

かんてい' CHIBA

vol.28

2020年
12月発行



房総・小湊鐵道と菜の花畑

不動産鑑定士業務のご案内

私たちは不動産に関する専門家です。

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

不動産鑑定士とは？

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

1 不動産の鑑定評価

①資産の評価

相続等に関するトラブルを回避することができます。

②不動産の売買・交換

適正な売買（交換）価格を決めることができます。

③不動産の賃貸借

お互いに納得できる賃料（適正賃料）を決めることができます。

④不動産を担保にする

事業計画策定の役に立ちます。

⑤共同ビル事業や再開発事業の場合

利害関係の調整を客観的かつ公正妥当に行います。

⑥公的機関からの依頼による仕事

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

⑦その他

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

2 不動産に関する調査分析、利用・取引・投資に関する相談

①再開発事業

②等価交換事業

③普通借地（権）、定期借地（権）等に関するコンサルティング

その他、様々な問題についてご相談に応じております。

C O N T E N T S

不動産鑑定士業務のご案内

ご挨拶	公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会会長	増間 真一	2	
	千葉県県土整備部長	河南 正幸	3	
	令和2年千葉県地価調査の概要	佐藤 元彦	4	
実務ノート	「スマートシティ」「スーパーシティ」構想における都市の方向性	伊藤 重夫	12	
	災害時における自治体への支援活動	上條公太郎	17	
	「千葉の道づくり」の半世紀を見つめて	清水 清好	19	
	住宅ファイル制度	戸村 澄夫	26	
	COVID-19 が明暗を分けた不動産市場	中田 敏之	29	
会員寄稿	巡礼記（小休止）	植草 文雄	35	
	釣り知り初めし頃	島田 憲二	40	
	私の仕事スタイル	寺田由希子	42	
新規開業 & 新入会員紹介 高橋 貴俊 44 長宗 翔一 45 佐藤 嘉利 46	
 大日南 元就 47			
市町村紹介 —御宿町—	井村 弘範	48		
無料相談会のご紹介		52		
競売評価人会活動報告	富井 康司	53		
委員会から	法務倫理	小出 修身 55	研修	小川 哲也 57
	広報	岩下 杉彦 58	調査研究	鈴木 聡 59
	災害検討	上條公太郎 60		
千葉県不動産鑑定士協会概要			61	
協会会員（業者）名簿			62	
編集後記			68	



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」令和2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いたしました。

その後、平成25年4月に、新公益法人制度のもとで公益社団法人へと移行し、令和3年10月には設立30周年を迎えることとなりました。

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。

現在、新型コロナウイルスの感染拡大により、日本中、世界中で多くの方々が苦しんでおられます。私ども不動産鑑定士業務も直接、間接にその影響を受けておりますが、真摯に職務を遂行することで感染拡大防止と経済活動の両立に向け、社会的役割を果たしていきたいと考えておりますので、さらなるご指導、ご協力をお願い申し上げます。

さて、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。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。

その中で、当協会は、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、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活動しております。

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、民間における不動産の売買・交換、相続における適正な価格評価、不動産担保、共同ビルの権利調整など様々な局面で、広く皆様のお役に立っております。近年は不動産鑑定士の建物調査に関する知見を基礎として、罹災証明書発行の根拠となる住家被害認定調査にも取り組んでおり、災害時において社会貢献できる専門家をめざしております。

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な連絡調整を行うことの出来る県内唯一の団体として、必要な組織の整備、会議の設置運営などに積極的に取り組んできているところであります。

さらに、県民の皆様に向け、不動産鑑定無料相談所を開設しているほか、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、地価水準や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。

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、これからは研鑽を重ね、広く皆様のお役に立つ、頼りになる不動産の専門家として努力精進して参る所存でございます。

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



千葉県県土整備部長 河南 正幸

「かんていCHIBA」の令和2年度版の発行にあたり、御挨拶申し上げます。

本年は、新型コロナウイルスの世界的な流行により、過去に経験したことのないような事態に直面しており、不動産の鑑定評価につきましても、土地の価格を算定するために、社会経済への影響を分析し、密を避けた現地調査を行うなど、その対応に苦心されているものと推察いたします。

こうした中、貴協会におかれましては、設立以来、不動産鑑定評価制度の維持・発展及び不動産鑑定士の資質向上を図ることにより、県民生活の安定及び県土の健全かつ均衡ある発展に貢献されてきました。県民向けの不動産に関する無料相談会の実施などにより不動産知識の普及啓発に努められるとともに、県行政におきましても地価調査や地価公示に係る業務の受託など、御協力をいただいております。

その功績は多大なるもので、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に対し、改めて敬意を表します。

昨年秋の台風及び豪雨は、本県に甚大な被害をもたらしましたが、これら一連の災害から1年が経過しました。県では、災害に強い河川等の整備として、特に一宮川では、今後10か年で家屋や主要施設の浸水被害ゼロを目指し、令和2年4月に「一宮川改修事務所」を新設しました。また、災害に強い道路ネットワークの整備も併せて進めております。

こうした事業を円滑に進めていくためには、適正な土地評価は不可欠であり、貴協会の皆様には、専門的知見からの御協力をお願いします。

本年9月末に公表した地価調査では、県の対前年変動率は全用途平均でプラス0.1パーセントと昨年のプラス0.7パーセントから0.6ポイント減少しました。下落ではないものの、新型コロナウイルスの感染拡大の影響により、これまでの上昇傾向に水を差された形です。

その一方、東京湾岸の工業地や東京湾アクアラインの着岸地域では、地価の上昇が続いており、その要因の一つに交通インフラ整備の効果が考えられることから、県ではインフラ整備の重要性を改めて認識したところでもあります。

来年は、延期となっていた東京2020オリンピック・パラリンピックの開催が予定されており、大会が無事に開催されることで、社会経済が元に戻り、地価がどう推移するのか、県も注目をしていきたいと考えております。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、今後も貴協会のますますの御発展と、会員の皆様方の一層の御活躍を祈念いたしまして、御挨拶といたします。

令和2年千葉県地価調査の概要

千葉県代表幹事
佐藤 元彦

1. 地価動向の特徴と要因

住宅地

① 県全体の地価動向

- ・千葉県の住宅地の平均地価変動率は（R2） -0.2% 〔（R1） $+0.3\%$ 〕となった。
- ・上昇地点数は（R2）178〔（R1）225〕、横ばい地点数は（R2）182〔（R1）203〕、下落地点数は（R2）309〔（R1）244〕となり、下落地点数が増加し、上昇地点数・横ばい地点数が減少した（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（R2）13〔（R1）21〕、横ばい（R2）3〔（R1）1〕、下落（R2）43〔（R1）37〕となり、上昇数が減少し、横ばい・下落数が増加した。
- ・新型コロナウイルス感染症に関する緊急事態宣言（R2.4.7）により、千葉県は緊急事態措置を実施すべき区域となった。
- ・緊急事態宣言前、千葉県の住宅地の地価は、都市部では総じて横ばい乃至強含みの状況にあり、郡部においては下落傾向が続いていた。ロックダウン、行動変容による取引停滞などの影響を受け、品等、競争力を反映し、地価は2極化している。
- ・千葉県の完全失業率は低下傾向が続いている（R2 1-3）。
- ・民間調査機関によると首都圏の新築マンション契約者の平均世帯総年収は上昇している。新築分譲一戸建住宅契約者の平均世帯総年収は低下している。
- ・（一社）日本経済団体連合会の2020年春季

労使交渉大手企業回答状況〔第1回集計〕によると賃金アップ率は 2.17% 〔（2019） 2.43% 〕となった。

② 県庁所在都市の地価上昇、下落の要因

- ・千葉市の住宅地の平均地価変動率は（R2） $+0.2\%$ 〔（R1） $+0.8\%$ 〕となった。
- ・上昇地点数は（R2）38〔（R1）52〕、横ばい地点数は（R2）34〔（R1）23〕、下落地点数は（R2）15〔（R1）13〕となり、上昇地点数が減少し、横ばい地点数・下落地点数が増加した。
- ・千葉市中央区のJR総武線千葉駅、西千葉駅を最寄りとする住環境が良好で利便性が高い住宅地（登戸、弁天等）については、相対的に大きな地価上昇が続いている。
- ・花見川区、稲毛区のJR総武線沿線住宅地は利便性が高く、稲毛駅徒歩圏の住宅地（稲毛台町、小仲台）は地価上昇が続いている。花見川区、稲毛区のバス圏の住宅地（千種町、こてはし台、山王町）は、下落が続いている。
- ・美浜区のJR京葉線沿線の住宅地の地価は、全地点上昇から横ばいとなった。震災の影響は払拭されている。

③ 県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因

- ・市川市の住宅地の平均地価変動率は（R2） -0.2% 〔（R1） $+1.6\%$ 〕となった。
- ・上昇地点数は（R2）10〔（R1）14〕、横ばい地点数は（R2）2〔（R1）6〕、下落地点数は（R2）10〔（R1）3〕となり、上昇地点数・横ばい

- 地点数が減少し、下落地点数が増加した。
- ・船橋市の住宅地の平均地価変動率は (R2) -0.1% [(R1) +1.2%] となった。
 - ・上昇地点数は (R2) 13 [(R1) 23]、横ばい地点数は (R2) 12 [(R1) 13]、下落地点数は (R2) 12 [(R1) 2] となり、上昇地点数・横ばい地点数が減少し、下落地点数が増加した。
 - ・市川市、船橋市のJR総武線沿線徒歩圏の住宅地は、需要に比べ供給が少なく、地価上昇が続いている。バス路線圏の売れ行きは悪く、地価は横ばい～下落の状況にある。
 - ・市川市、浦安市の東西線沿線の住宅地の需要は都心通勤者が中心であり、地価は横ばい乃至弱含みとなっている。
 - ・船橋市の新京成電鉄線沿線住宅地は、人気が高く地価は横ばい乃至下落傾向にあり、駅から遠いバス圏の地域で下落が続いている。
 - ・松戸市の住宅地の平均地価変動率は (R2) +0.4% [(R1) +0.8%] となった。
 - ・上昇地点数は (R2) 14 [(R1) 16]、横ばい地点数は (R2) 17 [(R1) 15]、下落地点数は (R2) 0 [(R1) 0] となり、上昇地点数が減少し、横ばい地点数が増加し、下落地点数は前年と同数となった。
 - ・松戸駅徒歩圏の岩瀬、松戸等の限られたエリアでは住宅地の供給は少なく需要は強いいため、地価上昇が続いている。JR常磐線沿線の住宅地は底堅い需要があり、地価は概ね横ばい傾向にある。
 - ・新京成線沿線住宅地は、需要層に対応する総額の物件が供給されており、地価は横ばい乃至上昇傾向にある。
 - ・柏市の住宅地の平均地価変動率は (R2) -0.8% [(R1) -0.1%] となった。
 - ・上昇地点数は (R2) 3 [(R1) 7]、横ばい地点数は (R2) 4 [(R1) 12]、下落地点数は (R2) 32 [(R1) 21] となり、上昇地点数・横ばい地点数が減少し、下落地点数が増加した。
 - ・柏市のJR常磐線沿線徒歩圏の住宅地は底堅

- い需要があり、地価は横ばい乃至上昇傾向にある。
- ・東武野田線沿線の住宅地の地価は下落傾向にある。
 - ・JR常磐線沿線徒歩圏外の住宅地の地価は、下落傾向が続いている。利便性が劣る古い住宅地は若年層の需要がなく、供給過剰となっている。
- ④ 特徴的な変動率を示した都市、地点について
- ・袖ヶ浦市の住宅地の平均地価変動率は (R2) +2.3% [(R1) +3.2%] となった。
 - ・上昇地点数は (R2) 7 [(R1) 7]、横ばい地点数は (R2) 1 [(R1) 1]、下落地点数は (R2) 0 [(R1) 0] となり、前年と同数となった。
 - ・アクアライン効果に伴う需要の増加があり、特に袖ヶ浦駅海側特定土地区画整理事業地区内の住宅地については土地区画整理事業による駅前施設拡充等の影響で地価上昇が続いている。
 - ・袖ヶ浦-8 (袖ヶ浦駅前) の上昇率は (R2) +5.2% [(R1) +5.3%] となった。
 - ・木更津市の住宅地の平均地価変動率は (R2) +1.3% [(R1) +2.0%] となった。
 - ・上昇地点数は (R2) 12 [(R1) 12]、横ばい地点数は (R2) 2 [(R1) 4]、下落地点数は (R2) 3 [(R1) 1] となり、上昇地点数は同数となり、横ばい地点数が減少し、下落地点数が増加した。
 - ・君津市の住宅地の平均地価変動率は (R2) +1.6% [(R1) +2.4%] となった。
 - ・上昇地点数は (R2) 7 [(R1) 6]、横ばい地点数は (R2) 3 [(R1) 4]、下落地点数は (R2) 4 [(R1) 3] となり、上昇地点数、下落地点数が増加し、横ばい地点数が減少した。
 - ・木更津市、君津市の住宅地は、大規模店舗の影響やアクアライン効果による県外需要もあり、依然として需給は強含みの状態にあり、地価上昇が続いている。土地区画整理地区内

の人気がある住宅地は、高い地価上昇が続いている。

- ・一宮-2（東浪見）の上昇率は（R2）＋7.7%〔（R1）＋10.2%〕となり、地価上昇が続いている。オリンピック開催地の影響により、サーファー需要者が増加し、高値取引が増加している。
- ・君津-12（中野）の上昇率は（R2）＋5.2%〔（R1）＋7.9%〕となり、地価上昇が続いている。需要超過の状態に加え、大規模小売店舗（イオンタウン君津）の開業（H30. 3）で利便性が向上している。
- ・御宿町の住宅地の平均地価変動率は（R2）－2.7%〔（R1）－1.4%〕となった。
- ・上昇地点数は（R2）0〔（R1）0〕、横ばい地点数は（R2）0〔（R1）0〕、下落地点数は（R2）3〔（R1）3〕となり、全地点が下落となった。
- ・高齢化、人口減少で売地が多く出回っており供給過剰になっている。相続等による売り急ぎ取引が出ている。中古物件は需要があるが売地は需要がない。別荘用地はバブル期の長期保有層の見切り売りが増加している。3.11震災後、海岸地域は敬遠される傾向が続いている。
- ・野田市の住宅地の平均地価変動率は（R2）－2.7%〔（R1）－2.7%〕となった。
- ・上昇地点数は（R2）0〔（R1）0〕、横ばい地点数は（R2）0〔（R1）0〕、下落地点数は（R2）17〔（R1）17〕となり、全地点が下落となった。
- ・都心から遠く、新規の宅地供給が多く、既成市街地、オールドタウンの地価は下落が続いている。
- ・勝浦市の住宅地の平均地価変動率は（R2）－1.8%〔（R1）－0.8%〕となった。
- ・上昇地点数は（R2）0〔（R1）0〕、横ばい地点数は（R2）0〔（R1）0〕、下落地点数は（R2）6〔（R1）6〕となった。
- ・長期にわたり下落基調が続いている。中古リゾートマンション需要を除くと、別荘地取引

が散発的に見られるくらいで、住宅地の需要は少ない。

- ・栄町の住宅地の平均地価変動率は（R2）－1.8%〔（R1）－1.5%〕となった。
- ・上昇地点数は（R2）0〔（R1）0〕、横ばい地点数は（R2）0〔（R1）0〕、下落地点数は（R2）4〔（R1）4〕となり、全地点が下落している。
- ・若年層の需要は千葉ニュータウン等に流出傾向にあり、高齢化、人口減少で中古物件の供給が多く、供給過多の状態にある。
- ・我孫子-5（布佐1丁目）の下落率は（R2）－5.6%〔（R1）－4.4%〕となり、地価下落が続いている。
- ・沿線の土地区画整理事業による宅地供給により、需給が弱含んでいる。
- ・柏-20（亀甲台町）の下落率は（R2）－5.3%〔（R1）－5.1%〕となり、地価下落が続いている。
- ・柏駅バス圏域の区画が整然とした住宅地であり、一定の地価水準を維持していたが、利便性、地勢（傾斜地）等が劣るため、選別により需要が低下し、地価下落率が拡大している。
- ・市原-3（椎の木台）の下落率は（R2）－5.0%〔（R1）－5.1%〕となり、地価下落が続いている。
- ・駅から遠く周辺の住宅団地に比較して最も人気がなく、需要が低迷しており、地価下落率が続いている。

商業地

① 県全体の地価動向

- ・千葉県の商業地の平均地価変動率は（R2）＋1.4%〔（R1）＋2.8%〕となった。
- ・上昇地点数は（R2）66〔（R1）74〕、横ばい地点数は（R2）28〔（R1）24〕、下落地点数は（R2）31〔（R1）21〕となり、上昇地点数が減少し、横ばい地点数・下落地点数が増加した。

- ・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(R2)22〔(R1)27〕、横ばい(R2)7〔(R1)7〕、下落(R2)22〔(R1)16〕となり、上昇した市区町村が減少し、下落した市区町村が増加した。
- ・新型コロナウイルス感染症に関する緊急事態宣言(R2.4.7)により、千葉県は緊急事態措置を実施すべき区域となった。
- ・千葉県の商業地の取引は、緊急事態宣言前、高額取引が見られ、年間で地価水準は上昇傾向にある。緊急事態解除宣言(R2.5.25)後は高額取引はない。
- ・緊急事態措置による店舗の閉店等により、賃料収入のデフォルトリスクが急激に高まり、賃料減免が水面下で協議されるなど、価格形成に大きな心理的影響を与えた。
- ・将来の再ロックダウンの可能性、3密対策のための稼働率低下など、賃料収入のデフォルトリスクは続いているが、一方で、家賃補償などの政策対応もあり、リスク感は沈静化の方向にある。
- ・長期金利(JGB10y)はマイナス傾向からプラスに転じているが、低位安定しており、金融緩和の影響が持続している。
- ・オフィス、商業施設の期待利回りは低位安定化している。
- ・千葉県の就業者数は増加傾向が続いている。

② 県庁所在都市の地価上昇、下落の要因

- ・千葉市の商業地の平均地価変動率は(R2)+2.3%〔(R1)+3.6%〕となった。
- ・上昇地点数は(R2)23〔(R1)24〕、横ばい地点数は(R2)2〔(R1)1〕、下落地点数は(R2)0〔(R1)0〕となり、上昇地点数が減少し、横ばい地点数が増加した。下落地点はない。
- ・千葉市中心部である中央区の商業地の平均地価変動率は(R2)+3.2%〔(R1)+4.6%〕となった。

- ・上昇地点数は(R2)14〔(R1)13〕、横ばい地点数は(R2)0〔(R1)0〕、下落地点数は(R2)0〔(R1)0〕となり、全地点が上昇となった。
- ・千葉市の最高価格地である千葉中央5-13(富士見2丁目)の変動率は(R2)+8.8%〔(R1)+14.1%〕となり、上昇率は縮小した。
- ・千葉駅前の人の流れは、2020/6/14(日)15:00時点において、緊急事態宣言前(4/7(火)15:00)比+13.4%、感染拡大前(1/18~2/14の15:00休日平均)比-12.8%、前年同月(前年6月15:00休日平均)比-16.8%となっている(内閣官房HP)。
- ・緊急事態宣言前、東京の投資物件不足・地価の割高感・取引利回り低下により、千葉に投資機会を求める東京資本が増え、千葉駅周辺では高額取引やJRETによる物件取得が見られた。
- ・千葉駅東口再開発事業(2023.3完了予定)、千葉駅西口再開発事業B工区(2021.3竣工予定)が進行している。西口再開発事業区に隣接するJR千葉支社跡地の再開発が予定されている。
- ・京成千葉中央駅西口建替工事(2021竣工予定)が進んでいる。
- ・千葉市中央公園前の閉店した商業施設跡地に商業施設・マンションの開発計画がある。

③ 県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因

- ・市川市、船橋市、松戸市、柏市の各市の最高価格地の地価変動率は上昇している。
- ・市川5-5(八幡2丁目)(R2)+15.8%〔(R1)+22.5%〕
- ・船橋5-4(本町4丁目)(R2)+8.1%〔(R1)+18.1%〕
- ・松戸5-1(本町)(R2)+3.5%〔(R1)+8.0%〕
- ・柏5-1(末広町)(R2)+1.9%〔(R1)+4.0%〕
- ・各市の平均地価変動率は、市川市(R2)+7.9%〔(R1)+12.9%〕、船橋市(R2)+

3.1% [(R1) + 6.3%]、松戸市 (R2) + 2.1% [(R1) + 5.2%]、柏市 (R2) + 0.9% [(R1) + 2.0%] となった。

- ・市川市は、全地点が上昇している。
- ・緊急事態宣言前、各市の中心商業地では売り物が少なく、希少物件は地元資本等が高額で取得しており、年率で地価は上昇となった。
- ・緊急事態解除宣言後、様子見していた市場参加者は冷静を取り戻し、収益性への懸念は残るものの、市場は正常化していく可能性が大きい。

④特徴的な変動率を示した都市、地点について

- ・浦安市の商業地の平均地価変動率は (R2) + 9.1% [(R1) + 16.8%]
- ・浦安5-1 (北栄1丁目) (R2) + 8.4% [(R1) + 11.2%]
- ・浦安5-2 (美浜1丁目) (R2) + 9.8% [(R1) + 22.4%]
- ・緊急事態宣言前、浦安駅、新浦安駅周辺の商業地は供給物件がなく、インバウンド効果によるホテル需要が増大し、地価は大きく上昇していたが、TDRの休園、ホテルの需要減等の影響を受け、地価上昇率は縮小した。
- ・市川5-5 (八幡2丁目) (R2) + 15.8% [(R1) + 22.5%]
- ・相続対策や資産運用を目的とした富裕層を中心に、投資機会を求める需要は強く、地価は大きく上昇していたが、ロックダウンにより、賃料・収益性へのリスクが高まり、上昇率は縮小した。
- ・本八幡駅周辺では再開発事業によりタワーマンション等が供給されており、新たな再開発の始動により、地域の発展、背後人口増への期待が高まっている。
- ・船橋5-4 (本町4丁目) (R2) + 8.1% [(R1) + 18.1%]
- ・緊急事態措置により、商業施設、飲食店舗は休業し、収益性へのリスクが高まり、地価上

昇率は縮小した。

- ・船橋駅前の人の流れは、2020/6/14 (日) 15:00時点において、緊急事態宣言前 (4/7 (火) 15:00) 比+ 29.7%、感染拡大前 (1/18 ~ 2/14の15:00休日平均) 比- 22.5%、前年同月 (前年6月15:00休日平均) 比- 18.9%となっている (内閣官房HP)。
- ・船橋駅南口に店舗ホテル (10F) が開業。船橋駅南口と本町通りを結ぶ都市計画道路3・4・11号が開通し都市便益が向上している。閉店した百貨店本館跡地に商業施設付タワーマンション (48F) を建設する計画がある。
- ・一宮5-1 (一宮) の上昇率は (R2) + 7.0% [(R1) + 10.3%] となり、地価が上昇している。オリンピックのイベント効果、サーファー関連による需要の影響がある。

工業地

①県全体の地価動向

- ・千葉県の工業地の平均地価変動率は (R2) + 2.4% [(R1) + 2.5%] となった。
- ・上昇地点数は (R2) 14 [(R1) 15]、横ばい地点数は (R2) 10 [(R1) 9]、下落地点数は (R2) 0 [(R1) 0] となった。
- ・物流施設に対するeコマース事業者等の賃貸需要は強く、先進的物流施設への需要は底堅い。新型コロナウイルス感染症による巣ごもり経済の影響により、物流需要は増加傾向にある。
- ・都心に近い工業地の取引価格は高額化傾向にある。
- ・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、賃料負担力は抑えられ、成約賃料は頭打ちの状況にある。千葉県内の物流施設の平均募集賃料の水準は下落傾向にある。底打ちの兆しが見られたが、足元で弱含みに転じている。
- ・物流施設用地の開発には一服感がみられる。
- ・千葉県の工場 (製造業等+物流施設等) 立地

件数は、(H27) 61件、(H28) 62件、(H29) 56件、(H30) 67件、(R1) 55件と推移している。

②首都圏湾岸部の地価動向

- ・東京に近い湾岸部の浦安市、市川市、船橋市の工業地は地価上昇が続いている。
- ・船橋9-1(西浦)(R2) + 7.4% [(R1) + 3.4%]
- ・市川9-1(高谷新町)(R2) + 7.3% [(R1) + 3.4%]
- ・浦安9-1(鉄鋼通り)(R2) + 3.4% [(R1) + 4.1%]
- ・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取引も高額化している。
- ・投資対象となる大型物流施設の期待利回りは低位安定化の傾向にある。

③首都圏内陸部の地価動向

- ・外環道の開通により便益が向上している。
- ・外環道松戸IC開通後、松戸市の工業地域では入札による高額取引が出ている。
- ・松戸9-1(稔台)(R2) + 11.1% [(R1) + 11.5%]
- ・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)(R2) + 3.3% [(R1) + 4.3%]
- ・柏9-2(風早)(R2) + 2.9% [(R1) + 3.7%]
- ・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は多く、空室率への影響が予測される。
- ・野田9-1(はやま)(R2) + 3.1% [(R1) + 7.3%]
- ・野田9-1(はやま)は圏央道五霞ICにアクセス可能で、圏央道の影響により上昇が続いている。

※地域政策、取り組み等について

①圏央道(首都圏中央連絡自動車道)

平成25年4月27日圏央道木更津東IC～東金IC・JCTまでの42.9kmが開通し、木更津、茂原、東金は、アクアライン経由で首都圏と直結することになった。開通区間内には市原鶴舞IC、茂原長南IC、茂原北ICが新設された。平成26年4月12日茨城県稲敷IC～神崎ICまでの10.6kmが開通し、千葉県・茨城県は圏央道で結ばれた。平成27年6月7日神崎IC～大栄JCTまでの9.7kmが開通し、常磐道と東関東道が結ばれた。残る区間は大栄JCT～松尾横芝ICまでの18.5kmとなっている。茨城県区間(つくば中央IC～境古河IC)は、平成29年2月26日に開通した。

②北千葉道路

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

③東京湾アクアライン(浮島IC～木更津金田IC) 通行料金

ETC搭載車を対象に通行料金引き下げの社会

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

④外環道（東京外郭環状道路）

外環道は、都心から半径約15kmのエリアを結ぶ延長約85kmの幹線道路で、千葉県区間は松戸市小山から市川市高谷までの延長約

12.1km。平成30年6月2日に開通した（松戸IC、（仮称）北千葉JCT、市川北IC、市川中央IC、京葉JCT、市川南IC、高谷JCTを設置）。

⑤京葉線海浜幕張駅・新習志野駅間における新駅の設置

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

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	R2 変動率	R2 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	- 0.2 (+ 0.3)	178 (225)	182 (203)	309 (244)	669 (672)
千葉市	+ 0.2 (+ 0.8)	38 (52)	34 (23)	15 (13)	87 (88)
市川市	- 0.2 (+ 1.6)	10 (14)	2 (6)	10 (3)	22 (23)
浦安市	+ 1.0 (+ 3.7)	9 (11)	1 (0)	1 (0)	11 (11)
船橋市	- 0.1 (+ 1.2)	13 (23)	12 (13)	12 (2)	37 (38)
松戸市	+ 0.4 (+ 0.8)	14 (16)	17 (15)	0 (0)	31 (31)
柏市	- 0.8 (- 0.1)	3 (7)	4 (12)	32 (21)	39 (40)
木更津市	+ 1.3 (+ 2.0)	12 (12)	2 (4)	3 (1)	17 (17)

(2) 商業地

市町村名	R2 変動率	R2 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+ 1.4 (+ 2.8)	66 (74)	28 (24)	31 (21)	125 (119)
千葉市	+ 2.3 (+ 3.6)	23 (24)	2 (1)	0 (0)	25 (25)
市川市	+ 7.9 (+ 12.9)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
浦安市	+ 9.1 (+ 16.8)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
船橋市	+ 3.1 (+ 6.3)	5 (7)	1 (1)	2 (0)	8 (8)
松戸市	+ 2.1 (+ 5.2)	6 (6)	1 (1)	0 (0)	7 (7)
柏市	+ 0.9 (+ 2.0)	4 (6)	2 (0)	0 (0)	6 (6)
木更津市	+ 1.6 (+ 2.1)	4 (4)	1 (1)	0 (0)	5 (5)

(3) 工業地

市町村名	R2 変動率	R2 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+ 2.4 (+ 2.5)	14 (15)	10 (9)	0 (0)	24 (24)

※ () は、前回調査の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	基準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 市川-13	市川市八幡1丁目 70番3外	396,000	+2.9 (+4.6)	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、需要は根強い。
	商業地 千葉中央5-13	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,850,000	+8.8 (+14.1)	再開発事業が進行中であり、繁華性の向上が見込まれるが、コロナ禍の影響を受けた。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 一宮-2	長生郡一宮町東浪見字新熊新田下 7440番14外	21,000	+7.7 (+10.2)	オリンピックのイベント効果及びサーファーによる人気に伴う堅調な需要。
	商業地 市川5-5	市川市八幡2丁目 131番2	1,830,000	+15.8 (+22.5)	JR本八幡駅前。繁華性が高く、賃料収入は安定。市内に投資物件を求める富裕層が多い。
下落率 1位	住宅地 我孫子-5	我孫子市布佐1丁目 10番21	28,700	-5.6 (-4.4)	需要はほぼ安定しているが、相場との乖離がまだ見られる。
	商業地 富津5-1	富津市富津字仲町 1781番	19,500	-3.0 (-2.0)	最寄駅から遠い港町の商業地域であり、地域の相対的地位が低下傾向で、需要が減退。

●県庁所在地について

区分	基準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 千葉中央-13	千葉市中央区春日 2丁目11番9	328,000	+1.2 (+3.8)	富裕層の需要は安定しており、供給量が少ない。上限価格に近くなり、上昇率の圧縮が予想される。
	商業地 千葉中央5-13	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,850,000	+8.8 (+14.1)	同上
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 千葉中央-7	千葉市中央区登戸 5丁目10番3	248,000	+2.9 (+3.4)	千葉市内の高価格帯の住宅地に該当し、コロナ禍の影響は少ない。
	商業地 千葉中央5-13	千葉市中央区富士見2丁目2番3	1,850,000	+8.8 (+14.1)	同上

※変動率の下段()は、前回調査の変動率。

※選定替等により前回調査の変動率が無い場合は-を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

「スマートシティ」「スーパーシティ」構想における都市の方向性

～ポストコロナは「大都市型」から「地方分散型」モデルに転換へ～

FP オフィス CAT 伊藤 重夫

IoT(モノのインターネット)や人工知能(AI)などの先進技術の活用により都市問題の解決や価値創造を目指す「スマートシティ」(【図1】参照)が、近年のデジタルトランスフォーメーション(DX、情報通信技術による社会変革)機運の一環として注目を集めています。さらに、スマートシティを超える広範かつ画期的な都市サービスを目玉とする「スーパーシティ」構想を実現するための「国家戦略特別区域法の一部を改正する法律」(スーパーシティ法)が令和2年9月に施行されたことも併せ、サイバー(仮想)空間とフィジカル(現実)空間の高度融合を梃子とする都市生活変革に向けた動きに弾みが付きました。

こうした中、コロナ禍を受けた都市集住への見直しムードを反映して、スマートシティやスーパーシティの構想においては、人口集積や地価上昇を見込んだ収益計算に基づく従来の「大都市型モデル」から、地方の中小都市をも視野に入れた裾野の広い「地方分散型モデル」の模索へと転換しつつあります。今後、全国の地方行政を対象とするこのようなDXの動きが広がっていくことで、都市の方向性はどのように変わっていくのでしょうか。以下にその要点をまとめてみました。なお、専門用語については、本稿末に掲載の【表1】主なデジタル関連用語の整理(筆者作成)を適宜参照してください。

◇グーグルのスマートシティ計画頓挫のインパクト

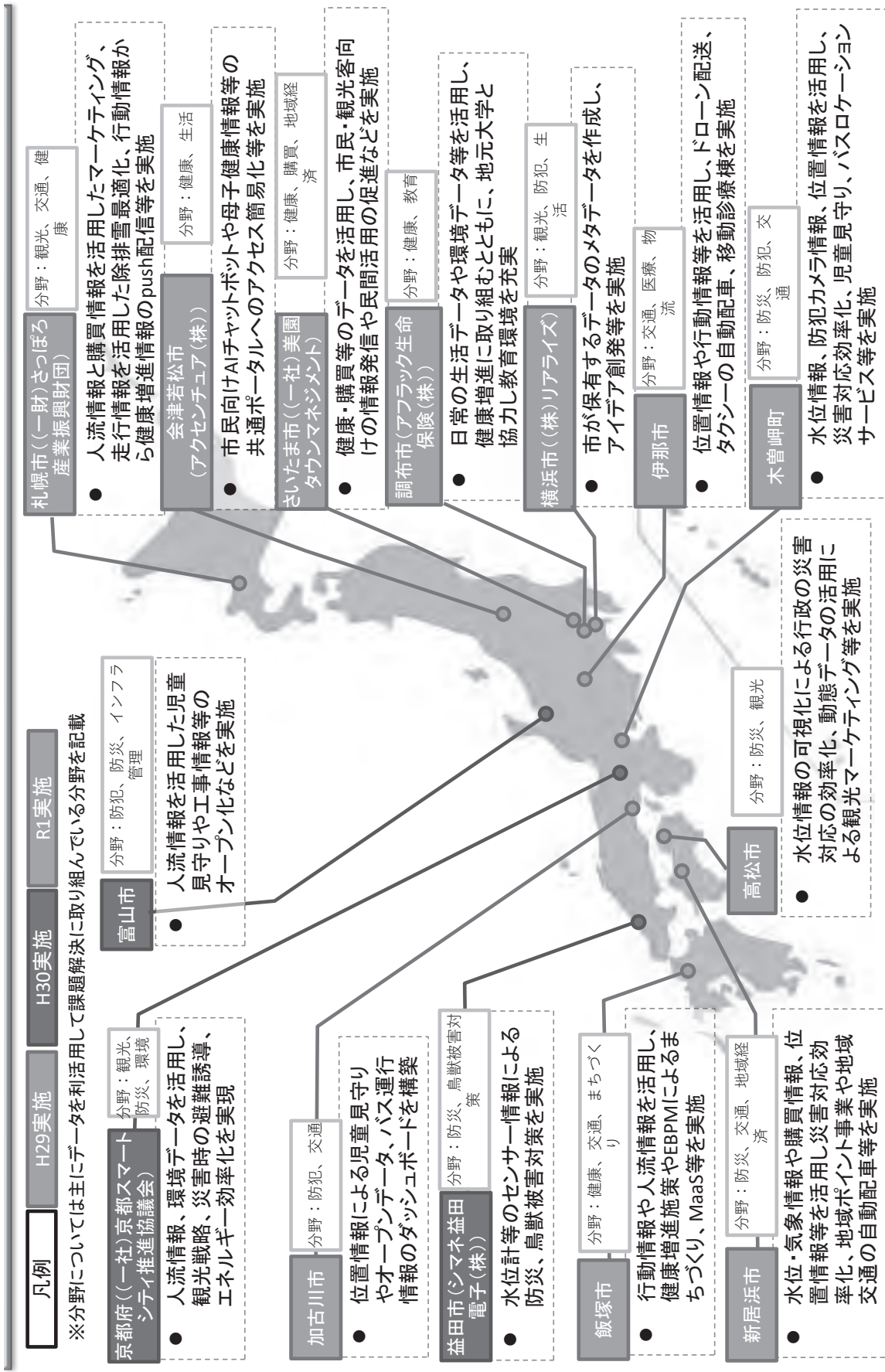
米グーグルの関連会社サイドウォーク

(Sidewalk Labs)社が、カナダ政府やトロント市などと共同で手掛けていた同市のウォーターフロント再開発事業(約4.8ヘクタール)から撤退すると2020年5月に発表したことが、情報通信技術(ICT)業界関係者に衝撃を与えました。街中に張り巡らされたセンサー網で得た住民行動などのビッグデータを活用した最先端のスマートシティ、スーパーシティの実証実験が計画され、未来都市のショーケースとして注目されていましたが、データ利用をめぐる市民からの反対運動などが壁になりました。

一般的に、スマートシティ等の事業における収益モデルとしては、1. スマートシティ化等で不動産の価値を向上させ、賃料水準・不動産売却額を高める。2. スマートシティ等による都市サービスを提供して、住民・企業などからサービスフィーを得る。3. 街そのものをリアルな実証実験を通じた事業創出の場とし、事業投資によってキャピタルゲインを得る。4. ビッグデータ活用により収益を得る—の4つが柱と言われます。サイドウォーク社の挫折については、都市に人口を集中させるスケールメリットの追求を通じて価値増大と投資資金の回収を図る「大都市型モデル」に疑問符が付いたと受け止められています。

また、コロナ禍に伴うオフィスのオンライン・リモート環境の広がりや職住接近志向の高まりを受け、スマートシティ等をめぐる関係者の意識は、従前の大都市型モデルから小規模自治体をも視野に入れた「地方分散型モデル」に傾いているように見受けられます。地方創生に役立

【図1】総務省管轄下のスマートシティ実施例



(出典：総務省公表資料)

てようという狙いから、田中角栄元首相の「日本列島改造論」になぞらえて、「デジタル空間も含めて日本列島を改造する」と意気込む専門家もいます。

◇都市連携によるスケールメリット追求に活路

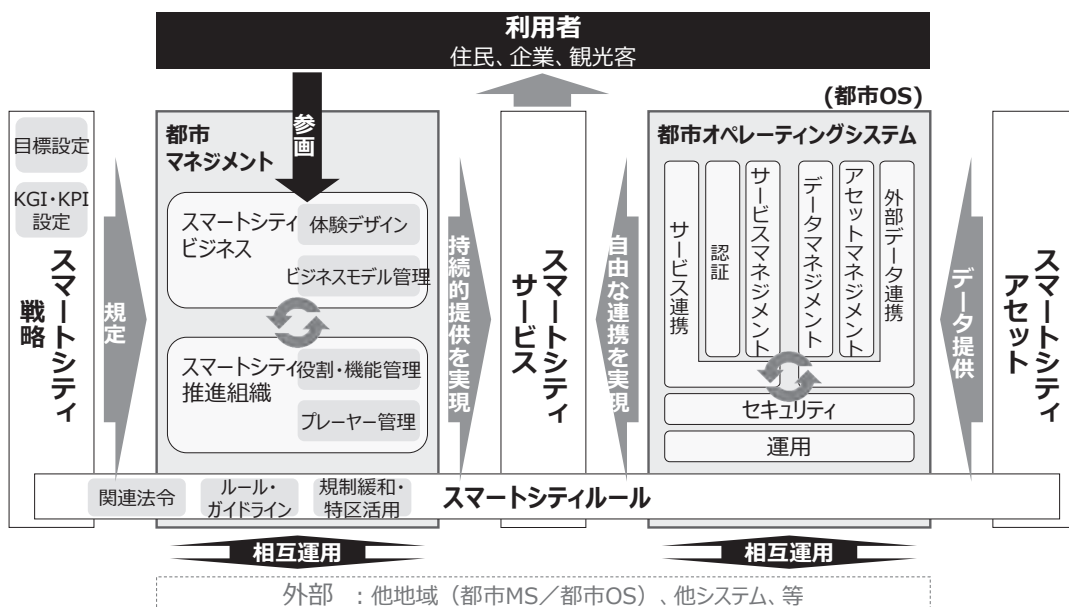
しかし、上記のスマートシティ等事業の収益構造を見ても、住民の行動履歴などのビックデータ解析の有効性やそれを活用した各種都市サービスの利用者数などの面で、一定の都市集積（スケール）の確保は避けられないでしょう。小規模自治体でスマートシティ等事業は成り立つのでしょうか。関係者が注目しているのが、複数の都市の連携とサービス事業の多地域展開です。スマートシティ等事業は行動履歴や住民属性（性別、年収、健康データ等）などプライバシーに関わるデータを扱うことが多く、その導入には地域住民のコンセンサスが必要になるため、あくまで自治体単位で導入を行う必要がありますが、同一のサービス導入でコンセンサスの得られた全国の複数自治体が連携すると共に、複数の異なるサービスが連動するネッ

トワークを構築できれば、小規模都市が単独でスマートシティ等事業を導入した場合のスケールメリット消失を乗り越えられると考えられています。

この際、都市・サービス連携で技術的な核になるといわれているのが、「スマートシティリファレンスアーキテクチャ」と「都市OS」です。前者はシステム全体を俯瞰する基本設計図で、連携・協調可能な技術開発や標準化などを合理的に進めるための手順等を可視化し、全ての関係者が共通の見方と理解を深めることを目的としています（【図2】参照）。

また、後者の「都市OS」は、都市間連携やサービスの多地域展開のための土台となるシステムで、API（各アプリケーションソフトがOS内の汎用性の高い機能を利用するための仕様）を全てのアプリケーションソフト開発業者に公開し、これまで各自治体によって異なってきたAPIを各開発業者で共通化・標準化することにより、個別対応を強いられる場合に比べて開発時間やコストを格段に節約できるというメリットがあります。

【図2】スマートシティリファレンスアーキテクチャ



(出典：内閣府・SIP資料)

◇都市の価値基準に変化も

では、スマートシティ等によって都市生活がどう変化するのでしょうか。分かりやすい例として、医療分野でのスマートシティ事業が挙げられます。各診療科に分散保管されているカルテや健康診断データ、過去の通院歴をデジタルで一元管理し、その人の病歴や健康診断データを受診先の医師がいつでも確認できるようになります。これらの医療情報を、センサー内蔵のウェアラブルデバイス（腕や頭部など身体に装着して利用する端末）から発信される日々の健康データ（血糖値、心拍、睡眠の質等）と組み合わせ、個人の健康指導や予防医療のほか、創薬や医療行為全体の発展にも役立てることなどが想定されています。

また、複数の分野にわたるスーパーシティ事業の例としては、医療、運輸、金融が絡む以下の事例が実際に計画されています。タクシー会社が市民ボランティアの自家用車なども活用しながら、運転免許を返上した後期高齢者向けに、病院の予約時間と連動したタクシー配車事業を低価格で展開します。ボランティアでタクシー送迎をした市民には地域電子通貨でポイントを発行します。さらに、5G（次世代無線通

信システム）などを活用した遠隔医療や服薬指導を組み合わせることにより、通院にかかる社会保障費の適正化を図ります。この構想の実現には、厚生労働省、国土交通省、金融庁の各省庁との調整が必要になるため、国家戦略特区を活用して複数分野の規制緩和を一体的にかつ迅速に行うスーパーシティ法が役立つこととなります。

住宅地の価値については、オフィス街や商業中心地が集中する大都市への交通接近性等の外在的要因が大きく左右してきましたが、テレワークやサテライトオフィスなどオフィス機能の分散化や電子商取引がより一般化するポストコロナの時代では、スマートシティ等により医療や教育といった重点生活分野で満足度の高い画期的な都市サービスを生み出しているかという内在的価値の比重が高まるかもしれません（令和2年9月30日執筆）。

【主な参考資料】

- ・片山さつき「スーパーシティ」（事業構想大学院大学出版部）
- ・東京都市大学総合研究所未来都市研究機構「都市5.0」（翔泳社）
- ・海老原城一・中村彰二郎「SMART CITY 5.0」（インプレス）
- ・石田東生・柏木孝夫「スマートシティ」（時評社）
- ・スマートシティ・インスティテュート特別フォーラム（令和2年6月29日開催）

【表1】 主なデジタル関連用語の整理（筆者作成）

	概要
スマートシティ	IoT（モノのインターネット）や人工知能（AI）、次世代無線通信システム（5G）など先進的技術の活用により、都市や地域の機能やサービスを効率化・高度化し、各種の課題の解決を図るとともに、新たな価値を創出する取組み。
スーパーシティ	個別の分野に特化した従前のスマートシティを超えて、移動、物流、支払い（金融）、行政、医療・介護、教育、エネルギー・水、環境・ゴミ、防犯、防災・安全など少なくとも5領域以上を広くカバーし、その街で暮らす住民の目線に立った先端的なサービスを暮らしに実装し、提供することを目指す取組み。
Society 5.0	日本政府による科学技術政策の基本方針の1つで、サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会と定義されている。
スマートシティリファレンスアーキテクチャ	Society 5.0をベースとして、利用者（市民）中心性と外部との相互連携に焦点を当てて、スマートシティを実装する際に決めるべき事項や考慮すべき事項を、内閣府設置のSIP（戦略的イノベーション創造プログラム）がリスト化したもの。
都市OS	自治体間の連携や複数都市にまたがるサービス連携を実現するためのシステムの共通プラットフォームで、スマートシティを効率的かつ低コストで実現することを可能にする。
IoT（Internet of Things）	パソコンやスマートフォン、タブレットといった従来型の情報端末だけでなく、家電・家具やトイレ、自動車などあらゆる「モノ」がセンサーと無線通信を介して接続するインターネット網。
人工知能（AI）	人間にしかできなかった高度で知的な作業や判断を、コンピュータを中心とする人工的なシステムで行えるようにしたもの。
ビッグデータ	通常のデータ管理システムなどでは記録や保管、解析が難しい、顧客行動履歴や交通モニタリングデータなどの巨大データ群で、その傾向を把握すれば企業経営や行政の効率化などに役立つ。
デジタルトランスフォーメーション（DX）	ICT（情報通信技術）の活用により、既存の産業や行政機構の枠内で業務の効率化や価値の向上を図るにとどまらず、その産業のビジネスモデルや行政の在り方自体の変革を目指すこと。
5G	次世代無線通信システムで、高速大容量、多数同時接続、超低遅速といった特徴を有し、仮想現実（VR）など3D映像の配信や遠隔型の自動走行車両の制御などが可能になる。

災害時における自治体への支援活動

株式会社日本総合不動産鑑定千葉支社 災害検討委員長 上條 公太郎

平成から令和へと時代が変わるとほぼ同じタイミングで災害検討委員会が立ち上がりました。委員長は、当時理事に就任したばかりの私、上條です。千葉県不動産鑑定士協会としての方向性は何も決まっておらず、まずは委員会を開催して課題を検討する所から始めようと考えていた矢先、千葉県南部を中心に甚大な被害を及ぼした台風15号が発生し、当協会初の組織的支援として成田市が行っている住家被害認定調査の活動を支援することになりました。ここでは、その時の経験及びその後の台風19号において宮城県柴田町で支援活動を行った経験を踏まえ、住家被害認定調査時における各班の編成及び役割分担について個人的見解を踏まえつつご報告いたします。

1. 各班の編成

人数：3～4名

構成：自治体職員1～2名、不動産鑑定士2名

2. 役割分担

- (1) 自治体職員：住民対応、被害レベルの判定等
- (2) 不動産鑑定士：図面作成、被害内容の記録
- (3) 不動産鑑定士：写真撮影

(1) 自治体職員について

以下の理由により、各班には必ず自治体職員が1名以上配置される編成となっております。

- ・地理・地名に詳しく、移動が円滑であり、時間の短縮にもなる。
- ・「〇〇役所です」と名乗ることにより住民が安心し、現地での活動もスムーズになる。
- ・被災内容の判定を職員が行うことにより目線が統一され、判定内容の公平性を担保できる。

(2) 図面作成を担当する不動産鑑定士について

図面は固定資産担当部署が保有している平面図を活用するケースと、現地で調査員が作成するケースがありますが、いずれにしても図面作成は一つの壁になると感じます。コツを掴むと一気に上達しますが、私も最初は全く書けませんでした。そのため、可能であれば経験者や競売評価人等の図面作成経験のあるメンバーと一緒に回ると安心感があり、そこで教わると良いと思います。また、被害内容についても併せて図面内に書き込むことになりますが、床・外壁・建具等の各箇所に応じて色分けして記録するのがおすすめです。色分けしないと見直したときに被害箇所・内容等が全くわからなくなる恐れがあります。そのため、4色フリクションペンは必須だと感じました。

(3) 写真撮影を担当する不動産鑑定士について

カメラは自治体のデジタルカメラを使います。被災箇所のみならず、全体との位置関係がわかる写真も必要です。また、調査開始前に調査票や表札の撮影をする等、一定のルールを決めて調査を始める等の工夫をすると見直したときにわかりやすいと思います。

なお、服装については時期や災害内容に応じて異なります。地震についてはヘルメットや安全靴が必要なケースもありますが、風害・水害時についてはヘルメットを使用する機会がほとんどなく、靴も着脱しやすいものが良いと感じました。動きやすい服装というのはもちろんですが、時期や災害内容に応じて臨機応変に対応することになります。これは、現地に持参する備品についても同様です。

前述の通り支援内容は何も決まっておらず、知識もほとんどない状態でしたが、現地での活動を通じて住家被害認定調査について様々なことを学ぶことができました。当協会としては今後も自治体支援を継続していく方針でありますので、今後ご支援・ご協力をよろしくお願いたします(また、これらの支援活動にご興味がある方は、事務局にお申し出願います)。

「千葉の道づくり」の半世紀を見つめて

株式会社朝日鑑定 清水 清好

かつてない国民的規模のリスクとも言うべき「新型コロナ禍」に見舞われた令和2（2020）年、何かにつけて自粛生活を余儀なくされて明るいニュースが少ない1年であったが、道路整備事業の分野では2車暫定供用となっていた館山自動車道（千葉～富津竹岡IC）が全線にわたる4車線化工事を完了して、この春（2020年3月6日）に開通した。

鑑定業界に身を置いて約29年が過ぎ、前職では公共用地の取得等業務に約30年間従事したこともあり、約60年の長きにわたって「千葉の道づくり」に何がしかのかかわりを持つ機会があり、時代の流れを背景に県内道路の整備状況をこの目で見てきたつもりである。

そこで、概要ではあるが高規格道路中心の千葉県内の幹線道路網の建設・開通状況等の半世紀余の経緯を振り返ってみたが、この間の道づくりの進展を50～60年前と比べてみたとき、その飛躍的な整備・発展には目を見張るものがあり、半世紀前とはまさに隔世の感がするとしか表現のしようがない。

筆者は第二次世界大戦の真ただ中、対アメリカの宣戦布告となった「真珠湾攻撃（1941年12月）の3ヶ月後にこの世に生を受けた戦中派で、中国大陸でその渦中に巻き込まれながらも運よく生き延びて、終戦翌年に舞鶴港で再び祖国の地を踏むことができた。

その生まれるたかだか26年前（長生きの方が生まれた頃）には、江戸川に一本の橋もなく「東京とは陸続きでなかった」と言われても、にわかには信じ難い思いだ。

100年前はともかくとして、60年前（昭和30年代）の江戸川には、国道6号の旧葛飾橋や国鉄常磐線の鉄橋こそ架かっていた（国道14号や総武線も）が、まだ「戦後」という言葉が使われていたこの時代は、そもそも一般家庭が自動車を持てるような環境など望むべくもなく、今のように、自らが乗用車を保有して運転するなど思いもよらなかった。

当時における千葉県の交通量の多い主な幹線道路と言え、個人的には水戸街道（国道6号）と、千葉街道（国道14号）を思い出すが、当時は、現在環状道路として大いに機能を果たしている国道16号（千葉市～野田市）は存在すらしない世界だった。

しかし一般国道等の幹線道路の整備が遅れていたこの時代に、一方では「京葉道路」が全国初の自動車専用道路として1960（昭和35）年4月に「一之江～船橋IC間」が部分開通し、1980年の全線開通につながったという貴重な歴史が残されており、本年はその京葉道路の「全線開通40周年」にもあたっている。

その後、高度成長と共に、モータリゼーションという車社会の時代に向かって、まずは一般国道の改築や京葉道路の延伸が進められ、県内では初の環状道路の国道16号新設、東関東自動車道、湾岸道路、千葉東金道路、常磐自動車道、館山道、アクアライン、圏央道、北千葉道路、外環道等が順次新設、改良がなされて今日に至っている。

僭越ながら諸資料からその一端をたどって概要をまとめてみたが、新設道路が増えるにつれ

て複数路線の重複等複雑な要因も加わり、また資料の収集・読解力にも限界があったので、至らない点についてはご容赦願うと共に、ご指摘をいただければなお幸いである。

本稿では、県内の「主要な幹線道路の整備状況」と題し、この半世紀余の間に新たに建設された高規格道路（高速道路）、国道等の整備状況のうち（昭和編）として7路線（部分開通を含む）の概要をまとめてみた。

（文中の挿入写真の一定部分の撮影については、宮崎治夫会員の協力を得た）

なお県内の道路整備のテーマに関しては、既に本誌25号で「公共投資の観点（佐藤元彦会員）」、26号では「外環道の開通（島田憲二会員）」、27号では「成田空港開港40周年関連（大木一広会員）」等の角度からの寄稿があるので、併せてバックナンバーを参考にいただければと思う。

<その1> 主要な幹線道路の整備状況（昭和編）

1. 京葉道路

開通：1960（昭和35）年～1980（昭和55）年

京葉道路は、1960（昭和35）年に開通して1年後に道路法上の自動車専用道路の指定を受けた文字通り東京・千葉を結ぶ幹線道路だが、日本初の高速道路である「名神高速道路」の開通より2年早く、自動車専用道路としては日本初の指定となっている。

有料道路としての京葉道路は篠崎IC～幕張IC～穴川IC間は国道14号のバイパス、穴川IC～蘇我IC間は側道として国道16号千葉バイパスが併設されている。

身近な自動車専用道路として昭和の時代から県民に親しまれ、重要な役割を果たしてきた京葉道路だが、本年（2020年）成田の「新空港自動車道」と共に「全線開通40周年」を迎え、記念イベント等が実施されている。

京葉道路：京葉JCT付近（市川市）



(整備状況の概要は次のとおり)

一之江出入口～船橋IC間：1960（昭和35）年4月開通（国道14号バイパスとして）。花輪IC～幕張IC間：1966（昭和41）年4月開通。

幕張IC間～殿台町（現穴川東付近）間：1969（昭和44）年4月開通。

殿台町（現穴川東付近）～千葉東JCT間：1980（昭和55）年10月全線開通。

<起点：江戸川区一之江一丁目（一之江橋西詰）、終点：千葉南JCT（館山道接続点）、全長36.7km、車線：4車線（一部6～8車線）、開通：1960年～1980年>

※ちなみに都内の京葉道路は全線が一般国道で、起点は両国橋とされている。

2. 国道16号

県内開通：1966（昭和41）年

一般国道16号は、神奈川県横浜市西区を起・終点として首都圏を環状に結ぶ国道で、路線としては東京湾口の観音崎（横須賀市）と富津岬（富津市）を結ぶ海上区間（約5km）が分断区間となっている。

起点と終点とが一致する環状の国道は、「名古屋の302号と関東の16号のみ」という珍しい路線で、外環道と圏央道の間に位置する重要な環状道路である。

千葉県区間は、1966（昭和41）年柏市内の部分開通を皮切りに、1970（昭和45）年に野田市～千葉市の全線が開通した。約50年前のことなので、丁度いま働き盛りの世代と同じ「バブル世代」に誕生した道路と言うこともできる。

16号は環状道路を需要する車が多いため、各所で渋滞発生が絶えない路線でもある。

(整備状況の概要は次のとおり)

柏市の呼塚～桜台間：1966（昭和41）年4月開通。

八千代市島田～米本間：1968（昭和43）年3月開通。

野田市～千葉市：1970（昭和45）年全線開通。

<起点：神奈川県横浜市西区、終点：起点に同じ、全長348.4km（海上区間5.0km）、車線：4車線、開通：県内は1966年～1970年>

呼塚交差点（柏市）：立体交差する6号と柏の葉キャンパス遠景



3. 東関東道（東関東自動車道）

開通：1971（昭和46）年～1987（昭和62）年

東関東自動車道は、東京都を起点として関東地方を東進して千葉県と茨城県を結ぶ高速道路で、水戸市に至る路線が水戸線、内房に沿って館山市に至る路線が館山線である。

当初は新空港自動車道として開通したが、成田国際空港開業の翌年（1979年・昭和54年）に現在の名称に変更された。

目的は東京区部から成田国際空港へのアクセスのための高速道路であるが、全線開通の暁には常磐自動車道のバイパス的役割も期待されている。

（整備状況の概要は次のとおり）

宮野木JCT～富里IC間：新空港自動車道として、1971（昭和46）年10月開通。

成田IC～新空港IC間：新空港自動車道として、1978（昭和53）年5月開通。

高谷JCT～宮野木JCT間：1982（昭和57）年4月開通。

成田IC～大栄IC間：1985（昭和60）年2月開通。

大栄IC～佐原香取IC間：1986（昭和61）年3月開通。

佐原香取IC～潮来IC間：1987（昭和62）年11月開通。

大栄JCT開通により：2015（平成27）年6月に圏央道と接続。

（茨城県区間については）

2010（平成22）年3月に北関東自動車道と接続し、残る潮来IC～鉾田IC間で事業中）

<起点：東京都、終点：茨城県茨城町JCT、既開通区間の全長92.1km、車線：4車線で千葉県区間（高谷JCT～神崎IC、及び富浦IC）は全線開通済：1971年～1987年>

東関東道：北千葉IC付近（千葉市）



4. 湾岸道路（東京湾岸道路）

開通：1975（昭和50）年～

湾岸道路は、富津市から東京湾をグルッと取り巻き神奈川県横須賀市に至る一般部（国道357号、14号、16号）と専用部で構成され、物流の効率化、重要港湾や大規模集客施設へのアクセス向上等を目指し、京葉工業地帯と京浜工業地帯を通過する東京湾環状道路の一翼を担うバイパス道路で、357号は全線が東京湾岸道路に指定されている。

専用部は中長距離目的の自動車専用道路、一般部は短中距離目的で、首都圏の放射道路と環状道路という二つの性格を併せ持つ珍しい大動脈としての役割を果たしている。

道路網が入り乱れるかのように複雑であるが、専用部の一部は東関道、首都高速湾岸線、横浜横須賀道路として、また一般部は前記のとおり三つの国道として供用されている。

主要な交差点の立体整備等約20kmが事業中で、全線開通には至っていない。

なお、本年6月28日には浦安市で「舞浜立体」が開通している。

ちなみに、東京区間では幅員100mの日本一広い国道とされる部分がある。

（整備状況の概要は次のとおり）

357号：千葉～浦安間：1975（昭和50）年に開通。

湾岸線：浦安～新木場間：1978（昭和53）年1月に開通。

高谷JCT～浦安間：1982（昭和57）年5月に開通。

<起点：富津市新井 終点：横須賀市本町一丁目、全長：約160km（重複部分約20km）
車線：4～6車線、開通：一般部は1975（昭和50）年、専用部は1978（昭和53）年>

湾岸道路：空からの舞浜立体（浦安市）（首都国道事務所パンフより）



5. 新空港道（新空港自動車道）

開通：1978（昭和53）年～1980（昭和55）年

新空港自動車道は、全長4km足らずの東関道と成田国際空港を結ぶアクセス高速道路である。当初新空港自動車道として整備された宮野木JCT～成田IC間が、1979（昭和54）年に「東関東自動車道」に名称変更された経緯がある。
 <起点：成田IC、終点：新空港IC、全長3.9km、車線：4車線>

6. 東金道路（千葉東金道路）

開通：1979（昭和54）年～1998（平成10）年

千葉東金道路は、千葉東JCT（中央区）で京葉道路から分岐し、東金市に至る地域高規格道路（一般国道126号の自動車専用道路）であるが、本来は国道126号の交通増加に伴う渋滞緩和が目的とされた。開通後は観光面でも大きく貢献することとなっている。

その後の二期区間（東金～松尾横芝）・三期区間（東金～木更津）は事実上後発の「圏央道」の一部となった。

（整備状況の概要は次のとおり）

一期区間（千葉市～東金IC/JCT）は1979（昭和54）年に開通。

二期区間（東金IC/JCT～松尾横芝IC）は1998（平成10）年に開通したが、事実上は後発の「圏央道」の一部となった。

三期区間（東金IC/JCT～木更津JCT）は、2000（平成12）年の事業計画変更で事業名が「東京湾横断・木更津東金道路」と改められ、その後、2013（平成25）年4月の開通時に路線名称が「圏央道」に変更された。

<起点：千葉市中央区、終点：東金市、全長16.2km、車線：4車線> 開通：1979（昭和54）年～1998（平成10）年>

東金道路：東金 JCT（東金市）



7. 常磐道（常磐自動車道）

開通：1981（昭和56）年～2015（平成27）年

常磐自動車道は埼玉県三郷市を起点とし、千葉県、茨城県、福島県を經由して宮城県亘理町へ至る高速道路で、東京～仙台間を東北道とのダブルネットワークの条件を生かし、那須高原等の積雪地帯を通過する東北自動車道に対し、太平洋側を走って冬季交通の影響を受けにくいルートとして、広域的な迂回路としての役割も期待されている。

県内は県北西部の江戸川～利根川間のわずかな距離を通過するのみであるが、流山ICと柏ICがあるので、外環道、圏央道等の環状線の整備が進むにつれて、これらとの連動の効果が県内広域に広がって徐々に波及効果をもたらしつつある。

（整備状況の概要は次のとおり）

柏JCT～谷田部IC間：1981（昭和56）年4月暫定4車線で開通。

三郷IC/JCT～柏IC間：1985（昭和60）年2月開通。県内全面開通

流山IC：1992（平成4）年3月開通。

<起点：埼玉県 三郷市（三郷IC/JCT）、終点：宮城県亘理町（亘理IC）、全長300.4km、車線：4車線、開通：1981年～2015年>

「参考とした資料」の出典

○ホームページ（パンフレット、情報誌等含む）

関東地方整備局

ネクスコ東日本

千葉国道事務所

首都国道事務所

横浜国道事務所

○フリー百科事典「ウィキペディア」

○「関東の道づくり」（社）関東建設弘済会

<あとがき>

次回の<その2>では、今回の昭和編（1.京葉道路～7.常磐道）にひき続き、平成編（8.館山道、9アクアライン、10.圏央道、11.北千葉道路、12.外環道、13.その他の道路）の概要をとりあげる予定。

常磐自動車道：三郷方面から千葉県内へ（流山市）



住宅ファイル制度

日本不動産鑑定士協会連合会 住宅ファイル専門委員会委員
有限会社トムラ不動産鑑定 戸村 澄夫

現在日本不動産鑑定士協会連合会で、「改修作業」に取り組んでいる住宅ファイル制度とJAREA－HASについて概略のご説明をします。

・我が国における住宅の総数は、約6,000万戸です。年間新築住宅の着工数は、約80万戸～90万戸ありますが、既存住宅が取引されているのはわずか15万戸（新築件数の20%弱）にすぎません。

・既存住宅市場が低調な大きな原因の一つは、既存住宅の価値を測定する「信頼できる物差し」がないことです。そこで、不動産鑑定士協会連合会では、不動産の専門家としての立場から、住宅ファイル制度とJAREA－HAS（Japan Association of Real Estate Appraisers house appraisal system）を立ち上げて、「良質な住宅が適正に評価される仕組み」を作り上げました（まだ完ぺきではありませんが関西地方では実務として利用されています）。

・住宅ファイル制度：建物調査報告書（耐震診断、雨漏り、設備の故障やシロアリ等の調査が記載されている）を基に、その中古住宅があと何年くらい持つか等（経済的残存耐用年数）を判定して住宅の適正な価格を示す制度です。具体的には、重要事項説明者（宅建業者）としての宅地建物取引士、瑕疵保険付保調査（基礎や外壁、屋根等について一定の条件を満たしていないと保険がつけられない）や耐震診断をする建築士（インスペクター）、シロアリ点検をする防蟻業者等の専門家が作成した報告書を基に不動産鑑定士が建物の価格を査定して報告する

制度です。

・JAREA－HAS：住宅ファイル制度に基づく住宅の価格を算定するためのツール（道具）です。

具体的には、建設物価調査会が持っている再調達査定システムを使って、戸建て住宅について、地域、規模、建物の性能やリフォームの状況等を反映した精度の高い再調達原価を査定し、併せて、増改築維持管理の状況を踏まえた耐用年数等により減価額を算定して建物の適正な価格を数値化して表示する仕組みです。

・住宅ファイル制度の受付から発行までの流れ

1. 住宅を売りたい人は宅建業者（宅地建物取引士）に媒介契約の申込みをし、併せて、近畿不動産活性化協議会（窓口：注）へ、宅建業者（媒介業者）を通して申込みをします。
2. 近畿不動産活性化協議会では、宅地建物取引士、建築士、防蟻業者、不動産鑑定士に調査を依頼します。
3. 不動産鑑定士は、宅地建物取引士、建築士、防蟻業者の報告書を基に住宅価格を数値化して「住宅ファイル報告書」として仕上げます。
4. 「住宅ファイル報告書」は、宅建業者（媒介業者）を通して、住宅の買主に報告が行き、併せて金融機関に提出されて、金利の優遇や借入期間の長期化が可能となる等のメリットが受けられることとなります。

（注）近畿2府4県（兵庫、奈良、滋賀、和歌山）

の宅地建物取引業者や不動産鑑定士などで構成する。2016年1月に中古住宅の取引活性化に向けて、売買する建物の耐用年数や市場価格を明示する「住宅ファイル制度」を開始した。

- ・既存戸建て住宅の評価に関する留意点(国交省留意点)の概要

1. 建物の性能等

既存戸建て住宅の鑑定評価においては、住宅の

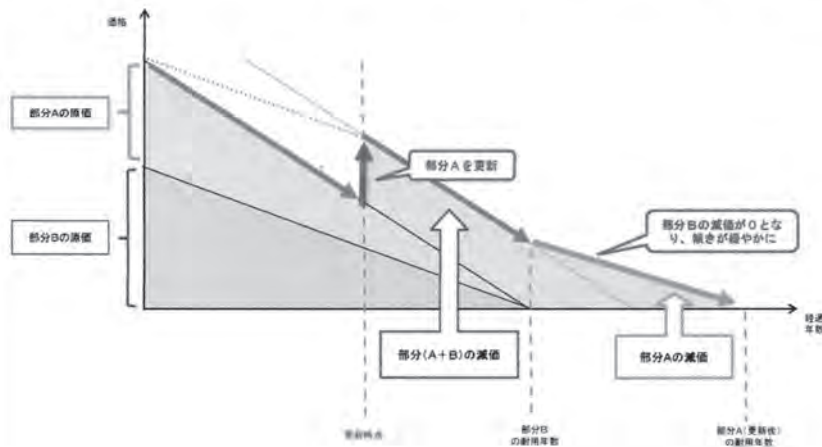
性能、維持管理の状態等の建物に関する個別的要因について原価法を用いて評価に適切に反映させます。

2. 再調達原価

評価対象建物の性能や、増改築等の内容を適切に反映させることが重要となります。

参考資料としては、住宅性能評価書、長期優良住宅認定通知書等を分析して、実地調査の結果を踏まえて判断します。

<リフォーム等が行われた場合の価格推移のイメージ(取替部分とその他の部分)>

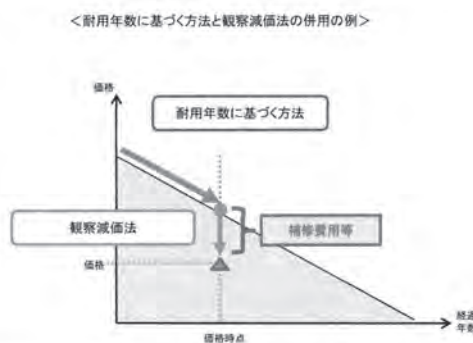
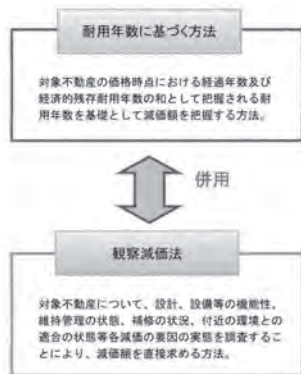


3. 減価修正

建物の減価修正に当たっては、建物の部位

(基礎、躯体、屋根等)ごとに減価の要因及び減価の程度を把握する必要があります。

- 減価修正を行うに当たっては、把握した減価の要因に着目して、「耐用年数に基づく方法」と「観察減価法」を適切に併用することが重要である。特に、実地調査等により把握した建物の劣化状況等を的確に評価に反映するためには、観察減価法の適用により、減価額を直接的に求めることが有用である。
- 物理的損傷、機能的欠陥等が存する部分が判明し、経済合理性の観点も含めて当該部分の補修等が必要であると判断される場合には、補修等に要する費用を把握して減価額を求めることが考えられる。



出典:「既存戸建て住宅の評価に関する留意点(案)参考資料」(平成27年6月 国土交通省HP)

これは、JAREA-HASシステムに入力することにより算出できます。

観察減価法を適用する場合には、建物と敷地の一体的減価を判定する場合等において同一の減価の要因（建物で老朽化、敷地で面大地等）

を重複して考慮するようなことがないように留意する必要があります。

・取替が行われている場合の簡単な計算例（新築時以降5年目に設備の一部を取替が行われたケース）を示すと次のようになります。

構成部位	設備全体に占める割合	経過年数	経済的残存耐用年数	耐用年数
住宅設備（取替部分以外）	10%	8年	7年	15年
住宅設備（取替部分）	13%	3年	12年	15年
電気設備	22%	8年	7年	15年
給排水・衛生設備	35%	8年	7年	15年
空調設備	20%	8年	7年	15年
合計加重平均	100%	7.35年	7.65年	15年

注. $3年 \times 13\% = 0.39年$ $8年 \times 87\% = 6.96年$ $0.39年 + 6.96年 = 7.35年$ $7.35年 \div 15年 = 49\%$ (減価率)
取替がない場合の減価率： $8 \div 15 = 53\%$

4. 経済的残存耐用年数の適切な把握

基礎、躯体、屋根、設備が基本です。

これらについてリフォームが行われた場合は、時期、規模、箇所等について適切に把握します。

5. 「良質な住宅が適正に評価される市場環境の整備をして、住宅市場を活性化」させて不動産鑑定士の業務領域を拡大するためには、一人でも多くの鑑定士が「JAREA-HAS」のツール（まだ完璧ではないが）がここまで出来ていることを正しく認識して普及拡大に努める必要があります。

6. 最後に：本件を成功させるための重要な2点は次の通りです。

①これまでなかった「良質な住宅を適正に評価する制度を確立し、住宅市場の活性化を図り国民生活を豊かにする」ことを最大の目的とします。

結果として、不動産鑑定士の活動領域が広がることになるのです。

②一方、これを取り扱う不動産鑑定士にとっ

て経済的に魅力あるものでなければ普及しません。内覧を含めて現地調査をして、JAREA-HASへの入力作業をして「住宅ファイル」として買主や金融機関に提出できるものを仕上げるためには、相当の労力と時間を要することになります。これに見合った報酬制度を作り上げることが必要です。

COVID-19 が明暗を分けた不動産市場

中田不動産鑑定 中田 敏之

COVID-19（以後、「新型コロナ」）におけるネガティブな影響が大きかった不動産市場の一つに、「ホテル市場」があります。対照的に、新型コロナの影響が小さかった同市場の一つに、「物流市場」があります。

本レポートでは、新型コロナにより明暗が分かれた主な不動産市場のうち、「ホテル市場」と「物流市場」について、解説していきます。

1. ホテル市場

ホテル市場は、新型コロナの蔓延により大打撃を受けました。特に政府による緊急事態宣言が発令された令和2（2020）年4月以降は、訪日外国人旅行者（以後、「インバウンド」）を中心とした観光需要が、ほぼゼロになったのです。このような状況を受け、国内観光需要の喚起を目的として、令和2（2020）年4月に1兆6,794億円という国家予算が投入されることが決まり、同年7月下旬より政府の経済政策「Gotoトラベルキャンペーン」が実施されました。

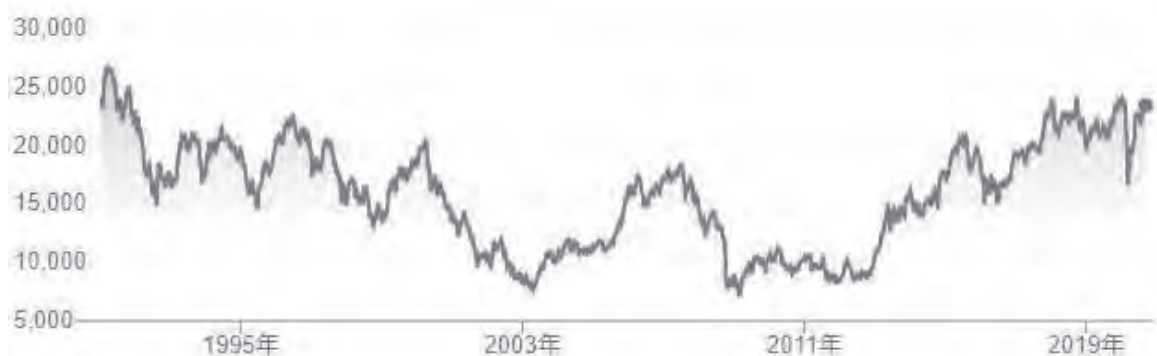
ただ、本レポートを書いている令和2（2020）年9月時点においては、新型コロナの第2波の影響も有り、キャンペーンの効果は揺らいでいる状況にあります。

ホテル資産は元来、住宅などの典型的なコアアセットと比較して、ボラティリティ（価格変動）が大きい資産です。当該ホテル資産のアップダウンは、日経平均株価と概ねリンクしているため、日経平均株価の推移とともに、あらためて近年のホテル市場を振り返ります。

（1）日経平均株価の推移から見るホテル市場の動向

平成3（1991）年頃の平成バブル崩壊以降、ホテルの取引件数は下落の一途を辿るも、平成15～19（2003～2007）年頃から急激に上昇に転じました。いわゆる「ファンドバブル」の頃です。ファンドバブル期は、REIT（不動産投資信託）の活性化もあって、ホテル資産においても、活発な取引が行われました。

日経平均株価の推移



(資料) INDEXNIKKEI: NI225

ただし、平成20（2008）年9月のリーマンブラザーズの経営破綻に端を発した世界的な金融危機と景気低迷を背景に（いわゆる「リーマンショック」）、一気に取引は低調となります。

平成21（2009）年には「新型インフルエンザ」が世界的に大流行し、さらに平成23（2011）年には、「東日本大震災」という未曾有の災害も相次いだことから、観光の自粛圧力が強まり、ホテル市場は長期的な低迷が続くこととなります。

ホテル市場を含めた日本経済が停滞する中、第2次安倍内閣が発足した平成24（2012）年頃から、取引市場に回復の兆しが見え始めます。平成25～26（2013～2014）年頃は「ビザ要件の緩和」、「LCC便の就航」等の影響で、インバウンドが年間1,000万人を突破し、さらに円安の追い風も受け、「インバウンドブーム」が到来することになったのです。

人の流入が増えれば、不動産の価格にも好影響があります。インバウンド需要の増大は、様々なアセットクラスに好影響を与えました。その中でもホテルは、インバウンドの恩恵を最大限に享受できるアセットの一つです。インバウンド需要の高まりと共に、観光地を中心に宿泊需要が増大し、ホテルの資産価値の回復基調が確かなものとなり、ホテル関連企業の業績に対するアップサイドへの期待が高まりました。

この頃から、ホテル運営のパフォーマンスが向上していきます。投資対象としてのホテル資産への注目度は急激に高まり、瞬く間に幅広い投資家が取引市場に参入するようになります。市況の好転をみたJ-REIT、私募ファンド等による取引も活発化したため、ホテルの売買件数は大幅に増加しました。

平成27（2015）年頃からは、政府による地方創生に由来した「ふるさと旅行券（地域住民生活等緊急支援のための交付金）」といった経済対策等も実施されたため、宿泊需要がさらに拡大します。ホテル特化型のREITなど、市場

に参入するプレイヤーは着実に増えていき、ホテル市場は空前の活況を呈することになります。

平成28（2016）年は、円高傾向によってインバウンドの宿泊需要の伸びは一時的に停滞しましたが、平成29（2017）年に入ってから、「航空路線の拡充」や「クルーズ船寄港数の増加」、「査証要件の緩和」等を追い風に、インバウンド数が増加に転じます。その結果、一部の地域の停滞感を除き、全国的にOCC（Occupancy Ratioの略：客室稼働率のこと）は増加し、宿泊市場は成長を続けました。

平成30～31（2018～2019）年は、融資に積極的な金融市場を背景に、ホテル投資の将来性を見越し、J-REIT、私募REITの他、不動産会社、外資系投資ファンド、ホテル事業会社、ディベロッパー等はホテル開発に軸足を移し、全国でホテル開発が活発化することになります。

インバウンド需要の増加等に伴い、観光地の地価も上昇していきます。国土交通省「地価公示」における全国の商業地の地価変動率上位地点を見ると、新型コロナの影響が大きくなる以前の令和2（2020）年1月までは、「北海道」、「沖縄県」、「大阪府」、「京都府」等の観光地が中心になっています。

なお、令和2（2020）年地価公示における東京圏の商業地では、地価変動率の上位3地点は全て「浅草」であり、東京圏においても、観光地の地価上昇に強さが見られます。

また、令和2（2020）年には、国内観光地を中心に、最高級の外資系ホテルブランド（「JWマリオット・ホテル奈良」、「ANAインターコンチネンタル石垣リゾート」、「ハイアットリージェンシー横浜」、「ヒルトン沖縄瀬底リゾート」等）の開発が続いています。

【地価公示における商業地の地価変動率上位地点】

令和2年1月1日 (2020年)	第1位	倶知安 5-1 (北海道)	+ 57.5%
	第2位	那覇 5-8 (沖縄県)	+ 45.9%
	第3位	大阪中央 5-2 (大阪府)	+ 44.9%
平成31年1月1日 (2019年)	第1位	倶知安 5-1 (北海道)	+ 58.8%
	第2位	大阪中央 5-24 (大阪府)	+ 44.4%
	第3位	大阪北 5-16 (大阪府)	+ 44.2%
平成30年1月1日 (2018年)	第1位	倶知安 5-1 (北海道)	+ 35.6%
	第2位	大阪中央 5-19 (大阪府)	+ 27.5%
	第3位	京都南 5-5 (京都府)	+ 27.3%

(資料) 国土交通省ホームページを基に作成

【令和2年地価公示 東京圏の商業地変動率上位地点】

第1位	台東 5-4 (台東区浅草)	+ 34.0%
第2位	台東 5-5 (台東区浅草)	+ 32.4%
第3位	台東 5-28 (台東区浅草)	+ 32.1%

(資料) 国土交通省ホームページを基に作成

(2) 新型コロナ蔓延後のホテル市場

一般財団法人日本不動産研究所の調査による「不動産投資家調査」(年2回発行)によれば、新型コロナ蔓延前までは、中長期的に期待できるアセットとして、「ホテル」、「物流」、「オフィス」、「ヘルスケア」等のセクターが期待されていました。

話がやや脇道にそれますが、宿泊関係では懸念事項もあり、特区民泊(国家戦略特別区域法に基づく、旅館業法の特例制度を活用した民泊)である大阪では、ビジネスホテルの競合となる民泊の急激な増加が見られた他、観光地を中心に Hostel 開発が続いた京都、東京ディズニーリゾート周辺や政令指定都市でビジネスホテル開発が続いた千葉など、一部の地域では供給過多による OCC の上昇を阻害する要因も出始めました。

このような状況の中、一部の市場関係者の中には、ホテル価格の高止まりや、過剰供給を懸念する声も聞かれたものの、それ以上に旺盛なインバウンド需要を背景に、「ホテル市場は令和2(2020)年頃までは好調が続く」と見る

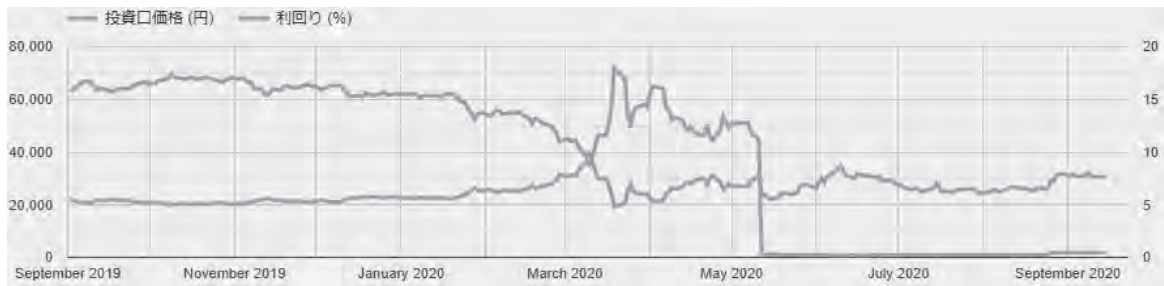
プレイヤーも見受けられました。

しかし今回の新型コロナ蔓延を受け、令和2(2020)年4月の同調査では、ホテルの期待利回りは「東京」のほか、「札幌」、「大阪」、「京都」、「福岡」、「那覇」などの地方都市でも上昇に転じるなど、ホテル市場は転換期を迎えています(基本的に、利回りが上昇すれば価格は下落します)。

例えば、次ページのグラフはホテル REIT 「インヴィンシブル投資法人」の分配金利回りを示しています。新型コロナによりホテル業績が急激に悪化し、令和2(2020)年5月に分配金利回りが98%減少しました。

インヴィンシブル投資法人は経営破綻したわけではありませんが、平成20(2008)年のリーマンショック後には、ニューシティ・レジデンス投資法人(NCR)の破綻等も見受けられました。

【インヴィンシブル投資法人の投資口価格・利回り】



(資料) JAPAN-REIT

(3) ホテル資産の特徴と評価上の留意点

ホテルは、事業の用に供されている「事業用不動産」です。ホテル事業は、新型コロナのような感染症の流行のほか、経済情勢の変化や、競合ホテルの新規参入等により、事業収支が大きく変動するリスクがあります。ただ、リスクが高い分、オフィス等のコアアセットと比較して、「より高いキャップレート (CapRate: 還元利回りのこと)」が要求されるのが特徴です。

政府の「観光立国政策」や「東京2020オリンピック・パラリンピック」を見越し、ADR (Average Daily Rateの略: 平均客室単価のこと) やOCCが伸び続けて価格が高騰し、強気な取引価格が見られるようになったホテル市場は、新型コロナで一転しました。

ホテル事業に基づくGOP (Gross Operating Profitの略。営業利益のこと) が賃借人の賃料負担の原資になりますが、例えば、変動賃料 (歩合賃料) を採用している場合、事業収支が賃料収入に直結するため、これまでは高い収益性を維持していたホテルも、事業収支悪化により賃料収入が下落すれば、不動産価格も下落することになります (または価格を維持することが困難になります)。

不動産鑑定評価の実務上は、投資用不動産の場合、個別物件毎に実績ベースの賃料下落はDCF法 (Discounted Cash-Flowの略: 連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法) における毎期のキャッ

シュフローで反映し、将来予測は直接還元法 (一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法) における還元利回り (DCF法では最終還元利回り) 等に折り込むケースがあります (評価方針は物件毎に異なります)。

仮にホテル市場でネガティブな状態が続けば、キャッシュフローもさることながら (※)、売却価格への影響も懸念されるため、売却時期によっては、厳しい価格付けになる可能性も否定できません。

(※) 本来、収益物件は中長期的な観点から賃料を査定しますが、新型コロナが長期化すれば、中長期安定的な賃料にも影響する可能性も考えられます。

(4) ホテル市場への影響が大きくなった理由

新型コロナがホテル市場に大きな影響を与えた理由に、「タイミング」も関係しています。平成30～31 (2018～2019) 年頃に、多くの市場関係者がホテル投資に軸足を移しましたが、令和2 (2020) 年の新型コロナ蔓延は、そのような市場関係者にとっては、最悪のタイミングでした。

不動産市況は、マクロ経済の影響を受けます。また、不動産は開発着手から竣工まで一定の時間を要するため、今回のケースのように「経済が良くなり、不動産市況も良くなったので不動産の開発を始めたものの、実際に物件が供給される頃には経済が悪くなっている」ということも起こり得ます。例えば、かつて「未来

都市」として大きな期待を背負い開発され、開業した直後にバブルが崩壊した幕張新都心のよう（ただし、幕張新都心はバブル崩壊後も尽きることなく開発を続け、今では県内最注目エリアの一つになっています）。

令和元（2019）年には「年間3,188万人」と過去最高を記録した我が国のインバウンド数も、ダウンサイドにある令和2（2020）年9月現在、回復の目処は立っていません。そして、インバウンド需要の回復が見込めないコロナ禍では、決定的な治療薬・ワクチンが開発される等、誰の目にも明らかな解決策が生じない限り、劇的な改善は難しい状況です。

インバウンドの増大とともに、供給が加速してきたホテルですが、新型コロナを受け、改めて「インバウンド需要に特化するリスク」が表面化した格好になりました。国内需要に目を向けるも、新型コロナの第2波で自粛ムードが完全に払拭できないうえ、そもそも日本の人口は、平成20（2008）年をピークに減少の一途で、観光客の母数も減っていきます。

コロナ禍における将来予測は非常に難しく、かつ不動産市況も常に変化しているという前提のうえで、ボラティリティの高いホテル資産が長期的に回復するシナリオが見えない今、ホテ

ルの開発・運営には、ターゲット層の見直し、キャッシュフローや売却シナリオの精査等に、より一層注視が必要になっています。

2. 物流市場

ホテル市場とは対照的に、コロナ禍でも物流市場は好調です。次は、昨今の物流市場について解説していきます。

（1）高値で取引される物流施設

Amazonなどのインターネット通販（以後、「EC」）の拡大により、運送コストと保管コストをミニマイズするために、都市近郊の湾岸部を中心に、物流用地の需要が高まりました。上場する物流系REITも増え、平成25（2013）年頃から、全国的に物流用地の価格が高騰しました。

特に、配送の地の利があり、価格に手頃感のあった主要都市の湾岸部では、物流施設の開発が続きました。例えば、私たち不動産鑑定士が調査を担当している地価公示を見ると、東京圏の工業地（物流用地）における変動率上位地点では、年間10%前後の地価上昇が続いています。また、実勢の取引でも、高値取引が見受けられました。

【地価公示における東京圏・工業地の地価変動率上位地点】

令和2年	第1位	松戸9-1（千葉県）	+11.1%
	第2位	市川9-1（千葉県）	+10.2%
	第3位	習志野9-2（千葉県）	+9.4%
平成31年	第1位	横浜鶴見9-2（神奈川県）	+8.3%
	第2位	松戸9-1（千葉県）	+8.0%
	第3位	横浜中9-1（神奈川県）	+8.0%
平成30年	第1位	五霞9-1（茨城県）	+11.0%
	第2位	川口9-3（埼玉県）	+9.6%
	第3位	松戸9-1（千葉県）	+8.7%

（資料）国土交通省ホームページを基に作成

(2) 物流の空室率は低下・賃料は上昇

物流マーケットの現状を知る調査として、CBRE「ロジティクスマーケットビュー」があります。令和2（2020）年第2四半期の同レポートによると、首都圏大型マルチテナント型物流施設（LMT）の空室率は「0.6%」と、超高稼働率を維持しています。

【首都圏・近畿圏・中部圏の空室率（LMT）】

首都圏 LMT	0.6%	（前期比+ 0.1%）
近畿圏 LMT	4.8%	（前期比+ 1.1%）
中部圏 LMT	7.3%	（前期比- 0.6%）

（資料）CBRE「ジャパンロジティクスマーケットビュー 2020年第2四半期」

空室率「0.6%」。少なくとも、私の12年間の鑑定人生の中では、お目にかかったことがない最低水準です。なお、同レポートによると、賃料水準についても高単価かつ上昇傾向にあります。

【首都圏・近畿圏・中部圏の賃料水準（LMT）】

首都圏 LMT	4,390 円/坪	（前期比+ 0.2%）
近畿圏 LMT	3,930 円/坪	（前期比+ 3.1%）
中部圏 LMT	3,590 円/坪	（前期比± 0.0%）

（資料）CBRE「ジャパンロジティクスマーケットビュー 2020年第2四半期」

平均「坪4,000円」の賃料は、「物流にしては相当高い」と言えそうな水準ですが、最新の物流施設には、おしゃれなカフェも完備していたり、駅近立地も散見されます。そういう意味では、賃料が高単価かつ上昇傾向にあることにも、納得感があります。

一時期、市場関係者の中には、物流の賃料の上昇・キャップレートの低下（≒価格の上昇）は頭打ちとの意見も散見されましたが、急速なEC需要拡大に伴い、なくてはならない社会インフラにまで成長した物流は、それらの予想を覆すことになりました。

例えば千葉県には、湾岸部（千葉県習志野

市茜浜）に、EC専門のファッションサイト「ZOZO」専用の大型倉庫「ZOZOベース」があります。ZOZOベースも、令和2（2020）年秋に拡張予定（プロロジスパークつくば2）と、EC需要の勢いは衰えていません。また、千葉市はドローンによる宅配等の取り組みにも積極的で、臨海部の物流倉庫から、海上や河川の上空を飛行し、幕張新都心内の高層マンションまで配送する構想がある等、近未来技術の導入も検討されています。

(3) 物流市場の成長

私が鑑定業界に足を踏み入れた平成20（2008）年頃、オフィスや住宅などの典型的なコアアセットと比較し、物流施設の注目度は高くありませんでした。その後、物流テナントの長期マスターリース契約の安定性等が徐々に注目され、アセットとして拡大してきた経緯があります。

今では新型コロナ自粛に伴うEC需要にも支えられ、物流はオフィス、商業施設に次いで、主要なアセットにまで成長しました。

新型コロナの感染拡大により、倉庫内の従業員確保の問題や、売上が減少したテナントの賃料下落圧力など、懸念点はいくつかあるものの、物流市場では、当面は現状の（ホテル市場と比較してポジティブな）傾向が続くと考えます。

<参考資料>

■国土交通省「地価公示」

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html

■一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

https://www.reinet.or.jp/?page_id=172

■CBRE「BZ空間」※ホテル・物流マーケット関係

https://www.cbre-propertysearch.jp/bz/about_bz/

■CBRE「ロジスティクスマーケットビュー」

<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/logistics-marketview>

■JAPAN-REIT

<http://www.japan-reit.com/>



巡礼記（小休止）

株式会社植草不動産鑑定所
植草 文雄

世界を覆った新型コロナ禍はスペイン北部の巡礼路にも容赦がなかった。2月下旬、公営宿が閉まり、次いで民間宿、飲食店、そして巡礼路そのものが閉鎖されてしまった。巡礼路沿いの村は高齢者が多く、保菌者が歩こうものならひとたまりもない。巡礼途中の方たちは、早々に自国へ引き上げた。例年この時期、日本の私学のグループが歩いているが（前年、TV放映された）、帰国を余儀なくされた。こんな田舎にウイルスなんているものかと歩き続けていた勇者たちも、フライトがダウンし、帰国難民として各州の施設へ収容された。教会で共同生活に入った者たちもおり、もとより日常から逃れ来ているのだから、心配無用ということか。ぼくらの旅も中止になった。順調に7年も続いたことの方が、運が良かったのかもしれない。来年（2021年）、再開できるのか、気力が保てるように、これまでの旅路を振り返りたい。

巡礼旅を始めたきっかけは、欧州各地に残るロマネスク教会を訪れていたころ、村や街道で見かけた巡礼者であった。ザックを背負い黙々と歩く彼らに旅本来の姿を見た。いつかぼくも、のんびり歩いて旅がしたい。おりしも、サンティアゴ巡礼路の一部が世界遺産に登録され、巡礼がブームになりつつあった。欧州中に張り巡らされている巡礼路のなかで代表的な路は、スペイン北部を東端のフランス国境から西端の聖地サンティアゴ・デ・コンポステーラに至る約800キロの「フランス人の道」である（なぜフランス人の道と称されるのか、たぶん、フランス国境から始まるからだろう）。旅を計

画するなかで、フランス映画「サン・ジャックへの道」を観た。疎遠だった中年の3兄妹が親の遺言に従いフランスの巡礼路「ル・ピュイの道」（約700キロ）を歩きだす。遺産目当てだけのはずが、道中、いくつものエピソードと出会いを経て、3人のわだかまりは少しずつ溶けていく。そして、目的地のスペインとの国境へ到着した3人は、さらに800キロ先のサンティアゴをめざす。このロードムービーを観て、出発地を映画と同じフランス南東部のル・ピュイに決めた。フランスとスペインを合わせ総距離は約1,500キロ。ザックと靴をそろえ、歩く訓練を始めた。最長歩行は尾瀬の16キロのハイキングコース。これで何とかなるだろう。安易な旅支度であった。

1日目、ル・ピュイの町の駅前にホテルを予約し、現地へ入った。ガイドブックを買い、翌朝、教会でミサに授かり旅が始まった。電話予約した（どういうわけか予約はとれていなかった）ジット（民宿）のある村までは24キロ、未経験の距離である。重さ10キロのザックも初めて担ぐ。喘ぎながらどうにか最初の峠を越えるが、吹雪に見舞われ、幾度も道を見失う。全身びしょ濡れの寒さと足腰の痛さで、16キロ地点でダウン。今思うと遭難一歩手前だったかもしれない。近くの村のジットのご主人に車で送ってもらおうという情けない初日であった。翌日から足を引き摺り、辛い道のりが続く。宿の確保が難しく、不安ばかりがつのる。のんびり旅どころではない。5日目に鉄道駅のある町へたどり着き、翌日どうにか巡礼路から脱出

し、パリへ戻ることができた。初年は散々な旅となった。

2年目は気持ちを引き締め、宿は日本で予約した。サイト検索やフランス語のメール翻訳等、相当な手間を経て準備万端で挑んだ。この道中で、日本人男性と出会った。これが大きな転機となった。彼は「日本サンティアゴ巡礼友の会」の事務局の方で、欧州各地の巡礼路を毎年のように歩かれていた。これが縁で、東京で開催されている巡礼報告会で、その年の報告者を任された。他の報告者は、テントを担ぎローマから数千キロ単独行の女性や老年の宗教活動家等、ハードかつスピリチュアルな^{そうそう}錚々たる方たちである。そのなかで、ぼくらの2回延べ12日間の巡礼報告はなんとも薄い中身である。峠がきついだの、足が痛いだの、寒いだの…。お終まいに、道中、食した料理のスライドを見せていくと、50名ほどの会場の雰囲気微妙である。いいわけのように「巡礼者にあるまじき贅沢で…」と呟くと、どっと沸く。このあとの懇親会で貴重な情報を得ることができた。巡礼路にある町には公営の巡礼宿（アルベルゲ）があり、先着順で泊めてもらえること、オスピタレロ（ボランティア）が巡礼者の世話をしていること、ジット（民宿）に泊まりたいければ町のインフォメーションで紹介してもらえること、もしくは宿のスタッフに翌日の宿の予約を頼めばよい等々。ぼくらはあまりにも知識がなさ過ぎた。宿の心配がなくなれば、あとは体力だけである。そして翌年以降は格段に楽しい旅となった。ベッドの心配はほぼ無くなり、景色を愛でながらのだらだら旅である。ただし、足の痛さばかりはどうしようもなかった。とりわけ爪へのダメージがひどく、二人とも毎回帰国後に1、2枚ずつ剥がれるのを繰り返した。靴を変えた5年目あたりからは、この苦行からもほぼ解放された。

フランスの「ル・ピュイの道」約700キロ

を5年で歩き終えた。フランスの田園風景はとても美しく、村は中世の石造りの家並みをそのまま残している。訪問客へのおもてなしもしっかりしており、どんなに小さな宿でも美味しいディナーにありつけた。ただし、巡礼のガイドブックは不親切である。ルート図に等高線がなく地形が読み取れない。どうやらグレーと緑の濃淡は高低差ではなく、森の深さか陰影だと気づいたのが4年目あたりである。谷と山が区別できないのだから、迷うのも当たり前である。頼りは辻々に残されたクロス（十字架）と白赤の矢印、それにスマホのマップ（ネットにつながれば）であった。山中を10時間も歩きずくめ、木立ちの隙間に川沿いの町が覗けたときは心底ほっとしたものである。このころのフランスは巡礼者がまだ少なく、数人しか見かけない日もあった。5年間で出会った日本人も、友の会の方以外、わずか1カップルである。



フランスの田園風景は素朴で美しい



葡萄畑の道、空が眩しい（フランス）



山あいの小さな村（フランス）



巡礼路には美しい橋が残る（フランス）

6年目に、フランス国境の町から濃霧のピレネーを越えスペインへ入った。ここからがサンティアゴ巡礼の本道である。巡礼者は一気に増え、出身国も様々である。日本人に会うことも増えた。長閑な田舎道のフランスに比べ、スペインの巡礼路は壮大な大地が続く。地平線へ向け、幾重もの丘を越えていく。村々は質素だが、巡礼者を受け入れる宿やバル（レストラン）は整っており、物価も安い。これだけ巡礼者が多いと、迷う心配もない。歩くペースは様々で、普通は1日20～30キロ程度だが、ストックに40キロ以上歩く方もいる。先着順の安い公営宿に泊まる巡礼者は朝が早く、ぼくらのようなオスタル（ホテル）を選ぶ巡礼者はゆっくり出でのんびり歩く。ディナーは、巡礼宿では大勢でテーブルを囲み、オスタルでは少人数で料理と会話を楽しむ。連日歩き疲れの巡礼者には、ワインを酌み交わす至福のひとつときである。



教会前で休む巡礼者たち（スペイン）



幾重もの丘を越えていく（スペイン）

昨年、パンプローナを経てブルゴスへたどり着いた。この先はメセタと呼ばれるスペイン中央台地が待っている。見渡す限りの乾燥平原が100キロ以上も続き、巡礼者はわずかな木陰を頼りに小村をたどっていく。ぼくらの旅は、いよいよ佳境へ入る。ところが、コロナ禍で中断してしまった。フランスのル・ピュイから7年間で約1,000キロ、サンティアゴまで残り約500キロの地点である。



橋を渡り村を出る（スペイン）

中世に始まったサンティアゴ巡礼は元来、聖ヤコブ（キリスト12使徒の一人）の聖墓を詣でる旅であった。現在はカトリック信者に限らず、世界中から巡礼者を集めている。なかでも

スペイン国内の巡礼路は人気が高く、巡礼証明書がもらえるサンティアゴ手前の100キロ区間はことさら混雑している。サンティアゴの巡礼事務所の集計では年間35万人とされており、この区間はオフシーズンを除き、連日、2千人が歩いていることになる。巡礼者の増加は侘しかった街道をどんどん変えている。宿や飲食店の新設でよみがえった廃村もある。宿での盗難も聞こえてくるようになった。日本の旅番組でも紹介されることがあり、日本人も増えつつある。リタイア組が中心であるが、健脚な山ガールや若い女性の独り歩きもみられる。かたや欧米人は年齢層が広く、転職の合間に歩く方など、旅スタイルのひとつとして楽しんでいる。巡礼の目的も様々で、個人的な理由で来た方も多し。歩いて食べて寝る、この繰り返しのなかで、己の人生を見つめ直すには良い機会となるのだろう。

昨年、現地でお世話になった日本のS氏は米国のメガバンクの重役に出会ったそう。彼はこう話したという。「皆、荷を背負いひたすら歩いている。風景を楽しみ、行き交う人はすべて友人。こんな素晴らしい世界は味わったことがない。すべての約束をキャンセルしてここにやってきた。今ほど幸せな時間をすごしたことがない」。まさに巡礼旅の魅力は、他の巡礼者との交流にある。歩くペースが同じ方たちとは道中や宿で再会を繰り返し、親交を深めていく。ぼくらは毎年1週間程度しか歩けないが、知り合った方たちとはSNSでやり取りが続く。毎年、同じ時期に歩く方たちとは、何度もニアミスを繰り返す。こちらの日程がタイトなため、一方通行での再会は簡単ではない。そんななか、一昨年、フランスの方が奥さんを連れて日本を訪れてくれた。炎天下、汗だくで歩いた仲間との再会は、懐かしく心躍るひとときであった。ちなみにコミュニケーションはネット環境さえあればスマホの通訳アプリが便利であ

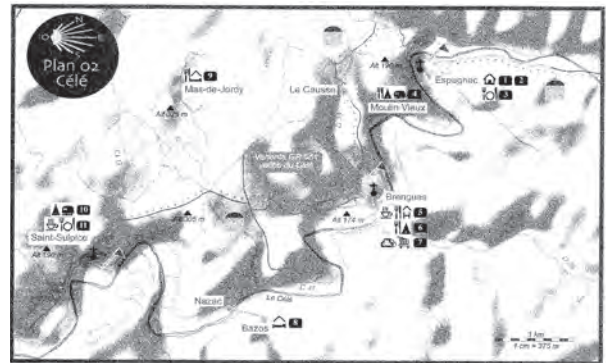
る。混雑したバルの朝食時は、あらかじめ数種類のオーダーパターン（紅茶とクロワッサンとか）を記憶させた画面を見せればよい。レストランの難解なメニューも、カメラにかざすだけで翻訳してくれるアプリもある。

現在（9月）、巡礼路は再開されているが、歩く者は欧州の人に限られている。宿は二段ベッドの上段が封鎖され、食堂での調理は禁止されている。巡礼路は昔の静かな街道に戻ったそうだ。各国の巡礼仲間は皆、再開時期を模索している。ぼくらの残る行程はあとわずかだが、ここ数年は体力の衰えが気になる。去年は宿到着後にめまいで倒れてしまった。聖地サンティアゴは近づいても、メンタル的には遠ざかっていくようだ。

丘陵を縫う白い道、紺碧の丸い空、波のように揺れる麦畑、小鳥のさえずり、砂利の軋む音、地平線へ沈む米粒のような巡礼者たち、あの道へ戻れるのはいつだろうか。世界は、元に戻るのだろうか。欧州の感染者は再び増加しており、収束への道は見えない。でも、焦る必要はないだろう。千年続く祈りの道はなくなることはないのだから。今は旅の再開に向け、しばし体力の維持に努めようと思う。



大きなブルゴスの町、遥か向こうはメセタの大地（スペイン）



フランスの案内図、黒い影は何を表す？



畑のなかを縫う巡礼路（スペイン）



分かりやすいスペインの案内図

釣り知り初めし頃

不動産鑑定士 島田 憲二

昭和33年、4才の春、荒川区町屋から市川市菅野に引っ越してきました。前年に出来た住宅団地は昔「真間の入江」と呼ばれた沼地を造成したもので、引っ越してきたばかりの頃は、道路の側溝のドブにはメダカやザリガニがいました。子供の足では少し離れていましたが500m程度離れたところを流れる真間川にはフナやドジョウが沢山棲んでいました。大人達から危険だからと禁止されても、子供達は集まると今日は何処に行こうと相談し、集団で真間川や、あちこちにあるため池に遊びに行き田螺やザリガニを捕っていました。

その頃の市川市は急速に宅地化が進み、毎日のように田んぼや池沼が埋め立てられ、工場排水や生活排水で真間川の水質は急速に悪化しました。小学校に入った頃の真間川は、近づくだけで目が痛くなるほど悪臭を放つ川になっていて、当然魚たちは姿を消してしまいました。その頃、家の近所には市川カントリークラブという9ホールのゴルフ場がありました。現在の市川病院の敷地です。平日は隣接する東京歯科大学教養課程の運動場として使用し、休日はゴルフ場として使われた施設でした。バンカーやウォーターハザードもあり、ゴルフのない平日は近所の子供達にとって楽しい遊び場となりました。なかでもウォーターハザードはザリガニやクチボソが沢山棲んでいて、魚釣りを覚えたのもこの池でした。市川カントリークラブが閉鎖されて大学の専属グラウンドとなり、子供達が立ち入れなくなったのは小学校3年生の頃でした。ただ、その頃には自転車に乗れるように

なっていたので、行動範囲は圧倒的に広がって自転車で30分以上かけて江戸川や大柏川まで遠征しました。江戸川には四つ手網を持ってシラスウナギを捕りに行ったり、大柏川にはドジョウを捕りに行ったりしました。真間川に流れ込む大柏川は流れも速く、水は澄んでいて、川の中には何種類もの水草が生えていました。真間川と大柏川の合流点には不思議な施設があって、大柏川のきれいな水は真間川をまたいで、平行して走る匠堀に流れ込んでいました。匠堀にはきれいなタナゴが棲んでいて四つ手網で捕まえることができましたが、残念ながら匠堀で遊んだ記憶はおぼろげです。すでに宅地化が進み農業用水の役目が終わって、すぐに埋め立てられてしまいました。

小学校高学年の頃から江戸川行徳橋の下流域、当時は江戸川放水路と呼ばれていたエリアでハゼ釣りをすることを覚えました。潮の満ち引きを覚え、餌のゴカイの取れる場所を覚えて、初めてハゼ釣りが成立します。最初の内は10匹前後しか釣れなかったと思います。持って帰った魚は母が料理してくれ、これが美味しくて、ますます釣りにのめり込みました。初夏から秋まで、午前中で小学校の授業の終わる水曜日と土曜日は午後から、日曜日は朝から一日中ハゼ釣りをしていました。当時の行徳街道は歩道が整備されておらず、子供の自転車では危険だったため、裏の細い道を複雑に辿って1時間ぐらいかけて通っていました。それと、南八幡から鬼高方面には明治末から昭和初期にかけて行われた江戸川開削の堤防を作るために必要

な土を掘った跡の池が沢山ありました。市川簡易裁判所の前のマンション敷地も当時はニッケの女工さんたちがボートで遊ぶ大きな池で、クチボソやフナなどの魚が沢山棲んでいたのです。ハゼの釣れない冬から春にかけて、この池によく通いました。

中学に入ると行徳橋を渡って行徳や浦安まで遠征するようになります。当時の行徳地区は大規模な区画整理が施行される前で、江戸時代からの主産業だった塩田の跡は蓮田となり、塩を運ぶ船が通れるように十分な水深のある水路が縦横に走っていて、フナ釣りの名所でした。ただ蓮田は収益性が低いのか放置された池沼が多かったので、天然の釣り堀状態です。振り返ってみれば中学時代はまさにゴールデンエイジで、軍隊教育を売りにしていた窮屈な学校生活とは対照的に休日は必ず釣り竿を持って行徳橋を渡っていました。中学時代の思い出として今でも夢に出てくるのは、失敗続きだった高校入試と行徳の水路（ホソと呼んでいた）の風景だけです。もちろん、前者は悪夢として、後者は至福の時間です。今でも水路の中にある木杭の1本1本を思い出すことが出来るし、複雑な水路の地図が描ける自信があります。

中学3年生の時に地下鉄東西線が開通し、高校時代には行徳地区で区画整理事業が大規模に行われました。失樂園の時代です。ただ、高校時代は毎日クラブ活動に入り浸りだったし、親友も出来てそれなりに忙しかったので、魚釣りから足が遠ざかったのも事実です。高校生活も後半を迎え、大学受験を考える時期になって、自分の好きなこと、やりたいことを未熟な頭で真剣に考えた結果、出した結論は東京水産大学進学です。その後、家業である不動産鑑定士の道を選んだ理由も自由に釣りに行けると考えたからかもしれません。

自称「不動産鑑定のできる漁師」島田憲二



2019年11月の釣果、右手カンパチ約3kg、左手ワラサ約5kg

私の仕事スタイル —ライフステージの変化の中で—

都市不動産鑑定株式会社 寺田 由希子

夜9時に寝て朝4時に起きる。この生活がもう10年近くになるでしょうか。子供達がまだ小さかったころ、寝かしつけた後で仕事をするつもりだったのに気づいたら自分も寝てしまったことが何度かあり、それならいっそ割り切って、夜は一緒に寝て早朝から仕事に取り掛かる今のスタイルになったのです。子供二人も今は中学1年生、小学4年生になりましたが、上の子は部活動の朝練習、下の子は土日の少年野球の練習や試合などで朝早くから活動するようになり、今でもずっと朝型生活を続けています。

私は都内の不動産鑑定事務所での勤務を経て、平成16年より船橋市で開業しています。仕事は時期によって異なりますが、平均1か月のうち20日程度は在宅でのデスクワーク、5日程度外出し、依頼者との打合せ、現地に出向きの調査、市役所などで不動産のライフラインや接面する道路などの調査をするほか、公的評価の会議に出席することもあります。残りの5日程度は買い物などの用事を済ませたり、友人とのランチでリフレッシュしたり、下の子の少年野球の見守りや応援をしています。

最近のデスクワークの平均的な1日は、以下のような感じです。

4:00 起床
4:00～6:00 起きてから6時までは、静かな環境で過ごせる私だけの時間です。仕事に当てるときは集中して作業に取り組み、自分の時間に当てるときはネッ

トショッピングをしたり、スイーツを食べながら録画していた番組を見たり充実した時間を過ごしています。

6:00～7:30 子供達を起し朝食をとらせ、家から送り出すのに手を焼き、朝食の片づけをする慌ただしい時間帯です。

7:30～9:30 この時間に掃除、洗濯などの家事を済ませるようにしています。

9:30～13:00 パソコンに向かって調べ物をしたり、鑑定評価書や公的評価の資料を作成したりしています。

13:00～14:00 在宅勤務している夫と昼食をとります。

14:00～17:00 パソコンに向かいつつ、合間に家事をこなしながら、帰宅した子供を迎えておやつを出したり習い事に送り出したりしています。

17:00～19:00 下の子の宿題チェックや夕飯の支度をします。

19:00～21:00 家族で夕食をとり、テレビを見るなどして過ごし、順番に入浴します。

21:00 就寝

同業の友人が「自営業の自由さと不自由さを存分に楽しんでください！」と開業時にアドバイスされたと聞きましたが、本当にその通りだ

と実感しています。平日の業務を一時中断し、子供の学校の授業参観や保護者会などに出かけても仕事に戻ることが出来るので、学校行事はほぼ皆勤です。時間の融通がきくのでありがたいと思っていますが、一方で複数の仕事が重なったときや12月から3月にかけての繁忙期は就寝時間を遅くし、朝の自由時間や休日返上で仕事に取り組まなければなりません。

現在、地価公示・地価調査・相続税路線価・固定資産税評価の公的評価をはじめとし、公共団体、個人、法人からの不動産鑑定も行っていきます。公的評価は自分の算出した評価額が国や県が公表する「地価」や相続税や固定資産税などを算定する際の基準となっているため、責任が重いのと同時に自分の仕事が見えないところで社会の役に立っているというやりがいと自負を感じています。また、鑑定評価を依頼される案件は立地・土地の形状・用途・権利関係など様々であり、毎回新鮮な気持ちで取り組んでいます。一見単純に見える案件でも何かしら頭を悩ませることがあり、それを解決し鑑定評価書に適切に反映できたときは、とても満足感があります。

今回の執筆は、開業時から現在までを振り返ってみるよい機会となりました。開業後しばらくは仕事を軌道に乗せたくて営業活動にいそしみ、深夜にも仕事をすることがありました。その後、出産、育児により自分のライフステージが変わり、思うように仕事ができない時期もありましたが、自分のできる範囲で仕事を続けられています。これもひとえに、この資格、仕事を依頼して下さる皆様、鑑定士の先輩方や仲間、そして支えてくれている家族のおかげです。これから先の人生においても鑑定業界を取り巻く環境や自身のライフステージの変化に対応し、不動産鑑定を通じて社会に貢献していきたいと思えます。



T E C不動産鑑定

高橋 貴俊

本年4月より「T E C不動産鑑定」として開業しました、高橋貴俊です。「はじめまして…」と言いたいところですが、平成14年から市川市の株式会社都市開発不動産鑑定所で勤務していきまして、千葉県内での鑑定歴は早18年とになってしまいました。その間、前職場の阿多真先生、高松芳壮先生をはじめ、諸先生方のご指導を頂くことができ、何とか開業までたどり着いた次第です。

さて、私が昔から不動産に興味があったかという、全くそういう訳でもなく、エンジニアとして社会人生活がスタートしていました。ただ、学生時代から資格に興味を持っていたことや、新入社員として入ったものの、イマイチ一般的な社会人生活が馴染めなかったこともあり、思い切って不動産鑑定士の資格取得に舵を切ったのです。もともと宅建は学生時代に合格しており、当時の資格予備校による「稼げる資格！」といった謳い文句にも後押しされ、人生において最初の重大決断をしました。資格取得までの期間を1年に区切り、背水の陣で臨んだ結果、運良く合格でき、株式会社都市開発不動産鑑定所に入所し鑑定士としての道を歩み始めました。前職場では多様な類型・立地の鑑定評価を経験させて頂き、入社した頃は夜遅くまで阿多先生からご指導頂いた事が、今更ながら懐かしく思い出されます。

開業したと同時にコロナ禍に見舞われ、前途多難な船出となりましたが、不安定さと同時に手に入れた個人事業主というフレキシブルな環

境を、現在は少し楽しめるようになった気がします。時間に余裕のあるときは、興味のあるディープラーニングやRPAの鑑定業務への活用を考えたり、今まで読む時間がなかった参考書を読んだり、会社員生活の中で実践まで届かなかった事柄に、ようやく手を付けられるようになりました。また、他分野を含めた勉強を進める度に、鑑定評価の奥深さや可能性の大きさを改めて実感しています。

最後に私事ではありますが、^{よわい}年齢40を超えて生まれた娘がもうすぐ5歳を迎えます。急に大人びたことを話すようになった娘の成長の早さに驚きつつ、まだまだ鑑定士としての力不足を実感することもある自身の成長にも目を向けながら、今後も研鑽を積んでいきたいと考えています。皆様のご指導ご鞭撻の程、宜しく申し上げます。



一般財団法人日本不動産研究所

長宗 翔一

皆様初めまして。令和2年3月に不動産鑑定士登録、同年6月に千葉県不動産鑑定士協会へ入会させて頂きました、長宗翔一と申します。平成3年3月生まれの29歳独身、出身は大阪、大学は兵庫、就職後に福岡、その後兵庫に戻り、この度千葉で働くこととなりました。

大学時代は理工学部で数学を専攻していましたが、友人のあまりの優等生ぶりに限界を感じて専門商社に就職、いわゆる体育系の企業で楽しく働かせてもらいました。しかし、その会社で同期がお酒の飲みすぎで数週間入院するという事件があり、明日は我が身と退職、兵庫の実家に戻り、父親の不動産鑑定事務所で働くこととなりました。それからは父親の事務所で働きながらTAC梅田校に通って勉強し、暗記科目が苦手だったため鑑定理論や会計学に苦戦しましたが、無事1年半の受験生活を経て試験に合格、同年に一般財団法人日本不動産研究所へ入所させて頂きました。

研究所に入ってから、個人事務所とは違う環境に戸惑いながらも標準画地評価から証券化不動産の案件まで幅広く担当させて頂いております。まだこの仕事は始めたばかりですが、不動産鑑定の仕事は本当に案件ごとに性格が異なるため、毎日分からないことだらけで日々あたふたしておりますが、周囲の方たちに支えられ、充実した毎日を送らせていただいております。

趣味はスノーボードとフットサルで、高校時代は吹奏楽部でフルートを吹いていました。そ

のほか千葉に来てからゴルフも始めました。最近は全くできておらず、スコアも120～140くらいの超初心者ですが、機会があればまた始めたいと思っております。パターで何往復もすることがありますので、まずはそこからでしょうか。コツ等伝授いただければ幸いです。また私も来年30歳となりますが、20代はお酒の場での失敗が大変多かったので、30代は少し落ち着いた大人になろうと目標を掲げております。新型コロナウイルス感染症によりまだまだ自粛生活が続きますが、一段落しましたらぜひ皆様とお酒をご一緒できたらと考えております。

鑑定士になり日も浅く、まだまだ分からないことが多い、多すぎる若輩者ではございますが、日々精進して参りますので、皆様の公私にわたるご指導ご鞭撻の程、何卒よろしくお願い致します。



佐藤アセットコンサルティング

佐藤 嘉利

皆様、はじめまして。市川市で開業し、令和2年10月に千葉県不動産鑑定士協会に入会いたしました佐藤嘉利（53歳）と申します。千葉県は、妻の出身地であり、家族で市川に住んで約15年になるため、父の転勤で引越しの多かった私にとって、今ではとても愛着のある地元となっています。また、2年程前からは市川市内に小さい畑を借りて、休日は野菜作りを楽しんでいます。

さて、私の職歴ですが、建築系の大学院修了後、20代は、不動産ディベロッパー（野村不動産株式会社）でオフィスビルとマンションの開発業務を経験しました。共同ビルの建設のプロジェクトでは、バブル崩壊後、地価やオフィス賃料の下落が止まらず、事業計画の再構築を余儀なくされ、地権者との協議に難航しましたが、何とかビルを完成させることができました。マンション開発では、事業企画、近隣住民対応、行政折衝等を担当しました。入社以来、業務で関わりがある不動産鑑定士への興味はありましたが、当時は勉強時間確保のハードルが高く、試験勉強に取り組みませんでした。

30代前半は、不動産の専門性を高めるため、不動産鑑定士を目指して試験勉強をしながら、都内の不動産鑑定事務所（株式会社アセツアールアンドディー）等で勤務し、一般鑑定、公的評価、不良債権バルク評価、再開発従後評価、ゴルフ場評価、林地評価、継続賃料評価等、多岐にわたる評価を行いました。大変でしたが事務所の先生方の指導を受け大量の評価を経験

したお陰で、鑑定実務の基礎を体得でき、大きな財産になりました。

不動産鑑定士登録後、30代後半から50代初めは、再び、現物資産を扱いたいと思い、一般企業（味の素株式会社）の総務部門へ転職しました。企業内鑑定士として遊休不動産売却、自社ビル管理、土壌汚染対策、賃料増減額訴訟対応、海外不動産購入審査等の業務に取り組みました。案件毎に苦労しましたが、製造業に特有の貴重な実務経験を得ることができ、達成感もありました。ただ、独立への思いが次第に高まってきたため、早期退職制度を利用して、6月に退職いたしました。

新型コロナウイルスの影響もあり、開業は、退職後、数カ月経過してからのタイミングとなりましたが、家族や協力いただいた方々に大変感謝しております。

最後に、開業したばかりで右も左もわかりませんが、日々、鑑定実務の研鑽に励み、地元千葉県や千葉県不動産鑑定士協会の発展に貢献したいと存じますので、ご指導ご鞭撻のほど、よろしく願いいたします。



大日南・木内総合鑑定株式会社

大日南 元就

はじめまして。大日南元就（おおひなもととなり）と申します。令和2年11月に千葉県不動産鑑定士協会へ入会させて頂きました。

大学時代においては、知能情報システム工学を専攻し、主に、ニューロコンピューター、画像認識を学びました。大学卒業後は、電機メーカーに就職し、様々な製品のハード・ソフトの設計開発を行いました。設計開発した製品のうちの一つに、遠隔監視システムがあります。センターのコンピューターから特定の設備に、コマンドを送信し、そのコマンドを受信した設備を制御することができるシステムです。また、このシステムは、全国に設置された設備の情報をセンターのコンピューターで収集し、その収集された情報をデータベース化し、設備の状況を分析するシステムです。そして、分析されたデータを利用して、次の製品開発に役立たせます。資料・情報を収集・分析し、次の工程に活かしていくという意味では、鑑定評価作業と類似しているプロセスであります。

電機メーカー退職後、平成21年に不動産鑑定士になり、都内の鑑定事務所に就職しました。この事務所では、様々な種類の不動産鑑定評価の経験を積むことができました。商業施設・ホテル・物流施設・ゴルフ場・工場の鑑定評価、継続家賃・継続地代等の争訟案件の鑑定評価、民事再生・会社更生の鑑定評価、証券化不動産・海外不動産の鑑定評価に従事しました。また、商業施設・ホテル・物流施設・ゴルフ場・工場の事業収益の分析、立退料の営業権

の算定等の業務も行いました。その後、平成24年に東京都内にて独立開業致しました。現在は、千葉県松戸市で不動産鑑定評価業務を行っております。地価公示、地価調査につきましては、平成24年から主に千葉第4分科会の鑑定評価員として、鑑定評価業務を担当させて頂いております。

プライベートでの趣味は、旅行、テニス、スキーです。体を動かすことが好きで、小学生時代には少年野球チームに所属し、中学時代から大学時代までは、テニスをやっていました。旅行については、日本全国47都道府県に訪れたことがあります。私の出身は広島ですが、中でも、中国地方最高峰大山（だいせん）のスキー場は最高でした。中国山脈の山々・日本海を眺めながら、スキーで滑り降りた後に、雪景色を見ながらの露天風呂です。時々、大山どりの料理を頂くことがあるのですが、自然豊かな大山を思い出します。

これからは、今までの経験を活かしながら、千葉県不動産鑑定士協会会員の不動産鑑定士として研鑽を積み、不動産鑑定を通して、社会に貢献していきたいと思っております。今後とも何卒宜しくお願い申し上げます。

市町村 紹介

御宿町

不動産環境評価研究所
井村 弘範

御宿といえば「月の沙漠」。その唱歌は大正の詩人画家「加藤まさを」が御宿海岸を幻想して書いたとされています。

昔は「海女の町」としても有名でした。ピーク時には海女さんが400名もいたとか。2008年頃の町の観光ポスターには上半身裸の海女さんが特大伊勢えびを手に微笑む写真が使われていました。

約400年前、スペイン船が御宿沖で難破し、地元住民が乗組員を救助しました。そのとき、村の海女さんたちが溺れかける異国の大男たちを引き上げ、凍える体を素肌で暖めて蘇生したという逸話も残っています。この救出劇は「ドン・ロドリコの幸運」（汐文社）という絵本にもなっています。

御宿町は、房総半島中央部東端に位置し、太平洋に面する人口約6,800人の小さな海町です。東京駅からJR特急「わかしお」で約1時間20分。残念ながら今はもう海女さんはいませんが、「御宿ビーチ」は、夏は海水浴客、通年サーファー等で賑わっています。

豊かな自然だけでなく歴史、文化にも恵まれた御宿の魅力を、御宿町に移住して約8年になる筆者が勝手にランキングしてご紹介させていただきます。

第10位…御宿町歴史民俗資料館

JR御宿駅から徒歩1分にある資料館では、その名のおり御宿町の歴史や文化を知ることができます。400年前のスペイン船救出劇を描い

た絵本「ドン・ロドリコの幸運」も展示されていますので、ここで一読するものよいでしょう。入場無料です。

第9位…手打そば幸七

築200年の古民家を改装して、国産の蕎麦を石臼で自家製粉した二八の手打そばをだすお店です。上布施で蕎麦の栽培も手がけ、期間限定で地元産の新そばも味わえます。そばはもちろんですが、大多喜の「生ゆば」もお勧めです。

第8位…スーパーおおたや

筆者一家が日常利用している国道沿いのスーパーです。田舎のスーパーと侮るなかれ。特に魚は、仕入担当者が毎朝隣市の勝浦漁港に行つて仲買を通さず直接入れているとのことで、その日の漁によりますが、日々新鮮なカツオ、マグロ、キンメ等が店頭に並びます。時には伊勢エビ、アワビ等の高級品も格安で購入できます。3ヶ月に1度の「お肉のおどろき市」は、千葉のブランド豚がいつもの半額とかで、その日の筆者一家の食卓はヒレカツ・ロースカツで山盛りとなります。

第7位…最明寺

御宿という名は、鎌倉時代、第5代執権の北条時頼が最明寺に宿泊したのが由来とされています。それにまつわる歌「御宿せしそのときよ

りと人とはゞ網代の海に 夕影の松」が伝えられています。

お寺の近くには、最明寺の元住職が古い倉庫を譲り受け、内装のほとんどを自ら改装して完成させた「ダーマビレッジホール」があります。このホールは住民間の交流や活躍の場を提供したいという元住職の意思によるものです。これから落としには「地唄舞の会」が講演されました。また、ホールに隣接する部屋ではプロのギタリストによるギター教室も開かれています。

第6位…岩瀬酒造

地元で約300年続く「岩の井」ブランドの老舗酒蔵です。大吟醸「吟の舞」は、1986年の中曽根首相とレーガン大統領が出席した東京サミットで乾杯酒にも使用されました。創業は享保8年とのことで、販売所の隣にある母屋は今でも総茅葺きです。梁には400年前に沈没したスペイン船「サン・フランシスコ号」の帆柱が使われています。

先代の当主である「岩瀬禎之」氏は御宿の海女を40年余撮り続けた写真家としても有名です。代表作「海女の群像」は日本写真美術展に於いて内閣総理大臣賞を受賞しました。2008年頃の町の観光ポスターでも海女の写真が使用されています。写真集は敷地内にある旧宅に展示されており、お店の方に声をかければ無料で見学できます。

第5位…月の沙漠記念館

「月の沙漠」を作詩した加藤氏の作品や資料の展示・公開をはじめ御宿にゆかりのある文人や画家たちの紹介等を行っている記念館です。加藤氏は晩年御宿に移住し、御宿でその生涯を終えました。記念館の展示室の奥には加藤氏が過ごしたという書斎も再現されており、大正ロマンを感じるノスタルジックな雰囲気が漂って

います。また、加藤氏が幻想した当時の御宿海岸の写真も掲示されており、昔は高さ10m以上の砂丘であった様子がわかります。

第4位…御宿台グリーンタウン

西武鉄道がバブル期に開発した約1500区画の大規模分譲地です。標高50～100mの高台にあり、大通りにはヤシの木が植えられ南国情緒が漂います。平成29年には認定こども園（保育所型）も開園しました。

余談ですがTBSドラマ「ペテロの葬列」のロケ地にもなりました。主人公（小泉孝太郎）がペトロと呼ぶ元上司（柴俊夫）が老後の住まい（シースター房総）としたのが御宿台です。外観のモデルとなった白壁の南欧風の邸宅は個人宅で今でも実在します。

土地は約100坪で300万円～と手頃です。家を新築すると維持管理費として月額約6,000円が必要ですが、下水は集中浄化処理、ゴミは美化ステーションをいつでも利用できます。

第3位…メキシコ記念碑

1609年9月30日、当時スペイン領であったメキシコにむかう帆船「サン・フランシスコ号」が嵐に巻き込まれて御宿沖で座礁しました。スペイン領フィリピン総督「ドン・ロドリゴ」をはじめ乗員373名が海に投げ出され、このうち317名の命を地元の住民が救いました。この救出劇をきっかけにスペイン・メキシコとの交流が始まったとされています。1928年、ロドリゴが漂着した岩和田海岸近くの高台に日本とスペイン、メキシコの交通の発祥として記念之碑が建立されました。また、2009年には漂着400年を記念してメキシコ政府から贈られた「抱擁の像」も建っています。この像は、遭難者を海女さんが素肌で温め蘇生させている姿を表現したものです。当時の状況を絵

本「ドン・ロドリコの幸運」から引用すると、「救助には村の海女も全員が加わっていました。……。得意の素潜りで、おぼれかけた体の大きな男を救い上げ、子供のように自分の胸に抱きしめて温めました」。ロドリコは、その海女の姿に、キリストを抱く聖母マリアを連想したといえます。

高台からは太平洋（網代湾）が一望できます。大海原を背景に「抱擁の像」の前に立つと400年前の情景が蘇ってくるような気がします。



抱擁の像

第2位…御宿ビーチ

「月の沙漠」のモデルにもなった白砂のビーチ。旅のラクダに揺られる王子様とお姫様の「月の沙漠記念像」は記念写真撮影の定番スポットです。ビーチ沿いには高級リゾートホテルから素泊まりの民宿まで90軒程の宿泊施設があり、昔は民宿の廊下が宿泊場所になるほど観光客で溢れたとか。また、人気の飲食店等も多く立地しています。スライダーや流れるプールもある町営プール「ウォーターパーク」などのレジャー施設もあります。今年はコロナのため中止になりましたが、毎年8月初旬に花火大会も開催されます。



「ONJUKU」モニュメント

第1位…伊勢えび

食いしん坊の筆者が選ぶ第1位は、やはりこれです。海のエキスが凝縮した贅沢な味わいと食感は、まさに海老の王様。活物で刺身にするもよし、焼物にするもよし、食後の殻は味噌汁に。御宿町のゆるキャラ「エビアミーゴ」は、伊勢えびがメキシコの伝統的な帽子テンガロンハットをかぶってます。

毎年6・7月は産卵のための禁漁で、8月から地元スーパーでも見かけるようになります。10月頃までが旬で、それ以降はあまり出ません。値段は漁が多い8月が最安、今年はコロナの影響からか昨年より若干安かったです。活物は「白鳥丸」「御宿活魚」等の魚屋さんで、活物でなくパックに入ったものでよければ、いつもあるとは限りませんが「スーパーおたや」で購入するのがお勧め。少し小ぶりのものが多いですが、活物より4割位は安いです。



伊勢エビ

「ユバンダ」は「おもてなし」の元祖？

最後に、400年前の出来事に戻すと、御宿沖で難破したスペイン船の乗組員たちが「ユバンダ」と呼んだ岩和田村の当時の人口は300人ほどだったそう。そんな小さな村に自分たちの人口以上の異国の来訪者たちが突然やってきたのです。当時の村人たちの当惑はいかほどだったか想像に難くありません。しかし、村人たちは、今で言うホームステイのように住居を与え、1ヶ月以上も献身的に世話をしたといえます。

村人たちの無償の親切は、普遍的に人の心を動かす本当の「おもてなし」だったのだと思います。それは、人と人を、また国と国とをつなぐことになりました。そして400年の間、色あせることなく現代まで語り継がれています。

来年のオリンピックが開催されれば、おそらく多くの外国人が「おもてなし」の日本を訪れるでしょう。日本で最初に本当の「おもてなし」をしたのは岩和田の村人たちだったのかもしれない。

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

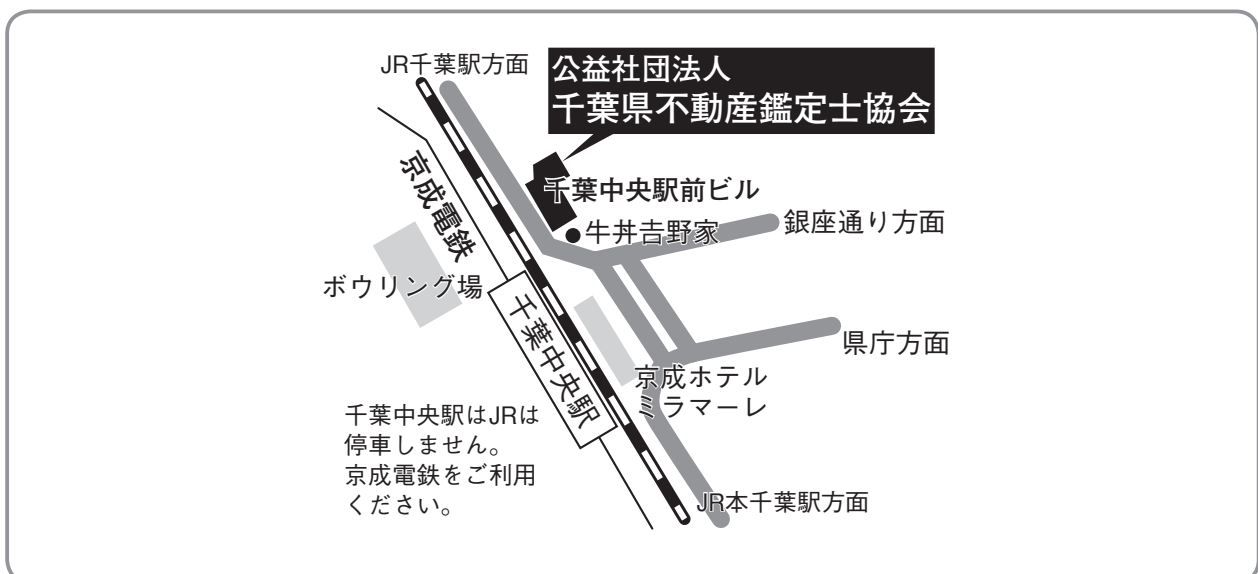
公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会

〒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



不動産競売制度と不動産鑑定士

千葉競売不動産評価事務研究会 会長 富井 康司

1. 不動産競売制度における評価人の役割

民事執行法に基づく不動産競売の種類は、債務名義（債権者に実体上の権利があることを証明する裁判所や公証人が作成した文書）に基づく強制競売、担保不動産競売（登記済み担保権の実行）、形式競売（換価のために競売制度を利用するもので共有物分割や相続財産分割など）があり、債権の回収や財産の換価などで使われる制度です。

裁判所が売却にあたっての売却基準価額を設定するため、評価人候補者として登録された不動産鑑定士に評価命令を出し、受命された評価人候補者が当該事件の評価人（正式には、この時に評価人となります。以下では二者を分けず、評価人と表記します）となり評価書（この評価額を基に売却基準価額が設定されます）を作成することとなります。

千葉競売不動産評価事務研究会は、裁判所に登録された全競売評価人により構成された任意団体で、不動産競売制度の維持に寄与しております。

一般的に不動産競売というと、最も件数の多い担保不動産競売及び強制競売を指し、以下の記載についてもこの二者についての内容となります。

2. 近年の競売制度を巡る動き

不動産バブルが崩壊し30年程となりますが、当初は膨大な不良債権が発生したため、従来行われていた競売の流れでは処理が追いつかない状況がおき、債権回収を専門とする多数のサービサー会社が生まれました。最近では競売申立情報から債務者宅に訪れ直接交渉し任意売却を進める不動産業者も現れ、一部では債務者らとの間でトラブルを起こすケースも出ています。

この30年間には、執行妨害に使われた短期貸借制度などの一部改正や裁判所内部の合理化及び評価書提出までの所要時間短縮などで競売の売却スピードも上がりました。評価人側では、各都道府県にある競売不動産評価事務研究会で構成される全国組織「全国競売評価ネットワーク」を立ち上げ、裁判所の協力を得ながら評価書式や評価事務処理基準の統一をはかり、また、競売制度の広報活動などを進めてきました。

そして裁判所のネットを利用したBITシステム公開により、競売に精通する業者以外に一般の方の入札も増え、よりわかりやすい表示や詳しい内容が求められるようになりました。その結果として、従来比で落札率や落札額水準の上昇をもたらすに至っています。

最近の競売申し立て件数は、金融機関に対する国の指導などもあり、返済条件の緩和や任意売却などにより年々逡減傾向で推移しています。今後の動向については、新型コロナ禍や自然災害の増大など予測困難な問題もあり、見通しについての判断は難しい状況にあります。

3. 不動産鑑定評価業務と競売評価業務の相違点

最も大きい点は、評価条件の付加が競売評価ではできないことです。競売では所与が前提

となるため、例えば境界や地積が不分明でも可能な範囲の調査により不確実な部分はリスクとして減価計上して処理します。また、執行官が主となりますが、評価人も権利関係や占有関係を調査対象とし、権利付着による増減価も評価に反映させます。即ちこうした不確定要素や権利付着状況などを反映させて売却のための評価額を出す必要があるわけです。

また、公共の鑑定依頼では普通であり、民間の場合も同様に対象不動産についての資料や情報が提供されるケースが多いと思います。競売では、債務者や所有者の協力を得られない場合も多く、連絡が取れず執行官、立会人、カギの専門家と共に開錠しての家屋内調査も多くあり、内部状況によっては調査が困難を極めることも稀にですがあります。

私が競売評価で経験的に感じるのは、作業の7～8割が対象確定関連及び事件毎の多面的な調査となることです。また、競売の評価方法は、オーソドックスなケースですと土地の標準価格を求めるに取引事例比較法は採用せず公示地等を規準とした価格を採用し、建物は原価法を採用。マンションでは基準階中間室の比準価格を設定し個別格差を乗じて求め、また、収益還元法（DCF）も採用し収益価格を査定して2価格の調整で評価額を求めます。いずれの手法も鑑定評価に比し簡便な方法を採用しています。

評価する種類は多岐にわたります。不動産は、すべて対象となる可能性があります。多いのは住宅系ですが、店舗、事務所、宿泊施設、工場（含機械設備類）、山林、農地、その他でガソリンスタンドや健康センターなどの特殊物件などがあります。このため鑑定評価で経験したことのない不動産が対象となることも多く、特殊なものを担当した場合は、種類に応じた調査研究や取材なども行います。

4. 評価人の現状と不動産鑑定士の職域として

千葉競売不動産評価事務研究会の会員数は、バブル崩壊後に最大時70名を超え、その後、定年による自然減もありましたが、事件の減少もあって新規募集は長くありませんでした。3年程前から裁判所は2回の募集をし、10名が選ばれ新たに加わり現在は総勢30名程が活躍しています。

当研究会では、定期的に年3回の評価事務研究会を開催し、トピックスや会員から出た問題などの検討、裁判所や執行官との連携や情報交換、先例評価書データの蓄積及び分析発表などを行い、過去には幾度か外部講師を招聘したこともあります。研究会はもとより評価人間においても勉強会を開くなど各自可能な方法で切磋琢磨しております。

現在の評価人は、不動産評価の専門家である不動産鑑定士以外はおりません。但し、評価人は不動産鑑定士が望ましいとはされておりますが、それ以外の選任も可能となっております。それ故に前記しましたとおり作業の中心となる調査力も専門域に至っている必要があると考えます。最近の台風や大雨による洪水・土砂崩れなどハザードマップによる調査や地盤などに関する土地の履歴調査など年々要調査域が広がる傾向にあって、条件の付加が出来ないため常に新たな情報の入手や研究は欠かせません。

以上に述べましたように、評価人は民事執行制度の一翼を担い、調査力により不動産鑑定士としての職能をも向上させるやりがいのある仕事だと思います。今後も毎年のように定年者が出ます。裁判所による新規募集は、毎年とはいかなくとも続くと思います。意欲のある方は、是非ともチャレンジしてみてください。お待ちしております。

法務倫理委員会

委員長 小出 修身

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

1. いわゆる「不当鑑定」について

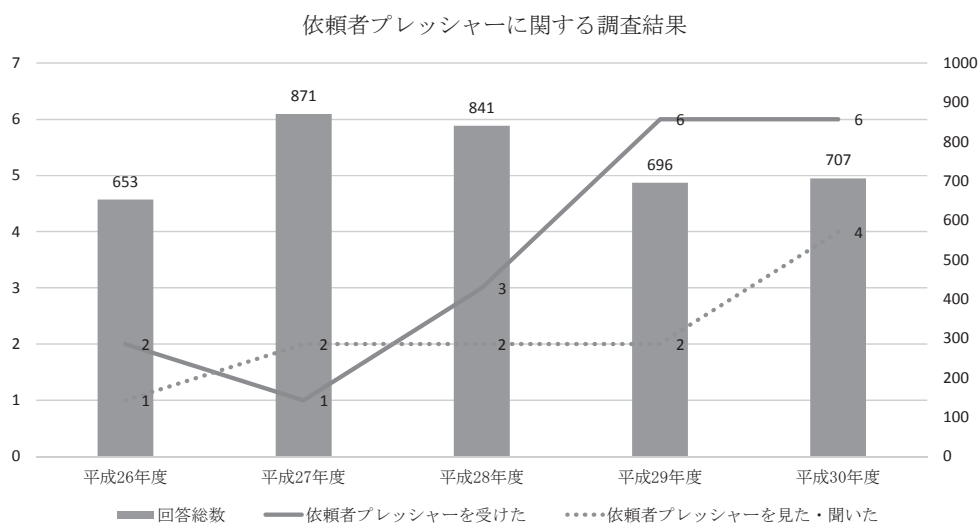
（1）懲戒処分について※1

国土交通省は、令和元年9月17日に不動産の鑑定評価に関する法律に基づく懲戒処分を行いました。処分の内容は、戒告、その理由は、「固定資産税標準宅地に係る鑑定評価書（計334地点分）について、取引事例比較法の適用における時点修正の不実施や不適切な取引事例の採用、都市計画区域へ編入された地点の行政的条件の誤記載、公示標準地の個別的要因に係る標準化補正率とその内訳との不整合など、大量かつ明白な手順等の不当性があり、不当な鑑定評価を行ったと認められること」（国土交通省ネガティブ情報等検索システム＜不動産鑑定士＞より引用）です。

（2）依頼者プレッシャー通報制度について※2

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下「連合会」という）が公表している依頼者プレッシャー通報制度の調査結果は以下のとおりです。

多くはありませんが、何らかのプレッシャーを受けることもあるようです。



2. 国土交通省による「鑑定評価モニタリング」について※³

国土交通省は、令和元年度における鑑定評価モニタリングの一環として、不動産鑑定業者40業者に対する立入検査を実施し、一部の不動産鑑定業者及び不動産鑑定士において、「不動産鑑定評価基準」及び「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」等の重要な内容について、理解が十分ではなく、鑑定評価書における記載内容、説明内容等が十分でないなど改善を要する事項が認められるものも見られたとして不動産鑑定業者20業者に所属する27名の不動産鑑定士に対し行政指導を行うとともに、不動産鑑定業者2業者に対して行政指導を行いました。

3. 苦情処理に関連して（不動産鑑定評価制度懇談会からの提言）※⁴

「ユーザーから見た鑑定評価制度の現状・問題点」のうち、「実績のほかに、専門性・信頼性を判断する材料がない」という意見に対し、令和元年度は「証券化専門性研修プログラム」と「相続専門性研修プログラム」を実施し、確かな専門性を有することの「見える化」を図りました。

プログラムの修了者で連合会のホームページに氏名等を公表することを希望した連合会会員数は、「証券化専門性研修プログラム」が55名、「相続専門性研修プログラム」が112名でした。今年度も継続して同じ2つのプログラムを実施しています。

参考URL（最終アクセス令和2年10月9日）

- ※1 国土交通省ネガティブ情報等検索システム＜不動産鑑定士＞
<https://www.mlit.go.jp/nega-inf/cgi-bin/searchmenu.cgi?jigyoubunya=hudousan>
- ※2 鑑定評価監視委員会規程に基づく依頼者プレッシャー通報制度について
https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/20120615_pressure/
- ※3 不動産鑑定評価等の適正な実施について
<https://www.mlit.go.jp/common/001336028.pdf>
- ※4 不動産鑑定士への依頼を検討されている方へ
https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/info/specialty_program_info/

研修委員会のご紹介

委員長 小川 哲也

令和2年はコロナ禍による緊急事態宣言の発出、東京オリンピックの延期等、予想もしなかったような社会及び経済危機に見舞われました。不動産の価格や賃料も大きく影響を受け、このように我々不動産鑑定士は、日々変化する世の中の情勢、法律、専門的知識を常にアップデートしていくことが必要となります。各不動産鑑定士が個別に努力研鑽することは勿論のこと、千葉県不動産鑑定士協会では、研修委員会を中心に会員全体のレベルアップを図るべく、様々な研修等でその役割を担っております。

研修委員会の活動としては、上記の通り会員のレベルアップを図るための研修開催と、自治体様や他団体様への不動産評価概要等についての研修講師の派遣を主に行っております。

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

- ・令和元年6月：ESG投資と不動産
- ・令和2年6月：民法改正により影響を受ける不動産問題（千葉県弁護士会に講師のご依頼をしていましたが、コロナ禍の影響で中止）

講師派遣については、例年以下の内容で承っております。

- ・千葉市用地事務研修
- ・千葉県用地事務研修（令和2年はコロナ禍の影響で中止）

以上が最近の研修委員会の活動概要となっております。

コロナ禍の影響による研修中止や集合研修の企画中断等もあり、リモートツールを活用した研修を随時開催する計画がございます。現時点では、会員向けに業務指針の解説等を行い、各会員の業務遂行上のレベルアップを図りたいと考えております。その他、研修委員会で様々な内容でリモート研修を開催していきたいと考えております。

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

広報委員会

委員長 岩下 杉彦

広報委員会は、「不動産鑑定士」はどんなことができる資格なのか、千葉県の不動産鑑定士が集まる「公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会」とはどんな団体なのか、そんなことを地域の皆様に知って頂けるように、また私たち不動産鑑定士が地域に貢献できることを目標として、下記の業務に取り組んでいます。

①不動産鑑定士のPR

不動産鑑定士は不動産の価格(賃料)と有効利用についての専門家です。不動産は私達の生活や社会活動と深い関連を有していますが、その価格や賃料は一般的な経済情勢、市場環境などのほか、土木や建築、法律関係など様々な分野とも密接な関係を有しており、その上に形成されています。不動産鑑定士は幅広い知識と経験を有し、多岐にわたる分野で活動しています。

②不動産鑑定評価制度の普及啓発のための広報活動

不動産は皆様の身近にある重要な資産であり、生活や利害に深く関係しているにも拘わらず、実は分からないこと、分かり難いことだらけです。不動産に関する問題や疑問がございましたら、まずは私達に聞いてみてください。解決の糸口になるかもしれません。

③協会報(かんていCHIBA)の発行

千葉県内には160数名しかいない不動産鑑定士の集まる団体が、公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会です。不動産鑑定士が普段どのような活動をしているのか、社会や地域にどのように関わられるのか、そんなことを皆さんに知って頂けるよう、魅力ある協会報の作成に努めていきます。

④ホームページの管理・更新・運営

少しでも多くの皆さんに見てもらえるよう、見やすく使いやすいホームページの作成を目指しています。

⑤理事会便り等の作成及び協会の公告など

透明性の高い協会活動に努めていきます。

調査研究委員会

委員長 鈴木 聡

不動産の鑑定評価を行うに当たっては、様々な資料や統計データ等が必要となります。

そこで調査研究委員会では、不動産鑑定の手法研究に関する事項、不動産関連データの整理・分析に関する事項、事例資料の収集・整備・保管・安全活用に関する事項、不動産市況DI調査アンケートの実施及び分析等に関する事項等、鑑定評価作業の精緻化に向けた取り組みをしております。

活動年度によって重点分野が異なるものの、過年度においては、千葉県内のREIT（リート）物件に係る利回り分析を行ってまいりました。

今後とも調査研究委員会の活動内容に対するご理解を戴けますよう、宜しくお願い致します。

【千葉県内不動産市況DI調査アンケートの概要について】

<調査の目的>

千葉県内不動産市況DI調査アンケートは、前回調査から4年ぶり、8回目となります。

令和2年の当初より始まった新型コロナウイルス禍の困難な社会状況の中で、不動産市場の推移に関する実感はどうか。実際に不動産の売買業務に携わっておられる県内の不動産業者の皆様方のご協力のもとに、現場の声をお聞きします。

- | | |
|----------|-----------------|
| (1) 実施時期 | 令和3年8月～ |
| (2) 調査方法 | 郵送によるアンケート調査 |
| (3) 発送数 | 1,303件 |
| (4) 回収数 | 296件（回収率 22.7%） |

調査結果についてまとめ次第、協会のホームページ等でご案内いたします。

災害検討委員会

委員長 上條 公太郎

自治体支援についての活動報告

1. 千葉県成田市

昨年の台風15号において当協会の会員が以下の通り支援活動を行いました。

期間：令和2年10月5日～11日（7日間）

人数：15名（延べ26名）

2. 宮城県柴田町

昨年の台風19号において17都道府県の連合会会員が以下の通り支援活動を行いました。

期間：令和2年10月23日～11月23日

人数：46名（千葉会からは3名が支援活動に参加）

成田市では、風害時の住家被害認定調査を行いました。当協会にとって初の組織的な支援であることを成田市側には十分ご理解いただき、市職員の補助的作業に従事させていただきました。結果的に当協会にとっては貴重な支援実績となりました。一方、宮城県柴田町での支援活動は、水害時の住家被害認定調査を行いました。詳細な調査であるため、各班1日3件程度が限界であり、スピード感に欠けることは否めません。各活動はどちらが正しいということはなく、我々は状況に応じて自治体側が求める支援活動を実施することになります。

いずれの活動についても自治体側からは感謝のお言葉をいただいております。成田市での支援活動の際には市長より直接複数回に渡り謝意のお言葉を頂戴しました。そのため、住家被害認定調査の専門的知識がなくとも、十分に災害時の自治体支援を行えると感じております。

これらの活動を踏まえ、千葉県不動産鑑定士協会としては今後も災害時における自治体支援を継続していく方針であり、今後もより多くの会員の皆様に参加していただきたく存じますので、引き続きご協力をよろしくお願いいたします。また、昨年度被災地支援をしていただいた会員には、この場を借りて改めて御礼申し上げます。

千葉県不動産鑑定士協会概要

◆事務所：〒260-0015

千葉市中央区富士見2-22-2
千葉中央駅前ビル5F

◆設立

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

◆会員 (令和2年12月1日現在)

正会員 163名 (うち業者会員 143名)
特別会員 1名
計 164名

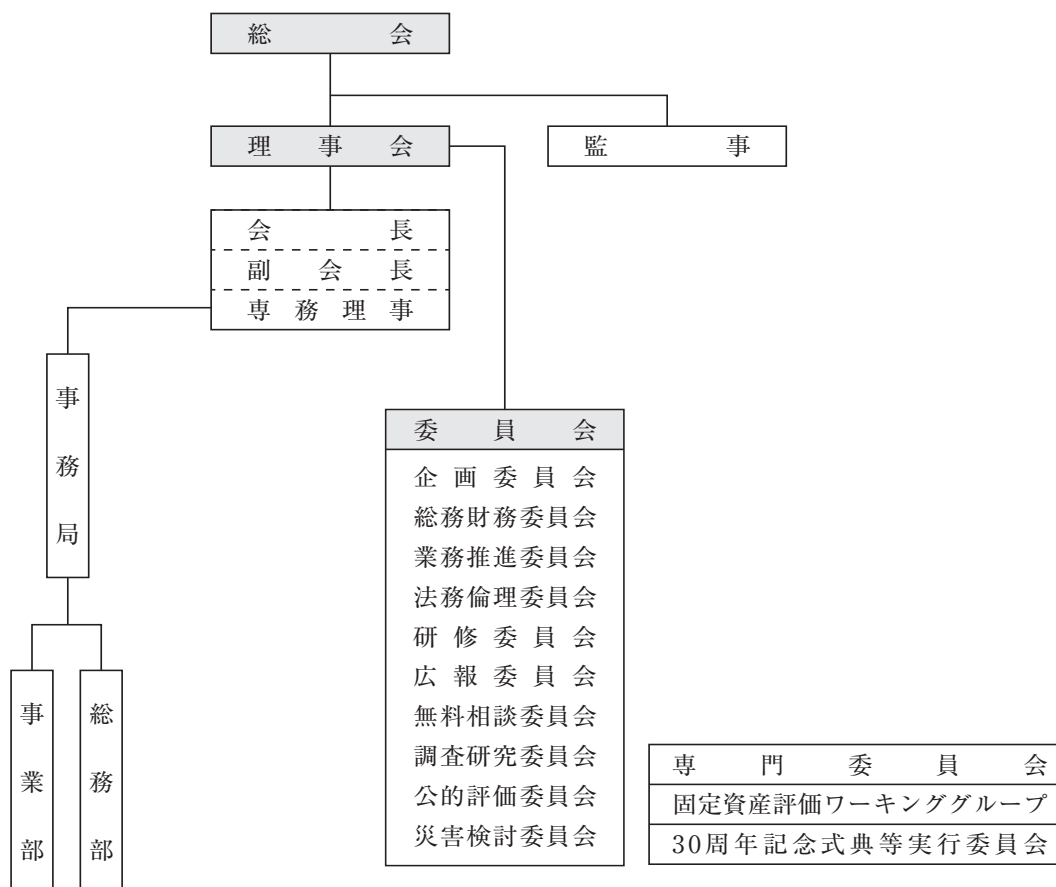
◆目的

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 143 名 令和 2 年 12 月 1 日現在

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
1	アイリス・アプレイザル(株)千葉支社 姫野 孝	260-0855	千葉市中央区市場町 2-15 渡辺ビル 2 階	TEL 043-400-2760 FAX 043-332-9508
2	あきば総合鑑定所 秋葉 節久	273-0123	鎌ヶ谷市南初富 2-7-25-1	TEL 047-446-1005 FAX 047-446-1364
3	あけぼの不動産鑑定事務所 長谷川 昇	273-0012	船橋市浜町 1-5-3-119	TEL 047-433-8842 FAX 047-433-8843
4	(株)朝日鑑定 清水 清好	270-0034	松戸市新松戸 1-374-1 政和ビル 503	TEL 047-347-0739 FAX 047-347-0748
5	アスタック不動産鑑定 木村 孝夫	273-0106	鎌ヶ谷市南鎌ヶ谷 4-8-25	TEL 047-412-2816 FAX 047-412-2817
6	足立不動産鑑定事務所 足立 順子	279-0031	浦安市舞浜 3-20-14	TEL 047-390-6355 FAX 047-390-6356
7	(株)アプネット不動産鑑定 平野 富夫	261-0012	千葉市美浜区磯辺 3-37-5	TEL 043-441-4840 FAX 043-279-9895
8	(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	アライズ不動産鑑定 鈴木 隆文	272-0023	市川市南八幡 4-5-20-5A	TEL 047-376-6556 FAX 047-320-3553
10	飯田不動産鑑定事務所 飯田 重隆	261-0012	千葉市美浜区磯辺 2-15-7	TEL 043-279-5354 FAX 043-279-5354
11	池田不動産鑑定株式会社 池田 孝	277-0855	柏市南柏 1-2-5 グランデ南柏 504	TEL 04-7189-8951 FAX 04-7189-8952
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	(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
15	(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
16	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
17	英和不動産鑑定士事務所 車 英玉	272-0021	市川市八幡 2-5-8-3405	TEL 047-332-1099 FAX 047-332-1098
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 ウエストII-101	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	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
23	大日南・木内総合鑑定株式会社 大日南 元就	271-0064	松戸市上本郷 3071 ヴィグレ上本郷 206	TEL 047-382-5553 FAX
24	大平不動産鑑定事務所 大平 利資夫	260-0013	千葉市中央区中央 4-10-8 コーケンボイス千葉中央 504 号	TEL 043-221-2488 FAX 043-221-2477
25	(株)大村不動産鑑定事務所 大村 進	279-0031	浦安市舞浜 2-46-3	TEL 047-305-3640 FAX 047-305-3641

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
26	おがわアセットカウンセラー株式会社 小川 哲也	277-0081	柏市富里 2-1-37-705	TEL 04-7136-2153 FAX 04-7136-2154
27	小澤不動産鑑定事務所 小澤 勝広	277-0843	柏市明原 3-8-8	TEL 04-7199-5033 FAX 04-7199-5035
28	(有)オフィスケンゾージャパン 村上 兼三	277-0841	柏市あけぼの 1-3-10-704	TEL 04-7147-1000 FAX 04-7147-1001
29	海瀬不動産鑑定事務所 海瀬 壽文	275-0012	習志野市本大久保 4-5-85	TEL 047-478-6404 FAX 047-478-6404
30	(有)梶ノ葉不動産鑑定所 福崎 隆一	272-0023	市川市南八幡 1-6-6	TEL 047-378-4000 FAX 047-378-4018
31	檜野不動産鑑定士事務所 檜野 浩史	260-0044	千葉市中央区松波 2-1-2 檜野ビル	TEL 043-255-8111 FAX 043-287-4311
32	かずさ不動産鑑定 小出 聡子	260-0855	千葉市中央区市場町 6-8 クリスタルスクエア INOHANA103	TEL 043-304-6720 FAX 043-304-6721
33	加藤不動産鑑定士事務所 加藤 修二	260-0013	千葉市中央区中央 3-1 5-3 朝日プラザ千葉中央 501 号	TEL 043-221-3501 FAX 043-221-3633
34	(有)亀形不動産鑑定事務所 亀形 巖	287-0003	香取市佐原イ 804 番地	TEL 0478-55-9110 FAX 0478-55-9111
35	(有)鴨川不動産鑑定事務所 高橋 由	296-0001	鴨川市横渚 1229-1	TEL 0470-93-1801 FAX 0470-93-5859
36	(株)河津不動産総合鑑定 河津 満	260-0854	千葉市中央区長洲 1-11-1 ヴィヴァン千葉中央 505 号	TEL 043-225-1702 FAX 043-225-1775
37	河野システム鑑定 河野 宗博	290-0065	市原市西五所 25-12	TEL 0436-22-6043 FAX 0436-22-6285
38	カンテイ・オフィス・クワタ 桑田 康彦	262-0032	千葉市花見川区幕張町 5-417-111 K2ビル 303	TEL 043-272-8518 FAX 043-272-8518
39	蒲原不動産鑑定事務所 蒲原 茂明	270-0115	流山市江戸川台西 2-152	TEL 04-7155-6399 FAX 04-7140-5272
40	木下総合鑑定 木下 浩二	272-0023	市川市南八幡 1-7-3 グレイスファースト 106	TEL 047-711-1352 FAX 047-711-1353
41	(株)九段都市アーキファーム 結城 敏勝	275-0016	習志野市津田沼 3-4-23 カーサポルタ 22C	TEL 047-767-4410 FAX 047-419-8941
42	(株)九段都市鑑定 千葉支社 直江 郁夫	275-0016	習志野市津田沼 5-13-5-704	TEL 047-276-0189 FAX 050-3065-5148
43	(株)グロープロフィット 竹内 英二	266-0045	千葉市中央区弁天 1-6-9	TEL 043-372-1399 FAX 043-372-5866
44	(株)黒田システム鑑定 黒田 安仁	272-0134	市川市入船 5-8	TEL 047-399-4735 FAX 047-399-5373
45	(株)黒田不動産鑑定 (選定鑑定士) 青沼 貴仁	292-0067	木更津市中央 1-4-9	TEL 0438-23-2380 FAX 0438-25-2757
46	京葉不動産鑑定所 高柳 正勝	266-0031	千葉市緑区おゆみ野 5-29-3	TEL 043-291-5880 FAX 043-291-5905
47	(株)京葉不動産評価システム 鈴木 恒一	260-0032	千葉市中央区登戸 1-11-18 第2潮ビル 302	TEL 043-248-7240 FAX 043-248-7640
48	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	こづか不動産鑑定株式会社 小塚 隆雄	275-0016	習志野市津田沼 4-10-32 コーポマローネ 303	TEL 047-401-5007 FAX 047-401-5008
51	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

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
52	(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
53	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
54	さくら不動産鑑定株式会社 広瀬 祥之	285-0819	佐倉市寺崎北 3-4-9	TEL 043-481-0343 FAX 043-481-0344
55	佐藤アセットコンサルティング 佐藤 嘉利	272-0035	市川市新田 4-9-6	TEL 047-712-5808 FAX 047-712-5807
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	G T 不動産株式会社 後藤 元	279-0013	浦安市日の出 1-4-C-707	TEL 047-304-5833 FAX 047-304-5834
59	(株)J P 不動産鑑定 佐藤 健一	271-0091	松戸市本町 7-10 ちばぎん松戸ビル 8F	TEL 047-710-4811 FAX 047-308-5663
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)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
64	杉田不動産鑑定 杉田 隆	263-0044	千葉市稲毛区小中台町 581-3-402	TEL 043-216-4796 FAX 043-216-4797
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	(株)竹ヶ原博邦・陽子不動産鑑定 竹ヶ原 博邦	297-0022	茂原市町保 11-149	TEL 0475-36-7172 FAX 0475-36-7173
77	(有)橋不動産鑑定所 橋 英雄	260-0033	千葉市中央区春日 2-3-9	TEL 043-306-8486 FAX 043-306-8487

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 中島 光之	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	277-0081	柏市富里 3-2-35 T'sGarden 柏 404 号	TEL 04-7128-4537 FAX 04-3331-6761
82	TEC 不動産鑑定 高橋 貴俊	275-0026	習志野市谷津 5-18-25	TEL 047-489-1707 FAX 047-489-1771
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	(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
87	都市不動産鑑定株式会社 寺田 由希子	273-0003	船橋市宮本 1-13-5	TEL 047-426-4481 FAX 047-425-7605
88	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
89	(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
90	(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
91	(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
92	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
93	中田不動産鑑定 中田 敏之	266-0032	千葉市緑区おゆみ野中央 8-25-24	TEL 043-309-7816 FAX 043-309-7818
94	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
95	(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
96	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
97	(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
98	パシフィックアプレイザル株式会社 神作 芳宏	263-0043	千葉市稲毛区小仲台 3-1-11	TEL 043-252-3770 FAX 043-284-5209
99	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
100	(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
101	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
102	(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
103	バリューグリーン株式会社 石上 史明	272-0023	市川市南八幡 4-2-5 いちかわ情報プラザ 2F	TEL 047-370-3200 FAX

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL番号 FAX番号
104	(有)評価理論研究所 竹迫 守夫	272-0023	市川市南八幡5-10-1 ビエール本八幡202	TEL 047-300-9530 FAX 047-300-9531
105	(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
106	(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
107	(有)藤田不動産鑑定事務所 藤田 宗晴	270-2253	松戸市日暮2-3-15-1005	TEL 047-388-3377 FAX 047-385-0250
108	双葉総合鑑定株式会社 薩美 奈津美	270-0128	流山市おおたかの森西1-28-14	TEL 04-7192-8775 FAX 04-7192-8776
109	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
110	不動産鑑定事務所ブルーリーフ 瀬崎 敦子	272-0121	市川市末広2-11-7-403	TEL 047-397-5580 FAX 047-318-9919
111	(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
112	(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
113	房総不動産鑑定 村上 宗丈	283-0803	東金市日吉台3-37-1	TEL 0475-52-8012 FAX 0475-52-7884
114	(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
115	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
116	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
117	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
118	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
119	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
120	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
121	(有)みずき不動産鑑定所 石井 恒徳	299-3237	大網白里市仏島56-3	TEL 0475-70-1322 FAX 0475-70-1323
122	みどり不動産鑑定 山口 真由美	273-0036	船橋市東中山2-5-1-603	TEL 047-333-6511 FAX 047-705-0214
123	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
124	(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
125	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
126	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
127	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
128	(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
129	山崎不動産鑑定 山崎 淳子	273-0036	船橋市東中山1-13-20	TEL 047-383-9693 FAX 047-336-6096

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
130	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
131	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
132	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
133	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
134	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
135	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
136	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
137	(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
138	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
139	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 043-243-7501 FAX 043-441-3108
140	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
141	(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
142	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
143	(有)渡邊不動産鑑定事務所 渡邊 雅広	294-0045	館山市北条1144-1	TEL 0470-23-7756 FAX 0470-23-0513

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

● 広報委員会

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

● 編集後記

新型コロナの影響により闘病されている皆様につきましては、心よりお見舞い申し上げますとともに、一日も早い回復をお祈り申し上げます。また、長引くコロナ禍で懸命に働いてくださっている医療従事者の皆様、公共団体等の皆様につきましても、厚く感謝申し上げます。

今年の2月頃に初めて新型コロナの話を目にしたときは、正直なところ、また新型インフルエンザくらいの騒動で終わるのかなと軽く思っていました。まさか、これほどまでに重大な影響が出るとは思っていませんでした。仮に感染してしまったらどうなるものか。自覚症状すらなく終えてしまうかもしれないですし、深刻な症状を引き起こすかもしれない。予防の対策は理屈ではわかっている、これまでの日常生活の中で完全に実行することは難しい。目に見えないこと、先が見えないことに向き合うという事は、本当に厄介な話です。

私達のいるこの社会は、どんなに文明が発達したとしても、人で成り立っていて、人で動いています。だからこそコミュニケーションが大切だったと実感させられます。ごくごく当たり前のことを改めて痛感した次第です。

(公社)千葉県不動産鑑定士協会も、例年は皆が集まる会議、委員会や研修、また地域の皆様と接する機会でもある無料相談会や講演会などの活動が沢山ありますが、今年はことごとく中止せざるを得ない状況が続いております。もちろん、このような状況の中で新たにWEB方式の会議等も取り入れており、それはそれで便利な一面もあるのですが、やはり実際に会って話すことほどにスムーズにはいきません。このコロナ禍の状況がいつまで続くか分からない以上、この中で出来ることを探していかなくてもはいきません。かつてと同じでなくても、できる限り似たことができるように。また、コロナ禍が去ったときにこれまで以上のことができるようになっていたら、それに越したこともないとも感じています。何はともあれ、皆様のご協力を得て今年もこの「かんていCHIBA Vol.28」が発行できることに胸を撫で下ろしているところです。

来年は、(公社)千葉県不動産鑑定士協会が法人として発足以来30年となる記念の年です。記念講演会、式典、祝賀会等を令和3年11月12日に開催することとしております。このような状況の中ですので、少しでも今の状況が改善していることを願いつつ、感染対策に万全を期し、できる範囲内で安全に行えたらと思っております。

コロナ禍においても不動産の世界は日々刻々と変化していきます。私達不動産鑑定士は専門家として研鑽を怠らず、変わりゆく世の中を敏感に感じ取らなくてはなりません。そして、皆様のお役に立てるように、これからも努力して参ります。

広報委員長 岩下 杉彦

裏表紙の写真：「月の沙漠記念像（御宿海岸）」

かんていCHIBA Vol.28 2020年12月発行

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



公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会

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

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

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