

かんとい、

CHIBA

vol. 30

2022年
12月発行



鋸山からの展望

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	
	千葉県県土整備部部长	池口 正晃	3	
令和4年千葉県地価調査の概要		鈴木 聡	4	
30周年記念事業を振り返って		菊地 敦雄	15	
実務ノート	戦前期不動産金融の生成・発展と鑑定評価	伊藤 重夫	18	
	不動産の購入にあたり便利なサイト紹介	橘 英雄	26	
	“無料相談会”に来てみませんか?	戸村 澄夫	28	
	「千葉の道づくり」の半世紀を見つめて〈その3〉	清水 清好	30	
会員寄稿	30年を振り返って	増間 真一	37	
	夫婦で走り続けた31年間 高橋晋先生 追悼文	大木 一広	42	
新規開業 & 新入会員紹介 葩島 三弥 43 泰道 征憲 44 結城 勝彦 45	
 重田 尚輝 46 島田 翔平 47		
市町村紹介 一市川市一		高松 芳壮	48	
無料相談会のご紹介			54	
委員会から	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



「かんていCHIBA」令和4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、昨年、設立30周年という節目の年を迎えることが出来ました。これまで、ご指導とご協力を賜りました国、千葉県及び県下市町村並びに多くの関係各位に対し、心より御礼を申し上げます。

平時はもちろん、金融危機、自然災害、感染症、国際情勢などによる社会経済情勢の大きな変動期においても、不動産の合理的な価格形成を支え、価格機能を通じて一国の効率的な資源配分に寄与していくことは、不動産鑑定士の重要な役割です。

また、不動産市場は、情報の非対称性が内在する不完全な相対市場であり、中立的な立場で、情報弱者の意思決定を支援し、援護することも、不動産鑑定士のもう一つの重要な役割になります。

当協会の使命は、鑑定評価を実施する不動産鑑定士を支え、不動産鑑定評価制度の維持・発展及び業務の進歩・改善を図りつつ、社会への貢献を果たしていくことであると、考えています。

不動産鑑定士は、社会情勢や地域の環境など諸条件を考慮して不動産の適正な価格や賃料を判断する唯一の資格者です。公的機関に係る業務を挙げると、国土交通省の地価公示、国税の相続税路線価、千葉県の地価調査、市町村の固

定資産税評価、国・地方公共団体の公共用地の取得や普通財産・差押財産の売却、裁判所の鑑定・競売評価など、多岐にわたっています。

当協会に属する不動産鑑定士は、民事調停委員、家事調停委員として、不動産をめぐる紛争解決に関わっています。また、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協力しています。さらに、県民の皆様に向けた常設の不動産鑑定無料相談所に加え、県内各所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います。

当協会は、不動産鑑定士が業務を通じて社会経済に貢献することを支援するとともに、地域の身近な市町村との連携により、新たな社会貢献の途を探っています。また、不動産鑑定評価制度に対する国民のゆるぎない信頼を確保すべく、研修などを通じて不動産鑑定士の品位の保持、分析評価技術の向上に努めているところです。

今後、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いくことが予想されます。会員一同、これらのニーズに的確に対応できるよう研鑽を重ね、皆様にとって頼りになる不動産の専門家として努力精進してまいります。

今後とも制度インフラとしての不動産鑑定評価制度へのご理解とご支持をお願いするとともに、当協会に対する率直なご意見、ご指導をお願い申し上げます。



千葉県県土整備部
部長 池口正晃

「かんていCHIBA」の令和4年度版の発行にあたり、御挨拶申し上げます。

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を通じ、県政に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ごこれまでの御尽力に対し、改めて敬意を表します。

さて、県では、本年3月に千葉県総合計画「～新しい千葉の時代を切り開く～」を策定しました。県土整備部では主に、「危機管理体制の構築と安全の確保」や「千葉経済圏の確立と社会資本の整備」を基本目標として、「防災基盤の整備」や「社会資本の充実とまちづくり」などの重点的な施策に取り組んでいます。

例えば、「防災基盤の整備」については河川の洪水対策として、「一宮川流域浸水対策特別緊急事業」や「一宮川水系流域治水プロジェクト」を進めるとともに、「社会資本の充実とまちづくり」については圏央道や北千葉道路などの広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化に努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、適正な土地評価は不可欠であり、貴協会の皆様には引き続き、専門的知見からの御協力をいただきますようお願い申し上げます。

本年9月21日に公表した地価調査における県全体の対前年平均変動率は、住宅地で1.0%、商業地で2.0%、工業地で5.1%と、昨年は横ばいであった住宅地を含めて、すべての用途において上昇しております。特に、東京湾岸の工業地などでは物流施設用地の需要が増加し、都心近傍地を中心に需給がひっ迫したことから、地価が大きく上昇していると想定されます。

来年は、千葉県が誕生してから150周年の節目を迎えますが、本県の更なる地域活性化に向けて、新型コロナウイルス感染症の影響や経済・金融情勢などの要因により地価がどう推移するのか、引き続き注視をしていきたいと考えております。適切な地価の把握にあたり、皆様には御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、貴協会の今後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、御挨拶いたします。

令和4年千葉県地価調査の概要

千葉県代表幹事
鈴木 聡

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（R4）1.0%〔（R3）0.0%、（R2）-0.2%〕と横ばいから上昇に転じた。
- ・継続地点数は（R4）684〔（R3）675、（R2）669、（R1）672〕。
- ・上昇地点数は（R4）345〔（R3）204、（R2）178、（R1）225〕、横ばい地点数は（R4）152〔（R3）226、（R2）182、（R1）203〕、下落地点数は（R4）187〔（R3）245、（R2）309、（R1）244〕となり、前年比較では上昇地点数が増加し、横ばい地点数・下落地点数が減少した。
- ・市区町村別平均地価変動率は、地価調査を実施している59市区町村のうち、上昇（R4）27〔（R3）17、（R2）13、（R1）21〕、横ばい（R4）1〔（R3）4、（R2）3、（R1）1〕、下落（R4）31〔（R3）38、（R2）43、（R1）37〕となり、前年比較では上昇数が増加し、横ばい・下落数が減少した。
- ・新型コロナウイルスの感染状況が落ち着き、「まん延防止等重点措置」は令和4年3月21日に解除された。
- ・新型コロナ感染症対策の定着、ワクチン普及、テレワーク等の新生活様式の浸透、巣ごもり需要の継続等を背景に、さらに、低金利継続、住宅取得に係る各種経済対策（住宅ローン減税・すまい給付金・住宅取得等のための資金に係る贈与税非課税措置・グリーン住宅ポイント制度等）による下支え効果もあ

り、住宅地の需要は総じて増加基調と考察される。

- ・感染症対策として、テレワークが普及することで通勤回数が減少し余暇時間が増加する。つまり、都心通勤アクセスより、間取りや広さ等の居住環境が重視され、経済的理由から、低価格の中古住宅が選好されるという考察も可能。
- ・但し、郡部においては、人口減少、アクセス面等を背景に、元々の住宅需要が小さく、若干需要に上向き傾向も窺えるとは言うものの、基本的に弱含み基調が継続している。
- ・公益財団法人東日本不動産流通機構（REINS）によると、千葉県の中古戸建住宅成約価格は以下のとおり。令和4年5月の千葉県平均価格は2,321万円と前年比7.4%上昇、令和3年3月から15か月連続で前年同月を上回った。令和4年1月+20.7%（前年同月比）、+19.9%（同年2月）、+12.2%（同年3月）、+4.1%（同年4月）。
- ・令和3年の住民基本台帳人口移動報告（総務省：令和4年1月28日）によると、千葉県は1万6615人の転入超過だった。超過数は2020年（令和2年）に比べて16.4%（2342人）増加した。転入者が転出者を上回るのは9年連続。全国で転入超過数が前の年を上回ったのは、千葉、埼玉、神奈川、滋賀の4県のみだった。

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（R4）+1.5%〔（R3）+0.4%、（R2）+0.2%〕

となった。

- ・上昇地点数は (R4) 69 [(R3) 44、(R2) 38]、横ばい地点数は (R4) 15 [(R3) 34、(R2) 34]、下落地点数は (R4) 6 [(R3) 11、(R2) 15] となり、上昇地点が増加し、横ばい地点・下落地点が減少した。

- ・千葉市中央区の平均変動率は、R4：+2.2%、R3：+0.9%

上昇幅は拡大。上昇地点24地点 (18地点)、横ばい地点3地点 (9地点)、下落地点は7年連続なし。上昇地点増加の要因は、需給逼迫により宅地分譲が郊外に波及し、取引需要が広域的に活発化したことが挙げられる。なお、春日、新千葉、弁天、松波、登戸、汐見丘といった千葉駅から西千葉駅にかけての住環境良好な住宅地では供給量も限られ、富裕層の購入意欲が衰えておらず、上昇率水準が相対的に高く、上昇基調は今後も続くと思われる。

- ・千葉市若葉区の平均変動率は、R4：+1.1%、R3：+0.3%

大宮台、若松台、加曽利等の若葉区内のバス便圏で下落・横ばい基調が目立つ地域では、底打ち感が見られる。JR都賀駅から徒歩圏内の住宅地の上昇率は利便性の良さから上昇基調に衰えは見られない。

- ・千葉市緑区の平均変動率は、R4：+1.7%、R3：+0.7%

JR土気駅を最寄駅とする地域は、JR沿線でありながら土地値の割安感もあって、需給は均衡しつつある。JR鎌取駅を最寄駅とするURが開発したおゆみ野地区は、東京都心在住者等の圏外からの需要も底堅く、強含みの需給動向には大きな変化は見られない。

- ・千葉市花見川区の平均変動率は、R4：+0.8%、R3：-0.2%

総武線徒歩圏内は、総じて旧来からの既成の住宅地であり、宅地供給が限定的の中で需要には根強いものがある。バス便圏の千種町・

積橋等は、住環境・道路整備等の未整備な地区も多く、価格は下落傾向であるが下落幅は縮小傾向。

- ・千葉市稲毛区の平均変動率は、R4：+1.1%、R3：+0.2%

JR稲毛駅の徒歩圏は、区画整然とした環境良好な成熟した住宅地であるため供給量少なく人気は高い。なお、従来は、概ね中大規模の画地が多い住宅地域を形成していたが、現下の取引の中では、細分化傾向にある。

- ・千葉市美浜区の平均変動率は、R4：+2.5%、R3：±0%

戸建住宅は画地規模60坪程度が売買市場での中心で、良好な居住環境を形成する一因となっている。一方、古家付物件等は、建物取壊し後、30坪程度に分割して売られることも増えつつある。

③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因

全体として、地価の2極化、利便性重視の傾向は残っているが、テレワーク等の新生活様式の浸透、低金利継続、住宅取得支援施策等の下支え効果もあり、総じて住宅需要が高まった。仕入競争が激化している業者の在庫不足、世界的資材不足や住宅設備等のサプライチェーン混乱により住宅総額が上昇したものの、需要強く取引好調。

- ・市川市の平均変動率は、R4：+4.2%、R3：+2.1%

総じて上昇率が拡大している。横ばいは2地点で下落した地点はない。

- ・船橋市の平均変動率は、R4：+2.0%、R3：+0.8%

総じて上昇率が拡大している。横ばいは7地点で下落した地点はない。

- ・浦安市の平均変動率は、R4：+6.6%、R3：+2.4%

総じて上昇率が拡大している。横ばい及び下

落した地点はない。

・変動率上位3地点（浦安市）

浦安－9（舞浜3丁目9番189）上昇率（R4）
＋9.9%〔（R3）＋2.9%〕

埋立地内でグレードの高い住宅地域で供給少
なく需要堅調。地価は上昇を強めた。

浦安－12（日の出6丁目3番171）上昇率
（R4）＋9.4%〔（R3）＋2.8%〕

区画整然とした住宅地域。住環境良好で人気
が高く、地域熟成も進み、地価上昇。

浦安－8（今川2丁目46番18）上昇率（R4）
＋9.2%〔（R3）＋2.7%〕

新浦安駅勢圏の区画整然とした住宅地域で需
要堅調、取引価格上昇で推移。

・松戸市の平均変動率は、R4：＋1.3%、R3：
＋0.4%

松戸駅徒歩圏の岩瀬、松戸等の限られたエリ
アでは住宅地の需給が逼迫し、地価上昇が続
いている。JR常磐線沿線徒歩圏内は、横ば
い乃至上昇傾向。常磐線沿線徒歩圏外の住宅
地は横ばい傾向にある。

・流山市の平均変動率は、R4：＋2.6%、R3：
＋0.5%

TX線沿線の住宅地は需要は強く、南流山駅
勢圏・流山おおたかの森駅勢圏の地価は上昇
傾向。東武野田線沿線徒歩圏内の住宅地の地
価は、横ばい乃至上昇傾向にある。需要は
TX線沿線に流れている。

・流山－10（おおたかの森西1丁目28番4外）
上昇率（R4）＋8.3%〔（R3）＋2.1%〕

おおたかの森駅から近い人気の住宅地であ
り、地価は上昇傾向。

・流山－17（おおたかの森南1丁目27番3）
上昇率（R4）＋8.2%〔（R3）＋2.0%〕

人気のある流山おおたかの森駅徒歩圏内の住
宅地で、需要が強い。

・鎌ヶ谷市の平均変動率は、R4：＋0.8%、
R3：＋0.3%

新鎌ヶ谷地区及びその周辺地区の需要は強

く、地価上昇が続いている。鎌ヶ谷駅周辺の
住宅地の地価は、横ばい乃至上昇傾向。鎌ヶ
谷市の東初富地区、東鎌ヶ谷地区の地価は、
横ばいから上昇傾向に転じている。

・柏市の平均変動率は、R4：＋2.5%、R3：＋
0.2%

柏市全体は上昇幅が増加。TX線沿線は総じ
て価格上昇が目立った。

・野田市の平均変動率は、R4：－0.8%、R3：
－2.6%

野田市は引き続き下落ではあるが下落幅は縮
小。旧関宿町地域や、バス利用圏のオールド
タウン地域では引き続き下落傾向だが下落幅
は小さくなった。昨今の活況下でも利便性が
劣ることから若年層の流入が減少し、結果的
に供給過多になっていることが原因。

・我孫子市の平均変動率は、R4：＋2.7%、
R3：－0.7%

全体は下落から上昇に転じた。従前下落傾向
の成田線沿線でも、横ばい乃至上昇となり、
底値に達したと見られる。

・八千代市の平均変動率は、R4：＋0.6%、
R3：±0%

リモートワーク増加や供給物件減少等により
再び上昇基調に転じている。一方、駅接近性
が劣るバス便エリアや街路条件等が劣る京成
大和田駅周辺、高齢化地域は、コロナと関係
なく下落基調が継続しているものの、下落幅
は縮小傾向。

・佐倉市の平均変動率は、R4：＋0.5%、R3：
－0.1%

・四街道市の平均変動率は、R4：＋0.5%、
R3：－0.2%

・印西市の平均変動率は、R4：＋0.8%、R3：
－0.2%

千葉NT内は、リモートワーク浸透により需
要が増加し、従前相場からは高値水準である
ものの、都心勤務者を中心に更地及び新築住
宅が購入されているため、地価上昇基調。

- ・白井市の平均変動率は、R4：＋0.5％、R3：－0.4％
- ・一宮－2（東浪見字新熊新田下7440番14外）上昇率（R4）＋8.4％〔（R3）＋8.1％〕サーファーによる堅調な需要に加え、2拠点居住等に伴う需要の拡大。

④特徴的な変動率を示した都市、地点について 県内住宅地 変動率 上位3地点

- ・1位：浦安－9（舞浜3丁目9番189）の上昇率は（R4）＋9.9％〔（R3）＋2.9％〕浦安市埋立地内でグレードの高い住宅地域。供給少ない一方で需要は堅調。地価は上昇を強めた。
- ・2位：浦安－12（日の出6丁目3番171）の上昇率は（R4）＋9.4％〔（R3）＋2.8％〕区画整然とした住宅地域。住環境が良好で人気が高く、地域的熟成も進み、地価は上昇している。
- ・3位：柏－4（若柴字入谷津1番237）の上昇率は（R4）＋9.4％〔（R3）±0％〕柏の葉キャンパス駅徒歩圏にあり、需要の増大が見られる。

県内住宅地 変動率 下位3地点

- ・1位：市原－3（椎の木台2丁目）－4.0％
- ・2位：野田－15（関宿台町）－3.2％
- ・3位：いすみ－9（大原台）－3.2％

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（R4）＋2.0％〔（R3）＋0.4％、（R2）＋1.4％、（R1）＋2.8％〕となった。
- ・上昇地点数は（R4）84〔（R3）50、（R2）66、（R1）74〕、横ばい地点数は（R4）25〔（R3）48、（R2）28、（R1）24〕、下落地点数は（R4）22〔（R3）29、（R2）31、（R1）21〕となり、前年比較では上昇地点数が増加し、横ばい地点数・下落地点数が減少した。

- ・市区町村別平均地価変動率は、継続地点がある51市区町村のうち、上昇（R4）28〔（R3）21、（R2）22〕、横ばい（R4）7〔（R3）9、（R2）7〕、下落（R4）16〔（R3）21、（R2）22〕となり、上昇した市区町村が増加し、横ばい・下落の市区町村が減少した。
- ・政府は令和4年5月の月例経済報告で、景気基調判断から令和2年3月から書かれていた新型コロナの影響に関する記述を2年2か月ぶりに削除した。3年ぶりに行動制限がないGWで、外食や旅行などのサービス消費が持ち直したことが主な要因。
- ・数度の緊急事態宣言等により、商業地では、飲食関係の店舗が多い地域は弱含みの影響が見られる。飲食業は継続が困難な店舗も見られる。しかし、共同住宅として新たな需要が生まれている地域もある。
- ・オフィス賃貸市場への新型コロナウイルス感染症の影響は限定的である。
- ・不動産投資家の意欲は減退しておらず、キャップレートは低位安定状態である。
- ・資金調達環境が良好な状態が続いており、企業や個人富裕層の収益不動産に対する投資需要は根強い。
- ・低金利継続、米国金融政策、為替、燃料・原材料高等の状況から、投資対象としての不動産の安心感が相対的に強い。
- ・ワクチン普及や令和4年3月「まん延防止等重点措置」終了等により人流と収益性の回復期待が高まった。
- ・成田空港の令和3年度の旅客便運用状況は、発着回数が137,585回（前年度比＋29％）、旅客数が6,472,578人（＋99％）。東京オリンピック関係者の出入国や航空需要の改善傾向等から大幅な増加となったが、コロナ禍前に比べ依然低い水準。国際貨物便は50,446回（＋15％）と過去最高を記録し、好調を維持。
- ・政府は新型コロナの水際対策を緩和し、令和

4年6月1日から入国者数の1日当り上限を現行の1万人から2万人に上げたほか、令和4年6月10日からは2年2か月ぶりに外国人観光客の受入れを再開（添乗員付き団体ツアー限定）する。

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（R4）+3.0%〔（R3）+0.5%、（R2）+2.3%、（R1）+3.6%〕となった。
- 上昇地点数は（R4）27〔（R3）10、（R2）23、（R1）24〕、横ばい地点数は（R4）0〔（R3）16、（R2）2、（R1）1〕、下落地点数は（R4）0〔（R3）0、（R2）0、（R1）0〕となり、上昇地点数が増加し、横ばい地点数が減少した。下落地点はない。
- 千葉県内の最高価格地
中央5-13（千葉市中央区富士見2丁目2番3）（R4）2,040,000円/㎡ +6.3%〔（R3）+3.8%〕
再開発事業が終盤を迎え、千葉駅ビルの完成に伴い繁華性の向上が見込まれる。
- 千葉市中央区の平均変動率は、R4：+3.8%、R3：+0.8%
千葉駅周辺の再開発による成長性期待も需給動向の強含み背景であり、一昨年同様に全地点が上昇した。生活利便性向上の見通しから共同住宅用地の取引が多く見られ、地価上昇の一因である。オフィスや店舗が中心であった千葉市中心市街地において、共同住宅の増加に伴い、将来的に、地域人口増加による店舗需要増大の可能性もある。但し、居酒屋やスナック等が多い商業地（本千葉町等）では、地価上昇率は相対的に低い。

③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因

- 市川市の平均変動率は、R4：+5.9%、R3：+4.1%

全地点で上昇率が拡大している。

- 船橋市の平均変動率は、R4：+3.6%、R3：+0.9%
総じて上昇率が拡大している。横ばいは船橋北部の1地点。下落した地点はない。
- 浦安市の平均変動率は、R4：+3.4%、R3：-1.5%
浦安駅周辺で地価上昇率が拡大、新浦安駅周辺で前回の下落から小幅な上昇に転じた。
なお、船橋市、市川市、浦安市エリアにおいては、長期保有目的の所有者が多く売却のインセンティブに乏しく、供給は極めて限定的。金融政策動向、通貨安、エネルギー・原材料高等の状況から、投資対象としての安心感が相対的に強い。
- 船橋市、市川市、浦安市エリアの最高価格地
市川5-5（市川市八幡2丁目131番2）（R4）2,020,000円/㎡ +5.2%〔（R3）+4.9%〕
本八幡駅前の繁華で稀少な商業地域。人流回復、周辺再開発機運等を受けて、地価上昇が継続。
- 船橋市、市川市、浦安市エリアの変動率上位3地点
船橋5-7（船橋市本町2丁目2325番10）（R4）410,000円/㎡ +7.9%〔（R3）±0%〕
中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。新型コロナの影響は薄れ、需要強含み。
市川5-2（市川市行徳駅前2丁目13番3外）（R4）850,000円/㎡ +7.6%〔（R3）+5.6%〕
超低金利政策下で収益用不動産に対する需要は高く、価格上昇。
市川5-1（市川市八幡2丁目1659番3外）（R4）705,000円/㎡ +6.0%〔（R3）+2.9%〕
本八幡駅近くの商店街。再開発地区に近く、希少性も高く、地価はやや上昇。
- 柏市の平均変動率は、R4：+2.7%、R3：+0.5%
柏の商業地は駅前百貨店を中心とする柏駅周

辺の一部地域の狭い範囲に集中。

流山おおたかの森の商業施設の充実等もあり、柏駅前商業地の大きな価格上昇にはいたっていない。一方、TX沿線の商業地は投資需要も含め上昇傾向にある。

- 野田市の平均変動率は、R4：+1.1%、R3：+0.7%

市街地中心既存商店街の店舗需要はほぼ見られず、住宅化傾向も見受けられる。

- 我孫子市の平均変動率は、R4：+2.3%、R3：+1.7%

オフィス需要は、我孫子駅周辺の小規模事業所が中心で、本格的な市場は形成されていない。

- 柏市、野田市、我孫子市エリアの最高価格地
柏5-1（柏市末広町826番41）（R4）

1,070,000円/㎡ +1.9% [(R3) ±0%]
（千葉県内5位）

柏駅西口の駅至近の立地。アフターコロナの動きも見受けられる。

- 柏市、野田市、我孫子市エリアの変動率上位3地点

柏5-5（柏市若柴字元堂171番外）（R4）
514,000円/㎡ +5.5% [(R3) +1.5%]

駅前商業地であり、地区内の開発の進展に伴い需要が増えている。

柏5-3（柏市中央1丁目964番20）（R4）
332,000円/㎡ +3.4% [(R3) ±0%]

新型コロナウイルスの影響も弱まり地価は持ち直している。

我孫子5-1（我孫子市我孫子1丁目1番7）（R4）
315,000円/㎡ +3.3% [(R3) +3.4%]

駅前ロータリーの立地で価格の割安感があり、地価は上昇傾向。

④特徴的な変動率を示した都市、地点について

県内 商業地 変動率 上位3地点

- 1位：木更津5-5（木更津市金田東6丁目27番6）の上昇率は（R4）+19.8% [(R3)

+3.4%]

希少性高く、在庫が払底し、価格高騰。アウトレットに加えコストコ進出でステイタス性向上。

- 2位：流山5-3（流山市おおたかの森西1丁目3番1）の上昇率は（R4）+15.0% [(R3) +2.9%]

商業施設の開業が相次いでおり、人口流入が継続している。

- 3位：一宮5-1（一宮町一宮字東台場10125番2）の上昇率は（R4）+8.5% [(R3) +7.3%]

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。

県内 商業地 変動率 下位3地点

- 1位：富津5-1（富津市富津字仲町1781番）
の下落率は（R4）-3.2% [(R3) -3.1%]

最寄り駅から遠い港町で、商況は衰退傾向にあり、需要は弱く、地価は継続して下落傾向である。

- 2位：勝浦5-2（勝浦市興津字東町通2655番2）の下落率は（R4）-2.9% [(R3) -2.8%]

上総興津駅周辺の国道沿いの商店街で、衰退傾向にある。

- 3位：勝浦5-1（勝浦市勝浦字上本町40番）
の下落率は（R4）-2.0% [(R3) -1.9%]

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（R4）+5.1% [(R3) +2.5%、(R2) +2.4%]
となった。

- 継続調査地点25地点のうち19地点で上昇、6地点で横ばい、下落地点はなかった。

（R3：24地点のうち14地点で上昇、10地点で横ばい、下落地点なし）。

- 工業地、特に、物流適地需要についても、県

ごもり需要の継続を背景に活況を呈している。

- ・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。
- ・巣ごもり需要の増加、投資資金流入を受けて、大型物流施設用地需要は増大。
- ・大型物流施設用地の供給は限定的、新規賃料は上昇基調、空室率はエリアにもよるが比較的低水準。

・千葉県内変動率上位5地点

船橋9-1（船橋市西浦2丁目6番2外）上昇率（R4）+19.4%〔（R3）+6.1%〕（湾岸部）

実質賃料上昇し大型物流施設を含む不動産リートにも投資資金が流れ大幅な地価上昇。

市川9-1（市川市高谷新町9番5外）上昇率（R4）+19.3%〔（R3）+6.1%〕（湾岸部）

大型物流適地、新型コロナの影響で需要増大、空室率低位、新規賃料高止まり。

松戸9-1（松戸市稔台5丁目12番1）上昇率（R4）+11.5%〔（R3）+11.4%〕（内陸部）

消費地に近い松戸市内の工業地は需要が強く、価格は上昇。

柏9-1（柏市新十余二16番1）上昇率（R4）+9.2%〔（R3）+4.8%〕（内陸部）

規模も大きく国道に至近且つICへの利便性も良く上昇にて推移。

柏9-2（柏市風早1丁目7番1外）上昇率（R4）+9.0%〔（R3）+6.3%〕（内陸部）

大規模物流施設適地であり、引き続き需要は安定的である。

②首都圏湾岸部の地価動向

船橋9-1 166,000円/㎡（変動率 R4：+19.4%、R3：+6.1%）

市川9-1 167,000円/㎡（変動率 R4：+19.3%、R3：+6.1%）

- ・東京湾岸部（江東区、品川区、大田区等）に

準ずる千葉湾岸部（市川市、船橋市、浦安市千鳥地区等）の工業地は、都心部等への利便性の良さに加え、従業員確保、賃金水準等からの優位性が認められ、平成30年6月に高谷JCTが開通し、物流拠点としての利便性が更に向上。

- ・大規模工業地（5,000坪以上、間口80m以上）は、巣ごもり需要の増加、他アセットからの投資資金流入を受けて、大型物流施設用地としての需要が増大。

- ・大型物件品薄や補完的需要等の高まりにより、中規模物件の引き合いも大幅に増加し、地価上昇。

浦安9-1 200,000円/㎡（変動率 R4：+7.0%、R3：+1.1%）

- ・鉄鋼通り・港地区は、鉄鋼関連の倉庫、加工場、営業所等が多い工業地域で、敷地規模が1,500㎡～5,000㎡程度の中規模の倉庫等の取引が見られ、鉄鋼関連の企業による実需での取引が中心。資材不足等の影響により先行き不透明感も残るが、供給は限定的で、地元企業からの安定的な需要のほか、都内からの投資需要等、都内に近い工業集積地として鉄鋼関連に限らず多種多様な業態が関心を示している。最近では、5,000㎡程度の画地で、物流施設用地として高値の取引が散見され、需要は増加傾向にある。

③首都圏内陸部の地価動向

- ・松戸9-1 174,000円/㎡（変動率 R4：+11.5%、R3：+11.4%）

- ・北松戸、稔台、松飛台の各工業団地は製造業工場が多いが、倉庫等への建替えが徐々に行われている。

- ・外環道松戸IC開通後、便益が向上し、松戸市の工業地域では入札等による高額取引が出ている。

- ・松戸市の工業地は、外環道から京葉道路・常磐自動車道等へ接続可能で、都心から20km

圏に位置し国道6号による都心へのアクセス等に優れ、背後人口が大きく労働市場・消費地に近い。

- ・流山市の市街化調整区域内（流山IC北部物流センター地区地区計画区域、西深井物流施設地区計画区域、平方北部物流施設地区、平方・中野久木物流施設地区、中野久木・小屋・北物流施設地区）に物流施設の建設が進んでいる。
- ・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。
- ・印西9-1 40,000円/㎡（変動率 R4：+5.3%、R3：新設）
- ・印西9-1（松崎台1丁目8番3）は、周辺工業団地での需要増、用地不足等を背景に価格水準上昇基調。
- ・印西9-1の所在する松崎台工業団地は、国道464号沿いの工業団地と比較するとやや利便性に劣るが、近年、国道16号への接近性が着目されており物流施設が増えつつある。地価は上昇傾向を示している。
- ・物流施設用地への投資需要は根強く、今後も印西市、八千代市で物流施設の開発が控えている。まとまった規模の高値取引も見られ、周辺の工業地の地価を押し上げている。
- ・白井工業団地では、ここ数年の大型物流倉庫の進出や団地内既存企業の業務拡張や当団地への移転需要等、工業地の需要の高まりと限られた供給量との需給ギャップを背景に取引価格の大幅な上昇が見られる。

※地域政策、取り組み等について

①首都圏中央連絡自動車道（圏央道）

平成25年4月27日、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。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。令和2年3月31日現在の用地取得率87%、令和6年度開通予定。令和2年6月18日には第2回圏央道休憩施設調整会議が開催され、「神崎PA」の早期供用を目指し準備工事に着手したこと、「山武PA」の早期事業化を目指し手続きに着手したこと等が確認された。

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。印西～成田間については、平成31年3月にⅠ期区間の成田市船形～成田市押畑（3.8km）が暫定2車線で開通、現在はⅡ期区間（成田市押畑～成田市大山、3.7km）の工事が進捗中。平成31年3月には北千葉道路と交差する都市計画道路「ニュータウン中央線」も開通し、成田ニュータウン北部を中心に交通アクセスが向上。

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。

④外環道（東京外環自動車道）

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、市川北IC、市川中央IC、京葉JCT、市川南IC、高谷JCTを設置。）

⑤イオンモール幕張新都心前の新駅「幕張豊砂」駅が2023年春の開業目標

新駅「幕張豊砂」駅（京葉線海浜幕張駅・新習志野駅間）が2023年春の開業予定、それに伴い地区計画（幕張新都心豊砂地区地区計画）が変更され一部の街区（駅前広場沿い）でホテル等が建築可能となった外、容積率が600%に緩和された。

⑥成田国際空港

平成30年3月に第3滑走路の新設を柱とする「成田空港の機能強化」が合意、令和元年11月に国土交通省が成田空港の基本計画を改定、令和2年1月にはNAA（成田国際空港株式会社）の施設変更申請が許可された。NAAは当該許可を経て用地取得等に着手し、令和10年度末の供用開始を目指す。

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	R4 変動率	R4 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+ 1.0 (± 0.0)	345 (204)	152 (226)	187 (245)	684 (675)
千葉市	+ 1.5 (+ 0.4)	69 (44)	15 (34)	6 (11)	90 (89)
市川市	+ 4.2 (+ 2.1)	23 (20)	2 (4)	0 (0)	25 (24)
浦安市	+ 6.6 (+ 2.4)	12 (12)	0 (0)	0 (0)	12 (12)
船橋市	+ 2.0 (+ 0.8)	31 (19)	7 (14)	0 (5)	38 (38)
松戸市	+ 1.3 (+ 0.4)	25 (12)	6 (18)	0 (0)	31 (30)
柏市	+ 2.5 (+ 0.2)	29 (8)	12 (16)	0 (32)	41 (41)
木更津市	+ 1.5 (+ 1.2)	13 (12)	3 (3)	2 (3)	18 (18)

(2) 商業地

市町村名	R4 変動率	R4 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+ 2.0 (+ 0.4)	84 (50)	25 (48)	22 (29)	131 (127)
千葉市	+ 3.0 (+ 0.5)	27 (10)	0 (16)	0 (0)	27 (26)
市川市	+ 5.9 (+ 4.1)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
浦安市	+ 3.4 (− 1.5)	2 (1)	0 (0)	0 (1)	2 (2)
船橋市	+ 3.6 (+ 0.9)	7 (5)	1 (3)	0 (0)	8 (8)
松戸市	+ 2.8 (+ 1.1)	7 (6)	1 (1)	0 (0)	8 (7)
柏市	+ 2.7 (+ 0.5)	6 (1)	1 (5)	0 (0)	7 (6)
木更津市	+ 4.9 (+ 1.2)	4 (4)	1 (1)	0 (0)	5 (5)

(3) 工業地

市町村名	R4 変動率	R4 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+ 5.1 (+ 2.5)	19 (14)	6 (10)	0 (0)	25 (24)

※ () は、前回公示の変動率、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	標準地番号	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	432,000	+5.1% (+3.8%)	JR本八幡駅、各施設に近い稀少性の高い住宅地域。需要は引き続き増加傾向で、地価は上昇している。
	商業地 中央5－13	千葉市中央区富士見 2丁目2番3	2,040,000	+6.3% (+3.8%)	再開発事業が終盤を迎え、千葉駅ビルの完成に伴い繁華性の向上が見込まれる。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 浦安－9	浦安市舞浜3丁目 9番189	390,000	+9.9% (+2.9%)	浦安市埋立地内でグレードの高い住宅地域。供給少ない一方で需要は堅調。地価は上昇を強めた。
	商業地 木更津5－5	木更津市金田東6 丁目27番6	69,500	+19.8% (+3.4%)	希少性高く、在庫が払底し、価格高騰。アウトレットに加えコストコ進出でステイタス性向上。
下落率 1位	住宅地 市原－3	市原市椎の木台2 丁目15番3	24,300	-4.0% (-4.9%)	駅から遠い住宅団地で人気がなく、需要が低迷。
	商業地 富津5－1	富津市富津字仲町 1781番	18,300	-3.2% (-3.1%)	最寄り駅から遠い港町で、商況は衰退傾向にあり、需要は弱く、地価は継続して下落傾向である。

(2) 県庁所在地について（県庁所在地以外の政令市については別枠で作成）

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 中央－13	千葉市中央区春日 2丁目11番9	336,000	+2.1% (+0.3%)	不動産市場が停滞気味であった昨今においても高値水準での取引が多く見受けられたことから、引き続き上昇基調。
	商業地 中央5－13	千葉市中央区富士見 2丁目2番3	2,040,000	+6.3% (+3.8%)	「同上」
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 中央－25	千葉市中央区本町 2丁目8番16	158,000	+3.9% (+0.7%)	千葉市中心部に近接し、官公庁等へのアクセスにも優れる住宅地域で需要逼迫。
	商業地 中央5－13	千葉市中央区富士見 2丁目2番3	2,040,000	+6.3% (+3.8%)	「同上」

※変動率の下端（ ）は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示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。

千葉県不動産鑑定士協会創立 30 周年記念事業

企画委員長
菊地 敦雄

千葉県不動産鑑定士協会の創立30周年を記念する行事が令和3年11月12日に京成ホテルミラマーレで開催されました。

14時から千葉県不動産鑑定士協会創立30周年記念無料講演会を、コロナ禍であり収容人員の半分という人数制限を行いましたが、一般参加者、来賓等を合わせ約170名の皆様にお集まり頂き、評論家中野剛志氏に「平成・令和の日本経済、これからの日本経済」というテーマでお話いただきました。



中野剛志氏

千葉県不動産鑑定士協会創立30周年記念事業では、講演会や記念式典に来賓としてお忙しい中、多くの方々にご来場いただきました。

千葉県選出の国会議員で豊田俊郎参議院議員、小林鷹之衆議院議員代理の藤原隆太氏。

熊谷俊人千葉県知事。

県内市町村から神谷俊一千葉市長、越川信一銚子市長、村越祐民市川市長、松戸徹船橋市長、小泉一成成田市長、西田三十五佐倉市長、宮本泰介習志野市長、服部友則八千代市長、芝田裕美鎌ヶ谷市長、五十嵐博文富里市長、金坂昌典

大網白里市長、平川潔鴨川副市長、及川力浦安副市長。

日本銀行から安達誠司審議委員。

国土交通省から二橋宏樹地価調査課長。

財務省から大須政明関東財務局千葉財務事務所所長、遠山敬同理財課長。

国税庁から伊藤博幸千葉東税務署評価専門官。

県庁から鈴木淳一郎県土整備部次長、太田信春用地課長、川名淳史用地課土地取引調査室長、中村龍夫市町村課税政班長、川崎康裕用地課主事、岩井夕紀用地課主事。

各市町村の課税担当課から荒井久美子館山市総務部税務課課長、片岡聡印西市課税課長、田中健一浦安市財務部固定資産税課長、吉田洋一九十九里町役場税務課長に出席していただきました。

また士業団体から三浦亜紀千葉県弁護士会会長、長谷川秀夫千葉司法書士会会長、和田榮一千葉県税理士会会長、庄司基晴日本公認会計士協会千葉会会長、高崎正雄（一社）千葉県宅地建物取引業協会会長、秋山昌巳千葉県土地家屋調査士会会長。

岩津由雄（一社）千葉県経済協議会専務事理。

新聞社から安藤淳東京新聞千葉支局長、中野孝仁(株)住宅新報社長。

県内金融機関から小笠原潤(株)千葉銀行県庁支店長、篠塚武仁(株)京葉銀行法人営業部地域振興グループ長、鈴木和弘(株)千葉興業銀行公務渉外室長、榎本雅也千葉信用金庫専務理事、山田修平ゆうちょ銀行若葉店代理。

大学から山本卓明海大学不動産学部不動産研究センター長。

不動産鑑定士団体から吉村真行（公社）日本不動産鑑定士協会連合会会長、石田武（公社）東京都不動産鑑定士協会副会長、高橋研二（一社）茨城県不動産鑑定士協会会長、石田寛（公社）群馬県不動産鑑定士協会副会長に出席していただきました。

また、税理士法人千葉中央会計事務所今井大暉様、当協会前専務理事の名輪淑行様に出席していただきました。（役職は当時）



右から佐藤元彦千葉県士協会会長、豊田俊郎参議院議員、吉村真行日本不動産鑑定士協会連合会会長

式典では佐藤元彦千葉県不動産鑑定士協会会長が式辞を述べました。



佐藤元彦千葉県不動産鑑定士協会会長

また、ご来賓の熊谷俊人千葉県知事、神谷俊一千葉市長、豊田俊郎参議院議員、二橋宏樹国土交通省地価調査課長、吉村真行（公社）日本不動産鑑定士協会連合会会長から祝辞を頂きました。

千葉県不動産鑑定士協会の30周年記念事業にあたり、たくさんの皆様のご出席を賜り誠にありがとうございました。今後も千葉県の発展のために努めていく所存でございますので、今後ともご支援・ご鞭撻のほどよろしくお願いたします。



熊谷俊人千葉県知事



神谷俊一千葉市長



豊田俊郎参議院議員



大日南元就千葉県不動産鑑定士協会副会長



二橋宏樹国土交通省地価調査課長



会場の様子



吉村真行日本不動産鑑定士協会連合会会長

戦前期不動産金融の生成・発展と鑑定評価 = 日本勧業銀行「鑑定規則」に「基準」のルーツをたどる =

FP オフィス CAT 伊藤 重夫

1. わが国不動産鑑定史に占める日本勧業銀行及び「鑑定規則」の意義

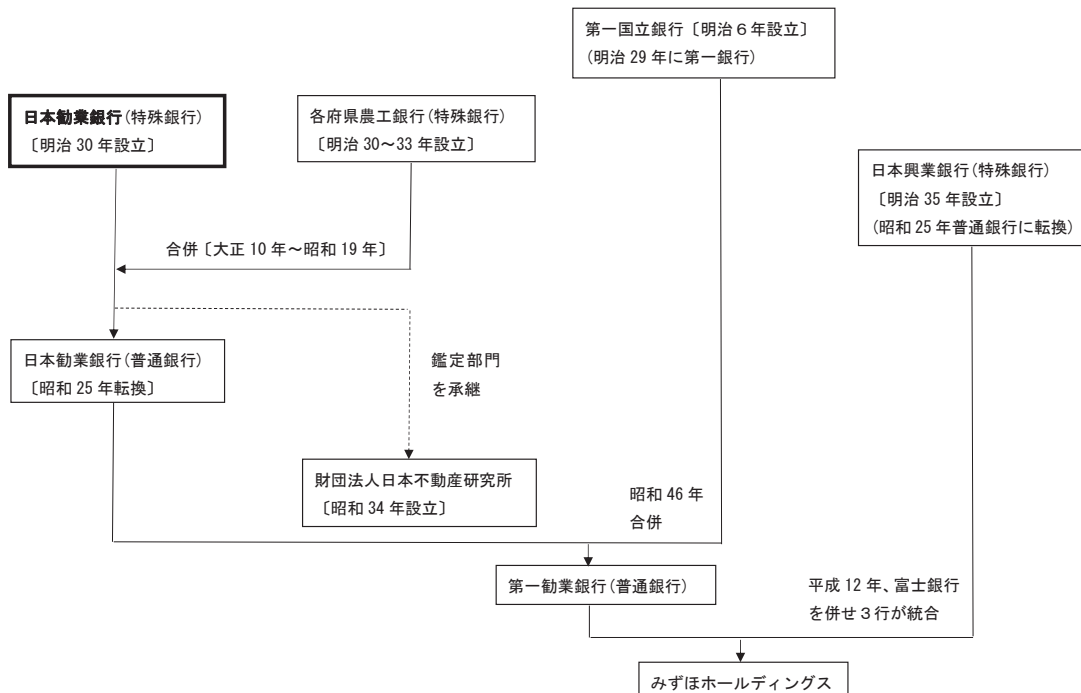
(1) 鑑定評価手法の発展過程を示す“産業遺産”級の資料

国内で初めて体系的な評価基準に基づいて不動産鑑定評価を行ったのは、明治中期に殖産興業政策の一環として設立され、不動産を抵当とする貸付（不動産金融）を行った政府系金融機関である「日本勧業銀行」（以下「勧銀」。現みずほ銀行、資料1「勧銀関連系統図」参照）でした。現在の「不動産鑑定評価基準」のルーツと言える勧銀の「鑑定規則」は、その制改定に大蔵大臣の認可が必要とされ、後続の「農工銀行」や「北海道拓殖銀行」などの特殊銀行のほ

か、信託会社（信託銀行）や不動産会社等における評価基準の母型になったといわれています。

勧銀「鑑定規則」及びその付属規定である「鑑定手続」や「鑑定内規」、「鑑定心得」等は、昭和28年発行の「日本勧業銀行資料集 第三集 日本勧業銀行鑑定調査諸規定資料」（日本勧業銀行調査部勧銀史研究会編）に各改正版を含めて詳細に記録されています。同資料集は鑑定評価手法の発展過程を示しており、鑑定業界にとって“産業遺産”級の資料と言っていいでしょう。下記3. では、同資料集に基づき「鑑定規則」の主な変遷過程やその特徴を簡潔にご紹介します。

【資料1】 勧銀関連系統図



(2) 勸銀自体が鑑定史に不可欠の舞台装置

公的鑑定評価基準や不動産鑑定士制度の創設の必要性を説いた杉本正幸や、「不動産鑑定評価基準」の起草委員の1人である嶋田久吉、さらに戦前戦後に評価理論や農地関係等の著書を残した花島得二の各氏はいずれも勸銀OBでした。また、昭和2～11年に勸銀総裁を務めた馬場鉄一(元法制局長官)は自ら提唱して設立した「日本不動産協会」で調査研究を進めさせ、昭和6年の抵当証券法の成立につなげています。勸銀はわが国不動産鑑定史を語る上で欠かせない舞台装置と言えるでしょう。

ちなみに、馬場は2・26事件後に蔵相として軍拡予算(馬場財政)を組んだことで知られていますが、10年近くに及んだ勸銀総裁としての経験が彼の国防観に影響したといわれています。鑑定史にとどまらず、勸銀には戦前期日本の現実を写す縮図としての歴史的価値があるかもしれません。下記2. では、「鑑定規則」の概観に入る前に、勸銀設立の事情やその性格について略説します。

2. 勸銀設立の背景とその性質

(1) 松方財政(超デフレ政策)の“申し子”としての勸銀

王政復古の大号令から間もない明治6年から同13年まで大蔵卿として経済政策決定を主導した大隈重信は、殖産興業資金や西南戦争の戦費調達のために、政府紙幣や公債の増発のほか、国立銀行(国法銀行)増設に伴う国立銀行券の増発を加速させ、激しい物価騰貴を招きました。ところが、明治14年の政変による大隈失脚後に大蔵卿に就任した松方正義は、従前の放漫な財政金融に文字どおり大舵を振るい、緊縮財政や増税などの超デフレ政策へと急激に舵を切ったのです(松方財政)。

とりわけ注目に値するのは、金銀貨(正貨)と交換できない不換紙幣の過剰発行(紙幣インフレ)が物価騰貴の原因であるとする貨幣数量

説的な認識に基づき、政府紙幣や国立銀行券の回収・消却を進める一方で正貨の蓄積に励んだことです。この結果、日本銀行を唯一の発券銀行とする体制を整えると共に、紙幣を銀貨と兌換する銀本位制を確立し、近代的な財政金融制度の基礎を築きました。

しかしながら、構造的なインフレを退治することがどんなに大事でも、欧米列強をにらんだ追い込みレースに邁進する使命を負った明治国家としては、殖産興業政策の手綱を緩めるわけにはいきません。そこで松方が目を付けたのが、民間の余剰資金を債券発行により吸収し、これを低利長期の産業資金として貸し付ける勸銀だったのです。

ただし、勸銀の融資が乱脈であっては、債券発行で市場から吸収したはずの余剰資金が元の木阿弥となります。このため、土地や家屋を抵当(第1抵当に限る。)に取った上、貸付金額は鑑定評価額の3分の2以内、かつ、年賦償還額が抵当地の年間純収益に収まる額に制限するという厳しい融資体制を敷きました。この融資姿勢は松方のデフレ政策によく適合しており、勸銀が松方財政の“申し子”といわれる所以です。融資対象も豪農や大産業が中心で、自由主義的な性格が顕著でした。

なお、勸銀が不動産金融に特化することになったのは、工業向け融資を担う後続の特殊銀行である「日本興業銀行」(現みずほ銀行、資料1「勸銀関連系統図」参照)が株式担保融資を行うこととの住み分けを図ったほか、民業圧迫を警戒する普通銀行に配慮して債券・金銀地金担保融資を避けた結果です。

(2) 「小農保護」の社会的要請受け軌道修正

他方で松方が構想した勸銀は、自らのデフレ政策が加速させた農村窮乏や中堅農民の小作農への転落という事態と無関係ではられません。富国強兵の源泉たる中堅農民の維持を目的として、中小農民のための信用組合制度の

創設に向けた動きも生じる中、「小農保護」の社会的要請に応える必要がありました。そこで松方が編み出したのが、各府県1行に限る特殊銀行「農工銀行」（資料1「勸銀関連系統図」参照）を介して勸銀が間接的に中小農民に融資する手法でした。

具体的には、農工銀行に20人以上の農業者（小作人を含む。）又は工業者の連帯責任をもって資金を貸し付ける対人信用を許可し、負債や滞納地租などが累積した中小農に借換資金を融通することで所有農地の売却回避等を図りました。そして、各農工銀行は払込資本金の5倍まで認められる債券の発行で融資資金を調達し、この債券を勸銀が引受けることにしたのです。

勸銀本体はあくまで対物信用の原則を貫きながら、農工銀行は「小農保護」という国策的使命を直接負った形ですが、第一次大戦後から太平洋戦争末期にかけて各府県農工銀行は資金調達難などを背景に順次勸銀に合併・統合されていきますから（資料2「略年表」参照）、それにつれて勸銀は徐々に国策銀行としての色彩を強めていきました。

（3）昭和動乱期に国策色強まる

昭和2年の金融恐慌発生時には、銀行救済のために政府補償による日銀の特別融通が行われましたが、この時は、勸銀は農工銀行や北海道拓殖銀行と共に融資支援事務を行うにとどまりました。すなわち、特別融通を受けようとする銀行はまず勸銀等に担保不動産の鑑定評価を求め、これら3行は鑑定評価書を日銀に回付することで、融通金額の3%を事務手数料として受け取っただけでした。

しかし、5・15事件後の緊迫した情勢下で、銀行救済融資への勸銀の関与の度合いが強まりました。地銀等からの融資要請を受けて勸銀が直接融資を行い、その貸付限度を鑑定評価額の3分の2以内とする規定を適用せずに鑑定評価額いっぱいまでとし、勸銀が損失を被った場合は政府が1億円まで損失補償するというものでした。いわば地銀等の不良債権の引受けを勸銀が行った格好です。こうした国策色の強まりは、以下に見るように「鑑定規則」の改正内容にも影響することになります。

【資料2】略年表

年	勸銀関連の出来事	政治・経済・社会の出来事
明治14（1881）年	松方大蔵卿が勸業銀行設立の必要性を表明	松方正義大蔵卿就任（松方財政開始）
明治15（1882）年		日本銀行を設立
明治17（1884）年		松方デフレによる倒産や農民困窮が拡大
明治19（1886）年		政府紙幣の銀貨兌換を開始
明治27（1894）年		日清戦争
明治29（1896）年	日本勸業銀行法・農工銀行法が成立	昭和金融恐慌 5・15事件
明治30（1897）年	日本勸業銀行が開業	
明治44（1911）年	静岡農工銀行が設立。以後、明治33（1900）年まで全国府県に計46農工銀が設立	
大正10（1921）年	農工業のみとする貸付制限を法改正で撤廃	
昭和2（1927）年	山梨農工銀行と佐賀県農工銀行が日本勸業銀行と合併。以後、昭和19（1944）年までに全農工銀行が順次合併	
昭和7（1932）年		
昭和25（1950）年	日本勸業銀行が特殊銀行から銀行法による普通銀行に転換	

3. 勸銀「鑑定規則」の制定及び変遷過程

(1) 勸銀草創期に「鑑定規則」を創った人々

① 海外事情通の初代勸銀総裁・河島醇

河島醇（かわしま・あつし。1847～1911年）は若き日に戊辰戦争等に從軍した薩摩藩士でしたが、その後は文部省官費留学生や外務省書記生・大蔵大書記官等として通算15年にわたり欧州留学・駐在をし、金融財政制度に関する情報収集に務めました。法学等の泰斗であったウィーン大学のローレンツ・フォン・シュタイン教授を外遊中の伊藤博文に紹介して、大日本帝国憲法の誕生にも一役買っています。帰国後は不動産金融制度の権威者と目され、衆議院議員として日本勸業銀行法の成立に協力し、初代勸銀総裁（1897～1899年）の座を射止めました。

総裁室の隣合わせに鑑定課室を配置し、最初の鑑定規則である「抵当物価格鑑定規則」等の制定をめぐる議論が白熱すると、河島総裁もこれに加わって侃々諤々（かんかんがくがく）となることも度々でした。しまいには総裁室と鑑定課室の間のドアを常時開放しておいて、いつでも論戦に入れるようにしていたという逸話も残っています。2年間の総裁在任後は、福岡県知事や北海道庁長官等を歴任しました。

② 「地租の神様」と呼ばれた初代鑑定部長・有尾敬重

有尾敬重（ありお・のりしげ。1849～1931年）は美濃大垣藩出身の士族で、廃藩置県後に大蔵省に出仕し、明治6年の地租改正の着手から同22年の地価修正まで、地租課長や内国税課長などとして一貫して土地関連業務に携わりました。「全国中氏の足跡の及ばざる土地なく、土地として氏の精通せざる所なし」「全国の郡と郡の境の村は何という村だということを知っている」とも評され、「地租の神様」の異名で知られた実務の大先達でした。

有尾が著した「本邦地租の沿革」（大正13年刊）は、地租改正における地価調査の実施要領を詳細かつ系統的に記録しており、わが国不動産鑑定の源流を知る上で貴重な資料であるといわれています。

有尾は鑑定規則の制定をはじめ、その付属規定である鑑定手続や鑑定調査心得の作成に尽力し、初代の勸銀鑑定部長として鑑定の基礎を築きました。初代総裁の河島や初代鑑定課長の山本悌二郎が比較的短期間で勸銀を去ったのと対照的に、勸銀在籍期間は、大正4年（有尾66歳の時）まで18年間に及びましたから、余人をもって代えがたい人材だったことが分かります。

③ 若き俊秀、初代鑑定課長・山本悌二郎

山本悌二郎（やまもと・ていじろう。1870～1937年）は新潟県佐渡郡の漢方医の子として生まれ、獨逸学協会学校を卒業して、17歳のときに宮内省給費生としてドイツに留学した若き俊秀でした。ホウヘンハイム農科大学で農政経済学を学んだ後、ライプチヒ大学研究科で農政学と経済学等を専攻し、博士号を取得。帰国後に第二高等学校教授などを経て、28歳の若さで勸銀の初代鑑定課長に抜擢されました。

山本の鑑定課長在任期間はわずか3年でしたが、鑑定規則の制定をはじめ、鑑定手続等の作成に多大の功績を残し、特に農業と工業の両分野にわたる事業調査手続の策定に大きな足跡を残したといわれます。勸銀退社後は、台湾製糖株式会社社長や衆議院議員を経て、昭和初期の田中義一内閣と犬養内閣で農相を務めました。

(2) 農地鑑定が大半を占めた初期の鑑定規則

明治30年に制定された最初の鑑定規則である「抵当物価格鑑定規則」は、当時の主要産業が農業だったことから、農業用建物及びその敷

地（9条・10条）や地金・有価証券（13条）のほかは、大半が田畑の評価に関するものでした。農地の鑑定評価手法はドイツの不動産銀行の手法を参考に、日本の土地の特性や事情を考慮して、以下の4手法にまとめられました〔資料3「鑑定規則（制定時）の抜粋」参照〕：

① 実査時の物納小作料を当該地方における最近5年間の平均相場によって金額に換算し、これから実査時の公課負担額を差し引き、これを当該地方における同種の不動産抵当貸付の平均金利によって資本還元する「賃料主義の概算価格」（＝賃貸経営を前提とする収益価格。1・6・8条参照）

② 抵当物件が査定時から5年以内に取得されたものである場合はその売買代価を標準とし、そうでない場合は付近類地の売買代価を比較して推算し、売買当時から査定時までの価格変動の増減を加除した「売買代価主義の概算価格」（＝比準価格。1・7・8条参照）

③ 明治初年の法定地価（地租改正時の地券に記載された地価）設定当時の収穫高を算出し、これを当該地方における最近5年間の平均相場によって金額に換算した上、公課額等の一切の負担を引き去ってその残額を当該地方における同種の不動産抵当貸付の平均金利によって資本還元する「法定地価主義の概算価格」（＝地租の課税標準額算出の基礎とした収穫高をベースに求めた収益価格。1・11条参照）

④ 抵当地の最近数年間（平年）における平均収穫高を求め、これが求められない場合や求められても適切でない場合は付近類地の平均収穫高を手掛かりに求め、これを最近5年間の平均相場で金額換算し、作業費・維持費・公課額その他一切の負担を引き去ってその残額を当該地方における不動産抵当貸付の平均金利で資本還元する「臨検した評定収穫高に基づく経営採算主義の概算価格」（＝自作経営を前提とし、土壌の生産性に着目した収益価

格。1・12条参照）

これら4つの概算価格（＝試算価格）からいかにして鑑定価格を決定するかについて同鑑定規則は規定していませんが、内部通達等により①：②：③：④＝2：1：1：1の割合で加重平均する処理が行われ、①「賃料主義の概算価格」（＝賃貸経営を前提とする収益価格）を重視する方針が打ち出されていました。ちなみに、④は自営農の多いドイツで発達した手法で、平均収穫高の「臨検」では地質学者が使う長さ1メートル程度の棒を刺して地力土質を調べる「ステッキ・ボーリング」が行われ、経験者の座談会記録には「それで表土が何寸かというのを見て地力を見るようになっておった。われわれは初めはその棒を担いで評定収穫を見に行った」と記されています。そして、こうした方法による鑑定結果に対して鑑定役は強い信念を抱き、例外的に売買価格より鑑定価格の方が高くなっても、「いや売買価格は良い加減なものだ。鑑定価格というものは学理上研究してできたものだから、決してこれを動かすことが出来ないんだ」などと主張していたとのこと。

しかし、上記の③及び④の手法は複雑な上、小作地の多いわが国の実状に合わないことから、下記（3）に見るように姿を消し、農地の価格は①及び②を基に決定されるようになります。

なお、農工業用建物およびその敷地の評価については「賃料主義の概算価格」と「売買代価主義の概算価格」が基礎となりますが（9・10条参照）、その調整方法について鑑定規則は何ら明らかにしていません。この点に関し「日本勧業銀行鑑定調査諸規定資料」で解説を執筆した小峯三千男氏は「後年田畑の鑑定価格が売買価格主義の概算価格と賃貸料主義の概算価格との平均によって算定された事実と関連して考えるならば、農工業用建物および敷地の鑑定価格の算出に当っては、売買価格主義の概算価格と賃貸料主義の概算価格との平均が採られたとみて大過あるまい」と指摘しています。

【資料3】鑑定規則（制定時）の抜粋（※旧漢字を新漢字に、カタカナを平仮名に、文語を口語に修正）

抵当物価格鑑定規則（明治30年7月29日、全15条）

第1条 抵当物の鑑定価格を定めるには、賃貸料、売買代価、法定地価より算出した収穫高および臨検した評定収穫高に基づいてその概算価格を計算し、これを比照した上、なお抵当物の価格に増減をきたすべき一切の事項を酌量し、これを算定するものとする。

第2条 賃貸料、売買価格もしくは法定地価より算出した収穫高により確実な鑑定価格を得られると認めるときは、実地臨検を省略することができる。

第6条 ①小作料に基づき抵当地の概算価格を算定するには、貸付当時における小作料より公課額およびその他の負担を引き去った残額を、その地方における同種の不動産抵当貸付の平均利率をもって除するものとする。②前項小作料は地主と小作人との間に締結した契約により、またその小作料が物品支払であるときは、当該地方における最近5カ年の（平年）小作物平均相場によりその金額を算出しなければならない。

第7条 ①売買代価に基づき抵当不動産の概算価格を算定するには、売買代価中より、売買当時から貸付現時に至るまでの抵当物価格の増減を加除すべきものとする。②前項の売買代価は務めて最近5カ年以内にあるものを標準としなければならない。

第8条 抵当不動産にして小作料もしくは売買代価がないときは、同種類同品位の隣地における小作料もしくは売買代価を比較して、これを推算するものとする。

第9条 賃貸料に基づき農工業用建物および敷地の概算価格を算定するには、第6条および第8条に準じて、保険料をも参照してこれを算出しなければならない。

第10条 売買代価もしくは賃貸料に基づき農工業用建物および敷地の概算価格を算定するには、その特種用途の価格にかかわらず務めてその普通価格によらなければならない。

第11条 法定地価より算出する収穫高に基づき抵当物の概算価格を算定するには、収穫物の相場をその地方における最近5カ年（平年）の平均に、また利率をその地方における同種不動産貸付の平均利率に換算しなければならない。

第12条 ①臨検した評定収穫高に基づき抵当地の概算価格を算定するには、その最近数年間（平年）における平均収穫高を標準とし、もしこれを知ることができない場合もしくは確実と認めることができない場合にあっては、同種目同品位の隣地における平均収穫高を標準とし、なお抵当地の面積、位置、気候、地味、作業方法、収穫物の各種類（副産物をも含む）およびその他総て収穫に影響すべき条件を対照して、まず評定収穫高を査定し、その後その地方における最近5カ年（平年）の収穫物平均相場により収穫金高を仮算し、その内より作業費、維持費、公課額その他一切の負担を引き去ってその残額をその地方における不動産貸付の平均利率をもって除するものとする。②前項の平均収穫高を算定するための年数は、収穫物の種類によりこれを取捨することができる。

(3) 昭和16年最終改正に至るまでの主な変遷

①明治34年改正で建物の積算価格が加わる

この改正では評価手法が次のように整理・拡充されました（※以下すべて条文は旧漢字を新漢字に、カタカナを平仮名に、文語を口語に修正）：

「第二条 抵当物の鑑定価格は左の概算価格により、なお将来起こるべき事実および抵当物に付着する権利義務の関係より価格に減少をきたすべきものがあると認めるときは、これを酌量して査定しなければならない。

一 田、畑、塩田は賃貸料、売買価格、収穫高に基づく概算価格および法定価格

二 工場敷地および宅地は売買価格および賃

貸料に基づく概算価格

三 建物は建築原価、新築時価、売買価格および賃貸料に基づく概算価格」

この改正における主な特徴は、建物価格の査定で原価法（積算価格）が導入されたことのほか、工場およびその敷地が評価対象に加えられたことです。後者は、明治31年に政府命令によって関西地方の工業救済融資を行ったことを契機にして、工場鑑定の基礎が築かれたのを反映しています。

②明治42年改正で収益価格と比準価格の二本立てに

この改正では評価手法が次のように改定され

ました：

「第三条 田畑、塩田および宅地建物の鑑定価格は、賃貸料に基づく価格、および売買価格を標準とし、なお将来起こるべき事実および抵当物に付着する権利義務の関係より価格に減少をきたすべきものと認めるときは、これを酌量して査定しなければならない」

「第六条〔1〕敷地の査定価格は第三条に準じて査定しなければならない。〔2〕建造物および機械の査定価格は原価を標準とし、なおその種類、現状および将来の保存年限等を参酌して査定しなければならない」

すなわち、明治30年の鑑定規則制定以来4評価手法の中にあつた「法定地価主義の概算価格」と「臨検した評定収穫高に基づく経営採算主義の概算価格」が捨象され、収益価格と比準価格の二本立てが基本になりました（ただし、建物は積算価格）。

③大正8年改正で収益価格を重視

この改正では「第三条 田畑、塩田および宅地建物の鑑定価格は収益価格を標準とし、実地

の状況および売買価格を参酌し…」と賃貸収益価格を重視する方針が打ち出され、比準価格は単なる参酌の対象になったことが特徴的です。

④昭和14年改正で再び収益価格と比準価格が対等に

「第三条 田畑、塩田および宅地建物の鑑定価格は売買価格および収益価格を標準とし…」と改正され、収益価格と比準価格が再び対等になりましたが、運用上においては従前の単純平均法から、実査員の裁量により加重平均する方式に改められました。

⑤昭和16年改正で積極評価主義に転換

この改正により勸銀鑑定規則の最終的な姿が整備されましたが〔資料4「鑑定規則（最終改定時）の抜粋」参照〕、鑑定規則自体の改正箇所は軽微でした。もっとも時局を反映して運用面で大きな変化があり、「査定とは査定減なり」という従前の消極主義から、「戦争の継続する限り価格、或いは収益も継続する」という積極主義に転換したといわれています。

【資料4】鑑定規則（最終改定時）の抜粋（※旧漢字を新漢字に、カタカナを平仮名に、文語を口語に修正）

鑑定及調査規則（昭和16年8月11日現在、全17条）
第1条 鑑定は抵当物の価格査定のほか、事業の適否、借入申込者の資産信用および債務償還の確否を調査するものとする。
第2条 抵当物はその所在地につき実際の状況を調査し、価格を定めるものとする。ただし、信憑すべき調査資料を具備し、実地の調査を要しないと認めるときはこれを省略することができる。
第3条 田畑、塩田および宅地建物の鑑定価格は、 <u>売買価格および収益価格を標準とし</u> 、抵当物に付着する権利義務の関係を考慮し、なお将来起こるべき事実にして価格に増減をきたすべきものと認めるときは、これを酌量して査定するものとする。
第4条 ① <u>売買価格は普通売買価格に基づき査定するものとする。</u> ②収益価格は、賃貸により生ずる純収益およびその地方における普通利回りに基づき査定するものとする。
第5条 ①森林の鑑定価格は、 <u>林地および林木価格の合計とする。</u> ②林地の価格は <u>売買価格を標準とし</u> 、田畑鑑定の方法に準じてこれを定め、林木の価格は木材の市場価格に基づき査定した価格を標準とし、山元における木材および立木売買価格、林地および立木の実況ならびに将来起こるべき事情を参酌してこれを定めるものとする。
第8条 ①工場敷地および付属地の価格は原価に基づき、時価に鑑み、これを定めるものとする。②建物、築造物、機械器具および備品の価格は原価を標準とし、その種類、現状および将来の保存年限等を参酌し、平時における価格に鑑みてこれを定めるものとする。
第17条 事業は実地につき設計予算の当否、事業の成否もしくは成績を調査するものとする。ただし、信憑すべき調査資料を具備し、または個人の事業にして実地調査の必要なしと認めるとはこれを省略することができる。

4. 結び

以上、現在の「不動産鑑定評価基準」につながる勸銀鑑定規則の誕生と変遷について簡単にみてきましたが、不動産鑑定を創った明治以降の先人の歩みに思いを馳せるのも有益ではないでしょうか。

【主な参考文献】

- 日本勸業銀行調査部勸銀史研究会編「日本勸業銀行資料集 第三集 日本勸業銀行鑑定調査諸規定資料」
- 日本勸業銀行調査部編「日本勸業銀行史 特殊銀行時代」
- 河野弘善著「河島醇傳 日本勸業銀行初代総裁」(河島醇伝刊行会)
- 有尾敬重著「本邦地租の沿革」(御茶の水書房)
- 馬場武敏著「不動産鑑定前史概論」(住宅新報社)
- 社団法人日本不動産鑑定協会編「日本不動産鑑定協会10年史」
- 同「日本不動産鑑定協会20年史」
- 三輪良一著「日本経済史」(放送大学教育振興会)
- 山本有造・梅村又次編集「日本経済史3 開港と維新」(岩波書店)
- 安藤良雄編「近代日本経済史要覧」(東京大学出版会)

不動産の購入にあたり便利なサイト紹介

有限会社橘不動産鑑定所 橘 英雄

一昔前は不動産を購入する場合、狙った地域の不動産屋さんをお願いして物件が出てくるのを待つのが一般的でしたが、皆さんご存知のとおり最近はネットで物件を検索する方法も一般的な方法となってきました。

かくいう私も自分の家を3年前に購入したのですが、よく鑑定士だから特別なツテがあるんじゃないと言われてます。しかし、ただ単に大手の不動産紹介サイトをまめにチェックして購入した次第です（他の鑑定士にはもしかしたら特別なツテがあるのかもしれませんが）。

一般の方にどうやって不動産を探したらいいですかと聞かれることも多いので、不動産購入にあたり私も使った便利なサイトや購入の方法をお伝えできればと思います。

①物件の検索

まずは自分が新築が良いのか、中古でも良いのか考えてみるのが重要と思います。私の場合は自宅兼事務所にする予定であり、駅近で建物の規模もそれなりに大きいものが良いという希望があったので、新築では予算オーバーとなることから比較的築浅の中古物件を探すことにしました。家族構成、勤務地、環境、利便性等、その人ごとに重視する点が異なると思いますので、予算の上限を考えながら希望のエリアと新築（建売・注文）、中古、マンション等の選択を行うと良いと思います。

おおよその希望のエリア等が決まると、今度は物件の検索ですが、大手のサイトを一日に一回は覗いてみるといいと思います。

私は三井のリハウスのサイト (<https://www.rehouse.co.jp/>) とアットホーム (<https://www.athome.co.jp/>) のサイトを寝る前に見ていました。毎日見ていると人気エリアに物件がでるとそれが相場からみて並なのか、高いのか判断ができるようになると思います。相場からみて並で、ほしいエリアであれば前向きに検討して良いと思います。また、人気エリアであれば決まるまでかなり早いと思います。安くなるのを待つと売れてしまって後悔するか、安い物件が出てもなにか問題があるのかなど勘ぐると良いと思います（不動産には掘り出し物は無いという格言がありますが、大体安い物件には理由があります）。

②気になる物件を見つけたら次のサイトでチェック

不動産検索サイトで気になる物件を見つけたらまずはgoogleストリートビュー (<https://www.google.co.jp/maps>) で周りの環境を見えます（高圧線や墓地に近い、抜け道で実は交通量が多い、背後が崖等）。次に鑑定評価では県立図書館で過去の住宅地図を見て履歴を把握するのですが、取りあえずはgoogleストリートビューで10年前までの過去の画像を見てどんな建物が建っているか確認すると良いと思います。

もっと古い地目を確認する必要がある時は国土地理院の地図・空中写真閲覧サービス (<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>) で地山であったのか、田であったのか等を把握することができます。大体一番古いもので

米軍の撮った昭和21年頃の航空写真を見ることが出来ます。

次に千葉県内であればちば情報マップ (<https://map.pref.chiba.lg.jp/pref-chiba/Portal>) で土砂災害警戒区域等、埋蔵文化財、洪水浸水想定図等を把握します。また、市町村のハザードマップを見ると、例えば茂原市のハザードマップでは先年の大雨の際の浸水エリアなども把握することができます。民間のサイトですが、ウェザーニュースのICT防災マップによって (https://weathernews.jp/s/gensai/chiba_city.html) 道路冠水の履歴等も把握することができます。

もし埋蔵文化財包蔵地に該当していた場合には教育委員会の生涯学習課などに問い合わせると既に調査済みか等教えてくれます。

住宅地ではあまり関係ないですが、千葉県のホームページ (<https://www.pref.chiba.lg.jp/suiho/chikasui/shiteikuiki.html>) で土壤汚染の要措置区域等を調べたり水質汚濁防止法の特定施設なども調べられますので、土壤汚染の端緒を把握することが可能です。

あとネットでは調べられないのですが、背後に2m以上の擁壁があった場合、担当の建築宅地課などに構造物の確認が出ているか調べると、崖条例に抵触しているかどうか把握できるので、購入にあたっては調べておくと安心できると思います。

この他、一般的には不動産検索サイトの物件情報に載っていることとは思いますが、整備の進んだ市町村のホームページでは道路幅員、都市計画法の規制内容、下水道台帳なども確認することができます。

以上を済ませてなお購入の意思がある場合、不動産会社に連絡し、内覧の予約を取って中を見てみるという段階になります。やはり実見しなければわからないことは多々あります。特に中古物件では、カビ臭い匂いや家の傾き、軋み、実際の内部の傷み具合などです。

お恥ずかしいことですが、我が家は住んで三年目に、屋根がアスベストの規制が入った当時のスレート屋根とのことで、現在のものより耐久性が弱く吹き替えが必要だとハウスメーカーの担当者に言われ、寝耳に水でした。外観ではきれいだったので安心していましたが身をもって学ばせてもらいました（因みに見積もり300万円、何気なく聞いてみた太陽光は1千万円！とのこと。別の業者さんに相見積りをしてもらおうつもりです）。です、住んでしばらくしないとわからないこともあります。

少し脇道に逸れました。大雑把な不動産購入の流れと便利なサイトをお伝えしましたが、素敵な物件が見つかる一助になれば幸いです。



“無料相談会” に来てみませんか？

無料相談委員会委員 戸村 澄夫

不動産で お悩みの方 お気軽においでください！

千葉県不動産鑑定士協会では、公益法人としての社会貢献活動の一環として、定例無料相談会を協会の会議室で毎週第1・第3水曜日に、また県内各地での無料相談会を各市の市役所等で毎年4月と10月に開催しております（現在は、コロナ禍の関係で一部制限しております）。

無料相談会では、こんな“相談事例”もあります。

（実際に相談があった「相談事例」です。）

不動産及び不動産に関係することならなんでも結構です。相談員（不動産鑑定士）が広く皆様のご利用をお待ちしております。

1. 無料相談会で実際にあった相談事例

質問

祖父の代から所有している土地に家を建てたのですが、公図上では土地の中央を横断して赤道が存在しています。家を建てるためにはこの赤道をどのようにすればよいでしょうか。

回答

一般の里道・水路などのように法律が適用されない公共物を「法定外公共物」といい、赤道は里道であるためこれに含まれます。法定外公共物はかつて国有地でしたが、平成17年3月31日までに市町村へ譲与されました。したがっ

て、利用のために特別の手続きを行っていない場合には、無断借用のような状況になっていると思われれます。そのため、赤道の使用を認めてもらえるように、これを管理する市町村の担当部署へ相談することが必要になります。

法定外公共物は、普通財産にならないと払い下げを受けられないので、まずは法定外公共物の用途廃止申請を行うことになります。この用途廃止後に払い下げの申請を行います。払い下げを受けるには、その土地の境界を確定させる必要があるため、隣接地の所有者にも立ち合いを求めます。境界確定後に払い下げとなり、代金を支払って所有権が移転されればご自身の土地となります。

価格はその土地の適正な時価であり、固定資産税課税台帳に記載されている価格や、近傍宅地の実際の取引価格等が一定の基準となります。市町村によっては条例などにより、算定基準を明確にしているところもあります。

対象地の境界を確定させるために、隣接地所有者の立ち合いを求めることから、実際にはかなりの時間を要するものと思われれます。一般的に払い下げが完了するまでは数か月から、場合によっては1年以上かかるケースもあるようです。お急ぎでしたら早めにご準備を始められることをお勧めします。

2. 県内各地及び協会会議室での無料相談会における「相談内容と件数」

(コロナ禍により県内各地での無料相談会等が一部で開催できなくなる前の平成30年の状況等です)

■平成30年の状況

	県内各地での無料相談会	協会会議室での定例無料相談会
価格	57件	10件
賃貸借	17件	1件
税務	31件	1件
有効利用	7件	1件
その他	43件	4件
合計	155件	17件

■県内各地での無料相談会（平成21～25年）

相談内容		各年度の相談件数				
		平成25	平成24	平成23	平成22	平成21
価格	水準	24	43	60	33	34
	売買交換	14	12	14	17	19
	鑑定評価	3	2	6	3	2
	その他	3	5	11	5	4
賃貸借	賃料					
	地代	8	6	4	15	5
	家賃	1	3	6	1	2
	その他	3	4	5	7	5
	権利関係					
	借地権割合	3	0	2	4	1
	更新・名義書換	3	3	2	3	2
	立退料	3	3		2	3
その他	7	8	3	6	4	
税務	売買	17	16	9	10	7
	交換	2	1	1	2	
	相続	15	17	14	15	20
	その他	4	8	2	3	4
有効利用	有効利用	8	0	7	9	5
	その他	2	1	1		1
その他	道路	9	2	3	4	6
	相隣	3	5	3	3	3
	登記	7	3	2	6	1
	資金相談	1	0			
	補償	0	1	1	1	1
	その他	32	24	15	14	20
合計		172	167	171	163	149

■当協会事務所での定例無料相談会（平成21～25年）

各年度の相談件数				
平成25	平成24	平成23	平成22	平成21
21	20	22	20	17

「千葉の道づくり」の半世紀を見つめて 〈その3〉道づくりにまつわる雑感

(株) 朝日鑑定 清水 清好

2回にわたり1. 昭和編、2. 平成編として「千葉の道づくり」を取り上げてきましたが、この半世紀の間に「千葉県の道路」は目まぐるしいほどの変化・発展を遂げています。

筆者は真珠湾攻撃の3ヶ月後の昭和17年(1942年)に生まれ、中国大陸北東部(旧満州国)で育ち、終戦翌年の昭和21年に命からがら本土(舞鶴港)に引き揚げ、その後高校まで過ごした信州の地を後にして上京し、いわゆる「焼け跡世代」とも言われて生きながらえています。(※土協会会員の中にも中国大陸北東部に詳しい方がおられます。)

そんな生い立ちを経て第二の故郷「千葉」の地に住み着いて早や60年余、この間何らかの形で「千葉の道づくり」に接してきた思い出・とりとめのない記憶・いま思うこと等を、2年前に書いた原稿を中心に若干の修正を加えて「雑感」としてみました。

1. 渡しから永久橋へ(水戸街道)

一般国道6号は東京と仙台を結ぶ国道で昭和27年(1952年)に制定されましたが、かつては水戸徳川家と江戸をつなぐ幹線道路でもあったため、松戸市周辺でも松戸宿、小金宿、矢切の渡し、戸定邸等々の歴史の名残りが見受けられ、「水戸街道」の愛称で親しまれています。

自動車専用道路としては日本初の「京葉道路」が開通した60年前、昭和35年頃(1960年頃)の常磐線は「国電」(別名ゲタ電)とよばれ、チョコレート色の単調なデザインの電車で、沿線の木造平家建の駅舎には木製の改札口

に国鉄職員が立って切符にハサミを入れていた風景が思い出されます。高い建物がない時代で松戸市周辺の沿線の車窓からは、どこからでも富士山が見えたものです。

当時は「新松戸」という駅もなければ「武蔵野線」もなく、そもそも「新松戸という街」全体が影も形もなく、常磐線から江戸川までは見渡す限り一面の田んぼだった時代です。

まだ「戦後」と言われた60年前の庶民の生活を振り返ってみると、一般家庭に電話や自家用車などあるはずもなく、ようやく白黒ブラウン管テレビが普及し始めた頃です。

当時は、我が家で固定電話や車が持てるなんて思いもよりませんでした。

その頃の国道6号の状況は、江戸川～利根川間の県内区間の松戸から我孫子の大利根橋の間は旧ルートの2車線道路で、松戸の市街地(旧水戸街道沿い)は店舗や住宅・事業所等が連坦し拡幅が困難だったためか、「旧葛飾橋から上本郷交差点(北松戸付近)」までの間でバイパス新設工事(現在の国道6号)が施行中のような時代でした。

松戸と葛飾区柴又を結ぶ「矢切の渡し」と言えば、伊藤左千夫の「野菊の墓」、映画「男はつらいよ」の渥美清の「寅さん」で有名ですが、江戸時代には旧葛飾橋の約100m上流に、もう1個所の「大向の渡し」があったそうです。

この江戸川の「渡し」は水戸黄門でお馴染みの水戸藩二代藩主「水戸光圀(1628～1701)」が往来したであろう水戸街道を水上で

昭和 30 年前後の国道 6 号（松戸市馬橋付近：上段）



出典：首都国道事務所 創立 50 周年記念誌

つなぐ重要な関門であり、金町側には関所が設けられていたといえます。

江戸川に橋が架かったのは、今から 110 年前の明治 44 年（1911 年）で、松戸町と金町村の関所跡に幅 8 m、延長 149 m の「木橋の葛飾橋」が誕生し、初めて松戸と金町が陸続きになり、この葛飾橋の開通こそが千葉県～東京都間の陸上交通の幕開けになっています。

2 年前（令和 2 年 9 月現在）の松戸市の最長寿者は 108 歳の女性（明治 45 年生まれ・1912 年）で、その前年の平成 31 年 1 月（2019 年）の最長寿者は当時 112 歳の女性（明治 39 年生まれ・1906 年）という記録がありますが、これら長寿の方々が誕生された前後の明治 44 年（1911 年）より以前には江戸川にはまだ一本の橋もなく、唯一「渡し」という水上交通に頼っていたという信じがたい歴史があります。

今でこそ千葉県～東京都間の江戸川には数多くの道路や鉄道の橋が架かって、「陸続き」という感覚には何の違和感もありませんが、わずか 110 年前は川を隔てた千葉と東京の住民にとって、対岸は近くて遠いまるで「野菊の墓」

のような「別世界」だったのです。

また今では舗装道路が当たり前ですが、当時の道（昭和 30 年代）には砂埃・水たまりのひどい未舗装の砂利道が多く、食事直後でもデコボコ道を毎日走らされるトラックやタクシー等のプロドライバーにとっては車両の激しい上下動のせいか、胃に集まるべき血液不足で消化が思わしくなく、今ではあまり聞かない「胃下垂」を患う人が多かったという実話が記憶の彼方に残っています。

現在の国道 6 号（松戸市馬橋付近）



2. 鋸山の地殻変動観測所（館山道）

館山道開通前の内房地域の唯一の幹線道路の国道127号は線形不良や狭い個所が多く渋滞が厳しい道路でした。特に真夏の海水浴シーズンともなると保田や勝山の海岸に海水浴客が押し寄せるため、くねくね道で逃げ道もない127号は30分から1時間もほとんど停車状態のような猛烈な渋滞に遭遇する等、ドライバーを悩ませた昭和～平成の時代がありました。

館山道の思い出といえば、約30年前に鋸山の地下に存在する「研究施設として建設中の横穴状のトンネル」に潜ったことがありました。

火山列島とも言われる日本では、昨今熊本地震、北海道地震等の自然災害が多く、地震に対応する重要な研究施設として鋸山には東京大学地震研究所の地殻変動観測施設が設置されていますが、かつては館山道の鋸山トンネルルート直下の至近の位置にありました。

鋸山地殻変動観測坑 入口



大規模地震につながる微妙な地殻変動を観測するため、年中温度が一定で観測に適した旧陸軍の弾薬庫跡地の地下空間のトンネルを利用して測定器が設置された観測施設だったようですが、対岸の三浦半島（油壺）にも鋸山観測所の設置に先立って同目的の地殻変動観測所が設置されていました。

高速道路が建設されると車両通行による微妙

な振動でも精密な観測に支障をきたすとの予見があったため、あらかじめ公共補償（現物補償）が適用されることとなり、道路事業者である国により館山道ルートから離れた約1km南の鋸山ロープウェーの頂上駅西方の山麓に新たなトンネル掘削～大規模な観測施設が建設され、平成5年に研究所側に引き渡されて移転を完了したようです（坑道総延長は約280m）。

鋸山ロープウェー 頂上駅



鋸山トンネル開通の背後には、一般には知られていない鋸山山麓の地下深くに、そんな大規模施設も隠れていました。

ついでながら、富津周辺は海なら竹岡沖の釣り場が有名ですが、陸なら富津竹岡ICを降りた127号沿いに知る人ぞ知る千葉県名物の「竹岡ラーメン」（梅乃家）があります。

特別美味しいという記憶でなくて申し訳ないのですが、「つゆがチャーシューづくりでできた真っ黒なエキス…」、そして「乾麺とコンロの炭火」を利用したゆで方、薬味は長ネギでなく「玉ねぎのみじん切」のトッピング扱いで、注文しないと薬味なしというこだわり？があって、忘れた頃食べたくなる一品です。

ラーメン好きな方は、一度はぜひお試しあれ！

3. 環状道路の役割と効果（外環道・16号・圏央道）

昭和の首都圏では「東名道、中央道、関越道、東北道、常磐道」等の放射道路が先行して建設されてきましたが、その後環状道路の重要性が叫ばれて3環状道路（外環道、16号、圏央道）の一部が千葉県を通過しています。

国道6号付近の外環道高架橋（右側）



千葉県鑑定士協会メンバーで構成され約40年の伝統を誇るゴルフ愛好者の会「鑑球会」のコンペが、コロナ禍では初の試みとして令和2年10月に香取市の「東急小見川GC」で、万全の感染対策の下で実施されました。（令和4年も春と秋に開催済み）

好天にも恵まれて、パーティー自粛形式ながら久方ぶりの楽しい交流の場となりました。

往路は、松戸から県道、国道16号（白井市折立）を経て、北千葉道路（小室～吉高）の信号のない掘割部を快調に進みましたが、一般道の佐倉～富里ICの渋滞がたたり東関東道経由で、結果的には「2時間25分」の行程でした。

帰路は、東関東道～大栄JCTから圏央道に乗り神崎ICで降りて下道（したみち）の国道356号を利用するつもりでしたが、途中で気が変わって神崎ICをスルーして利根川を渡り常磐道経由に方針変更して、環状道路を使った初ルートでしばしのんびりとドライブを楽しむことになりました。

結果的にはかなりの距離のロスが生じたものの、所要時間は「1時間45分」と往路よりかなり時間短縮ができました。時間距離が往路より帰路の時間が短かったのは今日まで何百回かになるゴルフ場通いの中で極めて珍しい現象でした。

お隣の茨城県エリアである阿見東IC付近では、黄昏の行く手左カーブ前方に突如世界一巨大な立像だという「牛久大仏」のシルエットが目飛び込んできて、実に印象的な光景を見せてくれました。

千葉県の一県民の環状道路に関する希望としては、圏央道の全線開通と共に、願わくば外環道と圏央道の間への好位置にありながら慢性的渋滞に苦しむ「国道16号の機能アップ」を、ぜひとも実現して欲しいものです。

国道16号（柏市呼塚交差点付近）



4. IC周辺に集中する大型物流施設（常磐道）

常磐道がらみで特筆すべき話題とえば、流山IC北側隣接地域周辺で開発が進められている大型物流施設群が挙げられます。

江戸川と平行に市街化調整区域内を走る県道松戸野田線（旧松戸野田有料道路）の道路沿いの「流山IC付近から運河南側の工業団地手前まで」の延長約3.4km強の広範囲にわたるかつての田園地帯が、一大物流センターに生まれ変

わりつつあります。

都心と茨城県方面との中継地点としての常磐道が有する従来からの放射道路としての機能・役割を基礎に、圏央道や外環道等の環状道路の整備が進むにつれて、県内臨海部や房総方面、更には埼玉県方面等広域エリアの物流拠点として環状道路網の整備効果が強まりつつありますが、流山市は平成27年（2015年）から流山IC北方に近接する南地区～西深井地区にかけての地域約90haのエリア（東京ドーム約19個分）の5地区に、順次「物流施設地区」の地区計画を導入しました。

複数の民間大手物流会社がこの都市計画を活用して開発を進めていますが、2年前の時点で既に3km強区間の南端と北端エリアで完成した計4棟が稼働し、建築中のエリアで多数の工専用クレーンが林立する様は、素人目では「そんなに膨大な物流倉庫を建設して需要は大丈夫なのか？」と心配したくなるほど、まさに壮観な光景といえます。

林立するクレーン（流山市 物流施設地区）



インターネット通販全盛時代におけるEC市場の急成長に伴って、流山IC周辺に展開するある物流施設運営大手の会社では、「国内最大級」と銘打って令和5年までに稼働中分を含めて8棟の建設を進めつつありますが、すべての地区の複数のデベロッパーの開発計画による全施設が完成すると、既設分を含め約20棟前後の大型物流施設が連坦することになる見込みのようです。

（流山市宅地課によると、令和4年10月現在で市に申請されている物流倉庫は工事中を含めて13棟）

あるデベロッパーの開発計画（完成イメージパース）



5. 空白の16年（犠牲強いられた「収用委員会」）

公共事業の用地取得に際して各種事情から任意協議による取得が困難な場合は、最終手段として土地の収用・物件等の明渡し等のために原則的に土地収用法が適宜適用されて事業進捗の後押しとなってきました。

ところが、成田国際空港の建設事業に端を発する昭和の時代の千葉県においては、約16年間にわたって収用委員会が事実上機能できないという異常事態が生じ、他の公共事業についても少なからぬ影響を被ってきた苦い歴史があります。

昭和53年（1978年）、幾多の苦難を乗り越えて成田国際空港（当時の新東京国際空港）が開港しました。ところが過激派による常識では考えられない過激な実力闘争の背景の下で、必要最小限の土地の権利取得はできたものの明渡しには強硬な抵抗があったため、二度にわたる行政代執行を余儀なくされてようやくこぎつけた開港でした。

その後、未完成のB滑走路や第2旅客ターミナル建設等の二期工事に向けて引続き用地の確

保が急がれておりました。

当時、任意協議では取得できなかった未買収地が残されていたため、事業者の空港公団は収用法上の裁決申請手続きを進めていましたが、現実には陰悪なムードの中で審理すら行われないう異常事態が続いていました。

その背景には実力闘争を続けていた過激派により、収用委員全員を辞任させて収用委員会の機能不全を狙うという常軌を逸した妨害活動があったのです。

そして昭和63年9月（1988年）、ついに千葉市内で当時の収用委員会の小川委員長（弁護士）が3人の暴漢に襲われて鉄パイプやハンマーで全身を殴打されて瀕死の重傷を負うという、あってはならないテロ事件が発生し、事件後過激派の中核派から「…収用委員会は全員辞任せよ。…強制収用を狙う収用委員会は会長と同じ運命となることを覚悟せよ！」という犯行声明文が出される事態となりました。

その後も陰湿な嫌がらせ、放火、爆弾、親族である小学生の誘拐未遂事件等が執拗に続き、襲撃事件直後は「暴力には屈しない」としていた収用委員も10月までに全員が沼田県知事に辞表提出（11月）のやむなきに至り、後任の委員も全員辞退となって千葉県収用委員会は機能停止という前代未聞の事態に陥り、その後長期にわたって事務局のみの状態が続くこととなったのです。

その後平成の時代となり、平成16年（2004年）、堂本知事の下で16年ぶりに収用委員会が再建され、以後、外環道や、圏央道等一般の公共事業に関しては収用法が適用できることとなってその進捗に少なからず貢献できたようですが、「成田国際空港の事業」に関してはひき続き土地収用法に基づく強制収用、行政代執行等が適用除外とされています。

蛇足ながら、土地収用法適用と言うと、ともすれば「計画反対、補償不満の地権者」等について「強制的に土地等を取り上げる」というイ

メージばかりが強いようですが、一方で、「所有者不明土地、計画や補償に争いはないものの境界確定困難、相続手続き困難」等の案件を迅速、円満に解決できる現実的な手法として活用され、公共事業の進捗に大きな効果をもたらしている一面があります。

この空白の約16年間で千葉県の公共事業等に与えた影響は実に甚大であったといえますが、千葉県の道づくりもこのような大きな犠牲・忍耐という時代背景を背負いながら一步一步進められて今日に至っている経緯は、忘れてはならない教訓かと思えます。

成田国際空港



□ あとがき

＜公共事業は建設から維持管理の時代へ＞

高度経済成長時代を一つの契機として、道路整備は鉄道事業と共にインフラ整備の目玉として巨大な橋梁・高架橋、そしてシールド工法を駆使したトンネル（陸上、海底）の建設等の大規模構造物を活用して大きな飛躍を遂げてきました。

しかし一方で阪神淡路大震災による阪神高速道路の高架橋倒壊（平成7年・1995年）、中央道笹子トンネル天井板落下事故（平成24年・2012年）等の教訓が示すように、これからは建設されてストックされている巨大で膨大な施設をいかに老朽化や自然災害から守って安全か

つ効率的に維持管理・運用してゆくかが、地道ながら新設に勝るとも劣らない大きな課題になってゆくような気がします。

＜行政の諸事業と鑑定評価＞

約30年の実務を経て最近ふと「鑑定評価業務を単に飯のタネを競い合うような場にしてよいのか」とか、「行政をゆがめるようなことにつながる鑑定評価に遭遇してもブレないで対応できるか」等が気になります。

「行政」と言えども、失礼ながら所詮は人間がやっていることなので、時として不適切な結果を招くことも残念ながら否定はできません。

「鑑定評価」にまつわる近年における事案の一例として、「国有財産が不明確な理由で8億円の値引きで売却された（約8割引き）」という出来事、その事後処理の過程で一人の公務員が死に追いやられた「森友学園問題」があります。

もしもこんな場面の鑑定評価に自らが関わった時に、「公平中立な鑑定評価」を求められる不動産鑑定士としてその依頼内容をどうとらえ、我々はどう行動するのでしょうか…。

僭越な言い方をご容赦願いますが、行政を支

える適正なジャッジには、事業者・依頼者への短慮な付度ではなく、行政や政治の道を誤らせぬような公正中立なスタンス、行政と国民、県民、市民との間のバランスを前提とした社会的責任が常に求められているはずです。

国であれ、県・市町村からの依頼であれ、依頼者サイド・権力サイドだけに立って物事を考えるのは比較的容易なスタンスと思われそうですが、不動産鑑定士というその道の専門家として、不動産鑑定評価基準や公正な取引に照らして常に中立公正を目指す行動は、一鑑定士、一会員として永遠の大きな課題だろうと思っています。

少々脱線しましたが、本題に戻って、「千葉県の道」を人の年齢に例えてみるならば、「アクアライン」は20代半ば、「京葉道路、常磐道」は40代、一般国道では「16号」が50代、「千葉街道と筆者宅の近くを走る水戸街道」はその上の高齢世代といったところでしょうか。

以上

3年にわたるご清覧ありがとうございました！

橋のない時代から続く「矢切の渡し」

(土・日・祝日 運航中 ※令和4年12月現在)



30年を振り返って

増間不動産鑑定事務所 増間 真一

令和3年11月12日に行われた士協会創立30周年記念行事がコロナ禍で大変厳しい情勢にあっても佐藤元彦会長を始め役員委員の皆さまの前向きなチャレンジ精神により、千葉県知事熊谷俊人様、国会議員、国県関係者、多くの市町長、士業会長、県内金融機関、鑑定業界各会長等お歴々が臨席される盛大かつ有意義な行事となりましたことに敬意を表すると共に心より感謝申し上げます。

小生が寄稿するテーマは「30年を振り返って」であります。広報誌ではありますが、幾分会員向けの内容となりますことをお許しください。

昭和38年に公布された「不動産の鑑定評価に関する法律」により今日の不動産鑑定評価制度がスタートし、昭和40年10月に社団法人日本不動産鑑定協会が設立認可、昭和48年11月に下部組織の関東甲信会が創立、そして当士協会の前身とも言うべき千葉県部会が昭和49年4月に創立され、平成3年10月の社団法人化を経て、平成25年4月から現在の公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会に至っています。

社団法人日本不動産鑑定協会の下部組織であった千葉県部会から法人格を有する不動産鑑定法第48条適合の社団法人になるには、当時県部会長であった橘久雄先生を始め多くの先輩会員、県担当課長さんのご尽力、そして県部会員の小異を捨てて大同につく崇高な精神の結集により、全国に先駆けての嬉しい成果でありました。これにより千葉県や千葉市からの土地取引状況等調査、千葉県地価調査、延いては市町

村固定資産鑑定業務の受託主体となることが出来ました。受託事業全盛期の士協会は総務部、業務部、事業部、資料センター部の4部体制をとっていました。

ここからは私見が多くなりますのでこの点お含み置きください。(小生、実務経験と実務補習は船橋の古沢忠男先生に指導を受け、不動産鑑定士登録は平成元年)

初代 橘久雄先生（平成3年10月～平成5年3月）

橘先生は県部会長から初代会長の7年ほど、所謂バブル初期から崩壊に至る期間に千葉県の鑑定業界をリードされておりました。県部会当時、国土法監視区域などの土地取引規制に際し千葉県から議会説明用に詳細な土地取引状況等の調査を求められ、法務局での登記簿書き取り、アンケート調査、コンピュータ処理、宝典図で場所確定、報告書作成等までの事業を受託することに成功しました。また当時は地価公示、地価調査地点が毎年増設され、固定資産税の鑑定評価の実施と相続税路線価の鑑定評価の導入方針など公的評価が増大する方向にあり、これらに的確に対応出来る組織作りが要請されました。業界的には監視区域内の取引審査について、申請者側の添付鑑定や審査側の第三者鑑定の需要が増大したことにより日々激務で、開業したばかりの駆け出しの小生にとっても良き時代でした。

第2代 森下俊夫先生（平成5年3月～平成6年5月）

バブル崩壊が深刻化し、全国的に土地価格の

大幅な下落が継続していた当時、県内は国土法監視区域の緩和などがありましたが、固定資産税の鑑定評価の実施や相続税路線価の鑑定評価の導入など公的評価の増加、不良債権処理など業界的にはまだ危機感が低い時代だったように思います。森下先生は県部会時代に日本不動産鑑定協会関東甲信会の第3代会長を昭和56年6月から昭和60年5月までの4年間務められました。

第3代 中野恭治先生（平成6年5月～平成8年5月）

日本経済の浮上が見えなかった当時、千葉県全域の監視区域が解除されました。阪神大震災もこの頃にあり、我々業界も現実に目を覚まされました。千葉県、千葉市からの土地取引状況等調査は維持されてはいましたが、士協会の運営見通しと会員の仕事の減少危惧が課題になっていました。小生はこの期に理事を務めましたが、当時はまだ会員相互も一枚岩ではなく、最若で未熟な小生は理事会でも驚くことばかりでした。またニューメディア委員会と言うOA機器の鑑定評価への活用を図る委員会が新設され小生が委員長を仰せつかりました。業界はまだワープロ専用機の使用が主流だった時代でした。中野会長は競売評価人の増員を提唱されていましたが制度的な実現はしませんでした。

第4代 見山慶一先生（平成8年5月～平成10年5月）

日本経済の深刻さが顕著になる当時、住専処理問題など悩ましい世情にあった中ですが、県内は東京アクアラインの開通、東葉高速鉄道開業など明るい話題もありました。平成9年度固定資産税評価替え業務を士協会として無事に成し遂げ、士協会設立5周年記念行事も開催されました。小生はこの期も理事を務めておりました。MicrosoftのWindowsも普及し、地価公示のPC導入が決定されたこともあって、ビジネススクールを借りてPC研修会を実施しました。

「PC始動は家電と同じなのに終了は何故同じボタンで出来ないのか？」などが質問される時代でした。千葉県、千葉市からの土地取引状況等調査の予算減額の兆しもありましたが、固定資産税評価業務の順調さもあり士協会の運営に危機感はまだそれほどではありませんでした。

第5代 坂元政臣先生（平成10年5月～平成12年5月）

土地取引状況等調査の予算減額の動きがある中、当該受託により財政的に支えられていた士協会の今後の運営について正副会長、理事会で対応策が検討され始めました。

第6代 阿多真人先生（平成12年5月～平成16年5月）

阿多会長は士協会設立当初から、鑑定士協会ビルを建てることを皆に呼びかけるほど志の高い先輩会員です。士協会の内部留保金もかなり積み上がった往時に会長就任となり、「いよいよその時が来るのか！」と期待が膨らみました。そのためにも徹底した経費削減を推進し、当時二カ所に別れていた総務業務事業部門と資料センター部門を一つのビルに統合移転、人員整理、そして分析委託費の入札実施などリストラを断行しました。小生は阿多会長二期目に理事を務めましたが、阿多会長の力づくの手腕にはいつも感心させられました。しかしながら時を同じくして、千葉県、千葉市からの土地取引状況等調査の大幅な予算削減があり事業の規模と収益は大幅な減少となりました。鑑定士協会ビルの夢は夢に終わりましたが、結果的に士協会の財政はこのリストラのおかげで破綻危機を避けることが出来たのです。このような時代でしたが、阿多会長一期目の平成13年11月に士協会設立10周年記念行事は盛大に開催されました。

第7代 藤田宗晴先生（平成16年5月～平成20年5月）

この4年間も大変なご苦勞があったと思いま

す。この業界も売上げ等パイが大きくなる見込みがない情勢下にあつて、公共関連の鑑定評価にも入札制度が導入されるケースが見られるようになり、固定資産税評価業務も従来士協会と随意契約していた市町村のいくつかに入札導入の動きがありました。市町村間のみならず県内の面的価格バランスはもとより各公的な土地価格評価においても組織的に連絡調整が行える県内唯一の団体である当士協会を市町村に説明することは従来から行っていました。この流れに抗うことが出来ずこの頃から入札市が出始めました。また所謂「新スキーム」制度の導入が始まり、縮小されながらではありますが従来からの土地取引状況等調査との整合性について県、千葉市等の関係箇所との折衝と会員への説明は大変だったと思います。小生は前期の2年間、理事を務めました。県内は市町村大合併、つくばエクスプレス開業、館山自動車道開通などがあり、士協会も平成18年11月に士協会設立15周年記念行事を開催しました。

第8代 齋藤秀行先生（平成20年5月～平成24年6月）

齋藤会長就任直後にリーマンショック、平成21年9月は民主党政権、平成23年3月には東日本大震災・福島第一原発事故と激動の4年間でした。この間士協会としての大きな取り組みは「新公益社団法人への移行」でした。公益法人对立委員会が立ち上げられ、委員長の島田憲二副会長を中心に公益法人のメリット、内部留保金の扱い、認可申請書作成など多くの時間が費やされました。平成22年7月に千葉県に公益法人申請をしましたが公益認定等審査会で公益性の理解が得られず、一旦申請を取下げ、捲土重来平成24年3月に再申請をしました。事業費規模も大きい固定資産税評価業務の公益性について公益認定等審査委員の慎重な検討に時間が費やされ、県公益法人室訪問など士協会執行部の長期にわたる折衝や説明の末、既に第

9代会長に高橋繁先生が就任されていた平成25年2月の公益認定等審査会で認定相当の答申がなされ、平成25年4月1日に公益社団法人への移行となりました。平成23年10月28日には士協会設立20周年記念行事が盛大に開催されました。これについても同年3月の東日本大震災直後の自粛ムードが強かった当時、齋藤会長の大英断で開催が実行されました。

第9代 高橋繁先生（平成24年6月～平成27年6月）

旧社団法人から新公益社団法人への移行の3年間で、小生はこの間副会長を務めました。新制度初期のため定款諸規定などが新公益社団法人に適合していない部分もあり整備が急がれました。年2回開催していた定例総会も年1回開催に変更しました。また新公益社団法人に持ち越せる内部留保金の事情や士協会設立20周年記念行事で大盤振る舞いしたついてもあって内部留保金は年々縮小し、このままでは将来財政に窮することが明確になりました。内部留保金依存体質から脱却し、士協会運営を安定させるため会費等の抜本的検討改訂が必要となったのです。業界の売上げ動向等も考慮し年会費や固定資産税評価業務手数料の幾多のシミュレーションをした結果を総会に上程し、会員各位の判断を仰ぎました。今振り返って見れば収支相償（公益認定基準の一つで、事業の50%以上が公益目的事業でなくてはならない。更に公益目的事業自体の収支をゼロまたはマイナスにしなくてはならない）上、少し余裕のある改訂だったようです。この頃は鑑定評価業務の入札も拡大し、固定資産税評価業務も士協会の随意契約から入札への移行が進んでいました。

第10代 増間真一（平成27年6月～令和3年6月）

平成6年36歳の時に士協会の理事を拝命し、副会長を経て、平成27年に第10代会長を就任させて頂きました。ここで改めまして6年にわ

たる任期中は会員各位をはじめ皆さまからご理解とご協力を賜りましたこと、遅ればせながら心から御礼申し上げます。

本誌をお借りして当時の自省録を記したいと思えます。

業界繁栄を極めつつあった士協会発足往時は、資格者・補助者等の従業員を擁する会員事務所が多かったようですが、小生の就任当時は、鑑定評価業務の入札増加、受任単価や売上げの低下等を反映し、所謂「父ちゃん母ちゃん事務所、お一人様事務所」が多くなっていました。一方、士協会の財務体質は過去の内部留保金に依存する傾向から会費等の見直しにより財務改善が見通せる状況になった時期でした。

このような背景のもと、会長就任時に三つのテーマを持ちました。

1. 士協会定款・規程等の整備
2. 不動産鑑定契約のあり方の啓蒙推進
3. 不動産鑑定士の社会的認知度アップ

一つ目は、公益移行して日がまだ浅いこの公益社団法人を安定・発展させるための定款や規定等の整備でした。定款は会員の定義等のマイナーチェンジをしました。規程改正は多岐にわたりました。会費規程の個人会費、費用弁償支給規程は役員・委員等の日当支給を半日四千元、全日八千元にしました。かつては会員各位の尊い自己犠牲により、例外を除き無償でしたが、他者依存体質が進む世情や会員の経済状況等を勘案し些少ではありますが、このように改正しました。委員会規程は数回改正しました。例えば、平成29年にコンサル業務推進委員会を設けました。種々様々な事例、アイデア等が出され検討されましたが、結果的に士協会で行い取り組む事業には至りませんでした。また、不動産鑑定士の知見を活かした新たなる社会貢献として令和元年に災害検討委員会を設けました。固定資産評価事業関連の規程にある事務手数料は協会の財務に大きな影響があるため慎重を期

しました。

就任後暫くは緊縮財政に務め、固定資産評価業務での事務手数料が計上された時点で、これで士協会の財務状況が安定すると安堵したのも束の間、その後、千葉県政策法務課の立入検査があり、収支相償が図られておらず、剰余金が生じていることについて早期の解消を図るべし、とのご指摘を受けました。これに対応すべく、費用弁償支給額の値上げ、固定資産評価業務事務手数料の値下げ、老朽化していたOA事務機器の一新、周年事業のための引当金等を計画し実施しましたが、長引く新型コロナウイルス禍の影響により再検討が必要になるかと思われます。

二つ目は、不動産鑑定契約のあり方の啓蒙推進でした。具体的には、不動産鑑定評価は業務及び不動産の特性上からも価格競争入札には馴染まないことを依頼者側に理解してもらうことでした。就任直後の固定資産評価時点修正説明会では多くの市町村担当者も参加されている中、不動産鑑定評価業務契約が民法上の（準）委任契約に該当する考え方を医師の医療契約に例えてお話ししました。以来、地方自治法施行令第167条の2（随意契約）等についても研鑽し検討を進めていましたが、独占禁止法との兼ね合いもあり道半ばは否めません。

三つ目は、不動産鑑定士の存在と意義をしかるべき地位の方々にPRし、味方に付けてもらうことでした。しかるべき地位の方々とは法律をつくる事が出来る国会議員です。幸いなことに色々なご縁が繋がり、不動産鑑定士制度推進議員連盟に千葉県内の国会議員である小林鷹之衆議院議員と豊田俊郎参議院議員の先生方に入って頂きました。私たち日本不動産鑑定士政治連盟等も通じて徐々にではありますが、不動産鑑定士の認知度も高まっており、新たなる土地基本方針（令和3年5月28日閣議決定）には「不動産の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ことから、不動産鑑定業者の能力に着目した業者選定に向けた…」と明記されています。今後更に不動産鑑定士の存在と意義が各界に広がって行くことを期待しています。

このような6年間であったわけですが、どれも現在進行中の課題だと思います。

小生は前身の県部会の頃から飲み会・懇親会の交流を好んで行ってきた身であり、出来のよい会員ではなかったと自省しておりますが、昨年令和3年文化の日千葉県功労者（県土整備功労）の栄を賜ることが出来ました。また士協会創立30周年記念式典で千葉県知事熊谷俊人様のご挨拶にこの受賞が紹介され身に余る栄誉を蒙りました。これもひとえに皆さまのおかげであると衷心より拝謝申し上げます。

そして**第11代 佐藤元彦先生**（令和3年6月～）

小生が会長の6年間で副会長で支えて頂き、更に地価公示（県地価調査）の代表幹事として千葉県の地価を見守り続け、公的評価体制を主

導して頂いたのが現会長である佐藤元彦先生です。

佐藤会長は物事を的確に進めるために将来を見据え、その上で今どうすれば良いのかを熟慮することが出来る人格者だと小生は思います。士協会創立30周年記念行事もコロナ禍でありながらも着実に事を進め、千葉県知事熊谷俊人様を始め、国会議員、国県関係者、多くの市町長様に臨席して頂きました。まさに、不動産鑑定士と士協会の存在・意義をしかるべき地位の方々に披露することが出来たのです。佐藤会長はこの縁をベースにその先を見据えていることと思います。

小生も士協会の更なる高みのため、微力ではありますが尽力して参りますので宜しくお願い申し上げます。

以上、広報誌でありながらやや会員向け、そして多分に私見を交えた内容となりましたことをお詫びし、筆を置きます。最後までお読みいただきありがとうございました。

夫婦で走り続けた 31 年間 高橋 晋 先生 追悼文

株式会社大木不動産鑑定 大木 一広

令和4年4月末、私の恩師である高橋晋先生が急逝されました。享年81歳でしたが、直前まで精力的に仕事に取り組み続けていたため、奥様から連絡をいただいた時は大変驚きました。まさに「生涯現役」を貫いた人生であったと思います。

高橋晋先生は東京都足立区出身であり、住友不動産（株）鑑定部を経て平成3年に成田市で（株）高橋不動産鑑定事務所を開業されました。私は平成10年にアルバイトとして高橋事務所に入所しましたので、独立後も含め24年に渡ってお世話になりました。高橋晋先生は親しみやすい穏やかな性格である一方、仕事に関しては大変熱心でバイタリティに溢れ、地価公示・路線価等の公的評価はもとより、公共用地、金融機関の担保評価、裁判所の競売評価・調停委員等をこなし、休日も事務所で仕事をされていました。また、地元企業との交流にも積極的であり、ロータリークラブや法人会の会合、慈善活動等に頻繁に参加し、社会福祉法人の理事も務めていました。

そんな高橋先生が晩年まで現役を続けられたのは、やはり奥様の支えが大きかったと思います。奥様は不動産管理会社の代表を務める傍ら、鑑定事務所の事務全般に携わり、資料作成から事務員の指導、経理や税理士への対応等、繁雑な業務を一手に担っていました。私も公私ともに大変お世話になりましたが、その明るくて面倒見のいい性格から奥様と話をするために事務所を訪れる人も多く、事務所はいつも活気に溢れていました。

いわゆる仕事人間でありお酒も飲まない高橋晋先生の唯一の趣味が、旅行でした。国内・海外問わず頻繁に出かけていましたが、特にゴールデンウィークや年末年始等を利用した「長距離ドライブ」は毎年恒例になっており、多い時は年に3～4回、北は北海道から南は九州まで車を走らせていました。走行距離は毎回1,000kmを超えており、その体力と気力にはいつも驚かされました。特徴的なのは、そのほとんどが自由気ままな一人旅であり、著名な観光地にはほとんど立ち寄らないことです。宿の温泉と旅先での出会いを楽しみにしていたようで、出会った方や宿のご主人の話を私もよく聞かされました。東日本大震災の後には、被災した東北の馴染みの宿を何度か訪れていたようです。また、高橋先生は旅行先にも必ず資料等を持参して宿で仕事をしていたようで、ワーケーションの先駆けと言えるかも知れません。晩年は持病のため車の運転はしていませんでしたが、旅行には奥様の運転や鉄道でよく出かけていました。旅行先の湯沢で亡くなったと聞いたときは、失礼ながら、とても高橋先生らしい最期だと感じました。

現在私が不動産鑑定士として仕事を続けられるのは、紛れもなく高橋晋先生のおかげです。長きに亘り本当にお世話になりました。有難うございました。

心よりご冥福をお祈り申し上げます。



一般財団法人 日本不動産研究所 千葉支所

齋島 三弥

皆様はじめまして、新しく千葉県不動産鑑定士協会へと入会させていただきました、齋島三弥（はいしまみつや）と申します。令和3年3月に不動産鑑定士として登録し、大学卒業後同年4月より一般財団法人日本不動産研究所に入所、縁あって千葉支所で勤務することとなりました。生まれ自体は長崎県ですが、小学校入学前から高校卒業前までの期間を柏市で過ごしていましたので、千葉県の中でも北西方の地域には馴染みがございます。

大学へ進学する際、打算的な発想で将来無くなることのない業界はなにかと考え、衣食住に関する仕事であればそうそう無くなることはないだろうという考えに至り、不動産業界へ進むことを決めて国家資格を調べたところ、不動産鑑定士という国家資格・仕事内容を知ったことが不動産鑑定士を目指すきっかけとなります。不動産鑑定士の資格試験は、大学1年生の春休みより勉強を始め、大学2年生時（平成30年）に短答式試験に合格し、1年超の勉強を経て大学3年生時（令和元年）に論文式試験に合格しました。その合格年より明海大学にて実務修習を受け、上記のとおり令和3年3月の大学卒業前に不動産鑑定士の登録まですることができました。

研究所に入所してからは、実務修習とは比較にならない実務の難しさ等に翻弄され四苦八苦しながらではありますが、更地の評価から証券化不動産・コンサルティング業務の一環としての不動産鑑定評価等、様々な案件を担当させていただいております。他業界での知識もなく、本当の意味で不動産鑑定士としてひよっこであるため、分からないことが多く壁にぶつかることも多いですが、様々な方に支えられながら不動産鑑定士として研鑽に努める毎日を過ごしております。

趣味は硬式テニスで、千葉支所へ配属されてからテニススクールへ通いはじめました。テニス自体は中学生時代に3年間軟式テニスをしてきた経験しかなく、硬式テニスは初めて触れたため、楽しいながらも硬式と軟式の違いに翻弄されております。また、ラーメンが好きなので、ラーメン激戦区の多い千葉県では町の探索をしながら様々なラーメンを堪能しております。ここぞというお店がございましたら何卒お教えください。

不動産鑑定士としてスタートしたばかりで右も左も分からない若輩者ではございますが、日々研鑽に努めて参りますので、ご指導ご鞭撻のほど、何卒よろしくお願い致します。



T.Y.Links 株式会社

泰道 征憲

皆さま、はじめまして。2021年に千葉県不動産鑑定士協会へ入会させて頂きました泰道征憲と申します。私は生まれも育ちも千葉縣市川市です。20代前半は東京、20代後半は大阪で働き、この度ご縁があって故郷の千葉縣市川市で独立開業する運びとなりました。

私は東日本大震災の年に就活をしました。建築学科を専攻していたものの、当時は就職氷河期で私が希望するスーパーゼネコンの入社なんて絶対に無理でした。そんな中、不動産会社（仲介業）から内定をもらえたため、そこに行くことになりました。そこで知り合った先輩から不動産鑑定士を勉強していると聞いて、初めて鑑定士の存在を知ったことを今でも鮮明に覚えております。その時はまさか自分が不動産鑑定士として地元市川で独立するとは思いませんでした。あの時、希望の会社から内定をもらえず、就職先の先輩が不動産鑑定士を勉強していなかったら不動産鑑定士にはなっていなかったです。人生何があるか分からないものですね。

不動産仲介業者では営業の難しさやエンドユーザーの視点を学ばせて頂きました。不動産鑑定士試験合格後は日本不動産研究所に入所

し、不動産の専門性を学ばせて頂き、鑑定評価の難しさを目の当たりにしました。どの会社も辛い時や楽しい時、色々とありましたが、私が今まで働いた会社の全てが今の開業の手助けになっており、感謝してもしきれません。不動産の売買から鑑定の経験があり、ずっと不動産畑で育ったことが私の長所になっております。

世の中には不動産を売却してしまえばそれで良いという営業マンが多くいます。私は不動産の売買をお手伝いさせて頂く立場にもありますが、高度な知識と豊富な経験を持って、お客様に役立つ仕事をしていきたいと思っております。

常に自己研鑽に励み、鑑定士としての質を高めていくよう心掛けていきますので、皆様ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い致します。

余談ではございますが、大学時代に祖父が教えてくれたゴルフが今でも大好きです。私が学生の頃は毎週土曜日になると祖父とニッケコルトンプラザのゴルフ練習場に行き、祖父から厳しい指導を受けておりました。祖父は亡くなってしまいましたが経営者である祖父を今でも尊敬しております。



東葉不動産鑑定

結城 勝彦

皆様、はじめまして。

今年3月に個人事務所を開業しました結城勝彦と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

開業するまでは、信託銀行の社員として不動産事業に従事していました。不動産鑑定士の資格も会社の受験制度を利用して取得しました。

八千代市に20年余り住んでいます。事務所名は、長年通勤で利用していた東葉高速鉄道にちなんで命名しました。

私が就職した頃はバブルの最盛期で、それに続くバブル崩壊、不良債権処理、金融破綻を経験しました。そして、その後の不動産証券化の黎明・拡大、リーマンショック等の紆余曲折、グローバルな市場の拡大、IT化という平成から令和にかけての経済社会の変遷を、不動産に関わる様々な業務を通じて身近で経験させていただくことができました。

お客様は民間の企業が大半で、経営・財務・会計や福利厚生等の各部門から不動産に関わるいろいろなご相談をいただき、お客様と一緒に悩み、解決策を模索し、案件処理のお手伝いをしていく仕事でした。その中で最も長く携わったのが不動産鑑定評価の仕事でした。

会社の仕事はやりがいがあり、楽しさも感じながら過ごしてきましたが、定年が近づいてく

るにつれて、今後の働き方等についていろいろと考えるようになり、60歳を目前にして個人事務所を開業することにいたしました。

いざ開業、となると、(開業した方は皆さん通ってこられた道だと思いますが)開業準備や多くの煩雑な手続があれやこれやで、あっという間に数か月が経ちました。

日々の業務も、今まで経験が無かった公的評価の仕事を始めたり、相談会に参加したり、と何事も初めて尽くしで、新鮮で楽しい日々を送っています。

最近の経済情勢は、世界的な政情不安、環境問題、感染症の影響など、将来への漠然とした不安要素を多く抱える一方で、社会構造の変化やIT化が急激に進み、それとともに不動産の役割、あり方も急激に変化していくと思われませんが、その社会基盤としての重要性は決して小さくなることはありません。地価公示制度や不動産鑑定制度は、社会基盤の重要な指標の一つとして社会の変化をタイムリーに示し、益々その意義を大きくしていくことでしょう。私も不動産鑑定業務を通じて、微力ながらその一翼を担うことができればとてもうれしいです。

今後とも、皆様のご指導、ご鞭撻を賜りますようよろしくお願いいたします。



一般財団法人 日本不動産研究所 千葉支所

重田 尚輝

令和4年5月に千葉県不動産鑑定士協会へ入会させていただきました、重田尚輝と申します。業界経歴としては、旧2次試験合格前に兵庫、合格後は京都の個人事務所にて在籍し、公的評価等の補助業務を一通り経験した後、一般財団法人日本不動産研究所へ入所し、鑑定業界歴は約20年になります。研究所に入所してからは、宮城→東京→大阪→京都→兵庫と、太平洋沿岸を概ね南下する異動傾向でしたが、この度首都圏に返り咲くこととなりました。ちなみに、自宅は京都府にあるため今回は単身赴任で、千葉県に住むのは初めてになります。

折しも固定資産税評価替え業務の年度の異動だったことで、地価公示、国税、固定の公的評価業務に関わることになりました。地域的な側面や利用ソフト等の不慣れな点もあり、同じ分科会の先生方、同市区ご担当の先生方等にはご迷惑をおかけすることもあるかと思いますがよろしくお願いいたします。業務面では政令指

定都市レベルにおいては地価動向は概ね同傾向であることから、現在のところ特段の支障はないと感じており、これまでの経験を活かして千葉県の鑑定業界に貢献していきたいと考えております。

話は変わりますが、趣味はランニングの後に甘いものを食べることです。コンビニ等のアイスで軽く済ますこともあります。パフェやケーキも欠かせません。ランニングは約15年前にダイエットのために始めたのですが、ランニング後の甘味を覚えてからはダイエット効果が全くなく、初志はすでに忘れ去ってしまった状態です。休みの日はたまに走っておりますので、お見かけの際はお声掛けいただけますと幸いです。

以上、私の簡単な自己紹介とさせていただきます。まだまだ未熟者ではございますが、今後とも皆様のご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。



株式会社朝日鑑定

島田 翔平

本年7月に千葉県不動産鑑定士協会に入会させていただきました島田翔平と申します。新型コロナウイルス感染症によって、試験日程が史上初の2か月延期となり、実務修習もずれ込み、7月に入会となりました。

私の生まれは東京都荒川区、育ちは茨城県つくば市…と言うと、千葉県との接点がないように感じられると思います。実は、松戸市にある都立八柱霊園に家族で毎年お墓参りに来ていたり、父が我孫子市内まで40年近く通勤していたり、昔は柏まで買い物に来ていたり等々あって、私にとっての千葉県は近場のなじみのところという感覚です。

経歴ですが大学では都市計画を学び、大学院修了後、土木職公務員として奉職しました。下水道事務所に配属され、発注者側の工事監督をしていました。汚水特有の臭いを感じながら、下水管の中に入り、ハンマーで打音検査をしたのは今となっては良い思い出です。

業務を経験するにつれて、受注者の技術者が専門性を背景に丁寧かつ的確な説明をしており、羨望の眼差しを抱き始めました。しかし、よく言えば文理融合、悪く言えば中途半端なバックグラウンドなので、土木業者に転身するのは困難であろうと思っていました。そこで、三十路を前にいっそのことキャリアチェンジをしたいと思い、業務独占資格と自身の興味を考えて、不動産鑑定士を目指すことにしました。大学の研究室の教授が不動産鑑定士試験の二次試験合格者だったことも意思決定に若干作用し

ました。

試験勉強のために公務員を退職し、実家に戻って勉強の日々が始まりました。勉強専念は気が滅入るので、スーパーの肉売り場、輸入車販売店（洗車）、都内の不動産鑑定事務所で働きながら試験勉強をしておりました。

三度目の正直で論文式試験に合格し、大島不動産鑑定で実務修習を修了し、本年6月に縁あって株式会社朝日鑑定に入社しました。都内の不動産鑑定事務所では、証券化案件の評価書の大量の検算、役所調査を経験していましたが、弊社では公共用地取得案件がメインで、毛色の違いを楽しみながら(?) 評価書を書かせていただいております。

余談ですが私の趣味は、街歩き、自動車整備、乗り鉄、BMX、試験勉強に伴い封印したバイクです。そろそろリターンライダーになりたいです。

コロナ禍により対面で皆様に直接お会いする機会は少ないと思いますが、先日広報委員会で活動させていただくことに決まり、委員会活動を通じて会員の皆様と何らかの交流できると期待しております。鑑定評価基準という「練達堪能な専門家」になるために日々精進して、会員の皆様方ももちろんのこと、社会のお役に立ちたいと思います。まだまだ実務経験も社会人経験も乏しい若輩者ですので、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

市町村 紹介

市川市

(株) 都市開発不動産鑑定所
高松 芳壮

千葉県北西部に位置する市川市は、都心から約20km圏内と通勤・通学の便の良さから東京のベッドタウンとして発展し、現在の人口は約50万人、千葉県内では千葉市、船橋市、松戸市に次いで第4位の人口規模になっています。クロマツが繁る閑静な高級住宅地に代表される良好な住環境のほか、歴史、文化、自然など見所も多く、魅力に溢れたまちだと感じております。

偶然のご縁があって私が市川市に移り住んでから早16年、その間でもまちは大きく変わってきました。

紹介させていただきたいことは山ほどありますが、気楽に読んでいただけるよう、この16年を振り返りながら、市内の変化したところやおすすめスポットなどを反時計回りでご案内したいと思います。

1. 本八幡駅周辺



葛飾八幡宮

やはりまずは八幡の町名の由来となっている「葛飾八幡宮」。武士の信仰を集めた神社で、源頼朝が戦勝祈願をした話は有名。時空を超えるような蝉しぐれを浴びながら、今回の市町村紹介の成功を祈願し、「いざ市川！」

参道を南方へ京成本線の踏切まで来ると、東側に変った形の建物が見えてきます。これは昨年1月に全面開庁した「市川市役所新第一庁舎」です。線路のすぐ北側に風致地区の低層住宅地域が広がっているため、このような形になったようです。北側傾斜部分の緑化で山のように見えて綺麗です。



市川市役所新第一庁舎

西側には超高層ビル群が見えます。このビル群の東側では、現在、二つの市街地再開発準備組合が活動中であり、今後も発展が期待されるエリアとなっています。

この超高層ビル群の地下には、都営新宿線の始発・終着駅「本八幡駅」があり、南側でJ R

総武線「本八幡駅」、北側で京成本線「京成八幡駅」に連絡しています。通勤・通学にはかなり便利です。



再開発ビル群

この近くには、今年150周年を迎える「市川市立八幡小学校」があります。小学校の前の通りは、文豪「永井荷風」が毎日のようにカツ丼を食べに通っていた道で、「荷風ロード」という通称で地域の人に親しまれています。



「荷風ロード」から見たビル群

このほか、「市川市役所新第一庁舎」近く、千葉街道（国道14号線）沿いに有名スポット「八幡の藪知らず」があります。足を踏み入ると二度と出てこれなくなるとか…



八幡の藪知らず

それでは、他のエリアも回ってみましょう。昨年輝きを取り戻した運転免許証の携行を確認し、今年6月の雹害で凹みを隠せない愛車に乗って、出発致します。

2. ニッケコルトンプラザ通り

「市川市役所新第一庁舎」から千葉街道を東方へ、交差点「市川インター入口」を左折すると平成28年に開通した都市計画道路3・4・18号浦安鎌ヶ谷線（通称：ニッケコルトンプラザ通り）に入ります。南北の車移動が非常に便利になりました。余裕のある歩道が整備されているため、春には真間川沿いの桜を見に大勢の人々が訪れます。



真間川沿いの桜

市町村紹介

この東方には、国民的画家「東山魁夷」の世界に浸れる「東山魁夷記念館」や「法華経寺」があります。



東山魁夷記念館



法華経寺

北上すると、東側に広大な「大柏川第一調節池緑地」が見えてきます。トンボが飛び回る水辺では可愛らしい魚の泳ぐ姿も見られます。ビジターセンターでは定期的に子どもたちが遊ぶ催しもあり、楽しく自然に触れ合い、学ぶことができます。



大柏川第一調節池緑地

さらに進むと南大野エリア。近くに来たのだからと、先日、テレビ番組で紹介された地元で有名なジャンボ餃子のお土産を一つ購入。



ジャンボ餃子

3. 大町公園

市川市最北部、北総線「大町駅」近くの南北に延びる公園で、湧き水に恵まれた谷津の自然を満喫できます。動植物園（入場ゲートまで大町駅から公園を歩いて約1,650m）、アスレチック「ありのみコース」、観賞植物園、バラ園などもあり、世代を問わず一日中楽しめる施設です。カワセミやウグイスもいるのでバードウォッチングを楽しむ人の姿も見られます。



大町公園

動植物園内にはザリガニ釣り場があり、誰と
はいませんが、少しだけと思って始めると動
物や植物の観察という本来の目的を忘れてしま
うことがあります。昨年、モクズガニのような
野球グローブほどの巨大なカニが潜んでいるの
を発見。少年心がうずうず…



巨大ガニが潜むザリガニ釣り場

今回はザリガニ釣りを諦め、大町梨街道（国
道464号線）を西へ進み、国道298号線を南
下することにします。

4. 東京外環自動車道と国道298号線

近年で大きく変わった点としましては、平成
30年6月に開通した外環道と国道298号線を
挙げたいと思います。

近くて遠い松戸市街や湾岸エリアへの移動時
間が短縮され、交通利便性がかなり向上しまし
た。側道や周辺道路も整備され、住環境とも調
和がとれているように思います。市川市内で
は、地上を国道298号線が、地下を外環道が
走っている所が多いのですが、菅野駅北口公園
では両方とも地下を走っているため、新しい駅
前ロータリーとともに静かな空間が作り出され
ています。



道の駅いちかわ付近



整備された側道



菅野駅北口公園

5. 市川駅周辺

京成本線「菅野駅」の西方に二棟の超高層ビルが見えます。



菅野駅から市川駅方面

これはJR総武線「市川駅」南口の再開発ビルで、西側のザ・タワーズウエストの最上階(45階)に「アイ・リンクタウン展望施設」があるので行ってみます。



展望施設より東京方向



展望施設より成田方向

市川夏の風物詩、市川市民納涼花火大会が開催される時は、凄い迫力だろうと想像しつつも、外に出ると高さに少し恐怖。

国道298号線に戻り、高谷ジャンクション方面へ。

6. 行徳エリア

緩やかな曲線を描いた妙典橋(平成31年3月開通)を通って行徳方面へ進みます。

妙典橋の上からは遮るものがないので、江戸川上流部の花火がハッキリと見えそうです。ハゼ釣りのボートもちらほら…



妙典橋から上流方向

さらに浦安方面へと進むと本日の最終地点、宮内庁新浜鴨場の近く、令和2年に再オープンした行徳野鳥観察舎(愛称:あいねすと)があります。小さなカフェもあるので、コーヒーを飲みながら野鳥観察が楽しめます。



行徳野鳥観察舎より鴨場方向

ここで何も食べてないことに気づいたので遅い昼食。近くに来たのだからと、行徳で人気のワンタンメンで栄養補給し、どんな市町村紹介にしようか思案しながら帰路につきました。



ワンタンメン（醤油）

これにて市川巡りも終了。

市川市には他にも見所がたくさんありますので、あなたも「My市川」を見つけてみてはいかがでしょうか。

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

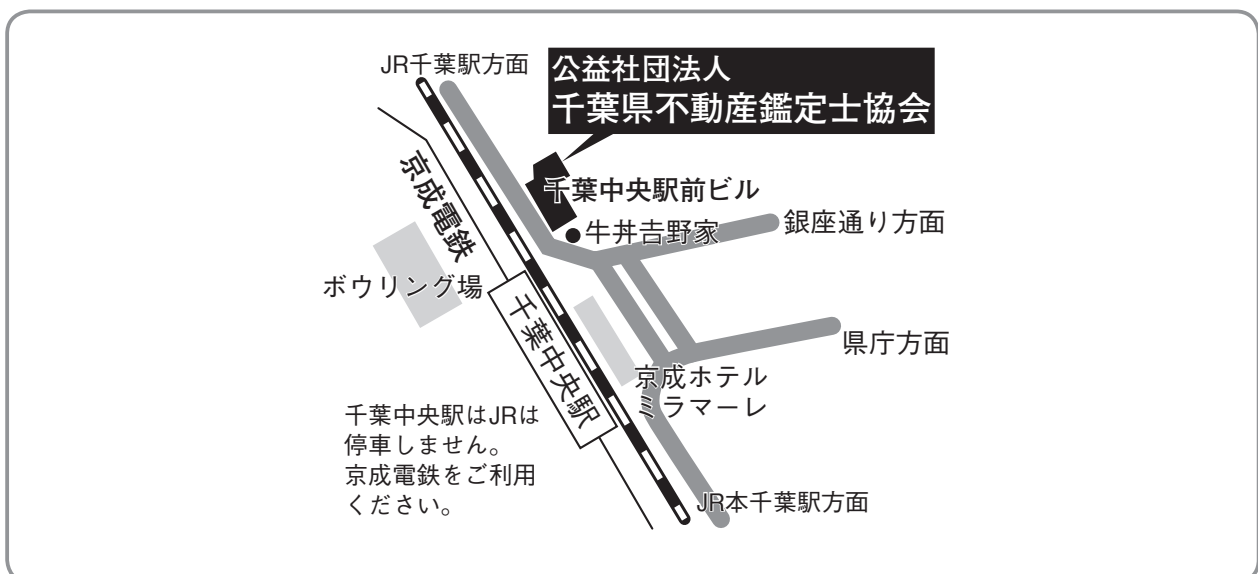
公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会

〒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



業務推進委員会

委員長 川口 浩司

業務推進委員会は、所掌事項として、①鑑定評価業務・周辺業務の拡充に関する事項、②千葉県公共用地対策協議会に関する事項、③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、④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。

どの事項も定まった業務がなく、手探りでやっている状態です。また、それ故に活動内容に絶対的な正解がなく、そういう意味で難しい内容となっています。

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、協会理事等が固定資産税路線価評価本評価を前提に、行政担当者等と接する機会に使用する説明資料の作成を行いました。

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定期的に参加しています。千葉県・各市町村等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、鑑定報酬の適正化などについても知恵を絞り、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

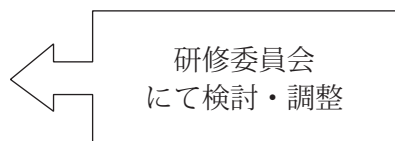
委員長 菅野 幸作

1 研修委員会の活動と研修の役割

研修委員会は、当協会の規程に基づいて、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
- ② 地方公共団体職員のための研修
- ③ 外部への講師派遣



2 会員に対する実務研修を実施しています

- ▶ 鑑定実務をテーマに、年間15時間（15単位）以上の研修を実施
- ▶ 研修は、集合形式またはオンライン形式で実施
- ▶ 講師は、鑑定・法律・経済・会計などの各分野における一流の講師を招聘

●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

不動産鑑定士の研修受講状況については、（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などには、研修受講状況も参考にしてみてください。

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、用地事務に従事されている地方公共団体職員様向けに、会員を講師として定期的に派遣しています。

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、不動産鑑定士とはどのような職業か、何ができるのか、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ますように、下記の業務に取り組んでいます。これらの業務を通じて、私たち不動産鑑定士が少しでも皆様のお役に立てることができれば幸いです。

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、複雑な多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、またその価格や賃料など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。皆様がお困りの時、一声お掛けください。問題解決の糸口がきっと見つけられると思います。

②不動産鑑定評価制度の普及啓発の為の広報活動

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よ。

③協会報(かんていCHIBA)の発行

千葉県内には160名程度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かを皆様に知って頂けますよう、また、社会や地域にどのように関わることができるのかを常に念頭において、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

少しでも多くの皆様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

会員に向けても、透明性の高い協会活動に努めていきます。

昨年は協会設立30周年の年でした。今年1年、来年1年と時間を積み重ねても、皆様の傍に不動産鑑定士が居られます様、またお役に立てる存在でいられます様に情報発信に努めて参りたいと思います。

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。

また、同委員会による戸建住宅評価現場研修の会場提供についても協力・調整を行います。

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

災害検討委員会では、①災害時において自治体に対して支援活動を行う住家被害認定調査及び、②「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」に基づく価格等調査という2つの柱を中心に活動を行っております。以下、これらの活動内容や登録人数等について簡単にご報告いたします。

① 住家被害認定調査

住家被害認定調査は、生活再建のパスポートと呼ばれる「罹災証明書」を発行するために自治体が生家屋の被災状況を調査確認する作業であり、不動産鑑定士がそれらの支援活動を行っております。3年前に千葉県内を中心に甚大な被害が生じた台風15号以降、協会としての組織的支援はございませんが、これは県内で大規模な災害が発生していないということの裏返しです。今後も活動の機会が訪れないのが望ましいことはいまでもありませんが、有事の際に円滑な支援を行えるよう、当該活動への参加可能者名簿を整えており、現在22名の会員が住家被害認定調査への参加意思を表明していただいております。

② 「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」に基づく価格等調査

これは災害等を要因として債務整理をする場合に行われる不動産の価格調査ではありますが、現在では災害だけでなく、新型コロナウイルスを背景とする債務整理についても当該ガイドラインの適用対象となっております。当該ガイドラインに基づく価格等調査を行うためには、弁護士・公認会計士・税理士及び不動産鑑定士によって構成される「登録支援専門家」への登録が必要となりますが、現在44名の会員が登録済です。

当協会では、引き続き自治体及び債務者の支援を行ってまいります。これらの活動へご参加いただける意思がある方は、お気軽に事務局へお問い合わせください。

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4年8月31日現在)

正会員 159名 (うち業者会員 139名)

特別会員 1名

計 160名

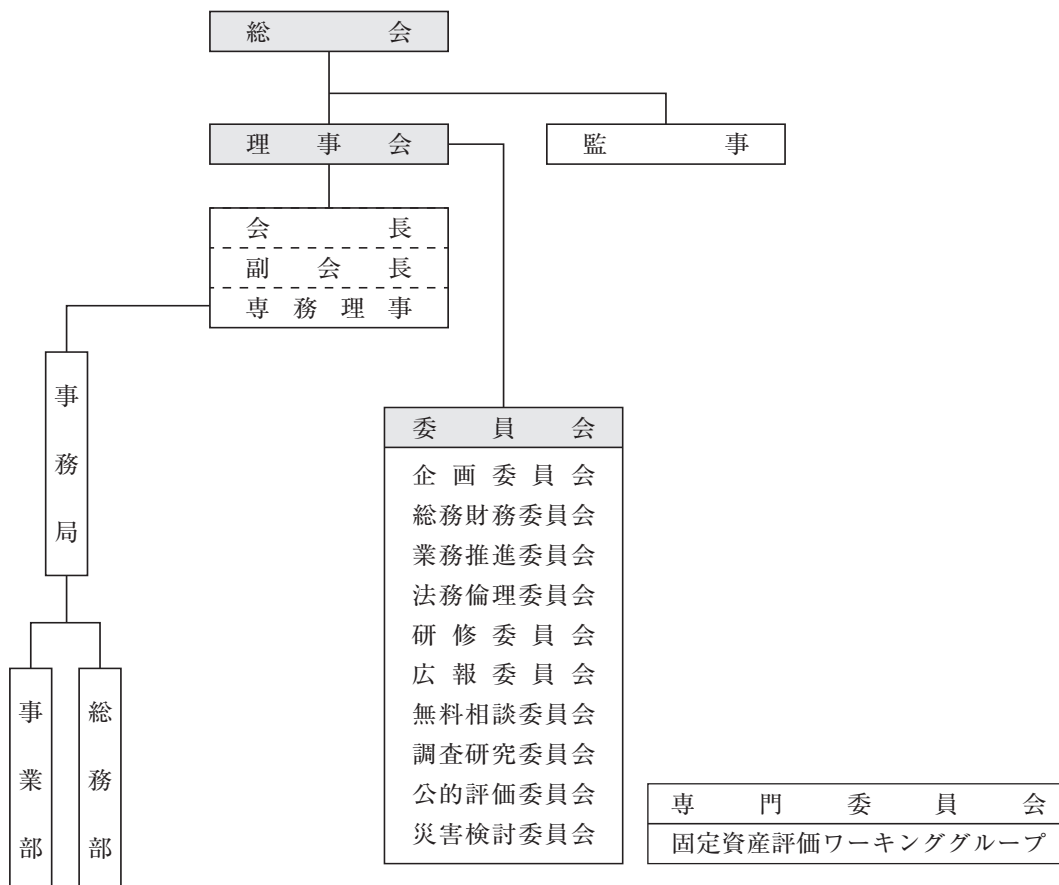
◆目的

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 139 名 令和 4 年 8 月 31 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	(株)アセット・アルファ 桑田 康彦	276-0020	八千代市勝田台北 1-3-21 PK ビル 401	TEL 047-429-8480 FAX 047-489-1285
7	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
8	(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
9	(有)安部不動産総合鑑定事務所 (選定鑑定士) 安部 保	285-0859	佐倉市南ユウカリが丘 1-1 A-304 号	TEL 043-460-2321 FAX 043-460-2360
10	アライズ不動産鑑定 鈴木 隆文	272-0023	市川市南八幡 4-5-20-5A	TEL 047-376-6556 FAX 047-320-3553
11	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	(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
25	おがわアセットカウンセラー株式会社 小川 哲也	277-0863	柏市豊四季 377-9	TEL 04-7136-2153 FAX 04-7136-2154

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
26	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
27	(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
28	(有)梶ノ葉不動産鑑定所 福崎 隆一	272-0023	市川市南八幡 1-6-6	TEL 047-378-4000 FAX 047-378-4018
29	檜野不動産鑑定士事務所 檜野 浩史	260-0044	千葉市中央区松波 2-1-2 檜野ビル	TEL 043-255-8111 FAX 043-287-4311
30	かずさ不動産鑑定 小出 聡子	260-0855	千葉市中央区市場町 6-8 クリスタルスクエア INOHANA103	TEL 043-304-6720 FAX 043-304-6721
31	加藤不動産鑑定士事務所 加藤 修二	260-0013	千葉市中央区中央 3-15-3 朝日プラザ千葉中央 501 号	TEL 043-221-3501 FAX 043-221-3633
32	(有)亀形不動産鑑定事務所 亀形 巖	287-0003	香取市佐原イ 804 番地	TEL 0478-55-9110 FAX 0478-55-9111
33	(有)鴨川不動産鑑定事務所 高橋 由	296-0001	鴨川市横渚 1229-1	TEL 0470-93-1801 FAX 0470-93-5859
34	(株)河津不動産総合鑑定 河津 満	260-0854	千葉市中央区長洲 1-11-1 ヴィヴァン千葉中央 505 号	TEL 043-225-1702 FAX 043-225-1775
35	河野システム鑑定 河野 宗博	290-0065	市原市西五所 25-12	TEL 0436-22-6043 FAX 0436-22-6285
36	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
37	(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
38	(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
39	(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
40	(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
41	(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
42	(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
43	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
44	こいと鑑定 勝 鍊太郎	292-1148	君津市行馬 155	TEL 090-6215-3339 FAX
45	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
46	(株)国土地理研究所 川口 浩司	277-0845	柏市豊四季台 1-1-39	TEL 04-7192-7380 FAX 04-7192-7381
47	こづか不動産鑑定株式会社 小塚 隆雄	275-0026	習志野市谷津 6-7-2-808	TEL 047-401-5007 FAX 047-401-5008
48	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
49	(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
50	さかた鑑定 坂田 雄一	273-0025	船橋市印内町 660 クレール西船 205	TEL 047-411-4078 FAX 047-411-4074
51	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

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
52	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
53	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
54	(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
55	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
56	(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
57	(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
58	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
59	(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
60	(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
61	杉田不動産鑑定 杉田 隆	262-0006	千葉市花見川区横戸台 41-16	TEL 043-216-4796 FAX 043-216-4797
62	(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
63	(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
64	(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
65	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
66	(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
67	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
68	(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
69	(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
70	(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
71	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
72	(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
73	(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
74	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
75	(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
76	(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
77	ちゅらさ不動産鑑定 小助川 靖法	277-0863	柏市豊四季 217-5	TEL 04-7197-4974 FAX 04-3331-6761

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
78	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
79	T.Y.Links 株式会社 泰道 征憲	272-0035	市川市新田 5-7-6	TEL 047-323-6688 FAX 050-3451-1372
80	(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
81	(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
82	東葉不動産鑑定 結城 勝彦	276-0023	八千代市勝田台 3-42-17	TEL 070-3250-1040 FAX 047-483-6336
83	(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
84	(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
85	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
86	(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
87	(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
88	(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
89	(株)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
90	(株)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
91	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
92	(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
93	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
94	(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
95	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
96	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
97	(有)葉柳不動産鑑定事務所 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
98	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
99	(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
100	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
101	(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
102	(株)福士不動産鑑定所 福士 正直	277-0835	柏市松ヶ崎 748-2 ロマネビル 4階	TEL 04-7144-2911 FAX 04-7144-2914
103	(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

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
104	(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
105	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
106	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
107	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
108	(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
109	(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
110	房総不動産鑑定 村上 宗文	283-0803	東金市日吉台 3-37-1	TEL 0475-52-8012 FAX 0475-52-7884
111	(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
112	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
113	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
114	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
115	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
116	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
117	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
118	(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
119	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
120	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
121	(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
122	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
123	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
124	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
125	(株)森不動産鑑定事務所 森 正臣	290-0056	市原市五井 2244-1 クレオ 21-105 号	TEL 0436-21-9232 FAX 0436-21-9864
126	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
127	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
128	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
129	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

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
130	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
131	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
132	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
133	(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
134	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
135	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
136	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
137	(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
138	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
139	(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

新型コロナという名前を聞いてから丸3年が経とうとしております。体調を崩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ご尽力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。規制そのものは緩和されてきておりますが、マスクなしで安心して人と話せる日が一刻も早く戻ることを祈るばかりです。

新型コロナと否が応でも向き合わざるを得なかったこの3年間でしたが、今年は新型コロナ以外にも様々なことがありました。ロシアのウクライナ侵攻や歴史的な円安、これに伴う物価上昇などもそうです。想定外も想定外、今の世の中で本当にこんな事が起こるなんて驚くばかりです。ところで、いずれの事柄も経済的にはマイナスな要素を多分に含んでいますので、景気は基本的には悪くなるはずですが、景気が悪化するなら株価も地価も下がるはず。ですが、株価も地価もそれほど下がっていないどころか、特に都市部の地価は上昇傾向にあります。こんな経済事情の中でも不動産が買われている証拠でもありますし、複雑化した経済の中では物事はそんなに単純には動いていないという表れかもしれません。不動産市場は株式市場と同じく一筋縄ではいかない市場ですが、購入を検討する場合にはその不動産がどのような不動産なのかを知っておくことは多少の労力を払っても決して損なことではありません。しかも今日のネット社会では沢山の情報が容易に手に入りますから活用しない手はありません。集まる情報も全部が全部信頼できるものでもありませんが、大きな買い物は納得して行うのが一番です。そこで、本号では不動産購入の際に役立つサイトを載せた記事を入れました。何かの際にお役に立てればと思います。また、私達（公社）千葉県不動産鑑定士協会は無料相談会も行っておりますので、そちらをご活用頂ければネット以外の情報も得られますし、問題解決の手助けになれるかと思います。

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：「法華経寺 五重塔と桜」

かんてい CHIBA Vol.30 2022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/>