

鑑定ぐんま

第22号

公益社団法人

群馬県不動産鑑定士協会

目 次

<刊行にあたって>	
公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会 会長 前原徹児	2
<調査研究報告>	
市街地価格調査事業	
令和4年度群馬県内における住宅取得価格と勤労所得に関する調査 研修・業務推進委員会	3
<無料相談会の報告>	
無料相談会の実施状況について 公的土地評価委員会	14
<寄稿>	
・近年の土地行政について 群馬県地域創生部地域創生課土地・水対策室	15
・太田市のまちづくり 太田市都市政策部都市計画課	19
・「建物等鑑定評価の精緻化のための実務ガイドライン（抜粋版）」について 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 調査研究委員会 建物等評価検討小委員長 吉野川健一	24
・能登半島地震被災地支援活動報告 不動産鑑定士 長谷川玄	30
不動産鑑定士 堀口由紀子	32
・温泉権の評価を考える 不動産鑑定士 岡田忠彰	34
<一般公開講演会>	
令和4年度 前橋工科大学理事長、日本通信株式会社社長 福田尚久さん 「イノベーション～壊す勇気と覚悟～」	36
令和5年度 株式会社ジンズホールディングス代表取締役CEO 田中仁さん 「未来を切り拓く～起業家の挑戦～」	37
<公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会組織図>	38
<公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会会員が委嘱されている委員>	38
<事務局>	38
<会員名簿>	39
<編集後記>	42

刊行にあたって

公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会
会 長 前 原 徹 児



「鑑定ぐんま」は当協会の広報誌として、2年に1回発行しております。今回の第22号でも、関係各方面から寄稿をいただき、充実した内容とすることができました。ご協力をいただいた群馬県、太田市及び関係各位にこの場を借りて厚くお礼申し上げます。

さて、当協会は平成25年4月1日の公益社団法人移行後、今年で12年目を迎えました。この間、地価公示、地価調査、相続税路線価標準地評価、固定資産税標準宅地評価等の公的評価に係る関係事務を行うとともに、一般県民の皆様を対象とした一般公開講演会、無料相談会の開催、研修会への講師の派遣等の公益事業を行って参りました。近年は、自然災害時での住家被害認定調査、空き家対策問題等の諸問題への対応も要請されているところです。コロナウイルス感染予防の観点から、中止・延期を余儀なくされていた一部事業も正常化しつつあります。今後は、専門職業家として果たすべき社会的責務を考え、公益社団法人としての公益事業及び法律、金融、会計等への専門知識を得るための研鑽、不動産テックの潮流に応じたDX化等、時代の要請・社会のニーズをしっかりと捉えた調査研究等に一層力を注いでいく所存であります。

引き続き、当協会の活動へのご理解、ご支援をお願いして、刊行のごあいさつといたします。

令和4年度 群馬県内における住宅取得価格と勤労所得に関する調査

研修・業務推進委員会

I 調査の目的

本調査は（公社）群馬県不動産鑑定士協会（以下、当協会）が公益事業の一環として実施する調査で、群馬県内における新築戸建住宅等の購入のための情報提供を目的とするものです。I部では国土交通省不動産取引価格情報検索サイトを活用して新築戸建住宅の取引実態を調査します（以下、I部調査）。II部では当協会が独自調査した年収倍率等を算出します（以下、II部調査）。III部ではI部調査及びII部調査を総括します。

I 部 新築戸建住宅の取引調査

国土交通省では不動産市場の信頼性・透明性を高め、不動産取引の円滑化、活性化を図るため、不動産の取引当事者を対象に不動産取引のアンケート調査を実施し、その結果得られた回答について物件が容易に特定できないよう加工し、Web上で公表しています。その情報を元に当協会の研修・業務推進委員会が新築戸建住宅価格についてまとめました。

調査対象は国土交通省不動産取引価格情報検索サイトに公表されている土地建物の取引物件のうち、建物の用途が住宅かつ、都市計画法の用途指定がされた地域内の物件を調査の対象としています。まず、取引件数について調査し、上位に入った5市町村における「土地建物合計額」「土地面積」「建物延床面積」の3項目について、平均値、中央値、最高値、最低値を調査しました。調査期間は令和3年第4四半期から令和4年第3四半期までの1年間です。「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で新築住宅とは、竣工後1年未満でかつ未使用の状態の物件を指します。当調査では未使用か否かの判断がつかないため令和3年以降に建築された住宅を新築とみなします。

注：中央値とはデータを小さい順に並べたとき中央に位置する値です。

1. 市町村別調査取引件数（群馬県の合計 471 件）

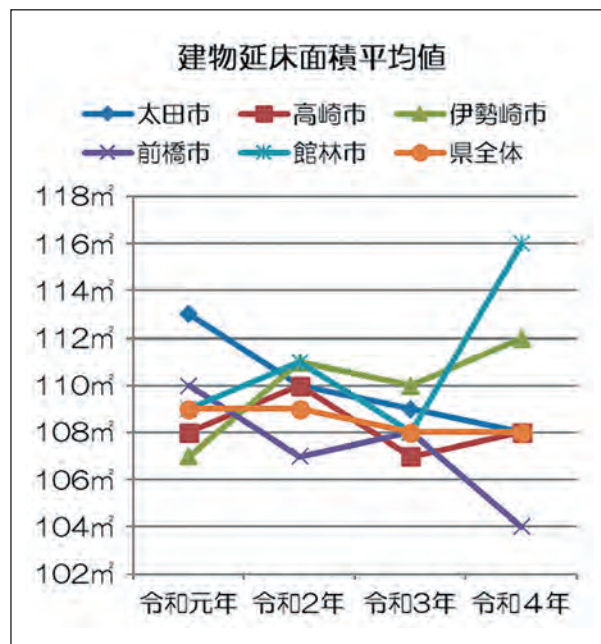
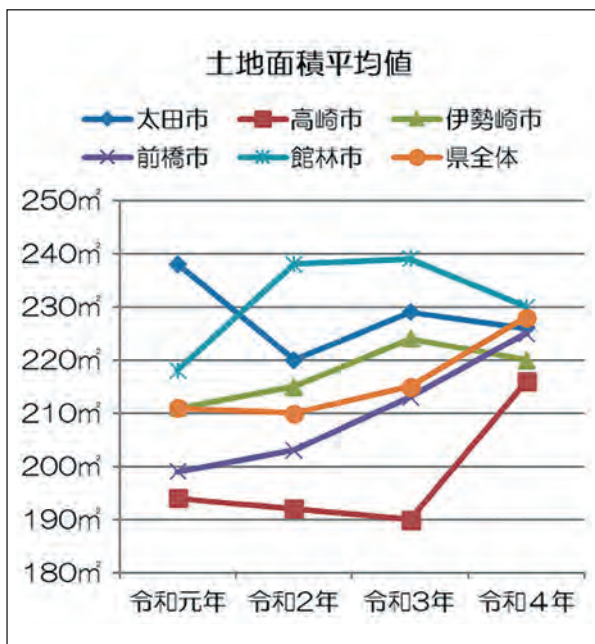
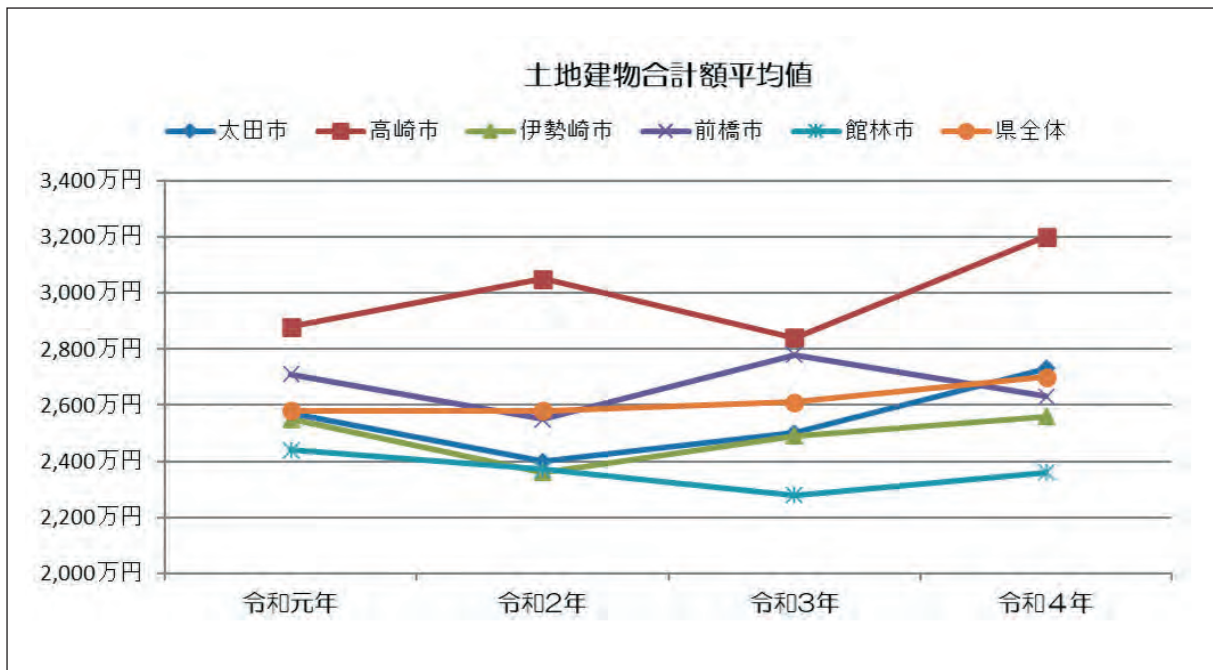
順位	1 位	2 位	3 位	4 位	5 位
調査取引件数	高崎市 125 件	太田市 78 件	前橋市 74 件	伊勢崎市 59 件	館林市 28 件
全体の割合	27%	17%	16%	13%	6%
（前年順位）	高崎市 111 件	前橋市 108 件	太田市 67 件	伊勢崎市 54 件	館林市 30 件

注：アンケート調査において得られた回答を基に作成しています。このため、実際に取り引された全取引件数を調査対象としておりません。

- ・県内35市町村のうち新築戸建住宅の取引は21市町村（11市8町2村）で確認されました。
- ・上位5位までの調査取引件数の合計は364件で群馬県全体の調査取引件数（471件）の約77%を占めています。
- ・前年2位の前橋市取引件数が落ち込み、前年3位の太田市と順位が入れ替わりました。

2. 調査取引件数上位5位までの市町村別新築戸建住宅の分析

項目	市町村名	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物 合計額	高崎市	3,200 万円	3,000 万円	12,000 万円	1,700 万円
	太田市	2,730 万円	2,500 万円	7,000 万円	1,400 万円
	前橋市	2,630 万円	2,600 万円	4,400 万円	960 万円
	伊勢崎市	2,560 万円	2,500 万円	4,900 万円	1,500 万円
	館林市	2,360 万円	2,350 万円	4,000 万円	1,400 万円
	県全体	2,700 万円	2,500 万円	12,000 万円	500 万円
土地面積	高崎市	216㎡（65 坪）	200㎡（61 坪）	500㎡（151 坪）	110㎡（33 坪）
	太田市	226㎡（68 坪）	220㎡（67 坪）	480㎡（145 坪）	130㎡（39 坪）
	前橋市	225㎡（68 坪）	220㎡（67 坪）	500㎡（151 坪）	55㎡（17 坪）
	伊勢崎市	220㎡（67 坪）	200㎡（61 坪）	400㎡（121 坪）	160㎡（48 坪）
	館林市	230㎡（70 坪）	210㎡（64 坪）	500㎡（151 坪）	185㎡（56 坪）
	県全体	228㎡（69 坪）	220㎡（67 坪）	590㎡（178 坪）	55㎡（17 坪）
建物延床 面積	高崎市	108㎡（33 坪）	105㎡（32 坪）	140㎡（42 坪）	55㎡（17 坪）
	太田市	108㎡（33 坪）	105㎡（32 坪）	150㎡（45 坪）	80㎡（24 坪）
	前橋市	104㎡（31 坪）	105㎡（32 坪）	120㎡（36 坪）	25㎡（8 坪）
	伊勢崎市	112㎡（34 坪）	110㎡（33 坪）	280㎡（85 坪）	85㎡（26 坪）
	館林市	116㎡（35 坪）	110㎡（33 坪）	340㎡（103 坪）	95㎡（29 坪）
	県全体	108㎡（33 坪）	105㎡（32 坪）	340㎡（103 坪）	25㎡（8 坪）



- ・ 県全体平均値は土地建物合計額2,700万円（前年2,610万円・前年比約+3.4%）、土地面積228㎡（前年215㎡・前年比約+6.0%）、建物延床面積108㎡（前年108㎡・前年比約0.0%）でした。
- ・ 土地建物合計額平均値の順位は1位高崎市で3,200万円（前年も1位で2,840万円）、2位太田市で2,730万円（前年は3位で2,500万円）、3位前橋市で2,630万円（前年は2位で2,780万円）でした。前橋市が低下となった一方で、他市は上昇となり、県全体の平均値は約3.4%上昇する結果となりました。
- ・ 上位5市別の土地面積平均値の順位は1位館林市で230㎡（前年も1位で239㎡）、2位太田市で226㎡（前年も2位で229㎡）、3位前橋市で225㎡（前年は4位で213㎡）となりました。
- ・ 上位5市別の建物延床面積平均値は、館林市が最大で116㎡、前橋市が最小で104㎡、県平均は昨年と同様の108㎡で、大きな変化は見られませんでした。

出典：国土交通省不動産取引価格情報を加工して作成

I II部 年収倍率等調査

A 調査方法

県内各市町において、一定面積の新築戸建住宅が年収の何倍で取得できるか計算しました。なお当協会が過去に行っていた市街地価格調査事業を基本的に継続していますが、平成27年度から年収の算出方法を改め、より実態に近い数字に修正しています。また令和2年の統計数値が出揃っていないため年収及び土地建物価格は令和元年を基準としています。

1. 調査対象市町

県内主要市町の前橋市、高崎市、桐生市、伊勢崎市、太田市、沼田市、館林市、渋川市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市の12市及び吉岡町と玉村町を合わせた14市町が調査の対象です。

2. 土地価格の算出方法

各市町における標準的な住宅地の都道府県地価調査価格を採用し、土地面積を165㎡（50坪）に統一して算出しました。

3. 建物価格の算出方法

建物延床面積を110㎡（約33坪）と想定し、（一財）建設物価調査会発行の「建築統計年報」から求めた標準的な建築単価（17.0万円/㎡）を乗じた建物価格（1,870万円・税抜き）を採用します。

4. 土地建物合計額の算出方法

土地価格に建物価格を加えた価格です。

5. 年収の算出方法

厚生労働省の「賃金構造基本統計調査」から群馬県内における全産業合計のうち、企業規模が10人以上の事業所に勤務する男性（30歳から49歳まで）を抽出し、「超勤分を除いた所定内給与額×12か月＋賞与」を基礎に県全体の年収（A）を算出します。

次に総務省「市町村税課税状況等の調」から県全体の1人当たり総所得金額を求め、その額に対する各市町別1人当たりの総所得金額の割合（B）を年収（A）に乗じて得た額を市町別の年収としています。

6. 年収倍率算定表（Ⅱ部図表1を参照）

土地建物合計額を年収で除して年収倍率を市町別に求めました。

7. 年収倍率を5.2倍とした場合の土地取得可能面積一覧表（Ⅱ部図表2を参照）

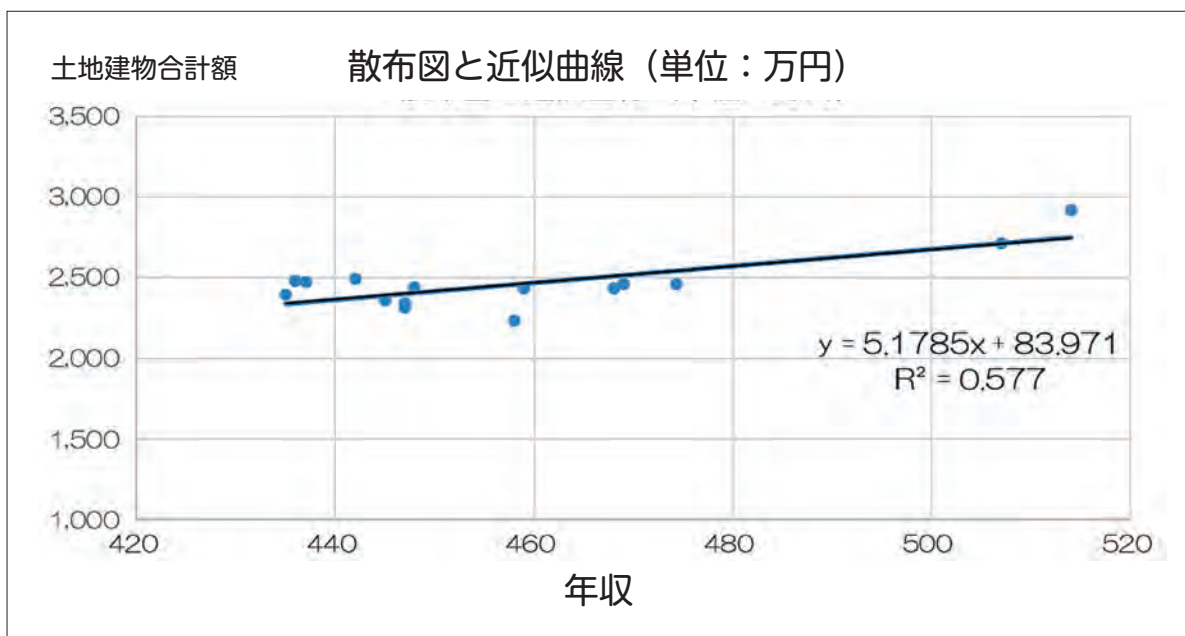
建物価格を一定額（1,870万円）と仮定したうえで、年収倍率を県平均値5.2倍とした場合の各市町別及び年収別に取得可能な住宅地の土地面積を求めました。

B 結果及び特徴

1. 土地建物合計額（Ⅱ部図表1及び下記グラフを参照）

この調査結果によれば、土地建物合計額の1位は高崎市2,920万円（前年も1位で2,910万円）、2位は前橋市2,710万円（前年も2位で2,720万円）、3位は渋川市2,490万円（前年も3位で2,490万円）でした。

14市町の平均は2,460万円（前年は2,470万円）で、平均を上回っている市町は前橋市、高崎市、渋川市、沼田市、太田市の5市となっています。



2. 住宅が取得可能な年収倍率（Ⅱ部図表1を参照）

土地建物合計額を年収で除した年収倍率は4.9倍から5.7倍の範囲で、各市町の平均は5.2倍でした。

3. 取得可能な土地面積（Ⅱ部図表2を参照）

平均年収に近い500万円を見た場合、年収倍率の5.2倍で取得可能な土地面積は、安中市の335㎡が最高で高崎市の114㎡が最低です。また平均年収の474万円で標準的な規模である165㎡（50坪）以上の住宅地を取得できるのは、桐生市、伊勢崎市、太田市、館林市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、吉岡町、玉村町の8市2町です。

※取得可能な土地面積 = (年収 × 年収倍率 - 建物価格) ÷ 土地単価

4. 土地面積 165㎡（50坪）を購入する際の年収の目安表

年収倍率5.2倍で土地面積165㎡を購入する際の年収目安は下表のとおりです。

年収 550万円以上～600万円未満	高崎市
年収 500万円以上～550万円未満	前橋市
年収 450万円以上～500万円未満	桐生市・伊勢崎市・太田市・沼田市・館林市・ 渋川市・藤岡市・吉岡町・玉村町
年収 400万円以上～450万円未満	富岡市・安中市・みどり市

※土地面積 165㎡を購入する際の年収目安 = (土地単価 × 165㎡ + 建物価格) ÷ 年収倍率

5. Ⅱ部図表3は14市町平均の土地建物合計額のグラフです。

6. Ⅱ部図表4は14市町平均の年収のグラフです。

7. Ⅱ部図表5は14市町平均の年収倍率のグラフです。

8. Ⅱ部図表6は14市町平均の土地建物合計額の推移を表したグラフです。

9. Ⅱ部図表7は14市町平均の年収の推移を表したグラフです。

10. Ⅱ部図表8は14市町平均の年収倍率の推移を表したグラフです。

Ⅱ部 図表1 年収倍率算定表

	土地単価 円/㎡	土地面積 ㎡	土地価格 万円	建築単価 万円/㎡	建物延床 面積 ㎡	建物価格 万円	土地建物 合計額 万円	年収 万円	年収倍率 倍
前橋市	50,800	165	840	17.0	110	1,870	2,710	507	5.3
高崎市	63,900	165	1,050	17.0	110	1,870	2,920	514	5.7
桐生市	29,800	165	490	17.0	110	1,870	2,360	445	5.3
伊勢崎市	34,000	165	560	17.0	110	1,870	2,430	459	5.3
太田市	36,200	165	600	17.0	110	1,870	2,470	437	5.7
沼田市	37,200	165	610	17.0	110	1,870	2,480	436	5.7
館林市	34,100	165	560	17.0	110	1,870	2,430	468	5.2
渋川市	37,400	165	620	17.0	110	1,870	2,490	442	5.6
藤岡市	31,500	165	520	17.0	110	1,870	2,390	435	5.5
富岡市	28,200	165	470	17.0	110	1,870	2,340	447	5.2
安中市	21,800	165	360	17.0	110	1,870	2,230	458	4.9
みどり市	26,600	165	440	17.0	110	1,870	2,310	447	5.2
吉岡町	36,000	165	590	17.0	110	1,870	2,460	469	5.2
玉村町	34,700	165	570	17.0	110	1,870	2,440	448	5.4
平均	35,900	165	590	17.0	110	1,870	2,460	474	5.2

※1 土地単価は、各市町における標準的な住宅地の都道府県地価調査価格を採用し、土地価格（総額）は土地面積を165㎡（50坪）と仮定して算出しました。

※2 令和4年度の集計が一部公表されていないため、令和3年度の数値を採用しています。

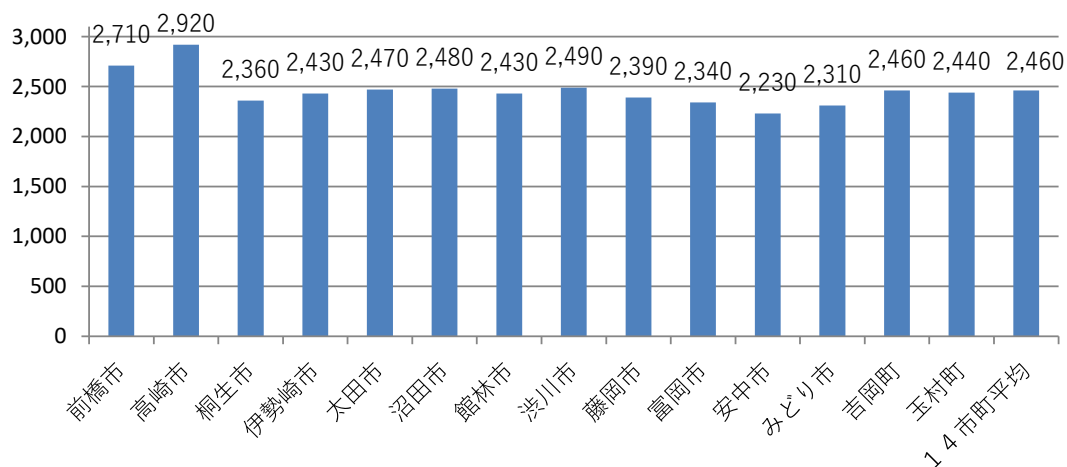
Ⅱ部 図表2 年収倍率を5.2倍とした場合の土地取得可能面積一覧表

	400万円	450万円	474万円	500万円	550万円	600万円	650万円	700万円
前橋市	41㎡	93㎡	117㎡	144㎡	195㎡	246㎡	297㎡	348㎡
高崎市	33㎡	74㎡	93㎡	114㎡	155㎡	196㎡	236㎡	277㎡
桐生市	70㎡	158㎡	200㎡	245㎡	332㎡	419㎡	507㎡	594㎡
伊勢崎市	62㎡	138㎡	175㎡	215㎡	291㎡	368㎡	444㎡	521㎡
太田市	58㎡	130㎡	165㎡	202㎡	273㎡	345㎡	417㎡	489㎡
沼田市	56㎡	126㎡	160㎡	196㎡	266㎡	336㎡	406㎡	476㎡
館林市	62㎡	138㎡	175㎡	214㎡	290㎡	367㎡	443㎡	519㎡
渋川市	56㎡	126㎡	159㎡	195㎡	265㎡	334㎡	404㎡	473㎡
藤岡市	67㎡	149㎡	189㎡	232㎡	314㎡	397㎡	479㎡	562㎡
富岡市	74㎡	167㎡	211㎡	259㎡	351㎡	443㎡	535㎡	628㎡
安中市	96㎡	216㎡	274㎡	335㎡	454㎡	573㎡	693㎡	812㎡
みどり市	79㎡	177㎡	224㎡	274㎡	372㎡	470㎡	568㎡	665㎡
吉岡町	58㎡	131㎡	166㎡	203㎡	275㎡	347㎡	419㎡	492㎡
玉村町	61㎡	135㎡	172㎡	210㎡	285㎡	360㎡	435㎡	510㎡
平均	58㎡	131㎡	166㎡	203㎡	276㎡	348㎡	421㎡	493㎡

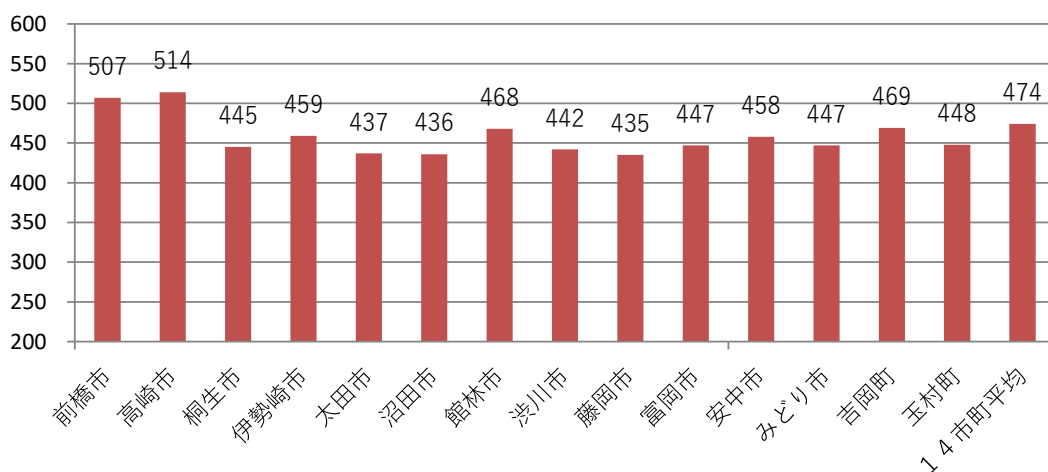
※3 年収倍率を5.2倍と仮定した場合における理論上の取得可能な土地面積を表しています。

※4 表の最上段は年収を、474万は14市町の平均年収を表しています。

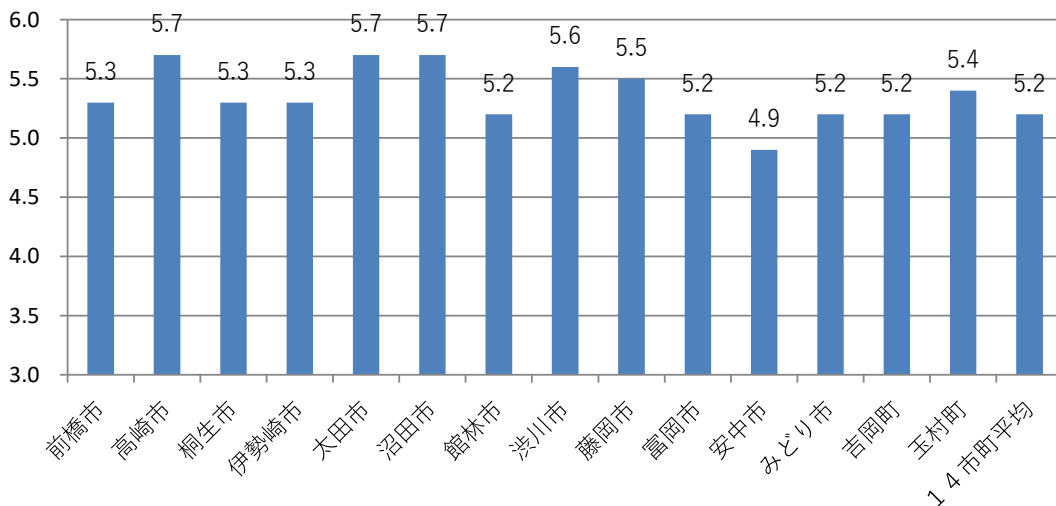
Ⅱ部 図表3 土地建物合計額 (万円)



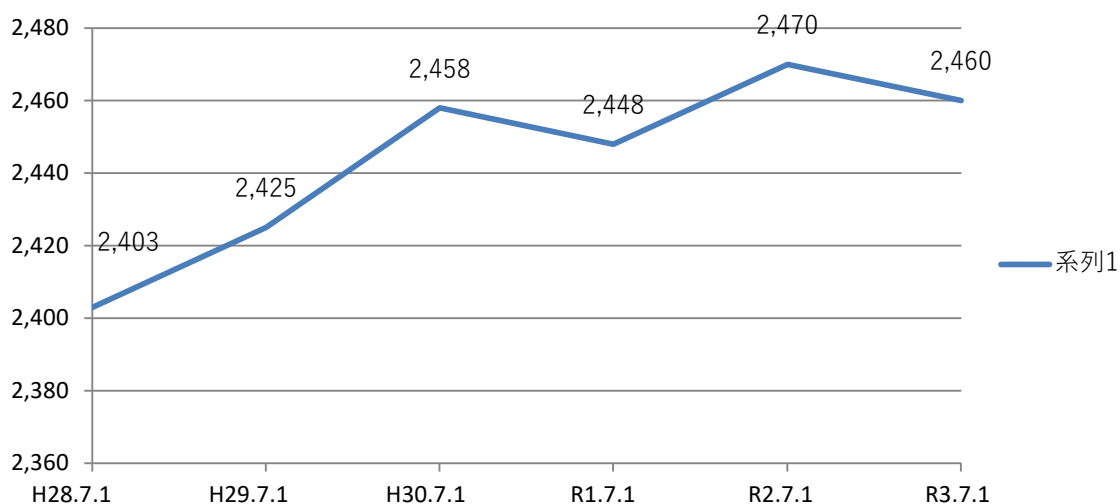
Ⅱ部 図表4 平均年収 (万円)



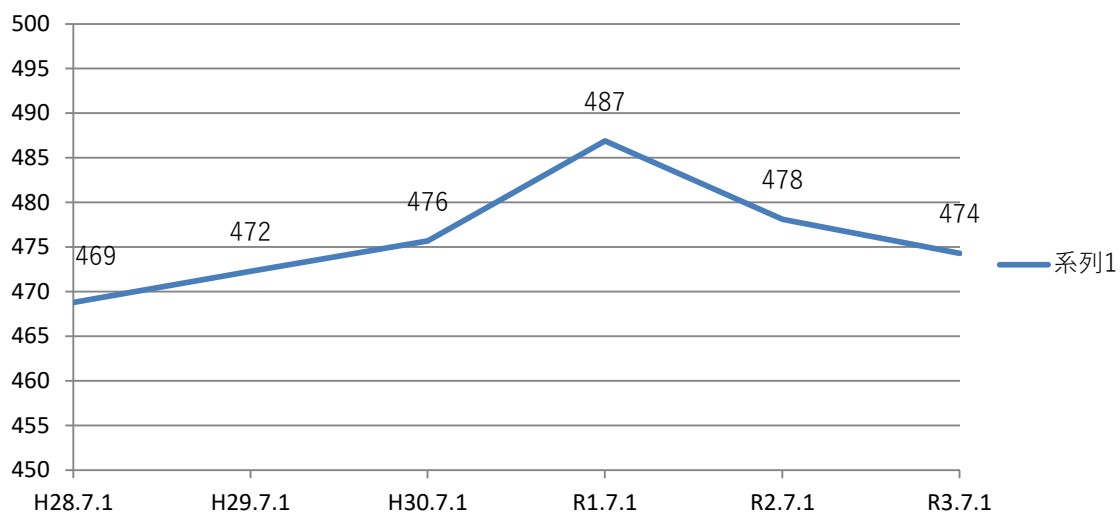
Ⅱ部 図表5 年収倍率



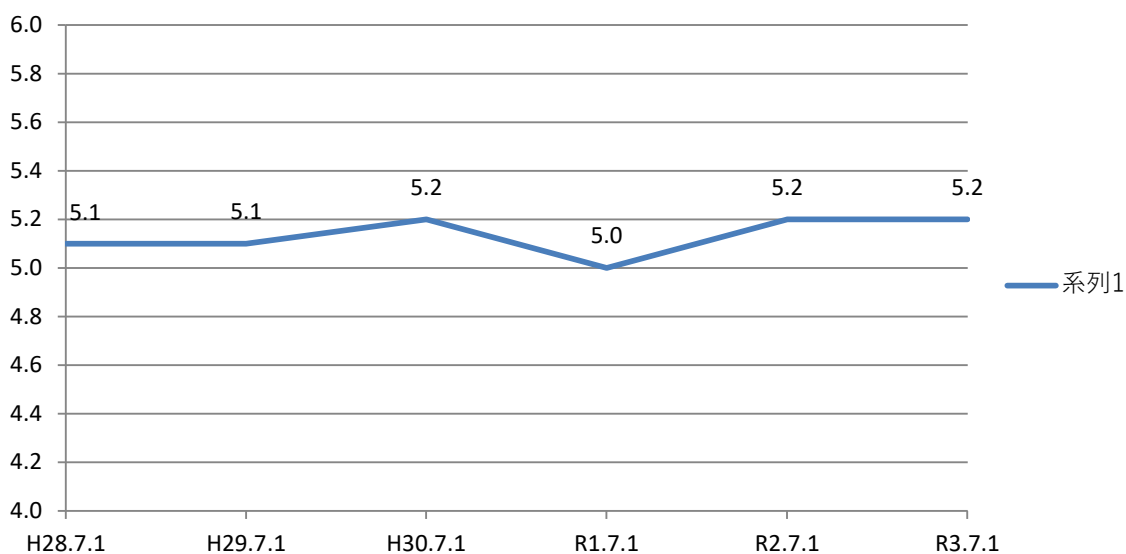
Ⅱ部 図表6 土地建物合計額 (万円)



Ⅱ部 図表7 年収 (万円)



Ⅱ部 図表8 年収倍率



I 部 総 括

A I 部調査の総括

I 部調査における調査結果は、国土交通省不動産取引価格情報検索サイトに公表されているアンケート調査において得られた回答を基に作成しています。このため、実際に取引された全取引件数を調査対象とはしていないものの、当該調査における土地建物合計額は市場での取引実態を反映した価格といえるでしょう。

1. 新築戸建住宅の取引実態調査

- ①県全体の新築戸建住宅の調査取引件数は471件、前年443件から約6.3%増加しました。
- ②調査取引件数の順位は、1位は前年と同様で高崎市でした。前年2位の前橋市と前年3位の太田市が入れ替わりました。
- ③土地建物合計額の県全体平均は2,700万円で、前年2,610万円から3.4%上昇しました。
- ④土地面積の県全体平均は228㎡で前年215㎡から6.0%増加しました。建物延床面積の県全体平均は108㎡で前年も108㎡と変動なしです。

2. 総括

新築戸建住宅の取引実態の調査結果について、調査取引件数は増加傾向を見せました。このような調査結果となった背景には、ワクチン接種拡大による新型コロナウイルス感染症の落ち着きが考えられます。その波及効果による将来の見通しの改善や経済回復の兆しが必要者の購買意欲を向上させ、取引件数を押し上げたのではないかと推測されます。

土地建物合計額の県全体平均は微増となっています。当該調査期間における調査対象5市の地価動向は、概ね横ばい～微減傾向でした。一方で、木材価格や鉄価格の高騰による建築資材価格の上昇や、継続的な物価高騰の影響が見られました。これらの要因が建物価格を押し上げたことで土地建物合計額が上昇したと推測されます。

B II部調査の総括

II部調査は年収倍率についての調査です。I部調査で実際の取引による土地建物価格について調査・集計を行ったのとは対照的に、II部調査では土地価格（単価）は都道府県地価調査価格を基に、建物価格（単価）は(一財)建設物価調査会の建築費単価を基に査定しています。土地面積及び建物延床面積は県内における標準的な規模を採用し、これら単価と面積を用いて土地価格（総額）と建物価格（総額）を査定しています。本調査の価格査定は非常に簡易的ではありますが、不動産鑑定士による鑑定評価における評価手順を基礎として土地建物合計額を算定しています。

また、年収及び土地建物価格は令和3年を基準としていることにご注意ください。

1. 年収倍率等調査

- ①土地建物合計額平均は2,460万円で、前年2,470万円から0.4%減少しました。
- ②年収平均は474万円で、前年478万円から0.8%減少しました。
- ③年収倍率平均は前年も5.2倍で変動なしです。

2. 総括

土地建物合計額平均はわずかに減少しました。建物価格について考察すると、建物価格の査定額は前年と同額（1,870万円）でした。一方で、土地価格について考察すると、II部調査対象となっている期間は新型コロナウイルス感染症の影響により県内の土地価格は全体的に下落傾向で推移しており、14市町の土地単価平均は35,900円/m²で、前年土地単価平均36,200円/m²から約0.8%の下落でした。土地価格の査定額が下落していることが土地建物合計額平均減少の要因と推測されます。

平均年収はわずかに減少しました。これは新型コロナウイルス感染症の影響による企業収益の低減や雇用、労働環境の変化が収入へ及ぼす影響等が要因と推測されます。

土地建物合計額平均と年収平均がともに微減となったことで、相関関係としての年収倍率は前年同様5.2倍となりました。

※当調査は毎年度実施していますが、令和5年度は、構成などの見直しを行っているため、作業が遅れております。公表は来年初頭を予定しております。

無料相談会の実施状況について

公的土地評価委員会

当協会では、地価公示・地価調査等の認識を広めるとともに、土地価格の適正化、土地の基本理念等の啓発を目的として、県民の方を対象とした不動産に関する無料相談会を次のとおり実施しています。

(1)月例相談会

1、10月を除く毎月1回 事務局を会場として開催しています。新型コロナウイルス感染防止のため、令和2年3月～6月は中止、同年7月以降は電話相談で実施しましたが、令和5年5月から通常の対面方式に戻しました。

(2)土地月間の相談会

国土交通省が定める土地月間に合わせ、毎年10月に、前橋市・高崎市・桐生市・伊勢崎市・太田市・沼田市・館林市・渋川市・藤岡市・富岡市の県内10会場で実施しています。新型コロナウイルス感染防止のため令和2年度は中止、令和3年度は電話相談により実施しましたが、令和4年度から通常の対面方式に戻しました。

(3)群馬県不動産鑑定相談所による電話相談

相談所長が勤務する日（月6回）に、電話相談を実施しています。

月例及び土地月間相談会の相談者数等は下表のとおりです。

(無料相談会の相談者数及び相談内容等の推移表)

月例相談会					土地月間				
開催日	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	開催日	令和2年	令和3年 10月1日	令和4年 10月1日	令和5年 10月3日
相談者数(名)	13	23	8	37	相談者数(名)	中止	0	72	91
何で知りましたか					何で知りましたか				
新聞・テレビ	1	6	2	6	新聞・テレビ			3	11
広 報	1	2	1	15	広 報			57	70
その他	11	15	5	16	その他			12	10
計	13	23	8	37	計	0	0	72	91
相談内容					相談内容				
価 格	12	19	7	51	価 格			54	78
賃貸借	3	5	1	2	賃貸借			14	8
税 務	2	3		8	税 務			14	19
有効利用	0	0		4	有効利用			7	3
その他	2	0		5	その他			11	11
計	19	27	8	70	計	0	0	100	119

近年の土地行政について

群馬県地域創生部地域創生課土地・水対策室

●所有者不明土地法

人口減少・高齢化等による土地利用ニーズの低下や、地方から都市部への人口移動を背景とした土地所有意識の希薄化等により、所有者の特定や所有者への連絡が著しく困難である「所有者不明土地」が全国的に増えています。これにより、公共事業への支障や、土地の管理不全による近隣住民への悪影響等の問題が発生しているほか、もしも大規模災害が起きた場合、その復興を阻害する要因ともなり得ます。さらに、こうした問題は今後、土地の相続が発生するごとに増加していくことが予想されます。

この所有者不明土地問題を解消するため、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（通称「所有者不明土地法」）が制定され、平成30年6月13日に公布されました。この法では、公共事業のために国や自治体が所有者不明土地を取得する手続きの簡略化や、地域住民等の福利増進に係る事業については所有者不明土地を取得せずとも一定の条件で利用できること、土地所有者を探すにあたって、より広い範囲の情報を参照可能とすること、民法の特例で後述の制度に基づく管理命令を裁判所に請求できること等を定めています。

また、所有者不明土地を解消しこれ以上発生させないために、国では以下のような制度を導入しています。

(1)相続土地国庫帰属制度

相続や遺贈により土地の所有権を取得したものの管理しきれない土地を、手放して国庫に帰属させる「相続土地国庫帰属制度」が令和5年4月27日に施行されました。国庫帰属にあたっては、建物が建っていないこと、抵当権が設定されていないこと等の要件のほか、一定額の負担金が必要となりますが、群馬県内でも既にこの制度が活用され、実際に申請が行われています。

(2)相続登記の義務化

令和6年4月1日から相続登記が義務化されました。相続により土地を取得したことを知った日から3年以内、または遺産分割が成立した日から3年以内に、正当な理由なく登記の申請を行わなかった場合には、10万円以下の過料の適用対象となります。なお、義務化と同時に、手続きを簡易化するための「相続人申告登記」制度も新たに設けられています。

このほかにも国では、所有者不明土地に関する財産管理制度についての民法改正や、今後施行される住所等の変更登記の義務化等、様々な施策を行い、所有者不明土地の減少へ向け取り組んでいます。

●宅地造成及び特定盛土等規制法（通称「盛土規制法」）

令和3年、静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、大規模な土石流災害が発生したことや、危険な盛土等に関する法律による規制が必ずしも十分でないエリアが存在していることから、危険な盛土等を包括的に規制する必要が生じました。

規制の必要性を踏まえ、盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称「盛土規制法」、令和4年5月27日公布）が、令和5年5月26日に施行されました。

ここで「盛土等」とは、一定規模以上の盛土や切土、一時的な土石の堆積をいいます。

盛土規制法では、都道府県知事が、土地の用途にかかわらず、危険な盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を以下2つの規制区域として指定することとされています。

(1)宅地造成等工事規制区域

市街地や集落など、人家等がまとまって存在し、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリア

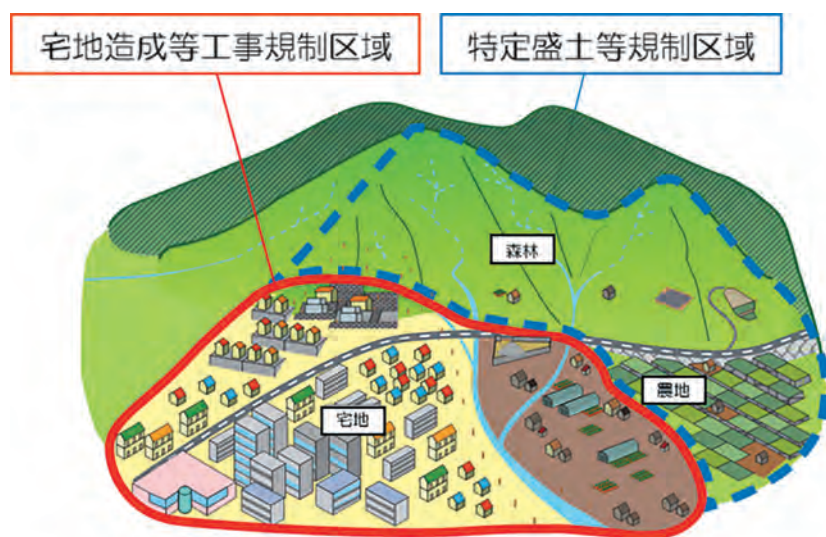
(2)特定盛土等規制区域

市街地や集落からは離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリア

規制区域内で盛土等を行う場合はあらかじめ許可が必要となります。許可にあたっては、土地所有者等の同意や周辺住民への事前周知が要件化されており、また、技術的基準への適合等について審査が実施されます。

群馬県では、法改正に伴い、中核市である前橋市及び高崎市を除く33市町村の全域を対象に基礎調査を実施し、群馬県全域を宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域の候補区域に設定しました。候補区域については、ホームページで公表されています。なお、前橋市、高崎市の中核市については、それぞれの市で規制区域を指定します。

今後、区域が指定された後は盛土規制法が適用されることとなり、規制区域内で盛土等を行う場合はあらかじめ許可が必要となりますのでご注意ください。



●重要土地等調査法

「重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律」（通称「重要土地等調査法」）は、令和3年6月23日に公布され、令和4年9月20日に全面施行されました。

この法律は、かねてから国境離島や防衛施設周辺等の土地についての所有・利用を巡って、安全保障上の懸念が示されてきた状況から、「関係府省による情報収集など土地所有の状況把握に努め、土地利用・管理等の在り方について検討し、所要の措置を講ずる」とする閣議決定「経済財政運営と改革の基本方針2020」（令和2年7月17日）を受け、「国土利用の実態把握等に関する有識者会議」の提言を踏まえて制定されたものです。

重要土地調査等法の目的は、重要施設（防衛関係施設等）及び国境離島等の機能を阻害する土地等の利用を防止することで、対象とする地域を以下の2種類に分けています。

【注視区域】

防衛関係施設や海上保安庁の施設、重要インフラの周辺の土地（敷地の周囲おおむね1,000mの範囲内）について、告示で個別指定された区域です。また、国境離島や有人国境離島地域を構成する離島についても、注視区域として告示で個別指定されている土地があります。

国が区域内にある土地等の利用状況を調査した結果、必要があると判断した場合には該当地域の県や市町村との協議ののち、勧告・命令を行うことができますとしています。また、場合によっては国による補償や土地等の買取りを実施します。

【特別注視区域】

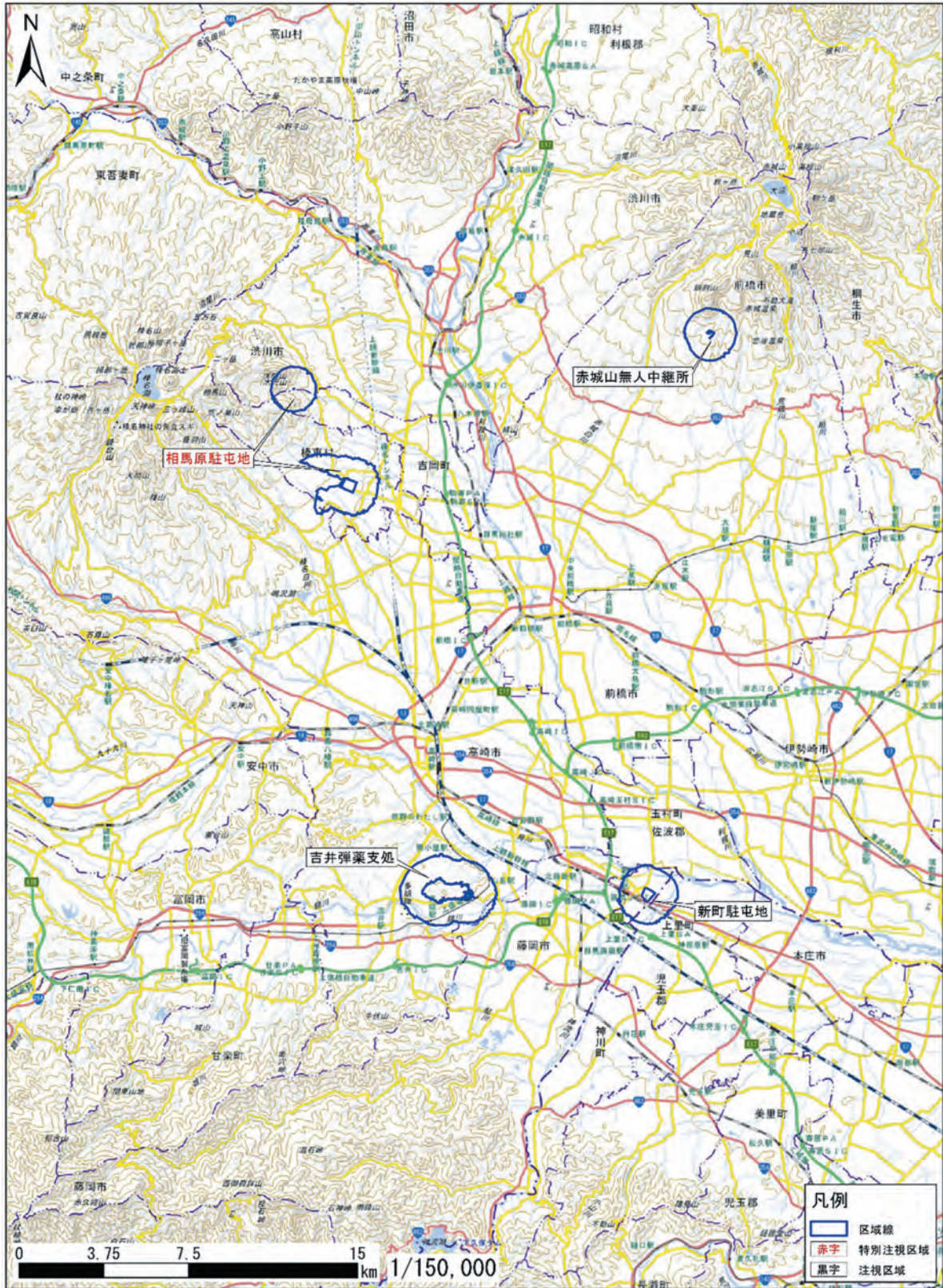
注視区域よりもさらに機能が重要である土地や、機能を阻害することが容易である土地について、告示で個別指定された区域です。注視区域と同様の勧告・命令等に加え、特別注視区域内の200㎡以上の土地について土地等売買契約を締結する場合には、あらかじめ、売主及び買主双方が、氏名・住所等を国に届け出る必要があります。ただし、状況を適時に把握するための届出であり、土地等の取引自体を規制するものではありません。

※令和6年3月1日現在、注視区域及び特別注視区域において勧告・命令等が行われた事例はありません。

令和6年4月12日現在、合計では583箇所が指定されており、群馬県では特別注視区域として「相馬原駐屯地（高崎市、渋川市、榛東村、吉岡町）」、注視区域として「赤城山無人中継所（前橋市）」・「新町駐屯地（高崎市、藤岡市、玉村町）」・「吉井弾薬支処（高崎市、藤岡市）」、計4箇所が指定されています。（別添位置図参照）

重要土地調査法に係る群馬県内の注視区域及び 特別注視区域の指定の位置図

(前橋市、高崎市、渋川市、藤岡市、榛東村、吉岡町、玉村町、埼玉県上里町)



この地図は、地理院地図に区域情報を追記して作成しています。
また、地図上に記載した区域を示す線は、データ作成上の誤差が含まれます。本図は、令和5年8月時点のものです。

※内閣府作成位置図を合成

太田市のまちづくり

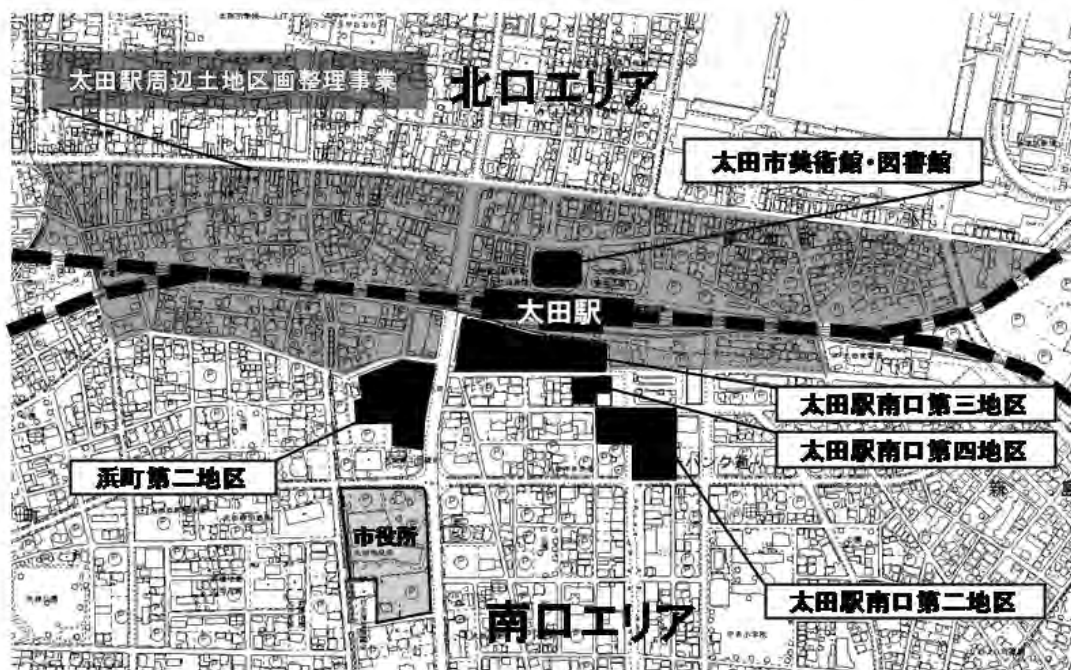
太田市 都市政策部都市計画課

1. はじめに

太田市は県の南東部に位置する175.54平方キロメートル、人口約22万2千人の街です。市中央部に位置する市のシンボルであり、金山城跡を擁する金山と市北西部に位置する八王子丘陵のほかは概ね平坦地となっています。大正時代から戦前にかけては航空機産業、戦後はその培った技術を生かし、繊維産業や自動車産業を中心に発展を遂げ、直近の経済構造実態調査による製造品出荷額等においては全国15位（北関東1位）となるなど、北関東を代表する「ものづくりのまち」として成長を続けている太田市のまちづくりについて紹介させていただきます。

2. まちの「顔」・中心市街地の再整備

■太田駅周辺土地区画整理事業



中心市街地における再整備位置図

本市の中心市街地は、東武鉄道太田駅を核として、北口エリアと南口エリアに分けられます。両エリアは平成18年度に完了した東武鉄道の高架化、駅舎の改修に併せ整備を行った南北自由通路の開通により、中心市街地としての一体的なまちづくりが推進できる環境が整いました。

太田駅北口エリアは、日光例幣使街道の宿場町として栄え、古くから中心市街地としての役割を果たしてきた地域ですが、中心市街地としての都市機能の低下や景観の悪化が進行していたことに伴い、平成8年度より市施行による太田駅周辺土地区画整理事業（地区面積31.0ha）に着手

しました。既に事業開始から25年以上が経過し、事業予算の確保や事業の長期化による権利者の高齢化や権利の細分化など課題もありますが、地区内では河川改修や渋滞緩和に効果的な幹線道路の整備、駅前広場の整備などまちの骨格となるインフラの再構築は着実に進められています。

■太田市美術館・図書館 一回遊・滞在促進+まちの「創造性」-

鉄道の高架化、駅舎の改修に併せ整備を行った南北自由通路の開通により、駅周辺の回遊性は高まったものの、駅北口には、ビジネスマン、学生ほか駅利用者が「待つ」場所がなく、駅利用者以外の人の往来も非常に少ない状況でした。そこで誕生したのが太田市美術館・図書館でした。

駅利用者には「待てる場所」を提供しつつ、中心市街地に新たな人の流れを生み出す交流拠点として「創造的太田人」を基本理念に、平成29年4月にグランドオープンしました。

「カフェの併設」、「美術館と図書館の融合」、「屋上は丘として散策ができる」など市民からの意見を取り入れ、創造性豊かな拠点整備を進めることができました。

令和5年度においても約18.4万人の来館者があり、人々の交流や回遊性の向上や滞在促進など中心市街地としての都市機能の向上に大きく貢献しています。



太田市美術館・図書館 (C) Daichi Ano

■民間活力による市街地再開発事業



昭和40年代の南一番街

太田駅南口エリアでは、市が「太田駅南口地区市街地総合再生計画」を平成26年3月に策定し、駅南口のロータリー（駅前広場）整備とともに、計画区域内における民間活力を生かした市街地再開発事業の誘導と支援の体制を整えました。

以降、2地区（太田駅南口第二地区、太田市浜町第二地区）での市街地再開発事業が施行され、マンション、事務所、駐車場、商業施設などが立地し、中心市

街地としての良好な都市空間の創出に加え、老朽化した建物の更新に併せた都市機能の更新により、まちなか居住の推進、昼間人口の増加による賑わいの創出が図られました。現在も施行中（太田駅南口第三地区）、計画中（同第四地区）の市街地再開発事業があり、更なる中心市街地の再整備に期待が寄せられています。

加えて、当該地の令和6年に公表された地価公示価格（158,000円/㎡）は市街地再開発事業着手前の平成26年公表の価格（98,000円/㎡）に比べ約1.6倍となるなど、市街地再開発事業については、まちの「価値」を高める大きな要因となっていると考えられます。



太田駅南口第二地区市街地再開発事業



浜町第二地区市街地再開発事業

3. （仮称）太田西複合拠点公共施設（AIRYS BASE）の整備

老朽化した新田図書館の建て替えを契機として、更なる公共施設の集約による効率化と太田西地区の賑わい創出のきっかけとするため、図書館、保健センター、行政窓口の3つの機能を併せ持つ複合施設を新設しています。鉄骨造2階建て、延床面積3,998.11㎡で、1階は行政窓口、保健センター、多目的スペース、2階には保有資料数約19万点、特に漫画本については県内の公立図書館では最多となる1万5千冊を所蔵する図書館を設置します。

また、令和6年6月には施設愛称も『エアリス ベース（AIRYS BASE）』に決定し、令和7年2月のオープンを目指しています。



AIRYS BASE 完成予想図

4. 新たな地域資源・スポーツとまちづくり

■太田市総合体育館（OPEN HOUSE ARENA OTA）



ホームゲームの様子

既存の市民体育館は老朽化が進行し、早期の建替えが課題となっていました。一方、本市は令和3年7月にはプロバスケットチーム・群馬クレインサンダーズのホームタウンになったことから、「スポーツによる持続可能なまちづくり」を掲げ、交流人口・関係人口の獲得による地域の活性化を目指すこととなりました。

そのような中、その取り組みの拠点として令和5年4月6日に完成したのが、太田市総合体育館であり、群馬クレインサンダーズのホームアリーナとして活用される「OPEN HOUSE ARENA OTA（太田市総合体育館）」です。

市民の多様な活動のサポート、避難所拠点、そして地元プロスポーツのホームアリーナとしての機能はもちろん、ホームゲーム開催の際は敷地内に飲食・物販店舗やキッチンカーがずらりと並ぶ「OTAマルシェ」が行われ、地域と県内外からの来場者との交流の場として賑わいの創出に貢献しています。



OTAマルシェ

■エアリススケートパーク太田

前述したエアリス ベースの一角では、2020東京オリンピックから正式種目となったスケートボードやBMX、またインラインスケートを対象とした競技施設「エアリススケートパーク太田」が今年6月にオープンしました。本施設は敷地面積約3,000㎡で北関東最大級のフルコンクリート施設となっています。7月下旬時点における利用登録者数は880名、利用予約数は3,300件にまで至っており、その数は今後も右肩上がりで見込んでいく見込みです。また、利用登録者のうち65%は市外在住者であり、遠くは長野県や茨城県、東京都や神奈川県からお越しいただくなど、多くの交流人口が生み出されています。施設周辺の飲食店や商業施設などへの波及効果をはじめ、さらなる地域の活性化が期待されています。

なお、本施設では、持続可能な運営を目的としたランニングコストの削減を迫及し、「セルフ入退場システム」を導入することとしました。本導入により係員の常駐が不要となり、人件費が大幅に削減されています。加えて、収入源として受益者負担の観点による利用料金を設定したほか、「広告スポンサー制度」も導入し、今年度は広告掲載料として170万円の収入を得られています。



エアリススケートパーク太田

「建物等鑑定評価の精緻化のための 実務ガイドライン(抜粋版)」について

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
調査研究委員会 建物等評価検討小委員会
小委員長 吉野川 健一

はじめに

不動産の鑑定評価に関する法律（以下、「鑑定法」という）では、不動産鑑定士の業務は、①不動産の鑑定評価（第3条第1項業務）、②その他の業務（第3条第2項業務）とされており、企業活動のグローバル化や不動産の投資形態の多様化等の社会経済の変化に伴って、不動産鑑定士に求められているものは大きく変化してきている。

例えば、我が国においては、1980年代後半から始まった「バブル景気」が1990年代前半に弾けるまでは、土地価格は上がり続けるものである、と言う所謂「土地神話」が歴と存在していたことから、土地の価格こそが重要であり、それ故不動産鑑定評価とは土地の鑑定評価であって、上物である建物はおまけのような存在でしかなかった。

一方、1960年に米国で始まったREIT（不動産投資信託）は、現在、世界各国に普及し多くの国や地域に制度導入がなされている。我が国においては、2001年の「J-REIT市場の開設」と前後して、不動産デュー・デリジェンス（「適正評価手続」の意。以下、「DD」）という米国の法律用語に由来する行為とともに、建物調査を目的とするエンジニアリング・レポート（以下、「ER」）が米国より持ち込まれた。このような土地神話の崩壊、DDの急速な普及を契機とした建物調査の必要性が高まって行く中で、国土交通省が、2007年の不動産鑑定評価基準の一部改定において「証券化対象不動産の鑑定評価に当たっては、不動産鑑定士は、依頼者に対し当該鑑定評価に際し必要なERの提出を求め、その内容を分析・判断したうえで、鑑定評価に活用しなければならない。」と規定した結果、不動産の証券化における不動産鑑定評価において、ERは必要不可欠な存在となって行った。

そうしたなか、近年、証券化対象不動産のみならず、あらゆる評価対象不動産において、「建物」についての重要性が高まっており、不動産鑑定士には建物の評価に関する知見や評価ノウハウがより一層求められていることから、本セミナーにて、土地と一体として機能する建物等に焦点を当て、鑑定評価を行う場合の基本的な考え方について、指南して行きたいと思う。

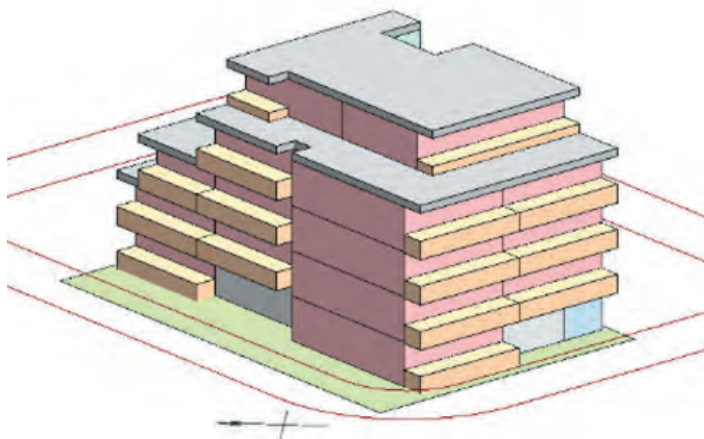


図1：想定建物

重要用語

不動産鑑定評価において、よく質問を受ける用語、正確に理解しておくべき用語及び評価額に影響を与える用語として、以下の5つを取り上げた。

1) 重量鉄骨と軽量鉄骨

同じ鉄骨造と言えども、鉄骨躯体の肉厚により耐用年数は異なるとされ、経済的残存耐用年数を通じて建物の積算価格に直接に影響を与える価格形成要因である。

ここでは、重量鉄骨と軽量鉄骨の区別、図面に基づく鉄骨肉厚の読み取り方について解説した。

2) 延べ面積（令2条1項4号・3項、法52条3項・5項・6項）と容積対象床面積

延べ面積は、建物の規模を表示する最も重要な指標である。一方、容積対象床面積は、想定設計における「建築基準法上の建設可能規模限界」を表す指標であるので、延べ面積の構成要素のうち、「どの部分・部位が容積対象床面積から外れるか。」を正確に理解しておく必要がある。

ここでは、全用途について該当する構成要素と、共同住宅や老人ホーム等の居住用建物だけに該当する難解な構成要素に分け、床面積概念図等を用いて分かりやすく解説した。

3) 建築基準法と不動産登記法上の床面積の共通点と相違点

「床面積」と一口に言っても、根拠法令により定義そのものが異なり、建物の規模を表す範囲・数値そのものが異なるのが通常であるので、評価目的や収集資料の規範性・信憑性に照らし、「どの数値を採用するのが最も妥当であるか。」を検討することが重要である。

ここでは、壁芯面積と内法面積の相違、建物実態・利用形態等に基づく床面積への算入の要否について解説した。

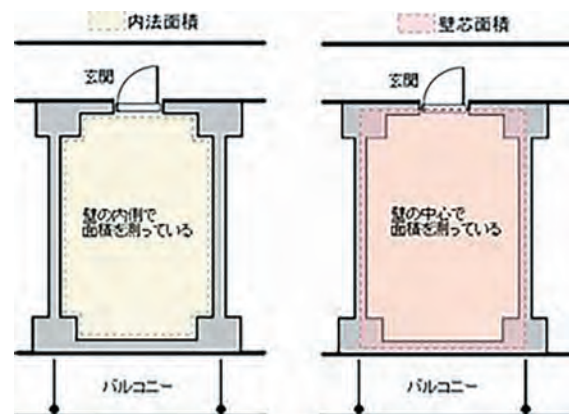


図2：内法面積と壁芯面積の相違

4) 一敷地一建物の原則

正確には「敷地（令1条1号）とは、一つの建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地を言う（一敷地一建物の原則）。」と定義される。

建築士であっても設計業務に携わっていない場合には、この原則を認識していない、或いは知らないものも少なくない。土地所有権は同一人に帰属する場合であっても、異種用途建物の増築や土地の分割利用の検討をする場合、或いはこれらを前提に評価を行う場合には、単に建蔽・容積率の論点だけではなく、相当程度の注意が必要である。

5) 耐用年数（鉄筋コンクリート造の場合）

耐用年数には、①法定耐用年数、②物理的耐用年数、③固定資産評価時の耐用年数、④土地収用の際の耐用年数、⑤地価公示業務における耐用年数、⑥実際耐用年数等々、根拠法令や評価目的などに応じて各種各様のものがある。

ここでは、鉄筋コンクリート造建物を例にとって、各耐用年数の説明とそれらの相違について解説した。

再調達価格の算定

「建物及びその敷地」の評価に際する原価法の適用に当たり、豊富な取引事例が得られ、かつ精緻な評価手法が構築されている「土地の評価」に比べ、「建物の評価」は入手可能な建設事例がほぼなく、仮に建設事例が得られたとしても、対象建物に補正するための手法や十分なデータベースが用意されているわけではない。

1) 建築工事費の構成

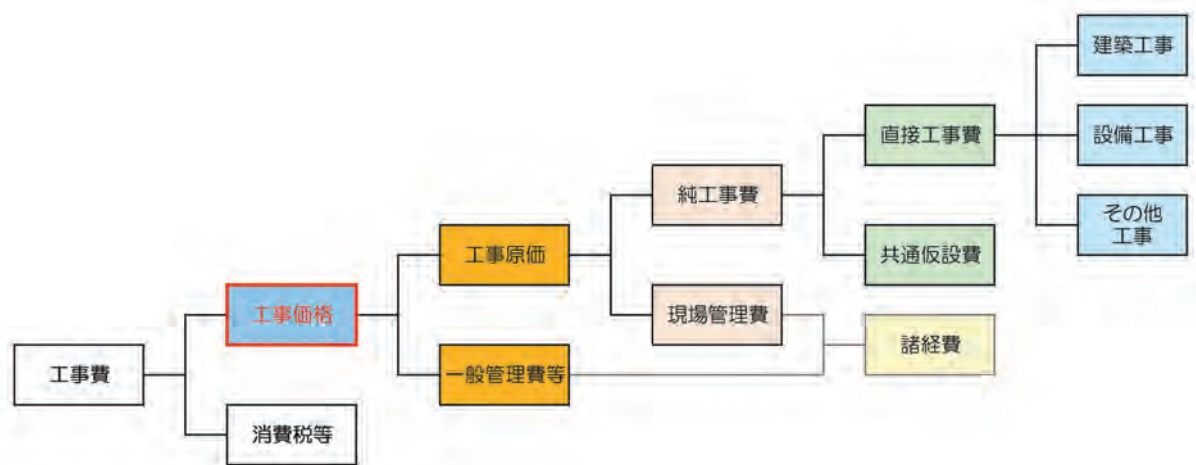


図3：建築工事費の構成

2) JBCIシミュレーションソフト

そこで本章では、建設業界における代表的な建設費算定ソフトである「JBCIシミュレーション（一般財団法人建設物価調査会）」を活用して、皆様方の「建物再調達原価の算定」業務における一助となる手法を紹介した。なお、当該ソフトの特徴は下記の通りである。

- ①設計図書やエンジニアリングレポート等に記載のある、基本情報及び数値を入力することでシミュレーションが可能。
- ②毎年、実際の工事契約価格を調査し、その結果に基づいて推計式を作成していることから、積み上げコストではないプライスの試算が可能。
- ③統計上、以下の特性が見受けられる。
 - ・分譲マンションは、地価の高低に比例し高い土地には高スペックの建物が立つ。
 - ・賃貸マンションは、個人オーナー物件や小規模物件では、価格に特異性がある。
 - ・倉庫及び工場については、全国的に大きな差異はない。

3) 入力項目とグレードの判別方法

本ソフトは、「上」「中」「並」の所謂「松竹梅」の3ランク選択方式なので、各工種における判別方法を解説した。

4) 個別項目の考え方

本ソフトに標準装備されていない、昇降機や機械式駐車場等の個別項目について解説した。

5) 躯体・仕上・設備割合

建物の経済的残存耐用年数の査定に際して必要となる、「躯体・仕上・設備」割合の具体的な内容及び建設事例に基づく各々の水準感を用途別に提示した。

解体工事費の算定

解体工事事例は、公開情報の少ない「建設事例」よりもさらに入手困難であり、同様の建物規模の解体工事だとしても、㎡当たり単価は、数倍～十数倍程度の価格差が発生する場合があるなど、景況動向、地域性、立地・施工条件等の影響を受けやすい極めて個別性の高いものである。

それは周辺環境や建物状況によって解体の方法が異なり、工期にも多大な影響が発生するからであり、下記のような要因を勘案して価格を考慮する必要があるため、可能であれば解体業者から見積取得を行う事が望ましい。



図4：RC造建物解体工事現場



図5：ハンドブレイカー

- ・周辺環境と建物状況について、作業スペースの確保及び大型重機の使用可否、並びに大型ダンプが乗り入れ可能な広幅員道路に接道しているか。また、市街地か否か（騒音・振動対策必要性の有無）。
- ・有害物質の含有はあるか（アスベスト、土壤汚染等）。
- ・地中埋設物の撤去は必要か（地階、杭、浄化槽他）。特に「杭」は要注意であり、一般的に新設時（打込）より撤去時のほうが高額になるため、杭長・本数・杭種類・地盤状況等詳細な状況を把握する必要がある。

ただし実際の評価業務においては、解体業者の探索困難性、見積りに際する必要費用や期間など、専門業者からの見積取得は現実的には無理があると言える。そこで次善の策として、刊行物である「季刊 建築コスト情報（建設物価調査会）」を用いて、あくまで「鑑定評価のみにおいてその利用が限定される解体工事費」を算定する手法を紹介した。

想定設計（最有効使用の判定）

収益価格や開発法による価格を求める際に想定する最有効使用の建物及び住宅地の区画割りについて、不動産鑑定士が知っておくべき基礎知識と設計の勘所（鑑定評価で用いる数字に与える影響の大きい建築のルール）を紹介し、実現可能性を欠いた建物や住宅地の区画割りを前提とした鑑定評価を避けるための嗅覚を養う事を目的とする。

1) 想定建物設計

建物設計は鑑定評価と同様に敷地の個別性が強く、所在する地域による行政的条件も多種多様であるため、仮に定量的な分析から一定の傾向が導かれたとしても、対象不動産に対する再現性は乏しく、想定設計なしでは建築士でさえ大まかな数字も得られないのが昨今の現実である。

したがって、原則としては対象不動産毎に信頼できる建築士に想定設計を依頼すべきだが、実務上、鑑定評価報酬や時間が十分でなく建築士に建物設計を依頼できない場合、鑑定士自身が大まかな数字を把握する必要がある場合、依頼者への説明責任として建物設計の知識を持っておくべき場面等が生じる。その際、評価に用いる数字にインパクトのある建物設計の勘所を知っていることは有用である。

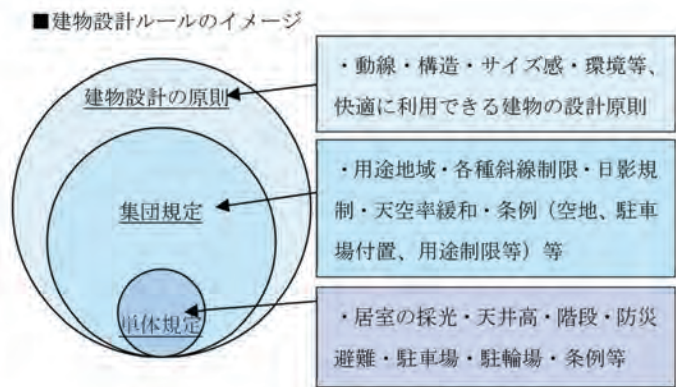


図6：建物設計ルールのイメージ

ここでは、不動産鑑定士として把握しておくべき建物設計の基礎的知識として、建物設計のイメージ、建物設計の勘所、実務上有用な知識を紹介した。

2) 区画設計

住宅地の宅地分譲や建売分譲を最有効使用と判断し開発法を適用する場合、宅地の区画設計が必要となる。区画設計は、対象土地に高低差が無い場合には二次元で、関係する法令も建物と比べて極端に少ないため、鑑定士が自作することが可能で実務上も実践しているケースが多いものと考えられる。一方、鑑定評価の依頼者から見れば、区画設計は建物設計とは異なり理解しやすい図面であるため、鑑定士にはより現実的で理論的な想定が求められるものとも言える。

ここでは、実現可能性と依頼者への説明責任を担保し得る設計方法の習得を目指し、区画設計に必要な基礎知識と共に設計手順、設計前に確定すべき事項等について説明した。

造成工事費の算定

不動産鑑定評価基準に記載のある土地価格形成要因としての「造成の難易」については、どのように判断・算定すべきか。参考書籍として、「土地価格比準表（住宅新報社）」があるが、難易度指標である「易しい」「普通」「難しい」とは、具体的にどのような工事内容を想定したものであるのか、「よく分からない。」というのが正直な感想である。



難易度	開発面積 (㎡)	造成工事費 (円/㎡)	事例
易しい	1,000	10,000	①
	3,000	10,000	
	5,000	9,000	②
やや易しい	1,000	17,500	
	3,000	16,500	
	5,000	15,000	
普通	1,000	25,000	
	3,000	23,000	
	5,000	21,000	
やや難しい	1,000	31,000	
	3,000	28,000	
	5,000	25,000	
難しい	1,000	37,000	
	3,000	33,000	
	5,000	29,000	

出典：七次改訂 土地価格比準表（住宅新報社）

1) 土地価格比準表の難易度

そこで本章では演繹的に、記載の開発面積と造成工事費を参考として相応する工事内容を想定し、概ね妥当するか否かを検証のうえ、「難易度指標」に応じた工事内容を推定した。

2) 造成工事費目の単価と内容

造成工事における代表的な工事費目の標準的な単価水準とその内容について、具体的に費目名称・単位・単価水準を列挙して、参考写真を用いながら解説した。

3) 概算造成工事費事例紹介

開発面積及び難易度別に、想定設計図面と工事内訳明細書（試算表）を用いながら、4種5パターンについて説明した。

アスベスト

アスベストは不動産鑑定評価上の減価要因として認識されているが、日々の生活と関わりが少ない自然科学分野に属するものとして、一般社会はおろか不動産鑑定士等の不動産に関する専門家においても、正確に理解され、評価に反映されているとは言い難いと言える。

本章では、「そもそもアスベストとは何か。」と言った基本的な事項から「吹付アスベストの除去費用」に至るまで、評価上必要な基礎知識について解説した。

1) アスベストとは

アスベスト(石綿)は天然に産する繊維状硅酸塩鉱物で、耐熱性・絶縁性等の特性があり、また安価で加工しやすい工業材料であるが、発がん性等の健康被害を防止する観点から、現在は原則として製造・使用等が禁止されている。

2) アスベスト含有吹付建材の施工例

<p>吹付けアスベスト(石綿)</p>  <p>鉄骨耐火被覆</p>  <p>天井断熱材</p> <p>【主な使用部位と用途】</p> <ul style="list-style-type: none">鉄骨耐火被覆天井断熱材機械室吸音材	<p>石綿含有吹付けロックウール</p>  <p>吹付けロックウール(乾式・半乾式)</p>  <p>吹付けロックウール(湿式)</p> <p>【主な使用部位と用途】</p> <ul style="list-style-type: none">鉄骨耐火被覆天井断熱材機械室吸音材 <p>【主な使用部位と用途】</p> <ul style="list-style-type: none">鉄骨耐火被覆特にEVシャフト内に多い
	<p>その他 石綿含有吹付け材</p>  <p>パーライト吹付け</p>  <p>パーミキュライト吹付け(ひる石)</p> <p>【主な使用部位】</p> <ul style="list-style-type: none">内装材の天井梁型、吸音、仕上げ材 <p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none">骨材混入の粗面吹付け仕上げに用いる。

能登半島地震被災地支援活動報告

不動産鑑定士 長谷川 玄

4月15日から4月19日まで能登半島地震の被災地支援で、石川県珠洲市に行ってきました。15日は、移動日として、お昼に高崎を出発し北陸新幹線で金沢駅まで行きました。その後、レンタカーで被災地支援活動の拠点がある日本航空高校石川に行きました。金沢駅から航空高校までは、車で片道約3時間くらいです。

行く途中の道路においても、至る所で、地割れが発生しており、測量や復旧工事が行われていました。（写真①）

航空高校の寮に宿泊して支援活動を行います。部屋は、学生が使っていた寮で2段ベッド（写真②）の部屋ですが、一人一室で利用させていただけるので、快適でした。ただ、未だに水道が完全に復旧していないため、自分が宿泊した建物は、水が使用できないので、トイレは仮設トイレを使用していました（写真③）。お風呂と食事については、水が使える建物が近くにあり、そこでお風呂と食事をとりました。

16日から珠洲市の支援活動に入りました。朝、庁舎につき珠洲市の方に挨拶をしてから、石川県の職員、長野県から来ている応援職員、石川県の不動産鑑定士の先生方にご挨拶をしました。

市町村が災害時に不動産鑑定士にお願いしたいのは、調査員として活躍することではなく、どのように罹災証明書発行業務を行うのが問題が起きにくく、また効率的であるか、調査の班をどのように分けるか、調査の方針、罹災証明書の発行時における説明の重要性などコーディネーターを助ける不動産のコンサルタントとしての活躍だと考えています。また、支援に入る時期により、支援する内容自体変わってくる場合があります。



写真①



写真②



写真③

被災後、比較的時間が経って無い状況であれば、市町村の職員も方針を決めかねている状況にある事が多いです。その時は、過去の例を伝えたり、被災者の支援をするための台帳の作り方、今後の固定資産税の課税の仕方などを含め全体的な流れに関するアドバイスができるのが良いかと思います。

また、支援活動が始まって1カ月以上経過していれば、ある程度は方針が定まっているかと思えますので、それを確認した上で、派遣された不動産鑑定士が調査員の研修を積極的に行うのが良いのか、それとも調査結果を住民に伝える時の支援を行った方が良いのかなどを考え支援していきます。それは、市町村の規模・災害対策委員会の考え方、人員体制などを理解した上で、どのように対応するのが良いかという事になるので、支援活動に行って、すぐ当日にできるという作業ではない事が多く、まずは、一人の調査員として入り、現場で状況をヒアリングしながら、徐々に行っていく作業になる事が多いです。

今回は、既に支援が始まって1カ月が経過しようとしている時期で、大まかな方針は定まっていました。

到着初日に、自分が行ったのは、朝の朝礼後に、珠洲市の税務課の方から調査員向けに講習を行ってほしいとの要望をいただいたので、2次調査の方法と注意点を1時間ほどかけて説明させていただきました（内容としては、不動産鑑定士協会で作成した2次調査のビデオの内容と調査票の記載方法です。）。市町村の応援職員の中には、建築職でない方も多く、自信が無いと言っている方もおりましたが、「誰でも調査できるように内閣府が作っているので大丈夫です。」と説明させていただきました。

初日については、朝に住家被害認定調査（2次調査）の説明会を行い、その後、石川県の職員の方と他の市町村から支援にきている市町村職員の方と一緒に調査を行いました。珠洲市では、iPadを活用した方法で調査を進めていました。（写真を撮影して説明に役立てる方式）が取られていました。タブレットの操作については、石川県の職員の方が行ってくれました。自分は、ポイントとなりそうな写真の撮影場所を指摘して撮影していただく事、他の市町村職員と一緒に被災部位を見て、内閣府の写真集より判定する流れを繰り返し行いました。

二日目も同じように調査に行きました。

災害が起きて、被害を判定する必要があるのは、住宅だけではありません。住家被害認定調査は、住宅の調査ですが、住家被害認定調査基準を応用して、公費解体の調査を行います。部位別構成比についての資料は東京会で以前作成したものがあつたので、それを今回の地震でも活用でき、本当に助かりました。

「調査実務よりもマネジメント側に立って支援を行う」というのが本来的には鑑定士が担うべき役割だと考えますが、その役割を果たすためには、調査の実務経験無しではマネジメントは難しいです。

災害は、もちろんであれば起きて欲しくありませんが、今回の支援活動をとおして、全国から多くの不動産鑑定士が支援活動に参加したことは、不動産鑑定士協会にとっても大きな財産になったと思います。

今後も、微力ながら災害時の支援活動を継続していきたいと思っています。

これは私の能登半島地震被災地支援活動の雑記です。4日間の活動を2回、計8日間の能登滞在中で感じたことをつらつらと文章にした気楽なものです。しばしお付き合いいただけたら幸いです。

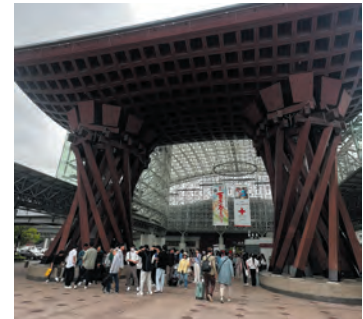
5月8日、新幹線で能登へ。金沢駅は霧雨が降っていました。行き交う人のなかにはトレンチコートを羽織る人がチラホラと。前橋は五月晴れで汗ばむ季節になっていましたが、北陸の春はまだまだ肌寒い日もあるようです。

みなさんは「住家被害認定」という言葉を聞いたことがありますか。住家被害認定とは地震によって住まいに被害を受けた方たちの被害の度合いを判定する作業です。これによって「罹災証明書」が発行され、被災者は、その被害の程度に応じて様々な支援を受けることができます。私は不動産鑑定士を生業としていますが、住家被害認定も不動産鑑定士の重要な役割のひとつです。

金沢駅構内にある「金沢百番街」は、平日にもかかわらず大勢の観光客で賑わい、外国人観光客もたくさんいらっしゃいました。地震から5ヶ月、街にも活気が戻ってきているのだと、嬉しく思いました。

能登半島被災地支援には、全国から多くの支援者が集まっており、宿泊施設として「のと里山空港」に隣接する「日本航空高等学校・大学校石川キャンパス」の寮が開放されていました。日本航空学校キャンパスは、金沢駅から「のと里山海道」を車で2時間ほど北上したところにあります。

駅から少し車を走らせると市街地の喧騒はあつという間に遠ざかり、さらに走ると海が見えてきました。のどかな景色とは対照的に、道路には亀裂を修復した跡があり、土嚢や、急ピッチで



観光客でにぎわう鼓門（つづみもん）。金沢駅兼六園口にあるもてなしドーム。金沢の伝統芸能である能楽で使われる鼓をイメージしている。金沢駅は世界で最も美しい駅14駅の1つに選出されている。



まだまだ震災の爪痕が残る一般道。地割れ、がけ崩れ、飛び出したマンホール、傾いた信号機などがいたるところで見られた。夜間の運転は道になれた地元ドライバーでも注意が必要だそうです。



お世話になった日本航空高等学校・大学校の石川キャンパス。食堂では高校球児と女子マネージャーの学生たちが元気よくあいさつしてくれる。清々しい気持ちになり、たくさんパワーをもらって、昼間の疲れも吹き飛ばすようでした。



廃駅となってしまった旧能登線の「珠洲駅」。今は珠洲市道の駅「すずなり」のシンボルとなっている。珠洲市は能登半島北端に位置する。のどかな町並みのなかに、地震でぺしゃんこになった建物があちこちにある。日常と、非日常が混在する風景が印象的。

造られたう回路がたくさん出来ていました。う回路ができている場所の元々の道は完全に崩れ去っています。「今また揺れたら、このう回路も崩れて真っ逆さまだろうな、、、」そんな不穏な考えがちらちらと思ひ浮かびます。

う回路で突如方向転換を要する、ぼこぼことした道をゆく2時間は、気が張り詰めてとても長く感じられました。それと同時にマンパワーのすごさも実感しました。どんどん道を作ってしまう！人の力とはすごいものですね。全国から支援に来ている土木作業員の方への感謝の気持ちでいっぱいになりました。

航空学校キャンパスにも地震の爪痕はありました。私が宿泊したサーマルC寮は上下水道の配管が破損しており、洗面もトイレも使用できませんでした。学生たちが暮らす建物には大浴場があり、風呂とトイレはそちらを借りていました。大浴場は使えるには使えますが、上水道の配管の損傷によりお湯は出せない状態でした。そこでボイラー室から長い長いホースをつなげて、浴槽とシャワーのお湯を供給していました。

寮だけではなく、私が支援に入った珠洲市では、地震から5ヶ月が経ってもインフラが復旧していないご家庭も多くあり、そんな方たちのために自衛隊が仮設風呂を提供していました。入浴した市民の方によると、ブルーシートとパイプであつという間に湯舟を設置し、洗い場の床の泡を隊員がさっと掃除してくれ、湯量も豊富でとても快適なお風呂だそうです。私は残念ながら入浴する機会はありませんでしたが「ぜひ入ってみてください」と、一緒に作業した市の職員の方からおすすめされました。よほど快適なのでしょうね。

水が出て、トイレが使えて、いつでもお風呂に入れる。そんな当たり前のことが当たり前ではなくなって初めてそのありがたみを感じる、そんな機会が何度もありました。

今、この雑記を記しているのは8月31日です。今日、自衛隊の入浴支援が最終日を迎えたそうです。民間の入浴施設の再開など、復興が進んだことを背景に、8ヶ月に及ぶ入浴支援は終わりを迎えたそうです。

復興が進む半面で、ニュースには取り上げられないところで、まだまだ支援の手を必要としている方もおられると思います。

能登の隅々まで復興の手が行き渡り、みなさんが安心して当たり前を当たり前に暮らせることを心からお祈りしています。



石川県民のソウルフード「8番らーめん」昭和42年、石川県加賀市の国道8号線沿いにて創業。1号店出店場所の国道8号線にちなんで、「8番らーめん」と名付けられた。8の字のかまぼこがなんとも愛らしい。



能登半島北端の「聖域の岬 青の洞窟（珠洲岬）」は出雲の国の神話にも登場するパワースポット。写真は岬の下方にある「ランプの宿」。岩の下部が白くなっているのは地震によって海面下から隆起した部分だそうです。風景さえも変えてしまう地球の活動に驚愕した。



地元応援で購入したおみやげ。それぞれ金沢、輪島、穴水のもの。能登ワインは穴水町産の山葡萄が使われている。あられのパッケージに書かれた「がんばろう能登」はあちらこちらで見かけたワード。北陸の人たちの負けん気を感じる。

温泉権の評価を考える

不動産鑑定士 岡田 忠彰

群馬県は温泉王国である。中でも草津温泉は、豊富な湯量、泉質、写真映えする街並み等から、行きたい温泉地ランキングで1位や2位の常連である。昨年度は、入込客数も370万人と過去最高をたたき出した。

必然的に、温泉旅館やホテルの鑑定評価の依頼を受けるケースも出てくる。その場合に、温泉権の価値をどうみるか悩ましいところである。この手の問題は、この紙面の範囲では書ききれない内容と思われるが、最小限に絞って記載した。

温泉は地下水の一種である。地下水は河川水と密接な関係性を有すると考えられるが、地下水はその上の土地を支配している土地所有者が存在している点で、根本的な差があると言える。従って、地下水を利用する権利が、源泉地の土地所有権に含まれるといった解釈も考え方によっては可能である。



さて、温泉旅館・ホテルの評価においては、積算価格のほか、事業収支に基づく収益価格を査定する。売上には温泉の有無が貢献しているであろうし、経費においては温泉使用料が支出として計上される。還元利回りは温泉権を有していることにより、プラスの要因として査定上考慮される。

先日、草津町の温泉旅館の評価書を提出した際、関係者からこんな質問を受けた。

「草津温泉使用条例を参考にすると、温泉の権利は温泉許可建物として、建物に帰属するものではないか。そのため建物と一体で評価されるべきものと考えられる。また、旅館が利用している源泉は、希少で評価が高いものと思われる。そうした草津町の情勢や売買事例を勘案すれば、温泉権のみ単独で評価も可能ではないか。」

草津温泉使用条例によれば、温泉は町から温泉引用許可を受けた人に対して与えられる。草津町自体が、温泉引用施設を設置し、源泉地から温泉を採取・利用・管理しているのである。温泉引用許可の移転禁止の制限、高額な温泉給湯移転分担金の支払い等がある。許可を受けた者は、草津町が設置した温泉引用施設の配湯管から温泉の供給を受けるに過ぎない。この権利は、誰にでも温泉の利用を主張できる「物権」としての性質ではなく、草津町に対してのみ温泉の需給を求めることができる「債権」としての性質といえる。

因みに、抵当権は、その目的である不動産に不可して一体となる「物」に及ぶと規定されている。ただ、「債権」でも例えば敷地利用権（賃借権）については、建物存続の基礎となるため、主物たる建物の効用を助ける従たる権利として、建物に設定された抵当権の目的物に含まれると

する法的見解がある。

しかし、引湯権は、建物存立の基盤となるものではない。引湯権がなくても利用することは可能である。引湯権が建物の抵当権の目的物に含まれるとすることは困難と思われる。

よって、上記の質問については、①温泉の権利は建物に帰属するものではなく、抵当権が設定された建物所有権とは別個の権利と考える。②源泉の希少性自体を価格として評価することは困難である。草津町に対する債権としての性質であるし、単独で売買等をされるものではないこと等からである。③収益価格の中に、温泉権を有することに対する貢献度等は織り込み済みである・・・等の回答を行った。

因みに、現在四万温泉の施設も進行中である。四万の場合は、自己所有の鉱泉地を土地内に複数有している。多分に漏れず、鉱泉地の面積は1坪ほどであるが、固定資産税評価額はかなり高額である。所有者によれば、実際の温泉の湧出箇所は、公図上の鉱泉地の部分とは違う場所らしい。収益価格で織り込んでいるのは草津町同様であるが、土地に鉱泉地が含まれている。上記の通り、鉱泉地の場所に疑義があり、鉱泉地自体を宅地よりプラスに評価するのではなく、全体の一部として織り込んで評価したが、現在質問待ちの状態である。

以上、その温泉地ごとで、温泉自体の所有・管理、条例の有無、温泉権にまつわる慣習が異なるため、温泉権の評価も、対応が異なってくる。皆さんからも機会があれば、ご意見等頂きたいと思っている。

一般公開 講演会

当協会では、毎年、不動産鑑定士制度の普及啓発を目的として一般の方を対象に講演会を開催しています。

令和4年度

演題「イノベーション ～壊す勇気と覚悟～」

講師：前橋工科大学理事長、
日本通信株式会社社長 福田尚久さん

令和4年10月13日

Gメッセ群馬大会議室（高崎市）

参加：140名



福田さんは、1990年代、スティーブ・ジョブズの下、アップルコンピューター（現アップル）で経営危機に直面。これを打開するため、販売店のマージンや店舗数を大幅に減少させる大改革を実施し、圧倒的なシェアを獲得。「自分たちの販売の仕組みを壊したことで実現した。」と説明されました。

また、音楽業界では、iPodやiTunesによるダウンロードやストリーミングの普及により、CD出荷の流通コストが不要になり、大きな成長につながりました。これは「痛みはあっても、それを乗り越えたことでイノベーションにつながった。」ということです。

さらに、前橋市のデジタルグリーンシティ構想について熱く語られ、福田さんの地元愛が強く感じられる講演となりました。

講師プロフィール

1962年 群馬県吉岡町生まれ

前橋高校→東京大学→米ダートマス大経営大学院修了

アップルコンピューター（現アップル）米国本社副社長を経て2002年に日本通信に入社。アップル時代にはスティーブ・ジョブズ氏の直属でグローバル戦略やマーケティングなどを手掛けキャリアを積んだ。現在、前橋市デジタルグリーンシティ推進委員会のアーキテクトとして、まえばしID及び全体構想に携わっている。

令和5年度

演題「未来を切り拓く ～起業家の挑戦～」

講師：株式会社ジズホールディングス
代表取締役CEO 田中仁さん

令和5年12月1日

Gメッセ群馬大会議室（高崎市）

参加：110名



田中さんは、友人と韓国を訪れた際に、1本3,000円ほどで売られていた安いメガネを友人が喜んで買っているのを目にし、帰国後、日本ではメガネは3万円くらいが主流と高く、手元に届くまで時間がかかるなど、様々な課題があることに気づいたことが、メガネ商材に興味を持ったことがジズ誕生のきっかけと紹介されました。

上場後も順調に業績を伸ばしていたところ、同業態のメガネブランドが増え、新たに打ち出した店舗が不調に陥り業績が低迷した時期もあったものの、新たな戦略による新商品を発表し、大規模な広告宣伝費の投入等による売上げの伸長により企業が成長し、大学との共同研究などを通じて新たな商品開発も行っていると紹介されました。

また田中さんは、群馬から起業家を育み地域を元気にしようとして一般財団法人田中仁財団を設立し、上毛新聞社とGIA（群馬イノベーションアワード）を共催、起業家や事業承継者の育成することを目的にGIS（群馬イノベーションスクール）を設立、前橋市の中心市街地活性化のため白井屋ホテル開業など、かかわったさまざまな社会貢献活動については「起業家として地域や社会に何ができるか、継続して追求していきたい」と力を込め、思いを語りました。

講師プロフィール

1963年 群馬県生まれ

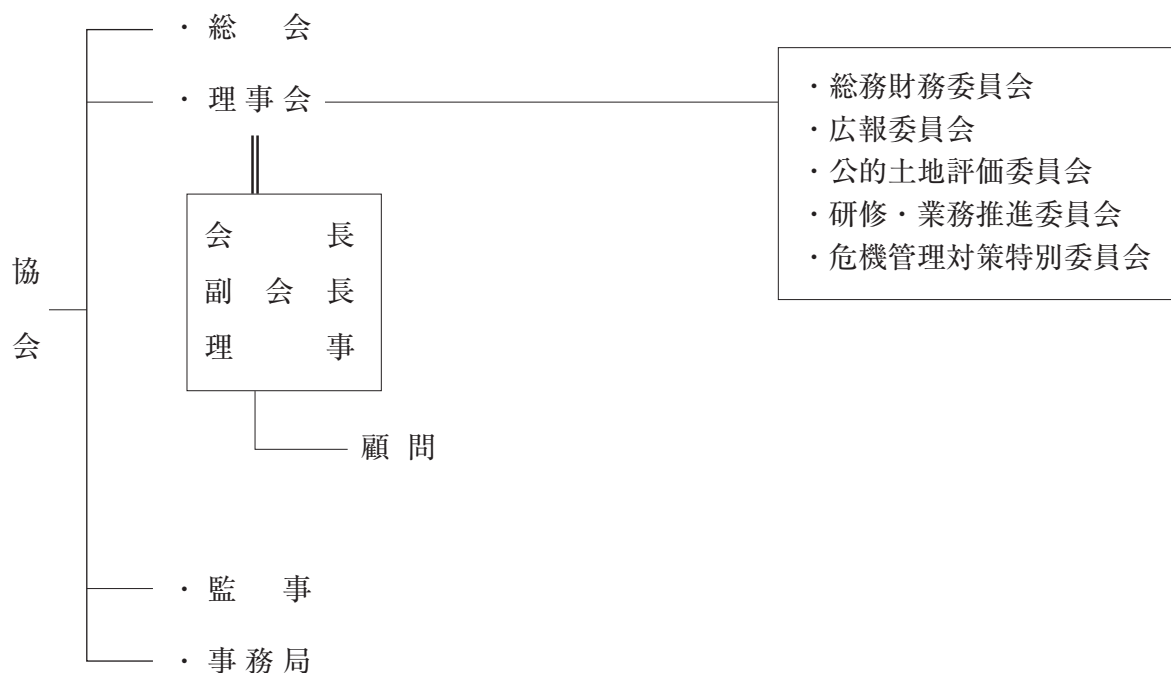
1988年 有限会社ジェイエヌ（現：株式会社ジズホールディングス）を設立し、2001年アイウェア事業「JINS」を開始。

2013年 東京証券取引所第一部に上場（2022年4月から東京証券取引所プライム市場）。

2014年 群馬県の地域活性化支援のため「田中仁財団」を設立し、起業家支援プロジェクト「群馬イノベーションアワード」「群馬イノベーションスクール」を開始。現在は前橋市中心街の活性化にも携わる。

※経歴は、いずれも講演会開催時のものです。

公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会組織図



公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会会員が委嘱されている委員

群馬県収用委員会委員

群馬県土地利用審査会委員

群馬県国土利用計画審議会委員

群馬県固定資産評価審議会委員

群馬県社会福祉協議会 生活福祉資金運営委員会委員

事務局

所在地／〒371-0025

群馬県前橋市紅雲町一丁目7番12号 群馬県住宅公社ビル3F

027-243-3077 (代表)

F A X／027-243-3071

ホームページアドレス／<http://www.kantei-gunma.jp>

メールアドレス／kantei-gunma@kantei-gunma.jp

業務時間／午前9時から午後5時

(土曜日・日曜日、国民の祝日及び夏季・年末年始の休日を除く平日)

会 員 名 簿

公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会
(五十音順)

会員種別	会 員 名	郵便番号	所 在 地	電 話 番 号 ・ F A X 番 号
(株)アイエヌ鑑定	(士) 坂村 光昭	374-0027	館林市富士見町9-38	T E L 0 2 7 6 - 7 0 - 7 3 0 0 F A X 0 2 7 6 - 7 0 - 7 3 0 1
(株)五十嵐不動産鑑定事務所	(士) 五十嵐惇和	376-0034	桐生市東6-5-40	T E L 0 2 7 7 - 4 3 - 5 5 3 3 F A X 0 2 7 7 - 2 2 - 7 1 2 0
(有)石川不動産鑑定士事務所	(士) 石川 直美 (士) 石川健太郎	379-2154	前橋市天川大島町 1-3-2	T E L 0 2 7 - 2 2 5 - 0 3 4 8 F A X 0 2 7 - 2 2 5 - 0 3 4 9
(有)石田不動産鑑定士事務所	(士) 石田 寛	370-0816	高崎市常盤町58-1 ウイング高崎110号	T E L 0 2 7 - 3 3 3 - 4 4 5 8 F A X 0 2 7 - 3 3 3 - 2 6 3 1
(株)海老沼不動産鑑定	(士) 海老沼宏次	370-0004	高崎市井野町80-7	T E L 0 2 7 - 3 6 1 - 1 2 3 1 F A X 0 2 7 - 3 8 6 - 2 7 2 8
おおた不動産鑑定所	(士) 吉澤 雅己	373-0819	太田市新島町618	T E L 0 2 7 6 - 6 0 - 5 0 3 0 F A X 0 2 7 6 - 6 0 - 5 0 3 1
(株)岡田不動産鑑定事務所	(士) 岡田 忠彰	370-0069	高崎市飯塚町315-2	T E L 0 2 7 - 3 6 3 - 3 3 9 2 F A X 0 2 7 - 3 8 7 - 0 6 4 5
荻原不動産鑑定事務所	(士) 荻原 松雄	371-0026	前橋市大手町1-5-5	T E L 0 2 7 - 2 4 3 - 6 2 2 7 F A X 0 2 7 - 2 4 3 - 3 0 1 5
(有)長壁不動産鑑定士事務所	(士) 長壁 治	370-0861	高崎市八千代町 3-5-8	T E L 0 2 7 - 3 1 0 - 2 8 1 5 F A X 0 2 7 - 3 1 0 - 2 8 1 6
神林不動産鑑定株式会社	(士) 神林 宏明	370-0833	高崎市新田町4-2 セントラルヒルズ高崎 202	T E L 0 2 7 - 3 8 4 - 2 8 2 5 F A X 0 2 7 - 3 8 4 - 2 9 3 7
(有)君島不動産鑑定士事務所	(士) 君島 准逸	370-0046	高崎市江木町1556-4	T E L 0 2 7 - 3 2 5 - 3 3 6 6 F A X 0 2 7 - 3 2 5 - 5 7 7 7
木村不動産鑑定士事務所	(士) 木村 泰章	377-0008	渋川市渋川2561-14	T E L 0 2 7 9 - 2 4 - 8 5 1 1 F A X 0 2 7 9 - 2 4 - 8 5 1 0
(株)共立不動産鑑定事務所	(士) 星野 亘男	376-0021	桐生市巴町2-1821- 27	T E L 0 2 7 7 - 4 7 - 0 0 3 3 F A X 0 2 7 7 - 4 7 - 5 8 3 6

会員種別	会 員 名	郵便番号	所 在 地	電 話 番 号 ・ F A X 番 号
桐生・みどり 不動産鑑定事務所	(士) 金丸 正樹	376-0043	桐生市小曾根町 4-7	T E L 0 9 0 - 2 7 2 7 - 6 1 3 5
群馬土地(株)	(代) 井上 聰 (士) 福田 清隆 (士) 山田 智久	371-0023	前橋市本町2-13-11 前橋センタービル14階	直 通 0 2 7 - 2 8 9 - 2 3 1 6 T E L 0 2 7 - 2 3 1 - 5 4 1 1 F A X 0 2 7 - 2 3 1 - 6 0 0 5
(同) ケイ・キャピタル 群馬鑑定部	(士) 小林 裕幸	374-0024	館林市本町1-2-45	T E L 0 5 0 - 3 5 7 5 - 0 7 0 0 F A X 0 5 0 - 3 7 3 7 - 1 7 4 6
(株)小池龍太 不動産鑑定士事務所	(士) 小池 龍太	371-0214	前橋市粕川町女洲 1474番地6	T E L 0 2 7 - 2 8 5 - 2 6 5 1 F A X 0 2 7 - 2 1 2 - 2 4 3 0
(株)コンサルティング4U	(士) 茂原 太年	370-2452	富岡市一ノ宮 1612番地2	T E L 0 2 7 4 - 6 7 - 5 4 7 1 F A X 0 2 7 4 - 6 7 - 5 4 7 2
近藤総合鑑定事務所	(士) 近藤 仁	375-0024	藤岡市藤岡894-10	T E L 0 2 7 4 - 2 2 - 8 5 5 1 F A X 0 2 7 4 - 2 2 - 1 9 6 4
(株)サクラ不動産鑑定	(士) 堀口由紀子	371-0837	前橋市箱田町 345-6	T E L 0 2 7 - 2 2 6 - 6 7 0 0 F A X 0 2 7 - 2 2 6 - 6 7 0 2
菅谷不動産鑑定事務所	(士) 菅谷 隆雄	370-1301	高崎市新町1277-2	T E L 0 2 7 4 - 4 2 - 6 9 6 0 F A X 0 2 7 4 - 4 2 - 6 9 6 1
(有)武井清 不動産鑑定事務所	(士) 武井 清	371-0024	前橋市表町2-9-15	T E L 0 2 7 - 2 2 6 - 7 5 5 7 F A X 0 2 7 - 2 2 6 - 7 5 5 8
たつき不動産鑑定士事務所	(士) 立木 圭	370-3602	北群馬郡吉岡町大久保 797-3	T E L 0 2 7 9 - 2 6 - 8 6 8 6 F A X 0 2 7 9 - 2 5 - 7 7 3 7
たなか 不動産鑑定士事務所	(士) 田中 聡一	372-0813	伊勢崎市葦塚町 1198-32	T E L 0 2 7 0 - 2 4 - 0 6 9 9 F A X 0 2 7 0 - 2 1 - 7 8 8 5
(有)津久井不動産鑑定	(士) 津久井伸昭	373-0852	太田市新井町319-1	T E L 0 2 7 6 - 6 0 - 1 6 5 5 F A X 0 2 7 6 - 6 0 - 1 6 5 6
(株)南陽舎	(代) 金田 中玄 (士) 長谷川 玄	370-0069	高崎市飯塚町 347番地 2-102	T E L 0 2 7 - 3 8 4 - 4 6 0 0 F A X 0 2 7 - 3 8 4 - 4 6 0 1
西尾不動産鑑定事務所	(士) 西尾 直人	374-0023	館林市大手町7-18 日栄ビル 16-303号	T E L 0 2 7 6 - 5 6 - 9 7 2 0 F A X 0 2 7 6 - 5 6 - 9 7 2 1

会員種別	会 員 名	郵便番号	所 在 地	電 話 番 号 ・ F A X 番 号
(一財)日本不動産研究所 前橋支所	(士)原 孝幸	371-0023	前橋市本町2-2-12	T E L 0 2 7 - 2 6 0 - 1 8 0 0 F A X 0 2 7 - 2 6 0 - 1 8 0 1
87 不動産鑑定事務所	(士)片柳 華絵	372-0832	伊勢崎市除ヶ町 386-6	T E L 0 2 7 0 - 5 0 - 0 7 5 4 F A X 0 2 7 0 - 5 0 - 0 7 5 4
広田不動産鑑定事務所	(士)広田 政道	370-0815	高崎市柳川町35	T E L 0 2 7 - 3 2 2 - 2 6 2 2 F A X 0 2 7 - 3 2 5 - 9 7 9 8
不動産鑑定士 星事務所	(士)星 憲洋	370-0069	高崎市飯塚町1558-3	T E L 0 2 7 - 3 9 5 - 6 6 5 4 F A X 0 2 7 - 3 9 5 - 6 0 5 1
プロパテック 不動産鑑定士法人(同)	(士)杉本 岳晴	370-0074	高崎市下小鳥町554 北村ハイツ106	T E L 0 2 7 - 3 9 5 - 5 1 7 5 F A X 0 2 7 - 3 9 5 - 5 1 7 6
(有)星野不動産鑑定事務所	(士)星野 昇	370-0845	高崎市新後閑町9-13	T E L 0 2 7 - 3 2 6 - 7 3 1 1 F A X 0 2 7 - 3 2 3 - 7 9 2 8
(有)前原不動産鑑定システム	(士)前原 徹児	373-0853	太田市浜町16-19	T E L 0 2 7 6 - 4 5 - 5 2 5 2 F A X 0 2 7 6 - 4 5 - 5 9 5 2
三満不動産鑑定事務所	(士)保坂 充勇	378-0056	沼田市高橋場町 337-1	T E L 0 2 7 8 - 2 4 - 1 8 7 1 F A X 0 2 7 8 - 2 3 - 1 3 3 5
吉澤不動産鑑定士事務所(株)	(士)吉澤 卓	372-0006	伊勢崎市太田町 587-1	T E L 0 2 7 0 - 2 4 - 8 2 2 6 F A X 0 2 7 0 - 2 4 - 8 2 3 4

注) (士) は不動産鑑定士、(代) は代表者を表す。(士) 38名 (代) 2名 計 40名 36業者

特別会員

横田 光二

岡部 庚次

吉門 慶良

西村 晴夫

武井 輝雄

〈編集後記〉

広報委員会では2年に1度、広報誌の「鑑定ぐんま」を発刊しております。内容としては、群馬県不動産鑑定士協会の活動を知っていただくとともに、土地に関する論考、県内市町村のまちづくり事例等を広くご紹介する内容を目指しております。

このたび、各方面からのご協力を賜り第22号が完成いたしました。

県土地・水対策室様からは、近年行われた土地行政に関する制度改正の解説をいただきました。太田市都市計画課様からは、太田市のまちづくりを紹介していただきました。また、日本不動産鑑定士協会連合会の吉野川健一先生からは、講演会でお話いただいた内容をまとめていただきました。このほか、会員による能登半島地震の被災地支援参加の手記や、温泉権の評価に関する論考も掲載しました。いずれも、大変読み応えのある内容になっております。原稿を寄せて下さった皆様には心から御礼申し上げます。

これからも充実した広報誌を作るべく努力して参りたいと思いますので、引き続き、群馬県不動産鑑定士協会を宜しくお願い致します。

広報委員長 石川直美

鑑定ぐんま 第22号

令和6年11月

編集・発行 公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会

◇表紙の写真◇

金龍寺(きんりゅうじ)の紅葉
(提供:太田市(第15回お気に入りの景観発表会応募作品))

◇裏表紙の写真◇

伊香保温泉の石段
(撮影:不動産鑑定士 片柳華絵)

