

かんとい、CHIBA

vol. 32

2024年
12月発行



鴨川市の大山千枚田

不動産鑑定士業務のご案内

私たちは不動産に関する専門家です。

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

不動産鑑定士とは？

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

1 不動産の鑑定評価

①資産の評価

相続等に関するトラブルを回避することができます。

②不動産の売買・交換

適正な売買（交換）価格を決めることができます。

③不動産の賃貸借

お互いに納得できる賃料（適正賃料）を決めることができます。

④不動産を担保にする

事業計画策定の役に立ちます。

⑤共同ビル事業や再開発事業の場合

利害関係の調整を客観的かつ公正妥当に行います。

⑥公的機関からの依頼による仕事

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

⑦その他

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

2 不動産に関する調査分析、利用・取引・投資に関する相談

①再開発事業

②等価交換事業

③普通借地（権）、定期借地（権）等に関するコンサルティング

その他、様々な問題についてご相談に応じております。

C O N T E N T S

不動産鑑定士業務のご案内

ご挨拶	公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会会長	佐藤 元彦	2
	千葉県県土整備部部长	四童子 隆	3
令和6年千葉県地価調査の概要		高松 芳壮	4
実務ノート	財産評価通達（路線評価を中心に）	横山 弘美	9
	使用貸借とその終了時期	杉田 隆	14
会員寄稿	在野の不動産学者・杉本正幸の人脈と提言活動	伊藤 重夫	17
	巡礼記（9年目）	植草 文雄	25
	令和6年能登半島地震住家被害認定調査活動に参加して	新井 善久	33
新規開業 & 新入会員紹介	西島 大輝	38	
	眞鍋 香帆	39	
	藤原 亮	40	
委員会からの活動報告やお知らせ			
企画	41	業務推進	42
無料相談	45	調査研究	46
		研修運営	43
		研修支援	44
		地価調査	47
「無料相談会」を広く市民の皆さんにご利用いただくために		戸村 澄夫	48
千葉県不動産鑑定士協会概要			51
協会会員（業者）名簿			52

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6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、令和3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11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、公益法人としての社会貢献活動の一環として、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 四童子 隆

「かんていCHIBA」の令和6年度版の発行にあたり、御挨拶申し上げます。

貴協会は創立以来、不動産鑑定評価制度の普及・啓発を目的として、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～」が3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」や「危機管理体制の構築と安全の確保」などの基本目標のもと、半島性を克服する交通ネットワークの強化、社会資本の適正な維持管理、災害に強いまちづくりの推進といった重点的な施策に取り組んでいます。

令和6年度、県土整備部の当初予算は、前年度比3.3%の増額となる1,512億円が計上されており、北千葉道路や銚子連絡道路、長生グリーンラインなどの道路ネットワークの整備を強力に推進するとともに、橋りょうの老朽化・耐震化対策を強化しています。

また、港湾機能を強化するため、千葉港千葉中央地区の再編整備などを進めるほか、防潮堤の設置や護岸改修などの津波・高潮対策に取り組んでいるところです。

こうした事業を円滑に進め、県民一人ひとりが安心して暮らせる千葉県づくりに取り組むためには、適正な土地評価は不可欠であり、貴協会の皆様には引き続き、専門的知見からの御協力をいただきますようお願い申し上げます。

本年9月に公表した「令和6年千葉県地価調査」における県全体の対前年平均変動率は、住宅地で3.2%、商業地で5.0%、工業地で9.9%と、全ての用途で昨年より上昇しております。

特に、東京湾岸などの工業地では、物流施設用地の需要が増加する中、道路ネットワーク整備の進展により交通利便性が高まり、地価が大きく上昇しているものと認識しています。

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6年千葉県地価調査の概要

千葉県代表幹事
高松 芳壮

1. 地価動向の特徴と要因

住宅地

①県全体の地価動向と要因

千葉県の住宅地の平均変動率は、前年＋2.5%から＋3.2%と上昇率が拡大した。県内最高価格地はJR総武線本八幡駅に近い市川－13（八幡1丁目）で530,000円/㎡（R5＋11.3%、R6＋10.2%）。地価の二極化、利便性重視の傾向は残るものの、テレワーク等の新生活様式の浸透を背景に、金融緩和の継続、住宅取得支援施策等による下支え効果もあって、過去一年間における住宅需要は高い状況が維持された。資材の高騰等によって住宅総額が上昇しているものの、好調な取引が見られた。JR総武線、TX等沿線における主要駅徒歩圏内では、出物が少ないため高価格化が進んでおり、敷地は細分化傾向、割安感のある外延部にも需要が波及し、地価は総じて上昇傾向で推移した。なお、平均変動率がマイナス乃至横ばいとなった地点は、人口減少が進展する銚子・外房エリア、南房総エリアに集中している。

②県庁所在地（千葉市）の地価動向と要因

千葉市の住宅地の平均変動率は、前年＋2.6%から＋4.2%と上昇率が拡大した。区別の平均変動率では、千葉駅から西千葉駅にかけての住宅地の需給がタイトであり、千葉駅周辺の再開発や千葉公園の再整備による居住環境の向上もあって、中央区では前年＋3.4%から＋5.2%となった。最高価格地はJR総武線西千葉駅徒歩圏内の中央－13（春

日2丁目）で355,000円/㎡（R5＋0.6%、R6＋5.0%）。中心市街地の再開発に刺激されたマンション用地等の取引需要の増大や、中心市街地外延での居住環境の良好な戸建分譲地の値頃感から、地価は上昇傾向で推移した。

③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因

平均変動率は、船橋市で前年＋6.7%から＋7.0%、市川市で前年＋11.3%から＋9.2%、松戸市で前年＋2.2%から＋4.0%、柏市で前年＋6.2%から＋6.8%となり、引き続き上昇基調で推移した。要因は県全体の地価動向と同様。なお、柏市では、TX沿線の区画整理地の人気が高く、柏市住宅地の最高価格地が常磐線沿線の柏－31（千代田2丁目）から柏－37（若柴字カハサワ）となった。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

流山市の平均変動率は前年＋7.2%から＋10.6%（県内1位）と上昇率が拡大した。TX沿線の旺盛な住宅需要が継続しており、周辺エリアへも波及し、5地点が県内上昇率10位以内となった。県内上昇率1位は、人気のあるTX流山おおたかの森駅徒歩圏内の流山－17（R5＋15.1%、R6＋15.9%）。

商業地

①県全体の地価動向と要因

千葉県の商業地の平均変動率は、前年＋3.7%から＋5.0%と上昇率が拡大した。県

内最高価格地はJ R 総武線本八幡駅北口の市川5-5（八幡2丁目、容積率600%）で2,560,000円 / m²（R5 + 12.4 %、R6 + 12.8%）。過去一年間における社会経済活動の正常化に伴い店舗需要等は堅調に推移し、継続する金融緩和を背景に、希少性の高い商業地の地価は総じて上昇基調で推移した。再開発の影響を受けているエリア、観光入込客数が回復しているエリア、マンション用地需要との競合が強いエリアを中心に、地価は引き続き大きく上昇した。なお、平均変動率がマイナス乃至横ばいとなった地点は、人口減少が進展する銚子・外房エリア、南房総エリアに集中している。

②県庁所在地（千葉市）の地価動向と要因

千葉市の商業地は、平均変動率は前年+4.6%から+6.7%と上昇率が拡大した。区別の平均変動率では、J R 千葉駅周辺の千葉駅東口再開発ビルの開業、複数の大型マンションの開発等により、商業収益性の向上に対する期待感から需要は強く、中央区では前年+5.5%から+7.5%に上昇を強めた。供給が少なく、背後住宅地の地価上昇の影響を受けて、花見川区では+3.7%から+7.6%、稲毛区では+3.9%から+7.0%に上昇率が拡大した。最高価格地は中央5-13（富士見2丁目、容積率800%）で2,530,000円 / m²（R5 + 11.8%、R6 + 11.0%）。

③県庁所在地以外の主要都市の地価動向と要因

平均変動率は、船橋市で+10.2%から+11.6%、市川市で前年前年+13.0%から+13.2%、松戸市で前年+5.4%から+7.6%、柏市で前年前年+4.2%から+6.8%となり、いずれも上昇率が拡大した。要因は県全体の地価動向と同様。なお、柏市では、T X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、比較的小幅な上昇にとどまっている。

④特徴的な変動率を示した地域と要因

浦安市の平均変動率は前年+14.2%から+16.5%と上昇率が拡大した。新浦安駅前の繁華性が向上し、ホテルの稼働率も上昇。旺盛な投資需要が上昇率拡大の要因となっている。県内上昇率1位は、浦安5-2（R5 + 12.6%、R6 + 18.4%）。

成田市の平均変動率は前年+3.2%から+6.8%と上昇率が拡大した。訪日外国人の増加による客足の回復、観光客のホテル需要・空港関連従事者の賃借需要の回復が上昇率拡大の要因となっている。

工業地

①県全体の地価動向と要因

千葉県の工業地の平均変動率は前年+7.1%から+9.9%と上昇率が拡大した。県内最高価格地は市川9-2（塩浜1丁目、65,954m²）で365,000円 / m²（R5 新設、R6 + 18.5%）。

大型物流施設適地は、EC需要増、金融緩和の継続を受けて、引き続き投資需要が増大。特に湾岸部やIC周辺では希少性の高まりから、地価は大幅に上昇し、上昇率が拡大傾向となった。用地不足が強まるなか、大型物件の補完的需要や需要の多様化等の影響により、中規模物件の地価も引き続き大きく上昇した。京葉臨海工業地帯を中心とした工業地では、大手企業を中心に業績が好調であることから、旺盛な需要を反映して地価が上昇、その他の製造業を主とした内陸型工業地についても、全般的に小幅ながらも上昇傾向で推移した。

②湾岸部の地価動向と要因

市川市、船橋市、習志野市を中心とした湾岸部の工業地は、都心部や消費地に接近し、従業員確保が容易であるうえ、高速道路や幹

線道路へのアクセスも良好である。平成30年6月に高谷JCTが開通し、現在、塩浜立体の整備が進捗中であり、物流拠点としての利便性向上がさらに期待される。EC需要の増加等を背景に空室率は低位、新規賃料は強含み傾向にあり、金融緩和の継続もあって、引き続き投資需要が増大している。働き方改革関連法によって自動車運転業務の時間外労働時間に上限規制が設けられたが、立地、道路網が優れた当該エリアの大型物流施設の競争力は、都内と比べた割安感もあって、相対的に高まっている。

県内上昇率1位は大型物流施設適地の船橋9-1（西浦2丁目、256,000円／㎡、26,607㎡）で前年+19.9%から+28.6%、2位は市川9-1（高谷新町、257,000円／㎡、21,123㎡）で前年+19.8%から+28.5%、3位は習志野9-1（茜浜3丁目、150,000円／㎡、61,725㎡）で+27.1%（R5新設）となった。

③内陸部の地価動向と要因

常磐自動車道IC周辺の松戸市、流山市、柏市、野田市のエリアにおいても、立地条件が良いため、大型物流施設の需要が増大している。流山IC、柏IC周辺では、物流施設の大規模開発が行われており、供給量はやや増加しているものの、地価は引き続き大きく上昇した。県内上昇率4位の柏9-1（新十倉二、198,000円／㎡、25,560㎡）は前年+14.1%から+22.2%となった。

物流施設、データセンター等の需要が増加している印西市では、周辺工業団地を含む一般的な用地不足を背景に地価上昇が継続し、県内上昇率7位の印西9-1（松崎台1丁目、51,000円／㎡、3,306㎡）は前年+12.5%から+13.3%となった。

成田国際空港周辺（成田9-1、芝山9-1、多古9-1）では、空港機能強化や圏央

道等のインフラ整備の進捗、今後の大型物流施設の進出が予定されることもあり、工業地の需要は強含みで推移している。

※地域政策、取り組み等について

- ・令和5年9月 木地区一体型特定土地区画整理事業 換地処分
- ・令和5年9月 習志野市鷺沼土地区画整理組合 設立
- ・令和5年10月 市川市 認可保育施設等の第2子以降保育料無償化（0～2歳対象）
- ・令和5年11月 三郷流山橋有料道路 開通
- ・令和5年12月 成田国際空港C滑走路新設準備工事に着手（令和10年度完成予定）
- ・令和5年12月 地域未来投資促進法に基づく重点促進区域設定（成田市・多古町の2箇所）
- ・令和5年12月 海老川上流地区土地区画整理事業 仮換地指定（令和10年度新駅開業予定）
- ・令和6年3月 本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業 都市計画決定
- ・令和6年4月 市野谷小学校・南流山第二小学校開校、南流山中学校（移転）開校
- ・令和6年4月 東京湾アクアライン社会実験（特定時間帯の割引料金変動）継続

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	R6 変動率	R6 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	3.2 (2.5)	447 (421)	94 (101)	152 (166)	693 (688)
千葉市	4.2 (2.6)	84 (81)	8 (7)	0 (3)	92 (91)
船橋市	7.0 (6.7)	37 (37)	1 (1)	0 (0)	38 (38)
市川市	9.2 (11.3)	26 (26)	0 (0)	0 (0)	26 (26)
松戸市	4.0 (2.2)	31 (30)	1 (2)	0 (0)	32 (32)
柏市	6.8 (6.2)	41 (40)	1 (2)	0 (0)	42 (42)
木更津市	2.7 (2.4)	16 (14)	1 (2)	1 (1)	18 (17)
成田市	5.3 (2.7)	16 (16)	3 (1)	4 (6)	23 (23)
銚子市	-2.7 -2.5	0 (0)	0 (0)	8 (8)	8 (8)

(2) 商業地

市町村名	R6 変動率	R6 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	5.0 (3.7)	100 (94)	14 (21)	19 (19)	133 (134)
千葉市	6.7 (4.6)	28 (28)	0 (0)	0 (0)	28 (28)
船橋市	11.6 (10.2)	7 (7)	1 (1)	0 (0)	8 (8)
市川市	13.2 (13.0)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
松戸市	7.6 (5.4)	8 (8)	0 (0)	0 (0)	8 (8)
柏市	6.8 (4.2)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
木更津市	4.3 (5.4)	4 (4)	1 (1)	0 (0)	5 (5)
成田市	6.8 (3.2)	4 (3)	0 (1)	0 (0)	4 (4)
銚子市	-1.2 -1.0	0 (0)	0 (0)	2 (3)	2 (3)

(3) 工業地

市町村名	R6 変動率	R6 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	9.9 (7.1)	26 (20)	4 (5)	0 (0)	30 (25)

※ () は、前回調査の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	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	530,000円/㎡	+10.2% (+11.3%)	JR本八幡駅、各施設に近い希少性の高い住宅地域。根強い需要があり、低金利等を背景に、地価は上昇が継続した。
	商業地 市川5-5	市川市八幡2丁目 131番2	2,560,000円/㎡	+12.8% (+12.4%)	本八幡駅近接の繁華性の高い商業地域。希少性が高く、周辺再開発の期待もあり、地価上昇が継続した。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 流山-17	流山市おおたかの 森南1丁目27番 3	371,000円/㎡	+15.9% (+15.1%)	人気のあるTX流山おおたかの森駅徒歩圏内。供給が少なく、需要は旺盛で、地価は引き続き大きく上昇した。
	商業地 浦安5-2	浦安市美浜1丁目 6番4	1,160,000円/㎡	+18.4% (+12.6%)	新浦安駅前の繁華性が向上し、ホテルの稼働率も上昇。旺盛な投資需要から地価は上昇率が拡大。
下落率 1位	住宅地 銚子-1	銚子市犬吠崎 10235番1	27,100円/㎡	-3.2% (-3.1%)	人口減少に加え、中心市街地遠方で生活利便性が劣るため、需要の減退が顕著で下落が継続。
	商業地 勝浦5-2	勝浦市興津字東町 通2655番2	25,500円/㎡	-1.9% (-2.6%)	上総興津駅周辺の国道沿いの既存商店街。人口減少が進展し、繁華性は低く、衰退傾向にある。

(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	355,000円/㎡	+5.0% (+0.6%)	西千葉駅徒歩圏内の閑静な区画整然とした住宅地域で、人気が高く、需要が高まっている。
	商業地 中央5-13	千葉市中央区富士 見2丁目2番3	2,530,000円/㎡	+11.0% (+11.8%)	千葉駅東口の再開発ビルが令和4年11月に開業し、繁華性は良好。需要は強く、地価は引き続き上昇基調。
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	328,000円/㎡	+10.1% (+5.7%)	千葉駅から徒歩圏内に位置する利便性の高い住宅地。千葉駅前の再開発や千葉公園リニューアル等も相まって、地価は上昇基調。
	商業地 中央5-13	千葉市中央区富士 見2丁目2番3	2,530,000円/㎡	+11.0% (+11.8%)	千葉駅東口の再開発ビルが令和4年11月に開業し、繁華性は良好。需要は強く、地価は引き続き上昇基調。

※変動率の下段（ ）は、前回調査の変動率。

※選定替等により前回調査の変動率が無い場合は-を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

財産評価通達（路線価評価を中心に）

不動産鑑定士・税理士 横山 弘美

I.はじめに

相続税や贈与税の評価のために財産を評価する上で必要な財産評価基本通達（昭39.4.25最終令和6.5.22改正）について述べます。

【第1章 総則 - 1 評価の原則】

1. 財産の評価について、次による。

- (1) 評価単位（省略）
- (2) 評価の意義

財産の価額は、時価によるものとし、...不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達の定めによって評価した価額による。

(3) 財産の評価

財産の評価に当たっては、その財産の価額に影響を及ぼすすべての事情を考慮する。

【第2章 土地及び土地の上に存する権利 - 第2節 宅地及び宅地の上に存する権利】

11. 評価の方式

- (1) 市街地的形態を形成する地域にある宅地 路線価方式
- (2) (1) 以外の宅地 倍率方式

13. 路線価方式（省略）

14. 路線価

前項の「路線価」は、宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線（不特定多数の者の通行の用に供されている道路をいう。）ごとに設定する。

路線価は、路線に接する宅地で次に掲げるすべての事項に該当するものについて、売買実例価額、公示価格...、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として国税局長がその路線ごとに評定した1平方メートル当たりの価額とする。

- (1) その路線のほぼ中央部にあること。
- (2) その一連の宅地に共通している地勢にあること。
- (3) その路線だけに接していること
- (4) その路線に面している宅地の標準的な間口距離及び奥行距離を有するく形又は正方形のものであること。

14-2地区（省略）

14-3特定路線価 路線価地域内において、...路線価の設定されていない道路のみに接している宅地を評価する必要がある場合には、...納税義務者からの申出等に基づき設定することができる。

15. 奥行価格補正 一方のみが路線に接する宅地の価格は、路線価にその宅地の奥行距離に応じて奥行価格補正率を乗じて求めた価額にその宅地の地積を乗じて計算した価格によって評価する。

16. 側方路線影響加算 正面と側方に路線がある宅地（以下「角地」という。）の価額は、次の(1)及び(2)に掲げる価額の合計額にその宅地の地積を乗じて計算した価額によって評価する。

- (1) 正面路線価（原則として、前項の定めにより計算した1平方メートル当たりの

価額の高い方の路線をいう。以下同じ。)の路線価に基づき計算した価額

(2) 側方路線（正面路線価以外の路線をいう。）の路線価を正面路線とみなし、...

17. 二方路線影響加算（省略）

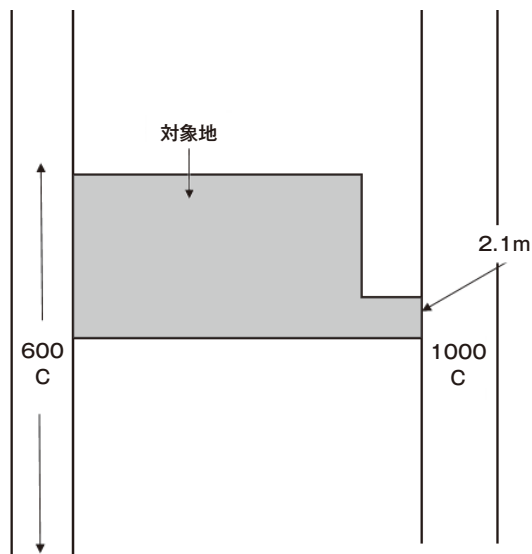
18. 三方又は四方路線影響加算（省略）

II. 具体的な事例

1. マンション用地

都内M区 普通住宅地区 330.00㎡ 共同住宅 3階建 延べ面積475.00㎡

一般的には右側の100万円を正面路線価として評価することになる。長方形の縦21m。



建築基準法43条では2mの接道義務はクリアしている。しかし東京都建築安全条例では次の規定により、500㎡以下は4m以上接道することになるので左側が正面路線価となる。

(道路に接する部分の長さ)

第十条の三 特殊建築物の敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計に応じて、次の表に掲げる長さ以上道路（前条の規定の適用を受ける特殊建築物の敷地にあつては、同条の規定により接しなければならない道路）に接しなければならない。

仮に右側を正面路線価とした場合は

$(100万円 \times 補正率0.81 (\ast) + 60万円 \times 奥行補正率1.0 \times 二方路線価影響率0.02) \times 330.00\text{㎡} = 271,260,000\text{円}$

左側が正面路線価の場合

$(60万円 \times 奥行補正率1.0 + 100万円 \times 奥行補正率1.0 \times 二方路線価影響率0.02 \times 二方路の間口2.1\text{m}/21\text{m} (\text{接している割合})) \times 330.00\text{㎡} = 198,660,000\text{円}$

差額 72,600,000円評価額が低くなる。

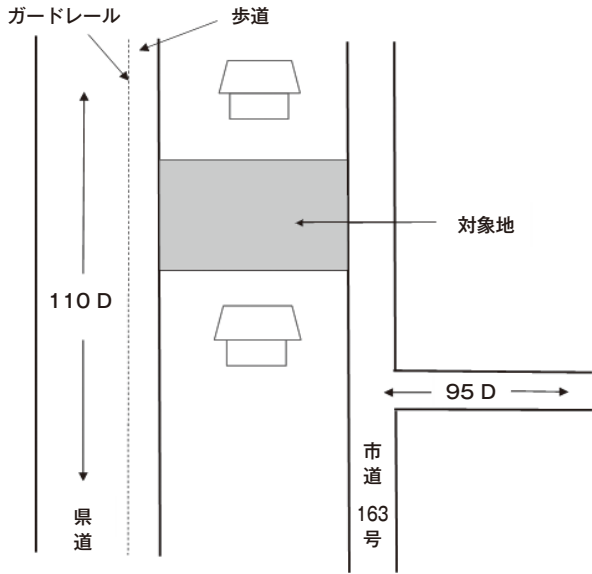
※補正率 = 間口狭小補正率 (4m未満) 0.9 × 奥行価格補正率 ($\frac{18.0\text{m}}{2.1\text{m}} = 8.5\text{倍}$) 0.9 = 0.81

2. 路線価に接する？雑種地

左の県道から2.1m以上低い段差がある。以前田んぼ。上と下の建物は市道を基に建築している。

評価専門官に市道163号に特定路線価設定の申出をしたが、現地踏査をしてから、税理士に任せる旨の連絡があった。

特殊建築物の用途に供する部分の床面積の合計	長さ
五百平方メートル以下のもの	四メートル
五百平方メートルを超え、千平方メートル以下のもの	六メートル
千平方メートルを超え、二千平方メートル以下のもの	八メートル
二千平方メートルを超えるもの	十メートル



3. 県道に接する不整形地

県道に接しているように見えるが県道より3.5m低く、市役所調査したら河川区域内に存する三角地、42.67㎡、途中までは建物が建っているが基準法外道路であり、特定路線価の設定申し出をしたが断られた。これも税理士に一任された。

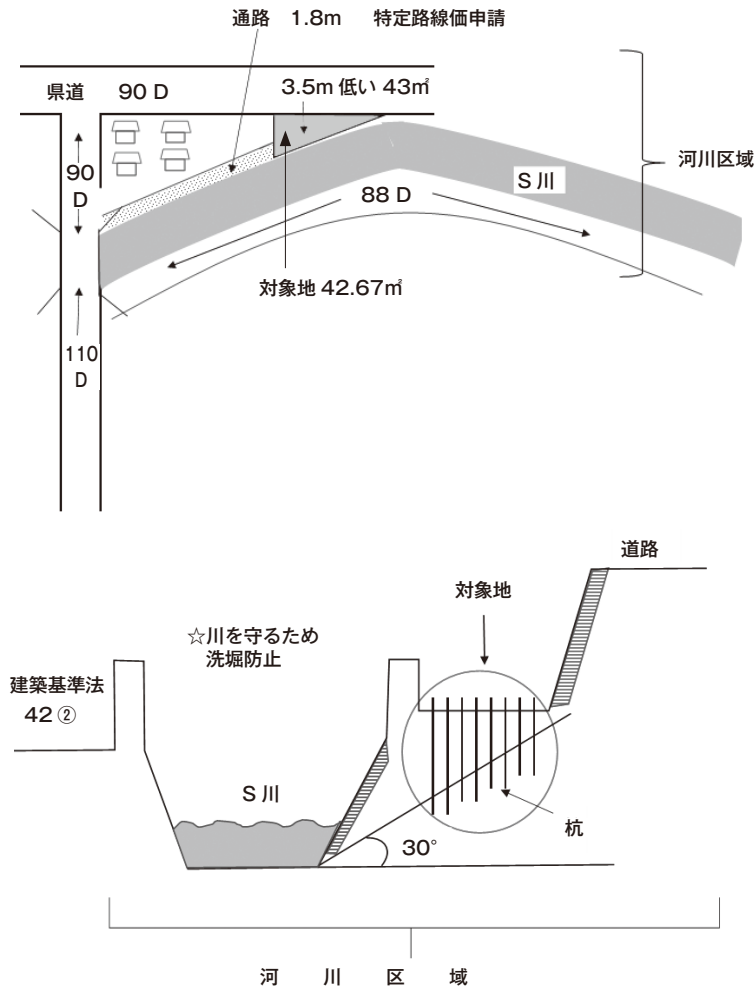
建築基準法上の道路ではないこと、仮に建築基準法上の道路だとしても接道義務は1.8mなので充たさない。

川底から30度の角度へ接するまでの杭を打たないと家を建てることができないこと、杭工法が高額となること等から左側の90千円を基に下記の評価とした。

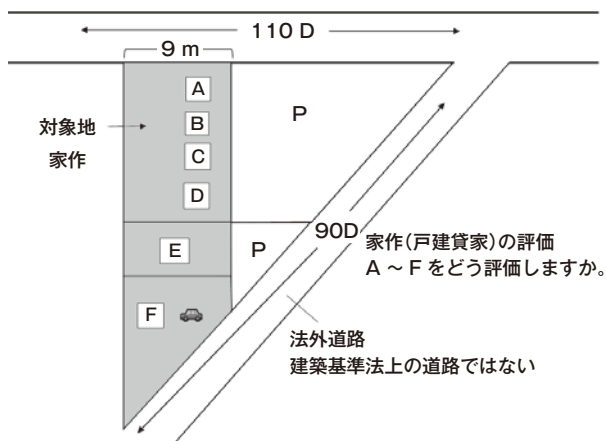
そこで、95Dの市の路線価83千円、市道163号の市の路線価80千円を準用して

$95 \text{千円} \times 80 \text{千円} / 83 \text{千円} = 92 \text{千円}/\text{m}^2$ と評定した。

$90 \text{千円} \times \text{奥行価格補正} 0.8 \times \text{不整形補正等最高限度} 0.6 \times \text{家が建たないことから、借地権の設定された土地として底地評価} (1 - 0.6 = 0.4) = 17,280 \text{円}/\text{m}^2$



4. 家作等の評価



(1) 最初に家作の内A～Dについて
家作A～Dについては北側の110千円の路線価を基に評価し、Aの附属建物としてB、C、Dが建っているが、各借家人ごとに評価するので特定路線価は設定できない。BCDは各2m幅員の路地状敷地としての評価となる。BCD各2mの幅員をとることからAは9m－(2m×3軒=6m) =3mの間口となる。このような間口で家が建っているのではないが計算上はしかたがない。

BはAのすぐ横に2mの接道をとって、Aを陰地としての不整形地補正をする評価となる。

CについてもABの横に2m接道する路地状敷地のABを陰地とした不整形地補正をした評価となる。

DについてもC同様ABCを陰地とした不整形地補正をした評価となる。

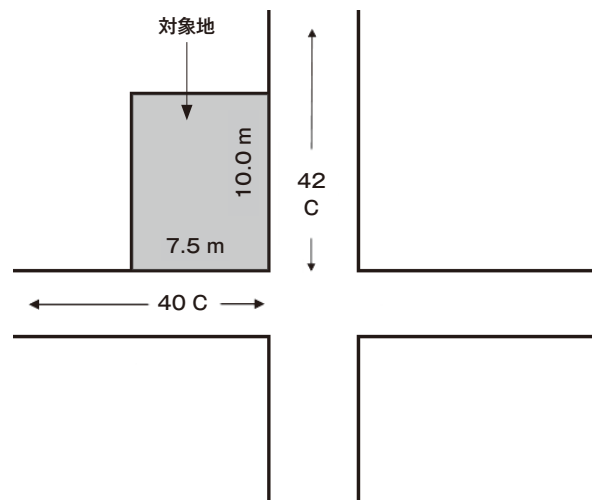
(2) 次に戸建Eについて
基準法外道路ではあるが現実に建っていることから、右側の90千円を基に評価する。

右側の駐車場用地を含めた一体評価をして、駐車場用地の評価額を控除する。

(3) 最後に駐車場Fについて
90千円の路線価評価を基に不整形地補正をして評価する。

5. 整形地である宅地の評価

普通住宅地内の敷地



右側の42千円が正面路線価と判断すると誤り。最初に定義してある「16.側方路線価の(1)正面路線価」によると奥行価格補正率を乗じて算定した価額のうち金額の高い方が正面路線価になります。

42千円×7.5mの奥行価格補正率0.95=39,900円
40千円×10.0mの奥行価格補正率1.00=40,000円
こちらの方が高いので正面路線価となります。

6. 地価公示価格等の標準化補正

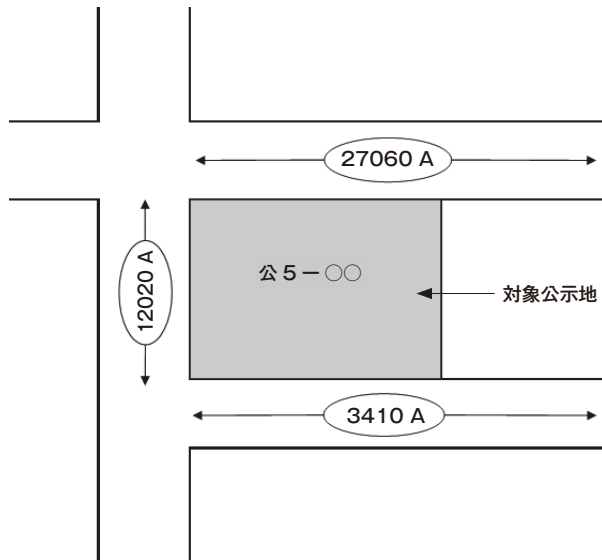
都内某区の三方路に面した地価公示地・商業地 容積率800/建蔽率80 741㎡

令和6年1月1日 公示価格36,900千円/㎡でした。

36,900千円/㎡×評価水準0.8 = 29,520千円/㎡とはなりません。

前年の路線価にて三方路の評価額の単価を査定し、この単価で公示価格36,900千円/㎡を除して出した数値に0.8を乗じて正面路線価を算出します。

これは令和6年の路線価ですが、先ほども述べましたように令和5年の路線価で補正率を算出しなければならないので大変面倒です。地価公示の不動産鑑定書に個別性が記載されていますが、これによらずに行います。



Ⅲ. 終わりに当たって

以上、具体的事例を述べてきましたが、専門家として知識・経験等を有機的に発揮して作業を行わないと、後で損害賠償の責任を問われることになるので慎重に対処すべきである。

使用貸借とその終了時期

杉田不動産鑑定 杉田 隆

「土地はその持つ有用性の故にすべての国民の生活と活動とに欠くことのできない基盤である。」これは、不動産鑑定評価基準の冒頭文です。私たちの生活になくってはならない土地と建物ですが、今回はその利用権について考えてみたいと思います。一般的には、借地権や賃借権などが多いのですが、実務上、使用借権という権利を扱うことがあります。

使用借権とは無償で他人の物を使用収益できる権利のことで、典型的な例としては親の土地に子供が建物を建て、土地を無償で使用している状態がこれに当たります。

それでは、使用貸借について民法に規定された条文をみてみましょう。

民法第593条（使用貸借）

使用貸借は、当事者の一方がある物を引き渡すことを約し、相手方がその受け取った物について無償で使用及び収益をして契約が終了したときに返還をすることを約することによって、その効力を生ずる。

民法第597条（期間満了等による使用貸借の終了）

1. 当事者が使用貸借の期間を定めたときは、使用貸借は、その期間が満了することによって終了する。
2. 当事者が使用貸借の期間を定めなかった場合において、使用及び収益の目的を定めたときは、使用貸借は、借主がその目的に従い使用及び収益を終えることによって終了する。
3. 使用貸借は、借主の死亡によって終了する。

民法第598条（使用貸借の解除）

1. 貸主は、前条第2項に規定する場合において、同項の目的に従い借主が使用及び収益をするのに足りる期間を経過したときは、契約の解除をすることができる。
2. 当事者が使用貸借の期間並びに使用及び収益の目的を定めなかったときは、貸主は、いつでも契約の解除をすることができる。
3. 借主は、いつでも契約の解除をすることができる。

以上が民法に定められた条文になります。度々問題となる使用貸借の終了時期について、期限を定めたときは期限の到来により終了するのですが、必ずしも年月日が明確でなくても「子供が学校を卒業するまで」等の場合も想定されます。ところが期限と目的を契約書により定めていることはむしろ少なく、口頭により期限と目的を明示せず、黙示的に示された場合も多くみられ争いになることがあります。

また、598条2項にある「いつでも契約の解除をすることができる」について、実際に認められた判例は少なく597条2項の「目的に従った使用及び収益をするのに足りる期間の経過」により使用貸借の終了の判断がなされることが多いようです。ではその期間とは実際にはどのくらいなのでしょう。裁判で期間について触れられたものをいくつかご紹介します。

東京地判平成7年10月27日の建物所有目的での土地の使用貸借でしたが、貸主の老後の生活設計や借主の死亡、30年という経過期間等の事情を考慮し使用収益をなすに足りべき期間

の経過が認められています。

一方、東京地判昭和56年3月12日では土地の使用貸借で30年の期間の経過でも「必要な期間が経過した」とは認められませんでした。建物所有目的での使用貸借の場合、30年以上の期間が経過していても「使用収益に足りる期間」が経過していないとされた例も多くみられます。では、旧借地法2条但し書きのように建物の朽廃を要件としているのかということも少し違うようです。

最判平成11年2月25日では「建物がいまだ朽廃していないことは考慮すべき事情であるとはいえない」とされ、必ずしも建物が朽廃していないから使用貸借が継続するとも言い切れなようです。つまり、建物が朽廃していなくても使用貸借が終了する場合もあり得るということです。この事案では寧ろ貸主と借主の「人的つながりの状況」が使用収益をするのに足りるべき期間の経過を肯定するのに役立つ事情とされています。

最判昭和45年10月16日判決で示されたように建物が朽廃するか、目的が終了しないかぎり当然に使用貸借が終了しないと解すべきではなく、契約成立の時より相当の期間が経過した場合には貸主に返還請求権を認めるべきであるが、期間の経過の相当性は単に経過した年月のみでなく、無償使用に至った特殊な事情、その後の当事者の人的つながり、土地使用の目的、方法、程度、貸主の土地を必要とする緊要度など双方の諸事情も比較考量して判断すべきものとされています。

では結局のところ目的に従った使用及び収益を終えるのはいつなのでしょう？私は法律の専門家ではなく断定的判断はできませんが、実務上見かけた事例で、渡り廊下のある店舗が閉店し、これに伴い渡り廊下部分を含む敷地が売却され所有者が他人となり、当該渡り廊下の敷地は反射的に使用貸借の状態となりました。当該渡り廊下については店舗利用のための施設で

あり、建物と渡り廊下は朽廃していませんでしたが、人的つながりもなくなり、店舗が閉店された以上、その目的に従った使用及び収益は終わったといえるのではないかと考えられました。

使用貸借の期間と目的について簡単に説明させていただきましたが、597条3項の借主の死亡による終了についても検討してみたいと思います。

上記民法597条3項によれば借主の死亡により使用貸借は終了し、借主とともに借用物を使用している人にとっては、使用貸借は非常に不安定な権利のように思われますが、必ずしもそうとも言い切れないようで、これも裁判ではどのように扱われているのかご紹介します。

前述の東京地判昭和56年3月12日では、居住用建物所有目的の土地の使用貸借で借主が亡くなりその家族に対して建物収去土地明渡し請求がなされたのですが、裁判所は「建物所有を目的とする土地の使用貸借においては、当該土地の使用収益の必要は一般に当該地上建物の使用収益の必要がある限り存続するものであり、通常の意味解釈としても借主本人の死亡により当然にその必要性が失われ契約の目的を遂げ終わるというものではないから、任意規定・補充規定である現民法第597条3項は当然に適用されるものではない」とし、土地の使用借権の相続が認められました。

また東京高判平成13年4月18日では、実親子同然に生活してきた間柄の建物貸主の相続人により、建物貸主の被相続人と長く同居を続けていた借主の相続人に対して建物明渡等の請求がなされましたが、「現民法第597条3項が借主の死亡を使用貸借の終了原因としているのは、貸主と借主の特別な人間関係に基礎を置くものであることに由来し、本件のように実親子同然に長年同居してきたような場合、特別の人的関係がある」とされ、建物についてはありますが、現民法第597条3項は適用せず、「借主の地位を相続により承継」とされました。

このように裁判例で「相続」による承継が明示されたものは多くありませんが、新たな使用貸借なのか承継されたのかは明らかでないにせよ、居住用建物所有目的の土地の使用貸借では、現民法第597条3項のいう借主の死亡では、当然に使用貸借が終了するとは言い切れないうようです。

更に所有権が第3者に移転した場合等、使用借権には対抗力がないため立退きを迫られる場合等も想定されます。しかし、対抗力がないことにより無条件に建物明渡請求等を行うことは、民法1条3項（権利濫用）とされる場合があります。高額な立退料等の例として、東京高判平成5年12月20日では5000万円（補償金として）、東京高判平成30年5月23日では1億円の立退料の支払により建物収去土地明渡請求が認められた事案等があります。

使用貸借については借地借家法の保護もなく、借主の死亡や貸主の解除によりいつでも終了してしまう非常に不安定な権利のように思われます。しかし、目的に沿った使用とその期間内等の一定の要件を満たせば、不確定ではあるものの上述したような保護も認められる権利とも言えそうです。従って、必ずしも価値がないとも言いきれず、一定の価値が認められる場合もあるように思われます。

以上のように目的に従った使用やその期間、人的つながりの程度、承継の有無等により、使用借権についてはその存続期間は様々です。しかし、使用借権の付着した土地等の価値はその存続期間により大きく左右されると考えられ、その評価においては存続期間の把握が重要になると思われます。ところが、その判断については、法的側面が強く不動産鑑定士の判断の範疇を超えているとも思われます。よって、鑑定評価基準に則らない価格調査等として行うにせよ、依頼者や弁護士等の専門家に対して、これらを可能な限り明確にしてもらい条件設定等による合理的な目的や期間の設定を行う等、その

必要性を今回の執筆に際して再認識した次第です。

以上

在野の不動産学者・杉本正幸の人脈と提言活動 ＝ “経営参謀” が鑑定評価制度の創設を建議するまで＝

F P オフィス C A T
伊藤 重夫

1. 「杉本正幸博士」とは、いかなる人物か？

昭和39（1964）年4月1日に「不動産の鑑定評価に関する法律」が施行され、我が国に不動産鑑定評価制度が発足してちょうど60年が経過しましたが、それからさらに30年ほど遡る昭和初期に同制度の必要性を既に訴えていた在野の不動産学者がいました。昭和35（1960）年に公共用地取得制度調査会で不動産鑑定評価制度や地価公示制度などの創設を提言し、一連の法制化の流れの嚆矢となった杉本正幸（すぎもと・まさゆき、1887～1966年。以下「杉本」）博士です。

若い頃は電鉄会社で電気供給事業の拡張計画等の立案に携わったほか、その後は英領北ボルネオ島の農園で綿花栽培の事業化を探り、太平洋戦争末期から終戦後にかけて神戸製鋼所取締役を務めるなど、実に多彩な顔を持つ人物です。ちなみに、著名ファッションデザイナーを多数輩出している文化服装学院の学院長を務めたこともあります（「資料1 杉本正幸関連の略年表」では煩雑を避けるため、これらを一部省略）。

結局、四半世紀勤務することになった東京府農工銀行や日本勧業銀行での職務も併せ、どちらかという“経営参謀”としての色彩が濃い経歴を持つ杉本が、なぜ、土地評価制度の創設に関わることになったのでしょうか？本稿では青壮年期の人脈形成や戦時下の政策提言活動を手掛かりに、その謎に迫ります。

2. 青壮年期の人脈形成

(1) 立憲政友会の大物の配下に入る

① 新聞記者の夢を断念し、実業の世界へ

少年時代の杉本は東京に出て新聞記者になることを夢見、地元の旧制私立中学に進みましたが、自然災害などで実家の農業が廃業に追い込まれたため、働きながら修学して夢をかなえようと単身上京しました。このとき、中学時代の恩師に紹介された井上敬次郎・東京市街鉄道専務取締役の門を叩いたことが、その後の人生を大きく左右することになります（以下、「資料1 杉本正幸関連の略年表」を参照）。

井上敬次郎（いのうえ・けいじろう、1861～1947年）は、後に立憲政友会（以下「政友会」）を結党することになる星亨（ほし・とおる、1850～1901年）と獄中で知り合い、2年間の米国留学を共にした後、新聞人などとして星の政界入りを陰で支えた人物です。星らが関与して設立された路面電車事業者である東京市街鉄道の創立に携わり、杉本が訪ねた時は開業（明治36年）からまだ2年しか経っていませんでした。杉本はこの会社で路面の信号手からスタートし、勤務の傍ら夜学に通うことになります。

実はこの時まだ新聞記者の夢を捨て切れず、言論界の権威であった「日本」の陸羯南（くが・かつなん、1857～1907年）や「国民新聞」の徳富蘇峰（とくとみ・そほう、1863～1957年）に書生として採用するよう懇願する書状を出したのですが、「天下を指導

資料1 杉本正幸関連の略年表

	年	主な経歴	歴史上の出来事等
電鉄会社・北ボルネオ島時代	明治20(1887)年	北海道岩見沢村で旧鳥取藩士の開拓移民の次男として生まれる。	
	明治38(1905)年	実家の農業経営失敗を受けて上京し、専務取締役の井上敬次郎を頼って東京市街鉄道(のち3電鉄合併により東京鉄道に改称)に入社。	日露講和条約
	明治41(1908)年	日大専門部法律科を卒業(翌年同大高等専攻科卒)。	
	明治44(1911)年	東京鉄道電灯部で電気供給事業の拡張や電気料金低減のための計画立案等に従事。	関税自主権確立
	大正5(1916)年	英領北ボルネオ島の農場で綿花栽培を試行(翌々年マラリアに罹病し帰国)	
農工銀行・勸銀時代	大正7(1918)年	東京府農工銀行に庶務課長として入行。	米騒動
	大正10(1921)年	同行秘書役を兼任(翌年支配人兼秘書役)、全国農工銀行同盟会常任幹事に就任。	原敬首相暗殺
	大正15(1926)年	同行取締役兼支配人に就任。	
	昭和8(1933)年	中央大学から経済学博士号を授与される。	国際連盟脱退
政府委員時代	昭和11(1936)年	日本勧業銀行への吸収合併により、東京府農工銀行の取締役を退任(翌年日本勧業銀行監査役に就任し、昭和18年の任期満了退任まで務める)	2・26事件
	昭和13(1938)年 ~同18(1943)年	商工省、厚生省、東京府、大政翼賛会の各専門委員等に就任。	
	昭和17(1942)年	不動産科学研究所を設立。	ミッドウェー海戦
	昭和22(1947)年	戦災復興院の宅地制度調査会委員に就任。	日本国憲法施行
	昭和28(1953)年	建設省の住宅対策審議会委員に就任。	

するほどの新聞記者になるのは容易ではない。井上先生の指導を受けて実業界で身を立てるがいい」と体よく断られ、実業界で精進する道に切り替えます。

② 電気供給「百万灯計画」、北ボルネオ島の綿花事業で挫折

日本大学高等専攻科(法律)を卒業して学士の資格を得た杉本は、東京鉄道(東京市街鉄道・東京電車鉄道・東京電気鉄道の3社が合併して設立。明治44年に東京市営に移管)常務取締役の安藤保太郎(あんどう・やすたろう、1868~1924年)電灯部長の秘書として、電気供給事業の拡大計画である「百万灯計画」の立案作業に携わりました。しかし、料金低下を伴う強気の計画をめぐる競合他社や関係当局等との調整が難航し、結局、安藤は電灯部長を罷免され、杉本は他の部員数名と共にこれに殉じて辞職することになりました。

山梨県で平民の長男として生まれた安藤は、明治法律学校(現明治大学)を卒業して東京馬車鉄道(後に東京電車鉄道に改称)に入社し、社長の牟田口元学(むたぐち・げんがく、1845~1920年)から引き立てを受けます。ただ、この牟田口は政府首脳を幾度も務めた同郷の大隈重信(おおくま・しげのぶ、1838~1922年)と行動を共にした維新の功労者であり、政友会系の星-井上-杉本のラインとは政治的に別系統にいた人物と言えます(「資料2 人物相関図」参照)。

聡明な豪傑だが、緻密さにやや難のある安藤は、罷免後に英領北ボルネオ島での綿花栽培事業を思い付き、安藤を慕う若い杉本は「我れ日本の衣料とならん」との意気込みで現地での事業化活動に身を投じます。出航の見送りの際には井上が「安藤君に誤りのないように輔佐せよ」と教示したといえますから、ある意味、安藤のお目付け役のような役割が杉

本には期待されていたのではないのでしょうか。結局、気象条件の悪さなどから事業化は見込みどおりに進展せず、一時は自決まで思い詰めた杉本は、マラリア罹患を機に帰国を余儀なくされます。

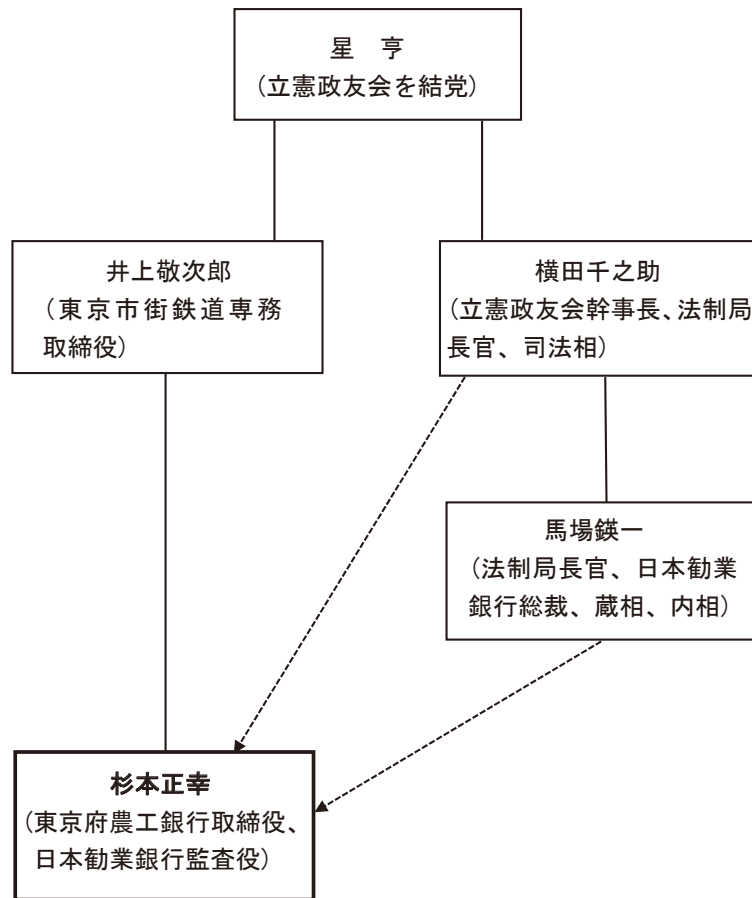
③ 政友会幹事長の差配で農工銀入り

傷心の杉本を日本で待ち受けていたのは、それまでとはやや毛色の違う仕事でした。不動産金融を専門に手掛ける政府系の日本勧業銀行（以下「勧銀」）の窓口機関の役割を果たした各府県農工銀行のうち、最大手である東京府農工銀行の庶務課長の椅子です。推薦人の1人である横田千之助（よこた・せんのすけ、1870～1925年）政友会幹事長は杉本をこう激励しました。「君は百万灯事件から南洋

の綿作りと大分あばれ回ったから、当分の間銀行に落着いて信用を付けるがいい。東京府農工銀行は半官半民の銀行で農工業に金融するのだから、君の経歴の農業に縁のないことでもない。これまでどおりの意気で大いに努力し給え」

このとき横田は原敬（はら・たかし、1856～1921年）内閣の法制局長官を務め、事実上の副総理格として辣腕を振るっていましたが、もともと星亨の書生をしながら東京法学院（現中央大学）を卒業して弁護士になった人です。つまり、杉本の恩人である井上敬次郎とは兄弟分に当たる人物であり、杉本の人となりについて井上から聞かされていたのでしょう（「資料2 人物相関図」参照）。

資料2 人物相関図



後に杉本自身が知ることでありますが、実は杉本の東京府農工銀入りには横田の思惑が働いていて、それは横田の配下にある鈴木茂兵衛（すずき・もへえ、1883～？）同行取締役を頭取に昇格させ、その補佐役を杉本に担わせようと考えていたのです。鈴木は肥料や食塩、油などを扱う商家の御曹司であり、地元商業界の名士なのですが、頭取に昇格すれば、この頃全国の農工銀行が抱えていた難しい問題に直面することが予想されたからだと思われます。

というのは、杉本が入行した大正7（1918）年頃は大战景気を受けた金余り現象が生じたため、勸銀と各府県農工銀による貸付先争奪戦が熾烈となり、勸銀が債券発行で資金を調達し、それを各農工銀が貸付けるという従来の親子的な親密関係にひびが入っていた時期だったのです。この結果、都市部の有力農工銀が勸銀への依存度を低める一方、地方の弱小農工銀は経営基盤を弱め、勸銀への合併しか生き残りの道がなくなっていたのが実情でした。

実際、入行3年後の大正10（1921）年に鈴木取締役が東京府農工銀の頭取に昇格すると、杉本は庶務課長のまま秘書役を兼務すると共に、全国農工銀行同盟会（全国農工銀の親睦団体）の常任幹事に就任して、業界の調整役や行政当局等との連絡役も担うことになりました。また、それとほぼ同時に、各農工銀が独自の判断で勸銀と合併できるようにする勸業農工両銀行合併法案が成立し、後の農工銀消滅への道が開かれています。

（2）蔵相・馬場鉄一との出会い

① 馬場と「日本不動産協会」の設立

昭和2（1927）年、元法制局長官で貴族院議員の馬場鉄一（ばば・えいいち、1879～1937年）が勸銀総裁に就任しました。馬場は法制局の首席参事官として前任の横田千之助法制局長官の右腕を務めていた人物であり、

馬場を貴族院の勅撰議員に推薦したのも横田であるといわれています（「資料2 人物相関図」参照）。

9年に及ぶ勸銀総裁在任中に馬場が果たした大きな功績は、昭和3（1928）年の「日本不動産協会」の設立です。同協会は不動産金融と不動産取引に関わる特殊銀行（日銀、勸銀、興銀、東京府農工銀、北海道拓殖銀、台湾銀、朝鮮銀等）と信託会社（三井、三菱、安田、住友）、東京海上保険、東京建物の各社を会員とする研究組織であり、主に（i）不動産抵当債権を証券化する方法、（ii）不動産売買取引を公正かつ簡易に行う方法—について研究しました。

背景には、昭和2（1927）年の金融恐慌で、地方銀行による不動産担保融資の不良債権化が深刻になったことがあります。地銀救済のため日銀が特別融通（特融）に追われましたが、その一方で勸銀をはじめとする特殊銀行に地銀の不良債権を肩代りさせて、日銀特融を回収すべきだという世論が高まりました。このように不良債権処理の尻拭い役として勸銀農工両銀行が深入りすることになれば、担保不動産を適正かつ公正な価格で売却できる否かが、両行の死活問題になるのは明らかです。

そこで早くも昭和3（1928）年中に「不動産抵当債権保証譲渡証券案」と「不動産取引株式会社案」の成案を得て、このうち前者は昭和6（1931）年の「抵当証券法」の公布として形になりましたが、後者は会員の不一致から流産に終わりました。

この「不動産取引株式会社案」は、「不動産公売所」の経営を主業とし、不動産の鑑定評価や不動産金融の仲介・取立・保証なども兼営する資本金1,000万円の株式会社を設立する構想でした。当初案では不動産売買仲介も業務内容にありましたが、社業への影響を

恐れた信託各社の猛反対で業務範囲の縮小を余儀なくされ、協会内部に亀裂が入りました。加えて、昭和4（1929）年に旧平価による金解禁が決定され、不動産市況の見通しが悪化したこともあり、設立は断念されました。

② 博士号取得に導かれる

馬場は、杉本の博士号取得に一役買っています。発端は杉本が自著「不動産金融論」を馬場に献本したことに始まります。この著作は、杉本が外務省に懇願の上、欧米主要国の不動産金融制度に関する資料の送付を、全国農工銀行同盟会会長の名で各国駐在の大使・公使等に依頼することによって、広範に収集した資料に基づいた研究であり、当時としては画期的な内容でした（「資料3 不動産関連の主な著作」を参照）。

馬場は「博士論文として提出してはどうだ。出身校（日大）の方がよければ自分から山岡（萬之助）学長に話す」と、学位請求を勧めました。結局、馬場が理事を務めていた中央大

学に「不動産金融論」と、新たに書き起こした「市街地価格論」の2論文を提出し、昭和8（1933）年に経済学博士号が授与されました。

中大は馬場にとって縁の深い大学であり、韓国統監府から法制局に転じた明治40（1907）年から財政学の講師を始め（馬場28歳の時）、大正8（1919）年に理事に就任し、昭和2（1927）年から同5（1930）年まで教授となり、商学部長や経済学部長も務めました。その間、大正9（1920）年に同大から法学博士号を授与されています。

貧しい士族の出から高級官吏として身を立てた馬場は当初、京都帝大の助教授を志望していましたが、その意を果たせず官界に入った経緯があるといわれます。後に元東洋経済新報記者で経済評論家の高橋亀吉（たかはし・かめきち、1891～1977年）は、昭和初期の政財界人が当時の大学の経済学者をどう見ていたかを示すエピソードとして、馬場から聞いた次のような話を紹介しています。「氏（馬

資料3 不動産関連の主な著作

	書名（出版年）	概要
不動産価格・市場論	市街地価格論（昭和8年）	全国の市町及び6大都市農銀へのアンケート結果を基に、市街地価格や地代の経済法則を究明。中央大学への博士号請求論文
	農地価格論（昭和9年）	農地の価格形成を実証的に研究し、公正妥当な価格の評価に資することを目指した。
	不動産の評価（昭和9年）	鑑定評価制度の完成は、経済上だけでなく、地代・家賃・小作料の上騰を抑制するという社会政策上の見地からも重要と説く。
	地代家賃不動産価格評価規準（昭和14年）	商工省専門委員会に提出した地代家賃騰貴抑制対策案と地代家賃決定標準案を基に、統制令の実地運用の参考書として出版
	不動産賃料と価格の統制（昭和16年）	地代家賃統制令及び宅地建物等価格統制令を平易に解説し、統制実務者等の参考に資することを目指した。
	土地区画整理施行地価格の統制（昭和17年）	宅地建物等価格統制令を土地区画整理施行地の譲渡価格に適用する際の注意点について、整理施行地の特性に応じて解説
不動産金融制度論	全国農工銀行発達史（大正13年）	全国農工銀行同盟会常任幹事の職責を果たすための参考として、各府県農工銀行の歴史と現状を研究した成果を出版
	不動産金融論（昭和5年）	欧米主要国に駐在の大使等に依頼して収集した各国の不動産金融制度に関する文献等を基に、同制度を国際的に比較研究。「市街地価格論」と共に博士号請求論文として提出
	不動産銀行法積義（昭和9年）	日本勧業銀行、各府県農工銀行、北海道拓殖銀行、朝鮮殖産銀行等の設立の趣旨及び法律条文等について解説
	不動産金融要論（昭和10年）	不動産金融の業務について解説すると共に、不動産鑑定に必要な知識等も紹介

場)は一日私にこう語った。『先日、東京帝国大学経済学部独立何周年記念会に招待された。それは、同学部の創立については自分が法制局長官時代に大いに努力した関係からであるが、その席上におけるスピーチで実はこう述べたのである。それは、私馬場が、経済学部の独立に尽力した趣意は、こういう非常時に際し、役に立つ経済学者を輩出してもらいたかったからだ。しかるに、いまこうした難局に際し、実際問題と取組んで、世論や政策をリードする学者は殆どいない。経済学部独立に努力した一人として遺憾至極だ…』

既成権威の著作の翻訳や講釈に閉じこもる当時の官学アカデミズムの向こうを張る矜持が感じられる発言ですが、一方で、東京府農工銀の要職をこなしながら不動産金融を中心とする実務書を次々と発表する杉本に対し、ある種の期待感を抱いていたのかもしれない。そうした馬場の思いが、杉本を博士号取得に導いたように思えます。

③ 国策に殉ずる

甘い水ばかりでなく、杉本は、蔵相就任直後の馬場から苦い薬を飲まされています。2・26事件直後の緊迫ムードの中、農工銀の勧銀への完全合併・消滅を迫られた以下の場面を、杉本の自伝から引用します。「昭和11(1936)年3月13日私は呼ばれて二本榎の私邸で馬場蔵相に面談した。大臣は熱烈なる庶政改革の意気で勧農統一の決意を示された…(中略)…『今当面に緊急なのは金融政策上不動産金融をも統一し、金利の引き下げを断行しなければならぬ秋(とき)である。農銀頭取諸君も個々の事情を捨て、国家的見地に立って国策に協力するよう、君からも伝えてくれ給え』 予めかくあろうとは思っていたものの瞬間私は窮地に陥った。私は大正10(1921)年以来、身も魂も打込んで不動産金融制度の

革新に熱注し、及ばずながら全国農銀自存の大計を立てる原動力となってきた。その私が、理想的根本的な解決もつかないのに合併に賛成しては全国農銀に対し信義が立たない。と言って、今眼前に見る馬場蔵相は庶政改革に決死の覚悟で当たっておられる。金融統制は国策となってしまった。今は蔵相の言に従い根本的革新は時を待つの外あるまい。馬場蔵相ならきっと将来根本的解決を断行されるに違いない。と私は咄嗟の間に判断を下し、蔵相の意見を全国農銀頭取に伝える旨を約し、大臣に従い合併の旗を振ることに決めた」

時代の波に飲み込まれ、国策に殉ずる苦渋の決断を迫られた杉本は、この日を境に活動の領域を大きく広げていくことになります。

3. 戦時体制下における政策提言活動

(1) 政府委員任命ラッシュ、著作は統制色増す

勧銀への合併で昭和11(1936)年に消滅した東京府農工銀の取締役を退任した杉本は、翌年に勧銀監査役のポストを得て、任期満了までの6年間を務めましたが、むしろ戦時体制下で立て続けに任命されたインフレ対策の各種政府委員等の仕事の方に忙殺されました。具体的には、家賃交通費専門委員会(商工省)、地方物価委員会家賃交通費運輸等専門委員会(東京府)、住宅対策委員会(厚生省)、地代家賃専門委員会(商工省)、宅地建物等価格統制に関する調査囑託(物価局)、調査会第四委員会(大政翼賛会)などです。委員会活動と並行して著述も行いましたが、その内容はやはり統制色の濃いものになっています(「資料3 不動産関連の主な著作」参照)。

同じように政府委員に引っ張りだこだった前出の経済評論家・高橋亀吉は、多少の謙遜も込めてこの時期を冷静に振り返っています。「これまで背景も何もない民間の一介のエコノミストが、政府の委員会の委員になることは殆どな

かったにも拘らず、この段階において、何故に、政府の各種委員に、私がかく任命せられるに至ったかである。…（中略）…根本の事態が急変した結果、官庁従来の動員圏の型にはまった人材では、もはや間に合わず、官僚陣そのものもまた、新事態勃発当初においては、拠るべき方策が未だ発見されず、ここに、これまでの官庁動員圏以外に人材を求めざるを得なくなったからだ、と私なりに解釈している。…（中略）…同時に、官僚群が新事態に慣れ習熟し、これに一応対処しうるに至ると、今度は、私の如きは、むしろ烟たがられ、異質視されるに至り、漸次、要部から敬遠されるに至っている」

2・26動乱直後のあの日、護国の鬼のように立ち上がった馬場はもうこの世になく（昭和12年に58歳で病死）、杉本は馬場の遺志を継ぐかのように、時局下の政策提言活動に邁進することになります。

（2）「国策不動産会社」の実現に向け奔走

杉本の自伝に、政府委員時代を振り返った次のような興味深い記述があります。「厚生省社会局では住宅対策要綱の策定・住宅供給機構の整備等を企画され、貸家組合・住宅会社等の設立について調査研究されつつあった。私はこの情勢を見て兼ねがね抱懐していた国策不動産会社設立の好機と感じ、石井光雄勸銀総裁の内意をも受け関係業者と協議し、国策不動産会社設立要綱の調査立案に着手した。昭和15（1940）年4月30日商工省新倉物価局次長に国策不動産会社の必要を述べたところ、次長もその必要を認め局内で研究中の由で、過日信託会社から各社の不動産部を合同して新会社を作る案の申出も聞いたが、どんな性質のものかと質問があり、私は事の発端と経過を説明して卑見を述べ、かつ民間では既に相当機運が熟している模様だから、この際各省に協議されて政府の統一の方針を決し、一流の関係業者を招き政府から

懇切に会社の設立を勧奨されたら好都合に展開する望がある旨、および目下厚生省で国策住宅会社を設立する企てがあるようだが、それでは不十分である。同省案をもっと効果的に拡充される必要があると述べた」（傍線は筆者による）

この「国策不動産会社」は、馬場勸銀総裁時代に日本不動産協会が不良債権処理策として打ち出したものの、協会内部の不一致でお蔵入りしていた「不動産取引株式会社案」を衣替えしたものです。同案はもともと同協会の創案ではなく、大正11（1922）年に米国の不動産金融・取引制度を視察した勸銀職員が帰朝後に作成した「東京不動産交換所」案に遡るといわれます。不良債権問題の尻拭いを任されることの多い勸銀にとって、担保不動産の適正処理を期すこの一連の構想を実現することは、社運を賭けた長年の悲願であったと言えるでしょう。杉本の証言を読む限り、非常時の時局対策に乗じて一気に実現してしまおうという、したたかさもあったように窺えます。

昭和15（1940）年7月に杉本が厚生省住宅対策委員会で要望した「国策不動産会社」案では、主要業務として（i）庶民用の低廉な居住用不動産の取得・借入・売渡・賃貸又は改良事業、（ii）一般不動産の取得・借入・売渡・賃貸又は利用計画の指導、工事請負等、（iii）不動産売買市場の運営及び不動産鑑定評価業務一の3つ業務が示されました。特に上記（iii）については、一般物件のほか、官公有不動産の売買委託や、裁判所の競売や官公署の公売の場としても利用でき、また、統一的な不動産鑑定評価機関としての機能をも兼ね備えているのが特徴的です。

しかし、内務省や商工省、厚生省など複数省の管轄にまたがるのが障害となって、この構想全体は実現せず、ただ上記（i）の部分だけが切り取られ、昭和16（1941）年に住宅営団（終戦後にGHQの命令により解散）が設立

されるに終わりました。失意の杉本は昭和18(1943)年に勸銀監査役を退任したのを機に、私設の不動産科学研究所に引きこもり、敗戦後を見据えて不動産金融論の研究に打ち込むことを決意します。

4. 戦後への承継

杉本は戦争末期から戦後しばらくは神戸製鋼所やその関連会社の神鋼電機の経営に携わり、不動産関係から遠ざかっていましたが、昭和28(1953)年に建設省の住宅対策審議会委員を委嘱されて以降、再び政策提言活動を活発化させます。当初は、昭和25(1950)年に勸銀が普通銀行に転換したことにより消滅した不動産銀行を復活させるべく、大蔵省や財界重鎮の渋沢敬三(渋沢栄一の孫)などに働き掛けましたが、いずれも難色を示されたため、やむなく断念します。そこで、戦前からの懸案であった不動産売買仲介機関の創設や不動産評価基準の制定、不動産評価機関の設置などを訴えていくこととなります。

杉本は最晩年の著書「不動産価格論」(昭和39年刊)のあとがきで、次のような印象的な言葉を残しています。「(昭和39年)5月20日、『不動産鑑定』4・5月合併号誌上で、宅地制度審議会の答申された不動産鑑定評価基準を初めて拝見して、歓喜、合掌。満心の敬意をささげ、僭越ながら、多年の諸願成就を感謝してやまなかった」。逝去はこの2年後のことですが、「百万灯計画」や南洋での綿花栽培事業、そして不動産金融に至るまで、明治生まれの人らしい「国土」の気概に貫かれた79年の生涯でした。

【主な参考文献】

- ・杉本正幸著「信仰・事業・五十年」(不動産科学研究所)
- ・杉本正幸著「市街地価格論」(巖松堂)
- ・杉本正幸著「不動産の評価」(巖松堂)
- ・杉本正幸著「不動産価格論」(文雅堂銀行研究社)
- ・「日本勸業銀行史 特殊銀行時代」(日本勸業銀行調査部)
- ・故馬場鏝一氏記念會編「馬場鏝一傳」
- ・野口信二著「廬山の面目 東崖先生随縁記」
- ・高橋亀吉著「高橋経済理論形成の60年」(投資経済社)
- ・櫛田光男・大石泰彦編「土地問題講座② 土地経済と不動産鑑定評価」(鹿島出版会)

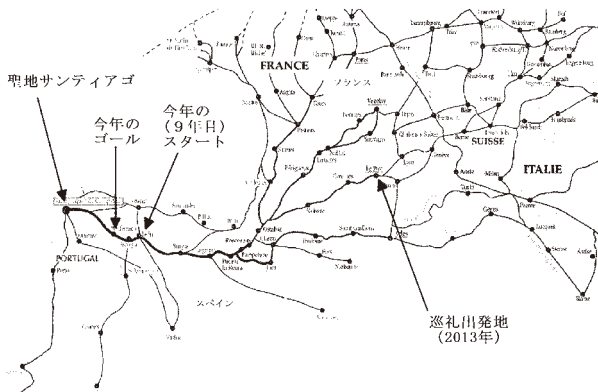


巡礼記（9年目）

（株）植草不動産鑑定所
植草 文雄

出発

9回目となる2024年の巡礼旅は、例年より短い行程を組んだ。前年のコロナ開けの旅がかなり体にこたえたからだ。体力不足には抗えない。今年は気楽な旅にしよう。ところが、現地到着前、早々にトラブルに見舞われた。空港で財布をすられてしまった。恥ずかしい話であるが、海外へ旅する方へ注意喚起のためにも顛末を記しておく。



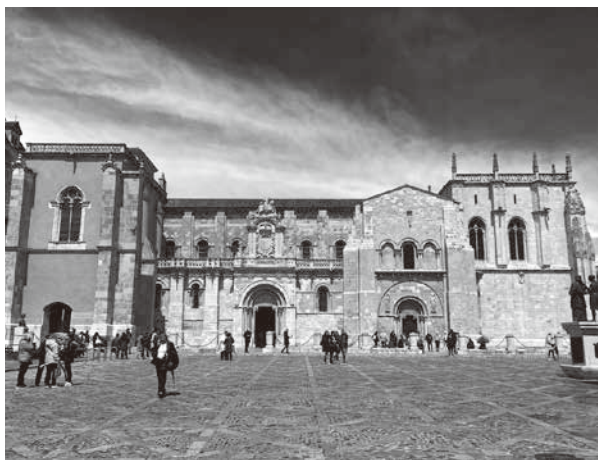
パリ・シャルルドゴール空港着後、I航空から、スペイン・マドリッド行の乗継フライトは管制官ストにより翌日のパリ・オルリー空港発へ変更になると、メールが届く。航空会社のカウンターは閉ざされ、留守番ブースは全く要領を得ず、仕方なしにタクシーで（1万円以上も払った）、オルリー空港へ移動する。ホテルを確保するためWi-Fi電波を探して空港内をうろうろ。このあたりで、スリ集団の格好の獲物になっていたのだと思う（奴らは毎日、空港やターミナル駅に出勤してくる）。ぼくは財布を

ファスナー付きの右前ポケットに入れ、常に右手でその膨らみを確認しているが、逆にこれが財布のありかを教えていたのかもしれない。ようやく予約できたホテルは近すぎてタクシーは乗せてくれない。バス停に移動するが、どれに乗るのか分からない。乗客は並ばず、バスが来ると乗車口に群がる。スマホ画面のホテル名をドライバーに見せるが、直接ホテルから迎えに来てもらうように言われる。気がつくや、ポケットは、ファスナーが開けられ、空っぽ！まさか…、頭が真っ白…。どうやら、左手でスマホ画面を差し出し、右手が手すりを掴むためポケットから離れた瞬間を狙われたようだ。奴らの手口（電車の乗車口やエスカレーターをふさぐ）は熟知していたつもりだったが、あまかった。現金は相方（家内）と併せ4つに分けていたので、被害は4分の1で済んだが、カードは急ぎ利用を止めたので、スマホ内のIDは使えない。頼りは相方の持つ一枚のカードだけである。なんとも心細い旅立ちとなってしまった。

悪いことは重なる。夜、ホテル近くのレストランでやけ食いしたステーキ（間違えてパーティー用のリブの塊りをオーダー）に、ぼくのお腹はやられてしまった。未明から猛烈な下痢に襲われ、1時間おきのトイレ通いとなる。

翌日のオルリー空港のカウンターで、発券トラブル。次の日の、それもシャルルドゴール空港発へ再度変更になると言う。冗談ではない！昨日、この空港へ移動してきたおかげでどれだけひどい目に遭ったか。どんな席でもいから

すぐに飛行機に乗せろ！と、声を荒げたいが、お腹に響くので我慢…。スタッフは入れ代わり立ち代わりオフィスへ出入りする。カウンター前で1時間半も待たされた後、無事に発券。出国手続を終え、搭乗口までたどり着くが、相方は貧血を起こし、スタッフの介添えを得ながら、ぼくはお腹をさすりながら、そろそろと搭乗する。パリからマドリードがこんなにも遠いとは。



今年の出発地レオン

一日遅れでマドリード着。ぼくの体調はさらに悪化。翌日に変更した4時間の長距離バスは、悲惨だ。トイレは付いているが、脂汗がとまらず、吐き気にも襲われ、ついに戻してしまふ。しだいに意識が遠のく。相方が隣にいてくれて助かった。13時過ぎ、今年の出発地レオンにふらふらで降り立つ。身体からひどい匂いがしている。周りの乗客はさぞかし迷惑だっただろう。昨晚キャンセルしたホテルへ問い合わせると、今夜、一部屋空きが出たとのこと。やっとツキがまわってきたか。チェックイン後、シャワー室にこもり、身体と着ているものをすべて洗う。明日は無事、旅をスタートできますように。



修道院改装のホテル、一部屋空きが出た

初日、2日目 (4/28)

一日分、行程が押ししてしまったので、初日に予定していた約20キロはタクシーで移動する。どうせ大都市レオンの郊外は、幹線道路沿いの単調な道が続いている。

ビジャダンゴス村の手前でタクシーを降りて歩きだす。今年のスペインはやけに寒い、昨年の熱波よりましだ。ぼくのお腹は、まだ回復途中。村を通過する度にバルでトイレを借りる。まるでトイレ探しの旅をしているようだ。もっともどっちを見ても農地ばかり、間に合わなくてもどうにでもなる。



中世の橋を渡り村へ入る

午後になり疲れのせいか、道を見失う。人影は見当たらず、スマホのマップで目的の村を探すが、似たような名ばかりで方向がつかめない。焦らず一旦南へ向かい幹線道路に出てから巡礼路へ復帰する。16時過ぎ、オルビゴ村に到着。15キロを5時間のゆっくりペースだった。

予約宿はお洒落な中庭のある小さな宿で、客はぼくらだけのようだ。マダムのマルタさんはとても親切で「ここは今夜のあなたの家です」と日本語のスマホ画面を見せてくれる。うれしいではないか。ディナーは広場前のバルで軽く済ませる。地元の家族が子供たちを遊ばせている。サービスも雰囲気も良かったので、少しばかりのチップを置いて出る。20時を回るが、外はまだまだ明るい。食事中にぼくらの写真を撮ってくれたウエイトレス（マダム？）が追いかけてきて、村オリジナルの巡礼ステッカーを渡してくれた。ここはほんとに良い村だ。



オルビゴ村の宿に到着

3日目 (4/29)

昨晚食事したバルで朝食を済ませ、村を出発する。快晴で気持ちが良い。ぼくの体調もほぼ回復した。美しい緑の山道をだらだらと登る。下ってはまた登る。昨日の閑散とした巡礼路と違い、次々と巡礼者が追い抜いて行く。それで

も去年に比べてだいぶ少ないかもしれない。日本人も見かけない。サンジャン（フランス国境）から来た台湾の方に訊くと、20日間で日本人は2人しか会わなかったそうだ。

ラ・ベガ村を通過し、野原に設けられた休憩所で一休み。マントを羽織る南米出身の主人は、15年前にここを開いたそうで、向うに石を並べた礼拝用の大きなサークルが見える。飲み物、スナック、果物等が僅かなドネーション（寄付）で摂り放題。まるで野外のランチビュッフェ。生の人参まで盛られてあるが、齧る人がいるのだろう。



休憩所でひと休み

14キロ歩き、13時に丘の上の大きな町アストラガに到着。この町の巡礼宿は日本の巡礼友の会と結びつきが深く、毎年この時期に日本の代表K女史がオスピタレイロ（ボランティア）として詰めているので会いに行くが、残念ながら彼女は1週間後の到着予定だそうだ。ぼくらは広場前の快適なホテルを選ぶ。部屋の正面には、ガウディ設計の司教館（今は巡礼博物館）が聳える。

明日からいよいよ峠越えなので、スポーツ店で登山ポールを一對買う。成田空港で預けた二対のポールとアーミーナイフは、パリの空港で行方不明のままである。



ライトアップされる司教館

4日目 (4/30)

一日中、なだらかな山道を登る。ムリアス村のバルで米国在住のS夫婦に会う。日本人の奥さんは、サマランカ（スペインの大学都市）のスペイン語学校へ2週間通ってから巡礼路へ入った。米国人の旦那さんは、フランス国境から20日間ほど歩いて、今日から二人で聖地サンティアゴへ向かう。仲の良いお二人で、楽しい旅をされるだろう。この先は、足の速い彼らから発信されるSNSが、後に行くぼくらにとってリアルな巡礼路の情報となる。



巡礼路は山道に入る

スペインの若いカップルに話しかけられる。熊野古道を歩き終え、サンティアゴ巡礼中の彼らは、二つの世界遺産にまたがる巡礼手帳を誇らしげに見せてくれた。二つの巡礼路完歩の証明書は、まだ世界中で数千人にしか発行されていないそうだ。この巡礼を終えたら、次はぜひ四国遍路にも来ていただきたい。

山道で韓国の家族に会う。コンサル会社を経営されており、奥さんと大学生の息子と歩いている。彼らから面白い話を聞いた。韓国では五郎さんが人気だという。そんな俳優いたかな？なんと「孤独のグルメ」の五郎さんだ。いまや、日本旅行のリピーターは、よりディープでマニアックな体験や食を求めてやってくる。日本のローカル食堂を一人で巡る食レポは、大人気なのだそうだ。韓国ではそれまで馴染みのなかった孤食（一人外食）も、珍しくなくなりつつあるという。

14キロ歩き、エル・ガンソ村の宿に到着。崩れ落ちそうな建物が目立つ閑散とした村で、巡礼路でなければとっくに廃村になっていそうだ。3部屋しかない宿は村唯一の小さな雑貨店も兼ねており、ときおり飲み物やバケットを求めて巡礼者が立ち寄っていく。猫たちがあちこちにまどろんでいるが、住民より多いかもしれない。



寂れたエル・ガンソ村に到着

夕食は少し離れた古びた家屋で供される。大きな部屋にテーブルがいくつか置かれ、外からパスタとサラダ等が運び込まれる。14, 5人が集うが、この村に泊まる大方の巡礼者だろう。ぼくらはブラジルの父息子、スイスの女性、豪州の男性らとテーブルを囲む。ちなみにブラジルでは世界的ベストセラー「星の巡礼」「アルケミスト」等（パウロ・コエーリョ著）の影響もあって、サンティアゴ巡礼の人気は高い。息子さんは高齢の父の願いを叶えるためにお供をしているようだ。それにしても欧米人の食欲は凄い。最後に鍋底をさらった若者は、ぼくの10倍は食べている。もっともぼくたちが少食なこともあるのだが。



スイス女性とブラジルの父息子

5日目 (5/1)

朝からみぞれ混じりの雪の中、山道を黙々と登る。坂道に張り付くラバナル村のバルで休憩。暖かく、ほっとする。次々と濡れた巡礼者が到着し、体を温めて出ていく。ぼくらは先を急がない。ここのトリティージャ（ポテトオムレツ）は美味しいと相方が言う。塩味が絶妙らしい。テーブルの向いに黒い雨具をすっぽり被る東洋人の女性がそっと座る。寡黙で穏やかな面立ちから、敬虔なクリスチャンであることがうかがえる。一人の山道は寂しくないのだろうか。



2輪車を引く巡礼者、登りはきつそう

空模様は目まぐるしく、時折青空が覗いても、すぐに雪になる。風も強く耳が痛い。13時過ぎに峠手前のホンセバードン村に到着。13キロと短い道のりだった。

このあたりの村は建物や石畳がきれいに整備されている。今宵の宿の写真をSNSに載せると、コロナ禍前の巡礼路でお世話になった日本のS氏から、この村の4, 5年前の写真が届いた。荒れた砂利道に朽ち落ちそうな建物が写る。それが、現在、すっかりお洒落な村に生まれ変わっている。巡礼者がいかにお金を落としていくかだ。



ホンセバードン村の宿、数年前は廃屋

シャワーを浴びて、一階のバルで遅いランチ。子供たちが壁のテレビで、熱心にドラえもんを見ている。海外では日本のアニメが驚くほど浸透している。子供たちは、テレビ画面から、三角屋根の家並みや空き地で遊ぶ子供たちの姿に親しみ、日本への好奇心を育てていく。アニメがどれほど日本ファンを育てているのだろう。

外は吹雪いてきた。視界が効かない。これから峠を越える方は大変だ。

6日目 (5/2)

明け方の気温はマイナス1度。1枚多く着込み、宿を出る。雪はちらつく程度だが、風が冷たい。耳が千切れそうなので、顔にタオルを巻く。

南方に谷を見下ろし、西を目指して、尾根伝いにアップダウンを繰り返す。遠くの山々は雪を頂く。標高差100mほど登って、巡礼路の最高地点1500mのアルゴ峠に到達。サンティアゴ巡礼路のシンボル、鉄の十字架を仰ぐ。数多の巡礼者が祖国から持ち寄った石やメッセージの類いで、足元が小山のように盛り上がる。脇に車道があるので、観光客が盛んに写真を撮っていく。ぼくらは凍えそうなので、先を急ぐ。



巡礼路のシンボル、鉄の十字架

道はヒース（エリカ）の茂みに分け入る。霧の中、一面の赤紫の花は幻想的だ。少し下った先に設けられた休憩所で一休み。お茶とケーキを頼み、体を温める。大きな暖炉の横にキジトラの老猫が置物のように丸まる。だらだらと標高差100m下り、100m登り返す。濡れた浮石だらけの道が続く。登山ポールを買ってよかった。一本ずつだが、下りではかなりの助けになる。相方は一度転ぶが、軽い打ち身程度で済む。



霧の山道、雨が強まる

300m下り、アセボ村に到着。わずか11キロの道のりで、膝はガクガクだ。谷間に埋もれるように張り付く小さな村で、数百mの街道沿いに石造りの建物が並ぶ。ディナーは唯一のレストランへ一番乗り。巡礼者以外の観光客ばかりだが、こんな山奥へ何が目的で訪れているのだろう。



谷間のアセボ村に到着

7日目 (5/3)

朝食は村の入口にある、宿と同じオーナーのバルでとる。マダムは、いつか日本を訪れたいと言う。大阪の食に興味があるようだ。後に知ったが、先を歩くS夫妻も前日、同じ宿に泊まっているが、パスポートの色が異なるため、マダムは彼女が日本人と気づかなかったようだ。



アンブロス村を通過

9時に村を出る。晴天で眺めが良い。標高が低くなった分、気温は昨日よりも高く、歩くにはちょうど良い。道端には木槿、エニシダ、ラベンダーの花々が競うように群生する。アンブロス村の教会で一休み。相方は小さな帆立貝の

チョーカーを買い求める。標高差500mを一気に下り、麓のモリナセカ村まで来たところでランチ休憩。台湾の賑やかなグループが追いついてきた。東洋人のなかでは台湾の方たちが一番フレンドリーだと思う。日本人だと言うと、なぜか歓声上がる。日本人がそんなに珍しいのか。この村は四国遍路と友好があるようで、村の出口に日西2か国語で彫られた碑が建てられている。8キロ歩いて、14時にポンフェラーダに到着。城塞横に切れ落ちるジル川を渡り、旧市街のやや高級なホテルに投宿。本日16キロの道のりだった。



ポンフェラーダに到着

マドリード行きのバスはこの町から出るので、今年の旅はここで終わりにする。一日余ったので、明日は観光に切り替えて、城等の史跡を訪れることにする。ディナーはマップで口コミの良いレストランを探して出かける。地元民で混み合うなか、奥のテーブルに陣取り、ガルシアの郷土料理プルポ（蛸とポテトのオリーブオイル煮）をつまみ、ビールで疲れを癒す。

帰国

今年は、乗り継ぎフライトが飛ばず、右往左往した挙句にスリに遭うというトラブルでスタートした。欧州のスリはロマ（ジプシー）出

身者が多いという。ぼくらの遊ぶ金が、彼らの子供たちの食い扶持にすり替わったと思えば、そう腹も立てまい。悔しいのは、航空会社の対応だ。帰国後、欠航によるホテル代の補償や預けた荷物（登山ポール等）の返却を求め、日本支社へ何度も電話するが、日本語対応の番号なのに、なぜか毎回切られてしまう。本国の本社にしつこくメールすると、おたくのアドレスは今後拒否されると、自動返信がきた。ふざけた会社だ。オーバリーブッキング（たぶん）のフライトからビジネス2席を確保したカウンタースタッフの努力や、貧血の相方に手を貸してくれた搭乗口スタッフの親切を加味しても、二度とこの航空会社は使わないだろう。ちなみにパリのシャルルドゴール空港へもロストした荷物のタグ写真を送るが、二度、見つからないと返事が返ってきたきりである。どうせ探していないのだろう。こうしてみると、航空券は旅行会社を通して買ったほうが、また違う対応になったのかもしれない。なお、旅行保険の補償であるが、スリ被害の現金は対象外、フライト遅延によるホテル代も対象外、荷物のロストは、スポーツ用品（登山ポール）は対象外。結局、何の補填も受けられなかった。そのうえ、現地から日本の保険会社への通話料が5千円以上も要していた。踏んだり蹴ったりである。

今年の移動距離は約103キロ。これまでで一番短いカミーノ（巡礼）となったが、無事に最高地点の峠を越えることができたので、よしとしよう。聖地サンティアゴまで残り約210キロ、やや微妙な距離を残すが、10回目となる来年で成就したいと思う。



聖地サンティアゴまであと少し



令和6年能登半島地震 住家被害認定調査活動に参加して

見える評価研究所
新井 善久

はじめに

2024年（令和6年）1月1日16時10分、最大震度7（石川県羽咋郡志賀町）の地震が北陸地方一帯を襲いました。震度7の地震があった元日から復興の歩みを進めている最中、今度は9月に能登半島北部で線状降水帯が発生し、記録的豪雨となりました。氾濫した河川は輪島、珠洲、能登、七尾、志賀の5市町で計23にも及んだとのこと。震災に加えて水害という二重の被害を受け、被災された皆様の心中察するに余りあります。

行政や民間による手厚いサポートが必要なのは言うまでもありません。地球温暖化が進行していくにつれて自然災害の発生頻度も増加傾向にあります。いづれどこでも我々の身の回りでもこうした「複合災害」が起こり得ます。実際に調査活動に参加してみるとスムーズに活動するためにはいかに平時から自治体と連携して関係を強化することが重要かを痛感させられます。

宿泊拠点、活動拠点について

今回日本不動産鑑定士協会連合会からの支援協力要請をうけて全国から大勢の不動産鑑定士が被災地へ派遣されてきました。被災地である奥能登2市2町地域は元々宿泊施設が少ない中、地震による被害で宿泊拠点の確保が極めて困難な状況でした。こうした厳しい状況の中で能登里山空港に隣接する学校法人日本航空学園様（石川県輪島市三井町）から学生寮を宿泊拠点として提供いただきました。我々不動産鑑定士だけでなく県内外から支援に来られる行政職

員、ボランティアの方々と一緒に利用させて頂きました。当該施設も地震で大きな被害を受け5月時点では一部仮設トイレや仮設風呂といった形で運営していました。

学生寮は通常は二人もしくは四人で利用する相部屋形式でしたが、連合会の配慮により一人一部屋として利用させて頂きました。室内はエアコン、フリーWi-Fi完備で、寮の食堂で日曜日以外朝晩の食事提供があり、活動期間中は快適に過ごさせて頂きました。私は支援要請期間内で計5回（5月10-13日、22日-25日、6月15-18日、7月23-26日、8月21-24日）いずれも前泊、2日間活動日、後泊というスケジュールで参加しました。移動だけでほぼ1日ばかりです。往復の移動時間を考えれば本来もう少し長期間滞在した方がよかったのですが、正直体力的に厳しいこともあり毎回無理しない日程にとどめました。中には10日以上連続で活動されている方や10回以上参加したという



宿泊拠点 日本航空学園

強者もおりました。

参加される皆さんはまず宿泊拠点まで自力で来ることになります。各自で交通手段を確保するのですが、近県在住の方は直接自分の車で来られていました。遠く栃木県から毎回車で乗り付けた方もいました。宿泊拠点に隣接した能登里山空港は羽田空港から毎朝1便のみですが直行便がでています。直行便を利用できれば一番効率的ですが、実際能登空港到着が9時50分と遅く、朝の全体ミーティングに間に合わないため使えませんでした。金沢駅からレンタカーを調達して現地入りするパターンが基本的に一番多かった気がします。私も最初の頃は飛行機で行くのが一番時間がかからないと思い、羽田空港から小松空港まで行き、そこからレンタカーを調達しました。途中から飛行機でも新幹線でも要する時間に大差ないことに気がつき、むしろ新幹線の方が気軽に便利のため3回目以降は専ら新幹線を利用していました。午前中に仕事を済ませた後、午後1時頃八千代市の自宅を出て、金沢駅に午後4時か5時頃到着し、レンタカーで午後7時頃に宿泊拠点に到着していました。到着した旨をLINEで報告しました。基本、情報共有は全てLINEで行いました。

金沢駅から宿泊拠点まで道路距離にして約100km、車は平時で約2時間程度かかります。千葉駅から最南端の館山市役所まで同じく約90km、東関東自動車道館山線利用で1時間20分程度、高速道路を利用しなければ2時間半程度です。個人的には千葉駅から館山市まで高速道路を使わずに行く感覚です。実際に自動車専用道路「のと里山海道」経由で途中休憩を挟みながら最初のうちは慎重に3時間以上かけて行きました。5月はまだ金沢からのと里山空港方面へは片側通行で行くにはいけましたが、道路の凹凸や迂回路が多く徐行しながら行った覚えがあります。その時期はまだ法面が崩落したま

まの現場があちらこちらに残っていました。7月には全区間で対面通行が可能となりましたが、まだまだ完全復旧には程遠い状況です。それでも震災発生当初から24時間体制で緊急復旧作業に携わる工事関係者の方々の苦労を思うとただただ感謝の念しかありません。



活動拠点 珠洲市民図書館

被災状況の厳しい能登半島の最北端に位置する珠洲市への支援が主でしたが、一部の鑑定士の方は支援協力要請のあった輪島市、志賀町へも派遣されていました。2019年3月にオープンした新しく立派な珠洲市民図書館内の一室に活動拠点が設けられていました。

同図書館の1階ロビーは公費解体受付窓口が設けられており、県外から応援に来られた行政職員の方が窓口対応されていました。宿泊拠点から活動拠点となる珠洲市民図書館までは道路距離約35km、車で約1時間の距離にあります。奥能登地域は丘陵地帯で標高も最高で550m程度と低く、同じ丘陵地帯となる房総半島と地形的に類似しています。ただ面積が広く、宿泊拠点から各市町の活動拠点に行くまでが一苦勞でした。千葉県の市区町村の面積と比較するとその広さが実感できるかと思います。輪島市は千葉県最大の市原市よりも約1.2倍弱広く、珠洲市、志賀町は南房総市よりは広く、千葉市、香取市より若干狭い感じ です。

順位	石川県	面積 (平方 km)	順位	千葉県	面積 (平方 km)
1	白山市	754.93	1	市原市	368.16
2	金沢市	468.64	2	君津市	318.78
3	輪島市	426.32	3	千葉市	271.76
4	小松市	371.05	4	香取市	262.35
5	七尾市	318.32	5	南房総市	229.55
6	加賀市	305.87	6	成田市	213.84
7	能登町	273.27	7	富津市	205.4
8	珠洲市	247.2	8	鴨川市	191.14
9	志賀町	246.76	9	いすみ市	157.5
10	穴水町	183.21	10	山武市	146.77



調査活動に参加して

以前2019年9月に発生した台風15号の風害で千葉県不動産鑑定士協会の支援協力要請に応じて成田市で調査活動を行った経験がありました。ただ当時は市職員のあとについて回る程度で調査票への記入の仕方も知らず経験値としては無いに等しい状態でした。

今回支援活動に入る前にYouTubeで公開し

ている住家被害認定調査等のアーカイブを予め視聴した上で臨みました。被害認定調査は、標準的な調査方法が内閣府により定められており、次ページの通り被害の程度を判定することが目的となります。

活動期間中は活動拠点で8時半に行われる朝のミーティングに間に合うように宿泊拠点をだいたい7時15分に出発していました。ミーティング時に班分けがなされた上で、2次調査あるいは3次調査（再調査）を午前中1件もしくは2件、午後も同程度の件数を担当して現地に向かいました。各班は鑑定士と行政職員（石川県、県外応援職員等）で構成されてましたが、班数及び班員数は当日の鑑定士の数、アポイントの数に拠るため流動的でした。私の場合、最も少ない時で志賀町での行政職員1名、鑑定士1名は私のみの計2名体制、多い時は行政職員2名、鑑定士4名の6名体制でした。3、4名体制が一番多かった気がします。現地までの運転とタブレット端末を使った記録作業や住民対応については基本的には行政職員が担当し、我々鑑定士は調査を担当しました。

鑑定士同士で外部（地盤、基礎、屋根、外壁）担当者と内部（内壁、床、柱、天井、建具、設備）担当者を予め決めておき、現地にて税務課から

1 内閣府 HP <https://www.bousai.go.jp/taisaku/unyou.html> 災害に係る住家の被害認定参照

災害に係る住家の被害認定

市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生した場合において、当該災害の被災者から申請があつたときは、遅滞なく、**住家の被害**その他当該市町村長が定める種類の被害の状況を調査し、当該災害による被害の程度を証明する書面(第4項において「罹災証明書」という。)を交付しなければならない。(災害対策基本法第90条の2第1項)

■災害に係る住家の被害認定基準運用指針(平成13年作成、令和6年最終改定)

- ・市町村が災害により被害を受けた住家の被害認定を迅速かつ的確に実施できるよう、地震・水害・風害等の災害ごとに住家の経済的被害の標準的な調査方法を定めたもの
- ・固定資産評価を参考に、原則として、部位(基礎、柱等)別の損害割合を算出し、それらを合計して住家全体の損害割合を算出して判定

■災害の被害認定基準(令和3年6月24日付府政防670号内閣府政策統括官(防災担当))

被害の程度	全壊	大規模半壊	中規模半壊	半壊	準半壊	準半壊に至らない(一部損壊)
損害基準判定 (住家の主要な構成要素の経済的被害の住家全体に占める損害割合)	50%以上	40%以上 50%未満	30%以上 40%未満	20%以上 30%未満	10%以上 20%未満	10%未満

提供頂いた間取り図へ部位毎に損傷の程度（Ⅰ～Ⅴ）を手分けして記入していきました。ただし、間取り図自体古いものが多くリフォームや増築等で現況と異なっていることがままありました。たまに間取り図自体もなく、現地で間取り図を作成しつつ並行して調査も行ったケースもありました。

現地調査終了後は活動拠点に戻り、記入した間取り図から部位毎に損傷の程度に応じて点数化して合計する作業を行い、最終的に調査票に記入して被害の程度を判定するという一連の作業を1件、1件行っていました。

調査時で苦労した点は①少ない人員での対応②損傷の程度の判定③検証可能な資料の作成④暑さ対策が挙げられます。

①少ない人員での対応

少ない人員で損傷の激しい大規模な住家の調査を行ったときは調査箇所が多くなり、必然的に長時間要しました。その結果、次の約束時間に間に合わず、申請者を待たせてしまいました

た。日を改めて調査するとなるとその分罹災証明書の発行が遅れ、連動して申請者の生活再建が遅れる事情が分かるため約束時間を簡単にずらせませんでした。初めの頃は少ない人員で不慣れなせいもあり作業が終わらず大変だった思い出があります。

②損傷の程度の判定

調査中は内閣府から公表されている「損傷程度の例示」を携帯して、判断に迷う状況では類似の損傷程度を示す写真を参照して調査の客観性を保つように心がけました。それでも例えば内壁のボードの目地に「わずかにずれが生じている 程度Ⅰ」と「ずれが生じている 程度Ⅱ」とあります。目地のズレが微妙な場合はどちらを採用するか判断に悩みました。他にも基礎が束石でどのように判断したらよいかマニュアルに例示列挙されていない場合も悩みました。不明な点はベテランの方に聞いたり、宿泊拠点で毎日開催される情報交換会で確認したりしていました。

③検証可能な資料の作成

2次調査の判定結果に不服の場合、3次調査に進むことになります。その場合は2次調査資料を検証することになります。分かりやすく必要な情報を残すように努めました。果たしてそれが出来ていたかです。程度Ⅰ、Ⅱはまだ全体への影響が少ないですが、程度Ⅳ、Ⅴの影響が大きい場合の判断根拠やある一部を調査対象外とした理由の説明が今から振り返ると説明不足だったような気がしました。

④暑さ対策

奥能登地方でも7月に入ると徐々に暑くなってきました。8月はほぼ関東と同じく連日猛暑に襲われました。先程の①でも説明しました通り、猛暑下でも調査作業は続けました。活動拠点には熱中症対策としてミネラルウォーター、塩分タブレット、冷感グッズ等の用意が豊富にありました。調査中でも自主的にこまめに水分補給や屋外で休憩する等して熱中症にならないように気をつけました。

今回大勢の鑑定士が入れ替わり立ち替わり支援のため全国から集まってきました。一部の鑑定士の方々は所属する都道府県士協会の名前が入ったビブスを着用したり、ヘルメットに協会名のステッカーを貼ったり、腕章を付けたりして調査に臨んでいました。申請者に調査に来た者が専門家である不動産鑑定士だということを容易に認識してもらうために皆さん色々と工夫しているんだと感じました。今後当協会でも「千葉県不動産鑑定士協会」のロゴ入りビブスを作成し、対外時に積極的に着用して不動産鑑定士の認知度を高めるような活動をすべきかと思えます。

能登半島地震の住家被害認定調査に参加して私の体験をとりとめなく書いてみました。今後調査に入られる皆さんの参考になれば幸いです。

以上





一般財団法人 日本不動産研究所 千葉支所

西島 大輝

この度、千葉県不動産鑑定士協会へ令和6年5月に入会させて頂くこととなりました、西島大輝と申します。大阪府で生まれましたが、その後兵庫県に長く住み、育ったことから、出身地は兵庫県になります。地元の兵庫県の小・中・高等学校へ進み、その後、地元で就職をしたため、兵庫県を出ることなく成人を迎えました。その為、千葉県のみならず、関東に縁が無く、この度初めて千葉県を含め関東と関わりを持つこととなりました。

前職（地元で就職した会社）は大手の車業界で、営業職に就いておりました。その会社で多くの方々と接し、また、自身の結婚や子を持ったことなどにより、自身のステップアップの為、新たなことにチャレンジしたいという気持ちが芽生え、その時の状況などから不動産鑑定士を目指すこととなりました。畑違いの職業へのチャレンジでしたが、なんとか2回目の挑戦で論文試験に合格し、同年に日本不動産研究所へ入所させて頂けることとなりました。

思い返してみますと、前職では、異動はあっても基本的には通勤圏内での異動であった為、日本不動産研究所への入所がきっかけで、他府県に足を踏み入れることとなりました。

私が入所した際、まずは「自宅から通える範

囲で少し経験を積む」との方針から大阪へ配属され、その5ヶ月後、仙台へ転勤しました。兵庫県以外に住むのは初めてで、またそれが東北という特に関西とは縁が遠い場所でしたので、最初は戸惑いましたが、それと同時に新たな生活に期待に胸を膨らませたことを記憶しております。

仙台では約3年間勤務しましたが、住めば都とはよく言ったもので、仙台は私の第二の故郷となりました。日本三景の松島や宮城蔵王のほか、食べ物も美味しく、とても住みやすいところでした。その後、再び大阪に戻り、令和6年4月に千葉県へ転勤となりました。

千葉に住み始めてまだ間もないですが、利便施設が充実する一方、自然も豊かで、また、食に関しては、房総半島や銚子など地元の新鮮な海鮮料理も楽しめるなどなど、千葉はとても住みやすく、充実したところだと感じております。

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、鑑定評価のみならず、様々なことを通じて千葉を深く知っていきたくと考えております。そのような中で、少しでも皆様のお役に立てるよう努めて参りたいと思いますので、何卒宜しく願いいたします。



一般財団法人 日本不動産研究所 千葉支所

眞鍋 香帆

この度、千葉県不動産鑑定士協会に入会させていただきました、日本不動産研究所千葉支所の眞鍋香帆と申します。

私は令和3年の論文試験に合格し、東京で2年間実務修習の後、今年3月に不動産鑑定士の登録をいたしました。不動産鑑定士登録後の今年4月から千葉支所に異動となり、現在半年ほど千葉支所で勤務しております。

経歴については、11歳まで栃木県那須塩原市で生まれ育ち、それ以降は東京都八王子市で育ちました。都内の大学卒業後は都内で不動産売買仲介の営業職に従事し、コロナの緊急事態宣言のタイミングで不動産鑑定士の勉強を開始いたしました。不動産売買仲介の営業職では、実際の不動産売買取引について最前線で学ぶことができ、現在の不動産鑑定の仕事にも役立つ経験ができました。学生時代に不動産鑑定士の資格の存在を知って以来、漠然と不動産鑑定士の仕事に興味がありましたが、勉強が億劫で長年挑戦できておらず、自分にとってコロナ禍のステイホームは人生の転機になりました。千葉県はディズニーリゾート以外あまり馴染みがなく、土地勘もありませんでしたが、既に千葉県の各地で様々なアセット・類型の不動産鑑定評

価に携わることができており、不動産鑑定評価の実務を日々勉強させていただいております。これから広大な千葉県の各地で不動産鑑定評価の実務経験が積めることを楽しみにしています。

都内と違い実査で車を使う機会がとても多く、半年前はペーパードライバーだったところから、車の運転にも大分慣れることができました。最近では、休日に房総半島をドライブしたりしています。趣味は旅行で、月に一度はどこかに遠出しています。最近是国内旅行ばかりですが、学生時代はバイト代のほとんどを海外旅行に費やしていました。イスタンブールとニューヨークが特に思い出に残っています。不動産鑑定士の登録も無事できましたので、そろそろ海外旅行がしたいと考えております。

先日ようやく東京都から千葉県に引っ越し、晴れて千葉県民となりましたので、より一層千葉県での不動産鑑定士の仕事に邁進したいと思っております。不動産鑑定士歴も千葉県歴も半年の未熟者ですが、少しでも皆様のお役に立てるよう日々努めてまいりますので、ご指導ご鞭撻のほどよろしく願いいたします。



株式会社 中央不動産鑑定所 千葉支所

藤原 亮

皆様、初めまして。令和6年5月に千葉県不動産鑑定士協会に入会しました、中央不動産鑑定所千葉支所の藤原亮と申します。現在年齢は40歳で、令和4年6月に鑑定士登録を行い、東京の本社勤務を経て、今年4月から千葉支所に配属となりました。

岩手県奥州市出身、高校卒業まで地元で、大学4年間は宮城県仙台市で学生時代を過ごしておりました。大学卒業後は証券会社に入社し、高崎、大阪、仙台と支店での証券営業に従事してきました。その後不動産管理部門に配属となり、宅地建物取引士の資格を取得。次のステップアップを考えていたときに、実際に不動産の売買で不動産鑑定士と接する機会があり、自分も不動産の知識を習得して専門職業家になりたいと思い、不動産鑑定士を目指しました。令和元年に現在の会社に入社してから、補助者での経験も含め約5年間様々な案件の鑑定評価業務に携わり現在に至ります。

私生活では、千葉支所での配属となり、家族4人東京都小平市から船橋市に引っ越し生活しております。休日は小学1年生の長男が船橋市の少年野球チームに入団し、ほぼ毎週チーム

の活動に帯同しています。船橋は少年野球チームが多いのですが、市外のチームとの試合もあり、子どもたちを車に乗せて移動するので、千葉県での車の運転にも慣れ、県内の地域も徐々に覚えてきました。

千葉県は自然豊かであり、レジャー施設も多く、子育てには非常に良好な環境だと思います。先日、仕事で南房総エリアに行く機会があり、近くで見る綺麗な海に感激しました。千葉県にはまだまだ知らない魅力が沢山あると思います。これから子どもたちには千葉県で様々な自然体験を通じて大きく成長してほしいと考えております。

千葉支所に配属になってから約半年が経ちますが、県内の物件取得を目的とした案件も多く、千葉県における鑑定評価のニーズは今後も増えると肌で感じております。鑑定士になってから約2年とまだまだ未熟ですが、これから千葉県で様々な鑑定評価業務に取り組み、研鑽を積んで、千葉県の発展に貢献できるよう努めて参ります。ご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。

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、当協会の委員会規定に基づいて、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要望や状況に応じて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 県民無料講演会のお知らせ

翌年の令和7年2月25日（火）午後に京成ホテルミラマーレにて、講師として（株）第一生命経済研究所経済調査部の首席エコノミストである永濱利廣氏をお招きして、県民無料講演会を予定しております。著名な講師のお話が直接聞ける貴重な機会ですので、是非とも県民の皆様の講演会へ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、又は全て空室の場合、ホテルや旅館の稼働率が〇%になった場合等）、任意売却の場合と競売の場合の売却額及び回収見込額の予測、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。

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 新規地代の評価に関する研修 収益還元法（事業用不動産）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。

研修支援委員会

委員長 佐藤 健一

研修支援委員会では、

1. 外部への講師派遣等に関する事項
2. 地方公共団体職員のための研修に関する事項

を主な活動内容としております。今回は、この2つの取り組みに加え、今年度の実績についてもご紹介いたします。

まず、「外部への講師派遣」についてですが、私たち不動産鑑定士の知見を広く社会に還元することを目的に、専門分野における研修や講演の機会を提供しております。不動産鑑定士の役割は、不動産市場の健全な発展を支えるため、社会的責任が大きく、正確かつ最新の知識が求められます。そのため、地方公共団体や民間企業のニーズに応じて、専門性の高い講師を派遣し、各種研修プログラムを支援しております。また、要請に応えるだけでなく、プログラムを実施する鑑定士自身のスキル向上にもつながるものと位置付けております。

次に、「地方公共団体職員のための研修」についてです。地方公共団体においては、公共財としての不動産の適正な評価や管理が極めて重要です。そこで、当委員会では地方自治体の職員向けに、不動産鑑定に関する基礎知識についての研修を依頼されています。今年度は特に、千葉県職員及び千葉市職員に対して不動産鑑定に関する研修を実施し、地方行政の現場で鑑定士の知識がどのように活かされるかを実務的な視点から学んでいただく機会を提供しました。

さらに、近年注目されているのが「空き家」問題です。全国的に増加している空き家の適切な管理や利活用は、地域の安全や資産価値の維持に直結する課題です。このような背景から、不動産鑑定士としての知見や視点が求められる機会が増えてきており、近々2市において講演が決まっています。空き家問題に対しても、実務に即したアプローチを提供し、地域社会の課題解決に貢献することを目指しています。

今後も、外部講師の派遣や地方公共団体職員のための研修を通じて、社会の変化に柔軟に対応できる不動産鑑定士及び協会として社会貢献してまいります。研修支援委員会一同、引き続き皆様のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

無料相談委員会

委員長 岩下 杉彦

無料相談委員会は、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

4月には千葉市・市川市・松戸市の3会場、10月には千葉市・市川市・船橋市・松戸市・柏市・佐倉市・成田市・木更津市の8会場において、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。不動産は実に幅広い分野に跨り、頂くご相談も多岐に亘るため、ときには難解なご相談もありますが、会場の不動産鑑定士が豊富な知識と経験をもってご相談に対応させて頂いております。少しでも相談者の皆さんのお力になればと思います。

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会を行っております。担当の不動産鑑定士は当番制となっております。場所は、京成本線「千葉中央」駅前の当協会において行っております。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えます。こちらにつきましても是非ご活用頂ければ幸いです。

千葉県内においても相当な地域で不動産価格の上昇が見られており、皆様も不動産を意識する機会が増えてきているのではないのでしょうか。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、先が見通しにくいことが多く、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、そんな不安を少しでも軽減するために是非当協会の無料相談会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不動産鑑定的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みても短期で成果・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。

現在は、「不動産関連データの整理分析に関する事項」の一環として、千葉県内の底地取引の分析を行っており、その成果を資料として公表すべく活動しています。過去、千葉県不動産鑑定士協会では行っていなかった内容を取り扱っているため、かなりの頻度で委員会を開催しており、委員の皆様には負担をかけてしまっています。

しかしながら、鑑定評価の実務にあたり有益な資料ができるものと確信しており、委員の皆様の力を借り、成果物を早く皆様にお届けできるよう引き続き活動していく予定です。

地価調査委員会

委員長 大木 孝仁

地価調査委員会は、地価公示・都道府県地価調査等に関する情報を皆様と共有することを目的として、基礎資料の収集・分析を行っています。

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す。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。これらは一般の土地取引価格に対し指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の基準とされ、また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格算定の基準とされる等、適正な地価の形成に寄与することを目的としています。令和6年度地価公示・地価調査を合わせると千葉県内の標準地・基準地の数は2,143地点でした。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、県内各市町村の住宅地・商業地等の用途別の特徴的な地価動向の分析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参ります。

私達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。



「無料相談会」を広く市民の皆さんにご利用いただくために

無料相談委員会委員 戸村 澄夫

本年（令和6年）10月16日（水）市川市役所で不動産に関する無料相談会が開催されます。「相続が発生した場合」とか「要らなくなった住宅を処分する場合」に「どこから手を付けたらいいのかわからない場合」等の相談ができます。

そのほかの市についても、9月初めに発行されるちば「県民だより」や各市の「広報誌」に日時・場所等が掲載されます。

これは、7月に鑑定士協会から10月開催の「無料相談会」の準備の連絡があった際、私が現在所属している「中高年者が中心」のグループ（約20名～30名）で、「市川市役所の無料相談会」の日程等をお知らせした内容です。

前回までは、本誌で「無料相談会に来てみませんか？」と一般の市民の皆さんへの呼びかけをしてきました。

しかし「広報誌」はこの「市民への呼びかけ」方法だけでよいのかと疑問を感じた次第です。

これまで、千葉市や松戸市それに市川市の「無料相談会」に参加してみても感じたことは次の通りです。

1. 「遺産相続」や「相隣関係」等でややこしい問題を抱えていて「交渉に難航」している方が、千葉市や市川市等の4月と10月の「無料相談会」の日程をあらかじめ承知していて「ご都合のつく日」を選んで相談に来られる方がおられます。
2. たまたま、「県民だより」や各市の「広

報誌」で「無料相談会」のことを知り相談に来られる方もおられます。

3. 多くの方は、不動産に関する問題を抱えていても「無料相談会」があることをご存じなくて、「県民だより」や「広報誌」を注意深く見ることもしていませんから、「無料相談会」があることを知らないで過ごしているのが実情だと感じております。

そこで提案です。

私たち「鑑定士協会」の会員が、自ら所属する「地域の団体やサークル」で身近の方々（特に中高年者）に「無料相談会」の開催日が決まったら「日程」等をお知らせいただくのはいかがでしょうか。

身近の方々は、「我がこと」としてお話を聞いてくれます（広報誌に日程等が掲載されただけでは効果に格段の差があると思います。）。)

私たち「鑑定士協会」の会員は、毎月第1・第3の水曜日に「鑑定士協会」の事務所で開催している「定例無料相談会」に交代でご担当いただいておりますので、「要領を得た」お話をお伝えできるものと思います。

この取組を「無料相談員」や「広報委員」だけでなく全会員で繰り返し実施することにより、「無料相談会」を広く一般に浸透させることができるのではないかと考えております。

これは、ひいては「不動産鑑定士」の存在意義を社会一般に浸透させることにつながり有意義ではないでしょうか。

[私の体験談]

私は、本年7月に月に2回公民館で開催の「パソコンサークル」（中高年者約20名）の会員や毎朝6:30～7:00の近くの公園で開催している「ラジオ体操」（中高年者約30名）に無料相談会の日程等をお知らせいたしました。

「相続」が発生した場合や要らなくなった「自宅を処分」する場合、一般の方はどこから手を付けたらよいかわからないのが実態だろうと思ってお知らせした次第です。

これに対して、パソコンサークルでは、**80代の講師先生**から、ラジオ体操のグループからは、同じく**年配の方**から「日程」等の印刷物が欲しいと反響がありました。

[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」をご参考に掲載しておきます。)

<質問>

自己所有の土地建物（建物は古い）を売りたいと思っているのですが、何か気を付けることはありますか。

<回答>

まず、業者の選定です。所有している不動産がある地域で不動産取り扱いが多い業者をお願いするのもいいですが、もし知人や口コミなどでお客様（売り手）に親身になってくれる業者にあてがあれば、その業者を使う方が無難です。大きな財産の処分になるのですから、自分のために動いてくれる業者が何よりです。取引を成約するのに焦り、安易に値下げを促す（買い手よりに行動する）業者は要注意です。

続いて、自分はどの程度の金額で売りたいのか、どれくらいの期間待てるかなどの条件を伝えましょう。この時に、業者の言う売りやすい金額ではなく、一言不動産鑑定士にご相談いただければ、不用意に安い金額で処分してしまう

などの失敗は防げると思います。

そして最後に重要なのが、今日では必ずしも更地が売りやすい条件にはならないことに注意が必要です。以前は確かに更地の方が売りやすいと言いましたが、しかしながら、今日では経済的な点から新築の戸建て住宅にこだわらず、とりあえず住めればよいという方や、とりあえず土地を購入（住めれば尚よい）し、建物の新築はおいおい考えるという方も増えてきています。中には、建物を新築するほどの資金はないとの理由から需要者が限定され、更地だと売りにくくなってしまいうケースさえあります。ですから、仮に建物が古かったとしても、すぐに更地にすることは考えずにまずは建物既存のまま売却する方法を考えてみるとよいです。きれいに清掃して、十分住めるのであれば老朽建物にいくらかでも値が付くという話も少なくありません。

以上

地域無料相談会 相談内容集計表

地域無料相談会 相談項目	令和6年度 (下期)	令和6年度 (上期)	令和5年度	令和4年度	令和3年度	令和2年度	平成31年 / 令和元年度
I. 価 格	61	28	33	34	26	5	57
a. 水 準	33	20	22	18	15	4	36
b. 売買交換	15	6	4	8	7	1	14
c. 鑑定評価	2	1	2	2	2	0	2
d. その他	11	1	5	6	2	0	5
II. 賃貸借 (a+b)	17	8	6	15	16	3	7
a. 賃 料	10	6	3	6	8	1	4
①地 代	8	4	1	2	3	1	2
②家 賃	2	1	1	0	1	0	1
③その他	0	1	1	4	4	0	1
b. 権利関係	7	2	3	9	8	2	3
①借地権割合	2	1	1	3	3	1	1
②更新料・名義書替料等	1	0	2	2	0	1	1
③立退料	3	1	0	0	2	0	0
④その他	1	0	0	4	3	0	1
III. 税 務	20	13	17	31	23	4	23
a. 売 買	3	3	7	11	15	2	4
b. 交 換	0	0	0	2	0	0	0
c. 相 続	14	9	9	13	5	1	15
d. その他	3	1	1	5	3	1	4
IV. 有効利用	6	2	3	10	5	0	4
a. 有効利用	5	1	1	6	4	0	3
b. その他	1	1	2	4	1	0	1
V. その他	34	17	16	37	19	1	17
a. 道 路	1	2	0	1	3	0	3
b. 相 隣	8	3	2	4	0	0	4
c. 登 記	4	1	0	2	2	0	3
d. 資金相談	0	0	0	0	0	0	0
e. 補 償	1	0	1	0	0	0	1
f. その他	20	11	13	30	14	1	6
合 計	138	68	75	127	89	13	108
会場数	8	3	11	10	7	1	11

↑10月県民だより未掲載

↑コロナの為休止

協会会議室での定例無料相談会	2	14	26	21	15	0	11
----------------	---	----	----	----	----	---	----

↑～11月の実績

↑コロナの為休止

千葉県不動産鑑定士協会概要

◆事務所：〒260-0015

千葉市中央区富士見2-22-2
千葉中央駅前ビル5F

◆設立

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

◆会員（令和7年1月1日現在）

正会員 150名（うち業者会員 131名）
特別会員 1名
計 151名

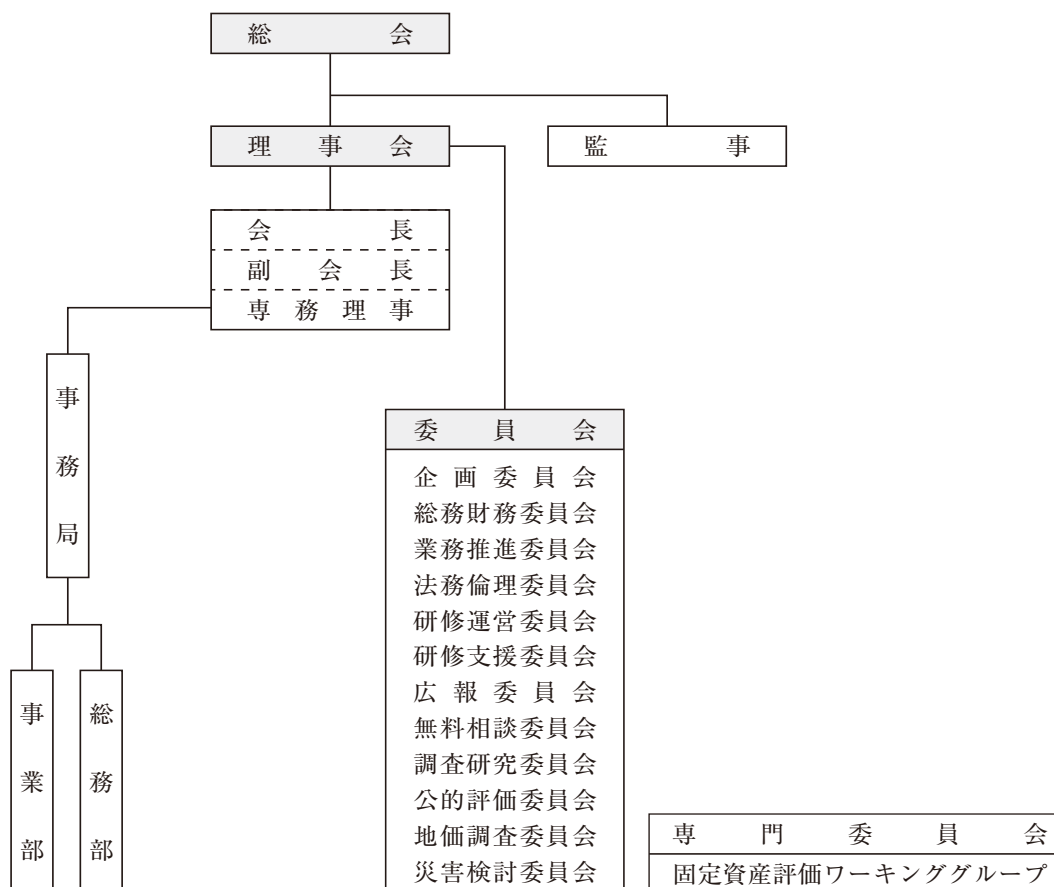
◆目的

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 131 名 令和 7 年 1 月 1 日現在

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
1	アイリス・アブレイザル株式会社 北島 賢二	273-0041	船橋市旭町 2-19-36	TEL 047-439-9872 FAX 047-439-9872
2	あおかげ不動産鑑定事務所株式会社 藤岡 学	262-0033	千葉市花見川区幕張本郷 1-7-24 カトリアパーク 301	TEL 043-330-5970 FAX 03-6869-4792
3	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
4	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
5	(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
6	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
7	(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
8	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
9	(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
10	(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
11	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
12	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
13	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
14	(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
15	(株)印東不動産鑑定 印東 伸泰	292-0831	木更津市富士見 2-4-5	TEL 0438-22-2468 FAX 0438-22-2488
16	(株)植草不動産鑑定所 植草 文雄	266-0033	千葉市緑区おゆみ野南 6-45-6	TEL 043-300-4091 FAX 043-300-4092
17	上野の森総合鑑定事務所 田中 正裕	286-0203	富里市久能 387-5	TEL 0476-33-3505 FAX 0476-33-3506
18	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
19	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
20	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 0479-74-7735
21	(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
22	(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
23	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
24	大日南・木内総合鑑定株式会社 大日南 元就	271-0064	松戸市上本郷 3071 ヴィグレ上本郷 206	TEL 047-382-5553 FAX 047-710-5255
25	(株)大村不動産鑑定事務所 大村 進	279-0031	浦安市舞浜 2-46-3	TEL 047-305-3640 FAX 047-305-3641

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
26	おがわアセットカウンセル株式会社 小川 哲也	277-0863	柏市豊四季 377-9	TEL 04-7136-2153 FAX 04-7136-2154
27	小澤不動産鑑定事務所 小澤 勝広	277-0843	柏市明原 3-8-8	TEL 04-7199-5033 FAX 04-7199-5035
28	(有)オフィスケンゾージャパン 村上 兼三	277-0841	柏市あけぼの 1-3-10-704	TEL 04-7147-1000 FAX 04-7147-1001
29	(有)梶ノ葉不動産鑑定所 福崎 隆一	272-0023	市川市南八幡 1-6-6	TEL 047-378-4000 FAX 047-378-4018
30	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
31	かずさ不動産鑑定 小出 聡子	260-0855	千葉市中央区市場町 6-8 クリスタルスクエア INOHANA103	TEL 043-304-6720 FAX 043-304-6721
32	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	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
38	(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
39	(株)九段都市アーキファーム 結城 敏勝	275-0016	習志野市津田沼 3-4-23 カーサポルタ 22C	TEL 047-767-4410 FAX 047-419-8941
40	(株)グロープロフィット 竹内 英二	266-0045	千葉市中央区弁天 1-6-9	TEL 043-372-1399 FAX 043-372-5866
41	(株)黒田システム鑑定 黒田 安仁	272-0134	市川市入船 5-8	TEL 047-399-4735 FAX 047-399-5373
42	(株)黒田不動産鑑定 (選定鑑定士) 青沼 貴仁	292-0067	木更津市中央 1-4-9	TEL 0438-23-2380 FAX 0438-25-2757
43	京葉不動産鑑定所 高柳 正勝	266-0031	千葉市緑区おゆみ野 5-29-3	TEL 043-291-5880 FAX 043-291-5905
44	こいと鑑定 勝 鎌太郎	292-1148	君津市行馬 155	TEL 090-6215-3339 FAX
45	国土鑑定 小林 功武	260-0032	千葉市中央区登戸 1-15-32 キャピタル登戸 4F	TEL 043-242-2850 FAX 043-242-2852
46	(株)国土地理研究所 川口 浩司	277-0845	柏市豊四季台 1-1-39	TEL 04-7192-7380 FAX 04-7192-7381
47	こづか不動産鑑定株式会社 小塚 隆雄	275-0026	習志野市谷津 6-7-2-808	TEL 047-401-5007 FAX 047-401-5008
48	小畑不動産鑑定事務所 小畑 昌也	279-0043	浦安市富士見 4-8-27	TEL 047-380-6655 FAX 047-352-5971
49	(株)小林不動産鑑定事務所 小林 隆司	260-0844	千葉市中央区千葉寺町 1251-15	TEL 043-497-5541 FAX 043-497-5542
50	さかた鑑定 坂田 雄一	273-0025	船橋市印内町 660 クレール西船 205	TEL 047-411-4078 FAX 047-411-4074
51	さくら不動産鑑定株式会社 広瀬 祥之	285-0819	佐倉市寺崎北 3-4-9	TEL 043-481-0343 FAX 043-481-0344

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL番号 FAX番号
52	佐藤不動産鑑定事務所 佐藤 雅晴	270-0034	松戸市新松戸 4-78 グリーンエステート 301号	TEL 047-345-7774 FAX 047-345-4456
53	(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
54	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
55	(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
56	(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
57	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
58	(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
59	(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
60	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
61	(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
62	(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
63	(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
64	(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
65	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
66	(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
67	(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
68	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
69	(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
70	(有)橘不動産鑑定所 橘 英雄	260-0033	千葉市中央区春日 2-3-9	TEL 043-306-8486 FAX 043-306-8487
71	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
72	(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
73	(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
74	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
75	(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
76	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
77	(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

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
78	(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
79	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
80	(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
81	(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
82	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
83	(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
84	(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
85	(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
86	(株)中島不動産鑑定事務所 中島 毅	273-0011	船橋市湊町 2-13-11-803 号	TEL 047-489-5730 FAX 047-489-5732
87	(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
88	菜の花アセットコンサルティング株式会社 菅野 幸作	260-0013	千葉市中央区中央 2-3-16 千葉センタースクエアビル 610 号	TEL 043-301-6705 FAX 043-301-6710
89	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
90	(有)ニューセンチュリー不動産総研 菊地 敦雄	260-0856	千葉市中央区亥鼻 2-9-12	TEL 043-225-2136 FAX 043-225-2136
91	パシフィックアプレイザル株式会社 神作 芳宏	272-0004	市川市原木 3-15-23	TEL 047-328-3555 FAX 047-328-3556
92	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
93	(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
94	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
95	(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
96	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
97	(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
98	(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
99	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
100	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
101	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
102	(株)プ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
103	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

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
104	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
105	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
106	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
107	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
108	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
109	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 050-3094-8740
110	(有)みずき不動産鑑定所 石井 恒徳	299-3237	大網白里市仏島 56-3	TEL 0475-70-1322 FAX 0475-70-1323
111	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
112	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
113	(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
114	宮崎不動産鑑定事務所 宮崎 治夫	287-0002	香取市北 1-8-15-505	TEL 0478-79-5860 FAX 0478-79-5861
115	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
116	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
117	(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
118	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
119	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
120	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
121	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
122	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
123	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
124	(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
125	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
126	Life Design Plus 佐藤 篤	277-0942	柏市高南台 1-15-78	TEL 090-1857-0841 FAX
127	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
128	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
129	(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

業 者

No.	業者名 代表者名	〒	事務所所在地	TEL 番号 FAX 番号
130	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
131	(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	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	

裏表紙の写真：「成田山のだるま」

かんてい CHIBA Vol.32 2024 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 <https://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 : <https://www.chiba-kanteishi-kyoukai.or.jp/>