

鑑定ぐんま

第19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 長壁 治・・・・・・・・・・ 2

<調査研究報告>

市街地価格調査事業

平成28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・・・・・・・・・・ 3

平成29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・・・・・・・・・・ 14

<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・・・・・・・・・・ 25

<寄稿>

・前橋市の空き家対策 前橋市都市計画部建築住宅課・・・・・・・・・・ 26

・太田駅周辺整備と市街地再開発事業 太田市都市政策部市街地整備課・・・・・・・・・・ 30

・良質な住宅が適正に評価される市場環境の整備に向けて 不動産鑑定士 村木康弘・・・・・・・・・・ 33

<講演会>

・平成29年度一般公開講演会・・・・・・・・・・ 38

<随筆・随想> アメリカンフットボールに学んだこと 石川健太郎・・・・・・・・・・ 39

<公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会の組織図>・・・・・・・・・・ 40

<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>・・・・・・・・・・ 40

<事務局>・・・・・・・・・・ 40

<会員名簿>・・・・・・・・・・ 41

<編集後記>・・・・・・・・・・ 44

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 長 壁 治



当協会は、平成25年4月1日から公益社団法人に移行し、5年が経過致しました。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おり、一般県民を対象とした一般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PRも含めて活動しております。また、当協会の会員の資質の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。

「鑑定ぐんま」は隔年で発行しており、前回第18号においては「上野三碑（こうずけさんび）」についてご寄稿頂いておりました。「上野三碑」は、群馬県の誇る最古級の石碑群であり、平成29年10月31日、無事「世界の記憶」に選定されたことは、世界遺産の「富岡製糸場」に続く快挙であり、たいへん喜ばしいことです。

不動産鑑定士の業務には固定資産税に係る標準宅地の鑑定評価業務があり、3年に一度実施される不動産鑑定士の基幹業務となっております。昨今では、「高崎」駅周辺地区を中心に地価が高騰する一方、町村部を中心に依然として地価下落の大きい地域も見受けられることから、今まで以上にバランス調整の重要性が高まっています。来年度は平成33基準年度評価替えに係る鑑定評価業務の年ですので、バランス検討会議のさらなる充実等、より精度の高い評価となるよう準備を進めております。

昨今の不動産鑑定士試験の受験者数の推移をみると、長期にわたって受験者数は減少傾向にあるとともに、合格者の高齢化も進んでおります。このような全国的な傾向を受け、当協会においても近年会員数は減少傾向にあります。不動産鑑定士の業務は、公益に資するやりがいのあるものですので、少しでも多くの皆様に不動産鑑定士の業務に興味を持って頂ければ幸いです。

最後に繰り返しますが、当協会は、地域に密着した専門家集団として、県民生活の向上及び県土の健全かつ均衡ある発展に貢献するため、冒頭の諸活動を始めとする様々な公益目的事業を実施し、これまで以上に不動産鑑定制度に関する社会一般の理解と信頼を深め、社会貢献出来るよう努力を重ねていく所存です。

今度とも当協会の活動にご理解、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成28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

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27年第4四半期から平成28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27年及び平成28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 418 件）

順位	1 位	2 位	3 位	4 位	5 位
取引件数	前橋市 101 件	高崎市 93 件	伊勢崎市 71 件	太田市 64 件	館林市 23 件
全体の割合	24%	22%	17%	15%	6%

- ・ 6 位は桐生市の 17 件、7 位は藤岡市及び大泉町の 12 件となっています。
- ・ 1 位から 5 位までの合計取引件数は 352 件で県全体取引件数の 84%を占めています。

2－1. 群馬県内の新築戸建住宅（全 418 件）

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,390 万円	2,300 万円	5,700 万円	800 万円
土地面積	208㎡（63 坪）	200㎡（61 坪）	500㎡（151 坪）	90㎡（27 坪）
建物延床面積	109㎡（33 坪）	105㎡（32 坪）	160㎡（48 坪）	70㎡（21 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。

2－2. 前橋市内の新築戸建住宅（全 101 件）

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,500 万円	2,300 万円	5,700 万円	1,400 万円
土地面積	198㎡（60 坪）	190㎡（57 坪）	310㎡（94 坪）	100㎡（30 坪）
建物延床面積	109㎡（33 坪）	105㎡（32 坪）	160㎡（48 坪）	80㎡（24 坪）

2－3. 高崎市内の新築戸建住宅（全 93 件）

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,710 万円	2,600 万円	5,200 万円	1,500 万円
土地面積	193㎡（58 坪）	180㎡（54 坪）	360㎡（109 坪）	100㎡（30 坪）
建物延床面積	108㎡（33 坪）	105㎡（32 坪）	155㎡（47 坪）	70㎡（21 坪）

2－4．伊勢崎市内の新築戸建住宅（全 71 件）

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,150 万円	2,000 万円	3,700 万円	1,200 万円
土地面積	202㎡（61 坪）	190㎡（57 坪）	480㎡（145 坪）	90㎡（27 坪）
建物延床面積	107㎡（32 坪）	105㎡（32 坪）	125㎡（38 坪）	70㎡（21 坪）

2－5．太田市内の新築戸建住宅（全 64 件）

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,390 万円	2,350 万円	4,200 万円	800 万円
土地面積	224㎡（68 坪）	215㎡（65 坪）	500㎡（151 坪）	155㎡（47 坪）
建物延床面積	110㎡（33 坪）	110㎡（33 坪）	135㎡（41 坪）	75㎡（23 坪）

2－6．館林市内の新築戸建住宅（全 23 件）

	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物合計額	2,320 万円	2,300 万円	3,000 万円	1,700 万円
土地面積	220㎡（66 坪）	210㎡（64 坪）	300㎡（91 坪）	155㎡（47 坪）
建物延床面積	110㎡（33 坪）	110㎡（33 坪）	115㎡（35 坪）	105㎡（32 坪）

3．結果及び特徴

- ・群馬県内の土地建物合計額の平均は2,390万円（前年2,310万円・前年比＋3.5%）、土地208㎡（前年204㎡・前年比＋2.0%）、建物109㎡（前年107㎡・前年比＋1.9%）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位高崎市で2,710万円（前年1位で2,600万円）、2位前橋市で2,500万円（前年4位で2,250万円）、3位太田市で2,390万円（前年3位で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位太田市で224㎡（前年2位で210㎡）、2位館林市で220㎡（前年1位で236㎡）、3位伊勢崎市で202㎡（前年3位で206㎡）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㎡～110㎡で、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27年第4四半期から平成28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 109 件）

順位	1 位	2 位	3 位	4 位	5 位
取引件数	高崎市 47 件	前橋市 46 件	太田市 12 件	伊勢崎市 3 件	桐生市 1 件
全体の割合	43%	42%	11%	3%	1%

2. 平均値等

	平均値	中央値	最高値	最低値
取引価格	1,380 万円	980 万円	3,700 万円	280 万円
床面積	65㎡（20 坪）	65㎡（20 坪）	95㎡（29 坪）	35㎡（11 坪）
1 ㎡単価	21 万円	15 万円	58 万円	5 万円
築 年	平成 10 年	平成 5 年	平成 28 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85%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1,380万円になりました。
- ・取引価格の最高額は高崎市九蔵町の平成28年築のマンションでした。
- ・床面積は内法面積（登記面積）を採用しているため、建築基準法の壁芯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 年収倍率等調査

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（16.4万円／㎡）を乗じた建物価格（1,804万円・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5.1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（1,804万円）と仮定したうえで、年収倍率を平均値5.1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す。

・その他

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、平成28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27年を基準としています。

B 結果及び特徴

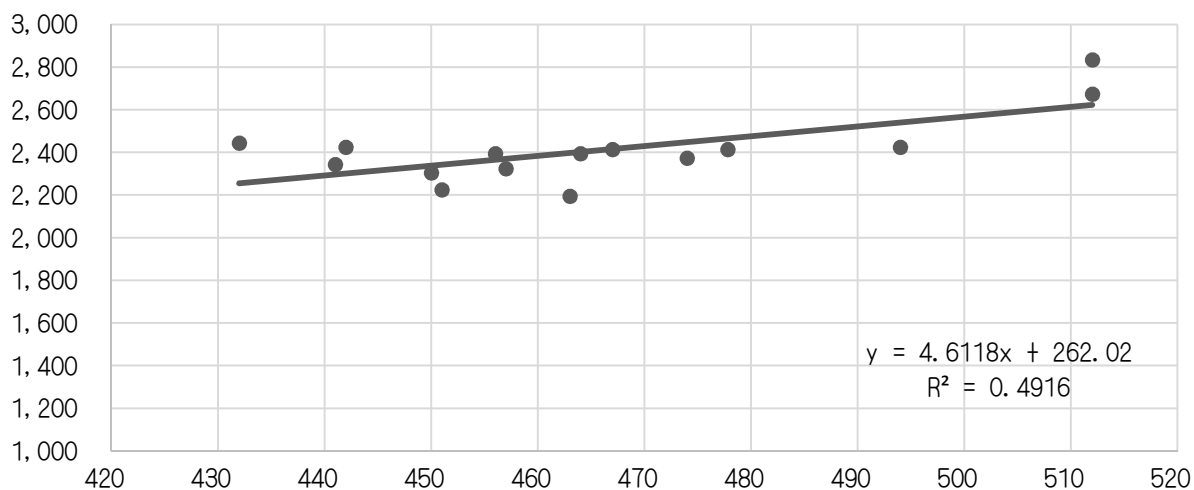
1. 土地建物合計額（Ⅱ部図表1及び下記グラフを参照）

この調査結果によれば、土地建物合計額の1位は高崎市2,834万円(前年は1位で2,780万円)、2位は前橋市2,674万円(前年は2位で2,630万円)、3位は沼田市2,444万円(前年は3位で2,410万円)となっています。

14市町の平均は2,414万円(前年は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。

安中市、みどり市のみ2,300万円に届きませんでした。

散布図と近似曲線（土地建物合計額と年収） 単位万円



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5.7倍の範囲で、5.5倍以上の市町は高崎市、沼田市、渋川市の3市。各市町の平均は5.1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5.1倍で取得可能な土地面積は、安中市の312㎡が最高で高崎市の119㎡が最低です。また、平均年収の478万円で165㎡以上の住宅地を取得できるのは、前橋市、高崎市、沼田市を除いた9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。

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。

Ⅲ部 総括

・Ⅰ部調査の総括

(1) 取引件数

- A. 県全体の新築戸建住宅の取引件数は 418 件、前年 407 件から 2.7%増加しました。
- B. 前橋市と高崎市、伊勢崎市と太田市に順位に変動がありました。

(2) 新築戸建住宅の金額及び面積

- A. 県全体の平均額は 2,390 万円、前年 2,310 万円から 3.5%増加しました。
- B. 土地面積は 208㎡と前年 204 ㎡から 2.0%増加しました。
建物面積は 109㎡と前年 107 ㎡から 1.9%増加しました。

(3) マンション

- A. 取引件数は 109件、前年 112 件から 2.7%減少しました。
- B. 取引の平均額は 1,380万円、前年 1,290万円から 7.0%増加しました。

(4) 総括

新築戸建住宅は取引件数、購入金額共に増加傾向にあり、特に前橋市、高崎市、伊勢崎市、太田市の上位 4市は底堅く推移していることが伺えます。マンションは取引件数が前年より減少し、平均金額が 7.0%上昇していること等から需給が逼迫しているものと推察されます。

・Ⅱ部調査の総括

(1) 土地建物合計平均額は 2,414 万円、前年 2,370 万円から 1.9%増加しました。

(2) 年収平均は 478 万円、前年 477 万円とほぼ同じです。

(3) 年収倍率は 5.1倍、前年 5.0 倍から 2%増加しました。

(4) 年収がほぼ横這いに対し購入価格が上昇している傾向にあると言えます。その原因としては建築費の上昇が考えられます。（一財）建設物価調査会発行の「建築統計年報」でも建築費は2.5%の上昇となっています。

・総評

新築戸建の平均価格帯は 2,400 万円前後。年収がほぼ横這いに推移している中、購入価格及び取引件数が上向きを示していることは需要が堅調に推移しているものと考えられます。マンションについては価格の上昇幅が大きく、人気が高まっています。また、購入を後押ししている要因としては相続税・贈与税改正により、親若しくは祖父母からの援助並びに金融機関の不動産向け融資が拡大していること等が考えられます。

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	52,900	165	870	16.4	110	1,804	2,674	512	5.2
高 崎 市	62,500	165	1,030	16.4	110	1,804	2,834	512	5.5
桐 生 市	31,300	165	520	16.4	110	1,804	2,324	457	5.1
伊勢崎市	37,200	165	610	16.4	110	1,804	2,414	467	5.2
太 田 市	37,600	165	620	16.4	110	1,804	2,424	494	4.9
沼 田 市	38,900	165	640	16.4	110	1,804	2,444	432	5.7
館 林 市	34,400	165	570	16.4	110	1,804	2,374	474	5.0
渋 川 市	37,500	165	620	16.4	110	1,804	2,424	442	5.5
藤 岡 市	33,000	165	540	16.4	110	1,804	2,344	441	5.3
富 岡 市	30,400	165	500	16.4	110	1,804	2,304	450	5.1
安 中 市	23,900	165	390	16.4	110	1,804	2,194	463	4.7
みどり市	25,500	165	420	16.4	110	1,804	2,224	451	4.9
吉 岡 町	35,800	165	590	16.4	110	1,804	2,394	464	5.2
玉 村 町	35,900	165	590	16.4	110	1,804	2,394	456	5.3
平 均	36,900	165	610	16.4	110	1,804	2,414	478	5.1

※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、土地面積を165㎡（50坪）に統一して算出しました。

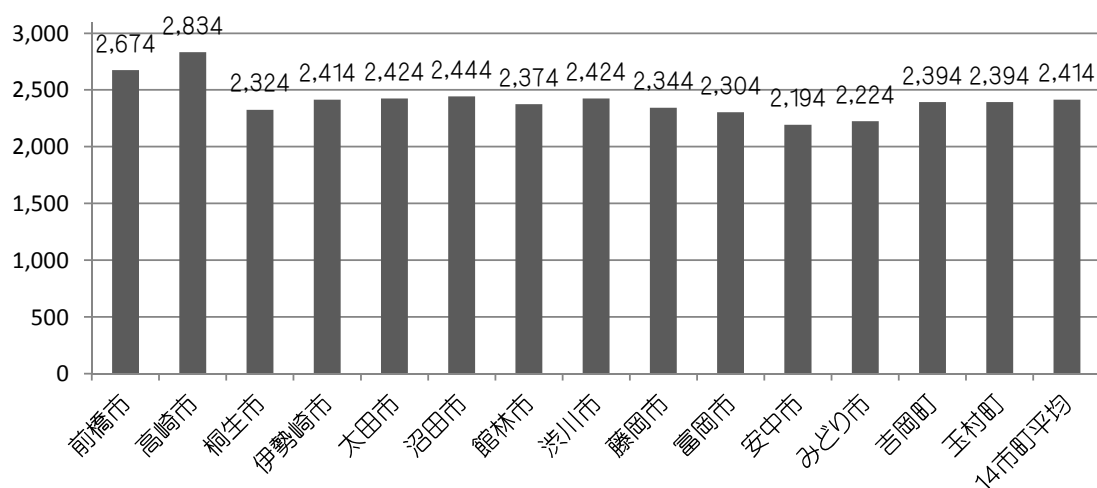
※2 平成28年度の集計が一部公表されていないため、平成27年度を採用しています。

Ⅱ部 図表2 年収倍率を5.1倍とした場合の土地取得可能面積一覧表

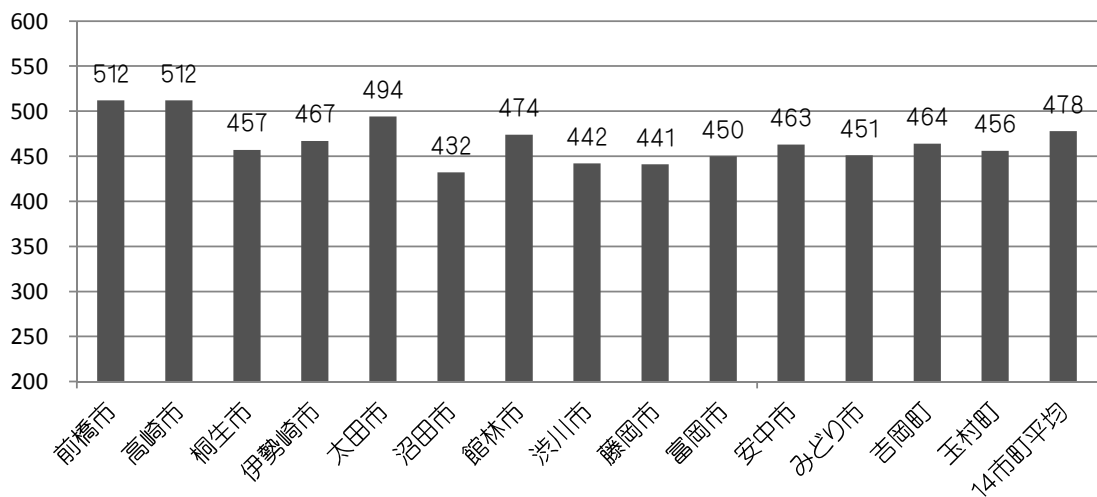
	400万円	450万円	478万円	500万円	550万円	600万円	650万円	700万円
前 橋 市	45㎡	93㎡	120㎡	141㎡	189㎡	237㎡	286㎡	334㎡
高 崎 市	38㎡	79㎡	101㎡	119㎡	160㎡	201㎡	242㎡	283㎡
桐 生 市	75㎡	157㎡	202㎡	238㎡	320㎡	401㎡	483㎡	564㎡
伊勢崎市	63㎡	132㎡	170㎡	201㎡	269㎡	338㎡	406㎡	475㎡
太 田 市	63㎡	131㎡	168㎡	198㎡	266㎡	334㎡	402㎡	470㎡
沼 田 市	61㎡	126㎡	163㎡	192㎡	257㎡	323㎡	388㎡	454㎡
館 林 市	69㎡	143㎡	184㎡	217㎡	291㎡	365㎡	439㎡	513㎡
渋 川 市	63㎡	131㎡	169㎡	199㎡	267㎡	335㎡	403㎡	471㎡
藤 岡 市	72㎡	149㎡	192㎡	226㎡	303㎡	381㎡	458㎡	535㎡
富 岡 市	78㎡	162㎡	208㎡	245㎡	329㎡	413㎡	497㎡	581㎡
安 中 市	99㎡	205㎡	265㎡	312㎡	419㎡	526㎡	632㎡	739㎡
みどり市	93㎡	193㎡	248㎡	293㎡	393㎡	493㎡	593㎡	693㎡
吉 岡 町	66㎡	137㎡	177㎡	208㎡	280㎡	351㎡	422㎡	493㎡
玉 村 町	66㎡	137㎡	176㎡	208㎡	279㎡	350㎡	421㎡	492㎡
平 均	64㎡	133㎡	171㎡	202㎡	271㎡	340㎡	409㎡	479㎡

※3 年収倍率を5.1倍と仮定した場合における理論上の土地取得可能面積を表しています。

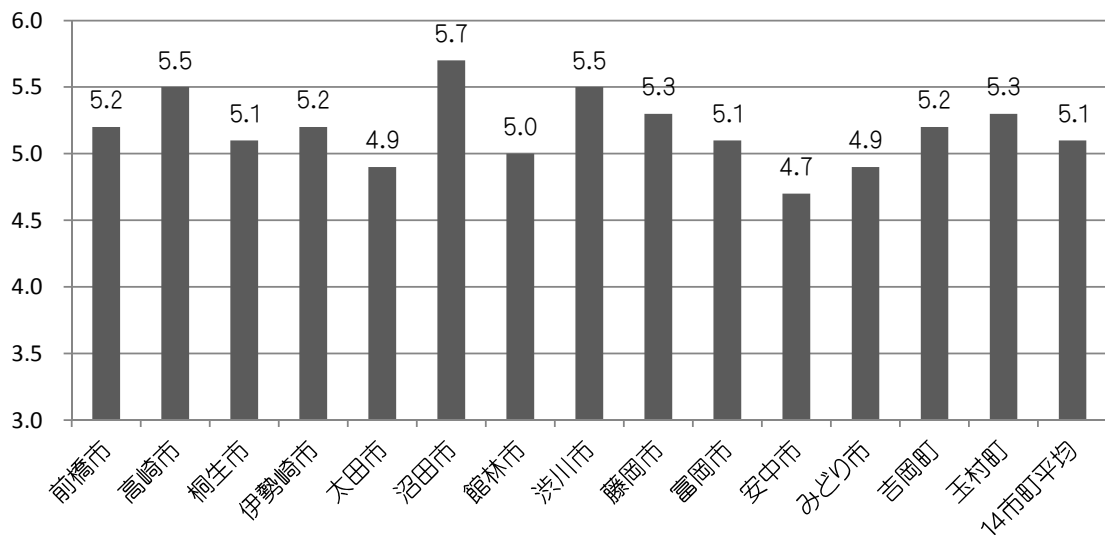
Ⅱ部 図表3 土地建物合計額（万円）



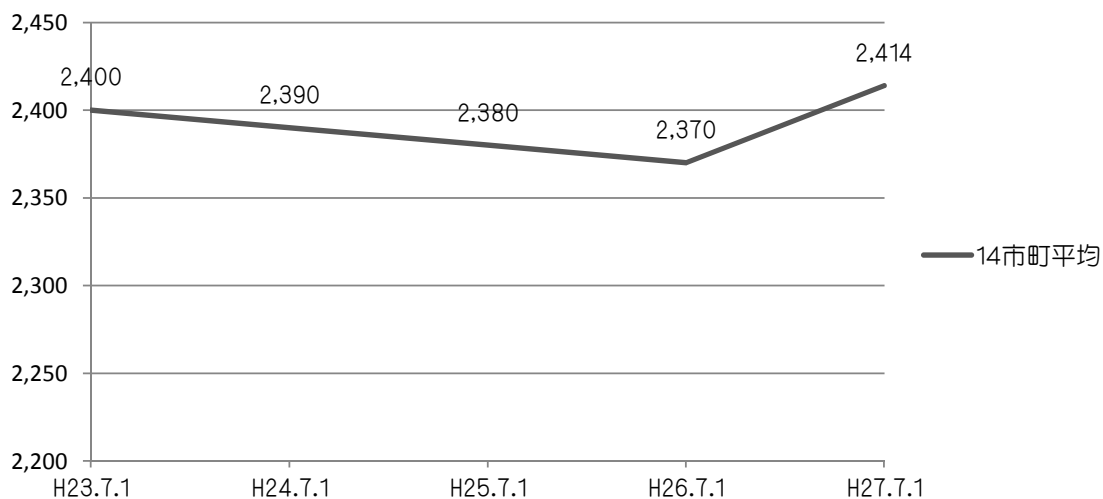
Ⅱ部 図表4 平均年収（万円）



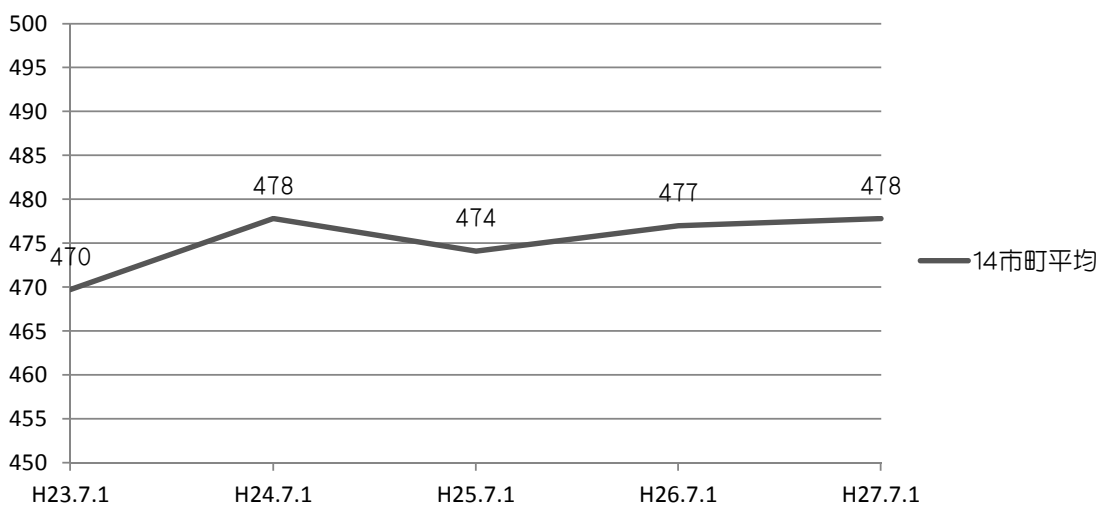
Ⅱ部 図表5 年収倍率



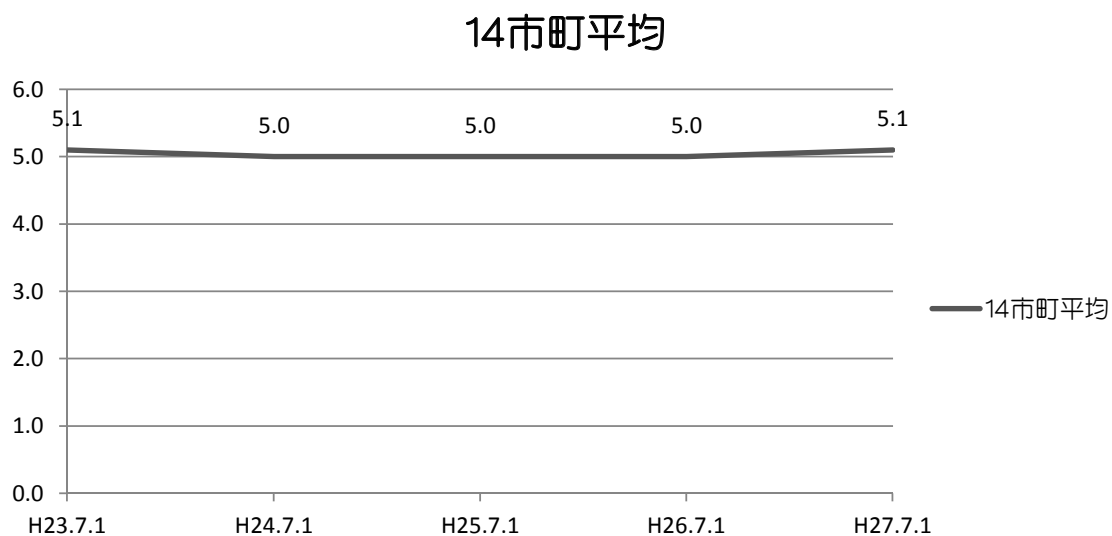
Ⅱ部 図表6 土地建物合計額（万円）



Ⅱ部 図表7 平均年収（万円）



Ⅱ部 図表8 年収倍率



平成29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

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・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市町村について、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28年第4四半期から平成29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28年以降に建築された住宅を新築とみなします（以下同様）。

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. 市町村別取引件数（群馬県の合計 370 件）

順位	1 位	2 位	3 位	4 位	5 位
取引件数	高崎市 84 件	前橋市 82 件	伊勢崎市 79 件	太田市 53 件	館林市、大泉町 20 件
全体の割合	23%	22%	21%	14%	5%
累積件数	84 件	166 件	245 件	298 件	318 件
累積割合	23%	45%	66%	80%	85%
（前年順位）	前橋市 101 件	高崎市 93 件	伊勢崎市 71 件	太田市 64 件	館林市 23 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。

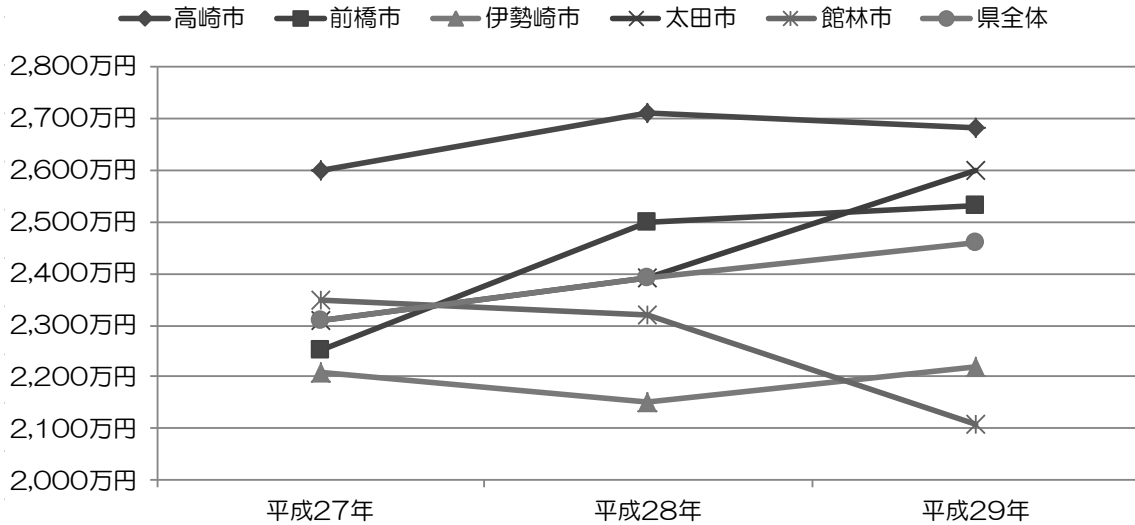
- ・県内 35 市町村のうち新築戸建住宅の取引は 17 市町（前橋市、高崎市等の 11 市及び大泉町、玉村町等の 6 町）で確認されました。
- ・上位5位までの合計取引件数は318件で県全体取引件数の85%を占めています。
- ・前年1位の前橋市と前年2位の高崎市が入れ替わりました。また5位に同数で大泉町が入りました。

2. 取引件数上位 5 位までの市町村別新築戸建住宅の分析（全 370 件）

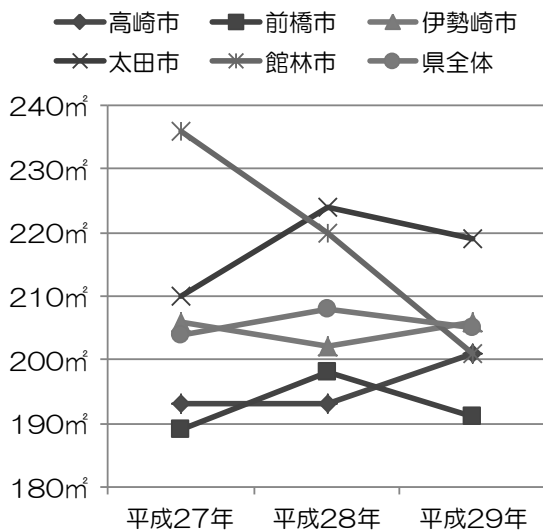
項目	市町村名	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物 合計額	高崎市	2,680 万円	2,500 万円	5,900 万円	1,400 万円
	前橋市	2,530 万円	2,400 万円	4,400 万円	1,400 万円
	伊勢崎市	2,220 万円	2,200 万円	3,300 万円	1,500 万円
	太田市	2,600 万円	2,500 万円	4,800 万円	1,600 万円
	館林市	2,110 万円	2,100 万円	3,100 万円	1,600 万円
	県全体	2,460 万円	2,300 万円	5,900 万円	1,300 万円
土地面積	高崎市	201㎡（61 坪）	185㎡（56 坪）	370㎡（112 坪）	105㎡（32 坪）
	前橋市	191㎡（58 坪）	190㎡（57 坪）	320㎡（97 坪）	115㎡（35 坪）
	伊勢崎市	206㎡（62 坪）	200㎡（61 坪）	320㎡（97 坪）	150㎡（45 坪）
	太田市	219㎡（66 坪）	220㎡（67 坪）	350㎡（106 坪）	130㎡（39 坪）
	館林市	201㎡（61 坪）	195㎡（59 坪）	290㎡（88 坪）	165㎡（50 坪）
	県全体	205㎡（62 坪）	200㎡（61 坪）	380㎡（115 坪）	105㎡（32 坪）
建物延床 面積	高崎市	111㎡（34 坪）	110㎡（33 坪）	250㎡（76 坪）	80㎡（24 坪）
	前橋市	108㎡（33 坪）	105㎡（32 坪）	140㎡（42 坪）	80㎡（24 坪）
	伊勢崎市	112㎡（34 坪）	110㎡（33 坪）	230㎡（70 坪）	90㎡（27 坪）
	太田市	112㎡（34 坪）	110㎡（33 坪）	130㎡（39 坪）	100㎡（30 坪）
	館林市	110㎡（33 坪）	110㎡（33 坪）	120㎡（36 坪）	105㎡（32 坪）
	県全体	110㎡（33 坪）	110㎡（33 坪）	250㎡（76 坪）	80㎡（24 坪）

注：5 位は館林市のデータを分析します。

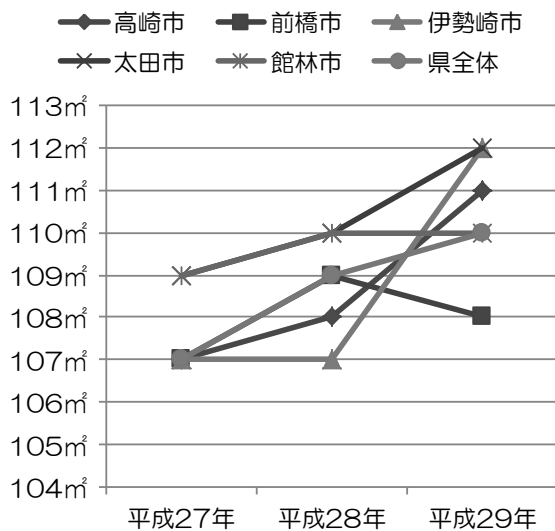
土地建物合計額平均値



土地面積平均値



建物延床面積平均値



- ・ 県全体平均値は土地建物合計額2,460万円（前年2,390万円・前年比+2.9%）、土地面積205㎡（前年208㎡・前年比-1.4%）、建物延床面積110㎡（前年109㎡・前年比+0.9%）でした。
- ・ 取引件数上位5市別の土地建物合計額平均値の順位は1位高崎市で2,680万円（前年1位で2,710万円）、2位太田市で2,600万円（前年3位で2,390万円）、3位前橋市で2,530万円（前年2位で2,500万円）となりました。
- ・ 取引件数上位5市別の土地面積平均値の大きさ順位は1位太田市で219㎡（前年1位で224㎡）、2位伊勢崎市で206㎡（前年3位で202㎡）、3位高崎市と館林市で201㎡（高崎市は前年5位で193㎡、館林市は前年2位で220㎡）となりました。
- ・ 取引件数上位5市別の建物延床面積平均値は108㎡～112㎡で、殆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28年第4四半期から平成29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、2. では平均値等について調査を行いました。

1. マンション取引件数（全 68 件）

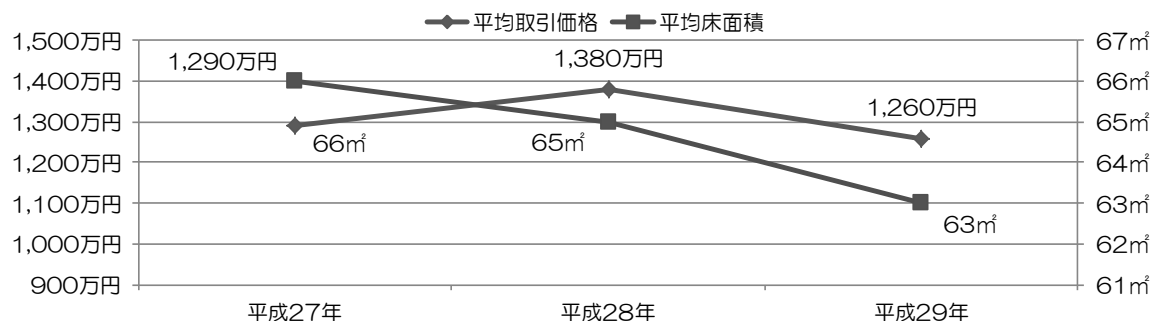
順位	1 位	2 位	3 位	4 位	5 位
取引件数	高崎市 31 件	前橋市 25 件	太田市 5 件	伊勢崎市 4 件	桐生市 3 件
全体の割合	46%	37%	7%	6%	4%
累積件数	31 件	56 件	61 件	65 件	68 件
累積割合	46%	83%	90%	96%	100%
（前年順位）	高崎市 47 件	前橋市 46 件	太田市 12 件	伊勢崎市 3 件	桐生市 1 件

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、実際に取引された全取引件数を調査対象としておりません。

- ・高崎市及び前橋市の2市に集中し、全体の83%を占めています。

2. 平均値等

	平均値	中央値	最高値	最低値
取引価格	1,260 万円	1,100 万円	3,800 万円	120 万円
床面積	63㎡ (19 坪)	65㎡ (20 坪)	95㎡ (29 坪)	35㎡ (11 坪)
1 ㎡単価	19 万円	16 万円	51 万円	1 万円
建築年	平成 7 年	平成 4 年	平成 26 年	昭和 50 年



- ・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1,260万円になりました。
- ・平均取引価格はほぼ横ばい、平均床面積は減少傾向で推移しています。
- ・床面積は内法面積（登記面積）を採用しており、建築基準法の壁芯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を加工して作成

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。また平成29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28年を基準としています。

・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（16.3万円／㎡）を乗じた建物価格（1,793万円・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5.0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）

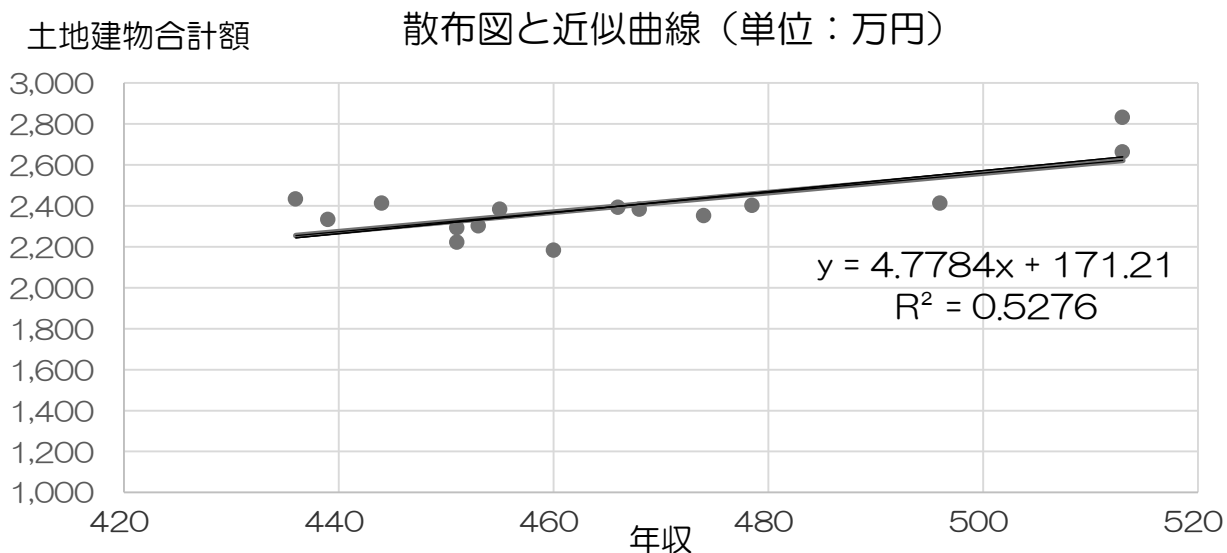
建物価格を一定額（1,793万円）と仮定したうえで、年収倍率を平均値5.0倍とした場合の各市町別及び年収別に取得可能な住宅地の土地面積を求めます。

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2,833万円（前年も1位で2,834万円）、2位は前橋市2,663万円（前年も2位で2,674万円）、3位は沼田市2,433万円（前年も3位で2,444万円）となっています。

14市町の平均は2,403万円（前年は2,414万円）で、平均を上回っている市町は前橋市、高崎市、太田市、沼田市、渋川市の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4.7倍から5.6倍の範囲で、各市町の平均は5.0倍でした。また5.5倍以上の市町は高崎市、沼田市の2市でした。

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5.0倍で取得可能な土地面積は、安中市の300㎡が最高で高崎市の112㎡が最低です。また平均年収の479万円で165㎡（50坪）以上の住宅地を取得できるのは、前橋市、高崎市、伊勢崎市、太田市、沼田市、渋川市を除いた6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）を購入する際の目安表

年収倍率5.0倍で地面積165㎡を購入する際の年収の目安は下表のとおりです。

年収 5 5 0 万円～ 6 0 0 万円	高崎市
年収 5 0 0 万円～ 5 5 0 万円	前橋市
年収 4 5 0 万円～ 5 0 0 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 4 0 0 万円～ 4 5 0 万円	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。

Ⅲ部 総括

・Ⅰ部調査の総括

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、実際に取引された全取引件数を調査対象としておりません。

(1) 新築戸建住宅

- A. 県全体の新築戸建住宅の取引件数は 370 件、前年 418 件から 11.5%減少しました。
- B. 前橋市と高崎市に順位変動がありました。
大泉町が館林市と同数で 5 位に入りました。
- C. 県全体の平均土地建物合計額は 2,460 万円、前年 2,390 万円から 2.9%上昇しました。
- D. 土地面積は 205 ㎡と前年 208 ㎡から 1.4%減少しました。
建物延床面積は 110 ㎡と前年 109 ㎡から 0.9%増加しました。

(2) マンション

- A. 取引件数は 68 件、前年 109 件から 37.6%減少しました。
- B. 平均取引価格は 1,260 万円、前年 1,380 万円から 8.7%下落しました。
- C. 建築年の平均値は平成 7 年、前年の平成 10 年から築年数の古い取引が増加しました。

(3) 総括

新築戸建住宅の県平均土地建物合計額は上昇傾向にあり、特に太田市の上昇が県全体を牽引していることが窺えます。マンションは取引件数が前年より 37.6%と大幅に減少する一方、平均取引価格は 8.7%の下落であること、建築年の古いマンション取引が増加したことから供給不足の可能性があります。

・Ⅱ部調査の総括

- (1) 土地建物合計額平均は 2,403 万円、前年 2,414 万円から 0.5%下落しました。
- (2) 年収平均は 479 万円、前年 478 万円から 0.2%増加しました。
- (3) 年収倍率平均は 5.0 倍、前年 5.1 倍から 2.0%縮小しました。
- (4) 年収の増加に対し土地建物合計額が下落していることから年収倍率は縮小しました。

土地建物合計額の下落原因は、建築単価（16.3 万円/㎡、前年 16.4 万円/㎡）及び土地単価（36,800 円/㎡、前年 36,900 円/㎡）がともに下落したためです。

・総評

新築戸建の平均価格帯は 2,400 万円前後です。Ⅰ部とⅡ部の結果から概ね横ばい傾向で推移していることが理解できます。年収もほぼ横這いで推移していることから需給は概ね安定的に推移しているものと考えられます。マンションについては取引件数の減少率に対し取引価格の下落率が小さいことから、今後の需給動向に注意が必要と考えられます。また購入を後押ししている要因としては相続税・贈与税改正により、親若しくは祖父母からの援助並びに金融機関の不動産向け融資が拡大していること等が考えられます。

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	52,900	165	870	16.3	110	1,793	2,663	513	5.2
高 崎 市	62,900	165	1,040	16.3	110	1,793	2,833	513	5.5
桐 生 市	31,000	165	510	16.3	110	1,793	2,303	453	5.1
伊勢崎市	36,500	165	600	16.3	110	1,793	2,393	466	5.1
太 田 市	37,500	165	620	16.3	110	1,793	2,413	496	4.9
沼 田 市	38,600	165	640	16.3	110	1,793	2,433	436	5.6
館 林 市	34,200	165	560	16.3	110	1,793	2,353	474	5.0
渋 川 市	37,400	165	620	16.3	110	1,793	2,413	444	5.4
藤 岡 市	32,800	165	540	16.3	110	1,793	2,333	439	5.3
富 岡 市	30,200	165	500	16.3	110	1,793	2,293	451	5.1
安 中 市	23,600	165	390	16.3	110	1,793	2,183	460	4.7
みどり市	26,000	165	430	16.3	110	1,793	2,223	451	4.9
吉 岡 町	35,800	165	590	16.3	110	1,793	2,383	468	5.1
玉 村 町	35,900	165	590	16.3	110	1,793	2,383	455	5.2
平 均	36,800	165	610	16.3	110	1,793	2,403	479	5.0

※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、土地面積を165㎡（50坪）に統一して算出しました。

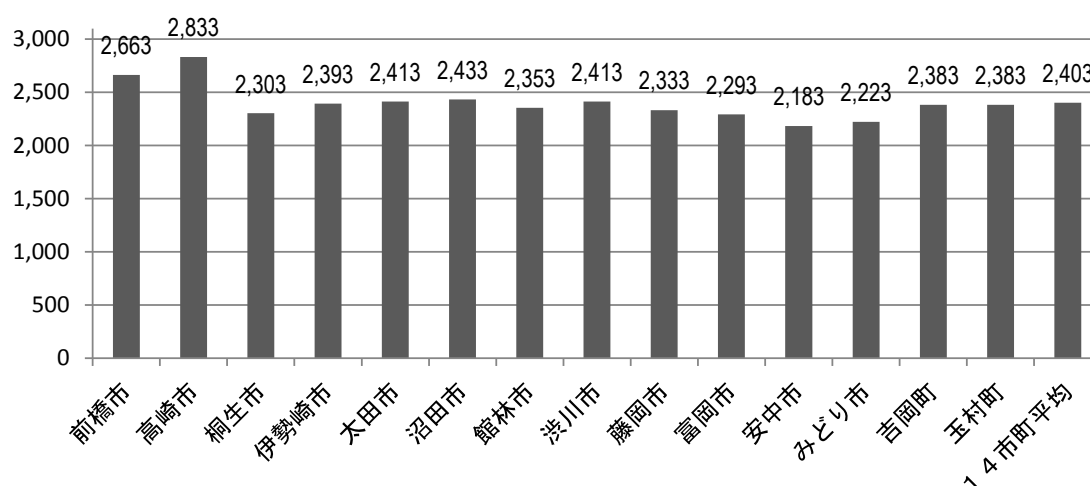
※2 平成28年度の集計が一部公表されていないため、平成27年度を採用しています。

Ⅱ部 図表2 年収倍率を5.0倍とした場合の土地取得可能面積一覧表

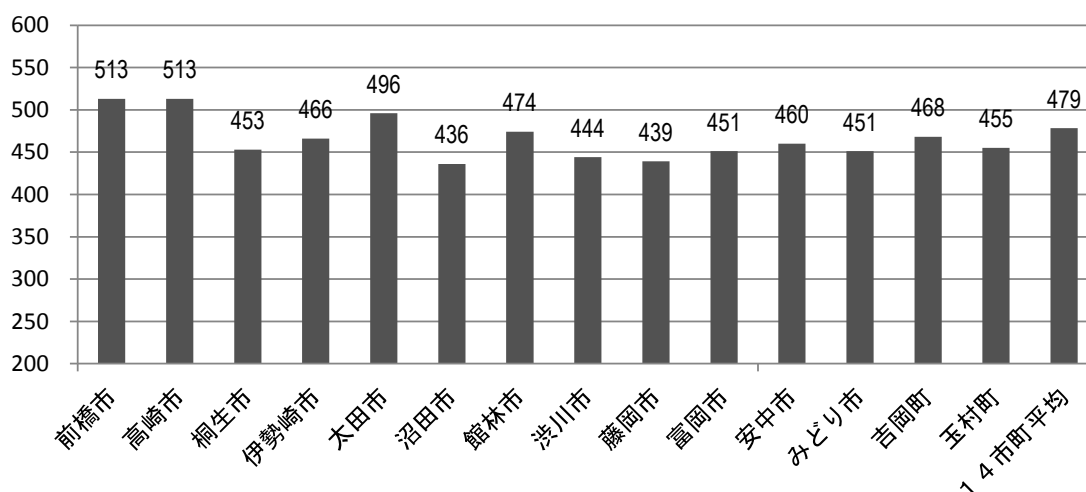
	400万円	450万円	479万円	500万円	550万円	600万円	650万円	700万円
前 橋 市	39㎡	86㎡	113㎡	134㎡	181㎡	228㎡	275㎡	323㎡
高 崎 市	33㎡	73㎡	95㎡	112㎡	152㎡	192㎡	232㎡	271㎡
桐 生 市	67㎡	147㎡	193㎡	228㎡	309㎡	389㎡	470㎡	551㎡
伊勢崎市	57㎡	125㎡	164㎡	194㎡	262㎡	331㎡	399㎡	468㎡
太 田 市	55㎡	122㎡	160㎡	189㎡	255㎡	322㎡	389㎡	455㎡
沼 田 市	54㎡	118㎡	155㎡	183㎡	248㎡	313㎡	377㎡	442㎡
館 林 市	61㎡	134㎡	175㎡	207㎡	280㎡	353㎡	426㎡	499㎡
渋 川 市	55㎡	122㎡	160㎡	189㎡	256㎡	323㎡	390㎡	456㎡
藤 岡 市	63㎡	139㎡	183㎡	216㎡	292㎡	368㎡	444㎡	520㎡
富 岡 市	69㎡	151㎡	199㎡	234㎡	317㎡	400㎡	482㎡	565㎡
安 中 市	88㎡	194㎡	254㎡	300㎡	406㎡	511㎡	617㎡	723㎡
みどり市	80㎡	176㎡	231㎡	272㎡	368㎡	464㎡	560㎡	657㎡
吉 岡 町	58㎡	128㎡	167㎡	197㎡	267㎡	337㎡	407㎡	477㎡
玉 村 町	58㎡	127㎡	167㎡	197㎡	267㎡	336㎡	406㎡	475㎡
平 均	56㎡	124㎡	163㎡	192㎡	260㎡	328㎡	396㎡	464㎡

※3 年収倍率を5.1倍と仮定した場合における理論上の土地取得可能面積を表しています。

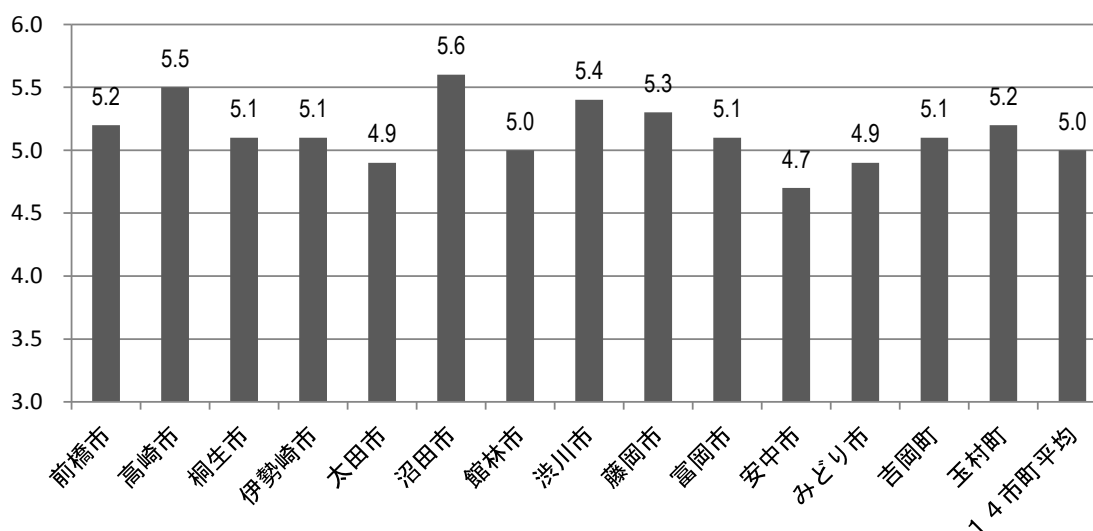
Ⅱ部 図表3 土地建物合計額（万円）



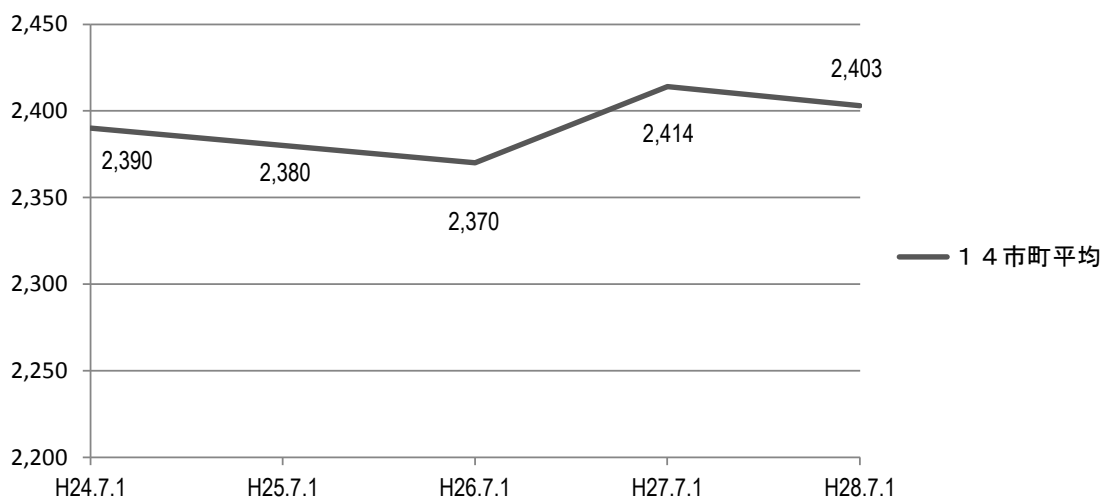
Ⅱ部 図表4 平均年収（万円）



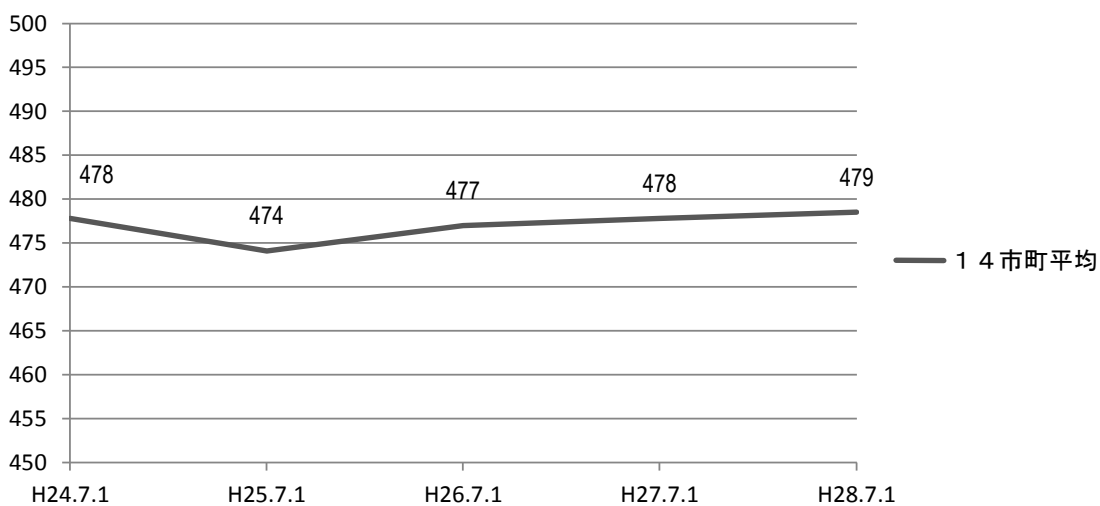
Ⅱ部 図表5 年収倍率



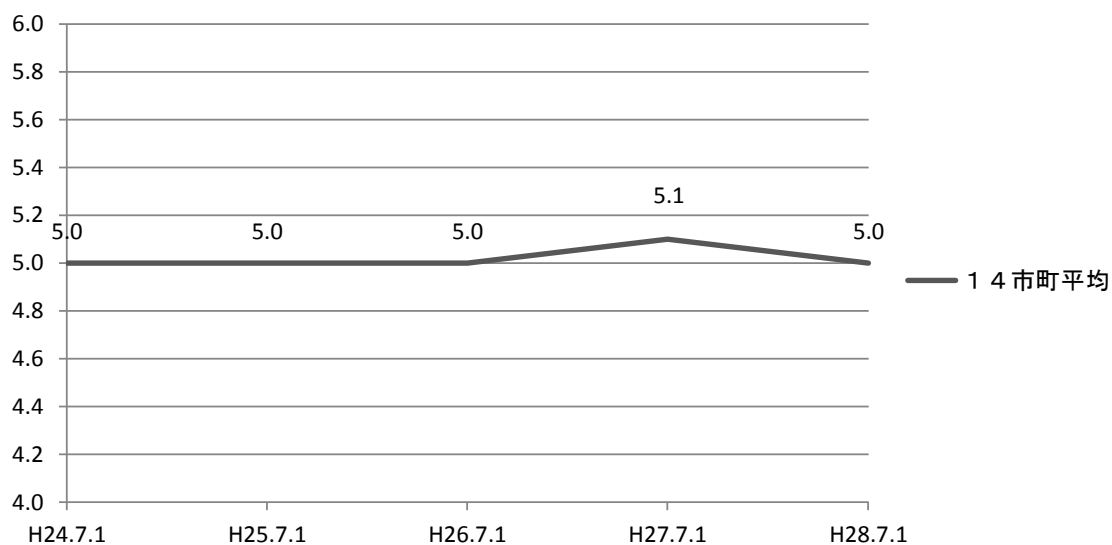
Ⅱ部 図表6 土地建物合計額（万円）



Ⅱ部 図表7 平均年収（万円）



Ⅱ部 図表8 年収倍率



無料相談会の相談者数等の推移

公益社団法人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30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	H27/10	H28/10	H29/10	H30/10
	相談者数(名)	128	97	116	114
	何で知りましたか				
	新聞・テレビ	16	13	9	22
	広 報	87	69	73	77
	その他	25	15	34	15
	計	128	97	116	114
	相談内容				
	価 格	114	79	96	100
	賃貸借	10	14	11	7
	税 務	12	10	11	15
	有効利用	1	1	5	3
	その他	8	3	7	4
	計	145	107	130	129

月例相談会	開催日	H27/4～ H28/3	H28/4～ H29/3	H29/4～ H30/3
	相談者数(名)	130	84	98
	何で知りましたか			
	新聞・テレビ	36	25	44
	広 報	79	45	42
	その他	15	10	12
	計	130	80	98
	相談内容			
	価 格	110	79	84
	賃貸借	24	10	21
	税 務	43	16	26
	有効利用	9	10	5
	その他	14	13	18
	計	200	128	154

前橋市の空き家対策

前橋市都市計画部 建築住宅課

1 前橋市の概要

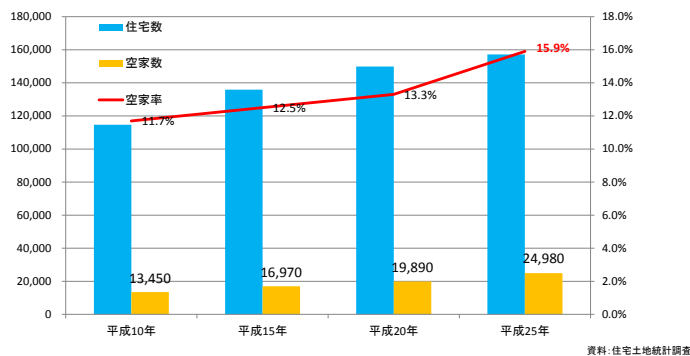
本市は、かつては製糸業で盛え、明治25年に県内初、関東で4番目、全国で41番目に市制を施行し、気候は、内陸性を帯び、年間の平均気温は15℃程度ですが、気温の差が大きく、四季の変化に富んでいます（過去の最高気温40.0℃、最低気温-11.8℃）。例年、11月頃から翌年4月頃にかけては北西の季節風が吹き、特に冬季の風は強く、俗に「上州のからっ風」と呼ばれています。

平成27年の国勢調査では、人口は336,154人、世帯数は136,900世帯で、人口は減少しつつも世帯数が微増している傾向にあります。

2 現状

総務省統計局が取りまとめている「住宅・土地統計調査」によると、前橋市の空き家率は、平成20年度で全国平均13.1%に対し13.3%、平成25年度が同13.5%に対し15.9%と大幅に増加（図1参照）していたことから、前橋市では平成27・28年度で前橋工科大学との共同研究などにより空き家の実態調査を前橋駅を中心とした区域から徐々に広げて行い、平成

区分	空き家率		
	平成25年	平成20年	増減率
全国	13.5%	13.1%	0.4ポイント
群馬県	16.6%	14.3%	2.3ポイント
前橋市	15.9%	13.3%	2.6ポイント



(図1)

29年度は広範囲の地区の調査を民間業者に発注し、前橋市全域における危険な空き家を含む空き家の現状を把握しました。

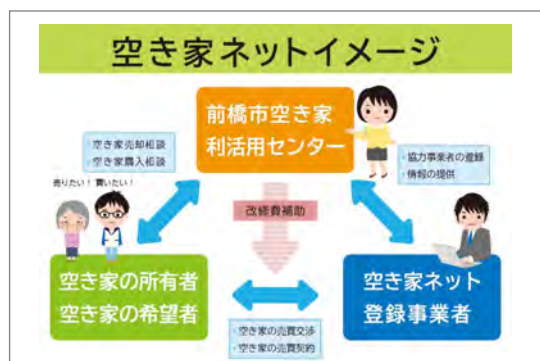
結果は、全市平均では3%程度の空き家率となりましたが、中心市街地で空き家数が多く空き家率が20%を超える地域もあり、空き家率に偏りがある傾向が伺えました。

3 前橋市の取り組み

この年々増加する空き家への取り組みとして、平成25年度に「空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、平成27年4月には建築住宅課内に空き家利活用センターを開設して空き家対策の一元化を図りました。また、平成27年5月に国が「空家等対策の推進に関する特別措置

法」（以下「法」という。）を施行したのに合わせ、先の条例を「空き家等対策の推進及び空家等の活用の促進に関する条例」（以下「条例」という。）に全面改正して空き家対策を強力に推進し、同年７月に不動産専門２団体と協定を結び、空き家利活用ネットワーク事業を立ち上げました。（図２参照）

また、同年８月には空き家に係る施策の実施等に関し協議するための「前橋市空家等対策協議会」（図３参照）を設置し、同年１２月には快適な住環境の保全、安全で安心なまちづくりの推進、空き家等を活用とした定住の促進を基本理念とした「前橋市空家等対策計画」を策定し、以後、空き家対策の様々な取り組みを行っています



（図2）

No	関係分野	推薦依頼団体等
1	市町村長	市長
2	市町村議会議員	市議会建設水道常任委員長
3	警察関係	前橋警察署長
4	警察関係	前橋東警察署長
5	消防関係	前橋市消防局長
6	弁護士	群馬弁護士会
7	司法書士	群馬司法書士会
8	土地家屋調査士	群馬土地家屋調査士会
9	宅地建物取引業者	（一社）群馬県宅地建物取引業協会前橋支部
10	宅地建物取引業者	（公社）全日本不動産協会群馬県本部
11	建築士	（一社）群馬建築士会前橋支部
12	自治会	前橋市自治会連合会
13	金融・経済	群馬銀行
14	市民	公募
15	市民	公募
16	不動産鑑定士	（公社）群馬県不動産鑑定士協会
17	行政書士	群馬行政書士会前橋支部
18	法務局	前橋地方務局

（図3）

（1）空き家等の活用

空き家の利活用を促進させるため、平成３０年度は主に次の空き家対策補助事業を行っています。

①自分が居住する目的やコミュニティスペースなどとして利用する目的で空き家を改修した費用の一部を補助。



（図4）

②親世帯と同居や近居することを目的に空き家を取得して改修した費用や建て替え工事費の一部を補助。（図４参照）

③昭和５６年５月以前に建築された老朽空き家の解体費の一部を補助。

特に②については、前橋市総合計画の移住・定住促進の重点施策として位置づけられており、この補助制度を利用して転入した方の数は、平成２７年度からの３年間で１１３人という実績を上げています。

また、③については、跡地に住宅などを建築したり駐車場に整備した場合に補助額を加算する制度とし、跡地利用にも配慮しています。

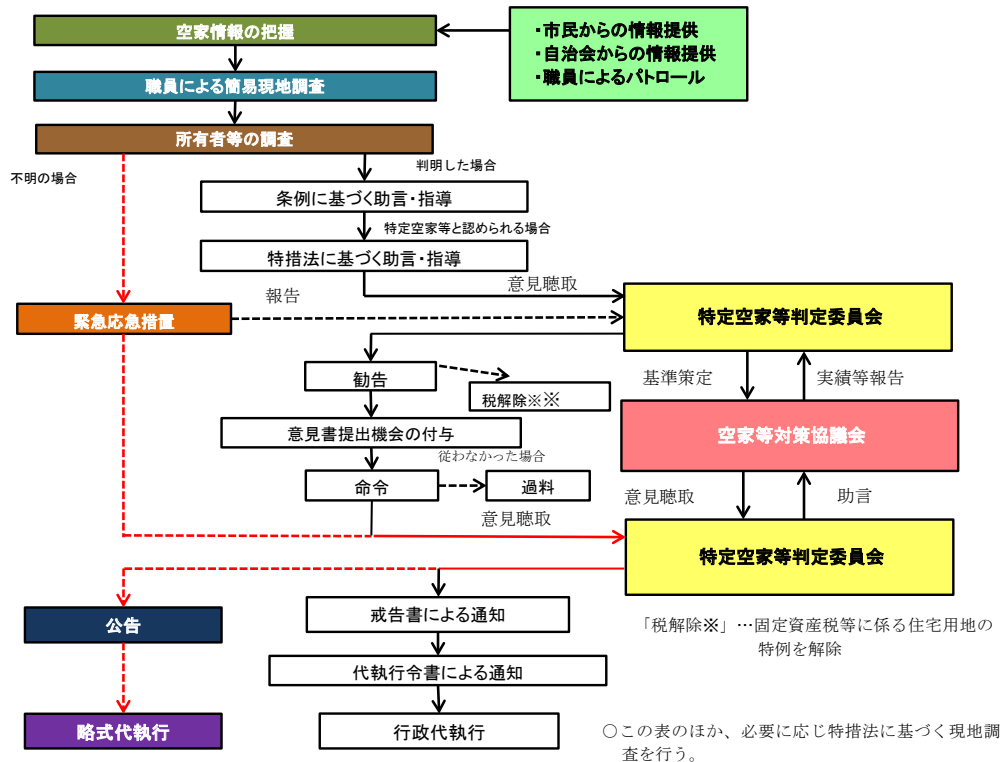
（2）空き家の所有者に対する対応

空き家があることで生じる問題に、倒壊のおそれがあり危険な状態（「法」では特定空家等と

定義)となることや、樹木等がはり出し通行の妨げとなり周辺の住生活に悪影響を与えることがあります。

前橋市では、「法」及び「条例」で所有者や行政の責務を明確にし、特定空家等になるおそれがある空家等を現地調査(図5参照)し、同法ガイドラインで定める基準(図6参照)に照らし合わせて判定し、所有者等に対して「条例」や「法」に基づく助言・指導を行い、空き家等の適正な管理を促しています。

また、所有者が不明な空き家等に関しては、略式代執行を実施した事例もあります。



(図5)

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要	
空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要	
〔別紙1〕 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。 イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している 等 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している 等 ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等	〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
〔別紙3〕 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等 (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等	〔別紙4〕 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態 (1) 立木が原因で、以下の状態にある。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等 (2) 空家等に生息する動物等が原因で、以下の状態にある。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定多数者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

(図6)

3 課題への対応

年々増加する空き家の抑制や削減などの課題を抱えている中、全市一律の空き家対策では成果が得られないと判断し、平成30年5月に空家等対策計画を一部改定し、新たな施策に取り組んでいます。

(1) 空家等対策の「重点地区」と「最重点地区」の設定

空家率が高い本庁管内で平均と比べ空家率が高い8地区を「重点地区」に、最も高い地区を「最重点地区」に指定し、利活用を促進させる施策に取り組んでいます。

(2) 重点地区・最重点地区に適用する施策

両地区内に所在する空き家を利活用する場合、次のとおり補助要件等の緩和や新設を行いました。

- ①空き家を解体して新築や改修等をする場合に補助する二世帯近居支援事業において、親世帯と子世帯との距離を2km以内に拡大する。
- ②空き家をシェアハウスや地域のコミュニティスペースなど特定目的のために賃貸した場合、家賃を補助する。
- ③解体費補助において、解体後の跡地利用がない場合の補助額を引き上げる。
- ④解体費補助の対象者（空き家の所有者等）を法人でも認める。

(3) 危険な空き家の発生予防のための新たな補助制度

現在居住中の住宅を改修し住み続けてもらい、危険な空き家の発生を予防することを目的とした施策（60歳以上の方が居住〔同居を含む。〕していて、築20年以上経過している住宅を改修する場合、屋根、外壁、雨樋等の外部に面している部分に限る改修の費用に対して補助）を試行しました。

(4) 空き家の情報共有

これまで前橋市の広報紙やホームページのほか、空き家利活用ネットワーク登録事業者の協力を得て空家対策事業の周知を行ってきましたが、前橋市民だけにしか情報発信できていない面が否めません。

全国で検索できる「全国版空き家バンク」に参画することで市外在住者への情報発信を強化するとともに、空き家所有者への意向調査により考えや悩みなどを直接聞き取り、これまでとは違った側面からの対策を講じて行くことも検討しています。

太田駅周辺整備と市街地再開発事業

太田市都市政策部 市街地整備課

1. 太田市の現況

本市は豊かな自然や歴史とともに、古くから今日に至るまで輸送用機器製造業を中心とした高い産業集積を誇る全国有数の「ものづくりのまち」（工業製造品出荷額は北関東第1位、全国第12位）として発展を続けており、近年では太田駅周辺の市街地再開発事業（図1）や工業団地の造成等に加え、充実した子育て支援など、都市機能の更新や暮らしを支える様々な施策により、活力あふれる元気な「まち」を維持しています。

2. 第2次太田市総合計画（平成29年度～36年度）における本市の将来像

第2次太田市総合計画では、『人と自然にやさしく、品格のあるまち太田』を太田市の将来都市像として掲げています。

また、産業経済の振興として①良好な環境を保全し向上させるまちづくり②活力ある産業と賑わいのあるまちづくり、都市基盤の整備として①安全で便利な道路や交通機関のあるまちづくり②良好な都市空間と住空間を創出するまちづくりを基本目標としています。

3. 今後の都市づくりにおける主な課題

これまで産業基盤に支えられ人口増加傾向にありましたが、今後は人口減少、少子高齢化により、生産年齢人口の減少が予想されることから、都市機能の低下とともにまちの活力が衰退していくことが懸念されています。

こうしたことから、望ましい都市規模の維持を図るとともに活力ある社会経済活動が持続できるよう、人口の流出を防ぎ、転入人口と就業・就学人口を増やす施策等を講じながら、本市の発展的かつ創造性をもった都市づくりを進めていく必要があると考えます。

4. 「まちの顔」としての中心市街地の再生

今後のまちづくりについては、人口減少を背景とした集約型都市構造（コンパクトシティ）への転換が求められており、その拠点となる中心市街地の役割もより重要かつ多様になっており、中心市街地の活性化は必要不可欠です。

現在、太田駅北口地区では太田駅周辺土地地区画整理事業（図2）や（仮称）太田駅北口駅前駐車場整備事業（図3）が行われていますが、狭あい道路や老朽化した建物等が密集し、建物倒壊や緊急車両の通行面等、防犯・防災上の課題を抱えています。

一方で中心市街地の活性化に向けて、昨今太田駅北口駅前広場（図4）が整備され、2017年4月には北口駅前に太田市美術館・図書館（図5）がグランド・オープンし、少しずつではありますが、駅前の街並みや賑わいが変わろうとしています。

5. 「太田駅南口地区総合再生計画」における都市基盤整備（市街地再開発事業）

太田駅南口地区では、1966年から1969年にかけて太田駅南口防災建築街区造成事業により整備された地区の建築物は建築後40年以上が経過し、老朽化による耐震性への不安、ライフスタイルの変化やモータリゼーションの進展など社会環境の変化にも対応できていない等、様々な問題を抱え、太田市の『顔』としての再整備が求められていました。そのため、民間活力を活かした都市機能の更新と地域の活性化を図るため、2014年3月、太田駅南口地区市街地総合再生計画を策定しました。

その主な計画として、①再開発事業の実施に関する計画として、「人が「暮らす」ためのまち」「快適に過ごせる都市空間」「子どもや孫にも託せる未来」を基本目標とし都市型公共空間の創出、②民間活力を活かした地区内建築物の再整備を誘導し、公共空間と一体となった美しい街並み形成と健全な高度利用による防災の強化、③商業、業務、文化、教育、医療、福祉など暮らしに身近な機能の集約、④駐車場・駐輪場の計画的な整備・配置の4つの基本方針を定めています。

本計画に基づき、太田市が進める太田駅南口駅前広場整備事業（図6）と連携して、民間主導の太田駅南口第二地区第一種市街地再開発事業（図7・図8）が実施され、店舗、業務、都市型住宅や駐車場などの機能を有する建築物を整備し、土地の高度利用や都市機能の更新と定住人口の増加と消費購買力の向上を図るとともに、都市景観やバリアフリーに配慮した公共空間が創出されて、太田市の『顔』としての整備が進められました。

太田駅南口地区市街地総合再生計画の中で都市機能の更新・再整備においても、先導的な役割を担う地区と位置付けられていることから、中心市街地の活性化に向けた事業の推進を今後も図っていきたいと考えています。



図1 太田駅周辺の市街地再開発事業



図2 太田駅周辺土地区画整理事業



図3 (仮称) 太田駅北口駅前駐車場整備事業



図4 整備された太田駅北口駅前広場



図5 太田市美術館・図書館



図6 整備された太田駅南口駅前広場



図7 太田駅南口第二地区第一種市街地再開発事業



図8 市街地再開発事業が進む太田駅南口駅前周辺

良質な住宅が適正に評価される市場環境の整備に向けて ～住宅ファイル制度の現状と今後の展開～

不動産鑑定士 村木康弘

■不動産鑑定士さん！あなた方は既存住宅市場活性化に対して何ができますか？

みなさんなら、何と答えますか？ 日本不動産鑑定士協会連合会が、住宅ファイル制度を提言して約5年が経とうとしています。振り返りますと、この問いへの答えを具体化することに奔走した濃密な時間と辿ってきた道があります。

平成23年10月、国土交通省は、不動産流通市場の活性化を検討する場として各界の有識者からなる「不動産流通市場活性化フォーラム」を設置し、翌年6月に同フォーラムの提言をとりまとめました（※1）。不動産鑑定士協会連合会に声がかかったのは平成25年になってから、それまでは蚊帳の外でした。国交省の中古住宅市場活性化ラウンドテーブルへの参加を求められ、「不動産鑑定士さん！あなた達は既存住宅市場活性化に対し何ができますか？」と問われ、その答えとして平成25年10月に取りまとめたのが「個人の住宅価格情報ニーズに対応するための取組について－提言－」（※2）です。この中で提案した仕組みが、既存住宅の取引に際し第三者の評価を添付する「住宅ファイル制度」です。本稿では、住宅ファイル制度に関するこの5年間の取組を振り返ると共に、今後の展開についてご紹介致します。

※1 国交省HPに公開されています。既存住宅市場活性化に向けての最初のとりまとめです。

※2 連合会HPに掲載されています。

■矢継ぎ早に成立した既存住宅市場活性化のための国の施策

既存住宅市場の活性化を掲げて以来、国は、中古住宅市場活性化ラウンドテーブルの開催、インスペクションガイドライン策定、宅建業法改正、住生活基本計画10年計画見直し、瑕疵保険推進、良質な住宅が適正に評価される市場環境、金融商品開発への誘導、リフォーム・リノベ推進、安心R住宅制度創設、空き家対策と矢継ぎ早に法律や施策を打ち上げてきました。すごいスピードです。その間に主担当課は次々に変遷、中古住宅市場活性化というキーワードの基で注力される事項が次々に替わりました。縦割り行政の一面を垣間見ることができました。

■既存住宅市場活性化に取り組む中で得られたもの

住宅ファイル制度（※3）を進める中で、我々も様々な経験を得ました。例えば、自民党本部に呼ばれ、住宅ファイル制度と建物評価ツールJAREAHASについて説明を行ったところ、党の中古住宅市場活性化に関する8つの提言の中で紹介され、制度とツールの知名度が格段に上がりました。また、中古住宅市場活性化ラウンドテーブルで示した、築後20年程度で建物価値がゼロになる現状と理想的な建物価値の変遷を示した図は、住宅ストック維持向上促進事業のきっかけとなり、あちこちで目にするようになりました。世に提案すれば形になることを体得したと同時に、業界として世の中への提案の重要性を認識しました。

建物評価システムJAREAHASは、業界内部より外部からの評判が良い状況にあります。

（バージョンアップ、ローカライズ、人材育成は課題）。

平成27年に全国で合計約1000件の中古住宅の取引事例をJAREAHASを用いて評価を行いました。また、平成28年には内観調査を経て約100件の中古住宅の売り物件の評価を行いました。これらを基にJAREAHASの有意性を実証したわけですが、わずか3か月ほどで約1000件ものサンプルデータを作成できるのは鑑定士団体だけであり、その存在を知るや何人もの研究者から利用の申し出がありました。彼らにとっては垂涎のデータの様です。

また、日本不動産鑑定士協会連合会では、平成27年度に住宅ファイル制度特別委員会を設置しました。全国47の都道府県士協会に一人、建物評価推進担当者（兼住宅ファイル制度推進担当者）を任命し、年1回、全国建物評価推進担当者会議（合宿）を開催し、住宅ファイル制度及び建物評価の普及に努めています。フットワークの軽い中堅の会員さんによる全国ネットワークの確立とも言えます。

※3 近畿不動産活性化協議会HP参照 <http://jutakufile-seido.com/>

■全国各地で宅建業界と鑑定業界が手を結び始めた

平成28年度から始まった「住宅ストック維持・向上促進事業（5か年の予定）」をきっかけに宅建業界と鑑定士業界が協議会を立ち上げて、流通段階で建物进行评估する取組が全国に広がりました。平成29年度には、全国51の事業者団体のうち36の団体で不動産鑑定士協会や鑑定士事務所が関わり、中古住宅評価や住宅ファイル制度普及への取組は近畿から全国に広がりをみせています。宅建業界やインスペクターとの連携を模索し、地域によっては枠組みをつくって具体的な動きが出始め、宅建業界との関係が各地で深まりつつあります。不動産市況D Iの取組も奏功しています。



住宅ファイル制度とは

住宅・不動産の各専門家（建築士、建築士、建築士）が建物診断を行い、既存（中古）住宅の適正価格を導き出し、売主の思いと買主の安心を繋ぐ理想的な住宅取引の仕組みです。



「築20年で住宅価値は0」という慣行を改めたい

【従来の評価と住宅ファイル制度での評価比較】



住宅取引に関わる「売り手よし」「買い手よし」「世間よし」の三方良しの仕組み



売主のメリット
・売却価格の向上、売却のスピードアップ、売却のリスク低減が期待できます。
・売却価格の向上により、売却後の生活資金の確保が期待できます。
・売却価格の向上により、売却後の生活資金の確保が期待できます。

買主のメリット
・購入価格の低下、購入のリスク低減、購入のスピードアップが期待できます。
・購入価格の低下により、購入後の生活資金の確保が期待できます。
・購入価格の低下により、購入後の生活資金の確保が期待できます。

媒介業者のメリット
・取引の円滑化、取引のスピードアップ、取引のリスク低減が期待できます。
・取引の円滑化により、取引後の生活資金の確保が期待できます。
・取引の円滑化により、取引後の生活資金の確保が期待できます。

取引の流れ



住宅ファイル制度にける思い

「どれだけ手入れをしても、どれだけキレイに使った家でも築20年を過ぎた家の価値は0」。そんな取引慣行が日本では当たり前に横行しています。住宅のきちんとした評価制度が確立していないからです。その結果、売主は大切に管理してきた家を築年数だけで十把一絡げに評価され、買主は建物の正しい品質を知らないまま購入をせざるを得ないという双方に不利な状況が発生します。

住宅ファイル制度は第三者の各専門家が調査の上、報告書をもとめ、住宅の本当の品質をクリアに開示する仕組みです。人口減少や空き家問題が深刻な日本において、これから絶対に必要となる住宅取引の新しいサービスです。

■理想的な住宅取引の仕組みがグッドデザイン賞を受賞

日本不動産鑑定士協会連合会が提唱した「住宅ファイル制度」は、平成26年度から近畿不動産活性化協議会（会長：阪井一仁大阪宅建会長）で具体的商品化と試行が始まりました。中古住宅の個人間売買と不動産業者による買取再販型の商品が出来上がり、平成28年には金融機関によるローンの取り扱いも始まりました。中古住宅市場活性化の潤滑油として、「売主のこだわり」と「買主の安心」をつなぐ理想的な住宅取引の形として普及に努めてきたところ、平成29年に住宅ファイル制度は、その仕組みと専門家の取り組み過程が、社会基盤システムとして優れたデザイン性を有すると高く評価され、「グッドデザイン賞」を受賞しました。

□グッドデザイン賞審査委員による評価コメント

これまで不動産業界にはなかった仕様書という客観的な評価に基づく伝達手段を中古住宅に取り入れることによって、情報の見える化となり不透明感が払拭される。売り手、買い手の双方にとって不安が軽減し納得感が増すことはもとより、人生設計や生き方の変革にも影響が及び、社会的に有益な取り組みである。住宅ファイルを作成するプロセスには、分野をまたいだ複数の専門技術によるデータの収集分析が必要となるが、とりまとめ窓口の一本化、表現の統一を的確に行い、利用者にとって伝わりやすい質が実現している。

■仕組みはほぼ完成。これからは普及の段階。

住宅ファイル制度の仕組みはほぼ出来上がっています。次は普及の段階です。仲介業者の理解を得ながら、また消費者（売主買主）の理解を得ながら普及に努めていきたいです。

■流通の現場に真の建物価格を追求する人が居ない現状

こんな話があります。郊外の閑静な住宅街にある築20年の軽量鉄骨造2階建ての戸建住宅。所有者の方がきれいにお住まいで、まだまだ十分住める建物でした。複数の宅建業者さんが出した査定額はいずれも1700万円前後。ところが、不動産鑑定士がJAREAHASを用いて住宅ファイル報告書に記載した額は2200円でした。土地価格は1700万円で建物価格が500万円です。宅建業者さんは相場観から2000万円を超えると売れないと踏んで、古家付土地として建物価値ゼロで査定されていました。鑑定士の判断に対して高いという声はいくつも聞こえてきましたが、試行だと言うことで報告書の価格そのままですり出すことにしました。担当の仲介業者さんが一所懸命販売活動を展開してくださり、その物件は2150万円で売却されました。査定額に比べて450万円高く売れたことになります。建物価値を買主が認めてくれたことになります。1700万円で売りに出していれば当然1700万円で成約したでしょう。しかしながらそれでは、建物価値はゼロ。売主の資産、良質な住宅が現実の市場で認知されないままであったでしょう。

■日本の住宅を消費財から本来の資産にもどす役割

誤解を恐れずに言うなら、宅建業者さんは建物の適正な価格に関心はありません。売主買主と媒介契約を結んで素早く成約できれば好都合です。ところが、第三者が中立的に信頼ある建物価格をあらかじめ示しておけば、売主買主仲介業者とも、それが基準となって交渉が始まります。

そう、住宅取引で予め第三者評価を示す役割は、日本の住宅を消費財から資産に戻す崇高な役割なのです。

■既存住宅市場活性化に向かい合った5年間の総括と覚悟

日本不動産鑑定士協会連合会では、既存住宅市場活性化に向かい合ったこの5年間の活動を総括し、今後の展開を示すべく、新たな提言のとりまとめを行っています。

新提言は、「住宅市場活性化（新旧問わず）と国民の幸せのために不動産鑑定士は何が出来るのか、何をすべきか。」。住宅分野において不動産鑑定士の歩むべき方向性を示したいと考えています。

平成25年の提言を一度お読み頂きたいのですが、今読んでも基本的な部分は色褪せていませんので、その延長でこれまで5年間の実績を踏まえ、住宅評価（建物評価）について不動産鑑定士が真剣に取り組む姿勢を示せればと思っています。但し、ここは業界上げての合意形成が必要です。従来通り土地鑑定士に留まることなく、世の中の期待に応えるべく住宅評価（建物評価）に業界上げて取り組むと言う不動産鑑定士の覚悟が必要だと思っています。

■住宅市場活性化への提言（骨子・案）

「良質な住宅が適正に評価される市場環境の整備に向けて（提言）」

～既存住宅市場活性化に不動産鑑定士は如何に寄与するか～

◎我々不動産鑑定士は、不動産を評価できる唯一の資格者であるという矜持のもと、日本国民のために「良質な住宅が適正に評価される市場環境」の整備に尽力します。

・良質な住宅か否かの判定

- 建物診断、長期優良住宅、住宅性能表示、その他さまざまな制度の理解と対象不動産の仕様・品質・維持管理の状態を踏まえて判定できる仕組みと能力（売主買主・仲介業者へのアドバイス）。
- 取壊すか否かの判断、建物と敷地、地域を総合的に踏まえた判定、空き家問題解決のための一つの要素。取壊し最有効使用の判断は鑑定士にしかできない。

・住宅を適正に評価する体制

- JAREAHASの①バージョンアップ、②ローカライズと③現場での目線合わせ
- 鑑定士がJAREAHASを使って住宅評価すれば概ね同じ価格が出るという状況を作る。他に真似できない制度インフラとなる（研修制度、人材教育）。
- 評価方法、評価書式、価格概念

※「既存戸建住宅評価ガイドライン（仮称）」平成30年度中に策定（鑑定評価基準委員会）

・ 適正に評価される市場環境作り

- 取引、金融担保、管理の各局面で国民が住宅の時価（建物の時価）を認識する仕組み、関係各団体、専門家への働きかけ。地域での連携。
- 住宅ファイル制度はその一つ、金融担保評価、リバースモーゲージ、リースバック、空家管理

・ 安心安全な取引（流通）等の市場への寄与

- 物件の確認・確定や法規制のチェック等、不動産価格以外の部分での安全性、住宅ファイル全体の信頼性を担保する仕組みの確立
- 住宅ファイル制度等、理想的な住宅取引の普及促進

○業界戦略として、不動産鑑定士独自のデータを蓄積し、その活用策を検討し、具体化します。

- ・建物評価データ、鑑定評価データ等、不動産鑑定士由来の独自データを整備
 - オープンデータに独自データを重ねて付加価値を提供
 - この先独自データを持たないと競争力がない。
- ・JAREA-Serverの構築
- ・不動産 I D(Identification) の推進・具体化

■新提言とりまとめのスケジュール

平成30年7月の日本不動産鑑定士協会連合会業務執行理事会で骨子案について協議がなされ、方向性について了解が得られています。11月の全国会長会議並びに12月の全国建物評価推進担当者会議でもテーマに取り上げられます。この間に全国の不動産鑑定士のみなさんの意見を踏まえ、最終形にまとめていきます。年明けには理事会決定を行い、出来れば平成30年度中にプレス発表を行いたいと考えています。そこで、提言骨子に関してみなさんのご意見をお寄せいただきたいと思います。全国各地で活発な議論が展開され、不動産鑑定士の将来を見据えた実効性ある提言が定まることを期待しています。

（日本不動産鑑定士協会連合会住宅ファイル制度特別委員会 副委員長）

以上

「群馬県の景気の現状」

平成29年度の一般公開講演会は、講師に財務省関東財務局前橋財務事務所長 横尾則幸氏をお迎えして、11月21日にホテルラシーネ新前橋にて開催しました。

講師プロフィール：

群馬県 富岡市出身

昭和50年 大蔵省（現 財務省）入省

平成20年7月 財務省関東財務局理財部 証券監督第2課長

平成27年7月 金融庁監督局証券課 証券監督専門官

平成28年7月 証券取引等監視委員会事務局証券検査課特別検査官

平成29年7月 財務省関東財務局前橋財務事務所長



講演では最新の数値を示して、29年10月判断における県内の経済情勢を説明していただきました。その時点では「県内経済は緩やかに回復しつつある」という総括判断が示されていて、個人消費は緩やかに持ち直しており、雇用情勢は改善しているという判断でした。また、企業の設備投資は29年度は増加見通しであるものの、企業収益は29年度は減益見通しとなっていました。さらに、7月判断では住宅建設と公共事業は前年を上回っているという判断でしたが、10月判断では両者とも前年を下回っているという判断が出ていました。

これらの判断の基となっている各種調査やヒアリング、それらを分析した内容など、詳細な説明を聞かせていただき、動きの激しい経済情勢を把握し判断する財務事務所の業務にも関心を持つことができました。

また、県内の経済情勢に留まらず、「これからの日本のために財政を考える」という財務省作成の資料を基に、

- 1 国の歳出予算の構造、2 国の歳入予算の構造、3 近年の我が国財政の推移、
- 4 財政の国際比較、5 なぜ財政は悪化したのか、6 社会保障とは、
- 7 なぜ我が国の社会保障費は増えたのか、8 高齢化の進展と医療費・介護費の増加、
- 9 将来の社会保障費、10 受益と負担のバランス

等々の国の財政の現状を示した後、消費税増税による増収分の使途や、なぜ消費税なのかなど、財政健全化への道筋についてのポイントを講義いただきました。

タイムリーな話題を盛り込んだ講演で、一般県民の皆様にも理解しやすい内容となっていました。

石川 健太郎

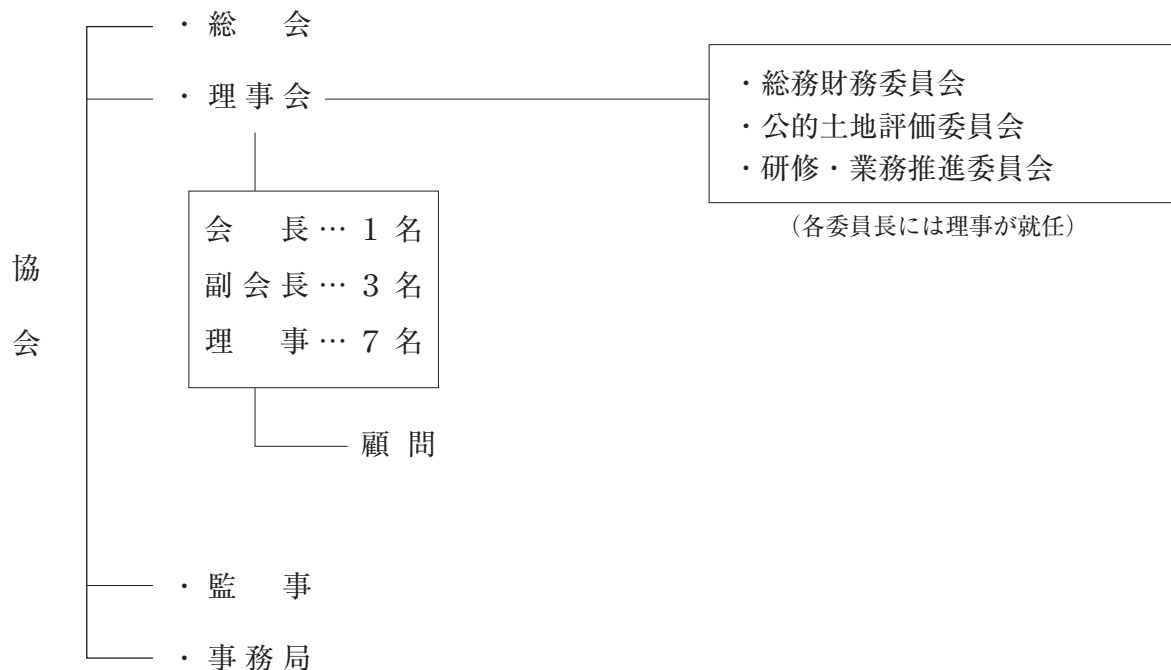
私は大学時代にアメリカンフットボール部に所属していました。アメフトはよくラグビーと混同されることが多いですが、ラグビーとの主な違いはワンプレーごとに攻撃が止まること、ワンプレーに1回だけ前にパスを投げられること(ラグビーは横か後ろのみ可)、アメフトは防具をつけ、ラグビーは防具をつけないでプレーをする等です。また、アメフトはラグビーより厳密にポジションの役割が定められており、ラグビーのようにチーム全体でラン・タックル・パスを行うのではなく、それぞれ専門のポジションが存在し、1試合中1度もボールに触れないポジションもあります。

私はアメフト部ではラインマンと呼ばれるポジションでした。ラインマンはオフENSEライン・ディフェンスラインに分かれており私は主にディフェンスラインを担当していました。オフENSEラインはクォーターバック(ボールを投げるポジション)をタックルしようとするディフェンスを体を張って止めたり、ランニングバック(ボールをもって走るポジション)の為の道をこじ開けることが主な役割なのですが、ディフェンスラインはオフENSEラインの目の前に構え、オフENSEラインとは正反対にボールを持っている選手にタックルしたり、オフENSEラインに思い通りにプレーさせないことが主な役割となっています。このラインというポジションはとにかく地味です。先ほど述べたボールに全く触れないポジションであり、試合中に注目され黄色い歓声を受けるのは花形であるクォーターバックやランニングバック、パスを受けるレシーバーで、私たちラインマンに注目してくれる女の子はほとんどいませんでした。試合後ラインマン同士で慰めあったことはいい思い出です。

話がそれましたが、上述した通りアメフトはワンプレーごとにプレーが止まります。プレーが止まるごとにオフENSE、ディフェンスともハドルというごく短時間の作戦会議を行い、コート外にいるコーチが各プレーの指示を出します。最初の頃はこの指示に従うのが精一杯で、プレーコールはコーチが行き当たりばったりで出しているものだと思っていましたが、そうではなく、伏線を張りつつ相手の動きをコントロールするように指示を出しているのだと徐々に理解できるようになりました。このように、アメフトを知れば知るほど、筋肉をよりつけたほうが勝つスポーツという私のイメージが崩れ、高い戦略性をも有する知的なスポーツなのだと気づかされました。私はこのことに気づいた後、頭を空っぽにして筋トレをしたり、いわれるがまま練習に参加したりするのではなく、「今必要なことは何か」をまず念頭に置くように心がけました。勝利というチーム全体の大目標のために自分ができる細目標(スピードで相手を翻弄する等)を設定し、そのために必要な練習(アジリティ強化等)を重点的に行うようにしました。常にいま必要なことを考えて練習することは、だらだら練習に参加するのとは違いモチベーションや集中力を高く維持できますし、試合で勝ると達成感が違います。

私は部活を引退して大学を卒業し、不動産鑑定士試験に合格するという目標は達成しましたが、一人前の不動産鑑定士になるという次の目標ができました。この目標を達成するのはまだまだ先のことですが、アメフトに学んだ「今必要なことは何か」を念頭に不動産鑑定士としての職務を全うしていきたいと思います。

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	(土) 飯塚 博忠 (土) 坂村 光昭 (土) 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	(土) 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	(土) 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	(土) 石川 直美 (土) 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	(土) 石田 寛	370-0816	高崎市常盤町 58-1 ウイング高崎 110 号	TEL 027-333-4458 FAX 027-333-2631
(株)海老沼不動産鑑定	(土) 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	(土) 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	(土) 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	(土) 小河原健幸	371-0847	前橋市大友町 3-11-4 フルラージュ 101	TEL 027-212-5806 FAX 027-212-5807
荻原不動産鑑定事務所	(土) 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	(土) 長壁 治	370-0861	高崎市八千代町 3-5-8	TEL 027-310-2815 FAX 027-310-2816
神林不動産鑑定株式会社	(土) 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	(土) 君島 准逸	370-0046	高崎市江木町 1556-4	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
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
(株)共立不動産鑑定士事務所	(士) 星野 亘男 (士) 金丸 正樹	376-0021	桐生市巴町 2-1821-27	TEL 0277-47-0033 FAX 0277-47-5836
群馬土地(株)	(代) 角田 尚夫 (士) 茂原 太年 (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
(株)小池龍太不動産鑑定士事務所	(士) 小池 龍太	371-0214	前橋市粕川町女淵 1474 番地 6	TEL 027-285-2651 FAX 027-212-2430
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)後藤不動産鑑定士事務所	(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)サクラ不動産鑑定	(士) 堀口由紀子	371-0852	前橋市総社町総社 1307-13	TEL 027-226-6700 FAX 027-226-6702
(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
須田不動産鑑定士事務所	(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)武井清不動産鑑定士事務所	(士) 武井 清	371-0024	前橋市表町 2-9-15	TEL 027-226-7557 FAX 027-226-7558
武井不動産鑑定士事務所	(士) 武井 輝雄	371-0026	前橋市大手町 1-5-11	TEL 027-243-9455 FAX 027-243-9466
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 797-3	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	伊勢崎市葦塚町 1198-32	TEL 0270-24-0699 FAX 0270-21-7885

会員種別	会 員 名	郵便番号	所 在 地	電 話 番 号・FAX 番 号
(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
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
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	TEL 0276-56-9720 FAX 0276-56-9721
(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	TEL 027-260-1800 FAX 027-260-1801
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	TEL 0270-32-0200 FAX 0270-50-0754
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 050-3575-0700 FAX 050-3737-1746

注) (士)は不動産鑑定士、(代)は代表者を表す。(士)45名(代)1名 計46名 38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〉

今回の「鑑定ぐんま」におきましては、空家対策への取り組みについて前橋市都市計画部建築住宅課から寄稿して頂き、太田市のまちづくりについて、太田市都市政策部市街地整備課から寄稿して頂きました。また、住宅ファイルについて村木先生から、このほか関係者の皆様からは、業務多忙な中、寄稿を頂きました。寄稿を頂いた皆様、発刊にあたりご尽力頂いた皆様、誠にありがとうございました。

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いまして、編集後記とさせていただきます。

総務財務委員長 原 孝幸

鑑定ぐんま 第19号

平成31年3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◇

谷川連峰

◇裏表紙の写真◇

G メッセ群馬（外観パース）



◇表紙の写真◇
谷川連峰

◇裏表紙の写真◇
G メッセ群馬（外観パース）