

Marronnier

2012

不動産鑑定広報 マロニエ

Vol 3



宇都宮駅東公園遊歩道

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	02
不動産鑑定評価関連ニュース・指標		03
栃木県内の土地価格動向について	業務・資料委員会	05
無料相談会について	企画委員会	12
会員投稿		
「街に風情、風味、風合いを 街に染みつく記憶を大切に」	山田 和夫	15
とちぎ食の回廊調査隊	親睦・研修委員会	18
開業しました	小高忠裕・相馬明利・柴崎秀生	22
協会概要・業務内容		25
会員名簿		26
編集後記		29

ご挨拶



社団法人栃木県不動産鑑定士協会 会長 深澤 昌治

広報マロニエ第3号の発行に当たり、一言ご挨拶申し上げます。
本誌をご愛読の皆様には、当協会の活動へのご理解を承り大変有難うございます。

また、会員の皆様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。

さて、東日本大震災と福島第一原子力発電所事故の放射能汚染による影響が本県にも及んでいることは周知のとおりであります。特に放射能汚染の影響は農産物等への直接被害・風評被害が懸念され、県内観光地への観光客数の減少が顕著である等、我々不動産鑑定士はこれら県内の社会的・経済的要因が地価（不動産）に及ぼす影響を注視していかなければなりません。回復傾向にある日本経済ですが、円高・欧州債務危機等の先行き不透明感による地価等への影響が懸念されます。

このような状況の中、我が業界を取り巻く環境は一段と厳しさを増すと共に過渡期にあります。本年4月には、不動産鑑定士の全国組織である社団法人日本不動産鑑定協会が、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会へと公益社団法人に移行し、他の都道府県においても公益社団法人あるいは一般社団法人へと移行を済ませているところが増えてきております。当協会におきましても、現在、平成25年4月の公益社団法人移行への申請準備を行っているところであります。今回の本誌発刊にあたっては、公益社団法人への移行を前提に、広く県民のために、より公益性を持たせたものにしなければならないとのことから、いままでと若干内容を変更したとお話を伺っております。

我々不動産鑑定士は、不動産の価格の判定を通してその社会的・公共的意義を果たすものでありますが、個々の不動産鑑定士では、その成果を広く周知することは困難です。当協会は、これら不動産鑑定士の活動の一助となること、そして活動の成果の一部を、本誌を通して発表すること等で、さらに公益性を高めて行きたいと思っております。

最後になりますが、本広報誌作成に関わった会員の方々に深く感謝しますと共に、今後とも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等の投稿をお待ちしております。

不動産鑑定評価関連ニュース・指標

■オフィス動向

平成24年第2四半期CBREジャパンオフィスマーケットビューによると、日本の経済状況は、東日本大震災に伴う復興需要を支えに、日本経済は継続して回復傾向を示しており、2012年第2四半期の実質GDP成長率は3.6%と前期比0.8ポイント改善する見通しである。

全国的にテナントの移転マインドが高まり、ビルグレード重視の前向きな需要が底堅く、賃料割安感を背景に、立地や耐震性能向上・増床目的の積極的な移転が増加している。多くの地方都市では新規供給が無い中、立地やスペースの優れたビルを中心に需要が順調に流入し、空室率は前期に引き続き改善傾向を示している。市況や企業マインドの回復を受け、賃料は一部上昇している都市も見られるが、全国的には横這い傾向乃至は僅かに弱含みが続いている。

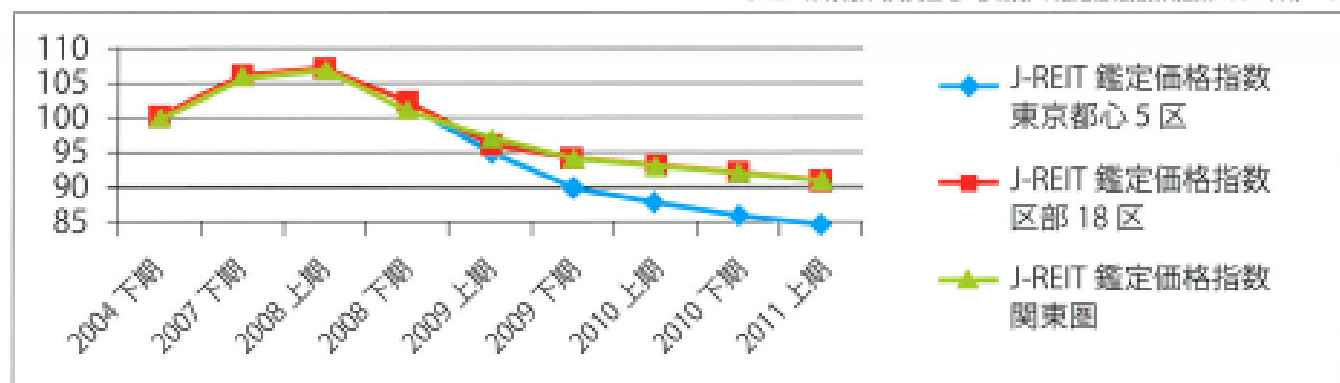
※参考：宇都宮東口・西口の空室率・平均募集賃料の推移（CBRE全国空室平均賃料一覧表より）

都市	四半期末日	空室率（％）					平均募集賃料（円/㎡）				
		H23/6	H23/9	H23/12	H24/3	H24/6	H23/6	H23/9	H23/12	H24/3	H24/6
宇都宮東口		7.8	10.2	9.3	9.7	9.9	2,495	2,495	2,486	2,250	2,235
宇都宮西口		12.8	13.8	14.2	14.5	13.8	2,456	2,444	2,550	2,556	2,510

■J-REIT保有物件（賃貸住宅：地域別）の鑑定価格指数

三菱地所リアルエステートサービス(株)では、国内の不動産価格動向を把握するため、同一物件での価格変化が観察可能なJ-REIT保有物件を対象に、鑑定価格指数を作成している。賃貸住宅について、同社データから東京都心5区・区部18区及び関東圏の価格指数を抜粋し、下記のグラフにまとめた。同データによると、鑑定価格指数の下落率は縮小傾向にあり、一部の地域では、直近（2011年上期）で価格の下げ止まりが観測されている。具体的には、関東（東京都下、埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県、栃木県、群馬県）で価格の下げ止まりが観測されており、その他の地域では緩やかながら下落が続いている。

※J-REIT保有物件（賃貸住宅：地域別）の鑑定価格指数（指数2004下期=100）



不動産鑑定評価関連ニュース・指標

■首都圏戸建住宅市場動向

(株)不動産経済研究所の2012年上半期の首都圏の建売住宅市場動向によると、上半期供給は、対前年同期比6.8%増の2,459戸、地域別発売戸数は、埼玉県が大幅増でシェア3割となり、平均契約率は前年同期の48.0%に比べて0.2ポイントダウンの47.8%、平均価格は、前年同期比総額で約144万円(3.2%)ダウンの4,349万円となっている。

地域別平均価格は、東京都5,726万円、千葉県4,010万円、埼玉県3,379万円、神奈川県5,358万円、茨城県2,650万円となっている。

■首都圏土地成約動向

公益財団法人東日本不動産流通機構(東日本レインズ)による首都圏不動産流通市場(2012年4～6月)の動向によると、首都圏における2012年4～6月の土地(100～200㎡)の成約件数は1,316件(前年同期比4.9%増)で、4期連続で前年同期を上回った。都県・地域別に見ると、千葉、神奈川の両県は減少している。

成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で19.60万円(前年同期比0.7%上昇、前期比1.7%下落)で、前期比では2期連続で下落している。

成約物件価格は2,789万円(前年同期比0.3%上昇、前期比0.4%下落)で、前期比は2期連続で下落している。

新規登録件数は11,691件(前年同期比8.8%増)で5期連続で前年同期を上回っており、すべての都県・地域で増加している。

新規登録物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で22.21万円(前年同期比3.6%下落、前期比1.2%上昇)、新規登録物件価格は3,116万円(同3.7%下落、同1.3%上昇)となっている。

■定期借地権付住宅の供給実態等について

平成4年8月に新借地借家法が施行され、定期借地権制度が創設された(借地借家法22条)。借地権付建物は、完全所有権に比して総額がはらないメリットを有し、東日本大震災の被災地復興に際しても定期借地権の有効活用が脚光を浴びている。平成22年3月国土交通省公表による平成21年度定期借地権付住宅の供給実態調査報告書によると、定期借地権付持家の供給は平成5年から始まり、平成21年までの供給戸数は累計で57,008戸となっている。内訳は、一戸建持家は累計で36,297戸、分譲マンションは累計で20,711戸である。

借地権の種類は、一戸建持家、分譲マンション共殆どが一般定期借地権であり、建物譲渡特約付借地権は僅少となっている。権利の種類は、一戸建持家は賃借権が大半を占めるのに対し、分譲マンションでは地上権の方が多くなっている。

一時金は、権利金方式よりも保証金方式が大半を占め、平成21年度の保証金額は、平均133.3万円となっており、地代の土地価格に対する年額地代の割合は、約1.2%となっている。

※参考：栃木県内の借地権付住宅販売額(財団法人日本住宅総合センター定期借地権事例調査より)

発表年月	所在地	土地面積	保証金	地代
平成22年7月	宇都宮市竹林町	217.05㎡	150万円	19,000円/月
平成21年8月	下野市烏ヶ森	221.01㎡	270万円	20,200円/月
平成21年7月	下野市石橋下古山	216.00㎡	150万円	17,000円/月

(広報・情報委員会 相馬明利)

栃木県内の土地価格動向について

業務、資料委員会

『各市町の土地価格動向について』(6頁～11頁)は、栃木県が実施する『地価調査(基準地)』の価格判定の参考資料とするために不動産鑑定士が市町の特徴、人口・高齢化率、開発動向及び土地取引動向等の価格形成要因を分析し、『平成24年地価調査』の変動率(市町別の用途別対前年平均変動率)を集計して作成されたものである。

『地価調査』は国土利用計画法施行令(昭和49年政令第387号)第9条の規定により、昭和50年から実施しており、標準的な土地の正常な価格(基準地の標準価格)を都道府県知事が判定し、公表するもので、適正な価格の形成に寄与することを目的としている。

基準地の標準価格は各年7月1日時点(基準日)のものであり、基準地について不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、学識経験者等をもって組織する栃木県地価調査委員会の意見を求め、必要な調整を行って、基準日における当該基準地の単位面積当たり(1㎡)の標準価格を知事が判定するものである。

また、この標準価格(基準地)は、地価公示価格(基準日:1月1日時点)とともに一般の土地取引の指標となるほか、国土利用計画法に基づく土地価格算定の規準となるものである。

地価調査の対象区域(基準地の設定区域)は栃木県全域(国公有林地を除く。)であり、地価公示の調査対象区域である公示区域(都市計画区域その他土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域)外の地域も調査の対象としている。

栃木県における平成24年基準地の設定数は、宅地及び宅地見込地が455地点、林地が12地点、合計467地点(うち林地を含む継続調査地点463地点)である。

平成24年の栃木県内の地価は引き続き下落しており、住宅地は20年連続、商業地は21年連続での下落となった。なお、下落率は前年より縮小し、4年ぶりに横ばいの地点があった。

住宅地の市町別の対前年平均変動率は、県内26市町の全てにおいてマイナスとなった。

商業地の市町別の対前年平均変動率は、商業地の設定のない芳賀町を除く25市町の全てにおいてマイナスとなった。

■各市町の土地価格動向について

宇都宮市	人口		514,151人		↑	市町の特徴	平成19年3月31日に宇都宮市が上河内町及び河内町を編入合併し、北関東で初めて人口50万人を越える都市となった。当市では、人口の推移は(合併を考慮して)全体の趨勢としては、ほぼ横ばい傾向となっている。高齢化率は、過去5年間で約2.7%上昇している。
	高齢化率		20.1%		20位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調		-3.4%	開発動向・着工戸数等	建築着工戸数は、宇都宮市は平成20年1～3月を100として、持家はほぼ100前後で推移、貸家及び分譲住宅は増減を繰り返しながら減少傾向で推移している。市街地郊外に大規模店の出店はコンスタントに認められ、「インターパーク宇都宮」等はその代表格である。反面、中心市街地は空洞化が進んでいる。
			H23調		-4.3%		
		商業地	H24調		-4.3%	取引動向・地価動向等	取引価格は下落傾向である。取引件数は、平成20年5,700件、平成21年5,240件、平成22年5,034件と数年来、減少傾向で推移している。住宅地の価格は下落傾向にある。昨年の地価調査と比較すると、下落率はやや縮小。商業地の価格は依然下げ止まらず、昨年と比較して下落率は、総じてやや縮小。
H23調			-5.1%				
足利市	人口		152,392人		↓	市町の特徴	総人口の減少が続いており、ここ5年間で4.0%減少した。老年人口は増加の一途を辿っており、足利市の高齢化率は栃木県の平均よりも高く、5年前より4.1ポイント上昇している。
	高齢化率		26.0%		7位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調		-5.4%	開発動向・着工戸数等	工場、店舗等の出退に大きな変化はない。H23年7月に足利赤十字病院が本城3丁目から五十郡町の競馬場跡地に移転した。着工戸数平成23年7～9月期は200戸(前年同月比-5.7%)、平成23年10～12月期は223戸(前年同月比-17.4%)
			H23調		-6.0%		
		商業地	H24調		-4.7%	取引動向・地価動向等	住宅地の価格は下落傾向にある。昨年と比較して下落率は縮小している。渡良瀬川河南の中心市街地は下げ止まりつつある。商業地の価格は下落傾向にある。昨年と比較して下落率は拡大している。渡良瀬川河北の中心商業地の下落率が大きい。
H23調			-4.3%				
栃木市	人口		143,921人		↓	市町の特徴	平成22年3月29日1市3町が合併し、23年10月には西方町と合併した。以後本庁(旧栃木市)4総合支所を行政機構とし、総合支所には合併前と類似の組織をそなえ、当面住民の自治体制の確保が図られている。人口の減少傾向は強めで、全市的には既存の商業地域の衰退傾向がみられる。
	高齢化率		24.8%		9位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調		-5.0%	開発動向・着工戸数等	住宅着工戸数は平成23年1～3月200戸割れとなり、大震災後151戸と減少した。その後回復傾向にあり、平成23年10～12月期201戸に回復した。市街地内と周辺部に10戸～20戸程度の分譲地が見られるほか、東部及び北部の市街化調整区域に中規模の住宅団地の造成・分譲が見られる。
			H23調		-6.0%		
		商業地	H24調		-5.1%	取引動向・地価動向等	近年の主な店舗の出退は市内のヨーカベニマル・カワチ薬品のほか、大平地区の主要地方道栃木藤岡線沿いが主である。平成23年2月に福田屋百貨店が閉鎖した。既成市街地内への店舗の出退は少なく、経営者の高齢化や顧客の減少に伴い店舗の閉鎖も見られる。
H23調			-6.8%				
佐野市	人口		120,226人		↓	市町の特徴	総人口は、平成24年4月過去5年間で、-2%の減少となっており、県平均を強めに上回っている。また、過去5年間の老年人口も+11.0%で増加傾向にある。
	高齢化率		24.6%		10位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調		-5.4%	開発動向・着工戸数等	新設住宅着工数は平成20年10月 1,043戸で、同22年度は718戸と減少(-31%)し、土地取引件数はやや増加となったが、取引価格は減少傾向にある。地価動向は下落幅はやや縮小した。
			H23調		-6.1%		
		商業地	H24調		-5.2%	取引動向・地価動向等	利便性の良いインター周辺や幹線沿いの量販店等の一部は、集客力はあるが、中心部の商業地等は空洞化がみられる。地価動向も下落幅がやや強めである。
H23調			-5.7%				
鹿沼市	人口		101,150人		↓	市町の特徴	平成18年に栗野町との合併により人口、世帯数共に増加したものの、その後は世帯数は微増、人口は微減傾向にある。人口は自然減が多く、世帯は単身者が増えた模様である。男女比は女性が若干多く、人口構成は釣鐘型となっている。
	高齢化率		23.5%		12位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調		-3.4%	開発動向・着工戸数等	平成20年3月に、イトーヨーカドー跡地にショッピングセンター「ビバモール」が開店した一方で、平成21年9月には、「ベシア」が開店した。その後は幹線道路沿いに専門店・飲食店の出店が散発的に見られ、平成24年3月には「ヤマダ電機」が市街地付近にオープンした。
			H23調		-3.7%		
		商業地	H24調		-5.1%	取引動向・地価動向等	取引件数は震災発生にもかかわらず、昨年よりも増えているが、地価下落傾向に変わりはない。住宅地域においては、西茂呂地区、見沼台地区が引き続き高い水準を維持している。市街地中心部の既存の住宅地は、周辺の住宅地域との相対的な割高感があり、下落傾向が顕著である。
H23調			-6.0%				

日光市	人口		87,653人		↓	市町の特徴	総人口は、減少の一途を辿り歯止めがかからない。5年間の地区別変動率では、今市-2.0%、日光-9.6%、栗山-10.7%、藤原-7.0%、尾尾-14.9%となっている。県内市部では、高齢化率が上位にあり、過去5年間で+3.0%の上昇となっている。
	高齢化率		27.8%		6位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調		-4.9%	開発動向・着工戸数等	駅間JR今市土地区画整理事業が、平成21年12月に完成した。新設住宅着工戸数は、平成20年度が499戸で前年度の532戸をピークに減少傾向にあり、平成21年度は、350戸、平成22年度は、322戸と大きく減少している。持家は、毎年250戸前後で震災後も四半期ペースで大きな変動はない。
			H23調		-5.4%		
商業地		H24調		-5.4%	取引動向・地価動向等	取引価格は、前年より下落している。取引件数は、前年より7%減少している。震災後は、第2、第3四半期ベースとも、20%の減少となっているが、第4四半期は、6%減で回復基調にある。	
		H23調		-7.1%			
小山市	人口		164,505人		↑	市町の特徴	総人口は、県内の多くの市町が減少傾向にある中、小山市は微増傾向にある。生産年齢人口が6.4%で上三川町、野木町に次いで県内第3位であるほか、老年人口は19.4%で県内で3番目に低い状況にある。
	高齢化率		19.4%		24位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調		-2.7%	開発動向・着工戸数等	「小山」駅徒歩3分(城山町3丁目)にボレスター小山タワーレジデンスが平成25年3月に完成予定である(物件概要としては、RC造21階建、総戸数133戸(うち地権者取得住戸1戸)、専有面積80.69㎡～91.74㎡/戸、最多販売価格帯は2,700万円台。第1期55戸、第2期29戸は既に完成している)。
			H23調		-3.3%		
商業地		H24調		-3.9%	取引動向・地価動向等	平成23年の土地取引件数は前年比-4.9%の1,671件と減少している。住宅地の地価下落率は概ね縮小傾向にあり、特に城東・城南地区はほぼ横ばいで推移している。同時に、商業地の地価下落率も概ね縮小傾向にあるが、岡々田駅前の商業地などは依然として下落率が高い。	
		H23調		-5.1%			
真岡市	人口		81,436人		→	市町の特徴	平成21年3月に二宮町と合併し人口8万人の都市となった。商業地域の中心は真岡駅西口地区の核となる大規模店の撤退により大谷東地区に移行している。また下高岡本地区にも新たな商業地域が形成されている。住宅地域は土地区画整理事業が活発に行われ良好な住環境が形成されている。
	高齢化率		20.0%		22位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調		-4.8%	開発動向・着工戸数等	真岡駅西口地区に「ベシシア」が平成24年12月を目途に出店する予定である。「福田屋百貨店」跡地の利用は決定されていない。新設住宅着工戸数(四半期別3ヶ月合計値)は、平成23年7月～9月期は151戸で、前年同期比+34.8%、10～12月期は122戸で、前年同期比-6.2%となっている。
			H23調		-4.9%		
商業地		H24調		-6.1%	取引動向・地価動向等	平成23年の取引件数は前年比-8.6%の618件と減少した。地価は、住宅地・商業地ともに全地点で下落が続いており、下落率は栃木県の平均変動率よりも大きい。住宅地では土地区画整理事業が行われていない地地の下落率がやや拡大し、商業地では二宮地区がやや大きい下落率になっている。	
		H23調		-6.5%			
大田原市	人口		76,777人		↓	市町の特徴	総人口・生産年齢人口とも一貫して減少している一方で、老年人口は増加の一途である。特に、生産年齢人口の減少が大きい。しかし、平成21年以降、減少率の緩和がみられる。平成23年に入り老年人口の上昇はやや緩和されているが、生産年齢人口の減少率は依然として、総人口より大きい。
	高齢化率		21.5%		17位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調		-3.8%	開発動向・着工戸数等	中心市街地活性化基本計画(計画期間：平成20年11月～平成26年3月、5年5ヶ月間)により中心部の整備が進行している。大田原赤十字病院が中心部から中田原工芸団地内へ移転し、平成24年7月1日より「郡県赤十字病院」(RC10F、病床400床)と名称を変更し、県北の中核病院として開院した。
			H23調		-4.3%		
商業地		H24調		-4.0%	取引動向・地価動向等	平成23年の取引件数は前年比+18.3%の821件と増加に転じた。住宅地・商業地の地価は全地点について下落が続いている。両用途ともに下落率は昨年よりも縮小している。市街地中心部の住宅地(商住混在含む)の下落は、郊外部の戸建分譲地に比して割合感があり、下落率がやや大きい。	
		H23調		-4.5%			
矢板市	人口		34,576人		↓	市町の特徴	人口総数は微減傾向が続いている一方で、老年人口は増加の一途である。特に生産年齢人口の減少率は依然として、人口総数の減少率より大きい。世帯数は微増傾向にあったが、平成23年から微減に転じた。
	高齢化率		23.4%		13位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調		-4.5%	開発動向・着工戸数等	平成23年9月に開業した「道の駅やいた」を核としてGSや「カインズホーム」が新規出店しており、今後も商業集積度が増加すると期待される。一方、シャープの業績不振による矢板工場の縮小が地元経済、雇用に与える影響が懸念される。新設住宅着工戸数は170戸前後で推移している。
			H23調		-5.4%		
商業地		H24調		-5.1%	取引動向・地価動向等	住宅地、商業地とも取引価格は下落している。取引件数は過去1年で前年比約8%の増加傾向にあるが、取引面積は過去1年で前年比約-71%と大幅減少である。特に震災の影響があった高台の住宅地や駅西口の既存商店街の需要の減少が認められる。	
		H23調		-5.9%			

厚須塩原市	人口		117,804人		↑	市町の特徴	総人口は従来微増傾向にあったが、平成22年10月以降は横ばいとなっている。生産年齢人口が微減傾向にある中で老年人口は増加の一途を辿っており、平成21年10月から平成22年10月にかけては増加ペースの鈍化が見られたが、直近1年間は再び増加傾向に拍車がかかった。
	高齢化率		20.0%		21位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調	-4.0%		開発動向・着工戸数等	西那須野地区の緑2丁目では平成23年9月に国道400号バイパス沿いに店舗面積約7,800㎡のベシヤが開店したが、地価への顕著な影響は認められない。新設住宅着工戸数(四半期別3ヵ月合計値)は、平成23年7～9月期及び10～12月期は200戸台を回復し、前年同期比で大幅増となった。
			H23調	-5.0%			
		商業地	H24調	-6.1%		取引動向・地価動向等	平成23年の取引件数は前年比+6.8%の3,156件と増加に転じた。住宅地の地価は、塩原温泉地区で下落率が拡大傾向にある。商業地の価格は全調査地点で下落が続いている。下落率は昨年よりもやや縮小しているが、栃木県の商業地平均変動率よりも大きい。
H23調			-6.5%				
さくら市	人口		44,741人		↑	市町の特徴	総人口は過去5年間に於いて、増加傾向にある。これは、喜連川社会復帰製造センターの開所、ホシダの寮の建設等によるところが大きい。総人口とともに生産年齢人口・老年人口も増加傾向にあったが、直近1年間の人口推移は概ね横ばいであり、人口の移動が停滞していると判断される。
	高齢化率		20.7%		19位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調	-3.8%		開発動向・着工戸数等	氏家地区では国道293号沿いに、ヤマダ電機が開店したが、地価への顕著な影響は認められない。さくら市内では、氏家地区で各所に小規模分譲地の開発が見受けられる。新設住宅着工戸数は、平成18～20年頃は、600～900戸であったが、平成21年から300戸前後まで減少して推移している。
			H23調	-4.5%			
		商業地	H24調	-4.4%		取引動向・地価動向等	平成23年の取引件数は、前年比-15.6%の426件に減少した。住宅地の地価は下落傾向にあり、また、従来から地価水準の低い喜連川地区よりも、氏家地区の下落率がやや大きい。商業地の地価は下落傾向にあるが、下落率はやや縮小傾向にある。また、栃木県の平均変動率よりも小さい。
H23調			-5.0%				
那須烏山市	人口		28,406人		↓	市町の特徴	人口は県内14市のうち最下位であり、過疎化の進行及び他市町村からの人口流入の減少を受け、人口は減少の一途を辿っている。また、高齢化率も県内で上位を占めている。最近の傾向としては、世帯数の増加にも陰りが見られるに至り、人口の減少傾向に歯止めがかからない状況にある。
	高齢化率		28.5%		4位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調	-4.3%		開発動向・着工戸数等	平成22年12月に国道293号の鹿子畑バイパスが開通し、現在宇都宮・那須烏山線の伸長トンネルが工事中であり、これらの完成により、交通の便の向上が見込まれている。新設住宅着工戸数は、平成23年度は91戸であり、ここ3年間は年々減少傾向を辿っている。
			H23調	-4.2%			
		商業地	H24調	-5.2%		取引動向・地価動向等	平成23年の取引件数は329件(前年比-2.9%)であり、前年とはほぼ同じである。住宅地の地価は、需要の低迷が続いていることから、前年と同様な下落傾向を示している。商業地の地価は、郊外部への顧客の流出に伴い、地域的な衰退化が進み、新たな需要も発生せず、未だ下落幅は大きい状況にある。
H23調			-5.7%				
下野市	人口		59,600人		→	市町の特徴	県全体では過去5年間で微減傾向にあるが、当市では微増～横ばい傾向にある。生産年齢人口が微減傾向にある中で老年人口は増加しているものの、当市の高齢化率は、県全体及び他市町村に比し、低い割合となっている。
	高齢化率		19.4%		25位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調	-2.4%		開発動向・着工戸数等	自治医大周辺の商業集積が見られるものの新たな大規模店等の出店はない。新設住宅着工戸数は、平成20年度が537戸で前年度とはほぼ同等水準であったが、平成21年度は460戸と約14%減少したものの、平成22年度は574戸まで回復した。平成23年度は469戸であり、減少傾向にあるものと判断する。
			H23調	-3.3%			
		商業地	H24調	-1.9%		取引動向・地価動向等	平成23年の取引件数は前年比+11.7%の611件の増加であった。東日本大震災の影響及びこれに伴う経済状況による昨年の地価下落に比し、その後やや下落率は縮小傾向にある。自治医大地区においては、住宅地は横ばい、商業地は若干の割合で推移している。
H23調			-3.0%				
上三川町	人口		31,391人		↓	市町の特徴	昭和43年に日産自動車工場が進出し人口は大幅に増加したが、平成22年をピーク以降は微減傾向で推移している。生産人口も微減傾向にある中、高齢人口は栃木県の平均よりは低い割合にあるものの増加の一途を辿っている。
	高齢化率		17.1%		26位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調	-3.4%		開発動向・着工戸数等	新設住宅着工戸数(四半期別3ヵ月合計値)は、平成23年7月～9月期が29戸で前年同期比-12%、平成23年10月～12月期は32戸で、前年同期比-22%となっており、平成20年より減少傾向で推移している。
			H23調	-3.5%			
		商業地	H24調	-4.0%		取引動向・地価動向等	平成23年の取引件数は221件で、前年比-4.3%となっている。平成23年4月～6月期及び7月～9月期は前年比を上回ったが、10月～12月期は前年比70.8%と大幅に減少した。なお取引面積は前年比123.9%であった。
H23調			-3.5%				

益子町	人口		24,051人		↓	市町の特徴	総人口は、従来から減少気味であり、益子町中心部や、七井の区画整理事業地内などで、アパートなどが建替えられたりもしたが、益子焼き事業者、従事者の減少、HONYA株式会社ベントックス事業所の縮小等の影響から、人口の減少傾向に変わりはない。
	高齢化率		22.8%		14位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調		-6.0%	開発動向・着工戸数等	益子町役場の隣に、スーパーかましん、ジョイフル山新、TSUTAYAの入ったショッピングセンターがオープンし、さらに、七井駅近くの、土地区画整理事業地内には、ベイシア益子店が開業した。既存店舗では、サンユ-益子店、とりせん益子店は閉鎖した。
			H23調		-5.5%		
商業地		H24調		-6.0%	取引動向・地価動向等	平成23年の取引件数は前年比-3.8%の226件と減少が続いている。住宅地は下落率が昨年より僅かに拡大し、商業地はやや縮小しているが、県内の住宅地・商業地の平均変動率よりも大きい。年2回行われる陶器市における観光客数・売上なども減少傾向にあり今後の観光客誘致の企画等が求められている。	
		H23調		-7.5%			
茂木町	人口		14,393人		↓	市町の特徴	人口は長く減少傾向で、ピーク時(3万人超)の半数以下となっている。過去5年の減少率は、県全体のそれを大きく上回っている。また 高齢化率は3割を超え、県内市町のうち1位。さらに拡大傾向にある。生産年齢人口のみならず、老年人口も減少している。
	高齢化率		32.2%		1位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調		-6.0%	開発動向・着工戸数等	今夏、馬門地区において若年世帯向けの住宅地「馬門団地」(10区画)の分譲が開始された。大型店の進出は近年ない。新設住宅着工戸数は平成20年度44戸平成21年度35戸、平成22年度22戸、平成23年度29戸、平成24年4-6月期5戸と低調である。
			H23調		-6.2%		
商業地		H24調		-7.0%	取引動向・地価動向等	土地取引件数・面積は、平成21年134件・12.3ha、平成22年89件・72.1ha、平成23年87件・24.8ha。取引数が少ないため数値の変動が大きい。地価動向は上記を反映し比較的大きな下落が続いている。	
		H23調		-7.0%			
市貝町	人口		11,974人		↓	市町の特徴	人口は昭和50年頃まで減少が続き、その後増加傾向となったが、ここ数年は微減傾向が続いている。最近では生産年齢人口が減少し、老年人口は増加傾向で、高齢人口比率が高まっているが、県平均とほぼ同じで、都府平均よりはやや低い。
	高齢化率		21.6%		16位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調		-3.8%	開発動向・着工戸数等	町内には中小規模の分譲地が多いが、都市部の大幅な地価下落の影響で、町内に存する分譲地に対する需要が減っている。貸家を除いた建築着工件数は、平成23年は1~3月12件、4~6月13件、7~9月15件、10~12月18件で、賃貸家屋の建て替え等により下半期に増加している。
			H23調		-4.0%		
商業地		H24調		-5.2%	取引動向・地価動向等	土地取引件数は、平成22年が前年比+67.7%の223件、23年が前年比-9.4%の202件で、取引数が少ないため変動が大きい。住宅地、商業地とも前年と概ね同程度の下落率で、栃木県内の平均とほぼ同じになっている。商業地の地価水準は低い、商業地成は低調が進み、下げ止まる兆しがない。	
		H23調		-4.9%			
芳賀町	人口		15,725人		↓	市町の特徴	人口は年々微減程度、世帯数はほぼ横這いで推移している。生産年齢人口が年々減少傾向にある中で、老年人口は増加傾向にあったが、直近1年間は、若干鈍化した。高齢化率は、県平均よりも若干高くなっている。
	高齢化率		24.6%		11位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調		-5.5%	開発動向・着工戸数等	新設住宅着工戸数(四半期別3ヵ月合計値)は、震災以降増加傾向にあり、平成23年10~12月期は47戸で、前年同期比で17戸増となっているが、現在の不動産市況及び個人所得の低下等による買い控えから地価下落傾向が継続し、総じて割合みて推移している。
			H23調		-5.2%		
商業地		H24調		—	取引動向・地価動向等	平成19年に相模井南郡土地区画整理事業区域内に大型商業施設モアナス芳賀がオープンし、小売業の地元購買率は上昇傾向にあるが、同商業施設の閉店により、既存の店舗が閉店するなど、旧市街地の空洞化が進展している。	
		H23調		—			
壬生町	人口		39,557人		↓	市町の特徴	一時は宇都宮市のベッドタウンとして総人口は増加傾向にあったが、その後は継続して微減傾向となっている。また、平成21年10月からの5年間で年平均の生産年齢人口(約-1.4%)と総人口の減少率を上回る傾向であり、老年人口も年平均(約+3.8%)と継続して大きな増加傾向を示している。
	高齢化率		22.5%		15位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調		-3.0%	開発動向・着工戸数等	調区内に開発された「虹の杜ニュータウン」の売れ行きが好調であり、羽生田地区の「みぶ羽生田商業団地」が平成24年12月に分譲開始予定である。また、商業施設として、おもちゃのまちに大型商業施設「ワレスおもちゃのまち」が平成24年5月に一部オープンし、7月には全店が開店した。
			H23調		-3.7%		
商業地		H24調		-3.6%	取引動向・地価動向等	平成23年の取引件数は前年比-8.1%の297件であった。住宅地、商業地は共に地価下落は継続しているものの、その下落率は前年に比べて縮小している。また、住宅地、商業地は共に、栃木県の平均変動率より低くなっている。とりわけ新しい分譲住宅地については地価値下げしない状態で販売がなされている。	
		H23調		-4.7%			

	人口 25,495人 →			市町の特徴	人口総数は概ね横ばいである。生産年齢人口割合は平成22年10月1日現在県内第一位であったものが、平成23年10月1日現在県内第二位となった。高齢人口割合が急激に増加しており、その伸びは、6年間で県内平均の約2倍の伸びである。
	高齢化率 21.4%		18位		
野木町	土地価格の変動状況	住宅地	H24調 -4.9%	開発動向・着工戸数等	友沼地区の市街化調整区域内に大規模な宅地分譲が行われたほかは、小規模な分譲開発がみられる程度である。新設住宅着工戸数平成20～22年度は毎年220戸程度で推移していたものの、平成23年度は111戸となっている。大型商業施設等の進出は近年みられない。
			H23調 -5.5%		
		商業地	H24調 -5.5%	取引動向・地価動向等	平成23年の取引面積は前年比+6.4%、取引件数は前年比+12.9%とやや持ち直し傾向も見られるが、取引価格は全体的に低下している。商業地としての需要が少なく、新規の参入意欲も弱い。下落率は昨年よりもやや縮小しているが、栃木県の商業地平均変動率よりも大きい。
			H23調 -5.9%		
岩舟町	人口 17,974人 ↓			市町の特徴	岩舟町は栃木市と佐野市に挟まれた町で両市との経済的関係が深い。合併問題で揺れていたが、栃木市との合併方針で協議中。当町の総人口は平成7年をピークに減少傾向にある。高齢人口比率が年々増加しており、県内においても上位の高齢化率となっている。
	高齢化率 25.4%		8位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調 -6.0%	開発動向・着工戸数等	新設住宅着工戸数は、平成21年まで概ね100～130棟で推移していたが、平成22年以降減少傾向が顕著で平成23年度は50棟台と減少している。当町内で大規模な開発計画は見受けられない。
			H23調 -6.8%		
		商業地	H24調 -6.1%	取引動向・地価動向等	周辺市との地域のがーレス化が進み、佐野市や栃木市における条件の良い住宅地との代替競争関係が強くなり、競争力である状況が続く。人口減少に伴う土地需要の減少や個人所得の低下等による買い控えから地価下落傾向が強く、県平均よりも下落率が大きくなっている。
			H23調 -7.3%		
塩谷町	人口 12,113人 ↓			市町の特徴	総人口は減少しているが、老年人口は増加している。人口は県平均より減少傾向が大きい。また高齢化率は県平均より高い。
	高齢化率 28.1%		5位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調 -4.0%	開発動向・着工戸数等	住宅地の新規開発は無い。塩谷町中央地域整備開発構想により、エコロジカルパークの整備、林間複合都市の開発等の構想がある。
			H23調 -4.6%		
		商業地	H24調 -4.7%	取引動向・地価動向等	取引件数は少なく、特に宅地の取引は少ない。住宅地・商業地の地価は下落傾向が続いており、今後この傾向は持続するものと予測する。
			H23調 -5.4%		
高根沢町	人口 29,942人 ↓			市町の特徴	総人口は平成20年以降減少に転じ、特に直近2年間は年平均で約1%の減少率となっている。生産年齢人口は平成20年以降減少に転じ、老年人口は一貫して増加の一途を辿っていたが直近1年間は減少傾向にある。ただし、高齢化率は高止まりしている。
	高齢化率 19.7%		23位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調 -2.6%	開発動向・着工戸数等	住宅供給は、「光陽台」・「宝石台」地区、「宝積寺」駅周辺地区が中心。平成23年11月に宝積寺中敷上地区土地地区画整理事業(約18.5ha)が都市計画決定され、平成24年2月に事業認可を受けており、平成29年度中の換地処分予定で事業が進捗中。
			H23調 -4.1%		
		商業地	H24調 -5.2%	取引動向・地価動向等	昨年末頃より取引件数は増加傾向にある。住宅地・商業地とも地価は下落傾向にあるが、下落率は昨年と比較して縮小傾向にある。住宅地の需要は上記「光陽台」地区等、「宝積寺」駅周辺地区が中心で、商業地の需要は「宝積寺バイパス」等の幹線道路沿いが強い。
			H23調 -5.9%		
那須町	人口 26,144人 →			市町の特徴	総人口は、従来横ばい傾向で推移していたが、平成23年以降では微減傾向が見られる。老年人口は増加傾向にあり、その割合は県内の市町で3位と高い。生産年齢人口は微減傾向にあり、その割合は59.9%(県内25位)、年少人口は減少傾向にあり、その割合は11.2%(県内22位)である。
	高齢化率 29.0%		3位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調 -5.2%	開発動向・着工戸数等	新設住宅着工戸数は、年度により凸凹は有るものの、減少傾向にある。平成23年度は167戸(前年度比-19.7%)で、200戸を下回る戸数は近年無かった低水準である。現在、地価に影響を与えるほどの大規模開発等は特に見当たらない。既存商店街では、衰退化している所も見られる。
			H23調 -5.6%		
		商業地	H24調 -5.0%	取引動向・地価動向等	平成23年の土地取引件数は1,552件(前年比-7.6%)で、最近では減少傾向にある。住宅地、商業地ともに地価は下落が続く。取引の大部分が別荘地の取引で、所有者の中には潜在的売り希望者も多いものと見られる。福島原発による放射能汚染、風評被害等のマイナスの影響も危惧される。
			H23調 -5.1%		

那珂川町	人口 17,927人		↓	市町の特徴	人口は長く減少傾向で、ピーク時(旧H2町計3.2万人圏)の6割以下となっている。過去5年の減少率は、県全体のそれを大きく上回っている。また 高齢化率は3割に近づき、県内市町のうち2位。さらに拡大傾向にある。平成21年頃、老年人口も減少に転じた。
	高齢化率 29.1%		2位		
	土地価格の変動状況	住宅地	H24調 -3.6%	開発動向・着工戸数等	宅地分譲、大型店の進出等は特にない。新設住宅着工戸数は平成20年度57戸、平成21年度38戸、平成22年度36戸、平成23年度38戸、平成24年4-6月18戸となっている。平成21-23年度は大きく減少したが、今年度第1四半期は好調である。
			H23調 -2.5%		
		商業地	H24調 -4.2%	取引動向・地価動向等	土地取引件数・面積は、平成21年298件・67.8ha、平成22年201件・107.5ha、平成23年276件・39.8ha。年により数値の変動が大きい。地価水準は、元々低水準であったが、ここへ来て下落傾向が強まっている。
			H23調 -4.1%		

■栃木県の概要

- 人口増減(-0.9%/5年間:平成24年4月時点)
- 高齢化率(22.3%:平成23年10月時点)
- 地価変動率(住宅地 -4.1%、商業地 -4.9%)

☆H24調:平成24年度地価調査、H23調:平成23年度地価調査(価格時点は各年7月1日)

凡例

- ※1 人口は平成24年7月1日時点のものである。
- ※2 人口欄右側の矢印は過去5年間ににおける人口の増減傾向を示す。(↑増加、→横ばい、↓減少)
- ※3 高齢化率は平成23年10月1日時点の値、県内の順位である。
- ※4 土地価格の変動状況欄の値は対前年比平均変動率である(各年7月1日)。

無料相談会について

企画委員会

社団法人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、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会との共催で、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。また、本年より宇都宮商工会議所との共催で年4回無料相談会の実施計画を立て、既に2回ほど実施し好評を博しております。相談の内容については、土地・建物等の価格、地代、家賃、有効活用、相続、相隣、補償等不動産全般に及んでおります。当協会としてもこれらの相談に適切に対応できますよう、研修会を実施するとともに、協会員も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回当協会の事務局におきまして、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るようお願い申し上げます。また、相談会場に来られない方には、電話による相談も受付ておりますので、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、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。

【春の無料相談会】



《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 1 階市民ホールにて



《小山会場》
小山市役所 3 階会議室にて

無料相談会来場者数及び相談内容内訳

■(1)春・秋の無料相談会

年度		平成23年		平成24年	
名称		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
来場者数		32	24	14	36
1. 価格	(1) 水増し	18	7	4	9
	(2) 売買交換		7	1	3
	(3) 鑑定評価		1		3
	(4) その他				6
2. 賃貸借	(1) 賃料	11	7	2	6
	① 地代	(5)	(5)	(2)	(6)
	② 家賃	(6)	(1)		(2)
	③ その他		(1)		(1)
	(2) 権利関係	3	2	7	6
	① 借地権・底地	(2)	(1)	(5)	(1)
	② 更新料・名義書換料	(1)		(1)	
	③ 立退料				(1)
	④ その他		(1)	(1)	(2)
	(3) 転賃		1	1	
3. 相続	(1) 売買				
	(2) 交換				
	(3) 相続	1	2		1
	(4) その他	2	1	1	2
4. 有効利用	(1) 有効利用	1	3		4
	(2) その他	1			
5. その他	(1) 道路		1		
	(2) 相隣	2			
	(3) 登記		3		
	(4) 資金相談		1		
	(5) 補償				
	(6) その他	3	2	2	6
合計		42	38	18	44

日時		平成23年10月3日	平成23年10月3日	平成23年10月5日	平成23年10月5日	平成23年10月3日	平成24年1月3日	平成24年1月3日	平成24年1月3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	大田原市総合文化会館	宇都宮市中央生涯学習センター	足利市役所	小山市役所
来場者数		15	6	5	3	7	10	5	6
1. 価格	(1) 水増し	6		1		2	7	2	1
	(2) 売買交換				1	2			2
	(3) 鑑定評価		1	1		1			
	(4) その他	2	2			1			
2. 賃貸借	(1) 賃料	3	1	1		1	2	1	3
	① 地代	(3)	(1)				(1)	(1)	(1)
	② 家賃			(1)		(1)	(1)		(1)
	③ その他								(1)
	(2) 権利関係	3	1	1			1		
	① 借地権・底地	(1)					(1)		
	② 更新料・名義書換料								
	③ 立退料		(1)						
	④ その他	(2)		(1)					
	(3) 転賃								
3. 相続	(1) 売買								
	(2) 交換								
	(3) 相続			1					
	(4) その他	1				1			
4. 有効利用	(1) 有効利用	1		1	2				
	(2) その他								
5. その他	(1) 道路								
	(2) 相隣								
	(3) 登記								
	(4) 資金相談								
	(5) 補償								
	(6) その他	2	1			3		2	4
合計		18	6	6	3	11	10	5	6

■(2)常設無料相談会及び宇都宮商工会議所無料相談会

日時		平成24年4月23日	平成24年5月23日	平成24年6月25日	平成24年7月25日	平成24年8月29日	平成24年5月29日	平成24年8月8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	宇都宮商工会議所 無料相談会	宇都宮商工会議所 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	栃木県産業会館	栃木県産業会館	
来場者数		0	3	1	2	1	6	5	18
1. 価格	(1) 水準		1	1			1	1	4
	(2) 売買交換		2						2
	(3) 鑑定評価						3	1	4
	(4) その他								
2. 賃貸借	(1) 賃料						3	1	4
	(1) 地代						(1)		(2)
	(2) 家賃							(1)	(1)
	(3) その他						(1)		(1)
	(2) 権利関係		1						1
	(1) 借地権・高地		(1)						(1)
	(2) 更新料・名義書換料								
	(3) 立退料								
	(4) その他								
3. 税務	(1) 売買						1		1
	(2) 交換								
	(3) 相続					1		2	3
	(4) その他							2	2
4. 有効利用	(1) 有効利用								
	(2) その他								
5. その他	(1) 道路								
	(2) 租界								
	(3) 登記								
	(4) 資金相談								
	(5) 補償								
	(6) その他				2				2
合計		0	4	1	2	1	6	7	23

日時		平成23年10月24日	平成23年11月24日	平成23年12月22日	平成24年1月23日	平成24年2月23日	平成24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	1	1	1	1	2	7
1. 価格	(1) 水準	1	1	1	1	1	2	7
	(2) 売買交換							
	(3) 鑑定評価							
	(4) その他							
2. 賃貸借	(1) 賃料		1					1
	(1) 地代							
	(2) 家賃		(1)					(1)
	(3) その他							
	(2) 権利関係							
	(1) 借地権・高地							
	(2) 更新料・名義書換料							
	(3) 立退料							
	(4) その他							
3. 税務	(1) 売買					1		1
	(2) 交換							
	(3) 相続							
	(4) その他							
4. 有効利用	(1) 有効利用							
	(2) その他							
5. その他	(1) 道路							
	(2) 租界							
	(3) 登記							
	(4) 資金相談							
	(5) 補償							
	(6) その他			1				1
合計		1	2	2	1	2	2	10

| 会員投稿 | 「街に風情、風味、風合いを 街に染みつく記憶を大切に」

山田 和夫

数年ほど前の秋の朝、下野新聞を手にしたところ、「門前今昔(真岡の粹)随所に残る昭和の風情、区画整理手つかずのまま」の見出しが目にとまった。毎週木曜日に掲載された連載物である。初回の書き出しを転載させて置こう。

「見通しのきかない幅の狭い道路が迷路のように入り込む。道路両側は駐車場も目立つが、造り酒屋、スナック長屋や料亭、食堂などと一般住宅が古色蒼然と連なっている。昼間の人通りはほとんどない。真岡市中心市街地の般若寺、長蓮寺近くの門前地区は、半世紀前にタイムスリップしたような空間になっている。門前地区の顔は夜である。宵闇迫るころ、仕事を終えた男たちが、夜の会合の場所としての飲食店に集まりだす。」以前同市窓口で入手した市勢要覧にも門前の飲み屋街が「安く飲めると評判です」と紹介されていたが、不運にして立ち寄る機会を逸していた。

1970年代小生が信託銀行神戸支店不動産部に赴任した当時に遡る。事実上の中央駅である三の宮駅北側、生田神社傍の通称東門筋に担当の地価公示標準地がおかれていた。点検作業で昼間に訪れると、人通りは皆無であった。日暮れ後も三の宮界隈は仕上げの場として位置付けされ、同僚と訪れた8時頃は未だ宵の口で閑散としてオイルショックによる不景気の深刻さと理解した。然るに、10時過ぎに店を出ると別な通りの如き人通りの多さと繁華さにさすが神戸と驚嘆した。街の姿は、時々刻々変貌する。曜日、春夏秋冬にそれぞれ別な顔を持っている。

2008年11月25日付住宅新報に掲載された明海大学不動産学部の阪本一郎教授が執筆された「社会を読む不動産学・第11回都市計画の基礎④」の拝読を願いたく、お許しを戴きその一部を御紹介しよう。「明海大学のある浦安市には、密集住宅地が広がる旧市街地と、計画住宅地である大学周辺の新市街地のまったく性格を異にする2つの地域がある。これにディズニーランドと国内最大級の鉄鋼流通基地である鉄鋼団地を加えて浦安市となる。学生には、計画住宅地とは道路などの基盤施設整備を先行させた住宅地であり、密集住宅地とは狭隘道路、狭小敷地、老朽住宅の3条件が特徴的な住宅地であると簡潔に教えている。多くの学生が大学周辺の計画住宅地の好環境を評価するが、実際に密集住宅地に連れて行き、しばらく歩いているうちに、密集住宅地のほうが好きだという感想が増えてくる。上級学年になると、よけいその傾向が強まる。これはどうしたことだろう。人々が改良してきた計画技術の成果である計画住宅地が、環境劣悪な問題地区とまで言われる密集住宅地より低く評価されることが少なくないのだ。その原因としてよく指摘されるのは、生活の蓄積の多寡、町の歴史の深浅である。確かに古い団地に格別の愛着を持つ居住者が多いことは、歴史の重要性を示している。密集住宅地には、それに加えて濃密な生活感、人々の住む街であることを濃厚に感じさせる空間的特徴がある。道路と建物が離れすぎていないこと、町がヒューマンスケールな空間・建物でできていることなどである。学生には、「緑が多い。したがって環境がよい。」といった単純な判断ではなく、自分でみること、自分の見方を開発することを求めており、中でも人間の生活を想像しながら町を見ることを授業では大事にしている。(註1)」

私が居住する市の中心街は近世初頭に天險に頼った山城を廃して、平野部の小丘陵を利用した平城に移ると共に中世の根小屋に代わり本格的な城下町を計画したところから、藝盤の目の町割りである。当時の領主が豊臣人脈に属したところから築城間もなく改易され廃城となったが、城下町は中山道から分岐して日光に通ずる例幣使街道の宿場町、市場町、彦根藩の陣屋町として存続した。

明治中期、信越本線と東北本線を結ぶ両毛鉄道が開通して停車場が開設され、続いて近世以来の河川交通の

河港に通ずる馬車鉄道が開通した。道路交通から鉄道交通への変遷と廃藩置県後の行政機構の変革にともない、不平等条約の解消を睨んで配置された区裁判所、税務署および郡役所、町役場等はいずれも街道背後の駅近に立地した。

幕藩体制にあつては大名、公家が泊る本陣を頂点とする旅籠屋等の宿泊施設は宿場の街道沿いにあり、飯盛り女を売り物とした色町は規制が緩いと思料する間の宿にあつたが、いずれも、道路交通の衰退と運命を共にして繁栄は駅近の新市街地に移った。

繁華街の旗艦は割烹旅館久内楼であつた。宏壮な木造2階建てで郡役所、町役場に隣接して、本陣に替わって迎賓館の役割を担っていたが、近年、駅南区画整理事業の施行を潮時に廃業した。背後には万世楼に代表された割烹料亭、待合、検番、芸妓置屋等が翺集して股賑を極めた粋な花街は今を見る影もない。

何よりも寂しいのはランドマークの喪失である。JR駅は昭和初期建築のマンサードがついた赤いスレート葺きのレトロモダンな駅舎であつたが、事業の余波で無機質な橋上駅にとって替わられた。ダイムラーベンツ製シャシーに架装し当時県内随一の性能を誇った消防自動車レオ号を格納する元安蘇郡役所前の旧国道50号線沿いに昭和5年に建築された石造車庫が民家の家屋移転の難航のため、代替えに年度末の予算消化の対象にされるとの情報があつた。レオ号との複合的近代化遺産の価値を関係者に訴え、せめて再建可能な取壊しを望んだが跡形もなく破却された。ある日、住民のラーメン店主（建築設計事務所非常勤役員）のG氏が来訪され「あなたは地元組織の幹部だろう。区画整理事業が歴史と文化の破壊でしかないとなれば心寂しい限りじゃないか。残すべき遺産を生かしながらロマン豊かな、特色ある街づくりができないものか。」と強い口調で訴えられた。現地に赴くと消防小屋の前にあつた御影石の柱が引き抜かれて瓦礫の中に捨てられていた。道路元標である。各界有志の協力を得て調査したところ、大正8年公布の旧道路法および同法施行令と大正11年8月19日付内務省令第20号により各市町村に1個置くことを定められ資材、埋設方法、寸法、様式が詳細に規定されていることが判明した。道路元標の基点は日本橋で橋の路面に日本国道路元標の铸造円盤が設置されている。関係者と協議を重ね取りあえず保存の上、数年後に最寄りのミニパークに移設されたが、内務省令に準じた仕様の埋設に落着くまでの調整に苦勞した。現況、植栽が繁茂して所在が分かり難い。（註2）

土地区画整理事業は都市計画の母と美称されるが、土木工事中心の発想に止れば都市計画の墓になりかねない。自然科学に属する建設工学に加えて歴史学・地理学・心理学等の人文科学に法律学・経済学・社会学等の社会科学を統合した総合的な社会工学を構築すべきである。更に密集した既成市街地における土地区画整理事業においては、予測しがたい歳月を要し、その間、時間軸が紆余曲折して多くの人々の人生の軌跡をかき乱す局面が内在することを深く認識しなければならない。「街に染みつ়く記憶を大切に」が私の願いである。

尚、本稿は社団法人全日本土地区画整理士会会報2009. 3. NO137号に掲載された拙文の転載を同会の了承のもと若干の補正を施した。

(註1)旧市街地 江戸中期以降塩田跡を埋め立てた山本周五郎の名作「あおべか物語」の舞台となった元漁師町。

新市街地 昭和40年代の東京湾埋め立て事業と新線開通を受けて日本住宅公団が造成分譲したニュータウン。

(註2)日本国道路元標は東京都中央区の「日本橋」の道路中央の舗装路盤にマンホールの蓋状の円形鑄造盤が埋設されて場所柄撮影は難しい。以前は明治44年製の照明灯付きの青銅製鑄造柱が市電の架線柱と併用して直立していたが、昭和42年都電廃止に伴い昭和47年に柱からプレートに変更された。説明の掲示板等は上流側の橋の袂に開設されたポケットパーク2箇所にあり、室町側に獅子・麒麟をデザインした豪華な青銅鑄造製旧元標が移設されて文化遺産として保存されている。



佐野町道路元標 (佐野市高砂町)



日本国道路元標 (ウィキペディアより)



東京市道路元標
(ウィキペディアより)

とちぎ食の回廊調査隊

親睦・研修委員会

■はじめに

栃木県では現在、各地域のおいしい「食」と景観や歴史、文化などを組み合わせた「食の街道」をつくり、これらをまとめて「とちぎ食の回廊」と呼んで全国に発信しようとする取り組みが進められています。この食の回廊は、栃木県を代表する農水産物や郷土の味などから名付けられた魅力ある10街道から構成されています。本誌では、毎回そのうち1街道を取り上げ、皆様にご紹介していきます。今回は、第1弾の「足利佐野めんめん街道」、第2弾の「那珂川あゆ街道」に続く、「とちぎ渡良瀬いちご・フルーツ街道」をレポートします。



■とちぎ渡良瀬いちご・フルーツ街道の魅力

「とちぎ渡良瀬いちご・フルーツ街道」は、ココ・ファーム・ワイナリー（足利市）から道の駅思川（小山市）まで県南を横断する国道50号、及び当国道に接続する佐野フルーツライン、広域農道（ぶどう街道）からなります。

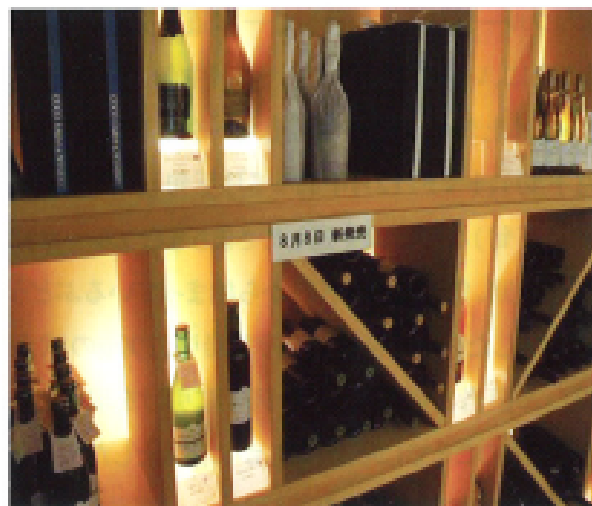
いちご、ブルーベリー、ぶどう、梨、桃など一年を通してフルーツが味わえるほか、これらの摘み取り体験や、旬の野菜が味わえる農産物直売所、更にはみかも山公園や渡良瀬遊水池、史跡足利学校や蔵の町など「食」「自然」「歴史」を存分に楽しむことができます。また、この街道は東北自動車道や北関東自動車道のICに近くアクセスは抜群！果物や野菜の旬に合わせて何度も気軽に訪れることができるのがうれしいですね。

まだまだ残暑の続くなか、秋の気配も感じ始めた晩夏、「とちぎ渡良瀬いちご・フルーツ街道」の起点となる「ココ・ファーム・ワイナリー」から終点の「道の駅思川」迄を気ままにぶらり旅といきましょう。

■ココ・ファーム・ワイナリー

北関東自動車道足利ICから足利城ゴルフ倶楽部を目印に北上すると、突然目の前の斜面に広大なぶどう畑が広がる「ココ・ファーム・ワイナリー」。

ここは、知的ハンディがある人たちの更生施設「こころみ学園」の園生達を中心となって運営されているワイン醸造場です。国産ワインの品質が向上している昨今、ここで作られているワインも定評があり、2000年の沖縄サミットの晩餐会で振る舞われたスパークリングワイン「NOVO」によって、ワイナリーの名を世界に知らしめました。



ワインショップを覗いていると、宇都宮の「オトワレストラン」で以前飲んだことのあったワインやシャンパンが所狭しに陳列されており、偶然の発見に嬉しさを覚え、思わず購入してしまいました。ちなみに、「オトワレストラン」オーナーシェフの音羽和紀氏は「とちぎ食の回廊ブランド推進委員会メンバー」の1人であるとのこと。

更に、併設されているカフェテラスはお洒落で雰囲気が高く、目の前に広がるぶどう畑を眺めながらワインと季節の料理を頂くと、至福の時間に浸れること間違いなしでしょう。

このほか、ワインテイスティングやワイナリー見学等も体験でき、園内はガイド本を手にワイナリーを見学する家族連れやワイン好きに加え、カップルも多く、デートコースとしてもお勧めです。

■あしかがフラワーパーク



ココ・ファーム・ワイナリーをあとにし、佐野方面へ向かう途中、「あしかがフラワーパーク」に寄り道をします。ここは大藤を始めとする藤棚が有名で、第1弾の「足利佐野めんめん街道」にも登場しましたが、夏のこの時期でもスイレンが華麗に水辺を彩っているほか、この時期の花々が随所に咲き誇っており見応えがあります。また、夏の夜間には、「フラワーファンタジー2012in Summer～夜の植物園～」が開催されており(9月2日まで)、幻想的な花と光の世界が楽しめます。ゴールデンウィーク時の大混雑とはまた違ってゆっくり時間をかけて園内を散策できるのも良いですね。

■佐野フルーツライン

続いて、県道桐生岩舟線から国道50号方面を南北に結ぶ「佐野フルーツライン」を訪ねます。このフルーツライン周辺には22軒の観光果樹園がズラリと建ち並び、道路沿いの直売所には6月下旬の桃から11月下旬の梨まで採れたての新鮮な果物が入れ替わり並びます。どの直売所に入ろうか迷いますが、いずれも直売所ならではの対面販売は人情味に溢れ、世間話から値引交渉まで色々とお楽しみさせてくれます。それぞれの直売所特製のジェラートの食べ比べも出来、ひきのお店を探すのも良いかもしれませんね。

ご主人が笑顔で出迎えてくれた直売所で、今シーズン最後に残っていた桃と旬を迎えた幸水をお土産に購入しましたが、いずれも実は大きく芳醇な味わいで大満足でした。



■いわふねフルーツパーク・とちぎ花センター

国道50号を小山方面に進むと、みかも山公園のお隣に、「いわふねフルーツパーク」、そして一本道を挟んだところに「とちぎ花センター」があります。いわふねフルーツパークは、季節ごとに、いちご(12月上旬～5月中旬)、ブルーベ



リー(7月上旬～9月上旬)、ぶどう(8月上旬～9月下旬)、梨(8月下旬～11月下旬)、トマト(12月中旬～5月下旬)、さつまいも(9月下旬～10月下旬)など年間を通してさまざまなフルーツ狩りが楽しめます。今回、筆者は8月10日から始まっているぶどう狩りを体験してきました(入園料は1kg持ち帰りと200gの試食付きで1,200円)。ご担当者のお話では、例年に引けを取らないくらい甘く大きな粒とのことでしたが、たしかに黒々とした大きな巨峰がたくさん実をつけておりました。

また、今年20周年を迎える、とちぎ花センターですが、夏休みスペシャルとして食虫植物を集めた企画展が行われているとのことでした。ただ、筆者が取材に訪れた日はメンテナンスのため休園でした。残念。

■道の駅思川



最後に、「とちぎ渡良瀬いちご・フルーツ街道」の終点、道の駅思川を訪れました。

当道の駅は、平成18年4月、県内14番目に登録された道の駅で国道50号沿い、小山の中心市街地から西に5kmほどに位置します。構内には、「直売・物産・加工施設」、「レストラン」、そして、会議・研修や講座・展示ができる「コミュニティ施設」、さらに様々なイベントや休憩に利用できる「ワイワイ広場」などがあります。

今回の取材は、夏休みも終わった9月の平日にお邪魔したにもかかわらず、広い駐車場は空きスペースを見つけるのが大変なく

らい混み合っており、構内も多くの人々で活気に満ちています。そんな中、土産売場の販売員にお聞きしたところでは、一番売れ筋のお土産は「はとむぎ茶」だそうで、数週間前のあるテレビ番組で紹介されてからは特に売上を伸ばしているとのこと。また、構内に併設されたイートインスペースには数種類のアイスクリームが並んでおりましたが、ここでも一番人気は「はとむぎアイス」だそうです。筆者もいただきましたが、甘さの中にはのかな香ばしさがあり、とてもさっぱりとしたものでした。

■終わりに

国道50号や全線開通から一周年を迎えた北関東自動車道を中心に、四季折々の多彩な「食」と、魅力的な「観光施設」とが一体となり訪れる人を楽しませる「とちぎ渡良瀬いちご・フルーツ街道」。

出会った人々のおもてなしの心に触れ、日々のストレスを洗い流す癒しの旅となりました。なお、今回ご紹介出来なかった魅力的な場所がまだまだ沢山ありますので、是非皆様も一度出かけてみてください。街道の更なる発展を願いつつ、帰路につきます。

(担当:小岩圭一、渡辺健太郎)



開業しました

小高 忠裕 (こだか ただひろ)

平成24年4月に(社)栃木県不動産鑑定士協会に入会しました小高忠裕と申します。以前にも会員であったことから、約5年ぶりの再入会という形での、いわば出戻りということになります。

出身は那須塩原市(旧黒磯市)で、県内の一般企業での勤務を経て、平成11年の不動産鑑定士2次試験合格の後、大川崇夫先生の事務所で約7年間修業させていただきました。その間、大川先生を始め、協会の諸先輩方のご指導により、不動産鑑定士としての様々なスキルや専門職業家としての心構えなどを学ばせて頂き、大変感謝をしております。その後平成18年12月、当時はまだ若かった(とはいえ30を優に越えており世間的に若いと言えたかどうかはわかりませんが)こともあり、鑑定とは異なる別分野への挑戦もしてみたいとの思いが高まり、一度栃木を離れ、東京の監査法人に転職いたしました。

この時には、将来的に再び栃木に戻ってくるといった具体的なプランがあったわけではありません。むしろ東京に出てからの5年間は、大学卒業以来の東京での生活を十分に堪能していました。しかし、どういうわけか何かと栃木との縁は切れず、栃木を思い出す機会の多い5年間でもあったような気がします。平成19~20年頃は、栃木県の企業を担当し出張で宇都宮を訪れる機会が多くあり、また平成21年頃には栃木出身のお笑いコンビ「U字工事」のブレイクにより、全国的に栃木がクローズアップされ、栃木出身であることがちょっとしたネタとして使えたような時期もありました。そして昨年の震災後、依頼を受けた鑑定評価の仕事で塩原に出張に来る機会があり、那須塩原駅に降り立ち、現地に移動する車中から眺める自然豊かな光景に望郷の思いを強くしました。その他にも様々な導きがあり、再び栃木に戻ることを決意し、現在は一度離れてみたからこそ分かる地元の魅力を再発見している日々です。

栃木に戻ってきたと言っても、生まれ故郷の那須塩原でも、長年住んで慣れ親しんだ宇都宮でもなく、これも何かのご縁だとは思いますが佐野で新たなスタートを切ることになりました。同じ栃木とは言っても、県南地域は県北、県央とはまた違った趣があり、自分にとっては新鮮な環境でもあります。気候もやはり違います。熱い熱いと言われた今年の夏ですが、東京から栃木に戻ったら多少は涼しい夏が過ごせることを期待していた自分にとっては、その期待は全くの見当違いであったことが分かりました。よく最高気温の高さでニュースに取り上げられる群馬県館林は佐野から目と鼻の先で、佐野も同じぐらいの高い気温が出ているのではないかと思います。

5年ぶりというのは、やはり月日の流れを感じさせるのに十分な時間です。5年前にはまだ開通していなかった北関東自動車道が昨年全線開通し、佐野在住の私にとっては佐野田沼ICの存在により非常に恩恵を受けています。一方、地価に目を転ざると5年前から相変わらず下落を続けており、地価公示においてはこの5年間で県内の住宅地平均で▲16.7%、商業地平均で▲19.1%、全用途平均で▲16.2%もの下落があったことが分かります。地元経済のみならず日本全体が先行不透明感の強い現況ではありますが、再び戻ってきたこの地元栃木で、専門職業家として貢献していきたいと考えています。今後とも何卒宜しくお願い申し上げます。

開業しました



相馬 明利（そうま あきとし）

この度、約10年間お世話になりました宇都宮市大通りに所在する長島不動産鑑定事務所を円満退所し、宇都宮市中心市街地の北西方にやや離れた東宝木町にて独立開業致しました不動産鑑定士の相馬明利と申します。

独立開業に当たり、先ずは長島先生に心よりお礼申し上げます。長島先生のお力添えを頂けなければ、今日の自分はありません。

思い起こせば10年ほど前、先生の事務所に何度か足を運び、無理を申し上げて入所させて頂きました。長島先生は、普段は物腰柔らかく、栃木県内の不動産鑑定士の中でも紳士として有名な方でしたが、こと仕事に関しましては、プロフェッショナルそのもので、特に数値の間違い及び整合性については、厳しく指摘され、指導して頂きました。また、不動産鑑定評価書におきましても、対象不動産の状況が目前に浮かび上がるほどの実に素晴らしい文章をお書きになり、複雑な案件においても、職人技のごとく評価額を決定され、ほんとうに感嘆せざるを得ませんでした。

多くの思い出もあります。持病の腰痛症が悪化し、歩くことさえままならなくなり将来を悲観した時、3次試験の受験に失敗し悔し涙にくれた時にも、心より励ましのお言葉を頂きました。物件調査等の時には、よくステークランチなどをご馳走して頂きました。娘が誕生した時には、自分の孫のことに喜んでいただき、それは数えきれないほどの多くの思い出です。長島不動産鑑定事務所ですんだ10年間は、自分の生涯の財産であります。

不動産鑑定士は、試験科目が鑑定理論、行政法規、民法、経済学、会計学と多岐に渡るため、専門職業家の中でもオールラウンドプレイヤー的な存在となっております。特に一般の方には、馴染みが無いかもしれませんが、依頼者等からは、不動産の評価だけでなく、不動産に関する法務、税務等を含めたよろず相談的な問い合わせを受けることも多々あるため、日々自己研鑽に努めなければなりません。

どんな職業でもそうですが、心身共に健康であることがとても重要になってきます。長島先生は、心身のバランスに秀でた方で、健康で実にかくしゃくとしており、山林の調査などでは、私より歩くのが速いほどでした。

私は、極度の腰痛症から7年程前より宇都宮市内の針灸灸院に通うようになりましたが、そちらで真向法を勧められ、毎日継続して実践することで積年の腰痛症を克服することができ、大きな自信となりました。

独立開業後は、長島先生に頼ることなく、すべてを自分で処理しなければなりません。今後は、長島先生をお手本に、不動産鑑定士としての社会的責務を全うしていく所存でございますので、皆さんにはぜひご指導・ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。

また、この場を借りまして、開業に至る今日まで支え続けてくれた家内、長女、両親、家内の両親に心よりお礼を申し上げます。



開業しました

柴崎 秀生（しばざき ひでお）

高校を卒業して以来、約30年近く、我が故郷である栃木県を外から見てきました。その間に、良かれ悪しかれ栃木県は大きく変貌をとげていて、平成24年3月に職業人として改めて“帰省”した際には、初めて赴く評価対象地に到着したような、そのような新鮮な錯覚を覚えました。

宇都宮市立昭和小学校、(転校によりその後、泉が丘小学校)、泉が丘中学校、宇都宮東高校を経まして、昭和59年4月に駒澤大学法学部に入学、当時の用語で言うところの「新人類」として、その後バブルの風のみになり、飛島建設株式会社に入社、ここで景気の浮き沈み、それに伴う給与・賞与の浮き沈み、仕事の厳しさと共に人間関係の難しさ、能登半島輪島市の山奥のトンネル現場で1人で土日留守番をしなければならない寂しさ、等々を学ばせていただき、約15年のゼネコンマンを経験してきました。

私の不動産鑑定士試験は困難極まるものでありまして、バブル崩壊後の景気低迷に際して、何か自分の武器となる資格を持たないと、と一念発起、まず宅建をとったことに調子づきそのままLECの鑑定士講座の申込み、これが茨の道への第一歩でした。

ただ、試験については皆さんそれぞれ御苦勞なさったことでしょうから、このことについて、何回落ちたとか、LECからTACに転校したとか、途中何回基準が変更になった、とか書いても恐らくおもしろくないでしょうから割愛します。

最初の話に戻りまして、栃木県の話、矢板の最終処分場や、コジマとビックカメラの件、北関東のセンターをしっかり“はっている”はずの我が県にもかかわらず、両サイドからいろいろな意味でプレッシャーがかかっている現実等、懸念材料は数え切れません。

そのなかでも、特に、我が青春のオリオン通りの窮状は、残念ながら目を覆いたくなるような状況でして、各地でシャッター商店街が問題化される中、故郷の目抜き通りがその状況に陥っているのはあまりに辛い現実を見せられました。

しかし、振り返ってばかりはいられないでしょう。他の都道府県のみならず、外資による進出(侵略)も懸念しなければならない昨今、新たな道を模索していかなければならない現実を目を背けるわけには行きません。そのいい例が宇都宮市のインターパーク周辺の飛躍的な発展なのではないかと考えています。

なにやら、知事選か市長選にでる候補者演説のようになってしまいまして、すみません。

東京都内での過去8年間の鑑定事務所勤務、及び補助者時代も含めた多岐にわたる鑑定評価経験を活かし、少しでも皆様のお役に立てればと考えております。

よろしくお願いいたします。

協会概要

当協会は昭和61年5月に「社団法人 栃木県不動産鑑定士会」として発足しました。その後平成12年7月に「社団法人 栃木県不動産鑑定士協会」と名称変更して現在に至っています。会員は栃木県内の不動産鑑定士及び不動産鑑定士補（以下不動産鑑定士等）であり、資格者集団としての士業の会となっています。

当協会は、不動産鑑定士等の社会的使命及び職務の重要性に鑑み、その資質の向上及び不動産鑑定評価理論の進歩改善を図り、もって不動産鑑定評価制度の発展と土地等の適正な価格形成に資することにより、社会に貢献することを目的としています。そして当協会の会員は鑑定評価業務と共に、地方裁判所の鑑定委員や民事調停委員、或いは各市町の土地地区画整理事業における審議委員や評価委員として専門知識をもって社会に貢献しています。平成24年10月1日現在の会員数は55名となっています。

業務内容

■調査研究活動

不動産鑑定評価に必要となる各種資料の収集・整理や、アンケート集計作業、研究成果物の作成等の業務を行っています。

■講習会・講演会等の開催

講習会や講演会を開催し不動産の価格形成についての周知・啓蒙を行っています。また、不動産鑑定評価業務を最新の技術とグローバルな概念を持って行うために、各分野から幅広く講師をお招きして、各種の研修会を行っています。

■無料相談会の開催

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、県内7カ所の会場にて不動産鑑定士による無料相談会を開催すると共に、当協会事務局において毎月1回の定期無料相談会を行っています。また、五士会（弁護士会、司法書士会、公認会計士会、税理士会、不動産鑑定士会）による無料相談会を共催しています。

■公的評価補助事業

地価公示・地価調査・固定資産税標準地評価等、不動産鑑定士の行う公的評価作業の支援を行っています。

■広報、周知活動

広報誌、ホームページ、パンフレットの作成等により不動産鑑定評価業務に関する周知活動を行っています。当協会および協会員からの発信情報や、各種諸団体や諸官庁等から寄せられた資料や情報等の内容を広く一般に広報し、また協会員必須な情報の連絡周知等の事業を行っています。

■その他事業

会員の福利厚生に係る業務やボランティア活動に関する支援を行っています。

会 員 名 簿

■不動産鑑定士

No.	資格登録番号	会員名 (正会員)	事務所名		
			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 郡須地原市三島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	足利信用保証㈱		
			〒320-8610 宇都宮市桜4-1-25	028-626-0589	028-625-9932
05	不動産鑑定士 第8377号	市村 明洋	国県央鑑定所		
			〒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		
			〒320-0051 宇都宮市上戸祭町738-17	028-625-8770	028-625-8771
08	不動産鑑定士 第6310号	宇塚 浩一	㈱海賀不動産鑑定事務所		
			〒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	028-611-1153
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 小山市花壇町1-10-11	0285-22-5623	0285-24-7306
12	不動産鑑定士 第8900号	大出 卓	国資産管理協会		
			〒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	大山不動産鑑定士事務所		
			〒320-0822 宇都宮市河原町1-8	028-678-9903	028-678-9904
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	㈱海賀不動産鑑定事務所		
			〒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	㈱海賀不動産鑑定事務所		
			〒321-0942 宇都宮市峰1-1-22	028-633-1516	028-636-5496
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	足利信用保証㈱		
			〒320-8610 宇都宮市桜4-1-25	028-626-0582	028-625-9932

No.	資格登録番号	会員名 (正会員)	事務所名		
			所在地	電話番号	FAX
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9267号	小岩 圭一	国総研 〒320-0036 宇都宮市小幡2-4-5	028-622-9912	028-622-9913
21	不動産鑑定士 第7352号	小高 忠裕	(株)協立ビジネス・ブレイン 〒327-0843 佐野市堀米町3362-2	0283-20-8350	0283-20-8840
22	不動産鑑定士 第5388号	阪上 京子	(株)栃木不動産鑑定 〒320-0036 宇都宮市小幡1-2-10	028-600-0207	028-600-0208
23	不動産鑑定士 第5549号	阪上 真佐彦	(株)栃木不動産鑑定 〒320-0036 宇都宮市小幡1-2-10	028-600-0207	028-600-0208
24	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
25	不動産鑑定士 第3403号	櫻井 基雄	(株)櫻井鑑定事務所 〒320-0053 宇都宮市下戸祭町3043-4	028-612-3650	028-621-1932
26	不動産鑑定士 第9229号	柴崎 秀生	泉が丘カンテイ 〒321-0954 宇都宮市元今泉7-17-15	090-9395-5021	028-662-3457
27	不動産鑑定士 第6991号	柴崎 博之	(株)柴崎不動産鑑定事務所 〒326-0814 足利市通2-2637いぶきビル201	0284-22-2530	0284-22-2531
28	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
29	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
30	不動産鑑定士 第1243号	鈴木 泰彦	(株)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4066号	関根 猛史	(株)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
32	不動産鑑定士 第9212号	相馬 明利	相馬不動産鑑定事務所 〒320-0062 宇都宮市東宝木町9-22ニューレジデンス東宝木101	028-621-2410	028-621-2410
33	不動産鑑定士 第7840号	高橋 順一	(株)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
34	不動産鑑定士 第6650号	館内 宏宣	(株)館内総合事務所 〒326-0814 足利市通2-14-7中橋ハイツ906	0284-40-3481	0284-40-3482
35	不動産鑑定士 第5012号	夢沼 堅寿	夢沼不動産鑑定事務所 〒327-0317 佐野市田沼町1394	0283-62-0034	0283-62-7861
36	不動産鑑定士 第6379号	刀祢平 薫	㈲アセットアブレイザル部須 〒329-2726 那須塩原市扇町2-20	0287-39-7127	0287-39-7137
37	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
38	不動産鑑定士 第5906号	永井 正義	一般財団法人日本不動産研究所 宇都宮支所 〒320-0036 宇都宮市小幡1-1-7KMGビルディング小幡5F	028-621-3887	028-627-3289

No.	資格登録番号	会員名 (正会員)	事務所名		
			所在地	電話番号	FAX
39	不動産鑑定士 第8984号	中山 征人	新大川不動産鑑定事務所		
			〒320-0037 宇都宮市清住3-3-13	028-627-5552	028-611-1153
40	不動産鑑定士 第6643号	中山 亮介	とちの里不動産鑑定事務所		
			〒320-0057 宇都宮市中戸祭1-1-32	028-627-6800	028-627-6800
41	不動産鑑定士 第3718号	仁保 謙二	新仁保不動産鑑定		
			〒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
42	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
43	不動産鑑定士 第5394号	深澤 昌治	経済産業管理協会		
			〒320-0055 宇都宮市下戸祭2-12-14 コモンビル	028-624-2195	028-624-2567
44	不動産鑑定士 第3921号	古川 一正	信統信不動産鑑定所		
			〒323-0807 小山市城東6-8-8	0285-23-7777	0285-23-3939
45	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
46	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 栃木市菌部町2-17-17	0282-23-2853	0282-24-9940
47	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
48	不動産鑑定士 第6747号	森田 信也	関東中央鑑定所		
			〒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1607号	森田 信征	関東中央鑑定所		
			〒321-0168 宇都宮市東原町8-31	028-645-2755	028-645-2754
50	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
51	不動産鑑定士 第946号	吉澤 光三	信統研		
			〒320-0036 宇都宮市小幡2-4-5	028-622-9912	028-622-9913
52	不動産鑑定士 第7767号	吉澤 光彦	あけぼの不動産鑑定		
			〒320-0845 宇都宮市明保野町6-35	028-678-4693	028-678-4694
53	不動産鑑定士 第7517号	渡辺 健太郎	(株)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

■不動産鑑定士補

No.	資格登録番号	会員名 (正会員)	事務所名		
			所在地	電話番号	FAX
01	不動産鑑定士補 第1084号	内野 直忠	経済産業管理協会		
			〒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	信統信不動産鑑定所		
			〒323-0807 小山市城東6-8-8	0285-23-7777	0285-23-3939

編集後記

不動産鑑定広報「マロニエ」も、お陰様で第3号となりました。

不動産鑑定については、日本不動産鑑定士協会連合会、及び各県士協会において会員向けの会報的なものはあっても、対外的なPRを目的とする広報誌は少なく、先例のない中で方向性の模索が続いています。

もともとアカデミックな業界ですから、専門分野の記事に注力すれば、かなりのものができるのですが、それでは一般の方には読みづらく訳のわからないものになってしまいますし、柔らかい記事を多めにした前回は、協会の広報にならないとのことのお叱りを受けました。

これらの反省を踏まえ、第3号においては、不動産鑑定関連の記事を充実させ、それ以外の記事(会員投稿等)を減らすこととしました。記事を書く方、読む方とも期待していたという話も聞こえてきましたが、今回はお休みということで、お許してください。

ただ、とにかく多くの方に興味を持って読んで頂き、不動産鑑定について知ってもらえれば、という願いで編集をさせて頂きました。

今回も、広報・情報委員会だけでなく、メイン記事担当の業務・資料委員会を始め、企画委員会、親睦・研修委員会には頑張ってもらいました。この場を借りてお礼申し上げます。

編集委員長としては、多少なりとも質の向上はできたと思うのですが、更にご意見を頂けると幸いです。

そして、ちょっとでも面白いと思った方は、この冊子を隣の人にも見せてください。多くの人の目に触れるのが、一番うれしいことです。また無料でお配りしていますので、ご所望の方はお気軽に事務局へお問い合わせください。

ありがとうございました。

不動産鑑定広報 マロニエ 編集委員

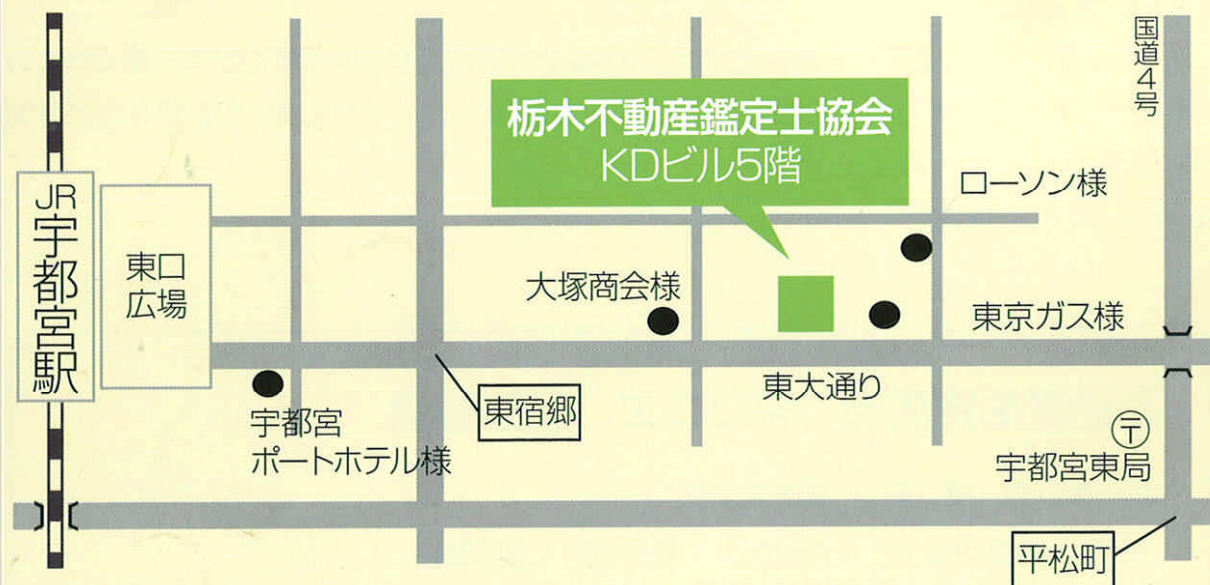
編集委員長	伊矢野忠寿
広報、情報委員会	海賀睦友・相馬明利・金田敏夫
企画委員会	金田敏夫
業務、資料委員会	茂垣雅徳・遠藤圭一
親睦、研修委員会	渡辺健太郎・小岩圭一

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

事務局案内

〒321-0953 宇都宮市東宿郷4-2-20 KDビル5F
TEL:028-639-0556 FAX:028-639-9411
<http://www.kanteishi.or.jp>



無料相談会を実施中です。

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>