

# かんでい、CHIBA vol.25



谷津バラ園「初夏のバラ園」



松戸市祖光院「祖光院の彼岸花」



柏市あけぼの山農業公園「春がきた」



柏市あけぼの山農業公園「向日葵と秋桜」

# かんてい CHIBA vol. 25

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	野田 勝 …………… 3

### 平成 29 年千葉県地価調査の概要

佐藤 元彦 …………… 4
---------------

### 実務ノート

農地評価の不動産鑑定評価基準改正に向けた動きについて	小畑 昌也 …………… 14
水面の有効利用（山倉ダムのメガソーラー事例）	池田 孝 …………… 18
千葉駅周辺のこれまでとこれから	橘 英雄 …………… 20
オリンピックの開催地となった一宮町	小林 隆司 …………… 23
土砂災害を未然に防止する新工法	戸村 澄夫 …………… 26
平成 30 年に「民泊」が全国解禁へ 空き家問題・ホテル不足解消の救世主になるか？	伊藤 重夫 …………… 29
鑑定評価書の読み方	木下 浩二 …………… 32
地価公示業務の概要	印東 伸泰 …………… 34

### 会員寄稿

巡礼記（5 年目、フランス最終行程）	植草 文雄 …………… 36
--------------------	----------------

### 新規開業&新入会員紹介

坂田 雄一 …………… 44
菅野 幸作 …………… 45
遠藤 浩二 …………… 46
竹ヶ原博邦 …………… 47
森 正臣 …………… 48
佐村 有佳 …………… 49
井野 好伸 …………… 50

### 市町村紹介 — 茂原市 —

竹ヶ原博邦 …………… 51
----------------

### 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

…………… 57
----------

### 不動産鑑定士業務の案内

…………… 58
----------

### 協会会員（業者）名簿

…………… 59
----------

### 表紙の言葉

…………… 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29年版の発行にあたり、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、27年目を迎えました。これもひとえに各界皆様のご支援の賜物と心から御礼申し上げますと共に、今後ますます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ご願ひ申し上げます。

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。

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。

当協会はこのほか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。また講演会・シンポジウムなども計画しております。

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、公共団体用地の取得・払い下げ、相続税路線価付設のための評価、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、皆様のお役に立ち、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  
野田 勝

「かんていCHIBA」平成29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・発展を目的として、一般県民を対象とした不動産に関する無料相談会の実施や不動産鑑定評価に係る研修会の開催等、地域社会への貢献に努めてこられました。また、地価調査及び地価公示に係る調査業務等の公的土地評価の受託を通じ、県行政に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、改めて深く敬意を表します。

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。

現在、圏央道（首都圏中央連絡自動車道）については、大栄・松尾横芝間において用地取得を実施しており、事業は着実に進展しています。また、外環道（東京外かく環状道路）の千葉県区間についても、今年度中の開通に向けて、現在、事業が最終段階まできているところです。北千葉道路につきましても、市川市～国道16号区間を自動車専用道路として整備することが確認され、現在、早期事業化に向け、速やかに手続に着手できるよう、国や沿線市と連携して取り組んでいるところであります。

これらの事業を円滑に進めていくためにも、地価の動向を的確に把握することが重要となっております。

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、住宅地で横ばい、商業地で1.2%上昇、工業地で1.9%上昇と、商業地、工業地においては、引き続き上昇しております。県内を地域別にみますと、東京圏では高い上昇率を示す地域がみられる一方、地方圏では鉄道や主要道路に近接する利便性の高い一部地域を除き、下落傾向が続いております。ますます価格差が広がっている状況にあります。

また、東京オリンピック・パラリンピックの開催まであと3年となり、サーフィンの競技会場となる一宮町では、五輪効果による地価上昇もみられます。

このような地価の変動状況において、県では引き続き今後の地価動向について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 29 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29年9月、千葉県が実施した平成29年千葉県地価調査の結果が公表された。千葉県内の835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29年7月1日時点の地価を調査したものである。

平成29年千葉県地価調査の結果から、平成28年7月1日から平成29年7月1日までの地価変動率が明らかになった。この1年間の地価変動は、住宅地については二極化が進んだ。住

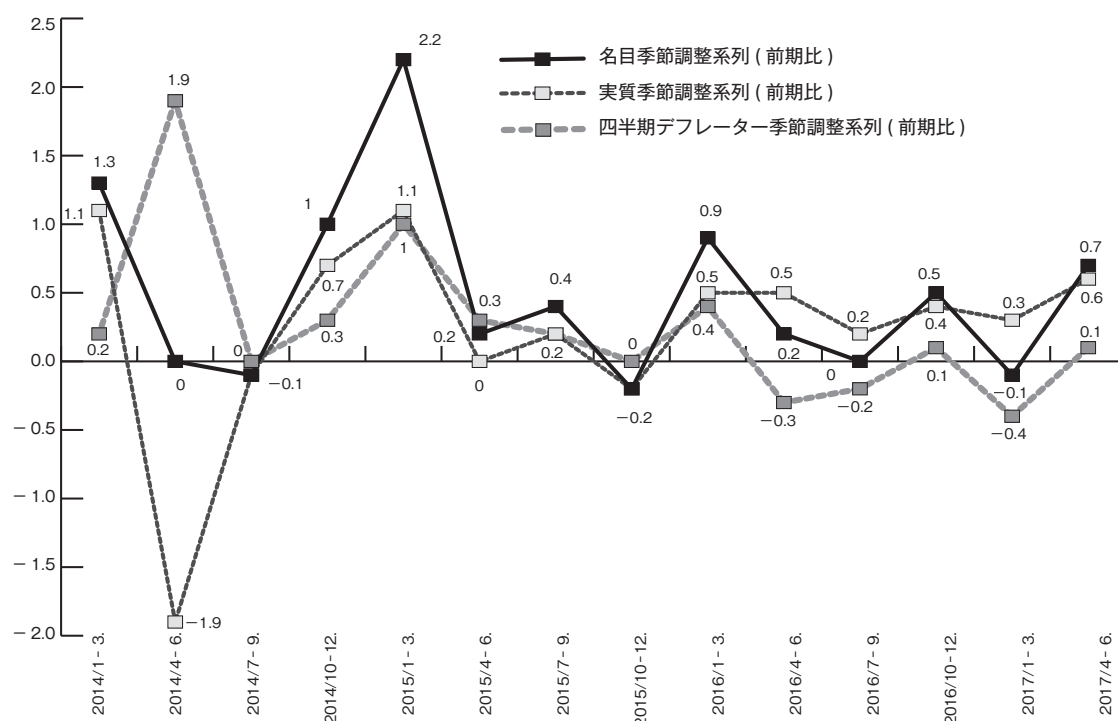
宅地（継続地点）の平均変動率は前年と同じ±0.0%であったが、その内訳は大きく変動した。横ばい地点数が20%減少し、上昇地点数は15%の増加、下落地点数は11%の増加となった。この1年間は所得環境の大きな変動があり、地価はその影響を受け二極化したものと推察する。四半期別GDP速報（下記参照）によると、2016/7-9期、2017/1-3期は、名目GDP増加率が実質GDP増加率を下回り、デフレーター増加率がマイナスになっている。

デフレ脱却の期待が薄れ、その心理的影響は不動産市場へじわりと及んできている。

平成 29 年地価調査 千葉県 住宅地

	平均変動率	上昇地点数	横ばい地点数	下落地点数	継続地点数
H29	± 0.0%	201	212	261	674
H28	± 0.0%	175	264	235	674

四半期別 GDP 速報（2017 年 4 - 6 月期 2 次速報値）



## 2. 平成28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。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）が継続されることになった。

#### ④ 外環道（東京外かく環状道路）

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。千葉県区間は本線部の用地取得が完了し、工事が進行している。平成29年度開通予定で、松戸IC、（仮称）北千葉JCT、市川北IC、市川中央IC、（仮称）京葉JCT、市川南IC、（仮称）高谷JCTが新設される予定。

#### ⑤ 京葉線海浜幕張駅・新習志野駅間における新駅の設置

平成27年12月25日幕張新都心拡大地区新駅設置調査会が設置され、新駅の設置可能性及び設置の影響等の調査・研究が開始された。

### (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28年。

総地点数	835地点（832地点）
住宅地	677地点（678地点）
商業地	125地点（123地点）
工業地	22地点（20地点）
林地	11地点（11地点）

### (3) 主な市の平均変動率及び地点数内訳

#### ① 住宅地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点
県全体	0.0	0.0	201	212	261	674
千葉市	+ 0.2	+ 0.4	43	34	11	88
市川市	+ 0.7	+ 1.0	16	5	3	24
浦安市	+ 0.6	+ 2.2	10	0	0	10
船橋市	+ 0.6	+ 0.4	16	15	7	38
松戸市	+ 0.3	+ 0.3	13	17	1	31
柏市	- 1.1	- 1.7	5	6	29	40
木更津市	+ 2.8	+ 2.5	15	2	0	17

#### ② 商業地

市町村名	H 28 変動率	H 29 変動率	H 29 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点
県全体	+ 0.8	+ 1.2	69	28	24	121
千葉市	+ 1.2	+ 1.9	20	5	0	25
市川市	+ 2.4	+ 4.5	5	0	0	5
浦安市	+ 2.0	+ 2.3	2	0	0	2
船橋市	+ 2.0	+ 3.0	7	1	0	8
松戸市	+ 1.6	+ 2.0	7	0	0	7
柏市	+ 1.8	+ 1.4	5	1	0	6
木更津市	+ 1.4	+ 1.8	3	2	0	5

### (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	358,000	+ 5.9 (+ 2.4)	J R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	1,430,000	新規 -	売り物件が少なく、利回り重視で高額となる取引が多い。
上昇率1位	住宅地 木更津-2	木更津市清見台南3丁目10番4	45,300	+ 8.4 (+ 7.2)	近接する新興地域の波及効果が見られる。
	商業地 市川5-5	市川市八幡2丁目131番2	1,200,000	+ 6.2 (+ 3.7)	J R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	43,400	- 7.7 (- 1.1)	駅からバス便圏、地盤が悪く不等沈下も発生して需要は非常に弱い。
	商業地 栄5-1	栄町安食台2丁目26番19	61,600	- 4.6 (- 5.0)	周辺の大規模店舗へ客足が移行する中、当該地域は業態が限定され需要が乏しい。割高感がある。

## (5) 住宅地の地価

### ① 千葉県全体の地価動向

千葉県内の年間土地取引件数（H28. 4～H29. 3）は前年比プラスとなった（次頁「土地取引状況調査」参照）。

千葉県の完全失業率は低下傾向にあるが、名目賃金、実質賃金は足元で弱さが見られる。

千葉県の住宅地の平均地価変動率は（H29）0.0%〔（H28）0.0%〕となった。

上昇地点数は（H29）201〔（H28）175〕、横ばい地点数は（H29）212〔（H28）264〕、下落地点数は（H29）261〔（H28）235〕となり、

上昇地点・下落地点が増加し、横ばい地点が減少した。

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。

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（H29）22〔（H28）19〕、横ばい（H29）2〔（H28）5〕、下落（H29）35〔（H28）35〕となり、上昇となった市区町村が増加し、横ばいとなった市区町村が減少し、下落となった市区町村は前年と同数となった。

平成 29 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	H29 平均変動率	H29 順位	H28 平均変動率	H28 順位
君津市	2.8	1	2.4	2
木更津市	2.5	2	2.8	1
浦安市	2.2	3	0.6	8
袖ヶ浦市	1.7	4	0.9	5
習志野市	1.3	5	1.1	3
千葉市中央区	1.1	6	0.5	12
千葉市稲毛区	1.1	6	0.5	12
市川市	1.0	8	0.7	7
鎌ヶ谷市	0.9	9	0.8	6
成田市	0.9	9	1.1	3
市原市	0.7	11	0.5	12
一宮町	0.6	12	-0.1	25
千葉市花見川区	0.5	13	0.6	8
船橋市	0.4	14	0.6	8
富里市	0.4	14	0.6	8
松戸市	0.3	16	0.3	17
茂原市	0.3	16	0.5	12
千葉市美浜区	0.2	18	-0.4	38
長南町	0.2	18	0.4	16
流山市	0.1	20	-0.1	25
東金市	0.1	20	0.1	18
大網白里市	0.1	20	-0.2	28
長生村	0.0	23	0.0	20
長柄町	0.0	23	0.0	20
旭市	-0.2	25	-0.3	31
八街市	-0.2	25	-0.4	38
酒々井町	-0.2	25	0.1	18
睦沢町	-0.2	25	-0.2	28
館山市	-0.2	25	-0.2	28
鴨川市	-0.2	25	-0.1	25



香取市	- 0.3	31	- 0.3	31
御宿町	- 0.3	31	- 0.3	31
千葉市若葉区	- 0.4	33	- 0.4	38
千葉市緑区	- 0.4	33	0.0	20
匝瑳市	- 0.4	33	- 0.3	31
横芝光町	- 0.4	33	- 0.4	38
多古町	- 0.5	37	- 0.4	38
東庄町	- 0.5	37	- 0.5	44
八千代市	- 0.6	39	- 0.4	38
印西市	- 0.6	39	- 0.6	45
銚子市	- 0.6	39	- 0.3	31
山武市	- 0.6	39	- 0.3	31
南房総市	- 0.6	39	- 0.7	46
芝山町	- 0.7	44	- 0.9	50
大多喜町	- 0.7	44	- 0.8	48
神崎町	- 0.8	46	0.0	20
勝浦市	- 0.8	46	- 1.0	51
鋸南町	- 0.8	46	- 1.2	54
九十九里町	- 0.9	49	0.0	20
富津市	- 0.9	49	- 1.1	52
白子町	- 1.0	51	- 0.3	31
佐倉市	- 1.1	52	- 0.7	46
いすみ市	- 1.1	52	- 1.3	55
四街道市	- 1.5	54	- 1.4	56
我孫子市	- 1.7	55	- 2.0	57
柏市	- 1.7	55	- 1.1	52
野田市	- 2.4	57	- 0.8	48
栄町	- 2.5	58	- 3.2	59
白井市	- 2.9	59	- 2.4	58

土地取引状況調査（土地取引件数増減率）

市区町村名	増減率（前年比）		
	H28.4～H29.3	H27.4～H28.3	H26.4～H27.3
千葉市	- 2.5	- 4.1	5.4
中央区	- 1.3	3.5	0.8
花見川区	- 0.9	20.8	- 15.6
稲毛区	- 20.9	- 26.4	55.1
若葉区	- 10.3	0.3	1.8
緑区	8.3	- 8.8	2.2
美浜区	29.0	- 6.2	- 13.6
銚子市	- 6.7	8.7	- 14.0
市川市	- 5.5	1.8	- 15.5
船橋市	- 4.7	9.2	- 15.3
館山市	9.9	4.1	- 4.0
木更津市	- 8.5	10.3	6.5
松戸市	- 4.9	- 6.5	10.0
野田市	2.2	8.6	2.3

茂原市	7.1	8.7	- 14.9
成田市	- 2.3	- 4.0	1.2
佐倉市	- 3.9	10.9	- 24.4
東金市	- 36.8	72.1	- 5.9
旭市	- 4.1	9.8	7.4
習志野市	- 29.1	74.5	- 22.4
柏市	1.5	14.9	- 0.6
勝浦市	- 0.3	- 3.8	14.7
市原市	2.8	- 0.1	1.6
流山市	- 7.6	41.0	- 13.5
八千代市	- 8.7	- 4.3	- 2.4
我孫子市	- 2.1	11.7	- 13.4
鴨川市	- 7.2	7.8	- 4.5
鎌ヶ谷市	4.5	12.6	- 17.6
君津市	- 4.0	6.4	- 5.9
富津市	- 4.2	9.7	- 4.2
浦安市	12.3	7.9	14.4
四街道市	30.9	3.8	- 10.5
袖ヶ浦市	- 7.2	10.1	- 13.8
八街市	2.3	- 3.1	2.8
印西市	22.0	43.6	- 2.9
白井市	- 1.9	- 8.4	8.5
富里市	- 8.5	17.5	- 10.6
南房総市	- 9.8	24.1	2.3
匝瑳市	14.4	- 19.0	- 6.5
香取市	- 4.3	6.8	29.3
山武市	- 13.5	12.7	9.6
いすみ市	- 7.1	3.1	7.0
大網白里市	5.7	3.2	10.1
酒々井町	- 7.7	2.3	2.4
栄町	19.9	- 15.6	- 2.2
神崎町	16.7	- 31.8	- 3.3
多古町	- 3.2	40.2	83.4
東庄町	- 13.2	9.4	- 18.7
九十九里町	10.7	- 6.3	5.1
芝山町	- 6.7	33.7	- 9.0
横芝光町	- 18.1	21.4	12.3
一宮町	24.6	- 3.3	- 5.5
睦沢町	43.1	36.0	- 41.9
長生村	9.5	9.2	8.3
白子町	- 3.6	8.7	15.8
長柄町	58.3	13.4	0.9
長南町	59.3	- 35.2	44.4
大多喜町	- 10.4	19.1	- 39.0
御宿町	- 12.8	18.1	13.9
鋸南町	27.6	- 11.5	15.9
千葉県	5.7	0.3	3.2

毎月勤労統計調査 千葉県

(平成 27 年平均 = 100)

きまって支給する給与 (調査産業計 事業所規模 5 人以上)

	名目賃金指数	前年同月比	実質賃金指数	前年同月比
H29.7	100.3	0.1	99.7	- 0.5
H29.6	101.0	0.2	100.3	- 0.5
H29.5	100.3	- 0.1	99.5	- 0.5
H29.4	102.6	0.4	101.8	- 0.1
H29.3	100.5	- 0.5	100.2	- 0.7
H29.2	99.9	0.1	99.8	0.0
H29.1	99.1	0.0	98.8	- 0.6

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 (H29) + 2.5% [(H28) + 2.8%] となった。

上昇地点数は (H29) 15 [(H28) 15]、横ばい地点数は (H29) 2 [(H28) 2]、下落地点数は (H29) 0 [(H28) 0] となり、上昇地点、横ばい地点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 (H29) + 2.8% [(H28) + 2.4%] となった。

上昇地点数は (H29) 7 [(H28) 7]、横ばい地点数は (H29) 7 [(H28) 7]、下落地点数は (H29) 0 [(H28) 0] となり、上昇地点、横ばい地点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。木更津市の土地区画整理された人気のある新興住宅地は、高い地価上昇が続いている。

鎌ヶ谷 - 10 (新鎌ヶ谷) の上昇率は (H29) + 6.4% [(H28) + 6.1%] 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、取引価格が高い。新鎌ヶ谷地区に隣接する住宅地に地価上昇が波及している。

成田 - 1 (囀護台) の上昇率は (H29) + 4.0% [(H28) + 5.2%] となり高い上昇が続いている。

囀護台は JR 成田駅に近く、駅前再開発事業の影響を受けている。

成田 - 8 (不動ヶ岡) の上昇率は (H29) + 3.9% [(H28) + 5.0%] となり高い上昇が続いている。京成成田駅に近く、成田富里徳洲会病院 (H27.9)、イオンタウン成田富里 (H27.11) 開業の影響を受けている。

浦安市の住宅地の平均地価変動率は (H29) + 2.2% [(H28) + 0.6%] となった。

上昇地点数は (H29) 10 [(H28) 7]、横ばい地点数は (H29) 0 [(H28) 3]、下落地点数は (H29) 0 [(H28) 0] となり、全地点が上昇となった。

浦安市の JR 京葉線沿線の液状化による被災地は、下落が止まり、上昇に転じている。

柏市の住宅地の平均地価変動率は (H29) - 1.7% [(H28) - 1.1%] となった。

上昇地点数は (H29) 5 [(H28) 4]、横ばい地点数は (H29) 6 [(H28) 9]、下落地点数は (H29) 29 [(H28) 27] となり、上昇地点、下落地点が増加し、横ばい地点が減少した。

柏市の JR 常磐線柏駅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総じて下落傾向にある。

柏市外縁部の駅徒歩圏外の住宅地 (柏、宿連寺、高田等) は地価下落率が拡大した。利便性が劣る住宅地は若年層の需要がなく供給過剰となっている。

野田市の駅から遠いバス圏の住宅地（大殿井、東金野井）は下落率が大きく拡大した。利便性が劣る住宅地の選別が強まっている。

我孫子市のJR成田線沿線の一部の住宅地（新木、布佐平和台）は地価下落率が拡大した。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。

白井市の住宅地の平均地価変動率は（H29） $-2.9\%$ 〔（H28） $-2.4\%$ 〕となった。

白井-4（池の上）の上昇率は（H29） $-6.5\%$ 〔（H28） $-3.0\%$ 〕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、地価下落となった。

## （6）商業地の地価

### ① 千葉県全体の地価動向

長期金利は低位安定状態にあり、不動産投資マインドへの影響は持続している。期待利回りは低下傾向にある（下記 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」参照）。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にある。

千葉県の商品販売額等（百貨店＋スーパー）は、H27.6から前年同月比マイナス傾向が続いているが、H28.7、H28.9、H29.3はプラスとなった。

千葉県の商業地の平均地価変動率は（H29） $+1.2\%$ 〔（H28） $+0.8\%$ 〕となった。

上昇地点数は（H29）69〔（H28）58〕、横ばい地点数は（H29）28〔（H28）34〕、下落地点数は（H29）24〔（H28）26〕となり、横ばい地点、下落地点が減少し、上昇地点が増加した。

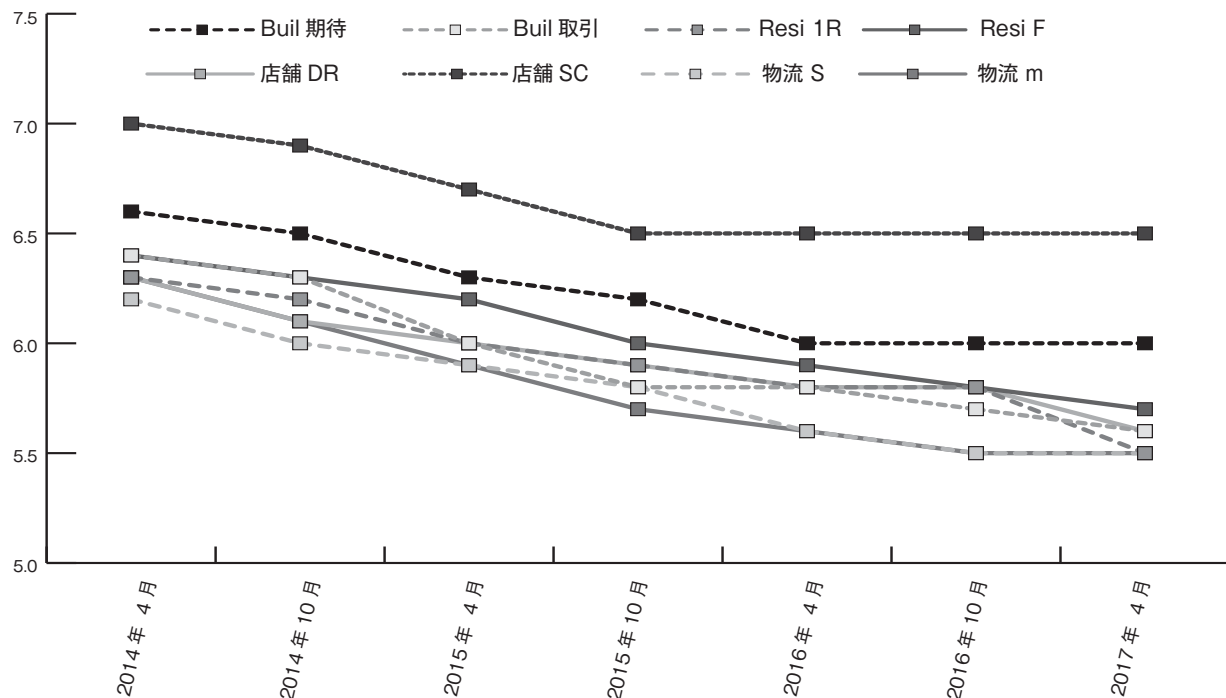
千葉県の商業地の取引事例は相対的に少ないが、収益物件は高額で取引されている。都市部の取引価格水準は上昇傾向にあり、郡部は総じて下落傾向にある。

市区町村別平均地価変動率は、継続地点がある50市区町村のうち、上昇（H29）24〔（H28）22〕、横ばい（H29）9〔（H28）10〕、下落（H29）17〔（H28）19〕となり、横ばい・下落の市区町村が減少し、上昇の市区町村が増加した。

## 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
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（H29）+6.0%〔（H28）+6.0%〕となり、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おり、高額取引が続いている。

君津市5-1（中野）の上昇率は（H29）+5.1%〔（H28）+5.1%〕となり、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。

木更津市5-4（東中央）の上昇率は（H29）+5.0%〔（H28）+5.0%〕となり、上昇が続いている。人口増加、大型商業施設の効果により、繁华性は良好であり、地価は上昇している。

松戸5-6（西馬橋蔵元町）の上昇率は（H29）+3.9%〔（H28）+2.0%〕となった。駅前商業地の希少性、割安感により、地価上昇が続いている。

成田5-1（上町）の上昇率は（H29）+3.9%〔（H28）+4.1%〕となり、地価上昇が続いている。成田駅前再開発事業等の影響を受けている。

(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（H29）+1.9%〔（H28）+2.8%〕となった。

上昇地点数は（H29）10〔（H28）8〕、横ばい地点数は（H29）10〔（H28）9〕、下落地点数は（H29）0〔（H28）1〕となり、上昇地点、横ばい地点が増加した。下落地点はない。

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。平均募集賃料水準は上昇しているが、人件費等の物流コストは増加しており、成約賃料水準の大きな上昇には至っていない。物流施設用地の開発には一服感が見られる。取引事例は少ない。

物流施設開発の出口となるJ-REIT取得の件数（千葉県内、倉庫・物流施設）は、平成28年は15件となり、過去最高となった。

千葉県の工場（製造業等+物流施設等）立地件数は、（H26）58件、（H27）61件、（H28）62件と増加している。

千葉県の鉱工業の生産・出荷は足元で横ばい

から上昇、在庫は低下傾向にある。

千葉県の間年製造品出荷額等は、(H24) + 4.2%、(H25) + 5.0%、(H26) + 6.7%と対前年比で増加している。

### ② 首都圏湾岸部の地価動向

東京に近い湾岸部の市川市、船橋市の物流施設用地は地価上昇が続いている。地価上昇率は縮小した。

市川9-1 (H29) + 4.5% [(H28) + 15.8%]

船橋9-1 (H29) + 4.6% [(H28) + 17.4%]

大型物流施設用地の供給は少なく、取引価格は上昇している。

物流施設の賃貸需要は強いが、既存物件の空室率に大きな低下は見られない。

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

柏市の柏インターチェンジ周辺部の物流施設用地は需要が強く、地価上昇が続いている。

柏9-1の上昇率は(H29) + 4.8% [(H28) + 7.1%]となり、上昇率は縮小した。

大規模用地の確保、労働力の確保の観点から内陸部への需要の拡大傾向が続いている。

内陸部の大規模物流施設の開発計画は多く、空室率への影響が予測されている。

野田9-1(はやま)の上昇率は(H29) + 12.3% [(H28) 選定替]となった。五霞ICにアクセス可能で、圏央道茨城県区間開通の影響により、大きな上昇率となった。

工場立地動向調査等 千葉県

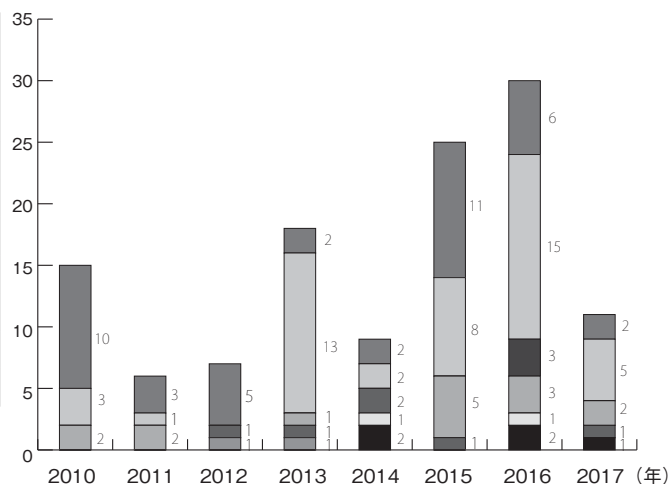
(件, ha)

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
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

J-REIT 用途別取得物件数 (千葉県内、現在保有中)

	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
2010	10	3	0	2	0	0	0	0	15
2011	3	1	0	2	0	0	0	0	6
2012	5	0	0	0	1	1	0	0	7
2013	2	13	0	1	1	1	0	0	18
2014	2	2	0	0	2	0	1	2	9
2015	11	8	0	5	1	0	0	0	25
2016	6	15	3	3	0	0	1	2	30
2017	2	5	0	2	1	0	0	1	11

(単位：件)



# 農地評価の不動産鑑定評価基準改正に向けた動きについて

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会  
農地評価ワーキンググループ委員 小畑 昌也

## 1. 農地評価の鑑定評価基準追加に向けた動き

農地の鑑定評価に対する社会的ニーズの高まりから、国土交通省において不動産の鑑定評価に農地の鑑定を追加することが検討されています。

不動産鑑定士の業務対象は、不動産の鑑定評価に関する法律（以下、鑑定評価法）により位置づけられていますが、現行の法では、農地を農地として行う評価は不動産の鑑定評価の対象に含まれないと規定されています（鑑定評価法第52条1号）。

現在、法改正も視野に農地評価の基準作りが行われており、もし法改正まで実現されれば、昭和38年の鑑定評価法制定以来、実に54年振りの大改正となります。

## 2. 農地評価は不動産鑑定士の業務対象外

道路や住宅用地など、農地を農地以外のものに転換（転用）するための取引価格の評価は法第52条から除外されており、かねてより広く一般に鑑定評価が活用されてきました。

農地を農地として行う評価が業務対象から除外された背景には諸説ありますが、法制定当時、農地を農地として取引する価格は安定的であり、宅地のような地価高騰や取引の混乱は見られなかったとする説が有力です。制定時における衆参両議院の附帯決議においても、将来的に農地の評価を業務対象に含めるべきとの意見にとどまっていた。

## 3. 農地評価に対する社会的ニーズの高まり

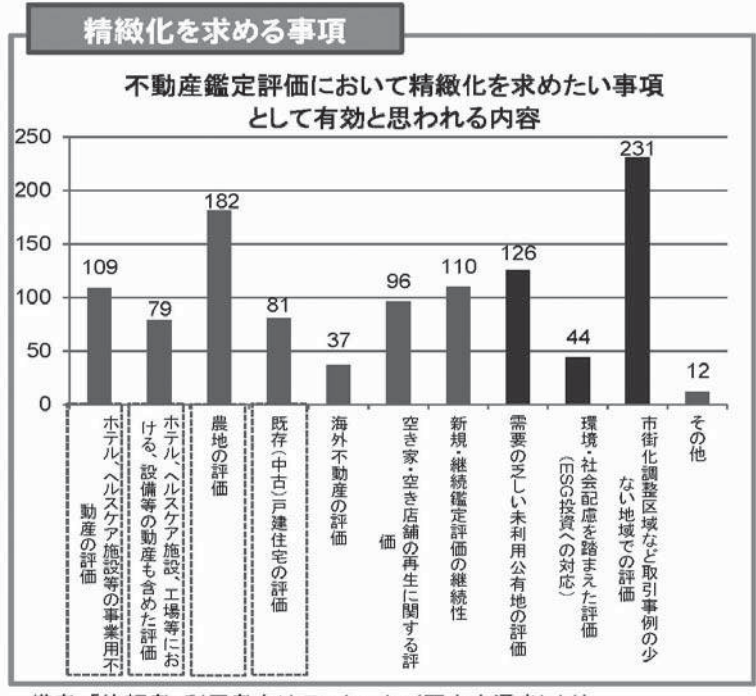
鑑定評価の分野では、鑑定評価法の対象外ということもあり、農地の評価に関する統一的な基準が未整備となっていました。社会環境の変化から農地の鑑定ニーズが増加傾向にあります。

具体的には、公的部門の評価（競売、公売、課税評価）、担保価値の査定、高齢化による相続財産の評価などのニーズが表面化しており、客観的・中立的な立場に立脚した質の高い評価が社会から要請されてきております。

これを裏付ける資料として、国土交通省の不動産鑑定評価制度懇談会の実施した依頼者・利用者向けアンケート調査では、「農地の評価」が精緻化を求める鑑定分野の上位にランクイン（次頁の図表1）。また、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、鑑定士連合会）の農地評価特別委員会が実施した金融機関向けのヒアリング調査においても、「農業融資の際に、農地に関する客観的な評価制度がない現状を問題視した回答」が多く寄せられました（次頁の図表2）。

## 4. 農地の鑑定評価に関する実務指針の制定に向けて

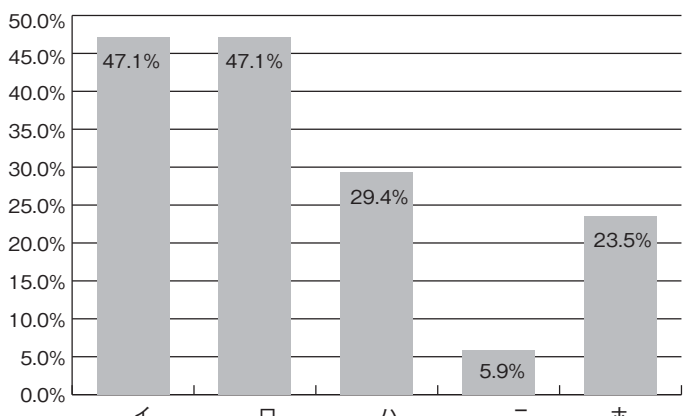
こうした社会的要請の高まりから、鑑定士連合会では、平成29年8月「農地の鑑定評価に関する実務指針（案）」を発刊し、パブリックコメントを経て実務指針の制定を目指しています（意見募集期間：平成29年8月8日～24日）。



図表1

農業に対する融資の問題点があれば教えてください(複数回答可)。

回答内容	回答数
イ. 農地は流動性が低く、不渡りになったら回収できない	8
ロ. 客観的な評価制度がないため、融資の対象となりにくい	8
ハ. 農地の固定資産評価額は信頼性が低い	5
ニ. 農地は一般的に流動性は低いが、競売手続により換価できるので問題ない	1
ホ. その他	4



現状として  
農業融資で何らかの問題を感じている。  
客観的な評価制度がないことを  
問題視した回答は第1位、約47%

イ. 農地は流動性が低く、不渡りになったら回収できない

ロ. 客観的な評価制度がないため、融資の対象となりにくい

ハ. 農地の固定資産評価額は信頼性が低い

ニ. 農地は一般的に流動性は低いが、競売手続により換価できるので問題ない

ホ. その他

ホその他の内容

- ・農地は流動性が低いものの、現状においては特段問題ない(熊本県)
- ・農地以外の不動産を担保として要求するケースが多い(佐賀県)
- ・現在、農地を担保としてはとっていない(茨城県)

図表2



以下、鑑定士連合会ホームページに掲載されている「農地の鑑定評価に関する実務指針（案）の概要」をご紹介します（平成29年11月末時点）。

## 農地の鑑定評価に関する実務指針（案）の概要

### I. 現状

不動産の鑑定評価に関する法律では、農地・採草放牧地について「農地・採草放牧地以外のものとする取引価格」の評価のみが対象である。また、不動産鑑定評価基準（以下「基準」という。）では、農地に関する記載は限定的である。

### II. 実務指針の概要

1. 「基準」では、農地の「種別（用途に関して区分される分類）」について細区分がない。今回、「田地」「畑地」「樹園地」「採草放牧地」の4つの種別を新設し、定義付けを行った。

2. 「基準」では、農地の「類型（有形的利用及び権利関係の態様に応じて区分される分類）」について、規定がない。今回、①農地（土地のみ）、②作物施設付農地に分類し、更に下記のとおり細区分を行った。

#### ①農地

ア 自作地：農業施設・農作物等（以下「作物施設」）がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していない農地（宅地の類型では「更地」に該当）

イ 作物施設地：作物施設の用に供されている農地で、作物施設及びその農地が同一の所有者に属している農地（宅地の類型では「建付地」に該当）

ウ 農地利用権：所有権以外の権利に基づいて耕作を行う場合の権利（耕作権）又は農業施設を所有する場合の権利（宅地の類型では「借地権」に該当）

エ 底地（農地）：農地利用権の付着した農地の所有権（宅地の類型では「底地」に該当）

#### ②作物施設付農地

ア 自用の作物施設付農地（宅地の類型では「自用の建物及びその敷地」に該当）

イ 貸作物施設付農地（宅地の類型では「貸家及びその敷地」に該当）

ウ 農地利用権付作物施設（宅地類型では「借地権付建物」に該当）

3. 「基準」では、農地の価格を求める鑑定評価の手法について、「農地以外のものとするための取引に当たって、比準価格を標準とし、収益価格を参考として、積算価格も関連づけて決定すべきである。」という規定があるのみである。今回、原価法・取引事例比較法・収益還元法の適用方法の整理を行った。

#### (1)原価法

ア 農地価格＝再調達原価（素地価格＋造成費＋付帯費用）－減価額

イ 作物施設付農地の価格＝（土地の再調達原価＋作物施設の再調達原価）－減価額

※素地価格・造成費・作物施設価格・減価修正額について整理を行った。

#### (2)取引事例比較法

同一需給圏内の取引事例を収集し、事情補正・時点修正・地域要因比較・個別的要因比較を行って求められた価格を比較考量し決定

#### (3)収益還元法

① 農業経営に基づく純収益を還元して求める手法

収益価格＝農地等に帰属する純収益（純収益－総費用）÷還元利回り

② 賃料に基づく純収益を還元して求める手法

収益価格＝（賃借料－必要諸経費）÷還元利回り

※収支項目、還元利回りの考え方について整理を行った。

4. 「基準」では、農地の賃料を求める鑑定評価の手法について、規定がない。今回、実務的に評価をする機会が多い農地の賃料について、新規賃料と継続賃料に分類して、鑑定評価の手法について整理を行った。

### Ⅲ. 今後の予定

農業に関する基本的知識・法体系・経営環境等については、別途研究報告を作成中であり、後日公表する予定である（平成29年11月末時点）。

### 5. 農地評価の将来性について

平成21年12月の農地法の改正により、農村共同社会から農業法人、農業生産法人（農地所

有適格法人）、農業組合、一般企業等の参入が緩和されました。わが国においては昨今、農業の国際化や大規模・集積化が進んでおり、農地取得の際の取引価格や法人資産の時価評価に客観性・透明性が問われはじめています。また、標準小作料の廃止により、耕作放棄地の解消を目指し設立された「農地中間管理機構」等の将来的な賃貸借料の改定の際に、継続賃料の鑑定評価が期待されています。

鑑定士連合会では、平成29年9月より農地評価特別委員会の後身として農地・林地評価小委員会（農地評価ワーキンググループ）を組成しました。

農地評価に係る価格・賃料の評価手法の更なる精緻化、都市計画法等の改正を踏まえた都市農業に係る評価、大規模農業・水耕栽培及び農業リート等の新たな農業ニーズに係る評価の検討など、社会的要請に対応した農地評価手法の確立や新たな鑑定ニーズの発掘を目指して、継続的に議論を深めているところです。

# 水面の有効利用（山倉ダムメガソーラー事例）

池田不動産鑑定株式会社 池田 孝

## 1. はじめに

平成23年3月の東日本大震災を起因とする福島第一原子力発電所の事故以降、これまで原子力発電に頼っていた我が国の電力供給について、見直すきっかけとなりました。

このような中、政府によるFIT（固定価格買取制度）の推進により、特に太陽光発電が脚光を浴びるようになってきています。昨今では、FITの見直し等が行われ、開始直後の買取金額から半減し、新規設置は一段落したものの、セカンダリーマーケットも注目されるに至っています。

最近では、水上設置型メガソーラーの設置が進みつつあり、千葉県内でも平成30年3月に市原市山倉地先の「山倉ダム」において稼働が予定されています。今回はこの「千葉・山倉水上メガソーラー」について寄稿します。

## 2. 概要

まず、千葉・山倉水上メガソーラー発電所の概要を記載します。

- (1) 所在地：千葉県市原市山倉地先「山倉ダム」
- (2) 事業主：京セラTCLソーラー合同会社
- (3) 想定出力（最大）：約13.7 MW
- (4) 太陽電池設置枚数：270Wモジュール50,904枚
- (5) 年間予想発電量：合計約1,617万kWh（一般家庭約4,970世帯分の年間電力消費量）
- (6) 売電先：東京電力株式会社
- (7) スケジュール：平成30年3月稼働予定

(8) その他：稼働すれば、フロート式メガソーラーで日本一の規模

全体の概要は以上のとおりです。この発電事業は当時、同ダムを管理していた千葉県企業庁が、地球環境への負荷軽減などを目的に平成26年10月に公募した案件で（2社公募あり）、その中で選考委員会によって京セラTCLソーラー合同会社が選考されたものです。

不動産鑑定士として気になる、土地（水面）の利用権についてですが、ダムの底地は千葉県の所有地であるため、土地の賃貸借契約を締結したうえで、行政財産使用料として年額約1,000万円の受領及び公募の際の提案納付金として稼働後に年額2,170万円が千葉県の収入となるようです。

## 3. 今後の展開

今回ヒアリングさせて頂いた千葉県水道局工業用水部施設設備課の担当者のお話によると、本件の参考としたのは、埼玉県桶川市の東部工業団地にある水量調整用の池の水面に約4,500枚の太陽光パネルを設置した「ソーラーオンザウォーター桶川」で、日本初の水上式メガソーラーだそうです。

水上設置型メガソーラーのメリットといわれているのは、水上は地上に比べて温度が上がりにくいために、太陽光パネル部分の温度上昇が抑えられ、発電効率が増す点が挙げられるそうです。桶川市のケースでは、地上設置と比べ発電量が約10%程度向上するとしています。

また、青粉等の藻類がはびこる場所では、フロート式のソーラーパネルが藻類の繁殖を抑え

て生態系に良い影響を与えるとされています。山倉ダムでも現在設置が進められているようですが、担当者からのお話によると実際に藻類の繁殖が抑えられているようです。

さらに、所有する地方自治体は行政財産の維持管理にお金がかかることを事業者負担に移転でき、さらに行政財産の使用料等が収入と

して見込むことができます。

まだまだ水上設置型メガソーラーの建設が可能な天然湖沼や貯水池、調整池は全国で数千カ所あるようです。今後の事業展開に期待し注視するとともに、私たち不動産鑑定士も動産評価手法の確立を進め、メガソーラー等の評価に積極的に携わっていきたいものであります。

# 千葉駅周辺のこれまでとこれから

有限会社橘不動産鑑定所 橘 英雄

千葉駅周辺エリアについては、千葉三越、パルコ千葉店が閉店する一方、千葉駅の建替えが進むなど転換点にあるため、生まれも育ちも千葉市の筆者が千葉駅周辺の歴史と今後を見ていきたいと思います。

## 1. 中世～戦前

昨年が1126年に千葉常重が亥鼻付近に本拠を構えてから890年に当たるとして「千葉開府890年」のPRをしたように、千葉市は中世から都市として存在していました。千葉氏の事績を記録した『千学集』には、千葉神社から都川までは一族の邸宅であり、都川を越えると商人町で「恒に市場を開く、仍って市場と称う」とあり、確かに現在も市場町と呼ばれています。

江戸時代には掘田藩の物産の中継基地となり、主として木炭や米を運んだそうです。特に木炭は佐倉炭と呼ばれ都川河畔の藩営買上所により一定価格で買い占められ江戸送りとなったそうで、千葉町では安政の大地震の際に救米を出した米屋が80軒にも上ったそうです。明治初期までは東京―千葉間の海運がますます盛んとなり中継商人が興隆しましたが、明治30年から大正初期にかけて総武線、成田線等の鉄道網の発達により、東京の卸問屋が県内各地の小売業者と直接取引をはじめたため衰退。それにより仲買、卸業は小売業へと転業することとなりました。明治5年の壬申戸籍には千葉町の総戸数1,149戸のうち169戸が商業関連と記録されているそうです。明治期の千葉町の小売業者の名前を『千葉繁盛記』で眺めると今も

営業している料理店や書店の名前が見られます。また、千葉駅北側に明治41年第一鉄道連隊、大正元年に陸軍歩兵学校ができ、軍都としての性格も有していました。徳田秋声の『縮図』では、洋食屋、カフェ、映画館がある殷賑の地として旧吾妻町（現中央）の蓮池が描かれ、芸者町として小説の舞台となっています。

## 2. 戦後～現在

戦後は、鉄道駅の移転により現在の千葉市中心部の形がつけられました。京成電鉄千葉駅が現在の中央公園（図①）にありましたが、昭和33年に現在の千葉中央駅（図②）に移転、国鉄千葉駅も昭和38年に現在の市民会館周辺（図③）から現在の千葉駅（図④）へと移転しており、商業の中心部がそれに伴い移動しました。千葉駅周辺にあった百貨店の状況を追うと以下のとおりとなります。

- ・緑屋千葉店（中央3-18-3）、昭和58年閉店、現在店舗事務所ビル。（図⑤）
- ・丸井千葉店（本千葉町2-5）、平成62年閉店、現在店舗事務所ビル。（図⑥）
- ・扇屋ジャスコ千葉店（中央4-6-3、旧扇屋百貨店）、平成4年閉店、現在官民複合施設「きぼーる」。（図⑦）
- ・十字屋ショッカー（中央3-2-9）、平成8年閉店、現在駐車場。（図⑧）
- ・セントラルプラザ（中央3-17-1外、旧名奈良屋）平成13年閉店、現在CHIBA CENTRAL TOWER（地上43階建マンション）。（図⑨）

- ・千葉パルコ（中央1-2-2、旧田畑百貨店）、平成28年閉店。現在店舗付きマンション建替計画。（図⑩）
- ・千葉三越（富士見2-6-1、旧ニューナラヤ）、平成29年閉店。現在1棟貸しにて賃貸募集中。（図⑪）
- ・千葉そごう（新町1000）、平成5年に現在の位置に新館建設、平成29年にオーロラモールジュンヌ館を体験型へと改装。（図⑫）
- ・ペリエ千葉（新千葉1-1）駅ビルで平成23年から建替え工事中。現在は第二期まで完了。（図⑬）

私（36歳）は十字屋ショッカーで祖母にお菓子を買ってもらった記憶がありますが、世代ごとに思い出深い百貨店は違うと思います。

直近では千葉パルコと千葉三越の撤退が印象に残りますが富士見で事務所を構える者が身近に感じる客足は、千葉駅からパシオス千葉店までのJR線沿いの小売店舗街と線路下の「ちばショッピングセンターシーワン」については以前と違いは感じられません。しかし、パシオス千葉店から旧パルコに抜ける富士見本通り（通称ナンパ通り）については若干客足が減ったように感じます。富士見本通りでは、路面店舗の宝飾品店、アクセサリー店、携帯電話関連店舗、コンビニエンスストア、地下の飲食店舗が撤退しました。ただし、レストランや飲食店の新規出店や建築中の賃貸店舗ビルも見られます。旧パルコから県庁へ抜ける千葉銀座通りについては、客足が減ったように感じます。直近では旅行会社が撤退しました。

なお、今回過去の百貨店を地図上に落としてみて気づいたのですが、京成千葉駅移転後国鉄千葉駅移転前は京成千葉中央駅前の通りがメインストリートになると考えていたのかもしれませんが。

### 3. 千葉駅周辺の今後

#### ①千葉駅

- ・JR千葉駅駅舎・駅ビル建替え（図④）

平成23年に始まった千葉駅の建替え事業も6年が経過し、平成29年9月には第二期開業として、「BEAMS」「東急ハンズ」等の千葉市初出店大型ショップを含む107店が入るペリエ千葉が2階から7階までの先行オープン（地上7階地下1階、売場面積14,500㎡）。

今後は平成30年4月に保育園、同年夏以降にB1、1階の開業を予定（駅ビル全面開業）。千葉三越（売場面積約25,000㎡）が閉店しましたが、新しいデパートができたようなインパクトがあり、千葉駅周辺エリアの滞在者が16.5%増加しました（ちばぎん総研調べ）。

#### ②千葉駅西口

- ・千葉駅西口地区第二市街地再開発事業（図⑭）

平成2年から始まった再開発事業は、平成25年に千葉駅西口再開発ビル「WESTRIO1～3」（三棟の合計賃貸面積：25,590㎡、用途：ホテル、店舗、オフィス）、西口広場の一部及びペDESTリアンデッキが完成。

平成29年9月にB工区の特定建築者を募集し、予定建築物はB1棟（15階建、延床面積7,480㎡、主要用途が商業棟、住宅）、B2棟（2階建、延床面積1,500㎡、主要用途：公共施設、店舗）、B3棟（9階建、延床面積13,470㎡、主要用途：医療施設）の3棟で、平成32年の完成を予定。

#### ③千葉駅東口

- ・千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業（図⑮）

期間は平成28年から平成34年、地上9階建地下1階、延床面積24,880㎡、主要

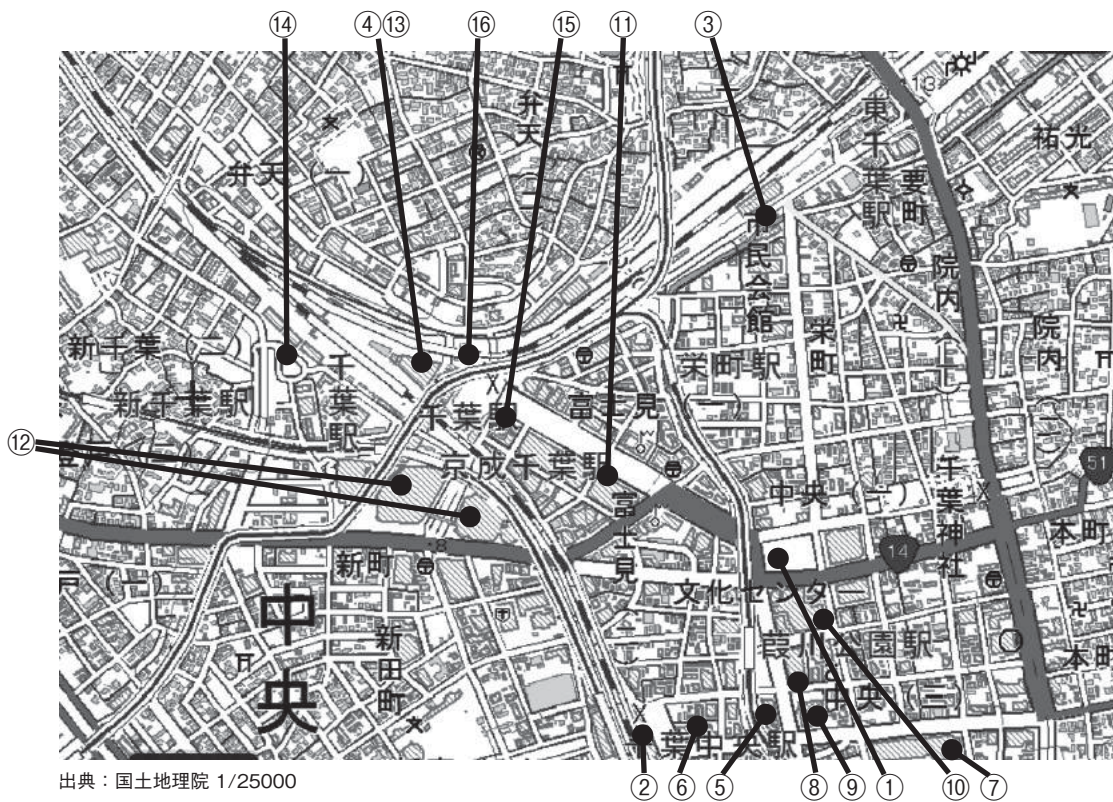
用途：業務、商業、公共駐輪場の商業ビルの建設を予定。

・ペリエストリート2 (図⑬)

平成29年10月、JR成田線高架下に全22ショップを開業。店舗面積1600㎡。

以上箇条書きで千葉駅周辺の商業店舗の移り変わりと今後の計画を見てきましたが、千葉駅周辺エリアの再開発事業が多くある一方、千葉銀座エリアの再開発の予定は住宅商業複合施設

となるパルコ跡地のみであり、今後数年で回遊性が失われる可能性があります。まだ千葉駅～線路下ないし線路沿い～パシオス千葉店までの動線はあるように見えるので、そこから中央公園や千葉銀座通りの方面へ顧客が流れる方策があればいいのですが…。少し歩いてもいいからそこに行きたいと思わせる何か。千葉市街地の回遊性を生かすためにはそれを見つける必要があると思います。



- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| ①旧京成千葉駅 (S33 移転)   | ⑨セントラルプラザ (H13 閉店) |
| ②京成千葉中央駅           | ⑩千葉パルコ (H28 閉店)    |
| ③旧国鉄千葉駅 (S38 移転)   | ⑪千葉三越 (H29 閉店)     |
| ④千葉駅               | ⑫千葉そごう             |
| ⑤緑屋千葉店 (S58 閉店)    | ⑬駅ビル建替え (H30 予定)   |
| ⑥丸井千葉店 (S62 閉店)    | ⑭西口再開発事業 (H32 予定)  |
| ⑦扇屋ジャスコ千葉店 (H4 閉店) | ⑮東口再開発事業 (H34 予定)  |
| ⑧十字屋ショッカー (H8 閉店)  | ⑯ペリエストリート2 (H29)   |

# オリンピックの開催地となった一宮町

(株) 小林不動産鑑定事務所 小林 隆司

## 1. オリンピック開催地に決定

昨年の12月7日に行われた国際オリンピック委員会理事会において、2020年東京オリンピックで追加種目となったサーフィンの競技会場が一宮町の「釣ヶ崎海岸」(平成32年7月24日～8月9日開催、参加人数男子20人・女子20人)に決定しました。

一宮町にはサーフィンに適した「東浪見ポイント」「志田下ポイント」といったサーフポイントがあり、この地域の波の力は世界レベルにあることから、サーフィン世界大会のほか、全

日本級大会が数多く開催されています。

このようなことから、県内のほか、東京都や神奈川県から毎年80万人を超えるサーファーが訪れており、今やサーファーにとって聖地となっています。

## 2. 開催地に決定するまでの一宮町

東京オリンピックでサーフィンが追加種目となったことを受けて、一宮町においては隣接のいすみ市と共に東京五輪担当大臣に要望書及び提案書を提出する等のサーフィンの競技会場と



オリンピック開催地となった「釣ヶ崎海岸」



オリンピックの成功に向けて取り組む一宮町役場



しての誘致活動を行っていました。千葉県では同様にサーファーが多く訪れている鴨川市が誘致活動を行っていて、下馬評では一宮町が有利とは噂されていましたが、最後の最後までどちらが選ばれるかが不透明の中、最終的には「釣ヶ崎海岸」が競技会場として決定されました。

これにより、一宮町としてはオリンピック開催に向けての準備を進めるため、平成29年4月に「オリンピック推進課」を新設したほか、英会話教室開催事業、国際交流員活用事業、機構改革事業を新規事業として平成29年度予算に組み込み、オリンピックの成功に向けて取り組んでいます。

### 3. サーファーで賑わう地区と特色

一宮町の海岸寄りを南北に走る県道飯岡一宮線（通称：九十九里ビーチライン）沿いのうち、



県道飯岡一宮線（通称：九十九里ビーチライン）沿いの状況

北は県道一宮停車場線との交差点付近から南は国道128号との合流地点までの範囲がサーファーにより賑わいを見せている地区で、この地区にはサーフショップ等のサーフィン関連店舗、一般の飲食店舗のほかサーファー向けのカフェやレストラン、屋外シャワー等の設備を有するサーファー向けの共同住宅が多く建ち並んでいます。

また、気軽に徒歩で海岸まで行けてサーフィンを楽しめるように、この県道飯岡一宮線背後の地区にはサーファーの住宅が集中しています。このようなことから、この地区においては一年中休日のもとより、平日でもサーファーを見かけることが多く、サーフィン人気を実感させてくれます。

### 4. サーフィンの町として知られるまでには

20年ぐらい前は一宮町のサーフショップは5～6軒程度で、平成12年(2000年)頃からサーフショップやサーファーが増え始めました。その後、さらにサーフィン人気は加速し、東京都心等から移住し、海岸に近い地域の住宅地を取得するサーファーが多くなり、一宮地区及び東浪見地区の海岸に近い地域においては「サーファー特需」による地価上昇が認められ、当時は新聞でも報道されました。

これにより、一般的にも一宮町はサーフィン



サーフショップ「パタゴニア」

の町として知られるようになったことから、平成23年6月10日に東浪見地区に海外の有名な大型店舗「パタゴニア」をはじめとするサーフショップが相次ぎ出店しました。また、サーフショップだけでなく、サーフィンをイメージする名前の不動産業者が新規開業したほか、「サーファー特需」を狙い、他市及び県外の不動産業者が土地や建物の取引に参加してきました。

## 5. オリンピック開催の地価への影響と今後について

今回話題となっている一宮地区及び東浪見地区の県道飯岡一宮線沿いを中心とする地域においては、今までお話ししてきたとおり、サーフィンを中心として発展してきましたが、平成23年に起きた東日本大震災により一部ではあるものの津波の被害を受けていて、その心理的影響から海岸線に近いということもあり、この地区の土地需要が減少したことから数年間地価下落が続きましたが、近年はその影響も沈静化し地価は安定している状況でした。

そのような状況の中、今回オリンピックのサーフィンの開催地として正式に決定し、一層のサーファー需要が見込まれることから、強気の売り物件が出始め、これらの影響を受け当該地区の地価水準が上昇し始めている状況にあ

り、本年9月には「五輪開催決定の盛り上がり」が地価を押し上げた」等の新聞報道もされました。実際、オリンピック開催地決定以降に当該地区を訪れてみると、車での日帰りサーファーの増加を見込んだのではないと思われるコインパーキングが増加していて、地元の不動産業者の話では遊休地であった土地の地主や投資目的で取得した土地の地主がコインパーキングを始めているそうです。このように既にオリンピック開催を見込んで、不動産に対するマネー流入の動きが始まっています。町自体は公共事業としての投資は行わない方針であることから、今後も開催までにはオリンピック人気を狙った不動産を中心とする民間の投資マネーが流入すると予測されます。

このようなことから、一宮町においても「一宮町特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例」を本年9月に制定し、平成30年4月1日から施行することで、無秩序な開発を抑制する方針を示しました。

オリンピック開催まで約3年あることから、今後の当該地区の状況及び地価の動向に注視していきたいと思いますが、オリンピックが終了した後は「オリンピックバブルの町」ではなく、「オリンピックレガシーの町」となっていることを期待したいです。



最近増加しているコインパーキング

## 土砂災害を未然に防止する新工法

有限会社トムラ不動産鑑定 戸村 澄夫

平成26年8月20日に発生した広島の土砂災害では、77人が犠牲となりました。

その後も、北九州市、岐阜の中央自動車道での土石流の発生等が全国的に発生しており、とどまるところを知りません。

近年の異常気象によるこれらの災害について、災害のあった地域に長く住むお年寄りの方々が、「40年、50年この地に住んでいるがこんなことは初めてだ」と口をそろえて言っておられます。

災害に対する既成概念と従来工法では、近時の異常気象による災害を未然に防ぐことはできなくなっており、この大災害をもたらす土石流を未然に食い止める新工法の開発が求められています。

斜面を階段式に造成して、降った雨水を、水と土に分離して、垂直に立てたネット（透水幕）を使って水だけを逃がして斜面の崩壊を防ぐ「フォレストベンチ工法」はその一つです。

私は、不動産鑑定士の立場から急傾斜地崩壊

危険区域の危険度の判定とそのメカニズムを究明したいと思い、ボランティアでこの新工法の普及・発展に関わっております。

船橋市夏見の崖の上の住宅地が3.11の地震であわや崩壊という状態になったことがあります。

地下鉄東西線が延伸している東葉高速鉄道の飯山<sup>はさま</sup>満駅から西船橋駅に向かって右側の斜面に長らくブルーシートで覆われた斜面が現れておりました。左下（写真）がその被災場所です。

被災場所の復旧工事の担当部署である葛南土木事務所の当時の吉田行伸所長（現：県土整備部 災害・建設担当部長）には、本工法の発案者である株式会社国土再生研究所の栗原光二博士にもご出馬いただき、CD-ROMを使って説明してもらうなどの取り組みをいたしました。結果的には、他の工事との関連で本工法は採用にはならなかったのですが、当時県庁の県土整備部にもご説明に上がり、関係者には高く評価されました。

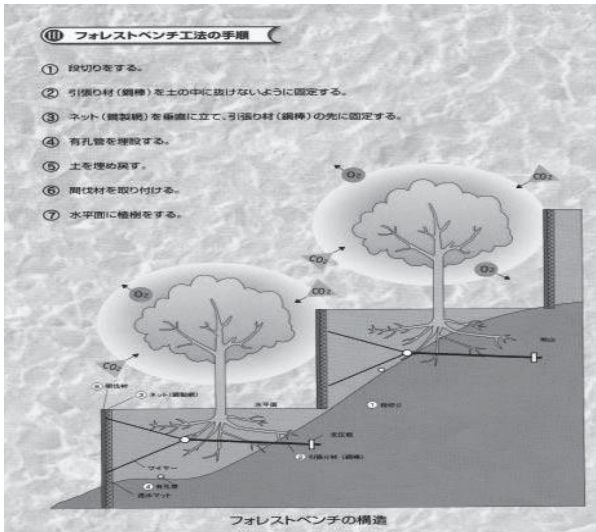
ここで、「フォレストベンチ工法」の仕組みについて詳しく見ていきたいと思います。

次頁上の左のイラストにありますように、土砂の流出を食い止めるため垂直面にはネットを張り、水だけを排出して、水平面には植樹して根を這わせて地盤を固めて森（右側の写真）に返す工法です。

この工法は、技術的に優れたものとして、平成24年7月に国土交通大臣から「国土技術開発賞」を受賞しております。



3.11で崩落した被災現場



フォレストベンチの構造

2011年3月11日の東日本大震災の時、気仙沼湾で、15m程の大津波が10段のフォレストベンチを駆け上り強烈な引き波を起こしましたが、崖の上の邸宅が守られたという実績があります。

フォレストベンチ工法は、100余例の工事実績がありますが、一つとして土石流等により崩壊した事例はありません。それは、コンクリートで覆われた斜面は、長い年月の間には表面のコンクリートと地盤の間に雨水が入り込み、コンクリートが剥がれ落ちるのに対して、フォレストベンチ工法では、コンクリートの重量ではなく、土砂崩落の荷重を鉄製のアンカーと金網に受けもたせ、流出を防ぎ、雨水は垂直に浸み込み、水だけが網から排出されます。崩落を防ぐために用いられたアンカー等が錆びて朽ちる頃には水平面（段の上）に植樹された樹木が繁茂してその根が地盤をしっかりと固めます。年月が経てば経つほど地盤はしっかりと固まり、そして斜面は森（自然）に返るのです。

○いくつか具体的な事例をご紹介します。

- ・圏央道・八王子城跡トンネル坑口緑化の工事：平成18年9月施工で、4年足らずの平成22年2月には完全に森に返っております。



森に返った斜面

- ・琵琶湖・石山寺斜面のコンクリートをすべて剥がしフォレストベンチ工法でやり直した事例：平成16年に施工し、その7年後の平成23年10月には樹木が順調に育ち、生き物にとって好ましい環境になっております。

○私が工事現場を見学した最近の事例

- ・日野市の工事現場では、斜面下の新しい住宅地では、その裏に迫る急斜面が、段々のフォレストベンチ工法によって施工されて、しっかりと守られている光景を目にしました。その隣には、施工区域から外れた斜面が草木に覆われていましたが、斜面下の新しい住宅は、いつ土砂災害に見舞われるかわからない状態でした。
- ・横浜市の住宅とアパートの駐車場裏の斜面の工事現場では、神奈川県議が関係者の方と視察に来られて、段々に施工された光景を見て開口一番、「百聞は一見にしかず“これはみんなに見せなくてはいかん”と発せられた程でした。

最近の気候変動の現状における豪雨や巨大地震による斜面災害は熾烈を極めており、被災した方々の途方に暮れるありさまや困窮度は計り知れません。工事費が比較的廉価で、安定性に富んだ新しい工法があることを知って、将来の

展望が開けたと感じる被災者が増えていると聞いております。不動産鑑定士として、このような人たちに対して的確な情報を広く提供していくことができたなら不動産に携わる者としてこれに勝る喜びはありません。

# 平成30年に「民泊」が全国解禁へ 空き家問題・ホテル不足解消の救世主になるか？

FPオフィスCAT 伊藤 重夫

## 1. 「民泊法」施行へ

平成29年6月に成立した「住宅宿泊事業法」(民泊法)が平成30年に施行され、個人や法人が戸建住宅やマンションの空き部屋に有料で客を泊める「民泊」が全国で解禁されます。既に東京都大田区や大阪府など国家戦略特別区域において地域限定で先行解禁されていた「特区民泊」と併せ、空き家問題やホテル不足解消の救世主として熱い視線が注がれています。ただ、営業日数の制限が収益性低下を招くおそれがあるなど課題も残り、この新しい宿泊スタイルが今後定着していくかどうかは実務的な観点からも興味深いものです。

もともと欧米にあったB&B(ベッド・アンド・ブレックファスト)と呼ばれる簡易宿泊の慣行が、スマートフォンに牽引される世界的なネットシステムの発達やシェアリング・エコノミーの流行に乗って日本国内に波及。民泊仲

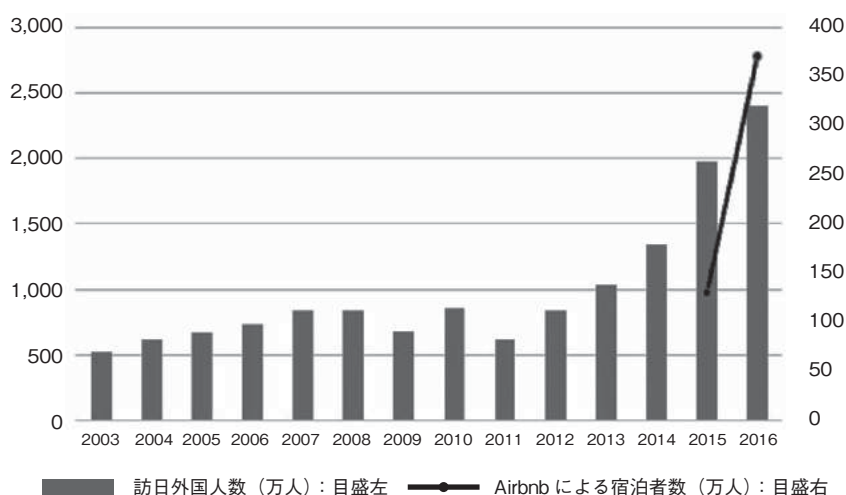
介サイト世界最大手の米Airbnb(エアビーアンドビー。以下「エアビー」)を利用して国内に民泊した旅行者が年間約370万人と、外国人旅行者全体(約2,400万人)の約15%を占めるなど水面下で浸透していますが(図表1参照)、旅館業法(無許可営業)に抵触する違法営業がほとんどであるといわれます。

これを背景に、タワーマンションなどで見知らぬ外国人と近隣住民との間で騒音やゴミ処理などをめぐるトラブルが発生するケースが、ここ数年話題となってきました。民泊法の制定・施行は、こうした事態に遅ればせながら法の網を被せる狙いがあります。

## 2. 解禁エリアを全国に拡大、個人の参入障壁も撤廃

一方で、観光業を成長産業の柱の1つにしようという国の観光立国政策上の要請から、ホテ

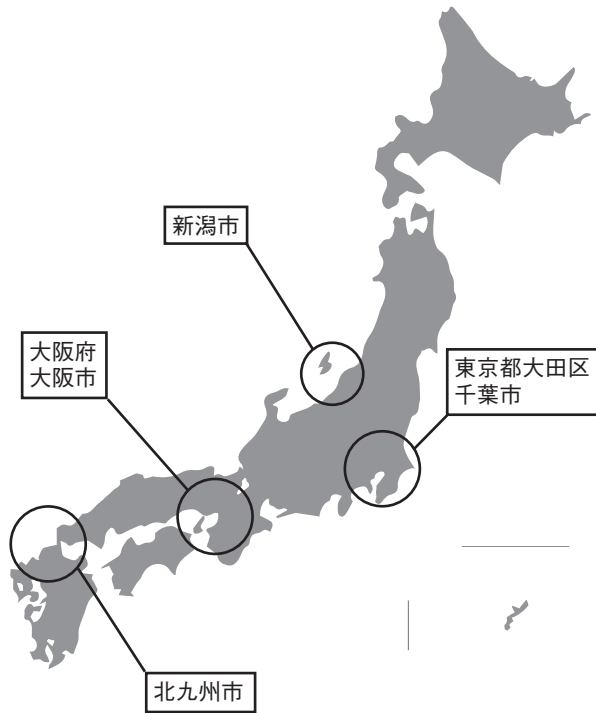
訪日外国人数とAirbnb利用による国内民泊者数の推移



出典：日本政府観光局(JNTO)、Airbnb

図表1

「特区民泊」の実施区域



図表 2

ル不足解消策として民泊を積極活用したい思惑もあります。国家戦略特区に認定された東京都大田区や大阪府・大阪市、北九州市では平成28年から順次、地域限定で民泊がスタート。京王電鉄や大京など大手企業の一部に、参入の動きがあります。また、新潟市は平成29年5月に特区の認定を受け、千葉市も同年中に若葉区と緑区で、里山の自然や農業に親しむ滞在型観光を推進するために民泊を解禁する予定です（図表2・3参照）。

平成30年に施行される民泊法は、①特区民泊では営業が原則できなかった第1・2種低層／中高層住居専用地域を含む全国に解禁エリアを広げたこと、②特区民泊で課されている居室の床面積要件（1居室25㎡以上）や宿泊日数要件（2泊3日以上）は導入せず、都道府県知事への届出などを条件に個人の参入障壁を撤廃

特 徴	住居専用地域及び市街化調整区域での営業を可能に（里山の自然や農業に親しむ滞在型観光の推進が狙い）
実施エリア	若葉区、緑区
宿泊日数要件	2泊3日以上
実施時期	平成29年中（予定）

図表 3

	特区民泊	新法民泊（民泊法）
特 徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>住居専用地域での営業は原則不可</li> <li>特区認定を受けた自治体が条例を制定し、業者を認定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住居専用地域での営業可</li> <li>都道府県知事への届出が必要</li> <li>「家主居住型」と「家主不在型」の2タイプとし、家主不在型の場合は管理者への委託を義務付け</li> </ul>
実施区域	国家戦略特別区域の区域計画に定める地域	全国
営業日数上限	なし	年間180日以内
宿泊日数要件	2泊3日以上（自治体が条例で設定）	なし
床面積要件	1居室25㎡以上	なし

図表 4

したことの2点で画期的です（図表4参照）。これらの要件は個人が特区民泊に参入することを事実上妨げ、かえって水面下で違法民泊がはびこる遠因になっていたといえるからです。

### 3. 年間営業日数180日の制限で収益性確保は困難に

こうして、国家戦略特区に限定した民泊（特区民泊）と民泊法に基づく全国規模の民泊（新法民泊）という2種類の民泊が併存することになりましたが、新法民泊には年間営業日数を180日に制限するという厳しい規制が課せられるに至りました。顧客の流失を懸念する旅館業界の反発などに、配慮せざるを得なかったためです。この結果、投資用の民泊マンションを考えていた不動産業者などにとっては、収入の減少による収益性の低下が不可避となりました。

公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会（ちんたい協会）の試算でも、営業日数180日以下では経営的観点からの事業参入は不可能と結論付けられています。

これに対し、エアビーに登録する国内の一般的な貸主が提供する年間宿泊日数は89日、年間収入は約100万円とされており（平成28年）、通常の個人貸主にとって影響は大きくないようです。このため、不動産業者などの民泊参入はこのような営業日数制限のない特区民泊へと向かい、新法民泊は自宅の空き部屋で小遣い稼ぎ（副業）や国際親善を行いたいといった個人が手掛けるという住み分けが、当面行われるとみられます。

#### 4. マンション管理規約や税務上の取扱いなどで鑑定実務に影響も

なお、鑑定実務上の観点からは、マンション管理規約に「民泊禁止」などの条項が盛り込まれているかどうかの確認が今後、民泊を行おうとする区分所有者及び他の区分所有者の双方の利益の観点から重要になると思われます。また、住宅で民泊を行う場合、①その住宅の固定資産税評価が住宅として行われるのか、事業用不動産として扱われるのか、②民泊による収入が不動産所得として扱われるのか、それとも事業所得や雑所得になる場合があるのかが不明確といわれ、税務当局の判断への注意が必要になりそうです。



# 鑑定評価書の読み方

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は、各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点』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理論的な指針であり、鑑定評価の行為指針として活用されるべきものです。この『不動産鑑定評価基準』では「不動産の鑑定評価にあたっては、基本的事項として、1.対象不動産、2.価格時点、3.価格の種類を確定しなければならない」とされており、今回は鑑定評価の基本的事項を切り口として、鑑定評価書の読み方を簡単に説明します。

## 1.対象不動産の確定

ある「物」の価値を判断するためには、価値判断をする「物」を確定しなければならず、不動産の場合も同様です。不動産の鑑定評価の対象を確定することを「対象不動産の確定」と言います。「対象不動産の確定」が間違えていたら、鑑定評価額自体も間違えていることとなりますので、重要な事項です。鑑定評価書では、一般的には「対象不動産の表示」という項目で記載されております。

また、例えば土地の上に建物が存在する場合に、(1)その状態を前提とした鑑定評価（土地建物一体）、(2)土地のみの鑑定評価（建物が存在しないものとして）、(3)その状態を前提としてその構成部分の鑑定評価などがあり、単に現実の利用状態だけでなく、社会的需要などから条件を付して鑑定評価が行われることがあります。さらに、直近の『鑑定評価基準』の改正に

より、建築が完了していない建物について、工事完了を前提とした鑑定評価（未竣工建物鑑定評価）も行うことができるようになりました。ただし、まだ完成していない建物を鑑定評価するわけですから、実現可能性が担保されているのか、遵法性が満たされているのかなどの一定の条件をクリアする必要があります。これらの条件は、鑑定評価書には「鑑定評価の条件」という項目で、明確に記載されております。

## 2.価格時点の確定

ある「物」の価値を判断するためには、いつ時点の価格なのかを確定する必要があります。例えば日経平均株価は、日によって時間によって上昇・下落しており大きく変動するものがありますので、いつ時点の株価なのか、それを示さないと意味がありません。不動産の場合も同様であり、不動産の価格の判定の基準日を「価格時点」と言います。不動産の場合は、1日や1週間単位で価格が大きく変動していることは通常はないと考えられますが、不動産の価格も変動していますので、鑑定評価書において「価格時点」を示す必要があります。「価格時点」が間違っていれば、鑑定評価額自体が意味を成さないものとなってしまいます。ちなみに、われわれ不動産鑑定士が行っている地価公示では、1年に1回、同一地点の土地価格が判定されて周辺地域の変動率の指標が示されたり、J-REITの運用資産においては四半期ごとに鑑定評価が行われ、適正な価格が公表されたりしています。

### 3. 価格の種類

不動産の鑑定評価によって求める価格には、(1)正常価格、(2)限定価格、(3)特定価格、(4)特殊価格の4つの価格があります。『不動産の鑑定評価基準』において、(1)「正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で…」と長々と定義されておりますが、簡単に言うと、一般の人の誰もが妥当する価格ですので、不動産の鑑定評価では(1)正常価格として鑑定評価額を求めることが多いです。ただし、複雑な社会的需要に対応するために、他の3種類の価格を求めることがあり、(2)限定価格は、借地権者が底地の併合を目的とする場合や隣接不動産の併合を目的とする場合など、特定の当事者にのみ妥当する価格、(3)特定価格は、証券化対象不動産に係る鑑定評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を示す価格や民事再生法に基づく評価目的の下で、早期売却を前提とした価格などになります。(4)特殊価格は、文化財等の指定を受けた

建造物で、一般的に市場性を有しない不動産に対応する価格ですので、通常はあまりお目にかかることはないと思います。

以上のように、鑑定評価の基本的事項は、鑑定評価を行うにあたっての大前提であり、非常に重要な事項ですので、一般的には、鑑定評価書の最初に鑑定評価の基本的事項が記載されております。鑑定評価書の利用者にも是非ご確認頂きたいと思います。

また、専門用語が多い鑑定評価書ですが、『不動産の鑑定評価基準』において、「鑑定評価書の作成にあたっては、誤解の生ずる余地を与えないように留意するとともに、特に鑑定評価額の決定の理由については、依頼者のみならず第三者に対して十分に説明しうるものとするよう努めなければならない」とされており、鑑定評価書の利用者にわかりやすく理解してもらえるように、これからも努力して参ります。

# 地価公示業務の概要

～一評価員の立場から～

(株)印東不動産鑑定 印東 伸泰

地価公示業務は、不動産鑑定士にとっては非常に重要な業務である。

この業務によって求められる地価公示価格は、都道府県地価調査、相続税路線価、固定資産税評価等の公的評価及びその他一般評価の基礎になるものだからである。

不動産鑑定士のうちほとんどの者は、地価公示業務の経験があり、又はこれから従事することになる。

**地価公示法 第八条** 不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格（第二条第二項に規定する正常な価格をいう。）を求めるときは、第六条の規定により公示された標準地の価格（以下「公示価格」という。）を規準としなければならない。

## ●第1回分科会（8月上旬）

まずは顔合わせ。特に若手の新評価員にとっては「怖い先輩がいませんように」と非常に緊張する日でもある。分科会幹事から今年度の地価公示業務につき、今までと規定が変更された箇所、今後の日程等の説明があり、各評価員の担当ポイントが発表される。各ポイントにつき担当する評価員は二人である。

次の第2回分科会までに、各評価員が割り当てられたポイントにつき「点検」を行う。「点検」とは、各ポイントに実際に赴き、官報記載事項（地番、面積、都市計画等）に変化がない

か、地価公示ポイントとして適当かどうか、改めて調査する作業である。実際、現地に行ってみると、昨年まであったはずの建物が取り壊されて更地になっていたり、お店をやっていたはずなのにいつの間にか閉店になっていたり、下水道が供用開始されていたりと、毎年何らかの変更点があるので気を抜けない。

点検作業に行くのに車を走らせていたら渋滞に巻き込まれ、よくよく考えてみると「今日はお盆だった」ということもある（鑑定士にはお盆は関係なし）。

## ●第2回分科会（9月上旬）

各自が点検してきた結果を発表する。そして、特に地価公示のポイントとして適当ではないのでは？と思われるポイントにつき、新たなポイントに変更（これを「選定替え」という）するべきかどうか、皆で検討を行う。

## ●第3回分科会（10月下旬）

代表標準地の価格について検討を行う。代表標準地とは、都道府県地価調査との共通ポイントになっている標準地等である。この価格検討の前提として、各自、これまで収集してきた取引事例を分析し、また業者ヒアリングの結果等も参考とする（ちなみに、第3回分科会は「メモメモ会」と呼ばれる）。

## ●第4回分科会（11月下旬）

全ポイントの価格について検討を行う。この

第4回分科会には、通例、国土交通省の鑑定官、県の土地取引調査室の担当職員、県の価格を取りまとめる代表幹事が出席する。なお、第4回分科会で、いったん全ポイントの価格が決められるが、これが最終決定でないのは言うまでもない。検討している公示価格は、来たる来年1月1日の価格であり、それまでに価格を変更すべき事情（例えば、直近で取引価格が高い事例が出てきた場合）が生じたならば、最後の最後まで検討は繰り返される（ちなみに、第4回分科会は「メモ会」と呼ばれる）。

#### ●第5回分科会（1月上旬）

各自が作成した鑑定評価書の原稿を持ち寄り、計算と文章の記載に齟齬がないか等を互いにチェックを行う。気をつけていたはずなのに基本的な漢字を間違えている場合もある（「公示価格○」「工事価格×」、「比準価格○」「批准価格×」）。特に近年は鑑定評価書が公表されるので、目を皿のようにして第三者の観点から一字一句を追う。他の評価員の評価書を読むことは勉強にもなる。

なお、なるべく最新事例を評価書に反映させるために取引事例は通常12月下旬のギリギリまで収集し続けるので、評価書の作成はその後、大晦日から正月にかけての期間になる。（鑑定士には正月は関係なし→忙しいので親戚の子にお年玉をあげたことがない。自分の子にもあ

げるのを忘れる→妻に叱られる）

#### ●提出

最終的に、今一度、自分でチェックを行い、署名押印して評価書を提出する。

そして、3月下旬に地価公示価格が公表される。

だいぶはしょっているが、以上が地価公示業務の概要である。なお、都道府県地価調査もほぼ上記同様の流れである（期間はもっと短い）。

他の資格と比較して不動産鑑定士という資格の最も特徴的な点は、同業者との共同作業が多いことが挙げられる。地価公示と都道府県地価調査で計10回以上の会議、相続税路線価と固定資産税評価でも会議があるので、月に1回以上は会議が行われるという計算になる。

共同作業なので、他の鑑定士と意見がぶつかることもあるが、最終的には分科会として一定の方向性を示さなければいけないし、また広範な地域の価格を求めることになるので、一言で言えば、鑑定士には「バランス感覚」が必要である。

最後まで読んで頂いた皆様におかれましては、お盆や正月に帰省した折、あの遠い空の下で今日も鑑定士は地価公示の仕事を行っているんだな～お年玉忘れるなよ、と少しでも思い出して頂けたら幸いです。



## 巡礼記（5年目、フランス最終行程）

(株)植草不動産鑑定所  
植草 文雄

サンティアゴ巡礼1600キロの二人旅は半分を終えようとしている。フランスとスペインの国境の町サンジャンピエドポーまで残りわずか。緑豊かなフランスの巡礼路も今回で歩き納めである。

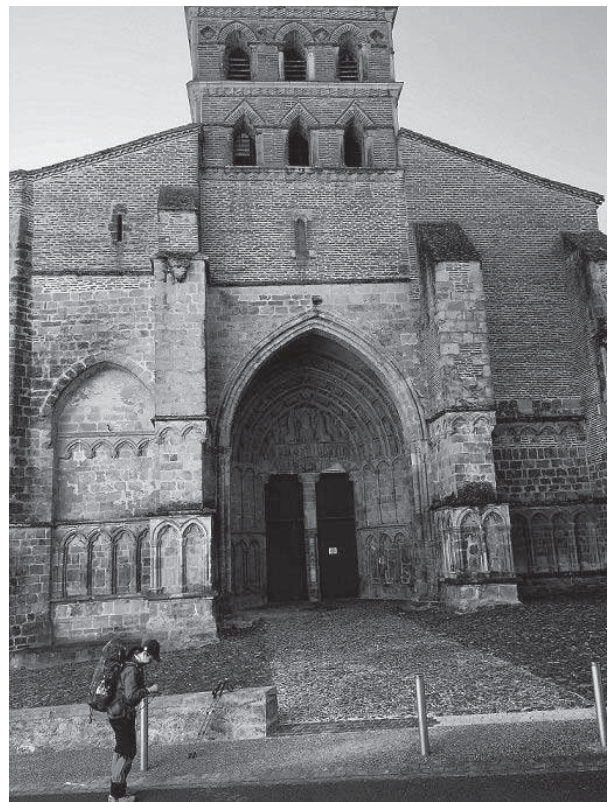
4月28日、夜明け前のパリの空港からシャトルバス、TGV、ローカル列車、路線バスと乗り継ぎ、今年の出発地エルシャンラドゥーの町に着いたのは夕方6時を回っていた。心配していた宿の予約はとれていた。何度確認メールを送っても返信がなかったホテルだ。荷を置き、教会へ向かう。扉は7時で閉ざされようとしていたが、少しの猶予がもたらされた。西陽の射し込む薄暗い祭壇を仰ぎ、道中の無事を祈る。

**1日目**はミラモン・サンサク村までの23キロ。ザックを担ぎ、町はずれの坂道をどんどん登る。中腹にいかついゴシック教会（サント・キトリー教会）が聳えるが、まだ開いていない。大きな池の淵を南へなぞり広大な田園地帯へ入る。360度見渡すかぎりの畑だ。歩いても歩いても畑だ。地平の向こうに白いピレネー山脈がぼんやりと浮かんでいる。ときおり巡礼者が追いついてくる。欧米人は皆、足が速い。はるか後方に見えていても瞬く間に追いつき追い越していく。「ブエンカミーノ（良き巡礼を）」と挨拶を交わす。オランダの自宅から歩いてきたという女性は、帽子にたくさんのピンバッチをつけている。日本の巡礼バッチを差し上げると、とても喜んでくれた。きっとサンティアゴに着くころには彼女の帽子はバッチで溢れてい

るだろう。

ランチは途中の村のカフェに入るか、エピソード（雑貨屋）でバケットを仕入れるつもりが、なんと開いている店が一軒もない。そもそも人が行き交うような集落がない。手持ちのビスケットでしのぐが、食料の確保を怠るとは巡礼者の心構えができていない。

休み休み、どうにか夕方までに初日の行程を終える。1年ぶりのザック担ぎで身体中が痛い。予約宿は畑の中の一軒家で、今宵はぼくらへの貸し切りだ。メゾネットのオシャレな部屋で、得した



坂の途中のサント・キトリー教会



白いピレネー山脈。手前下の黒い点は巡礼者

気分。ディナーはサラダとポークソテー、美味しかった！ なにしろお昼をまともに食べてない。

**2日目**は26キロ。二人とも足の様子が芳しくない。早々といくつもマメができています。昨日、マダムにザックの配送を手配してもらった。雨具等の携行品だけ残し、他は次の宿へ送ってしまう。これでだいぶ足への負担が減る。

午前中はゆっくりと歩を進める。案内図から舗装路の近道を探りながら、お昼にアルザックの町まで来た。昨日の食料調達の失敗にこりて、町の入口のカルフルでバケット、サラミ、チーズ、くだものを買込むが、すぐ先の広場にカフェがあった。注文したミックスサラダがか過ぎて、一人前なのに二人で食べきれない。

午後から空模様が怪しくなる。西から黒い雲



畑の中の巡礼路



雨宿りした村の教会

が近づき、山道に入る頃には荒れだした。凄まじい雨と風に白い花びらが一面に舞い、それが房ごと飛ばされ、ついには小枝ごとばらばら降ってくる。吹きさらしの農道では突風のたびに前傾で踏ん張る。雨具の隙間から雨が沁み込んでくる。防寒手袋はビショビショで一度外すともう指は入らない。靴もジュクジュク。他の巡礼者はどこへ消えた？ 寒さと足の痛みに耐え、のろのろと進む。このハードさは初年の吹雪にまかれた草原を思い出させる。あのときは地元の方が車で送ってくれた。ここは車などいぞ通らない。次の村までくる頃によく雨脚はおさまってきた。村はずれの建物からぞろぞろ巡礼者が出てくる。カフェだ。こんなところに避難していたんだ。入れ替わりに、凍えた身体を暖炉で温める。

二人ともよれよれでタルザック村の宿に着いた。ここも客はぼくらだけだ。部屋はヒーターでポッカポカ！ こんな幸せなことはない。

ロープを張り、濡れた服をかたっぱしからぶら下げる。ギシギシの身体を伸ばし、足の手当てをする。二人ともひどい状態だ。今年はやばいかもと弱音が漏れる。

**3日目**は19キロ。しとしと残る雨も昼前には止むそうだ。昨晚、ザックの搬送手配が間に合わず、担ぐことになる。午前中は村から村へ起伏のある農道をとぼとぼと歩く。お昼に小さな町アルトエドベラムまで来た。メーデーでどの店も休みである。役所前の広場で巡礼者たちがランチを広げていた。ぼくも昨日仕入れたバケツにチーズとサラミを挟む。

町はずれに休憩所(ドネーション)があった。10年前にリタイヤされたご夫婦が、通り過ぎる巡礼者のために庭に小屋を建て、母屋のトイレまで使わせてくれる。いろいろな国の巡礼者のお世話と交流が余生の楽しみようだ。日本人が立ち寄るのは初めてだそうで、彼らのホームページに載せたいと写真を撮られる。お茶のお礼に心付けを置かせてもらう。

午後はなだらかな山道が続く。小型トラックがガタガタと追い抜いていった。荷台に座るカップルが手を振っている。あれは昨日カフェで服を乾かしていた二人ではないか。けがをしたのか？ それともうまいことしてやったのか？



役場前の広場で休む巡礼者たち



陽気なお兄さんと就寝中のミニ豚ラカオちゃん

アルガーニオン村の宿に着いた。ボイラーが壊れて暖房が効かないとのこと。シャワーすら使えない！ 部屋に大きなバスタブがついているのに、電気ケトルでお湯を沸かしタオルで身体を拭く。ついてない。マダムはフランス語が苦手(英国出身のようだ)、陽気でマッチョな息子さんが、二組のお客とディナーを囲む。テーブル脇にペットのミニ豚が鼻を鳴らし寝ている。あまりの寒さに、足の手当てを終えると、早々に電気毛布のベッドにもぐり込む。

**4日目**、雨は朝から本降りである。この天候と足の状態で26キロも歩けるだろうか。早めに宿を出る。マスラック町を過ぎ農道へ入る。ぬかるんだ道を避け舗装路の近道を狙うが、これが大失敗。畑の中で道が消えてしまった。もうかなり来ている。ザーザー降りのなか、視界も効かず進退きわまる。ついに畑を横断することにする。雨煙のはるか向うに巡礼者らしき影



山麓の大きな修道院。カフェがあった

を認め、その方向を目指し畑の中へずぶりと足を踏み入れる。途中に川があったらやばい。苗を踏まぬよう畑の縁をなぞり、泥だらけで巡礼路へ戻れた。もう、ショートカットはこりごりだ。悪天候と疲れが判断を鈍らせている。

山道に入り急なアップダウンが続く。体力、気力がじわじわと奪われていく。とりわけ下りが辛い。痛めぬように足をそろりそろりと斜めに下ろしていく。たまにある人家の犬がやたらと吠えまくる。そんなに怪しいか。10キロほどで大きな修道院脇のカフェにたどり着いた。雨から逃れ、熱いお茶とチーズオムレツで身体を温める。二人ともそろそろ限界かもしれない。なぜこんなことを続けるのか、やめちゃうか、タクシーを呼んでもらうか…、邪念がよぎる。意を決して雨の中へ。残りは15キロ。足



大雨のなか、いくつもの村を通り過ぎる

下の跳ね上がる雨粒だけを見つめ、あと少しあと少しと騙し騙し前へ足を出すのみ…。村のおじいちゃんにこの先は下りだけだと励まされるが、もう返す言葉も虚ろだ。

夕方、足を引きずりよれよれでナバレンクスの町に着いた。スマホのカウンターでは迷い道を入れ29キロも歩いている。通りに入ると先着の方から次々と労りの言葉が掛かる。宿の場所まで教えてくれる。なぜ、ぼくらの宿を知ってた。薬局で絆創膏と包帯を補充する。翻訳アプリを使い咳止めの薬も出してもらおう。宿に着いた。階段下の黒板に予約客の名前が書いてある。ぼくらの名が真ん中に大きくある。そういうことか。部屋は広くて暖かだ。ミニキッチンもあり、憔悴しきったぼくらに、宿のお兄さんは甘いジュースを作ってくれた。明日は雨があがるそうだ。それだけが唯一の望みだ。

**5日目**、雨は明け方にあがった。足をそお一つと靴に差し込み様子をうかがう。歩き始めは辛い。親指から小指へ、足首、膝、腰、背中と順に、痛みとの折り合いをつけていく。歩くしかない。距離は19キロと短い。

教会前の広場で朝市が開かれていた。リンゴ、梨、イチゴを買い込む。地元の方が家内の足を気遣ってくれる。どうやら、ぼくらは思いのほかやられているようだ。出発前に町を囲む城塞



広場で朝市の準備が始まった



に上がりオロロン川の穏やかな流れを眺める。雨あがりの緑が鮮やかだ。町の門をくぐり、橋を渡り巡礼路へ入る。少しずつ青空がのぞいてきた。絆創膏を何度か張り直しながら、他の巡礼者の後を追う。昼前にはすっかり晴れあがった。景色を楽しむ余裕が戻ってきた。気分も上々だ。やはり旅はこうでなくては。

山を越え、野を渡り、高台の休憩所まで来た。ランチを広げている間、見知った方たちが到着しては出発していく。今年は年配のグループが多い。東洋人はほかに見かけないそうだ。このあたりからバスク地方に入る。ピレネー両側のフランスとスペインにまたがる独自の文化を持つ地域だ。

午後は平坦な農道が延々と続く。陽を正面から浴びひたすら歩く。3時にはボテグエア村の大きな宿に着いた。マダムに新築の別棟を見せていただき、シャワートイレ付きの部屋を即決する。チャーミングな彼女は赤黒のバスク色の服がよく似合う。言葉のわからないぼくらに何かと気遣ってくれる。ランドリーサービスに汚れ物をかかえていくと、まとめて大きなマシーンに放り込まれた。洗い上がりの洗濯物の山を皆で囲み、自分のものを確保していく。下着の類いはネットに入れておけばよかった。陽はまだ高く、テラスで緑の大地を眺めながらビールをあおる。昨日に比べ、余裕の一日だった。



城塞からオロロン川を眺める



途中の村の白い教会

ディナーには30人以上が集まった。バスクは美食文化でも名高い。濃厚でコクのある野菜スープやハムとカボチャのグリルなど凝った料理が並ぶ。異国の巡礼者との交流のひとつ、飲み交わすワインも格別だ。マダムが壁の地図を使い巡礼路の歴史や遺跡の説明を始めた。このあたりの巡礼路は世界遺産に指定されている。彼女の丁寧で巧みな解説に、皆、熱心に聴き入る。最後に「わかりましたか」の問いかけに一齐にウィ！と返す。次いでぼくらにも問う。首を横に振る。一齐にアア〜と嘆息が漏れる。これは仕方ない。

**6日目**は23キロ、暑くなりそうだ。水を多めに備える。幹線道路脇をしばらく歩き牧場の丘陵地帯へ入る。壮大な景色が続く。緑の山並みが波打つように南方へ連なる。青空が眩しい。のんびり草を食む牛たちの視線が巡礼者を追う。山中に入りしばらくして村へ下りる。小学校横の広場で巡礼者たちがランチを広げていた。天気が良いと皆、余裕だ。早めにお昼を済ませ先に出発する。どうせ、すぐに追い抜かれてしまう。

前方に大きな丘が現れた。頂上へ向かう白い一本道が見える。中腹に巡礼者が米粒のように張り付いている。ざっと1キロはあるガレ場の急登だ。下から見上げると、ひとが転がり落ち



広大な牧場地帯を行く

てくるような気がする。ともかく登る。ごつごつの道を転ばぬよう右に左に蛇行し、ゼーゼー這いつくばるように登る。そして、何組にも追い抜かれながら、ようやく登りきった。頂上には絶景と白い小さな礼拝堂が待っていた。芝に横たわり、身体を休める。心地よい風に汗が引いていく。ピレネーの向こうは、もうスペインだ。

丘を下った先の村に古びた礼拝堂（世界遺産を構成するサン・ニコラ礼拝堂）があった。祭壇と内壁を極彩色の彫刻とフレスコ画がびっしりと覆う。小さな窓から差し込む陽が斑模様を描き、すえた石の匂いの中、エキゾチックで神秘的な空間を造り出している。留守番の女性から巡礼手帳にスタンプをもらう。日本人とわかると、記帳を求められる。



彫刻が見事なサン・ニコラ礼拝堂



賑やかなディナーが始まった

オスタバ村に着いた。暑い一日だった。村のカフェでビールをあおる。フランス国内の主要な巡礼路のうち、パリ、ヴェズレー、ル・ピュイの3地点から始まるルートはこの村で1本に合流する。そして明日のサンジャンピエドポーでフランス側の巡礼路を終える。村はずれの巡礼宿は何棟かに分かれた大きな宿である。巡礼の要衝地だけに、かなりの巡礼者がここに泊まるようだ。陽だまりにはたくさんの猫がまどろんでいる。ほとんどが相部屋だが、ぼくらは狭いながらも二人部屋がもらえた。7時ちょうど、宿中にガラン！ガラン！と大きな音が鳴りだした。マダムがでかい鍋をこん棒で叩きながら回っている。ディナーの合図だ。ぞろぞろと食堂に集まる。ベレー帽を被る宿のご主人は巡礼路では知られた方のように、みごとな歌声を披露してくれる。ここに集う巡礼者の多くは、明日のサンジャンの町が旅の目的地もしくは区切りの地（中間地点）となる。今宵はひと月以上にわたった巡礼成就の前夜祭というわけだ。陽は長く外は明るい。子をくわえた母猫がテラスを通る。賑やかな宴は続く。そして最後はウルトレイアの大合唱である。この道で何度も聴いた巡礼歌だ。ある宿では、隣席のおばあちゃんが仏語の詞を英訳してくれた。ある休憩所のご主人はこの歌でぼくらを励まし見送ってくれた。いくつもの思い出に満ちた曲だ。「ル・ピュ

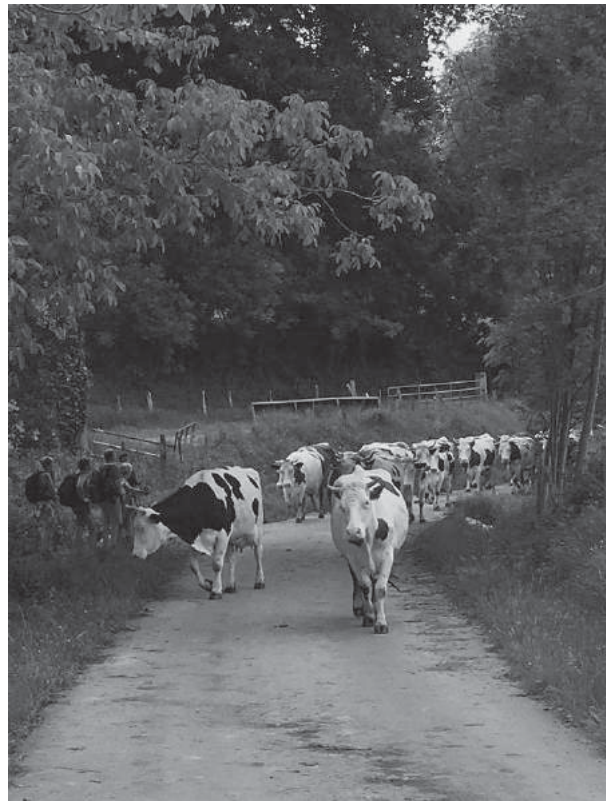
イの道」(フランスの巡礼路)の最後の夜、ここで聴けてよかった。

7日目 20キロ、5年にわたったフランスの巡礼路は今日で終わる。朝靄のなか、ご主人と猫たちに見送られ宿を出る。空は少し重たい。なんとかもってくれるだろう。道中の巡礼者はここ数日どこかで同宿した方たちばかりだ。会うたびに、笑顔が交わされる。今日の巡礼路は、サンジャンの町を目前に高揚感が漂っているようだ。

細い山道から農道へ出る。放牧へ向かう牛の一団が角を横に振りながら通り過ぎる。人間は道路脇へ追いやられる。後ろで車が立ち往生している。一台分の幅しかないのだからたいへんだ。脇をすり抜ける一頭が痲癩を起こしたのか、でかい首をボンネットの上で振りはじめた。牛飼いおじさんの叱咤が飛ぶ。ドライバーは苦笑い。ここでは家畜が優先だ。

少しずつ人家が増えてきた。国境の町サンジャンピエドポーが近づいてきた。ランチも早々に済ませ先を急ぐ。最後の頑張りだ。雲が切れはじめ青空がのぞいてくる。足の痛みも心なしか和らいでくる。そしてついに町の東門(聖ヤコブ門)に到着した。次々と巡礼者が到着する。お互い労をねぎらい、喜びを分かち合う。長い旅路を終え、いろんな想いがこみ上げてくるのだろう。この門では、連日こうした巡礼者の祝福の輪が繰り広げられている。

この町はスペインへのサンティアゴ巡礼路800キロの出発地でもある。フランスのル・ピュイからは、ここが1600キロのほぼ中間地点にあたる。中世では、東方の各国を出た巡礼者たちは苦難の末に到着したこの町でしばし休息をとった。そして乱れた隊列を整え直し、町の人たちに見送られピレネーの峠を登って行ったという。今でもこの町には、ここで旅を終える者、ここから旅を始める者、そして通り過ぎる者たちの様々な想いが交差している。



放牧に向かう牛の一団

ぼくらは区切りとなるフランスを歩き終えることができた。ル・ピュイを出てコンク、モアサック、コムドンを経て、この町へたどり着くのに5回の渡仏を要した。日程の都合でパスした区間や、はからずもバス移動や車で送ってもらった日もあるが、ほぼ完歩と言えるだろう。興味半分で始めた旅をここまで続けられたのは、この道での多くの出会いや先達の応援が背中を押してくれたおかげだ。観光客が行き交う狭い石畳を下り、ニーベ川ほとりのノートルダム教会で蝋燭を灯す。ここに来れたことを感謝する。

翌朝、サンジャンの町は抜けるような青空が広がった。駅への道は立ち昇る白い靄に包まれていた。ホームには顔見知りの方たちがいた。巡礼を終え、自分の国へ、家族のもとへ、そして日常へと帰っていく。巡礼の目的が人それぞれであるように、巡礼から得られるものも人そ



サンジャンピエドポーの町に着いた

れぞれであろう。折り返しの1両列車が到着した。ザックを担ぐ人たちが続々と降りてくる。これからスペインのサンティアゴを目指す巡礼者だ。東洋人の女性二人とすれ違った。日本人かと尋ねる。異国の方たちだった。ブエンカミーノと見送る。皆、これから始まる長い旅への希望と不安を抱え、この駅に降り立つ。ぼくらは来年、ここに戻ってこよう。この町から西へ向け、旅を再開するために。



町を流れるニーベ川

**今年の巡礼**を振り返ると、かなりタフな道中だった。巡礼旅も5回目ともなると、いい加減ベテランと言えるかもしれない。それでも毎回痛めつけられてしまう。これは旅のスタイルに問題がある。長い旅で辛いのは大概歩き始めの1週間程度である。その間に徐々に自分のペースをつかみ、その後は痛めたところともうまく付き合いながら旅を続けていくことになる。ぼくらはその辛い1週間を毎回繰り返しているというわけだ。実際に巡礼旅は楽しいことのほうがはるかに多い。壮大な大地を歩き続ける充実感と異国の巡礼者との交流は忘れ得ぬ思い出となる。ぼくらには、この区切り打ちの巡礼を続ける限り、来年も辛い旅路が待っている…。それでも、非日常の貴重な時間、楽しみが勝っている。だから旅を続けられるのだと思う。



巡礼路を振り返る



さかた 鑑定

坂田 雄一

平成28年10月に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。さかた鑑定の坂田雄一と申します。独立して今年で4年目となり、サラリーマン時代とは違った緊張感のもと、日々仕事をさせていただいております。今年から、地価公示にも入らせていただくことになり、分科会の経験豊富な諸先輩鑑定士からいろいろと教えていただいております、大変感謝しております。

実家は、現在は東京の小平市にあるのですが、親が転勤族で小学生・中学生時代は旭川、札幌、高校は島根県におり、大学からは東京に住んでおりました。千葉県には親戚が木更津におり、小学生時代に頻繁に訪問していたので、とても親しみがあります。昨年、40歳を迎えるにあたって、住みたい場所に移転して公的評価を含めた不動産鑑定士として仕事をしていきたいと思い、飾らない感じが魅力な千葉県に住みたいと強く思い、今年の夏に千葉県に移転しました。

不動産鑑定士を志したのは、専門職としてやりがいのありそうで、大学が法学部であったこともあり、法律的な要素と数学的要素のある不動産鑑定士が面白そうだと感じたからです。当時は、具体的な仕事内容はわかりませんでした

が、3年間の試験勉強を経て平成16年に不動産鑑定士2次試験に合格することができました。

その後、不動産鑑定事務所に就職しましたが、正直、不動産の経験がない状態だと不動産取引の具体的なイメージを抱くことができず、単なる書類上の数字と文字という感覚しか持てませんでした。やはり、遠回りでも不動産の実務的な仕事を体験する必要があると思ひまして、不動産ファンド会社、コンサル会社に勤務し、どちらかという勤務時代は不動産鑑定評価をメインとしていない仕事内容の割合が多かったです。

勤務時代の仕事は比較的規模の大きい会社か金額が大きい仕事を当たり前のように機械的にしている部分もありました。独立してからは、当然そのような仕事はなく、時には親族間の中に入り、基本的にはお話を聞くことしかできませんが、トラブルに巻き込まれてしまうのではないかと感じる時もあります。独立して、まだまだ手探りな状態で、未熟者ですが、少しでも鑑定業界のお役に立てればと思っております。ご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願い致します。



菜の花アセットコンサルティング

菅野 幸作

### 恩師、佐藤実先生への感謝の念を込めて

はじめまして、平成29年4月に千葉市中央区にて開業させていただきました菅野です。

私は20代の頃を中心に鑑定実務を経験した後、不動産会社と前職である航空測量業者勤務を経て、現在に至っています。今年で41歳になります。

私の鑑定実務の出発は、14年近く前の「補助者」時代に遡ります。当時、私をご指導いただいた先生の中で、とりわけ今でも目標としている先生が佐藤実先生です。佐藤先生は、奥様が県内で開業されているなど、千葉県にもゆかりのある方ですが、日本不動産研究所を若い頃に退所されて以降は、長らく民間企業で不動産投資業務に従事されていました。とあるきっかけで、私の勤務していた都内の事務所（補助者数名が中心）に来てくださいました。

佐藤先生は、自らの経験と考えに基づいた不動産鑑定士のあり方を、私たちに惜しみなく伝授してくださいました。

ある山奥の大規模別荘団地の案件では、価格の算定を急ぐ私たちを戒め、約300枚近い公図を縮小してつなぎ合わせ、確認資料を完成させる作業を最優先にされました。依頼者からは「こうした（公図の）資料を提供いただけるだけでも報酬満額に値します」と絶賛されました。

また、ある外資系証券会社から依頼された20件近い投資用物件の鑑定評価においては、短い納期中、何日も私たちと徹夜の作業を共

にしてくださいました。納期の朝にはレーシングスーツに身を包み、自らのバイクで鑑定評価書を発注者まで届けるという（バイク便のふりをして実は鑑定士というオチ）、とても明るい行動で私たちを和ませてくれました。

そんな頼もしく、ときに明るい先生がいつも厳しくこだわっていらっしゃったのが、最有効使用の判定でした。先生は鑑定評価書のチェックをされる時、必ず最有効使用の判定に至った根拠、地域分析、個別分析等とのつながりを私たちに執拗に尋ねました。私は、今でも最有効使用の判定を行う際には、先生との当時のやりとりが頭をよぎります。

先生が最有効使用の判定にこだわられたのは、先生が「発注者」の立場でもあったご経験を踏まえ、最有効使用の判定において論理破綻している不動産鑑定評価書に大きなストレスを感じていらっしゃったからだと思います。昨今、国交省のモニタリング調査においても、何度となく最有効使用の判定について疑義が出されている現状は、先生の案じられたことそのものであると気づかされます。

私は、このたび、当時の佐藤先生より若干若い年齢で、不動産鑑定士として再スタートを切りました。先生のような評価技量には到達できないとは思いますが、改めて先生から薫陶を受けた日々を思い出し、気を引き締めて不動産鑑定実務に臨みたいと考えています。



(株)朝日鑑定

遠藤 浩二

この度、千葉県不動産鑑定士協会に入会させていただきました遠藤浩二と申します。私は民間の鑑定評価業務だけではなく、公的な鑑定評価業務も行うことができることから、不動産鑑定士という資格に魅力を感じ、大学卒業後アルバイトをしながら、不動産鑑定士試験の受験を続けてきました。平成25年に不動産鑑定士試験に合格し、実務修習を行い、平成27年3月に不動産鑑定士登録をしました。その後、司法書士事務所勤務を経て平成29年3月より、株式会社朝日鑑定に勤務しております。

実際に不動産鑑定士として実務に携わってみると、受験時に身につけた知識だけでは十分に対応できないと感じることも多々ありますが、不断の勉強と研鑽を怠ることがないように日々

取り組むなかで、不動産鑑定評価業務の面白さも感じつつあります。

私の出身は福島県であり、東日本大震災と原発事故の影響で福島県内の不動産市場において、需要を下支えしてきた若い世代の世帯は著しく県外に流失しており、放射能汚染による土地の将来利用や不動産価値が著しく損なわれていると聞きます。そのような状況の中で、将来的には不動産鑑定士としての専門的知識を活かして、できることを通じて社会に貢献していきたいと考えております。

まだまだ右も左もわからない状態ですが、今後ともご指導ご鞭撻のほど、よろしく願い申し上げます。



竹ヶ原不動産鑑定

竹ヶ原 博邦

平成29年5月に茂原市で開業致しました竹ヶ原博邦と申します。

私は、平成13年3月に大学卒業後、財団法人日本不動産研究所（現：一般財団法人日本不動産研究所）で、平成29年4月までの約16年間勤務致しました。

在職期間中の勤務地は、最初の6年間は北海道で、その後の10年間は東京でした。

北海道での仕事は、農地・林地をはじめ、マンション素地、賃貸マンションや商業施設などの証券化案件、ホテル・温泉旅館・ゴルフ場の評価など、非常に案件の幅が広い場所でした。また北海道と言えば、美味しい食べ物や温泉、パウダースノーのスキー場や札幌のすすきのなど、魅力の多い場所です。私は20代の過半を北海道で過ごしましたので、北海道は第二のふるさととも呼べる場所です。

東京では、証券化案件や共同ビルなどの収益物件の評価や賃料評価、借地権や底地の評価など、東京ならではの権利関係の複雑な物件の評価を多く経験致しました。また1年間は農林中央金庫に出向し、REITや私募ファンドへの投融资関連業務に従事致しました。

以上のように、約16年間にわたり組織の中で働いて参りましたが、平成28年の不動産鑑定士論文式試験に妻が合格したことや家庭の事情もあり、妻の地元でもある茂原市での独立開

業を決意致しました。

現在、開業後数か月で、近く不動産鑑定士登録ができるであろう妻と二人三脚で事務所の体制を整えつつあるところです。役割分担のあった組織とは違い、全てを自分達でやらなければならない大変さを噛みしめながら、一方で、名刺や鑑定評価書の表紙・書式の作成、コピー用紙の選択など、イチから2人で事務所を作り上げることができることを楽しみつつ、日々を過ごしているところでございます。

趣味はテニスと食べ歩きです。テニスは高校時代から続けておりますが、茂原市は「テニスの聖地」とも呼ばれる白子町に隣接しておりますので、仕事とともにテニスにも汗を流して参りたいと思っております。また実査の際には、昼食はチェーン店で済ませることなく、下調べをしたうえで、食欲に千葉県中の美味しい店を探索して参りたいと思っております。

私の出身地は青森県でして、これまで千葉県に住んだことはございませんので、まずは市町村名や地理など、一からの勉強となりますが、会員の先輩方には色々教えて頂ければ幸いです。また私も微力ながら千葉県や千葉県不動産鑑定士協会に貢献できるよう頑張る所存でございますので、ご指導ご鞭撻のほど、どうぞよろしくお願い致します。





(株) 森不動産鑑定事務所

森 正臣

市原市の(株)森不動産鑑定事務所の森 正臣と申します。

私は大学卒業後、(一財)日本不動産研究所にて約10年間お世話になりました。東京本社と東北支社にそれぞれ約5年ずつ在籍し、一般鑑定のほか、証券化案件や東日本大震災の復興事業にかかわる業務など、多様な案件に従事してまいりましたが、平成29年4月末に同所を退職し、地元の千葉県市原市にて父が代表を務める鑑定事務所に入所致しました。

千葉県は都心部の繁华性の非常に高いエリアもあれば、山林や田園など自然豊かなエリアもあり、様々な種別・類型の対象不動産を評価することになります。そのため、日頃から街を良く観察する意識を持ち、常に新しいことを吸収し、自分を高め、あらゆる角度から物件を分

析・評価できるようなプロフェッショナルになりたいと考えております。

また、千葉県は私の生まれ育った場所であり、愛着が非常に強いので、一生懸命に、そして誠実に不動産鑑定に取り組み、地域や業界の発展に貢献していきたいと考えております。

プライベートでは競馬が大好きで、週末になると東京はもちろん、福島や新潟の競馬場までドライブついでにレース観戦に出かけます。現地に出向き、対象を観察し、あらゆる要因を分析・検討して、最終的に自分の答えを導くプロセスは、本業に似ていると常々思います。

今後様々な場面で会員の諸先輩方にお世話になることと思いますが、その際にご指導ご鞭撻のほど、何卒宜しくお願い申し上げます。



(一財) 日本不動産研究所千葉支所

佐村 有佳

私は平成26年に不動産鑑定士の論文試験に合格し、日本不動産研究所に入所いたしました。入所後すぐに千葉支所に配属となりました。弊所で実務修習を受講いたしました。今年の3月に実務修習に合格し、鑑定士登録をいたしましたので、不動産鑑定士としてのスタートをきったばかりとなります。

そもそも私が不動産鑑定士を目指すきっかけとなりましたのは、父が不動産鑑定士で、子供の頃から一番身近な職業だったためです。子供の頃から自宅では鑑定に関する用語が飛び交っているような環境でしたため、不動産鑑定士としての道を歩むことになったのは必然であったように思います。私が不動産鑑定士になりたいと父に話したとき、父から「不動産鑑定士は人の資産、つまり命を預かる職業だということを忘れずに」と言われました。

千葉支所に配属されてから約3年となりますが、実務修習期間中は一般鑑定から証券化案件

までと、多岐にわたる評価に携わりました。当期間中はとにかく不動産鑑定士としての知識習得に力を入れておりましたが、仕事をこなすことに精一杯となり、今となると不動産鑑定の重要さを忘れていた時期もあったと思います。

あるとき、建築基準法上の問題がある評価の補助をしたことがあります。問題点を整理し、評価に反映いたしました。その評価から半年後、その指摘した箇所が改善されておりました。指摘したことで依頼者が初めて問題点に気付き、それを解消したと伺い、改めて不動産鑑定士の仕事の重要さ、人の資産を預かっていることの重大さを実感いたしました。この経験は今後も忘れずに生かしていきたいと思っております。

鑑定士登録をしたばかりですが、今後とも千葉県の不動産鑑定に貢献できるよう精進して参りますので、よろしくごお願い致します。



(一財) 日本不動産研究所千葉支所

井野 好伸

日本不動産研究所（以下「不動研」）千葉支所の井野好伸と申します。平成7年4月に不動研へ入所し、東京、埼玉、静岡で、様々な不動産の鑑定評価を行いました。

その後、平成16年8月から平成29年7月まで、東京本社の審査部で主に鑑定評価の審査業務を行い、8月より千葉へ参りました。また、その間、平成21年9月から平成24年6月までは日本不動産鑑定士協会連合会へ出向していました。

本社及び連合会在勤中、不動産鑑定評価基準等の一部改正のほか、複数の実務指針・業務指針の策定・改正に関わることができ、とても貴重な経験をすることができました。また、不動産鑑定士試験委員、鑑定評価基準委員会委員、実務修習講師などを務めました。現在は、業務委員会専門委員を務めています。

鑑定業者の審査部の業務は、外部の方だけでなく、不動研内部からも「何をしているのだろう？」と思われがちですので、業務内容をいくつか紹介したいと思います。

### □報告書審査

全国各部署の借地権、底地、新規賃料、継続賃料など複雑な種類の報告書を中心に審査します。権利関係を理解するだけでもかなりの時間を要することがあります。

### □相談

鑑定評価の考え方、報告書の記載方法など様々な問合せが電話やメールできます。対応件数が月100件を超えることもあり、また、回

答を考えるにはいろいろと調べることが必要となるときもありますが、多くのことを学ぶことができます。

### □規程策定

鑑定評価に関する不動研内のルールを策定します。例えば、不動産鑑定評価基準が改正されると、改正基準や基準実務指針をもとに、さらに細かく不動研内の対応方法を検討します。

### □書式作成

鑑定評価書や調査報告書の書式を作成します。ワード・エクセル、種別・類型別に数十の書式を作成しており、その数は増える一方です。

### □鑑定監理

全国各部署の鑑定評価業務が適切に行われているか立入検査を行います。普段行く機会のない場所に行けるとともに、顔を合わせたことのない職員と面識を持てます。

### □対外活動

国、連合会、依頼者の委員・講師などを務めます。一部属人的なものもありますが、間接部門ということもあり、複数の委員・講師を掛け持ちすることもあります。

最後になりますが、出身は群馬、大学は京都で、就職後は複数の県に住み、十数年前より浦安市在住の千葉県民ですが、葛南エリア以外にはあまり行ったことがなく、千葉県各地で鑑定評価を行うことを楽しみにしています。

今後、皆様には何かとお世話になると思いますが、どうぞよろしくお願い申し上げます。

# 市町村 紹介

## 茂原市

竹ヶ原不動産鑑定  
竹ヶ原 博邦

茂原市は千葉県の中央やや東部に位置する人口90,623人（平成29年9月1日現在）の長生地域の中核市で、東京都心から約70km圏、千葉市から約30kmの距離にあります。「茂原」の地名は、平安時代に藤原黒麻呂によって拓かれた荘園（藻原荘）に由来しているとされ、字のおとり湿地が多かった「藻原」が、江戸時代に現在の「茂原」という文字に変わったといわれています（Wikipediaより）。茂原市といえば、ゴルフ場や夏の猛暑を思い浮かべる方も多いと思いますが、有名な七夕まつりのほか、楽しいところも多いので、いくつかご紹介させて頂ければと思います。

### 1.夏の七夕まつりは有名ですが、冬にも七夕まつりがあります！

毎年7月末頃に行われる七夕まつりは、関東三大七夕祭りの一つに数えられ、千葉県における最大規模のお祭りとして有名です。昭和30年の第1回から、実に60年以上にわたって愛されてきたお祭りとなっています。特に今年は、七夕まつり直前に、同まつりをモチーフにしたと思われる人気ドラマの撮影及び放送が行われるなど、今年の七夕まつり開催期間（3日間）の人数は85万人と、前年以上の人数で、大変な盛り上がりでした。七夕まつりは、七夕飾りも見事ですが、夕方以降に行われる「もばら阿波踊り」は、各団体の鍛えられた動きが心を揺さぶる、一見の価値があるイベントだと思います。七夕まつりにいらっしゃったことがない方は、ぜひ一度、夜にかけてじっくり見に来て頂ければ、楽しい夏のひと時を過ごせると思います。

さて、夏の七夕まつりは有名ですが、茂原市



茂原市の位置



茂原駅周辺の風景

では、織姫と彦星が年に2度出会える街として、冬にも七夕まつりを開催しています。1月～2月にかけて、市役所近くの豊田川（通称：天の川）を約100mにわたってイルミネーションと竹飾りで飾るイベントなのですが、昨年は飲食店の出店や足湯、織姫と彦星になぞらえて婚活イベントなども開催しました。



夏の七夕まつり



冬の七夕まつり

## 2. 茂原市発祥のスポーツ「タッチバレーボール」

皆さんは「タッチバレーボール」というスポーツをご存じですか？ 私はこの7月初めに茂原市市民体育館で開催された第3回タッチバレーボール千葉県大会を見学して初めて知りました。

「タッチバレーボール」は、「若者も高齢者も気軽に楽しめるように」と、バドミントンのコートを使用して、1チーム4名のプレイヤーがバレーボールの要領で行うゲームです。ただしバレーボールのルールとは異なり、3回以上5回以内で相手のコートにボールを返すことで、ラリーが続きやすく、またそれ故、チームワークと協調性が必要とされるスポーツです。使用するボールはビニール製で軽くて軟らかいもので、打つというよりボールにタッチするイメージのため、「タッチバレーボール」と名付けられたようです。

昨年第1回大会が開催されましたが、第1回大会から、千葉県内外から204チーム、計1,045人が参加する、規模の大きな大会となっています。私が見学した第3回大会は、熱気ムンムンの中、チーム内の結束と選手の笑顔が印象的な素晴らしい大会でした。ぜひ私も家族で挑戦したいと思っています。皆さんも、ぜひ一度みて頂くと、体がウズウズしてくるスポーツ



タッチバレーボール大会

だと思います。

### 3.サーキット場もあります！

茂原市の南部に「茂原ツインサーキット」という、モータースポーツ体験のできるサーキット場があります。平成元年オープン of サークット場で、レンタルカートによる走行やレース観戦、ドライビングレッスン、ドリフトレッスンなども行っています。

私もこの機会に、初めてレンタルカートを使わせて頂きました。写真（下記）は私と息子が乗った2人乗りカートですが、重心が低く、小回りの利く車体は、普通自動車とは運転感覚が大きく異なり、またオープンカーのためスピード感もあり、息子も大喜びでした。ラップタイムも計ってもらえるのですが、1周ごとに短縮

するラップタイムを見ると、燃えるものがあります。私は1周当たり1分程度でしたが、早い人では1周当たり40秒台と聞き、再挑戦を誓いました。

### 4.最後に

今回は、茂原市の魅力の一部をご紹介いたしました。茂原市では近年、コーヒーにこだわったカフェの出店が増えているなど（旅行ガイドブックなどでも紹介されています！）、その他の魅力もたくさんあります。また周辺には、九十九里海岸や、いちご狩り・ブルーベリー狩りなど果物狩りも行えるスポットもあります。ぜひ茂原市及び周辺市町村で楽しんで頂ければ嬉しいです。



息子と2人でカートに挑戦しました

# 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

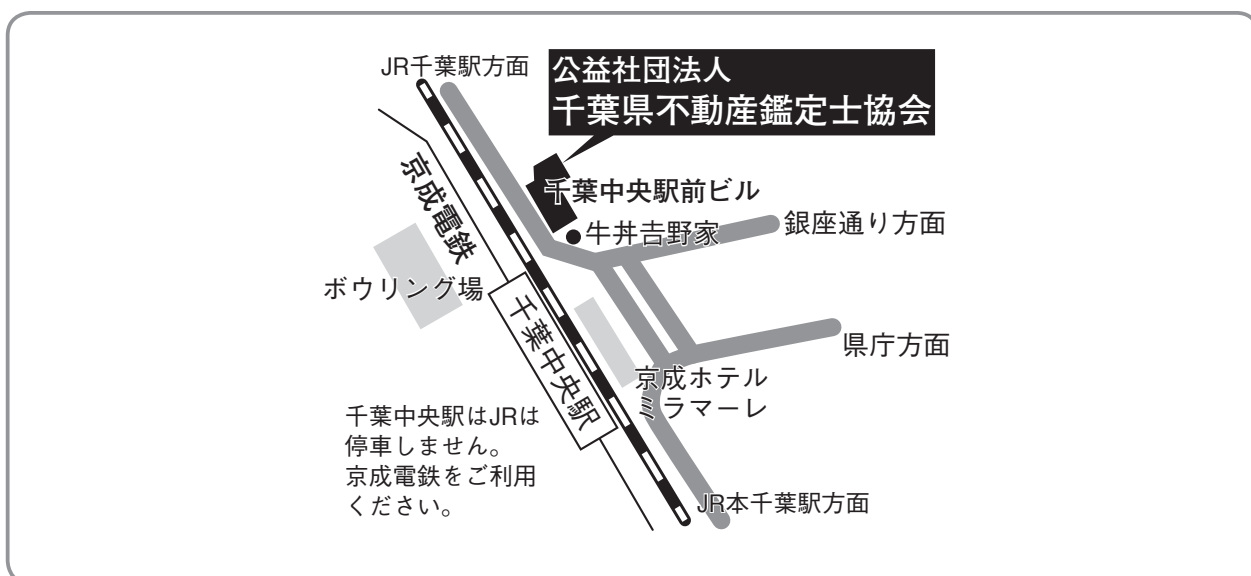
## 公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会

〒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 30 年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 29 年 6 月 16 日（金）「プラザ菜の花」にて  
平成 30 年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 30 年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) 評価替えに向けた固定資産税評価実務（路線価評価を中心に）  
(2) 固定資産税評価における近時のトピックス（都市農地緑地に関する法改正の動き、通路に関する判例紹介）

## ●平成 30 年固定資産税評価時点修正接点調整会議

平成 29 年 8 月 4 日（金）「プラザ菜の花」にて  
平成 30 年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



## ● 関東 8 県合同親睦ゴルフ大会

平成 29 年 10 月 12 日（木）「千葉カントリークラブ梅郷コース」にて第 7 回関東 8 県合同親睦ゴルフ大会が開催されました。

※関東甲信会 8 県の不動産鑑定士協会会員相互の親睦のため毎年開催され、通算 33 回目（同好会方式に切り替わってからは 7 回目）となる大会ですが、本年は千葉県が幹事県となり、公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会協力のもとで開催されました。当日は快晴に恵まれた絶好のゴルフ日和で、総勢 37 名の有志の方々に参加いただき、盛大に開催されました。



スタート前に全員で



ホールアウト後の表彰式

# 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29年10月2日現在)

正会員 171名 (うち業者会員 151名)

特別会員 1名

計 172名

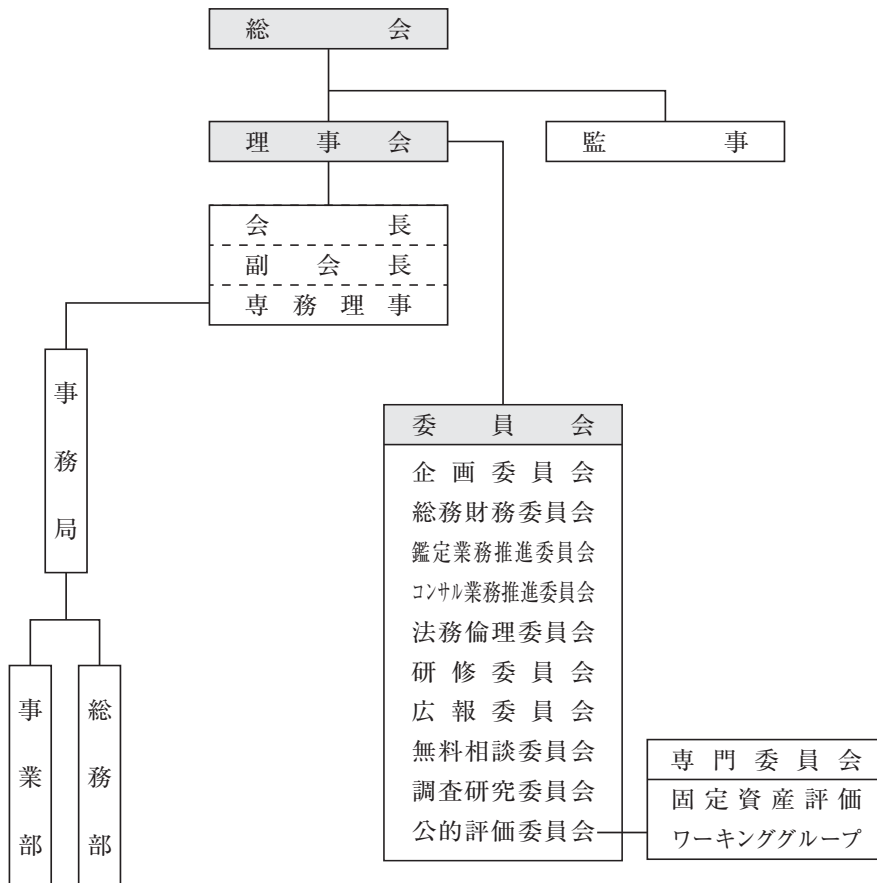
◆目的

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) その他協会の目的を達成するために必要な事業

## 組 織



# 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。

# 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 151 名 平成 29 年 10 月 2 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	安達不動産鑑定事務所 安達 安男	270-2261	松戸市常盤平 2-15-13	TEL 047-330-6765 FAX 047-330-6790
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	佐倉市南ユーカーリが丘 1-1 A-304 号	TEL 043-460-2321 FAX 043-460-2360
10	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
11	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
12	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
13	(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
14	岩永不動産鑑定事務所 岩永 俊作	270-1315	印西市小林浅間 3-3-5	TEL 0476-33-7379 FAX 0476-33-7379
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 3 8 7-5	TEL 0476-33-3505 FAX 0476-33-3506
18	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
19	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
20	(株)大木不動産鑑定 大木 一広	286-0031	成田市新町 849-23	TEL 0476-37-5690 FAX 0476-37-5691
21	(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
22	(有)大島総合鑑定事務所 大島 紀典	277-0053	柏市酒井根 2-17-38	TEL 04-7174-8543 FAX 04-7174-8547
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	(有)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 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
27	(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
28	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
29	(有)オフィスケンゾー 村上 兼三	277-0841	柏市あけぼの1-3-10-704	TEL 04-7147-1000 FAX 04-7147-1001
30	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
31	(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
32	榎野不動産鑑定士事務所 榎野 浩史	260-0044	千葉市中央区松波2-1-2 榎野ビル	TEL 043-255-8111 FAX 043-287-4311
33	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
34	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
35	(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
36	(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
37	(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
38	(有)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
39	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
40	(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
41	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
42	木下総合鑑定 木下 浩二	272-0111	市川市妙典5-13-24 クリサンテーム妙典707	TEL 047-329-2174 FAX 047-702-9103
43	(株)九段都市鑑定 千葉支社 結城 敏勝	275-0016	習志野市津田沼5-13-5-704	TEL 047-767-4410 FAX 050-3065-5148
44	(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
45	(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
46	(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
47	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
48	(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
49	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
50	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
51	(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

## 業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
52	越野不動産鑑定事務所 越野 昭夫	275-0012	習志野市本大久保 3-1-5	TEL 047-475-4328 FAX 047-475-4328
53	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
54	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
55	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
56	(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
57	小松不動産鑑定事務所 小松 信彦	277-0063	柏市西山 1-11-6	TEL 04-7175-3731 FAX 04-7173-5168
58	酒井不動産鑑定事務所 酒井 啓次	270-2203	松戸市六高台 4-94-14	TEL 047-384-3887 FAX 047-384-3887
59	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
60	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
61	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
62	(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
63	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
64	(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
65	(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
66	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
67	(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
68	(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
69	(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
70	(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
71	(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
72	(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
73	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
74	(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
75	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
76	(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
77	(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

## 業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
78	(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
79	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
80	(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
81	竹ヶ原不動産鑑定 竹ヶ原 博邦	297-0026	茂原市茂原 1 5 3 8 - 3 エレガントプレッソ A 2 0 3	TEL 0475-36-3364 FAX 0475-36-6257
82	(有)橘不動産鑑定所 橘 英雄	260-0015	千葉市中央区富士見 2-8-8	TEL 043-222-6328 FAX 043-222-6358
83	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
84	(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
85	(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
86	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
87	(株)鶴田不動産鑑定都市設計 鶴田 一生	262-0019	千葉市花見川区朝日ヶ丘 4-32-8	TEL 043-275-5289 FAX 043-275-5337
88	(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
89	(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
90	(株)東葉鑑定 高橋 繁	276-0023	八千代市勝田台 1-39-20	TEL 047-486-3338 FAX 047-486-3304
91	(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
92	(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
93	(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
94	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
95	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
96	(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
97	(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
98	(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
99	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
100	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 1-1 5-3 2 キャピタル登戸ビル 6F	TEL 043-301-6705 FAX 043-301-6710
101	(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
102	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
103	(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

## 業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
104	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
105	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
106	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
107	(有)葉椰不動産鑑定事務所 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
108	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
109	(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
110	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
111	(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
112	(株)福士不動産鑑定所 福士 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
113	(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
114	(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
115	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
116	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
117	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
118	(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
119	(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
120	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
121	(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
122	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
123	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
124	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
125	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
126	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
127	(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
128	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
129	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



## 業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
130	(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
131	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
132	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
133	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
134	(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
135	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
136	山中不動産鑑定士事務所 山中 宗一	277-0027	柏市あかね町 20-14	TEL 04-7149-5097 FAX 04-7105-7896
137	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
138	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
139	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
140	幸村・アクア不動産鑑定事務所 幸村 英樹	266-0005	千葉市緑区菅田町 2-2307-180 AKビル 303	TEL 043-488-4723 FAX 043-488-4724
141	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
142	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
143	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
144	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
145	(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
146	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
147	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
148	合同会社 わかば総合鑑定 中村 暁美	264-0005	千葉市若葉区千城台北 3-18-11	TEL 043-237-3002 FAX 043-237-3012
149	(有)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
150	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
151	(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。



①谷津バラ園「初夏のバラ園」 ②松戸市祖光院「祖光院の彼岸花」  
 ③柏市あけぼの山農業公園「春がきた」 ④柏市あけぼの山農業公園「向日葵と秋桜」

### 表紙の言葉 酒井啓次

気の合うカメラ仲間と定期的に撮影会を行っています。対象は専ら風景や花等で、応募した作品はその際に撮影したものです。近郊の撮影スポットばかりで、①は谷津バラ園、②は常盤平の祖光院、③④は柏市の農業公園ですが、夫々季節の花が楽しめる手軽な場所と思います。仲間は撮影スキルが高く熱心で、私は未熟で教えてもらいながら付いていく現状ですが、何とか彼らに追いつけるよう今後も励みたいと思っています。

## ● 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

---

今号の実務ノートには、近時の不動産を取り巻く多様なテーマについて会員有志による寄稿を掲載いたしました。

私も前々号において「空家等対策の推進に関する特別措置法」について寄稿し当時の船橋市の対応状況について記載しましたが、今回、約2年が経過した平成29年秋時点の進捗状況を聴取しましたところ「同法の施行に伴い既存の条例は廃止され、平成28年4月には対策協議会が設置され、同年7月から11月には実態調査を実施し909件を不良空家等と判定し、現在は当該不良空家等の所有者の意向確認作業中です。」とのことであり、行政による空家対策が着々と進行していました。

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、平成30年2月20日(火)には「不動産テックのいま」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

---

裏表紙の写真：茂原七夕まつり(茂原市)

かんてい CHIBA Vol.25 2017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/>

# 不動産テックのいま

近年、テクノロジーを活用して金融サービスに変革をもたらす「フィンテック」という言葉を見かけることが多くなってきました。このような動きは不動産市場にも広がりつつあります。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す。

定員  
**300**名  
入場無料!

日時 平成30年 2月20日(火)  
開場 13:00 開演 13:30~16:50

申込〆切  
2/12(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

## テーマ1

### 「AIと不動産」

講師:南川 しのぶ氏

幅広い分野で注目を集めるAI(機械学習、人工知能)について、不動産分野への導入事例、活用に関する考え方などをわかりやすく解説します。

#### 講師

日本不動産研究所 研究部  
REA-Tech研究開発グループ専門役

### 南川 しのぶ氏

早稲田大学卒業後、民間会社にて金融・保険のITシステム開発等に従事した後、県内不動産鑑定事務所を経て、2016年同研究所に入所、2017年4月より現職。  
2008年米ソフトウェア工学研究所認定ソフトウェア開発者。不動産鑑定士。



## テーマ2

### 「赤色立体地図から見る千葉」

講師:千葉 達朗氏

建物、樹木などを取り除いて、素の地形を可視化できる「赤色立体地図」。その発明者である講師が千葉県の地形的特徴を防災・街づくりの観点からわかりやすく解説します。

#### 講師

アジア航測株式会社 フェロー  
赤色立体地図発明者

### 千葉 達朗氏

2005年に国内特許、2010年までに中国、台湾、米国でも特許取得。  
日本大学文理学部非常勤講師。  
専門は火山地形、火山地質、構造地質、岩石、防災。  
1979年日本大学大学院理工学研究科地理学専攻。宮城県石巻市出身。



【主催】公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会

【後援】千葉県

## 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>

団体名等			
ご氏名		電話番号	

※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/>