

鑑定ぐんま

第18号



やまのうえひ
山上碑
【681年】

たごひ
多胡碑
【711年頃】

かないざわひ
金井沢碑
【726年】

上野三碑

公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会

目 次

<刊行の言葉>

公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会 会長 保坂充勇	2
---------------------------	---

<調査研究報告>

市街地価格調査事業

県内における住宅価格と勤労者所得に関する調査（第 20 回）

研修・資料・業務推進委員会	3
---------------	---

平成 27 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・資料・業務推進委員会	10
---------------	----

<無料相談会の報告>

無料相談会の相談者数等の推移 公的土地評価委員会	18
--------------------------	----

<寄稿>

・上野三碑（こうずけさんび）のユネスコ「世界の記憶」遺産登録への取り組み 群馬県生活文化スポーツ部文化振興課	19
・前橋市のまちづくり 前橋市 都市計画部・政策部	22
・最近の金融経済情勢について 日本銀行前橋支店長 神山一成	27
・『鑑定士協会の歴史と課題及び鑑定士への要求と望むこと』 不動産鑑定士 吉門慶良	30
・平成 26 年度一般公開講演会	33

<随筆・随想>

・プノンペン紀行 神林宏明	34
・ある日の出来事 山田智久	36

<公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会の組織図>	38
--------------------------	----

<公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会の会員が委嘱されている委員>	38
-----------------------------------	----

<事務局>	38
-------	----

<会員名簿>	39
--------	----

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 保 坂 充 勇



はじめに、この度の熊本地震で被災された皆様には心からお見舞い申し上げます。未だに度々地震が発生しており、落ち着かないことと推察いたします。災害が少ないとされていた熊本県での大きな地震発生を目の当たりにし、やはり災害が少ないことを自負していた当県でも、いつ起こるか解らないという危機感を抱くに至りました。専門家によれば、県内北部では水害の方が心配であるとも言われました。いずれにいたしましても、被災地の一日も早い復旧・復興をお祈り申し上げます。

さて、当協会は、平成 25 年 4 月 1 日から公益社団法人に移行し、3 年が経過いたしました。この間、公益法人としての役割を考慮しながら事業を進めて参りました。一般県民の皆様を対象とした一般公開講演会や月例無料相談会の開催など、不動産鑑定士という存在の P R も含めて活動しております。しかしながら、昨今の不動産鑑定士を取り巻く環境は厳しいものがあり、空き家対策など新たな役割を担う取り組みを行う必要性を痛感しているところであります。そのため、当協会の会員の資質向上のために適宜研修会を開催するなど、多くの皆様の負託に応えるべく努力をしております。

また、今年度は平成 30 基準年度の固定資産評価替えの年であり、3 年に一度の事業として各種会議やバランス検討会が予定されております。市町村や県の担当課との意見交換の場も多く設け、より精度を高め適正化を図っていくことで県や市町村は無論のこと、納税者の方々に御理解を深めていただき、信頼を高めていきたいと考えております。

最後に、「鑑定ぐんま」は隔年で発刊しているため、前号は富岡製糸場と絹産業遺産群の世界遺産登録という快挙に沸く年でした。今号では 2017 年ユネスコ世界記憶遺産登録を目指す上野三碑(こうずけさんび)について御寄稿いただいております。2 年後の次号では登録となった御報告ができますことを切に願っております。

市街地価格調査事業

県内における住宅価格と勤労者所得に関する調査（第 20 回）

（公社）群馬県不動産鑑定士協会 研修・資料・業務推進委員会

1. 調査の目的

本事業は（公社）群馬県不動産鑑定士協会が実施する事業で、12市2町の住宅地の地価水準と所得等を調査し、年間収入（以下、年収）に対する住宅価格の倍率を求め、住宅購入にあたっての目安とするものです。

2. 調査方法

県内主要都市の前橋市、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市及び近郊町村である吉岡町及び玉村町の住宅地について当会所属の不動産鑑定士が地価水準を調査し、土地面積を165㎡として土地価格を求めます。なお前回調査対象であった中之条町に代えて、今回から吉岡町を調査対象に加えました。

次に、（一財）建設物価調査会発行の「建築統計年報」から各都市別の木造住宅の工事費予定額を求め、延べ建物面積を120㎡として建物価格を求めます。また、厚生労働省「賃金構造基本統計調査」及び群馬県企画部統計課の統計資料「市町村民経済計算」を関連づけて各都市別の勤労者の年収を推計します。求められた土地建物価格を年収で除して年収に対する土地建物価格の年収倍率を求めます。

また、平成4年6月に経済審議会が答申した「生活大国5ヶ年計画」が閣議決定されていますが、そこでは勤労者世帯の平均年収の5倍程度を目安に住宅が取得可能であることを目指しています。そこで、年収倍率が5倍の場合の本県の各都市別及び年収別に取得可能な住宅地の土地面積を求めます。

なお、住宅地の地価水準は前橋市、高崎市、桐生市、伊勢崎市、太田市については、当該都市の中心部から直線距離で4km圏内、その他の都市は1～1.5km圏内の標準的な住宅地について調査しました。なお、価格の基準日は平成26年10月1日です。

3. 概要

調査結果は、別表のとおりです。

調査結果によれば、土地建物合計額の最大は前橋市の30,207千円で、最低はみどり市の22,163千円となっています（表1及び表4）。

12市2町の平均は25,334千円で、平均を上回っている都市は前橋市、高崎市、沼田市、渋川市、吉岡町の4市1町であり、前橋市が唯一、30,000千円を超えています（表1及び表4）。

伊勢崎市、太田市は僅かに平均に届かなかったものの25,000千円に到達しており、桐生市、館林市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、玉村町は22,000千円～25,000千円の価格帯にあります（表1及び表4）。

土地建物の合計額を平均年収で除した平均年収倍率は3.6倍から5.6倍の範囲（昨年は3.6倍から5.8倍）で、5倍以上の都市は前橋市、高崎市、伊勢崎市、沼田市、渋川市、吉岡町の6市町で、昨年の5市町（※1）から増加しました。最低は前年と同じく安中市で、3.6倍でした。各都市の平均は4.79倍（前年4.89倍※2）でした。調査した12市2町のうち、年収倍率が低下したのは前橋市（前年比で-0.4倍）、高崎市（前年比で-0.2倍）、桐生市（前年比で-0.2倍）、太田市（前年比で-0.2倍）、沼田市（前年比で-0.3倍）、館林市（前年比で-0.3倍）、富岡市（前年比-0.1倍）、みどり市（前年比-0.3倍）、玉村町（前年比で-0.2倍）、年収倍率が上昇したのは伊勢崎市（前年比で+0.4倍）のみで、渋川市、藤岡市、安中市の3市については横ばい傾向でした（表1及び表3）。なお吉岡町は今回から調査対象としているため前回との比較はありません。変動の大きかった前橋市と伊勢崎市については、それぞれ年間収入の増減が年収倍率に大きく影響しており、前橋市で前年比+8.9%、伊勢崎市で前年比-7.1%となっております。

今回は多くの市町で年収倍率の低下が認められましたが、この理由としては、土地建物の合計額が昨年比概ね横ばいで推移している一方、景気回復を背景に所得環境の改善が進み、年間収入が増加していることが影響しているものと考えられます。その結果、前回に比べると総じて住宅の取得がやや容易になってきたことが伺えます。

年収倍率を5倍にした場合の取得可能な土地面積は、県内の全産業の平均年収に近い年収500万円で見た場合、最高はみどり市の281㎡、最低は前橋市の83㎡となっております（表2及び表5）。本調査では、県内の平均年収の水準で165㎡以上の敷地のある住宅を取得することができるのは、桐生市、館林市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、玉村町の7市町であり、昨年と同じ市町となっております（表2及び表5）。

表2の所得別、都市別、取得可能土地面積（年収5倍とした場合）で見ると、165㎡を取得するには、以下の年収が必要となります。

Aグループ	前橋市	年収650万円～
Bグループ	高崎市	年収600万円～
Cグループ	伊勢崎市・太田市・沼田市・渋川市・吉岡町	年収550万円～
Dグループ	桐生市・館林市・藤岡市・富岡市・安中市・みどり市・玉村町	年収500万円～

第1回調査からの推移を見ると、年収及び土地総額は中長期的に下落傾向にあります
が、建物総額は購入者が建物の品等を重視する傾向や建築基準法改正の影響等により、平
成15年を境に下落から若干の上昇傾向に転じています。殊に近年は東日本大震災の復興
事業やアベノミクスによる財政出動、更には円安による物価上昇の影響を背景とした建築
費の上昇もあって建物総額を押し上げています。ここ数年の年収倍率は、年間収入と建築
総額との関係から約4.8倍前後の水準で推移しています（図1～図4）。

※1 昨年は前橋市、高崎市、沼田市、渋川市、中之条町の5市町

※2 吉岡町を除いた平均で、中之条町を含んだ前回調査の平均年収倍率は4.91倍

【今回の特徴】

* 土地価格は平均では前年比+1.3%となっていますが、渋川市で調査対象の住宅地を
見直したこと及び吉岡町を調査対象に加えたことが影響しています。これらの影響を除い
た場合、土地価格は△1.4%で、依然として下落傾向にあります。但し前橋市、高崎市、
玉村町で前年比若干ではありますが上昇に転じているため、全市町で下落傾向にあった昨
年とは異なることが挙げられます。

* 土地建物の合計額の平均は前年比で+0.3%となりましたが、これは土地価格で記載
のとおり、渋川市と吉岡町の増加分が影響しています。これらの影響を除くと、概ね前年
と同じ水準で推移していると言えます。

* 土地建物の合計額が概ね横這いで推移している一方、景気回復を背景に年間収入が増加
していることから、平均年収倍率が4.79倍（前年4.91倍）と前年に比べて低下して
います。

【参 考】

○過去5年間の平均年収倍率の推移

H26（4.79）

H25（4.91）

H24（4.78）

H23（4.91）

H22（5.01）

○平均年収は平成26年の資料から、以下のデータを採用しています。

[全 産 業] 男：42.5歳・勤続：13.3年

[平均年収] 5,011千円（全県平均）

表1 都市別年収倍率 (平成26年10月1日現在)

	土地単価 千円／㎡	土地面積 ㎡	土地総額 千円	建物単価 千円／㎡	建物面積 ㎡	建物総額 千円	土地建物 合計額 千円	年間収入 千円	年収倍率 倍
前橋市	63.8	165	10,527	164	120	19,680	30,207	5,725	5.3
高崎市	61.9	165	10,214	163	120	19,560	29,774	5,639	5.3
桐生市	31.7	165	5,231	144	120	17,280	22,511	5,004	4.5
伊勢崎市	37.7	165	6,221	158	120	18,960	25,181	4,868	5.2
太田市	37.8	165	6,237	159	120	19,080	25,317	5,536	4.6
沼田市	39.0	165	6,435	169	120	20,280	26,715	4,816	5.5
館林市	34.9	165	5,759	158	120	18,960	24,719	5,485	4.5
渋川市	37.6	165	6,204	162	120	19,440	25,644	4,988	5.1
藤岡市	33.1	165	5,462	158	120	18,960	24,422	5,218	4.7
富岡市	30.6	165	5,049	163	120	19,560	24,609	5,270	4.7
安中市	24.9	165	4,109	162	120	19,440	23,549	6,506	3.6
みどり市	24.5	165	4,043	151	120	18,120	22,163	5,072	4.4
吉岡町	37.2	165	6,138	166	120	19,920	26,058	4,647	5.6
玉村町	35.9	165	5,924	154	120	18,480	24,404	5,343	4.6
平均	37.9	165	6,254	159	120	19,080	25,334	5,294	4.79

土地単価は、前橋・高崎・桐生・伊勢崎・太田市の各都市は中心部から4km圏内、その他の都市は、1から1.5km圏内の標準的な住宅地域の水準である。

表2 年収別・都市別・取得可能土地面積（年収倍率を5倍とした場合）

	800万円	750万円	700万円	650万円	600万円	550万円	500万円
前橋市	318㎡	279㎡	240㎡	201㎡	162㎡	123㎡	83㎡
高崎市	330㎡	290㎡	249㎡	209㎡	169㎡	128㎡	88㎡
桐生市	717㎡	638㎡	559㎡	480㎡	401㎡	322㎡	244㎡
伊勢崎市	558㎡	492㎡	425㎡	359㎡	293㎡	227㎡	160㎡
太田市	553㎡	487㎡	421㎡	355㎡	289㎡	223㎡	157㎡
沼田市	506㎡	442㎡	377㎡	313㎡	249㎡	185㎡	121㎡
館林市	603㎡	531㎡	460㎡	388㎡	316㎡	245㎡	173㎡
渋川市	547㎡	480㎡	414㎡	347㎡	281㎡	214㎡	148㎡
藤岡市	636㎡	560㎡	485㎡	409㎡	334㎡	258㎡	182㎡
富岡市	668㎡	586㎡	505㎡	423㎡	341㎡	259㎡	178㎡
安中市	826㎡	725㎡	625㎡	524㎡	424㎡	324㎡	223㎡
みどり市	893㎡	791㎡	689㎡	587㎡	485㎡	383㎡	281㎡
吉岡町	540㎡	473㎡	405㎡	338㎡	271㎡	204㎡	137㎡
玉村町	599㎡	530㎡	460㎡	391㎡	321㎡	251㎡	182㎡
平均	592㎡	522㎡	451㎡	380㎡	310㎡	239㎡	168㎡

前橋・高崎・桐生・伊勢崎・太田市の各都市は中心部から4km圏内、その他の都市は、1から1.5km圏内の標準的な住宅地域の土地を取得する場合の取得可能面積。

表3 年収倍率の比較

	平成25年	平成26年	対前年
	倍	倍	倍
前橋市	5.7	5.3	-0.40
高崎市	5.5	5.3	-0.20
桐生市	4.7	4.5	-0.20
伊勢崎市	4.8	5.2	+0.40
太田市	4.8	4.6	-0.20
沼田市	5.8	5.5	-0.30
館林市	4.8	4.5	-0.30
渋川市	5.1	5.1	±0.00
藤岡市	4.7	4.7	±0.00
富岡市	4.8	4.7	-0.10
安中市	3.6	3.6	±0.00
みどり市	4.7	4.4	-0.30
吉岡町	-	5.6	-
玉村町	4.8	4.6	-0.20
平均	4.89	4.79	-0.10

表4 土地建物総額（千円）

	平成 25 年	平成 26 年	対前年
前 橋 市	29,831	30,207	+376
高 崎 市	29,517	29,774	+257
桐 生 市	22,436	22,511	+75
伊勢崎市	25,188	25,181	-7
太 田 市	25,503	25,317	-186
沼 田 市	26,640	26,715	+75
館 林 市	24,938	24,719	-219
渋 川 市	25,070	25,644	+574
藤 岡 市	24,128	24,422	+294
富 岡 市	24,179	24,609	+430
安 中 市	23,768	23,549	-219
みどり市	22,775	22,163	-612
吉 岡 町	-	26,058	-
玉 村 町	24,987	24,404	-583
平 均	25,286	25,334	+48

**表5 年収 500 万円の場合の
土地取得可能面積（㎡）**

	平成 25 年	平成 26 年	対前年
前 橋 市	89	83	-6
高 崎 市	92	88	-4
桐 生 市	243	244	+1
伊勢崎市	160	160	±0
太 田 市	152	157	+5
沼 田 市	124	121	-3
館 林 市	167	173	+6
渋 川 市	163	148	-15
藤 岡 市	191	182	-9
富 岡 市	192	178	-14
安 中 市	213	223	+10
みどり市	253	281	+28
吉 岡 町	-	137	-
玉 村 町	165	182	+17
平 均	170	168	-1

図 1

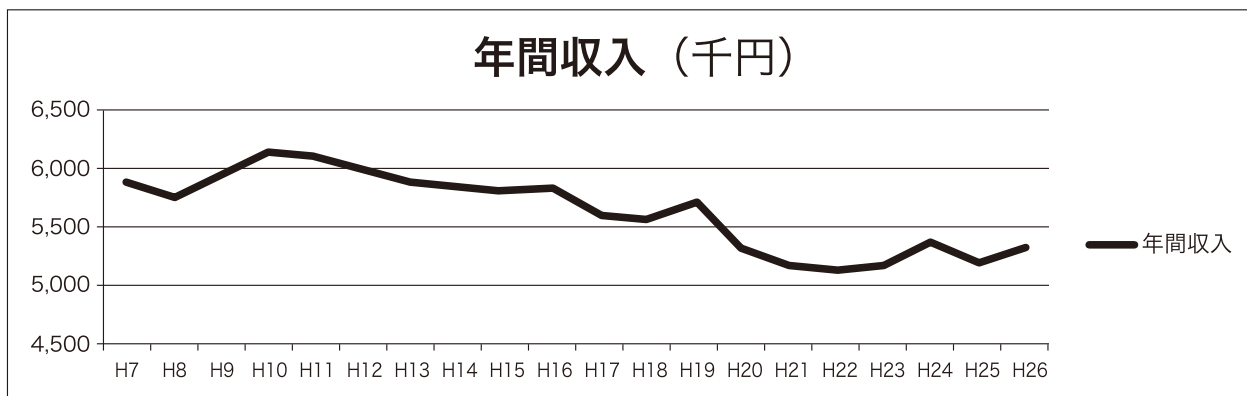


図 2

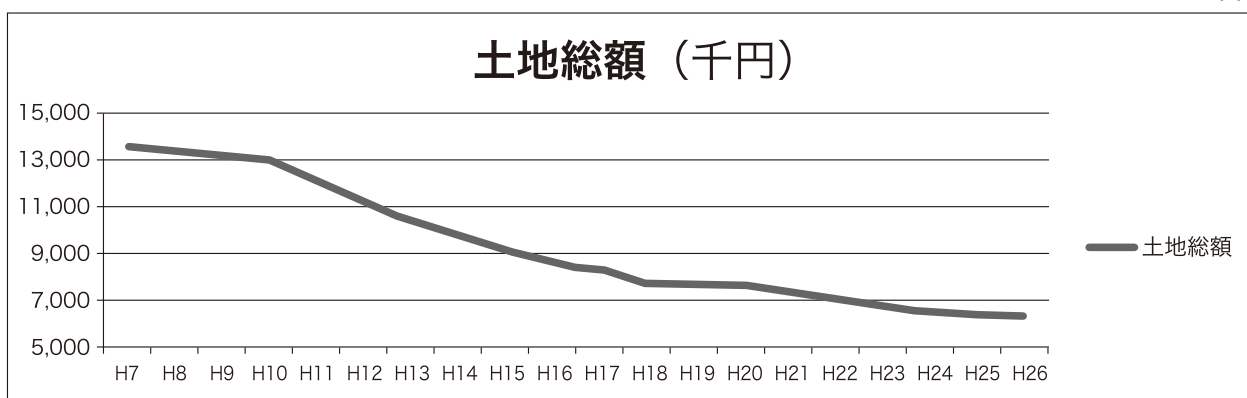


図 3

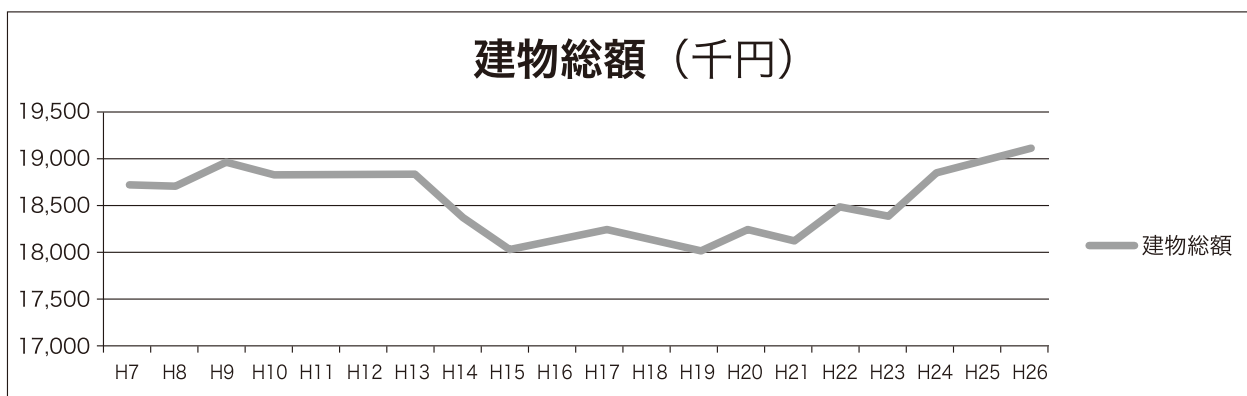
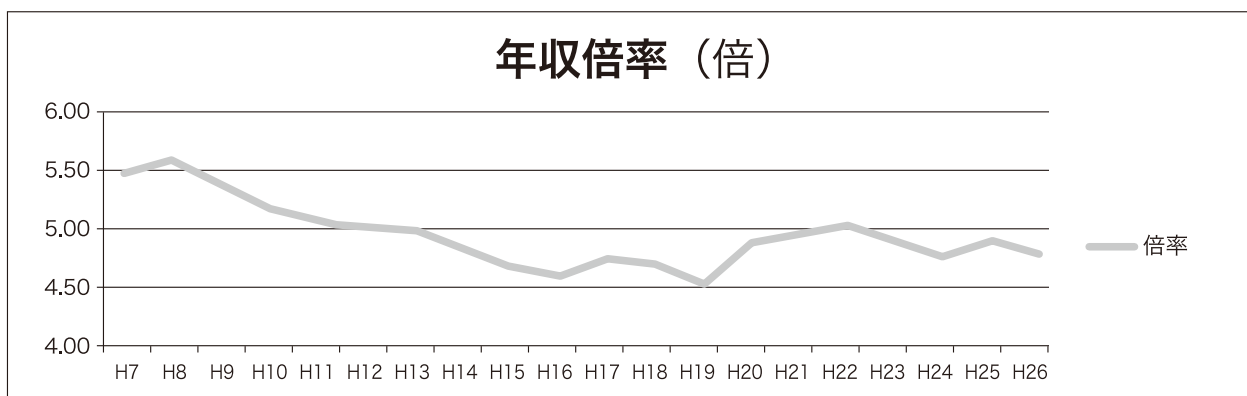


図 4



平成27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

(公社) 群馬県不動産鑑定士協会 研修・資料・業務推進委員会

この調査は公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会が公益事業の一環として毎年実施してきました「市街地価格調査事業―県内における住宅価格と勤労者所得に関する調査―」が、平成26年度で第20回となったことを機に、標題の変更と内容の一部見直しを行いました。「県内の各地域で年収の何倍でマイホームが手に入るか」を主要なテーマとしていることは変わっておりません。

今年度は、従来の調査内容から次の二点を変更しました。

1. 新たな調査項目の追加

国土交通省不動産取引価格情報検索サイトを活用し、県内の新築戸建住宅の平均的な取引価格、土地・建物面積を加えました。

2. 年収の算出方法の変更

これまでは市町ごとの平均年収算出の基礎として「群馬県市町村経済計算」を使用していましたが、この統計は企業の利潤なども含んでいるため、必ずしも県民感覚とそぐわない結果が出ていました。そこで、今年度から算出基礎を総務省の「市町村税課税状況等の調」に変更することにより、より実態に即した数値となるようにしました。

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及びマンション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 新築戸建住宅及びマンションの取引調査

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

られた回答など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資料業務推進委員会が勤労者向けに新築戸建住宅価格等についてまとめました。

A 新築戸建住宅

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。調査期間は平成26年第4四半期から平成27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。この調査では未使用か否かの判断がつかないため、平成26年及び平成27年に建築された住宅を新築とみなします（以下同様）。

1. 市町別取引件数（群馬県の合計407件）

順位	1位	2位	3位	4位	5位
取引件数	高崎市 101 件	前橋市 92 件	太田市 73 件	伊勢崎市 59 件	館林市 20 件
全体の割合	25%	23%	18%	14%	5%

- ・6位は渋川市の12件、7位は桐生市及び大泉町の11件となっています。
- ・1位から5位までの合計取引件数は345件で県全体取引件数の85%を占めています。

2-1. 群馬県内の新築戸建住宅（全407件）

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,310 万円	2,200 万円	5,400 万円	1,100 万円
土地面積	204㎡ (62 坪)	195㎡ (59 坪)	610㎡ (185 坪)	90㎡ (27 坪)
建物延床面積	107㎡ (32 坪)	105㎡ (32 坪)	200㎡ (61 坪)	60㎡ (18 坪)

2-2. 前橋市内の新築戸建住宅（全92件）

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,250 万円	2,150 万円	5,400 万円	1,500 万円
土地面積	189㎡ (57 坪)	185㎡ (56 坪)	370㎡ (112 坪)	100㎡ (30 坪)
建物延床面積	107㎡ (32 坪)	105㎡ (32 坪)	145㎡ (44 坪)	75㎡ (23 坪)

2-3. 高崎市内の新築戸建住宅（101件）

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,600 万円	2,400 万円	4,600 万円	1,400 万円
土地面積	193㎡ (58 坪)	180㎡ (54 坪)	370㎡ (112 坪)	90㎡ (27 坪)
建物延床面積	107㎡ (32 坪)	105㎡ (32 坪)	125㎡ (38 坪)	75㎡ (23 坪)

2-4. 太田市内の新築戸建住宅（全73件）

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,310 万円	2,200 万円	4,200 万円	1,400 万円
土地面積	210㎡ (64 坪)	200㎡ (61 坪)	610㎡ (185 坪)	150㎡ (45 坪)
建物延床面積	109㎡ (33 坪)	105㎡ (32 坪)	200㎡ (61 坪)	90㎡ (27 坪)

2-5. 伊勢崎市内の新築戸建住宅（全59件）

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,210 万円	2,200 万円	4,400 万円	1,500 万円
土地面積	206㎡ (62 坪)	195㎡ (59 坪)	330㎡ (100 坪)	150㎡ (45 坪)
建物延床面積	107㎡ (32 坪)	105㎡ (32 坪)	120㎡ (36 坪)	95㎡ (29 坪)

2-6. 館林市内の新築戸建住宅（全20件）

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,350 万円	2,250 万円	4,300 万円	1,700 万円
土地面積	236㎡ (71 坪)	225㎡ (68 坪)	330㎡ (100 坪)	145㎡ (44 坪)
建物延床面積	109㎡ (33 坪)	105㎡ (32 坪)	140㎡ (42 坪)	100㎡ (30 坪)

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。

3. 結果及び特徴

- ・群馬県内の土地建物合計額の平均は2,310万円、土地204㎡（62坪）、建物107㎡（32坪）でした。
- ・取引件数上位5市の土地建物合計額平均の順位は1位高崎市（2,600万円）、2位館林市（2,350万円）、3位太田市（2,310万円）となりました。
- ・取引件数上位5市の土地面積平均の順位は1位館林市（236㎡・71坪）、2位太田市（210㎡・64坪）、3位伊勢崎市（206㎡・62坪）となり、中・東毛地区が広い傾向にあります。
- ・取引件数上位5市の建物延床面積の平均は107㎡又は109㎡となり、ほとんど差は見られませんでした。

B マンション（新築及び中古）

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区分所有建物の取引物件のうち、建物の用途が住宅でファミリー層が購入すると想定される床面積35㎡以上の物件を調査の対象としています。

調査期間は平成26年第4四半期から平成27年第3四半期までの1年間です。

1. では取引件数について調査し、2. では平均値、中央値、最高値、最低値を調査しました。

1. マンションの取引件数（全112件）

順位	1位	2位	3位	4位	5位
取引件数	高崎市54件	前橋市38件	伊勢崎市8件	太田市7件	桐生市5件
全体の割合	48%	34%	7%	6%	4%

2. 平均値等

	平均値	中央値	最高値	最低値
取引価格	1,290万円	950万円	6,000万円	100万円
床面積	66㎡（20坪）	65㎡（20坪）	105㎡（32坪）	35㎡（11坪）
1㎡単位	18万円	14万円	63万円	2万円
築年	平成9年	平成7年	平成27年	昭和50年

3. 結果及び特徴

- ・マンションの取引件数は高崎市及び前橋市の2市に集中し、全体の82%を占めています。
- ・中古マンションが多く含まれているためマンションの平均価格は1,290万円になりました。
- ・取引価格の最高額は高崎駅西口に近いマンションでした。
- ・床面積は内法面積（登記面積）を採用しているため、建築基準法の壁心面積よりやや狭くなります。

出典：国土交通省不動産取引価格情報

(<http://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet>) を加工して作成

Ⅱ部 年収倍率調査

A 調査方法

・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。

・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。

・建物価格の算出方法

建物延床面積を110㎡（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（16万円／㎡）を乗じた建物価格（1,760万円・税抜き）を採用します。

・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。

・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。

・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（A）で除して年収に対する土地建物合計額の年収倍率を市町別に求めました。

- ・年収倍率を5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（1,760万円）と仮定したうえで、年収倍率が5倍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す。

・その他

当協会が前年度まで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、今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、平成27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平成26年を基準としています。

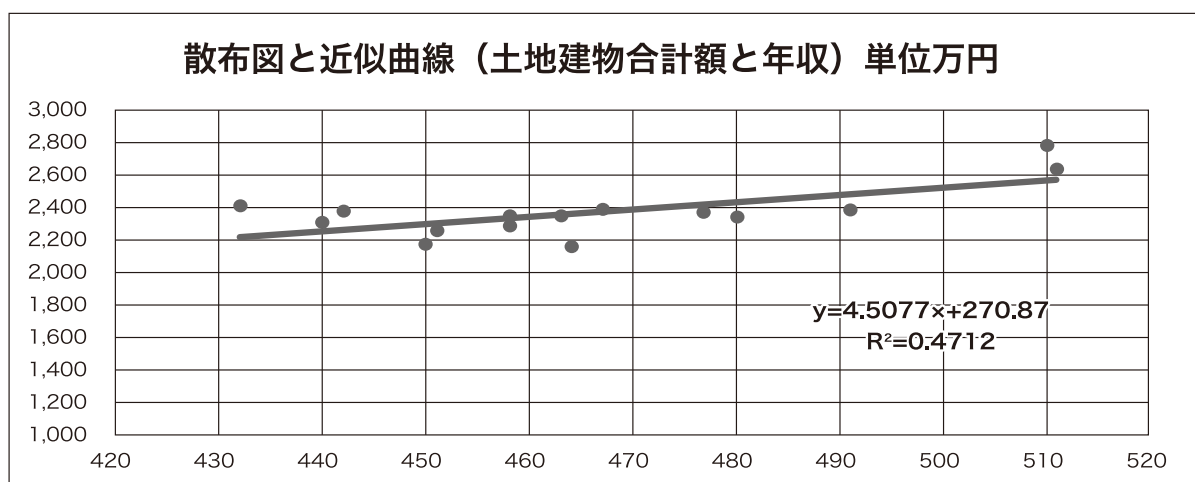
B 結果及び特徴

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2,780万円、2位は前橋市2,630万円、3位は沼田市2,410万円となっています。

14市町の平均は2,370万円で、平均を上回っている市町は前橋市、高崎市、伊勢崎市、太田市、沼田市、渋川市の6市となっています。

館林市、藤岡市、吉岡町、玉村町は僅かに平均に届かなかったものの2,300万円に到達しており、桐生市、富岡市、安中市、みどり市は2,160万円～2,290万円の価格帯にあります。



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4.7倍から5.6倍の範囲で、5.0倍以上の市町は前橋市、高崎市、桐生市、伊勢崎市、沼田市、渋川市、藤岡市、富岡市、吉岡町、玉村町の8市2町。各市町の平均は5.0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500万円で見た場合、年収倍率の5倍で取得可能な土地面積は、安中市の303㎡が最高で高崎市の120㎡が最低です。また、平均年収の477万円で165㎡以上の住宅地を取得できるのは、前橋市、高崎市、伊勢崎市、沼田市を除いた8市2町です。

4. 土地面積165㎡（50坪）を購入する際の年収の目安表

年収550万円～600万円	高崎市
年収500万円～550万円	前橋市
年収450万円～500万円	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・吉岡町・玉村町
年収400万円～450万円	安中市・みどり市

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。

Ⅲ部 総 括

・群馬県全体のⅠ部調査での土地建物合計額平均値は2,310万円、Ⅱ部調査での土地建物合計額平均値は2,370万円という結果になりました。つまり、県内で新築戸建住宅を購入する場合の平均価格帯は2,300万円から2,400万円程度ということになります。

・最も土地建物合計額の高かった高崎市はⅠ部調査での土地建物合計額平均値が2,600万円、Ⅱ部調査での土地建物合計額の平均値は2,780万円です。Ⅰ部調査では

13%、Ⅱ部調査では17%程度県平均値より高くなっています。

・建物を新築する場合には別途消費税がかかります。また不動産購入全般には「税金や登記費用」、「売買仲介手数料」、「借入金費用・保険」「引越費用・家具購入・インテリア購入」などの諸経費がかかります。購入資金計画の際には購入予定額の8%～15%程度の余裕を見ておく必要があります。例えば2,400万円の新築戸建住宅の購入を考える場合、2,600万円～2,800万円程度の資金が必要になると考えておくとい良いでしょう。



無料相談会の相談者数等の推移

(公社) 群馬県不動産鑑定士協会 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開催しております。

毎年、10月の土地月間には全国一斉に行われる無料相談会の一環として、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10会場で開催しているほか、毎月（1月及び10月は除く）第1木曜日の午後1時30分から3時30分まで、当協会事務局において開催しております。

平成28年10月に開催いたしました土地月間の無料相談会では、価格水準に関する相談が約7割であり、相談者の地価に対する関心の高さが示されております。

当協会ホームページのトップページには、「不動産鑑定相談所」として月例の無料相談会の開催案内を掲載していますし、群馬県企画部地域政策課様の御協力をいただき、地元地方紙に開催案内を掲載していただいております。今後とも、広報等を広く活用して、無料相談会の利用促進が図られるよう努めていきたいと考えております。



(無料相談会の相談者数及び相談内容等の推移表)

土地月間	開催日	H25/10	H26/10	H27/10	H28/10
	相談者数(名)	111	112	128	97
	何で知りましたか				
	新聞・テレビ	16	35	16	13
	広報	78	68	87	69
	その他	17	9	25	15
	計	111	112	128	97
	相談内容				
	価格	119	105	114	79
	賃貸借	12	10	10	14
	税務	15	7	12	10
	有効利用	4	3	1	1
	その他	2	2	8	3
	計	152	127	145	107

月例相談会	開催日	H25/4～ H26/3	H26/4～ H27/3	H27/4～ H28/3
	相談者数(名)	116	116	130
	何で知りましたか			
	新聞・テレビ	28	38	36
	広報	75	39	79
	その他	13	39	15
	計	116	116	130
	相談内容			
	価格	116	113	110
	賃貸借	38	26	24
	税務	18	17	43
	有効利用	8	7	9
	その他	7	13	14
	計	187	176	200

1300年の時を超えて語りかけるー上野三碑

上野三碑とは、群馬県（古代には上野国と呼ばれていました）高崎市の南部にある、およそ1300年前の飛鳥時代から奈良時代にかけて地元の人々によって建てられた山上碑（やまのうえひ）、多胡碑（たごひ）、金井沢碑（かないざわひ）の3つの古代の石碑の総称です。

この上野三碑は、東アジアにおける人と文化の交流、さまざまな人々が共生する社会の大切さなどを今の私たちに教えてくれます。中国を起源とする漢字や政治の制度、インドを発生地の地とする仏教が日本に伝来し、さらに東へ遠く離れた上野国に伝えられ、高い文化が育まれたことを示しています。

上野三碑のように平安時代より古い石碑は、国内では18例しか現存していません。これらの3つの石碑は、その重要性から大正10年（1921年）に、国の史蹟（史跡）に指定され、さらに、昭和29年（1954年）には、特別史蹟（国宝と同じ価値があります）に格上げされています。

この特別史蹟は、全国でも61件しかなく、そのうち3件が、高崎市のごく限られた範囲に集中していることは特筆すべきものと言えるでしょう。

山上碑ー完全な形で残る日本最古の石碑ー

山上碑は、長利（ちょうり）という名の放光寺の僧が、亡くなった母親を思い建てた石碑で、681年に建立されました。

書かれている内容は、「ヤマト王権が置いた軍事・経済的拠点である佐野屯倉（さのみやけ）を管掌した豪族の子孫である母親の黒売刀自（くろめとじ）が、父の大兄臣（おおごのおみ）と結婚して生まれた子である（わたくし）長利僧が、母のために石碑を建立した。」というものです。



この碑文は、すべて漢字で書かれていますが、日本語の語順のとおりを読むことができ、現在につながる日本独自の漢字の使用法の原形が示されています。

多胡碑－律令制度による国づくりの時代を刻む－

多胡碑は、古代の群馬県に多胡郡が成立した事情を伝える石碑です。711年頃に建てられたものと考えられます。

書かれている内容は、「中央政府の命令で、上野国の片岡郡（かたおかぐん）、緑野郡（みどのぐん）、甘良郡（かんらぐん）の三郡の中から三百戸を分けて新たに郡をつくり、羊（ひつじ＝人名とする説が有力です）に支配を任せる。郡名は多胡郡としなさい。政府高官の多治比真人（たじひのまひと）がこれを伝えた。太政官（だいじょうかん）は、穗積親王（ほづみのみこ）、左大臣は、石上尊（いそのかみのみこと）、右大臣は、藤原尊（ふじわらのみこと＝藤原不比等（ふじわらのふひと））である。」というものです。



この碑の特徴は、碑文の内容が、我が国の正史である『続日本紀』（しよくにほんぎ）の記述と一致している希有な資料であるということです。

また、この多胡碑の碑文は、江戸時代、朝鮮通信使を通じて、中国へと伝えられ、書道史上の貴重さが広く認識されるようになりました。海外との「書」の交流を裏付ける史料としても貴重なものと言えます。

なお、多胡碑は、群馬県民なら皆さんおなじみの「上毛かるた」で「昔を語る多胡の古碑」と詠まれ、昔から親しまれています。加えて、栃木県的那須国造碑（なすこくぞうひ、700年）と多賀城碑（たがじょうひ、762年）と並んで「日本三古碑」の一つにも数えられています。

金井沢碑－仏教の広がりと当時の家族制度を刻む－

金井沢碑は仏教による結束を表明する石碑で、726年に建立されました。

書かれている内容は、「上野国群馬郡下賛郷高田里（こうずけのくに　くるまのこおり

しもさぬのさと たかだのこざと)の三家子□(みやけのこ□(□は読めない文字です))が、祖先及び父母の為に、自分及びその一族6人と、仏の教えで結ばれた人たち3人とが団結して天地に誓い、仏に仕えることを誓った石文である。」というものです。

この碑は、地域社会への仏教の広がりや当時の家族制度のあり方をうかがい知ることのできる貴重な歴史資料です。

また、この時期に施行されていた「国郡郷里制」による地方行政単位と一致しており、この制度が上野国においても実施されていたことを示す例として貴重なものです。

なお、「群馬」という文字が使われた県内最古の例でもあります。



上野三碑ーユネスコ「世界の記憶」へー

この上野三碑は、ユネスコ「世界の記憶」(平成28年6月文部科学省は、従来、「ユネスコ記憶遺産」としていた日本語の表記を、ユネスコ「世界の記憶」と改めました。)としての遺産の価値を有するものと考えられることから、地元有志による登録推進運動が開始され、平成26年11月に、県、高崎市、学識経験者、地元住民、民間活動団体などで構成される「上野三碑世界記憶遺産登録推進協議会」が発足しました。この協議会は、平成27年6月に国内公募申請書を提出、同年9月に、その価値が認められ、「杉原リスト」(外交官杉原千畝(すぎはらちうね)が、避難民救済のために大量発給した日本通過ビザ発給の記録)とともに、国内の登録候補に選ばれました。

その後、平成28年5月に、パリのユネスコ本部に無事に登録の申請書を提出することができました。平成29年夏にはユネスコによる審査を経て、登録の可否が決定される予定です。皆さん、機会があったら、上野三碑を訪れて、1300年前の古代に思いを馳せてみませんか。

※碑文の解釈については、諸説ありますが、ここでは、現在有力とされている説を採用しております。

1. 目指すべきまちの姿

前橋市は、多くの市民が居住する市街地と赤城山南麓に広がる山林などの豊かで良好な自然環境を有する都市であります。しかしながら、本市は2004年をピークに人口減少局面に転じており、また今後更に進行する高齢化社会を背景とした持続可能なまちづくりが求められています。

本市としては、それらの課題に対応するため、既存ストックを有効的に活用しながら様々な都市機能を計画的に集約させ、無秩序な市街地の拡大を抑制するコンパクトなまちづくりが重要であると考えております。

一方、広大な市域の中で数々の固有の特性を有し、多くの人々が日常生活を送ってきた合併地域である旧町村部を尊重したまちづくりも重要となっております。

したがって、あらゆる機能を集積させた単独の地区だけで全市民の生活を支え、広大な市域全体の発展をけん引するのではなく、個々の特性や役割にあわせた都市機能を持つ地区を有し、良好な自然環境と共生するそれぞれの地域が発展し、これらの地域の連携による相乗効果で市全体がひとつの都市として発展することが大切です。

今後、大きく社会経済情勢が変化していく中で、地域の活力を維持・向上していくためには、本市の地域性や立地条件を考慮しながら、「ひとつの都市として市全体が地域とともに発展するコンパクトなまちづくり」を目指していきます。

2. 中心市街地の再生

～再開発事業について～

前橋市の中心市街地は、県庁や市役所、各種行政機関が集積し、大小合わせた商店街で形成され、これまで多くの市民にとって生活の中心的な役割を担ってきましたが、近年のモータリゼーションの進展や大型店舗等の撤退、居住地の郊外化により、かつての求心力が失われつつあります。しかしながら、今後、前橋市が永続的に発展していくためには、中心市街地の活性化が重要であり、今まさに、これからの時代に合わせた多様なニーズに対応するまちの更新が必要になってきています。

こうしたことから、前橋市では、中心市街地を活性化するための様々な施策を実施して

おり、さらに、民間の方々の取り組みにより、徐々にその成果が現れつつありますが、まだまだ、実感するところまでいっていない状況にあると言えます。その一つとして中心市街地には、多くの老朽化した建物や遊休化した土地が散在しており、こうした状況が停滞したイメージを感じさせてしまうと思われます。

そこで、前橋市では、そうした建物や土地の円滑な更新を促進すべく、再開発事業の要件緩和を図ることや事業による効果を高めるために「前橋市市街地総合再生計画」（平成27年5月）を策定しました。現在、この計画の策定がきっかけとなって、再開発事業に関する機運が高まってきています。

平成28年2月には、JR前橋駅北口から延びる「ケヤキ並木通り」に1階を店舗等、2階から5階を賃貸住宅とした、ケヤキ並木の自然や通りの雰囲気とマッチしたスタイリッシュな建物が完成しました。



【平成28年2月に完成した「KEYAKITERRACE」】

現在では、前橋市のキャッチフレーズである「水と緑と詩のまち」を象徴する広瀬川沿いの地区で、自然と文化



【広瀬川沿いの計画地区】

に囲まれた高質な居住空間整備の計画が進められ、また、前橋市の玄関口であるJR前橋駅北口に隣接した地区では、駅利用者の利便性の向上や賑わいの創出に向けた計画が進められています。さらに、国道、県道、市道が交差する本町二丁目交差点に隣接し、長い間空きビルだった地区でも計画が始まり、まちの景色が大きく変わろうとしています。

今後は、再開発事業による新たなまちの更新の推進を図るとともに、既存ストックを有効的に活用しながら、中心市街地に暮らすことや過ごすことの便利さや楽しさを感じることが出来る中心市街地の再生に向けた官民連携の取り組みを実施していきたいと考えています。

3. コンパクトシティの推進 ～立地適正化計画について～

全国的に人口減少・高齢化社会という大きな問題を抱え、成長する時代から成熟、そし

て、更新の時代へと向っています。前橋市においても、2010年には約34万人あった人口が2050年には22万人まで減少すると見込まれています。これと合わせて前橋市は、市街地の郊外化が進んだことなどを背景にさらに市街地の低密度化が進むことが予想されています。

それにより効率的な行財政運営が難しくなることや、地域コミュニティの担い手不足による衰退、消費者の減少によるスーパーやコンビニエンスストアといった生活サービス施設の撤退、雇用の場の喪失など様々な影響が考えられます。

こうした影響を最小限未然に防ぎ、高齢者や子育て世代をはじめとする誰もが便利で快適に暮らすことができ、持続可能な都市経営を行っていくために、行政と住民や民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組んでいくことを目的として創設された、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の策定に向けて検討を進めています。

立地適正化計画は、都市機能誘導区域（生活に必要な商業、医療、福祉、行政機能等を集める区域）と居住誘導区域（人口密度が一定以上確保されることで、都市機能、地域コミュニティを維持する区域）を設定し、その区域に都市機能や居住を誘導するインセンティブを定めることで、実効的なコンパクトなまちづくりを推進することとなります。



【立地適正化計画の概念図 国土交通省 HP より】

また、コンパクトなまちづくりと平行して公共交通の充実を図ることで、市域全体におけるそれぞれ地域の連携によって、都市全体として発展するまちづくりを進めていきたいと考えています。

現在、前橋市では庁内の関係課で組織した庁内検討会、有識者や関係団体で組織された協議会で検討を進めており、今後はパブリックコメント等により、市民の方々の意見等を反映させながら、立地適正化計画の策定に向けて取り組んでいきます。

4. 公共交通機関の充実 ～地域公共交通網形成計画について～

本市では平成27年11月に、地域公共交通活性化再生法に基づく「地域公共交通網形成計画」の策定にあたり事前に基礎調査及び計画内容を協議するため、行政機関（国、県、市）及び公共交通事業者、住民代表、学識経験者、商工・観光関係者等の庁内外の関係者

で構成する「前橋市地域公共交通再生検討会」を設置し検討を行っています。

本検討会はこれまで合計3回開催され、本市における交通の現状把握と課題整理を進めています。まず、人口の特徴については、「3. コンパクトシティの推進」でも記載したとおり人口減少を見込んでおり、また市街地の郊外化による低密度化が挙げられます。次に、都市交通の特徴として、自動車依存社会の進展により高齢者が原因となる自動車事故の増加が懸念されること、また、公共交通利用者は総じて減少傾向にあり、委託路線バス等の維持のための公的負担が年々増大していること、一方で公共交通不便地域が存在することが挙げられます。最後に、公共交通の課題として、まず、鉄道網については、JR 前橋駅と上毛電鉄中央前橋駅間が結節されていないことにより、公共交通ネットワークの形成が不十分であることが挙げられます。また、路線バスについては、6社のバス事業者による路線バスが運行されており、前橋駅へ一極集中により路線の重複があることや、パターンダイヤ化がされていないなど、必ずしも利用者に使いやすい路線網になっていないことなどが挙げられます。

これらの現状や課題から、将来人口動態を捉え、効率的な都市経営を図っていくうえでコンパクトなまちづくりを進めていく必要があるとともに、過度な自動車交通への依存から脱却するために、公共交通のネットワーク化による利便性向上を図っていく必要があると考えられます。また、立地適正化計画等の関連計画との整合を図るとともに、「公共交通に関する地区ブロック別意見交換会」の開催などにより地域住民の公共交通に対する意見を適切に本計画に反映していく必要があります。誰もが移動しやすく、人と環境にやさしい持続可能なコンパクトなまちづくりと公共交通を中心とした交通ネットワークの構築を目指して、本検討会において、「地域公共交通網形成計画」に盛り込むべき基本方針や施策メニューの検討を現在進めています。

～上毛線LRT化可能性調査について～

中央前橋駅（前橋市）から西桐生駅（桐生市）までの25.4kmを結ぶ地域の生活路線である上毛電鉄については、本市及び桐生市、みどり市、群馬県で構成する上電沿線市連絡協議会（事務局は本市）において協調した支援を行っています。利用者数の推移については、昭和40年度の95.8万人をピークに年々減少を続けており、平成元年度は36.2万人、さらに平成21年度には



159万人、その後は横ばい傾向が続いており、平成27年度は157万人でした。現在の支援スキームのままでは、上毛電鉄の経営は今後ますます厳しくなる状況であり、抜本的な再生策の検討として上毛線LRT化についても研究しておく必要があることから、本年度、上電沿線市連絡協議会において、上毛線のLRT化の可能性について専門技術的な基礎調査を実施しています。運行間隔や運賃設定により、車両数や運転要員数等が大きく異なることや、電圧によってもイニシャルコスト・ランニングコストが大きく異なることから、いくつかのLRT導入パターンを設定して事業費及び収支見込（現時点の需要予測含む）をシミュレーションするものです。本市の公共交通網の課題であるJR前橋駅と上毛電鉄中央前橋駅間の結節強化を含め、自動車への過度な依存から脱却した少子高齢化に適応するコンパクトシティ成熟のための「装置」としてLRT整備を位置付けた交通まちづくりについて、市民の理解と協力を得られるかどうか大きなキーポイントであると考えています。

日本銀行前橋支店長 神山一成

平成27年11月20日に当協会の主催で開催しました一般公開講演会の講師として、日本銀行前橋支店長の神山一成氏に「最近の金融経済情勢と金融政策運営」と題して御講演をいただきました。

その講演会から1年が経過する中で、刻々と変わる金融経済情勢について新たに御寄稿をいただきましたので、皆様にお読みいただきたいと思います。



わが国経済は踊り場の状況

わが国経済は、基調としては緩やかな回復を続けていますが、新興国経済の減速の影響などから輸出・生産面を中心に鈍さがみられています。すなわち、海外経済をみますと、緩やかな成長が続いていますが、新興国を中心に幾分減速しており、そうしたもとで、わが国からの輸出が横ばい圏内の動きとなっています。国内需要の面では、設備投資は、企業収益が高水準で推移するなかで、緩やかな増加基調にあります。一方、個人消費は、勢いに欠ける状態が続いており、このところ一部に弱い動きもみられます。その背景には、耐久消費財において過去の様々な対策や消費税率引き上げ前の駆け込みによって相当程度需要が先食いされていることに加えて、年初からの株価の下落による負の資産効果や心理面の影響といった要因もあると考えられます。以上の内外需要を反映して、鉱工業生産は、横ばい圏内の動きを続けており、リーマンショック直前の2008年央の水準を依然として2割方下回っています。

わが県経済は底堅く推移

このように日本経済全体では弱さが目立つ中であっても、わが県経済はしっかりとした展開を続けています。こうした要因の一つとして、製造業の活発な活動とその県内経済への波及が挙げられます。県の鉱工業生産は、北米での需要増加を背景とする自動車の好調等から、全国の動きと異なり、リーマンショック後の未曾有の落ち込みを既に取り戻して、過去最高水準で推移しています。短観により2016年度の事業計画をみますと、製造業、非製造業を合わせた全産業の企業収益は4年連続の増益となっており、設備投資計画は前

年度を1割程度上回る高い伸びとなっています。企業部門から家計部門に目を転じますと、労働需給は着実な改善を続け、雇用者所得は緩やかながらも着実に増加しています。個人消費は、天候要因等から一部に弱めの動きもみられますが、基調としては雇用・所得環境の改善を背景に底堅い推移を続けています。こうした動きが今後も持続し、いま少し経済の水準が高まってくれば、多くの企業や家計の方に景気回復をしっかりと実感して頂けるようになると考えています。

思い切った金融緩和の必要性

先行きのわが国経済を展望しますと、暫くの間は、輸出・生産面に鈍さが残り、景気回復ペースの鈍化した状態が続くとみられますが、その後は、2016年度予算の早期執行や新たに取りまとめられた経済対策の効果を受けて、家計・企業の両部門において所得から支出への前向きの循環メカニズムがしっかりと働き、基調として緩やかに拡大していくと考えられます。ただ、世界経済の不透明感が強いもとで、金融市場は世界的に不安定な動きが続いており、企業コンフィデンスの改善や人々のデフレマインドの転換が遅延し、経済・物価の改善の動きに悪影響が及ぶリスクには注意する必要があります。こうした状況下、「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」のもとでの思い切った金融緩和を通じて、経済・物価の改善の動きをしっかりとサポートしていくことは、日本経済を持続的な成長軌道に復帰させるために、やはり大事であると考えています。

わが国の金融システムは安定

新興国経済の減速や年初来の国際金融市場の不安定な動きといった逆風のなか、わが国の金融仲介活動は引き続き円滑に行われています。金融機関の貸出は、業種や規模の拡がりを伴いながら、前年比2%程度の伸びを続けており、金融機関や機関投資家等の有価証券投資の面でも、外債や投資信託等による運用の多様化が進んでいます。金融システムの安定性の面でも、金融機関は充実した資本基盤を有しており、現時点では、特段、懸念する状況にありません。異次元の金融緩和がもたらす様々な影響に目配りする必要はありますが、マクロ的なリスクや指標や考査・モニタリングで得られた情報からみても、行き過ぎたリスクテイクや金融活動の過熱といった、金融面での不均衡は生じていないと判断しています。

金融仲介機能の更なる向上に向けて

そのうえで、金融機関決算をみますと、高水準の収益は与信費用の減少や有価証券売却

益の増加に下支えされている面が強く、預貸業務等による基礎的収益力は、異次元の金融緩和のもとでの貸出利鞘の縮小を背景に、なお低下傾向が続いています。地域金融機関については、国内預貸業務への依存度が高く、地方の人口減少や高齢化の進展という逆風にも直面しているだけに、先行きの収益の確保のためには、金融仲介機能を高めて企業のニーズに応えることにより、地域に前向きの好循環を作り出していかなければなりません。この点、群馬県の各金融機関は、地方創生や地域活性化に向けた取組みを深めていくこと、中小企業の成長や事業再生を支援する力を強めていくことを重要課題に掲げており、そのもとで、産官学との連携や地域を超えた広域連携による新たな資金需要の創造、創業支援、事業承継等の取組みを積極的に推進しています。日本銀行前橋支店としても、こうした各種の取組みを積極的にサポートしていきたいと考えています。

今回、公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会保坂会長より「鑑定ぐんま」への寄稿依頼がありました。

私事ではありますが、本年3月末日を持ちまして、弊社は設立35年の節目を迎えることとなり、また代表者である私も70歳を越しましたのを機に不動産鑑定士事務所を解散しました。

皆様の長年にわたるご指導ご鞭撻に心より感謝申し上げます。

老兵は早々に退き、次の世代の方々に仕事面及び士協会を背負っていただき、会の益々の隆盛を託したいと思います。

それでは、まず鑑定士協会の生い立ちから公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会までの歩みについて述べたいと思います。次に不動産鑑定士協会の現状と課題及び不動産鑑定士に求められることについて述べたいと思います。

1. 群馬県不動産鑑定士会

- ・不動産鑑定評価制度は昭和38年7月に公布された「不動産の鑑定評価に関する法律」が制定され、不動産鑑定士が誕生することとなる。
- ・昭和40年7月に日本不動産鑑定協会が設立された。記録によれば入会申込者数は個人で232名、業者41名と少なく、財政、組織とも不十分の状態だったので地方の鑑定士団体等に対する指導や育成などは望めなかった状況であったようです。
そこで、本県においては早々に県内鑑定士の親睦及び鑑定評価業務の研鑽を積むことを目的として昭和42年3月に「群馬県不動産鑑定士懇話会」が設立されたが、会長も置かず規約も定めない緩やかな会であったようだが、評価書はどのように作成するのか等々初歩的ではあるが現実に応じた研究問題が熱心に検討されたと聞いている。
- ・昭和44年6月に地価公示法が公布され、昭和45年1月1日を価格時点とし、東京、大阪、名古屋の3地区で地価公示が行われた。その後公示対象地点は地方中核都市へ、更に人口30万人以上の都市へと順次広がり、昭和49年には全国の市街化区域、市街化調整区域及びその他の都市計画区域の市の区域まで対象となりました。また昭和49年6月に国土利用計画法が公布され、地価調査事業が全市町村にまで実施されることと

なりました。

上記の現状から本県の鑑定士はこれらに対処するために従来の懇話会を解消して実行力のある団体として昭和48年4月に「群馬県不動産鑑定士会」（任意団体）の設立を行い、地価公示、地価調査業務の受入れ体制を整えました。当年の記録では設立総会出席者、県内鑑定士は18名であったようです。

2. 社団法人群馬県不動産鑑定士協会

- ・昭和58年7月「群馬県部会」が設立され日本不動産鑑定協会（協会本部）→関東支部（神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、長野県で昭和48年11月設置）→各県部会、という組織のスタイルができた。
- ・県部会の能力向上及び地域社会への貢献が強く期待されるようになり、協会本部においては全国の部会の社団法人化をすすめることとなり、群馬県部会内においても社団設立委員会を設置し、県の指導援助を受けながら社団化への体制整備を行って、平成7年4月1日「社団法人群馬県不動産鑑定士協会」が発足しました。尚、群馬県不動産鑑定士会は平成7年4月1日以降、群馬県不動産鑑定士親睦会と改称されましたが、その後、鑑定士協会に引き継がれました。

3. 公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会

国の主導による公益法人化の動きの中で、本県不動産鑑定士協会も公益法人特別委員会を設置し、県の指導、援助をうけながら紆余曲折を重ねて平成25年4月1日から「公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会」に移行しました。

ついに公益社団法人となった訳ですが、公益社団法人の役割、義務等が課せられることとなりました。

4. 不動産鑑定士協会の現状と課題

・平成20年8月1日時点で当協会加入の不動産鑑定士は43名、不動産鑑定士補は3名であったが、平成28年8月1日現在では退会が加入を上回り不動産鑑定士は41名、同士補はなしの減少傾向に歯止めがきかない現状となっています。原因は亡くなられた方や高齢者の退会等が多かったことですが、まだまだ会員の高齢者の比率が高い状況にあると思います。

・『会の隆盛はやはり優秀な若い鑑定士の加入を促進して、会員数を増加させる』ことが第一の課題だろうと思います。

・本県協会は今までの生立ちの歴史の中で行われてきた調査、研修等の成果及び団結力、組織力は他県にも誇れるもので全国的にも高いレベルにあると思いますので、これはこのまま継続していただきたい。

5. 不動産鑑定士に求められること

・不動産鑑定士の業務は、地価公示、地価調査、固定資産税評価、相続税評価等の公的評価及び遺産分割評価、国・地方公共団体の用地売買評価、企業、個人の不動産評価、金融機関等の担保評価等々業務内容が多種、多様化しており、グローバルの視点に立った判断が求められており、不動産に関する法律、金融、会計、経済学等幅広い専門知識を得るための不動産の勉強、研鑽が必要であると思います。

イ、公的評価では価格水準はもとより特にバランス公平感が要求される。

ロ、鑑定評価ユーザーには納得され、喜ばれるような適正かつ精度の高い評価書の作成を求められる。

ハ、地価公示、地価調査、固定資産税評価、相続税鑑定評価は分科会、ブロック会、市町村鑑定士チームの共同作業を通じてバランス公平感のある評価額を求められる。

二、県民は本協会の行う無料相談会に大きな期待をしている。「価格水準が判らないので相談にきました」と言う人が多数でワラをもつかむ思いの人が多く様子である。

当協会では「群馬県不動産鑑定相談所」とHP上に標記し、月例の無料相談会以外でも相談を受け付けることも調整中です。

ホ、市街地価格調査事業として平成7年より行っている「県内における住宅価格と勤労者所得に関する調査」は今回で20年間継続している唯一の長期間の事業であり、鑑定士協会の公益法人としての一つの柱といえるので今後も内容の充実を図って継続していただきたいと思います。

以上、思いのむくまま、また古い記録の不備の中で記述しましたが誤りがあるところはお容赦ください。



平成26年度一般公開講演会

「グローバル社会を生き抜く人材を育てる」 ～灘校校是：精力善用・自他共栄～

毎年、一般県民に向けて開催している公開講演会ですが、平成26年度は講師に灘中学校・高等学校の和田孫博校長をお迎えして11月14日にエテルナ高崎にて開催しました。過去最大の定員400名でしたがほぼ満席となり盛況な講演会となりました。



講師プロフィール：

昭和27年6月	大阪市に生まれる
昭和40年	大阪市立の小学校から灘中学校に入学 中高6年一貫教育を受ける
昭和46年	灘高等学校卒業
昭和47年	京都大学文学部入学
昭和51年	京都大学文学部文学科（英語英文学専攻）卒業
同 年	母校に英語科教諭として就職 英語を教える傍ら中学高校の野球部の監督・部長を務める
平成18年	同校教頭に就任
平成19年	同校校長に就任
平成23年	中教審 初中級教育分科会 高校教育部会 専門委員に就任

講演では、グローバル人材の条件は「異文化コミュニケーションの力」と「協同で課題解決に努力すること」であり、また、日本が陥っているガラパゴス状態を脱するために社会や大学がグローバル化するためのグローバル教育の必然性などについて熱く語っていただきました。

また、校是である精力善用や自他共栄の意味について詳しく説明され、「自由・自主・自律」の精神や「親離れ・子離れの勧め」など、次々と人材育成の基本となる考えを教えてくださいました。子育て真っ最中の方や、教育関係者の皆様には興味深い内容であったことと思います。

講演後は御多忙な中ではありますが、私学振興の教育関係者の方々と僅かな時間ではありましたが意見交換の時間を取っていただき、有意義なお話を伺うことができました。

プノンペンは、カンボジアの首都であるが、アンコールワット遺跡からほど近い観光都市であるシュムリアップと比較すると、知名度も低く、印象の薄い都市でもある。現在、日本から直行便の就航はなく、通常、香港かバンコク経由で乗り継ぐ利便性の悪さもなじみの薄い原因かもしれない。

友人T氏から、プノンペン行きを誘われたのは6月下旬。プノンペンは治安上の不安もあったが、近年急速に経済成長している東南アジアの「新興メコン」の一角で実際に見聞したい地でもあるので、またとない機会と思い快諾した。

7月上旬に出発。気温は高いが日本と同じ位、湿度は高い。プノンペン国際空港からホテルまで、タクシーに乗り市内を見てまず驚いたのが、バイクの多さ・乗車人数と、トラックの積載人数の常識では考えられない多さで過積載というレベルではない。トラックの荷台に勤務先から帰宅途中であろう女性ら約50人がひしめき合って立って乗車。同様に少年サッカーチームが40～50人はぎゅうぎゅう詰めで荷台に乗っている。また、バイクは幼児を前後に抱えたお父さんが運転、最後尾にお母さん、全員ヘルメット未着用で颯爽と走る光景であった。交通ルールにもおおらかで、信号待ちではバイクは歩道に乗り上げ止まる事なく左右に走っていく。歩行者も信号、横断歩道がない交通量の多い道路でも悠然と横断していく。交通事故が絶えないとも思うが不思議なことに滞在中、救急車らしき車両や事故現場には出くわさなかった。ただ、カンボジアの人々は明るく、おだやかな印象で、クラクションはほとんど鳴らさず、前述のトラックの荷台の女性や少年達も談笑しながら楽しげな様子である。

ホテルにチェックインしたのちT氏が「平壤レストラン」に行こうと言う。聞けば「喜び組」のメンバーによる給仕や、歌やダンスなどのショーを見ながら飲食を楽しむ場所と。北朝鮮は拉致問題もあり、複雑な心境であったが、経験と割り切りレストランに入った。ウェイトレスはさすがに容姿端麗な若い女性ばかりで、立ち振る舞いもきびきびしていて、高い職業意識を感じさせた。

緊張気味で料理を食べているうち、海外旅行の団体客も次々に来場し場内は満員状態。熱気と歓声のなか、最初に登壇した女性がハングル語、中国語等で流暢に来場のお礼を述べるなか、最後に日本語で挨拶、日本人男性の団体客も最前列に陣取っていたのを見ると、

罪悪感のような感情も薄れ、肩の荷も下りた。

ショーはハイレベルな内容で、伝統舞踊からK-P O Pまで幅広く楽しめた。ただ、ショーでのハードな動きのため戻ってウエイトレスしている彼女たちのお化粧が汗で崩れていたのが少々気になったが、懸命に働いていた姿が印象的であった。

市内巡りには、徒歩や、バイクに後部座席を付けた「トゥクトゥク」と呼ばれるバイクタクシーを利用した。観光客の主な移動ツールになっており、乗車賃も交渉で決まる。観光客にはふっかけてくるが、こちらも相場は把握していたので、交渉はスムーズに。感想としてカンボジア人の人々は概ね人が良く、あっさり言い値近くに妥協する。もともと農業国のためか、のんびりしているのだろう。

王宮など巡ったが、一番強烈だったのは、強制収容所跡やキリングフィールドと言われる大虐殺が行われた刑場跡地の一つである「チュンエク大虐殺センター」を訪れた時である。入場すると日本語の音声ガイドを渡され、ガイドに従って廻るが、かつてそこで行われたのは想像をはるかに超える身の毛もよだつ蛮行の数々で、言葉で言い表せない正に「地獄絵図」であった。1975年からわずか3年間で、当時の全国民約800万人のうち150～200万人とも言われる、何の罪もない一般市民、国民の乳幼児から老人までが、同胞の手によって虐殺されたのである。刑場での出来事、虐殺の方法等の詳細には触れないが、政治の恐ろしさ、人間の心の闇等、言葉にならない複雑な思いになり、同じ過ちだけは繰り返してはならないと、合掌して彼地を立ち去った。興味ある方は調べてみる事を推奨する。

市内を巡って感じたのは、若年人口率の高さ、人の多さで、大規模マンション、ホテル、コンドミニアム等も建設ラッシュ状態であった。2015年のGDP成長率は7.2%、総人口1500万人強で、平均年齢は約24歳。30歳以下の労働人口が約500万人を占め、カンボジア経済は今後、急速に発展する、いや現実に発展している実態を肌で感じた。今後、有望な不動産投資国としても存在感を際立たせられると思われる。イオンモールプノンペンでも日本のイオンモールと同じかそれ以上の賑わいを見せていた。徒歩、バイクタクシーで市内を隈なく巡って市民の集う市場や怪しげなスポットも垣間見、団体旅行の観光名所だけを巡るツアー旅行では到底味わえない貴重な体験もでき有意義な旅行であった。数年後、もし機会があれば、是非プノンペンを訪れ、どれだけ変貌、発展をとげているか想像するだけでも楽しみである。

最後に、一人では到底行くことのないプノンペン訪問の機会を与えてくれたT氏にこの場をお借りして感謝する次第である。



不動産鑑定士 山田 智久

Ｕターンで18年ぶりに生まれ故郷の群馬に戻ってきて1年半が過ぎました。

東京では毎日片道1時間程満員電車で揉まれ通勤してきましたが、今では車で15分の通勤となり、ゆとりのある生活になりました。ほかにも程よい自然に囲まれ、精神的にも充実した日々を送れています。

そんな群馬生活を満喫していたある日の就寝中、突然、右脇腹に痛みを感じ、なんだろうと思いつつもまた目を閉じて寝ようとした直後、同じ場所にびっくりするような激痛が襲ってきました。初めて体験する耐えられないほどの痛みでいてもたってもいられず、妻を起こし総合病院の救急外来に連れて行ってもらいました。病院に到着し待合室で待っている間も激痛は治まらず、診察中も悶え、何とか検査を終えると尿管結石と診断されました。ＣＴ画像にもはっきり石が映っていたのです。

尿管結石とは、なんらかの原因で腎臓に結石ができ、腎臓と膀胱とをつなぐ尿管に石がつまり、激痛が起きるという現象です。日本で開催された2015年クラブワールドカップの時にメッシが尿管結石になったというニュースを覚えている方もいるかもしれません。ネット情報によると尿管結石に生涯1回以上かかる割合は10人に1人と言われています。勤務先で聞いてみるとやはりそのくらいの割合で経験しているようでした。群馬県鑑定士協会会員の中にも経験者が4～5人はいるかもしれません。

通常は結石が尿と一緒に排出されれば完治なのですが、場合によっては手術で結石を取り除く必要があります。勤務先のある同僚は、結石が直径1cm以上と大きくなりすぎて、自然排出ができなくなり、尿道から内視鏡を入れ結石を砕くという聞くだけで恐ろしい手術を経験したそうです。

結石ができる原因としては、体質や運動不足、不摂生のせいなど諸説ありますが、遺伝によるところも大きいとのこと。また特にホウレンソウに含まれるシュウ酸を摂ると結石ができやすくなるそうで、私はホウレンソウが好きでラーメンによくトッピングしていたのも悪影響だったかもしれません。

この痛みはこれまでの人生でベスト3に間違いなく入ります。瞬間的な痛みの強さで言うなら1番かもしれません。

翌日は会社を休み、病院で痛み止めの点滴や坐薬を駆使し何とか峠を越えました。その後膀胱にとどまっていた石も1週間ほどして尿と一緒に出てようやく完治したときは大変嬉しかったのを覚えています。健康が一番、普通が一番と心から思いました。

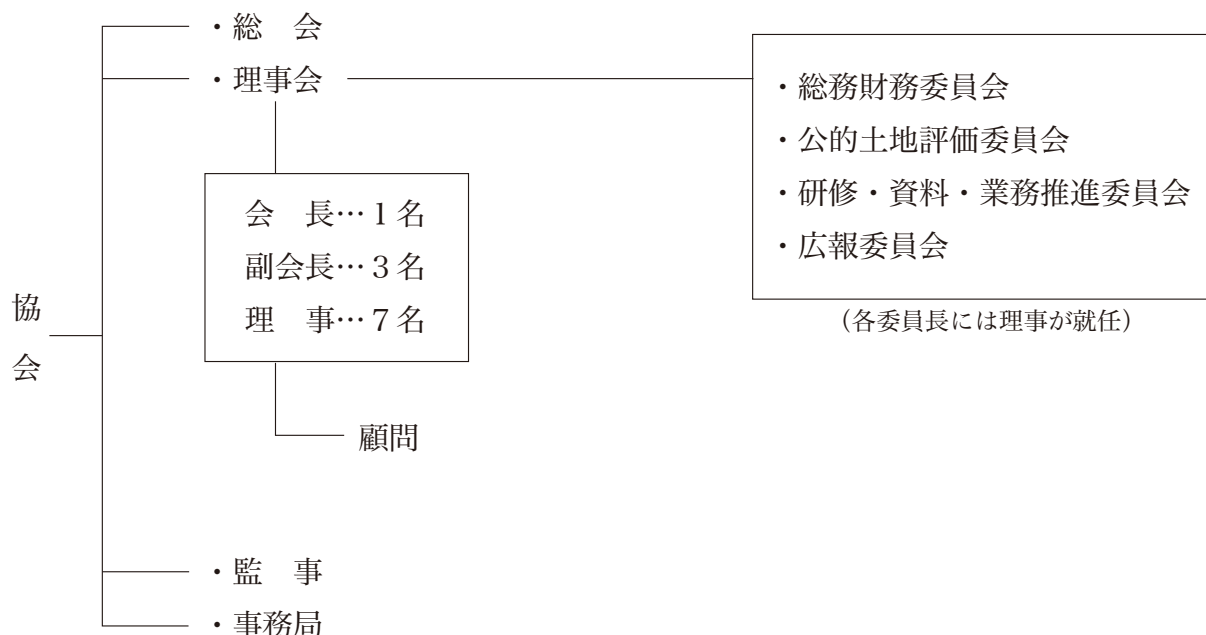
尿管結石については話に聞いたことがある程度で、まさか自分がと思いましたが、後日聞いたところによると、私の両親とも尿管結石を経験しており、なるべくしてなったことが分かりました。

なお、先日人間ドックに行ってきたのですが、残念なことに腎臓に新たに3個の結石が発見されました。戦いは終わっていませんでした。

またあの痛みを味わうことを考えると恐ろしくなりますが、せめて鑑定評価の繁忙期を避けてくれるよう祈るばかりです。



公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会の組織図



公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会の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委員

群馬県土地利用計画審議会委員

群馬県固定資産評価審議会委員

群馬県弁護士会紛争解決センター専門委員

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）

FAX／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・FAX 番号
(株)アイエヌ鑑定	(士) 飯塚 博忠 (士) 坂村 光昭 (士) 大嶋 勇治	374-0065	館林市西本町 3-28 H・Iビル 1 階	TEL.0276-70-7300 FAX.0276-70-7301
(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	TEL.0277-43-5533 FAX.0277-22-7120
石井不動産鑑定士事務所	(士) 石井由紀夫	373-0818	太田市小舞木町 356 中塚ビル 2 階	TEL.0276-49-0051 FAX.0276-49-2009
(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	TEL.027-225-0348 FAX.027-225-0349
(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 1 1 0 号	TEL.027-333-4458 FAX.027-333-2631
(株)海老沼不動産鑑定	(士) 海老沼宏次	370-0004	高崎市井野町 8 0 - 7	TEL.027-361-1231 FAX.027-386-2728
(株)大島不動産鑑定ぐんま南支社	(士) 片柳 華絵	372-0832	伊勢崎市除ヶ町 3 8 6 - 6	TEL.0270-50-0754 FAX.0270-50-0754
おおた不動産鑑定所	(士) 吉澤 雅己	373-0819	太田市新島町 6 1 8	TEL.0276-60-5030 FAX.0276-60-5031
(株)岡田不動産鑑定事務所	(士) 岡田 忠彰	370-0069	高崎市飯塚町 3 1 5 - 2	TEL.027-363-3392 FAX.027-387-0645
小河原不動産鑑定事務所	(士) 小河原健幸	371-0123	前橋市高花台 1 - 3 - 6	TEL.027-269-8700 FAX.027-269-8701
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	TEL.027-243-6227 FAX.027-243-3015
(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	TEL.027-310-2815 FAX.027-310-2816
神林不動産鑑定(株)	(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	TEL.027-384-2825 FAX.027-384-2937
(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 1 5 5 6 - 4	TEL.027-325-3366 FAX.027-325-5777

会員種別	会 員 名	郵便番号	所 在 地	電話番号・FAX 番号
(有)木村不動産鑑定士事務所	(士) 木村 泰章	377-0008	渋川市渋川 2 5 6 1 - 1 4	TEL.0279-24-8511 FAX.0279-24-8510
(株)共立不動産鑑定事務所	(士) 星野 亘男	376-0021	桐生市巴町 2 - 1 8 2 1 - 2 7	TEL.0277-47-0033 FAX.0277-47-5836
群馬土地(株)	(代) 五十嵐富三郎 (士) 福田 清隆 (士) 山田 智久	371-0023	前橋市本町 2 - 1 3 - 1 1 前橋センタービル 1 4 階	TEL.027-231-5411 FAX.027-231-6005
近藤総合鑑定事務所	(士) 近藤 仁	375-0024	藤岡市藤岡 8 9 4 - 1 0	TEL.0274-22-8551 FAX.0274-22-1964
(株)後藤不動産鑑定事務所	(士) 後藤 悦治	370-0846	高崎市下和田町 2 - 1 - 2	TEL.027-326-6431 FAX.027-326-6432
(株)設楽総合鑑定所	(士) 設楽 篤司	371-0026	前橋市大手町 2 - 1 8 - 1	TEL.027-223-6974 FAX.027-224-7826
菅谷不動産鑑定事務所	(士) 菅谷 隆雄	370-1301	高崎市新町 1 2 7 7 - 2	TEL.0274-42-6960 FAX.0274-42-6961
須田不動産鑑定事務所	(士) 須田 知治 (士) 吉澤 卓	372-0014	伊勢崎市昭和町 3 8 0 9	TEL.0270-24-8226 FAX.0270-24-8234
(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 - 1 5	TEL.027-226-7557 FAX.027-226-7558
武井不動産鑑定事務所	(士) 武井 輝雄	371-0026	前橋市大手町 1 - 5 - 1 1 大手町ビル 2 階	TEL.027-243-9455 FAX.027-24-9466
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 7 9 7 - 3	TEL.0279-26-8686 FAX.0279-25-7737
たなか不動産鑑定士事務所	(士) 田中 聡一	372-0813	伊勢崎市埴塚町 1 1 9 8 - 3 2	TEL.0270-24-0699 FAX.0270-21-7885
(有)津久井不動産鑑定	(士) 津久井伸昭	373-0852	太田市新井町 3 1 9 - 1	TEL.0276-60-1655 FAX.0276-60-1656
中塚不動産鑑定事務所	(士) 中塚 純一	373-0851	太田市飯田町 1 2 4 0	TEL.0276-45-5101 FAX.0276-48-8041
西尾不動産鑑定事務所	(士) 西尾 直人	374-0023	館林市大手町 7 - 1 8 日栄ビル 1 6 - 3 0 3 号	TEL.0276-56-9720 FAX.0276-56-9721

会員種別	会 員 名	郵便番号	所 在 地	電話番号・FAX 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 2-2-1 2 前橋本町スクエアビル 6 階	TEL.027-260-1800 FAX.027-260-1801
広田不動産鑑定事務所	(士) 広田 政道	370-0815	高崎市柳川町 3 5	TEL.027-322-2622 FAX.027-325-9798
不動産鑑定士 星事務所	(士) 星 憲洋	370-0069	高崎市飯塚町 1 5 5 8-3	TEL.027-395-6654 FAX.027-395-6051
(有)星野不動産鑑定事務所	(士) 星野 昇	370-0845	高崎市新後閑町 9-1 3	TEL.027-326-7311 FAX.027-323-7928
(有)前原不動産鑑定システム	(士) 前原 徹児	373-0853	太田市浜町 1 6-1 9	TEL.0276-45-5252 FAX.0276-45-5952
三満不動産鑑定事務所	(士) 保坂 充勇	378-0056	沼田市高橋場町 3 3 7-1	TEL.0278-24-1871 FAX.0278-23-1335
港共同鑑定(株)群馬支所	(士) 小林 裕幸	374-0024	館林市本町 1-2-4 5	TEL.050-5806-8221 FAX.050-3708-0040

注) (士) は不動産鑑定士、(代) は代表者を表す。(士) 41 名 (代) 1 名 計 4 2 名 3 6 業者

特別会員

横 田 光 二

横 田 秀 哉

吉 田 明 良

岡 部 庚 次

吉 門 慶 良

西 村 晴 夫

＜編集後記＞

今年の4月に発生した熊本地震。8月・9月には北海道・東北地方を中心に大きな被害をもたらした四つの台風。年々、自然や気象の変化、猛威を実感せざるを得ないところがあります。

これらの災害によって、お亡くなりになられた方々のご冥福をお祈り申し上げますとともに、被災された方々に心よりお見舞い申し上げます。

さらに今年は、リオデジャネイロオリンピック・パラリンピックが開催され、日本人選手の活躍に心躍らされ、毎日が寝不足だったことは記憶に新しいところです。

4年後の次回はいよいよ東京での開催となりますが、既に開催地東京ではインフラの整備が進行中であり、地価等への影響も顕著に現れてきております。オリンピック開催による効果は、本県にも大なり小なり及んでくることでしょう。

さて、今回の「鑑定ぐんま」におきましては、上野三碑のユネスコ世界記憶遺産登録への取り組みについて、群馬県生活文化スポーツ部文化振興課から寄稿していただき、前橋市のまちづくりについて、前橋市都市計画部・政策部から寄稿していただきました。また、最近の金融情勢について、日本銀行前橋支店長の神山一成氏から、このほか関係者の皆様からは、業務多忙な中、特別寄稿をいただきました。寄稿をいただいた皆様、発刊にあたりご尽力いただいた皆様、誠に有難うございました。

今年度は、平成30基準年度の固定資産評価替えの年であることから、これから更に繁忙を迎えます。皆様におかれましては、くれぐれもご健康に留意され、今後の業務に励まれますことを願ひまして、編集後記とさせていただきます。

広報委員長 岡 田 忠 彰

＜編集＞

広報委員会

鑑定ぐんま 第18号

平成28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◆

上 野 三 碑

◆裏表紙の写真◆

前橋市再開発事業

