

不動産鑑定広報 マロニエ

2015
Vol 6

Marronnier



史跡足利学校（足利市）

公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会

目 次

会 長 挨 拶 … 公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会 会長 伊矢野忠寿 ……	2
不動産鑑定評価関連ニュース ……	広報・情報委員会 …… 3
栃木県内の土地価格動向について……………	業務・資料委員会 …… 5
無料相談会について……………	企画委員会 …… 14
とちぎ食の回廊調査隊……………	親睦・研修委員会 …… 17
寄稿文～最近の取引事例から見た規模過大（面大）減価についての考察 ……………	坂本嘉男会員 …… 22
新入会員紹介……………	飯塚義章会員 …… 27
吉澤光三先生を偲んで ……	森田信征会員 …… 28
当協会について ……	30
会員名簿……………	31
編集後記……………	34



ご挨拶

公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会

会長 伊矢野 忠 寿

今年度、公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会長に就任しました伊矢野忠寿です。皆様には、変わらぬご支援、ご協力を頂きありがとうございます。

長の職を預かったと言いましても、不動産鑑定士の登録順で言えば、栃木県ではほぼ真ん中で、まだまだ中堅どころです。

私が不動産鑑定士登録した頃はちょうどバブルがはじけた後で、業界に入って20数年、「時点修正」といえば「下落修正」のことで、栃木県では地価上昇は一度も有りませんでした。

それが今年に入って、地価が横ばいやら上昇する地点が出てきました。私以下の若い人達にとっては初めての経験。景気が良くなりつつあるのを感じつつ、戸惑いながらも、これからダイナミックな変化が訪れることを期待しているところです。

栃木県不動産鑑定士協会は、一昨年の平成25年に公益社団化し、来年には創立30周年を迎えます。そして日本不動産鑑定士協会連合会は今年が創立50周年になります。

近年は不動産鑑定業界にとって「未曾有の危機」「かつてない厳しい時代」が長いこと続いてきたようで、全体パイの縮小、業務量の偏重、入札問題など、悩ましい話はたくさんありましたが、実際には会員にそれほどの危機感や悲壮感はなく、比較的平穏に仕事を続けてこられたように感じます。

しかし、最近では、中古住宅流通活性化のため、日本不動産鑑定士協会連合会により「住宅ファイル制度」が提言され、住宅建物評価のための新たなシステムが具体化しつつあるなど新たな動きもあり、大いに期待するところであります。

不動産鑑定広報マロニエは、大川会長時代に、私が広報情報委員会の設立をお願いし、創刊したという経緯があり、思い入れが有ります。

会報ではなく広報誌としたのは、一般の方にも広く不動産鑑定士を知って頂きたいという気持ちからです。

社会に対して不動産鑑定士の存在をPRし啓蒙していく。その思いを胸に編集委員達が、ページの隅々まで心を込めて作ってくれています。

そんなマロニエも、6号が発行となりました。最後まで読み切って頂ければ幸いです。

不動産鑑定評価関連ニュース・指標

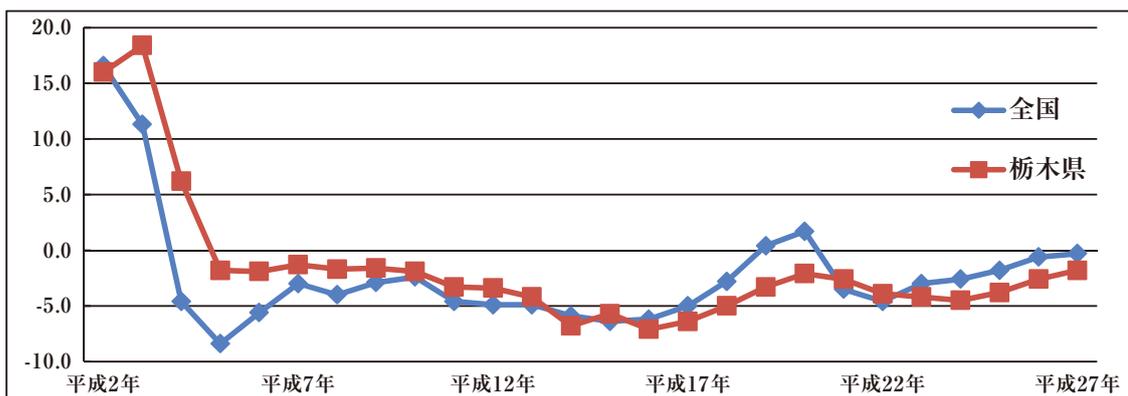
●平成27年地価公示の概要

国土交通省による平成27年1月1日時点の地価公示によると、平成26年1月以降の1年間の地価は、全国平均では、住宅地が下落率は縮小し、商業地は横ばい(0.0%)に転換した。三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇を継続し、地方圏平均では、住宅地、商業地ともに下落率は縮小した。上昇地点数の割合は、三大都市圏では、住宅地の5割弱の地点が上昇、商業地の7割弱の地点が上昇した。一方、地方圏では住宅地、商業地ともに上昇地点及び横ばい地点は増加しているが、依然として7割弱の地点が下落した。栃木県においては地価が23年連続での下落となったが、下落幅は前年より縮小し、住宅地では上昇が14地点、横ばいも14地点、商業地では上昇が1地点、横ばいが11地点あった。

住宅地においては、緩やかな景気回復基調が続く中、低金利及び住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え、株価上昇による資産効果や相続対策による共同住宅等への需要等もあって、下落率縮小又は上昇の継続が見られる。栃木県内の住宅地においては、対前年平均変動率が-1.7%で、下落幅は前年(-2.5%)より縮小した。市町村別の対前年平均変動率は、県内全ての市町(25市町)で下落となった。

商業地においては、低金利等による資金調達環境が良好なことや緩やかな景気回復基調が続く中、下落率縮小や上昇の継続が見られる。また、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られ、上昇又は下落率縮小となった要因の一つとなっている。栃木県内の商業地においては、対前年平均変動率が-2.1%で、下落幅は前年(-3.0%)より縮小した。市町村別の対前年平均変動率は、継続調査地点のある全ての市町(23市町)で下落となった。

※参考:国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課 地価公示室/「平成27年地価公示 公示価格年別対前年平均変動率」及び栃木県 総合政策部 地域振興課/「平成27年地価公示のあらまし」より作成(単位:%)



●オフィス動向

平成27年8月18日付 C B R E オフィスマーケットビューによれば、全国的に、企業の業容拡大ニーズが引き続きオフィス市場の需要を牽引している。東京のグレードAオフィスの空室率は、新規供給の影響で前期(2015年第1四半期)には3期ぶりに上昇したものの、今期(2015年第2四半期)の空室率は低下に転じ、再び5%を下回った。大阪では、業績好調の企

業による業容拡大・立地改善が需要を牽引し、グレードAオフィスの空室率は対前期比-1.1ポイントの6.1%となった。東京グレードAオフィスの賃料は、既に平成24年半ばに底を打ち、緩やかではあるが上昇傾向が続いている。想定成約賃料でみた場合、横浜、さいたまのほか、仙台や広島など一部の地方都市でも賃料は底打ちの兆しを見せている。東京グレードA想定成約賃料も、需給逼迫が特に著しい「丸の内・大手町」エリアを中心に対前期比2.0%上昇した。賃料上昇のペースは加速傾向にあり、この傾向は今後、都内の他のマーケット、そして地方都市にも波及するものと予想している。

●首都圏の建売住宅市場動向

平成27年1月21日付（株）不動産経済研究所の首都圏の建売住宅市場動向によると、平成26年1年間の新規発売戸数は、対前年(5,468戸)比0.6%減の5,433戸、地域別発売戸数は、東京都2,018戸(全体比37.1%)、千葉県1,428戸(同26.3%)、埼玉県1,140戸(同21.0%)、神奈川県780戸(同14.4%)、茨城県67戸(同1.2%)となっている。

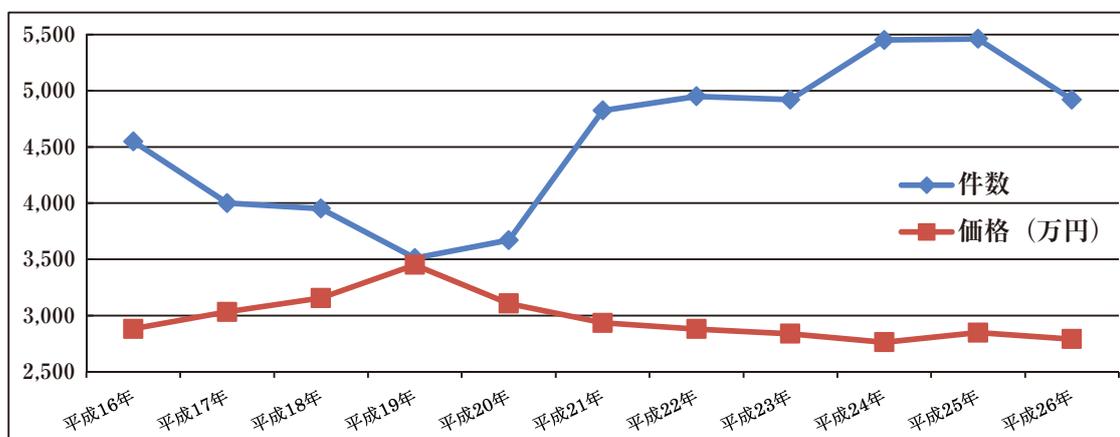
地域別発売戸数の増減率は、東京都0.9%増、千葉県3.3%増、埼玉県15.9%減、神奈川県15.0%増、茨城県31.4%増となっており、新規発売戸数に対する初月契約戸数の合計は2,581戸で、月間平均契約率は47.5%、前年の50.0%に比べて2.5ポイントダウンしている。平成26年の1戸当り平均価格は、4,713.2万円となっているが、平成25年は4,577.5万円であったので、前年比総額では135.7万円(3.0%)アップしている。

地域別平均価格は、東京都5,704.9万円、千葉県3,752.3万円、埼玉県3,710.4万円、神奈川県5,395.0万円、茨城県4,447.8万円となっている。

●首都圏の土地成約動向

平成27年1月21日付 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の動向によると、平成26年1年間の首都圏における土地(100~200㎡)の成約件数は、4,920件(前年比9.9%減)で、3年ぶりに前年を下回った。都県・地域別では、神奈川県内の神奈川地域以外を除き、全ての都県・地域で前年を下回っている。成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で19.42万円(前年比-2.0%)、成約物件価格は2,792万円(前年比-2.0%)、平均面積は143.72㎡(前年比±0%)となる。

※参考:公益財団法人東日本不動産流通機構/「首都圏不動産流通市場の動向 土地(100~200㎡)成約状況」より作成



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等について」（6頁～13頁）は、国土交通省が実施した「平成27年地価公示」における栃木県内の市町別の標準地価格の変動率（住宅地・商業地に係る対前年平均変動率）を集計し、人口・高齢化率、土地取引動向等の市町別の特徴を分析したものである。

地価公示は、地価公示法（昭和44年法律第49号）に基づき、昭和45年から実施しているもので、土地鑑定委員会が毎年1回標準地の正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の規準とされ、また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格算定の規準とされる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

公示されるのは、毎年1月1日における標準地の単位面積（1㎡）当たりの正常な価格で、正常な価格は、土地鑑定委員会が2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って判定している。

地価公示は、都市計画区域その他の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において実施することとされ、全国の標準地の設定数は23,380地点で、このうち栃木県内の設定数は、住宅地が315地点、商業地が87地点、工業地が16地点の合計418地点となっている。

平成26年1月以降の1年間の地価の概況は下記のとおりである。

（全 国）

全国的には、住宅地は依然として下落しているものの下落率は縮小し、商業地はこれまでの下落傾向から横ばいに転換した。三大都市圏平均では、昨年に続き住宅地、商業地ともに上昇を継続している。上昇地点数の割合も全国的に大幅に増加し、特に三大都市圏では、住宅地の5割弱の地点が上昇、商業地の7割弱の地点が上昇した。一方、地方圏では住宅地、商業地とも上昇地点及び横ばい地点は増加しているが、7割弱の地点が依然として下落している。

（栃木県）

栃木県の地価は、23年連続での下落となったが、下落幅は前年より縮小し、住宅地では、上昇が14地点、横這いが14地点、商業地では上昇が1地点、横這いが11地点あった。

住宅地については、対前年平均変動率は▲1.7%で、下落幅は前年（▲2.5%）より縮小した。市町別の対前年平均変動率は、県内全ての市町（25市町）で下落となった。

商業地については、対前年平均変動率は▲2.1%で、下落幅は前年（▲3.0%）より縮小した。市町別の対前年平均変動率は、継続調査地点のある全ての市町（23市町）で下落となった。

■各市町の土地価格動向等について

宇都宮市	人口	518,097人	前年比 0.3%	市町 の特徴	県全体では微減傾向にあるものの、宇都宮市については、やや微増傾向にある。今後は横ばいから減少へと向かう見込である。生産年齢人口は減少傾向、高齢人口は一貫して増加傾向にある。その結果、高齢化率も高まっており、その上昇スピードは県全体を上回っている。	
	高齢化率	22.6%	21位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲0.7%	主な動き	全体では、まだ下落傾向となっているものの、中心市街地においては上昇、または横ばいとなる地点が昨年比増加し、3割弱の地点が対象となった。その一方で、周辺部においては、下げ止まりといえる状況にはなく二極化が進んでいる。
			平成26年	▲1.7%		
	商業地	平成27年	▲0.7%	主な動き	全体では、まだ下落傾向となっているものの、横ばいとなる地点が昨年比増加し、3割強の地点が対象となり、下げ止まりの傾向が顕著となった（上昇は1地点のみ）。そのような状況の中、高価格帯の中心商業地の下落幅が際立つ形となった。	
		平成26年	▲1.9%			
足利市	人口	150,239人	前年比 ▲0.4%	市町 の特徴	総人口は一貫して微減傾向にあり、足利市は県全体▲1.5%を上回る▲3.4%の減少率を示している。生産年齢人口は微減傾向にある中で、老年人口は増加の一途を辿っている。高齢化変動率は、県全体3.3%を上回る4.3%となっている。	
	高齢化率	29.3%	7位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲2.5%	主な動き	建築着工戸数は平成23年7-9月を100として、消費税増税の影響もあり平成25年第三四半期が50%前後の増加、その反動で平成26年の上半期は2期連続でマイナス、現在は概ね横ばい傾向となっている。県全体の動きより増加指数が高い傾向が続いている。
			平成26年	▲3.1%		
	商業地	平成27年	▲3.3%	主な動き	地元購買率は79.9%（前回比▲4.1%）であり、10商品合計では、県外への流出が、平成21年の10.5%から平成26年の15.0%と4.5%上昇している。河南地区への進出は多く底堅い反面、河北地区への需要はやや弱い状況にある。	
		平成26年	▲3.8%			
栃木市	人口	160,285人	前年比 12.0%	市町 の特徴	栃木市は平成26年4月に旧岩舟町と合併した。古来、宿場町、商都として栄えた県南部の中核都市である。嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区が国の重要伝統的建造物群保存地区に選定され、観光振興によるまちづくりが進められている。	
	高齢化率	27.9%	9位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲2.0%	主な動き	住宅地の価格は全地点で下落傾向にあるものの、栃木市の旧市街地周辺の住宅地は、下落率が小さくなっている。旧藤岡町、都賀町、西方町、岩舟町地区では、不動産取引が低調で下落傾向は依然として大きい。
			平成26年	▲2.7%		
	商業地	平成27年	▲3.1%	主な動き	商業地の価格は全地点で下落傾向にある。平成26年の地価公示と平成27年の地価公示を比較すると下落率は若干縮小傾向であるが、取引自体は少ない状態が続いている。郊外型店舗の出店は見受けられる。	
		平成26年	▲3.8%			
佐野市	人口	118,503人	前年比 ▲0.8%	市町 の特徴	総人口は依然として減少傾向にある。生産年齢人口は総人口以上の減少が続き、高齢化率はさらに増加となり、少子高齢化傾向が進んでいる。	
	高齢化率	27.3%	10位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲2.4%	主な動き	街区の整備された住宅市街地は下落率が縮小し、利便性の高い高萩地区において、横ばい地点がみられた。しかし未整備地区等において依然として下落傾向となっている。
			平成26年	▲3.3%		
	商業地	平成27年	▲2.3%	主な動き	市内東西の産業道路及び佐野インター周辺商業地においては、商業集積が高く下落は低めとなっている。また、市内中心部は新庁舎の完成が近く、周辺街区の整備によりやや下落幅が縮小しつつある。	
		平成26年	▲3.5%			
鹿沼市	人口	99,312人	前年比 ▲0.9%	市町 の特徴	総人口・生産年齢人口ともに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。総人口の減少ペースよりも生産年齢人口の減少ペースが大きい。また、直近3年間において、老年人口が急激に上昇している。	
	高齢化率	26.2%	12位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲2.4%	主な動き	住宅地の価格は下落傾向にあり、県平均よりも当市の下落率は強い。住宅地の選別化が顕著で、旧来からの住宅地域においては価格下落が止まらない状況にある。平成26年度の新設住宅着工戸数は、前年度比24.6%増の725戸となった。
			平成26年	▲2.9%		
	商業地	平成27年	▲2.5%	主な動き	商業地の価格は全地点で下落が続いている。商業地域の取引自体が希少となっている一方で、事情のある取引が目立ち、価格動向の把握が難しくなっている。府中町付近や上殿地区に大型店が出店するなど、東部高台に集中していた出店傾向が変わりつつある。	
		平成26年	▲3.4%			

日光市	人口	84,654人	前年比 ▲1.5%	市町 の特徴	日光市の5年間の人口減少率は▲6.1%（平成26年10月現在）で、県全体の減少率を大きく上回っている。高齢化率も、県全体の 高齢化率を大きく上回っている。	
	高齢化率	31.4%	6位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲3.4%	主な動き	住宅地地価は下落が続いており、下落率は前年比で縮小したが、県平均と比較して大きい。今市市街地周辺の方譲地では割高の取引も見られる一方、郊外部の別荘地等では山林価格並みの取引も多い。日光地区や藤原地区は地縁性が強く、需給ともに弱含みである。
			平成26年	▲4.4%		
商業地		平成27年	▲2.1%	主な動き	商業地価格は下落が続いており、下落率は前年比で縮小し、県平均と同程度の水準である。中心市街地活性化事業が進む今市地区の商業地域、都市再生整備の進行や円安等により観光客数の回復が見られる日光地区の観光商業地域では下落率の縮小傾向が強い。	
		平成26年	▲3.6%			
小山市	人口	165,530人	前年比 0.2%	市町 の特徴	過去5年間で小山市の総人口及び世帯数は微増傾向にある。また、生産年齢人口が平成21年時に比べて約3.9%の減少に対し、老年人口は同17.6%の増加である。	
	高齢化率	21.9%	23位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲0.9%	主な動き	小山市住宅地のうち、城東・城南地区で地価が上昇に転じたほか、神鳥谷や犬塚、土塔では下落なしとなった。一方、市南部においては▲2%台と引き続き下落率の大きいエリアも存するが、全般的に下落幅は縮小している。
			平成26年	▲1.7%		
商業地		平成27年	▲0.8%	主な動き	小山市商業地は、前年と比べ地価下落幅は縮小傾向にある。駅前再開発計画などもある駅東通りで下落なしとなったほか、その他の商業地においても下落率は概ね▲0.1%～▲1.5%である。	
		平成26年	▲1.4%			
真岡市	人口	80,770人	前年比 0.0%	市町 の特徴	総人口は、平成21年から微減傾向を続けており、生産年齢人口は一貫して減少傾向を示している。過去1年間では、社会動態は増加しているが、自然動態は減少しており、総数では、弱含み横這いである。	
	高齢化率	22.7%	20位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲1.6%	主な動き	住宅地の地価は、全地点で下落しているが、昨年と比較し下落幅が拡大している地点はない。旧二宮町の市街化区域及び街区が未整備な住宅地域の下落率は大きい傾向がある。
			平成26年	▲2.2%		
商業地		平成27年	▲3.5%	主な動き	商業地域は、全地点で下落しているが、下落幅は昨年より縮小している。土地区画整理事業により都市計画街路の新設など商業適地が多く供給され、この沿線に新興商業地域が形成されたことから、従来の商業地域は顧客を奪われ、下落傾向が続いている。	
		平成26年	▲4.6%			
大田原市	人口	75,555人	前年比 ▲0.7%	市町 の特徴	大田原市では人口総数・生産年齢人口とも減少傾向である。生産年齢人口の減少ペースが総人口の減少ペースを上回る一方で、老年人口は増加の一途を辿っている。県全体の推移と比較して、当市は総人口、生産年齢人口の減少率が大きくなっている。	
	高齢化率	24.3%	17位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲1.3%	主な動き	住宅地の価格は、依然として下落傾向が継続しているが、消費増税の影響が一段落して動きが増えたこともあり、下げ止まりつつある。黒羽地区は前年よりも下落幅は縮小しているものの、他地区と比較して下落率が大きくなっている。
			平成26年	▲3.4%		
商業地		平成27年	▲2.6%	主な動き	商業地の価格は、全地点で下落傾向にあるが、前年より下落率は縮小している。中心市街地で再開発事業（大田原市中心市街地活性化基本計画）が施行されたものの、依然として郊外部の国道400号バイパス沿い等の大型店舗へ顧客が流出している。	
		平成26年	▲2.9%			
矢板市	人口	33,637人	前年比 ▲1.0%	市町 の特徴	市内に大規模工場がある大手家電メーカーの業績悪化の影響が、地域経済に及んできている。人口は微減、微増の概ね横這いであったが、最近では人口減少率が拡大し、高齢化率も過去5年間で4.8ポイントと急速に上昇して、県全体より高い上昇率となっている。	
	高齢化率	27.3%	11位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲3.5%	主な動き	住宅地需要は平成25年には回復し、平成26年の第1四半期も需要は多く、4月以降需要は減ったものの、年末には回復した。大震災による被害が出た丘陵地の分譲地は、需要が非常に弱い状態が続いたが、「滑動崩落対策工事」が進められ、需要回復の可能性はある。
			平成26年	▲4.7%		
商業地		平成27年	▲3.9%	主な動き	路線商業地域では借地需要はあるが、路線商業地域も含めて商業地に対する購入需要は弱く、地価下落が続いている。商店街と個人商店の再生を目指す集客・商業施設の「ココマチ」が矢板駅東口近くに、平成26年5月にプレオープン、11月にはランドオープンした。	
		平成26年	▲4.7%			

那須塩原市	人 口	116,973人	前年比 ▲0.4%	市 町 の 特 徴	総人口は、平成23年以降横這いから微減となっている。生産年齢人口は直近3年間で大きく減少した。一方、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23年10月にかけて増加ペースの鈍化が見られたが、直近3年間は再び増加傾向に拍車がかかった。	
	高齢化率	23.1%	19位			
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成27年	▲2.6%	主な動き	住宅地の価格は下落傾向にあり、西那須野地区に比べ黒磯地区や塩原地区は強い下落率である。また、西那須野地区では底値が見えてきた地点がある。平成26年度の新設住宅着工戸数は前年度比31.7%減の703戸で、合併による新市誕生後、最低を記録した。
			平成26年	▲3.5%		
商業地		平成27年	▲3.2%	主な動き	商業地の価格は全地点で下落が続いている。塩原温泉地区では、平成26年は前年と比較して観光客入込数は増加したものの宿泊数は減少しており、地価も引き続き下落が続いている。	
		平成26年	▲4.4%			
さくら市	人 口	44,920人	前年比 0.0%	市 町 の 特 徴	市人口は県と異なり増加傾向にある。但し、直近1年間は横ばい傾向にある。高齢化率は県平均より若干低い割合になっている。	
	高齢化率	23.2%	18位			
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成27年	▲1.7%	主な動き	住宅地の地価は依然として下落傾向にある。昨年よりも下落幅は縮小している。氏家地区は郊外部の下落がやや大きく、喜連川地区は郊外部よりも中心部の下落率が大きい傾向にある。
			平成26年	▲2.2%		
商業地		平成27年	▲2.4%	主な動き	商業地の地価は依然として下落傾向にある。下落率は昨年より縮小傾向にあるが、下げ止まり感はない。国道293号沿いに大規模店の出店も、ここ1～2年は落ち着いてきており、熟成度は向上した。	
		平成26年	▲3.3%			
那須烏山市	人 口	27,343人	前年比 ▲1.4%	市 町 の 特 徴	過去5年間の人口減少率は県内4位であり、引き続き減少傾向を示している。一方、世帯数は一時増勢に転じたものの、再び減少傾向を示している。したがって、当市は過疎化が止まらず、今後ともこの状態が持続するものと予測されるため、発展期待感は乏しいものがある。	
	高齢化率	32.0%	4位			
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成27年	▲3.8%	主な動き	過疎化の進行及び外部からの人口流入の減少を受け、新たに市内に土地を求める動きはあまり見られず、また取引される場合にも、安価な取引が多い。消費税増税前には駆け込み需要により分譲地の動きが見られたが、現在の土地の動きは鈍い。
			平成26年	▲4.1%		
商業地		平成27年	▲4.8%	主な動き	過疎化等の影響を受け、商業背後地の人口が減少している一方、郊外に新たな商業の核が形成されたことなどにより、既存の商店街は衰退が進むなど、二極化が顕著な状況にある。また土地取引は新たな需要が創出されないため、かなり低迷している。	
		平成26年	▲5.2%			
下野市	人 口	59,645人	前年比 ▲0.1%	市 町 の 特 徴	総人口は、大きな増減はなく、ほぼ横這いから年々微増傾向にある。生産年齢人口は、微減程度で推移しており、高齢化率は、県全体よりも低い割合で、近年は鈍化傾向にある。	
	高齢化率	21.8%	24位			
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成27年	▲0.7%	主な動き	取引件数は減少傾向にあるが、居住環境に優る自治医大周辺地区においては、高額な取引が多数見受けられ、地価は依然として上昇基調で、石橋地区北側区画整理地、小金井駅周辺区画整理地においては、下げ止まり傾向にあり、総じて下落幅は縮小傾向にある。
			平成26年	▲1.0%		
商業地		平成27年	▲1.1%	主な動き	商業地の取引はほとんど見受けられないものの、景気の緩やかな回復基調から、下落幅は総じて縮小傾向にある。JR石橋駅西側周辺地域等既成市街地においては、格別な変動要因は見られず、依然として空洞化・住宅地化が進行している。	
		平成26年	▲1.4%			
上三川町	人 口	31,078人	前年比 ▲0.6%	市 町 の 特 徴	日産自動車栃木工場が昭和43年に進出し人口は大幅に増加したが、平成22年をピークに微減傾向で推移している。生産年齢人口も微減傾向にある中、老年人口は増加の一途を辿っており、栃木県と同様の傾向で推移している。	
	高齢化率	19.5%	25位			
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成27年	▲1.9%	主な動き	住宅地の地価は調査全地点で下落傾向にあるが、下落率は昨年よりも縮小している。新設住宅着工戸数(四半期別3ヶ月合計値)は、平成26年4月～6月期が80戸で前年同期比46%増、平成26年7月～9月期が57戸で前年同期比8%増となっている。
			平成26年	▲2.3%		
商業地		平成27年	▲2.8%	主な動き	旧来からの商業地域は「インターパーク宇都宮南」等の郊外型大型店舗の影響により顧客が奪われ、中心商業地域としての機能は薄れ、衰退の一途を辿っている。地価の下落率は昨年と同程度である。	
		平成26年	▲2.7%			

益子町	人口	23,560人	前年比 ▲0.7%	市町 の特徴	人口総数、生産年齢人口とも一貫して減少傾向にある。この減少率は県平均より大きく、県全体の中でも、過疎化、労働力の低下が進行している。また、老年人口は増加の一途を辿っており、高齢化が進む傾向が顕著である。	
	高齢化率	25.9%	13位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲4.2%	主な動き	人口減少による過疎化傾向、高齢化の進行による土地需要減、新規供給が少ないこと等から住宅地の価格は依然として下落傾向が続いている。
			平成26年	▲5.0%		
	商業地	平成27年	▲4.9%	主な動き	東日本大震災による風評被害の影響が薄れつつあることや、景気の持続的回復により、観光客数は震災前水準まで戻りつつあるが、旧来の日用品店舗が多い商業地は郊外型大型店舗へ客足が流れ、厳しい状況が続いている。	
		平成26年	▲5.5%			
茂木町	人口	13,669人	前年比 ▲2.2%	市町 の特徴	総人口は茂木町誕生の翌年（昭和30年）に約3万人弱であったが、現在はその半数以下となっており、最近5年間では約1割減少している。高齢化率は3割を超え、県内市町で1位である。生産年齢人口及び年少人口の割合は共に少なく、県内市町で最下位となっている。	
	高齢化率	35.5%	1位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲4.1%	主な動き	平成26年の土地取引件数は79件で、県内市町で最下位となっている。農地、山林等の取引が多く、宅地の取引は少ない。平成26年度の新設住宅着工戸数は31戸で、すべて持家用で、貸家や分譲住宅用はゼロであった。
			平成26年	▲3.9%		
	商業地	平成27年	▲5.2%	主な動き	過疎化、高齢化が進行中で商業地の需要は低迷しており、取引はあまり見られない。商業地の標準地は1地点のみであるが、下落率は県内市町でトップクラスとなっている。大町地区で中心市街地拠点施設の整備事業が計画されており、平成28年に開館予定である。	
		平成26年	▲5.8%			
市貝町	人口	11,638人	前年比 ▲1.0%	市町 の特徴	人口は減少傾向で、県全体を大きく上回る減少率を示している。高齢化は県平均とはほぼ同様に高齢化が進んでいる。	
	高齢化率	24.6%	16位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲3.3%	主な動き	住宅地は、H27年地価公示において下落率は縮小傾向にあるものの、下落傾向は継続している。人口減少・高齢化傾向に変化はなく、不動産市場は停滞が続いている。
			平成26年	▲3.7%		
	商業地	平成27年	▲4.8%	主な動き	隣接した芳賀町の祖母井地区への商業核の進出から、当該地域の商業地としての位置づけは低下が継続しており、未だ強い地価下落を示している。	
		平成26年	▲5.2%			
芳賀町	人口	15,314人	前年比 ▲1.1%	市町 の特徴	総人口は年々微減で推移している。県推移と比較して、総人口減少、生産年齢人口下落率とも総じて大きく推移している。高齢化率は、県平均を上回っているほか、老年人口上昇率については、増加傾向で推移している。	
	高齢化率	27.9%	8位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲1.9%	主な動き	既存の宅地の取引は少なく、区画整理済（H27.2.27換地処分）の祖母井南地区及び調区内の分譲地等で宅地の供給が散見される。一般的な経済情勢は回復基調にあるものの、地域経済への波及には至っておらず、依然として相対的な地域の衰退傾向が続いている。
			平成26年	▲2.6%		
	商業地	平成27年	—	主な動き	地元購買率は回復基調にあるが、商業施設が集積しつつある宇都宮市ゆいの杜地区への顧客流出等により旧市街地の空洞化が進展している。中心部における県道の街路整備事業等の動きが見られるものの、商況は依然衰退傾向にある。	
		平成26年	—			
壬生町	人口	39,730人	前年比 0.0%	市町 の特徴	人口総数は過去1年間で概ね横這いであるが、2012年度には県内人口増加率1位としてマスコミに取り上げられた。ただし、老年人口は増加の一途で、県平均と概ね同様の傾向にある。生産年齢人口は減少傾向が強く、高齢化が進行している。	
	高齢化率	25.2%	15位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲1.6%	主な動き	住宅地の平成27年地価公示は前年と比べて若干下落率は縮小傾向にある。隣接の小山市、下野市等の下落率と同様の傾向にあり、町内各所に分譲地の供給が見られ、条件の良い住宅地が選好される傾向にある。
			平成26年	▲1.9%		
	商業地	平成27年	▲3.6%	主な動き	商業地の平成27年地価公示は前年より下落率が縮小している。壬生5-1の地域では背後住宅地との開差が10%程度と価格差が縮小してきている。既存の商業地の取引は殆ど見られず、商況は依然として停滞している。	
		平成26年	▲4.3%			

野木町	人口	25,396人	前年比 ▲0.3%	市町 の特徴	生産年齢人口割合は平成22年10月1日現在県内第1位であったものが、平成26年10月1日現在県内第10位と減少をたどっている。高齢人口割合は増加傾向にあり、高齢化率は県平均よりやや高くなっている。	
	高齢化率	25.6%	14位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲2.0%	主な動き	首都圏からの需要は下火であり、地場需要が主となっている。立地、環境条件が優れる物件については需要の回復もみられるが、町郊外部においては未だ空地が見られる状況にある。
			平成26年	▲3.1%		
商業地		平成27年	▲2.2%	主な動き	小山市や古河市など隣接する周辺都市において自動車交通での利便性に対応した大規模店舗が進出しているため、もともと商店街などの商業基盤を持たない野木町においては厳しい状況にあり、商圈も狭まる傾向にある。	
		平成26年	▲3.8%			
塩谷町	人口	11,594人	前年比 ▲1.4%	市町 の特徴	総人口・生産年齢人口ともに一貫して減少しているが、老年人口は増加傾向を示している。生産年齢人口の減少が特に大きい。生産年齢人口の減少率は総人口のそれよりも大きく推移している。老年人口は平成23年に減少に転じたが、翌年以降は大幅に上昇している。	
	高齢化率	31.7%	5位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲2.3%	主な動き	住宅地の地価は下落傾向にあるが、下落率はやや弱まってきている。塩谷町の下落率は、県全体の平均下落率と比べて高い割合になっている。
			平成26年	▲3.0%		
商業地		平成27年	—	主な動き	商業地の地価は引き続き下落傾向にあり、下落率は昨年と概ね同様である。塩谷町の商業地の取引は非常に少ない。	
		平成26年	—			
高根沢町	人口	29,627人	前年比 ▲0.4%	市町 の特徴	総人口は減少傾向にある。生産年齢人口は減少傾向にあり、老年人口は増加傾向にあるため、高齢化率は上昇傾向が続いている。ただし、高齢化率は県平均と比較して低くなっている。	
	高齢化率	21.9%	22位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲1.0%	主な動き	高根沢町の住宅地の地価は下落傾向にあるが、昨年と比較して下落幅は縮小傾向にある。「光陽台」及び「宝石台」の両地区、「宝積寺」駅周辺地区が需給の中心であり、現在、宝積寺中坂上地区で土地区画整理事業が進捗中である。
			平成26年	▲1.5%		
商業地		平成27年	▲1.4%	主な動き	高根沢町の商業地の地価は下落傾向にあり、下落幅は昨年と同じである。駅周辺等の旧来からの商業地は衰退傾向にあり、取引が少なく、需給は全般的に低迷している。上記土地区画整理区域内では、現在、スーパーマーケットが新規に出店している。	
		平成26年	▲1.4%			
那須町	人口	25,471人	前年比 ▲1.0%	市町 の特徴	総人口・生産年齢人口ともに減少が続いているが、老年人口は増加傾向が顕著。平成23年に老年人口の上昇率がやや緩和されたが、翌年からは大幅な増加傾向で推移している。生産年齢人口の減少率は総人口のそれよりも高水準で推移している。	
	高齢化率	33.1%	2位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲2.8%	主な動き	住宅地の地価は引き続き下落傾向にあるが、下落率は弱まりつつある。那須町の下落率は、県全体の平均下落率と比べて高い割合になっている。
			平成26年	▲4.0%		
商業地		平成27年	▲4.1%	主な動き	商業地の地価は引き続き下落傾向にある。那須町の下落率は、県全体の平均下落率と比べて高い割合を示している。那須町の商業地の取引は非常に少ない。	
		平成26年	▲4.8%			
那珂川町	人口	17,084人	前年比 ▲2.3%	市町 の特徴	当町は平成17年10月、馬頭町と小川町との新設合併により誕生した中山間地の町で、面積は192.84km ² 。人口は長く減少傾向にある。高齢化率は1/3に迫る県内3位で、さらに拡大傾向にある。	
	高齢化率	32.7%	3位			
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成27年	▲3.3%	主な動き	不動産取引は、当町を含む県東部で全般に低調である。町内の新設住宅着工戸数は平成23年度38戸、24年度41戸、25年度40戸、26年度32戸で、このうち分譲住宅は14年度以降0である。
			平成26年	▲3.5%		
商業地		平成27年	▲4.4%	主な動き	過疎化・高齢化等相まって、顕在化する商業地の取引はほとんどない。馬頭地区・小川地区とも、市街地を走る国道バイパスの整備がだいぶ進んできた。	
		平成26年	▲5.5%			

栃 木 県	人 口	1,979,724人		前年比 ▲0.3%
	高齢化率	24.2%		—
	土地価格の 変動状況	住宅地	平成27年	▲1.7%
			平成26年	▲2.5%
		商業地	平成27年	▲2.1%
			平成26年	▲3.0%

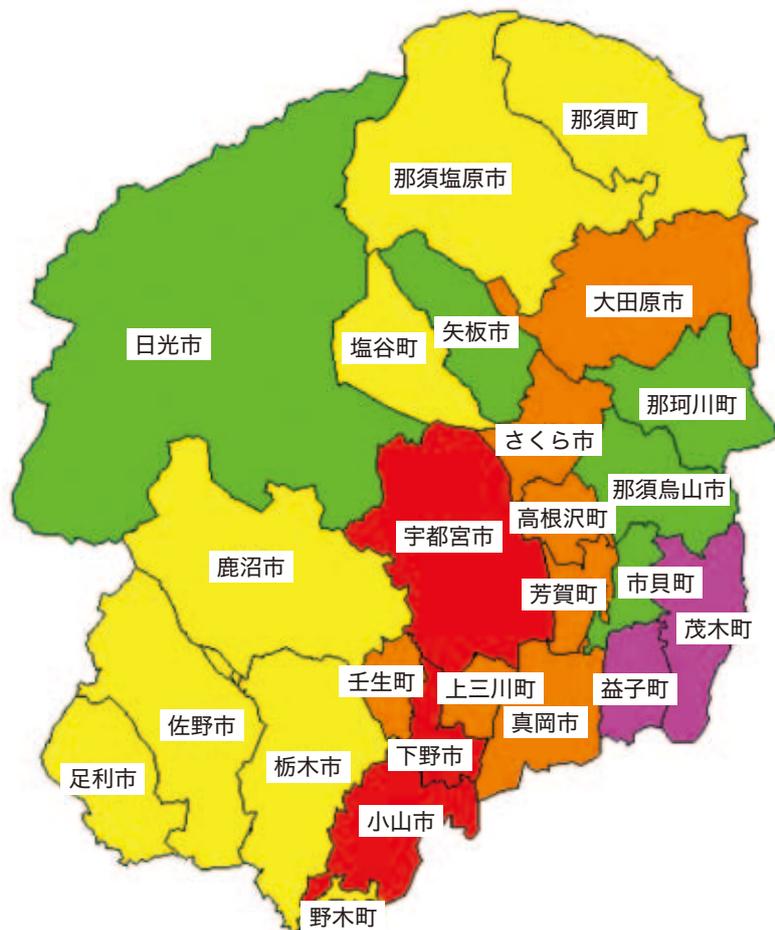
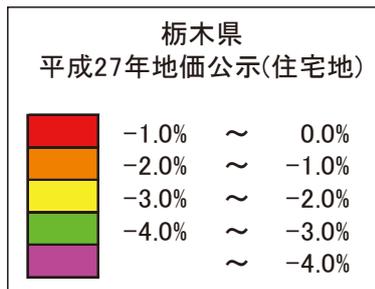
- ※1. 人口は、平成27年1月1日時点のものである。(出典:栃木県毎月人口推計月報)
- ※2. 高齢化率は、平成26年10月1日時点の値、県内の順位である。(出典:市町別年齢別人口)
- ※3. 土地価格の変動状況欄の値は対前年比平均変動率である。(各年1月1日現在地価公示価格)



《市町別住宅地の変動率》

市名	標準地数	平成27年平均価格(円/㎡)	平成27年平均変動率
宇都宮市	67	57,400	-0.7%
足利市	30	31,200	-2.5%
栃木市	39	24,200	-2.0%
佐野市	26	29,100	-2.4%
鹿沼市	19	31,200	-2.4%
日光市	7	24,500	-3.4%
小山市	25	38,600	-0.9%
真岡市	17	25,700	-1.6%
大田原市	4	27,600	-1.3%
矢板市	3	22,900	-3.5%
那須塩原市	8	23,700	-2.6%
さくら市	4	21,800	-1.7%
那須烏山市	4	15,300	-3.8%
下野市	15	39,900	-0.7%

町名	標準地数	平成27年平均価格(円/㎡)	平成27年平均変動率
上三川町	7	29,100	-1.9%
益子町	2	21,900	-4.2%
茂木町	2	17,600	-4.1%
市貝町	2	21,900	-3.3%
芳賀町	3	19,800	-1.9%
壬生町	11	32,900	-1.6%
野木町	6	33,800	-2.0%
塩谷町	2	14,300	-2.3%
高根沢町	8	30,200	-1.0%
那須町	2	15,100	-2.8%
那珂川町	2	14,800	-3.3%

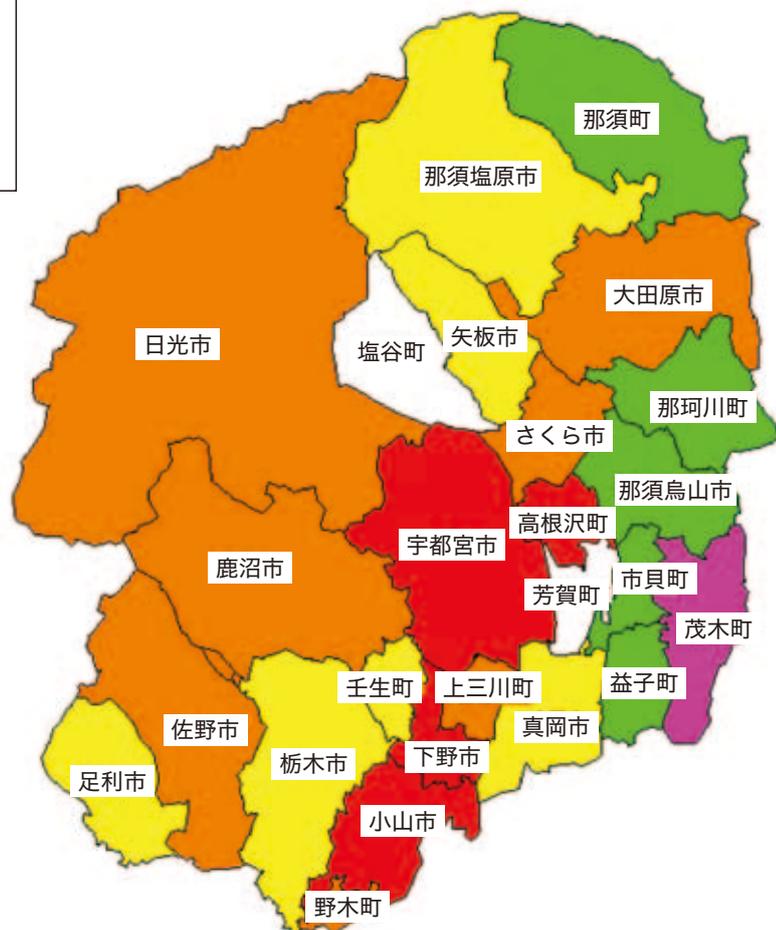
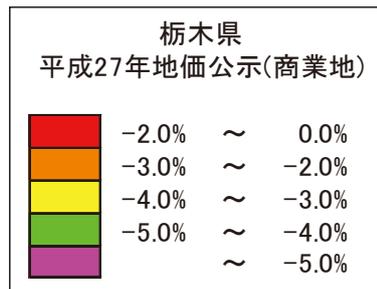


《市町別商業地の変動率》

市名	標準地数	平成27年平均価格(円/㎡)	平成27年平均変動率
宇都宮市	32	124,900	-0.7%
足利市	5	48,800	-3.3%
栃木市	6	42,100	-3.1%
佐野市	5	42,800	-2.3%
鹿沼市	4	48,800	-2.5%
日光市	4	39,500	-2.1%
小山市	6	62,600	-0.8%
真岡市	3	48,200	-3.5%
大田原市	2	37,300	-2.6%
矢板市	2	43,000	-3.9%
那須塩原市	4	40,600	-3.2%
さくら市	2	44,300	-2.4%
那須烏山市	2	30,300	-4.8%
下野市	1	56,300	-1.1%

町名	標準地数	平成27年平均価格(円/㎡)	平成27年平均変動率
上三川町	1	45,500	-2.8%
益子町	1	31,200	-4.9%
茂木町	1	32,600	-5.2%
市貝町	1	27,500	-4.8%
芳賀町(注)	—	—	—
壬生町	1	48,900	-3.6%
野木町	1	44,200	-2.2%
塩谷町(注)	—	—	—
高根沢町	1	56,500	-1.4%
那須町	1	30,200	-4.1%
那珂川町	1	26,100	-4.4%

(注) 商業地に係る標準地の選定がない町



無料相談会について

●企画委員会

当協会では地価公示標準地の公示価格（毎年3月発表）、地価調査基準地の標準価格（毎年9月発表）後、春（4月）と秋（10月）に、国土交通省、栃木県の後援を頂き、春は県内3会場、秋は5会場で公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会との共催により、不動産に関する無料相談会を実施しております。

また、宇都宮商工会議所、鹿沼商工会議所において年4回、当協会事務所において概ね各月23日（不動産の日）に不動産に関する無料相談会を実施しております。

各無料相談会の日程は自治体の広報誌、新聞広告、本協会HP等でご確認ください。尚、無料相談会にお越しになれない場合は随時、電話相談も行っております。

不動産鑑定士は、県内の地域環境や社会情勢、経済情勢等の諸条件を考慮し、適正な地価等を判断する唯一の資格者であり、不動産鑑定業務のほか、不動産の取引価格水準、地代家賃等水準の把握のための調査・分析や不動産の有効活用や開発計画の策定等のコンサルティングも行っております。たとえば次のようなときは是非、無料相談会等で不動産鑑定士にご相談ください。

- ①不動産を売買したり、（等価）交換する時の適正な価格を把握したいとき
- ②不動産の賃貸借に係わる適正な家賃、地代、名義書換料、契約更新料等を把握したいとき
- ③借地権価格、借家権価格等を把握したいとき
- ④相続等が発生し、不動産の適正な時価を把握したいとき
- ⑤不動産を担保に銀行から融資を受ける場合の担保価値を把握したいとき
- ⑥資産評価（土地・建物）の評価替えをするとき

尚、直近1年間では以下のようなご相談を頂き、適正に対処させていただきました。

●相談例

- ①借地であるが、現在の地代は妥当か、また底地を買い取る場合はいくら位が適正か？
- ②隣接地をかうときの適正な価格は？
- ③借地権の価格及び借地権割合は？
- ④相続財産を分割したい
- ⑤消費税増税に伴う家賃の変更について
- ⑥純農地の価格水準は？
- ⑦土地・建物を処分したいが適正な価格は？また仲介業者への手数料は？
- ⑧赤道、水路等（法定外公共物）を占有しているが、占有したままで問題はるか？また払い下げを受ける場合はどうすれば良いか？

- ⑨山林を買う場合の注意点は？
- ⑩事業用物件（収益物件）の資産価値は？
- ⑪隣地との境界争い
- ⑫公的評価額（固定資産税評価額と相続税路線価の関係）について
- ⑬自分が賃貸している家賃水準は妥当か否か？値上げは可能か？
- ⑭借地条件の変更について
- ⑮相続を機に私道の通行料の支払いがなくなったがどうすればよいか？
- ⑯相続した物件に借地上の建物があったが、契約の見直し等は可能か？
- ⑰課税地目が山林から雑種地に変更になり、税金があがってしまったが納得いかない
- ⑱土地の生前贈与による遺産分割はどうすればよいか？
- ⑲借地契約を解除し、借地を返却する場合、どのような問題が生じるか？
- ⑳減損会計をしたい



●宇都宮会場



●鹿沼会場

無料相談会来場者数及び相談内容内訳

年 度	名 称	平成24年		平成25年		平成26年		平成27年
		春の無料相談会	秋の無料相談会	春の無料相談会	秋の無料相談会	春の無料相談会	秋の無料相談会	春の無料相談会
来場者数		21	16	20	31	29	19	27
1. 価格	(1)水準	10	12	10	11	18	9	18
	(2)売買交換	2	6	3	2	3	5	4
	(3)鑑定評価		0	2	3			
	(4)その他		4		4			
2. 賃貸借	(1)賃料	6	1	2	5	9	2	8
	①地代	(3)		(1)	(3)	(8)	(1)	(5)
	②家賃	(2)			(2)	(1)	(1)	(3)
	③その他	(1)	(1)	(1)				
	(2)権利関係	1	4	4	2	5	2	2
	①借地権・底地	(1)	(4)	(1)	(1)	(5)		
	②更新料・名義書換料			(2)				(1)
	③立退料							(1)
3. 税務	(1)売買				2		1	2
	(2)交換				0			
	(3)相続			1	3		4	2
	(4)その他		1		4			1
4. 有効利用	(1)有効利用			2	2	3		1
	(2)その他						1	
5. その他	(1)道路				3	3		1
	(2)相隣						1	
	(3)登記			1	2		2	
	(4)資金相談							
	(5)補償							
	(6)その他	2			3	1	1	2
合 計		21	28	25	46	42	28	41

日 時	名 称	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成26年10月1日	平成27年4月3日	平成27年4月4日	平成27年4月3日
		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		宇都宮会場	栃木会場	鹿沼会場	真岡会場	大田原会場	宇都宮会場	足利会場	小山会場
来場者数		6	6	2	0	5	16	4	7
1. 価格	(1)水準	3	3			3	11	3	4
	(2)売買交換	2	1			2	3		1
	(3)鑑定評価								
	(4)その他								
2. 賃貸借	(1)賃料	1				1	3	1	4
	①地代					(1)		(1)	(4)
	②家賃	(1)					(3)		
	③その他								
	(2)権利関係		1			1	2		
	①借地権・底地								
	②更新料・名義書換料						(1)		
	③立退料					(1)	(1)		
3. 税務	(1)売買		1				2		
	(2)交換					2			
	(3)相続		1	1			2		1
	(4)その他								
4. 有効利用	(1)有効利用						1		
	(2)その他		1						
5. その他	(1)道路								1
	(2)相隣		1						
	(3)登記		1	1					
	(4)資金相談								
	(5)補償								
	(6)その他			1			1	1	
合 計		6	10	3	0	9	25	5	11

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作物や郷土の味等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6弾として「日光例幣使そば街道」を巡ります。



(「とちぎファーマーズチャレンジネット」より引用)

日光例幣使そば街道 (鹿沼市・日光市)

「日光例幣使そば街道」は、鹿沼市南部の国道293号から352号、121号を経て日光市の北端、福島県境までのおよそ100kmにおよびます。今回は鹿沼市から湯西川温泉駅までを散策しました。

日光杉並木 (日光市)

日光杉並木は、日光東照宮に参詣する将軍や大名等のために、寛永2年(1625年)頃から大名の松平正綱公が約20年かけて植栽、寄進したのが始まりで、日本で唯一、国の特別史跡と特別天然記念物の二重指定を受けています。総延長は約37km、神橋を基点に日光

街道（国道119号）・例幣使街道（国道352号）・会津西街道（国道121号）の三街道にまたがり、約12,500本が現存していますが、近年は老齢化、車の排気ガスや振動、環境の変化等によって樹勢衰退が進み、年間50本近くが枯損しており、その保護が課題となっています。



日光市今市の追分地蔵
(向かって右側が例幣使街道)



日光街道より交通量は少なめ

日光街道は、日光東照宮に参拝する江戸幕府の将軍や大名の行列が通行したのに対し、例幣使街道は、朝廷から日光東照宮への幣帛（へいはく）を奉納する勅使（例幣使）が通行しました。迂回路等が整備された日光街道よりも、例幣使街道は、往時の面影を色濃く残しています。

こんにゃく (鹿沼市)

鹿沼市といえば木工とさつきの花が有名ですが、良質なこんにゃくいもの産地でもあります。今日は「まちの駅 新・鹿沼宿」にやってきました。

「鹿沼こんにゃく」は、同市の山間部で生産される良質な在来種のこんにゃくいものを原料に、江戸時代より伝わる昔ながらの製造法で作られており、「かぬまブランド」にも認定されています。おでん、田楽、さしみ等、いろいろな楽しみ方ができて、しかもカロリーゼロ。市内の小中学校で給食にも使われているそうです。

こんにゃくの他にも、焼きんとん、にらそば等、魅力的な食べ物が多数あったのですが、先々のこともあるので、後ろ髪を引かれる思いで「まちの駅 新・鹿沼宿」を後にしました。



まちの駅 新・鹿沼宿



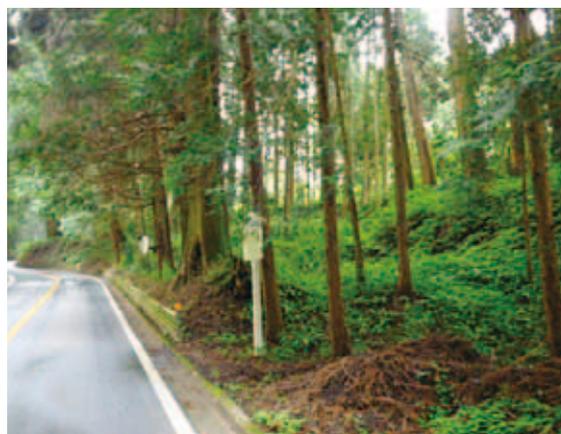
すべてこんにゃく製品

地震坂・十石坂（日光市）

例幣使街道を日光市板橋から北へしばらく走ると、杉並木の列がやや乱れた場所があり、ここを「地震坂」といいます。昭和24年（1949年）12月26日に発生した今市地震（M6.4）による地滑りで、このあたりの杉並木がそっくり西側へ移動してしまいました。本来の街道はもっと東の台地上にあったそうです。



地震坂の立札



地震坂付近
向かって右側の台地上に街道があった

「地震坂」から少し北には「十石坂」があります。江戸時代初期、東照宮造営の時、大名の黒田長政公が大石鳥居を運送中にこの急坂に難儀し、村人まで駆り集めてようやく引き上げることができました。その人夫が要した食糧が米十石（約1,500kg）に及んだという言い伝えで「十石坂」と呼ばれています。



十石坂付近

天然氷（日光市）

天然氷を生産する氷室は、昭和初期には、全国に100軒近くありましたが、現在では5軒のみ、そのうち3軒が日光市にあります。天然氷で作ったかき氷は、口どけが柔らかく、一度に食べても頭痛がしないそうです。今回は「氷いちごのミルクがけ」をいただきましたが、頭痛はしませんでした。



ふわふわ

道の駅日光「日光街道ニヨニヨ本陣」(日光市)

平成27年4月にオープンした道の駅です。日光市にゆかりのある、作曲家の船村徹氏(旧制今市中、現今市高出身)の功績を称えて建築された船村徹記念館、多目的ホール、コンビニエンスストア等が併設されており、落成式には演歌界の大御所が多数出席されたそうです。



雨天にも関わらず大盛況でした



大御所が出迎えてくれます

日光だいや川公園(日光市)

日光市の寒冷な気候と清流は、蕎麦の栽培に適しています。日光市では例年11月末の連休に「日光そばまつり」を開催しています。その会場となるのがここ「日光だいや川公園」です。

市内・県内はもとより、全国各地のそば処が出店し、自慢の味を披露します。会場内では、そば道具や日光の物産店なども出店する他、郷土芸能などの各種アトラクションが開催されます。また、公園内からは日光連山が一望できます。今日はあいにくの天気で景色は堪能できませんでしたが「日光そばまつり」の気分だけでも、と「レストランだいやの森」で「男体おろし蕎麦」をいただきました。



あいにくの天気で人影はまばら



「男体おろし」蕎麦

五十里ダム(日光市)

国道121号沿いにある、「五十里ダム」に寄りました。五十里ダムは昭和31年、当時日本で最も高いダムとして完成した、高さ112mの重力式コンクリートダムです。この夏は降水量が少なかったようで、水位は低めでした。



高所恐怖症なのでこれ以上は近づけません

道の駅湯西川 (日光市)

道の駅湯西川は道の駅と鉄道の駅（野岩鉄道会津鬼怒川線「湯西川温泉」駅）が直結している珍しい駅です。夏季には湯西川ダムを航行する水陸両用バスも発着しています。



「湯西川温泉」駅



水陸両用バス

こちらでは「鹿肉コロッケ」をいただきました。「道の駅湯西川」には足湯のほか、温泉も併設されており、一風呂浴びて旅の疲れを癒しました。



もはや説明の必要はないでしょう



足湯

おわりに

今回はあいにくの天気でしたが、「日光例幣使そば街道」を巡りました。ご紹介したほかに、「日光例幣使そば街道」の付近には世界遺産（日光の社寺）をはじめ、観光スポットが盛りだくさんです。皆さんも是非お出かけください。

※去る9月10日から11日にかけて北関東から東北南部を襲った豪雨災害により、今回散策した地域は、いずれも甚大な被害を受けました。被災された方々は本稿の入稿時点（9月30日）でなお、不自由な生活を強いられています。謹んでお見舞いを申し上げます。

（調査日 平成27年8月21日 担当:下山田淳）

最近の取引事例から見た規模過大(面大)減価についての考察

不動産鑑定士 坂本嘉男

近隣地域の標準画地と比較し、規模が大きな画地の比準価格を求める場合、どれほどの減価をすべきか迷うことが多い。経験則から地価上昇時には、減価率は小さく、さらに、地価水準が高い地域にあっては、減価率がないか、もしくは、面大増加としてプラスに転じることもある。反面、地価下落時には減価率が大きく、特に、景気後退時には大規模画地に対する需要は減少し、より保守的な減価率を採用しないと市場性を反映できない場合がある。不動産鑑定評価基準でいうところの「不動産の価格は、昨日の展開であり、明日を反映するものであって常に変化の過程にあるものである。」ということである。栃木県の地価公示価格の推移を見ると住宅地、商業地とも23年下落が続いているが、平成26年地価公示よりJ R宇都宮線沿線の標準地で地価上昇地点も見られるようになり、これまでと異なった動きを示していることから、最近の取引事例を分析し、規模による減価がどのようであるかを考察する。

1. 表の説明

・取引価格

規模が大きな画地の場合、更地の取引が多いが、土地建物一体としての取引の場合、アンケートの回答において建物にも価格をつけて取引されているが、現地調査において建物が取り壊されている場合には取引総額を土地価格とし、さらに、更地化費用も考慮して取引価格としてある。

・補正率

規模以外の個別的要因（角地、二方路等の増加要因及び不整形等の減価要因）を補正して、取引価格が規模以外標準的な画地としての価格に修正した。

・標準価格

標準価格を求めるにあたっては、固定資産税路線価及び相続税路線価の数値を参考とし、時点修正はしていない。

・規模による減価率

標準価格との比較において、価格差の割合を規模による減価としてとらえた。不動産市場でもインターネットにより情報が提供され、以前に比較しかなり開かれた市場になってきているものの、他の商品（財）と比較するとインターネットに提供されない情報も多く、また、市場参加者の情報不足や知識不足等から市場の適正価格から乖離して取引される場合も多い。これらは、売り急ぎや買い進みとして取引事例の価格自体が修正されるが、ここでは規模が大きいことによる格差率を求めることを目的とするため、個別の取引に内在する特殊な事情の補正は行わない。したがって、規模減価率の中には事情補正率を含んだ数値もあるが取引事例の観察と各事例の価格形成要因等を分析して、中庸を得た修正率を求めることとする。

2. 減価を求める方法

規模による減価率は、標準画地との格差により求められ、まず、各事例の属する近隣地域の標準画地を把握しなければならないため、標準画地面積を商業地で500㎡、住宅地で230㎡と仮定し、これとの比較において対象不動産の規模格差を求める。

当初、10,000㎡を超える規模格差率を求める予定であったが、取引事例を収集したところ、工業団地（工場利用を前提としているため規模による格差が少ないか全くない）及び宅地見込地（規模による格差よりも宅地造成の難易が価格に反映される）の事例を除くと、市街化区域の8,000㎡以上の取引に範囲を広げても8事例しか得られず、面積1,000㎡以上を対象として事例を分析した。

3. 取引価格の分析

表1. 8,000㎡以上の取引について、住宅地域の減価率は49%～59%で平均減価率は55%、商業地域（混在地域含む、以下同じ）の減価率は37%～53%で平均減価率は42%で、傾向としては価格水準が高い地域の減価率が住宅地域・商業地域とも少なくなっている。事例7は、インターパークの事例で近隣地域は工業団地と同様に大規模画地が標準画地であること、また、都市再生機構の販売で民間業者のように資金繰り等の懸念がなく需要者が出現するまで売り出し価格を維持できることから、取引価格は買い進みの補正が必要と思われ、規模による減価はなく平均を求める際には除外した。

表2. 5,000㎡～8,000㎡の取引については、全て幹線街路沿いの取引で減価率は8%～39%で平均減価率は25%である。また、最上位、最下位を除いた平均は26%と同水準に求められた。

表3. 3,000㎡～5,000㎡の取引については、住宅地域の減価率は26%～54%で平均減価率は42%である。また、最上位、最下位を除いた平均は43%と同水準である。商業地域の減価率は10%～38%で平均減価率及び最上位、最下位を除いた平均減価率はともに25%である。事例4・5・12は、仮定の標準画地より実際の標準画地が大きく、また、地価水準が強含みで長期にわたる下落傾向から横這い、上昇に転じている地域で買い進んで取引されたものと思われる。事例8も全国組織の大手医療機関による買収で一体利用を前提にした取引と思われ、買い進みと判断し平均を求める際には除外した。

表4. 1,000㎡～3,000㎡の取引については、住宅地域の減価率は6%～51%で平均減価率は23%である。上位2、下位2を除いた平均減価率は21%でやや小さい減価率である。商業地域の減価率は0%～40%で平均減価率は18%で、上位2、下位2を除いた平均減価率は17%でほぼ同様の率となった。事例2・3・7・11・19・22・23は、何れも宇都宮市の事例で比較的需要が強いため、規模を考慮することなく買い進まれたものと判断する。16は栃木市の事例であるが、駅至近の土地区画整理地内にあり場所的限定から買い進まれたものと思われ平均を求める際には除外した。また、商業地域の取引についてみると、取引にあたって規模を考慮しない取引（減価率がマイナスになる取引）が約1/3を占め、特に、価格水準の高い地域及び2,000㎡以下の取引になるとマイナスも大きくなる傾向がある。また、幹線街路沿の商業地域の場合、仮定の標準画地面積500㎡より実際の標準画地が大きいことが減価率がない要因と思われる。

4. まとめ

以上により、より規模が大きく、より価格水準が低く、かつ、住宅地域の方が規模による減価率が高い。1,000㎡以上の住宅地域で20%～25%、商業地域で15%～20%、3,000㎡以上の住宅地域で40%～45%、商業地域で20%～30%、5,000㎡以上の住宅地域で45%～50%、商業地域で20%～30%、8,000㎡以上の住宅地域で50%前後、商業地域で40%前後と考えられる。しかし、規模が大きくなるに従い減価率が大きくなるというのではなく、規模が大きくなると市場参加者が個人から法人・地元不動産業者、さらに規模が大きくなると大手法人や全国展開する不動産業など大手資本が参入し、規模の減価が小さくなることもある。また、各事例の地域要因を分析すると規模による減価率の大小は、事例不動産が存する近隣地域の要因により左右される場合が多く、これが価格水準による減価率の大小に反映されていると思われる。

以上

表1. 取引面積8,000㎡以上

番号	所在地	地域	接面 街路	地積 (㎡)	取引時点	取引価格 (円/㎡)	補正率	補正後価格 (円/㎡)	標準価格 (円/㎡)	規模 減価率
1	栃木市平柳町1丁目	住宅地域	5.5m 市道	9,879	H24. 3. 8	15,544	なし	15,544	36,000	57%
2	宇都宮市一の沢2丁目	住宅地域	7.2m 私道	15,276	H25. 3.25	28,066	二方路+2 地形-20	34,394	67,000	49%
3	下野市石橋	商業地域	18m 市道	9,717	H25. 4. 1	32,810	地形-10	36,455	58,000	37%
4	宇都宮市西川田2丁目	商業地域	25.5m 国道	49,199	H25. 7.14	42,277	角地+3 地形-3	42,315	68,000	38%
5	宇都宮市雀の宮1丁目	住宅地域	4m 市道	9,636	H25.11. 6	23,764	二方路+3	23,071	56,000	59%
6	足利市朝倉町	混在地域	10m 市道	18,811	H25. 3.29	30,536	三方路+7 地形-10	31,709	51,000	38%
7	宇都宮市インター パーク4丁目	商業地域	12m 市道	10,000	H25. 3.28	63,000	三方路+7	58,878	56,000	-5%
8	佐野市田島町	商業地域	17.5m 県道	9,351	H26. 6.20	21,477	三方路+8 地形-10	22,095	47,000	53%

表2. 取引面積5,000㎡～8,000㎡

番号	所在地	地域	接面 街路	地積 (㎡)	取引時点	取引価格 (円/㎡)	補正率	補正後価格 (円/㎡)	標準価格 (円/㎡)	規模 減価率
1	栃木市万町	商業地域	18m 県道	5,551	H24. 6.21	57,749	三方路+8 地形-5	56,285	61,000	8%
2	足利市朝倉町	商業地域	18m 国道	7,933	H25. 7.31	75,551	角地+7	70,608	85,000	17%
3	小山市大字雨ヶ谷	商業地域	18m 県道	5,985	H26. 7. 1	34,625	角地+5	32,976	46,000	28%
4	小山市大字羽川	商業地域	14m 国道	6,596	H26. 6.20	26,531	二方路+2 地形-5	27,379	41,000	33%
5	足利市助戸東山町	商業地域	16m 市道	6,704	H26.10.31	34,805	角地+5 地形-8	36,030	48,000	25%
6	宇都宮市雀宮町	混在地域	6m 市道	5,745	H24. 9.21	31,330	角地+5 地形-5	31,408	51,000	38%

表3. 取引面積3,000㎡～5,000㎡

番号	所 在	地 域	接 面 街 路	地 積 (㎡)	取引時点	取引価格 (円/㎡)	補正率	補正後価格 (円/㎡)	標準価格 (円/㎡)	規模 減価率
1	宇都宮市平出町	商業地域	35m 国道	4,762	H26. 8.22	37,812	二方路+1 地形-5	39,408	64,000	38%
2	宇都宮市不動前5丁目	商業地域	18m 国道	3,682	H26.10.27	64,732	三方路+5 地形-25	82,199	103,000	20%
3	宇都宮市五代2丁目	住宅地域	6m 市道	3,041	H26. 4.23	25,963	地形-10	28,847	54,000	47%
4	宇都宮市今泉町	商業地域	18m 国道	4,213	H26. 9.29	94,937	角地+5	90,416	85,000	-6%
5	小山市駅東通り1丁目	混在地域	6m 市道	3,140	H27. 2.20	113,532	四方路+10	103,210	66,000	-56%
6	宇都宮市大和1丁目	住宅地域	9m 市道	3,397	H27. 3.18	40,248	なし	40,248	71,000	43%
7	佐野市堀米町	商業地域	12m 県道	3,132	H26. 6. 4	27,134	三方路+7 地形-5	26,693	43,000	38%
8	足利市五十部町	住宅地域	5m 市道	4,899	H24.12.21	30,257	二方路+1 地形-10	33,286	33,000	-1%
9	栃木市大平町富田	住宅地域	9m 市道	3,397	H25. 2.28	27,000	三方路+10	24,545	33,000	26%
10	栃木市平柳町3丁目	商業地域	18m 県道	3,731	H24. 9.26	36,183	なし	36,183	44,000	18%
11	上三川町しらすぎ 3丁目	住宅地域	6m 町道	3,680	H24. 7. 2	34,787	三方路+8	32,210	46,000	30%
12	宇都宮市大通り1丁目	商業地域	30m 県道	3,403	H24.10.29	333,490	なし	333,490	280,000	-19%
13	栃木市万町	商業地域	9m 市道	3,380	H24. 6.21	36,326	二方路+5 地形-20	43,245	48,000	10%
14	宇都宮市宝木町2丁目	住宅地域	12m 市道	3,711	H25. 1. 8	24,791	四方路+10 地形-25	30,049	60,000	50%
15	宇都宮市上戸祭町	住宅地域	4m 道路	3,169	H24.10. 1	25,239	なし	25,239	55,000	54%

表4. 取引面積1,000㎡～3,000㎡

番号	所 在	地 域	接 面 街 路	地 積 (㎡)	取引時点	取引価格 (円/㎡)	補正率	補正後価格 (円/㎡)	標準価格 (円/㎡)	規模 減価率
1	宇都宮市小幡2丁目	混在地域	6m 市道	1,026	H27. 9.26	70,073	なし	70,073	70,000	0%
2	宇都宮市東宿郷2丁目	商業地域	32m 県道	1,590	H27. 3.23	301,887	三方路+8	279,525	230,000	-22%
3	宇都宮市桜2丁目	商業地域	30m 国道	1,762	H26.12.22	170,257	なし	170,257	131,000	-30%
4	宇都宮市陽東5丁目	混在地域	6m 市道	1,869	H27.12. 5	48,281	地形-5	50,822	68,000	25%
5	宇都宮市陽東5丁目	商業地域	23.5m 県道	1,590	H27. 2. 6	230,607	三方路+8	213,525	230,000	7%
6	栃木市城内町2丁目	商業地域	20m 県道	2,406	H26.11.27	27,532	三方路+7	25,730	39,000	34%
7	宇都宮市岩曾町	住宅地域	4m 道路	1,629	H26.12.12	66,276	なし	66,276	55,000	-21%

表4. 取引面積1,000㎡~3,000㎡

番号	所在	地域	接面 街路	地積 (㎡)	取引時点	取引価格 (円/㎡)	補正率	補正後価格 (円/㎡)	標準価格 (円/㎡)	規模 減価率
8	宇都宮市石井町	住宅地域	6m 市道	2,440	H26.12. 8	57,852	三方路+5 地形-5	57,996	66,000	12%
9	宇都宮市峰2丁目	住宅地域	4m 道路	2,286	H26. 8. 1	51,035	二方路+2 地形-5	52,667	69,000	24%
10	真岡市八木岡	住宅地域	7.5m 市道	1,250	H26.11.28	24,532	角地+2	24,050	32,000	25%
11	宇都宮市北一の沢町	住宅地域	7m 市道	1,892	H26. 4. 8	90,749	二方路+3 地形-5	92,742	76,000	-22%
12	宇都宮市野沢町	混在地域	8m 市道	2,238	H26. 9.25	32,799	角地+3	31,843	46,000	31%
13	宇都宮市明保野町	商業地域	20.5m 県道	1,819	H26. 9. 3	81,021	地形-10	90,023	95,000	5%
14	宇都宮市今泉町	商業地域	16m 市道	1,345	H26. 7.18	82,606	なし	82,606	86,000	4%
15	宇都宮市峰2丁目	住宅地域	6m 市道	1,060	H27. 2.20	64,444	角地+3	62,566	74,000	15%
16	栃木市沼和田町	混在地域	6m 市道	1,209	H26.12.13	57,907	角地+2	56,771	49,000	-16%
17	栃木市平柳町1丁目	住宅地域	5.5m 市道	1,173	H27. 2.13	30,268	二方路+2	29,674	33,000	10%
18	栃木市平柳町2丁目	商業地域	18m 県道	1,138	H26. 4.28	37,342	角地+2	36,609	43,000	15%
19	宇都宮市若草2丁目	住宅地域	9m 市道	1,804	H26. 9.25	77,591	角地+5	73,896	66,000	-12%
20	宇都宮市岩曾町	住宅地域	3.3m 道路	2,170	H26. 3.25	34,787	なし	34,787	55,000	37%
21	宇都宮市岩曾町	住宅地域	4m 市道	1,403	H25.12.31	55,595	なし	55,595	59,000	6%
22	宇都宮市鶴田町	商業地域	28m 県道	2,658	H26. 4. 4	96,393	二方路+2 地形-5	99,476	81,000	-23%
23	宇都宮市御幸本町	商業地域	16m 国道	2,031	H26. 3.25	93,019	角地+5	88,589	70,000	-27%
24	宇都宮市宝木本町	住宅地域	3.6m 市道	1,094	H26. 4.17	37,477	なし	37,477	53,000	29%
25	小山市城北6丁目	商業地域	16m 県道	1,020	H26. 3.26	44,093	二方路+3	42,808	71,000	40%
26	小山市大字大行寺	混在地域	8m 市道	1,761	H25.12.21	31,228	なし	31,228	40,000	22%
27	真岡市大谷新町	住宅地域	23m 市道	1,717	H25. 4.30	26,658	角地+3 地形-15	30,448	39,000	22%
28	真岡市大谷台町	住宅地域	10m 市道	1,636	H25. 6. 1	15,154	三方路+7 地形-20	17,703	36,000	51%
29	真岡市並木町2丁目	商業地域	22m 県道	2,361	H24. 3.26	44,467	二方路+3 地形-10	47,968	55,000	13%

新入会員紹介



飯塚 義章
(いづか よしあき)

平成27年9月2日付で、栃木県不動産鑑定士協会に入会させていただくことになりました、飯塚義章（いづか よしあき）と申します。

私は、昭和50年に北海道小樽市で生まれ、その後東京で育ち暮らしました。この度、縁あって宇都宮市に移り住み、株式會社総研に勤めはじめて今に至ります。

不動産鑑定士への道は、大学卒業後新卒で入社した信用金庫で不動産鑑定士の存在に触れたことから始まりました。信用金庫を退職して鑑定士試験に取り組んでいた当時は、バブル崩壊して数年後の就職氷河期の底の時代で、何か手に職をつけたいとがむしゃらに勉強した記憶がございます。1年半の勉強ののち平成13年に旧試験制度の不動産鑑定士二次試験に合格し、都内の不動産鑑定事務所に勤務いたしました。最初の鑑定事務所では、競売評価、地価公示、地価調査、固定資産税標準宅地評価及び財務局の物納財産の評価など、主に公的評価の補助をしながら、鑑定評価のいろはを学んでいきました。

その後、鑑定士補を取得したのち、鑑定の世界を4年ほど離れ別の世界の勉強をしていましたが、31歳のときに不動産鑑定の世界に戻り、現行制度の実務修習（第2回実務修習）を経て、平成21年4月に不動産鑑定士に登録いたしました。また、平成25年には、補償業務管理士（土地評価部門）に登録いたしました。

この不動産鑑定士時代は、東京及び名古屋で、道路用地買収評価、相続財産評価、訴訟案件評価、担保評価、時価会計評価、証券化案件評価、都市再開発コンサルタント、補償コンサルタント（土地評価）など、公的評価と民間評価に携わってまいりました。

栃木県には、実務修習時代から今でも切磋琢磨しあって、プライベートでは鬼怒川の温泉に行ったり、栃木の美味しいお酒を飲みながら語り合う鑑定士仲間がいます。また、この度縁あって入社した株式會社総研におきましても、よい同僚に恵まれ働いております。

これからも、何事も学ぶ姿勢や社会に貢献する意識を忘れず、諸先輩、同僚、同期、同業・異業種の専門家、お客様などとのコミュニケーションを大切にして、この地で一層の精進をしてまいりたいと思っております。今後とも何卒宜しく申し上げます。

吉澤光三先生を偲んで



会員 森田 信 征

私が吉澤光三先生の訃報に接したのは、カナダのトロント国際空港に近いホテルのレストランで、櫻井ご夫妻と食事中でした。櫻井ご夫妻と私ども夫婦は毎年1回は海外旅行をする約束があって、既に10数回に及び恒例行事ですが、今回はナイアガラの滝とニューヨークに旅し、帰国の途上にありました。6月2日夕刻の帰国予定でしたが、6月1日のニューヨーク、ラガーディア空港にて大雨のため滑走路閉鎖に遭い、経由地のトロント空港への到着が遅れ、成田行きの帰国便に間に合わず置いてきぼりを食い、エアーカナダで用意したホテルで一息ついて、事務所へ帰国が1日遅れる旨連絡したその電話で、吉澤先生の訃報を聞かされました。青天の霹靂とはこのことかと櫻井先生ともども驚き、しばし絶句しました。

帰国後櫻井先生、岡部事務局長と私でご自宅へお悔やみに伺いました。奥様から世界一周クルーズの途中、船の中で先生と橋本先生との楽しそうなスナップを交えながら旅のお話を伺い、ポルトガルの首都リスボン入港前に先生が永遠の眠りについたとお聞きしました。私も櫻井さんと一緒に、先生の訃報を旅先で知った事をお伝えし、お悔やみが遅れたことをお詫びしました。最近よく健康寿命という言葉を目にしますが、ただ息をしているだけの延命ならしない方が良いでしょう。やはりピンコロの生き方が一番。旅先での死、「客死」とは男にとって格好良いとは思いませんか。吉澤先生はまさに天命を全うされ、理想的な大往生だと思います。

吉澤先生と私との出会いは、昭和41年秋に遡ります。ちょうど私が中央大学4年生の時、第2回不動産鑑定士2次試験に合格し、さらに栃木県庁の行政職採用試験にも合格し、

将来への期待を夢に、胸を膨らましていた頃です。当時不動産鑑定士試験には特別試験があり、吉澤先生は県庁管財課に勤務しながら受験し、不動産鑑定士特別試験に見事合格していました。因みに本試験の二次試験には長島 繁先生が私と一緒に合格しておりました。有り余る才能の内、不動産鑑定士繋がりで、吉澤先生から電話を頂き、先生のお宅を伺ったこともありました。その同じ頃海賀宏之先生とも知遇を得て、若気の至りとは申せ、意気軒昂の思いでした。

私は、県庁在職中に（財）日本不動産研究所宇都宮支所の内川好次郎先生のお誘いを請け5年ほど研究所のお世話になり不動産鑑定士の資格を取りました。その後同じく5年ほど吉澤先生の門に入りました。この間鑑定の実務から、接遇、処世訓やら人としてのイロハを伝授して頂きました。昭和52年夏に独立させてもらった後も、苦しい財政を何回も助けてもらいました。

栃木県はご存じのとおり、不動産鑑定士が主役の県であり、資格者団体にしたいとの願いが強く、その最右翼が吉澤先生であり、海賀先生であり、鈴木泰彦先生でした。認可を受けるときには事務局長の海賀先生が吉澤会長を全面に押し立て獅子奮迅の活躍をされ、めでたく認可に漕ぎ着けたことを覚えています。私は後からついて行くのが精一杯でしたが、社団法人栃木県不動産鑑定士会の誕生に立ち会えたことは、いまになると大きな財産です。その後私が会長の時、全国社団化、連合会組織への移行等変革が進む中で、栃木県も連合会の一員となるためには名称統一が不可欠だが、会員の構成要件は不問にすると本会からご理解を頂き、資格者団体はそのままに栃木県不動産鑑定士協会へ名称変更しました。私が会長の時これをなしたのも何かの因縁だと思います。また時を経て深澤会長時には、新法により財団法人・社団法人の改組が行われ公益社団法人になったことは諸兄の良く承知のこととおもいます。吉澤光三先生は栃木県不動産鑑定士協会の歴史には不可欠の大先輩です。その大先輩をいま失った事は極めて残念なことです。その業績を深く思い私達後輩が公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会を守り発展させてゆく事を誓い、哀悼の言葉といたします。

合掌

当協会について

協会概要

当協会は、不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む。以下同じ。）の社会的使命及びその職責に鑑み、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下「連合会」という。）と連携を保ちつつ、不動産鑑定士の品位の保持及び資質の向上を図り、あわせて不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善、調査研究、知識の普及啓発を行い、もって、不動産の適正な価格の形成を通じて実現される国民福祉、県民福祉の増進への寄与、並びに不動産鑑定評価制度の一層の発展に資することを目的とした団体です。

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、平成25年4月1日より「公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会」と組織変更いたしました。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おります。

そして当協会の会員は、鑑定評価業務の他に、地方裁判所の鑑定委員や民事調停委員並びに家事調停委員、あるいは各市町の土地区画整理事業における審議委員や評価委員として、専門知識を以て社会に貢献しています。

平成27年9月1日現在の会員数は55名となっております。

業務内容

1. 不動産鑑定評価に関する講演会への講師派遣

不動産鑑定評価に関する知識の普及啓発を行い、県民生活の向上及び県土の健全かつ均衡ある発展に貢献することを目的とするため、不動産鑑定評価に関する講演会への講師派遣を行っております。講師派遣をご希望される場合には事務局までお問い合わせ下さい。

2. 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、協会事務局において毎月1回の定期無料相談会及び、電話による無料相談の受付を行っております。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。自治体イベント等での無料相談会の開催をご検討の際は適宜対応致しますのでご相談下さい。

3. 国、地方公共団体等の委託による調査研究事業

栃木県地価調査・固定資産税標準地評価等、国や地方公共団体等の委託により、不動産の地価に関する調査研究事業を行っております。不動産の地価に関する調査研究業務の委託をご希望される場合には事務局までお問い合わせ下さい。

4. 不動産鑑定士の推薦等

市町等公共団体や各種公益団体等からの不動産鑑定士の推薦依頼に対応しています。不動産鑑定士の推薦をご希望される場合には事務局までお気軽にお問い合わせ下さい。

5. 資料の閲覧

当協会では、不動産の価格等に関する資料の閲覧を行っております。詳細は事務局までお問合せ下さい。

会員名簿

No.	資格登録番号	会員名 (正会員)	事務所名		
			所在地	電話番号	F A X
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8792号	飯塚 義章	(株)総研		
			〒322-0036 宇都宮市小幡2-4-5	028-622-9912	028-622-9913
03	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
04	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
05	不動産鑑定士 第6901号	石坂 芳明	(株)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
06	不動産鑑定士 第8377号	市村 明洋	市村不動産鑑定		
			〒320-0851 宇都宮市鶴田町453-138	028-632-6024	028-666-4402
07	不動産鑑定士 第5698号	伊矢野 忠寿	(有)伊矢野不動産鑑定		
			〒322-0072 鹿沼市玉田町653	0289-60-1696	0289-60-1697
08	不動産鑑定士 第4875号	上野 初雄	(有)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
09	不動産鑑定士 第6310号	宇塚 浩一	(株)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
10	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
11	不動産鑑定士 第4593号	大川 崇夫	(有)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
12	不動産鑑定士 第9632号	大島 克士	(株)資産管理協会		
			〒320-0055 宇都宮市下戸祭2-12-14	028-624-2195	028-624-2567
13	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
14	不動産鑑定士 第8900号	大出 卓	(株)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
15	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
16	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
17	不動産鑑定士 第845号	海賀 宏之	(株)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
18	不動産鑑定士 第8674号	海賀 睦友	(株)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
19	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
20	不動産鑑定士 第8193号	亀田 作	(株)相続・不動産相談センター		
			〒320-0072 宇都宮市若草4-10-10若松マンション106	028-600-3136	028-600-3137

No.	資格登録番号	会員名 (正会員)	事務所名		
			所在地	電話番号	F A X
21	不動産鑑定士 第3722号	黒崎 光也	(株)コンサルト		
			〒320-0861 宇都宮市西2-6-9	028-639-4228	028-639-7228
22	不動産鑑定士 第9267号	小岩 圭一	(株)総研		
			〒320-0036 宇都宮市小幡2-4-5	028-622-9912	028-622-9913
23	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
24	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
25	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
26	不動産鑑定士 第3403号	櫻井 基雄	(有)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
27	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
28	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2-2648	0284-42-7760	0284-42-7761
29	不動産鑑定士 第9668号	下山田 淳	(有)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
30	不動産鑑定士 第2908号	新藤 覺之助	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
31	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
32	不動産鑑定士 第1243号	鈴木 泰彦	(有)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
33	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
34	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
35	不動産鑑定士 第7840号	高橋 順一	(有)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
36	不動産鑑定士 第6650号	館内 宏宣	(有)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
37	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
38	不動産鑑定士 第6379号	刀祢平 薫	(株)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
39	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
40	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1-1-27 KMGビルディング小幡5F	028-621-3887	028-627-3289
41	不動産鑑定士 第8984号	中山 征人	(有)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

No.	資格登録番号	会員名 (正会員)	事務所名		
			所在地	電話番号	F A X
42	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		
			〒320-0057 宇都宮市中戸祭1-1-32	028-627-6800	028-627-6800
43	不動産鑑定士 第3718号	仁保 謙二	(有)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
44	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
45	不動産鑑定士 第5394号	深澤 昌治	(株)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
46	不動産鑑定士 第3921号	古川 一正	(株)統信不動産鑑定所		
			〒323-0807 小山市城東6-8-8	0285-23-7777	0285-23-3939
47	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
48	不動産鑑定士 第8314号	増山 裕司	増山不動産鑑定		
			〒329-0214 小山市乙女2-9-19 メープルタウンF棟2	0285-45-0008	0285-45-0008
49	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
50	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
51	不動産鑑定士 第6747号	森田 信也	(株)県央鑑定所		
			〒321-0168 宇都宮市東原町8-31	028-645-2755	028-645-2754
52	不動産鑑定士 第1607号	森田 信征	(株)県央鑑定所		
			〒321-0168 宇都宮市東原町8-31	028-645-2755	028-645-2754
53	不動産鑑定士 第1637号	山田 和夫	(株)山田総合鑑定		
			〒327-0024 佐野市亀井町2652	0283-22-0145	0283-22-0163
54	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
55	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

No.	資格登録番号	会員名 (正会員)	事務所名		
			所在地	電話番号	F A X
1	不動産鑑定士補 第1084号	内野 直忠	(株)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

(平成27年9月1日現在)

編集後記

不動産鑑定広報「マロニエ」は今回で第6号になりますが、編集委員長が交代になります。

前任の現会長が創刊し、今後の広報誌としてのあり方を模索しつつある中で私が引き継いだ訳ですが、栃木県不動産市場動向調査（D I）との差別化を図りつつ、今後も継続して発行していきたいと思えます。

編集委員の方々並びにご協力頂いた先生方にこの場を借りて感謝申し上げます。

来年、栃木県不動産鑑定士協会は、設立30周年を控えていますので、記念誌との合併号を予定しております。内容も盛り沢山となりますのでどうぞ期待下さい。

平成27年10月

不動産鑑定広報マロニエ 編集委員

編集委員長	相馬明利
広報・情報委員会	高橋順一・阪上京子・大島克士・海賀宏之
企画委員会	茂垣雅徳
業務・資料委員会	中山亮介・石坂芳明・中山征人・深澤昌治
親睦・研修委員会	下山田淳

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
- 不動産を証券化するとき
- 不動産の有効利用について
- 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。

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>

