

Marronnier

不動産鑑定広報 マロニエ 2018 Vol.9



公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会

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	1
不動産鑑定評価関連ニュース・指標…… 広報・情報委員会	2
栃木県内の土地価格動向について…… 業務・資料委員会	4
無料相談会について…… 企画委員会	13
とちぎ食の回廊調査隊…… 親睦・研修委員会	16
寄稿文 御近所の土地取引の信頼性って？ …… 柴崎秀生会員	20
開業しました	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 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9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、日頃より当協会の活動につき多大なご理解を賜り、厚く御礼申し上げます。

当協会は「社団法人栃木県不動産鑑定士会」として昭和61年5月に設立、その後公益社団法人化を経て、当年をもって設立32年を迎えました。平成30年10月1日現在、会員数は52名となっております。

さて、日本経済は2012年末から長期にわたる景気回復が続いており、その長さは戦後第2位のいざなぎ景気を上回ったとされています。完全失業率は2%台前半に入り、有効求人倍率も上昇基調が続くなど雇用環境は改善の動きが鮮明な状態にあり、消費拡大、物価上昇及び賃金上昇、さらに訪日外国人の増加に伴うインバウンド効果等、日本経済は好循環が定着しつつあって、多くの経済予測は2020年の東京オリンピックまで好景気が続き、戦後最長の景気回復期間を更新する見通しとされています。

このような中、不動産鑑定業界においては、市場規模の縮小、鑑定評価の精緻化に伴う作業量の増大、不動産鑑定士の新規人材不足など、以前からの内部の問題が山積しています。

この現状を打開すべく、監督省庁の国土交通省をはじめ、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会等では、試験制度改革やゆるキャラグランプリへの挑戦、PR動画の募集、大学での寄付講座、災害時の住家被害認定対応及びその人材育成など、業界全体をあげて不動産定士の知名度アップの取り組みを行っています。当協会においても、毎年一般公開講演会を開催し、好評をいただいておりますが、更に本誌を通じて一般の皆様不動産鑑定に対する理解をより深めていただくことに尽力していきたいと考えております。

最後に、読者の皆様におかれましては、今後とも変わらずご愛読いただきますことを心より願ひまして、発行の挨拶とさせていただきます。

不動産鑑定評価関連ニュース・指標

● 広報・情報委員会

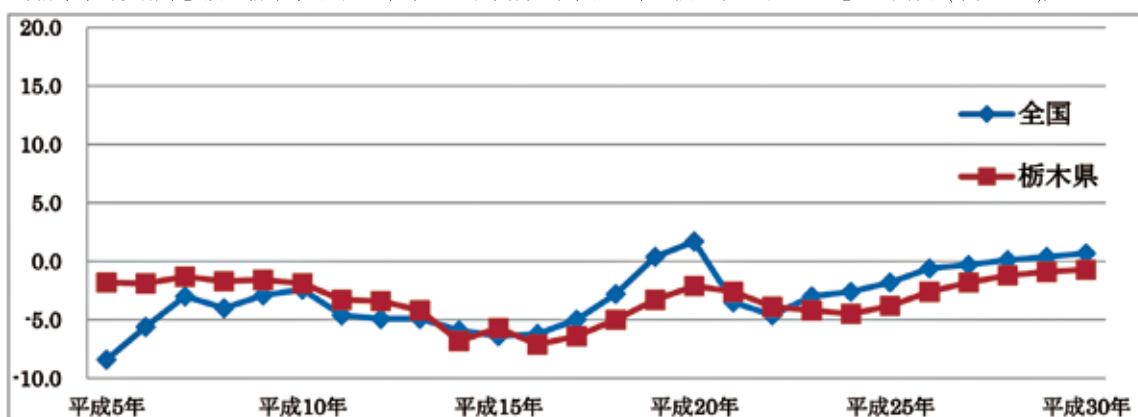
■ 平成30年地価公示の概要

国土交通省が公表した平成30年1月1日時点の地価公示によると、平成29年1月以降1年間の地価は、全国平均では、全用途平均が3年連続の上昇となった。用途別では、住宅地は昨年の横ばいから上昇に転じ、商業地は3年連続の上昇、工業地は2年連続の上昇となり、上昇基調を強めている。三大都市圏をみると、住宅地は大阪圏が昨年の横ばいから僅かな上昇となり、東京圏と名古屋圏では前年より上昇率が僅かに高くなっている。商業地は上昇基調を強め、住宅地より大きな上昇率を記録している。工業地は上昇基調が継続し、各圏域で差異はあるものの、上昇率が高くなっている。地方圏をみると、地方主要四市（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記録し、地方圏のその他の地域においては下落が続いているが、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26年連続の下落となったが、下落幅は6年連続して縮小し、住宅地では上昇が46地点、横ばいが40地点、商業地では上昇が25地点、横ばいが19地点、工業地では横ばいが14地点あった。

住宅地は全国的に見ると、雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅ローン減税等の施策による需要の下支え効果もあって、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▲0.8%で、下落幅は前年（▲1.0%）より縮小したが、下落率縮小の動きは弱く、地方主要四市を除いた地方圏のその他の地域の平均変動率（▲0.5%）と比較して、より大きな下落率を記録している。

三大都市圏と地方主要四市の商業地は、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、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三大都市圏では空室率の低下傾向が続き、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▲0.6%で、下落幅は前年（▲0.9%）より縮小したが、下落率縮小の動きは弱く、地方主要四市を除いた地方圏のその他の地域の平均変動率（▲0.4%）より大きな下落率となっている。

※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30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30年地価公示のあらまし」より作成(単位：%)



■ オフィス動向

平成30年8月6日付 C B R E オフィスマーケットビューによれば、東京の今期（2018年第2四

半期)のオールグレードの空室率は対前期比▲0.3ポイントの1.1%と調査開始以来の最低値を更新した。国内企業の業績が改善し、オフィス市場においても、主にIT関連企業による集約や拡張ニーズが需要のけん引役となり、ニーズは引き続き旺盛で、空室率の低下が続いている。また、グレードA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結果、空室率は対前期比▲0.9ポイントの1.4%と、大幅に低下した。大阪では今期のオールグレードの空室率は対前期比横ばいの1.9%で2%割れの状態が続いた。グレードAの空室率も対前期比横ばいの0.2%となり、空室率が極めて低い状態が続いている。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にある。三大都市以外の地方主要都市の空室率は、空室率が低下した都市より空室率が上昇した都市の方が僅かに多くなっている。

東京のグレードA賃料は対前期比0.1%上昇したが、向こう1年間で0.3%上昇し、その後の1年間では約4%下落するとC B R Eは予想している。大阪のグレードA賃料は対前期比1.8%上昇し、10年ぶりに23千円台にのせた。今後、賃料はさらに上昇するとみられ、向こう1年間では3.1%の上昇とC B R Eは予想している。一方、地方主要都市では新規供給が少なく、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30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29年1年間の新規発売戸数は、対前年比1.3%(66戸)増の5,058戸で、地域別発売戸数は、東京都1,551戸(全体比30.7%)、千葉県1,462戸(同28.9%)、埼玉県1,246戸(同24.6%)、神奈川県737戸(同14.6%)、茨城県62戸(同1.2%)となっている。

地域別発売戸数の増減率は、東京都9.1%減、千葉県25.9%増、埼玉県10.3%減、神奈川県6.0%増、茨城県55.0%増となっており、新規発売戸数に対する契約戸数は2,498戸で、平均契約率は49.4%、前年同期の51.3%に比べて1.9ポイントダウンしている。

平成29年の1戸当り平均価格は、4,833.4万円となっているが、平成28年は4,969.8万円であったので、前年比総額で136.4万円(2.7%)ダウンしている。地域別平均価格は、東京都6,127.4万円、千葉県3,753.1万円、埼玉県3,993.4万円、神奈川県5,638.8万円、茨城県5,247.1万円となっている。

■首都圏の土地成約動向

平成30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(2017年度)によると、平成29年4月から平成30年3月までの首都圏における土地(100~200㎡)の成約件数は5,848件(前年度比4.3%減)で、3年ぶりに前年度を下回ったが、2014年度以前の水準と比較すると高い水準にある。都県・地域別に見ると、横浜・川崎地域を含む神奈川県全体を除く各都県・地域で前年度を下回った。

成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で19.79万円(前年度比2.6%上昇)と、小幅な上昇となり、都県・地域別に見ると、千葉県と横浜・川崎地域を含む神奈川県全体を除く各都県・地域で上昇した。成約物件価格は2,874万円(前年度比2.8%上昇)で、3年連続で前年度を上回った。

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」（5頁～12頁）は、国土交通省が実施した「平成30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、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29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、26年連続の下落となったが、下落幅は6年連続で縮小し、住宅地では、上昇が46地点、横ばいが40地点、商業地では上昇が25地点、横ばいが19地点、工業地では横ばいが14地点あった。

住宅地については、対前年平均変動率は▲0.8%で、下落幅は前年（▲1.0%）より縮小した。市町別の対前年平均変動率は、宇都宮市と小山市が上昇に転じ、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▲0.6%で、下落幅は前年（▲0.9%）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、宇都宮市と小山市で上昇、下野市、高根沢町が横ばいとなったが、他の19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	520,407人		前年比 0.1%	市町の特徴	人口は県1位で全体の約26.5%を占めており、ここ数年微増傾向で推移している。人口はピークを迎えていると推計されるなか、市はネットワーク型コンパクトシティの構築に向け、立地適正化計画等の施策やLRT事業を推進している。
	高齢化率	24.1%		22位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	0.2%	主な動き	中心市街地及び周辺は回帰傾向から地価の上昇や横ばいが継続しており、一部郊外の住宅地域にも波及している。宇都宮駅東地区は需要も堅調で地価は上昇基調で推移している。一方、丘陵地の分譲地では高齢化や利便性の低下から、地価の下落基調は続いている。
			平成29年	0.0%		
	商業地	平成30年	0.6%	主な動き	中心市街地を中心に上昇地点が昨年の18地点から21地点へ増加、横ばいの地点数が12地点となり、全ての調査地点で下げ止まり又は上昇基調にある。中心部における飲食店の新規出店や、ロードサイドにおける新業態への転換等、一定の需要も顕在化している。	
		平成29年	0.5%			
足利市	人 口	147,484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	31.5%		7位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲1.4%	主な動き	住宅地の地価は、河南地区の区画整理済の地域で下げ止まり傾向が強い。河北地区の中でも立地の良い地域は下落率が縮小傾向であるが、郊外部はまだ弱含みである。新設住宅着工戸数は、平成28年度1091件に対し平成29年度1006件と▲7.8%である。
			平成29年	▲1.6%		
	商業地	平成30年	▲1.4%	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ずつ見られるようになってきた。	
		平成29年	▲1.8%			
栃木市	人 口	157,460人		前年比 ▲0.5%	市町の特徴	人口減少率は県平均より高く、生産年齢人口の減少が顕著である。今後も総人口及び生産年齢人口の減少が続くものと思われる。人口は大平地区で微増であるが、他の地区では減少しており、藤岡地区での減少が大きい。老年人口は増加の一途で、今後も継続する。
	高齢化率	30.3%		10位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲1.1%	主な動き	住宅地の地価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。栃木地区に於ける中心部周辺地域では下げ止まりが見られるが、郊外部では未だに下落率が大きい。特に藤岡地区は需要者不在の状況が続いており、他地区に比べ下落率は高い。
			平成29年	▲1.4%		
	商業地	平成30年	▲1.3%	主な動き	商業地の地価も下落傾向が続いているが、下落率は縮小傾向にある。主要地方道栃木藤岡線沿いでは、新たな路線商業地域が形成され、発展傾向にあり、栃木地区の中心商業地では下げ止まり傾向が強まっている。他の既存商業地域では、衰退傾向が継続している。	
		平成29年	▲1.8%			
佐野市	人 口	117,404人		前年比 0.5%	市町の特徴	平成17年の合併当時、12万7千人余りの人口を有していたが、その後一貫して減少している。最近5年間については県平均を上回る2.3%の減少となっている。高齢化率も高く、5年間で約10%の増加、生産年齢人口は、約14%の減少となっている。
	高齢化率	29.4%		11位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲1.2%	主な動き	市街地中心部を挟んで、南東部の高萩地区及び北西部の堀米地区の土地区画整理事業が完了した良好な住宅地域は人気が高く、地価は横ばいとなっている。反面、都市基盤が未整備の住宅地域の需要は少なく、下落傾向に歯止めがかけられていない。
			平成29年	▲1.4%		
	商業地	平成30年	▲0.9%	主な動き	平成29年12月に田島町、平成30年2月に高萩町に大型店が出店し、現在の大規模店舗は27店舗となっている。どちらも新興商業地域として人気の高い、高萩地区と産業道路沿いに出店している。旧市街地商業地における新庁舎開庁の影響は限定的である。	
		平成29年	▲1.3%			
鹿沼市	人 口	96,982人		前年比 ▲0.7%	市町の特徴	かつては木工の町として栄えたが、衰退傾向で、後継者不足と人口減に悩まされている。県内では比較的早く工業化が進んだものの、現在は特に中小企業において人手不足が課題である。宇都宮市のベッドタウンとしての要素もあり、通勤する人も多い。
	高齢化率	28.5%		14位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲1.9%	主な動き	分譲地の需給は堅調で、新築住宅着工数もここ数年横ばいだが、既存の住宅地は動きが鈍く、地価は下落傾向が止まらない。バイパスの開通した東部台周辺や、南部の北押原地区にて分譲業者の動きが活発である。一方土地区画整理地内では一服感がある。
			平成29年	▲2.0%		
	商業地	平成30年	▲1.2%	主な動き	見台や西茂呂地区の商業地は、店舗の入れ替わりもみられて堅調といえる。一方、ここ1年間で、椋山地区、上殿町、千渡などの郊外部において大規模小売店が次々と出店してきており、中心部の地価は相対的に下落傾向にある。	
		平成29年	▲1.1%			

日光市	人口	80,818人		前年比 ▲1.4%	市町の特徴	過去5年間の人口減少率は▲7.2%で、県内市町で5番目に大きい。また、平成29年10月1日時点の高齢化率は34.1%で、県内市町で6番目に大きい。
	高齢化率	34.1%		6位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲1.8%	主な動き	住宅地価格は下落傾向にあるが、下落幅は縮小している。今市地区は、市街地の区画整理地等では価格水準が比較的安定しているが、郊外部の古い分譲地等では値崩れが激しい。日光・藤原地区は需給共に限定的で、足尾・栗山地区は取引がほとんどない。
			平成29年	▲2.2%		
土地価格の変動状況	商業地	平成30年	▲0.7%	主な動き	商業地価格は下落傾向にあるが、下落幅は縮小している。特に日光地区では、東武日光駅前が上昇に転じ、東照宮に至る国道沿いでも横ばいに転じている。東武鉄道の新規投資やJRグループの大型キャンペーン等により、地域の賑わいは総じて回復傾向にある。	
		平成29年	▲1.1%			
小山市	人口	167,589人		前年比 0.5%	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、高齢化率は県全体より低いものの、過去5年間で約3.5%上昇し、高齢化は徐々に進行している。
	高齢化率	23.9%		24位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	0.2%	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おり、二極化が進行しているが、全般的に地価の下落幅は縮小または横ばい傾向である。
			平成29年	0.0%		
土地価格の変動状況	商業地	平成30年	0.1%	主な動き	商業地は、小山駅東口の熟成に伴う影響等により地価が上昇している地点が見られ、駅南町、神鳥谷地区は横ばいとなった。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幅は縮小傾向にある。	
		平成29年	▲0.3%			
真岡市	人口	79,561人		前年比 ▲0.1%	市町の特徴	総人口は平成21年から微減傾向にあり、直近1年についても微減傾向にある。過去5年間は県の減少率を上回る減少率となっている。高齢化率は、15歳未満人口の割合が比較的高く、県平均よりも若干低い割合ではあるが、過去5年間で4.5%上昇している。
	高齢化率	25.3%		20位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲1.0%	主な動き	地価は、市街化区域では古い分譲住宅地や区画整理が行われていない住宅地は、立地条件に恵まれた住宅地に比べ高めの下落率にある。市街化調整区域では地域要因の変動は少ないが、少子高齢化(小学校の統合)等から前年とほぼ同様の下落から横ばいがみられる。
			平成29年	▲1.0%		
土地価格の変動状況	商業地	平成30年	▲2.7%	主な動き	地価の下落幅は縮小傾向にあるが全地点で下落が続いている。土地区画整理事業により商業適地の供給が多いものの、高速道路を含む街路の整備より顧客が隣接市町に流出し、地元購買率が低下している。特に旧市街地では店舗の閉鎖も目立ち回復の兆しが見えない。	
		平成29年	▲3.4%			
大田原市	人口	74,430人		前年比 ▲0.7%	市町の特徴	当市は総人口・生産年齢人口ともに減少している。特に生産年齢人口の減少は大きい。老年人口は増加の一途を辿っている。老年人口の増加率は非常に大きい。当市の総人口、生産年齢人口の減少率は、いずれも栃木県全体の減少率よりやや大きくなっている。
	高齢化率	27.2%		17位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲0.5%	主な動き	市域全体のうち黒羽地区の住宅地は他の地区よりも地価下落率が大きい。前年よりも縮小傾向で推移している。他の地区の住宅地についても下落が続いているが概ね下り止まりに入りつつあり、一部の地域では横ばい気味に推移している。
			平成29年	▲0.7%		
土地価格の変動状況	商業地	平成30年	▲1.2%	主な動き	商業地の地価は全体的に下落しているが、下落率は前年よりやや縮小傾向にある。中心市街地は再開発事業(大田原市中心市街地活性化基本計画)が施行されたが、郊外部の国道400号バイパス沿い等の大型店舗への顧客流出が続き、地価下落が継続している。	
		平成29年	▲1.2%			
矢板市	人口	32,549人		前年比 ▲1.0%	市町の特徴	国道4号、国道461号を基幹とする都市で、シャープ(株)の生産拠点となる工業都市として発展したが、近年は同企業のリストラの影響が強く地域経済が衰退傾向である。人口減少傾向が継続しており、栃木県平均を上回る減少率となっている。
	高齢化率	30.6%		8位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲2.6%	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。一方で東日本大震災時に被災した古い分譲地は住民の退去により空家、空地が増加している。
			平成29年	▲2.8%		
土地価格の変動状況	商業地	平成30年	▲2.0%	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規模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29年	▲2.4%			

那須塩原市	人 口	116,527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、7万人を割り込んだ。一方、老年人口は増加の一途を辿っているが、県平均よりは低い状況にある。
	高齢化率	25.9%		18位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲1.4%	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。新設住宅着工戸数は、平成27年675戸、平成28年749戸、平成29年646戸で毎年650戸～750戸前後で推移している。
			平成29年	▲1.5%		
商業地		平成30年	▲1.3%	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、観光客入込数は250万人程度、宿泊数は80万人程度で推移している。入込数、宿泊数とも震災以前の水準までは回復していない。地価は引き続き下落が続いている。	
		平成29年	▲1.6%			
さくら市	人 口	44,904人		前年比 0.0%	市町の特徴	栃木県人口は5年間で微減傾向にあるが、市人口は県と異なりほぼ横ばい傾向にある。高齢化率は県平均より若干低い割合になっている。
	高齢化率	25.4%		19位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲1.1%	主な動き	さくら市の住宅地の地価は、総じて横ばい傾向で推移しているが、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29年	▲1.0%		
商業地		平成30年	▲1.2%	主な動き	さくら市の商業地の地価は依然として下落基調にあるものの、下落率は縮小しており、旧氏家地区幹線街路沿い路線商業地域においては下げ止まりの傾向にある。	
		平成29年	▲1.4%			
那須烏山市	人 口	26,111人		前年比 ▲1.7%	市町の特徴	過去5年間の人口減少率は県全体の減少率と比べて非常に大きく、県内でも減少率は第4位である。高齢化率も高く、約3人に1人が高齢者であり、こちらも県内第5位である。
	高齢化率	35.3%		5位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲2.7%	主な動き	市内でも分譲開発等はほとんどなく、取引される不動産は既存の物件が大半である。平成28年度の土地取引件数は平成27年度に比べて5.0%の増加であり、件数的には横ばいであるが安価な取引が多い。
			平成29年	▲2.8%		
商業地		平成30年	▲3.6%	主な動き	町中の既存の商業地は郊外型店舗への客足の流出や後継者不足等により、取引はあまり見られない状況が継続している。また郊外型店舗も新規出店等の大きな変化はなく、コンビニエンスストアの出店がたまに見られる程度であり、商業地についての需要は小さい。	
		平成29年	▲3.9%			
下野市	人 口	59,541人		前年比 0.3%	市町の特徴	下野市は平成18年1月に南河内町、石橋町及び国分寺町の3町が合併し誕生したが、合併当時から人口は約6万人程度で微増傾向である。内訳的には生産年齢人口は微減で推移しているが、老年人口は近年鈍化傾向ではあるが約4%の増加と高齢化が進む。
	高齢化率	24.0%		23位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲0.2%	主な動き	取引件数は近年概ね横ばい傾向であるが、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も、ほぼ横ばいで推移するなど、下落幅は総じて減少傾向にある
			平成29年	▲0.3%		
商業地		平成30年	0.0%	主な動き	商業地の取引件数は少ないものの、区画整理地内や比較的新しい幹線道路沿いを中心に安定した需給が見られる。自治医大周辺の商業地は地価上昇が継続しており、石橋駅・小金井駅周辺の既成市街地においても地価は概ね横ばいに近い状況となってきた。	
		平成29年	▲0.5%			
上三川町	人 口	31,098人		前年比 0.0%	市町の特徴	総人口は減少傾向にあるが、ここ2年間はほぼ横ばいであり、過去5年間の減少率は県全体の減少率よりも小さい。高齢化率は増加傾向にあるが、県内では最も低く、逆に生産年齢人口の割合は県内で最も高く、第1位となっている。
	高齢化率	21.7%		25位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲0.9%	主な動き	住宅地の地価の下落率は縮小傾向にあり、土地区画整理事業が行われた「しらさぎ地区」のように下げ止まった地域も出ている。これに対し、既存の住宅地域は下落が続いており、地価の二極化の動きが見られる。
			平成29年	▲1.0%		
商業地		平成30年	▲0.2%	主な動き	商業地の地価は引き続き下落傾向にあるが、住宅地の地価との格差が縮小しており、下落率は縮小傾向にある。また、隣接する宇都宮市等の商圏に組み込まれていることを背景に商業地としての需要は減少しており、住宅地域へ移行しつつある地域がある。	
		平成29年	▲0.4%			

益子町	人口	22,659人		前年比 ▲1.4%	市町の特徴	人口は平成12年をピークに下落傾向にあり、最近5年間については、5%の減少を示すなど、下落幅をやや拡大している。世帯数については、未だ増加傾向にあるが、高齢化が進む一方、自然及び社会増減とも減少しており、この傾向は持続するものと思われる。
	高齢化率	29.4%		11位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲2.4%	主な動き	住宅地の地価は、景気回復の影響もあって、やや持ち直してきてはいるものの、需要の低迷を受け、未だ下落傾向が強い。土地の動きについては、新たな小規模分譲地が各所に造成されるなど、これまでとは異なる動きを見せているが、安価な取引が多い。
			平成29年	▲2.9%		
土地価格の変動状況	商業地	平成30年	▲3.1%	主な動き	商業地の地価は、大型店舗に顧客を奪われている一方、経営者の高齢化及び後継者不足から店舗を閉鎖する動きも多く、地域的に衰退化しているため、新たな需要は生まれず、引き続き下落している。一方観光型の商業地は、観光客の増加に伴い、やや回復している。	
		平成29年	▲3.3%			
茂木町	人口	12,557人		前年比 ▲2.0%	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21%程度の減少であった。高齢化率は約39%で県内1位である。
	高齢化率	39.4%		1位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲2.9%	主な動き	平成29年の土地取引件数は106件、取引面積は36.2ha、平成29年度の新設住宅着工戸数は17戸で、取引面積以外は県内市町では最も少なかった。新設住宅着工戸数は殆ど持家用である。住宅地の標準地（2地点）の下落率は県内1位である。
			平成29年	▲3.1%		
土地価格の変動状況	商業地	平成30年	▲3.7%	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非常に少ない。商業地の標準地（1地点）の下落率は県内1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。地元購買率は低下傾向。	
		平成29年	▲3.8%			
市貝町	人口	11,475人		前年比 ▲0.9%	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。高齢化は県平均とほぼ同様に高齢化が進んでいる。
	高齢化率	27.3%		16位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲1.9%	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・高齢化傾向が続き、不動産市場は停滞が続いている。
			平成29年	▲2.1%		
土地価格の変動状況	商業地	平成30年	▲3.1%	主な動き	商業地は、下落傾向が続いている。顧客の流出、高齢化等相まって商況は芳しくなく、隣接する芳賀町の祖母井地区への商業核の進出から、当該地域の商業地としての位置づけは低下が継続しており、商業地は、未だ強い地価下落を示している。	
		平成29年	▲3.8%			
芳賀町	人口	14,997人		前年比 ▲0.8%	市町の特徴	人口は減少傾向にあり、人口減少率、生産年齢人口の減少率、高齢化率とも、県平均を上回っている。市街化区域の約8割が工業専用地域で、昼夜間人口比率が約194%と極めて高いのが特徴であり、町の従業者数の約4割が宇都宮市からの通勤者である。
	高齢化率	30.6%		9位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲1.1%	主な動き	既存地域における取引は少なく、区画整理済の祖母井南地区や宇都宮市に近い調区内分譲地で取引が散見される程度である。芳賀高校跡地において、町が124区画の住宅団地(祖陽が丘)を造成中で、平成30年度中の分譲開始を予定しており、動向が注目される。
			平成29年	▲1.1%		
土地価格の変動状況	商業地	平成30年	—	主な動き	祖母井南地区の大型商業施設「モテナス芳賀」が中心施設となっており、地元購買率は改善傾向にある。一方で、祖母井中央通り沿いの既成商業地域においては、宇都宮市への顧客流出も相まって空洞化が進んでおり、街路整備事業等の進捗に期待がかかる。	
		平成29年	—			
壬生町	人口	39,751人		前年比 ▲0.4%	市町の特徴	総人口は、過去5年間では概ね横ばい傾向にあり、過去1年間では微減傾向である。世帯数は微増傾向である。生産年齢人口は減少傾向が強く、老年人口は増加の一途で、高齢化が進んでいる。
	高齢化率	27.7%		15位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲0.8%	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、下野市等とは傾向がほぼ類似している。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29年	▲0.9%		
土地価格の変動状況	商業地	平成30年	▲1.5%	主な動き	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。既成商業地は、郊外型店舗との競合で取引は殆ど見られず、商況は依然として停滞している。おもちゃのまち地区では、大型商業施設「フレスポおもちゃのまち」が平成24年7月にオープンした。	
		平成29年	▲0.9%			

野木町	人口	25,221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年以降は県平均より高くなっている。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29年は13位に下がっている。
	高齢化率	29.3%		13位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲0.4%	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、平成29年度134戸となっている。
			平成29年	▲0.6%		
土地価格の変動状況	商業地	平成29年	▲2.3%	主な動き	地点が少ない公示標準地を基にすると、平成25年以降、下落率は縮小し、県平均と同程度下落率であり、平成29年は県平均を上回ったが、平成30年は急速に縮小して県平均とほぼ同程度となった。商業施設は、近隣商業的な店舗が中心で、大規模店はない。	
		平成28年	—			
塩谷町	人口	10,931人		前年比 ▲2.3%	市町の特徴	人口は町誕生時（昭和32年）に約1.8万人程度であったが、その後減少し、現在はその6割程度となっている。最近5年間については、人口は約9%減少し、その減少率は県内3位である。また、高齢化率は約36%で県内4位となっている。
	高齢化率	36.0%		4位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30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、なかなか見られない。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続いている。
			平成29年	▲1.7%		
土地価格の変動状況	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。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、核といえるような店舗もなく、全体的に繁華性の低い状況が続いている。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	29,467人		前年比 0.1%	市町の特徴	高根沢町の総人口は直近1年間は横ばいであったが、近年は微減傾向で推移している。生産年齢人口が減少傾向にある一方で、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が、県全体の高齢化率と比較して低くなっている。
	高齢化率	24.2%		21位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲0.6%	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、下落幅は比較的小さい。住宅地の需給は、区画整理事業の施行地区や環境の良好な光陽台及び宝石台地区においては比較的活発であるが、宝積寺駅周辺の既成住宅地域等では、やや弱含みの傾向にある。
			平成29年	▲0.6%		
土地価格の変動状況	商業地	平成30年	0.0%	主な動き	商業地の地価は依然として下落傾向にあったものの、下落幅は縮小し、下げ止まりつつある。宝積寺駅周辺に見られる既存の商業地域は衰退傾向にあり、近年では宝積寺バイパス沿いの路線商業地域において商業繁華性が高まっている。	
		平成29年	▲0.4%			
那須町	人口	24,318人		前年比 ▲1.4%	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。また町の高齢化率は県全体に対して高い割合となっている。インバウンド効果により外国人の宿泊数は前年比123.8%と増加傾向を示している。
	高齢化率	37.2%		2位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲1.3%	主な動き	那須町の住宅地の地価は別荘地をはじめとして下落傾向が続いている。観光客数は全体として微増微減が続いているが、スポット的な観光客数の回復や首都圏からの日帰り観光は戻りつつあり、別荘地、普通住宅地共に下落幅は縮小傾向を示している。
			平成29年	▲1.7%		
土地価格の変動状況	商業地	平成30年	▲2.1%	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29年	▲2.4%			
那珂川町	人口	16,098人		前年比 ▲2.3%	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位となっており、対前年の人口減少率は県内1位である。
	高齢化率	36.5%		3位		
	土地価格の変動状況	住宅地	平成30年	▲2.2%	主な動き	住宅地の地価下落幅は横ばい傾向で、依然として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。人口及び世帯数は減少傾向にあり、高齢化率も高く、不動産市場は停滞している。
			平成29年	▲2.1%		
土地価格の変動状況	商業地	平成30年	▲2.9%	主な動き	商業地の傾向は、下落幅は縮小しているものの下落傾向が続いている。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。	
		平成29年	▲3.2%			

栃 木 県	人 口	1,960,339人		前年比 ▲0.3%
	高齢化率	27.3%		—
	土地価格 の 変動状況	住宅地	平成30年	▲0.8%
			平成29年	▲1.0%
		商業地	平成30年	▲0.6%
			平成29年	▲0.9%

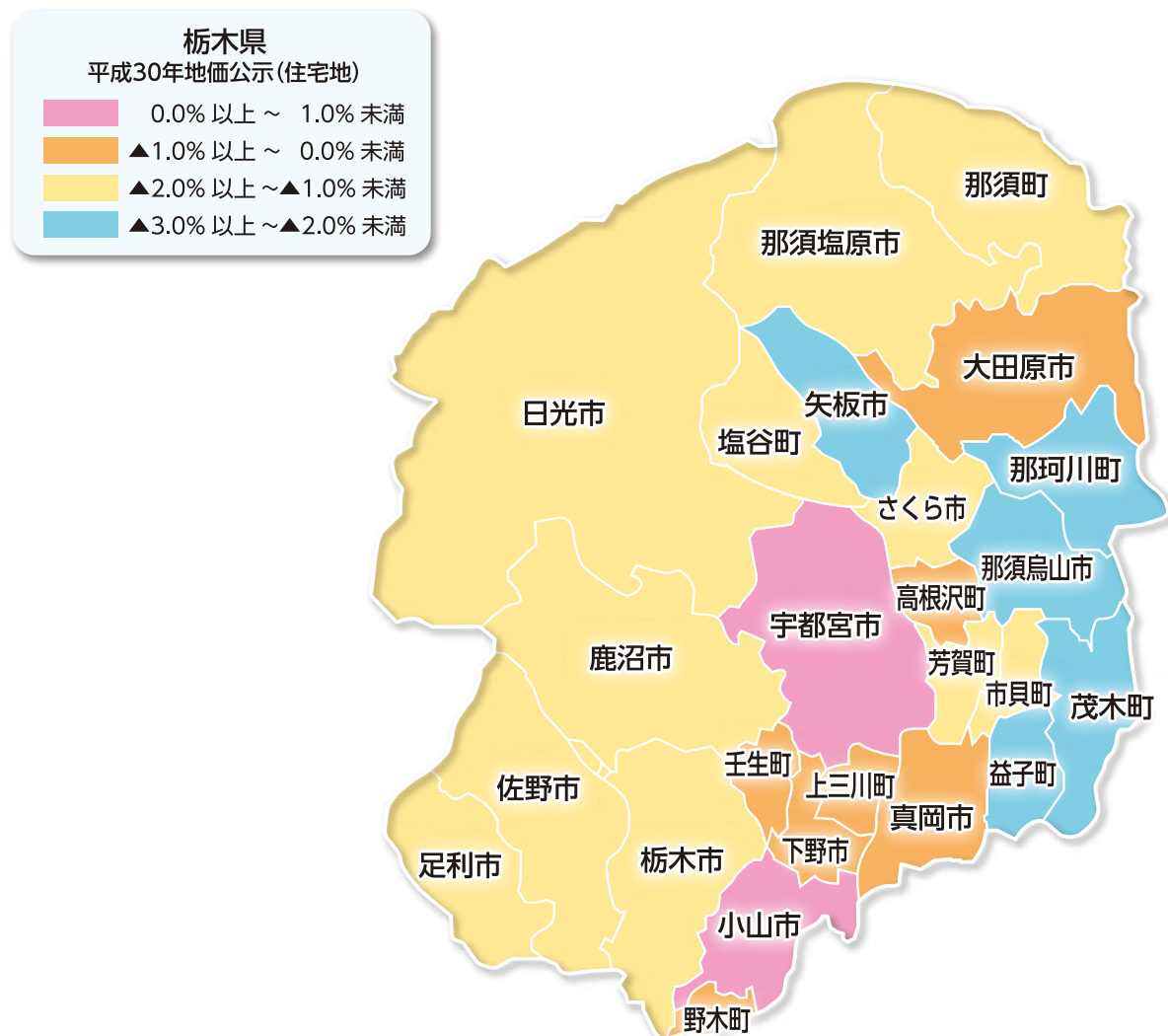
- ※1. 人口は、平成30年1月1日時点のものである。（出典：栃木県毎月人口推計月報(平成27年国勢調査人口等基本集計の結果を基礎とした再集計)）
- ※2. 高齢化率は、平成29年10月1日時点の値、県内の順位である。（出典：市町別年齢別人口）
- ※3. 土地価格の変動状況欄の値は対前年比平均変動率である。（各年1月1日現在地価公示価格）



《市町別住宅地の変動率》

市名	標準地数	平成30年平均価格(円/m ²)	平成30年変動率
宇都宮市	78	59,400	0.2%
足利市	33	30,000	▲1.4%
栃木市	44	23,900	▲1.1%
佐野市	32	27,600	▲1.2%
鹿沼市	22	29,500	▲1.9%
日光市	8	22,700	▲1.8%
小山市	27	38,200	0.2%
真岡市	19	24,600	▲1.0%
大田原市	5	25,600	▲0.5%
矢板市	3	21,100	▲2.6%
那須塩原市	8	22,600	▲1.4%
さくら市	4	21,100	▲1.1%
那須烏山市	4	14,000	▲2.7%
下野市	16	39,800	▲0.2%

町名	標準地数	平成30年平均価格(円/m ²)	平成30年変動率
上三川町	7	28,200	▲0.9%
益子町	2	20,100	▲2.4%
茂木町	2	15,900	▲2.9%
市貝町	2	20,500	▲1.9%
芳賀町	3	19,000	▲1.1%
壬生町	11	31,900	▲0.8%
野木町	6	32,900	▲0.4%
塩谷町	2	13,600	▲1.7%
高根沢町	8	29,900	▲0.6%
那須町	2	14,400	▲1.3%
那珂川町	2	13,800	▲2.2%

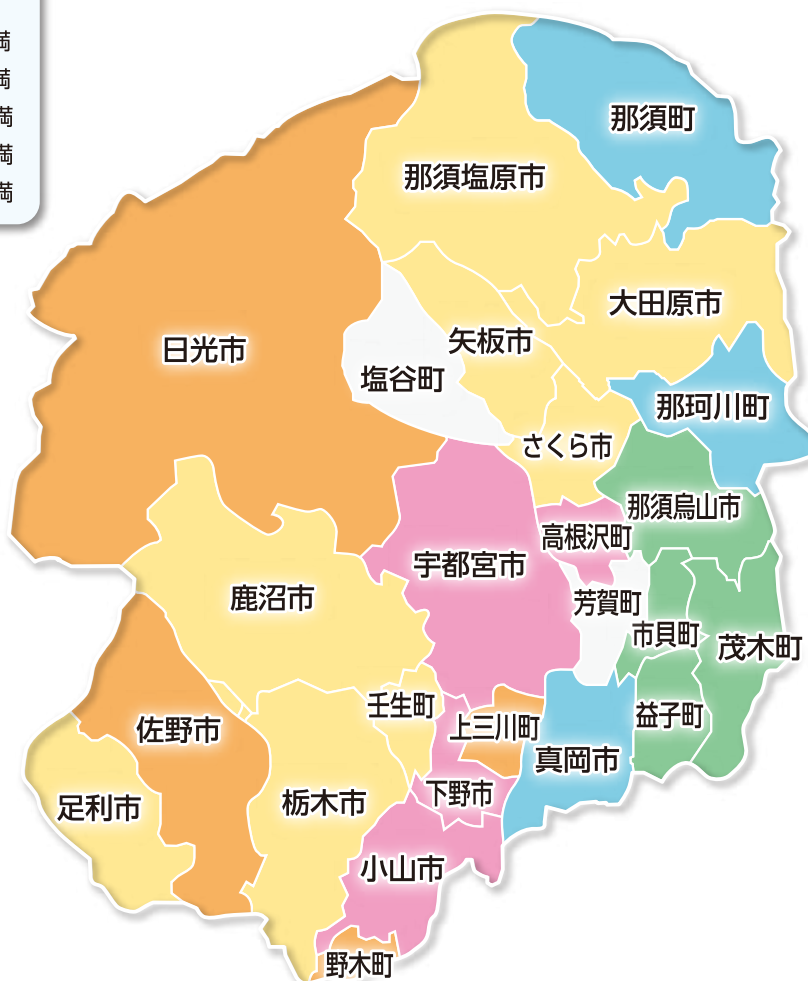
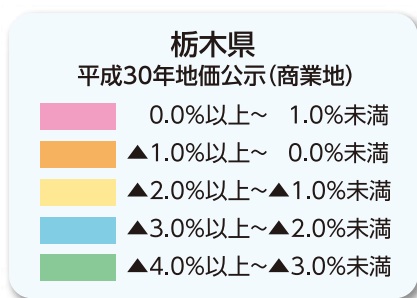


《市町別商業地の変動率》

市名	標準地数	平成30年平均価格(円/m ²)	平成30年変動率
宇都宮市	33	124,100	0.6%
足利市	5	46,100	▲1.4%
栃木市	9	36,700	▲1.3%
佐野市	6	41,900	▲0.9%
鹿沼市	5	47,300	▲1.2%
日光市	5	37,700	▲0.7%
小山市	7	62,800	0.1%
真岡市	4	42,300	▲2.7%
大田原市	2	35,800	▲1.2%
矢板市	2	40,000	▲2.0%
那須塩原市	4	38,600	▲1.3%
さくら市	2	42,700	▲1.2%
那須烏山市	2	26,900	▲3.6%
下野市	1	55,500	0.0%

町名	標準地数	平成30年平均価格(円/m ²)	平成30年変動率
上三川町	1	44,200	▲0.2%
益子町	1	28,100	▲3.1%
茂木町	1	28,900	▲3.7%
市貝町	1	24,600	▲3.1%
芳賀町 ^(注)	—	—	—
壬生町	1	46,200	▲1.5%
野木町	1	42,700	▲0.7%
塩谷町 ^(注)	—	—	—
高根沢町	1	55,700	0.0%
那須町	1	27,900	▲2.1%
那珂川町	1	23,600	▲2.9%

(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、地価調査基準地の標準価格の発表に合わせ、春期（4月）と秋期（10月土地月間）に、国土交通省、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（土地・建物）の評価替えをするとき

なお、過去には以下のようなご相談を頂き、適切に対処させていただきました。

【ご相談例】

- 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高低差のある土地や接道が劣る土地等の個別性が強い物件の評価や売却方法について
- 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借地を地主に返還したいがどうすれば良いか？（立退料、借地権価格等について）
- ⑱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
- ⑲区画整理に伴い土地の価値が上昇し地代が値上げされたが、当該値上げは妥当か？
- ⑳競売の手続きを教えてください



●宇都宮会場



●足利会場

無料相談会来場者数及び相談内容内訳

年 度 名 称	平成27年		平成28年		平成29年		平成30年	
	春の無料相談会	秋の無料相談会	春の無料相談会	秋の無料相談会	春の無料相談会	秋の無料相談会	春の無料相談会	
来 場 者 数	27	34	26	33	22	23	16	
1.価 格	(1)水準	18	14	11	19	7	11	9
	(2)売買交換	4	9	7	9	4	6	3
	(3)鑑定評価		1			2	2	
	(4)その他		4		1	2	3	
2.賃貸借	(1)賃料	8	2	8	5	7	4	4
	①地代	(5)	(2)	(6)	(4)	(4)	(4)	(4)
	②家賃	(3)		(2)	(1)	(1)		
	③その他					(2)		
	(2)権利関係	2	5		3	1		6
	①借地権・底地		(1)		(2)	(1)		(3)
	②更新料・名義書換料	(1)						(1)
	③立退料	(1)	(1)		(1)			(2)
	④その他		(3)					
3.税務	(1)売買	2				1		1
	(2)交換					1		
	(3)相続	2	2	4	4	1	2	
	(4)その他	1	2	1			1	
4.有効利用	(1)有効利用	1	1	2	1	2	1	
	(2)その他		2		1			
5.その他	(1)道路	1		1				
	(2)相隣		2					1
	(3)登記		2		1	1		
	(4)資金相談							
	(5)補償				1		1	
	(6)その他	2		2	1		5	2
合 計	41	46	36	46	29	36	26	

日 時	平成29年10月3日	平成29年10月3日	平成29年10月3日	平成29年10月3日	平成29年10月3日	平成30年4月4日	平成30年4月5日	平成30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	8	5	2	1	7	7	5	4
1.価 格	(1)水準	7	2	1		1	2	3
	(2)売買交換	1				5	1	2
	(3)鑑定評価		1			1		
	(4)その他	2				1		
2.賃貸借	(1)賃料	1	2			1	3	1
	①地代	(1)	(2)			(1)	(3)	(1)
	②家賃							
	③その他							
	(2)権利関係						6	
	①借地権・底地						(3)	
	②更新料・名義書換料						(1)	
	③立退料						(2)	
	④その他							
3.税務	(1)売買							1
	(2)交換							
	(3)相続	1				1		
	(4)その他	1						
4.有効利用	(1)有効利用		1					
	(2)その他							
5.その他	(1)道路							
	(2)相隣						1	
	(3)登記							
	(4)資金相談							
	(5)補償			1				
	(6)その他	3	1		1			2
合 計	16	7	2	1	10	13	5	8

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8弾として「餃子の街宇都宮ベジフル街道」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)

～宇都宮餃子・ベジフル街道の旅～

平成30年4月28日、宇都宮に「餃子通り」が誕生しました！ばんざ〜い（祝）。毎号好評を博しております(?)弊誌の企画コーナー「食の回廊」では、今回、餃子通り誕生を勝手にお祝いさせていただきまして、餃子を中心に県の都、宇都宮の名所やおもしろスポット、家族イベント、シルバー向け遠足、御忍びデート等々、多くの世代の方々が気軽にアクセスできちゃうコースをセレクトして旅してきました。最後まで読んで下さいね！

7月某日、気温35度、暑い。宇都宮市元今泉の事務所を家内と二人で午前11時にスタート、途中、市役所でちょい仕事を済ませて、そこからが旅の始まり、始まり。

まずは腹ごしらえをしようということで早速餃子通りに突入。「餃子通り」と名付けられたのは知っていましたが、へえ〜本名は「宮島町通り」っていうんだ、プチ宇都宮トリビア。ついでに住所は「馬場通り」。これだけ通りがついてると松坂桃李もびっくり！なんてくだらないことは言っていないで、早く餃子へ。今回は正嗣さんに入りました。子供のころから宇都宮市民の伝説?のように、「上町の正嗣、下町のみんみん」と聞かされてきて、当時うちは競輪場の近くだったのでみんみん派。正嗣デビューは結構大人になってからでした。

↓の写真を見て頂ければ、味のことは言うまでもあり

ま温泉。いや、言うまでもありません、因みに白い物体は水餃子です、梨ではありません。



■電柱に付けられた餃子通りの看板



■宇都宮餃子

続きまして、一路西へ、次なるスポットは、大谷資料館。えっ、食レポじゃないの？まあまあ、その辺は大目に見て頂いて、家内がまだ1度も行ったことがないと言うんで取材の仕事にかこつけて嫁さん孝行も便乗しちゃいました。ただ大谷資料館も「ベジフル街道」に加盟している施設の一つですので問題はありませんね。

私のカメラがボロなものでこの程度にしか撮影できず、読者の皆さんに臨場感が伝わるかどうか心配ですが、圧倒される石の空間、インディージョーンズの世界に紛れ込んだような別世界感満載でした。そりゃEXILEやB'zじゃなくてもライブやりたい気になるよな。因みに気温は12度。冒頭で書きましたが当日外気は35度ですからね。Tシャツで行って風邪ひきそうになりました。TBS「プレバト!!」に出てる、中性系の華道家、假屋崎省吾先生の作品も展示されていました、う〜ん幻想的。



■大谷資料館

次なるスポットはろまんちっく村です。「道の駅」化してから再ブレイクして集客が増加していることは新聞等で報道されています。「ベジフル街道」の中でもまさに中心的位置付けのスポットです。さっきから頻繁に“ベジフル街道”が登場していますね。これは、宇都宮の食や観光をより多くの方に知ってもらうために、清原地区の飛山城史跡公園から市の中心を抜けて、大谷町へ、更に国道293号線を利用して旧上河内町の梵天の湯までのコースを総称して言われています。詳しくは「宇都宮 ベジフル街道」で検索してみてください。この書面では書ききれないほどの美味しそうなお店、行きたくなるスポット、北川景子とカウンターでグラスを傾けてみたくなるカクテルバーなどがたくさん紹介されています、、、おっと助手席は嫁さんだった(笑)。

話を戻します。ベジフルの代名詞とも言えるろまんちっく村には多くの新鮮、採れたてのベジやフルが豊富に並んでおりまして、取材当日は夏野菜ちゃん達が“どう、私みずみずしいでしょ”ってしゃんと胸を張っていました。嫁さんはろまんちっく村散策もそっちのけで「安い、安い」を連発。ベジフル買いまくり三昧でした。



■「道の駅」ろまんちっく村

とはいえ、スイーツは別腹、栃木と言えばいちごとレモン牛乳。ろまんちっく村内のスイーツショップで見つけたスカイベリージェラートとレモン牛乳ジェラート。どちらもほっぺが落ちそうなくらい冷たくて美味でした。そう、これこれ。



■スカイベリージェラートとレモン牛乳ジェラート



最後は、上河内地域交流館 ほたるの里「梵天の湯」です。午前11時に旅をスタートして今、午後4時、今年の夏の4時なので、まだ暑いのですが、露天風呂もあるそうですし、よしっ、さっぱりと汗を流そう。普通入浴で大人510円、今どき銭湯だって結構いい値段とられる御時勢。

これは安いですよ。さらにお風呂も天然温泉で、露天のほか、サウナ、水風呂、寝湯、砂風呂等、種類は豊富、食事処や農作物直売所等もありとっても便利、もちろん風呂上りにちみた〜いのを“キューっ”することも出来ます。



■梵天の湯

風呂から上がると午後5時過ぎ。まだ少し暑さは残ってはいますが、気持ちのいい夕涼みであり、なかなか味わえない心地いい感覚を覚えました。おおよそ半日で回った宇都宮餃子とベジフル街道の旅。全然駆け足でなくどちらかといいますと時間が少しだけゆっくりと流れたような、そんな気分を味わうことができた、穏やかな旅でした。弊誌が刊行される秋のころは、また違ったベジやフル達が胸を張っているでしょう。違った香りや色の夕涼みが楽しめるでしょう。餃子は相変わらず美味しいでしょう。是非いろいろな宇都宮を味わってみてください。

最後までお読みいただきありがとうございます。

(担当：柴崎秀生)

寄稿文

御近所の土地取引の信頼性って？

柴崎 秀生

不動産についての相談をお受けすることがありまして、その相談の際にちょっと気になったことが有りました。

「土地を買おうと思うんだけどさあ、その土地の近くで坪〇〇万円が取引があってねえ〜。」

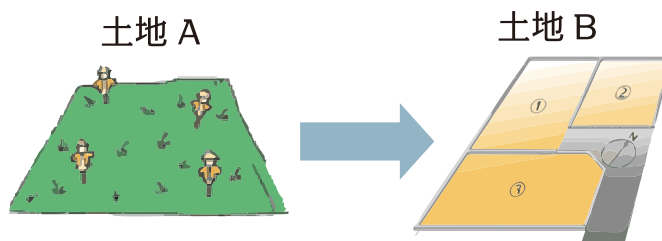
不動産は高い買い物です、一生一度の買い物かもしれません。それ故みなさんいろいろな情報入手されていて、中には「その情報、頂きっ！」と思うようなナイスなスタンプがあったりします。

一方で、よくよく聞いてみると、それは参考にはなりませんよ・・・、という残念な情報も多く（と言いますかこちらの方が多いのですが、）この辺のことを書かせていただきます。

例えば家を建てようと思っている友人からの相談、戸建住宅用地70坪の土地を買うというので、その地域でこの立地条件だと坪20万くらいだと思ふよ、と返答すると、「そんなことはないだろ、近くで坪12~13万とかって取引があるんだから」とのこと、おかしいなあと思い調べてみたところ、確かに近所でその取引はありました、が、ハウスメーカーさんが取得した大規模な土地の仕入れ取引だったのです。

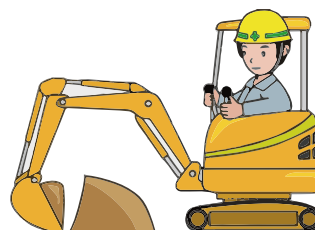
ちょっと説明しましょう。

右図、何も利用してない土地A、仮に300坪としましょう。これをハウスメーカーさんが取得して、造成工事などを行い土地B（つまり商品）



に仕立て上げます。更に土地Bの画地①・②・③を販売するためには広告を出し、現場見学会等を開催し、そのための人件費も必要となります。事業としてやっているのだから当然利益も上げねばならず、例えば土地Bの②の土地を坪20万円で売るとして、

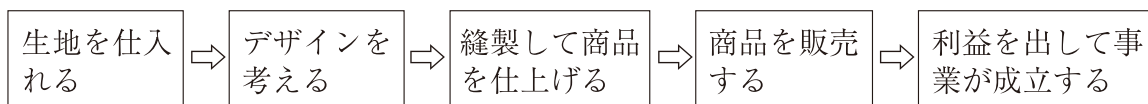
- ・顧客販売価格 20万円/坪 (a)
- ・造成工事費 3万円/坪 (b)
- ・営業経費 1万円/坪 (c)
- ・その他経費 1万円/坪 (d)
- ・利益 2万円/坪 (e)



そのために上記(b)~(d)のような経費が掛かり、更に企業としての利益(e)を確保すると
なると、 $(a) - \{(b) + (c) + (d) + (e)\} = 13$ 万円/坪。そう、つまりハウスメーカーさんが事業を
成立させるには坪単価13万円で土地Aを取得する必要があることになります。

注：ここでは開発道路となった潰れ地部分は考慮してません。

これを思い切って洋服を仕立てて販売する場合に置き換えてみますね。
職業として洋服を作り販売している人が、生地を買って、これを仕立てて商品としての
洋服を販売する場合、通常、



という流れになりますよね。この場合仕入れるのは「生地」であり売るのは「洋服」だ
からわかりやすいのです。

土地についても考え方は同じなのですが「生地」に該当するものも「土地」と表現さ
れ、加工して商品となる「洋服」に該当するものも「土地」と表現されるため、上記の
ように近所なのに13万円/坪の土地と20万円/坪の土地との混同が生じるのです。

何が言いたいかと言いますと、いくら近所の土地取引だからと言っても、比較対照す
る土地の、

- ①需要対象者（買い手）が違う（ハウスメーカーか、一般世帯の個人か）
- ②取得目的が違う（分譲等の事業目的か、居住目的か）
- ③規模等の条件が違う（大規模画地か、戸建住宅規模か）

等の条件の違いにより土地単価が大きく異なり、結果として比較の対象とならないこと
がある、ということです。



これは「国道沿いのコンビニ用地 VS 一本裏の住宅地」とか「地
方都市の駅前ビジネスホテル用地 VS 背後の住宅地」等においても
同じようなことが言える例になります。

私たち鑑定士は、土地の鑑定評価をする際にその土地の、主な需
要者、地域の利用状況、規模、道路付け等の画地条件、法令上の規
制等をよ〜く調べ上げて、その土地をどのように使うのがベス
トか、を判定して評価を進めます。この評価の際、他の取引価格と比較して価格を求め
る方法（取引事例比較法といいます。）があるのですが、この取引事例を探す際に、前
述の土地Aと土地Bの②のような異なる条件の土地価格を混在させてしまいますと大変
なことになりますので、この辺については特に慎重を期します。

皆さんも、お仕事で、又プライベートで不動産、特に土地のことが出てきたら少しこ
れらのことを気にされると、「あ〜、ほんとに単価が違うわ！」のような気付きに出会
うかもしれません。



開業しました

高橋 順一

(たかはし じゅんいち)

平成29年12月、宇都宮市内で「高橋不動産鑑定所」を開業いたしました高橋順一と申します。有限会社鈴木不動産鑑定事務所在職中は、公私にわたり格別のお引き立てを賜りましたことを御礼申し上げます。

私は東京生まれの東京育ちで、大学卒業後に住宅関連企業のサラリーマンとして宇都宮市に赴任したのですが、学生時代は体育会自転車部に所属して運動漬けの日々を送っていたものですから、宇都宮に赴任すると聞いてまず思ったのは「サイクリングできる場所が多そう」だったと記憶しています。しかし実際はそんなことをする時間は殆ど無く、ひと月あたり数日しかない貴重な休日は文字通り体休めに費やされるだけといったサラリーマン生活が約4年間続きました。そうしたなかで、専門性が高い不動産関連の資格である「不動産鑑定士」の存在を知ることとなったのですが、その業務に対する当初のイメージは事務所の机に座って一人で黙々と文書にハンコをつくといった程度のものでして、自分のようなアウトドア系の人間には全く縁のない資格だと思い込んでいました。しかし、よくよく調べてみると外で人と接する機会が意外と多いとのことで、これは自分に向いている仕事かもしれないと思ったのがきっかけで資格に挑戦することを決意したのでした。

そして、ご縁があって鈴木泰彦先生の事務所に転職の後、鑑定の基礎を叩きこんでいたきながら何とか資格を取得することができました。また、資格取得後も鈴木先生をはじめ事務所の皆様に非常に良くしていただき、結果的に約20年もの長居をさせていただくことになりました。開業してから10ヶ月が過ぎようとしています。これまでいかに恵まれた環境で仕事をしていたのか、事務所代表者の責任がいかに重いものなのか等々、身をもって実感しております。鈴木先生をはじめとする事務所の皆様にはこの場をお借りして厚く御礼申し上げます。

開業してからは、仕事の移動は可能な限り自転車を使用しています。宇都宮市では「自転車のまち推進計画」という施策が策定されていて、幹線道路を中心に自転車専用レーンの整備が進められていますが、それはまるで自動車にかわる移動手段としてLRTと自転車を交通システムの中心に据えるというヨーロッパ各都市の施策を見習っているかのようです。特に宇都宮市内の中心部や幹線道路沿いへの移動を要する時に、自転車は便利なツールとしてその威力を発揮しています。渋滞に巻き込まれる心配が殆ど無く、調査現場周辺でも駐車スペースを探す手間が省略できるので、どこに移動するにも自動車を使っていた頃と比べると時間に余裕を持てるようになりました。そして健康維持とエコの観点と言うまでもなく、居眠り運転のリスクがまず無いという安全上のメリットも実感しています。

ということで、平日の昼間に自転車に乗っている私の姿を見かけても「高橋がサイクリングして遊んでいるぞ」なんて思わないでいただければ幸いです(笑)。では、今後も変わらぬご指導のほどよろしくお願い申し上げます。



開業しました

大 島 克 士

(おおしま よしひと)

平成29年5月、宇都宮市上戸祭にて「大島不動産鑑定事務所」を開業し、本年6月に、「㈱立地評価」として再スタートを切りました、不動産鑑定士の大島克士と申します。個人事務所として開業しましたが、思いのほか仕事に恵まれた慌ただしい一年を経て、やはり法人として社会的信用を高め、様々な仕事に取り組みたいという思いを強くし、株式会社と致しました。

個人事務所として開業する以前は、平成21年10月の国家試験合格以降、大川不動産鑑定事務所、㈱資産管理協会等での実務修習を終え、そのまま㈱資産管理協会に所属し、様々な鑑定実務に携わらせていただきました。㈱資産管理協会における実務は、実に多岐にわたり、個人さらに法人にて、独立して仕事をしていくための経験と自信に繋がる、貴重な5年間となりました。この5年間で学ばせていただいたことが、現在、そして今後の私の大きな財産であります。

さて、これから日本は、超高齢化社会を迎えようとしております。さらには、様々な情報が手軽に手に入り、個々人の判断で如何様にでも物事を捉え、考えることができるようになっていくだけでなく、AIに職業が奪われるなど、専門職業家のあるべき姿や必要性が改めて問われる時代が到来しており、我々不動産鑑定士の置かれている環境も、決して安泰なものではないと感じております。そのため、各々がその能力を十分に発揮し地域社会に貢献することはもちろん、一人ひとりでは実現困難な、より公益性の高い活動を当協会に所属し実践することで、広く社会に還元できるよう精進していくことが重要であるとともに、一人の不動産鑑定士としても決して慢心することなく、常に研鑽する志を持ちながら、日々の業務に向き合っていかなければならないと、改めて気持ちを引き締めしております。協会の諸先輩方には、今後とも、ご指導ご鞭撻を賜りますよう、お願い申し上げます。

最後に、私の財産となりました、独立までの7年間をご指導いただきました先生方に改めて御礼を申し上げます。

まずは、実務修習先も見つからずに困り果てていた私を受け入れてくださった、大川不動産鑑定事務所の大川崇夫先生、先生の寛容な心と厚情無くしては、現在の不動産鑑定士としての自分は存在していません。そして、何をおきましても、その深い知識と機知、中庸を重んじた考え方など、いつでも新たな気づきと学びを与えてくださった深澤昌治先生と、鋭い洞察力と広い度量で日々支えていただいた、大出卓先生にこの場をお借りして深く感謝申し上げますとともに、今後とも厳しくも温かいご指導を賜りたく、お願い申し上げます。

まだ、不動産鑑定士として、甚だ若輩ではございますが、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ので、どうぞよろしくお願いたします。

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30年10月1日現在の会員数は52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ヵ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	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	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)立地評価		
			〒320-0058 宇都宮市上戸祭1-1-29	028-689-8791	028-689-8792
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

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
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5388号	阪上 京子	(株)栃木不動産鑑定		
			〒320-0036 宇都宮市小幡1-2-10	028-600-0207	028-600-0208
23	不動産鑑定士 第5549号	阪上真佐彦	(株)栃木不動産鑑定		
			〒320-0036 宇都宮市小幡1-2-10	028-600-0207	028-600-0208
24	不動産鑑定士 第5123号	坂本 嘉男	坂本不動産鑑定士事務所		
			〒321-4305 真岡市荒町2-12-11	0285-83-9334	0285-83-9335
25	不動産鑑定士 第3403号	櫻井 基雄	(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
26	不動産鑑定士 第9229号	柴崎 秀生	泉が丘カンテイ		
			〒321-0954 宇都宮市元今泉7-17-15	090-9395-5021	028-662-3457
27	不動産鑑定士 第6991号	柴崎 博之	(株)柴崎不動産鑑定事務所		
			〒326-0814 足利市通2-2648	0284-42-7760	0284-42-7761
28	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
29	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
30	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
31	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
32	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
33	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
34	不動産鑑定士 第7840号	高橋 順一	高橋不動産鑑定所		
			〒320-0043 宇都宮市桜5-4-24	028-680-5192	028-680-5193
35	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
36	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
37	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
38	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
39	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

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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	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
46	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
47	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 栃木市藪部町2-17-17	0282-23-2853	0282-24-9940
48	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
49	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
50	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
51	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
52	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30年10月1日現在)

編集後記

尋常ではない暑さが続いた今年の夏でしたが、皆様は無事に乗り切ることができましたでしょうか？ 猛暑がピークだった8月初旬、自宅に設置されている1995年製のエアコンを新型の省エネタイプに交換しようと近所の家電量販店に足を運んでみたのですが、希望するエアコンの入荷が半月待ち、設置工事も混み合っており早くても8月末との説明を受けて計画を断念。仕方なく古いエアコンを継続使用することになりましたが、幸運にも故障の兆候は全く見せず、無事に猛暑を乗り切ってくれました。

さて、「とちぎ食の回廊調査隊」担当の柴崎先生は、今回特集した「宇都宮ベジフル街道」の取材にあたっては炎天下の中でランニングをしながら行くと息巻いていました。宇都宮といえば言わずと知れた餃子の街。この猛暑の中で餃子を口にしながらランニングするのは少し無理があるのではと当初は心配していたのですが、結局は奥様とドライブデートをしながらの取材に切り替えられたとのことで、編集長として胸をなでおろすとともに、柴崎先生の奥様にはこの場をお借りして御礼申し上げます。

ということで、今号は編集委員がいつにも増して汗水を流して作り上げた力作となっております。読者各位におかれましては今後も応援のほどお願い申し上げます。

編集委員長 高橋順一

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	遠藤圭一・渡辺健太郎
親睦・研修委員会	柴崎秀生

不動産鑑定広報 マロニエ 第9号

2018年10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

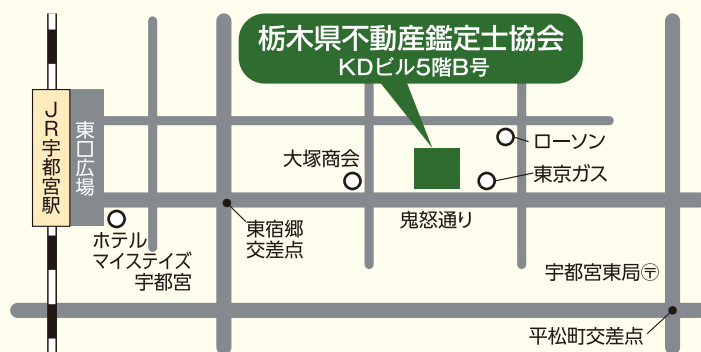
印刷 株式会社 井上総合印刷
宇都宮市岩曾町1355 TEL：028-661-4723

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/>

