

Marronnier

不動産鑑定広報 マロニエ 2017 Vol.8

公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会

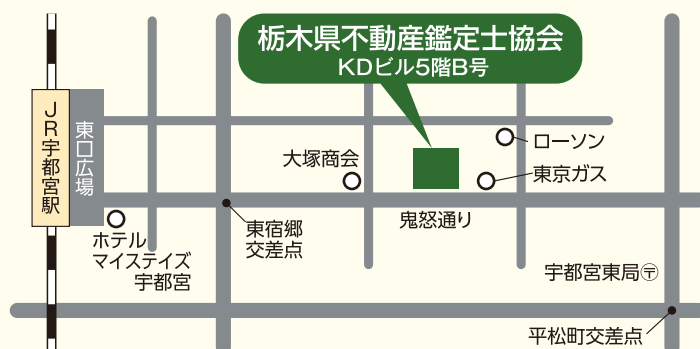
鹿沼秋まつり「表紙画像提供：鹿沼市観光交流課」

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。

《ご案内図》



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/>



目 次

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 ……………	2
不動産鑑定評価関連ニュース・指標…… 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～私が腰痛を克服した経緯と真向法体操のご紹介 …………… 相馬明利会員 ………	21
当協会について ……………	23
会員名簿 ……………	24
編集後記 ……………	27





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

公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会広報誌「マロニエ」第8号の発行にあたりまして、ご挨拶申し上げます。

本誌をご愛読の皆様におかれましては、平素より当協会の活動につき格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当協会は、昭和61年に「社団法人栃木県不動産鑑定士会」として発足し、平成25年に公益社団法人化され、平成28年には設立30周年を迎えました。平成29年9月1日現在、会員数は55名となっております。

栃木県内の他士業団体と比較して小規模な組織ではございますが、昨年度は公益事業として、平成30年度に予定される固定資産税（土地）の評価替えにおいて活用する標準宅地の不動産鑑定評価業務について、当協会会員が一丸となって取り組まさせていただきました。また、平成25年に始まった公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会との共同事業「栃木県不動産市場動向調査（不動産DI）」についても順調に回を重ね、本年12月には第10回目の発表が予定されています。このほか、公開研修会の開催、春期（4月）と秋期（10月 全国土地月間）開催の定期無料相談会、毎月1度開催の常設無料相談会、毎年2月開催の五士会無料相談会等、各種イベントの拡充を図っています。

さて、本年は国有地の払い下げ問題が政権を揺るがし、その中で一通の鑑定評価書が注目を集めたことは皆様のご記憶にも新しいことと存じますが、一連の報道等を目の当たりにして、不動産鑑定評価の社会的、公共的意義が非常に重大なものであることを再認識するとともに、不動産鑑定士は常に資質の向上を図り、不動産鑑定評価制度の社会全般に対する信用力を一層高めていく必要性を痛感している次第です。

当協会は、今年度より執行部の一部メンバーが入れ替わり、若手中心の活気ある新体制で活動を行っています。皆様におかれましては、更なるご支援、ご協力のほどお願い申し上げます。

最後に、本誌編集委員及びご協力をいただいた方々に深く感謝の意を表するとともに、今後とも本誌をご愛読いただけますことを心より願ひまして、発行の挨拶といたします。

不動産鑑定評価関連ニュース・指標

●広報・情報委員会

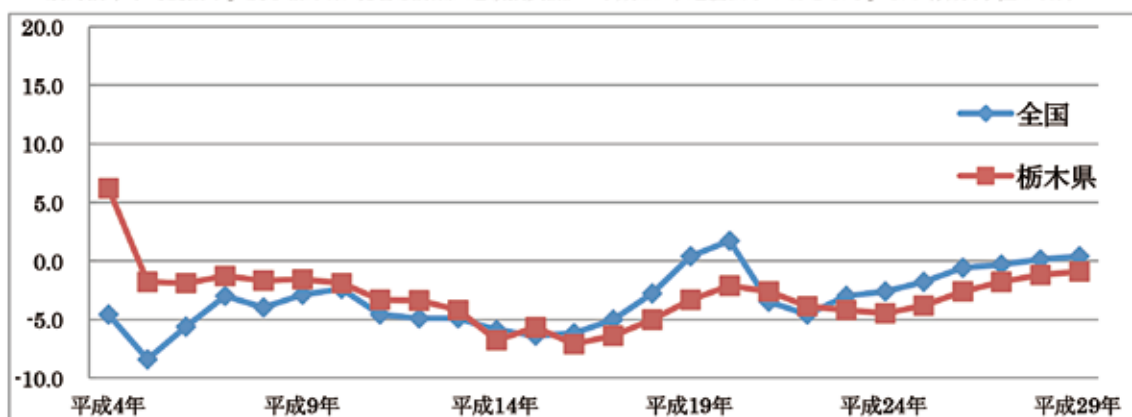
■平成29年地価公示の概要

国土交通省による平成29年1月1日時点の地価公示によると、平成28年1月以降の1年間の地価は、全国平均では、全用途平均は2年連続の上昇となった。用途別では、住宅地は昨年の下落から横ばいに転じた。商業地は2年連続の上昇となり、上昇基調を強めている。工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、住宅地は大阪圏が昨年の上昇から横ばいとなった以外、ほぼ前年並みの小幅な上昇を示している。商業地は名古屋圏を除き上昇基調を強めている。工業地は総じて上昇基調を継続している。地方圏をみると、地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）では全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示し、地方圏のその他の地域においては全ての用途で下落幅が縮小している。栃木県においては地価が25年連続の下落となったが、下落幅は5年連続して縮小し、住宅地では上昇が35地点、横ばいが33地点、商業地では上昇が19地点、横ばいが14地点、工業地では横ばいが6地点あった。

住宅地においては、全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え効果もあって、住宅地の地価は総じて底堅く推移しており、上昇の継続又は下落幅の縮小が見られる。栃木県内の住宅地においては、対前年平均変動率は -1.0% で、下落幅は前年（ -1.2% ）より縮小した。市町別の対前年平均変動率は、宇都宮市と小山市で横ばいとなったが、他の23市町では引き続き下落となった。

商業地においては、再開発事業等の進展による繁華性の向上や外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは店舗、ホテル等の進出意欲が旺盛である。また、オフィスについても空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善が見られるなど、総じて商業地としての収益性の高まりが見られる。こうした中、金融緩和による法人投資家等の資金調達環境が良好なこと等もあって、不動産投資意欲は旺盛であり、商業地の地価は総じて堅調に推移している。栃木県内の商業地においては、対前年平均変動率は -0.9% で、下落幅は前年（ -1.3% ）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上昇となったが、他の22の市町では引き続き下落となった。

※参考：全用途対前年平均変動率（国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課 地価公示室/「平成29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29年地価公示のあらまし」より作成（単位：%）



■オフィス動向

平成29年8月7日付 CBREオフィスマーケットビューによれば、東京の今期（2017年第2四半期）のオールグレードの空室率は対前期比 -0.1 ポイントの 2.3% となった。国内外の景気回復を受け、国内では企業業績が改善している。オフィス市場においても、拡張やグレードアップ

プのニーズは引き続き旺盛である。また、グレードA（東京主要5区及び大阪、名古屋のオフィスエリア内に立地し、基準階面積350坪以上（東京は500坪以上）、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築年数11年未満の事業用物件）でも、相対的に割安感のあるビルを中心に、まとまった面積が消化された。この結果、グレードA空室率は対前期比－0.5ポイントの3.7%と、4期ぶりに低下した。大阪では今期のオールグレードの空室率は対前期比－0.3ポイントの2.9%で1933年の調査開始以来の最低値を2期連続して更新し初の3%割れとなった。グレードAの空室率は対前期比－0.6ポイントの0.5%となった。旺盛な需要を背景に、グレードAであればどのビルであっても成約に至るような状況が続いている。三大都市以外の地方都市の空室率は、10都市の広島を除く全ての都市で前期に比べて低下した。札幌、さいたま、京都、福岡では空室率が過去最低を更新し、いずれも1%を下回った。

東京グレードA賃料は2017年下期にピークを打ち、その後は緩やかな調整が進むとみている。向こう1年間では、今期の実績に対して4.3%下落すると予想している。大阪グレードA賃料は今期の実績に対して2018年末までに5.4%の上昇を予想している。一方、地方都市では需給はさらに逼迫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29年4月17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28年度（平成28年4月から平成29年3月）の新規発売戸数は、対前年同期（4,729戸）比12.1%増の5,299戸、地域別発売戸数は、東京都1,880戸（全体比22.9%）、千葉県1,331戸（同25.1%）、埼玉県1,248戸（同23.6%）、神奈川県792戸（同14.9%）、茨城県48戸（同0.9%）となっている。

地域別発売戸数の増減率は、東京都22.9%増、千葉県20.1%増、埼玉県6.7%減、神奈川県17.0%増、茨城県37.7%減となっており、新規発売戸数に対する契約戸数は2,743戸で、平均契約率は51.8%、前年同期の47.7%に比べて4.1ポイントアップしている。

平成28年度の1戸当たり平均価格は、4,952.4万円となっているが、平成27年度は4,853.0万円であったので、前年同期比総額で117.4万円（2.4%）アップしている。地域別平均価格は、東京都6,200.0万円、千葉県3,860.5万円、埼玉県4,035.5万円、神奈川県5,325.5万円、茨城県4,424.6万円となっている。

■首都圏の土地成約動向

平成29年4月17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（2016年度）によると、平成28年4月から平成29年3月までの首都圏における土地（100～200㎡）の成約件数は6,112件（前年度比2.3%増）で、2年連続で前年度を上回り、前年度（5,975件）を超えて過去最高となった。都県・地域別に見ると、東京都区部と神奈川県を除く各都県・地域で前年度を上回った。

成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で19.28万円（前年度比0.1%下落）と、わずかに下落に転じた。成約物件価格は2,795万円（前年度比0.6%上昇）となる。

栃木県内の土地価格動向について

●業務・資料委員会

「各市町の土地価格動向について」（6頁～13頁）は、国土交通省が実施した「平成29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月1日時点における標準地の正常な価格を3月に公示するものであり、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、公共用地の取得価格の算定に資するとともに、不動産鑑定士等が土地についての鑑定評価を行う場合の規準等となることにより、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

また、公示価格は、これらの役割に加え、公的土地評価の均衡化・適正化の観点から、相続税評価や固定資産税評価の目安として活用されているとともに、土地の再評価に関する法律、国有財産、企業会計の販売用不動産の時価評価の基準としても活用されるなど、重要性が高まっている。

公示されるのは、標準地の単位面積（1㎡）当たりの正常な価格で、土地鑑定委員会が2人以上の不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、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、全国の標準地の設定数は26,000地点で、このうち栃木県内の設定数は、住宅地が350地点、商業地が96地点、工業地が20地点の合計466地点となっている。

平成28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。

栃木県の地価は、25年連続の下落となったが、下落幅は5年連続で縮小し、住宅地では、上昇が35地点、横ばいが33地点、商業地では上昇が19地点、横ばいが14地点であった。

住宅地については、対前年平均変動率は▲1.0%で、下落幅は前年（▲1.2%）より縮小した。市町別の対前年平均変動率は、宇都宮市と小山市で横ばいとなったが、他の23市町では引き続き下落となった。

商業地については、対前年平均変動率は▲0.9%で、下落幅は前年（▲1.3%）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、宇都宮市で上昇となったが、他の22の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	519,731人		前年比 0.1%	市町の特徴	人口は県1位で全体の約26.4%を占めており、県全体における微減傾向に対し、宇都宮市では微増が続いている。大学や企業の本社・支店・工場等が集中するため総人口に対する生産年齢人口率が高く、高齢化率は県全体よりも低いのが特徴的である。
	高齢化率	23.6%		22位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成29年	0.0%	主な動き	地価上昇の範囲が拡大しており上昇地点は昨年の13から25へ増加した。市郊外においても宅地分譲による住宅地の拡大が見られる。一方、農家も見られる周辺地域においては下落率は縮小しているものの底が確認できず、全体として二極化の傾向が継続している。
			平成28年	▲0.2%		
		商業地	平成29年	0.5%	主な動き	主に市街地中心部や道路整備の完了した地域において地価上昇が顕在化しており、上昇地点数は昨年の11から18に増加した。ロードサイドにおける大型店の出店需要は依然として旺盛であり、また中心市街地においても飲食店を中心に回帰傾向が見られる。
			平成28年	0.0%		
足利市	人 口	148,324人		前年比 ▲0.6%	市町の特徴	総人口は、平成22年10月以降一貫して減少傾向にあり、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	31.0%		7位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成29年	▲1.6%	主な動き	住宅地の地価は、河南地区の区画整理済みの地域で下げ止まり傾向が強い。河北地区及び市街地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)は、平成28年4～6月期は前年同期プラス27%、7～9月期は前年同期プラス60%である。
			平成28年	▲1.9%		
		商業地	平成29年	▲1.8%	主な動き	商業地の地価は下落率が縮小傾向である。特に河南地区は土地取引やテナントの需給が比較的活発で、ほぼ横ばいに近い状況となっている。河北地区の中心市街地では市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28年	▲2.3%		
栃木市	人 口	158,263人		前年比 ▲0.5%	市町の特徴	人口減少率は県平均より高く、特に生産年齢人口の減少率が顕著で、今後も総人口及び生産年齢人口の減少が続く一方、老年人口は増えていくことが予想される。地区別の人口は大平地区が微増で他地区は減少しており、藤岡地区の減少率が相対的に大きい。
	高齢化率	29.6%		9位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成29年	▲1.4%	主な動き	住宅地の価格は全般的に下落傾向が継続しているが、下落率は縮小傾向にある。栃木地区市街地中心部周辺で下げ止まりが見られる一方、郊外部では未だ下落率が大きく、特に藤岡地区は供給過剰の状況が継続し、他地区に比べ大きな下落率で推移している。
			平成28年	▲1.6%		
		商業地	平成29年	▲1.8%	主な動き	商業地の価格は下落傾向が継続しているが、下落率は縮小傾向にある。店舗の出店が盛んな平柳町等の栃木環状線沿線では下げ止まり傾向が強まっている。栃木地区以外の既成商業地域では、全般的に衰退傾向が継続しており、下落率が大きい。
			平成28年	▲2.6%		
佐野市	人 口	118,047人		前年比 0.6%	市町の特徴	佐野市の人口は減少傾向で推移しており、栃木県全体を上回る減少率となっている。また、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一方、老年人口は増加の一途を辿っている。なお、世帯数は依然として微増傾向にある。
	高齢化率	28.8%		11位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成29年	▲1.4%	主な動き	住宅地の価格は下落傾向にあるが、下落幅は縮小している。商業施設に近く利便性が高い佐野新都市地区では前年に引き続き地価は横ばいとなった。一方、葛生地区などの市北部や山間部では人口減少と高齢化により宅地需要は見込めず、下落が続いている。
			平成28年	▲1.8%		
		商業地	平成29年	▲1.3%	主な動き	商業地の価格は下落が続いているが、住宅地同様、下落幅は縮小している。旧佐野市の中心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、店舗が年々減少する一方、新規参入が皆無であることから下落が続いている。
			平成28年	▲1.7%		
鹿沼市	人 口	97,673人		前年比 ▲0.6%	市町の特徴	総人口と生産年齢人口ともに減少傾向にあるが、総人口の減少ペースより生産年齢人口の減少ペースの方が大きく、老年人口は増加の一途であり、特に直近4年間で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	27.9%		14位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成29年	▲2.0%	主な動き	住宅地の価格は下落傾向にあり、県内の市の中では下落率は強い方である。住宅地の選別化が顕著ではあるものの、分譲住宅の供給過剰感から、既成住宅地域だけでなく新興の住宅地域においても価格競争の傾向にある。
			平成28年	▲2.2%		
		商業地	平成29年	▲1.1%	主な動き	商業地の価格は下落が続いているものの、旧市街地の商業地では底値が見えてきた地点があり、平均の下落率は縮小傾向にある。しかし郊外路線部への出店が相次ぎ、商業地域が分散傾向にあるため、中心部であった地域の求心力が低下し、下落が止まらない。
			平成28年	▲1.6%		

日光市	人 口	81,987人		前年比 ▲1.4%	市町の特徴	人口総数及び生産年齢人口は一貫して減少している。一方、老年人口は平成23年まではほぼ横ばいで推移していたが、平成24年からは増加に転じており、高齢化率は年々高くなっている。
	高齢化率	33.4%		6位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成29年	▲2.2%	主な動き	今市地区では、市街地の区画整理地や周辺分譲地は比較的安定的な価格水準が形成されている一方、街路条件の劣る既成住宅地や郊外部の古い分譲地等は値崩れが激しい。また、日光・藤原地区は需給共に限定的で動きは弱く、足尾・栗山地区は取引がほとんどない。
			平成28年	▲2.7%		
商業地		平成29年	▲1.1%	主な動き	日光地区及び藤原地区の商業地域では観光客数が回復し、東武日光駅～東照宮参道の間で新規出店等が見られる。今市地区では「ニコニコ本陣」(道の駅)が賑わいを見せており、周辺への波及に期待がかかる。また、東武下今市駅前では街路整備が進行中である。	
		平成28年	▲1.7%			
小山市	人 口	166,712人		前年比 0.0%	市町の特徴	県全体の総人口が減少傾向にある中、小山市では微増傾向であるが、生産年齢人口は減少の一途である。老年人口は増加傾向であり、高齢化率が過去5年間で3.5%上昇し、高齢化が進んでいる。
	高齢化率	23.3%		24位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成29年	0.0%	主な動き	住宅地は、城東、城南、土塔、犬塚、城北、神鳥谷のほか、花垣町においても地価が上昇した。一方、市郊外部では依然として下落傾向が続いているが、前年と比較して全般的に地価の下落幅は縮小し横ばいである。
			平成28年	▲0.3%		
商業地		平成29年	▲0.3%	主な動き	商業地は、駅東通りで小山駅東口の熟成に伴う影響等により地価が上昇、駅南町、城南地区は横ばいであった。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幅は縮小傾向にある。	
		平成28年	▲0.5%			
真岡市	人 口	79,660人		前年比 0.2%	市町の特徴	総人口は、国勢調査によれば過去5年間で工業団地からの企業の撤退等もあり、▲3.3%と県平均より大きく減少したが、最近1年間では減少傾向に歯止めがかかりつつあり微増傾向に転じた。15歳未満の人口割合が高いため、高齢化率は県平均より若干低い。
	高齢化率	24.6%		19位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成29年	▲1.0%	主な動き	住宅地の地価は下落傾向が続いているが、下落幅は縮小傾向にある。選別化により比較的大きく下落していた旧二宮町の住宅地域も、取得しやすい水準にまで下落し需要が認められるようになり下落幅も縮小した。
			平成28年	▲1.3%		
商業地		平成29年	▲3.4%	主な動き	商業地域は全般的に下落しており、下落幅も昨年と同様である。土地区画整理事業等による街路整備により商業適地の供給が多い。高速道路網を含む街路整備により、顧客が隣接する市町に流出し、中心商業地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28年	▲3.4%			
大田原市	人 口	74,963人		前年比 ▲0.6%	市町の特徴	総人口、生産年齢人口ともに減少しており、特に生産年齢人口は減少傾向が顕著である。老年人口は平成22年から平成23年にかけては概ね横ばいの状態にあったが、平成24年以降は大きく増加している。
	高齢化率	26.2%		16位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成29年	▲0.7%	主な動き	中心市街地に近接する郊外部での新規分譲が増えつつあり、これに伴い住宅地の取引数は増加傾向にある。地価水準は依然として下落傾向が続いているものの、下落率は徐々に弱まっている。
			平成28年	▲0.8%		
商業地		平成29年	▲1.2%	主な動き	商業地の地価は依然として下落基調が続いているが、下落率は縮小傾向にある。中心市街地は再開発事業が施行されたものの繁華性の回復は見られず、郊外部の国道400号バイパス沿い等への顧客流出が続いている。	
		平成28年	▲1.6%			
矢板市	人 口	32,881人		前年比 ▲1.4%	市町の特徴	人口減少率が拡大し、県全体より人口の減少率が高い。高齢化率も上昇し、県全体より約2.7%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	29.4%		10位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成29年	▲2.8%	主な動き	地域的な不況感が強く、地価下落傾向が続いており、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。戸建住宅の着工戸数は平成28年度177戸となり震災前の平成23年度の水準に回復している。
			平成28年	▲3.1%		
商業地		平成29年	▲2.4%	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。矢板旧市街の既存商店街は郊外の大形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28年	▲2.9%			

那須塩原市	人 口	116,760人		前年比 ▲0.2%	市町の特徴	総人口は、従来、微増傾向にあったが、平成23年以降は微減傾向になっている。生産年齢人口は、平成24年以降減少傾向が加速した。一方、老年人口は増加の一途を辿っており、直近5年間は増加傾向に拍車がかかっている。
	高齢化率	25.0%		18位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成29年	▲1.5%	主な動き	住宅地の地価は下落傾向にあり、西那須野地区や黒磯地区の住宅地の下落率に対し、塩原地区は強い下落率である。新設住宅着工戸数（四半期別3ヵ月合計値）は、平成28年4～6月及び10～12月には200戸を超えた。
			平成28年	▲1.9%		
		商業地	平成29年	▲1.6%	主な動き	商業地の地価は全域で下落が続いている。塩原温泉地区では、平成28年は観光客入込数及び宿泊数ともに前年から減少し震災以前の水準回復が遠のいており、地価も引き続き下落が続いている。
			平成28年	▲2.1%		
さくら市	人 口	44,885人		前年比 ▲0.2%	市町の特徴	栃木県人口は5年間で微減傾向にあるが、市人口は近年においては横ばい傾向にある。高齢化率は県平均とほぼ同様となっている。
	高齢化率	24.6%		20位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成29年	▲1.0%	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28年	▲1.4%		
		商業地	平成29年	▲1.4%	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。
			平成28年	▲1.8%		
那須烏山市	人 口	26,550人		前年比 ▲1.5%	市町の特徴	過疎化の進行及び需要の都市部への回帰に伴い、人口は減少の一途を辿っており、過去5年間の人口減少率は県内4位となっている。また、世帯数については、過去5年間は微減傾向にあったが、昨年度は若干の増加に転じている。
	高齢化率	34.2%		5位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成29年	▲2.8%	主な動き	人口流入の減少等を受け、新たに市内に土地を求める動きはあまり見られず、郊外に形成された分譲地の動きはかなり鈍っている。また既成市街地内の土地はインフラ整備が遅れていることなどから、需要が低迷しており、安価な取引が多く見受けられる。
			平成28年	▲3.2%		
		商業地	平成29年	▲3.9%	主な動き	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、中心部の商業地の衰退化がかなり進んでいる。また、後継者不足、事業主の高齢化等から店舗の閉鎖も多い。土地取引はほとんど見受けられず、地価水準はかなり低下してきている。
			平成28年	▲4.1%		
下野市	人 口	59,349人		前年比 0.0%	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、近年上昇は鈍化傾向にある。
	高齢化率	23.3%		23位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成29年	▲0.3%	主な動き	取引件数は微増傾向にあり、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、ほぼ横ばいで推移するなど、下落幅は総じて前年同様の傾向にある。
			平成28年	▲0.3%		
		商業地	平成29年	▲0.5%	主な動き	商業地の取引件数は少ないものの、継続した緩やかな景気回復基調から、下落幅は総じて縮小傾向にある。自治医大周辺の商業地で地価が上昇している一方で、石橋駅・小金井駅周辺の既成市街地においては空洞化が進んでおり、競争力が低下している。
			平成28年	▲0.9%		
上三川町	人 口	31,097人		前年比 0.0%	市町の特徴	総人口は減少傾向が継続しており、過去5年間の減少率は県全体の減少率と同程度である。高齢化率は県平均より小さいが、年々増加傾向にある。生産年齢人口の割合は県平均より大きい、年々減少傾向にある。
	高齢化率	21.1%		25位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成29年	▲1.0%	主な動き	住宅地の地価は下落傾向にあるが、下落率は縮小しており、土地区画整理が行われた「しらさぎ地区」は横ばいに転じた。既存の住宅地域は比較的下落率が大きく、二極化が見られる。
			平成28年	▲1.4%		
		商業地	平成29年	▲0.4%	主な動き	宇都宮市等の商圈に組み込まれていることから、商業地としての需要は減少しており、商業地の地価は下落傾向が続いている。また、繁華性のない一部の地域では、住宅地域へ移行しつつある。
			平成28年	▲2.2%		

益子町	人 口	22,972人		前年比 ▲1.1%	市町の特徴	人口は過去5年間で▲5%以上で県平均の▲1%台半ばと比較すると、人口減少が著しく、過疎化傾向にある。平成28年10月に長堤地区に開業した「道の駅ましこ」は平成29年6月に来場者数が50万人を突破し、目標の2倍のペースで推移し活況を呈している。
	高齢化率	28.3%		12位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成29年	▲2.9%	主な動き	人口減少による土地需要減、新規供給があまりないこと、地域的選好性等により、住宅地の地価は依然としてやや強い下落傾向にある。七井の区画整理地も需要が一巡し、地価はやや下落傾向にある。
			平成28年	▲3.2%		
		商業地	平成29年	▲3.3%	主な動き	旧来の近隣商業地域は、チェーン店等に顧客が流出し、衰退化傾向にあり、地価下落率は高い傾向にある。益子陶器市の来場者は年々回復し震災前水準を上回った。観光客入込数、宿泊者数は前年比大幅プラスであり、城内坂地区の地価下落率は縮小傾向にある。
			平成28年	▲3.8%		
茂木町	人 口	12,807人		前年比 ▲2.3%	市町の特徴	人口は茂木町誕生時（昭和29年）に約3万人程度であったが、一貫して減少しており、現在はその4割近くとなっている。最近5年間については、人口は約12%程度の減少、生産年齢人口は約20%程度の減少であった。高齢化率は約38%で県内1位である。
	高齢化率	38.2%		1位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成29年	▲3.1%	主な動き	平成28年の土地取引件数は124件、取引面積は5.8ha、平成28年度の新設住宅着工戸数は31戸で、それぞれ県内市町では最も少なかった。新設住宅着工戸数はすべて持家用で、貸家等はなかった。住宅地の標準地（2地点）の下落率は県内1位である。
			平成28年	▲3.2%		
		商業地	平成29年	▲3.8%	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、取引は余り見られない。商業地の標準地（1地点）の下落率は県内2位である。大町地区で中心市街地拠点施設の整備事業が行われ、「ふみの森もてぎ」が平成28年7月に開館した。
			平成28年	▲4.3%		
市貝町	人 口	11,583人		前年比 ▲1.1%	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進行している。なお、現在のところ、市町村合併は具体化していない。
	高齢化率	26.2%		17位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成29年	▲2.1%	主な動き	住宅地は、下落率は縮小傾向にあるものの、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28年	▲2.5%		
		商業地	平成29年	▲3.8%	主な動き	商業地は、顧客の流出、高齢化等が相まって商況は芳しくなく、これを反映し下落傾向が続いている。隣接する芳賀町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の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28年	▲4.0%		
芳賀町	人 口	15,115人		前年比 ▲0.4%	市町の特徴	総人口は年々微減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平均を上回って推移している。
	高齢化率	29.7%		8位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成29年	▲1.1%	主な動き	市街化区域442haのうち368.8ha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28年	▲1.5%		
		商業地	平成29年	—	主な動き	地元購買率は改善傾向にあるが、商業施設が集積してい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。祖母井中心部の主要地方道真岡那須烏山線をはじめとする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28年	—		
壬生町	人 口	39,895人		前年比 ▲0.1%	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	27.0%		15位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成29年	▲0.9%	主な動き	住宅地の地価は未だ下落傾向にあるが、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28年	▲1.2%		
		商業地	平成29年	▲1.9%	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年に大型商業施設「フレスポおもちゃのまち」がオープンしたが、地価への顕著な影響は見られない。既存商業地は取引が殆ど無く商況は依然停滞している。
			平成28年	▲2.2%		

野木町	人 口	25,259人		前年比 ▲0.3%	市町の特徴	平成23年から人口は微減傾向で、最近では県平均の減少率とほぼ同程度である。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28年は12位に下がっている。
	高齢化率	28.0%		13位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成29年	▲0.6%	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152戸、平成28年度177戸となっている。
			平成28年	▲1.1%		
		商業地	平成29年	▲2.3%	主な動き	平成25年以降、下落率は縮小傾向で、県内の平均下落率とほぼ同程度であったが、最近では県平均をやや上回っている。中規模のスーパー等があるが、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28年	—		
塩谷町	人 口	11,189人		前年比 ▲2.2%	市町の特徴	県全体、塩谷町ともに過去5年間の人口は減少傾向にあるが、塩谷町の減少率はより大きく県内では茂木町、那珂川町に次いで大きい。塩谷町の高齢化率は県全体よりも高くなっており、H28年10月現在、県内市町の中で4番目に高い。
	高齢化率	34.8%		4位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成29年	▲1.7%	主な動き	塩谷町の住宅地の地価は依然として下落傾向にあり、下げ止まりの兆候が見られない。人口減少、高齢化の進展等を背景として不動産需要は乏しい状況が継続している。
			平成28年	▲1.8%		
		商業地	平成29年	—	主な動き	塩谷町の商業地の地価は依然として下落傾向にある。塩谷町には、平成28年11月にカワチ薬品「塩谷店」がオープンしたものの、核と言えるような店舗もなく、全体的に繁華性は低い状態にあり、H26年度の地元購買率もわずか5.2%である。
			平成28年	—		
高根沢町	人 口	29,442人		前年比 ▲0.5%	市町の特徴	総人口は減少傾向にあり、県平均を上回って減少している。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	23.9%		21位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成29年	▲0.6%	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やや縮小傾向にある。「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28年	▲0.7%		
		商業地	平成29年	▲0.4%	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。平成29年2月に国道408号（宇都宮高根沢バイパス）が部分開通した。
			平成28年	▲1.1%		
那須町	人 口	24,663人		前年比 ▲0.8%	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	36.0%		2位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成29年	▲1.7%	主な動き	那須町の住宅地の地価は下落傾向が続いており、下落率は徐々に弱まっているが、県平均下落率に対しては高い率となっている。住宅地のうち、別荘地の地価下落率は普通住宅地と比べ、やや強めに推移している。
			平成28年	▲2.0%		
		商業地	平成29年	▲2.4%	主な動き	那須町の商業地の取引は少なく、地価も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。商業地のうち、観光商業地の地価下落率は、町外への顧客流出が顕著な普通商業地と比べ、弱めに推移している。
			平成28年	▲3.3%		
那珂川町	人 口	16,477人		前年比 ▲2.4%	市町の特徴	総人口は減少傾向で、県全体を大きく上回る減少率を示している。高齢化率は県内市町のうち3位であり、75歳以上が町内に占める割合は県内市町のうち2位である。
	高齢化率	35.3%		3位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成29年	▲2.1%	主な動き	住宅地の地価は下落幅は縮小しているものの下落傾向が続いており、価格帯の割に大きな下落率を示している。新設住宅着工戸数は平成29年1～3月期は9戸、平成29年4～6月期は13戸であり、前年同期比でほぼ横ばいから微増となっている。
			平成28年	▲2.8%		
		商業地	平成29年	▲3.2%	主な動き	人口の減少や高齢化により顧客の購買力は低下し、商況の衰退化が続いている。不動産市場も停滞している。商業地の地価下落率は縮小しているものの下落傾向が続いており、栃木県の商業地平均変動率よりも大きい。
			平成28年	▲3.8%		

栃 木 県	人 口	1,966,284人		前年比 ▲0.4%
	高齢化率	26.7%		—
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成29年	▲1.0%
			平成28年	▲1.2%
		商業地	平成29年	▲0.9%
			平成28年	▲1.3%

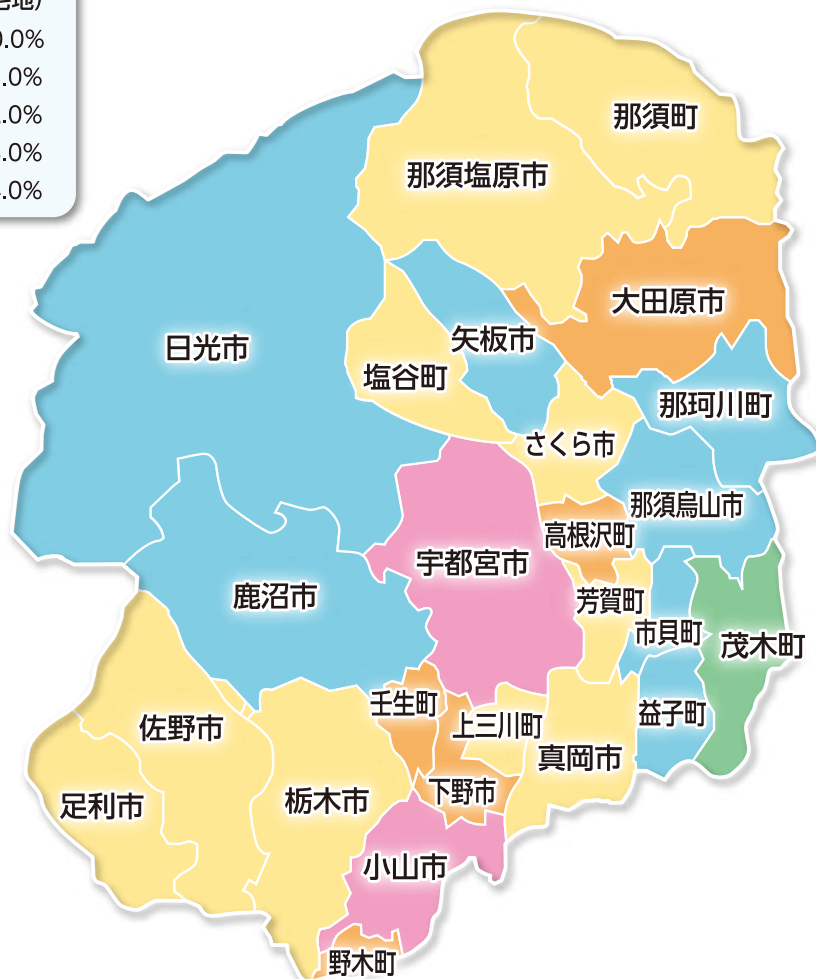
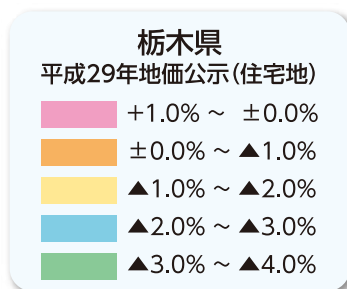
- ※ 1. 人口は、平成29年1月1日時点のものである。（出典：栃木県毎月人口推計月報(平成27年国勢調査人口等基本集計の結果を基礎とした再集計)）
2. 高齢化率は、平成28年10月1日時点の値、県内の順位である。（出典：市町別年齢別人口）
3. 土地価格の変動状況欄の値は対前年比平均変動率である。（各年1月1日現在地価公示価格）



《市町別住宅地の変動率》

人 口	標準地数	平成29年 平均価格(円/㎡)	平成29年 変動率
宇都宮市	78	59,100	±0.0%
足利市	33	30,400	▲1.6%
栃木市	44	24,200	▲1.4%
佐野市	32	27,900	▲1.4%
鹿沼市	22	30,100	▲2.0%
日光市	8	23,100	▲2.2%
小山市	27	38,000	±0.0%
真岡市	19	24,900	▲1.0%
大田原市	5	25,700	▲0.7%
矢板市	3	21,600	▲2.8%
那須塩原市	8	22,900	▲1.5%
さくら市	4	21,300	▲1.0%
那須烏山市	4	14,400	▲2.8%
下野市	16	39,700	▲0.3%

人 口	標準地数	平成29年 平均価格(円/㎡)	平成29年 変動率
上三川町	7	28,400	▲1.0%
益子町	2	20,600	▲2.9%
茂木町	2	16,400	▲3.1%
市貝町	2	20,900	▲2.1%
芳賀町	3	19,200	▲1.1%
壬生町	11	32,200	▲0.9%
野木町	6	33,100	▲0.6%
塩谷町	2	13,800	▲1.7%
高根沢町	8	30,000	▲0.6%
那須町	2	14,600	▲1.7%
那珂川町	2	14,100	▲2.1%

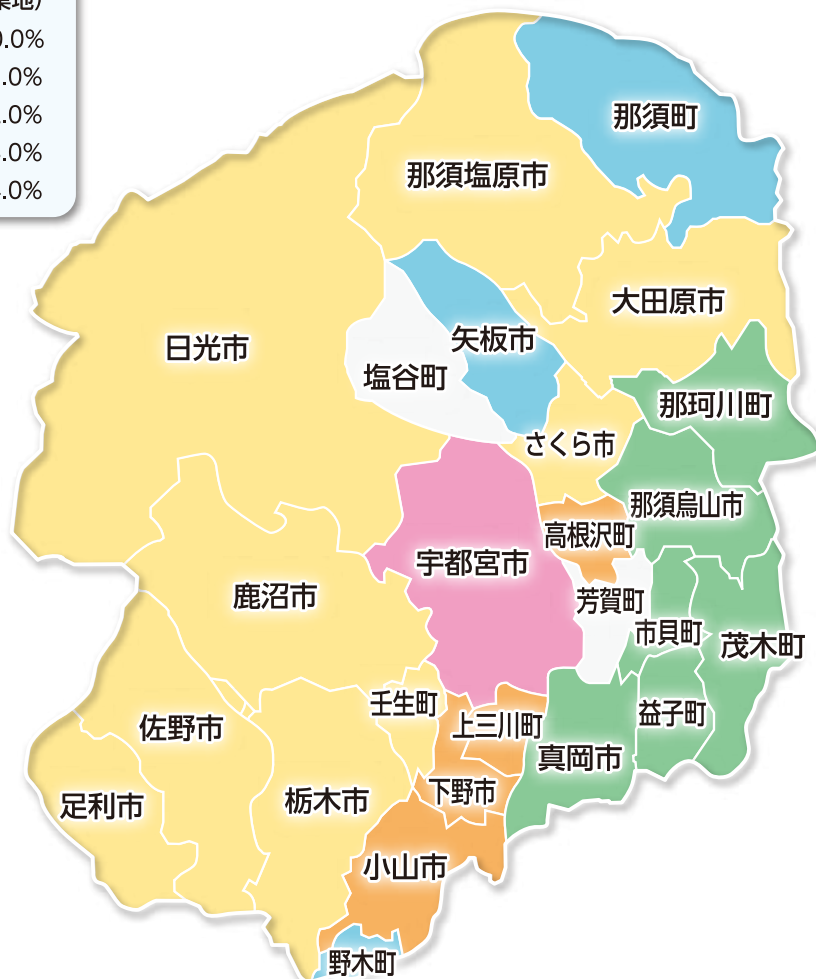
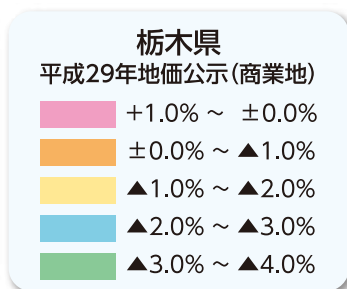


《市町別商業地の変動率》

人 口	標準地数	平成29年 平均価格(円/㎡)	平成29年 変動率
宇都宮市	33	123,300	+0.5%
足利市	5	46,800	▲1.8%
栃木市	9	37,200	▲1.8%
佐野市	6	42,200	▲1.3%
鹿沼市	5	47,800	▲1.1%
日光市	5	37,900	▲1.1%
小山市	7	62,700	▲0.3%
真岡市	4	43,500	▲3.4%
大田原市	2	36,300	▲1.2%
矢板市	2	40,800	▲2.4%
那須塩原市	4	39,100	▲1.6%
さくら市	2	43,100	▲1.4%
那須烏山市	2	27,900	▲3.9%
下野市	1	55,500	▲0.5%

人 口	標準地数	平成29年 平均価格(円/㎡)	平成29年 変動率
上三川町	1	44,300	▲0.4%
益子町	1	29,000	▲3.3%
茂木町	1	30,000	▲3.8%
市貝町	1	25,400	▲3.8%
芳賀町 ^(注1)	—	—	—
壬生町	1	46,900	▲1.9%
野木町	1	43,000	▲2.3%
塩谷町 ^(注1)	—	—	—
高根沢町	1	55,700	▲0.4%
那須町	1	28,500	▲2.4%
那珂川町	1	24,300	▲3.2%

(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計4回、当協会事務局において概ね各月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資産評価（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土地の売却・購入の相談（業者の選定、諸経費、売り出し価格の妥当性について）
- ②遊休地の処分方法について
- ③隣地所有者に土地を一部売却するに当たり、適正な価格水準と分割方法が知りたい
- ④市街化調整区域内の農地の処分について
- ⑤市街化調整区域内の山林の価格水準が知りたい
- ⑥市街化調整区域内の土地売買に際して、家が建てられる土地かどうか知りたい
- ⑦相続した土地の売却に当たり価格水準を知りたい
- ⑧相続した古い貸家（住居、事務所）の利活用について
- ⑨古家付土地の売買の際の価格水準や取り壊し撤去費用の水準について

- ⑩所有地にアパート建築を予定しているが、建築費や家賃の相場は？
- ⑪都心に所有するビルを売却する際の税金対策や資産運用について
- ⑫新規に宅地を借地に供した場合の地代水準について
- ⑬現在貸している土地の地代が適正かどうか知りたい
- ⑭貸地の地代を値上げしたいがどうすれば良いか？
- ⑮借地権の価格及び借地権割合は？
- ⑯自分が借地している土地（底地）の買取価格の相談
- ⑰土地を貸しているが、借地人から建物の買取を請求された場合の対応について
- ⑱区画整理区域内の借地に築25年の住宅があるが、換地された場合になるのか？
- ⑲娘に所有不動産を贈与したいと考えているが贈与税はかかるのか？
- ⑳生前贈与する場合の注意点について



●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26年		平成27年		平成28年		平成29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		29	19	27	34	26	33	22
1.価 格	(1)水準	18	9	18	14	11	19	7
	(2)売買交換	3	5	4	9	7	9	4
	(3)鑑定評価				1			2
	(4)その他				4		1	2
2.賃貸借	(1)賃料	9	2	8	2	8	5	7
	①地代	(8)	(1)	(5)	(2)	(6)	(4)	(4)
	②家賃	(1)	(1)	(3)		(2)	(1)	(1)
	③その他							(2)
	(2)権利関係	5	2	2	5		3	1
	①借地権・底地	(5)			(1)		(2)	(1)
	②更新料・名義書換料			(1)				
	③立退料			(1)	(1)		(1)	
	④その他		(2)		(3)			
3.税務	(1)売買		1	2				1
	(2)交換							1
	(3)相続		4	2	2	4	4	1
	(4)その他			1	2	1		
4.有効利用	(1)有効利用	3		1	1	2	1	2
	(2)その他		1		2		1	
5.その他	(1)道路	3		1		1		
	(2)相隣		1		2			
	(3)登記		2		2		1	1
	(4)資金相談							
	(5)補償						1	
	(6)その他	1	1	2		2	1	
合 計		42	28	41	46	36	46	29

日 時		平成28年10月3日	平成28年10月3日	平成28年10月3日	平成28年10月3日	平成28年10月3日	平成29年4月5日	平成29年4月5日	平成29年4月5日
名 称		秋の無料相談会	秋の無料相談会	秋の無料相談会	秋の無料相談会	秋の無料相談会	春の無料相談会	春の無料相談会	春の無料相談会
場 所		宇都宮会場	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		9	10	9	0	5	12	7	3
1.価 格	(1)水準	7	6	2		4	3	2	2
	(2)売買交換	2	4	2		1	2	2	
	(3)鑑定評価							2	
	(4)その他	1					1	1	
2.賃貸借	(1)賃料	3				2	5	1	1
	①地代	(2)				(2)	(2)	(1)	(1)
	②家賃	(1)					(1)		
	③その他						(2)		
	(2)権利関係	2		1			1		
	①借地権・底地	(2)					(1)		
	②更新料・名義書換料								
	③立退料			(1)					
	④その他								
3.税務	(1)売買						1		
	(2)交換						1		
	(3)相続			3		1		1	
	(4)その他								
4.有効利用	(1)有効利用			1			2		
	(2)その他		1						
5.その他	(1)道路								
	(2)相隣								
	(3)登記			1				1	
	(4)資金相談								
	(5)補償			1					
	(6)その他	1							
合 計		16	11	11	0	8	16	10	3

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7弾として「那須高原ミルク街道」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)

那須高原ミルク街道（那須塩原市・那須町）

那須高原ミルク街道は、栃木県北部に位置する那須塩原市と那須町の北西部、那須連山の裾野一帯をいいます。今回は、「食」を中心に、ミル「見る」、ク「食う」、街「買い」、道「湯」の一部をご紹介します。

那須高原野菜

まず、那須高原で朝採れたばかりの野菜を目当てに、農産物の直売所を目指しました。訪れたのは、道の駅「明治の森 黒磯」内にある農産物直売所。

朝9時頃に到着したところ、ご覧の通り既にたくさんの人が朝採り野菜を買い求めていました。お目当てのコリンキー（生のまま皮ごと食べられる「かぼちゃ」のような「きゅうり」）は早くも売り切れでしたが、店内は、ネギ、アスパラガス、甘とう美人、キャベツ、水茄子、オクラ、高原大根、葉しょうが、ミニトマト、ブルーベリー、桃など、那須高原産のたくさんの野菜たちで溢れていました。生産者の情報がわかり、安心感が持てるのも魅力です。



雄大な那須連山の裾野に位置する那須高原は、一般的な農地よりも標高の高いところにあることから虫害を受けにくく、農薬等の使用も極力控える事が可能。日中の陽射しと夜の冷え込みによるはっきりとした寒暖差が、美味しく品質の良い野菜を生み出すのだそうです。

牧場とソフトクリーム

次に、牧場で牛を観ながらソフトクリームを～♪ということで、日本に200頭程しか飼育されていない希少なガーンジ牛が見られる「南ヶ丘牧場」へ。食べたのは、牛乳をたっぷり使ったプレミアムソフトクリーム。口に含んだ瞬間から感じる濃厚でフレッシュな牛乳感で美味しさ満点！また、牧場内で販売されているガーンジ牛の牛乳などもお勧めです。



私がガーンジ牛で～す♪



プレミアムソフトクリーム

那須和牛

那須地方は、本州随一の酪農エリア。J Aなすのでは、J Aなすの管内で生産・販売される黒毛和種のうち、一定の認定基準（食肉等級3以上）を満たしたものだけを那須和牛として認定しています。そんな、那須和牛をレポートすべく、那須和牛専門店の「ミートショップ牛楽」を訪れました。

店内のショーケースには、A3～A5等級の那須和牛の霜降りお肉がたくさん！店員さんに教えてもらったところによると、霜降り・色沢度合いなどで等級が区別される。また霜降りが好みでないお客さん向けには国産牛の交雑種のお肉なども用意しているとのこと。そして、5年に一度開催される和牛の祭典『全国和牛能力共進会』（今回は宮城県で開催）に那須和牛も参加しているとのこと。後日調べてみると、この日店員さんが写真を見せて紹介してくれた牛さんが、種牛の部で優等賞を受賞していました。これからも、美味しい那須和牛を期待しています！



和牛ロース（A4・A5等級）



特製ビーフカレー

ランチ

ランチは、冒頭で紹介した那須高原の野菜が味わえるレストランを探しに。今回は、通称横断道路と呼ばれる県道沿いの「農園レストラン」におじゃましました。

食事メニューは、森の定食とビーフシチュー、お子様セットの3品のみ！森の定食は、その名の通り、レストランの畑や那須の野菜がたっぷり食べられるメニューです。野菜のフライ、ジャガイモの冷製スープにキャロットラペ、茄子の煮びたしなど、新鮮で甘い野菜に手をかけて調理されています。野菜オンリーの定食ですが、品数が多く楽しめます。また、ビーフシチューは牛肉がとろとろになるまで煮込まれており、こちらも絶品でした。



森の定食

温泉神社、殺生石

那須高原は、古き歴史を彩る土地でもあります。特に那須温泉郷は約1300年以上の歴史を誇っており、歴史上の重要人物も数多く入湯したと伝えられています。

那須温泉郷の坂道を登って、温泉街を抜けたところに見えてくるのが「温泉神社（ゆぜんじんじゃ）」です。平家物語で有名な那須与一ゆかりの神社で、パワースポットとしても注目の的となっているようです。この温泉神社から少し歩いた場所、硫黄の臭いが立ち込める地獄谷のような荒涼とした風景の中にあるのが、「殺生石」。松尾芭蕉も訪れており、国指定「奥の細道の名勝地」にも指定されています。



温泉神社



殺生石

チーズガーデン

旅の最後に訪れたのが「チーズガーデン那須本店」。店内はチーズやお菓子のほか、燻製製品、ワインなども販売されており、試食もいろいろあって、楽しく買い物ができました。

買い物の後は、店内の奥にあるカフェで2種類のチーズケーキを食べました。御用邸チーズケーキは、しっとり濃厚でしっかりとチーズのこくが味わえるベイクドタイプ。一方のフロマージュブランは、酸味あるさわやかな口どけのレアチーズケーキ。サクサクのクッキー生地の上に、甘酸っぱい木イチゴジャム、たっぷりのクリームチーズが重ねられています。



御用邸チーズケーキ（上）
フロマージュブラン（下）

おわりに

今回は、食メインで「那須高原ミルク街道」を巡ってきました。那須高原は食以外にも、温泉、テーマパーク、アートスポットなどが多数揃っている魅力的な地域です。皆さんも、是非訪れ探索してみてください。

（担当：飯塚義章）

寄稿文

私が腰痛を克服した経緯と真向法体操のご紹介

相馬 明利

私は第5腰椎分離症があり、10年以上前にすべり症が併発して一時期寝たきりになったことがありましたが、カイロプラクティックと針治療及び真向法体操で治癒させました。

腰椎分離症は、高校生の時に自転車に乗っていて自動車事故にあったのが原因と思います。きちんと治療をしませんでしたので、次第に腰に違和感が生じ始めました。

大学を卒業して銀行に就職してから症状が悪化し、椅子にも座っていられなくなりました。その時は、整体治療に通って良くなったような気がしましたが、状態は悪くなる一方でした。30代半ばの頃から症状が一段と悪化し、時折足を引きずるようになりました。その後相変わらず整体に行って、少し良くなったらまた止める、そんなことを繰り返していました。

ちょうど40才の誕生日でした。一生忘れることはないと思います。この年は本当に酷く、歩くのも苦痛でした。当日も腰が重く、相当な痛みがあったのですが、よせばいいのに自転車で国税の会議に向かいました。到着した途端に歩けなくなり、なんとか我慢して会議に出席しましたが、今度は椅子から立ち上がれなくなってしまいました。先生方や評価担当官の方も気遣ってくれて救急車を呼ばれそうになりましたが、さすがに恥ずかしいのでタクシーを呼んで帰宅しました。緊急用に松葉杖を購入しておいたのが幸いしましたが、その後1か月以上寝たきりとなってしまいました。

その少し前に、ホリス治療院というカイロ・針灸院に通い始めていたのですが、こちらの金井院長曰く、自分がこれまで見てきた患者の中で5本の指に入る悪さと言われてしまい、腰痛の悪化のスピードに治療が追いついていかないような状態でした。このままでは50代で一生寝たきり状態になるとか、院長に散々おどされてしまいました。当時の私は身長175センチ、体重78キロとメタボ気味。相当脂ぎった顔をしてオッサン臭かった、と院長は私に言います。こんな身体の状態では本当に廃人になってしまうと思い、自己改革に取り組みだしました。こちらの治療院には、それから8年程通いました。よく通ってきたねと言われます。今では友人関係になっていますが、この人には本当に感謝しています。この院長の勧めで食生活も一変させ、野菜中心にしました。そして勧められたのが、真向法とウォーキングです。

真向法の創始者である長井津氏は、かつて脳卒中で倒れて半身不随になってしまいましたが、この4つの体操を反復継続することにより症状を克服されたそうです。空手などの武道でも実践されており、人間の持つ最大の関節である股関節を柔軟にすることが、身体のみならず心をも健康にするという体操です。当然ですが、始めた当初は両脚が90度位しか開かず身体はガチガチで、なかなか効果が現れません。真向法第3体操である股割など到底できるわけがないと思いつつ、腰を治したい一心で毎日朝晩2回実践することになりました。

「3分間4つの体操で生涯健康」社団法人真向法協会のキャッチフレーズです。同社団法人によれば、真向法は、「健体康心」すなわち体と心を健康にすることを目的としています。



左画像は、真向法第3体操です。この体操は、1年半から2年毎日朝晩2回継続すれば出来るようになります。初心者は、腰を立たせるためにお尻の下に二つ折りにしたクッションなどをお勧めします。注意点は、両足を120度開脚出来て

腰が立つようになるまでは、上体を前方に倒してはいけません。反って腰を痛める結果になります。

真向法が出来るとなれば、いわゆる腰が入る状態になるので、腰痛はほぼなくなります。力士も入門時に強制的にやらされますが、怪我の予防になるからでもあります。そして血流と代謝が良くなり、無駄な脂肪がとれて痩せますし、女性の冷え性にも効果的です。そして、何より気持ちが前向きになり、毎日継続することで大きな自信にもなります。

真向法を続けて11年以上になりますが、今では腰の状態は健常者以上になり、ゴルフもできるようになりました。トライアスロン日本代表の高橋先生に何度かジョギングを勧められていたので、いつかは走ってやろうと考えていました。

10年以上ウォーキングを継続してきて、満を持して昨年夏よりジョギングを開始し、高橋先生のご指導もあってか、5か月後にはフルマラソンを完走できました。現在の体重は62キロで、真向法で代謝が良くなったおかげだと思います。皆さんにも、ぜひ真向法をお勧めいたします。

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29年10月1日現在の会員数は54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。

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	大島不動産鑑定事務所		
			〒320-0058 宇都宮市下戸祭1-1-29	028-689-8791	028-689-8792
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	(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
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11-4 ソレイユ V	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	舘内 宏宣	(有)舘内総合事務所		
			〒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
48	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 栃木市蘭部町2-17-17	0282-23-2853	0282-24-9940
49	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
50	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
51	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
52	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
53	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
54	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

(平成29年10月1日現在)

編集後記

編集委員長の高橋です。不動産鑑定広報「マロニエ」第8号はいかがでしたでしょうか。前任の相馬氏から編集委員長の業務を引き継いで最初の仕事が今号の発行となりました。引継ぎの直後、まずは編集会議だということで、なかば勢いにまかせて会議日程の調整等を行ったのですが、そもそも編集長の何たるかを全く把握していなかったものですから、編集長の役割、責任、心構え等について何気なく調べてみました。そこで、はじめて事の重大さを自覚するに至ったのです。編集長は各作業段階におけるチーフ的な役割を果たすことは勿論のこと、著作権や肖像権に注意すること、読者の関心を殆どひかないとみられる記事の却下、発行後の苦情処理等々、スマートではない役回りのなんと多いこと。どうしたものかと途方に暮れることも多々ありましたが、お忙しい中での執筆要請に快く応じて下さった皆様、そして頼りになる編集委員の皆様に恵まれたおかげで無事に発行までこぎ着けることができました。本当にありがとうございました。

次号は更に読者の皆様のご期待に応えられるよう鋭意努力してまいりますので、今後とも応援をよろしくお願いいたします。

平成29年11月

不動産鑑定広報マロニエ 編集委員

編集委員長	高橋順一
広報・情報委員会	海賀宏之・阪上京子・深澤昌治・鈴木健司・ 宇塚浩一・大島克士
企画委員会	永井正義
業務・資料委員会	市村明洋・大出卓
親睦・研修委員会	飯塚義章

不動産鑑定広報 マロニエ 第8号

2017年12月発行

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
