

# かんでい、CHIBA

vol. 29

2021年  
11月発行

創立  
30周年記念  
特集号



夜明けのアクアライン

## 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	佐藤 元彦	2	
祝辞	千葉県知事	熊谷 俊人	3	
	千葉市長	神谷 俊一	4	
	千葉県市長会 会長（流山市長）	井崎 義治	5	
	千葉県町村会 会長（東庄町長）	岩田 利雄	6	
	日本不動産鑑定士協会連合会 会長	吉村 真行	7	
社会経済と協会の歩み 30年			8	
令和3年千葉県地価調査の概要			佐藤 元彦 11	
身近にある 不動産 鑑定評価	地価公示・地価調査	大木 一広	21	
	固定資産税評価	印東 伸泰	22	
	相続税路線価評価	源 正人	23	
	公共団体等が関係する取引などに活用される不動産鑑定評価	岩下 杉彦	25	
	不動産競売における不動産鑑定士の役割	橘 英雄	27	
	鑑定評価書が活用される一場面として裁判所における調停に提出される不動産鑑定評価書	印東 伸泰	29	
実務ノート	差押不動産の評価	宮崎 治夫	30	
	これからの社会で不動産鑑定士に求められる「仕事」	戸村 澄夫	32	
	不動産鑑定評価制度の“生みの親”故榊田光男氏の大蔵官僚時代	伊藤 重夫	34	
	「千葉の道づくり」の半世紀を見つめて〈その2〉	清水 清好	41	
新規開業 & 新入会員紹介			林 克彦 48 宮川 あかね 49	
市町村紹介 —流山市—			川口 浩司 50	
無料相談会のご紹介			53	
委員会から	企画	菊地 敦雄 54	業務推進	川口 浩司 55
	研修	菅野 幸作 56	広報	岩下 杉彦 57
	調査研究	中島 毅 58	災害検討	上條公太郎 59
千葉県不動産鑑定士協会概要			60	
協会会員（業者）名簿			61	
編集後記			67	

公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会  
会長 佐藤 元彦



公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会が創立30周年を迎えるに当たり、ひとことご挨拶を申し上げます。

当協会が千葉県知事認可により社団法人として発足しましたのが平成3年10月、そして平成25年4月には公益社団法人に移行し、本年、創立30周年を迎えることができましたのは、ひとえに国、県及び県下市町村並びに関係諸団体各界皆様のご支援の賜物と心から御礼申し上げます。

また、これまで協会の発展にご尽力をいただきました諸先輩、役員、会員の皆様に心から感謝を申し上げます。

さて、この30年を振り返りますと、バブル経済が崩壊し、デフレ経済へと転換するなか、平成20年9月にリーマンショックが全世界を覆い、平成23年3月11日には、東日本大震災が発生いたしました。そして令和2年初頭からは、世界的な規模で新型コロナウイルス感染症の爆発的な拡大に襲われ、社会的、経済的にかつてない打撃を受け、それは現在にいたるまで続いています。また、ここに来て国際情勢は大きく変動し、経済政策が大きく転換する兆しが見られる状況となってまいりました。まさに、激動の30年でありました。

そのようななかであって、この30年間、当協会では、制度インフラであ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、不動産の適正な価格形成、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べく、一貫して真摯に取り組んでまいりました。

当協会に属する不動産鑑定士の公的業務は、国土交通省の地価公示、県の地価調査、国・地方公共団体の公共用地の取得、国税局の相続税路線価、市町村の固定資産税評価、裁判所の裁判鑑定・競売評価、国税局・財務局等による公売評価のほか、住家被害調査等、多岐にわたっております。このため、調査研究精度の向上、他の専門機関との研修等各種情報収集等に日夜研鑽努力しておりますが、内に外にめまぐるしく変わる環境に適切かつ迅速に対処すべく、今後とも会員一同一丸となり邁進する所存です。

また、千葉県不動産鑑定士協会は、県内ほとんどの不動産鑑定士により組織された唯一の公益社団法人であります。各公的評価において組織的に連絡調整を行なえる機関でもあり、又このような組織作り、検討会の設置等に積極的な取り組みを続けております。

国、県、市町村並びに関係諸団体におかれましては、今後とも制度インフラである不動産鑑定評価制度及び当協会の発展のため、格別のご指導ご鞭撻ご配慮をお願いする次第であります。



千葉県知事  
熊谷 俊人

この度、公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会が創立30周年を迎えられましたことを、心からお慶び申し上げます。

貴協会は創立以来、不動産鑑定評価制度の普及・啓発を目的として、一般県民を対象とした不動産に関する無料相談会の開催や、不動産の鑑定評価に関する調査研究及びその成果の発表等、地域社会への貢献に努めてこられました。また、日頃から県や国が実施する地価調査・地価公示などの公的土地評価の受託、協力等を通じ、県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に深く敬意と感謝の意を表します。

さて、昨年以降の新型コロナウイルスの感染拡大は、県民の皆様の生命や健康に大きな脅威となっているだけでなく、県内経済にも大きな影響をもたらしています。

貴協会及び会員の皆様におかれましては、国や県からの要請に基づき、テレワークや時差出勤等を含め、感染拡大防止対策に御理解、御協力をいただいておりますことに、厚く御礼申し上げます。

県としては、病床等の確保や自宅療養者への支援の充実など、医療提供体制の整備に一層力を入れて取り組むとともに、感染症の長期化に

より影響を受けている県内経済の活性化に向け、中小企業等への支援や観光振興等に取り組んでまいります。

また、県内に大きな傷跡を残した房総半島台風から2年が経過しました。被災した住宅や農業用施設等の再建が概ね完了するなど、復旧・復興は着実に進んでおり、これまで多大なる御尽力をいただいた全ての皆様に対して、心から敬意と感謝を申し上げます。

県では、過去の災害を教訓とし、災害から県民を守る取組を強化するため、土砂災害警戒区域の指定を全て完了したほか、危機管理型水位計や河川監視カメラを新設するとともに、停電対策や道路・河川等の整備を進めているところです。

こうした事業を円滑に進め、県民一人ひとりが安心して暮らせる千葉県づくりに取り組むためには、貴協会並びに会員の皆様の御協力が不可欠です。皆様には引き続き、県政に御理解、御協力をいただきますようお願い申し上げます。

結びに、貴協会の今後ますますの御発展と会員の皆様の一層の御健勝、御活躍をお祈り申し上げ、創立30周年のお祝いの言葉といたします。

千葉市長  
神谷 俊一

この度、公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会におかれましては、創立30周年を迎えられ、記念誌が発刊されましたこと、心からお祝い申し上げます。

貴協会には、平成3年の創立以来、不動産の鑑定評価・調査研究などを通して、本市の都市・建築行政の推進に多大なるご尽力をいただくとともに、地価公示、地価調査を始め、固定資産税評価、相続税評価などの公的な土地評価により、一般の土地取引価格に指標を与え、適正な地価の形成に大きく寄与されておりますこと、深く敬意と感謝の意を表します。

さて、本市におきましては、生産年齢人口の減少やIoT、AI等先端テクノロジーの進展など、様々な社会経済情勢の変化に直面する中、市制100周年という大きな節目を迎え、都市としての成長のあゆみを振り返り、未来へ向けたまちづくりに向け、市民はもとより、団体・企業・

大学などの皆様とともに様々な取組みを進めております。

そのような中、適正な不動産の鑑定評価などに関する専門的知識を基に、行政部門をはじめとした様々な場面において、経験豊富で社会的信頼の厚い不動産鑑定士の皆様のご活躍に期待するところ、誠に大きなものがあります。

どうか、会員の皆様方には、この創立30周年を契機にさらに一致協力され、業界の発展に努められますとともに、今後さらなる市政発展のため、一層のご支援・お力添えを賜りますよう、心からお願い申し上げます。

おわりに、新型コロナウイルス感染症が人々の生活に影響を与える中での活動に多大なご尽力をされている関係各位に心から敬意を表しますとともに、貴協会の今後ますますのご発展と会員皆様方のご健勝・ご活躍を心から祈念して、祝辞といたします。



千葉県市長会  
会長（流山市長） 井崎 義治

このたび、公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会がめでたく創立30周年を迎えられますことを心よりお慶び申し上げます。

貴協会は、地価公示及び地価調査等の公的評価業務をはじめ、固定資産税標準地評価や相続税路線価評価等、我が国の社会経済全般に深く根ざした業務に貢献するとともに、日々変化する時代のニーズや社会の多様化・複雑化に柔軟かつ的確に対応され、現在に至る大きな発展・成長を成し遂げられております。

また、市民向けの定例無料相談会や地域無料相談会では、貴協会所属の不動産鑑定士に専門的な見地から不動産に関する様々な問題に対して助言をいただいております。現在の新型コロナウイルス感染症がまん延する中においても、感染症対策等を取りながら、これらの活動がおこなわれていることは、ひとえに、貴協会並びに関係各位の皆様のご努力の賜であり、深く敬

意を表します。

さらに、台風や豪雨といった自然災害が毎年のように発生する昨今にあり、令和元年の房総半島台風及び東日本台風では千葉県においても甚大な被害がもたらされた中、貴協会の災害検討委員会において、県内で被災した住宅の住家被害認定調査の活動を支援していただき心より感謝申し上げます。貴協会が市町村と協力し、災害時における支援を継続する方針であることは、自治体を預かる長として誠に心強い限りであり、被災地の復旧・復興へ迅速かつ着実に歩みだすために貴協会の皆様の豊富な知識や経験を大いに発揮していただけるものと大きな期待を寄せております。

終わりに、このたびの30周年を契機として、公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会の今後益々のご発展と貴協会の皆様のご健勝を心より祈念申し上げ、お祝いの言葉といたします。



千葉県町村会  
会長（東庄町長） 岩田 利雄

この度の、「ちば鑑定士協会報（30周年記念特集号）」の発刊にあたり、お祝いの言葉を申し上げます。

公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会におかれましては、平成3年に不動産鑑定評価制度を通じ地域社会に貢献することを目的に、全国に先駆け社団法人化されました。その後、平成25年に公益社団法人化へ移行して、長きにわたり、不動産鑑定の専門家として様々な分野で御活躍され、ここに創立30周年を迎えられましたことを心からお祝い申し上げます。

この30年間、不動産鑑定評価制度の発展と土地等の適正な価格形成を図るため、調査研究活動等を積極的に展開されるとともに、不動産に関する講演会や県民を対象とした無料相談会など、不動産鑑定制度の普及・啓発活動に精力的に取り組まれてきたそのご努力とご熱意に対し、深く敬意を表する次第であります。

現在、我が国においては、新型コロナウイルス感染症の流行・拡大という未曾有の国難

に直面する中、貴協会が行う不動産の鑑定評価につきましても、感染症対策に留意した現地調査や土地価格の算定など、その対応に苦慮されているものと拝察いたします。新型コロナウイルス感染症の収束後の社会では、貴協会が更なる不動産業界発展の担い手としてご活躍されますことを願っております。

加えて、地球温暖化の影響から、毎年のように大規模な自然災害が発生しており、また首都直下地震などの発生も危惧されていることから、災害時における住家被害認定調査など、地域住民が一刻も早く元の生活を取り戻せるよう、今後も地域のため、一層のご支援・ご協力を賜りますよう、お願いいたします。

結びに、公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会が、30年間の活動実績を踏まえ益々発展されますとともに、会員の皆様方の御健勝と御活躍を祈念申し上げましてお祝いの言葉とさせていただきます。





日本不動産鑑定士協会連合会  
会長 吉村 真行

日本不動産鑑定士協会連合会会長の吉村真行です。

まずもって、千葉県不動産鑑定士協会が創立30周年を迎えられましたこと、心よりお祝い申し上げます。

また、日頃から連合会の活動にご理解・ご支援をいただいておりますこと、深く感謝申し上げます。

新型コロナウイルス感染症の日本を含む世界的な感染拡大は、国民生活や経済活動に大きな影響をもたらす事態となり、皆様におかれましては、大変不安な日々を送られ、また業務上も様々な制約を余儀なくされている状況が続いていることと思いますが、コロナの収束までにはまだ時間を要するところです。

我々不動産鑑定士は、日本の社会経済発展とともに、専門家としてこれまでも一定の役割を果たしてまいりましたが、不動産鑑定業界を取り巻く環境が、社会経済環境の激変とともに大きく変わった今こそ、専門家として求められる役割・使命をこれまで以上にしっかりと果たしていかなければならないと考えております。

人口減少・超少子高齢化、所有者不明土地問題、空き家問題、大災害等といった様々な課題に加え、新型コロナウイルス感染症の拡大防止と社会経済活動の両立を目指すという大変難しい状況下、デジタルトランスフォーメーション時代が革新的に進展するなかで、国民の負託に応えることができる専門家・実務家がこれまで

以上に必要とされる新時代が到来しております。

また、昨年3月、30年ぶりに土地基本法が改正され、5月には土地基本法に基づく土地基本方針が閣議決定されましたが、そこに「不動産鑑定評価の専門家の存在自体が不動産市場を支えるインフラである」と書き込まれました。これは大変意義深いことであり、不動産鑑定士は「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」として、国民生活や経済活動を支える重要な社会インフラであると改めて認識しております。

国民生活や経済活動が大きく揺らいでいる今こそ、不動産鑑定士は「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」として、そして、「有事の時こそ役に立つ専門家」として、国民の皆様のお役に立てるよう全力で取り組まなければならないと考えております。

不動産鑑定業界を取り巻く環境は大きく変化しておりますが、今後とも、千葉県不動産鑑定士協会が地域連合会、連合会と一丸となって、不動産鑑定業界にとって大きな力となっただけますことを期待いたします。

私も、「業務拡充」「人材育成」「地位向上」という3つの所信のもと、「具体的な形とすること」「新たな道を拓くこと」を心掛け、引き続き一つひとつ着実に取り組みを進めて参る所存です。

最後になりますが、千葉県不動産鑑定士協会の益々の発展、会員の皆様方のご健勝とご多幸を祈念いたしまして、お祝いの挨拶とさせていただきます。

## 社会経済と協会の歩み 30年

西暦	和暦	月日	出来事
1991	平成 3	10.22	社団法人千葉県不動産鑑定士協会発足 初代橋久雄会長就任
		11.5	宮澤内閣発足
1992	平成 4	1.1	地価税導入
		4.1	千葉市政令指定都市移行
		8.1	改正借地借家法施行
		12.6	成田空港第二ターミナルビルオープン
1993	平成 5	1.27	共同債権買取機構（～平成 16.3）
		3.16	千葉県不動産鑑定士協会 第 2 代森下俊夫会長就任
		8.9	細川内閣発足
1994	平成 6	1.1	固定資産税 7 割評価実施（初年度賦課期日）
		3.1	国土利用計画法の監視区域緩和
		4.28	羽田内閣発足
		5.23	千葉県不動産鑑定士協会 第 3 代中野恭治会長就任
		6.3	村山内閣発足
		10.26	かずさアカデミアパークかずさ DNA 研究所開所
1995	平成 7	1.17	阪神淡路大震災
		2.1	国土利用計画法の監視区域、県内全域解除
		8.25	全国都市緑化フェアちば開催
1996	平成 8	1.11	橋本内閣発足
		4.27	東葉高速鉄道、西船橋・勝田台駅間開業
		5.21	千葉県不動産鑑定士協会 第 4 代見山慶一会長就任
		6.18	住専処理法
		7.26	(株)住宅金融管理機構（～平成 11.3）
		9.2	(株)整理回収銀行（～平成 11.3）
		10.25	5 周年記念行事講演会 長谷川徳之輔氏（明海大学教授）「地価の現状と動向」
1997	平成 9	4.1	消費税 5%
		12.18	東京アクアライン開通
1998	平成 10	5.25	千葉県不動産鑑定士協会 第 5 代坂元正臣会長就任
		7.3	小淵内閣発足
1999	平成 11	4.1	(株)整理回収機構
2000	平成 12	4.5	森内閣発足
		5.26	千葉県不動産鑑定士協会 第 6 代阿多真人会長就任
2001	平成 13	4.1	白井市市制施行
		4.5	堂本暁子知事就任
		4.26	小泉内閣発足
		9.4	東京ディズニーシー開園
		9.1	J-REIT 発足（2 銘柄東証上場）
		10.25	協会創立 10 周年記念行事講演会 加藤寛氏（千葉商科大学学長）「日本経済の再生について」
2002	平成 14	7.3	不動産鑑定評価基準作成
		4.1	富里市市制施行
		9.11	米国同時多発テロ事件
2003	平成 15	4.1	船橋市中核市指定
		6.6	野田市に関宿町を編入
2004	平成 16	5.28	千葉県不動産鑑定士協会 第 7 代藤田宗春会長就任

西暦	和暦	月日	出来事
2005	平成 17	8.24	つくばエクスプレス、秋葉原・つくば駅間開業
		2.1	鴨川市と天津小湊町が合体⇒鴨川市
		3.28	柏市に沼南町を編入
		7.1	旭市、干潟町、海上町、飯岡町が合体⇒旭市
		10.1	社団法人日本不動産鑑定士協会 40 周年
		11.17	耐震偽装事件発覚（国土交通省公表）
		12.5	夷隅町、大原町、岬町が合体⇒いすみ市
2006	平成 18	1.23	八日市場市、野栄町が合体⇒匝瑳市
		3.2	富浦町、富山町、三芳村、白浜町、千倉町、丸山町、和田町が合体⇒南房総市
		3.27	成田市に下総町、大栄町を編入
		◇	佐原市、小見川町、山田町、栗源町が合体⇒香取市
		◇	成東町、山武町、蓮沼村、松尾町が合体⇒山武市
		◇	横芝町、光町が合体⇒横芝光町
		4.1	本県に新スキーム導入（千葉市のみ）
		5.21	不動産鑑定士新試験制度導入（第 1 回短答式試験日）
		9.26	安倍内閣発足
		11.2	15 周年記念行事講演会 堀田力氏（弁護士）「長生きに大事なものは、いい仲間」
2007	平成 19	2.15	土壌対策法施行
		4.2	不動産鑑定評価基準改正（各論第 3 章追加）
		7.4	館山自動車道全線開通
		9.26	福田内閣発足
2008	平成 20	4.1	柏市中核市指定
		◇	新スキーム全県で実施
		5.28	千葉県不動産鑑定士協会 第 8 代齋藤秀行会長就任
		9.15	米国リーマンショック
		9.24	麻生内閣発足
		10.10	上場 REIT 初破綻
2009	平成 21	1.2	米国オバマ大統領就任
		4.5	森田健作知事就任
		8.28	不動産鑑定評価基準改正（価格調査等ガイドライン）
		9.16	鳩山内閣発足
2010	平成 22	1.1	価格等調査ガイドライン施行
		3.23	印西市に印旛村、本埜村を編入
		6.8	菅内閣発足
		9.25	千葉国体 2010 開会
		11.20	第 1 回県民向け無料講演会 「楽しくてためになる不動産の話」明海大学共催
2011	平成 23	3.11	東日本大震災
		6.2	不動産鑑定業将来ビジョン発表
		9.2	野田内閣発足
2012	平成 24	10.28	20 周年記念行事講演会 藤原正彦氏（お茶の水大学名誉教授）「日本の未来を考える」
		4.13	木更津市に首都圏最大級のアウトレットモールオープン
		5.3	千葉県不動産鑑定士協会 第 9 代高橋繁会長就任
2013	平成 25	12.26	第二次安倍内閣発足
		4.19	東関東自動車道酒々井インターチェンジ近くにアウトレットモールがオープン
2014	平成 26	4.27	首都圏中央連絡自動車道「東金～木更津間」42.9 キロメートルが開通
		4.1	消費税率 8 %
		4.12	首都圏中央連絡自動車道「茨城県稲敷～神崎間」10.6 キロメートルが開通

西暦	和暦	月日	出来事
2015	平成 27	11.1	不動産鑑定評価基準改正（価格形成要因の追加・見直し等）
		4.8	成田空港に「第3旅客ターミナル」がオープン
		6.7	首都圏中央連絡自動車道「神崎・大栄間」9.7キロメートルが開通
2016	平成 28		千葉県不動産鑑定士協会 第10代増間真一会長就任
		12.12	COP21 でパリ協定採択
			外国人観光客激増（年間1,974万人：前年比47.1%増加）
2017	平成 29	4.1	「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」の運用が開始
		4.14	熊本地震
		11.2	JR千葉駅新駅舎・エキナカのオープン
2018	平成 30	1.2	米国トランプ大統領就任
		7.5～6	九州北部豪雨
		6.2	外環道「三郷南IC～高谷JCT間」15.5キロメートルが開通
2019	令和元 (平成 31)	6.28	JR千葉駅ビル「ペリエ千葉」グランドオープン
		7月	西日本豪雨
		12.3	TPP11 発効
2020	令和 2	5.1	天皇陛下御即位 元号平成から令和へ
		6.1	「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行
		9～10月	台風15号・19号及び10月の大雨により千葉県内各地に甚大な被害が発生
2021	令和 3	10.1	消費税率10%（軽減税率対象8%）
		10.27	成田空港の夜間発着時間の延長
		1.16	新型コロナウイルスの感染拡大 緊急事態宣言発令
2021	令和 3	1.31	英国 EU 離脱
		3.25	東京2020オリンピック・パラリンピックが2021年夏に延期
		4.1	土地基本法等の一部を改正する法律施行
		5.26	「土地基本方針」閣議決定
		7.4	九州豪雨
		9.17	菅内閣発足
		1.2	米国バイデン大統領就任
		4.1	民法・不動産登記法等の改正（所有者不明土地の解消に関して：施行は2年以内）
		4.5	熊谷俊人知事就任
		5.28	新たな「土地基本方針」閣議決定
6.7	千葉県不動産鑑定士協会 第11代佐藤元彦会長就任		
7.23	東京オリンピック開会（県内：千葉市、一宮町会場）		
8.24	東京パラリンピック開会（県内：千葉市会場）		
10.4	岸田内閣発足		
11.12	協会創立30周年記念式典 記念講演 中野剛志氏（評論家）「平成、令和の日本経済、そして、これからの日本経済」		

# 令和3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（R3）0.0%〔（R2）-0.2%、（R1）+0.3%〕となった。
- ・継続地点数は（R3）675〔（R2）669、（R1）672〕。
- ・上昇地点数は（R3）204〔（R2）178、（R1）225〕、横ばい地点数は（R3）226〔（R2）182、（R1）203〕、下落地点数は（R3）245〔（R2）309、（R1）244〕となり、前年比較では上昇地点数・横ばい地点数が増加し、下落地点数が減少した。
- ・市区町村別平均地価変動率は、地価調査を実施している59市区町村のうち、上昇（R3）17〔（R2）13、（R1）21〕、横ばい（R3）4〔（R2）3、（R1）1〕、下落（R3）38〔（R2）43、（R1）37〕となり、前年比較では上昇・横ばい数が増加し、下落数が減少した。
- ・新型コロナウイルス感染症対策として、第1回緊急事態宣言（R2/4/7～R2/5/25）、第2回緊急事態宣言（R3/1/7～R3/3/21）、まん延防止等重点措置区域指定（東葛地域及び千葉市、R3/4/20～R3/6/20、R3/8/22へ延長）が行われている。
- ・新型コロナウイルス感染症対策 → 経済活動抑制 → 給付金等の経済対策により企業収益・マクロ経済はR2後半急回復 → 企業収益・マクロ経済はR3前半減速（コロナ禍+2019（R1）消費税） → ワクチン接種等による出口は見えてきたが未だ将来の雇用・所得への不安が残存 → 需要者マインド（購入意欲・価格許容度）は未だコロナ禍前に回復していない。
- ・テレワークの普及 → 在宅勤務増・通勤回数減 → 余暇増 → 都心通勤アクセスより住環境重視・土地建物の広さ・間取り選好 ⇒ 相対的に自然が残り地価が低い千葉の物件（特に中古）を選好。
- ・千葉県の中古戸建住宅市場の需要は特に強く、成約件数（REINS）は、前年同月比+5.5%（R2/7）、+20.5%（R2/8）、+7.7%（R2/9）、+39.0%（R2/10）、+31.8%（R2/11）、+10.1%（R2/12）、+40.9%（R3/1）、+9.4%（R3/2）、+31.1%（R3/3）、+90.5%（R3/4）、+59.1%（R3/5）と増加している。-6.6%（R3/6）、-3.3%（R3/7）、-19.4%（R3/8）
- ・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2020年（R2）の平均世帯総年収はやや低下している。新築分譲一戸建て住宅契約者の2020年（R2）の平均世帯総年収は上昇している。
- ・千葉県の新設住宅戸数（分譲住宅、住宅着工統計）は、（R2.4～R3.3）-1,498戸、（H31（R1）.4～R2.3）+1,055戸、（H30.4～H31（R1）.3）-1,375戸で、供給戸数は絞り込まれている。
- ・（一社）日本経済団体連合会の2021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+1.82%〔（2020）+2.03%、（2019）+2.43%〕となった。2020年年末賞与・一時金大手企業妥結結

果 [最終集計]によると増減率は-9.02% [(2019) +1.77%] となった。2020年夏季賞与・一時金大手企業妥結結果 [最終集計]によると増減率は-2.17% [(2019) -3.44%] となった。

- 企業収益（法人企業統計調査、季節調整済前期比）の売上は、(2019/10-12) -4.7%、(2020/1-3) -1.1%、(2020/4-6) -12.1%、(2020/7-9) +5.3%、(2020/10-12) +5.0%、(2021/1-3) -0.2%、(2021/4-6) -0.1%と推移している。
- 四半期GDP（名目・調整）は前期比で、(2019/10-12) -1.3%、(2020/1-3) -0.5%、(2020/4-6) -7.6%、(2020/7-9) +5.4%、(2020/10-12) +2.3%、(2021/1-3) -1.1%、(2021/4-6) -0.1%と推移している。

## 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 (R3) +0.4% [(R2) +0.2%] となった。
- 上昇地点数は (R3) 44 [(R2) 38]、横ばい地点数は (R3) 34 [(R2) 34]、下落地点数は (R3) 11 [(R2) 15] となり、上昇地点数が増加し、下落地点数が減少した。
- 千葉市中央区の住宅地の平均地価変動率は (R3) +0.9% [(R2) +1.0%] となった。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（春日、新千葉、登戸、弁天、松波等）については、供給量が限られ、富裕層の不動産購入意欲は底堅く、地価上昇が続いている。
- 若葉区の住宅地の平均地価変動率は (R3) +0.3% [(R2) -0.27%、(R1) 0.0%]、緑区の住宅地の平均地価変動率は (R3) +0.7% [(R2) -0.4%、(R1) +0.1%] となり、コロナ禍前を超える上昇率となった。バス圏（大宮台、若松台、加曽利等）では下落が続いていたが、コロナ禍後、取引が増え地

価は底打ちとなっている。

- 花見川区の住宅地の平均地価変動率は (R3) -0.2% [(R2) -0.3%]、稲毛区の住宅地の平均地価変動率は (R3) +0.2% [(R2) +0.3%] となった。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は（千種町、こてはし台、山王町）下落が続いている。
- 美浜区の住宅地の平均地価変動率は、全地点横ばい (R2全地点横ばい) となった。

## 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 (R3) +2.1% [(R2) -0.2%、(R1) +1.6%] となった。
- 上昇地点数は (R3) 20 [(R2) 10、(R1) 14]、横ばい地点数は (R3) 4 [(R2) 2、(R1) 6]、下落地点数は (R3) 0 [(R2) 10、(R1) 3] となり、前年比較では上昇地点数・横ばい地点数が増加し、下落地点はなくなった。
- 船橋市の住宅地の平均地価変動率は (R3) +0.8% [(R2) -0.1%、(R1) +1.2%] となった。
- 上昇地点数は (R3) 19 [(R2) 13、(R1) 23]、横ばい地点数は (R3) 14 [(R2) 12、(R1) 13]、下落地点数は (R3) 5 [(R2) 12、(R1) 2] となり、前年比較では上昇地点数・横ばい地点数が増加し、下落地点数が減少した。
- 市川市、船橋市のJR総武線沿線徒歩圏の住宅地は、供給が少なく稀少性があり、地価上昇が続いている。上昇率は拡大している。住宅需要の高まりにより、バス路線圏の住宅地は横ばい乃至小幅な上昇となっている。
- 市川-12（新田2丁目）の上昇率は (R3) +5.3% [(R2) +1.7%] となっている。
- 船橋-11（本町4丁目）の上昇率は (R3) +5.1% [(R2) +1.7%] となっている。

- ・浦安市の住宅地の平均地価変動率は (R3) +2.4% [(R2) +1.0%、(R1) +3.7%] となった。全地点上昇となっている。
  - ・松戸市の住宅地の平均地価変動率は (R3) +0.4% [(R2) +0.4%] となった。上昇地点数は (R3) 12 [(R2) 14]、横ばい地点数は (R3) 18 [(R2) 17]、下落地点数は (R3) 0 [(R2) 0] となり、上昇地点数が減少し、横ばい地点数が増加した。下落地点は前年と同じくない。
  - ・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。
  - ・新京成線沿線の徒歩圏の住宅地は底堅い需要があり、地価は横ばい乃至若干の上昇傾向にある。
  - ・柏市の住宅地の平均地価変動率は (R3) +0.2% [(R2) -0.8%] となった。
  - ・上昇地点数は (R3) 8 [(R2) 3]、横ばい地点数は (R3) 16 [(R2) 4]、下落地点数は (R3) 17 [(R2) 32] となり、上昇地点数・横ばい地点数が増加し、下落地点数が減少した。
  - ・柏駅徒歩圏の住宅地は、ブランド地域(泉町・千代田・明原等)を中心に地価上昇が続いている。
  - ・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総じて下落傾向が続いている。
  - ・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弱い。
- ④ 特徴的な変動率を示した都市、地点について
- ・一宮町の住宅地の平均地価変動率は (R3) +2.6% [(R2) +1.9%] となった。
  - ・一宮-2 (東浪見) の上昇率は (R3) +8.1% [(R2) +7.7%] となり、地価上昇が続いている。オリンピック開催の影響、サーファーによる堅調な需要に加え、一部のテレワーク等に伴う需要が増加している。
  - ・袖ヶ浦市の住宅地の平均地価変動率は (R3) +1.9% [(R2) +2.3%] となった。
  - ・上昇地点数は (R3) 7 [(R2) 7]、横ばい地点数は (R3) 1 [(R2) 1]、下落地点数は (R3) 0 [(R2) 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 (R3) +4.1% [(R2) +5.2%] となった。
  - ・市街地内における売物件不足の影響が出ている。
  - ・木更津市の住宅地の平均地価変動率は (R3) +1.2% [(R2) +1.3%、(R1) +2.0%] となった。
  - ・上昇地点数は (R3) 12 [(R2) 12]、横ばい地点数は (R3) 3 [(R2) 2]、下落地点数は (R3) 3 [(R2) 3] となり、上昇地点数・下落地点数は同数となり、横ばい地点数が増加した。
  - ・君津市の住宅地の平均地価変動率は (R3) +0.8% [(R2) +1.6%、(R1) +2.4%] となった。
  - ・上昇地点数は (R3) 7 [(R2) 7]、横ばい地点数は (R3) 2 [(R2) 3]、下落地点数は (R3) 5 [(R2) 4] 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。
  - ・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。上昇率は縮小している。
  - ・野田市の住宅地の平均地価変動率は (R3) -

2.6% [(R2) - 2.7%] となった。

- ・上昇地点数は (R3) 0 [(R2) 0]、横ばい地点数は (R3) 1 [(R2) 0]、下落地点数は (R3) 16 [(R2) 17] となり、上昇地点数は同数となり、下落地点数が減少し、横ばい地点数が増加した。
- ・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。
- ・御宿町の住宅地の平均地価変動率は (R3) - 1.9% [(R2) - 2.7%] となった。
- ・上昇地点数は (R3) 0 [(R2) 0]、横ばい地点数は (R3) 0 [(R2) 0]、下落地点数は (R3) 3 [(R2) 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たが、リモートワーク需要等もあり、下落率は縮小した。3.11 震災後、海岸地域は敬遠される傾向が続いている。
- ・勝浦市の住宅地の平均地価変動率は (R3) - 1.7% [(R2) - 1.8%] となった。
- ・上昇地点数は (R3) 0 [(R2) 0]、横ばい地点数は (R3) 0 [(R2) 0]、下落地点数は (R3) 6 [(R2) 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 (R3) - 1.7% [(R2) - 1.8%] となった。
- ・上昇地点数は (R3) 0 [(R2) 0]、横ばい地点数は (R3) 0 [(R2) 0]、下落地点数は (R3) 4 [(R2) 4] となり、全地点が下落している。
- ・若年層の需要は成田市・千葉ニュータウンへの流出傾向にあり、高齢化、人口減少で中古物件の供給が多く、供給過多の状態にある。

- ・野田-11 (大殿井) の下落率は (R3) - 5.5% [(R2) - 5.0%] となり、地価下落が続いている。利便性の劣るオールドタウンで需要が特に弱い。
- ・野田-12 (春日町) の下落率は (R3) - 5.1% [(R2) - 2.5%] となり、地価下落が続いている。
- ・我孫子-12 (新木) の下落率は (R3) - 5.2% [(R2) - 5.0%] となり、地価下落が続いている。成田線沿線で利便性が悪く、駅への接近性も劣り需要は非常に弱い。

## 商業地

### ① 県全体の地価動向

- ・千葉県の実業地の平均地価変動率は (R3) + 0.4% [(R2) + 1.4%、(R1) + 2.8%] となった。
- ・上昇地点数は (R3) 50 [(R2) 66、(R1) 74]、横ばい地点数は (R3) 48 [(R2) 28、(R1) 24]、下落地点数は (R3) 29 [(R2) 31、(R1) 21] となり、前年比較では上昇地点数・下落地点数が減少し、横ばい地点数が増加した。
- ・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 (R3) 21 [(R2) 22]、横ばい (R3) 9 [(R2) 7]、下落 (R3) 21 [(R2) 22] となり、上昇した市区町村、下落した市区町村が減少し、横ばいの市区町村が増加した。
- ・新型コロナウイルス感染症対策 → 経済活動抑制 → 賃料減額、店舗閉店等による賃料収入のデフォルトリスク、3密対策による稼働率低下 → 収益性への直接的負の影響、過去の取引価格上昇トレンドへの期待の消失
- ・金融緩和政策継続+給付金などの経済対策 → リスク感沈静化、ワクチン接種等による出口が見えてきて収益性への直接的な負の影響は縮小 → 企業収益・マクロ経済



はR2後半急回復、R3前半減速（コロナ禍＋2019（R1）消費税）→マクロ経済の悪化は、所得、消費環境の見通しを暗くしている。

- 千葉県の高度商業地の取引件数は、コロナ禍前と比較して、半分程度に減っている。取引価格は引き続き高額であり、取引価格水準の基調に大きな崩れは見られない。不動産投資者マインドは引き続き堅調である。
- オフィス、商業施設の期待利回りは低位安定しており、リスクプレミアムのオンは見られない（不動産投資家調査）。
- 千葉駅、海浜幕張駅、船橋駅、柏駅周辺のオフィスの賃料水準、空室率に大きな変動はない。（2020/3/6、/9、/12、2021/3の四半期ごとの数値CBRE）
- 四半期GDP（名目・調整）家計最終消費支出は前期比で、（2019/10-12）-2.5%、（2020/1-3）-1.0%、（2020/4-6）-8.8%、（2020/7-9）+5.1%、（2020/10-12）+1.8%、（2021/1-3）-0.9%、（2021/4-6）+0.2%と推移している。
- 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。

## 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（R3）+0.6%〔（R2）+2.3%、（R1）+3.6%〕となった。
- 上昇地点数は（R3）10〔（R2）23、（R1）24〕、横ばい地点数は（R3）16〔（R2）2、（R1）1〕、下落地点数は（R3）0〔（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（R3）+0.9%〔（R2）+3.2%、（R1）+4.6%〕となった。
- 上昇地点数は（R3）6〔（R2）14、（R1）13〕、

横ばい地点数は（R3）8〔（R2）0、（R1）0〕、下落地点数は（R3）0〔（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（R3）+3.8%〔（R2）+8.8%、（R1）+14.1%〕となり、上昇率は縮小した。
- JR千葉駅では駅舎建替が完成し駅ビルに商業施設（277店舗）が開店（2018.6）している。
- 千葉駅東口再開発事業（2023.3完了予定）、千葉駅西口再開発事業B工区（2020.3完成）。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（市民会館移転計画がある）。
- 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・マンションの開発工事が進んでいる（2023.3完成予定）。
- 駅周辺に商業施設が集約化され、高容積の商業跡地にマンションが建設され、背後人口・購買力が蓄えられる、という流れにある。
- 千葉駅周辺の人流（NTTdocomo、緊急事態宣言前4/7と各月1日の比較、15時時点）は、2020/5/1、2021/1/1を除き、緊急事態宣言前を超えている。

## 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、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）（R3）+4.9%〔（R2）+15.8%〕
- 船橋5-4（本町4丁目）（R3）+0.7%〔（R2）+8.1%〕
- 松戸5-1（本町）（R3）+2.0%〔（R2）+3.5%〕

- ・ 柏5-1 (末広町) (R3) +0.0% [(R2) +1.9%]
- ・ 各市の平均地価変動率は、市川市 (R3) +4.1% [(R2) +7.9%]、船橋市 (R3) +0.9% [(R2) +3.1%]、松戸市 (R3) +1.1% [(R2) +2.1%]、柏市 (R3) +0.3% [(R2) +0.9%] 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、地価は大きく上昇していたが、緊急事態解除宣言直後は、様子見状態となっていた。人流の回復、飲食店舗など消費需要の一定の回復により、投資家のリスク感は徐々に沈静化している。資金調達環境は良好であり個人投資家などの収益物件に対する投資マインドは依然底堅い。
- ・ JR本八幡駅周辺では、市川市役所新庁舎の開業、再開事業の進展により、商業地の需要は強い。市内の個人投資家層は厚く、投資マインドも旺盛。
- ・ JR船橋駅周辺の商業地は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けやすい飲食店舗等が比較的多いが、投資マインドは堅調。投資対象となりにくい自営用の近隣型商業地の需要は弱い。
- ・ 船橋駅周辺の人流 (NTTdocomo、緊急事態宣言前4/7と各月1日の比較、15時時点) は、2020/5/1、2021/1/1を除き、緊急事態宣言前を超えている。

#### ④ 特徴的な変動率を示した都市、地点について

- ・ 浦安5-2 (美浜1丁目) (R3) -5.6% [(R2) +9.8%]
- ・ 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。コロナ禍後、新浦安駅周辺の商業地は、東京ディズニーリゾートの入園制限等

によりホテル需要は減退し、駅前店舗の空室率も上昇傾向にあり、地価は下落に転じている。

- ・ 浦安5-1 (北栄1丁目) (R3) +5.8% [(R2) +8.4%]
- ・ 東西線沿線は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響は相対的に軽微であり、地価は小幅な上昇傾向にある。
- ・ 市川5-2 (行徳駅前2丁目) (R3) +5.6% [(R2) +7.9%]
- ・ 市内の個人投資家などの層は厚く、資金調達環境は良好であり、収益物件に対する投資マインドは依然底堅い。
- ・ 一宮5-1 (一宮) (R3) +7.3% [(R2) +7.0%]
- ・ サーファー関連施設用地としての需要と背後住宅地の売り物件不足の影響により、地価上昇が続いている。
- ・ 成田5-1 (上町) (R3) -3.5% [(R2) +0.6%]  
コロナ禍の影響によりインバウンド需要が消滅し、国内観光客が減少し、収益が激減している。
- ・ 富津5-1 (富津) (R3) -3.1% [(R2) -3.0%]
- ・ 最寄駅から遠い港町の商業地で、地域の相対的地位の低下により、需要が減退。
- ・ 流山市の商業地の平均地価変動率は (R3) +2.05% [(R2) +2.6%]

#### 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 (R3) +2.5% [(R2) +2.4%] となった。
- ・ 継続地点数は (R3) 24 [(R2) 24]。
- ・ 上昇地点数は (R3) 14 [(R2) 14]、横ばい地点数は (R3) 10 [(R2) 10]、下落地点数は (R3) 0 [(R2) 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。物流施設用地の売り物は少ない。
- ・首都圏の物流施設の実質賃料指数は底堅く推移している。空室率は低位安定の状態にある。
- ・千葉県内の大規模物流施設の供給計画は多く、賃料への影響が予測される。
- ・投資用不動産の大型物流施設のNOI利回りは低下傾向にある。
- ・千葉県の工場（製造業等＋物流施設等）立地件数は、(H27) 61件、(H28) 62件、(H29) 56件、(H30) 67件、(R1) 55件、(R2) 69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）(R3) + 6.1% [(R2) + 7.4%]
- ・市川9-1（高谷新町）(R3) + 6.1% [(R2) + 7.3%]
- ・浦安9-1（鉄鋼通り）(R3) + 1.1% [(R2) + 3.4%]
- ・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。
- ・供給が少なく、中小規模の倉庫用地の取引も高額化している。
- ・湾岸部の物流用地需要は、千葉市以東へ波及している。
- ・市原9-2（青柳）(R3) + 5.3% [(R2) + 4.4%]、市原9-3（五井）(R3) + 5.1% [(R2) + 4.7%]
- ・袖ヶ浦9-2（長浦）(R3) + 4.4% [(R2) + 3.8%]、袖ヶ浦9-1（長浦）(R3) + 4.0% [(R2) + 3.7%]

## ③ 首都圏内陸部の地価動向

- ・内陸部の大規模物流施設の供給は多い。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。
- ・外環道松戸IC開通後、松戸市の工業地域では高額取引が出ている。
- ・松戸9-1（稔台）(R3) + 11.4% [(R2) + 11.1%]
- ・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）(R3) + 4.8% [(R2) + 3.3%]
- ・柏9-2（風早）(R3) + 6.3% [(R2) + 2.9%]
- ・野田9-1（はやま）(R3) + 3.3% [(R2) + 3.1%] 圏央道五霞ICにアクセス可能であり、地価の上昇が続いている。
- ・内陸部の物流施設需要は、国道16号エリア、北千葉道路エリアへ波及している。

※ 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（2024年開通予定）。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。大網白里スマートインターチェンジが平成31年3月24日に開通した。茂原長柄スマートインターチェンジが令和2年2月16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、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。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ている。未事業化区間の市川市～鎌ヶ谷市間の約9kmを含む市川市～船橋市間の約15kmについて、令和3年1月12日に都市計画変更、2月15日に環境アセスメントの手続きが完了した。令和3年3月に北千葉道路（市川・松戸）3.5kmについて、国の権限代行事業による令和3年度新規事業化が決定されました。

## 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）。京葉線新習志野駅～海浜幕張駅の間に新駅を新設する。令和2年5月に新駅建設に着工しており、令和5年開業予定。

## 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	R3 変動率	R3 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.0 ( - 0.2)	204 (178)	226 (182)	245 (309)	675 (669)
千葉市	+ 0.4 ( + 0.2)	44 ( 38)	34 ( 34)	11 ( 15)	89 ( 87)
市川市	+ 2.1 ( - 0.2)	20 ( 10)	4 ( 2)	0 ( 10)	24 ( 22)
浦安市	+ 2.4 ( + 1.0)	12 ( 9)	0 ( 1)	0 ( 1)	12 ( 11)
船橋市	+ 0.8 ( - 0.1)	19 ( 13)	14 ( 12)	5 ( 12)	38 ( 37)
松戸市	+ 0.4 ( + 0.4)	12 ( 14)	18 ( 17)	0 ( 0)	30 ( 31)
柏市	+ 0.2 ( - 0.8)	8 ( 3)	16 ( 4)	17 ( 32)	41 ( 39)
木更津市	+ 1.2 ( + 1.3)	12 ( 12)	3 ( 2)	3 ( 3)	18 ( 17)

### (2) 商業地

市町村名	R3 変動率	R3 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+ 0.4 ( + 1.4)	51 (66)	48 (28)	28 (31)	127 (125)
千葉市	+ 0.5 ( + 2.3)	10 (23)	16 ( 2)	0 ( 0)	26 ( 25)
市川市	+ 4.1 ( + 7.9)	5 ( 5)	0 ( 0)	0 ( 0)	5 ( 5)
浦安市	- 1.5 ( + 9.1)	1 ( 2)	0 ( 0)	1 ( 0)	2 ( 2)
船橋市	+ 0.9 ( + 3.1)	5 ( 5)	3 ( 1)	0 ( 2)	8 ( 8)
松戸市	+ 1.1 ( + 2.1)	6 ( 6)	1 ( 1)	0 ( 0)	7 ( 7)
柏市	+ 0.3 ( + 0.9)	1 ( 4)	5 ( 2)	0 ( 0)	6 ( 6)
木更津市	+ 1.2 ( + 1.6)	4 ( 4)	1 ( 1)	0 ( 0)	5 ( 5)

### (3) 工業地

市町村名	R3 変動率	R3 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+ 2.5 ( + 2.4)	14 (14)	10 (10)	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

#### (1) 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	411,000	+ 3.8 (+ 2.9)	JR本八幡駅、各施設に近い稀少性の高い住宅地域。依然として需給はタイト、地価は上昇している。
	商業地 千葉中央5－13	千葉市中央区富士見 2丁目2番3	1,920,000	+ 3.8 (+ 8.8)	再開発事業が進行中であり、千葉駅ビルの完成に伴い繁華性の向上が見込まれるが、上昇率の圧縮はコロナ禍の影響による平時と比較しての人出の減少である。
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	22,700	+ 8.7 (+ 7.7)	サーファーによる堅調な需要に加え一部のテレワーク等に伴う需要の拡大
	商業地 一宮5－1	長生郡一宮町一宮 字東台場10125 番2	29,500	+ 7.3 (+ 7.0)	サーファー関連施設用地としての需要と背後住宅地の売り物件不足の波及効果
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	34,400	- 5.5 (- 5.0)	利便性の劣るオールドタウンで需要が特に弱く、競争力に乏しいため
	商業地 浦安5－2	浦安市美浜1丁目 6番4	850,000	- 5.6 (+ 9.8)	TDLの入園制限等からホテル需要は減退。駅前店舗の空室率も上昇傾向で地価は下落に転じた。

#### (2) 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	329,000	+ 0.3 (+ 1.2)	富裕層の需要は安定しており、かつ供給量が少ない。春日については上限価格に近くなり、上昇の余地がなくなりつつある。
	商業地 千葉中央5－13	千葉市中央区富士見 2丁目2番3	1,920,000	+ 3.8 (+ 8.8)	同上
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 千葉中央－1	千葉市中央区登戸 4丁目84番2	220,000	+ 3.3 (+ 2.4)	千葉市内の高価格帯の住宅地に該当し、富裕層の不動産取得に対する意欲は変わらず、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	1,920,000	+ 3.8 (+ 8.8)	同上

※変動率の下端( )は、前回調査の変動率。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

## 地価公示・地価調査

(株)大木不動産鑑定  
大木 一広

不動産鑑定士が適正な地価の形成に寄与するために行う代表的な公的評価として、国土交通省が主体の「地価公示」、都道府県が主体の「地価調査」があります。地価公示及び地価調査では、全国167の分科会（千葉県：9分科会）に所属する鑑定評価員（不動産鑑定士）が、全国の標準地（地域の標準的な土地）の選定及び確認を行い、当該標準地の1㎡当たりの正常な価格（更地価格）を判定します。地価公示価格及び地価調査価格は、何れも土地の取引価格の代表的な指標であり、社会・経済活動の制度インフラとして以下のような役割を担っています。

- 一般の土地取引の指標
- 不動産鑑定評価における価格決定の規準

- 公共事業用地の取得価格算定の規準
- 国土利用計画法による土地の価格審査の規準
- 課税における土地の相続税評価及び固定資産税評価の目安
- 金融機関の担保評価、企業が保有する土地の時価評価の目安 等

なお、地価公示及び地価調査は相互に補完する関係にあり、各々の概要・相違点は〈表1〉のとおりです。

例年、新聞や各メディアで高額地点の価格が取り上げられますが、令和3年地価公示及び令和3年地価調査における千葉県の価格上位3地点（住宅地、商業地）は、〈表2〉のとおりです。

〈表1〉

	地価公示（公示地価、公示価格）	地価調査（基準地価）
根拠法令	地価公示法（1969年制定）	国土利用計画法（1974年制定）
調査主体	国土交通省（土地鑑定委員会）	都道府県（知事）
基準日	毎年1月1日	毎年7月1日
公表時期	毎年3月頃	毎年9月頃
調査地域	都市計画区域のみ（原則）	全域（都市計画区域外を含む）
調査地点数（令和3年）	全国26,000地点 （千葉県：1,259地点）	全国21,007地点 （千葉県：857地点）

〈表2〉

●令和3年地価公示

順位	住宅地		商業地	
	所在地	価格（円/㎡）	所在地	価格（円/㎡）
1	習志野市奏の杜3丁目	402,000	千葉市中央区富士見2丁目	1,920,000
2	市川市菅野2丁目	367,000	船橋市本町4丁目	1,880,000
3	市川市妙典5丁目	355,000	市川市八幡2丁目	1,870,000

●令和3年地価調査

順位	住宅地		商業地	
	所在地	価格（円/㎡）	所在地	価格（円/㎡）
1	市川市八幡1丁目	411,000	千葉市中央区富士見2丁目	1,920,000
2	市川市菅野2丁目	374,000	市川市八幡2丁目	1,920,000
3	浦安市美浜3丁目	370,000	船橋市本町4丁目	1,350,000

# 固定資産税評価

(株) 印東不動産鑑定  
印東 伸泰

固定資産税評価は3年に1度の仕事であり、地価公示・都道府県地価調査・相続税評価を毎年行っている不動産鑑定士にとってはある意味イレギュラーな仕事です。

地価公示・都道府県地価調査は社会のインフラとしての機能をもち、日本の経済状況の一部を表し、また日本の経済状況に広く影響を与えるものであり、また相続税評価も相続税路線価等を通じ、やはり日本全土に影響を与える仕事であります。一方、固定資産税評価は、一般市民に課される毎年の固定資産税額に直接影響を与えるものであり、毎回、固定資産税評価の仕事を行う際には身の引き締まる思いがします。

固定資産税の評価ポイントは担当市町村の全域にわたっており、市街地のよく知っているエリアであっても少し奥に入るとこんな路地裏があったのかと気づかされることもある等、固定資産税評価の仕事を通じてその市町村の不動産をより深く知ることができます。また継続して委嘱を受けていると、エリアごとの細かな変化に気づくことができます。

また郊外部では、いわゆる「ポツンと一軒家」が評価ポイントになっている場合があります。現実はテレビで見るよりも過酷です。今まで担当し、怖い思いをした評価ポイントを2箇所ご紹介します。

1箇所目は、そこに至るまでの幅員2m程度の舗装道路が山の中腹を走り、道の左側は崖(道より高い)、道の右側も崖(道よりかなり低く体感では落差50m、ガードレールはなし)だったので、車を左の崖にこするようにゆっくり走

らせ、震えながら(特に左カーブになっている場合には先が見えない、しかし崖下は見える)運転したことを今でも忘れません。なお3年後にもその評価ポイントを担当しましたが、かなり手前の安全な場所に車を止め、徒歩でその評価ポイントまで行きました。歩いていても恐かったです。

2箇所目も、やはり道の幅員が2m程度しかない未舗装道路を延々と走り、手掘りのトンネルを4つくぐった後にある評価ポイントです。言うまでもなく道の左右に崖があります。また言うまでもなくガードレールはありません。トンネルの中にはトンネルの上部から落ちてきた岩が転がっています。上記1箇所目の評価ポイントと異なるのは、ハンドルを右に切りすぎても左に切りすぎても崖下に落ちてしまう平均台のような道があることです。この評価ポイントには今まで2、3度車で行ったことがある(言うまでもなく体は震えます)のですが、令和2年度評価替えの際には恐くなってしまい一旦引き返し、後日再チャレンジしましたがやはり恐くて途中で車を降り徒歩で評価ポイントまで行きました。

このように怖い思いをしつつ命を懸けて担当全ポイントにつき現地実査を行ない、取引事例を調べ上げ、各評価ポイント間のバランスに留意しつつ価格を査定し、他の評価員の価格とのバランスをとり、また隣接市町村とのバランスも確認した上で、最終的に固定資産税評価額を決定し、評価書を作成・提出して固定資産税評価の仕事は終了します。



# 相続税路線価評価

源不動産鑑定事務所  
源 正人

人が亡くなったときに、その人の配偶者や子どもなどが遺産を引き継ぐことを相続と言います。このとき、引き継ぐ遺産のことを「相続財産」、亡くなった人のことを「被相続人」、遺産を引き継ぐ人を「相続人」と言います。

相続が発生したときに、相続財産が一定以上ある場合、相続税がかかります。現金預金をはじめ、株券、国債、社債などの有価証券、車や家財道具、宝石貴金属などの動産、そして土地や家などの不動産など、金銭に見積もることができる経済的価値のあるものすべてが相続財産とみなされます。ちなみに借金や手形、未払いの税金や家賃などの負債や税金などの「負の財産」も相続財産となります。

相続税の税額は、相続財産の取得時における時価を基に計算されます。相続財産の中に不動産があれば、これも時価を把握したうえで税額計算を行うこととなります。しかし、現金預金など、時価が額面どおりに把握できるものと違い、不動産はその場ですぐに金銭に見積もることができないので、個々に評価が必要となります。

そこで不動産の内、土地の時価を定める方法に不動産鑑定士が関わってきます。土地の時価

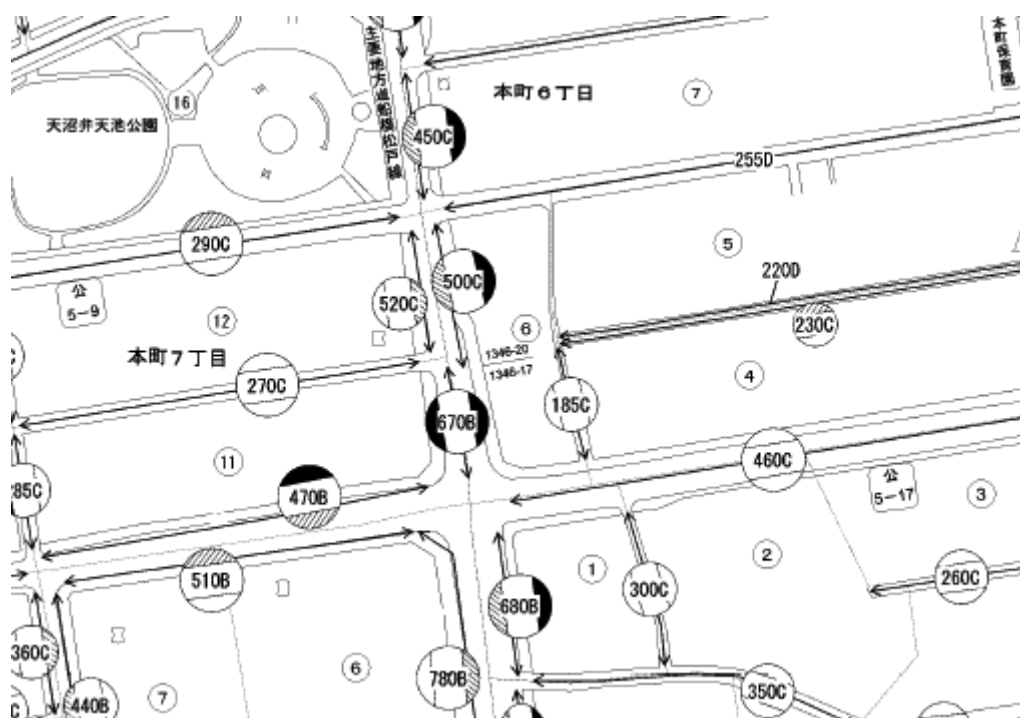
は「路線価方式」または「倍率方式」という方法で計算します。

路線価とは、主に市街地の道路（路線）に面する宅地1平方メートルあたりの評価額のことで、相続税や贈与税を算定するときの基準となります。全国路線価を示した「路線価図」は国税庁のHPで参照できます。

（財産評価基準書 | 国税庁 <https://www.rosenka.nta.go.jp>）。

また倍率方式とは、路線価が定められていない地域の土地の相続税評価方法です。おおまかにいえば、「市街地＝路線価方式」、「山林や農村などその他の地域＝倍率方式」だと考えればいいでしょう。倍率方式における土地の価額は、その土地の固定資産税評価額に一定の評価倍率を乗じて計算します（相続税路線価とは別に固定資産税についても評価の基準となる「固定資産税路線価」があり両者は異なるものですが、この倍率方式においては関連を持っています）。これについても路線価と同様、上記HP内「評価倍率表」で全国の評価倍率を参照することができます。

HPに表示される路線価図は次頁の図のようなものです。



図中に「450C」「255D」などの符号が見えますが、この数字部分がその道路についての路線価で、 $1\text{ m}^2$ あたりの単価が千円単位で表されています。たとえば「255D」であれば、その道路に面した土地は $1\text{ m}^2$ あたり255,000円ということになります。なお数字の後のC、Dなどの記号はその宅地の「借地権割合」を表しています（借地権割合の説明、また図中の他の記号やマークの細かい説明はここでは省きます）。

相続税路線価は毎年1月1日を基準日とした価格が7月に国税庁より公表されますが、売買実例価額、公示価格、不動産鑑定士による鑑定評価額、精通者意見価格等をもとに決定しています。

相続税路線価を定めるにはまず、使用状況が類似していると認められる土地の所在する地域を細かく分け、それぞれの地域に標準的な画地、すなわち「標準地」を選定し、この標準地の価格を毎年、不動産鑑定士が鑑定評価して算出します。ただしこの方法により定められた標準地

は膨大な数にのぼり、そのすべてを鑑定評価するのは物理的に困難なので、鑑定評価を行うのは地域の代表的な標準地とし、その他の標準地についてはその地域の土地価格に精通した不動産鑑定士等が、鑑定評価の手順を踏むのではなく売買実例価額、公示価格等を参考に価格をつけ、これを「精通者意見価格」として決定します。千葉県の場合、一人の不動産鑑定士が担当する鑑定評価地点は10～15件ほど、精通者意見価格地点は100～200件ほどになるでしょうか。地域や都道府県によって異なりますが、いずれにせよ相当な数をこなすことになるため、作業期間となる例年1月から2月初め頃まで、多くの不動産鑑定士はこの業務に忙殺されることになります。

こうして算出された鑑定評価額と精通者意見価格を基に税務署が路線価を決めていきます。相続税路線価の評価割合は公示価格水準の80%程度とされ、税負担の均衡化・適正化が図られています。

# 公共団体等が関係する取引などに 活用される不動産鑑定評価

(有) 岩下不動産鑑定事務所  
岩下 杉彦

「不動産鑑定士はどんな仕事をしているの？」と、よく質問されます。不動産鑑定士の業務は少し分かりにくいかもしれませんが、実は意外と皆さんの身近で目にすることができます。例えばこんなケースがあります。イメージしやすい簡単な例で言いますと、市区町村や県などの地方公共団体、さらには国が当事者となって公共用地を取得・賃借する場合、公共財産を売却・賃貸する場合、またやや特殊なケースですが、税の滞納により差し押さえた不動産を公売に掛ける場合などです。下記では、これらのケースについて簡単にご説明致します。

### ①事業用地を取得する場合

国・県・市区町村等の公共団体が何らかの事業を行うために土地を取得する際には、「取得する土地（土地の附加物を含む。以下同じ。）に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする（公共用地の取得に伴う損失補償基準:第8条）」とされています。したがって、公共事業を行う際に、その対象となる土地（所有権及び所有権以外の権利）に対して補償を行う場合には、当該対象となる土地について不動産鑑定士が鑑定評価を行い、これにより求められた鑑定評価額（前記の正常な取引価格）を基礎として補償額の算定が行われます。

つまり簡単に言ってしまうと、公共団体が事業用地を取得する際に支払われる対価（補償額）は、不動産鑑定士による鑑定評価額が基になっているということです。

公共事業の原資となっているものが税金であ

るため、その適正な使用が求められ、かつ事業の対象となった土地の所有者等に対しては、当然適正な補償が必要とされるところから、不動産鑑定士による公正妥当な鑑定評価額の算定が必要とされています。

例えば、市道や県道を拡幅するために土地を取得する場合などがこのケースに当たります。こんな場所を見たことはありませんか？下記の写真では、土地を取得できたところから歩道が整備されています。

【県道歩道整備】



【市道歩道整備】



## ②事業用地を賃借する場合

国・県・市区町村等の公共団体が、土地や建物を賃借する必要性が生じる場合も多々あります。例えば、事業に必要な土地の売却には応じてもらえなくても、借地であれば承諾が得られる場合、公園用地や学校用地など大規模な土地を必要とする際に、取得できる程の大きな予算は無い場合に賃借で対応する場合（ちなみに公園や学校の敷地などは一部が賃借されているケースも多いです）、昨今の例であれば、新型コロナウイルスの集団接種会場など、比較的短期の間だけ必要となる場所を賃借する場合などがこのケースに当たります。このような際にも不動産鑑定士が評価した適正な賃料を基礎として賃料が決定されている場合があります。

## ③公共財産を売却する場合

国・県・市区町村等の公共団体が所有する公共財産（不動産）で、現在は不要となったものを売却する際においても不動産鑑定士の鑑定評価額が売却価格算定の基礎となっている場合があります。典型的な例で言いますと、現在は使用されていない赤道や水路などを隣接地の所有者の申請に応じて払い下げる場合がこれに当たります。現在は使用されていない赤道や水路などで、今となってはその機能を失っているものも巷には多く存在しますが、これらを用途廃止しても第三者の不利益とならないのであれば、払い下げることにより土地の有効活用が図れることもあり、その方が良いという事になります（こうすることにより公共団体は管理の負担からも解放されます）。

## ④公共財産を賃貸する場合

国・県・市区町村等の公共団体が所有する公共財産（不動産）を一時的に貸し出す場合に、当該賃貸料が不動産鑑定士の鑑定評価額を基礎として算定されている場合があります。公共財産を貸し

付ける場合の賃料については、公共団体独自の内規により賃料算定が行われている場合も多々ありますが、貸し出しの目的となっている不動産が当該内規の範囲にない場合や市場における他の競合不動産とのバランスを図ることが妥当とされる場合などにあつては、不動産鑑定士による鑑定評価額等が基礎とされる場合もあります。

## ⑤公売を行う場合

国・県・市区町村等の公共団体が不要となった公共財産（不動産）を公売に掛ける場合や、税の滞納により差押えた不動産を公売に掛ける際にも、不動産鑑定士の鑑定評価額が必要とされる場合があります。この場合については前記の③とは異なり、最低売却価格を算定する際の基礎資料として必要とされます。公共団体が所有する公共財産などは、不要になったからといって幾らでも良いから売ってしまっても良いというものではありません。公売に掛けられる公共財産は、元はと言えば税金により取得したものであり、市民や県民等の共通の財産でもあるため、公売に際してもその財産が有する価値を不当に割り込んで売却することは妥当ではなく、一定額以上の適正な価格で売却されることが望まれます。また、差押不動産についても債務者にとって貴重な財産であることから、当該財産が有する適正な価値を割り込んでまで売却されることは妥当ではなく、その換金の過程においても適正な取り扱いが求められます。したがって、不動産鑑定士による鑑定評価額を参考に、一定額以下では売却を行わない最低売却価格（下限値）が算定されている場合があります。

どうでしょうか？実は皆さんのすぐ傍で不動産鑑定士は業務を行っています。拡幅や新設されている道路などを見かけましたら、不動産鑑定士が業務を行っていることを思い出して頂ければ幸いです。

# 不動産競売における不動産鑑定士の役割

不動産鑑定士

橘 英雄

不動産競売とは民事執行法に基づき、裁判所が主体となって不動産を売却し、売却代金により債務の弁済や換価を受ける手続きをいい、債務名義に基づく強制競売、担保権の実行としての担保不動産競売、共有物分割や相続財産の分割を行うための形式競売の3種類があります。強制競売、担保不動産競売の件数が多いため一般の方が不動産競売と聞いてイメージするのはこの2つの競売だと思われます。

売却価格の決定に当たっては、債権者及び所有者の利益の保護等を図る必要があることから、裁判所は不動産の鑑定評価に関する専門的な知見・経験を有する者の中から評価人を選任することとなりますが、不動産評価の専門家として国家資格を有する不動産鑑定士が原則として選任されています。

不動産競売において重要な書類はいわゆる三点セットと呼ばれ、裁判所書記官が作成する物件明細書、執行官が作成する現況調査報告書、そして評価人が作成する評価書をいい、評価書は目的物件の物的及び公法上の規制等の状況、評価額とその算出過程を記載します。

評価人としての基本的な仕事の流れは、①役所調査、②実地調査、③評価書作成という一般の不動産鑑定評価業務と同じですが、以下のような違いがあります。

### ①役所調査

役所調査においては、基本的に一般の調査と同じですが、民事執行法により必要がある場合には市町村に対し、不動産に対して課される固定資産税に関して保有する図面その他

の資料の交付を請求することができる等の違いがあります。これは不動産競売の場合には所有者の協力が得られない事も多いために所有者以外では本来取得できない資料の取得を担保しているものと思われます。

### ②実地調査

実地調査は大規模工場等の一日の調査で終わらないような特殊物件を除けば、基本的には一度しかできないため、調査の漏れが無いよう非常に気を使います。また一般の不動産鑑定評価書にはあまり付けない間取図を作成する必要があり、間取りを取りながら、クロス痛みやヒビ、雨染み、床の傾斜の有無、小屋裏の有無、未登記の増改築等が無いかなどを漏れなく調査する必要があるため、先輩評価人の指導後に初めて一人で評価人として臨場した際は、非常に緊張したことを覚えています。

また、一般の不動産鑑定評価とは異なり、所有者の協力が得られないこともあり、室内に立ち入ることができない場合には執行官、解錠の専門業者、立会人と共に解錠によって室内の立入り調査を行うことがあります。

### ③評価

評価において一般の不動産鑑定評価との違いは、基本的に簡便な手法を採用しており、土地価格は実際の取引で成約した取引事例から求めることはせず、公示価格等から規準した価格のみで求め、建物価格は原価法で求めます。

私は評価人としての経験はまだ浅いのですが、一般の鑑定評価と比べ不動産競売で扱う物件は、権利関係が複雑なものや、未登記物件、未登記の増改築が行われた物件等が多くなる傾向があるように思います。また本県は都心隣接の商業地、臨海部の工業地帯、全国有数の農業生産額及び水揚高を誇る農漁村、中央部の山林等から成り立っており、田、畑、果樹園、畜舎、広大な山林、工場、旅館、1棟のマンション、ガソリンスタンド等の多種多様な不動産を評価対象とすることになるため、必要に応じて国、県、市町村の担当課等への照会、専門業者の協

力や取材を要するなど不動産鑑定士としても非常に良い経験になります。余談ですが、評価人だった祖父から、評価人になると対象物件は複雑かつ多様になることから非常に勉強になるので是非やったほうが良いと言われたことを最近よく思い出します。

また、多種多様な不動産を扱っており、日々の業務の中から疑問点や確認を要する事項が生じるため、競売実務の検討・研究を行う評価事務研究会という県組織会があり、またその全国組織として全国競売評価ネットワークがあり、評価人の業務を支えています。

# 鑑定評価書が活用される一場面として 裁判所における調停に提出される不動産鑑定評価書

(株) 印東不動産鑑定  
印東 伸泰

裁判所における調停は大きく民事調停と家事調停に分けられます。

民事調停で取り扱われる紛争のなかでも不動産鑑定評価書が提出されることが多いのが賃料（増）減額請求事件です。賃料（増）減額請求事件は調停前置主義により、いきなり裁判はできず、まず調停で話し合われるものですが、その際、申立人、相手方の片方又は双方が、それぞれ依頼した不動産鑑定士の作成した不動産鑑定評価書を提出してることがあります。

家事調停の場合には、離婚調停における財産分与や相続における遺産分割調停の際に、申立人、相手方の片方又は双方が不動産鑑定評価書

を提出してることがあります。

民事調停及び家事調停のいずれにおいても、裁判所が第三者たる不動産鑑定士に不動産鑑定を命じる場合があります。調停での話し合いがまとまらない場合、裁判・審判等に移行しますが、その場で不動産鑑定評価書が活用される場合もあります。

以上は私の民事調停委員、家事調停委員としての経験に基づく記述ですが、これら以外にも調停・裁判等で不動産の価格・賃料が問題になる場合には、不動産鑑定評価書が活用されることがあります。

# 差押不動産の評価

宮崎不動産鑑定事務所  
宮崎 治夫

国や地方公共団体に対する税金を滞納すると、国や地方公共団体はその人（法人も含まれます）の意思にかかわらず、滞納となっている税金を強制的に徴収することになります。原則として督促をした上で、滞納している人の財産を差し押さえ、場合によってはその財産を公売等で換価し、滞納している税金に充てることになります。この一連の強制徴収手続きを滞納処分といいます。

特に、この手続きの中で、滞納者が土地・建物等の不動産を所有していると、これら不動産が公売の対象となり、その参考として不動産鑑定が必要が生じます。

### ①国税の場合

国税に基づく差押不動産の評価については、経験したことがある鑑定士が多いと思われます。

毎年、2月上旬に鑑定人の募集があり、経歴・希望地域・鑑定実績等を記載した希望届出書を国税局（千葉県の鑑定士の場合は東京国税局が多いと思います）に提出し、審査の上、合格した者が1年間の「差押不動産等の鑑定評価等を依頼する不動産鑑定士」として登録されます（ただ、登録されたからといって必ず鑑定依頼があるわけではなく、また、1年ごとに登録の更新が必要です）。

私も開業後、戸建、雑種地、底地等何件か依頼を受けましたが、通常は、案件が発生すると、担当部局（東京国税局の場合、徴収部特別整理総括第二課）から鑑定依頼の連絡が入り、物件に関する書類が送られてきますので、事前に調査を行い、国税局内の担当者と日時を調整の上、

現地を一緒に実査し、評価に進むことが多いです。

### ②都道府県税の場合

都道府県税についても滞納処分の一環として不動産の公売がなされることがあり（ただし、例年あまりこのケースは多くないのが実情です）、その参考として鑑定評価の依頼があります。

私も開業後、2件ですが、ある県税事務所から依頼を受け、鑑定を行いました。

あとで県の職員から聞いた話では、県内には県税事務所がいくつもあります（HPだと自動車税事務所を含め16か所）、実際に、不動産の公売まで行っているのはその中のいくつかの事務所だけとのことでした。

### ③市町村税の場合

市町村税についても、上記と同様、やはり滞納処分の一環として不動産の公売がなされ、その参考として鑑定評価の依頼があります（担当部署は、市役所等により「納税課」「債権管理課」等名称は異なるようです）。

私自身は開業後まだ依頼を受けたことはありませんが、以前勤務していた東葛地域の事務所時代には、市役所から依頼を受け鑑定を行った経験が二度ほどありました。

これら国税や地方税の滞納処分としての差押不動産の評価についてですが、基本的には通常の不動産鑑定とその内容は同様です。

この点、裁判所の行う競売の評価と類似する側面も多々ありますが、裁判所の競売の評価人とは異なり、不動産への立入権や質問権、また、



---

役所への資料請求権等の権限はありませんし、また、調査の専門家である執行官がいるわけでもないため、不動産の確認や占有関係等事実関係や法律関係のミスを相互のチェックで防ぐことはできません。

また、評価書についても国税局の場合にはゲ

ラのチェックはありますが、県税事務所や市町村役場の依頼の場合には、実際上は鑑定士に委ねられるため、不動産の調査や確認、評価書の内容等は全て鑑定士の自己責任のもとで行わなければならないことを肝に銘じなければなりません。



## これからの社会で不動産鑑定士に 求められる「仕事」

有限会社トムラ不動産鑑定 戸村 澄夫

昨年12月発行の本誌に「住宅ファイル制度」について寄稿しました。

「この制度」は今から6年前の2015年に日本不動産鑑定士協会連合会（以下「連合会」という）で立ち上げて、現在関西地方で実施中のものです。現在の実情に合わせるために、改修作業に取り組んでいるその概要の一端を書いたものです。

これまでの不動産鑑定士の主な仕事は、土地の評価が中心でした。公的評価では、地価公示の仕事、3年に1度評価替えをする固定資産税の評価等です。

これからは、「**建物の評価**」が求められます。それも、無尽蔵（約3,000万戸）にある「**既存木造住宅**」に対してです。

省エネ、エコロジー等の社会的要請に応じて建築される木造住宅は、100年間もたせるという「**長期優良住宅**」が中心となります。

最近我が家で建て替えたのでは、100㎡で約4,000万円かかりました。5年、10年、15年、30年とメンテ項目が決められていて、シロアリ駆除や給排水等の設備の取り換え・外壁の補修等が決められていて、それに応じなければ「**認定**」は取り消されます。30年後のメンテでは、設備の取り換えはもちろん、屋根の葺き替え等も求められて、費用は約450万円かかります。その代わりに、100年は快適に住めるというわけです。

4,000万円の価値ある木造住宅が、100年後仮に80%以上の価格で流通するとしたら、誰しも「**認定条件**」を満たす努力をするのではな

いでしょうか。結果的に、省エネ・エコロジーに貢献することになります。

現行の住宅ファイル制度の概要は次のとおりです。

まず住宅を売りたい人が、宅建業者に媒介契約の申し込みをし、同時に「住宅調査」の申し込みをします。宅建業者は、「調査の受付窓口」（現在は、「近畿不動産活性化協議会」）に調査の依頼をします。受付窓口では、耐震診断などは建築士に、雨漏りなどは宅地建物取引士に、シロアリ等については防蟻業者に、最終的な建物評価については不動産鑑定士に調査を依頼します。

不動産鑑定士は、建築士、宅地建物取引士、防蟻業者等からの「調査報告書」を受け取って、鑑定評価額を算定して、最終的な「住宅ファイル報告書」を仕上げ宅建業者を通して住宅の買主に報告をします。併せて金融機関にも提出して、金利の優遇や、借入期間の長期化が可能となるメリットが受けられるようになります。

ここで肝心なことは、「**住宅ファイル制度**」を普及させて、社会一般に行き渡らせることです。

現在、連合会の改修委員会では、住宅の柱や壁を「上・中・下」にランク付けして、例えば4LDKであれば各部屋ごとにデータを入力して算定するなど、かなり精緻なものを目指して取り組んでいます。

住宅価格を算定するための具体的なツール（道具）として、建設物価調査会の協力を得て立ち上げた「JAREA—HAS（Japan Association

of Real Estate Appraisers house appraisal system)」を使用しています。

私は委員会のメンバーの一人として、仕組みは精緻なものを作る必要があるが、実施する段階では、「多くの不動産鑑定士が簡便に扱えて魅力を感じて参加」してもらえるものにしなければならぬと言いつけています。多くの鑑定士が関与して、実績を積み上げてデータが多く蓄積されれば、将来AIを活用することになった場合にも優位な立場に立てるからです。

100年使うためには、将来家族構成の変更に伴う間取りの変更も容易なものにしなければなりません。税金の面でもはっきりした優遇措置が講じられることが必要です。そして金融面でも低金利・借入期間の大幅な長期化等の目に見えるメリットが感じられることも必要です。国にとっては、省エネ・エコロジーへの貢献、エンドユーザーにとっては目に見えたメリット、不動産鑑定士にとっては、取り扱いやすさと将来の活動分野への展望が開けることとなります(三方よしです)。

こうして出来上がった100年もつ「長期優

良住宅」(現在価格で仮に約4,000万円)に対する将来的な評価制度が確立すれば、住宅に対する鑑定評価の社会的なニーズは高まるに違いありません。

これらの制度構築に当たって、心しなければならないことは、目的が「不動産鑑定士の仕事の領域」を拡大するものであってはなりません。あくまでも、「社会一般の国民の生活を豊かにする」ためのものでなければなりません。「認定条件」を満たした住宅であれば、100年後の住宅の価額が再調達価格(新築価格)からそれほど大きな減額をされずに評価される時代が来ます。地価公示や、将来を展望して、新しいマーケットを構築しておく必要があると思います。

間もなく、連合会から、「住宅ファイル制度」の概要が発表されると思います。できるだけ多くの鑑定士が、これに関心を持ち、関与することによって「国民生活に役立つ」有用な制度に作り上げていただきたいと思います。

以上

# 不動産鑑定評価制度の“生みの親” 故榎田光男氏の大蔵官僚時代 = 土地思想形成と評価基準「基本的考察」起草への影響を探る =

FP オフィス CAT 伊藤 重夫

## 1 なぜ元金融官僚が土地問題の解決に尋常ならざる執念を燃やしたのか？

昭和30年代の終わりに不動産鑑定評価基準の起草作業で中心的役割を果たし、同40年に完全実施された不動産鑑定評価制度の“生みの親”と呼ばれ、同44年の地価公示制度開始にも尽力した故榎田光男氏（明治36年～昭和50年）は、不動産鑑定分野に限らず、都市計画や土地税制、国土利用計画など不動産関連全般の政策立案に審議会委員等として関わりました。当時の関係者は榎田氏の仕事ぶりについて「あの方の土地問題に対する執念は、それはすさまじいものでした」と評しています。

昭和初期から終戦直後までの激動の時代を大蔵省（現財務省）で活躍し、主に銀行経営の監督や為替管理などの金融行政を担った金融官僚でしたが、なぜ畑違いともいえる土地問題の解決に尋常ならざる執念を燃やすに至ったのでしょうか。本稿ではその理由を推し量る手掛かりとして、大蔵省時代の職務経験や思索の痕跡を関係者の証言文書などからたどります。そして、後の土地思想の形成や自ら行った不動産鑑定評価基準「総論第1章 不動産の鑑定評価に関する基本的考察」の起草にどのように影響したかを探ってみたいと思います（以下敬称略）。

年月	大蔵省退官後の主な職歴	政治・経済・社会の出来事
昭和 22 (1947) 年 9 月	庶民金庫理事長	
昭和 24 (1949) 年 6 月	国民金融公庫総裁（～昭和 32 年 5 月）	1 ドル = 360 円の為替レート実施（昭和 24 年 4 月）
昭和 25 (1950) 年 6 月	社団法人金融財政事情研究会理事	
昭和 32 (1957) 年 6 月	日本国有鉄道理事（～昭和 42 年 2 月）	
昭和 34 (1959) 年 3 月	財団法人日本不動産研究所理事長	
昭和 34 (1959) 年 7 月	国有財産中央審議会委員	
昭和 35 (1960) 年 9 月	公共用地取得制度調査会委員	所得倍増計画決定（昭和 35 年 12 月）
昭和 37 (1962) 年 6 月	宅地制度審議会委員	
昭和 39 (1964) 年 5 月	不動産鑑定士審査会委員	不動産鑑定評価基準を答申（昭和 39 年 3 月） 公害問題が顕在化（昭和 39 年頃～）
昭和 40 (1965) 年 7 月	社団法人日本不動産鑑定協会会長	不動産鑑定評価制度を実施（昭和 40 年 4 月）
昭和 44 (1969) 年 7 月	土地鑑定委員会委員長	公害及びその対策問題が深刻化（昭和 44 年頃～） 第 1 回地価公示（昭和 45 年）
昭和 48 (1973) 年 1 月	国有財産中央審議会会長	オイルショック（昭和 48 年 10 月）
昭和 50 (1975) 年 2 月	国土利用計画審議会委員	公示地価が初めて下落（昭和 50 年）

（「榎田光男追悼集」「近代日本経済史要覧」「不動産鑑定士 50 年の歩み」を参考に筆者作成）

## 2 文化的財界人・渋沢敬三の導き

理財局長を最後に大蔵省退官後も、国民金融公庫の初代総裁などの公職を歴任した櫛田を不動産鑑定の世界に導いたのは、日本勧業銀行（現みずほ銀行）の不動産鑑定部門を継承して昭和34年に発足した財団法人日本不動産研究所の初代会長・渋沢敬三（明治29年～昭和38年）です。

渋沢敬三（以下敬三）は、明治時代に多数の株式会社や団体の設立に関わり「日本資本主義の父」と呼ばれる渋沢栄一の孫です。旧制高校時代まで生物学者を志していましたが、父が放蕩を理由に廃嫡され、祖父栄一から同族会社の跡取りになることを懇願されたため、泣く泣く実業界に入った人です。その血筋の良さから戦中・終戦直後に日銀総裁や大蔵大臣に祭り上げられますが、敬三自身は決して本意でなかったといいます。

むしろ敬三が生き甲斐を感じていたのは、自ら設立した私設博物館アチック・ミュージアム（後に日本常民文化研究所に改称）を拠点に行った民俗学等の研究活動でした。「日本魚名

集覧」や「豆州内浦漁民史料」などの自著や発見資料があるほか、「南方熊楠全集」の出版などに尽力します。なお、この研究所は民俗学者の宮本常一（明治40年～昭和56年）や歴史学者の網野善彦（昭和3年～平成16年）らを輩出しています。

後に櫛田は、日本不動産研究所の初代理事長への就任を敬三から請われた際の様子を、次のように振り返っています。

「創業当時、初代会長でありました大先輩の渋沢敬三さんが、『君がやってくれるなら、喜んでシャッポ（このようなくだけた言葉を大先輩はよくお使いになりました）になってあげよう。今でこそ、土地のことは大して問題にされていないが、こう誰も彼もが粗末に取り扱ってはいは、いつかは大きな咎めをうけるよ。そのうちにきっと大変なことになって、大騒ぎをするに相違ない。一つ土地の生理と病理（このような表現もよくお使いになられました）とを十分に勉強しようではないか』と申されました…」

敬三にしてみれば大蔵大臣時代（昭和20年10月～21年5月）の外資局長や理財局長とし

年月	大蔵省退官までの主な職歴	政治・経済・社会の出来事
昭和2（1927）年4月	入省	金融恐慌（昭和2年3～4月）
昭和3（1928）年11月	米国駐在	金解禁決定（昭和4年）、NY株価大暴落（同10月）
昭和6（1931）年2月	堺税務署長	昭和恐慌（昭和5～6年）
昭和8（1933）年6月	大蔵事務官	満州事変（昭和6年9月）、金輸出再禁止（同12月）
昭和11（1936）年4月	銀行検査官	国際連盟脱退（昭和8年3月）
昭和13（1938）年4月	理財局外事課長	2・26事件（昭和11年2月）
昭和16（1941）年8月	銀行局特別銀行課長	国家総動員法公布（昭和13年4月）
昭和20（1945）年3月	内閣総合計画局戦時物価部長	太平洋戦争開始（昭和16年12月）
昭和20（1945）年10月	終戦連絡中央事務局（GHQとの折衝機関）第二部長	東京大空襲（昭和20年3月）
昭和21（1946）年1月	外資局長	無条件降伏（昭和20年8月）
昭和21（1946）年2月	理財局長（理財局が外資局を吸収）	金融緊急措置令（新円発行・預金封鎖）（昭和21年2月）
昭和22（1947）年9月	依願免本官	

（「櫛田光男追悼集」「近代日本経済史要覧」「不動産鑑定士50年の歩み」を参考に筆者作成）

て櫛田を見知っていた上、旧制中学から大学までの後輩で当時大蔵次官だった山際正道（明治34年～昭和50年）から櫛田の学者肌な人となり詳しく聞いていたのでしょう。大学卒業時に父が病床に倒れ、学者の道を諦めて官界に入ったという櫛田にとっても、自分に信頼を寄せてくれる洒落な文化的財界人・敬三との間に何か相通じるものを見だし、人生意気に感ずる面があったのかもしれませんが。

### 3 大蔵省時代の職務経験・思索の痕跡

#### (1) 大蔵事務官（昭和8～11年）

当時大学生として櫛田の自宅にたびたび出入りしていたおいの星野大造（元日本輸出入銀行副総裁）は、毎日夜半まで勉強に勤しむ櫛田の姿を綴っています。

「その頃私は一応経済学を専攻していましたが、当時叔父はシュンペーターの経済発展の理論を自分で全巻翻訳してこれをノートしていました。このことだけでも、何ともどえらい人だなと感じ入った次第でした」

資本主義経済の動態分析を初めて体系的に行ったといわれるJ・A・シュンペーター著「経済発展の理論」（原書は大正元年刊）は、企業者による新結合（イノベーション）遂行が経済発展をもたらし、そのための資金供給として銀行家が信用創造を行うことを指摘しました。しかし、不況は新結合がもたらした環境への適応過程であると述べるにとどまったため、若き経済官僚には隔靴搔痒の思いが強かったのではないのでしょうか。

#### (2) 銀行検査官（昭和11～13年）

銀行検査官は昭和2年3～4月の金融恐慌直後に新設された比較的新しい官職で、「大蔵省史」はその事情を次のように記しています。

「昭和2年5月、（銀行局内に）新たに検査課が設けられた。これは『銀行法』の成立によって、旧『銀行条例』よりも普通銀行の営業許可手続き及び設立に関する規定が厳格になり、新

たに監査・監督及び検査の事務を行う必要から設けられたもので、専任銀行検査官が置かれた」

#### (3) 理財局外事課長（昭和13～16年）

理財局外事課は昭和12年10月に新設されたばかりの課で、その役割について「大蔵省史」は次のように説明しています。

「外事課の主要担当事務は、海外における財務と対外投資及び大蔵省部内各部局課の主管に属する海外関係事務の連絡調整であった。しかし、実際の活動は主として満州・支那・北鮮への日本資本の投下を促進することであって、満州及び北支・中支政権の財政、通貨政策、貿易為替管理、産金、貯蓄奨励、関税行政、資金計画等の全面的な指導で、北支那開発株式会社、中支那振興株式会社を中心とする資源開発会社の経営等も管掌した。こうして外事課は、対満事務局の財政金融行政の面を補強する機関としての役割を果たすことになった」

#### (4) 銀行局特別銀行課長（昭和16～20年）

特別銀行課は、横浜正金銀行や朝鮮銀行・台湾銀行、日本勧業銀行などの特殊銀行の監督行政を担当。この時期に新人教育研修を受けた橋口収（大正10年～平成17年、元国土事務次官）は、櫛田の印象について次のように記しています。

「櫛田氏の講義は、論旨明快で、しかも、学生あがりのわれわれを十分よるこぼせるような、“理論的”練度の高いものであった。“さすがに、よく勉強している、あたまのいいひとがいるな”という、畏敬の念をいだかせるものがあった。あとで知ったことだが、櫛田氏は、日本でもっとも早く、ケインズの『一般理論』を購読し、その消化と政策への反映につとめておられた、いまでいう“官庁エコノミスト”の一面をもち、大蔵省における代表的理論家であったのだ」

櫛田のケインズへの傾倒ぶりについては、後に渋沢敬三大臣の下で銀行局長を務めることに

なる江澤省三（元日銀理事）も、以下のように述懐しています。

「私は一高時代山際正道君と同室であった関係上、時々大蔵省に出向いては同君と駄弁を弄していたが、その時傍らにいてケーンズの数理経済学を説き、難しい乗数理論等でわれわれを烟（けむ）に巻いていたのが君であった」

J・M・ケーンズの「雇用・利子および貨幣の一般理論」の原書第1版が出たのが昭和11（1936）年、邦訳が東洋経済新報社から出たのが昭和16（1941）年ですから、既に銀行検査官時代、遅くとも外事課長時代には原書を入手して理解に努めていたものと思われる。

#### (5) 内閣総合計画局戦時物価部長（昭和20年）

このとき部下だった谷村裕（大正5年～平成8年、元大蔵事務次官）が、歴史的な日における印象的なエピソードを紹介しています。

「今でも忘れられないのは、終戦の日の8月15日の午後、当時内閣総合計画局戦時物価部長だった榊田さんを囲んで、部員一同（私もその一人でした）で日本経済の今後を語り合ったときの事です。やゝ早口でまくし立てる渡辺喜久造さん（故人、当時第一課長、後に国税庁長官）と、ゆっくり噛んで含めるようにお話になる榊田さんとが、まことに対照的でした。そのときお二人の間で、『購買力封鎖』の問題がしきりと議論になりましたが、思えば例の新円切換の措置は早くもこのときに採り上げられていたわけです」

#### (6) 理財局長（昭和21～22年）

このころ大蔵省で研究員として働いていた経済学者の篠原三代平（大正8年～平成24年）は、日本経済新聞「私の履歴書」でこう振り返っています。

「アイデアもよくわいた。例えば、インフレ率を予測できるきわめて簡単な『資金循環表』をつくって榊田光男理財局長に説明したら、ずいぶんとほめられ、それ以来、大事にしてください。ただ、何でもできる人間と思われ、ラー

ナー著『統制の経済学』の英語版を3日間で要約し、エッセンスを報告しなさいと言われたのにはいささか驚いた」

A・P・ラーナー（1903～1982年）はケインズ主義経済学者（ケインジアン）の一人で、その代表的な著作である「統制の経済学」（原書第1版は昭和19年刊）では、政府は紙幣を印刷して必要なだけ財政資金を得られるのだから、家計や企業と同じように「健全財政」を行う必要はないと主張。その上で、もはや課税や国債発行は財政資金を得ることが目的ではなく、納税者や国債購入者の手元資金を吸い上げて過度の総需要とインフレーションを防ぐ手段であると述べています。

終戦直後に激しいインフレが起きる中、新円切換や預金封鎖、財産税賦課などの緊急措置が打たれていた時期であり、このラーナーの説（機能的財政論）が何かしら参考にされたのでしょう。ちなみに、「異端の経済学」といわれるMMT（現代貨幣理論）が近年、この説を蒸し返しています。

## 4 土地思想の特色

### (1) ケインジアン的性格

以下のように金（ゴールド）の有限性とパラレルに語られる土地認識は、元金融官僚ならではの着想ですが、榊田の土地思想において一つの根幹をなしていると思われる。

「私はとくに二つのこと、金（きん）からの解放と土地からの解放、ということがどのように展開し前進するかということに、最も興味を持ち、また期待をかけている。人間の生活と活動に密着してその根底に横たわっている金と土地、この両者の物理的有限に対して錯綜する無限の需要を合理的に整理按配する、この両者を高い次元に立って高度に活用して両者の拘束から合理的に人間が解放されるということ、人類の進歩の歴史はこの展開として理解できるのではあるまいか」（金融財政事情、昭和39年1月）

「人類の闘争の第一は、金というものの束縛からの離脱だと思っています。その点、さいわい人間の英知によって、金ドル本位制の採用とか、昨秋の国際通貨基金が決めたSDR（特別引出権）とかによって、金からの解放は着々と進んでいるのよ、ね。だから次の闘争は、土地というものの束縛からの解放と思うの。これを早くやらなかったら、大気汚染など国民の健康上からいったって、こんごの日本の経済発展の支障になることからいったって、大変なことになるのよ。おおよそながら、わたし、その課題の解決に取りくんできているわけよ」（朝日ジャーナルの対談記事、昭和43年2月）

「金（きん）からの解放」の意味を理解するには、ケインズが格闘した第一次世界大戦後の時代を振り返る必要があります。大量の「非自発的失業」が発生する原因は、金利生活者（投資者階級）の「貨幣愛」が過剰貯蓄を生んだことなので、委縮する企業の投資意欲を回復させるにはこのデフレ状態を、財政金融政策によって適度なインフレ状態に持っていく必要があります。そのためには、金の保有高に縛られず自由に通貨を発行できる管理通貨制度が好都合ですが、実際には自らの手足を縛ることになる金本位制の復帰が日本を含む各国で行われました。

しかも、金利生活者の利益等が優先され、大戦前の通貨高での交換レートによる復帰（旧平価解禁）が行われたので、デフレが一層深刻化しました（日本は昭和5～6年の昭和恐慌）。「金というものの束縛」とはこうした歴史的経緯を指しており、「金からの解放」とは実質的には「『貨幣愛』からの解放」と言い換えることができるかもしれません。

これを土地に当てはめると、「土地からの解放」とは「土地愛」からの解放、つまり、土地所有権に基づく自由放任主義的な土地利用の是正に向けた、機動的な土地政策・制度の策定といったところでしょうか。実際、櫛田は次の

ように綴っています。

「土地に関する限りは、いままで自由放任であったのが、どうしてもある程度のコントロールをして、局地的ではあっても土地にオーバーチャージあるいはオーバーロードになっている部分を解消して、あるいは緩和して、土地の利用の姿を再編成しなければならぬ…」（不動産研究、昭和47年1月）

## （2）エコロジスト的性格

### ①和辻哲郎の「風土」

櫛田の土地政策論の根底には、公害防止や自然環境保護などを柱とするエコロジストの側面が大きく占めているものと思われます。この側面が窺われる言説はとて多いのですが、例えば以下の文章を挙げることができます。

「それはちょうど2・26事件で物情騒然たる頃のことであったと思う。和辻哲郎先生の『風土—人間学的考察』をよんで、異常の感銘を受けたのであった。……人間の生存や活動は自然を離れてはあり得ないし、自然はまた人間の生存や活動によって意味をもつにいたるのではないか。人間は自然に働きかけ（作用）、自然はそれに応答する（反作用）、そしてそれが繰り返される（連続）、この相互作用の連続ということ、そして一方がなければ他方があり得ないということ、これが人間と自然との関係の本質ではないかと思うのである」（不動産鑑定、昭和43年3月）

和辻哲郎著「風土」（昭和10年刊）は「ここに風土と呼ぶのはある土地の気候、気象、地質、地味、地形、景観などの総称である」と断った上で、「単なる自然環境として客観的にのみ見られる」のではなく、「我々は『風土』において我々自身を、間柄としての我々自身を、見いだすのである」と述べています。つまり、風土とは人間と対峙する峻厳なる自然そのものではなく、人の手の入った里山のような二次的自然を指して言っているようです。



## ② 渋沢敬三サイドの影響も

同じような言説は、渋沢敬三主宰のアチック・ミュージアムに属した民俗学者・宮本常一の著書でも複数みられます。もっとも、こちらは和辻の哲学的考察とは異なり、実際の見聞に基づいていて、説得力があります。

「人はよく山地を自然だというけれど、人の手の加わらない山地は和泉地方にはほとんどなかった。そしてそこには自分たちの生活に役立つ木を植えていたのだが、どんな生活に役立ったのであろう…」(「民俗学の旅」)

「われわれはただ自然とっているけれども、その自然もよく見るとほとんど人間の手が加わっており、人間の手の加わったものの中にはそこに人の生きてきた姿があり歴史があったのである。そしてそこに住む人たちはそうした過去の歴史について詳細に語ってくれた」(同)

宮本は戦前から戦後にかけて日本列島の隅々を全て徒歩で調査した人であり、宮本が一時帰宅するたびに駆け付けた敬三は、夜中の2時、3時まで旅の話に聞き入ったといいます。上記のような宮本の自然観が、日本不動産研究所会長時代の敬三を通じて、榎田の耳に入っていたとしてもおかしくありません。

また、榎田の次のような文章からも、生物学に造詣が深く、自他ともに生物学的思考の持ち主であることを認める敬三の影響が感じ取れるような気がします。

「土地はもともと非情と申しまして、私にはどうも喜怒哀楽をもっているように思われてなりません。酷使をすれば泣き出します。間違っていれば怒り出します。農業では、田畑を休ませるといことがあります、土地をよくみつめて、土地と喜怒哀楽を共にする、土地を使う場合にはこのような心構えが必要であると思います」(不動産研究、昭和47年1月)

### (3) 「基本的考察」との関連

上記(2)で述べた事柄は、不動産鑑定評価基準総論第1章「不動産の鑑定評価に関する基

本的考察」第1節冒頭の「不動産は、通常、土地とその定着物をいう」について解説する次の文章などに表れていると思います。

「それ(不動産)は土地と人間との関係の体现者であり、その意味で文化的歴史的所産の一つであるというのが、不動産の本質ではないかと思うのであります」(「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」21ページ)

「人間の土地への働きかけは、自然的条件と自然法則に縛られる、それによって制約され限定されるものであります。そして土地の自然的特性というものは、土地の一般的特性として、この自然的条件の土台となっている基本的性質に他なりません。したがって、人間の働きかけはこの自然的特性によって縛られているということになります。すなわち、自然的特性は、作用、反作用の繰り返しの過程で、人間の作用を制約し、限定する基本的なものであるとってよろしいでしょう」(同81～82ページ)

## 5 結語

榎田は働き盛りの40代前半までを大蔵官僚として、戦前・戦中・終戦直後の経済混乱に対処しましたが、「金(きん)というものの束縛」(=過剰貯蓄・過少消費による有効需要の不足)との闘いには勝つことができなかったため、軍主導の国家総動員体制の下で対米英戦争という歴史の渦に飲み込まれ、国土は焦土と化してしまいました。

退官して間もなく高度経済成長を始めた日本社会で過疎・過密や公害問題などが顕在化するのを見るにつけ、「土地というものの束縛」から解放されなければ、国土は再び荒廃に向かうという危機感が募りました。壮年期に味わった深い挫折感をはねのけ、命ある限りもう一度闘ってやるという気概に満ちた後半生だったのではないのでしょうか。

【主な引用・参考文献】

- ・ 櫛田光男追悼集刊行会編「櫛田光男追悼集」（昭和51年、財団法人日本不動産研究所）
- ・ 櫛田光男著「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」（昭和45年、住宅新報社）
- ・ 櫛田光男・柴田徳衛編「土地問題講座」（昭和47年、鹿島出版会）
- ・ 由井常彦・武田晴人編「歴史の立会人 昭和史の中の渋沢敬三」（平成27年、日本経済評論社）
- ・ 佐野眞一著「宮本常一と渋沢敬三 旅する巨人」（平成8年、文藝春秋社）
- ・ シュムペーター著、塩野谷祐一訳「経済発展の理論」（昭和52年、岩波文庫）
- ・ 中内恒夫訳「ケインズ全集 第4巻 貨幣改革論」（昭和53年、東洋経済新報社）
- ・ 塩野谷祐一訳「ケインズ全集 第7巻 雇用・利子及び貨幣の一般理論」（昭和58年、東洋経済新報社）
- ・ A・P・ラーナー著、桜井一郎訳「統制の経済学—厚生経済学原理—」（昭和38年、文雅堂銀行研究社）
- ・ 和辻哲郎著「風土—人間学的考察—」（昭和54年 岩波文庫）
- ・ 宮本常一著「民俗学の旅」（平成5年、講談社学術文庫）
- ・ 「大蔵省史」（平成10年、財務総合政策研究所）

# 「千葉の道づくり」の半世紀を見つめて 〈その2〉

(株) 朝日鑑定 清水 清好

前号〈その1〉昭和編では、1. 京葉道路、2. 国道16号、3. 東関道、4. 湾岸道路、5. 新空港道、6. 東金道路、7. 常磐道の整備状況をとりあげてきた。

今回の〈その2〉平成編では、千葉県内でこの半世紀余の間に新たに建設され「平成の期間」、1989年以降に供用開始された高規格道路（高速道路）、国道等の整備状況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。）

## 〈その2〉 主要な幹線道路の整備状況 (平成編)

### 8. 館山道(館山自動車道・富津館山道路) 開通：1995(平成7)年～2007(平成19)年

館山道は、正式には東関東自動車道館山線と位置付けられて、千葉市を起点に宮野木JCTで分岐（一方は水戸線）して館山市に至る高速道路である。

細分化すると、館山自動車道（千葉～富津）と富津館山道（富津～南房総）から構成されているが、現況は一つの高速道路（館山線）とみなすことができるので、ここでは便宜上一路線の「館山道」とよぶこととする。

#### ○ 館山自動車道

千葉市の京葉道路から富津市の富津竹岡IC

に至る高速道路で、南房総へのアクセス道、及び木更津JCTからはアクアラインを經由して神奈川県・東京都・羽田空港方面へのアクセス道として整備効果は飛躍的に向上した。

（整備状況の概要は次のとおり）

千葉南JCT～姉ヶ崎袖ヶ浦IC間：1995（平成7）年4月開通。

君津IC～富津中央IC間：2007（平成19）年7月開通により全線開通。

＜起点：千葉市中央区、終点：富津市（富津竹岡IC）、全長55.7km、車線：4車線、開通：1995（平成7）年～2007（平成19）年＞

館山道：眼下の「富津金谷IC」（鋸山より）



#### ○富津館山道路

北側は館山自動車道、南側が国道127号館山バイパスに接続する高速道路であるが、終点は南房総市の富浦ICで、名称のニュアンスとは異なり厳密には現時点で館山市内までには

至っていない。

かつては、内房地域唯一の幹線道路とされていた国道127号は、気象状況に左右されやすく、狭小なトンネル、線形不良個所が多い等多数の問題を抱えていた。

富館（ふたて）道路は、内房住民を中心に望まれていた悲願ともいえる諸問題の解消をめざし、安定した交通確保を目的として建設が急がれてきた。

（整備状況の概要は次のとおり）

富津竹岡IC～鋸南富山IC間：1999（平成11）年3月開通。

鋸南富山IC～富浦IC間：2004（平成16）年5月開通。

＜起点：富津市（富津竹岡IC）、終点：南房総市（富浦IC）、全長20.4km、車線：4車線、2車暫定、開通：1999年～2004年）＞

※千葉県道路計画によれば、富津館山道路は、富浦ICから南へ延伸して、館山・鴨川道路に接続する計画があるとのこと。

## 9. アクアライン（東京湾アクアライン） 開通：1997（平成9）年

「夢の架け橋」と言われ、神奈川県川崎市から東京湾を横断して木更津市へ至る全長23.7kmの高速道路で、川崎側の9.6kmは東京湾アクアトンネルと呼ばれる海底トンネル、木更津側の4.4kmはアクアブリッジとよばれる海上橋梁から構成されている。

当初の名称は「東京湾横断道路」と言われ、厳密には海上部の「東京湾アクアライン」と、陸上部の「東京湾アクアライン連絡道」の2路線からなっている。

（道路法上は、一般国道409号に指定されている。）

アクアライン：木更津金田海岸を望む



(1) 東京湾アクアライン 開通：1997（平成9）年12月

「海底トンネルと海上橋梁」を直結する人工島には、パーキングエリア「海ほたる」が設けられているが、パーキングエリア内で「川崎方面と木更津方面という真逆の両方向」への安全かつ合法的なUターンが可能な施設は、高速道路としては珍しい構造と言われている。

木更津人工島（海ほたるPA）は長方形（100m×650m）の5階建ての休憩施設であり、川崎人工島（風の塔）は円形（直径195m）で海底トンネルの中間に位置し、小塔は換気塔、大塔は吸気塔として、トンネル内の空調施設的な役割を担っている。

ちなみに「アクアブリッジ」は、日本最長の橋梁・・・4,384m

「東京湾アクアトンネル」は、日本第4位の

パーキングエリア「海ほたる」（対岸は川崎）



長さだが、海底道路トンネルとしては世界最長・・・9,607m

<起点：川崎市（川崎浮島JCT）、終点：木更津市（木更津金田IC）、全長15.1km、車線：4車線、開通：1997（平成9）年12月>

(2) 東京湾アクアライン連絡道 開通：1996（平成8）年3月～1997（平成9）年12月

アクアライン着岸部（木更津市金田IC）と館山自動車道の木更津JCTを結ぶ短い陸上部であるが、海辺の金田地区には神奈川・東京からの若者客をターゲットとした大型アウトレットモールが展開して活況を呈している。

（整備状況の概要は次のとおり）

木更津袖ヶ浦IC～木更津JCT間：1996（平成8）年3月開通。

木更津金田IC～袖ヶ浦IC間：1997（平成9）年12月開通。

<起点：木更津市（木更津金田IC）、終点：木更津市（木更津JCT）、全長8.6km、車線：4車線、開通：1997（平成9）年>

## 10. 圏央道（首都圏中央連絡自動車道） 開通：1998（平成10）年～

圏央道は、都心より約40～60kmに位置し、1都4県の横浜、厚木、八王子、川越、つくば、成田、木更津などを結ぶ首都圏の環状線の高規格幹線道路である。

アクアラインや外環道と連携することによって首都圏に流入する交通を分散し、慢性的な渋滞を緩和すると共に、首都圏の経済活動等の向上を図る重要な役割を担っている。

既開通区間は暫定2車線を含め262.8kmであり、県内は大栄JCT～松尾横芝IC区間18.5kmが未開通であるが、用地取得等が順調に進めば

という条件付きで、令和6年度（2025年まで）の開通が見込まれている。

ちなみに、昭和30年代の高度経済成長期を迎えていた首都圏の交通事情を背景に道路交通の骨格として「3環状9放射の道路交通ネットワーク」が計画されたが、このうちの環状道路は「首都圏3環状道路」とよばれ、都心より半径約40～60kmの最も外側を環状に走るのがこの「圏央道」にあたる。

なお3環状道路の残る2路線は、中間的に位置して都心より半径約15kmを環状に走る「外環道」、そして最も内側に位置し都心より半径約8kmの副都心エリアを環状に走る首都高の「中央環状線」である。

また、一般国道の貴重な環状道路である「国道16号」は、「外環道」と「圏央道」との間に位置して重要な役割を担っている。

圏央道：県境の新利根川橋（神崎町地先）



（整備状況の概要は次のとおり）

東金IC/JCT～松尾横芝IC間：1998（平成10）年3月に開通。

木更津東IC～木更津JCT間：2007（平成19）年3月に開通。

東金IC/JCT～木更津東IC間：2013（平成25）年4月に開通。

神崎IC～大栄JCT間：2015（平成27）年6月開通。

<起点：横浜市金沢区釜利谷JCT、終点：木更津市木更津JCT、全長355.5kmのうち千葉県区間は112.1km、車線：4車線開通：1998（平成10）年3月>

## 11. 北千葉道路（国道464号）

**開通：2012（平成24）年～**

北千葉道路は、東葛地域と千葉ニュータウン～成田地域（市川市から成田市）を結び首都圏北部と成田空港間のアクセス時間の大幅短縮を目指す重要なルートで、あわせて沿線地域の活性化に寄与する一般国道464号のバイパスである。

2012（平成24）年に白井市～印西市間6.5kmが部分開通し、現時点では、鎌ヶ谷市の鎌ヶ谷消防署交差点（県道船橋我孫子線）から印西市の「印旛日本医大」駅付近の鎌苅北交差点までの一般部と、同鎌苅北交差点から成田市押畑（ウイング土屋「イオンモール成田」付近）間が暫定供用を含め整備済みである。

なお印西市鎌苅から成田市区間は、成田高速鉄道（成田スカイアクセス線）との一体整備事業として進められているが、全区間の完成までにはかなりの年月を要するものと見込まれる。

ちなみに、北千葉道路と並走する鉄道は、北総鉄道が2000（平成12）年に印旛日本医大駅までが全線開業し、京成成田空港線は2010（平成22）年7月に開業した。

北千葉道路：「印西牧の原駅」付近



（整備状況の概要は次のとおり）

白井市谷田～印西市印西牧の原駅付近間：2012（平成24）年5月に開通。

成田市北須賀～船形間：2013（平成25）年5月に開通。1.8km

印西市印西牧の原駅付近～印西市鎌苅間：2014（平成26）年掘削部4車線開通。

印西市若萩地先～成田市北須賀地先：暫定2車線にて開通。

北総線掘削内専用部（ニュータウン地区）の最高速度を70km/hに引き上げ（県内初）。

成田市船形～成田市押畑間：2019（平成31）年3月暫定2車線にて開通。3.8km

<起点：市川市、終点：成田市、全長43km、車線：4～8車線、開通：2015（平成24）年～>

## 12. 外環道（東京外かく環状道路）

**県内開通：2018（平成30）年**

略称「外環道」は、前記「首都圏3環状道路」の中間に位置する都心から半径約15kmの圏域を環状に結ぶ幹線道路で、専用部の「東京外環自動車道（高速道路）」と一般部の「国道298号」から構成されている。

現時点では東京都練馬区から埼玉県和光市～三郷市、東京都葛飾区、千葉県松戸市を経て、市川市高谷に至る67kmが開通（または事業中）している道路である。

なお現在未供用の東京都区間（練馬区以南）では大深度の地下で工事が進められている。

振り返ってみると、自治体をも含めた反対運動もあり難航を極めた県内区間（松戸市～市川市）は、下記のとおり3年前の2018（平成30）年6月ようやく開通し、県内放射道路の京葉道路、東関道、湾岸道路等が、この外環道を使って常磐道、東北道、関越道に連絡し、さらには圏央道を経由すれば中央道、東名道とのアクセスも可能となった。

1969（昭和44）年に都市計画決定されたも

この昭和の約24年間は松戸市長が「外環道反対」を表明する等賛否が社会問題にまでなった時代があった。

ようやく1989～1993（平成1～5）年に両市の計画受入れが揃って着工につながり、2008（平成20）年の松戸市内の一般部の部分開通を経て、2018（平成30）年6月に三郷南IC～高谷JCT間15.5kmが全面開通したものである。

昭和30年代から高速道路は放射方向を重点に整備が進められたが、その結果、用のない通過交通までが都心に集中して慢性的渋滞の原因となり、外環道は圏央道等と共に首都圏の環状方向の道路整備の目玉として開通が急がれていた。

千葉県区間の整備完了により移動経路の選択の幅が広がるなど、交通環境の大きな改善につながりつつある。

外環道（高速部）掘割構造部



（整備状況の概要は次のとおり）

和光IC～三郷JCT間：1992（平成4）年11月に開通。26.2km

大泉IC～和光IC間：1994（平成19）年3月に開通。3.4km（大泉JCTで関越自動車道と接続）

三郷南IC～高谷JCT間：2018（平成30）年6月に開通。15.5km

<起点：未定（現時点では東京都練馬区大泉

IC）、終点：市川市（高谷JCT）、全長49.2km（供用区間）、車線：4車線、開通：1992年～>

外環道（一般部）：国道298号 小塚山トンネル



### 13. その他の道路

以上、高規格道路を中心に半世紀余の県内道路網の整備状況を振り返ってみた。

この項では前記幹線道路と共に県内の交通網を支えるその他の有料道路、一般国道、県道等について、ほんの概要だけであるが次のとおり記してみた（市町村道は割愛させていただいた）。

#### ①有料道路（主として「千葉県道路公社」管理）

1. 千葉外房有料道路（千葉市緑区～茂原市）  
全長14.3km、車線：2～4車線、開通：1980年（昭和55年）～
2. 東金九十九里有料道路（東金市～九十九里町）  
全長10.0km、車線：2車線、開通：1998（平成10）年～
3. 利根かもめ大橋有料道路（銚子市～茨城県神栖市）（銚子新大橋）  
全長1.7km、車線：2車線、開通：2000（平成12）年
4. 銚子連絡道路（山武市～銚子市）  
全長約30km、車線：暫定2車線、開通：2006（平成18）年～ 山武市～横芝光町間5.9km（圏央道区間）

5. 九十九里有料道路（一宮町～九十九里町）  
全長17.2 km、車線：2車線、開通：1972（昭和47）年

②償還完了等により無料開放された旧有料道路  
（2020年11月末現在）

1. 鴨川有料道路（君津市～鴨川市）
2. 松戸野田有料道路（流山市～野田市）
3. 房総スカイライン（君津市粟倉～君津市片倉）
4. 東総有料道路（成田市～香取市）
5. 芽吹大橋（坂東市～野田市）（旧道路公団）

③一般国道

「国管理」 1～2桁号

1. 国道6号（県内：松戸市～我孫子市）
2. 国道14号（県内：市川市～千葉市）
3. 国道16号（県内：野田市～千葉市）
4. 国道51号（県内：千葉市～香取市）

「県管理」 3桁号（ただし6. 12. 16等の一部に国管理部分あり）

5. 国道126号（銚子市～東金市～千葉市）
6. 国道127号（館山市～木更津市）東京湾沿いルート
7. 国道128号（館山市～勝浦市～茂原市～千葉市）
8. 国道296号（匝瑳市～佐倉市～船橋市）
9. 国道297号（館山市～勝浦市～市原市）
10. 国道298号（県内：松戸市～市川市）
11. 国道356号（銚子市～香取市～我孫子市）
12. 国道357号（県内：千葉市～浦安市）
13. 国道408号（県内：成田市寺台IC～栄町）
14. 国道409号（県内：木更津市～茂原市～成田市）
15. 国道410号（館山市～南房総市～君津市～木更津市）内陸ルート

16. 国道464号（松戸市～鎌ヶ谷市～印西市～成田市）
17. 国道465号（茂原市～いすみ市～大多喜町～富津市）

国道14号：「菅野駅入口」交差点（298号と交差）



④県道

県道の路線は膨大な数にのぼるので、主に路線数のみに省略させていただく。

（ア）主要地方道

主要地方道は、高速道路及び一般国道と一体となって2つ以上の都市を結び広域交通を担う幹線道路としての役割を果たす県道であり、次のような路線がある。

松戸街道の通称でよばれる県道1号市川松戸線を始め、流山街道、船取街道、船橋松戸線、茂原街道、海浜大通り、大網街道、久留里街道、片貝街道、九十九里ビーチライン、長狭街道、芝山はにわ道、木下街道、佐倉街道、御成街道、豊海街道、清澄養老ライン、東京湾岸道路、房総スカイライン等、愛称を持つ路線を含め「主要地方道」は93号までの93路線がある。

（イ）一般県道

一般県道は主要地方道以外の県道で、地域住民の生活に密着した地域活性化を図るための道路であり、次のような路線がある。



一般県道は、県道101号潮来佐原線から県道409号佐原我孫子自転車道線までの212路線がある（うち9路線は自転車道線）。

前項の「主要地方道」に「一般県道」を加えた「県道」の路線合計は、実に305路線にのぼる。

県道9号：（船橋松戸線） 船橋駅北口



## <あとがき>

1年前のコロナ禍で「何か書いてくれ」との依頼があって書き始めたところ予想外な量になり、分割してはみたものの2回目までも「道路整備状況の歴史の概要」の紹介のような範囲までで終わってしまい、半世紀余の体験の中から書きたかった自身の所感のような部分までは依然としてたどり着けなかったため、次回には、<その3>「雑感」として投稿予定。

## 「参考とした資料」の出典

- ホームページ等
  - 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

以上



(株) 朝日鑑定

林 克彦

皆様、はじめまして。

本年4月に千葉県不動産鑑定士協会へ入会させていただきます林克彦と申します。

不動産鑑定士の登録は平成6年とかなり前ですが、具体的な鑑定業務に携わることなく年月が経ってしまい、還暦を迎えたのを機会に専門分野を見極めたいと考え、今年4月から松戸市の株式会社朝日鑑定にお世話になっております。

私は、大学卒業後は郷里の長野に戻り、地方銀行に就職しました。折しもバブル景気の始まる頃で、地方にもその影響が及びつつありました。「土地は絶対に値下がりしない」という神話を背景に金融機関も量的拡大に走り、実需に基づかないマネーゲームに踊らされていた時期でした。

その頃ポストバブルを見据えた勤務先の方針で、鑑定士資格取得のため長期信用銀行（その後は信託銀行）に派遣され、昼間は銀行実務を行いながら夜間・休日に専門学校に通うというハードな生活を続けました。その頃の銀行融資は、駅前再開発（所謂「地上げ」）、ゴルフ場・テーマパーク・リゾート施設、サーキット場などのバブル案件が次から次へと持ち込まれ夜遅くまで仕事に追われ、CMを地で行く「24時間戦ってました」。

資格取得のための約3年半の出向期間中にバブル経済の崩壊から地価下落への転換点を経験し、特に東京都第1分科会の公示地価下落の検

討場面を間近で経験できたことはその後の銀行員生活での融資業務と不動産への関心を高めるのに貴重な経験でした。

地方銀行に戻った後は、担保評価の高度化に取り組んだほか、審査、再生支援、不良債権処理等融資畑を長く経験しました。

その後、縁あって国家公務員（金融庁）に転職し、主として銀行や保険会社の検査に携わりました。世間の注目を浴びた投資用不動産向け融資や保険の不適正販売問題を間近で見られたことはガバナンスを考えるうえで大変参考になり、一般企業とは違った目線や考え方を経験できた貴重な5年間でした。

現在、千葉県北西部の地域を主なテリトリーとして鑑定業務に取り組んでいますが、数十年ぶりに訪問した流山市や柏市（特に流山市）の変貌ぶりにはとても驚きました。つくばエクスプレスの開通や都市計画に基づくインフラ整備により住みやすい街が形成され、陸の孤島と言われた頃のイメージしかなかった私には衝撃でした。

令和3年度も経済や医療を揺るがすコロナ禍等多くの課題がある中、地域経済の発展のために鑑定評価の果たす役割は非常に大きいものがあると感じており、今後も研鑽を積んでいく所存です。

皆様のご指導ご鞭撻の程、よろしくお願いたします。



ちゅらさ不動産鑑定

宮川 あかね

皆さま、はじめまして。宮川あかねと申します。住まいは東京ですが、縁あって千葉県にある事務所に勤務することになりました。

私は長年、外国人に日本語を教えていました。これまでに教えた生徒たちの国籍は20以上にのぼります。珍しいところでは、ルーマニアやモロッコ、アフガニスタンでしょうか。

キャリアをスタートしたのは、マレーシアのクアラルンプールでした。マレーシアは、3大民族としてマレー系・中国系・インド系がおり、そのほかにもオランアスリ・プラナカンと呼ばれる人達や欧米系とのミックスも多い多民族国家です。日本と異なるこのような環境で、カルチャーショックを受けつつも、文化や習慣、宗教さえも違う他者を受け入れる懐の深さを日々目の当たりにして過ごしました。4年ほど現地の日本語学校や専門学校で教えたのち、帰国後は主に外資系金融企業の駐在員に教えておりました。国籍はアメリカが一番多く、次いで英語圏のカナダやイギリスで、IT系の部署にはインド人が多かったです。しかし、リーマンショックでリーマン・ブラザーズと同業である生徒達の会社にも著しい影響があり、仕事が激減したことから、これは何か資格を取るべき時期に来

たと考えました。いろいろと調べた結果、不動産鑑定士なら希少性がある、将来的にも安定しているのではないかと思いました。

鑑定士試験のどの科目にもなじみがなかったため、試験勉強は難航しました。答練のたびに落ち込んで、精神的にも肉体的にも参ったことが何度もあり、それが数年続きました。しかし、互いに切磋琢磨できる仲間と面倒見のいい講師の先生方に支えられて、無事に合格することができました。

その間、父を亡くし、鑑定士登録のための書類を提出した翌日には、鑑定士受験生としての私を支えてくれた愛犬も他界しました。悲しい出来事でしたが、私に前に進むようにとの、愛犬からのメッセージだと受け取りました。

長年外国人に日本語教育を行っていた私にとりまして、鑑定士としての仕事は、すべてが新鮮で、案件ごとに違った側面を発見しています。難としては、もともと細かいことが気になる性格のため、微細な事柄に執着して仕事が進まない時もあることでしょうか。

今後、何かの機会に皆様にお会いする機会もあるかと思います。その際には、いろいろとご教示いただければ幸いです。

# 市町村 紹介

## 流山市

(株) 国土地理研究所  
川口 浩司

流山市は、千葉県の北西部に位置し、東は柏市、西は江戸川を隔てて埼玉県三郷市と吉川市、南は松戸市、北は野田市に接しています。首都圏北東部にあたり、都心から25キロメートル圏に位置し面積は約35.32㎢です。昭和26年に旧流山町、旧新川村、旧八木村の1町2村が合併して「流山町」が誕生し、その後の人口増加により昭和42年1月1日に千葉県下20番目の市として「流山市」が誕生しました。千葉県不動産鑑定士協会は令和3年で設立30周年を迎えますが、流山市は市制施行54周年です。人口は令和3年4月現在約20万人で、千葉県内では千葉市、船橋市、松戸市、市川市、柏市、市原市に次ぐ規模で八千代市と7位を争っています。

私は今は流山市の隣、柏市に住んでいますが、30年前は学生で、実家のある流山市に住んでいました。30年前を思い出しながら、流山市を紹介していきたいと思います。

### 流山の地名のいわれ

むかし大洪水で上州（群馬県）赤城山の崩れた土塊が流れ付き、小山（現在の赤城神社の位置する場所）となったことからという説と、赤城山のお札が流れ着いたからという説があるようです。

諸説あるようですが、群馬県の赤城山に由来するのは共通しているようです。しかし、赤城山（赤城神社）がある前橋市とは姉妹都市等の関係はありません。姉妹都市は30年前は福島県相馬市だけでしたが、2000年ころから10年

ごとに1市町ずつ増える感じで、現在は、4市町（相馬市・信濃町・能登町・北上市）になっています。せっかくなので前橋市とも姉妹都市の盟約をすればいいのにと個人的に思っています。

### 人口増加

流山市の人口は今でこそ20万人を超えていますが、30年前は約14万人程度でした。直近30年間の人口増加率は千葉県内2位（1位は印西市）、直近10年間では県内1位と昨今の人口増加が著しい状況です。流山市役所も「都心から一番近い森のまち」として充実した子育て支援策とともに都心からの移住に力をいれています。これには平成17年（2005年）8月に開業した「つくばエクスプレス線」が大きく影響しています。現在流山市の新たな玄関口として発展著しい「流山おおたかの森駅」周辺ですが、30年前は畑や森でした。現在、流山市水道局



おおたかの森駅

のあるあたりは、当時広大な森で、自転車がなんとか走行可能な未舗装の小径があるだけで、森の中でこの小径を外れると本当に遭難するようなくらいな様子でした。それが今やマンション等が林立するターミナル地域となっています。地価水準も商業地・住宅地ともに流山市内で一番高い地域になっています。30年前は何か買い物をしようとすれば柏（駅）まで出なければなりませんでしたが、今はむしろ柏市からの顧客を誘引しているような状況です。流山おおたかの森駅にある「流山おおたかの森SC」は駅直結であるほか、立体駐車場も完備で雨の日も濡れずに買い物ができ、駐車料金が買い物をしなくても1時間無料となっており、柏駅周辺の百貨店より利用しやすくなっています。

### 交通網

流山市が発展する基盤となった「つくばエクスプレス線」は新しい鉄道であり、全線立体化され、最高時速130km/hで走行する近代的な鉄道です。一方市役所等のある旧市街地を走る流鉄流山線は全線単線で2両編成の電車がのんびり走るレトロ感あふれる鉄道です。時代の差を感じさせる両線を乗り比べるのも楽しいのではないのでしょうか。それ以外にも東武野田線（いまはアーバンパークラインというようすが…）が走っています。東武野田線は30年前くらいは他の東武線からやってくる中古の車両ばかりで非冷房車も健在でしたが、今は他線のようにステンレスの車両が走り、なんと特急・急行まで走っています。私が小学生の頃は1時間あたり3本程度の運転だったのですが、まさに隔世の感です。

道路では約30年前の平成4年（1992年）に常磐自動車道に流山インターチェンジができました。当時は田んぼの中にポツンとある感じでしたが、今は周辺に大規模物流倉庫が次々と建設されており、風景が一変しました。道路に関し、最近では埼玉県三郷市との間に江戸川の新



流山線

しい道路橋を建設中でますます利便性が高まる見込みです。

### 利根運河

最後に、流山市・柏市・野田市に流れる利根運河を紹介したいと思います。利根運河は利根川と江戸川を結ぶ運河で、あまり知られていませんが日本初の西洋式運河です。オランダ人技術者のローウェンホルスト・ムルデルによって建設されました。かつては銚子と東京を結ぶ重要な水運のルートでしたが、今は水運の役割はほぼ終わっており、流山市立運河水辺公園等が整備され市民の憩いの場となっています。春先には桜が咲き乱れなかなかの景観になります。東武野田線運河駅近くの運河橋の袂にはなぜか



利根運河



ビリケン像

ビリケン像が鎮座しており、通りかかる人の目を楽しませています。利根運河周辺は、発展著しい流山市の中では比較的昔の面影が見られる地域です。それでも近くの東武野田線の運河駅は橋上化され東口が開設されるなど、やはり変化は起こっています。

発展著しい流山市ですが、流山市のキャッチフレーズ「都心から一番近い森のまち」のとおりまだまだ自然にも恵まれています。居住はもちろんですが、現代の利便性と自然とを併せ持つ流山に散策方々是非訪れてみてください。

# 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

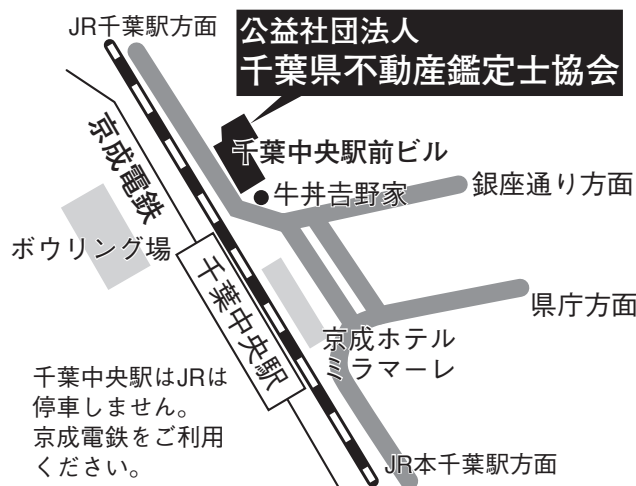
## 公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会

〒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



## 企画委員会

委員長 菊地 敦雄

1. 公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会は、今年で創立30周年を迎えます。

企画委員会は、今年のメイン行事を「創立30周年記念式典」として11月12日にホテルミラマーレにて挙行いたします。

併せて、公益事業の一環として広く県民を対象とした無料講演会を下記により実施することといたしました。

### 記

#### 士協会創立30周年記念講演会

テーマ「平成・令和の日本経済、そしてこれからの日本経済」

評論家 中野 剛志 先生（著書「日本経済学新論」・「富国と強兵」外多数）

2. また、会員を対象としては「創立30周年記念行事」の一環で次の講演会を企画しています。

①テーマ 「所有者不明土地問題（仮題）」

講師 参議院議員 豊田 敏郎 先生

（所有者不明土地問題に関する議員懇談会 事務局長）

講師 法務省大臣官房参事官 大谷 太 先生

②テーマ「憲法における財産権保障と土地収用法（仮題）」

講師 中央大学法学部教授 橋本基弘 先生（憲法学・中央大学副学長）

3. 今後の活動予定としては、昨年、会員を対象に実施したアンケート結果を参考に会員向けの研修会、コロナ禍においても広く県民を対象とした無料講演会実施方法の模索及びその実現、コロナ終息後を見据えたイベントの企画を検討して参ります。



## 業務推進委員会

委員長 川口 浩司

業務推進委員会は、他の委員会との合併等があったため、現在の所掌になってからは比較的新しい委員会です。所掌事項としては、鑑定評価業務・周辺業務の拡充に関する事項、千葉県公共用地対策協議会に関する事項、地方公共団体・民間に対するコンサルティング業務等の新規開発に関する事項、他土業界との交流・連携に関する事項、の4事項があげられています。

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

現委員会の具体的な活動としては、「不動産鑑定契約のあり方」についての考え方等を精査し、協会理事等が行政担当者等と接する機会に説明するための手持ち資料が作成できないか検討中です。影響が大きいため、一般公開は出来ない可能性が高いものですが、固定資産税路線価評価の本評価を控えており鋭意検討中です。

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

「不動産鑑定契約のあり方」等、こうなってほしい、などの大きな希望はありますが、即座に結果が出る内容ではありません。できることは少ないですが、報酬UPの知恵を絞り、小さいながらも何らかの成果をあげられればと考えています。

## 研修委員会のご紹介

委員長 菅野 幸作

### 1 研修委員会の活動と研修の役割

研修委員会は、当協会の規程において以下の3つの事項に関する内容の検討や事務的な調整等を行っています。

#### <研修委員会の活動事項>

- ① 会員に対する実務研修等に関する事項
- ② 地方公共団体職員のための研修に関する事項
- ③ 外部への講師派遣等に関する事項

会員の研修受講は、不動産鑑定士として評価技能の研鑽を図ることで、社会全般からの不動産鑑定士に対する信頼や期待に応えていくために不可欠のものです。

さらに、当協会が外部に対して研修を実施することは、広く社会に対して不動産鑑定評価制度の意義や機能について発信する役割を担っています。

### 2 会員の研修受講状況はホームページで確認することができます

会員である不動産鑑定士には、研修受講義務が課せられています。

会員の研修受講状況（研修登録日・研修名・主催者）については、（公社）日本不動産鑑定士協会連合会のホームページ「<https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/>」の「会員検索」のメニューで確認することができます。

不動産鑑定評価のご依頼を検討される際には、会員の研修受講状況を参考にいただければと思います。

### 3 地方公共団体職員のための研修を定期的実施しています

当協会では、会員を講師として派遣し、用地事務に従事されている地方公共団体職員様向けの研修を定期的実施しています。

### 4 外部向け研修講師の派遣についてお気軽にお問い合わせください

不動産鑑定評価に関する当協会会員の講師派遣にご興味のある企業・団体様におかれましては、お気軽に当協会の事務局までお問い合わせください。

研修のご検討例：（研修テーマ）不動産鑑定評価書の構成、最近の地価動向 など  
（研修時間）1時間～2時間 など （研修方式）オンライン研修 など

## 広報委員会

委員長 岩下 杉彦

広報委員会は、不動産鑑定士はどのような職業か、公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会とはどのような団体かを皆様に知って頂けるように、また私たち不動産鑑定士が皆様のお役に立て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、複雑な要素のうえに形成されています。身近にありながら分かるようで分からない不動産について、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。きっとお役に立てるはずです。

### 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業務をしているのか、社会や地域にどのように関わることができるのかを皆様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。

また、今年は協会設立30周年の年に当たります。この節目の年に、今一度初心に立ち返りまして、皆様の身近にある不動産鑑定業務をテーマに今年度の「かんていCHIBA」を作成致しました。

### 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貰えますよう、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 中島 毅

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。

今年度は、以下の活動を予定しております。

◆各種公表データの収集・分析活動

人口動態、住宅着工件数、土地取引件数、マンション市場、商業動態、消費動向等の、各種公表データの収集、分析を行います。

◆住宅ファイル制度・建物評価推進活動

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 住宅ファイル制度・建物評価推進特別委員会を取り組んでおります住宅ファイル制度・建物評価推進活動に担当者を派遣します。

今後とも調査研究委員会の活動に対するご理解をいただけますよう、宜しく願いいたします。

## 災害検討委員会

委員長 上條 公太郎

令和3年5月17日（月）に実施したZOOM研修会の概要

### 研修題目

- 第1部 : 「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」の制度の概要  
講師 : 千葉財務事務所 理財課 遠山 敬 課長  
第2部 : 「不動産鑑定士の具体的役割」について  
講師 : 協会災害検討委員会 上條 公太郎 委員長

災害検討委員会では、上記内容での研修会を行いました。募集人数を上回る応募があり、研修会後に回収したアンケートでも好意的な意見が多く寄せられました。これらの活動を踏まえ、千葉県不動産鑑定士協会の支援専門家登録簿には現在44人の不動産鑑定士が登録されております。当協会では引き続き登録支援専門家として債務者の支援を行ってまいります。

なお、債務整理の業務を受注した場合に、成果物を納品するまでの期間に決まりはありませんが、3週間～2ヶ月程度を要するものが多いのではないかと思います。他の業務との兼ね合いもありますので、担当弁護士と打ち合わせの上、個別に決定されることとなります。参考までに業務の大まかな流れを下記に記載します。

### 【全体的な業務の流れ】

1. 確認書・同意書の提出  
千葉県不動産鑑定士協会経由でGL運営機関に提出（紙ベース）  
※GL運営機関とは、ガイドライン運営機関の略
2. 追加委嘱、初回登録支援専門家への連絡  
①GL運営機関より、追加委嘱の連絡（メールに委嘱状が添付）  
②担当弁護士へのメールに以下の書類を添付する  
・「追加委嘱状」  
・【書式5】追加委嘱通知・担当弁護士宛て
3. 現地調査・評価書の作成
4. 納品（原稿を弁護士に郵送。発行部数は弁護士に確認）  
※GL運営機関や千葉会事務局に送る必要なし
5. 業務報告書の作成（毎月1回、GL運営機関にメールで報告）
6. 千葉県不動産鑑定士協会へ業務完了の報告

以 上

# 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3年9月10日現在）

正会員 162名（うち業者会員 141名）  
特別会員 1名  
計 163名

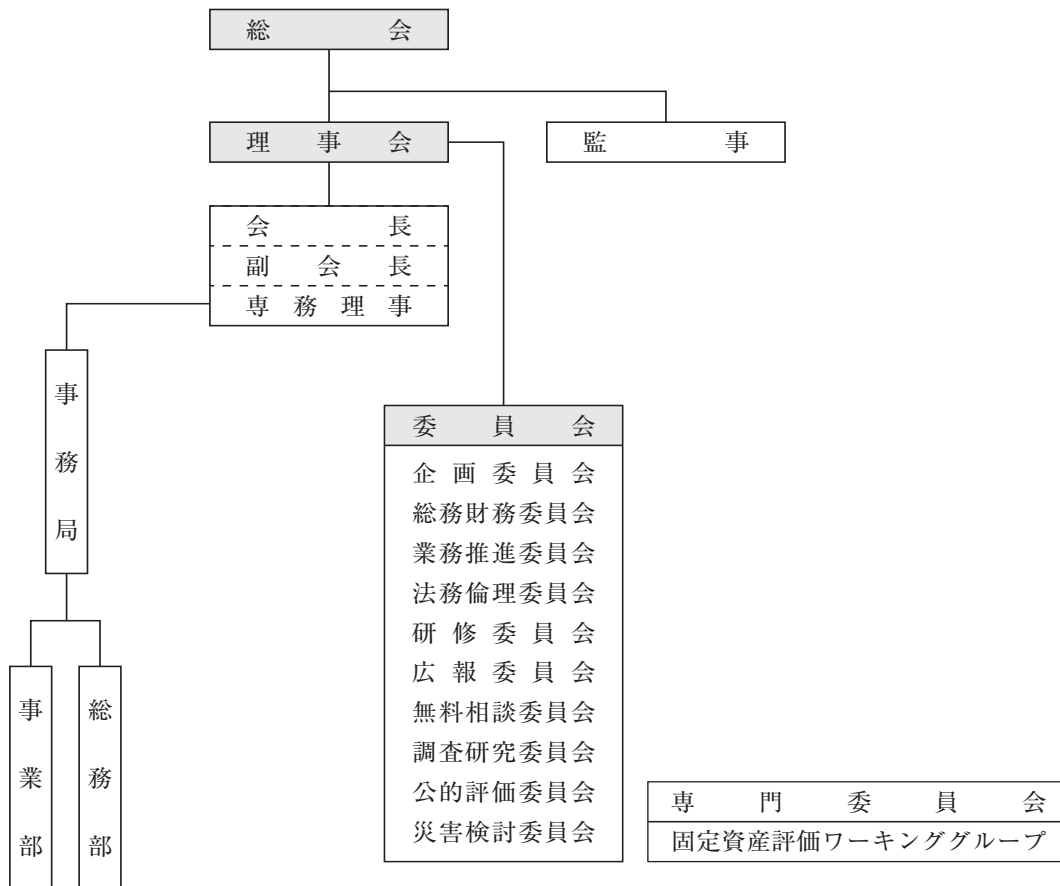
◆目的

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 141 名 令和 3 年 9 月 10 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 千葉事務所 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	261-0011	千葉市美浜区真砂 2-14-1-727	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 ヴィヴレ上本郷 206	TEL 047-382-5553 FAX 047-710-5255
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ル株式会社 小川 哲也	277-0863	柏市豊四季 377-9	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	(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
30	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
31	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
32	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
33	(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
34	(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
35	(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
36	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
37	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
38	蒲原不動産鑑定事務所 蒲原 茂明	270-0115	流山市江戸川台西 2-152	TEL 04-7155-6399 FAX 04-7140-5272
39	(株)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
40	(株)九段都市アーキファーム 結城 敏勝	275-0016	習志野市津田沼 3-4-23 カーサボルタ 22C	TEL 047-767-4410 FAX 047-419-8941
41	(株)九段都市鑑定 千葉支社 直江 郁夫	275-0016	習志野市津田沼 5-13-5-704	TEL 047-276-0189 FAX 050-3065-5148
42	(株)グロープロフィット 竹内 英二	266-0045	千葉市中央区弁天 1-6-9	TEL 043-372-1399 FAX 043-372-5866
43	(株)黒田システム鑑定 黒田 安仁	272-0134	市川市入船 5-8	TEL 047-399-4735 FAX 047-399-5373
44	(株)黒田不動産鑑定 (選定鑑定士) 青沼 貴仁	292-0067	木更津市中央 1-4-9	TEL 0438-23-2380 FAX 0438-25-2757
45	京葉不動産鑑定所 高柳 正勝	266-0031	千葉市緑区おゆみ野 5-29-3	TEL 043-291-5880 FAX 043-291-5905
46	(株)京葉不動産評価システム 鈴木 恒一	260-0032	千葉市中央区登戸 1-11-18 第 2 潮ビル 302	TEL 043-248-7240 FAX 043-248-7640
47	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
48	(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
49	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
50	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
51	(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



## 業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
52	さかた鑑定 坂田 雄一	273-0002	船橋市東船橋 4-35-3 イーストワンビル 406	TEL 047-411-4078 FAX 047-411-4074
53	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
54	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
55	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
56	(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
57	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
58	(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
59	(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
60	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
61	(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
62	(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
63	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
64	(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
65	(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
66	(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
67	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
68	(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
69	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
70	(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
71	(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
72	(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
73	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
74	(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
75	(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
76	(有)橘不動産鑑定所 橘 英雄	260-0033	千葉市中央区春日 2-3-9	TEL 043-306-8486 FAX 043-306-8487
77	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

## 業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
78	(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
79	(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
80	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
81	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
82	(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
83	(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
84	(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
85	(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
86	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
87	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
88	(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
89	(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
90	(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
91	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
92	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
93	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
94	(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
95	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
96	(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
97	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
98	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
99	(有)葉榎不動産鑑定事務所 増田 優子	277-0005	柏市柏 3-9-21 山崎ビル 301 号室	TEL 04-7167-0898 FAX 04-7167-0898
100	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
101	(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
102	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
103	(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

## 業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
104	(株)富士不動産鑑定所 富士 正直	277-0835	柏市松ケ崎 748-2 ロマネビル 4 階	TEL 04-7144-2911 FAX 04-7144-2914
105	(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
106	(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 グリーンプラザ八柱第 1-1005	TEL 047-388-3377 FAX 047-385-0250
107	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
108	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
109	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
110	(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
111	(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
112	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
113	(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
114	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
115	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
116	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
117	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
118	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
119	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
120	(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
121	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
122	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
123	(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
124	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
125	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
126	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
127	(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
128	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
129	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

## 業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
130	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
131	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
132	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
133	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
134	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
135	(株)よつば不動産鑑定 木村 ゆり	285-0811	佐倉市表町1-12-6	TEL 043-308-7888 FAX 043-308-7533
136	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
137	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
138	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
139	(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
140	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
141	(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
委員	印東 伸泰	(株)印東不動産鑑定
	大木 一広	(株)大木不動産鑑定
	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

## ● 編集後記

---

私達の日常に大きな影響を与えております新型コロナウイルスとの闘いも早くも2年が経とうとしております。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、今般のコロナ禍で懸命に尽力されています医療従事者の皆様、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。そして、このコロナ禍で大きな経済的損失を被ってしまった皆様が一瞬も早く元の経済活動に戻れますことを心よりお祈り申し上げます。

(公社)千葉県不動産鑑定士協会は、早くも設立30周年を迎えることとなりました。振り返ってみますと、この30年はバブル崩壊に始まり、ITバブル、リーマンショック、東日本大震災、そしてこの新型コロナと様々なことが起こり、その時々々の経済の指標としての意味も持つ地価も大きく変動してきました。私達は日々不動産を取り巻く環境や市場と向き合いながら、経済状況の変化がいつ不動産価格に表れるのか、どの程度表れるのか、これらを機敏に把握することに努めておりますが、この30年をみても困難と葛藤の連続であったように思います。私達の傍にあり、生活と密接な関係を有する不動産ですが、その価値は掴みにくく、価値の変化も気付き難いものです。だからこそ、私達は地元千葉県を長く見続ける必要があります。その成果は意外と皆様のそばで役立っているかも知れません。そんな思いから、本誌では改めて皆様の身近にある不動産鑑定評価業務をご紹介します。ありがとうございました。

(公社)千葉県不動産鑑定士協会のこれまでが皆様と歩み続けたように、これからも(公社)千葉県不動産鑑定士協会及び不動産鑑定士が皆様のより身近に在り続けられますよう、私達不動産鑑定士は専門家としての研鑽を怠らず、努力して参りますので、今後とも変わらぬご愛顧を賜りますよう、お願い申し上げます。

広報委員長 岩下 杉彦

---

裏表紙の写真：「桜並木と流鉄・流山線」

かんてい CHIBA Vol.29 2021年11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/>