

# かんでい、CHIBA

vol. 31

2023年  
12月発行



浦安三社祭

### 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5年千葉県地価調査の概要		鈴木 聡	4
実務ノート	相続税におけるマンション評価方法の見直し	佐藤 健一	23
	建築基準法43条2項2号(旧ただし書)道路の適用基準について	杉田 隆	27
会員寄稿	土地評価一筋に生きた明治の実務官僚・有尾敬重の生涯	伊藤 重夫	32
	巡礼記(再開8年目)	植草 文雄	40
	『地域活性化のために』	勝 錬太郎	49
河津満先生が藍綬褒章を受章			
裁判所の調停事件における不動産鑑定士の関わり		河津 満	52
新規開業 & 新入会員紹介	上村 和史 54	佐藤 篤 55	石井 秀樹 56
	蓮見 清彦 57	藤井 悠司 58	
市町村紹介 — 銚子市 —		柳堀 文彦	59
各委員会からの活動報告やお知らせ			62
企画	63	業務推進	65
無料相談	68	調査研究	69
		法務倫理	66
		地価調査	70
		研修運営	67
		災害検討	71
“無料相談会”に来てみませんか?		戸村 澄夫	72
千葉県不動産鑑定士協会概要			74
協会会員(業者)名簿			75

# 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。

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5年度版の発行にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当協会は平成3年10月、千葉県知事の許可を受けて社団法人として発足し、一昨年には創立30周年を迎えました。また、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てからちょうど10年が経ちました。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。

不動産鑑定士の業務を具体的に紹介しますと、国による地価公示、千葉県による地価調査、固定資産税標準宅地評価、裁判所等による評価などの公的・準公的な評価に加え、民間における不動産の売買・交換、相続における適正な価格評価、不動産担保、共同ビルの権利調整など多岐にわたっています。また、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おり、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。

この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、地域社会への貢献を果たしていくことが、当協会の使命と考えています。

当協会では、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。

また、県民に対する無料相談会は、コロナ禍において一部業務を縮小しておりましたが、現在ではコロナ禍前と同様毎月第1、第3水曜日に定例無料相談会を実施するとともに、春と秋には県内各地で地域無料相談会も実施しております。地価水準や空家問題など様々な不動産に関する御相談に応じておりますので、是非ご利用ください。

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、不動産市場を支える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5年度版の発行にあたり、御挨拶申し上げます。

今年の台風第13号の接近に伴う大雨では、局地的な豪雨をもたらす線状降水帯が発生し、河川の越水や家屋の浸水、がけ崩れなどの被害が県内各地域で相次いで生じました。被災された県民、事業者の皆様には心からお見舞いを申し上げます。県としても、被災地域の一日も早い復旧に向け、全庁を挙げて取り組んでいるところです。

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、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、千葉県総合計画「～新しい千葉の時代を切り開く～」を策定してから2年目を迎えたところであり、「千葉経済圏の確立と社会資本の整備」を基本目標のもと、「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。

特に本県の半島性を克服する交通ネットワークの強化を図るため、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・強化に努めており、本年5月には新湾岸道路の早期実現のため、沿線6市と新たな期成同盟会を設立し、国への要望活動を行ったところです。

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20日に公表した地価調査における県全体の対前年平均変動率は、住宅地で2.5%、商業地で3.7%、工業地で7.1%と、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。県としては引き続き地価動向の適切な把握に努めてまいりますので、御協力を賜りますようお願いいたします。

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5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R5：＋2.5%、R4：＋1.0%
- ・地点数としては、上昇（R5）420〔（R4）344〕、横ばい（R5）102〔（R4）153〕、下落（R5）166〔（R4）187〕。上昇地点が増加し、横ばい・下落地点が減少。
- ・地価調査実施59市区町村の平均地価変動率は、上昇の市区町村数が増加、下落・横ばいの市区町村数が減少。  
市区町村数としては、上昇（R5）30〔（R4）27〕、横ばい（R5）1〔（R4）1〕、下落（R5）28〔（R4）31〕。
- ・公益財団法人東日本不動産流通機構（REINS）によると、令和5年5月の千葉県の中古戸建住宅成約価格の平均価格は2,375万円と前年比で2.3%上昇し、令和3年3月から27カ月連続で前年同月を上回った。
- ・令和4年7月：＋11.3%（前年同月比）、同年8月：＋12.4%、同年9月：＋7.5%、同年10月：＋7.8%、同年11月：＋9.1%、同年12月：＋8.2%、令和5年1月：＋2.8%、同年2月：＋4.1%、同年3月：＋6.2%、同年4月：＋11.2%、同年5月：＋2.3%。
- ・千葉県の新設住宅着工戸数（総戸数）の推移は、令和4年1月：3,561戸（前年同月比－2.7%）、同年2月：4,418戸（＋44.9%）、同年3月：2,944戸（－11.1%）、同年4月：4,181戸（＋1.1%）、同年5月：3,211戸（＋1.4%）、同年6月：4,161戸（－0.9%）、同

- 年7月：4,232戸（＋11.6%）、同年8月：4,927戸（＋8.9%）、同年9月：4,157戸（＋6.9%）、同年10月：4,154戸（＋10.7%）、同年11月：3,782戸（－5.0%）、同年12月：4,072戸（＋13.7%）、令和5年1月：3,145戸（－11.7%）、同年2月：4,397戸（－0.5%）、同年3月：3,161戸（＋7.4%）、同年4月：3,421戸（－18.2%）。
- ・令和4年の住民基本台帳に基づく人口移動報告（総務省：令和5年1月30日）によると、千葉県は8,568人の転入超過。転入超過は、千葉、東京、神奈川、埼玉等、1都3県含む11都府県。千葉県は転入超過数で全国4位。転入者が転出者を上回るのは10年連続。但し、超過数は令和3年比48.4%（8,047人）減と、同様に超過数が減った東京周辺の首都圏3県で最も縮小。なお、千葉県内で転入超過が多い自治体は、千葉市：3,519人（前年比：－2,401人）、船橋市：3,172人（前年比：＋444人）、流山市：2,786人（前年比：－1,103人）、柏市：2,479人（前年比：－1,243人）。
- それぞれの市の転入超過数についての全国順位は、千葉市：全国8位（前年は6位）、船橋市：全国10位（前年は16位）、流山市：全国14位（前年は9位）、柏市：全国16位（前年は11位）。
- 千葉県内54市町村のうち、転入超過は22市町村で、32市町は転出超過。転出超過が最も多かったのは成田市（2,554人）で、次いで八街市（2,224人）、富里市（1,962人）等。

## ②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因

- ・千葉市（第1・2分科会エリア）の住宅地の平均地価変動率はR5：+2.6%、R4：+1.5%
- ・地点数としては、上昇（R5）81〔（R4）69〕、横ばい（R5）7〔（R4）15〕、下落（R5）3〔（R4）6〕

上昇地点が増加し、横ばい・下落地点が減少。

- ・千葉市中央区（第1分科会）の平均変動率は、R5：+3.4%、R4：+2.2%

上昇地点の増加要因は、郊外部の地価が近年では概ね横ばいで推移してきたものの、需給逼迫により宅地分譲が郊外にも波及し、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、登戸といった千葉駅から西千葉駅にかけての住環境良好で利便性も良い住宅地は、供給量も限られ、富裕層の不動産購入意欲が衰えていないことから、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（第1分科会）の平均変動率は、R5：+2.6%、R4：+1.1%

昨年に引き続き上昇し、上昇率拡大。継続地点で見ると、上昇15地点（13地点）、横ばい2地点（4地点）、下落1地点（2地点）、上昇地点増加、横ばい・下落地点が減少。テレワークに伴う在宅勤務の影響を受け、JR徒歩圏外の郊外住宅地域も戸建需要旺盛。大宮台、若松台、加曽利等の若葉区のバス便圏でも需要増加。JR都賀駅徒歩圏の住宅地は利便性の良さから上昇基調に衰えは見られず、モノレール沿線住宅地でも上昇率拡大傾向。

- ・千葉市緑区（第1分科会）の平均変動率は、R5：+3.2%、R4：+1.7%

全地点上昇。継続地点で見ると、上昇13地点（9地点）、横ばい0地点（3地点）、下落0地点（0地点）。JR外房線の鎌取駅を最寄駅とするURが開発したおゆみ野地区は同一需給圏外からの人口流入も多く、強含み。JR土気駅を最寄りとする大型住宅団地「あすみ

が丘」も強含みで推移。また、JR誉田駅周辺は市街化調整区域内の大型分譲地が好調で、上昇傾向。反面、駅徒歩圏外の古い分譲地等は需要が弱かったが、値頃感等から検討する買手が増加。

- ・千葉市花見川区（第2分科会）の平均変動率は、R5：+1.2%、R4：+0.8%

JR総武線徒歩圏内は、総じて旧来からの既成の住宅地で、宅地供給が限定的の中で需要根強い。バス圏は、花見川2（千種町）、3（こてはし台）は横ばいに転じ、花見川12（千種町）は下落幅縮小。

- ・千葉市稲毛区（第2分科会）の平均変動率は、R5：+1.8%、R4：+1.1%

JR「稲毛」駅徒歩圏は、区画整然とした環境良好で、成熟した住宅地であり、供給量少なく人気は高い。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、現下の取引では、土地が細分化傾向。

- ・千葉市美浜区（第2分科会）の平均変動率は、R5：+2.4%、R4：+2.5%

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。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。

新規開発による建売等の売り物件は、土地が40坪、建物は30坪程度が市場での中心。

- ・習志野市（県庁所在都市ではないが第2分科会）の平均変動率は、R5：+2.5%、R4：+1.8%

JR津田沼駅周辺は需要に対し供給物件が比較的少ない地域で、奏の杜は所得水準の高い層が流入。

JR津田沼駅周辺の地価高騰の影響が周辺地域に波及し、特に高台地域を中心に地価は上昇幅を拡大。

③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因

第3分科会エリア 市川市、船橋市、浦安市

・低金利継続、住宅取得支援施策等の下支え効果もあり、住宅需要は引続き高い。仕入競争が激化している業者の在庫不足、資材高騰により住宅総額が上昇しているが、取引好調。JR総武線や東京メトロ東西線沿線を中心に出物が少ない徒歩圏では高価格化が進んでおり、敷地は細分化傾向、割安感のある周辺エリア乃至バス圏にも需要が波及し、総じて地価の上昇率拡大。地価の2極化、利便性重視の傾向は残る。

・市川市 平均変動率 R5：+11.3%、R4：+4.2%

全地点で上昇率拡大。横ばい、下落地点はない。

・船橋市 平均変動率 R5：+6.7%、R4：+2.0%

横ばい1地点で、その他は全て上昇率拡大。

・浦安市 平均変動率 R5：+8.9%、R4：+6.6%

総じて上昇率が拡大。横ばい、下落地点はない。

・変動率上位3地点

市川-10（市川市菅野2丁目141番13外）455,000円/㎡（R5）+14.9%〔（R4）+5.9%〕

JR「本八幡駅」徒歩圏、グレードの高い住宅地域。強い需要が認められ、地価は上昇基調。

市川-14（市川市福栄1丁目14番13）379,000円/㎡（R5）+14.8%〔（R4）+7.1%〕

東西線「南行徳駅」徒歩圏で都心への利便性から住宅需要高く、業者仕入れ意欲も旺盛で地価は上昇基調。

市川-19（市川市河原722番11外）

264,000円/㎡（R5）+14.8%〔（R4）+7.0%〕

東西線「妙典駅」徒歩圏で一般住宅とアパートが混在するが、割安感から周辺で高値取引が増加。

第4分科会エリア 松戸市、流山市、鎌ヶ谷市

・松戸市 平均変動率 R5：+2.2%、R4：+1.3%

・JR松戸駅徒歩圏の岩瀬、松戸等では宅地供給少なく需要は強いため、上昇継続。〔松戸-21（岩瀬）R5+3.0%（R4+3.9%）〕

・JR常磐線沿線徒歩圏内は、上昇率拡大。大規模宅地供給はなく、建売住宅の供給少なく、新築建売住宅の総額上昇。

・常磐線沿線徒歩圏外の住宅地は、横ばい傾向から上昇に転じている。需要は徒歩圏外に波及。

・新京成線沿線は、上本郷、松戸新田、みのり台、八柱、常盤平、五香の各駅周辺の需要強く、上昇率拡大。

・流山市 平均変動率 R5：+7.1%、R4：+2.6%

・TX線沿線は、需要強く、流山おおたかの森駅勢圏、南流山駅勢圏の上昇率拡大。流山-10（おおたかの森西1丁目）R5+15.4%（R4+8.3%）、流山-11（南流山4丁目）R5+6.9%（R4+1.4%）、流山-13（宮園1丁目）R5+9.3%（R4+4.5%）、流山-16（流山おおたかの森西4丁目）R5+9.6%（R4+4.5%）、流山-17（流山おおたかの森南1丁目）R5+15.1%（R4+8.2%）。

・東武野田線沿線徒歩圏内の住宅地の地価は、上昇率が拡大。TX線沿線需要が波及。

・鎌ヶ谷市 平均変動率 R5：+1.3%、R4：+0.8%

・新鎌ヶ谷地区、その周辺地区の需要は強く、上昇率が拡大。〔鎌ヶ谷-10（新鎌ヶ谷2丁目）R5+1.5%（R4+1.0%）〕 鎌ヶ谷駅周辺の住宅地は、地価上昇が続いている。

・鎌ヶ谷大仏駅勢圏の東初富、東鎌ヶ谷は、上

昇傾向。〔鎌ヶ谷－5（東鎌ヶ谷3丁目）R5  
+1.3%（R4+1.3%〕。

・変動率上位3地点

流山－10（おおたかの森西1丁目28番4  
外）300,000円/㎡（R5）+15.4%〔（R4）  
+8.3%〕

TXおおたかの森駅（約550m）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）  
320,000円/㎡（R5）+15.1%〔（R4）+  
8.2%〕

人気のあるTX流山おおたかの森駅（約  
720m）徒歩圏内の住宅地で、需要が強  
い。

流山－18（おおたかの森北2丁目44番6）  
295,000円/㎡（R5）+11.3%〔（R4）新設〕  
人気のあるTX流山おおたかの森駅（約  
750m）徒歩圏内の住宅地で、需要が強  
い。

第5分科会エリア

- ・柏市 平均変動率 R5：+6.2%、R4：+2.5%
- ・野田市 平均変動率 R5：+2.4%、R4：▲0.8%
- ・我孫子市 平均変動率 R5：+6.7%、R4：+2.7%
- ・従来のTX線沿線徒歩圏や常磐線利用圏のブランド地域等の上昇だけでなく、周辺地域の比較的環境条件が劣る地域や支線バス利用圏等の相対的に交通利便性の劣る地域が大きく上昇する傾向。従前人気があった地域は高価格水準になり総額が嵩むこと、今回変動率が大きく上昇した地点の需要者は東京等の圏外から移住するケースが多く、東京等の圏外地域と比べた相対的な割安感に着目しているものと見受けられる。
- ・常磐線の各駅徒歩圏の物件は底堅い需要。つ

くばエクスプレス沿線駅周辺住宅地も人気であるが土地区画整理事業の関係で供給が限定的で地価は高騰。一方、東武野田線沿線、成田線沿線の住宅地でも価格上昇の傾向が出てきている。背景として圏外からの流入が増えている傾向。

・変動率上位3地点

我孫子－3（我孫子4丁目563番9）  
121,000円/㎡（R5）+18.6%〔（R4）+  
3.8%〕

JR常磐線我孫子駅（約620m）に近く、  
供給が少ないことから地価の上昇が見ら  
れる。

我孫子－10（並木8丁目1484番23）  
80,000円/㎡（R5）+18.3%〔（R4）+  
2.4%〕

建売住宅の高値での供給の増加により、  
地価の上昇が見られる。

柏－28（加賀2丁目1956番16外）  
132,000円/㎡（R5）+11.9%〔（R4）+  
2.6%〕

利便性、環境とも優れた戸建住宅地であ  
り価格は上昇している。

第6分科会エリア

- ・上昇は12地点増加、横ばい8地点減少、下落はマイナスは7地点減少。下落4地点は何れも農家住宅地域。大規模市街地開発事業等に伴い新たな市街地が形成された地域（佐倉ユーカリが丘エリア、印西千葉NTエリア）は引続き堅調。一方、八千代市緑が丘エリアや緑が丘西エリアは総額感から上昇傾向がやや弱まった。その他、上昇地域は、八千代市の東葉高速沿線エリアを中心に京成本線沿線の「八千代台」駅周辺や「勝田台」駅周辺等。
- ・八千代市 平均変動率 R5：+1.0%、R4：+0.6%
- ・佐倉市 平均変動率 R5：+1.2%、R4：+0.5%

- ・四街道市 平均変動率 R5：+1.4%、R4：+0.5%
- ・印西市 平均変動率 R5：+1.9%、R4：+0.8%
- ・白井市 平均変動率 R5：+2.2%、R4：+0.5%

#### 第7分科会エリア

- ・成田市の市街地周辺及び三里塚地区、富里市の七栄及び日吉台地区で高い上昇率となった。
- ・成田市、富里市、酒々井町等は需要堅調で、利便性の高い住宅地を中心に上昇傾向。大規模な宅地開発が少ないことによる慢性的な供給不足、コロナ禍収束と空港機能回復による需要増加により地価高止まり。
- ・銚子市は人口減少、地域経済の衰退、行政サービスや割高感による需要者の周辺市町への流出等から下落率拡大。
- ・他の市町は人口減少、少子高齢化により弱含みであるが、駅徒歩圏や商業施設、学校に近いエリア等は地縁関係者を中心に需要底堅く上昇地点も存在。一方、利便性劣る既存集落や古い住宅団地、海沿いエリア等は需要乏しく下落基調。
- ・成田市 平均変動率 R5：+2.7%、R4：+1.3%
- ・銚子市 平均変動率 R5：▲2.5%、R4：▲0.9%
- ・旭市 平均変動率 R5：▲0.1%、R4：▲0.2%
- ・八街市 平均変動率 R5：▲0.7%、R4：▲0.7%
- ・富里市 平均変動率 R5：+2.6%、R4：+0.5%
- ・匝瑳市 平均変動率 R5：▲0.2%、R4：±0.0%
- ・香取市 平均変動率 R5：▲0.6%、R4：▲0.6%

- ・山武市 平均変動率 R5：▲0.3%、R4：▲0.5%

#### 第8分科会エリア

- ・住宅地の継続地点92地点の平均変動率は+0.6%（R4+0.2%）と上昇率拡大。5市の平均変動率は+1.1%（R4+0.4%）と、上昇率が拡大。一方、7町村の平均変動率は▲0.3%（R4▲0.2%）と若干下落率拡大。
- ・市部は大網白里市を除き、地価回復若しくは地価上昇の拡大が認められるが、町村は一宮町以外、人口減少・高齢化に伴う住宅需要の低迷により下落傾向が継続。
- ・変動率上位3地点
  - 袖ヶ浦-8（袖ヶ浦駅前1丁目18番3）上昇率（R5）+7.6%〔（R4）+6.1%〕  
地区内人口の増加や駅前商業施設の拡充等による需要増加の影響。
  - 一宮-2（東浪見字新熊新田下7440番14外）上昇率（R5）+7.3%〔（R4）+8.4%〕  
物件の供給が少ない一方、引き続き2拠点居住等のサーファーによる住宅地需要が拡大傾向にある影響。
  - 袖ヶ浦-6（のぞみ野65番4）上昇率（R5）+6.7%〔（R4）+2.7%〕  
駅から遠いが住環境の良好な地域で、市街地中心部での供給不足による波及効果。

#### 第9分科会エリア

- ・木更津市、君津市の中心市街地は依然として地価上昇が継続。但し、両市とも市街化調整区域や都市計画区域外の地域では横ばい乃至下落基調。富津市は青堀駅周辺の一部や金谷地区では横ばい継続だが、下落率が大きい地点も依然見られる。
- 他市町村では、鴨川市の住宅一部に上昇地点があるものの、概ね下落基調。
- ・木更津市のアウトレット周辺住宅地域及び商

業地域（金田地区）では、アクアライン効果が継続し、対岸及び隣接市からの転入住宅需要から需給は強含みで推移。リモートワーク、ワーケーション需要、対岸の川崎地区（公示価格の最高価格地：川崎川崎5-16：5,350,000円/㎡、川崎川崎-13：372,000円/㎡）との価格差による対岸からの需要、都心アクセスが良好（東京駅まで1時間強）、アウトレット人気、コストコ出店及びコストコ本社の移転決定等により、アクアラインの木更津側玄関口である金田東地区（換地処分済）及び金田西地区（区画整理事業進行中）の人气が高まり、金田東地区の取引価格は上昇。なお、金田西地区の保留地・県有地の落札価格も高騰していたが、直近の入札では不調になる例も見られた。

- ・君津市の中心市街地は供給少なく、コロナ禍にあっても売手市場が顕著で、地価水準を大きく上回る取引が見られる。「イオンタウン君津」が平成30年3月に開業以来、周辺住宅地の価格上昇が継続。

#### 県内住宅地変動率上位3地点

- ・1位：我孫子-3（我孫子4丁目563番9：第5分科会）121,000円/㎡（R5）+18.6%〔(R4)+3.8%〕

JR常磐線我孫子駅（約620m）に近く、供給が少ないことから地価の上昇が見られる。

- ・2位：我孫子-10（並木8丁目1484番23：第5分科会）80,000円/㎡（R5）+18.3%〔(R4)+2.4%〕

建売住宅の高値での供給の増加により、地価の上昇が見られる。（JR常磐線我孫子駅約1300m）

- ・3位：流山-10（おおたかの森西1丁目28番4外：第4分科会）300,000円/㎡（R5）+15.4%〔(R4)+8.3%〕

TXおおたかの森駅（約550m）から近い人気の住宅地であり、地価は上昇傾向。

#### ⑤その他の地価動向と要因

- ・令和5年4月の実質賃金（厚生労働省、令和5年6月6日発表、毎月勤労統計調査速報、従業員5人以上の事業所）によると、物価の変動を加味した実質賃金は前年同月比3.0%減で、13カ月連続のマイナス。昨年4月以来では今年1月の4.1%減に次ぐ減少幅で、家計への影響が長引いている。

- ・一般財団法人建設物価調査会の建設物価建築費指数（2015年基準：東京）の推移は以下のとおり。

平成30年平均：101.8、令和元年（平成31年）平均：103.6、令和2年平均：104.2、令和3年平均：107.1、令和4年平均：115.6、令和4年7月：115.9、同年8月：116.9、同年9月：118.3、同年10月：119.7、同年11月：119.9、同年12月：120.9、令和5年1月：121.0、同年2月：120.9、同年3月：121.3、同年4月：121.3。

- ・国内景気は雇用・賃金の増加による個人消費の増加、人出の増加による好循環、企業の設備投資増加等、内需を中心に緩やかな回復が継続している。

- ・低金利の継続、住宅取得支援施策（1戸当たり100万円補助の「こどもエコすまい支援事業」等）、多様な働き方等の新生活様式等により、基本的に住宅需要は増加基調である。

- ・供給不足のため、住宅需要がバス圏エリアまで拡大という状況も見られる。但し、成約価格上昇の一方で、成約件数の減少も観察され、購入層の二極化と、限界取得者層の脆弱化等が考えられる。なお、郡部では、人口減少、アクセス面等を背景に、元々の住宅需要が少なく、基本的に弱含み基調が継続している。

- ・マンションは、女性労働力率の上昇によるパワーカップル層の増加、在宅勤務需要、投資目的需要、販売センターへの人流回復もプラス要因。但し、マイナス要因として、建築資

材価格高騰や、実質所得低迷等。

- ・貸家着工は底堅く、相続税対策需要、または、持家の価格高騰に伴い、住宅ローンに対する家賃の相対的な割安感から需要堅調。マイナス要因として、資材価格高騰による「期待利回り」低下等が投資減少要因の可能性。

## 商業地

### ①県全体の地価動向

- ・千葉県商業地の平均地価変動率はR5：+3.7%、R4：+2.0%
- ・地点数としては、上昇（R5）94〔（R4）84〕、横ばい（R5）21〔（R4）25〕、下落（R5）19〔（R4）22〕。  
上昇地点が増加し、横ばい・下落地点が減少。
- ・地価調査実施51市区町村の平均地価変動率は、上昇の市区町村数が増加、横ばいが1増加、下落数が減少。  
市区町村数としては、上昇（R5）32〔（R4）28〕、横ばい（R5）8〔（R4）7〕、下落（R5）11〔（R4）16〕。
- ・低金利の継続、新型コロナの感染症法「5類」移行（令和5年5月8日）等、コロナ禍からの経済活動正常化で外食や宿泊、個人消費、インバウンド需要等による収益回復の好循環。自動車販売も好調、鉄道や百貨店等の業績も改善。インフレ面の考察については、インフレ耐性資産としての不動産へ資金流入、賃料上昇、資産価値向上の可能性。但し、資材単価や人件費増に伴う工事費上昇、燃料費上昇による、収益面のマイナスに留意。
- ・不動産投資家の意欲は減退しておらず、還元利回り（キャップレート）、期待利回り等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。
- ・令和5年1～3月期の法人企業統計（財務省：6月1日発表）によると、金融業・保険業を除く全産業の経常利益は前年同期比4.3%増の23兆8,230億円。2四半期ぶりの増益、1～3月期としては過去最高。
- ・東京証券取引所の上場企業、令和5年3月期決算は、最終利益の合計が2年連続で過去最高益を更新。資源高を追い風に商社が好調、コロナ禍からの正常化を背景に海運や鉄道なども好調で、非製造業がけん引した。
- ・令和5年6月14日の東京株式市場は終値3万3,502円。1990年3月以来、約33年ぶりの高水準でバブル崩壊後の最高値更新。
- ・2023年1～3月期の国内総生産（GDP）改定値（内閣府：令和5年6月8日）は、物価変動の影響を除いた実質（季節調整値）が22年10～12月期に比べ0.7%増。年率換算2.7%増、2四半期連続プラス。設備投資は前期比0.9%増の速報値から1.4%増に上方修正。一方、個人消費は0.6%増から0.5%増に引き下げ。速報値と比べ外食等の伸びが鈍くなった。物価変動の影響を反映し生活実感に近い名目GDPも前期比2.0%増、年率8.3%増と、速報値（前期比1.7%増、年率7.1%増）を上回った。
- ・四半期GDP（国内総生産：名目・調整：内閣府）は、各前期比で、（R2/1-3）+0.5%、第1回緊急事態宣言（R2/4/7～R2/5/25）の後（R2/4-6）-7.6%、（R2/7-9）+5.5%、（R2/10-12）+1.4%、（R3/1-3）-0.6%、第2回宣言（R3/1/8～R3/3/21）の後（R3/4-6）-0.3%、（R3/7-9）-0.4%、（R3/10-12）+0.7%、（R4/1-3）+0.1%、（R4/4

－6) + 1.2、(R4/7－9)－0.9%、(R4/10－12) + 1.2%、(R5/1－3) + 2.0%と推移。

- 企業収益（法人企業統計調査、季節調整済前期比）について、売上は、(R元/10－12)－6.4%、(R2/1－3)－7.5%、第1回緊急事態宣言（R2/4/7～R2/5/25）の後（R2/4－6）－17.7%、(R2/7－9)－11.5%、(R2/10－12)－4.5%、(R3/1－3)－3.0%、第2回宣言（R3/1/8～R3/3/21）の後（R3/4－6）+10.4%、(R3/7－9) + 4.6%、(R3/10－12) + 5.7%、(R4/1－3) + 7.9%、(R4/4－6) + 7.2%、(R4/7－9) + 8.3%、(R4/10－12) + 6.1%、(R5/1－3) + 5.0%、と推移。
- 日本銀行は令和5年4月28日、植田総裁就任後、初の金融政策決定会合で、現行の大規模金融緩和策の維持を決定。
- 帝国データバンクによる令和5年度の設備投資に関する企業の意識調査（令和5年4月）によると、設備投資計画がある企業は60.5%で、コロナ前に近づいた。ポストコロナに向けて経済活動が本格化し、観光や飲食の業界では需要が急回復し、宿泊、旅客輸送、土産小売、飲食の分野で供給拡大に向けた動き。また、半導体をはじめ各種資材の不足が解消され、生産・営業活動が持ち直すなど、設備増強に向けて動き始める企業も増えつつある。
- 千葉県内の労働市場の有効求人倍率（季節調整値）推移は、令和4年7月：0.97倍、同年8月：0.98倍、同年9月：0.99倍、同年10月：1.01倍、同年11月：1.02倍、同年12月：1.01倍、令和5年1月：1.02倍、同年2月：1.06倍、同年3月：1.06倍、同年4月：1.06倍。1倍を上回るのは7カ月連続。主要産業別の新規求人数で、物流倉庫の需要増を背景に「運輸業、郵便業」は29%増。他に、「学術研究、専門・技術

サービス業」が前年同月比で35%増等。雇用情勢の先行きは、新型コロナウイルスの5類移行などで人の動きが活発になり、ゆるやかな改善がみこめる。

- 日本百貨店協会が令和5年5月23日発表した令和5年4月の全国百貨店売上高総額は4,088億円余、前年同月比8.6%増、14カ月連続のプラス。コロナ前との比較（2019年比）では6.3%減と、前月より0.6ポイント改善し、着実に回復。入店客数6.6%増（店舗数調整後/14カ月連続プラス）。増勢が続くラグジュアリーブランドなどの高付加価値商材に加え、外出機会の増加、マスク着用ルール緩和等から、身のまわり品や衣料品、化粧品等が高い伸び。
- 千葉県内の百貨店売上高の前年同月比推移は、令和4年7月：+6.7%、同年8月：+19.7%、同年9月：+15.0%、同年10月：+7.1%、同年11月：+0.2%、同年12月：－2.5%、令和5年1月：+9.6%、同年2月：+17.8%、同年3月：+4.3%。
- 成田空港の令和5年4月の空港運用状況（令和5年5月25日）は、国際線旅客便数及び外国人旅客数が引き続き好調に推移。外国人旅客数は前年同月比840%の135万人。航空旅客数全体は240万人（前年同月比248%）と、2019年同月比で前月に続き7割程度まで回復。国際線は、旅客数188万人（前年同月比384%、2019年同月比63%）。国内線は、旅客数が52万人（前年同月比109%、2019年同月比89%）。
- 日本航空の令和5年3月期連結決算は、新型コロナに伴う需要減からの回復が顕著で、最終損益が344億円の黒字（前期は1,775億円の赤字）に転換。ANAHDの最終損益は894億円の黒字（同1,436億円の赤字）。需要大幅改善。
- JR東日本の令和5年3月期連結決算は、最

終損益が992億円の黒字（前期949億円の赤字）。令和2年3月期以来3期ぶり最終黒字を確保。新型コロナウイルス禍に伴う行動制限の緩和で、新幹線や定期外を中心に旅客需要や店舗の売り上げが回復。

- ・不動産大手の令和5年3月期連結決算は、コロナ禍で落ち込んだホテルや商業施設の回復が鮮明となり、5社（三井不動産、三菱地所、東急不動産HD、住友不動産、野村不動産HD）全てで最終利益が過去最高を記録。
- ・大手住宅企業の令和5年3月期決算は、大和ハウス工業が海外事業拡大で2期連続増収、過去最高の売上高。旭化成ホームズは建築請負と海外事業がけん引役で、売上高・営業利益とも第2四半期として過去最高を更新。国内に軸足を置く積水化学工業住宅カンパニーも、売上棟数の増加と棟単価の上昇により増収を達成。なお、国内戸建住宅事業は物価高騰による消費行動抑制で、受注戸数が3社とも減少。

## ②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因

- ・千葉市全体の商業地の平均地価変動率は R5：+4.6%、R4：+3.0%
- ・地点数としては、上昇（R5）28〔（R4）27〕、横ばい（R5）0〔（R4）0〕、下落（R5）0〔（R4）0〕。全地点上昇。
- ・千葉県内の最高価格地 中央5-13（富士見2丁目2番3：第1分科会）（R5）2,280,000円/㎡+11.8%〔（R4）+6.3%〕再開発ビル（マインズ千葉）も完成し、繁華性はコロナ以前より多い。周辺の開発も進捗し、地価は上昇。
- ・千葉市中央区（第1分科会）の平均変動率は、R5：+5.5%、R4：+3.8%。上昇率拡大。  
上昇16地点（15地点）、横ばい、下落0（0）、全地点上昇。但し、飲食業等が多い

商業地（本千葉町等）は、コロナ禍の影響による収益悪化で空室リスク継続し上昇率は相対的に低い。中心商業地は上昇傾向継続。千葉駅周辺で大規模開発が続々と行われ、生活利便性の向上と共に共同住宅用地の取引が多く見られ、地価上昇の一因。これまでオフィスや店舗が中心であった中心市街地で、共同住宅増加に伴う人口増加により店舗需要が増大する可能性もある。

- ・千葉市若葉区（第1分科会）の平均変動率は、R5：+3.4%、R4：+1.5%  
継続地点でみると、区内商業地2地点は何れも上昇し、横ばい、下落地点はゼロ。JR総武本線の都賀駅周辺、モノレール沿線のタウンライナーストリート沿い、幹線道路沿いで高値取引が散見される。
- ・千葉市緑区（第1分科会）の平均変動率は、R5：+3.4%、R4：+1.9%  
緑区の商業地はJR外房線の駅前商業地域、外延部の幹線道路沿いに路線商業地が広がる。基準地2地点は「土気駅」「誉田駅」駅前に位置し繁華性が劣る地域に所在。しかし、背後住宅地の堅調な宅地需要の影響もあり上昇基調。
- ・千葉市花見川区（第2分科会）の平均変動率は、R5：+3.7%、R4：+2.9%  
花見川5-1は幕張本郷駅至近、花見川5-2は国道14号沿いの路線商業地で、収益物件や用地需要が依然旺盛の中、上昇傾向を継続。JR総武線幕張駅北口の東幕張土地区画整理事業は、令和5年度に正式な駅前広場の完成を目指す。
- ・千葉市稲毛区（第2分科会）の平均変動率は、R5：+3.9%、R4：+2.2%  
JR稲毛駅周辺商業地は、飲食店舗中心に「まん延防止等重点措置」解除により収益回復が期待される。
- ・千葉市美浜区（第2分科会）の平均変動率は、R5：+2.5%、R4：+1.3%

幹線沿いでの需要の中心は面大地で、国道14号沿いに「イオンタウン幕張西」が令和3年10月開業、「オーケー千葉幸町店」が令和4年4月に開業等、需要底堅い。イオンモール幕張新都心前の新駅「幕張豊砂」駅が令和5年3月18日開業。

- ・習志野市（県庁所在都市ではないが第2分科会）の平均変動率は、R5：+6.7%、R4：+4.2%

習志野5-1は、京成津田沼駅に近く需要根強い。周辺住宅地の地価上昇とマンション等への用途移行売買もあり上昇傾向で推移。習志野5-2は、JR京葉線の新駅「幕張豊砂」駅開業の影響で上昇傾向。周辺の物流倉庫用地需要も強い。

### ③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因

#### 第3分科会エリア

- ・社会経済活動正常化が進み、商業地も賑わいが戻りつつある。JR線駅周辺では、数々の大型プロジェクトが進められ、今後の発展期待。低金利が継続し、余剰資金の投資先は少なく、企業や個人富裕層の収益不動産投資需要は旺盛。長期保有目的の所有者が多く、売却インセンティブに乏しく、供給は極めて限定的。国内外金融政策動向、円安、エネルギー・原材料高等の状況から、不動産は投資対象としての安心感が相対的に強い。都内に比した割安感から都内企業の参入も多い。
- ・市川市 平均変動率 R5：+13.0% R4：+5.9%  
全地点で上昇率が拡大。
- ・船橋市 平均変動率 R5：+10.2% R4：+3.6%  
横ばいは船橋北部の1地点で、その他は全て上昇率拡大。
- ・浦安市 平均変動率 R5：+14.2% R4：

+3.4%

浦安駅周辺で上昇率拡大、新浦安駅周辺もコロナの影響から回復。

- ・最高価格地 市川5-5（八幡2丁目131番2）(R5)2,270,000円/㎡+12.4%〔(R4)+5.2%〕

本八幡駅前の繁華で希少商業地域。低金利、人流回復、周辺再開発機運等を受け、上昇率拡大。

- ・変動率上位3地点

浦安5-1（浦安市北栄1丁目604番2）(R5)960,000円/㎡+15.7%〔(R4)+4.4%〕

長期化する超低金利により、確実に収益が見込まれる駅前（東西線「浦安」駅）商業地の地価上昇は顕著。

市川5-2（市川市行徳駅前2丁目13番3外）(R5)980,000円/㎡+15.3%〔(R4)+7.6%〕

長期化する超低金利により、確実に収益が見込まれる駅前（東西線「行徳」駅）商業地の地価上昇は顕著。

船橋5-7（船橋市本町2丁目2325番10）(R5)470,000円/㎡+14.6%〔(R4)+7.9%〕

国道14号沿いの事務所ビル街にマンションが増えつつあり、新型コロナ後の回復とマンション用地需要増加。

#### 第4分科会エリア

- ・最高価格地 松戸5-1（松戸市本町2番4）(R5)1,000,000円/㎡+7.5%〔(R4)+5.0%〕

商業地の供給物件は少ない。収益力が安定している駅前商業地には強い需要がある。

- ・変動率上位3地点

流山5-3（おおたかの森西1丁目3番1）(R5)+15.5%〔(R4)+15.0%〕

商業施設開業が相次ぎ人口流入継続。

松戸5-1(本町2番4)(R5) + 7.5% [(R4) + 5.0%]

収益力が安定している駅前商業地には強い需要がある。

松戸5-5(新松戸2丁目108番)(R5) + 7.4% [(R4) + 3.6%]

二路線が利用可能な駅前商業地で、需要は根強い。

- 松戸市の平均変動率は、R5：+5.4%  
R4：+2.8%
- 松戸駅周辺商業地は、収益物件の売り物件はないが引続き需要は底堅く、収益物件の高額取引が見られる。
- 松戸市全域の店舗・事務所の平均的な賃料水準は横ばい乃至強含みの傾向。収益物件の利回りは低下傾向。
- 流山市の平均変動率は、R5：+8.7%  
R4：+6.7%
- 流山おおたかの森地区の商業地は、背後人口増加、商業集積等による発展期待で需要底堅く上昇率拡大。
- 高い人口増加率、世帯数増加率が継続し、購買力増大。店舗・事務所の平均的賃料水準は横ばい乃至強含み。
- 鎌ヶ谷市の平均変動率は、R5：+4.5%  
R4：+3.1%
- 新鎌ヶ谷地区の商業地は、背後人口の増加、新鎌ヶ谷駅南口開発事業等による発展期待がある。

#### 第5分科会エリア

- 柏市 平均変動率 R5：+4.2%、R4：+2.7%
- ベッドタウンとしての性格が強く、オフィスに対して強い訴求力がない。中小規模オフィスビル中心。賃貸面積20～30坪程度の小規模が多く賃料水準は3,000～4,500円/㎡前後が中心。賃料回復の兆し。

柏駅周辺の店舗賃料水準は高く、比較的面積の小さい物件の賃料(共込)は、柏駅メイン通り沿い1階で9,000～15,000円/㎡前後で、柏駅前通り商店街(「ハウディモール」)を中心に駅周辺地域は賃料回復の兆し。商業地は駅前百貨店を中心とする柏駅周辺の狭い範囲に集中。繁華性は柏駅南口利用の東側地域に比重が移りつつある。TX線開業後、東葛地域の一極集中的な繁華性は落ちてきており、相対的に価格水準が高めであることから価格上昇も他地域に比較し弱い。

- 野田市 平均変動率 R5：+2.9%、R4：+1.1%
- 本格的なオフィス需要は少なく、市街地中心の既存商店街はシャッター商店街化しつつあり、住宅化傾向も見受けられる。客足は郊外の幹線沿い等に分散化し特に大規模のSCに流れている。東武アーバンパークライン「愛宕」駅前等では鉄道高架化や駅前広場整備、高層ホテルの建築等もあり持ち直しの兆し。
- 我孫子市 平均変動率 R5：+5.6%、R4：+2.3%
- オフィス需要は、我孫子駅で小規模事業所が中心。賃料水準は、2階以上の階層で2,000円/㎡～3,000円/㎡程度。我孫子駅、天王台駅周辺とも、1階の店舗需要は底堅いが、上層階は厳しい。特に天王台駅周辺では2階以上は住宅利用が標準。
- 変動率上位3地点

我孫子5-1(我孫子1丁目1番7) 上昇率(R5) + 6.3% [(R4) + 3.3%]

駅前ロータリーで割安感から上昇傾向。

柏5-3(中央1丁目964番20)(R5) + 6.3% [(R4) + 3.4%]

中高層店舗付共同住宅等、収益適地需要。

柏5-5(若柴字元堂171番外)(R5) + 6.0% [(R4) + 5.5%]

TX「柏の葉キャンパス」駅前商業地、開発進展で需要増。

#### 第6分科会エリア

- ・八千代市 2.9% (2.5%)、佐倉市 1.3% (0.8%)、四街道市 2.0% (0.5%)、印西市 0.5% (▲0.2%)、白井市 1.5% (－)
- ・八千代市：一部エリア除き店舗・事務所ビル利用の需要乏しく、共同住宅利用へと移行しつつある。駅近マンション用地需要が認められ、背後住宅地価格の動向等から見ても、上昇傾向。
- ・佐倉市：ユーカリが丘駅周辺は、周辺地域の価格上昇傾向や商業背後地の熟成程度の増加等から上昇基調。
- ・印西市：JR成田線「木下」駅北口に近い幹線市道沿いの近隣商業地域は、廃業店舗も多く衰退傾向だが、背後住宅地価格の上昇を踏まえ横ばい傾向。北総鉄道「千葉NT中央」駅周辺の商業地は、人口増加も見られ上昇傾向の可能性を有しているが、指定容積率（600%）に見合う店舗・事務所の高層利用が当分見込めないこと等より、上昇は緩やか。
- ・白井市：隣接の印西市、鎌ヶ谷市の商業地域と比べ集客力のある商業地が少なく、取引はほとんど見られない。最寄駅接近性や背後住宅地域の取引状況を踏まえて上昇傾向と判断。

#### 第7分科会エリア

- ・成田市は、成田空港の水際対策緩和によるインバウンド復活や国内観光回復等により商況改善。成田山表参道沿いの店舗や周辺ホテル等がコロナ前の活気を取り戻しつつある。空港関連企業の業績回復で賃貸マンション等の収益性向上。
- ・銚子市の商業地は地域経済の衰退により需要乏しく、割高感もあり、下落率拡大。

- ・その他の市町では、大型店舗が集積する路線商業地域は繁华性が高く地価も安定しているが、小規模店舗が主体の旧市街地や駅前商業地域は衰退傾向が著しく下落基調。なお、衰退傾向にある商業地域では住宅地への転用が散見され、地価下落率の鈍化や下げ止まりも見られる。
- ・成田市 平均変動率 R5：+3.2%、R4：+0.8%
- ・銚子市 平均変動率 R5：▲1.0%、R4：▲0.2%
- ・旭市 平均変動率 R5：±0.0%、R4：±0.0%
- ・香取市 平均変動率 R5：+0.2%、R4：+0.2%

#### 第8分科会エリア

- ・商業地の継続地点13地点の平均変動率は+1.9% (R4+1.4%) と上昇率拡大。5市の平均変動率は+1.4% (R4+0.8%) と、上昇率が拡大。町村においては一宮町の1地点のみではあるが+7.2% (R4+8.5%) と縮小しているものの大きな上昇率を維持。
- ・変動率上位3地点
  - 一宮5-1 (一宮字東台場10125番2) 上昇率 (R5) +7.2% [(R4) +8.5%]  
引き続きサーファー関連店舗需要が強いほか、背後地の住宅地の供給が少ないことに伴う波及効果。
  - 市原5-3 (五井中央西2丁目24番23) 上昇率 (R5) +4.6% [(R4) +2.4%]  
商業地における有効需要の回復及び取引価格の上昇の影響。
  - 市原5-2 (八幡字川岸810番3：八幡宿駅東口2街区2) 上昇率 (R5) +3.6% [(R4) +2.2%]  
土地区画整理事業の整備進捗の影響及び駅前広場の立地で稀少性が高い影響。

## 第9分科会エリア

- ・アウトレット周辺の木更津5-5（金田東6丁目27番6）（R5）+19.4%〔（R4）+19.8%〕が高い上昇率。背後住宅地に比して商業地の価格が割安であったことや、背後住宅地が熟成過程にあること、アウトレット周辺乃至金田地区効果による。JR木更津駅西口はマンションの建設による住宅地化が進行しつつある。
- ・木更津市では、人口増及び郊外型商業施設の商業効果が駅前商業地等他地域にも波及し、上昇傾向継続。
- ・君津市では、特にJR君津駅周辺で希少性から高値での取引が見られ、依然として上昇が継続。
- ・他市町村の商業地では館山の2地点及び鴨川の2地点（いずれも±0%）以外は下落傾向。

### 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（金田東6丁目27番6：第9分科会）（R5）83,000円/㎡ +19.4%〔（R4）+19.8%〕  
希少性高く、在庫極めて少なく価格高騰。アウトレットに加えコストコ進出でステイタス向上。
- ・2位：浦安5-1（浦安市北栄1丁目604番2：第3分科会）（R5）960,000円/㎡ +15.7%〔（R4）+4.4%〕  
長期化する超低金利により、確実に収益が見込まれる駅前（東西線「浦安」駅）商業地の地価上昇は顕著。
- ・3位：流山5-3（おおたかの森西1丁目3番1：第4分科会）（R5）930,000円/㎡ +15.5%〔（R4）+15.0%〕  
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。

## 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R5：+7.1%、R4：+5.1%。
- ・上昇地点（R5）20〔（R4）19〕、横ばい（R5）5〔（R4）6〕、下落（R5）0〔（R4）0〕。上昇地点が増加し、横ばい地点が減少。下落地点なし。
- ・物流施設に対するEC事業者等の需要は強く、先進的物流施設への需要も底堅い。
- ・大型物流施設用地の供給は限定的、新規賃料は高止まり、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：第3分科会）199,000円/㎡（R5）+19.9%〔（R4）+19.4%〕（湾岸部）

実質賃料が上昇し、大型物流施設を含む不動産リートにも投資資金が流れ、引き続き大幅上昇。

市川9-1（市川市高谷新町9番5外：第3分科会）200,000円/㎡（R5）+19.8%〔（R4）+19.3%〕（湾岸部）

臨海部の大型物流施設適地。空室率低水準、新規賃料は高止まりで、地価は上昇継続。

柏9-2（風早1丁目7番1外：第5分科会）99,800円/㎡（R5）+19.7%〔（R4）+9.0%〕（内陸部）

国道16号至近の大規模地であり、物流適地需要が堅調なため上昇継続。

柏9-1（柏市新十余二16番1：第5分科会）162,000円/㎡（R5）+14.1%〔（R4）+9.2%〕（内陸部）

規模も大きく国道16号至近で常磐自動車道「柏IC」への利便性も良く地価は上昇傾向。

印西9-1（松崎台1丁目8番：第6分科会）45,000円/㎡（R5）+12.5%〔（R4）

+ 5.3%〕（内陸部）

圏域内外からの需要増加、周辺工業団地を含む全般的な用地不足を背景に上昇基調。

## ②首都圏湾岸部の地価動向

船橋9-1 199,000円/㎡（西浦2丁目6番2外：第3分科会）上昇率（R5）+19.9%〔（R4）+19.4%〕

市川9-1 200,000円/㎡（高谷新町9番5外：第3分科会）上昇率（R5）+19.8%〔（R4）+19.3%〕

- ・東京湾岸部（江東、品川、大田区等）に準ずる千葉湾岸部（市川、船橋、浦安市千鳥地区等）の工業地は、都心接近性、従業員確保、賃金水準等の優位性あり。平成30年6月2日に高谷JCTが開通し物流拠点としての利便性向上。
- ・大規模工業地（5,000坪以上、間口80m以上）は、新型コロナ流行以降のEC需要増加、他アセットからの投資資金流入により大型物流施設用地としての需要増大。供給限定的で、空室率及び新規賃料は堅調に推移し、低金利や円安等を受けて需給逼迫。大型物件の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強く、地価は引き続き大きく上昇。

浦安9-1 220,000円/㎡（鉄鋼通り3丁目159番：第3分科会）上昇率（R5）+10.0%〔（R4）+7.0%〕

- ・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中心。都内からの投資需要等、都内に近い工業集積地として多種多様な業態が関心。5,000㎡程度の物流施設用地の需要増加傾向。

## ③首都圏内陸部の地価動向

- ・松戸9-1（稔台5丁目12番1：第4分科会）194,000円/㎡（変動率R5：+11.5% R4：+11.5%）
- ・外環道から京葉道路・常磐自動車道等へ接続可能で、都心20km圏に位置し国道6号による都心アクセス等に優れ、背後人口多く労働市場・消費地に近い。外環道「松戸IC」開通（平成30年）後、便益向上し入札等による高額取引が出ている。
- ・北松戸、稔台、松飛台の各工業団地は製造業等工場が多いが、倉庫等へ建替えが徐々に進む。松戸プロパティ：物流稔台22年1月竣工S造4 延床71,282.86㎡、ロジスクエア松戸：物流松飛台23年5月竣工S造4 15,641.68㎡、DPL松戸1：物流北松戸23年6月竣工予定RC造5 70,211㎡、DPL松戸II：物流稔台24年8月竣工予定RC造4 65,494㎡。
- ・松戸9-2（上本郷字船付530番6外：第4分科会）205,000円/㎡（R5新設）
- ・平成30年に開通した外環道の影響から物流施設需要が強い。JR常磐線「北松戸」駅北側の北松戸工業団地内に新設。
- ・流山市の市街化調整区域内（流山インターチェンジ北部物流センター地区、西深井物流施設地区、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・北物流施設地区の各地区計画区域内）に物流施設の建設が進む。
- ・印西9-1（松崎台1丁目8番3：第6分科会）45,000円/㎡（変動率R5：+12.5% R4：+5.3%）
- ・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し利便性劣るが、国道16号接近性が着目され物流施設が増えつつあり上昇。
- ・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。白井市の工業地は、国道16号「復IC」付近や白井工業団地内において大型物流施設用地の取引が認められ、需給バランス変化による急激な上昇が認められる。

#### ④その他エリアの地価動向

- ・第7分科会エリアでは成田市及び芝山町の2地点が、横ばいから上昇に転じた。
- ・成田空港エリアでは、水際対策緩和により空港及び関連企業の業績が回復。EC事業拡大により貨物便、物流業は引続き堅調。当該エリアは圏央道の整備、空港の機能強化、公設地方卸売市場の移転等から発展傾向で、工業地需要は強い。
- ・令和5年3月に地域未来投資促進法に基づく「成田新産業特別促進区域」基本計画が承認され、空港周辺9市町の交通要衝周辺において農地転用等による物流施設整備が可能となった。
- ・第8分科会エリア（茂原、東金、市原、袖ヶ浦各市）の継続7地点の平均変動率は+5.2%（R4+3.7%）と上昇率拡大。
- ・工業地の地点は4市のみ。大型物流施設用地の需要は少ない。市原市の継続3地点の平均変動率は+7.0%（R4+5.3%）と上昇率拡大。市原9-1は内陸型の工業団地内に、その他2地点は臨海部の国道16号背後の中小規模工場及び倉庫等が集積する地域内に其々所在するが、工業地需要増加に伴い地価上昇拡大。割安感の影響もあり市原市内の工業地の需要は依然として旺盛で高値取引も多い状況。袖ヶ浦市の2地点の平均変動率は+7.6%（R4+4.7%）と上昇率拡大。臨海部の国道16号背後に中小規模工場、倉庫等が集積する地域で、市原市内の価格水準の影響から、取引あれば高値取引の傾向。

- ・第9分科会エリアの継続1地点の変動率は+3.9%（R4+2.4%）と上昇率拡大。
- ・木更津9-1（潮浜2丁目1番7）26,600円/m<sup>2</sup>（変動率R5:+3.9% R4:+2.4%）周辺の工業地域において商業系の需要も競合し、需給は強含みで推移。

#### ※地域政策、取り組み等について

##### ①新駅「幕張豊砂」駅開業

令和5年3月18日、JR京葉線の新習志野駅～海浜幕張駅間に、幕張豊砂駅（まくはりよすなえき）が開業。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。

幕張豊砂駅は、蘇我～東京駅間を走る京葉線の18番目の駅。新駅の南西側に大型商業施設「イオンモール幕張新都心」が隣接。

##### ②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。

成田空港の令和4年度の運行状況は、航空旅客数全体で2,051万人（前年度比317%）と2021年度から約1,400万人増加。2019年度比では49%とコロナ禍前の約半分まで回復。

国際線は、段階的な水際対策緩和を受け、旅客数1,355万人（前年度比578%）と大きく増加。国内線は、3年ぶりの行動制限のないGWや夏休み等により、旅客数695万人（前年度比169%）、発着回数5.1万

回（前年度比155%）となり、2019年度比でも旅客数93%、発着回数96%まで回復。

国際線貨物便は、貨物量219.7万トン（前年度比84%）、発着回数3.9万回（前年度比79%）。貨物量、発着回数ともに過去最高であった前年度からは減少となったが、2019年度比では、貨物量107%、発着回数163%となり、コロナ禍前と比べても高い水準。

### ③成田空港の機能強化

千葉県は令和10年度末に予定する成田空港の機能強化に向け、空港周辺9市町の交通の要衝付近にある農地を物流施設などに転用しやすくする土地利用規制の緩和で、国と合意。農地転用は農地法などで厳しく制限されるが、農林水産省が特例として、全国初となる地域未来投資促進法の弾力的な活用を空港周辺で容認。東アジアにおける航空貨物の拠点化に向け、大きな前進。熊谷俊人知事は令和5年2月2日の定例会見で「農水省が十分な配慮をいただいた」と歓迎。対象9市町は成田、富里、香取、山武の各市と栄、神崎、多古、芝山、横芝光の各町。空港の出入り口や高速道路のインターチェンジ、国道と国道の交差点の周辺など計20カ所程度の周辺約3～5キロのエリアの中から、地権者や事業者の意向もふまえ、県と市町が共同で令和5年度中に重点促進区域を設定する。

令和5年3月16日、オーストラリアの総合不動産会社「グッドマングループ」（本社・シドニー）のグレゴリー・グッドマンCEOは県庁で熊谷知事らと会談し、成田空港の隣接地（多古町）に国際物流拠点を整備すると明らかにした。周辺地域からの交通の便が良く、空港の内外から航空貨物を集積できる立地が強み。

### ④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。

### ⑤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。）

### ⑥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。

## ⑦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。

未事業化区間の市川市から鎌ヶ谷市間の約9kmを含む市川市から船橋市間の約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。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た。

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市町村名	R5 変動率	R5 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.5 (+1.0)	420 (344)	102 (153)	166 (187)	688 (684)
千葉市	+2.6 (+1.5)	81 (69)	7 (15)	3 (6)	91 (90)
市川市	+11.3 (+4.2)	26 (23)	0 (2)	0 (0)	26 (25)
浦安市	+8.9 (+6.6)	12 (12)	0 (0)	0 (0)	12 (12)
船橋市	+6.7 (+2.0)	37 (31)	1 (7)	0 (0)	38 (38)
松戸市	+2.2 (+1.3)	30 (25)	2 (6)	0 (0)	32 (31)
柏市	+6.2 (+2.5)	40 (29)	2 (12)	0 (0)	42 (41)
木更津市	+2.4 (+1.5)	13 (13)	3 (3)	1 (2)	17 (18)

### (2) 商業地

市町村名	R5 変動率	R5 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+3.7 (+2.0)	94 (84)	21 (25)	19 (22)	134 (131)
千葉市	+4.6 (+3.0)	28 (27)	0 (0)	0 (0)	28 (27)
市川市	+13.0 (+5.9)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
浦安市	+14.2 (+3.4)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
船橋市	+10.2 (+3.6)	7 (7)	1 (1)	0 (0)	8 (8)
松戸市	+5.4 (+2.8)	8 (7)	0 (1)	0 (0)	8 (8)
柏市	+4.2 (+2.7)	7 (6)	0 (1)	0 (0)	7 (7)
木更津市	+5.4 (+4.9)	4 (4)	1 (1)	0 (0)	5 (5)

### (3) 工業地

市町村名	R5 変動率	R5 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+ 7.1 (+ 5.1)	20 (19)	5 (6)	0 (6)	25 (25)

※ ( ) 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	481,000	+11.3% (+5.1%)	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	2,280,000	+11.8% (+6.3%)	再開発ビル（マインズ千葉）も完成し、繁華性はコロナ以前より多い。周辺の開発も進捗し、地価は上昇。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 我孫子-3	我孫子市我孫子4丁目563番9	121,000	+18.6% (+3.8%)	我孫子駅に近く、供給が少ないことから地価の上昇が見られる。
	商業地 木更津5-5	木更津市金田東6丁目27番6	83,000	+19.4% (+19.8%)	希少性高く、在庫極めて少なく、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 銚子-1	銚子市犬吠埼10235番1	28,000	-3.1% (-1.0%)	人口減少等に加えて中心市街地に需要が傾き、下落拡大。
	商業地 富津5-1	富津市富津字仲町1781番	17,700	-3.3% (-3.2%)	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	338,000	+0.6% (+2.1%)	春日地区は大きな取引価格水準の変動は見受けられないが、周辺エリアでの取引価格に牽引され、当該地域についても微増傾向で推移。
	商業地 中央5-13	千葉市中央区富士見2丁目2番3	2,280,000	+11.8% (+6.3%)	「同上」
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 中央-4	千葉市中央区汐見丘町20番5	298,000	+5.7% (+3.7%)	千葉駅から徒歩圏内で、利便性が高く人気があり、地価上昇率は拡大。
	商業地 中央5-13	千葉市中央区富士見2丁目2番3	2,280,000	+11.8% (+6.3%)	「同上」

※変動率の下段（ ）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。

# 相続税におけるマンション評価方法の見直し ～ タワマン節税防止へ財産評価基本通達改正 ～

不動産鑑定士 佐藤 健一

## 1. 改正の背景

### (1) タワマン節税

相続税を計算するに当たって、通常は財産評価基本通達に基づき、都市部の土地は道路に付された路線価、郊外は固定資産税評価額を基礎として評価していきます。ただし、不動産の非流動性や評価の安全性といった観点から相続税評価額は実勢価格の80%（20%減）を目処に設定されています。また、家屋の評価は固定資産税評価額（建築金額の50%～60%程度と言われています。）にて行います。

さらに、賃貸用不動産については、借地権割合（都市部では60%～80%程度）や借家権割合（30%）といった減額項目も追加考慮して評価します。したがって、1億円で購入した賃貸用不動産が相続税評価額では半分の5,000万円以下の評価となることも珍しくありません。

この結果、1億円で購入→5,000万円以下の評価として相続税を納税、とすると実勢価格との差額についてはあたかも相続税負担がないような効果が生じます。さらに、購入に際して借金をしていれば、その残債は相続税の計算上控除することができます。この実勢価格との評価ギャップを利用した相続税の節税方法は“タワマン節税”との象徴的なキーワードで広く知られ、地主や富裕層が賃貸用不動産を建設又は購入し、所有することの誘因となっています。

### (2) 令和4年4月19日最高裁判決

昨春、不動産業界や不動産オーナーをざわつかせる相続税に関する最高裁判決が出ました。

新聞などでも取り上げられましたので、ご記憶に残っている方も多いと思います。この判決は、相続税を計算する際の不動産評価に関連して争われたもので、端的に言えば、相続不動産を通常の路線価を基礎として評価するのか、実勢価格を基礎とするのかというものです。

この判決で争われた事案も基本的には上記のような評価ギャップを利用し、通常どおりに評価・申告したのですが、不動産購入の背景や過程、最終的な相続税額の減額効果などを総合的に勘案し「否認」、納税者敗訴という結果となりました。

具体的に今回のケースでは、

- ①不動産購入時の年齢が90歳を過ぎており高齢だったと考えられたこと
  - ②多額の借り入れをしていること
  - ③融資した銀行の稟議書に「相続対策のための借り入れ」と記載があったこと
  - ④不動産評価が借金を下回り他の相続財産との相殺効果が生じていたこと
  - ⑤相続開始後にその不動産を売却していたこと
- などの状態が重なり、「著しく不相当」と判断されて納税者敗訴となり、国税側が提示した不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価額との評価差額が過少申告と認定されました。

### (3) 総則6項

上記の判決で注目されたのが、財産評価基本通達6です。この6項では「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評

価する」とされています。多種多様な財産が存在し、さらに次々に新たな財が生みだされる世の中を考えれば、「伝家の宝刀」と揶揄されるこの項の存在意義も頷けます。

本来、「通達」とは、上級行政庁がその所管行政の統一を図るために、下級行政庁に対して法規の解釈や運営方針等について指図しているものです。法律とは違い納税者は必ずしも通達に従う必要はありませんが、通達に則って申告することで、その後に税務否認されない期待があることから、事実上の評価基準と位置付けられたと考えられます。

この判決についてこの納税者に係る固有の背景は概ね周知されるに至りましたが、この段階では「著しく不相当」の明確な基準が示された訳ではありませんでした。

#### (4) 令和5年税制改正大綱

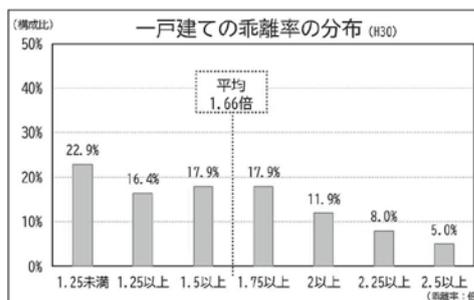
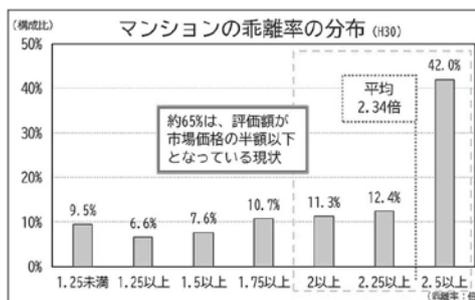
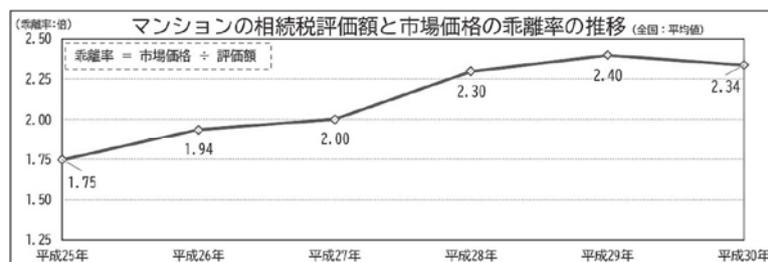
上記のような背景や過程がある中で、令和4年12月に発表された令和5年度税制改正大綱において「相続税におけるマンションの評価方法については、(省略)市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する」旨が明記され、これを受け有識者会議にて相続税や贈与税を計算する際に使用するマンションの評価方法が検

討されてきました。そして、令和5年6月に国税庁よりその評価方法の見直し案が公表されるに至りました。

## 2. マンションの実勢価格と評価上の問題

### (1) 実際の取引価格と相続税評価額のギャップ

有識者会議資料によれば、マンションについて実際の取引価格と相続税評価額のギャップは拡大傾向にあり、平成30年には2.34倍とされています。また、一戸建てのギャップが平均1.66倍であるのに対し、マンションの平均は2.34倍となっており、さらに乖離率は総階数が大きいほど、つまりタワマンほど大きくなっています。マンションの相続税評価額は、建物部分の評価額(固定資産税評価額×1.0)と敷地部分の評価額(路線価等)を合計して計算します。建物部分の固定資産税は主として再建築価格を基礎に計算されていますが、実勢価格では当然に総階数や所在階、築年数が考慮され、結果として同一マンションであっても大きなギャップがあります。一方、敷地部分の評価額は、敷地面積を共有持分で按分した面積に路線価等の㎡単価を乗じて計算されますが、一般的にタワマンほど敷地持分は細分化され狭小となります。



(出典：マンションに係る財産評価通達に関する有識者会議資料)

まとめとして、このギャップが生じる原因として次のようなことを指摘しています。

①建物の効用の反映が不十分

建物の固定資産税評価額は再建築価格をベースに算定されているが、市場価格はそれに加えて建物の総階数、マンション一室の所在階も考慮されているほか、評価額への築年数の反映が不十分だと、評価額が市場価格に比べて低くなるケースがある。

②立地条件の反映が不十分

マンション一室を所有するための敷地利用権は、共有持分で按分した面積に㎡単価を乗じて評価されるが、この面積は一般的に高層マンションほどより細分化され狭小となるため、このように敷地持分が狭小なケースは立地条件の良好な場所でも、評価額が市場価格に比べて低くなる。

(2) 評価方法の見直し案の基本的な考え方

相続税評価額が市場価格と乖離する要因となっている①築年数、②総階数（総階数指数）、③所在階、④敷地持分狭小度の4つの指標に基づいて、乖離の大きいマンションについて従来

の評価額を“補正”することとなります。具体的には、これら4つの指標に基づき重回帰分析により「乖離率」を“予測”し、評価額が市場価格理論値の60%に達しない場合は60%に達するまで評価額が上方補正されます。

(3) 評価乖離率の算定式

評価乖離率 =

$$\begin{aligned}
 & A \times \Delta 0.033 \quad \cdots A \text{ マンションの築年数} \\
 + & B \times 0.239 \quad \cdots B \text{ 総階数指数（総階数} \\
 & \quad \quad \quad \div 33、1.0 \text{ を上限）} \\
 + & C \times 0.018 \quad \cdots C \text{ 対象室の所在階} \\
 + & D \times \Delta 1.195 \quad \cdots D \text{ 敷地持分狭小度} \times 1 \\
 + & 3.220
 \end{aligned}$$

※1 敷地持分狭小度 = 敷地利用権の面積 ÷ 対象室の専有面積

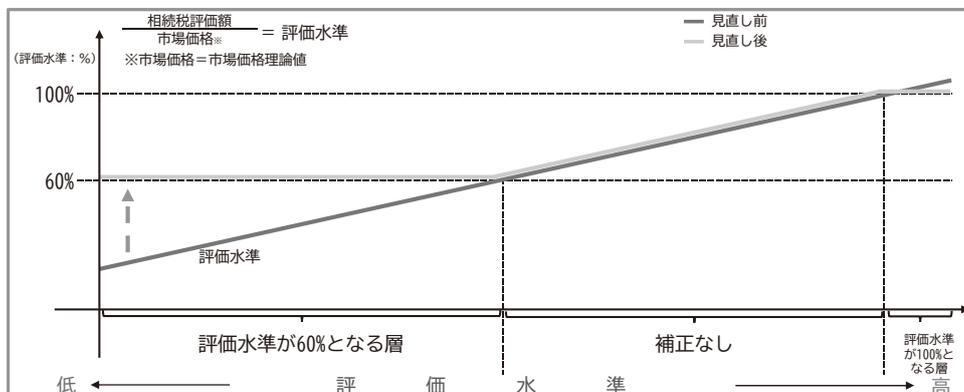
※2 評価乖離率が0.6分の1（約1.67）以下の場合、現状でバランスが取れているため → 現行評価額 × 1.0（補正なし）

※3 評価乖離率が1.0未満で逆転現象が生じている場合

→ 現行評価額 × 評価乖離率（減額補正）

$$\text{現行の相続税評価額} \times \text{当該マンション一室の評価乖離率} \times \text{最低評価水準} 0.6 \text{ (定数)}$$

(=重回帰式による理論的な市場価格)



(出典：マンションに係る財産評価通達に関する有識者会議資料)

(4) 今後の対応等

- ① この新評価方法は令和6年1月1日以後の相続等又は贈与等によりマンションを取得した場合に適用されます。
- ② 実際の取引価格を基礎とした統計的手法を基礎としていることから今後、最低評価水準と評価算式については、固定資産税の評価の見直し時期に併せて、見直すとされています。
- ③ 本原稿の基礎とした有識者会議資料には「鑑定評価」との関連で次のことが記載されています。
  - イ. 不動産鑑定評価書等に照らし、新評価額が通常取引価額を上回ると認められる場合には、当該価額により評価する。
  - ロ. マンション市場価格の大幅な下落その他見直し後の評価方法に反映されない事情が存することにより、新評価方法に従って評価することが適当でないと認められる場合は、個別に課税時期における時価を鑑定評価その他合理的な方法により算定する旨を明確化する。

## 建築基準法 43 条 2 項 2 号（旧ただし書）道路の適用基準について

杉田不動産鑑定 杉田 隆

皆さんは建築基準法という法律や接道義務等といった言葉をニュースなどで耳にされたことがあるかと思います。今回は建築基準法と接道義務について、研究と研鑽をかねて紙面をお借りしたいと思います。

建築基準法とは、私たちが快適に生活できるように建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めたものです。そして、接道義務とはこの建築基準法の43条にある規定で、「建築物の敷地は、（一部を除く）道路に2m以上接しなければならない」というものです。この道路について、法律上の統一的な定義がないのですが、不動産鑑定士が主に用いる道路は、「道路法上の道路」と「建築基準法上の道路」に大別されます。道路法上の道路には、高速自動車国道、一般国道、都道府県道、市町村道がありますが、先程の接道義務を果たすためには、道路法上の道路ではなく、「建築基準法上の道路」に接していなければなりません。具体的には建築基準法42条に定められているのですが、簡単に紹介すると次のうち幅員4m（特定行政庁によっては6m）以上のものです。

・**42条1項1号**：道路法による道路（高速自動車道を除く）です。国道、都道府県道、市町村道をさします。

・**42条1項2号**：法令に基づく道路です。法令とは都市計画法や土地区画整理法、都市再開発法等です。

・**42条1項3号**：既存道路のことです。建築基準法施行時（昭和25年11月23日）又は都市計画区域編入時に現に存在する道路で、上記、

42条1項1号の道路は含まれません。

・**42条1項4号**：計画道路のことです。道路法、都市計画法等の法律により、新設・変更の事業計画のある道路で、2年以内に事業の執行が予定されるもので、特定行政庁が指定したものです。

・**42条1項5号**：位置指定道路のことです。建築基準法令等で定める基準に適合する道路で特定行政庁から位置の指定を受けたものです。

・**42条2項**：2項道路、みなし道路といわれる道路です。建築基準法施行時又は都市計画区域編入時に現に建築物が建ち並んでいる幅員4m未満の道路のことです。

原則として、これら建築基準法42条の道路に接道していないと建物を建築できないのですが、例外として、建築基準法上の道路に接面していない敷地であっても、建築基準法43条2項2号に該当する場合、建築できる特例が定められています。

その内容は、「その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの」とされており、以前は建築基準法43条1項ただし書の規定で、いわゆる「ただし書」道路といわれていたもので、平成30年9月25日の法改正により、建築基準法43条2項2号とされました。

実務ではしばしば見かけるのですが、実は上記建築基準法42条で定められた道路とは異なり、必ず建築できるとは限らず、建築審査会の

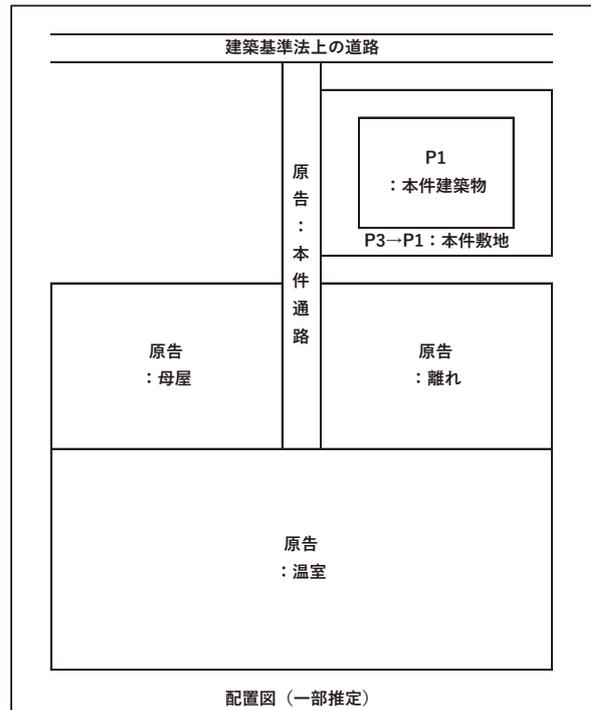
同意が必要となります。建築審査会とは、建築基準法に基づく許可に必要な同意、建築基準法の施行に関する重要事項の調査審議などを行う第三者機関のことで、同法43条2項2号については、事務を公正かつ迅速に処理する必要性から、「同意基準」等を策定し、この基準を満たしていれば建築審査会の同意を経て、都道府県や建築主事が置かれた市町村（特定行政庁）により許可されるものです。

必ず建築できるとは限らないと申しましたが、それは上記の「同意基準」等の内容は特定行政庁により異なり、その解釈も特定行政庁の判断によるところもあるからなのです。大阪府での裁判にはなりますが、旧法43条1項ただし書道路についてなされた数少ない判決なので、平成30年9月25日に旧法43条1項ただし書（以下、単に「ただし書」とさせていただきます）が同法43条2項2号に変更されたこともあり、ここで紹介させていただきます。

建築基準法（以下、法）、建築基準法施行規則（以下、施行規則）、大阪府建築審査会策定の「建築基準法43条第1項ただし書許可取扱い方針」、「建築基準法43条第1項ただし書の許可に関する判断基準」、「提案基準」、「一括同意基準」（以下、判断基準等）等、各法規等が相互に補完しあいやや複雑ですが、条文等を出来るだけかみくだき、極力簡便に説明します。参考にされる際には、必ず原文をご参照ください。（大阪地裁平成15（行ウ）第130号 建築許可処分取消請求事件）

●概要

- ・昭和60年4月24日、本件1土地は、1、4、5（本件敷地）、6土地に分筆
- ・昭和60年7月23日、原告の父であるP2は、本件敷地をP1の父であるP3に売却
- ・平成12年8月17日、P2が死亡し、原告はP2を相続し、本件1、3、6、7土地の所有権を取得
- ・本件敷地は都市計画区域内



- ・本件敷地は、原告所有の本件3、6土地を含む通路に接しており、被告は、本件建築物が判断基準等に該当するとして、建築審査会の同意を得たものとして扱い、平成15年2月12日付けでP1に対し建築を許可

本件は、P1所有の無接道敷地である本件敷地上の本件建築物についてした、ただし書に基づく許可について、隣接する土地を有し、かつ、本件敷地の近隣に居住する原告が、特定行政庁を被告としてその取消しを求めてなされた裁判です。

本件では、原告適格の有無、判断基準等の規定内容及びその運用についても争点となりましたが、不動産に関する争点とはやや離れるので、ここでは簡単に説明させていただきます。また、法令等改正により条文番号が変わっておりますが、ここでは当時のまま記載させていただきます。

原告適格について、取消しを求めるには法律上の利益を有するものに限られることから、原告がこれに当たるかについてなのですが、ただし書に基づく許可による本件建築物が炎上した

場合等、直接的な被害が予測される周辺の一定範囲の地域の建築物の居住者や所有者は、法律上の利益を有し、これに当たる原告は、原告適格を有するとされました。

また、判断基準等の規定内容及びその運用については、ただし書の許可及び同意の手続きはその性質上時間を要し、建築確認等に先立って許可申請される場合もあり、事務の迅速かつ効率的な処理を確保する観点から、施行規則の基準に従って事案を類型化した上、各類型ごとに具体的な同意基準を設定し、これに該当する場合にはただし書の同意をしたものとして、建築審査会の個別の同意を経ることなく許可する運用も当該基準が施行規則の趣旨及び目的に適合する限り、43条1項の許容するところとされました。そして判断基準等の内容は、法43条1項の趣旨、目的に照らして合理的とされました。

それでは本題に入りますが、上記判断基準等のうち「提案基準」4第4では、「その敷地の接する通路について当該通路部分の所有権等を有する者により通路として確保することの合意があること、ただし昭和45年6月20日時点において既に立ち並びのある通路に該当する場合はこの限りではない。」とされており、当該箇所について、本案の争点である「既に立ち並びのある通路」に当たるか否かについてその要旨を説明します。

### 被告の主張

ただし書処分のように一定の裁量を伴う判断は、公平性、客観性を担保するため、行政が一義的に判断することとした。そして許可に際しては、明確な判断基準を定め、定型的なものについては、建築審査会の承認を得て「一括同意基準」により迅速な手続きをする必要性から、施行規則の基準を明確化した判断基準等を定め、建築審査会の議決を経て施行した。また、大阪府では「立ち並び」の判断基準について書面化したものはないが、法42条2項の「建築

物が立ち並んでいる」という文言について、「当該道のみ接する建築物の敷地が2以上あって、その建築物の玄関等主な出入口が当該道に面している」と解釈し、長年一貫した実務の運用をしてきており、ただし書の「立ち並びのある」も42条2項と同様（道を通路と読み替えて）に解すべきである。

### 原告の主張

特定行政庁による法42条2項の指定は、土地所有者等の利害関係人の意思にかかわらず、個人の財産権の内容に一定の制約を加えるものであり、公益上の必要性を要するべきものであるから、単に建築物が道を中心に2個以上存在しているのではなく、建築物が寄り集まって市街の一区画を形成し、一般の通行の用に供され、防災、消防、衛生、採光、安全等の面で公益上重要な機能を果たす状況にあることをいう（東京高裁昭和57年8月26日判決）と同様に、法43条1項の趣旨からするとただし書により接道義務を免除する許可に当たっては、法42条2項の指定と同じく「立ち並びのある」という文言は制限的に解釈すべきである。

更に上記の提案基準では「合意」があることを本文に、ただし書として「立ち並びのある」ことで合意を不要としているのであるから、「立ち並びのある」という文言は制限的に解釈すべきである。

また、原告所有の母屋、納屋及び本件温室は、昭和45年6月20日当時P2の所有であり、P2及びその家族だけが利用しており、自由な通行ができる通路ではなく、公益上重要な機能を果たす状況にもなかった。更に同一人の所有する住宅と温室が、別人の所有に帰し、当該通路が市街地における道路と同様の利益状況を形成するとは考え難く、当時、本件通路は既に立ち並びのある通路ではなかった。

### 裁判所の判断

2以上の敷地について、当時本件通路のみに接していた建築物はP2が所有していた建物

(母屋)と納屋及び本件温室があったが、本件温室については昭和43年に相当の費用をかけて建築された本格的な建築物であり、農業用途に用いられており、住宅である母屋とは全く用途を別にしてしていることから、用途不可分の関係にはなく、それぞれが1の建築物として1の敷地を有し、その主な出入口は本件通路に面しているため、既に立ち並びのある通路に当たる。また、法42条2項の「建築物が立ち並んでいる」との関係について、原告の主張する「建築物が寄り集まって市街の一区画を形成し、一般の通行の用に供される」との見解をとる裁判所もある一方で、大阪府が採用した見解と同旨の裁判例もあり(東京高裁平成11年(行コ)第133号)、見解が対立しているが、提案基準は大阪府の従前の解釈と運用を踏まえて策定されたもので、法42条2項の「立ち並び」の解釈がいずれの見解であっても、ただし書の解釈には影響しない。よって、本件建物は、判断基準等に該当し、本件許可は適法である。

次に「本件通路について通路として確保することの合意」があったか否かについての争点です。

#### **被告の主張**

昭和60年7月23日のP2からP3への本件敷地の売却の際、同月30日に「道路の通行は西側、〇〇-7、〇〇-3、〇〇-6を原則」とする覚書が交わされており、売買に当たっての分筆の経緯等に照らせば、P2とP3間で、将来も現況幅員の通路として安定的に確保することの合意があったと認められる。

#### **原告の主張**

本件覚書においては、通行可能な範囲について具体的な記載はなく、通路上には農業用機材が置かれており、このような利用状況に照らしても、P2とP3間で通路として確保することの合意があったとはいえない。

#### **裁判所の判断**

施行規則(10条の2の3号)のいう通路と

は、建築物の敷地と法42条の道路との間に存在する空地であって、必ずしも一般の通行の用に供することを目的とするものである必要はないが、道路に代わるものとして、その位置、形状、利用状況等から客観的にみて将来にわたって安定的に利用することができるものと解するのが相当である。

また、大阪府による提案基準では、「所有権等を有する者により通路として確保することの合意があること、又は昭和45年6月20日時点において既に立ち並びのある」と規定されたのは、現況として避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路(空地)であっても、将来、利用状況等に変更が生じた場合には、交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障が生じ得るため、許可時に将来にわたって法42条の道路に代わるものとして安定的な利用を確保する趣旨と解される。

そして、合意がない場合であっても、昭和45年6月20日時点で既に立ち並びのある通路であれば、将来にわたり法42条の道路に代わるものとして安定的に利用できるものとの考えであり、「立ち並びのある通路」に係る基準は、施行規則の基準に照らしても合理的である。

大阪府においては法42条2項の「建築物が立ち並んでいる」という文言についても「当該道のみ接する建築物の敷地が2以上あって、その建築物の玄関等主な出入口が当該道に面していること」と解釈して、法42条2項の適用関係につき長年にわたり一貫した実務の運用をしてきており、判断基準等の策定においても建築審査会により承認されたものであることから、このような大阪府の解釈を尊重すべきである。

なお、ただし書の許可により「個人の財産権の内容に一定の制約を加える効果を生じる」のであるから、法42条2項の指定の場合と同様に「道を中心に建築物が寄り集まって市街の一区画を形成し、道が一般の通行の用に供され、

防災、消防、衛生、採光、安全等の面で公益上重要な機能を果たす状況」にあるべきとの原告の主張について、提案基準は従前の大阪府における法42条2項についての実務の運用を踏まえて策定されたもので、これが法43条や施行規則の趣旨等に反することはなく、法42条2項の「建築物が立ち並んでいる」の解釈いかんにかかわらず、原告の主張は前提を欠くもので採用することができないとされました。

ここでいう「前提」については明確ではなく、法42条2項の「立ち並んでいる」程度との関係についての判断はなされておられません。その為、ここからは個人的な見解になりますが、法42条に定められた道路は、公益性を持たせる趣旨で定められており、当然、防災、消防、衛生、採光、安全等の面で周辺住民の生活環境の確保や一般の通行者等の利便性、安全性等が確保される前提であるのに対し、ただし書はあくまで特例であり、無接道敷地となった未利用地に対する救済措置ともいえるでしょう。ただ、例外であるただし書道路については、将来においても道路としての利用が確保されなければならない為、大阪府では「合意」又は「立ち並び」

を要件としているのであり、立ち並びの程度は、例えば密集地等では2個の建物があれば将来も道路として利用されるであろう等、その要件には地域の実情が反映されるべきものなのでしょう。つまり、地域の実情によって、ただし書道路について要件を厳しくすべき地域、未利用地をなるべく減らすため、要件を緩和すべき地域等、様々なのだと思われます。その為、第三者機関である建築審査会の裁量に委ね、地域の実情に即した公平で客観的な基準が求められているのだと思います。

今回はあくまで大阪府の事例であり、通行に関する覚書については、裁判所の判断では触れていませんが、斟酌された事情が多いようにも思われます。このように建築基準法43条2項2号の許可に関しては、必ずしも建物を建築できるとは限らないため、既に許可された旧ただし書を含め、売買や建築等をお考えで、これに当たるかどうかの判断の際には、必ず特定行政庁である都道府県や市町村に確認するようにして下さい。

最後までご清覧いただきありがとうございました。

# 土地評価一筋に生きた明治の実務官僚・有尾敬重の生涯 ＝回想録『本邦地租の沿革』に不動産鑑定之源流を見る＝

F P オフィス C A T  
伊藤 重夫

## 1. 有尾敬重の生涯とその著書『本邦地租の沿革』の意義

### (1) 地租改正を陰で支えた名もなき中堅実務官僚

幕末の美濃・大垣藩士から明治維新後に大蔵省租税司の中堅官吏に転じた有尾敬重(ありお・のりしげ、1849～1931年)は、明治6(1873)年から約8年間かけて敢行された抜本的な土地税制改革である地租改正を陰で支えた名もなき実務官僚の1人です。

地租改正は国家の財政基盤を左右する重要な改革だけに多士済々から政策提案が寄せられ、福沢諭吉や西周と並ぶ当代切っ手の知識人だった洋学者の神田孝平(かんだ・たかひら、1830～1898年)による奇抜な土地評価制度案や、後に外相として条約改正交渉で功績を残した陸奥宗光(むつ・むねみつ、1844～1897年)による野心的な建議の影響などを受け、改革方針が二転三転したのが実情でした。

こうした政策動向に左右されながら、各府県の知事や改租係との調整、現場調査などに明け暮れる有尾ら中堅官吏は、地方農村の慣行的な土地取引実態との齟齬(そご)に苦悩しました。このような現場情報は上層部に伝えられ、空想的で抽象的な神田や陸奥らの改革案の影響が修正されていったわけですから、有尾ら現場の実務官僚の働きは改租実務を現実に根付かせてゆく上で重要な役割を担ったといえます。その間、まだ鉄道網も発達していない時代に全国に盛んに出張し、時には改租反対暴動の危険に身をさらすこともあったといえます。

有尾は地租改正終了後も主税局地租課長などとして改租後の法律改正作業などを主導し、48歳で退官するまで一貫して地租関連業務に携わりました(資料1)。このため「地租の神様」の異名を以って省内で重宝がられました。人事処遇面ではあまり恵まれません。後輩でありながら有尾を追い抜いた米ハーバード大学出の目賀田種太郎(めがた・たねたろう、1853～1926年)主税局長は有尾を手放したならず、強い引き止め工作をしましたが、有尾はそれを振り切って新天地に身を投じることになります。

有尾が新たな現場と定めたのは、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といわれる、不動産金融を専門とする政府系金融機関の日本勧業銀行(明治30年創業)でした。

### (2) 『本邦地租の沿革』の地租改正史及び不動産鑑定史上の価値

日本勧業銀行(以下「勧銀」)の筆頭理事に官選された有尾は、初代鑑定部長などとして18年間在籍し、現在の「不動産鑑定評価基準」のルーツといえる勧銀「鑑定規則」等の制定に関わり、不動産鑑定評価業務の基礎を築きました。『本邦地租の沿革』は有尾の勧銀退職直前に行内有志の要請を受けて行った行内向け講演の筆記録であり、青壮年期に心血を注いだ地租改正事業の実態について、実務担当者の立場で証言した数少ない歴史的資料であるとされています。

資料1 有尾敬重関連の略年表

	年	主な経歴	歴史上の出来事等
藩士・ 地方官吏時代	嘉永2(1849)年	美濃国(現岐阜県)大垣町(現大垣市)に生まれる	
	安政1(1854)年頃	藩校敬恭堂に入学し漢学を学ぶ。併せて、藩儒井田徹助に就き漢学習字の教授を受ける(5歳)	日米和親条約
	万延1(1860)年頃	四書五経を終了(11歳)	桜田門外の変
	文久1(1861)年	大垣藩大夫高岡氏に随従して江戸に赴く(12歳)	
	文久2(1862)年	大垣藩に出仕し、主に砲術を研究(13歳)	生麦事件
	元治1(1864)年	京都・伏見・山崎等の警備に従事(15歳)	池田屋事件
	明治1(1868)年	大垣藩による美濃国笠松(旧幕直轄地)の臨時管轄に伴い、当地で勘定役として民政に従事(19歳)	王政復古の号令
明治3(1870)年	判任官(国の下級官吏)として生野県(兵庫県北部・岡山県北東部)で税務に従事(21歳)		
大蔵省官吏時代	明治4(1871)年	大蔵省租税司権少祐に任命される(22歳)	廃藩置県
	明治5(1872)年		田畑永代売買解禁
	明治6(1873)年	地租改正業務に従事(24歳)	地租改正法公布
	明治8(1875)年	大蔵省租税寮と地租改正事務局を兼務(26歳)	地租改正事務局設置
	明治9(1876)年		地租改正反対一揆激化
	明治10(1877)年		地租減租の詔勅
			西南戦争
	明治12(1879)年	大蔵省租税局地租課長(30歳)	
	明治13(1880)年	大蔵省地稅部長兼地稅修正部長(31歳)	
	明治14(1881)年	地租改正事業がほぼ終了(32歳)、同改正残務に従事	地租改正事務局閉鎖 明治14年の政変
明治18(1885)年	主税局地稅課長(36歳)、立法事務等に従事		
明治23(1890)年	直税課長(41歳)、立法事務や議会対策等に従事	第1回帝国議会開催	
明治26(1893)年	内国税課長(44歳)		
勸業理事時代	明治30(1897)年	大蔵省を依願免官(48歳)。日本勸業銀行の筆頭理事に官選され、券書部長として株式募集業務、貸付部長として貸付規則や不動産鑑定規則の策定を担当	日本勸業銀行設立
	明治32(1899)年	総務部長、鑑定部長を兼務(50歳)	
	明治35(1902)年	総務部長の兼務を解かれ、出納部長を兼務(53歳)	日英同盟調印
	大正4(1915)年	日本勸業銀行を依願退職(66歳)	対華21カ条要求
	昭和6(1931)年	逝去(81歳)	満州事変

(御茶の水書房刊『本邦地租の沿革』所収の本人作成「有尾敬重略歴」や編者解題等に基づき筆者作成)

また、我が国土地税制史において、明治維新以前は「1反につき2束2把」とか「2公1民」など即物的な規定しかありませんでしたが、地租改正では土地評価額に一定税率(3%)を乗じて算出した税額を金銭で納付することになったため、有史以来初めて土地評価の在り方が政治問題化したのでした。

この評価方針をめぐる明治政府は比準主義か収益主義かで揺れ動き、また、収益主義の中でも地主の小作料を基にすべきか、あるいは自

作地の収穫高を基にすべきかをめぐって改租当局と納税者との間で相克が生じます。現場を知る有尾はこの辺の事情を『本邦地租の沿革』の中で明らかにしており、我が国不動産鑑定の源流を知る上でも興味深い資料といえるでしょう。

以下では、地租改正のための土地評価方針の変遷の実態を有尾の証言を交えてご紹介しますが、その前に有尾が大蔵省に入省するまでの経緯と地租改正業務の具体的な内容について簡単にご説明します。

## 2. 有尾敬重と地租改正

### (1) 大蔵省入省までの略歴

有尾は美濃国（現岐阜県）大垣藩の士族の養子として育ち、5歳から11歳まで主に藩校で士族のスタンダードな教養である四書五経を修めました。『本邦地租の沿革』とは別に存在する有尾の自歴譜によると、「10歳のとき四書の大試験に際し満点にて及第し、優等の成績により藩主より金百疋（1疋＝10文）の賞与を受く。当時神童と称せらる」とあります。13歳で大垣藩に出仕し、幕末動乱期には幕府の命により京都などの警備についていましたが、鳥羽・伏見の戦い（1868年）後に新政府に帰順した大垣藩が新政府から美濃笠松の陣屋（代官等の幕府側の役人は逃亡）の支配地を臨時管轄するよう命じられたことから、19歳の有尾は同地に派遣され、勘定役として半年間だけ民政に従事し、その後は藩制変更後の大垣藩の中央官衙で事務職を務めました。

21歳のときに判任官（国の下級官吏）として採用され、生野県（兵庫県北部・岡山県北東部）少属（判任12等）として税務に従事しますが、このとき諸般の変革を建議して採用実行されたことと先の自歴譜に記されています。その後、1年足らずで大蔵省租税司権少祐に任命されますが、生野県での活躍ぶりが地租改正事務の中核を担っていた大垣藩出身の先輩である安藤就高（あんどう・なりたか、1830～1886年）の目に留まったものと思われ（資料1参照）。

### (2) 地租改正業務の実際

#### ① 土地測量

豊臣秀吉の太閤検地や徳川幕府初期の検地のように、役人がずかずかと農地に入って厳めしく測量作業を行うことは、「徒に民心の動揺を起さしむる次第であるから、それは甚だ得策でない」（有尾）。全国で不平士族が不

穏な動きを見せ、まだ政権基盤が盤石でない明治政府にとって強権的な測量実施は避けたかったようで、結局、土地所有者自身に測量をさせ、それを自己申告させる方法を選びました。土地測量に不慣れな農民のために、村の代表を集めて測量法の速成訓練も行いました。

もっとも、市街地の宅地については厳密な測量を要するので、通常はプロの測量師が請け負って行ったということです。

#### ② 地位等級の査定

各農地について1反（約992㎡）当たりの平均収穫量の多寡等に応じた等級付けを、村民協議により行わせました。有尾は「他所から行った者には分かりませぬけれども、村の人々はなかなか詳しく土地の出来、不出来を知っておって、この地所は癖があるとか、ないとかということが容易に分かりますので…存外うまくいったのであります」と語っています。

次に郡内の老農を若干名、顧問として雇って検討させ、各村の等級（村等）を決めました。さらに、村等の上下の分布に応じて郡等も決めました。

これらの等級は、例えば1石8斗（約4.5俵）といった1反当たりの平均収穫高についての申告があった場合に、その適否を判断する基準として活用されました。また、代表的な箇所だけ収穫高の調査をして、あとは等級に当てはめて実際の調査を省略するという目的もありました。実際の調査を省略することで労力コストを抑えるとともに、上述のように個々の実測作業が民心の動揺を引き起こすのを避けるという狙いもあったのです。

#### ③ 地価算定と農民からの承諾書取得

地租改正の最終段階として、収穫高や地位

等級に基づき算出した地価について1村合計の地価を算出し、それについて地権者から承諾の印を取る作業があり、有尾によると改正作業の中ではこの作業が最も困難であったそうです。

有尾は「これは材料（収穫高や米価等）の調べと違って、結局の負担を定めることになるのでありますから、これをまとめますのは実に苦心惨憺（さんたん）たるもので、結局承知せんような所になると、地方長官又は参事等という人がその所へ出張していろいろ方法を講じ、あるいは戸長が悪いからというてこれをその場で免職する、あるいは総代が良くないからというて総代を罰するなど、ずいぶん圧制の事をやって取り決めたものであります。そういう次第で官の命令に抵抗したというので、随分立派な人を捕え入獄させたこともあったのであります」と生々しい証言をしています。

明治政府に色濃く残存した封建的性格を伝える話であります。こうした実態を背景に、明治9（1876）年5月から年末にかけて、和歌山、茨城、三重の各県で改租反対騒擾の火の手が上がりました。いずれも軍隊の出動で年内に鎮圧されましたが、折しも鹿児島で西郷隆盛を擁した不平士族の反乱（西南戦争）が起きようとする緊迫化した政治情勢下でしたから、内務卿兼地租改正事務局（大蔵省と内務省の共管）総裁の大久保利通の政治的判断により、税率を3%から2.5%に減ずる地租減租の詔勅が明治10（1877）年初めに発せられるに至りました。

改租反対騒擾がいくつも起きたのには複合的な要因があるようですが、以下にご紹介する土地評価方法をめぐる官民の対立も、そこまで話がこじれた1つの要因として挙げることができます。

### 3. 地租改正における土地評価手法の変遷

#### （1）神田孝平の田租改革建議と「売買地価主義」

##### ① 市場メカニズムに対する空想的な信頼感

神田孝平は元幕臣の学者で、漢学や蘭学を修めた後、幕府蕃書調所（幕府直轄の洋学研究教育機関）教授(数学)などを経て、明治元（1868）年に京都で徴士（諸藩から朝廷に抜擢された有能な人材で、現在の各省局長級ポストを充てられた者）に命じられて議事体裁取調係を務め、その後は遷都により東京に移って公議所（明治初期の立法諮問機関）設置規則案を起草し、制度寮准撰修（現在の内閣法制局参事官）や公議所副議長を兼務した学術顧問的な高級官吏です。西欧の制度に関する訳書を多く著し、津田真道や福沢諭吉、西周らと啓蒙的思想団体「明六社」に参加したことでも知られています。

明治2年に神田は公議所に「田地売買許可の儀」と題する議案を提出し、同3年6月にもほぼ同内容の「田租改革建議」を発表しました（資料2参照）。その中身は、徳川幕府によって禁止されてきた田畑の売買を解禁し、各土地について沽券（土地売渡しの証文）を発行させ、それに所有者の申告価格を記載させ、その価格に一定税率を乗じて地租額を算出し、金銭で納付するという、当時としては画期的な地租改革案でした。

地租を逃れようと実勢より低価を記載するのを抑止するために彼が提唱した一種の入札制が、やや奇抜です。租税事務を行う地域の役所に帳簿を備え置き、それに沽券記載の地価を逐次記録・更新させて、それを見た第三者が沽券地価より高値で買いたいと申し出れば所有者はその値段で売らなければならない、売らなければ当該第三者が申し出た高値どおりに沽券地価を改めた上、その者に改定価格の1割を謝礼として支払わねばならないというものでした。最新の沽券地価が公開さ

資料2

神田孝平の田租改革建議（明治3年6月）

いま税法を改正して諸弊害を除こうと思えば、田地の売買を許可し、沽券（土地売渡しの証文）の価格に基づいて現金で税を納めることより善策はありません。詳しく言えば、まず田地売買を許可し、田ごとにその沽券を作らせるべきです。その沽券には役所の割印を押して、印がなければ証拠にならない旨を命令すべきです。このようにすれば、これまで沽券がなかった土地でもすぐに沽券ができるようになるでしょう。

沽券に記載する地価は、土地所有者の自主申告とするのはもちろんですが、殊更に廉価で申告して課税を免れようとする者も現われることでしょう。これを防ぐため立法によって、「もし所有者の申告地価より高額で買おうという者があれば、その者に売らなければならない。売らなければ、その者の付けた高値どおりに沽券記載の地価を改め、その者に改訂価格の1割の謝礼を支払わなければならない」ということをあらかじめ訓諭すべきです。

また、府県には郡司とか郷役所とか名付けた小役所を置き、5カ村若しくは10カ村を管轄し、管内田地に関する租税事務を掌らせるとよいでしょう。具体的には、役所に田券帳（田地の沽券に関する帳面）を置いて各田地の沽券について記録し、沽券と割印して、田地価格が上昇するごとに書換えをします。そして、納税時にはこの田券帳に記載されている沽券価格と比較・検証した上で税を受け取るのです。

この田券帳の閲覧を希望する者があれば誰に対してもこれを許可し、謄写を希望する者があれば相当の謄写料を徴収して謄写し、官印を押して証拠とすることができるようにしてこれを与えるとよいでしょう。というのは、所有者が法外に廉価で売買価格を申告した田地があれば、他人によって地価を競り上げさせるためなのです。

[抜粋。旧字は新字、カタカナはひらがな、文語は口語に修正]

れる帳簿を備え置いた役所は、まるで証券取引所のような機能を果たしています。

神田の地租改正案からは市場メカニズムに対する空想的ともいえる信頼感が窺えますが、もともと彼は古典派経済学の泰斗リカード派の経済学をオランダ語から翻訳するなど、かねて自由主義経済思想に馴染んでいましたから、これも当然といえるでしょう。また、現実的・実務的な観点が欠落しているのも、学究にして啓蒙思想家という経歴からして、やむを得ないかもしれません。

② 改租当局者の心に刺さった理由

ところが意外なことに、この空理空論感の否めない神田案が改租当局者の心に刺さりました。地租関連の公文書には「地価なるものは人々売買上に相競って以って価を生ずるものにして、土地の肥磽（ひこう）と各人の好悪のごときもの自らその中に含蓄し、その事情毫も隠匿すべからざるものとす。故に地価を以って課税の標準となす、最も良法とすべし」とあり、土地評価において市場価格を重

視する「売買地価主義」の観念が強く打ち出されるようになりました。

この辺の事情を有尾は次のように回想しています。「土地の真価（市場価格）を標準として地租を課するようにしたならば、段別（面積）の広狭及び地位の善悪等に係らずして正味の地力が出てくるわけである。土地の真価は自らその地力を代表しているものであるから、検地のような民心に背くことを行わずして、しかも正確なる課税標準が得られるではないかというような所に議がまとまりまして、その準備に取り掛かることになりました。つまり、各田畑につき収穫高を正確に測定して地価を定めるのは徒に民心の動揺を招くから極力避けたいという、上記の土地測量の自己申告制や地位等級の協議査定方式を採用したのと同様の理由によるものでした。

③ 露呈した「売買地価主義」の限界

有尾ら実務担当者は「売買地価主義」に沿って改租準備を始めましたが、「実際の売買価格は旧の租税が付いているのを売買するの

だから、…従来の売買価格というものは当てにならぬ」(有尾) という現実にもぶち当たりました。つまり、生産力が高く「上田」と位置付けられている田地でも、貢租(旧年貢)率が大きく農家の取り分が少ない場合は安値で取引され、逆に生産性の低い「下田」であっても、貢租(旧年貢)率が低く農家の取り分が多い土地は高く取引されるので、取引価格をベースにした地租額と土地の生産性との間にミスマッチが生じるという問題に気付いたのです。

背景には、幕藩体制期の不合理で錯綜した税負担の実態がありました。各種の負担(御用金、助郷、幕末の農兵徴募等)が石高(検地によって定められた1反当たりの収穫高)に応じて賦課されたので、たとえ良田で収穫が多くても石高の高い土地は敬遠され、逆に地味が多少悪くても石高が低ければ歓迎されたのが実態でした。また、古くは中世に遡る軽租特典が既得権益として存置された農地も少なからず存在し、こうした土地は生産性と無関係に高値で取引されるという問題がありました。

## (2) 陸奥宗光の「土地生産性課税説」

### ① 収益主義に流れを変える

行き詰まる地租改正チームに光明をもたらしたのが、明治5年4月に神奈川県令の陸奥宗光が大蔵省に提出した「田租改革建議」でした(資料3参照)。その内容は「ただその地の良否肥瘠(ひせき)について真価を出さしむべし。その価についてその税を定む」などとし、各土地の具体的生産性(収益)に基づく実価を課税標準とせよということでした。つまり、それまでの比準主義から収益主義への転換を説いたもので、この建議を機に陸奥は明治5(1872)年6月、大蔵省租税頭(現在の主税局長)に抜擢され、改租事業の陣頭指揮を執ることになります。

### ② 功名心強く、浮き沈み激しい人物像

陸奥はこの建議の末尾で「もし臣が議を以って採るべきありとせば、願わくばこれを大蔵省に下し、臣と合議し取捨斟酌以って施行することを得せしめよ。すなわちその施設の方法のごときは、実地につき詳密に具状すべし」と記し、自己の売り込みを忘れていま

## 資料3

### 陸奥宗光の田租改革建議(明治5年4月)

現行法の田租を一変し、従来の石高(領地の公定収穫量)、反別(面積)、石盛(反当たりの平均収穫高)、免税地・課税地、検見(その年の作柄を調べて税率を決めること)など一切の旧法を廃除し、現在の田畑の実価に従ってその幾分かを課税し、年度を定めて地租に充てることとします。仮に田畑の原価の100分の5を地租として徴収するものと仮定しましょう。ここに肥沃で水利の便が良いある田地があるとすると、その価格は必ず高くなって、例えば1千円となれば、地租は50円となります。一方で、面積は同じだが石の多い瘠せた他の土地は耕作の便が悪いので、その価格は必ず安くなって、例えば500円になるでしょうから、その地租は25円に定まります。

従来の「上田」「中田」「下田」の等級称号にかかわらず、ただその田地の良否肥瘠について真価を出させ、その価格について税額を定めるべきです。そうすれば、その田地が肥沃ならば地価は必ず高くなり、地価が高くなれば地租は必ず重くなります。逆に、土地が瘠せていれば地価は必ず低くなり、地価が低ければ地租は必ず軽くなります。このようにすれば公私とも互いに損耗なく、労力を省いて煩雑さを取り去って、地租をもって中正平均に至らせることができるでしょう。

私はこれまで大阪、兵庫、和歌山に在職し、上記の方法を考え出し、成功の見込みもほぼ得ました。また、1、2の老農に諮問して、村里の実情についても知悉しております。考案することはほぼ熟し、実際の施策がそれほど難しくないと分かっております。もし私のこの建議を採用することがあれば、この案を大蔵省に下して、私と合議して取捨斟酌して実施する機会を与えていただきたい。そうすれば、その実施方法については、実地に即して詳細に書き述べることでしよう。

[抜粋。旧字は新字、カタカナはひらがな、文語は口語に修正]

せん。実は建議に先立ち、事前に大蔵省首脳部への根回しも終えていたようです。

陸奥は和歌山藩大番頭（おおばんがしら）の第6子として生まれましたが、父の改易（身分を平民に落とし、家禄や屋敷を没収する罰）で不遇の少年時代を送り、15歳で江戸に出て学び、攘夷に参じて諸藩志士と交わった後に土佐の海援隊に入り、明治政府の重鎮である岩倉具視にも知られたという、波瀾に富んだ経歴の持ち主です。

租税頭に就任後は明治6（1873）年5月に大蔵省主催の全国地方官会議を招集して地租改正法を可決させましたが、就任わずか1年半後に租税頭を辞任してしまいます。その後、いったん辞官下野した後に元老院議員に復帰しましたが、在職中に反政府陰謀に加担して5年の禁獄の刑に処せられ、最終的には外相に返り咲いて条約改正交渉で功績を残すなど、有尾とは対照的に浮き沈みの激しい人物です。

### （3）「小作地方式」と「自作地方式」をめぐる相克

#### ① 市場賃料（小作料）へのこだわりと限界

収益主義へと舵を切り替えた改租当局は、地方の改租係向けのマニュアルで、第1則（自作地における収益還元法）と第2則（小作地における収益還元法）の地価算定方式を並記しながらも（資料4参照）、「小作米は地主と小作人と相競るの間より出るものなれば、収穫の多寡を推知すべき確証にして人民互いに欺隠する能わざるものたるを以って、第2則を適実のものとする」と表明し、原則として第2則（小作地における収益還元法）を採用する旨を指示しています。

これは「売買地価主義」でも見られたように、市場賃料（小作料）をベースとした評価への強いこだわりがあったことを示唆していて、この傾向は末端の改租業務を担当する府

県で特に強かったそうです。その理由としてはやはり、膨大な個別農地の収穫量調査を行う手間を省くとともに、徒に民心を動揺させるのを避けたいという政策心理も働いたとみられます。

しかし、ここでも有尾は「この小作料も従前のものは当てにならぬ、やはり旧税の作用で不公平が生ずるとということが研究の結果現れてきました」と語っています。小作料が当てにならない理由として、不合理かつ複雑な旧貢租が地価に対して与えていたのと同様のミスマッチが小作料にも生じていることのほか、（ア）越後の国（現新潟県）などで大地主のために小作料取立を請け負う中間的な差配人の存在が小作料を法外に安くするケースがある、（イ）土佐の国（現高知県）で開墾者が有する「上土権」と原所有者の有する「下土権」では、上土権者を小作人とみなすべきか否かが判然としない—ことなどを挙げています。

#### ② 「旧公租額の維持」が至上命題に

市場賃料（小作料）主義の限界に直面し、改租当局は1反当たりの収穫高査定に基づく第1則（自作地における収益還元法）への一本化を図ります。具体的には小作料が自作収入（収穫高×米価）の68%以下の場合には第2則（小作地における収益還元法）の適用を認めないという指令を出しました。この68%という数字は第1則による地価水準を実現させる小作料率ですが（資料4参照）、当時の古老への聞取調査によると小作料率が30%を下回る地域も少なくなかったようですから、68%という小作料率は市場実勢から見てかなり高かった可能性があります。このことが、農民と当局が激しくぶつかり合う事態を招いた一因になったとみることができます。

改租当局が第1則による高地価に拘泥したのは、改租前の旧来の歳入を維持するという

資料4 地租改正における地価算定方式（2つの収益還元法）

【第1則（自作地における収益還元法）】

$$\text{地価} = \{ \text{収穫米} \times \text{米価} - (\text{種肥代} + \text{地租} + \text{村入費}) \} \div \text{利子率} (0.06) \quad (\text{上限利子率 } 0.07)$$

地価 = L、収穫米 × 米価 = 自作収入 = Y とおくと、規定により、種肥代 = 0.15 Y、地租 = 0.03 L  
 村入費 = 0.01 L と定められているので、これらを第1則の計算式にあてはめると  
 $L = \{ Y - (0.15 Y + 0.03 L + 0.01 L) \} \div 0.06$   
 $\therefore L = 8.5 Y$  [→地価 = 自作収入の 8.5 倍。自作収入は収穫高と米価が決まれば定まる] … A 式

【第2則（小作地における収益還元法）】

$$\text{地価} = \{ \text{小作米} \times \text{米価} - (\text{地租} + \text{村入費}) \} \div \text{利子率} (0.04) \quad (\text{上限利子率 } 0.05)$$

地価 = L、小作米 × 米価 = 小作収入 = R とおくと、規定により、地租 = 0.03 L、村入費 = 0.01 L と定められているので、これらを第2則の計算式にあてはめると  
 $L = \{ R - (0.03 L + 0.01 L) \} \div 0.04$   
 $\therefore L = 12.5 R$  [→地価 = 小作収入の 12.5 倍。小作収入は小作料と米価が決まれば定まる] … B 式

※ A 式と B 式より、

$$8.5 Y = 12.5 R \quad \therefore R = 0.68 Y \quad [\rightarrow \text{第1則と第2則による地価を一致させる小作料率は } 0.68]$$

「旧公租額の維持」が至上命題になっていたため、これは大久保利通内務卿（地租改正事務局総裁を兼務）及び大隈重信大蔵卿など首脳クラスの意向に沿った措置だったのです。

4. 結び

旧幕時代の遺制から近代的な土地税制へと切り替わる過渡期特有の諸事情に直面しながら、有尾ら租税実務担当者が手探りで土地評価の在り方を追究する姿をたどってきました。有尾の遺した『本邦地租の沿革』からは、地租改正法の公布後150年が経過した現在にまで、悪戦苦闘する彼らの息遣いが伝わってくるような気がしませんか。

【主な参考文献】

- ・有尾敬重著「本邦地租の沿革」（御茶の水書房）
- ・福島正夫著「地租改正の研究」（有斐閣）
- ・福島正夫著「地租改正」（吉川弘文館）
- ・佐々木寛司著「地租改正」（中央公論社）
- ・門松秀樹著「明治維新と幕臣」（中央公論新社）
- ・北島正元編「体系日本史叢書7 土地制度史Ⅱ」（山川出版社）
- ・中村政則・石井寛治・春日豊校注「日本近代思想大系8 経済構想」（岩波書店）
- ・馬場武敏著「不動産鑑定前史概論」（住宅新報社）

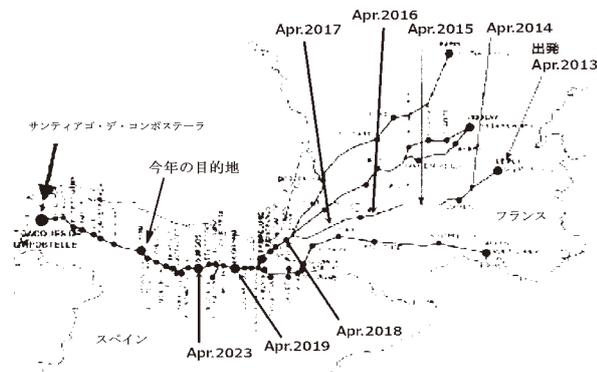


## 巡礼記（再開8年目）

(株) 植草不動産鑑定所  
植草 文雄

2013年、フランスのル・ピュイを出発した巡礼旅は、ピレネーを越えスペインのブルゴスまで来たところで、コロナ禍により中断してしまっただけで、それまで7年（7回）で歩いた距離は約1,100キロ、聖地サンティアゴ・デ・コンポステーラへ約500キロを残している。

2023年春、4年ぶりに再開した旅は、これまでになく辛い道中となった。年明けに発症した頸椎からくる背と腕の痛みが悪化し、首にコルセットを巻いたまま、マドリッドから長距離バスで出発地へ向かった。今回は相方（家内）だけ歩かせ、ぼくはタクシー移動になるかもしれない。



### 4/28（1日目）

欧州の夏時間は、夜明けが遅い。朝7時、早出の巡礼者がホテルの窓下を通り過ぎる。黒い空に大聖堂の尖塔が浮かぶ。ぐっすり眠れたせいか、幾分痛みが治まっている。ザックは昨晩、次の宿まで送る手配ができた。朝食を済ませ、とりあえず出発する。背を伸ばしたり捻ったり、痛みを散らしながら歩く。市街地を抜け、

ブルゴス大学前を過ぎ、郊外へ出る。今年はメセタを越える。（メセタとはスペイン北中部の広大な台地を指す。現在、肥沃な農地に変貌しているが、小さな町村が点在するのみで、陽を遮る木陰は少なく、夏場は巡礼の難所として恐れられている。）

11キロ歩き、タルダホス村のバルでランチ休憩、ラベ村を過ぎて麦畑の中へ。メセタに入った。巡礼路は白い線となり地平線へ消えている。気温がどんどん上がってくる。相方は暑さに弱い。足の具合も良くないようだ。久しぶりの長歩きだから仕方ないだろう。ぼくは持参した3種類の痛み止めを順繰りに試すが、どれも効かない。じりじりと炎天下の丘を越え、ようやく目的地の村が見えた。あと5キロ、のろのろと這うようにして、オリミジョス村の宿に到着。21キロを歩き通した。相方が到着と同時に貧血で倒れた。熱中症だ。ほどなく回復し、大事にならずに良かった。ともかく初日を乗り越えた。

ここで事件発生。宿の庭に干しといたぼくの下着が盗まれた。同じものを2枚並べて吊しといたのが良くなかった。施しを受けたつもりで1枚だけ持っていったのだろうか。こちらは替えが1枚だけになり、やりくりに苦労するだろう。盗った奴に言いたい。ひとのパンツで巡礼するな！

この村で、日本人5人と出会った。75才の女性4人と男性1人の登山仲間で、スペイン国境を半月前に出発し、トラブル続きのようだ。まず、日本深夜発のフライトの日付を間違え、

予約便は前日に出発済。仕方なしに一人60万円超の他社の片道航空券を買い直す。さらにTGV（フランスの高速列車）にも乗り遅れ、パリから長距離バスで10時間以上かけて国境の出発地にたどり着く。初日の宿の二段ベッドに梯子がなく、小柄な彼女たちはよじ登れず、床に寝たという。なんとも、強靱なお体とお財布を持った後期高齢者グループ（自分たちでこう言っていた）である。



ようやく初日の村が見えた



ブルゴスを出発する

## 4/29（2日目）

7時半に出発。予報は曇り、昨日ほど暑くならないようだ。それでも涼しいうちにと、13キロ先のオンタナス村まで一気に歩く。バルでランチ休憩。コロナ明けで巡礼者が多い。次から次へと休憩を終え、出ていく。谷沿いの道を6キロ歩き、サンアントン教会で休憩。朽ちかけた史跡だが巡礼宿でもある。宿代は寄付、晚餐は皆で作り、シャワーは水しか出ない。人気の宿で、うす暗い部屋に並べられた二段ベッドは連日埋まるそうだ。菜の花畑脇の並木道を歩いて、2時すぎにカストヘリス村に到着。本日の歩行距離20キロ。円錐形の山の裾野に石造りの建物が張り付く。頂上の城塞跡は眺めが良さそうだが、二人とも身体中痛くて、一步も宿の外に出る気になれない。

この宿でまたトラブル。夕方、雹混じりの凄まじい雷雨があり、氷がジャラジャラと流れていく石畳の通りを2階の部屋から眺めていると、突然、壁際から大量の水が噴き出した。あっという間に、ベッド一台は水浸し。次いで天井のあちこちから水が落ち出し、広げた荷物を避難させるのに右往左往。床も水浸し。騒ぎを察したのか、よくあることなのか、階下からご主人が雨漏りを受けるいくつもの入れ物と大量のタオルを持ってきた。床をモップでざっと拭き



ラベ村の礼拝堂

取ると、ノープロブレムを連発して降りていった。ぼくらを避難させる気はないようだ。雨漏りは移動する。昔の煉瓦造りは防水施工など無いのだろうか。受ける容器が足りず、洗面所のコップまで使う。天井を見上げているので、痛い首がなおさら痛い。おおかた雨漏りが治まってきたところで、1階のレストランへ降りていくと、満席で、マダムたちはてんでこ舞い。これじゃ、客室のケアに構ってられないな。なぜか納得してしまう。食事をしたいというぼくらのために、相席を交渉してくれる。4人テーブルの2席を空けてくれたオランダのご夫婦は、息子さんが東京の大学に留学していたそうで、片言ながら話しがはずむ。食事を終えると、宿のご主人はこの村の宿は全て満室で代わりの部屋は用意できないと言う。これから荷物をまとめ別の町へ送ってもらうのも辛いので、あの部屋で了承する。お詫びに食事代は宿の奢り。それなら、ビールだけでなくワインも注文したのに。部屋は、数カ所の雨漏りを残し、きれいに片付けられていた。どこでもいいや、寝られさえすれば。



谷沿いの道を行く



サンアントンの史跡、奥は巡礼宿



カストヘリス村、頂上は城塞跡

## 4/30 (3日目)

昨夜は思いのほか、良く眠れた。コップに落ちる水滴の音が心地よかったようだ。村のあちらこちらに昨日の雹が残雪のように積もっている。深い霧の中、農道をしばらく歩くと、いきなり登りが始まる。高さ100mほどの小高い山を右へ左へと喘ぎながら登り切ると、雲海の上に出た。巡礼者が続々と登ってくる。白い海から人が湧き出てくるようだ。休憩後、西へ下る。晴れあがり陽が高くなる。なだらかな道が遥か地平線へ続く。歩いても歩いても景色は変わらない。ときおり爽やかな風が麦畑を撫でまわす。まるで緑の大地に飲み込まれてしまったかのようだ。スペイン国旗を掲げたジープがとろとろ

と追い抜いていく。助手席の大きな犬がちらりとぼくらをうかがう。行き倒れの巡礼者がいないかパトロールをしているようだ。今の時期はまだしも、夏場ともなれば炎天下から逃れるすべのないこの辺りは危険だ。

12キロ歩き、イテロ村のバルでランチ休憩。相方が好きな本場のトルティージャを注文する。ポテト入り厚焼きオムレツだが、日本では、ふわふわに仕上げるのが難しいのだとか。8キロ歩き、ボアディージャ村で休憩。足がぱんぱんだ。ここで何人かの韓国の方に会う。巡礼ブームで世界中から巡礼者が増えているが、スペインでは、とりわけ韓国からの巡礼者が多いそうだ。宿も慢性的に不足し、皆、少なくとも数日先の宿を電話等で確保しながら歩いている。予約がとれなければ、先着順の公営宿のベッドを目指し、暗いうちに歩きだすことになる。今回、ぼくらは出発前に行程を区切り、全ての宿を予約した。これは正解だった。ベッド争奪戦は熾烈を極めていいる。村の入り口には周辺の町のホテルの迎車やタクシーが待機している。宿を決めずに気ままに歩く旅は、難しくなっているようだ。

運河沿いの砂利道を5キロ歩いてフロミスタ町に到着。本日25キロ、8時間の道のりだった。予約宿の部屋が期待を裏切る綺麗さで疲れが飛ぶ。ふかふかのベッドに広いバスルーム。これで、昨晚の雨漏り部屋より安いのだから、相場が分からない。日曜で開いているレストランがなく、夕食は雑貨屋でパンとサラミを買って済ませる。



雲海の上で一休み



地平線へ消える巡礼路



運河沿いの道

## 5/ 1 (4日目)

予報は晴、最高気温25度。車道沿いの道へ入る。続々と巡礼者が追い抜いていく。少し人数が落ち着いたと思うと、また増えだす。多分、ひとつ手前の村に滞在した方たちだろう。いかにぼくらの足が遅いかだ。

農地の単調な景色が続く。4キロ先のポブラシオン村のバルで遅い朝食。昨日、手前の村で出会った台湾の若い女性と再会する。華奢なからだに大きなザックを背負い、毎日30キロ歩いている。可愛らしい方だが、残念ながらここでお別れ。追いつくことは出来ない。6キロ歩き、ビリヤルメンテロ村のバルで休憩。庭のテーブル間を、大きなガチョウが首を前にギャーギャーと走り回る。噛みつかれるから気をつけろと言われる。その先も景色がほとんど変わらない。別の台湾の女性が追いついてきた。日本には2度訪れたことがあるそうだ。彼女も小柄で足が速い。次の村の巡礼宿に予約があるという。4キロ歩き、ビリヤルカサル村でランチ休憩。数日前に会ったカナダのアミリさんと再会する。彼女の住むケベック州はフランス語が公用だが英語も話す。いつも笑顔の明るい方だ。看護師をされており1カ月半の休暇をとって巡礼に来ている。コロナ禍の激務から解放され、骨休みなのだろうか。

5キロ歩き、カリオン村に到着。本日19キロの道のりだった。予約宿は村はずれのサン・ソイロ修道院を改装したホテルで、美しい回廊と博物館が必見とされている。部屋も快適だ。なによりもバスタブがうれしい。夕食はホテルのレストランで贅沢をする。

明日は高気温の予報なので、早出をすることに。朝食を用意したかったが、メーデーで店はどこもお休み。しかたないので、バルで日持ちしそうなパンを買う。



快適だったフロミスタの宿



車道脇の単調な巡礼路



カナダから来たアミリさん

## 5/2 (5日目)

6時半に出発。陽が昇る前に距離を稼いでおきたい。真っ暗闇の中、スマホのライトを頼りに歩き出す。案の定、方向を間違え、1キロも引き返す。さらに幹線道路から巡礼路への入り口を見落とす。だいぶ歩いてしまい、引き返すこともできず、そのまま道路の路肩を西へ向け歩く。白々と明るくなるが、畑の中の直線道路は先を見通せない。前後に人影は見当たらず、たまに車が猛スピードで通り過ぎるのみ。陽はじわじわと昇り、このままではアスファルトの照り返しにやられてしまう。スマホのマップを睨みながら9キロほど歩いて、ようやく右折道にたどり着く。そこから2キロ北へ向かい、無事巡礼路に入ることができた。この時点ですでに二人ともへろへろ。早出のアドバンテージが、4キロの遠回りに代わってしまった。なんてこった。

畑のなかの巡礼路は、巡礼者が途切れることはない。前後どちらか必ず姿をとらえることができる。これで安心だ。何かあれば、誰かが手を貸してくれるだろう。7キロ歩いて、カルサディージャ村でランチ休憩。足が痛くて辛い。陽気な台湾の学生ティエン君に捕まる。「日本大好き、友だちね!」「ありがと～。ぜひ遊びに来てね」。

砂利道を6キロ歩き、レディゴス村の宿に到着。結局、ロス分も含め24キロ歩いた。出迎えてくれたダニエラさん(宿の娘?)は片言の日本語を話す。(20年前に習ったと言うが、たぶん、2年前の間違えだと思う。)彼女の笑顔が疲れを癒してくれる。シャワーを浴び、テラスでビールをあおり、ほかの国の方たちとのんびり過ごす。至福のひと時である。足下には何匹もの猫がまどろんでいる。ご主人に追い散らされてもすぐに戻ってくる。数日前に会った韓国のパクさんと再会する。スラリとした色白の綺麗な女性で、日本語を含め数カ国語を話す。

ここへは、仕事を辞め片道切符で来ている。巡礼後はポルトガルへ向かうが、その後の予定は決めていないという。国に残した旦那さんは寂しくしていないのかな。



やっと巡礼路に合流できた



宿のダニエラさん、日本語を話す

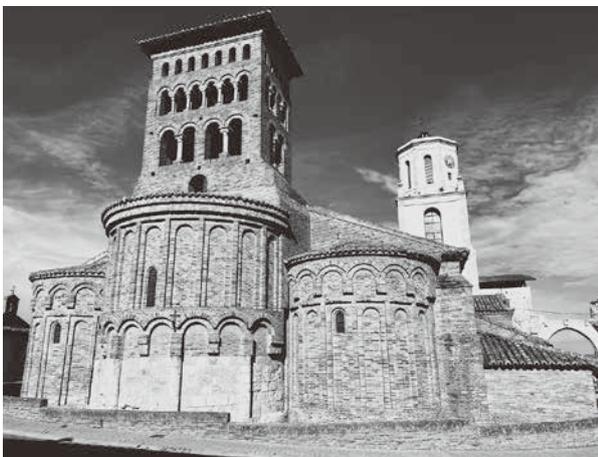
## 5/3 (6日目)

二人ともかなり疲れが溜まっている。例年だと、5日目くらいで身体が慣れてくるのだが、今回は勝手が違う。どんどんしんどくなる。今日の行程は27キロある。歩き切るのはもう無理だ。朝食後、タクシーを呼んでもらい、16キロ先のサグウーン町までスキップすることにする。大きな町なので、相方は薬局で絆創膏を補充できるだろう。宿の方にタクシーを頼む

と、30だと言う。え、高すぎない！ しかたないか。でも、なかなか来ない。どうやら30分待てということのようだ。(実際、支払いは15ユーロだった。) 町までタクシーで僅か10分、歩けば4時間、なんか拍子抜けしてしまう。

町でのんびりといくつかの教会を訪れ、薬局とスーパーで買い物をしてから、巡礼路へ向かう。車道脇の農道を歩き、1時前にベルシアノス村の宿に到着。本日歩いたのは、27キロのうち11キロだけ。良いリハビリになった。

宿は今回唯一の二段ベッドが並ぶドミトリー。カーテン付きでプライバシーは十分だ。枕もとに灯りとコンセントが付いている。早く着いたので二人とも下の段を確保できた。日本の5人グループとも再会する。股関節の手術をした方のペースに合わせ、一番後ろを男性が歩き、チームワークの良い方たちだ。登山に比べて緩やかな巡礼路はもの足りないようだ。ディナーは、韓国の青年ジョンさんとご一緒する。彼はストック(株)トレーダーで、スマホで取引をしながら旅を続けている。いわば、旅するトレーダーだ。彼のインスタグラムに旅の軌跡が見てとれる。4年前から今の生活を続けており、当面、結婚等は考えていないという。厳しい世界なのだろう。



サグーン町の教会



聖地サンティアゴまで360キロの道標



贅沢仕様のドミトリー、一人18ユーロ

## 5/4 (7日目)

昨日のショートカットに味を占め、今日もいくらか楽をしよう。ところが、朝、宿の1階のバルは閉まり、タクシーを呼べない。しかたなしに歩き出す。車道沿いの平坦な道を行く。7キロ先のエルブルゴ村のバルで遅い朝食をとる。ここで二人の日本人女性に会う。バルセロナ在住のハルさんと関西から来たサトミさんは、数日前に出会ったそうだ。巡礼路で、若い日本人女性と会うのは8年間で初めてかもしれない。ちなみに東洋人の若い世代は、ほとんど韓国人か台湾人だ。

幹線道路脇の単調な道が続く。農地の景色は変わらない。ときおり吹く突風を前かがみでや

り過ぎすが、首に巻いたタオルはいつの間にか飛ばされていた。相方の足の具合も悪い。いくつもの指にマメができ、血も滲んでいる。休む度に、治療に余念がない。4時間黙々と歩き、13キロ先のレリエゴス村のバルで昼食をとる。今日の目的地マンシージャ町へ残り6キロ。そろりそろりと足を運ぶ相方の後ろを、背を伸ばしたり捻りながらとぼとぼとついて行く。気温が上がらず、アップダウンが無いのが救いだ。3時、町の宿に到着。結局27キロを歩き通した。ほとんど景色が変わらないこの辺りは、もう二度と歩きたくない。

この小さな町にはグーグルマップのクチコミが格段に良いレストランがある。せっかくなので痛い足を引き摺り出かけていく。早い時間で空いているからか、シェフが出てきてスマホの写真を使い丁寧にメニューを説明してくれる。シーフードのグリルや香草野菜等、お洒落な盛り付けの料理にテンションが上がる。



バルで休む巡礼者たち



マンシージャ町へ着いた

## 5/5 (最終日、8日目)

最終日、レオンまで18キロ。町はずれの石橋を渡り、幹線道路沿いに行く。ビジャレンテ村のバルで遅い朝食。大都会のレオンが近づくにつれ、車も増え、建物等の人工物が多くなる。犬を連れた女性が歩いている。黒い中型の雌犬デジィーは、リード無しで愛嬌を振りまき、前に後にと道草を食いながら歩いている。宿はどうしているのかな。たぶんご主人と一緒にの部屋なのだろう。昨日会ったサトミさんが、今日はハンサムな男性と歩いている。遅れて出発した彼氏が、追いついてきたそうだ。彼は彼女を追って猛烈なペース（日によっては40キロ超！）で歩いてきた。恋は彼を韋駄天にしたのかも。この先はのんびり一緒、彼女には一人旅とカップル旅、二つ美味しい巡礼旅ということだ。

丘を越えると、大きなレオンの街が現れた。これでメセタを抜けた。市街地へ入りベンチで休み休み歩く。デジィーは歩道の人混みを器用によけながら歩いている。旧市街へ入り、1時にレオン大聖堂に到着。

4年ぶり8回目の旅が終わった。相方は暑さと足の痛みに耐えながら、ぼくは首と背中痛みを我慢しながらの道中だった。行程にも少し無理があった。自分たちの体力を過信しすぎ

た。今回の移動距離は約180キロ、サンティアゴ・デ・コンポステーラまで残り約320キロ、もうゴールは目の前だ。広場近くのパルで昼食。顔見知りの方たちとお別れをする。この先、無事に旅を続けてください。

今宵の宿は、サン・マルコス教会の豪華パラドール（ホテル）。ホテル代はずば抜けて高いが、頑張ったご褒美です。これまで泊まった部屋を全部足した分くらいの広さがあるかも。広場から観光客が盛んに写真を撮るので、ベランダに洗濯物を干すわけにいかない。ディナーは、ホテル内のレストランへ。高価なワインが胃に沁みる。もう歩かなくてもよいと思うと、体からどんどん力が抜けていく。



ランチ休憩



レオン大聖堂に到着



サン・マルコス教会のホテル、2階に宿泊

## 帰国

マドリード、バラハス空港発のエミレーツ航空機、搭乗が終わり、滑走路へ向かうが、機材不良で引き返してしまった。長い駐機後、全員降ろされ、再入国。荷物をピックアップして、さてどうしたものか、大勢でごったがえす空港内をうろろする。幸いにも、英語堪能な日本の青年に頼り、外のバスに乗り込むことができた。近くのホテルへ送られ、航空会社からスマホに自動メールが届き、2日後の便に振り替えられた。早く帰りたいが、どこへ文句を言ってよいのやら。結局、3食付き贅沢ホテル（当然無料）でぐだぐだと連泊してからの帰国となった。帰国後も体調不良で、2日後になぜか、ぼくだけコロナ陽性が判明。来年は、もう少し楽しめる旅にしよう。行けたならばだが。

## 『地域活性化のために』

こいと鑑定  
勝 錬太郎



千葉県不動産鑑定士協会に会員としてお世話になるのは今回が3度目です。従い、挨拶も3回目となります。初回は日本不動産研究所の新人として平成3年11月より5年間。2回目は名古屋、宮崎、札幌を旅して、平成22年8月より11年間。今回は令和4年3月に独立開業し、1年半が経過した。皆さん、宜しくお願いたします。

### 地域活性化のために こんなことを始めました！

開業した小糸（都計外）は君津市の中央部、人口の減少が顕著な地域で、出身小学校は吸収合併され消滅した。人口の維持・増加を目標に掲げ、活動している。

#### 1. 農業（稲作5反）

- ①目標：有機栽培、無農薬、自然乾燥
- ②今年度：化成肥料と有機肥料の混合、減農薬（除草剤なし）、自然乾燥（1反のみ）

FacebookでBLOW理論（有機栽培）なるものを見つけ、札幌の研修会に参加（R4.11.27）、年を挟んでトラクター、軽トラを購入して農業が始まった。



冬の間は、稲刈りが終わった状態の田んぼをトラクターで耕運す

る。先輩方には“浅く耕すこと”の指導を受けたが、理論はよくわからない。トラクターが



（5/20 田植え完了）

潜ってしまうからか？

田植えの前に水を入れ、土を砕く作業（代掻き）を行い、肥料を撒き、田植えが始まる。

え・・・！

田植機がないため、時期を遅らせる作戦で農協に苗を頼んだ。5月10日だ。ゴールデンウィークには、どこの家庭も田植えは終わる。3軒の門を叩いた。

だめだった。調子が悪い、故障したら迷惑になる、個性があり使いづらいと理由は様々。急遽購入し、“いざ田植え”と思いきや、相棒（高校同級）がコロナに感染した。

鉄腕ダッシュで条間（エクセルで言う列）を広げて植えると根がしっかり張り、丈夫に育つとあった。4条植えの1条を抜いてみた。結果はこれだ！



苗のないところには草が生える。①自走の草刈機、②田ぐるま、③自作の草取り機で除去するも、最後はたんぼを這い蹲って取る始末。今年の夏は暑かった。





① ② ③

7月末、出穂。穂が出始めるとカメムシの攻撃、どうなることやら・・・。



8月下旬、周辺では稲刈りが始まったが、我が田んぼは豪雨に・・・。

9月上旬、余裕は全くないが、自然乾燥（オダカケ）に挑戦してみた。6mのオダ木（直径10cm、27本）、2mの脚（270本）をお盆明けから切り出した。



君津・鴨川線沿い山奈食堂敷地にて、5kgの精米を販売中。



## 2. こいとのきこり隊（ボランティア団体結成）

- ①背景：台風15号による避難生活、電線を切断する恐れのある杉・樺が林立する
- ②目的：竹木林整備活動で、地域住人の連帯感を強化し、災害に負けないまちづくりを目指す。
- ③内容：杉等を伐倒するための事前準備として、竹林の整備を行う。
  - i 倒竹木の片付け、竹林の伐採及び整理
  - ii 竹木の利用（竹炭、薪、粉碎飼料、たけのこ等の販売）
  - iii 上記終了後、30本程度の杉・樺等の伐採



↑ 昨年の成果、200m程度の通路が完成。今年度は粉碎機を購入し、精力的に活動中。

## 3. 君津の暮らしを考え隊に参加

- ①財政の勉強会
- ②井戸端会議：小糸地区の自治会、婦人会・赤十字、PTAにて「こんな小糸になったらいいな！」をテーマにワークショップを開催中。
- ③財政の講演会開催（8/20）

#### 4. 千葉県緑化推進委員会の活動に参加

- ①防風林の植栽、間伐、下草刈り（旭市、一宮町、館山市）
- ②植林活動（富津市）
- ③学校林（木更津市立波岡小）の整備

#### 5. 公民館の活動に参加（日本語ひろば）

外国人の技能修習生に対し、日本の伝統文化を紹介する活動

- 例えば①茶道、②お祭り、③浴衣を着よう、  
④天ぷらをつくろう等

#### 6. 自治会長としての活動（2期4年目）

##### ①環境整備活動

- i 道路不良個所の連絡
- ii 河川不良個所の連絡
- iii 休耕田の対応



##### ②無縁仏の移転を計画中



『脳の活性化には、肉体労働が欠かせません！！』

## 河津満先生が藍綬褒章を受章

令和5年春の褒章において、河津満先生が藍綬褒章を受章されました。これは長年における調停委員としての功績が評価されたものです。誠におめでとうございます。

この機会に、河津満先生から「裁判所の調停事件における不動産鑑定士の関わり」についてと題してご寄稿をいただきました。

# 裁判所の調停事件における不動産鑑定士の関わり

不動産鑑定士 河津 満

## 1 裁判所における調停事件

簡易裁判所、地方裁判所においては「土地の境界紛争」、「家賃・地代の増額・減額」、「貸金債権等に関する争い」を解決するための民事調停が、その他農業従事者に関係する争いを調整する「農事調停」等が開廷されています。

家庭裁判所においては「離婚等の夫婦関係調整」、「子についての親権の争い」、「遺産分割」、「遺留分侵害請求」、「祭祀承継」及び「遺産分割後の紛争解決」等の家事調停が開廷されています。

なお調停委員は社会生活上の豊富な知識や経験を有する一般社会人のほか、各分野において専門的知識を有する弁護士、不動産鑑定士、公認会計士、司法書士、土地家屋調査士、税理士等が最高裁判所により非常勤国家公務員として任命されています。

## 2 家庭裁判所における調停事件の概要

遺産相続はこの世に生きている限り、多少に関わらず誰もが遭遇する事柄であります。相続開始を知った時から3カ月以内に家庭裁判所に相続放棄の申立てをしない限り、原則として積極財産（プラス）あるいは消極財産（マイナス）の相続人としての地位が開始されます。

家庭裁判所で扱う調停事件は、この「遺産分割調停事件」と「夫婦関係調整事件」が事件件数の上位にあります。

## 3 遺産分割調停事件における不動産鑑定士の役割

家庭裁判所においては調停事件の申立てがあると、裁判官と2名の調停委員により調停委員会が組織されます。不動産鑑定士である調停委員は遺産分割調停事件に参加し、申立人と相手方の双方の意見を聞き、それぞれが希望する不動産を取得した場合の影響を共に考え、互譲の精神で考えてもらい、紛争の解決方法を探ります。調停時間は1回概ね2時間程度ですが、調停前に申立書及び相手方からの回答書を理解する時間が必要であり、よりよき調停をするためには、実際の調停開廷時間の他にそれなりの時間を必要とします。千葉家庭裁判所本庁の家事調停委員を拝命している不動産鑑定士の皆さんは、ご多忙の中、事前準備に相当の時間を費やしております。調停で最も大切なことは申立人、相手方の双方に寄り添い公平な態度で臨むことです。不動産の分割には不動産鑑定士の見方が必要であり、調停委員会においても期待されております。解決まで2年から3年かかる事件もあり、途中で調停委員が挫折しかけることもあります。そして調停が成立した時には、双方が苦しみから解放され、調停委員に対し感謝の言葉がかけられることも多いです。そのような場合に調停委員としての今までの苦労が一気に吹き飛びます。

また、残念ながら調停が不成立になる場合も

---

あります。そのような場合は遺産分割調停事件においては裁判官による審判へと移行します。審判においては裁判官が双方の事情を勘案し、法定相続分により分割します。その場合にも分割方法について裁判官が不動産鑑定士の意見を徴したいと考える場合は、不動産鑑定士は参与員として裁判官に意見を述べる場合があります。

以上のように、遺産分割調停事件における不動産鑑定士の役割はとても大きなものがあります。

以上が約24年間にわたり千葉家庭裁判所の家事調停員として勤務してきた私の雑感であります。公益社団法人「千葉県不動産鑑定士協会」の会員の皆様におかれましては、日常の不動産鑑定士業務にご多忙とは存じますが、社会貢献として時間を捻出することができる場合には、是非とも不動産に関する専門職業家としての経験を調停事件の解決へご提供いただければ幸いです。必ずや、手応えのある充実した時間を過ごすことができると思います。



上村不動産鑑定事務所

上村 和史

皆さま、はじめまして。上村和史と申します。生まれは四国の高知県、育ちは東京の下町です。

昨年、念願のマイホームを取得し、長年住み慣れた下町を離れ、千葉県に引っ越して来ました。不動産鑑定士登録も昨年で、登録後に不動産鑑定事務所を開設し、今年3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。

不動産鑑定士登録前は、都内の不動産鑑定会社で約3年勤務していましたが、それ以前は、大手宅配会社のお客サービス部門でスーパーバイザーとして長年勤務していました。

このような私がなぜ、不動産鑑定士を目指したかといえば、それは宅建士資格の受験がきっかけでした。宅配会社で勤務していたころ、自身は長年賃貸マンションに住んでいたため、このままずっと賃貸暮らしでいいのだろうかと不安に思っていました。——もういい加減、田舎でもいいからマイホームを買ったほうがいいんじゃないか、でも不動産関係の知識は皆無とっていい、このような状態で家を買うのは危険だ、だまされて悪い物件を掴まされては元も子もない、そうだ、とりあえず宅建を取って基礎的な知識を得てから不動産屋に行こう——

このような動機で宅建士試験を受験し、無事

試験をパスした私はというと、すぐに家の購入に走ることはありませんでした。宅建士試験の受験を通じて、不動産についての興味が深まり、不動産関連のさらなる知識欲に駆られたのです。宅建士の上位資格はいくつかありますが、私は不動産鑑定士を選びました。年齢的にも、資格を取ってステップアップ転職したいというような淡い希望は胸の奥にしまい、きちんと独立してやっていける可能性がある不動産鑑定士に魅力を感じました。

宅配会社で働きながらの受験勉強は、想定どおり大変ハードでつらいものでした。そこで、同じ働きながらの勉強でも、仕事場が不動産鑑定会社であれば少しは楽になれると思い、以前の勤務先である鑑定会社に入社させていただきました。来る日も来る日も昼は実務、夜は受験勉強の繰り返しという鑑定漬けの日々を過ごし、試験合格後、実務修習を経て同社を退職し現在に至っています。

以上、私の簡単な自己紹介とさせていただきます。現在、千葉県東金市にて鑑定業務に取り組んでいますが、前述しましたとおり、業界歴の短い未熟者です。皆さま方にはご迷惑をおかけすることも多々あるかと思いますが、ご指導のほど、どうかよろしくお願いいたします。



Life Design Plus

佐藤 篤

皆様 初めまして、Life Design Plus 佐藤篤と申します。今年3月柏市にて個人事務所を開業しました。屋号は、鑑定を提供するサービスの1つとし、「鑑定以外の派生したサービスを通じ、お客様の生活をより良いものとしていきたい」という願いを込め命名しました。

士業を目指した頃より、最後はサラリーマンでなく、開業し自由にやりたいという想いがあったこともあり、遅咲きながら50歳目前に定年のない働き方にシフトしました。

初めに、人となりを知って頂くのに、個人的なご紹介をさせていただきます。

出生は葛飾区、その後幼少期より松戸市・柏市に40年超在住しており、東葛地区はホームとなり、ある意味、生粋な地元精通者となっております。また、趣味としては、読書・バトミントン・スキー・スキューバーダイビング、旅行、そして愛犬と戯れることです。仕事のオンオフの切り替えとし、メリハリをつけながら幅広い人脈の方々と交流を持ち、諸々楽しんでおります。

これまでの業務経歴としては、専ら不動産業界におり、転々としつつも概ね30年。大学建築学科を卒業し、ハウスメーカーの施工管理から始まり、鑑定業のほか、再開発事業に係る行政折衝業務や再開発組合活動等、様々な不動産分野の事業を経験してきました。

これまでの鑑定業界以外の人脈、経験を活かし、他業界及び他士業とより一層の連携を図りながら、新しい事に取り組んでいきたいと考えております。

そして現在、あっという間に開業後半年が経過しました。不安を払拭するため、開業前より始めた準備作業（商工会議所創業塾参加や経理や補助金にかかる事業計画書作成の指導、名刺、HP作成等）もやっと落ち着き、これから地価公示等公的業務を足掛かりに本格始動していく所存です。

最後に、これまでを振り返ってみると、時の経過は早いもので、旧2次試験受験当時補助者として地価公示業務をしながら不動産鑑定士を目指し、20年の月日が経っていました。直近、地価公示等鑑定評価員として、第4分科会に所属し、ホームの東葛エリアを担当しています。これも巡り合わせ、育ったエリアからのスタートとなります。ライフワークとして、改めて自分の住んでいる街を散策しながら深掘りしつつ、かつ、社会基盤として重要な業務を担う不動産鑑定士として、微力ながら社会貢献していければと考えております。

今後とも、第4分科会評価員の方々を始め、皆様のご指導ご鞭撻を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。



一般財団法人 日本不動産研究所 千葉支所

石井 秀樹

令和5年5月に千葉県不動産鑑定士協会へ入会させていただいた、石井秀樹と申します。平成5年4月に一般財団法人日本不動産研究所（以下「不動研」）に入所し、以来30年程、鑑定評価業務に従事しております。

（出身・趣味等について）

出身は埼玉県大宮市（現：さいたま市）で、中学までは野球部に所属し、高校から将棋を始め、大学では将棋部に所属しておりました。暇さえあれば街の将棋道場に通り、たまに力試しで埼玉県大会にも出場していましたが、埼玉は層が厚く、予選通過（64人位）がやっとでした。大学卒業後不動研に入所し、東京本社、甲府支所、京都支所、東京本社と赴任し、今年5月に千葉支所に配属となりました。赴任した甲府や京都でも将棋大会に出場しましたが、やはり都市の規模が大きいと強豪が多く、小さいと強豪が少ないという法則があり、埼玉では結果を残せませんでした。甲府では上位入賞もあり、最高は準優勝でした。京都はさすがに層が厚く、最高はベスト8でした。将棋大会に出たおかげで、転勤しても直ぐに知り合いができ、将棋の研究会や飲み会等で地元の人との交流を楽しんでおりました。

（仕事について）

不動研に入所した平成5年4月は、バブル崩

壊後で地価は既に大きく下落しておりました。当時、取引事例を選択しても時点修正をかけると大きく下落してしまうため、事例を選ぶことに苦労しました。その後、平成6年9月に甲府支所に赴任しました。東京との地価のギャップを感じつつ、農地・林地・宅地見込地等、東京では携われない類型に触れ、まだ若かった身としては非常に勉強になりました。甲府に6年程勤務し、平成12年6月に京都支所に赴任しました。京都の町は碁盤の目のように整然とし、通りの名前を並べた童歌もあります。京都の一番の思い出は、祇園祭の山鉾巡行に際し、京都支所が氏子となっている鈴鹿山という山車の後ろを羽織袴で練り歩いたことです。京都で8年過ごしましたが、京都弁には染まらず、平成20年に東京本社に赴任しました。丁度その頃、所謂ミニバブルにより不動研に入所以来、初めて時点修正がプラスになりました。東京で勤務した15年のうち、不動研の鑑定の本丸である本社事業部に10年在職し、公的評価は新宿・渋谷を担当させていただきました。

（最後に）

千葉支所に赴任して5カ月ですが、縁あって千葉県で勤務することになりました。少しでも皆さんのお役に立てるよう努めて参りたいと思います。よろしく御願いたします。



一般財団法人 日本不動産研究所 千葉支所

蓮見 清彦

令和5年5月に千葉県不動産鑑定士協会へ入会させて頂きました、蓮見清彦と申します。出身は埼玉県で現在は東京都に住んでおり、初めて千葉県と関わりを持つことになりました。

高校時代に数学に興味を持った関係で、大学及び大学院時代は数学を専攻しておりました。専門は代数学で、鑑定評価において使用する統計学は本格的に学ぶ機会がなく、自主的に勉強しておけば良かったと思っております。学生時代に自分の限界まで数学に浸かったため、卒業後は第2の人生を歩むつもりで、文系就職に方向を変え、小売業の会社に就職しました。お店での販売から始まり、店舗の販売促進業務、本社での経営数値を扱う部門や不動産部門、関連会社での金融サービス業務、商業コンサル業務、システム開発業務など、約22年間在籍し14回の人事異動と7回の職種変更を経験しました。様々な経験ができたことは自分にとってプラスになりましたが、一方で強みや専門性がない何でも屋であることに不安を感じ、たまたま商業コンサル時代に知った不動産鑑定に興味を持ち勉強を開始しました。働きながらの勉強ということで勉強時間の確保に苦労しましたが、5回目の挑戦で論文試験に合格しました。実務修習を経て平成28年3月に不動産鑑定士に登録し、平成29年に一般財団法人日本不動産研究所に入所いたしました。

研究所に入所後は、ソリューション部門において、環境不動産に関する業務に約5年間携わりました。ESG、SDGs、TCFDなど次々と飛び出す新しい言葉に戸惑いましたが、最新の環境配慮がなされた建物に数多く触れたことで、環境配慮の重要性を学びました。また、東京都不動産鑑定士協会の委員会業務として、大学生に環境不動産の講義をする機会をいただけたことも、貴重な経験になりました。そして4月から千葉へ異動となり、本格的に鑑定評価業務に携わっております。

趣味は旅行とアフタヌーンティー巡りです。旅行は独身時代に全県制覇し、今は妻と二人で全県制覇に挑戦中です。甘いものが好物ですが、加齢や運動不足、食べ過ぎもあり、この夏の間人ドックでは驚きの結果となりました。ジム通いを考えましたが、ジムは続かないから歩いた方が良いとアドバイスを受け、会社帰りにウォーキングを始めました。その日の退社時間にもよりますが、最寄り駅の4～6駅手前で降りて、自宅まで歩いています。始めて約2カ月で明確な成果は感じておりませんが、これであれば続けられそうな気はしています。

千葉県での鑑定評価業務を通じて、不動産鑑定士として研鑽を積み、社会に貢献できるように努めて参りたいと思います。どうぞご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。



一般財団法人 日本不動産研究所 千葉支所

藤井 悠司

この度、千葉県不動産鑑定士協会に入会させていただくことになりました藤井悠司と申します。

大学時代は、安定志向が強かったのですが、就職氷河期の時代でして、資格を取れば何とかなるという、専門学校という言葉に誘われるがままに、別の資格（公認会計士）の勉強をしていたのですが、思うように成果がでませんでした。

そこで、会計士の勉強が活かせて、一発の試験で終わる（現在は、短答式・論文式と二段階の試験ですが、私が受験していた時代は二次試験一発でした）、不動産鑑定士という資格に魅力を感じ、合格まで時間を要しましたが、何とか平成16年の不動産鑑定士試験二次試験に合格いたしました。

その後、現在の会社である日本不動産研究所も受験したのですが、あえなく「不合格・・・」となり、東京にある個人事務所にて3年ほど修行を積みました。ちょうど、不動産鑑定士実務修習修了考査試験直前の平成20年1月にリベンジ転職し、何とか日本不動産研究所（以下、不動研）に滑り込み、今年で15年目を迎えています。

入所後は、東京事業部（現、本社事業部）にて、約6年間、東京都内の鑑定評価を中心に従事し、その後約3年間、金沢支所にて石川県内の鑑定評価及び公的評価業務に従事しまし

た。その後、約6年間、ホテル・ゴルフ場を中心とした事業用不動産の評価に特化した金融ソリューション部専門プロジェクト室に配属となりました。不動研は、基本、各都道府県に事務所を有しておりますので、その事務所が所在する都道府県内の案件のみ対応するのですが、専門プロジェクト室は、アセット軸で動くため、北は北海道から南は沖縄（離島も含め）まで全国的に対応し、出張頻度が多く体力的には大変でしたが、いろいろな地域を見聞することができ、貴重な経験をすることができました。そして、令和5年4月から、千葉支所へ配属となり、現在に至ります。

さいたま市在住で、事務所は千葉駅から徒歩圏内にありますので片道約1.5時間かけて通勤しております。人生最長の通勤時間で体が慣れるまでは、大変でしたが、今はその通勤時間に本を読んだり、動画をみたりと充実した時間を送っております。

千葉県との縁は、親戚が柏の方に住んでいて、全くないわけではないですが、常磐線沿線しかほぼ行ったことがなかったため、千葉県各地で鑑定評価を行うことを楽しみにしております。

今後、皆様には何かとお世話になることがあるかと存じますが、どうぞよろしく願いいたします。

# 市町村 紹介

## 銚子市

有限会社シンエー不動産鑑定  
柳堀 文彦

広大な太平洋と雄大な利根川に囲まれた水からの恩恵。夏涼しく冬暖かい過ごしやすい気候。そんな豊かな自然に育まれて発展してきたまち、「銚子市」をご紹介します。

### 1. 成り立ち

太古の昔、海の上に古く硬い地層が露出して孤島になっていた場所が、下総台地の隆起により、半島として形成されました。その地形が酒器の「銚子」に似ていることが地名の由来となりました。

時代は下って徳川家康が関八州の領主となり、利根川を銚子で太平洋へ注ぐ流路へと変更する工事を開始しました。そのため江戸時代には、物資を江戸へ運ぶ東廻り海運と利根川水運の中継港となったことで、地場の鰯漁や醤油醸造、各種商工業も盛んとなり、東国屈指の交易都市へと発展しました。

明治以降、犬吠埼灯台（国の重要文化財）の点灯、総武本線・成田線の開通、銚子遊覧鉄道

（現：銚子電気鉄道）の敷設、保養別荘地の開発、近代的漁港の建設等が進み、昭和8年には千葉市に次いで県内で2番目に市制も施されました（本年度で市制施行90周年を迎えた）。

戦災により市街地は焦土と化しましたが、戦後は農業・漁業・水産加工業・観光業・商業などの主要産業を原動力に、東総地区の中核都市として発展しました。

近年、人口は減少傾向にありますが、銚子市沖が再エネ海域利用法に基づく洋上風力発電事業促進区域に指定されたことで、次世代エネルギー産業の先端都市としての発展が期待されています。

### 2. 漁業

銚子は広く知られた漁業のまちです。銚子沖では黒潮と親潮が交わり、また利根川からの栄養豊富な流水により全国屈指の好漁場を有します。そのため銚子漁港の漁獲量は12年連続で全国第1位、漁獲高も第4位を誇り、多種多様な魚種が水揚げされます。主な魚種はサバ・マイワシ・サンマといった多獲性魚の他、カツオ・マグロ等の回遊魚、キンメダイ・ヒラメ・カレイ等の底魚等の近海の魚介類です。水揚げされるマグロは冷凍ではなく生マグロという特徴があります。5～7月のマイワシは「入梅イワシ」と呼ばれ、1年の中で最も脂の乗りが良いことが知られています。また、千葉ブランド水産物第1号に認定された「銚子つりきんめ」は、一本釣りで鮮度も高く、その身は刺身や煮つけの他、しゃぶしゃぶなどでも食されます。



犬吠埼と灯台

イワシの大漁を祝して生まれた民謡「銚子大漁節」、大漁の祝儀として配られた着物「万祝」、同じ技法で作られた「大漁旗」、丈夫な生地としっかりした染め色の「銚子縮」など漁業にちなんだ伝統・文化も育まれました。

### 3. 醤油醸造

気候が夏冬の気温差の少ない温暖多湿で、麹菌や酵母に適しており、原料は常陸の大豆・小麦が入手し易い位置にあり、また、大消費地の江戸へ利根川、江戸川の水運を利用して醤油を運ぶことができたことから、江戸時代から紀州和歌山より伝わった醤油醸造が行われてきました。現在も地元では大手2社を中心に醤油醸造が行われています。銚子の飲食店ではどちらの会社関係者が来店しても角が立たないよう、両社の醤油が置かれています。設備が新しくなり、今ではなくなりましたが、以前は工場の近くで醤油醸造の香りがよく感じられました。

### 4. 農産物

海のイメージが強い銚子ですが、県下有数の農業都市でもあります。特に「灯台キャベツ」のネーミングを持つキャベツは京浜市場でも多くのシェアを有しています。その他にもダイコン・ジャガイモ・トマトなどの野菜の生産量も多く、初夏に出荷時期となる「銚子メロン」は糖度も高く、とても人気を博しています。

### 5. 人気の鉄道

「銚子電鉄」と言えば、鉄道ファンならずともその名称を聞いたことのある方も多いと思います。経営難で何度も廃業の危機に瀕しながらも、ユニークな発想と取り組みで乗り越え、今年で開業100周年を迎えました。竹本社長は自ら運転手として、また税理士として、電車と資金繰りを自虐的なギャグを交えながらコントロールしています。

### 6. 景勝地

銚子半島の海岸一帯は国定公園に指定され、白亜の灯台が聳える犬吠埼、「東洋のドーバー」と称される断崖絶壁が続く屏風ヶ浦、日本の渚百選に選定された白砂青松の君ヶ浜、地球の丸く見える丘展望館が建つ北総最高峰の愛宕山などの景勝地を多く有しており、千葉県で唯一日本ジオパークにも指定されています。犬吠埼には化石海水の源泉が湧出し、ホテルや旅館が立ち並んで犬吠埼温泉郷を形成しています。また、関東の最東端に位置することから、日本一早く初日の出が昇ります。



屏風ヶ浦

銚子電鉄の終着駅がある外川は、狭い路地が碁盤の目のように整備され、坂を下れば漁港へと続き、ノスタルジックな漁師町の面影を残しており、その町並みは日本遺産にも登録されています。



銚子電鉄「外川」駅



外川の町並み

## 7. 海のレジャー

市南東端部の名洗港一带は、銚子マリーナを中心として海浜緑地公園や人工海浜が整備され、ウインドサーフィン・シーカヤック・イルカウォッチング（銚子の海には20種を超える野生のイルカやクジラが生息）等の海洋性スポーツ・レクリエーションの拠点にもなっています。

## 8. 寺社仏閣

飯沼山円福寺（飯沼観音）は、かつての銚子の中心地で銚子漁港近くにありま。坂東三十三観音第27番札所となっており、古くから地元以外からも信仰を集めています。境内には本堂である大師堂の他、大仏、五重塔、仁王門などがあります。

川口神社は、利根川と鹿島灘を一望する丘上にあります。銚子港の守り神として漁業関係者の信仰が篤く、一年で最も潮の干満差が大きくなる旧暦の8月15日には大潮祭りが行われます。この神社には、地元の長者の娘が陰陽師安倍晴明と結ばれなかったことを苦に入水し、その歯と櫛を祀ったという言い伝えが残されています。

猿田神社は、市西部の山林に囲まれた地にあります。天孫降臨で邇邇芸命（ニニギノミコト）を地上に道案内し、みちびきの神として神話に伝わる猿田彦大神を御祭神としています。古く

から八方除けなどで信仰され、また建築関係者からの崇敬も篤く受けています。

## 9. 最後に

銚子市は古くて歴史のあるまちです。しかしながら過疎化の影響から活気を失いつつあります。昭和49年の夏の甲子園では銚子商業高等学校が全国優勝を果たし、銚子市のみならず、当時の千葉県に大いに活気を与えたことと思います。観光に魅力たっぷりの銚子市にお越しいただき、また、地元の特産品が用意された銚子市へのふるさと納税により、再び銚子市に活気が戻るよう、ぜひ応援をお願いします。

## 各委員会からの活動報告やお知らせ

企画委員会・業務推進委員会・法務倫理委員会・研修運営委員会

無料相談委員会・調査研究委員会・地価調査委員会・災害検討委員会

# 協 会 活 動 報 告

## 公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会 県民無料講演会

前企画委員長 菊地 敦雄

千葉県不動産鑑定士協会の県民無料講演会が千葉県や千葉市の後援を受け、令和5年7月23日に京成ホテルミラマーレで開催されました。

暑い時期でしたが、多数の県民の皆様にお集まりいただき、評論家の中野剛志氏に「どうする財源 貨幣論で読み解く税と財政の仕組み」というテーマでお話いただきました。

2時間という公演時間でしたが、中野先生から財源確保についてのお話を頂き、講演後には県民の皆様から中野先生に活発なご質問が出るなど、盛況のうちに無料講演会を終えることができました。

講演会後に県民の皆様から頂いたアンケートでは、またこのような会を開いて欲しい、非常に勉強になった等ご好評を頂いているため、今後もこのような講演会を千葉県不動産鑑定士協会として開いて行きたいと考えております。

次回の講演会は現在のところ未定ですが、千葉県の県民だよりや千葉市の市政だよりに講演会開催の情報が載ります。記事が小さいので分かりづらいとお叱りを頂きますが、鑑定士協会のホームページでの掲載や図書館等でポスターを掲示しております。限られた協会の予算内で講演会を県民の皆様にとどのように広報していくかが例年の課題となっておりますが、講演会の内容は非常に有意義ですし、著名な先生のお話が直に無料で聞ける貴重な機会ですので、ぜひとも次回無料講演会のご参加をお待ちしております。



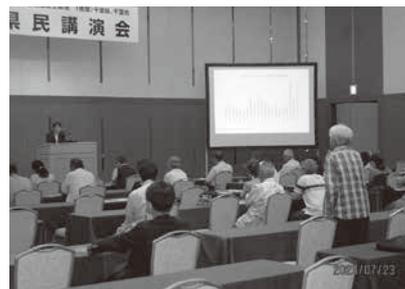
佐藤元彦会長の挨拶



講師の中野剛志氏



会場は、多くの参加者で盛況となった



講演後には質疑応答も

## 企画委員会

委員長 吉田 司

### 1 委員会の活動内容、目標

企画委員会の活動内容としては、当協会の委員会規程に基づいて、以下の6つの内容が所掌事項となっております。具体的には、講演会の開催に関する活動が中心となっておりますが、今後の目標としてその他の所掌事項も手探りで進めて行ければと考えております。

- ①千葉県不動産鑑定士協会の中長期計画に関する事項
- ②外部に対する政策・要望等提言に関する事項
- ③公益事業の検討・促進に関する事項
- ④パブリックコメント発信に関する事項
- ⑤市民向け講演会等の開催に関する事項
- ⑥会員からの要望に関する事項

### 2 活動実績

令和5年度は以下の県民無料講演会を実施いたしました。7月の暑い時期の開催となりましたが、多数の県民の皆様にご来場頂きまして誠にありがとうございました。

- ・公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会主催 県民無料講演会
- ・開催日時 令和5年7月23日（日）
- ・会場 京成ホテルミラマーレ6階 ローズルーム
- ・演題 「どうする財源－貨幣論で読み解く税と財政の仕組み－」
- ・講師 評論家 中野 剛志氏

### 3 お知らせ

開催時期は未定ですが、次回も著名な講師による無料県民講演会を企画しております。著名な講師のお話が直接聞ける貴重な機会ですので、是非とも次回講演会のご来場をお待ちしております。

## 業務推進委員会

委員長 後藤 元

業務推進委員会は、主に以下の4つの事項に取り組んでいます。

- 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他士業会との交流・連携に関する事項

私たち不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価が業務の中心ではありますが、お客様からは、形式的な鑑定評価にとらわれない、不動産に関する様々なご要望を頂くことが多くあり、それらにお応えしていくことも日頃の業務として行っています。

鑑定評価書の作成以外に、私たちがお客様からどのようなご依頼を受けているのか具体例を挙げますと、物件調査や権利関係の調査、取引価格や賃料、利回りの調査など、価格評価以前の段階までの調査。売却できる価格は〇〇円～〇〇円といったレンジでの査定、前提条件付きの査定（リフォームした場合、賃貸ビルが満室になった場合、全て空室の場合、ホテルの稼働率が〇%になった場合等）、任意売却の場合と競売の場合の回収見込額の予測、といった鑑定評価書の様式以外での価格査定。再開発事業のコンサルティングや街づくり・有効活用のコンサルティング、不動産を売却するか保有するかどちらが良いかといったアドバイザリー業務など、様々なものがあります。

このような不動産に関する様々なコンサルティングに対するニーズは、民間にも公共団体にもあり、また都市部には都市部の、地方には地方のニーズがあります。千葉県が主催している「千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会」に参加し、市町村における空家等対策で不動産鑑定士がお役に立てることを検討しています。不動産の諸問題に対して私たち不動産鑑定士の専門性がどのように活かせるか、委員会で検討していきたいと思えます。

## 法務倫理委員会

委員長 石井 秀樹

法務倫理委員会は、公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会の規程により「協会及び会員の倫理に関する事項」「会員の懲戒に関する事項」及び「外部からの苦情の処理に関する事項」を所掌しています。そのため当士協会においては「倫理規程」「懲戒規程」及び「苦情処理に関する規程」を調えています。

### 1. 倫理規程について

不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を担当する者として、十分に能力のある専門家としての地位を不動産の鑑定評価に関する法律によって認められ付与されています。したがって、不動産鑑定士は、鑑定評価の社会的公共的意義を理解し、その責務を自覚し、的確かつ誠実な鑑定評価の実践をもって、社会一般の信頼と期待に応えなければなりません。

倫理規程においては、上記実践の指針として、法令等遵守の徹底、不当行為の排除、能力を超える業務の引き受け等の禁止、秘密の保持等と共に、国土交通省が定める「不動産鑑定評価基準」を始めとする各種基準及び指針を遵守し、事実に基づき客観的かつ良心的でなければならない旨規定されています。

### 2. 懲戒規程について

上記倫理規程に違反するような行為がなされ、懲戒の請求が行われた場合には、当委員会において審査を行い、必要に応じて懲戒処分を下すこととなりますが、県下不動産鑑定士の日頃の真摯な努力により近年その適用はありません。

ただし、国土交通省は令和元年9月17日に不動産鑑定士に対し、いわゆる「不当鑑定」により懲戒処分を行いました。国土交通省は、不動産鑑定業者に対し毎年モニタリング調査を実施し、改善を要すると認める内容を公表しています。

また、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会においても最近では令和4年11月21日に法令違反等により懲戒処分を行いました。

### 3. 苦情処理に関する規程について

会員が行った鑑定評価等業務に関し、苦情の申し立てがあった場合の対応等について規定していますが、当士協会では、ホームページに苦情申し立て窓口を開設し、実効性を高める努力をしています。

### 4. 最後に

倫理観や「不当」の判断基準は時代の変化等に影響を受けるものであることから、必要に応じて規程内容の見直しを検討すると共に、実際に事案が発生した時には適切な対応ができるよう、常日頃から情報収集等に努めたいと思います。

## 研修運営委員会

委員長 菅野 幸作

### 1 研修運営委員会の活動と研修の意義

研修運営委員会は、不動産鑑定評価に関する法律、（公社）日本不動産鑑定士協会連合会の研修規程及び当協会の規程に基づいて、会員向けの実務研修を実施しています。

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。

#### 【主な研修の例】

研修区分	研修の例
不動産鑑定実務に関する研修 (専門研修又は補完研修)	公的評価（固定資産税等）に関する研修 借地権の評価に関する研修 収益還元法に関する研修
社会経済情勢に関する研修	金融情勢に関する研修 景気動向に関する研修 地域の動向に関する研修

### 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

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（公開を設定している会員のみ表示）。

不動産鑑定評価のご依頼を検討される際などにご活用ください。

## 無料相談委員会

委員長 岩下 杉彦

無料相談委員会は、文字通りですが、公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会が主催する無料相談会などの相談業務を行っております。

現在、当協会では下記の無料相談会を行っております。

### ①地域無料相談会

回数は多くはありませんが、4月には千葉市・市川市・松戸市において、10月には千葉市・市川市・船橋市・木更津市・松戸市・成田市・佐倉市・柏市において、市役所などを使用して無料相談会を行っております。

相談会場においては数名の不動産鑑定士が待機し、不動産に関する相談であればどんな内容のものにも丁寧に対応させて頂いております。不動産の関わる分野は実に幅広く、多岐に亘るため相談の内容によってはかなり難解なものもありますが、会場の不動産鑑定士が豊富な知識と経験をもって解決の糸口を懸命に探っております。相談者の方は皆さん笑顔でお帰りになりますので、きっとご満足頂けているものと思います。

### ②定例無料相談会

地域無料相談会とは別に、毎月第1・第3水曜日の午前（当日が祝日の場合はお休み）に当協会において予約制で無料相談を行っております。担当の不動産鑑定士は当番制となっております。場所は千葉中央駅前の当協会のみとなっておりますが、事前にご相談の内容等をお伝え頂ければ、より深く詳しいご相談が可能かと思っております。こちらにつきましても是非ご活用頂ければ幸いです。

新型コロナが5類に移行し、当協会としましてもようやく皆様と接点を持つ業務である無料相談会を本格的に再開することが出来ました。私達の傍にあり馴染みの深い不動産は、実は良く分からないことだらけですし、その価値故に何をすることも私達を不安にさせます。ですから、そんな不安を払拭するためにも是非当協会の無料相談の場を活用して頂ければと思います。雑談的な内容のものでも構いません。是非相談会場に足をお運びください。

## 調査研究委員会

委員長 川口 浩司

調査研究委員会は、所掌事項としては、①不動産市況D I 調査アンケートの実施及び分析等に関する事項、②不動産鑑定の手法研究に関する事項、③不動産関連データの整理分析に関する事項、④事例資料の収集、整備、保管及び安全活用に関する事項、の4事項があげられています。

あげられた項目のどれをとっていても短期で成果・結果を出せる内容ではなく、腰を据えて長期にわたった取り組みが必要な項目ばかりです。

過去には、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資料のデータの収集・分析を検討し、実施していました。

しかしながら、これらを全て取り組み、結果を出していくことは、マンパワーなど委員の皆様の状況等を勘案すれば現実的ではないと考えています。

そこで、実施する項目を絞ったうえで重点的に取り組み、それについて何らかの成果を出したいと考えています。

取り組むものの内容については、これから委員の皆様と相談しながら決定していく予定ですが、この広報誌「かんていCHIBA」が発行される頃には大枠が決まっているものと思います。

今のところ漠然として雲をつかむような感じではありますが、委員の皆様のお力を借りしてまずは何らかの成果を出したいと考えています。そしてそれが皆様の役に少しでも立てればと願っています。

## 地価調査委員会

委員長 大木 孝仁

地価調査委員会は今年度新たに設置された委員会です。当委員会の主な目的は、地価公示・都道府県地価調査等に関する基礎資料を収集・分析して皆様と情報を共有することです。

ここで地価公示は土地鑑定委員会が毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を3月に公示するもので、都道府県地価調査は都道府県知事が、毎年7月1日時点における標準地の価格を9月に公表するものです。令和5年度地価公示・地価調査を合わせると千葉県内の標準地・基準地は1,794地点であり、これらは相続税・固定資産税の評価や公共事業用地の取得価格の算定、資産の時価評価等を行う際に幅広く活用されています。私共不動産鑑定士は鑑定評価員として、これら地価公示・地価調査制度の評価業務に関わっています。

当委員会では、公表された価格の基礎資料を収集・分析することにより、最近の地価動向を多くの方々にご理解頂けるような資料を作成して開示して参りたいと考えています。具体的には、千葉県全体の地価動向に加えて、県内各市町村の特徴的な地価動向や不動産市場に影響を及ぼすと思われるトピック等も掘り下げて分析してみたいと考えています。

皆様の日々の生活や業務に深く関係する地価のトレンドやその背景となる価格形成要因を知るうえで少しでもお役に立つ情報をご提供できるように活動を進めて参ります。

## 災害検討委員会

委員長 小林 隆司

### 1. 災害発生時の対応及び活動等について

近年は地球温暖化による気象条件の変化に伴う風水害の発生が増加傾向にあるほか、大地震として首都直下地震や南海トラフ地震の発生が危ぶまれている状況にあります。（特に本年は関東大震災から100年）

当委員会の所掌事項は「災害時における支援等に関する事項」であるため、過去においても台風等において災害が発生した県内の市町村に対して当協会が住家被害認定調査による支援活動等を行って参りました。

また、本年も9月には県南部から東部の市町村において台風13号による被害が発生しました。このうち河川氾濫による住家被害が特に多かった茂原市に対して当協会から住家被害認定調査支援の申し出をさせていただきましたが、千葉県及び他市町村からの支援により人手が足りていたことから、支援活動の要請までには至りませんでした。

### 2. 関東整備局との協定について

当原稿の執筆時において国土交通省関東整備局と災害時における不動産鑑定評価業務に関する協定を結ぶ作業を進めております。

この協定は風水害、地震、津波などが発生した際に、国道、河川など国交省の工事事務所等で至急実施しなくてはならない応急工事のため用地の取得や使用（賃借）が必要となった場合、速やかな用地の取得、使用ができるように不動産鑑定業務を通常行っている契約によらず簡易な特命随意契約で迅速に業者の決定ができるようにするものです。詳細については協定締結後にお知らせすることとなりますが、近年では災害発生が増加傾向にあることから、災害発生時において復旧作業に必要な用地の取得や使用を迅速に行えるように、このような協定を締結すべきと考えております。



## “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。

### 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。

#### 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となります。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。

# 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



# 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5年9月29日現在）

正会員 155名（うち業者会員 135名）  
特別会員 1名  
計 156名

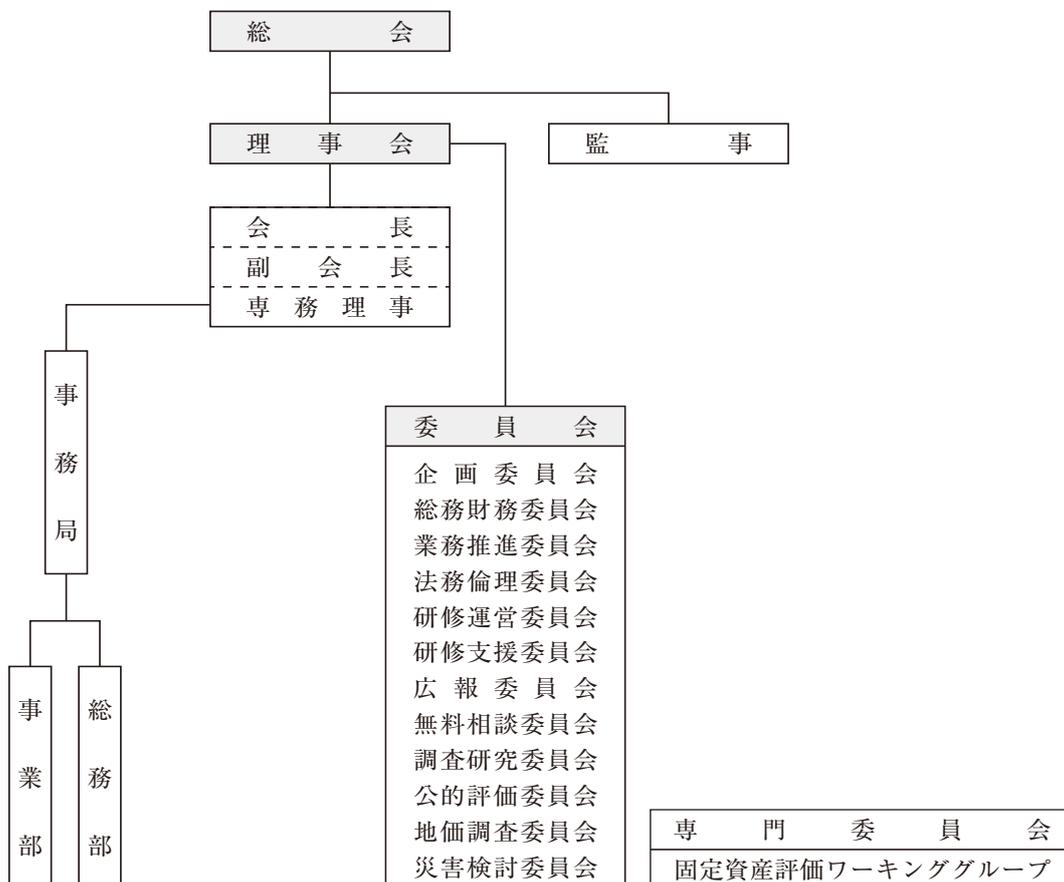
◆目的

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 135名 令和5年9月29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・アプレイザル株式会社 北島 賢二	273-0041	船橋市旭町2-19-36	TEL 047-439-9872 FAX 047-439-9872
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	KAM I J O 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
33	上村不動産鑑定事務所 上村 和史	283-0811	東金市台方 2014-2	TEL 080-3270-3296 FAX 043-312-7656
34	(有)亀形不動産鑑定事務所 亀形 巖	287-0003	香取市佐原イ 804番地	TEL 0478-55-9110 FAX 0478-55-9111
35	(有)鴨川不動産鑑定事務所 高橋 由	296-0001	鴨川市横渚 1229-1	TEL 0470-93-1801 FAX 0470-93-5859
36	(株)河津不動産総合鑑定 河津 満	260-0854	千葉市中央区長洲 1-11-1 ヴィヴァン千葉中央 505号	TEL 043-225-1702 FAX 043-225-1775
37	河野システム鑑定 河野 宗博	290-0065	市原市西五所 25-12	TEL 0436-22-6043 FAX 0436-22-6285
38	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)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
42	(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
43	(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
44	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
45	こいと鑑定 勝 鍊太郎	292-1148	君津市行馬 155	TEL 090-6215-3339 FAX
46	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
47	(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
48	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
49	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
50	(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
51	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

## 業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
52	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
53	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
54	佐藤不動産鑑定事務所 佐藤 雅晴	270-0034	松戸市新松戸 4-78 グリーンエーステート 301 号	TEL 047-345-7774 FAX 047-345-4456
55	(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
56	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
57	(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
58	(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
59	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
60	(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
61	(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 0478-79-8516
62	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
63	(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
64	(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
65	(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
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	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
71	(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
72	(有)橋不動産鑑定所 橋 英雄	260-0033	千葉市中央区春日 2-3-9	TEL 043-306-8486 FAX 043-306-8487
73	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
74	(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
75	(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
76	ちゅらさ不動産鑑定 小助川 靖法	299-4501	いすみ市岬町椎木 2114	TEL 04-7062-5736 FAX 04-3331-6761
77	(株)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

## 業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL番号 FAX番号
78	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
79	(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
80	(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
81	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
82	(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
83	(有)都市コンサルト 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
84	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
85	(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
86	(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
87	(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
88	(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
89	(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
90	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
91	一般財団法人 日本不動産研究所 千葉支所 石井 秀樹	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
92	(有)ニューセンチュリー不動産総研 菊地 敦雄	260-0856	千葉市中央区玄鼻 2-9-12	TEL 043-225-2136 FAX 043-225-2136
93	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
94	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
95	(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
96	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
97	(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
98	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
99	(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
100	(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
101	(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
102	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
103	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

## 業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
104	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
105	(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
106	(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
107	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
108	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
109	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
110	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
111	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
112	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
113	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
114	(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
115	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
116	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
117	(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
118	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
119	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
120	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
121	(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
122	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
123	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
124	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
125	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
126	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
127	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
128	(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
129	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

## 業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
130	Life Design Plus 佐藤 篤	277-0942	柏市高南台 1-15-78	TEL 090-1857-0841 FAX
131	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
132	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
133	(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
134	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
135	(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	上條 公太郎	KAMIJO
副委員長	伊藤 重夫	FP オフィス CAT
委員	河野 宗博	河野システム鑑定
	木下 浩二	株式会社木下総合鑑定
	杉田 隆	杉田不動産鑑定
	橘 英雄	有限会社橘不動産鑑定所
	戸村 澄夫	有限会社トムラ不動産鑑定
	中島 光之	株式会社中央不動産鑑定所 千葉支所
	中村 暁美	合同会社わかば総合鑑定
	増間 真一	増間不動産鑑定事務所

## ● 編集後記

---

不動産。あまりにも多く普通に使われているので、その言葉の意味について考えることは少ない。

明治になって、日本は、欧米列強に並び立とうと知識、制度、技術をはじめ様々なものを欧米諸国から必死に取り入れました。「動産・不動産」は、動かすことができる財産、動かすことができない財産という意味の言葉と考え方を、フランスの法律から取り入れた当時の造語だそうです。手元の辞書をひらくと、`動産、の項に「仏国政典（1873）〈大井憲太郎訳〉二「財産は之に動産と不動産との二類あり」」の例が引いてあります。ここに、私人に土地の近代的所有権を認め、その有効活用を図る制度が創設されました。わたしたちが行っている現在の不動産鑑定もその文脈にあります。

にわか勉強はこのくらいにして。千葉県の土地について考えると、不動産とは関係のない仕事をしている知り合いが私に冗談半分に言ったことがあります。「ゴルフ場にしても空港にしても、当初の計画人口30数万人という千葉ニュータウンにしても、その広大な土地はそれまで、いったい何に使われていたのだ？」といった趣旨の話です。土地の活用について言いたかったのだと思います。高度経済成長期、住宅地も畑も田んぼも林地も含めて、開発適地がこれほどあったについては千葉の地形や歴史、首都圏における立地、そして時代状況などからいろいろ挙げることはできるでしょうが、自分が生まれた土地、仕事のベースだからというだけではなしに、たしかに、千葉県は経済も歴史も、そしてもちろん人もおもしろい土地だなあとと思います。

遠い国の戦争が身近な不動産の経済価値にひびいてくる時代です。そういう時代だからこそ、日々の、わたしたちの仕事が、なにより一人ひとりの方の幸せにつながっていけばいいな、そう願っています。

『かんていCHIBA vol.31』をお届けします。ご意見、ご感想をお寄せいただけましたら幸いです。

広報委員長 上條 公太郎

---

裏表紙の写真：「銚子電鉄とひまわり」

---

かんていCHIBA Vol.31 2023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/>