

かんでい、

CHIBA

vol. **27**

2019年
12月発行



幕張メッセ



マザー牧場



稲毛ヨットハーバー

不動産鑑定士業務のご案内

私たちは不動産に関する専門家です。

不動産の鑑定評価・調査分析、または不動産の有効利用等幅広いニーズにお応えします。

不動産鑑定士とは？

私たちは、不動産の価格（賃料）と有効な利用についての専門家です。不動産鑑定士は、「不動産の鑑定評価に関する法律」により、国土交通省に登録された不動産の鑑定評価に関する唯一の資格者です。不動産鑑定士が行う仕事には大きく分けて次の2つの仕事があります。

1 不動産の鑑定評価

①資産の評価

相続等に関するトラブルを回避することができます。

②不動産の売買・交換

適正な売買（交換）価格を決めることができます。

③不動産の賃貸借

お互いに納得できる賃料（適正賃料）を決めることができます。

④不動産を担保にする

事業計画策定の役に立ちます。

⑤共同ビル事業や再開発事業の場合

利害関係の調整を客観的かつ公正妥当に行います。

⑥公的機関からの依頼による仕事

地価公示・都道府県地価調査、相続税標準地の評価、固定資産税標準宅地の評価、競売不動産の評価、裁判所の評価、公共用地の取得のための評価等を行っています。

⑦その他

ノンリコースローン、会社分割、会社更生法、民事再生法、企業の減損会計導入等の場合に、鑑定評価が役立ちます。

2 不動産に関する調査分析、利用・取引・投資に関する相談

①再開発事業

②等価交換事業

③普通借地（権）、定期借地（権）等に関するコンサルティング

その他、様々な問題についてご相談に応じております。

C O N T E N T S

不動産鑑定士業務のご案内

ご 挨拶	公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会会長	増間 真一	2	
	千葉県県土整備部長	河南 正幸	3	
	令和元年千葉県地価調査の概要	佐藤 元彦	4	
実務ノート	「配偶者居住権」等の基礎知識と鑑定手法の方向性	伊藤 重夫	12	
	開港 40 周年を迎えた成田国際空港と周辺エリアの動向	大木 一広	18	
	相続法制の見直しに関する「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」(平成 30 年法律第 72 号) 及び「法務局における遺言書の保管所に関する法律」について	蒲原 茂明	22	
	最も有効使用の原則	木下 浩二	24	
	価格等調査ガイドライン	井野 好伸	26	
	空き家等を活用した企業誘致業務の実績紹介	菅野 幸作	33	
	インバウンド需要と不動産市場	杉田 隆	38	
	民法改正と配偶者居住権について	横山 弘美	40	
会 員 寄 稿	巡礼記 (7 年目)	植草 文雄	48	
	地積規模の大きな宅地雑感	小菅 教良	57	
	ラオスの不動産鑑定事情	菊地 敦雄	59	
新規開業 & 新入会員紹介 杉田 隆 62	鈴木 隆文 63	星野 勇 64	
 車 英玉 65			
市町村紹介 —館山市—	杉田 隆	66		
無料相談会のご紹介		71		
協会活動報告		72		
委員会から	企 画	小畑 昌也 74	業務推進	川口 浩司 75
	法務倫理	小出 修身 76	研 修	小川 哲也 79
	広 報	岩下 杉彦 80	調査研究	鈴木 聡 81
	災害検討	上條公太郎 82		
千葉県不動産鑑定士協会概要		83		
協会会員 (業者) 名簿		84		
編集後記		90		



公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会
会長 増間 真一



この度の令和元年台風15号、19号及び10月の集中豪雨でお亡くなりになられた方々のご冥福をお祈りするとともに、被災された皆様に対し、心よりお見舞い申し上げます。

「かんていCHIBA」令和元年度版の発行にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当協会は平成3年10月、千葉県知事の許可を受けて社団法人として発足して以来、新公益法人制度のもと平成25年4月より公益社団法人への移行も経て、今年で29年目を迎えます。これまでにご指導とご協力を賜りました、千葉県及び県下市町村並びに多くの関係各位に心より御礼を申し上げますと共に、今後益々公益法人として皆さまのお役に立てるよう協会活動に尽力していく所存でありますのでよろしくお願ひ申し上げます。

不動産鑑定士は、社会情勢や地域の環境など諸条件を考慮して不動産の適正な価格や賃料を判断する唯一の資格者です。また不動産に係る豊富な知識と実務経験を活かして物件調査・市場価格などの隣接業務のほか、不動産の利用に関するコンサルティングなどの周辺業務も行っております。上記に加え、昨今は不動産鑑定士の建物調査スキルをベースに罹災証明書発行の根拠となる住家被害認定調査にも取り組んでおり、大災害時においても社会貢献できる専門家をめざしております。

当協会は、国民生活の基盤となる不動産について、適正な価格の形成に資することを目的とする不動産鑑定評価制度の維持・発展及び業務の進歩・改善を図るとともに、その制度を担う

不動産鑑定士の品位の保持及び資質の向上に努め、土地等の適正な価格の形成、合理的な利用促進に寄与することにより、県民生活の安定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しています。

当協会は常設の無料相談所に加え、毎年春に県内3市、秋に県内8市において無料相談会を実施して、地価水準はもとより空き家問題など様々な不動産に関するご相談に応じておりますので、是非ともご利用下さい。

また、当協会は、千葉県内の殆どの不動産鑑定士で構成されており、各公的な評価において組織的に連絡調整を行える県内唯一の団体でもあり、このための組織作り・検討会の設置なども実施しております。

当協会に属する不動産鑑定士の業務としては、国による地価公示、千葉県による地価調査、固定資産税標準宅地評価、裁判所等による評価などの公的・準公的な評価に加え、民間においても不動産を売買・交換するとき、相続などで適正な価格が必要なとき、不動産を担保にするとき、共同ビルの権利調整のときなど様々な局面で皆様のお役に立っております。時代のニーズは日々刻々と変化し、かつ複雑多岐になっておりますので、会員一同、これからも研鑽を重ね、皆様のお役に立つ、頼りになる不動産の専門家として努力精進して参る所存でございます。

今後とも不動産鑑定評価制度と当協会に関して、皆様の深いご理解とご支援をお願い申し上げます。



千葉県県土整備部長 河南 正幸

「かんていCHIBA」の令和元年度版の発行にあたり、御挨拶申し上げます。

本年、相次いで本県を襲った台風により、県内では甚大な被害がありました。亡くなられた方々のご冥福をお祈り申し上げますとともに、被災された皆様には心よりお見舞い申し上げます。県としましても、一日も早い復旧・復興に努めているところです。

貴協会におかれましては設立以来、不動産鑑定評価制度の維持・発展及び不動産鑑定士の資質向上を図ることにより、県民生活の安定及び県土の健全かつ均衡ある発展に貢献されてきました。県民を対象とした無料相談会の実施や講演会の開催など不動産知識の普及・啓発に日頃から努められ、また、県行政におきましても、地価調査及び地価公示に係る業務の受託などを通じ多大なる御協力をいただいております。

歴代の会長をはじめ、役員並びに会員の皆様のこれまでの御尽力と御功績に対し、改めて敬意を表する次第です。

さて、本県では、「暮らし満足度日本一」の実現に向けて地域経済の発展を支える社会基盤の整備に取り組んでいるところです。昨年6月に開通した外環道千葉県区間は、その利便性から、沿線の工業地帯の地価上昇が見られるなど、事業効果が表れています。

さらに、令和6年度の開通を目指す圏央道大栄・松尾横芝間、市川市から鎌ヶ谷市間の事業化に向けて環境アセスメント等の手続きを進めている北千葉道路など、主な

道路の整備は着々と進んでおります。

こうした事業を円滑に進めていくにあたり、地価動向を的確に把握し、適正に不動産を評価していくことは、大変重要であり、貴協会の皆様には、専門的知見による評価を通じて、日頃から事業の推進に御協力を賜り、改めてお礼申し上げます。

本年9月20日に公表した地価調査における県全体の対前年平均変動率は、住宅地で0.3%、商業地で2.8%、工業地で2.5%と、すべての用途において上昇しており、また、その上昇幅も昨年より拡大しています。

一方で、地域別にみますと、東京圏では東京近郊の利便性の高い地域で上昇がみられるものの、地方圏では一部の地域を除き下落傾向が続いており、いわゆる地価の二極化が進んだ結果となっております。

来年度は、いよいよ東京オリンピック・パラリンピックが開催され、競技会場にもなっている本県の地価動向は注目されており、県では、この動きを注視していきたいと考えておりますので、皆様には、引き続き御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、令和の時代におかれましても、貴協会のますますの御発展と、会員の皆様方の一層の御活躍を祈念いたしまして、御挨拶といたします。

令和元年千葉県地価調査の概要

千葉県代表幹事
佐藤 元彦

1. 地価動向の特徴と要因

住宅地

① 県全体の地価動向

- ・千葉県の住宅地の平均地価変動率は（R1）+0.3%〔（H30）+0.1%〕となった。
- ・上昇地点数は（R1）225〔（H30）215〕、横ばい地点数は（R1）202〔（H30）196〕、下落地点数は（R1）245〔（H30）254〕となり、上昇地点数・横ばい地点数が増加し、下落地点数が減少した。（本年は継続地点数が増加している。）
- ・市区町村別平均地価変動率は、地価調査を実施している59市区町村のうち、上昇（R1）21〔（H30）21〕、横ばい（R1）1〔（H30）1〕、下落（R1）37〔（H30）37〕となり、前年と同数となった。
- ・千葉県の住宅地の取引価格は、都市部では総じて横ばい乃至強含みの状況にあり、郡部においては下落傾向が続いている。
- ・千葉県内の年間土地取引件数（H30.4～H31.3）は前年比マイナスとなった。
- ・千葉県の売買による所有権移転件数・個数（H30.4～H31.3）は前年比マイナスとなった。
- ・千葉県の完全失業率は低下が続いている。名目賃金は上昇している。
- ・千葉県の有効求人倍率（新規学卒者及びパートタイムを除く。実数）は前年同月比プラスが続いている。
- ・民間調査機関によると首都圏の新築マンション契約者、新築分譲一戸建住宅契約者の平均世帯総年収は上昇している。

- ・（一社）日本経済団体連合会の2019年春季労使交渉大手企業回答状況〔第1回集計〕によると賃金アップ率は2.47%〔（2018）2.57%〕となった。

② 県庁所在都市の地価上昇、下落の要因

- ・千葉市の住宅地の平均地価変動率は（R1）+0.8%〔（H30）+0.7%〕となった。
- ・上昇地点数は（R1）52〔（H30）52〕、横ばい地点数は（R1）22〔（H30）19〕、下落地点数は（R1）14〔（H30）17〕となり、下落地点数が減少し、横ばい地点数が増加した。
- ・千葉市中央区のJR総武線千葉駅、西千葉駅を最寄りとする住環境が良好で利便性が高い住宅地（登戸、汐見丘町、春日、弁天）については、相対的に大きな地価上昇が続いている。
- ・花見川区、稲毛区のJR総武線沿線住宅地は利便性が高く、稲毛駅徒歩圏の住宅地（稲毛台町、小仲台）は相対的に大きな地価上昇率が続いている。花見川区、稲毛区のバス圏の住宅地は（千種町、こてはし台、山王町）下落が続いている。
- ・美浜区のJR京葉線沿線の住宅地の地価は、全地点上昇となった。震災の影響は払拭され地価は上昇している。大規模マンション分譲（若葉3丁目幕張ベイパーク スカイグランドタワー 826戸）、大規模戸建分譲（稲毛海岸2丁目ザ・パークステージ稲毛海岸139戸）が行われている。

③ 県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因

- ・市川市の住宅地の平均地価変動率は (R1) +1.6% [(H30) +1.0%] となった。
- ・上昇地点数は (R1) 14 [(H30) 17]、横ばい地点数は (R1) 6 [(H30) 4]、下落地点数は (R1) 3 [(H30) 3] となり、上昇地点数が減少し、横ばい地点数が増加し、下落地点数が前年と同数となった。
- ・船橋市の住宅地の平均地価変動率は (R1) +1.2% [(H30) +0.7%] となった。
- ・上昇地点数は (R1) 23 [(H30) 17]、横ばい地点数は (R1) 13 [(H30) 16]、下落地点数は (R1) 2 [(H30) 3] となり、上昇地点数が増加し、横ばい地点数・下落地点数が減少した。
- ・市川市、船橋市のJR総武線沿線徒歩圏の住宅地は、需要に比べ供給が少なく、地価上昇が続いている。バス路線圏の売れ行きは悪く、地価は横ばい～下落の状況にある。
- ・市川市、浦安市の東西線沿線の住宅地は、都心通勤者を中心とした需要が強く地価は上昇が続いている。
- ・船橋市の新京成電鉄線沿線住宅地は、人気は低く地価は横ばい傾向にあり、駅から遠いバス圏の地域（高野台）で下落が続いている。
- ・松戸市の住宅地の平均地価変動率は (R1) +0.8% [(H30) +0.6%] となった。
- ・上昇地点数は (R1) 16 [(H30) 15]、横ばい地点数は (R1) 15 [(H30) 15]、下落地点数は (R1) 0 [(H30) 1] となり、上昇地点数が増加し、下落地点数が減少し、横ばい地点数は前年と同数となった。
- ・松戸駅徒歩圏の岩瀬、松戸等の限られたエリアでは住宅地の供給は少なく需要は強いため、地価上昇が続いている。JR常磐線沿線の住宅地は底堅い需要があり、地価は概ね横ばい傾向にある。
- ・新京成線沿線住宅地は、需要層に対応する総

額の物件が供給されており、地価は横ばい乃至上昇傾向にある。

- ・柏市の住宅地の平均地価変動率は (R1) -0.1% [(H30) -0.9%] となった。
 - ・上昇地点数は (R1) 7 [(H30) 5]、横ばい地点数は (R1) 12 [(H30) 10]、下落地点数は (R1) 21 [(H30) 23] となり、上昇地点数・横ばい地点数が増加し、下落地点数が減少した。
 - ・柏市のJR常磐線沿線徒歩圏の住宅地は底堅い需要があり、地価は上昇傾向にある。
 - ・東武野田線沿線の住宅地の地価は横ばい乃至下落傾向にある。
 - ・JR常磐線沿線徒歩圏外の住宅地の地価は、下落傾向が続いている。利便性が劣る古い住宅地は若年層の需要がなく、供給過剰となっている。
- ### ④ 特徴的な変動率を示した都市、地点について
- ・浦安市の住宅地の平均地価変動率は (R1) +3.7% [(H30) +2.8%] となった。
 - ・上昇地点数は (R1) 11 [(H30) 10]、横ばい地点数は (R1) 0 [(H30) 0]、下落地点数は (R1) 0 [(H30) 0] となり、全地点が上昇となった。
 - ・浦安市のJR京葉線沿線の住宅地は液状化により被災したが、地価は緩やかに上昇している。液状化被害がなかった旧市街地は、都心への接近性が高く、供給が少ないことから地価上昇が続いている。
 - ・袖ヶ浦市の住宅地の平均地価変動率は (R1) +3.2% [(H30) +2.4%] となった。
 - ・上昇地点数は (R1) 7 [(H30) 5]、横ばい地点数は (R1) 1 [(H30) 1]、下落地点数は (R1) 0 [(H30) 0] となり、上昇地点数が増加した。
 - ・アクアライン効果に伴う需要の増加があり、特に袖ヶ浦駅海側特定土地区画整理事業地区内の住宅地については土地区画整理事業によ

- る駅前施設拡充等の影響で地価上昇率が拡大した。
- ・袖ヶ浦-8(奈良輪)の上昇率は(R1)+5.3%[(H30)-%]となった。
 - ・木更津市の住宅地の平均地価変動率は(R1)+2.0%[(H30)+2.2%]となった。
 - ・上昇地点数は(R1)12[(H30)15]、横ばい地点数は(R1)4[(H30)2]、下落地点数は(R1)1[(H30)0]となり、上昇地点数が減少し、横ばい地点数・下落地点数が増加した。
 - ・君津市の住宅地の平均地価変動率は(R1)+2.4%[(H30)+3.3%]となった。
 - ・上昇地点数は(R1)6[(H30)7]、横ばい地点数は(R1)4[(H30)7]、下落地点数は(R1)3[(H30)0]となり、上昇地点数、横ばい地点数が減少し、下落地点数が増加した。
 - ・木更津市、君津市の住宅地は、大規模店舗の影響やアクアライン効果による県外需要もあり、依然として需給は強含みの状態にあり、地価上昇が続いている。土地区画整理地区内の人気がある住宅地は、高い地価上昇が続いている。
 - ・柏-3(大室)の地価変動率は(R1)+11.5%[(H30)-1.0%]となり、下落から上昇に転じている。柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業施行区域に近接しており、都市計画道路の開通、工場の移転等の地域要因の変化により、地価は大きく上昇している。
 - ・一宮-2(東浪見)の上昇率は(R1)+10.2%[(H30)+6.0%]となり、地価上昇が続いている。オリンピック開催の影響により、サーファー需要者が増加している。高値取引が増加している。
 - ・君津-12(中野)の上昇率は(R1)+7.9%[(H30)+9.0%]となり、地価上昇が続いている。需要超過の状態に加え、大規模小売店舗(イオンタウン君津)の開業(H30.3)で利便性が向上している。
 - ・野田市の住宅地の平均地価変動率は(R1)-2.7%[(H30)-2.5%]となった。
 - ・上昇地点数は(R1)0[(H30)0]、横ばい地点数は(R1)0[(H30)0]、下落地点数は(R1)17[(H30)17]となり、全地点が下落となった。
 - ・みずき地区(山崎土地区画整理事業地区)の供給増加により、需給バランスが崩れ、梅郷駅周辺の山崎地区は下落している。
 - ・白井市の住宅地の平均地価変動率は(R1)-1.9%[(H30)-2.6%]となった。
 - ・上昇地点数は(R1)0[(H30)0]、横ばい地点数は(R1)1[(H30)0]、下落地点数は(R1)[(H30)5]となった。
 - ・千葉ニュータウン白井地区の老朽化による、隣接印西市への需要シフト、資産整理に伴う供給増加を背景に地価下落が続いている。
 - ・栄町の住宅地の平均地価変動率は(R1)-1.5%[(H30)-1.9%]となった。
 - ・上昇地点数は(R1)0[(H30)0]、横ばい地点数は(R1)0[(H30)0]、下落地点数は(R1)4[(H30)4]となり、全地点が下落している。
 - ・若年層の需要は千葉ニュータウン等に流出傾向にあり、高齢化、人口減少で中古物件の供給が多く、供給過多の状態にある。
 - ・野田-8(山崎)の下落率は(R1)-5.4%[(H30)-3.5%]となり、地価下落が続いている。
 - ・みずき地区(山崎土地区画整理事業地区)、山崎新町地区(東新田土地区画整理事業地区)の供給増加により、需給バランスが崩れ、地価下落率が拡大している。
 - ・市原-3(椎の木台)の下落率は(R1)-5.1%[(H30)-1.7%]となり、地価下落が続いている。
 - ・駅から遠く周辺の住宅団地に比較して最も人気がなく、需要が低迷しており、地価下落率が拡大している。

- ・柏-20（亀甲台町）の下落率は（R1）－5.1%〔(H30)－4.8%〕となり、地価下落が続いている。
- ・柏駅バス圏の区画整然とした住宅地であり、一定の地価水準を維持していたが、利便性、地勢（傾斜地）等が劣るため、選別により需要が低下し、地価下落率が拡大している。

商業地

① 県全体の地価動向

- ・千葉県商業地の平均地価変動率は（R1）＋2.8%〔(H30)＋1.6%〕となった。
- ・上昇地点数は（R1）74〔(H30)73〕、横ばい地点数は（R1）24〔(H30)29〕、下落地点数は（R1）21〔(H30)22〕となり、上昇地点数が増加し、横ばい地点数・下落地点数が減少した。
- ・市区町村別平均地価変動率は、継続地点がある51市区町村のうち、上昇（R1）27〔(H30)26〕、横ばい（R1）7〔(H30)10〕、下落（R1）16〔(H30)15〕となり、上昇した市区町村、下落した市区町村が増加し、横ばいの市区町村が減少した。
- ・千葉県商業地の取引事例は相対的に少ないが、収益物件は高額で取引されている。取引価格水準は上昇傾向にある。
- ・長期金利は低位安定状態にあり、金融緩和の投資マインドへの影響は持続しており、期待利回りは低下傾向にある。
- ・千葉県の就業者数は増加傾向が続いている。
- ・千葉県のスーパー、コンビニエンスストア、ドラッグストアの商品販売額等は増加傾向にあり、百貨店、家電大型専門店、ホームセンターの商品販売額等は減少傾向にある。

② 県庁所在都市の地価上昇、下落の要因

- ・千葉市の商業地の平均地価変動率は（R1）＋3.6%〔(H30)＋2.4%〕となった。
- ・上昇地点数は（R1）24〔(H30)21〕、横ば

い地点数は（R1）1〔(H30)4〕、下落地点数は（R1）0〔(H30)0〕となり、上昇地点数が増加し、横ばい地点数が減少した。下落地点はない。

- ・千葉市中心部である中央区商業地の平均地価変動率は（R1）＋4.6%〔(H30)＋3.0%〕となった。
- ・上昇地点数は（R1）13〔(H30)13〕、横ばい地点数は（R1）0〔(H30)0〕、下落地点数は（R1）0〔(H30)0〕となり、全地点が上昇となった。
- ・千葉市の最高価格地である千葉中央5-13（富士見2丁目）の変動率は（R1）＋14.1%〔(H30)＋4.2%〕となり、上昇率は大きく拡大した。
- ・東京の投資物件不足・地価の割高感・取引利回り低下により、千葉に投資機会を求める東京資本が増えている。千葉駅周辺では高額取引が見られる。
- ・JR千葉駅では駅舎建替が完成し駅ビルに商業施設が開店（2018.6）している。
- ・千葉駅東口再開発事業（2023.3完了予定）、千葉駅西口再開発事業B工区（2021.3竣工予定）が進行している。西口再開発事業区に隣接するJR千葉支社跡地の再開発が予定されている。
- ・京成千葉中央駅西口建替工事（2021竣工予定）が進んでいる。
- ・千葉市中央公園前の閉店した商業施設跡地に商業施設・マンションの開発計画がある。
- ・千葉駅周辺では、空室率が低い状態が続いており、賃料はやや強含みの傾向にある。

③ 県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因

- ・市川市、船橋市、松戸市、柏市の各市の最高価格地の地価変動率は上昇している。
- ・市川5-5（八幡2丁目）（R1）＋22.5%〔(H30)＋7.5%〕

- ・船橋5-4(本町4丁目)(R1) + 18.1%[(H30) + 7.1%]
- ・松戸5-1(本町)(R1) + 8.0%[(H30) + 2.1%]
- ・柏5-1(末広町)(R1) + 4.0%[(H30) + 1.5%]
- ・各市の平均地価変動率は、市川市(R1) + 12.9%[(H30) + 5.7%]、船橋市(R1) + 6.3%[(H30) + 3.2%]、松戸市(R1) + 5.2%[(H30) + 2.3%]、柏市(R1) + 2.0%[(H30) + 1.2%] となった。
- ・市川市、柏市は、全地点が上昇している。
- ・各市の中心商業地では売り物が少なく、希少物件は地元資本等が高額で取得しており、取引価格水準は上昇している。投資物件について、都内からの引き合いが出てきている。

④ 特徴的な変動率を示した都市、地点について

- ・浦安市の商業地の平均地価変動率は(R1) + 16.8%[(H30) + 6.4%]
- ・浦安5-1(北栄1丁目)(R1) + 11.2%[(H30) + 6.5%]
- ・浦安5-2(美浜1丁目)(R1) + 22.4%[(H30) + 6.3%]
- ・浦安駅、新浦安駅周辺の商業地は供給物件がなく、インバウンド効果によるホテル需要が増大しており、地価は大きく上昇している。ワンルームマンションをホテルにコンバージョンする例が見られる。
- ・市川5-5(八幡2丁目)(R1) + 22.5%[(H30) + 7.5%]
- ・相続対策や資産運用を目的とした富裕層を中心に、投資機会を求める需要は強く、地価は大きく上昇している。
- ・本八幡駅周辺では再開発事業により過去にタワーマンション等が5棟供給されているが、新たな再開発が始動しており、地域の発展、背後人口増への期待を含む高額取引が増加している。
- ・船橋5-4(本町4丁目)(R1) + 18.1%[(H30) + 7.1%]

- ・船橋駅南口に店舗ホテル(10F)が開業。船橋駅南口と本町通りを結ぶ都市計画道路3・4・11号が開通し都市便益が向上している。閉店した百貨店本館跡地に商業施設付タワーマンション(48F)を建設する計画がある。
- ・一宮5-1(一宮)の上昇率は(R1) + 10.3%[(H30) + 5.9%]となり、地価が上昇している。オリンピック開催の影響による需要の増加がある。

工業地

① 県全体の地価動向

- ・千葉県工業地の平均地価変動率は(R1) + 2.5%[(H30) + 2.0%] となった。
- ・上昇地点数は(R1) 15 [(H30) 13]、横ばい地点数は(R1) 9 [(H30) 9]、下落地点数は(R1) 0 [(H30) 0] となった。
- ・物流施設に対するeコマース事業者等の賃貸需要は増勢にあり、先進的物流施設の需要は底堅いが、物流施設用地の開発には一服感がみられる。取引事例は少ない。
- ・物流業界の人件費上昇に起因するコストアップの影響により成約賃料は上昇が見込めない状況にある。
- ・千葉県内の物流施設の平均募集賃料の水準は下落傾向にある。
- ・千葉県の工場(製造業等+物流施設等)立地件数は、(H25) 36件、(H26) 58件、(H27) 61件、(H28) 62件、(H29) 56件、(H30) 64件と推移している。
- ・千葉県の鉱工業の生産・出荷はマイナス傾向、在庫はプラス傾向にある。

② 首都圏湾岸部の地価動向

- ・東京に近い湾岸部の浦安市、市川市、船橋市の工業地は地価上昇が続いている。
- ・浦安9-1(鉄鋼通り)(R1) + 4.1%[(H30) + 5.5%]
- ・船橋9-1(西浦)(R1) + 3.4%[(H30) + 4.4%]

- ・市川9-1（高谷新町）（R1）+3.4%〔(H30)+3.5%〕
- ・大型物流施設用地の供給は少なく、用地需要は底堅く、取引価格は上昇している。
- ・中小規模の倉庫用地の高額取引も増加している。
- ・投資対象となる大型物流施設の期待利回りは低下傾向にある。

③ 首都圏内陸部の地価動向

- ・国道16号と常磐自動車道が交差する柏IC周辺部の物流施設用地の需要は強い。柏市の工業地は地価上昇が続いている。
- ・柏9-1（新十余二）（R1）+4.3%〔(H30)+4.5%〕
- ・柏9-2（風早）（R1）+3.7%〔(H30)+3.2%〕
- ・大規模用地の確保、労働力の確保の観点から内陸部の需要は強まっている。
- ・内陸部の大規模物流施設の供給計画は多く、空室率への影響が予測される。
- ・物流施設の平均募集賃料の水準は弱含み傾向にある。
- ・外環道の開通により便益が向上している。
- ・野田9-1（はやま）（R1）+7.3%〔(H30)+11.3%〕
- ・野田9-1（はやま）は圏央道五霞ICにアクセス可能で、圏央道の影響により上昇が続いている。
- ・松戸9-1（稔台）（R1）+11.5%〔(H30)-〕
- ・外環道松戸IC開通後、入札による高額取引が出ている。

※地域政策、取り組み等について

① 圏央道（首都圏中央連絡自動車道）

平成25年4月27日圏央道木更津東IC～東金IC・JCTまでの42.9kmが開通し、木更津、茂原、東金は、アクアライン経由で首都圏と直結することになった。開通区間内には市原鶴舞IC、茂原長南IC、茂原北ICが新設された。平

成26年4月12日茨城県稲敷IC～神崎ICまでの10.6kmが開通し、千葉県・茨城県は圏央道で結ばれた。平成27年6月7日神崎IC～大栄JCTまでの9.7kmが開通し、常磐道と東関東道が結ばれた。残る区間は大栄JCT～松尾横芝ICまでの18.5kmとなっている。茨城県区間（つくば中央IC～境古河IC）は、平成29年2月26日に開通した。

② 北千葉道路

市川市から千葉ニュータウンを経て成田市を結ぶ延長約43kmの一般国道464号であり、鎌ヶ谷市～印西市若萩までの19.7kmは供用開始されており、印西市若萩～成田市大山までの13.5kmは事業中（成田市北須賀～成田市船形までの1.8kmの区間は平成25年5月31日暫定開通。印西市若萩～成田市北須賀までの4.2kmの区間は平成29年2月19日に暫定開通。成田市船形～押畑までの3.8kmの区間は平成31年3月3日に開通。）である。事業中の区間は成田新高速鉄道との一体整備が進められ、平成22年7月17日印旛日本医大駅～成田空港駅が開通し、京成成田空港線（成田スカイアクセス線）が運行している。市川市～鎌ヶ谷市までの約9kmは調査中である。平成29年6月の千葉県道路協議会で市川市～国道16号までの専用部は自動車専用道路（有料事業）とすることが確認された。

③ 東京湾アクアライン（浮島IC～木更津金田IC）通行料金

ETC搭載車を対象に通行料金引き下げの社会実験は平成26年3月末で終了したが、平成26年3月14日NEXCO東日本発表の「新たな高速道路料金について」により、平成26年4月1日以降の通行料金は、当分の間、国及び千葉県による負担を前提に、終日800円（ETC普通車・税込）が継続がされることになった。

④ 外環道（東京外郭環状道路）

外環道は、都心から半径約15kmのエリアを結ぶ延長約85kmの幹線道路で、千葉県区間は松戸市小山から市川市高谷までの延長約12.1kmが平成30年6月2日に開通した。（松戸IC、(仮称)北千葉JCT、市川北IC、市川中央IC、京葉JCT、市川南IC、高谷JCTを設置。）

⑤ 京葉線海浜幕張駅・新習志野駅間における新駅の設置

千葉県・イオンモール株式会社・千葉市の3者を構成員とする幕張新都心拡大地区新駅設置協議会と東日本旅客鉄道株式会社は幕張新都心拡大地区新駅設置に関する基本協定書を締結した（平成30年4月20日）。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	R1 変動率	R1 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+ 0.3 (+ 0.1)	225 (215)	202 (196)	245 (254)	672 (665)
千葉市	+ 0.8 (+ 0.7)	52 (52)	22 (19)	14 (17)	88 (88)
市川市	+ 1.6 (+ 1.0)	14 (17)	6 (4)	3 (3)	23 (24)
浦安市	+ 3.7 (+ 2.8)	11 (10)	0 (0)	0 (0)	11 (10)
船橋市	+ 1.2 (+ 0.7)	23 (17)	13 (16)	2 (3)	38 (36)
松戸市	+ 0.8 (+ 0.6)	16 (15)	15 (15)	0 (1)	31 (31)
柏市	- 0.1 (- 0.9)	7 (5)	12 (10)	21 (23)	40 (38)
木更津市	+ 2.0 (+ 2.2)	12 (15)	4 (2)	1 (0)	17 (17)

(2) 商業地

市町村名	R1 変動率	R1 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+ 2.8 (+ 1.6)	74 (73)	24 (29)	21 (22)	119 (124)
千葉市	+ 3.6 (+ 2.4)	24 (21)	1 (4)	0 (0)	25 (25)
市川市	+ 12.9 (+ 5.7)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
浦安市	+ 16.8 (+ 6.4)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
船橋市	+ 6.3 (+ 3.2)	7 (7)	1 (1)	0 (0)	8 (8)
松戸市	+ 5.2 (+ 2.3)	6 (7)	1 (0)	0 (0)	7 (7)
柏市	+ 2.0 (+ 1.2)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
木更津市	+ 2.1 (+ 2.0)	4 (3)	1 (2)	0 (0)	5 (5)

(3) 工業地

市町村名	R1 変動率	R1 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+ 2.5 (+ 2.0)	15 (13)	9 (9)	0 (0)	24 (22)

※ () は、前回調査の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	基準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 市川－13	市川市八幡1丁目 70番3外	385,000	+4.6 (+2.8)	JR本八幡駅に近く、生活、通勤ともに利便性が高い。付近に売り物件が少なく、需要は旺盛。
	商業地 千葉中央5－13	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,700,000	+14.1 (+4.2)	再開発事業が進行中であり、千葉駅前の繁華性の向上が見られる。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 柏－3	柏市大室字正連寺前172番3	90,800	+11.5 (－1.0)	近隣地域の土地区画整理事業の進展や新設街路の開通、供給設備の整備など環境の変化により価格が上昇した。
	商業地 市川5－5	市川市八幡2丁目131番2	1,580,000	+22.5 (+7.5)	JR本八幡駅前。繁華性が高く、賃料収入は安定。市内に投資物件を求める富裕層が多い。
下落率1位	住宅地 野田－8	野田市山崎字中地2043番27	59,800	－5.4 (－3.5)	周辺地域の大規模造成地や土地区画整理事業地等の土地供給の増加により需給バランスが崩れている。
	商業地 栄5－1	栄町安食台2丁目26番19	58,100	－2.0 (－3.7)	人口の減少・高齢化が進む中、周辺及び隣接市における大型店へと客足は移行しており、収益性の低下が著しい。

●県庁所在地について

区分	基準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 千葉中央－13	千葉市中央区春日2丁目11番9	324,000	+3.8 (+4.0)	富裕層の需要は安定しているが、供給量が少ない。価格水準は上限に近づいている。
	商業地 千葉中央5－13	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,700,000	+14.1 (+4.2)	同上
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 千葉中央－13	千葉市中央区春日2丁目11番9	324,000	+3.8 (+4.0)	同上
	商業地 千葉中央5－13	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,700,000	+14.1 (+4.2)	同上

※変動率の下限()は、前回調査の変動率。

※選定替等により前回調査の変動率が無い場合は－を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

「配偶者居住権」等の基礎知識と鑑定手法の方向性

～令和2年4月施行、遺産分割協議等に伴う評価ニーズも～

FP オフィス CAT 伊藤 重夫

相続分野の規定を約40年ぶりに見直した改正民法が、平成31年1月から段階的に施行されています。遺留分減殺請求権の効果を物権的なものから債権的なものに緩和する規定(1046条)や、「特定の遺産を特定の相続人に相続させる」旨の遺言(特定財産承継遺言)の効力を制限し、第三者対抗要件として登記を求める規定(899条の2第1項)など従来の判例法理を大きく変更する改正が行われており、不動産が絡む相続・事業承継への影響が必至です。特に今回創設され、令和2年4月から施行される「配偶者居住権」(1028条)は、遺産分割協議などに伴う評価ニーズが予想されるなど、不動産鑑定評価の実務に直結するものです。

◇配偶者の十分な流動資産確保が創設の狙い

そもそも今回の民法(相続法)改正が行われた背景としては、非嫡出子(婚外子)の相続分を嫡出子の2分の1とする改正前900条第4号但し書きの規定が違憲であるとした平成25年9月の最高裁決定や、同決定を受けた同年12月の民法改正(同但し書きの一部削除)による社会的反響に遡ります。配偶者保護などの観点から相続法制の見直しが国会審議等で提起され、これを受けて法制審議会(法相の諮問機関)で配偶者の法定相続分引き上げなどが検討されましたが、結局、被相続人が遺した建物に配偶者が生きている間だけ無償で居住することを認める配偶者居住権などを柱とする今回の法改正に至りました。

配偶者居住権の創設の狙いは、被相続人の死亡後も配偶者に長年住み慣れた住居を確保するとともに、他の相続人との遺産分割協議において配偶者に十分な流動資産を確保させ、老後資金に不足がないようにすることであると言えます。特に配偶者が居住している不動産が相続財産の大半を占めるような場合、配偶者がその居住不動産を相続するためには他の相続人に多額の代償交付金を支払う必要があり、多くの場合高齢者である配偶者の貴重な老後資金が枯渇しかねないという問題がありました。

そこで、居住不動産に係る権利を配偶者居住権と「配偶者居住権の負担付の所有権」とに分離し、配偶者の取り分を配偶者居住権の価値に圧縮することにより、他に配偶者が受け取れる現預金等を増やすという効果が想定されています。

例えば、亡A(夫)の遺産が甲建物(価額2,000万円)と3,000万円の預貯金で、B(妻)とC(子)が相続人であるとき、Bが甲建物に住み続けることを前提に法定相続分に応じて遺産分割する場合は、Bが甲建物と500万円の預貯金を取得し、Cが2,500万円の預貯金を取得するというのが従来の方法でした。これに対し、甲建物に配偶者居住権(仮に価額1,000万円と想定。)を設定すれば、Bが配偶者居住権とともに1,500万円の預貯金を取得する一方、Cは配偶者居住権の付着した甲建物の所有権(仮に価額1,000万円と想定。)と預貯金1,500万円を取得する結果、配偶者の受け取る預貯金が従来の500万円から1,500万円へと1,000万円増

配偶者の居住権を長期的に保護するための方策(配偶者居住権)

1. 見直しのポイント

配偶者が相続開始時に居住していた被相続人所有の建物を対象として、終身又は一定期間、配偶者に建物の使用を認めることを内容とする法定の権利(配偶者居住権)を新設する。

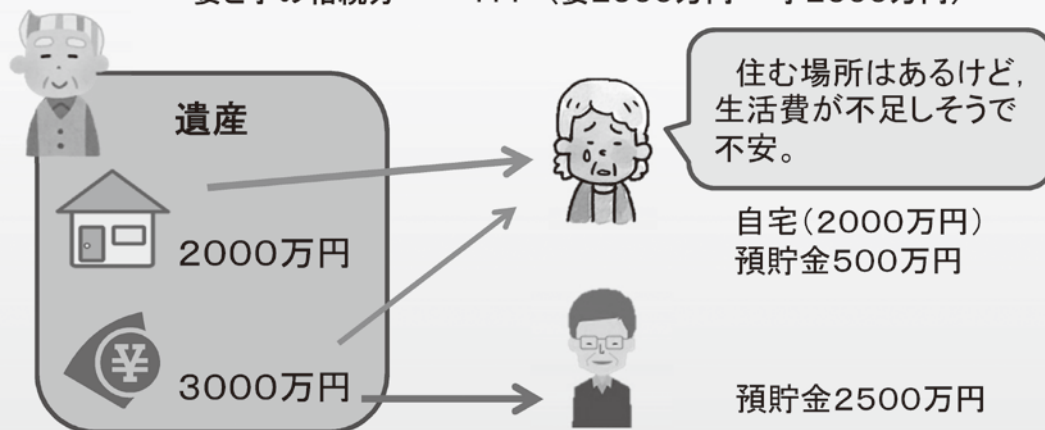


- ① 遺産分割における選択肢の一つとして
- ② 被相続人の遺言等によって
配偶者に配偶者居住権を取得させることができるようにする。

2. 現行制度

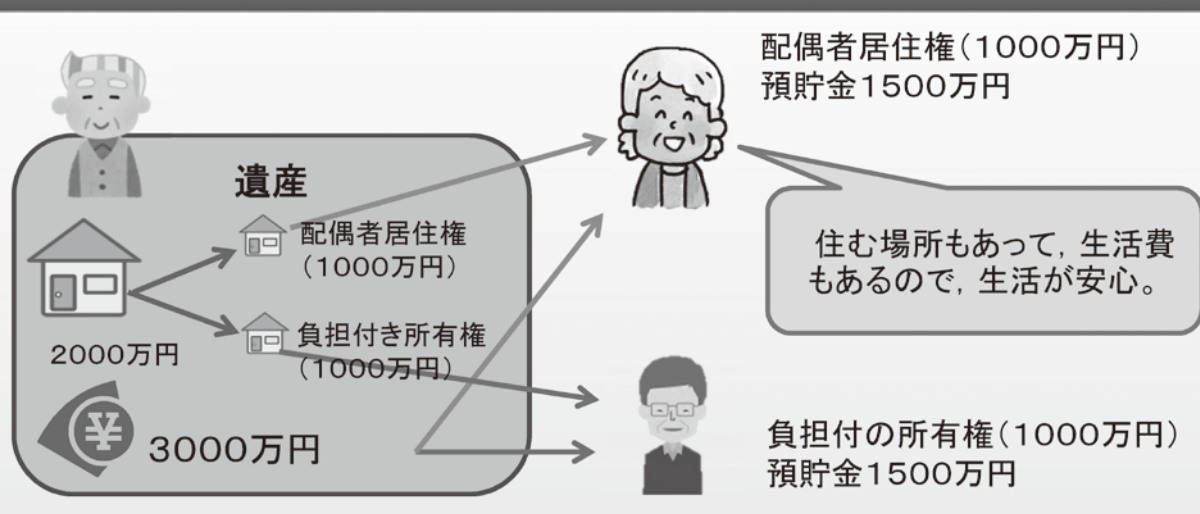
配偶者が居住建物を取得する場合には、他の財産を受け取れなくなってしまう。

例：相続人が妻及び子、遺産が自宅(2000万円)及び預貯金(3000万円)だった場合
妻と子の相続分 = 1:1 (妻2500万円 子2500万円)



3. 制度導入のメリット

配偶者は自宅での居住を継続しながらその他の財産も取得できるようになる。



(資料) 法務省パンフレット

える計算になります〔(資料)法務省パンフレット参照〕。

◇相続分に含まれるため財産的価値の評価が必要に

今回の法改正では配偶者居住権（1028条）とともに、遺産分割協議が終了するまでの明け渡し猶予の意味合いが強い「配偶者短期居住権」（1037条）も規定されました。配偶者短期居住権は最高裁が平成8年12月17日の判決で相続開始から遺産分割までの存続を認めていた居住権を明文化したもので、実質的には今回創設されたものとはいえませんが、配偶者居住権の特徴を明確化するため、以下ではこれら両居住権を比較して説明を進めることにします〔(表)配偶者居住権と配偶者短期居住権の異同(筆者作成)参照〕。

配偶者短期居住権は配偶者が欠格事由（891条）等に該当しない限り強行法規的に認められる法定債権であるのに対し、配偶者居住権は、
1.遺産分割協議によって配偶者が配偶者居住権を取得するものとされたとき、
2.配偶者居住権が遺贈や死因贈与契約の目的とされたとき、
3.家庭裁判所が配偶者に配偶者居住権を得させる旨の審判をしたとき、に限られます。従って、配偶者居住権の設定について他の共同相続人の合意や被相続人の遺志があることが前提となっている上、共同相続人の合意なしで家裁が配偶者居住権の設定を審判する場合でも「居住建物の所有者の受ける不利益の程度を考慮してもなお配偶者の生活を維持するために特に必要があると認めるとき」（1029条2号）と規定されており、必ずしも配偶者居住権の設定が認められるわけではありません。

両居住権とも第三者への譲渡が禁止されているほか、配偶者が死亡した際に相続の対象にならないことは共通しています。しかし、配偶者居住権はこれを登記したときは居住建物について物権を取得した者その他の第三者（居住建物について所有権を譲り受けた者や抵当権の設定を受けた債権者等）に対抗することができますが（1031条2項、605条）、配偶者短期居住権には第三者対抗力がありません。また、配偶者短期居住権は配偶者の具体的相続分として扱われないため、財産的価値の評価はあまり問題になりませんが、配偶者居住権の場合は配偶者がこれを取得するとその財産的価値に相当する金額を相続したものと扱われるため、配偶者は自己の相続分から配偶者居住権の財産評価額を控除した残額について他の財産を取得することになり、配偶者居住権の財産的価値の評価が重要になります。

改正民法は配偶者居住権を有する配偶者に、当該居住建物の所有者に対する配偶者居住権の買取請求権を認めていません。ただし、長期居住を前提に配偶者居住権を取得した配偶者が高齢者施設等へ転居する必要性が生じた場合などに備え、遺産分割協議や遺言等あるいは家裁の審判において、あらかじめ配偶者居住権の買取条件や買取額の算定基準等を定めることは妨げられませんので、遺産分割協議後にも配偶者居住権の評価ニーズが生じる可能性も考えられます。もっともこのケースでは、施設等へ転居した配偶者が当該居住建物の所有者の承諾を得た上で第三者に賃貸し（1032条3項）、賃貸収入を施設費等に充てることもあり得ます。

(表) 配偶者居住権と配偶者短期居住権の異同 (筆者作成)

	配偶者居住権 (1028 条)	配偶者短期居住権 (1037 条)
法的性質	賃借権類似の法定債権	使用借権類似の法定債権
権利の内容	無償での使用・収益	無償での使用 (収益は不可)
成立要件	(1) 遺産分割協議 (2) 遺贈 (3) 死因贈与契約 (4) 家庭裁判所の審判	強行法規的に認められる (ただし、配偶者が欠格事由に該当する場合や排除された場合等を除く)。
成立の範囲	建物の全部	従前使用していた部分に限られる。
存続期間	配偶者の終身の間。ただし、遺産分割協議や遺言等、家裁の審判において別段の定めをしたときはその期間 (1030 条)	(1) 遺産分割協議で建物の帰属が確定するまで (相続開始から 6 カ月間は最低存続) [1 号] ※ 1 (2) 建物取得者による消滅の申し入れから 6 カ月間 [2 号] ※ 2
存続期間内に配偶者が死亡した場合	配偶者居住権は消滅する (1036 条、597 条 3 項)。従って、相続の対象にはならない。	配偶者短期居住権は消滅する (1041 条、597 条 3 項)。従って、相続の対象にはならない。
居住権の譲渡	禁止 (1032 条 2 項)	禁止 (1041 条、1032 条 2 項)
第三者対抗力	登記 (建物所有者に登記義務あり) を要件として有り。	ない。
第三者の使用収益	使用収益には建物所有者の承諾が必要 (1032 条 3 項)。	使用には全ての相続人等の承諾が必要 (1038 条 2 項)
通常必要費 (修繕費、公租公課等)	配偶者が負担 (1034 条 1 項)。	配偶者が負担 (1041 条、1034 条 1 項)。
具体的相続分との関係	配偶者居住権の財産的価値に相当する金額を相続したものとし、相続分として扱う。 ※ただし、遺贈等の場合は持ち戻し免除の意思表示の推定の準用 (1028 条 3 項、903 条 4 項) に注意。	具体的相続分として扱わない (明け渡し猶予の意味合いが強い)。

※ 1: 第 1 号配偶者短期居住権。居住建物について配偶者を含む共同相続人間で遺産分割をすべき場合。

※ 2: 第 2 号配偶者短期居住権。配偶者以外の共同相続人に対して居住建物につき相続させる遺言 (特定財産承継遺言) や遺贈・死因贈与がされた場合や、配偶者が相続放棄をした場合。

◇ 「経済的利益還元法」と「権利消滅時現価法」の価格割合で自建価格を配分

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が令和元年 6 月 24 日から 7 月 23 日までパブリックコメントに付した「配偶者居住権の鑑定評価に関する実務指針 (案)」で打ち出された配偶者居住権の鑑定評価手法の手順は、以下のとおりです。

1. 配偶者居住権が付着していない建物及びその敷地の価格の査定

配偶者居住権の設定対象となっている建物及びその敷地の価格 (配偶者居住権が付着していない状態での正常価格) を原価法等で求める (通常鑑定評価どおり)。

2. 配偶者居住権の経済価値の査定

配偶者居住権者が享受する経済的利益を還元する「経済的利益還元法」を適用する。

$$\text{配偶者居住権の経済価値} = (\text{対象建物の賃料相当額}^{\ast 1} - \text{必要費}^{\ast 2}) \times (\text{元利}) \text{ 逓増年金現価率}^{\ast 3}$$

※ 1: 賃料相当額は賃貸事例比較法と積算法の併用等で査定。

※ 2: 必要費は通常の修繕費や対象建物及びその敷地に係る固定資産税等の公租公課。

※ 3: (元利) 逓増年金現価率の年利率は基準利率として 3.0% を提示。期間は配偶者居住権の設定期間の定めがある場合には当該期間を採用し、当該期間が厚生労働省が公表している直近の生命表 (完全生命表) に示された年齢別の平均余命 (配偶者居住権者の平均余命) を超える場合及び当該期間の定めがない場合には当該平均余命を採用する。

3. 配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の経済価値の査定

配偶者居住権が消滅して対象建物及びその敷地を使用収益することが可能な状態に復帰した時点における当該建物及びその敷地の現在価値を求める「権利消滅時現価法」を適用する。

$$\begin{aligned} & \text{配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の経済価値} \\ & = \text{配偶者居住権消滅時の建物及びその敷地の価格}^{*4} \\ & \quad \times \text{複利現価率}^{*5} \end{aligned}$$

※ 4：原価法を適用し、将来における需給動向を考慮して市場性による修正を行う。

※ 5：年利率は基準利率として3.0%を提示。期間は前ページ※3と同様。

4. 鑑定評価額の決定

上記1.で求めた配偶者居住権が付着していない建物及びその敷地の価格(X)を、上記2.及び3.で求めた両経済価値(Y及びZ)の比率(構成割合)で配分して配偶者居住権等の価格を査定し、これらを配偶者居住権が付着していない建物及びその敷地の鑑定評価額に内訳価格として併記する。

$$\begin{aligned} & \text{配偶者居住権の価格} = X \times \{Y / (Y+Z)\} \\ & \text{配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の価格} = X \times \{Z / (Y+Z)\} \end{aligned}$$

X：1.で査定した配偶者居住権が付着していない建物及びその敷地の価格

Y：2.で査定した配偶者居住権の経済価値

Z：3.で査定した配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の経済価値

本稿執筆時点(令和元年10月20日)で正式な実務指針の発表はありませんが、大枠上記の方向で検討されているとみて、各自準備を進めておく必要がありそうです。

■改正民法(抜粋)

(配偶者居住権)

第1028条 被相続人の配偶者(以下この章において単に「配偶者」という。)は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、その居住していた建物(以下この節において「居住建物」という。)の全部について無償で使用及び収益をする権利(以下この章において「配偶者居住権」という。)を取得する。ただし、被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合にあっては、この限りでない。

一 遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき。

二 配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき。

2 居住建物が配偶者の財産に属することとなった場合であっても、他の者がその共有持ち分を有するときは、配偶者居住権は、消滅しない。

3 第903条第4項の規定は、配偶者居住権の遺贈について準用する。

(配偶者短期居住権)

第1037条 配偶者は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に無償で居住していた場合には、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める日までの間、その居住し

ていた建物（以下この節において「居住建物」という。）の所有権を相続又は遺贈により取得した者（以下この節において「居住建物取得者」という。）に対し、居住建物について無償で使用する権利（居住建物の一部のみを無償で使用していた場合にあっては、その部分について無償で使用する権利。以下この節において「配偶者短期居住権」という。）を有する。ただし、配偶者が、相続開始の時において居住建物に係る配偶者居住権を取得したとき、又は第891条の規定に該当し若しくは排除によってその相続権を失ったときは、この限りでない。

- 一 居住建物について配偶者を含む共同相続人間で遺産の分割をすべき場合、遺産の分割により居住建物の帰属が確定した日又は相続開始の時から6箇月を経過する日のいずれか遅い日
 - 二 前号に掲げる場合以外の場合 第三項の申し入れの日から6箇月を経過する日
- 2 前項本文の場合においては、居住建物取得者は、第三者に対する居住建物の譲渡その他の方法により配偶者の居住建物の使用を妨げてはならない。
 - 3 居住建物取得者は、第1項第1号に掲げる場合を除くほか、いつでも配偶者短期居住権の消滅の申し入れをすることができる。

【参考資料】

- ・潮見佳男「詳解 相続法」(弘文堂)
- ・松嶋隆弘「法務と税務のプロのための改正相続法徹底ガイド」(ぎょうせい)
- ・法制審議会民法（相続関係）部会資料
- ・「配偶者居住権の鑑定評価に関する実務指針（案）」(公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会)
- ・奥田かつ枝「配偶者居住権等の価値評価」(土地総合研究 2019 年夏号)

開港 40 周年を迎えた成田国際空港と周辺エリアの動向

株式会社大木不動産鑑定 大木 一広

1. 成田空港の現状

成田空港は昭和53年（1978年）5月20日に開港し、昨年開港40周年を迎えました。NAA（成田国際空港株式会社）が発表した平成30年（2018年）の成田空港運用状況では、航空機発着回数、航空旅客数ともに開港以来最高を更新しています。国際線では発着回数が4年連続で最高値を更新、初めて20万回を突破したほか、旅客数が5年連続で最高値を更新しました。平

成30年に初めて3,000万人を突破した訪日外国人の増加傾向を反映して、外国人旅客数が過去10年で2倍近い増加となっています。一方、国内線では平成27年（2015年）のLCC（ローコストキャリア）専用第3ターミナルのオープンにより、過去10年で発着回数が4倍弱、旅客数が6倍強と急増しています。

成田空港運用状況

暦年	1978年 (昭和53年)	1988年 (昭和63年)	1998年 (平成10年)	2008年 (平成20年)	2018年 (平成30年)	(10年変動率)
航空機発着回数(回)	36,689	104,283	126,534	193,321	255,003	(+ 31.9%)
国際線	33,430	99,250	121,362	179,812	202,953	(+ 12.9%)
国内線	3,259	5,033	5,172	13,509	52,050	(+ 285.3%)
航空旅客数(人)	4,874,217	19,827,788	26,422,502	33,531,284	42,601,130	(+ 27.0%)
国際線	4,592,457	19,065,890	25,632,579	32,388,363	35,352,033	(+ 9.2%)
(日本人)	2,612,799	10,325,956	16,453,979	17,416,194	14,253,701	(▲ 18.2%)
(外国人)	1,026,118	3,567,386	5,216,326	8,975,169	17,365,312	(+ 93.5%)
(通過客)	953,540	5,172,548	3,962,274	5,997,000	3,733,020	(▲ 37.8%)
国内線	281,760	761,898	789,923	1,142,921	7,249,097	(+ 534.3%)
国際航空貨物量(t)	240,154	1,193,591	1,587,411	2,058,633	2,198,012	(+ 6.8%)

【出典】NAA 成田国際空港株式会社ホームページ「空港の運用状況」

A 滑走路及び駐機場



2. 成田空港の機能強化

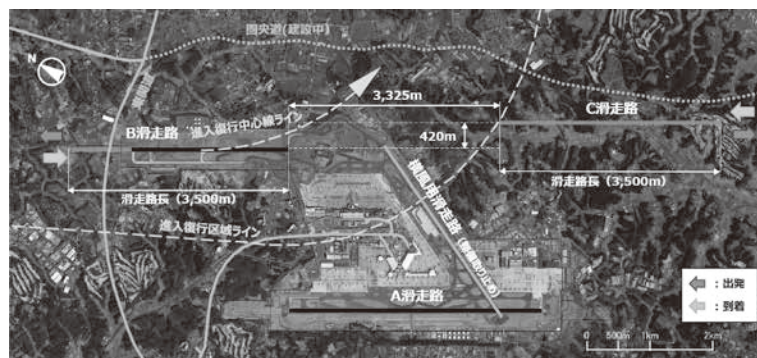
航空需要の増大に対応するため、国土交通省、千葉県、空港周辺9市町及び成田国際空港株式会社は四者協議会を開催して議論を重ね、平成30年3月13日に滑走路増設等を含む成田空港の更なる機能強化を実施することに合意しました。機能強化の実現により、成田空港の航空機発着回数は2028年度末には50万回に達し、航空旅客数は7,500万人、航空貨物取扱量は

300万トンに増加する見通しです。

〈合意された成田空港の機能強化の概要〉

- ・滑走路の増設、延伸等…3,500mのC滑走路（第3滑走路）増設、B滑走路北側延伸等
- ・年間発着枠の拡大…現在の30万回から50万回に拡大
- ・夜間飛行制限の変更…スライド運用導入、発着時間変更等

成田空港滑走路位置図



【出典】成田国際空港株式会社運営サイト「成田空港の明日を、いっしょに」

3. 成田空港周辺エリアの開発動向

成田空港周辺では、道路ネットワークの整備や大規模な開発計画等が進捗中です。

(1) 首都圏中央連絡自動車道（圏央道）

圏央道は、神崎IC～大栄JCT間が平成27年6月に開通、成田空港の東側に位置する大栄

JCT～松尾横芝IC間の工事が現在進捗中であり、令和6年度開通予定。なお、主要地方道成田小見川鹿島港線（成田市川上付近）及び国道296号（多古町喜多付近）に、圏央道のインターチェンジが設置される予定。

圏央道位置図



【出典】国土交通省関東地方整備局 記者発表資料

(2) 一般国道464号（北千葉道路）

外環道から千葉ニュータウンを通り成田空港に接続する北千葉道路は、成田市船形～押畑間が平成31年2月に開通、成田市押畑～大山間の工事が現在進捗中（開通時期は未定）。

(3) 成田市公設地方卸売市場

北総地域の食料品流通の拠点である成田市公設地方卸売市場は、現在の成田市飯仲地区から成田空港に近接する天神峰地区への移転が決定。なお、当初は2020年（令和2年）夏の完成予定でしたが、建設工事入札の不調により大幅に遅れ、現在は令和3年3月の完成に向けて工事が進捗中。

(4) 小菅地区・地区計画

成田空港A滑走路の北側、新空港自動車道・成田インターチェンジに近接する小菅地区に、成田空港に近い立地を生かし観光・ビジネス・医療拠点を形成することを目的とした地区計画が決定（告示:平成31年4月5日付）。約42.6ヘクタールの広大な敷地に、民間資本を活用して宿泊施設、商業・娯楽施設、流通業務施設、国際展示場、高度な医療研究を行う研究施設などが建設される予定。

4. 成田空港が周辺自治体に及ぼす影響（人口・雇用）

成田市の人口は、成田ニュータウンの造成が始まった昭和43年頃から増加を始め、昭和53年の成田空港開港後に急増しました。国勢調査による成田市の人口は、昭和45年が42,514人、昭和55年が68,418人、平成2年が86,708人と、20年間で倍増しています。

また、NAA（成田国際空港株式会社）が発表した2017年度成田空港内従業員実態調査結果によると、空港内事業者数は673社（1978年調査に比べ約2.3倍）、従業員数は43,271人（同約2.5倍）となっています。居住地別従業員数では空港周辺9市町の割合が約53%に達し、また生産年齢人口に占める空港内従業員数は、成田市18.6%、富里市8.7%、芝山町7.9%、多古町6.5%等となっており、成田空港が地域経済に及ぼす影響の大きさが窺えます。なお、成田空港の機能強化により空港内従業員は約3万人、成田市の人口は約1万人増加するとの予測データもあります。

B 滑走路及び離陸する航空機



5. 成田空港周辺エリアの地価動向

近年は成田空港の発着回数、旅客数等が毎年過去最高を更新し、周辺では圏央道を始めとした道路ネットワークの整備も進んでいますが、地価への影響は成田市の中心市街地等限定的なものとなっています。

JR・京成成田駅周辺エリアでは近年、成田空港を利用する訪日外国人増加を背景としたインバウンド需要からビジネスホテルが2件新規開業したほか、空港従業員等の賃貸需要増加により中高層の賃貸マンションの建設が相次いでいます。これらの要因を反映し、当該エリアの公示価格は住宅地、商業地ともに近年上昇基調にあります。

一方、成田空港に近接するエリアでは、一部に大型物流施設の建設等は見られるものの地価を押し上げる程の変化は見られず、公示価格も周辺住宅地、工業地ともに近年は概ね横這いで推移しています。その要因としては、都心部から距離のある成田の立地条件のほか、産業用地の供給不足により企業誘致が進まない現状があります。成田空港周辺では現在工業団地の新規分譲等がなく、また土地利用が制限される市街化調整区域や、売買・転用が制限される農地等が多く、大規模な産業用地の確保が難しいためです。平成30年4月の四者協議会では、成田空港周辺地域の地域づくりに関する基本的な方向性や内容をまとめた「基本プラン」が策定されましたが、その中で企業誘致に不可欠な産業用地の確保について触れ、特区制度も視野に入れながら民間事業者が経済活動を行いやすい環境づくりを進めていくことが明記されました。

新たな動きとしては、成田空港の西方約2km、現在建設中の国際医療福祉大学成田病院の北側に位置する吉倉地区周辺エリアにおいて、成田市が都市計画マスタープランに基づくまちづくりを事業化するための調査を行っています。大学病院を中心に医療関連施設の集積拠点を形成し、将来的な人口増加の受け皿として

住環境の基盤整備を行うほか、京成線の新駅を設置することも検討されています。中長期的な計画であり詳細は未定ですが、将来的に新駅が実現すれば、周辺地価に及ぼす影響は極めて大きいものと予測されます。

6. 将来の動向

成田空港は開港40周年を節目として、新たなステージに入りました。令和元年11月5日には国土交通省が成田国際空港の基本計画を改定、それを受けて11月7日にはNAA（成田国際空港株式会社）が航空法に基づく変更許可を申請しました。令和元年6月にNAAの社長に就任した田村明比古氏は、成田空港の機能強化について「2028年度末の完成を目指す」と明言しています。成田空港の機能強化が実現し第3滑走路が完成すれば、圏央道を始めとした交通ネットワーク整備との相乗効果により、地域経済への影響は計り知れません。今後とも機能強化の進捗状況や周辺エリアの変化とともに、これらが地価に及ぼす影響を注視していきたいと思えます。

相続法制の見直しに関する 「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」 (平成30年法律第72号) 及び 「法務局における遺言書の保管等に関する法律」について

野田綜合法律事務所 蒲原 茂明

相続法制の見直しに関する「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」(平成30年法律第72号) 及び「法務局における遺言書の保管等に関する法律」(平成30年法律第73号) が、平成30年7月6日に成立し、同月13日に公布されました。今回の改正は、昭和55年以來の約40年ぶりの大幅な見直しになります。この改正について、以下に主な改正点について紹介します。

まず、配偶者の居住権を保護するための方策として、配偶者短期居住権と配偶者居住権という制度が新設されました。配偶者短期居住権というものは、配偶者が相続開始の時に遺産に属する建物に住んでいた場合には、遺産分割が終了するまでの間、無償でその建物を使用し続けることができるというものです。これにより少なくとも遺産分割協議が終わるまでの間は配偶者は従前の建物に住み続けることが認められるようになりました。これに対し、配偶者居住権とは、一定の要件の下、終身ないし一定期間、配偶者に従前居住していた建物を使用し続けることを認める権利です。遺産分割等における選択肢の一つとして、配偶者にこの配偶者居住権を取得させることができるようになり、配偶者において住み慣れた居住環境での生活を継続することが容易になりました。

また、遺言制度に関する見直しとして、自筆証書遺言の方式の緩和されると共に、法務局に

おける自筆証書遺言の保管制度が創設されました。自筆証書遺言については、これまでは財産目録(相続財産の細目を記載したもの)を含めて全ての部分を自筆で記載する必要がありましたが、今回の改正により、財産目録部分については、自筆によらない財産目録の添付が認められました。これにより、パソコン等で作成した財産目録や通帳の写し等を財産目録として遺言に添付することが可能となりました。この場合、自筆でない財産目録部分の各頁に署名押印をする必要があることに注意が必要です。また、法務局に自筆証書遺言の保管を依頼できる制度が創設されました。遺言者が自筆証書遺言を作成した場合、法務局に対して作成した遺言の保管を依頼することができ、一定の要件の下で、法務局において相続発生日以降相当期間にわたり遺言を保管してもらうことが可能となりました。法務局に遺言の保管を依頼していた場合、相続発生後、相続人等は、遺言書の内容等が記録されている遺言書情報証明書の交付を受け、当該証明書により遺言の内容を確認することができます。保管されている自筆証書遺言については、遺言の検認手続は不要となりますので、相続人等においては当該証明書を用いて遺言に基づく登記手続等が可能となります。

加えて、遺産分割前の預貯金の払戻し制度が創設され、各共同相続人は、各預貯金の3分の1の額に自己の法定相続分を乗じた額を遺産分

割前に他の相続人の同意なく引き出すことができることになりました。それぞれの金融機関において150万円が上限となることに留意が必要ですが、これにより相続時に生じていた債務の弁済や相続人の当面の生活費等を賄うことができるようになりました。

今回の改正の主要な点は以上のとおりですが、この他にも、相続人以外の者の貢献を考慮するための方策等、重要な改正がなされています。

〔基礎講座〕 最有効使用の原則

木下総合鑑定 木下 浩二

不動産の鑑定評価を行うにあたって、不動産鑑定士の拠り所とすべき基準として『不動産鑑定評価基準』及び『不動産鑑定評価基準運用上の留意事項』というものがあります。これは不動産の鑑定評価の適正化を図るための指針であり、鑑定評価の行為指針として活用されるべきものです。

『不動産鑑定評価基準』では「不動産の価格の形成過程を考察するとき、そこに基本的な法則性を認めることができる。不動産の経済価値に関する適切な最終判断に到達するためには鑑定評価に必要な指針として法則性を認識し、かつ、これらを具体的に現した諸原則を活用すべきである」と記載されています。今回は不動産の価格に関する諸原則のうち、最も重要な原則である「最有効使用の原則」をご紹介します。

不動産の価格に関する諸原則として、

- ①需要と供給の原則
- ②変動の原則
- ③代替の原則
- ④最有効使用の原則
- ⑤均衡の原則
- ⑥収益逓増及び逓減の原則
- ⑦収益配分の原則
- ⑧寄与の原則
- ⑨適合の原則
- ⑩競争の原則
- ⑪予測の原則

の11原則が記載されています。これらの原則は、一般の経済法則に基礎を置くものです

が、不動産の鑑定評価の立場からアレンジしてまとめられたものです。

④最有効使用の原則

最有効使用の原則とは、「不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（最有効使用）を前提として把握される価格を標準として形成される。」という原則です。

土地は、用途の多様性をという特徴を持っているため、同一の不動産について、異なった使用方法を前提とする需要が競合します。各需要者はそれぞれの使用方法を前提として価格を提示するが、その不動産に対して最も高い価格を提示できる需要者がその不動産を取得することになります。最も高い価格を提示することが可能となるのは、その不動産を使用することで効用が最大となる使用方法に限られ、これが最有効使用ということです。例えば、各需要の提示価格が、戸建住宅用1,000万円、賃貸マンション用1,200万円、店舗用1,100万円、工場用900万円だった場合、最有効使用は賃貸マンションの敷地となります。

このように不動産の価格はこの最有効使用を前提として形成されますので、不動産鑑定評価書では、鑑定評価額を導く過程において、不動産鑑定士は必ずその不動産の最有効使用を判定します。鑑定評価基準では、「この場合の最有効使用は、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものである。」と記載されており、「客観的にみ

て」という文言がありますので、最有効使用には客観性があり、誰もが納得できる使用方法でないといけません。さらに、特殊な能力による使用方法を前提ではなく、かつ、非合理で違法な使用方法を前提としていません。「合法的」な使用方法という点は特に注意が必要で、都市計画法や建築基準法をはじめとする法律はもちろん、各自治体の条例等も遵守する必要がありますので、鑑定評価の手順の中では、最も慎重になるところです。

なお、ある土地の上に存在する建物が、その土地の最有効使用に常に一致するとは限りません。例えば、中小規模の工場、作業所等が建ち並ぶ工業地域内に戸建住宅が建っているケースを現実に見ることが多くあると思います。法律等に違反しない限り使用方法は自由ですので、その不動産の使用権者が良ければその使用方法で特段問題はありませぬ。ただし、最有効使用に一致していない場合は、効用が最大となる使用方法となっていないため、最有効使用である場合と比べ、安価で取引されることとなります。

最後に、鑑定評価書では、ある不動産の価格形成要因（ある不動産の特徴）を踏まえた上で、その不動産の最有効使用を判定しています。また、判定された最有効使用によって、それぞれ鑑定評価手法が展開されていきますので、鑑定評価書の利用者の方には、鑑定評価手法や鑑定評価額だけでなく、最有効使用にもご注目いただければ理解し易いのではないかと存じます。

価格等調査ガイドライン

一般財団法人日本不動産研究所千葉支所 井野 好伸

不動産鑑定士や不動産鑑定業者を対象とする規程には、「不動産鑑定評価基準(国土交通省)」(以下「鑑定評価基準」という。)、**「価格等調査ガイドライン(国土交通省)」¹**、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会(以下「鑑定士協会連合会」という。)策定の実務指針、業務指針などがありますが、ここでは、これらの規程のうち、価格等調査ガイドラインについて紹介します。

なお、本文の内容や解釈については、鑑定士協会連合会策定の**「『価格等調査ガイドライン』の取扱いに関する実務指針」**に基づいています。

1 価格等調査ガイドラインとは

価格等調査ガイドラインは、「部会報告書」²に基づき策定されたもので、依頼者の多様なニーズに的確に対応するため、鑑定評価等業務³として価格等調査を行う場合に、不動産鑑定士が従うべき業務の方法等(価格等調査の目的と範囲等)に関して依頼者との間で確定すべき

事項及び成果報告書の記載事項等)が定められています。

価格等調査ガイドラインの適用範囲となる「価格等調査」とは、「不動産の価格等を文書等に表示する調査」、つまり、対象となる不動産を特定し、当該対象不動産の価格又は賃料を文書又は電磁的記録に表示する調査をいい、価格等調査業務に関する契約は、民法上の委任契約⁴に該当するものとされています。

また、価格等調査は、鑑定評価基準に則っているか否かにかかわらず、不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示しているかぎり、「不動産の鑑定評価に関する法律」(以下「鑑定法」という。)第3条第1項の業務(鑑定評価業務)に該当するものであり、この場合、成果報告書は、鑑定法第39条第1項の鑑定評価書(不動産鑑定士の署名・押印が必要)となります。

- 1 正式名称「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」
- 2 国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会報告書「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて(平成21年3月)」
- 3 用語の定義は「4 I. (1) 主な用語の定義」参照
- 4 「不動産鑑定業者が行う価格等調査業務の「依頼書兼承諾書」に係る印紙税の取扱いについて(照会)」に対する回答(抜粋)

<https://www.nta.go.jp/about/organization/tokyo/bunshokaito/inshi/04/02.htm>

「…本件業務は、仕事の結果、すなわち鑑定評価額があらかじめ特定されている性質のものではなく、不動産の適正な価格等の調査という事務処理を委託することを目的とするものですので、民法上の委任契約に該当するものと考えられ、本件承諾書は、印紙税法別表第一《課税物件表》に掲げる第2号文書《請負に関する契約書》に当たらず、また、同法別表第一《課税物件表》に掲げる他のいずれの文書にも該当しないことから、印紙税の課税文書には当たらないと考えます。」

2 価格等調査ガイドライン策定の背景と各種規程

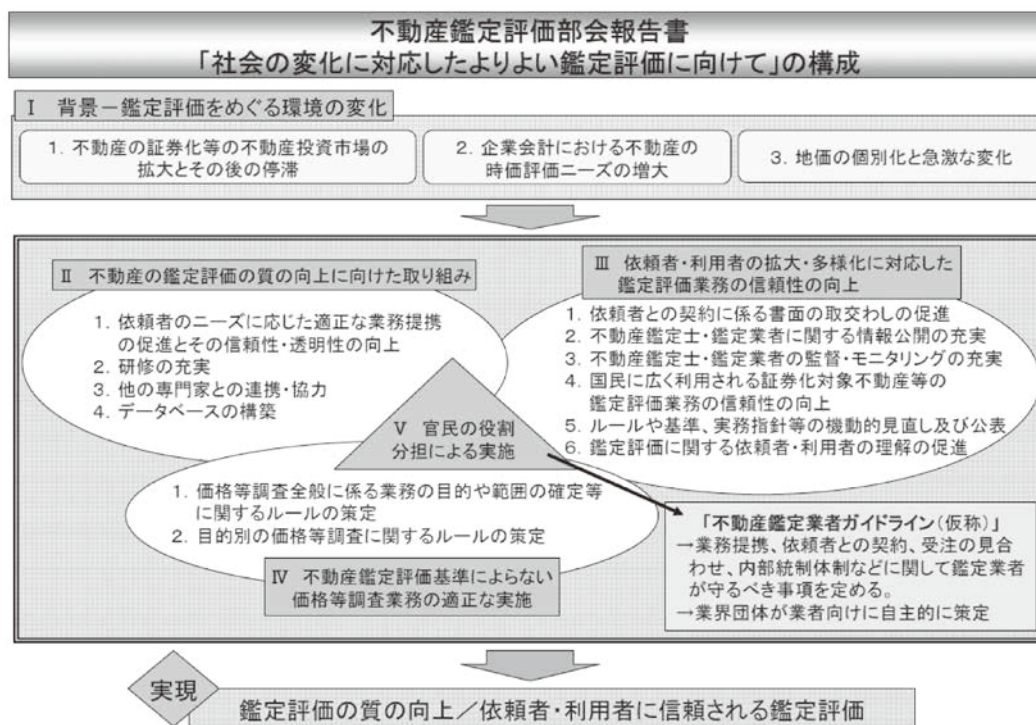
鑑定評価をめぐる環境の変化に的確に対応し、鑑定評価の質の向上及び依頼者・利用者に信頼される鑑定評価を実現するため、

- ・不動産の鑑定評価の質の向上に向けた取り組み
- ・依頼者・利用者の拡大・多様化に対応した鑑定評価業務の信頼性の向上
- ・鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な実施

について、官民の役割分担のもと、価格等調査ガイドライン等の各種規程が策定され、平成22年1月に施行されました（下図参照）。

その後、鑑定評価基準の改正（平成26年5月）等にあわせて、「不動産鑑定評価基準に関する実務指針－平成26年不動産鑑定評価基準改正部分について－（鑑定士協会連合会）」が策定されたほか、価格等調査ガイドラインや各種指針も改正されています。

【部会報告書の構成】



(出典) 国土交通省 HP

【平成 22 年 1 月施行の各種規程⁵】

国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会報告書
「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」

官と民の役割分担

国土交通省策定のガイドライン等

- 価格等調査ガイドライン
- 鑑定評価基準（一部改正）
- 財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方
- 証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本的考え方（現：証券化対象不動産の継続評価の実施に関する留意点）

鑑定士協会連合会策定の業務指針
（不動産鑑定業者に対する指針）

- 不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針
- 価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針
- 不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針

鑑定士協会連合会策定の実務指針
（不動産鑑定士に対する指針）

- 「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針
- 財務諸表のための価格調査に関する実務指針
- 証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針（一部改正）

3 鑑定法及び鑑定評価基準との関係並びに価格等調査の分類

鑑定評価基準は、不動産の鑑定評価を行うための統一的基準であり、いわば技術的な指針という性格を有しています。

これに対し価格等調査ガイドラインは、鑑定評価基準に則った鑑定評価であるか否かにかかわらず、価格等調査を行うための業務の実施方法等を示すものであり、いわば手続的な指針という性格を有しています。

また、鑑定法の規定により行政処分を行う際の基準である「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準（国土交通省）」において、「価格等調査に関し遵守すべき基準その他の事項」

として、鑑定評価基準だけでなく、価格等調査ガイドライン等が掲げられており、これらの事項に照らしてその手順等（手順、手続その他の業務の実施方法）の不当性の程度が判定されます。

したがって、価格等調査ガイドラインは、鑑定評価基準に則った鑑定評価であるか否かにかかわらず、価格等調査を行う場合は遵守する必要があります。

なお、鑑定法及び価格等調査ガイドラインに定める業務の種類やその内容、並びに鑑定評価基準との関係を整理すると次ページのとおりです。

5 各種規程の詳細は鑑定士協会連合会 HP (<https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/>) 参照

〈鑑定法・鑑定評価基準・価格等調査ガイドラインの概念整理〉

不動産の鑑定評価に関する法律

価格等調査ガイドラインの適用範囲

鑑定評価等業務		
鑑定法第3条第1項の業務(鑑定評価業務)		鑑定法第3条第2項の業務(隣接・周辺業務)
不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示すること 不動産鑑定士の署名・押印が必要		不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査若しくは分析を行い、又は不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じること
価格等調査業務		
鑑定評価基準に則った鑑定評価	鑑定評価基準に則らない価格等調査	価格等調査以外の調査
鑑定評価基準のすべての内容に従って行われる価格等調査	鑑定評価基準に則った鑑定評価以外の価格等調査 鑑定評価基準に従っている手順の範囲やその内容、成果報告書の記載内容等により様々である	価格等を表示しない調査
経済価値を判定する価格等調査		経済価値を判定しない価格等調査
成果報告書の名称は「(不動産)鑑定評価書」	成果報告書の名称は「(不動産)鑑定評価書」以外の名称を使用 例えば「調査報告書」、「価格調査書」、「意見書」	

このように、価格等調査は、鑑定評価基準に則った鑑定評価と鑑定評価基準に則らない価格等調査に大別されますが、この区分は、鑑定法第3条第1項の業務（鑑定評価業務）と同条第2項の業務（いわゆる隣接・周辺業務）との区分と一致しているものではなく、鑑定評価基準に則らない価格等調査であっても、鑑定法第2条第1項に定めたとおり「不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示」している場合には、鑑定法上では鑑定評価業務になります。

そして、この場合、成果報告書は、鑑定法第39条第1項の鑑定評価書として、同条第2項の不動産鑑定士の署名・押印が必要となります。

4 価格等調査ガイドラインの概要

価格等調査ガイドラインは、Ⅰ．総論、Ⅱ．業務の目的と範囲等の確定、Ⅲ．業務の目的と範囲等に関する成果報告書への記載事項などから構成されており、各章の概要は、以下のとおりです。

Ⅰ．総論

用語の定義、適用範囲、鑑定評価基準に則った鑑定評価と鑑定評価基準に則らない価格等調査の峻別などが規定されています。

(1) 主な用語の定義

- ① 「鑑定評価等業務」とは、鑑定法第3条第1項の業務（鑑定評価業務）又は同条第2項の業務（いわゆる隣接・周辺業務）をいいます。
- ② 「価格等調査」とは、不動産の価格又は賃料を文書又は電磁的記録に表示する調査をいいます。なお、価格等調査は、鑑定法第3条第1項の業務（鑑定評価業務）のほか、同条第2項の業務（いわゆる隣接・周辺業務）の場合があります。
- ③ 「依頼者」とは、不動産鑑定業者（いわゆる隣接・周辺業務の場合は不動産鑑定業者又は不動産鑑定士）に価格等調査を求める他人をいい、証券化対象不動産の価格等調査の場合の実質的な依頼者となるアセットマネージャー等を含むものとします。
- ④ 「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」とは、鑑定評価基準のすべての内容に従って行われる価格等調査をいい、例えば、鑑定評価基準に定める要件を満たさない価格等調査の条件を設定した場合等、鑑定評価基準の一部分のみを適用・準用した価格等調査は含まれないものとします。
- ⑤ 「不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査」とは、鑑定評価基準に則った鑑定評価

以外の価格等調査をいいます。

- ⑥ 「調査価格等」とは、価格等調査の途中で、又は成果として求められる価格又は賃料をいいます。
- ⑦ 「成果報告書」とは、価格等調査の成果を「価格等調査ガイドラインⅢ.」に従い書面に示したものをいいます。
- ⑧ 「公表・開示・提出」とは、調査価格等が不特定多数の者に広く公表されること、若しくは依頼者以外の者に開示されること、又は成果報告書が依頼者以外の者に提出されることをいいます。
- ⑨ 「開示・提出先」とは、調査価格等が開示される依頼者以外の者又は成果報告書が提出される依頼者以外の者をいいます。
- ⑩ 「利用者」とは、依頼者並びに開示・提出先及び公表される調査価格等を利用する者（法令等に基づく不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえ販売される金融商品の購入者を含む。）をいいます。

(2) 適用範囲

価格等調査ガイドラインの適用範囲となる「価格等調査」とは、「不動産の価格等を文書等に表示する調査」をいい、対象となる不動産を特定し、当該対象不動産の価格又は賃料を文書又は電磁的記録に表示する調査をいうと考えられます。

つまり、①対象となる不動産を特定しているか否か、②当該対象不動産の価格又は賃料を文書又は電磁的記録に表示しているか否かが、価格等調査ガイドラインの適用範囲となるか否かの判断基準となります。

なお、価格等調査ガイドラインが適用除外とする価格等調査（国又は地方公共団体が依頼する地価公示、都道府県地価調査、路線価、固定資産税評価等、別に法令等に定めるもの）を除き、一般に、依頼者の属性（依頼者が公共機関か民間会社か等）により適用範囲が異なること

はありません。

(3) 鑑定評価基準に則った鑑定評価と鑑定評価基準に則らない価格等調査の峻別

鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことが原則ですが、以下のいずれかに該当する場合には、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことができます。

- ① 調査価格等が依頼者の内部における使用にとどまる場合
- ② 公表・開示・提出される場合でも利用者の判断に大きな影響を与えないと判断される場合
- ③ 調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合
- ④ 鑑定評価基準に則ることができない場合
- ⑤ その他「Ⅱ. 1. 依頼目的、利用者の範囲等」等を勘案して鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由がある場合

このように、価格等調査ガイドラインにおいては、依頼者の多様なニーズに的確に対応するため、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことが認められていますが、依頼者を含む利用者保護の観点から一定の要件を満たす必要があります。

また、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合、利用者とは不動産鑑定業者・不動産鑑定士との間で、一定の要件の下で業務の範囲（成果報告書の記載事項も含む。）を柔軟に設定できますが、利用者に対し、価格等調査の手順について、鑑定評価基準に則る内容とは異なる内容の別を説明（依頼者以外の利用者に対しては依頼者を経由しての説明）し、最終的には「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」（以下「確認書」という。）の交付を通して承諾を得る必要があります。

Ⅱ. 業務の目的と範囲等の確定

確認書について規定されており、以下の事項

を記載した確認書を契約締結までに依頼者へ交付することが必要です。

また、契約締結後に当該確認書に記載された事項を変更する場合には、変更後の確認書を成果報告書の交付までに依頼者に再交付することが必要です。

- ・ 依頼目的及び依頼が必要となった背景
- ・ 利用者（依頼者、公表・開示・提出先）の範囲等
- ・ 利害関係等
- ・ 価格等調査の基本的事項
- ・ 価格等調査の手順
- ・ 鑑定評価基準に則った鑑定評価と結果が異なる可能性がある旨
(鑑定評価基準に則らない場合)

Ⅲ. 業務の目的と範囲等に関する成果報告書への記載事項

成果報告書への記載事項について規定されており、最低限以下の事項を記載した成果報告書を依頼者へ交付することが必要です。

- ・ 調査価格等の近傍など分かりやすい場所に①・②を記載
 - ① 鑑定評価基準に則った鑑定評価とは結果が異なる可能性がある旨。
 - ② 成果報告書に記載された以外の目的での使用及び成果報告書に記載されていない者への調査価格等又は成果報告書の公表・開示・提出は想定していない旨。

- ・ 調査価格等
- ・ 依頼目的
- ・ 利用者（依頼者、公表・開示・提出先）の範囲等
- ・ 価格等調査の基本的事項
- ・ 価格等調査の手順
- ・ 鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその合理的な理由
- ・ 価格等調査を行った年月日、実地調査日
- ・ 利害関係等
- ・ 価格等調査に関与した不動産鑑定士の氏名
また、これらのほか、鑑定法第39条第1項の鑑定評価書の取扱いとなる場合は、調査価格等の決定に至った過程を記載する必要があります。

5 価格等調査ガイドラインの運用及び価格等調査業務の流れ

価格等調査ガイドラインは、鑑定評価等業務として価格等調査を行う場合に、不動産鑑定士が当該価格等調査の目的と範囲等に関して依頼者との間で確定すべき事項及び成果報告書の記載事項等について定めるものであり、具体的な流れは以下のとおりです。

したがって、価格等調査ガイドラインの運用に当たっては、依頼目的、利用者の範囲等を勘案し、どのような価格等調査を行うかを判断することが重要となります。

〈価格等調査ガイドラインの運用〉

依頼目的、利用者の範囲等を勘案した価格等調査の種類の確定
 ・ 鑑定評価基準に則った鑑定評価か、鑑定評価基準に則らない価格等調査か



価格等調査の種類に応じた価格等調査の基本的事項及び手順の確定
 ・ 確認書を契約の締結までに依頼者へ交付（当該「確認書」の記載事項を変更する場合、変更後の「確認書」を成果報告書の交付までに依頼者へ再交付）
 ・ 業務の目的と範囲等に関する成果報告書への記載

空き家等を活用した企業誘致業務の実績紹介

菜の花アセットコンサルティング 不動産鑑定士 菅野 幸作

1. はじめに

主に地方圏を中心として、財政難や人口減少を背景に、用途廃止した空き公共施設を企業等に貸し出す「企業誘致」が盛んに行われています。

こうした企業誘致は、国や県の後押しも受けながら、主に地方公共団体が主体となって進めています。

文部科学省が推進している「みんなの廃校活用プロジェクト」はその典型例です。

千葉県においては、商工労働部企業立地課が県内の市町村と連携し、空き公共施設等（空き店舗を含む）への企業誘致、県内のホテルや宿泊所への開発合宿の誘致に積極的に取り組んでいます。

本稿では、こうした一連の流れを受けて、千葉県安房郡鋸南町において平成29年度及び30年度に発注された「空き家等を活用した企業誘致業務」について、受託者であった経験に基づく業務への取り組みの概要を紹介させていただきます。

なお、現状では「企業誘致」を委託業務として発注する例は少なく、市町村が窓口となって物件情報の発信や物件募集活動を直接展開している例がほとんどです。

したがって、本稿は、企業誘致業務の紹介に主眼を置いたものではなく、不動産鑑定士が鑑定評価業務以外で取組んだ業務について、「何を課題として捉え、どのように対応したのか」を知っていただく観点から執筆させていただきました。

2. 受託業務の概要（公告資料より抜粋）

事業年度：平成29年度、平成30年度

発注方式：公募型プロポーザル方式

受託体制：当事務所及び一部再委託による建築事務所・不動産会社と協業にて実施

事業内容：鋸南町では空き公共施設（事務所）及び民間の空き店舗のうち所有者の承諾を得た物件について、企業等への個別誘致活動及びビジネス・マッチングツアーによる物件紹介活動を企画運営し、空き家等の活用の促進と企業等の町への進出を同時に達成することを目的として実施。

◆主な紹介物件

元事務所／元家具店／元居宅兼衣料品店

計3施設

※1 専用住宅は、「空き家バンク」での紹介対象となっているため、本事業の対象外としました。



紹介物件の例
（元居宅兼衣料品店）現在使用中

※2 企業等が物件の売買や賃貸の契約を締結する際は、不動産業者が契約事務を行いました。

3. 受託業務の取組み

(1) 営業活動

当事務所では、平成29年4月の開業当初より、公共施設等の有効活用事業の受託を目指していたため、公共施設等の再編や長寿命化対策及び空き公共施設等の活用事業（企業誘致等を含む）について営業活動を展開しました。主な営業エリアは房総半島一円の市町村で、訪問先は企画部門、財政部門及び商工部門でした。

こうした中、鋸南町において平成29年度に本業務の発注予定が確認できたため、公告後にプロポーザル審査に臨み、受託者として特定いただきました。翌平成30年度にもプロポーザル審査に参加し、合わせて2カ年度にわたり業務を受託させていただきました。

営業活動については、市町村ごとに担当部署が一樣ではなく、これといった定型の業務提案事項も定まっていないため、まずは「訪問」し、「会話」をさせていただき、お客様の目標や課題を探り出す姿勢が基本となります。

また、プロポーザル審査における「企画提案書」においては、お客様の業務目標を実現するための「仕組み」と「ロードマップ」を明確に示し、受託者としての強みを活かした独自のノウハウを提示する姿勢が必要不可欠となります。

(2) 業務の実施

① 空き店舗等の需用者（ターゲット）は誰か？

企業誘致において最も重要であるのは、誘致物件の特性を見極めて、誘致企業の属性（需用者層）を的確に絞り込むことです。

そもそも、空き公共施設等への企業誘致においては、「元学校（廃校）」が対象物件となることが一般的です。廃校の場合、都心では滅多に借りられないような大規模な施設を格安な賃料

負担（場合により無償）で借りられることが、企業等にとっての最大の魅力となっています。

したがって、需用者層となる企業は、物件の稀少性に着目して関東或いは全国的に物件を比較検討しながら投資採算性を重視して物件選定をする企業となります。

ところが、本業務の対象物件は、地方の街中であれば一般的に見られるような「空き店舗」、「空き事務所」であって、さらに賃料は無償にはできないため、稀少性に乏しいものでした。

したがって、空き店舗等の需用者は、廃校利用を希望する企業とは属性が異なることは明白でした。

そこで本業務において想定した需要者は、『鋸南町の魅力』に着目し、この町で何か面白い事業にチャレンジしたいと考える企業と設定しました。つまり、物件の稀少性よりも事業環境に魅力を感じてもらえる企業にターゲットを絞り込むこととしました。

② 鋸南町の魅力とは？

先日台風15号の被災報道において、鋸南町は“高齢化率40%を超える忘れられた町”という悲劇的な扱いが中心でした。たしかに、鋸南町は千葉県内にいくつかある過疎地域のひとつであるため、ネガティブな捉え方をされてもやむを得ないかもしれません。しかし、“過疎地域”に代表される常識的なフィルターで見た町の「弱み」は、意外にも企業誘致においては町の「強み」と表裏一体であるともいえます。

そうした「強み・弱み」の表裏一体の関係性に着目し、鋸南町の魅力である事業環境を以下のとおりに考えました。

- ◇高齢者が多い⇒若い人が大事され、活躍できる場面が多い
 - ◇知名度が低い⇒むやみに競合が入ってこないためじっくりと事業展開できる
 - ◇町が小規模⇒事業のエリアマネジメントがしやすい
- もちろん、良いことばかりではありません。

例えば、町が小規模であるがために、町内だけでビジネスを完結させようとしても収益力が上がらない可能性があります。

そこで、さらに考察してみると、鋸南町の隠れた魅力のひとつに「東京都心から約1時間でアクセスできる」という利点も浮き彫りになりました。

つまり、鋸南町の魅力には、「都心と連携できる地方」、或いは「都心を商圈にできる地方」という地理的優位性が加わることとなります。事実、鋸南町において賑わいを創出している店舗等は、いずれも町の魅力を武器に都心の顧客をターゲットとしています。

③ 面白い事業にチャレンジしたいと考える企業とは？

では、鋸南町の魅力を狙った需用者層にどのようにPRしたらよいのでしょうか。

世の中には、面白い事業にチャレンジしたい企業のリストは存在しません。そのため、まずは具体的な企業を絞り込むために、鋸南町で考えられる面白そうな事業を想像することから始

めました。

〈面白そうな事業の想像例〉

◇町そのものの資源に直結しやすい事業：

珍しい食材関連、ドローン、アウトドア（トレイルランニング、サップ等）

◇都心への近さが魅力になりやすい事業：

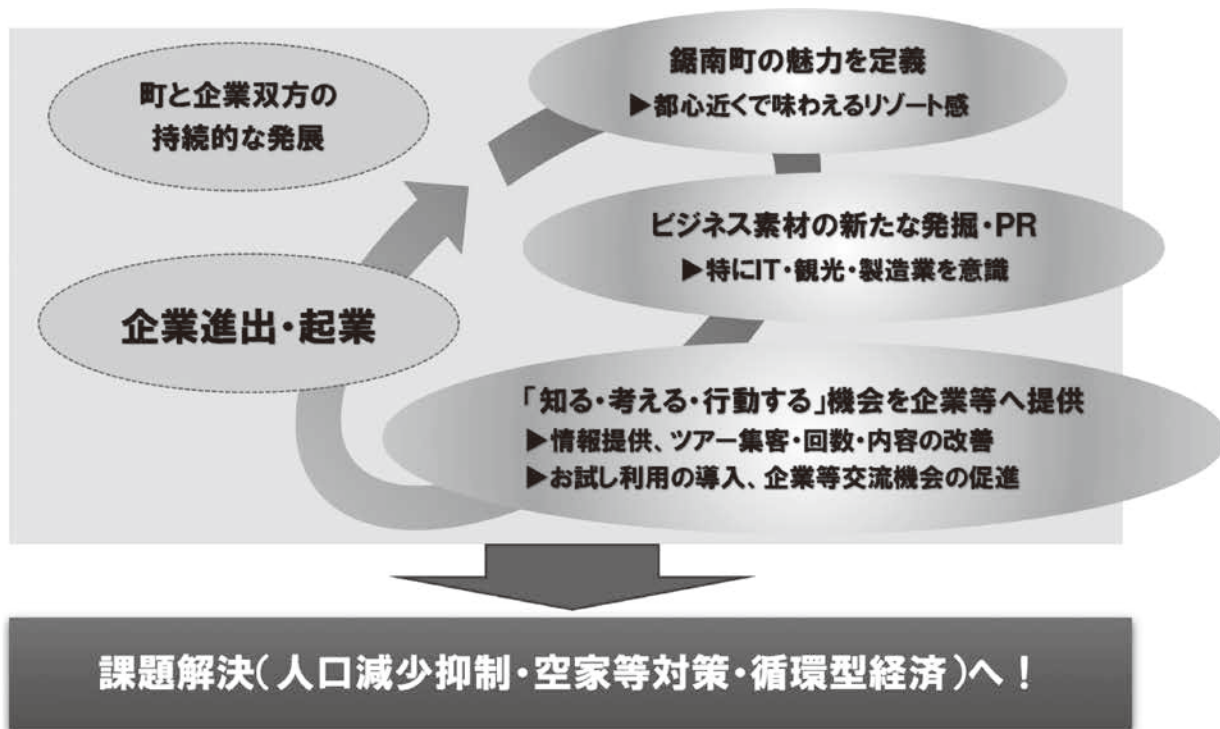
コワーキング、アニメ・コスプレ

前記を参考として、友人・知人の人脈から何らかの定義に合致しそうな企業・団体と接触を図ったほか、交渉の仲介役がない場合には、企業のホームページから直接アクセスして地道に交渉等を行いました。また、企業誘致用のホームページやフェイスブックを開設し、情報発信にも努めました。

そうした活動の結果、以下のような企業等と個別具体的な誘致交渉に至りました。

〈誘致交渉をした企業等の例〉

◇日本でのコワーキングスペースの創始者のひとり



町の魅力を起点にして描いた企業誘致業務のビジョン（概念図）

- ◇アニメで地域おこしを実現した映画監督・新聞社の新規事業部
- ◇前衛的な芸術作品や映像技術などを駆使した広告事業者
- ◇ドローンを観光プロモーション用に事業化している企業
- ◇あらゆる地方都市のアウトドア振興に着目している登山用品メーカー

④ ビジネス・マッチングツアー、起業ワークショップの開催

需用者層の設定、対象企業の絞り込み、個別交渉の後には、最後の一押しを行うために、公募参加企業も交えたビジネス・マッチングツアー及び起業ワークショップを開催しました。これらのイベントの開催目的は主に以下の2つです。

- ◇多くの参加者を集中的に集めることで、効率的に町内及び物件を案内すること
- ◇参加者同士の交流を深め、連携・協業の選択肢を増やすこと

このうち、特に2つ目の開催目的は、必ずしもその効果が鋸南町にフィードバックされる保証は無いものの、ツアーを盛り上げ、自発的な進出意欲を高める要素として不可欠なものとして考えました。

〈ビジネス・マッチングツアーとは？〉

ビジネス・マッチングツアーは、参加者を公募して日帰り無料ツアーを組み、最少5人程度から最大20名程度にて町内を巡りながら物件を視察したり、町内の事業者インタビューなどをしたりして、事業環境の確認をしていただくイベントです。

平成29年度には2回（全18社・23名）、平成30年度には4回（全29社41名）にわたり開催しました。

もちろん、マッチングツアーにおいては、物件紹介は欠かせません。しかし、本業務のターゲット（需用者層）を『鋸南町の魅力』に着

目し、この町で何か面白い事業にチャレンジしたいと考える企業」と設定しているため、単なる物件紹介にとどまらず、普段見る機会の少ない漁港などにも訪れ、海産資源に恵まれた鋸南町の魅力を実際に現地で感じていただくなどの配慮をしました。



保田漁港の視察の様子（定置網観光漁船）

〈物件以外の訪問先の例〉

- ◇農業法人及び農業移住者の農園視察
- ◇漁港及び漁協視察
- ◇景勝地、ロケ地などの隠れた名所
- ◇商店街、駅などの生活インフラ

〈起業ワークショップとは？〉

平成30年度の第4回ツアーにおいては、鋸南町で行うビジネスアイデアを参加者より提案していただき、他の参加者とともにアイデアを膨らませたり、懸案事項の解決策を討議したりするイベントとして、起業ワークショップを開催しました。

◆ワークショップの流れ

- ① 基調講演
⇒先駆的起業家による基調講演
- ② ビジネスプレゼンテーション
⇒ビジネス案等を2社よりプレゼン
- ③ 追加プレゼンテーション
⇒参加者から任意で追加プレゼン

④ グループディスカッション

⇒各企業案等を6班にて討議

⑤ 発表・総括

⇒各班より発表し、全員で検証・総括

こうしたワークショップを行うことで、企業進出の動機と連携を強化するとともに、ツアーのみでは気づかない参加者の個性をワークショップの場で共有し、一体感から生まれたコミュニティをもとに、業務完了後にも、参加者による自発的な町への関与を促すことも狙いでした。



起業ワークショップにおける参加者発表の様子

⑤ 業務の成果

こうした2年間の取組みの成果としては、令和元年度に至って物件への入居が1件確定しました。

令和元年10月より、元居宅兼衣料品店を賃借し、アーティスト・イン・レジデンス、コワーキングスペース、その他コミュニティスペースとして、様々な人を呼び集め、人材と活動の核となり得る拠点がオープンしました。今後、この拠点を核として、事業の輪が町内に広がっていくことが大いに期待されます。

また、物件の使用に至らなかった企業や起業家についても、その後、鋸南町の災害ボランティアに参加したり、観光に訪れて町のPRに

一役買ってくれたりするなど、大いに地域おこし・地域再生の気運を盛り上げてくれています。こうした鋸南町のサポーターとも言える企業や人材が増加したことも本業務の隠れた成果であると考えています。

4. さいごに

本業務で実践したことは、表面的には不動産鑑定評価業務とは全く異なります。

しかし、本業務を通じて、不動産を取り巻く事業環境について考察したり、不動産を活用した経営戦略について考察したりすることは、日頃の不動産鑑定評価業務の本質に類似することであると感じました。

これからも予想もしない様々な業務のニーズに直面することがあると思いますが、本業務の経験を参考として、「誰に」、「何を」、「どのように」の視点から、業務の改善や目標実現に貢献したいと考えています。

インバウンド需要と不動産市場

杉田不動産鑑定 杉田 隆

昨今の過熱した不動産市場に大きく寄与している需要源として特筆すべきはインバウンド需要でしょう。国家戦略としての観光産業の成長、東京オリンピックの開催決定、円安市場、LCCによる運賃下落、日本文化への関心の高まりなど、様々な要因がインバウンド需要増大の背景にあります。

まず、このインバウンド需要の恩恵を一義的に享受するアセットクラスをあげるとするならば、ホテル資産でしょう。これまで固定賃貸方式が主流であったホテル投資分野でしたが、近年は運営委託方式が一般化（又はGOPに連動した変動賃料など）してきており、J-REITに組み込まれたホテル資産の一部にもこの動きは見られます。

運営委託方式の一般化とインバウンド需要の増大が相乗し、所有者側は固定賃料よりもより高いNOI上昇率を期待し、ホテル資産に投資するようになりました。当然に、NOIの上昇期待は還元利回りを押し下げる要因となりますが、東京圏以外でも京都・大阪・札幌・福岡などインバウンド客の流入が著しい都市では、一般にはボラティリティが低いと言われるオフィス資産よりも低利回りで取引される事例が多くみられるようになりました。さらに過熱した市場背景として既存ホテルが在庫不足となれば、次いではホテル開発用地に需要が集中することとなります。

宿泊特化型のインバウンドをターゲットとしたホテルなどは、宴会場などもなく、料飲部門も朝食に限定するなど、コスト効率も良いため、GOP比率は50%前後と言われており、一

般水準としては運営委託方式の場合はその約90%が貸主（委託者）に帰属します。そのためメイン通りの背後地など、いわゆる一等地とはどう見ても評価されないような土地でも、その高い賃料負担力を背景に採算性が数字上は成立してしまうのです。

現に上記に挙げた都市の、取引事例を観察しますと、相場を大きく超えた取引の利用目的は宿泊特化型のホテルが大半を占めていますが、その水準は路線価の2、3倍ではききません。

上記の通り、ホテル資産の収益性の向上を説明するには、インバウンド需要なしでは語れません。しかし併せて認識しないとならない論点としては、これらインバウンド需要は極めてボラティリティの高い需要源である点と過剰な供給である点です。前者については、例えば昨今の日韓関係の拗れなどにより、そのアクセス性の良好さから韓国旅行客で賑わいを示していた博多・天神エリアなどのホテルは急激にパフォーマンスを落としています。

また、昨年の北海道胆振東部地震では札幌のホテル稼働率は著しく低迷しました。後者については、京都エリアが代表的な例でしょう。過剰なホテル等の供給により最近では市場の低迷が鮮明化しており、外国人誘致を促進しすぎた結果として日本人客離れも最近では話題になっています。

日本文化の国際市場での関心の高まりや、国家戦略としての観光産業の推進は大いに歓迎すべきであり、今後もインバウンド需要が不動産市場の成長に重要な役割を果たすことに異論はありません。しかし、不動産鑑定士はそのリス

クについても十分に認識のうえ、その動向を注視し、鑑定評価その他顧客相談に対応するべきと考えます。

最後に、日本文化を愛する一人として、より多くの外国人旅行客を「おもてなし」していきたいと思っています。

民法改正と配偶者居住権について

～主として配偶者居住権とその評価を中心として～

税理士・横山不動産鑑定 横山 弘美

I. はじめに

相続法は、昭和55年（1980年）に改正されて以降、大きな改正は行われていなかったが、高齢化の進展など社会環境の変化に対応するため、平成30年7月13日、約40年ぶりに大きな見直しが行われました。

相続に関するトラブルを防ぐために、民法では、誰が相続人となり、また、何が遺産にあたり、被相続人の権利義務がどのように受け継がれるかなど、相続の基本的なルールが定められています。この民法の相続について規定した部分を「相続法」と言います。

今回の相続法の改正の主な内容は次のとおりです。

①配偶者居住権の創設（2020年4月1日施行）

- ・配偶者居住権（長期居住権）
- ・配偶者短期居住権

②遺言制度の改正

- ・自筆証書遺言の方式緩和（2019年1月13日施行済み）
- ・自筆証書遺言の保管制度（2020年7月10日施行）。法務局の書庫、インターネット環境等の整備の関係で実施が伸びている。

③遺留分制度の改正（2019年7月1日施行済み）

- ・遺留分侵害請求権…物権的共有持分になるのではなく金銭債権になる。
- ・遺留分算定の改正（相続人に対する生前贈与の範囲について）

④遺産分割制度の改正（2019年7月1日施行済み）

- ・持ち戻し免除の意思表示の推定規定の創設
- ・預貯金の遺産分割について（H28.12.19最高裁大法廷決定をうけて）
- ・預貯金の仮払制度の創設
- ・みなし遺産制度の創設
- ・一部分割制度の創設
- ⑤債権者との関係の明確化（2019年7月1日施行済み）
- ⑥特別寄与制度の創設（2019年7月1日施行済み）

II. 配偶者居住権について

1. 創設の趣旨と概要

生存配偶者の居住の権利を保護する方策として、配偶者の居住用建物等以外の相続財産の取得を増やして、その保護を図る方策として創設されました。分かりやすく述べると居住用建物及びその敷地を取得すると高額となり、他の預貯金等の相続となると法定相続分を超えて、相続できないことになるのを防ぐためです（横山私見）。

まず短期的に保護しようとするための配偶者短期居住権について次ページのとおりです。

配偶者の居住権を短期的に保護するための方策 (配偶者短期居住権)

1. 見直しのポイント

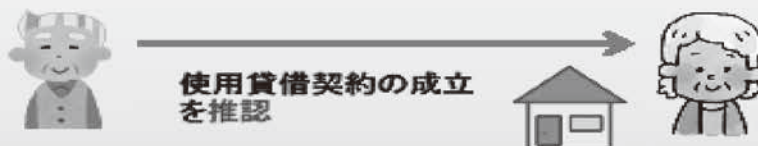
配偶者は、相続開始時に被相続人の建物(居住建物)に無償で住んでいた場合には、以下の期間、居住建物を無償で使用する権利(配偶者短期居住権)を取得する。

- ① 配偶者が居住建物の遺産分割に関与するときは、居住建物の帰属が確定する日までの間(ただし、最低6か月間は保障)
- ② 居住建物が第三者に遺贈された場合や、配偶者が相続放棄をした場合には居住建物の所有者から消滅請求を受けてから6か月

2. 現行制度

最判平成8年12月17日の判例法理

配偶者が、相続開始時に被相続人の建物に居住していた場合には、原則として、被相続人と相続人との間で使用貸借契約が成立していたと推認する。



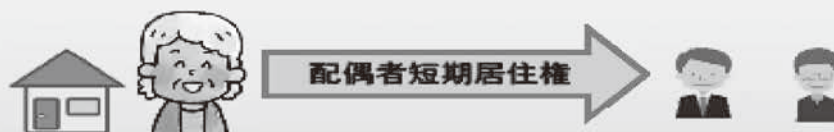
判例法理では、配偶者の保護に欠ける場合がある。



- ・ 第三者に居住建物が遺贈されてしまった場合
- ・ 被相続人が反対の意思表示した場合
→ 使用貸借が推認されず、居住が保護されない。

3. 制度導入のメリット

被相続人の建物に居住していた場合には被相続人の意思にかかわらず保護



被相続人が居住建物を遺贈した場合や、反対の意思表示した場合であっても、配偶者の居住を保護することができる。

他に、常に最低6か月間は配偶者の居住が保護されるというメリットもある。

上記1.「見直しのポイント」にあるように残された配偶者の遺産分割まで等短期間の保護をしようとするものです。登記、譲渡をすることができません。所有者の承諾があれば、第三者に居住建物を使用させることができますが、違反した場合はその所有者は、意思表示によっ

て配偶者短期居住権を消滅させることができます。建物の修繕等や費用負担については長期居住権と同じです(新民法1041条)。

配偶者の居住権を長期的に保護するための方策(配偶者居住権)

1. 見直しのポイント

配偶者が相続開始時に居住していた被相続人所有の建物を対象として、終身又は一定期間、配偶者に建物の使用を認めることを内容とする法定の権利(配偶者居住権)を新設する。

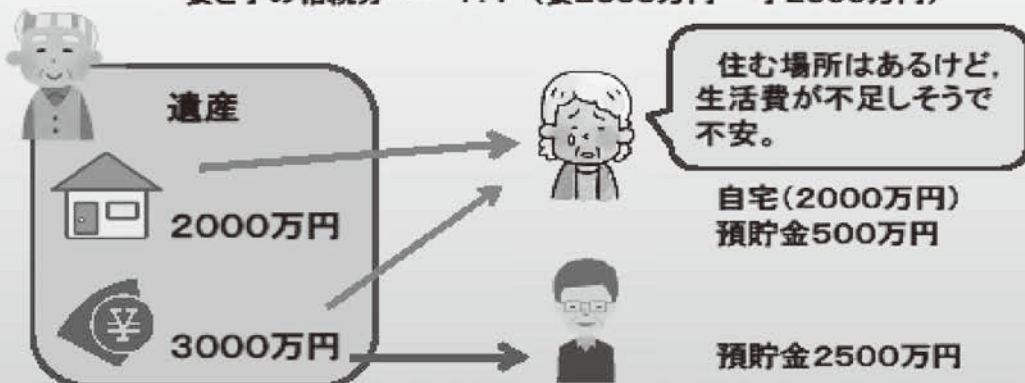


- ① 遺産分割における選択肢の一つとして
- ② 被相続人の遺言等によって配偶者に配偶者居住権を取得させることができるようにする。

2. 現行制度

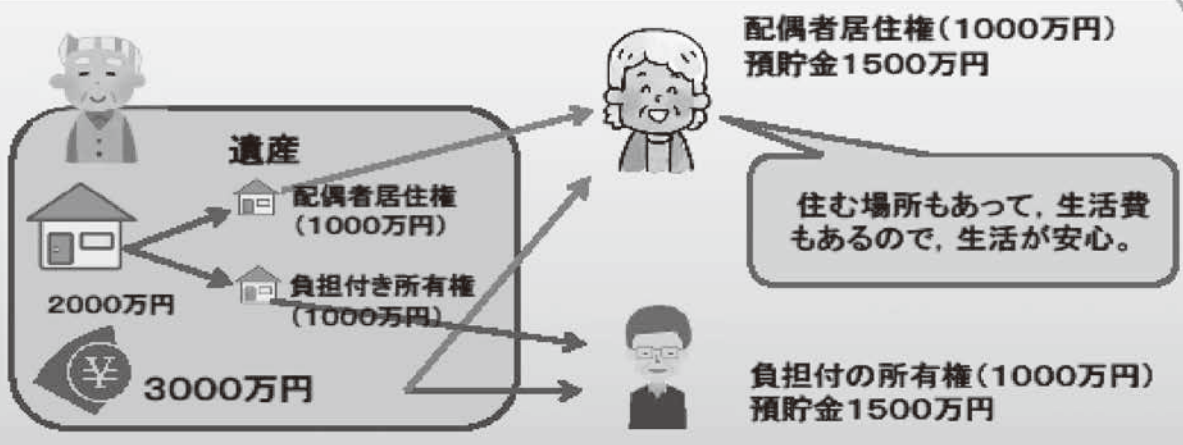
配偶者が居住建物を取得する場合には、他の財産を受け取れなくなってしまう。

例：相続人が妻及び子、遺産が自宅(2000万円)及び預貯金(3000万円)だった場合
妻と子の相続分 = 1:1 (妻2500万円 子2500万円)



3. 制度導入のメリット

配偶者は自宅での居住を継続しながらその他の財産も取得できるようになる。



以上、法務省のHPから図によることにより分かりやすいと思われたので借用しました。

現在の家族制度の複雑多様化から、このよう

な制度の導入となったのですが、以下内容について確認していきます。

まずは、長期居住権から述べてみます。

2. 配偶者居住権（長期居住権）の内容

(1) 成立要件（新民法1028条）

配偶者であること、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していたこと、被相続人の所有であること、及び分割によって配偶者居住権を取得か、遺贈されたこと。

(2) 権利の概要（新民法1028条、1030条）

原則、配偶者の終身の間その居住用建物を無償使用収益することができる権利です。

死亡、期間満了によって消滅する債権です。

(3) 配偶者居住権の登記（新民法1031条）

登記可能（所有者との共同申請）、登記することで所有権取得者への対抗力が生じます。

(4) 使用収益・処分（新民法1041条、1032条2項、1038条2項、）

譲渡不可、ただし所有者への買取請求は可能です。

所有者の承諾があれば、第三者への使用収益をさせることも可能です。

譲渡・無断転貸した場合、その建物所有者は当該配偶者に対する意思表示をすることで、この配偶者居住権を消滅させることができる。用法順守義務違反をした場合、相当の期間を定めて是正勧告をし、その期間内是正が行われなかったときも同様です。

(5) 修繕費等費用負担（新民法1041条、1031条、1034条2項他）

必要な修繕を配偶者はすることができ、この建物の通常に必要な費を負担します。固定資産税等の負担は、使用している配偶者の負担となります。

(6) 評価

法制審議会民法部会において、下記の2つの方法が提案されました。

イ. 居住建物の賃料相当額から配偶者が負担すべき通常必要経費を控除した価額に存続期間に対応する年金現価率を乗じた価額とする方法（平成29年3月28日開催の部会会議に提出された参考人公益社団法人不

動産鑑定士協会連合会の意見）

⇒専門家でない相続関係者において賃料等算出することは困難にて不採用。

ロ. 居住建物及びその敷地の価額から配偶者居住権の負担付の建物及びその敷地の価額を控除した額とする方法（簡易な評価方法）

①簡易な評価方法（上記ロ）

簡易な評価方法については次ページのとおりです。一般的な郊外の戸建住宅を想定しての図による説明です。

夫が死亡した時の配偶者75歳の平均余命が15.76歳、15年の法定利率3%の複利現価率が0.642にて、 $4,200万円 \times 0.642 = 2,696.4万円 \div 2,700万円$ が負担付所有権の価値として、差引1,500万円が配偶者居住権の価値との説明です。

配偶者が居住用の土地建物を相続すると4,200万円の相続であるのに対して、1,500万円となるのでその少なくなった分生存中に必要な預貯金を取得することができることになるだろうと考えているようです。

なお、配偶者短期居住権についてはこのような評価はありません。

配偶者居住権の価値評価について(簡易な評価方法)

簡易な評価方法の考え方

法制審議会民法(相続関係)部会において事務当局が示した考え方(注1)
※平成29年3月28日第19回部会会議資料より



建物敷地の現在価値

負担付所有権の価値(注2)

配偶者
居住権
の価値

(注1)相続人間で、簡易な評価方法を用いて遺産分割を行うことに合意がある場合に使うことを想定したものであるが、不動産鑑定士協会からも一定の合理性があるとの評価を得ている。

(注2)負担付所有権の価値は、建物の耐用年数、築年数、法定利率等を考慮し配偶者居住権の負担が消滅した時点の建物敷地の価値を算定した上、これを現在価値に引き直して求めることができる(負担消滅時までは所有者は利用できないので、その分の収益可能性を割り引く必要がある。)

評価の具体例

(事例)

同年齢の夫婦が35歳で自宅(木造)を新築。
妻が75歳の時に夫が死亡。
その時点での土地建物の価値4200万円(注)。

(注)東京近郊(私鉄で中心部まで約15分、駅徒歩数分)の実例(敷地面積90平米、木造2階建て、4DK+S、築40年)を参考に作成



平均余命 平成28年簡易生命表より抜粋
(単位:年)

	男	女
50歳	32.54	38.21
55歳	28.02	33.53
60歳	23.67	28.91
65歳	19.55	24.38
70歳	15.72	19.98
75歳	12.14	15.76
80歳	8.92	11.82
85歳	6.27	8.39

終身の間(平均余命を前提に計算)の配偶者居住権を設定したものと計算(注)

この場合、配偶者居住権の価値は1500万円となり、約35パーセントにその価値を圧縮することができる。

(注)この事例では、配偶者居住権消滅時の建物の価値が0円となるため、土地の価格(4200万円)を法定利率年3%で15年分割り戻したもの。

②相続税法における配偶者居住権の評価

相続税法22条では評価の原則として、贈与、相続開始時点等の取得における時価による旨規定されていますが、先述したように譲渡禁止等から取引価額等が求められないこと、及び時価の把握が困難なことから同法23条の2として創設されました。

(相続税法：相法、同施行令：相令、同施行規則：相規、2項：②、1号：一と略す)

イ. 配偶者居住権の建物相続税評価額

建物時価－建物時価×(残存耐用年数※－存続年数) / 残存耐用年数※×存続年数に応じた民法の法定利率(現在3%)による複利現価率

⇒建物の相続税評価額－建物所有権の相続税評価額

※残存耐用年数＝住宅用の法定耐用年数×1.5倍－建築経過年数(相令5の8②、相規12の2)(6月以上の端数は1年、満たない端数切捨て)

なお、(残存耐用年数※－存続年数) / 残存耐用年数　これが零以下は零とする。

ロ. 配偶者居住権の設定された建物(以下「居住建物」)の所有権の価額

建物時価－配偶者居住権の価額

⇒建物の相続税評価額－配偶者居住権の相続税評価額

※建物時価は、配偶者居住権の設定をしていないものとした場合の時価

建物時価について

この建物時価は、配偶者居住権の設定や建物を賃貸に供していないものとした場合の相続税評価額(相法23条の2②)

ハ. 配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利の価額

土地等の時価－土地等の時価×存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

⇒土地等の相続税評価額－土地等所有権

の相続税評価額

二. 居住建物の敷地の所有権等の価額

土地等の時価－配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利の価額
⇒土地等の相続税評価額－配偶者居住権に基づく土地利用の相続税評価額

土地等の時価について

①通常のケース(相法23条の2③一)
＝土地等の時価

②建物の一部賃貸(相令5の8④一)
＝土地等の時価×賃貸部分以外面積 / 建物床面積

③建物を他の者と共有又は配偶者と共有(相令5の8④二)＝土地等の時価×被相続人持分

※持分割合は建物、土地両方の持分を有する場合はいずれか低い割合

④建物一部賃貸、及び敷地を他の者と共有又は建物を配偶者と共有(相令5の8④三)
＝土地等の時価×賃貸部分以外面積 / 建物床面積×被相続人持分割合

※持分割合は建物、土地両方の持分を有する場合はいずれか低い割合

(注1)「建物時価」「土地等の時価」は、それぞれ配偶者居住権が設定されていない等の相続税評価額をいう。

(注2)「存続年数」とは、配偶者居住権の存続年数で、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める年数をいう。

①配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身の間である場合：配偶者の平均余命年数(相令5の8③一)(厚生労働省公表の完全生命表による(相規12の3))(注3)

②上記①以外の場合：遺産分割協議等により定められた配偶者居住権の存続期間の年数(配偶者の平均余命年数を上限とする。)(相令5の8③二)

(注3) 厚生労働省が5年ごとに国勢調査に基づいて公表の完全生命表(別表)(6月以上の端数は1年とし、6月未満は切り捨てる)(相令5の8③)

(7)登記(登録免許税法9,17,別表第一、二)
所有者と配偶者居住権者との共同による登記が可能です。

登録免許税は、不動産の価額:固定資産税評価額の0.2%です。仮登記はその半分です。

(8)譲渡・消滅・物納と課税関係

配偶者居住権を合意解除又は放棄により消滅した場合で建物所有者が支払いの対価がないとき、又は著しく低い価額の対価を支払ったときは贈与税の課税対象となります(改正相続税基本通達9-13の2)。建物所有者の消滅請求により、支払対価がない場合等も同様です。

存続期間満了、配偶者の死亡による場合は相続税等の課税がされません(新民法1036、597①,③)。

居住建物全部の滅失等も課税なし(新民法1036、616の2、この上とともに課税条文等見当たらず)。

物納劣後財産の範囲に居住建物及び敷地を加えます(相令19五)。

(9)土地等の小規模宅地等の特例(租税特別措置法69の4、措令40の2⑥)

配偶者、同居の相続人は一定の要件のもとに特例を受けられますが、限度面積は330㎡を配偶者と同居相続人の相続財産評価額比で按分します。たとえば、土地等の面積が300㎡で、配偶者居住権の金額が1,000万円、長男のその土地の所有権の評価額が4,000万円だと仮定した場合は、配偶者は $300\text{㎡} \times 1,000\text{万円} / 5,000\text{万円} = 60\text{㎡}$ 、長男は $300\text{㎡} \times 4,000\text{万円} / 5,000\text{万円} = 240\text{㎡}$ となります。

この場合長男だけが300㎡まで小規模宅地等の特例を適用し、配偶者にはこれを適用せ

ず配偶者の税額軽減(相法19条の2)を受けることも可能と思われます。納付税額が少なくてすみます。

(10)活用等(税理士・FPとしての私見)

この配偶者居住権は、一般的に配偶者の居住の保護ということで創設されましたが、後妻さんと先妻の子どもが相続人になった場合は、建物退去を言われる可能性がありますので、居住の保護ということを考えると画期的なものといえます。配偶者の子どもであっても、家族関係が悪ければやはり退去を言われるでしょう。

いくら仲が悪いといって、後何年も生きられないであろうこと、そのうち養護施設へ入居するであろうこと等を考慮し、亡くなられた配偶者と住んでいた家に住まわせてあげれば、微笑ましい家族にもみえます。また、居住用の小規模特例、配偶者の税額の特例等で税額が軽減されること等を考えると、配偶者へ居住権を取得させてあげることがメリットがあるので積極的に活用すべきです。二次相続でその配偶者居住権を財産計上しなくて良いでしょう(※)から、これもメリットです。

※配偶者居住権は一身専属権でありその権利がないものと判断しましたが、課税関係が生じるかについては現在明らかにされていません。

現時点での法令等によっての一考察であり、また、見落としもあるかと思いますが今後の法律等の改正等も考えられますので、常に調査等継続して適正な評価、課税に努力してまいります。

3. 配偶者短期居住権の評価

法律では直接規定されていないものの、配偶者の具体的相続分には含めないとされており、よって原則的には法務・税務上評価は不要であると解されています。

別 表

平成27年(第22回)完全生命表

年齢	平均余命(年)		年齢	平均余命(年)	
	男性	女性		男性	女性
0	80.75	86.99	51	31.44	37.12
1	79.92	86.14	52	30.54	36.18
2	78.94	85.17	53	29.63	35.24
3	77.96	84.19	54	28.74	34.31
4	76.97	83.20	55	27.85	33.38
5	75.98	82.20	56	26.97	32.45
6	74.99	81.21	57	26.09	31.53
7	74.00	80.22	58	25.23	30.61
8	73.00	79.22	59	24.36	29.68
9	72.01	78.23	60	23.51	28.77
10	71.02	77.23	61	22.67	27.85
11	70.02	76.24	62	21.83	26.94
12	69.03	75.24	63	21.01	26.04
13	68.03	74.25	64	20.20	25.14
14	67.04	73.25	65	19.41	24.24
15	66.05	72.26	66	18.62	23.35
16	65.06	71.27	67	17.85	22.47
17	64.07	70.28	68	17.08	21.59
18	63.09	69.29	69	16.33	20.72
19	62.11	68.30	70	15.59	19.85
20	61.13	67.31	71	14.85	18.99
21	60.16	66.32	72	14.13	18.14
22	59.19	65.33	73	13.43	17.30
23	58.22	64.34	74	12.73	16.46
24	57.25	63.36	75	12.03	15.64
25	56.28	62.37	76	11.36	14.82
26	55.31	61.39	77	10.69	14.02
27	54.34	60.40	78	10.05	13.23
28	53.37	59.42	79	9.43	12.46
29	52.40	58.44	80	8.83	11.71
30	51.43	57.45	81	8.25	10.99
31	50.46	56.47	82	7.70	10.28
32	49.49	55.49	83	7.18	9.59
33	48.52	54.51	84	6.69	8.94
34	47.55	53.53	85	6.22	8.30
35	46.58	52.55	86	5.78	7.70
36	45.62	51.57	87	5.37	7.12
37	44.65	50.59	88	4.98	6.57
38	43.69	49.61	89	4.61	6.05
39	42.73	48.64	90	4.27	5.56
40	41.77	47.67	91	3.95	5.11
41	40.81	46.70	92	3.66	4.68
42	39.86	45.73	93	3.40	4.29
43	38.90	44.76	94	3.18	3.94
44	37.96	43.80	95	2.98	3.63
45	37.01	42.83	96	2.79	3.36
46	36.07	41.87	97	2.62	3.11
47	35.13	40.92	98	2.46	2.88
48	34.20	39.96	99	2.36	2.68
49	33.28	39.01	100	2.18	2.50
50	32.36	38.07			

出典;厚生労働省公表より作成

民法法定利率3%の複利現価率

年数	年3%の複利現価	年数	年3%の複利現価
1	0.971	36	0.345
2	0.943	37	0.335
3	0.915	38	0.325
4	0.888	39	0.316
5	0.863	40	0.307
6	0.837	41	0.298
7	0.813	42	0.289
8	0.789	43	0.281
9	0.766	44	0.272
10	0.744	45	0.264
11	0.722	46	0.257
12	0.701	47	0.249
13	0.681	48	0.242
14	0.661	49	0.235
15	0.642	50	0.228
16	0.623	51	0.221
17	0.605	52	0.215
18	0.587	53	0.209
19	0.570	54	0.203
20	0.554	55	0.197
21	0.538	56	0.191
22	0.522	57	0.185
23	0.507	58	0.180
24	0.492	59	0.175
25	0.478	60	0.170
26	0.464	61	0.165
27	0.450	62	0.160
28	0.437	63	0.155
29	0.424	64	0.151
30	0.412	65	0.146
31	0.400	66	0.142
32	0.388	67	0.138
33	0.377	68	0.134
34	0.366	69	0.130
35	0.355	70	0.126

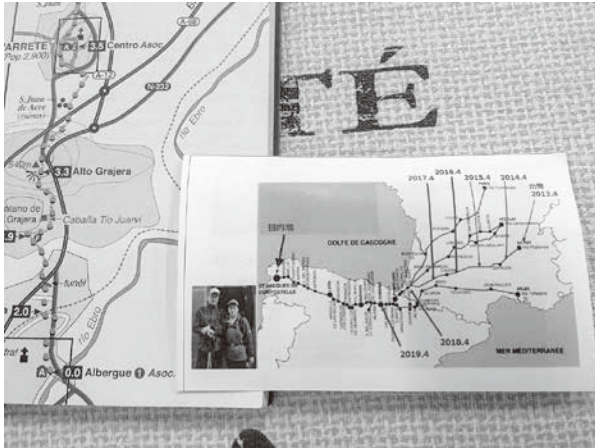
3位未満4捨5入 出典;国税庁
(相規12の4)

※ 5年に一度の調査なので上記の表が最新。年3%は現在のもの。



巡礼記（7年目）

株式会社植草不動産鑑定所
植草 文雄



今年は7回目。ログローニュから出発する

昨年、ピレネーを越えスペインへ入った。聖地サンティアゴへ向かう道は巡礼者で溢れている。フランス側は格段に少なかった。村から村へ緑豊かな田舎道を辿る旅だった。こちらではどんなに寂しい山道でも、少し待てば誰かが追いついてくる。迷う心配はない。ブエンカミーノ（良き巡礼を）と挨拶を交わし、情報を交換する。ここでは様々な国の巡礼者と交流が楽しめる。

今年もGW前に日本を発った。毎年、スタート地点まで遠い。今回は、途中でいくつものトラブルに見舞われた。パリの空港の乗り継ぎでは、家内のザックがコンテナから引き出され車上に放置されてしまう。偶然、搭乗ブリッジから目撃するが、地上スタッフへ声は届かない。離陸が迫る中、CAに連絡してもらい、ロストを免れた。どうやら荷物タグのスキャンミスようだ。靴もウェアもなくなれば、家内は巡礼を取りやめていただろう。スペインの高速列車

の乗り継ぎでは、危うく乗り遅れるところだった。コーヒーショップで時間をつぶし、ホームに降りようとする、警備員に阻止された。もう列車が入ってきている。再度セキュリティーを通るために駅舎反対側まで走る。エスカレーターを駆け下り、ギリギリ列車に転がり込む。乗客は皆、階上の通路を大きなザックを担ぎゼイゼイ走る二人の東洋人を応援してくれていたと思う。

4/28昼過ぎ、出発地ログローニュに着いた。目星をつけていた教会運営の巡礼宿へ向かう。



前半は葡萄畑の道が続く

この教会前で日本のS氏に出会った。彼とは東京での巡礼写真展（彼主催）で知り合い、ぼくらの今年のスケジュールを伝えていた。彼は早期リタイア後、毎年スペインの巡礼旅を楽しまれており、今年で7回目である。先週、サンジャンを出発し、昨日この町に着き、今朝は出発せずぼくらを待っていてくれたようだ。狭い

旧市街で難無くぼくらを見つけてくれた。巡礼路を知り尽くした彼に、広くて快適な巡礼宿へ案内してもらおう。受付で一人10ユーロを払い、彼とは別の部屋へ案内される。二人とも二段ベッドの下をあてがわれる。年寄りには下の段らしい。持参した虫よけシートと寝袋を広げる。ベッドがびっしり並ぶ大部屋だが、通路とはカーテンで仕切られ、なかなか快適ではないか。これまで個室の宿ばかり泊まり歩いてきたが、これなら巡礼宿も十分いけそうだ。ディナーはS氏とバルへ向かいピンチョス（おつまみ）とワインで軽く済ませる。疲れているので早く横になりたい。宿へ戻ると、なんと昨年、ピレネー山中で同宿した韓国のご夫婦と再会した。あの晩、ワインを酌み交わし大いに親交を深めた。今年も巡礼路を歩かれている。長い巡礼路で、年を跨いで再会するのは奇跡に近い。お二人は敬虔なクリスチャンで、高齢のため、今年で巡礼をお終いにするとのこと。3か月ほど欧州を巡り、帰国するそう。いつまでもお元気でいてください。



いくつもの村を通り過ぎる

さて、ここでぼくらはカオスな夜を過ごすことになる。時差ボケが残り眠つけない。慣れない寝袋、起きるたびに頭をぶつける窮屈なベッド、いびきの大合唱、出入りが激しく、ドアの

開閉もうるさい。耳栓をしても意識だけが冴える。洗面所で若い女性がメイクを始めた。ブロンズの綺麗な子だ。カーテンの向こうをコツコツとヒールの音。もうとっくに寝る時間だろう。それより、何で巡礼者がハイヒールを持っているんだ。深夜に大男が荷物を抱え出入りする。眠れず何度もトイレに起きるが、入れ違いに例の女性が個室に崩れ落ちる。汚れた便器を抱え嘔吐を始める。だいぶ楽しんできたようだ。ドアの下から投げ出された白い脚がなまめかしい。長い夜は終わらない…。二人ともほとんど眠れぬまま朝を迎えた。体が重く、体調不良だ。こんなんでは出発できるだろうか。

ところで、ここは毎夜こんなに騒がしいわけではないようだ。比較的出入りが自由な宿で、週末の町ではフェスティバルもあった。最初に向かった教会附属の宿は、宿代は寄付、皆で食事を用意し、ミサに与り、当然門限もある。巡礼者を拒まず、ベッドが無くなればマットを敷き詰める。はたしてどちらが快適なのか。たぶん、連日歩きずくめで疲労困憊の巡礼者にはただの一泊、どうでもよいのかも。



新緑の美しい景色が続く

1日目。S氏と出発する。彼の7年間の巡礼談義は面白い。毎年、道中の村々の知り合いと再会を楽しんでいる。今年もすでに1週間前か

ら歩く彼には、顔見知りの巡礼者が多い。気さくで人当たりの良い彼は女性に人気があるようだ。彼をみつけた女性が写真を撮ろうと肩を組んでくる。

家内はいつの間にかだいぶ先を歩いている。意外と調子が良いようだ。湖の畔で休憩。大き



出発直後。たまには二人で写る

なりすがパンをねだりに下りてくる。葡萄畑のなだらかな道が続く。ナバラッテ村でランチ休憩。この村の巡礼宿に泊まるS氏とはここで別れる。お世話になりました。ぼくらは予約ホテルのある次の村へ向かう。

3時にベントーサ村の小さなホテルに到着。品の良いマダムが出迎えてくれた。初日の歩行距離は19キロ。1年ぶりの長歩きでヘトヘトだ。部屋はお洒落で快適この上ない。大理石の床暖房、二人で69ユーロは安い。汚れ物をランドリーサービスへ出し、ふかふかのベッドに



ベントーサ村の小さなホテル

倒れこむ。生き返った気分だ。ディナーは米国、カナダ、スウェーデンの方たちとテーブルを囲む。ホテルを泊まり歩く巡礼者はやや上品な方たちが多い。巡礼宿に泊まるなんて耐えられないと言う。巡礼宿も賑やかでそれなりに楽しいと思うのだが…。メニューはチキンリゾットに新鮮な野菜サラダ。地元のリオハワインも美味しい。流暢な英会話についていけず、身体中痛いこともあり、早めに退席させてもらう。

2日目。11キロ先のナヘラへ向かう。昼までには着く距離だ。葡萄畑は少しずつ減り、麦畑が増えてくる。青い空が眩しい。昨日より巡礼者が少ない。ぼくらの宿を出るのが遅いからだろう。若い女性が追いついてきた。どこの国かと訊くと、「昨日、会いましたよね、もう一人の男性は？」と返された。もちろんS氏のことだ。「彼は一つ手前の村に泊まった。そのうち追いついてくるよ」。ぼくはノルウェーの彼女を覚えていない。欧米の若い女性はみな同じ顔に見えてしまう。

昼前にナヘラ着。赤い町という意味で、川向うの旧市街に赤茶けた崖が迫っている。橋のたもとのバルで休んでいると、S氏が追いついてきた。宿でスマホを盗まれたという青年を連れてくる。午前中だけで17キロも歩いており、



赤い崖が迫るナヘラの町

さすがの健脚だ。一緒に旧市街へ移動し、ランチをとる。美しい列柱が並ぶサンタマリア修道院を訪れた後、S氏はここで韓国の女性と再会する。無くしものをして落ち込んでいる彼女を励まし、次の村まで行くという。面倒見の良い方だ。ぼくらはバルでタクシーを呼んでもらい、巡礼路を20キロほど南へ外れた山あいのサン・ミジャン村へ向かう。

サン・ミジャンのユソとスソの2つの修道院はどちらも世界遺産である。麓のユソはルネッサンスゴシック様式の大きな修道院でたくさんの観光客が訪れていた。奥深い山腹に残るスソの修道院はロマネスク様式の小さな遺跡である。どちらもスペイン語のガイドツアーでしか



大きなユソの修道院



華やかな天井画

入れない。ツアー客の方が親切に要所を英訳してくれるが、英語も分からないとは言えず、二人とも頷いてごまかす。

ユソの修道院内のホテルにチェックインする。一番豪華なプレジデンシャルスイートルーム！ 昨年、ある女性タレントの旅ブログで紹介された部屋で、半年前から予約を入れておいた。重厚な調度品で飾られた広いリビングルームが付いているが、連泊しない限り使わないだろう。ところで、ザックが届いていない。フロントの女性に問い合わせてもらおうと、宛先が巡礼路から外れているので、先の村の公営宿に届けたとのこと。なるほど、ひとつ5ユーロでここまで運べとはムシがよすぎる。結局、倍額で再配送してくれることになった。

3日目。ホテルでタクシーを呼んでもらうが、来たのはどう見ても白タク。ボロボロのワンボックスを地元の奥さんが運転する。ついさっ

きまで畑仕事をしていた風だ。高級ホテルが使うか。でも、安全運転だったので約束の料金にチップも併せ受け取ってもらう。昨日のナヘラから一つ先のアソフラ村で降りしてもらい、歩きだす。

今日も晴天に恵まれた。閑散としたシルエナ村を通り過ぎ広大な農地へ入った。見渡す限り緑の大地だ。海原のようにうねる麦畑、眩い菜の花畑、紺碧の丸い空。吹き抜けるそよ風、舞い上がるひばりの囀り、軋む砂利音。歩いても歩いても白い道は終わらない。幾重もの丘を越え、地平の彼方へ沈んでいく。ちっぽけな旅人が大地に吸い込まれていく。



どこまでも続く白い道

サント・ドミンゴに1時着。歩行距離約15キロ。教会の鐘楼に登り赤煉瓦の町並みの先を振り返る。はるか丘の向こうに、来た小道がかすかに見える。この教会には、ローストチキンから生き返ったという奇跡の鶏の言い伝えがある。広い建物内を探すと、中段の立派な鶏舎に真っ白なつがいが飼われていた。それでもストレスがかかるので2週間の交代制だそうだ。

今宵はパラドール泊。古城や修道院を改装した国営ホテルで、重厚な建物とレトロな客室が歴史の深みを感じさせる。ディナーは、牛肉のワイン煮とハーブ風味のチキンソテー。おしゃ



鐘楼の上からサントドミンゴの町を望む

れなコース料理に大満足。贅沢なホテル泊が続いたせいで、家内はもう巡礼宿へは戻りたくないと言う。確かに軟弱なぼくらに、あの喧噪は体に良くない。

4日目。このホテルにも多くの巡礼者が泊まっていた。朝食時に日本のご夫婦にお会いする。昨年からは歩き始め、今年にはぼくらと同じくらいの行程を予定している。スペインに入ると日本の方にもときおり出会う。ただし東洋人では韓国人が圧倒的に多い。クリスチャンが多いこととサンティアゴ巡礼のベストセラーやテレビ番組が影響しているそうだ。比較的若い方が多く、皆、フレンドリーだ。



口バの巡礼。犬が先導し猫が中で丸くなっている

今日も快晴、気温は19度。道標に従い農道
 を行く。よく整備され歩きやすい。遠くに残雪
 の山並みが見える。リオハ州からレオン州へ入
 る。疲れが溜まってきたのか、ぼくの体調がす
 ぐれず、足元がふらつく。寂れた村をいくつか
 通り過ぎ、1時半にビロリア村に到着。歩行距
 離は14キロ。



州境。リオハ州からレオン州へ

昨晚、急遽ネットで予約したホテルが見つ
 からずうろろしていると、地元のおじいちゃん
 が目の前にある二階建ての瀟洒な建物を指して
 くれた。チェックイン後、ぼくはめまいで倒れ
 てしまう。吐き気で目が開けられない。突発性
 のめまいに旅先で襲われたのは初めてだ。酔い
 止め薬を飲んで、ベッドに潜り込みやり過ご
 す。普段から一人旅がしたいと愚痴っている
 が、こんなとき二人だところどころ強い。7時の夕
 食にはいく分回復し、どうにかテーブルにつく
 が、美味しそうなチキンのパイ包みも一口しか
 食べられず、マダムに心配かけてしまった。

5日目。体調はほぼ回復した。今日は水分を
 こまめに摂りながらゆっくり歩こう。ガイド
 ブックによると、終日なだらかな道が続くよう
 だ。万が一の場合は家内に救急車（112番）を
 呼んでもらおう。



鐘楼の上を舞うコウノトリ。いくつもの巣が見える

おきまりの麦畑と菜の花畑。順調に2時間で
 ベロラドを通過。鐘楼の上をたくさんのコウノ
 トリが舞っている。ところどころ建物の壁面に
 センスの良い絵が描かれている。芸術家の集う
 町なのかもしれない。次のトサントス村でラン
 チ休憩。次第に気温が上がり、午後から汗をか
 きだす。2時過ぎに目的地ビアフランカ村に無
 事到着。歩行距離は約20キロ。



ベロラド村のセンスの良い壁面画

街道沿いの小さな古びた宿は狭いながらも個
 室でリーズナブル。夕食は隣りのバル併設のレ
 ストランへ。主人にメニューを英訳してもら
 うが、早口と訛り？で理解不能。何度も聞き返
 すうち、忙しくて面倒くさくなったのか、そう

それが美味しいぞと半ば勝手に決めていく。隣りのテーブルはこのやりとりを見て笑っている。出てきたのはチキンと豚のモツ煮込み、それなりに美味しかった。向かいの小さなスーパーで明日の山歩きに備え、水を多めに用意する。

6日目。オカ峠はピレネー越え後の最初の難所と言われている。あいにくの曇り。気温が低く吐く息が白い。バルで朝食を済ませ、1枚多く着込み出発する。教会裏から山中へ入る。今年初めての山歩きで新鮮だ。野生のヒースが赤紫に咲き誇る。ダラダラ登って2時間弱で峠へ到着。途中、大きなアップダウンがあったものの、ほとんど汗もかかず、なんだか拍子抜け。昔は狼や山賊が出たそうだが、今はただのハイキングコースだ。



オカ峠の坂道。険しいのはこれくらい

3時間で山中のオルテガ修道院に到着。隣りのバルで日本の青年に声をかけられる。外資系に勤める彼は2年分の有給を使い歩いている。重そうなザックとギターを担ぎ、サンティアゴの先の大西洋の町まで行くという。さわやかな彼はどこへ行っても人気者だろう。若いうちの旅は人生の糧になる。ぼくらには優雅なピクニックだが。

放牧地を抜け、山を下るころには雲が切れ、

陽が射してくる。アセス村を過ぎ、アタブエルカ村のバルでピンチョス休憩。3時に巡礼路を少し北に外れたオルモス村の宿に到着。歩行距離は約21キロ。一昨日ネットで見つけた山小屋風の内装のお洒落な宿。ここの主は予約があるときだけ鍵を開けに来る。1階ダイニングに朝食用のバケツやヨーグルトを用意すると帰っていった。同宿のオーストリアの若いご夫婦は、昨年もここに泊まっている。彼らは寒い寒いと、リビングの暖炉に薪をどんどんくべる。



広大な麦畑

まったく人気のない小さな村だが、8時を回ると1軒だけのバルに村びとが集まり出す。ウエイトレスのシルビアさんがメニューをジェスチャー混じりで根気よく説明してくれる。白身魚は川を泳ぐ魚の真似をしてくれる。昨日のせっかちなオヤジとはまるで違う。食事を終えたぼくらを、チャーミングなウィンクで送りだしてくれた。ドアの外では彼女の愛犬が、寒い中、仕事が終わるのをジッと待っていた。

7日目。早くも最終日。あいにくの雨模様。風が冷たく耳が痛い。宿の裏手から山へ入り急なガレ道を登る。他に誰も登ってこない。先に出発した同宿のカップルしか村に泊まっていな

かったようだ。頂上に立つ木製の十字架辺りで南方から登ってきた巡礼者と合流する。西へ向け下る。濡れた石が滑りやすい。山を降り舗装路へ入る。小雨の中、震えながら歩く。小さな村をいくつか通り過ぎ、飛行場脇の砂利道に行く。適当な休憩場所が見当たらない。立ち止まると体が冷える。女性が颯爽と追い抜いていく。ぼくらが日本人と気づき振り返る。日本の方だ。フリーランスの彼女は、40日間の休みをとり念願のサンティアゴ巡礼に来た。周りの協力と、とりわけ旦那さんの理解が大きいという。誰しも、家族や仕事場のサポートがあってこそ、長い休みがとれる。ぼくらも同じだ。GWとはいえ毎年まとめて休んで申し訳ない。彼女と話が弾み、足取りも軽くなる。

今年の目的地ブルゴスまであと少し。雨は上がり、青空が覗いてきた。川沿いの大きな公園へ入り、散歩する地元の方と、オラと挨拶を交わしながら歩く。1時過ぎ、町の入り口のピザ屋でランチ休憩。朝から20キロをノンストップで歩き通してしまった。巡礼宿へ向かう彼女とディナーの約束をして別れる。旧市街へ入り、スペインの三大カテドラルのひとつ、聳え立つブルゴス大聖堂を前にして、今年の巡礼を終える。



ブルゴス大聖堂

1日余ったので連泊し、観光後にマドリードへ引き返す。最後なので4つ星ホテルを選ぶ。贅沢ではない。疲れを癒すためだ。



前菜の白アスパラガス。
美味しいけれど食べきれない

今年は大きな盗難騒ぎがあった。ぼくらのスタートの1週間ほど前は、復活祭と重なり宿が圧倒的に足りず、あちこちで体育館等の公共施設が開放された。そこで、かなりの被害が出た。枕下の現金やスマホが片っぱしから盗られたという。のちに巡礼者になりました二人連れの手配写真が回り逮捕された。貴重品は寝袋に入れ、眼を放さないことだ。ひとの善意に慣れ、気を抜いてしまうのは危険だ。

2日目に別れたS氏は、例年どおりサンティアゴの先の海沿いの町フィステーラまで900キロあまりの旅を終えた後、道中知り合った方たちに招かれるままスペイン各地を訪れ、最後はグラナダにアパートを借りスペイン語学校に通い出した。アルハンプル宮殿を望むテラスで、お隣りの猫と戯れる様子がフェイスブックに載った。そして3か月後に帰国した。来年またどこかで会いましょうと連絡をいただいた。オルテガの山中で会った青年は、大西洋の岬をバックに自撮りをインスタにあげた。すっかり日焼けした彼は、長旅を終え精悍さを増したようだ。



賑やかなブルゴス市街

今年の歩行距離は約120キロ。例年よりだいぶ短かった。スペインへ入り、ペースが落ち着いてきた。ここでは皆それぞれのスタイルで旅を続けている。近くに名所があれば寄り道をし、疲れが溜まれば連泊もする。もちろん苦行のようにストイックに歩く方もいるが、ほとんどの方は巡礼者通しの交流や移りゆく壮大な景色を楽しみながら旅を続けている。

来年からぼくらの旅は終盤に入る。サンティアゴまで約500キロ、残された旅路を楽しみたい。



巡礼路は次の村へと続く

地積規模の大きな宅地雑感

不動産鑑定士 小菅 教良

「広大地」から「地積規模の大きな宅地」へ名称変更と評価の内容も様変わりし、平成31年1月1日よりの相続・贈与に適用されます。そこで日頃考えていたことを記述します。

①適用対象となる土地

地積規模の大きな宅地の評価は、「規模格差補正率」により減額されます。

概略以下の通りです。

a. 地積について

三大都市圏は500㎡以上、それ以外は1,000㎡以上であること

b. 地域限定で、普通商業・併用住宅地区および普通住宅地区に限る

c. 容積率が東京都特別区は300%、それ以外は400%以上でないこと

d. 工業専用地域に所在しないこと

e. 市街化調整区域内では開発行為が可能な地域であること

f. 倍率方式により評価する地域内の宅地は、普通住宅地区に存在するものとして適用される

このことから、「広大地」の通達でマンション適地か、戸建分譲可能な宅地か、つまり潰れ地が生じる土地なのかなどの争いがなくなり、誰が評価しても同じような結論になる、めでたしめでたしとなったのでしょうか？

②問題点

いくつか考えられそうですが、地積の点、中

小工業地区は含めなくていいのかという点に絞って考えました。

a. 地積について

三大都市圏は500㎡以上、それ以外は1,000㎡以上であること

これで、巷間言われていることは、この地積を下回る地積の土地は、その評価額に逆転現象が生じ、例えば相続の分配で、争いが起きることはないのか、相続だけでなく、490㎡と520㎡くらいの差で、決まり事なので、納得できたといえるかどうかということです。

b. 中小工業地区は含めないことについて

その定義「主として準工業地域、工業地域または工業専用地域内にあって、敷地規模が9,000㎡程度までの工場、倉庫、流通センター、研究開発施設などが集中している地区」とされており、一般財団法人日本不動産研究所が平成28年8月1日から29年3月31日の間に国税庁から提供を受け分析した466件の標準的規模は概ね3,500㎡程度と考えられるという報告があります。

さらに報告書では「大都市及び地方都市における中小工業地区と考えられる取引事例を収集し、画地計算後価格（0.80で割戻し）と取引価額を対比したところ、規模格差補正率を適用しなかった場合の方が、取引価額に近く、反対に、規模格差補正率を適用することで取引価額

から乖離することが判明した」だから含めませんという説明ですが、中小工業地区のうち行政上の用途地域が準工業地域は、工業とはいえ、用途につき無制限、なんでもOKの世界であり、それこそ普通商業・併用住宅地区および普通住宅地区もどきはたくさん散見される場所です。

つまり、中小工業地区内の土地は、戸建分譲される場合があることなどから規模格差補正率を適用する必要があるのではないかと考えられます。

③まとめ

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書の最新版を入手し、表を順に埋めていけば、答えに到達します。

若干気になる事を羅列するなら容積率、300%以上の地域が広大地の時は適用除外でしたので、勘違いをしないでほしいと思います。これに関連して基準容積率（道路幅員×係数）によって300%未満になると適用可能でしたが、これも今後は、指定容積率で判断しますので、同様間違いを起こさないようにしなければなりません。

広大地評価では、開発登録簿等の閲覧は、概ね必要とされていましたが、このことは言い換えるなら開発許可面積を下回る場合でも適用できるケースが存在していたことを意味します。今後は500㎡や1,000㎡以上に適用されると厳格化されますので、これも要注意です。

税法も通達もたえず進化しています。消費税がいい例です。賢いと言っただけいけないのですが、税法の抜け穴を探す人がいて、その道を塞ぐ改正をする、その結果、素人では手も足も出ない内容になり、ともすれば専門家も間違えるような複雑な内容になりかねない、そう

いう意味では、今回の改正は元に戻って、やりやすくなったということは間違いなく言えそうです。

どうか多くの人が納得いく使いやすい内容にされんことを希望します。

ラオスの不動産鑑定事情

有限会社ニューセンチュリー不動産総研 菊地 敦雄

1. 私は現在、ラオスにあるLAO Assets Appraisalと言う不動産鑑定会社の顧問をしています。何故、そのような事になったか、事の始まりは知り合いの弁護士から「ラオスで不動産鑑定の会社を経営している人物がいて、日本の不動産鑑定士を探している」との話があり、興味があれば会って話だけでも聞いて欲しい、との事でした。

本人は、日本人でラオス人の妻がその鑑定会社のトップとのこと。少し興味があったので、話だけでも聞くことにしました。

会ってみると、本人もラオス人の奥さんも日本の某国立大学の大学院を卒業している若くて優秀な人物で、奥さんは日本語が大変上手でした。

何故、ラオスで不動産鑑定？との疑問を尋ねると、ラオスには不動産鑑定の制度、考え方が無く、「ラオスの銀行は不動産を担保に取るのにも、その評価方法が確立しておらず、必要以上に融資を実行し、その回収が出来ず債務超過に陥っており、このままでは破綻する」との話で、早急に、不動産鑑定の制度を確立する必要がある、との話しでした。

彼らもラオスで不動産鑑定会社を立ち上げたのは良いのですが、不動産鑑定は全くの素人で、隣国のタイの不動産鑑定士(タイの不動産鑑定士は民間資格とのこと)を雇い、鑑定評価書(彼らはレポートと呼んでます)を作成しているとの事でした。

ラオス政府も不動産鑑定制度に対する理解は進んでおらず、ラオス政府に不動産鑑定会社と

して登録する際に、アジアで最も不動産鑑定制度が充実しており、更に、国家資格の日本の不動産鑑定士を顧問として迎えることを要請されたそうです。そこで、日本で不動産鑑定士探しとなった訳です。

2. 鑑定会社の顧問に就任した最初の仕事として、昨年9月ラオスに行き、ラオスの政府関係機関であるラオス中央銀行、土地省、国道交通省、証券取引委員会の各機関を訪問して不動産鑑定制度並びに鑑定評価の重要性を説明しに行きました。

説明を終えた感触としては、不動産鑑定制度の重要性はある程度理解しつつも、その導入については、それぞれの政府機関で温度差にかなりの開きがあると思いました。

ラオスでの不動産鑑定士及び不動産鑑定会社の監督官庁は、証券取引委員会が行っています。現在、不動産鑑定会社としてラオス国内で登録されている会社は4～5社で、実際にラオス国内で鑑定の仕事をしているのは、私が顧問



ラオス中央銀行



土地省

をしている会社の外、中国系の鑑定会社1社です。

3. ラオスの正式名称は、「ラオス人民民主共和国」で社会主義国家です。社会主義国家ですが、市場経済へ移行しています。

ここでラオスの法律を見ておきます。

ラオス国憲法第17条「所有権・相続権の補償」は、土地は国家のものであり、ラオス国内外の個人・団体は土地の所有権を認めない、としています。

一方で、ラオス国内外の個人・団体の土地利用権は認められています。

外国人による土地所有は認められていないが、代わりとして、30年を超過しない範囲で政府から土地の賃借権を得ることが出来ます。また、政府から土地の賃借権を得たラオス国民から20年を超えない範囲で土地の賃借権を得ることが出来ます。

居住用地は30年、事業用地は50年のリースと延長契約が認められ経済特区内においては、75年の長期リースが可能です。

4. 顧問先鑑定会社は、現在、スタッフが15人在籍し、このうち2名がタイ人の鑑定士で、レポートにサインが出来る資格を持っています。

私も、証券取引所委員会に登録しました。正



国道交通省

確には判りませんが、多分、日本人でラオスの鑑定評価書(レポート)にサイン出来るのは私だけだと思います。

しかし、レポートはラオス語で書かれており、内容は全く理解出来ないことから私がレポートにサインすることは有りません。仕事の内容ですが、ラオス国内に支店を持つ各国の銀行からの依頼による評価がメインです。具体的には、パブリックBK(マレーシア)、ベトナムBK、ラオス・フランス合弁BK、バンコクBK等が主な取引先です。



顧問先スタッフ

ラオス経済は、中国資本の影響を色濃く受け、首都ビエンチャン市内にも数多くの事務所ビル、複合商業施設、マンション等の建設が進んでいます。また、中国政府の援助を受け雲南省からビエンチャンまで、約450Kmを鉄道の敷設工事が進捗中で、令和3年(2021年)開通

予定です。

一方、ラオス人は、日本に対してとても友好的です。市内には「京都府交通局」と書かれた中古のバスが走っており、幹線道路には日本政府が援助して開通した旨の標識もあります。

5. ラオスに不動産鑑定制度が確立するには時間がかかると思いますが、将来的にはラオス国内にも鑑定協会を設立して、日本の鑑定協会とも友好関係を築きたいと希望が有ります。

私が顧問をしている会社のホームページは、
<https://www.laoappraisal.com/>
 です。このホームページのメンバー紹介のところに私は掲載されています。

ラオス語で書かれているので読めないと思いますが、興味があれば覗いてみて下さい。



杉田不動産鑑定

杉田 隆

はじめまして。昨年より千葉市稲毛区で不動産鑑定業を開業いたしました、杉田隆と申します。以前は東京都にて不動産鑑定業をしておりましたが、今後、地元である千葉県を中心に不動産鑑定業を行っていきたいと同時に、趣味であるサーフィンを楽しむため、千葉市稲毛区に事務所を移転してまいりました。以前は民間の鑑定評価を中心に行っておりましたが、本年より地価公示を担当させていただくことになりました。今後は、民間の鑑定評価のみならず、幅広く公的な鑑定評価等も行いつつ、更なる知識と経験の蓄積に努めていきたいと考えております。

ところで、皆様は不動産鑑定士と聞いて何をイメージされるでしょうか。他の士業である弁護士や税理士等とは異なり、我々の業務はなかなか一般の方々には馴染みが浅い仕事かもしれません。実は私も不動産鑑定士試験に合格した当時には、親に「そんな資格初めて聞いたわ」と言われたくらいです。しかしながら実は、我々の仕事は、皆様の日々の生活に関わっています。例えば持ち家の方は毎年、固定資産税を支払われているかと思いますが、その税額の基礎となる評価額は、我々不動産鑑定士が査定しています。そしてこの固定資産税は、各市町村の重要な財源として社会福祉、その他市町村の活動に充てられることで、皆様の生活に役立てられているのです。なお、国税という点では異なりますが、相続税の基礎となる相続税路線価も不動産鑑定士が査定しております。

固定資産税も相続税も皆様の所有財産を基礎に支払われる税金である為、その評価額の信用度は極めて重要です。仮に評価額が市場水準から乖離し不当に高額な査定が行われた場合には、皆様に過剰な税金を負担させてしまうことになるからです。これら評価額の信用度を高め、維持するため、各不動産鑑定士は担当エリアの実際の不動産取引事例、地価の変動に影響を与える要因の観察、分析を日々行っています。

冒頭で述べた通り、私の趣味はサーフィンですが、そのオリンピック会場が千葉県一宮町の釣ヶ崎海岸に決定しました。この影響を受けて、下落から横ばいの続くこの周辺の地域においても、一部海岸部で高い地価の上昇がみられます。この背景には、オリンピックに向けたホテルや商業施設の開発、インフラの整備等が確認され、実際に相場を大きく上回る取引も見受けられます。これはほんの一例ですが、地価は様々な要因により変化し、常に変動の過程にあるのです。

不動産鑑定評価を行うにあたっては「自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公平妥当な態度を保持すること。」と不動産鑑定評価基準に示されている通り、どのような評価依頼であっても第三者取引又は当事者間において、妥当と判断される価格又は賃料を評価することに努め、社会的公共的な責務を果たせるよう心がけていきたいと考えております。

アライズ不動産鑑定

鈴木 隆文

初めまして。今年5月に千葉県不動産鑑定士協会に新規に入会させていただきました。

千葉県の端っこの市川市というところの本八幡という駅の近くに、この度、事務所を開かせていただきました。

不動産鑑定士としての登録も今年3月にしたばかりで、登録してしばらくは各種入会や登録の手続きや事例閲覧にも手こずっていましたが、何とか知人からのご紹介の仕事から出発いたしました。

今回の鑑定士になるための受験や修行(?)等の準備の日々は、それなりに厳しいものがあり、憩いを見つけるためのアイデアを友人からいただき、鉢植えの植物を世話することで息抜きをすることができました。それら数鉢の、日々の変化や成長が随分と心なませてくれたと感謝しています。その後、その鉢は友人がぜひとも続きを育てるからと名乗りを上げてくれて、今は目の前にありません。勉強の日々とともに、植物に支えられ触発される時期を卒業したことになるのかもしれませんが、新しく出発したいと思っております。

今後、千葉県士協会の先生とはいろいろなところでお会いすることになると思いますので、ご指導ご鞭撻のほど、どうぞよろしく願いいたします。



一般財団法人日本不動産研究所

星野 勇

令和元年5月に千葉県不動産鑑定士協会へ入会させて頂きました、星野勇と申します。昭和48年12月25日生まれの46歳です。大学時代は安定志向が強く、特にこれといった目標もない学生であり、化学メーカーに就職しました。就職活動で不動産業界は全く回っておりませんでした。ただ、隣の芝は青く見えてしまい、安定的な環境よりもチャレンジができる環境にあこがれ、会社を退職し、不動産鑑定士試験受験生になりました。5年間の受験生生活をTACで過ごし、平成19年に不動産鑑定士試験に何とか合格しました。大学よりも長い期間を過ごしたTACへの想いは強く、子どもの名前（拓真）にもあやからせて頂きました。その後、同年に一般財団法人日本不動産研究所へ入所して鑑定業界のスタートを切ったので、業界歴は12年になります。不動研に入所してからは、東京→宮城→東京→宮城→青森→千葉と異動してきており、東北地方を中心に歩んできましたが、生まれも育ちも横浜市であり、千葉県に住むのは今回が初めてになります。

子どもは幼稚園の年長で、友達との別れは辛い年頃ですが、「ディズニーランドの近くに引っ越しする」と説明したところ、案外すんなりと受け入れてくれました。しかし、出発の日には多くの友達・ママ友が新青森駅まで見送りに来てくれ、子どもは東京駅へ向かう新幹線の中でしばらく泣き続けていました。そんな子どもも、今では千葉県が大好きで、千葉県にずっといたいと言ってくれており、安心しています。

東日本大震災の半年前まで宮城に勤務していましたが、震災発生時は東京に転勤していました。震災によって宮城を含む被災地域の業務内容は一変し、防災集団移転促進事業による鑑定評価業務が中心になりました。震災の直前まで宮城にいて、土地勘があるということで、震災後に再び宮城で勤務することになり、被災地域での復興関連業務に携わらせて頂きました。防災集団移転促進事業による鑑定評価業務は、大量かつスピードを求められる業務でありましたが、微力ながらも復興に携われたことは不動産鑑定士として良い経験になりました。これからも不動産鑑定士としての研鑽を積んで、社会に貢献できるように努めて参りたいと思います。



英和不動産鑑定士事務所

車 英玉

結婚して北海道から千葉に住み、不動産仲介業者に勤務していましたが、妊娠・出産と続き、退職せざる得ないという、よくあるパターンで会社を退職しました。全員というわけではありませんが、今ほど育休制度も盛んではない時代に、女性なら誰でもこのような壁にぶつかります。出産後すぐに仕事復帰も考えましたが、子育ての時期にまわりに迷惑をかけながら仕事をするよりも、何かこの時期に今後自身の支えとなるような、生涯できる仕事をするための資格をとろうと思いました。子どもが1歳の誕生日を迎えた時から勉強をはじめ、子どもとお風呂に入る時は基準の暗記、洗濯物をたたむ時にも基準の暗記といった、ながら暗記、子どもが寝てからようやく机に向かって勉強といった生活を3年間続け、論文試験に合格しました。

合格後は株式会社三友システムアプライザルに就職が決まり、運よく鑑定室に所属させて頂いた事から、全国の沢山の案件を評価させて頂き、経験を積む事ができました。

そして、今年6月に英和不動産鑑定士事務所を開業させて頂く事になりました。

【プライベート】

私には大事な趣味があります。

それは、山々を走る山岳レースに出る事です。目標としているレースは、ウルトラ・トレイル・ドウ・モンブランというレースで、モンブランの周りの山々をぐるっと1週170km、累積標高10,000m越え、制限時間46時間半、丸2日不眠不休で山中を走る山岳レースです。

このレースは誰でも出られるわけではなく、レース経験や戦歴のポイントで抽選に参加でき、当選した者だけがチャレンジできるグレートレースです。私はこのグレートレースにチャレンジする為に、去年だけで100km越えの山岳レースに5本参戦しました。中には富士山の周りをぐるっと1週169km(累積標高8,100m)や、大晦日からお正月にかけて香港で115km等(年越しは香港の山中にいました)、沢山のレースを経験して、抽選にようやく参加する権利を得て、なんと運よく当選までしました！

そして、今年8月末にとうとう憧れのウルトラ・トレイル・ドウ・モンブランに参戦してきました。

結果は、残念ながら100km地点でタイムオーバーになり、ゴールゲートをくぐる事ができませんでした。非常に残念なレース結果でしたが、ゴールゲートをくぐるお楽しみは来年にとっておく事にします。

【最後に】

開業したばかりでわからない事も多く、まだまだ沢山の事を学ばないといけないと思っています。皆様、どうぞ宜しくお願い致します。

市町村 紹介

館山市

杉田不動産鑑定
杉田 隆

今回は、私が高校卒業までを過ごしたふるさとである館山市をご紹介します。館山市は千葉県南部に位置する人口約45,000人の街で、1939年（昭和14年）の館山北条町、那古町、船形町の合併後、1954年（昭和29年）の西岬

村、神戸村、豊崎村、豊房村、館野村、九重村の合併を経て誕生しました。黒潮がめぐり、冬でも花が咲き乱れる温暖な気候で、年間気温は16度以上で、めったに雪も降らない地域です。



館山市紹介のトップバッターは館山市のシンボル館山城です。館山城は戦国武将里見氏の城跡を整備した城山公園の山頂に昭和57年に築造された天守です。この天守からは館山市が一望でき、天気の良い日には富士山まできれいに見えます。天守である館内には、江戸時代の作家である曲亭馬琴きょくていばきんが著した『南総里見八犬伝』についての資料が展示されています。展示されている資料には江戸時代の絵双紙や錦絵などが

あり、その色彩の美しさと描写の繊細さに思わず見入ってしまいます。この館山城（八犬伝博物館）と原始・古代から江戸時代までの館山市などの歴史を展示する城山公園内の館山市立博物館（本館）は入館料大人400円で見学できます。2月上旬の椿、4月上旬の桜、4月上旬からGW過ぎまでのつつじの開花時期は特にお勧めで、館山城天守と花のコラボレーションは美しく、インスタ映え間違いなしです。





天守から館山市を一望した後は、城山公園から車でおよそ5分のところにあるみなとオアシス“渚の駅”たてやまはいかがでしょうか？こちらの海辺の広場（ミニ水族館）では館山湾の魚たち、渚の博物館では昔の漁船などをみることができます。また、館山ふるさと大使であり、みなとオアシス“渚の駅”たてやまの名誉駅長でもあるさかなクンの世界に触れられるさかなクンギャラリーも博物館内1階に展示されています。“渚の駅”たてやまに隣接する日本最長の栈橋・館山夕日栈橋には東京・竹芝からの高速ジェット船や館山湾花火大会に合わせて



にっぽん丸（令和2年はオリンピック・パラリンピックを避けて9月下旬とのこと）などが来航し、海中観光船なども着岸しています。この栈橋からの夕日はとてもきれいで、ダイヤモンド富士が見られることもあります。

博物館で館山市の歴史に触れ、お腹が空いてくる頃だと思います。お昼は館山市街から洲崎

を回り、太平洋を望む房総フラワーラインでいかがでしょうか？おすすめは、海鮮料理がいただける漁港食堂だいぼさんです。こちらのお店では、近くの定置網でとれた新鮮な魚が食べられます。おすすめは定置網丼で、具材はとれた魚により日替わりで、いろいろな種類のお刺身が楽しめます。



この定置網丼、わさび醤油で味わった後、出汁をかけてお茶漬けスタイルで2度楽しめるのですが、この出汁がとにかく美味しいのです。また、こちらのお店では、天気の良い日にはテラス席で広大な太平洋を眺めながら食事ができ、景色も合わせて館山を3度楽しめるお店です。

せっかく太平洋まで来たので、房総フラワーラインをご紹介します。房総フラワーラインは





「日本の道100選」にも選ばれ、1月下旬から2月下旬にかけては、菜の花が咲き誇り、一足先の春の訪れを体験できます。

このまま房総フラワーラインをドライブすると、道の駅南房パラダイス（通称ナンパラ）であるアロハガーデンたてやまが見えてきます。ここは県内最大規模の動植物園で、ハワイアンミュージックが流れ、南国をイメージさせる広大なテーマパークです。植物園は長さ約300mの温室で、熱帯・亜熱帯植物が展示されています。どれも南国まで行かないと見られない



ような珍しい植物で南国ムードを楽しめます。また、動物園（アロハZOO）は動物におやつをあげたり、動物と触れ合えるので、お子様連れにもお勧めのスポットです。私が訪れたとき、おやつ代の100円玉がなく「残念!」と思い振り向くとちょうど飲み物の自動販売機を発見。「なんて絶妙な配置!」と思い、さっそく



飲み物を購入後、自動販売機でおやつを購入していると動物たちがソワソワ、ワラワラと集まりはじめます。ヤギ・ヒツジ・ミニブタ・ウサギ・カピバラ・モルモットなどにおやつをあげたり、触れ合ったりできます。お気に入りは大人しくて人懐こいカピバラなのですが、ほかの動物たちもとても可愛いので、ぜひ会いにいつてあげてください。

さて、房総フラワーラインを抜けると近くには安房国一の宮である安房神社があります。神社・仏閣が好きな方には特にお勧めの場所で、その始まりは2670年以上もさかのぼるといわれています。本社御祭神である天太玉命あめのふとたまのみことは、天照大神のそば近く重臣として奉仕し、天照大神が天岩戸にお隠れになった時には、中臣氏の祖神・天児屋根命あめのこやねのみこととともに大神の出御のために活躍した神であるそうです。お社は森に囲まれ、とても神聖な雰囲気なのですが、館山市の人々にはとても親しまれており、私も含め初詣ではとても多くの参拝客で賑わいます。

市町村紹介

今回は詳しくご紹介できなかったのですが、安房神社に隣接した館山野鳥の森（ふれあい野鳥館：入館無料・年中無休）は、野鳥や植物の再現、ナイトスコープによる夜の森の再現を観察できるジオラマコーナーや図書コーナー、大型映像装置などによる野鳥情報が多数展示されております。

台風15号・19号では、館山市を含めた千葉県全域・関東地方などで大きな被害が出ました。私が今回ご紹介した場所を訪れたときもその被害の爪痕が残されておりました。館山野鳥の森では数多くの野鳥を観察できるハイキングコースを併設しておりますが、台風による倒木

などの被害を受け、再開に向けて準備中とのことでした。また、南房パラダイスでも温室が一部、被害を受けており、館山城天守から市内を眺めてみると、あちらこちらでブルーシートがかけられたままの屋根が見られました。それでも、館山は元気でした。

一日も早く復旧し、また沢山の人が訪れてくれることを願わずにはられませんでした。

今回はご紹介できなかった見どころも館山市にはたくさんあり、とてもいい所です。今回、台風被害を受けた施設、館山市へぜひ遊びに来てください。そして、皆様の応援を何卒、宜しくお願い致します。



無 料 相 談 会 の ご 紹 介

当協会では不動産鑑定士による不動産の価格及びこれに関する借地、借家、賃料、相続等についての無料相談会を行っております。どなたでもお気軽にご利用ください。

● 各地域無料相談会

春の開催地……千葉市・市川市・松戸市

秋の開催地……千葉市・市川市・船橋市・木更津市・松戸市・成田市・佐倉市・柏市

こちらの相談会では、事前予約の必要はありません。会場には、複数の鑑定士がおり、順次対応させていただきます。

開催場所の詳細と期日については、当協会ホームページ (<http://www.chiba-kanteishi-kyoukai.or.jp>) をご覧ください。

● 定例無料相談会

毎月第1・第3水曜日の午前（当日が祝日の場合はお休みです）に、当協会事務局にて開催しております。

こちらの相談会は予約が必要ですので、事前に下記までお電話にてお申し込みください。

申 込 先

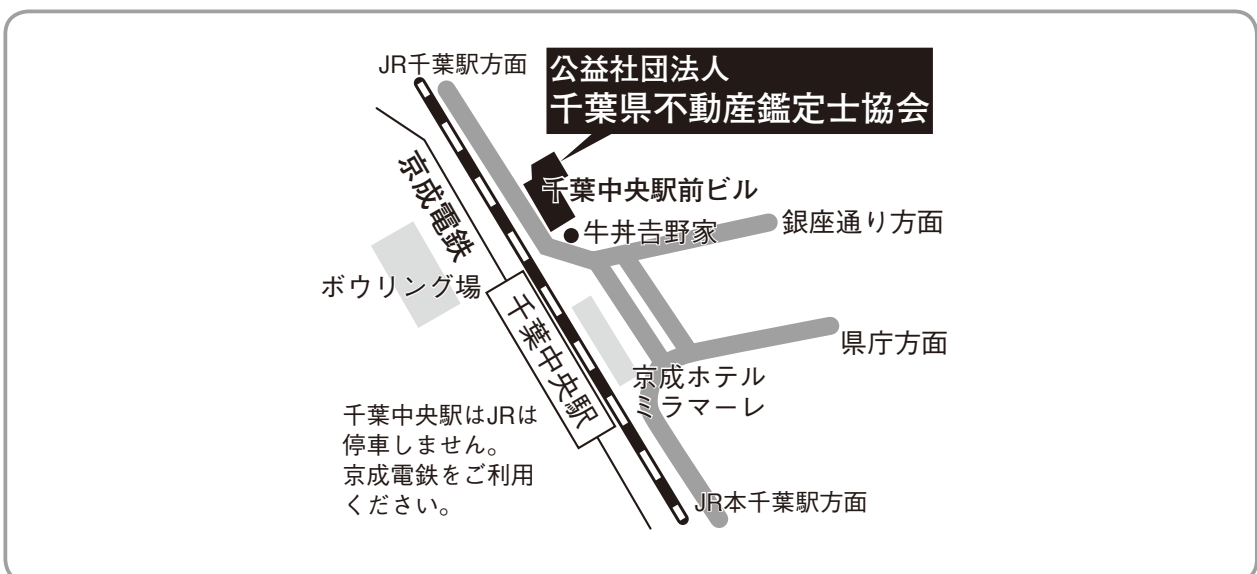
公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会

〒260-0015 千葉市中央区富士見2-22-2 千葉中央駅前ビル5F

TEL : 043-222-5795

FAX : 043-222-9528

協会の場所は、下記の地図にてご確認ください



協 会 活 動 報 告

● 令和 3 基準年度固定資産税評価替え業務に関する第 1 回全体説明会及び研修会

令和元年 4 月 22 日（月）「ポートプラザちば」にて
令和 3 基準年度固定資産税評価替え業務に関する第 1 回全体説明会及び研修会が開催されました。

第一部 全体説明会

- 議 題（1）令和 3 年度固定資産税評価替えに係る標準宅地の鑑定評価業務の実施体制とスケジュールについて
（2）令和 3 年度固定資産税評価替えに係る標準宅地の鑑定評価業務の希望市町村調査等について

第二部 研修会

- テーマ（1）地価公示と収益価格
（2）鑑定評価の基礎
（3）固定資産税の標準宅地評価の基本と留意事項
（4）納税者から信頼される土地評価事務取扱要領の整備について

● 令和 2 基準年度固定資産税評価時点修正に関する接点調整会議

令和元年 8 月 5 日（月）「ホテルプラザ菜の花」にて
令和 2 基準年度固定資産税評価時点修正接点調整会議が開催されました。

* 固定資産税標準宅地の適正評価のため、県内各市区町村の担当者にお集まり頂き、隣接市区町村間における価格のバランス検討が行われました。



令和 3 基準年度固定資産税評価替え業務に関する第 1 回全体説明会

● 令和 3 基準年度固定資産税評価替え業務に関する第 2 回全体説明会及び研修会

令和元年 9 月 27 日（金）「ポートプラザちば」にて
令和 3 基準年度固定資産税評価替え業務に関する第 2 回全体説明会及び研修会が開催されました。

第一部 全体説明会

- 議 題（1）令和 3 年度固定資産税評価替え業務の実施体制とスケジュールについて
（2）令和 3 年度固定資産の評価替えに関する留意事項について
（3）鑑定評価書の作成要領について

第二部 研修会

- テーマ（1）固定資産評価の流れ（3 年間の作業過程について）
（2）固定資産評価に関連する重要判例紹介

● かんてい CHIBA 無料講演会

令和元年 2 月 19 日（火）「ホテルポートプラザちば」にて
「デフレ脱却」—日本経済の展望と課題—をテーマとした、無料講演会を主催しました。
（後援：千葉県／千葉市）

* 講師はエコノミストの安達誠司氏で、多数の方々にご来場いただき盛況のうちに開催されました。



かんてい CHIBA 無料講演会

企画委員会

委員長 小畑 昌也

企画委員会では、公益事業の一環として広く県民を対象とした無料講演会の開催を実施しています。

これまで、周年記念事業として開催していた無料講演会を通年事業とし、より多くの県民の皆様に対し、公益社団法人としての当協会の在り方の発信や不動産鑑定評価制度の普及啓発につながるよう活動を進めております。

1. かんていCHIBA 無料講演会のこれまでの開催実績

(1) 平成29年度 テーマ【不動産テックのいま】

「AIと不動産」

講師：南川 しのぶ氏

「赤色立体地図から見る千葉」

講師：千葉 達朗氏

テクノロジーの進化は不動産市場をどのように変革するのか。不動産領域におけるテクノロジーの活用について考察しました。

(2) 平成30年度 テーマ【デフレ脱却】

「日本経済の展望と課題」

講師：安達 誠司氏

世界経済・日本経済を知り尽くしたエコノミストをお招きし、「デフレ脱却」を切り口として、日本経済の展望と課題に迫りました。

2. 今後の開催予定について

プロバスケットボールのBリーグに所属する千葉ジェッツ会長の島田慎二氏をお招きし、広く県民の皆様の関心の高いテーマで語っていただく予定です。詳しくは、後日当協会のホームページ等でご案内いたします。

皆様のご参加を心よりお待ちしております。

令和2年度 かんていCHIBA無料講演会

講師：千葉ジェッツ会長 島田 慎二氏

演題：千葉ジェッツの奇跡 一地域を巻き込む千葉ジェッツの復活劇一

日時：令和2年4月5日（日）開場 14：00 開演 14：30～16：30

場所：ペリエホール（JR千葉駅直結、ペリエ千葉7階）

業務推進委員会

委員長 川口 浩司

業務推進委員会は、これまでの鑑定業務推進委員会とコンサル業務推進委員会を合わせてあらたに発足した委員会です。所掌事項としては、鑑定評価業務・周辺業務の拡充に関する事項、千葉県公共用地対策協議会に関する事項、地方公共団体・民間に対するコンサルティング業務等の新規開発に関する事項、他土業界との交流・連携に関する事項、の4事項があげられています。

どの事項も奥が深く濃密で、重く感じてしまいがちの内容になっています。ですが、あまり深く考えずに、鑑定業界や士協会所属の鑑定士の方々の業務の一助になり、できれば報酬（売上）が上がる一助になればと考えています。

現委員会の具体的な活動としては、令和元年6月に発足後、千葉県が主催し県内市町村がメンバーとなっている、「千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会」に千葉県弁護士会等とともにオブザーバーとして参加しました。今後、千葉県・各市町村と連携をはかり鑑定士が空家等対策のなかで参画できる場を模索していく予定です。

また、用地対策連絡協議会の「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」の解釈等についての検討を行っているところで、委員の先生方が熱心な議論を展開しているところです。最終的には、各先生方が行政機関から依頼を受ける際の一助になればと考えています。

皆さん自分たちの報酬が上がっていくことを望んでいると思いますが、何となく現状に文句を言っておしまいになりがちです。そこから一歩踏み出し、報酬UPの知恵を絞り、小さいながらも何らかの成果をあげられればと考えています。

法務倫理委員会

委員長 小出 修身

法務倫理委員会は、公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会（以下「当士協会」という。）の規程により「協会及び会員の倫理に関する事項」「会員の懲戒に関する事項」及び「外部からの苦情の処理に関する事項」を所掌しています。そのため当士協会においては「倫理規程」「懲戒規程」及び「苦情処理に関する規程」を調べて対応しているところですが、ここでは法務倫理委員会に関連すると思われる不動産鑑定評価制度の概要についてご紹介します。

1. いわゆる「不当鑑定」について

法令上は、不動産の鑑定評価に関する法律第40条に規定されており、同法第42条により「何人も、国土交通大臣又は当該不動産鑑定士がその業務に従事する不動産鑑定業者が登録を受けた都道府県知事に対し、資料を添えてその事実を報告し、適当な措置をとるべきことを求めることができる」とされています。国土交通省は「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準」（※1）を公表し、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者に対して行った行政処分等を取りまとめた最近3年分の行政処分等情報を公開しています。（※2）

懲戒処分は重い順に登録削除、一定期間の業務禁止、戒告で、懲戒処分を受けると不動産鑑定士の基幹業務である地価公示に従事できなくなります。（※3）

一方、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。）及び当士協会もそれぞれ定款に基づき懲戒規程を調べています。懲戒処分は重い順に除名、連合会の定款によって会員に与えられた一定の権利の停止（当士協会では「会員権行使の停止」）、戒告で、懲戒処分を受けると地価公示に従事できなくなるのは同様です。（※3）

不当鑑定の申し立ては、誰でも国土交通省、連合会及び当士協会いずれにも行うことができます。

なお、平成23年8月、国土交通省は、日本郵政公社（当時）からの依頼によるいわゆる「かんぼの宿等」の不動産の鑑定評価に関し、関係地方整備局長等から、同法第40条第2項の規定に基づき不動産鑑定士4名に対して懲戒処分を行うとともに、不動産鑑定士13名に対して注意（行政指導）を行いました。また、同法第41条の規定に基づき不動産鑑定業者1社に対して監督処分を行うとともに、不動産鑑定業者1社に対して注意（行政指導）を行いました。（※4）

併せて、社団法人日本不動産鑑定協会会長（当時）に対して「鑑定評価等業務の適正な実施の確保について」の通知を発出し、それを受けて連合会は「依頼者プレッシャー通報制度」を構築しました（平成24年7月1日から適用）。（※5）

2. 国土交通省による「鑑定評価モニタリング」について

法令上は、同法第45条に規定されており「国土交通大臣又は都道府県知事は、不動産鑑定業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、国土交通大臣にあってはすべての不動産鑑定業者について、都道府県知事にあってはその登録を受けた不動産鑑定業者について、その業務に

関し必要な報告を求め、又はその職員にその業務に係るのある事務所その他の場所に立ち入り、その業務に係るのある帳簿書類を検査させることができる」とされています。当該規程に基づき国土交通省は「不動産鑑定業者を対象とする立入検査実施要綱」及び「不動産鑑定業者に対する立入検査等の実施方針」により、不動産鑑定業者への立入検査を実施しています。(※6)

平成30年度は、不動産鑑定業者38業者に対する立入検査を実施し、その結果、鑑定評価書における記載内容、説明内容等が十分でないなど改善を要する事項が認められた不動産鑑定業者17業者に所属する19名の不動産鑑定士に対し「不動産鑑定評価基準」及び「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」等の重要な内容について、理解が十分ではないと行政指導を行いました。(※7)

なお、令和元年度の検査の対象とされる業者は、担保評価に係る不動産、証券化対象不動産及び財務諸表又は資産評価に係る不動産の鑑定評価を行った業者に加え、公的評価(国、地方公共団体、独立行政法人その他の公的機関からの依頼に係る鑑定評価及び公的土地評価をいう。)の実績を有する業者から選定され10月18日までに実施されています。立入検査により行政指導(助言その他これに類するものを除く。)を受けると懲戒処分同様、地価公示に従事できなくなります。(※3)

3. 苦情処理に関連して(不動産鑑定評価制度懇談会からの提言)

当士協会では、ホームページにて苦情相談窓口を開設しています。(※8)

また、国土交通省が不動産鑑定評価制度の充実に関して取り組むべき課題や政策等について幅広い検討を行うため設置した「不動産鑑定評価制度懇談会(以下、「懇談会」という。)」の第4回会議資料として「ユーザーから見た鑑定評価制度の現状・問題点」が配布されています。(※9)

それによるとユーザーからは「実績のほかに、専門性・信頼性を判断する材料がない」「鑑定業者によって鑑定評価書の様式にばらつきがあり、分かりにくい」「組織・審査体制が不明確」「依頼者からのプレッシャーに対する対応が不十分」などの回答があげられています。懇談会では、平成29年7月に「不動産鑑定評価制度の今後の方向性(当面の方策に関する提言)」をとりまとめて公表しました。(※10)

さらに連合会では、不動産鑑定士を対象に、特定分野に係る専門的な知識及び技能を確認するとともに、更なる専門性の向上を目的として、専門性研修プログラムを用意しています(令和元年度は、「証券化専門性研修プログラム」と「相続専門性研修プログラム」)。プログラムの修了者には、修了証を発行するとともに、希望者(連合会会員に限る)については、ホームページに氏名等を公表することで、確かな専門性を有することの「見える化」を図っています。(※11)

4. 倫理規程に関連して(不動産鑑定契約のあり方(受任者選定方式等)に関する基本的見解について)

当士協会の倫理規程第15条は「不動産鑑定業者は、業務を引き受けるに際し、業務の難易度・要する時間及び労力その他の事情に照らして、適正な報酬を依頼者に対して提示できるよう態勢の構築に努めなければならない」としています。そして、連合会では、不動産鑑定契約のあり方に関するプロジェクト・チームより受けた提言を公式見解として、その抜粋を公表しています。(※12)

公式見解を引用します。

「不動産鑑定評価の依頼にあたっては、価格（報酬）に重点を置いた鑑定評価の受任者選定はな
じまず、種々の問題が生じている、あるいは生じる可能性が極めて高いため、適切な受任者を選定
できるような契約方式とすべきである」。

参考URL（最終アクセス令和元年9月23日）

- ※ 1 不当な鑑定評価等及び違法行為に係る処分基準
- ※ 2 国土交通省ネガティブ情報等検索サイト
<http://www.mlit.go.jp/nega-inf/cgi-bin/searchmenu.cgi?jigyoubunya=hudousan>
- ※ 3 令和2年地価公示鑑定評価員の応募要領
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000250.html
- ※ 4 不動産鑑定士及び不動産鑑定業者への行政処分等について
http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000056.html
- ※ 5 依頼者プレッシャー通報制度
https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/20120615_pressure/
- ※ 6 不動産鑑定業者への立入検査
- ※ 7 不動産鑑定業者の業務に関し改善すべき事項（通知・要請等）
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk4_000029.html
- ※ 8 当士協会苦情相談窓口
<http://www.chiba-kanteishi-kyoukai.or.jp/contact.html>
- ※ 9 ユーザーから見た鑑定評価制度の現状・問題点
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk4_000040.html
- ※ 10 懇談会とりまとめ（当面の方策に関する提言）
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk4_000028.html
- ※ 11 連合会専門性研修プログラムについて
https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/kensyuu_index/
- ※ 12 「不動産鑑定契約のあり方（受任者選定方式等）に関する基本的見解」（抜粋）
https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/info/news/basic_view_excerpt/

研修委員会のご紹介

委員長 小川 哲也

不動産鑑定士は、日々変化する世の中の情勢、法律、専門的知識を常にアップデートしていかなければなりません。各不動産鑑定士が努力研鑽することは勿論のこと、日本不動産鑑定士協会連合会や千葉県不動産鑑定士協会で、会員の不動産鑑定士全体のレベルアップを図るべく、様々な研修を行っております。

我々は、千葉県不動産鑑定士協会に所属する研修委員会です。研修委員会は上記で述べた通り、会員の不動産鑑定士全体のレベルアップを図るための研修開催と、自治体様や他団体様へ不動産評価概要等についての研修講師の派遣を主に行っております。

会員である千葉県内の不動産鑑定士向けには、過去に様々な研修を企画開催しております。直近では以下の内容で開催しております。

- ・令和元年6月：ESG投資と不動産
- ・平成30年6月：建物解体撤去費用について
- ・平成30年1月：不動産鑑定業務において地面師等に利用されないための方策
- ・平成29年6月：賃料増減請求事件の最新判決と継続賃料の評価について
- ・平成29年6月：評価替えに向けた固定資産税評価実務（路線価評定を中心に）ほか

講師派遣については、例年以下の内容で承っております。

- ・千葉市用地事務研修
- ・千葉県用地事務研修

以上が最近の研修委員会の活動概要となっております。

先日開催された研修委員会では、上記の活動の他、専門的知識習得のための小規模勉強会や、調査研究の成果報告会等の提案があり、今後も千葉県の不動産鑑定士のレベルアップを図るべく、更なる知識や実務力向上の一助となる研修を企画開催していく所存です。

また、研修講師派遣についても、自治体様をはじめとして各団体様へ、不動産評価の概要を分かりやすくお伝えし、業務のお役に立てるような研修講師の派遣を推進していく所存です。

広報委員会

委員長 岩下 杉彦

広報委員会は、不動産の専門家である不動産鑑定士とは何か、どんなことができる資格なのか、公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会とはどんな団体なのか、そんなことを地域の皆様に知って頂けるように、また私たち不動産鑑定士が地域に貢献することを目標として、下記の業務に取り組んでいます。

- ①不動産鑑定士のPR
- ②不動産鑑定評価制度の普及啓発の為の広報活動
- ③協会報（かんていCHIBA）の発行
- ④ホームページの管理・更新・運営
- ⑤理事会便り等の作成及び協会の公告など

魅力ある協会報の作成、見やすく使いやすいホームページの作成を目指しています。

調査研究委員会

委員長 鈴木 聡

調査研究委員会の現在及び過去の活動分野は、不動産鑑定の手法研究に関する事項、不動産関連データの整理分析に関する事項、事例資料の収集・整備・保管・安全活用に関する事項、不動産市況DI調査アンケートの実施及び分析等に関する事項等です。

活動年度によって重点分野が異なることもありますが、今年度と過去2年ほどは、特に千葉県内のREIT（リート）に関する利回り分析に力点を置いております。

ちなみに、REIT（リート）とは、投資者から集めた資金で不動産への投資を行い、そこから得られる賃貸料収入や不動産の売買益を原資として投資者に配当する商品で、一般的に「不動産投資信託」とよばれています。

分析結果が不動産鑑定士の日常業務に対して僅かでも参考になれば幸いと考え行っております。今後とも調査研究委員会を宜しくお願い致します。

災害検討委員会

委員長 上條 公太郎

先般の台風で被災された皆様に心よりお見舞申し上げます。被災された方々の一日も早い復興を願い、少しでも自分にできることを続けてまいりたいと思っております。

災害検討委員会は、令和元年度に立ち上がった委員会です。そのため実績はなく、委員会としての方向性も手探りの状態ではありますが、以下のような内容を検討しております。

1. 「登録支援専門家」への登録について

自然災害による被災者の債務整理問題を支援する「登録支援専門家」という制度がございます。「登録支援専門家」は弁護士・公認会計士・税理士及び不動産鑑定士により構成され、研修を受講後、登録申請することにより名簿に登録されます。なお、研修の受講方法及び登録方法の詳細については、REA-NETにて「自然災害の被災地対応鑑定評価実務に関する研修のご案内」として配信済みです（令和元年10月31日配信）。既に登録済の方も含め、出来るだけ多くの会員に登録していただきたく存じます。

2. 他の専門家との連携強化について

千葉県不動産鑑定士協会では、他の専門家（各士業を始めとする団体）との連携を強化すべく日々コミュニケーションを図っております。有事の際には各団体の垣根をこえて、自治体をはじめとする県民の皆様の支援ができる体制作りを目指しております。ただし、千葉県不動産鑑定士協会単独での支援方法についても平行して検討していく必要があると考えており、様々な方法を模索中であります。

3. 住家被害認定調査について

住家被害認定調査の研修についてですが、千葉県は隣接する東京会での受講が可能であること及び千葉会の会議室でビデオ研修を行ったこともあり、千葉会独自で講師を招いて会員向けに研修したことはありません。今後については、会員の要望等を踏まえ、検討して参ります。

4. 災害時における連絡体制の構築

公的評価については、その公益性の高さから業務を滞りなく円滑に進めることが求められており、停電・震災をはじめとする被災時においても関係者への連絡体制の構築は不可欠であると考えます。この分野についてはどの委員会が担当するかも含め検討中ではありますが、千葉会として被災時における会員の状況把握方法を早急に構築しなければならないと思っております。

千葉県不動産鑑定士協会概要

◆事務所：〒260-0015

千葉市中央区富士見2-22-2
千葉中央駅前ビル5F

◆設立

平成3年10月22日社団法人として 千葉県知事許可
(千葉県土指令第2号)
平成25年4月1日 公益社団法人へ移行

◆会員（令和元年12月1日現在）

正会員 167名（うち業者会員 147名）
特別会員 1名
計 168名

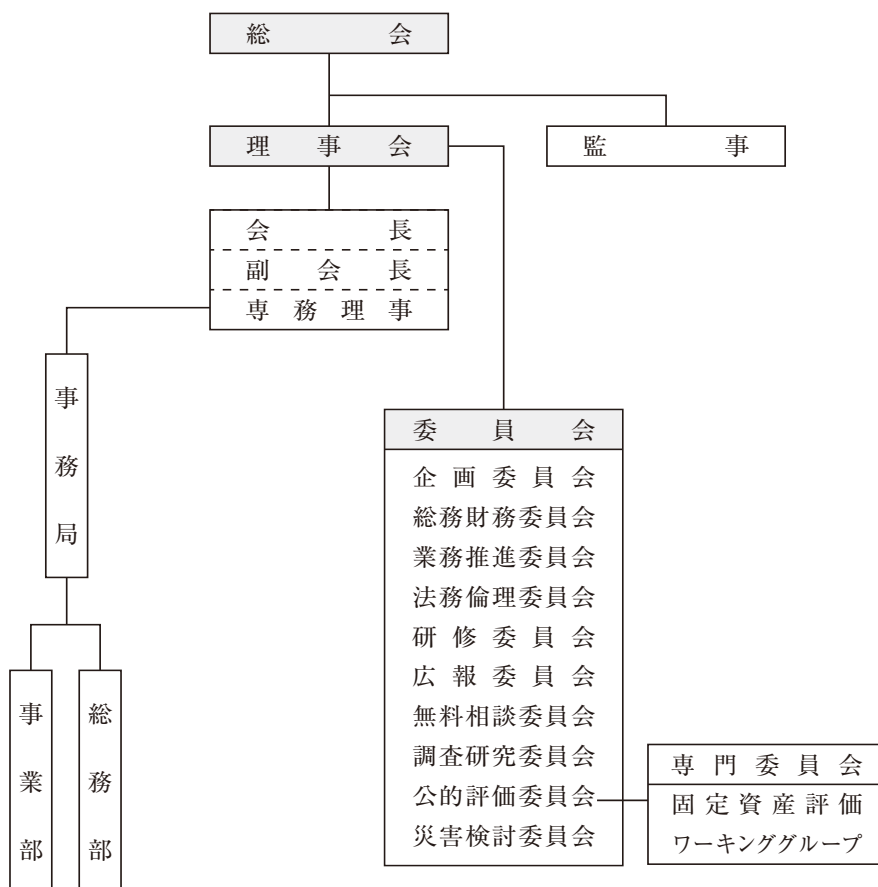
◆目的

協会は、国民生活の基盤となる不動産について、適正な価格の形成に資することを目的とする不動産鑑定評価制度の維持・発展及び業務の進歩・改善を図るとともに、その制度を担う不動産鑑定士の品位の保持及び資質の向上に努め、土地等の適正な価格の形成、合理的な利用促進に寄与することにより、県民生活の安定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。

◆事業の概要

- (1) 不動産鑑定評価制度に関する社会一般の理解と信頼を高めるための講演会の開催、刊行物の発行等の普及啓発事業
- (2) 不動産に関する疑問等に対応するための無料相談事業
- (3) 不動産鑑定評価に関する苦情等に対応するための苦情処理事業
- (4) 不動産鑑定評価の改善等に資する調査研究とその成果の公表
- (5) 不動産鑑定評価に関する会員の知識及び技能の向上のための研修事業
- (6) 国、県及び市町村等が行う地価等の調査に関し、適正な価格の形成を図るための価格調整等の支援事業
- (7) 不動産市場の透明性向上を図るための国の情報提供制度に関し、国が行う調査を支援する事業
- (8) 福祉、環境及び教育等の公益的活動実施団体等への支援事業
- (9) 不動産鑑定評価に関する資料の収集、整理及び情報の提供事業
- (10) 前各号の事業を円滑に実施するための会員の指導、連絡調整、監督に関する業務
- (11) その他協会の目的を達成するために必要な事業

組 織



公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会 会員（業者）名簿

業者会員 147名 令和元年 12月 1日現在

業者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL番号 FAX番号
1	アイリス・アプレイザル(株)千葉支社 姫野 孝	260-0855	千葉市中央区市場町2-15 渡辺ビル2階	TEL 043-400-2760 FAX 043-332-9508
2	あきば総合鑑定所 秋葉 節久	273-0123	鎌ヶ谷市南初富2-7-25-1	TEL 047-446-1005 FAX 047-446-1364
3	あけぼの不動産鑑定事務所 長谷川 昇	273-0012	船橋市浜町1-5-3-119	TEL 047-433-8842 FAX 047-433-8843
4	(株)朝日鑑定 清水 清好	270-0034	松戸市新松戸1-374-1 政和ビル503	TEL 047-347-0739 FAX 047-347-0748
5	アスタック不動産鑑定 木村 孝夫	273-0106	鎌ヶ谷市南鎌ヶ谷4-8-25	TEL 047-412-2816 FAX 047-412-2817
6	足立不動産鑑定事務所 足立 順子	279-0031	浦安市舞浜3-20-14	TEL 047-390-6355 FAX 047-390-6356
7	(株)アプネット不動産鑑定 平野 富夫	261-0012	千葉市美浜区磯辺3-37-5	TEL 043-441-4840 FAX 043-279-9895
8	(株)アプレイザルコンサルタント 宮尾 一憲	270-0017	松戸市幸谷614-9	TEL 090-4911-4400 FAX 047-348-7197
9	(有)安部不動産総合鑑定事務所 (選定鑑定士)安部 保	285-0859	佐倉市南ユウカリが丘1-1 A-304号	TEL 043-460-2321 FAX 043-460-2360
10	アライズ不動産鑑定 鈴木 隆文	272-0023	市川市南八幡4-5-20-5A	TEL 047-376-6556 FAX 047-320-3553
11	飯田不動産鑑定事務所 飯田 重隆	261-0012	千葉市美浜区磯辺2-15-7	TEL 043-279-5354 FAX 043-279-5354
12	池田不動産鑑定株式会社 池田 孝	277-0855	柏市南柏1-2-5 グランデ南柏504	TEL 04-7189-8951 FAX 04-7189-8952
13	伊東不動産鑑定士事務所 伊東 滋晴	288-0814	銚子市春日町8	TEL 0479-22-9615 FAX 0479-22-9617
14	(有)岩下不動産鑑定事務所 岩下 杉彦	273-0003	船橋市宮本1-6-18	TEL 047-422-1448 FAX 047-423-4446
15	(株)印東不動産鑑定 印東 伸泰	292-0831	木更津市富士見2-4-5	TEL 0438-22-2468 FAX 0438-22-2488
16	(株)植草不動産鑑定所 植草 文雄	266-0033	千葉市緑区おゆみ野南6-45-6	TEL 043-300-4091 FAX 043-300-4092
17	上野の森総合鑑定事務所 田中 正裕	286-0203	富里市久能387-5	TEL 0476-33-3505 FAX 0476-33-3506
18	英和不動産鑑定士事務所 車 英玉	272-0021	市川市八幡2-5-8-3405	TEL 047-332-1099 FAX 047-332-1098
19	AC不動産事務所 金田 光重	270-1412	白井市桜台3-1-1-201	TEL 047-492-3360 FAX 047-492-3360
20	FPオフィスCAT 伊藤 重夫	289-2241	香取郡多古町多古2000-34	TEL 0479-74-7758 FAX 0479-74-7758
21	(株)大木不動産鑑定 大木 一広	286-0031	成田市新町849-23 ウエストII-101	TEL 0476-37-5690 FAX 0476-37-5691
22	(株)大河内不動産鑑定事務所 千葉支所 張間 雄次	272-0823	市川市東菅野1-2-8 ユノビル2階4号	TEL 047-326-1985 FAX 047-326-4071
23	大西不動産鑑定士事務所 大西 達也	260-0024	千葉市中央区中央港2-4-6 キーベックスビル3-3C	TEL 043-307-2805 FAX 043-307-2806
24	大平不動産鑑定事務所 大平 利資夫	260-0013	千葉市中央区中央4-10-8 コーケンボイス千葉中央504号	TEL 043-221-2488 FAX 043-221-2477
25	(株)大村不動産鑑定事務所 大村 進	279-0031	浦安市舞浜2-46-3	TEL 047-305-3640 FAX 047-305-3641

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
26	おがわアセットカウンセラー株式会社 小川 哲也	277-0081	柏市富里 2-1-37-705	TEL 04-7136-2153 FAX 04-7136-2154
27	小澤不動産鑑定事務所 小澤 勝広	277-0843	柏市明原 3-8-8	TEL 04-7199-5033 FAX 04-7199-5035
28	(有)オフィスケンゾージャパン 村上 兼三	277-0841	柏市あけぼの 1-3-10-704	TEL 04-7147-1000 FAX 04-7147-1001
29	海瀬不動産鑑定事務所 海瀬 壽文	275-0012	習志野市本大久保 4-5-85	TEL 047-478-6404 FAX 047-478-6404
30	(有)梶ノ葉不動産鑑定所 福崎 隆一	272-0023	市川市南八幡 1-6-6	TEL 047-378-4000 FAX 047-378-4018
31	檜野不動産鑑定士事務所 檜野 浩史	260-0044	千葉市中央区松波 2-1-2 檜野ビル	TEL 043-255-8111 FAX 043-287-4311
32	かずさ不動産鑑定 小出 聡子	260-0855	千葉市中央区市場町 6-8 クリスタルスクエア INOHANA103	TEL 043-304-6720 FAX 043-304-6721
33	加藤不動産鑑定士事務所 加藤 修二	260-0013	千葉市中央区中央 3-1 5-3 朝日プラザ千葉中央 501 号	TEL 043-221-3501 FAX 043-221-3633
34	(有)亀形不動産鑑定事務所 亀形 巖	287-0003	香取市佐原イ 804 番地	TEL 0478-55-9110 FAX 0478-55-9111
35	(有)鴨川不動産鑑定事務所 高橋 由	296-0001	鴨川市横渚 1229-1	TEL 0470-93-1801 FAX 0470-93-5859
36	(株)河津不動産総合鑑定 河津 満	260-0854	千葉市中央区長洲 1-11-1 ヴィヴァン千葉中央 505 号	TEL 043-225-1702 FAX 043-225-1775
37	河野システム鑑定 河野 宗博	290-0065	市原市西五所 25-12	TEL 0436-22-6043 FAX 0436-22-6285
38	カンテイ・オフィス・クワタ 桑田 康彦	262-0032	千葉市花見川区幕張町 5-417-111 K2ビル 303	TEL 043-272-8518 FAX 043-272-8518
39	蒲原不動産鑑定事務所 蒲原 茂明	270-0115	流山市江戸川台西 2-152	TEL 04-7155-6399 FAX 04-7140-5272
40	木下総合鑑定 木下 浩二	272-0023	市川市南八幡 1-7-3 グレイスファースト 106	TEL 047-711-1352 FAX 047-711-1353
41	(株)九段都市アーキファーム 結城 敏勝	275-0016	習志野市津田沼 3-4-23 カーサポルタ 22C	TEL 047-767-4410 FAX 047-419-8941
42	(株)九段都市鑑定 千葉支社 直江 郁夫	275-0016	習志野市津田沼 5-13-5-704	TEL 047-276-0189 FAX 050-3065-5148
43	(株)グロープロフィット 竹内 英二	266-0045	千葉市中央区弁天 1-6-9	TEL 043-372-1399 FAX 043-372-5866
44	(株)黒田システム鑑定 黒田 安仁	272-0134	市川市入船 5-8	TEL 047-399-4735 FAX 047-399-5373
45	(株)黒田不動産鑑定 (選定鑑定士) 青沼 貴仁	292-0067	木更津市中央 1-4-9	TEL 0438-23-2380 FAX 0438-25-2757
46	京葉不動産鑑定所 高柳 正勝	266-0031	千葉市緑区おゆみ野 5-29-3	TEL 043-291-5880 FAX 043-291-5905
47	(株)京葉不動産評価システム 鈴木 恒一	260-0032	千葉市中央区登戸 1-11-18 第2潮ビル 302	TEL 043-248-7240 FAX 043-248-7640
48	合同不動産鑑定事務所 鈴木 常雄	270-0111	流山市江戸川台東 1-123	TEL 04-7152-3814 FAX 04-7154-0466
49	国土鑑定 小林 功武	260-0032	千葉市中央区登戸 1-15-32 キャピタル登戸 4F	TEL 043-242-2850 FAX 043-242-2852
50	(株)国土地理研究所 川口 浩司	277-0885	柏市西原 5-14-8-103 号室	TEL 04-7192-7380 FAX 04-7192-7381
51	小菅不動産鑑定事務所 小菅 教良	260-0813	千葉市中央区生実町 1964-1	TEL 043-264-7235 FAX 043-268-5173

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
52	こづか不動産鑑定株式会社 小塚 隆雄	275-0016	習志野市津田沼 4-10-32 コーポマローネ 303	TEL 047-401-5007 FAX 047-401-5008
53	小畑不動産鑑定事務所 小畑 昌也	279-0043	浦安市富士見 4-8-27	TEL 047-380-6655 FAX 047-352-5971
54	(株)小林不動産鑑定事務所 小林 隆司	260-0844	千葉市中央区千葉寺町 1251-15	TEL 043-497-5541 FAX 043-497-5542
55	さかた鑑定 坂田 雄一	276-0042	八千代市ゆりのき台 4-5-2 1号棟 1503	TEL 047-411-4078 FAX 047-411-4074
56	さくら不動産鑑定株式会社 広瀬 祥之	285-0819	佐倉市寺崎北 3-4-9	TEL 043-481-0343 FAX 043-481-0344
57	佐藤不動産鑑定事務所 佐藤 雅晴	270-0034	松戸市新松戸 4-78 グリーンエステート 301号	TEL 047-345-7774 FAX 047-345-4456
58	(株)三共不動産鑑定所 鈴木 茂生	271-0077	松戸市根本 8-3	TEL 047-366-8731 FAX 047-366-8798
59	G T 不動産株式会社 後藤 元	279-0013	浦安市日の出 1-4-C-707	TEL 047-304-5833 FAX 047-304-5834
60	(株)J P 不動産鑑定 佐藤 健一	271-0091	松戸市本町 7-10 ちばぎん松戸ビル 8F	TEL 047-710-4811 FAX 047-308-5663
61	(株)島田不動産鑑定所 島田 憲二	272-0021	市川市八幡 2-4-9 かんていビル 3階	TEL 047-333-3211 FAX 047-333-3213
62	清水不動産鑑定測量事務所 清水 文雄	271-0051	松戸市馬橋 2418-14	TEL 047-342-5511 FAX 047-345-9666
63	(株)ジャパン・アプレイザル 塚田 孝久	272-0114	市川市塩焼 4-10-2-602	TEL 047-396-9330 FAX 047-396-9330
64	(有)重蔵不動産鑑定事務所 鈴木 信夫	275-0016	習志野市津田沼 5-13-4 津田沼ハイライズ 1407号	TEL 047-452-2954 FAX 047-452-8247
65	(有)シンエー不動産鑑定 柳堀 文彦	289-0611	香取郡東庄町新宿 1279-1	TEL 0478-79-9495 FAX 0478-79-9496
66	杉田不動産鑑定 杉田 隆	263-0044	千葉市稲毛区小中台町 581-3-402	TEL 043-216-4796 FAX 043-216-4797
67	(有)杉田不動産鑑定事務所 杉田 秀樹	270-1318	印西市小林 1809	TEL 0476-97-3240 FAX 0476-97-1976
68	(有)鈴木邦幸不動産鑑定事務所 鈴木 邦幸	275-0012	習志野市本大久保 3-5-6	TEL 047-479-3203 FAX 047-479-3204
69	(株)鈴木不動産鑑定士事務所 鈴木 聡	262-0032	千葉市花見川区幕張町 4-1800-1 ライオンズガーデン幕張 402	TEL 043-375-3797 FAX 043-377-6561
70	鈴口不動産鑑定事務所 鈴口 紀夫	263-0051	千葉市稲毛区園生町 444-54	TEL 043-256-8033 FAX 043-307-1018
71	(株)セントラル総合鑑定 小野坂 圭裕	260-0013	千葉市中央区中央 3-5-7 千葉中央ハイツ 401	TEL 043-223-6606 FAX 043-223-6607
72	総合財産鑑定 佐藤 元彦	273-0101	鎌ヶ谷市富岡 3-15-7	TEL 047-446-4143 FAX 047-446-4153
73	(株)総武不動産鑑定 岸 和男	260-0013	千葉市中央区中央 1-10-6 榎家ビル 4階	TEL 043-222-1025 FAX 043-222-1337
74	(株)第一総合鑑定所 齋藤 雅裕	270-2253	松戸市日暮 1-2-8	TEL 047-385-2711 FAX 047-387-1616
75	(株)第一中央鑑定所 勝見 秀男	273-0005	船橋市本町 5-12-12	TEL 047-424-1039 FAX 047-424-1062
76	高城不動産鑑定事務所 高城 直樹	273-0864	船橋市北本町 2-35-10-207	TEL 047-421-3391 FAX 047-421-3354
77	(株)高橋不動産鑑定事務所 高橋 晋	286-0013	成田市美郷台 2-15-1	TEL 0476-22-9155 FAX 0476-22-9398

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
78	(株)竹ヶ原博邦・陽子不動産鑑定 竹ヶ原 博邦	297-0022	茂原市町保 11-149	TEL 0475-36-7172 FAX 0475-36-7173
79	(有)橋不動産鑑定所 橋 英雄	260-0033	千葉市中央区春日 2-3-9	TEL 043-306-8486 FAX 043-306-8487
80	玉谷不動産鑑定事務所 玉谷 昌弘	260-0044	千葉市中央区松波 3-20-12	TEL 043-441-8035 FAX 043-441-8036
81	(株)千葉不動産鑑定所 安田 雄策	260-0044	千葉市中央区松波 2-1-8 安田ビル	TEL 043-251-4380 FAX 043-255-7171
82	(株)中央不動産鑑定所 千葉支所 尾張 明	260-0028	千葉市中央区新町 24-9 千葉ウエストビル 9F	TEL 043-204-2262 FAX 043-204-2263
83	ちゅらさ不動産鑑定 小助川 靖法	270-1154	我孫子市白山 1-23-5-102	TEL 04-7182-8389 FAX 04-3331-6761
84	鶴田不動産鑑定都市設計 鶴田 一生	261-0012	千葉市美浜区磯辺 5-9-1 パークシティ検見川浜東の街 811	TEL 043-441-6511 FAX 043-441-6512
85	(株)東宏アセットリサーチ 大木 孝仁	289-1732	山武郡横芝光町横芝 1534	TEL 0479-82-7822 FAX 0479-82-0157
86	(有)投資評価 浅井 利明	271-0074	松戸市緑ヶ丘 1-101-1	TEL 047-330-0087 FAX 047-363-2880
87	(株)都市開発不動産鑑定所 高松 芳壮	272-0021	市川市八幡 2-1-2 山崎ビル 201号	TEL 047-335-6671 FAX 047-335-6667
88	(株)都市鑑定ハウジング 上田 守男	276-0044	八千代市萱田町 1035-23 NICS コーポ八千代 201	TEL 047-485-8011 FAX 047-486-1881
89	(有)都市コンサルタント 中西 徳久	271-0077	松戸市根本 8-15 高木ビル 605	TEL 047-394-8233 FAX 047-394-8232
90	都市不動産鑑定株式会社 寺田 由希子	273-0003	船橋市宮本 1-13-5	TEL 047-426-4481 FAX 047-422-0715
91	戸部不動産鑑定 戸部 行雄	260-0014	千葉市中央区本千葉町 4-14-903	TEL 043-202-7210 FAX 043-202-7310
92	(株)富井総合鑑定 富井 康司	263-0021	千葉市稲毛区轟町 1-18-16	TEL 043-284-1060 FAX 043-284-5068
93	(有)トムラ不動産鑑定 戸村 澄夫	274-0816	船橋市芝山 1-17-4	TEL 047-469-4855 FAX 047-469-4855
94	(株)豊田不動産鑑定所 豊田 正一	297-0026	茂原市茂原 1565-12	TEL 0475-23-1572 FAX 0475-22-1578
95	中島不動産鑑定事務所 中島 毅	273-0005	船橋市本町 4-27-10 AXIS 201	TEL 047-489-5730 FAX 047-489-5732
96	中田不動産鑑定 中田 敏之	266-0031	千葉市緑区おゆみ野 3-39-2-605	TEL 080-6708-5720 FAX 043-332-9021
97	菜の花アセットコンサルティング 菅野 幸作	260-0032	千葉市中央区登戸 1-15-32 キャピタル登戸ビル 6F	TEL 043-301-6705 FAX 043-301-6710
98	(株)日本総合不動産鑑定 千葉支社 上條 公太郎	270-1326	印西市木下 1638-1 貴美ハイツ 101号	TEL 0476-36-4216 FAX 0476-36-4217
99	一般財団法人 日本不動産研究所 千葉支所 小出 修身	260-0027	千葉市中央区新田町 1-1 IMI 未来ビル	TEL 043-302-1081 FAX 043-302-1083
100	(有)ニューセンチュリー不動産総研 菊地 敦雄	260-0856	千葉市中央区亥鼻 2-9-12	TEL 043-225-2136 FAX 043-225-2136
101	野田不動産鑑定所 藤井 信吾	278-0055	野田市岩名 1-11-12	TEL 04-7127-8530 FAX 04-7127-8531
102	パシフィックアプレイザル株式会社 神作 芳宏	263-0043	千葉市稲毛区小仲台 3-1-11	TEL 043-252-3770 FAX 043-284-5209
103	長谷川不動産鑑定事務所 長谷川 千恵子	266-0032	千葉市緑区おゆみ野中央 4-9-27	TEL 043-293-7650 FAX 043-293-7651

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
104	(有)葉榎不動産鑑定事務所 増田 優子	277-0005	柏市柏3-9-21 山崎ビル301号室	TEL 04-7167-0898 FAX 04-7167-0898
105	花輪不動産鑑定 佐藤 佳恵	273-0002	船橋市東船橋5-4-18	TEL 047-426-5522 FAX 047-426-8323
106	(有)林システム不動産鑑定 林 崇布	266-0032	千葉市緑区おゆみ野中央1-16-1 サンクレイドルおゆみ野中央1006	TEL 043-293-8844 FAX 043-293-8848
107	バリューグリーン株式会社 石上 史明	272-0023	市川市南八幡4-2-5 いちかわ情報プラザ2F	TEL 047-370-3200 FAX 047-370-3200
108	(有)評価理論研究所 竹迫 守夫	272-0023	市川市南八幡5-10-1 ピエール本八幡202	TEL 047-300-9530 FAX 047-300-9531
109	(株)富士不動産鑑定所 福士 正直	277-0835	柏市松ケ崎748-2 ロマネビル4階	TEL 04-7144-2911 FAX 04-7144-2914
110	(有)富士鑑定 笹野 善基	286-0036	成田市加良部6-6-1-101	TEL 0476-29-7255 FAX 0476-29-7256
111	(有)藤田不動産鑑定事務所 藤田 宗晴	270-2253	松戸市日暮2-3-15	TEL 047-388-3377 FAX 047-385-0250
112	双葉総合鑑定株式会社 薩美 奈津美	270-0128	流山市おおたかの森西1-28-14	TEL 04-7192-8775 FAX 04-7192-8776
113	不動産環境評価研究所 井村 弘範	299-5112	夷隅郡御宿町御宿台337-9	TEL 0470-62-5691 FAX 0470-62-5692
114	不動産鑑定事務所ブルーリーフ 瀬崎 敦子	272-0121	市川市末広2-11-7-403	TEL 047-397-5580 FAX 047-318-9919
115	(株)ブランノワール不動産鑑定 加納 成俊	279-0002	浦安市北栄1-17-14-7F	TEL 047-712-8028 FAX 047-712-8029
116	(株)古沢不動産鑑定事務所 古沢 忠男	273-0031	船橋市西船5-25-6	TEL 047-336-0303 FAX 047-336-0388
117	房総不動産鑑定 村上 宗丈	283-0803	東金市日吉台3-37-1	TEL 0475-52-8012 FAX 0475-52-7884
118	(有)本州不動産鑑定所 嶋田 典明	275-0012	習志野市本大久保4-4-81	TEL 047-470-5670 FAX 047-470-5660
119	増間不動産鑑定事務所 増間 真一	273-0104	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷3-2-16	TEL 047-443-1752 FAX 047-443-1753
120	松島不動産鑑定士事務所 松島 孝悟	290-0004	市原市辰巳台西3-1-1 A5-6	TEL 0436-74-8193 FAX 0436-74-8193
121	松田不動産鑑定士事務所 松田 宗司	270-1435	白井市清水口3-34-2	TEL 047-498-4717 FAX 047-498-4718
122	松本不動産鑑定 松本 尊志	277-0885	柏市西原3-8-50 MARIO 江戸川台101	TEL 04-7170-4068 FAX 04-7170-4068
123	真里谷鑑定 須藤 雅敏	292-0201	木更津市真里谷784	TEL 0438-71-2022 FAX 0438-71-2023
124	見える評価研究所 新井 善久	276-0028	八千代市勝田台北3-26-23	TEL 047-407-3459 FAX 047-413-7958
125	(有)みずき不動産鑑定所 石井 恒徳	299-3237	大網白里市仏島56-3	TEL 0475-70-1322 FAX 0475-70-1323
126	みどり不動産鑑定 山口 真由美	273-0036	船橋市東中山2-5-1-603	TEL 047-333-6511 FAX 047-705-0214
127	源不動産鑑定事務所 源 正人	273-0005	船橋市本町6-6-1 北翔ビル3階	TEL 047-424-8514 FAX 047-424-8555
128	(有)三原不動産鑑定システム 三原 良作	273-0042	船橋市前貝塚町366-59	TEL 047-406-6311 FAX 047-406-6312
129	宮崎不動産鑑定事務所 宮崎 治夫	287-0003	香取市佐原イ547-5	TEL 0478-79-5860 FAX 0478-79-5861

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
130	ミヤマ不動産鑑定事務所 見山 慶一	277-0012	柏市桜台 3-1	TEL 04-7167-6871 FAX 04-7166-0320
131	森口不動産鑑定事務所 森口 利彦	270-1173	我孫子市青山 1-1-602	TEL 04-7139-1370 FAX 04-7186-0187
132	(株)森不動産鑑定事務所 森 正利	290-0056	市原市五井 2244-1 クレオ 21-105 号	TEL 0436-21-9232 FAX 0436-21-9864
133	山崎不動産鑑定 山崎 淳子	273-0036	船橋市東中山 1-13-20	TEL 050-3723-9800 FAX 047-336-6096
134	山野邊不動産鑑定士事務所 山野邊 佳利	272-0015	市川市鬼高 3-27-14	TEL 047-370-5063 FAX 047-370-5064
135	山本鑑定 山本 洋一	299-1161	君津市北子安 4-29-10	TEL 0439-72-2727 FAX 0439-72-2727
136	山本不動産鑑定士事務所 山本 喜一	260-0012	千葉市中央区本町 2-1-16 千葉本町第一生命ビル 6F	TEL 043-223-6757 FAX 043-223-6758
137	幸村・アクア不動産鑑定事務所 幸村 英樹	266-0005	千葉市緑区誉田町 2-2307-180 AKビル 303	TEL 043-488-4723 FAX 043-488-4724
138	横山不動産鑑定 横山 弘美	275-0016	習志野市津田沼 7-8-17	TEL 047-452-4410 FAX 047-452-4410
139	吉田総合鑑定事務所 吉田 司	270-0111	流山市江戸川台東 3-103	TEL 04-7153-1132 FAX 04-7155-0981
140	吉永不動産鑑定事務所 吉永 英明	260-0013	千葉市中央区中央 1-10-10 シャンボール第二千葉中央 203 号	TEL 043-221-0734 FAX
141	(株)よつば不動産鑑定 木村 ゆり	285-0819	佐倉市寺崎北 3-5-11	TEL 043-308-7888 FAX 043-308-7533
142	よねもと不動産鑑定事務所 米元 豊	264-0026	千葉市若葉区西都賀 5-6-15	TEL 043-284-4527 FAX 043-284-4527
143	隆興不動産鑑定事務所 植草 正隆	263-0034	千葉市稲毛区稲毛 2-3-4	TEL 050-3586-5398 FAX 043-441-3108
144	合同会社 わかば総合鑑定 中村 暁美	261-0023	千葉市美浜区中瀬 1-3 幕張テクノガーデン CB-3-MBP	TEL 043-330-3549 FAX 043-330-4104
145	(株)若松不動産鑑定事務所 若松 利幸	274-0825	船橋市前原西 2-17-11	TEL 047-477-7551 FAX 047-477-7541
146	渡邊共同不動産鑑定事務所 渡邊 一夫	260-0013	千葉市中央区中央 3-5-7-1102	TEL 043-202-1411 FAX 043-202-1410
147	(有)渡邊不動産鑑定事務所 渡邊 雅広	294-0045	館山市北条 1144-1	TEL 0470-23-7756 FAX 0470-23-0513

※ 業者の代表者が、不動産鑑定士でない場合は、選定鑑定士（会員権を行使する不動産鑑定士）を記載。

● 広報委員会

委員長	岩下 杉彦	(有)岩下不動産鑑定事務所
副委員長	伊藤 重夫	FP オフィス CAT
〃	中島 毅	中島不動産鑑定事務所
委員	石井 恒徳	(有)みずき不動産鑑定所
	印東 伸泰	(株)印東不動産鑑定
	大木 一広	(株)大木不動産鑑定
	菅野 幸作	菜の花アセットコンサルティング
	橘 英雄	(有)橘不動産鑑定所
	戸村 澄夫	(有)トムラ不動産鑑定
	源 正人	源不動産鑑定事務所
	宮崎 治夫	宮崎不動産鑑定事務所
	山本 喜一	山本不動産鑑定士事務所

● 編集後記

先般の災害で被災された皆様には心よりお見舞い申し上げますとともに、一日も早い復興をお祈り申し上げます。

令和元年となる今年は千葉県にとって本当に多難の年となりました。普段の千葉県は台風どころか大雨も少なく、雪もあまり降らない穏やかな気候の地ですが、今年は10月だけで二度の台風のほか、歴史的な大雨にも見舞われてしまいました。時代が移り変わるとともに、気候も変わり、「まさか」、「いくらなんでも」、と言っていた事が現実になり、また当たり前になってしまう時代が来ているのかもしれない。

私達不動産鑑定士は、日頃からハザードマップをよく目にします。これまで注目されてきた震度や液状化、津波などのリスクだけでなく、より身近な災害として洪水、土砂災害など、もう一度認識を改める必要がありそうです。

不動産の世界は日々刻々と変化していきます。私達不動産鑑定士は専門家として研鑽を怠らず、変わりゆく世の中に遅れずについていかなければなりません。そして、皆様のお役に立てるように努力して参ります。

千葉県不動産鑑定士協会では、定期的に無料相談会を開催しておりますので、不動産に関するご相談などがございましたら、お気軽にご利用くださいますようお願い致します。

広報委員長 岩下 杉彦

裏表紙の写真：「桜と館山城」

かんてい CHIBA Vol.27 2019年12月発行

- 発行／公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会
- 〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見2-22-2 千葉中央駅前ビル5F
TEL：043-222-7588（代表） FAX：043-222-9528
- ホームページ <http://www.chiba-kanteishi-kyoukai.or.jp/>



公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会

〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見 2-22-2 千葉中央駅前ビル 5F

TEL : 043-222-5795 FAX : 043-222-9528

URL : <http://www.chiba-kanteishi-kyoukai.or.jp/>