

# 鑑定あおもり

第20号



---

公益社団法人 青森県不動産鑑定士協会

---

## 目 次

ご挨拶……………公益社団法人青森県不動産鑑定士協会会長 浅井 康 光	1
令和3年 地価公示の概要 ……………久保田 聡	2
(公社) 青森県不動産鑑定士協会一般開放講演会の歩み ……………駒 木 功	9
住家被害認定調査に参加して……………青 田 淳 一	13

## 「鑑定あおり第20号の発行にあたって」

公益社団法人 青森県不動産鑑定士協会  
会 長 浅 井 康 光

「鑑定あおり第20号」の発行にあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

令和2年は新型コロナウイルス感染症の感染拡大により生活様式が一変した年でありました。新型コロナウイルス感染症でお亡くなりになられた方に心から哀悼の意を表するとともに、最前線で戦っておられる医療従事者・関係者の方々、飲食店や各種事業者の方々、自粛生活を送られている全ての県民の方々に改めて敬意を表したいと思います。

さて、自然災害による被災者（債務者）のいわゆる二重ローン解消を主な目的として創設された「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、「債務整理GL」という）」という制度ですが、これまでに熊本地震、平成30年7月豪雨災害、令和元年東日本台風等にて運用されてきました。この債務整理GLが令和2年12月1日より新型コロナウイルス感染症の影響で住宅ローン等の債務の弁済が困難となった場合にも特則として適用されることとなりました。

これは、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、失業や収入・売上の大きな減少により、自己破産等の法的整理の要件に該当することとなった個人・個人事業主の債務整理を行い、破産手続きによらずに生活や事業の再建を支援することを目的とするものです。この債務整理GLの支援スキームの中で、弁護士等の各専門家とともに、登録支援専門家として私共不動産鑑定士が債務者の資産評価を行い、微力ではありますがご協力させていただき運びとなりました。不動産鑑定士の専門性が債務者の方の生活や事業の再建のために少しでもお役にたてるのであれば、これは望外の喜びであります。

当協会は当初社団法人として平成12年8月に設立されました。平成25年に公益社団法人となり、令和2年の8月で設立20周年を迎えることができました。これもひとえに監督官庁であります青森県をはじめ、県民の皆様方の温かいご厚情の賜物と心より深く御礼申し上げます。

我々は、不動産鑑定士を構成員とする専門家集団として、日々、適正な鑑定評価を行うべく調査・研究・研鑽を積み重ねております。そして、公的土地評価（地価公示・地価調査・相続税評価・固定資産税評価）や多様な鑑定評価業務を通じた適正な地価の形成、県民の皆様を対象とした講演会や無料相談会の開催、青森県不動産市況DI調査、「青森県地価マップ」などによる地価情報サービスの提供等により、地域社会の一層の発展に貢献して参りたいと考えております。

今後ともご指導・ご鞭撻を賜りますよう、よろしくごお願い申し上げます。

# 令和3年 地価公示の概要

青森県代表幹事 久保田 聡

## 1. 概況

### (1) 地域経済等（資料：3月の青森県経済統計報告）

- ・本県経済は、新型コロナウイルス感染症の影響から厳しい状況が続いているものの、持ち直しの動きがみられる。
- ・令和2年12月の青森県鉱工業生産指数（平成27年＝100）は、季節調整済指数が103.5で、前月比＋7.0%の上昇となり、3カ月ぶりで前月を上回った。また、原指数は104.0で、前年同月比0.2%の上昇となり、2カ月ぶりで前年同月を上回った。
- ・令和3年1月の青森市消費者物価指数（平成27年＝100）は、総合指数が102.0となり、前月比0.4%の上昇、前年同月比1.0%の下落となった。また、生鮮食品及びエネルギーを除く総合指数は102.8となり、前月と同水準、前年同月と比べ0.1%の上昇となった。
- ・令和3年1月の百貨店・スーパー販売額は、150億円で全店舗ベースが前年同月比0.2%増となり、2カ月ぶりに前年同月を上回った。また、既存店ベースでは前年同月比2.4%減となり、2カ月連続で前年同月を下回った。
- ・令和3年1月の新設住宅着工戸数は388戸で、前年同月比24.4%増となり、4カ月連続で前年同月を上回った。
- ・令和3年1月の公共工事請負金額は31億6,800万円で前年同月比54.8%減となり、3カ月連続で前年同月を下回った。

### (2) 令和3年公示地の地点数

令和3年地価公示は、青森県内10市16町2村において、都市計画区域内265地点、都市計画区域外1地点、合計266地点（前年同数）で実施した。

### (3) 地価の動向

#### ①住宅地

県全体の対前年平均変動率は、 $\Delta 0.8\%$ （前年 $\Delta 0.4\%$ ）と下落率は拡大し、21年連続の下落となった。

継続調査地点（180地点）のうち、上昇地点は八戸市2地点のみであった（前年18地点）。また、横ばい地点も計50地点（前年76地点）と減少した。（横ばい地点は、青森市で9地点、弘前市で14地点、八戸市で12地点、五所川原市で2地点、十和田市で3地点、三沢市で2地点、むつ市で1地点、平川市で1地点、田舎館村で1地点、東北町で1地点、おいらせ町で4地点）

#### ②商業地

県全体の対前年平均変動率は、 $\Delta 1.2\%$ （前年 $\Delta 0.3\%$ ）と下落率は拡大し、29年連続の下落となった。

継続調査地点（70地点）のうち、上昇地点はなかった（前年14地点）。また、青森市で1地点、弘前市で2地点、八戸市で3地点、五所川原市で1地点、十和田市で3地点、三沢市で2地点、むつ市で1地点の計13地点（前年26地点）が横ばいとなった。

### ③工業地

県全体の対前年平均変動率は、 $\Delta 0.3\%$ （前年 $\Delta 0.1\%$ ）で、平成11年以降22年連続の下落となったが、8地点（前年12地点）が横ばいとなっている。

## 2. 主な市町村別の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市町村名	R 2 変動率	R 3 変動率	R 3 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
青森県全体	-0.4%	-0.8%	2	50	128	180
青森市	-0.4%	-0.8%	0	9	39	48
弘前市	+0.3%	-0.4%	0	14	17	31
八戸市	-0.2%	-0.5%	2	12	21	35
黒石市	-0.4%	-0.8%	0	0	2	2
五所川原市	0.0%	-0.2%	0	2	1	3
十和田市	0.0%	0.0%	0	3	0	3
三沢市	0.0%	0.0%	0	2	0	2
むつ市	-0.6%	-0.8%	0	1	3	4
つがる市	-1.3%	-1.3%	0	0	5	5
平川市	-0.7%	-0.7%	0	1	4	5
藤崎町	-0.4%	-1.0%	0	0	3	3
板柳町	-0.9%	-1.4%	0	0	2	2
おいらせ町	+0.8%	-0.2%	0	4	1	5
前年の上昇・横ばい・下落（県全体）			18	76	86	180

### (2) 商業地

市町村名	R 2 変動率	R 3 変動率	R 3 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
青森県全体	-0.3%	-1.2%	0	13	57	70
青森市	+0.2%	-1.2%	0	1	19	20
弘前市	+0.1%	-1.4%	0	2	7	9
八戸市	+0.1%	-0.4%	0	3	10	13
五所川原市	0.0%	-0.7%	0	1	1	2
十和田市	0.0%	0.0%	0	3	0	3
三沢市	+0.1%	0.0%	0	2	0	2
むつ市	-0.9%	-1.4%	0	1	2	3
平川市	-0.7%	-1.1%	0	0	2	2
前年の上昇・横ばい・下落（県全体）			14	26	29	69

### (3) 上位の価格及び変動率等

#### ●県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 青森-38	青森市浜田2丁目13番5	75,600円/㎡	0.0% (+3.1%)	居住環境が良く、商業施設にも近いため需要は堅調に推移してきたが、景気悪化により需要停滞。
	商業地 青森5-3	青森市新町1丁目13番4外	196,000円/㎡	-1.5% (+1.0%)	青森ねぶた祭りの中止、新型コロナウイルス感染症による生活環境の変化等により、先行き不透明な状態が続き、商業地の需要は減退傾向にある。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 八戸-35	八戸市田向5丁目21番11	45,000円/㎡	+1.8% (+3.5%)	土地区画整理事業が完了し、周辺に公共施設や利便施設が立地し旺盛な住宅地需要が認められる。
	商業地 青森5-20	青森市東大野2丁目7番2外	68,100円/㎡	0.0% (+2.4%)	集客力が強い郊外大型SC周辺の地域で、県外大手資本による店舗が多く立地し根強い需要が潜在的にあるが、概ね横ばい傾向である。
下落率1位	住宅地 外ヶ浜-2	東津軽郡外ヶ浜町字蟹田田ノ沢32番2	8,200円/㎡	-3.5% (-3.4%)	過疎化・高齢化の進行による有効需要の減退で地価は引き続き下落傾向で推移している。
	商業地 外ヶ浜5-1	東津軽郡外ヶ浜町字蟹田126番1	11,400円/㎡	-3.4% (-3.3%)	町内にまとまるSCや青森市等への顧客流出により地域の空洞化が顕著であり、下落傾向が継続している。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

## 3. 主な都市の動向

### (1) 青森市

#### ①概況

- ・人口：277,843人（前年280,695人）△1.0%
- ・世帯数：137,139世帯（前年136,672世帯）+0.3%

（いずれも令和3年3月1日現在）

- ・土地取引：2,406件（前年2,587件）△7.0%
- ・住宅着工：1,271件（前年1,598件）△20.5%

（いずれも令和2年1月～12月の累計）

#### ②住宅地

- ・住宅地域は、市街地中心部の既成住宅地域、その周辺の区画整理地や民間の開発分譲地、郊外の既存の住宅地域や大規模住宅団地、市街化調整区域の農家住宅地域等到大別される。
- ・平均変動率は前年の-0.4%から-0.8%と青森県内全体と同様に下落率が拡大した。前年は上昇地点が1地点あったものの、今年では上昇地点がなく、横ばい地点についても28地点から9地点へ減少した。
- ・消費税増税後、コロナ禍の長期化を受け、先行き不透明感から、比較的地価水準が低

い市街地外縁部及び利便性の低い住宅地域は横ばいから下落となった。一方、市街地に存する生活利便性が良好な地域については横ばいとなった。郊外の住宅地域及び農家住宅地域については依然として需要は弱く、地価は下落傾向にある。

- ・市街地中央部の比較的高価格帯の住宅地域（青森－8）は、青森市中心部を横断する国道4号周辺に集約する官公庁施設に勤務する所得が安定的な公務員等が一次取得者であったが、高齢化、商業形態の変化により中心繁華街が衰退傾向にあり、利便性が低下し、需要は減退していることから大きく下落した。（前年0.0%→今年-1.7%）
- ・その他の住宅地域については、景気停滞の影響を受け、横ばいから下落に転じる地点が増加した。

### ③商業地

- ・商業地域はJR「青森」駅周辺及び同駅から東方へ伸びる主要地方道青森停車場線沿い（通称：新町通り）、青森市随一の歓楽街である青森市本町周辺、郊外の大型SCを有する路線商業地域（国道7号、103号沿線等）、周辺居住者が利用する近隣商業地域等に大別される。
- ・平均変動率は前年の+0.2%から-1.2%と上昇から下落に転じた。前年は上昇地点が5地点あったものの、今年は上昇地点がなく、横ばい地点についても10地点から1地点へ減少した。
- ・市街地中心部周辺の商業地（青森5-2、青森5-3、青森5-13：前年平均変動率+0.8から今年は-1.6%）は飲食、ホテル、アパレル業等が多いが、新型コロナウイルス感染症に伴う自粛要請、「青森ねぶた祭」の中止、市役所機能の一部移転等により地元有力ホテルが閉店するなど、内在化していた経営不振が表面化している。
- ・青森市随一の歓楽街である青森市本町周辺（青森5-9、青森5-10、青森5-18：前年平均変動率0.0%から今年-1.0%）は令和2年10月以前に客足が戻りつつあったものの、令和2年10月に発生した弘前市の歓楽街での感染症拡大により、一度緩みつつあった危機感が、再び緊張状態となり、客足が遠のき、商況弱く、コロナ禍終焉の先行き不透明感も相まって、地価が下落した。
- ・中心から外れた既成市街地内の商業地では、郊外型大型SCへの顧客流出に歯止めがかからず、依然として下落傾向で推移している。
- ・前年上昇の地点が多かった郊外の路線商業地域は、新型コロナウイルス感染症に伴う生活環境の変化により外出を控えたため、集客に鈍い動きが見られ、商業地の需要は減退していることから下落に転じた。
- ・大型商業施設が近く、各種大型店舗が集積する集客力が市内トップの地域に位置する青森5-20（東大野2丁目）は前年の+2.4%から市内唯一の横ばいとなった。
- ・浅虫温泉郷内に位置する県内唯一の観光施設地に地点設置されている青森5-7（大字浅虫字蛸谷）は、新型コロナウイルス感染症に伴う自粛要請、「青森ねぶた祭」の中止の影響を色濃くうけて、-2.5%の下落となった。
- ・令和2年10月実施の中心街の歩行者通行量調査は、平日通行量は前年同期比-24.5%、休日通行量は同-17.0%と、ともに過去5年間で最低となった。

## (2) 弘前市

### ①概況

- ・人口：168,147人（前年169,750人） △0.9%

- ・世帯数：80,353世帯（前年80,037世帯）+0.4%

（いずれも令和3年3月1日現在）

- ・土地取引：1,630件（前年1,621件）+0.6%
- ・住宅着工：906件（前年828件）+9.4%

（いずれも令和2年1月～12月の累計）

## ②住宅地

- ・住宅地域は、市中心部周辺の既成住宅地域及び土地区画整理事業や県住宅供給公社、民間の大規模開発等による郊外の新興住宅地域と、旧弘前市及び旧岩木町・旧相馬村の農家住宅地域等に大別される。
- ・平均変動率は前年の+0.3%から-0.4%と上昇から下落に転じた。前年は上昇地点が7地点あったものの、今年は上昇地点がなく、横ばい地点についても19地点から14地点へ減少した。
- ・消費税率引き上げによる住宅投資の減少に加え、コロナ禍による住宅取得マインドの低下等により、昨年まで2～3%台で上昇していた市街地外縁部の利便性良好な住宅地などが横ばいとなったことが一因。
- ・旧岩木地区賀田（弘前-6）は生活利便性が良好で、旧弘前地区への通勤圏内であり、比較的低価格であることから、需要高まり、前年は地価が上昇していたが、コロナ禍による景気停滞等により、横ばいとなった。
- ・農村部の農家住宅地域は、少子高齢化による後継者不足や農家経済の低迷等の影響から需要は少なく、下落傾向で推移している。

## ③商業地

- ・商業地域は旧来の土手町地区（中三周辺）と駅前地区（イトーヨーカドー周辺）及びさくら野百貨店がある城東地区の三極構造に加え、郊外には大型SCが立地し、幹線道路沿いの路線商業地域等に大別される。
- ・平均変動率は前年の+0.1%から-1.4%と上昇から下落に転じた。前年は上昇地点が1地点あったものの、今年は上昇地点がなく、横ばい地点についても7地点から2地点へ減少した。
- ・令和2年9月末頃までは明るい見通しを示す事業者も一部にはいたが、10月半ば、弘前5-3（前年0.0%から今年-3.1%）が位置する鍛冶町の飲食店を起点に発生した大規模クラスターのインパクトや経済的ダメージは極めて大きく、商業地は当面厳しい状況が続くと見込まれる。
- ・駅前及び中心部は空店舗の増加など目に見える形で商況が悪化しており、地価は横ばいから下落に転じた。
- ・田園地区の近隣商業地域は背後住宅地の地価上昇の影響を受けて上昇していたが、本年横ばいとなった。
- ・令和元年通行量調査（6月・8月・11月の平日と休日の全6日間の平均値）は7地区で実施され、合計17,472人（前年+4.2%）であった。地区別では駅前（同△6.4%）、上土手町（同△17.8%）、百石町（同△11.4%）、代官町（同△10.9%）が減少し、大町（同+7.1%）、中土手町（同+15.4%）、下土手町（同+17.5%）が増加した。



### (3) 八戸市

#### ①概況

- ・人口：225,511人（前年227,521人） $\Delta$ 0.9%
- ・世帯数：109,475世帯（前年108,843世帯）+0.6%

（いずれも令和3年3月1日現在）

- ・土地取引：2,150件（前年2,013件）+6.8%
- ・住宅着工：1,136件（前年1,311件） $\Delta$ 13.3%

（いずれも令和2年1月～12月の累計）

#### ②住宅地

- ・住宅地域は、中心部周辺の古くからの既存住宅地域、その周辺に土地区画整理や民間が開発分譲した住宅地が展開し、郊外に県住宅供給公社が開発した団地、農家住宅地域等に大別される。
- ・平均変動率は前年の $-0.2\%$ から $-0.5\%$ と下落率が拡大した。前年は上昇地点が7地点あったものの、今年は2地点と減少、横ばい地点は10地点から12地点へ増加した。
- ・全般的に供給圧力が強く、人口減少の影響等から地価の下落が続いているが、八戸駅西・田向地区（上昇地点2地点）の土地区画整理事業等により整備された新興住宅地域においては引き続き堅調な需要が見られ、一部では地価の上昇も見られるなど二極化の動きが続いている。
- ・若年層を中心に、郊外の区画整理済みの地域が依然として好調である一方で高価格帯の地域として敬遠されがちであった中心部周辺の地域が、地価下落によって値頃感が出てきたこともあり、中高年買替層の需要も認められ、全体的な下落幅が縮小傾向にある。
- ・市街地中心部から遠く利便性の劣る地域は横ばいから下落に転じた地点もあり、市街化調整区域内の住宅地域については、未だに下落傾向が続いている。

#### ③商業地

- ・商業地域は、メインストリートである三日町、十三日町、廿八日町周辺に商業施設が集積し、背後には飲食店舗が建ち並ぶ中心部の商業地域、国道45号沿線の路線商業地域、周辺居住者が利用する近隣商業地域等に大別される。
- ・平均変動率は前年の $+0.1\%$ から $-0.4\%$ と上昇から下落に転じた。前年は上昇地点が5地点あったものの、今年は上昇地点がなく、横ばい地点についても5地点から3地点へ減少した。
- ・商業地の地価は上昇傾向にあったが、新型コロナの感染拡大に伴う景気減速の影響で下落に転じた。中心部の商業地域は再開発等により繁華性の向上が認められるものの、駐車施設の少なさから来客数の増加は限定的。
- ・郊外の古くからの近隣商業地域及び路線商業地域については、引き続き衰退傾向にあるが、背後の住宅地価格に近付いているため下落率は比較的小さい。
- ・令和2年10月実施の中心商店街歩行者通行量調査は、平日、休日の2日間の集計で前年比 $-17.7\%$ となり、3年連続減少、過去10年間で最低となった。

## 4. その他

青森県不動産鑑定士協会が実施している青森県不動産市況D I 調査の結果は、全県平均で下記のとおり前年と比較すると下落しており、令和3年以降は更なる下落が予測されている。

### 【住宅地】

全県平均	R1.7 (実感値)	-14.5	R2.7 (実感値)	-16.0	R3.7 (予測値)	-30.6
青森市	R1.7 (実感値)	-23.0	R2.7 (実感値)	-20.8	R3.7 (予測値)	-36.1
弘前市	R1.7 (実感値)	+1.7	R2.7 (実感値)	-13.9	R3.7 (予測値)	-34.2
八戸市	R1.7 (実感値)	-7.5	R2.7 (実感値)	-16.7	R3.7 (予測値)	-29.5

### 【商業地】

全県平均	R1.7 (実感値)	-22.3	R2.7 (実感値)	-27.3	R3.7 (予測値)	-40.2
青森市	R1.7 (実感値)	-30.3	R2.7 (実感値)	-31.8	R3.7 (予測値)	-37.5
弘前市	R1.7 (実感値)	-13.5	R2.7 (実感値)	-29.4	R3.7 (予測値)	-44.4
八戸市	R1.7 (実感値)	-10.2	R2.7 (実感値)	-21.2	R3.7 (予測値)	-41.2

## (公社) 青森県不動産鑑定士協会一般開放講演会の歩み

広報委員長 駒 木 功

青森県不動産鑑定士協会では、平成13年度の社団法人設立記念行事において県民公開講座を行ったのを皮切りに、20年間にわたって計19回の一般開放講演会を開催してきました。

公益社団法人である当協会の目的として「県民生活の向上、県土の健全かつ均衡ある発展に貢献する」という項目が掲げられており、一般開放講演会の趣旨は、公益活動の一環として県内外の専門家、有識者の方を講師として招聘し講演会を開催するというものであります。

記念すべき第1回は、社団法人設立記念行事において行われた県民公開講座で、中京大学教授の日比野 省三氏を講師にお招きし「21世紀（みらい）の都市計画（デザイン）のために」というテーマで行われました。日本企画計画学会の会長（当時）でもある日比野氏の講座は、ブレークスルー思考を使って青森の21世紀のあるべき姿を考えるという内容で、一般参加者も多数来場いただき盛会に終わることができました。

その後は、個人版民事再生、競売不動産、特殊詐欺、コンパクトシティ、地球温暖化、相続など、多岐にわたる内容が取り上げられています。中でも平成15年度「競売不動産の購入方法」の時は、176名という多数の参加者で関心の高さが窺われました。競売については平成21年度にも行いましたが、その時も106名と多くの方に参加していただきました。

平成30年度と令和元年度はどちらも相続がからむ内容で、これも一般市民の皆さまの関心が高いテーマで、100名前後の参加者となっております。

19回の中で異色(?)だったのは、平成23年度「言葉は心～青森を元気に～」では、RABディレクターの青山良平氏を講師としてお呼びし、いつになく笑いの絶えない、にぎやかな講演会となりました。

事前の準備が大変だったり、思ったより参加者が少なくてがっかりということもありましたが、こうして20年間を振り返ってみると時事的なテーマが取り上げられており、当協会の公益活動として立派に役目を果たしてきたと改めて感じました。

令和2年度は新型コロナウイルス感染拡大防止のため、残念ながら開催は中止となりました。今年度はまだ決まっていますが、感染の状況次第ということになると思われます。

コロナ禍終息の折には、なんの憂いもなく再開できることと思います。

一日も早くその日が来ることを祈念し、この稿をとじさせていただきます。

---

## 過去の一般開放講演会一覧

---

### 平成12年度（平成13年2月21日）

ホテル青森 「21世紀（みらい）の都市計画（デザイン）のために」  
講師：中京大学教授 日比野 省三 氏

参加150名

### 平成13年度（平成13年11月17日）

ホテル青森 「消費者金融に伴う個人版民事再生及び自己破産」  
講師：青森県弁護士会 赤津 重光 氏

参加60名

### 平成14年度（平成14年11月5日）

男女共同参画プラザ 「住宅取得の注意点と欠陥住宅」  
講師：青森県建築士会 久我 明一 氏

参加57名

### 平成15年度（平成15年11月18日）

ラ・プラス青い森 「競売不動産の購入方法及びその特徴」  
講師：青森地方裁判所 伊藤 達郎 氏

参加176名

### 平成16年度（平成16年11月8日）

アピオあおもり 「高齢社会における資産の守り方」  
講師：青森県弁護士会 猪原 健 氏

参加74名

### 平成17年度（平成17年11月7日）

男女共同参画プラザ 「悪徳リフォーム業者にご注意!!」  
講師：青森県消費生活センター 横内 艶子 氏

参加69名

### 平成18年度（平成18年11月4日）

アピオあおもり 「あおもり学入門」  
講師 青森銀行：総合企画部 高山 貢 氏

参加46名

### 平成19年度（平成19年11月20日）

アウガAV多機能ホール 「挑戦するまち」  
講師：青森市まちづくりあきんど隊隊長 加藤 博 氏

参加66名

### 平成20年度（平成20年10月18日（土） 10：00～12：00）

アウガAV多機能ホール 「セカンドライフのマネープラン」  
講師：青森銀行 個人部個人営業課 猪股 環 氏

参加38名

平成21年度（平成21年10月9日（金） 13：00～15：00）

アウガAV多機能ホール 「よくわかる競売不動産」

講師：青森地方裁判所 主任書記官 吉田 浩司 氏  
総括執行官 村上 成士 氏  
不動産鑑定士 南 彰 氏

参加106名

平成22年度（平成22年10月8日（金） 13：00～15：00）

アウガAV多機能ホール 「日本・世界・青森の経済」

講師：日本銀行 青森支店 支店長 木下 智博 氏

参加65名

平成23年度（平成23年10月7日（金） 13：00～15：00）

アウガAV多機能ホール 「言葉は心～青森を元気に～」

講師：RABディレクター 青山 良平 氏

参加101名

平成24年度（平成24年10月12日（金） 13：00～15：00）

ねぶたの家 ワ・ラッセ イベントホール

「相続について」

講師：青森地方法務局 登記相談官 松川 貴幸 氏

参加96名

平成25年度（平成25年10月18日（金） 13：00～15：00）

ねぶたの家 ワ・ラッセ イベントホール

「住宅ローンを賢く借りて無理なく返す方法」

講師：税理士ファイナンシャルプランナー 泉谷 博之 氏

参加46名

平成26年度（平成26年10月24日（金） 13：00～15：00）

ねぶたの家 ワ・ラッセ 交流学習室2.3

「青森県における高齢者の住宅事情と生活支援」

講師：NPO法人生前契約青森ライフサポート 寺林 栄一氏、竹谷 淳子氏

参加68名

平成27年度（平成27年10月15日（木） 13：00～15：00）

ねぶたの家 ワ・ラッセ 交流学習室1.2

「地球温暖化と気候変動」

講師：青森地方気象台 調査官 外崎 均 氏

参加48名

平成28年度（平成28年10月14日（金） 13：00～15：00）

ねぶたの家 ワ・ラッセ 交流学習室1.2

「新幹線ネットワークを考える」

講師：青森大学 教授 櫛引 素夫 氏

参加47名

平成29年度（平成29年10月13日（金） 13：00～15：00）

ねぶたの家 ワ・ラッセ 交流学習室1.2

「青森市のまちづくり、今までとこれから」

講師：青森市中心市街地活性化協議会 会長 西 秀記 氏

参加59名

平成30年度（平成30年11月13日（火） 13：30～15：30）

ねぶたの家 ワ・ラッセ 交流学習室1.2

「高齢化社会と不動産」

講師：石田法律事務所 弁護士 竹本 真紀 氏

参加104名

令和元年度（令和元年10月3日（木） 13：30～15：30）

新町キューブ グランパレ

「ますます知っておかないと 相続！～法改正も」

講師：司法書士 沼田 桃子 氏

参加97名

令和2年度 新型コロナウイルス感染症拡大防止のため中止



H24年度



H26年度



H30年度



R1年度

# 住家被害認定調査に参加して

青 田 淳 一

住家被害認定とは、地震や風水害などの災害により被災した住家（住宅）の被害の程度を認定することをいいます。1年半ほど前に私が1日だけ参加させていただいた、宮城県柴田町での住家被害認定調査の支援について書かせていただきます。

柴田町は、仙台市の南側の県南に位置する人口4万人ほどの町です。令和元年10月、台風19号に伴う豪雨により町内の広い範囲で冠水が発生し、多くの住家が床上浸水、床下浸水などの被害を受けました。

被災した住家の被害を認定するには、建物の部分ごとに細かく調べる調査が必要となり、その調査の応援として宮城県士協会が中心となり県外の鑑定士を含め応援に入りました。

私もこの調査についての基礎研修と応用研修は受けてはいたものの、実際に経験しないとわからないことが多いとの話も聞いていたので、令和元年11月9日（土）に1日だけ参加させていただきました。

かなり量のある資料や要領を出発までに何とか読み込んで、前日の金曜夜に仙台入りして前泊、翌日朝に当日のリーダーを務める宮城県士協会のS氏の車に同乗させていただき柴田町へ向かいました。神奈川県士協会からこられた2名も一緒でした。

役場に到着後、すぐにミーティングを行い3、4名の班に編成を行って出発、たしか全部で6班程度だったと記憶しています。

午前中は4軒の住宅の調査、税務課職員の方から課税用の資料を受け取り、それをベースに間取図面を作っていきます。

ふだん競売調査などで間取図面を作成する場合は、部屋割りと資材名などをメモしていただくだけで良いのですが、住家被害認定調査の場合は、基礎、外壁、内壁、床、建具、設備といった部分ごとに状態をメモしていく必要があります。

そうこうしている内に午前中が終わり、コンビニで軽く昼食をすませた後、午後の調査へ。少し慣れてはきたものの、やはり被害判定については町職員の方に頼るままに進みます。やが



て午後の調査も終わり役場に戻って、調査結果の整理をします。集計した数字が合わなかったりして、現地調査よりも、この最後の資料整理と集計作業が大変な印象を受けました。

それでは、調査に必要な道具類について説明します。（写真参照）鑑定士としての普段の業務とも重なりますが、記入する物としては、A4の方眼紙とクリップボード、レーザー距離計、4色のフリクションペン（消せるボールペン）、下げ振り（外壁の傾き判定用）等です。

その調査を終えての印象ですが、古い住宅よりも新しい住宅の方が、長時間の床上浸水によりドアが閉まらなくなるなど、被害が大きいような印象を受けました。

青森県もいつ何時、自然災害に見舞われるかわかりません。会員の皆様には、ぜひ研修を受けておくようお願いいたします。

