

(新連載)

特別短期連載

自治体×不動産鑑定士の接点

第1回 災害等有事における自治体と不動産鑑定士の接点

～罹災証明書発行のための住家被害認定調査をはじめとした被災地・被災者支援活動～

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会長

吉村 真行

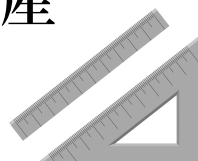
はじめに～不動産鑑定士の役割～

当会は今年創立60周年を迎えることとなりました。これもひとえに日頃からご指導ご支援をいただいております関係各位の皆様のおかげと厚く御礼申し上げます。

我々不動産鑑定士は、「不動産の価値判断ができる

専門家・実務家」として、売買・賃貸借、担保、相続・贈与、現物出資、不良債権処理、減損、賃貸等不動産の時価開示、不動産の証券化等における鑑定評価から再開発事業・共同ビル事業における評価やコンサルティング・アドバイザリーまで、大変幅広い分野で活動しております。

また、地価公示、都道府県地価調査、固定資産税標準宅地の鑑定評価、相続税標準地の鑑定評価、公共用



地取得のための評価、裁判上の評価等の公的評価を担っております。

地価公示は、毎年1月1日時点の標準地の公示価格が全国2万6000地点、都道府県地価調査は、毎年7月1日時点の標準地の標準価格が全国約2万2000地点で公表されていますが、これらは、土地の取引価格に対する指標としてだけではなく、公共用地取得の補償額算定等に活用されています。

そして、不動産鑑定士は、地価公示や都道府県地価調査に基づき、土地の固定資産税や相続税路線価のための課税の基礎となる評価という「国民生活や経済活動に直結する仕事」を担っており、企業だけでなく個人にも影響を及ぼす重要な役割を果たし、いわば、国民生活や経済活動にとって欠かせない国民共有の制度インフラと言えます。

また、我々不動産鑑定士は、自然災害における被災地・被災者支援として、災害発生直後から被災現場に入り、罹災証明書発行のための住家被害認定調査等の実施や、調査の指導・研修・助言等、被災自治体に対

する総合プロフェッショナルな支援を行い、被災者の生活再建の第一歩に貢献できるような支援活動をしています。平成28年熊本地震での支援活動以来、「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おります。

「有事の時こそ役に立つ専門家」として

〈災害時における不動産鑑定士の支援活動〉

この、災害時における住家被害認定調査等をはじめとした支援活動につきましては、阪神淡路大震災、東日本大震災等の未曾有の巨大災害を目の当たりにし、有事において不動産鑑定士に何ができるかと考え続け、平成28年熊本地震での南阿蘇村における延べ143日に亘る支援活動に取り組んだことが大きな契機となりました。

この貴重な経験を活かし、平成30年6月に発災した大阪北部地震では茨木市を全面的に支援、平成30年7月豪雨では愛媛県宇和島市、広島県坂町、海田町、岡

山県矢掛町、福岡県久留米市における支援、平成30年9月に発災した北海道胆振東部地震では北広島市、日高町、厚真町、むかわ町における支援と、連続して多発した広域大災害に立ち向かいました。

翌年、令和元年8月九州北部豪雨での佐賀県大町町、多久市、小城市における支援、台風15号での東京都新島村、大島町、神津島村、千葉県成田市における支援、台風19号での宮城県柴田町、東京都世田谷区における支援、続いて、令和2年7月豪雨での熊本県八代市、芦北町、水俣市、津奈木町、人吉市における支援、令和3年は、2月に発災した福島県沖地震での福島県国見町、新地町、桑折町、矢吹町、宮城県柴田町における支援、令和4年福島県沖地震では桑折町、再び福島県国見町、矢吹町における支援、令和4年8月豪雨での山形県飯豊町における支援、令和5年7月豪雨での秋田県五城目町での支援と、毎年のように頻発する自然災害に対して、被災地・被災者支援活動を行って参りました。

能登半島地震での不動産鑑定士の活動

そして、令和6年1月1日の能登半島地震の発災を受け、その直後から、石川県かほく市、穴水町、内灘町の3市町に対して、地元の石川県の不動産鑑定士と共に当会の災害対策支援特別委員会から不動産鑑定士を派遣し、現地状況の確認、被災自治体の取組みへの技術的助言を実施しました。そのうち、かほく市については、再調査（2次調査）への支援要請を受け、住家被害認定調査に係るマネージメント支援を実施しました。

4月からは、石川県の災害担当部局からの県内の被災市町の住家被害認定調査への支援要請を受けて、全国の不動産鑑定士を派遣しました。多くの市町に亘り、能登半島という広範な地域を対象とした支援要請であったため、全国の不動産鑑定士に呼びかけいわばオールジャパンのチームを組み、支援活動を展開しました。

具体的には、当初、珠洲市、志賀町、七尾市、穴水町、内灘町の5市町へ同時に支援を開始し、支援に入る不動産鑑定士の入れ替えをしつとも切れ目ない支援を実施、5月に入ってから輪島市への支援も開始しました。

このうち、特に厳しい状況にあった輪島市は、1次調査を全棟調査方式により約2万7000棟を対象として実施していましたが、全国の自治体からの応援職員と共に2次調査、再調査を大規模に展開しました。

また、全棟調査方式により約1万5000棟の調査を実施していた珠洲市では、県外へ避難されている被災者も少なくない中、多くの2次調査、再調査が申し込まれており、これらへの対応も行いました。

さらに志賀町では、一部損壊や準半壊といった判定に対する再調査の申し込みがあり、調査対象は連日増える状況であったことから、これらへの対応を行いました。

石川県での不動産鑑定士派遣の効果として、被災自治体での罹災証明書発行の現場において、庁舎窓口で

1次調査結果を丁寧の説明することで被災者に納得いただき2次調査へ移行する件数が減ったことが挙げられます。また、被災自治体では手に余る液化化被害や非木造建物等の難易度が高い調査について、不動産鑑定士が支援に入ること、自治体職員や被災者に安心感を与えることができたのではないかと思います。

また、当会では被災自治体で住家被害認定調査等を行う際、支援に入る不動産鑑定士のほか、地元職員や他自治体からの応援職員等に対する研修を実施しております。その理由は、一部を除き被災自治体の職員や他自治体から派遣される応援職員は、必ずしも住家被害認定調査が専門という訳ではなく、派遣期間もマチマチであることから、調査精度に差が出やすく、最初に調査の目線合わせや必要な情報の共有を目的とした研修を開催し、調査精度の維持向上を図ることが重要であるからです。

これら6市町に対する支援には延べ1564人の不動産鑑定士を擁し、懸命にマネージメントや住家被害認定調査等の支援活動を行ったところ、凡そ5ヶ月に

亘る支援活動によって必要調査件数は減少し、各市町いずれも罹災証明書発行の目処が立ってきたことから、当会としては8月末でオールジャパン体制での支援を終了することとしました。

そして、当会では、引き続き、能登半島地震の被災自治体へのフォローアップに取り組みと共に、石川県内の今後の災害の発生に備え、石川県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9月5日に締結しました。

その矢先に、令和6年9月能登半島豪雨が発災しました。発災直後の初動の迅速かつ的確なマネージメントが必要とされましたので、選抜チームを派遣し、石川県、国土交通省及び内閣府防災との連携のもと、珠洲市、輪島市を速やかに支援しました。

おわりにく不動産鑑定士の社会的使命く

我々不動産鑑定士は、長年に亘り、地価公示、都道府県地価調査、固定資産税標準宅地の鑑定評価、相続

税標準地の鑑定評価、公共用地取得のための評価、裁判上の評価等の公的評価を通して、国、地方自治体等と深い信頼関係を築いてきたものと自負しており、このような罹災証明書発行のための住家被害認定調査等をはじめとした被災地・被災者支援活動は不動産鑑定士の社会的使命と考えております。

有事において不動産鑑定士が専門性を活かし、自治体の皆様と共に全国の不動産鑑定士が力を合わせてオールジャパンで国難とも言うべき自然災害に立ち向かうことは、もはや必然のことではないでしょうか。

公益社団法人

日本不動産鑑定士協会連合会における被災地支援活動について



自治体職員向け研修会



北海道北広島市での見学会



周知訓練の空室

不動産鑑定士は、被災地支援活動の経験と実績をしっかりと次の災害に活かします！

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会では、平成28年4月14日に発生した熊本地震の被災地に、会員の不動産鑑定士を派遣して以降、毎年のように顕著する全国各地の自然災害に際しても、被災地にいち早く会員を派遣し、住家被害認定調査等の支援活動を行ってきました。

また、平常時より、全国の会員や自治体職員の方を対象とした研修会を開催しており、住家被害認定調査の制度背景や実施方法に関する知識の普及に努め、実際の現場で活動できる不動産鑑定士の育成に努めております。



災害対応講習会



被災地での見学会支援活動



日本不動産鑑定士協会連合会により支援活動を行った自然災害被災地
凡例 地震 水害 風害



人吉市での県職員との打ち合せ



被災地での調査報告書の確認



住家被害認定調査への会議



新島での支援活動

(令和6年11月現在)