%) | ▲11.4 |
| 美浜(県)-3 | 稲毛海岸4-1 | 167千円 | ▲2.9% | (▲2.8%) | ▲13.0 |
| 習志野(県)-9 | 香澄5-20 | 156千円 | ▲2.5% | (▲1.8%) | ▲13.8 |
| 我孫子(県)-5 | 布佐1-30 | 39.5千円 | ▲4.8% | (▲3.5%) | ▲18.6 |

【住宅地】

①住宅地の変動率は、昨年より大幅に下落率が縮小した。(▲0.7%→▲0.1%)。

政権が交代し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。

浦安及び湾岸の一部地域では未だ震災の後遺症による需要の減退が見られるが、その他の地域では放射能を含め、震災の影響はほとんど見られない。

②都市部の地価が横ばいから上昇に転じている。

| | 上昇地点 | 横ばい地点 | 下落地点 | 変動率:% |
|---------|------|-------|------|------------|
| 千葉市中央区 | 5 | 19 | 3 | 0.2 (▲0.5) |
| 千葉市緑区 | 3 | 8 | 1 | 0.2 (▲0.2) |
| 千葉市花見川区 | 9 | 3 | 0 | 1.1 (0.5) |
| 千葉市稲毛区 | 9 | 5 | 0 | 0.6 (0.6) |
| 習志野市 | 9 | 0 | 1 | 1.2 (0.6) |
| 市川市 | 24 | 0 | 0 | 1.2 (0.6) |
| 船橋市 | 29 | 9 | 0 | 1.5 (1.1) |
| 浦安市 | 6 | 1 | 3 | 0.4 (▲2.9) |
| 松戸市 | 14 | 15 | 2 | 0.3 (▲0.7) |
| 流山市 | 5 | 6 | 4 | 0.4 (▲0.9) |
| 鎌ヶ谷市 | 5 | 4 | 2 | 1.6 (0.1) |
| 茂原市 | 2 | 6 | 2 | 0.1 (▲0.5) |

※都市部以外では、茂原市が僅かながらプラスとなった。10地点の内2地点がプラスとなったため市全体でプラスとなった。上昇地点は次の2地点である。

- ・茂原(県)-2(北三貫野1503番8) 1.9%(0.0%)
近くにショッピングセンターがオープン予定のため上昇
- ・茂原(県)-10(柴名字中谷69番1) 1.0%(0.0%)

《主な上昇地点》

- ・流山(県)-5(駒木1086番35) 9.8%(0.0%)
新たに道路が接続されTX線の「おおたかの森」駅まで徒歩圏となった事による上昇。
- ・鎌ヶ谷(県)-10(新鎌ヶ谷2丁目16番3) 6.9%(4.8%)
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が横這いから上昇傾向に転じている。

| | 上昇地点 | 横ばい地点 | 下落地点 | 変動率:% |
|------|------|-------|------|----------|
| 木更津市 | 15 | 0 | 1 | 2.7(1.3) |
| 君津市 | 7 | 7 | 0 | 2.3(0.9) |
| 袖ヶ浦市 | 4 | 0 | 3 | 0.3(0.0) |

《主な上昇地点》

- ・木更津（県）-17 （牛込字宮塚1011番） 8.0%（11.6%）

この地点は、2012年4月13日にオープンした「三井アウトレットパーク」のすぐ東側にある旧来からの住宅であるが、すぐ目の前に大規模商業施設が出来、袖ヶ浦駅、木更津駅行きのバスターミナルが隣に出来たこと、生活の利便性が格段に向上したことから価格も上昇傾向にある。

市街化調整区域内にあり価格も低いことから、県内で2番目の上昇率となった。

金額的には、1,300円/㎡（坪当たり約4,300円）の上昇である。

- 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。

【商業地】

県内の商業地については昨年の下落から僅かながら上昇に転じた。（▲0.4%→0.4%）

アベノミクスによる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、ここに来ての大きな変動はない。

【県内主要都市の動向】

| | 上昇地点 | 横ばい地点 | 下落地点 | 変動率:% |
|--------|------|-------|------|-----------|
| 千葉市中央区 | 6 | 5 | 2 | 0.3(▲0.6) |
| 市川市 | 5 | 0 | 0 | 2.9 (0.7) |
| 船橋市 | 7 | 1 | 0 | 1.6 (1.5) |
| 柏市 | 3 | 1 | 0 | 0.7(▲0.6) |
| 松戸市 | 5 | 2 | 0 | 1.5(▲0.2) |

- ・千葉市中央区を除いて、下落地点は無くなった。市川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、昨年までの下落から今回は若干の上昇となった。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。

- ・市川（県）5-5 （八幡2丁目131番2） 1,070,000円 3.9%（1.0%）
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た。

【木更津周辺都市の動向】

| | 上昇地点 | 横ばい地点 | 下落地点 | 変動率：% |
|------|------|-------|------|-----------|
| 木更津市 | 2 | 1 | 1 | 0.9（0.1） |
| 君津市 | 1 | 0 | 1 | 2.3(▲0.1) |
| 袖ヶ浦市 | 0 | 1 | 0 | 0.0(▲0.3) |

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、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） 6.8%（2.3%）
新鎌ヶ谷駅前の商業地の価格が大きく上昇した。これは駅前区画整理事業の進展により熟成度が増し、需要が増大したことによる。

商業地 変動率上位

| 順位 | 基準地番号 | 所在 | 価格(円) | H26変動率 (%) | H25変動率 (%) |
|----|-----------|-------------|-----------|------------|------------|
| 1 | 鎌ヶ谷(県)5-1 | 新鎌ヶ谷2丁目11番3 | 235,000 | 6.8 | 2.3 |
| 2 | 君津(県)5-1 | 中野4丁目2番2外 | 63,000 | 5.0 | 0.8 |
| 3 | 市川(県)5-5 | 八幡2丁目131番2 | 1,070,000 | 3.9 | 1.0 |

商業地 変動率上位（マイナス）

| 順位 | 基準地番号 | 所在 | 価格(円) | H26変動率 (%) | H25変動率 (%) |
|----|-----------|---------------|--------|------------|------------|
| 1 | 印西(県)5-1 | 木下字樽場1661番27外 | 54,000 | ▲2.7 | ▲3.5 |
| 2 | 我孫子(県)5-2 | 台田4丁目116番 | 87,000 | ▲2.2 | ▲1.1 |
| 3 | 香取(県)5-3 | 小見川字本町265番1外 | 27,100 | ▲1.8 | ▲2.8 |

【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。

(0.9%→1.5%)

上昇地点・・・6地点 横這い地点・・・5地点 下落地点・・・6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。

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。

価格はおおむね横這いである。

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

| | | | | | |
|------------|-------------|---------|------|-------|---------|
| ・市川（県） 9-1 | （高谷新町9番5外） | 21,123㎡ | 85千円 | 7.6% | （11.3%） |
| ・船橋（県） 9-1 | （西浦2丁目6番2外） | 26,607㎡ | 74千円 | 10.4% | （ 8.9%） |
| ・美浜（県） 9-1 | （新港197番8外） | 5,007㎡ | 50千円 | 2.0% | （ 0.0%） |

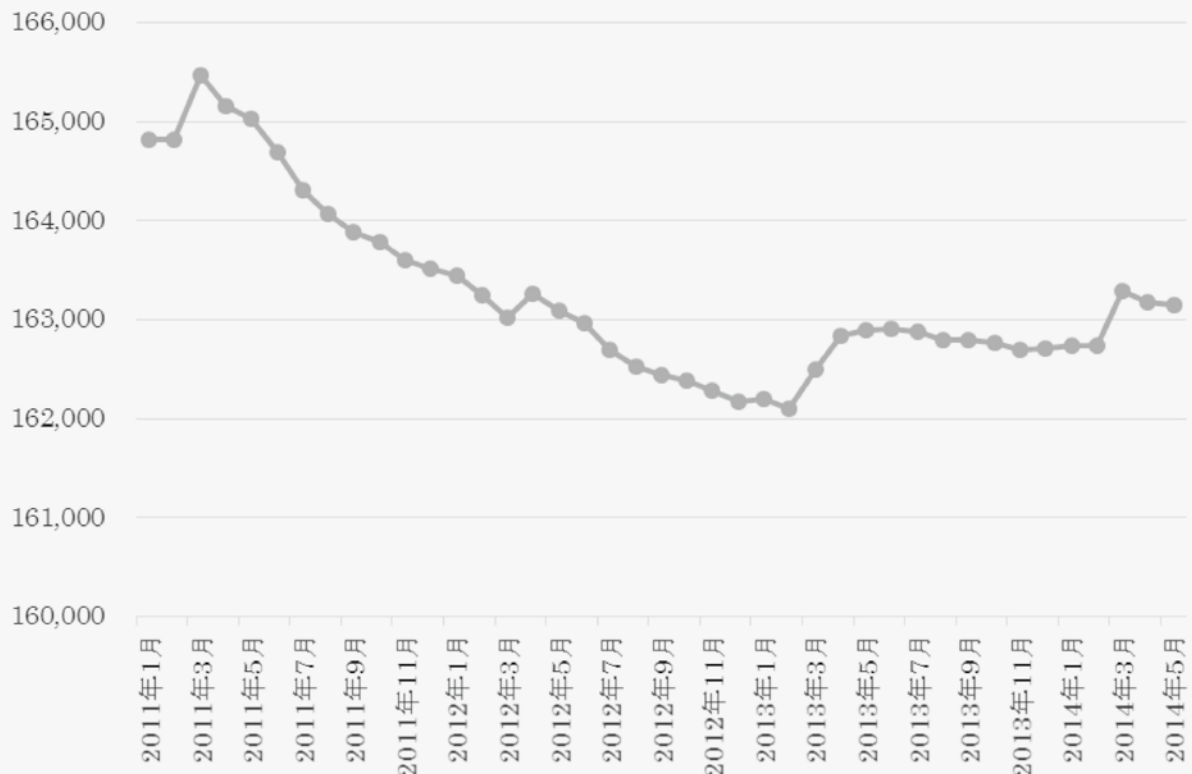
※なお、柏市には工業地の地価調査地点は設定されていない。

【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、被災地の中でも人気のある地区では需要も回復しつつあり、昨年比で上昇した地区も見られるようになった。

| 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 | 対前年 変動率 | 指数 | H26年 | 対前年 変動率 | 指数 | 震災前との比較 | | |
|--------------------------------------|------|---------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|------|---------|------------|-------|---------|-------|-------|
| 浦安 1 | 猫実3 | 252,000 | 238,000 | ▲ 5.6 | 245,000 | 2.9 | 243,000 | ▲ 0.8 | 96.4 | 248,000 | 2.1 | 98.4 | -1.6 | | |
| 浦安 2 | 美浜3 | 390,000 | (休止) | | 318,000 | (18.5) | 305,000 | ▲ 4.1 | 78.2 | 306,000 | 0.3 | 78.5 | | -21.5 | |
| 浦安 3 | 海楽2 | 302,000 | (休止) | | 270,000 | (10.6) | 257,000 | ▲ 4.8 | 85.1 | 257,000 | 0.0 | 85.1 | | -14.9 | |
| 浦安 4 | 富士見3 | 278,000 | 255,000 | ▲ 8.3 | 252,000 | ▲ 1.2 | 250,000 | ▲ 0.8 | 89.9 | 253,000 | 1.2 | 91.0 | -9.0 | | |
| 浦安 5 | 富岡1 | 325,000 | (休止) | | 280,000 | (13.8) | 260,000 | ▲ 7.1 | 80.0 | 257,000 | ▲ 1.2 | 79.1 | | -20.9 | |
| 浦安 6 | 東野3 | 302,000 | (休止) | | 265,000 | (12.3) | 259,000 | ▲ 2.3 | 85.8 | 257,000 | ▲ 0.8 | 85.1 | | -14.9 | |
| 浦安 7 | 当代島2 | 240,000 | 225,000 | ▲ 6.3 | 227,000 | 0.9 | 227,000 | 0.0 | 94.6 | 232,000 | 2.2 | 96.7 | -3.3 | | |
| 浦安 8 | 今川2 | 295,000 | (休止) | | 260,000 | (11.9) | 244,000 | ▲ 6.2 | 82.7 | 239,000 | ▲ 2.0 | 81.0 | | -19.0 | |
| 浦安 9 | 舞浜3 | 370,000 | (休止) | | 314,000 | (15.1) | 305,000 | ▲ 2.9 | 82.4 | 306,000 | 0.3 | 82.7 | | -17.3 | |
| 浦安 10 | 北栄3 | 305,000 | 280,000 | ▲ 8.2 | 290,000 | 3.6 | 290,000 | 0.0 | 95.1 | 294,000 | 1.4 | 96.4 | -3.6 | | |
| 浦安 5-1 | 北栄1 | 600,000 | 570,000 | ▲ 5.0 | 553,000 | ▲ 3.0 | 550,000 | ▲ 0.5 | 91.7 | 565,000 | 2.7 | 94.2 | -5.8 | | |
| 浦安 9-1 | 鉄鋼通 | 142,000 | (休止) | | 140,000 | (1.4) | 140,000 | 0.0 | 98.6 | 146,000 | 4.3 | 102.8 | | 2.8 | |
| | | | | | | | | | | (住宅地平均) | | | | -4.4 | -18.1 |
| () 内の数字は対22年下落率 指数はH22年価格を100とした | | | | | | | | | | | | | | | |

浦安市人口推移（2011.1～2014.5）



【千葉県の人口】

千葉県の人口は平成26年5月1日現在、6,194,611 人である。

これは都道府県別で見ると全国 6 位である。

統計を取り始めて毎年増加していた人口が 4 年前から減少に転じた。将来的には減少すると言われていたが、首都圏では最初の減少県となった。減少は震災のあった平成 23 年から始まり、昨年まで 3 年連続して減少していたが、今年は僅かながら、再び上昇に転じている。昨年 5 月 1 日から今年の 5 月 1 日までの増加数は 2,678 人であった。

人口増加のあった市区(全部)

| | 市区町名 | H25.5 | H26.5 | H25.5~ | H24.5~ |
|----|------|---------|---------|--------|--------|
| | | | | H26.5 | H25.5 |
| | | | | 人口増減 | 人口増減 |
| 1 | 船橋市 | 614,166 | 617,824 | 3,658 | 2,637 |
| 2 | 流山市 | 168,042 | 170,784 | 2,742 | 1,382 |
| 3 | 市川市 | 468,992 | 470,941 | 1,949 | -794 |
| 4 | 習志野市 | 165,664 | 167,531 | 1,867 | 454 |
| 5 | 柏市 | 405,708 | 407,505 | 1,797 | 1,288 |
| 6 | 中央区 | 201,344 | 202,600 | 1,256 | 929 |
| 7 | 緑区 | 125,282 | 126,340 | 1,058 | 974 |
| 8 | 松戸市 | 480,231 | 480,927 | 696 | -1,426 |
| 9 | 八千代市 | 189,627 | 190,303 | 676 | 211 |
| 10 | 木更津市 | 131,054 | 131,695 | 641 | 787 |
| 11 | 印西市 | 91,097 | 91,602 | 505 | 918 |
| 12 | 成田市 | 130,312 | 130,734 | 422 | 727 |
| 13 | 四街道市 | 88,665 | 89,051 | 386 | 338 |
| 14 | 浦安市 | 162,837 | 163,173 | 336 | -428 |
| 合計 | | | | 17,989 | 7,997 |

人口の多い順

| | 市区名 | 人口 |
|----|------|---------|
| 1 | 船橋市 | 617,824 |
| 2 | 松戸市 | 480,927 |
| 3 | 市川市 | 470,941 |
| 4 | 柏市 | 407,505 |
| 5 | 市原市 | 276,560 |
| 6 | 中央区 | 202,600 |
| 7 | 八千代市 | 190,303 |
| 8 | 花見川区 | 179,083 |
| 9 | 佐倉市 | 171,849 |
| 10 | 流山市 | 170,784 |
| 11 | 習志野市 | 167,531 |
| 12 | 浦安市 | 163,173 |
| 13 | 稲毛区 | 156,952 |
| 14 | 野田市 | 154,586 |
| 15 | 若葉区 | 150,938 |

人口減少の多かった市区

| | 市区名 | H25.5 | H26.5 | H25.5~ | H24.5~ |
|----|------|---------|---------|---------|--------|
| | | | | H26.5 | H25.5 |
| | | | | 人口増減 | 人口増減 |
| 1 | 銚子市 | 67,106 | 65,771 | -1,335 | -999 |
| 2 | 香取市 | 80,038 | 78,880 | -1,158 | -1,058 |
| 3 | 市原市 | 277,685 | 276,560 | -1,125 | -1,413 |
| 4 | 君津市 | 87,924 | 87,015 | -909 | -541 |
| 5 | 山武市 | 54,020 | 53,287 | -733 | -930 |
| 6 | 若葉区 | 151,593 | 150,938 | -655 | -53 |
| 7 | 八街市 | 71,465 | 70,810 | -655 | -782 |
| 8 | 野田市 | 155,228 | 154,586 | -642 | -411 |
| 9 | 館山市 | 48,240 | 47,622 | -618 | -526 |
| 10 | 南房総市 | 40,436 | 39,826 | -610 | -651 |
| 11 | 花見川区 | 179,676 | 179,083 | -593 | -297 |
| 12 | 富津市 | 46,666 | 46,148 | -518 | -623 |
| 13 | 旭市 | 67,853 | 67,344 | -509 | -386 |
| 14 | 茂原市 | 90,874 | 90,382 | -492 | -454 |
| 15 | 我孫子市 | 132,006 | 131,547 | -459 | -822 |
| 合計 | | | | -11,011 | -9,946 |

人口の少ない順

| | 市区町村名 | 人口 |
|----|-------|--------|
| 1 | 神崎町 | 6,276 |
| 2 | 睦沢町 | 7,167 |
| 3 | 芝山町 | 7,505 |
| 4 | 御宿町 | 7,543 |
| 5 | 長柄町 | 7,565 |
| 6 | 長南町 | 8,323 |
| 7 | 鋸南町 | 8,324 |
| 8 | 大多喜町 | 10,018 |
| 9 | 白子町 | 11,458 |
| 10 | 一宮町 | 11,885 |
| 11 | 長生村 | 14,502 |
| 12 | 東庄町 | 14,508 |
| 13 | 多古町 | 15,075 |
| 14 | 九十九里町 | 16,679 |
| 15 | 勝浦市 | 19,447 |

※千葉県公表の千葉縣市町村別常住人口を使用
※千葉市は区単位で表示

人口増加が一番多かった市は船橋市で年間 3,658 人であった。続いて流山市 (2,742 人) と市川市 (1,949 人) であった。

逆に人口の減少数が多かった市は、銚子市 (▲ 1,335 人)、香取市 (▲ 1,158 人)、市原市 (▲ 1,125 人) だった。昨年人口が減少していた松戸市、市川市、浦安市も今年は増加に転じている。

柏市は震災後放射線量が高い地域(ホットスポット)として報道されたため人口が減少したが、その後増加に転じ、現在では震災前の人口を上回っている。

増加している地区を見てみると、新規物件が供給されている手賀の杜地区とTX沿線の柏の葉キャンパス駅を擁する若柴地区の増加が目立っている。特に柏の葉キャンパス駅周辺で新規に供給されている大型マンションの影響が大きい。反面古い住宅地や利便性の悪い地区での減少が見られる。

一時、大きな影響を与えた放射線の問題は今では話題にも上らなくなり、住宅市況にほとんど影響を与えていない。





「三井アウトレットパーク 木更津」

(株)黒田システム鑑定

黒田 安 仁



売上好調、第2期開発計画前倒しでスケールアップオープン

平成25年4月に開業1周年を迎えた三井アウトレットパーク 木更津は1年間で当初想定を上回り410億円超の売上を記録した。

この三井アウトレットパークは東京湾アクアラインの木更津側の玄関口「金田IC」東側UR施行の金田東特定土地区画整理事業地内（本年10月下旬換地予定）にある。オープン当初は周辺に建物がほとんどなく、区画整理による幹線道路の整備をなんとか間に合せたといった状況であった。臨海部の平坦な地形ということもあって、空地が広がるなかに現れた真新しいオシャレな建物に違和感があったことを思い出す。

しかし、その後、総合スーパー「ベイシア」、ホームセンター「カインズ」、家具専門店「東京インテリア」、電気店「ケーズデンキ」、カー用品「オートバックス」等の大型店舗や「マクドナルド」、「吉野家」、「くら寿司」、「コメダ珈琲」等の飲食チェーン店が続々と周辺に出店し、現在では一大商業施設群へと変貌を遂げた。

さらに三井不動産は第2期開発計画の前倒しを決定して昨年9月に着工、店舗数を175店舗から248店舗に拡大、フードコートについては5店舗増やし14店舗、客席数も約700席から約1200席に拡張し首都圏最大級のアウトレットモールとして本年7月17日にスケールアップオープンした。（敷地面積21万5,000㎡に延床面積第1期3万6,670㎡、第2期1万4,500㎡、合計5万1,170㎡）



※写真提供は三井不動産商業マネジメント(株)



また、「環境共生型アウトレットモール」と銘打つ当施設は、このスケールアップに伴いこれまでの発電容量660kwに加えて440kwを増設し、合計発電容量1,100kwとなることで、「メガソーラー」となった。これは国内商業施設の中では最大級の太陽光発電設備である。

三井不動産が開業1年目の状況について「千葉県内をはじめ、アクアライン対岸の東京や横浜を含む関東全域から幅広く来場している。」と好調の要因を説明しているように東京湾アクアラインとの関係は切り離せない。

東京湾アクアライン

神奈川県川崎市と千葉県木更津市を結ぶ東京湾アクアラインは平成元年5月に着工、平成9年12月に開通した自動車専用道路であり、総事業費約1兆4,409億円を費やして完成された。延長15.1Kmで川崎側がトンネル、木更津側が橋梁、その境の人工島に海ほたるPAが設けられている。開通当時は普通車で4,000円の通行料金がその後3,000円となり、平成21年8月に料金引下げ社会実験が開始された以降はETC普通車800円となっている。この引下げは1回の延長を経て本年3月で終了する予定であったが、昨年末に割引の継続が決定した。(国及び千葉県による負担を前提として10年間を目処)

交通量は実験開始前の平成20年の18,900台/日から、平成23年31,500台/日と増大、さらに平成24年36,700台/日、平成25年39,700台/日(各年6月の全日平均)と平成24年4月の三井アウトレットパークの開業が大きく寄与していることがわかる。もちろん料金値下げがなければ三井不動産が木更津進出していないであろうことを考えると、相互の波及効果は計り知れない。ちなみにアクアライン開通前は普通車料金で5,000円を予定、開通20年後には上下線合わせて1日64,000台(片側2車線上を24時間休みなしに2.7秒に1台の車が通過のペース)の推定交通量を見通し採算性を試算していたとのことである。



周辺への影響

アウトレットパークの東側に近接する千葉県基準地(各年7月1日)の価格推移をみると、平成23年の㎡13,300円から平成24年は㎡14,600円、平成25年は㎡16,300円と年10%程度の上昇となっている。市街化調整区域内に存する在来の農家、漁家集落内の地点であり、価格水準はかなり低い、生活利便施設への接近性向上に加え、施設利用客のための高速バスや路線バスの恩恵をうけ、鉄道駅のみならず都心への接近性が向上したことによる。一方、区画整理地内の住宅地については現在需要が少なく、価格も停滞している。海岸に近い地理的な要因により敬遠されていると思われる。余談であるがバブル絶頂時には周辺の農地が1反1億円(㎡10万円)で取引されたというのは地元で有名な話である。



イオンモールも進出、共存共栄できるか？

同じく木更津市臨海部の南方約8Km離れた築地地区に、最大級のイオンモール(敷地面積28万3,500㎡、延床面積8万9,000㎡)が本年10月に開業予定である。敷地面積全国2位の広さを活用し、レーシングカート用のサーキットや持ち込み可能なバーベキュー施設、映画館等の施設を充実させ、アウトレットとの差別化、相乗効果を期待しているとのことである。また、「金田IC」の西側では千葉県が区画整理事業を施行中であり今後の動向から目が離せない。

酒々井プレミアム・アウトレットと 周辺地域の動向について

源不動産鑑定事務所

源 正 人



千葉県酒々井町の大型アウトレットモール「酒々井プレミアム・アウトレット」は2013年4月19日にオープンし、開業から1年半を経過した。「佐倉都市計画事業 酒々井南部土地区画整理事業」の事業地の中心に位置し施行者である都市再生機構（UR）が土地を所有、定期借地権

により三菱地所・サイモン（株）が運営している。周辺には同時期に開設した東関東自動車道の「酒々井インターチェンジ」があり、車なら成田空港から約10分、千葉市内から約30分という好立地で、近隣にはすかいらーくの「MDセンター」等もあり商工混在地としての一体的な発展が期待されている。

現在、アウトレットの敷地面積は約197,200㎡、店舗面積は約21,700㎡、店舗数約120店舗、日本初出店の外資系ブランドを含むファッション、生活雑貨、飲食店等がテナントとして名を連ねているほか、フードコート、外貨両替所といった施設も充実している。また「成田ゆめ牧場」や「酒々井コミュニケーションセンター」など地元根差した出店も見られる。

開業時に目標とした初年度売上高180億円は達成し、順調な運営状況を踏まえ、この3月に増床計画が発表された。現在施設北側の駐車場に12,200㎡の店舗を増床予定で、これにより店舗面積は約6割増の約33,900㎡、店舗数は約70店増の計190店と、関東最大級のアウトレットモールとなる。6月より着工し、2015年春の開業を目指す。



・地元客の取り込みが課題

5月のある平日、昼12時頃に訪れてみた。天気も良くランチタイム時という事もあり思ったよりも多くの来客で賑わっている。年齢層は若者から年配者までさまざま、家族連れも目に付く。ただ、空港からのアクセスの良さから大きなターゲットとされている外国人客に関してはこの日はあまり見かけなかった。人気のポップコーン店などでは長い列ができています。



時間帯もあってレストランやフードコートなどの飲食店はどこも人気のようだ。一方、メインであるブランドファッション系の店舗には適度に客の姿が見られるものの、商品単価が比較的高い店が多いこともあり、どれだけ売り上げにつながっているかの判断は微妙と思われる。

周辺の区画整理地は今年3月に換地処分が完了したばかり。まだ造成中の所が多く大部分は空地の状態、現時点ではガソリンスタンドと中古車ディーラーが見られる程度である。酒々井インターチェンジに近いことを除けば周辺一般道の整備も進んでおらず、最寄駅であるJRの酒々井駅から3km程あり、バス便も設けられているものの本数が少ない等交通利便性の確保も問題となりそうだ。

また当該区画整理地では、住宅地を開発できる地域が地区計画により制限されているため、地元客の増加が見込みにくく、やはり観光客や遠距離からの客への期待をせざるを得ないだろう。

・周辺地価への影響

千葉県内に、酒々井に先だってオープンした木更津市の「三井アウトレットパーク木更津」（2012年4月オープン、店舗面積28,000㎡、店舗数175店。今年7月の第二期開業時には店舗面積36,500㎡、店舗数248店に増床）の周辺にはスーパーやホームセンター、家電量販店などが続々開店して軒を連ねており、ひとつの新しい「街」が形成されつつある。

こうした状況を受けて近隣の地価は上昇傾向にあり、地価公示の標準地「木更津市中島字中ノ組2193番」では25年1月1日から26年1月1日までの1年間で5.2%、地価調査の基準地「木更津市牛込字宮塚1011番」では25年7月1日から26年7月1日までの1年間で8.0%の上昇となった。

一方の酒々井町ではまだそこまでの発展には至っておらず、町全体の地価は横ばいから年1%程度の下落を示しており、アウトレットや周辺の活性化が地価上昇に寄与するまでにはまだある程度の時間がかかりそうである。外資系ブランドや飲食店などを充実させつつ、木更津市のように生活に密着した商業施設も配置することで周辺の活性化を図ることが今後の課題になるだろう。

※写真提供は三菱地所サイモン(株)

アウトレット施設の隆盛と商業施設の行く末

一般財団法人日本不動産研究所 千葉支所

佐藤 修

1. アウトレット施設の特徴等

海外で電気製品を使う場合、「コンセント」を英語のつもりで使うと全く通用しません。これは和製英語であり、正しくは「outlet」だそうです。アウトレットの意味は「出口、排出口」等で、工場からの廃液・排煙のイメージから、工場直送の商品・製品が並ぶ店舗が複数軒を連ねている商業施設の形態が原型のようです。扱う商品は展示品、B級品、旧モデル、ワケあり品、工場直送品、激安ブランド品、傷物、規格外品、中古品等があり得ますが、単なるディスカウントストアのようにとにかく安ければよいわけではありません。安さ、便利さだけを追求すればネットショッピングの独り勝ちになるはずです。わざわざ行かなければ手にできない、経験できないわくわくする非日常性が消費者の購買欲をくすぐり、人気を博しています。一方で、単なる高級志向ともいえず、質は一流品なのに安価で、店々の敷居も低い、誰でも気軽に覗けるムードも施設成功には大切な要素といえます。各施設の店舗構成を見てみると、元の意味から離れて、アウトレットモールの格・質・新規性を維持するために請われて出店する「本邦初上陸の高級店舗」などもあり、一言でアウトレットモールの性格を言い切ることが難しくなっているようです。店舗数も100軒以上の大規模施設が増えており、店舗の企画・リーシングに当たっては、コンセプトの徹底や各店舗の収益性の確保には大変な苦勞があると推察されます。これだけ多数出現すると、各施設の差別化が必須であり、立地の潜在力を生かし切った演出として、地元の文化、食物等の提供による観光的な要素の重要性も、今後より高まるでしょう。

2. 話題を集める千葉県内のアウトレット施設の概況

千葉県内には現在、三井アウトレットパーク幕張を皮切りに、昨今話題を独占した三井アウトレットパーク 木更津、酒々井プレミアム・アウトレットが賑わいを獲得し、それぞれリニューアルや更なる拡張展開を実施しています。個々の施設の説明や土地価格との関連性等は別稿に譲るとして、本稿では、やや大掴みですが、各施設の定性的な性格付け、位置づけを俯瞰してみたいと思います。

まず、これらの施設が立地した背景には、様々な要因があるにせよ、立地に不可欠な条件をクリアしているという共通点があります。何よりも、人・物・情報の交流軸の結節点であり、交通網の充実と、そのアクセスの先には膨大なマーケット人口が存在しているという事実です。人口減少が始まった千葉県において、内部のパイの取り合いを超えた、アウトバウンド・インバウンドの可能性のある地点として、陸路・海路・空路等のアクセスを確保できたからこそ、近時の木更津と酒々井の成功があったといえます。

開業が早かった三井アウトレットパーク幕張は、千葉の新都心としての発展期待を背景に出店し一定の成功を収めたものの、15年間の定期借地契約が今年に切れる際、幕張からの撤退か、再契約かの判断を迫られました。そして入札参加の末に再当選して、結論として新たな定期借地契約（実質的な更新）を締結し、施設のリニューアルと再出発を決めました。木更津と運営企業が同一で、アウトレット間の競合による食い合いの懸念があり、更に、幕張地区の西側の豊砂地区のイオンモール幕張新都心の存在を念頭に置いた場合、運営側の進退判断も難しかったのでは

ないかと推察します。大規模・多様・大量の店舗供給による競合懸念という側面と、逆にうまく棲み分けることによるシナジー効果が期待できるという相反する要因があるからです。結果的には超弩級のイオンモールの完成を経たうえでアウトレットパーク幕張の第三期拡張計画（約30店舗）が実施に向けて準備が進んでいること、並びに木更津における店舗拡張による首都圏最大規模化の実現を目の当たりにすると、各施設の店舗出店積極策は今のところ奏功しているといえそうです。

<千葉県内アウトレットの概略的比較表>

| 比較項目 | 三井アウトレットパーク 木更津 | 酒々井プレミアム・アウトレット | 三井アウトレットパーク 幕張（リニューアル） |
|------------------|--------------------|-------------------------|------------------------|
| 開業時期・店舗数 | 2012.4・175 店舗 | 2013.4・120 店舗 | 2000.10・95 店舗 |
| 拡張時期・店舗数 | 2014.7・248 店舗 | 2015 春予・190 店舗 | 2015 夏予・125 店舗 |
| 施設の定性的特徴 | どん底商業施設環境からの復活立地型 | ゼロからの基盤整備発展・空港便乗型 | 新都心駅前立地商店街型 |
| 立地の引き金 | 社会実験（自動車道料金の引き下げ） | アウトレット施設の全国的大流行とアウトバウンド | 定借契約終了・更新 |
| インフラ整備、周辺地域開発 | ・東京湾アクアライン ・圏央道 | ・成田空港 ・酒々井 I.C. | ・幕張新都心 ・幕張イオンモール |
| 主たる顧客ターゲット | 東京・神奈川・海外・県内等 | 海外・県内・近県等 | 主に県内・近県等 |
| 主な依存アクセス | 自動車専用道路依存 | 旅客航空機依存 | 鉄道・自動車依存 |
| 他地域における類似施設（類似点） | 御殿場（道路インフラ的要素） | 軽井沢（観光・旅客的要素） | 越谷レイクタウン（巨大・複合施設の要素） |

※施設の定性的特徴以降は筆者の主観に基づく判断・表現であり運営者等が発表した内容ではないことに留意。

3. 商業施設の今昔七変化

商業施設は、時代ごとの社会情勢、顧客のニーズ、アクセス・インフラ環境、店舗関連法制等の諸条件に翻弄されながらしたたかに七変化を繰り返してきました。

3-1. 旧態商店街とアウトレットの意外な共通点

自分が幼少だった頃（昭和40年代）、街の主役は商店街でした。田舎都市でも目抜き通りには人が溢れ、デパートや映画館があちこちにありました。あの頃のアーケード商店街を映画「ALWAYS 3丁目の夕日」が再現していた雰囲気の中でそぞろ歩いた記憶の感覚と、昨今のアウトレットの店先を物色する感覚がなぜかよく似ていると感ずることがあります。アウトレットは既存の百貨店、量販店、巨大GMS等とは異なる手触りを持っています。それは太陽光降り注ぐ軒先にある開放感かもしれず、100を超える店舗等が癖のある専門店であるが故に、必ずしも自分の必要な、あるいは興味のある商品を扱っている訳ではないという、ちょっとよそよそしい面かもしれず、また、「街」にわざわざ繰り出せば何かがあるだろうというワクワク感を伴った既視感のせいかもしれません。

3-2. コンビニさえあれば事は足りるのか？

言うまでもなく旧来からの商店街は衰退しつつあり、その活性化に地元民・自治体等も苦慮し

ています。一昔前の沿道サービス施設の増殖は必然的な流れでしたが、個性のない商業施設連たん風景を大量産してしまいました。それらの郊外型・沿道型の商業施設は商店街から顧客を奪い、更に居所からも住民を郊外に連れ出して、中心市街地は錆色シャッターのギャラリーとなって行きました。そして、最近ではどこの土地へ行っても、寂れた商店街の街角には、そこだけピカピカ感を発するコンビニが陣取って覇権を争っています。とにかく便利で美味しく役に立つ存在となって、日々進化を遂げています。不便だった時代の雑貨屋・弁当屋・パン屋・煙草屋・酒屋・本屋・お菓子屋・郵便局・銀行・喫茶店・ファーストフード並びに公衆トイレ等が一カ所に集まっているわけで、最近では防災拠点としての機能まで期待されているのですから、「普段、外に何かいる?」、となるのも当然かもしれません。

3-3. 地方発商業施設変身発展の例

筆者の故郷である群馬県桐生市の街にあった「いせや」というデパートは、活気にあふれて楽しい特別な空間でした。その「いせや」が中心市街地から撤退したとき、諸行無常という言葉が初めて実感したものです。その事業主体は商業施設形態を転換して、現在は「ベイシア」として巨大なスーパー等を各地に出店しており、アウトレットパーク木更津の隣接街区においても、ホームセンター「カインズホーム」とともに電気量販店を出店しています。顧客ニーズ・商品構成・コンセプトが重なることのない商業施設群は、新たな街の再構築を目論んで集結し始めたといえるかもしれません。なお、これら店舗以外にも、群馬県を発祥とする店舗が増殖しており、家電の「ヤマダ電気」、そのライバルの「ビックカメラ(コジマを子会社化)」、めがねの「JINS」、「築地銀だこ」などの、商業施設の常連店舗が目白押しです。私見ですが、北部豪雪山岳地帯と、内陸型猛暑平野地域を有する厳しい自然環境の中で、常に自動車保有率で日本一をひた走り、足で歩くことを忘れた群馬県民を相手に、逞しく商売をしていた商業事業者には全国区の市場競争力が自然と備わったのではないかと推測しています。

3-4. 全国の中の千葉県の商業施設・アウトレットの位置づけ

全国のSCのランキングの中における、千葉県内所在施設の位置づけ、アウトレットモールの立ち位置を「織研新聞」のアンケート調査結果で概観してみます。下表に全国の上位30位までと、それ以降の千葉県内立地施設を抜粋してみました。

目立つのは、なんと言っても成田空港の圧倒的な売上高・月坪効率です。究極の国際交流拠点は商業立地としてもダントツであり、今後の国家戦略特区の成否により、より特別性を高める潜在力を秘めています。また、過去に暫くの間日本一の巨大SCの座に君臨していたららぽーとTOKYO-BAYの存在感を改めて再認識できます。それらを追うアウトレット陣も、増床後の成功が

第19回全国主要SCアンケート調査 13年度売上高ランキング

| 順位 | 施設名 | 運営者 | 都道府県(地域) | 開業年 | 決算期 | 売上高 (百万円) | 伸び率 | 凡例: アウトレット | | 千葉県立地施設 |
|----|--|-----------------|----------|------|------|--------------|------|------------|-------|--------------|
| | | | | | | | | 営業面積 | テナント数 | |
| | | | | | | | | | | 月坪効率 (千円) |
| 1 | 成田国際空港第1・第2旅客ターミナル | 成田国際空港 | 千葉県 | 1978 | 14/3 | 84,489 | 24.3 | 24,000㎡ | | 970,000 |
| 2 | ラゾーナ川崎プラザ(ビックカメラ除く) ※1 | 三井不動産・NREG東芝不動産 | 川崎市 | 2006 | 14/3 | 76,100 | 7.8 | | 310 | |
| 3 | 御殿場プレミアム・アウトレット | 三菱地所・サイモン | 静岡県 | 2000 | 14/3 | 65,200 | 12.2 | 44,600㎡ | 210 | 403,000 |
| 4 | ららぽーとTOKYO-BAY ※1 | 三井不動産 | 千葉県 | 1981 | 14/3 | 61,000 | 7.2 | 104,000㎡ | 450 | 162,000 |
| 5 | テラスモール湘南 | 住商アーバン開発 | 神奈川県 | 2011 | 14/3 | 52,181 | 4.8 | | 281 | |
| 6 | ららぽーと横浜(イトーヨーカ堂除く) ※1 | 三井不動産 | 横浜市 | 2007 | 14/3 | 48,900 | 8.7 | | 280 | |
| 7 | ルミネ新宿 | ルミネ | 東京都 | 1976 | 14/3 | 47,836 | 6.4 | 20,236㎡ | 208 | 651,000 |
| 8 | 東京ラマチ ※2 | 東武タウンラマチ | 東京都 | 2012 | 14/3 | 47,000 | -4.1 | 31,000㎡ | 312 | 418,000 |
| 9 | ルミネエスト | ルミネ | 東京都 | 2006 | 14/3 | 45,920 | 2.7 | 19,547㎡ | 260 | 647,000 |
| 10 | 三井アウトレットパークジャズドリーム長島 | 三井不動産 | 三重県 | 2002 | 14/3 | 45,800 | 1.8 | 39,300㎡ | 246 | 321,000 |
| 11 | 玉川高島屋ショッピングセンター(高島屋除く) | 東神開発 | 東京都 | 1969 | 14/2 | 45,000 | -6.4 | 46,200㎡ | 316 | 268,000 |
| 12 | グランフロント大阪ショップ&レストラン ※2 | 阪急阪神ビルマネジメント | 大阪市 | 2013 | 14/3 | 43,600 | | 44,000㎡ | 266 | 273,000 |
| 13 | 神戸三田プレミアム・アウトレット ※1 | 三菱地所・サイモン | 神戸市 | 2007 | 14/3 | 43,300 | 11.3 | 42,200㎡ | 212 | 283,000 |
| 14 | ルミネ大宮 | ルミネ | さいたま市 | 1967 | 14/3 | 41,718 | 2.0 | 23,428㎡ | 248 | 491,000 |
| 15 | 阪急阪神ビルトマネジメント(阪急百貨店、イオン、TOSHIMATSU除く) ※1 | 阪急阪神ビルトマネジメント | 兵庫県 | 2008 | 14/3 | 40,000 | 1.5 | 46,000㎡ | 255 | 240,000 |
| 16 | 名古屋パルコ | パルコ | 名古屋市 | 1989 | 14/2 | 39,187 | 1.6 | | | |
| 17 | ルミネ立川 | ルミネ | 東京都 | 1982 | 14/3 | 39,116 | 0.8 | 24,483㎡ | 252 | 440,000 |
| 18 | 天王寺ミオ ※1 | 天王寺SC開発 | 大阪市 | 1995 | 14/3 | 36,672 | -3.1 | 39,067㎡ | 381 | 259,000 |
| 19 | 札幌ステラプレイス | 札幌駅総合開発 | 札幌市 | 2003 | 14/3 | 36,391 | 3.3 | 37,700㎡ | 210 | 266,000 |

| | | | | | | | | | | |
|-----|-----------------------------|---------------|-----|------|-------|--------|-------|---------|-----|---------|
| 20 | 佐野プレミアム・アウトレット | 三菱地所・サイモン | 栃木県 | 2003 | 14/3 | 36,100 | -3.2 | 37,300㎡ | 177 | 267,000 |
| 21 | アミュプラザ博多 | JR博多シティ | 福岡市 | 2011 | 14/3 | 36,003 | 5.1 | 40,000㎡ | 232 | 248,000 |
| 22 | 軽井沢・プリンスショッピングプラザ | 西武プロパティーズ | 長野県 | 1995 | 14/3 | 35,800 | 2.6 | 31,861㎡ | | 310,000 |
| 23 | 三井アウトレットパーク遊覧電車 ※1 | 三井不動産 | 滋賀県 | 2010 | 14/3 | 35,400 | 32.1 | 37,000㎡ | 237 | 264,000 |
| 24 | あべのキューズモール(イトーヨーカ堂除く) | 東急不動産SCマネジメント | 大阪市 | 2011 | 14/3 | 35,395 | 3.1 | 46,154㎡ | 254 | 211,000 |
| 25 | アーバンドックららばーと豊洲 | 三井不動産 | 東京都 | 2006 | 14/3 | 35,100 | 8.7 | 62,000㎡ | 180 | 156,000 |
| 26 | ルクア | JR西日本SC開発 | 大阪市 | 2011 | 14/3 | 34,600 | -3.1 | 20,000㎡ | 199 | 477,000 |
| 27 | りんくうプレミアム・アウトレット ※1 | 三菱地所・サイモン | 大阪府 | 2000 | 14/3 | 34,600 | 5.5 | 39,400㎡ | 206 | 242,000 |
| 28 | 三井アウトレットパーク 入間 | 三井不動産 | 埼玉県 | 2008 | 14/3 | 34,500 | 4.5 | 32,000㎡ | 214 | 297,000 |
| 29 | 相鉄ジョイナス(高島屋除く) | 相鉄ビルマネジメント | 横浜市 | 1973 | 14/3 | 34,240 | -5.3 | 20,893㎡ | 209 | 451,000 |
| 30 | ルミネ横浜 | ルミネ | 横浜市 | 1980 | 14/3 | 33,996 | 2.6 | 18,262㎡ | 162 | 513,000 |
| 33 | 三井アウトレットパーク木更津 ※2 | 三井不動産 | 千葉県 | 2012 | 14/3 | 32,200 | -22.6 | 28,000㎡ | 174 | 317,000 |
| 55 | 酒々井プレミアム・アウトレット ※2 | 三菱地所・サイモン | 千葉県 | 2013 | 14/3 | 23,100 | | 21,700㎡ | 121 | 293,000 |
| 68 | 流山おおたかの森ショッピングセンター | 東神開発 | 千葉県 | 2007 | 14/2 | 21,325 | 0.2 | 41,200㎡ | 132 | 143,000 |
| 71 | 柏高島屋ステーションモール(高島屋除く) | 東神開発 | 千葉県 | 1971 | 14/2 | 20,315 | 2.1 | 23,371㎡ | 185 | 239,000 |
| 72 | ららばーと柏の葉 ※1 | 三井不動産 | 千葉県 | 2006 | 14/3 | 20,300 | 17.3 | 42,000㎡ | 150 | 133,000 |
| 87 | 三井アウトレットパーク新張 | 三井不動産 | 千葉県 | 2000 | 14/3 | 18,300 | -3.7 | 16,300㎡ | 96 | 309,000 |
| 131 | ニッケコルトンプラザ(ダイエー、ピーコック除く) ※1 | 日本毛織 | 千葉県 | 1988 | 13/11 | 12,350 | -1.6 | 28,000㎡ | 150 | 122,000 |
| 137 | シャポー市川 | ジェイアール東日本都市開発 | 千葉県 | 1972 | 14/3 | 11,659 | 8.0 | 9,584㎡ | 144 | 335,000 |
| 142 | 湊田沼バルコ | バルコ | 千葉県 | 1977 | 14/2 | 11,262 | 1.7 | | | |
| 144 | ペリエ千葉 | 千葉ステーションビル | 千葉市 | 1963 | 14/3 | 11,205 | 1.3 | 5,384㎡ | 101 | 573,000 |
| 157 | アトレ松戸 | アトレ | 千葉県 | 1977 | 14/3 | 10,171 | -0.5 | 6,850㎡ | 100 | 409,000 |
| 173 | アトレ新浦安 ※1 | アトレ | 千葉県 | 1993 | 14/3 | 8,922 | 3.4 | 6,967㎡ | 73 | 353,000 |
| 186 | 千葉バルコ | バルコ | 千葉市 | 1976 | 14/2 | 7,887 | -8.3 | | | |
| 189 | ユアエルム八千代台(リブレ京成除く) | ユアエルム京成 | 千葉県 | 1977 | 14/3 | 7,529 | 1.7 | 13,690㎡ | 107 | 152,000 |
| 198 | シャポー船橋 | ジェイアール東日本都市開発 | 千葉県 | 1972 | 14/3 | 6,674 | -3.6 | 5,377㎡ | 97 | 342,000 |
| 228 | ユアエルム成田(イトーヨーカ堂除く) | ユアエルム京成 | 千葉県 | 1999 | 14/3 | 4,254 | 0.1 | | 67 | |

※1 前期もしくは前々期に大規模な増床、減床もしくは大規模改装のあった施設

出典：2014.8/12-13の織研新聞

※2 同期前内に新装開業もしくは閉鎖した施設

4. 商業施設の未来イメージ展望

4-1. 商業施設の立地する土台としての未来の国土像

将来の商業施設の形態や機能を想像するときに、未来の舞台としての都市や国土がどのような構成となり、主役としての国民がどう考えて立ち振る舞うかのイメージが前提として不可欠です。日本は世界でも未曾有の急速な少子高齢化により、国際社会の中で負け犬国になると言われており、回避するためには新しい社会骨格を再構築しなければなりません。そのためには中長期的な目標・計画が欠かせません。国土交通省から、未来の国土設計図案ともいえる「国土のグランドデザイン 2050」が発表されています。今世紀半ばを見据えた予測に基づく未来の国土作りガイドラインであり、総論的・概念的な内容になるのは仕方ないとしても、国民の認識・視点を一定の方向へ導く効果がありそうです。その中で、目指すべき国土の姿を「実物空間と知識情報空間が融合した『対流促進型国土』の形成」としています。これは、人口減少下における都市のコンパクト化を目指すのが、単なる縮小ではなく、都市間の機能補完・集積をネットワークによって確保して国全体の生産性を高める国土構造とすることです。各地域の多様性と独自性を再構築しつつ、その地域的差異の温度差により対流を生み出し続けるものとされています。物理的な都市拠点とそれをつなぐ新交通網等で構成された空間と、新たな知識・情報空間とが結合した3次元的空間と表現され、小さな対流が大きな対流へとつながる国土のあり方というものです。その骨格に付随して、国際化、環境配慮、人口・生産性維持向上等などの各論が織り込まれています。

未来の商業施設は、このような各論点と無関係には存在しえないと断言できますが、果たして如何なる千変万化を遂げて行くのでしょうか？

4-2. 商業施設の果たす役割の形

商業施設の形態変化・再結集、相互補完関係を前提としたシナジー効果によって、新たな商業集積地が、グランドデザインで掲げられているような「新たな拠点」の中心的機能を受け持ち、

人々の物欲やサービス欲を満たし続けることが出来るのかという観点が重要だと考えます。拠点地域や施設は画一的な規模・形態にはならず、交流拠点の機能に応じた歴史・地域性を踏まえた多様性を有する形態が予想されます。郊外型の大規模ショッピングセンターやアウトレット、高度商業地の百貨店、専門店街、沿道サービス施設や道の駅等の既存の商業施設の発展形のほか、もしかしたら、旧来の街道筋の古式ゆかしき街並みを模したビンテージ街（商店街の復活の一形態）や、想像も出来ない新規形態もあり得ます。

最近の新聞に、イオンが全国の商業施設に保育所を段階的に設けるという記事が載りました。施設の組み合わせとして新規性はないのですが、企業の取り組みの本気度から、今後は公益的施設が商業施設等に併設されることが当然となり、その共存共栄の質が問われる世が到来すると確信しました。働く社員等の子育て支援、女性が働きやすいことによる女性雇用促進、そして地域の住民に開放しての待機児童対策などが目的とされており、重大な社会問題に対して、自ら出来ることから解決の糸口を探そうとする民間部門の意思表示であり、そうした自律的な賑わい・住みやすさを実現して地域に貢献する施設のあり方は、これからのコミュニティの拠点施設のあり方のプロトタイプの一つだといえそうです。

4-3. 商業施設と不動産鑑定士

市民の消費の現場でありつつ、社会インフラとしての役割を果たし、その不動産としての収益性に着目した資本・資金の受け皿としての存在でもある商業施設に関する経済的価値の把握は、これまでに増して不動産鑑定士の活躍が期待されなければなりません。通常土地・建物としての物理的な静態要因把握の外に、商業施設や業態の流行り廃れ、形態変化、建物等のハードの陳腐化・ミスマッチ、各種契約形態等の急速かつ急激な七変化に常に高性能のアンテナを張り、真摯に情報収集・活用することなしに、商業関連不動産についての価値把握は出来そうにありません。

ただし、商業施設の求められるあり方に関しては常に個々の消費者がヒエラルキーのトップに君臨し続け、そのあり方の鍵は意外に生活感や時代の空気に溶け込まれていて、幅広い興味・関心は我ら一人ひとりの手の中に握られていて、今後も常に身近なテーマとして存在し続けて行くでしょう。なおかつ内覧は基本的にいつでも可、という不動産の形態でもあり、これほど十分に鑑みることが可能な不動産形態も外にありません。

最後に、このテーマへの鑑定士として保つべき姿勢について言えば、専門家として「知」を最新情報により磨き続け、生活者としての「情」を大切に、社会的行動者としての「意」を高く掲げ続けるスタンスが求められると考えます。今回、商業施設をテーマに徒然なるままに筆を進めましたが、無常の渦中にある観察者として社会の求める期待に応えて行けるために、物欲番長として財布を解放しつつ、商業施設の形に映し出された社会の像をしつこく追い求めて行かねばと、意を強くした次第です。共に語って参りましょう。

湾岸の商圈 ～競合の激化・商圈の行方～

鈴口不動産鑑定事務所
鈴 口 紀 夫

競合が激化する大型商業施設

この1年～2年の間に千葉県の東京湾岸地域及び内陸部の一部地域において、大型商業施設の新規出店や改装が相次ぎ、競合が激化している。とくに、千葉県内陸部と外部経済との繋がりを強め、その活性化に向けた原動力として期待される圏央道（木更津東IC～東金JCT）が昨年4月27日に開通したが、ほぼ同時期の4月19日、敷地面積197,000㎡、売り場面積約21,700㎡を擁する巨大アウトレットモール「酒々井プレミアム・アウトレット」（運営主体：三菱系のチエルシージャパン）が酒々井町飯積地区にオープンしたことが競合の先駆けとなった。また、今年7月17日には木更津市中島地区の三井アウトレットパーク（MOP）が店舗数73店舗増加の248店としてリニューアルオープンしている。

さらに、同社では千葉市美浜地区の「JR海浜幕張駅」前に開設している「MOP幕張」の30店舗拡大・増床計画も発表し、商業施設拡大に向けた競合が続いている。

このような商圈の重なる湾岸地域において特筆すべきは、昨年11月に船橋市の「ららぽーと東京ベイ」（運営主体：三井不動産）西館のリニューアルオープンがあり、また、この施設から僅か5kmしか離れていない「JR海浜幕張駅」近くに、同年12月20日には360店舗を擁する「イオンモール幕張新都心」がオープンし、競合関係に一段と拍車がかかった。「イオンモール幕張新都心」は192,000㎡という広大な敷地を擁し、イオンモールの中でも最大規模の旗艦店に位置付けられている。比較的狭い範囲である湾岸地域で「ららぽーと東京ベイ」、「MOP幕張」及び「イオンモール幕張新都心」の3モールの競合となり、商圈は確実に重なることとなった。今後の激しい集客争いが予想される。



①ららぽーと東京ベイ



②MOP幕張



③イオンモール幕張新都心

①②写真提供は三井不動産商業マネジメント(株) ③写真提供はイオンモール(株)幕張新都心事業部

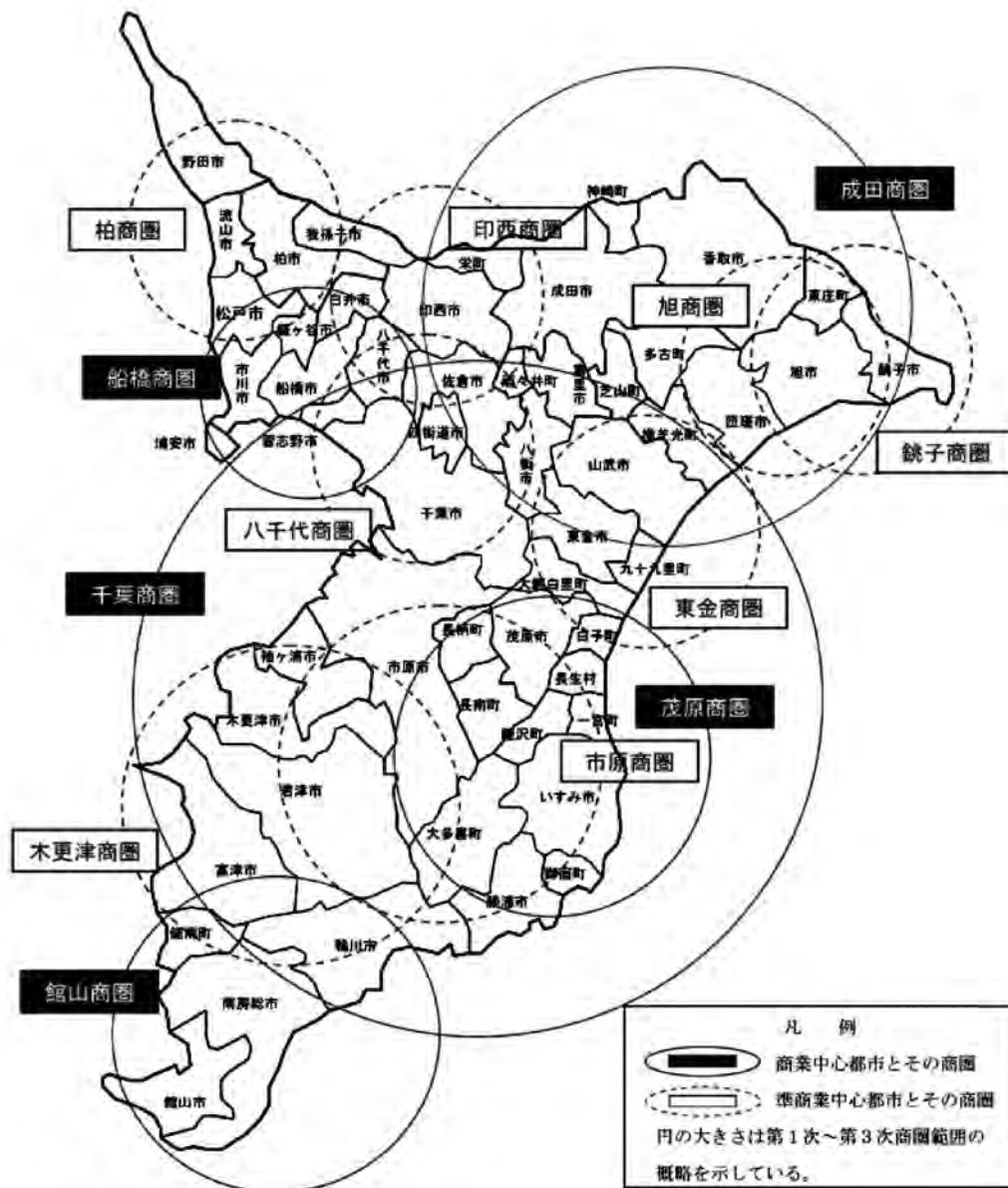
求められる商業施設の運営ノウハウ

商業施設の運営・経営は、事務所、共同住宅等の箱型不動産に比べると景気実態、消費動向に大きく左右されるといわれている。また、運営に際しては運営ノウハウが成功の必須条件とされている。そうした意味で「イオンモール幕張新都心」は、ただ単に商品・サービス等の取扱いのみに止まらず、趣味、スポーツ、ペット等様々なテーマ、体験をとおした「時間消費型」のモール創りを基本コンセプトに掲げ、事業の成功を目指すことを公表している。一方、「ららぽーと東

京ベイ」は、開業以来リニューアルを繰り返すことで顧客満足度を高め、右肩上がりに売り上げを確実に伸ばしてきた。

消費者サイドの目線に立てば、湾岸地域の3つの巨大モールの競争・競合関係をとおして価格低下、サービス・品質向上が期待されるため、競合は大いに歓迎すべきことといえる。今後の事業の成り行きに注目が集まっている。

千葉県の主要商圏の分布図



出典：H 24 年度消費者購買動向調査報告（千葉県）

厚みを増す湾岸商圏内人口

湾岸地域における商圏内人口の詳細な分析が本論のテーマではないことをご確認頂くこととして、本テーマは「湾岸の商圏」であり、上図（千葉県の主要商圏の分布図）中の千葉商圏と船橋商圏とが交差する千葉市、習志野市、船橋市の3市の湾岸エリアを便宜的に「湾岸の商圏」と定

義し、その人口に限定して記述する。

千葉県全体では4年前から人口減の傾向が続く中、次表のとおり3市共に恒常的な人口増加を続けており、3地域の購買力、潜在力は高いものがある。とくに、船橋市の人口増は県内で一位であり、本地域は人口増の観点から見れば、厚みのある商圏内人口を抱えた地域といえる。前述した商業施設の事業者サイドの運営ノウハウと湾岸地域として潜在力の高い厚みのある商圏内人口とが相俟って、湾岸地域の商圏の今後の発展が大いに期待される。

アベノミクス効果によるデフレ脱却の可能性が高まる今日の状況下、雇用環境の好転、所得増、消費拡大による正のスパイラル効果により、今後の湾岸商圏の活性化、湾岸地域経済の回復・発展が期待される。また、地域経済の回復により、東日本大震災の影響を完全に払拭できていない千葉市美浜区等一部地域を中心とした住宅市況・ステータスの回復も期待されている。

(人)

| 市区町村 | H 25.5 | H 26.5 | 人口増減 |
|------|---------|---------|-------|
| 千葉市 | 963,880 | 964,925 | 1,045 |
| 習志野市 | 165,664 | 167,527 | 1,863 |
| 船橋市 | 614,166 | 617,824 | 3,658 |

首都圏中央連絡自動車道（圏央道：木更津IC～東金IC） の開通500日によせて

(株)豊田不動産鑑定所

豊田正一

(1) 各インター間の交通量

圏央道が開通（平成 25 年 4 月 27 日）して 1 年あまりが経過したが、都内及び神奈川県内を中心に 1 日の平均通行台数が想定の 1.5 倍と好調である。本開通区間から東京湾アクアラインに連結する圏央道「木更津 IC～木更津 JCT」では、1 日あたりの交通量が約 2 倍に増加している。

| — | インター名 | 1 日平均台数(台) |
|---|---------------|--------------|
| ① | 木更津東IC～市原鶴舞IC | 8,600～18,900 |
| ② | 市原鶴舞IC～茂原長南IC | 5,800～14,400 |
| ③ | 茂原長南IC～茂原北IC | 5,000～12,800 |
| ④ | 茂原北IC～東金IC | 5,200～11,500 |

さらには、茂原市国府関地区に茂原長柄スマート IC（開通予定平成 31 年度末）が、また大網白里市小中地区に大網白里スマート IC（同平成 30 年度末）が具体化していることから、通行台数は一層増加することが見込まれる。

(2) 各インター付近の地価動向

千葉県地価調査の下記 4 箇所の IC 付近に新設された 4 地点すべてにおいて、地価が上昇している。IC 隣接背後では一部高位水準の取引が把握されていることから、今後とも同様の傾向が続くものと予測する。

| — | インター名 | 所在 | 基準地番号 | 26年7月 | 変動率 | 25年7月 |
|---|-------|-------|-------|------------------------|-------|------------------------|
| ① | 市原鶴舞 | 田尾地区 | 市原-4 | 9,900円/m ² | +2.1% | 9,700円/m ² |
| ② | 茂原長南 | 千田地区 | 長南-3 | 12,300円/m ² | +1.7% | 12,100円/m ² |
| ③ | 茂原北 | 柴名地区 | 茂原-10 | 10,200円/m ² | +1.0% | 10,100円/m ² |
| ④ | 東金 | 丘山台地区 | 東金9-1 | 15,600円/m ² | +2.0% | 15,300円/m ² |

(3) 交通ネットワークの向上

圏央道の開通により、千葉県と都心などを結ぶ交通ネットワークが充実しつつある。

千葉県内と羽田空港・横浜方面を結ぶバス路線は圏央道を利用したルートに変更したことで所要時間が 20 分前後短くなり、利用客も 2 割程度増加している。

市原鶴舞バスターミナルや長南駐車場が整備され、圏央道を利用して千葉県と都心を結ぶ高速

バスが 20 便増加した。

今後、松尾横芝インター～大栄 JCT が開通することで、今回開通に併せて新設した高速バス（木更津～成田空港）の所要時間がより短縮され、利便性向上への期待が高まっている。

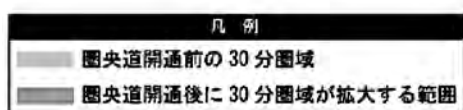
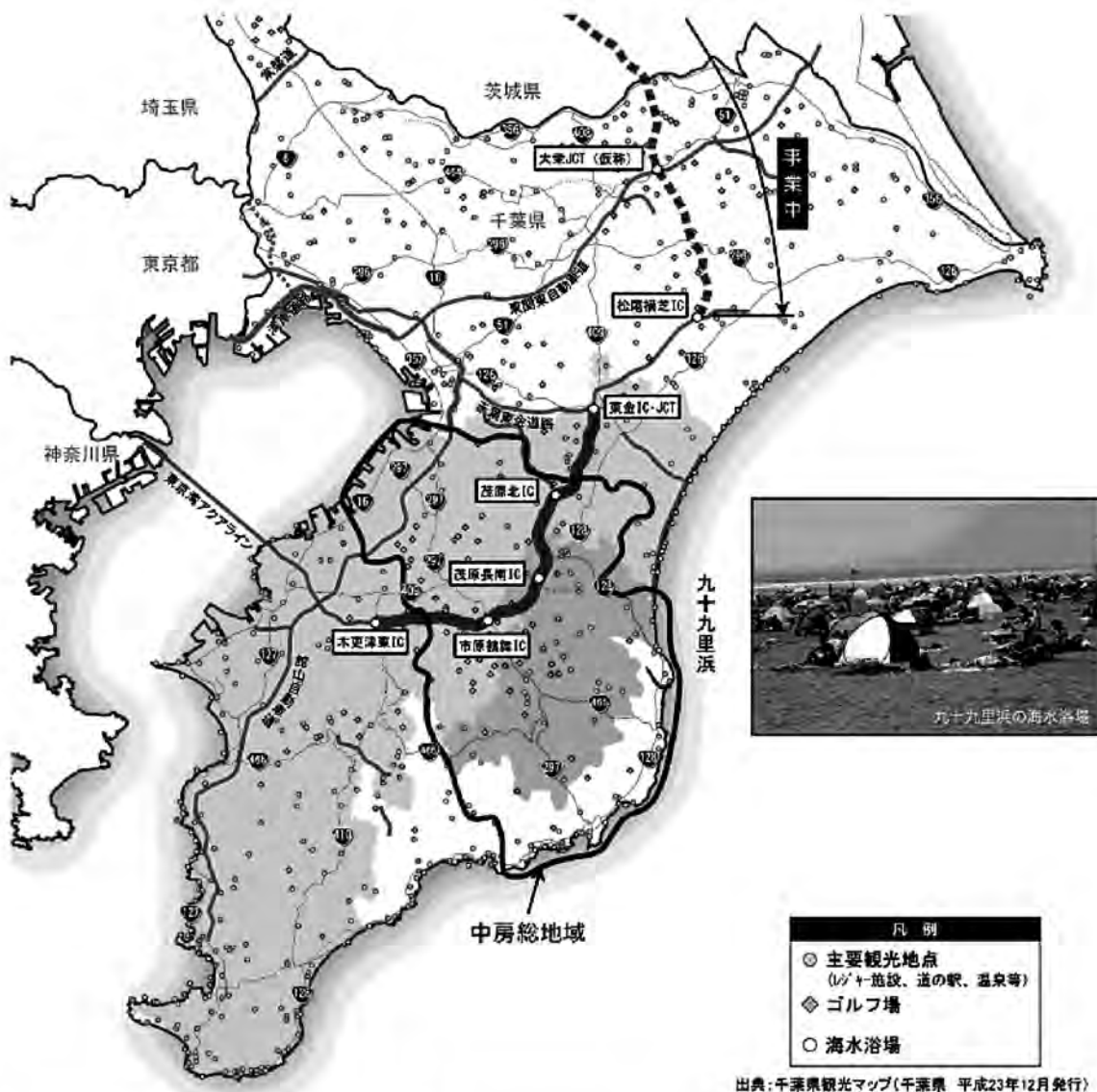
このほか、圏央道と並行する国道及び県道等の各幹線道路の交通量は減少し、渋滞緩和にも役だっている。



(4) 観光産業発展への寄与

圏央道が開通したことにより、千葉県内房、外房、九十九里地域の各観光地へのアクセス性が大幅に向上し、観光客数やイベントの集客率が増加している。

具体的には「市原ぞうの国」の入園者が2割増加、「長南カントリークラブ」の来場者が1割増加、「太陽の里」(長生村)や白子町でのテニス客、又一宮町でのサーファーが増加、「生命の森リゾート」(長柄町)では前年同期比6割増加を記録、何よりインターからやや遠く離れた九十九里地域の観光施設利用客数が夏期において前年比15.5%と拡大した。



注) 開通済箇所は移動時間は、H22センサスの旅行速度より算出

「観光協会からの期待の声」

・今回の圏央道の開通では、東京・神奈川方面から中房総地域への来客増加を期待しています。

・そのため、観光戦略として平成25年度には観光ガイドの作成を予定しています。

(5) 農業,水産業及び流通業の活性化

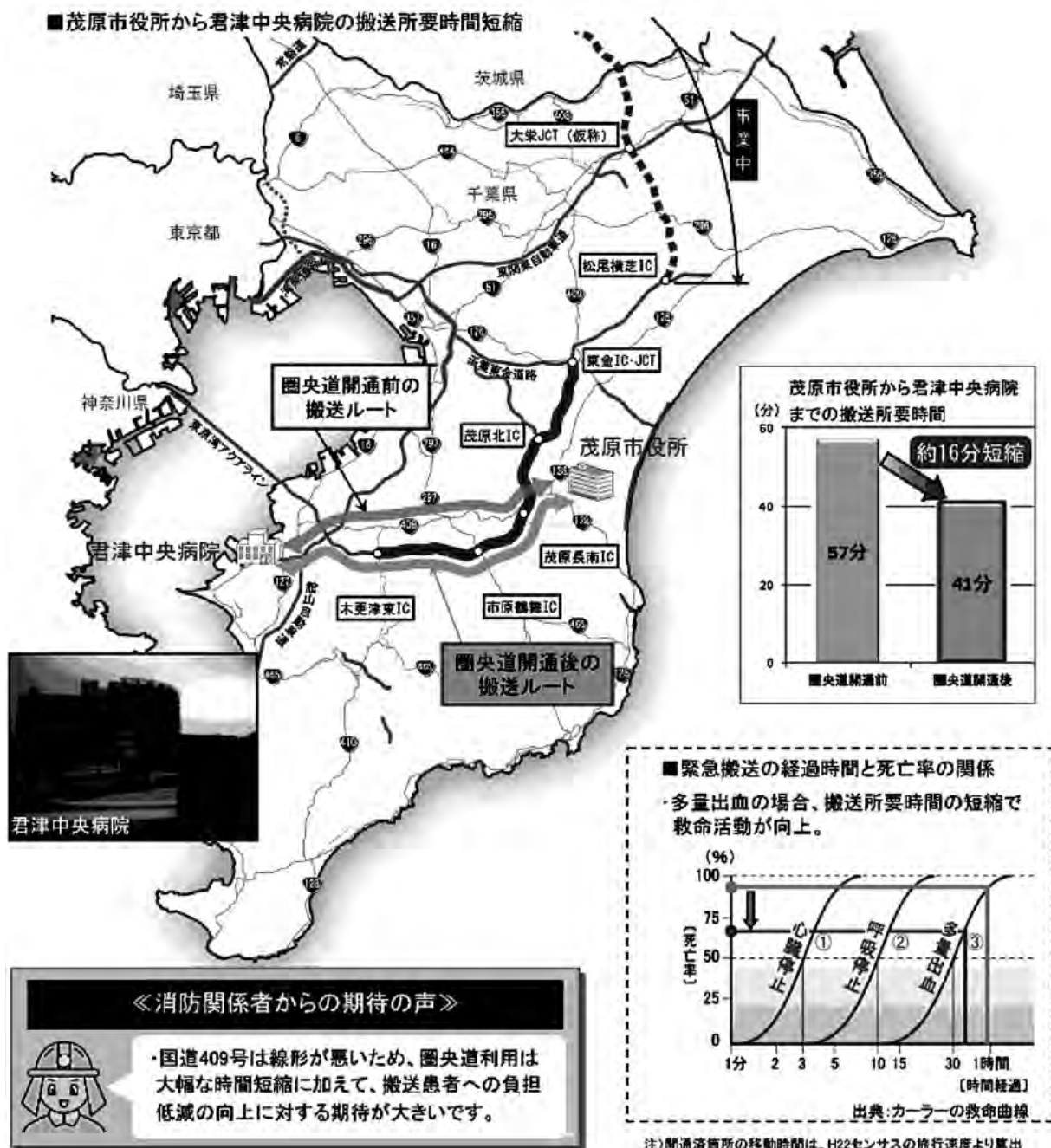
県内各方面から都心への農水産物及び宅配便を含めた物流資材の輸送時間が短縮されている。このことにより運送業者からも楽に輸送ができるようになったと声が上がっている。

御宿から築地市場への所要時間は圏央道開通前は128分であったが、101分と27分短縮された。またJA長生から大田市場への所要時間が、77分から60分と17分短縮されるなど農産物、水産物の輸送時間が大きく見直され、農水産業及び流通業の活性化にも連動している。

(6) 医療エリアの拡大

圏央道の開通により、重要な第三次救急医療施設へのアクセスが飛躍的に向上している。東金インター付近に地域中核医療病院「東千葉メディカルセンター」が開設（26年4月1日）された。このほか市原鶴舞インターに接続する「千葉県循環器病センター」の両病院を取り巻く各方面からの救急搬送時間が短縮されるほか、患者の搬送が増加している。

救急患者の疾患状況によっては搬送時間の短縮により救命率が向上するため人命救助という重大な役割を担い、圏央道開通による効果は医療の立場から非常に大きい。



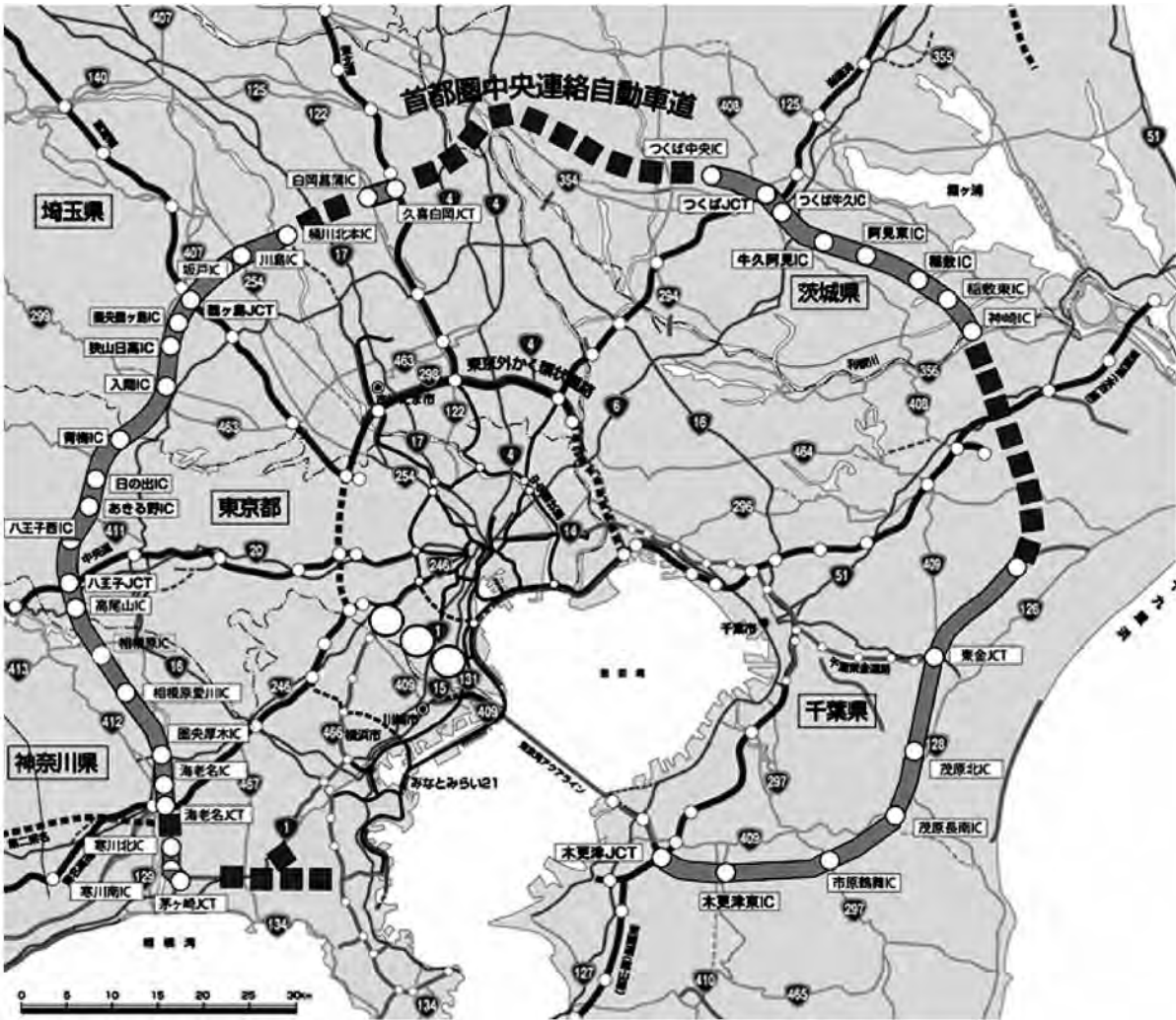
(7) 災害時の道路ネットワークの強化

内陸部に位置する圏央道により、災害時のネットワークがより明確に強化される。

東京湾岸部及び県東部、沿岸部の啓開、復旧ルートアクセスが可能となり開通区間との接続により防災拠点などへのルートが確保され、災害時により一層有効性が発揮される。



(出典：千葉国道事務所)



(出典：関東地方整備局)

市町村職員が行う固定資産評価事務における 不動産鑑定士の積極的な活用について

(有) 亀形不動産鑑定事務所

亀 形 巖

1. はじめに

市町村職員の皆さんが、納税者から信頼される評価事務を行うために、不動産鑑定士の積極的な活用を検討する時期にきています。このことを逆から見ますと、不動産鑑定士が、円滑な評価事務手続を確保するために、土地価格の精通者として、当該事務に積極的に関わる時期が来たということになります。既に千葉県内でもいくつかの市町村では、不動産鑑定士が「標準宅地の鑑定評価」以外のさまざまな固定資産評価事務に関与していますが、その割合は未だ小さいのが現状です。ここでは、今後不動産鑑定士を活用しようと考えておられる市町村職員の皆さんに参考になればと思いまとめてみました。

2. 納税者の目線に立った固定資産評価事務の必要性

(今まで) → 納税の義務を前提として、課税庁が徴税権を行使する。

(これから) → 納税者が”税金として取られる”ではなく、気持ち良く納める為の環境整備→
「取られるから納めるへ」

(実際の事務) → 納税者からの視点で「地方税法」及び「固定資産評価基準」を読み込んで、実際の評価事務を行うことが必要になる。

(背景)

- (1) 昨今の経済情勢の中で、納税者は、固定資産税の負担を重く感じている。
- (2) 固定資産税は、相続税の様な申告税と異なり一方的な賦課税である。従って、課税額決定に至る評価事務が納税者から理解を得られるものでなければならない。
- (3) 市町村役場の窓口での納税者とのやりとりを聞いていると、納税者側にもある程度の理由がある事が多い。又近時、大震災による津波・液状化現象・放射能問題など評価基準が想定していない事態も生じている中で、評価上の問題について市町村が独自に解決しなければならない場面が増えつつある。
- (4) 税金の滞納整理のコストを考えると、多少手間がかかっても「納税者の目線」に立った上で評価事務を行う事が、結局はコスト削減となる。
- (5) 上記の様に、納税者の目線に立った固定資産評価事務を行うためには、市町村職員ではない「外部の第三者」で「当該市町村の地価事情に精通した者」の関与が必要不可欠となる。

3. 通常の評価と異なる

(1) 線の評価・面の評価

不動産の価格決定という点で言えば、通常の評価は評価の対象となる不動産の価格を決定すればそれで終了となる(点の評価)。

それに対して、固評の場合（路線価評価法）は、鑑定評価額を基礎に主要街路の路線価が決定されるにすぎない。実際の画地の評価額決定に至るまでには、主要街路の路線価からさまざまな評価作業が必要となる（線の評価・面の評価）

従って、標準宅地の鑑定評価を発注する市町村側も受注する不動産鑑定士側も十分その点に留意する必要がある。

即ち①矢線の問題なのか？②標準宅地の鑑定評価額の問題なのか？③路線価の問題なのか？④画地計算ないし所要の補正の問題等なのか？ いずれの段階の問題なのかを十分に認識し合うことが必要になる。

(2) 標準宅地の鑑定評価の流れ（多くの市町村の現状）

| 評価作業 | 一般評価 | 固定評価 |
|----------------------------------|---------|------|
| ①対象不動産の確定作業 「何を評価の対象とするのか？」 | 依頼者+鑑定士 | 市町村 |
| ②対象不動産の確認作業 | 鑑定士 | 鑑定士 |
| ③地域分析 | | |
| ア. 近隣地域の把握 (状況類似地域・地区の把握) | 鑑定士 | 市町村 |
| イ. 標準的使用(標準的な画地)の判定 (標準宅地の選定) | 鑑定士 | 市町村 |
| ウ. 標準的な画地の価格の判定 (標準価格の判定) | 鑑定士 | 鑑定士 |
| ④個別分析 | | |
| ア. 最有効使用と判定 | 鑑定士 | 鑑定士 |
| イ. 対象不動産と標準的画地との比較 (個性率) | 鑑定士 | 鑑定士 |
| ウ. 鑑定評価額の決定 | 鑑定士 | 鑑定士 |

(3) 標準宅地の鑑定評価以外の評価事務

多くの場合、不動産鑑定士は「標準宅地の鑑定評価」以外に関与していない。本来であれば、各画地の評価額の決定まで、不動産鑑定士の関与が望まれる。

4. 評価事務に関与する者として、不動産鑑定士の情報管理は十分か？

法律上の守秘義務により情報管理は担保される。

不動産鑑定士は単なる倫理規定ではなく、罰則の裏付けのある秘密を守る義務が課されている。(法律6条、38条)

5. 鑑定評価業務の業務範囲

A. 鑑定評価業務（排他的独占業務）

（不動産鑑定士以外の者が行くと法律（不動産鑑定評価に関する法律）違反となる。）

B. 鑑定評価関連業務

- B-1 独占業務（不動産鑑定士以外の者が行っても法律違反となる）とまでは言えないが、不動産鑑定士が主体的に行わなければいけない業務
- B-2 不動産鑑定士の関与が望ましい業務
- B-3 上記以外の業務（主として地図作成業務）

6. 実際の評価事務の流れ

(1) 宅地評価の場合

①市街地宅地評価法

a. 状況類似地域の区分の設定・見直し

土地利用の側面からの検討に加えて、価格面（価格差が最大でも2割以内に収まるか否か？）からの検討が必ず必要となる。従って、当該市町村の地価事情に精通している者の関与が不可欠な業務（B-1の業務）。この点につき、平成25年6月14日付総務省自治税務局資産評価室長からの通知「平成27年度固定資産の評価替えに関する留意事項」では以下のとおり規定されています。

1. 土地関係【1】基本事項3 共通の留意事項(4) 地区区分の見直し及び標準地の検証 "

(4) 地区区分の見直し及び標準地の検証

前記現況の把握による土地利用状況等の変化に基づき、用途地区、状況類似地区（域）の見直しを行うこと。その際、標準地間の価格差の状況を見極めつつ、都市計画法の地域地区区分及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士等」という。）の意見等も参考にすること。

また、標準地についても、これらが評価基準に定める要件を具備しているかどうかについて十分検証すること。"

b. 標準宅地の選定・見直し

標準宅地は価格の出発点・基準点となるものであり、価格面からの検討が不可欠である（B-1の業務）。

c. 標準宅地の鑑定評価

従来から不動産鑑定士が担当していた分野（Aの業務）

d. 路線価の付設

- ・路線価の算定業務→価格判定そのものであり、不動産鑑定士が行わなければならない業務（B-1の業務）。"
- ・路線価図の図面作成業務→価格判定作業でない（B-3の業務）。

e. 所要の補正

価格判定に直接関わるものであり、不動産鑑定士が行わなければならない業務（B-1の業務）"

②その他の宅地評価法

a. 状況類似地区の区分の設定・見直し

土地利用の側面からの検討に加えて、価格面からの検討が必ず必要となる。従って、当該

市町村の地価事情に精通している者の関与が不可欠な業務（B－1の業務）この点については、市街地宅地評価法と同じ。

b. 標準宅地の選定・見直し

標準価格が状況全体の単価になるので、価格面（価格差が最大でも2割以内に収まるか否か？）からの検討が不可欠である（B－1の業務）。

c. 標準宅地の鑑定評価

従来から不動産鑑定士が担当していた分野（Aの業務）

d. 所要の補正

価格判定に直接関わるものであり、不動産鑑定士が行わなければならない業務（B－1の業務）

(2) 雑種地評価の場面

A. 標準雑種地の鑑定評価

市町村によっては、雑種地の評価を不動産鑑定士に鑑定評価依頼しているケースも多い（Aの業務）。

B. 宅地比準土地の比準割合等の見直し

比準割合に関する点も価格判定そのものであるから鑑定士が関与しなければならない業務となる（B－1の業務）。

(3) その他の地目の場面

A. 地目認定

現実の利用状況が判断としないなかで、価格面からの検討が必要になる。特に雑種地の地目認定は価格面からのアプローチが不可欠である（B－1の業務）。

B. 評価の面

価格判定業務なので、鑑定士が関与すべき業務となる（B－1の業務）。

7. 発注方法について

(1) 業務の仕分け

固定資産評価業務のうち、不動産鑑定士の関与が望ましい分野であるB－1及びB－2業務とそれ以外の業務（B－3業務）に仕分けすることが必要となる。

(2) 発注方法

当該業務は入札で決定することが多いと思われるが、単に入札額を基準とするのではなく、当該市町村の地価事情にどの程度詳しいかという点も加味して受注者を決定するのが業務の性質上適切と考える。具体的な契約方式は、各市町村の実状に応じて決まる。

8.まとめ

今回の話は、市町村職員の方を対象とした形式になりました。しかし本来であれば、個々の不動産鑑定士が固定資産評価事務の内容を研究し、市町村へ提案するのが理想の姿と思われます。

遺産分割時における土地価格の考え方 (譲渡所得にかかる税金を考慮した場合)

山野邊税理士・不動産鑑定士事務所
山野邊 佳利



相続が発生すると、遺言書がない限り、関係相続人間の遺産分割協議によりその相続財産の帰属を決めることとなります。相続に関しては民法で相続分が決められていますが、関係者が話し合いで納得すれば、この相続分と異なる相続をすることもできます。しかし、最近では権利意識の高まりが強く、なるべく相続分で遺産分割をしたいという意向をお持ちの方が増えています。中には相続税を支払った後の純取得額がなるべく公平になるような分割をしたいという、税理士泣かせの人もいます。税理士泣かせというのも、相続税は遺産分割後の各人の課税価格で按分計算するのですが、納税額の計算にはいくつかの優遇措置があり、これらを考慮したうえで税引き後の純取得価格を均等になるように計算するのは非常に複雑な計算が必要になるからです。

さて、前置きが長くなりましたが、遺産分割においてもっともその取扱いが難しいのが不動産です。不動産はその価格が分かりにくくばかりでなく、相続後にも様々な問題があるからです。

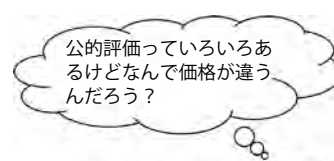
今回は、(1) 不動産(土地)の価格の調べ方(考え方)について、(2) 相続する不動産について価格以外の検討事項、という点に分けてお話を進めたいと思います。

(1) 不動産(土地)の価格の調べ方(考え方)

世の中にある様々な財産の中で、その価格が分かりにくく、しかも高価なものの一つが「土地」です。まずはこの「土地の価格」について、一物三価とも一物四価ともいわれる原因である、所謂「公的評価」の概要についてお話しします。

公表されている土地の公的な価格としては①地価公示価格(国土交通省)、②地価調査(都道府県)、③相続税路線価等(国税庁)、④固定資産税評価額(市区町村)があります。

- ①「**地価公示**」は、主に都市計画区域内を調査対象として毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を公示するものです。一般の土地取引や相続税評価・固定資産税評価の基準、公共用地の取得、企業保有資産の時価評価、金融機関の担保評価等に利用されています。



- ②「**都道府県地価調査**」(以下「基準地価格」といいます)は、都市計画区域内だけではなく都市計画区域外の土地も調査対象として都道府県知事が毎年7月1日時点における調査地点の正常価格を表示するものです。実質的に**公示価格を補完する役割**を担っています(以下公示価格と基準地価格を合わせて「公示価格等」といいます)。不動産鑑定士が鑑定評価を行う場合に規準すべき価格でもあります。ただし、公示価格等と実際の取引価格は、様々な土地取引に係る事情により乖離することもありますので、必ずしも市場価格=公示価格とはならないこともあります



- ③「**相続税路線価等**」(路線価と倍率法という評価方法があります)は**相続税又は贈与税の課税価格を算定するために、安全性を考慮し、公示価格等の8割を目安に**、国税庁が毎年1月1日時点の価格を公表するもので、原則として1年間同じ評価額を利用します。

④「固定資産税評価額」は市区町村が固定資産税を課税するために公示価格等の7割を目安に、3年ごとに評価の見直しを行っています（ただし一定の調整措置があります）。

これらの価格はそれぞれの目的に応じて定められた価格ですが、おおむね取引相場≒公示価格・基準地価格>相続税路線価等>固定資産税評価額という関係にあります。

公示価格等は、国土交通省のホームページ等で調べることができますが、すべての土地の価格を調べることはできません。個別の土地の価格を評価するには専門知識が必要となります。

相続税路線価等は国税庁のホームページで公開され、かなりの地域の価格を知ることが可能ですが、路線価はその道路に面する土地の標準的な価格を表示するのみで「間口が狭い」「角地」等の個別の事情は「調整率表」という表を確認しながら納税者（税理士）が個別に評価する必要があります。また、その土地の個性が強い（著しい不整形や面積の広い土地等）場合、この調整率表ではその事情を反映しきれない場合もあり、その土地の価格を適正に評価できない（評価した結果が時価を超える）こともあり得ます。この場合鑑定評価により時価評価による申告が認められる場合もありますが、常に認められるとは限りません。そのため相続税の申告に際して不動産鑑定評価を利用すべきか否かの判断には高度な専門的判断が必要になりますから、このような事例に詳しい税理士や不動産鑑定士に依頼することをお勧めします。

固定資産税評価額も市区町村が定めた路線価等に基づき個別の調整を行って評価されていますが、その個別の評価額は通常所有者にしか通知されません（固定資産税の路線価等は現在公表されているので誰でも調べることができます）。また、その評価替えは通常3年に1度しか行われないため、固定資産税評価額を評価した時点と土地の価格を知りたい時点とで、大きなタイムラグが生じることがあり、地価の変動が著しいときには適正な価格を判断するのが難しくなることもあります。

土地の価格を知りたい目的にもよりますが、公的評価はそれぞれの目的に応じて評価・公表されているため、一般の人が自分の目的に応じて土地の価格を知りたいという場合にはそのまま利用するのは難しい面があります。何となく自宅の相場を知りたいというような場合には、各公的評価の価格が上記のような特徴を有していることを知っていれば、参考価格としては十分かもしれません。

また、遺産分割の場合の参考価格としては、特に相続税の申告義務がある場合には相続税路線価等による価格を基準に遺産分割協議が行われることも多いようです。

しかし、親族間等で不動産の取引を行う場合、安易にこれらの価格を利用すると思わぬ事態になることがあります（千葉県鑑定士協会会報第21号参照）。そのような場合には、公的評価を参考にして不動産の価格を判断するのではなく、不動産鑑定評価を利用することをお勧めします。

(2)相続する不動産について価格以外の検討事項

上記(1)では不動産の価格についてのお話をしました。しかし、遺産分割を行う場合には注意が必要です。最初に申し上げましたが、相続人同士が納得して遺産分割が行われるのであれば、正直、個人的には土地の評価などしなくてもいいのではないかと考えます。土地の価格がはっきりすることにより、かえって遺産分割協議が円滑に進まなくなることも、場合によっては生じると思います。しかし、当事者があるべく経済的に公平な遺産分割を行いたい、そのために土地の評価額を知りたいといった場合に、土地の価格はどのように考えるべきでしょうか？

上記(1)では相続税の申告に際して、土地の価格は国税庁が公表している「相続税路線価等」により評価するという話をしました。

遺産分割に際して、現金・預貯金の場合は評価する必要もないですし、相続後ただちに使用す

ることができます。上場株式等の有価証券であれば、価格の変動リスクはあるものの、証券会社を通じて比較的短期間に現金化することが可能であり、また、その評価額も証券取引所の相場を調べることができます（ただし、売却した場合に利益が出ていれば税金を支払う必要があります）。しかし、不動産を相続する場合にはいろいろと注意点があります。以下のような不動産の区分に応じて検討してみましょう。

- ① 自宅・店舗等そのまま利用するもの
- ② アパート等賃貸の用に供されている建物の敷地
- ③ 建物等の定着物がない更地
- ④ 建物等はないが月極駐車場等に利用されている土地
- ⑤ 借地権の目的とされている土地（所謂「底地」）



①に関しては分割の基準価格は市場相場でもよいと思います。それは、もし、相続しなくても自宅等であれば自分で購入しなければならないと考えられるからです。そうであるならば、不動産を直接相続しても、現金等を相続して、その資金で購入しても結果は同じになるであろうと考えられます。ただし、購入する場合には仲介手数料や不動産取得税等の負担は別途生じますし、将来売却した場合の潜在的な譲渡所得税の負担は相続した場合と自ら購入した場合では異なります。

②については相続税の申告に際して、土地建物に借り手の権利が付着しているため、自由な処分・利用ができないことを考慮し、**自用の不動産に比べて安く評価されます**。裏を返すと、自らがアパート経営を行うことを前提とすれば、すでに借り手がついている状態のアパート（空室がある場合もあるとは思いますが）を、市場価格より低い評価額で相続税の申告ができるということです。更に、アパート等に関しては**相続後に家賃収入を得ることができる点が見逃せません**。この見込まれる家賃収入は相続財産には含まれないからです。**不動産の取得と同時に、家賃収入という形の現金等を定期的に入手することができる点は大きなメリット**になります。一方で預かり敷金等の債務も同時に相続します。配偶者等、生活のための資金が必要な人が相続すると、相続と同時に収入が確保できるため、家賃収入による効果がより大きいです。

③に関しては、その後自宅等の敷地に利用するのであれば①と同じです。しかし相続後ただちに売却する前提であれば、その**売却には相続人に所得税が課税される**ことも考慮すべきです。その分土地の評価額より手取り額が少なくなってしまうからです。また売却には通常仲介手数料等の費用も生じます。仮に相続した不動産が5千万円だった場合、これを売却すると手取りはいくらになるかを試算してみます。

- (a) 不動産価格 : 50,000,000 円
 (b) 仲介手数料 : $50,000,000 \text{ 円} \times 3\% + 60,000 \text{ 円} + \text{消費税} = 1,684,800 \text{ 円}$
 (c) 譲渡所得税 : $\{50,000,000 \text{ 円} - (\text{仲介手数料} + \text{取得費}) \times 1\} \times 20\% \times 2 = 9,163,000$
 ※ 1. 仲介手数料は上記 (b) の価額、取得費は被相続人の購入価額が不明のため、譲渡価額の5% ($50,000,000 \text{ 円} \times 5\% = 2,500,000 \text{ 円}$) で計算。
 ※ 2. 税率は譲渡の日の属する年の1月1日現在で被相続人の所有期間を含めて所有期間が5年超とし、税率は20%で計算。同期間が5年以下の場合税率が異なります。
 (d) 手 取 額 : $(a) - (b) - (c) = 39,152,200 \text{ 円}$

と計算されます。つまり同じ5千万円の財産を相続したとしても、現金等を相続した人はそのま

ま手間なく 5 千万円を利用することができますが、不動産で 5 千万円の物件を相続した人は、自分が自由に利用できる現金等を入手するために、売却にかかる労力を必要とするうえ、税金等を差し引かれ、実際に手にすることができる現金等は 20% (1 千万円) 以上少なくなってしまうのです。

また、利用もせず、売却もしないで所有し続けた場合、**固定資産税等の負担も大きくなります。**

④に関しては、相続後、早期に売却を検討しているのであれば③と同じです。しかし駐車場等として利用する限り**相続開始直後から賃料収入が得られる**ため、②と同じような効果があります。ただし、建物の敷地の用に供されていないので、相続税評価額は②と違い安く評価されることはありません。その分、賃貸人の立ち退き交渉等が比較的楽に行えることから、売却を検討している場合には、**売却は②よりしやすい面**もあります。その意味では丁度②と③の両方の特性を備えた物件と言えるでしょう。固定資産税等に関してはアパート等の敷地よりも高額になりますが、駐車場収入でカバーできる限り、マイナスにはならないのでそれほど問題にする必要はないと思います。

⑤の場合は、土地に借地人の権利が付着しているため、そのまま自分で利用することはできません。そのため、相続税評価も更地価額から借地権相当額（首都圏では通常更地価額の 5～7 割程度）を控除した、自らが使用している土地より安い価格で評価されます。しかし②とは異なり、実際に売却する場合の価格はさらに安いこともあり得ます。**地代収入はありますが、②のアパート等収入よりは低額**なことが多いです。更に借地権は建物が老朽化しても借地人が建て替えることができ、**借地権の返還を望むことは困難**です。そのため**売却も難しくなる**場合が多いです。売却を検討する場合には通常借地人へ売却されることが多いと思いますが、場合によっては借地人から借地権を購入し、完全な所有権とした後に売却するという選択肢もあります。

以上のように、**不動産の相続に関しては、将来見込まれる収入、負担すべき税金、売却の難易等、その評価額のみならず、様々な面も併せて検討することが必要**です。特に、遺産分割協議の時点では不動産の価格のみが着目され、不動産を相続した後の処分・利用をどのようにするべきかという点及びその場合に追加で発生する収入や負担すべき税金等については考えが及ばないことも多いのではないのでしょうか？

相続した不動産を売却して納税資金に充てたり、自らが使用したりする（ローンの返済や自宅購入資金等）のであれば、上記 (2) ③で述べたように、おおむね売却価格から 2 割程度手取りが少なくなることが多いです。そうすると上記 (1) ③で述べたとおり、相続税の申告の際の路線価等による評価額は、公示価格等の概ね 8 割程度で評価されることから、遺産分割に際してこの相続税評価額を基準とするのも、強ち不公平に土地が安く評価されて分割協議がなされたとは言えないと思います。もっとも、不動産は思った値段で売れないということはよくある話なので、すべての場合にこのような考え方が妥当とも言い切れないのが、不動産の難しいところでもあります。特に納税資金のため早期に売却したい場合などは安めに売却してしまうというのはよくある話です。

以上、不動産の相続についていろいろな側面から検討してきましたが、なるべく公平な金額で遺産分割を行いたいという場合にはもちろん、各相続人の生活状況や家族構成等に応じて、上記のような不動産の特性を十分考慮の上、納得できる、円滑な遺産分割協議が行えることを心より願っております。

PPCシンガポール大会

(株) 古沢不動産鑑定事務所

古 沢 忠 男

シンガポールの Orchard Hotel Singapore にて平成 26 年 9 月 21 日から 24 日までの 4 日間にわたり、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（P P C）が開催されました。この会議に日本人スピーカーとして当協会会員の古沢忠男氏が出席されました。

スピーチのテーマは「Sustainable Development in Japan（日本の持続可能な発展）」で、その概要は次のとおりでした。

テーマ：「Sustainable Development in Japan」

「日本の持続可能な発展」

分科会：Valuation and Environment



- I.
 1. 日本では建物は土地から離れて別の不動産として取引され別々に所有者が登記されます。土地と建物が一体となっていないのはミステリアスですか？日本では当然のことなのです。
 2. どうして土地と建物は別々となったのでしょうか？日本は明治時代（19世紀後半）フランス・ドイツの近代法体系を受け入れ「持続的に発展」させてきたからです。あなたの国の法律はローマ法を受け継いでいますか？英米法の慣習法ですか？それ以外ですか？土地にはどんな法律が理想でしょうか。

- II. 土地は誰のものか、どう利用すべきかー日本の土地改革の歴史をお話しします。あなたの国は土地を私有させていますか？ leasehold ですか？土地利用をどのように規制していますか？相続はさせますか？
 1. 1 度目の土地改革
※最初の土地収用における補償の公的評価は 1722 年と早かった…あなたの国の損失補償はいつからでしょうか？
 2. 2 度目の土地改革
 3. 3 度目の土地改革
 4. 直面する課題ー土地所有権，区分所有権，空中権，地中権等をどう解決し発展させようとしていますか？あなたの国は公共用地の取得を簡単にできますか。



III. Sustainable Development in Japan 私の結論—日本の今日の姿は日本の持つ地球上の位置によって決定されていると思われまます。更に世界各国を見てみると、先進国・発展途上国，資源のある国とない国，社会主義，資本主義，金融資本主義と発展度合いは様々であり、土地利用・土地の価値も様々です。それらを決めているのは根本的にはこうした地球上の位置ではないかと思ひます。人間や人間社会，人間の造った物は皆自然界の一部分と、また私達は生きているというより生かされていると認識する事が Sustainable Development を考える上で重要だと考へます。

I 1. 日本では建物は別の不動産として取引され別々に所有者が登記されます。どうしてでしょうか？

日本は生活慣習，宗教，仕事の取り組み方，何から何までがミステリアスと思われているようです。そのなかで土地と建物に関して言えば、日本では土地と建物は別々の不動産です。なぜ1つの登記にまとめないのでしょうか？どうして日本の借地権は物権ではなく債権なのでしょう。異なる慣習を持つ国にとってはミステリアスでしょう。

日本では通常の取引でも、私ども鑑定士が評価する時も、土地と建物は別々に取扱い、また評価します。ここで各国の評価基準における、「鑑定評価の対象となる権利・利益」の項を見比べてみましょう。

国際基準・イギリス・アメリカ・オーストラリアは皆同じです。シンガポールも leasehold です。

“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.

一方、日本の民法・鑑定評価基準を対比させるとこうなります。

An owner has the rights 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. Improvement 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.**

また、日本の土地の賃貸借についても leasehold とは異なり、賃借人を保護するための独自の制度があります。賃貸人が借地人を退去させようとする場合に、一方的にはできず賃貸人に正当事由が求められます。借地人が賃料支払を継続さえすれば土地を利用し続けることができます。他国にはあまり見られない、理解しがたい制度です。賃貸人よりも賃借人を強く保護しています。物権ではなく債権です。

2. 理由は、日本は西欧の土地の近代法を「土地と建物は別の不動産」とすることで受け入れたからです。あなたの国の土地法のルーツはどこにありますか？

日本に民法ができたのは明治31年(1898年)のことです。それまでは市民法はありませんでした。1868年、明治に入ってから、鎖国を止め、西欧と交流するようになり、日本は西欧の近代化に急速に追いつこうとしました。鎖国をしていたのは海外、特にキリスト教(カトリック)の布教から日本が侵略される事を避ける為でした。戦争の起こらない国を作ったのですが200年以上も鎖国している間に西欧先進国とはかなり国力の差ができてしまいました。特に軍力ではどうにもなりません。新政府は次々と新しい政策をとりました。新しい国家の財政を安定さ

せる為、政府は地租税の方法を、これまでの年貢（現物出資）に替わって金納（貨幣納付）に改めました。地価課税です。同時に土地の売買も解禁され、地券というものが発行されました。のちの登記簿に替わることになるものです。現在の土地の所在、地図、形状・地目・面積・所有者が表示される、世界にはない制度です。登記制度に引き継がれていきました。

また当時政府は、諸外国との交渉で「条約」という慣れないもののせいで大損をし苦勞を重ねます。そのため、政府は西欧、とりわけローマ法を受け継いでいるフランス・ドイツの法律を学び取り入れる事にその活路を見出そうとします。この頃取り入れようとした民事法律で大きな役割を占めたのがフランス革命後に取りまとめられたフランス民法です。イギリスの慣習法は取り入れる事はできませんでした。個人の所有権、すなわち使用・収益・処分を排他的にできる人間の権利として確定させる制度を日本も導入しました。不動産については「不動産とは土地及びその上の定着物である」としました。この後、不動産登記法もでき、土地の所有者は登記され、明確になりました。多くの人々の土地所有者が誕生しました。

しかし一方で、多くの方は江戸時代から続く借地という慣習に従って建物を建てています。農地の売買は人々の貧富の格差を広げるから良くないということで禁止されていました。また、街の中にある土地の多くは藩のものでしたから、人々は藩から土地を借り、建物を建てていました。

さて自分の土地ではない土地に建物があるのですから、建物所有者の名前は土地の所有者とは別に記載され、課税がなされていきました。この建物所有者を無視することはできません。よって土地・建物は別々の不動産として登記され、売買され、今日に至っています。今日の日本において、土地や建物の権利・利益が多種多様に及び、複雑な取引慣行を形成している理由はここにあります。土地建物が別々の不動産だとか、借地は物権ではないとか、更には法定地上権（民法388条）と、世界から見ると大変理解しにくい制度となったのです。

150年前に日本が直面した開国。この大きな動きに対応し、かつ人々の生活・慣行の持続可能性を模索した結果として、日本では、土地と建物は別々の不動産としました。土地と建物を別々の不動産とすることは欧米では考えられない事だと思えます。しかしこれ以外の選択はできませんでした。ミステリアスではありません。当然のことだったのでした。



II. 土地は誰のものか、どう利用すべきか…日本の土地改革の歴史です。あなたの国は土地改革がありましたか？

1. 1度目の土地改革 - 1582年 占有重視

世界には個人の土地所有権を認めている国と、国等が所有し leasehold としている国、それに所有権についてはまだ未整備の国など様々です。日本について述べます。

近代の日本をみてもみると、狭い日本ですから土地の持つ生育力は各地域で様々な特産をもたらし、支配する側の武士の間ではその権利獲得の為の争いが絶えませんでした。あちらこちらで土地の支配を巡って戦が続きました。当時、土地の保持者にはこのような領主、その地域の有力者、耕作者などが重層的にいました。



この時代は、豊臣秀吉が戦乱に明け暮れていた日本を一つの国にまとめ上げ、日本を統一したことで終わりました（1590年）。その時彼がとった政策が、大がかりで全国的な検地（1582年）でした。これが最初の土地の所有者改革でした。国の農地等の面積を計測し、それぞれの土地の収穫量の差異から上・中・下の等級をつけ、地域の算出する米の収穫量を全国的に計算し土地の価値を判定し、どれだけの食べ物があるか、どれだけの人間が生きられるのか整理したのです。各地の収穫量から全国の土地の価値を求めるといふ、初の全国的な地価調査をやったのです。また、土地の保持者は地租を徴収する中間領主や武士ではなく、「耕作するものが土地の保持者（所有者）である」と定めたのはこの時でした。日本の土地（特に農地）は常に手をかけてやらねばならず、耕作するものが土に愛着をもって保持せねばたちゆきません。ですから、耕作している者（占有者）の方が税を徴収する者（領主）よりも土地への愛着が強かった所に日本独自の歩みがありました。この強さは日本では古代から同じだったのではと思っています。旧領主の抵抗はおさえられ、族や寺院の持っていた荘園制度もなくなり、全国の土地は新領主である藩、幕府が支配する事となりました。そして占有し耕作する農民が土地の保有者として認められたのです。

※. 最初の土地収用における公的評価は1722年と早かった

公的評価としては、江戸中期（18世紀初期）に既に公共用地の収用での補償として収益方式や比準方式のような評価が採用されていたようです。フランス革命よりも前のことで、フランスやドイツの古典的公用収用のように理論化されたものとは違いますが、西欧との対比の上で注目すべきことだと思いますので紹介します。これらのことは「公用土地徴収令」（1722年）として記録されています。土地が徴収され補償しないのは徴収される農民が気の毒だということで行われたようです。

当時は身分格差がない社会であったように思われます。

収用となった農地の土地の価格評価をし、損失評価分を土地の保有者に与えたものです。評価方法は取引事例で評価できない地域の田・畑については年間粗収益の10年分で地価を算定しました。田地の例ですと百姓の取り分は年貢米が石高の1/2ですから残りの1/2です。

この1/2の石高を10倍して米価に換算したものが評価額です。これは収益を利子率10%で資本還元した事と同じです。これはフランス革命頃の農民の年貢方式（年貢の20～25年分）やドイツ等との関連で興味深いことです。日本の近代社会には貴族はいません。貴族はかなり前にサムライが拒絶しました。武士はリッチではありませんでした。ですから近代日本社会は身分格差の少ない、比較的平等な社会であったため、土地を保持する農民に損失補償をしたのだと思います。

2. 2度目の土地改革 — 1873年 個人の近代的所有権が成立

次は2度目の改革です。明治（1868年）になって多くの改革時、全国の土地の領主は幕府や藩でした。こうした藩主には少しの補償（年金）を与え、土地とは無関係にし、領主を排除して土地の所有者は保有者だけとしました。こうして2度目の土地改革が地租改正（1873年）にでき、やがて近代法の導入も成功しました。この2度目の土地改革で土地と建物が別々となったことは先程お話ししました。

現在土地に関する法律はたくさんあります。世界にはローマ法を受け継いだ大陸法の流れと、英米法をはじめとする慣習法の流れ、その他のものがあるようです。日本はローマ法・フランス法・ドイツ法を受け継ぎ発展させました。

3. 3度目の土地改革 — 1947年 戦後政策で大地主解体

ところが更に3度目の土地改革がありました。明治以降、資本主義の市場経済のなかで金持ちが誕生しました。金持ちの大地主と、市場経済の中では所得が少なく、貧しくなる一方の農民と

の間に所得格差が生じてきました。その結果、金持ちの大地主に土地を売り渡して生きていく貧しい農民との関係ができてしまい、大地主と小作人の分別ができてしまいました。この貧しさが太平洋戦争をもたらした社会的要因のひとつにもなりました。

そこで3度目の土地改革が起こります。戦後、GHQの政策もあり、1947年の戦後の農地改革で大地主はなくなったのです。大地主の土地は国が安く買い、小作人に安く売って解決しました。

以上お話しした3度に亘る土地改革は日本で成功させることができたものです。この3度の土地改革はいずれも世界史の中ではなかったケースかもしれません。これら改革は市民革命ではありませんでした。こうしないと生きられない sustainable development を模索した結果でした。

4. 直面する課題

日本では第二次世界大戦後、高度成長期が続き、土地は値上がりし続けました。これは土地神話と呼ばれています。土地の資産価格は上昇し続けるのだから、土地さえ持っていれば安心であり、土地は取得した方が資産確保できて良いという考えでした。この為土地を売りたい人の需要が売りたい人の供給を大幅に上回り、1990年まで何度も「土地バブル」というとんでもない経済状況がありました。このバブルはその後大暴落をしまいました。その後20年以上経過した現在もこの傷から脱却できないでいます。土地バブルの要因は複雑です。日本以外でも世界各国にみられます。日本の土地バブルは日本独自の背景も多くあると考えています。日本の土地所有権は強いです。おそらく世界で一番強く守られていると思います。強いが故に土地利用がうまくいかないという問題があります。

さて2009年の金融危機にみられるように世界経済は不動産価格と深い関係があり、目を離せません。実際、世界各国の住宅価格を見ると、バブルと呼ばれる現象が起きています。

日本では土地バブルの反省から平成元年になってようやく土地についての基本的概念を取りまとめた「土地基本法」が制定されました。このなかで「土地はそれぞれの地域の条件に応じて適正に利用されるべきもの」と定められました(3条)。今後も土地利用への対応を迫られる問題だと思います。土地所有権・区分所有権・空中権・地中権はどう発展させたらよいのでしょうか。あなたの国はどう取り組んでいますか。

日本の土地は私有が認められています。この私有の土地を公有として取得し利用するには困難が伴います。日本の民法は、土地所有権の範囲について「土地の上・下に及び」(207条)と、(物理的にほぼ無限に認められるかのように)定めています。しかし現在、特に都市部で広がる地下鉄や地下街、モノレールの高架地などはどう考えられているのでしょうか。どこまでが「及ぶ」範囲なのかが明確ではありません。現在我々は、この空中権・地中権をどう取り扱うかという問題に直面しています。

都市計画道路等の都市施設でもその用地取得は大変難しい問題となっています。土地所有者の権利が強く、売却の同意が得られないと事業は進行しません。おそらく日本の所有権は世界で一番強いのではないのでしょうか。土地収用法も用意されていますが、強力に地主が反対すれば収用は簡単にはできません。不動産鑑定士は日常この公共用地の取得に関与しています。

模索し続ける日本です。また世界各国でも土地の権利・利用は直面する課題であり、それぞれの国で法的整備に取り組んでいるようです。あなたの国ではいかがでしょうか。日本ではマンションの区分所有権は法がかなり整備されています。マンションについては多くの国が法をどのように作るのか苦慮しているようです。シンガポールではいかがでしょうか。

日本には大変多くの土地に関する法律があります。しっかりとした法律体系も持っています。私達は不動産の評価に当たり、常にこうした法律に振り回されています。どの国においても、評価には幅広く且つ深い知識が求められていると思います。不動産評価の問題は難しく、それに対応している様々な国の法律や規制の情報・知識を共有して解決していくことが望まれます。この conference における情報交換にも期待します。



2011年3月11日の大震災の話を少しします。かつてない大きな地震・津波・原発事故が東日本を広く襲いました。日本では宅地の造成はしっかりと造りますし、建物もかなりの地震でも壊れませんし、通常の天災では何ら影響はありません。しかしモーメントマグニチュード9.0は日本の観測史上最大でした。自然災害としては世界史上1位の経済損失額となったことでしょう。

この地震により多くの宅地・建物が壊されました。広範囲な液状化現象で海や沼の埋立地は地表から水がわき出てきて宅地は沈み、傾斜地を堅固に造成して平らにした宅地は崩れました。壊れる筈のない建物も壊れました。これまでも海を埋め立てた土地や傾斜地を造成した土地の危険性は指摘されてきたのですが、マグニチュード9.0は想定外の結果をもたらし、土地・建物を一瞬にして壊したのです。これは大自然のパワーに対しては、今日人間が持っている知識では不十分であることを示したものです。不動産鑑定士が評価している土地・建物の評価根拠が崩れてしまったのです。液状化で地盤沈下する事、埋土造成した宅地が崩壊・沈下する事、地中の支持杭が壊れてしまう事など、通常の評価では考えていませんでした。いくら技術を投入しても、人間の造った土地・建物は、自然界の一部でした。2011年までに累積してきた私達の土地・建物の知識では足りませんでした。もっともっと多くの知識が要求されていたのです。



III. Sustainable Development in Japan

日本の発展は問題に対峙した時、その問題に対して勝利とか敗北というものでもなければ交渉を重ねて妥協点を見出すというものでもありませんでした。対峙する相手を克服する対処方法ではなく、自然に逆らう事なく相手の良い点を吸収し自らの力としてより発展させて生きていく方法をとったように思います。

この方法が取られ続けられたのはなぜかと考えると、日本の地球上の位置に辿り着くのです。日本は地球上の温帯の海に囲まれた位置にあります。この位置は、位置から来る必然的な自然的条件を持っています。地震・津波・台風といった災害に遭います。日本の気候は四季が激しく変化し温暖で動植物にとって繁栄するのに適しています。海に囲まれた位置で、海の色はプランクトンが多く緑色です。多くの魚が集まります。国土の70%は山岳の地勢の為、水は栄養豊かで土壤に塩分がたまりません。全国どこでも生水を飲めます。たっぷりと雨が降り、土壤の水分は充分です。土壤は3万年に満たない新しく、且つ栄養を含んだものです。ですから土地の生育力は著しく大きいと思っています。地球上における日本の位置とそれに伴う気候、そして地面を中心とする自然的条件—ここに人間が生き、人間社会が形成されてきました。そこに生きる人間は常によりよい生活を求め活動を続けてきました。氷河期後の日本は縄文時代（16,500年前から3,000年前）と言われ、その遺跡はたくさんあります。不動産鑑定士は土地評価ではいつもこの遺跡・文化財をチェックしています。この縄文時代に生きた人々は、その土地で生まれる穀物・木の実を得、周りの海から魚介類を得ながら、常にその土地と共に生きてきました。その為土地

や海の環境を大切にしてきました。そして「土地があれば生きていける」「どうしたらもっと豊かになれるか」を模索し続けました。その延長線上に今日の文化・社会・産業・人間関係・料理方法等様々な分野での発展があると思えるのです。そのように考えますので、それらの根本原因は地球上の位置とそれに伴う自然的条件からきているように思われ、人間社会を決定しているのは地球上の位置が基だと判断するに至りました。

農耕文化として稲作を国の中心産業としていったこと。日本人が自ら建国し、外国からの侵入を免れたこと。土地の所有・保有は耕作する人々のものとしたこと。基督教・鉄砲の伝来を危険と考え、鎖国と国内生産で対応したこと。開国時、西欧に対抗し得るような各技術を強化したこと。近代法の受け入れで西欧と交渉できる国となったこと。資本主義の発展を進め先進国となったこと。民主主義と自由を充実させたこと。現在のグローバリゼーション・ボーダレス社会に直面し、現在も模索していること。

日本の歴史をひもとくと、数多くのグローバリゼーションの波を受けてきたことが分かります。そして、その度にこうした方法で持続可能な発展を遂げてきたことも分かります。その方法は大自然に逆らわず、良い点を吸収し、自らの力としてより成長させていった事です。そして、このミステリアスな日本と日本人が作り出されました。

現代日本の特徴として、色々言われます。特に宗教がないのに生きていける国民、官僚が強い、政治が弱い、大企業は強い、中小企業は多くある、人々は群れで行動する、勤勉で誠実な国民の多い国…土地事情をみても農地と宅地、商業地が混在している、戸建住宅が多い、商業ビルは小規模が多い、複合ビルにはレストランが多く入っている等です。現在ある日本の土地・文化・経済・日本料理等の姿は、様々な観点から説明する事はできると思いますが、私は自分の見解として、これら現在の日本の姿は、日本の土地の持つ生育力に支えられた農耕で生きられる国であったということ、また海洋に囲まれた豊かな食生活で生きられる国であったことから来ていると思っています。これは氷河期後の地球に日本が位置している場所から来る宿命です。そしてかつては「土地さえあれば生きていける」国であったからであり、現代においては、「教育・技術力さえあれば生きていける」国となっているのです。

世界史を見てみましょう。約 12,000 年前、最後の氷河期が終わると、温暖化が進み、人間にとって生きやすい環境が現れ、人間は地球上を大変活発に動き出しました。最古の文明としては約 5,000 年前、今のイラクからイスラエルにかけての肥沃な三日月地帯といわれる地域にシュメール古代文明が誕生しました。当時の地球上最も農耕に適した位置にあったからでしょう。多くの民族が集まりました。麦の栽培ができ、農耕文明が開花しました。都市国家が多く誕生し、戦争と民族移動を繰り返しました。ところが農耕文明で栄えた都市国家のシュメールは消えてしまいました。農地に水を入れ開発し、穀物を取り、国を豊かにしてきたその土地で、その灌漑農耕によりもたらされた土の塩分によって阻まれ収穫ができなくなり、砂漠化したのだとの説があります。人間は地球上の自然には勝てませんでした。その後文明は海のある西方地域へと移動し、更にローマへと移動し、そこでヨーロッパ一帯を支配するローマ帝国が誕生し、長くその支配が続くこととなります。地球海沿いにあり、温暖で生活しやすかったのでしょう。そこでは大土地を所有する領主と、農場や果樹園で働く奴隷から成り立っていました。領主と奴隷の関係が果実・穀物の生産力を高め、労使の生産関係を作り、生産物による富をもたらし、軍備を強くし、ローマ帝国に貢献するシステムとなって繁栄していました。そのローマ帝国も滅びました。やがて時代はヨーロッパの各国の封建制へと移っていきました。かつての奴隷制は領主と農奴の関係となって、強固で動かさない社会体制を作り出していきました。固定化した社会が長く続いたのち、ルネッサンスの開花・市場経済の流入があり、金持ち市民も誕生し、フランスではついにフランス革命等が起こって近代となり、市民社会へと走り出しました。イギリスでは資本主義が始まり労使関係を作り出しました。こうしてヨーロッパの産業・文化は世界中に広まり、現在の市民社会、個人主義、金融資本主義につながっていきました。過去の歴史をみると、地球上の位置と関係し



てそれぞれの国が変化していったと思われます。現在の世界の色々な国をみても、その国と地球上の位置関係と自然的条件、そこに生きる人間活動を意識します。その国の土地利用・文化・社会・産業は地球上の位置と自然的条件、そしてそこに生きる人間活動から出来上がってくると思われのです。極論するなら、ある地域の人間社会は地球上の位置で決定され、そこから逃れる事はできません。他の動植物と同じです。そして出来上がった建物や施設・新たに造成した土地も自然界の一部です。ここシンガポールの現在の姿も地球上の位置から多くの事が決定されてきたと思われます。

私の結論は、「日本だけでなく世界各国の今日の姿はその国の置かれている地球上の位置によって大きく決定されている」ということです。

ミステリアスな日本、sustainable development in Japan についてはいくらお話してもつきません。日本は大自然とは戦ったり対立したりせず、敬い従う事によって自分達の利益を追及してきました。これは日本が地震・津波・台風等、常に大自然の災害を被って恐ろしさを感じて生きてきたと同時に大自然の恵みも受けて生きることができたからです。世界史における人間の発展や今の世界を見ても、私達は大自然を壊しては生きていけないことを知っています。

地球上の位置と自然的条件は民族の活動・食生活・生産活動・文化・宗教・政治体制など多くを決定づける大きな要因のように思われます。この位置から来る利益・不利益によってそこに住む人々が生きています。こうした地球上の各位置から享受できる各地の利益を地球上の各地域の人々が理解し合えれば、共存せざるを得なくなります。これが sustainable development の共存方法となって将来の人間の発展につながると思われます。また地球上の位置から来る利益または不利益を意識すると、人間は、「生きている」というより他の動物と同じように地球上の自然的な制約の下で「生かされている」のではないかと感じます。人間を主体的・能動的にみるよりも、人間はなんと小さな存在か、自然の一部ではないのかと考えてみると、色々な物事がやや違った視点からみられる気がします。

私は不動産鑑定という自分の職業をとおして日本の歴史・文化・制度のなかにある土地、また世界の土地について多くの話題を取り上げました。お聞き下さり、ありがとうございました。



不動産鑑定士と自然災害から国土を守る 「フォレストベンチ工法」について

(有) トムラ不動産鑑定

戸 村 澄 夫



不動産鑑定士がどういう仕事をしているのかを、もっと多くの国民に知ってもらう必要があります。そのためには、不動産鑑定士が自らの仕事に係わる問題で、社会のお役に立つことについては積極的に関与して発信源となって行くべきだと思います。

例えば、「相続税路線価」に「角地」の場合、「南面道路」の場合、「高低差」のある場合等、日頃私たち鑑定士が使用している個別格差の考え方について付記した情報を分かりやすく無償で提供して行くなど一般国民のお役にたつことは多いと思います。

私は、現在ボランティアで「土砂崩れ等の自然災害から身を守る」防災に関連した「フォレストベンチ工法」の普及・発展の仕事に取り組んでおります。不動産鑑定士として、すこしでも社会のために役立ちたいという思いからです。



「急傾斜地崩壊危険区域」の調査・要因分析は、不動産鑑定士の仕事の分野です。

これに関連した、防災面での深堀をしてゆくことは急傾斜地そのものを知る良い機会であり、仕事にも役立つと確信しております。

最近、ゲリラ豪雨に見舞われて、いたるところで土砂崩れが頻発しています。これらの課題を克服することは喫緊の課題です。

土砂災害や洪水が起きると、TV画面等で決まって、「今までこんなことはなかった」「生まれて初めてだ」と、長くその土地に住んできたお年寄りの方が話すのをよく目にします。地球の温暖化等で、雨の降り方が変わっているのです。それを、斜面をコンクリートで覆う従来工法でやっているのは、土砂災害は繰り返されるばかりです。

斜面を覆ったコンクリートの間に雨がしみこんで地中に「浮力」が生じ、コンクリートがはがれ落ちるのです。コンクリートで覆われた斜面は50年もすると劣化して崩壊するのです。

「フォレストベンチ工法」は、斜面を段々にして、降った雨は、垂直に土の中にしみこませ、段々の側面に水だけを通すネットを張って、水平面に植樹をします。当初は金属製のアンカーで地盤を固めて保持します。

50年もすると金属製のアンカーは腐食して耐久力は失われますが、その時には、段々に植樹された樹木（樺の木等が根の張りがよい）が根を張って地盤をしっかりと固めます。斜面は、樹木



が繁茂して森に帰るのです。

この工法は、株式会社 国土再生研究所の代表取締役でもある栗原光二工学博士が考案し、平成 24 年 7 月に国土交通大臣から、「国土技術開発賞」を受賞しています（NETIS 番号KT-110017-A）。斜面の傾斜の角度は、60 度くらいあっても工事は可能です。

2011 年 3 月 11 日の東日本大震災における大地震・大津波にも耐えた実績があります。10 年前に試験施工を行った気仙沼の畠山重篤邸が守られたのです。気仙沼湾で 15m ほどの高さになった津波は、10 段のフォレストベンチを駆け昇り強烈な引き波を起しましたが、フォレストベンチの通水性と引っ張り力が勝り、無事住宅を守り抜いたのです。

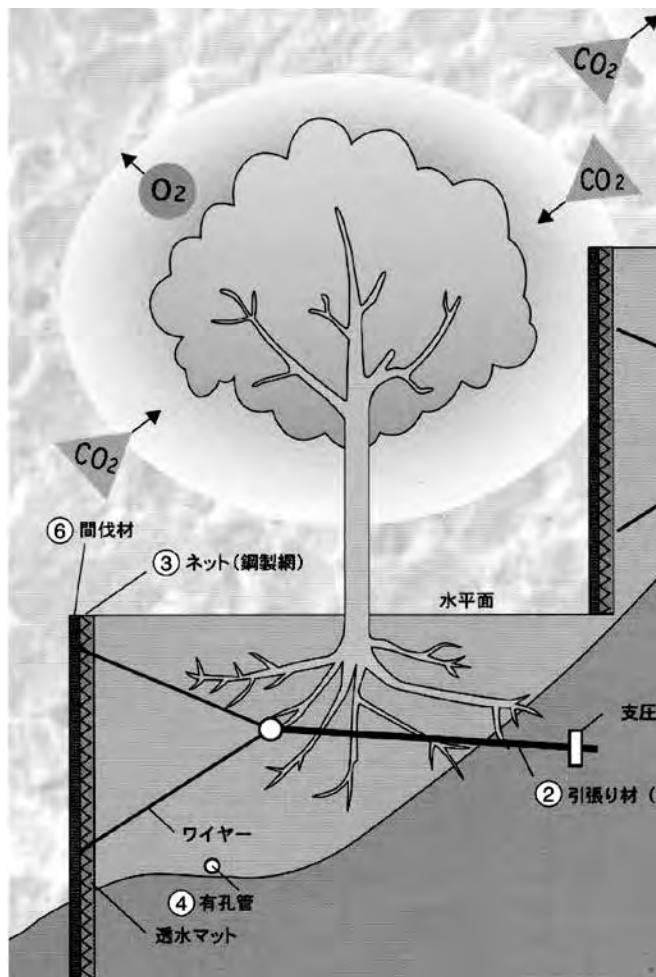
施工事例としては、平成 14 年の琵琶湖・石山寺、平成 16 年の圏央道・八王子城跡トンネル等の工事がああります。いずれも施工後 5～6 年で樹木が成長し、森に帰っております。

自然に抗した工法ではなく、自然の力をしなやかにかわした工法は、防潮林でも研究が進められております。防潮堤を高くして、津波を防ぐのではなく、防潮林で津波の力を減殺しようとする試みです。この研究をしておられる千葉大学の丸山喜久准教授は、前述の気仙沼で無事であった実績に高い関心を示しておられます。

コンクリートから自然に返すエコーへと時代は確実に進んでいるものと思われまます。

最近の気象現象に合った工法が広く理解されて自然災害から社会を守って行くことができれば、不動産の仕事に携わるものとして、これに勝る喜びはありません。

微力ながら力を尽くしてゆきたいと思っている次第です。



星の荒野 (巡礼2年目)

(株) 植草不動産鑑定所
植 草 文 雄

◆再出発



サンティアゴを目指す巡礼地図

フランス南部の町ル・ピュイを出発し、スペイン北西部の聖地サンティアゴ・デ・コンポステーラを目指す巡礼の旅は2年目を迎えた。辿る巡礼路はロマネスク期の数ある遺跡とともに世界遺産に指定されている通称「ル・ピュイの道」である。(スペイン側では「フランス人の道」と呼び名が変わる。)相方は昨年と同様、わが連れ合いである。

昨年、旅を中断した宿場町オーモン・オーブラックへは、パリから7時間ののんびり旅である。列車はディーゼルに切り換わると少しずつ標高を上げていく。ミディピレネー地方が近づくとつれ、車窓の山並みはし

だいに冠雪を増し、切れ落ちる溪谷も深さを増していく。鬱蒼とした山中に舞う鳥のさえざり、喘ぎながら越えた峠の絶景、緑の谷間を吹き抜ける風の爽やかさ、今年の旅の匂いが少しずつ蘇ってくる。

4月26日夕方、オーモン・オーブラックの閑散としたホームに降りたのは、ぼくらのほかはひと組だけだ。昨年、この町の教会で旅の終わりを感謝した。ここで別れた人たちは無事に旅を続けたのだろうか。霧雨に煙る教会に入り、今年も安全を祈願し蝋燭を灯した。巡礼宿のおじいちゃんと広場の猫たちとも再会できた。通り過ぎた巡礼者がまた戻り、とても喜んでくれた。



巡礼宿のおじいちゃんと再会した。

◆1日目 オーモン・オーブラック ～ ナスビナル

今年も初日からぐずついた空模様だ。風雨対策の大切さは今年の吹雪が教えてくれた。今回は上下をゴアテックスでかためた。それでも、冷たい風に耳が痛い。早出のため、宿の朝食はとらず、昨夜仕入れたパンとチーズ、生ハムをザックに詰める。初日の行程は27キロ、今日から明日にかけてのオーブラックの荒野は、「ル・ピュイの道」前半の難所といわれている。はたして無事に越えられるか。



狭い石橋を渡り草原に向かう。

朝靄の中、順調に距離を稼ぎ、8キロあたりの村のカフェで体を暖める。巡礼路に突然現れた東洋人がめずらしいのか、どこから来たのかと訊かれるが、その度に今年の続きを始めたと答える。カフェを出て道標に従い細い巡礼路に入る。しばらくして、後ろを追いかけてくる声に振り返ると、カフェにいたグループの女性だ。この先は、ぬかるんでいて通れないとのこと。どうやら先ほどのカフェで情報交換がされてい



たようだ。このまま行けば泥に嵌ってしまうところだった。疲れているだろうに、かなりの距離を走り追いかけてくれた。今回もひとの親切に助けられながらの道中になりそうだ。



道はいくつもの丘を越えていく。

道はオーブラックの荒野に入る。見渡すかぎり、岩山とヒース（灌木）の丘が連なる荒れ地だ。かつては霧にまかれ遭難する巡礼者もいたという。今は放牧地に変わり、でこぼこなながらも道筋は見分けられるが、ときおり吹きすさぶ風雨から逃げ場がなく寒さに震えながら先を急ぐ。放牧馬も風下に向かいじっと耐えている。食事をとれるところはなく、たまの寒村の休憩所は巡礼者でいっぱいでも入れる隙間はない。しかたなく雨が途切れる合間をねらい、石に座りパンをかじる。10キロ余りのガレ場と泥との苦闘の末、街道に出た。二人とも膝ががくがくだ。さらに、いくつかの村と水

仙の群生地を通り過ぎ、大きな丘を越えると、ようやくナスビナルの町が見えた。どうにか難所の半分は乗り切った。27キロ、9時間の道のりだった。昨年、初日に吹雪にまかれ、宿の主人に車で送ってもらうという痛恨のショートカットを経て一年間、足を鍛えてきた成果だ。

さて、大雨のなか、教会の近くに予約済みの宿が見つからない。案内板に導かれ、痛む脚を騙し騙し辿り着いた宿は、町からさらに500mも外れた先だった。そのうえレストランが無い。荷を下ろすと二人ともベッドに倒れこみ、もう一歩も歩けない。夕食は昼残したパンにクリームチーズを塗りたくっておしまい。初日から辛すぎ！せめて、ビールを…。

◆2日目 ナスビナル ～ サン・シェリードブラック



健脚なグループが追い抜いて行った。

昨日の疲れが足腰にじんわりと残っている。予報は雪から雨に変わった。町を通り抜け、道は高原の放牧地へ続いている。牧場のゲートを開け閉めしながらアップダウンをくり返す。標高1300m、気温2度、ときおりみぞれが顔を叩く。たまの木立ちで雨宿りしようにも寒くてじっとしてられない。中腹には、天候の急変に備え避難小屋がある。昨晚の雪でぬかるんだ道に足を捕られながら、いつ果てるとももしれない高原を黙々と歩く。疲れでペースが落ちたカップルを追い抜く。遙か後ろに見えていたグループに追い抜かれる。まるでサバイバルレースのようだ。3時間あまりかけ最後の丘を越えると、

ようやくオーブラックの村が見えた。どっしりとした救護院の建物が雨に霞んでいる。かつては追剥や狼も出たというこの荒野、ここから逃れ出た巡礼者を迎え入れたところだ。白いマリア像に見送られ街道へ下り、村のレストランに転がり込む。巡礼者が次々と入ってくる。どの顔も安堵感を浮かべている。昼食に頼んだベリーと洋ナシのパイが実に美味しい。周りを見ると皆、暖かそうなとろとろのスープを食べている。この辺りの名物料理のようだが、メニューが読めないもどかしさはいたし方ない。

難所を越えたことで一安心。あとは峠を越えて宿場町を目指すだけだ。道は山中に入ると雨と晴れ間を繰り返す。峠の辻では大きな十字架が巡礼者を見守っている。山を下り溪流を越え、5時に谷間の宿場町サン・シェリードブラックに着いた。本日の歩行距離17キロ。二人とも膝から下は泥だらけだ。広場の壊れた雨どいから落ちる水で洗い流すが、防水のはずの靴



ようやくオーブラック村の救護院が見えた。

がじめついて気持ちがわるい。

宿で肩に食い込んだザックを下ろし散策に出る。ここは町というより村のようで、10分程でひとまわりできるが教会だけは立派だ。雑貨屋で非常食用のチョコレートとバナナを仕入れる。夕食前にカフェで、昨日飲み損ねたビールをやっつける。1杯目はホワイトで一気に、2杯目はラガーでしみじみと、やはり一日の終わりはこうでなければ。



寒村の廃屋。どんな人が住んでいたの
だろう。

◆3日目 サン・シェリードブラック ～ サン・コーム ドルト



宿場町の朝は賑やかだ。この小さな町のどこにこれだけの巡礼者が泊まっていたのだろう。情報交換を終えると、三々五々つづら織りの坂を登って行く。天気は曇り、穏やかな一日になりそうだ。木立ちの登り道を過ぎるとなだらかな農道が続く。そろそろひと休みというところに、小さな休憩所が待っていた。中は巡礼者でいっぱい。熱いお茶が1ユーロ、冷えた体に染みわたる。今年もドンキーに出会った。飼い主の男性に綱なしについて行く。道草も喰わず、去年のやつよりだいぶ賢そうだ。レンタルしないかと声をかけられたが、大人が乗るわけにはいかないだろうに。



なだらかな山道を行く。

初日に迂回路をおしえてくれたグループと再会した。ぼくらの道中を気遣ってくれる。なぜ巡礼路を歩くのかと訊かれたが、今年も観光とだけ答えた。彼女らの宿泊地はぼくらより6キロも先だ。この先の行程を比べると、もう会うことはない。巡礼路では、出会いと別れが繰り返されていく。

宿場町サン・コームドルトには昨日より1時間ほど早く着いた。今日の歩行距離は16キロ。この町は周辺の巡礼路と併せ、世界遺産に指定されている。古い町並みがそのまま残され、教会の尖塔は風変わりな非対



サン・コームドルトの宿。

称形だ。迷路のような石畳みの小径で茜色の夕暮れ空を見上げると、中世にタイムスリップした感がある。

町はずれの予約済の宿の大きさに驚いた。大きな教会と庭園を備えた古風な豪華ホテルだ。おそろおそろ近づくとおスピタレイロ（後で知ったが巡礼宿の世話人）の方が出迎えてくれた。広くてきれいな部屋から町が一望できる。



みんなでテーブルを囲む。

どうやら、巡礼者の世話を目的とする宗教色の強い施設のようだ。食事付きで、これまでの宿よりリーズナブルだ。部屋に鍵がかからないのは心清きものしか泊らないからだろう。夕食は順番に給仕を受け、テーブルを囲む。チキンを選ぶが、ビーフもおまけし



てくれた。味もやや薄味で申し分ない。ワインも飲み放題。おしまいは歌詞カードが配られ皆で歌う。これは「ウルトレイア」という巡礼歌である。いつの頃からか歌い継がれ、巡礼者に勇気と希望を与えている。もっと前へ！もっと遠くへ！という掛け声でもある。隣席の親切なおばあちゃんが英訳してくれた。こんな夜があるから旅は楽しい。

◆4日目 サン・コームドルト ～ エスタン



オスピタレイロのご夫婦に見送られる。

オスピタレイロのご夫婦に見送られ出発する。昨晚の雨は止み、今日の天気は期待できそうだ。ロト川を渡り朝日に染まる町を後にする。道は山へ向かうが、後から来た昨晚同宿のご夫婦の忠告に従い、荒天後の山道を避け川沿いの道を探る。小鳥のさえずりが心地よい。ときおり、鴨の親子が気持ち良さそうに漂っている。昼前に世界遺産の町エスパリオンに



賑やかなエスパリンの町

入ったが、街道が交差し車と観光客の多さに辟易し、そのまま通り過ぎてしまう。やはり巡礼者は宿場町や村の方が落ち着くようだ。

小さな村の教会前で昼食をとっていると、地元のおじいちゃんが上に上がれと言う。ひとがやっとくぐれる真っ暗な石段を恐る恐る登り礼拝堂に出ると、見事な柱頭彫刻が並んでいる！



ユニークな柱頭彫刻

ロマネスク期のユニークな彫刻は見応えがある。かつて訪れたブルゴーニュのヴェズレー教会（フランス国内の巡礼出発地のひとつ）にあるものとよく似ている。文盲の信者に教えを説くために彫られたそうだが、中世の石工のセンスに感心する。さすが巡礼路はロマネスク美術の宝庫、いいものを見せてもらった。

急な山路を登りきり花畑の草原を過ぎ山中に分け入ったところで、韓国の男性が追い抜いていった。去年から通して東洋人は初めてだ。サンティアゴまで行くという。宿のノートに日本語があったそうだ。先に行く日本人がいるようだ。単独行の巡礼者はぼくらのような半ばハイカーと違い、速さもさることながら聖地を目指すストイックなオーラが半端ない。巡礼者の本来の姿なのだろう。

3時過ぎに宿場町エスタンに着いた。この町も世界遺産だが閑散としている。観光客より巡礼者の方が多いくらいだ。ひと休みし散策に出る。顔見知りばかりで、笑顔で疲れを癒し合う。ロト川の石橋から眺める暮れゆく町並みは幻想的だ。深い山々を背に、少しずつ紅に沈んでいく姿は見飽きない。歩行距離は20キロ、疲れが溜まっており、足腰がパンパンだ。



暮れゆくエスタンの町並み

◆5日目 エスタン ～ ゴリアック

朝食のバケットとリンゴを携行食用にいただき、宿を後にする。街道沿いの宿から巡礼者がつ

ぎつぎと出てくる。窓からは顔見知りの女性が手を振ってくれる。宿場町のいつもの朝の光景だ。今日の行程はやや短い。川沿いの緩やかな舗装路のあとは、牧場の山道に行く。曇り空に、ときおり雨と霧が繰り返す。草を食む牛たちの粘着した視線を浴びながら、のんびりと歩く。

水を仕入れようと村の教会横の役所とおぼしき建物でスーパーの場所を尋ねるが、一人で事務を執る女性は要領を得ない。連れて行かれたのは広場の水場で、どうやらここで汲めということのようだ。とりあえず手帳にスタンプをもらう。スタンプは教会、宿のほか、バルや役所でも押してもらえる。水はその先の雑貨店で確保できた。そこでサンドウィッチを作ってもらえた。美味しそうなお昼を広げ



村のカフェ

ているのを羨ましく見ていたが、こういうところで仕入れていたのだ。またひとつ覚えた。

丘の上のゴリヤック村に着いたのは、まだ昼の1時過ぎだった。歩行距離は15キロ。教会と眺望のほかは何もない狭い村で、初めて日本人に出くわした。それも、日本サンティアゴ友の会の事務局の方である。スペイン側の800キロは踏破済みで、今はル・ピュイからコンクまでを下見がてら一人で歩いている。会の活動はボランティアである。毎年東京で開かれる巡礼報告会に出てほしいといわれるが、まだ巡礼と言えるほどの距離は歩いていない…。

旅も2年目それも後半になると、いろいろと要領がよくなる。重いザックは次の宿まで送り、予備の小さなザックに昼食とおやつと雨具を詰める。道も3日目あたりから比較的なだらかで、ハイキングみたいになってきた。やや軟弱な巡礼だが、フランス側だけを歩いているグループやカップルにはこのスタイルが



ゴリヤック村の教会

多い。何も分からなかった昨年からずいぶん進歩した。村々の教会を訪ね観光する余裕ができたことは大きい。スペインに入れば、アルベルゲ（巡礼宿）のベッドは先着順となり、当然、予約もできなければ荷も送れない。それまでは、これでいきたい。

◆6日目 ゴリアック ～ コンク

今日の目的地は23キロ先のコンク村。ル・ピュイをスタートした巡礼者の最初の聖地である。かつて車で何度か訪れようとしたが、南部の奥深い山奥ゆえ果たせなかつたところだ。今回、巡礼路を歩いて来ることになる



ついにコンク村に着いた。

とは思もしなかった。追い抜いていく巡礼者にもなんとなく高揚とした気配が感じられる。

昨日あたりから、足を痛めたのか杖をたよりに歩く男



タンパンの彫刻。左側が天国で右側が地獄。



性を見かける。翌日にこの方と話す機会を得たが、遠目よりも若い方である。日本文化通でとりわけ武士道に造詣が深く、宮本武蔵の書で暴れん坊の武蔵（たけぞう）が禅で改心したくんだり自分の人生観を変えてくれたという。聖地へ向かう強い気持ちは、このあたりに理由があるのかもしれない。一歩ずつ歩を進める姿は勇気を与えてくれる。欧州では日本の伝統文化が思いのほか人気がある。日本人としてうれしいが、我々がなおざりにしているものを語られるのは少々面はゆい。いつか日本に行きたいという。ぜひ訪れて日本の文化を堪能してほしい。

この辺りの村々にはロマネスク期の魅力的な教会が多い。素朴で無骨な佇まいは訪れるものをやさしく迎え入れてくれる。大切に守られてきた祈りの場には、人々の敬虔な教えが染み込んでいる。そして今も変わらず、村人と行き交う巡礼者が祈りを捧げる。ぼくらは村々の教会に立ち寄っては、はやる気持ちを抑えるように、冷たく静謐な空気にしばし身をひたす。

コンク村が近づいてきた。急峻な谷間に張り付くフランス屈指の景勝地である。ここを目的地とするフランス人も多く、ル・ピュイからの200キロに10日間程度をかける。ぼくらは延べ11日間かかった。鬱蒼とした急坂を下ると、木立の間からサント・フォワ教会の三つの尖塔が姿を現した。到着を惜しむように少しずつ近づく。村の入口では、感極まり抱き合う姿もある。赤銅色にくすむ荘厳な教会はこの山奥の小さな村で時の流れをしっとりと刻んでいる。教会前の広場に佇み、タンパン（正面の彫刻）を見上げる。ここに刻まれた最後の審判はロマネスク彫刻の白眉とされる。中世の疲れ果てた巡礼者は、この「全能の神」にひざまずき希望と勇気を授かった。どの巡礼者の顔も晴れやかだ。ぼくらはここまで無事に來れたことに感謝する。昨年から続いた旅もひとつの区切りがついた感がある。今夜は祝杯をあげようと思う。美味しいものも食べよう。



宿の窓からのぞくサント・フォワ教会



村はずれの橋に伸びる影

◆7日目 コンク ～ ドカズビル

今回の旅も最終日。初めて晴れあがった。最後に好天に恵まれるのは昨年と同じだ。頑張ったご褒美なのかもしれない。柔らかい朝陽に包まれしんと静まりかえるコンクの村をひとまわりする。去りがたいがしかたない。村はずれの橋の上に、二人の長い影が進む方向を示している。旅の目的地はまだまだ先だ。

急な登りを終え緩やかな牧場地帯に入る。コンクを過ぎたことで巡礼者は一気に減ってしまった。グループはなくなり、男性の単独行とわずかなカップルだけだ。たくさんの顔見知りがあった昨日までの道が懐かしい。

寒村の休憩所で男性がもてなしてくれた。今日の道中には店などが無いのでありがたい。雑多な土間に招き入れられ、コーヒーにチーズとパン、それに生ハム、サラミも勧めてくれる。少々ハエが気になるがそれはご愛嬌。何か和え物をかき混ぜながら出してきたが、これは遠慮させていただいた。実に地味な接待だが、巡礼者をもてなそうとする気持ちが伝わってくる。お礼に心付けをおく。そして例の巡礼歌で送り出してくれる。ソプラ



巡礼歌で送り出してくれる。

ノが利いてとても上手だ。魂を揺さぶるような心地良いメロディは、疲れたからだところを癒してくれる。旅の終わりに温かい贈り物をいただいた。

村を過ぎ、道は尾根伝いに西へ向かっている。青く澄み渡る彼方の草原で細い線となり、風が草木を揺らし先を行く巡礼者を包み込むと、やがて丘の向こうに沈んでいく。数多の巡礼者に踏み固められたこの道は、コンポステーラ（星の荒野）から消えることはない。ウルトレイアの声に押され歩き続けるかぎり、巡礼者は確実に聖地へ導かれていく。

夕方ドカズビルの町に下りて、今年の旅は終わった。明日、巡礼路を外れ隣町から列車でパリに戻る。今日は20キロ、7日間で約140キロ歩いた。サンティアゴまで残り約1300キロ、少し近づいた。あと何年かかることやら。



道は途切れることなく西へ向かっている。

◆あとかぎ

去年はどうかして旅を続けられたが、今年は一転して楽しい道中となった。これは宿を予約していたからである。出発が近づくにつれ去年の宿探しの不安がよぎり、急遽、地図を広げ行程を刻み、検索、翻訳サイトさらにフランス語圏に住む友の助けも借り、出発間際で概ねの宿を予約できた。（現地で予約がとれていない宿もあったが、それは許容範囲である。）泊まるところが決まれば旅は半分成功したようなものである。これで追い抜かれるたびにベッドが減っていくという不安はなくなり、観光も楽しめるようになった。反面、相部屋や食卓を囲むという交流が減ってしまったのは、少し残念でもあった。



初日に迂回路を教えてくれた方たち

後日、「友の会」のお誘いでスペイン大使館のレセプションに参加した。サンティアゴのあるガリシア州知事の来日と巡礼路の絵画・写真展である。そこで、多くのひとが巡礼に興味を持っていることを知った。とりわけ巡礼証明書がもらえるサンティアゴ手前の100キロは、去年は日本人だけでも数百人も歩いている。

スペイン国外から長い行程を刻んで歩くひとも多く、ぼくらの

旅はそんなに珍しいものではない。旅のスタイルや目的は違っていても、聖地へ辿り着いた喜びはみな同じである。そして、この道で出会う数々の感動はひとを巡礼から逃れられなくさせてしまう。ぼくたちはサンティアゴまで辿り着けるか分からない。気の長い遅々とした旅であるが、そんなに急ぐことはない。もっと前へ、もっと遠くへ、歩き続けること、それがこの旅の目的である。この道で重ねる思い出と流す汗は、いつかそのときの喜びをより大きなものにしてくれると信じている。



2年分のスタンプが押された巡礼手帳



南アフリカ旅行記

(有)河野システム鑑定

河野 宗博



今年は、かねてから行きたかったアフリカに、行くことを決意した。

最初は、ケニアのサファリーに行こうかと思ったが、いっそ行くなら、ビクトリアフォールズ（滝の名前であるとともに、この地域の地名でもある）・サファリー・喜望峰の含まれたツアーの、南アフリカ方面に決めた。

南アフリカは、遠いのでビジネスクラスにした。そこで、検討した結果、いつもはJTBを利用しているが、今回はクラブツーリズムのほうが、安いのでこちらにした。

近頃のビジネスクラスは、シートがフラットになり、小さなホテル並みだ。おまけに美人のCAがよくサービスしてくれるし、食事はうまい、ワインは飲み放題、楽しい旅になるはずであったが、成田空港で、お客さんから電話があり、未登記建物を登記したので、それを反映した評価書にしてほしいといわれ、仕方なく行きの空港内で評価書を訂正し、事務員にメールで送った。おかげで、楽しい空の旅のはずが、仕事場になってしまった。

行きは、成田からバンコクまで、約6時間半のフライト、バンコクでトランジットして、南アフリカの空の玄関口のヨハネスブルグまで、約1時間15分、更に乗り換えてジンバブエまで、約1時間40分のフライト、合計約19時間、楽しい空の旅だ。

バンコクは、よくトランジットする、そこでの足のマッサージが楽しみだ。



ヨハネ空港、ジンバブエ行きの BRITISH AIRWAYS に乗継中

だが、今度は待ち時間が2時間しかなく、手続きをしていると、あっという間に時間が無くなり、焦ってしまった。ビジネスクラスは、サービスで30分のマッサージが受けられる、というのでそれにした。慌ただしいトランジットだ。

ヨハネには、なんと1時間も早く、朝の6時半頃到着してしまった。乗り継ぎ手続終了後、乗り換えのブリテッシュ・エアウェイズのカウンターが、なかなか開かず、寒いロビーで延々と待たされた。

ヨハネは、この時期は、冬の季節だ、飛行機に乗っているときは、気楽なほうが良いと思い、薄いシャツのみ、寒くて困ったが、ケースは係員が、次の便に持ち込んでいるので、着替えることもできない。

ジンバブエの空港に着くと、早速アフリカン民族踊りが歓迎しているので喜んで近づくと、ダンスの前の地面に、集金皿が置いてありガッカリした。

空港からバスに乗り、これから3連泊のビクトリアフォールズの、キングダムホテルに向かった。

ホテルに着くと、また、玄関で民族踊りが待っていた。さすがに、ここは歓迎だけの踊りで、集金箱がない。ホテルには、カジノもあり、とても大きくて、立派なホテルで満足した。

ビクトリア・フォールズ (Victoria Falls) は、ジンバブエの都市。北マタベレランド州に属する。人口 16,826 人 (1992 年)。ジンバブエの北西に位置し、ヴィクトリアの滝に隣接する。ザンベジ川をはさんでザンビアのリヴィングストーン市と接する国境の町である。道路と鉄道が 109km 南東のワンゲや 440km 南東のブラワヨと連絡しており、またヴィクトリアフォールズ橋によってリヴィングストーン市と連絡している。街の 18km 南にはヴィクトリアフォールズ空港があり、ヨハネスブルグやナミビアとの航空便の連絡がある。



ビクトリアフォールズ空港。
アフリカンダンス



3 連泊するホテル。
アフリカンダンス



ホテルの全景



ホテルに荷物を置いて、直ぐ、ザンベジ川のクルーズに出かけた。バスで船着場に着くと、目の前で、イボイノシシが草を食べていた。イノシシは、礼儀正しく、前足を折って、食事をするので。クルーズの船に乗ると、各テーブルにオードブルが運ばれた。飲み物は、飲み放題とのこと、ワイン・ブランディー・ウオッカ・ビールと、次々に飲んでいくと、横の妻から、飲み過ぎと注意された。暫く、ザンベジ川を下ると、カバが水面に顔を出して、近づいてきた。カバは、目と鼻しか水面に出さない

ので迫力はない。

船頭が、岸辺に船を寄せるので、何かいるかと、キョロキョロしていると、巨大なワニが寝そべっていた。たぶん、昼寝をしているのだろう。さらに、川を下ると、ゾウが悠然と、川岸を歩いている。自然の中で、いろんな動物を見ながら、酒を飲んでいると、日頃の仕事を忘れて、楽しい旅の気分になり、命の洗濯になる。

船の上で、ノンビリ酒を飲みながら、雄大な自然を楽しんでいると夕方になり、ザンベジ川の夕陽を堪能した。



ボート乗り場前のひざまづいて食事
中のイボイノシシ



ボートの上で地ビールを飲んでいる



目玉と鼻だけ出しているカバ

夕食は、ホテルのレストランで、バイキング、黒人のコックが、私の名前は、松田だということで、本当かという、そうだというので、あんたの親か、祖父は、日本人かと聞いたら、やっぱり、



思った通り冗談だといった。陽気な黒人たちだ。



巨大なワニ(アリゲータ)、5m位ありそうだ。近くで騒いでも知らんぷり

岸辺を散歩しているアフリカゾウ

ザンベシ川の夕陽がきれいだ

現地二日目は、ボツワナのチョベ国立公園のサファリだ。

チョベ国立公園(Chobe National Park)は、ボツワナ北端部にある国立公園。

ジンバブエから二時間のバスの旅、国立公園に着くと、そこでジープに乗り換えて、しばらく走ると国境に着いた。ここで入国検査だ。

午前中は、ジープでゲームサファリ。

ジープは、7人乗りの幌付きで、日除けがあり助かった。ジープで公園内を走っているとイボイノシシをアチコチで見つける。多分、夜食に出るのだろうと思った。

たくさんのインパラ、そしてカバ、ゾウ、ハゲコウ、ホロホロ鳥、キリン、バッファローなど見ることができた。

チョベ国立公園は、アフリカで像が一番多い公園だというだけあって公園の中は像の糞だらけ。



公園を一周、食事を済ませ、午後はボートサファリ!!

チョベ川には、イボイノシシ、ゾウの群れ、インパラの群れ、カバの群れが、一斉に集まってきた。まるで、ジュラシックパークの映画の1シーンのようだった。

チョベ川は、浅いので、川の中ほどに草がたくさん生えている。多分、これは美味しいのだろう。大人のゾウは、水浴びをしながら、気持ちよさそうに、その草を食べている。小象は、溺れるので旨い草にはありつけない、大人の特権だ。



チョベ川ボート乗場

お昼寝中のカバの群れ

休憩中のアフリカゾウの群れ

チョベ国立公園のサファリから帰る途中、また、国境検問所、出入り口は、一か所しかない

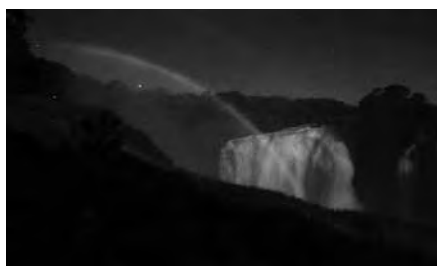
ので、長い列に並んでいると、「次の方どうぞ」、ときれいな日本語が聞こえてきた。日本人の検査官かと思ったら、地元の黒人が、流暢な日本語を話していてビックリした。このような貧しい国では、多分エリートなのだろう。

チョベ国立公園のサファリーから帰り、夜はルナレインボー見学、ビクトリアフォールズの満月の夜、滝しぶきに月光が反映し、虹が見られるというので、日が暮れてから、寒さと、水しぶき対策をして、夜のビクトリアの滝へ出かけた。兎に角、カメラおじさんとしては、手が自由に使えなければいけないので、ゴルフ用のカッパに、ヘッドライトという出立。

何枚か写真を撮ったが、辛うじて二枚だけ、きれいな虹が写っていた。



ルナレインボー見学にビクトリアフォールズ国立公園入口



やっと撮れたルナレインボー。白黒で見えるか心配だ

遠くから見るのかと思ったら、滝の側の小道を、ゾロゾロと列をなして歩く、暗い道を合羽を着ているので、写真を撮るのも大変だ。

当然、ツアー仲間22人の中で、私以外だれも、ルナレインボーの写真は、撮れていなかった。写真を撮

る技術だけではなく、月明かりでも、手持ちで撮れる明るいカメラでないと無理なのだ。

現地3日目は、いよいよ本命の、昼間のビクトリアの滝の見学へ。

滝の側に、ずっと小道が続いており、そこをゾロゾロ列をなして歩きながら、ところどころ、展望台があるので、そこから滝を覗き見る。

かつて地元のバントゥー系民族はこの滝を Shungu na mutitima と呼んでおり、その後この地にやって来たマタベレ族 (Matabele) は aManz' aThunqayo と呼んだ。バツワナ人 (Batswana) とマコロロ人 (Makololo) は「雷鳴のする水煙」という意味の「Mosi-oa-Tunya」と呼んでいた。ヨーロッパ人としてはイギリスの宣教師であり探検家でもあるデイヴィッド・リヴィングストンが1855年に見たのが最初だったと信じられている。そこでイギリス人は当時のイギリス女王の名 Victoria を冠して「Victoria Falls」と呼ぶことを行いはじめた。

現在、ジンバブエにおいては「ヴィクトリアフォールズ」、ザンビアにおいてはモーシ・オワ・トゥーニャ (Mosi-oa-Tunya、「雷鳴のする水煙」という意味) が公式名称である。世界遺産登録名はこの2つを併記している。

落差と幅の両面から見た滝の規模としては、イグアスの滝と並んで世界最大である。この2つの滝に匹敵する規模の滝は他には無く、たとえばナイアガラ滝もこの2つと較べるとかなり小さい。また、増水期の水量においてもイグアスと並んで世界最大級である。

なお、落差世界一はエンジェルフォール (ベネズエラ) の978m、幅世界一はイグアスの滝 (アルゼンチン、ブラジル) の約4000mである。

「山火事でも起きているのでは？」と見紛うような水煙が垂直に800～1000mほど立ち上がっ



ているのが数 km 先からも見える。滝壺へと落下する膨大な水が空気を巻き込みつつ時速 150km にも達するので、滝壺付近では風速 20m もの風が吹いている。

防水対策をバッチリして、ジンバブエ側のビクトリアの滝の入り口へ。まず、マップを見て、本日のルートを確認。熱帯雨林を通過、ジンバブエとザンビアを結ぶ橋「ビクトリアブリッジ」へ。

そして、デンジャーポイントでは、スクール並みの水しぶき!! 雷鳴が轟く水煙を、目の前にした。レインボーフォールズ、リビングストーンアイランド、メインフォールズ、デビルズカタラクト、最後は、滝壺の近くまで下りて行った。新しい滝（9目）が形成されつつある赤ちゃん滝も見た。他のものに比べると、馬のションベンみたいなものだ。

天気は晴天なのに、滝の側は、しぶきで、まるで、どしゃ降りだ。写真を撮るのも一苦労したが、暫く歩いていると、滝しぶきの少ないところに来たので、思い切り写真を撮った。この日は、防水カメラが活躍した。防水カメラだから、映りは期待していなかったが、流石 O L Y N P U S、一眼に迫る、コンデジの映りだ。

ビクトリアの滝は、流石に、ナイアガラの滝より遥かにデカいが、ナイアガラの滝は、滝壺をクルーズ出来たので、それなりに楽しかった。しかし、6月のビクトリアの滝は、水量が多く、滝壺クルーズは無理。

ビクトリアの滝は、世界最大の大きさと、水量を誇るだけのものはあり、一番水量の多いときは、瀑布が約 1000 m 位まで、上がるそうだ。



遠くからでも見える水しぶき!!



ビクトリアの滝の説明をしている美人のガイドさん



ジンバブエとザンベジを結ぶビクトリア橋



近くで見ると迫力がある



下の方の人物のところが滝壺に一番近いビューポイント

午後は、ヘリポートへ行く途中、バオバブの木を見て、クラフトマーケットに立ち寄った。



巨大なバオバブの木、中が空洞になっており、そこに水を貯めておける



クラフトマーケット、色んな木彫りがある

クラフトマーケットは、粗末な木の家の中の地べたに、板やゴザを敷き、その上に、いろんな工芸品を並べて売っている。店の裏では、現地人が一生懸命、木を削ってクラフトを作っている。

なにか買いたかったが、国内線は荷物の重量が20kgまで、もうトランクには19.5kg入っているものでこれ以上は荷物を増やせないで諦めた。

その後、空からヘリコプターで、ビクトリアの滝の見学、妻のクジ運が良く、ヘリコプターの操縦士の横に座ることが出た。おかげで、ビデオや写真を、完璧に撮ることができ満足した。



ヘリによる滝見学ルート



ヘリに誘導中の職員とそれを食事しながら見学中のイボイノシシ



飛び立つ寸前のヘリ



遠くの上空からビクトリアの滝



川一杯横切っているビクトリアの滝



近くの上空から見ると気分がいい

夜は、ホテルの外のボマディナー（野外レストランでバーベキュー）だ。

レストランに入ると、また民族踊りのアフリカンダンスと太鼓の響き、羊の丸焼きが目についた。

クドウやイボイノシシなど、いろんな動物の肉を食べたが、固くてあまりうまくない。一番うまいのは、ワニの肉、鶏肉のようにサッパリしている。



ボマディナーレストラン入り口



レストランでのアフリカンダンス



インパラの丸焼き

ジンバブエも四日目となると、ホテルも飽きてきた。像に乗る体験のオプションを断って、午前中はジンバブエの町の探検に、出掛けることにした。

ホテルの部屋を出て、中庭を散歩していると、黒人のホテルマンが「景色のいいところがあるから案内する」というので、連れて行ってもらった。ジンバブエは、イギリスの植民地だったので、



英語がペラペラで助かった。

ホテルの裏庭から歩いて10分くらい行くと、ビクトリアの滝に続く深い谷があり、ビクトリア橋の反対側に出た。谷の深さは、100m位あるのだろうか。谷の向こう側までロープが掛かっており、ロープに下がっている板に乗って、向こう岸まで行ったり、バンジージャンプをするそうだ。朝早くだったので、まだその準備中、残念ながらバンジージャンプは出来なかった。案内してくれたホテルマンに、チップ2ドルを渡して、自分たちは「もう少しここを楽しんでから帰る」といって、先に帰ってもらった。

谷の風景は、アメリカのグランドキャニオンほどではないが、それなりに迫力があつた。谷の見学から、ホテルに帰る途中の道で、待ってましたとばかりに、地元の黒人三人が、手に手に土産を持って、売りつけに来た。1ドルあれば、彼ら家族が一日生活できるとのこと、可哀そうと思ったが、手荷物が増えるので断った。

ホテルを出て5分くらい歩くと、郵便のマークがあつたので、店員に「ここは郵便局か」と聞くと「郵便局ではないが切手はある」という、だが、なんとなく怪しく感じたので「郵便局を教えてください」といって、その場所を教えてくれたが「今日は休みだ」というので、仕方なくその店で切手を買った。



ホテル内のカジノ



ホテルの裏の溪谷、ロープがかかっている、向こうに見えるのがジンバブエとザンビアを結ぶビクトリア橋



ホテルの近くを走っている鉄道。これはどこまで続いているのだろうか。答えは後で

妻が、「切手を貼って出したい」というので「郵便局まで歩いてどのくらいだと店員に聞く」と「この店の前にポストがある」という。確かに、店先に小さなポストがあり、本当に大丈夫かどうか心配だったが、旅の思い出にと、そのポストに投函した。本当に、日本まで届くのだろうか。

午後はジンバブエ空港から空路1時間程でヨハネに到着。

南アフリカへ、入国手続き。

そして、国内線で、約2時間アフリカ大陸最南西端ケープタウン、2連泊のホテルラグーンビーチへ。

夜遅く(午後9時)到着のため、日本食のおにぎり弁当。

泊まったホテルは、まるでビジネスホテルのようで、ベットはダブルベット、日頃、別々の部屋で、一人で寝る癖がついてしまったので、妻が横に寝ていると、寝苦しくてたまらないので、ジンバブエのスーパーで、仕入れたブランディを、しこたま飲んで寝た。

現地最後の5日目は、ケープタウン見学。

ケープタウン(英語:Cape Town、アフリカーンス語:Kaapstad、ズールー語:IKapa)は、南アフリカ共和国西ケープ州に位置する都市(都市圏)である。立法府所在地で、同州の州都。アフ

リカ有数の世界都市である。



さようならビクトリアフォールズ



ヨハネの空港で乗換え、ケープタウン



ケープタウンの空からの夜景

ケープタウン見学は、地元で10年位生活している日本人の佐藤さん、30才位の男性のガイドだ。イギリス人の妻と子供が二人いるとのこと。このような地の果てにも、日本人が住み着いているのだ。

朝早く、バスに乗ってアフリカペンギンを、見学に出かけた。

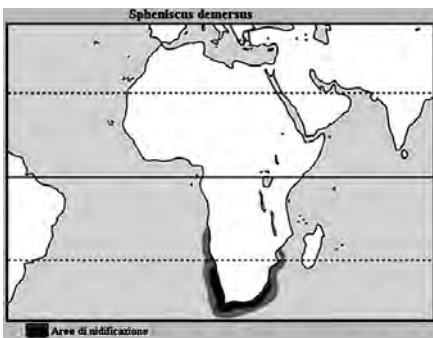
最初は、テーブルマウンテンを見学する予定であったが、あいにく風が強くてケーブルカーが動かず、テーブルまで行けないとのこと、それならバスルートを作ればよいものとおもったが、崖が余程険しいのだろう。スイスのユングフラウ・モンブラン・マッターホルンなども、頂上近くまでケーブルカーで行ったが、一度も風が強くて登れないというようなことはなかった。ここ南アフリカは特に風が強い。

気を取り直して、ボルダーズビーチのアフリカンペンギン見学へ。

ペンギンは、小さくてとても可愛い。ペットにもなるのではないかと思った。

ペンギンを見に行くバスの中で、周りの風景を見ていると、山のふもとの傾斜地に、家がへばりつくように建てられている。日本の何倍も広い南アフリカなのに、こんなところに建てなくてもよさそうなものかと思った。多分市街地に近いところでは、平らなところが少ないのだろう。

ケープペンギン（学名：Spheniscus demersus）は、フンボルトペンギン属に属するペンギン。別名はアフリカンペンギン、アフリカペンギン、ジャッカスペンギン、足黒ペンギン、亜種は無し（ただし、異議を述べる学者もいる）。体長は約70cmと中型である。寒流のベンゲラ海流が影響を与える、ナミビア南部から南アフリカ沿岸部を繁殖地とする。巣の密度はそれほど高くなく、トンネルを掘ったり、地表面に巣を作るほか、海岸に近い林に小枝を用いて巣をもうける。



アフリカペンギンの生息している地域。白黒になるとわからないかも



ケープタウンの地図



テーブルマウンテン。雨で霞んでいる

午後はいよいよ喜望峰へ。



テーブルマウンテンに登るロープウェイの乗場に着くも風のためクローズ

ペンギン見学に行く途中のケープタウン郊外の街並み

アフリカンペンギン。小さくて可愛い

喜望峰（きぼうほう、アフリカンス語：Kaap die Goeie Hoop、英語：Cape of Good Hope、ポルトガル語：Cabo da Boa Esperança、オランダ語：Kaap de Goede Hoop）は、南アフリカ共和国西ケープ州ケープタウンにある岬。

C a p e of good Hopeにて記念の集合 PHOTO。

ランチはケープポイントでロブスター。

午後は、ロープウェイに乗って、ケープポイント旧灯台へ。インド洋と大西洋、まさに絶景、素晴らしい景色だった。



喜望峰へ行く途中のバスの中からここに住み着いているダチョウ

喜望峰。アロエの花と灯台

昔の灯台。低すぎて役に立たなかった

テーブルマウンテンに登れなかった代わりに、歴史のあるワイナリールートコンスタンチアで、ワインテイスティングに変更、5種類のワインしかテイスティングできないというので物足りなかった。

山梨の勝沼ワインは、地下のワインセラーで、何百本ものワインが並べられ、何本でもテイスティングできたのに比べると残念だ。

その後、カーステンボッシュ植物園を散策した。季節が冬のため、花の数は少なく残念。



植物の説明をするガイドの佐藤さん

バオバブの木。まだ小さいがやがて巨大になる

ワインテイスティングをできる店内

ウォーターフロントの地下のスーパーで、買い物をした後は、最後の夕食。

旅のフィナーレは、ケープタウンの夜景を、シグナルヒルから鑑賞。

やっと、旅の間中、持ち歩いた三脚の活躍だ。三脚には、一眼レフをセットして、タイマーで

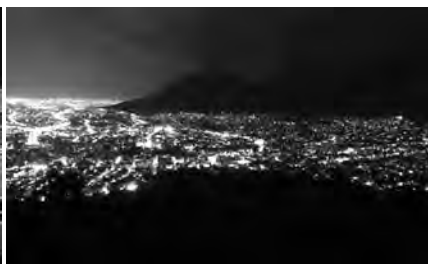
撮ると、ブレないキレイな夜景が撮れる。三脚の上のカメラが活躍している間、自撮りカメラで、妻と一緒に写真を撮っていると、ドライバーのクライマーさんが、撮ってくれるというので、撮影方法を教えて、記念写真を撮ってもらった。



港近くのショッピングセンター



最後の夕食のレストランの入り口から 最後の夜のケープタウンの夜景
ヨットハーバーの夜景を



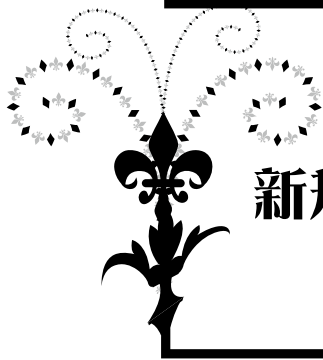
最後は帰国日!!

楽しい旅の思い出とともに帰国の道に。

ジンバブエのホテルの近くの鉄道の終点は、「エジプト」でした。

ケープタウンー>ヨハネスブルクー>バンコクー>成田へ

最後まで、お読み頂き、感謝いたします。



新規開業& 新入会員紹介



(株)東宏アセットリサーチ
武藤 欣一

【略 歴】

大阪府出身

昭和55年4月 安田生命保険(現明治安田生命保険)相互会社
保険金部、不動産部、年金運用部、法人本部勤務

平成17年6月 トーエー不動産鑑定

平成18年1月 野村不動産

平成25年10月 東宏アセットリサーチ

大学卒業後、保険会社に入社、大半を資産運用部門で過ごしました。

当時より不動産と云うものに関心と云うか、怖れずに云えば、憧れ、畏怖の様なものを感じておりましたが、その理由を今になって考えれば、子供の頃、両親が共働きで苦勞してやっと大阪の郊外に小さな一戸建てを手に入れ、家族全員がそれは悦びあった(私は当時世に云う鍵っ子でした)こと、学校で習う判例(裁判は大人の本気の喧嘩です。)が不動産に関するものが多かったことから、不動産と云うものは凄いものなんだと云う観念が私のなかに知らずのうちに根付いてしまったものなのでしょう。

保険会社時代は保険金支払訴訟等を担当した後、念願の不動産部に配属されました。当時、公示価格が約40%上昇、「ザ・生保」等と揶揄された時代でした。当時の最大手スーパーの首都圏最大店舗開発や、遊休地の有効利用、役所(大蔵省)との折衝等いろいろな経験できました。

命により年金運用部に配属され、国内外の株や債権、デリバティブの世界に身を置くことになりました。しかし、不動産に対する想いは衰えず、鑑定士試験に挑戦、運良く受かりました。深夜に及ぶこともままある勤務をし乍らの試験挑戦は正直大変でした。

その後法人部門で法務を任されましたが、両親の介護のこともあり退社、再就職活動をする暇もないままに不動産鑑定会社に転職、税理士と協働で事業承継アドバイスに係る鑑定評価を主に担当しました。短期間でしたが、扱っている件数が多く、種別類型も多種多様で且つコンサルティングの側面もあり、大変勉強になりました。

その頃、世間では不動産ファンドが興隆しつつある時代で、不動産会社より声が掛かり、私募ファンド部門の法務及びコンプライアンス・オフィサーとして勤務することとなりました。後で訊いてみると、不動産と法務の両方が解かりそうな便利な奴と云うのが採用の理由だったそうです。(給料は一人分でした。)

そこでは、社内規定作成から始まり、売買契約書、賃貸借契約書、レンダーとの金銭消費貸借契約書、重要事項説明書等、不動産にまつわる多種多様な契約書を一条一条作っていきました。

売買価格、地代家賃の妥当性の相談等の業務も数多くありました。云わば社内コンサルティングです。建物明渡訴訟や賃料増減額訴訟等も、訴訟開始より判決、和解に至る迄幾つか経験しました。継続賃料鑑定評価書を裁判官がどう評価しているかもこの目で見てきました。

取得、売却、資産評価、賃料(増減額交渉、訴訟用)等にかかる鑑定評価書を全件チェックする業務にも携わり、部門統合後は年間700件を超える鑑定評価書をチェックすることとなります。

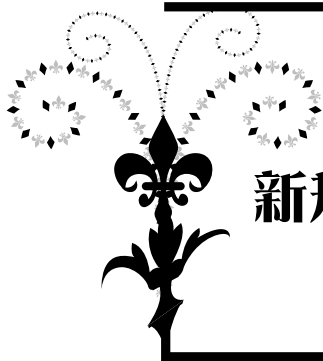
同様の案件でも鑑定会社によりそれぞれ特徴があり、大変おこがましいですが、チェックしている側としては、この部分はA社の方がいいな、この部分はB社の方がいいな等多くのことが学べました。

最近の時流で、物流施設、ヘルスケア、太陽光発電等の案件も経験しました。

現在、戸建住宅、アパート、マンション、大型商業施設から工場、病院、宅地見込地、農地等いろいろな案件を経験し、より幅を広げようと努めています。

以上、鑑定一筋と云う経験はありませんが、依頼者、アセットマネージャー、資産運用機関投資家と云う鑑定を外から見てきた立場を活かしつつ、且つこれからも、実務補修時お世話になった保険会社の先輩鑑定士の先生の、①不動産は騙す、よって朝昼晩、晴れの日雨の日よく観ろ、②現場調査は兎に角歩け、③判断に迷ったら現場に行け、答えは現場にあると云う教えを忘れずに、日々精進して参ります。

子供の頃から野山を歩き虫を捕まえる毎日で(ファーブル武藤と云われていました)自然大好き人間です。いま若干釣りにはまっています。東京近郊にあり乍ら未だ豊かな自然の残る千葉を拠点にすることは私の予てからの希望であり、また誇りです。どうか宜しくお願い致します。



新規開業 & 新入会員紹介



(株)朝日鑑定
宮崎 治夫

この度、千葉県不動産鑑定士協会に入会させていただきました宮崎治夫と申します。

伊能忠敬、最近では小江戸として有名な旧佐原市（現在の香取市）で生まれ、北総の名門？佐原高校を卒業するまで18年間過ごした後、一時都内におりましたが、その後再び市川行徳、船橋海神を経て現在の習志野台と人生の大半を千葉県で生活しております。

わたしの職務経歴は、大学卒業後しばらく司法試験を受験していましたが、その後その知識を生かし宅建、公務員受験のための専門学校で法律系の講師をしておりました。

その後、不動産鑑定士を目指したものの、砂を噛むような鑑定理論の暗記に閉口し、少しでも実務を知ろうと都内・県内の鑑定事務所でアルバイトを経験したのち、平成19年2月から都内の小谷不動産鑑定事務所に勤務し、受験を継続しながら本格的に鑑定の仕事に携わるようになりました。

その後、平成20年8月からは現在の松戸の朝日鑑定でお世話になりながら受験を継続し、平成24年によく試験に合格、なんとか1年コースの研修をクリアしてこの3月に不動産鑑定士の登録をすることができたところです。

小谷事務所では裁判に関わる鑑定が多く東京地裁・家裁の鑑定人の立場での鑑定、朝日鑑定では地価公示・競売・公共事業等の鑑定と両事務所を通じてさまざまな経験をすることができました。

最後になりますが、平成23年3月の東日本大震災により、千葉県内では各所で甚大な被害を受けましたが、私の家族も例外ではありませんでした。香取市の駅前に住む実母は断水程度ですみましたが、利根川の近くに住む家内の母（義母）の家はいわゆる液状化現象により庭中から泥が吹き出し家、門、壁が傾き道路よりも3、40cmも沈む状態、また、船橋浜町に住む姉家族はマンションまでの道に泥が溢れた程度ですみましたが、新浦安に住む兄家族は液状化の影響で長期間下水道が回復せずトイレも使えない状態でした。習志野台に住む我が家だけは供給処理施設の被害はありませんでしたが、その後計画停電を経験することになりました。

この経験を通じ、より郷土である千葉県の今後の発展に寄与できればと考えてるとともに、千葉県不動産鑑定士協会の発展に貢献できるよう微力ながら頑張りますのでどうぞよろしくお願い致します。



新規開業 & 新入会員紹介



(株) 日本総合不動産鑑定 千葉支社
上 條 公太郎

平成 26 年 5 月に入会いたしました上條公太郎と申します。

| | 経 歴 |
|--------|--------------------------------------|
| H11.3 | 私立常総学院高等学校スポーツ科卒業 |
| H11.5 | ジャパンアクションクラブ (現ジャパンアクションエンタープライズ) 入所 |
| H21.6 | 宅地建物取引主任者登録 |
| H22.8 | 不動産鑑定士試験に専念する為、スタントマンを引退 |
| H23.10 | 不動産鑑定士試験合格 |
| H23.11 | 株式会社 日本総合不動産鑑定入社 |
| H26.3 | 2 年間の実務修習期間を経て、不動産鑑定士登録 |

私は、高校卒業後スタントマンの養成所に入所し、約 10 年間プロのスタントマンとして活動して参りましたが、27 歳の時に自身の将来設計を本気で考え、30 歳までに不動産鑑定士試験に合格し、引退しようと決意いたしました。なぜ不動産鑑定士なのかという点につきましては少々長くなりそうなので、ここでは割愛させていただきます。

幸いなことに、当初の計画通り 30 歳で不動産鑑定士試験に合格し、翌月には現在も籍をおいている株式会社日本総合不動産鑑定に入社することになりましたが、ここで少し入社に至るいきさつをお話しさせていただきます。

私の就職活動時は、リーマンブラザーズの破綻・東日本大震災等の影響により、日本全体が大打撃を受けていました。それは鑑定業界も例外ではなく、連合会 HP における求人情報数等も僅少であったと記憶しています。そのため、就職活動は困難になると予想されましたが、後述する理由により、私は合格発表後 10 日ほどで入社が決まりました。試験勉強に専念した 1 年間は、私は印西市の実家に戻っていたのですが、そのタイミングでたまたま当社の中嶋が千葉会に入会し、千葉第 7 分科会 (現第 6 分科会) で印西市・白井市の担当になったのです。タイミングとしてとても縁を感じたと同時に、元スタントマンという経歴もおもしろいというのが、採用理由として大きな割合を占めたと後日聞きました。私自身も非常に縁を感じると同時に、そのような時期に採用してもらえたことにとても感謝しております。

印西市出身の私は千葉県にとっても愛着があり、どうか千葉県に貢献したいという思いから、この度千葉県士協会に入会させていただきました。現在事務所は稲毛区ですが、近々印西市に移転する予定です。これから様々な場面で皆様にお会いする機会があると思いますが、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



横山不動産鑑定
横山弘美

「ヨロコンデ ヨコちゃんです」

どうも初めまして横山弘美と申します。新人ではありますが税界で41年3か月間お世話になりました。つい最近還暦を迎えた者です。

税界では主に資産課税部門に所属し路線価等を作る評価事務をしておりました。県内では千葉県の51%の面積を管轄し、また工場の評価で悩まされた千葉南署、区画整理等の個別評価26箇所(?)もあった柏署(山林の評価額の激変下落もありました)、区画整理地はもとより立木、農業投資価格もあった成田署にて広域な範囲を評価しました。それらの署での精通者鑑定評価員会議等評定作業を経験しましたのでご存知の方がいらっしゃると思います。自動車に自転車を積み込み、またバイク等で現地を見て回っていたのでバランス検討会はもちろん精通者意見価格の訂正等をお願いしたかもしれませんので頼りな奴かと思っていた先生方がいらっしゃるかと思います。大変失礼しました。お陰様で良い評価基準書を作れたと思っています。ありがとうございました。

鑑定評価については当時勉強していましたが中途半端ではありますが分かっていたつもりでした。しかし、仕事の両立といえば聞こえは良いのですがなかなか合格できませんでした。今回実務修習を終えなんとか合格できたので、これを機に退職し鑑定評価の仕事をしたと判断し、どうせやるなら地元である千葉県が良いかなと思い自宅にて開業しました。

趣味は山登り、ハイキング、ジョギング、水泳、バイクのツーリング等下手ですがスポーツをすることが大好きです。下手の横好きです。温泉巡りも良いですね。

千葉県内にはおいしい地酒もあり、またおいしいビール工場、ウィスキー工場もあるので現地踏査：実地調査が楽しみです。観光気分です仕事をするつもりはありませんが真面目にやります。初心者であり未熟者ですので一生懸命頑張りますのでよろしくご指導お願いします。

なお、神田にて税理士業も行う予定です。大変お世話になります。宜しくお願いします。



就任ごあいさつ

専務理事

山本 修平

本年7月1日に協会の専務理事に就任いたしました。

前任の三浦さんは、私にとって仕事上の大先輩であり、本協会においても公益法人化という大きな実績を残されました。その後を受けて、どれ程のことができるのか不安ではありますが、会長・副会長を補佐して、協会の発展に鋭意努めてまいりますので、皆様のご指導ご鞭撻方よろしくお願いいたします。

さて、就任から約2か月、まったく未知の分野のこととて未だ手探りの状態ではありますが、徐々に、仕事としての面白味を感じられるようになり、役員を始め各会員の皆様とのお付き合いが深まっていることを嬉しく思っています。

業界への理解が深まるに連れ、当協会が非常に纏まりの良い団体であるということや、不動産鑑定業務は幅広い知識と経験、バランスのとれた判断を求められる職業であるといったことが分かってきましたが、一方、各士業分野（税理士・会計士・弁護士等々）の中でも不動産鑑定士の数はとりわけ少ないように思われることが気になっています。

毎年の試験の合格者も100人前後であり、そもそも受験者が年々減っています。不動産鑑定業界の全体としての仕事量のキャパシティが少ないということなのでしょう。

先日、バブル全盛期の笑い話として、景気の良かった業界の当時の裏話を聞きましたが、私自身、若い頃、開発行政に携わった経験に照らすと、いかにもありそうな話と頷かせられました。まったくあの頃はすごかった。山手線の内側の土地だけでアメリカが買えると冗談のように言われたものです。バブルが破裂するなんて誰も夢想だにしていませんでした。

だが、バブルは破裂し、その後続く「失われた10年」が20年となり、経済活動における民需部分は次第に縮小し、社会全体として官公需依存の傾向が顕著になっていきました。

こうした中でも不動産鑑定士の業界は、他の資格職種に比して需要と供給のバランスがとれていると言われます。しかし、これに安住しては将来展望を得ることは難しいと考えます。業界の健全な発展のためには、有能で活力ある新人にもっと加わってもらわなければならないし、そのためにもパイとしての業務の拡大が必要です。

高橋会長も「他業界との連携や他分野への積極的なアタック」ということを常に言われており、その趣旨を踏まえ、協会事務局としてお手伝いしてまいりたいと思います。



鴨川市

(有) 鴨川不動産鑑定事務所

高橋 由

ようこそ鴨川へ。

房総半島の中央部から南部に配された房総丘陵の最高到達地点は約 400m。県下最高地は全国第 47 位の最低地でもある。低いながらも美しい山稜に設けられた、現在無料化されている「房総スカイライン」でアクセルを踏み、ブレーキを踏み、片倉交差点を右折したら 10 円値上がりし 210 円となった通行料を支払い、鴨川有料道路に入る。峰に、「ようこそ鴨川へ」という文字が目飛び込んでくる。そこから鴨川が始まる。

鴨川は約 30km の海岸線を抱え、海からの恩恵を多く受ける。また、県下 4 位の年間降雨量を誇り、降りそそぐ雨の恩恵を受ける。更に、ランドマークたる鴨川シーワールドや亀田病院には多くの来訪を頂いている。

ということで今日は、「隣の樂園、鴨川」をご紹介します。

安房鴨川駅を降りて徒歩 5 分で鴨川市のシンボル「前原海岸」に到着する。日本の渚百選にも選ばれているそうだが海岸線の美しさは、魚見塚展望台から眺望すれば明白だ。

ここは年間を通してサーファーも多く、夏には海の家が設置され、花火大会も盛大に催される。地元民にも愛される場所である。海に目を凝らせば黒潮が蛇のように横たわっている。海を臨みながら食事をしたい人には市内各所にレストラン、食事処が整っている。鯖、鯵、メジナ、トビウオ、イサキ、イナダ等、揚がる魚は大衆魚が多いが、新鮮で活きが良い。鴨川の幸を盛りあつめた「おらが丼」もご賞味あれ。

海を臨みながら泊まりたい人には近時にリニューアルオープンしたお宿も多く、波の音を耳にしながら寝入る海辺の宿もすてきでしょう。湯は市内各所に点在する鴨川温泉。

湯につかれば膜をはったような湯が体に馴染みます。疲れを洗い流してください。

鴨川観光のメインといえば

鴨川シーワールド。シャチのショーを行っているのは全国で唯一ここだけ。大人から子どもまで十分楽しめます。知名度は東日本的であり、(西日本の方には名が通っていない場合もあるようで) 繁忙期には周辺は圏外ナンバーを掲げた車がここを目指します。シャチの圧倒的なショーはもちろんですが、個人的なおすすめは「まんぼう」ですね。顔と体のアンバランスさや下手な泳ぎは愛嬌たっぷり。吸い込まれてしまいます。また最近では地味ながらミヤコタナゴも展示しています。知識を持って臨むとより楽しいものとなります。

さて、海がいまいちなあという陸型の人はここから。

鴨川の長狭地域は土壌が重粘土質であり、北方には清澄山系、南方には嶺岡山系に挟まれ、雨も多く流れ込み、ミネラル分も豊富。東京から一番近い棚田と云われる「大山千枚田」は天水のみで育てられ、一帯で長狭米と呼ばれる米は、古くは明治天皇即位の大嘗祭の斎田として選ばれた主基斎田を歴史的背景に持ち、その味は鴨川最強の食材といえましょう。長狭米よりおいしいと思うものに最近巡り会えません。私も 40 を超え年をとったのでしょう。地場の農産品なら「みんなみの里」へどうぞ。様々種類も多く目にも楽しい産品が並びます。大山千枚田では観光イベ

ントもあります。今年も10月中旬に「棚田の夜祭り」を開催します。牧歌的かつ神秘的な光景を是非一度ごらんになってください。

また、鴨川農産品の新名産は「鴨川七里」

これは鴨川に古くから伝わるえだまめの在来種の豆。「香り、七里に広がる」と言われ、芳醇な甘みと香りが特徴です。近時オーナー制度も整備され、晩生なので秋の深まるころ、10月下旬ほどには、市内各地で収穫されています。直接収穫も直売所での購入も可能です。ご賞味ください。

それから、対象はやや狭いのですが、2012年に鴨川を舞台にしたTVアニメが放映されました。「輪廻のラグランジェ」は、舞台を千葉県鴨川市としたロボットアニメ作品で、テレビシリーズとして、2012年1月より千葉テレビほかにて放送開始され、2012年の1月から3月まで第1期（全12話）、7月から9月まで『輪廻のラグランジェ season2』全12話が放送された。実在の風景を基にした背景画も劇中にて描かれており、「輪廻のラグランジェ鴨川推進委員会」が発足し、先行上映、イベント開催、関連グッズの販売が行われ、アニメをまちづくりに積極的に活用した事例としてメディアで報告されている

放送後現在2年を経過したが、聖地巡礼等で鴨川の地を訪れるファンも多いと聞く。また鴨川市郷土資料館では2014年9月15日迄「輪廻のラグランジェ展」が開催された。

最後に亀田総合病院。診療科33課、医師約400名。電子カルテ、ホテルのような病室、病院経営、脳神経外科、先端的な医療をいい環境で提供し、優秀な人材を招聘している。できればご厄介になりたくが、ようこそ！とは言い難いので、いざという時に備えてという意味で、上げさせてもらいました。また、亀田は亀田医療大学を開校し、南房総地域では初となる女子サッカークラブ「オルカ鴨川FC」も設立させ、地域の活性化にも助力を頂いている。多くの看護師が鴨川で育ち、オルカはなでしこリーグへの参加を目指して奮闘中です。声援をお待ちしています。

そのほか、釣り、ゴルフ、サーフィン、磯遊び、キャンプ等、様々なレクリエーションも可能です。鴨川は皆さんを心よりおもてなし致します。

ご夫婦で、ご友人で、ご家族で、是非、お越しください。



鴨川フィッシャリーナ



亀田総合病院



大山千牧田

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。

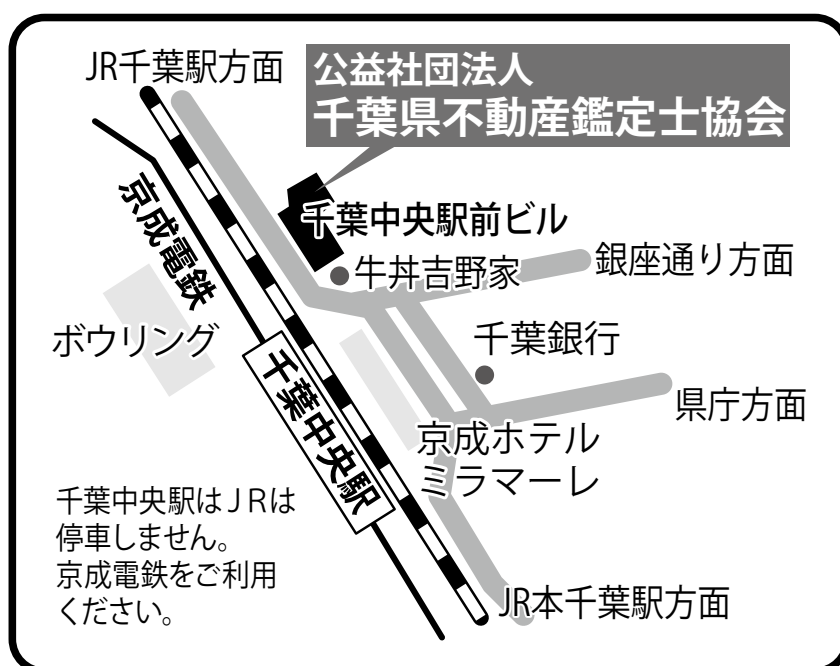
申込先

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

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 27 年固定資産税評価時点修正業務に関する全体説明会及び研修会

平成 26 年 6 月 26 日（木）プラザ菜の花にて

平成 27 年固定資産税評価時点修正業務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 27 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) 「土砂法による規制のかかる土地の取扱いについて」のアンケート集計結果について
- (2) 農地・雑種地の固定資産評価
- (3) 固定資産評価に関する最新重要判決の考察と評価実務に与える影響
- (4) 審査申出にかかる法改正及び傾向と対策



平成 27 年固定資産税評価時点修正エリア会議

平成 26 年 8 月 5 日（火）プラザ菜の花にて

平成 27 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、市町村境おける価格のバランス調整が行われました。

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26年8月1日)現在

正会員 172名(うち業者会員 152名)

特別会員 1名 計173名

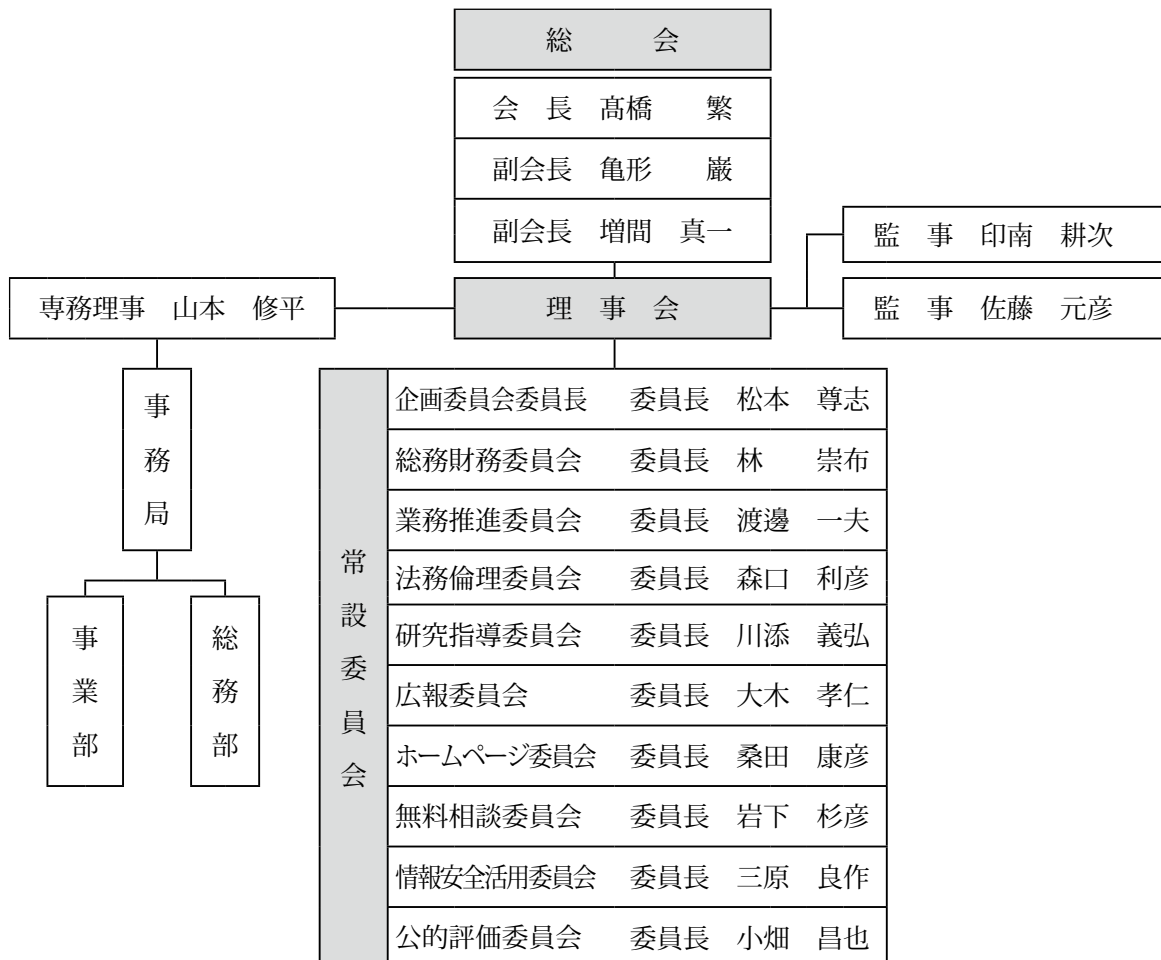
◆目的

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 | 鈴木 聡 | (株)鈴木不動産鑑定士事務所 |
| 委員 | 齋藤 秀行 | (株)齋藤不動産鑑定事務所 |
| | 佐藤 修 | 一般財団法人 日本不動産研修所 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 |
| | 中島 毅 | 中島不動産鑑定事務所 |
| | 源 正人 | 源不動産鑑定事務所 |

編集後記

「かんていCHIBA」(第22号)をお読み下さりどうもありがとうございます。

私ども広報委員会は、公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会の広報部門として、県内の不動産鑑定に関わる様々な情報を主に広報誌という形で提供しております。

さて、昨今の経済情勢については、2020年の東京オリンピック開催決定、アベノミクスの更なる推進等の全体状況に加え、特に、千葉県においては首都圏中央連絡自動車道(通称、圏央道)の着実な整備推進等により、明るい未来を予感させる状況となっております。

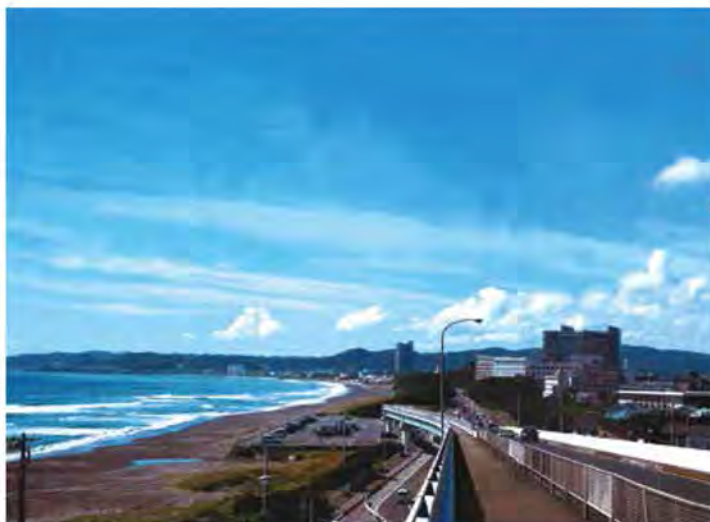
このような環境において、千葉県不動産鑑定士協会は、総力を挙げて地域社会に貢献し、県内の企業様、個人様に、御満足を頂ける団体となるべく努力しております。広報委員会も、これらの活動を支援していくものでございます。ご意見・ご希望がございましたら、ぜひ広報委員会にお寄せ下さるようお願い申し上げます。

なお、今回紙面の関係で割愛しました「千葉県不動産市場動向に関するアンケート結果」が当協会のホームページに掲載されています。こちらも是非ご覧ください。

広報委員会 大木 孝仁 / 鈴木 聡

表紙の写真 (左)酒々井プレミアムアウトレット
(右)三井アウトレットパーク 木更津
裏表紙写真 亀田総合病院





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/>