Marronnier

不動産鑑定広報　マロニエ

2013
Vol.4

栃木市 巴波川

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　深澤　昌治 ……2

公益社団法人への移行によせて…栃木県総合政策部地域振興課 課長　美野輪　茂…3

不動産鑑定評価関連ニュース …… 広報・情報委員会 ……4

栃木県内の土地価格動向について …… 業務・資料委員会 ……6

無料相談会について…… 企画委員会 …… 17

とちぎ食の回廊調査隊 …… 親睦・研修委員会 …… 20

会員投稿
「いまの私」…… 森田　信征 …… 24

新規開業挨拶…… 増山　裕司 …… 25

新入会員紹介…… 大島　克士・下山田　淳 …… 26

当協会について …… 28

会員名簿…… 29

編集後記…… 32

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は当協会活動へのご理解を賜り大変有難いことと思っております。

また、会員の皆様には日頃より当協会の運営に多大なるご協力を頂き感謝しております。

社団法人栃木県不動産鑑定士協会は、平成25年４月１日をもちまして公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会に移行することが出来ました。関係各位及び担当された会員の皆様に深く感謝申し上げると共に厚く御礼を申し上げます。

当協会は昭和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、県内唯一の不動産鑑定士等で構成される公益社団法人として、新たな気持ちで今後さらに公益事業を充実して活動してゆく所存です。

さて、東日本大震災・福島第一原発の放射線による影響が今だ本県にも及んでいることは周知のとおりであり、風評被害等県内経済、不動産価格等への影響が懸念されるところであります。また、アベノミクスと称される政権交代後の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いるものの、周辺諸国との問題、欧州経済、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。

このような状況の中、我が業界を取り巻く環境は一段と厳しさを増しておりますが、本年度は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り、課税の公平性を確保するためにも公益事業の一環として当協会をあげて準備をしている所であります。また、新しい公益事業として、本年より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を年２回公表することとなりました。これは、県内の不動産経済指標の一つとして広く県民の皆様に役立つものと思っております。

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・情報を分析すること等、個々の不動産鑑定士では限界のある情報の収集・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。当協会は、これら不動産鑑定士の活動の一助となること、活動の成果を本誌を通して広く公表することで、さらに公益性を高めて参りたいと思っております。

公益社団法人への移行によせて

栃木県総合政策部地域振興課
課長　美野輪　茂

栃木県不動産鑑定士協会におかれましては、本年４月に新たに公益社団法人としてスタートされましたことを心からお喜び申し上げます。また、会員の皆様には、日頃から本県の土地行政の推進につきまして特段の御理解と御協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、このたびの公益法人制度改革は、民間による非営利の活動を活発にし、民による公益を増進することを目的としたもので、公益法人には、それぞれの団体の自主性と創意工夫を大切にして、柔軟で個性的な活動を展開し、社会の多様なニーズに機動的に応えていくことが期待されております。

貴協会におかれましては、平成22年５月に開催されました第24回通常総会において公益法人への移行を決定されて以来、協会のあり方や運営方針について検討を重ね、自主的な協会運営のため諸規程を整備され、このたび公益社団法人となられました。これを契機に、不動産市場の動向に関する調査を開始されるなど公益事業の充実を図られるとともに、広報活動による県民への認知度向上に努めていらっしゃるとお聞きしております。これからも、不動産鑑定士等の方々を会員とする貴協会の特性を活かした活動を展開され、県民生活の向上と県土の健全かつ均衡ある発展に寄与していただけるものと大いに期待しているところでございます。

県におきましても、健康で文化的な生活環境の確保と多様な地域特性を活かした県土の均衡ある発展を図るため、国土利用計画県計画や土地利用基本計画に基づき、土地需要の量的調整、県土利用の質的向上及び総合的なマネジメントを進めて参ります。また、適正な土地価格の形成のため地価調査を実施して参りますので、引き続き御協力を賜りますようお願い申し上げます。

最後になりましたが、貴協会のますますの御発展と会員の皆様方の御活躍を祈念いたしましてあいさつといたします。

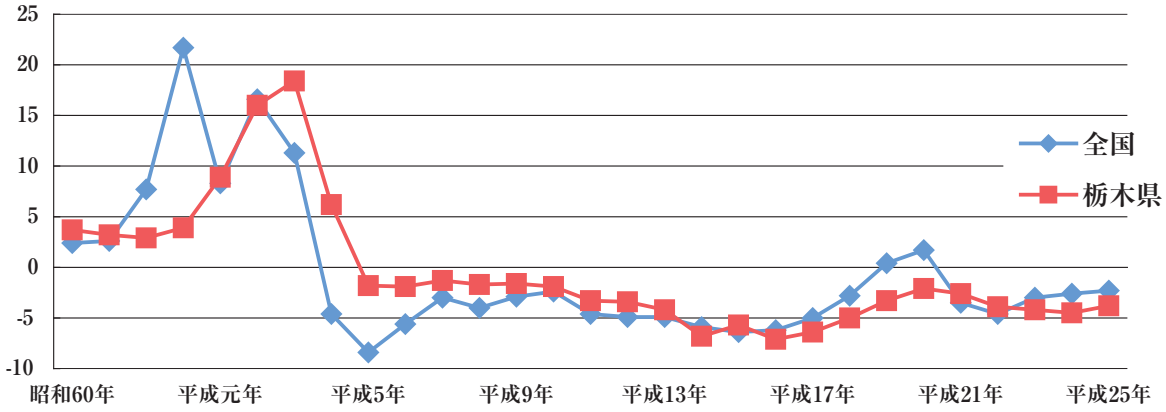
不動産鑑定評価関連ニュース・指標

■平成25年地価公示の概要

国土交通省土地鑑定委員会公表による平成２５年地価公示によれば、平成24年１月以降の１年間の地価は、全国的に依然として下落を示したが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も大幅に増加し、一部地域において回復傾向が見られる。都道府県地価調査（７月１日時点の調査）との共通地点で半年毎の地価動向をみると、前半に比べ後半は下落率が縮小している。

住宅地については、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もあって下落率は縮小し、商業地については、全都道府県で前年より下落率が縮小した。三大都市圏と一部の地方圏においては、J-REITによる積極的な不動産取得が見られた。その他、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た。

※参考：地価公示全用途平均対前年変動率表（単位：％）「国土交通省土地鑑定委員会公表資料」より作成



■オフィス動向

2013年２月14日付CBREオフィス市況速報によれば、2012年は大量供給の影響を受けた東京を除く全国のほぼ全ての都市で需給バランスが改善して空室率が低下し、東日本大震災以降に高まったBCP対応ニーズが全国に広がりを見せ、多くの都市で十分に調整された賃料水準等を背景に、郊外から中心部への移転など立地改善や設備水準向上を目的とする需要が増えているとのことである。拡張移転や老朽化した自社ビルからの移転など稼働床の拡大につながる動きも目立ってきており、企業の移転マインドが高まっていることが窺え、2013年については、景気回復局面入りを背景に、企業マインドは今後堅調に推移していくと予測している。

※参考：宇都宮東口・西口の空室率・平均募集賃料の推移（平成24年第4四半期CBRE全国空室平均賃料一覧表より引用）

四半期末日 / 地区	空室率（%）					平均募集賃料（円/㎡）				
	H23/12	H24/3	H24/6	H24/9	H24/12	H23/12	H24/3	H24/6	H24/9	H24/12
宇都宮東口	9.3	9.7	9.9	8.9	8.1	2,486	2,250	2,235	2,248	2,211
宇都宮西口	14.2	14.5	13.8	13.9	15.1	2,550	2,556	2,510	2,474	2,405

■首都圏建売住宅市場動向

㈱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、2012年１年間の新規発売戸数は、対前年（5,027戸）比0.8％微減の4,986戸、地域別発売戸数は、東京都1,547戸（全体比31.0％）、千葉県1,354戸(同27.2％)、埼玉県1,370戸（同27.5％）、神奈川県624戸（同12.5％）、茨城県91戸（同1.8％）となっている。

地域別発売戸数の増減率は、東京都0.4％減、千葉県17.1％減、埼玉県23.0％増、神奈川県13.1％減、茨城県1,037.5％増となっており、新規発売戸数に対する初月契約戸数の合計は2,443戸で、月間平均契約率は49.0%、前年の48.5%に比べて0.5ポイントアップし、2012年の1 戸当り平均価格は、4,568.3万円となっているが、2011年は4,577.2万円であったので、前年比総額では8.9万円（0.2%）ダウンしている。

地域別平均価格は、東京都5,788万円、千葉県3,872万円、埼玉県3,657万円、神奈川県5,333万円、茨城県2,670万円となっている。

■首都圏土地成約動向

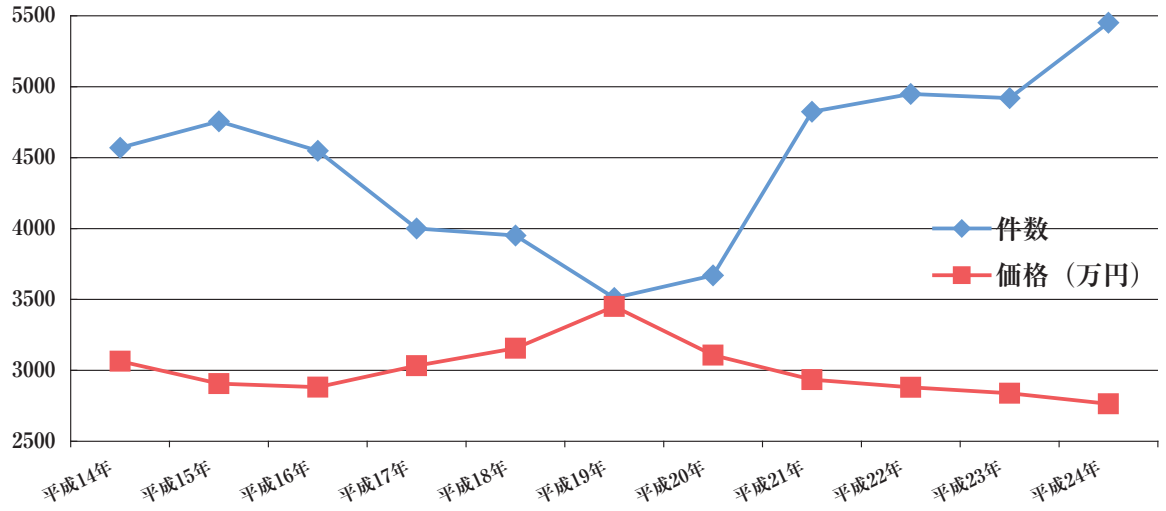
公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）による2012年1年間の不動産流通市場の動向によると、首都圏における土地（100～200㎡）の成約件数は、5,451件（前年比10.8％増）で、前年を１割強上回った。都県・地域別では、神奈川県横浜・川崎地域を除きすべての都県・地域で上回っている。

成約物件の１㎡当たり単価は、首都圏平均で19.5万円（前年比2.5％下落）で、５年連続で前年を下回り、20万円を切る価格で推移しており、すべての都県・地域で下落している。

成約物件価格は2,764万円（前年比2.6％下落）で、５年連続で前年を下回っている。

成約物件を価格帯別に見ると、2,000万円未満の低価格物件の比率が拡大（37.9％→41.4％）しており、新規登録件数は45,981件（前年比8.3％増）と２年連続で上回って、すべての都県・地域別で増加している。

※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
2012年度平均面積／141.81㎡



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」（７頁～12頁）は、国土交通省が実施した「平成25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、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26,000地点で、このうち栃木県内の設定数は、住宅地が342 地点、商業地が88地点、工業地が19地点の合計449地点となっている。

平成24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）

全国的には依然として下落を示したが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も大幅に増加し、一部地域において回復傾向が見られた。

（栃木県）

栃木県の地価は、21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、横ばいの地点が４地点あった。

住宅地については、対前年平均変動率は▲3.6％で、下落幅は前年（▲4.6％）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▲4.4％で、下落幅は前年（▲5.4％）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。

注：栃木県内の標準地の設定数は、平成24年地価公示が、住宅地270地点、商業地72地点、準工業地22地点、工業地18地点、調整区域内宅地67地点であったが、平成25年地価公示については、準工業地域、調整区域内宅地の地点を標準地の用途分類に合わせて、住宅地、商業地、工業地に分類した数値となっている。県内の準工業地域の22地点は、住宅地５地点、商業地16地点、工業地１地点に、市街化調整区域内の67地点は全て住宅地に分類している。

■各市町の土地価格動向について

宇都宮市	人　口		515,341人	前年比 0.3%	平成19年3月31日に宇都宮市が上河内町及び河内町を編入合併し、北関東で初めて人口50万人を越える都市となった。旧宇都宮市の地元購買率は97.4%（前回比▲0.7ポイント）である。構成市町数は30に及び、吸収人口は約66万人となっている。
	高齢化率		20.9%	21位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲3.1%	下落傾向が続いているが、下落率は昨年比やや縮小。震災の影響で、被害の大きかった市東部の古い分譲地は、需要が依然として弱い。宇都宮東口地区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、選別化の傾向は著しい。
			平成24年	▲3.7%	
		商業地	平成25年	▲3.5%	下落率は昨年比、総じてやや縮小傾向にある。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、集客力が落ちている。市街地郊外の路線商業地域への出店は堅調であるが、借地等での出店が多いと思量され、成約事例として顕在化してこない。
			平成24年	▲4.3%	
足利市	人　口		152,112人	前年比 ▲0.6%	人口減少が続き、最近は減少率がやや拡大しており、高齢化率は県内の市では３番目の高さで、県平均を上回っている。基幹産業である繊維産業の衰退と共に市勢は停滞している。平成24年に足利観光誘客戦略会議を設置して、観光誘客を進めている。
	高齢化率		27.2%	7位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲4.3%	住宅地の下落率はやや縮小したが、下落が続いている。渡良瀬川河南中心部の住宅地は人気があり、下落率は比較的小さい。渡良瀬川河北中心部は足利赤十字病院の移転に伴い大量の貸し駐車場が空地となり、供給過剰となっている。
			平成24年	▲5.7%	
		商業地	平成25年	▲4.8%	商業地価格は以前と比較して大幅に下がり、下落率はやや縮小したが、下落が続いている。通２丁目交差点を中心とする県道桐生・岩舟線沿い及びその周辺では衰退が進んでいる一方で、JR足利駅周辺地域は新規店舗等の進出により繁華性が回復しつつある。
			平成24年	▲5.8%	
栃木市	人　口		143,537人	前年比 ▲0.7%	人口の減少傾向が進んでいる。県平均よりも減少率が高い。総人口及び生産年齢人口は一貫して減少傾向にあり、県全体の減少率よりも栃木市の減少率は共に高くなっており、特に生産年齢人口の減少率は顕著である。
	高齢化率		25.8%	9位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲4.1%	栃木市の住宅地の地価は依然として下落傾向にあるが、旧栃木市の中心部に近い住宅地に関しては、地価の下落率がやや小さくなっている。一方郊外部や旧大平町や旧藤岡町地区では高い下落率が継続している。
			平成24年	▲6.1%	
		商業地	平成25年	▲5.4%	栃木市の商業地の地価は下落率が若干改善したものの、依然として下落率は高い。郊外型大規模店舗の集積が進んだ結果、中心部の商業地の空洞化が進み閉鎖店舗も多く見られる状況にある。
			平成24年	▲6.5%	
佐野市	人　口		120,016人	前年比 ▲0.4%	過去５年間の人口動向は、県全体では微減傾向にあるが、当市では減少傾向がやや強めである。生産年齢人口は、県平均より減少率がやや大きく、老年人口の増加は県平均とほぼ同じである。高齢化率は県2.5ポイント増に対し、佐野市は2.8ポイント増となっている。
	高齢化率		25.4%	11位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲4.8%	昨年と比べ下落率は縮小したものの、県平均より下落率は強い。需要のある地区は、植野小学校及び城北小学校の学区内の道路の整備された地域である。新設住宅着工数は平成23年度に増加に転じたが、平成24年度は、今のところ前年度比で微減の状態である。
			平成24年	▲6.2%	
		商業地	平成25年	▲4.9%	商業地の価格は全地点で下落が続いている。下落率は昨年よりも縮小しており、利便性の良いインターチェンジ周辺や幹線沿いの一部は集客力があるが、中心部の商業地は空洞化が続いており、下落幅がやや強めである。
			平成24年	▲4.8%	
鹿沼市	人　口		100,997人	前年比 ▲0.7%	人口は減少傾向にあるが、自然減が社会増を上回っている。しかし人口の誘因となるような事業は行われておらず、減少傾向は続いている。貝島西、新鹿沼駅西の土地区画整理事業が進行する一方で、新規に開通した都市計画道路付近に出店が目立つ。
	高齢化率		24.4%	13位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲3.2%	東日本大震災の影響はほとんど見られなくなっている。取引数はむしろ増加しており、住宅地においては堅調に見える。主力は分譲住宅地であり、供給もなされているが、売れ残りを恐れる分譲業者が弱気な価格設定をしている傾向がある。
			平成24年	▲4.5%	
		商業地	平成25年	▲3.6%	商業地においては、依然価格は下落傾向だが、住宅地域との価格差が縮まってきており、下落率は少なくなっている。商業地域の取引自体が希少となっている一方で、事情のある取引が目立ち、価格動向の把握が難しくなっている。
			平成24年	▲6.3%	

日光市	人　口		87,129人	前年比 ▲1.6%	５年間の人口減少率が5.3%（平成24年10月時点）と県平均を大きく上回っており、地区別では今市▲2.3%、日光▲9.3%、栗山▲19.5%、藤原▲8.5%、足尾▲16.9%と、過疎化は深刻である。高齢化率も県高齢化率28.8 % 6位内で上位にあり、自然減かつ社会減の状況は今後も避けがたい。
	高齢化率		28.8%	6位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲5.5%	平成24年の新設住宅着工戸数は、震災のあった平成23年と比較し全体で30%以上増加したが、貸家の建築が回復したもので、持家は10%減となった。住宅地の地価は下落率が縮小したが、県平均と比較して大きく、県内市部では矢板市に次ぐ下落となった。
			平成24年	▲6.7%	
		商業地	平成25年	▲4.9%	平成24年の観光客数は、平成23年と比較して入込客数で10%増、宿泊者数で20%増と回復し、商業地の地価も下落率が縮小したが、震災前と比べると80～90%の客足である。人口減少傾向の中で新規出店等も少なく、先行きは厳しさを増している。
			平成24年	▲7.6%	
小山市	人　口		164,616人	前年比 0.0%	総人口は従来微増傾向にあったが、平成22年10月以降は横ばいで推移している。生産年齢人口が減少傾向にある一方、老年人口は増加傾向にある。当市の高齢化率は栃木県内においては比較的低いものの、確実に上昇傾向にある。
	高齢化率		20.3%	24位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲2.7%	小山市の住宅地の地価は依然として下落傾向にあるが、城東地区などほぼ横ばいの地区も見られ、全体としても下落幅は縮小傾向にある。新設住宅着工戸数は、平成20年度（1,918件）から平成21年度（1,380件）に大きく落ち込んだ後、平成23年度（1,497）にやや改善した。
			平成24年	▲3.2%	
		商業地	平成25年	▲2.4%	小山市の商業地の地価は下落傾向にあるが、住宅地同様、下落幅は縮小している。小山駅西口に地上21階建て再開発ビルが平成25年3月に完成し、西口駅前の活性化が期待されるところである。
			平成24年	▲2.8%	
真岡市	人　口		81,158人	前年比 ▲0.6%	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2.3ポイント上昇している。
	高齢化率		20.7%	22位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲3.1%	地価は下落傾向にあるが、昨年と比較して下落率は若干縮小している。新設住宅着工戸数は、平成21年度が443戸、平成22年度は454戸、平成23年度は534戸となり、回復傾向にある。平成25年度は1月までで593戸であり、回復が大きくなる傾向にある。
			平成24年	▲4.5%	
		商業地	平成25年	▲5.5%	下落率は昨年より若干縮小しているが、当市の下落率は大きい。各地区の既存近隣商業地の店舗は郊外大規模店舗の進出等による長期低落傾向に変化はなく、また、賃貸用店舗も少ない。賃料水準は弱含みである。
			平成24年	▲6.6%	
大田原市	人　口		76,622人	前年比 ▲0.6%	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が、過去5年間において7.4ポイント上昇している。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、昨年7月より那須赤十字病院として開院した。
	高齢化率		22.3%	18位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲5.0%	新設住宅着工戸数は80～100戸程度（3ヶ月計）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）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24年	▲5.7%	
		商業地	平成25年	▲5.4%	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（大田原市中心市街地活性化基本計画）が進められているが、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、地価の下落が大きい。
			平成24年	▲5.9%	
矢板市	人　口		34,352人	前年比 ▲1.4%	近年、人口の微減が続き、最近は減少率がやや拡大していおり、高齢化率は県平均よりやや高い。市勢の主な動きとしては、「シャープ矢板工場」の大幅縮小が平成24年に発表され、矢板那須線バイパス沿いに「道の駅やいた」が平成23年に開設された。
	高齢化率		24.8%	12位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲6.9%	住宅地は平成24年の前半には一定の需要があったが、8月にシャープの大幅縮小が発表されてから需要が大きく落ち込んでいる。市街地近郊の分譲地である「成田ハッピーランド」は震災被害（地滑り）の発生後、需要が殆ど無い状態になっている。
			平成24年	▲6.8%	
		商業地	平成25年	▲6.7%	「シャープショック」による地域経済の先行き不安要因等により、商業地価格は昨年同様の大幅な下落が続いている。既存商店街である駅西口地区の商業地域は郊外の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24年	▲6.6%	

那須塩原市	人　口	117,604人		前年比 ▲0.1%	総人口は従来微増傾向にあったが、平成22年10月以降横ばいとなっている。生産年齢人口は微減傾向にあり、直近１年間は減少幅が大きくなった。老年人口は増加の一途を辿っており、直近１年間は増加傾向に拍車がかかった。
	高齢化率	20.9%		20位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲4.8%	西那須野地区や黒磯地区の下落率が昨年よりも縮小しているのに対し、塩原地区では下落率が昨年と同傾向にある。新設住宅着工戸数（四半期別3ヵ月合計値）は、平成24年1～3月期及び4～6月期は200戸を割ったが、7～9月期は300戸を超え大幅増となった。
			平成24年	▲5.6%	
		商業地	平成25年	▲6.5%	商業地の地価は下落が続いているが、下落率は昨年よりも縮小した。塩原温泉地区では、大震災以降の観光客の減少等により下落率は強めに推移している。西那須野地区では、平成23年9月にベイシア那須塩原店が開店したが、地価への顕著な影響は見られない。
			平成24年	▲7.0%	
さくら市	人　口	44,841人		前年比 0.2%	総人口は過去５年間において、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５年間の人口推移は概ね横ばいであり、人口の移動が停滞していると判断される。
	高齢化率	21.4%		19位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲3.3%	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カ月合計値）は、平成24年4～6月期及び7～9月期は前年同期比で増加しているが、10～12月期はやや減少している。
			平成24年	▲3.7%	
		商業地	平成25年	▲5.1%	氏家地区では国道293号沿線付近に、コジマ電機・ヤマダ電機が開店したが、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。下落率も昨年同様であり、栃木県の商業地平均変動率よりも大きい。
			平成24年	▲5.2%	
那須烏山市	人　口	28,214人		前年比 ▲1.7%	前年比の人口減少率が県内２位であり、過疎化がかなり進行している一方、世帯数も近年わずかながら減少傾向を示している。また、高齢化率も県内４位となっており、高齢化がかなり進んでいる状況にある。
	高齢化率	29.4%		4位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲5.4%	過疎化の進行及び高齢化等により、新たに土地を求める世帯は少なく、土地の動きは鈍い。市街地内の土地はほとんど動きが見られず、また取引される場合にはかなり安価な取引が多い。郊外部の分譲地については外部からの需要も見られるものの、その勢いは弱い。
			平成24年	▲3.7%	
		商業地	平成25年	▲5.8%	過疎化が進み、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、既存の商業地の衰退化がかなり進んでおり、また後継者不足、事業主の高齢化等から店舗の閉鎖も多く見られる。さらに、住宅地への移行を辿っている地域も見受けられる。
			平成24年	▲6.2%	
下野市	人　口	59,714人		前年比 0.4%	人口総数は、ほぼ大きな増減は無く、年々微増程度で推移しているが、生産年齢人口は、年々減少している。老年人口は一貫して上昇しているものの、直近１年間では僅かに鈍化傾向にある。
	高齢化率	20.1%		25位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲2.0%	国内外の経済不況及びデフレ経済の影響から、一部自治医大周辺地区等居住環境に優る地域を除き、昨年同様下落基調にあるが、総じて住宅投資は比較的堅調に推移しており、下落幅は若干縮小傾向にある。
			平成24年	▲2.9%	
		商業地	平成25年	▲3.0%	商業地の取引はほとんど見られず、昨年同様下落基調にあり、JR石橋駅西側周辺地域等既成市街地の空洞化が進行している。大型店舗等の進出も無く、格別な変動要因は見れらない。
			平成24年	▲4.0%	
上三川町	人　口	31,284人		前年比 ▲0.8%	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いる。生産人口も微減傾向にある中、老齢人口は栃木県の平均よりは低い割合にあるものの増加の一途を辿っている。
	高齢化率	17.9%		26位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲2.7%	地価は全調査地点で下落が続いており、下落率は昨年よりやや縮小している。新設住宅着工戸数（四半期別3カ月合計値）は、平成24年4月～6月期が23戸で前年同期比30％減、平成24年7月～9月期は38戸で前年同期比31％増となっている。
			平成24年	▲3.8%	
		商業地	平成25年	▲4.4%	郊外の大型店舗や「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いる。地価は下落が続いており、下落率は昨年とほぼ同程度で、栃木県の商業地平均変動率と同じである。
			平成24年	▲4.2%	

益子町	人　口		23,959人	前年比 ▲0.7%	町中心部や七井の区画整理地域などでアパートなどが建設されたが、人口は、県平均を上回る減少傾向にある。高齢化率は、県平均とほぼ同水準である。
	高齢化率		23.5%	14位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲6.1%	既成市街地内住宅地域は、取引件数が少なく、需要・供給とも停滞傾向が続いている。また、郊外の住宅地域についても、地域選好性、周辺地域との競合等により、依然として下落傾向が続いている。
			平成24年	▲5.8%	
		商業地	平成25年	▲7.2%	近年、町役場周辺にスーパーかましん、ジョイフル山新等が、七井駅付近にベイシア益子店がオープンした。これら新規出店の影響を受け、既存商店街の衰退化傾向に拍車がかかり、サンユー益子店、とりせん益子店が閉店した。
			平成24年	▲7.2%	
茂木町	人　口		14,279人	前年比 ▲2.3%	県東部の中山間地に広がる町で、東側及び南側は茨城県と接する。人口は長く減少傾向で、ピーク時（3万人超）の半数以下となっている。高齢化率は３割を超え、県内市町のうち１位。さらに拡大傾向にある。生産年齢人口のみならず、老年人口も減少傾向にある。
	高齢化率		33.0%	1位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲5.9%	昨夏、馬門地区において若年世帯向けの住宅地「馬門団地」（10区画）の分譲が開始された。これ以外では近年当町内での取引は県内でも特に低調である。新設住宅着工戸数は平成22年度22戸、23年度29戸、24年度（1月まで）で19戸と低水準の状態にある。
			平成24年	▲5.1%	
		商業地	平成25年	▲6.6%	過疎化・高齢化・国道のバイパス開通等相まって、商業地の取引は皆無の状態にある。左記下落幅は県内市町のうち５位タイである。
			平成24年	▲6.5%	
市貝町	人　口		11,923人	前年比 ▲1.0%	町勢の伸び悩みが人口減少への影響が大きい。総人口は県平均を上回って減少傾向にある。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		22.6%	17位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲4.1%	前年下落率と比較して住宅地はほぼ同程度の下落率である。分譲地には若干の需要が見受けられるが、全般的に住宅地の取引は低調である。当町に影響の大きい真岡市の地価の継続的な下落の影響が大きい。
			平成24年	▲4.3%	
		商業地	平成25年	▲5.6%	前年下落率と比べて商業地は同程度の強い下落率である。これは芳賀町に開店した「モテナス芳賀」の影響が大きく、芳賀市貝バイパスが部分開通したことも客の流れに影響を与えた。
			平成24年	▲5.6%	
芳賀町	人　口		15,694人	前年比 ▲0.8%	人口総数については、年々微減程度で推移している。生産年齢人口は、減少している一方で、老年人口は増加傾向にある。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同等であるが、老年人口上昇率は緩やかである。
	高齢化率		25.7%	10位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲3.3%	祖母井地区の区画整理地内で宅地の供給が散見されるが、旧市街地での取引は殆ど見られず、周辺の調整区域内の分譲地での取引が目立っており、下落幅は縮小したものの、総じて弱含みで推移している。
			平成24年	▲5.7%	
		商業地	平成25年	－	平成19年に祖母井南部土地区画整理事業区域内に大型商業施設モテナス芳賀がオープンし、小売業の地元購買率は上昇傾向にあるが、同商業施設の出店により、既存の店舗が閉店するなど、旧市街地の空洞化が進展している。
			平成24年	－	
壬生町	人　口		39,655人	前年比 0.4%	総人口は過去１年では微増であるが、過去５年でみて、概ね横ばいである。高齢化率は23.4％で、概ね県平均と同様の傾向で推移している。
	高齢化率		23.4%	15位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲2.6%	住宅地の地価は、隣接の小山市、下野市等と同様、下落率が鈍化傾向にある。獨協医大北側の市街化調整区域内に開発された「虹の杜ニュータウン」は順調に売れており、条件の良い住宅地が選好される傾向にある。
			平成24年	▲3.4%	
		商業地	平成25年	▲4.3%	商業地の地価は前年に比べやや弱い下落率となっている。背後の住宅地価格との開差が縮小しているが、既存の商業地の取引は殆ど見られず、商況は依然として停滞している。昨年、商業施設「フレスポおもちゃのまち」がオープンした。
			平成24年	▲5.6%	

野木町	人　口		25,512人	前年比 ▲0.3%	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23年10月1日現在第２位、平成24年10月1日現在第４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18年17.8%、平成24年22.8%と5ポイント増加している。
	高齢化率		22.8%	16位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲4.1%	首都圏からの需要は下火であり、地場需要が主となっている。立地、環境条件が優れる物件については需要の回復もみられるものの、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、下落圧力が強まっている。
			平成24年	▲5.2%	
		商業地	平成25年	▲4.1%	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24年	▲4.9%	
岩舟町	人　口		17,908人	前年比 ▲0.9%	国勢調査等によれば、人口は平成7年にピークとなり19,748人に達した後、微減の傾向にある。世帯数は平成17年以降ほぼ横ばいである。また高齢化率は上昇傾向が続いており県平均より高い。なお、栃木市への編入合併が予定されている。
	高齢化率		26.3%	8位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲4.0%	町内では区画整理区域内の宅地や開発分譲地などの条件の良い住宅地が選好されている。既成市街地内の既存住宅地はあまり選好されていない。地価は長期にわたり下落が続いているが、平成25年地価公示では下落幅が縮小した。
			平成24年	▲6.2%	
		商業地	平成25年	－	主として主要地方道　桐生岩舟線沿いに商業施設が立地するが店舗の連たん性は高くない。隣接の佐野市や栃木市への顧客流出が多い。商業地取引は少なく、地価水準と地価の動きはほぼ住宅地並みである。
			平成24年	－	
塩谷町	人　口		12,037人	前年比 ▲1.7%	人口総数・生産年齢人口とも一貫して減少している一方で、老年人口は増加の一途である。特に、生産年齢人口の減少が大きく、高齢化率は上昇傾向が続いており、高齢化率は県内でも上位に位置する。
	高齢化率		29.3%	5位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲3.8%	塩谷町の住宅地の地価は下落傾向にある。下落率は昨年と同程度であり、県平均と同程度である。住宅地の新規開発はほとんど見られない。
			平成24年	▲3.7%	
		商業地	平成25年	－	塩谷町において商業地の取引はほとんど見られず、地価は昨年と同様に下落傾向にある。平成24年6月に道の駅「湧水の郷しおや」がオープンしたが、そのほかに大型店の新規出店等は特に見られない。中心部等の空洞化傾向が顕著である。
			平成24年	－	
高根沢町	人　口		29,999人	前年比 ▲0.4%	近年、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		20.3%	23位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲2.5%	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24年	▲3.5%	
		商業地	平成25年	▲2.2%	高根沢町の商業地の地価は下落傾向にあり、昨年と同程度の下落率である。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24年	▲2.3%	
那須町	人　口		25,999人	前年比 1.2%	総人口は従来横ばい傾向であったが、平成23年以降は微減傾向が見られる。老年人口は増加傾向にあり、その割合は県内２位と高い。生産年齢人口は微減傾向でその割合は59.1%（県内25位）、年少人口は減少傾向でその割合は10.7%（県内24位）である。
	高齢化率		30.2%	2位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲4.4%	土地取引の大部分を占める別荘地については、潜在的な売り希望者が多いと見られる。新設住宅着工戸数（四半期別3カ月合計値）は、平成24年7～9月期が45戸（前期比－8.2%）、10～12月期が37戸（前期比＋2.8%）となっている。
			平成24年	▲4.3%	
		商業地	平成25年	▲6.0%	大型店の進出等は特に見当たらない。既存商店街については衰退化が続いている。平成24年度秋行楽シーズンの観光客入込数は平成23年比＋5.9%、平成22年比－18.5%で、未だ東日本大震災と福島原発事故の風評被害の影響が拭えていないと見られる。
			平成24年	－	

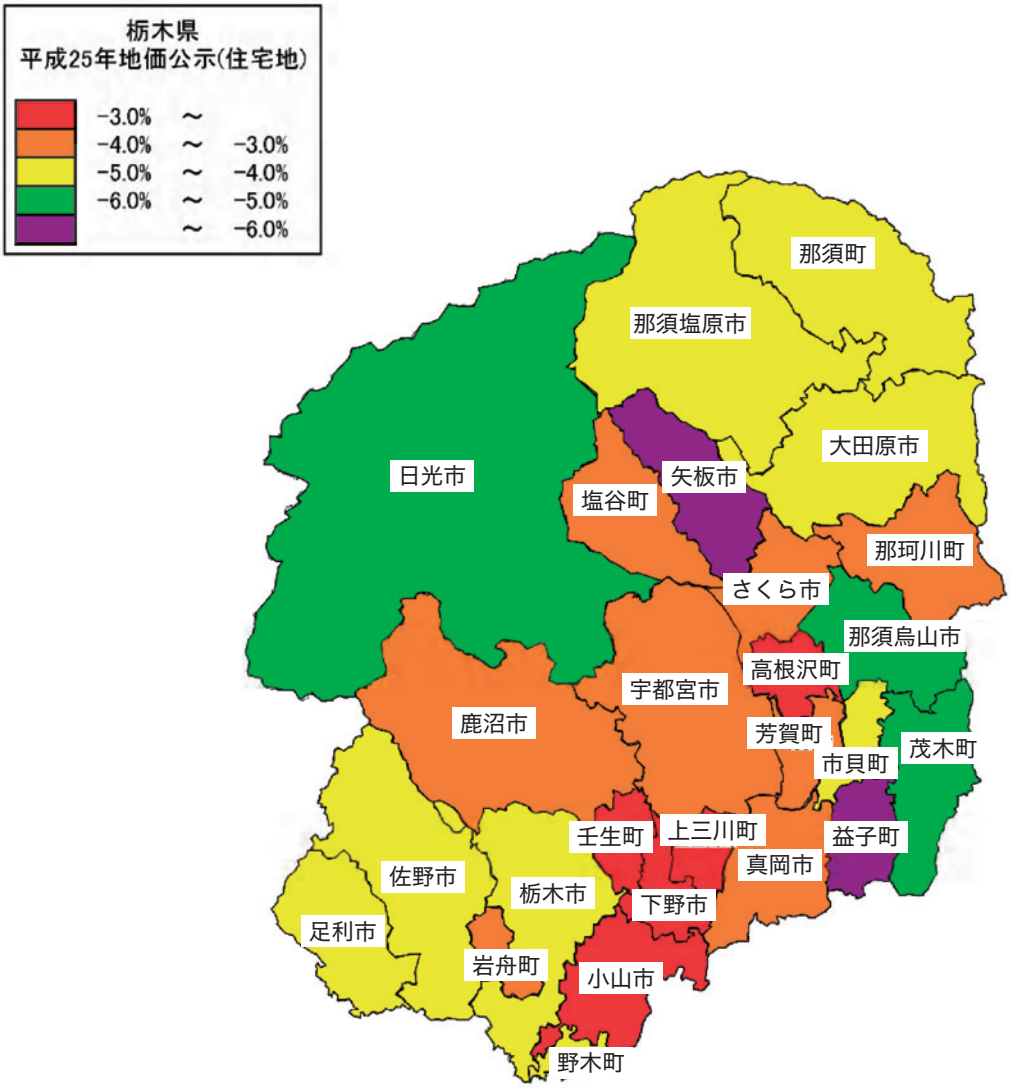
那珂川町	人　　口		17,805人	前年比 ▲1.6%	県東部の中山間地に広がる町で、東側は茨城県と接する。人口は長く減少傾向で、ピーク時（旧馬頭・小川2町計3.2万人弱）の6割以下となっている。高齢化率は３割に近づき、県内市町のうち3位。さらに拡大傾向にある。
	高齢化率		29.9%	3位	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲4.0%	不動産取引は、当町を含め県東部では全般に低調である。町内の新設住宅着工戸数は平成22年度36戸、23年度38戸、24年度（1月まで）28戸となっている。
			平成24年	▲4.0%	
		商業地	平成25年	▲5.9%	過疎化・高齢化・国道のバイパス開通等相まって、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。
			平成24年	▲6.4%	
栃木県	人　　口		1,992,307人	前年比 ▲0.3%	
	高齢化率		23.2%	－	
	土地価格の変動状況	住宅地	平成25年	▲3.6%	
			平成24年	▲4.6%	
		商業地	平成25年	▲4.4%	
			平成24年	▲5.4%	

※ 1．人口は、平成25年1月1日時点のものである。（出典：栃木県毎月人口推計月報）
2．高齢化率は、平成24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25年平均価格(円/㎡)	平成25年平均変動率
宇都宮市	75	58,700	-3.1%
足利市	33	33,300	-4.3%
栃木市	36	26,800	-4.1%
佐野市	32	29,800	-4.8%
鹿沼市	22	31,900	-3.2%
日光市	7	26,500	-5.5%
小山市	26	38,100	-2.7%
真岡市	18	25,800	-3.1%
大田原市	4	28,900	-5.0%
矢板市	3	24,800	-6.9%
那須塩原市	8	25,100	-4.8%
さくら市	4	22,700	-3.3%
那須烏山市	4	16,700	-5.4%
下野市	16	40,300	-2.0%

町　名	標準地数	平成25年平均価格(円/㎡)	平成25年平均変動率
上三川町	7	30,400	-2.7%
益子町	2	24,000	-6.1%
茂木町	2	19,200	-5.9%
市貝町	2	23,500	-4.1%
芳賀町	3	20,800	-3.3%
壬生町	11	34,200	-2.6%
野木町	6	34,600	-4.1%
岩舟町	7	20,500	-4.0%
塩谷町	2	15,200	-3.8%
高根沢町	8	30,900	-2.5%
那須町	2	16,200	-4.4%
那珂川町	2	15,800	-4.0%

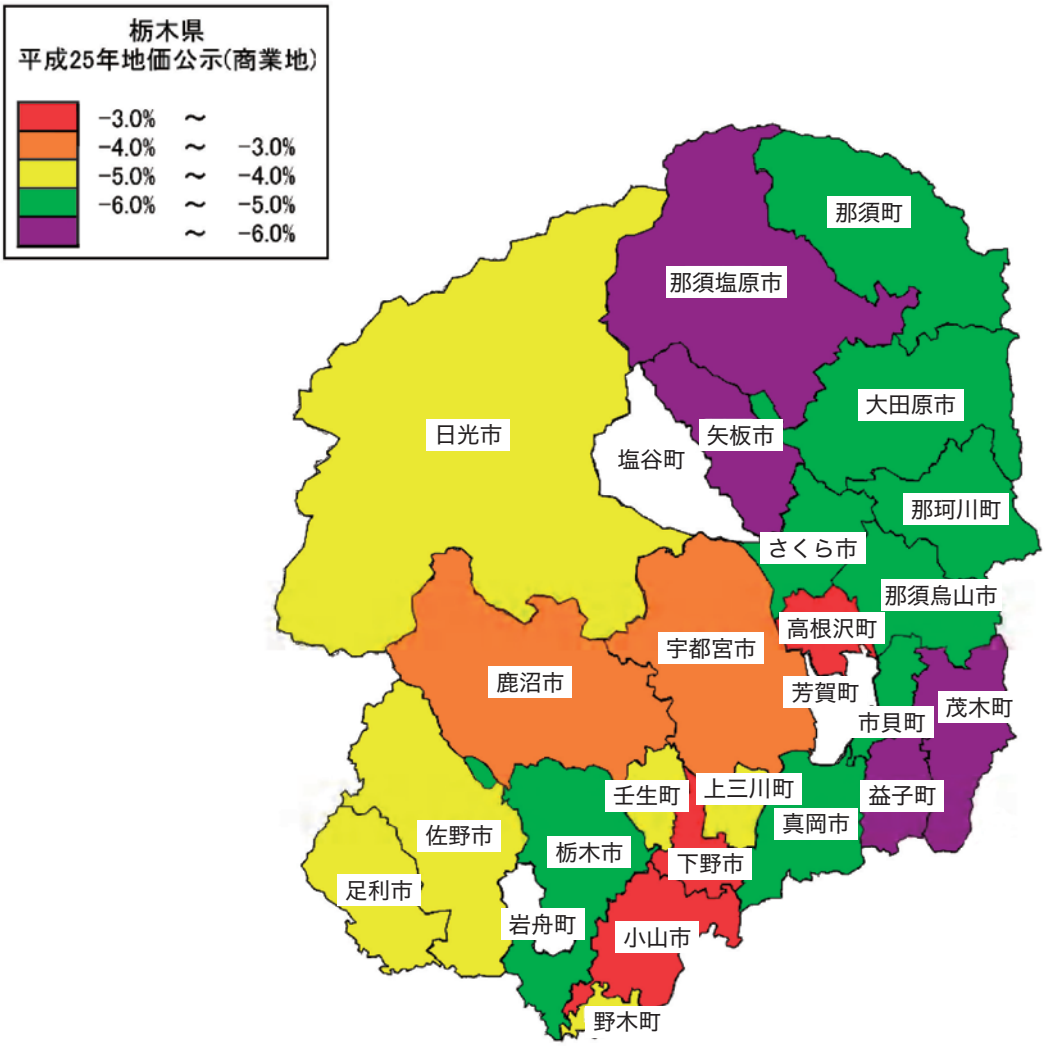


《市町別商業地の変動率》

市　名	標準地数	平成25年平均価格(円/㎡)	平成25年平均変動率
宇都宮市	32	129,300	-3.5%
足利市	5	52,500	-4.8%
栃木市	7	43,400	-5.4%
佐野市	5	45,400	-4.9%
鹿沼市	4	51,800	-3.6%
日光市	4	41,800	-4.9%
小山市	6	64,500	-2.4%
真岡市	3	52,300	-5.5%
大田原市	2	39,500	-5.4%
矢板市	2	46,900	-6.7%
那須塩原市	4	43,900	-6.5%
さくら市	2	46,600	-5.1%
那須烏山市	2	33,600	-5.8%
下野市	1	57,700	-3.0%

町　名	標準地数	平成25年平均価格(円/㎡)	平成25年平均変動率
上三川町	1	48,100	-4.4%
益子町	1	34,700	-7.2%
茂木町	1	36,500	-6.6%
市貝町	1	30,500	-5.6%
芳賀町(注)	—	—	—
壬生町	1	53,000	-4.3%
野木町	1	47,000	-4.1%
岩舟町(注)	—	—	—
塩谷町(注)	—	—	—
高根沢町	1	58,100	-2.2%
那須町	1	33,100	-6.0%
那珂川町	1	28,900	-5.9%

(注) 商業地に係る標準地の選定がない町



住宅地の取引価格の分析

●業務・資料委員会

鑑定評価作業においては、売買希望価格の動き等の市場動向を調査すると共に、不動産価格に影響を及ぼす経済的及び社会的要因を分析し、更に、関連する取引事例と比較検討することになる。そのため、不動産鑑定業者は取引事例の収集に努めているが、集めた取引事例について市町ごとの平均価格を求めることは希であり、それが資料化されることは殆どない。そこで今回、住宅地の取引について当協会事務局に保存されている事例を集計して、各市ごとの平均価格を求めてみた。

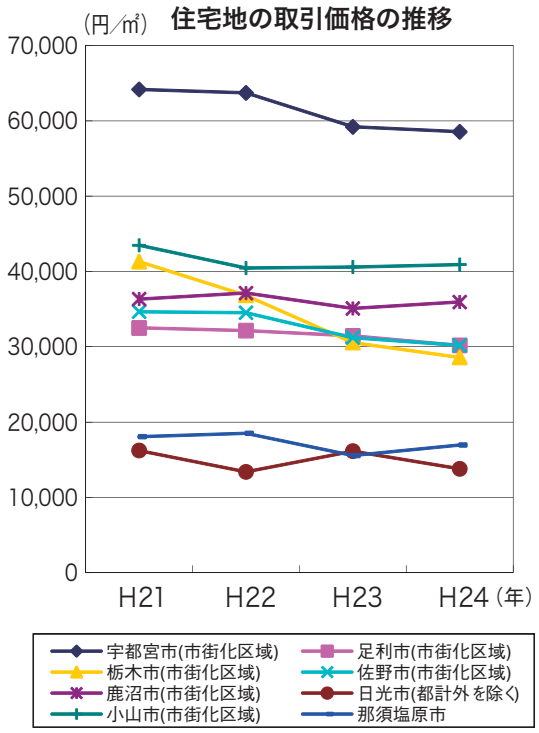
住宅地の都市別平均取引価格

市　名	平成21年		平成22年		平成23年		平成24年	
	件数	価格（円/㎡）	件数	価格（円/㎡）	件数	価格（円/㎡）	件数	価格（円/㎡）
宇都宮市（市街化区域）	359	64,157	355	63,697	298	59,185	382	58,530
足利市（市街化区域）	93	32,497	89	32,147	108	31,447	100	30,183
栃木市（市街化区域）	60	41,300	77	36,834	94	30,563	86	28,595
佐野市（市街化区域）	69	34,661	99	34,520	91	31,227	97	30,197
鹿沼市（市街化区域）	61	36,334	63	37,123	53	35,087	56	35,937
日光市（都計外を除く）	97	16,240	101	13,398	75	16,156	95	13,804
小山市（市街化区域）	187	43,469	188	40,445	163	40,598	189	40,917
那須塩原市	226	18,072	224	18,524	216	15,562	230	16,966

集計した取引事例は、市街化区域と市街化調整区域の線引がされている市は市街化区域の事例のみとし、また、非線引都市計画区域と都市計画区域外の地域が混在する市は非線引都市計画区域の事例のみとした。尚、市街化区域に限定した方が郊外の住宅地を含まないので非線引都市計画区域の住宅地より平均価格が高くなる傾向がある。

取引事例の件数が少ないと意義のある統計資料とならないので、調査した各年とも50件以上の事例資料が得られた市だけを表とグラフにまとめた。すべての取引が事例化されている訳ではないが、サンプル調査としての有意性はあると認められる。

取引価格の推移をみると、全体では下落傾向であるが、個々の市ごとでは凹凸がある市があ



る。これは、各市内において取引が多い地域が変化することが主な要因となっている。具体的に言うと、区画整理区域内や需要者の選好性が強い地域の取引が増えると、取引価格が高い事例が多くなって平均単価を押し上げ、市街地外周部に位置する分譲地等の価格が低い取引が増加すると平均価格を押し下げることになる。また、日光市や那須塩原市では平地林や緩傾斜山林の中に建物の建築が殆ど進んでいない分譲地が多く見受けられるが、これらの分譲地に係わる取引当事者は地元以外の者が多く、そのため取引価格のばらつきが大きく、価格は不動産業者により左右される度合いが大きい。

栃木市の平均取引価格を見ると、平成21年から平成24年にかけて約31％と大幅に下がっているが、これは平成21年は地価が高い旧栃木市市街地の取引が多く、その後、地価が割安な旧大平町や旧都賀町内の取引が増え、その比率が高くなったことが影響している。

宇都宮市の平成21年の取引価格を平成21年の地価調査価格（価格時点は７月１日）の住宅地の平均価格68,900円と比較すると、取引価格の方が6.9％低く、同じく平成24年で両者を比較すると取引価格の方が4.7％低く（地価調査価格の平均は61,400円）なっている。地価調査や地価公示地の調査地点は、面積が住宅地として過大や過小でなく、形状が整形な土地が選定されるが、取引される土地の中には面積が過大や過小な土地や不整形な土地があり、それが価格を下げる要因となることを考慮すると両者の均衡がとれていることがわかる。これは、宇都宮市では取引数が多く、また、地価公示や地価調査の調査地点が多いため、地域的な偏りにより価格を引き上げる要因と引き下げる要因が相殺されるためと思われる。

無料相談会について

●企画委員会

当協会では地価公示価格、地価調査価格の発表に合わせ、春（４月）と秋（10月土地月間）に、国土交通省及び栃木県の後援をいただき、県内７カ所（但し、春期は３ヶ所）の会場において、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会との共催で、当協会所属の不動産鑑定士による定期無料相談会を開催するとともに、平成24年度からは宇都宮商工会議所との共催で年４回の定期無料相談会を実施いたしております。

相談の内容につきましては、土地・建物等の価格、地代、家賃、土地の有効活用、相続、補償等多岐に及んでおり、当協会としてもこれらの相談に適切に対応できますよう、会員に対して研修会を実施するとともに、会員も各自専門職業家として日々研鑽し、皆様方のお役に立てるよう努力いたしております。定期無料相談会及び常設無料相談会の相談客数及び相談内容の内訳については、別紙のとおりですが、常設相談会においては、広報の不手際等から、相談者数は減少している次第です。不動産に関する悩みは、皆様お持ちのことと思われますし、特に今般の相続税法の改正に伴い相続財産である不動産の適正価格を求めることの重要性は、今後益々高まっていくものと考えられます。したがいまして、不動産の売買価格、現行賃料の額の適否及び相続財産の適正価格を知りたい場合、あるいは不動産利用等に関し何らかの疑問をお持ちになった際には、当協会の無料相談会を活用していただければ幸いに存じます。また、無料相談会にお越しになれない方には、随時電話による相談も受け付けておりますので、当協会までお問い合わせ下さい。

なお、この場を借りまして、無料相談会の会場の使用を快諾いただきました各市町の担当課様に対し、ここに改めて、御礼申し上げます。

春の無料相談会

《宇都宮会場》宇都宮市役所14Ｃ会議室にて

《足利会場》足利市役所１階市民ホールにて

《小山会場》小山市役所別館会議室にて

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

日　時		平成24年10月1日	平成24年10月5日	平成24年10月5日	平成24年10月5日	平成24年10月5日	平成25年4月5日	平成25年4月5日	平成25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		宇都宮市役所	栃木市民会館	鹿沼市役所	真岡市役所	大田原市総合文化会館	宇都宮市役所	足利市役所	小山市役所
来場者数		7	1	3	1	4	6	4	5
1. 価格	(1)水準	5	1	2	1	3	5	2	3
	(2)売買交換	3	1		1	1		1	2
	(3)鑑定評価						1	1	
	(4)その他		1			3			
2. 賃貸借	(1)賃料	1					2		
	①地代						(1)		
	②家賃								
	③その他	(1)					(1)		
	(2)権利関係	1				3	4		
	①借地権・底地	(1)				(3)	(1)		
	②更新料・名義書換料						(2)		
	③立退料								
	④その他						(1)		
3. 税務	(1)売買								
	(2)交換								
	(3)相続			1					1
	(4)その他								
4. 有効利用	(1)有効利用						1	1	
	(2)その他								
5. その他	(1)道路								
	(2)相隣								
	(3)登記						1		
	(4)資金相談								
	(5)補償								
	(6)その他								
合　計		10	3	3	2	10	14	5	6

無料相談会来場者数及び相談内容内訳(2)

日　時		平成24年4月23日	平成24年5月23日	平成24年6月25日	平成24年7月23日	平成24年8月23日	平成24年9月24日	平成24年5月9日	平成24年8月8日
名　称		常設無料相談会	常設無料相談会	常設無料相談会	常設無料相談会	常設無料相談会	常設無料相談会	宇都宮商工会議所無料相談会	宇都宮商工会議所無料相談会
場　所		事務局会議室	事務局会議室	事務局会議室	事務局会議室	事務局会議室	事務局会議室	栃木県産業会館	栃木県産業会館
来場者数		0	3	1	2	2	1	6	5
1. 価格	(1)水準		1	1				1	1
	(2)売買交換		2						
	(3)鑑定評価							3	1
	(4)その他								
2. 賃貸借	(1)賃料							3	1
	①地代							(2)	
	②家賃								(1)
	③その他							(1)	
	(2)権利関係		1						
	①借地権・底地		(1)						
	②更新料・名義書換料								
	③立退料								
	④その他								
3. 税務	(1)売買							1	
	(2)交換								
	(3)相続					1	1		2
	(4)その他								2
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								
	(3)登記								
	(4)資金相談								
	(5)補償								
	(6)その他				2	2			
合　計		0	4	1	2	3	2	8	7

日　時		平成24年10月23日	平成24年11月26日	平成24年12月21日	平成25年1月22日	平成25年2月25日	平成25年3月25日	平成24年11月14日	平成25年2月13日
名　称		常設無料相談会	常設無料相談会	常設無料相談会	常設無料相談会	常設無料相談会	常設無料相談会	宇都宮商工会議所無料相談会	宇都宮商工会議所無料相談会
場　所		事務局会議室	事務局会議室	事務局会議室	事務局会議室	事務局会議室	事務局会議室	栃木県産業会館	栃木県産業会館
来場者数		0	0	0	0	1	0	4	2
1. 価格	(1)水準							4	
	(2)売買交換								
	(3)鑑定評価								
	(4)その他					1			
2. 賃貸借	(1)賃料					1			
	①地代								
	②家賃								
	③その他					(1)			
	(2)権利関係					1			
	①借地権・底地								
	②更新料・名義書換料								
	③立退料								
	④その他					(1)			
3. 税務	(1)売買								
	(2)交換								
	(3)相続							1	
	(4)その他								
4. 有効利用	(1)有効利用								
	(2)その他								
5. その他	(1)道路								
	(2)相隣								
	(3)登記								
	(4)資金相談								
	(5)補償								
	(6)その他								2
合　計		0	0	0	0	3	0	5	2

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などから名づけられた魅力ある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４弾「いい芳賀　いちご夢街道」をぶら～り。

いい芳賀　いちご夢街道

桜の季節を経て、いよいよ新緑のまぶしい、過ごしやすい季節がやってまいりました。旅には最適のシーズン到来です。

ただ、今回は「いちご」？

年末からお正月ごろに熟した美味しいいちごをいただいているため、とちぎのいちごは「冬から春先では？」というイメージがおありかもしれません。

でもいちご観光の時期は・・・「今でしょ！」

というわけで今回はいちごをキーワードに、県東市町の美味しいものをいただきまして、更にその周辺で楽しめる新施設、是非体験したい新アトラクションまで守備範囲を広げて旅して参りました。

道の駅はが

県道69号線を一路東へ、途中、女性マラソンランナーを見かけるたび、「芳賀町のヒロイン　赤羽有紀子選手か？」と振り返りながら進んでいくと、あっという間に「道の駅はが」に到着です。周囲には芳賀町役場や町民会館・ショッピングセンター等が集っていまして、町の中心部の一角に位置しています。

「道の駅はが」は平成14年４月、県内21の「道の駅」の内10番目にオープン、今年で11年目となり、ますます観光スポットや周辺住民の利便施設として充実しております。

当施設は農業振興のための野菜直売所、県内のお土産、地産地消の惣菜やパン等、多岐にわたる品々を販売しており、又、もう一つの目玉として併設する「ロマンの湯」を備えております。

ありましたよ！

今、話題の「スカイベリー」。

真っ赤に熟した大きなつぶが食欲をそそり、口の中ではなんともいえない甘さ、う～ん、まさにジューシー！

従来のいちご界のキング「とちおとめ」を凌ぐ県内の代表選手となるには十分のおいしさ、是非御賞味下さい。

「道の駅はが」では今年１月に物産館、４月には地元野菜を中心とした惣菜店もオープンしており、おいしいいちごに地元野菜、二種類の源泉からなる内湯と露天風呂、御子様から御年寄りまで楽しめるスポットです。

JAはが野益子 観光いちご団地

どうです、皆さんおいしそうでしょう。

後ろの２人は言わずと知れた地元の大スターですが、今回の主役はもちろん、前のジェラート、その名も「いちご小町」です。

この「いちご小町」、オーダーしてからお店の方が作ってくれます。いちごの食感を残しつつ優しくゆる～くつぶしまして、このつぶしたいちごにアイスをミックス！よく混ぜ合わせたアイスいちごミックスに、今度は丸ごとのいちごをトッピング。これで「いちご小町」の完成です。

御想像のとおり、若しくはそれ以上に美味は間違いありません。わざわざこれ目当てに来られる方も多いそうです。

次に「いちご狩り」です。

こちらでは、周辺のいちご農家の方と協力の下、北関東最大規模の111のハウスを備えた「いちご団地」でのイチゴ狩りが大盛況なんです。県内はもとよりお隣の茨城県や、益子焼といちご団地をセットにしたツアー等を利用して東京方面からのお客様も多いとの事、時間無制限、食べ放題なんてうれしくてびっくりですよね。ファミリー、学生サークル、幼稚園の遠足などにも利用されているそうです。

ちなみにいちご狩りは12月１日から５月20日までとの事でした。

SLキューロク館

ここからは“食”から少し離れまして、周辺で最近話題となっている新ミュージアム、アトラクションを２箇所紹介させて頂きます。

まず、平成25年４月28日にオープンしました「SLキューロク館」。

見てください。本物のSLですよ。特に「鉄ちゃん（※）」でないわたくしもこのど迫力に大興奮。

しかもしかもですよ、これが動くんです。静態保存でなく、実際に動くSLを目の前で見ることが出来て、更にうれしい、入場無料。場所も便利な真岡駅東口目の前です。これは鉄道ファンのみならず、動くSL必見です。

※鉄道に乗ったり、写真を撮ったりすることを趣味とする方々の愛称です。

ツインリンクもてぎ ～メガジップラインつばさ～

続きまして、テレビやラジオのCMで御存知の方もいらっしゃるでしょう。世界最高峰のMotoGP（2輪）をはじめスーパーフォーミュラ、SUPERGT（4輪）等の国際的レースを開催しているツインリンクもてぎに、新たなアトラクション「メガジップラインつばさ」が今年３月にお目見えしました。

私も体験・体感させて頂きました。

うん十年前の新婚旅行のとき、バンジージャンプが飛べなかった私にとって、そのとき以来のスリルに足元がすくみましたが、いざ飛んでみますと、国際レーシングコース上空へ飛び出す、まるで鳥になったような爽快さ、怖さよりもまさに“快感の極み”ですよ。飛ぶ前には優しく飛び方の説明もしてくださいますし、安全性確保のための装備もしっかりしてくれます。それではカウントダウン、３・２・１・ジャンプ！

道の駅もてぎ

皆さん、最近の道の駅を「軽食コーナー」とか「トイレ休憩所」なんてあなどってはいけませんよ～

ここ道の駅もてぎは1997年に栃木県内第一号として誕生した道の駅でして、ここでもおいしい「とちぎめし」を発見しましたよ。

茂木町はゆずの産地として有名で、地元の食材を生かした「ゆず塩ラーメン」がお勧めです。このラーメンは「東京から日帰りでいける道の駅グルメ」の堂々第一位に選ばれたこともあるんですよ。

続きまして写真の「大根せりそば」。

石臼で挽いた地元の手打ちそばに大根とせりをふんだんにからめた絶品そば。おそばの爽やかなのど越しに大根とせりのシャキシャキ感がマッチしておりまして、わたくし的に新たなグルメの開拓をさせて頂きました。いままで目的地までの「立ち寄り地点」であった道の駅を「目的地」に変えるだけの、そんな、まいう～なおそばでしたよ。

最後に

“食”を主たるコンセプトとした今回の調査隊の旅でしたが、今まで知らなかったいろいろな食材、新施設等を食感・体感することが出来ました。

旅の中で出会ったグルメ、スポット、そして親切で心の温かな地元の方々や御説明くださった担当の方々、ここには書ききれない様々な気持ちに触れることが出来た充実した旅となりました。

百聞は一見にしかず、です。これからの観光シーズン、是非栃木県東部「いい芳賀　いちご夢街道」を訪ねてみて下さい。

（担当：柴﨑秀生）

会員投稿

いまの私

森　田　信　征

次号かその次の号には、寄稿を要請されるのかなと思っていたら、突然の原稿依頼があり、些か慌てているところです。

何を書こうか迷いながら、どうにか思いついたのが自分のメタボ脱出作戦とも言うべき、手記です。このきっかけはもう10数年以上前になりますが、献血をする時に事前問診があり体調チェックで血圧測定があるのはどなたもご存じでしょうが、そこで血圧が高すぎて献血不適格との烙印を押されてしまいました。さあ大変、近くの診療所であたふたしながら、まな板の鯉よろしく手首、足首の血圧測定、心電図，血液検査等々を経て、症状に応じた薬、これが見つかるまで何回か試行錯誤の結果、決まったのは半年後だったと記憶しています。

その後血圧はそれなりにコントロールされ、順調に経過していました。そして新たな問題が出てきました。当時の私のBMIは26.5前後あり、ウェストも90cm以上はありました。これでも日常生活では、何らの支障もなく過ごしてきました。10年程前と記憶していますが、櫻井ご夫妻、坂本父子、坂本先生の友人で三浦さん、そして私の妻と７名で中国は北京に旅行した事がありました。旅行そのものは私も大好きで皆さんと楽しんでいましたが、万里の長城八達嶺を観光した時私に地獄が待っていたのです。胸突き八丁とわれる急坂を皆さんはいとも簡単に登るのに、なんと私だけどんどんおいてきぼりで、敢えなくダウン、皆さんが戻ってくるまで独りぼっちで待つはめに。情けないやら、ふがいないやら、口惜しくてしかたありませんでした。あの時の暗澹たる気持ちは今でもよく覚えています。まあそれでも楽しい旅行でしたが。

この時を契機に櫻井先生の足腰を鍛えろの忠告に、余計なお世話と反発（本当は感謝）しながら、一念発起した事は言うまでもありません。それからウォーキング（日本語では競歩らしいですがぴんときませんので）と食事コントロールの両面作戦で妻の力も借りながら１週間を通して１日平均10,000歩を目標に雨の日、雪の日でない限り歩き続け、今があります。それでも最初の３年は若干持久力が増したかなと思えるくらいでした。次の３年で５kg、次の５年で７kgの減量ペースだったと思います。ウェストは79cm、現在のBMIは22.0を中心に維持しています。お陰さまで３月８日～11日に四国は香川の小豆島、金比羅宮、丸亀城、栗林公園に旅行しました。金比羅宮を訪ねた時には、785段の石段を踏破出来るか不安でしたが、無事拝観を済ませました。

北京旅行がきっかけで櫻井先生の奥様と愚妻とが意気投合し毎年１回は海外旅行という慣行が成立し、かれこれ10回以上続いています。これからも回を重ね良い年の取り方をして行けたらと願っています。

新規開業挨拶

増　山　裕　司

はじめまして、不動産鑑定士の増山裕司（ましやまゆうじ）と申します。平成25年4月に小山市で「増山不動産鑑定」事務所を新規開業致しました。

私の出身地は下野市（旧国分寺町）であり、平成14年から約3.5年、㈱総研にて実務を経験致しました。その際には、吉澤光三先生、池末宏行先生から不動産の鑑定評価実務について多大なご指導をいただき、また、実務補習の実地演習時には鈴木泰彦先生にお世話になりました。この場を借りて厚く御礼申し上げます。

その後、不動産鑑定士として、東京都新宿区の不動産鑑定業者にて約５年間勤務後、この度、栃木県小山市に戻ってきた次第です。事務所は居宅を兼ねた貸家にあり、昨年生まれた長男と家族３人で暮らしております。

場所は小山市の間々田地区で長閑な住宅街にありますが、居宅兼事務所で外出することが少なく、移動手段は自動車が多いため、以前に比べて歩くことが極端に減りました。これでは身体が衰えていく一方なので、体力づくりのために、早朝に近所をランニングしたり、バランスボールを使ってストレッチしたりするなど身体のメンテナンスに気を使っています。

ところで、私が開業場所として小山市を選んだ理由は、この鑑定業界に入る前に小山市内の不動産会社で勤務した経緯があり、多少なりとも土地勘があったことも一因です。

しかし、栃木県を離れて約５年も経っていると、小山市を含め県内の地域の特性が変わっている所もありました。

また、いわゆる「平成の大合併」により市町村合併が行われて、平成25年４月時点では県内26市町（14市12町）まで減少し、私の出身地「国分寺町」も「下野市」に変わりました。私が補助者、不動産鑑定士補として実務に携わっていた頃は、旧市町村名が多く残っていた時期であり、現在の市町村名はやや馴染みが薄い面もあります。しかし、所在地（住所）の一部には当時の地名が残っていることが多く、地域の位置を把握する手掛かりとなります。

これからは、いち早く栃木県内の地域の状況や経済情勢等を把握し、顧客ニーズを掴んで栃木県民のお役に立てるよう邁進していきたいと思います。

以上、拙い文章になりましたが、今後とも、ご指導ご鞭撻の程、宜しくお願い致します。

新入会員紹介

大　島　克　士

平成25年5月1日付けで、当協会に所属させて頂くことになりました、大島克士（おおしま よしひと）と申します。

私は昭和50年に宇都宮市で生まれ、いまもなお宇都宮市上戸祭地区に暮らしています。建築系専門学校を卒業後、約10年間スーパーゼネコン等に勤務し様々な業務に携わってきました。

なお、私は不動産鑑定士の国家試験には平成21年11月に合格したものの、その後の実務修習過程に結果として３年を費やし、現在は株式会社資産管理協会に所属しております。

ところで、これからは超高齢化社会となる日本。このような社会状況の中、我々不動産鑑定士の置かれている環境を踏まえ、各々がその能力を発揮し地域社会に貢献することは云うまでもなく、個人では実現困難な、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、社会に広く還元できるよう精励したく思います。

したがって、歴史と伝統がある当協会の中にあっても諸先輩の皆様が築いてこられた、これまでの信頼と実績に恥じぬよう、公益活動に貢献する業務に１つずつ取り組むと共に、一不動産鑑定士としてもけっして慢心することなく、常に研鑽する志を持つことを私の抱負とさせて頂きます。

よって、諸先輩方におかれましては、是非厳しくも温かい御指導を頂けるようお願い申し上げます。

最後になりますが、ここに挙げる方々に、この場を借りて御礼を申し上げます。皆様から賜った貴重な支援なくして、私が不動産鑑定士として陽の目を見ることはけっしてなかったことと思います。

まず恩師の大川 崇夫先生に、その寛容な心と厚情に対して。次に大川事務所の社員の方々、なかでも中山 征人さんの明晰な頭脳に対して。私の良き指導者である深澤 昌治に、その機知にあふれ寛大で中庸な考え方に。それから同僚の鋭い洞察力と広い度量には驚きの絶えることがなく、明るい声援と支援にはどんなに感謝しても感謝しきれません。そして何より、近くに或るいは遠くにいる私の家族に、その思いやりと、寛容な心は計り知れないほど大きく、ここに感謝を贈ります。

皆様から教わったことは、私が困難に立ち向かう時の道しるべであり、ここに深く謝意を表せて頂きます。

新入会員紹介

下山田　淳

この度、当協会に入会させていただくことになりました、下山田 淳（しもやまだ あつし）と申します。出身は栃木県日光市（合併前の今市市）です。県内の高校を卒業して理科系の大学に進学し、不動産とほとんど縁のない人生を送っておりました。その後宅建業者に勤務して不動産に関わるうちに、不動産鑑定士試験に興味を持ち、難関の不動産鑑定士試験でしたが、一念発起して挑戦しました。

現在の試験制度では、論文式試験合格後に指定機関で実務修習を行い、これを修了して不動産鑑定士に登録する仕組みになっています。禁煙までして受験に臨みましたが、やはり甘くはなく、論文式試験の合格まで３年以上要してしまいました。合格後、栃木県内で実務修習を行うことを希望して、多くの先生にお話をうかがいました。不躾な訪問であったにもかかわらず、快く相談に応じていただき貴重なご意見等を賜りました。この場を借りて厚く御礼申し上げます。

受験勉強に専念している間に、リーマンショックや東日本大震災等の影響で世の中が不景気になり、県内で実務修習を受けることが難しい情勢だったため、私は日本大学理工学部において実務修習を行いました。鑑定業の実務経験を全く持たずに、かつ東京で実地演習を行うのはかなり大変でしたが、各方面の方々のご協力もあり、この春無事に不動産鑑定士として登録することができました。

大学で修習を行うメリットは、他の業種、他の地方の方と知り合いになれること、複数の指導鑑定士と意見交換ができること、案件の選定に困らないこと等です。デメリットは、遠方からの受講が困難であること、費用がかかること、必ずしも実務に即した内容とは言えないこと等でしょうか。修習と実務で最も異なるのは責任の重さだと思います。修習では、多少間違えても協会に非認定をもらうだけなので自己責任で済みますが、実際の業務では、関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがあることからそうはいきません。

私は、この４月に㈲舘内綜合事務所に採用していただいたばかりで、実務に就いてあまり日が経っていませんが、役所調査一つ行うにしても責任の重さに身が引き締まる思いです。

今後は専門職業家としての注意を払いつつ、「自己の能力の限度」を底上げしていく所存ですので、どうかご指導、ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。乱文にお付き合いいただき、ありがとうございました。

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、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25年６月１日現在の会員数は58名となっています。

業務内容

1. 調査研究活動

不動産鑑定評価に必要となる各種資料の収集・整理や、アンケート集計作業、研究成果物の作成等の業務を行っています。

2. 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。

3. 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、不動産鑑定士協会）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。

4. 国、地方公共団体等の委託による調査研究事業

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

5. 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。

6. 広報、周知活動

広報誌、ホームページ、パンフレットの作成等により不動産鑑定評価業務に関する周知活動を行っています。当協会および協会員からの発信情報や、各種諸団体や諸官庁等から寄せられた資料や情報等の内容を広く一般に広報し、また協会員必須な情報の連絡周知等の事業を行っております。

会員名簿

No.	資格登録番号	会員名（正会員）	事業所名		
			所在地	電話番号	ＦＡＸ
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	足利信用保証㈱		
			〒320-8610 宇都宮市桜4-1-25	028-626-0589	028-625-9932
05	不動産鑑定士 第8377号	市村　明洋	㈱県央鑑定所		
			〒321-0168 宇都宮市東原町8-31	028-645-2755	028-645-2754
06	不動産鑑定士 第5698号	伊矢野　忠寿	㈲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	㈱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	㈱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	㈱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	㈱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	㈱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	㈱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
20	不動産鑑定士 第3722号	黒崎　光也	コンサルト㈱		
			〒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）	事業所名		
			所在地	電話番号	ＦＡＸ
21	不動産鑑定士第9267号	小岩　圭一	㈱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	㈱協立ビジネス・ブレイン		
			〒327-0843 佐野市堀米町3362-2	0283-20-8350	0283-20-8840
23	不動産鑑定士第5388号	阪上　京子	㈱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	㈱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	㈲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	柴﨑　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	㈱柴崎不動産鑑定事務所		
			〒326-0814 足利市通2-2637 いぶきビル201	0284-22-2530	0284-22-2531
29	不動産鑑定士第9668号	下山田　淳	㈲舘内綜合事務所		
			〒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　覚之助	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	㈲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	㈱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	㈲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	㈲舘内綜合事務所		
			〒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	㈱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	㈲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）	事業所名		
			所在地	電話番号	ＦＡＸ
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	㈲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	㈱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	㈱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 栃木市薗部町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	㈱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	㈱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	㈱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	㈱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	㈱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）	事業所名		
			所在地	電話番号	ＦＡＸ
1	不動産鑑定士補第1084号	内野　直忠	㈱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	㈱統信不動産鑑定所		
			〒323-0807 小山市城東6-8-8	0285-23-7777	0285-23-3939

編集後記

今回で４号となる不動産鑑定広報「マロニエ」ですが、記事の内容がだいぶ落ち着いてきて、なんとなく今後の方向性が見えてきた気がします。

専門家の団体が発行する広報誌ですから、それこそ専門的な分析から、個人個人の人柄が出るような柔らかい記事まで、硬軟取り混ぜながらもバランスを取りながら編集しています。

編集委員の皆さんも、それぞれに張り切ってやってくれました。本当にご苦労様でした。

普段から鑑定評価の仕事をしていて、文章を書くことや、分析・作表には慣れていると言っても、みんなと共同でやった仕事が、綺麗な冊子になってできあがってくれば、仕事とはまた違った達成感を感じられることでしょう。

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。

今回は、栃木県不動産鑑定士協会が公益社団法人へと移行してから初めての発行となります。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「栃木県不動産市況調査（DI）」も発行されるわけですが、この広報「マロニエ」も、単なる広報ではなくて、公益的な目的を持った冊子にしていかなければないと思っています。

それにしても、発行を重ねるごとに、ブラッシュアップしたいところが後から後から出てきて、編集委員長としては、やりがいのある仕事です。とはいいつつ、いつまで自分が委員長をやらせて頂けることやら・・・。

平成25年６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・相馬　明利・仁保　謙二
企画委員会	金田　敏夫
業務・資料委員会	宇塚　浩一・永井　正義・亀田　　作
親睦・研修委員会	鈴木　健司・柴﨑　秀生

不動産鑑定広報　マロニエ　第4号　　2013年６月発行

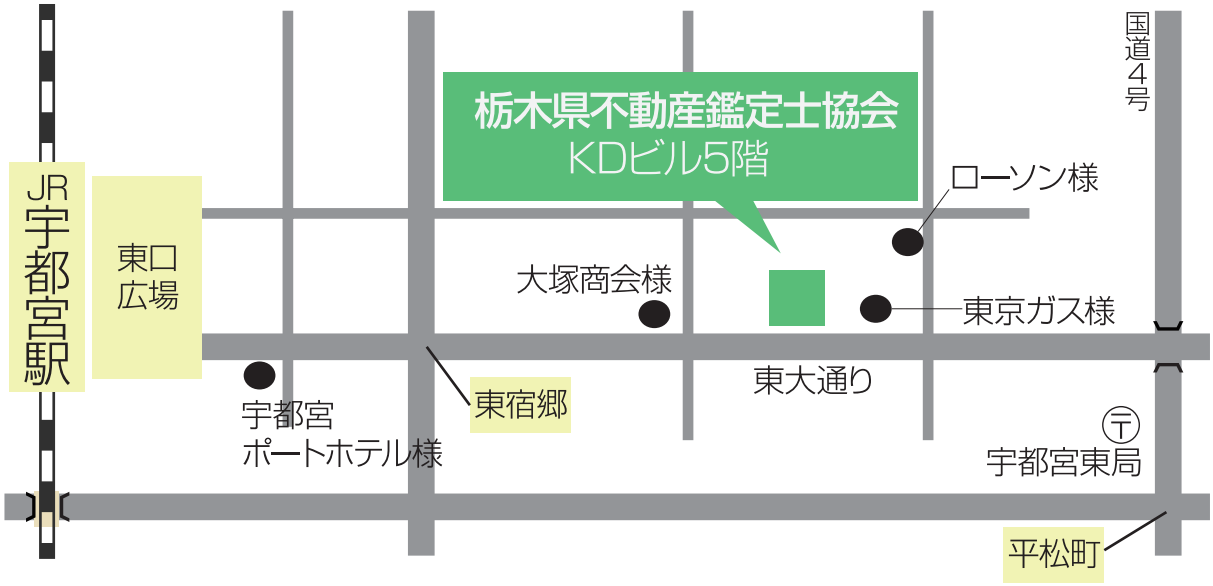
発行・編集　公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会
〒321-0953 栃木県宇都宮市東宿郷4丁目2番20号 KDビル5階
TEL：028−639−0556　FAX：028−639−9411

印　　刷　晃南印刷株式会社
〒322-0025 栃木県鹿沼市緑町3丁目8番33号
TEL：0289−62−4141㈹　FAX：0289−62−2721

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
- 不動産の証券化
- コンサルティング業務
- 民事再生法、減損会計導入などのとき

無料相談会を実施中です。

事務局案内

〒321-0953 宇都宮市東宿郷4-2-20 KDビル5F
TEL:028-639-0556 FAX:028-639-9411
http://www.kanteishi.or.jp