

不動産鑑定広報 マロニエ

2014
Vol 5

Marronnier



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 深澤 昌治 ……	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 ……	18
開業しました……………市村明洋・亀田作 ……	22
当協会について ……	24
会員名簿……………	25
編集後記……………	28



ご 挨拶

公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会

会長 深 澤 昌 治

広報誌マロニエの発行に当たり、一言ご挨拶申し上げます。

本誌をご愛読の皆様におかれましては、日頃より当協会活動へのご理解を賜り、ありがとうございます。

社団法人栃木県不動産鑑定士協会は、昨年4月1日をもちまして公益社団法人へ移行し、1年を経過しました。

当協会は県内唯一の不動産鑑定士等で構成される社団法人として昭和61年5月に設立され、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活動を行ってきたところですが、改めて公益事業を充実して活動しているところです。

昨年度におきましては、地価公示・地価調査のほか、3年に1度の固定資産税における標準宅地の評価替の年度であったため、課税の公平性を確保するために公益事業の一環として当協会をあげて取り組ませて頂きました。また、公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会との共同事業として「栃木県不動産市場動向調査（不動産D I）」を新たな公益事業として開始し、3回目の発表をしたところですが、各方面から好評を頂いております。

また、無料相談会も従来の定期相談会に加え、商工会議所でも開催するなど、順次拡大してきております。

さて、東日本大震災・福島第一原発の放射線による影響が表面的には一段落し、アベノミクスと称される経済政策による株価の上昇・円安傾向が、日本経済に明るさをもたらしてきており、地価においても大都市圏を中心に上昇地点が見られるようになってきておりますが、周辺諸国との関係、世界各地での戦争状態、消費税増税等の及ぼす影響が地価にどのように反映されるか注視していく必要があります。

また本県に振り返ってみれば、地価は一部に底打ちした地点も散見されますが、特に郡部においては未だ厳しい状況が続いております。

本誌発行の目的は、当協会の公益事業を通して得られる多くのデータ・情報の活用により、個々の不動産鑑定士では限界のある作業を超えた分析等を行い、また、個々の不動産鑑定士の研究等その成果を広く周知することです。これによって、不動産鑑定士の活動の一助となることのみならず、活動の成果について本誌を通して広く公表し、地域活性化に一役買うことで、さらに公益性を高めて参りたいと思っております。

ありがとうございます。

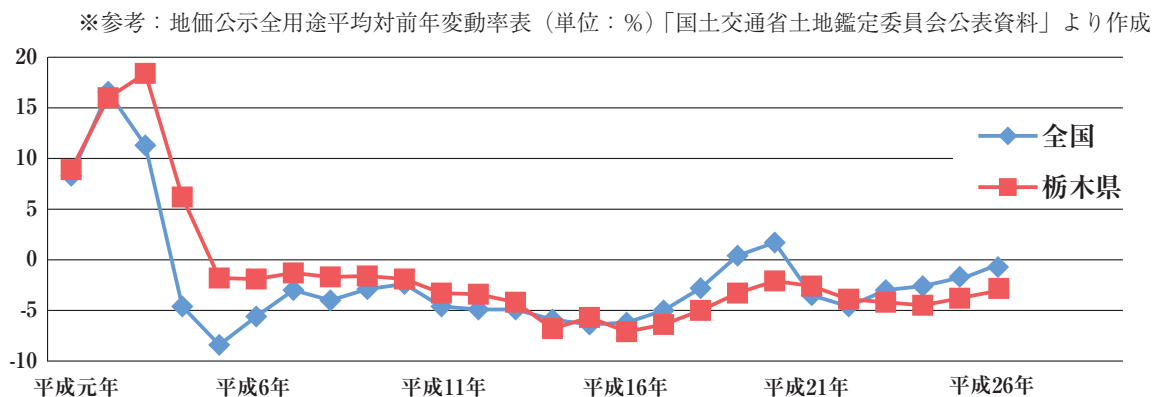
不動産鑑定評価関連ニュース・指標

●平成26年地価公示の概要

国土交通省による平成26年1月1日時点の地価公示によると、平成25年1月以降の1年間の地価は、全国平均では住宅地、商業地ともに依然として下落をしているものの下落率は縮小傾向を継続し、三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに上昇に転換した。上昇地点数の割合は全国的に大幅に増加し、特に三大都市圏では住宅地の約1/2の地点が上昇、商業地の約2/3の地点が上昇した。一方、地方圏では住宅地、商業地ともに約3/4の地点が下落した。栃木県においては地価が22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5地点、横ばいが4地点、商業地では上昇が1地点あった。

住宅地においては、低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えや景況感の改善による住宅需要拡大等もあって、都道府県全てで下落率縮小や上昇への転換等が継続して見られた。特に利便性、住環境等に優る住宅地では上昇基調が顕著となった。栃木県内の住宅地においては、対前年平均変動率が-2.5%と前年の-3.6%よりも下落幅が縮小した。市町村別では全26市町で下落となった。

商業地においては、低金利、景況感の改善を背景に都道府県全てで下落率縮小や上昇への転換等が継続して見られた。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-3.0%と前年の-4.4%よりも下落幅が縮小した。市町村別では継続調査地点のある全23市町で下落となった。



●オフィス動向

平成26年5月13日付C B R E オフィスマーケットビューによれば、平成26年に入り、多くの都市でオフィス需要の回復が加速している。東京のグレードAオフィスで、空室率は対前期比2.4ポイントと大きく低下し、平成23年第3四半期以来10四半期ぶりに5%を下回った。大阪でもグレードAの空室率は前期比1.8ポイント低下して10.4%となり、1年前につけた18.2%のピークから大きく改善した。東京のグレード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。東京のグレードA賃料については上昇ペースが加速し、むこう1年間で5～7%の上昇を予想、また大阪のグレードA賃料についても、本年末までに底を打って反転上昇するものと予想している。

●首都圏建売住宅市場動向

平成26年1月22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25年1年間の新規発売戸数は、対前年（4,986戸）比9.7%増の5,468戸、地域別発売戸数は、東京都2,000戸（全体比36.6%）、千葉県1,383戸（同25.3%）、埼玉県1,356戸（同24.8%）、神奈川県678戸（同12.4%）、茨城県51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29.3%増、千葉県2.1%増、埼玉県1.0%減、神奈川県8.7%増、茨城県44.0%減となっており、新規発売戸数に対する初月契約戸数の合計は2,732戸で、月間平均契約率は50.0%、前年の49.0%に比べて1.0ポイントアップしている。平成25年の1戸当たり平均価格は、4,577.5万円となっているが、平成24年は4,568.3万円であったので、前年比総額では9.2万円（0.2%）アップしている。

地域別平均価格は、東京都5,593.8万円、千葉県3,673.6万円、埼玉県3,707.2万円、神奈川県5,215.0万円、茨城県3,902.5万円となっている。

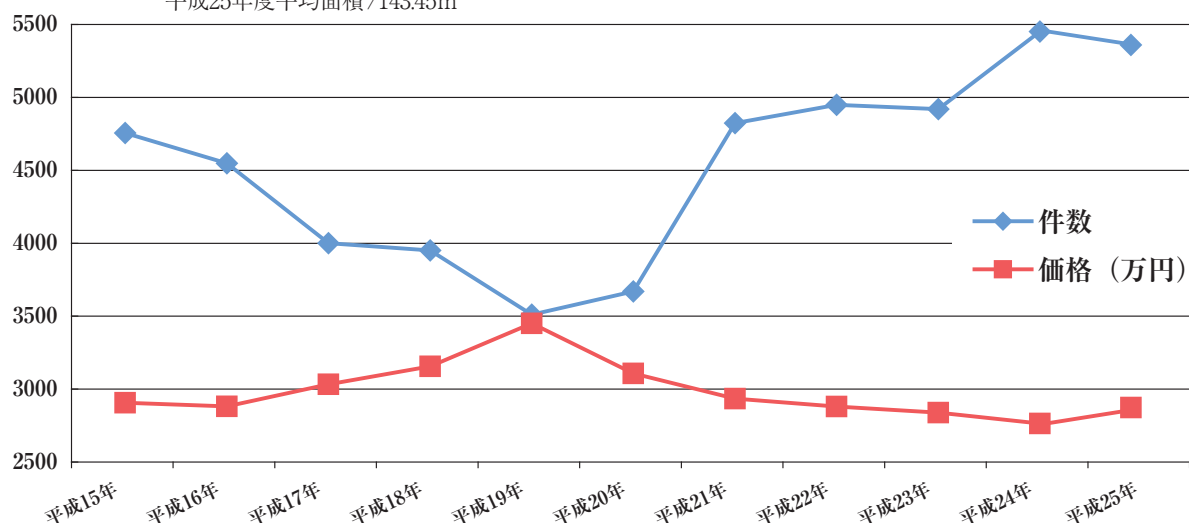
●首都圏土地成約動向

平成26年4月16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（平成25年度）によると、首都圏における土地（100～200㎡）の成約件数は、5,306件（前年度比3.1%減）で、3年ぶりに前年度を下回った。都県・地域別では、千葉県及び神奈川県内の横浜・川崎地域以外を除き、すべての都県・地域で下回っている。

成約物件の1㎡当たり単価は、首都圏平均で19.70万円（前年比0.9%上昇）で、6年ぶりに前年度を上回り、埼玉県及び千葉県を除くすべての都県・地域で下落している。

成約物件価格は2,827万円（前年比1.4%上昇）で、6年ぶりに前年度を上回っている。

※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
平成25年度平均面積/143.45㎡



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26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25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、商業地ともに依然として下落をしているものの下落率は縮小傾向を継続している。三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇に転換した。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、住宅地の約1/2の地点が上昇、商業地の約2/3の地点が上昇した。一方、地方圏では住宅地、商業地ともに約3/4の地点が下落している。

（栃木県）

栃木県の地価は、22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5地点、横這いが4地点、商業地では上昇が1地点あった。

住宅地については、対前年平均変動率は▲2.5%で、下落幅は前年（▲3.6%）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（26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▲3.0%で、下落幅は前年（▲4.4%）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について

宇都宮市	人 口	516,513人		前年比 0.2%	市 町 の 特 徴	合併後の総人口はやや微増傾向、生産年齢人口は減少傾向、高齢人口は一貫して増加傾向で推移している。直近1年は総人口は微増傾向、高齢化率は上昇傾向が続いている。生産年齢人口、老年人口の推移は、栃木県全体の趨勢とほぼ同様と判断される。
	高齢化率	21.8%		21位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲1.7%	主な動き	宇都宮東口地区（宿郷、築瀬、平松、泉が丘等）は売り出し価格において、強気の価格設定も見られるなど、下げ止まりの傾向が見られる。価格の上昇地点も見られるようになったのは、ここ数年の地価動向において特徴的である。
			平成25年	▲3.1%		
		商業地	平成26年	▲1.9%	主な動き	商業地の価格は、価格が低位の市街地中心部付近において下げ止まり感がある。そして背後の住宅地との水準が近接しつつある。しかし市街地中心部のアーケード街は、全国チェーン店の撤退が相次いでおり、集客力は依然乏しい。
平成25年			▲3.5%			
足利市	人 口	150,874人		前年比 ▲0.8%	市 町 の 特 徴	総人口は減少傾向に歯止めがかからず、毎年1,100人前後で減少している。生産年齢人口が減少傾向にある中で、老年人口は増加しており、平成22年10月から平成23年10月にかけて増加ペースが鈍化した。直近1年間は1,300人強で増加している。
	高齢化率	28.3%		7位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲3.1%	主な動き	下落率がやや縮小傾向にある。河南地区中心部は人気も高く下落率は小さいが、河北地区及び市街地外周部は需要不足等で下落率は高水準にある。新設住宅着工戸数は、平成25年4～6月期及び7～9月期で各期300戸前後（前年同期比+12%強）である。
			平成25年	▲4.3%		
		商業地	平成26年	▲3.8%	主な動き	商業地の取引自体が極めて少ない状態が継続している。特に河南地区は土地の需給が比較的活発であり下落率が大きく縮小しているが、一方河北地区の通2丁目交差点を中心とする県道桐生・岩舟線沿い及び周辺地域は繁華性の減退が著しく下落率が依然大きい。
平成25年			▲4.8%			
栃木市	人 口	143,115人		前年比 ▲0.3%	市 町 の 特 徴	栃木市は、県平均よりも、人口減少率、高齢化率ともに高くなっている。（平成26年4月5日に、岩舟町と合併し、これにより、栃木市は、面積331.57km ² となり、人口も、約16万1000人となって、栃木県内では第3位の人口となった。）
	高齢化率	26.7%		10位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲2.7%	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。旧藤岡町、都賀町、西方町地区では、まだ価格の下落が続いている。
			平成25年	▲4.1%		
		商業地	平成26年	▲3.8%	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も縮小傾向にある。旧市街地中心部は商店経営者の高齢化などで衰退していたが、旧福田屋百貨店に、栃木市役所が移転し、東武宇都宮百貨店などが開業した。
平成25年			▲5.4%			
佐野市	人 口	119,433人		前年比 ▲0.5%	市 町 の 特 徴	人口は微減の傾向にある。減少率は県全体を上回っている。佐野地区ではほぼ横這いであるが、田沼及び葛生地区では減少が続いている。高齢化率は上昇の傾向にあり、県全体の高齢化率を上回る状態が続いている。
	高齢化率	26.4%		11位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲3.3%	主な動き	全般的に下落の傾向にあるが、下落率は縮小傾向にある。持家の着工戸数は波があるが増加基調である。買物の利便性が高い佐野地区の南東部郊外では下落率の縮小が顕著である。葛生地区では宅地需要が小さく他の地区に比べ下落率大きい。
			平成25年	▲4.8%		
		商業地	平成26年	▲3.5%	主な動き	取引動向が活発化していないため下落が続いているが、下落率は縮小傾向にある。旧市街地の商業地域を中心に、商業地の住宅地化が進行しており、商業地の変動率が周辺住宅地の変動率に近い動きになっている。
平成25年			▲4.9%			
鹿沼市	人 口	100,175人		前年比 ▲0.8%	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おり、栃木県合計と比較しても減少率は大きい。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く、また、老年人口は増加の一途であり、直近2年間においては、老年人口が急激に上昇している。
	高齢化率	25.3%		13位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲2.9%	主な動き	地価は下落傾向にあり、昨年と比べ下落率は縮小しているが、全地点で下落が続いている。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。新設住宅着工戸数は、4四半期連続で前年同期に比べ減少している。
			平成25年	▲3.2%		
		商業地	平成26年	▲3.4%	主な動き	地価は全地点で下落が続いているが、下落率は昨年より縮小した。東部高台に集中していた出店傾向が変わりつつあり、主要地方道宇都宮鹿沼線の府中町付近や上殿地区への出店がみられる。
平成25年			▲3.6%			

日光市	人 口	85,901人		前年比 ▲1.4%	市 町 の 特 徴	5年間の人口減少率は5.6%（平成25年10月現在）で県全体の減少率を大きく上回っている。地区別では、今市▲2.6%、日光▲9.5%、藤原▲8.2%、足尾▲17.1%、栗山▲20.9%である。高齢化率も県平均を大きく上回っている。
	高齢化率	30.1%		6位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲4.4%	主な動き	住宅地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。消費税増税前の駆け込み需要、震災による影響からの回復がその要因と考えられる。近年、建売分譲住宅の供給は殆どなかったが、平成25年は駆け込み需要向けと思われる供給増が見られた。
			平成25年	▲5.5%		
		商業地	平成26年	▲3.6%	主な動き	商業地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。区画整理が完了し中心市街地活性化事業が進行中であるJR今市駅前地区や、都市再生整備計画が進み賑わいを回復しつつあ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25年	▲4.9%		
小山市	人 口	165,252人		前年比 0.4%	市 町 の 特 徴	総人口は、平成17年に16万人を突破した後も、増加傾向で推移している。ただし、平成18年～平成21年頃に比べると、直近の人口増加率はやや鈍化してきている。また、高齢化率は、県全体よりもやや早いスピードで進行中である。
	高齢化率	21.1%		24位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲1.7%	主な動き	住宅地の下落幅は縮小傾向にある。また、新設住宅着工戸数の推移について、平成24年（1,275件）は前年から▲15.4%と大きく落ち込んだが、平成25年（1,355件）には+6.4%回復した。
			平成25年	▲2.7%		
		商業地	平成26年	▲1.4%	主な動き	商業地も下落幅は縮小傾向にある。小山駅周辺の商業地で概ね▲0.7%～▲1.4%の下落、郊外の路線商業地で概ね▲1.9%程度の下落となっている。
			平成25年	▲2.4%		
真岡市	人 口	80,810人		前年比 ▲0.4%	市 町 の 特 徴	県全体では過去5年間で微減傾向にあるが、当市でも同様に微減傾向にある。当市の高齢化率は、県全体よりも若干低い割合ではあるが、過去5年間で3ポイント上昇している。
	高齢化率	21.7%		22位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲2.2%	主な動き	地価は下落傾向にあるが、昨年と比較して下落率は縮小している。住環境良好な住宅地域において、地価の下落傾向が縮小しているものの、過疎化・高齢化の進行している地域は依然地価の下落傾向が継続しており、地価の二極化・選別化が顕著になりつつある。
			平成25年	▲3.1%		
		商業地	平成26年	▲4.6%	主な動き	当市における商業地は3地点である。下落率は昨年より若干縮小しているが、県平均の商業地変動率に対し、当市の下落率は大きい。過疎化・高齢化の進行している市町における既成商業地の長期低落傾向に変化はなく、需要減から依然地価の下落は大きい。
			平成25年	▲5.5%		
大田原市	人 口	76,112人		前年比 ▲0.7%	市 町 の 特 徴	当市の総人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均よりやや低い率であるが、過去5年間に於いて約3%上昇している。中心市街地活性化計画により中心部の整備が行われている。大田原赤十字病院が中田原工業団地内へ移転し、那須赤十字病院として開院している。
	高齢化率	23.3%		18位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲3.4%	主な動き	新設住宅着工戸数は90～150戸程度（四半期別3ヶ月合計）で推移している。住宅地の価格は下落傾向にある。市街地中心部の住宅地（商住混在地）の下落は郊外部の戸建分譲地と比較して割高感があり、下落率がやや大きい。
			平成25年	▲5.0%		
		商業地	平成26年	▲2.9%	主な動き	商業地の価格は全地点で下落傾向にある。中心市街地は再開発事業が進められており、昨年末に再開発ビル（トコトコおおたわら）が竣工したが、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、地価の下落が続いている。
			平成25年	▲5.4%		
矢板市	人 口	33,978人		前年比 ▲1.1%	市 町 の 特 徴	平成20年頃から、一時的に増加した年はあるものの、人口減少傾向が続いており、過去5年間の人口減少率は県平均を上回っている。高齢化率は過去5年間で4.0ポイント上昇し、県全体より約1%高い水準で推移していたが、最近はその差が拡大している。
	高齢化率	26.0%		12位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲4.7%	主な動き	平成24年の後半には住宅地需要が大きく落ち込んだが、平成25年にはやや回復し、下落率が若干縮小している。大震災で被害を受けた丘陵地の分譲地では、需要が非常に弱い状態が続いたが、現在「滑動崩落対策工事」が進められている。
			平成25年	▲6.9%		
		商業地	平成26年	▲4.7%	主な動き	商業地需要はやや回復しつつあり、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の土地購入需要は弱い。旧来からの既存商店街である駅西口地区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25年	▲6.7%		

那須塩原市	人 口	117,393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22年10月以降は横這いとなっている。生産年齢人口は、従来横這い傾向にあったが、直近2年間は大きく減少した。老年人口は増加の一途を辿っており、直近2年間は増加傾向に拍車がかかった。
	高齢化率	22.0%		20位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲3.5%	主な動き	西那須野地区、黒磯地区、塩原地区ともに地価の下落率は昨年よりも縮小したが、塩原地区は下落率が比較的強い。新設住宅着工戸数（四半期別3ヶ月合計）の対前年同期比は、平成26年1～3月期まで2四半期連続でプラスとなっている。
			平成25年	▲4.8%		
		商業地	平成26年	▲4.4%	主な動き	地価の下落率は昨年よりも縮小しているが、県北商業地の平均下落率よりは強めである。また、塩原温泉地区では、東日本大震災以降の観光客の減少等もあって、下落率は縮小しつつも強めに推移している。
平成25年			▲6.5%			
さくら市	人 口	44,926人		前年比 0.2%	市 町 の 特 徴	総人口は過去5年間に於いて、増加傾向にある。これは、喜連川社会復帰促進センターの開所、ホンダの寮の建設等によるところが大きい。しかしながら、直近1年間の人口推移は概ね横這いであり、人口の移動が停滞していると判断される。
	高齢化率	22.3%		19位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲2.2%	主な動き	住宅地の地価は、氏家地区及び喜連川地区ともに下落率は縮小傾向にある。新設住宅着工戸数（四半期別3ヶ月合計）は、平成25年4～6月期は前年同期比で概ね横這い、7～9月期は減少しているが、10～12月期は増加している。
			平成25年	▲3.3%		
		商業地	平成26年	▲3.3%	主な動き	近年において氏家地区では国道293号沿線付近に、コジマ・ヤマダ電機等が開店したが、地価への顕著な影響は認められない。商業地の価格は依然として下落が続いている。下落率は縮小傾向にあり、栃木県の商業地平均変動率と概ね同様である。
平成25年			▲5.1%			
那須烏山市	人 口	27,723人		前年比 ▲1.7%	市 町 の 特 徴	平成22年の国勢調査の結果では、人口減少率が県内5位であり、引き続き減少傾向にある。一方世帯数は一時減少が見られたが、現在では若干増加に転じている。高齢化率は県内4位であり、高齢化がかなり進んでおり、この傾向は益々増大するものと予測される。
	高齢化率	30.7%		4位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲4.1%	主な動き	過疎化の進行に伴う人口減少を受け、地域的な衰退化が進んでいることから、新たに市内に土地を求める動きは鈍く、需要はかなり弱っており、回復する兆しは未だ見えていない。しかしながら、近年、分譲地に対する需要が見られるなど、今後の動きが注目される。
			平成25年	▲5.4%		
		商業地	平成26年	▲5.2%	主な動き	旧市街地の既存の商業地と城東地区の新たな商業地間において選別化が顕著となり、市中心部の商業地は衰退化がかなり進行し、需要が低迷している反面、郊外の商業地に対する需要は比較的多い。しかしながら、商業地に対する需要は全般的にかなり低調である。
平成25年			▲5.8%			
下野市	人 口	59,688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	20.9%		25位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲1.0%	主な動き	国内の経済政策及び平成26年以降の消費増税による駆け込み需要の影響等から、住宅投資は比較的堅調に推移しており、一部居住環境に優る自治医大周辺地区においては、上昇地点も見られ、総じて下落幅は縮小傾向にある。
			平成25年	▲2.0%		
		商業地	平成26年	▲1.4%	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、継続した景気の回復基調から、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25年			▲3.0%			
上三川町	人 口	31,263人		前年比 ▲0.1%	市 町 の 特 徴	昭和43年に日産自動車工場が進出し人口は大幅に増加したが、平成22年をピークに以降微減傾向で推移しており、生産年齢人口も微減傾向にある。老年人口は増加の一途を辿っているが、高齢化率は栃木県内全市町のうち最も低くなっている。
	高齢化率	18.5%		26位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲2.3%	主な動き	地価は全調査地点で下落が続いており、下落率は昨年より若干縮小している。新設住宅着工戸数（四半期別3ヶ月合計）は、平成25年4月～6月期が55戸で前年同期比139%増、平成25年7月～9月期は53戸で前年同期比4%減となっている。
			平成25年	▲2.7%		
		商業地	平成26年	▲2.7%	主な動き	郊外的大型店舗や「インターパーク宇都宮南」地区に顧客を奪われ、旧来からの商業地は衰退の一途を辿っており、地価は下落が続いている。下落率は縮小傾向にあり、栃木県の商業地平均変動率と概ね同様である。
平成25年			▲4.4%			

益子町	人 口	23,720人		前年比 ▲1.0%	市 町 の 特 徴	総人口は微減、世帯数は微増の傾向が続いている。生産年齢人口は微減傾向にある一方、老年人口は増加傾向を辿っている。七井の区画整理地等に共同住宅が新規に建築されたが、大手工場の事業縮小等により人口は微減傾向にある。
	高齢化率	24.8%		14位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲5.0%	主な動き	依然としてやや高い下落率となった。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、依然として下落傾向が続いている。
			平成25年	▲6.1%		
		商業地	平成26年	▲5.5%	主な動き	前年よりやや弱めの下落率となった。益子焼売上高の減少や観光客入込数の減少が地価に影響している。また、旧来の日常品店舗が連たんする商業地は、大型店舗の出店の影響により、衰退化傾向にあり、需要が減少し、地価水準は下落が続いている。
平成25年			▲7.2%			
茂木町	人 口	13,983人		前年比 ▲2.1%	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、長期減少傾向により現在はその半分以下となっている。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	34.3%		1位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲3.9%	主な動き	平成25年の土地取引件数は96件で、県内市町で最下位タイとなっている。農地、山林等の取引が多く、宅地の取引は少ない。平成25年度の新設住宅着工戸数は50戸で数は少ないが、昨年度より2倍以上となっている。
			平成25年	▲5.9%		
		商業地	平成26年	▲5.8%	主な動き	過疎化、高齢化等が進行中で、商業地の需要は低迷しており、左記下落率は県内市町でトップクラスとなっている。商業地の取引は殆ど見られない。「道の駅もてぎ」は盛況であるが、隣接する市貝町に「サシバの里いちかい」がオープンした。
平成25年			▲6.6%			
市貝町	人 口	11,752人		前年比 ▲1.4%	市 町 の 特 徴	過去5年間で見ると、総人口は継続しての減少で県平均を上回る減少率にある。生産年齢人口も減少傾向にはあるが、県平均より若干減少率は小さい。又、高齢化率については増加しているが県平均と概ね同程度となっている。
	高齢化率	23.5%		17位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲3.7%	主な動き	住宅地の下落率は最近の経済状況を反映して、若干縮小傾向にある。しかし下落幅は依然大きく、町勢の伸び悩みの外、隣接した真岡市の地価変動の影響が大きいと判断され、又未だ3.11の影響が残されている。
			平成25年	▲4.1%		
		商業地	平成26年	▲5.2%	主な動き	商業地は最近の経済状況を反映して、下落幅は僅かに縮小傾向となった。しかし下落幅は依然と大きく、これは芳賀町の祖母井地区への商業核の進出により、当町の商業地の相対的位置づけが低下傾向にあることによる。
平成25年			▲5.6%			
芳賀町	人 口	15,480人		前年比 ▲1.4%	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。老年人口上昇率は、平成21年度から平成23年度にかけて増加は鈍化傾向にあったが、平成23年10月以降は、上昇率が拡大している。
	高齢化率	26.8%		9位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲2.6%	主な動き	既存の宅地の取引は少なく、区画整理地内及び調区内の分譲地等での供給が散見される。経済情勢は回復基調にあるが、地域経済への波及には至っておらず、相対的な地域の衰退傾向が続いていること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25年	▲3.3%		
		商業地	平成26年	—	主な動き	平成19年の大型商業施設モテナス芳賀のオープンや宇都宮市への顧客流出により、旧市街地の空洞化が進展している。主要地方道真岡那須烏山線の街路整備事業や祖母井神社西側へのホームセンター出店等の動きが見られるが、商況は依然衰退傾向にある。
平成25年			—			
壬生町	人 口	39,722人		前年比 0.2%	市 町 の 特 徴	総人口はわずかながらプラスの傾向にある数少ない市町の一つである。宅地開発が活発であり、人口が減少しても微減にとどまるものと推定される。高齢化率は野木町、益子町とほぼ同率で、県平均とほぼ同じである。
	高齢化率	24.3%		15位		
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成26年	▲1.9%	主な動き	獨協医大北側の市街化調整区域に開発された「虹の杜ニュータウン」、旧壬生地区における土地区画整理事業「御里土地区画整理事業」、安塚駅、国谷駅周辺の住宅地開発等住宅地の供給は多く、売れ行きは比較的良好。
			平成25年	▲2.6%		
		商業地	平成26年	▲4.3%	主な動き	当町の商業地域は、土地取引が極めて少なく、全般的に停滞傾向にあるといえる。しかし壬生駅周辺の旧来の商店街も、閉店は少なく、また地価水準は住宅地価格に接近している。
平成25年			▲4.3%			

野木町	人 口	25,464人		前年比 ▲0.2%	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25年10月1日現在県内第7位と減少をたどっている。老齢人口割合が急激に増加しており、高齢化率は平成19年18.8%、平成25年24.2%と5.4%増加している。
	高齢化率	24.2%		16位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成26年	▲3.1%	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。一部、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ものの、市街地郊外部の都市基盤の劣る地域に対しては、宅地需要の選別化等により、下落傾向が止まらない状況にある。
			平成25年	▲4.1%		
		商業地	平成26年	▲3.8%	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、商圏も狭まる傾向にある。
平成25年			▲4.1%			
岩舟町	人 口	17,670人		前年比 ▲1.3%	市 町 の 特 徴	人口総数・生産年齢人口とも一貫して減少している。老齢人口は顕著な増加傾向にある。高齢化率は県平均より約3%高い状況で推移している。平成26年4月5日に栃木市と合併した。
	高齢化率	27.5%		8位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成26年	▲3.3%	主な動き	町内では土地区画整理区域内や新規開発の分譲地など住環境の良好な住宅地が選好されている。消費税率引上げと栃木市との合併を控え、公共、民間の双方に駆込み需要がみられ、取引件数、面積とも増加している。
			平成25年	▲4.0%		
		商業地	平成26年	—	主な動き	岩舟町は地価公示の商業地ポイントはない。H25地価調査における商業地の地価下落率は縮小傾向にある。主要地方道桐生岩舟線沿いに商業施設が立地するが、隣接の栃木市や佐野市への顧客流出が多い。商業地取引は少なく、地価水準も住宅地並みである。
平成25年			—			
塩谷町	人 口	11,759人		前年比 ▲2.3%	市 町 の 特 徴	総人口は平成23年頃から減少傾向が大きくなり、同様の傾向で推移しており、県平均より減少率が高い。老年人口は増加しており、高齢化率は県平均より高い。
	高齢化率	30.4%		5位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成26年	▲3.0%	主な動き	塩谷町の住宅地の地価は下落傾向にあるが、昨年より下落率が縮小傾向にある。栃木県の住宅地平均変動率よりも大きい。
			平成25年	▲3.8%		
		商業地	平成26年	—	主な動き	塩谷町の商業地は衰退傾向にあり、地価は下落している。周辺市町の商業地の価格水準及び変動を比較し、下落率は昨年とほぼ同じである。
平成25年			—			
高根沢町	人 口	29,754人		前年比 ▲0.8%	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	21.2%		23位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成26年	▲1.5%	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。高根沢町における住宅の需給は、土地区画整理済みの「光陽台」及び「宝石台」の両地区、「宝積寺」駅周辺地区が中心であるが、需要は全般的に弱い。
			平成25年	▲2.5%		
		商業地	平成26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るが、昨年と比較して下落幅は縮小傾向にある。高根沢町では駅周辺等の旧来からの商業地が衰退傾向にあり、幹線道路沿いの商業地の需要が相対的に強く、また、地価の下落幅も小さい。
平成25年			▲2.2%			
那須町	人 口	25,737人		前年比 ▲1.0%	市 町 の 特 徴	総人口は減少傾向にあり、特に生産年齢人口が大きく減少している。一方、老年人口は増加傾向が顕著で、平成23年に老年人口の上昇率はやや緩和されたが翌年以降からは大幅な増加傾向で推移している。
	高齢化率	31.5%		2位		
	土地価格 の変動状況	住宅地	平成26年	▲4.0%	主な動き	住宅地の地価は下落傾向が続いており、下落率も県全体より高い割合となっている。平成25年新設住宅着工戸数は144戸で前年とほぼ同水準であったが、長期的には減少傾向が顕著である。
			平成25年	▲4.4%		
		商業地	平成26年	▲4.8%	主な動き	商業地の地価は全調査地点で下落傾向が続いており、下落率も県全体より高い割合となっている。町内における商業地の取引件数は僅少に推移している。
平成25年			▲6.0%			

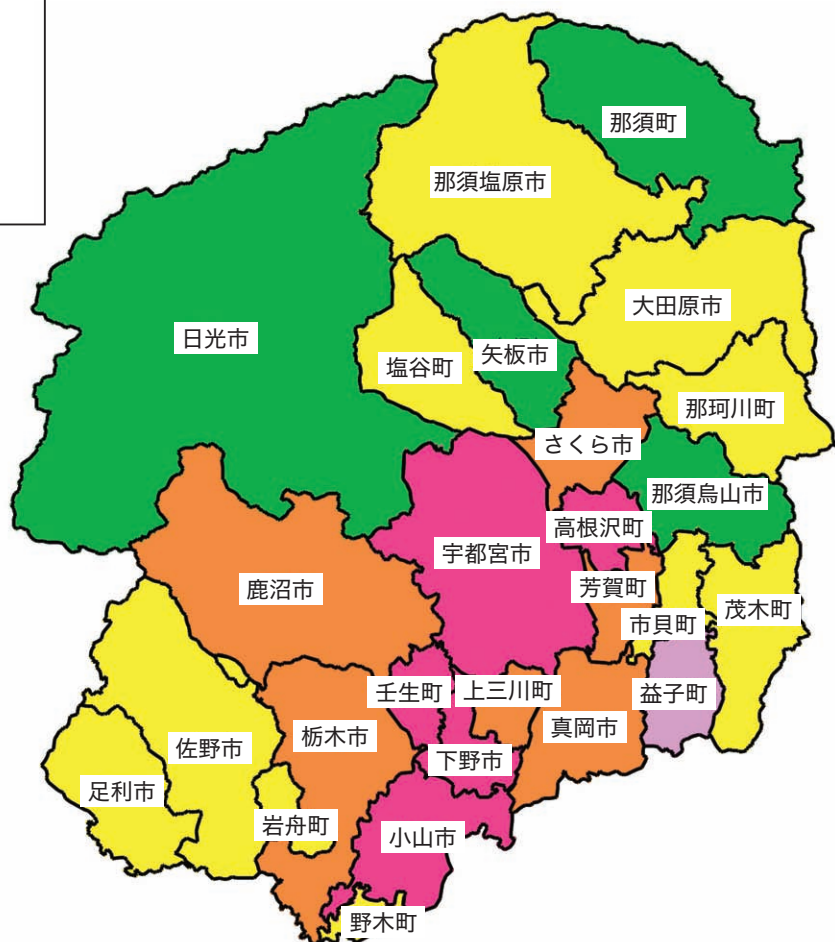
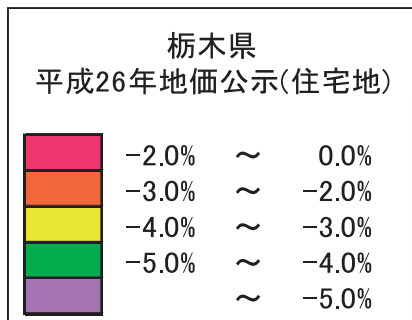
那珂川町	人 口	17,478人		前年比 ▲1.8%	市 町 の 特 徴	当町は平成17年10月、馬頭町と小川町との新設合併により誕生した中山間の町で、面積は192.84km ² 。人口は長く減少傾向にある。高齢化率は30%を超え県内3位で、さらに拡大傾向にある。
	高齢化率	31.4%		3位		
	土地価格の 変動状況	住宅地	平成26年	▲3.5%	主な動き	不動産取引は当町を含む県東部で全般に低調である。建売住宅の分譲は近年ない。町内の新設住宅着工戸数は平成22年度36戸、23年度38戸、24年度41戸、25年度40戸となっている。
			平成25年	▲4.0%		
		商業地	平成26年	▲5.5%	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。下落率も引き続き高水準である。今春、数少ない集客施設である「道の駅ばとう」で火災が発生し一部を焼失、悪影響が懸念される。
			平成25年	▲5.9%		
栃木県	人 口	1,985,675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26年	▲2.5%		
			平成25年	▲3.6%		
		商業地	平成26年	▲3.0%		
			平成25年	▲4.4%		



《市町別住宅地の変動率》

市 名	標準 地数	平成26年 平均価格(円/㎡)	平成26年 平均変動率
宇 都 宮 市	67	57,600	-1.7%
足 利 市	30	32,000	-3.1%
栃 木 市	32	25,900	-2.7%
佐 野 市	26	29,800	-3.3%
鹿 沼 市	19	32,000	-2.9%
日 光 市	7	25,300	-4.4%
小 山 市	25	38,800	-1.7%
真 岡 市	17	25,900	-2.2%
大 田 原 市	4	28,000	-3.4%
矢 板 市	3	23,700	-4.7%
那須塩原市	8	24,300	-3.5%
さ くら 市	4	22,200	-2.2%
那須烏山市	4	16,000	-4.1%
下 野 市	15	40,000	-1.0%

町 名	標準 地数	平成26年 平均価格(円/㎡)	平成26年 平均変動率
上 三 川 町	7	29,700	-2.3%
益 子 町	2	22,800	-5.0%
茂 木 町	2	18,400	-3.9%
市 貝 町	2	22,700	-3.7%
芳 賀 町	3	20,200	-2.6%
壬 生 町	11	33,500	-1.9%
野 木 町	6	34,500	-3.1%
岩 舟 町	7	19,700	-3.3%
塩 谷 町	2	14,700	-3.0%
高 根 沢 町	8	30,500	-1.5%
那 須 町	2	15,600	-4.0%
那 珂 川 町	2	15,300	-3.5%

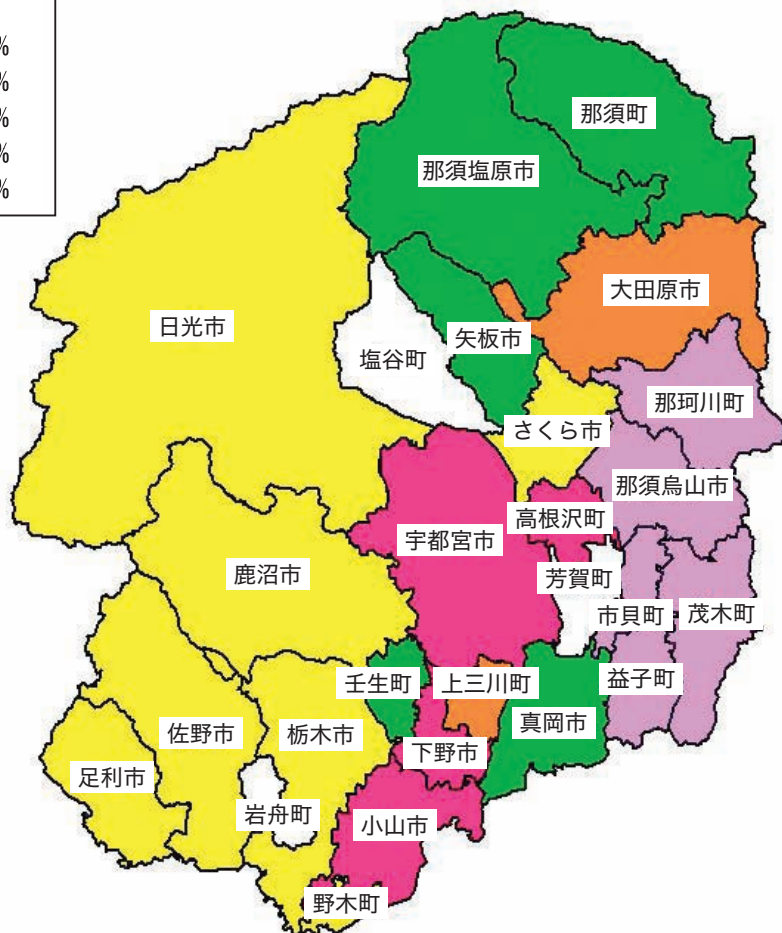
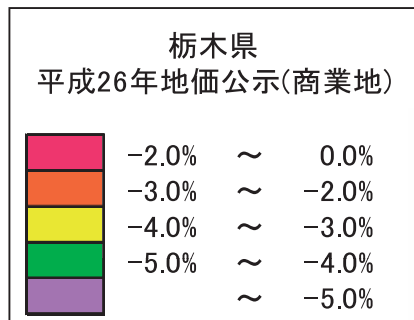


《市町別商業地の変動率》

市 名	標準 地数	平成26年 平均価格(円/㎡)	平成26年 平均変動率
宇 都 宮 市	32	126,700	-1.9%
足 利 市	5	50,400	-3.8%
栃 木 市	6	43,400	-3.8%
佐 野 市	5	43,800	-3.5%
鹿 沼 市	4	50,000	-3.4%
日 光 市	4	40,300	-3.6%
小 山 市	6	63,700	-1.4%
真 岡 市	3	49,900	-4.6%
大 田 原 市	2	38,300	-2.9%
矢 板 市	2	44,700	-4.7%
那須塩原市	4	42,000	-4.4%
さ くら 市	2	45,200	-3.3%
那須烏山市	2	31,900	-5.2%
下 野 市	1	56,900	-1.4%

町 名	標準 地数	平成26年 平均価格(円/㎡)	平成26年 平均変動率
上 三 川 町	1	46,800	-2.7%
益 子 町	1	32,800	-5.5%
茂 木 町	1	34,400	-5.8%
市 貝 町	1	28,900	-5.2%
芳 賀 町(注)	—	—	—
壬 生 町	1	50,700	-4.3%
野 木 町	1	45,200	-3.8%
岩 舟 町(注)	—	—	—
塩 谷 町(注)	—	—	—
高 根 沢 町	1	57,300	-1.4%
那 須 町	1	31,500	-4.8%
那 珂 川 町	1	27,300	-5.5%

(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後記一覧並びに自治体の広報誌、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、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、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隣接地を買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つたが、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、税金が上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



●小山会場



●足利会場

無料相談会来場者数及び相談内容内訳(1)

年 度		平成23年		平成24年		平成25年		平成26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		14	36	21	16	20	31	29
1. 価格	(1)水準	4	9	10	12	10	11	18
	(2)売買交換	1	3	2	6	3	2	3
	(3)鑑定評価		3		0	2	3	
	(4)その他		5		4		4	
2. 賃貸借	(1)賃料	2	6	6	1	2	5	9
	①地代	(2)	(4)	(3)		(1)	(3)	(8)
	②家賃		(2)	(2)			(2)	(1)
	③その他			(1)	(1)	(1)		
	(2)権利関係	7	5	1	4	4	2	5
	①借地権・底地	(5)	(1)	(1)	(4)	(1)	(1)	(5)
	②更新料・名義書換料	(1)				(2)		
	③立退料		(1)					
3. 税務	④その他	(1)	(3)			(1)	(1)	
	(1)売買	1					2	
	(2)交換						0	
	(3)相続		1			1	3	
4. 有効利用	(4)その他	1	2		1		4	
	(1)有効利用		4			2	2	3
5. その他	(2)その他							
	(1)道路						3	3
	(2)相隣							
	(3)登記					1	2	
	(4)資金相談							
	(5)補償							
合 計	(6)その他	2	6	2			3	1
		18	44	21	28	25	46	42

日 時		平成25年10月3日	平成25年10月4日	平成25年10月4日	平成25年10月4日	平成25年10月3日	平成26年4月3日	平成26年4月4日	平成26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		15	4	3	3	6	14	6	9
1. 価格	(1)水準	5	1	2		3	7	5	6
	(2)売買交換	1		1			1	1	1
	(3)鑑定評価					3			
	(4)その他	1	1		2				
2. 賃貸借	(1)賃料	3	1		1		5	1	3
	①地代	(1)	(1)		(1)		(4)	(1)	(3)
	②家賃	(2)					(1)		
	③その他								
	(2)権利関係	2					3	2	
	①借地権・底地	(1)					(3)	(2)	
	②更新料・名義書換料								
	③立退料								
3. 税務	④その他	(1)							
	(1)売買	1			1				
	(2)交換								
	(3)相続	2		1					
4. 有効利用	(4)その他	1				3			
	(1)有効利用	2					1	1	1
5. その他	(2)その他								
	(1)道路	2			1		1		2
	(2)相隣								
	(3)登記				1	1			
	(4)資金相談								
	(5)補償								
合 計	(6)その他	1	1			1	1		
		21	4	4	6	11	19	10	13

無料相談会日程一覧

●常設無料相談会

場所：栃木県不動産鑑定士協会事務局 (028-639-0556)

時間：PM 1：30～PM 4：00

平成26年 9月24日(水)
平成26年10月23日(木)
平成26年11月25日(火)
平成26年12月25日(木)
平成27年 1月23日(金)
平成27年 2月23日(月)
平成27年 3月23日(月)



●春・秋無料相談会

栃木県不動産鑑定士協会主催

時間：AM 10：00～PM 3：00

毎年4月1日開催：宇都宮・足利・小山
毎年10月1日開催：宇都宮・栃木・鹿沼・真岡・大田原

●宇都宮商工会議所主催

時間：PM 1：30～PM 4：00

平成26年11月12日(水)
平成27年 2月 4日(水)
平成27年 5月13日(水)
平成27年 8月12日(水)

問い合わせ 028-637-3131

●鹿沼商工会議所主催

時間：PM 1：30～PM 4：00

平成26年10月23日(木)
平成27年 2月19日(木)

問い合わせ 0289-65-1111

●五士会

(弁護士・会計士・税理士・司法書士・不動産鑑定士) 合同無料相談会

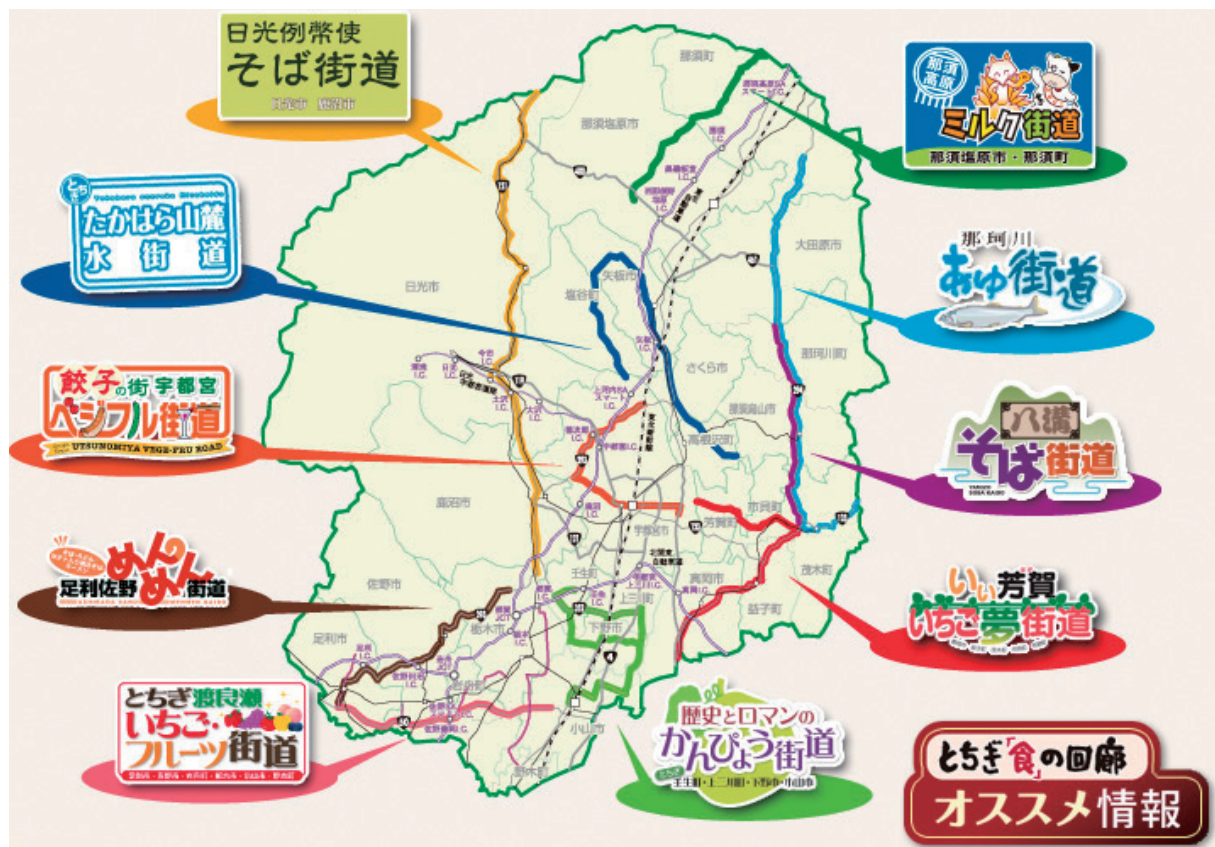
毎年1月中旬開催

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5弾として「歴史とロマンのかんぴょう街道」のレポートです。



(「とちぎファーマーズチャレンジネット」より引用)

歴史とロマンのかんぴょう街道

(小山市・下野市・上三川町・壬生町)

「歴史とロマンのかんぴょう街道」は、概ね上記2市2町にまたがっております。
見どころたくさんので当街道、今回はその一部を走ります！

① かんぴょうについて

栃木県のかんぴょうの出荷量は全国の99%（政府統計作物統計調査2012年）を占め、その中でも今回、紹介する下野市、壬生町、上三川町がほとんどを占めています。

最盛期は7月から8月頃です。かんぴょう畑とかんぴょうの写真です。



かんぴょう畑



かんぴょう

作業していた農家の方の話だと、今年の出来は雨が多かったのでそれほど良くはないそうですが、畑にはたくさんの実がなっていました。

また、かんぴょうは低カロリーで食物繊維が豊富なので、健康に気をつけている方には良い食材となるでしょう。

② 道の駅 しもつけ (下野市薬師寺)

国道4号バイパス沿いに平成23年にオープンしました。県内外からの多くの観光客や長距離トラックドライバーの休憩所として、とても賑わっています。構内はさながらスーパーのように、魚、肉等の生鮮食品、地元野菜、酒、栃木県オリジナルおみやげなど豊富に揃っています。

7月26日に「しもつけかんぴょうまつり」が行われていました。

収穫後、かんぴょう剥き機でむいたあと、この様に天日干しにします。



この日はお祭りということで、かんぴょう卵とじスープ、かんぴょう五目入りおこわなどが無料配布されていました。

その中から卵とじスープを食しました。

出汁の味がかんぴょうにしみていて美味しかったです。かんぴょうは主役にはなれませんが、脇役としていい味に馴染んでいました。



③ 上三川町 (黒チャーハン)

上三川町商工会議所ではB級グルメとして「かみのかわ黒チャーハン」を推奨しています。特製黒ソースをベースに参加各店がチャーハンをアレンジしています。今回は上三川小学校近くの「手打ちそば 割烹 利美」で黒チャーハンセット（そばorうどん）をいただきました。かんぴょうの漬物も付きます。



半熟卵を割るととろ〜り溶け出し、ドライカレーのようなチャーハンと絡み合います。セットメニューですと、そば又はうどんもついてきます。そばも手打ち風で、歯ごたえもあり食べがいがあります。

④ 壬生町 道の駅 みぶ&わんぱく公園等

お腹いっぱいになったら、次はスポーツですね。壬生町にある県わんぱく公園に行きました。壬生町総合運動公園と併設されていて、面積は約37.2haと広大です。ウォーキング、ジョギング、家族で散歩等いろいろなアクティビティができます。

園内にはおもちゃ博物館もあり、おもちゃの歴史も学べます。



続いて、わんぱく公園南側にある「道の駅 みぶ」に向かいます。

この道の駅は北関東道のパーキングエリア「ハイウェイオアシス」からも利用できるようになっています。

そしてやはり、遊んだあとはこれです。



壬生町産とちおとめを使用したソフトアイスクリームです。酸味が少しあり、さっぱりしていて、すぐに食べてしまいました。他にも栃木市大平町産巨峰を使用したアイスクリームなどがあり、選ぶのに苦労します。

⑤ 最後に

今回は、小山市を除く3市町を巡ってきました。紙面の関係でご紹介できたのは食べる、運動することだけでしたが、国府跡等、史跡もたくさんありますので是非、皆様ご自身の足でも探索してみてください。

(担当：森田信也&県央鑑定所職員)

開業しました



市村 明 洋

(いちむら あきひろ)

平成25年9月、宇都宮市鶴田町にて「市村不動産鑑定」を新規開業いたしました不動産鑑定士の市村明洋と申します。

早いもので開業から1年が過ぎ、やっと落ち着いて仕事に取り組める環境が整ってまいりました。

開業前は、平成17年から約8年間「株式会社県央鑑定所」でお世話になり、森田信征・森田信也両先生に不動産鑑定の仕事を一からご教授いただきました。また、鑑定士登録前の実務修習においては、難解な課題の提出に多大なご協力をいただき、無事に修習を修了することができました。お二人のお力添えがなければ、鑑定士になれなかったかもしれません。

在籍中は、未熟な私にもさまざまな仕事を任せてくださり、評価方針や鑑定評価額についての相談を通じて仕事への自信を深めさせていただきました。

今になって、気軽に意見を求められる先輩鑑定士がいる環境がいかに恵まれていたかを実感しますし、1人で鑑定評価を行う責任の重さを痛感しています。

さて、不動産鑑定業界に目を向けますと、仕事の減少や報酬の低廉化など、あまりいい話は聞きません。士業に向けられる目も厳しくなっており、その責任はどんどん重くなっています。また、情報のボーダレス化により専門家の存在意義自体が問われる時代になっていますし、ストリートビューで全国の街並みが見られる状況は、仕事を一変させてしまうようなインパクトがあります。

ただ、世の中にあふれる情報は玉石混淆であり、一方、不動産は多種多様です。不動産はどれをとっても同じものではありませんし、人々の生活や経済活動と常に共にあって、日々変化し歴史を重ねています。

したがって、今後ますます情報化が進んでも、不動産の持つあらゆる側面を理解し判断する専門家の目が必要であることに変わりはないように思いますし、我々不動産鑑定士の業務が、多様化する情報を集約し整理する役割を果たすことができれば、より役立つツールとして広く信頼を得ることができると思います。そのために、求められるニーズに敏感であるとともに、日々の業務に真摯に向き合い、研鑽を重ねていく所存です。

最後になりますが、お世話になった県央鑑定所の皆様、また、新しく競売評価人になるに際し、評価書の指導をしてくださっている大川崇夫先生、平素アドバイスを頂いている鑑定士の皆様、士協会事務局の皆様、この場を借りて厚く御礼申し上げ、開業の挨拶といたします。甚だ若輩ではございますが、今後ともご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。

開業しました



亀田 作
(かめだ つくる)

はじめまして、不動産鑑定士の亀田 作と申します。本年4月に宇都宮市若草4丁目において「株式会社 相続・不動産相談センター」を開業いたしました。出身は、日本一(?)の暑さで有名な群馬県館林市です。

前職は、約32年間お世話になった足利銀行です。足利銀行へは昭和56年に入行し、埼玉県北部の行田支店を振出しに、昭和60年に本店の経理部(現在は総合企画部)に転勤してから、平成25年1月末で退職するまで、桜通りの本店建物の内部だけを異動した、異端の銀行員生活を送って参りました。平成15年11月にはお客様をはじめとして関係者の方々に多大なご迷惑をおかけした足利銀行の破綻を経験いたしました。破綻した後もお客様の暖かいご支援により、昨年末に再上場できましたことは感謝の念に堪えません。

さて、銀行に勤務しながらの資格取得までの道のりは、決して平坦なものではありませんでした。三次試験に合格するまで約10年を要しました。二次試験合格後、鑑定評価子会社、融資関係部門等を経て、昨年の1月末をもって足利銀行を退職いたしました。退職後、さらに株式会社資産管理協会で勉強させていただき、本年4月の開業となりました。足利銀行勤務中は、銀行内での先輩不動産鑑定士であった石坂芳明先生、株式会社資産管理協会では当協会の会長でもある深澤昌治先生をはじめとする先輩諸氏のご指導を受けてまいりました。この紙面をお借りして厚く御礼を申し上げます。

ところで、開業した「相続・不動産相談センター」という社名について説明させていただきます。本業は勿論、不動産鑑定業ですが、地元の皆様への恩返しの意味も込め、敷居の低いファイナンシャル・プランナー(FP)による相続を中心とした相談の場を設けたいという考えから名付けました。相談業務については、私と同じFPである妻の助けも借りて行って参ります。是非、相談業務についても宜しく願い申し上げます。

年齢は55歳ですが、仕事の面ではまだまだ駆け出しです。お客様が真に必要なとするサービスの提供を心がけ、『信頼と安心』をテーマに日々精励いたす所存でございますので、今後ともご指導ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

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であり、資格者集団として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、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26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います。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. 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6703号	池末 宏行	池末不動産鑑定事務所 〒320-0075 宇都宮市宝木本町1815-12	028-665-5919	028-665-5919
03	不動産鑑定士 第3720号	池田 克幸	池田不動産鑑定事務所 〒321-0968 宇都宮市中今泉5-2-34	028-662-1753	028-662-6153
04	不動産鑑定士 第6901号	石坂 芳明	(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
05	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
06	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
07	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
08	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
09	不動産鑑定士 第7378号	遠藤 圭一	遠藤不動産鑑定士事務所 〒321-0944 宇都宮市東峰町3091-3	028-902-9020	028-662-9021
10	不動産鑑定士 第4593号	大川 崇夫	(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
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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
18	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
19	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
20	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

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
22	不動産鑑定士 第7352号	小高 忠裕	(株)協立ビジネス・ブレイン 〒327-0843 佐野市堀米町3362-2	0283-20-8811	0283-20-8840
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946号	吉澤 光三	(株)総研 〒320-0036 宇都宮市小幡2-4-5	028-622-9912	028-622-9913
55	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
56	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
2	不動産鑑定士補 第5914号	瓦井 清三	(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

(平成26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5号になります。この編集後記を楽しみにしているという読者は100%居ないと思いますが、継続して読まれている方は、気に留まる記事があったでしょうか？

毎回心がけていることですが、「冊子は薄く、中身は厚く」。つまり低コストで内容を充実させるということです。

内容については前号までで固定化しつつあったのですが、いざかかると、皆さんの張り切りのおかげで、冊子の厚みが削れませんでした。そこで今回は大幅な誌面リストラをやりました。

何を削るのか？

やはり専門家の団体が発行する広報誌ですから、専門的な分析はどうしても欠かせないという意見が多く、柔軟な部分の削ることに決定しました。編集委員長としては、正直言って心残りです。

でも、メインの記事を書いてくれた編集委員の皆さんは、張り切ってよくやってくれました。内容は前号と見劣りすることなく、素晴らしい出来映えだと思います（ほとんど同じ？）。本当にご苦勞様でした。関わってくださった委員の皆さん、ありがとうございました。

今回も、ほぼ期を同じくして、公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会様と共同で作成した「栃木県不動産市況調査（D I）」が発行されるわけですが、この広報「マロニエ」は、広報誌として差別化を図っていかなければならないと思っています。

どうするのか？模索は続きます。

平成26年9月

不動産鑑定広報マロニエ 編集委員

編集委員長	伊矢野忠寿
広報・情報委員会	海賀睦友・阪上京子・相馬明利・高橋順一
企画委員会	鈴木健司
業務・資料委員会	小岩圭一・石坂芳明・中山征人・小高忠裕
親睦・研修委員会	森田信也

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

無料相談会を実施しています。

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/>

