

設立30周年記念誌

Marronnier Vol.7

2016年合併号

公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会

目 次

会長式辞	1
祝 辞	2
30年のあゆみ	13
歴代会長祝辞	16
過去30年間の地価の動き	18
栃木県内の土地価格動向について	22
無料相談会	31
寄稿文	
支払賃料（地代）利回りヒストグラム	34
会員名簿	40
物故会員	43
協会の紹介	44
編集後記	45



式 辞

公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会

会 長 伊 矢 野 忠 寿

本年、平成28年において、公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会が設立30周年を迎えることになりました。ここに当会を代表してご挨拶申し上げます。

当会は、昭和61年5月31日に「社団法人栃木県不動産鑑定士会」という士業の団体として栃木県知事より認可を受けて発足しました。当時、不動産鑑定士の組織は、社団法人日本不動産鑑定士協会（現在の公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会）の下部組織として、各県ごとに、法人化されない県部会があった程度でした。というのも、当時は管轄庁である国土庁の方針で、不動産鑑定士組織の法人化が困難であったと初代吉澤会長から聞いております。そのような中であって、当会は地方においては全国で2番目に設立されたもので、東京都、大阪府の士協会より10年先んじており、非常に先駆的であったわけです。

つまり、都市部の大きな士協会がなかなかできなかった法人化を、先んじてやろうとしたわけですから、そのことを思えば、社団法人化に向けて努力された諸先輩方の努力が並大抵のことではなかったのは、想像に難くありません。また関係者のご苦勞も偲ばれるところです。

そしてそれから30年経過したわけですが、早期に法人化し、会としてしっかりとした仕組みを作っていただいたおかげで、現在の栃木県不動産鑑定士協会は安定した経済基盤を持つことができ、数々の事業が余裕をもって展開できています。この偉大な財産を受け継がせていただいて、非常にありがたく思っています。

ここに、当時設立に努力された諸先輩、これまで支えていただいた関係諸団体の皆様に、まずは深く感謝申し上げます。

当会は平成12年に「栃木県不動産鑑定士会」から一文字増えた「栃木県不動産鑑定士協会」となるわけですが、他県の協会が業者会であるのに対し、当会は士業の団体として継続しています。そして平成25年には法律改正により「公益社団法人」となりましたが、士業の会であることは変わっていません。

この公益社団化においても、法律のハードルを越えるための一苦勞があったわけですが、設立当初から公益社団として、公益的な事業を中心に活動しており、栃木県の担当課のご協力も頂けたことから、無事認可を受けることができました。

思えばいつの時代においても「今が困難な時期」「今こそ変革期」「今でしょ」といわれ、経済は日々ダイナミックに動いてきました。

その中で不動産の鑑定評価は、地価公示、都道府県地価調査、相続税標準地評価、固定資産税標準宅地評価、公共用地の取得にかかる評価、不動産競売の基準価格評価など、公的な評価が昔から一つの柱となっています。一方で、担保評価、証券化不動産の評価、M&A、そして売買の参考など、民間の経済活動における広い分野に関連し、経済のダイナミックな動きに対して、不動産鑑定評価基準の改正、ガイドラインの策定などを経て、対応してきました。

かつては専門家の判断という一言で、一刀両断していたところもあったようですが、現在では、客観性や説明責任が強く求められるようになり、それとともに、鑑定評価は精緻化、データ分析などの面において技術が向上し、精度が高まってきました。そうした専門家としてのスキル向上があるのは当然ながら、やはり我々不動産鑑定士は、「国家資格」の専門家として高い倫理観を持ち、研鑽を続けていくべきであると感じるところであり、栃木県不動産鑑定士協会は、当会の会員をバックアップしなければなりません。

そして、公益社団法人として、県内各所での無料相談会、一般向け公開講演会などの活動を通じて、地元栃木県のみならず、社会一般に対して貢献していく所存です。

今後とも、御祝辞をいただきました皆様をはじめ、各界各位の変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

最後に、本会関連業界の皆様の益々のご多幸を祈念いたしまして、式辞とさせていただきます。



祝 辞

栃 木 県

知 事 福 田 富 一

公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会が、設立30周年を迎えられましたことを心からお祝い申し上げます。

昭和61年5月の社団法人設立以来、貴協会が、本県の不動産鑑定評価制度の発展と適正な地価の形成に対して多大な貢献をされてこられましたことに、心より感謝と敬意を表する次第であります。

時代は今、人口減少・超高齢社会の到来や急速な経済のグローバル化などにより、大きな転換期を迎えております。このような中、県では今年2月「とちぎ元気発信プラン」を策定し、「人も真に輝く 魅力あふれる元気な“とちぎ”」を目指して各種取組を積極的に展開していくこととしております。

土地は、県民生活や産業活動の基盤となるものであり、適正な地価の形成やその有効利用は、元気で活力ある“とちぎ”づくりのために不可欠なものと考えております。そのため、計画的な土地利用の推進や地価傾向の的確な把握などの土地対策に積極的に取り組んでいく考えでございますので、その推進に当たりまして、引き続き御協力と御支援を賜りますようお願い申し上げます。

近年、土地利用を巡る環境が大きく変化する中で、円滑で公正な取引を支える不動産鑑定評価制度の役割は極めて大きいものがあります。この制度の普及を担う貴協会におかれましては、引き続き不動産鑑定評価に対する社会的な信頼性の向上と鑑定評価技術の一層の研鑽に御尽力いただくことを期待しております。



祝 辞

栃 木 県 議 会

議 長 五月女 裕久彦

公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会が創立30周年を迎えられるに当たり、県議会を代表しまして、お祝いの言葉を申し上げます。

貴協会におかれましては、不動産鑑定士の資質の向上と不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善等に努められ、無料相談会や講演会の開催、不動産に関する資料収集・研究を実施されるなど、県民生活の安定向上と県土の発展のため多大なる貢献をされてこられました。このたび、創立30周年を迎えられましたことは、誠に喜ばしく、これもひとえに歴代会長をはじめ、役員の皆様方の御努力の賜であり、心より敬意と感謝の意を表する次第であります。

さて、不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を行うことができる唯一の国家資格です。不動産の経済的価値は、環境の変化や法改正、社会情勢の変動など様々な要因によって絶えず変化するものであり、鑑定にあたっては、専門的知識はもちろん、経済や法律などの幅広い知識が求められます。また、不動産価格は人々の生活や経済活動の基盤であり、社会に大きな影響を与えるため、適正な不動産価格を導き出すことは極めて重要な意味を持っております。

さらに近年は、不動産投資の国際化や地方創生を目指した街づくりの必要性など、社会情勢が変化しており、より専門性の高い不動産鑑定評価や多様なコンサルティングなどが求められ、不動産鑑定士の果たすべき役割や期待は今後ますます大きくなっていくものと思料いたします。

どうか皆様におかれましては、設立30周年を契機に、会員相互の結束を強められ、県民生活の向上及び県土の健全かつ均衡ある発展のため、なお一層の御尽力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会のますますの御発展と会員の皆様の御健勝、御活躍を祈念いたしまして、お祝いの言葉といたします。



祝 辞

栃木県市長会

会 長 佐 藤 栄 一

公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会が設立30周年を迎えられましたことを、栃木県市長会を代表して、心からお喜び申し上げます。

貴協会におかれましては、昭和61年の設立以来、「不動産の適正な価格形成による社会貢献と不動産鑑定評価制度の発展」を目的として、長きにわたり、限りある国土の「適正な地価」と「適正な土地利用」について、その専門家として様々な分野で御活躍されております。

「地価公示価格」や「地価調査価格」は、市民や事業者にとりまして、土地の適正価格を判断する際に、大変重要な要素となっております。また、地方自治体にとりましても、固定資産税標準宅地の鑑定評価や、公共用地の取得に際しての買収評価などに御協力をいただくとともに、市民対象の不動産に関する「無料相談会」を毎年開催されるなど、多大な御貢献をいただいております。

これまでの御尽力に深く敬意を表するとともに、改めまして感謝を申し上げます。

さて、近年の土地価格の動向といたしましては、外国人観光客の増加などを背景に、東京などの大都市圏を中心に地価が上昇しております。本県の地価は24年連続の下落となりましたが、下落幅は4年連続で縮小し、住宅地、商業地の一部では上昇している地点も見られるなど、土地需要の回復の兆しも見えはじめております。

今後、各自治体が地方創生の施策を推進するうえで、不動産評価の専門家であります皆様方の役割はさらに重要なものとなりますことから、貴協会の皆様におかれましては、今後とも、不動産に関する市民の良きアドバイザーとして、また、「まちづくり」の重要なパートナーとして、御尽力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会のますますの御発展と会員の皆様の御活躍を祈念申し上げ、お祝いの言葉といたします。



祝 辞

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
会 長 熊 倉 隆 治

公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会会員の皆様、設立30周年誠におめでとうございます。昭和61年に社団法人化されてから、連合会の組織改変の基本方針を踏まえ、公益法人化に取り組まれ、今日に至りました。その歩みは、県当局の適確なご指導も得て、歴代の役員を先頭に会員の皆様の一丸となったご努力の賜物です。士協会の活動は、地域社会に密着した相談会の実施や公的土地評価の適切な取組などが県民との接点になる主なものですが、これまでの皆様の真摯な姿勢は、県民の信頼を受けており、改めて敬意を表したいと存じます。

さて、この30年を振り返った時、設立時から10年と最近の社会状況を比較すると激しい変化が起きていることは皆様ご承知でしょう。当時は国土利用計画法による第三鑑定や、土地基本法制定に基づく公的評価の均衡・適正化による固定資産税評価など業務量が拡大し続けました。しかし、今や我々の事業環境は大変厳しくなっています。我国は少子高齢化に対応するための構造改革のまっただなかにあります。我々不動産鑑定業界も避けることはできませんし、他の専門資格者の皆さんも必死の取組を続けています。

本年度の活動目標として掲げました、不動産鑑定法の改正はその具体化の大きな柱です。農地等に関する鑑定法52条の改正や、不動産と一体となった動産の評価の取組は鑑定評価の拡充を目指したものです。住宅への様々な取り組みもその一環です。このように業容を拡げるとともに、専門資格者としての信頼性の向上が必須です。グローバル化の潮流は激化していますが、我々のような知的サービスが本質を成す専門資格業にあっては、自己研鑽の仕組みが無くては伍してはいけません。皆さんとともに、国民から敬意を頂ける専門家の制度に変革させ、30年後の60周年には「なりたい職業」として羨望される団体になるよう一緒に取組むことをお願いし、祝辞といたします。



栃木県士協会 社団設立30周年に寄せて

関東甲信不動産鑑定士協会連合会

会 長 今 西 芳 夫

社団設立30周年、おめでとうございます。

心よりお祝い申し上げます。

不動産鑑定評価に関する法律が施行したのが、昭和39年4月。東京オリンピックの年です。

それから50年、各県の不動産鑑定士協会は全国に設立されるに至っていますが、栃木県不動産鑑定士協会は昭和61年5月といち早く設立され、全国士協会の先駆けというべき存在です。

30年といえば一世代、栄枯盛衰の著しい企業では30年を生き抜くことも生半可なことではありません。これまでの士協会運営にご苦労された先達の皆様に深く敬意を表します。

この30年間は、バブルに狂踊した時代、その後のバブル崩壊、リーマンショック、東日本大震災など、世界を揺るがす荒波にもまれました。不動産鑑定業界もそれは変わらず、栃木県内にあっても同様であったかと思います。地元の中核であった金融機関や基幹産業などに合併や淘汰の嵐が吹き荒れたと聞き及んでおります。

不動産鑑定評価は、企業や社会生活の基盤となる不動産の的確な評価を通じて社会のインフラ整備の一助を担います。地域経済に劇的な変化があり、地域をとりまく状況に大きな影響があるからこそ、それを判断する鑑定評価業務の重要性は高まることこそあれ低下するものではありません。

市町村税収の過半は、固定資産税によるものです。所有者である市民や企業に公平なご負担をお願いすることができるのも、それぞれの保有する不動産の価値が的確に把握され、公平中立性が担保されているからこそと言えます。固定資産標準宅地評価均衡化のために、全国の不動産鑑定士協会は、総務省ならびに（財）資産評価システム研究センターとともに20年以上尽力してきました。

その中でも、栃木県士協会は先進的な組織運営を行い、評価の均衡化に大きな成果をもたらしているのは広く知られていることです。

このような輝かしい歴史と県民からの大きな信頼を持つ栃木県士協会が、今後も地域社会に役立つ鑑定士協会として、ますますご発展されることを祈念し、お祝いの言葉とさせていただきます。



栃木県不動産鑑定士協会の 設立30周年にあたって

栃木県弁護士会

会 長 室 井 淳 男

平成28年度栃木県弁護士会会長の室井淳男と申します。栃木県弁護士会を代表致しまして祝辞を申し上げます。

公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会の設立30周年、誠におめでとうございます。

そして協会会員の不動産鑑定士の先生方が、長年に渡り、国民や国家のためその業務を誠実に執行されておりますことに、心から敬意を表します。

特に、私たち弁護士が受任する遺産分割や財産分与、賃料増減額請求、不動産競売事件その他の個別事件の際、不動産鑑定士の先生方におかれましては、不動産鑑定という弁護士では処理出来ない分野を受け持って頂き、紛争解決に向けての適切な指針や情報を頂くなど、日頃からお世話になっているところであり、改めて御礼を申し上げる次第です。

さて、不動産鑑定業務というものは、前述の個別事件での鑑定にとどまらず、不動産の適正な価格、評価を行うことを通じて、国土全体における均衡の取れた地価形成を保つという理念に基づく役割を期待されております。例えば、国又は地方自治体によって年に数回公開される全国の土地価格一覧は、マスメディアにおいて報道され、一般市民でも容易に適正な地価を把握することができるうえ、実際にもこれらの公示価格等は、民間の不動産取引においては指標として参考にされ、課税・公共事業等においても規準として適用されています。

従いまして、不動産鑑定士の先生方の専門家としての知見能力は、他の士業資格者の追従を許さぬものである一方、その社会的責任は非常に重いものと言わざるを得ません。そのため不動産鑑定士の資格を得るためには、弁護士同様に、厳しい国家試験に合格するだけでなく、実務修習を積む必要があるうえ、更に、適切な鑑定を行うためには、オンザジョブトレーニング（実務を通じての研鑽）も欠かせないと聞いております。

私たち弁護士も、基本的人権の擁護と社会正義の実現という国民から負託された使命を果たすべく、不動産鑑定士の先生方に負けぬよう、同様に真摯に業務に取り組んで参ります。そして、栃木県不動産鑑定士協会と栃木県弁護士会が、今まで以上の協力関係を維持していくことが、県民にとり有益でもあり、弁護士会としても希望しておりますので、今後とも宜しくお願い申し上げます。

結びとなりますが、栃木県不動産鑑定士協会の益々のご発展と、協会会員である不動産鑑定士の先生方のご健勝とご活躍を祈念致しまして、私の祝辞とさせていただきます。



設立30周年を祝して

日本公認会計士協会栃木県会

会 長 町 田 昌 久

公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会の設立30周年を心からお祝い申し上げますとともに、当会に対します日頃のご厚誼に感謝申し上げます。

まず、不動産鑑定士の皆様方は不動産鑑定評価業務のみならず、不動産の有効活用等のコンサルティング業務、地方裁判所の鑑定委員や民事調停委員、各市町の土地地区画整理事業における審議委員や評価員等のご就任、さらに一般人への無料相談会の毎月開催等、地域社会に幅広く貢献されていらっしゃることに、僭越ながら敬意を表します。

この30年間は、わが国経済社会を取り巻く環境が大きく変化した激動の時代でありました。少子高齢化が進む中、不動産の価値や有効活用がますます重要性を増し公益性も高まっております。貴協会が平成25年に公益社団法人と認定されたことが、地域社会からの期待を象徴しております。

私ども公認会計士は、会計・監査及び税務の専門家として皆様方と様々な場面で密接な関係を持っております。それは金融機関の監査における自己査定時の担保評価、企業再生や合併及びM&A等企業再編における企業評価、事業承継・相続対策の策定や相続税の税務申告等の場面であり、いずれも県民市民の生活に重要な影響を及ぼす場面であります。

今後ともお互いに連携して地域社会に対する役割を果たして行けますよう、よろしくお願い致します。

結びに、この記念すべき30周年の節目を契機として、貴協会が益々発展されますこと及び会員の皆様方のご健勝をご祈念申し上げまして、ご祝辞とさせていただきます。



設立30周年によせて

関東信越税理士会栃木県支部連合会

会 長 星 野 昌 弘

公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会が設立30周年を迎えられますことを誠におめでとうございます。心よりお慶び申し上げます。

また、研修会や日頃の業務を通じまして税理士会会員が貴協会会員の皆様にご指導ご協力をいただいておりますこと、あわせて感謝申し上げます。

貴協会は昭和61年5月に社団法人として設立以来、不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善、調査研究、知識の普及啓発を通じて、不動産の適正な価格の形成に寄与するとともに、不動産鑑定評価制度の一層の発展に資することを目的に活動を続けられ、実績を積み重ねていらっしゃいました。平成25年には公益社団法人へと組織変更され専門士業者集団として更なる発展を続けていらっしゃいます。その間、いわゆるバブルによる地価高騰とその後の土地神話の崩壊、続く長い低迷時代と不動産評価にとって大変な時期も堅実な業務を継続され、社会の信頼と期待に応えてこられたことは、歴代会長をはじめ関係役員及び会員各位のご協力の賜物と深く敬意を表する次第でございます。

また、公益的社会貢献活動として無料相談会、公開講演会を定期的に開催されるなど不動産鑑定士の社会的使命を果たされるとともに、県下5つの士業団体で設置されています「五士会」の事業として恒例となりました無料相談会にも積極的に参加していらっしゃいます。

今後、不動産の証券化やグローバル化など新しい分野の広がりとともに、経済環境が益々複雑化する中、不動産鑑定士の皆様の高度な専門性を踏まえてのご活躍に大いなる期待を申し上げます。

結びに、公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会が、30年間の活動の実績とその設立趣旨を踏まえ益々発展されますことと、会員お一人お一人のご健康と事業のご隆盛を祈念申し上げます。お祝いの言葉とさせていただきます。



公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会 設立30周年に寄せて

栃木県司法書士会

会 長 小 暮 裕 之

公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会が創立30年周年を迎えられましたこと、心よりお慶び申し上げます。また日頃より、貴協会会員の皆様におかれましては、栃木県司法書士会の各事業に対しましてご理解、ご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。

貴協会におかれましては、不動産鑑定評価制度を通じた公益的社会貢献を履行することを目的として設立され、平成25年4月1日より公益法人に移行し、今日まで30年もの間、栃木県内の不動産価格を適正に評価することを通じて、県内の経済の発展と県民生活の向上に寄与されてきたことと存じます。

現在、貴協会とは士業5団体（五士会）において交流させていただいております。5士業間で情報交換を行うとともに、県民の法的ニーズに応えるべく共同で無料相談会を開催しており、大変有意義な活動となっております。当会は、今後とも貴協会との交流をさらに充実させていきたいと考えておりますので、よろしくお願い申し上げます。

景気の状態も栃木県内においては、明るい兆しが見えない状態が続いております。その中で、貴協会における不動産鑑定等の活動の成果は、大変重要となります。今後もさらなる公益活動の充実により、地域活性化の一助となることを期待しております。

最後に、今後の公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会の増々の発展と会員の皆様のご活躍を祈念いたしまして、お祝いの言葉とさせていただきます。



祝 辞

栃木県行政書士会

会 長 横 山 眞

栃木県不動産鑑定士協会設立30周年をお祝い申し上げますとともに、当会に対します日頃のご厚誼に感謝申し上げます。

昔、バブル景気が始まるまでは、地価というものは、緩やかに上昇してゆくものだと、私は考えていました。しかし、この30年の間に起きたバブル景気による地価の暴騰、その崩壊による地価の暴落、歯止めのかからない地価の下落。少子高齢化も相まって、なんとも先が見えない、大変な時代です。貴会は、このような急速な時代の変化の中で、社会経済の根幹をなす不動産にかかわる様々な課題に取り組み、時代を見極め、時代の要請に応えるべく会員の力を結集され、不動産鑑定業務を通じ或いは不動産の良き相談相手として、社会貢献に力を尽されてこられました。貴会と会員の皆様のご協力に、改めて敬意を表します。

士業団体などの組織は、世の中を良くし、そこに暮らす人たちがよりよく暮らしてゆけるような活動をしなくてはなりません。複雑な現代の問題と要請を新たな視点から読み解き、そこに暮らす人たちに貢献することが求められています。人それぞれがかかえる課題は、多岐にわたります。これを解決するに、ひとつの団体で行うことには限界があります。貴会をはじめ他の団体との連携を深め、共に活動することにより、その解決方法が得られるものと思います。共に活動し、多くの人々に対し、さらに貢献ができることを願ってやみません。次の30年もご厚誼宜しきを得られますようお願い申し上げます。

結びに、栃木県不動産鑑定士協会会員の皆様のご健勝とご健闘、貴会ますますのご発展を心から願い、お祝いの言葉とさせていただきます。



創立30周年を祝して

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会

会 長 五十嵐 薫

この度、公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会が創立30周年を迎えられましたことを心よりお慶び申し上げます。

また平素、当協会に対しまして、深いご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

貴会におかれましては、土地等不動産価格の適正化や社会整備基盤の軸となる不動産鑑定評価の精緻化に取り組まれ、社会的に極めて重要な役割を果たしてこられました。これも歴代会長を始め、関係役員、会員各位の並々ならぬご努力の賜物であり、深く敬意を表する次第であります。

貴会とは常に不動産業の適正な運営の確保、業界の健全な発展、消費者の安心安全な住生活の向上を目指して連携を図って参りました。平成25年からは継続的に栃木県内の不動産市場動向について共同で調査を行い、冊子を刊行するとともに、広く県民へ情報を提供しております。

今、少子高齢化による社会構造の変化、消費者ニーズの多様化、既存住宅流通活性化に向けた官民一体の取組み等、不動産市場の需要が大きく変化しています。

地価下げ止まりから一部地域の上昇機運にある地価動向、さらに所有権以外の権利も相まってくる土地利用に対する評価、建物の種々の角度からの評価等、社会が認める鑑定価格の信頼が求められております。

貴会は平成25年4月に公益社団法人へと移行され、より公共性の高い事業、行政が取り組む事業への積極的な参画等、専門的な知識をもって大いに社会に貢献されております。公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会の方々と更なる連携を図り、貴会が我が業界の信頼の要として、また不動産業界発展の担い手として発展することを大いに期待しております。

不動産関連の職能として、引き続き本会への一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、貴会の限りない発展と、会員各位のご健勝、ご繁栄をお祈り申し上げまして、お祝いのことばと致します。

栃木県不動産鑑定士協会30年のあゆみ

昭和61年5月 「社団法人栃木県不動産鑑定士会」設立

平成12年7月 「社団法人栃木県不動産鑑定士協会」に名称変更

年	事	項
平成19年	2月	県との合同研修会「まちづくり三法改正について」 「固定資産評価審査申し出理由と審査結果について」 於：栃木県自治会館
	3月	宇都宮市資産税課研修会（講師：深澤昌治） 於：宇都宮市役所
	4月	無料相談会
	6月	用地事務研修会（講師：大川崇夫） 於：栃木県河内庁舎
	10月	無料相談会
	11月	資産税務担当職員研修会（講師：大川崇夫） 於：栃木県自治会館
平成20年	4月	無料相談会
	6月	用地事務研修会（講師：大川崇夫） 於：栃木県河内庁舎
	7月	個人情報保護法関係講習会 於：ホテルニューイタヤ
	10月	無料相談会
平成21年	4月	無料相談会
	6月	用地事務研修会（講師：金田敏夫） 於：栃木県河内庁舎
	9月	公共事業用地評価業務取扱い研修会 於：ホテルニューイタヤ
	10月	無料相談会
	11月	公益法人制度改革に関する研修会 於：ホテルニューイタヤ
平成22年	1月	五士会合同無料相談会 於：とちぎ健康の森
	4月	無料相談会
	6月	用地事務研修会（講師：金田敏夫） 於：栃木県河内庁舎
	9月	公共事業用地評価業務取扱い研修会 於：ホテルニューイタヤ
	10月	無料相談会
平成23年	1月	五士会合同無料相談会 於：とちぎ健康の森
	4月	無料相談会
	6月	用地事務研修会（講師：金田敏夫） 於：栃木県河内庁舎
	7月	住宅の耐震補強講演会 於：とちぎ健康の森
	10月	無料相談会
平成24年	1月	五士会合同無料相談会 於：とちぎ健康の森
	2月	講演会「栃木県の経済動向について」 於：栃木福祉プラザ
	3月	講習会「個人情報保護法関係」 於：ホテルニューイタヤ
	4月	無料相談会

年	事 項	
平成24年	5月	宇都宮商工会議所無料相談会 於：宇都宮商工会議所
	5月	用地事務研修会（講師：金田敏夫） 於：栃木県庁
	8月	宇都宮商工会議所無料相談会 於：宇都宮商工会議所
	10月	無料相談会
	11月	宇都宮商工会議所無料相談会 於：宇都宮商工会議所
	11月	準集合形式による倫理研修 於：ホテルニューイタヤ
平成25年	2月	宇都宮商工会議所無料相談会 於：宇都宮商工会議所
	2月	五士会合同無料相談会 於：とちぎ健康の森
	4月	「公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会」に組織変更
	4月	無料相談会
	5月	宇都宮商工会議所無料相談会 於：宇都宮商工会議所
	5月	鹿沼商工会議所無料相談会 於：鹿沼商工会議所
	5月	用地事務研修会（講師：遠藤圭一） 於：栃木県庁
	8月	宇都宮商工会議所無料相談会 於：宇都宮商工会議所
	10月	無料相談会
	11月	鹿沼商工会議所無料相談会 於：鹿沼商工会議所
	11月	宇都宮商工会議所無料相談会 於：宇都宮商工会議所
平成26年	2月	五士会合同無料相談会 於：とちぎ健康の森
	3月	講習会「県内経済と消費税増税の影響」 於：とちぎ福祉プラザ
	4月	無料相談会
	5月	用地事務研修会（講師：遠藤圭一） 於：栃木県庁
	5月	講習会「これからの住まいのあり方を考える」 於：パルティとちぎ男女共同参画センター
	5月	宇都宮商工会議所無料相談会 於：宇都宮商工会議所
	6月	鹿沼商工会議所無料相談会 於：鹿沼商工会議所
	8月	宇都宮商工会議所無料相談会 於：宇都宮商工会議所
	8月	鹿沼商工会議所無料相談会 於：鹿沼商工会議所
	10月	無料相談会
	10月	鹿沼商工会議所無料相談会 於：鹿沼商工会議所
	10月	改正不動産鑑定評価基準及び倫理に関する研修会 於：ホテルニューイタヤ
	11月	宇都宮商工会議所無料相談会 於：宇都宮商工会議所
平成27年	2月	五士会合同無料相談会 於：とちぎ健康の森
	2月	宇都宮商工会議所無料相談会 於：宇都宮商工会議所
	2月	鹿沼商工会議所無料相談会 於：鹿沼商工会議所

年	事	項
平成27年	2月	講演会「改正相続税法の影響と対策」 於：とちぎ福祉プラザ
	4月	無料相談会
	5月	宇都宮商工会議所無料相談会 於：宇都宮商工会議所
	5月	用地事務研修会（講師：海賀 睦友） 於：栃木県庁
	6月	鹿沼商工会議所無料相談会 於：鹿沼商工会議所
	7月	研修会「住宅ファイル制度と建物評価」 於：ホテルニューイタヤ
	8月	宇都宮商工会議所無料相談会 於：宇都宮商工会議所
	8月	鹿沼商工会議所無料相談会 於：鹿沼商工会議所
	10月	無料相談会
	10月	鹿沼商工会議所無料相談会 於：鹿沼商工会議所
	11月	宇都宮商工会議所無料相談会 於：宇都宮商工会議所
平成28年	2月	五士会合同無料相談会 於：栃木県弁護士会館
	2月	税理士会研修会（講師：森田 信也） 於：護国会館
	2月	宇都宮商工会議所無料相談会 於：宇都宮商工会議所
	2月	鹿沼商工会議所無料相談会 於：鹿沼商工会議所
	3月	講演会「災害から命・財産・我が家・わが町を守るには」 於：とちぎ福祉プラザ
	3月	講演会「栃木県の企業誘致及び企業局産業団地について」 於：ホテルニューイタヤ
	4月	無料相談会



設立30周年に寄せて

第4代会長 櫻井基雄

公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会が設立30周年を迎えましたことを、心よりお喜び申し上げます。

他の都道府県に先駆けて法人化する事の有用性を説き、全国組織である社団法人日本不動産鑑定協会（現 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会）と折衝を重ね法人化実現に漕ぎつけ、当協会の礎を作り上げた諸先輩の先見性にご尽力に対し、改めて敬意を表します。

設立以来30年の間、当協会は、特に固定資産税評価に係る標準宅地の鑑定評価業務において大きく貢献し、成果を残してきました。標準宅地の各地点間の価格バランスを確保する事が賦課税である固定資産税の公平性を担保し、ひいては行政に対する納税者の理解と信頼を得ることに繋がるものと思料致します。それを実現するために、会員一同は、栃木県内全ての市町における約9,000余の標準宅地の実地調査の上に、取引事例や地域要因等の多岐にわたる項目について変動の激しい不動産市場を分析し、議論を重ねて取り組んでまいりました。これまでの固定資産税標準宅地の鑑定評価業務への取り組みについては、県内全市町の関係部署より一定の評価を頂いておりますが、今後とも一層、更なる精緻化に向けて努力する必要性を感じております。

また、当協会を含む北関東3県により始まった連絡協議会については、諸先輩のご尽力により長野県及び山梨県のメンバーをも加えて北関東甲信地区連絡協議会へと拡充され、当協会がリーダー的な役割を果たしております。当初は競売評価や固定資産評価の議題が主でしたが、不動産市場の多様化に伴い社会情勢に適応した鑑定評価を実現するための多岐にわたる議題を設定し、毎年議論を交わしてきており、本年で第34回の開催まで継続することができました。

不動産鑑定士としての社会的責任・使命を果たすためには、会員が一致団結し、前述した事項に引続き懸命に取り組んで行くこと、そして、更に発展させていくことが必要であると考えます。また、刻々と変化する昨今の社会情勢等に即応した鑑定評価を行うために、当協会が中心となって議論等を積み上げることで、不動産鑑定士個々人の能力を向上し、鑑定評価の精度を上げて行く事も重要であると思料致します。

諸先輩が築き上げられた土台を引き継ぎ、当協会が更に発展をして行く事を祈念致しまして、私の挨拶とさせていただきます。



設立30周年に寄せて

第5代会長 大川 崇夫

公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会が、このたび設立30周年を迎えられましたことを心からお祝い申し上げます。

公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会の前身である社団法人栃木県不動産鑑定士会は、昭和61年5月に都道府県単位の社団法人としては神奈川県に次いで2番目という早さと、先見の明をもって発足し、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日に現在の公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会へと組織変更いたしました。

当会は、不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む）の社会的使命及びその職責に鑑み、不動産鑑定士の品位の保持及び資質の向上を図り、併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て活動しています。

不動産鑑定士協会の発足以来、我々は不動産の専門職業家集団として、高度経済成長、バブル期及びその崩壊後の失われた20年など時代環境の変化に対応しながら、県民の生活向上及び県土の均衡ある発展のために貢献してきたものと自負しております。

近年においても地球温暖化の進行や自然災害の発生に伴う環境や防災に対する県民意識の変化や、また、今後さらに進行する少子高齢化によって変化していくであろう街づくりのあり方などが不動産市場にどのような影響を及ぼすかを見極めていくことが重要になっております。

そのためにも、社会経済環境の変化を敏感に捉え、地価公示・地価調査などの公的評価をはじめとして不動産の経済価値を適切に判定していくことを協会員が各自で実践するとともに、個人としては対応が難しい課題に対して協会員が一致団結して協調しながら対応していくことが引き続き大切ではないかと感じております。

また、自分自身も含め会員各自には、公的評価のみならず、企業の時価会計、現物出資に関する評価、金融機関による担保評価、売買・交換・訴訟に関する評価など、広く社会経済全般のニーズに的確に答えてきたかどうか、立ち止まって冷静に振り返る視点と、更に一步進んで社会経済全般のウォンツをどう掘りさげるか、いわば潜在的欲求をどう顕在化させるかという視点も求められると思います。

終わりに、公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会が鑑定評価の社会的・公共的意義を充分に果たせることを祈念いたしまして、お祝いの挨拶といたします。

過去30年間の地価の動き

不動産鑑定評価制度は昭和38年に「不動産の鑑定評価に関する法律」が成立し、翌昭和39年4月から施行され、同年に第1回不動産鑑定士特別試験が行われて発足しました。同法施行時を起算点とすると、不動産鑑定評価制度発足から今年で52年が経過し、公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会は社団化されてから30周年（社団化された時の名称は社団法人栃木県不動産鑑定士会）を迎えます。

この30年間の地価の動きを国の公示価格や都道府県の調査価格を基に概観すると、30年前はいわゆる「バブル経済」の始まった時で、地価が高騰し始めた時期でしたが、25年前の平成3年には「バブル経済」が崩壊し、地価は下落に転じました。平成7、8年頃には景気回復や地価下げ止まりの兆しが見えましたが、担保不動産価格の大幅下落により、金融機関は大量の不良債権を抱えることになって、経営危機に陥り、そのことが景気回復と地価上昇を阻む要因となりました。その結果、地価下落傾向が長期化し、栃木県内では約25年間に亘って地価下落が続き、全市町で30年前の「バブル経済」が始まった時よりも低い地価水準になっています。

最近は大都市圏では地価が上昇し、地方圏でも下げ止まり傾向になっていますが、地価下落傾向が長期化したため、中堅・若手の不動産鑑定士にとって、鑑定評価額や取引事例の「時点修正」とはマイナス修正をすることであり、ベテランの不動産鑑定士にとってもプラス修正の時代は遠い昔になっています。また、不動産鑑定評価制度は高度経済成長時の地価が継続的に上昇する時代に、投機的取引を防止して適正な地価形成に資することを主眼として創設されたもので、地価の長期下落は制度創設時には想定されていなかった状況です。そのため日本不動産鑑定士協会連合会や監督官庁である国土交通省を中心に、不動産鑑定評価制度が時代のニーズに合致し、より社会的・経済的に有用な制度となるよう、近年、制度の改善、評価手法の精緻化のため、研究・検討を重ねてきました。また、個々の不動産鑑定士も問題意識を持って研修会等に参加し、制度改善の意味を理解すると共に、技量の向上に努めているところです。

本稿では過去30年間の栃木県内の地価の動きを振り返ることとし、過去30年間の各用途別の平均変動率(栃木県地価調査価格)の推移、及び、県内最高商業地（地価公示地・宇都宮5-1）と30年以上前から継続する地価公示地(県北、県央、県南エリアから住宅地と商業地を各1地点ずつ選択した。)の価格推移を、それぞれ表とグラフにしました。

表1. 栃木県地価調査の各年毎の平均変動率

図1. 栃木県地価調査の平均変動率の推移

表2. 地価公示地（注）の各年毎の価格

図2-1. 県内最高商業地の価格推移

図2-2. 地価公示地（注）の価格推移

（注） 価格推移を調査するために選択した地点

表1 栃木県地価調査の各年毎の平均変動率

(単位：%)

種別 年別	住宅地	商業地	工業地	出来事・経済トピックス等	種別 年別	住宅地	商業地	工業地	出来事・経済トピックス等
S61	3.5	2.7	3.0	景気拡大(バブル)が始まる(12月)*1	H13	-3.9	-8.5	-5.2	アメリカ同時多発テロ事件(9月)
S62	3.4	2.7	3.2	国鉄分割民営化(4月)	H14	-5.0	-9.5	-6.7	
S63	5.0	6.3	5.0		H15	-6.3	-10.5	-8.9	緩やかな景気回復の始まり(1月)*3(注) 足利銀行一時国有化(11月)
H1	9.8	9.8	12.6	日経平均株価史上最高値(12月) 消費税(3%)導入(4月)	H16	-6.2	-10.0	-7.8	
H2	16.6	15.0	20.1	不動産関連融資総量規制導入(3月)	H17	-5.4	-8.2	-7.2	日本の総人口、戦後初の前年比で減少
H3	14.1	12.2	13.1	景気後退が始まる・バブル終焉(1月)*2 ソビエト連邦崩壊(12月)	H18	-4.1	-5.6	-5.3	東京都区部の公示価格が15年ぶりに上昇(1月)
H4	0.8	-1.0	-1.9	公示地価17年ぶりに下落に転じる(1月)	H19	-2.6	-3.4	-3.8	米サブプライムローン問題(6月) 郵政民営化(10月)
H5	-1.0	-2.7	-1.0		H20	-2.0	-2.3	-2.5	米リーマン・ショック(9月)*4 日経平均株価バブル後最安値(10月)
H6	-0.9	-3.4	-1.3		H21	-3.7	-4.2	-3.6	民主党政権誕生(9月)
H7	-0.8	-3.6	-1.7	阪神淡路大震災(1月) 地下鉄サリン事件(3月)	H22	-4.0	-4.5	-3.8	
H8	-0.8	-4.0	-0.8		H23	-4.7	-5.6	-4.8	東日本大震災、福島原発事故(3月)
H9	-0.7	-3.7	-0.8	消費税5%に引き上げ(4月)	H24	-4.1	-4.9	-4.6	アベノミクス(大幅金融緩和)始動(12月)*5
H10	-1.4	-5.6	-1.8	長銀、日債銀一時国有化(10、12月)	H25	-3.0	-3.9	-3.7	
H11	-2.1	-6.7	-1.9	大手銀行15行へ公的資金注入(3月)	H26	-2.1	-2.7	-2.8	消費税8%に引き上げ(4月)
H12	-2.5	-6.7	-2.5		H27	-1.6	-1.8	-1.9	

(注)*3は成長率が低く好感感が乏しいが、期間は戦後最長となる好景気

図1 栃木県地価調査の平均変動率の推移

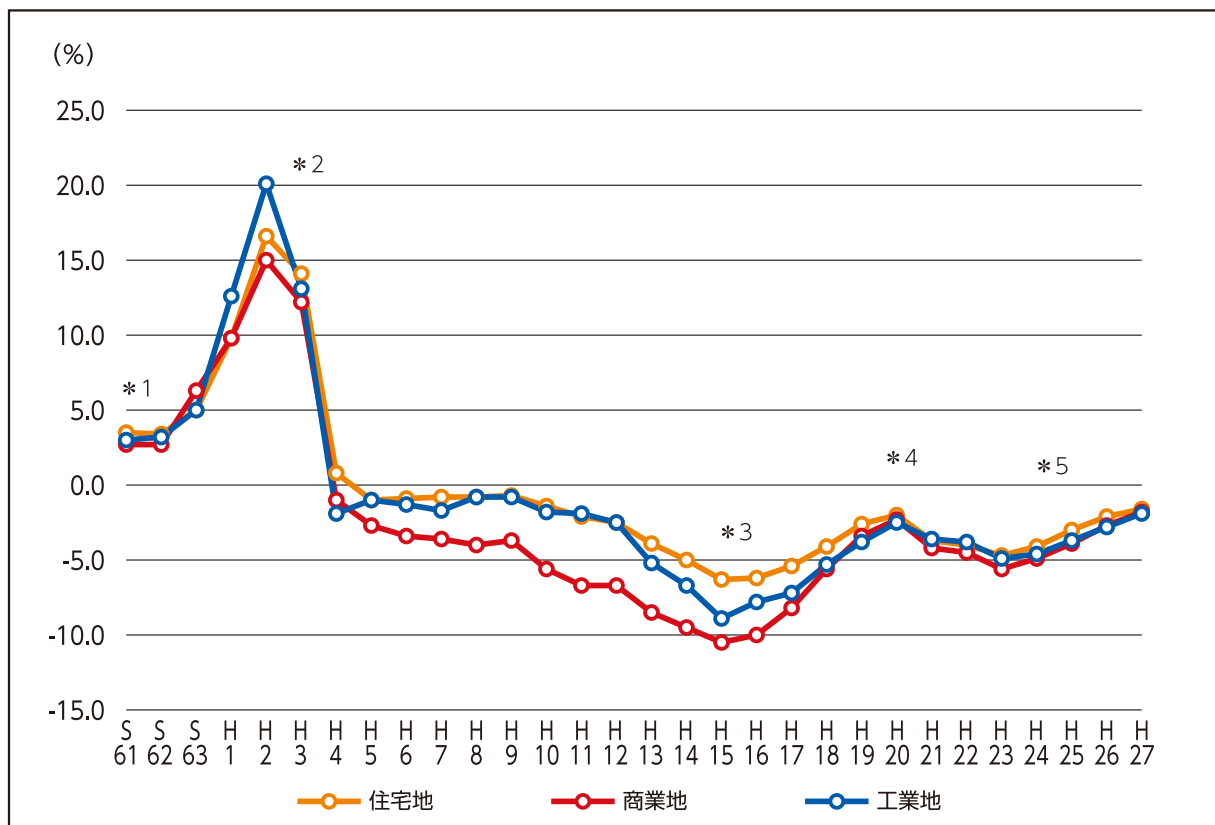


表2 地価公示地の各年毎の価格

(宇都宮5-1は万円単位、他は千円単位)

年別 公示地	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13
宇都宮5-1	151	180	250	335	430	440	400	370	325	295	255	213	169	145	118
宇都宮-1	121	140	180	225	280	297	282	278	269	255	235	218	197	178	163
宇都宮5-12	179	194	230	300	370	395	352	310	275	244	225	214	202	195	180
小山-7	104	105	109	124	151	163	158	152	147	144	142	138	128	117	107
栃木5-3	194	195	197	202	218	224	224	223	221	215	207	197	175	151	125
那須塩原-1	52.5	54.4	56.6	59	67	71.5	68.7	68.7	68.7	68.7	68.7	68.7	67.5	65.8	63.4
那須塩原5-1	76.5	77.3	84.3	92.6	113	117	117	117	117	117	116	115	111	104	96.5
年別 公示地	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
宇都宮5-1	95.5	76.5	61.2	51.4	46.3	44.3	43.8	43	41	39	36.4	34.4	33	32.1	31.8
宇都宮-1	150	136	128	124	122	121	121	119	114	109	104	101	101	102	104
宇都宮5-12	158	137	118	106	101	98.3	97.2	95.7	91.5	87.5	83.2	80	78.3	77.6	77.5
小山-7	97	87.9	78.8	71.1	65	62.1	60.4	58.7	57.2	55.4	52.9	50.7	48.9	47.8	46.8
栃木5-3	104	90	79.4	70.8	65	61.7	60.6	59.8	58.6	56.7	54.1	51.9	49.9	48	46
那須塩原-1	60.6	56.5	51.3	46.8	43	40.7	39.1	37.5	35.6	34.2	32.2	31.1	30.2	29.6	29.1
那須塩原5-1	87.3	78.7	70.3	62.5	56.7	52.8	50.3	47.7	44.8	42	39.3	37	35.7	34.8	34.2

【地価公示地の概要】

宇都宮5-1 (県内最高商業地)	宇都宮市池上町1番3 231㎡ 北側が幅員30mの県道に接面	東武宇都宮駅から570m 県内の最高価格地
旧宇都宮5-1 (平成23年以前の 地価公示商業地)	宇都宮市馬場通り1丁目1番30外 608㎡ 南側が幅員30mの県道に接面、背面道有り ※現在の「宇都宮5-1」は平成24年に新たに選定された地点で、選定替前の旧「宇都宮5-1」とは地価水準がほぼ同じであり、価格の継続性は維持されていると看做した。	宇都宮駅から1.1km 選定替前の県内最高価格地
宇都宮-1 (県央住宅地)	宇都宮市昭和2丁目439番4 190㎡ 西側が幅員6mの市道に接面	東武宇都宮駅から900m 平成14年まで住宅の最高価格地
宇都宮5-12 (県央商業地)	宇都宮市双葉2丁目438番31 134㎡ 北側が幅員11.5mの市道に接面	江曾島駅から200m 駅近接の個人商店が多い地域
小山-7 (県南住宅地)	小山市八幡町1丁目150番 406㎡ 南側が幅員6mの市道の接面	小山駅から1.6km 旧市街地外周部に存する住宅地域
栃木5-3 (県南商業地)	栃木市境町字境ノ内1190番8外 167㎡ 東側が幅員5.5mの市道に接面	栃木駅から400m 既成市街地内の商店街
那須塩原-1 (県北住宅地)	那須塩原市弥生町247番22外 217㎡ 南東側が幅員5mの市道に接面	黒磯駅から1km 既成市街地に存する住宅地域
那須塩原5-1 (県北商業地)	那須塩原市黒磯幸町42番90外 383㎡ 北東側が幅員11.5mの市道に接面	黒磯駅から290m 駅近接の商店街

図 2-1 県内最高商業地の価格推移

(地価公示地・宇都宮5-1)

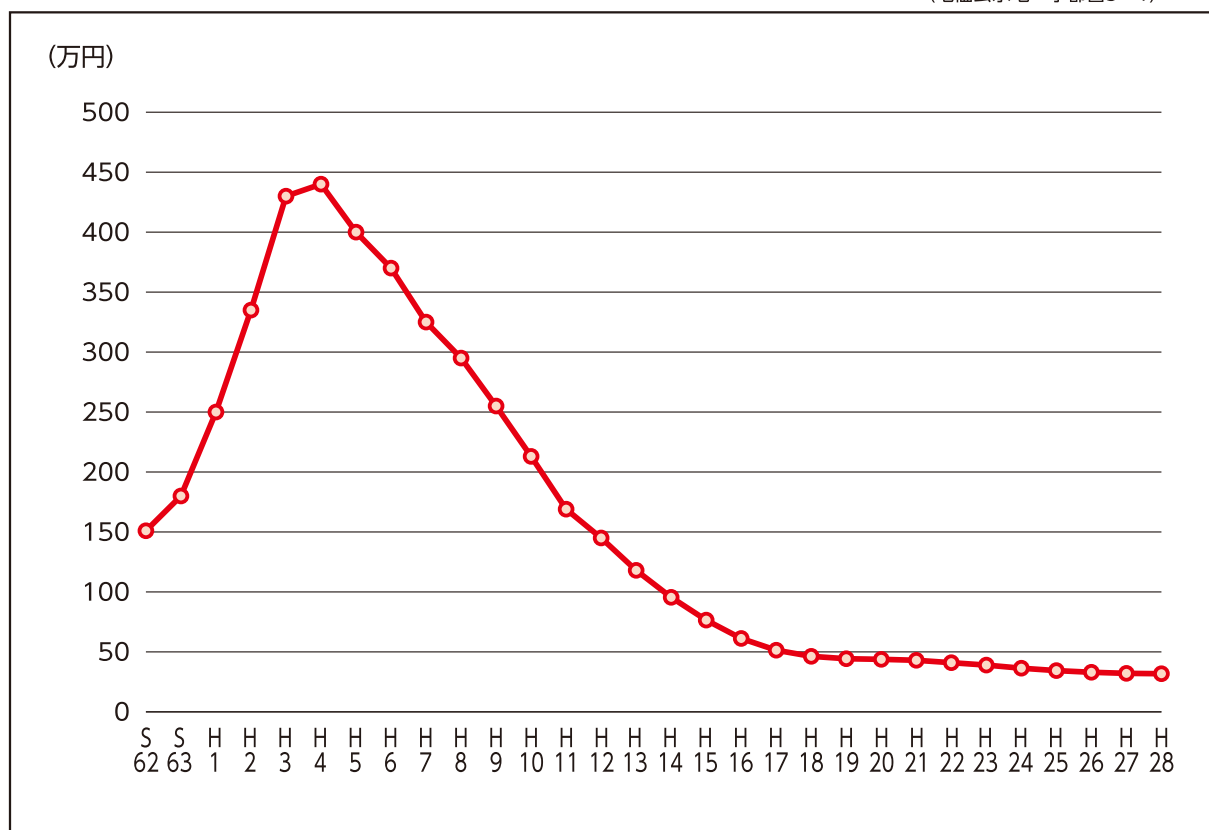
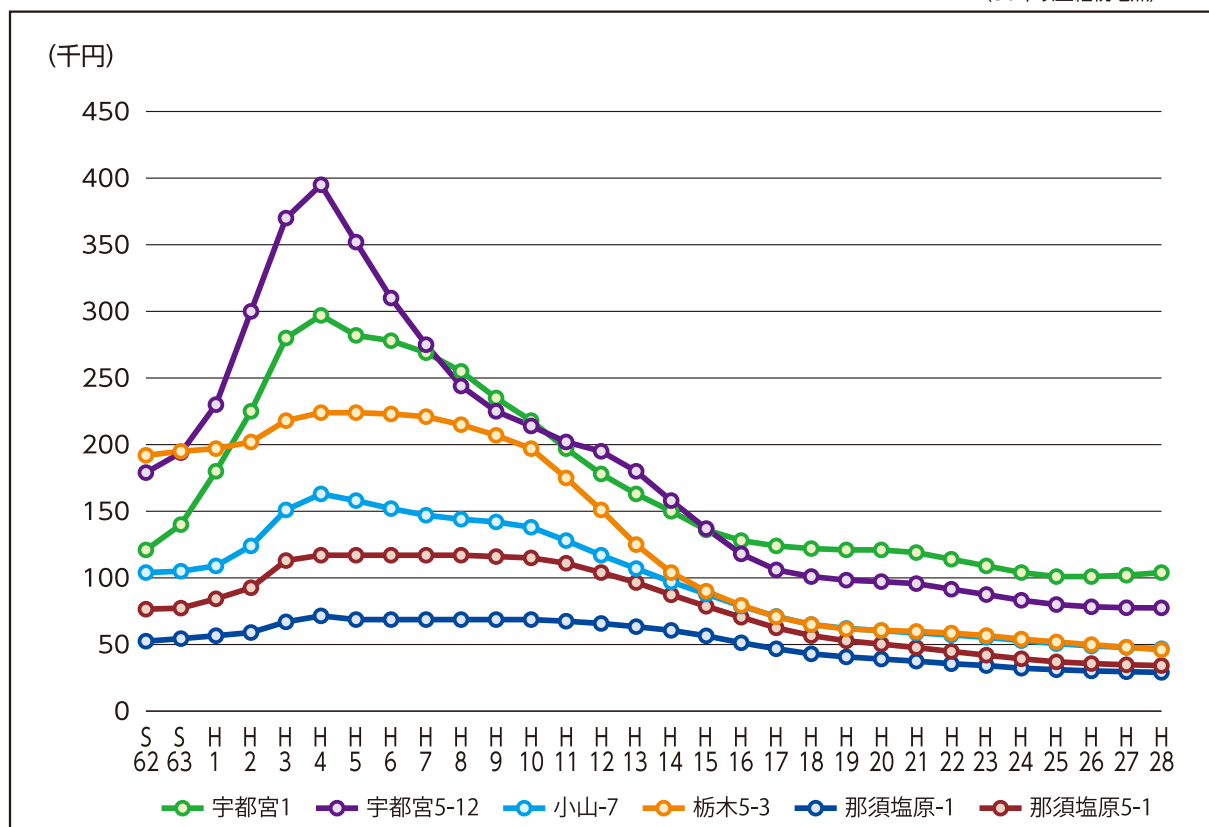


図 2-2 地価公示地の価格推移

(30年以上継続地点)



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」（23頁～28頁）は、国土交通省が実施した「平成28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・高齢化率及び土地価格の変動状況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、国土交通省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基準となり、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なること等により、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日時点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ており、平成28年の全国の標準地の設定数は25,270地点で、このうち栃木県内の設定数は、住宅地が340地点、商業地が88地点、工業地が19地点の合計447地点となっている。

平成27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）

全国平均では、全用途平均で昨年までの下落から上昇に転じた。住宅地はわずかに下落しているものの下落幅の縮小傾向が継続している。商業地は昨年の横ばいから上昇に転じた。

三大都市圏をみると、住宅地はほぼ前年並みの小幅な上昇を示し、商業地は総じて上昇基調を強めている。

地方圏をみると、地方中枢都市では全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示している。地方圏のその他の地域においても、全ての用途で下落幅が縮小している。

（栃木県）

栃木県の地価は、24年連続の下落となったが、下落幅は4年連続して縮小し、住宅地では上昇が23地点、横ばいが31地点、商業地では上昇が11地点、横ばいが12地点あった。

住宅地については、対前年平均変動率は▲1.2%で、下落率は前年（▲1.7%）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▲1.3%で、下落率は前年（▲2.1%）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市町のうち宇都宮市で横ばいとなったが、他の21市町では引き続き下落となった。

■各市町の土地価格動向について

宇都宮市	人 口	519,450人		前年比 0.3%	市町の特徴	総人口は微増傾向が続いているが、宇都宮市の推計によると来年の平成29年（2017年）にピークアウトする見込である。一方、年少人口及び生産年齢人口の減少が続くなか、老年人口は増勢を強め、高齢化率も上昇が続いている。
	高齢化率	23.4%		21位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成28年	▲0.2%	主な動き	地価回復は区画整理を行った駅東口地区で先行していたが、中心部においても上昇地点が増え計13地点となり、横ばい地点も24地点と下げ止まり傾向が顕著となった。一方、人口が減少している周辺部においては下落が続くなど市内でも二極化が鮮明化してきた。
			平成27年	▲0.7%		
		商業地	平成28年	0.0%	主な動き	JR宇都宮駅西側の中心部に上昇または横ばいの地点が増え、24年ぶりにマイナスを脱し、横ばいとなった。大手地区での再開発に伴うマンション建設開始や、泉町の大規模オフィスビルの完成、LRT導入の具体化など動きが活発になってきている。
			平成27年	▲0.7%		
足利市	人 口	149,325人		前年比 ▲0.6%	市町の特徴	総人口は、平成22年10月以降一貫して微減傾向にあり、県全体を上回る減少率を示している。老年人口の増加率も県全体を上回り、特に生産年齢人口の減少率が大きいことが特徴で、出生者数の長期減少や若年層の人口流出が主な要因と推測される。
	高齢化率	30.3%		7位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成28年	▲1.9%	主な動き	住宅地の地価は、河南地域の区画整理済みの地域で下げ止まり傾向が強い。旧市内及び外周部でも下落率は縮小傾向である。新設住宅着工戸数（四半期別3ヵ月合計値）は、平成27年4～6月期は前年同期プラスであったが、7～9月期はマイナスに転じた。
			平成27年	▲2.5%		
		商業地	平成28年	▲2.3%	主な動き	商業地の地価は下落率が縮小傾向である。特に河南地域は土地取引やテナントの需給が比較的活発であり、ほぼ横ばいに近い状況となっている。河北地域でも役所主導の空き店舗対策等で、地価下落の歯止めとなる要因も少しづつ見られるようになってきた。
			平成27年	▲3.3%		
栃木市	人 口	159,178人		前年比 ▲0.7%	市町の特徴	栃木市は県全体よりも人口の減少率が高く、栃木市の高齢化率も、県全体よりも高い。旧藤岡・旧西方町において、その傾向が見られる。
	高齢化率	28.7%		8位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成28年	▲1.6%	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、旧栃木市の中心部に近い住宅地は、下落率が小さくなってきている。旧藤岡・旧都賀・旧西方町では、まだ価格の下落傾向が続いている。
			平成27年	▲2.0%		
		商業地	平成28年	▲2.6%	主な動き	商業地の価格も全地点で下落傾向にある。しかしながら、下落率に関しては、前年より、縮小傾向にある。旧中心部は商店経営者の高齢化や駐車場不足から衰退傾向にあるが、栃木環状線や栃木藤岡線などの幹線道路沿いに需要が高まっている。
			平成27年	▲3.1%		
佐野市	人 口	118,796人		前年比 0.2%	市町の特徴	人口は微減傾向にあり、平成21年を100とした場合、97.6となっている。生産年齢人口はそれを上回るペースで減少している一方、高齢人口は平成23年より急激に増加している。旧田沼・旧葛生町での減少が大きいほか、市街地中心部での減少も目立つ。
	高齢化率	28.2%		11位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成28年	▲1.8%	主な動き	住宅地の価格は下落傾向にあるが、下落率は縮小している。商業施設に近く利便性が高い市街地南東部では、宅地需要が堅調で、佐野新都市地区では横ばい地点も出てきた。北部や山間部では人口減少と高齢化により宅地需要が見込めず、下落が続いている。
			平成27年	▲2.4%		
		商業地	平成28年	▲1.7%	主な動き	商業地の価格は下落が続いているが、下落率は縮小している。旧佐野市の市街地では空洞化が止まらず、依然として下落が続いている。旧田沼・旧葛生町の商業地域は、商業店舗は年々減少し、新規参入も無いことから下落が続いている。
			平成27年	▲2.3%		
鹿沼市	人 口	98,261人		前年比 ▲1.1%	市町の特徴	総人口と生産年齢人口は一貫して減少しており、総人口の減少ペースよりも生産年齢人口の減少ペースの方が大きい。また、老年人口は増加の一途であり、特に直近4年間に於いて、急激に上昇している。高齢化率は県全体よりも高めである。
	高齢化率	27.2%		12位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成28年	▲2.2%	主な動き	住宅地の価格は下落傾向にあり、下落率は強い。また、住宅地の選別化が顕著ではあるものの、既存住宅地域だけでなく新興の住宅地域においても価格下落が止まっていない。
			平成27年	▲2.4%		
		商業地	平成28年	▲1.6%	主な動き	商業地の価格は下落が続いているものの、市街地中心部の商業地では底値が見えてきた地点があるなど、下落率は縮小傾向にある。また、新たに開通した幹線道路沿いへの出店が見られる。
			平成27年	▲2.5%		

日光市	人 口	83,246人		前年比 ▲1.7%	市町の特徴	5年間の人口減少率は－6.3%で、県全体の減少率を大きく上回っている。自然減かつ社会減の状況が続いており、世帯数も減少に転じている。高齢化率が高い中、生産年齢人口の減少率も大きく、今後も総人口の減少は避けられない状況である。
	高齢化率	32.4%		6位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成28年	▲2.7%	主な動き	住宅地価格は下落が続いており、下落率は縮小しているが、県平均と比較して大きい。需要の中心は今市市街地及びその周辺で、アパートからの住み替えや日光・藤原地区等からの買い替えが見られる。一方、郊外部の古い分譲地等では需要は弱く、値崩れしている。
			平成27年	▲3.4%		
		商業地	平成28年	▲1.7%	主な動き	外国人観光客の増加や東照宮の400年式年大祭などにより客足が回復、平成27年の観光客数は合併後最多となり、特に日光地区の商業地価格は下落率が小さい。このほか鬼怒川温泉で新たな宿泊施設がオープンするなど、明るさも見え始めている。
			平成27年	▲2.1%		
小山市	人 口	166,807人		前年比 0.7%	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22年時に比べて約3.4%の減少に対し、老年人口は同20.3%の増加である。
	高齢化率	22.6%		23位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成28年	▲0.3%	主な動き	住宅地は、城東・城南地区のほか、土塔、犬塚、城北、神鳥谷地区においても地価が上昇し、花垣町、暁地区は横ばいとなった。その他の地区では依然として下落傾向が続いているが、全般的に地価の下落率は縮小している。
			平成27年	▲0.9%		
		商業地	平成28年	▲0.5%	主な動き	商業地は、小山駅周辺では再開発計画・東口の熟成に伴う影響により地価は横ばい、駅南町、城南地区は下落なしとなった。一方、他の商業地では未だ下落傾向が続いているが、前年と比較して地価の下落率は縮小傾向にある。
			平成27年	▲0.8%		
真岡市	人 口	79,520人		前年比 ▲1.5%	市町の特徴	総人口は、合併直後の平成21年5月の83,011人をピークに減少している。年0.5%程度の減少であったが、昨年は、－1.5%と減少幅が大きくなった。生産年齢人口も減少し老年人口は増加しているが、平均年齢は44.9才と県平均より1才以上若い。
	高齢化率	23.6%		20位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成28年	▲1.3%	主な動き	住宅地の地価は全地点で下落しているが、昨年と比較し下落率が拡大している地点はない。旧二宮町の住宅地域の下落率が高い。市街地北部及び西部の土地区画整理事業により供給増加が予想され、都市基盤が未整備な地域の地価下落は継続すると思われる。
			平成27年	▲1.6%		
		商業地	平成28年	▲3.4%	主な動き	商業地は全地点で下落し、下落率は昨年とほぼ同様である。土地区画整理事業や幹線道路の新設など商業背後地を備えた商業適地の供給が多く、これら沿線に新興商業地域が形成されたことにより中心商業地域の衰退に歯止めが掛けられず回復の兆しが見えない。
			平成27年	▲3.5%		
大田原市	人 口	75,439人		前年比 ▲0.2%	市町の特徴	当市では総人口、生産年齢人口とも減少が続いており、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っている。一方で老年人口は平成21年から平成23年にかけて微減傾向であったものの、平成24年以降は大きく増加している。
	高齢化率	25.4%		17位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成28年	▲0.8%	主な動き	住宅地の地価は、依然として下落傾向にあるが、下げ止まりつつある。新設住宅着工戸数（四半期別3ヵ月合計値）は、平成26年以降、前年同期を下回っていたが、平成27年7月～9月期は100戸を超え、前年同期比で大幅増となった。
			平成27年	▲1.3%		
		商業地	平成28年	▲1.6%	主な動き	商業地の価格は、依然として下落傾向にあるが、下げ止まりつつある。中心市街地において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、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おり、中心市街地の空洞化が進んでいる。
			平成27年	▲2.6%		
矢板市	人 口	33,352人		前年比 ▲0.8%	市町の特徴	近年は人口減少率が拡大し、県全体より人口の減少率が高い。高齢化率は過去5年間で5.5ポイント上昇し、県全体より約2.8%高い水準となっており、県全体の高齢化より速い速度で高齢化が進んでいる。
	高齢化率	28.6%		10位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成28年	▲3.1%	主な動き	地域的な不況感が強く、地価下落傾向が続いている。震災で崩落した分譲住宅地では「滑動崩落対策工事」が進められたが、需要は回復していない。矢板市街地南東部の住宅地域や片岡地区の大規模分譲住宅地域が選好されている。
			平成27年	▲3.5%		
		商業地	平成28年	▲2.9%	主な動き	路線商業地域では借地需要はあるものの、路線商業地域も含めて商業地に対する土地購入需要は弱く、地価下落が続いている。旧来からの既存商店街である駅西口は郊外的大型店舗等に顧客を奪われ、商業地域としての衰退が著しい。
			平成27年	▲3.9%		

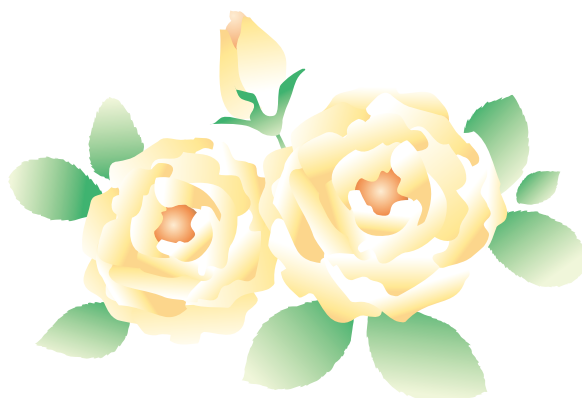
那須塩原市	人 口	116,915人		前年比 0.0%	市町の特徴	総人口は、従来、微増傾向にあったが、平成23年以降、微減傾向に転じた。生産年齢人口が直近3年間で大きく減少した一方、老年人口は増加の一途を辿っており、直近4年間で特に増加傾向に拍車がかかった。
	高齢化率	24.2%		18位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成28年	▲1.9%	主な動き	住宅地の地価が下落傾向にある中で、西那須野地区や黒磯地区と比較すると塩原地区は強い下落率である。一方、西那須野地区の南東部では、地価下落が止まりつつある動きも見られる。
			平成27年	▲2.6%		
		商業地	平成28年	▲2.1%	主な動き	商業地の地価は全般的に下落が続いており、下落率は昨年より縮小したが、県平均変動率より大きい状況にある。塩原温泉地区で観光客入込数の増加の動きはあるものの、地価の下落傾向に変化は見られない。
			平成27年	▲3.2%		
さくら市	人 口	44,971人		前年比 0.1%	市町の特徴	市人口は、県と異なり横ばいか微増傾向にある。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	24.0%		19位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成28年	▲1.4%	主な動き	住宅地の地価は依然として下落傾向にある。昨年よりも下落率は縮小している。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27年	▲1.7%		
		商業地	平成28年	▲1.8%	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。
			平成27年	▲2.4%		
那須烏山市	人 口	26,920人		前年比 ▲1.5%	市町の特徴	総人口は市町村合併時から継続して減少している。生産年齢人口は減少の一途を辿っており、特に高齢化の進行度が高い。また世帯数については、一時減少傾向を示していたものの、現在は概ね横ばいで推移している。
	高齢化率	33.1%		4位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成28年	▲3.2%	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、需要は低迷している。特に価格帯の高い分譲地にあつては、取引がかなり冷え込んでおり、地価の下落率はやや縮小しつつも、未だ下落傾向が大きい。
			平成27年	▲3.8%		
		商業地	平成28年	▲4.1%	主な動き	過疎化の影響等を受け、商業背後地の人口が減少している一方、郊外部の大型店舗に客足を奪われるとともに、後継者不足、事業主の高齢化等から店舗の閉鎖も多く、既存の商業地の衰退化がかなり進んでいる。この結果を受け、地価は未だ下落傾向が続いている。
			平成27年	▲4.8%		
下野市	人 口	59,364人		前年比 ▲0.5%	市町の特徴	総人口は、大きな増減はなく、ほぼ横ばい傾向にある。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	22.6%		24位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成28年	▲0.3%	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祇園・緑地区においては、地価は依然として上昇基調にあり、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、ほぼ横ばいで推移するなど、前年同様下落幅は縮小傾向にある。
			平成27年	▲0.7%		
		商業地	平成28年	▲0.9%	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27年	▲1.1%		
上三川町	人 口	31,120人		前年比 0.1%	市町の特徴	総人口は、日産自動車が昭和43年に進出し大幅に増加したが、平成22年をピークに微減又は横ばい傾向となる。年齢別人口構成比は、生産年齢人口は県内1位、老年人口は県内25位(最下位)で、生産年齢人口は微減傾向、老年人口は増加傾向で推移している。
	高齢化率	20.3%		25位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成28年	▲1.4%	主な動き	住宅地の地価は調査全地点で下落しているが、下落率は昨年よりもやや縮小傾向にある。上三川町の土地取引については、平成27年の取引件数は306件(前年比98.4%)、取引面積は14.9ha(前年比73.0%)であった。
			平成27年	▲1.9%		
		商業地	平成28年	▲2.2%	主な動き	商業地の地価下落率はやや縮小傾向にある。旧来からの商業地域は、「インターパーク」等の郊外型大型店舗の影響で衰退化している。もみじ通り沿いの「エコス上三川店」が、隣接する旧「セキチュー」店舗に「エコスTAIRAYA上三川店」として移転した。
			平成27年	▲2.8%		

益子町	人 口	23,244人		前年比 ▲1.3%	市町の特徴	総人口・生産年齢人口は一貫とした減少傾向に対し、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。総人口・生産年齢人口下落率は県全体より大きく過疎化が進行し、若い世代の流出が多い。土地需要減少、土地下落率が高い要因の一つである。
	高齢化率	27.1%		13位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成28年	▲3.2%	主な動き	住宅地の地価下落率は縮小しつつあるものの、県内でも下落率が大きい。人口減少による土地需要減、新規供給がほとんどないこと、地域選好性等により、過疎化傾向にあり、下落傾向が続いている。
			平成27年	▲4.2%		
		商業地	平成28年	▲3.8%	主な動き	商業地は益子焼関連の城内坂地区と益子駅を中心とする旧来の商業地及び七井の区画整理地内の新興商業地に大別される。観光客入込数の減少や郊外型大型店舗出店により、既存商業地は衰退化傾向にある。七井の商業地発展や道の駅の集客効果が期待される。
			平成27年	▲4.9%		
茂木町	人 口	13,112人		前年比 ▲4.1%	市町の特徴	当町の人口は戦後まもなくより、長く減少傾向にあり、3.1万人を超えていたピーク時として比較して4割強の水準にとどまる。高齢化率は37%に迫り県内市町のうち1位。特に生産年齢人口の減少が著しく、若年層の呼び込みは長年の課題である。
	高齢化率	36.9%		1位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成28年	▲3.2%	主な動き	人口に加え世帯数も10年ほど前より減少に転じ、地価は長年下落傾向にある。民間による分譲地や建売住宅の供給は皆無。このため町自身にて、若年者・定住者増等の施策のための低廉な分譲地の提供や過去に造成した団地の残区画の値引き販売を行っている。
			平成27年	▲4.1%		
		商業地	平成28年	▲4.3%	主な動き	商業地の地価も長年下落傾向にあり、町内の標準地1地点の下落率は県内2位。中心市街地において、町が事業主として「ふみの森もてぎ」を整備中であり、今夏の開館へ向け整備中である。国道123号沿いの「道の駅もてぎ」は盛況である。
			平成27年	▲5.2%		
市貝町	人 口	11,716人		前年比 0.7%	市町の特徴	人口は直近で概ね横ばいであるが、長期的には減少傾向にある。県平均とはほぼ同様の高齢化が進んでいる。
	高齢化率	25.4%		16位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成28年	▲2.5%	主な動き	住宅地は、下落率は縮小傾向にあるものの、その傾向は比較的大きな率で下落が継続している。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27年	▲3.3%		
		商業地	平成28年	▲4.0%	主な動き	高齢化等相まって商況は芳しくなく、これを反映し商業地の下落傾向は継続している。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位置づけは低下し、縮小しつつも未だ強い地価下落を示している。
			平成27年	▲4.8%		
芳賀町	人 口	15,183人		前年比 ▲0.9%	市町の特徴	総人口は年々減少傾向で推移している。県推移と比較して、総人口の減少率、生産年齢人口の減少率とも総じて大きく推移している。また高齢化率についても県全体を上回って推移している。
	高齢化率	28.7%		9位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成28年	▲1.5%	主な動き	市街化区域442haのうち343haが工業専用地域であり、住宅地の取引は少なく、祖母井南地区及び調区内分譲地等で宅地の供給が散見される人口減少等、依然として地域の衰退傾向から需要は弱含みで推移しており、下落傾向が継続している。
			平成27年	▲1.9%		
		商業地	平成28年	—	主な動き	地元購買率は改善傾向にあるが、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27年	—		
壬生町	人 口	39,942人		前年比 0.5%	市町の特徴	総人口は長期間概ね横ばい傾向が続いているが、世帯数は増加傾向にある。生産年齢人口の減少傾向が強い中、老年人口は増加の一途を辿っており、高齢化率は徐々に高くなってきている。
	高齢化率	26.3%		15位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成28年	▲1.2%	主な動き	住宅地の地価は下落傾向にあるが、下落率は年々縮小傾向にある。隣接の小山市、下野市等よりは下落率がやや大きく、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27年	▲1.6%		
		商業地	平成28年	▲2.2%	主な動き	商業地の地価は下落傾向にあるが、下落率は年々縮小傾向にある。おもちゃのまち地区では、平成24年、大型商業施設「プレスボおもちゃのまち」がオープンしたが、地価への顕著な影響が認められない。既存商業地取引は殆ど無く商況は依然として停滞している。
			平成27年	▲3.6%		

野木町	人 口	25,346人		前年比 ▲0.2%	市町の特徴	平成23年から人口は微減傾向で、最近では県全体をやや上回る減少率となっている。高齢化率は県平均より以前は低かったが、平成27年は僅かに高くなり、生産年齢人口割合は平成22年まで県内1位であったが、平成27年は11位に下がっている。
	高齢化率	26.9%		14位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成28年	▲1.1%	主な動き	平成25年以降、町内住宅地の下落率は縮小傾向であり、特に特徴的な動きが見られた地域はない。新築住宅着工戸数は平成25年度209戸、平成26年度171戸、平成27年度は3四半期分で126戸となっている。
			平成27年	▲2.0%		
商業地		平成28年	－	主な動き	平成25年以降、商業地の下落率は縮小傾向で、県内の商業地の平均下落率とはほぼ同程度である。中規模のスーパー、ホームセンター等があるが、大規模商業施設はなく、隣接周辺都市の大規模小売店舗に町内の消費需要が流出し、地元購買率は低下傾向である。	
		平成27年	▲2.2%			
塩谷町	人 口	11,446人		前年比 ▲1.3%	市町の特徴	総人口は、近年減少傾向が継続しており、栃木県全体の減少率を大きく上回る減少率を示している。一方、高齢化率は増加傾向が継続し、栃木県全体の高齢化率よりも高い割合となっている。人口減少に歯止めがかからず、過疎化が進行している。
	高齢化率	32.9%		5位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成28年	▲1.8%	主な動き	住宅地の地価は依然として下落傾向にあるものの、昨年よりも下落率はやや縮小しており下落傾向は弱まりつつある。主な需要者は町内居住者等の地縁的選好性を有する者にほぼ限定されており、町外からの転入はほとんど見られず、住宅地の需要は低位である。
			平成27年	▲2.3%		
商業地		平成28年	－	主な動き	町役場等の存する中心部における繁華性は弱含みであり、地価は縮小傾向を示しているものの継続して下落基調が認められてる。	
		平成27年	－			
高根沢町	人 口	29,602人		前年比 ▲0.1%	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、高齢化率は県全体と比較して低くなっている。
	高齢化率	22.9%		22位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成28年	▲0.7%	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率は縮小傾向にある。「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、また、宝積寺中坂上地区の土地区画整理区域内における戸建住宅の需給が活発になっている。
			平成27年	▲1.0%		
商業地		平成28年	▲1.1%	主な動き	高根沢町の商業地の地価は下落傾向にあるが、昨年と比較して下落率は縮小傾向にある。駅周辺等の旧来からの商業地は衰退傾向にあり、幹線道路沿いの商業地の需要が相対的に強い。需給は全般的に低迷している。	
		平成27年	▲1.4%			
那須町	人 口	24,874人		前年比 ▲2.3%	市町の特徴	県全体、那須町ともに過去5年間の人口は減少傾向にあるが、那須町の減少率は県全体に対して非常に大きい。那須町の高齢化率は県全体に対して高い割合となっている。
	高齢化率	34.7%		2位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成28年	▲2.0%	主な動き	那須町の住宅地の地価は下落傾向が続いているが、下落率は徐々に弱まってきている。県平均下落率に対しては高い割合となっている。住宅地の内、町内各所の別荘地の地価下落率は、普通住宅地と比べ、このところやや強めに推移している。
			平成27年	▲2.8%		
商業地		平成28年	▲3.3%	主な動き	那須町の商業地の地価は下落傾向が続いているが、下落率は僅かに弱まってきている。那須町の商業地の取引は僅少に推移している。県外からの来街者の多い沿道観光商業地の地価下落率は、町外への顧客流出の多い普通商業地と比べ、弱めに推移している。	
		平成27年	▲4.1%			
那珂川町	人 口	16,886人		前年比 ▲1.2%	市町の特徴	総人口は減少傾向で推移し、県全体を大きく上回る減少率を示している。生産年齢人口が減少傾向にある中で老年人口は増加の一途を辿っており、高齢化率は県内市町のうち3位、75歳以上が町内に占める割合は県内市町のうち2位となっている。
	高齢化率	34.1%		3位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成28年	▲2.8%	主な動き	住宅地の地価は全調査地点で下落が続いている。下落率は昨年よりも縮小しているものの、価格帯の割に大きな下落率を示しており、栃木県の住宅地平均変動率よりも大きい。
			平成27年	▲3.3%		
商業地		平成28年	▲3.8%	主な動き	町内には小売店舗を中心とする商業地域のほか郊外型の店舗も見られるが新規出店はほとんど見られない。商業地の地価は下落が続いている。下落率は、昨年より縮小しているものの価格帯の割に大きな下落率を示しており、栃木県の商業地平均変動率よりも大きい。	
		平成27年	▲4.4%			

栃 木 県	人 口	1,974,015人		前年比 ▲0.3%
	高齢化率	26.0%		—
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成28年	▲1.2%
			平成27年	▲1.7%
		商業地	平成28年	▲1.3%
			平成27年	▲2.1%

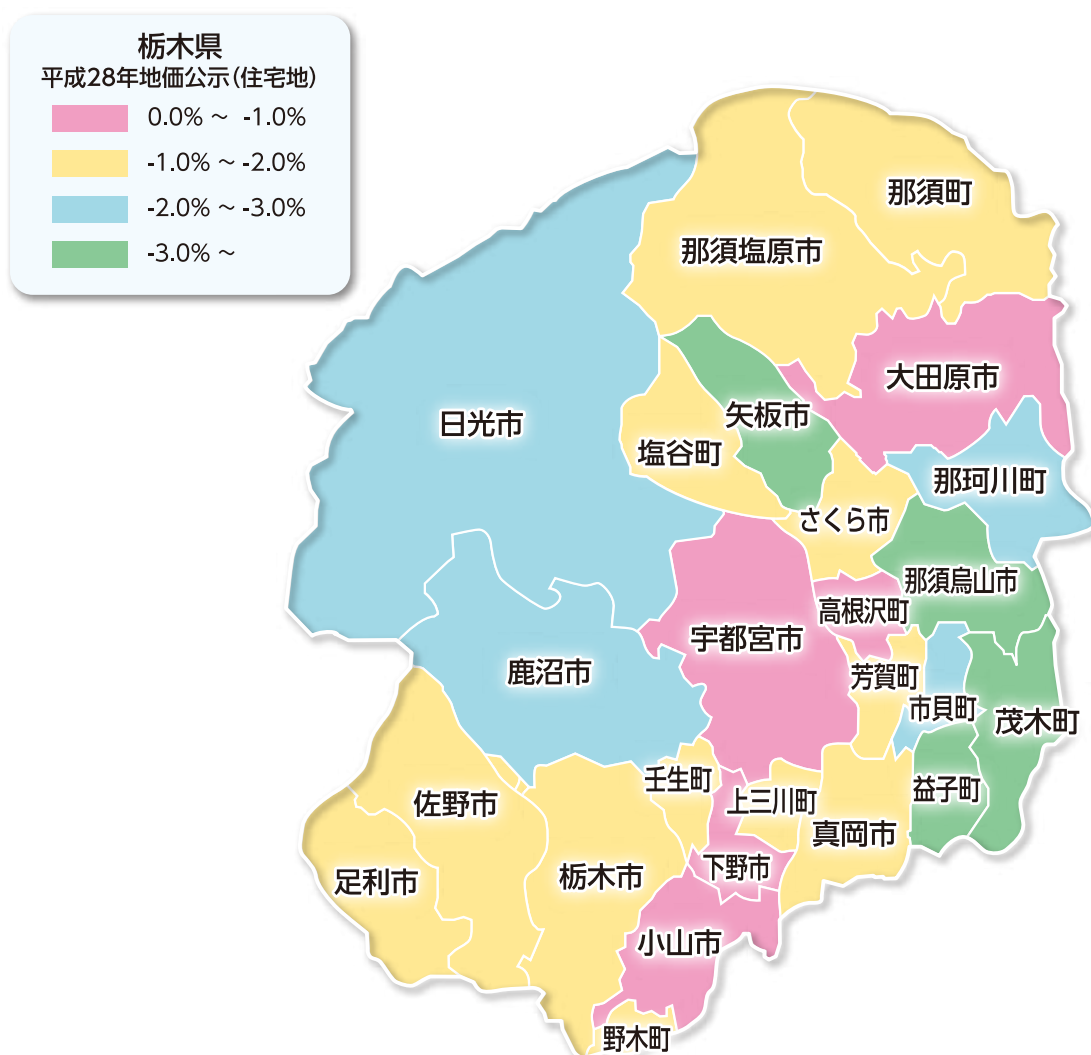
- ※ 1. 人口は、平成28年1月1日時点のものである。（出典：栃木県毎月人口推計月報「平成27年国勢調査人口速報集計の結果を基礎とした再集計」）
2. 高齢化率は、平成27年10月1日時点の値、県内の順位である。（出典：市町別年齢別人口）
3. 土地価格の変動状況欄の値は対前年比平均変動率である。（各年1月1日現在地価公示価格）



《市町別住宅地の変動率》

人 口	標準地数	平成28年 平均価格(円/㎡)	平成28年 変動率
宇都宮市	75	57,800	-0.2%
足利市	33	30,800	-1.9%
栃木市	43	24,100	-1.6%
佐野市	31	28,400	-1.8%
鹿沼市	21	30,000	-2.2%
日光市	7	23,800	-2.7%
小山市	26	37,400	-0.3%
真岡市	18	24,600	-1.3%
大田原市	4	27,400	-0.8%
矢板市	3	22,200	-3.1%
那須塩原市	8	23,200	-1.9%
さくら市	4	21,500	-1.4%
那須烏山市	4	14,800	-3.2%
下野市	16	39,600	-0.3%

人 口	標準地数	平成28年 平均価格(円/㎡)	平成28年 変動率
上三川町	7	28,700	-1.4%
益子町	2	21,200	-3.2%
茂木町	2	17,000	-3.2%
市貝町	2	21,400	-2.5%
芳賀町	3	19,400	-1.5%
壬生町	11	32,500	-1.2%
野木町	6	33,500	-1.1%
塩谷町	2	14,100	-1.8%
高根沢町	8	30,100	-0.7%
那須町	2	14,800	-2.0%
那珂川町	2	14,400	-2.8%



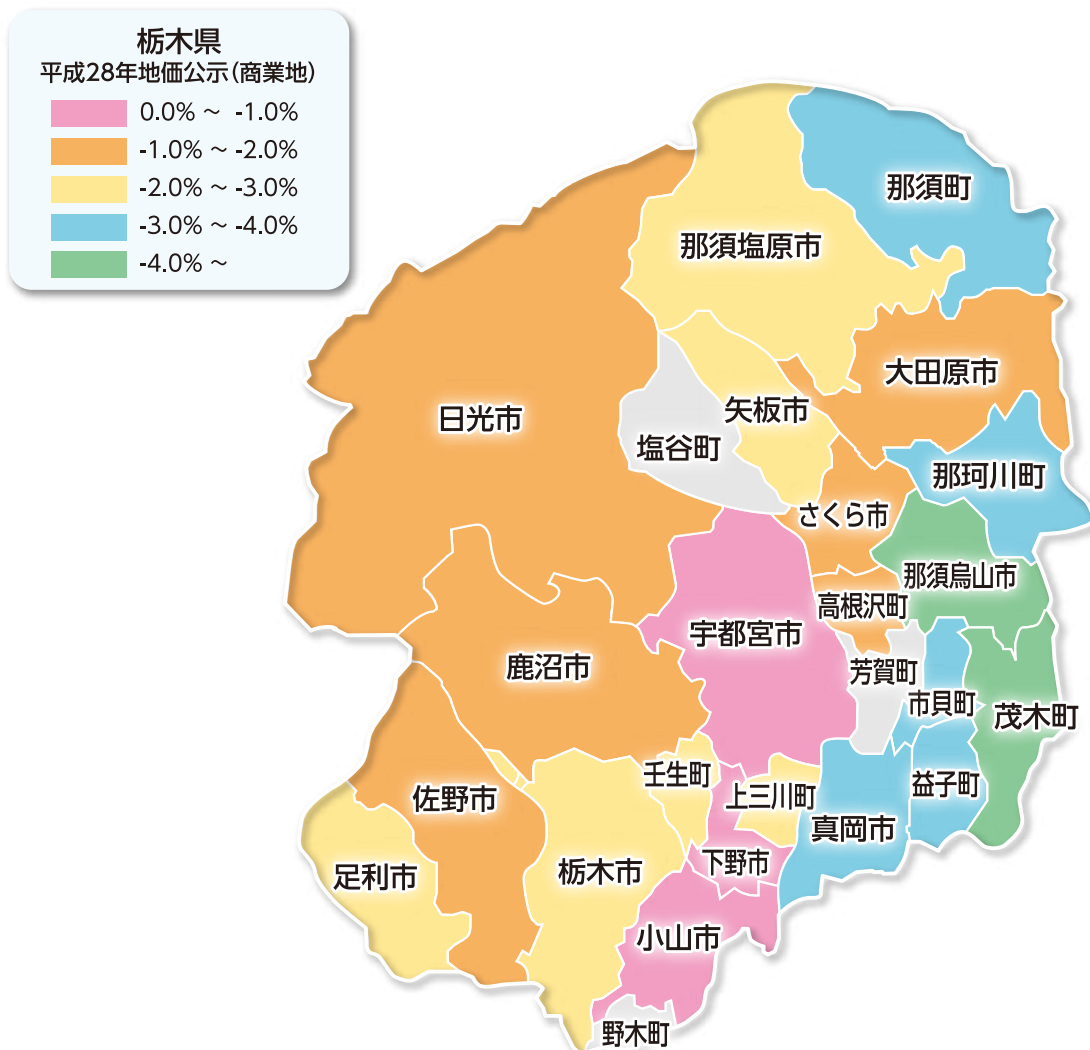
《市町別商業地の変動率》

人 口	標準地数	平成28年 平均価格(円/㎡)	平成28年 変動率
宇都宮市	32	124,900	0.0%
足利市	5	47,600	-2.3%
栃木市	7	38,700	-2.6%
佐野市	5	42,000	-1.7%
鹿沼市	4	48,000	-1.6%
日光市	4	38,900	-1.7%
小山市	6	62,400	-0.5%
真岡市	3	46,600	-3.4%
大田原市	2	36,700	-1.6%
矢板市	2	41,800	-2.9%
那須塩原市	4	39,800	-2.1%
さくら市	2	43,600	-1.8%
那須烏山市	2	29,100	-4.1%
下野市	1	55,800	-0.9%

人 口	標準地数	平成28年 平均価格(円/㎡)	平成28年 変動率
上三川町	1	44,500	-2.2%
益子町	1	30,000	-3.8%
茂木町	1	31,200	-4.3%
市貝町	1	26,400	-4.0%
芳賀町 ^(注1)	—	—	—
壬生町	1	47,800	-2.2%
野木町 ^(注2)	1	44,000	—
塩谷町 ^(注1)	—	—	—
高根沢町	1	55,900	-1.1%
那須町	1	29,200	-3.3%
那珂川町	1	25,100	-3.8%

(注1) 商業地に係る標準地の選定がない町

(注2) 選定替による変動率なし



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。

無料相談会の日程は各自治体の広報誌、新聞広告、本協会HP等でご確認ください。なお、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業務も行っております。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（土地・建物）の評価替えをするとき

なお、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



●栃木会場

無料相談会来場者数及び相談内容内訳

年 度		平成25年		平成26年		平成27年		平成28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	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		20	31	29	19	27	34	26
1.価 格	(1)水準	10	11	18	9	18	14	11
	(2)売買交換	3	2	3	5	4	9	7
	(3)鑑定評価	2	3				1	
	(4)その他		4				4	
2.賃貸借	(1)賃料	2	5	9	2	8	2	8
	①地代	(1)	(3)	(8)	(1)	(5)	(2)	(6)
	②家賃		(2)	(1)	(1)	(3)		(2)
	③その他	(1)						
	(2)権利関係	4	2	5	2	2	5	
	①借地権・底地	(1)	(1)	(5)			(1)	
	②更新料・名義書換料	(2)				(1)		
	③立退料					(1)	(1)	
	④その他	(1)	(1)		(2)		(3)	
3.税務	(1)売買		2		1	2		
	(2)交換		0					
	(3)相続	1	3		4	2	2	4
	(4)その他		4			1	2	1
4.有効利用	(1)有効利用	2	2	3		1	1	2
	(2)その他				1		2	
5.その他	(1)道路		3	3		1		1
	(2)相隣				1		2	
	(3)登記	1	2		2		2	
	(4)資金相談							
	(5)補償							
	(6)その他		3	1	1	2		2
合 計		25	46	42	28	41	46	36

日 時	平成27年10月1日	平成27年10月1日	平成27年10月1日	平成27年10月1日	平成27年10月1日	平成28年4月4日	平成28年4月4日	平成28年4月4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	14	9	4	3	4	11	10	5
1.価 格	(1)水準	7	3	4		4	7	
	(2)売買交換		4	1	3	1	3	4
	(3)鑑定評価		1					
	(4)その他	3	1					
2.賃貸借	(1)賃料		1			1	3	2
	①地代		(1)			(1)	(2)	(2)
	②家賃						(1)	(1)
	③その他							
	(2)権利関係	1	3			1		
	①借地権・底地	(1)						
	②更新料・名義書換料							
	③立退料		(1)					
	④その他		(2)			(1)		
3.税務	(1)売買							
	(2)交換							
	(3)相続		1	1			1	2
	(4)その他	2					1	1
4.有効利用	(1)有効利用	1					1	1
	(2)その他	2						
5.その他	(1)道路						1	
	(2)相隣	1	1					
	(3)登記					2		
	(4)資金相談							
	(5)補償							
	(6)その他						2	
合 計	17	15	6	3	5	16	11	9

支払賃料(地代)利回りヒストグラム

不動産鑑定士 坂本 嘉男

公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会では、数多くの公益事業を行っているがその中のひとつに春と秋に定期的に行われている無料相談会がある。相談内容も、土地売買の価格、相続財産の分割、老朽化した収益物件の活用など様々であるが、返答に窮するのが土地の賃料（以下、地代という。）に関する質問である。

相談者の質問を要約すると「どこそこあたりのおおよその地代（標準的な賃料）はいくらぐらいですか?」ということになる。地代といっても、建物の所有を目的とする宅地の地代、駐車場として利用する宅地の地代、最近多く見かけるソーラー発電や資材置場として利用する雑種地の地代や市街化区域内農地の地代（小作料）等様々な地代がある。さらに、地代についての相談の内、最も多い借地権（建物所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）についてみると契約の種類についても地上権か賃借権か、契約の時期によっても借地借家法（平成3年10月4日公布法律第90号、以下新法という。）が適用になるか、新法の施行により廃止された借地法（大正10年4月8日公布法律第49号、以下旧法という。）が適用になるか、一時金の有無、契約期間、主観的個人的な事情、その他にも賃借人が山林や農地を現況のまま賃借し自己の費用で整地し宅地として利用している場合など、契約自由の原則により契約締結の内容及び経緯など千差万別で、それぞれの契約内容等に即して地代が設定されていることからおおよその地代を示すことは難しい。

相談者の立場に立てば賃貸人の場合には、地代が安すぎるのではないかと考えているのだろうし、賃借人の場合には地代が高すぎるのではないかと考えて相談に来ていることと思う。また、不動産価格の専門家である不動産鑑定士に相談すればおおよその地代を把握でき、地代に対する懸念の解消や地代に対する考えの裏付けにしたいと考えているのではないだろうか。

以上、相談者とのギャップを埋めることはできないが、実際の支払い地代が元本に対してどのくらいの水準にあるのかを調査し、相談者とのギャップを狭めたいと考える。手順としては、底地の取引事例に記載されている地代を用い、標準価格に対する支払賃料利回りを求めヒストグラムを作成する。

1. 表の説明

・表1. 2. 3. 4

表1. は、新法が施行された平成4年8月1日以前から存続する用途が住宅の借地、表2. は、同じく新法施行以前の用途が非住宅の借地、表3. は、新法に基づく用途が住宅の借地、表4. は、新法に基づく用途が非住宅の借地である。表3と4については事例数が少なく分析は行わなかった。

・標準価格

標準価格は、原則として国税局路線価の1.25倍とし、取引時点の年の1月1日基準と

なっている。取引事例の公図を見ると借地部分のみでは無道路地となるものや通路部分、かなり不整形な借地も見られるが賃借人が必要として賃借している部分であり、個別的要因の補正は行わない。

- ・標準価格利回り

標準価格利回りは、支払賃料のみにより算出しており、権利金等の一時金の償却額や運用益を含む実際実質賃料利回りとは異なる。

- ・取引利回り

取引価格は、ほとんど底地を借地人が買い取った価格で当該価格を以て利回りを求めたが、住宅地の場合は標準価格利回りの2倍程度、非住宅の場合は標準価格利回りの3倍程度が目処となっており、参考として記載した。

2. 分析

住宅地の利回りは、平均2.2%、中央値2.1%で算出されたが、ヒストグラムは二峰型で統計データの的には、同質集団のものだけでなく、異質なものが混在すると考えられる。もっとも、冒頭で述べたように契約自由の原則により個々の契約内容が多様であることからこれを実証したにすぎない。

非住宅地の利回りは、平均3.8%、中央値2.3%で算出された。ヒストグラムは、外れ値のある型と二峰型の混在で住宅地より、よりまとまりのない図となっている。統計データの的にはデータミスの可能性もあるため、外れ値である利回りが突出している事例について検討する。事例7は、平成2年の地価高騰時に締結された賃貸で地代の硬直性から高い利回りになったと思われる。事例16は昭和61年に建物が建てられたが、当時は東京圏で地価が異常に高騰しその影響が地方に及び始めた頃である。平成8年に鉄骨造の堅固な建物が増築されているが、当時地価水準は下落傾向にあったものの、栃木市では住宅地で弱含み乃至は横這い、商業地でも2%弱の下落と地価高騰時の余韻が残っていた時期であったため同じく高い利回りになったと思われる。事例20も平成2年に堅固な建物が建てられ事例7と同様と考えられる。また、事例16と20は賃借人が国家資格を有する専門職であることから契約にあたっては、地代負担能力等の個別の事情も考慮されたものと思われ、これは底地の取引価格にも現れている。これら突出した事例を除くと住宅地とほぼ同様の数値となり、ヒストグラムもほぼ同様の形状となるが、今回の解析は、安定的、法則的な数値を求めることを目的にすることではなく、事実の単なる要約であることからデータミスはないと判断しそのまま採用した。

3. まとめ

以上により、住宅地、非住宅地のヒストグラムにはばらつきが見られおおよその利回りとして示すことはできないが、これが実際の賃貸市場と思われる。事例数は少ないが、表3. 新法住宅地の平均利回りは、3.5%、新法非住宅地は4.4%と旧法より高い傾向となっている。

以 上

表 1. 旧法住宅地

番号	所 在	取引時点	用途	用途 地域	地積 (㎡)	支払い 月額地代	年額地代	路線価 (円/㎡)	標準価格 (円/㎡)	標準価格 利回り(%)	取引価格 (円/㎡)	取引 利回り(%)	備 考
1	宇都宮市鶴田町	2015年2月12日	戸建住宅	1 住居	166.00	7,000	84,000	43,000	53,750	0.9	18,072	2.8	昭和41年以前
2	宇都宮市竹林町	2015年1月21日	共同住宅	1 住居	404.00	23,400	280,800	48,000	60,000	1.2	12,987	5.4	昭和以前
3	宇都宮市西川田町	2014年11月13日	戸建住宅	1 住居	264.46	26,400	316,800	46,000	57,500	2.1	31,445	3.8	昭和以前
4	宇都宮市峰2丁目	2014年7月5日	戸建住宅	2 中専	168.00	15,000	180,000	55,000	68,750	1.6	39,981	2.7	昭和以前
5	宇都宮市南大通り1丁目	2014年7月2日	戸建住宅	商 業	83.22	10,000	120,000	74,000	92,500	1.6	55,876	2.6	昭和以前
6	宇都宮市宮本町	2014年4月11日	戸建住宅	近 商	88.72	4,000	48,000	固定路線価	62,000	0.9	29,500	1.8	昭和以前
7	宇都宮市桜2丁目	2014年4月9日	戸建住宅	近 商	512.61	30,000	360,000	71,000	88,750	0.8	44,377	1.6	昭和以前
8	宇都宮市一の沢町	2014年3月27日	戸建住宅	2 中専	249.08	年額の $\frac{1}{2}$	400,000	固定路線価	52,000	3.1	36,029	4.5	昭和以前
9	宇都宮市細谷町	2014年2月8日	戸建住宅	1 低専	238.39	25,600	307,200	41,000	51,250	2.5	37,753	3.4	昭和以前
10	宇都宮市新町	2013年12月25日	戸建住宅	1 住居	154.57	9,500	114,000	70,000	87,500	0.8	32,348	2.3	昭和以前
11	宇都宮市小幡2丁目	2013年12月19日	戸建住宅	商 業	164.79	30,000	360,000	72,000	90,000	2.4	27,888	7.8	昭和以前
12	宇都宮市鶴田町	2013年11月22日	戸建住宅	1 低専	313.08	39,000	468,000	38,000	47,500	3.1	34,177	4.4	昭和以前
13	宇都宮市元今泉町	2013年10月25日	戸建住宅	商 業	109.22	24,000	288,000	83,000	103,750	2.5	76,909	3.4	昭和以前
14	宇都宮市元今泉1丁目	2014年12月1日	戸建住宅	商 業	108.80	16,500	198,000	78,000	97,500	1.9	45,956	4.0	昭和以前
15	宇都宮市宝木町1丁目	2013年10月7日	戸建住宅	1 低専	162.86	26,000	312,000	47,000	58,750	3.3	81,051	2.4	昭和以前
16	宇都宮市宝木町1丁目	2013年10月7日	戸建住宅	1 低専	295.51	26,000	312,000	47,000	58,750	1.8	44,608	2.4	昭和以前
17	栃木市小平町	2015年2月23日	戸建住宅	1 住居	603.82	45,000	540,000	24,000	30,000	3.0	14,400	6.2	昭和以前
18	栃木市野中町	2015年2月18日	戸建住宅	準 工	206.03	18,200	218,400	32,000	40,000	2.7	16,017	6.6	昭和以前
19	栃木市本町	2014年1月30日	戸建住宅	1 住居	171.60	18,720	224,640	29,000	36,250	3.6	21,562	6.1	昭和以前
20	佐野市葛生東1丁目	2013年11月19日	戸建住宅	準 工	381.00	12,600	151,200	15,000	18,750	2.1	11,811	3.4	昭和以前
21	鹿沼市仁神堂町	2015年5月15日	戸建住宅	1 住居	271.25	12,000	144,000	25,000	31,250	1.7	29,493	1.8	昭和以前
22	鹿沼市緑町	2015年2月12日	戸建住宅	2 中専	429.73	年額の $\frac{1}{2}$	250,000	26,000	32,500	1.8	13,962	4.2	昭和以前
23	鹿沼市府中町	2013年10月28日	戸建住宅	1 住居	263.02	5,600	67,200	28,000	35,000	0.7	9,068	2.8	昭和以前
24	鹿沼市上野町	2013年7月16日	戸建住宅	1 住居	226.41	18,300	219,600	25,000	31,250	3.1	19,787	4.9	昭和以前
25	小山市西城南7丁目	2015年6月1日	戸建住宅	工 業	274.63	25,000	300,000	25,000	31,250	3.5	17,114	6.4	昭和以前
26	小山市大字間々田	2015年3月26日	戸建住宅	1 住居	251.10	年額の $\frac{1}{2}$	226,890	28,000	35,000	2.6	18,148	5.0	昭和以前
27	小山市大字間々田	2015年2月27日	戸建住宅	1 住居	330.00	年額の $\frac{1}{2}$	306,667	24,000	30,000	3.1	13,636	6.8	昭和以前
28	小山市粟宮2丁目	2015年1月15日	戸建住宅	準 工	210.70	18,800	225,600	32,000	40,000	2.7	18,984	5.6	昭和以前
29	下野市花の木1丁目	2015年5月15日	戸建住宅	1 住居	311.06	19,000	228,000	38,000	47,500	1.5	11,573	6.3	昭和以前
30	真岡市高勢町2丁目	2015年6月30日	戸建住宅	1 中専	250.71	13,651	163,812	固定路線価	33,000	2.0	21,938	3.0	昭和以前
31	下野市石橋	2014年6月18日	戸建住宅	1 住居	230.22	年額の $\frac{1}{2}$	250,700	39,000	48,750	2.2	36,226	3.0	推定旧法
32	鹿沼市上野町	2014年2月22日	戸建住宅	1 住居	228.00	18,630	223,560	25,000	31,250	3.1	30,263	3.2	推定旧法
33	小山市東間々田2丁目	2013年10月21日	戸建住宅	1 住居	331.69	20,000	240,000	32,000	40,000	1.8	30,149	2.4	昭和以前

表2. 旧法非住宅地

番号	所 在	取引時点	用途	用途 地域	地積 (㎡)	支払い 月額地代	年額地代	路線価 (円/㎡)	標準価格 (円/㎡)	標準価格 利回り(%)	取引価格 (円/㎡)	取引 利回り(%)	備 考
1	宇都宮市川田町	2015年8月11日	工 場	準 工	1,464.94	180,000	2,160,000	52,000	65,000	2.3	29,353	5.0	昭和以前
2	宇都宮市宿郷1丁目	2015年2月18日	店 舗	商 業	135.88	24,660	295,920	97,000	121,250	1.8	49,915	4.4	昭和以前
3	宇都宮市宿郷1丁目	2015年1月20日	店 舗	商 業	122.00	22,140	265,680	97,000	121,250	1.8	48,393	4.5	昭和以前
4	宇都宮市西川田6丁目	2014年10月30日	事 務 所	1 住居	394.00	30,000	360,000	53,000	66,250	1.4	10,152	9.0	昭和以前
5	宇都宮市東町	2013年10月10日	店 舗	1 住居	332.68	年額の $\frac{1}{2}$	140,969	52,000	65,000	0.7	31,261	1.4	昭和以前
6	宇都宮市若草3丁目	2014年8月8日	店 舗	2 中専	1,013.00	44,000	528,000	52,000	65,000	0.8	39,487	1.3	昭和以前
7	宇都宮市桜2丁目	2014年6月16日	事 務 所	商 業	119.42	200,000	2,400,000	100,000	125,000	16.1	54,999	36.5	平成2年
8	宇都宮市石井町	2014年4月24日	店 舗	2 住居	554.00	34,743	416,916	68,000	85,000	0.9	26,055	2.9	昭和以前
9	宇都宮市宿郷5丁目	2014年2月10日	店 舗	近 商	317.34	46,900	562,800	92,000	115,000	1.5	34,758	5.1	昭和以前
10	宇都宮市大通り3丁目	2013年12月27日	店 舗	商 業	365.85	100,000	1,200,000	120,000	150,000	2.2	105,502	3.1	昭和以前
11	宇都宮市本町	2013年12月3日	店 舗	商 業	320.92	335,000	4,020,000	275,000	343,750	3.6	188,832	6.6	昭和以前
12	宇都宮市中戸祭1丁目	2013年9月30日	店 舗	2 住居	300.52	30,000	360,000	77,000	96,250	1.2	43,924	2.7	昭和以前
13	佐野市植野町	2015年7月27日	工 場	準 工	1,462.00	81,070	972,840	22,000	27,500	2.4	16,142	4.1	昭和以前
14	足利市常見町	2015年1月22日	工 場	準 工	384.87	50,000	600,000	25,000	31,250	5.0	18,188	8.6	昭和50年頃
15	足利市通7丁目	2015年1月26日	店 舗	商 業	179.82	50,000	600,000	33,000	41,250	8.1	7,758	43.0	昭和以前
16	栃木市片柳町1丁目	2014年12月26日	店 舗	1 住居	331.73	200,000	2,400,000	32,000	40,000	18.1	60,290	12.0	昭和以前
17	足利市千歳町	2014年8月28日	併用住宅	1 住居	211.57	38,400	460,800	32,000	40,000	5.4	24,199	9.0	昭和以前
18	栃木市境町	2014年7月14日	工 場	工 業	1,927.00	144,000	1,728,000	30,000	37,500	2.4	6,227	14.4	昭和以前
19	佐野市石塚町	2013年12月20日	工 場	1 住居	331.22	13,000	156,000	24,000	30,000	1.6	18,115	2.6	昭和以前
20	鹿沼市下田町1丁目	2015年2月12日	事 務 所	1 住居	663.00	201,000	2,412,000	31,000	38,750	9.4	36,199	10.1	平成1年
21	鹿沼市千渡	2014年8月29日	店 舗	準 工	153.26	20,000	240,000	34,000	42,500	3.7	3,025	51.8	平成1年
22	鹿沼市樺山町	2014年6月24日	工 場	1 住居	936.24	59,400	712,800	28,000	35,000	2.2	23,498	3.2	平成1年
23	鹿沼市西鹿沼町	2013年12月10日	事 務 所	1 住居	139.34	11,000	132,000	31,000	38,750	2.4	13,291	7.1	昭和以前
24	小山市城山町2丁目	2013年12月16日	店 舗	商 業	185.97	46,000	552,000	78,000	97,500	3.0	94,101	3.2	昭和以前
25	小山市乙女3丁目	2013年11月7日	事 務 所	近 商	177.86	15,570	186,840	37,000	46,250	2.3	11,908	8.8	昭和以前
26	小山市乙女3丁目	2013年7月11日	事 務 所	近 商	240.48	33,750	405,000	41,000	51,250	3.3	31,354	5.4	昭和以前
27	真岡市荒町	2015年5月26日	併用住宅	近 商	127.60	10,000	120,000	29,000	36,250	2.6	37,618	2.5	昭和以前
28	真岡市熊倉2丁目	2015年1月15日	店 舗	2 住居	366.73	38,850	466,200	33,000	41,250	3.1	29,959	4.2	昭和以前
29	真岡市荒町3丁目	2014年12月11日	併用住宅	1 住居	207.60	15,600	187,200	32,000	40,000	2.3	24,085	3.7	昭和以前
30	真岡市西郷	2013年7月16日	店 舗	1 住居	323.85	20,000	240,000	固定路線価	36,500	2.0	12,099	6.1	昭和以前

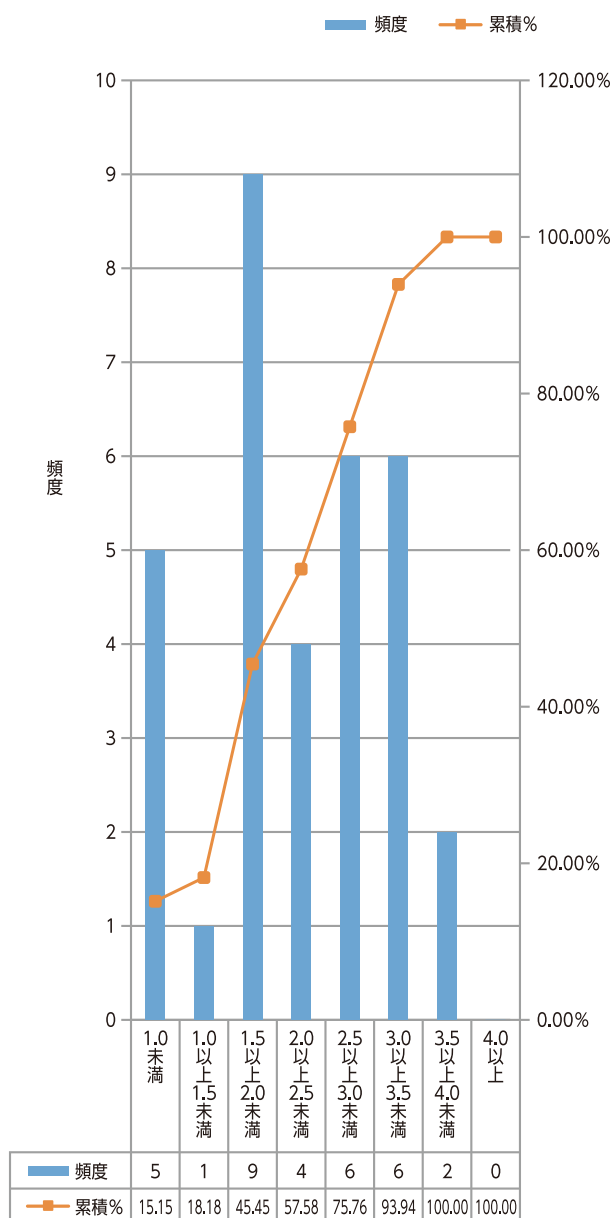
表3. 新法住宅地

番号	所 在	取引時点	用途	用途 地域	地積 (㎡)	支払い 月額地代	年額地代	路線価 (円/㎡)	標準価格 (円/㎡)	標準価格 利回り(%)	取引価格 (円/㎡)	取引 利回り(%)	備 考
1	宇都宮市上戸祭町	2015年7月10日	戸建住宅	1 住居	197.00	18,000	216,000	44,000	55,000	2.0	29,442	3.7	平成10年
2	宇都宮市山本1丁目	2015年6月22日	共同住宅	1 低専	379.48	70,000	840,000	44,000	55,000	4.0	25,034	8.8	平成6年
3	宇都宮市御幸町	2015年5月28日	戸建住宅	1 住居	216.90	66,000	792,000	51,000	63,750	5.7	43,799	8.3	平成21年
4	足利市堀込町	2015年2月23日	戸建住宅	1 中専	380.46	28,750	345,000	32,000	40,000	2.3	12,751	7.1	平成5年
5	小山市美しが丘1丁目	2015年6月16日	戸建住宅	1 中専	231.43	27,000	324,000	28,000	35,000	4.0	32,900	4.3	平成12年
6	真岡市台町	2015年6月30日	共同住宅	近 商	319.20	25,958	311,500	25,000	31,250	3.1	11,905	8.2	平成8年

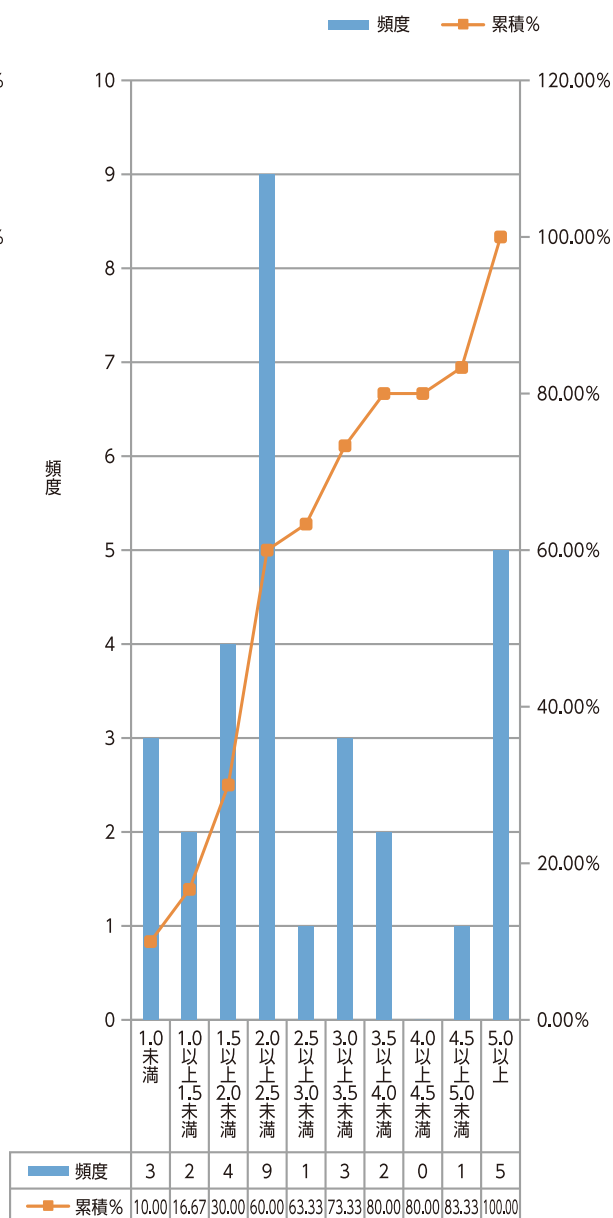
表4. 新法非住宅地

番号	所 在	取引時点	用途	用途 地域	地積 (㎡)	支払い 月額地代	年額地代	路線価 (円/㎡)	標準価格 (円/㎡)	標準価格 利回り(%)	取引価格 (円/㎡)	取引 利回り(%)	備 考
1	宇都宮市元今泉2丁目	2014年10月7日	店 舗	2 住居	1,213.48	189,950	2,279,400	85,000	106,250	1.8	49,692	3.8	平成8年
2	足利市小俣町	2013年12月20日	店 舗	1 住居	649.06	100,000	1,200,000	26,000	32,500	5.7	15,407	12.0	平成7年
3	佐野市葛生東2丁目	2014年12月12日	店 舗	2 住居	611.40	12,950	155,400	21,000	26,250	1.0	13,613	1.9	平成25年
4	鹿沼市西茂呂3丁目	2014年11月25日	併用住宅	1 低専	1,293.43	430,000	5,160,000	39,000	48,750	8.2	30,250	13.2	平成5年
5	小山市神鳥谷1丁目	2015年5月11日	事 務 所	準 工	554.00	150,000	1,800,000	39,000	48,750	6.7	48,401	6.7	平成18年
6	小山市栗宮1丁目	2014年12月12日	店 舗	準 工	1,273.36	300,000	3,600,000	39,000	48,750	5.8	45,549	6.2	平成12年
7	下野市文教3丁目	2013年9月26日	事 務 所	1 中専	1,067.98	177,100	2,125,200	42,000	52,500	3.8	66,537	3.0	平成6年
8	真岡市下高間木2丁目	2015年8月31日	事 務 所	2 中専	432.66	92,000	1,104,000	34,000	42,500	6.0	18,698	13.6	平成10年
9	真岡市亀山2丁目	2014年12月18日	併用住宅	1 中専	246.53	24,000	288,000	28,000	35,000	3.3	11,368	10.3	平成13年
10	真岡市荒町2丁目	2014年11月26日	事 務 所	1 住居	549.41	86,000	1,032,000	29,000	36,250	5.2	24,199	7.8	平成10年
11	真岡市荒町4丁目	2014年1月16日	店 舗	2 住居	639.59	20,000	240,000	39,000	48,750	0.8	25,720	1.5	平成24年

旧法住宅地利回りヒストグラム



旧法非住宅地利回りヒストグラム



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8797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	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 コモンビル	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

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
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
21	不動産鑑定士 第3722号	黒崎 光也	コンサルト(株)		
			〒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

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
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	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
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 メーブルタウン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 栃木市藺部町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
56	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10月1日現在)

物 故 会 員

この10年間に逝去されました会員の方々のご冥福を心よりお祈り申し上げます。

会 員 名	ご逝去年月日	享 年
鈴 木 敏 男	平成23年1月12日	63歳
福 田 修	平成24年8月21日	53歳
吉 澤 光 三	平成27年5月21日	81歳
長 島 繁	平成28年5月10日	90歳

協会の紹介

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28年8月1日現在の会員数は56名となっています。

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。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・固定資産税標準宅地評価等、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います。詳細は事務局までお問い合わせ下さい。

編集後記

今回は、設立30周年記念誌と広報マロニエの合併号となりました。

思い返すこと10年前、設立20周年記念誌作りにも携わっていましたが、10年はあっという間です。設立30周年を迎える今年、当時生まれたばかりの一人娘も今年の9月でようやく11才になりますが、感無量の想いがあります。

内容もボリューム満載です。業務資料委員会の皆さんをはじめ、編集に携わって頂いた先生方、またお忙しい中祝辞を賜りました皆さまにこの場をお借りしてお礼申し上げます。坂本先生にも原稿を執筆頂きましてありがとうございました。

設立40周年に向けて、今後もマロニエの発行を継続し、不動産の経済価値に関する唯一の専門家・有資格者団体として広く公共のお役に立つ情報を発信し、皆さまのご期待に添うべく精一杯努力してまいります。

平成28年8月

設立30周年記念誌Marronnier vol.7 2016年合併号 編集委員

編集委員長	相馬明利
30周年記念式典実行委員長	鈴木健司
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	遠藤圭一・小岩圭一・増山裕司・阿部正弘・ 宇塚浩一・池田克幸
親睦・研修委員会	森田信也

大谷石は、宇都宮市の中心より北西約7kmの大谷町付近に、東西に約2km、南北に約4kmにわたり、うすい緑色の凝灰岩として所々に露出しており、採掘区域は東西に約3km、南北に約6kmに及び、大谷石の分布は、東西約8km、南北約37kmにわたって地下200m～300mの深さまであり、埋蔵量は10億トンと推定されています。

大谷資料館の地下採掘場跡は、1919年（大正8年）から1986年（昭和61年）までの約70年をかけて、大谷石を掘り出して出来た巨大な地下空間です。その広さは、2万平方メートル（140m×150m）にもおよび、坑内の年平均気温は8℃前後で、地下の大きな冷蔵庫といった感じです。戦争中は地下の秘密工場として、戦後は政府米の貯蔵庫として利用され、現在では、コンサートや美術展、演劇場、地下の教会として、また写真や映画のスタジオとしても注目を集めています。

表紙写真及び資料提供：大谷資料館

公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会 設立30周年記念誌

Marronnier Vol.7 2016年合併号

発行・編集	公益社団法人 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B号 TEL：028-639-0556 FAX：028-639-9411
印刷	株式会社 井上総合印刷 宇都宮市岩曾町1355 TEL：028-661-4723

公益社団法人 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B号
TEL.028-639-0556 FAX.028-639-9411
<http://www.kanteishi.or.jp/>

