

2014
VOL.2

不動産鑑定広報 マロニエ

Marronnier

TOPIX 東日本大震災の被害状況調査



観 栃木県不動産鑑定士協会

目 次

ご挨拶	社団法人栃木県不動産鑑定士協会会長 深澤 昌治	2
東日本大震災の被害状況調査	業務・資料委員会	3
無料相談会について	企画委員会	11
会員投稿		
謡曲と弓道	鈴木 泰彦	14
日本一の足利三名所+α	新藤覺之助	16
栃木の地酒 ～銘酒で乾杯 第2回～	宇塚 浩一	18
とちぎ食の回廊調査隊	親睦・研修委員会	23
新規開業挨拶	大山 賢	27
	吉澤 光彦	28
当協会の紹介		29
各委員会活動紹介		30
会員名簿		31
編集後記・編集委員		35



ご挨拶

社団法人栃木県不動産鑑定士協会

会長 深澤 昌治

広報誌の冒頭に当たり、一言ご挨拶申し上げます。

皆様方には日頃より当協会の運営に多大なるご協力を頂き感謝しております。

東日本大震災の被害はかつてないもので、想像をはるかに上回るものとなる可能性があります。さらに地震の被害のみならず、福島第一原子力発電所の放射能漏れ事故による影響が本県にも及んでいることは、新聞・テレビ等のマスコミを通じて周知のとおりであり、今後の日本経済の先行き不透明感、収穫期を迎えた県内農作物に対する風評被害の拡大が懸念されます。このような不安定な情勢の収束が野田新首相に期待されるところであります。

我が不動産鑑定業界を取り巻く環境も一段と厳しさを増し、「かんぽの宿」に係る鑑定評価に関して、国土交通省による大量の処分者があったことについては、私を含め、当協会会員において、不動産鑑定評価及び専門職業家の持つ社会的・公共的意義について再認識されたと同時に、日常業務等を通じての社会への信頼回復に努めることの必要性を感じられたところです。

さて、今年度より執行部は更に若返り、さらに新しい事務局長を迎え、新体制で精力的に活動を行っているところですが、お気づきの点がございましたら、いつでもご連絡願います。

また、本広報誌作成にあたり、寄稿文を寄せてくださった会員の方々に深く感謝します。そして今後とも、充実した広報誌を継続して発行できますよう、会員各位の研究成果・寄稿文等の投稿をお待ちしております。乱筆・乱文ですがご挨拶とさせていただきます。

東日本大震災の被害状況調査

●業務・資料委員会

平成23年3月11日に発生した東北太平洋沖大地震は、本県においても死傷者、建物損壊、擁壁損壊等の被害を及ぼしました。

被害の状況を栃木県不動産鑑定士協会において、栃木県、各市町の公表資料に加え、当会（業務・資料委員会）による各市町への調査等に基づき以下のとおり集計致しました。

1. 被害の状況

(1) 人的被害

市町名	死者の数	性別 / 年齢	原因
芳賀町	1	男性43歳	建物倒壊に巻き込まれ1名死亡
那須烏山市	2	男性1名79歳 女性1名78歳	土砂崩れに巻き込まれた家屋にいた2名死亡
日光市	1	女性83歳	屋根から落ち脳出血1名死亡
県内合計	4		

市町名	負傷者数	うち重傷者	市町名	負傷者数	うち重傷者
宇都宮市	8		下野市	20	
栃木市	1		さくら市	11	
佐野市	3	1	西方町	1	
鹿沼市	4		那須町	3	
日光市	4		益子町	7	
小山市	4		市貝町	3	
真岡市	5		芳賀町	28	1
大田原市	9	4	高根沢町	8	
那須塩原市	5		那珂川町	1	
那須烏山市	6	2	県内合計	49	7

(4月16日11時19分頃に発生した茨城県南部を震源とする地震の被害は含まれていない。)

(2) 住家被害

市町名	全壊	半壊	一部損壊	市町名	全壊	半壊	一部損壊
宇都宮市	9	231	15,347	上三川町			175
足利市	1	11	3,236	西方町			41
栃木市		1	517	益子町	19	137	2,113
佐野市	1	2	552	茂木町		9	1,981
鹿沼市		11	605	市貝町	17	72	1,670
日光市		6	538	芳賀町	16	111	2,358
小山市		1	1,492	壬生町		4	438
真岡市	11	115	13,808	野木町			230
大田原市	6	112	2,006	岩舟町			152
矢板市	51	76	1,013	塩谷町			107
那須塩原市	11	35	721	高根沢町	7	772	2,094
さくら市	1	22	1,699	那須町	37	134	1,131
那須烏山市	66	116	2,408	那珂川町	7	67	3,133
下野市		13	1,048	県内合計	157	752	44,990

(出所：地震による被害状況及び避難状況、平成23年8月9日現在～栃木県消防防災課)

(3) 建物損壊（全壊・半壊等）で被害の集中した地区

市町名	調査結果
宇都宮市	東部地区及び北部地区
足利市	旧市内の住宅地等に約半数程度が集中するほか、毛野地区、北郷地区等を含む河北地区に多い。
栃木市	人口が多い旧栃木市内がかなり多いほか、藤岡町地区等の周辺地区にくまなく散在する。
佐野市	旧佐野市内に約半数以上が集中するほか、田沼地区等にも散在する。公共施設にも損壊がある。
鹿沼市	被害は旧市街地の東部に広がる台地に存する上野町、東町、茂呂地区がやや多い。
日光市	旧今市市地区（宇都宮市・鹿沼市寄り）が相当数あり、他地区はさほど多くない。市有施設にも損壊がある。
小山市	市東部の延島地区、中河原地区がやや多い。
真岡市	市内各所にて、全戸数の半分近くが被災。
大田原市	紫塚4丁目、富士見1丁目（団地）、山の手2丁目（山の上）、湯津上地区

市町名	調査結果
矢板市	矢板市東部地区で、国道4号を跨いだ両側の地域に被害が集中した（地区名・団地名：成田地区（成田ハッピーハイランド）、中地区（ロビンシティ、赤田団地）、豊田地区等）。
那須塩原市	黒磯地区では、那須町寄りの寺子地区、大田原市境の沼野田和地区に被害が集中した。西那須野地区では井口地区に被害が集中した。
さくら市	市内の丘陵地・高台等において被害が多かった（各地区によって世帯数・密度に差があるので、被害の集中した地区名として報告することは難しい、との回答。）。
那須烏山市	旧南那須地区の丘陵地に造成された分譲地が多い。分譲地以外で、土砂崩れにより倒壊した山際の住宅が数棟有り、神長地区では死者が出ている。
下野市	特に集中した地区はない。
上三川町	特に集中した地区はない。
西方町	真名子地区が多いほか、各所に点在する。
益子町	特に集中した地区はない。
茂木町	特に集中した地区はない。
市貝町	町北部の市塙北部、文谷、杉山、大谷津、続谷地区がやや多い。
芳賀町	町内各所にて、全戸数の半分近くが被災。必ずしも低地だけでなく、工業団地を含む芳賀台周辺の台地上でも被害多数。
壬生町	特に集中した地区はない。
野木町	特に集中した地区はない。
岩舟町	新里地区・三谷地区が比較的多いほか、役場本庁舎の壁面損壊等がある。
塩谷町	全壊・半壊の報告はなく、一部損壊の報告がほとんどであった。特に被害が見られたのは地盤が比較的軟弱な場所で船生地区、玉生地区の役場西側の住宅地域等
高根沢町	特に集中した地区はない。
那須町	被害が集中したのは、役場周辺地区、大字富岡の分譲地、大字豊原乙の分譲地で、特に古くに造成された分譲地（別荘地）に被害が集中した。
那珂川町	北向田、東戸田地区がやや多い。

(4) 土地の被害の状況

市町名	調査結果
宇都宮市	東部地区及び北部地区、鬼怒川左岸地区（清原台等）
足利市	幹線道路等の一部陥没（大月町）、市道の一部陥没等（末広町・大久保町・梁田町）
栃木市	渡良瀬遊水地周辺での液状化現象等（藤岡町地区）
佐野市	地面亀裂・地盤沈下等
鹿沼市	大きな被害はなかった。
日光市	道路脇斜面の崩落（根室地区）、市道の一部亀裂等（山久保地区）

市町名	調査結果
小山市	大きな被害はなかった。
真岡市	市中心部の城山公園南側斜面崩落のおそれにより3/16に避難勧告発令。3/22解除。6月までに防災工事实施済。7月中旬～来年2月下旬まで復旧工事を行い、3月上旬に再開予定。真岡市南部（反町等、小貝川堤防付近）において液状化現象。
大田原市	湯津上・佐良土地区（なかがわ水遊園周辺）の液状化現象。
矢板市	矢板市東部地区で、国道4号を跨いだ両側の地域（成田地区（成田ハッピーハイランド）、中地区（ロビンシティ、赤田団地））に被害が集中し、地割れ・地滑り・地盤沈下・擁壁の損壊等の土地の被害が発生している。
那須塩原市	地域的に大きな被害を受けた地区はなく、土地の被害は個別的に発生している（擁壁クラック等の小規模なものが中心）。
さくら市	市内各所の丘陵地・高台等において多数の地割れ・土砂崩れが確認されている。全体的に被害が出ていると思われる。
那須烏山市	旧烏山町神長地区で土砂崩れにより死者が出ている。外に、旧南那須町地区を中心に、小規模な土砂崩れにより山際の住宅の倒壊、道路の通行止め等が出ている。
下野市	大きな被害はなかった。
上三川町	大きな被害はなかった。
西方町	陥没・地割れ等は特段見あたらない。
益子町	大きな被害はなかった。
茂木町	大きな被害はなかった。
市貝町	小貝中央小学校グラウンドに亀裂が生じた。小規模な土砂崩れにより道路の通行止め等が出ている。
芳賀町	・下記住宅団地周囲のよう壁崩落のおそれにより、3月15日に避難勧告発令。 ・下高根沢みどりが丘の①西側地区（11世帯）、②東側地区（6世帯）、③西水沼西方寺地区（5世帯）。
壬生町	大きな被害はなかった。
野木町	大きな被害はなかった。
岩舟町	崖崩れ3箇所等（岩船山）
塩谷町	地域的に大きな被害を受けた地区はなく、土地の被害は個別的に発生している（擁壁クラック等の小規模なものが中心）。
高根沢町	上高根沢山の下地区、上柏崎地区、宝積寺中坂地区
那須町	地域的に大きな被害を受けた地区はなく、土地の被害は個別的に発生している（擁壁クラック等の小規模なものが中心）。
那珂川町	矢又地区の人家に近接した地域で大規模な土砂崩れが発生したが、人家の被害はない。

(5) その他

市町名	調査結果
佐野市	・佐野市役所本庁舎議場棟が損壊により使用不能のため、本庁舎建て替え計画が進行中である。
真岡市	・1万人プールは被災により今夏の営業を休止。 ・真岡鉄道は震災当日から不通。3/23真岡～茂木間再開（一部列車）、4/1全線再開（同）、4/6通常運転再開。（SLは5/21より） ・「物産会館」は取壊し。「市民会館」「二宮文化会館」等は被災により休館中。
下野市	・国分寺中学校の体育館の天井等が落下、生徒20人が負傷。 ・南河内庁舎は被災により、7月中旬で利用を停止。
大田原市	・大田原市役所本庁舎が損壊により使用不能。仮庁舎（プレハブ）の建設予定。
益子町	・益子焼在庫品の被害。 ・町内約300の窯元のうちの「登り窯」40基のほとんどに損傷あり。
芳賀町	・発生した災害廃棄物は県内最多（6月現在、34,000t）。 ・旧芳賀高校グランド跡には大谷石等が集積されている。

(6) 道路状況

矢板那珂川線 那珂川町新那珂橋 全面通行止め（延長 約300メートル）

国道400号 那須塩原市塩原 全面通行止め（延長 約40メートル）

2. 避難状況

(1) 避難状況

4市2町11地区に避難勧告中（平成23年8月9日9時00分現在）

(2) 避難勧告の有無・避難すべき地区・理由

市町名	調査結果
宇都宮市	避難勧告なし
足利市	避難勧告なし
栃木市	避難勧告なし
佐野市	避難勧告なし
鹿沼市	避難勧告なし
日光市	避難勧告なし
小山市	避難勧告なし
真岡市	避難勧告：解除 台町地区（城山公園南側斜面崩壊のおそれ）
大田原市	高台農地の地割れで土砂崩壊のおそれがあるため（赤瀬地区）。 高台の住宅地において、地震で発生した亀裂への雨水浸透による土砂崩壊のおそれがあるため（紫塚4丁目地区）。

市町名	調査結果
矢板市	<p>○成田地区（成田ハッピーハイランド） 3月12日に成田地区の住宅団地である成田ハッピーハイランド東側の3世帯に避難勧告が発令された。団地東側擁壁の崩壊の危険性があり、当該擁壁に近接する世帯に避難勧告が発令されている。なお、勧告が発令された世帯数は少ないが、成田ハッピーハイランドは古くに造成・分譲された住宅団地で、団地中央のメイン通りから北東側の地域に、住家の損壊、地割れ・地滑り等の被害が広い範囲で見られる。</p> <p>○中地区（ロビンシティ） 3月12日に中地区の住宅団地であるロビンシティ北東側の10世帯に避難勧告が発令された。団地北東側擁壁の崩壊の危険性があり、当該擁壁に近接する世帯に避難勧告が発令されている。ロビンシティは比較的新しく造成・分譲された住宅団地で、一部に未分譲の宅地も存する。</p>
那須塩原市	避難勧告なし
さくら市	喜連川地区土砂災害警戒区域にて連続した地割れが確認され、地滑りによる土砂災害発生のおそれがあるために、被害想定区域内の世帯に対し避難勧告を発令した（お丸山公園の斜面）。
那須烏山市	避難勧告、神長地区の死者が出た土砂崩れ区域に近接した地域が対象、土砂が住居に迫っていたため。
下野市	避難勧告なし
上三川町	避難勧告なし
西方町	避難勧告なし
益子町	避難勧告なし
茂木町	避難勧告なし
市貝町	避難勧告：解除。小貝中央小学校に近接した地域（続谷）が対象、小学校グラウンドに亀裂が生じて、土砂崩れの恐れがあるため。
芳賀町	<p>避難勧告：下高根沢みどりが丘地区（①西側、②東側）、③西水沼西方寺地区高台の団地で、敷地を支えるコンクリート壁や大谷石の損壊が見られる。被災内容は、①高さ4m・延長250m、②高さ2.5m・延長60m、③高さ4m・延長30m。 町にて改修費用の補助を行うこととした。②③は一部世帯で工事を終え、避難勧告解除の見通しがついた。一方①は費用が高額なこともあり着工できていない。</p>
壬生町	避難勧告なし
野木町	避難勧告なし
岩舟町	避難勧告なし
塩谷町	避難勧告なし
高根沢町	<p>地割れが拡大進行中であり、600mほどの範囲で崖崩落のおそれがある（上高根沢山の下地区）。 高台部分であり、一部崩れており、崩れのおそれがある（上柏崎地区、宝積寺中坂地区）。</p>
那須町	避難勧告なし
那珂川町	避難勧告なし
○ 計5市3町に避難勧告が発令された（うち1市1町解除）	

※地震による被害状況及び避難状況（栃木県消防防災課）及び当委員会の各市町担当課への聴取により作成。

3. 被害の特徴

(1) 各市の被害の特徴

市町名	被害の特徴
宇都宮市	全壊は少なく、多くが大谷石塀の倒壊や屋根瓦の損傷である。
足利市	建物の全壊・半壊はごく僅かで、その殆どが一部損壊の被害である。屋根瓦のずれ落ち・ぐし部分等の損壊等が大部分で、外壁の崩れ・ひび割れ等の軽微な損壊もある。土地の被害状況は広範囲に及ぶことは殆どなく、限定的な地域箇所等での比較的小規模な被害状況にある。
栃木市	建物の全壊・半壊はごく僅かで、その殆どが一部損壊の被害である。屋根瓦のずれ落ち・ぐし部分等の損壊等が大部分で、外壁の崩れ・ひび割れ等の軽微な損壊もある。土地の被害状況は広範囲に及ぶことは殆どなく、限定的な地域箇所等での比較的小規模な被害状況にある。
佐野市	建物の全壊・半壊はごく僅かで、その殆どが一部損壊の被害である。屋根瓦のずれ落ち・ぐし部分等の損壊等が大部分で、外壁の崩れ・ひび割れ等の軽微な損壊もある。土地の被害状況は広範囲に及ぶことは殆どなく、限定的な地域箇所等での比較的小規模な被害状況にある。
鹿沼市	被害は比較的少ない。
日光市	建物の全壊・半壊はごく僅かで、その殆どが一部損壊の被害である。屋根瓦のずれ落ち・ぐし部分等の損壊等が大部分で、外壁の崩れ・ひび割れ等の軽微な損壊もある。土地の被害状況は広範囲に及ぶことは殆どなく、限定的な地域箇所等での比較的小規模な被害状況にある。
小山市	被害は比較的少ないが、97世帯が入居するマンションが半壊と認定された。
真岡市	鬼怒川左岸地区(鬼怒川東側～真岡市)において被害が大きかった。必ずしも低地でなく、台地上でも被災が多かった。
大田原市	丘陵地や高台の住宅地や農地などで被害が大きく、平地部は比較的被害が少なかった。また、湯津上地区は全域で被害がみられた。
矢板市	矢板市東部地区で、国道4号を跨いだ両側の地域に、住家及び土地の被害が集中している。
那須塩原市	住家の被害が中心で、黒磯地区・西那須野地区は、地盤が弱い地区に被害が集中している。塩原地区は被害が少なかった。
さくら市	全体的に丘陵地・高台等において被害が大きかったと思われるが、平地部においても一部損壊の世帯が多数確認できることから、市内全域が被害を受けたと考えられる。
那須烏山市	被害は旧南那須地区の丘陵地に造成された分譲地が多く、旧烏山町市街地では被害が少ない。
下野市	被害は比較的少ない。
上三川町	被害は比較的少ない。

市町名	被害の特徴
西方町	被害は比較的少ない。
益子町	被害は比較的少ない。
茂木町	大規模な被害は少ない。
市貝町	被害は町役場より北側の地域で多く、市貝中学校が使用禁止になっている。小貝中央小学校はグラウンドを整備後、使用開始した。
芳賀町	高台の団地の被害が大きい（工業団地を含む）。
壬生町	被害は比較的少ない。
野木町	被害は比較的少ない。
岩舟町	被害は比較的少ない。
塩谷町	住家の被害が中心で、全般的に被害は少なかったが、地盤が弱い地区に被害が見られた。
高根沢町	平地部においてはさほど被害はなかったが、郊外部の丘陵地や市街地の高台において被害が大きかった。
那須町	住家の被害が中心で、特に古くに造成された分譲地（別荘地）に被害が集中した。なお、湯本方面は被害が少なかった。
那珂川町	被害は北向田、東戸田地区がやや多いが、町内全域に広がっている。

(2) 栃木県内の被害の特徴（まとめ）

調査結果を踏まえると被害の規模が比較的大きかったのは栃木県東部、鬼怒川左岸台地（宇都宮市東部・真岡市、芳賀町、高根沢町等の高台）の分譲地や那珂川流域の地域的特徴に加え、古くに造成された丘陵地の分譲地に集中している。

建物の損壊は屋根（日本瓦）の損壊が顕著で、外構は大谷石塀の倒壊が目立っている。土地については県東部地域を中心に土砂崩れ、崖崩れ、地割れ等が発生した。また、液状化現象は大田原市（佐良土地区、那珂川・箒川合流付近）、真岡市（南部の小貝川流域）、栃木市（渡良瀬川周辺）等の河川流域で確認された。

作成日：平成23年8月31日

業務・資料委員会

委員長 茂垣雅徳

副委員長 遠藤圭一

委員 大竹正己 永井正義 宇塚浩一
 大山 賢 森田信也

無料相談会について

●企画委員会

栃木県不動産鑑定士協会では地価公示価格、地価調査価格の発表に合わせ、春期（4月）と秋期（10月土地月間）に、国土交通省及び栃木県のご後援のもと、県内7カ所（但し、春期は3ヶ所）の会場において、社団法人日本不動産鑑定士協会との共催で、当協会所属の不動産鑑定士による定期無料相談会を開催しております。相談の内容については、不動産の基礎知識、土地・建物等の価格、地代、家賃、有効活用、相続、相隣、補償等不動産に係わるあらゆるご相談に対応すべく、専門職業家として日々研鑽し、社会貢献の一助として、皆様方のお役に立てますよう努力いたしております。今後の無料相談会の日程に関しましては、新聞、公報及び当協会のホームページにおいて案内いたしておりますので、不動産に関してご相談のある方は、これらをご覧のうえお気軽にお越し下さい。また定期無料相談会とは別に、毎月1回当協会の事務所におきまして、常設無料相談会も開催しておりますので、こちらも併せてご利用下さい。なおこれらとは別に電話による相談にも対応しておりますので、お申し付けいただければ幸いに存じます。

定期無料相談会につきましては、会場の使用を快く承諾戴きました各市町の担当課様に対して、ここに改めて、御礼申し上げます。また下記の会場以外においても、新たに不動産に関する相談会を開催したいとお考えの事業所様あるいは市町様におかれましては、ご要望があればなるべく意に添えますよう、尽力いたす所存でございますので、当協会までご連絡いただければ幸いに存じます。

以下に、これまでの定期無料相談会及び常設無料相談会の相談客数及び相談内容の内訳の一部をご報告させていただきます。



《宇都宮会場》
宇都宮市中央生涯学習センターにて



《足利会場》
足利市役所にて

無料相談会来場者数及び相談内容内訳(1)

年 度	名 称	平成21年		平成22年		平成23年
		春の無料相談会	秋の無料相談会	春の無料相談会	秋の無料相談会	春の無料相談会
	来場者数	21	24	32	24	14
1. 価格	(1)水準	8	7	18	7	4
	(2)売買交換	3	6		7	1
	(3)鑑定評価				1	
	(4)その他		2			
2. 賃貸借	(1)賃料	5	9	11	7	2
	①地代	(4)	(9)	(5)	(5)	(2)
	②家賃	(1)		(6)	(1)	
	③その他				(1)	
	(2)権利関係	5	8	3	2	7
	①借地権・底地	(3)	(4)	(2)	(1)	(5)
	②更新料・名義書換料		(2)	(1)		(1)
	③立退料		(2)			
	④その他	(2)			(1)	(1)
3. 税務	(1)売買		1		1	1
	(2)交換					
	(3)相続	1	4	1	2	
	(4)その他		1	2	1	1
4. 有効利用	(1)有効利用		2	1	3	
	(2)その他		1	1		
5. その他	(1)道路		4		1	
	(2)相隣	1	3	2		
	(3)登記		5		3	
	(4)資金相談				1	
	(5)補償	1				
	(6)その他	3	1	3	2	2
	合 計	27	54	42	38	18

日 時	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月1日	平成22年10月4日	平成23年4月5日	平成23年4月5日	平成23年4月5日
名 称	秋の無料相談会	秋の無料相談会	秋の無料相談会	秋の無料相談会	秋の無料相談会	春の無料相談会	春の無料相談会	春の無料相談会
場 所	宇都宮市役所	栃木市民会館	鹿沼市役所	真岡市青年女性会館	大田原市役所	宇都宮市役所	足利市役所	小山市役所
来場者数	5	1	7	2	9	8	2	4
1. 価格	(1)水準	1		3		3	2	1
	(2)売買交換			1	2	4		1
	(3)鑑定評価	1						
	(4)その他							
2. 賃貸借	(1)賃料	2		1		4	2	
	①地代	(1)		(1)		(3)	(2)	
	②家賃					(1)		
	③その他	(1)						
	(2)権利関係	1				1	5	1
	①借地権・底地	(1)					(4)	
	②更新料・名義書換料							(1)
	③立退料							
	④その他					(1)	(1)	
3. 税務	(1)売買	1				1		
	(2)交換							
	(3)相続	1		1				
	(4)その他			1				1
4. 有効利用	(1)有効利用	1	1			1		
	(2)その他							
5. その他	(1)道路	1						
	(2)相隣							
	(3)登記			3				
	(4)資金相談			1				
	(5)補償							
	(6)その他			1		1	2	
	合 計	9	1	12	2	14	12	4