

鑑定ぐんま

第17号

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 君島准逸	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18回) 研修指導委員会.....	3
県内における住宅価格と勤労者所得に関する調査(第19回) 研修・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	17
--------------------------------	----

〈寄稿〉

・ 富岡製糸場と絹産業遺産群 世界遺産登録までの道程と今後の課題 群馬県企画部世界遺産推進課	18
・ 高崎市のまちづくりと都市集客施設 高崎市都市整備部	21
・ 森林・林業・木材産業行政の動向と森林の価値 (一社)日本森林技術協会・業務執行理事 福田隆政	25
・ 平成25年度一般公開講演会	31

〈公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会の組織図〉	35
-------------------------------	----

〈公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会を代表して委嘱される委員〉	35
---------------------------------------	----

〈事務局〉	35
-------------	----

〈会員名簿〉	36
--------------	----

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 君島准逸



当協会は、平成25年4月1日から公益社団法人に移行しました。「鑑定ぐんま」は隔年で発刊しておりますために移行後初となりますが、今号は、富岡製糸場と絹産業遺産群の世界遺産登録という記念すべき年に刊行することができました。

群馬県には他県に比べ無いものがあり、そのひとつが国宝です。群馬県の太田市で出土した埴輪の国宝である「挂甲武人」は東京国立博物館蔵となっていて、残念ながら群馬県にはありません。温泉や風光明媚な観光地には恵まれながら、文化的に今ひとつ他県に後れを取っている感があるのは否めませんでした。今回の世界遺産登録は文化遺産としての登録であり、ようやく他県にも誇れるものが認められたことを大変喜ばしく受け止めています。さらに、旧富岡製糸場は文化審議会が文部科学省に国宝に指定するよう答申していることから、県内初の国宝が誕生するのも間近と思われます。

反面、群馬県は全国各県別魅力度ランキングで最下位争いを常に繰り広げています。特に関西圏以西の認知度が低く、北関東3県の群馬県、栃木県、茨城県の地図上での位置が正確に把握されていないと言われてています。さらに、県庁所在地の最高路線価では最下位からは脱却したものの、依然として下位から2番目にあります。この事実を受け止めながらも、東京から新幹線で50分、災害も少ないという好立地にある群馬県の一県民としては複雑な思いも感じています。アベノミクスの地方への波及効果が現れることを願うばかりです。

平成27基準年度の固定資産評価替えに伴う鑑定評価業務に際しては、隣接県との接点調整会議を開いたり、土地評価連絡会議という当協会主催での市町村や県の担当課との意見交換の場を設け、公益社団法人としての存在を強く意識した取組をおこないました。また、その他の鑑定評価上の課題についても、特別委員会などを設けて積極的に検討をおこなっております。当協会としては、会員が多方面からの分析と今後の展開を予測する冷静な判断を培い、精度の高い鑑定業務を行っていけるように切磋琢磨できる環境を作り、公益法人としての役割を担っていきたいと考えております。

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18回)

(公社)群馬県不動産鑑定士協会 研修指導委員会

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中之条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。

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。価格の基準日は平成24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31,064千円で、最低は桐生市の22,530千円となっています(表1及び表4)。

12市2町の平均は25,385千円で、平均を上回っている都市は前橋市、高崎市、伊勢

崎市、太田市の 4 市であり、30,000 千円を超えているのは昨年に続き前橋市のみとなりました（表 1 及び表 4）。

桐生市、沼田市、館林市、渋川市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、中之条町、玉村町は 22,500 千円～ 25,200 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 4.0 倍から 5.5 倍で、5 倍以上の都市は前回と同じ 4 市町（前橋市、高崎市、沼田市、中之条町）となりました。最低は前回と同じく安中市で、4.0 倍となりました。各都市の平均は 4.78 倍（前年 4.91 倍）でした。調査した 12 市 2 町のうち、年収倍率が上昇したのは富岡市（前年比で+0.1 倍）及び中之条町（前年比で+0.1 倍）、年収倍率が低下したのは高崎市（前年比で-0.1 倍）、桐生市（前年比で-0.3 倍）、伊勢崎市（前年比で-0.2 倍）、太田市（前年比で-0.1 倍）、沼田市（前年比で-0.1 倍）、館林市（前年比で-0.3 倍）、渋川市（前年比で-0.1 倍）、藤岡市（前年比で-0.2 倍）、安中市（前年比で-0.3 倍）、みどり市（前年比で-0.3 倍）、玉村町（前年比で-0.2 倍）で、前橋市は横ばい傾向でした（表 1 及び表 3）。

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 万円で見えた場合、最高はみどり市の 248 m²、最低は前橋市の 81 m²となっています（表 2 及び表 5）。本調査の結果、県内の平均年収の水準で 165 m²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、沼田市、渋川市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、玉村町の 8 市町であります。前回は中之条町が入っていましたが、建物総額が増加したため今回は外れています（表 1、2 及び表 4、5）。建築費の上昇を反映して建物総額は増加傾向にあるものの、継続した土地価格の下落に加えて、雇用、所得環境が若干上向いてきたこともあって、年収倍率は多くの市町で低下しているので、全体的には住宅の取得が幾分容易になってきたことが伺えます。

表 2 の年収別、都市別、取得可能土地面積（年収倍率 5 倍とした場合）で見ると、165 m²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・館林市・中之条町	年収550万円～
Dグループ	桐生市・沼田市・渋川市・藤岡市・富岡市 安中市・みどり市・玉村町	年収500万円～

土地建物価格の平均は全体的にはやや増加しましたが、一方で年収も若干増加したため、年収倍率は前年と比較すると 0.13 ポイント低下しました（表 3）。

第1回調査からの推移をみると、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おり、近年は東日本大震災の復興事業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の低下は、土地総額の減少と年収の増加が影響しているものと見られます。(図1～図4)

【今回の特徴】

*土地価格は平均では3.7%程度下落で、全14市町で下落傾向になっています。

*建物総額の平均は、18,960千円であり、+2.6%となりました。

*土地建物合計額の平均は前年比で+1.0%となりました。土地価格は3.7%の下落率ですが、相対的に価格の比率が高い建物が+2.6%だったため、土地価格の下落分を建物価格が補う形となりました。

*平均年収倍率が4.78倍(前年4.91倍)で、前回と同様に年収倍率は低下しています。

【参考】過去5年間の平均年収倍率の推移
()内は倍率です。

H24 (4.78)

H23 (4.91)

H22 (5.01)

H21 (4.96)

H20 (4.86)

*年収500万円を見た場合、土地取得可能面積(表5)は県平均で168㎡(前年172㎡)となり、前年と比較して4㎡の減少となっています。

*良質で安価な住宅は等しく県民の願うところではありますが、建築費の上昇により土地建物合計額も増加に転じているため、今後さらに住宅取得者の負担が増すことが懸念される所です。

平均年収は平成24年の資料から、以下のデータを採用しています。

[全産業] 男：42.2歳・勤続：13.1年

実労21.0日/月

[平均年収] 5,004千円(全県平均)

表1 都市別年収倍率（平成24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	71.9	165	11,864	160	120	19,200	31,064	5,644	5.5
高崎市	62.6	165	10,329	161	120	19,320	29,649	5,611	5.3
桐生市	34.0	165	5,610	141	120	16,920	22,530	4,909	4.6
伊勢崎市	40.7	165	6,716	157	120	18,840	25,556	5,421	4.7
太田市	38.8	165	6,402	160	120	19,200	25,602	5,446	4.7
沼田市	41.9	165	6,914	148	120	17,760	24,674	4,823	5.1
館林市	36.9	165	6,089	159	120	19,080	25,169	5,491	4.6
渋川市	37.1	165	6,122	155	120	18,600	24,722	5,160	4.8
藤岡市	34.7	165	5,726	154	120	18,480	24,206	5,333	4.5
富岡市	31.3	165	5,165	161	120	19,320	24,485	5,127	4.8
安中市	26.3	165	4,340	166	120	19,920	24,260	6,060	4.0
みどり市	25.8	165	4,257	155	120	18,600	22,857	5,158	4.4
中之条町	26.8	165	4,422	173	120	20,760	25,182	4,755	5.3
玉村町	36.3	165	5,990	158	120	18,960	24,950	5,408	4.6
平均	38.9	165	6,425	158	120	18,960	25,385	5,310	4.78

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4k m圏内、その他の都市は、1から1.5k m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	289㎡	255㎡	220㎡	185㎡	150㎡	115㎡	81㎡
高崎市	330㎡	290㎡	250㎡	211㎡	171㎡	131㎡	91㎡
桐生市	679㎡	605㎡	532㎡	458㎡	385㎡	311㎡	238㎡
伊勢崎市	520㎡	458㎡	397㎡	336㎡	274㎡	213㎡	151㎡
太田市	536㎡	472㎡	407㎡	343㎡	278㎡	214㎡	149㎡
沼田市	531㎡	471㎡	411㎡	352㎡	292㎡	232㎡	173㎡
館林市	567㎡	499㎡	431㎡	364㎡	296㎡	228㎡	160㎡
渋川市	577㎡	509㎡	442㎡	375㎡	307㎡	240㎡	173㎡
藤岡市	620㎡	548㎡	476㎡	404㎡	332㎡	260㎡	188㎡
富岡市	661㎡	581㎡	501㎡	421㎡	341㎡	261㎡	181㎡
安中市	763㎡	668㎡	573㎡	478㎡	383㎡	288㎡	193㎡
みどり市	829㎡	733㎡	636㎡	539㎡	442㎡	345㎡	248㎡
中之条町	718㎡	625㎡	531㎡	438㎡	345㎡	251㎡	158㎡
玉村町	580㎡	511㎡	442㎡	373㎡	304㎡	235㎡	166㎡
平均	586㎡	516㎡	446㎡	377㎡	307㎡	237㎡	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23年	平成24年	対前年
	倍	倍	倍
前橋市	5.5	5.5	±0.00
高崎市	5.4	5.3	-0.10
桐生市	4.9	4.6	-0.30
伊勢崎市	4.9	4.7	-0.20
太田市	4.8	4.7	-0.10
沼田市	5.2	5.1	-0.10
館林市	4.9	4.6	-0.30
渋川市	4.9	4.8	-0.10
藤岡市	4.7	4.5	-0.20
富岡市	4.7	4.8	+0.10
安中市	4.3	4.0	-0.30
みどり市	4.7	4.4	-0.30
中之条町	5.2	5.3	+0.10
玉村町	4.8	4.6	-0.20
平均	4.91	4.78	-0.13

表4 土地建物総額(千円)

	平成23年	平成24年	対前年
前橋市	30,864	31,064	+200
高崎市	29,636	29,649	+13
桐生市	22,670	22,530	-140
伊勢崎市	25,646	25,556	-90
太田市	25,473	25,602	+129
沼田市	24,152	24,674	+522
館林市	25,379	25,169	-210
渋川市	24,510	24,722	+212
藤岡市	24,044	24,206	+162
富岡市	23,880	24,485	+605
安中市	23,858	24,260	+402
みどり市	22,935	22,857	-78
中之条町	24,644	25,182	+538
玉村町	25,011	24,950	-61
平均	25,142	25,385	+243

表5 年収500万円の場合の
土地取得可能面積(m²)

	平成23年	平成24年	対前年
前橋市	85	81	-4
高崎市	93	91	-2
桐生市	229	238	+9
伊勢崎市	150	151	+1
太田市	153	149	-4
沼田市	185	173	-12
館林市	155	160	+5
渋川市	178	173	-5
藤岡市	192	188	-4
富岡市	200	181	-19
安中市	207	193	-14
みどり市	241	248	+7
中之条町	178	158	-20
玉村町	165	166	+1
平均	172	168	-4

図1

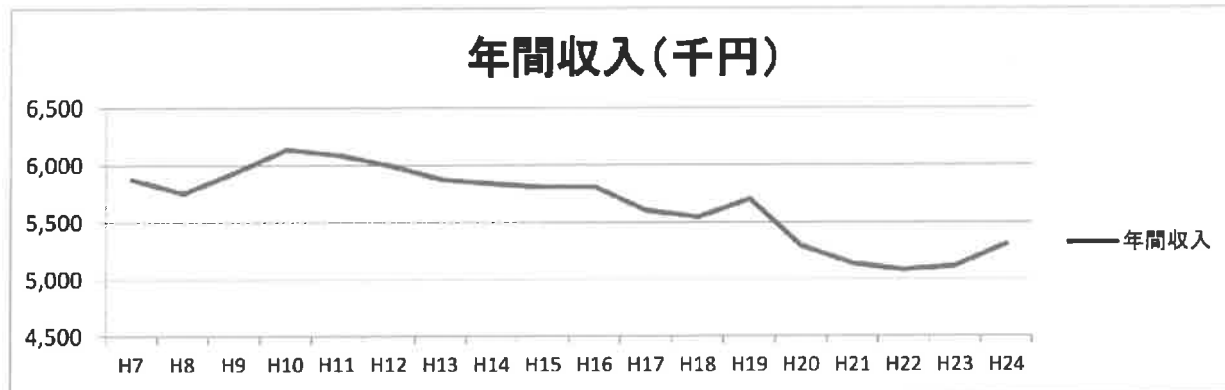


図2

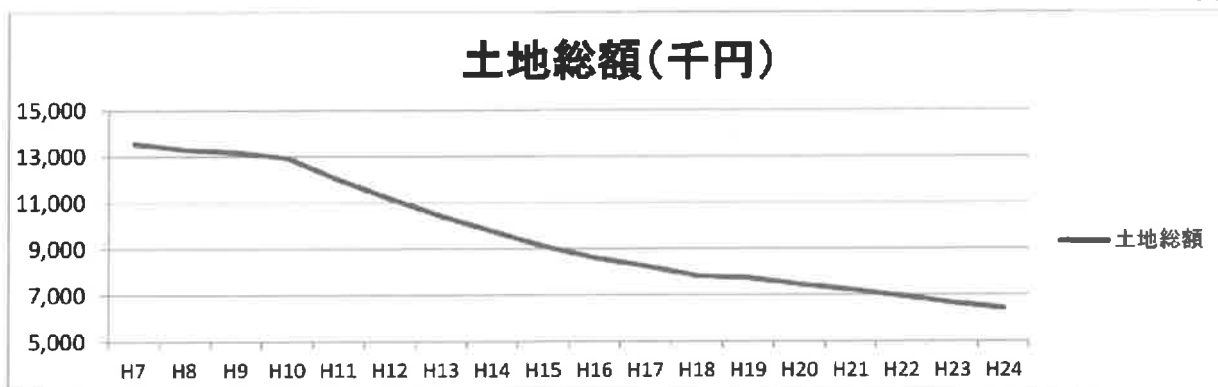


図3

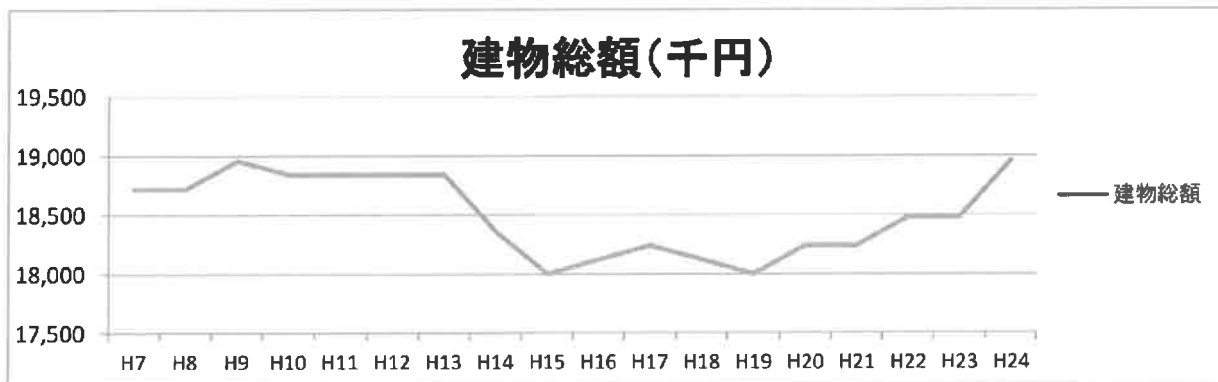
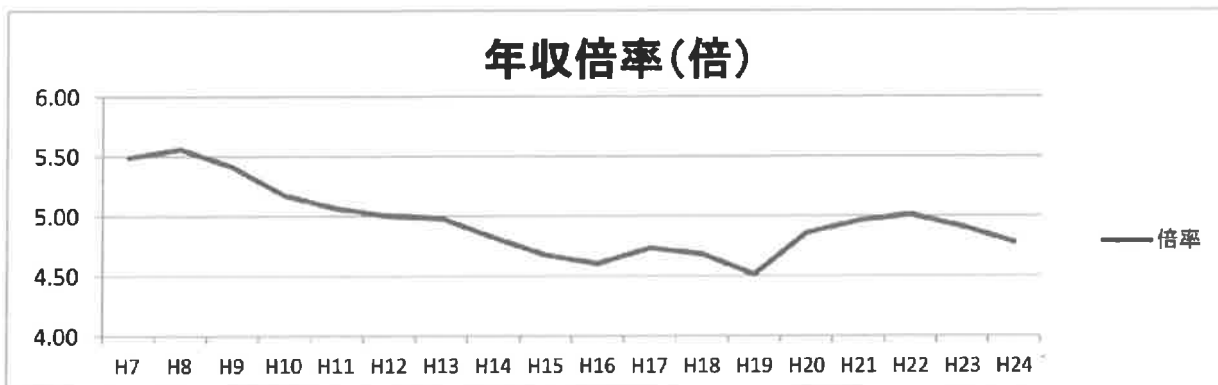


図4



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19回)

(公社)群馬県不動産鑑定士協会 研修・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中之条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。

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。価格の基準日は平成25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29,831千円で、最低は桐生市の22,436千円となっています(表1及び表4)。

12市2町の平均は25,256千円で、平均を上回っている都市は前橋市、高崎市、太田市、沼田市の4市であり、今回は30,000千円を超えている市町はありませんでした(表1及び表4)。

桐生市、伊勢崎市、館林市、渋川市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、中之条町、玉村町は22,400千円～25,200千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5.8倍で、5倍以上の都市は昨年の4市町（前橋市、高崎市、沼田市、中之条町）から前橋市、高崎市、沼田市、渋川市、中之条町の5市町となりました。最低は前年と同じく安中市で、3.6倍となりました。各都市の平均は4.91倍（前年4.78倍）でした。調査した12市2町のうち、年収倍率が上昇したのは前橋市（前年比で+0.2倍）、高崎市（前年比で+0.2倍）、桐生市（前年比で+0.1倍）、伊勢崎市（前年比で+0.1倍）、太田市（前年比で+0.2倍）、沼田市（前年比で+0.7倍）、館林市（前年比で+0.2倍）、渋川市（前年比で+0.3倍）、藤岡市（前年比で+0.2倍）、みどり市（前年比で+0.3倍）、中之条町（前年比で+0.2倍）、玉村町（前年比で+0.2倍）、年収倍率が低下したのは安中市（前年比で-0.4倍）のみで、富岡市は横ばい傾向でした（表1及び表3）。なお変動の大きかった沼田市と安中市については、沼田市では建物総額が前年比+12.8%、安中市では年間収入が前年比+9.0%であることが影響しているものと思われます。

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500万円で見えた場合、最高はみどり市の253㎡、最低は前橋市の89㎡となっています（表2及び表5）。なお前橋市は前回の81㎡から8㎡増加していますが、これは調査対象の住宅地を見直したことが影響しているものと思われます。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、中之条町、玉村町の8市町であります。前回入っていた沼田市と渋川市が外れて、今回は館林市と中之条町が加わっています（表2及び表5）。継続した土地価格の下落により、土地そのものは取得し易くなりましたが、建築費の上昇による建物総額の増加や年間収入の減少を反映して年収倍率が多くの市町で上昇に転じていることから、前回に比べると総じて住宅の取得がやや厳しくなってきたことが伺えます。

表2の所得別、都市別、取得可能土地面積（年収倍率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	なし	年収650万円～
Bグループ	前橋市・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	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・中之条町・玉村町	年収500万円～

土地建物価格の平均は、全体的にはやや低下しましたが、年収が減少したため、年収倍率は前年と比較すると0.13ポイント上昇しました（表3）。

第1回調査からの推移をみると、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おり、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4.8～4.9倍の水準で推移しています。（図1～図4）

【今回の特徴】

*土地価格は平均では△3.9%程度下落で、全14市町で下落傾向になっています。（但し前橋市については、調査対象の住宅地を見直した結果、他市町と較べると下落率が大きくなっています。）

*建物総額の平均は、19,080千円であり、+0.6%となりました。

*土地建物合計額の平均は前年比で0.5%減となりました。土地価格は3.9%の下落率ですが、相対的に価格の比率が高い建物が+0.6%だったため、土地価格の下落分の一部を建物価格が補う形となりました。

*土地総額が減少したものの、年収の減少と建築総額の増加によって、平均年収倍率が4.91倍（前年4.78倍）と前回までとは一転し上昇しています。

【参考】過去5年間の平均年収倍率の推移

（）内は倍率です。

H25（4.91）

H24（4.78）

H23（4.91）

H22（5.01）

H21（4.96）

*年収500万円を見た場合、土地取得可能面積（表5）は県平均で169㎡（前年168㎡）となり、前年と比較して1㎡の増加となっています。

*良質で安価な住宅は等しく県民の願うところではありますが、建築費が上昇傾向にあることから、今後さらに住宅取得者の負担が増すことが懸念される場所があります。

平均年収は平成25年の資料から、以下のデータを採用しています。

[全産業] 男：42.9歳・勤続：13.4年・実労：21.0日/月

[平均年収] 4,907千円（全県平均）

表1 都市別年収倍率（平成25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	63.7	165	10,511	161	120	19,320	29,831	5,257	5.7
高崎市	61.8	165	10,197	161	120	19,320	29,517	5,353	5.5
桐生市	32.7	165	5,396	142	120	17,040	22,436	4,747	4.7
伊勢崎市	39.2	165	6,468	156	120	18,720	25,188	5,241	4.8
太田市	38.2	165	6,303	160	120	19,200	25,503	5,296	4.8
沼田市	40.0	165	6,600	167	120	20,040	26,640	4,617	5.8
館林市	35.5	165	5,858	159	120	19,080	24,938	5,181	4.8
渋川市	36.3	165	5,990	159	120	19,080	25,070	4,917	5.1
藤岡市	33.5	165	5,528	155	120	18,600	24,128	5,104	4.7
富岡市	30.9	165	5,099	159	120	19,080	24,179	5,023	4.8
安中市	25.5	165	4,208	163	120	19,560	23,768	6,605	3.6
みどり市	25.3	165	4,175	155	120	18,600	22,775	4,887	4.7
中之条町	25.6	165	4,224	173	120	20,760	24,984	4,571	5.5
玉村町	35.8	165	5,907	159	120	19,080	24,987	5,189	4.8
平均	37.4	165	6,176	159	120	19,080	25,256	5,142	4.91

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4 k m圏内、その他の都市は、1から1.5 k m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	325㎡	285㎡	246㎡	207㎡	168㎡	128㎡	89
高崎市	335㎡	294㎡	254㎡	213㎡	173㎡	132㎡	92
桐生市	702㎡	626㎡	549㎡	473㎡	396㎡	320㎡	243
伊勢崎市	543㎡	479㎡	415㎡	352㎡	288㎡	224㎡	160
太田市	545㎡	479㎡	414㎡	348㎡	283㎡	217㎡	152
沼田市	499㎡	437㎡	374㎡	312㎡	249㎡	187㎡	124
館林市	589㎡	519㎡	448㎡	378㎡	308㎡	237㎡	167
渋川市	576㎡	507㎡	439㎡	370㎡	301㎡	232㎡	163
藤岡市	639㎡	564㎡	490㎡	415㎡	340㎡	266㎡	191
富岡市	677㎡	596㎡	515㎡	434㎡	353㎡	272㎡	192
安中市	802㎡	704㎡	605㎡	507㎡	409㎡	311㎡	213
みどり市	846㎡	747㎡	648㎡	549㎡	451㎡	352㎡	253
中之条町	752㎡	654㎡	556㎡	459㎡	361㎡	263㎡	166
玉村町	584㎡	515㎡	445㎡	375㎡	305㎡	235㎡	165
平均	601㎡	529㎡	457㎡	385㎡	313㎡	241㎡	169

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24年	平成25年	対前年
	倍	倍	倍
前橋市	5.5	5.7	+0.20
高崎市	5.3	5.5	+0.20
桐生市	4.6	4.7	+0.10
伊勢崎市	4.7	4.8	+0.10
太田市	4.7	4.8	+0.10
沼田市	5.1	5.8	+0.70
館林市	4.6	4.8	+0.20
渋川市	4.8	5.1	+0.30
藤岡市	4.5	4.7	+0.20
富岡市	4.8	4.8	±0.00
安中市	4.0	3.6	-0.40
みどり市	4.4	4.7	+0.30
中之条町	5.3	5.5	+0.20
玉村町	4.6	4.8	+0.20
平均	4.78	4.91	+0.13

表4 土地建物総額(千円)

	平成24年	平成25年	対前年
前橋市	31,064	29,831	-1,233
高崎市	29,649	29,517	-132
桐生市	22,530	22,436	-94
伊勢崎市	25,556	25,188	-368
太田市	25,602	25,503	-99
沼田市	24,674	26,640	+1,966
館林市	25,169	24,938	-231
渋川市	24,722	25,070	+348
藤岡市	24,206	24,128	-78
富岡市	24,485	24,179	-306
安中市	24,260	23,768	-492
みどり市	22,857	22,775	-82
中之条町	25,182	24,984	-198
玉村町	24,950	24,987	+37
平均	25,385	25,256	-129

表5 年収500万円の場合の
土地取得可能面積(m²)

	平成24年	平成25年	対前年
前橋市	81	89	+8
高崎市	91	92	+1
桐生市	238	243	+5
伊勢崎市	151	160	+9
太田市	149	152	+3
沼田市	173	124	-49
館林市	160	167	+7
渋川市	173	163	-10
藤岡市	188	191	+3
富岡市	181	192	+11
安中市	193	213	+20
みどり市	248	253	+5
中之条町	158	166	+8
玉村町	166	165	-1
平均	168	169	+1

図1

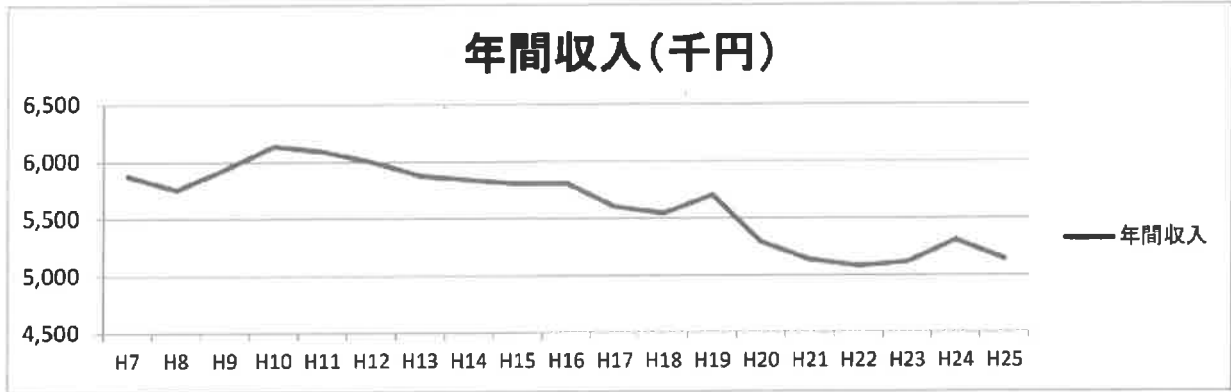


図2

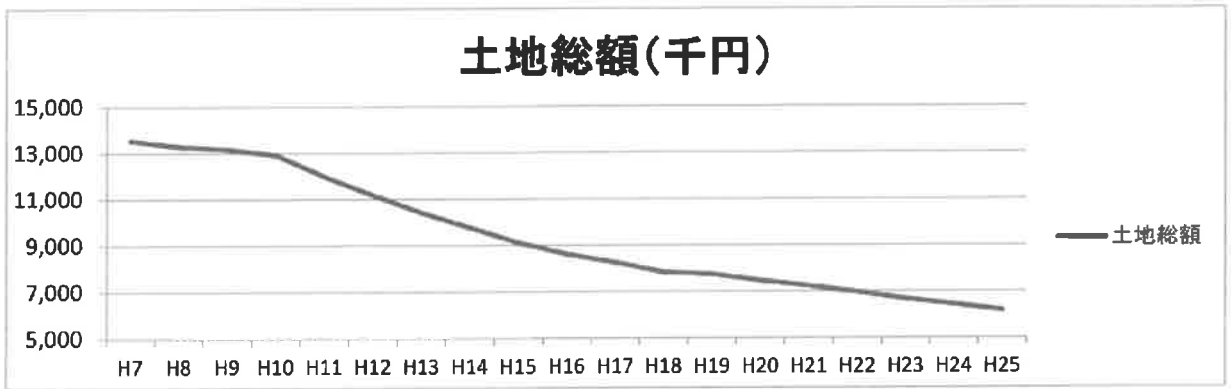


図3

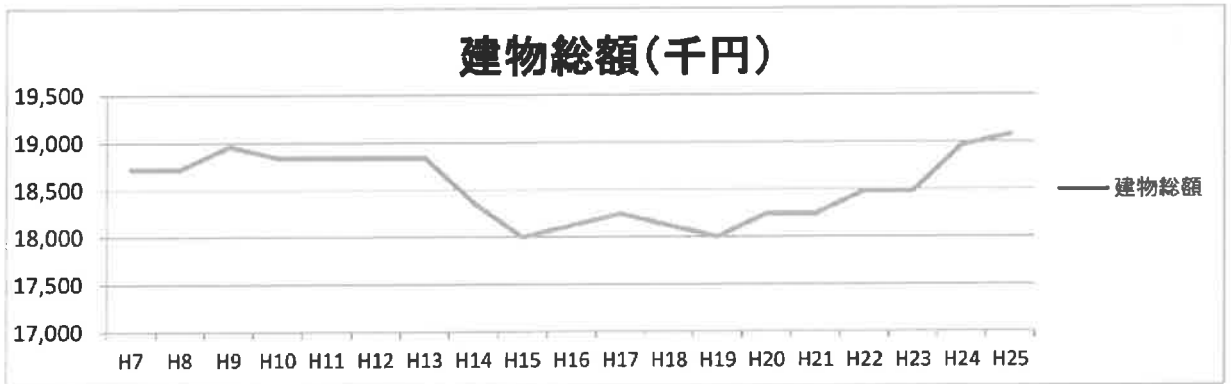
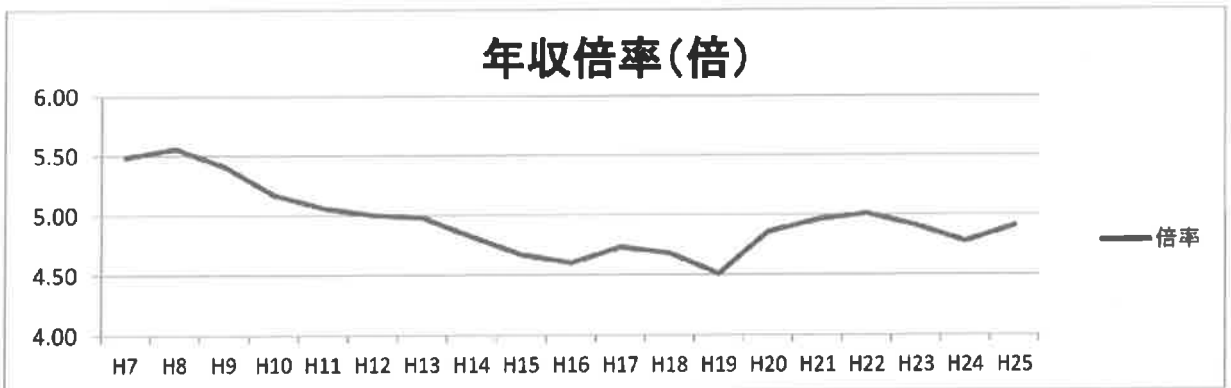


図4



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等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26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8割であり、毎月の無料相談会でも同じような傾向で、相談者の地価に対する関心の高さが示されております。

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及び相談内容の推移表)

土地月間	開催日	H23/10	H24/10	H25/10	H26/10
	相談者数(名)	105	136	111	112
	何で知りましたか				
	新聞・テレビ	22	16	16	35
	広 報	64	105	78	68
	その他	19	15	17	9
	計	105	136	111	112
	相談内容				
	価 格	103	131	119	105
	賃 貸 借	16	24	12	10
税 務	9	10	15	7	
有効利用	2	3	4	3	
そ の 他	13	6	2	2	
計	143	174	152	127	

月例相談会	開催日	H23/4~ H24/3	H24/4~ H25/3	H25/4~ H26/3
	相談者数(名)	75	98	116
	何で知りましたか			
	新聞・テレビ	35	34	28
	広 報	25	48	75
	その他	15	16	13
	計	75	98	116
	相談内容			
	価 格	69	106	116
	賃 貸 借	25	36	38
税 務	18	34	18	
有効利用	2	3	8	
そ の 他	11	6	7	
計	125	185	187	

世界遺産登録への道程

群馬県としての世界遺産登録運動の正式なスタートは、「富岡製糸場を世界遺産にする研究プロジェクト」の開始を発表した平成15年8月です。ただし、この世界遺産登録運動の背景には、平成2年度から3年度に、全国に先駆けて行われた「近代化遺産総合調査」がありました。この調査の中には、日本初の本格的な器械製糸工場である富岡製糸場をはじめとして、日本の近代化を支えた絹産業に関する遺産が数多く含まれていました。この調査の成果が、その後の動きにつながっていきました。

平成16年の世界遺産推進室発足後、最初に行ったのは絹産業に関する遺産の価値を県民に周知することでした。このような中で、県が実施した講座の修了生により、「富岡製



糸場世界遺産伝道師協会」が同年8月に発足しました。さらに、富岡製糸場を守る運動をしていた「富岡製糸場を愛する会」をはじめ、各地で立ち上がった住民団体とも連携し、普及広報活動を進めました。

平成17年7月の富岡製糸場の国史跡指定、同年10月の片倉工業から富岡市への管理引き継ぎなどを経て、活動が本格化していきました。

平成18年に文化庁が実施した世界文化遺産候補公募の際には、8市町村10資産からなる共同提案書を提出しました。この提案が認められ平成19年1月にユネスコの世界遺産暫定リストに記載されました。この時点では、桑の巨木や養蚕農家群、鉄道施設なども含め、絹産業のシステム全体に関わる遺産を登録しようと考えていました。

その後、提案資産の文化財指定支援を進める一方、平成21年7月にユネスコへの推薦書の作成に向け、県世界遺産学術委員会を発足させました。ちょうどこの頃、年々厳しくなった審査傾向を踏まえ、登録戦略を練り直す必要に迫られていました。このような中、世界一の輸出量を誇った日本の生糸が世界の絹産業発展に貢献した点に注目すべきという、学術委員の意見がその後のコンセプトの中心となっていきました。

その後、学術委員・文化庁だけでなく、海外の専門家も交えて構成資産の再検討を行い、

平成23年10月の第3回国際専門家会議で、現在の4つの構成資産が決まりました。フランスの技術を導入した、日本初の本格的製糸工場「富岡製糸場」(富岡市)、瓦屋根に換気設備を取り付けた近代養蚕農家の原型となった「田島弥平旧宅」(伊勢崎市)、日本の近代養蚕法を開発し広めた養蚕教育機関「高山社跡」(藤岡市)、自然の冷気を利用した日本最大規模の蚕種貯蔵施設「荒船風穴」(下仁田町)です。

これらが富岡製糸場を中心として密接に協力しあって養蚕製糸業の技術革新を進め、高品質生糸の大量生産に貢献したのです。日本が開発した大量生産技術によって、それまで生産量が限られ一部の特権階級のものであった絹を世界中の人々に広め、その生活や文化をさらに豊かなものに変えました。



この点を特にアピールしていくことにしました。

また、群馬県と関係市町は平成24年5月に群馬県世界遺産協議会を設置して保存管理体制づくりを進め、同年9月には全ての構成資産の国史跡指定を終えました。そして平成25年1月、日本国政府からユネスコに推薦書が提出され、平成26年6月の世界遺産委員会で多くの委員国からの賛同で登録が実現したのです。



登録実現から継承へ

世界遺産登録の実現は、関係者、ご支援いただいた方々、その全ての総合力によるものと考えています。そして登録はゴールではなく新たなスタートです。世界遺産をしっかりと保護し、価値を守って、次世代へ継承していかなければなりません。

周辺環境の保全も重要です。世界遺産の周囲には遺産の価値を守るために必要な範囲を緩衝地帯として設定する必要があります。緩衝地帯では、景観法に基づく条例や都市計画法、さらには森林法などによって、無秩序な開発が起これないように規制をしています。

更に、群馬県には、数多くの絹産業に関わる遺産があります。世界遺産はいわば代表選手であって、これを守るには絹産業や絹の文化を伝える地域の遺産も併せて守っていく必要があると考え「ぐんま絹遺産」制度を2011年に開始しました。これには養蚕用具や繭の豊作を祈る伝統芸能、さらには研究機関なども幅広く登録されています。世界遺産となった「富岡製糸場と絹産業遺産群」だけでなく、これらの「ぐんま絹遺産」の継承も進めていきたいと考えています。

世界遺産になると、何も手をつけられないのではないかと誤解する方もいますが、そうではありません。遺産の価値を高め、その価値を多くの方々に再認識していただくための取り組みは、積極的にしていく必要があります。そして、遺産の価値をしっかりと守りながら、群馬県全体の活性化や文化振興を図りたいと考えています。



写真提供：群馬県

高崎市のまちづくりと都市集客施設

高崎市 都市整備部

1. 都市集客施設を核としたまちづくり

高崎市は、首都圏と上信越を結ぶ交通拠点都市として発展してきましたが、平成26年2月には高崎玉村スマートインターチェンジが開通となり、平成27年春には北陸新幹線が金沢まで延伸されるなど、北関東の中心的な役割を果たす交通環境が整いつつあります。また、これまで多くの都市基盤の整備事業を推進してきたことにより、環境的にも景観的にも良好な街並みが形成されてきています。

本市では、こうした交通拠点性や培ってきた都市基盤を活かし、様々な大規模プロジェクトを核としてまちづくりに取り組んでいます。

高崎駅西口では、国際水準の新しい新体育館の整備を進めています。全国大会や国際大会の開催はもとより、2020年の東京オリンピックの開催に向け、事前キャンプの練習会場としてピーアールしていきたいと考えています。また、イオングループが新たな大型商業施設を建設する計画も決定しており、新体育館と大型商業施設により高崎駅西口周辺の中心市街地に、かつての賑わいを髣髴させる集客があるものと期待しています。

一方、高崎駅東口では新しい音楽ホールを含む大規模な都市集客施設の計画を進めています。新音楽ホールは、音響効果が高くクラシックやポップス、オペラ、ミュージカルなど幅広いジャンルに対応した質の高いホールになります。音楽や舞台芸術など市民のあらゆる創造・発信活動を応援し、さらに全国からたくさんの人に来ていただくために、国内有数の優れた創造・鑑賞・発信機能を持つ施設にしていきたいと考えています。

高崎駅周辺以外でも、高崎玉村スマートインターチェンジ周辺には、約64ヘクタールの新しい産業団地の造成を計画しています。またスマートインターチェンジに直結する場所に高崎・群馬の美味しい新鮮な野菜、果物、食品や日本海・東北の被災地の鮮魚や水産加工品などを販売する「食」を中心とした広域交流拠点施設の計画も予定しています。

このように、本市では大規模プロジェクトを核としてまちづくりを進めており、スピーディかつ大胆に施策を展開することにより、ビジネスを活性化させ、企業にも人にも選ばれる都市となり、地域を牽引する活力溢れる高崎市をつくっていききたいと考えているのです。

2. スポーツ振興の新たな拠点「高崎市新体育館」

本市では、世界レベルのスポーツ大会を開催できる施設を高崎駅近隣に整備することとし、平成



完成予想図 上越・長野新幹線側（北東側）から見た鳥瞰パース

25年1月に「高崎市新体育館基本計画」を策定いたしました。同年3月にプロポーザルにより設計業者を選定し、現在建設に着手しており、平成28年春の竣工予定で事業を推進しています。新体育館は、新幹線駅に近接した集客施設として、バスケットボールコートが4面利用できる約3,600平方メートル、最大収容人数が約6,000人の国際大会規格に対応したメインアリーナ、サブアリーナ、柔道・剣道が合わせて4面利用できる柔剣道場、ウェイトリフティング場を備え、控え室や器具庫もゆとりを持って設計され、様々な用途に適した利用が可能となります。



完成予想図 メインアリーナ

ります。

新体育館は北関東や北信越を代表するスポーツ施設となり、今まで高崎での開催が難しかった全国・国際大会の会場となり得ます。今後は大規模大会の誘致活動を積極的に行い、次世代を担う子ども達が、一流のプレーを間近で観戦し、同じコートでプレーすることにあこがれを持つなど、将来の夢

と希望を育んでいきたいと考えています。

3. 高崎文化芸術センター

古くから交通の要衝として栄えてきた高崎ですが、一方で先達の進取の精神により、戦後まもなく「高崎市民オーケストラ」が創設されました。現在の



群馬交響楽団

「群馬交響楽団」は、高崎の都市文化の象徴として重要な存在であり、日本におけるプロオー

ケストラとしては唯一、ヨーロッパの地方オーケストラのように地域に根ざした活動を展開しています。

群馬音楽センターは、昭和36年に開館して以来50年以上にわたり群馬交響楽団の拠点として愛されてきましたが、近年では音響、舞台演出、楽屋構成などに求められる施設仕様を満たしていないことが指摘されるようになってきました。

そのようなことから、「高崎市都市集客施設基本計画」によりJR高崎駅東口から徒歩3分の栄町駐車場を含む21,000㎡の敷地に、市施工の高崎文化芸術センターと関係地権者



北東より望む（プロポーザル提案デザイン）

の再開発事業による、高崎パブリックセンターを建設することを決定いたしました。市施工の「高崎文化芸術センター」の施設構成を発表、同12月にはプロポーザルにより設計業者を選定し、

現在基本設計を行っており、平成27年に着工を予定しております。



メイン音楽ホール舞台から見た客席イメージ（プロポーザルデザイン）

プロポーザル案では、群馬交響楽団の拠点に相応しい音響を備えた多機能の2,000席程度のメイン音楽ホール、音楽専用の400程度の小ホール、自由な空間でライブ、伝統舞台芸術、ダンス、演劇等、様々なジャンルの活動に対応する500席程度のメインスタジオ、その他市民の創作活動を支援する複数のスタジオ、キッズスペース等の交流空間などで構成しています。

市は、「新体育館」と「高崎文化芸術センター」を新たな拠点として、スポーツと文化により更なる活力を生み出し、次代に向けてステップアップを目指します。成熟した都市文化にあふれたまちづくりで、群馬の玄関口として、集客都市・高崎を実現してまいります。

4. 高崎玉村スマートインターチェンジ

2014年2月に開通した関越自動車道高崎玉村スマートインターチェンジは、上信越自動車道に分岐する藤岡ジャンクション、北関東自動車道に分岐する高崎ジャンクションの中間に位置し、3つの高速道路に容易にアクセスできる結節点であると共に、新幹線駅である高崎駅を

中心とする都心部と高速道路とを東毛広域幹線道路を介して 10 分程度で結びつけることで、都市としての集客力を倍化させるため都市戦略として非常に重要な施設となります。

このことから、市では高崎駅とスマートインターチェンジを結びつける東毛広域幹線道路を新たな都市軸として、産業、流通機能を集積させる拠点開発を推進しています。



スマート IC 完成上空写真



スマート IC 位置図

また、アクセス道路となる東毛広域幹線道路は国道 354 号バイパス道路で、群馬県における県内交通の基軸幹線道路として位置づけられ、高崎駅東口を起点として伊勢崎市・太田市という全国的にトップクラスの製造品出荷額を誇る工業ベルトを連ねる幹線路として、本市の産業分野における相乗効果が大いに期待されています。

5. スマートインターチェンジ周辺開発

全国有数の高速交通網の利便性、地震や自然災害が少なく、気候にも恵まれた高崎市には、産業拠点として企業の集積が進んでいる。国内トップの家電量販店本社をはじめ、国内外のトップシェアを持つメーカーの基幹工場等最先端の産業施設が数多くあり、生産・物流・営業の拠点として高崎市が選ばれています。

本市では更なる企業誘致を進めるため、スマートインター周辺に約 19 万坪の新たな産業団地の造成に鋭意取り組んでおり、既に多くの企業などから引き合いが寄せられています。

また、スマートインター下り線に近接する位置に、ウメやナシ、モモといった地元特産品の農畜産物の販売拠点、施設内には県内外の農畜産物や太平洋側と日本海側の魚介類の直送販売、食材を自ら焼いて食べるなどのレジャー的要素を盛り込んだ内陸最大級の農畜産物販売センターの導入に向けた計画にも取り組んでいます。

森林・林業・木材産業行政の動向と森林の価値

(一社) 日本森林技術協会・業務執行理事
福田 隆政

平成 26 年 9 月 17 日に高崎市内のホテルにて、(公社) 埼玉県不動産鑑定士協会と当協会の共催で開催しました研修会の講師として、元林野庁国有林野部長で現(一社) 日本森林技術協会の業務執行理事である福田隆政氏にご講演をいただきました。

その講演会の講演内容を基調としたご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。

1 世界の森林と日本の森林

世界の森林面積は 40 億 3 千万 ha で、陸地面積の 31% を占めています。人口一人当たりでは 0.6ha です。資源としては偏在しており、5 大森林国(ロシア、ブラジル、カナダ、米国、中国)の森林面積を合計すると過半に達します。

世界的に森林面積は減少傾向にあり、最近 10 年間に於いて、他の用途への転用、または自然的要因などにより消失した森林面積は

1,300 万 ha (年率にして 1.3% 1990 年代は年間 1,600 万 ha 同 2.0%) に及びます。実に 10 年間で日本の国土の 3-4 倍の面積の森林が地球上から消えている、という計算です。

減少が著しいのは南米やアフリカで、一方、北米や欧州は安定的に推移しています。アジア全体では 90 年代の純減から純増になりましたが、これは中国での大規模な新規植林によるもので、南アジアや東南アジアの国々では依然として高い割合で減少しています。

森林は膨大な炭素を蓄積している「炭素の貯蔵庫」です。世界の森林バイオマスが蓄えている炭素量は 289Gt (ギガトン=10 億 t) と推定されており、森林の減少(農用地などへの転用)や(燃料利用による)劣化、不十分な管理が蓄積量を減少させ、大気中の二酸化炭素の増加を招いていることが、地球温暖化を防止する上で大きな問題となっています。

また、森林は「動植物の生きた貯蔵庫」でもあり、生物の多様性を保全する上でも重要な役割



を果たしています。森林の減少とともに、希少な野生生物種が絶滅し、遺伝資源が失われています。

木材伐採量は 34 億 m³ (全蓄積量の 0.7% に相当) と報告されていますが、報告が不確かな燃料利用や違法な伐採などを考慮するとかなり多いと言われています。因みに、世界の木材消費量の半分は燃料利用です。

次に、日本の森林資源について見てみましょう。

日本の森林は国土の 2/3 に当たる 2,500 万 ha を占めています。森林率でみると先進国の中ではフィンランドに次いで多く、その意味では有数の「森林資源が豊かな国」と言えます。

そして、森林面積はこの 40 年間、ほとんど変化してきませんでした。農業用地の造成やレジャー施設建設のための転用が増した時期もありましたが、草地の森林化などの増加要因もあり、横ばいで推移しています。資源の内訳で見ると、先人の森林造成活動のおかげで人工林が増加し、それに伴って蓄積量も増加しています。昭和 41 年と平成 19 年で比較すると、人工林は 3 割増えて 1,037 万 ha に、蓄積は約 2.3 倍の 44 億 m³ になっています。

一方で、木材需要量が 7-8 千万 m³ / 年程度ありながら、自給率は 26% に過ぎず、全森林の理論上の成長量約 1 億 2 千万 m³ の 1/3 しか伐採・利用されず、毎年総需要量に匹敵する約 8 千万 m³ が蓄積増加量となっています。そして、伐採期を迎えつつある人工林が増加しているのです。

需要量の残り 8 割は外国からの輸入に依存していたので、一昔前には「熱帯林破壊の元凶」のように言われたこともありましたが、しかし、現実には「利用したくても利用できない」状態にあります。円高の下で、安い外国産木材及びその製品に押され、一方で労賃や資材費の上昇を生産性の向上等で吸収できていないことから、国産木材はマーケットで苦戦を強いられているのです。

最近になって、少しずつ変化も見られるようになりました。その一つは、中国という巨大な木材消費国がお隣りに出現したことです。今や中国は、例えば産業用丸太貿易量の 35% を輸入しており、世界最大の木材輸入国です。また、政府が「森林・林業の再生」を掲げて、林業経営の集約化や機械化による合理化・低コスト化等に積極的に取り組んでいることです。さらには、再生可能エネルギー利用を推進し、地球温暖化の防止を図る観点で、FIT (固定価格買取) 制度の下で、木質バイオマスのエネルギー利用の取り組みが進んできたことです。

2 森林の価値

森林を森林以外のものとする場合は不動産鑑定士の皆さんの領域ですし、もとより私の守備範囲とするところではありません。が、ここでは、森林・林業の側から森林の価値についてお話しする、ということで、それも一部含めてお話しすることにします。

森林の価値が実現する、と言いますか、計測される機会を、次の 3 つに分けて見ていきます。

①非森林化で実現される価値 (A) : 森林から森林以外の他の用途に転用されることで実現される

価値で、当該転用後の用途の収益から還元されるもの。地域における転用後の用途の市場動向、従って、時の経済情勢、用地そのものの需要はもとより、競合する農地等の規制緩和や析出の動向等に左右されます。

②木材から還元される価値 (B)：森林を林業生産の用に供することで実現される価値で、生産される木材の市場価格から伐採・搬出に要する経費を控除した額。従って、両者に直接的に影響を受けるが、競合する木材 (外材等) や代替材の価格にも影響を受けます。

③森林としての存在が生み出す価値 (C)：森林が森林として存在していることで生み出される価値。地球温暖化の防止 (二酸化炭素の吸収・固定)、水資源のかん養、生物多様性の保全などのいわゆる「森林の公益的機能」に属するもの。なお市場化の途上にあり、国の政策や市場形成の動向に左右されます。

森林がどのように動くかは (A) と (B)+(C) の関係にかかわる話ですが、現状は、御高承のとおり、前者が大変強くなっています。

3 非森林化で実現される価値

1ha 超の森林を森林以外の用途に転用する場合、森林法第 10 条の 2 に基づき、都道府県知事から「林地開発の許可」を受ける必要があります。この制度は、1960 年代後半の高度経済成長に伴う都市化の進展や、ゴルフ場等のレジャー施設の建設等が急増したことを背景に、1974 (昭和 49) 年に創設されたものです。

これまで、林地転用の面積のピークが、制度創設当時と、昭和 59 年から平成 4 年までの 2 回ありました。それぞれ毎年 1 万 ha を超える水準で推移していましたが、高度成長期とバブル経済の時期に当たり、高度成長期は農用地の造成とゴルフ場等のレジャー施設の建設が多く、後者のバブル経済期はレジャー施設を目的とした開発が多くなっていました。まさに時の経済情勢を反映しています。最近 5 年間では、年 2 千 ha 超程度の水準で推移しており、土石の採取、次いで工業用地の造成が多くなっていました。

これらは、いずれもそれぞれの新たな用途から還元される価値で評価されていると考えられます。

一方で、桑畑や草地などが森林化して森林面積が増加する要因になっていることから、我が国の森林面積はここ 40 年の間、横ばいで推移しています。

4 木材から還元される価値

財の経済的価値を判定する価格の三面性から、森林は、①収益性から収益還元方式が、②費用性から原価方式が、また、③市場性から比較方式が成り立つとされていますが、最も政策の影響や市場動向を判別しやすい収益還元方式を念頭に見ていきます。

森林（林地）に還元されるのは、最終製品の価額から費用を控除していった額、すなわち（市場での木材製品価格）－（製材工場等が丸太を製品にするのに要するコスト）－（丸太の輸送や販売に要するコスト）－（立木を丸太にする伐木・造材のコスト）

ですが、国産材を取り巻く環境としては大変に厳しいものがあります。

木材製品の価格で言うと、スギ正角（乾燥材）はホワイトウッド集成管柱（欧州材）と市場で競合関係にあります。円高の下では競合する外材製品の価格が下がるために、その影響を受けざるを得ません。このため、国産材の製品価格は低迷しています。

製材工場のコストで言うと、外材の丸太を加工している工場は概して規模が大きく、製材に要するコストが安いと言われています。さらに、日本では、丸太の流通経路が複雑かつ小規模で、コスト的に不利なほか、最近では乾燥に要するコストもかかり増しになっています。

また、山元（森林内）で立木を丸太にして、運び出すのに要するコスト（これを「素材生産コスト」と言います）についても、路網整備が進んでいる欧米に比して高く、かつ高止まりで推移しています。

こうした中で、市場から逆算される立木の評価額（これを「山元立木価格」と言います。）は、年々低下しており、国産材の代表樹種であるスギでは、平成 23 年度には昭和 54 年度の 15% の水準まで下落していると試算されています。

さらに、造林（植林）や育林に要するコストも高いことから、林業経営のモデル試算では、補助金を考慮しても、経営コストが収益を上回るといった、大変厳しい条件下に置かれています。

しかし、ようやく人工林を中心として資源が成熟し、条件が整いつつあることから、政府は、「森林・林業の再生」を目指すとして、「10 年後の木材自給率 50%の達成」を目標に、伐採して丸太を生産するロットの大型化、路網の整備と併せ、高性能な機械の導入による素材生産コストの低減、流通の簡素化・ロットの大型化、安定化、製材工場等の規模の大型化・省力化による低コスト化といった各段階の改革に積極的に取り組み始めました。

需要の拡大にも力を入れており、「木材利用ポイント」制度の創設による地域材需要の喚起やモデルとなる大規模木造施設の建設促進などは代表的な取り組みです。

こうした政策の効果は、徐々にではありますが、山元の収益性を改善させ、森林の価格に効果をもたらすと見通されます。

5 森林としての存在が生み出す価値

森林について忘れてはならないのは、森林そのものが存在するだけで発揮される価値です。

森林には、国土の保全（災害の未然防止）、水資源のかん養はもとより、地球温暖化の防止、生物多様性の保全、保健休養（レクリエーション）の場の提供などの多様な働きがあります。これらの機能は、その機能のひ益が整備費用を負担している森林所有者以外の多数の国民に及ぶこと

から、「森林の有する公益的機能」と総称されていますが、その評価額は我が国の国家予算に比肩し得る、毎年概ね 75 兆円に上ると試算されています。

こうした、「具体的に見えない価値」をどのように評価するのか、なかなか難しい問題です。もっとも分かり易いのは「代替法」で、環境財に相当する市場財で置き換えて評価します。例えば、森林の土砂流出防止機能であれば、森林による流出防止量を推定し、それに同等の機能を果たす堰堤の建設費で評価するのです。レクリエーション関係の機能は、旅行費用に訪問率を乗じて評価します。しかし、市場財が存在しない機能はアンケート調査で支払い意思額を聞き取り、集計する方法などしかありません。また、騒音の防止や気象の緩和などは、個人差が大きいなど評価手法が難しい機能です。

そして、これらの「森林の有する公益的機能」は、ひ益が広いなど、整備したこととその受益を直接的に結びつけることが難しいことから、受益者が直接誰に、どのように支払うべきか、わからないのが実情です。つまり、評価の先の、市場化となるとかなり困難です。

そこで、こうした森林の有する公益的機能の重要性に鑑み、国は森林の整備に要する費用の一部を助成しています。また、国土保全上特に重要な森林として指定されている保安林については、伐採制限に応じた相続税の軽減、固定資産税の非課税などが措置されています。つまり、森林は所有者個人の私的な財産ではありますが、広くそのひ益が及ぶことを考慮して、「公共的な資本、国民共通の財産」として考えている訳です。

これは国のレベルの話ですが、同じような観点で、平成 24 年 4 月現在、全国で 33 の県で「森林環境税」が導入され、県内の森林整備水準を高めるために活用されています。

また、最近では地球温暖化を防止する上で、森林の役割が重要視されています。先に述べましたように、森林は「炭素の貯蔵庫」ですが、伐採され、木材製品として利用されると、街の中の「炭素の貯蔵庫」になります。さらに、最終的に木質バイオマスエネルギーとして利用されることは、その分の化石燃料を地中から汲み上げて大気中の炭素を増やすことがない、という意味で大変重要です。

こうした森林の特性は国際的な地球温暖化防止の取り決めである「気候変動枠組条約」(1992 年)においても重要視されています。同条約の「京都議定書」(1997 年)に基づいて、我が国は「第一約束期間(2008～2012 年)」における我が国の温室効果ガス削減約束(1990 年比 6% 減)のうち、過半の 3.8%を森林吸収減対策で確保しましたが、その達成のために国は予算を確保し、年平均 55 万 ha の間伐を推進してきました。

京都議定書では、「京都メカニズム」と呼ばれる、市場原理を活用し、国際的な排出削減コストの平均化を図ることにより、排出削減費用をなるべく低く抑える経済的手法も導入されました。先進国が共同で行ったプロジェクトにかかる削減量を取引する「共同実施」、先進国が資金と技術を

提供して途上国と共同して行うプロジェクトにかかる排出削減量を先進国に認める「クリーン開発メカニズム」のほか、国際的な「排出権取引」があります。「排出権取引」では、例えば、個々の排出主体（企業等）に対して過去の排出実績等から排出枠を割り当て、超過して削減を達成する企業と排出枠を守れず、超過して排出する企業との間で排出量を売買することになります。

また、伐採・利用した後に確実に造林され、育てられ、循環利用できる、という意味で「持続可能な森林経営」から生み出されている木質バイオマスをエネルギー源に使用することは、地球温暖化を招かない訳ですから、利用者の合意の下で、できる範囲で積極的に進めるべきです。こうした観点で、再生可能なエネルギーについて相対的に高い固定した価格で長期にわたり買い取りすることとした、「固定価格買取制度」（FIT）が平成24年7月にスタートしました。

この制度では、間伐材由来の木質バイオマスから作られた電気には高い買取価格が、家屋解体材由来の木質バイオマスから作られた電気には低い買取価格が設定されています。結果、機械化が進んだ素材生産が行われている地域では、小径木や枝などの木質バイオマスが有効活用され、山の価値が上がるようになってきました。

もっとも難しそうなのは、生物多様性の評価かもしれません。従来から、一定の地域で希少な生態系を保護するために必要な外来種の駆除や本来の植生の回復に要する費用などに置き換えて評価し、来訪者に負担を求める試みがなされてきましたが、最近ではコンジョイント法を利用して、より広い森林エリアについて、複数の管理方針案とそれに必要な負担額を提示して住民から意見を聞き、森林環境税の県民負担額の根拠にする取り組みも行われています。

こうした「森林の有する公益的機能」と総称される、具体的に見えない価値をどのように「見える化」していくか、という課題は、まだまだ発展の途上で、これからの展開が期待されるところです。

平成25年度一般公開講演会

「逆境こそが自分を高める最大のチャンス」 ～トレイルランニングを通して学んだこと～

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25年度は講師にトレイルランナーの鏑木毅さんをお迎えして11月12日にホテルメトロポリタン高崎にて開催しました。鏑木さんのファンも参加されていて、定員200名でしたが満席となり盛況な講演会となりました。好評でした講演会の概要をお伝えします。



講師プロフィール

40歳にてプロトレイルランナーへ転身。2009年世界最高峰のウルトラトレイルレース「ウルトラトレイル・デュ・モンブラン（通称UTMB、3カ国周回、総距離166km）」にて世界3位。また、同年、全米最高峰のトレイルレース「ウエスタンステイツ100マイルズ」で準優勝など、44歳となる現在も世界レベルのトレイルランニングレースで常に上位入賞を果たしている。

著書に「トレイルランニング入門（岩波書店）」、「トレイルランナー鏑木毅（ランナーズ）」、「トレイルランニング（エイ出版）」、「全国トレイルランコースガイド（エイ出版）」、「トレイルランニング～入門からレースまで～（岩波出版）」、巻末解説として「BORN TO RUN～走るために生まれた～（NHK出版）」などがある。

2009年のウルトラトレイル・デュ・モンブランでの世界3位はNHKドキュメンタリー番組（DVD「激走モンブラン」）となり、日本でのトレイルランニングの盛り上がりの火付けとなった。

2011年11月に観光庁スポーツ観光マイスターに任命される。

現在は競技者の傍ら、講演会、講習会、レースディレクターなど国内でのトレイルランニングの普及にも力を注ぐ。アジア初の本格的トレイルレースであり、UTMBの世界初の姉妹レースであるウルトラトレイル・マウントフジ（UTMF）の大会実行委員長を務める。また自らプロデュースしたトレイルレース「神流マウンテンラン&ウォーク」は2012年に過疎地域自立活性化優良事例として総務大臣賞を受賞、疲弊した山村地域の振興、地域に埋もれた古道の再生など地域を盛り上げるモデルケースとなっている。

講師メッセージ

トレイルランニングとの出会い

最高!トレイルランニング

「何も山を走らなくても・・・」。このなげかけに私はこう答えます。

「山を走れば何倍も走る楽しみが広がりますよ!」

トレイルランニングはスキーやサーフィンのような楽しむためのスポーツです。トレイルランニングといっても何も走る必要はありません。初めはハイキングのような感覚で山道を歩いてください、そして気が向いたところでちょっとだけ走り出してみてください。必ず、歩いているときとは違う何かを感じるはずです。週末、都会の喧騒から離れ、のどかな里山を走れば、日々のストレスも一気に吹き飛びます。夏に森林限界を越えた稜線を走る高揚感は言葉で表現するのがとても難しいくらい感動します。

トレイルランニングに魅せられて

私が、トレイルランニングを始めたのは28歳の時でした。地元群馬で開催されたレースに面白半分に出場したのがきっかけでした。その時に感じた爽快感は今でも忘れられません。

それまで「走ることは、舗装された道を走ること」と信じて疑わなかった固定概念が打ち砕かれました。

新しい「走る世界」が目の前に広がり、走ることへの好奇心はやがて、探究心になりました。

トレイルランニングはまだまだ未知の部分が多いスポーツです。

「どうしたらもっと強くなれるのか」、そして「もっと楽しいトレランは無いのか」まだまだわからない事だらけです。ランナーとしては大成できなかった私に再び、走る喜びをくれたトレイルランニング。

そして何より、生きる意味づけを定めてくれたトレイルランニングに本当に感謝しています。



講演内容概略

トレイルランニングの楽しみ

トレランと聞くと、走らなければいけないと思うのは思い込みで、走れるところで走ってみるとというのが本来の姿であり、9割歩いてもOK、山のもう一つの楽しみ方という捉え方で、厳しいスポーツではありません。ビーイング（山に行く：非日常を体感）とドゥーイング（走る：爽快感を得る）という両方を味わえる贅沢なスポーツです。登山とランニングの融合であり、癒しを得られる人間らしい姿であり、現在のように舗装されている道路を走るとするのは逆に垂流と言えます。

フランスでは年間千数百のトレランレースが開催され、日本では200～300のレースがあります。私は年間十数回海外でのレースに出場していますが、日本の山は世界に誇れる繊細性、多様性、好感性を併せ持っており、誇れることだと思います。

私の履歴 少年時代

小学生では野球、中学、高校、大学と長距離ランナーとしての生活を送りました。中体連では3000メートル競技で県で2番となり、高校では当時の強豪校である桐生高校に入学して走り続ける毎日でした。しかし、高校1年の冬に腰痛に悩まされ、成績も残せず高校の3年間で終わりました。

箱根駅伝への夢

高校での挫折から目標を失いかけてましたが、次の目標として箱根駅伝に出場することを掲げました。そこで目指したのは早稲田大学でした。駅伝の名門が集う中であって、当時の早稲田はまだ弱いチームで、選手層が薄い大学ならば出場のチャンスがあると見込んだからです。浪人までして念願の早稲田に入学し、今度はひたすら走る毎日でした。

人の倍も走ることでメンバーの中では比較的成績も良く、Aチームに選抜されていました。ところが、大学2年の時に出場をかけた学内最後の選考レースの直前に再び腰痛に襲われるというアクシデントに見舞われました。この腰痛は日常生活にも支障があるひどい状態で、競技を続けることができず、やむなく退部することになりました。大学4年生の時に、早稲田大学は総合優勝を飾りました。チームメートが良い走りを見せる姿を複雑な思いでテレビ中継を見ていました。ただただ悔しかった。

挫折と焦燥の日々

高校でも大学でも目標を達成することができずに、自分は何て駄目なんだろう、どうしてチャンスを活かさないのだろうかと思々とする日々を送り、これから先の希望も夢も何も無い状態で大

学を卒業し群馬県に就職しました。

県での仕事も自分の達成感を味わえるものではなく、ダラダラとした生活を続けて今の体重から20kg超えという激太りをしました。焦燥感に苛まれる日々でした。

トレイルランニングとの出会い

そんなある日、新聞記事で山田昇杯という上州武尊山を走る競技があることを知りました。山を走るということに衝撃を受けましたが、反射的に悶々とした今の状態から抜け出す機会かもしれないという気持ちになり、突然「出場してみよう」と思い立ちました。28歳の時でした。

それからは、ランニングを開始しトレーニングを積んで翌年その大会に出場し、なんと初参加で優勝するという成果を出すことができました。その大会では途中からアドレナリンが放出し、楽しくて仕方がなかったし、次の目標を得た喜びを感じました。その時初めてこれまで自分は走ることが好きではなかったと知りました。

世界への挑戦

トレイルランニングに魅了され、国内の競技に出場するうちに、仕事にも打ち込めるようになりました。ところが国内では勝ち続けたために、次第にモチベーションが下がっていききました。やがて国外での大きな大会に出場するという夢を持つようになり、選んだのがツウール・デュ・モンブランでした。

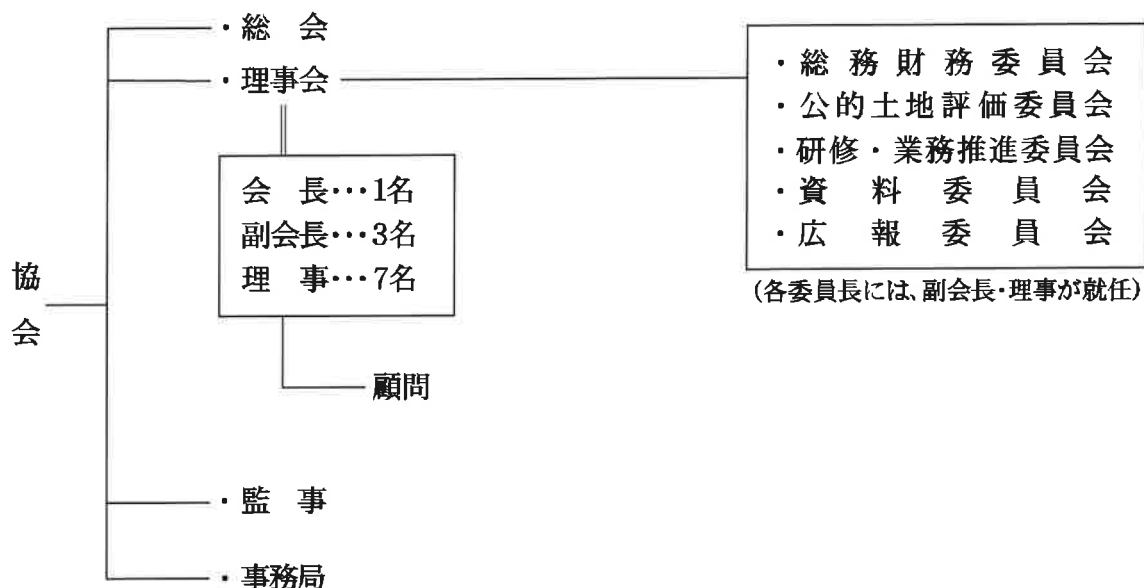
160kmの距離を北モンブランの山々を走り抜ける競技です。これは壮絶なレースで、筋肉がブツブツと切れる音がし、幻覚も現れました。ここまで過酷なレースではありましたが、自然の美しさと夜中でも声援を送り選手を激励する地元の人達の暖かさに魅了されました。さらに、自分はゴール後も介助者に引き摺られようして宿舎に辿り着いたというのに、このレースでの優勝者が59歳の選手で、しかも2連覇であったことに衝撃を受けました。そして自分自身のなかで密かに、このモンブランの次の大会で5位以内に入ったら、退職をしてプロのトレイルランナーとなることを決意しました。その思いが通じたのか、4位に入ることができ、40歳でプロとして出発することとなりました。



楽しむ勇氣

世界レベルへのジャンプアップの基となったのは、逆境の時にこそ、それを楽しむ勇氣を持つということです。鋼鉄の硬さではなく柳のような柔らかなメンタリティを持つ、苦しさへの鈍さを獲得することで、強くなれたと感じています。苦しいことを乗り越えたところに自信が生まれます。「逆境こそが自分を高める最大のチャンス」これを皆さんへのメッセージとしたいと思います。

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を代表して委嘱される委員

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)

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)

事務所名	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	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 ウィング高崎110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80-7	TEL 027-361-1231 FAX 027-386-2728
おおた不動産鑑定所	(士)吉澤 雅己	373-0819	太田市新島町618	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315-2	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 (士)平野 純也	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 (士)立木 圭	370-0046	高崎市江木町1556-4	TEL 027-325-3366 FAX 027-325-5777
(有)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	TEL 0279-24-8511 FAX 0279-24-8510

事務所名	会員名	郵便番号	所在地	電話番号・FAX番号
(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	TEL 0277-47-0033 FAX 0277-47-5836
群馬土地(株)	(代)五十嵐富三郎 (士)丸橋 忠 (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	TEL 027-231-5411 FAX 027-231-6005
小岩井不動産鑑定事務所	(士)小岩井新一郎	371-0035	前橋市岩神町1-14-12	TEL 027-233-1812 FAX 027-233-1825
(有)近藤総合鑑定事務所	(士)近藤 仁	375-0024	藤岡市藤岡894-10	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2-18-1	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1277-2	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3809	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2-9-15	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1-5-11 大手町ビル2階	TEL 027-243-9455 FAX 027-243-9466
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	TEL 0270-24-0699 FAX 0270-21-7885
(有)中央不動産鑑定事務所	(士)吉田 明良	370-0839	高崎市檜物町101 シンフォニア高崎城址609号	TEL 027-322-3046 FAX 027-322-8984
(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	TEL 0276-60-1655 FAX 0276-60-1656
(株)都市企画群馬支社	(士)西村 晴夫	371-0054	前橋市下細井町368-2 セジュールフジB101	TEL 027-235-4730 FAX 027-233-3664
中塚不動産鑑定事務所	(士)中塚 純一	373-0851	太田市飯田町1240	TEL 0276-45-5101 FAX 0276-48-8041

事務所名	会員名	郵便番号	所在地	電話番号・FAX番号
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	TEL 0276-56-9720 FAX 0276-56-9721
(財)日本不動産研究所前橋支所	(士)原 孝幸 (士)永田 眞	371-0023	前橋市本町2-2-12 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35	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1558-3	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9-13	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16-19	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337-1	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1-2-45	TEL 050-5806-8221 FAX 050-3708-0040
(有)吉門不動産鑑定士事務所	(士)吉門 慶良 (士)岡部 庚次	370-0058	高崎市九蔵町53-6	TEL 027-325-3212 FAX 027-327-5112

注) (士)は不動産鑑定士、(代)は代表者を表す。(士)47名 (代)1名 計48名 38業者

特別会員

横田 光二
横田 秀哉

〈編集後記〉

早いもので東日本大震災から3年半が経過しました。

お亡くなりになられた方々のご冥福をお祈りしますとともに、被災された皆さまに心よりお見舞い申し上げます。

今回の「鑑定ぐんま」においては、平成25年度一般公開講演会において、講演していただいた鍋木毅氏「逆境こそが自分を高める最大のチャンス」～トレイルランニングを通じて学んだこと～の講演会の概要をお伝えし、世界遺産登録までの道程と今後の課題について群馬県企画部世界遺産推進課から寄稿していただき、発展著しい高崎市のまちづくりと都市集客施設について高崎市都市整備部から寄稿していただきました。

このほか、「鑑定ぐんま」17号の発刊にあたり特別寄稿していただきました関係者の皆様方にはご尽力を賜り、誠に有難うございました。心より御礼申し上げます。

広報委員会では、これからも一般公開講演会、機関誌の発刊等を通じて公益社団法人として不動産鑑定制度の普及に努めたいと考えておりますので、今後ともご支援ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

広報委員長 津久井 伸昭

〈編 集〉

広報委員会

鑑定ぐんま 第17号

平成26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◆

富岡製糸場 東繭倉庫正面

◆裏表紙の写真◆

高崎市文化芸術センター

