

かんてい、CHIBA

vol. 26
2018年
12月発行



●海ほたる シールドマンソンオブジエ

公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会

不動産鑑定士業務の案内

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に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。

かんてい CHIBA vol. 26

公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会

C O N T E N T S

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
平成 30 年千葉県地価調査の概要	佐藤 元彦 ……………	4

実務ノート

近隣地域について（実務を踏まえて）	池田 孝 ……………	13
「ブロックチェーン技術」と不動産取引の近未来	伊藤 重夫 ……………	15
郊外の商業地における シェアオフィス・コワーキングスペースの可能性	小川 哲也 ……………	18
〔基礎講座〕 鑑定評価の手順	木下 浩二 ……………	20
次の固定資産税評価替えに向けて	小出 修身 ……………	23
市街化調整区域内雑種地の相続税評価	佐藤 健一 ……………	27
東京外郭環状道路が開通した 事業承継と不動産鑑定	島田 憲二 ……………	30
	竹内 英二 ……………	32

会員寄稿

巡礼記（6 年目）	植草 文雄 ……………	34
城と思い出	小塚 隆雄 ……………	42

新規開業&新入会員紹介

竹ヶ原陽子 ……………	44
長谷川友紀 ……………	45
松島 孝悟 ……………	46
中田 敏之 ……………	47

市町村紹介 —長生郡市—

竹ヶ原陽子 ……………	49
-------------	----

無料相談会のご紹介

……………	54
-------	----

協会活動報告

……………	55
-------	----

千葉県不動産鑑定士協会概要

……………	58
-------	----

協会会員（業者）名簿

……………	59
-------	----

表紙・裏表紙写真の説明

……………	65
-------	----

編集後記

……………	66
-------	----

公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会
会長 増間 真一



「かんていCHIBA」平成30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28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取り組んでおり、大災害時の初動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」平成30年度版の発行にあたり、御挨拶申し上げます。

貴協会は設立以来、不動産鑑定評価制度の維持・発展を通じ、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御尽力されており、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多大なる御協力をいただいております。また、県民向けの不動産に関する無料相談会の実施や講演会の開催等、不動産知識の普及・啓発にも努められており、その功績は誠に多大なものがあります。

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、地域経済の発展を支える社会基盤として、地域間をつなぐ広域的な道路ネットワークの整備に取り組んでおります。

本年6月に開通した外環道（東京外かく環状道路）の千葉県区間をはじめとし、用地取得が順調な場合には2024年度に開通されることが公表された圏央道（首都圏中央連絡自動車道）大栄・松尾横芝間や、本年度には東部区間の一部が暫定二車線で開通する北千葉道路など、整備は着々と進行しております。

これらの事業を円滑に進めていくにあたっては、地価動向の的確な把握や適正な不動産鑑定評価が大変重要であり、貴協会会員の皆さまには、その不動産に係る専門的知見による鑑定評

価を通じて、日ごろから事業の推進に御協力を賜っていることに対し、厚くお礼申し上げます。

また、本年9月19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0.1%、商業地で1.6%、工業地で2.0%と、すべての用途において上昇となりました。特に住宅地については、リーマンショック以来10年ぶりに上昇となり、県内の地価は全体的にゆるやかな上昇基調となっております。

一方、個別の地点をみますと、アクアライン等のインフラ整備や東京オリンピックの競技会場に決定したことが要因となり地価が大きく上昇している地点や、交通利便性等による選別化の進展により大きく下落する地点がみられる等、個別的な要因によって大きな地価変動がみられるようになっております。

このような地価の変動状況において、県では全体の動向はもちろんのこと、個別の要因に基づく特定エリアの地価動向についても、注視していきたいと考えております。適正な地価の把握に当たり、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、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しまして、御挨拶といたします。

平成30年千葉県地価調査の概要

千葉県代表幹事
佐藤 元彦

1. はじめに

平成30年9月、千葉県が実施した平成30年千葉県地価調査の結果が公表された。千葉県内の840地点の基準地について、国土交通省が実施する地価公示（毎年1月1日時点）と同じく、不動産鑑定士による鑑定評価を行い、平成30年7月1日時点の基準地の地価を調査したものである。

平成30年千葉県地価調査の結果から、平成29年7月1日から平成30年7月1日までの地価変動率が明らかになった。この1年間の住宅地（継続地点）の平均変動率は+0.1%（前年±0.0%）となった。住宅地の平均変動率は、平成21年以降下落し、平成27年以降横ばいであったが、平成30年は上昇に転じた。内訳は、上昇地点数が7%の増加、横ばい地点数が8%の減少、下落地点数が3%の減少となった。

千葉県の完全失業率（モデル推計値、四半期）は平成30年1月～3月2.3%、平成30年4月～6月2.3%、千葉県の有効求人倍率（季節調整値、月）は平成30年1月～6月の間のレン

ジで1.33～1.36、平成30年民間主要企業の春季賃上げ要求・妥結状況（厚生労働省）による賃上げ率は2.26%（前年2.11%）となっている。

良好な雇用環境、所得状況が続いており、住宅地の地価上昇に影響を与えているものと推察する。

2. 平成30年千葉県地価調査の概要

(1) 千葉県の大型公共投資等

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日に暫定開通した）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。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定

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（平成30年4月20日）した。

(2) 千葉県の地価調査地点数

地価調査地点数の内訳は下記のとおり。カッコ内は平成29年。

総地点数	840地点（835地点）
住宅地	680地点（677地点）
商業地	125地点（125地点）
工業地	24地点（22地点）
林地	11地点（11地点）

(3) 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	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0	+ 0.1	215	196	254	665
千葉市	+ 0.4	+ 0.7	52	19	17	88
市川市	+ 1.0	+ 1.0	17	4	3	24
浦安市	+ 2.2	+ 2.8	10	0	0	10
船橋市	+ 0.4	+ 0.7	17	16	3	36
松戸市	+ 0.3	+ 0.6	15	15	1	31
柏市	- 1.7	- 0.9	5	10	23	38
木更津市	+ 2.5	+ 2.2	15	2	0	17
前年の上昇・横ばい・下落 (県全体)			201	212	261	674

② 商業地

市町村名	H 29 変動率	H 30 変動率	H 30 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+ 1.2	+ 1.6	73	29	22	124
千葉市	+ 1.9	+ 2.4	21	4	0	25
市川市	+ 4.5	+ 5.7	5	0	0	5
浦安市	+ 2.3	+ 6.4	2	0	0	2
船橋市	+ 3.0	+ 3.2	7	1	0	8
松戸市	+ 2.0	+ 2.3	7	0	0	7
柏市	+ 1.4	+ 1.2	6	0	0	6
木更津市	+ 1.8	+ 2.0	3	2	0	5
前年の上昇・横ばい・下落 (県全体)			69	28	24	121

(4) 特徴的な地点の地価動向とその要因

区分	基準地番号	所在地	価格	変動率 ()内は前年	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	368,000	+ 2.8 (+ 5.9)	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	1,490,000	+ 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 君津-12	君津市中野5丁目 14番16	48,200	+ 9.0 (+ 7.0)	超過需要状態にあるが、平成30年3月にイオンタウン君津が開業。
	商業地 市川5-5	市川市八幡2丁目 131番2	1,290,000	+ 7.5 (+ 6.2)	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-11	野田市大殿井字真福寺新田83番68	40,000	- 7.8 (- 7.7)	区画整然とした住宅団地であるが、駅からバス便圏のオールドタウンであり、需要は非常に弱く、競争力に乏しい。
	商業地 栄5-1	栄町安食台2丁目 26番19	59,300	- 3.7 (- 4.6)	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。

(5) 住宅地の地価

① 千葉県全体の地価動向

千葉県の住宅地の平均地価変動率は（H30） $+0.1\%$ 〔（H29） 0.0% 〕となった。

上昇地点数は（H30）215〔（H29）201〕、横ばい地点数は（H30）196〔（H29）212〕、下落地点数は（H30）254〔（H29）261〕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（本年は継続地点数が減少している）。

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（H30）20〔（H29）22〕、横ばい（H30）3〔（H29）2〕、

下落（H30）36〔（H29）35〕となり、上昇となった市区町村が減少し、下落となった市区町村、横ばいとなった市区町村が増加した。

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基調が続いている。

千葉県内の年間土地取引件数（H29.4～H30.3）は前年比プラスとなった。

千葉県の売買による所有権移転件数・個数はプラス傾向（H29.4月以降の前年同月比）が続いている。

千葉県の完全失業率は低下が続いている。名目賃金、実質賃金は上昇基調に転じている。

平成 30 年地価調査 市区町村別平均変動率の順位表（住宅地）

市区町村名	H30 平均変動率	H30 順位	H29 平均変動率	H29 順位
君津市	3.3	1	2.8	1
浦安市	2.8	2	2.2	3
袖ヶ浦市	2.4	3	1.7	4
木更津市	2.2	4	2.5	2
一宮町	2	5	0.6	12
習志野市	1.6	6	1.3	5
中央区	1.5	7	1.1	6
稲毛区	1.1	8	1.1	6
鎌ヶ谷市	1.1	8	0.9	9
市川市	1	10	1	8
美浜区	0.8	11	0.2	18
船橋市	0.7	12	0.4	14
成田市	0.7	12	0.9	9
松戸市	0.6	14	0.3	16
市原市	0.5	15	0.7	11
流山市	0.4	16	0.1	20
花見川区	0.3	17	0.5	13
富里市	0.2	18	0.4	14
長南町	0.2	18	0.2	18
茂原市	0.1	20	0.3	16
緑区	0	21	-0.4	33
東金市	0	21	0.1	20
鴨川市	0	21	-0.2	25
大網白里市	-0.1	24	0.1	20
館山市	-0.1	24	-0.2	25
若葉区	-0.2	26	-0.4	33
八千代市	-0.2	26	-0.6	39
旭市	-0.2	26	-0.2	25

八街市	- 0.2	26	- 0.2	25
香取市	- 0.2	26	- 0.3	31
酒々井町	- 0.2	26	- 0.2	25
睦沢町	- 0.2	26	- 0.2	25
御宿町	- 0.3	33	- 0.3	31
匝瑳市	- 0.4	34	- 0.4	33
東庄町	- 0.4	34	- 0.5	37
横芝光町	- 0.4	34	- 0.4	33
長生村	- 0.4	34	0	23
山武市	- 0.5	38	- 0.6	39
多古町	- 0.5	38	- 0.5	37
長柄町	- 0.5	38	0	23
勝浦市	- 0.5	38	- 0.8	46
南房総市	- 0.6	42	- 0.6	39
銚子市	- 0.7	43	- 0.6	39
芝山町	- 0.7	43	- 0.7	44
大多喜町	- 0.7	43	- 0.7	44
鋸南町	- 0.7	43	- 0.8	46
印西市	- 0.8	47	- 0.6	39
神崎町	- 0.8	47	- 0.8	46
柏市	- 0.9	49	- 1.7	55
我孫子市	- 0.9	49	- 1.7	55
富津市	- 0.9	49	- 0.9	49
白子町	- 1	52	- 1	51
佐倉市	- 1.1	53	- 1.1	52
いすみ市	- 1.1	53	- 1.1	52
四街道市	- 1.2	55	- 1.5	54
九十九里町	- 1.5	56	- 0.9	49
栄町	- 1.9	57	- 2.5	58
野田市	- 2.5	58	- 2.4	57
白井市	- 2.6	59	- 2.9	59
上昇数	20		22	
横ばい数	3		2	
下落数	36		35	

② 特徴的な変動率を示した都市、地点について

木更津市の住宅地の平均地価変動率は(H30) +2.2% [(H29) +2.5%] となった。

上昇地点数は(H30) 15 [(H29) 15]、横ばい地点数は(H30) 2 [(H29) 2]、下落地点数は(H30) 0 [(H29) 0] となり、上昇地点数、横ばい地点数は前年と同数となった。下落地点はない。

君津市の住宅地の平均地価変動率は(H30) +3.3% [(H29) +2.8%] となった。

上昇地点数は(H30) 7 [(H29) 7]、横ばい地点数は(H30) 7 [(H29) 7]、下落地点数は(H30) 0 [(H29) 0] となり、上昇地点数、横ばい地点数は前年と同数となった。下落地点はない。

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。

浦安市の住宅地の平均地価変動率は（H30） $+2.8\%$ 〔（H29） $+2.2\%$ 〕となった。

上昇地点数は（H30）10〔（H29）10〕、横ばい地点数は（H30）0〔（H29）0〕、下落地点数は（H30）0〔（H29）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、地価下落は止まり、地価上昇に転じている。

鎌ヶ谷-10（新鎌ヶ谷）の上昇率は（H30） $+6.6\%$ 〔（H29） $+6.4\%$ 〕となり、地価上昇が続いている。人口増加が続く区画整理された住宅地で、3線（北総線・東武野田線・新京成線）利用可能で利便性が高く、新京成線の鉄道高架事業が続いている。

一宮-2（東浪見）の上昇率は（H30） $+6.0\%$ 〔（H29） $+3.1\%$ 〕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。

野田市の住宅地の平均地価変動率は（H30） -2.5% 〔（H29） -2.4% 〕となった。

上昇地点数は（H30）0〔（H29）0〕、横ばい地点数は（H30）0〔（H29）3〕、下落地点数は（H30）17〔（H29）14〕となり、全地点が下落となった。

駅から遠いバス圏の住宅地は地価下落率が拡大した。駅徒歩圏の住宅地地価は下落に転じた地点がある。

野田-11（大殿井）の下落率は（H30） -7.8% 〔（H29） -7.7% 〕となり、大きな下落が続いている。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。

柏-20（亀甲台町）の下落率は（H30） -4.8% 〔（H29） -1.9% 〕となり、地価下落が続いている。

柏-5（伊勢原）の下落率は（H30） -4.6% 〔（H29） -4.8% 〕となり、地価下落が続いている。バス路線圏にある利便性が劣る住宅地は、若年層需要がない。

白井市の住宅地の平均地価変動率は（H30） -2.6% 〔（H29） -2.9% 〕となった。

上昇地点数は（H30）0〔（H29）0〕、横ばい地点数は（H30）0〔（H29）0〕、下落地点数は（H30）5〔（H29）5〕となり、全地点が下落となった。

白井-4（池の上）の下落率は（H30） -5.9% 〔（H29） -6.5% 〕となり、地価下落率が拡大した。隣接市への需要のシフト、相続関連物件の増加により、地価下落が続いている。

我孫子-12（新木）の下落率は（H30） -4.8% 〔（H29） -4.9% 〕となり、下落が続いている。利便性の劣る旧来の大規模分譲地は、居住者の高齢化・若年層の流入減少により、供給過剰が生じている。

若葉-1（大宮台）の下落率は（H30） -4.4% 〔（H29） -4.0% 〕となり、下落率が拡大した。利便性の劣る旧来の大規模分譲地は、居住者の高齢化・若年層の流入減少により、供給過剰が生じている。

（6）商業地の地価

① 千葉県全体の地価動向

千葉県の商業地の平均地価変動率は（H30） $+1.6\%$ 〔（H29） $+1.2\%$ 〕となった。

上昇地点数は（H30）73〔（H29）69〕、横ばい地点数は（H30）29〔（H29）28〕、下落地点数は（H30）22〔（H29）24〕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。

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（H30）26〔（H29）24〕、横ばい（H30）10〔（H29）9〕、下落（H30）15〔（H29）17〕となり、上昇した市区町村、横ばいの市区町村が増加し、下落した市区町村が減少した。

千葉県の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。都市部の取引価格水準は上昇傾向にあり、郡部は総じ

て下落傾向にある。

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。予想物価上昇率は縮小傾向にある。

千葉県の就業者数、常用労働者数は増加傾向が続いている。

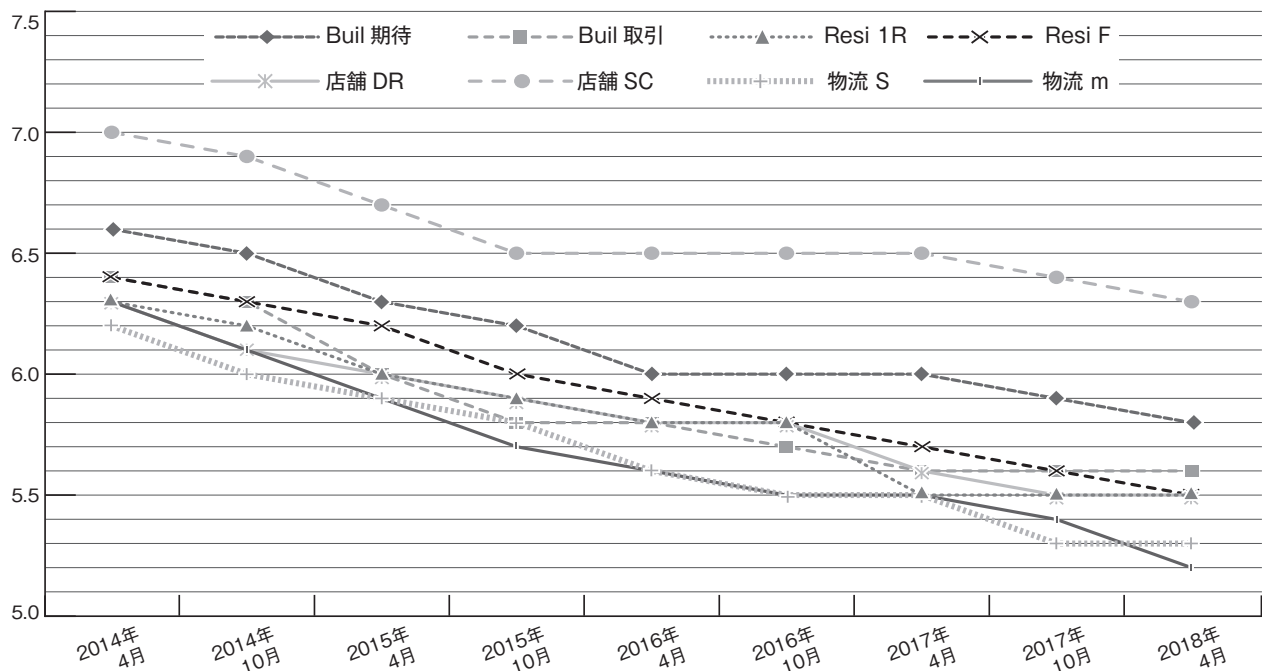
千葉県の商品販売額等（スーパー、コンビニ、ドラッグストアほか）は、前年同月比プラス傾向が続いている。

不動産投資家調査

(%)

	1	2	3	4	5	6	7	8
想定建物	標準的な Aクラス ビル	標準的な Aクラス ビル	賃貸住宅 一棟 ワンルーム	賃貸住宅 一棟 ファミリー 向け	店舗 都心型 高級 専門店	店舗 郊外型 ショッピング センター	物流施設 倉庫 シングル テナント型	物流施設 倉庫 マルチ テナント型
地区	千葉 海浜幕張駅 周辺	千葉 海浜幕張駅 周辺	千葉	千葉	千葉	千葉	千葉 (成田地区)	千葉 (成田地区)
	期待利回り	取引利回り	期待利回り	期待利回り	期待利回り	期待利回り	期待利回り	期待利回り
2018年 4月	5.8	5.6	5.5	5.5	5.5	6.3	5.3	5.2
2017年 10月	5.9	5.6	5.5	5.6	5.5	6.4	5.3	5.4
2017年 4月	6.0	5.6	5.5	5.7	5.6	6.5	5.5	5.5
2016年 10月	6.0	5.7	5.8	5.8	5.8	6.5	5.5	5.5
2016年 4月	6.0	5.8	5.8	5.9	5.8	6.5	5.6	5.6
2015年 10月	6.2	5.8	5.9	6.0	5.9	6.5	5.8	5.7
2015年 4月	6.3	6.0	6.0	6.2	6.0	6.7	5.9	5.9
2014年 10月	6.5	6.3	6.2	6.3	6.1	6.9	6.0	6.1
2014年 4月	6.6	6.4	6.3	6.4	6.3	7.0	6.2	6.3
	Buil 期待	Buil 取引	Resi 1R	Resi F	店舗 DR	店舗 SC	物流 S	物流 m

資料：一般財団法人日本不動産研究所



② 特徴的な変動率を示した都市、地点について

鎌ヶ谷 5-1 (新鎌ヶ谷) の上昇率は (H30) +6.8% [(H29) +6.0%] となり、地価上昇が続いている。区画整理された地区内の商業地で、背後人口が増加している。

君津 5-1 (中野) の上昇率は (H30) +6.8% [(H29) +5.1%] となり、地価上昇が続いている。君津駅前通り沿いの商業地は超過需要状態にある。

浦安 5-1 (北栄) の上昇率は (H30) +6.5% [(H29) +2.5%]、浦安 5-2 (美浜) の上昇率は (H30) +6.3% [(H29) +2.1%] となり、地価上昇が続いている。駅に近い商業地は投資物件としての需要が強い。

一宮 5-1 (一宮) の上昇率は (H30) +5.9% [(H29) -] 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。

(7) 工業地の地価

① 千葉県全体の地価動向

千葉県の工業地の平均地価変動率は (H30) +2.0% [(H29) +1.9%] となった。

上昇地点数は (H30) 13 [(H29) 10]、横ばい地点数は (H30) 9 [(H29) 10]、下落地点数は (H30) 0 [(H29) 0] となり、上昇地点数が増加し、横ばい地点数が減少した。下落地点数はない。

物流施設に対する 3PL 事業者、e コマース事業者等の賃貸需要は持続しており、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。

千葉県内の物流施設の平均募集賃料の水準は弱含み傾向にある。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との見方がある。

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 件で、推移している。

千葉県の鉱工業の生産・出荷・在庫はマイナス傾向が続いている。

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) (H30) +5.5% [(H29) +5.8%]

船橋 9-1 (西浦) (H30) +4.4% [(H29) +4.6%]

市川 9-1 (高谷新町) (H30) +3.5% [(H29) +4.5%]

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) (H30) +4.5% [(H29) +4.8%]

柏 9-2 (風早) (H30) +3.2% [(H29) -]

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) (H30) +11.3% [(H29) +12.3%]

圏央道五霞 IC にアクセス可能で、圏央道の影響により大きな上昇となった。

工場立地動向調査等 千葉県

(件, ha)

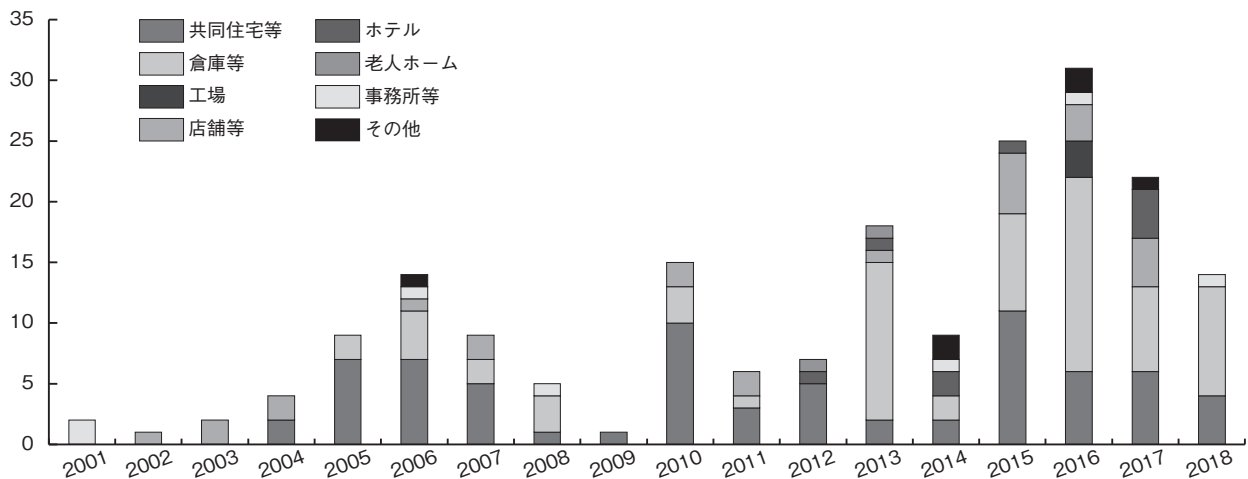
区分	件数				面積			
	製造業等	研究所	物流施設等	計	製造業等	研究所	物流施設等	計
H29	21	0	35	56	19.4	0	33.8	53.1
H28	21	0	41	62	26.9	0	82.2	109.1
H27	20	1	40	61	16.8	0.3	88.5	105.6
H26	28	0	30	58	44.5	0	50.6	95.1
H25	15	2	19	36	25.5	0.7	48.1	74.3
H24	23	0	22	45	45.9	0	20	65.9
H23	22	0	11	33	26.4	0	13.8	40.2

- ・調査対象は全国の製造業、電気業（水力発電所、地熱発電所、太陽光発電を除く）、ガス業、熱供給業のための工場、事業所を建設する目的を持って取得（借地を含む）された1000平方メートル以上の用地（埋め立て予定地を含む）。
- ・製造業等の件数は、上記の調査対象から電気業を除いたもの。
- ・千葉県独自調査の物流施設等では、工場立地動向調査で対象とならない1000平方メートル以上の物流施設等を集計。
- ・端数処理（四捨五入）の関係で合計が合致しないことがある。

J-REIT 用途別取得物件数 千葉県

2018.6.14 現在 (件)

	共同住宅等	倉庫等	工場	店舗等	ホテル	老人ホーム	事務所等	その他	合計
取得件数									
2001							2		2
2002				1					1
2003				2					2
2004	2			2					4
2005	7	2							9
2006	7	4		1			1	1	14
2007	5	2		2					9
2008	1	3					1		5
2009	1								1
2010	10	3		2					15
2011	3	1		2					6
2012	5				1	1			7
2013	2	13		1	1	1			18
2014	2	2			2		1	2	9
2015	11	8		5	1				25
2016	6	16	3	3			1	2	31
2017	6	7		4	4			1	22
2018	4	9					1		14
取得件数合計	72	70	3	25	9	2	7	6	194
譲渡件数	5	2		2			1	1	11
保有件数	67	68	3	23	9	2	6	5	183



近隣地域について（実務を踏まえて）

池田不動産鑑定株式会社 池田 孝

1. はじめに

現在、私は指導鑑定士として実務修習生の指導に当たっていますが、そこで気付いたのは、最近の修習生の多くが、近隣地域の範囲が極端に狭いということです。もちろん、修習生により異なりますし、そもそも鑑定主体によって判断が異なることは往々にしてありますので、私が携わっているこの事実を以って全てに言えることではないのですが。

このようなことを考えていましたら、先日ゼミナール形式の勉強会で私が発表者のお役目をいただくことになりました。これは良い機会に恵まれたと感じ、20名弱の不動産鑑定士の方々に、同じ不動産を評価する前提の下で、近隣地域を設定してもらいました。

結果は、各評価主体により近隣地域の設定はバラバラではありましたが、私が考えるよりも比較的狭い範囲を設定された方が多かったです。もちろん、このケースは現地調査もしておりませんし、机上の限られた情報のみですので、実際の評価主体が鑑定評価書を作成するときにも同様の判断をするかは別の問題であることを書き添えておきます。

このゼミナール形式の勉強会で私自身が学んだことや、今回のきっかけにより私が改めて基準を紐解きつつ、気付いたことを以下に記します。

この判断や意見は私見であることを予めご承知おきください。

2. 近隣地域とは

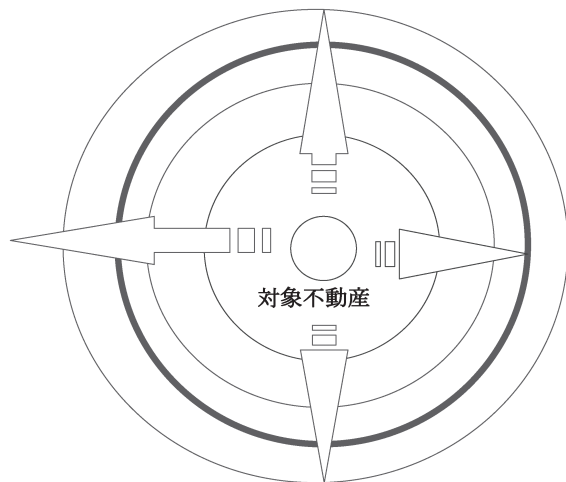
近隣地域とは、対象不動産の属する用途的地

域であって、より大きな規模と内容とを持つ地域である都市あるいは農村等の内部にあって、居住、商業活動、工業生産活動等人の生活と活動とに関して、ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域をいい、対象不動産の価格の形成に関して直接に影響を与えるような特性を持つものである。近隣地域は、その地域の特性を形成する地域要因の推移、動向の如何によって、変化していくものである（以上、「不動産鑑定評価基準」より）。

上記のとおり、近隣地域とは対象不動産の属する用途的地域（「住宅地域」「商業地域」「工業地域」など）であり、これらの用途で利用されることにより地域としてのまとまりを示し、対象不動産の価格形成に直接に影響を与える地域とされています。

また、近隣地域の地域分析は、まず対象不動産の存する近隣地域を明確化し、次いでその近隣地域がどのような特性を有するかを把握することである。この対象不動産の存する近隣地域の明確化及びその近隣地域の特性の把握に当たっては、対象不動産を中心に外延的に広がる地域について、対象不動産に係る市場の特性を踏まえて地域要因をくり返し調査分析し、その異同を明らかにしなければならない。これはまた、地域の構成分子である不動産について、最終的に地域要因を共通にする地域を抽出することとなるため、近隣地域となる地域及びその周辺の他の地域を併せて広域的に分析することが必要である（以上、「運用上の留意事項」より）。

これはどのようなことであるのか、次の図でイメージしてみます。



図の矢印が示しているのは先程の運用上の留意事項における「対象不動産に係る市場の特性を踏まえた地域要因の調査分析」に当たります。これをいくつもの角度から対象不動産を中心にして地域の外側に向かって繰り返し調査分析します。

そして、地域特性が異なるところまで外延的に広げていき、その範囲が近隣地域の範囲となるのです（上記の図における太線の円の範囲）。

以上は用途的な同質性（地域特性）の観点を中心としたアプローチではありますが、物理的な観点から、どのような事項に留意して範囲を判定するかについては、運用上の留意事項に記載されています（下記に示します）。

ただし、用途的な同質性と物理的な範囲は別個に独立して影響を与えるのではなく、物理的な要因により土地の利用形態等に影響を及ぼしその結果、用途的な同質性に影響を及ぼす場合があることに留意する必要があります。

- ①自然的状態に係るもの
- ア 河川
- イ 山岳及び丘陵
- ウ 地勢、地質、地盤等

②人文的状态に係るもの

- ア 行政区域
- イ 公法上の規制等
- ウ 鉄道、公園等
- エ 道路

（以上、「運用上の留意事項」より）

以上を総合的に考えますと、近隣地域の範囲は対象不動産を中心にできるだけ外側に向け広く取るのが基準に即した考え方であることがわかります。もちろん、住宅地域、商業地域等の用途によって、その物理的な範囲は大きく異なるでしょう。一般的にはその物理的な範囲は住宅地域>商業地域 となるでしょうし、同じ住宅地域にあっても 標準住宅地域>高級住宅地域 となるでしょう。

3. まとめにかえて

私たち不動産鑑定士が判定する近隣地域については、不動産鑑定評価基準や運用上の留意事項にこのように記載されています。

また、多くの不動産鑑定士は鑑定評価書に地域の標準的画地の単価や価格を示していると思います。この単価や価格の意味は何でしょうか。それは、地域の価格水準を示しているのです。一般的には相場と言われるものになります。お客様にお渡しする鑑定評価書の地域の範囲と、お客様が考える相場を形成する地域の範囲が大きく異なることがないように、そして近隣地域の範囲をお客様にご説明した時に、しっかりとご納得いただけるように日々実務に取り組んでいきます。

鑑定評価書の最終判断や説明責任は署名をした不動産鑑定士にあります。私自身、鑑定評価実務において、評価書の品質の向上に鋭意努力をしているところでありますが、今回、改めて基本に立ち返る必要性を感じました。このような執筆の機会を与えていただき、ありがとうございました。

「ブロックチェーン技術」と不動産取引の近未来

～契約・登記・送金・引き渡し等のオンライン一括処理も～

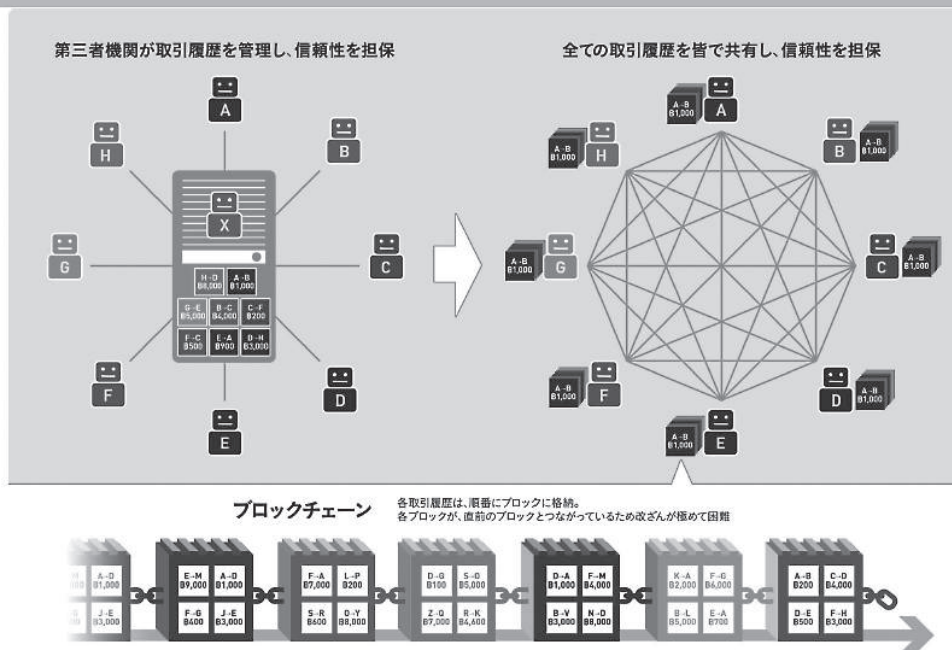
FP オフィス CAT 伊藤 重夫

コンピューターネットワークの参加者全員で膨大な取引情報などを分散管理する「ブロックチェーン(分散型台帳)技術」。「ビットコイン」をはじめとする仮想通貨の取引を可能にしている技術ですが、中央の巨大なサーバーが集中管理する従来型のネットワークに比べ大幅に運営コストを削減できるほか、国際的な契約・決済・送金等をオンライン上で自動的に一括して迅速処理する「スマートコントラクト」を実現する土台になるとして、各国の中央銀行や民間銀行、証券業界などが実証実験に取り組んでいます。

不動産関連では、登記システムへの応用などが検討され、米国やスウェーデン、ブラジルでは実際にブロックチェーン技術を活用した取引や登記が行われたことが報告されています。不動産取引でスマートコントラクトが実現すれば、ワンクリックで契約から融資審査や登記、送金、引き渡し(鍵の開錠)に至るまで一連の流れが自動的にオンライン一括処理されるという姿を思い描くことができます。しかもこれが国境を越えて可能になれば、海外からの投資マネー流入がこれまで以上に活発化するなど、不動産市場への影響も予想されます。

ブロックチェーンとは

- ・ビットコイン等の価値記録の取引を第三者機関不在で実現している



【出典】 経済産業省「平成 27 年度我が国経済社会の情報化・サービス化に係る基盤整備(ブロックチェーン技術を利用したサービスに関する国内外動向調査)」報告書概要資料

このような不動産取引の近未来を可能にするブロックチェーン技術とは、いったい何物なのでしょう。従来のインターネット技術では様々な情報を伝達することに役割が限られていたのに対し、ブロックチェーン技術によって、経済的価値や財産所有権そのものをサイバー空間上で移転できるようになることが画期的と言われます。ビットコインに代表される仮想通貨はその典型例です。

しかし、不動産登記にブロックチェーンを導入するという事は、膨大な登記申請情報の処理や登記記録の管理をこれまで行ってきた行政が、それらの役割を不特定多数の参加者で構成される外部のコンピューターネットワークに丸投げしてしまうことを意味します。

このため、不動産の二重譲渡や地面師の暗躍

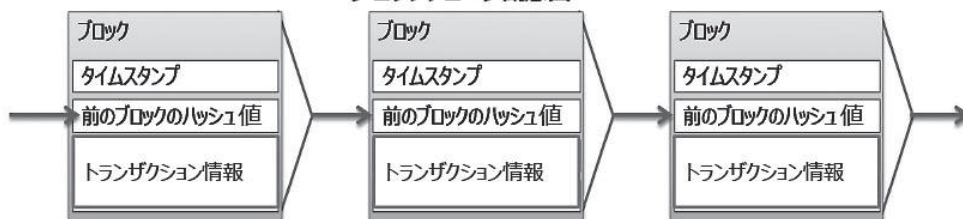
といった不正行為を蔓延させかねない登記データの改竄をいかに防ぐかということが肝になります。

そこで活躍するのが「ハッシュ関数」と呼ばれる暗号技術です。ネットワーク上に複数存在する「マイナー（採掘者）」と呼ばれる取引の認証業者が、全国から発信される登記申請情報を数百～数千件程度ごとにひとまとめにした上で、それらをこの関数を使って容量の小さい電子データに圧縮し、さらに「ブロック」と呼ばれる特殊な記録方式に変換します。特に不動産登記の場合は受理の時間的前後が大切になるほか、金銭の支払いや融資も一括処理される場合はそれらと各種登記との連動も重要になるので、そのへんも正確に記録していくことになります。

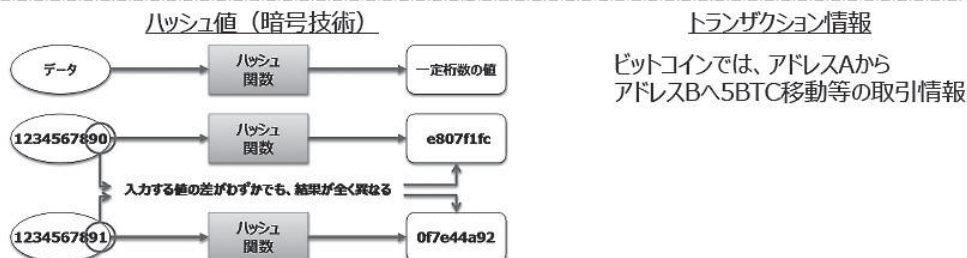
ブロックチェーン技術とは

- ビットコインを実現させるために生まれた技術であり、いくつかの暗号技術がベース
- P2Pネットワークを利用してブロックチェーンデータを共有し、中央管理者を必要とせずにシステムを維持することを実現

ブロックチェーン概念図



- トランザクション情報の集合等を含んだブロックがチェーン状に連なっているもの
- ネットワーク上の複数ノードが、新しいブロックを相互に承認し、チェーンに足していく



【出典】 経済産業省「平成 27 年度我が国経済社会の情報化・サービス化に係る基盤整備（ブロックチェーン技術を利用したサービスに関する国内外動向調査）」報告書概要資料

こうして圧縮処理された1つ1つのブロックは次々に連結されて、1本のチェーンのようにまとめられ（ブロックチェーンと呼ばれる所以です）、それがネットワークを構成する多数の中小型サーバー等（ノードと呼ばれます）に一斉に拡散されます。この1本のブロックチェーンには、これまで蓄積された全国の登記記録が全て詰まっているので膨大な情報量になるはずですが、ハッシュ関数によってぎゅっとデータ圧縮されているので、各ノードでの管理や検証が可能なのです。

そして、ネットワーク上の誰かが、例えば過去に自分が行った後順位の登記記録の順位を他の登記名義人の先順位の登記順位と不正に入れ替えようなどとして、ブロック内に格納された登記記録データの一部でも改竄しようとする、その改竄されたデータのあるブロック以降の全てのブロックをつなぎとめる「ハッシュ

値」と呼ばれる暗号データまでも次々に再計算し、全てのノードの管理データを塗り替える必要が出てきます。しかし、それには莫大な計算能力が要求されるため、そうした試みは事実上不可能であると言われています。

もっとも、仮想通貨の世界では顧客の資産残高の不正流出事件が相次いでいるように、ブロックチェーンに関してはシステム上の脆弱性が払拭されたとは言えず、不動産関連業界でもこのまま一直線に実用化に向かうかどうかは不透明です。それでも、スウェーデン中銀をはじめ各国中銀がブロックチェーンを基盤とするデジタル通貨の実現に強い関心を示し、送金や決済コストを押さえたい世界の銀行や証券会社も実証実験を続けるなど、分散型ネットワークシステム構築を目指す流れは今後も続きそうです。



郊外の商業地におけるシェアオフィス・ コワーキングスペースの可能性

おがわアセットカウンセラー 不動産鑑定士 小川 哲也

1. 一般企業では働く場所が柔軟に

いわゆる働き方改革では、働く時間についての議論が中心になっているようですが、働く場所をもっと柔軟にできれば、同じ勤務時間でも身体に与えるストレスは全然違ってきます。また、働く場所を柔軟にすることで、多様な労働形態を確立し、人口減少が進む中でビジネス人口をもっと取り込めるかと思えます。よって、今後は徐々に在宅勤務やシェアオフィス・コワーキングスペースの利用が進むのではないのでしょうか。

私は会社を退職して2年半が過ぎましたので、最近のこのような動きに少々追いついていない気がしました。

きっかけは、妻の会社で在宅勤務やシェアオフィスの利用を検討し、三井不動産のあるシェアオフィスを見学に行ったと聞いたことです。

妻の会社は先端的な外資とかIT企業ではない普通のメーカーで、いわゆる一般的な企業でもこのような検討をしているのかと知ったことと、例えば東急電鉄は既に「NewWork」というシェアオフィスを3直営店とカラオケ店のパ

セラリゾーツ等と提携した約80弱の店舗を首都圏に展開し、既にこれだけの店舗展開で事業が成立していることを今さらながら感じたからです。

また、少し調べたところ、私の事務所がある柏市内でも9つのシェアオフィス・コワーキングスペースを確認できました。

2. シェアオフィス・コワーキングスペースとは

順番が逆になりましたが、シェアオフィス・コワーキングスペースとは何かを簡単に説明します。

両者とも基本的に自社だけではない複数の利用者がフリーアドレス形式で使用するものです。安価で利用でき、仕事場として高い機能を持ちます。

また、シェアオフィスとコワーキングスペースの違いは、シェアオフィスは作業の場というイメージですが、コワーキングスペースは利用者同士が交流を図りコミュニティーを形成することでビジネスの後押しをする面も持っているというイメージだと思います。

使い方は各社色々で、一時利用が可能なものから、登録した企業が月会費と利用分を支払うタイプまで様々なようです。

ややアバウトに言えば、大中企業はシェアオフィス、中小個人会社はコワーキングスペースの利用が向いているかと思いますが、ニューヨークに本社がある「WeWork」という会社が今年日本に上陸し、シェアオフィスやコワーキングスペースの意味合いも刻々と変化し、外国



人の利用者も増えるのではないかと想像できません。

3. 郊外の商業地にオフィスビルを所有する不動産オーナーにとっては朗報？

例えば柏駅前の商業地ですが、駅周辺は確かに熟成し、特に1階路面店舗の賃料は都内並みに高く需要も旺盛であると認識しています。

しかし、金融機関の支店統廃合や企業の営業所閉鎖等も見られ、ややオフィスの稼働率は下がっているのではないかと感じています。

そのような中で、シェアオフィス・コワーキングスペースとしての需要が高まれば、特に柏市のような郊外に位置する駅前商業ビル等をお持ちのオーナーの方にとっては、稼働が上昇し不動産収益もより安定的になる可能性が高くなります。

今までの種類の形態以外のテナントの需要が増えれば、稼働率に苦しむ不動産オーナーにとっては、この傾向は朗報かと思えますし、今

後、企業の働き方が変化し、フリーランス、士業の方々の利用も進めば、より一層の事業参入が進む傾向があると思います。

4. 仕事のスタイルがもっと変わる可能性も？

将来的に働き方改革と共に、柔軟な雇用体系、士業を含むフリーランスのコミュニティの形成、地域おこしやインバウンドの動き、趣味的コミュニティの増加やイベント等の共同開催、AI利用による仕事改革等々、様々なキーワードで仕事や作業のスタイルが変化し、不動産には必ずしも直接的に結びつかなくても、間接的には必ず影響が出てくるのが予測されます。

まだまだ分からないことが多いですが、地域再生等にも通じる可能性がありますし、注目に値する分野だと思いますので、今後も情報収集していく所存です。



〔基礎講座〕 鑑定評価の手順

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「不動産の鑑定評価を行うためには、合理的かつ現実的な認識と判断に基づいた一定の秩序的な手順を必要とする」と記載されており、今回は鑑定評価の手順について、簡単にご紹介したいと思います。

鑑定評価の手順は、

- ①鑑定評価の基本的事項の確定
- ②依頼者、提出先等及び利害関係等の確認
- ③処理計画の策定
- ④対象不動産の確認
- ⑤資料の収集及び整理
- ⑥資料の検討及び価格形成要因の分析
- ⑦鑑定評価手法の適用
- ⑧試算価格の調整
- ⑨鑑定評価額の決定
- ⑩鑑定評価報告書の作成

の10手順から構成されています。

①鑑定評価の基本的事項の確定

まず、対象不動産の範囲等の物的事項、対象不動産の権利に関する事項（どの不動産のどんな権利を鑑定評価の対象とするのか）、価格時点（いつ時点の価格を求めるのか）、価格の種類（通常は誰にでも妥当する価格）を確定しま

す。また、依頼目的等によっては、現実には土地の上に建物が存在するが、建物が存在しないものとして土地だけを鑑定評価の対象としたり、個別的要因等について想定上の条件や調査範囲等条件を設定したりする場合があります。現実と異なる条件を設定する場合は、鑑定評価書の利用者の利益保護等の観点から妥当と認められなければなりません。依頼者との打ち合わせの中で、鑑定評価の基本的事項を確定します。

②依頼者、提出先等及び利害関係等の確認

この段階で鑑定評価の依頼者、提出先、開示先を確認し、鑑定評価に関与する「全ての不動産鑑定士」及び「全ての不動産鑑定業者」との利害関係について確認します。

鑑定評価に関与する不動産鑑定士等が特別な利害関係を有する場合でも、鑑定評価の依頼自体を引き受けてはならない訳ではありませんが、鑑定評価書において利害関係を明示することとされています。なお、特別な利害関係によって公平な鑑定評価を害するおそれがある場合には、依頼自体を謝絶する必要があるのは言うまでもありません。

③処理計画の策定

不動産鑑定士や補助者の処理能力に応じて、鑑定評価の手順④～⑩のスケジュールを立てます。

次順の④対象不動産の確認においては、原則として建物の内覧を実施する必要があり、立会人との日程調整の如何によって、その後のスケ

ジュールが変化してきます。また、エンジニアリングレポート等の他の専門家による調査結果を活用する場合にも、当該調査結果の入手時期によってスケジュール調整が必要になる場合があります。

④対象不動産の確認

①の手順で、物的及び権利に関して確定した対象不動産について、現地調査を実施して、実際にそのとおりに存在するのか、所在、数量、用途、建物の構造、未登記建物の有無等に異同がないかを確認します。

依頼者は、不動産に関して必ずしも精通しているわけではありませんので、①の手順で確定した対象不動産と、現実の不動産とが異なっている場合があります。その場合は、再度依頼者と打ち合わせの上、妥当な評価対象、評価方針へと変更します。

⑤資料の収集及び整理、⑥資料の検討及び価格形成要因の分析

鑑定評価における資料は、確認資料、要因資料、事例資料があります。

確認資料は、物的確認及び権利の確認に必要な資料で、登記事項証明書や住宅地図、契約書等が挙げられます。

要因資料は、一般的な経済や景気に関する一般資料、開発指導要綱や店舗等の出店計画等の地域資料、土壌汚染調査結果やエンジニアリングレポート等の個別資料があります。一般資料及び地域資料は、普段から広く収集しておくべきものです。

事例資料は、取引事例、賃貸事例、建設事例等があります。鑑定評価額に客観性を確保するために、豊富な事例の収集が求められます。

不動産の鑑定評価とは、要因資料の分析を踏まえて、豊富な事例資料の中から対象不動産と類似性の高い事例を選択して、対象不動産の価格を導く作業であります。したがって、不動産

鑑定士の要因分析及び事例分析の能力によって、鑑定評価の精度が左右されるものであり、要因分析及び事例分析の能力は、地域の精通性に大きく依存しているものだと、個人的には思っています。

⑦鑑定評価手法の適用

類型等に応じて、鑑定評価手法が不動産鑑定評価基準に規定されており、複数の手法を適用すべきとされております。また、案件によっては複数の手法を適用できない場合もありますが、その場合においても、三方式（原価方式、比較方式、収益方式）の考え方をできるだけ反映させるように努めるべきとしています。

⑧試算価格の調整、⑨鑑定評価額の決定

鑑定評価手法の適用によって試算価格が求められます。原則的には複数の手法を適用しますので、複数の試算価格が求められることとなります。

この段階では、各試算価格を導くまでの様々な判断に間違いが無いか再吟味し、各手法に共通する価格形成要因の判断に整合性が確保されているか等を確認します。その結果を踏まえ、案件に応じて、各試算価格の説得力の違いを把握して、重み付けの程度を判断し、最終的に鑑定評価額を決定します。

⑩鑑定評価報告書の作成

鑑定評価報告書（鑑定評価書）は、依頼者のみならず第三者に対しても影響を及ぼすものであり、また不動産の適正な価格形成の基礎となるものでもありますので、誤解の生ずる余地を与えないように留意することが要請されております。特に、鑑定評価額の決定の理由については、分かり易く、第三者に対して十分に説明し得るものとするように努めなければなりません。

以上、ご説明した10手順から鑑定評価作業が成っており、これらを秩序的に実施し、また、必要に応じて後で行う作業の予備的作業を先に行ったり、既に行った作業を再検討したりしながら、より精度の高い判断及び鑑定評価額になるよう取り組んでおります。

次の固定資産税評価替えに向けて

一般財団法人日本不動産研究所千葉支所 小出 修身

1. はじめに

固定資産税評価は、3年に一度評価替えが行われることとなっていますが、平成元年に土地基本法が制定されて以来、平成3年1月に閣議決定された土地政策推進要綱で、「速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進する」とこととされ、平成6年度評価替えから、固定資産税宅地における7割評価の方針が打ち出されました。具体的には、平成4年1月の自治事務次官依命通達の一部改正において、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士による鑑定評価価格の一定割合を目途とし、「当分の間この割合を7割程度とする」とことが明記されました。その後、固定資産評価基準の一部改正（平成8年9月3日自治省告示）によって、「宅地の評価において、標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示価格及び不動産鑑定士による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする」という措置が講じられ、税負担の公平確保に資するうえで、鑑定評価制度が中心的な役割を担っています。そして、このたび注目すべき判決として、平成28年（行ヒ）第406号同30年7月17日第三小法廷判決（以下「本判決」という。）が出されたので、土地の固定資産税評価についてこれまでの経過を振り返り、今後の課題を考えたいと思います。

2. これまでの固定資産税評価に関する最高裁判決の概要

固定資産税評価に関する最高裁判決として代表的な「茅沼事件」平成10年（行ヒ）第41号、「伊達事件」平成11年（行ヒ）第182号において判示された事項を約すると、

- ①「適正な時価」の判断は賦課期日によること
- ②「適正な時価」は客観的交換価値であること
- ③登録価格が客観的交換価値を上回った場合は違法であること
- ④合理性のある評価基準に基づく登録価格は特別の事情が存しない限り「適正な時価」を上回らないと推認されること

と言えます。

その後、「車返団地事件」平成24年（行ヒ）第79号において、上記に加え、「土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となる」とことが判示されました。

そして、千葉勝美裁判官が補足意見として「鑑定意見書等によっていきなり登録価格より低い価格をそれが適正な時価であると摘示された場合、その鑑定意見書等による評価の方法が一般に是認できるもので、それにより算出された価格が上記の客観的な交換価値として評価し得るものと見ることができるときであったとしても、当該算出価格を上回る登録価格が当然に

適正な時価を超えるものとして違法になるということにはならない」と指摘しています。この指摘は、不動産鑑定士としては複雑な心境ですが、この判決以前の固定資産評価審査決定取消訴訟においては、納税者側が提出した鑑定評価書等に基づき、「登録価格は客観的な交換価値よりも高い」という訴訟追行が多かったところ、その後は「個々の鑑定評価書等に基づく適正な時価と登録価格の比較」よりも、「評価基準によって決定される価格と登録価格の比較」が重視されるであろうと考えられ、実際、「車返団地事件」の最高裁判決を引用した下級審判決も見られました。

3. 本判決の事案の概要

上記を踏まえ、本判決の事案の概要を述べます。

本件は、京都市所在の土地に係る固定資産税の納税義務者が、京都市長により決定され土地課税台帳に登録された平成21年度の価格を不服として京都市固定資産評価審査委員会に対し審査の申出をしたところ、これを棄却する旨の決定を受けたため、決定の取消しを求めた事案です。

都市計画区域内及び準都市計画区域内においては、建築基準法第42条（道路の定義）及び同法第43条（敷地等と道路との関係）の規定により、同法上の道路に2m以上接面していない土地には原則として建築物の建築は認められません。これを接道義務と言います。

原審は当該土地が接面する街路が同法42条1項3号道路（以下「3号道路」という。）と判定されていることから接道義務を満たさずに建築物を建築することができない事態となる可能性はないとして、3号道路に該当することを前提とする登録価格の決定は適法であるとししました。

しかし、最高裁は、評価基準は土地の価格の算出に当たり、接道義務に関する土地の利用上

の制約の有無及び程度を反映するため、これが街路に接しているか否か、接している場合には当該街路が建築基準法上の道路に該当するか否かについても考慮すべきこととしているものと解されるとし、接面街路が3号道路に該当するための要件を満たすか否かは明らかでないとしながら、3号道路と判定がされていること等を理由に接道義務を満たさずに建築物を建築することができない事態となる可能性はないとして、3号道路に接面することを前提とする登録価格の決定を適法であるとした原審の判断には、固定資産の評価等に関する法令の解釈適用を誤った違法があるとし、接面街路が3号道路に該当すると認められるか否か、登録価格が評価基準によって決定される土地の価格を上回らないか否か等について更に審理を尽くすよう求めました。

判りやすく言うと、接面街路が3号道路に該当するか否か（具体的には昭和25年11月23日時点で幅員4m以上の道として存在したかどうか）明らかでない場合には、市長が3号道路と判定していても、建築確認において建築主事等が3号道路に該当するということができない場合には建築確認をすることができない、つまり、3号道路に該当するかどうかの判定は事実上の確認行為にすぎず、当該街路が3号道路に該当し、又は該当しないことを確定する効果を持つ行政処分の性質を有するものではないので、あらためて3号道路に該当するか否か等について審理を尽くすよう求めたのです。

4. 今後の課題

これまでの最高裁判決及び本判決に見られるとおり、固定資産税評価に対する社会的要請は、個別の土地における評価の精緻化にまで及んできています。例えば、建築基準法による接道義務について、従来は画地が無道路地であるか、2m未満の接道であるかという点が主な論点でしたが、今後は本判決により、接面する街

路が建築基準法による道路であるか否かについても考慮する必要性が高まったと考えます。

納税者は、自らが所有する土地が建築基準法による接道義務を満たさず建築物が建築できない土地と判断されれば、その減価が固定資産税評価額に適正に考慮されているかどうか思いを致すことは容易に想像できます。

都市計画区域内及び準都市計画区域内における路線の付設において、建築基準法上の道路とそうでない道路の区分を考慮していない場合、当該区分は外観での判断は出来ないため、建築指導課等の担当部署との連携や資料の整備が必要となります。「市街地宅地評価法」を採用する場合においては、路線価評定の段階か画地計算法にかかる附表等の所要の補正を行う段階で考慮することになり、「その他の宅地評価法」を採用する場合においては宅地の比準表に所要の補正を行う段階で考慮することになりますが、具体的にどのように考慮し、格差率をどの程度にするのかは紙幅の関係で別の機会に譲ります。

ところで、少し古いですが、総務省が平成21年度、22年度及び23年度（平成24年1月1日まで）における土地・家屋に係る固定資産税及び都市計画税について、各市町村が課税誤り等により税額を増額又は減額修正した件数（納税義務者数）を発表しています。

その結果は、調査対象期間（平成21年度～平成23年度、以下同じ）の間に、税額修正した納税義務者数が1人以上あった市町村は、調査回答団体（平成24年1月30日現在の固定資産税の課税団体数は東京都及び1,719町村で岩手県、宮城県及び福島県内の市町村は調査対象外とされ、調査回答団体は1,592市町村）のうち97.0%です。そして、納税義務者総数に占める税額修正のあった人数の割合は、調査対象期間の平均で土地は0.2%、税額修正の要因別では、土地については、評価額の修正が29.9%と約3割を占めています（総務省「固定

資産税及び都市計画税に係る税額修正の状況調査結果」平成24年8月28日）。税額修正した納税義務者数が1人以上あった市町村が調査回答団体の97.0%であることと納税義務者総数に占める税額修正のあった人数の割合が0.2%であることをどう考えるかは人それぞれだと思いますが、税額修正の要因別では評価額の修正が約3割を占めていたのは事実です。

我々不動産鑑定士は、固定資産税評価において、標準宅地の鑑定評価のみならず、様々な局面で関与しています。前述の「茅沼事件」・「伊達事件」・「車返団地事件」においても不動産鑑定士が関わっています。

「車返団地事件」の判決では、固定資産税の課税において全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、適正な時価との多寡の問題とは別にそれ自体が地方税法上保護されるべきものと判示しています。当該判決ではさらに、「茅沼事件」を引用し、賦課期日における登録価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回ればその登録価格の決定は違法であること、「伊達事件」を引用し、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となり、評価対象の土地に適用される評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当とされました。

我々不動産鑑定士は、これら最高裁判決の意

味を今一度吟味し、全国一律の統一的な評価基準という大量評価の枠組みを前提としながらも、個別の土地における評価の精緻化に応えるため、真摯に市町村に協力し、税負担の公平確保に資するべく努力する必要があると思います。

あわせて制度上も、評価基準における不動産鑑定士による鑑定評価から求められた価格等の活用が、現在のような当分の間の経過措置ではなく、より安定した制度になるよう積極的に働きかけることが重要と考えます。

※固定資産評価基準（抜粋）

第12節経過措置

宅地の評価において、標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。この場合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。

市街化調整区域内雑種地の相続税評価

税理士法人 JP コンサルタンツ 佐藤 健一

市街化調整区域内に存する雑種地について、相続税や贈与税を計算する財産評価との関連を整理します。

の期待益を含まないことから付近の宅地の価額を基礎とするのではなく、付近の純農地、純山林又は純原野の価額を基礎として位置、形状等の条件の差を考慮して評価することになります。

1. 基本的な考え方

雑種地(ゴルフ場用地、遊園地等用地、鉄軌道用地を除きます)の価額は、原則として、その雑種地の現況に応じ、評価対象雑種地と状況が類似する付近の土地について評価した1㎡当たりの価額を基礎とし、その土地と評価対象雑種地との位置、形状等の条件の差を考慮して評価した価額に、その雑種地の地積を乗じて評価します。

3. 比準地目としんしゃく割合

評価対象雑種地と状況が宅地に類似するものとして「宅地比準」により評価する場合には、付近の宅地価額(近傍宅地価格)を基礎とします。しかし、評価対象地は市街化調整区域内に存する現況雑種地として、課税時期において立地基準や建築不可、用途制限等の法的規制を受けることから、既に建物敷地の用に供され有効利用されている宅地とは評価の前提を異にしています。

2. 評価対象雑種地と状況が類似している土地の価額

評価対象雑種地と状況が類似している土地の価額は、路線価地域内であれば路線価により、それ以外の地域の場合には状況が類似している地目に応じて倍率方式により求めた価額をいいます。

また、その雑種地の周囲の状況が純農地、純山林、純原野である場合には、通常は宅地化へ

そこで、この差を「しんしゃく割合(減価率)」として評価に織り込むこととされています。しんしゃく割合は、市街化の影響度と雑種地の利用状況によって個別に判定することとされていますが、実務上は、個別判定には困難が伴います。したがって、下表に記載されたしんしゃく割合によっても差し支えないこととされており、実務上はこの表に当てはめて評価していくことが多いと思われます。

	周囲(地域)の状況	比準地目	斟酌割合
市街化の影響度 ↑ 弱 ↓ 強	[A] 純農地、純山林、純原野	農地比準、山林比準、原野比準	斟酌割合 0%
	[B] AとCの地域の間 (周囲の状況により判定)		
	[C] 店舗等の建築が可能な幹線道路沿いや市街化区域との境界付近	宅地比準 宅地価格と同等の取引実態が認められる地域(郊外型店舗が建ち並ぶ地域等)	斟酌割合 50% 斟酌割合 30% 斟酌割合 0%

① 農地等比準により評価する場合

(表中[A]及び[B]の一部)

評価対象雑種地の周囲の状況が純農地、純山林、純原野である場合には、評価単価の低い農地価格や原野価格を基礎に、農地等であるとした場合の1㎡当たりの価額に地積を乗じて評価します。

実務上、農地等であるとした場合の1㎡当たりの価額は、近傍農地や近傍原野の固定資産税

評価額に評価倍率を乗じて求めます。また、農地や原野等の場合には広い地域で同一単価を採用している場合も多いことから、評価対象雑種地との位置、形状等の条件の差については考慮しなくとも差し支えない場合が多いと思われます。

$$\text{農地等比準する雑種地の評価額} = \left(\text{近傍農地等の固定資産税評価額} \times \text{農地等の倍率} \right) \times \text{地積}$$

ただし、評価対象雑種地が資材置場、駐車場等として利用されている場合には、その雑種地の価額は、原則として、「農業用施設用地の評価」に準じて農地等の価額に造成費相当額を加

算した価額により評価します。この場合でも、その価額は宅地の価額を基として評価した価額を上回らないことに留意が必要です。

$$\text{農地等比準する資材置場等の評価額} = \left(\text{近傍農地等の固定資産税評価額} \times \text{農地等の倍率} + \text{1㎡当たりの宅地造成費} \right) \times \text{地積}$$

② しんしゃく割合50%により評価する場合

(表中[C]の一部)

市街化調整区域内の土地として一般的な法規制、つまり開発行為や建築が許可されずに、駐車場や資材置場等の低利用に留まる場合です。

この場合においては、付近の宅地価額が基礎となりますが、実務上、宅地であるとした場合の1㎡当たりの価額は、近傍宅地の固定資産税評価額に評価倍率を乗じて求めます。次いで、

当該宅地であるとした場合の価額に画地調整を行い、斟酌割合50%（50%評価減）を乗じて評価します。さらに、必要に応じて造成費を考慮します。なお、この場合の画地調整は「普通住宅地区」の各種調整率を採用します(以下③④において同じ)。

$$\text{市街化調整区域内雑種地の評価額} = \left\{ \text{宅地であるとした場合の1㎡当たりの価額} \times \text{画地調整率} \times (1 - \text{斟酌割合} 50\%) - \text{1㎡当たりの宅地造成費} \right\} \times \text{地積}$$

③ しんしゃく割合30%により評価する場合

(表中㊦の一部)

幹線道路沿いや市街化区域との境界付近にあって、市街化の影響を受けるとともに、市街化調整区域であることから法的規制は受けるが比較的緩やかであり、沿道サービス施設等一定の用途であれば建築が許可される場合が想定されます。

この場合においては、付近の宅地価額を基礎として評価したうえで、用途制限や建築制限を考慮し、しんしゃく割合30%（30%評価減）を乗じて評価します。

$$\text{市街化調整区
域内雑種地の
評価額} = \left\{ \begin{array}{l} \text{宅地であるとした} \\ \text{場合の1㎡あたり} \\ \text{の価額} \end{array} \times \text{画地} \right. \times (1 - \overset{\text{評価割合}}{30\%}) - \left. \begin{array}{l} \text{1㎡当た} \\ \text{りの宅地} \\ \text{造成費} \end{array} \right\} \times \text{地積}$$

④ しんしゃく割合0%により評価する場合

(表中㊦の一部)

幹線道路沿いや市街化区域との境界付近にあって、住宅や店舗等が建ち並んでおり、雑種地であっても宅地と同等の取引が認められる場合です。

この場合においては、付近の宅地価額を基礎として評価し、しんしゃく割合は考慮しません。

$$\text{市街化調整区
域内雑種地の
評価額} = \left(\begin{array}{l} \text{宅地であるとした} \\ \text{場合の1㎡あたり} \\ \text{の価額} \end{array} \times \text{画地} \right. + \left. \begin{array}{l} \text{1㎡当た} \\ \text{りの宅地} \\ \text{造成費} \end{array} \right) \times \text{地積}$$

東京外郭環状道路が開通した

(株)島田不動産鑑定所 島田 憲二

2018年6月2日、東京外郭環状道路の三郷南⇔高谷間が開通した。ご存じの通り外郭環状道路は東京都内を走る環状8号線の外側を廻り、都心部に流入する自動車を抑制するために設計された高速道路（一般道路は国道298号）だ。現在は関越道、東北道、首都高、常磐道、京葉道、東関東自動車道の6路線の高速道路を繋いでいるが、完成時には中央道と東名道が加わり、既存の第3京浜と東京湾岸道路を含めて大きなループが完成する。ただし現在工事中の大泉⇔東名間は大深度地下を掘っているらしいので、完成予定は延びるそうだ。

私がこの道路の話を父親から聞いたのは小学校に入学した頃のことだった。当時住んでいた菅野3丁目の家は、通っていた日の出小学校のすぐ近所で、京成電鉄が開発した住宅団地の中にあった。父が話してくれたのは、小学校と住宅団地間の道路を中心に左右に広がって幅40mぐらいの道路ができるのだという。今、改めて外環道路の歴史を調べると、大まかな計画が決定したのは1961年なので、その頃から地元では評判だったのだろう。父は道路計画が気に入らなかったのか、その3年後、私が小4の時に菅野1丁目に引っ越した。

その菅野3丁目の家に私が住むことになったのは1981年、結婚した翌年だ。古い家を建てなおして1997年まで住んでいた。現在の家に引っ越すきっかけとなったのも外環道路だ。ルートの見直し案が出て、着工が延期されてきたが、1996年に従来案で市川市の整備計画が決定し、翌年には具体化された。道路は幅員が50mと広がり、我家の隣家まで道路計画にか

かることが判明した。当時、私の長男は小児喘息を患っていて、喘息の原因物質がディーゼルエンジンの排気ガスと言われていたので、このまま住んでいたら、長男は死んでしまうと本気で思ったのだ。外環道路から避難して居住してみれば、勝手なもので、道路の開通を心待ちにしてしまう。私はアウトドア好き、この道路は東北道や関越道とのアクセスが良いので1994年に開通した三郷⇔大泉区間はよく使っていたのだ。

今年6月2日市川市内が開通した後は、我家から外環道路に乗るまで10分以内となった。今まで1時間半かかっていた野田市役所まで45分で行ける。冬になればスキーにも頻繁に使うだろう。開通によって市内の交通体系は大きく変化した。今まで慢性的に渋滞していた県道市川・松戸線は交通量が減ったし、すれ違い時にブレーキをかけ、クラクションを鳴らしていた大型トレーラーは市街地の一般道路から姿を消した。ただ、今まで予測しなかった場所が渋滞し、騒音問題が発生している。排気ガスに



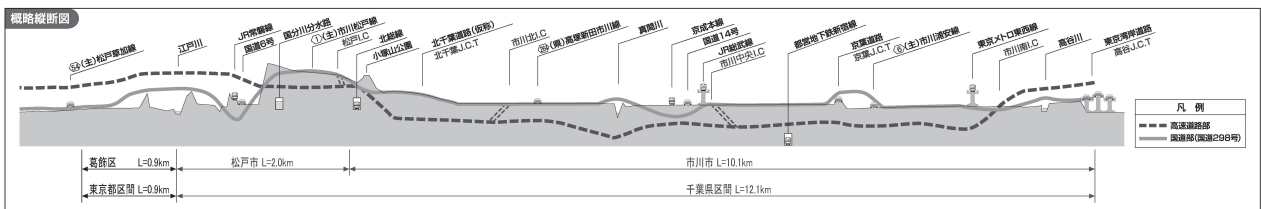
よる健康被害もこれからだ。この道路は高速部分が地下なので維持費も膨大だろう。低地帯の地下を掘削して開通した道路で自然排水はできない。集中豪雨や高潮で水没しないことを祈っている。

東京外郭環状道路 平面図



出典：関東地方整備局

東京外郭環状道路 概略縦断面図



出典：関東地方整備局



事業承継と不動産鑑定

(株)グロープロフィット 代表取締役 竹内 英二

盛り上がる事業承継！ 不動産鑑定士の役割はどこに？

平成30年4月から事業承継税制が大きく変わりました。平成30年は「事業承継元年」と表現する人もあり、世間では一定の盛り上がりを見せています。

私は、縁あって一般社団法人千葉県中小企業診断士協会が主催する「事業承継研究会」というグループに所属しており、比較的、事業承継の話題に触れることが多いです。

今回、本稿の執筆機会を頂きましたので、不動産鑑定士としての事業承継において期待される役割についてご紹介いたします。

事業承継の3種類

一口に、中小企業の事業承継と言っても、3種類が存在します。

1つ目は親から子へ事業を引き継ぐ「親族内承継」と、2つ目は従業員が次期社長となる「従業員への親族外承継」、3つ目は他の会社が買収により事業を引き継ぐ「M&A」です。

このうち、今回の事業承継税制の改正によって、親族内承継が大幅に実行しやすくなりました。

親族内承継では、従来の最大の障壁は、親子間の株の相続でした。

優良企業ほど株価が高く、子供が株の相続税を納めきれないことから事業承継ができないという問題がありました。

新たな事業承継税制では、株の相続税の納税猶予が大幅に緩和されています。猶予といっても無期限に猶予ができるため、実質的には相続

税の負担がゼロとなる大改正です。

2つ目の従業員への親族外承継には、まだまだ課題が多いです。

従業員への親族外承継では、「新社長への株の移行」と「新社長が会社の債務の連帯保証人になることへの抵抗」の2つが障壁となり、うまく事業承継が進みません。

3つ目はM&Aですが、M&Aは現在、自然的に増加傾向にあります。

元々、親族内承継は減少傾向にあり、それに代わる承継方法としてM&Aは増加しています。

不動産鑑定士の役割はM&Aにアリ

個人的に、私は事業承継で不動産鑑定士が絡む場面はM&Aが最も多いと感じています。

M&Aの場合、売り側と買い側からの両方からの不動産鑑定ニーズがあります。

当社の方も、売り側と買い側からの両方から不動産鑑定評価の依頼を頂戴することができました。

売り側は相手方に適正な売却価格を提示するための根拠資料となり、買い側は先方から提示されている価格の妥当性を知るための根拠資料となります。

M&Aの鑑定評価といっても、特別なことは行いません。

求められているのは適切な価格を出すことですので、通常の鑑定評価と同じです。

ただし、買主側からの依頼は、資料が非常に少ないという特徴があります。

買い主側の水面下の調査であることが多いた

め、固定資産税納税通知書や建物保険料などはもらえないことが多いです。

M&Aは地方銀行にたくさん埋まっている

現在、中小企業のM&Aのきっかけは、ほとんどが地方銀行からの持込です。

地方銀行には、融資先が廃業されると困るのでどこかに買ってもらいたというニーズがあり、また購入する企業に対しては新たに購入資金の融資機会も作れることから、M&Aのマッ

チングに積極的です。

地方銀行では、M&Aの仲介会社を取り扱わない規模の小さいM&Aも多く扱っています。

規模が小さくても、売買対象の企業が不動産を多く持っている会社であれば不動産鑑定ニーズはあります。

肌感覚ですが、事業承継ではM&Aに不動産鑑定評価を活用する機会が多いと感じています。



巡礼記（6年目）

(株)植草不動産鑑定所
植草 文雄

聖地サンティアゴを目指す二人の巡礼旅は後半を迎える。今年はピレネーを越え、スペインへ入る。ここからのスペイン国内800キロが所謂「サンティアゴ巡礼路」の本道となる。

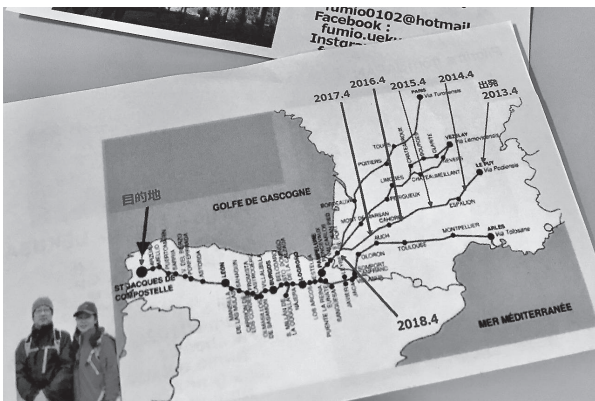
4月23日、パリから列車を乗り継ぎ、途中、土砂崩れのためバスへ振り替えられ、国境の町サン・ジャン・ピエド・ポーに戻ってきた。ニーベ川畔の小さな古都は観光客と巡礼者で賑わう。昨年はこの町の東門で旅を終えた。巡礼事務所で明日からのルートを確認する。今年のピレネーは悪天候が続き、遭難騒ぎも例年になく多い。最新の情報では、先々週からナポレオンルート（仏軍がスペイン遠征で越えた峠）は通過可能とのこと。事務所の方が今朝出発した日本人の写真を見せてくれた。六本木の教会の「巡礼者送別の儀」でお会いしたT氏である（彼のお遍路の菅笠を被る姿は行く先々で人目を引くこととなる）。彼のフェイスブック（FB）への投稿は、一日後ろを歩くぼくらへの貴重な情報となるだろう。



サン・ジャン・ピエド・ポーの町

初日は、ピレネー中腹のオリソン村まで約8キロの登り。町の時計門をくぐると、なだらかな登りが続く。朝靄の爽やかな空気の中、他の巡礼者とのんびり登山である。標高が上がるにつれ広大な緑の放牧地が眼下に広がっていく。

昼には山肌に張り付く一軒宿に着いた。国境の峠越えを控え、足に自信がない者はここに泊まる。ぼくらは運良く二人部屋がもられた。ディナーには50人以上が集った。国籍は様々で巡礼初日の方がほとんどである。どういうわけかフランス人はいない。自己紹介で順に、巡礼へ



自己紹介カード裏側のルート図

の動機や想いが語られていく。ぼくらはフランスのル・ピュイから5回も刻んできたこと、サンティアゴへの到着は何年先になるのか分からないと話す。隣席の韓国の年配のご夫婦は4回目の巡礼だそうだ。韓国には敬虔なクリスチャンが多い。ワインを酌み交わし、東洋人どうし大いに盛り上がる。ここで同宿した方たちは、この先の長い道中で幾度となく顔を合わせ、親交を深めていくのだろう。

夜は冷え込む。ぼくらは寝袋を持たない。母屋から突き出た部屋はヒーターがなく、屋根を打つ雨音が酷い。毛布2枚では足りず、何枚も着込んでしのぐ。



オリソンのディナー

2日目、いよいよピレネーを越える。小雨のなか、雨具を着て宿を出る。だらだらと登りが続く。濃霧で視界が効かない。天気によければ、壮大なパノラマと雲海が広がっているはずだ。鳥が旋回している。聞いたことのない鳴き声だ。ときおり馬がぬっと現れては消えていく。次第に疲れが溜まっていく。先が見通せず、はたして登っているのか、ときおり船酔いのようなめまいが襲う。わずかの間、霧が切れた。草原を登る巡礼者が点々と見える。ところどころ雪が残る。避難小屋を横目に、ひたすら歩く。

4時間は登っただろうか。一番高い峠に着い



霧の中から現れる馬たち

た。国境はどこだったのか。すでにスペインに入っている。ビュービュー冷たい風に吹かれ、震えが止まらない。下りは山道を避け、安全な迂回路へ入るが、下れど下れど麓に着かない。他の巡礼者の気配もなくなる。スマホのマップを頼りに近道らしき小道へ入るが、草原に迷い込んでしまう。まとわりつくような霧のなか、大きな馬の骸が転がる。慌てずに来た小道を引き返す。ガレ道をさらに下り続け、ようやく林間にロンセスパーリャス村が見えた。無事にピレネーを越えることができた。

スペイン側の麓は晴れあがり、ポカポカ陽気である。この小さな村には教会のほか、数百人が宿泊可能な巡礼宿がある。中世では救護所の



ブルゲーテ村の教会

役目を担い、山中の巡礼者が迷わぬよう、昼夜、鐘が鳴されていたという。バルで遅いランチをとり、ひと休み。ぼくらは2段ベッドがびっしり並ぶ宿は避けたい。さらに先を目指す。木漏れ陽の森を潜り抜け、かつてヘミングウェイの避暑地でもあったブルゲーテ村を過ぎ、エスピナル村のオスタル（建物の一部が宿となる施設）に投宿。26キロの長〜い一日を終える。

3日目、1階のバルで朝食をとる。近隣の宿の方たちも朝食を済ませ続々と出発して行く。山道が続く。村の近くでは放牧に向かう羊の群れが道をふさぐ。巡礼者の多さに驚く。昨晚のディナーでは、ロンセスバーリャスの宿にあぶれた方たちが何人もいた。ということは、連日、数百人もの巡礼者が歩いていることになる。足の遅いぼくらは抜かされるばかり。オリソンで同宿した方たちからよく声を掛けられる（この辺りの山道には巡礼中に倒れた日本人の慰霊碑があるそうだが気がつかなかった）。



羊の群れが道をふさぐ

スビリ村に着いた。「狂犬病の橋」を渡り村へ入る。巡礼路には古い石橋が多く、どれも謂れのある名がついている。この橋は家畜の流行り病と関連があるらしい。ここで1日を終える巡礼者が多いようで、ベッドを確保した方たち

が川辺でくつろいでいる。ぼくらはバルでランチ休憩、6キロ先の予約ホテルへ向かう。

アケレッタ村の片隅に佇む古めかしいホテルは6つの客室しか持たない。古風な内装と上品なもてなしが評判のホテルで、映画「WAY」（ピレネーで遭難した息子の遺灰を携え、代わりに巡礼路を歩く父親のロードストーリー）のロケにも使われている。部屋から望む緑の農村風景は、まるで窓枠が額縁となった油彩画のようだ。瀟洒な部屋の大きなベッドで疲れた体を伸ばす。本日の行程は21キロ。

ディナーは期待どおり。地元牛のワイン煮やバカラオ（塩漬鱈）のトマト煮等、美味しい料理が並ぶ。FBに写真を載せ、日本の巡礼仲間の反応を楽しむ。嫌味にはならない。ぼくらのゆるくて少し贅沢な旅スタイルは皆承知だ。

4日目、ナバラ州都パンプローナへ向かう。村を出て川沿いの鬱蒼とした小道を行く。小雨がぱらつくが合羽を出すほどでもない。橋の上から釣り糸を垂らす人がいる。このあたりでは鱒が釣れるようだが、眺めていてもアタリはきそうにない。川を離れ山道へ入るころには雲が切れ始める。遥か遠くの稜線に風力発電の風車が見える。

住宅が増え始め、少しずつ都会へ近づいている。丘を越え、石橋を渡り町へ入るが、まだパ



釣り糸を垂らす村人

ンプローナの隣町だ。街中を1時間も歩き、ようやく跳ね橋を渡り城砦内の旧市街へ入る。牛追い祭りで知られるこの町は、荘厳なゴシックと華やかなバロックの建物が混在し、観光客で賑わう。石畳の狭い通りにバルや土産店がひしめく。さっそくタパス（おつまみ）とビールで疲れを癒す。今日は短くて16キロ、これくらい距離がちょうど良い。



バロック様式のパンプローナ市庁舎

5日目、ペルドン峠へ向かう。西方に望む山々は雲を被る。麦畑の中、白い道が頂へ続く。自転車の巡礼者も多い。登りは断然歩きの方が楽だ。雲間から青空が覗いてきた。峠が近づく



中腹の教会で休む巡礼者たち



ペルドン峠のオブジェ

につれ、尾根に連なる風車の風切り音が大きくなる。2時間ほどで登りきる。期待どおりの絶景が待っていた。ナバロンの緑の大地が果てしなく続く。あとは西へ向け下る。けが人がよく出るという浮き石だらけの道をそろそろと降りるが、疲れの溜まった足にはかなりこたえる。

オバノス村の入り口にレモネードを置く屋台があった。店番の彼女は昨年、どなたかのFBで見たことがある。巡礼路ではときおり学生が飲み物を提供している。料金は決められておらず寄付金箱が置かれているが、たぶん彼らのお小遣いになるのだろう。冷たい飲み物と彼女のさわやかな笑顔は、炎天に晒された巡礼者への一涼の癒しとなる。あなたはネットで有名だよ



レモネード売りのお姉さん

と教えてあげる。

夕方、プエンテ・ラ・レイナ村に到着した。教会の鐘楼で子育て中のコウノトリが羽を広げている。バルの2階の部屋はやけに狭いが、一応シャワー・トイレ付きだ。文句は言うまい。この村で日本の女性と出会いディナーをご一緒する。看護師の方で休暇をとり巡礼路を歩いている。彼女の泊まる巡礼宿には、ほかにも何人かの日本人が泊まっているそうだ。スペインに入ると、日本の巡礼者も多い。昨年までのフランスでは5年間で出会った日本人はわずか2組だった。いかにスペインの巡礼路がメジャーかだ。本日の行程、24キロ。

6日目。「王妃の橋」を渡り、村を出る。中世から巡礼者の渡河を見守り続ける優美な石橋は、朝日を浴び赤く輝いている。

きつい山道を過ぎ、麦畑と葡萄畑の中を歩く。いつもより早目に宿を出たせいか、前後を歩く巡礼者の顔ぶれが新鮮だ。巡礼宿に泊まる方たちは出発が早い。昼過ぎには次の巡礼宿に着き、ザックを並べ宿が開くのを待つ。ドネーション（寄付）で成り立つ公営の宿は予約ができず、先着順でベッドが埋まってしまうからだ。

なだらかに重なる畑の隙間からシラウキ村が



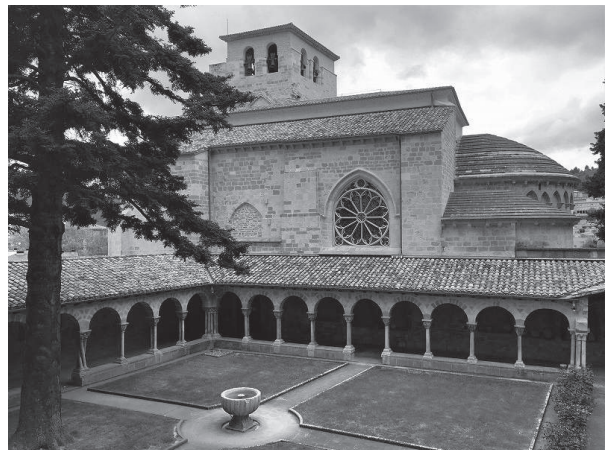
朝日を浴びる王妃の橋



シラウキ村が見えてきた

見えてきた。丘の上にぽっかり浮かぶ中世の白い村だ。狭い坂道が迷路のように入り組み、巡礼路は古びた建物を潜り抜け続けている。適当な休憩場所が見当たらず、そのまま村を通過してしまう。

次のロルカ村のバルでパエリアのランチを愉しむ。隣のテーブルはかつて日本に駐留していた米軍の方だ。横須賀が懐かしいという。のんびりしていたせいか、午後からは顔馴染みの方たちが増えてくる。4時にエガ河畔のエステリャ（星降る町の意）に到着。ロマネスク回廊で知られるサン・ペドロ教会を訪ねるが閉まっている。裏手の高台へ回り、上から覗かせてもらい満足する。本日の行程22キロ。



サン・ペドロ教会の回廊
(支柱が一对だけねじれている)

7日目。1時間ほどでイラーチェ村のワインの泉に着く。醸造所の壁に帆立貝に縁どられた蛇口が付いている。左をひねると赤ワインが出る。右は白ワインではなく、ただの水だ。傍らに「元気にサンティアゴにたどり着きたい人は飲んでいかれよ」と書かれている。巡礼にワインは欠かせない。パンとワインさえあれば道は開かれるという。今日は長丁場なので、少しだけいただく。猛者はペットボトルに満たしていく。



花の咲き乱れる巡礼路



ワインの泉、赤ワインは左の蛇口

菜の花畑が陽を浴びきらきらと揺れる。順調に距離を延ばしていくが、次第に空模様が怪しくなる。冷たい風に小雨もパラついてきた。体がどんどん冷えていく。休もうにも寒くてじっとしてられない。見渡す限り緑の大地、寒さに震える巡礼者の群れが黙々と行く。車の移動休憩所は巡礼者で溢れている。熱いお茶でひと息入れ、先を急ぐ。

ロス・アルコス村で遅いランチを済ませる。天気は急に回復し、きつい陽射しが戻ってきた。午前中の凍えるような寒さがうそのようだ。この時間になると、この先まで行く者はほとんどいない。ぼくらの目的地はまだ8キロも先だ。まっすぐ伸びる農道のはるか先に村の鐘楼が陽炎のように見えているが、歩けど歩けど近づいてこない。高齢の女性に追いついた。この炎天下、杖を頼りにとぼとぼと歩いている。ザックの帆立貝は巡礼者の証しだ。この歩みでは次の村まで3時間はかかるだろう。この道でよいかと訊かれたが、たぶんとしか答えられない。老いた巡礼者は、どこから来てどこへと向かうのか。巡礼の奥深さを見たようだ。さらにその先で、韓国の若い女性に追いつく。足を痛めそろそろと歩いているが、かなり辛そうだ。大丈夫と言うが、明日の歩きはむずかしいかもしれない。無理をすることはない。休むのも巡礼のうちだ。谷を渡り、トレス・デ・リオ村に4時半着。29キロ、ぼくらはへとへとだ。

8日目。今年も最終日。村を後に、谷を下っては丘を登り、アップダウンを繰り返す。オリーブ畑を過ぎ、高台に残る小さな教会を後に、なだらかな農道が続く。10キロほどで、大きな聖マリア教会があるビアナの町に着く。



トレス・デ・リオ村に着いた

広場で市場が開かれており、収穫したばかりの白アスパラガスの山に魅せられ、缶詰を買いこむ。ちょうどお昼時、教会周辺のバルに巡礼者が集う。顔馴染みの方たちへ、今年の巡礼を終えることを伝え、別れを惜しむ。彼らにはまだひと月程の行程が残っている。無事に旅を続けてほしい。

ワインの産地で知られるリオハ州に入る。州都ログローニュの大きな町が見えてきた。町の手前、葡萄畑の先に小物を並べる家がある。かつて90才を超えたフェリスおばあちゃんが巡礼者を見送っていたそうだが、今は巡礼手帳に押されるスタンプにおばあちゃんの名が残る。孫娘へのお土産に手作りの小さなブレスレット



ルーマニアの方たちと別れを惜しむ



ログローニュの教会

を選ぶ。

幹線道路を何度か交差し、大きなエプロ川を渡り町へ入る。本日20キロ。今年も無事に終了、約170キロの行程だった。

今年、フランスからスペインへ入った。スペイン国内のサンティアゴ巡礼路は世界中から年々、巡礼者を増やしている。その中でも、フランス国境から出発しピレネーを越えるルートが最も多い。ぼくらはフランス中南部のル・ピュイから出発し、6年目でようやくこの道のスタートを切ることができた。フランスでは一人しか巡礼者に会わない日もあった。道に迷うことも多々あった。スペインではそんな心配はいらない。前を歩く巡礼者に付いて行けばよい。心配なのはベッドの確保だけだ。近年は宿が足りず、村によっては、夕方、巡礼宿の前にあぶれた巡礼者を近辺の宿へ運ぶタクシーが待っているという。宿やバルの新設で廃村が蘇った話も聞く。道も整備された。壮大な大地

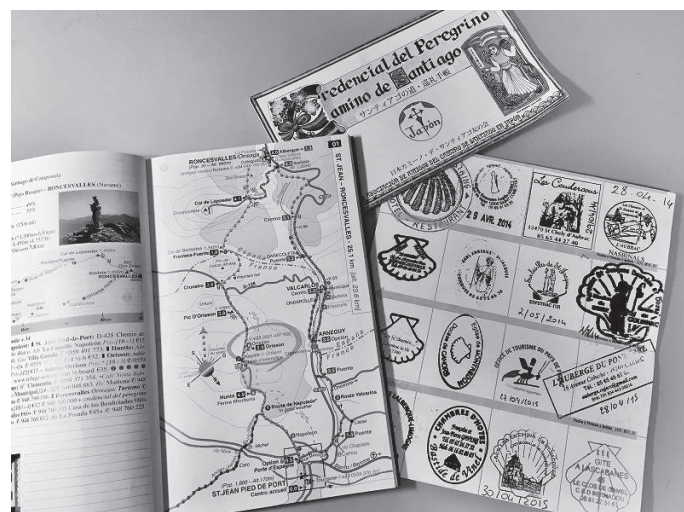
を村から村へたどる孤独な巡礼旅はもう難しいのかもしれない。それでも、様々な国の方と励ましあい、自分のペースで歩ける旅の魅力は大きい。自分探しの旅をしたいのなら、うってつけだろう。

さて、スペインの旅事情だが、フランスとはやや勝手が違う。フランスではどんな安宿でもそれなりのもてなしを受けることができた。こちらでは巡礼者が溢れており、物価も安い分、同じようなサービスは期待できない。2日目の宿で、3階にコインランドリーをみつけたが2台並ぶマシンの使い方が分からない。1階でマダムに訊こうとするが、忙しい彼女は何度声をかけても立ち止まってくれない。それならばと厨房から出てきた瞬間、前に立ちはだかり、つたない英語で使い方を教えろとまくしたてる。しばし、険しい顔でぼくをみつめていたが、やおら解したのか、右がランドリーで左がドライヤーだ、これを持ってけと棚から洗剤まで出してくれた。なんだ、親切なマダムではないか。シエスタ（昼寝）明けの忙しいときにつきまとして申し訳なかった。どの国でも、その習慣に慣れるのが旅を楽しむコツだろう。

一日前を歩いていたT氏は、聖地サンティア

ゴからさらに西の大西洋まで旅を続け、60日後に帰国した。彼の被る菅笠は壊れるたびに応急処置が施され、旅を終えるころには様々な国の巡礼者のサインでびっしり埋め尽くされていたという。看護師の女性は途中体調を崩し、しばし停滞したものの無事にサンティアゴに到着した。

ぼくらのだらだら旅も6年目を終えた。旅への姿勢も少しずつ変わってきた。始めたころは歩き通そうという思い入れが強く、辛いことも多かった。今は道中を楽しめるようになった。それだけ余裕が出てきたのだろう。少しぐらいのトラブルは何とかなる。困ったときは誰かが助けてくれる（巡礼路では、必要な時に必要な人が現れ手を差し伸べてくれることをカミーノ（巡礼）マジックという）。ここでは、日常から解き放され自由になれる。多くの巡礼者と時間を共有し苦楽を分かちあえる。そんな心地良さが、ぼくらをこの道へ呼び寄せているのだと思う。



巡礼手帳とガイドブック

城と思い出

こづか不動産鑑定（株） 小塚 隆雄

皆さんは旅行先で城見学をしたことがありますか。私が経験した城見学と思い出を書きたいと思います。

まずは、佐倉市にある佐倉城（千葉氏）です。歴史民俗博物館が開館したころ、小学生だった私は一人で何回か行きました。今思うと渋い子供ですね。ただ、歴史民俗博物館が実は城跡だと気がついたのは大人になってからです。城跡公園と立派な堀があります。

次は、君津市の久留里城（上総武田氏）です。下の子供達2人と行きました。久留里城の駐車場にある施設でそばを食べ、工作室で工作をしているうちに時間になってしまい、天守閣までは行けませんでした。子供が小さいとスケジュールどおりにはいかないですよ。

そこで改めて、妻と一番下の子供と後日、再挑戦するために久留里城に向かいました。記憶をたよりに運転し、駐車場に車を停めてから、何かが違うと思いながら登っていくと、到着したのは大多喜町の大多喜城（本田忠勝）でした。職業柄あるまじき間違えです。妻と子供に謝りましたが、二人には関係ないようで、甲冑を着せてもらい楽しんでおりました。お気づきかもしれませんが、結局まだ久留里城には行けていません。今度行ってきます。

県内最後は、館山城（里見氏）です。一人で行った後、数か月後に家族と行くことになりました。海への眺望に優れた城で、駐車場から坂道があります。一人で行くよりも家族とのほうが楽しいですね。若干話は変わりますが、館山に行くと小塚大師に寄ることにしています。

「小塚大師」、何しろいい響きです。

県外では、五稜郭が印象深いです。函館戦争は約150年前の話なので、戦国時代と比較すると戦闘が身近に感じられます。土方歳三の本を読んだときの興奮がよみがえりました。

沖縄県の首里城は、赤（朱）をメインとしていた城で、異国の雰囲気満載でした。

愛媛県では、松山城はロープウエーの運営時間ぎりぎりに飛び乗ったため、夕暮れの記憶しかなく、大洲城のほうが川沿いの景色とともに記憶に残っています。

高知県では、高知城（当初長宗我部氏、江戸時代山内一豊）です。夜に行ったのですが、スポットライトに浮かぶ高知城がきれいでした。

大阪では、大阪城と真田丸です。大阪城は桜の時期で華やかでした。真田丸については、真田信繁の像がある公園までは行くことができましたが、範囲ははっきりしていませんでした。大阪城からは結構距離があり、自身を守るための砦ではなく、攻撃のための砦だと感じました。正直私は入りたくないなという感想です。小心者ですね。

岩手県では、九戸政実が豊臣方と戦った本を読んだことがあります、九戸城跡に行ってみましたが、どうしても、見つけることができませんでした。城跡まで入っているのだとは思のですが、もう少しわかりやすくしてくれてもいいのにと思いました。落城の際の出来事が影響しているのですかね。

新潟県では村上城跡（村上藩主の居城）です。結構急な坂道を30分くらい登ります。両サイ

ドが急傾斜地の尾根に石垣が残っているのですが、よくぞこんなところに城を築いたなと感心する一方、再調達原価は、人件費でとんでもない額になるなと思いながら下山したのを覚えています。

今春、仲間4人で、伊達家の城巡り（宮城県）をしてきました。白石城（片倉小十郎）と青葉城跡（仙台城）です。どちらも桜がきれいでした。青葉城跡では20数年ぶりに伊達政宗（の像）に会ってきました。白石城では、甲冑を貸してくれたので、着てみました。面白かったのは、真田家の兜と甲冑があったことです。大阪夏の陣で直接戦ったため仲が悪いのかと思いきや、死を覚悟した真田信繁が娘を伊達家に預け、伊達家は大切に育てたことから、両家は仲が良いそうです。私は折角なので六文銭の兜をかぶりましたが、隣に大先輩がいたことから、私は小姓（しかもおっさんの）にしか見えず、笑うしかありませんでした。仲間と行く城巡り、楽しかったです。

今後行ってみたいのは、忍城（のぼうの城）と、上田城です。皆さんのおすすめはどこですか。



竹ヶ原不動産鑑定

竹ヶ原 陽子

私はダンスが大好きで、高校卒業後ダンスの専門学校に入学し、卒業後は大阪のユニバーサルスタジオでショーダンサーとして働いておりました。その後、短大で栄養学を学び、短大在学中にディズニーランドでもパレードダンサーを経験しました。

幼い頃から父が不動産鑑定士として開業しておりましたので、地図ロッカーの中でかくれんぼをしたり、複合機やウォーキングメジャー、カメラなどで遊んでおり、不動産鑑定士の事務所は馴染んでおりましたが、難しい資格ということを知っていたので、私には無理だと思いついておりました。

不動産鑑定士を目指したきっかけは、短大卒業後に5年間、事務職として日本不動産研究所に勤め、検算、印書、製本等を行っていた時に、不動産の価格はどのように決まるのか不思議だったこと、依頼者に成果品を届けたときに大変感謝され嬉しかったこと、主人と社内恋愛での結婚でしたので会話の中心が鑑定だったこともあり、私も不動産鑑定士として不動産のスペシャリストになりたい!!!と宅建を取得後、不動産鑑定士を目指しました。

試験勉強中は、松戸で開業されている朝日鑑定に勤め、清水先生に役所調査や対象不動産の確定、確認、鑑定評価の手法の適用など鑑定の実務を1から教えて頂きました。この経験が試験勉強に結びつき、論文試験に合格することができました。

しかし、東京で主人と2人で子育てをしながらフルタイムで勤務することは、子供の病気などの際に職場に迷惑をかけることや、長時間にわたって保育園に預けている子供にも申し訳ない気持ちになり自己嫌悪になってしまうこと、仕事と育児、実務修習を同時に行うことも体力的に限界を感じておりました。また、家庭の事情もあり、昨年、主人が私の実家である千葉県茂原市で竹ヶ原不動産鑑定として独立開業し、私は主人の仕事のサポートをしながら実務修習を終えて不動産鑑定士を登録することができました。

現在は、主人に仕事の中で鑑定の実務を教えてもらいながら勉強し、実査等で帰りが遅くなっても母のサポートのおかげで、仕事と家庭を両立し充実した日々を過ごしております。

今年9月末に娘を出産し、現在2人の子どもがおります。子供たちのためにも地元を中心に千葉県がますます発展していけるよう、人との出会いを大事にし、何か地域に役立つ恩返しができたらいいと考えております。主人や今の環境に感謝し、子供の成長に幸せを感じ、1日1日を大事に過ごしていきたいと思っております。

まだまだ未熟でございますが、人から感謝されるような不動産鑑定士として活躍できるように頑張っていきたいと思っておりますので、どうぞご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い致します。



一般財団法人 日本不動産研究所

長谷川 友紀

この度、千葉県不動産鑑定士協会に入会させていただくことになりました長谷川友紀と申します。出身は兵庫県ですが、18歳に滋賀県、20代から30代前半まで大阪、その後、4年弱ほど北海道、そして今年9月より千葉と、気付けば人生の半分以上、故郷から離れ転々としております。千葉には幼少の頃、ディズニーランドに1度訪れた程度で土地勘は全くと言っていいほどありません。

鑑定士になるきっかけは尖閣諸島問題の時でした。当時、中国からの攻撃に備えるため、尖閣諸島を所有者から購入する際、東京都と国とで一悶着がありました。その売買金額を検討すべく調査に不動産鑑定士が同行したという記事が新聞の1面に出ておりました。このような資格があることは知らず、また、とりわけやりたいこともなくふらふらとしていた私にとっては十分すぎる刺激でした。

試験に合格し、実務修習を経て鑑定士になった今、あの頃の自分を振り返ると、なんとも軽はずみなきっかけだったなとは思いましたが、あの事件がなければ不動産鑑定士という資格に巡り会えなかったわけですから、これも一期一会だと自分に言い聞かせております。

千葉への異動が決定した後、私は平成30年9月6日に北海道から向かうはずでしたが、ご存じのとおり北海道胆振東部地震に見舞われました。北海道経済がインバウンドを足がかりに地方創生に向け息を吹き返してきたところでの出来事でした。

中心部では停電がわずか1、2日程度であったのですが、過去に類を見なかった規模の大地震に現場は大混乱に陥り、水、食料、ガソリンをと長蛇の列があちこちで見られました。幸か不幸か私は翌日の夜にはこちらに来ることが出来ました。現在では全道復旧しており、元の状態にもどりつつありますが、私が携わっていた建物価格のいくつかは地震による影響を受けていると聞いております。

不動産と地震は切っても切れない関係であり、また関東地区では地震が多く、鑑定についてもいろいろと勉強させてもらうことになるかと思えます。

鑑定士になって1年半程とまだ右も左もわかっていない若輩者ではございますが、日々自己研鑽に勤しみがんばって参りたいと思いますので、ご指導ご鞭撻のほど、何卒よろしく願います。



松島不動産鑑定士事務所

松島 孝悟

平成30年2月に、長年所属しておりました河野システム鑑定から独立し開業いたしました松島不動産鑑定士事務所の松島孝悟でございます。従来同様、引き続きご指導、ご鞭撻のほどをよろしくお願いいたします。

1. 事務所

- (1) 名称：松島不動産鑑定士事務所
- (2) 住所：市原市辰巳台西3-1-1 A5-6
- (3) 電話：0436-74-8193
- (4) 携帯：090-4372-8999
- (5) FAX：0436-74-8193

2. 代表者

- (1) 松島孝悟（マツシマ タカノリ）
- (2) 昭和27年生まれの65歳
- (3) 平成6年に不動産鑑定士の登録

(4) 趣味

①テニス

週末の土日は仲間と半日テニスを楽しんでいます

②ゴルフ

スコアは90をなかなか切れませんが楽しいゴルフをやっております

③山登り

毎年3～4回程度、3000m級の山に登っております

今年の11月には初めてヒマラヤのトレッキングに挑戦予定です

3. 地価公示等

地価公示、地価調査につきましては、平成10年から主として第8分科会と第9分科会で担当しております



中田不動産鑑定

中田 敏之

学生時代にプログラミングを学んだため、エンジニアとして約5年間、都内企業のIT部門で海外向けの基幹業務システムの開発を担当していました。その後、全くの異業種の日本不動産研究所へ入所し、約10年間、証券化対象不動産、一般案件、公的評価等を扱ってきました。そして平成30年8月に千葉市緑区で不動産鑑定士として独立し、今に至ります。

一般的にシステム開発は営業と製造に分かれ、私は製造チームにいました。製造工程は要件定義、基本・詳細設計、プログラミング、テスト、運用保守等、複数の工程から構成されます。大規模なものでは各工程毎に担当者が異なるため、エンジニアは全ての工程を経験することができません。カレー作りで例えると、玉葱を刻み続ける毎日です。

しかし独立すると、営業も製造も関係なく、更に製造に含まれる複数の工程も1人で対応することになります。「どんなカレーが家族に喜ばれるか」というカレー作り構想に始まり、材料買い出し、調理、皿洗いまで全てです。

これまで極めて普通の勤め人として働き、定時後は食材の買出し、炊事（翌日の弁当作り）、洗濯、掃除、家計費の把握と地道な資産運用、子供が生まれてからは育児も加わり、これらの家事全般を行ってきました（独身時代は1人で、結婚してからは妻と共同で）。

家事（育児）の総合専門家として、「いかに安く美味しいカレーを作るか」「貯金のため固定費をどう削減するか」「どうすれば育児を

しながら仕事ができるか」「どうすれば妻と息子に愛されるか」など、生活を効率化させるためのPDCAを20年近く繰り返してきたこととなります。

この「全ての家事（育児）の効率化のためPDCAを繰り返した経験」が独立した今、自宅勤務である私の仕事と家庭生活に大変役立っています。

新しく挑戦する仕事は、初めは小さく試し、考えながらPDCAを回していくという作業は楽しく、食事や睡眠を忘れるほどです。仕事や環境が新鮮なため、集中力が極限まで高まっているのだと思います。

超零細ながら独立し、このように仕事に打ち込める環境にいられることは、携わって下さった方々のおかげであり感謝しかありません。これまで数多くの失敗を重ね、独立してもやっぱり凡人だなと再認識しているところですが、分からないことがあれば分科会の先生方が親身になって教えて下さいます。若造（41歳で若くないですが）に対しても同じ独立組として対等に接して下さる優しい方ばかりです。鑑定業界は本当にいい人が多いのはなぜでしょう…。

日本は人口減少、高齢化社会が進み、地価高騰もいずれ終焉を告げ、転換期が訪れます。ただし、今後の人口減少、高齢化社会といっても、不動産はマーケットの情報収集と不動産知識の蓄積、工夫の仕方など、自分で需要を創出することで、その個別の不動産は生きてきます。

同じように、私も今は多様な取り組みの中、

新規開業 & 新入会員紹介

いかに存在価値を創り出し、地に足を着け、長期的な信頼を得られるかが大切であり、その考え方はIT業界、鑑定業界も同じですし、都市部に限らず、地方部でも同じです。また、Jリートなどの証券化対象不動産の評価のみならず、公的評価でも同じだと思います。

テクノロジーによる第4次産業革命で、100年に1度の大改革が起きている現在、私自身も変化を楽しみながら、不動産鑑定士として価値を創造し社会に貢献できるよう、地に足を着け、コツコツと研鑽を積み重ねていきたいと思っています。

市町村 紹介

長生郡市

竹ヶ原不動産鑑定
竹ヶ原 陽子

長生郡市は、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町、茂原市の1市5町1村から構成されており、千葉県ほぼ中央部に位置します。

私は、茂原市で生まれ育ちまして、小中学校の頃は、陸上部、吹奏楽部、体操部等に在籍しておりましたが、長生郡市内の各市町村において大会や音楽会が開かれ交流があったため、長生郡市の各市町村に思い出が多くあります。

そこで長生郡市の各市町村について、私のおすすめのスポットなどを一つずつご紹介したいと思います！



1. 一宮町 (いちのみやまち)

一宮町は、老舗和菓子屋「御菓子司 角八本店」をご紹介したいと思います。

数々のメディアで紹介され、千葉そごう等の催事場でも販売され大盛況となっております。人気のお土産には、「みかん大福」、「いちご大福」等の季節の大福や、「一之宮饅頭」があります。「一之宮饅頭」は、一宮町の名称の由来となった上総国一之宮、玉前神社と、2020年東京五輪サーフィン競技会場が釣ヶ崎海岸に決定し、サーフィンを楽しむ人の姿も描かれており、鳥居とサーファーの姿が描かれるパッケージは一宮町を物語っております。

私のおすすめは、「あんころ餅」です。消費



期限が当日中のため、贈答品としては渡しづらいところではありますが、やさしい甘さの中に絶妙な塩加減と、柔らかすぎる餅に、私の人生で一番美味しいと言える和菓子だと感動しました。また、妹の出産祝いで「三つ目のぼた餅」を頂き、こちらは大変美味しかったです。是非、一宮町に行かれた際には、「御菓子司 角八本店」の「あんころ餅」を召し上がって頂きたいと思います。

2. 睦沢町（むつざわまち）

睦沢町は「新生酪農株式会社」です。睦沢町に、本社、千葉工場、そしてアイスクリームショップの直売所があります。

皆様は牛乳の殺菌処理について、色々な方法があることをご存知でしょうか？私は、牛乳が大好きでよく飲むので、息子が生まれてからは、牛がどのような環境で育ち、どのような飼料を食べて育ったのか、とても興味を持つようになりました。

市販されている牛乳のほとんどは120℃～130℃の熱で瞬間殺菌されていますが、高熱の



ため牛乳に含まれるタンパク質やカルシウムが変性するなど、必要以上に生乳にダメージを与えてしまいます。新生酪農では、パステライズド処理といい、72℃の熱で15秒間、有害病原菌の危害を最小限にすることで、栄養成分の変性が少なく、「生きたミルク」の良さが残る優れた殺菌方法です（新生酪農株式会社HPより）。また、牛の飼料も遺伝子組み換えでない飼料を食べて育っています。



牛乳の味は、市販のスーパーで売っている牛乳よりは、鉄の味が強いような感じがしましたが、市販の牛乳よりは少し薄いさっぱりとした味で、体に良さそうな印象があります。そして瓶の牛乳はとても懐かしい感じがしました。

アイスクリームショップの直売所では、牛乳の他に、ヨーグルト、アイスクリーム、チーズ、バター等がありますので、睦沢町にお越しの際には、是非、本物の味をご体感ください。

3. 長生村（ちょうせいむら）

長生村は、「プラネタリウム」です。長生村文化会館には、定員78名のプラネタリウムの設備が備えられています。季節によってプログラムが変わり、上映日の季節の星空がドーム一面に鮮やかに映し出されます。アニメーションや物語を見ながら、その季節に応じた星空のわかりやすい説明をしてくれます。

現在（平成30年9月末）では、「季節の星空解説」と「オーロラを見た恐竜たち」や、「ポケットモンスター サン&ムーン プラネタリウム」を上映しております。私が息子と見に行った時には、「季節の星空解説」と「アンパ

ンマン」を上映しておりました。

上映内容やスケジュールなどを長生村文化会館に直接、またはホームページで確認してから行かれることをお勧めします。

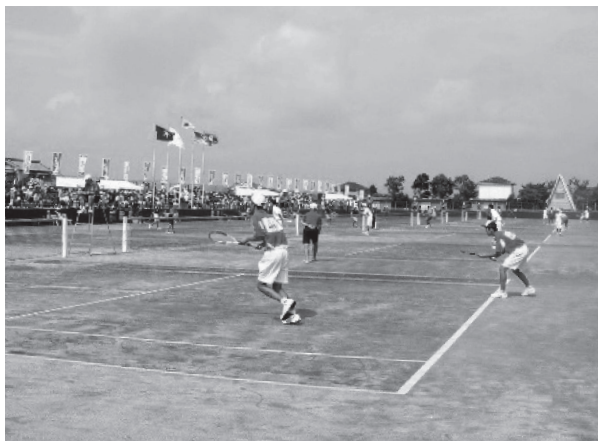
息子はアニメとともに、夜に実際の夜空をみて「あれが北斗七星だね！」と星空にも興味を持つようになり、大人だけでなく子供も楽しめて良い施設だと思いました。

背もたれがベッドのように倒れ、目の前に星空の世界が現れるのは大人であっても感動すること間違いなし！！です。



4. 白子町（しらこまち）

白子町はテニスの町として有名です。白子町内のテニスコートは、町全体で340面あるとも言われ、比較的温暖な気候のため、年中、テニス合宿が行われたり、テニスの試合が行われたりしています。私の主人もテニスの試合に出ているので、以前から白子町で行われたテニス



の試合に行き、応援をしていました。

毎年6月にはテニスフェスティバルという男女1,000組が参加する大きな試合が行われ、夜にはスペシャルゲストが訪れるパーティーが開催され、大盛況です。

また白子町には数多くの温泉を備えた旅館やホテルがあります。白子町の温泉の泉質は、全国的にも珍しくヨウ素を含んでいることが特徴的で、薄く黄色がかっていることから、「黄金の湯」とも称され、美肌効果や保湿効果に優れていると言われています！ 白子町の旅館やホテルでは日帰入浴できる場所が多くありますので、九十九里海岸にお越しの際には、白子町で様々な温泉を入り比べて頂ければ楽しいと思います。

5. 長柄町（ながらまち）

長柄町は、「長柄町都市農村交流センター」という施設があります。バーベキュー場、コテージ（ログハウス）に宿泊でき、野球場、長柄町営プール、昆虫ドーム等があります。

特に私のおすすめは、長柄町営プールと昆虫ドームです。



長柄町営プールは、一周約100mの流れるプールと小さな子供でも安心の幼児用プールの2つのプールがあります。浮き輪やビーチボールもレンタルでき、流れるプールの水流は他のプールよりも流れをやや早く感じました。また、幼児用プールは水深が30cmのため、午後になると温泉のように温かくなり穏やかな気持ちになります。

スライダーなどはありませんが、長柄ダムの広い湖面と緑に囲まれた自然いっぱいの静かな環境の中で、のんびりと、気持ちよく過ごしてみたいはいかがでしょうか？

昆虫ドームは、カブトムシが放し飼いになっている千葉県最大クラスの施設です。小さな子供でも安心・安全に昆虫採集が体験できます。放し飼いになっているため、木や木の根元の土の中から簡単にカブトムシを見つけることができ、息子は大興奮でした。カブトムシは帰りに有料で購入することができます。



私が遊びに行った時には、昆虫ドームの入り口に人懐っこいやぎもいて、丸々1個のキャベツを食べており、とても可愛かったです。



6. 長南町 (ちょうなんまち)

長南町には、野見金公園 (のみがねこうえん) という素敵な公園があります。

公園内には「スカイツリーの見える丘」という丘があり、スカイツリーや、茂原市内、白子町ホテル街、長柄町のリソル生命の森等を丘の上から一望することができます。展望台も設置されており、心地よい風が吹き、とても気持ちの良い場所です。

また、平成29年4月に「ミハラシテラス」というカフェが新築され、大きな窓に囲まれた綺麗なお店は、店内もログハウスのようなお洒落な雰囲気です。

標高152mのテラスから見える絶景を眺めながら、ゆっくりとソファでくつろぎ美味しいコーヒーなどの飲み物や長南町特産品をふんだんに使用したカレー、スイーツなどが楽しめます。



7. 茂原市

そして最後に、私の住んでいる茂原市ですが、前回『かんていCHIBA vol.25』でご紹介させて頂いた「夏冬の七夕まつり」、「タッチバレーボール」、「サーキット場」の他にも、日本さくら名所100選に選ばれた「茂原公園の桜まつり」(裏表紙の写真)、茂原市本納いちご生産組合による「いちご狩り」、そして数々の「ゴルフ場」等、四季を通じて様々なイベントがあります。特に私のおすすめは「萩原公園」です。約10,000㎡の広大な交通公園で、自転車や三輪車、足漕ぎゴーカートなどの乗り物の無料貸し出しを行っています。公園の中はブランコ、滑り台、飛行機型のジャングルジム等の遊具の他に、信号機や横断歩道、交通標識、踏切等が本物そっくりに作られており、楽しく自転車等

に乗りながらいつの間にか交通ルールも学ぶことができ、子供たちに大人気の公園です。車の侵入もないので、親も安心して子供の自転車の練習ができます。公園の中央には大正時代に実際に活躍していた本物の大きな蒸気機関車が展示されています。私の息子もここで自転車の練習をして乗れるようになり、4歳にして自転車を乗り回しております。

8. 最後に

今回は、長生郡市の魅力のほんの一部をご紹介致しましたが、紹介しきれない観光スポットやレジャー施設、史跡などがたくさんありますので、是非、長生郡市及び周辺市町村に足を運んでいただき、楽しい時間を過ごしていただければ嬉しいです。



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

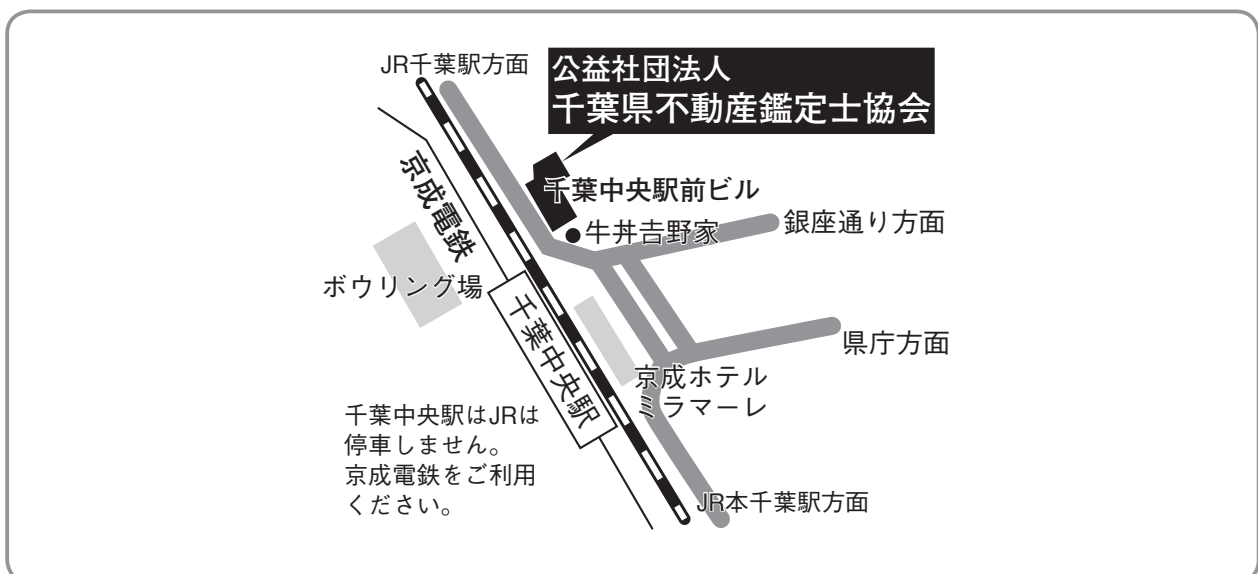
公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会

〒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

●平成 31 年度固定資産税評価業務（時点修正）に関する全体説明会及び研修会

平成 30 年 6 月 28 日（木）「プラザ菜の花」にて
平成 31 年度固定資産税評価業務（時点修正）に関する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) 平成 31 年度固定資産税標準宅地の時点修正に係る業務の実施体制について
(2) 時点修正のスケジュールについて

第二部 研修会

- テーマ (1) 平成 30 年地価公示について
(2) 固定資産税評価における適正な時価について
(3) 固定資産税評価制度の概要について
(4) 時点修正の概要について
(5) 固定資産税評価近時のトピックス

●平成 31 年度固定資産税評価時点修正接点調整会議

平成 30 年 8 月 3 日（金）「プラザ菜の花」にて
平成 31 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、県内各市町村の担当者にお集まり頂き、広域的な
価格のバランス検討及び隣接市町村間における価格のバランス検討が行われました。



固定資産税評価業務に関する研修会

● かんてい CHIBA 無料講演会

平成 30 年 2 月 20 日（火）ホテルポートプラザちばにて

「不動産テックのいま」をテーマとした無料講演会を主催しました。（後援：千葉県）

※不動産領域におけるテクノロジーの活用について、「AI と不動産」（講師：一般財団法人日本不動産研究所 南川しのぶ先生）、「赤色立体地図から見る千葉」（講師：アジア航測株式会社 千葉達朗先生）の二部構成で、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。



「AI と不動産」南川先生



「赤色立体地図から見る千葉」千葉先生

● 韓国鑑定院による視察研修

平成 30 年 8 月 27 日（月）千葉県不動産鑑定士協会にて
韓国鑑定院による視察研修の来訪がありました。

※韓国鑑定院の視察研修の御一行が当協会に来訪され、わが国の不動産鑑定評価制度、地価
公示制度、Jリート市場等についてご質問があり意見交換を行いました。



視察研修御一行と記念写真



意見交換の様子

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 (平成30年11月1日現在)

正会員 166名 (うち業者会員 146名)

特別会員 1名

計 167名

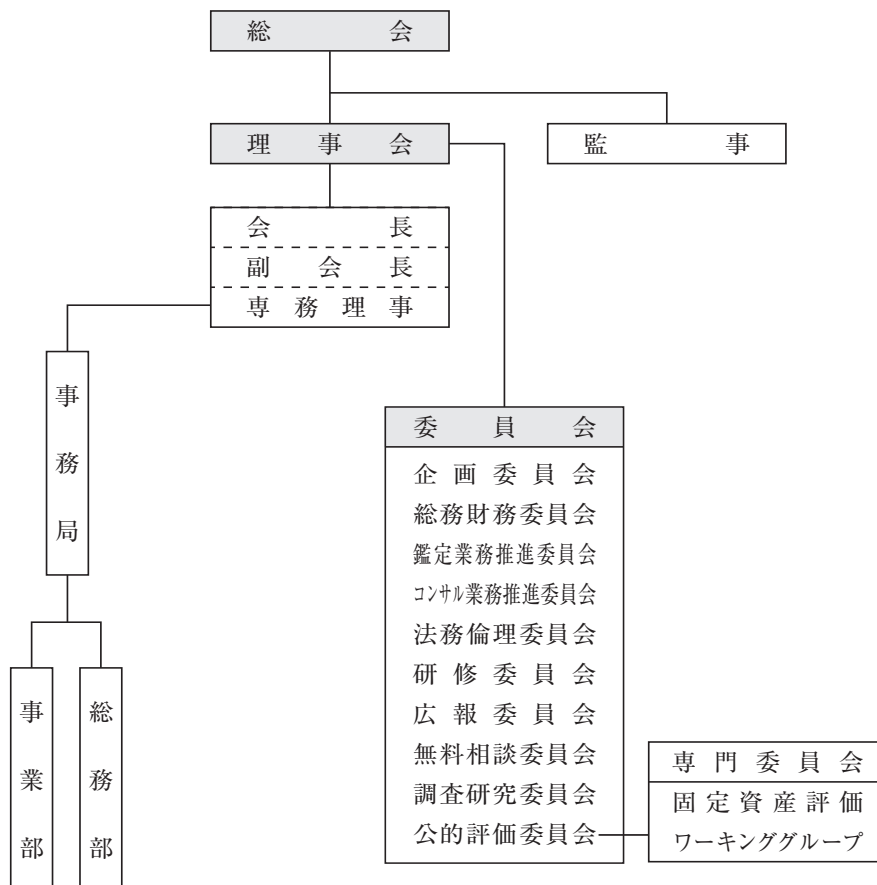
◆目的

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 146 名 平成 30 年 11 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	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
2	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
3	(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
4	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
5	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
6	(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
7	(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
8	(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
9	飯田不動産鑑定事務所 飯田 重隆	260-0013	千葉市中央区中央 3-12-9 豊田ビル 303 号	TEL 043-221-6179 FAX 043-221-6195
10	池田不動産鑑定(株) 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
11	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
12	(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
13	(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
14	(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
15	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
16	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
17	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
18	(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
19	(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
20	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
21	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
22	(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
23	おがわアセットカウンセル 小川 哲也	277-0841	柏市あけぼの 4-7-6 ミキハイム柏あけぼの 121 号室	TEL 04-7136-2153 FAX 04-7136-2154
24	(株)小駒システム鑑定 小駒 博基	292-0805	木更津市大和 1-4-3	TEL 0438-25-2421 FAX 0438-23-9451
25	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

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL番号 FAX番号
26	(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
27	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
28	(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
29	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
30	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
31	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3-15-3 朝日プラザ千葉中央501号	TEL 043-221-3501 FAX 043-221-3633
32	(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
33	(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
34	(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
35	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
36	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
37	(株)関東不動産鑑定所 佐藤 吉男	274-0825	船橋市前原西2-14-1 ダイアパレス津田沼512号	TEL 047-472-1700 FAX 047-477-6679
38	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
39	木下総合鑑定 木下 浩二	272-0133	市川市行徳駅前1-17-9 ステップワンビル303	TEL 047-711-1352 FAX 047-711-1353
40	(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 カーサボルタ22C	TEL 047-767-4410 FAX 047-419-8941
41	(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
42	(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
43	(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
44	(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
45	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
46	(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
47	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
48	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
49	(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
50	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
51	こづか不動産鑑定(株) 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

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
52	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
53	(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
54	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
55	さくら不動産鑑定(株) 広瀬 祥之	285-0819	佐倉市寺崎北 3-4-9	TEL 043-481-0343 FAX 043-481-0344
56	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
57	(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
58	GT 不動産(株) 後藤 元	279-0013	浦安市日の出 1-4-C-707	TEL 047-304-5833 FAX 047-304-5834
59	(株)JP 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
60	(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
61	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
62	(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
63	(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
64	(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
65	(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
66	(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
67	(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
68	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
69	(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
70	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
71	(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
72	(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
73	(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
74	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
75	(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
76	竹ヶ原不動産鑑定 竹ヶ原 博邦	297-0022	茂原市町保 11-149	TEL 0475-36-7172 FAX 0475-36-7173
77	(有)橋不動産鑑定所 橋 英雄	260-0015	千葉市中央区富士見 2-8-8	TEL 043-222-6328 FAX 043-222-6358

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
78	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
79	(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
80	(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
81	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 04-7182-8389
82	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
83	(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
84	(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
85	(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
86	(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
87	(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
88	都市不動産鑑定(株) 寺田 由希子	273-0003	船橋市宮本 1-13-5	TEL 047-426-4481 FAX 047-422-0715
89	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
90	(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
91	(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
92	(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
93	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
94	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
95	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
96	(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
97	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
98	(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
99	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
100	パシフィックアプレイザル(株) 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
101	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
102	(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
103	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

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
104	(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
105	バリューグリーン(株) 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
106	(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
107	(株)富士不動産鑑定所 富士 正直	277-0835	柏市松ヶ崎 748-2 ロマネビル 4 階	TEL 04-7144-2911 FAX 04-7144-2914
108	(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
109	(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
110	双葉総合鑑定(株) 薩美 奈津美	270-0137	流山市市野谷 638-3	TEL 04-7192-8775 FAX 04-7192-8776
111	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
112	不動産鑑定事務所ブルーリーフ 瀬崎 敦子	272-0114	市川市塩焼 3-3-15	TEL 047-399-2839 FAX 047-702-5771
113	(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
114	(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
115	房総不動産鑑定 村上 宗文	283-0803	東金市日吉台 3-37-1	TEL 0475-52-8012 FAX 0475-52-7884
116	(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
117	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
118	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
119	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
120	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
121	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
122	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
123	(有)みずぎ不動産鑑定所 石井 恒徳	299-3237	大網白里市仏島 56-3	TEL 0475-70-1322 FAX 0475-70-1323
124	みどり不動産鑑定 山口 真由美	273-0036	船橋市東中山 2-5-1-709	TEL 047-333-6511 FAX 047-705-0214
125	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
126	(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
127	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
128	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
129	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

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL番号 FAX番号
130	(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
131	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
132	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
133	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
134	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
135	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
136	横島不動産鑑定事務所 横島 義之	262-0019	千葉市花見川区朝日ヶ丘 4-2-22	TEL 043-272-7023 FAX 043-272-6023
137	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
138	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
139	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
140	(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
141	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
142	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
143	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
144	(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
145	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
146	(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。

表紙・裏表紙写真の説明



表紙の写真：

「海ほたる シールドマシンオブジェ」

東京湾アクアライン上にある5階建のパーキングエリア「海ほたる」。レストラン、みやげ店や、富士山やスカイツリー等が見える展望デッキがあるほか、1階の大型車駐車場には、彫刻家の澄川喜一氏がモニュメントとして制作した「シールドマシンオブジェ」(表紙写真)が展示されている。これは、東京湾アクアラインの建設において海底トンネルの掘削に使用したシールドマシン(直径14.14 mの掘削機)の先端部の実物を記念碑化したもので、建設当時は世界最大規模だったという。制作者の澄川喜一氏は、島根県出身の彫刻家で、東京スカイツリーのデザイン監修をはじめ、千葉県では館山市の城山公園にあるモニュメント「光と風と夢」や、そのほか全国各地のオブジェや銅像などを手がけている。



裏表紙の写真：「茂原公園の桜まつり」

JR 茂原駅から西へ約2 kmの位置にある「茂原公園」。茂原市のほぼ中央に位置し、山や湖水などの自然の地形を利用して昭和初期に造園された。約16万㎡の面積を有する園内には、市立美術館や郷土資料館、散策道、多目的広場、野外ステージなどが設けられ、桜や梅、ツツジ、アジサイ、もみじなどの樹木が植えられている。約2,850本のソメイヨシノやヤマザクラなどの開花時期は、圧巻の見ごたえがあり、県内外から多くの花見客が訪れる。毎年、3月下旬から4月中旬のシーズンには、桜の開花に合わせて桜まつりが開催され、夜間はライトアップされた幻想的な夜桜も楽しめる(裏表紙写真)。

● 広報委員会

委員長	中島 毅	中島不動産鑑定事務所
副委員長	伊藤 重夫	F P オフィス C A T
委員	池田 孝	池田不動産鑑定(株)
	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
	木下 浩二	木下総合鑑定
	桑田 康彦	カンテイ・オフィス・クワタ
	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

● 編集後記

我が国における人口の減少・高齢化の進展に伴い、近年、空家問題とあわせて顕在化している所有者不明土地問題に対する施策として、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が2018年6月13日に公布され、11月15日にはその一部が施行となりました。2019年6月には残りの部分についても施行される予定です。

所有者不明土地の面積は、2016年時点で九州本島よりも広く、対策を講じないままでは2040年には北海道本島に迫る規模になるとも推計されていますので、同法の施行は所有者不明土地問題に対する有意義な第一歩となります。

不動産を取り巻く外部環境は絶え間なく変化しておりますが、私達不動産鑑定士は専門家として研鑽を怠らず、多様化する皆様のニーズにお応えしていきたいと考えております。

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、不動産に関するお困りごとがございました際には、是非お気軽にご利用くださいますようお願いいたします。また、2019年2月19日(火)には「デフレ脱却」をテーマとした無料講演会を主催いたしますので、ご興味お持ちの方は是非ご参加くださいますようお願いいたします。

広報委員長 中島 毅

表紙の写真：海ほたる シールドマシンオブジェ
裏表紙の写真：茂原公園の桜まつり

かんてい CHIBA Vol.26 2018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：043-222-5795 (代表) FAX：043-222-9528
- ホームページ <http://www.chiba-kanteishi-kyoukai.or.jp/>

デフレ脱却

— 日本経済の展望と課題 —

消費税増税を目前に控え、日本経済はどのような道を進むべきなのか？

株価・賃金・不動産価格など、わたしたちの暮らしや仕事に身近なキーワードをもとに、世界経済・日本経済を知り尽くしたエコノミストが「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す。

定員
300名
入場無料!

日時 平成31年 2月19日(火)
開場 13:00 開演 13:30~15:30

申込み切
2/11(月)

場所 ホテル ポートプラザちば 2F ロイヤル

千葉市中央区千葉港8-5 TEL.043-247-7211 JR京葉線/千葉都市モノレール「千葉みなと駅」前



講師

エコノミスト
丸三証券 経済調査部長 **安達 誠司氏**

1989年東京大学経済学部卒業。同年大和証券入社、その後、大和総研経済調査部、クレディ・スイスファーストポストン証券会社経済調査部、ドイツ証券経済調査部シニアエコノミストを経て、2013年1月より現職(丸三証券経済調査部長)。

著書:

『中国経済は崩壊するのか』2016年3月、PHP新書

『ザ・トランポノミクス』2017年1月、朝日新聞出版社

『デフレとの闘い レジーム転換の実証分析』2018年10月日本経済新聞出版社

『徹底分析 アベノミクス 成果と課題』(編著:原田泰、斎藤誠)2014年6月、中央経済社(共著) 他多数

【主催】公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会

【後援】千葉県/千葉市

講演会参加申込書

下記に必要事項をご記入のうえ、FAXにてお申し込み下さい。本申込書はホームページにも掲載しています。

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

E-mail. carea@apricot.ocn.ne.jp ホームページ <http://www.chiba-kanteishi-kyoukai.or.jp>

ご氏名		電話番号	
団体名等			

※お申し込み後は、当日直接会場へお越しください。定員超過等で受講いただけない場合にのみご連絡いたします。



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/>