



平成28年

熊本地震 記録誌

～次世代へ繋ぐ～

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会











平成28年

熊本地震 記録誌

～次世代へ繋ぐ～



公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会

平成28年熊本地震記録誌の発刊にあたって



公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会
会長　中西 信久

平成28年4月14日午後9時26分、熊本地方を震源とするマグニチュード6.5の地震が発生（前震）し、益城町で震度7を観測。熊本城の石垣が崩落し、九州新幹線の回送列車が脱線するなどの被害が発生しました。そして、それから28時間後の4月16日午前1時25分、同じく熊本地方を震源とするマグニチュード7.3の地震が発生（本震）、益城町および西原村で震度7、熊本市や南阿蘇村など広い範囲で震度6強を観測、その後も余震が続き、家屋倒壊や土砂崩れが続発しました。この地震による死者は264人、住家被害は197,575棟（うち全壊8,658棟）に上り、一時、183,882人の方々が避難所へ避難されるなど、甚大な被害をもたらしました（平成30年6月13日時点、熊本県危機管理防災課）。

当士協会におきましては、地震発生直後から会員の安否確認を行いましたが、幸い人的被害はなかったものの、自宅や事務所が全壊、あるいは半壊等の被害を受け、避難所生活や車中泊を余儀なくされる会員がいるなど、深刻な状況にありました。

多くの会員が被災する中、地価調査事業をはじめとした各事業の継続が危ぶまれる事態でしたが、本会地価調査委員会や東日本大震災を経験した岩手、宮城、福島の各県士協会から貴重な指導、助言をいただくとともに、近畿連合会をはじめとする各地域連合会並びに各士協会からたくさんの激励の言葉やお見舞いをいただき、無事に乗り切ることができました。ご支援をいただいた皆さまに対し、改めて深く感謝申し上げる次第です。

震災からの復興にあたっては、いち早く南阿蘇村において住家被害認定調査への支援活動を始められていた東京都不動産鑑定士協会の協力を得て、当士協会において住家被害認定調査に関する研修会を開催し、九州・沖縄連合会とともに現場での支援活動を行うことができました。また、益城町および御船町からの依頼を受け、固定資産税（土地）災害減免調査を実施するとともに、平成28年4月に施行され、熊本地震が適用第1号となった「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に基づき、29人の会員を登録支援専門家として登録し、この約2年間で434件の不動産価格調査を実施いたしました。

本記録誌は、震災後に当士協会が取り組んだ上記事業をはじめ、地価調査や地価公示、被災地での無料相談会等を通し、災害発生時における専門職業家としての不動産鑑定士の果たすべき役割を明らかにすることを目的としています。このため、編纂にあたっては極力具体的、実務的な内容となるよう努めており、大規模災害発生時において、被災地の復旧・復興の一助になることを願ってやみません。

最後に、本記録誌にご寄稿いただいた東京都士協会、近畿連合会、九州・沖縄連合会、および熊本県弁護士会の皆さまに深く感謝申し上げるとともに、発刊に尽力いただいた記録誌編纂委員長および各編纂委員に対し、心より敬意と感謝を申し上げます。

熊本地震記録誌の発刊に寄せて



公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
会長　熊倉 隆治

自然災害多発国といわれるわが国ですが、あの熊本地震より2年余りしか経過していないのに、今また大阪北部地震、そして平成30年7月豪雨と、たて続けに災害救助関連法が適用される大規模自然災害に遭遇しています。多くの犠牲になられた方々のご冥福をお祈りし、ご関係の皆さまには心よりお悔やみ申し上げます。

本記録誌は、熊本県不動産鑑定士協会の皆さんを中心とする専門職業家としての不動産鑑定士の役割をまとめることが目的と伺っています。平成の30年間で、北海道南海沖地震、阪神・淡路大震災、新潟県中越地震、そして東日本大震災と続いています。私たち不動産鑑定業に携わる不動産鑑定士は、これら自然災害の復興活動にあたり、活動領域を徐々に拡げ取り組みを重ねて参りました。

阪神・淡路大震災では、地価の把握に復興プロセスの動向を踏まえる考え方を明確に位置付け、鑑定評価の活用を提案し復興事業促進に寄与しました。東日本大震災では、不動産市場調査を宅建業関係者と共に取り組み、被災者の生活再建を支えるとともに、二重ローン問題の解決のためのスキーム構築に参加し、その実施に全面的な協力を行いました。熊本地震では、東京都不動産鑑定士協会と地元の先生方を中心とした、2013年の法改正に伴う住家被害認定調査の取り組みに挑戦しました。本記録誌ではこれまでの積み重ねによる取り組みと、この新たな取り組みに携わった不動産鑑定士の活動記録が詳しく記録されると期待しています。

連合会では、本年6月の定時総会において被災者支援活動を公益事業として定款に位置付けました。この定款変更により、国土交通省土地・建設産業局長より災害対策への協力要請を依頼されました。熊本地震での取り組みは、今回の取り組みに生かされることでしょう。さらに、今後も必ず起きる自然大災害に対し、専門職業家としての不動産鑑定士の復興活動に向けた活動の道しるべとして本記録誌が活用されることを願っています。

発刊にあたって



熊本県知事　蒲島 郁夫

公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会におかれましては、日頃から、不動産鑑定評価制度の発展と不動産の適正な価格形成に資することを使命とされ、本県の土地行政の推進および県土の均衡ある発展に多大なる御支援と御協力を賜っており、深く感謝申し上げます。

平成28年4月14日および16日の二度にわたり、震度7の地震が、突如、私たちのふるさと、熊本の地を襲いました。

今回の震災を通じて、大きな災害が起こった時、行政だけでは必ずしも十分な対応ができない面があり、民間のノウハウや経験との連携が重要であることを改めて認識したところです。

貴協会の皆さまにおかれましては、発災当初から、被災者に対する県内各地での無料相談会の開催や住家被害認定調査の実施等、精力的な活動により、被災地の復旧・復興の推進に多大な御尽力をいただきました。深く敬意を表しますとともに、厚く御礼申し上げます。

この度、大規模災害時における不動産鑑定士の役割や震災後の不動産の動向等をとりまとめ、今後、発生が懸念される大災害への対応に生かすため、本記録誌が発刊されますことは、大変意義深いものになると思います。

県では、「熊本復旧・復興4カ年戦略」を策定し、被災者の方々の本格的な「すまいの再建」と被災地の創造的復興に全力で取り組んでいます。

この復興を進めていくうえで、不動産鑑定評価に係る業務は、とりわけ重要性が増しております。皆さまにおかれましては、引き続き、本県発展のため、更なる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、公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会会員の皆さまの御健勝、御活躍を祈念して、挨拶といたします。

不動産鑑定士協会震災記録誌に寄せて



南阿蘇村長　吉良 清一

平成28年4月16日未明の熊本地震本震は南阿蘇村に甚大な被害をもたらしました。多くのメディアにも取り上げられた大規模斜面崩壊による阿蘇大橋の崩落、高野台の大規模な地すべり、村内至る所の痛々しい山腹崩壊に加え、家屋、宅地、農地、観光施設、道路、河川、数えきれない被害があり、何より多くの命が犠牲になったことは誠に残念でありご冥福を祈るばかりです。

当村の震災被害で特筆すべき点は、まず東海大学阿蘇キャンパスです。同大学は昭和55年開学以来30年以上、当村黒川地区にあり、農学部約1000人の学生が集い学ぶ同地区は「学生村」と呼ばれ、賑わい活気あふれるところでした。しかし、地震により熊本キャンパスで授業を再開され、今後の方向性について検討された結果、大学敷地に断層が通る阿蘇キャンパスでは、実習のための新校舎を建設し、益城町に新キャンパスを整備するという方針を大学が公表しました。

また、立野地域の357世帯は、阿蘇大橋や阿蘇長陽大橋の損壊により村中心部と断絶され、さらに山腹の崩壊、断水などの理由により、約1年間長期避難世帯として認定され、全世帯が避難生活を余儀なくされました。平成29年10月末に長期避難は解除されましたが、村外の仮設住宅やみなし仮設住宅に避難した方々の帰還が進んでいない状況です。

このように当村にはさまざまな被害がありましたが、村では震災直後から全国からの支援を受け、復旧事業を進めてきました。中でも住家の被害認定調査、罹災証明に関する調査は困難を極めました。当初は統一基準が明確でない中で、新潟県中越地震や東日本大震災を経験した被災自治体からの応援職員の指導により、村職員が被害認定調査を行いました。罹災証明の判定は、その後の支援に直結するものであるため、被災者へ丁寧に個別説明を行っておりましたが、理解を得られない場合も多く、2次調査、3次調査、4次調査と繰り返し調査を行うこともありました。しかし、その後の調査では、貴協会から派遣いただいた不動産鑑定士の方々による現場での指揮や、調査指導等のお力添えをいただき、被害認定調査も無事落ち着きを見せることになりました。貴協会におかれましては、住家被害認定調査にご尽力いただき、心より感謝申し上げますとともに、今後とも、震災時における基準の説明など各行政機関への指導に期待するものであります。

また、仮設住宅、みなし仮設住宅にお住まいの方の生活再建も大きな課題であり、債務整理ガイドラインは被災者が再建するためには大変重要な制度です。貴協会でも取り組まれておりますが、個人の住宅ローンや事業用借り入れの債務整理が再建の第一歩という方も多く、被災者の早期の生活再建実現のためにも、引き続きご尽力賜りますようお願い申し上げます。

先述したとおり、当村の被害は多岐に渡り、非常に甚大であります。復旧・復興を進めておりますが、まだまだ道半ばです。各世帯の生活再建が、被害が大きかった黒川地区、立野地区をはじめ、被災地の復興につながるものと信じています。今後ともご協力いただきますようお願い申し上げます。

Contents

平成28年熊本地震記録誌の発刊にあたって　公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会 会長　中西 信久　2

熊本地震記録誌の発刊に寄せて　公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 会長　熊倉 隆治　3

発刊にあたって　熊本県知事　蒲島 郁夫　4

不動産鑑定士協会震災記録誌に寄せて　南阿蘇村長　吉良 清一　5

第１章　熊本地震の記憶　9

１　激震　～熊本地震の現場～

（1）熊本地震の概要　10

（2）写真で見る熊本地震の記録　12

２　熊本地震を経験して

（1）熊本地震からの教訓　礒田 篤　22

（2）熊本地震を体験して　大原 洋一　24

（3）実務修習期間中に熊本地震　大坪 嘉章　26

（4）熊本地震を体験して　園田 修司　28

（5）平成28年熊本地震を経験して　伊牟田 徹　30

第２章　熊本地震後の地価動向　31

１　熊本地震と平成28年地価調査　～震災格差率を中心に～　塩本 一丸　32

２　熊本地震と地価公示について　戸取 憲正　37

３　不動産ＤＩ調査の結果からみる熊本地震が不動産市況に与えた影響

馬渕 信一郎　42

第３章　不動産鑑定士による支援活動　59

１　住家被害認定調査

（1）住家被害認定調査における留意事項　～不動産鑑定士が支援する観点から～　村坂 亮　60

（2）住家被害認定調査　活動記録　椎葉 和馬　74

２　土地災害減免調査

（1）益城町固定資産土地災害減免調査について　石山 博　78

（2）御船町土地災害減免調査について　西川 毅彦　84

3　自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン

（1）「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に係る評価実務について

青木 充信　91

（2）自然災害債務整理ガイドラインによる不動産価格調査　雑感　藤井 貞人　100

（3）「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」について

～不動産の価格調査に関する諸論点の共有を中心に～　熊本県弁護士会　榎 崇文　104

4　無料相談会について　園田 修司　108

第４章　拡がる連携・支援の輪　111

1　平成28年熊本地震を振り返って、そしてこれから

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 会長　吉村 真行　112

2　南阿蘇村における住家被害認定調査を中心とした支援活動とその後の展開について

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 理事・相談事業委員長　佐藤 麗司朗　115

3　熊本地震に際し九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会の動き
および地方公共団体との連携の必要性並びに今後の対応等

一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会 会長　福田 勝法　123

4　南阿蘇村から始まった不動産鑑定士の被災地支援活動と今後について

一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会 総務財務委員長　吉田 博之　128

5　熊本地震記録誌発刊にあたって

近畿不動産鑑定士協会連合会 危機管理対応委員会 副委員長　長谷川 豊文　136

6　北風と太陽

近畿不動産鑑定士協会連合会 危機管理対応委員会 委員　船木 博央　138

第５章　熊本地震その後　141

1　熊本地震発生とその後の主な動き（時系列）　142

2　災害対策マニュアルについて　147

会員名簿　158

編集後記　159

第1章

熊本地震の記憶

1 激震 ～熊本地震の現場～

(1) 熊本地震の概要

2016年4月14日、16日に大地震が2度も熊本を襲いました。「前震」では益城町で震度7を記録し大きな被害が生じました。

「本震」では益城町、西原村で震度7を記録。わずか28時間に震度7が連続したのは観測史上初めてのことでした。

熊本地震で亡くなった人は260人を超え、建物や宅地、道路、橋、農地などに甚大なダメージを与えました。

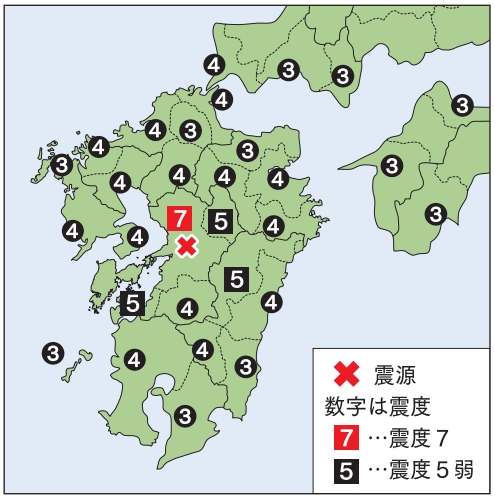
熊本地震　発生の状況

前震

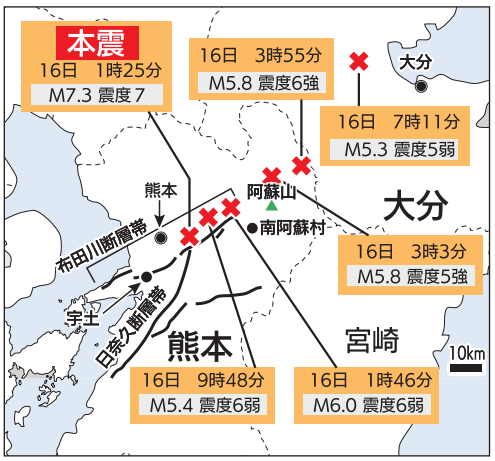
■発生日時：2016年4月14日(木)
午後9時26分
■マグニチュード：6.5
■震源地：熊本県熊本地方
■震源の深さ：約11km
■最大震度：7（熊本県益城町）

本震

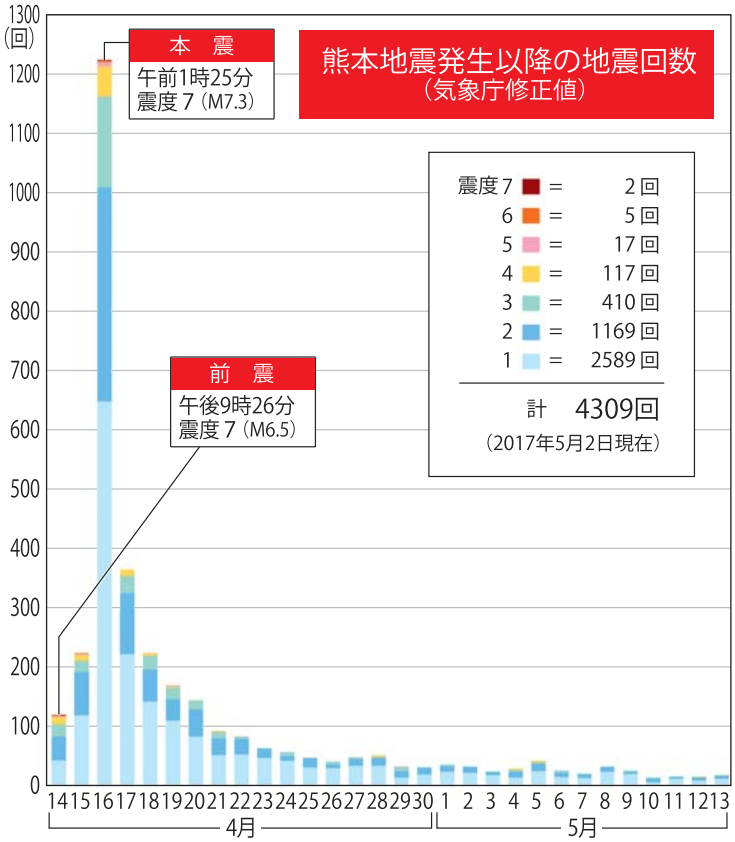
■発生日時：2016年4月16日(土)
午前1時25分
■マグニチュード：7.3
■震源地：熊本県熊本地方
■震源の深さ：約12km
■最大震度：7（熊本県益城町、西原村）



●前震時の各地域の主な震度（14日午後9時26分ごろ）



●本震以降に発生した主な地震



熊本県内　被害の状況

■人的被害

死亡　269人

直接死	50人	※警察が検視により確認している死者数（熊本市 4、南阿蘇村 16、西原村 5、御船町 1、嘉島町 3、益城町 20、八代市 1）
災害関連死	214人	※災害による負傷の悪化または避難生活等における身体的負担による死者数（熊本市 81、宇土市 10、宇城市 12、美里町 1、菊池市 4、合志市 7、大津町 4、菊陽町6、阿蘇市 20、高森町 3、南阿蘇村 14、西原村 4、御船町 9、嘉島町 2、益城町 25、甲佐町 3、山都町 3、八代市 3、氷川町 3、上天草市 0）
二次災害死	5人	※平成 28 年 6 月 19 日～ 6 月 25 日に発生した豪雨による被害のうち熊本地震との関連が認められた死者数　（熊本市 2、宇土市 2、上天草市 1）

（平成30年10月12日現在）

負傷者　2, 736人

■住家被害

被害状況

- 全壊　8, 643棟
- 半壊　34, 392棟
- 一部損壊　154, 148棟

平成28年6月19日～6月25日に発生した被害のうち熊本地震との関連が認められたもの　394棟

総計 197,577棟

（平成30年10月12日現在）

手続関係

罹災証明書交付件数
213, 156件
（平成30年10月12日現在）

仮設住宅の入居者数

建設型仮設住宅：6,690人（2,770世帯）
借り上げ型みなし仮設住宅：18,424人（8,294世帯）
自治体などの公営住宅：621人（298世帯）
（平成30年8月31日現在）

■地震直後のライフライン被害　※最大被害戸数

電力：停電	476,600戸	（経済産業省調べ）
ガス：供給停止	100,884戸	（　同　上　）
水道：断水	432,457戸	（厚生労働省調べ）

（2）写真で見る熊本地震の記録

益城町



●益城町堂園地区断層
（共同通信提供）



●全壊の家屋（撮影者／村坂亮）



●1階部分が押し潰されている（撮影者／戸取憲正）



●地割れした宅地（撮影者／村坂亮）

西原村



●西原村大切畑地区（熊本日日新聞社提供）



●建物解体後の宅地（撮影者／津留伴一）



●路肩が崩落した分譲地（撮影者／村坂亮）



●陥没した宅地（撮影者／村坂亮）

南阿蘇村



●大規模な土砂崩れと阿蘇大橋の崩落（共同通信提供）



●建物の基礎が破壊され車も押し潰されている（撮影者／戸取憲正）



●1階が押し潰されたアパート（撮影者／藤井貞人）



●寸断された道路（撮影者／津留伴一）

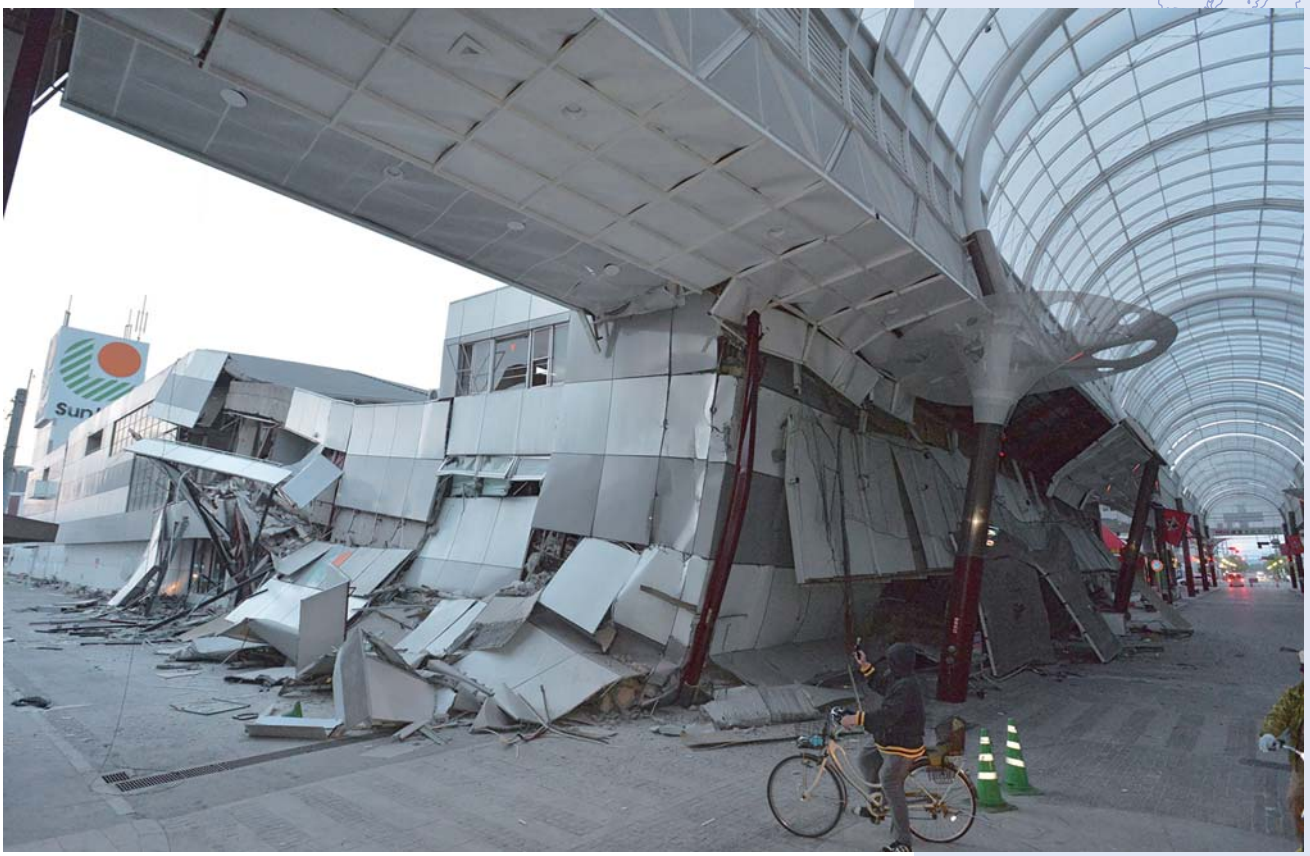
熊本市



●中央区タクシー会社社屋（撮影者／中西信久）



●中央区水道町歯科医院（撮影者／麻生田栄壽）



●健軍商店街アーケード（熊本日日新聞社提供）



●中央区京町マンション（撮影者／麻生田栄壽）



●南区近見の液状化（撮影者／戸取憲正）



●崩れた熊本城の石垣（撮影者／藤井貞人）

県内各地に拡がる被害



●阿蘇神社（熊本日日新聞社提供）



●宇土市役所（熊本日日新聞社提供）



●甲佐町県道落橋（熊本日日新聞社提供）

2 熊本地震を経験して

（1）熊本地震からの教訓

礒田 篤

私と妻は熊本県外の出身で、5年前に賃貸住宅を借り普通に生活をしていました。引越し当時は、地震のことなど想定外で、日々新しい発見のある公示業務、地価調査業務、その他鑑定業務を遂行することに精一杯であり、地震の時、衝撃的な場面などに遭遇するたびに自分の行動や判断等、後悔と言えばおおげさですが自然災害等も頭の隅に置き日常を生活しなければ、と思うようになりました。

前震の時、次の日が妻の誕生日であったため、私たちは街行きの市電の中にいました。突然の体が浮く程の衝撃、申し訳ないですが運転士さんが若い女性だったこともあり、市電同士の衝突と勘違いしました。部屋に戻ると室内はひどい状況で、冷蔵庫が倒れ、卵、ヨーグルト等散乱し、その中に割れた食器等が混じるという悲惨な状況でした。その日は街に出ることを諦め、徹夜で後片付け、私も仕事部屋の散乱した書類、ファイル等を元の場所に戻し朝方まで頑張りました。

仮眠し体力回復後、先日行く予定だった居酒屋に連絡すると、なんと本日頑張って営業するとのこと、地震はあったがささやかな食事でも、ということで街へ。街中は営業、休業が半々位で、知り合いの店員さんたちが無事と誕生日祝いということで頼んでいない飲み物を提供してくれたり、また他店の知り合いの無事も気になり、顔だけ見に行くと、結局飲め飲めで、最終的に深夜に帰宅しそのまま倒れこむように就寝。前日徹夜やいろいろな疲れ、過剰アルコールの影響で普段よりもひどい酔い方でした。

マンションの10階で相当にひどい揺れ方をしたが本震に気付かず。何かの呻き声で目を覚ますと、私の体は和室の布団から居間へ移動しており、呻き声は妻で、押し入れから流れ出た布団や衣装ケースの下敷きになっていましたが、なんとか救出。徹夜で整理した部屋は前よりもひどい状況で冷蔵庫は再び転倒、各種家電も転げ落ち茫然としました。とりあえずマンションの外に避難、マンションの外壁からは鉄筋が剥き出し、他の住民の方は入口扉が変形し、窓から脱出したとのこと。

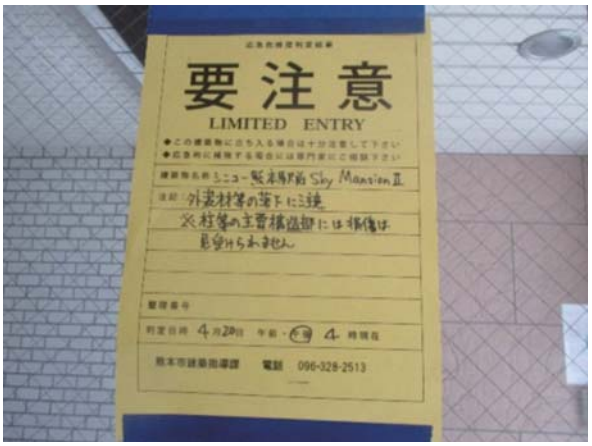


●自宅マンションの被害状況

なぜかエレベーターは動いており、何も考えずエレベーターで下へ。その日の夜は二日酔いの中、車中泊で避難しました。

夜が明け、部屋の状態を確認すると仕事部屋が開かない。私の仕事部屋は押すタイプの扉なのですが、扉の前に資料を保管する棚を設置していたため、棚がつっかえ棒の役目をはたしていました。どう

しても動かない扉、パソコンの状況が気になっても窺い知れません。管理会社もバタバタで、私は扉の金具を外すものと考えていたのですが、管理人は力ずくで扉にタックルし徐々に開けていき、散乱した書類は踏みしだかれた具合でした。部屋に入ると衝撃の状況で、メインのデスクトップパソコンはモニターと本体を繋ぐケーブルにて机の角に引っかかり、宙ぶらりんの状況、買ったばかりのサブのパソコンは無残にも全て机から転げ落ちていました。私はその光景に頭が真っ白になり、電源が入るのか、各種データは、バックアップは外付けハードディスクにしていたのですが、その物自体が見当たらない、今後の業務を考えると恐怖心がわいてきました。



●マンションに掲示された「要注意」

結果、私が使用しているメーカーは優秀で外観に傷はあるものの、なんとか全て無事でした。今にして思うと、仕事上の心配もそうなのですが、前震が終わった後、妄信的に安心し酷い酩酊状態、悪い出来事が重なれば死んでいたのではないかと反省しました。その後、県民の方と同じく、生活用水に苦労したり、風呂へ入るのに長時間並んだりしましたが、一番苦労したのは10階までの階段でした。入居当初、地震の発生など考えもしなかったため、空いている部屋の中で眺望の良い一番上の部屋を何も考えず借りました。廃材の搬出、水の運搬等で苦労し、現在の部屋は5階を選びました。

以上のような他の県民の方と同じく地震での苦労を経験した後、普通に生活をしているのですが、頭の中には万が一自然災害が発生したら、という心構えをするようになりました。具体的には、まずマンションの部屋階について中間層階を選択するようになり、部屋の配置もドア周辺にタンス等置かないようにし、パソコンデータも多くは外付けハードディスクですが、大事なものはUSBメモリーにて居宅に持ち帰るようになりました。

個別的には以上のようなことをしているのですが、昨今の自然災害、異常気象につき、最も大事なことは、こういうことが起こり得ると認識し、頭の片隅でもいいので心構えをしておくことだと思います。私ごとですが、地震のあと体の不具合が見つかり、毎晩のように飲んでいた飲酒もやめて、医者の助言に従い体力維持に努めています。本震の後のような異常な事態になっても、今度は適切に対応できるよう努めていきたいと思います。

（2）熊本地震を体験して

大原 洋一

春紫苑　地震（なゐ）の傷跡　覆う白

誰が名付けたのか別名を[貧乏草]と呼ばれるハルジオン、この年はなぜか例年より茂り、より白く感じられ、目と心に沁みました。

失礼な別名ではありますが、荒れた屋敷や荒れ地によく茂り、花言葉やその地の過去を妄想するには味わい深い名前と納得したり、名付け親に感心したりしています。

大好きな江津湖畔も中小規模ながら、あちこちに地震による多くの亀裂や段差、法面・石垣等の崩壊が見られましたが、樹木や野草たちは例年以上によく繁り、被災地にも草花が彩りを添え、傷跡をまろやかに癒やしているようでした。

熊本県熊本地方は、2016年4月14日夜の震度7、同16日の深夜の震度7を含め6日間で震度5弱以上の強震に17回見舞われました。気象庁の資料によると、震度1以上は4月14日～30日の26日間で3,024回、2年間では4,481回もあり、しばらくは微震でも身構えてしまい、地震速報前に今体感した震度をほぼ言い当てるまでになってしまいました。

4月14日夜は、お風呂に入りましょうと裸になった途端、「ドーン」という衝撃音と揺れが同時に走り、停電の中、その後の揺れもあり、落ち着くまでは洗面台にしがみ付いているのがやっとでした。同時に、ガシャガシャ、ザザーッ、ドドドーン、ガシャガシャドドドーンと、壁面を叩き建物の一部が崩壊・落下するような大きな音響と、台所からは食器等が落下し割れる派手な音が共鳴し、建物が崩れるかもとの不安がよぎりました。前兆らしきものがなかったため、直下型地震は、前震と本震がほぼ同時に来るのだろうと思い込んでいました。何度も大きな余震が続きましたが倒壊はまぬがれそうで、その夜は自宅で過ごしました。

翌朝、各部屋の家具等はいずれも行儀悪く移動し、見事に散らかっています。窓越しに騒音のひどかった北側の軒下を見ると、黒い瓦が幾重にも積み重なり、北側の室外機・温水器等は全部瓦直撃でボコボコ、金属製のガス管等も曲がっていました。隣接する土蔵造りの公共施設を見ると、冠瓦、6段重ねののし瓦・桟瓦等が崩れており、昨夜の建物が潰れるような恐怖音は隣家からの贈り物だと分かりました。

半年前に建物の内外装を終えたのに、北側は壁・アルミサッシの窓枠やレール等が傷つき開閉が困難な状態です。我が家の赤瓦は一枚も落下はしていませんでしたが、外に出て見ると屋根は縦横に波打ち、2階を支えるポーチの柱、玄関等のタイルが剝離・破損し、玄関ドア等の開閉も困難になっていました。

15日も震度5、6前後の余震が続くため、外出は避け、せともの・ガラスの破片等を除去したものの、余震のため、移動・散乱した家財道具等は片付ける気になれません。16日は熟睡している深夜1時過ぎ、また、建物を揺るがすドーンという音とともに、また、隣家の瓦礫の襲撃があり、枕元でもドスンと鈍く重たい音がしました。目覚めて吃驚、枕元の約30センチ先に鏡台兼姿見の鏡が横転しており、もう少しで頭を直撃するところでした。別室の妻は天袋に仕舞い込んでいたCDを詰めた重たいケースがドスンと枕元に落下しましたが、枕からわずかにずれていて助かりました。これが本震だとあとでわかりましたが、前震を本震と思い込み避難所から帰宅した人も多かったようです。

肝心の食料と水については、玄米のまとめ買いと、ポリタンク数個に名水を保存しており、向かい隣からも井戸水をもらえ、非常食の備えもあり、また水洗トイレは浴槽に留めた水が使えて水道の復旧まで間に合いました。

翌朝、建物の傷口はもっと広がり、玄関ドアの開閉が困難になっていました。近隣の家屋には、もっとひどい被災建物も見られ、新しいマンションでも全戸の住人が避難・立入禁止になるものから、古くてもほとんど無傷のものまで、被害箇所の強弱は場所により、建物の新旧には正比例していないようでした。我が家周辺の地勢はほぼ平坦に見えますが、昔は緩やかな西傾斜の桑畑等であったらしく、建物の構造の違いもありますが、区画整理の折の切土、盛土等により地盤に強弱があったのかな、我が家も建築前に盛土をし、地盤を弱くしてしまったかなと反省したりしています。

県外在住の4人の子供からは「何をしているの、早く避難してきて」との催促がありましたが、この日から3日間は駐車場で妻と車中泊をしました。寝心地が悪く疲れるため、その後は、腹をくくり自宅で寝ることにしました。雨の日は2階の天井から1階まで、あちこちで雨漏りしますが、修理業者との連絡はとれません。電気・水道は間もなく復旧し、ガスも大阪ガスの応援社員により他の地域より早めに復旧しました。私の散歩友だちで、東日本震災を体験し、その後近くに引っ越してきて、2度にわたり大地震の洗礼を受けた元ゼネコンの技術者が雨漏りの応急処置をしてくれ、専門業者による修理が可能になるまで持ちこたえました。

湧水の豊かな水前寺成趣園の池も、しばらくは、池の大半が涸(か)れ、チョロチョロとしか出なくなった水を汲みに行った人から、水前寺公園の「鯉が歩いとったよ」との冗談も聞かされました。現在は以前より豊かではと思える水量に復活してきています。

我が家は半壊で済み、大した記述もできませんが、熊本地震についての状況等は、熊大の横瀬准教授の「面積あたりGDP世界1位のニッポン」（講談社新書）、内容は副題の〝地震と火山が作る日本列島の実力〟であり、科学者が地震の功罪等を専門的に書かれております。

同書の前書きの一部に、自然災害によって資源は作られる。地震などをガイア（ギリシャ語で大地）の女神のちょっと不機嫌な仕草、後書きの一部に、日本には、森羅万象に神々が宿るという八百万神の考がある。（中略）常に自然に対して畏敬の念を抱きつつ、共存することで、大地の女神ガイアはあなたに微笑んでくれる。（中略）経験則でしかない古くからの言い伝えや地名には、減災に向けた多くの知恵が眠っているのかもしれない。・・・に、大いに共感し、同書をご紹介して、つたない私の体験記を終わります。

加勢川の　瀬音も濡れる　蝉しぐれ

早朝の江津湖畔も暑〜い

（3）実務修習期間中に熊本地震

大坪 嘉章

私は平成27年の不動産鑑定士試験に合格後、約1年半の実務修習期間を経て平成29年3月に不動産鑑定士登録をしました。実務修習期間中に平成28年熊本地震が発生したということで、修習を進める中で、自然災害がどう影響したか記したいと思います。

釈迦に説法ではありますが、不動産鑑定士試験合格者が不動産鑑定士登録要件を満たすための修習である実務修習は、東京で実施される座学の「基本講義」、東京・大阪で実施される鑑定評価実践の「基本演習」、各自修習生が指導鑑定士の指導を受けながら鑑定評価を行う「一般実地演習」等から構成されています（平成29年から実務修習制度が修了考査を含めて改正されているようです）。

1 「一般実地演習」第1回提出後に熊本地震

一般実地演習は、22類型の鑑定評価をするもので、1年コースであれば3月末（5類型）、7月末（9類型）、11月末（8類型）に提出期限が設けられていました。第1回（3月末）の5類型の提出が終わり、6類型目の借地権の評価が終わったところで前震（4/14）と本震（4/16）が発生しました。

その翌週は前半が職場の掃除・片付、後半が基本演習・第一段階で時間を費やしたため、残り1週間と3カ月で8類型を仕上げなければならなくなりました。期限内の提出を諦め、もう1年延長しようとも考えましたが、指導鑑定士の先生に励まされ、なんとか7月末の期限内に9類型提出しました。実務が一時期ストップしていたのと期間内にGWがあったことが幸いしました（当時の記憶は明瞭ではないのですが、地震後最初に着手した7類型目の底地の評価関係のPCフォルダを覗くと4月27日に保存されているファイルが一番古かったので、GWに入る頃から一般実地演習を再開していたものと推測しています。GW明けに着手した8類型目の宅地見込地は大津町所在でしたが、大津町役場を訪問した時は庁舎が立入禁止になっており、野外に置かれた机で役場の方に対応していただきました）。

2 熊本地震直後に「基本演習」第一段階

基本演習は2段階に分かれており・第一段階は被災直後の4月22日～23日に大阪で実施されました。基本演習は与えられた大阪市内の対象不動産について、2日間で現地を実査、価格形成要因分析から鑑定評価額を決定した上で、20ページ程の評価書を作成しました。

本震の翌週にこの演習が実施されたのですが、公共交通機関が止まっていたので車で大阪に移動しました。今思えば、福岡・博多から飛行機か新幹線で移動すれば随分楽だったと思います。ただ、車での長距離移動の免疫がついて、実務修習開始時まで20年近くほぼペーパードライバーだったこともあり県南の人吉・球磨地域が遠く感じていたのが、大した移動距離でないと思うようになりました。

当時余震が続いていたこともあり、大阪に到着した時点で自分としては珍しく睡眠不足に陥っていました。また、基本演習は夕方までの演習時間内で消化できる修習生はほとんどおらず、宿泊先に持ち帰って夜中までの作業で補ってやっと間に合う分量だったため、睡眠不足が加速しました。

本会の実務修習業務規定で、災害等の事由で基本演習の出席が困難な場合には、報告書の提出等による代替措置を認める旨の雑則が定められているので、本震の翌週に無理して大阪に演習を受けに行



かずに、体調が戻ってから報告書を提出するという選択肢もあったかと思いますが、当初の予定通り修了したい気持ちが強かったので、代替措置を選択するリスクは採りづらかったように思います。

ちなみに、基本演習では、愛知・北陸以西の修習生は大阪に集められ、九州から来た人が5～6人いらっしゃったのですが、熊本県からは当方一人、今回の日本最南端の修習生ということでした。

3 「修了考査」

修了考査は「基本講義」「基本演習」「一般実地演習」等の修了要件を満たした修習生のみに原則受験資格があり、口述式試験・論述式試験の合計点で合否判定されました。

口述式試験は、提出済みの22類型の評価のうちの一つが任意に選ばれて面接官3人から当該類型について質問攻めにあいました。熊本は地方都市ということで、平時であっても22類型の要件にあてはまる不動産が少ないところに、大地震が発生したため、建物被害が広範囲に発生したこともあり対象不動産の選択の難易度が上がったような気がします。また、口述式試験で選ばれた類型が、地震直後が価格時点で本震時の震度が比較的高かった熊本市内所在の不動産だったのですが、市場動向の把握等が難しく、答えづらかったように思います。

この点、将来的に、同様のケースで口述式試験が実施されるとすれば、出題類型を自然災害発生前の価格時点の類型にする、自然災害の影響が軽微な地域内所在不動産の類型にする等、他の修習生と公平な条件になるように配慮していただけることを本会に期待しています。

最後に、指導鑑定士の青木充信先生、熊本地震直後の非常時においてもさまざまなご協力をいただいた皆さま方に深く感謝申し上げます。

（4）熊本地震を体験して

園田 修司

地震から2年以上が経過しており、記憶があいまいになっている部分もありますが、私が経験した内容について記していきたいと思います。

1 地震前

私は大学卒業後（約20年前）、静岡県浜松市の会社に就職しました。浜松市といえば「南海トラフ巨大地震（M8～9クラス、30年以内の発生確率70%～80%程度）」が生じた場合最も大きな被害を受けると予想されている地域でありました。入社当初から当該地震への対応や注意喚起が数多くなされていたことから、“地震が起きて当然”という考え方は持っておりました。ただ地震に対する準備は当時不足していたと感じます。

地震時の家族構成は「私」と「妊娠7カ月の妻」と「3歳の子供」の3人でした。地震前において対策として準備していたのは「1万円程度の防災リュック」と「家具の簡易的な転倒防止策」でした。防災リュックには子供の生活に必要なおむつ等を別途入れておきました。

2 地震発生（4月14日午後9時26分）

～私がいた地域は震度6程度～

残業も一区切りついて、夕食を簡単に食べるため自動車で外出しました。店を出て自動車に乗り込んだところ、大きな衝撃が体を襲いました。感じたことのない大きな振動で視界が大きくぼやける中、まず周りを見渡してその原因を探りました。地震？交通事故？阿蘇山の噴火？等いろいろなことが頭をよぎり、多分地震だろうと目星を付けると家族のことが心配になりました。すぐに家族に連絡を入れると、幸い携帯電話は通じ、とりあえずの無事を確認し、すぐに自宅マンション（RC6F）に戻りました。

自宅マンションでは電気温水器の配管が外れ、お湯が噴き出しており、元栓を閉めることで対応しました。自宅マンションの被害は少なく、小さい棚の落下と（高級）ワイン数本の被害でした。電気温水器が被害にあったためお湯が使えなくなり、小さな子供がいることもあり、被害が少なかった妻の実家（築40年戸建住宅）での暮らしをスタートさせました。

3 地震発生後（4月15日～16日）

自宅マンション近くの実家（築40年戸建住宅）の被害状況を確認しました。両親2人が住む家ですが、ちょうど海外旅行に行っており、両親は地震に遭うことはありませんでした。家具が倒れ、食器等も飛び出し、悲惨な状態でした。両親には思ったより酷い状況だとメールで伝えておきました。瓦が大量に落ちていたことから、雨漏りすることが容易に予想できましたが、ピアノとカメラの保管庫にビニールシートをかけておくぐらいの対応しかできませんでした。

会社事務所（S2F）の状況も悲惨なものでした。書棚の固定等をなおざりにしていたことから、一部のものは倒れ散乱していました。デスクトップパソコンも机上で倒れていました。半日かけある程度整理し、いったん仕事ができる状況にし、社員については各々の生活再建に時間を割いてもらいました。

4 本震発生（4月16日午前1時25分）

～私がいた地域は震度6程度～

妻の実家での暮らしをスタートさせており、和室で川の字になって寝ていました。大きな地鳴りとともに大きな衝撃がまた襲ってきました。心の準備はしていたものの、木造家屋の揺れや軋み音は想像より大き

く、1回目の地震より恐怖を大きく感じました。

5 本震発生後（4月17日）

翌朝一番心配だったのは事務所の状態でした。交通規制等で酷い渋滞の中、朝から確認に行くと、片付けた棚は1回目以上に倒れ、本や資料が散乱し室内に進入することすら困難な状況でした（写真1）。



●写真1

もし仕事中であれば書棚の下敷きになっている状況でした。いったん片付けを行ったあとの惨状でしたので、このときばかりは心が折れたというのが正直なところです。実家の状態は言わずもがなでした。確認に入ってみると外壁が落ち、外から光が漏れている状態でした（写真2）。



●写真2

本震翌日に雨が降りましたが、雨漏りにより2階部分の広範囲にカビが発生してしまいました（実家、事務所共に大規模半壊であったことから公費解体をしていただきました）。

6 現在

自宅マンション給湯器が復旧するまで間、妻の実家での暮らしでしたが、家族が一緒に過ごす時間が多かったことから、精神的に楽な状態を維持することができました。実家、事務所共に被害は大きかったのですが、それ以外に大きな問題は起きなかったことは恵まれていたと思います。誤解を恐れずに言えば、普通の状態のありがたさ、家族の繋がりの温かみを実感する「良い機会」になったというのが正直な感想です。

今、気になることがあります。地震後、私を含め「喉元過ぎれば熱さを忘れる」状態にあるということです。人の動き、社会の動き、不動産の動きを見ていると地震(災害)のことは?と思うことが多々あります。「忘却は、人間の救いである」太宰治の言葉で、私も常々そう思っています。ただ忘れてはいけないこともあるはずです。つい先日の広島での豪雨災害でのニュース見出しは「4年前の教訓生かせず」という文言でした。広島には水害の被害や水害からの復興を後世に伝承するため水害碑というものが多く存在するそうです。我々は心の中に「碑」を建て、忘れないようにすることが必要なのではないでしょうか。

（5）平成28年熊本地震を経験して

伊牟田 徹

ドーン、グラグラ、ガシャガシャ……。

平成28年4月16日の熊本地震の本震は午前1時25分に発生しました。震源地である益城町は4月14日の前震に続き2度目のマグニチュード7を記録し、私が住んでいる熊本市東区は益城町に隣接しており、震度6強の強い揺れでした。これまでいろんな恐ろしい経験はしてきましたが、今回ばかりはもしかすると本当にダメかもしれないと思うくらいの恐怖でした。前震のあとは、またしばらくは余震があるかもしれないと思って、寝室ではなく居間で寝ていて、となりの食卓の椅子を取り除いてすぐに下に潜り込めるようにしていました。

本震の日、身体が飛び上がるような激しい縦揺れを感じて、すぐさま食卓の下に潜り込めましたが、その後凄まじい横揺れがきて、食器の割れる音や家具が倒れる様を、あたかも夢をみているような感じで、身を縮めてただただ呆然と眺めている時間が過ぎました。その時の揺れは、おそらく数分間であったでしょうが、とても、とても長く感じられました。

幸い家は崩壊することなく命は助かりましたが、中に住めるような状態ではなかったので、本震から2日間は車中泊を余儀なくされました。車の中で食事をしたり、眠ったりすることはとても辛かったし、波を打つような余震が頻繁に発生していましたので、ほとんど眠れなかったことを覚えています。また、今まではテレビでしか見たことのなかった給水車に列んで水をいただいた時、その大切さを改めて感じました。災害に遭われた方々が口々に普段に生活できることは幸せだと言われますが、本当にその通りであることを体感しました。それから、日頃は会話さえあまり交わさない近所の方々とも、当時はいろいろ助け合い、励まし合っていたことも想い出されます。

そんな経験を経て、あっという間に2年以上が経過しました。地震直後から熊本県不動産鑑定士協会には、全国の鑑定士協会を中心として多額の義援金をいただきました。その中には東日本大震災等で被害を受けられた先生方も多数いらっしゃると思います。この紙面を借りて、厚く御礼申し上げます。

まだまだ復旧・復興に至るまでには長い道のりが待っています。特に熊本のシンボルである「熊本城」の修復には数十年を要するとも言われており、それが実現するまでは本当の意味での復興は実現できないかもしれません。でも、今こそ「不動産鑑定士魂」を発揮して、地震なんかに決して負けない強い熊本を目指して、微力ではありますが、仕事や救援活動等を通じて少しでも恩返ししていきたいと思っています。今後ともよろしくお願いいたします。

第2章

熊本地震後の地価傾向

1 熊本地震と平成28年地価調査 ～震災格差率を中心に～

地価調査　代表幹事　塩本 一丸

平成28年地価調査は、昭和50年から続く熊本県地価調査事業の中でも前代未聞の調査年となった。第1回説明会直後に、2度の大地震に見舞われたのである。調査を進めるにあたり、被害の実態を把握する必要があり、評価員に対して担当地点の被害状況の確認を早急に行うことを指示した。私自身、担当ではなかったが、被害が大きかった益城町を見ておく必要があったため、本震1週間経過後に益城町に出向いた。そこで目にする光景、被害の大きさにまず驚いた。被災地を歩いて見て回ったが、被災者が所々に集まって外部からの不審者を警戒している雰囲気があり、写真を撮るのも躊躇された。

この経験から被災直後に現地調査を行う場合には、単独行動ではなく、集団でそれなりの服装や身分書等を携行して被災者に不信感を与えない配慮が必要であると感じたものである。また、地点の被害状況の把握について、地価調査では土地内に立ち入って調査する権限は付与されていないため外観で判断するほかなく、被害の詳細についての把握が困難であるという問題があった。

地価調査作業は、最初に点検・選定替え作業を行い、評価作業へと進んでいくが、これら一連の作業については東日本大震災当時の「平成23年地価調査実施のための運用指針」および「平成24年地価公示実施のための運用指針」を参考とした。幸いにも地震発生直後から日本不動産鑑定士協会連合会地価調査委員会が東日本大震災を経験した委員を中心とする「熊本地震対応小委員会」を立ち上げて、被災地の視察や被災地評価の説明会等を開催していただき、被災地の地価調査実施に向けて協力を得ることができた。運用指針を机上で短期間に読解することは困難であるため、実際に経験された方の生の話を聞くことほど貴重なものはないと感じたものである。

点検作業では被害状況を把握して、基準地の継続、選定替、休止の判断を行わなければならないが、運用指針における調査不能・評価不能・価格判定不能の各判定基準に基づき、小委員会の意見を参考に地震被害が大きかった益城町の2地点と南阿蘇村の1地点の3地点を休止とした。休止地点が生じたのは熊本県地価調査事業が始まって以来、初めてのことであった。



●休止地点（益城町馬水）

次に具体的な被災地の評価であるが、東日本大震災時において採用された「震災減価率」（平成24年地価公示では「震災格差率」に名称が変更されている）を基に、これを熊本地震対応版に改良されたものを使用して評価を行った。

震災格差率とは、一言でいうと震災が生じた場合と震災が生じなかった場合の格差率であるが、中味はやや複雑である。震災格差率の増減価率の要因

は、震災被害を背景とした需給の変化等による増減価要因と復旧までの効用価値の減少による減価要因の2つの要因で構成されている。前者には一定期間のうちに消滅しない要因と消滅する要因がある。消滅しない要因は人口流出等による永続的な需要減退であり、消滅する要因は心理的嫌悪感による一時的な需要減退である。後者は都市機能やインフラの被害についてその効用価値の減少が復旧期間まで続くことによる減価である。震災格差率は、これらの要因や効用価値、期間を適用する評価主体が判断して求めるものである。地価調査は複数の評価員で行うためこれらの判断事項は個人差が生じやすく、当初のメモ段階における震災格差率の適用結果では、評価員間で相当のバラツキが生じた。広域かつ多数地点の評価の場合には、地点間のバランスが重要であるため、震災格差率で採用する数値をできる限り統一化して、個人の判断に委ねる部分を少なくした方が望ましい。そこで、適用数値については基準を作成し、何度も調整を行って分科会全体のバランスを図りつつ、最終結果を導き出すに至った。

震災格差率は、対外的にも説得力が高い非常に有効なツールであると感じている。震災後の地価動向は社会的に非常に関心を集めるが、被災地の地価が今後どうなるかという予測やその他の諸問題について、その答えを震災格差率が示してくれる。



●益城町宮園地区

この原稿は震災から2年を経過した時期に書いているが、振り返ると、震災格差率は、震災が生じた直後の評価において効力を発揮するばかりでなく、その後の回復過程の地価動向を説明する場合にも有効である。ただし、ある程度時間が経過した時点における適用には細心の注意が必要である。

通常の場合、震災直後の地価の減価が最大であり、時間の経過とともに元の状態に回復する経過をたどるため、地震直後の価格よりも、その後の価格は上昇する。例えば震災直後の地価と比較した1年後の対前年変動率はプラスとなるべきである。しかし、1年後に震災格差率を適用した格差率のマイナスを震災直後からの変動率として理解している評価員が多かった。これは震災直後よりもさらに悪化していることになり、明らかに震災格差率の理解不足であり、注意しないと重大な誤りを招く結果となる。

震災後、地震被害が大きかった市町村の地価は、復旧復興の進捗状況により、地価動向に大きな差が生じている。具体的には、益城町ではいち早く主要幹線道路の拡幅や地震被害が大きかった地域における土地区画整理事業計画が都市計画事業として決定した。また被災者の住宅再建も急速に進み、不動産の取引市場も早期に回復したことにより、被害が大きかった地域を除き震災後2年で以前の地価水準を回復し、また上回っている地域もある。震災直後に予想していた震災影響期間を上回る回復ペースであり、今後復興計画が実現に向けて動き出すと、震災前の地価水準をはるかに上回っていくことも予測される。



●益城町寺迫地区

一方、阿蘇地方は、道路や鉄道等の交通インフラの復旧の遅れや2次災害の危険性等が継続しているほか、特に基幹産業である観光業の低迷が地域経済に与える影響が大きく震災以降も下落基調が続いている状況である。このように、復旧復興の状況が地価に与える影響は大きいものがある。

震災後の地価動向を考える場合に難しい問題は、地震被害による直接的な地価への影響とあわせて、地震発生前から継続しているトレンドとしての地価変動要因の影響も考える必要がある点である。その代表的な要因は、人口減少、高齢化等の社会的要因である。震災後の地価動向の把握には、これら複数の要因を分析することが必要となるため、普段から都市機能やインフラ整備の状況、人口・世帯数の推移、新築住宅着工戸数、不動産の取引市場等について情報収集に努めることが肝要である。

最後に、熊本地震が生じたことにより震災格差率を学ぶ機会を与えられたが、震災時における他の業務（建物被害調査や被災者に対する相談業務）とともに不動産鑑定士としての社会的意義についても再認識させられた次第である。震災格差率は常時使用するものではないので、時の経過とともに忘れられるかもしれないが、自然災害が多い日本では、いつ必要とされる機会があるか分からない。震災格差率は不動産鑑定士の一つの財産として風化させることなく、震災後の評価を経験していない次世代の不動産鑑定士のためにも引き継がれていくことを望むものである。

「地価調査」関連記事

地震影響　下げ幅拡大



多くの家屋の屋根にシートが張られた、益城町の住宅地＝15日

県内基準地価

益城町 西原村 住宅地マイナスに

県は20日、2016年7月1日現在の県内の基準地価を公表した。熊本地震後初めての調査。林地を除く全用途の平均変動率は前年比マイナス1・1%で、縮小傾向にあった下げ幅が7年ぶりに拡大した。地震の被害が大きい益城町、西原村、南阿蘇村などで下落率が高く、被災の影響が色濃く出た。

【3、5、8、9、25面に関連記事】

マイナスになるのは21年連続。県が49市区町村の479地点を調査した。南阿蘇村立野、益城町馬水、益城町木山の3地点は、地震の被害が甚大で地価算定が困難として調査を休止した。住宅地（327地点）の平均変動率はマイナス1・1%で19年連続の下落。下げ幅は0・3ポイント拡大した。市区町村別では、熊本市のベッドタウンとして地価が上昇していた益城町はマイナス4・7%に、西原村はマイナス4・5%に転落。中でも益城町島田の調査地点はマイナス9・8%で、下落率の全国ワースト1位となった。

熊本市はプラス0・1%と3年連続で上昇したが、上げ幅は0・6ポイント縮小。一部で液状化被害が見られた南区はマイナス0・7%に転落した。

商業地（106地点）はマイナス1・2%。25年連続の下落で、下げ幅は0・1ポイント拡大した。市区町村別では阿蘇市がマイナス3・4%、南阿蘇村がマイナス3・9%と大きく、国道57号の寸断や阿蘇大橋の崩落で交通アクセスが制限されたことが影響した。熊本市はプラス0・3%と2年連続で上昇したが、上げ幅は0・2ポイント縮まった。

1平方メートル当たりの最高価格は、住宅地が28年連続で熊本市中央区新屋敷1の10の20の16万7千円、商業地が23年連続で同区下通1の3の7の140万円だった。（宮崎達也）

全国 商業地 下げ止まり

9年ぶり 福岡など上昇幅広がる

国土交通省は20日、今年7月1日時点の都道府県地価（基準地価）に関し、商業地の全国平均が横ばいに転じ、9年ぶりに下落が止まったと発表した。前年に比べ0・0%上昇とわずかながらプラス。三大都市圏に加え、地方の中核的な4市（札幌、仙台、広島、福岡）も平均でプラス6・7%と上昇幅が拡大し、東京などから上昇が波及した。

4市以外の地方圏は下落幅が縮小したものの、4市の上昇ペースに比べると縮小は緩やかで、二極化が一段と進んだ。

国交省は要因として、全国の主要都市で外国人旅行者の急増に伴いホテルや店舗の建設需要が高まっていることや、日銀の金融緩和などによる金利低下で不動産投資が活発化していることを挙げた。訪日客が多い大阪市は8・0%の大幅上昇。

住宅地は全国平均でマイナス0・8%。25年連続の下落だが、下げ幅はわずかに縮小した。住宅ローン減税や金利低下の影響で需要が堅調に推移しているためだ。

三大都市圏全体の商業地は2・9%のプラス。住宅地は前年と同じ0・4%の上昇だった。

地方中核4市の商業地の上昇率は、仙台が7・6%、札幌、福岡が7・3%、広島が3・9%。住宅地は2・5%のプラスで、商業地とともに4年連続の上昇となった。

4市以外の地方圏は、商業地1・5%、住宅地1・4%といずれもマイナス。県庁所在地など都市部で上昇した地点もあり、下げ幅は前年より小さくなった。

地価の最高地点は、東京都中央区銀座2丁目の「明治屋銀座ビル」で11年連続。1平方メートル当たり3300万円で、リーマン・ショック前の2008年7月時点（3千万円）を上回った。

●2016年9月21日付 熊本日日新聞 朝刊

地価下げ幅0.9ポイント改善

県内 益城町など上昇転換



2017年の県内基準地価で、前年のマイナスからプラスに転じた益城町。左奥は被災した町役場の庁舎＝12日（小型無人機で撮影）

県は19日、2017年7月1日現在の県内基準地価を公表した。林地を除く全調査地点（481地点）の平均変動率は、前年比マイナス0・2％と22年連続で下落したが、熊本地震で7年ぶりに下げ幅が拡大した前年から0・9ポイント改善。復旧の進展で地価は回復の兆しを見せており、甚大な被害が出た益城町や西原村も上昇に転じた。商業地（107地点）は、復興需要を追い風に26年ぶりのプラスとなった。

【4～6面に関連記事】

商業地26年ぶりプラス

住宅地（328地点）の平均変動率はマイナス0・4％で、下げ幅は0・7ポイント縮小した。市区町村別でプラスに転じたのは、益城町（1・6％）、西原村（1・0％）、嘉島町（0・9％）、熊本市南区（0・4％）、宇土市（0・4％）、合志市（0・1％）の6市区町村。調査地点で昨年、全国最大の下落率（マイナス9・8％）だった益城町島田はプラス1・4％に改善した。

上昇率が最大だったのは大津町でプラス2・6％。隣接する菊陽町と並んで人口が増加しており、宅地需要に供給が追いつかないのが要因。熊本市中央区が1・9％で続いた。最大の下落率は球磨村のマイナス3・3％。

商業地はプラス0・1％で、上げ幅は1・3ポイント拡大した。上昇率最大は、熊本市中央区の4・7％。桜町や下通の再開発事業がけん引した。大型商業施設のある嘉島町はプラス1・4％、菊陽町はプラス0・8％でともに前年の横ばいから上昇に転じた。

1平方メートル当たりの最高価格は、住宅地が熊本市中央区新屋敷1の10の12の17万2千円で29年連続。商業地は24年連続で同区下通1の3の3の161万円だった。

昨年調査を休止した益城町馬水と同町木山は、別地点に変更。南阿蘇村立野は地震被害で地価算定が困難として休止を継続した。（松浦裕子）

●2017年9月20日付 熊本日日新聞 朝刊

2 熊本地震と地価公示について

地価公示　代表幹事　戸取 憲正

平成28年4月に起きた熊本地震は、震度7を観測した益城町をはじめ、複数の市町村に甚大な被害をもたらしました。平成29年地価公示は、まだ地震の影響が残る中での地価公示となり、その日程を振り返ってみると、地震から4カ月後の8月中旬から始まり、翌年の1月中旬までの5カ月間の短い期間でしたが、いつもよりも長く感じる例年にはない時間の経過を感じた年であったように記憶します。同年の地価公示の構成員は、熊本市（中央区、西区、北区）および県北の市町村を担当する熊本第1分科会が13人、熊本市（東区、南区）および県南の市町村を担当する熊本第2分科会が10人の合計23人で業務に当たらせていただきました。

1 標準地の点検について

平成29年地価公示の標準地の点検においては、地震被害の影響から、建物被害が見られる標準地や建物が解体済みで更地状態の標準地が複数見られました。点検にあたっては、①代表性の原則、②中庸性の原則、③安定性の原則、④確定性の原則に基づいて、必要な場合には選定替を行いました。地価調査との共通地点である益城−2（益城町大字馬水字上野添）は、地震直後の平成28年地価調査では、同地点は甚大な被害から休止した地点であり、今回の地価公示においては、評価可能かどうか、前記の4原則に合致した標準地であるかなど検討を行いました。益城町を担当する第2分科会幹事と検討を重ねた結果、依然周辺住民は避難しており、住宅地としての再建の目途が立たない等、安定性の原則等に欠けるため、選定替えを行うことで決定しました。特に益城町は、まだ建物解体中の宅地も多く、町の復興計画も策定中の状況でした。平成29年地価公示で、地震の影響で標準地の利用の現況が「空地」となった地点は、熊本市4地点、嘉島町2地点、益城町2地点でした。「取壊し中」は、熊本市西区1地点。「建築中」は、熊本市南区1地点でした。

2 評価について

平成29年地価公示では、大きな地震被害を受けた地点については、地震前の取引事例を採用する場合や昨年（地震前）の代表標準地から規準を行うこと等から、地震直後の平成28年地価調査と同様に震災格差率を適用して評価を行いました。



まずは、震災格差率を適用すべき市町村について、各分科会で検討を行いました。第1分科会では、国道57号の寸断やJR豊肥本線が一部区間で不通となった阿蘇市の標準地3地点について適用しました。第2分科会では、甚大な被害を受けた益城町の標準地5地点、嘉島町の標準地3地点、熊本市東区の標準地2地点、南区の標準地1地点と広域にわたりました。震災格差率の検討では、これまで地価上

昇傾向にあった地域での時点修正率はどう考えるべきか、また、震災格差率を適用する市町村の被害状況や現在の復旧進行の程度、今後の復興計画等を十分考慮して、①震災被害を背景とした需給の変化等による増減価要因の分析、②復旧までの効用価値の減少による減価要因の分析等について、各分科会で何度も議論しました。具体的に①については、地震後の需要の減少が一定期間のうちに消滅するものであるか、または、今後も人口減少が続き半永久的に需要は戻ってこないのか等、予測の原則を大いに活用する必要がありました。②については、鉄道の復旧や幹線道路の復旧等、復旧期間を把握する必要があり、評価を完了する最後まで絶えず最新の報道発表等の情報に注視する必要がありました。

各分科会で格差率について、市町村単位でバランス検討を行い、12月には第1分科会と第2分科会の合同分科会を行い、評価員全員での検討を経て最終調整を行いました。今回の震災格差率においては、平成28年地価調査時に、本会地価調査委員会に早急に設置された震災対応小委員会での検討や東日本大震災を経験された先生方のご指導のもと、東日本大震災時における格差率等が大いに参考となりました。

平成29年の地価公示は、住宅地の平均変動率が▲0.1%（前年：+0.1%）、商業地の平均変動率が▲0.1%（前年：▲0.2%）と、住宅地では地震の影響から前年の上昇から下落に転じました。地震被害の大きかった益城町▲4.5%（前年：+0.6%）、嘉島町▲1.7%（前年：+1.5%）では前年の上昇から下落に転じ、同じく阿蘇市▲1.7%（前年：▲1.1%）、御船町▲0.9%（前年：▲0.3%）では下落幅の拡大がみられました。また、前年に地価上昇を牽引した熊本市をはじめ、継続して上昇がみられる市町村でも、上昇幅は縮小となりました。



3 復興計画と今後の地価動向

甚大な被害を受けた益城町ですが、平成28年12月には、復興までの期間を最長10年とする益城町復興計画が策定されました。復興計画では、県道熊本高森線の拡幅（4車線化）、行政・商業・サービスが集積する「都市拠点」、交流・情報交換の場となる「コミュニティー拠点」等、町内の各地域に拠点エリアの整備、市街地北側の新住宅エリアの整備、被災者（住民・世帯）ごとに個別支援する「1人ひとりの復興プロジェクト」等があります。また、平成29年3月には、町内の県道熊本高森線沿いの市街化区域222.5haを建築制限がかかる「被災市街地復興推進地域」として指定し、被害の大きかった木山地区（約28ha）では土地区画整理事業の計画が進行しています。多数の損壊家屋が見られた益城町では、地震から1年後には、4,109棟（H29.4末）が公費解体され、公費解体申請に対する進捗率は75%にまで達しました。公費解体後の更地が多く見られるものの、再建した家屋も見られるようになってきました。

平成30年1月1日時点の評価である平成30年地価公示では、益城町の住宅地の平均変動率は、+2.0%（前年：▲4.5%）と上昇に転じました。建物の再建や復興の進行に伴い居住環境が改善されたのが大きな要因です。また、熊本市に近接する地震

被害の比較的小さい地域では、宅地需要は高く、地震前の価格水準を上回る地点もみられており、市場の早期回復がみられます。また、平成30年3月には、長らく地震被害で閉鎖が続いていた益城町中心部の店舗が営業再開され、生活利便性の回復がみられます。

今後の地価動向については、益城町の人口は地震前までは、熊本市のベッドタウンとして増加傾向にありましたが、地震直後には人口流出が著しくみられました。2年が経過した現在では、人口減少に歯止めがかかりつつあります。建物の再建により更地も少なくなっており、居住環境の改善が続いています。今後の発展要因である復興計画の進行に伴い、暫くは上昇傾向が継続するものと予測されます。

一方、国道57号の寸断による通行止めやJR豊肥本線の一部区間での運行休止が続く阿蘇地域は、国道57号の代替ルートとして、北側復旧ルートが計画され2020年度の完成に向けて、24時間体制で工事が進められています。平成30年地価公示では、阿蘇市の平均変動率は、住宅地▲1.4%（前年：▲1.7%）、商業地▲4.4%（前年：▲5.9%）と、下落が継続しました。

熊本地震以後、阿蘇市では人口減少傾向はやや強くなっています。熊本地震前と比べて、県内の宿泊客数動向は、熊本市およびその近郊のビジネスホテル等では復旧・復興事業関係者等の利用で増加しましたが、交通インフラが復旧途上の阿蘇地域では減少しており、地域間で回復に差がみられています。阿蘇地域における外国人観光客は回復傾向にありますが、国内観光客の回復は依然鈍い状況です。阿蘇市における今後の地価動向については、幹線道路および鉄道の交通インフラの回復が専らの課題であり、しばらく地価は弱含みの状況が続くと予測されますが、交通インフラの復旧・復興等による今後の発展要因が地価に与える影響を注視する必要があります。

地震後1年8カ月が経過した平成30年の地価公示における熊本県の概要を述べると、住宅地で平均変動率+0.6%（前年：▲0.1%）、商業地で平均変動率+1.9%（前年：▲0.1%）、工業地で平均変動率+1.0%（前年：+0.1%）と、全用途で上昇となりました。住宅地では、住宅再建による堅調な宅地需要等を背景に、熊本市およびその近隣市町での地価の上昇率が高く、全体を牽引しています。また、商業地については、熊本市中心商業地では、2017年春の下通アーケード街での再開発ビルの開業に続き、2019年夏に完成予定の桜町再開発事業や2021年春に完成予定のJR熊本駅ビルの再開発等、今後も発展要因が見込まれ、中心商業地の地価は2割を超える上昇地点も見られています。地震後、被災したビルでは、公費解体による更地が増えましたが、グループ補助金を活用して再建され、新築ビルが見られるようになりました。また、2019年9月には、ラグビーワールドカップが熊本で開催され、11月には世界女子ハンドボール選手権が開催予定であり、中心商業地では建設中のホテルも多く見られます。熊本地震後の復旧・復興は着々と進んでおり、阿蘇地域等、一部地域によっては地価回復の遅れもみられるものの、全体としては地価の回復が顕著になってきたといえます。

「地価調査」関連記事

県内公示地価

住宅地マイナス0.1%

地震で被害 益城町など大幅下落

国土交通省は21日、2017年1月1日時点の公示地価を発表した。県内の住宅地は平均で前年比マイナス0・1%。19年ぶりに上昇した昨年から一転した。熊本地震で甚大な被害を受けた益城町などの下落率が大きく、全体を押し下げた。【4、6、7面に関連記事】

県内の調査対象は13市7町の251地点。用途別の内訳は、住宅地162、宅地見込み地2、商業地75、工業地9。全用途の平均も前年比マイナス0・1%で、横ばいだった昨年から下落に転じた。

住宅地は益城町がマイナス4・5%、嘉島町がマイナス1・7%で、いずれも前年まで上昇していたが、下落した。阿蘇市はマイナス1・7%、御船町はマイナス0・9%で下落幅が拡大。熊本市部のオフィス需要が堅調で、熊本市は比較的被害が小規模だった中央区などがけん引し、昨年と同じプラス1・1%だった25年連続で下落した。

商業地もマイナス0・1%と25年連続で下落した。下げ幅が最も大きかったのは、住宅地が益城町寺迫のマイナス6・9%、商業地が益城町惣領のマイナス6・2%。ともに九州で最大の下落率だった。

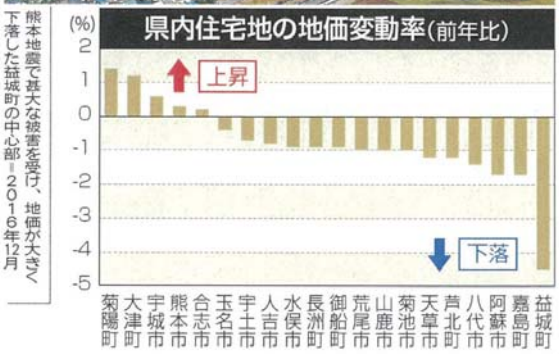
一方、上げ幅が大きかった住宅地は、人口増が続く熊本市中央区水前寺4丁目でプラス3・6%。商業地は同市中央区下通1丁目でプラス3・6%。

工業地はプラス0・1%と23年ぶりに上昇した。熊本市で物流施設向けの需要が増え、八代港の整備が進み、上昇要因になった。

再開発ビルの4月下旬開業が追い風になった。

1平方㍍当たりの県平均価格は住宅地が4万9600円、商業地が14万9900円。最高価格は、住宅地が31年連続で「熊本市中央区新屋敷1の10の20」の17万円。商業地は24年連続で「熊本市中央区下通1の3の7」の1444万円だった。（田上一平）





熊本地震で甚大な被害を受け、地価が大きく下落した益城町の中心部＝2016年12月

●2017年3月22日付 熊本日日新聞 朝刊

被災地 二極化浮き彫り

県内公示地価

都市圏回復 阿蘇は下落

国土交通省が27日発表した県内の公示地価は、熊本地震で被害が大きかった益城町や嘉島町など熊本都市圏近郊の回復傾向が際立った。一方、交通インフラ復旧が完了していない阿蘇市は下落に歯止めがかからず、被災地間での二極化が浮き彫りとなった。【1面参照】



被災家屋が解体され、更地が目立つ益城町中心部。右奥は町庁舎、中央を横切るのは県道熊本高森線＝2月（高見伸・小野宏明、小型無人機で撮影）

前回、住宅と商業地が全て前年を上回った。九州最大の下落率を記録した益城町では、5地点とも最も上げ幅が大きかったのは、住宅地の同町寺迫で、前年のマイナス6・9%からプラス1・6%に回復した。熊本市に近い同町広崎では、地震前の水準を上回った。

不動産鑑定士の戸取憲正氏は「震災後の転出に歯止めがかかり、土地取引件数が増えている。今後も上昇が期待できるが、全体が震災前の価格に戻るかは、県道4車線化や土地区画整理など、復旧復興計画の進捗次第だ」と分析する。

熊本市中心部に近づくほど回復ぶりは顕著だ。健軍商店街（東区）では、昨年8月にマルショク健軍店が再開したことから客足が戻り、3・0%のプラスに転じた。

同市中央区や西区では、被災者の住居確保や投資目的からマンション需要が堅調。桜町・花畑地区やJR熊本駅周辺の再開発のほか、消費税増税をにらんだ駆け込み需要で、価格はさらに上がる可能性がある。

ただ国道57号やJR豊肥線が寸断されたままの阿蘇地域では、下落傾向のまま。阿蘇市は内牧が宿泊客の減少で最大の下落幅となるなど、全3地点で前年を下回った。

また県北、県南地域は大半で下落傾向が続いており、熊本都市圏との差は拡大した。戸取氏は「人口減に震災被害が重なり、下落に拍車が掛かっている。復旧の状況次第だが、回復にはさらに時間がかかるだろう」としている。（馬場正広）

●2018年3月28日付 熊本日日新聞 朝刊

3 不動産DI調査の結果からみる熊本地震が不動産市況に与えた影響

業務推進委員長　馬渕 信一郎

1 はじめに

公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会においては、一般社団法人熊本県宅地建物取引業協会様および公益社団法人全日本不動産協会熊本県本部様のご協力のもと、平成24年より熊本市内およびその周辺部の不動産事業者を対象として不動産景気動向に関するアンケート調査（不動産DI調査）を実施している。これまで6回実施してきたが、平成28年および平成29年の調査結果は、熊本地震による影響を如実に反映したものであった。

2 アンケート調査の概要

（1）調査概要

DI「diffusion index(indicator)」は、調査項目について、「上向き」、「横ばい」、「下向き」の各回答に占める「上向き」の割合を表す。

DIは景気動向指数ともいわれ、不動産市場における景況感を客観的数値で表すことが可能となる。

ただし、景気拡張（縮小）が加速していることを示すものではないことに注意が必要となり、また、DIは回答総数が多いほど精度が向上するが、回答総数が少ない場合においては、極端な数値となることにも注意が必要である。

【 DIの算出方法 】
DI＝「上向き」回答数 ÷ 総回答数　×　100（%）
（「横ばい」回答の場合は0.5ポイントとして「上向き」回答に加算）
DI値50（%）超で景気拡大、50（%）未満で景気悪化と判断

（2）実施状況

不動産DI調査は、熊本市、合志市、菊陽町、大津町、西原村、益城町、嘉島町、南阿蘇村、八代市に本社または営業拠点を有する不動産業者を調査対象としている。なお、八代市は平成26年より実施し、南阿蘇村は平成28年から実施している。

	調査基準日	発送数	回答数	回答率
第1回	平成24年9月1日	1,109	360	32.5%
第2回	平成25年11月1日	1,149	296	25.8%
第3回	平成26年9月1日	1,285	382	29.7%
第4回	平成27年9月1日	1,321	348	26.3%
第5回	平成28年7月1日	1,358	350	25.8%
第6回	平成29年9月1日	1,380	351	25.4%

3 不動産DI調査からみる不動産市場の動向

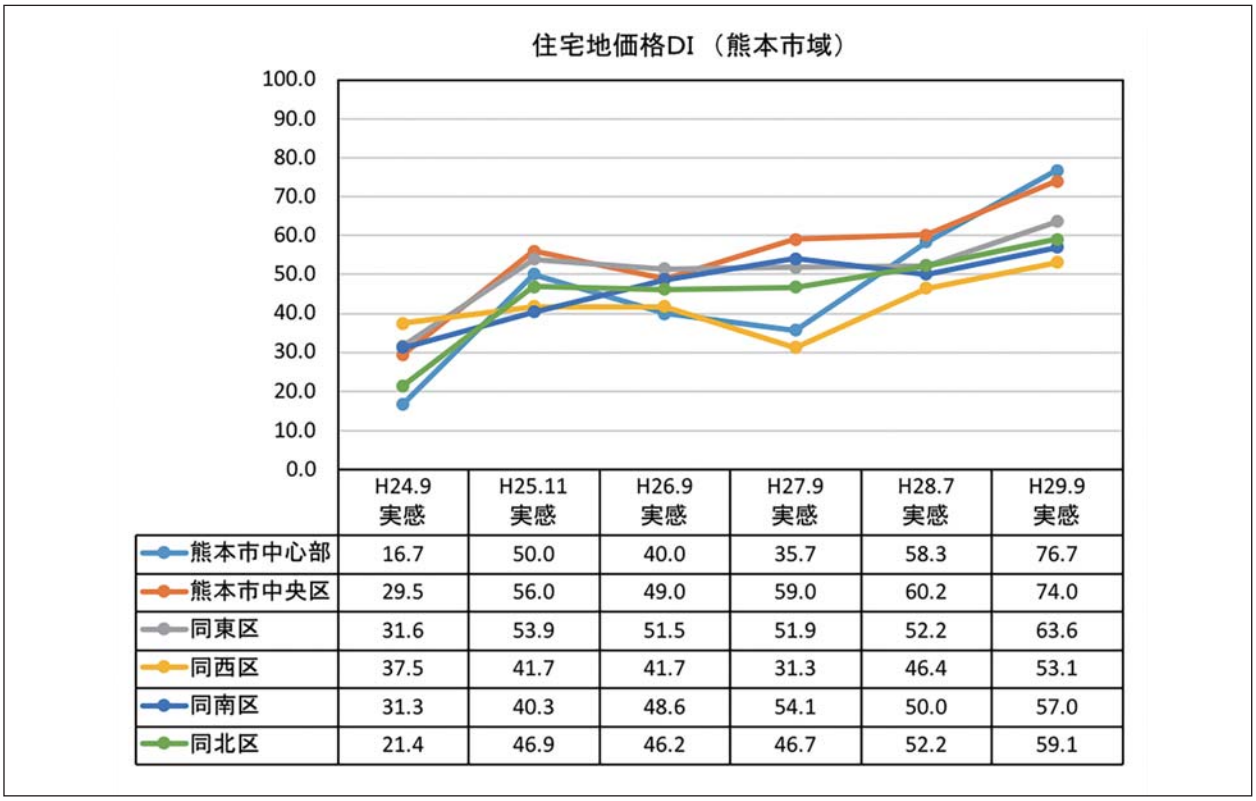
不動産DI調査は、熊本市、合志市、菊陽町、大津町、西原村、益城町、嘉島町、南阿蘇村、八代市に本社または営業拠点を有する不動産業者を対象としているが、今回分析においては、熊本地震の影響が軽微であった八代市、また、アンケート回答数が少なく、DI値が極端な結果となった南阿蘇村および西原村については除くこととする。

なお、第1回の調査から継続して価格及び賃料DIについては「上昇」「横ばい」「下落」、取引件数DIについては「増加」「横ばい」「減少」、空室率DIについては「改善」「横ばい」「悪化」の3段階の選択肢で回答を求めているが、継続性を重視することから、熊本地震後の平成28年および平成29年においても同様の質問内容としている。

(1) 住宅地価格DIについて

熊本市域では、第1回の調査以降、おおむね改善傾向を示しており、熊本地震が発生した平成28年においても西区を除き、景気判断の分かれ目となる50を上回る結果となった。また、西区においても前年（平成27年）の31.3から46.4と大幅な改善であった。なお、南区では平成28年は50となり、前年54.1からの悪化となった。南区は、JR西熊本駅周辺を中心として住宅開発が進み、人口・世帯数は増加傾向にあり、DI値は31.3→40.3→48.6→54.1と改善していたが、近見、南高江地区で発生した液状化被害により地区内で住民の転居が続いたことから、DI値は悪化したものと推測する。

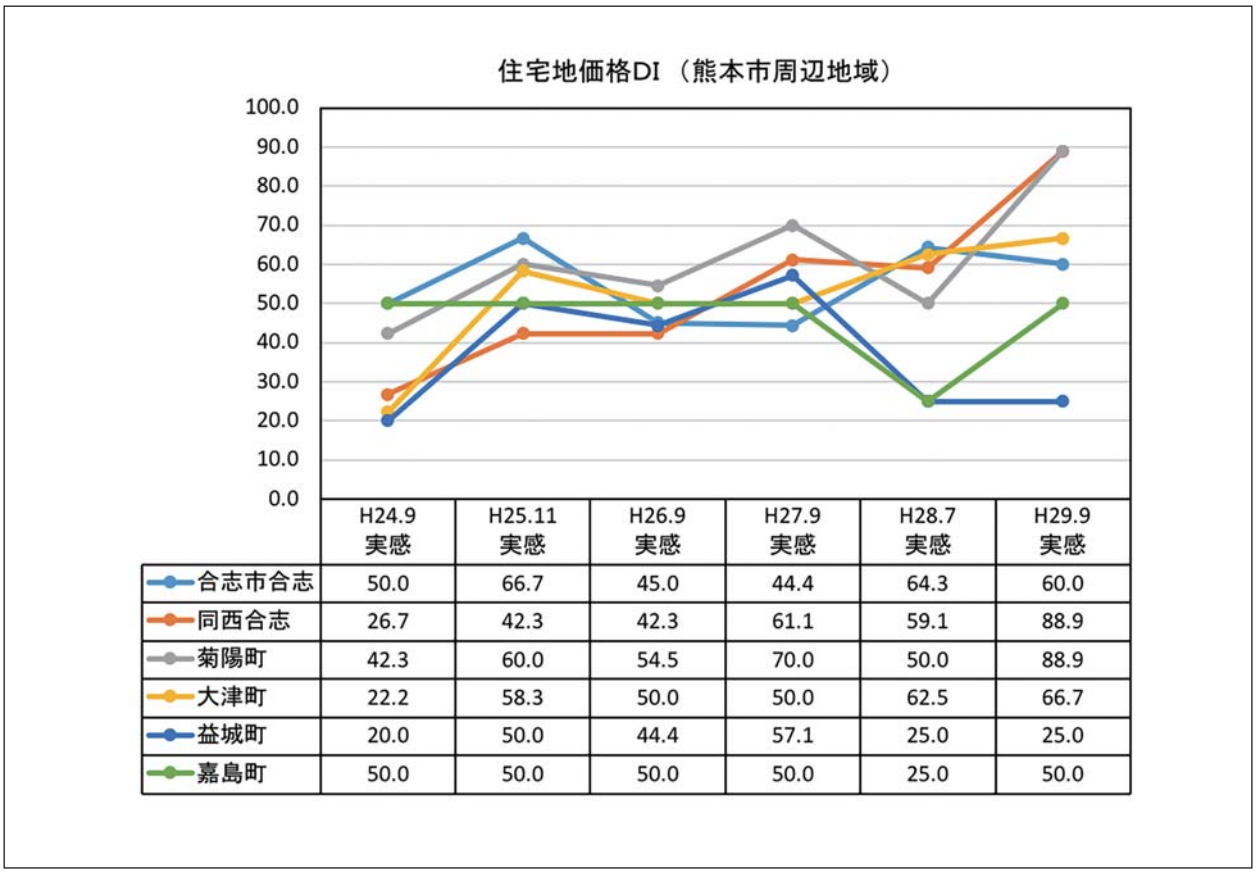
平成29年になると、平成24年の調査以降初めてすべての区において50を超える結果となり、特に中心部、中央区、東区での上昇傾向が顕著であった。震災から1年以上が経過し、被災地の復旧・復興が進み、各種政策効果、被災地代替需要などを要因に上昇傾向に至ったと推察する。



	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感
熊本市中心部	16.7	50.0	40.0	35.7	58.3	76.7
熊本市中央区	29.5	56.0	49.0	59.0	60.2	74.0
同東区	31.6	53.9	51.5	51.9	52.2	63.6
同西区	37.5	41.7	41.7	31.3	46.4	53.1
同南区	31.3	40.3	48.6	54.1	50.0	57.0
同北区	21.4	46.9	46.2	46.7	52.2	59.1

熊本市周辺地域（合志市、菊陽町、大津町、益城町、嘉島町）をみると、平成28年に菊陽町、益城町、嘉島町で悪化・下落傾向となり、特に益城町の前年57.1から25.0と下落が大きい結果となった。一方、合志市、大津町では平成28年も上昇傾向を維持しており、熊本地震により特段に不動産市況が悪化することはなかったと推察される。

平成29年は、合志市、菊陽町、大津町では上昇傾向がより著しいものとなったが、益城町においては前年と同じ25で、熊本地震の影響から不動産市況が回復していないことがうかがえる。



	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感
合志市合志	50.0	66.7	45.0	44.4	64.3	60.0
同西合志	26.7	42.3	42.3	61.1	59.1	88.9
菊陽町	42.3	60.0	54.5	70.0	50.0	88.9
大津町	22.2	58.3	50.0	50.0	62.5	66.7
益城町	20.0	50.0	44.4	57.1	25.0	25.0
嘉島町	50.0	50.0	50.0	50.0	25.0	50.0

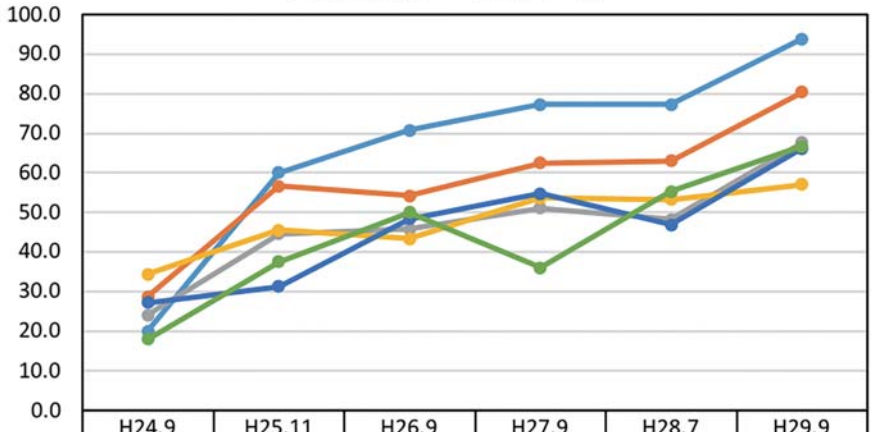
（2）商業地価格DIについて

熊本市域では、第1回の調査以降、改善・上昇傾向が続いており、平成28年においても東区および南区を除いて、上昇傾向となった。なお、東区および南区の悪化傾向も、東区で51.1→48.2、南区で54.7→46.9とさほど大きなものではなかった。平成29年になると、すべての区で上昇傾向となり、特に熊本市中心部で93.8、中央区で80.4と非常に高い数値となった。低金利政策など良好な資金調達環境を背景に、さらに被災事業者の代替地需要、県外資本による新規進出等によって、商業地は上昇傾向にあることが推察される。

熊本市周辺地域では、平成28年は益城町16.7、嘉島町25.0と大幅な悪化となったが、合志市、菊陽町、大津町では、横ばいまたは上昇傾向を示している。平成29年になると、いずれの市町で上昇・改善傾向を示しているが、益城町では、33.3と住宅地と同様に低調な数値となっている。

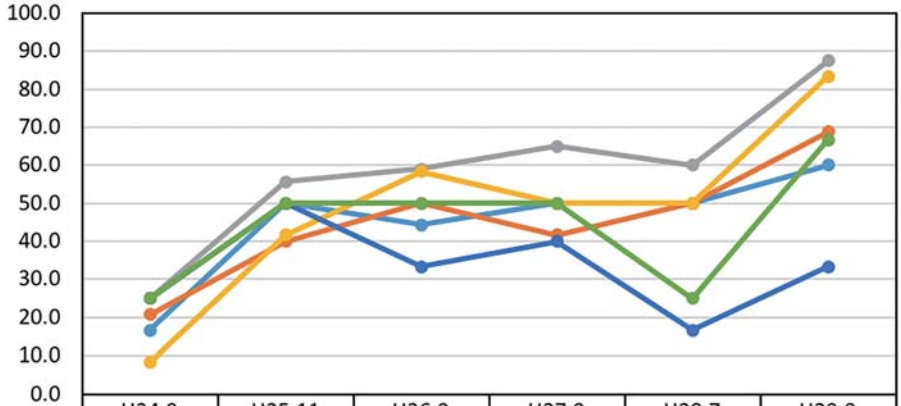


商業地価格DI （熊本市域）



	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感
熊本市中心部	20.0	60.0	70.8	77.3	77.3	93.8
熊本市中央区	28.6	56.6	54.2	62.5	63.0	80.4
同東区	24.1	44.6	45.8	51.1	48.2	67.6
同西区	34.4	45.5	43.3	53.6	53.3	57.1
同南区	27.1	31.3	48.3	54.7	46.9	66.2
同北区	17.9	37.5	50.0	36.0	55.3	66.7

商業地価格DI （熊本市周辺地域）



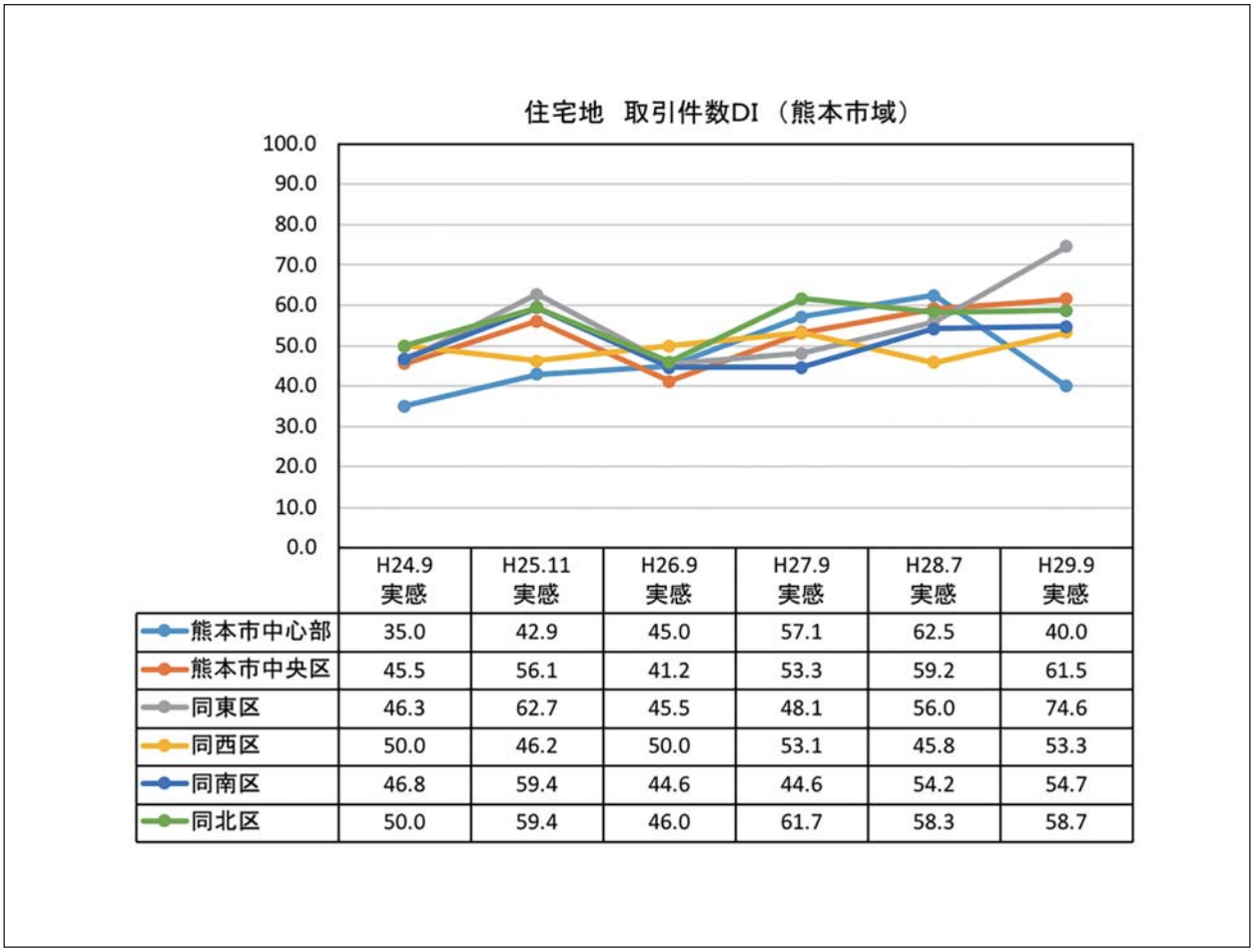
	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感
合志市合志	16.7	50.0	44.4	50.0	50.0	60.0
同西合志	20.8	40.0	50.0	41.7	50.0	68.8
菊陽町	25.0	55.6	59.1	65.0	60.0	87.5
大津町	8.3	41.7	58.3	50.0	50.0	83.3
益城町	25.0	50.0	33.3	40.0	16.7	33.3
嘉島町	25.0	50.0	50.0	50.0	25.0	66.7

(3) 住宅地　取引件数DIについて

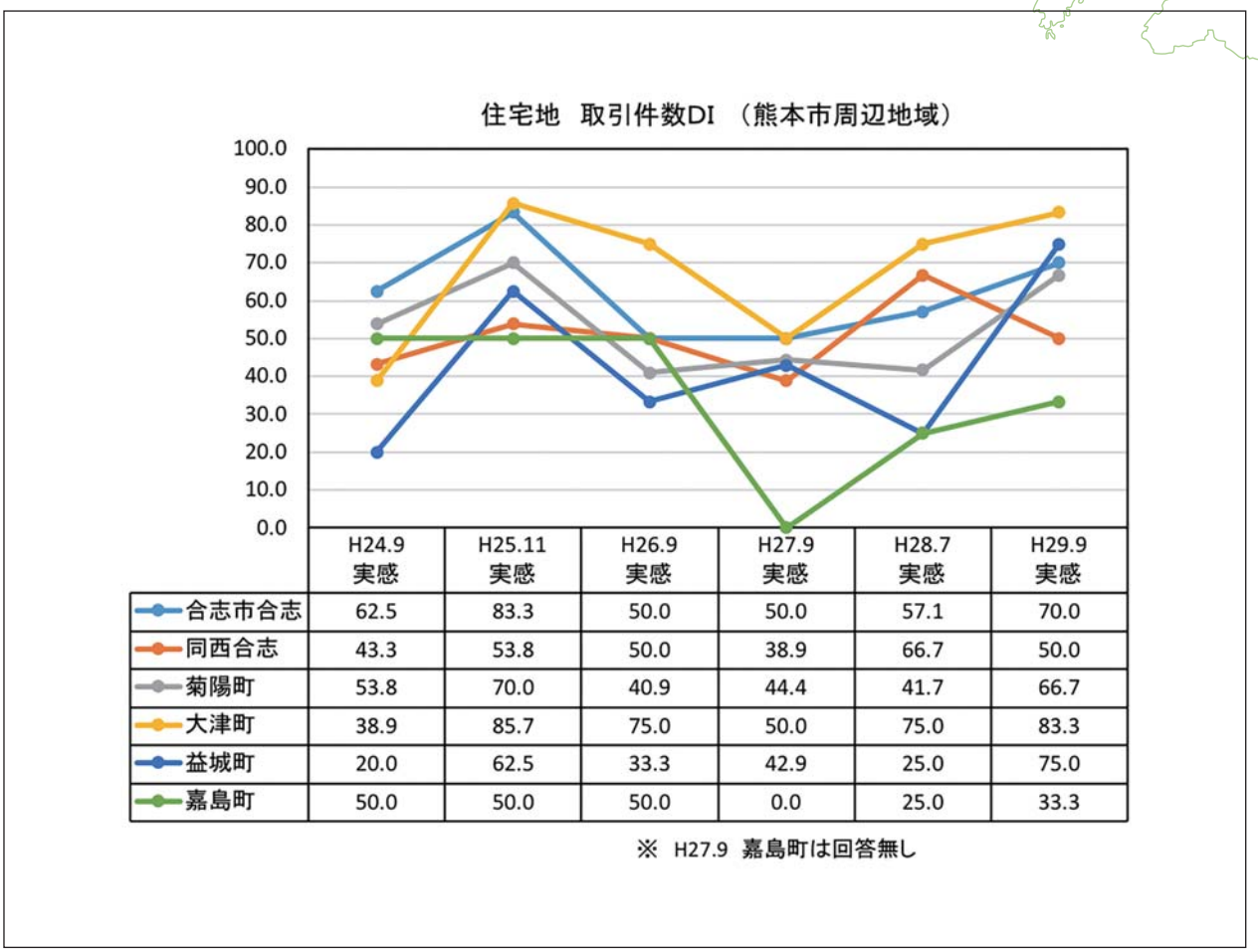
熊本市域では、第1回調査以降50前後で推移しており、熊本地震の前後においてもあまり動きはみられないが、平成29年に熊本市中心部で62.5から40.0の減少と特徴的な動きを示している。熊本市中心部の住宅地価格DIが大幅な上昇傾向（58.3→76.7）にあることから、中心部では供給物件が少ないことを要因として地価が強含みで推移している状況にあると推察される。

東区では、平成29年に56.0から74.6の大幅な増加傾向を示しており、住宅地価格DIも上昇傾向（52.2→63.6）にあり、東区の不動産市場が活性化していることがうかがえる。

熊本周辺地域をみると、各市町および各年においてDI値が乱高下しており、熊本地震の前後においても特徴的な動きを見いだすのが困難である。その中で益城町においては、平成28年は下落傾向（42.9→25.0）であったが、平成29年になると75.0と大幅な増加傾向となり、不動産市場が動き出したことを示している。



	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感
熊本市中心部	35.0	42.9	45.0	57.1	62.5	40.0
熊本市中央区	45.5	56.1	41.2	53.3	59.2	61.5
同東区	46.3	62.7	45.5	48.1	56.0	74.6
同西区	50.0	46.2	50.0	53.1	45.8	53.3
同南区	46.8	59.4	44.6	44.6	54.2	54.7
同北区	50.0	59.4	46.0	61.7	58.3	58.7



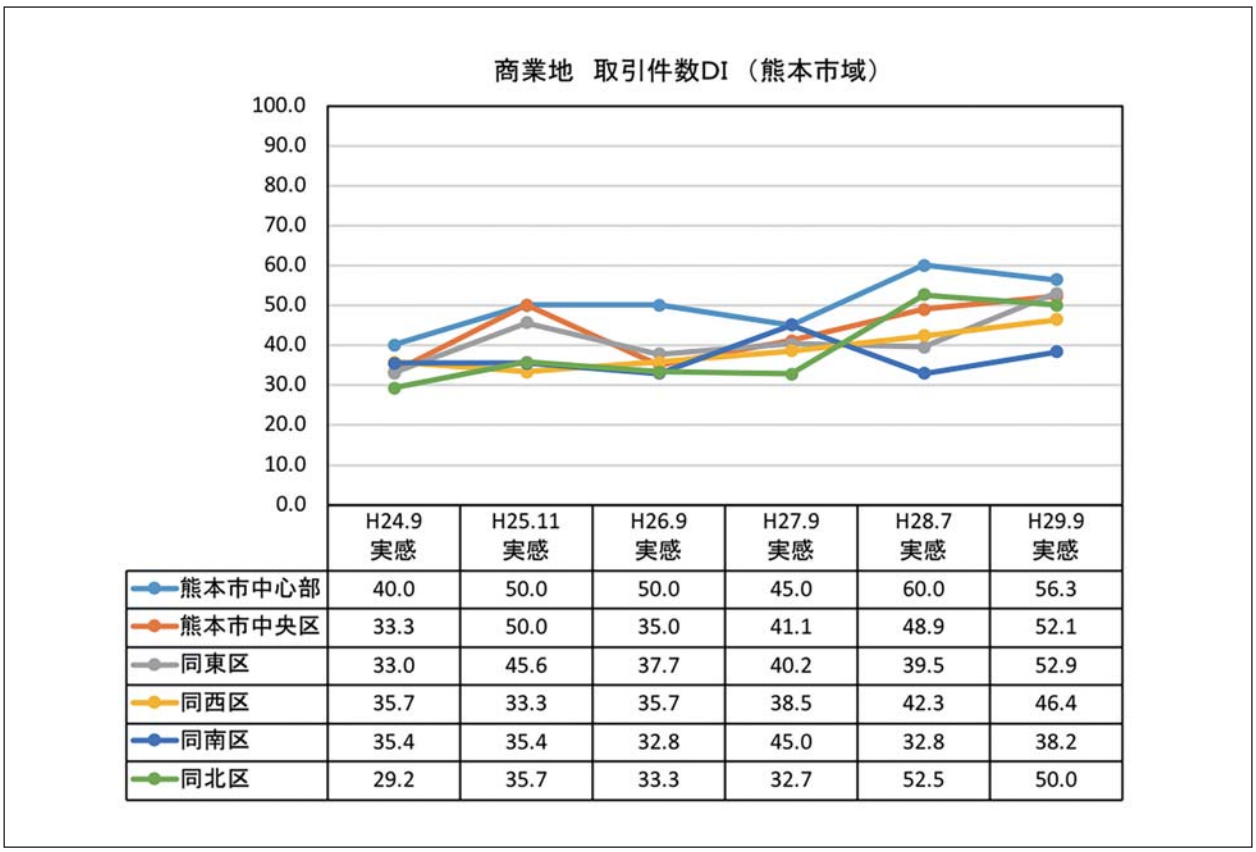
	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感
合志市合志	62.5	83.3	50.0	50.0	57.1	70.0
同西合志	43.3	53.8	50.0	38.9	66.7	50.0
菊陽町	53.8	70.0	40.9	44.4	41.7	66.7
大津町	38.9	85.7	75.0	50.0	75.0	83.3
益城町	20.0	62.5	33.3	42.9	25.0	75.0
嘉島町	50.0	50.0	50.0	0.0	25.0	33.3

※　H27.9　嘉島町は回答無し

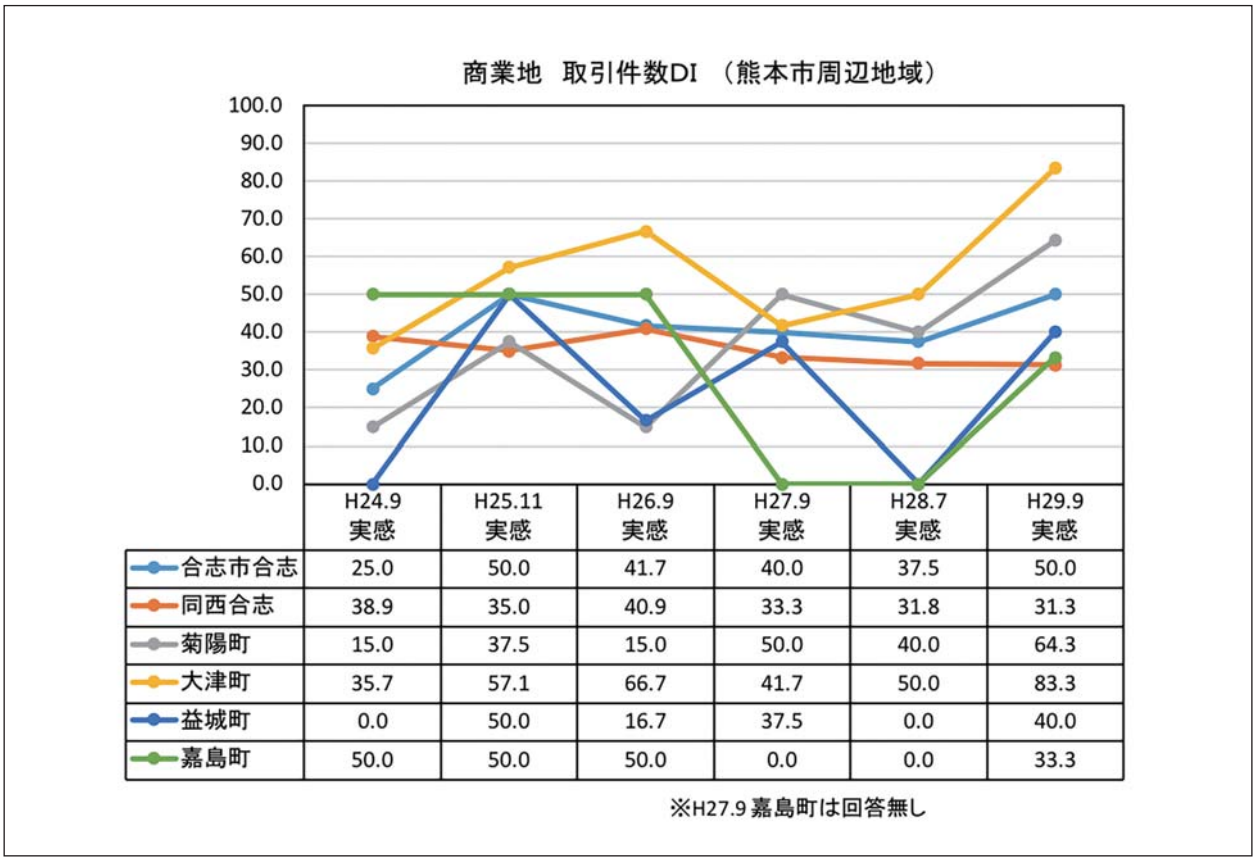
（4）商業地　取引件数DIについて

熊本市域では、第1回調査以降、50もしくは50を下回る値で推移しており、取引件数DIは低調な推移となっていたが、平成28年に熊本市中心部で60.0、北区で52.5と50を超える値となり、平成29年には熊本市中心部で56.3、中央区で52.1、東区で52.9となった。わずかであるが、熊本地震以降に商業地の取引件数が増加している状況を示している。

一方、熊本市周辺地域では、住宅地の取引件数DIと同じく、各市町および各年において乱高下しているが、平成29年には、各市町において改善・増加傾向にあり、熊本地震以降、商業地の取引が活性化している状況を示している。



	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感
熊本市中心部	40.0	50.0	50.0	45.0	60.0	56.3
熊本市中央区	33.3	50.0	35.0	41.1	48.9	52.1
同東区	33.0	45.6	37.7	40.2	39.5	52.9
同西区	35.7	33.3	35.7	38.5	42.3	46.4
同南区	35.4	35.4	32.8	45.0	32.8	38.2
同北区	29.2	35.7	33.3	32.7	52.5	50.0



	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感
合志市合志	25.0	50.0	41.7	40.0	37.5	50.0
同西合志	38.9	35.0	40.9	33.3	31.8	31.3
菊陽町	15.0	37.5	15.0	50.0	40.0	64.3
大津町	35.7	57.1	66.7	41.7	50.0	83.3
益城町	0.0	50.0	16.7	37.5	0.0	40.0
嘉島町	50.0	50.0	50.0	0.0	0.0	33.3

※H27.9 嘉島町は回答無し

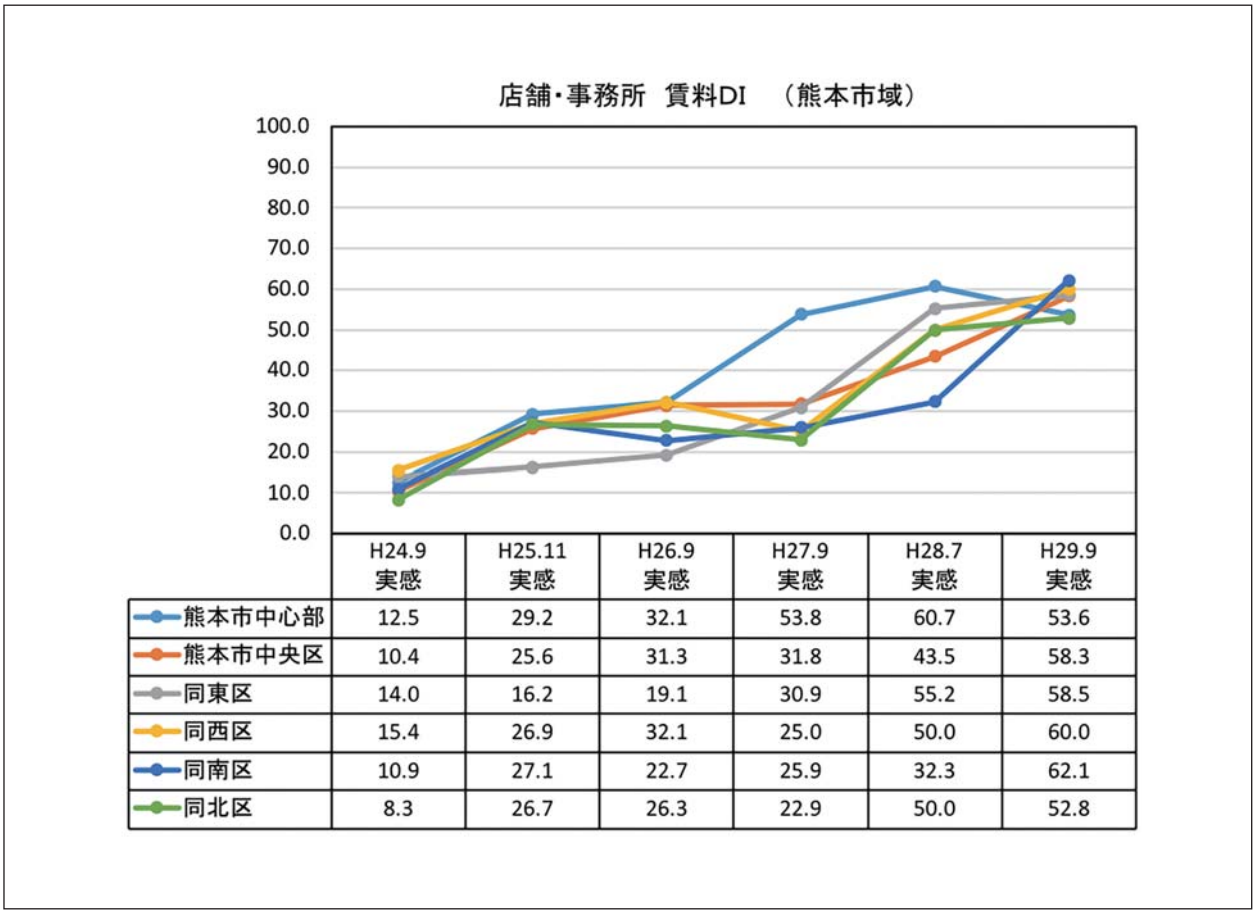
(5) 不動産賃貸DIについて

賃料および空室率（店舗・事務所およびアパート・マンション）について第1回調査からのDI推移は以下のとおりとなった。

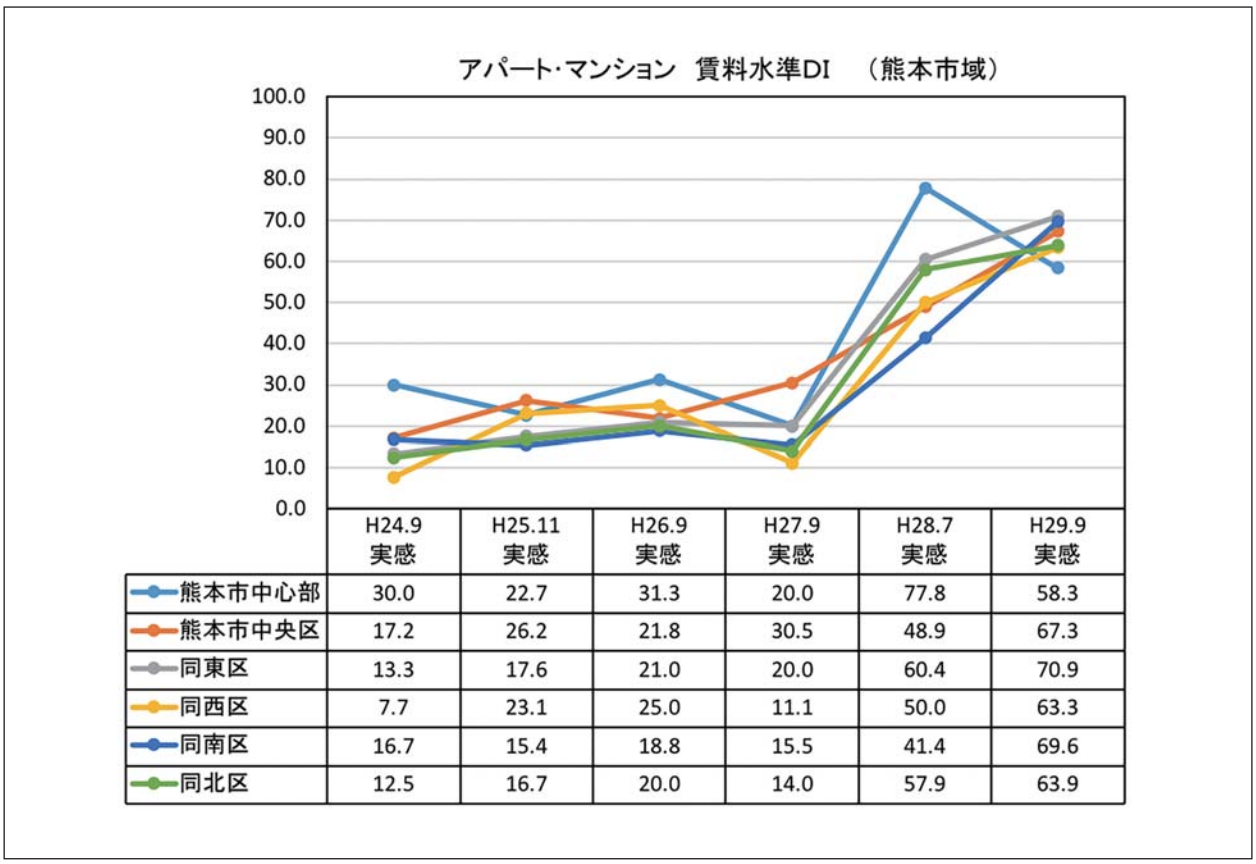
熊本市域の賃料DIをみると、熊本地震前は低調な数値で推移していたが、熊本地震以降、改善・上昇傾向にあり、特にアパート・マンションについては、大幅な上昇となった。空室率DIをみても、アパート・マンションについては大幅な改善となった。被災地移転需要、みなし仮設住宅による需要増が改善・上昇の要因となったと推察する。

なお、平成29年もほぼ前年同様の数値を示しているが、これらは一時的なもので、みなし仮設住宅からの転居が進むにつれ、賃料および空室率は適正な水準に落ち着くと予測する。

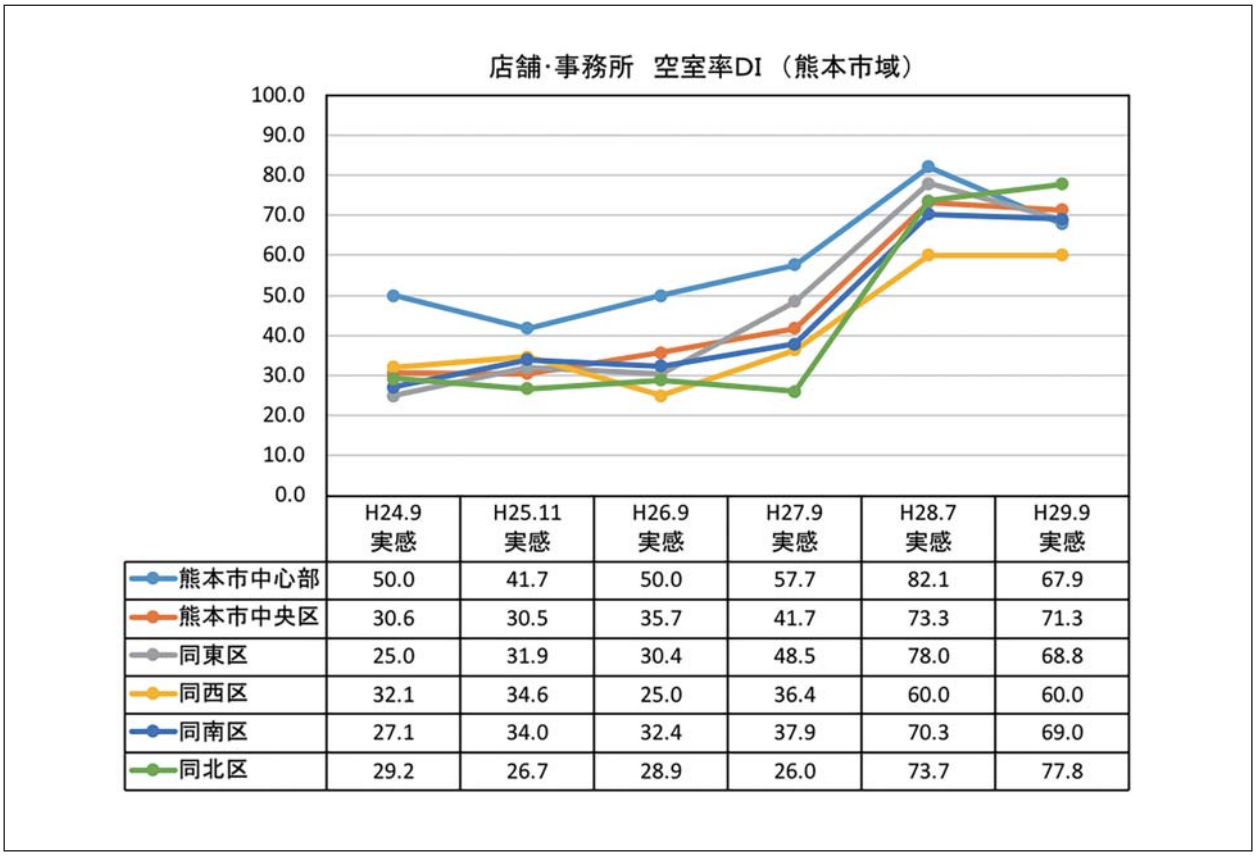
熊本市周辺地域の賃料および空室率DIをみると、各市町および各年で乱高下しており、特徴的な動きをとらえることが難しく、平成28年においては、上昇・改善もしくは下落・悪化の両方の動きがみられた。上昇・改善の動きとなったのは、合志市、菊陽町、大津町であり、下落・悪化の動きとなったのは、益城町、嘉島町であった。なお、空室率については、益城町においても改善の結果となった。



	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感
熊本市中心部	12.5	29.2	32.1	53.8	60.7	53.6
熊本市中央区	10.4	25.6	31.3	31.8	43.5	58.3
同東区	14.0	16.2	19.1	30.9	55.2	58.5
同西区	15.4	26.9	32.1	25.0	50.0	60.0
同南区	10.9	27.1	22.7	25.9	32.3	62.1
同北区	8.3	26.7	26.3	22.9	50.0	52.8

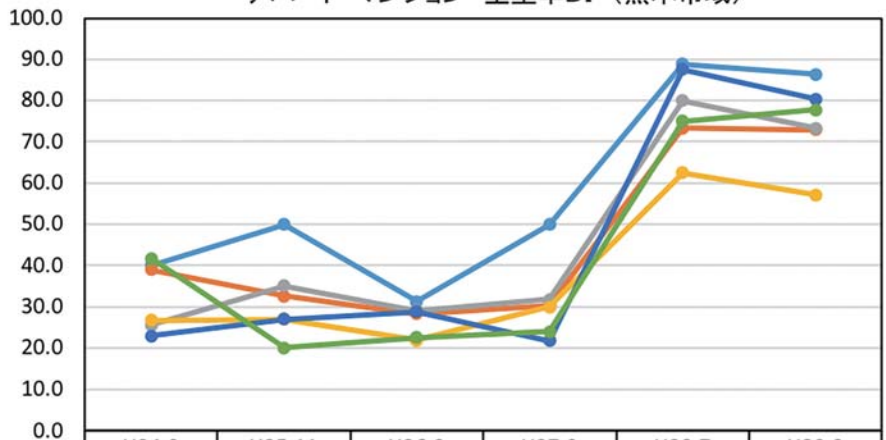


	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感
熊本市中心部	30.0	22.7	31.3	20.0	77.8	58.3
熊本市中央区	17.2	26.2	21.8	30.5	48.9	67.3
同東区	13.3	17.6	21.0	20.0	60.4	70.9
同西区	7.7	23.1	25.0	11.1	50.0	63.3
同南区	16.7	15.4	18.8	15.5	41.4	69.6
同北区	12.5	16.7	20.0	14.0	57.9	63.9



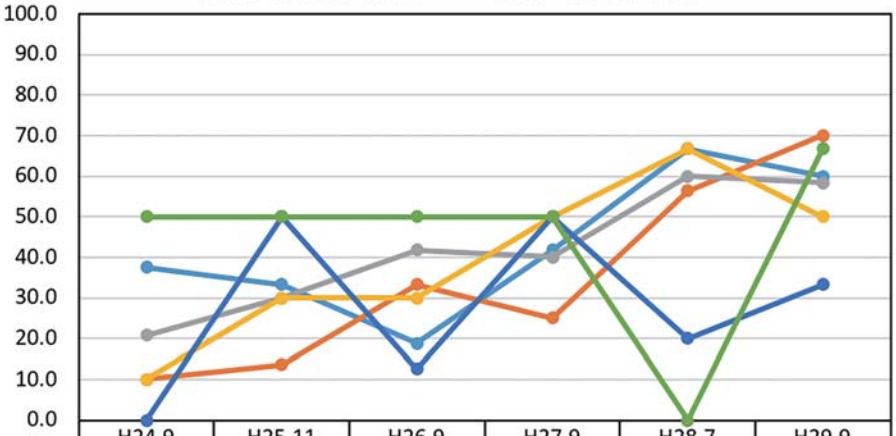
	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感
熊本市中心部	50.0	41.7	50.0	57.7	82.1	67.9
熊本市中央区	30.6	30.5	35.7	41.7	73.3	71.3
同東区	25.0	31.9	30.4	48.5	78.0	68.8
同西区	32.1	34.6	25.0	36.4	60.0	60.0
同南区	27.1	34.0	32.4	37.9	70.3	69.0
同北区	29.2	26.7	28.9	26.0	73.7	77.8

アパート・マンション　空室率DI（熊本市域）



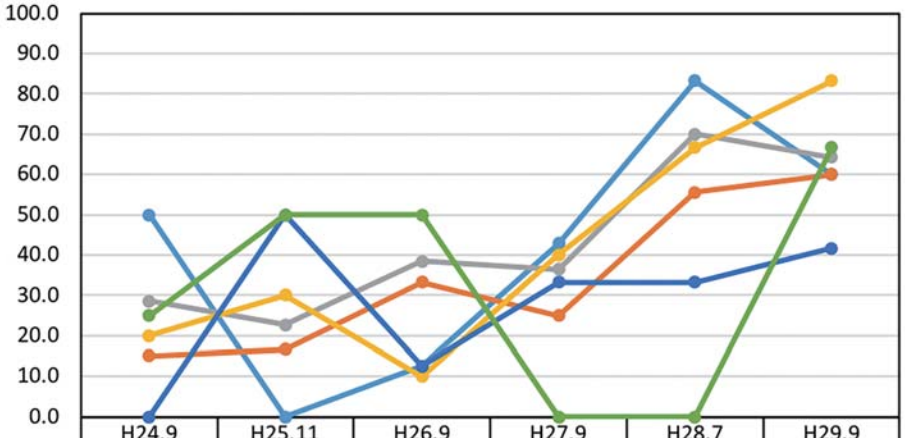
	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感
熊本市中心部	40.0	50.0	31.3	50.0	88.9	86.4
熊本市中央区	39.0	32.6	28.2	30.3	73.3	72.9
同東区	25.5	35.1	29.0	31.8	80.0	73.3
同西区	26.7	26.9	21.9	30.0	62.5	57.1
同南区	22.9	26.9	28.8	21.7	87.5	80.4
同北区	41.7	20.0	22.5	24.0	75.0	77.8

店舗・事務所　賃料DI　（熊本市周辺地域）



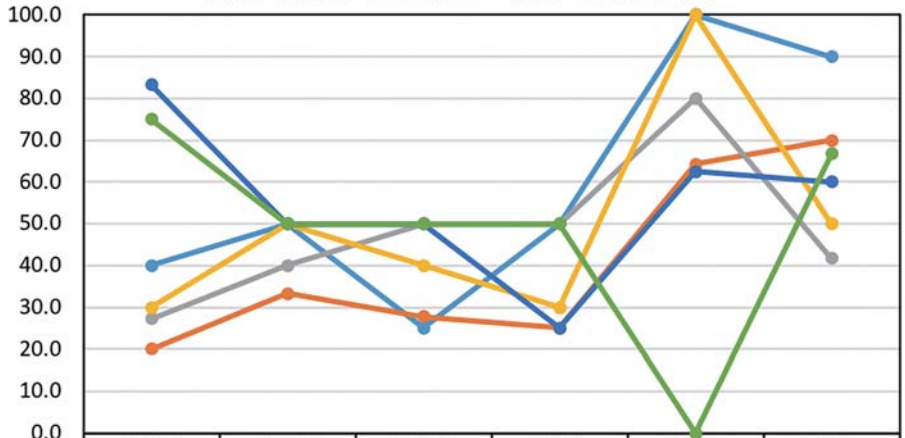
	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感
合志市合志	37.5	33.3	18.8	41.7	66.7	60.0
同西合志	10.0	13.6	33.3	25.0	56.3	70.0
菊陽町	20.8	30.0	41.7	40.0	60.0	58.3
大津町	10.0	30.0	30.0	50.0	66.7	50.0
益城町	0.0	50.0	12.5	50.0	20.0	33.3
嘉島町	50.0	50.0	50.0	50.0	0.0	66.7

アパート･マンション　賃料DI（熊本市周辺地域）

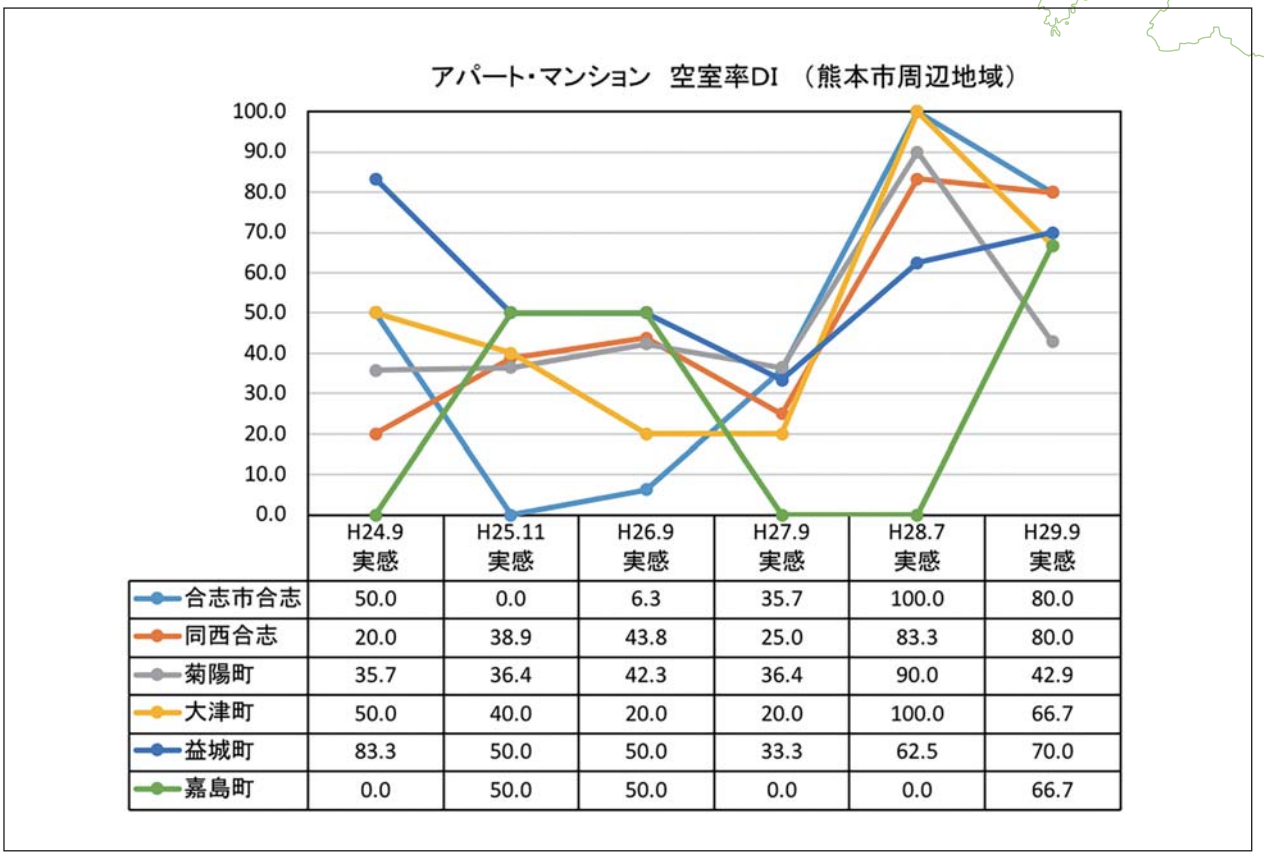


	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感
合志市合志	50.0	0.0	12.5	42.9	83.3	60.0
同西合志	15.0	16.7	33.3	25.0	55.6	60.0
菊陽町	28.6	22.7	38.5	36.4	70.0	64.3
大津町	20.0	30.0	10.0	40.0	66.7	83.3
益城町	0.0	50.0	12.5	33.3	33.3	41.7
嘉島町	25.0	50.0	50.0	0.0	0.0	66.7

店舗･事務所　空室率DI　（熊本市周辺地域）



	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感
合志市合志	40.0	50.0	25.0	50.0	100.0	90.0
同西合志	20.0	33.3	27.8	25.0	64.3	70.0
菊陽町	27.3	40.0	50.0	50.0	80.0	41.7
大津町	30.0	50.0	40.0	30.0	100.0	50.0
益城町	83.3	50.0	50.0	25.0	62.5	60.0
嘉島町	75.0	50.0	50.0	50.0	0.0	66.7



	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感
合志市合志	50.0	0.0	6.3	35.7	100.0	80.0
同西合志	20.0	38.9	43.8	25.0	83.3	80.0
菊陽町	35.7	36.4	42.3	36.4	90.0	42.9
大津町	50.0	40.0	20.0	20.0	100.0	66.7
益城町	83.3	50.0	50.0	33.3	62.5	70.0
嘉島町	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	66.7

4 熊本地震後の取引等における不動産業者の代表的意見

本アンケート調査に際して、売買、賃貸、熊本地震の影響、復興施策に関する要望など意見を聴取し、さまざまな意見が寄せられたため、平成28年および平成29年における代表的な意見を抜粋し以下に記載する。

（1）第5回調査（平成28年）における代表的意見

①売買に関して寄せられた主な意見

・「液状化のエリアは減少」（熊本市）

・「売買に関しては、震災後ほとんど動いていない」（熊本市）

・「合志市、菊陽町方面の被害が少ないため需要が伸びそうである」（熊本市）

・「熊本市南東部での取引が活発。特に地震の被害が少なかったエリア（セイラタウン、出水、田井島など）」（熊本市）

・「地盤良好だった北区および合志市などの土地需要が増えると思う」（熊本市）

・「地震後、お客さまの動きが合志市、菊陽町に向かっていると感じる」（合志市）

・「益城在住で被災された方は町内での物件探しが多い。県道より北側が多い」(益城町)

・「益城町、御船町、嘉島町は熊本地震のため住宅地の確保が困難である」（益城町）

②賃貸に関して寄せられた主な意見

・「供給不足」（熊本市）
・「地震後、みなし仮設等で物件がなくなった」（熊本市）
・「地震の影響で空室は減っているが、建物の修繕などで資金が必要となるためオーナーの負担が大きい」（熊本市）
・「貸し手市場になり、家賃は5,000円～10,000円上昇が当たり前。みなし仮設が終わる2年後の混乱が不安」（熊本市）
・「震災により合志方面に移転する人が多い」（合志市）
・「みなし仮設としての利用でほとんどのアパート、マンションが満室状態」（大津町）

③その他の意見

・「県外業者からの問い合わせが増加している」（熊本市）
・「建築費の高騰が見込まれるため、事業計画に不安がある」（熊本市）
・「地震により更地となった土地を開発業者が探している」（熊本市）
・「地盤が固いか、活断層はどうかなどの重要度が上がっていると感じる」（熊本市）

（2）第6回調査（平成29年）における代表的意見

①売買に関して寄せられた主な意見

・「投資用物件の需要大。供給されているものは価格が価値と比較して高い」（中心部）
・「新屋敷、大江は地価が上昇している。復興特需と感じる」（中央区）
・「震災後の住宅需要は高くなっている」（東区）
・「賃貸借上げ制度期間の終了が近づくころから動きが加速するのではないかと思う」（南区）
・「菊陽町光の森エリアが急上昇している」（菊陽町）
・「県道、木山・高森線の北と南では価格の差と需要の差がある」（益城町）
・「上益城郡益城町周辺の被災地代替需要と公的解体工事がほぼ終了したが、再建資金がないため更地のままが多く見られる」（益城町）

②賃貸に関して寄せられた主な意見

・「空室が少ない状態だが、みなし仮設に期限後は空室が予想される」（中心部）
・「地震の影響で空室が非常に少なくなっている。来年以降のみなし仮設の動向（退去等）が心配」（中央区）
・「みなし仮設需要により賃料が上昇した」（東区）
・「みなし仮設の期間が終了すれば、空室が増えると予想される。半年後、1年後を見据えて対策を練る必要があると感じる」（南区）
・「熊本地震後、高入居稼働率であるが少しずつ地震以前に戻りつつあるのを感じる」（北区）



・「みなし仮設がなければ空室増加傾向」（菊陽町）
・「横ばいとみられる（動きが感じられない）」（大津町）

③その他の意見

・「街中に関しては、被災による移転等の需要が多くみられた。復興需要によりテナントの売り上げも好調のようである」（中心部）
・「熊本地震で新築物件などは供給過剰になっていくので空室は高まりそう。新築だけではなく中古物件のリノベーション事業やその場所にある物件の活用方法を考えていく必要がある」（中央区）
・「震災特需の反動に気をつける必要があると感じる」（中央区）
・「中古マンションでは地震被害の復旧工事で管理組合も大変で、売買にも不安が残り販売しづらい。中古戸建は比較的取引が多くなるかと思う」（東区）
・「公費解体制度の利用により、更地が増えており、建て替えができない人の土地売却が増加するものと思われる」（東区）
・「賃貸、売買共に熊本地震の影響で需要が増しているが2年後、3年後の反動を懸念している」（南区）
・「特に中心地の商業地域の土地価格が異常に高騰していると感じる」（南区）
・「震災以降菊陽、大津、合志など宅地開発が多くなっており、価格も売り手の方が強気に感じる」（菊陽町）
・「建築価格が高くなってきたのでお客さまの資金計画が大変のように思います」（嘉島町）

5 総括

本件調査にご協力いただきました不動産業者の皆さまには改めて心より感謝を申し上げます。特に第5回調査（平成28年）においては、地震発生後間もない6月にアンケート発送を行いましたが、不動産業者の皆さまにおいては非常に混乱した時期であったと思います。当協会においても、このような時期にアンケート調査を実施するのはいかがなものかとの意見もありましたが、大規模災害発生時における不動産市場の動向を調査・分析することは、われわれ不動産鑑定士としての責務・役割であると思い、また、当調査結果は、後世に残る貴重な資産となると考え実施するに至りました。

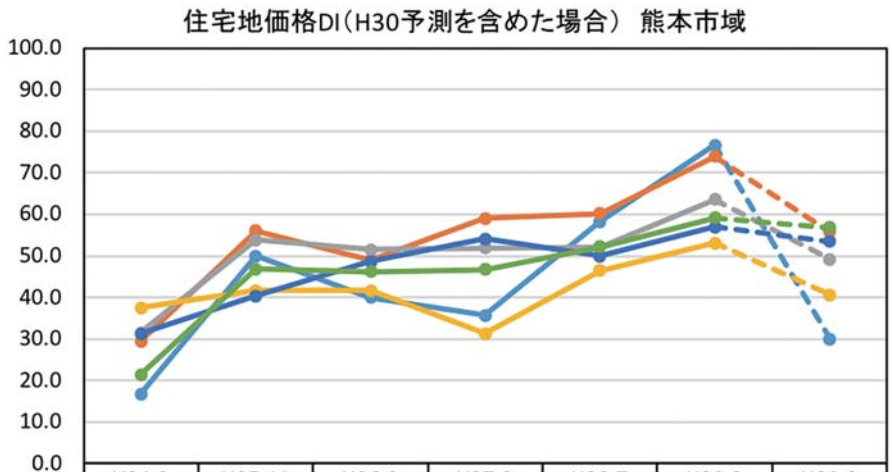
本件調査結果を踏まえると、熊本地震により益城町の不動産取引市場は下落・悪化傾向となり、平成29年においても停滞している状況にありました。一方、熊本市域における取引市場は、液状化被害が大きかった南区の一部で下落・悪化傾向にあったものの、総じて上昇傾向にあり、低金利政策、県外資本の流入に加え、益城町を中心とする被災地域からの移転需要により価格上昇が認められました。平成29年になると、より上昇傾向は強くなり、平成24年の調査以降DIは最も高い値となり、個人的には熊本地震により不動産市場が活性化したようにも感じられました。賃貸市場についても、被災地移転需要、みなし仮設住宅による需要増の影響が大きく、DIは大幅な増加・改善傾向となりました。

一方で、前記4. 記載のとおり、売買、賃貸、熊本地震の影響等に関してさまざまな意見が寄せられており、復興特需の反動、民間賃貸住宅借上げ制度（みなし仮設住宅）が終了した後の反動などについての懸念が大きい

ものでありました。アンケートでは、「1年後の価格の動きは、現在と比較してどうなると予想されますか？」と1年後の見通しについての調査も行っていることから、当該調査結果を住宅地価格DIおよび商業地価格DI（実感）に合わせたところ、熊本市域では総じて悪化・下落傾向の予測となりました（グラフ参照）。今後の不動産市況について不安要素が顕在化している状況にあるといえます。

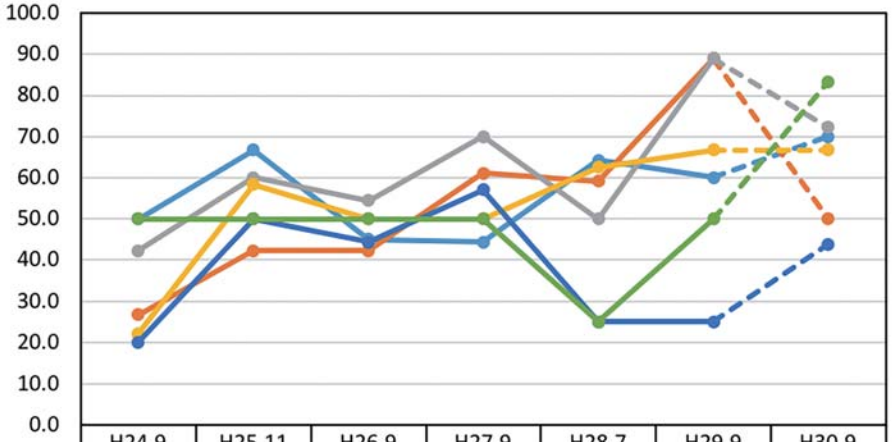
本稿が公表されるころには、平成30年不動産DI調査（平成30年9月時点）は完了し、熊本県不動産鑑定士協会のホームページに公表されていると思います。どのような結果となるのか、非常に気になるところであります。

本分析を通じ、今後継続して不動産DI調査を実施していくことが熊本市域および周辺地域の不動産市況を把握する上でより重要であり、有益な資料となると再認識することとなりました。



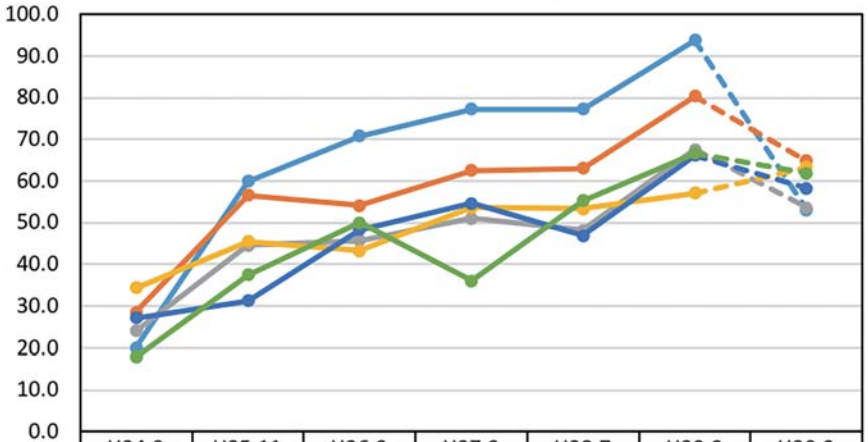
	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感	H30.9 予測
熊本市中心部	16.7	50.0	40.0	35.7	58.3	76.7	30.0
熊本市中央区	29.5	56.0	49.0	59.0	60.2	74.0	55.8
同東区	31.6	53.9	51.5	51.9	52.2	63.6	49.2
同西区	37.5	41.7	41.7	31.3	46.4	53.1	40.6
同南区	31.3	40.3	48.6	54.1	50.0	57.0	53.5
同北区	21.4	46.9	46.2	46.7	52.2	59.1	56.8

住宅地価格DI（H30予測を含めた場合） 熊本市周辺地域

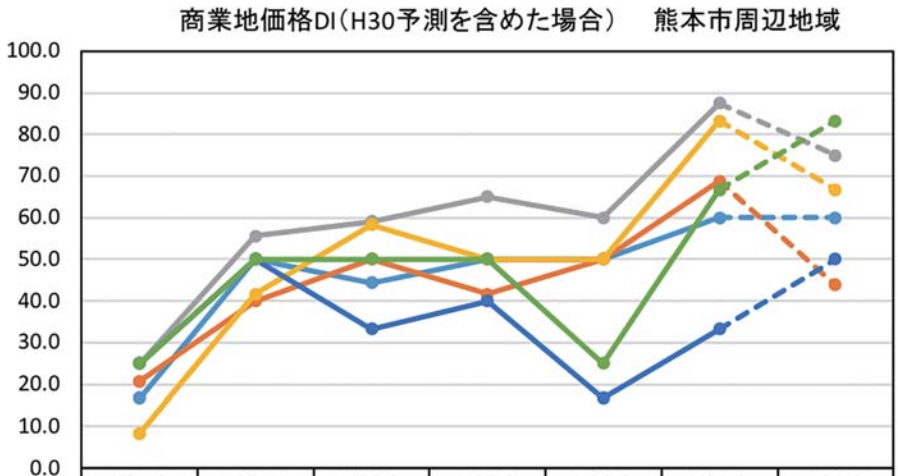


	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感	H30.9 予測
合志市合志	50.0	66.7	45.0	44.4	64.3	60.0	70.0
同西合志	26.7	42.3	42.3	61.1	59.1	88.9	50.0
菊陽町	42.3	60.0	54.5	70.0	50.0	88.9	72.2
大津町	22.2	58.3	50.0	50.0	62.5	66.7	66.7
益城町	20.0	50.0	44.4	57.1	25.0	25.0	43.8
嘉島町	50.0	50.0	50.0	50.0	25.0	50.0	83.3

商業地価格DI（H30予測を含めた場合） 熊本市域



	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感	H30.9 予測
熊本市中心部	20.0	60.0	70.8	77.3	77.3	93.8	53.1
熊本市中央区	28.6	56.6	54.2	62.5	63.0	80.4	64.9
同東区	24.1	44.6	45.8	51.1	48.2	67.6	53.6
同西区	34.4	45.5	43.3	53.6	53.3	57.1	63.3
同南区	27.1	31.3	48.3	54.7	46.9	66.2	58.3
同北区	17.9	37.5	50.0	36.0	55.3	66.7	61.9



	H24.9 実感	H25.11 実感	H26.9 実感	H27.9 実感	H28.7 実感	H29.9 実感	H30.9 予測
合志市合志	16.7	50.0	44.4	50.0	50.0	60.0	60.0
同西合志	20.8	40.0	50.0	41.7	50.0	68.8	43.8
菊陽町	25.0	55.6	59.1	65.0	60.0	87.5	75.0
大津町	8.3	41.7	58.3	50.0	50.0	83.3	66.7
益城町	25.0	50.0	33.3	40.0	16.7	33.3	50.0
嘉島町	25.0	50.0	50.0	50.0	25.0	66.7	83.3

第3章

不動産鑑定士による支援活動

1 住家被害認定調査

(1) 住家被害認定調査における留意事項 ～不動産鑑定士が支援する観点から～

村坂 亮

1 はじめに

住家被害認定調査とは、地震や風水害等の自然災害により被災した住家の「被害の程度（全壊、半壊等）」を認定することをいい、市町村等の地方公共団体により実施される調査である。なお、当該調査結果に基づき、被災者に対して「罹災証明書」が交付される（災害対策基本法第90条の2）。当該罹災証明書は、被災者生活再建支援金、住宅の応急処理、公費解体費用の補助等様々な被災者支援策を受ける際に必要となるため、当該発行の前提調査となる住家被害認定調査は被災者支援において極めて重要な位置づけとなっている。

2 類似の住家等の被害に関する各種調査

本稿でテーマとしている住家被害認定調査をはじめとして、自然災害に関しては各種調査が行われる。各調査について目的、内容等が異なるため整理が必要となる。

	調査名称	目的	判定内容	調査人
1	住家被害認定調査	被災者の申請を受けて、遅滞なく住家の被害の状況を調査し、住家に係る罹災証明書を交付すること。	住家の損害割合等に応じて判定 ※全壊・大規模半壊・半壊・半壊に至らない（一部損壊）	行政職員、その他専門家（不動産鑑定士も含まれる）
2	被災建築物応急危険度判定	建物の専門家が余震等による被災建築物の倒壊可能性及び建築物の部分の落下可能性等を判定し、当該結果に基づいて建築物の当面の使用の可否について判定することにより、二次災害を防止すること。一般的に大規模地震の直後に実施することが多い。	当面の使用の可否に応じて判定 ※危険・要注意・調査済	応急危険度判定士（行政又は民間の建築士等）
3	被災度区分判定	建築主の依頼により建築の専門家が地震により被災した建築物の損傷等を調査し、被災度区分判定を行うことにより、建築物の適切かつ速やかな復旧に資すること。	継続使用のための復旧の要否を判定 ※要復旧・復旧不可能等	民間の建築士等
4	被災宅地危険度判定	地震等により擁壁損壊、液状化による亀裂等の宅地被害発生について調査することで、通行時の安全確保や応急対策の必要性等を周知することにより、二次災害を防止すること。	監視警戒や応急宅地の必要性について判定 ※危険宅地・要注意宅地・調査済宅地	被災宅地危険度判定士（宅地防災の経験を有する行政職員等）
5	地震保険損害調査	民間の損害保険会社の地震保険加入者の依頼により、被災した建物や生活用動産の損害の程度を調査し、損害の程度に応じた保険金を支払うこと。	主要構造部の損害割合、焼失又は流失した床面積の割合、床上浸水の程度等から建物の損害の程度を判定 ※全損・大半損・小半損・一部損	損害保険会社社員、損害保険登録鑑定人等

「被災建築物応急危険度判定」については2次災害を防止する趣旨もあり発災直後に調査が実施されることとなり、また、調査結果が建築物の出入口等周囲より見やすい位置にステッカー等が貼られることとなる。判定の種別について、判定結果が危険の場合には「赤色」、要注意の場合には「黄色」、調査済の場合には「緑色」の各ステッカーが貼られることとなるが、当該調査結果はその調査目的が2次災害の防止にあることから、調査対象建物の構造等に欠陥がない場合においても、隣接建物の構造物の落下可能性（例えば、瓦等）等が存する場合には、危険と判定され、「赤色」のステッカーが貼られることとなる。判定内容の理由については当該ステッカーに記載されているが、当該判読については相当程度近くに寄る必要があり、一般的にはステッカーの色のみが先行して周知されることとなる。2次災害の防止の観点からは色のみで判別可能な状況であることは望ましいことであると判断されるが、余震等が比較的鎮静化したあとにおいて、当該ステッカーの色のみが市場で評価されてしまう傾向が認められ、無用な混乱が生じる可能性がある点が危惧されるところである。熊本地震直後においては、余震等が比較的鎮静化したあとにおいて、「家に〝赤紙〟が貼られたのだが建物は取り壊さなければならないのか」「テナントとして入居しているビルに〝赤紙〟が貼られたが立ち退く必要があるのか」等の質問が弊事務所宛に多数寄せられた。詳細に聴取すると、実際は「構造上は問題ないが、外壁タイルの剥離が認められ通行の安全性が担保されない」との理由により危険と判定され「赤色」のステッカーが貼られているケース等が散見されたものの、一般市民にはそれらを冷静に読み解く能力等を期待し得ない点には留意する必要がある。

また、民間の地震保険の調査結果について、住家被害認定調査の結果と必ずしも一致するわけではないため、この点も留意が必要である。「罹災証明書の判定が〝全壊〟なのに、なぜに地震保険の判定は〝全損〟ではないのか」といった被災者からの相談も非常に多く寄せられた。判定基準等が異なるため、当然に判定結果が異なることも往々にして認められるところであるが、判定内容如何により保険金に著しい差異が生じるため、この点を踏まえ相当程度質問が寄せられたものと判断される。

このように大規模災害直後において、不動産鑑定士には不動産の専門家として各種調査の内容についての相談等も多数寄せられることとなるため、住家被害認定調査のみならず類似する調査等の内容、目的についても理解を深めておくことが肝要である。

3 住家被害認定調査の具体的手順

住家被害認定調査においては、「災害の被害認定基準について（平成13年6月28日付府政防第518号内閣府政策統括官〈防災担当〉通知）」を受けて被害認定の具体的調査方法および判定方法が規定された「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」に基づいて調査を行うこととなる（同運用指針は適時改訂されており、本稿執筆時である平成30年7月31日における最新の運用指針は平成30年3月に策定されたものとなっている）。

判定の区分については、全壊、大規模半壊、半壊、半壊に至らない（熊本地震における通称「一部損壊」）の4区分となる。

なお、具体的な認定基準については次のとおりである。

被害の程度	認定基準
全壊	住家がその居住のための基本的機能を喪失したもの、すなわち、住家全部が倒壊、流失、埋没、焼失したもの、または住家の損壊が甚だしく、補修により元通りに再使用することが困難なもので、具体的には、住家の損壊、焼失若しくは流失した部分の床面積がその住家の延床面積の70%以上に達した程度のもの、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が50%以上に達した程度のものとする。
大規模半壊	居住する住宅が半壊し、構造耐力上主要な部分の補修を含む大規模な補修を行わなければ当該住宅に居住することが困難なもの。具体的には、損壊部分がその住家の延床面積の50%以上70%未満のもの、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める割合で表し、その住家の損害割合が40%以上50%未満のものとする。
半壊	住家がその居住のための基本的機能の一部を喪失したもの、すなわち、住家の損壊が甚だしいが、補修すれば元通りに再使用できる程度のもので、具体的には、損壊部分がその住家の延床面積の20%以上70%未満のもの、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が20%以上50%未満のものとする。

（「災害に係る住家の被害認定基準運用指針（内閣府）」より抜粋）

運用基準においては参考資料として「損傷程度の例示」等もあることから専門家でなくとも被害の程度が判断できる調査・判定方法となっているが、一方で、住家被害認定調査に基づいて発行される罹災証明書の内容如何により支援の内容が大きく異なることから、調査の精緻化および被災者への説明の徹底等の点において不動産鑑定士等の専門家が関与する意味が認められるものと判断される。

以下、調査の具体的手順を概観するものとする。なお、災害の種別に応じて調査内容は異なるため、本稿では地震による被害における木造家屋の調査を中心として考察するものとする。

地震により被災した住家に対する被害調査は原則として第1次調査・第2次調査の2段階により実施する。

第1次調査は、外観目視調査により、外観の損傷状況の目視による把握、建物の傾斜の計測および住家の主要な構成要素（外観から調査可能な部位に限る）ごとの損傷程度等の目視による把握を行う。調査により把握した住家の外観の損傷状況、住家の傾斜及び部位ごとの損傷程度等により、住家の損害割合を算定し、被害認定基準等に照らして、住家の被害の程度を判定することとなる。

第2次調査は、第1次調査を実施した住家の被災者から申請があった場合に実施する。第2次調査は、外観目視調査および内部立入調査により、外観の損傷状況の目視による把握、住家の傾斜の計測、部位ごとの損傷程度等の目視による調査を行う。調査により把握した住家の外観、住家の傾斜および部位ごとの損傷により、住家の損害割合を算定し、被害認定基準等に照らして、住家の被害の程度を判定する。

なお、第2次調査は、原則として申請者の立ち会いを必要とする。

また、第2次調査実施後、被災者から判定結果に関する再調査の依頼があった場合においては、当該

被災者の依頼内容を精査し、再調査が必要となる事由が認められれば、再度調査を行うこととなる（第3次調査、第4次調査等）。熊本地震においても、第2次調査に不服がある被災者からの再調査依頼が一定数認められた。調査の精度等に起因する再調査については確かに実施すべきであるが、しかしながら、各フェーズの結果について十分な理解がないことによる再調査依頼も相当数認められたため、この点において調査結果を正確に被災者へ伝えることの重要性が指摘され、例えば、第1次調査の結果を被災者へ説明する局面等において不動産鑑定士等の専門家が関与する意味が認められるものと判断される。

4 第1次調査の詳細

前述のとおり、第1次調査は外観調査により実施することとなるが、調査対象は（1）外観による判定、（2）傾斜による判定、（3）部位による判定に大別される。

（1） 外観による判定は、一見して住家全部が倒壊している場合、一見して住家の一部の階が全部倒壊している場合（階層破壊等）または、基礎のいずれかの辺が全部倒壊しており、かつ破壊している基礎直下の地盤が液状化等した後、基礎の直下の地盤が流出、陥没等している場合は、当該住家の損害割合を50％以上とし、全壊と判定されることとなる。全壊と判定されれば調査は終了となる。なお、不動産鑑定士が第2次調査より支援する場合において、被災者が第1次調査における全壊判定について不服を申し立てる動機がないことを踏まえると、外観による判定で全壊判定と判別できるような容易な調査対象を不動産鑑定士が調査する局面は僅少であるものと判断される。

（2） 傾斜による判定は、外壁または柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行うこととなる（添付写真：「下げ振り及びレーザー計測器」参照）。傾斜は原則として住家の1階部分の外壁の4隅又は4隅の柱を計測して単純平均したものを測定結果として把握することとなる。傾斜は下げ振りの垂直長さに対して、水平寸法の占める割合を計算して測定することとなるが、傾斜が1/20以上の場合は、当該住家の損害割合を50％以上とし、全壊と判定される。全壊と判定されれば調査は終了する。前記（1）同様、不動産鑑定士が第2次調査より支援する場合において、被災者が第1次調査における全壊判定について不服を申し立てる動機がないことから、このような判定が容易な調査対象は専門家が関与する以前に調査が終了していることが多い。ちなみに、大規模災害時に不動産鑑定士が関与する復興支援の一つである「自然災害ガイドライン」の調査時において、被災建物の多くに傾きが認められたため「下げ振り」を多く活用したが、地震の場合には平均して圧力が加わるわけではないことから、1辺のみの計測ではなく、住家周囲4辺の計測、必要に応じて1辺についても複数個所計測し平均を採用する等の対応を行わなければ正確な傾斜測定等が困難であることを痛感したところである。

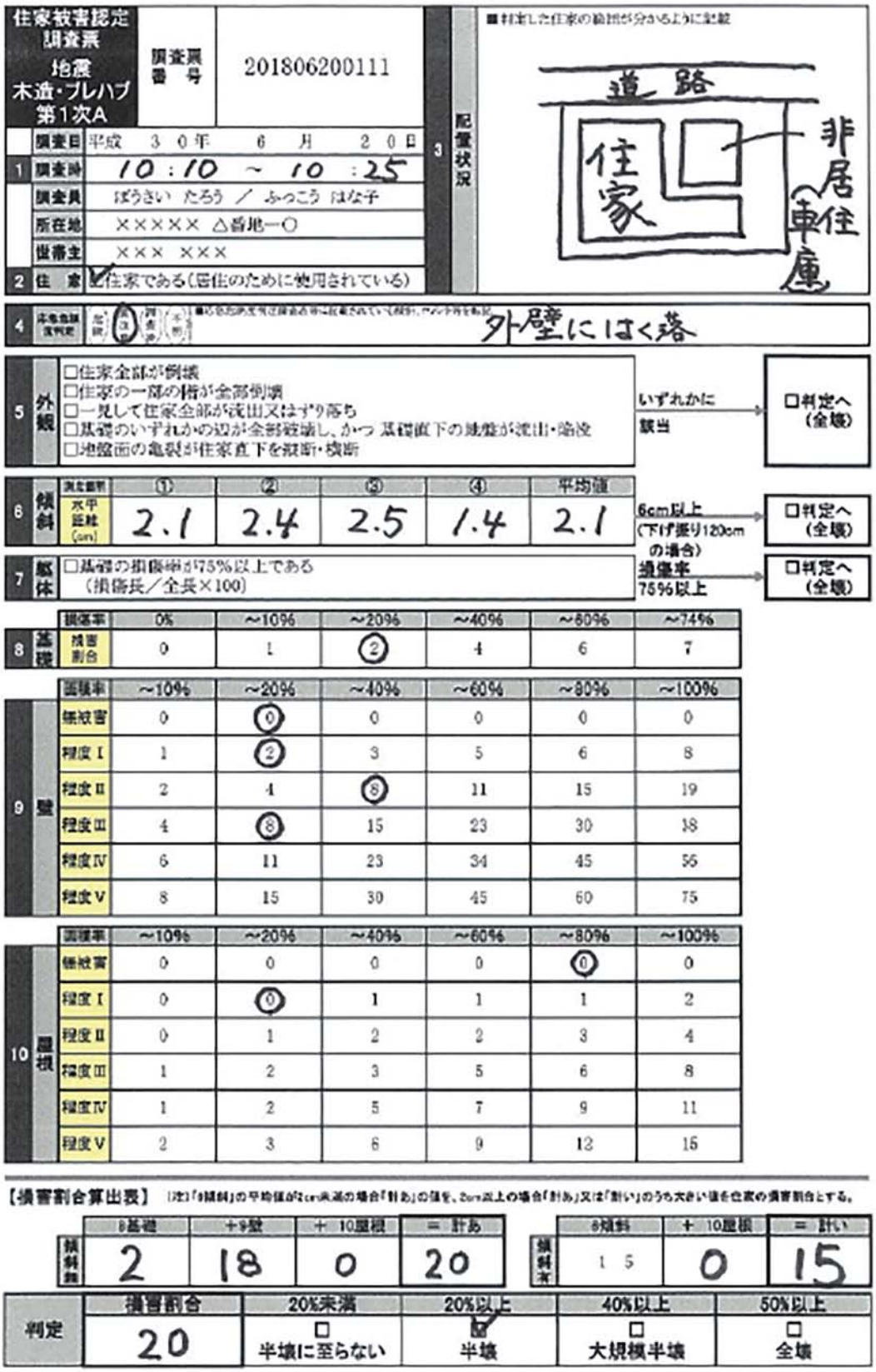


●下げ振り及びレーザー計測器
（※左が「下げ振り」、右が「レーザー計測器」）

（3） 部位による判定は、住家を「屋根」「壁（外壁）」「基礎」に区分し、各部位の損傷率を外観目視により把握し（ランクは被害の程度によりⅠ～Ⅴの5段階に区分されている）、当該損傷率に部位別の構成比を乗じたものの合計を算出することにより判定する。なお、部位別の構成比は屋根15%、壁（外壁）75%、基礎10%となっている。第2次調査より支援を行う場合には、発災より期間が経過していることも想定され、例えば屋根についてはブルーシートで覆われている等損傷の程度が判別不可能な場合もある。従って、被災者への聴取等により事実を把握することが重要となるが、自治体によっては「ブルーシートで覆われている部分は全てを被害とみなす」と方針を定めている場合もあるので確認が必要である。スタンスとしては「被災者に寄り添う」ことに主眼を置き、性善説に立った整理が多いものと判断される。

以上の各調査結果について、シートに記載していくこととなる（添付資料〈住家被害認定調査票「地震による被害」木造・プレハブ、記入例・第1次調査①②〉参照）。なお、当調査を精緻に行うことで不要な第2次調査への移行を防ぐことが可能となるが、そのためには十分な説明責任を果たすことが重要となるため、調査シートのみならず写真等をセットで保管し、それら資料等を活用しながら被災者に対して的確に説明を行っていくことが肝要である。不要な第2次調査は人員の最適配置の観点からも望ましくないため、例えば、第2次調査の受付窓口に不動産鑑定士等の専門家を配置し、第1次調査の結果を説明する役割を担うことで、第2次調査への移行を最小限に留めることができるのではないかと期待されるところである。

内閣府HPより抜粋、住宅被害認定調査票「地震による被害」木造・プレハブ、記入例・第1次調査①



住家被害認定調査票 地震 木造・プレハブ 第1次A

調査票番号: 201806200111

	調査日	平成 30年 6月 20日
1	調査時	10:10 ~ 10:25
	調査員	ぼうさい たろう ／ ふっこう はな子
	所在地	××××× △番地一○
	世帯主	××× ×××
2	住家	☑住家である（居住のために使用されている）

3 配置状況: ■判定した住家の範囲が分かるように記載

4 外壁にはく落

5 外観
- □住家全部が倒壊
- □住家の一部の階が全部倒壊
- □一見して住家全部が流出又はずり落ち
- □基礎のいずれかの辺が全部破壊し、かつ 基礎直下の地盤が流出・陥没
- □地盤面の亀裂が住家直下を縦断・横断

いずれかに該当 → □判定へ（全壊）

6 傾斜

測定箇所	①	②	③	④	平均値
水平距離(cm)	2.1	2.4	2.5	1.4	2.1

6cm以上（下げ振り120cmの場合） → □判定へ（全壊）

7 躯体
- □基礎の損傷率が75%以上である（損傷長／全長×100）

損傷率75%以上 → □判定へ（全壊）

8 基礎

損傷率	0%	~10%	~20%	~40%	~80%	~74%
損害割合	0	1	②	4	6	7

9 壁

損傷率	~10%	~20%	~40%	~60%	~80%	~100%
損被害	0	⓪	0	0	0	0
程度Ⅰ	1	②	3	5	6	8
程度Ⅱ	2	4	⑧	11	15	19
程度Ⅲ	4	⑧	15	23	30	38
程度Ⅳ	6	11	23	34	45	56
程度Ⅴ	8	15	30	45	60	75

10 屋根

損傷率	~10%	~20%	~40%	~60%	~80%	~100%
損被害	0	0	0	0	⓪	0
程度Ⅰ	0	⓪	1	1	1	2
程度Ⅱ	0	1	2	2	3	4
程度Ⅲ	1	2	3	5	6	8
程度Ⅳ	1	2	5	7	9	11
程度Ⅴ	2	3	6	9	12	15

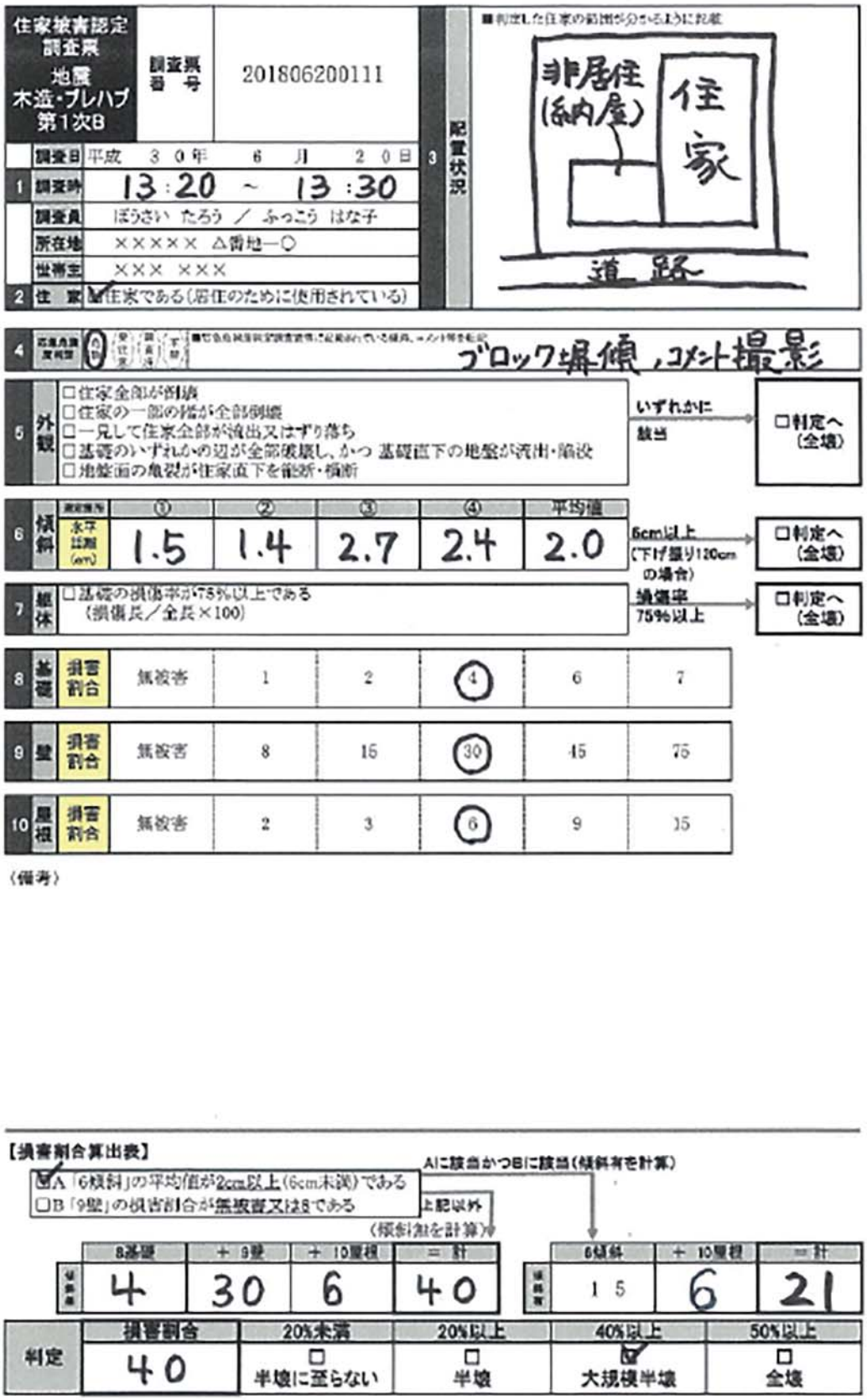
【損害割合算出表】 [注]「傾斜」の平均値が2cm未満の場合「計あ」の値を、2cm以上の場合「計あ」又は「計い」のうち大きい値を住家の損害割合とする。

	⑧基礎	+⑨壁	+⑩屋根	=計あ
損害額	2	18	0	20

	⑧傾斜	+⑩屋根	=計い
損害率	15	0	15

判定	損害割合	20%未満	20%以上	40%以上	50%以上
	20	□ 半壊に至らない	☑ 半壊	□ 大規模半壊	□ 全壊

内閣府HPより抜粋、住宅被害認定調査票「地震による被害」木造・プレハブ、記入例・第1次調査②



住家被害認定調査票 地震 木造・プレハブ 第1次B

調査票番号：201806200111

1 調査時：調査日 平成 30年 6月 20日　13:20 ～ 13:30
調査員：ぼうさい たろう ／ ふっこう はな子
所在地：×××× △番地一〇
世帯主：××× ×××
2 住家：■住家である（居住のために使用されている）

3 配置状況：■判定した住家の範囲が分かるように記載
（非居住（納屋）、住家、道路）

4 損傷角度・程度：ブロック塀傾，コメント撮影

5 外観
□住家全部が倒壊
□住家の一部の階が全部倒壊
□一見して住家全部が流出又はずり落ち
□基礎のいずれかの辺が全部破壊し、かつ 基礎直下の地盤が流出・陥没
□地盤面の亀裂が住家直下を縦断・横断
→ いずれかに該当 → □判定へ（全壊）

6 傾斜

測定箇所	①	②	③	④	平均値
水平距離(cm)	1.5	1.4	2.7	2.4	2.0

→ 6cm以上（下げ振り120cmの場合） → □判定へ（全壊）

7 躯体
□基礎の損傷率が75%以上である
（損傷長／全長×100）
→ 損傷率75%以上 → □判定へ（全壊）

		無被害	1	2	④	6	7
8 基礎	損害割合						
9 壁	損害割合	無被害	8	15	30	45	75
10 屋根	損害割合	無被害	2	3	6	9	15

〈備考〉

【損害割合算出表】
■A「6傾斜」の平均値が2cm以上（6cm未満）である
□B「9壁」の損害割合が無被害又は8である
A・B上記以外（傾斜無を計算）
A・Bに該当かつBに該当（傾斜有を計算）

	8基礎	＋ 9壁	＋ 10屋根	＝ 計
損害率	4	30	6	40

	6傾斜	＋ 10屋根	＝ 計
損害率	15	6	21

判定	損害割合	20%未満	20%以上	40%以上	50%以上
	40	□ 半壊に至らない	□ 半壊	☑ 大規模半壊	□ 全壊

5 第2次調査の詳細

前述のとおり、第2次調査は第1次調査と異なり、外観調査のみならず内覧調査も実施することとなる。第1次調査と同様に（1）外観による判定、（2）傾斜による判定、（3）部位による判定に大別される。

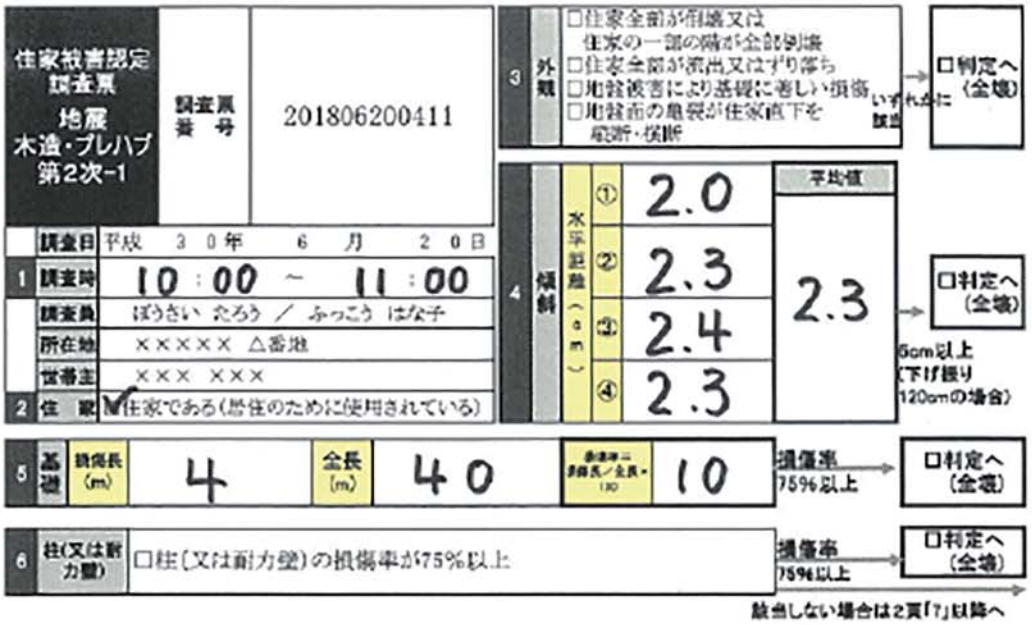
（1）外観による判定、（2）傾斜による判定は第1次調査と同様であるが、（3）の部位による判定については、第1次調査と異なり、より細分化されることとなる。具体的には、部位が屋根、柱（または耐力壁）、床（階段を含む）、外壁、内壁、天井、建具、基礎、設備と第1次調査の3部位から9部位へと増加する。各部位の損傷の程度のランクはⅠ～Ⅴの5段階に区分されており、また、各部位別の構成比は屋根15%、柱（または耐力壁）15%、床（階段を含む）10%、外壁10%、内壁15%、天井5%、建具10%、基礎10%、設備10%となっている。それら部位ごとに損害割合および損害の程度等を調査し、調査結果を各シートに記載していくこととなる（添付資料〈住家被害認定調査票「地震による被害」木造・プレハブ、記入例・第2次調査①②③④〉参照）。また、第2次調査では図面を作成する作業も必要となり、市町村によっては建物図面、建築確認等の図面が備え付けられていないことも多く、現地で実際に計測して図面を作成していく作業も求められるが、その際には、レーザー計測器等の活用も有用である（63頁添付写真：「下げ振り及びレーザー計測器」参照）。

ちなみに、第1次調査とは部位による判定内容が異なることから、結果として、第2次調査を行った結果、判定区分が低くなることもある（例えば、第1次調査の結果が「大規模半壊」であったが、第2次調査を行った結果「半壊」の判定になる等）。

なお、作成図面に被害区分Ⅰ～Ⅴ等を記載し、評点計算は調査終了後机上で行うことが通常であるため、図面等は判別可能な状況を維持することが重要となる。しかしながら、被害区分の認定を現地において複数回修正することもあるため、通常のボールペン等では判別不能となることも想定される。従って、使用するペンについては、フリクション等赤文字等が消しゴムで消すことができるものを使用することが推奨されている。

第2次調査は第1次調査の内容に不服がある被災者からの申立に基づくものであり、被災者が立ち会うことから、毅然とした調査を行うことは勿論のこと、調査結果に対する言及等については後日無用な混乱を招く蓋然性があるため、意識して回避すべきと判断される。

内閣府HPより抜粋、住宅被害認定調査票「地震による被害」木造・プレハブ、記入例・第2次調査①



住家被害認定調査票
地震
木造・プレハブ
第2次-1

調査票番号 201806200411

3 外観
□住家全部が倒壊又は住家の一部の階が全部倒壊
□住家全部が流出又はずり落ち
□地盤被害により基礎に著しい損傷
□地盤面の急変が住家直下を near 断・傾斜
いずれかに該当 → □判定へ（全壊）

4 傾斜 水平距離（6m）
① 2.0
② 2.3
③ 2.4
④ 2.3
平均値 2.3 → □判定へ（全壊）
6m以上（下げ振り120cmの場合）

調査日 平成 30年 6月 20日
1 調査時 10:00 ～ 11:00
調査員 ぼうさい たろう ／ ふっこう はな子
所在地 ××××× △番地
世帯主 ××× ×××
2 住家 ✓住家である（居住のために使用されている）

5 基礎 損傷長（m） 4 全長（m） 40 10 損傷率 75%以上 → □判定へ（全壊）

6 柱（又は耐力壁） □柱（又は耐力壁）の損傷率が75%以上 損傷率 75%以上 → □判定へ（全壊）

該当しない場合は2頁「7」以降へ

【損害割合算出表】

（注）d・g列は、四捨五入した値を記入する。
h列は、傾斜が2cm以上の場合のみ記入する。

	部位	a 構成比	b 階別部位別損害割合 主要階 B※	c 階別部位別損害割合 その他階 C※	d 部位別損害割合 b+c	e 階別重み付け 主要階 b×1.25	f 階別重み付け その他階 c×0.5	g 重み付き損害割合 e+f（a+0→a）	h （傾斜が2cm以上）傾斜を考慮した損害割合 あ＞い→d あ≦い→g
9	外壁	10	2.8	1.5	4	3.5	0.75	4	4
10	内壁	10	1.4	0.6	2	1.75	0.3	2	2
11	床（開口部）	10	0.7	0.9	2	0.875	0.45	1	2
9	基礎	10	「5.基礎」の損傷率×0.1 →		1				
12	柱（又は耐力壁）	15	3.5	1.8	5（75%以上で全壊）	4.375	0.9	5	
13	屋根	15	1.5	1.5	3	1.875	0.75	3	3
14	天井	5	0.7	0.6	1	0.875	0.3	1	1
15	建具	15	0	0	0	0	0	0	0
16	設備	10	3	1	4	3.75	0.5	4	4

※ B及びCは、調査票3頁のB及びCの値とする。

計 あ 22

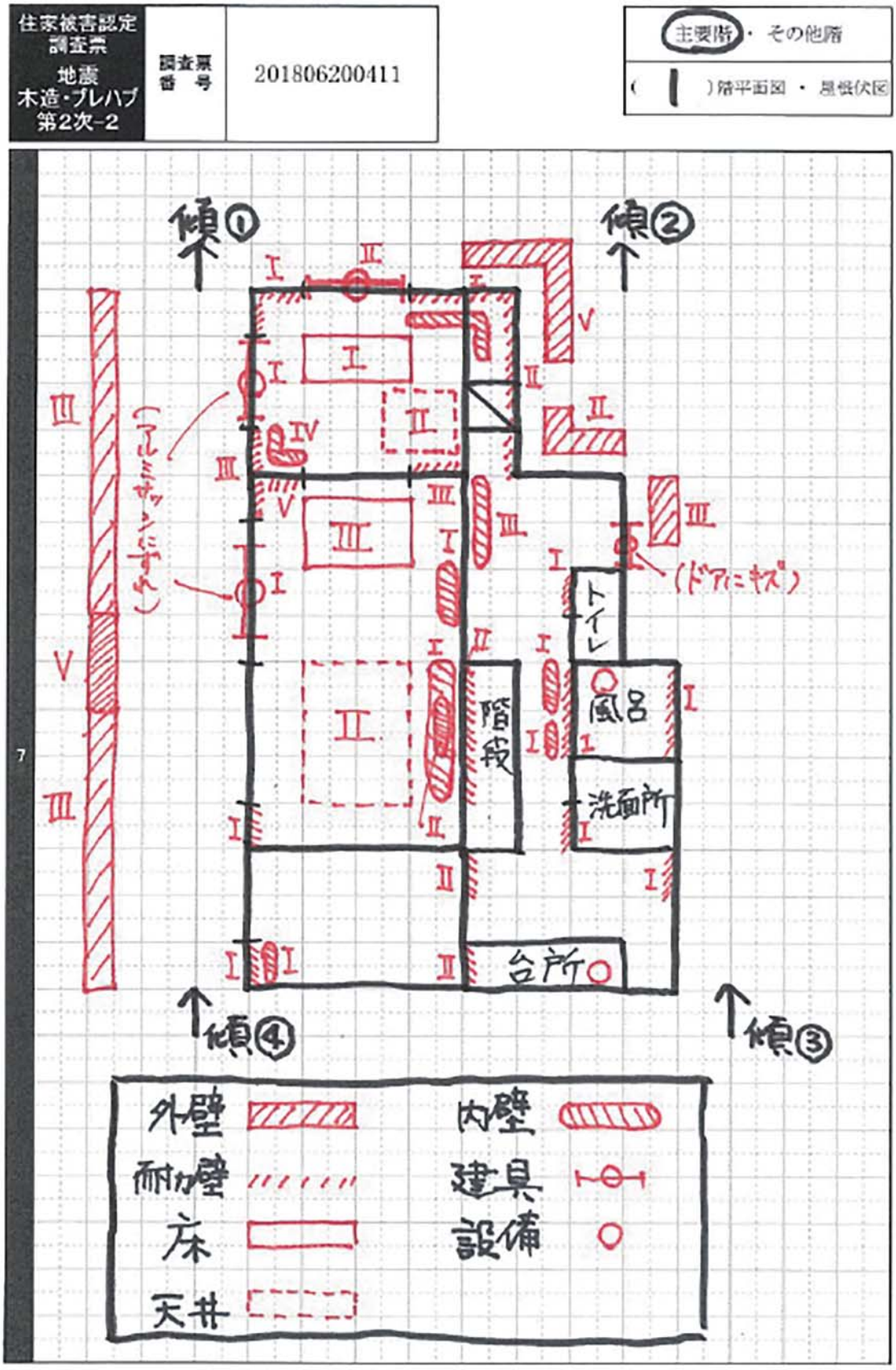
「あ」又は「い」（傾斜が2cm以上の場合は、「あ」、「い」又は「う」）の中で最大の値を住家の損害割合とする。

い 21 → 15%

う 31

判定	損害割合	20%未満	20%以上	40%以上	50%以上
	31	□ 半壊に至らない	■ 半壊	□ 大規模半壊	□ 全壊

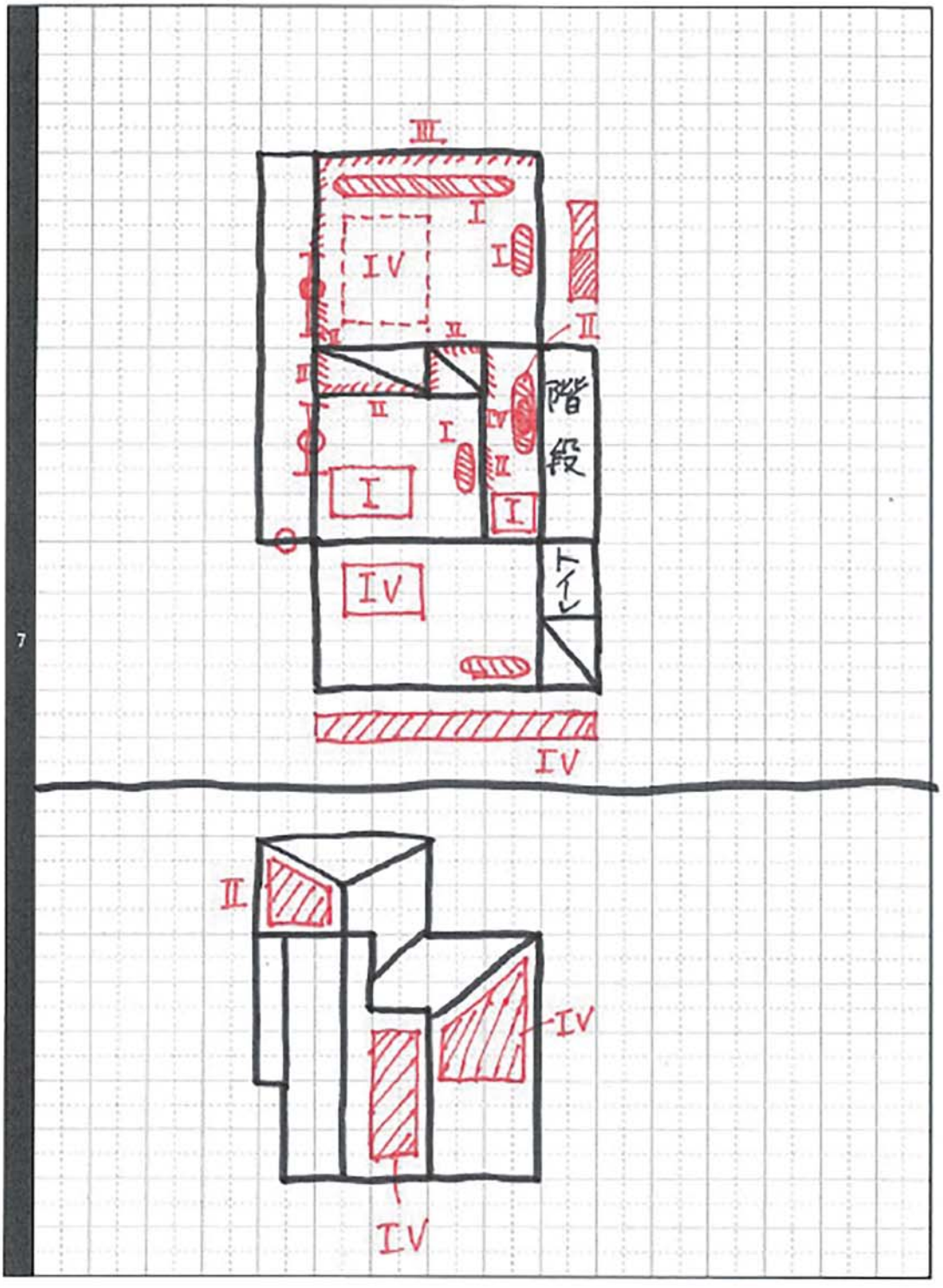
内閣府HPより抜粋、住宅被害認定調査票「地震による被害」木造・プレハブ、記入例・第2次調査②



内閣府HPより抜粋、住宅被害認定調査票「地震による被害」木造・プレハブ、記入例・第2次調査③

住家被害認定調査票 地震 木造・プレハブ 第2次-2	調査票番号	201806200411

主要階・(その他階)
(2)階平面図・(立面伏図)



内閣府HPより抜粋、住宅被害認定調査票「地震による被害」木造・プレハブ、記入例・第2次調査④

住家被害認定調査票 地震 木造・プレハブ 第2次-3	調査票番号	201806200411

8 面積率

	主要階	その他階	計
床	(1) 0.7	(2) 0.3	1.0
屋根	(3) 0.5	(4) 0.5	1.0

主要階

		面積率	～10%	～20%	～40%	～60%	～80%	～100%	計		
9	外壁 10%	無被害	(0)	(0)	0	0	0	0	4		
		程度Ⅰ	0	0	0	1	1	1			
		程度Ⅱ	0	(1)	1	2	2	3	計×(1)		
		程度Ⅲ	1	1	(2)	3	4	5	B 2.8		
		程度Ⅳ	1	2	3	5	6	8			
		程度Ⅴ	(1)	2	4	6	8	10			
10	内壁 10%	面積率	～10%	～20%	～40%	～60%	～80%	～100%	計		
		無被害	(0)	0	(0)	0	0	0	2		
		程度Ⅰ	0	(0)	0	1	1	1			
		程度Ⅱ	(0)	1	1	2	2	3	計×(1)		
		程度Ⅲ	(0)	1	2	3	4	5	B 1.4		
		程度Ⅳ	(0)	2	3	5	6	8			
		程度Ⅴ	1	2	4	6	8	10			
11	床（最底部） 10%	面積率	～10%	～20%	～40%	～60%	～80%	～100%	計		
		無被害	(0)	0	0	(0)	0	0	1		
		程度Ⅰ	0	(0)	0	1	1	1			
		程度Ⅱ	0	1	1	2	2	3	計×(1)		
		程度Ⅲ	(1)	1	2	3	4	5	B 0.7		
		程度Ⅳ	1	2	3	5	6	8			
		程度Ⅴ	1	2	4	6	8	10			
12	柱（X軸耐力壁） 15%	本数(面積)率	～10%	～20%	～40%	～60%	～80%	～100%	計		
		無被害	0	(0)	0	0	0	0	5		
		程度Ⅰ	0	(0)	1	1	1	2			
		程度Ⅱ	0	1	(2)	2	3	4	計×(1)		
		程度Ⅲ	(1)	2	3	5	6	8	B 3.5		
		程度Ⅳ	1	2	5	7	9	11			
		程度Ⅴ	(2)	3	6	9	12	15			
13	屋根 15%	面積率	～10%	～20%	～40%	～60%	～80%	～100%	計		
		無被害	0	0	0	(0)	0	0	5		
		程度Ⅰ	0	0	1	1	1	2			
		程度Ⅱ	0	1	2	2	3	4	計×(3)		
		程度Ⅲ	1	2	3	5	6	8	B 2.5		
		程度Ⅳ	1	2	(5)	7	9	11			
		程度Ⅴ	2	3	6	9	12	15			
14	天井 5%	面積率	～10%	～20%	～40%	～60%	～80%	～100%	計		
		無被害	0	0	0	(0)	0	0	1		
		程度Ⅰ	0	0	0	0	0	1			
		程度Ⅱ	0	0	(1)	1	1	1	計×(1)		
		程度Ⅲ	0	1	1	2	2	3	B 0.7		
		程度Ⅳ	0	1	2	2	3	4			
		程度Ⅴ	1	1	2	3	4	5			
15	建具 15%	被数率	～10%	～20%	～40%	～60%	～80%	～100%	計		
		無被害	0	0	0	0	(0)	0	0		
		程度Ⅰ	0	(0)	1	1	1	2			
		程度Ⅱ	0	1	2	2	3	4	計×(1)		
		程度Ⅲ	1	2	3	5	6	8	B 0		
		程度Ⅳ	1	2	5	7	9	11			
		程度Ⅴ	2	3	6	9	12	15			

その他階

		面積率	～10%	～20%	～40%	～60%	～80%	～100%	計		
9	外壁 10%	無被害	(0)	0	0	0	0	0	5		
		程度Ⅰ	0	0	0	1	1	1			
		程度Ⅱ	0	1	(1)	2	2	3	計×(2)		
		程度Ⅲ	(1)	1	2	3	4	5	C 1.5		
		程度Ⅳ	1	2	(3)	5	6	8			
		程度Ⅴ	1	2	4	6	8	10			
10	内壁 10%	面積率	～10%	～20%	～40%	～60%	～80%	～100%	計		
		無被害	0	0	(0)	0	0	0	2		
		程度Ⅰ	(0)	0	0	1	1	1			
		程度Ⅱ	0	1	(1)	2	2	3	計×(2)		
		程度Ⅲ	1	1	2	3	4	5	C 0.6		
		程度Ⅳ	(1)	2	3	5	6	8			
		程度Ⅴ	1	2	4	6	8	10			
11	床（最底部） 10%	面積率	～10%	～20%	～40%	～60%	～80%	～100%	計		
		無被害	0	0	(0)	0	0	0	3		
		程度Ⅰ	0	(0)	0	1	1	1			
		程度Ⅱ	0	(0)	1	2	2	3	計×(2)		
		程度Ⅲ	1	1	2	3	4	5	C 0.9		
		程度Ⅳ	1	(2)	3	5	6	8			
		程度Ⅴ	1	2	4	6	8	10			
12	柱（X軸耐力壁） 15%	本数(面積)率	～10%	～20%	～40%	～60%	～80%	～100%	計		
		無被害	0	(0)	0	0	0	0	5		
		程度Ⅰ	0	0	1	1	1	2			
		程度Ⅱ	0	1	(2)	2	3	4	計×(2)		
		程度Ⅲ	1	2	(3)	5	6	8	C 1.5		
		程度Ⅳ	1	2	5	7	9	11			
		程度Ⅴ	2	3	6	9	12	15			
13	屋根 15%	面積率	～10%	～20%	～40%	～60%	～80%	～100%	計		
		無被害	(0)	0	(0)	0	0	0	5		
		程度Ⅰ	0	0	1	1	1	2			
		程度Ⅱ	(0)	1	2	2	3	4	計×(4)		
		程度Ⅲ	1	2	3	5	6	8	C 2.5		
		程度Ⅳ	1	2	(5)	7	9	11			
		程度Ⅴ	2	3	6	9	12	15			
14	天井 5%	面積率	～10%	～20%	～40%	～60%	～80%	～100%	計		
		無被害	0	0	0	(0)	0	0	2		
		程度Ⅰ	0	0	0	0	0	1			
		程度Ⅱ	0	0	1	1	1	1	計×(2)		
		程度Ⅲ	0	1	1	2	2	3	C 0.6		
		程度Ⅳ	0	1	(2)	2	3	4			
		程度Ⅴ	1	1	2	3	4	5			
15	建具 15%	被数率	～10%	～20%	～40%	～60%	～80%	～100%	計		
		無被害	(0)	0	0	0	(0)	0	0		
		程度Ⅰ	0	0	1	1	1	2			
		程度Ⅱ	(0)	1	2	2	3	4	計×(2)		
		程度Ⅲ	1	2	3	5	6	8	C 0		
		程度Ⅳ	1	2	5	7	9	11			
		程度Ⅴ	2	3	6	9	12	15			

			損傷の状況			主要階/その他階	損傷の状況	%		
16	設備 10%	浴室 (3%以内)	主要階	1%：配管のつまり等	その他（左記以外の水回り、ベランダ等4%以内）	その他階	バルコニー破損	1	主要階 B	3
			その他階	2%：パスタブの割れ等						
		台所 (3%以内)	主要階	3%：再使用が不可能		主要階	ベランダ破損	1	その他階 C	1
			その他階							

6 東京都不動産鑑定士協会の支援

熊本地震において、不動産鑑定士は南阿蘇村の住家被害認定のうち、第2次調査以降を担当することとなった。ちなみに、平成28年4月14日、平成28年4月16日に発生した熊本地震において南阿蘇村は最大震度6強を観測したエリアであり、全長約200mの阿蘇大橋が崩落、その他村内各所で土砂崩れや建物倒壊が発生する等甚大な被害を受けた村である。

我々熊本の不動産鑑定士のほとんどが被災している中で、東京都不動産鑑定士協会の方々には地震発災直後より現地に入っていただき、住家被害認定調査に係る役所への指導等中心的役割を果たしていただいたところであるが、平成28年6月8日に熊本県不動産鑑定士協会および九州沖縄不動産鑑定士連合会との間で情報共有等を趣旨とした意見交換会が南阿蘇村で開催され、また、同時に東京都不動産鑑定士協会の佐藤麗司朗氏、末永信隆氏を講師とする住家被害認定に係る調査方法についての講習を行政職員と一緒に受講させていただいた。恥ずかしながら、住家被害認定調査に係る知識がほとんどない状態での参加であったが、「不動産鑑定士であれば前提知識があるため理解は容易である」との激励を受ける中で、復興支援における不動産鑑定士の役割を考えさせられる非常に大きな機会となった。また、座学での研修後は実際に第2次調査に同行させていただく機会も得た。



●意見交換会会場の様子、震災ゴミが集積している



●第2次調査へ行く途中、道路が崩壊している



●第2次調査、下げ振りにより傾斜を計測している



●第2次調査へ行く途中、道路が崩壊している

7 調査の実際

平成28年9月上旬に南阿蘇村からの要請を受け、住家被害認定・第2次調査を実施した。なお、調査に際しては熊本県不動産鑑定士協会の会員3人および役所職員1人の計4人でチームを編成した。事前に講義等を受講していたこともあり調査自体は比較的スムーズに実施することができたものの、実際に「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」に基づき調査を行うと、物理的な損傷に焦点を当てて基準が整理されている関係もあり、例えば、屋根の一部が落ちていても「半壊」の判定にも至らないというケースがあった。不動産鑑定評価であれば当然にマーケット分析が前提となるため、例えば、「過疎エリアで中古建物が滞留している前提において、屋根が落ちている建物にどの程度の価値が認められるのか」等の整理を行う中で市場価値を反映した適切な評価が可能であるところ、住家被害認定調査ではかような整理が難しいため、日頃市場価値を前提としている不動産鑑定士ならではの難しさが存することを調査にあたったメンバーで共有したところであった。内閣府のHPにおいても、「被害認定調査は、住宅の主要な構成要素の経済的被害の全体に占める割合で被害の程度を認定するため、規模の大きい住宅等では、補修に係る費用が非常に高額であっても、全壊と認定されない場合もあります」と記載されており、あくまでも部位ごとの損傷の程度等を中心として整理されていることが伺える。

8 おわりに

被災者生活再建支援金、住宅の応急処理、公費解体費用の補助等さまざまな被災者支援策を受ける際の前提として「罹災証明書」が必要となることを踏まえると、当該発行の前提調査となる住家被害認定調査は被災者支援において極めて重要な位置づけとなっていることはいうまでもない。

しかしながら、住家被害認定調査の判定区分に応じて支援内容が大きく異なることから、被災者から一定の不服が存在するのは事実であり、一方で、説明責任を負う者が仮に専門知識が欠如している場合においては、本来必要のないケースにおいても安易に第2次調査へ移行させてしまうことが想定される。大規模災害において人員が限られることを踏まえると、必要のない作業に注力する余力はないものと判断されるが、そのような観点からも不動産の専門家である不動産鑑定士が単に住家被害認定調査を行うことのみならず、役所職員と共に被災者に対して調査結果を伝えることについても大きな意義があるものと判断される。

今後予測される大規模災害について、被災者への説明を含む住家被害認定調査に関して不動産鑑定士として積極的に貢献できる可能性が認められることから、熊本地震時における各種教訓も踏まえて住家被害認定調査における不動産鑑定士の在り方についての検討を継続して行っていきたいと考えているところである。

（2）住家被害認定調査　活動記録

椎葉 和馬

1 活動前のこと

地震発生から4カ月を経過した2016年8月の中旬、熊本県不動産鑑定士協会（以下「熊本会」という）から「住家被害認定調査応用研修」の受講案内が通知された。

当時の私の状況はというと、幸い私個人にも所属する会社にも人的被害はなく、物的な被害としても、社屋の内壁に多少の亀裂が入り、駐車場の一部が陥没した程度で、仕事をする上では大きな支障はなかった。しかし一部を社外にも賃貸している社宅2棟は、外壁の一部がはがれ、建物自体も傾くなど、住家被害認定は「全壊」、「大規模半壊」の判定。安全上、居住者に退去してもらい、建物を取り壊す必要が生じていた。本業の他に会社の資産管理も担当していた私は、地震発生後から数カ月の間、居住者の転居先の探索と公費解体（自費による先行解体）の申請、社宅の保険金の請求や固定資産税の減免申請、解体工事の手配に奔走しつつ、社屋駐車場の応急復旧工事がひと段落した後の8月頃は、社屋補修のためのグループ補助金申請の情報収集と本業の債務整理ガイドラインの調査に着手したところであった。

所属する会社は、建設コンサルタント、補償コンサルタントなどを業としていることもあり、4月の発災直後から、県内の至る所で損壊している道路や河川の護岸、農地の災害査定調査で全社員が多忙を極めており、8月以降は補償コンサルタント協会の会員として熊本市、益城町、宇城市などの公費解体調査などにも取り組んでいた。多くの業務が委託費未定で、どうやるか、どこまでやるかが判然としないままであったが、発注側の自治体にとっても経験のない事態であるためやむを得ない。とにかくやるしかないという状況で皆がもがいていた。

そのような中で研修の実施が通知された住家被害認定調査であるが、この調査は発災直後から緊急に実施されていた応急危険度判定とは異なる。応急危険度判定が2次災害の防止等特に被災者等の安全確保を目的として実施されるものであるのに対し、住家被害認定調査は、自治体が行うあらゆる被災者支援制度のうち、どの制度をどの程度受けられるかの指標となる「罹災証明書」を発行するための基礎調査である。これは被災者支援制度の根幹をなす調査であって、ゆえにより公平性が求められることは言うまでもない。

当時、県下の各自治体では、この全く想定していない地震災害に対し、支援が後手に回っていたことは否めず、特に支援の出発点である住家被害認定調査に関し、早急な対応が求められていたにもかかわらず、職員はもとより、建築士等の専門家の数が絶対的に不足していた。各自治体ともに対応に苦慮していたことは新聞報道などでも知っていたが、次に述べるような取り組みへの経緯も含め、県内に籍を置く、不動産の専門家である不動産鑑定士がこの調査に関わることになる時期としては少し遅すぎた感があり、反省すべき点も多いように思う。

9月に入ってすぐ応用研修が実施された。前もってDVDによる基礎研修は受講済みであったが、この応用研修はより実務的な視点から住家被害認定調査を学ぼうというものである。研修会の講師として登壇されたのは、東京都不動産鑑定士協会（以下「東京会」という）の佐藤麗司朗先生と末原伸隆先生。東京会は南阿蘇村で支援活動を行っていた東

京都職員の要請で、いち早く南阿蘇村の住家被害認定の調査協力を実施中で、研修は1週間ほど後に実施される予定であった調査への参加を前提として行われるものであった。

研修は座学ではあったが、住家被害認定調査の制度の仕組みから始まって、普段使うことがない下げ振りなどの調査道具の使い方、その他の器具を使った測定の方法、図面の書き方、損傷程度の判定の仕方、調査表の記入の仕方などが実演を交えて解説された。講義は具体的で非常にわかり易かったが、調査自体は実際にやってみてその難しさが初めてわかったというのが正直なところである。

2 活動中のこと

南阿蘇村は平成24年の九州北部豪雨でも白川護岸が損壊するなど大きな被害に遭った。当時も災害査定調査のため南阿蘇村へ幾度となく通ったが、このときの集合場所は決まって大津方面から阿蘇大橋を渡った先のコンビニエンスストアであった。しかし信じがたいことにこの阿蘇大橋が崩落している。このほか、南阿蘇村は西原村方面からのルートも復旧しておらず、現地へ入るには渋滞を覚悟して大津町からミルクロードを使って阿蘇市赤水方面へ迂回するか、益城町から山岳ルート（通称グリーンロード）を使うしかなかった。

震災前の約2倍の時間をかけ、基地である旧長陽村役場へ向かうと、現地には佐藤先生率いる東京会のほか、吉田先生率いる九州沖縄不動産鑑定士協会連合会（以下「九鑑連」という）所属の九州各県からのメンバーが集っていた。調査前に十分なミーティング、研修内容の再確認と班分けを行った。調査は2次調査がメインである。ひと班の構成は、内部調査係（計測・判定担当、図面担当）、外部調査係（計測・判定担当、図面担当）、写真係で合計5～7人くらい。調査表、方眼紙、ヘルメット、コンベックス、下げ振りなどの調査道具をチェックし、南阿蘇村の担当者と調査先を地図上で確認した後、現地へ出発した。

私の調査先は旧長陽村が中心である。家屋の被害の程度は地域によっても、同じ地域の中でも場所や家屋の状態によっても大きく異なる。調査はまず外観（明らかな倒壊、層破壊などがないか）、地盤被害（液状化の痕跡、基礎破壊などがないか）、柱の傾斜を確認し、いずれかで一定基準を超えると即全壊の判定である。即全壊判定でない建物は詳細な調査を実施する。外部調査は基礎周長（建物外周）の計測、スケッチと損傷程度の判定・計測を行い、次に立面のスケッチと外壁、屋根の損傷程度を判定・記録する。基礎周長の計測にはレーザー計測器も有効であった。

内部調査はとりあえず建物全体のおおまかな形状・間取りを頭に入れ、各部屋の平面図をスケッチしていくことから始める。外部の外周スケッチが終わっている場合はこれを参考にする。部屋ごとに損傷程度を判定・計測しながらスケッチというのもありだ。和室が多い一般住宅は柱、畳、障子、サッシの配置などで一間（約1.8～1.9m）が測れる。スケッチする方眼紙の太線のマスを半間とするとスケッチが早く、洋室が混在していても和室との比較から容易に推定できる。但し非木造の建物にはこれが通用しないので地道に測るしかない。展開図（内部立面図）は不要である。したがって内壁は外壁と異なり平面図上の線形の割合で被害認定の計算をすることとなる。

損傷は床、壁、天井を平面的に計測・程度判定し、平面図に色分けして描きいれる。柱の損傷、建具の開閉もチェックして記入する。損傷が多いと一見

描いた人しかわからないような雑然とした調査平面図になるが、損傷の範囲、程度が色分け等でしっかり記入されていれば後の計算に支障はない。

損傷程度の判定は難しい。最初の段階では常にテキストを持ってまわって、その都度サンプルの写真と比較するしかなかった。しかし、調査回数を重ねると自然と身についてくるもので、サンプルを見なくてもある程度は判定できるようになった。但し判断に迷う微妙な損傷も多く、この場合はサンプルとよく比較し、さらに他の調査員の意見を求めることで乗り切った。

写真は遠景、外部現況、内部現況を撮影するが、損傷部分を一つ一つ細かく撮影することまでは要求されない。但し大きな損傷などが確認し易い撮り方を心がけることが重要と思われる。また、調査終了後は記入した調査表も撮影しなければならない。

調査棟数は2次調査で1日あたり4～5棟であった。調査後は基地へ持ち帰って計算を行う。調査部位ごとに被害割合を計算し、ポイントを積算していく。ポイントの合計によって無被害、一部損壊、半壊、大規模半壊、全壊が判定されるという流れだ。その日に調査した分はその日に提出して帰るというのが原則。判定まで終わった調査表と図面、デジカメを南阿蘇村の担当者へ提出して帰宅する。調査期間は6日間。雨の日もあったが、雨具のほか、調査表が濡れないよう、大きめの透明ポリ袋なども持参して調査に臨んだ。

前述のとおり、熊本県会の不動産鑑定士がこの調査に取り組むのは初めてであり、南阿蘇村の担当者についても他の部署や他の自治体から応援派遣された方が中心で、何かと苦労も多かったと思われるが、東京会の佐藤先生の的確な指導のもと、大きな混乱はなく調査は無事終了した。

12月初旬に再出動するよう通知が届いた。調査期間は4日間。前回の調査で要領は得ていたので、臆することなく南阿蘇村に赴いた。しかしながら初冬のグリーンロードは濃霧で視界が相当に悪く、現地へ到着するのに前回にも増して相当な時間を要したのに加え、調査は前回と異なり、対象が住家だけでなく非住家の福祉施設や温泉施設などの非木造建物に拡がっており、こちらも視界不良であった。このときの調査対象は山間部にある建物が多く、現場に辿り着くのに一苦労。道路が部分的にしか復旧していないため、未舗装の幅員の狭い道路では対向車を気にしつつ緊張して運転し、傾斜があまりにもきついところや幅員が狭いところなどは、一旦車両を置き、徒歩にて現地へ向かった。調査員には今回も佐藤先生率いる東京会、吉田先生率いる九鑑連から多数の鑑定士が集まっていたが、鑑定士の中には建築士の有資格者の方も多く、非住家の非木造建物にも皆で連携して対応し、調査はさほど難航することなく終了した。

3 活動後に思うこと

東京会、九鑑連の方々には、一県民として心から感謝申し上げたい。また、指導していただいた東京会の佐藤先生、九鑑連の吉田先生をはじめ、普段なかなか交流ができない県外の多くの先生方と共に調査にあたることができ、非常に有意義な活動となった。そして何より、調査を通じて被災地の実情、地震の脅威を改めて知ると同時に、被災地の復興にほんのわずかでも参画できたことは、大変貴重な経験であったと思う。

熊本地震後に私たちが行った住家被害認定調査は、多くの協力を得ながらも、回数を重ねるごとに要領を得て、終盤はスムーズに実施することができる

ようになった。この結果熊本会の全参加者は、ともに一定のスキルが身についたと感じているが、このようなスキルは何らかの形で活動を継続しないと維持することは困難である。

熊本地震後も、昨年は九州北部豪雨、今年に入って大阪府北部地震、中国四国地方を中心とする西日本豪雨などにより、大きな被害が出続けている。私たちには熊本地震でのこの経験を今後大いに生かせるような活動を続けていくことが求められている。今年度、日本不動産鑑定士協会連合会に「災害対策支援特別委員会」が設置され、不動産鑑定士の全国的な災害支援活動のための体制づくりが進められているが、このような体制を通じた取り組みも一つの重要な道筋である。

最後に、今回の熊本地震の経験を受け、災害時における不動産鑑定士の被災者支援のあり方について考えることは、不動産鑑定士が不動産に関連する法律、経済に精通している専門家として存在している以上、災害支援の場でもその能力を自ら発揮し、より社会貢献すべきでないかということである。今回の震災では、応急危険度判定、住家被害認定、被災宅地危険度判定、固定資産税の減免、グループ補助金、債務整理ガイドラインなど不動産に関する公的な支援制度が多く設けられていたにもかかわらず、相互の関連性や相違点などが、被災者の側ではもちろんのこと、もしかすると自治体の側でも正しく理解されず、円滑な復興支援に支障が出ていたようにも思う。実際、役所の窓口では被災者と担当者が口論している様子を何度か見かけた。自治体職員も被災者であり、双方のストレスは極限状態である。このような場面に出くわすと、不動産の専門家である不動産鑑定士が、各支援制度を横断的に理解し、被災者と自治体職員との間に入って、双方に冷静にアドバイスする役割を担うことはできないだろうかなどと考えたりもする。住家被害認定調査以外の支援活動のあり方についてもまだまだ検討する余地がありそうだ。

2 土地災害減免調査

（1）益城町固定資産土地災害減免調査について

石山 博

平成28年4月に発生した熊本地震により甚大な被害を受けた益城町から固定産税土地災害減免調査についての協力要請があり、平成28年11月に益城町と公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会との間で固定資産土地災害減免調査業務委託契約が締結された。

1 調査の目的

熊本地震により被害を受けた土地についてその被害の程度に応じて、被害を受けた月以後の納期に係る土地の固定資産税額を減免するために調査を行うもので、減免の対象は宅地・雑種地・農地のうち平面利用を前提とした土地が流出、水没、埋没または崩壊等により作付不能または使用不能となった土地が対象で、減免の割合は以下の通りである。

①被害面積が当該土地面積の10分の8以上のとき【全額免除】
②被害面積が当該土地面積の10分の6以上10分の8未満のとき【10分の8免除】
③被害面積が当該土地面積の10分の4以上10分の6未満のとき【10分の6免除】
④被害面積が当該土地面積の10分の2以上10分の4未満のとき【10分の4免除】

2 調査の概要

調査の概要は以下の通りである。

①土地所有者が作成した土地調査表を基に現地の被害調査を行い調査票にまとめる。
②被害調査における対象筆全体がわかるもの、損傷程度がわかるもの、および補修箇所がわかるものを画像記録として残す。
③土地の調査にあたり所有者がいた場合は、聞き取り等を丁寧に行う。

3 実際の調査について

調査については、対象筆が約600筆、調査期間平成28年11月中旬から同年12月28日までというタイトなスケジュールで行われ、協会所属会員の不動産鑑定士および補助者等の2人体制で、延べ28組が調査を実施した。

調査の流れは、まず住宅地図から調査地区を抽出し、調査地点を選定する。調査地点が決まれば、まず調査票の写真を写し、遠景、近景と写していく。次に土地所有者へのヒアリングと敷地内の調査を行い、調査票に現地の図面（土地の形状、建物の配置等）を作成する。次に敷地調査を行い、①地盤のクラックの有無と数量およびその幅、②地盤の陥没の有無と数量およびその深度、③地盤の沈下の有無とその数量および沈下量、④地盤の段差・隆起の有無とその高さ、⑤擁壁の損傷の有無とその程度、の順で調査を行い、調査票に記載するとともに写真を写す。そして、上記の位置等を調査票の図面に記載する。

以上を各物件ごとに行い、最後に益城町役場仮設庁舎に戻ってから、調査してきた内容に基づき、被害程度を第1部判定で土地の流出・埋没の損害判

定を5段階で行い、次に第2部判定で土地の表面の被害状況に基づき、（修復工事を伴う）甚大な被害の有無（2段階）を判定する。次に第1部判定と第2部判定に基づき、最終判定を5段階にて判定し、調査票に記載する。

最後に所有者ヒアリング等にて判明した事項や調査にて判明した事項をその他特記事項に記載する。この一連の流れをその日に調査を行った全ての物件毎に行い、記載した調査票と撮影に使用したデジタルカメラを益城町税務課担当に提出して終了となる。

1物件当たりの現地調査に要する時間については物件の規模にもよるが、概ね10～20分程度で、1日8時間で15件～25件程度調査が可能であった。

実際現地調査を行ってみて、改めて熊本地震の被害の大きさに驚かされた。やはり敷地の外からでは分からない部分が立ち入り調査にて判明したことが大きかったほか、地震当時の状況や周辺地域の被害の状況等が土地所有者へのヒアリングにて明らかになった。幅20～30㎝のクラックが無数に存在する画地、敷地の背後が大きく陥没し、建物の基礎が一部中に浮いている画地、擁壁が大きく損壊し今にも崩壊しそうな画地などなど。中には地震により井戸水が枯れてしまった画地や反対に地下水が湧出した画地もあったりした。

また本件調査はあくまで土地所有者の申請に基づき実施されるもので、調査対象物件以外の被災地の所有者の中にはこの土地の固定資産税の減免に係る制度を知らないケースも多くみられ、これら所有者には当該制度を益城町に代わって説明したりもした。

4 最後に

本件調査を通じて、今回の熊本地震による土地の被害の程度は場所により大きく異なり、隣接地でも地盤被害が大きい画地、小さい画地、ほとんど見られない画地等が混在する等、一概に面的な広がりで被害の程度が把握できないことを再認識させられた。

今回の調査を行って、不動産鑑定士として被災地支援に少しでも貢献できたなら幸いであるし、不動産鑑定士ができる被災地支援の在り方を検討するきっかけになったのではないかと思料する。

益城町　固定資産税（土地）災害減免調査表

調査日	平成		年		月		日		曜日	調査員				市町村名		
調査時間		時		分 ～		時		分								
所有者										連絡先		－		－		
対象地番	益城町大字		字			番地				地目		地積		㎡		
	益城町大字		字			番地				地目		地積		㎡		
	益城町大字		字			番地				地目		地積		㎡		
備　考																

第1部　土地の流出・埋没の損害判定

土砂崩れ等により、土地の流出や埋没があるか

YES

- □土地の面積の8割以上が流出、埋没している。
□流出、埋没により全面的に使えない。　A
- □土地の面積の6割以上8割未満が流出、埋没している。
□流出、埋没により一部しか使えない。　B
- □土地の面積の4割以上6割未満が流出、埋没している。
□流出、埋没によりおよそ半分が使えない。　C
- □土地の面積の2割以上4割未満が流出、埋没している。
□流出、埋没により一部使えない。　D

NO

- □土砂崩れによる、土地の流出や埋没はない
□　E

第1部　判定

第2部　土地の表面の被害状況

簡易現地図面

	小	中	大	目安
地盤のクラック				大：幅15cm以上 中：幅3～5cm未満
地盤の陥没				大：深さ50cm以上 中：深さ20～50cm未満
地盤の沈下				大：沈下量25cm以上 中：沈下量10～25cm未満
地盤の段差・隆起				大：段差50cm以上 中：段差20～50cm未満
※擁壁の損傷				大：崩壊、破壊が著しい 中：亀裂が各所にある

その他特記事項

地表の損害は大規模といえるか

YES
- □全面的に損害が確認でき、業者による修復を要する。
- □大規模な損害が各所で確認でき、業者による修復を要する。
- □※擁壁の損傷が「大」であり、業者による修復を要する。

→ D

NO
- □各所に損害が見受けられるが、全面的な損害とはいえない。
- □大規模な損害が見受けられるが、ごく一部分である。

→ E

第2部　判定

最終　判定結果

		第1部 A	B	C	D	E
第2部	D	A	A	B	C	D
	E	A	B	C	D	E

第1部　判定　―　第2部　判定　―　最終　判定

その他特記事項
・修復状況（　済　・　未着工　）

益城町　固定資産税（土地）災害減免調査表　記入例

調査日	平成	28	年	7	月	1	日	金	曜日	調査員	佐藤			市町村名	益城町		
調査時間	9	時	10	分	～	9	時	30	分		鈴木				益城町		
所有者	山田　太郎									連絡先	096	－	123	－	4567		
対象地番	益城町大字	宮園	字	辻	702	番地				地目	宅地	地積	1232	10 ㎡			
	益城町大字		字			番地				地目		地積		㎡			
	益城町大字		字			番地				地目		地積		㎡			
備　考																	

“YES” “NO”当てはまる方を丸で囲む

第1部　土地の流出・埋没の損害判定

土砂崩れ等により、土地の流出や埋没があるか

YES

該当するものを赤で塗りつぶす

- □土地の面積の8割以上が流出、埋没している。 □流出、埋没により全面的に使えない。　A
- □土地の面積の6割以上8割未満が流出、埋没している。 □流出、埋没により一部しか使えない。　B
- □土地の面積の4割以上6割未満が流出、埋没している。 □流出、埋没によりおよそ半分が使えない。　C
- ■土地の面積の2割以上4割未満が流出、埋没している。 □流出、埋没により一部使えない。　D

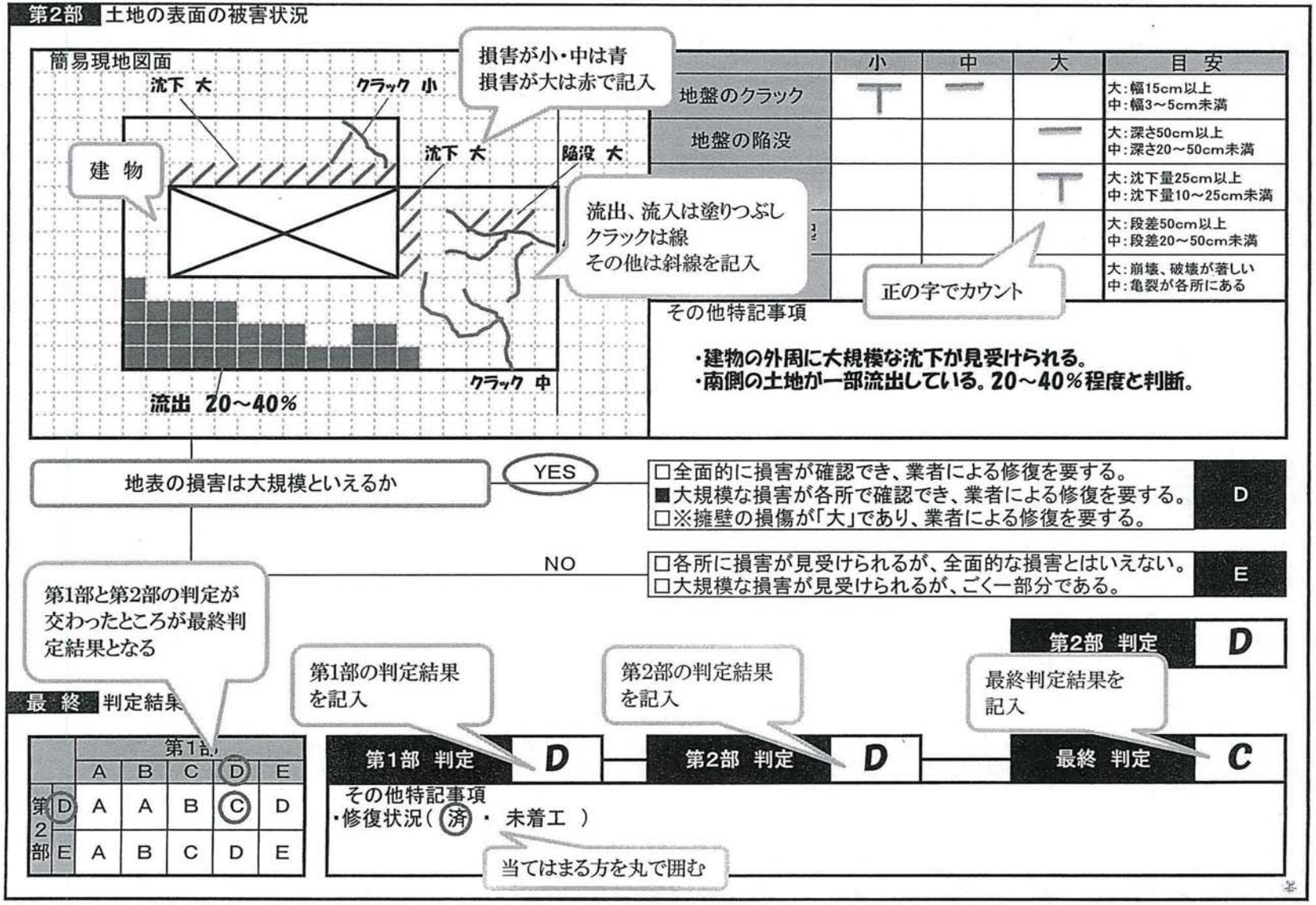
NO

- □土砂崩れによる、土地の流出や埋没はない □　E

判定結果
A・・・１００％減免
B・・・　８０％減免
C・・・　６０％減免
D・・・　４０％減免
E・・・　減免対象外

判定結果を記入

第1部　判定　D


第2部 土地の表面の被害状況
簡易現地図面
沈下 大
クラック 小
沈下 大
陥没 大
建 物
クラック 中
流出 20～40%
損害が小・中は青
損害が大は赤で記入
流出、流入は塗りつぶし
クラックは線
その他は斜線を記入
小
中
大
目 安
地盤のクラック
大：幅15cm以上
中：幅3～5cm未満
地盤の陥没
大：深さ50cm以上
中：深さ20～50cm未満
大：沈下量25cm以上
中：沈下量10～25cm未満
大：段差50cm以上
中：段差20～50cm未満
大：崩壊、破壊が著しい
中：亀裂が各所にある
正の字でカウント
その他特記事項
・建物の外周に大規模な沈下が見受けられる。
・南側の土地が一部流出している。20～40%程度と判断。
地表の損害は大規模といえるか
YES
□全面的に損害が確認でき、業者による修復を要する。
■大規模な損害が各所で確認でき、業者による修復を要する。
□※擁壁の損傷が「大」であり、業者による修復を要する。
D
NO
□各所に損害が見受けられるが、全面的な損害とはいえない。
□大規模な損害が見受けられるが、ごく一部分である。
E
第1部と第2部の判定が
交わったところが最終判
定結果となる
第2部 判定 D
第1部の判定結果
を記入
第2部の判定結果
を記入
最終判定結果を
記入
最終 判定結果
第1部
A B C D E
第2部 D A A B C D
第2部 E A B C D E
第1部 判定 D
第2部 判定 D
最終 判定 C
その他特記事項
・修復状況（ 済 ・ 未着工 ）
当てはまる方を丸で囲む

（2）御船町土地災害減免調査について

西川 毅彦

1 御船町の概要および被害の概況

上益城郡御船町は要害の地として古くから栄えてきた商都であった。かつては醸造の町でもあり、明治の西南戦争に際しては薩軍が当町の造り酒屋に陣を張った町でもある。また、町内からは日本で初めての肉食恐竜が発見され、恐竜の里としても知られている。

平成28年の熊本地震は、4月14日の前震は日奈久断層帯の北端部の活動、4月16日の本震は布田川断層帯の活動によるもので、隣接する2つの断層帯が連動して発生した連動型地震とされている。

御船町は、甚大な被害が発生した上益城郡益城町の南方約9km、国土地理院の活断層図によれば、布田川断層20kmの南端部に位置しており、同断層は当町西部を南北に縦断している。なお、布田川断層帯の南部延長上に日奈久断層帯がある。

御船町の熊本地震による地震関連死を含む死者数は10人（熊本県全体で266人）、また家屋被害（罹災証明書交付総数）は、5,017件（内全壊444件、大規模半壊425件）で、全壊および大規模半壊の割合は約17.3%に達し、熊本市の10.83%、熊本県全体の11.7%を上回っており、隠れた被災地とも言われている。

2 土地被害調査について

このような状況の中、平成28年11月21日、御船町と熊本県不動産鑑定士協会との間で、熊本地震により被災した土地の被害調査のための土地被害調査業務契約が交わされ、社会貢献の一環として協会員4人体制で同調査業務に携わることとなった。

調査は、①被害状況を確認し、②被災状況の概略を平面図・断面図等にまとめ、③調査時の状況を写真に収め、最終的に④土地被害調査票（別紙参照）を作成する、という手順で行った。

4人で延べ10日の調査日程であったが、11月下旬から12月中旬にかけての調査で、日没が早いこともあって時間的な制約を感じさせる調査であった。

地震の発生から半年以上経過しての調査であったため、復旧・復興が進みつつある中で、被災状況が不明確となったものや、被災後放置されたままのもの等があり、大半は所有者との面談を伴って調査を行うことができた。

当方で担当した案件のうち、印象深かったものを2件ほど挙げると、まず、宅配業者の配送センターの事案があった。調査時点では通常の業務を再開しており、地震直後の状況は確認できなかったが、所有者の説明によれば、広大な駐車場が陥没・地割れ・地盤の沈下・隆起等により、危険な状況であったものを急遽復旧工事を施し、被災者の支援を兼ねて営業を再開したとのこと。被災の痕跡を確認し、報告書をまとめた。

次は、御船町を東西に流れ緑川に合流する御船川左岸の河岸段丘を切盛土して造成した高台の分譲住宅地。団地内の道路は御船川に平行に作られた2本の道路から成り、御船川に近い道路は盛土部分、もう1本は切土部分にそれぞれ設置されている。地震の被害は盛土部分に集中しており、道路の地割れ・建物周辺の陥没等が激しく、被災建物の解体作業もままならない状況であった。あたかも大きな断層上にその道路が設置されているかのようだったが、団地内の住人によると、実際は高さ4～5mの擁壁の強度不足が原因とのことであった。現在は擁壁の補強工事や団地背後の法面の崖崩れ対策工事が



進捗している。

3 最後に

近年、地震災害のほかに、豪雨による災害も頻繁に発生しているのは周知のとおりであり、防災・減災は喫緊の課題となっている。被害の中で最も避けるべき被害は人的被害であるが、その対策の一つにコンパクトシティを提唱する人がいる。確かに、災害発生の危険性の高い地域からの住民の移動を促すようなコンパクトシティ構想は、災害対策との相性がいい施策ではないかと思われる。

また、盲目の文化人類学者の広瀬浩二郎博士は障害者の被災体験から「災害弱者は復興強者になれる」を持論としておられる。突然障害者となった人は「できない」を「できる」に変えていく。その点で障害は被災に似ているのだと。パラリンピックのアスリートの強さと災害から復興する被災者の強さは一面で共通するものがあるということだろう。災害後の被災者のマスコミ報道をみると納得させられる。

今回の熊本地震災害からの復興の主役は復興強者の被災者であり、復興の日は近いと確信している。

御船町土地災害減免調査という本題から外れた雑感的な文章となったが、以上でその報告とさせていただきたい。

土地被害調査票

土地災害被害調書（ 災害の名称　熊本地震 ）					
整理番号		調査年月日	年　月　日　時　分		
被災発生場所	熊本県上益城郡御船町大字				
土地所有者	住所				
	氏名		連絡先		
＜被災状況図＞		応急措置	□ 済　□ 未了		
宅地地盤	□ クラック　□ 陥没　□ 沈下　□ 段差　□ 隆起				
のり面・自然斜面	□ クラック　□ ハラミ　□ 盤ふくれ　□ ガリー侵食　□ 滑落　□ 崩壊				
	□ のり面保護工変状　□排水施設の変状				
擁壁被害	□ クラック　□ 水平移動　□ 不同沈下・目地の開き　□ ハラミ　□ 傾斜・倒壊　□ 擁壁の折損				

地目	登記面積（実測）面積	被害面積（擁壁）	被害面積（地盤）	被害面積（のり面）	割合
					%

［平面図］　［断面図］

被災写真の有無	□ 無　□ 有 → 写真管理番号［　］
特記事項	判定

＜宅地地盤の変状及び形態＞

						被害面積
1 クラック(幅)	□	3cm未満	□	3～15cm未満又は複数	□	15cm以上又は全面	( )㎡
2 陥没(深さ)	□	20cm未満	□	20～50cm未満	□	50cm以上	( )㎡
3 沈下(沈下量)	□	10cm未満	□	10～25cm未満	□	25cm以上	( )㎡
4 段差(段差量)	□	20cm未満	□	20～50cm未満	□	50cm以上	( )㎡
5 隆起(隆起量)	□	20cm未満	□	20～50cm未満	□	50cm以上	( )㎡

＜のり面・自然斜面の変状及び形態＞

1 クラック(幅)	□	3cm未満	□	3～15cm未満又は複数	□	15cm以上又は全面	( )㎡
2 ハラミ(隆起量)	□	10cm未満	□	10～30cm未満	□	30cm以上	( )㎡
3 滑落・崩壊	□	部分的な表層すべり のり面上部の小崩壊	□	表層すべり(中程度) の裏面中部まで崩壊	□	全面的なすべり崩壊 のり面底部を含む全崩壊	( )㎡

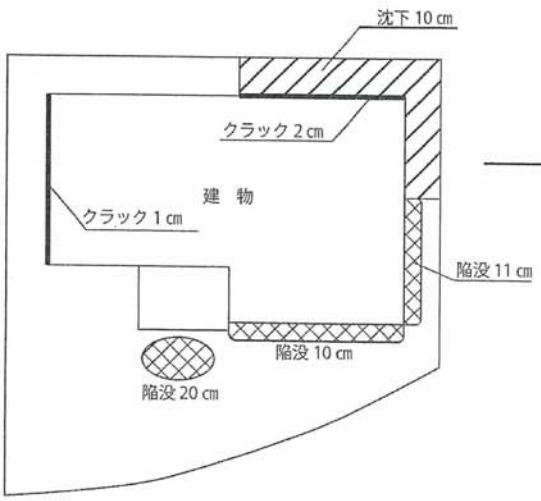
＜擁壁被害の変状及び形態＞

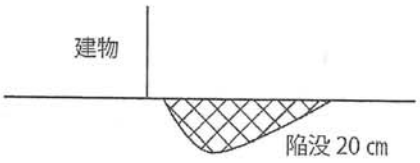
1 クラック(幅)	□	2mm未満	□	2～20mm未満	□	20mm以上	( )㎡
2 水平移動 (伸縮目地前後のズレ)	□	5mm未満の隙間(変位)	□	5～50mm未満の隙間	□	50mm以上	( )㎡
3 不同沈下・目地の開き (目地上下・左右の開き)	□	5mm未満の目地上下のズレ	□	5～50mm未満の目地上下のズレ	□	50mm以上の目地上下のズレ 滑落・転倒の恐れ	( )㎡
4 ハラミ (ﾃﾝｼｮﾝｸﾗｯｸ・ｽﾞﾚ・中抜け)	□	小規模のハラミ、中抜け 1～2個抜け落ちる	□	円弧すべりのおそれ無	□	円弧すべりのおそれ有	( )㎡
5 傾斜・倒壊	□	擁壁が全面地盤に対し 垂直以下	□	擁壁が全面地盤に対し 垂直以上	□	擁壁が前傾・倒壊しているもの	( )㎡
6 擁壁の折損	□	20cm未満	□	20～50cm未満	□	50cm以上	( )㎡

土地被害調査票

土地災害被害調書（ 災害の名称　熊本地震 ）					
整理番号		調査年月日	年　月　日　時　分		
被災発生場所	熊本県上益城郡御船町大字				
土地所有者	住所				
	氏名		連絡先		
＜被災状況図＞		応急措置	□ 済　□ 未了		
宅地地盤	□ クラック　□ 陥没　□ 沈下　□ 段差　□ 隆起				
のり面・自然斜面	□ クラック　□ ハラミ　□ 盤ふくれ　□ ガリー侵食　□ 滑落　□ 崩壊				
	□ のり面保護工変状　□排水施設の変状				
擁壁被害	□ クラック　□ 水平移動　□ 不同沈下・目地の開き　□ ハラミ　□ 傾斜・倒壊　□ 擁壁の折損				

地目	登記面積（実測）面積	被害面積（擁壁）	被害面積（地盤）	被害面積（のり面）	割合
					%





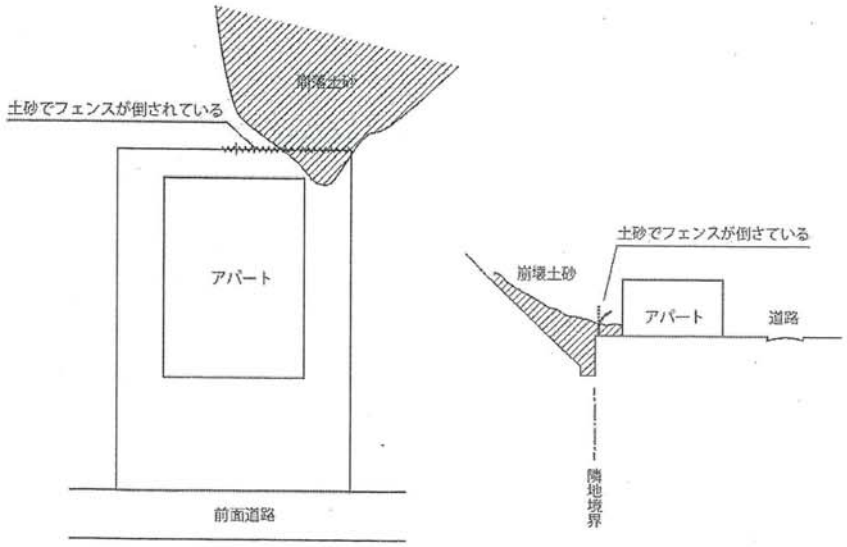
［平面図］　［断面図］

被災写真の有無	□ 無　□ 有 → 写真管理番号［　］
特記事項	判定

土地被害調査票

土地災害被害調書（ 災害の名称　熊本地震 ）					
整理番号		調査年月日	年　月　日・時　分		
被災発生場所	熊本県上益城郡御船町大字				
土地所有者	住所				
	氏名		連絡先		
＜被災状況図＞		応急措置	□ 済　□ 未了		
宅地地盤	□ クラック　□ 陥没　□ 沈下　□ 段差　□ 隆起				
のり面・自然斜面	□ クラック　□ ハラミ　□ 盤ふくれ　□ ガリー侵食　□ 滑落　□ 崩壊				
	□ のり面保護工変状　□排水施設の変状				
擁壁被害	□ クラック　□ 水平移動　□ 不同沈下・目地の開き　□ ハラミ　□ 傾斜・倒壊　□ 擁壁の折損				

地目	登記面積（実測）面積	被害面積（擁壁）	被害面積（地盤）	被害面積（のり面）	割合
					%



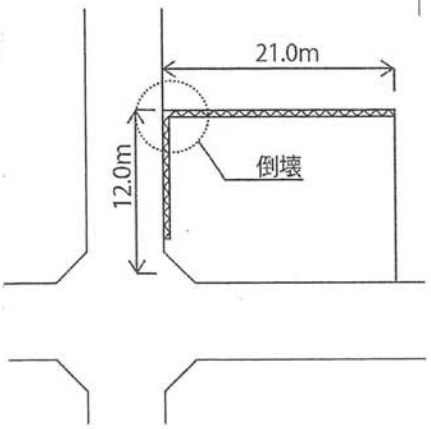
［平面図］　［断面図］

被災写真の有無	□ 無　□ 有 → 写真管理番号[　]
特記事項	判定

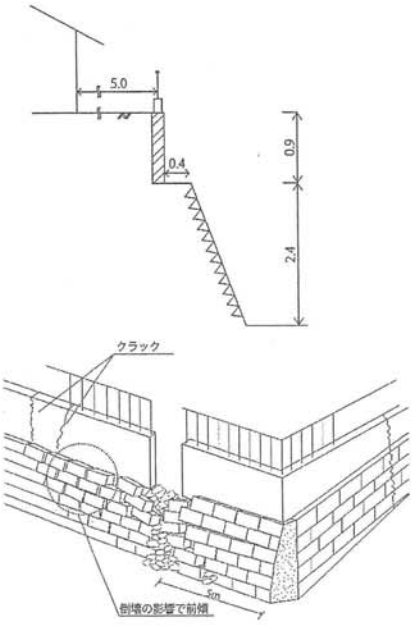
土地被害調査票

土地災害被害調書（ 災害の名称　熊本地震 ）					
整理番号		調査年月日	年　月　日　時　分		
被災発生場所	熊本県上益城郡御船町大字				
土地所有者	住所				
	氏名		連絡先		
＜被災状況図＞		応急措置	□ 済　□ 未了		
宅地地盤	□ クラック　□ 陥没　□ 沈下　□ 段差　□ 隆起				
のり面・自然斜面	□ クラック　□ ハラミ　□ 盤ふくれ　□ ガリー侵食　□ 滑落　□ 崩壊				
	□ のり面保護工変状　□排水施設の変状				
擁壁被害	□ クラック　□ 水平移動　□ 不同沈下・目地の開き　□ ハラミ　□ 傾斜・倒壊　□ 擁壁の折損				

地目	登記面積 (実測)面積	被害面積(擁壁)	被害面積(地盤)	被害面積(のり面)	割合
					%



［平面図］



［断面図］

被災写真の有無	□ 無　□ 有 → 写真管理番号［　］
特記事項	
	判定

3 自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン

（1）「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に係る評価実務について

青木 充信

「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン（以下「GL」という）」は平成27年9月2日以後に災害救助法（昭和22年法律第118号）の適用を受けた自然災害の影響を受けたことによって、住宅ローン等の既往債務を弁済できなくなった個人債務者を対象とするものであり、平成28年4月に発災した熊本地震が初の適用案件となった。

対象債務者は、調停条項案を作成する際に、財産の評定を行う必要があるが、この財産の評定は、主として破産の場合の回収見込みを評定し、調停条項案による弁済との比較を行うために行われるものであり、原則として、債務整理の申出時点の対象債務者の財産（破産手続きにおいて自由財産とされるものを除く）について、当該財産を処分するものとして評価を行うこととされている。この財産に不動産が含まれる場合、当該不動産について、不動産鑑定士に評価が求められる。

以下、本稿では、本県士協会におけるGLに対応する不動産評価の取り組みについて、具体的な実務に係る事項を中心に記述する。

1 これまでの経緯

H27.9.2	「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン研究会」の設置
H27.12	「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」策定
H28.4.1	「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」適用開始
H28.4.14	熊本地震（前震）発生
4.15	熊本県内全45市町村に災害救助法の適用を決定
4.16	熊本地震（本震）発生

震災直後の初期段階におけるGL研修会の受講、支援専門家等の募集～登録～受付開始から現在に至るまでの主な経緯は次のとおり。

H28.5	本会	・「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に対応する不動産の価格等調査のための運用指針（研究報告）作成 ・業務で使用する「不動産価格調査書」の各種様式の配布
H28.5.11	事務局	支援専門家の募集開始
5.31	事務局	本会を通じてＧＬ運営機関に支援専門家登録簿を送付
5.31	本会	「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」の対応についての連絡文書　→各県士協会会長宛に送付
6.1	評価員	本会調査研究委員会による実務研修を受講
6.13	事務局	被災債務者に対するＧＬの周知（手続き案内を協会ＨＰに掲載）
6.13	事務局	支援専門家への委嘱依頼受付を開始
7.19	事務局	登録支援専門家へＧＬに関するｅラーニング研修の受講について再要請
7.20	本会	ＧＬに関するｅラーニング研修の配信開始
H28.7.22	評価員	ＧＬに関する評価方針を協議（登録者全員を対象）→方針決定
11.1	評価員	弁護士会との合同勉強会開催
12	本会	「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に対する不動産の価格等調査のための運用指針（研究報告）一部改正
H29.9.7	評価員	会員向けの研修会を開催

以上、現在に至る

2 実績値

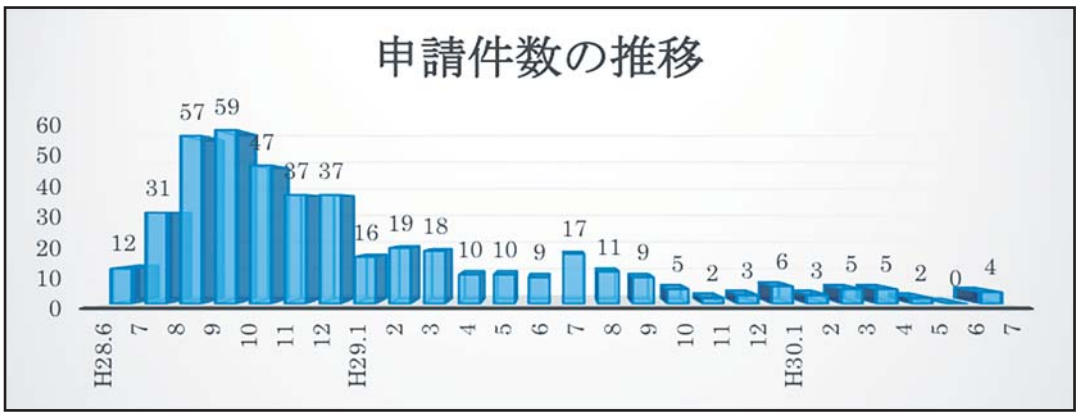
（1）熊本県士協会での受付状況（平成30年7月19日現在）

初回委嘱	0件
追加委嘱 ※1	434件
登録支援専門家（県内）	29名
一人当たり件数 ※2	15.0件

※1　熊本地震に係る総委嘱件数は非公開のため不明であるが、関係者ヒアリングによれば委嘱全体のうち不動産評価が必要となり、追加委嘱申請がなされる割合は約60%程度と推測される。

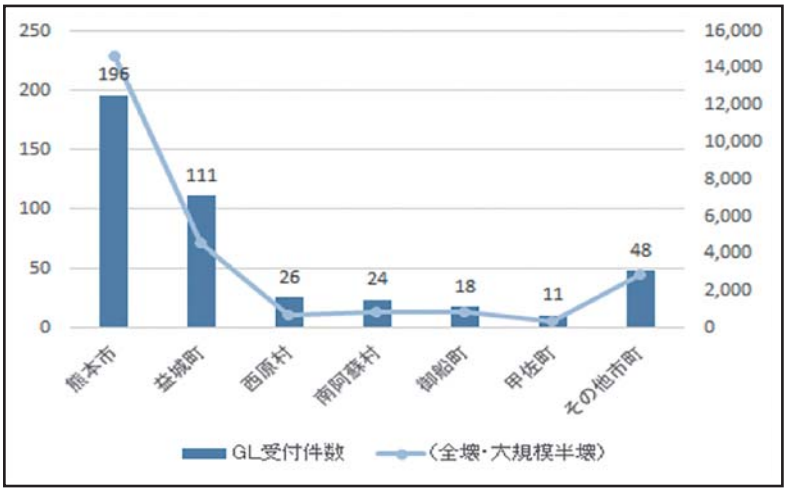
※2　左記表示は債務者ベースの件数であり、一債務者で複数物件が評価対象となるケースも多いことに注意。ピーク時には１人あたり3～4件（債務者ベース）程度を抱えた時期があった。

（2）GL申請件数の推移（県士協会受付分のみ）



受付件数は平成28年7～12月（震災から3～8カ月後）をピークに減少している。

(3) 評価対象不動産（市町村別）



市町村	熊本市	益城町	西原村	南阿蘇村	御船町	甲佐町	その他市町村	全体
罹災証明交付件数 ※1	135,571	12,388	2,472	2,855	5,017	2,155	52,616	213,074
（全壊・大規模半壊）	14,690	4,554	713	887	869	336	2,870	24,919
GL受付件数 ※2	196	111	26	24	18	11	48	434
占有割合	45.2%	25.6%	6.0%	5.5%	4.1%	2.5%	11.1%	100%

※1 住家被害に伴う罹災証明件数：熊本県公表の速報値（平成30年7月13日までの累計処理件数）
※2 債務者ベースの件数

評価対象不動産の所在地は熊本市と益城町で全体の約70％強を占めている。

市町村別のGL受付件数は罹災証明交付件数のうち、全壊・大規模半壊の件数との間に一定の相関関係が認められる。

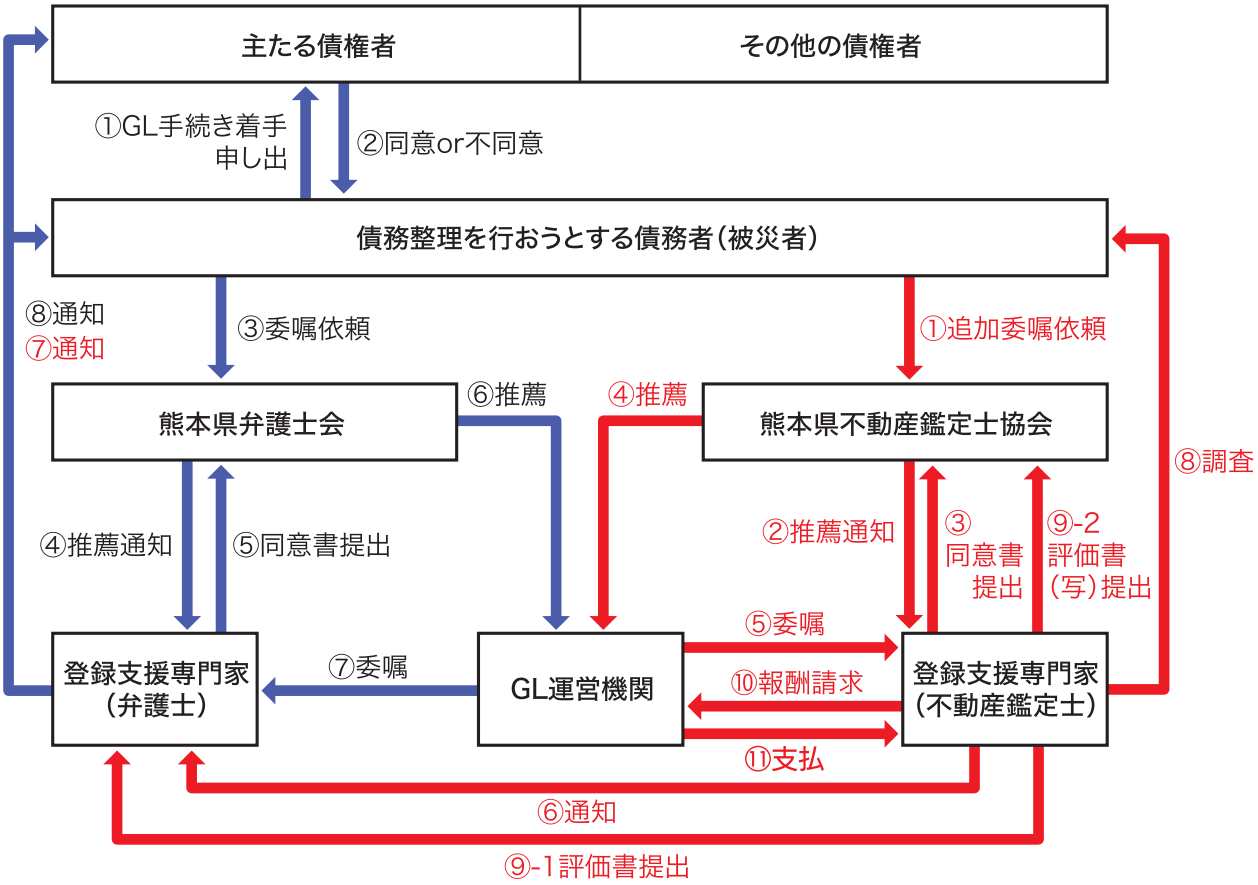
※初期段階における反省点（留意点）

本県においてはＧＬ施行直後の震災発生であり、十分な事前準備をする間もなくＧＬの適用・申請が始まった状態であった。本来であれば事前に対応する組織（危機管理委員会など）および責任者を決め、有事の際に適用される制度の内容や作成する評価書についての分析・検討を予め行っておくことが初動をスムーズにする観点から望ましいものと考える。

この他、事前準備が可能な事項としては

- 事務局での受付体制をイメージしておく。
- e-ラーニングの受講を促進する。
- 支援専門家の募集、登録を行い、ＧＬ運営機関に登録簿を送付しておく。
- 地元弁護士会等と事前に打ち合わせを行う。
- 熊本地震の場合は本県士協会単独で評価体制を構築して対応したが、想定される災害の規模によっては隣接県を含めたより広域的な受託体制の在り方を検討しておく 等が考えられる。

3 事務手続きの流れについて



《初回委嘱手続》

①債務者は、主たる債権者に対して、本GLに基づく手続きに着手することを申し出る。

②主たる債権者は、受付後１０営業日以内に同意又は不同意の意思表示を書面により行う。

③債務者は、当該書面を添付して、弁護士会を通じて、GL運営機関に登録支援専門家の委嘱を依頼。

④～⑥弁護士会は、利害関係を有しない者から同意書を取り付け、GL運営機関に推薦する。

⑦GL運営機関は、当該推薦を踏まえて登録支援専門家の委嘱を行う。

⑧委嘱を受けた専門家は、対象債務者及び全ての対象債権者に対し、委嘱を受けた旨を通知。

《追加委嘱手続》

①債務者は、債権者一覧表（借入先一覧でも可）を添付し、協会に追加委嘱依頼を行う。
（初回委嘱の登録支援専門家（弁護士）から追加委嘱依頼が郵送される場合もある）

②～④協会は、利害関係を有しない者から同意書を取り付け、GL運営機関に推薦する。

⑤GL運営機関は、当該推薦を踏まえて登録支援専門家の委嘱を行う。

⑥～⑦委嘱を受けた登録支援専門家（不動産鑑定士）は、その旨を初回委嘱登録支援専門家（弁護士）に通知。

⑧債務者及び初回委嘱登録支援専門家（弁護士）と連絡を取り、対象不動産の鑑定評価を実施。

⑨鑑定評価書を初回委嘱専門家（弁護士）に提出（協会には（写）を提出）。

⑩追加委嘱登録支援専門家（不動産鑑定士）は、GL運営機関に対し、業務報告書を提出（毎月提出要）し、報酬等の請求を行う。

⑪GL運営機関は、請求のあった日の属する月の翌月末までに報酬等を支払う。

【補足説明】

- 初回登録支援専門家は多くの場合弁護士が担当する（弁護士以外は一部業務を実施できないことが主な理由）。

- 本県士協会受付分のうち弁護士以外の士業が初回登録支援専門家となったケースは1件（税理士）のみである。不動産鑑定士のケースはこれまでのところ皆無。

- 従って、手続き申請を希望するほとんどの被災者はまず、メインバンク（主たる債権者）に申し出（図①）を行ったうえで熊本県弁護士会（初回支援専門家）に委嘱依頼を行い（図③）、不動産評価が必要と判断される場合に不動産鑑定士協会事務局を通じて不動産鑑定士に追加委嘱を依頼する（図①）流れとなる。

- 不動産鑑定士（追加登録支援専門家）は一案件について少なくとも県士協会事務局、弁護士（初回登録支援専門家）、依頼者（債務者）、GL運営機関の4者との間でさまざまな連絡・手続きを行う必要がある。

- 一連の通知文書等の雛形は、GL運営機関のHP内の登録支援専門家等専用ページにアクセスしてダウンロードする。本県士協会の場合は事務局で取りまとめ、各評価員へ配布した。

- 担当弁護士とは通知時（図⑥）に最初のコンタクトをとる場合が多いが、この際に依頼者（債務者）の連絡先、評価案件の概要等についてヒアリング（この時点まで評価対象地等の詳細は不明）するとともに必要となる評価資料の送付依頼を行う。評価資料は弁護士が保管しているケースが多い。但し、登録支援専門家は中立・公正な立場であることから、弁護士が代理人として必要資料を収集することはできないことに要注意。資料に不足があり、不動産鑑定士が独自に入手する場合は、後日GL運営機関に対する業務報告の中で実費請求を行う（図⑩）。

- 不動産鑑定士は現地調査（図⑧）に先立って依頼者（債務者）に連絡を入れ、現地調査の日程調整を行う。調査時には原則として依頼者の立ち会いを要請し、土地・建物等の被害状況の詳細等をヒアリングする。

- 評価書の納期、その他評価上の不明点等については担当弁護士と協議のうえ個別に対応する。

- 評価書完成後に担当弁護士に提出（図⑨-1、郵送処理の場合もあり）。併せて県士協会事務局に控え一部を提出（図⑨-2）　→事務局内でファイリングし、常時閲覧可能な状態で保管する。

- 本県士協会事務局では委嘱依頼を受けた評価案件の所在地、種別・類型、評価担当者、成果品提出状況等のデータを管理すると同時に、各評価員間で当該評価情報を共有し、類似・近接案件の評価の際に参考とする（価格バランスを確保するため）。

4 GL評価を行うにあたっての内部指針

本GL評価を行うにあたっては、多数の評価人が個別に評価作業を行うことから、全体的な評価バランスを確保するためには事前の目線合わせが重要となる。熊本県士協会では、特に本GL評価特有の論点である「早期売却減価率」、「震災地域格差修正率」、「公費解体の場合の取壊し費用」などをはじめとする必要最低限の事項について協議を行い、以下のとおり内部指針をまとめた。

(1) 早期売却減価率

以下を参考とし、対象不動産の存する地域および個別の実情を考慮して査定する。

類型 / 地域特性	更地・取壊し最有効	建物およびその敷地	マンション
需要高 ※1	0.80	0.80	0.80
需要低 ※2	0.70	0.70	0.70
震災被害が甚大な地域等 ※3	0.60	0.60	0.60

※1 地価上昇・横ばい地点

※2 地価下落地点または震災の影響による物的損傷、市場性の低下等が認められる地点。

※3 益城町、南阿蘇村、西原村、阿蘇市における該当地域。このほか左記以外の市町村内で震災の影響による物的損傷、市場性の低下等の程度が特に大きいと判断される地点。

【参考資料】

〔 その1 〕

「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に対応する不動産の価格等調査のための運用指針（以下GL運用指針という）（H28.12一部改正）　P21より抜粋

処分するものとしての価格を求める場合の早期売却減価については、アからウの類型に応じ、対象不動産の所在する地域の状況に応じて適切と判断される減価率を求め、これを乗じることにより、処分するものとしての価格を求める。

求める価格については、一般に、対象債権者は競売を行った場合との比較を行うことに留意する。

この場合、民事執行法の規定に従い強制的に実施されることによる競売不動産特有の各種制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引き渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）等と法的強制によらずに、本ガイドラインに基づき債務整理がなされる本件の場合との比較検討を十分に行って減価率を求めることが必要である。

〔 その2 〕

競売評価の場合

①競売減価率

熊本地裁管轄では▲20%が標準（八代地区など一部は▲30%）

②熊本地震後の暫定的な市場性減価率　（①に乗じる）

（地域別）

被害の程度に応じて地域別に設定　±0%～▲30%

③採用減価率（①×②）　▲20%～▲44%

〔 結論 〕

上記〔 その1 〕〔 その2 〕により、競売評価における震災後の最大減価率（▲44%）を下限値と判断のうえ、▲20%～▲40%の範囲で早期売却減価率を設定（但し対象不動産の実情、特殊性を勘案した個別判断を制限するものではない）。

（2）公費解体による場合（半壊以上）の評価上の取り扱いについて

建物取り壊しのうえ更地化することが最有効使用と判定されるケースにおいて、「半壊」以上の罹災証明が存するなど、全額公費負担による実行が見込まれる場合には、当該取り壊し撤去に係る費用相当分は評価上考慮しない（更地価額から控除しない）。なお、この場合、各市町村で定める制度適用の範囲（基礎解体に係る制限など）についての確認を要する。

⇒不動産価格調査書（成果品）の「※解体撤去費用の根拠」欄にこの旨を記載。

但し、同ケースにおいて、その全部もしくは一部が公費負担による制度の該当要件を満たさない場合には、熊本県および各市町村が発表した標準単価（家屋、基礎の解体および運搬）を参考として査定のうえ当該費用相当額を控除する。

【参考資料】　GL運用指針（H28.12一部改正）　P20より抜粋

建物が存在しているが、全壊、あるいは半壊の状況にあり、取壊すことが最有効使用と判断される場合においては、更地価格から取壊し費用を控除することにより価格を求める。ただし、取壊し費用については、地方公共団体等から補助金が交付される場合があるため、その範囲について確認が必要である。所有者に発生しない取壊し費用の負担については、取壊し費用の査定において考慮する。

（3）要因格差率の査定

①地価公示等からの規準にあたって、地域要因、個別的要因に係る格差率は、地価公示作業で使用している「比準表」（熊本県士協会独自で作成したもの）を参考として査定する。但し、対象不動産の種別（農地等）、存する地域等によって規準そのものができない場合には、その旨を明記のうえ、周辺取引相場等を勘案して決定した価格の表記のみを行う。

②なお、震災地域格差修正率（地域要因：その他条件）については前記「早期売却減価率」に当該要因のうち、需要減退等に基づく減価が含まれているため、単独の補正項目としては取り扱わない（※）。

（※）本県では競売評価において先行的に震災後の減価率（地域別）が示されていたことから、協議の結果、当該減価率とのバランス確保と、円滑な評価事務の遂行に重点を置き、②の評価方法を採用することとした。

【参考資料】 GL運用指針（H28.12一部改正） P15より抜粋

> 震災地域格差修正とは、震災地域格差修正率を用いて、震災が発生したことに起因する価格形成要因の変化による価格の変動を、調査価格に反映させる手順をいう。震災地域格差修正率は、基本的には、震災により失われた価格形成要因の機能や効用の、復旧あるいは復興するまでの期間に対応した増減価率から求められる。

③個別画地の震災被害状況（地盤沈下や液状化、擁壁の崩落等）に応じた格差率（個別的要因）については、必要に応じて別途査定する。

（4）公的評価とのバランス（固定資産税評価など）

債権者を含む利害関係人は固定資産評価額等の公的評価との比較検証を行うケースが多いと考えられるため、特に早期売却減価率適用前の評価額が固定資産税評価額等を下回る場合には、その乖離の理由を明確にする（固定資産評価等では考慮されない減価要因の存在など）。

（5）対象不動産の確定について

特に権利関係（賃貸借、地上権の有無、件外物件の有無、共有名義、共同担保設定状況等）に注意し、担当弁護士と協議のうえ現実に処分可能な確定を行う。

（6）成果品提出までの所要期間（標準期間）

担当弁護士との協議による個別判断とする。



（7）評価書審査体制（鑑定協会として）

組織的な審査は行わず、原則個別対応とする。

（8）成果品の宛名、発行部数

成果品の宛名は依頼者である「債務者」とする。但し債権者が依頼者となる場合を除く。発行部数は正1、副3を標準とする（ホチキス止め+テーピングによる製本）。

※その他（弁護士会との合意事項）

価格時点については原則債務整理の申し出時とするが、実務上申し出前の評価依頼となるケースがあり、この場合は申し出前の日付を価格時点として評価することも可とする（弁護士会より全銀協に確認済み）。

⇒GL運用指針（H28.12一部改正）P9参照

5 最後に

以上、本県士協会での取り組み経緯や評価事務の内容等に関して、個別の対応や考え方については不十分な点も多々あることは承知のうえ、あくまでもたたき台として利用されることを前提にご紹介した。

したがって、本稿の内容をご参考にされるにあたっては、発生した自然災害の内容や規模、地域の実情等によって適宜修正、調整を施していただくとともに、さらに内容を深め、ブラッシュアップのうえ運用されることを望む次第である。

被災後の混乱の只中にあって、我々不動産鑑定士が地域の復旧・復興のため、被災者の生活再建支援のためにその専門性を発揮できるシチュエーションは数多く存在するが、なかでも本GL評価業務は、日常の評価実務の延長として最も取り組みが容易な「支援」業務の一つではないかと思われる。

本GLが適用されるような大規模自然災害は無いにこしたことはないが、いざ有事となった際に右往左往しないためにも事前の準備は大切である。本稿が多少なりともその一助となれば幸いである。

（2）自然災害債務整理ガイドラインによる不動産価格調査 雑感

藤井 貞人

1 はじめに

「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」（以下、「債務整理GL」、下表：①）は自然災害という不可抗力によって債務弁済が困難となった被災者のため、その生活再建を支援する制度を規定している。債務整理GLでは一定の要件のもと、債務整理が行われ、既往債務が減免される。債務者は被災した自宅のローン等から解放されるだけでなく、新規ローン借り入れも可能となる。一方、債権者にとっては破産・競売手続き等へ移行する場合と比べ、早期に同等額以上の債権回収が可能で、債務者、債権者双方にメリットが認められる。

熊本地震で我々不動産鑑定士は「登録支援専門家」という立場から、債務整理手続きの一端に関与した。具体的には不動産の早期処分価額を調査・査定（以下、「GL調査」）することである。

本稿は熊本地震後、GL調査を担当して感じた課題や個人的感想を羅列したものである。なお、実務にあたり重要な概念である「震災格差率」や「早期売却減価率」の査定方法等については連合会による運用指針（下表：②）を、熊本地震におけるこれらの具体的数値（下表：③）については本冊子別稿をご参照下さい。

2 災害発生を前提とした事前準備の重要性

債務整理GL制度は東日本大震災の際、二重ローン対策として創設されたが、広く活用されるまでには至らず、各金融機関との私的な支払猶予や条件変更に留まるケースが大半であったと聞く。その反省を踏まえ平成27年12月、債務整理GLは拡充され、平成28年4月1日から適用が開始された。

熊本地震は直後の4月14日に発生。混乱のなか士協会員の多くが「自然災害債務整理ガイドライン？」「登録支援専門家？」「震災格差率？」という状況で、まさに手探り状態からのスタートであった。連合会主催の研修会、東日本大震災を経験された東北会ご提供による関連資料、先行して債務整理に関与する県弁護士会の講習会等によって、ようやく置かれた状況を把握し、試行錯誤を経て案件を処理することができた（改めてご支援いただいた関係各位に深く感謝いたします）。

阪神淡路大震災や東日本大震災などを受け、「災害は必ず起きる」との漠然とした認識はあったものの、「今日、明日はないだろう」「自分の身近な所では起きないだろう」とどこか他人事のような根拠のない楽観が常にあった。災害発生の時や場所はコントロールできない。その日は突然目の前にやって来

自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン

①	自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン	一般社団法人 自然災害被災者債務整理 ガイドライン運営機関
②	「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に対応する 不動産の価格等調査のための運用指針（研究報告）	公益社団法人 日本不動産鑑定士協会 連合会
③	実務上の留意事項 熊本地震における熊本県士協会の内部指針	公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会

る。当事者意識がいかに重要かということを、当事者になって初めて深く感じることとなった。

3 多数の不動産鑑定士による協力体制

熊本地震から約2年（本稿執筆時）。債務整理GLの適用申請数は715件（出典：熊本県弁護士会HP）で、このうち鑑定士協会への調査委嘱件数は約430件（申請数の約60％）である。この430件を県士協会29名の不動産鑑定士が担当した。単純計算で15件／人であるが、その多くが地震発生から約3～8カ月後に集中した（下記グラフ参照）。このピークを乗り越えるには相当のマンパワーが必要である。

熊本では多数の鑑定士が積極的な協力体制を組み、集中した大量案件を迅速に処理することができた。まずは多くの鑑定士が各都道府県士協会の登録簿に登録することが、復興支援の第一歩であると思う。当然ながら鑑定士自身が長期離職を伴うような被災者とならないこと、事務所が事業継続可能な状況にあることも必要である。熊本地震の経験上、建物の耐震性は極めて重要で、直近の新耐震基準が適用された平成12年以降の住宅は被災度が著しく低かった。不動産の収益性、利便性、快適性は重視されるべきであるが、優先されるべきは「安全性」であると身を以て体感した。

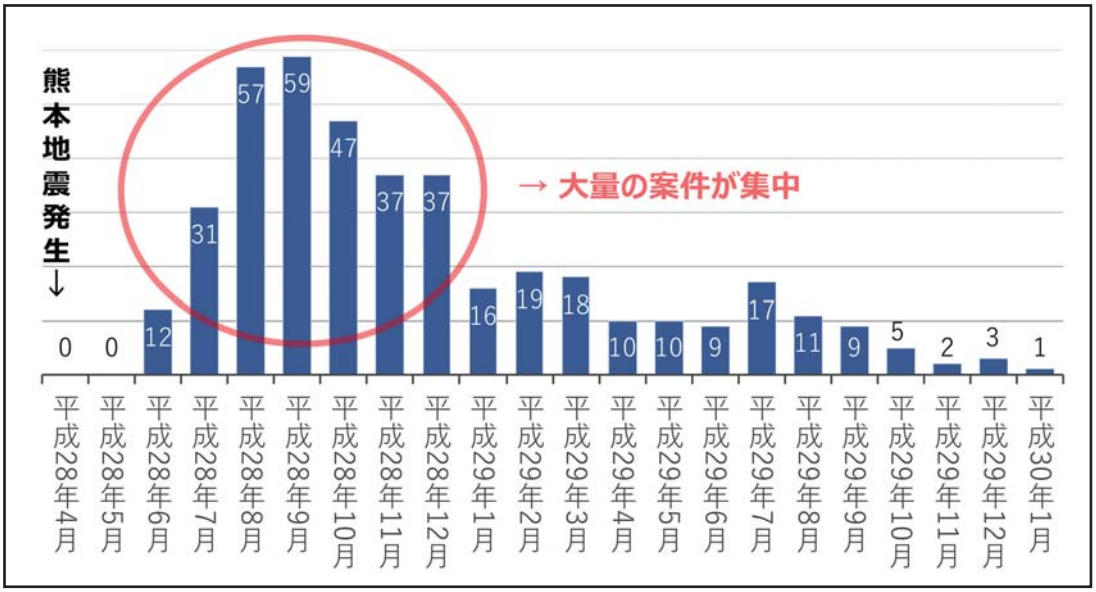
4 登録支援専門家としての弁護士

債務整理GL制度では弁護士が受付窓口となり、その後も実質的に統括的役割を果たしている。このため勘違いしやすいのが「弁護士は債務者の代理人」との誤認である。

通常、弁護士は依頼者代理人として案件に関与することが多いと思われる。GL調査でも当然のように資料の収集、日程調整など債務者の窓口役と考えがちだ。私自身も当初このように誤認し、資料の収集や債務者との調整を依頼していたが本来、債務整理GLの主体的当事者は債務者であり、これを登録支援専門家がサポートするというスキームになっている。つまり、弁護士も不動産鑑定士も位置づけとしては同等で、債務者から依頼されたサポート役である。

とは言え、債務者が自ら債務整理を取り仕切るこ

（単位：件）

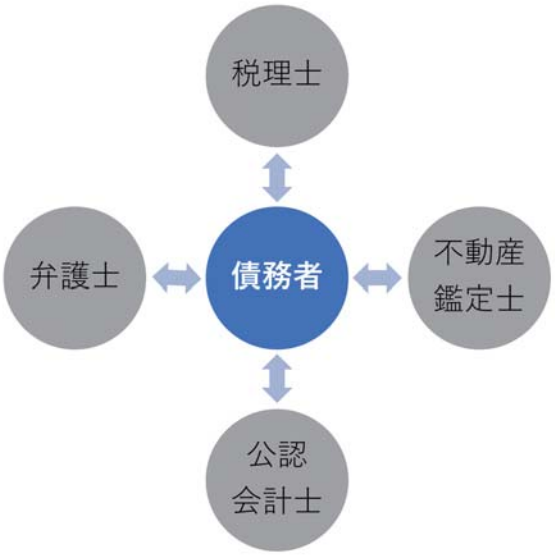


とは現実的でなく、実質的に取り仕切っているのは弁護士である。従って、「既に債務者から受領されている資料については転送をお願いしたい。手元にない資料は当方で収集します」など、同じ登録支援専門家という立場を充分理解したうえで、弁護士とのスムーズな意思疎通を図り、業務を進めていくよう心掛けた。

5 弁護士の立ち位置と不動産鑑定士の立ち位置

提出した報告書の価格に関して弁護士から『お問い合わせ』の電話を受けたことがある。最終的には内容を詳細に説明して納得頂いた。債務者に最も身近であり、また職業柄依頼者側に立って債務減免を「勝ち取ろう」とする弁護士の立場も理解できるが、不動産鑑定士の存在意義は中立公平性にあると確信している。債務者はいずれも悲惨な状況に置かれており、その生活再建を支援することはGL制度の根幹理念でもある。しかし、生活再建を過度に強調しすぎると鑑定士に要請されている中立公平性が疑われ、調査額に対する債権者側の信頼低下を招き、最終的には鑑定士が関わる債務整理GLスキーム自体が否定されかねない。

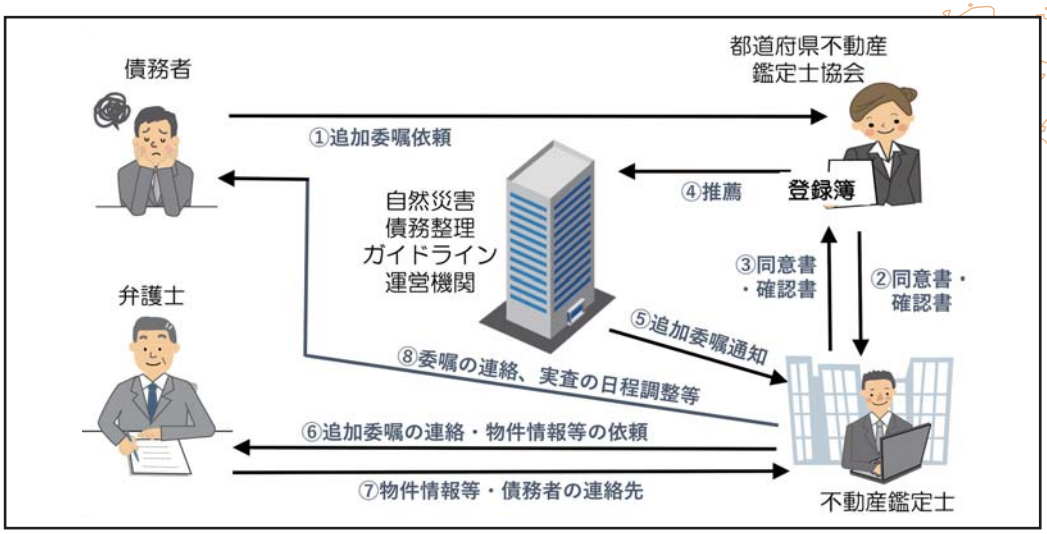
（業務効率化の為もあるが、）私が担当したGL調査案件で弁護士と直接面会したケースはない。弁護士とのやり取りは原則として定型化した電子メールのみとした。弁護士とのスムーズな意思疎通は必要であるが、必要以上の深入りは意図的に避け、淡々と業務処理に徹した。「チーム弁護士」とは適度な距離を保ちつつ、債務者の自助努力による生活再建をサポートすることが債務整理GLスキームにおける不動産鑑定士の立ち位置であると思う。



6 業務効率化の必要性

GL調査では関係者とのやり取りが非常に多い。詳細は割愛するが、依頼者側が不動産価格等調査を必要と判断した時点から、我々鑑定士が債務者にアプローチするまで、次のように①～⑧の煩雑な手続きを経なければならない。実質的調査に入れるのはこの手続き後となる。

債務整理GLスキームに望みを託そうとする被災者の多くは、多額の負債を抱えたうえ、災害によって財産も希望も失い、生活再建も儘ならない悲惨な状況にある。一日も早く生活基盤を再建し、日常を取り戻したいと望んでいることは言うまでもない。適正な価格情報を少しでも早く提供することは、不動産鑑定士に要請される被災者支援策の一つである。利害関係の有無など事前確認の重要性は当然であるが、事務手続的なやり取りの簡略化、電子メールの活用、書式統一、定型処理のシステム化・マニュアル化、GISを利用した類似案件との整合性確保（早期売却減価率、震災格差率等の共有化）など、更なる効率化を進める必要があるし、その余地も大きい。



7 対象不動産の確定に関する留意点

対象不動産の確定については当初やや混乱したため、その考え方を整理しておきたい。なお、確定に当たって特に疑義がある場合は、担当弁護士に相談の上で最終的に確定する必要がある。債務整理GLにおいて調査対象は次の①、②のいずれか又は両方に該当する不動産と考えられる（本来、資産性のある借地権も対象と考えられるがここでは言及しない）。

①債務者が所有している不動産

②債権者が担保として把握している不動産

①については、債務者の財産状態を把握するため、自宅（土地・建物）だけでなく、農地や山林等も対象となる。被災の有無、被災地域にあるか否かにもかかわらない。熊本地震では沖縄県内の物件も調査したと聞く。

一方、②については事前に充分認識されておらず、前述のように当初混乱があった。債務者が所有していなくても共同担保の対象となっている場合には評価対象に含める必要がある。

例えば、ある債務者が土地建物を第三者と共有（各持分2分の1）していたとする。土地建物全体が共同担保として登記されていれば完全所有権が評価対象となる。一方、共同担保に第三者持ち分が入っていなければ債務者持ち分のみが評価対象となる。

債権者が債務整理GLスキームに同意するのは、破産等の法的整理、競売へ移行する場合と比べ、同等以上の債権が回収できるというメリットが見込まれるからである。従って、競売移行を考慮した対象確定をする必要がある。GL調査では共同担保目録を確認することが不可欠で、共有だけでなく第三者が物上保証を行っている不動産があれば、弁護士に確認の上、対象に含めることになる。

8 おわりに

東海や南海トラフ地震の危険性が叫ばれる中で、なぜ熊本なのか…危機対策を怠っていた自嘲と諦観、日本ではいつどこで地震が起こってもおかしくないということを身を以って実感した。

危機管理の要諦は「悲観的に準備し、楽観的に対処する」ことらしいが、悲観的な準備には膨大なコストがかかるとの躊躇があった。地震だけでなく台風、洪水、土砂災害、猛暑など熊本地震以降も様々な所で災害が相次いでいる昨今、相応の費用を掛けてでも悲観的に準備をしておくことが、結果としては経済合理性に適うと自戒の念を込めて記しておきたい。

（3）「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」について ～不動産の価格調査に関する諸論点の共有を中心に～

熊本県弁護士会　榎 崇文

1 はじめに

平成27年12月に策定された「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」（以下「本GL」という）は、平成28年4月から運用が開始されました。その2週間後の4月14日、4月16日に平成28年熊本地震（以下「熊本地震」という）が発災し、災害救助法が適用されたことから、熊本地震が本GLの実質適用第1号となりました。

私が所属する熊本県弁護士会は、同年4月15日には災害対策本部を設置し、同月28日には、本GLに対応するプロジェクトチーム（以下「当会GLPT」という）を設置しました。その後、当会GLPTでは、本GLの具体的な運用等について自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン研究会（以下「本GL研究会」という）、一般社団法人全国銀行協会（以下「全銀協」という）、一般社団法人自然災害被災者債務整理ガイドライン（以下「本GL運営機関」という）や地元金融機関等と協議していきました。

このほか、九州財務局や地元金融機関等が開催する被災者向けの本GL説明会・相談会等への協力、登録支援専門家となる他の士業との合同勉強会・意見交換会等も開催し、同年11月1日には、熊本県不動産鑑定士協会と合同勉強会・意見交換会を開催させていただきました。

ここで、当会が把握しています熊本地震における本GLの利用状況について、ご報告いたします。

平成30年7月27日現在の当会の委嘱受付件数は723件で、そのうち、310件が取り下げ、263件が特定調停成立となっています（数字は、いずれも債務者数ベース）。委嘱受付件数から取下件数および特定調停成立件数を控除した150件が、現在進行中の案件数となります。

これをみますと、取下件数が多いと思われる方も多くいらっしゃると思いますが、本GLは、被災者であれば誰でも債務整理ができるというものではなく、一定の要件があります。

この点、当会GLPTは、発災直後から、金融機関等に対し、着手同意の段階で本GLの要件該当性を検討せず、反社会的勢力以外は広く着手同意をしてほしい旨の要望をしていました。これは、東日本大震災を経験した被災地弁護士会から、本GLの利用の間口を広くしておいた方がいいとのアドバイスを受けて要望したものです。その結果、着手同意を行う金融機関は、反社会的勢力以外は細かい適用要件検討は行わず着手同意をすることにご協力いただき、登録支援専門家が債務者の債務整理申出等を支援するなかで適用要件検討を行うことになりました。そのため、結果的に本GLの適用要件を充たさない案件も着手同意がされたことから、取下件数が一定程度存在することになったものです。

熊本地震から2年が経過し、新たに委嘱依頼の申出をされる方は少なくなってきております。平成30年4月13日現在の住家被害件数（全壊：8,663棟、半壊：34,498棟、一部損壊：154,074棟）との関係では、潜在的には、まだ利用できる方がいらっしゃるのではないかという懸念もあります。この点については、現在も、当会で無料電話相談を月曜から金曜で実施するほか、定期的に、九州財務局と当会が共催して住宅再建無料相談会を開催するな

どして周知活動をしております。

一人でも多くの被災者の方が生活再建を容易にできるよう、当会も尽力していく所存です。

2 不動産鑑定士による価格調査に関する諸論点

当会GLPTは、本GL研究会、全銀協、本GL運営機関、地元金融機関等と運用協議を行っていく中で、不動産鑑定士による不動産の価格調査に関しても種々協議を行ってきました。

そこで、以下では、その協議結果を踏まえて、具体的にどのように解釈、運用していったのかご紹介いたします。

(1) 不動産鑑定士による調査価格の必要性

まず、換価処分一括弁済型の調停条項案を策定予定の場合、登録支援専門家である不動産鑑定士の支援（価格調査）を受ける必要があるのかという問題がありました。

すなわち、金融機関からは価格調査をしてほしいとの要望が出ているが、価格調査はいわゆる「公正な価額」（本GL8(2)①ハ）を債権者に弁済して不動産を手元に残しておく公正価額分割弁済型の調停条項案を策定する際に必要になるのであって、いくらで売れるか予測するために価格調査を公費で実施するのは妥当ではないのではないかということです。

これについては、本GLの要件該当性（例えば資産超過のため、支払不能とはいえないのではないか等）を判断するため所有する不動産の評価額を調査する必要が生じる場合には、本GLに基づき、登録支援専門家たる不動産鑑定士を委嘱して不動産の評価を実施することが許容されました。また、換価処分方法として競売にするのか任意売却にするのかの判断、金融機関の決済に必要ということであっても不動産鑑定士による価格調査を利用することは許容されました。

他方、そのような目的・事情はなく、金融機関の単なる興味本位であれば、登録支援専門家たる不動産鑑定士の評価を求めることはできないと考えられます。

そのため、弁護士会へ登録支援専門家の委嘱依頼がされた案件で、かつ、債務者所有の不動産が存する案件では、ほとんどの事案で不動産鑑定士を追加委嘱して、不動産鑑定士による価格調査が行われていたようです。

(2) 価格調査の対象となる不動産

債務者以外の者も共有持分を有する共有不動産に担保権が設定されている場合、調査すべき対象は債務者の共有持分に限定されるのか、それとも当該担保不動産全体なのかという問題がありました。

この問題点を踏まえて、価格調査の対象となる不動産を整理すると以下の表のように考えられます。

担保権設定の有無	権利関係	評価対象か否か	根拠
担保権設定あり	債務者所有	評価対象	本GL8(2)①イb
	債務者・第三者共有	評価対象 ⇒不動産全体の価格調査	本GL8(2)①イb 運用規準16、17
	第三者所有（物上保証）	評価対象	運用規準16、17
担保権設定なし	債務者所有	評価対象	本GL8(2)①イb
	債務者・第三者共有	評価対象 ⇒不動産全体の価格調査	本GL8(2)①イb
	第三者所有	評価対象外	

まず、債務者単独所有の不動産を評価すること、債務者の債務と無関係の第三者単独所有の不動産を評価しないことは明らかです（本GL8(2)①イb）。

そして、運用規準16、17に鑑みれば、債務者の単独所有だけでなく第三者との共有の場合でも不動産全体の価格調査を行い、共有の場合はその後に債務者の持分を乗ずることで、債務者の共有持分相当の評価額を算出することになります（市場性修正として、共有物件であることの特殊性までは考慮しない例がほとんどです）。このことは、共有不動産に担保権が設定されているか否かに関わりません。

これを敷衍（ふえん）すれば、遺産分割未了の不動産があり、債務者以外の法定相続人に相続分が存する場合も、遺産分割未了不動産全体の価格調査を行い、その調査価格に債務者の相続分を乗じて、債務者の相続分相当の評価額を算出することになります。

（3）価格調査の方法

金融機関より、登録支援専門家たる不動産鑑定士による価格調査にあたり、早期売却減価を行うことがあるが、これは換価処分を前提にした場合に意味があるものであり、公正価額分割弁済を行い不動産を継続保有する場合には、早期売却減価をしない金額を「公正な価額」（本GL8(2)①ハ）とすべきではないか、との質問がされたことがありました。

この前提として、本GL8(2)①イbは、財産の評定は、対象債務者の自己申告による財産について、原則として、財産を処分するものとして行うとし、Q&A8-2によれば、その基準は、法的倒産手続における処分価額での財産の評定の運用に従うとされています。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会作成の「『自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン』に対応する不動産の価格等調査のための運用指針（研究報告）－個人債務者の債務整理における不動産の評価－」（以下「運用指針」という）のⅥ6(6)エによれば、この処分するものとしての価格を求める場合の早期売却減価については、対象不動産の所在する地域の状況に応じて、適切と判断される減価率を求め、これを乗じることにより、処分するものとしての価格を求めるとされています。

そして、「公正な価額」もQ&A8-2と同じ額になるとされていますから（Q&A8-5）、理論的には、不動産の換価処分を前提としない公正価額弁済型においても、早期売却減価を行うと考えられます。

これに関し、東日本大震災において適用された「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」（個人版私的整理ガイドライン）でも、公正価額分割弁済型の場合、一時、早期売却減価をしない方針が示されたことがあったそうですが、その後、被災地の地元弁護士会の強い反対もあり、最終的には、公正価額分割弁済型の場合であっても早期売却減価を行う運用に確定したという経緯があったようです。

そこで、本GLでも同様に、公正価額分割弁済型の場合であっても早期売却減価を行う運用がされました。

（4）価格調査の時点について

本GLにおける不動産鑑定の価格時点は、債務整理申出時が予定されているが、債務整理開始申出前に、不動産鑑定（価格調査）をしてもらう場合、いつを価格時点とするかという問題がありました。

すなわち、Q&A8-2は、財産評定の時期を、「債務整理の申出時」としているため、債務整理申出前の不動産価格調査による調査価格は、「債務整理の申出時」における調査価格ではないのではないかという観点からの問題です。

この点については、債務整理申出前の鑑定評価が、債務整理申出時のものとして使えると判断でき

れば、債務整理申出前の鑑定評価を使ってよいと考えられます。

他方で、債務整理申出前の鑑定評価が債務整理申出時のものとして使えないような場合としては、例えば、鑑定後に土砂崩れがあった等により評価額が変わることが明らかである場合などが挙げられます。

これと関連して、価格調査後に自治体が崩壊した土地の復旧費用を負担して復旧した場合、改めて不動産鑑定士による価格調査を行うのか、それは債務整理申出後となっても可能なのかという問題もありました。

これについては、Q&A6-4の考え方（債務整理の申出後、状況が変わり、債務整理の対象となっていた債務の全てを弁済することが可能となった場合、債務整理の申出を取り下げる）からすると、基準時を債務整理申出後とすることもでき、再度価格調査をすることもできなくはないと考えられます。

もし、宅地復旧の補助が出ることが決定している、予定されているといえるような場合、債務者が事前に不動産鑑定士に連絡をして、あらかじめ、宅地復旧をした場合を考慮した価格を出してもらうことが可能であれば、その価格による対応も可能でしょう。宅地復旧のことがなかなか決まらない場合、一度債務整理の申出を取り下げて、方針が決定してから再度本GLによる債務整理の申出をするという方法もあります。

このほか、債権者と債務者との間で、復旧工事後の評価で争いがあるような場合には、公費補助で宅地復旧した場合の鑑定評価も依頼し、公費補助が実現したら差額弁済という調停条項案にすることも考えられます。

ちなみに、金融機関からは、自治体による復旧補助額を弁済額に上乗せして弁済をしてほしい旨の要望がされたこともあったようですが、復旧工事により不動産の評価が復旧補助額相当額で上昇するとも限りませんので、あくまで復旧工事後の不動産の評価がどうなるかという観点から考えるべきことになります。

（5）価格調査のやり直し

調査価格につき、債務者あるいは債権者から、疑義が出されたときに、価格調査のやり直しを求めることができるかという問題もありました。

しかし、不動産鑑定士が専門家の立場から価格調査を実施したのであるから、価格調査にあたり運用指針と異なる取り扱いがされているような特段の事情がない限り、価格調査のやり直しは行わないことになりました。

3 最後に

自然災害は突如として起こり、甚大な被害をもたらします。自然災害の発生が多い日本において、残念ながら今後も自然災害が起こる可能性は高いといえます。実際、本稿執筆中には、平成30年6月18日の大阪府北部地震、同年7月豪雨と立て続けに災害救助法が適用される自然災害が発災しています。

そのような場合、我々専門家としてどのような支援ができるのかは、平時から考えておくべきことだと思います。特に、本GLについては、熊本地震が実質適用第1号であったため、その経験・ノウハウを一番有しているのは、熊本県内の各登録団体です。今後、熊本県以外で災害救助法が適用される自然災害が発災した場合、熊本県の登録団体は、その経験・ノウハウを、他の都道府県の各登録団体に提供し、他の都道府県の各登録団体の本GL運用の支援をしていくことが求められるのではないかと考えます。

今後も、熊本県不動産鑑定士協会と熊本県弁護士会とも連携をし、よりよい被災者の支援体制を築いていければと存じます。

4 無料相談会について

広報委員長　園田 修司

緊急時、非常時において不動産鑑定士は何ができるのか？ 何ができたのか？

こういったことを自問自答したことがありました。実際に熊本地震が発生してどう感じたのか、反省点も含め書いていきたいと思います。

【定例の相談会】

①無料相談会（4月・10月）

熊本市各区、八代市　士協会（※1）主催

②巡回無料相談会（年1回）

無料相談会以外の市町村　士協会主催

③士協会相談所（第1、第3水曜日）

士協会会議室にて　士協会主催

④専門士業合同相談会（11月）

熊本市中心部　協議会（※2）主催

【地震後の特別対応】

⑤電話無料相談（随時）

士協会主催

⑥被災地合同無料相談会（H28.9.10～11）

阿蘇市、南阿蘇村、大津町　協議会主催

（※1）士協会：公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会

（※2）協議会：熊本県専門士業団体連絡協議会

地震が起きた平成28年4月にも定例無料相談会（①）が計画されていましたが、相談会場（区役所等）は地震後一転避難所に変化したことから、無料相談会どころの話ではなくなりました。地震直後から弁護士や司法書士等の有志の先生方は、個人的に相談所を開設されたりして対応にあたられていました。

Q：地震直後に不動産鑑定士として、相談対応等は必要であったか？

A：不動産鑑定士が直接必要となる場面は少なかった。

地震直後については、衣食住の対応および今後の手続きについての悩み等が多く、不動産鑑定士が直接関与する事案は少なかったと実感しています。不動産鑑定士協会としても何か力になれることはないかと考えるなか、地震に関連する内容であれば電話による無料相談（④）を受け付けることにしました。通常であれば士協会会議室での相談（③）であり、交通手段が必要だったのですが、地震により交通が分断されている地域があることや、避難所等での生活を余儀なくされている人たちへの対応が必要だと考えたからです。

Q：電話相談は成果があったか？

A：件数は多くはないが一定の成果はあり、地震後の対応としては良かったと考える。

電話相談のなかでは、子供夫婦の家（福岡）に避難している方からの相談や、熊本地震により負傷された方からの相談もありました。電話越しでの対応になることから、地図の確認等ができず、いつも以上に時間がかかる等のデメリットもありますが、相談者の置かれている状況を考えれば、ある程度のマイナス要素は受け入れるべきだと思いました。

地震後の特別な対応としては協議会による、⑥被

災地合同無料相談会（被害の大きかった3市町村）を2日間にわたり行いました。鑑定士への相談は2件（全33件中）ありました。地震後連絡をとることや統制についても問題が残るなか、複数の士業が合同で相談会を行えたことは有意義であったと思います。この相談会の開催時点で地震後約5カ月が経過しておりましたが、まだまだ落ち着いている状況にはなく、参加は個人的判断に任せる部分が大きかったです。

Q：不動産鑑定士は災害直後（地震後）、何もすることはないのか？

A：災害直後を想定し準備しておくことで、被災者の支援ができる（かも）。

当士協会では地震前に熊本県と「災害協定」を結んでおりました。しかし具体的な対応策であることや、士協会内部での統制についての検討が不十分であったことから、実際のところ何の動きもできませんでした。もう少し具体的な対応策があれば、県からもスムーズに連絡・要請があったと思われ、これらの反省も踏まえ、地震後、士協会において「災害対策マニュアル」を作成しました。周知徹底や具体的な方策については今後のさらなる対応が必要だと感じております。

「かも」と書いたのは、災害時には不動産鑑定士である前に一被災者になることが前提となるからです。災害はいくら準備しても想定できない不確定要素が多くあります。今回体験してみて特に実感するのは、災害の程度は人それぞれで、災害直後は生命維持に関わるいろいろな部分が不自由になったりします。個人のおかれている状況を最優先し、士協会としては無理に細かい部分について規定等を行うのは必要ないのではないかと思っています。

地震後の無料相談会の実施状況と、主な相談内容についてまとめたものを別添としておきます。

平成28年無料相談会における相談内容について

1　相談会実施状況

	実施日	名称	開催場所	主催
1	H28.9.10(土)～11日(日)	合同無料相談会	阿蘇市、南阿蘇村、大津町	熊本県専門士業団体連絡協議会
2	H28.10.3(月)	無料相談会	熊本市中央区役所	公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会
3	H28.10.11(火)	無料相談会	熊本市東区役所	
4	H28.10.20(金)	無料相談会	やつしろハーモニーホール	
5	随　時	電話無料相談		





2　主な相談内容

項目	主な相談内容
有効利用	◆被災したマンションについて、修繕して継続利用すべきか、公費解体により更地にして売却すべきか。 ◆地震で全壊となったが、残った土地を売却したが良いか、家を建てたが良いか。 ◆地震で被災した土地・建物を売却したい。 ◆震災に起因した不動産に関する各種の助成制度を知りたい。
工事関係	◆被災した家を建て替えたいが、解体費が高すぎて困っている。 ◆耐震補強工事をした(１００万円)が今回の地震で半壊となった。施工業者に損害賠償請求できるか(補修見積は９２７万円)。
宅地被害関係	◆コンクリート擁壁のたわみ、隣地の地崩れ、雨水の侵入で困っている。 ◆擁壁が崩壊し隣接所有者から被害を受けたと訴えられ困っている。 ◆地震で隣家の石垣が崩れて家屋に接触している。石垣の修理が技術的に困難なため、敷地の一部を譲渡してもらう予定だが納得がいかないのでどうしたらよいか。
罹災証明関係	◆罹災証明の１次調査で納得がいかない。２次調査をしてもらうべきか相談したい。
住宅ローン	◆住家が被災したが住宅ローンはどう処理したらよいか。 ◆住家が半壊となったが住宅ローンが残っているのでどうしたらよいか。
税金関係	◆大規模半壊で公費解体請求中だが、解体後に建物を建てない場合、固定資産税はどうなるのか。
家賃関係	◆地震で住んでいるアパートが被害を受けたが、このような場合家賃はどうなるのか。現在の家賃が妥当なのか相談したい。
価格水準	◆建物が全壊となったが、その土地の価格を教えて欲しい。 ◆公費解体する土地の売買価格について。 ※その他、土地の価格を知りたいという相談が多数。

第4章

拡がる連携・支援の輪

1 平成28年熊本地震を振り返って、そしてこれから

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会　会長
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会　災害対応支援特別委員長
吉村 真行

東京都不動産鑑定士協会会長、日本不動産鑑定士協会連合会災害対策支援特別委員長の吉村真行です。

平成28年熊本地震でお亡くなりになられた方々に心からご冥福をお祈りいたします。また、この度の大阪北部地震および平成30年7月豪雨でお亡くなりになられた方々のご冥福をお祈りするとともに、被災された皆さまに心よりお見舞い申し上げます。一日も早い生活再建・復旧・復興を心から祈念いたします。

平成28年熊本地震における被災地支援活動の貴重な経験を基に、日本不動産鑑定士協会連合会（以下「連合会」という）では、地域不動産鑑定士協会連合会および都道府県不動産鑑定士協会と連携して、大阪北部地震および平成30年7月豪雨において全国6箇所（大阪府茨木市、岡山県小田郡矢掛町、広島県安芸郡坂町、広島県安芸郡海田町、愛媛県宇和島市、福岡県久留米市）で被災地支援活動を実施いたしました。

取り組みの発端として、東京都不動産鑑定士協会（以下「東京会」という）では首都直下地震に備え、罹災証明書発行のために必要となる住家被害認定調査についての調査員・相談員を養成しておりました。そして、平成28年熊本地震に際しましては、対応が遅れておりました南阿蘇村に住家被害認定調査等の調査員・相談員を派遣して、現場では指導的役割を担わせていただきました。

特に、相談事業委員会を中心とする選抜メンバーによる延べ143日にわたる危険を厭(いと)わない実に献身的な支援活動は比類のない取り組みであったと思います。

熊本地震発生直後に、東京会の相談事業委員会では、佐藤麗司朗現相談事業委員長（当時は相談事業副委員長、また、現在は連合会災害対策支援特別副委員長でもあります〈以下「佐藤委員長」という〉）を中心に、現地での支援活動ができないかと模索を始めましたが、4月の段階では正式な支援要請が整わなかったので、5月2日～4日の第1回派遣では、佐藤委員長に、現地視察による被災状況確認、行政や地元関係者との情報交換や住民からの相談の一環として二重ローン救済策のための自然災害債務整理ガイドラインの案内をしていただきました。

その時、私にできることは、佐藤委員長に会長責任で出張命令を出すことと、全国銀行協会の事務局長に出来上がったばかりの当該ガイドラインの現地配布用のパンフレットを急遽用意していただくことぐらいでした。

そして、忘れもしない5月6日の金曜日、南阿蘇村に支援に入っていた東京都の職員から正式に支援要請が入り、週明けの月曜日から支援に入っていただけるかどうかと待ったなしの決断を迫られました。

住家被害認定調査等の実践経験は当然ながらありませんでしたが、きっとできると確信していました。しかし、本当に危険な現場に会員を送るべきか、会長になってからこれまでで一番大きな決断をした日

だったと思います。

相談事業委員会の吉田雅一委員長（当時）に、「どうする、やれるか、やるか、大丈夫か」と確認し、「やります」という答えでしたので、第1回の派遣で体調を崩されていた佐藤委員長を外して2班4名の精鋭メンバーを派遣しようと思いましたが、佐藤委員長から「崩落箇所など危険な被災現場を見てきた自分が先導しないと大変危険です。体調を整えて再度行きます」と大変有り難い志願がありましたので、現地で陣頭指揮を執っていただきました。

佐藤委員長、そして佐藤委員長の背中を見ながら支援活動を続けた支援部隊の皆さんは本当に凄かったですよ。大げさかもしれませんが、不動産鑑定士・不動産鑑定業界の歴史が変わった瞬間ではないかと身震いしたことを今でも思い出します。

なぜ、東京会が地方の災害支援に積極的に関わっているのか。一言でいうと「使命感」、これに尽きると思います。

阪神・淡路大震災、そして、東日本大震災の、あの甚大な被害状況を目の当たりにしながらも緊急を要する初動段階において何もできなかった、非常に歯がゆい思いをした経験は今でも忘れることができませんが、支援部隊の皆同様に、心に秘めていたと思います。

そして、この貴重な経験・教訓を踏まえて、平常時の相談事業活動を生かして、有事の際に何ができるかを考え、災害対応のための体制作りを心がけていたことにより、この度の大阪北部地震および平成30年7月豪雨における被災地支援活動に繋がったのではないかと思います。

大規模災害が起こった場合に、不動産鑑定士が不動産鑑定評価によって社会の役に立てるのは、随分あとの復興の段階となり、災害発生直後の緊急期には、思いはあっても黙って見ているだけ、専門家として何かできないかと考えてみると、この住家被害認定調査等を中心とした支援活動というものが、不動産鑑定士がこれまで行ってきた不動産鑑定評価の経験を生かして十分に対応できる、専門家として直接社会に貢献できる場であることを見つけました。

そして、不動産鑑定士は、復旧が進み、復興段階となった時にも専門家として大いに役割を果たさなければならないと考えております。

また、復興にあたっての不動産鑑定評価を行うのみではなく、復興まちづくりのために不動産鑑定士の知見を生かして安定的・持続的な再生をお手伝いするのも社会的使命であると考えております。当方、個人としまして、東日本大震災発災以降、現在まで、復興庁のまちなか再生計画外部評価委員や経済産業省の津波・原子力災害被災地雇用創出企業立地補助金の審査委員などを務め、東日本大震災の被災地の復興まちづくりを支援させていただいております。女川町、山田町、石巻市、南三陸町、大船渡市、陸前高田市、いわき市、名取市、釜石市、気仙沼市のまちなか再生計画の認定および補助認定のお手伝いをさせていただきましたが、引き続き支援活動を続けたいと思います。

災害時において不動産鑑定士が担うべき支援活動は何かという問いに対する答えは、平常時に担う専門分野を有事の際に置き換えれば自ずと導き出せると思います。

3つほど挙げさせていただきますが、1つ：緊急期の住家被害認定に関する調査・相談や被災地方公共団体等への助言、2つ：復旧・復興のための鑑定評価Appraisal、3つ：復興まちづくりにおける助言・提案Advisory、このあたりは不動産鑑定士が担える分野であると思います。

さて、平成28年熊本地震の話に戻りますが、9月

に熊本県不動産鑑定士協会および九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会の皆さんに向けて住家被害認定調査等の研修会を開催し、9月と12月の非住家を含めた追加調査においては、東京会の支援メンバーに九州・沖縄の不動産鑑定士の皆さんに加わっていただき、一丸となった取り組みをいたしました。この時の研修会は、実際に被災地に調査に入るための一週間前の緊急研修会となり、皆さんの真剣さ・覚悟を感じる大変素晴らしいものでした。熊本の中西会長が「皆さん、やればできます」と言われたことも感動しましたが、実際に初めて現地入りした皆さんが破竹の勢いで調査を進めているという一報が現地の佐藤委員長から入った時は大変嬉しかったことを思い出します。

また、この一丸となった取り組みがあったからこそ、今があると確信しております。

その後、東京会では、支援メンバーを中心に献身的な活動を続け、住家被害認定調査等の実践的な研修を全国各地で開催させていただき、また、全国の不動産鑑定士の皆さんにより分かりやすく受講いただけるような研修用のオリジナル教材をボランティアにて1年がかりで制作し、引き続き全国各地で研修会を実施させていただいております。

そして、「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を平成29年1月の江戸川区を皮切りに西東京市、品川区、杉並区、渋谷区、港区、豊島区、葛飾区と順次締結を進め、行政との連携強化も図っております。

連合会におきましても、平成29年6月より、総務財務委員会において災害対策支援小委員会を設置して、災害時における住家被害認定調査等に関する支援事業についての検討を進めて参りましたが、さらなる検討の深度化のために平成30年5月22日の理事会において、災害対策支援特別委員会の設置を承認いただきました。

その矢先に、大阪北部地震および平成30年7月豪雨が発災いたしました。

これらの広域災害の甚大な被害に対して、私たち不動産鑑定士は立ち上がり、北海道から九州まで多くの皆さんに被災地に続々と駆け付けていただき、オールジャパンでの取り組みが始まったのです。

国土交通省土地・建設産業局長からも平成30年7月豪雨に係る災害対策について「地方公共団体等と緊密な連携を図りながら、可能な限り、住家被害認定調査への支援その他被災地方公共団体等への支援に取り組んでいただけるように」との協力要請が連合会会長宛に発出され、可能な限りの支援活動を展開いたしました。

災害に都道府県境はありません。平成28年熊本地震、そして大阪北部地震および平成30年7月豪雨での貴重な経験を活かし、災害時における支援活動の対応体制の更なる構築を図って参りたいと思います。

最後に一言申し上げます。

私たちは不動産鑑定士の役割・使命をしっかりと考え、「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」として、そして「有事の時こそ役に立つ専門家」として、社会的使命を果たしていかなければならないと考えておりますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

2 南阿蘇村における住家被害認定調査を中心とした支援活動とその後の展開について

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会
理事・相談事業委員長　佐藤 麗司朗

熊本地震から2年と4カ月が経ち、平成最後の終戦記念日を迎えました。被災地の皆さま方にとって、心穏やかで平和な日々が訪れますよう、祈らずにはいられません。この原稿は、大阪府北部地震被災地である茨木市の支援活動、平成30年7月豪雨被災地である愛媛県宇和島市の支援活動が一段落した後に執筆しております。毎年どの季節にも、我が国は以前には考えられなかったような災害に苛まれ、その都度歯がゆさと事前復興（災害の発生を想定し、被害の最小化につながる都市計画やまちづくりを事前に推進すること）について考えさせられます。水害被災地のことで頭が一杯ではありますが、2年前の自分と向かい合って綴りたいと思います。

私は、熊本地震の発災から半月ほど経った5月2日より被災地へ赴きました。当初は、自然災害ガイドラインの普及と視察が目的でした。兵庫県不動産鑑定士協会（以下、各士協会は略称）の櫻井美津夫先生とともに麻生田栄壽先生、中西信久会長にお会いした後、熊本市、益城町、阿蘇市、南阿蘇村、嘉島町、宇土市の被災状況を視察しました。当時は、自衛隊車両や支援物資を運ぶ緊急車両によって大渋滞で、時速15km程度でしか走行できない区間もありました。



●2016年5月、熊本会訪問


●まちコミュニケーションの皆さんと

南阿蘇村にて、NPO法人まち・コミュニケーション（阪神淡路大震災の際に活躍した団体で、8割焼失した神戸市・長田区において、コミュニティの再建をした団体）と、平常時の都内相談会を通じて親交のあった阿蘇ひまわり基金法律事務所の森あい所長、宮城会の佐藤紀彦会長と合流しました。南阿蘇村と隣接する阿蘇市を訪問し、応急危険度判定が行われていない複数の被災家屋、店舗、ペンションについて一級建築士等と簡易な調査を実施。被災者の不安を解消しつつ、自然災害ガイドラインのパンフレットを渡して内容を説明し、利用を促す活動を行いました。昼食のために立ち寄った道の駅などでは、防災服・腕章をつけていたため、多くの被災者から相談を受ける事態となりました。結局、昼食もままならず、応急危険度判定と住家被害認定調査との違

い、自然災害ガイドラインの内容説明と利用の促進、その他相談窓口の斡旋を行う事態となりました。

帰京後、視察結果を東京会のほか、首都直下型地震に備える士業連絡協議会「災害復興まちづくり支援機構」に提言を行い、5月10日からは東京都（元）総合防災部・課長の溝口さん（長年にわたって首都直下型地震に備えた活動を中心的になされていた方）が支援に入っておられた南阿蘇村において、東京会として延べ143日間にわたって住家被害認定調査を中心に支援活動を行うこととなります。

南阿蘇村は、熊本県の北東部で、山々に囲まれた風光明媚な観光名所です。熊本地震によって29人もの方（うち関連死は13人）がお亡くなりになりました。県中心部との主要アクセスを担っていた俵山トンネルは落盤し、阿蘇大橋が崩壊してニュースでも大きく報道されました。

南阿蘇村旧久木野庁舎にて東京都の溝口さんと合流し、災害対策本部において熊本県職員、南阿蘇村のカウンターパートナーであった大分県職員とともに、南阿蘇村の現状を伺うと、住家被害認定調査の基礎知識不足、調査チームの司令塔不足による班編成の混乱、難解事例への対応が十分でないことを知りました。



●2016年7月、阿蘇大橋



●応援職員に向けて、住家被害認定調査の方法をレクチャーしている様子

我々不動産鑑定士の南阿蘇村での支援活動には、2つのミッションがありました。1つ目は、住家被害認定調査。当時は1次調査の段階でしたが、その遅れを取り戻すというものです。全国から応援に駆けつけてきた自治体職員の方に対して研修を実施し、調査員の目線を統一するとともに、自らも調査を行って現場で見本を示して、作戦本部に戻ってからも補足説明を繰り返すという活動です。

自治体職員の方も、平常時から災害に備えて、住家被害認定調査の訓練や勉強会をなさっておられるところですが、なかなかすべての職員の方が精通するまでには至っておりません。特に、マンパワーが必要となる初動段階では、税務課等の担当部署以外の方、たとえば普段はスポーツ施設の管理や、人事をなさっているような方も、応援部隊として被災地に駆けつけて、住家被害認定調査を行います。

もう一つのミッションは、1次調査の判定結果に基づいて罹災証明書を発行するのですが、いかに罹災証明の内容（半壊や一部損壊）に納得していただくか、その工夫でした。

罹災証明を受け取るために発行会場に来られる被災者の方々は、平常時とは違って悩み事が同時多発している状態です。平常時であれば一つの専門士業で解決できることもあるかもしれませんが、来訪者の100％が被災者であり、当時こそ各士業が手を携えて、支援をすべきタイミングであるにもかかわらず、熊本県内の士業はそれぞれ別個に相談会を開催しようとしておりました。熊本県には、8士業の連絡協議会がありましたが、発災から1カ月後ではまだ機能しておらず、それぞれの士業が我田引水の状況下にありました。

昼夜を問わず、各士業のキーマンとなる方に電話をかけ、檄文(げきぶん)のようなメールを送りつけて、なんとか相談会場を一カ所に集約しようと試みました。兵庫会の櫻井先生を通じて阪神淡路大震災の時に活躍した専門家へ呼びかけてもらうとともに、私自身は災害復興まちづくり支援機構およびまち・コミュニケーションに対して応援を要請して、地元各士業の先生方と橋渡しをしてくれるように協力をお願いしました。

結果として5月の中旬、南阿蘇村の罹災証明書の発行会場で、複数の専門士業によるワンストップの合同相談会を行うことができました。

罹災証明書の発行初日は、多くの被災者とマスコミによって大混乱が予想されました。隣接する阿蘇市では、発行初日、しかも午前中に250組程が来訪して、窓口がパンクしてしまうという事態が発生していました。自治体職員が罹災証明書の発行と同時に、判定内容のクレームや証明書の利用方法などの相談を受けてしまうことが原因でした。そこで、平常時に行っている相談会運営のノウハウを駆使して、南阿蘇村では三段階の窓口を設置しました。

一段階目では、自治体職員の方に発行事務そのものに特化してもらいました。二段階目では、実際に住家被害認定調査を行った我々不動産鑑定士と税務課を中心に判定結果を説明し、必要に応じて2次調査の受付を行いました。三段階目では、多くの専門士業が軒を連ねて、罹災証明書の利用方法や、判定結果ごとの支援内容を説明するという仕組みを構築しました。結果としてこの仕組みが功を奏して、大変スムーズに罹災証明書の発行を行うことができました。

避難所の近くを巡業する形で、数日間単位で発行会場を移動して罹災証明書を発行しました。別の会場へ移動しても、レイアウトを工夫して、①発行ブース、②説明・受付ブース、③多士業合同相談ブースという三段構えの仕組みで行いました。

多士業が合同で被災者の相談に応じることで、ここまでは建築士が対応し、そのあとは弁護士が対応するといったように、それぞれの専門領域を深く掘り下げて、複雑な相談内容にも対応することができます。平常時の相談会のように30分限定の完全予約制といったものではありません。被災者は別の相談会にタライ回しにあうこともなく、知りたい情報をその場で聞くことができます。台本なしの状況下で臨機応変に、専門家と専門家が、あるいは専門家と自治体職員が相互に協力して被災者のために知恵を絞りました。



●罹災証明書発行のための特設会場：一段階目の発行ブース



●二段階目の説明・受付ブース





●三段階目の多士業合同相談ブース

他の隣接する自治体では、住家被害認定調査の判定結果や、説明不足な点に起因した不服が多く、3割から5割が2次調査に移行したといわれています。南阿蘇村ではこの仕組みが功を奏し、罹災証明書発行会場におけるキメ細やかな被災者フォローができたことによって、罹災証明書の判定結果に不服が少なく、不必要と思しき2次調査については当初、1割台でくい留めることに成功しました。

残念ながら、南阿蘇村では、6月の記録的な豪雨によって地盤が緩み、大規模な「土砂崩れ」や「地滑り」が発生しました。1次調査時には無被害や一部損壊であった住家が全壊判定に切り替わるような事態となり、再度の調査を行うこととなってしまいました。日夜、被害が拡大する状況でした。

住家被害認定調査の2次調査の段階では、被災者の方に立ち会っていただいて、建物内部の被害状況も確認するのですが、土砂災害に関する避難指示や勧告が継続的に発令されているなかで、危険箇所に来ていただくわけにもいかず、調査そのものが大きく遅れてしまいました。特設会場ではなく、通常窓口における不慣れな自治体職員のみで行われた調査結果の説明がうまくいかない、といったことも重なって、再調査が多数申請される事態に陥ってしまいましたが、5月中旬の罹災証明書発行の初動段階では、被災者の生活再建支援に精通する学識経験者たちが驚くような記録を打ち立てることができました。

発災当時は、被災者だけではなくて、行政も大混乱しています。行政職員も被災者の一人であり、連日のオーバーワークで疲弊しています。隣接する阿蘇市では5月下旬に、50代の男性職員が自殺するという報道もなされました。我々専門士業が、公正中立な視点で行政と被災者の間に入って、キメ細やかな交通整理をすることで、職員と被災者の対立を防いで、双方の疲弊を避けることが可能となります。

発災から1カ月後に、災害について経験豊富なドリームチームによる多士業の合同相談会が展開されたことで、「どうして南阿蘇村だけこんなに専門家が揃って手厚いのか？？」と隣接する市町村からも問い合わせを受ける事態になりました。

6月には南阿蘇村における支援活動と並行して、近畿連合会危機管理委員会が所属する「阪神・淡路まちづくり支援機構」とともに多士業ワンパック相談会に参画しました。多士業に加えて学識経験者が相談会に同席することで、さらに公正中立な姿勢と安心感を、被災者の方に与えることができると感じました。





●2016年6月、西原村・山西小学校および益城町・馬水公民館におけるワンパック相談会

9月頃になると「住家」そのものの調査については、ようやく少し落ち着いてきました。東京会の吉村会長が南阿蘇村の村長より、5月から行われた一連の支援活動について表彰されることとなります。6月初旬の段階で南阿蘇村の支援活動を視察に来られていた九州・沖縄連合会の松本忠人先生（当時は同連合会副会長・福岡会会長）、萩野和伸先生（当時は業務委員長）たちとご相談・企画していた地元不動産鑑定士による支援活動が始動します。9月2日に、九州・沖縄連合会に所属する不動産鑑定士に対して研修を実施することが叶い、受講者の方々と支援活動を行うことができました。

この時期には「住家」の再調査のほか、住宅以外の用途である店舗、旅館・ホテル、お寺や神社などの「非住家」の調査を行っていました。「非住家」については、固定資産税等の減免のほか、環境省の所掌する公費解体、経済産業省の所掌するグループ補助金のための調査を行いました。この公費解体、

グループ補助金のための調査も、内閣府の運用指針を活用して認定調査を行うのですが、なにぶん「非住家（店舗や事務所、お寺やホテル）」ですので、住家における部分毎の価格構成割合（部位別構成比）が異なります。住家の経済価値を活用した指針をそのまま適用することは非常に困難でした。そこで建物の用途や構造に応じて、合理的かつ説明能力の高い非住家の判定方法について、我々不動産鑑定士の知見を十分に活用して作成する必要がありました。12月初旬までこれら非住家の支援活動を行いました。





●2016年9月、九州・沖縄不動産鑑定士協会の皆さまと

東京会では、国民に対して専門職業家としての知見を活用した支援活動を展開できるよう、東京会の会員向けにはもちろんのこと、全国の不動産鑑定士に向けて住家被害認定調査等の研修会を開催しております。2017年4月に静岡会に、同年6月には福島会に、同年10月には中国連合会に、今年5月に埼玉会に、6月には東京会および京都会に向けて研修会を行い、7月には大阪府北部地震被災地である茨木市の支援活動中に近畿連合会に、8月には平成30年7月豪雨の被災地である宇和島市の支援活動中に四国連合会に向けて水害に焦点を当てた研修会を開催しました。今後の予定としては、8月下旬に神奈川会に、9月には東京会および山梨会に、10月には群馬会および埼玉会、中国連合会、北陸連合会に向けて同様の研修会を開催する予定です。

今年の3月以降の研修会では、南阿蘇村等の被災地にて、実際に住家被害認定調査等の支援活動を行った相談事業委員が中心講師となり、被災した家屋の映像や現地での体験を交えて、住家被害認定調査の制度背景から応用的な調査方法に至るまで講義を行っています。テキストには、現場の経験から得られた注意点などを随所に散りばめています。講義で使用した教材は、相談事業委員会・災害対策支援小委員会のうち、住家被害認定調査等研究PTのメンバーが1年がかりで作成した独自のテキストです。研修会で使用したビデオ教材は、南阿蘇村および被災住民のご協力のもと、昨年夏に改めて研究PTのメンバーがボランティアで南阿蘇村に赴き、制作したものです（平成30年7月豪雨発災後、東京会HPで一般公開しております）。

また、首都直下型地震に対して備える活動としては、都内自治体との間で、発災直後から連携できるよう協定締結を進めています。2017年1月に江戸川区、同年6月に西東京市、同年11月に品川区、2018年1月に杉並区、4月に渋谷区、5月に港区、6月に豊島区、7月に葛飾区との間で「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を締結しました。協定に基づく支援の内容ですが、調査のための人手という意味ではなくて、全国から支援にやってくる自治体職員に対して、連日研修を実施して目線を統一するとともに、必要に応じて内閣府や環境省、

経済産業省にも説明が可能となる、難解事例の判定ルールを作成するといった内容です。平常時である今のうちに、より多くの自治体と「つながる」ことで、有事の際には都民に寄り添い、行政の混乱収束に尽力したいと思います。

東京会の相談事業委員会・災害対策支援小委員会ではこの1年間、他県不動産鑑定士協会に対する周知啓蒙活動、オリジナル研修教材の作成に力点を置いてきました。今年度からは新たに、発災の直後から具体的に活動できる仕組みづくりとして、自治体担当者との勉強会等を通じて「顔の見える関係性」の構築を行います。各自治体の実情・課題・システムについて情報を共有し、支援活動にあたって我々不動産鑑定士が事前に把握しておくべき事項を整理します。同時に、東京都主税局のご協力の下で、首都特有の問題（住家だけではなくて、非住家と混在する構造の併用住宅、都市型高層特殊建築物）にもメスを入れつつ、先鋭的な研究を開始しました。研修内容をさらに実践的なものへと充実させていきます。





●都内自治体との協定締結式

住家被害認定調査等として「等」が含まれる理由は、当該調査だけではなくて、行政へのサポート全般、被災住民に寄り添い、専門家として行政の代わりに説明し相談を受ける等の被災者対応も含むことによります。

南阿蘇村の罹災証明書発行会場では、全国から呼応してくれた「多く」の他士業とともに合同相談会を併設することで、被災者の不安を取り除くことができました。今後も災害に備えた士業連絡協議会である災害復興まちづくり支援機構の諸活動をはじめ、各区市で行われている合同相談会を通じて、「多」士業との連携力を地域ごとに構築・増強していきたいと思っています。

不動産の経済価値を判定するため、日常的に建物の外観調査を行っている不動産鑑定士が、災害が起こる前から、知識を整理して備えることができれば、発災直後から国民のために貢献し、自治体に対して支援業務を行うことは十分に可能です。首都東京が壊滅的な被害を受けたとき、東京の2,000人にも満たない不動産鑑定士だけでは到底すべての支援を行うことはできません。東京では30年以内に70％以上の確率で直下型地震が起こるといわれており、東京都のシミュレーションでは東京湾北部地震が起きた場合で633,784棟、多摩直下地震が起きた場合で468,990棟の建物被害が想定されています（いずれもM7.3、冬の夕方18時・風速8m/秒を想定）。

日本中で200年に一度と言われる規模の大災害が頻発している中で、東京以外のどこで大災害が起こったとしても、日本全国のより多くの不動産鑑定士が事前に備えることができれば、専門家として被災自治体を支援することを通じて、国民の皆様のお役に立てるのではないでしょうか。本来的に被災者と自治体とは対立するものではありませんが、極限状

態の中でその構図が成り立ちやすいのは事実です。被災地では自治体職員も平常時とは違った状況下で極限状態に陥りやすく、残念な報道もなされています。我々専門家が被災者と自治体との間に入ることで、双方の対立も回避でき、混乱の終息に役立つことが可能であると考えます。双方の疲弊を回避し、手を携えて非常事態に立ち向かえるよう、支援を行うことを目指しています。

我々不動産鑑定士を取り巻く状況は刻々と変化しており、大きなシフトチェンジが迫られています。諸先輩方が築き、守ってこられた現行法下の諸制度を維持するためにも、国民の理解が必要不可欠です。発災してしまったあとの混乱の最中では、新たなシステムの構築が困難です。まだ被災を経験していない地域の不動産鑑定士も含めて国民目線に立って、専門家として何ができるかを考え、できることから備えていくことが必要であると考えます。不動産鑑定士は、地価公示等の公的業務について事業継続することが求められ、新たな役割についても平常時から研究して備えることで、発災直後から専門家として十分に機能できます。

平成30年5月22日に開催された公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会第320回理事会において、定款第4条（事業）に「災害時における住家被害認定調査等の支援に関する事業」が追加され、「災害対策支援特別委員会」の設置が承認されました。同委員会の委員長は東京会の吉村会長であり、今後は災害に伴う被災地支援について、連合会ならびに各都道府県士協会による業界全体の取り組みとして、住家被害認定の調査等を中心とした不動産鑑定士の派遣、支援活動が実施されております。少しずつではありますが、確実に同志が増えつつあり、有事の際に不動産鑑定士に対して求められる社会的使命が普及しつつあります。





●2018年8月、愛媛県宇和島市支援活動にて熊本県職員チームと協働。南阿蘇村元税務課長と再会

熊本地震の支援活動を通じて出会った徳島県の弁護士さんから「はみ出す勇気」という素敵な姿勢を習いました。「専門家としての支援にとらわれすぎることなく、被災者のニーズに応える姿勢をもつことが国民の信頼に繋がる」という心意気です。現役不動産鑑定士の一人一人がそんな気持ちを持てたならば、不動産鑑定士制度は未来永劫、国民に必要とされ、受験者数の減少などに悩まされないで、豊富な人材を確保できると思います。

最後に、熊本県の復興とさらなる飛躍をお祈りいたします。

3 熊本地震に際し九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会の動きおよび地方公共団体との連携の必要性並びに今後の対応等

一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会
会長　福田 勝法

最初に、この度の熊本地震でお亡くなりになられた方々、人的・物的に甚大な被害をお受けになられた皆さまに、心よりお悔み、お見舞いを申し上げます。

未だ、完全な復興には至りませんが、地震の爪痕が少しずつ消え、熊本県のシンボルである熊本城の修復が進み、県民皆さまの大きな心の支えになっているものと思います。

今回の記録誌編纂にあたり、地震発生から、南阿蘇村住家被害認定調査に関わった経緯等を、一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会（以下、九鑑連）の対応を中心に報告し、今後の参考に資することができれば幸いです。

1 地震発生から災害対応本部立ち上げ、研修会開催等九鑑連の対応

平成28年4月14日（木）午後9時26分、震度7の前震発生。この時、東京での会議を終え、佐賀空港に向かう飛行機に搭乗中で、着陸と同時に機内は携帯の緊急警報アラーム音が鳴り響き、地震の発生を知った。

●4月15日（金）中西熊本県士協会会長、今石大分県士協会会長等に連絡。情報収集するが、詳細不明。近畿不動産鑑定士協会連合会危機管理対応委員会内田委員長よりお見舞いメール。

●4月16日（土）午前1時25分、震度7の本震発生。佐賀市内での研修会後、懇親会を終え帰宅、居間に座るやいなや突然の揺れ、しばらく余震が続いた。同日午後、近畿不動産鑑定士協会連合会「災害・危機管理対策マニュアル」が内田委員長より送付され、九鑑連に転送。

●4月18日（月）九鑑連吉田総務財務委員長に連絡、「災害対応本部」設置。緒方事務局長に、熊本、大分を中心に被害状況等の情報収集を指示。熊本県士協会田端事務局長および大分県士協会からの被災状況報告を受ける。

●4月19日（火）公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、日鑑連）の業務執行理事会で熊本地震の被災状況を報告。日鑑連危機管理対応委員会を開催し、熊倉会長を本部長に、福田を副本部長とし、「災害対策本部」を立ち上げ。

●4月20日（水）吉村東京都士協会会長より、被害状況聴取、見舞金申し出の連絡。

●4月21日（木）①「九鑑連の当面の対応」文書作成、内容検討。②日鑑連熊倉会長より、会員向けコメントの内容確認の連絡。③東北連合会小野寺会長より、東日本大震災時の対応情報収集。罹災状況調査票、見舞い金等の罹災に応じた配分表等の提供や地価調査事業に関し、福島原発事故影響等による調査方法等の顛末聴取。

●4月22日（金）①「九鑑連の当面の対応」文書作成、理事・監事等に確認メール配信。②日鑑連より「地震災害に対する本会の当面の対応」発信。③福岡県士協会松本会長より、福岡県の対応報告。

●4月25日（月）「九鑑連の当面の対応について」を、各県士協会長に発信。

●4月26日（火）日鑑連小泉地価調査委員長より、熊本県の地価調査実施に関し、「震災減価率等の検討小委員会」立ち上げの連絡。委員は、九鑑連から、福田、中西熊本県士協会長、井上地価調査委員長、熊本県地価調査委員戸取氏、塩本氏選任。

●4月27日（水）吉村東京都士協会長より連絡。「災害復興まちづくり支援機構」の活動情報提供、熊本県士協会へお見舞い金送付および大分県等への対応確認。現在、両県等の被災状況等の詳細を調査中である旨回答。

●4月28日（木）日鑑連より「熊本県震災対応小委員会」開催通知（5月17日（火）現地視察（集合場所は福岡）、5月18日（水）同小委員会開催（開催地は福岡）。福岡県士協会より近畿連合会の「災害・危機管理対策マニュアル」検討の連絡。

●5月2日（月）①熊本、大分県士協会長、同事務局に現状等を確認。②東京都、兵庫県から阪神淡路大震災等の支援経験のある不動産鑑定士による現地調査員が熊本入り、麻生田前熊本県士協会長が対応。5月22日～30日は福島県の不動産鑑定士が来熊との情報。③「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」の熊本県弁護士会主催研修会受講済との報告。④「平成28年熊本地震における九鑑連の対応についての議題(案)」を書面決議のため、各県士協会長、事務局宛に送付。

●5月6日（金）上記「議題（案）」に対し、各県回答（基本合意、鹿児島県での九鑑連総会時に義援金を募る提案あり）。

●5月9日（月）①吉田総務財務委員長より、理事に書面議決の手続き、会員個人の義援金募集のメール発出。②吉村東京都士協会長より、5月2日から4日に佐藤東京都危機管理委員長が熊本に入り、被災状況調査を行った（宮城、兵庫県の委員も同道）。その際、東京都の要請があり、5月10日から12日、同12日から14日に南阿蘇村に「住家被害認定調査」に入るとの情報。

●5月10日（火）①東北連合会小野寺会長より、東北6県の見舞金送付の連絡。②熊本地震被災地の地価調査運用指針作成委員会の17日現地調査の詳細連絡あり。

●5月13日（金）九鑑連構成員有志による「平成28年熊本地震義捐金(お見舞い金)について」文書作成。同16日（月）同文書発送。

●5月17日（火）「熊本県震災対応小委員会」現地調査。午前11時福岡出発、益城インター隣接のグランメッセ熊本（被災直後で、支援物資の仕分け場や被災者の仮設テント敷地等として利用）で、国交省高橋室長、水越鑑定官、熊本県職員合流、益城町、西原村、南阿蘇村の現状調査。午後6時30分博多駅筑紫口帰着。

●5月18日（水）熊本・大分震災減価率の小委員会会議（九鑑連会議室）、東日本大震災時の対応、運用指針（調査・公示版）の説明、意見交換。今後、5月23日に取りまとめ、国交省と調整後、6月1日熊本県地価調査分科会で説明予定。

●6月1日（水）①「熊本地震の被災地における震災対応についての説明会」開催（熊本テルサにて、午後1時から3時30分。内容：熊本地震の被災地における震災対応運用指針の活用について他）②吉村東京都士協会長より、住家被害認定調査員の育成と支援を行いたい。

●6月8日（水）南阿蘇村に現地入予定。住家被害認定調査の基礎研修のDVDを送付する旨連絡。

●6月8日（水）東京都士協会が住家被害に関する南阿蘇村行政職員説明会開催、佐藤委員長外出席。九鑑連から熊本県士協会伊牟田、村坂氏、福岡県士協会松本会長、萩野氏出席。

●6月10日（金）①6月11日から、近畿連合会会

員を含む阪神淡路大震災PTの22人が南阿蘇村に入るとのこと。②住家被害認定調査員育成の研修会開催を東京都士協会吉村会長にお願い。③九鑑連は、DVD基礎研修後集合応用研修を開催する旨、各県士協会長に告知（7月30日の理事会で事後承諾）。

●6月16日（木）日鑑連西村課長から熊本への義援金2,683千円の善意が寄せられており、被災会員に対して義援金を配分するための被災状況の調査や会費減免の申請受付を行いたいので、危機管理対応委員会より、6月22日開催の日鑑連業務執行理事会へ議案提出要請あり。

●6月27日（月）①住家被害認定調査研修会、被害地調査員派遣対応等の事前アンケート集計結果を各県士協会長にメール。②吉村東京都士協会長にアンケート結果と応用研修の延期希望を連絡（吉村会長から8月1日応用研修、2日現地での実地研修提案あり）。

●8月2日（火）①住家被害調査研修会開催を協議。熊本県士協会主催、東京都士協会全面協力、九鑑連共催。開催日時：平成28年9月2日（金）午後1時から4時。開催場所：ホテル熊本テルサ。研修内容：熊本地震住家被害認定調査現場報告および認定調査実務研修（仮題）を決定。②費用等：東京都士協会からの講師等の旅費、日当、宿泊費は、全額東京都士協会負担。熊本県士協会は、会場費、研修資料、意見交換会会費を負担。九鑑連は、会員参加者の旅費、日当の負担を検討。

●8月9日（火）午後10時48分、最大震度4の地震。吉村東京都士協会長より、9月7～10日に南阿蘇村の一次調査50件に関し、熊本県士協会から10人の住家被害認定調査員の派遣要請あり。

●8月10日（水）九鑑連松本、中西副会長に連絡。松本副会長：盆明けに福岡県士協会理事会で検討する。中西副会長：熊本県士協会で緊急アンケートを行い、南阿蘇村の要請に応える準備。結果を12日午前中に佐藤東京都士協会危機管理委員長へ回答。

●8月18日（木）熊本県士協会：南阿蘇村における住家被害認定調査員現地入応募者予定表確認。

●8月24日（水）東京都士協会へ9月2日の「南阿蘇村現場報告会及び応用研修」の参加者一覧表送付。

●8月31日（水）東京都士協会へ「南阿蘇村現場報告会及び応用研修」の参加者一覧表最終版送付。（午後7時46分、震度5弱）

●9月1日（木）午前6時33分、震度4

●9月2日（金）①午前9時20分南阿蘇村長表敬訪問（東京都士協会吉村会長外、九鑑連福田、中西氏）、同村より東京都士協会へ感謝状授与。②午後1時「南阿蘇村現場報告会及び住家被害認定調査研修会」開催（場所：熊本テルサ、参加者：東京都士協会4人、熊本県士協会18人、九鑑連18人。午後6時から意見交換会）

2 南阿蘇村住家被害認定調査および地方公共団体との連携の必要性

(1) 南阿蘇村住家被害認定調査

東京都士協会が東京都の要請により、5月10日から14日にかけ南阿蘇村で「住家被害認定調査」を行ったが、南阿蘇村から東京都士協会へ、調査済み被災者からの再調査申し出により、被災家屋の1次以降調査の調査員派遣依頼があり、九鑑連に協力要請があった。

9月2日に応用研修を受講した九鑑連会員に連絡し、2度（第1回9月7日から12日まで現地調査、第2回12月1日から4日まで現地調査）にわたり、南阿蘇村の現地調査（延べ日数10日間、延べ人数83

人）に当たっていただいた。

調査班構成は、基本、南阿蘇村職員2人、不動産鑑定士3人の5人体制で臨んだ。調査件数は、建物の規模・被災状況にもよるが、午前1～2件、午後2件程度であった。

第1回目の課題：「木造・住家」の1次調査が主体で臨んだが、2次調査、3次調査もあり戸惑った。また、「非住家」や「非木造」の建物調査や税務課以外の部署からの依頼、調査物件の変更等状況の変化、打ち合せの不備、事前の机上での予想や理論では対応できない現場も数多くあった。

第2回目の課題：調査対象建物が、経済産業省管轄の「グループ補助金」に関するもので、「非住家・非木造」の宗教施設や旅館等であった。調査対象が、用途・構造等木造に比べ複雑で、調査経験のない不動産鑑定士には難しいと判断、9月の調査経験者にのみ連絡した。東京都士協会から3人程度の参加があったが、追加で、本来の調査依頼先である固定資産税課やそれ以外の部署からの調査依頼もあり混乱した。固定資産評価替えの準備や年末等で忙しい中、参加された会員には感謝の一言であった。

（2）地方公共団体との連携の必要性（佐賀県の対応を参考に）

佐賀県総務部、政策部危機管理・報道局（ヒアリング）

佐賀県は、4月18日対応室を設置、20日から西原村入りし、支援活動を開始した。住家被害認定調査の十分な研修を行う間もなく、5月2日から、21人体制で住家被害認定調査員を派遣。3人1組（内、1人は地元自治体職員）で、1日当たり2～3件の調査を行い、延べ500人で、西原村の2,600件を調査した。

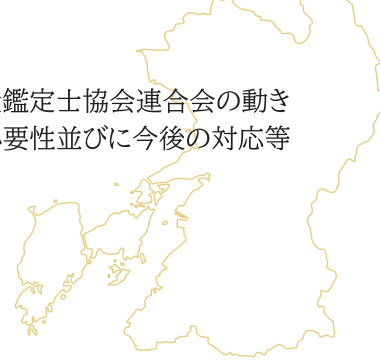
問題点は、①被災した地元自治体からの人の派遣が困難で調査が難航。②調査期間が長期化し、佐賀県からの派遣も困難を極めた。③調査員の能力、技量がまちまちで、統一的尺度（目線）が必要。④国の定める認定基準の解釈・運用が自治体で異なり混乱。（例：熊本市の調査内容が国の認定基準と異なり、その情報により、西原村等で2次調査の要望が増加した）

なお、佐賀県内の市町からは、西原村に対する災害復旧、支援のため、延べ4,400人を派遣したとのこと。

以上の問題点を解決するためには、今後の対応でも述べるが、我々不動産鑑定士の団体が、日頃から地方公共団体等と情報交換や住家被害認定調査の研修会を積極的に開催する等の活動が急務である。参考になるのが、東京都士協会が先行し、都内の8区役所と「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を締結している。この協定を締結している公共団体には、住家被害認定調査の派遣要請が無くとも、調査員としての支援活動が可能であり、いち早く現場に駆け付け、関係職員に専門家としてのアドバイス、組織体制（窓口対応）や調査方法（独自ルールの回避）等の指導的立場の役割を果たせるものと考える。

3 今後の対応等

熊本地震発生後も、平成29年7月5日の九州北部豪雨、平成30年6月18日の大阪府北部地震、平成30年7月西日本豪雨と自然災害が頻発し、人的・物的に甚大な被害が拡大している。このような状況下で、国土交通省の「不動産鑑定評価制度の今後の方向性」にも明記（不動産鑑定士等の団体による地域支援：災害時における支援依頼等に対する相談・支援体制の確立）されているように、日鑑連においても、平成29年総務財務委員会内に災害対策小



委員会を立ち上げ、平成30年5月22日に災害対策支援特別委員会を設置した。さらに、本年6月22日の定時総会において、定款に公益事業として「住家被害認定調査等」を追加した。災害対策支援特別委員会で、今後の自然災害等に対し、どのような組織を作り、災害派遣する際の旅費・日当等の検討がなされているさなかで、上記地震、豪雨という、大災害が起こってしまった。

現在、災害対策支援特別委員会が中心となり、罹災証明書発行の元となる大阪府茨木市の地震による住家被害認定調査、また、愛媛県、岡山県、広島県内自治体に対し西日本豪雨による住家被害認定調査の支援が継続中である。

九鑑連においても、熊本地震被災地である南阿蘇村派遣の経験を風化させないため、災害対策支援特別委員会副委員長でもある吉田総務財務委員長を中心に、住家被害認定調査の研修会を継続する等の事業を進めている。実際に被災地に赴き、被災された方に寄り添う形で調査を経験した者でないと理解できない部分もあるが、一人でも多くの不動産鑑定士が、その専門的知識や技術を駆使し、社会貢献活動に参加できる環境（物心両面）づくりが急務ではないかと思われる。

その昔、寺田寅彦博士が〝天災は忘れた頃にやって来る〟と喝破されたが、現状は、地球環境の変化により温暖なはずの日本が、亜熱帯化、亜寒帯化し、豪雨、豪雪、台風、地震、津波等々の天災が忘れ去られる前に何度も何度も来襲する事態となっている。博士は、また〝文明の広がりに比例し、自然災害は広域化する〟とも言及された。不動産にかかわる者として、その土地の成り立ち、地名、地盤・地質、ハザードマップ等々にこれまで以上に、専門家としての注意を払う必要性を痛感しているこの頃である。

4 南阿蘇村から始まった不動産鑑定士の被災地支援活動と今後について

一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会
総務財務委員長　吉田 博之

1 はじめに

我々「一般社団法人　九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会」（以下「九鑑連」という）は、2016年4月に発生した熊本地震に対して、不動産鑑定士は何ができるかを考え、南阿蘇村において、被災者の復興に欠かせない「罹災証明書」（注1）発行に必要な「住家被害認定調査」（注2）の支援活動を行いました。これが、災害大国である日本における不動産鑑定士の被災地支援活動の先駆けとなりました。この貴重な経験の詳細および、この支援活動が現在どのような広がりを見せているか、そして今後の課題等についてご報告させていただきます。なお、以下の文章は、九鑑連発行の「九州・沖縄鑑定ジャーナル№18」に寄稿したものに一部加筆・修正したものです。

2 九鑑連の南阿蘇村支援活動に至る経緯

「公益社団法人　東京都不動産鑑定士協会」（以下「東京都士協会」という）は2014年から首都直下型地震に備えて「住家被害認定調査」の基礎研修および応用研修を行っていました。2016年4月に発生した熊本地震の際、東京都は南阿蘇村からの要請を受け現地で支援活動を行っていましたが、東京都士協会はその研修等の実績から東京都からの要請を受け、南阿蘇村での住家被害認定調査の支援活動に参加することとなりました。このように先行していた東京都士協会から、九鑑連に、南阿蘇村での支援活動への参加要請があり、九鑑連においても基礎研修を行い支援活動への準備を進めていました。

3 東京都士協会メンバーによる研修会

9月2日、熊本市において「公益社団法人　熊本県不動産鑑定士協会」の主催により「住家被害認定調査に関する研修」が九鑑連会員40人の参加で行われました。研修は東京都士協会の吉村会長の挨拶に始まり、南阿蘇村支援活動の主要メンバーである佐藤・末原両鑑定士による、住家被害認定調査の1次調査および2次調査（注3）に関する基本的事項の解説が約3時間にわたり行われました。



●熊本市での研修会参加者



●東京士協会　吉村会長の挨拶

4 南阿蘇村支援活動の期間

2016年9月2日（金）に東京都士協会のメンバーにより熊本市で行われた住家被害認定調査に関する研修に続いて、第1回目は9月7日（水）から9月12日（月）までの延べ6日間、その後第2回目として2016年12月1日（木）から12月4日(日)までの4日間、合計10日間の日程で南阿蘇村に対する支援としての住家被害認定調査の支援活動を行いました。

5 第1回　九鑑連南阿蘇村支援活動（2016年9/7～9/12）

9月7日（水）から9月12日（月）までの延べ6日間の調査に参加した九鑑連会員の不動産鑑定士は、延べ27人にのぼり、東京都士協会からは、佐藤・末原両氏をはじめとして計6人の鑑定士が参加しました。東京都の鑑定士の延べ参加人数は20人、九州・沖縄の鑑定士の延べ参加人数は57人となりました。

初日は南阿蘇村長陽庁舎に13人が集合し、ミーティングの後、2班に分かれ調査を開始しました。私は東京都士協会の末原会員をリーダーとした班に入り、調査の現場に向かいました。まず1次調査を数件行いましたが、震災から4カ月以上が経過していたため、住家の調査はひと通り終わっていたようで、倉庫・畜舎等の非住家が主な調査対象でした。最後に住家の2次調査を行い、調査第1日目は終了しました。

このようなペースで2日目以降も、東京都士協会のメンバーの指導を受けながら調査を進めましたが、今回の調査の特徴は、依頼元となった部署が、下表のように住家の被害認定を主として行う「税務課」だけでなく、「環境対策課」や「企画観光課」にも及んだことでした。これらの課が依頼する案件は、「公費による建物の解体」（注4）を目的とするものや、「グループ補助金」（注5）申請のためのものであり、純粋な住家とはその調査対象が異なり、倉庫（畜舎）、事業所等がほとんどであるため、調査方法や判定の方法を試行錯誤しながらの状況が続きました。そのほかにも、ゴルフ場の各種施設や大規模な旅館、2次調査・3次調査の結果に満足されない被災者の4次・5次調査等難易度の高い調査を数多く経験することになりました。

第1回目の支援活動による調査対象の建物および調査内容は下表のとおりです。

（単位：棟）

所管課名	調査内容	住家・別荘		事業所		倉庫ほか		計
		木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造	
税務課	1次調査							
	2次調査以降	18						18
環境対策課	1次調査	3			1	40	4	48
	2次調査以降	6		1				7
企画観光課	1次調査			10	6	2		18
	2次調査以降			1	1			2
計	1次調査	3		10	7	42	4	93
	2次調査以降	24		2	1			



●調査2日目　長陽庁舎にて



●調査2日目　調査家屋近くにて



●2次調査における外部調査



●2次調査における内部調査

6 第2回 九鑑連南阿蘇村支援活動（2016年12/1～12/4）

第2回目の支援活動は、12月1日（木）から12月4日（日）までの延べ4日間行われ、この期間に調査に参加した九鑑連会員の不動産鑑定士は計15人、東京士協会からは、佐藤氏をはじめ計5人の不動産鑑定士が参加しました。

第1回支援活動に参加の鑑定士に対して募集を行ったところ、平均で3班の編成が可能な人員を確保することができ、東京都の鑑定士の延べ参加人数は20人、九州・沖縄の鑑定士の延べ参加人数は26人となりました。

第2回の調査対象家屋および調査内容等は、下表の通りです。

調査対象の棟数では、第1回の調査と比較すると5分の1程度ですが、今回の調査対象には大規模な旅館や寺院等が多く含まれていることがあらかじめ判明していたので、難易度が高く、調査に入る前の図面等の資料をどれだけ集められるかが調査時間の短縮と調査の正確性を確保するためのカギでした（建物の平面図等資料がない場合には、調査に要する時間の大半を平面図の作成に割かなくてはならないため）。

村役場には、対象となる建物の図面は全くないということだったため、特に大規模な旅館等の宿泊施設等の図面は、消防署から入手してもらうように依頼しました。結局、消防署から図面を入手するには役場からの依頼だけでは不十分で、建物所有者の委任状が必要でしたが、大規模建物の図面が調査前に入手できたことは、大いに役立ちました。調査の過程では、①入手した図面の建物と調査対象の建物が異なっていたこと、②1次調査と思って行ったところ、所有者から建物の内部の損傷のほうが激しいので2次調査を行ってほしいとの訴えから、その場で2次調査に切り替えたこと、③調査を行っているうちに対象となる建物が増えたことなど、第1回の支援活動の時と同様に多少のハプニングはありましたが、期間内にすべての建物の調査を終えることができました。今回の調査では、調査に入る前の図面等の準備がいかに大切かを実感することとなりました。

（単位：棟）

所管課名	調査内容	住家・別荘		店舗・宿泊施設		倉庫ほか		計
		木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造	
税務課	1次調査							
	2次調査以降	1						1
環境対策課	1次調査	1						1
	2次調査以降	2						2
企画観光課	1次調査			5		4	3	12
	2次調査以降			1				1
総務課	1次調査							
	2次調査以降					2		2
計	1次調査	1		5		4	3	19
	2次調査以降	3		1		2		



●調査最終日　久木野庁舎玄関にて

7　その後の九鑑連の住家被害認定調査に対する取り組み

九鑑連を構成する団体である「公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会」（福岡県士会）は、これまでの研修や南阿蘇村に対する支援活動で得た経験やノウハウを風化させずに今後の活動に生かすことを目的として、2016年12月14日（水）に「住家被害認定調査」についての研修を有志の福岡県士会会員に対して行いました。（受講者：14人）

内容は、住家被害認定調査の意義・法律上の根拠や調査方法の解説はもとより、住家の模型を使って実際に1次調査を机上で行い、被害の程度を判定するという実践的なものでした。



●福岡県士協会での研修

同様の研修が2017年8月25日（金）には、「公益社団法人長崎県不動産鑑定士協会」（長崎県士協会）の主催で、長崎県士協会の会員ほか31人、長崎県内の6自治体の税務課の職員の方等12人を対象に開催されました。

また、2017年10月6日には、「四国不動産鑑定士協会連合会」（四国連合会）の主催で四国連合会会員ほか80人、四国各県の27自治体56人総勢136人の方を対象に同様の研修が行われました。

上記3回の研修会の講師は、南阿蘇村での連絡調整係を行っていた私が担当しましたが、全国的には、東京都士協会による住家被害認定調査の研修が、各地で行われています。

この南阿蘇村支援以後の研修で特筆すべきは、特に長崎と四国における研修では、不動産鑑定士だけでなく、災害発生時に住家被害認定調査を担当する、自治体の税務課の職員の方も研修を受けに来られるようになったことです。これは、自然災害が多発している昨今、自治体の方々の住家被害認定調査に対する意識が高くなってきていることのあらわれだと思います。



●研修で使用した住家の模型

8 被災地支援の新たな局面

さて、時は過ぎ、この原稿を書いている今、平成30年8月初旬、我々不動産鑑定士は、自然災害に対する支援の新たな局面に入ろうとしています。

これまでの南阿蘇村の支援をきっかけに、不動産鑑定士の全国組織である「公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会」（日鑑連）では、2017年度に「災害対策支援小委員会」を立ち上げ、その小委員会を2018年度には「災害対策支援特別委員会」に格上げして、全国的な被災地支援体制の拡充を図っていました。

その特別委員会の第1回会議が開催される直前の2018年6月18日に「大阪府北部地震」が発生し、被災地である大阪府茨木市の支援に全国から多くの不動産鑑定士が駆けつけ、住家被害認定調査を行っていましたが、さらにその最中、7月の上旬には中国・四国・九州地方に大きな爪痕を残すことになった「西日本豪雨」による被害が同時多発的に発生し、日鑑連は大阪府の茨木市はもとより、広島県・岡山県・愛媛県・福岡県で同時に支援を行う状況となっています。

この時点までの住家被害認定調査は、地震による被害を対象としたものであり、水害による被害を対象とした調査は、この「西日本豪雨」が実質的に初めてとなりました。しかし、熟練した東京都不動産鑑定士協会のメンバーと、被災地を抱える各県の不動産鑑定士、また、全国から被災地の窮状を見かねた不動産鑑定士の奮起により、各被災地での活動が軌道に乗りつつあります。

ここで我々は、同時多発的な自然災害が毎年のように発生する時代に対処するには、全国での災害に対応した「組織」とその活動費の「財源」が必要であるという「新たな局面」に直面しました。

今回の「大阪府北部地震」と「西日本豪雨」の支援には、全国の多数の不動産鑑定士が参加しましたが、やはり、全国各地で発生する自然災害にまず対応するのは、被災地の地元の不動産鑑定士であるべきだと思います。もちろん、被災地の不動産鑑定士は、自身が被災者である可能性もあるのですが、人が動くとそれだけで旅費・交通費、日当等の経費がかかります。また、地域精通性からも、地元の不動産鑑定士は機動的に動ける可能性が高いと思います。

よって、災害に対する支援は、

①まず、被災した県の鑑定士協会を中心として対応する。

②それが難しい場合は、隣接する県の鑑定士協会やその県士会が属する地域連合会（九州では九鑑連）がサポートする。

③それでも間に合わない場合には、日鑑連にサポートを依頼する。

という連携の枠組みが必要であると思います。単独の県士会では、なかなか十分な被災地支援は難しいと思われますので、地域および全国的な連携が必要となるでしょう。当然、その活動ができる前提として、平時の研修や研鑽が必要なことは、申し上げるまでもありません。これも、地域会単位や、日鑑連による全国的な連携が必要でしょう。

もう一つの活動費の「財源」に関しては、県士会・地域会・日鑑連のいずれの団体も潤沢な財源を有しているわけではなく、被災地の自治体からの拠出に期待するしかありません。そのためには、日ごろから地元の各自治体に対して、住家被害認定調査の重要性を認識していただき、それに対応できる体制（例えば地元の県士会と災害時の支援協定を結ぶ等）の構築をお願いしていくという地道な作業が必要であると考えています。

南阿蘇村、茨木市、西日本豪雨の被災地の支援

に参加していただいた不動産鑑定士は、皆さん素晴らしいボランティア精神の持ち主であることは、疑いようがありません。しかし、災害時の被災地支援は多くのマンパワーを必要とします。一日限りの無料相談会を開催するようなこととはレベルが違うため、この素晴らしい活動を単なるボランティアとして継続することは不可能であると思います。二宮尊徳（金次郎）の言葉に「道徳なき経済は犯罪であり、経済無き道徳は寝言である」という言葉がありますが、何よりもまず、最も救済されるべき被災者の復興の入り口である住家被害認定調査という重要な被災地（自治体）支援を行うには、上記のような「組織」・「財政」両面での周到な準備が必要であることを申し上げて、私の報告とさせていただきます。

国土交通省は既に、この自治体支援を不動産鑑定士の重要な使命として位置づけています。今後、不動産鑑定士の皆さま、自治体の皆さまには、この活動へのご理解とご協力を切にお願いいたします。



●調査対象建物の悲惨な状況



●調査中に立寄った被害の大きな家屋



●地盤の崩壊で基礎が浮いている建物



●一見して明らかに倒壊している建物



（注1） **罹災証明書**

罹災証明書の発行を受けることにより、被災者は①被災者生活再建支援金、義援金等の給付、②被災建物の公費による解体、③災害援護資金、④応急仮設住宅への入居、⑤各種税の減免、⑥その他の各種減免措置ほかのサービスを受けられることとなる。

（注2） **住家被害認定調査**

災害対策基本法第90条の2に基づき、市町村長が「罹災証明書」を発行するために行われるもの。

なお、住家とは、現実に居住のために使用している建物をいい、社会通念上の住家であるかどうかを問わない。常識的には非住家でも、常時人が居住している場合には、当該部分は住家とされる。

調査の方法は、内閣府が示している「災害の被害認定基準」によるものであり、具体的な調査方法等は「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」に規定されている。

（注3） **1次調査、2次調査**

住家被害認定調査には、外観のみで行う1次調査と、1次調査の結果に不服がある場合に被災者の申請により行われる2次調査がある。2次調査は、建物の内部の調査を伴い、1次調査よりも時間を要する。

被災者が2次調査の結果にも不服がある場合には、2次調査と同様の再調査（3次調査、4次調査、・・・）を申請することができる。

（注4） **公費による建物の解体**

個人が所有する家屋等、もしくは中小企業者が所有する事業所等で、全壊、大規模半壊又は半壊の被害を受けた家屋等について、所有者の申請に基づき、市町村が所有者に代わって、解体・撤去を行う制度。

（注5） **グループ補助金**

複数の中小企業等から構成されるグループが復興事業計画を作成し、認定を受けた場合に、施設・設備の復旧・整備について補助を受けられる制度。補助率は最大75%。中小企業庁の管轄。

5 熊本地震記録誌発刊にあたって

近畿不動産鑑定士協会連合会　危機管理対応委員会　副委員長
公益社団法人　兵庫県不動産鑑定士協会　顧問
長谷川 豊文

平成7年1月17日、阪神・淡路大震災から23年が経ちました。当時、熊本県をはじめ、全国から寄せられた物心両面にわたるご厚情に改めて感謝申し上げます。

兵庫県不動産鑑定士協会の事務局が入居していたビルが全壊し、直後から赤紙が貼られ立入禁止の状態でしたが、近隣の会員が余震の合間をぬって、また警察と消防の目を盗んで瓦礫の中から出来得る限りの資料・書類を取り出しましたが、総量の半分も持ち出せなかったと聞いています。

その後の東日本大震災、熊本地震では、士協会事務局が大きな被災に遭われたとは聞いておりませんので幸いなことだと思います。

兵庫県不動産鑑定士協会では「震災対策委員会」(委員会名称はうろ覚えですが)を立ち上げ活動を始めましたが、突然かつ予想もしない初めてのことでしたので、混乱しており具体的にどのような活動を行ったのかの詳しい記録は残っていませんが、とにかく事務局の引っ越し・立ち上げから活動が始まったと記憶しております。

また、兵庫県の弁護士、学者を中心とする9士業団体が「阪神・淡路まちづくり支援機構」を設立することになり、それに対応すべく近畿会に「震災対応委員会」を作っていただき、費用は近畿会が出し、委員は兵庫から出すことで被災者を中心に市民からの震災に関する相談業務を行ってきました。

ある程度震災復興が落ち着いたころから、「支援機構」の次の目標を「震災を経験した専門職業家としていかに社会に奉仕（お返し）するか」と定め、その活動を模索していたときに東日本大震災が発生し、3.11後の4月29日から「専門家集団によるワンパック相談会」と称して8士業団体がキャラバン隊を組み東北3県で5泊6日の相談会を開催しました。

そして、この経験を踏まえ平成28年4月14日に発生した熊本地震では6月10日から2泊3日で南阿蘇村、西原村、益城町、御船町において同様の相談会を開催させていただきました。

阪神・淡路大震災の時は「ボランティア元年」といわれ、その後のボランティア文化が生まれましたが、反面「自然災害により個人が被害を受けた場合には、自助努力による回復が原則」との当時の村山内閣の明確な方針により「自助」を中心にボランティアの「共助」により復興してきました。

その後の東日本大震災では、阪神・淡路大震災の反省を受け平成10年に成立した「被災者生活再建支援法」により「公助」が取り入れられ、さらに東日本大震災の反省により策定された「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」が熊本地震で適用され「公助」が強化される等、被災者に対する環境はずいぶん進化してまいりました。

阪神・淡路大震災では、犠牲者の死因の72.5%が老朽化した家屋の倒壊による圧死・窒息死でした。以後、建物の耐震補強工事の必要性が叫ばれたのはご存知のとおりですが、市町が行っている耐震診断については受診率が低いのが課題となっています。

東日本大震災では、犠牲者約16,000人の内の92.4%が津波による溺死です。これは正しく逃げていれば助かった命です。当該地は歴史的に津波による被災が何度もあり、住民はそれなりの知識はあったはずなのに何故逃げなかったのかが大きな課題だと思います。

熊本地震では、地震による直接死は50人であったのに対して、関連死が209人と4倍にもなっています（執筆時点）。阪神・淡路大震災の関連死が全体の14%、東日本大震災では11%であったことを考えると209人のうちの大部分は救えた命ではなかったのでしょうか。

ここに「共助」「公助」がいかに機能していたのか、機能していなかったのかなど厳しく検証し、猛省する必要があると思います。

阪神・淡路大震災の時は、まさか後に東日本大震災や熊本地震などが起きるということを予想だにできず、震災後の活動記録などの系統だった保存をしておりませんでした。

東日本大震災が起きてから急遽、神戸の櫻井鑑定士を中心に会員から資料をかき集めてデータにし、とりあえず被災6県に送りました。出力するとペーパーにして厚み4cmほどのボリュームがありました。この反省から、東北3県の士協会会長さんには復興が落ち着いてから、後に続く全国の不動産鑑定士のためになるよう記録をまとめていただくようお願いし、立派な記録誌を作成していただきました。

そしてこの度はこの流れを汲んでいただき、熊本県鑑定士協会において立派な記録誌を発刊していただけることを大変有難く、感謝申し上げます。上記のように大震災による被害には地域により特色があり、課題も異なると思いますが、被災者に対する法的整備も進み、「共助」「公助」の姿勢も変わってきたように思います。

本誌が震災後の貴協会の貴重な活動を記憶に留めるとともに、全国の不動産鑑定士が、今後予想される南海トラフ地震や首都直下型の地震に備えるためにも大変意義深いものになるものと確信しております。

6 北風と太陽

近畿不動産鑑定士協会連合会　危機管理対応委員会委員
一般社団法人　和歌山県不動産鑑定士協会　危機管理対応委員会委員長
くろしお鑑定　船木 博央

私は和歌山県和歌山市で不動産鑑定業を営んでいる。
和歌山県は南海トラフ地震と呼ばれる巨大地震が今後30年以内に70％～80％の確率で起こるそうだ。

今　大きな地震が起こったら自分はどういう避難行動をとるだろうか？
多分私は避難しないであろう。津波の心配の無い地域に住んでいるから、和歌山市内だったらそこまで揺れないでしょう　と思っているから。

でも、和歌山の南部や海沿いに住んでいたらどうするだろう。
考えても考えても自分がその立場ではないからよく分からない。
よく分からないので、紀南にすむ人に何度もヒアリングをした。
昔から津波、津波と言われているので、いまさら怖くないと言う人。
浸水想定区域内から高台に家を移す人。
それなりに対策はしているよと言う人。
さまざまである。

海沿いは津波が心配され、傾斜地に近い所では土砂災害が心配され、山の近くでは噴火が心配される。
海に囲まれ、山がちな地形が多い日本において、自然災害に遭わないためには一体どこに住めばよいのか・・・
絶対安全な場所などないのではないか、そう思えてくる。
だとしたら、考え方をかえてはどうだろうか、
地震、津波、土砂災害、水害は必ず起こる。
自分の住んでいるところはどの災害にどれ位の被害を受ける可能性があるのか？
まずはハザードマップをしっかり確認すること。
なにを確認するのか・・・
想定浸水域や土砂災害警戒区域に入っているかどうかを確認することはもちろん、
土砂災害警戒区域に指定されていなくても、土砂災害危険箇所に指定されていれば、土砂災害の危険があるということ、土砂災害警戒区域には土石流、急傾斜、地すべりがあり、3つの災害は特徴が異なると理解すること等自分の住んでいる所にどのような自然災害リスクがあるのかを知り、早めの避難をすることが命を守ることになるのではないか。

といっても、実は人間はなかなか避難したがらない動物なのだそうだ。
専門的には、異常をも正常の範囲内ととらえてしまう「正常性バイアス」と言うそうだが、大人はとにかくいろんな理由をつけて逃げない。

だったら子供達はどうだろうか？

私の住む和歌山県に串本町がある。
本州最南端の串本町は南海トラフ大地震が発生した場合、最初の1波が約3分でくるという地域である。
その串本町の津波災害想定区域内にある幼稚園では、毎日避難訓練を行っている。
園児達が転びながらも必死で裏山へ駆け上がる光景に大人は心を動かされる。

ある災害・防災の研究者は私の前で言った。
「津波がくる前に震度6弱の地震がきているのだよ、古い家屋が倒壊しているなか、走って逃げられるわけないだろう、そんな訓練意味ない」と。
建物が倒壊していたら上手く避難が進まないかもしれない、などということは串本町も幼稚園も分かっていると思う。
でも、幼稚園で毎日避難訓練をしている園児は、家に帰ったら言うんじゃないだろうか。
「じいじ、揺れたら逃げてよ」と。

北風が旅人のコートを力ずくで脱がそうとするように、ラジオ放送や公共がなんとか逃げてもらおうと「避難勧告が発令されました。」等と必死で発信しても逃げなかった人たちが、子供や孫に「なにかあったら、早めに避難してね」と優しい太陽の暖かさで言われたら、避難するんじゃないだろうか・・・。
災害は忘れた頃にやってくる、それを忘れないように園児達は教えてくれている。

串本町は、現在の浸水想定区域内の庁舎から高台へ移転することが決定している（時期未定）。
庁舎移転決定に呼応するように、高台地需要が高まっている。
その反面、海沿いの商業地域の地価はどんどん下がり、年間10％を越える下落率がしばらく続いた。
海沿い地域の土地・建物はなかなか売れないため、高台に移転したくても移転できない人は数多くいるらしい。
しかし・・・高台に移転したら自然災害に遭遇しないのですか？

平成27年9月2日以降に災害救助法が適用された自然災害の被災者のうち、その自然災害の影響によって住宅ローンや事業性ローンの返済ができなくなるなど、一定の要件を満たした個人の方は「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン（以下、ガイドライン）」により債務整理を申し出ることができる。

熊本地震は本ガイドラインが適用された最初の自然災害である。

公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会では地震後、登録支援専門家の養成も追いつかないなか、発災後2カ月ほどしてから手探りでガイドライン適用案件の評価を行い、この原稿を書いている平成30年7月現在においても、継続して案件処理に携わっている。

そして、これまで不眠不休で被災者に寄り添い、苦労して蓄積した処理計画や評価実務のノウハウを、次に災害が起こった地域の不動産鑑定士に無償で提供している。
本当に頭が下がる思いだ。
こんなに熱い思いを持った不動産鑑定士が多いのは、熊本県が火の国と呼ばれているからでは、と思うのは私だけであろうか・・・

冒頭　大地震が起こっても避難しないと言ったが、私が住む場所が有する自然災害リスクは津波だけではなかった。自然災害に備えなければ!
自分が準備をしていなかったために家族を被災させては申し訳ない。
仮に和歌山県で自然災害が起これば、自分が被災していなくても、ガイドラインの登録支援専門家として活動することになろうし、住家被害認定調査に向かうかもしれない。
そのためにも事前の準備が必要なのだ。

繰り返す、自分の住んでいる所がどんな自然災害の危険にさらされているかを充分認識し、日頃から防災意識を高め、いざと言うときは早めの避難をすることが命を守る手段ではないだろうか。

以上

第5章

熊本地震　その後

1 熊本地震発生とその後の主な動き（時系列）

■赤字は熊本県士協会の主な動き

平成28年（2016年）

4月14日 午後9時26分、M6.5の地震発生（前震）
益城町で震度7、熊本市などで震度6弱を観測。その後も震度6強の余震発生
道路の陥没や停電も相次ぎ、熊本城石垣崩落、九州新幹線回送列車が脱線

15日 気象庁が「平成28年熊本地震」と命名
県庁に現地対策本部設置。鶴屋百貨店等休業相次ぐ。田崎市場は水産の競り中止。ソニーやホンダなど
県内立地工場が稼働停止。熊本城天守閣石垣や瓦崩落、長塀100m倒れる

16日 午前1時25分、M7.3の地震発生（本震）
益城町で震度7、熊本市、南阿蘇村等広い範囲で震度6強を観測
家屋倒壊、土砂崩れが続発。ＪＲ運転見合わせ、熊本空港全便欠航、高速道路植木ー八代ＩＣ通行止め。
死者41人、負傷者784人、避難者は延べ約91,700人に上った





18日 トヨタが全国の車両組立工場で生産を段階的に停止。九州新幹線の脱線車両の撤去開始

19日 熊本空港一部運航再開

20日 九電が県内全域の停電解消を発表
自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン（以下「ＧＬ」という）への対応について日本不動産鑑定士協会連合会へ問い合わせ

21日 益城町ボランティアセンター開設。ＪＲ鹿児島線全線復旧、高速バス熊本ー福岡間運航再開

25日 熊本地震を激甚災害指定。トヨタが愛知など4工場で生産再開

26日 本会よりＧＬ関係情報の提供を受ける

27日 九州新幹線が全線復旧。被災家屋2万7千棟と県発表

28日 震度1以上1000回を超える。最多ペース。「特定非常災害」を閣議決定

30日 国交省が応急危険度判定で「危険」と判定した建物1万2000棟
東日本大震災を上回る



5月1日 益城町と西原村で罹災証明書の申請受け付け始まる

2日 東京都士協会、兵庫県士協会より現地視察

3日 サントリー工場再開に「数カ月」。環境省が半壊家屋解体も補助へ

6日 益城町が仮設160戸建設に着手。トヨタ全工場を再開

11日 ＧＬ登録支援専門家募集開始

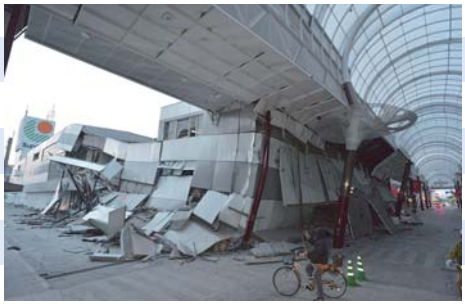
14日 鶴屋百貨店本館の一部、ホテル日航熊本が営業再開

17日 本会地価調査委員会小委員会（17名）現地視察、翌日福岡市において小委員会

19日	天皇、皇后両陛下が南阿蘇村や益城町の避難所を慰問。震度1以上の地震が1500回を超える
26日	研修会「被災地の評価について」開催（講師：日本不動産研究所東北支社奥野氏）参加者：37名
30日	災害派遣の自衛隊が撤収
31日	GL登録承認通知発送、本会業務課宛て登録支援専門家登録簿を提出
6月1日	(1)震災対応説明会（主催：本会地価調査委員会）　参加者：地価調査評価員23名
	(2)被災者の債務整理に関するGL説明会開催（主催：本会）　参加者：27名
2日	熊本空港の国内線全便運航が再開
	福島県士協会、岩手県士協会現地視察、意見交換
5日	県内トップを切り、甲佐町の仮設住宅90戸で入居始まる
8日	東京都士協会との意見交換、座学研修、実践研修（南阿蘇村）　参加者：当士協会2名
10日	定例県議会は地震復旧費を中心に過去最大の2555億円を追加する本年度一般会計補正予算を可決
	定例熊本市議会は地震関連費190億円を追加する本年度一般会計補正予算などを可決
13日	GL委嘱依頼の受付開始（士協会HPに掲載）
19日	県の「くまもと復旧・復興有識者会議」が最終提言、創造的復興を呼びかけ
30日	住家被害認定調査基礎研修　参加者：29名
7月1日	県と被災9市町村が全国の自治体職員計224人を受け入れ。全国の教員40人が14市町村39小中学校に着任
	被災者に対する無料電話相談開設
4日	九州新幹線の運行本数が約2カ月半ぶりに通常ダイヤへ
7日	益城町は全半壊した家屋の公費による解体、撤去を開始
19日	熊本市が全半壊家屋の公費解体開始
20日	被災地対応鑑定評価実務に関するeラーニング研修配信開始（本会業務課）
22日	嘉島町のイオンモール熊本が営業再開。被災企業のグループ補助金1次締め切り。1049社が333億円分申請
	GLに係る不動産価格の評価に関する検討会開催　　参加者：28名
27日	南阿蘇村と宇城市が被災家屋の公費解体を開始
29日	県が「復旧・復興プラン」の原案を公表。4年後の自宅再建、災害公営住宅入居などを目標に掲げる
8月12日	GL登録支援専門家追加登録1名（29名体制へ）
19日	熊本市は2019年度までの「震災復興計画」素案を公表
22日	ホンダ熊本が二輪大型モデルの生産を再開
29日	国交省が被災民家の壁や宅地陥没の復旧費を補助する方針示す
	GL追加委嘱申請受付100件を突破
30日	県災害対策本部が解散
9月2日	住家被害認定調査応用研修　参加者：44名
7日	南阿蘇村において住家被害認定調査実施
～12日	参加者：延べ28名（九州各県より）
10日	県専門士業合同無料相談会（南阿蘇村、大津町）
21日	県が地価調査結果を公表、林地を除く平均変動率はマイナス1.1%。縮小傾向にあった下げ幅が7年ぶりに拡大、地震の被害が大きい益城町、西原村、南阿蘇村などで下落率が高く被災の影響が色濃く出た結果に
28日	県内被害額3兆7850億円と県試算
10月3日	無料相談会（熊本市中央区役所）



11日	無料相談会（熊本市東区役所）
	気象庁が10日現在の地震回数（震度1以上）2137回を4081回に修正発表
17日	アイシン九州（熊本市）が全面復旧を発表
20日	無料相談会（八代市）
31日	益城、御船、大津の各町が指定避難所を閉鎖
	GL追加委嘱申請受付200件を突破
11月1日	阿蘇神社の復旧工事開始。熊本城修復のため寄付を募る「復興城主」の受け付け始まる
	弁護士とのGLに関する研修会（当士協会より20名参加）
7日	南阿蘇村の2次避難所「阿蘇ファームランド」の全避難者が退去、村内の避難所はすべて閉鎖に
8日	嘉島町のサントリー九州熊本工場が約7カ月ぶりに生産再開
19日	健軍商店街における復興支援相談会
～20日	
15日～	益城町からの依頼を受け、固定資産土地災害減免調査業務を実施（参加者：11名）
21日～	御船町からの依頼を受け、土地被害調査業務を実施（参加者：4名）
12月14日	仮設や公営住宅で暮らす被災者が約4万1千人と判明
24日	県道熊本高森線の俵山ルート（西原村ー南阿蘇村）が再開
28日	県道菊池阿蘇スカイラインが8カ月ぶりに再開
平成29年（2017年）	
1月4日	熊本市が宅地の地滑り・がけ崩れを国庫補助事業で復旧する場合、住民負担をなくす方針を示す
6日	熊本空港に地震後初のソウルからの旅客便が到着
16日	27市町村の公費解体の進捗率は昨年12月末時点で35.1%と県発表
20日	県都市計画審議会が益城町の県道熊本高森線一部4車線化を承認
2月5日	益城町が県道熊本高森線沿い市街地222.5haを「被災市街地復興推進地域」に指定する方針示す
8日	西原村と南阿蘇村が宅地復旧を全額公費で賄う方針示す
	GL追加委嘱申請受付300件を突破
11日	益城町が熊本市や西原村、南阿蘇村と同様、国庫補助事業の宅地復旧で住民負担を求めない方針示す
16日	県内の罹災証明書の交付申請が20万件を超えたことが判明、交付は約97%
20日	熊本市の健軍商店街アーケードが修復工事を終える



被災直後



現在（H30.10月）

22日	熊本市下通アーケードの歩行者通行量が地震前より増えていることが分かる
3月3日	16年宿泊旅行統計調査（速報値）によると県内の外国人宿泊者は前年比約20万人減で、減少率は全国ワースト
9日	御船町は宅地の擁壁を国庫補助事業で復旧する個人負担をゼロにする方針示す
22日	国交省が地価公示を発表。県内の住宅地は平均で前年比マイナス0.1%、19年ぶりに上昇した昨年から一転、地震で被害を受けた益城町など大幅下落

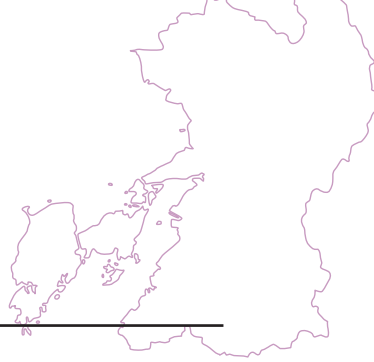
4月3日	無料相談会（熊本市西区役所）
11日	無料相談会（熊本市東区役所）
14日	無料相談会（八代市）
19日	無料相談会（熊本市南区役所）
21日	無料相談会（熊本市中央区役所）
28日	九州自動車道の益城熊本空港IC－松橋IC間の2車線規制を解除 16年度の県内有効求人倍率、新規求人倍率とも過去最高を記録
5月8日	熊本国税局が路線価に地震の影響を反映させる「調整率」を公表
22日	県が土砂災害警戒区域を見直し。3市町村74カ所を「特に危険」に追加
30日	4月の県内有効求人倍率は1.63倍で全国10位と初のトップ10入り。2カ月連続で過去最高を更新
6月21日	益城町の「グランメッセ熊本」の復旧工事が終了。7月1日に全面再開へ
27日	熊本市は南区近見地区の液状化防止事業について18年度着工を目指す方針示す
7月3日	熊本国税局が路線価を公表。県内の標準宅地の平均変動率は前年の0.1%からマイナス0.5%と2年ぶりに下落
5日	総務省が発表した1月1日時点の人口動態調査で県内人口は178万6651人 地震の影響が色濃く前年から1万3086人の減
8月7日	被災者対象のローン減免制度で、債務整理に必要な「特定調停」の成立が急増、7月21日現在で100人を超えていることが県弁護士会のまとめで判明
27日	南阿蘇村の長陽大橋ルート（村道栃の木立野線）が1年4カ月ぶりに開通
9月7日	不動産鑑定士研修会 (1)相続税・贈与税に係る土地評価と不動産鑑定評価について (2)自然災害債務整理ＧＬについて （講師：熊本県弁護士会　弁護士2名）　参加者：60名（うち県外30名）
11日	サントリー九州熊本工場（嘉島町）は清涼飲料の主力製品「阿蘇の天然水」の出荷を再開。同工場は約1年5カ月ぶりに完全復旧
19日	県が基準地価を公表。林地を除く全調査地点の平均変動率は22年連続で下落したが、地震の影響で7年ぶりに下げ幅が拡大した前年から0.9ポイント改善
10月3日	無料相談会（熊本市東区役所）
4日	熊本市は半壊以上の被害を受けたマンションの公費解体申請を締め切る。11件18棟が届け出 ＧＬ追加委嘱申請受付400件を突破
6日	無料相談会（熊本市中央区役所）
11日	無料相談会（熊本市西区役所）
13日	県が住宅の公費解体数を公表、9月末時点の進捗率は前月末から3.6ポイント上昇し86.9%
14日	気象庁によると前震から1年半で震度1以上の関連地震は4410回
20日	無料相談会（八代市）
11月1日	熊本城の「復興城主」の寄付制度が始まり丸1年、寄付は14億円を突破
6日	罹災証明書の迅速な発行を目指す内閣府の有識者検討会が初会合。航空写真による被害判別や建築士らによる「応急危険度判定」の活用などを議論する
10日	県内の昨年の観光客総数は前年から1100万人超減少の4854万4838人と判明。地震の影響が顕著に
19日～20日	健軍商店街における復興支援相談会
21日	県知事は益城町の復興土地区画整理事業を県が事業主体になると表明。事業費は100億円超との見通し示す



12月14日	暫定開通していた県道熊本高森線の俵山ルートの本線区間が約1年8カ月ぶりに開通
22日	県は地震被害に伴う調査で新たに6市町村・33カ所が土砂災害の危険性が特に高い「レッドゾーン」に相当と発表
平成30年（2018年）	
1月4日	南阿蘇村の阿蘇立野病院が1年8カ月ぶりに3棟全館での診療を再開
24日	熊本市は罹災証明の申請を5月末で終了すると発表
30日	17年に熊本城を訪れた観光客が速報値で約207万人と9年ぶりに200万人を突破したことが判明
2月14日	県は被災した熊本土木事務所（熊本市東区）と熊本総合庁舎（同市中央区）の現地復旧を見送り、両機能を集約した新庁舎を県庁敷地内に建設する方針を発表。防災センターも行政棟新館10階から移設する
2月16日	巡回無料相談会（御船町）
20日	巡回無料相談会（南阿蘇村）
23日	巡回無料相談会（西原村）
27日	巡回無料相談会（益城町）
3月1日	内閣府は罹災証明書の迅速な発行へ航空写真による被害判別でも「全壊」認定を可能にする運用指針改定案を有識者検討会に示し了承された。4月から運用の見通し
3日	南阿蘇鉄道（高森町）は南阿蘇村の立野ー中松間（10.6キロ）の復旧工事に着手、22年度の全線復旧を目指す
16日	県と益城町は町中心部の復興土地区画整理事業について県を事業主体とする協定を結ぶ
23日	県は2018年度組織改編の概要を発表、復旧・復興に専従する益城復興事務所と大切畑ダム復興事務所を新設
27日	国交省が公示地価を発表、地震被害が大きかった益城町や嘉島町など熊本都市圏近郊の回復傾向が際立つ
28日	熊本市は熊本城復旧基本計画を正式決定。計画期間は20年、石垣や建物の37年度完成目指す
4月14日	気象庁によると地震から丸2年の13日までに震度1以上の観測は4481回
17日	無料相談会（熊本市東区役所）
18日	熊本市南区の近見地区で液状化被害の再発を防ぐ実証実験がスタート
20日	無料相談会（熊本市西区役所）
24日	無料相談会（熊本市中央区役所）
27日	無料相談会（八代市）
5月14日	県は4月末時点の公費解体の進捗状況を公表、未解体は30棟
20日	香港の格安航空会社が熊本ー香港間の定期便運航を開始。熊本空港の国際定期便が3路線体制に戻る
22日	九州地方知事会は陸上自衛隊西部方面隊（熊本市）と大規模災害時に自衛隊車両や航空機などで各県の支援要員や物資を被災地に運ぶ協定を結ぶ
28日	県社会福祉協議会は「県災害ボランティアセンター」の5月末閉鎖を発表 熊本労働局が発表した4月の県内有効求人倍率（季節調整値）は前月から0.1ポイント上昇して1.74倍と、統計を取り始めた1963年以降で過去最高を更新
6月5日	復旧・復興需要が押し上げ熊本市は市役所本庁舎が現行の建築基準法の耐震基準を満たさず、震度6強の地震で傾く恐れがあるとの調査結果を公表。現地での建て替えと移転新築を軸に対応策検討を急ぐ
8日	地方経済総合研究所（熊本市）は18年度の県内総生産の名目成長率がプラス3.4%になるとの経済見通しをまとめる



2 災害対策マニュアルについて



熊本地震では多くの家屋が倒壊し、ライフラインも断たれ、住民は避難所生活を余儀なくされるなど、地域は大混乱に陥りました。

当士協会においては、地震発生直後から会員の安否確認を行いましたが、緊急連絡網を整備していなかったため、事務局から全会員に個別に連絡を取らざるを得ず、状況の確認ができるまでに相当の時間を要することとなりました。

また、被災地支援に関しては、会員が被災者であったこともあり初動体制の整備に手間取り、また、住家被害認定調査や被災者の債務整理に関するガイドラインに基づく支援業務等にも手探り状態で取り組まざるを得ない状態にありました。

当士協会では、これらの反省を踏まえ、平成29年10月に「災害対策マニュアル」を策定しました。このマニュアルは、会員や協会が保有する資産および業務の推進等に大きな被害をもたらすあらゆる災害に備えるために策定したもので、必要かつ最低限の内容となっています。

なお、当マニュアルについては、より実情に即した内容となるよう今後とも引き続き検討を行うこととしています。

災害対策マニュアル

（　H29年10月　）

公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会

目　次

はじめに …… 149
第1章　災害時における組織体制 …… 149
第2章　緊急連絡網 …… 150
第3章　情報の収集と提供 …… 151
第4章　応急措置等 …… 154
第5章　復旧対策 …… 156
第6章　地域社会に対する支援活動等 …… 156
第7章　災害予防対策 …… 157

はじめに

公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会は、地震、水害、火災その他の災害に対処するため、ここに防災マニュアルを定める。

当マニュアルは、会員（事務局職員を含む。以下、同じ。）や協会が保有する資産、及び業務の推進等に大きな被害をもたらすあらゆる災害に対し、備えるものである。

第１に、人命の保護を最優先する。
第２に、資産を保護し、協会及び会員の業務の早期復旧を図る。
第３に、不動産に関する相談等、被災者に対する支援活動体制を整備する。

以上を基本方針とする。

当マニュアルによって迅速的確な対応をすることが、災害による被害を軽減することとなるので、会員は予めこの内容をよく理解しておかなければならない。

第１章　　災害時における組織体制

１　設置時期

●震度６強以上の地震、その他大災害発生時において会長が指示したときは、災害対策本部を設置する。

２　設置場所

●（公社）熊本県不動産鑑定士協会事務局内
●事務局が被災し使用不能の場合は、会長の指示により代替本部を設置する。

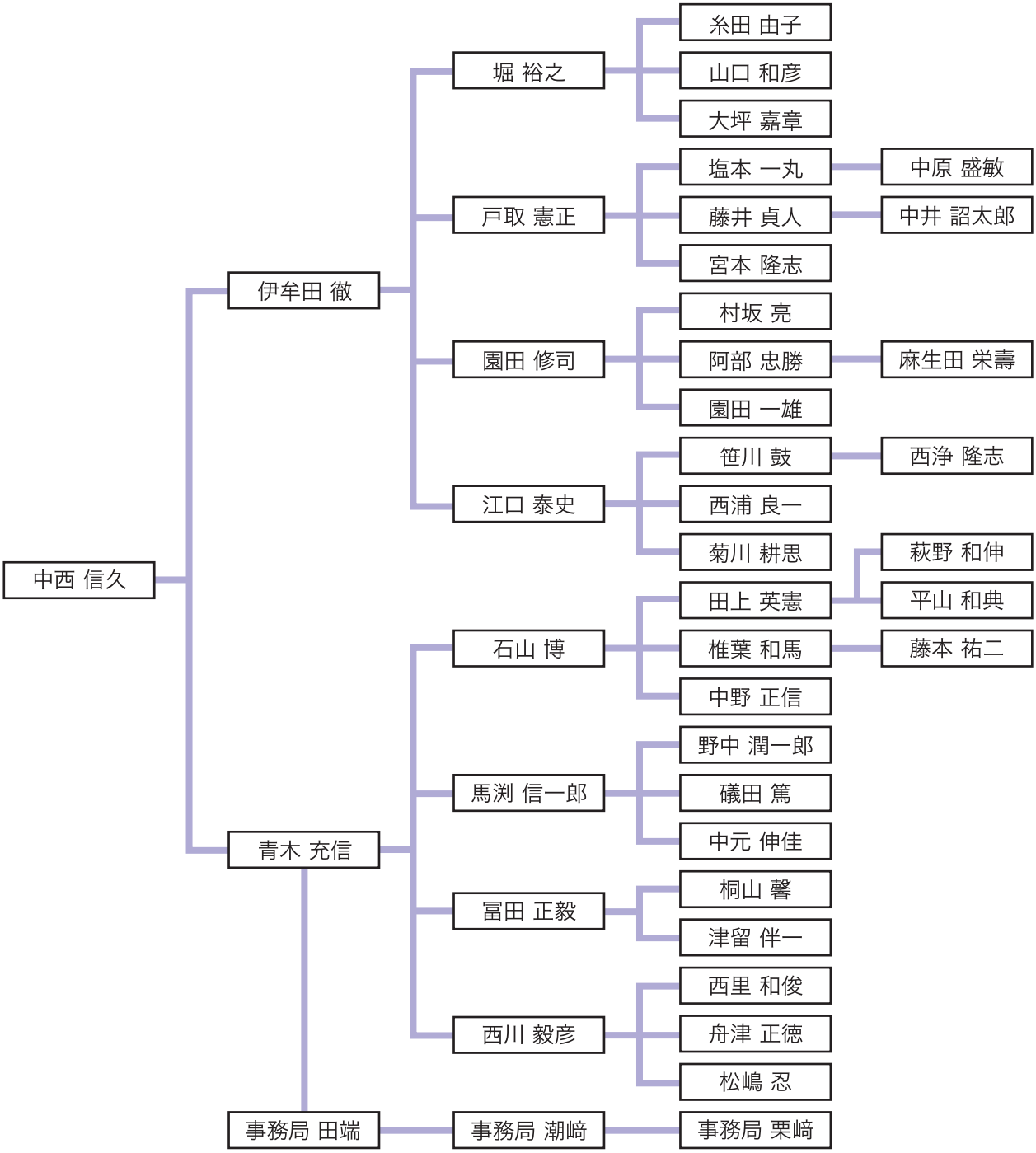
３　組織構成員

●本部長　　会長
●副本部長　　副会長
●本部員　　理事（７名）
●事務局　　職員

４　任務

（1）会員の安否確認、及び被災状況の調査、情報の収集	（責任者：総務財務委員長）
（2）被災会員に対する業務上の支援	（責任者：業務推進委員長）
（3）事務局被災状況の確認、復旧措置	（責任者：資料委員長）
（4）被災市町村等への支援員の派遣	（責任者：公的土地評価委員長）
（5）被災者向けの無料電話相談の開設	（責任者：広報委員長）
（6）自治体に対する特例措置の要望	（責任者：調査研究委員長）
（7）会費減免適用の検討	（責任者：総務財務委員長）
（8）災害見舞金配布基準の検討	（責任者：総務財務委員長）
（9）外部機関との折衝、連絡調整、記録作成等	（責任者：地価調査委員長）

第2章　緊急連絡網



注意事項

（1）災害発生時、速やかに指定された次の会員に連絡する。
（2）次の会員と連絡が取れないときは、その会員を飛ばして次の会員へ連絡する。
（3）電話連絡が取れない会員については、本部員か本部員が指定した者が直接訪問する。
（4）被災して怪我をしたり、被害を受けた会員に対し必要なサポートをする。
（5）この緊急連絡網は、災害対策本部からの情報伝達用連絡網としても使用される。

第３章　　情報の収集と提供

１　収集方法等

項　　目	収　集　方　法　等	責　任　者
(1)会員の安否確認	●緊急連絡網により電話確認	総務財務委員長
(2)被災状況の確認	●各会員事務所の被災状況及び業務支援の要否等について電話確認 ※被害状況調査票（様式1)により確認	業務推進委員長
(3)事務所被害状況の把握・記録	●事務局内被害状況の把握 ●熊本県財産経営課より建物被害状況の聞き取り	資料委員長
(4)設備・備品等の被害の把握	●事務局内被害状況の把握	資料委員長
(5)関係団体等との連絡	●関係団体一覧表による	地価調査委員長

2 関係団体一覧表

区分	団 体 名	電話番号	FAX
関係団体	日本不動産鑑定士協会連合会	03-3434-2301	03-3436-6450
	九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会	092-283-6277	092-283-6288
	福岡県不動産鑑定士協会	092-283-6255	092-283-6256
	佐賀県不動産鑑定士協会	0952-28-3777	0952-28-3779
	長崎県不動産鑑定士協会	095-822-3471	095-822-7992
	大分県不動産鑑定士協会	097-534-9377	097-534-9399
	宮崎県不動産鑑定協会	0985-29-3389	0985-29-3392
	鹿児島県不動産鑑定士協会	099-206-4849	099-258-0389
	沖縄県不動産鑑定士協会	098-867-6275	098-869-9181
国税	熊本国税局課税部資産評価官	354-6171	
	熊本西税務署評価専門官	355-1181	
熊本県	熊本県企画振興部　地域振興課	333-2181	381-9001
	熊本県総務部　市町村財政課	333-2108	384-6561
	熊本県総務部　県政情報文書課	333-2066	384-6552
	熊本県土木部　用地対策課	333-2487	387-4899
	熊本県土木部　住宅課	333-2547	384-5472
熊本市	熊本市財政局　課税管理課	328-2195	324-1474
	熊本市都市建設局　都市政策課	328-2502	351-2182
	熊本市都市建設局　用地調整課	328-2533	352-8186
社協	熊本県社会福祉協議会　地域福祉課	324-5470	355-5440
警察	熊本東警察署水前寺公園駐在所	383-1274	
消防	東消防署	367-0119	
ビル管理	熊本県財産経営課	333-2088	384-3792
専門士業	熊本県行政書士会	385-7300	385-7333
	熊本県社会保険労務士会	324-1124	324-1208
	熊本県司法書士会	364-2889	363-1359
	熊本県土地家屋調査士会	372-5031	
	熊本県弁護士会	325-0913	
	南九州税理士会熊本県連合会	366-8251	
	日本公認会計士協会南九州会（熊本県部会）	352-3737	352-3700
その他	久峨税理士事務所	372-0315	372-8227
	村山司法書士事務所	370-4750	370-4751
	(株)オオバ（館木）	377-2882	377-2879
	熊本県宅地建物取引業協会	213-1355	213-1356

（第　　報）

被害状況調査票

（様式１）

会員氏名		
調査日時	平成　　年　　月　　日　　午前・午後　　時　　分	
調査者氏名		
被害状況	**人的被害**	有　・　無　・　確認中 死者 重傷者 軽傷者 行方不明 救護の要否　　要　・　否
	物的被害	有　・　無　・　確認中 被害の内容 支援の要否　　要　・　否
	システム被害	有　・　無　・　確認中 被害の内容
	電　気	全部停電　・　一部停電　・　被害なし 復旧見込み
	水　道	断水　・　損壊　・　被害なし 復旧見込み
	電　話	不通　・　被害なし
	ガ　ス	遮断　・　被害なし
	その他	
備　　考		

第４章　　応急措置等

１　初期活動一覧

応急救護	応急措置	(1)負傷者には、取り敢えず職員による応急手当てを実施する。
	医療機関へ搬送	(1)１１９番通報により、救急車を要請する。 (2)同時多発災害の場合は、自家用車により最寄りの病院へ搬送する。
初期消火	初期消火	(1)火災を発見した場合は、大声で周囲の人に知らせる。 (2)１１９番通報を行う。 (3)火災が大きくならないうちに初期消火に努める。 ※消火器配置場所…協会事務局の入口左側に配置
避難・連絡等	避難誘導	(1)避難の必要が生じた場合は、避難誘導に従い落ち着いて行動する。
	非常持ち出し	(1)非常時の持ち出しとして、会員名簿(ＵＳＢ、冊子)、鑑定評価書(CD-ROM)、過去事例(CD-ROM)、選定調書(CD-ROM)等を準備しておく。
	災害発生連絡	(1)三役(会長、副会長、総務財務委員長)に、災害発生(第１報)の連絡を入れる。

2　地震発生時の心得

地震の心得１０か条

①まずわが身の安全を図る

地震が発生したら、まず丈夫なテーブル、机などの下に身を隠して、暫く様子を見る。

②すばやく火の始末

大地震で最も恐ろしいのは火災。地震を感じたら落ち着いて、冷静に、素早く火の始末。

③火が出たらまず消火

万一出火した場合には、初期のうちに火を消すことが大切。周囲に声をかけあい協力して初期消火に努める。

④あわてて外に飛び出ない

屋外は屋根瓦、ブロック塀、ガラスの飛散など危険がいっぱい。揺れが収まったら外の様子を見て、落ち着いて行動する。

⑤危険な場所には近寄るな

狭い路地、塀ぎわ、ブロック塀の傍など、危険な場所にいるときは急いで離れる。

⑥がけ崩れ、津波などに注意

がけ崩れ、津波など、危険区域では、素早く安全な場所に避難する。

⑦正しい情報で行動

テレビやラジオ、防災機関からの情報で行動し、デマに惑わされないよう注意する。

⑧人の集まる場所では冷静な行動を

あわてて出口や階段に殺到せず、係員の指示に従う。

⑨避難は徒歩で、持ち物は最小限に

避難は自動車、自転車は使わずに徒歩で。また、身軽に行動できるよう荷物は必要最小限に留め、背負うなどして両手をあける。

⑩自動車は左によせて停車

カーラジオの情報に注意し、勝手な走行はしない。また、走行できない場合は左に寄せて停車し、エンジンを止める。車を離れて避難するときは、キーはつけたままで、ドアロックもしない。車検証などの貴重品を忘れず持ち出して徒歩で避難する。

第5章　復旧対策

1　協会事務局の復旧措置

(1)復旧方針の決定

責任者(理事:資料委員長)は、事務局の被災状況を調査のうえ復旧方針を作成し、理事会の議決を経て速やかに必要な措置を講じる。

【 復旧の流れ 】

罹災状況調査 → 復旧方針案作成 → 理事会 → 復旧方針決定 → 復旧着手

(2)仮事務所の確保

復旧に時間を要するときは、仮事務所の確保についても検討する。

2　被災会員への業務支援

(1)鑑定評価業務への支援

災害時における地価公示、地価調査、国税及び固定資産税の鑑定評価については、評価員相互扶助による業務支援を行う。

(2)事務所維持への支援

被災会員からの要請に基づき、事務所維持に必要な支援(情報バックアップ等)を行う。

(3)会費減免

被災状況に応じ、会費の減免措置を講じる。

(4)災害見舞金

甚大な被害が発生した場合は、災害見舞金の配布を検討。

3　自治体等に対する特例措置の要望

(1)災害特例措置に関する緊急要望

(2)自治体が行う災害復旧事業等に対する要望(不動産鑑定評価業務を含む)

第6章　地域社会に対する支援活動等

1　被災者に対する相談業務

(1)無料相談所による相談対応(第1、第3水曜日)

(2)被災者を対象とした無料電話相談の開設

(3)被災地における巡回無料相談会

(4)専門士業団体連絡協議会が行う無料相談会等への相談員の派遣

(5)県社会福祉協議会が行う地域支え合いセンターへの相談員の派遣

2　被災者の債務整理に関するガイドラインに基づく支援

(1)被災者の債務整理に関するガイドライン概要

自然災害の影響で住宅ローンなどの返済が出来なくなった被災者の債務整理を円滑に進め、債務者の自助努力による生活再建等を支援することを目的に当ガイドラインが制定されており、弁護士や税理士、不動産鑑定士が登録支援専門家として支援する。

(2)ガイドラインに基づく支援

GLに基づき、自然災害被災者債務整理ガイドライン運営機関からの委嘱を受けた不動産鑑定士が、被災者の債務整理に関する調停条項案作成に必要な不動産の鑑定評価を行い、協会は当該不動産鑑定士の支援専門家としての登録及び推薦に関する事務を行う。

3　被災自治体への支援活動

(1)熊本県と締結した災害協定に基づく相談業務支援従事者の派遣
(2)被災自治体の住家被害認定調査への支援
(3)被災自治体が行う固定資産税災害減免調査への支援
(4)その他被災自治体からの要請に基づく支援

第7章　　災害予防対策

1　協会事務局の災害予防対策

(1)重要書類、データ等の保管

鑑定評価書等はCD-ROM化し、会員情報等重要書類とともに非常時に持ち出せるよう整理保管しておく。

(2)非常用持ち出し書類

非常用持ち出し書類は、上記(1)の重要書類、データ等の他は最小限とし、火災又は爆発の危険性のある時に限り、非常用ナップザックに収容し、持ち出すものとする。

(3)事務局内の災害予防策(ロッカー等什器備品の転倒防止)
(4)事務局職員に対する防災教育

2　会員事務所の災害予防対策

(1)協会との緊密な情報交換、連携
(2)業務上の重要書類、データ等の保管
(3)事務所内の災害予防策(ロッカー等什器備品の転倒防止)
(4)緊急連絡網の確立
(5)職員に対する防災教育

公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会

〒862-0950　熊本市中央区水前寺6丁目5－19

TEL(096)385-5020　　FAX(096)385-0165

E-mail：k-az5020@eagle.ocn.ne.jp

公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会　会員名簿

（平成30年10月1日現在）

社　　名	鑑 定 士	郵便番号	所　　在　　地	ＴＥＬ
一般財団法人日本不動産研究所熊本支所	平山 和典	860-0805	熊本市中央区桜町1-20 西嶋三井ビル11階	096-355-0477
	伊牟田 徹			
	萩野 和伸			
	田上 英憲			
(株)九州不動産鑑定所	西淨 隆志	860-0863	熊本市中央区坪井4-10-1	096-345-3121
	青木 充信			
	山口 和彦			
	堀 裕之			
	中元 伸佳			
	笹川 鼓			
	中野 正信			
	大坪 嘉章			
(株)三和不動産鑑定所	園田 一雄	862-0911	熊本市東区健軍1-6-2	096-365-3111
	園田 修司			
(有)冨田不動産鑑定所	冨田 正毅	862-0951	熊本市中央区上水前寺2-8-17	096-382-1333
(株)鑑定ソリュート熊本	麻生田 栄壽	860-0846	熊本市中央区城東町2-20 明治安田生命熊本ビル5階	096-211-2275
	桐山 馨			
	阿部 忠勝			
西里不動産鑑定事務所	西里 和俊	862-0959	熊本市中央区白山2-7-21	096-371-4621
(有)中西不動産鑑定事務所	中西 信久	860-0074	熊本市西区出町4-23 コアマンションマキシム京町台102号	096-326-7110
馬渕不動産鑑定(有)	馬渕 信一郎	866-0875	八代市横手新町25-1	0965-33-1076
(有)舟津不動産鑑定事務所	舟津 正徳	862-0921	熊本市東区新外2-7-23	096-214-1777
資産総合鑑定(株)	西川 毅彦	862-0909	熊本市東区湖東3丁目12-34	096-237-6758
地域鑑定コンサルタント	塩本 一丸	862-0924	熊本市中央区帯山9-4-48	096-385-1312
(株)瑞穂鑑定センター	松嶋 忍	862-0950	熊本市中央区水前寺3-5-20 コープ野村水前寺104号	096-385-0686
(有)地域クリエイト科学研究所	津留 伴一	862-0910	熊本市東区健軍本町9-11	096-365-9551
熊本総合鑑定(株)	中原 盛敏	861-4172	熊本市南区御幸笛田4-20-12	096-378-8972
(株)評価アソシエイト	菊川 耕思	860-0023	熊本市中央区河原町4番地1-705号	096-311-5767
(有)天草不動産鑑定	中井 詔太郎	863-2171	天草市佐伊津町519-2-105	0969-22-0101
(株)熊本不動産鑑定所	糸田 由子	860-0047	熊本市西区春日1丁目14-33	096-288-1360
西浦不動産鑑定事務所	西浦 良一	861-4112	熊本市南区白藤1-20-1 合志ハイツ303号	096-357-8966
石山不動産鑑定事務所	石山 博	862-0924	熊本市中央区帯山4丁目24-9	096-285-4535
戸取不動産鑑定事務所	戸取 憲正	860-0855	熊本市中央区北千反畑町1-7 MSⅡビル7階	096-288-2641
宮本不動産鑑定	宮本 隆志	861-4133	熊本市南区島町2-3-26	096-358-5532
鑑定くまもと	藤井 貞人	861-8001	熊本市北区武蔵ケ丘1-14-12 三駒ビル2階	096-277-1771
(株)有明測量開発社(業者のみ)	藤本 祐二	861-4108	熊本市南区幸田2丁目7-1	096-381-4000
(鑑定士)	椎葉 和馬			
礒田不動産鑑定所	礒田 篤	860-0026	熊本市中央区鍛冶屋町6 朝日プラザ鍛冶屋町804	096-273-6893
アプレイザル中九州	野中 潤一郎	861-4115	熊本市南区川尻3丁目19-5	096-358-6557
不動産鑑定士村坂亮事務所	村坂 亮	861-8006	熊本市北区龍田2丁目14-23	096-348-7082
江口不動産鑑定事務所	江口 泰史	862-0971	熊本市中央区大江6丁目1-60-813号	096-297-2168
27社	41名			

編集後記

多くの皆さま方の惜しみないご支援により素晴らしい記録誌が完成しました。執筆、資料提供、編纂にご協力いただきました皆さまに心より感謝申し上げますとともに、この記録誌の編纂を通じ、今回の震災により熊本県に在籍する不動産鑑定士が得た経験は、何物にも代え難い貴重かつ大きな財産となったと、改めて強く感じ入っております。

熊本地震後も各地で豪雨災害、地震災害が発生し続けていますが、この記録誌にまとめられている全ての情報を、是非、今後の被災者支援等の活動に役立てていただきたいと願っています。

（記録誌編纂委員　椎葉 和馬）

この記録誌の作成は、平成28年熊本地震の発生から約2年が経過した平成30年4月初旬、当士協会内に「熊本地震記録誌編纂特別委員会」を立ちあげることによりスタートしました。

したがって、士協会会員の皆さんの記憶も少し薄れているのではないか、寄稿執筆をお願いしてもあまり集まらないのではないかと内心危惧していました。ところが、実際はそれに反して、詳細かつ実証的な原稿をいただき、編集委員の1人として大変有り難かったとともに、この地震は2年の経過ぐらいでは記憶が薄れるような出来事ではなかったことを改めて感じました。

おかげさまで、この記録誌には地震発生以降、当士協会がいかなる活動をし、どのような支援を行ってきたかを具体的に残すことができたのではないかと思っています。

今回の経験は辛いことがたくさんありましたが、その反面、普段の生活がいかに幸せであり、また日々の仕事であったり、家庭や近所付き合い等を大事にしていかねばならないことを再認識させられたいい機会になったことも確かです。熊本県不動産鑑定士協会は、この経験を生かし、これからも公益活動に力を注いでいきたいと考えています。

最後になりましたが、今回の支援活動に関し、色々ご指導いただいた東京都不動産鑑定士協会の皆さま、共に支援を行った九州・沖縄不動産鑑定士連合会の皆さま、そして多くの励ましの言葉と義援金をいただいた全国の不動産鑑定士協会の皆さま方に、改めて心より感謝申し上げます。

（記録誌編纂委員長　伊牟田 徹）

平成28年熊本地震記録誌　〜次世代へ繋ぐ〜

発行日　平成30年12月25日

発行者　公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会

〒862-0950　熊本市中央区水前寺6丁目5-19-201
TEL　096-385-5020　FAX　096-385-0165
[HP]　http://www.kuma-kantei.jp/

ブックデザイン　臺信美佐子

編集・制作　熊日出版（熊日サービス開発株式会社　出版部）

〒860-0823　熊本県熊本市中央区世安町172
TEL　096-361-3274　FAX　096-361-3249

印刷所　シモダ印刷株式会社

© 熊本県不動産鑑定士協会 2018 Printed in Japan



公益社団法人
熊本県不動産鑑定士協会