2010
創刊号

不動産鑑定広報 マロニエ

Marronnier

TOPIX -調査・研究-

土地建物年収倍率調査
地価公示・地価調査の概要
平成21年度固定資産税標準宅地評価の概要
取引事例の分析結果概要

社団法人 栃木県不動産鑑定士協会

表紙写真：早春の奥日光

撮影者：海賀睦友
場　所：栃木県日光市明智平展望台付近
日　時：平成22年５月
機　材：RICOH　GR　DIGITAL 3
雑　感：明智平展望台付近からの奥日光。５月にはヤシオツツジがピンク色の花を付け、遅い春の訪れを告げる。まだ青葉の少ない山々に淡く色づくヤシオツツジも見所のひとつ。

目　　次

広報誌の発行にあたって……………………(社)栃木県不動産鑑定士協会会長　大川　崇夫…… 2

栃木県次期総合計画策定について…………栃木県総合政策部地域振興課長　國谷　　渡…… 3

五十会無料相談会への想い………………………… 栃木県司法書士会会長　芝口　久雄…… 5

調査・研究…………………………………………………………………………………… 6
　土地建物年収倍率調査……………………………………………業務、資料委員会…… 6
　地価公示・地価調査の概要……………………………………公的土地評価委員会……14
　平成21年度固定資産税標準宅地評価の概要……………………公的土地評価委員会……26
　取引事例の分析結果概要………………………………………業務、資料委員会……30

無料相談会について………………………………………………………………企画委員会……39

とちぎ食の回廊調査隊……………………………………………親睦、研修委員会……45

会員投稿……………………………………………………………………………………49
　鑑定雑感…………………………………………………………………吉澤　光三……49
　私と弓……………………………………………………………………関根　猛史……50
　栃木の地酒　～銘酒で乾杯～………………………………………宇塚　浩一……52
新人紹介…………………………………………………………………………大出　　卓……57
中山　征人……58

当協会の紹介………………………………………………………………………………59

会員名簿……………………………………………………………………………………60

編集後記・編集委員………………………………………………………………………64

広報誌の発行にあたって

(社)栃木県不動産鑑定士協会会長　大　川　崇　夫

会員の皆さま方におかれましては、日頃より的確かつ誠実な鑑定評価活動の実践を通じて不動産鑑定士に対する社会的信頼の向上にご尽力されていることと存じます。

このたび、(社)栃木県不動産鑑定士協会では、会員の皆さま方をはじめ広く一般の方々に対する情報提供活動の一環として広報誌第1号を発刊しました。刊行に当たりまして、はじめに本会について紹介いたします。

(社)栃木県不動産鑑定士協会は、「不動産の鑑定評価活動を通じて社会的公共的な貢献を行うことを目的として昭和61年5月に設立された不動産鑑定士等を構成員とする社団法人」で、平成22年3月現在の会員数は56名（男性55名、女性1名）で、その平均年齢は55歳（31歳～83歳）となっております。

不動産鑑定士とは、不動産の価格及び適正な利用についての専門家です。「不動産の鑑定評価に関する法律」により認められた不動産の鑑定評価に関する唯一の国家資格者であり、それ以外の者が不動産の鑑定評価を行うことは法律で禁止されています。

不動産鑑定士の仕事は①不動産の鑑定評価業務と②不動産に関するコンサルティング業務に大別されます。

①鑑定評価業務は、次のような場合に行われます。

・不動産の売買、交換、相続の場合の資産評価
・不動産の賃貸借
・不動産を担保にするとき
・不動産の証券化
・共同ビル事業や再開発事業の場合の利害関係の調整
・企業の減損会計処理
・会社分割、会社更生法、民事再生法などの適用の場合
・公的機関の依頼による仕事（地価公示、地価調査、相続税標準地評価、固定資産税標準宅地評価など）

②コンサルティング業務は次のような時に行われます。

・再開発事業の借地、借家の権利関係調整及び全体の収支予測等
・地権者、公的機関及び開発者間等の調整
・普通借地権、定期借地権等に関するもの
・その他不動産に関する調査分析又は有効利用等に関する相談業務

本会としては、今後とも広報誌を継続的に発行し、不動産鑑定士が不動産に関する専門家として一般の方々に広く認知され、身近な存在となるように情報をお届けしたいと考えております。

なお、誌面では限られたスペースゆえ、情報量にも制約がございます。情報を補うため、本会では、ホームページの充実化を図っていくことなどを通じて、今後より一層、情報発信などの活動を展開していきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

会員のみなさまに置かれましては、本協会の発足の目的であります「不動産の鑑定評価活動を通じて社会的公共的な貢献を行うこと」を念頭に、日々の研鑽と実践をお願い致します。

栃木県次期総合計画策定について

栃木県総合政策部地域振興課長　國　谷　　渡

最初に、栃木県不動産鑑定士協会広報誌の発刊についてお喜び申しあげます。また、常日頃から、本県の土地行政に関する御協力をいただいていることについて、感謝申し上げます。広報誌が、会員の方々の情報交換の場、交流の場となることと確信しております。

さて、現在、栃木県では「次期総合計画」の策定を進めているところですが、その基本的考え方について、紙面をお借りして御紹介させていただきたいと思います。

総合計画は、中長期的な展望のもと、本県の目指すべき将来像を描き、県民や市町村などと共有する県政の基本的な考え方や目標を明らかにするとともに、その将来像の実現のため、県が取り組む政策や施策の展開方向等を示す「県政の基本指針」です。

現在の総合計画である「とちぎ元気プラン」の計画期間が、平成22年度をもって終了することから、その成果や課題を検証しつつ、時代の潮流や本県の特性などを十分に把握した上で、以下の考え方に基づき、新しい総合計画を策定することとしています。

1　計画の基本的な考え方

(1)　県民に分かりやすい計画

県民との協働のもと、これからの“とちぎ”づくりを進めていくためには、次期計画が広く県民に理解され、一緒に行動するための共通の目標となることが必要です。

このため、次期計画は、策定段階から県民の参画を重視し、その御意見や御提言を踏まえながら、県民の皆様とともに目指す将来像やその実現に向けた取組をできるだけ簡潔に分かりやすく示していきます。

(2)　社会経済情勢の変化に的確かつ柔軟に対応できる計画

人口減少・超高齢社会が現実的なものとなり、グローバル化の進展による急激な社会経済情勢の変化など、これまで経験したことのない時代の転換期を迎えています。このため、社会経済情勢が著しく変化する中、多様化する県民ニーズや行政課題に的確かつ柔軟に対応できる計画を目指していきます。

(3)　戦略性の高い計画

厳しい行財政環境の中、様々な課題に対応し、県民益の最大化を図っていくためには、限られた資源を有効に活用することが極めて重要です。このため、次期計画は、本県を取り巻く時代の潮流や潜在力・可能性、県民ニーズ等を的確に捉えるとともに、自律的な行財政基盤の確立を目指す「とちぎ未来開拓プログラム」の考え方を引き継ぎ、活かしながら、優先度や重要度に基づく選択と集中による施策の重点化を図り、効果的・効率的な施策展開により、厳しい時代にあっても、将来に向かって明るい展望が開けるような戦略性のある計画としていきます。

2　計画の期間

次期総合計画は、21世紀前半における県政の基本方向を描き、その実現に向けた平成

23（2011）年度を初年度とする平成27（2015）年度までの５か年間の計画とします。

3　計画の構成について

次期総合計画は、“とちぎ”の将来像を描く**「第１部　めざす“とちぎ”の姿」**と、その実現に向けた取組を示す**「第２部　“とちぎ”づくり戦略」**の２部構成とします。

第１部「めざす“とちぎ”の姿」では、総合計画の総論部分として、中長期的な視点に立ち、本県を取り巻く社会経済情勢や本県の持つ潜在力・可能性を的確に把握した上で、私たちが目指すべき将来像を設定し、その実現のための基本姿勢や政策推進の基本方向、地域づくりの基本方向等を明らかにします。

第２部「“とちぎ”づくり戦略」では、目指すべき将来像の実現に向け、限られた行財政資源を有効に活用し、優先度や重要度に基づく選択と集中による施策の重点を図り、計画期間の５か年を通して集中的かつ重点的に取り組む戦略を明らかにします。

次期総合計画の策定にあたっては、これまで平成20年度に県民意向調査の実施、平成21年度には県民意見の募集、市町村長意向調査・若者意向調査の実施により、県民や市町村長の意見等をお聞きしております。また、平成21年10月には38名の委員からなる総合計画懇談会を設置し、これまで３回の懇談会を通して委員の意見をいただくとともに、平成22年２月から３月にかけてのパブリックコメント実施や３月に実施した市町との意見交換会により、広く県民の方々からも意見をいただき策定を進めているところです。

県のホームページに計画に関する情報を掲載してありますので、ぜひ会員の皆様のご意見をいただければと思います。

五士会無料相談会への想い

栃木県司法書士会
会長 芝　口　久　雄

社団法人栃木県不動産鑑定士協会広報誌の発刊誠におめでとうございます。五士会を代表致しまして、心よりお祝いを申し上げると共に、日頃より五士会に対する深いご理解を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、五士会の歴史を振り返って見ますと、栃木県では、五士（不動産鑑定士、公認会計士、弁護士、税理士、司法書士）による協議会が、15年程前より開催されておりました。どういった経緯で開催されるようになったかは、推測の域を出ませんが、五士による協議会や意見交換を経て、おそらくは「市民に対するワンストップのリーガル・サービス提供を目指す。」という、高邁な理想を掲げていたのだと思います。

当時は、市民が受けることの出来る法的サービスに関する法整備やリーガル・サービスという概念の展開が、欧米と比較して遅れていた日本の現状に危機感を持った士業同士で、士業間の垣根を超えて協力することで、市民に質の高いリーガル・サービスを提供したいという取組に注目が集まり始めた頃でありました。

その後五士会では、10年程の協議や意見交換の期間を経て、４年程前に始めて五士会による無料相談会が開催されるようになり、平成22年１月の開催で４回目を迎えることが出来ました。

残念ながら、五士会無料相談会は予算の関係から、十分な広報活動を行うことが出来ず、多くの相談者を集めるところまでは至っておりません。

しかし、相談会を継続することによって、五士会無料相談会が市民に認知され、多くの相談者を集めるであろう事は疑う余地はありません。

例えば、相続の手続きを考えて見ると、遺産分割協議から不動産の鑑定、相続税の申告、相続登記という流れの中で、五士の役割分担というイメージを持ちやすく、そして市民の目線から、利用しやすいワンストップでのリーガル・サービスという構図を描くことが出来ると思います。

特に、相続財産の不動産鑑定業務によって、相続税の節税に繋がって行く事などは、節税というアピールしやすいポイントであると思っております。

五士会無料相談会については、さらに発展させて行く必要性を強く感じていると同時に、市民にとって本当に利用しやすいリーガル・サービス提供の実現のため、五士に限らず、士業間の垣根を超えて協力出来る環境作りを推進して行く事も我々に課せられた職責だと認識しています。

最後になりますが、社団法人栃木県不動産鑑定士協会の益々のご発展と会員の皆様方のご活躍をご祈念申し上げて、発刊に際しての私の挨拶と致します。

土地建物年収倍率調査

業務、資料委員会

栃木県内における市町別住宅価格と勤労者所得との関連調査

1．調査の目的

本調査は、栃木県内における住宅地の価格及び建物価格と購入者の所得等を調査し、年間所得に対する住宅価格の倍率を求めて住宅購入に当たっての目安とするものです。

2．調査の方法

後記別表１及び別表２で平成21年と平成18年における年収倍率を求め、これらを基にⅠ（表１）からⅣ（表４）の分析を行った。

栃木県内市町は平成21年1月1日時点で、14市、17町、全31市町。

各市町毎に標準的な宅地に標準的な木造住宅を建設すること想定し、土地建物価格の合計を求めた。

別表１及び別表２における各市町ごとの土地単価は、平成21年1月1日及び平成18年1月1日価格時点の地価公示の各市町の平均価格を採用し、土地面積が165㎡（約50坪）の場合と230㎡（約70坪）の場合で土地総額を算出している。（分析は主に165㎡について行った）

建物単価は、(財)建設物価調査会発行の「建築統計年報」から県全体の標準的土木建築費と各市町の標準的木造建築費から求め、延べ建物面積を120㎡（約36坪）として建物価格を求めた。（サンプル数が少ない市町では、各年度ごとの変動が大きくなっている）

市町ごとの年間所得は、男子の平均賃金を厚生労働省「賃金構造基本統計調査」の都道府県別を採用し、これに市町ごとの課税対象所得を納税義務者で割った数値を乗じて算出した。

以上で求められた土地建物価格を各市町ごとの年間所得で除して、年間所得に対する土地建物価格の年収倍率を求めた。

3．概要

分析結果は以下のとおりです。

Ⅰ．土地建物合計額の価格水準（表－１）

平成21年1月1日価格時点、土地面積165㎡（50坪）の価格水準別の市町は次表（表－１）のとおり。

県都の宇都宮市が3,000万円台と最も高く、上位には宇都宮市に隣接して工業団地、大工場を抱える上三川町、高根沢町や、大病院の周囲に住宅地が発展した下野市、壬生町があり、また、その他の市部では小山市など宇都宮市より南方に位置する市が多く見られる。

一方、平均を下回る市部には、大田原市、那須塩原市、さくら市等の県北部、合併により広域化した県西部の日光市、県東部の那須烏山市等がある。

表－１　土地建物合計額の価格水準

価格時点平成21年1月1日、土地面積165㎡

土地建物合計額	市　町
30,000千円台	宇都宮市
27,000千円台	上三川町、高根沢町
26,000千円台	小山市、下野市、壬生町
25,000千円台	栃木市、足利市、佐野市、野木町、鹿沼市
24,000千円台	大平町、矢板市、茂木町、真岡市
23,000千円台	芳賀町、大田原市、那須塩原市
22,000千円台	岩舟町、さくら市、那須町、藤岡町、日光市、二宮町、西方町
21,000千円台	益子町、市貝町、塩谷町、都賀町、那須烏山市
20,000千円台	那珂川町
24,000千円	全31市町の平均

Ⅱ．年収倍率別（表－２）

土地建物の合計額を年間所得で除した年収倍率は、次表（表－２）のとおり。

年収倍率は、4.2倍から5.2倍、平均4.7倍で、宇都宮市が地価水準が高く、年収倍率は１位の5.2倍となっている。茂木町は年間所得が低いものの（27位）、土地建物合計額が中位（14位）にあるため、宇都宮市に次ぐ結果となっているが、建物の建築費が１位になっている点にやや疑問が残る。

表－２　年収倍率

価格時点平成21年1月1日、土地面積165㎡

年収倍率	市　町
5.2倍	宇都宮市
5.1倍	茂木町
4.9倍	足利市、栃木市、佐野市、大平町
4.8倍	鹿沼市、上三川町、那須町、
4.7倍	小山市、矢板市、芳賀町、壬生町、岩舟町、高根沢町
4.6倍	日光市、真岡市、大田原市、西方町、藤岡町、塩谷町、
4.5倍	那須塩原市、那須烏山市、二宮町、益子町、都賀町、那珂川町
4.4倍	さくら市
4.3倍	下野市
4.2倍	市貝町、野木町
4.7倍	全31市町の平均

Ⅲ．土地建物総額の比較（土地面積165㎡）（表－３）

前回と比較して今回は全市町で土地価格は概ね下落している。建物価格は、人口規模も大きく勤労世帯を中心とした建築主体の比率の高い都市部を抱えた宇都宮市、足利市、小山市の各市、宇都宮市に隣接する壬生町や首都圏への通勤圏にある野木町では土地総額に対する建物総額の倍率は総じて2.5倍以下であり、土地建物総額は概ね前回比やや下落基調にある。

一方で新築件数の相対的に少ない農村部を抱えた西方町、茂木町、市貝町、那珂川町等では土地総額に対する建物総額の倍率は概ね4倍を超えており、土地建物総額に占める建物総額の比重が相対的に高く、やや少ない建築費の発生データの分布状況により建物価格の推移の影響を受けて土地建物総額が前回比で上昇幅がやや大きい結果となっている。

表－３　土地建物総額の比較（土地面積165㎡）

市　町	平成18年（千円）	平成21年（千円）	２時点比較（千円）
宇都宮市	31,838	31,380	－458
足利市	25,845	25,649	－196
栃木市	26,895	25,938	－957
佐野市	25,107	25,424	＋317
鹿沼市	24,797	25,055	＋258
日光市	24,237	22,650	－1,587
小山市	27,357	26,784	－573
真岡市	24,800	24,144	－656
大田原市	25,547	23,216	－2,331
矢板市	24,011	24,398	＋387
那須塩原市	23,213	23,099	－114
さくら市	23,241	22,923	－318
那須烏山市	20,783	21,425	＋642
下野市	27,551	26,679	－872
上三川町	25,661	27,107	＋1,446
西方町	21,110	22,199	＋1,089
二宮町	23,775	22,433	－1,342
益子町	22,509	21,969	－540
茂木町	20,727	24,221	＋3,494
市貝町	21,018	21,594	＋576
芳賀町	23,619	23,696	＋77
壬生町	26,987	26,033	－954
野木町	25,977	25,215	－762
大平町	25,533	24,899	－634
藤岡町	24,030	22,664	－1,366
岩舟町	23,298	22,970	－328
都賀町	23,073	21,561	－1,512
塩谷町	21,321	21,587	＋266
高根沢町	28,749	27,021	－1,728
那須町	22,926	22,745	－181
那珂川町	19,188	20,658	＋1,470
平　均	24,346	24,107	－239

Ⅳ．年収倍率の比較（表－４）

土地価格は概ね下落しているが、建物価格は上昇しているものがあることから、年収倍率がプラスとなっている市町がある。

表－４　年収倍率の比較（土地面積165㎡）

	平成18年（年）	平成21年（年）	対前回比較
宇都宮市	5.4	5.2	−0.2
足利市	5.1	4.9	−0.2
栃木市	5.3	4.9	−0.4
佐野市	5.0	4.9	−0.1
鹿沼市	4.9	4.8	−0.1
日光市	5.1	4.6	−0.5
小山市	5.0	4.7	−0.3
真岡市	4.8	4.6	−0.2
大田原市	5.2	4.6	−0.6
矢板市	4.7	4.7	0.0
那須塩原市	4.6	4.5	−0.1
さくら市	4.6	4.4	−0.2
那須烏山市	4.5	4.5	0.0
下野市	4.5	4.3	−0.2
上三川町	4.7	4.8	+0.1
西方町	4.5	4.6	+0.1
二宮町	4.9	4.5	−0.4
益子町	4.8	4.5	−0.3
茂木町	4.5	5.1	+0.6
市貝町	4.2	4.2	0.0
芳賀町	4.9	4.7	−0.2
壬生町	5.1	4.7	−0.4
野木町	4.5	4.2	−0.3
大平町	5.2	4.9	−0.3
藤岡町	5.0	4.6	−0.4
岩舟町	4.9	4.7	−0.2
都賀町	5.0	4.5	−0.5
塩谷町	4.7	4.6	−0.1
高根沢町	5.1	4.7	−0.4
那須町	5.0	4.8	−0.2
那珂川町	4.3	4.5	+0.2
平均	4.8	4.7	−0.1

別表１：栃木県都市別年収倍率（平成21年1月1日現在）

栃木県市町名	土地単価（千円/㎡）	土地面積（㎡）	土地総額（千円）	建物単価（千円/㎡）	建物面積（㎡）	建物総額（千円）	土地建物合計額（千円）	年間所得（千円）	年収倍率（倍）
宇都宮市	76	165	12,540	157	120	18,840	31,380	6,040	5.2
		230	17,480				36,320		6.0
足利市	44.9	165	7,409	152	120	18,240	25,649	5,209	4.9
		230	10,327				28,567		5.5
栃木市	45.2	165	7,458	154	120	18,480	25,938	5,262	4.9
		230	10,396				28,876		5.5
佐野市	39.9	165	6,584	157	120	18,840	25,424	5,139	4.9
		230	9,177				28,017		5.5
鹿沼市	41.3	165	6,815	152	120	18,240	25,055	5,191	4.8
		230	9,499				27,739		5.3
日光市	34	165	5,610	142	120	17,040	22,650	4,888	4.6
		230	7,820				24,860		5.1
小山市	49.6	165	8,184	155	120	18,600	26,784	5,672	4.7
		230	11,408				30,008		5.3
真岡市	41.6	165	6,864	144	120	17,280	24,144	5,294	4.6
		230	9,568				26,848		5.1
大田原市	36.7	165	6,056	143	120	17,160	23,216	5,087	4.6
		230	8,441				25,601		5.0
矢板市	31.5	165	5,198	160	120	19,200	24,398	5,232	4.7
		230	7,245				26,445		5.1
那須塩原市	30.9	165	5,099	150	120	18,000	23,099	5,189	4.5
		230	7,107				25,107		4.8
さくら市	26.2	165	4,323	155	120	18,600	22,923	5,186	4.4
		230	6,026				24,626		4.7
那須烏山市	19.3	165	3,185	152	120	18,240	21,425	4,758	4.5
		230	4,439				22,679		4.8
下野市	52.6	165	8,679	150	120	18,000	26,679	6,262	4.3
		230	12,098				30,098		4.8
上三川町	42.1	165	6,947	168	120	20,160	27,107	5,623	4.8
		230	9,683				29,843		5.3
西方町	26.9	165	4,439	148	120	17,760	22,199	4,828	4.6
		230	6,187				23,947		5.0

栃木県市町名	土地単価(千円/㎡)	土地面積(㎡)	土地総額(千円)	建物単価(千円/㎡)	建物面積(㎡)	建物総額(千円)	土地建物合計額(千円)	年間所得(千円)	年収倍率(倍)
二宮町	30.5	165	5,033	145	120	17,400	22,433	4,971	4.5
		230	7,015				24,415		4.9
益子町	30.6	165	5,049	141	120	16,920	21,969	4,890	4.5
		230	7,038				23,958		4.9
茂木町	21.7	165	3,581	172	120	20,640	24,221	4,748	5.1
		230	4,991				25,631		5.4
市貝町	27.6	165	4,554	142	120	17,040	21,594	5,186	4.2
		230	6,348				23,388		4.5
芳賀町	36.7	165	6,056	147	120	17,640	23,696	5,022	4.7
		230	8,441				26,081		5.2
壬生町	46.5	165	7,673	153	120	18,360	26,033	5,494	4.7
		230	10,695				29,055		5.3
野木町	43	165	7,095	151	120	18,120	25,215	6,006	4.2
		230	9,890				28,010		4.7
大平町	38.9	165	6,419	154	120	18,480	24,899	5,099	4.9
		230	8,947				27,427		5.4
藤岡町	31.9	165	5,264	145	120	17,400	22,664	4,947	4.6
		230	7,337				24,737		5.0
岩舟町	32.3	165	5,330	147	120	17,640	22,970	4,913	4.7
		230	7,429				25,069		5.1
都賀町	27.4	165	4,521	142	120	17,040	21,561	4,793	4.5
		230	6,302				23,342		4.9
塩谷町	18.1	165	2,987	155	120	18,600	21,587	4,721	4.6
		230	4,163				22,763		4.8
高根沢町	47.4	165	7,821	160	120	19,200	27,021	5,791	4.7
		230	10,902				30,102		5.2
那須町	19.3	165	3,185	163	120	19,560	22,745	4,715	4.8
		230	4,439				23,999		5.1
那珂川町	21.2	165	3,498	143	120	17,160	20,658	4,577	4.5
		230	4,876				22,036		4.8
平均	35.86	165	5,918	152	120	18,190	24,107	5,185	4.7
		230	8,249				26,439		5.1

別表２：栃木県都市別年収倍率（平成18年1月1日現在）

栃木県市町名	土地単価（千円/㎡）	土地面積（㎡）	土地総額（千円）	建物単価（千円/㎡）	建物面積（㎡）	建物総額（千円）	土地建物合計額（千円）	年間所得（千円）	年収倍率（倍）
宇都宮市	79.5	165	13,118	156	120	18,720	31,838	5,852	5.4
		230	18,285				37,005		6.3
足利市	49	165	8,085	148	120	17,760	25,845	5,046	5.1
		230	11,270				29,030		5.8
栃木市	51	165	8,415	154	120	18,480	26,895	5,098	5.3
		230	11,730				30,210		5.9
佐野市	43.8	165	7,227	149	120	17,880	25,107	4,979	5.0
		230	10,074				27,954		5.6
鹿沼市	44.1	165	7,277	146	120	17,520	24,797	5,030	4.9
		230	10,143				27,663		5.5
日光市	37.8	165	6,237	150	120	18,000	24,237	4,736	5.1
		230	8,694				26,694		5.6
小山市	53.8	165	8,877	154	120	18,480	27,357	5,495	5.0
		230	12,374				30,854		5.6
真岡市	46.3	165	7,640	143	120	17,160	24,800	5,129	4.8
		230	10,649				27,809		5.4
大田原市	42.1	165	6,947	155	120	18,600	25,547	4,928	5.2
		230	9,683				28,283		5.7
矢板市	35.7	165	5,891	151	120	18,120	24,011	5,069	4.7
		230	8,211				26,331		5.2
那須塩原市	34.5	165	5,693	146	120	17,520	23,213	5,028	4.6
		230	7,935				25,455		5.1
さくら市	27.4	165	4,521	156	120	18,720	23,241	5,025	4.6
		230	6,302				25,022		5.0
那須烏山市	20.5	165	3,383	145	120	17,400	20,783	4,610	4.5
		230	4,715				22,115		4.8
下野市	55.7	165	9,191	153	120	18,360	27,551	6,066	4.5
		230	12,811				31,171		5.1
上三川町	45.7	165	7,541	151	120	18,120	25,661	5,448	4.7
		230	10,511				28,631		5.3
西方町	28.3	165	4,670	137	120	16,440	21,110	4,677	4.5
		230	6,509				22,949		4.9

栃木県 市町名	土地単価 (千円/㎡)	土地面積 (㎡)	土地総額 (千円)	建物単価 (千円/㎡)	建物面積 (㎡)	建物総額 (千円)	土地建物 合計額 (千円)	年間所得 (千円)	年収倍率 (倍)
二宮町	35	165	5,775	150	120	18,000	23,775	4,816	4.9
		230	8,050				26,050		5.4
益子町	34.6	165	5,709	140	120	16,800	22,509	4,738	4.8
		230	7,958				24,758		5.2
茂木町	23.8	165	3,927	140	120	16,800	20,727	4,600	4.5
		230	5,474				22,274		4.8
市貝町	29.2	165	4,818	135	120	16,200	21,018	5,024	4.2
		230	6,716				22,916		4.6
芳賀町	40.6	165	6,699	141	120	16,920	23,619	4,865	4.9
		230	9,338				26,258		5.4
壬生町	50.1	165	8,267	156	120	18,720	26,987	5,323	5.1
		230	11,523				30,243		5.7
野木町	49.8	165	8,217	148	120	17,760	25,977	5,819	4.5
		230	11,454				29,214		5.0
大平町	44.2	165	7,293	152	120	18,240	25,533	4,940	5.2
		230	10,166				28,406		5.8
藤岡町	38	165	6,270	148	120	17,760	24,030	4,793	5.0
		230	8,740				26,500		5.5
岩舟町	37.2	165	6,138	143	120	17,160	23,298	4,760	4.9
		230	8,556				25,716		5.4
都賀町	32.2	165	5,313	148	120	17,760	23,073	4,643	5.0
		230	7,406				25,166		5.4
塩谷町	19.4	165	3,201	151	120	18,120	21,321	4,574	4.7
		230	4,462				22,582		4.9
高根沢町	50.6	165	8,349	170	120	20,400	28,749	5,610	5.1
		230	11,638				32,038		5.7
那須町	20.4	165	3,366	163	120	19,560	22,926	4,568	5.0
		230	4,692				24,252		5.3
那珂川町	23.2	165	3,828	128	120	15,360	19,188	4,434	4.3
		230	5,336				20,696		4.7
平均	39.47	165	6,512	149	120	17,834	24,346	5,023	4.8
		230	9,078				26,911		5.3

平成21年地価調査の概要

1．経済情勢

・　サブプライムローン問題が顕在化し、これによって引き起こされた2008年９月のリーマンショックの影響により、経済は急激に悪化したが、2009年春ごろから一部において回復の兆しが見られるようになった。

・　県内の景気は、リーマンショック以降の金融情勢の急激な悪化に端を発した経済不況に対して早急な経済政策が打たれたが、未だその効果はあまり現れず、生産活動は引き続き停滞している。

・　個人消費については、景気の回復が立ち遅れていたことに加え、リーマンショック以降雇用情勢等が一気に悪化したことなどを受け、ますます先細りになるとともに、新規住宅着工戸数も前年割れが続くなど、住宅投資は大幅に悪化している。

・　設備投資については、景気の悪化に伴う生産縮小等の影響もあり、製造業を中心として、かなり悪化している。

・　大型小売店販売額は引き続き前年割れの状況が続いているが、消費者物価指数は、ほぼ横ばいの状態である。

2．県内の地価の推移

・　今回の調査結果を見てみると、用途別の平均変動率は、景気の急激な悪化も手伝って、前年より下落幅を強めている。

・　住宅地の地価は、雇用情勢の急激な悪化等を受け、将来に対する不安感から、需要が萎縮した結果、下落傾向を強めている。しかしながら、住宅地に対する需要は根強いものがあるため、これまでの地価の下落の影響も手伝って、さほど大幅な下落には至っていない。

・　商業地の地価は、長引く消費低迷の影響及び急激な経済環境の悪化を受け、店舗の撤退等が進む一方、既存の商店街が疲弊している現状から、新たな需要は期待できず、地価は下落幅をかなり強めている。

・　工業地の地価は、鉱工業生産指数及び産業寄与度とも底を脱しやや上昇局面にあるが、未だ業況はあまり芳しくなく、設備投資水準も低下している状況にあることから、新たな需要は生まれず、下落幅を強めている状況にある。

種　　　　別	住　宅　地	商　業　地	準工業地	工　業　地	調区内宅地
地　　区　　数	266	100	19	11	50
平成20年平均変動率	▲ 2.0	▲ 2.3	▲ 2.2	▲ 2.5	▲ 1.1
平成21年平均変動率	▲ 3.7	▲ 4.2	▲ 4.0	▲ 3.6	▲ 2.1

種　　　　別	宅地見込地	都市近郊林地	農村林地	林業本場林地
地　　区　　数	13	5	4	3
平成20年平均変動率	▲ 3.1	▲ 4.1	▲ 5.3	▲ 1.3
平成21年平均変動率	▲ 4.2	▲ 6.0	▲ 7.3	▲ 1.8

3．住宅地の概要

- 17年連続で下落
- 今回の特徴としては、主要幹線から外れた位置にあり立地性にやや欠ける両毛地区の諸都市及びこれらの周囲部の町及び過疎化が進行している芳賀郡の一部の町の下落がやや大きかった。その理由としては、人口の減少及び経済環境の悪化の影響を強く帯びる一方、土地の選別化が進み一部の地域にあっては需要がかなり後退していることなどが影響しているものと考えられる。
- 宇都宮市　地価下落に歯止めが掛かりつつあったものの、景気の悪化に伴い、やや下落幅が拡大している。
- 栃木市　郊外部に安価な宅地供給がなされた結果、これとの競合により地価下落が進んだ。
- 真岡市　土地区画整理に伴う宅地の供給過剰感から需要が分散化し、引き続き下落傾向を呈している。
- 藤岡町、岩舟町　インフラ整備が遅れており、立地性に優れない地域性から需要が低迷しており、下落がかなり進んでいる。
- 下野市　自治医大周辺の住宅地については、良好な地域環境から、地価は引き続き横這いで推移。
- 益子町　町の基幹産業の一翼を担っていた工場の縮小及び需要の都市部回帰等の影響を受け需要が減退し、前年に比し大幅に下落。
- 茂木町　山間部に位置し、主要な産業もなく過疎化が進行していることなどから、下落傾向が続いている。
- 芳賀町　区画整理地に需要が流れるなど、選別化により既存の住宅地の地価が下落。
- 那須町　別荘地を中心として下落傾向が強い。
- 調整区域内の宅地については、価格水準が低位であることから、下落幅は小さく、横這いの地点も多い。

4．商業地の概要

- 18年連続で下落
- 今回の特徴としては、既存の商店街の衰退化が進んでいる真岡市、茂木町及び商店街の形成が立ち遅れ住宅地化しつつある岩舟町、藤岡町などで大幅な下落が目立っている。
- 宇都宮市　郊外の大型店舗への顧客の流出に伴う中心商店街の地域的衰退と景気悪化に伴う需要の減退により、やや下落幅が拡大した。
- 足利市、小山市、鹿沼市　新たな商業の核が郊外に形成され顧客が流出した結果、中心部の衰退化が進んでいる。
- 佐野市　旧葛生町、田沼町を含む既存商店街の衰退化に伴い、下落幅が大幅に拡大した。
- 真岡市　商業地の分散化に伴い、従来の商業中心部の相対的地位が低下し、衰退化が進んでいる。
- 益子町　観光客数は増加しているものの、売り上げの減少に伴い地域的に疲弊化が進んでいる。
- 郡部の町　中心商店街における店舗の閉鎖等が進行し、地域的に衰退化が著しいことから、下落幅がやや拡大した。

5．工業地の概要

- 景気悪化に伴う工場の撤退、設備投資の抑制及び操業の縮小を受け、需要がかなり減退し、地価はやや下落した。
- 県南部は北関東自動車道の開通の影響が強く受けているが、景気後退により需要は後退している。
- 県北部は需要が少なく工業団地の売れ残りも多く見受けられるなど、下落が進んでいる。
- 真岡市　北関東自動車道の開通の影響を受けて、一時は需要も旺盛であったが、引き合いは減少傾向にある。
- 県央の宇都宮市、芳賀町　景気の悪化から需要はやや減退し、下落幅を強めている。

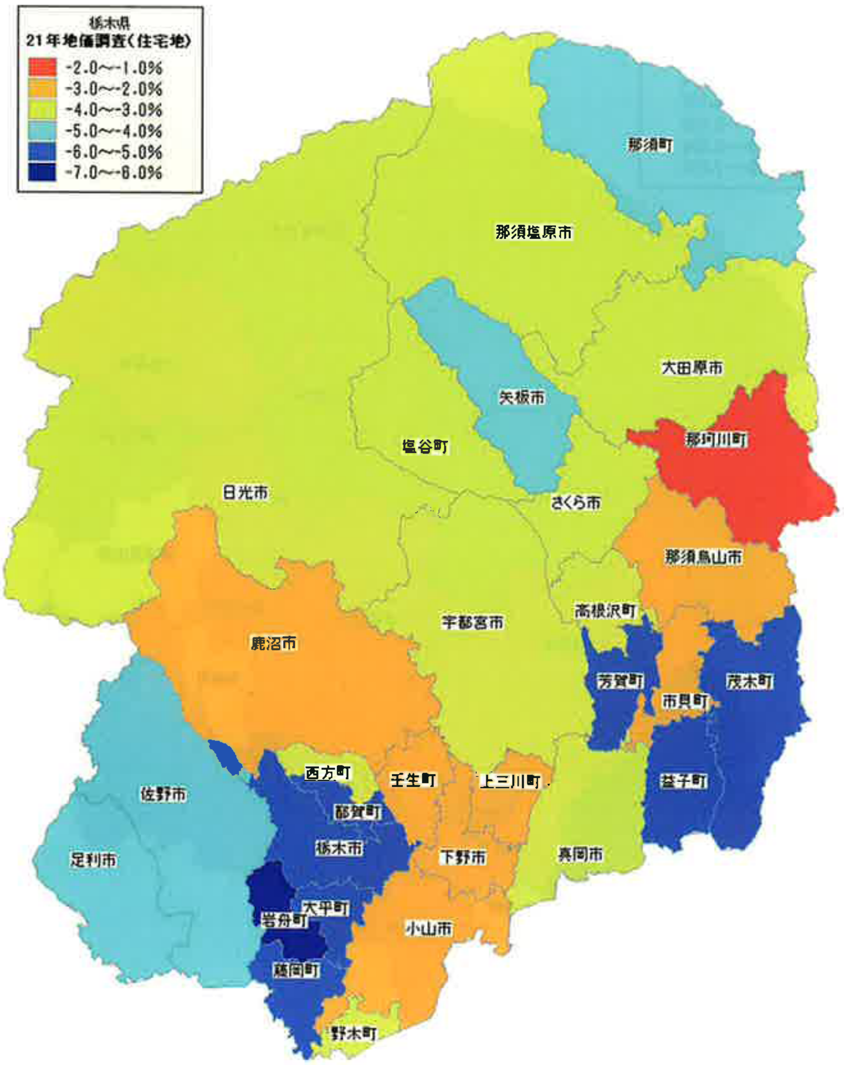
6．その他

- 宅地見込地　住宅地の地価の下落に伴い、素地に対する需要も後退しており、下落傾向は住宅地と類似した動きを示している。
- 都市近郊林地　動きとしては宅地見込地に類似しているものの、開発の可能性は宅地見込地に比し低いことなどから、やや下落幅は大きいものがある。
- 農村林地　利用可能性の低さなどから、需要はほとんど見られず、下落幅は大きい。
- 林業本場林地　林業生産性に基づいて地価が形成されていることから、変動幅は比較的少ない。

《市町村別住宅地の変動率》

市名	地点数	平均価格	平成20年平均変動率	平成21年平均変動率
宇都宮市	67	68,900	▲1.2	▲3.3
足利市	18	42,300	▲2.5	▲4.4
栃木市	10	42,700	▲3.1	▲5.7
佐野市	19	38,200	▲2.4	▲4.7
鹿沼市	12	35,000	▲1.4	▲2.8
日光市	14	20,900	▲2.3	▲3.8
小山市	21	47,100	▲1.7	▲2.8
真岡市	9	38,400	▲2.7	▲3.6
大田原市	10	21,100	▲2.1	▲3.3
矢板市	4	34,000	▲3.6	▲4.4
那須塩原市	17	25,400	▲2.2	▲3.2
さくら市	5	33,300	▲1.5	▲3.3
那須烏山市	3	18,900	▲1.8	▲2.9
下野市	6	53,700	▲0.9	▲2.5

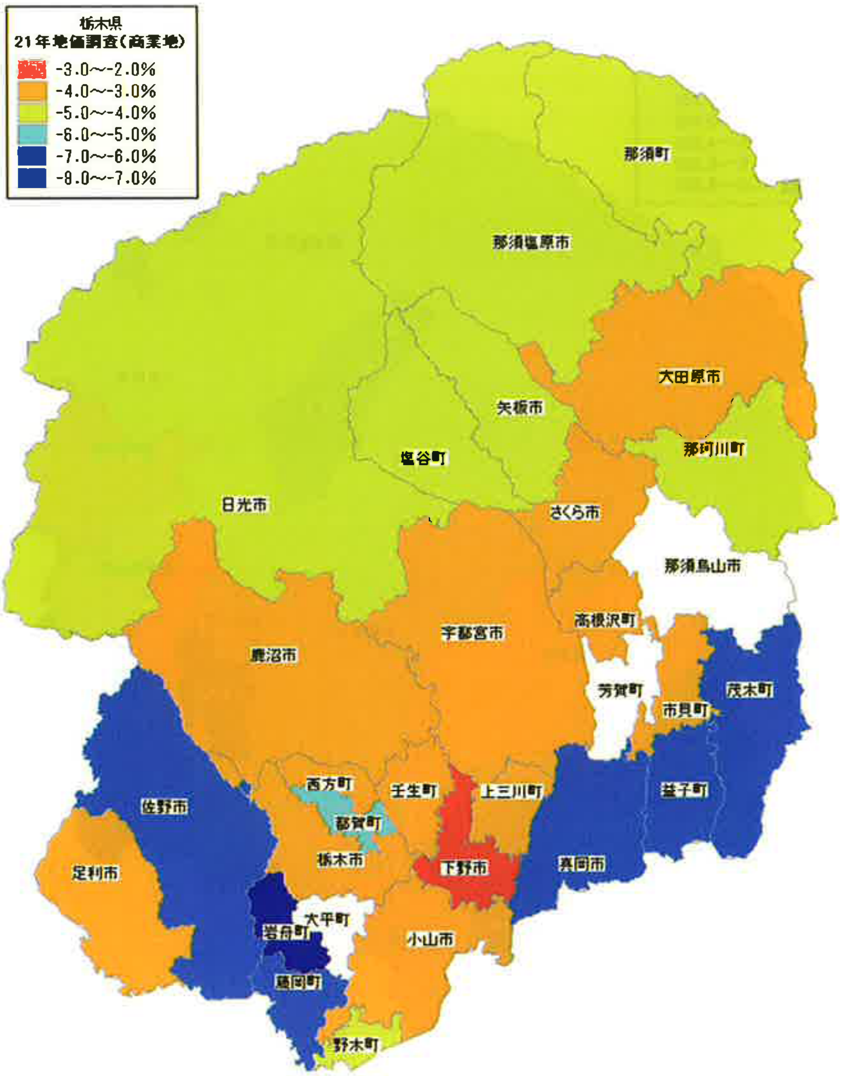
町名	地点数	平均価格	平成20年平均変動率	平成21年平均変動率
上三川町	3	45,400	▲1.1	▲2.6
西方町	3	23,700	▲1.3	▲3.9
二宮町			▲3.6	
益子町	3	26,100	▲2.2	▲5.6
茂木町	3	24,300	▲4.6	▲5.5
市貝町	3	17,200	▲1.7	▲2.8
芳賀町	3	37,200	▲3.5	▲5.8
壬生町	4	46,000	▲1.1	▲2.7
野木町	3	50,800	▲3.9	▲4.0
大平町	4	35,900	▲3.3	▲5.1
藤岡町	3	31,300	▲4.1	▲5.8
岩舟町	3	30,400	▲3.3	▲6.3
都賀町	3	28,600	▲3.2	▲5.1
塩谷町	3	14,300	▲3.1	▲3.6
高根沢町	3	47,800	▲2.1	▲3.9
那須町	4	10,900	▲1.7	▲4.8
那珂川町	3	14,700	▲1.5	▲1.7



《市町村別商業地の変動率》

市　名	地点数	平均価格	平成20年 平均変動率	平成21年 平均変動率
宇都宮市	24	186,200	▲1.2	▲3.5
足利市	7	59,700	▲3.0	▲3.8
栃木市	4	66,200	▲1.8	▲3.4
佐野市	5	51,700	▲3.8	▲6.2
鹿沼市	4	72,900	▲1.7	▲3.9
日光市	10	44,200	▲2.6	▲4.3
小山市	6	109,700	▲2.4	▲3.3
真岡市	4	50,800	▲4.3	▲6.4
大田原市	4	37,900	▲1.4	▲3.4
矢板市	2	55,600	▲2.8	▲4.9
那須塩原市	10	50,500	▲2.8	▲4.9
さくら市	1	57,800	▲3.6	▲3.2
那須烏山市	1	39,800	▲3.2	
下野市	2	86,700	▲1.3	▲2.4

町　名	地点数	平均価格	平成20年 平均変動率	平成21年 平均変動率
上三川町	1	53,300	▲1.1	▲3.1
西方町	1	31,100	▲1.8	▲3.1
二宮町			▲3.4	
益子町	1	55,400	▲4.0	▲6.9
茂木町	1	42,600	▲4.0	▲7.0
市貝町	1	25,200	▲1.5	▲3.8
芳賀町				
壬生町	1	57,600	▲2.1	▲4.0
野木町	1	65,000	▲3.9	▲4.8
大平町				
藤岡町	1	41,900	▲3.0	▲6.1
岩舟町	1	38,400	▲4.8	▲7.2
都賀町	1	38,400	▲3.6	▲5.2
塩谷町	1	31,000	▲3.3	▲4.9
高根沢町	1	57,900	▲2.9	▲3.5
那須町	1	33,900	▲2.2	▲4.1
那珂川町	1	23,000	▲2.4	▲4.6



平成22年地価公示の概要

1．経済情勢

・ 2008年９月のリーマンショック以降の金融情勢の悪化を受けた経済環境は2009年春を底とし、徐々に改善の兆しが見られる。
・ 県内の景気は、各種の経済対策の効果により、生産活動は上向きに推移している。
・ 個人消費については、エコカー減税、エコポイントの導入により、自動車及び家電商品の一部において回復が見られるが、厳しい雇用情勢及び所得水準の低下等を反映し未だ低迷しており、また新設住宅着工戸数も前年割れが続いているなど、住宅投資も弱い状況にある。
・ 設備投資については、やや改善の兆しが見られるが、既存施設の改善等が主であり、新規投資までには回っていないのが実情である。
・ 大型小売店販売額及び消費者物価指数はともに下落傾向を示している。

2．県内の地価の推移

・ 今回の調査結果を見てみると、用途別の平均変動率は何れも前年より下落幅をやや強めている。
・ 住宅地の地価は、雇用情勢に改善が見られず、また所得の低下等もあって、将来に対する不安感から個人の資金需要は未だ回復の兆しが見えない状況等から、下落幅をやや強めている。しかしながら、長引く地価の低下に伴い買い時感は高まっているなど、住宅に対する潜在的な需要は比較的根強いものがあり、立地性の良否及び価格水準如何によっては、需要の回復が期待される地点も見受けられる。
・ 商業地の地価は、消費の低迷・商業の核の移転及び後継者不足等の影響を受け、旧商店街内の店舗の閉鎖及び撤退が相次ぐ一方、新たな店舗の進出意欲も冷え込んでおり、未だ不況のトンネルを抜け出ていないのが実情であり、前年と比較して下落幅は他の用途に比べてやや大きいものがある。
・ 工業地の地価は、鉱工業生産指数及び産業別寄与度とも順調に推移してきているものの、中小企業を中心とした業況は未だ回復するに至っておらず、また、設備投資額はやや回復してきているが、前向きな資金需要ではないことから、工場新設等は低迷している状況にあり、下落幅はやや増大した。

種　　別	住　宅　地	商　業　地	準工業地	工　業　地	調区内宅地
地　区　数	293	75	26	18	69
平成21年平均変動率	▲ 2.7	▲ 3.0	▲ 3.2	▲ 3.5	▲ 1.2
平成22年平均変動率	▲ 4.1	▲ 4.6	▲ 4.6	▲ 4.2	▲ 2.0

3．住宅地の概要

・ 18年連続で下落
・ 今回の特徴としては、やや立地性に欠ける県北（那須塩原市、大田原市）及び県南

（足利市、佐野市、栃木市）の各市並びにこれらの周辺部の郡部の町（岩舟町、藤岡町）の下落幅が、前回よりかなり強まった。また同一市町内においても、立地性に優れた市街地近郊の地域と郊外部の地域で下落傾向に差が見られるなど、土地の選別化により、二極化がかなり進んだ。

・ 宇都宮市　郊外部の地価が隣接市町村との比較で割高感がでてきたため、下落幅を強める一方、不況の影響を受け地価水準の高い市街地内の地価も下落している。
・ 真岡市　宅地の供給が過剰であることに加え、工場の撤退等の影響もあって、需要が後退している。
・ 栃木市　土地の選別化が顕著であり、郊外部の地価下落の影響を受け、全般的に下落幅が強まった。
・ 那須塩原市、大田原市　開発が容易な地域性から供給過剰感が強く、また需要も弱いことから下落幅が拡大。
・ 下野市の自治医大周辺の住宅地については、良好な地域環境から、高値取引が多く地価下落幅は小さい。
・ 都賀町　価格水準で低位なこともあり、地価への影響は少ないことから、前年と同様な動きを示している。
・ 野木町　価格的に値頃感が出てきたことから需要が回復しつつあり、地価下落幅は小さくなっている。
・ 調整区域内の宅地については、栃木市等の一部の市町において、都市計画法の改正を受けた市街化調整区域の開発要件の緩和策の効果により、需要が見られるものの、これ以外の既存の農村集落地域にあっては開発要件が厳しいうえ、需要の都市部回帰に伴い、需要はかなり低迷していることから、下落幅は小さいものの、下落地点が増加した。

４．商業地の概要

・ 18年連続で下落
・ 今回の特徴としては、県北の大田原市、那須塩原市、矢板市及び真岡市を中心とした芳賀郡の諸都市において、郊外部に対する新たな店舗の進出の影響及び後継者不足等による店舗の閉鎖等に伴い既存商店街の衰退化が進んだ結果、下落傾向が強くなっている。
・ 宇都宮市　郊外の大型店舗への顧客の流出に伴う中心商店街の地域的衰退と景気悪化に伴う需要の減退により下落幅が拡大した。
・ 足利市、小山市、鹿沼市　郊外部の新たな商業の核に対する顧客が流出しが顕著であり、引き続き中心部の衰退化が進み地価が下落した。
・ 佐野市　佐野新都心及びこれに至る県道沿いへの商業地の移動に伴い、中心商業地が衰退化し、下落幅が拡大している。
・ 真岡市　商業地の分散化に伴い、中心商業地の地位が低下し、需要も低迷しており、引き続き下落傾向にある。
・ 益子町　新たな大型店の出店の影響を受け、既存の商業地域の地位の低下が著しく、需要が低迷し地価下落幅も大きくなった。

- 大田原市、那須塩原市　郊外部の大型店舗に客足を取られ、中心部の衰退化が進み、下落幅が拡大した。
- 市貝町　隣接する芳賀町に新たな商業の核ができたことによって、地域内の店舗が当該地区に移転した結果、衰退化が進み、下落幅が強まった。

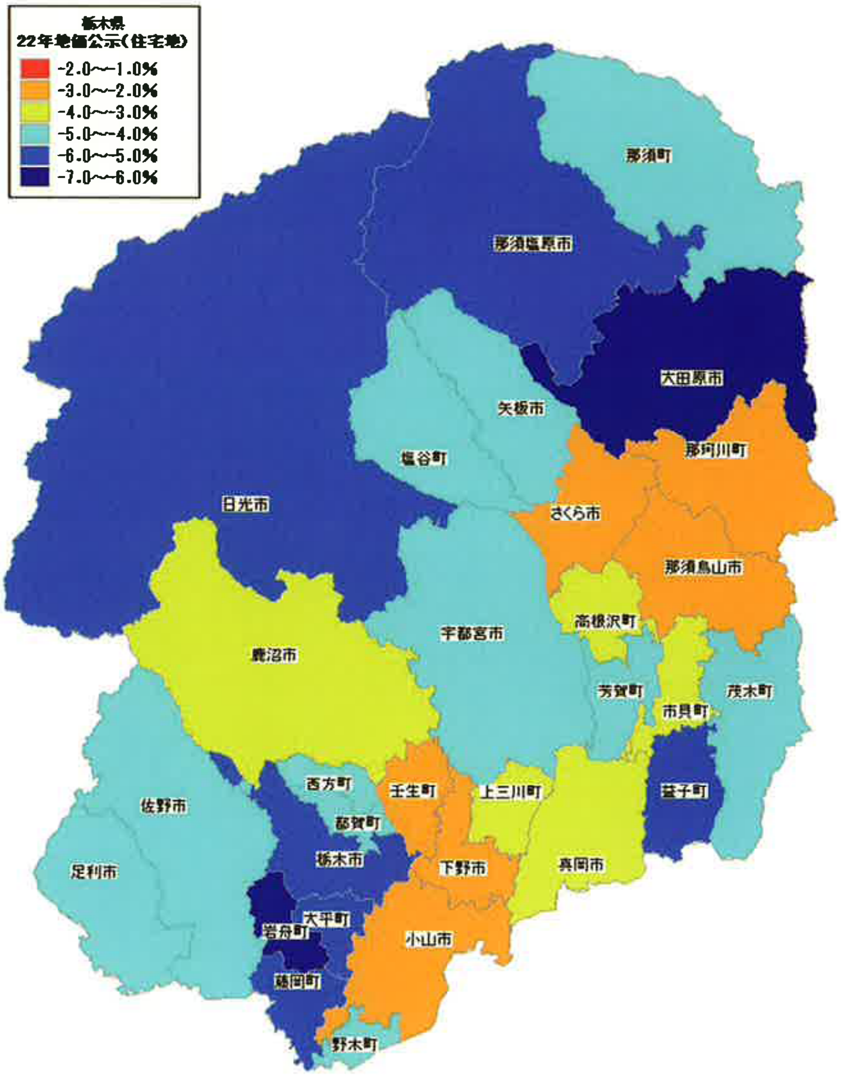
5．工業地の概要

- 景気の回復の影響を受け、経済環境はやや好転してきているものの、新たな投資は生まれず、地価はやや下落幅を拡大した。
- 県南部は北関東自動車道の開通の影響はあるものの、景気の落ち込みの影響を強く受け、下落幅をやや拡大した。
- 県北部は需要が少なく工業団地の売れ残りも多く見受けられるなど、引き続き下落が進んでいる。
- 県南の足利市、佐野市、小山市　景気の影響を受け、やや下落を強めている。
- 真岡市　北関東自動車道の開通の影響を受けていることから、需要の後退はあるものの下落幅は比較的小さい。
- 県央の宇都宮市、芳賀町　景気の悪化から需要はやや減退し、下落幅が拡大した。

《市町村別住宅地の変動率》

市　名	地点数	平均価格	平成20年 平均変動率	平成21年 平均変動率
宇都宮市	70	72,500	▲1.2	▲4.1
足利市	24	43,100	▲2.7	▲4.2
栃木市	13	42,700	▲3.7	▲5.6
佐野市	27	38,100	▲3.3	▲4.5
鹿沼市	18	39,700	▲2.1	▲3.1
日光市	8	31,500	▲3.9	▲5.5
小山市	23	48,200	▲2.5	▲2.8
真岡市	13	37,500	▲3.4	▲3.9
大田原市	4	34,300	▲4.4	▲6.5
矢板市	3	29,900	▲4.1	▲4.9
那須塩原市	8	29,300	▲3.8	▲5.3
さくら市	4	25,300	▲1.0	▲3.0
那須烏山市	4	18,800	▲2.4	▲2.5
下野市	12	51,500	▲1.8	▲2.4

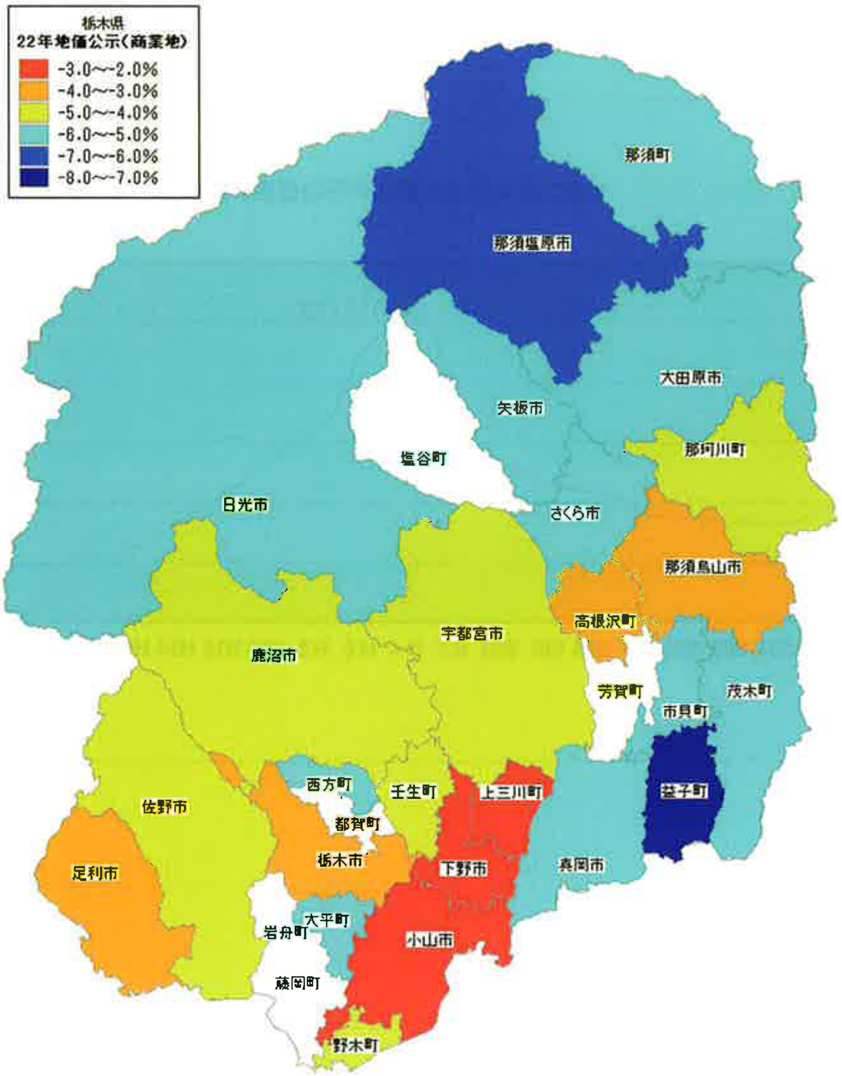
町　名	地点数	平均価格	平成20年 平均変動率	平成21年 平均変動率
上三川町	6	40,800	▲2.2	▲3.3
西方町	1	25,200	▲1.7	▲4.3
益子町	2	28,800	▲5.6	▲5.8
茂木町	2	20,600	▲3.7	▲4.8
市貝町	2	26,700	▲2.1	▲3.4
芳賀町	1	35,200	▲4.2	▲4.1
壬生町	8	45,400	▲2.2	▲2.5
野木町	6	41,100	▲4.8	▲4.5
大平町	7	36,600	▲3.6	▲5.9
藤岡町	4	30,000	▲5.5	▲6.0
岩舟町	6	30,300	▲4.6	▲6.1
都賀町	4	26,100	▲4.6	▲4.3
塩谷町	2	17,200	▲3.0	▲4.6
高根沢町	5	45,600	▲1.8	▲3.7
那須町	2	18,500	▲2.1	▲4.4
那珂川町	2	20,500	▲3.4	▲3.0

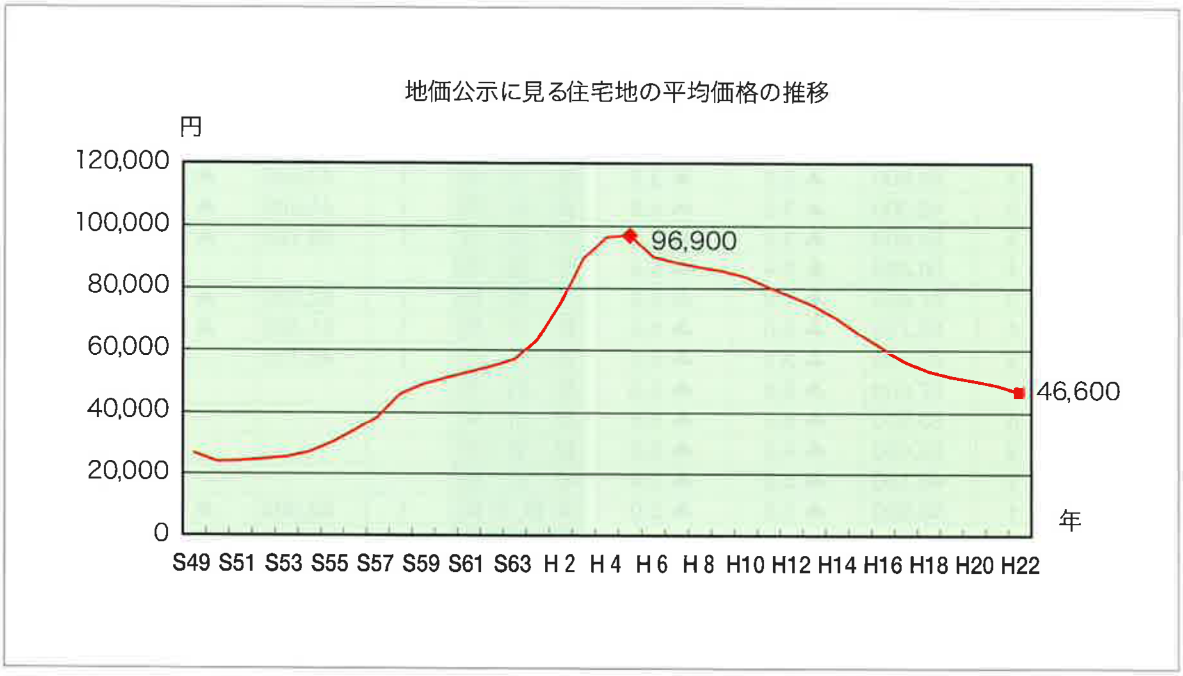


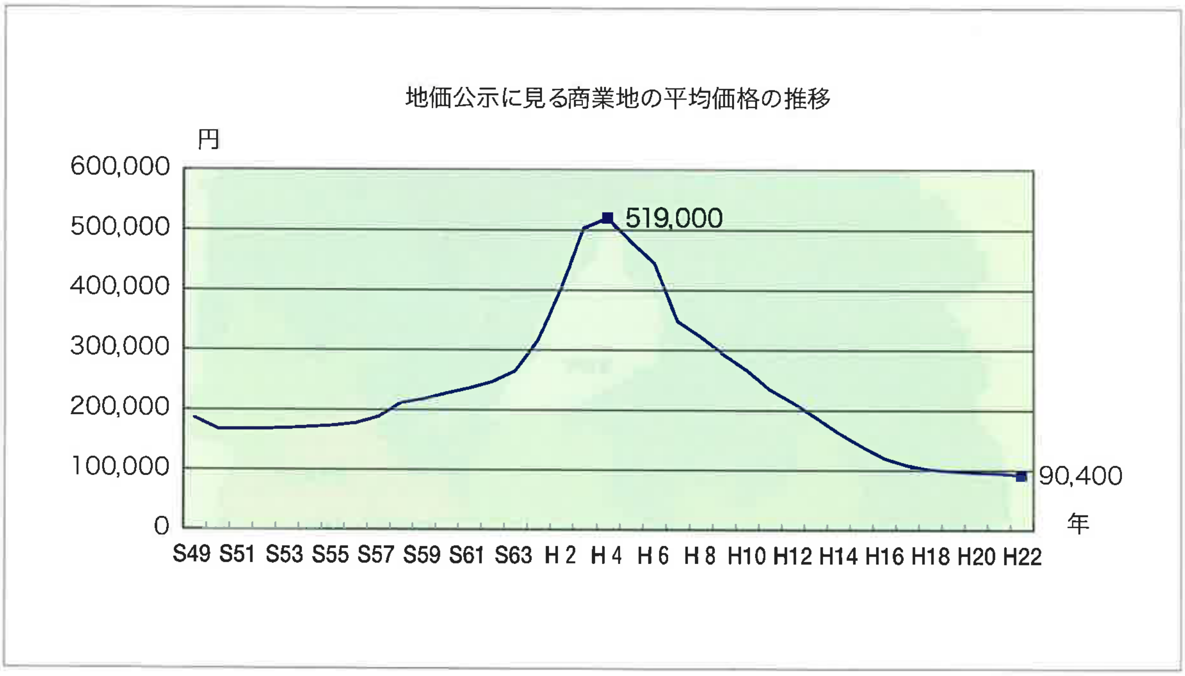
《市町村別住宅地の変動率》

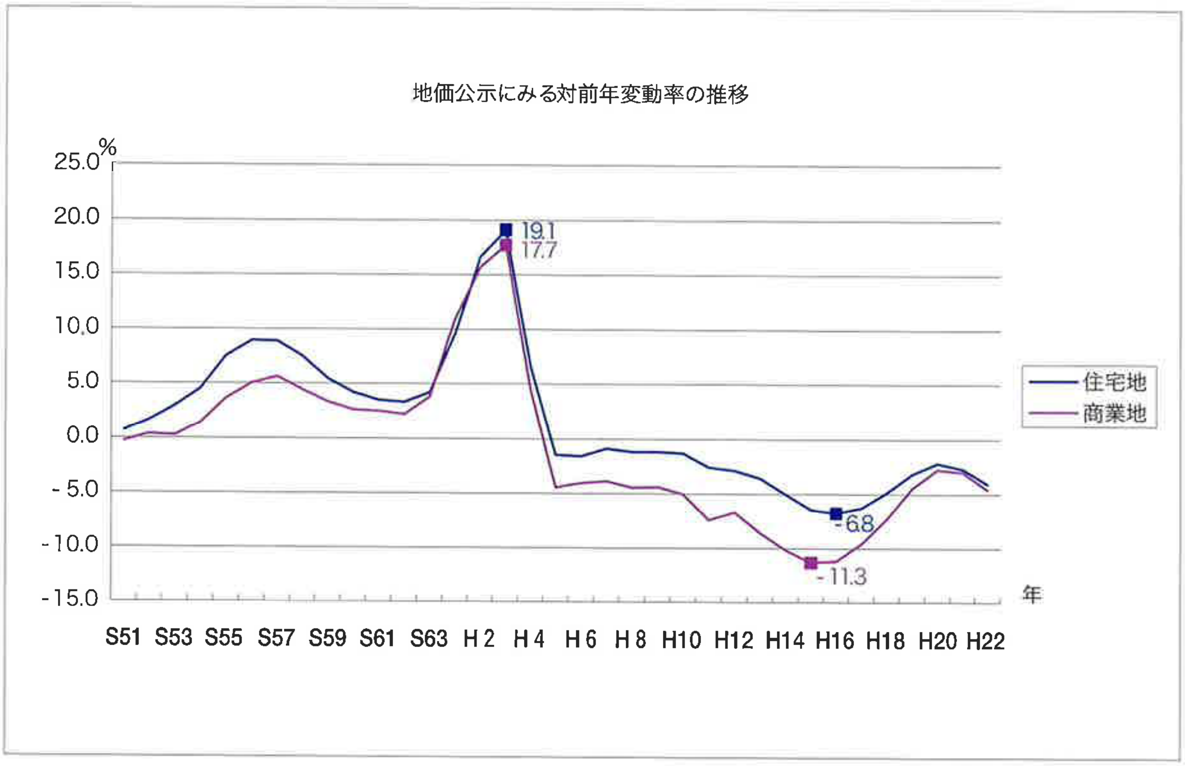
市　名	地点数	平均価格	平成20年平均変動率	平成21年平均変動率
宇都宮市	26	157,000	▲1.7	▲4.3
足利市	3	71,200	▲3.0	▲3.8
栃木市	4	58,900	▲2.2	▲3.9
佐野市	3	58,300	▲3.3	▲4.6
鹿沼市	4	54,600	▲3.6	▲4.2
日光市	4	50,200	▲3.4	▲5.4
小山市	3	81,600	▲1.8	▲2.6
真岡市	4	53,700	▲5.0	▲5.8
大田原市	2	46,800	▲3.2	▲5.5
矢板市	2	57,000	▲3.6	▲5.5
那須塩原市	4	53,900	▲5.4	▲6.5
さくら市	2	53,000	▲4.5	▲5.8
那須烏山市	2	40,100	▲5.0	▲3.9
下野市	1	63,900	▲1.3	▲3.0

町　名	地点数	平均価格	平成20年平均変動率	平成21年平均変動率
上三川町	1	54,100	▲2.3	▲3.0
西方町	1	33,100	▲2.8	▲5.2
益子町	1	43,600	▲7.5	▲7.4
茂木町	1	44,400	▲5.2	▲5.7
市貝町	1	36,100	▲3.8	▲5.2
芳賀町				
壬生町	1	62,000	▲4.0	▲4.3
野木町	1	61,400	▲3.9	▲4.7
大平町	1	48,700		▲5.6
藤岡町				
岩舟町				
都賀町				
塩谷町				
高根沢町	1	62,300	▲2.8	▲4.0
那須町	1	39,800	▲4.1	▲5.5
那珂川町	1	34,500	▲4.7	▲4.4




地価公示に見る住宅地の平均価格の推移
円
120,000
100,000
80,000
60,000
40,000
20,000
0
96,900
46,600
年
S49 S51 S53 S55 S57 S59 S61 S63 H 2 H 4 H 6 H 8 H10 H12 H14 H16 H18 H20 H22


地価公示に見る商業地の平均価格の推移
円
600,000
500,000
400,000
300,000
200,000
100,000
0
519,000
90,400
年
S49 S51 S53 S55 S57 S59 S61 S63 H 2 H 4 H 6 H 8 H10 H12 H14 H16 H18 H20 H22



地価公示にみる対前年変動率の推移
%
25.0
20.0
15.0
10.0
5.0
0.0
- 5.0
- 10.0
- 15.0
19.1
17.7
- 6.8
- 11.3
住宅地
商業地
年
S51 S53 S55 S57 S59 S61 S63 H 2 H 4 H 6 H 8 H10 H12 H14 H16 H18 H20 H22

平成21年度固定資産税標準宅地評価の概要

公的土地評価委員会　精緻化グループ

当協会が県内各市町（31市町）から受託した平成21年度固定資産税標準宅地価格（基準日：平成20年１月１日）のデータに基づき、実際に県内各市町間の価格均衡化・適正化（各市町内及び隣接市町間等）を図るうえで検討されたデータを含め、下落修正及び次回以降の標準宅地評価における更なる価格バランスの検討・価格の適正化・精緻化のために活用し得る資料として、当協会の公的土地評価委員会・精緻化グループが、取り纏めたものです。

土地基本法（第16条）により公的土地評価について相互の均衡と適正化を図る趣旨を踏まえて、固定資産税の評価額は地価公示価格の70％水準、相続税路線価は同80％水準での評価を求められている。情報公開と相俟って、各価格間との整合性を十分に図る必要があり、精緻化グループは、公的評価の一元化の基本となる地価公示地（栃木県地価調査基準地）の県内分科会幹事･代表幹事をメンバーに加え、地価公示価格（地価調査基準地価格）との均衡及び相互験証を行うことによってその妥当性を確保すると共に、県内のみならず県外の地価情報等の収集・反映を図っています。

１．基準宅地価格の概要

基準宅地の価格は各市町の標準宅地のうち最高の価格である。当該価格は市町間（各県間の比較）の評価の均衡化を図るための価格で、各市町は当該基準価格をもとに個々の土地の評価額を決定するものである。

基準宅地及び基準宅地の価格については、県士協会主催の価格バランス会議であるブロック会議・全体会議において検討された結果である。なお、下野市・足利市・さくら市は市町合併等により基準宅地の位置が変更（選定替え）となった地点であり、前回順位は栃木県公表の順位（従前地）を採用した。

基準宅地の価格等の詳細は次頁・表１のとおりである。

①最高価格	宇都宮市	474,000円/㎡		
②最低価格	塩谷町	33,500円/㎡		
③平均価格	31市町	81,200円/㎡		
④最大変動率	藤岡町	▲22.8％		
⑤最小変動率	西方町	▲ 7.0％		
⑥平均変動率	26市町	▲14.8％（選定替除く）		
⑦変動率分布	０％～▲10％		２市町	7.7％
	～▲15％		14市町	53.8％
	～▲20％		７市町	26.9％
	～▲25％		３市町	11.5％

（表１）

基　準　宅　地　（価格順）

今回	前回	対前回比	用途区分	所　　　在	平成21年度（H20.1.1）※３	平成18年度（H17.1.1）※３	変動率
1	1	同	高商	宇都宮市馬場通り２丁目	474,000	555,000	85.4
2	2	同	高商	小山市中央町３丁目	226,000	285,000	79.3
3	3	同	普商	下野市祇園１丁目	111,000	――	――
4	4	同	普商	足利市朝倉町	96,000	――	――
5	5	同	普商	鹿沼市貝島町字下上野	93,100	106,000	87.8
6	6	同	普商	那須塩原市大原間西１丁目	90,500	――	――
7	7	同	高商	栃木市境町	89,900	102,000	88.1
8	8	同	普商	佐野市若松町	79,000	97,000	81.4
9	9	同	普商	真岡市台町字台町	75,900	94,100	80.7
10	10	同	普商	さくら市卯の里３丁目	75,600	――	――
11	11	同	普商	野木町大字丸林字富士見	72,600	88,000	82.5
12	13	↗	普商	矢板市末広町	69,900	82,500	84.7
13	14	↗	普商	壬生町緑町２丁目	67,500	77,900	86.6
14	12	↘	普商	日光市鬼怒川温泉大原字三ツ石	67,300	83,900	80.2
15	15	同	普商	高根沢町宝石台３丁目	66,800	77,200	86.5
16	16	同	普商	大田原市本町１丁目	66,300	75,600	87.7
17	17	同	普商	益子町城内坂	60,800	75,000	81.1
18	18	同	普商	上三川町大字上三川字大町	59,200	70,500	84.0
19	29	↗	併住	芳賀町祖母井南部土地区画整理事業区域内	55,000	――	――
20	20	同	普商	大平町大字富田字盤若面　※１	53,200	61,000	87.2
21	19	↘	普商	那須烏山市中央１丁目字仲町	50,300	63,500	79.2
22	21	↘	普商	茂木町大字茂木字中町	49,700	58,500	85.0
23	22	↘	併住	藤岡町大字藤岡字仲町　※１	45,100	58,400	77.2
24	24	同	普商	岩舟町大字静字冨士山西	44,000	49,500	88.9
25	25	同	普商	那須町大字寺子丙字前原	43,900	49,000	89.6
26	23	↘	普商	二宮町久下田西６丁目　※２	43,500	51,000	85.3
27	26	↘	併住	都賀町大字家中字一本杉　※１	41,300	48,300	85.5
28	27	↘	併住	那珂川町馬頭字室町	40,700	47,500	85.7
29	28	↘	普商	市貝町大字赤羽字内堀道西	39,600	44,200	89.6
30	30	同	村落	西方町大字金崎字西宿並	35,900	38,600	93.0
31	31	同	併住	塩谷町大字玉生字鴨屋敷	33,500	36,500	91.8

※１　平成22年３月29日に栃木市と合併
※２　平成21年３月23日に真岡市と合併
※３　上記価格は地価公示価格とほぼ同一水準の価格である。

2．用途別変動率一覧表

固定資産の評価額は原則として３年に１度価格を見直す（評価替え）こととされている。当該変動率は３年間（平成17年１月１日～平成20年１月１日）の変動率である。

用途区分のうち、商業地・併用住宅地・住宅地・工場地・農村住宅地について、各市町のそれぞれ平均変動率の状況は、次頁・表２のとおりである。

なお、各用途区分内の市町の記載順は変動率の大きな順位による。

・県全体の平均変動率に比し下落率の大きかった市町（商業・住宅系）

①商業地　県平均　▲13.9％　11市町

那須烏山市・那須塩原市・日光市・真岡市・野木町・益子町・小山市・大平町・足利市・矢板市・二宮町

②併用住宅地　県平均　▲11.4％　19市町

藤岡町・都賀町・那須塩原市・真岡市・岩舟町・二宮町・大田原市・矢板市・栃木市・大平町・茂木町・足利市・益子町・那須烏山市・佐野市・日光市・小山市・上三川町・那珂川町

③住宅地　県平均　▲10.0％　17市町

藤岡町・野木町・那須塩原市・大平町・都賀町・二宮町・栃木市・岩舟町・真岡市・矢板市・足利市・日光市・大田原市・茂木町・小山市・佐野市・高根沢町

④農村住宅地　県平均　▲5.6％　11市町

矢板市・野木町・日光市・那須塩原市・上三川町・藤岡町・足利市・芳賀町・真岡市・小山市・茂木町

(表２)

用 途 別 変 動 率

(単位：％)

市町名	商業地	併用住宅地	住宅地	工場地	農村住宅地
宇都宮	86.8	90.7	93.0	88.8	94.5
足利	85.0	86.8	87.6	93.9	93.3
栃木	86.8	86.1	86.2	87.7	95.1
佐野	87.2	87.3	89.4	90.8	96.7
鹿沼	88.3	89.3	90.6	86.7	96.3
日光	82.8	87.6	88.2	96.0	91.2
小山	84.7	87.7	89.0	86.6	94.3
真岡	83.2	84.4	87.1	90.7	94.2
大田原	87.5	85.7	88.3	84.4	97.9
矢板	85.3	85.9	87.4	84.4	89.4
那須塩原	82.4	84.0	85.3	88.6	91.7
さくら	87.5	89.1	91.8	87.5	94.8
那須烏山	81.6	87.2	91.4	89.4	96.2
下野	92.6	92.1	94.4	87.3	96.4
上三川	87.1	88.0	90.6	89.1	92.6
西方	—	—	—	86.4	94.9
二宮	85.9	85.4	85.9	93.5	97.1
益子	84.1	87.1	90.3	89.9	94.8
茂木	86.7	86.7	88.9	—	94.3
市貝	89.6	92.3	92.9	89.9	95.6
芳賀	—	89.3	90.2	83.7	94.1
壬生	89.0	90.5	91.9	90.8	96.1
野木	83.3	—	84.0	85.6	90.1
大平	84.8	86.4	85.4	87.1	98.2
藤岡	—	80.2	82.9	88.0	92.6
岩舟	86.9	85.1	86.4	84.9	95.2
都賀	—	83.8	85.5	—	95.5
塩谷	—	94.4	96.6	97.3	97.2
高根沢	88.0	—	89.7	89.1	96.8
那須	91.1	89.5	94.2	—	95.1
那珂川	86.8	88.3	94.7	93.2	98.3
県全体	86.1	88.6	90.0	88.5	94.4

※　西方町の住宅系は全て「村落」(農村住宅地)につき(住宅地)なし

取引事例の分析結果概要

業務、資料委員会

1．基礎資料

本調査は、栃木県内の市部を中心に、平成19年から平成21年までの土地取引事例に関する調査結果を基礎資料とした。取引事例は、新スキームとなった事例調査により県内14市に存し、地目が宅地の事例とした。

2．分析内容

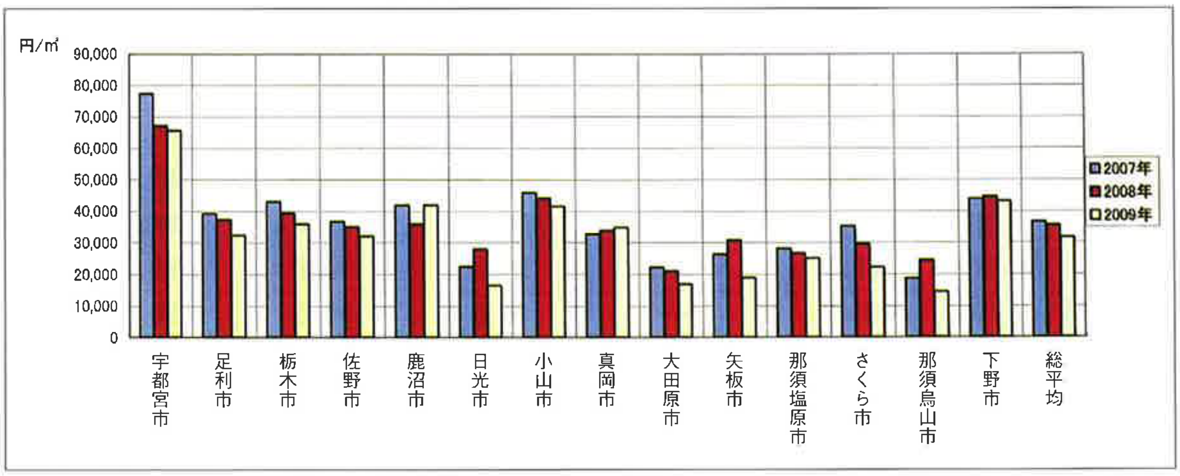
今回は表１～表５、グラフ１～グラフ５について担当した委員がその結果についてコメントを加えた。できるだけ読み易いようにするため、特徴の記述に重点を置き、簡略化に努めた。

①　市別平均単価の推移

表１　市別平均単価の推移

	市名	宇都宮市	足利市	栃木市	佐野市	鹿沼市	日光市	小山市	真岡市	大田原市	矢板市	那須塩原市	さくら市	那須烏山市	下野市	総平均
2007年	平均単価	77,399	39,275	43,021	36,812	41,930	22,520	45,914	32,704	22,206	26,347	28,084	35,371	18,770	43,902	36,733
	件数	716	177	73	148	101	95	261	50	68	41	181	45	31	48	2,035
2008年	平均単価	67,199	37,448	39,436	35,126	35,955	27,976	44,179	33,997	21,059	30,695	26,662	29,562	24,412	44,638	35,596
	件数	786	171	97	129	107	62	264	68	102	12	187	56	12	47	2,100
2009年	平均単価	65,636	32,292	35,975	32,025	41,975	16,558	41,595	34,915	16,939	18,984	25,122	22,290	14,570	43,098	31,570
	件数	373	95	58	65	65	37	136	33	30	28	101	32	7	30	1,090
	総平均	70,078	36,338	39,477	34,654	39,953	22,351	43,896	33,872	20,068	25,342	26,623	29,074	19,251	43,879	34,633
	合計件数	1,875	443	228	342	273	194	661	151	200	81	469	133	50	125	5,225

グラフ１　市別平均単価の推移



（担当　中山亮介）

表１は、県内14市における過去３年間の土地取引の件数と平均単価を集計したものである。グラフ１は、各市における年別の平均単価の推移をグラフ化したものである。

平成21年の取引件数については、集計時において年後半の事例の調査が終了しておらず、そのため他の年より極端に少なくなっている。調査した事例のうち、本件で抽出・データ化できた取引件数は、該当する14市における全土地取引件数（平成19年21,050件、平成20年20,517件）の概ね1割程度に相当する。

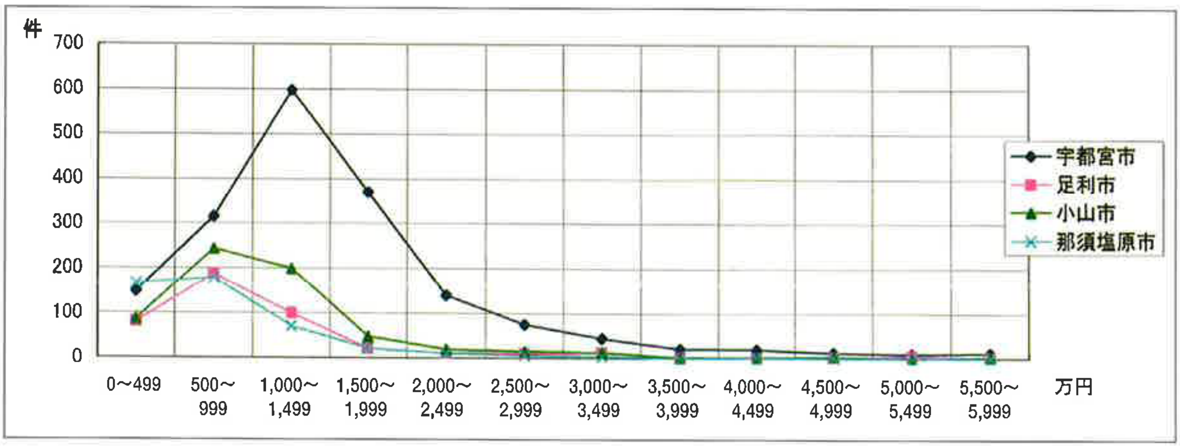
平成19年～21年の平均単価は概ね時系列で低下しており、地価下落傾向の継続を示している。一部の市においては部分的に平均単価が上昇する個所も見られるが、データ数が比較的少ない市においては、たまたま中心部周辺などの地価の高い取引が発生したりすると影響が大きく出やすいという事も関係しているものと考えられる。

② 土地総額別市別取引件数

表２－１　土地総額別市別取引件数（2007年～2009年）

万円	宇都宮市	足利市	栃木市	佐野市	鹿沼市	日光市	小山市	真岡市	大田原市	矢板市	那須塩原市	さくら市	那須烏山市	下野市	総計
0~499	148	80	20	64	58	88	86	15	72	29	166	31	30	16	903
500~999	315	187	112	115	101	71	243	63	92	30	178	48	11	40	1,606
1,000~1,499	598	99	54	93	67	14	199	41	23	14	70	38	3	39	1,352
1,500~1,999	370	21	11	17	13	8	48	11	3		21	5	1	11	540
2,000~2,499	140	10	9	10	9	2	19	5	1	4	10	2	1	6	228
2,500~2,999	75	10	5	12	7	1	15	1	4	2	6	2	2	1	143
3,000~3,499	44	12	1	6	2		13	1	2	1	4	1	2		89
3,500~3,999	21	3	3	3	3	1	2	2	1	1	1			2	43
4,000~4,499	20	1	1	3	3	1	3	3	2		3	1		1	42
4,500~4,999	13	3	1	2	2		4	3			1			1	30
5,000~5,499	10	5	3	2	1	2					1	1			25
5,500~5,999	12	1	2				3					1		2	21
6,000~6,499	15	1	1	5		1	3				2	1			29
6,500~6,999	7	2			1		1				1			1	13
7,000~7,499	9			1			2							1	13
7,500~7,999		1			2		3					1			7
8,000~8,499	13						2								15
8,500~8,999	2		2				2								6
9,000~9,499	6	1			1		2								10
9,500~9,999	6	1	1		1	1	1								11
10,000超	51	5	2	9	2	4	10	6			5	1		4	99
総計	1,875	443	228	342	273	194	661	151	200	81	469	133	50	125	5,225

グラフ２－１　4市の土地総額別取引件数



（担当　池田克幸）

各市の３年間の取引件数が最も多い価額帯が1,000万円以上1,500万円未満区分なのは宇都宮市で同価額帯の総取引件数の44%を占め、最も多い価額帯が500万円未満区分なのは日光市及び那須烏山市で同価額帯の総取引件数の13%を占める。

その他の足利市外の各市は3年間の取引件数が最も多い価額帯が500万円以上1,000万円未満区分で同価額帯の全市の総取引件数の75%を占める。

各市の３年間の取引件数が二番目の価額帯が1,500万円以上2,000万円未満区分なのは宇都宮市、同1,000万円以上1,500万円未満区分なのは足利市、栃木市、佐野市、鹿沼市、小山市、真岡市、さくら市及び下野市で、同500万円以上1,000万円未満区分なのは日光市及び那須烏山市で、同500万円未満区分なのは大田原市、矢板市及び那須塩原市である。

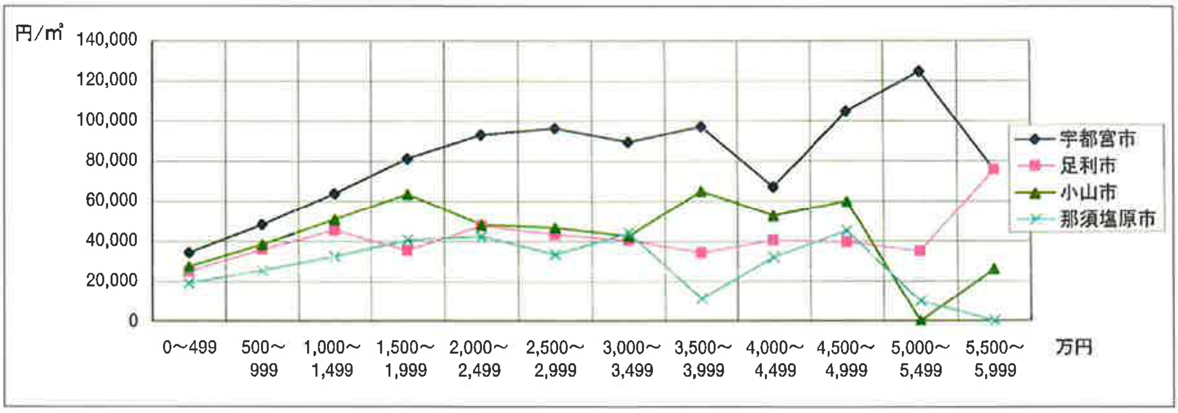
グラフ２－１の那須塩原市の取引件数の低価額帯へのシフトの状況に現れている様に、日光市、那須塩原市及び那須烏山市は合併による市域の広域化により農村部等の周辺部の取引価額の影響を受けて取引件数は土地総額の低位の価額帯に分布している。

③　土地総額別市別平均単価

表２－２　土地総額別市別平均単価（2007年～2009年）

万円	宇都宮市	足利市	栃木市	佐野市	鹿沼市	日光市	小山市	真岡市	大田原市	矢板市	那須塩原市	さくら市	那須烏山市	下野市	総平均
0～499	34,367	24,936	25,264	17,397	24,815	13,599	27,425	16,194	12,901	13,766	19,229	12,154	16,618	17,339	19,715
500～999	48,321	35,927	35,264	32,156	38,840	26,455	38,415	33,801	24,713	25,873	25,542	28,744	19,597	34,546	32,014
1,000～1,499	63,904	45,391	48,313	47,314	47,960	35,836	50,949	42,851	26,848	34,667	32,423	39,377	30,749	57,973	43,183
1,500～1,999	81,273	35,342	60,770	31,475	52,193	27,179	63,605	34,144	23,714		40,509	63,369	22,056	55,360	45,461
2,000～2,499	93,204	47,633	45,410	35,083	44,544	29,080	48,273	29,595	13,646	33,090	42,489	63,441	40,731	91,280	46,964
2,500～2,999	96,504	43,170	46,141	57,224	31,731	146,139	46,706	24,976	28,576	52,501	33,377	15,492	34,104	15,850	48,035
3,000～3,499	89,697	40,317	36,350	31,754	51,406		42,596	18,169	21,887	57,900	44,109	14,531	19,736		39,038
3,500～3,999	97,252	34,156	48,204	42,719	92,137	37,850	65,168	25,506	58,000	24,103	11,317			42,890	48,275
4,000～4,499	67,311	40,363	48,090	43,794	65,478	29,400	52,793	19,209	22,646		32,026	9,745		105,946	44,733
4,500～4,999	105,100	39,453	45,375	48,007	46,816		60,066	47,100			45,329			19,662	50,768
5,000～5,499	124,890	34,796	33,478	39,206	55,939	22,532					10,032	62,820			47,962
5,500～5,999	75,582	75,586	13,279				26,079					25,160		27,949	40,606
6,000～6,499	97,200	67,222	56,900	30,016		8,990	73,327				38,134	46,992			52,348
6,500～6,999	93,542	69,419			23,505		109,807				196,375			25,834	86,414
7,000～7,499	77,122			45,387			56,528							19,708	49,686
7,500～7,999		23,693			49,599		52,174					62,646			47,028
8,000～8,499	89,753						56,545								73,149
8,500～8,999	91,745		45,912				18,427								52,028
9,000～9,499	175,478	27,530			21,364		51,210								68,896
9,500～9,999	118,755	162,945	41,102		21,200	33,869	50,762								71,439
10,000超	138,418	30,223	44,764	50,782	21,533	83,216	73,732	25,547			102,119	11,026		23,180	54,958
総計	92,971	48,783	42,164	39,451	43,066	41,179	53,229	28,827	25,881	34,557	48,072	35,038	26,227	41,347	42,914

グラフ２－２　４市の土地総額別平均単価



（担当　阿部正弘）

各市における取引単価は無秩序に分布しているが、県内14市の総平均で見た場合、取引件数の半分近くを占める土地総額1,000万円未満では土地総額の増大に伴って平均単価が上昇する傾向にある。また土地総額が1,000万円～6,000万円前後の間では、全市の総平均単価は40,000円/㎡～50,000円/㎡前後と概ね一定する結果となった。さらに取引件数の少ない6,500万円を超える取引においては土地総額と単価との相関関係は希薄であり、各市間の取引単価においても大きな開差が認められる。

抽出した４市（宇都宮市、足利市、小山市及び那須塩原市）における土地総額別平均単価のグラフを概観してみると、宇都宮市は土地総額2,500万円未満まで、小山市と那須塩原市は2,000万円未満まで、足利市は1,500万円未満までは総額とともに平均単価も上昇する傾向を示している。また平均単価が上昇した各土地総額を超えると、宇都宮市は4,000万円未満まで、小山市と那須塩原市は3,500万円未満まで、足利市は5,500万円未満までは平均単価は概ね横ばいを示し、さらに平均単価が横ばいとなった各土地総額を超えると４市とも平均単価との相関関係は希薄となって一定の傾向性は認められない。

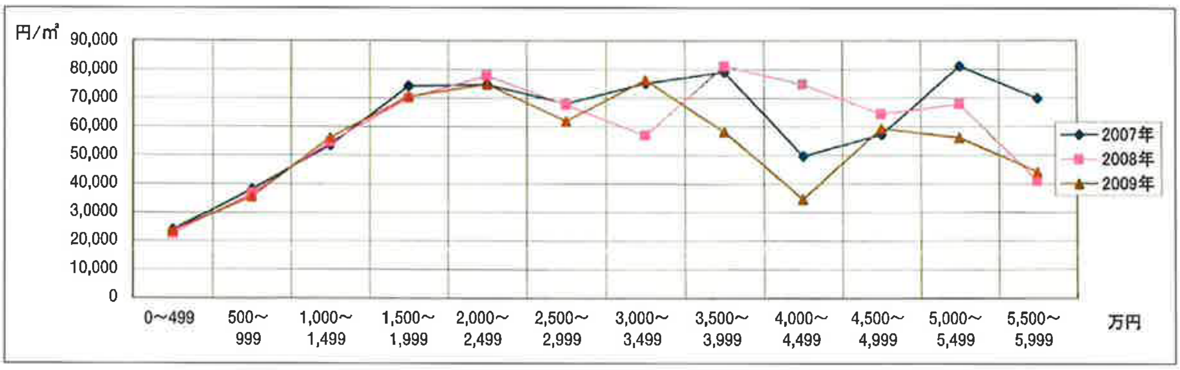
土地総額の大小による取引単価への影響については、取引地積の大小や取引物件の地域間格差等の多くの要因が総合的に関与しており、結果については更なる検証を要する。

④ 土地総額別年別平均単価

表２－３　土地総額別年別平均単価

万円	2007年	2008年	2009年	総平均
0～499	23,842	22,479	23,665	23,329
500～999	38,163	36,745	35,604	36,837
1,000～1,499	53,554	54,637	56,231	54,807
1,500～1,999	74,226	70,096	70,572	71,631
2,000～2,499	74,718	77,846	74,878	75,814
2,500～2,999	68,127	67,707	61,991	65,942
3,000～3,499	75,200	56,932	76,356	69,496
3,500～3,999	79,085	81,191	58,273	72,850
4,000～4,499	49,782	74,865	34,699	53,115
4,500～4,999	57,290	64,522	59,457	60,423
5,000～5,499	81,145	67,988	56,108	68,414
5,500～5,999	69,951	41,079	44,206	51,745
6,000～6,499	99,539	63,043	49,022	70,535
6,500～6,999	82,435	61,474		71,955
7,000～7,499	70,814	34,856	52,506	52,725
7,500～7,999	54,378	61,912	22,569	46,286
8,000～8,499	81,139	108,534	127,000	105,558
8,500～8,999	88,020	121,474		104,747
9,000～9,499	129,561	46,765	54,037	76,788
9,500～9,999	132,085	39,807		85,946
10,000超	104,943	87,012	87,248	93,068
総計	75,819	63,855	58,023	65,832

グラフ２－３　全市総計の土地総額別年別平均単価



（担当　上野初雄）

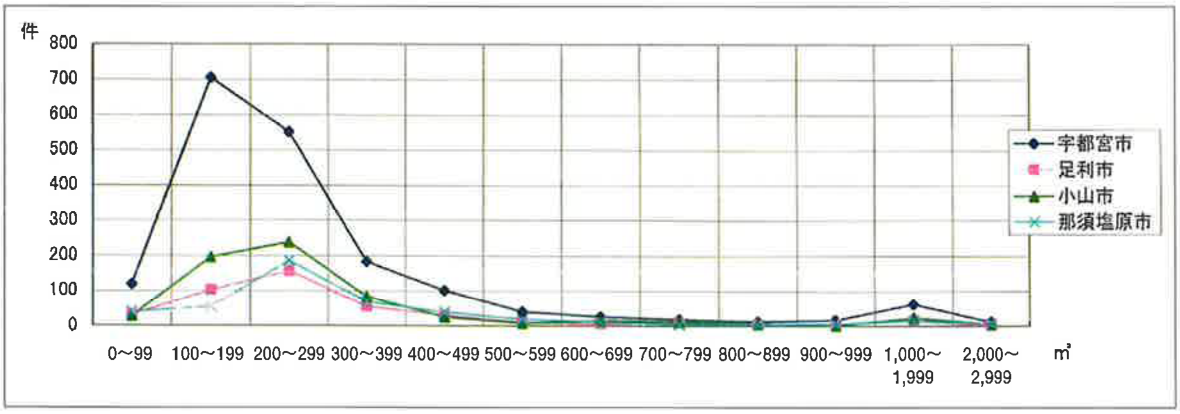
土地の下げ止まり感のあった平成19年と平成20年では総額帯ごとの平均単価は、バラツキが目立ち傾向が一様ではないが、リーマンショック後の世界的な経済危機による影響を年初から受けた平成21年の平均単価は、特に土地総額が2,000万円を超す高額な取引の範囲において単価が下落していることが認められる。

⑤　地積別市別取引件数

表３－１　地積別市別取引件数（2007年～2009年）

面積（㎡）	宇都宮市	足利市	栃木市	佐野市	鹿沼市	日光市	小山市	真岡市	大田原市	矢板市	那須塩原市	さくら市	那須烏山市	下野市	総計
0~99	120	32	7	12	30	11	28	6	5	5	40	9	5	2	312
100~199	705	103	52	77	78	36	196	17	20	6	55	13	12	39	1,409
200~299	551	157	105	115	82	73	238	61	92	30	186	39	9	50	1,788
300~399	183	56	20	41	31	37	84	20	26	20	70	27	10	12	637
400~499	102	31	12	11	13	7	26	12	13	7	40	21	2	7	304
500~599	41	10	4	17	5	6	8	7	9	4	19	8	5		143
600~699	27	7	3	18	9	3	16	5	10	3	13	3		1	118
700~799	19	10	2	6	2	2	12	1	4		5	3	2	2	70
800~999	13	4	3	9	3	1	6	2	3	4	5		2		55
900~999	17	6	3	7	1	4	2	2	4		6	1		1	54
1,000~1,999	63	16	7	18	9	3	24	6	12	2	17	5	2	3	187
2,000~2,999	12	2	4	2	5	6	7	4	1		8	2		3	56
3,000~3,999	11	5	1	1	1	1	8	3	1		3			2	37
4,000~4,999	3		5	3	3		3	1				1			19
5,000~5,999	1				1	2	1				1				6
6,000~6,999	3					1								1	5
7,000~7,999	1	3		3				2							9
8,000~8,999	1										1				2
9,000~9,999				1											1
10,000~19,999	1	1		1			2	1				1			7
20,000超	1					1		1					1	2	6
総計	1,875	443	228	342	273	194	661	151	200	81	469	133	50	125	5,225

グラフ３－１　４市の地積別取引件数



（担当　大竹正巳）

表３－１は平成19年～21年の３年間における県内14市の取引事例について、地積規模毎に件数区分して集計したものである。

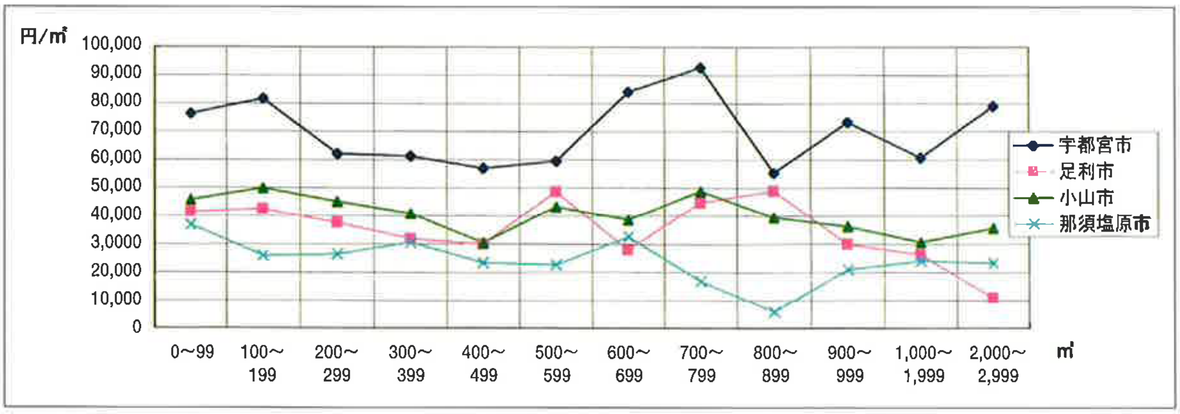
グラフ３－１は県内4地区の各最多人口市である宇都宮市・小山市・足利市・那須塩原市について、地積別取引件数をグラフ化したものである。14市の３年間の総取引件数のうち、市別取引件数では、宇都宮市（35.9%）、小山市（12.7%）、那須塩原市（9.0%）、足利市（8.5%）が上位４位であり、全体の66%を占めるが、那須塩原市と足利市が人口規模の順序と逆転する結果となっている。土地取引の地積区分毎の件数をみると、200～299（1,788件）が全体の34.2%と最も多く、次いで100～199（1,409件）が27.0%、300～399（637件）が12.2%、０～99（312件）が6.0%、400～499（304件）が5.8%の順となっている。なお、取引件数上位4位までの最多分布は、宇都宮市が100～199（705件）、小山市が200～299（238件）、那須塩原市が200～299（186件）、足利市が200～299（157件）であり、宇都宮市は200～299（551件）も含めると市内取引件数の67%を占めている。

⑥　地積別市別平均単価

表３－２　地積別市別平均単価（2007年～2009年）

面積（㎡）	宇都宮市	足利市	栃木市	佐野市	鹿沼市	日光市	小山市	真岡市	大田原市	矢板市	那須塩原市	さくら市	那須烏山市	下野市	総平均
0～99	76,331	41,269	51,628	28,381	43,663	30,887	45,608	42,134	15,724	20,852	36,677	18,719	26,603	37,181	36,833
100～199	81,618	42,375	47,172	43,019	45,630	24,008	49,815	39,569	23,844	30,293	25,818	24,892	21,375	54,577	39,572
200～299	62,073	37,400	39,019	37,820	41,197	23,677	45,041	36,744	24,843	26,652	26,360	40,370	20,561	45,439	36,228
300～399	61,192	31,778	39,928	31,042	34,053	18,793	40,769	30,083	18,644	23,446	30,504	29,825	16,399	42,189	32,046
400～499	56,956	29,852	28,632	23,333	36,058	18,354	30,399	38,475	12,346	23,231	23,314	27,639	8,016	23,446	27,147
500～599	59,447	48,513	40,693	33,701	39,461	17,863	43,282	29,857	23,776	21,530	22,608	22,529	22,810		32,775
600～699	84,111	27,795	28,759	28,142	28,471	6,158	38,509	27,520	13,359	11,990	32,520	12,672		13,574	27,198
700～799	92,716	44,618	36,158	22,347	25,693	137,211	48,836	25,300	13,646		16,759	24,516	25,135	28,514	41,650
800～899	55,280	48,776	43,297	24,462	38,906	9,073	39,404	41,189	12,804	25,388	5,855		17,414		30,154
900～999	73,236	29,862	26,282	39,934	10,633	20,480	36,133	34,783	12,479		20,910	9,075		39,339	29,429
1,000～1,999	60,679	26,176	33,443	26,431	28,071	19,674	30,597	14,494	14,429	19,674	24,055	32,017	10,789	19,448	25,713
2,000～2,999	79,042	10,858	34,159	14,744	11,336	15,731	35,566	15,777	2,778		23,208	13,260		24,110	23,381
3,000～3,999	92,449	23,530	28,624	19,686	11,702	38,239	46,198	27,332	13,501		16,631			24,706	31,145
4,000～4,999	41,501		13,870	52,738	21,255		18,694	20,573				9,745			25,482
5,000～5,999	69,000				21,865	10,435	16,753				10,032				25,617
6,000～6,999	66,436					8,990								21,704	32,377
7,000～7,999	71,364	25,995		22,989				25,911							36,565
8,000～8,999	69,000										3,033				36,017
9,000～9,999				20,861											20,861
10,000～19,999	34,735	24,722		43,087			22,750	17,594				11,026			25,652
20,000超	18,600					17,650		23,072					1,497	20,657	16,295
総計	65,288	32,901	35,119	30,160	29,200	26,076	36,772	28,847	15,552	22,562	21,219	21,253	17,060	30,376	29,456

グラフ３－２　４市の地積別平均単価



（担当　仁保謙二）

表３－２は平成19年～21年の３年にまたがる地積別市別平均単価を集計したものである。

グラフ３－２は宇都宮・足利・小山・那須塩原の４市について、同３年にまたがる取引事例の地積規模毎平均単価の関係をグラフ化したものである。

14市全体での３年の平均単価は、地積100～199の区分が高く39,572円/㎡、次いで０～99の36,833円/㎡、200～299の36,228円/㎡、300～399の32,046円/㎡と続いている。全体的に見ると地積が大きくなるほど単価が低くなる傾向が読み取れるが、地積700～799の区分の13市での平均単価は41,650円/㎡で最高値である。異常な高単価の市も見られるがサンプル数の少なさ（表３－１）によると思われる。

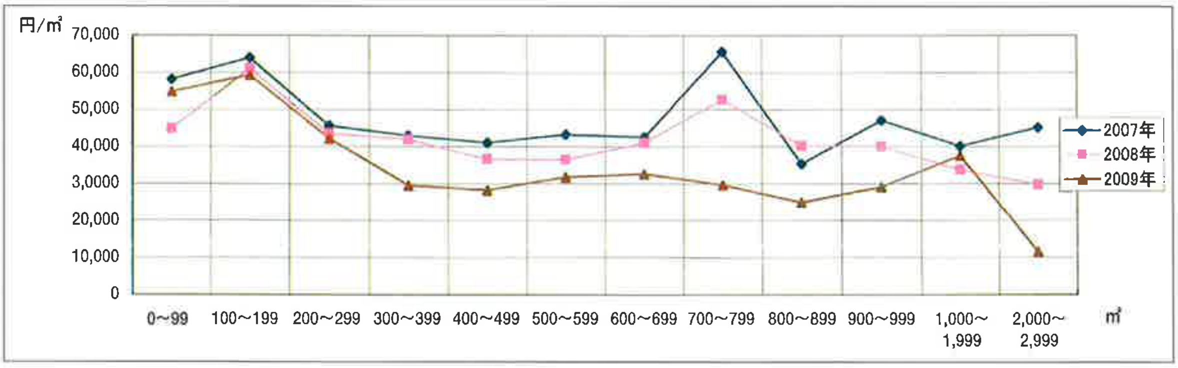
グラフ３－１「４市の地積別取引件数」を見ると、４市とも300㎡程度までの取引件数が上位を占めていることから、小規模宅地は需要が大きく条件の良い優良宅地（住宅地、商業地）が多いため平均単価を押し上げていると推定される。

⑦　地積別年別平均単価

表３－３　地積別年別平均単価

面積（㎡）	2007年	2008年	2009年	総平均
0～99	58,244	44,849	54,858	52,650
100～199	64,052	61,195	59,348	61,532
200～299	45,652	43,531	42,216	43,800
300～399	42,989	41,976	29,526	38,164
400～499	41,076	36,606	28,311	35,331
500～599	43,312	36,508	31,833	37,218
600～699	42,632	41,125	32,650	38,802
700～799	65,625	52,833	29,662	49,373
800～899	35,420	40,240	24,893	33,518
900～999	47,110	40,087	29,123	38,773
1,000～1,999	40,186	33,701	37,555	37,147
2,000～2,999	45,148	29,745	11,519	28,804
3,000～3,999	66,024	40,858	11,562	39,481
4,000～4,999	34,798	24,650	5,501	21,650
5,000～5,999	18,560	45,433	5,268	23,087
6,000～6,999	52,611	8,990	63,179	41,593
7,000～7,999	30,897	36,690	18,240	28,609
8,000～8,999	3,033	69,000		36,017
9,000～9,999			20,861	20,861
10,000～19,999	26,976	17,013	34,735	26,241
20,000超	15,115	20,836		17,976
総計	40,973	38,293	30,044	36,437

グラフ３－３　全市総計の地積別年別平均単価



（担当：宇塚浩一）

表３－３は平成19年～21年における各年毎の地積別平均単価の推移を集計したものである。グラフ３－３はその推移をグラフ化したものである。

表３－３、グラフ３－３を時系列的に見ると最近の地価下落傾向を反映し、総体的には平均単価の下落傾向が認められる。

取引データの多い区分について対前年変動率を分析してみると、799以下の区分は３年間、一貫して下落傾向を示しているが、100～199の区分は成19年の単価が平成18年の単価より上昇している。地積800㎡以上の取引はデータ量が少なく、上昇下降の変動幅が大きいが総体的には下落基調が認められる。

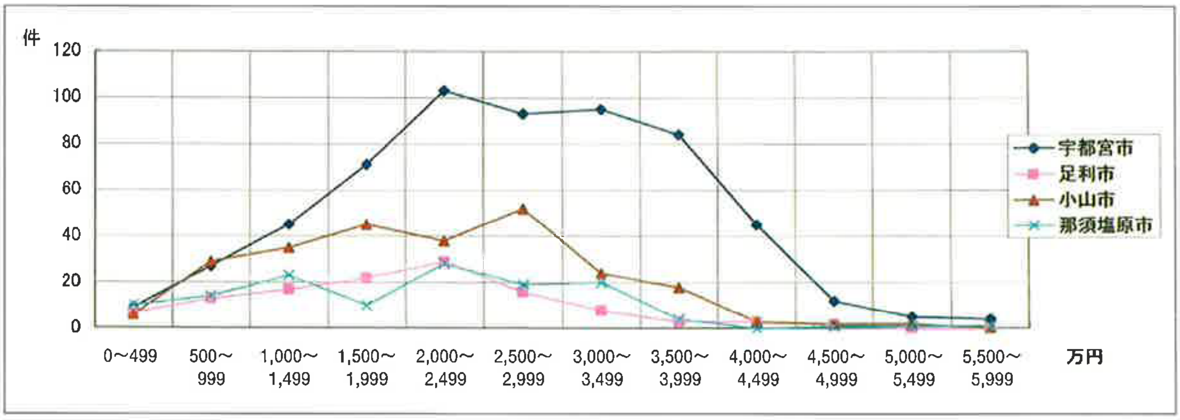
グラフ３－３では100㎡～199㎡の区分で前後の区分より単価が高くなっているが、この区分は住宅地として適正規模で地積過大や過小にはならないためと推定される。

⑧　土地建物総額別市別取引件数

表４　土地建物総額別市別取引件数（2007年～2009年）

万円	宇都宮市	足利市	栃木市	佐野市	鹿沼市	日光市	小山市	真岡市	大田原市	矢板市	那須塩原市	さくら市	那須烏山市	下野市	総計
0～499	9	7	1	5	3	9	6		3	1	10	2	2		58
500～999	27	13	6	12	8	10	29	5	12	4	14	1	1	3	145
1,000～1,499	45	17	4	18	7	8	35	5	14	2	23	2	3	4	187
1,500～1,999	71	22	11	9	9	8	45	2	8	1	10	5		4	205
2,000～2,499	103	29	26	19	16	3	38	10	7	6	28	4		7	296
2,500～2,999	93	16	8	19	10	4	52	9	10	5	19	6		7	258
3,000～3,499	95	8	12	9	7	1	24	4	6	1	20	3	1	2	193
3,500～3,999	84	3	2	3			18	1	2	1	4	2		2	122
4,000～4,499	45	3	2		1	1	3		1			1		1	58
4,500～4,999	12	2	1				2		1	1	1				20
5,000～5,499	5			3		1	2			1	1		2		15
5,500～5,999	4								1		1			2	8
6,000～6,499	3	1											1		5
6,500～6,999	1						1							1	3
7,000～7,499	2			1							1				4
7,500～7,999	4			1	1		1								7
8,000～8,499	1	1		1											3
8,500～8,999	2		1												3
9,000～9,499	3		1	1											5
9,500～9,999	2	1				1					1				5
10,000超	22	2		3	2	1	4					3			37
総計	633	125	75	104	64	47	260	36	65	23	133	29	10	33	1,637

グラフ４　４市の土地建物総額別取引件数



（担当　中山亮介）

表４は、県内14市における過去３年間の取引について土地建物総額別の件数を集計したものである。グラフ１は、上記のうち取引件数が多い県下４地区の代表的な４市についてグラフ化したものである。

14市総計のデータを見てみると、取引が最も多い価額帯は2,000万円～2,499万円で、この価額帯を中心とした1,500万円～2,999万円の取引が全体の46.4％、1,000万円～3,499万円の取引が全体の69.6％を占めている。5,000万円以上と値の張る取引は少なく、全体の5.8％である。

市別のデータを見てみると、最頻値の価額帯が最も高いのは小山市、さくら市等の2,500万円～2,999万円で、宇都宮市、足利市、那須塩原市等の最頻値は2,000万円～2,499万円である。しかし、最頻値に続いて件数の多い価額帯は、県都の宇都宮市は最頻値より高い価額帯のほうに伸びる（2,000万円～3,499万円で46.0％を占める）のに対し、小山市等は最頻値より低い価額帯のほうに伸びる（小山市においては1,500万円～2,999万円で51.9％を占める）傾向が見られる。

価額が高い5,000万円以上の取引については、宇都宮市が半分を占める。

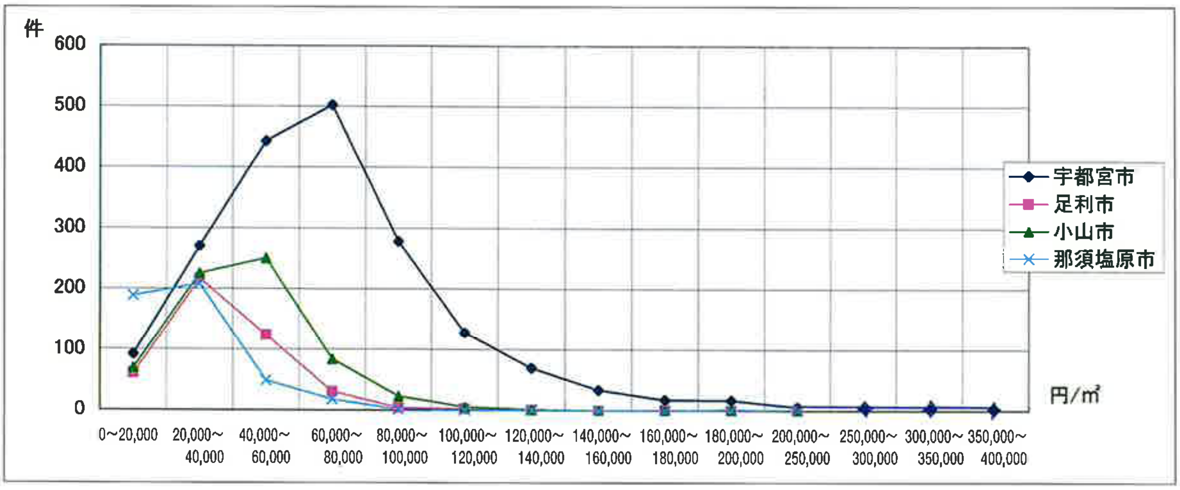
また、最頻値の価額が1,499万円以下の市は日光市、那須烏山市、大田原市で、このうち日光市、那須烏山市については1,499万円以下の取引が半数を超える。

⑨　土地単価別市別取引件数

表５　土地単価別市別取引件数（2007年～2009年）

円/㎡	宇都宮市	足利市	栃木市	佐野市	鹿沼市	日光市	小山市	真岡市	大田原市	矢板市	那須塩原市	さくら市	那須烏山市	下野市	総計
0～20,000	92	61	21	81	53	100	69	24	96	33	188	45	29	23	915
20,000～40,000	270	217	114	119	83	72	225	71	91	39	208	54	17	34	1,614
40,000～60,000	443	124	60	114	99	18	250	51	13	6	49	26	4	37	1,294
60,000～80,000	502	31	28	25	32	2	84	5		3	18	7		24	761
80,000～100,000	278	5	5	1	5		23				2			4	323
100,000～120,000	128	3		1			6				1			3	142
120,000～140,000	70	1		1			2				1	1			76
140,000～160,000	34					1									35
160,000～180,000	18	1													19
180,000～200,000	17				1		2				1				21
200,000～250,000	6										1				7
250,000～300,000	3					1									4
300,000～350,000	6														6
350,000～400,000	7														7
総計	1,874	443	228	342	273	194	661	151	200	81	469	133	50	125	5,224

グラフ５　４市の土地単価別取引件数



（担当　池田克幸）

表５は平成19年から21年までの県下14市における土地取引について、土地単価別に分類したものであり、グラフ５は、上記のうち、県下4地区（県央、両毛、県南、県北）毎の最多人口市である宇都宮市、足利市、小山市、那須塩原市についてグラフ化したものである。

各市における取引件数の最多価格帯は以下のとおりである。

80,000円/㎡～100,000円/㎡：該当なし

60,000円/㎡～80,000円/㎡：宇都宮市

40,000円/㎡～60,000円/㎡：佐野市、鹿沼市、小山市、下野市

20,000円/㎡～40,000円/㎡：足利市、栃木市、真岡市、矢板市、那須塩原市、さくら市

0円/㎡～20,000円/㎡：日光市、大田原市、那須烏山市

那須烏山市

グラフ５の那須塩原市の取引件数の低価格帯へのシフトの状況に現れている様に、日光市、大田原市、さくら市及び那須烏山市は合併による市域の広域化により農村部等の周辺部の価格水準の影響を受けて取引件数は土地単価の低位の価格帯に分布している。

※各グラフについては、主要データを抽出した。

無料相談会について

企画委員会

（社）栃木県不動産鑑定士協会では春期（４月）と秋期（10月土地月間）に、地価公示価格、地価調査価格の発表に合わせ国土交通省および栃木県のご後援のもと、県内７カ所の会場にて社団法人日本不動産鑑定協会との共催で、当協会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。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、補償その他不動産に係るあらゆる内容の相談（専門分野資格団体等の紹介を含む）に応じております。日時、会場等につきましては新聞、公報、当協会ホームページにてご案内いたしております。なお各市町庁舎内の会場使用および日時等の公報につきましては、各市および各町からの多大なご協力を戴き、ありがとうございます。新規会場につきましてはご要望を検討させて戴いておりますので、当協会までご連絡いただければ幸いです。

加えて当協会では不動産鑑定士による常設無料相談会を月１回、当協会事務局にて行っております。相談の内容はほぼ定期無料相談会に同じです。

ここに定期無料相談会及び常設無料相談会での相談内容及び回答の要旨を一部抜粋して紹介し、次項では来場客数及び相談内容内訳を報告いたします。

〈春期無料相談会　足利会場〉

無料相談会来場者数及び相談内容内訳(1)

日時		平成21年４月３日	平成21年４月３日	平成21年４月６日	春合計
名称		春の無料相談会	春の無料相談会	春の無料相談会	
場所		足利市役所	小山市役所	宇都宮市役所	
来場者数		11	0	10	21
1．価格	1　水準	3		5	8
	2　売買交換			3	3
	3　鑑定評価				0
	4　その他				0
2. 賃貸借	1　地代	1		3	4
2-1賃料	2　家賃			1	1
	3　その他				0
2-2権利関係	1　借地権・底地			3	3
	2　更新料・名義書換料				0
	3　立退料				0
	4　その他	1		1	2
3．税務	1　売買				0
	2　交換				0
	3　相続			1	1
	4　その他				0
4．有効利用	1　有効利用				0
	2　その他				0
5. その他	1　道路				0
	2　相隣			1	1
	3　登記				0
	4　資金相談				0
	5　補償			1	1
	6　その他	3			3

日時		平成21年10月１日	平成21年10月１日	平成21年10月１日	平成21年10月１日	平成21年10月９日	合計
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	
場所		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	
来場者数		7	5	0	5	7	24
1．価格	1　水準		4		1	2	7
	2　売買交換		3		3		6
	3　鑑定評価						0
	4　その他				1	1	2
2. 賃貸借	1　地代	2	2		2	3	9
2-1賃料	2　家賃						0
	3　その他						0
2-2権利関係	1　借地権・底地	1	1		2		4
	2　更新料・名義書換料				2		2
	3　立退料	1	1				2
	4　その他						0
3．税務	1　売買					1	1
	2　交換						0
	3　相続	1			3		4
	4　その他					1	1
4．有効利用	1　有効利用	1				1	2
	2　その他					1	1
5. その他	1　道路		1		2	1	4
	2　相隣				2	1	3
	3　登記	1				4	5
	4　資金相談						0
	5　補償						0
	6　その他	1					1

無料相談会来場者数及び相談内容内訳(2)

日時		平成21年４月23日	平成21年５月25日	平成21年６月23日	平成21年７月23日	平成21年８月24日	平成21年９月24日	上半期合計
名称		常設無料相談会	常設無料相談会	常設無料相談会	常設無料相談会	常設無料相談会	常設無料相談会	
場所		事務局会議室	事務局会議室	事務局会議室	事務局会議室	事務局会議室	事務局会議室	
来場者数		1	3	0	3	1	3	11
1．価格	1　水準		3		3	1	1	8
	2　売買交換		1				1	2
	3　鑑定評価							0
	4　その他							0
2．賃貸借	1　地代	1					1	2
2-1賃料	2　家賃	1						1
	3　その他							0
2-2権利関係	1　借地権・底地				1			1
	2　更新料・名義書換料							0
	3　立退料							0
	4　その他						1	1
3．税務	1　売買							0
	2　交換							0
	3　相続						1	1
	4　その他							0
4．有効利用	1　有効利用							0
	2　その他							0
5．その他	1　道路							0
	2　相隣							0
	3　登記		1					1
	4　資金相談							0
	5　補償							0
	6　その他							0

日時		平成21年10月23日	平成21年11月24日	平成21年12月22日	平成22年１月25日	平成22年２月23日	平成22年３月23日	下半期合計
名称		常設無料相談会	常設無料相談会	常設無料相談会	常設無料相談会	常設無料相談会	常設無料相談会	
場所		事務局会議室	事務局会議室	事務局会議室	事務局会議室	事務局会議室	事務局会議室	
来場者数		1	0	1	0	5	1	8
1．価格	1　水準			1		2		3
	2　売買交換	1				2		3
	3　鑑定評価							0
	4　その他							0
2．賃貸借	1　地代					1		1
2-1賃料	2　家賃					2		2
	3　その他							0
2-2権利関係	1　借地権・底地							0
	2　更新料・名義書換料							0
	3　立退料							0
	4　その他							0
3．税務	1　売買							0
	2　交換							0
	3　相続						1	1
	4　その他			1				1
4．有効利用	1　有効利用							0
	2　その他							0
5．その他	1　道路							0
	2　相隣							0
	3　登記							0
	4　資金相談							0
	5　補償							0
	6　その他							0

無料相談会　相談・回答要旨

※相談分野：価格水準・賃料水準の把握

Ｑ１．［不動産所在等：宇都宮市南部・住宅地］
離婚した元夫の家に住むのに、賃料はどの程度が相場か。
また、買い取る場合にはどの程度が相場か。

Ｑ２．［不動産所在等：真岡市南部・住宅地］
財産分与に係る不動産価格の相場はどの程度か。

Ｑ３．［不動産所在等：宇都宮市中央部・商業地］
ｑ１．建物３棟が存し、(落札後は) 法定地上権が成立すると思われる土地のみが公売にかけられており、それを不動産業の一環として落札したい。話合い及び調停の後、裁判所で地代を決めるとすれば、どの程度になるか。
ｑ２．地代の利回りはどの程度が妥当か。

Ｑ４．［不動産所在等：宇都宮市北部・林地］
事業用地の取得に当たり、事前に価格相場の調査をしたい。

Q5.［不動産所在等：宇都宮市南部・住宅地］
知人の紹介で、住宅地（間口4.6m，奥行17m）の購入を考えているが、価格の相場はどの程度か。

Ａ．これらについては、それぞれ、各地域の取引の傾向、公示・基準地価格、賃料相場等から、価格水準又は賃料水準を回答。

※相談分野：地代交渉

Ｑ６．［不動産所在等：宇都宮市中央部・住宅地域内の事務所敷地］
（敷地を借地している。約１年前に契約を更新した）現行地代が高いと思われるが、値下げは可能か。

Ａ６．①交渉は可能。②但し約１年前の更新時に、地代についても合意したとみなされる可能性が高いため、大幅な値下げは難しいのではないか。③土地の利回り、周辺相場、物価指数等を調べて、地主と話し合ってはどうか。

Ｑ７．［不動産所在等：宇都宮市西部・住宅地］
弟がその妻と、相談者兄弟の母名義の土地に自宅を建てたが、離婚し、その自宅には当該元妻が住み続けている。敷地の半分相当分を貸地としたいが、設定地代が、双方で３倍弱の開差があり折り合わず、調停も決裂した。どうしたらよいか。

Ａ７．以下の内容を提案。
・調停で歩み寄った水準を聴取し、差額を一時金で決める等の方法をとること。
・また、第三者を介在させ交渉すること。
・賃貸の経緯を考慮し、譲歩すること。訴訟は経費倒れになることもある。

Q８．［不動産所在等：栃木市中央部・住宅地］
亡母から、住宅が３軒存する土地（底地）を相続した。
地代について、10年前頃までは２年毎に値上げしていたが、それ以降値上げ要請していない。①うち２軒について、現行地代から月・坪当り100円増し（30％増し）程度にしたいが、可能か。②他の１軒は、７年ほど前に揉めて以降、地代の支払いがなく、現在は住んでいない。借地人から、解体費をこちらでもてば土地を返す旨言われたが、どうすればよいか。供託の有無は不明。

A８．①地代を10年上げていないとしても、当期間はその額で合意していたとみなされる。大幅な値上げは難しいのではないか。一般に地代を上げるには、(1)周辺相場が大きく上昇した、(2)地価水準は全体として下がっているため、地域の状況や当該土地の条件が大きく上昇した、(3)公租公課の額が上昇した等が必要。これらの中(1)(2)は期待できないため、一応(3)を調べてみてはどうか。
②長期間地代の支払いがないということで、既に信頼関係が破壊されているとして解除は認められるだろうが、地主側で勝手に取壊すのは避けるべき。しかるべき弁護士又は不動産業者に相談すべき。

※相談分野：土地利用等

Q５．つづき
当該地は前記形状の土地で古家あり。隣地は両側とも境界ギリギリまで建物が存するが、利用上の問題点を知りたい。

A５．つづき
伺う限り、細長い狭小地で、現建物取壊し、建物新築のいずれについてもコストアップ要因となり、あまり推奨できない物件である。

※相談分野：その他

Q９．［不動産所在等：大田原市南東部・住宅地］
一昨年購入した土地から、大量の産業廃棄物が出ており、分譲業者と対策について交渉中。この物件の現在の価値を知りたい。

A９．①当該物件の価値については、地価水準と、産廃物除去費用や建物の引家費用等を比較した場合、極めて低いと推定される。②その前に、土壌汚染を含め詳細な現況調査をしたほうがよい。

Q10．［不動産所在等：高根沢町北部・工場］
工場を新規に賃貸することを計画中であるが、①新規賃料の決定に当り鑑定評価書をとることの必要性はあるか、また②依頼する場合、納期までの期間・費用・必要書類等についてはどうか。

A10．①賃料設定は基本的には貸主・借主間の話合いによるものであり、法的には不要だが、相手方に一方的に主導権を取られないようにする意味では有用。②期間・費用については物件の詳細を見てからだが、期間は一般的に２～４週程度。費用は一概には言えない。必要書類としては、登記事項証明書、公図、土地測量図、建物竣工図書、公租公課納付書等が挙げられる。

Ｑ３．つづき

ｑ３．他社で地代の利回り水準を聞いても、何％程度という数字はよく聞く。当該地を将来的に落札し、借地権設定の際の地代交渉の際、不調の場合には鑑定評価書作成をお願いできるか。

Ａ３．つづき　その際には再度のご相談だが、地代や利回りの水準を指定されての評価書作成は、承りかねる旨。なおよく言われる地代利回りは統計的なものであり、投資に対する利回りは事業主体が決めるべき問題である旨。

とちぎ食の回廊調査隊

親睦、研修委員会

はじめに

この度、(社)栃木県不動産鑑定士協会で、広報誌を作ることになりまして、我が親睦研修委員会でも何か記事を書くようにとの指令が下りました。「よし、親睦だけでなく、研修もしっかりやっているところを、しっかりアピールするぞ。」「でも最近開催した研修会は、かなりマニアックな内容だったし、書いても誰も読んでくれないよ。何を書けばいいの。」と考えていたところ、「最近、『とちぎ食の回廊』というものをよく見かけるよ。なんか、面白そうだから、記事にしてみれば。おいしいもの食べて来なよ。」との声が。結局、今後、「とちぎ食の回廊」のうち、毎回１街道を取り上げて、レポートを掲載することになりました。皆さん、どうぞお付き合い下さい。

とちぎ食の回廊とは

そもそも、「とちぎ食の回廊」とは、どのようなものなのでしょう。栃木県農政部農村振興課でお聞きしました。

「栃木県は、豊かな自然に恵まれ、災害も少なく、県民所得も上位に位置し大変住みやすい県と言われています。また、世界遺産に登録された日光の社寺や、日本最古の大学として知られる足利学校などの優れた文化や歴史を有しています。そのほか、41年連続収穫量日本一の“いちご”をはじめ、にら、かんぴょう、生乳、あゆなど全国に誇れる特色ある農産物が数多くあり、地域の食材を生かした郷土料理も各地で伝承されています。そこで、栃木県では、魅力ある“とちぎ”をアピールし、本県のイメージアップを図るため、本県の誇れる多彩な農産物や食文化を、景観や観光、温泉などの地域資源と有機的に結び付け、地域の活性化や産業振興につなげる『とちぎ食の回廊づくり』を進めています。『とちぎ食の回廊』は県内９つの『食の街道』で構成され、各街道では、地域を売り出していくために様々なＰＲ活動を行っています。『県外の多くの人に栃木県の良さを知ってもらいたい。多くの人に栃木県に来てもらいたい。“無名有力県”である栃木県を“有名有力県”に変えよう。』と皆さん頑張っています。」とのことでした。

確かに、栃木県は住みやすく、水も綺麗で、おいしいものが沢山あるのに、知名度は今ひとつですからね。

「とちぎ食の回廊」を構成する９つの「食の街道」

「とちぎ食の回廊」は以下の９つの「食の街道」で構成されています。

○那須高原ミルク街道（那須塩原市、那須町）
○たかはら山麓水街道（矢板市、さくら市、塩谷町、高根沢町）
○餃子の街　宇都宮ベジフル街道（宇都宮市）
○那珂川あゆ街道（大田原市、那須町）
○八溝そば街道（那須烏山市、那珂川町、市貝町、茂木町）
○いい芳賀いちご夢街道（真岡市、益子町、茂木町、市貝町、芳賀町）

○日光例幣使そば街道（鹿沼市、日光市、西方町）
○足利佐野めんめん街道（足利市、佐野市、栃木市）
○とちぎ渡良瀬いちご・フルーツ街道（足利市、栃木市、佐野市、小山市、岩舟町）

この中で、今回は、独自のガイドブックを発行するなど、最近マスコミ等で取り上げられることの多い「足利佐野めんめん街道」を取り上げてみました。それでは、平成22年4月17日に開通したばかりの北関東自動車道の岩舟JCT～佐野田沼IC（写真①）を経由して、いざ「足利佐野めんめん街道」へ。

写真①

足利佐野めんめん街道とは

「足利佐野めんめん街道」はどのような「食の街道」なのでしょうか。佐野市にある栃木県安足農業振興事務所でお聞きしました。

「関東平野北部の栃木・群馬両県にまたがる両毛地区は古くから穀物の産地で、現在でも二毛作による麦の生産が盛んで、この両毛地区の栃木県側に位置する足利市と佐野市でも、うどん・ポテト入り焼きそば・ラーメンといった麦から作られる麺の食文化が発達し

てきました。また、足利市・佐野市・栃木市北西部の出流町は、昔からそば打ちの技術やそばの生産などに秀でた地域でした。そこで、それらの“めん”を核に様々な地域資源と連携し、国道293号をメインにした『食の街道』を形成しました。『足利佐野めんめん街道』は平成20年10月８日に、管内の農村レストランや足利・佐野そば商組合をはじめ、関連企業、関係機関・団体など、当初19の団体・店舗が構成会員となって設立され、現在では、そば商組合等の参加形態等を見直したことにより、49店舗・団体で構成されています。協議会ではイベント等における出店やPR活動を行うほか、ワークショップ等を通じ会員の意思統一や合意形成を図る等の活動をしています。なお、『めんめん』とは、『多彩な麺料理と、そこに携わる人たち（面々)』の意味を掛けています。また、ポテト入り焼きそばと同じソースを使っているということで、麺とは直接の関係はありませんが広く知られるようになった佐野名物“いもフライ”も一緒にPRしています。」とのことでした。

「足利佐野めんめん街道」とは何かが分かったので、あとは現地調査です。

現地調査

まずは、佐野らーめん会会長のお店である「佐野やつや」に行きました。こだわりの青竹打ちの麺と醤油ベースの澄んだスープのあっさりした佐野らーめん（写真②）を頂きました。サイドメニューのいもフライは売り切れとのこと。残念でした。

その後、ちょうど藤の花の季節でしたので、足利佐野めんめん街道ガイドブックで紹介されていた「あしかがフラワーパーク」（写真③）に行きました。平日だというのに大変

写真②

写真③

な賑わいでした。残念ながら紫色の藤は最盛期を過ぎていましたが、白色の藤はちょうど見頃であり、藤棚で出来た白色のトンネルはとても綺麗でした。また、珍しい黄色の藤（きばな藤）も咲いていました。

その後、足利市中心部へ。足利学校（写真④)、鑁阿寺（写真⑤）周辺を散策後、鑁阿寺北門向かいにある「はとやお好み焼店」でポテト入り焼きそば(写

写真④

真⑥）を頂きました。ホクホクとした甘いジャガイモと細麺の焼きそばとの相性は抜群でした。ポテト入り焼きそばは、一説には大正初期頃からおやつとして食べられていた長ネギとポテトのソース炒めを基に、戦後、ポテトのソース炒めに麺が加わったことから誕生したとのことです。

写真⑤

写真⑥

帰りは国道293号で佐野田沼IC方面へ向かいました。途中、平成23年度完成に向けて建設中の北関東自動車道足利IC予定地（写真⑦）を視察。北関東自動車道の全線開通により、「足利佐野めんめん街道」の更なる活性化を期待しながら、帰路につきました。

（担当：大出　卓）

写真⑦

会員投稿

鑑　定　雑　感

吉　澤　光　三

不動産鑑定士の生い立ち

私は、不動産鑑定士２次試験を1967年に合格した。登録番号は61号で今となっては、骨董的価値しかない。1963年の10月に日本経済新聞に日本でアメリカの不動産鑑定士と同じ制度の導入を建設省が検討しているという記事が掲載され、早速、興味を持った。

当時の日本は、高度成長の初期で、為替の固定相場に支えられ、ドルが国内にだぶついて、インフラ整備のための公共投資が全国的に行われていた。当時の建設関連の事業は、業者の処理能力以上に潤沢で、どの会社も仕事が満杯で入札では、押し付け合いであった。実行経費は、請負額の３割程度で、７割が儲けの時代であった。

このため、公共用地の需要が急激に増大した。しかし、肝心の用地が、地価上昇による売り渋りに合い確保できなかった。そこで政府は、打開策として、1962年６月に「公共用地の取得に伴う損失補償基準要項」を閣議決定し、「土地評価事務要領」が1963月３月に通達された。その年の７月に「不動産の鑑定評価に関する法律」が成立し、不動産鑑定士が誕生した。

不動産鑑定士の黄金時代

その後、昭和44年６月に「地価公示法」が成立し、地価調査、国土法に基づく添付鑑定、固定資産税や相続税の標準地評価、民事執行法の競売評価の執行官から不動産鑑定士への制度変更があり、さらに、経済の高度成長に裏打ちされた融資のための担保評価や不動産の証券化のための鑑定評価等により不動産鑑定の需要が増大して不動産鑑定士の黄金時代を迎えた。

不動産鑑定士の再出発

しかし、近年の世界経済、特に2008年９月にサブプライムローンを抱えて破綻したリーマン・ブラザーズ事件以来経済の動きは大変革をした。

我が国も、国債だけの残高が700兆円に達し、鳩山総理は、箱物から人への政策転換を公約している。高齢化社会を迎えて、医療・福祉関連の予算が増加し、公共事業費に回す余裕は無い。

公共事業費は、1989年度14.9兆円であったものが、昨年の2009年度は5.7兆円で約38%に減っている。1970年代の公的固定資本形成は、先進国のアメリカ、ドイツ、フランス、イタリアではGDPの約３%前後、イギリスで約2.8%であり、日本は約10%であった。他の先進国の３倍で突出している。

今後は、公共事業による鑑定評価の需要は見込めないと考えている。地価公示制度等も国民一般の視線からみれば異論のある制度でもある。（週刊ダイヤモンド2010年１月30日発売、Column,P64）

また、金融機関の担保価値としての不動産は不動産価額が右肩上がり時代には有効であるが、地価下落の今日は、担保価値の相対的下落が続いている。欧米のように動産を担保とする金融機関が多くなってきている。県内のある金融機関は、すでに動産鑑定協会と業務の締結をしている。

このような社会・経済の変化により、今後、安定した不動産鑑定評価の需要がどれほど見込めるか不安である。

栃木県不動産鑑定士協会の強力なご指導への期待

これから我々不動産鑑定業者、不動産鑑定士は、鑑定評価のパイの減少等の環境の激変、経済の変化にどのように対応すべきか、悩みの多い今日この頃である。

そのためにも、栃木県不動産鑑定士協会のさらなるご指導を賜らんことを願って稿を閉じる。（中央大学学員会不動産鑑定士支部講演と一部重複）

私　と　弓

関　根　猛　史

1．序

平成５年６月、足利市体育協会が主催する弓道教室に参加しました。

その経緯は、足利市の武道館弓道場が新築され、その落成式に、かつて佐野市北中学校の恩師であった石川武雄先生が、その式典の祝射の演武をされたのが、市の広報に写真入りで掲載されたのを見たからです。

先生は全日本弓道連盟範士八段で、かつては、同連盟の理事及び栃木県弓道連盟の会長等を歴任致しました。

先生は、無類の酒好きで、心、身、弓と一体でありました。

毎年１回の研修旅行では、朝、昼、夜共に御酒が傍らに座していました。

その後多くの方々の指導を受け、平成21年12月20日明治神宮中央道場での審査において、錬士五段に昇段、昇格いたしました。

2．弓箭の歩み

日本の弓射も、諸外国と同様、原始時代の狩猟や戦いの武器として利用された時代から、時代の変遷とともに神器、聖器として尊崇される思想が形成されるようになった。

平安期において、古代中国の影響を受け、朝廷儀式のなかに儀礼射行事が行われるようになった。

射は礼射と武射とに大別されるが、この頃においては、武射が主流で、それも歩射と騎者に別れる。歩射はその目的によって的前（近距離）、敵前等があり、近世になると堂射（三十三間堂の通し矢）が盛となった。また騎射も鎌倉時代に隆盛し、三物（みつもの）といわれる流鏑馬（やぶさめ）笠懸（かさがけ）犬追物の訓練が行なわれ、その家柄として武田、小笠原両家の名がみられ、その後の流派の礎が形づくられた。

江戸時代、特に八代将軍吉宗の時期に武術の再興が図られ、弓射においても優れた技術の確立した個人をもって流派が誕生した。歩射技術の中興の祖となった人物として日置弾正正次（へきだんじょうまさつぐ）が現れ、日置流を築き、後に同派は雪荷、道雪、印西、大蔵、竹林などに分派し、全国各地に広まり定着した。後の大和流にも影響を与えた。

そして現代においてもその流派は継承されている。

江戸末期から明治中期まで衰退していた武術も、1895年（明治28年）大日本武徳会の設立により柔、剣道とともに弓術も奨励されるようになり、第２次大戦の終了とともに同会は、解散された。

戦後弓道界は1949年（昭和24年）日本弓道連盟が設立され、その後1957年（昭和32年）

財団法人全日本弓道連盟が新たに発足し、指導者養成の講習会や称号、段位審査、各種競技会の主催や後援などの事業を行い現在に至っている。

3．弓道教本（第１巻　第４巻）

先の歩みのとおり戦後の弓道は、全日本弓道連盟の設立とともに、弓道教本を制定し、弓道修練の道筋を定めた。他の武道においては、流儀、流派が統一されたが、弓道においては、おおにして、流儀、流派が個人の武術、才能等において確立され、それが血族や同族に継承されてきたという背景がみられる。

そして教本は巻頭に中国古来の儒教の教えを取り入れ、新たにその支柱とした。

それは、中国、四書、五経のなかにある礼記の射義扁第46をもって示したことである。

礼 記 ― 射 義 ―

射は進退周還必ず礼に中り、内志正しく、外体直くして、然る後に弓矢を持ること審固なり。弓矢を持ること審固にして、然る後に以って中ると言うべし。これ以って徳行を観るべし。

射は仁の道なり。射は正しきを己に求む。己正しくして而して後発す。発して中らざるときは、則ち己に勝つ者を怨みず。反ってこれを己に求むるのみ。

そして　弓道　修練の眼目は

○　射法、射技の研修

○　礼に即した体配の修練

○　射品、射格の向上

○　人間完成の必要とされている。

とされる。

4．調停と礼記射義

私は、昭和63年、宇都宮地裁足利支部の調停委員に当時42歳で任命されました。その頃の調停委員の方々は公職を停年され、あるいは、事業所経営者等の方々で、還暦を迎えあるいは過ぎた方々が多く、その方々とご一緒でしたので、案件の調停もさることながら、先輩との同席も重荷になっていたように思います。

そして弓道は、任命された昭和63年から５年後位に始めました。こうした履歴を通して思うことは、調停も弓道と同じく、相手の欠点や悪へき等はよくみえるのですが、自分の姿はよくみえないということです。弓道をある程度修練すると、高段位、称号者といわれる指導者の射をみてその欠点等はみえてきますが、しかしその欠点を何々自分自身で把握できず、しかもその悪へき等を修正することは大変難しいことです。

調停もそのとおりで、自分の意見、考え方がいつも正しいとは限らず、常に相手の立場を考慮し、自分を反省してみることが大切であると思います。

調停にかぎらず、私自身、これからも弓道の修練を通じて、仁、徳の心と、礼の精神を養い、常に無心、無発（マイメールアドレス）であるよう心がけ、歩んで行けたらと思っております。

栃木の地酒　～銘酒で乾杯～

宇　塚　浩　一

私は妻と酒を愛する男ですが、珍しいもの・新しいもの好きなところがありますので、栃木県内の酒販店や酒蔵を回り、美味しそうな酒を探しています。それで仕事もしないで酒屋廻りしているのでは、と疑われていますが、三分の二位は当たっています。

栃木県不動産鑑定士協会の広報誌の創刊に際して、私に一つのコーナーが割り当てられましたので、日本酒好きの人に集まってもらい、私が美味しいと思っている酒蔵のお酒をみんなで飲んで、その感想を載せることにしました。

会場は宇都宮市内の県庁近くにある栃木県酒造組合のアンテナ・ショップ「酒々楽」です。この店では栃木県内の地酒がグラス１杯（グラスの大きさは「ぐい飲み」位から「おちょこ」位まであり、高い酒と安い酒をグラスの大きさで調節しています）100円で飲めます。営業時間は平日の午後５～７時までなので、ご利用の際はご注意下さい。

栃木県内の地酒は近年レベルが向上し、日本酒通の間で評判となっている蔵がいくつか有ります。今回は栃木県北部の蔵を取り上げました。栃木県北部の酒蔵では「天鷹酒造」が最大手ですが、今回の企画では家族経営の小さな蔵である「菊の里酒造」、「渡辺酒造」、「池島酒造」を取り上げました。

私と一緒に飲み比べに参加したのは次のメンバーです。

海賀(睦)会員	酒は強くないが、好みは淡麗辛口な酒。今回はメモを担当したので、コメントは少なめです。
遠藤会員	酒は余り強くなく、飲む量は少ないけれど、美味しい酒を飲んでいるようです。
市村会員	オシャレで日本酒が好きな好青年です。コメントもセンスの良さを感じさせました。
中山(征)会員	入会したばかりの新入会員なので、やや遠慮がちでコメントは少なめです。「飲んべい」を自認しています。

◎「大那」

初めは「菊の里酒造」の「大那」です。「菊の里酒造」は侍塚古墳、那須国造碑等の歴史的遺産を持つ旧湯津上村（現在は合併により大田原市）西部ののどかな田園地帯の真中にあります。このあたりは那須高原の南端に位置し、那須高原に降った雨が伏流水となって湧き出ている水に恵まれた地域で、「菊の里酒造」ではこの良質な伏流水を仕込水に使っています。「菊の里酒造」は幕末の慶応２年（1866年）に創業された歴史ある酒蔵で、長い間地元の人に愛飲されて、支えられてきました。十数年前からの日本酒や焼酎の酒造りの新しい流れとして、日本酒「十四代」の蔵元の高木酒造や焼酎「宝山」の蔵元の西酒造のように、東京農大卒業の後継者が自ら杜氏を務め、時代にマッチした新感覚の酒造りをしています。「菊の里酒造」の後継者も東京農大を卒業し、自ら杜氏を務め、新しい酒造りに挑戦しています。こうして誕生したのが「大那」で、「大いなる那須の大地」と言う意味が込められているそうですが、その独特の味わいが日本酒通の間で評価が高まっています。地元農家と栽培研究をしている酒造好適米「五百万石」が酒米の中心になっている

地元の米、水等の地域性を大切にしたお酒です。

≪大那　純米吟醸≫

宇塚　昔と味が変わったかな。軽く飲みやすくなった気がする。

市村　美味しいです。軽いですね。きりっとしている。

中山　わりと飲みやすい。

遠藤　思ったより（吟醸にしては）味がある。もっとコクがあるほうが好き。

海賀　そんなに辛くないね。

≪大那　純米生酒≫

宇塚　しっかりした味がある。昔の純米吟醸がこんな味だった気がする。

市村　洗練されてないけど良い味がある。

中山　舌がひりひりする。こっちのほうが飲んで直ぐ味が出る。

遠藤　すっと飲めてグッと味が出る感じ。しっかり味がついている。
濃いほうが好きですね。

海賀　コメの味があるのかな～。でも美味しいです。

◎「旭興」

次は「渡辺酒造」の「旭興」です。「渡辺酒造」は旧黒羽町市街地から10㎞程入った山間地に位置し、近くに臨済宗の名刹、「雲厳寺」があります。蔵の周りは八溝山系のなだらかな山波に囲まれた集落となっていて、蔵の近くを「八溝山」近くから流れ出し、山波を縫うように流れている「武茂川」が流れています。「武茂川」は上流に人家が少ないため、そのまま水が飲めるような清流です。蔵の中にある井戸は「武茂川」の良質な伏流水が豊富に１年中出ており、これを仕込水として使っているとのことです。この蔵の後継者も東京農業大学醸造科を卒業し、（その後）「５年間、よその蔵で修行して来て、今も（東京農業大学ＯＢの集まる）研究会に入っているんだよ」と社長さんは仕事熱心な息子さんのことを、ほほを緩めながら話してくれました。

「旭興」を初めて見たのは２年程前で、日本酒の販売に力をいれている酒屋に置いてあり、その後、同じような酒屋で見かけるようになりました。「旭興」は最近注目を受けるようになった酒ですが、旧黒羽町を中心に県北地域では以前から美味しい酒として定評を得ていてたようです。時折熱心な酒屋が取引をしたいと遠方から酒蔵を訪ねて来ても、地元を大事にしたいと断っていたとのことです。最近、宇都宮市等の県央や県南の酒屋で「旭興」を見かけるようになったのは、後継者が戻って来て、大吟醸や純米吟醸等の都会向けのお酒の生産を増やしたためでしょうか。

≪旭興　純米吟醸≫

宇塚　大那の純米吟醸と似ているけど、もっと飲みやすいかな。

市村　すーと高音から入る感じがいいですね～
（センスの良さを感じさせるいいコメントですね）

中山　のど越しが良くてわりと酸味を感じる。

遠藤　飲みやすいですね。これは好きな味。
天鷹と比べて酸味が強くない。

海賀　味があるんだけど飲みやすい。

≪旭興　大吟醸≫

宇塚　大吟醸特有の香りがいいね。味も角がなく、柔らかい。でも、値段はかなり高

いよ。
市村　あ～旨い！別格ですね！
中山　ほんわりと優しい感じ。
遠藤　やっぱり大吟醸になると旨い！まろやかでするっと飲める。
海賀　まろやかですね。香りもすっきり。
≪旭興　本醸造≫
（地元旧黒羽町ではよく飲まれている定番のお酒）
宇塚　雑味がなくておいしい、値段の割にいい酒だね。
（私はグラスの酒を次々と空にしていたので、この頃にはかなり酔いが回り味がわからなくなっていましたが、皆さんはグラスの酒を半分位しか飲まず、真面目にコメントを考えていました。）
市村　美味しいですね、後腐れが無くて直ぐに次に行ける。後味が押さえられてる。食事にも合いそう。どんなご飯でも美味しそう。
中山　三種類の中では一番落ち着いていて飲みやすいですね。
遠藤　これも好き。すっきりと後味が良い。さらっとしている。
海賀　飲みやすいお酒。独特の香りがある。良い感じ。

◎「池錦」

最後に「池島酒造」の「池錦」です。「池島酒造」は大田原市西部の国道４号沿いの集落内にあり、那須高原の裾野の南西に位置します。周囲には南東向きに緩やかに傾斜している平坦地が広がっています。このあたりも那須高原に降った雨が伏流水となって湧き出でており、越後杜氏であった初代が、明治時代にこの良質な水が湧く地で酒造業を始めたそうです。現在の当主は４代目で、創業時からの家訓「主人自ら蔵に入るべし」を受継ぎ、杜氏・蔵人と共に酒造りに取組んでいて、昔ながらの手造りにこだわり、精進を更に重ね、より深化した日本酒を造るように努めているそうです。

蔵を訪ねた時、「歴史のある建物ですね、昔から続いている蔵なんですか」と聞くと、人間として長い歴史をお持ちの現当主のお母さんが、「うちはまだまだで、うちより歴史のある酒蔵はいくつもありますよ」とお茶を入れてくれながら話してくれました。（昔懐かしくていいですね。私は農村部出身なのですが、昔は集落内の商店でお客がお茶を飲みながら世間話をしている光景をよく見ました。）

また「今は、焼酎ブームで日本酒よりも焼酎が売れるので、日本酒蔵でも粕取り焼酎を造るところが増えているようですが」と私が言うと、「うちも戦後（太平洋戦争）、粕取り焼酎を造ったけれど、今は日本酒だけでやっていきたい」と品のあるおばあさんが答えて下さいました。

≪池錦　酒聖　純米吟醸≫
（東京の居酒屋で時々見かけるお酒）
宇塚　味がある。飲み応えがある。
市村　熱燗で飲みたい感じですね。
中山　しっかりした味。私の好みとは少しズレているかな。
遠藤　昔ながらの酒！って感じ。おじいちゃんの代から飲んでるこれぞ日本酒。
海賀　面白い。手作りの味って感じかな。
≪池錦　大吟醸≫

宇塚　大吟醸特有の香りがする。旭興とは違ってまろやかさはないが、飲み応えがある。
市村　飲んだ瞬間の印象と鼻に抜ける感じが違う。さらっと口に入って後から急に来る。
中山　荒々しくて男らしい。がつんとくる。
遠藤　大吟醸だけに吟醸の香りがいい。鼻につんと抜けるパンチがある。
海賀　大吟醸なんだけどフルーティー。はっきりした味ですね。

◎飲みたいと言う意見が出て参考に飲んだお酒

県北三蔵の飲み比べですが、気になるお酒とも比べてみないと特徴が解りません。

≪天鷹　心　純米吟醸≫

（大那と同じ旧湯津上村の天鷹を飲んでみたいと言う声が出たので、天鷹を代表するお酒）

宇塚　軽く飲みやすいけど、味がある。
市村　ん〜美味しい＾＾。まちがいない。
（好きでよく飲んでいるみたいです）
中山　飲んでも飲んでも酔わなそう。
（味が軽いので、飲んだ気がしないと言うことらしいです）
遠藤　すっきりしているけど酸味が強い。
海賀　軽いね〜。そして辛い。雑味は少ない。好みです。

≪松の壽　純米吟醸≫

（松の壽（塩谷町）がいいと言う話を聞いた人からのリクエスト。）

宇塚　面白い味。雑味はないけどしっかりした味がするね。
市村　おお！美味しいです。後味がちらかってる。
（飲んだ時は美味しく、その後でいろいろな後味が残ると言うことらしい）
中山　酸味が強くて、きつい。「大那の生」よりはまろやか。
遠藤　味がしっかりある。酸味は強いけど、飲みやすい。
海賀　特徴がある味、うま味もありますね。

≪鳳凰美田　純米吟醸　亀の尾≫

（鳳凰美田（小山市）は日本酒通の間で評価が高まり、今、栃木県内の地酒の中でも注目されています。）

宇塚　フルーティーな香りで、うま味もある。有名な「十四代」に似ているけど、少し角があるかな。
市村　フルーティー。結構飲み応え有りですね。
中山　口の中で甘さが広がる。
遠藤　するっと飲めて味が残る。
海賀　美味しいけど、ギブアップ。（10杯も飲めません）

◎飲んだお酒に関するデータ

「酒々楽」に置いてる資料によれば、今回試飲したお酒のデータは次の通りです。この

データをまとめて気づいたのは、今回飲んだお酒は「純米吟醸」が多かったことです。「吟醸」クラスのお酒を中心に飲もうと思ったのですが、「酒々楽」に置いてある栃木の地酒には「純米吟醸」が多く、純米でない「吟醸」は少なかったようです。

1．大那　純米吟醸
日本酒度＋4　アルコール度16.2%　酸味1.7　精米歩合50%
2．大那　純米生酒
日本酒度＋3　アルコール度17～18%　酸味1.7
3．旭興　純米吟醸
日本酒度＋3　アルコール度16%　酸味1.4　精米歩合48%
酒米　山田錦
4．旭興　大吟醸
日本酒度＋4　アルコール度17～18%　酸味1.3　精米歩合37%
5．旭興　本醸造
日本酒度＋2　アルコール度15.4%　酸味1.4　精米歩合60%
6．池錦　酒聖　純米吟醸
日本酒度＋3　アルコール度15～16%　酸味1.44　精米歩合58%
7．池錦　大吟醸
日本酒度＋3　アルコール度17～18%　酸味1.3　精米歩合40%
8．天鷹　心　純米吟醸
日本酒度＋4　　アルコール度18.3%　酸味1.6
9．松の壽　純米吟醸
日本酒度＋2.5　アルコール度15.5%　酸味1.7　精米歩合60%
10．鳳凰美田　純米吟醸　亀の尾
日本酒度＋2　アルコール度17～18%　酸味1.3

私は5年前頃まで日本酒党でしたが、その後、世の流行に乗って芋焼酎を主とした焼酎党に転向しました。その飲み方は、気に入った定番の焼酎を飲むというのではなく、鹿児島や宮崎の珍しそうな焼酎を手に入れて飲んでいました。それで感心したのは、南九州地方には実に多くの焼酎蔵があると言うことです。その蔵の多くが家族経営の小さな蔵ですが、今の様にブームになって芋焼酎が全国的に売れ出すまでの間、小さな焼酎蔵が廃業せずに続いてきたのは、地元の人に愛飲され、支えられてきたからだと思います。
そこで思ったことが、私も地元の地酒をもっと飲んで、少しでも売上げに貢献し、地元の酒蔵を応援しようということです。それで、最近は焼酎党から日本酒党に再び転向し、栃木県内のいろいろな地酒を飲んでいます。
今回参加していただいた会員の皆さんも、味の違いが大きいことに驚いていましたが、未体験の酒蔵がまだまだ県内には沢山あって、個性的な酒造りをしているようです。
皆さんも是非ご賞味下さい。

ごちそうさまでした。

新人紹介

大出　　卓

皆さん、こんにちは。昨年度、(社)栃木県不動産鑑定士協会に入会させていただきました大出卓（おおですぐる）と申します。出身は栃木県下都賀郡大平町(現在は市町村合併により栃木市)です。宇都宮市周辺では「おおいで」が一般的で、なかなか「おおで」とは読んでもらえませんが、県南では私と同じ「おおで」が一般的です。どうぞ宜しく御願いいたします。

不動産鑑定士を目指す前は、研究職を志望し、大学卒業後も進学しました。しかし、研究者への道は厳しく、思うように成果が上がらず、結局、大学院を中退して実家に帰り就職活動をしました。しかし、当時は現在と同じく不況で、私のような大学卒業後年数を経過した者を採用してくれる企業はありませんでした。そこで、大学生の時から興味を持っていた不動産鑑定士試験を受験し、２次試験合格後に就職活動をしようと考えました。一応は都市経済学の研究室に属し、大学では会計学、経済学等を学際的に学び、話すことより書くほうが得意な自分に向いている仕事ではないかと考えたからです。そして、試験勉強に専念し、２年後の平成16年に２次試験に合格し、翌年、現在勤務している(株)資産管理協会に採用して頂くことができました。

制度が変わり、私は３次試験の受験資格が得られなくなったため、第１回目の実務修習に臨むことになりました。１年コースに臨みましたが、仕事が忙しく課題に取り組む時間が思うように取れず、辛くて投げ出したくなるときもありました。何とか課題を提出し、修了考査までたどり着いたものの準備不足で不合格。翌年、再履修の上、何とか最終合格し、平成21年に不動産鑑定士として登録することができました。

不動産鑑定士になって変わったことといえば、登録当初は、自分の名前で鑑定評価報告書を作成できるようになったこと、資格手当を頂けるようになったこと、たまに先生と呼ばれるようになったことくらいと思っていました。しかし、徐々に変化が現れてきました。不動産鑑定士としての私に期待し、質問や相談を持ちかけてくる方が増えてきたのです。その際、目的が分からないと適切な回答ができません。それらの対応を通じて自然と依頼目的について以前よりも注意を払うようになり、鑑定評価においても依頼目的をより具体的に意識して仕事に取り組むようになりました。そのため、以前は、鑑定評価額を出すことで精一杯で対象不動産しか見えていなかったものが、現在では、依頼背景や鑑定評価書提出後の将来をも見据えて仕事に取り組めるようになり、以前より仕事にやりがいを持てるようにもなりました。

不動産の鑑定評価は一般の方には馴染みが薄く、鑑定評価の結果を分かり易く説明することはなかなか難しいことですが、今後も不動産鑑定士として周囲の期待に応えられるよう、不断の勉強と研鑽を積み重ねていきますので、どうぞ宜しく御願いいたします。

新人紹介

中　山　征　人

このたびは公報誌の発行まことにおめでとうございます。私は今年新たに(社)栃木県不動産鑑定士協会のメンバーに加えていただくこととなりました中山征人（なかやままさひと）と申します。入会に際しましてひとこと自己紹介をさせていただきます。

私が不動産に興味を持つようになったのは学生時代です。大学生だった平成元年からの４年間はバブル絶頂期の名残が色濃く残っている時期で、まだ土地神話が信じられており、自分でも不動産会社に就職したいと思っておりました。卒業後実際には地元に戻ってきて県庁に就職することになりましたが、十数年の県庁生活の中で不動産取得税の仕事や工業団地開発等のインフラ整備の仕事に携わり、『土地の値段はどのようにして決まるのだろう』とさらに不動産に対する関心が高まっていき、不動産の役割について考察し価格を決定する専門家である不動産鑑定士という資格の存在を知り、ぜひ自分もなりたいと思うようになりました。

このようなきっかけで不動産鑑定士を目指すこととなり、平成19年の不動産鑑定士試験に合格したのち大川崇夫先生の事務所で２年間の実務修習を経て今年無事に不動産鑑定士になることができました。以前とはまったく別の世界への転職であり、何もかもが初めてのことばかりで困難なことも多々ありましたが、いろいろな方々のお力添えにより無事に鑑定士になれたこと深く感謝しております。

これからは先輩方が築き上げてきた不動産鑑定士に対する社会的信頼を汚すことのないよう不動産の専門家として努力と研鑽を重ねていきたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

まじめなことを書き連ね何の面白味もない文章になってしまいましたが、正直自らを紹介することはとっても恥かしいです。読み手の方にとっては、野郎の自己紹介などどうでもいいと思うのが正直なところではないかと思いますが、せっかくの機会なのでもう少々お付き合いください。

私は昭和45年生まれの40歳です。出身は高根沢町です。高根沢町は栃木県の穀倉地帯と言われており、農地特に水田が多くコメ農家が多く存在しているところです。私も実家が農家なので農繁期には田植えや稲刈りなど家の手伝いをしています。

好きなものはお酒です。特に日本酒が好きです。みんなでわいわい楽しく飲むのも一人でじっくり飲むのもどちらも好きです。ぜひ機会がありましたらよろしくお願いします。断る理由がないかぎりお付き合いさせていただきたいと思っています。

最後に愛煙家です。最近は煙草を吸える場所が減ってきており、煙草の価格もまた上がるようで愛煙家にとっては厳しい世の中です。とは言え時代の流れには逆らえませんので、ルールは守って吸うようにしていきたいと思っています。

以上雑多な文章になってしまいましたが、新規入会に当たっての自己紹介を終わらせていただきます。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

当協会の紹介

事務局案内

〒321-0953
栃木県宇都宮市東宿郷4丁目2番20号
KDビル5階
TEL：028-639-0556
FAX：028-639-9411
URL：http://www.kanteishi.or.jp/

組　織　図

会　長　大川　崇夫
副会長　小川　　勉
副会長　深澤　昌治

- 企画委員会
- 総務、財務、法務委員会
  - 公益法人改革検討小委員会
- 業務、資料委員会
- 親睦、研修委員会
- 広報、情報委員会
- 公的土地評価委員会
  - ①企画提案グループ
  - ②業務拡張グループ
  - ③精緻化グループ

会員名簿

No.	資格登録番号	会員名（正会員）	事業所名		
			所在地	電話番号	FAX
01	不動産鑑定士 第5407号	阿　部　正　弘	とちの木不動産鑑定		
			〒329-2752 那須塩原市三島 2-14-16	0287・36・4813	0287・36・4913
02	不動産鑑定士 第6703号	池　末　宏　行	池末不動産鑑定事務所		
			〒320-0075 宇都宮市宝木本町 1815-12	028・665・5919	028・665・5919
03	不動産鑑定士 第3720号	池　田　克　幸	池田不動産鑑定事務所		
			〒321-0968 宇都宮市中今泉5-2-34	028・662・1753	028・662・6153
04	不動産鑑定士 第6901号	石　坂　芳　明	あしぎんビジネスサポート㈱		
			〒320-8610 宇都宮市桜4-1-25	028・626・0580	028・627・8739
05	不動産鑑定士 第8377号	市　村　明　洋	㈱県央鑑定所		
			〒321-0168 宇都宮市東原町8-31	028・645・2755	028・645・2754
06	不動産鑑定士 第5698号	伊矢野　忠　寿	㈲伊矢野不動産鑑定		
			〒322-0072 鹿沼市玉田町653	0289・60・1696	0289・60・1697
07	不動産鑑定士 第4875号	上　野　初　雄	㈲宇都宮不動産鑑定		
			〒320-0057 宇都宮市中戸祭1-1-41	028・625・8770	028・625・8771
08	不動産鑑定士 第6310号	宇　塚　浩　一	広田常田海賀鑑定事務所		
			〒321-0942 宇都宮市峰1-1-22	028・633・1516	028・636・5496
09	不動産鑑定士 第7378号	遠　藤　圭　一	遠藤不動産鑑定士事務所		
			〒321-0944 宇都宮市東峰町3091-3	028・902・9020	028・662・9021
10	不動産鑑定士 第4593号	大　川　崇　夫	㈲大川不動産鑑定事務所		
			〒320-0037 宇都宮市清住3-3-13	028・627・5552	028・627・5552
11	不動産鑑定士 第4563号	大　竹　正　巳	大竹不動産鑑定事務所		
			〒323-0027 小山市花垣町1-10-11	0285・22・5623	0285・24・7306
12	不動産鑑定士 第8900号	大　出　　　卓	㈱資産管理協会		
			〒320-0055 宇都宮市下戸祭2-12-14 コモンビル	028・624・2195	028・624・2567
13	不動産鑑定士 第6704号	大　山　　　賢	金田不動産鑑定事務所		
			〒320-0022 宇都宮市千波町14-1	028・643・6270	028・643・6285
14	不動産鑑定士 第4454号	小　川　　　勉	小川不動産鑑定事務所		
			〒321-4361 真岡市並木町2-19-20	0285・83・1216	0285・82・8158
15	不動産鑑定士 第845号	海　賀　宏　之	広田常田海賀鑑定事務所		
			〒321-0942 宇都宮市峰1-1-22	028・633・1516	028・636・5496
16	不動産鑑定士 第8674号	海　賀　睦　友	広田常田海賀鑑定事務所		
			〒321-0942 宇都宮市峰1-1-22	028・633・1516	028・636・5496

No.	資格登録番号	会員名 （正会員）	事業所名		
			所在地	電話番号	FAX
17	不動産鑑定士 第4359号	金　田　敏　夫	金田不動産鑑定事務所		
			〒320-0022　宇都宮市千波町14-1	028·643·6270	028·643·6285
18	不動産鑑定士 第8193号	亀　田　　　作	あしぎんビジネスサポート㈱		
			〒320-8610　宇都宮市桜4-1-25	028·626·0580	028·627·8739
19	不動産鑑定士 第3722号	黒　崎　光　也	コンサルト㈱		
			〒320-0861　宇都宮市西2-6-9	028·639·4228	028·639·7228
20	不動産鑑定士 第5388号	阪　上　京　子	㈱栃木不動産鑑定		
			〒321-0983　宇都宮市御幸本町4872-65	028·664·3542	028·661·4559
21	不動産鑑定士 第5549号	阪　上　真佐彦	㈱栃木不動産鑑定		
			〒321-0983　宇都宮市御幸本町4872-65	028·664·3542	028·661·4559
22	不動産鑑定士 第5123号	坂　本　嘉　男	坂本不動産鑑定士事務所		
			〒321-4305　真岡市荒町2-12-11	0285·83·9334	0285·83·9335
23	不動産鑑定士 第3403号	櫻　井　基　雄	㈱資産管理協会		
			〒320-0055　宇都宮市下戸祭2-12-14 コモンビル	028·624·2195	028·624·2567
24	不動産鑑定士 第6991号	柴　崎　博　之	柴崎不動産鑑定事務所		
			〒326-0814　足利市通2-2637 いぶきビル2階	0284·22·2530	0284·22·2531
25	不動産鑑定士 第2908号	新　藤　覚之助	新藤不動産鑑定事務所		
			〒326-0003　足利市名草下町108	0284·41·9776	0284·41·9776
26	不動産鑑定士 第6147号	鈴　木　健　司	鈴木健司不動産鑑定士事務所		
			〒320-0831　宇都宮市新町2-3-24 鈴木ビル3F	028·634·9736	028·634·5802
27	不動産鑑定士 第2626号	鈴　木　敏　男	鈴木敏男不動産鑑定事務所		
			〒323-0027　小山市花垣町2-10-10	0285·23·2017	0285·23·3668
28	不動産鑑定士 第1243号	鈴　木　泰　彦	㈲鈴木不動産鑑定事務所		
			〒320-0056　宇都宮市戸祭2-7-8	028·622·2667	028·621·5280
29	不動産鑑定士 第4066号	関　根　猛　史	㈱太陽不動産鑑定所栃木県支所		
			〒326-0034　足利市久松町18	0284·43·1198	0284·43·1197
30	不動産鑑定士 第7840号	高　橋　順　一	㈲鈴木不動産鑑定事務所		
			〒320-0056　宇都宮市戸祭2-7-8	028·622·2667	028·621·5280
31	不動産鑑定士 第6650号	舘　内　宏　宣	㈲舘内綜合事務所		
			〒326-0814　足利市通2-14-7 中橋ハイツ906	0284·40·3481	0284·40·3482
32	不動産鑑定士 第5012号	蓼　沼　堅　寿	蓼沼不動産鑑定事務所		
			〒327-0317　佐野市田沼町1394	0283·62·0034	0283·62·7861
33	不動産鑑定士 第6379号	刀祢平　　　薫	アセットアプレイザル那須		
			〒329-2726　那須塩原市扇町2-20	0287·39·7127	0287·39·7137
34	不動産鑑定士 第6298号	富　田　晃　司	富田不動産鑑定事務所		
			〒323-0024　小山市宮本町2-2-6	0285·25·6725	0285·25·6725

No.	資格登録番号	会員名 （正会員）	事業所名		
			所在地	電話番号	FAX
35	不動産鑑定士 第5906号	永　井　正　義	(財)日本不動産研究所宇都宮支所		
			〒320-0036 宇都宮市小幡1-1-27 KMGビルディング小幡5F	028･621･3887	028･627･3289
36	不動産鑑定士 第1338号	長　島　　　繁	長島不動産鑑定事務所		
			〒320-0811 宇都宮市大通り5-3-3	028･622･4038	028･622･4041
37	不動産鑑定士 第8984号	中　山　征　人	㈲大川不動産鑑定事務所		
			〒320-0037 宇都宮市清住3-3-13	028･627･5552	028･627･5552
38	不動産鑑定士 第6643号	中　山　亮　介	とちの葉不動産鑑定事務所		
			〒320-0072 宇都宮市若草3-6-6 プレイスガーデン301	028･627･6800	028･627･6800
39	不動産鑑定士 第3718号	仁　保　謙　二	㈲仁保不動産鑑定		
			〒329-2727 那須塩原市永田町15-10 那須オフィスビル2F	0287･36･5262	0287･36･6696
40	不動産鑑定士 第4874号	橋　本　嘉　夫	橋本不動産鑑定事務所		
			〒320-0866 宇都宮市西大寛1-6-27	028･639･1523	028･601･7051
41	不動産鑑定士 第5394号	深　澤　昌　治	㈱資産管理協会		
			〒320-0055 宇都宮市下戸祭2-12-14 コモンビル	028･624･2195	028･624･2567
42	不動産鑑定士 第6944号	福　田　　　修	アヴェール鑑定所		
			〒327-0846 佐野市若松町535-1 城山ハイツ701	0283･25･8073	0283･23･5870
43	不動産鑑定士 第3921号	古　川　一　正	㈱統信不動産鑑定所		
			〒323-0807 小山市城東6-8-8	0285･23･7777	0285･23･3939
44	不動産鑑定士 第2550号	本　沢　利　夫	本沢鑑定補償研究所		
			〒328-0073 栃木市小平町11-36	0282･23･5510	0282･23･5510
45	不動産鑑定士 第3478号	三　宅　健　一	三宅不動産鑑定事務所		
			〒328-0074 栃木市薗部町2-17-17	0282･23･2853	0282･24･9940
46	不動産鑑定士 第5603号	茂　垣　雅　徳	茂垣不動産鑑定事務所		
			〒320-0003 宇都宮市豊郷台2-23-4	028･650･5715	028･650･5716
47	不動産鑑定士 第6747号	森　田　信　也	㈱県央鑑定所		
			〒321-0168 宇都宮市東原町8-31	028･645･2755	028･645･2754
48	不動産鑑定士 第1607号	森　田　信　征	㈱県央鑑定所		
			〒321-0168 宇都宮市東原町8-31	028･645･2755	028･645･2754
49	不動産鑑定士 第1637号	山　田　和　夫	㈱山田総合鑑定		
			〒327-0024 佐野市亀井町2652	0283･22･0145	0283･22･0163
50	不動産鑑定士 第946号	吉　澤　光　三	㈱総研		
			〒320-0036 宇都宮市小幡2-4-5	028･622･9912	028･622･9913
51	不動産鑑定士 第7767号	吉　澤　光　彦	㈲伊矢野不動産鑑定		
			〒322-0072 鹿沼市玉田町653	0289･60･1696	0289･60･1697
52	不動産鑑定士 第7517号	渡　辺　健太郎	㈱渡辺健太郎不動産鑑定士事務所		
			〒323-0812 小山市大字土塔244-18	0285･32･7523	0285･32･7524

No.	資格登録番号	会員名 (正会員)	事業所名		
			所在地	電話番号	FAX
01	不動産鑑定士補 第1084号	内　野　直　忠	㈱資産管理協会 〒320-0055 宇都宮市下戸祭2-12-14 コモンビル	028･624･2195	028･624･2567
02	不動産鑑定士補 第5914号	瓦　井　清　三	本沢鑑定補償研究所 〒328-0073 栃木市小平町11-36	0282･23･5510	0282･23･5510
03	不動産鑑定士補 第8637号	小　岩　圭　一	㈱総研 〒320-0036 宇都宮市小幡2-4-5	028･622･9912	028･622･9913
04	不動産鑑定士補 第8494号	相　馬　明　利	長島不動産鑑定事務所 〒320-0811 宇都宮市大通り5-3-3	028･622･4038	028･622･4041
05	不動産鑑定士補 第3986号	長谷部　喜誉志			

編　集　後　記

さて、広報誌創刊号はいかがだったでしょうか？

もちろん反省点はたくさんありますが、初めてにしては内容が充実して、なかなかの出来だったのではないかと思います。

会報でなく広報誌にした理由は、何と言っても多くの人たちに「不動産鑑定士」という職業を知ってほしかったからです。

不動産鑑定業は制度発足から40年を超えますが、これまで主として公共事業とともに歩み、民間といえば金融機関や投資家、不動産関連業界など、社会の一部の人たちとしか付き合ってこなかったと言っても過言ではないでしょう。

そのせいで、いろいろな人が集まる場で名刺交換をした時に、「不動産鑑定士というのはどういう仕事をしているんですか？」と質問されることは、不動産鑑定士なら誰しも経験があると思います。中には「そういう資格があるんですね？」と言われたこともあるのではないでしょうか。

三大国家資格と呼ばれ、難しい試験をくぐり抜けて来なければならないにもかかわらず、社会に出てこれほど認知度の低い資格は有りません。

これまではそれでも笑って済んだかもしれませんが、時代が変わってきて、不動産鑑定に対する社会のニーズの変化が起こり、不動産鑑定士が自ら求めていかなければならない時を迎えているように思われます。そのためには「不動産鑑定士ってどういうものなのか」ということを社会に対してアピールしていくことの必要性が生じています。

栃木県不動産鑑定士協会では、不動産鑑定士の知名度を向上させるため、無料相談会の開催や、ホームページでの告知などに取り組んできましたが、じっくりと不動産鑑定士について知ってもらうためには広報誌の発刊が不可欠と思い、準備にかかったわけです。

したがって、広報誌の中身としては、読んだ人に親近感を持っていただけるよう、県内不動産についてのデータ分析だけでなく、会員の趣味の分野についても盛り込んでみました。

紙面の都合上、一部の会員のものしか紹介できませんが、第２号、第３号と続いて、次々に紹介したいと思います。また、シリーズ化を企画しているものもあります。

最後に、創刊にあたって寄稿して頂いた各方面の方々、快く投稿を引き受けていただいた会員の皆様にお礼を申し上げます。

「ありがとうございました。」

そして製作に携わって頑張っていただいた編集委員の方にねぎらいの言葉をかけたいと思います。

「じゃあ、一杯飲みに行こうか？」

（編集委員長　伊矢野忠寿）

不動産鑑定広報　マロニエ　編集委員

編集委員長	伊矢野忠寿				
広報、情報委員会	金田　敏夫	柴崎　博之	亀田　作	海賀　睦友	相馬　明利
企画委員会	深澤　昌治	吉澤　光彦			
業務、資料委員会	上野　初雄	中山　亮介			
親睦、研修委員会	鈴木　健司	大出　卓			
公的土地評価委員会	茂垣　雅徳	阿部　正弘（精緻化グループ）			

不動産鑑定広報 マロニエ　創刊号

2010年８月発行

発行・編集　㈳栃木県不動産鑑定士協会
〒321-0953　栃木県宇都宮市東宿郷4丁目2番20号KDビル5階
ＴＥＬ　028－639－0556
ＦＡＸ　028－639－9411

印　　刷　㈱松井ピ・テ・オ・印刷
〒321-0904　栃木県宇都宮市陽東五丁目9番21号
ＴＥＬ　028－662－2511
ＦＡＸ　028－662－4278

不動産鑑定士

「不動産鑑定士」は地域に貢献する、頼れる不動産の専門家です。

不動産鑑定士は国土交通省登録の国家資格です。新聞等に発表される地価公示に係る評価、不動産売買にあたっての資産査定や担保評価、相続発生時の相続不動産の評価、借地非訴事件や裁判に係る証拠資料としての鑑定評価、相続税や固定資産税の路線価等の基礎となる評価などさまざまな分野で活動しています。

不動産鑑定士にご相談下さい。

- 不動産を売買·(等価)交換するとき
- 不動産を賃貸借するとき
- 不動産を担保にするとき
- 相続などで適正な価格が必要なとき
- 不動産の証券化
- コンサルティング業務
- 民事再生法、減損会計導入などのとき

無料相談会を実施中です。

社団法人 **栃木県不動産鑑定士協会**

TEL:028-639-0556
FAX:028-639-9411

〒321-0953 宇都宮市東宿郷4-2-20 KDビル5F
http://www.kanteishi.or.jp/