

鑑定ぐんま

第20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 武井 清・・・・・・・・・・ 2

<調査研究報告>

市街地価格調査事業

平成30年度群馬県内における住宅取得価格と勤労所得に関する調査

研修・業務推進委員会・・・・・・・・・・ 3

令和元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

<講演会>

・平成30年度一般公開講演会・・・・・・・・・・ 25

<寄稿>

・土地評価手法に関する研究 足利大学・情報科学センター 佐藤 友哉

元足利工業大学・システム情報分野 塚越 清・・・・・・・・ 26

・日本遺産「里沼」認定と新しいまちづくり 館林市教育委員会文化振興課・・・・・・・・ 36

・不動産鑑定士が取り組む災害支援の最近の動きについて

不動産鑑定士 長谷川 玄・・・・・・・・ 40

<随筆・随想> 売買仲介業界を経て不動産鑑定士の必要性を改めて感じたこと

小池 龍太・・・・・・・・ 44

<公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会の組織図>・・・・・・・・ 45

<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>・・・・・・・・ 45

<事務局>・・・・・・・・ 45

<会員名簿>・・・・・・・・ 46

<編集後記>・・・・・・・・ 49

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 武 井 清



昨年5月、『令和』という新時代がスタートし、今回は新元号のもと初めての刊行になります。今年2020年は本来であれば東京五輪開催という記念すべき年であるはずでしたが、新型コロナウイルス感染症の世界的拡大という脅威にさらされ、延期を余儀なくされました。また、それに加えて集中豪雨など度重なる自然災害の発生もあり、試練の時でもあります。

近時は、自然災害時の住家被害認定調査や少子高齢化時代の空き家対策等、自然的・社会的環境の変化に応じた諸課題が当協会にも求められるようになりました。またオープンデータ等のビッグデータを活用した不動産テックが注目される等、時代は刻々と変化しております。公益社団法人に移行してから8年目を迎えた当協会の果たすべき社会的責務や将来像について、改めて考えさせられる次第です。

今回の第20号では、発行当初より継続する『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』のほか、『土地評価手法に関する研究』、『日本遺産「里沼」認定と新しいまちづくり』、『不動産鑑定士が取り組む災害支援の最近の動きについて』の寄稿をいただきました。データ活用の一助になる統計解析手法についての専門的内容、自然を活用したまちづくりや自然災害時における不動産鑑定士に求められる社会的役割について考えさせられる内容になっております。

当協会は、地価公示標準地評価、地価調査基準地評価、相続税路線価や固定資産税の基礎となる標準宅地評価等の公的評価に係る関係事務を行うとともに、無料相談会や県民を対象とした一般公開講演会を開催する等、公益的・社会的な責務を果たすべく努力しております。令和元年度においては、令和3基準年度固定資産評価替えに係る関係事務を行い、市町村や県の担当課との意見交換等を目的とした各種会議を開催致しました。

今後も的確かつ誠実な鑑定評価活動の実践をもって、社会一般の信頼と期待に応えられるよう、また変化する社会情勢に対応できるよう、会員一同努力して参る所存ですので、引き続き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30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29年第4四半期から平成30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29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 404 件）

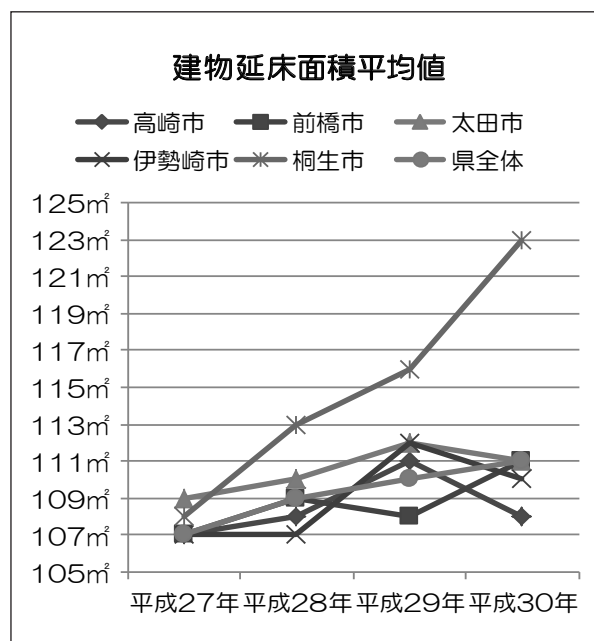
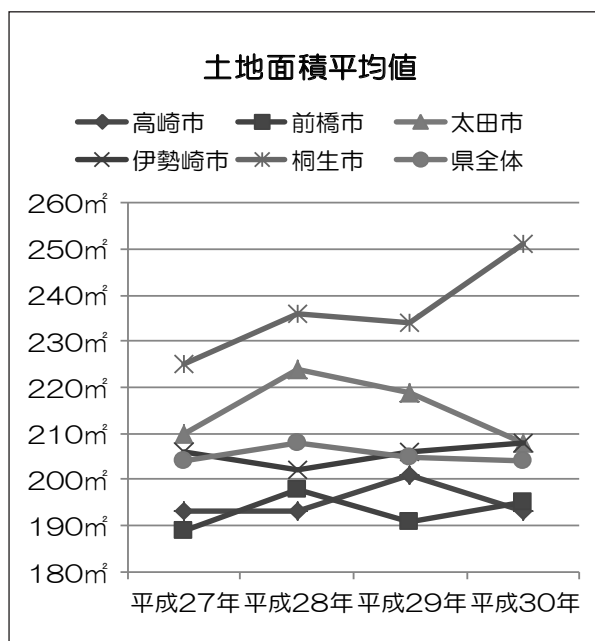
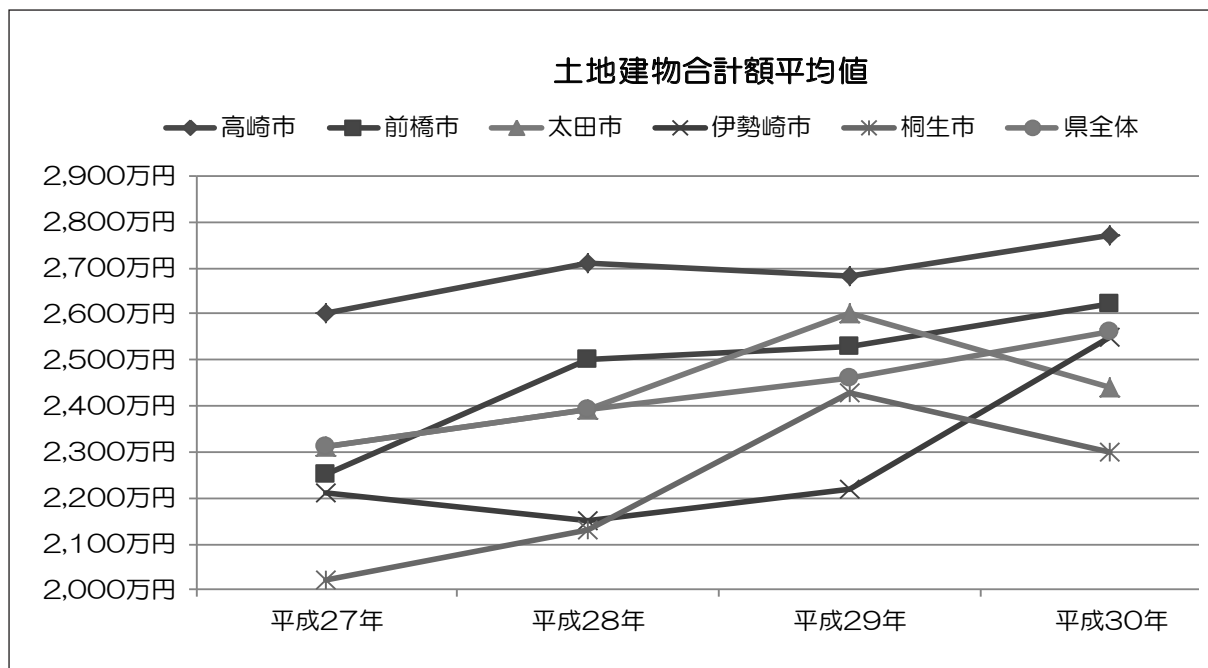
順位	1 位	2 位	3 位	4 位	5 位
取引件数	高崎市 113 件	前橋市 93 件	太田市 53 件	伊勢崎市 52 件	桐生市 21 件
全体の割合	28%	23%	13%	13%	5%
累積件数	113 件	206 件	259 件	311 件	332 件
累積割合	28%	51%	64%	77%	82%
（前年順位）	高崎市 84 件	前橋市 82 件	伊勢崎市 79 件	太田市 53 件	館林市、大泉町 20 件

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18市町（10市8町）で確認されました。
- ・上位5位までの合計取引件数は332件で県全体取引件数の82%を占めています。
- ・前年3位の伊勢崎市と前年4位の太田市が入れ替わりました。また5位は館林市、大泉町に替わり桐生市が入りました。

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 404 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	2,770 万円	2,700 万円	4,500 万円	1,600 万円
	前橋市	2,620 万円	2,500 万円	6,700 万円	1,700 万円
	太田市	2,440 万円	2,400 万円	3,400 万円	1,600 万円
	伊勢崎市	2,550 万円	2,500 万円	4,000 万円	1,400 万円
	桐生市	2,300 万円	2,100 万円	4,200 万円	1,700 万円
	県全体	2,560 万円	2,400 万円	6,700 万円	1,200 万円
土地面積	高崎市	193㎡（58 坪）	190㎡（57 坪）	320㎡（97 坪）	75㎡（23 坪）
	前橋市	195㎡（59 坪）	190㎡（57 坪）	300㎡（91 坪）	105㎡（32 坪）
	太田市	208㎡（63 坪）	200㎡（61 坪）	350㎡（106 坪）	150㎡（45 坪）
	伊勢崎市	208㎡（63 坪）	198㎡（60 坪）	350㎡（106 坪）	60㎡（18 坪）
	桐生市	251㎡（76 坪）	230㎡（70 坪）	420㎡（127 坪）	130㎡（39 坪）
	県全体	204㎡（62 坪）	200㎡（61 坪）	420㎡（127 坪）	60㎡（18 坪）
建物延床 面積	高崎市	108㎡（33 坪）	105㎡（32 坪）	120㎡（36 坪）	75㎡（23 坪）
	前橋市	111㎡（34 坪）	110㎡（33 坪）	195㎡（59 坪）	95㎡（29 坪）
	太田市	111㎡（34 坪）	110㎡（33 坪）	130㎡（39 坪）	100㎡（30 坪）
	伊勢崎市	110㎡（33 坪）	110㎡（33 坪）	125㎡（38 坪）	85㎡（26 坪）
	桐生市	123㎡（37 坪）	110㎡（33 坪）	380㎡（115 坪）	85㎡（26 坪）
	県全体	111㎡（34 坪）	110㎡（33 坪）	380㎡（115 坪）	75㎡（23 坪）



- ・ 県全体平均値は土地建物合計額2,560 万円（前年2,460 万円・前年比+4.1%）、土地面積204 ㎡（前年205 ㎡・前年比-0.5%）、建物延床面積111 ㎡（前年110 ㎡・前年比+0.9%）でした。
- ・ 土地建物合計額平均値の順位は1 位高崎市で2,770万円（前年1 位で2,680万円）、2 位前橋市で2,620万円（前年3 位で2,530万円）、3 位伊勢崎市で2,550万円（前年4 位で2,220万円）となりました。いずれも好調で、県平均値を牽引しています。
- ・ 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 位桐生市で251㎡（前年ランク外で234 ㎡）、2 位は太田市と伊勢崎市で208㎡（太田市は前年1 位で219㎡、伊勢崎市は前年2 位で206㎡）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桐生市の123㎡が突出しているほかは、108㎡～111㎡で、殆ど差は見られませんでした。桐生市は380㎡という大規模取引が1件あり、これを除くと建物延床面積平均値は110㎡となります。

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29年第4四半期から平成30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 92 件）

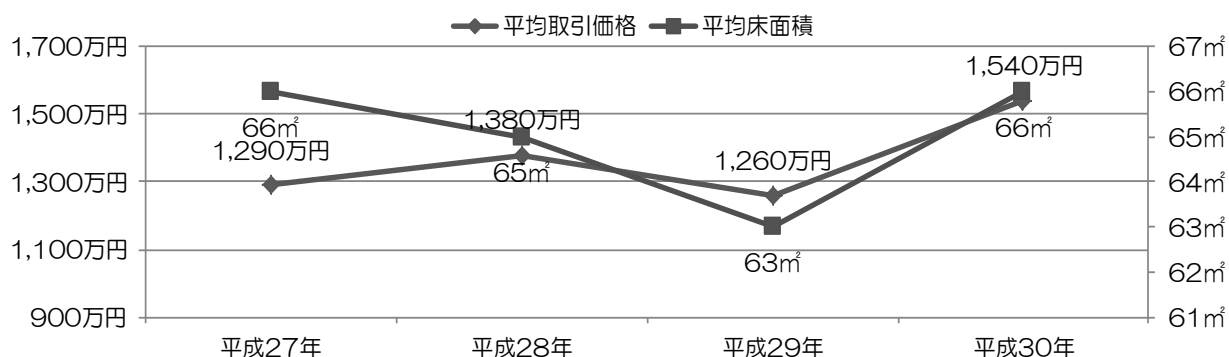
順位	1 位	2 位	3 位	4 位	5 位
取引件数	高崎市 51 件	前橋市 29 件	太田市 5 件	伊勢崎市 5 件	桐生市 2 件
全体の割合	55%	32%	5%	5%	2%
累積件数	51 件	80 件	85 件	90 件	92 件
累積割合	55%	87%	92%	98%	100%
（前年順位）	高崎市 31 件	前橋市 25 件	太田市 5 件	伊勢崎市 4 件	桐生市 3 件

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。

- ・取引は高崎市及び前橋市の2市に集中し、全体の87%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	1,540 万円	1,250 万円	5,300 万円	100 万円
床面積	66㎡（20 坪）	65㎡（20 坪）	105㎡（32 坪）	35㎡（11 坪）
1 ㎡単価	22 万円	18 万円	68 万円	2 万円
建築年	平成 9 年	平成 7 年	平成 28 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1,540万円になりました。
- ・平均取引価格、平均床面積ともに上昇（増加）しました。
- ・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30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29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（16.5万円／㎡）を乗じた建物価格（1,815万円・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）

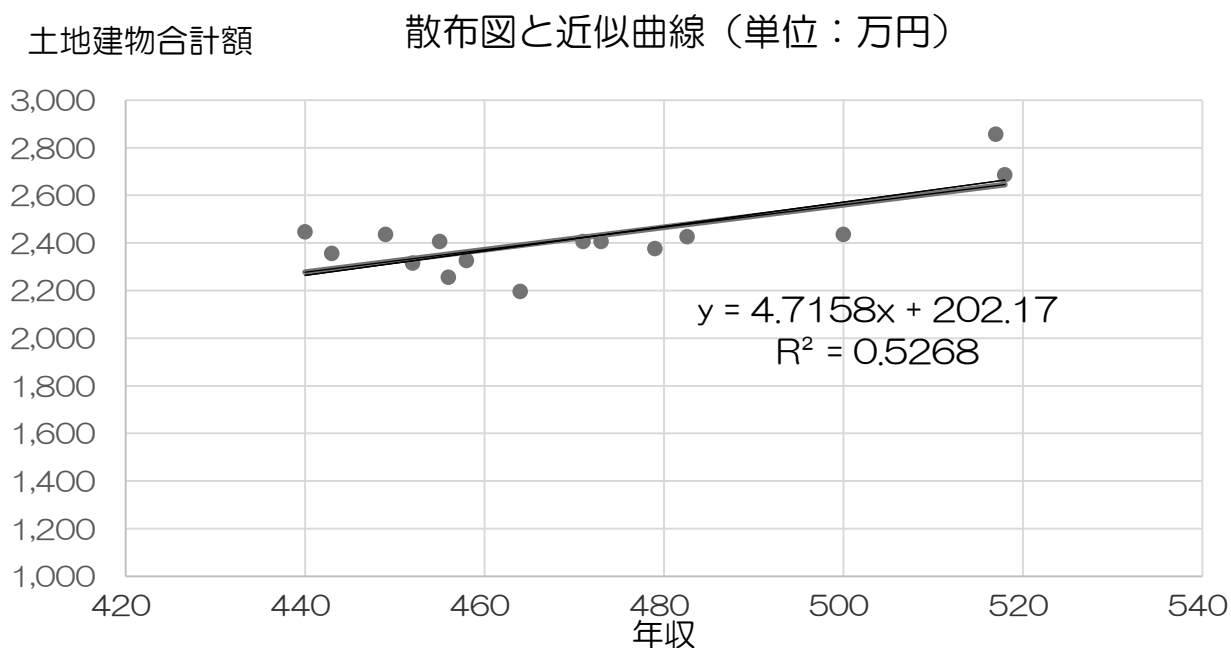
建物価格を一定額（1,815万円）と仮定したうえで、年収倍率を平均値5.0倍とした場合の各市町別及び年収別に取得可能な住宅地の土地面積を求めます。

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2,855万円（前年も1位で2,833万円）、2位は前橋市2,685万円（前年も2位で2,663万円）、3位は沼田市2,445万円（前年も3位で2,433万円）となっています。

14市町の平均は2,425万円（前年は2,403万円）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294㎡が最高で高崎市の109㎡が最低です。また平均年収の483万円で165㎡（50坪）以上の住宅地を取得できるのは、前橋市、高崎市、太田市、沼田市、渋川市を除いた7市2町です。

※取得可能な土地面積＝（年収×年収倍率－建物価格）÷土地単価

4. 土地面積 165㎡（50坪）を購入する際の年収の目安表

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

年収 550万円～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・みどり市・吉岡町・玉村町
年収 400万円～450万円	安中市

※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

- 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。
- Ⅱ部図表4は14市町平均の年収のグラフです。
- Ⅱ部図表5は14市町平均の年収倍率のグラフです。
- 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。
- 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。
- 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404件、前年370件から9.2%増加しました。
- B. 取引件数順位は伊勢崎市と太田市が入れ替わり、また館林市、大泉町に替わり桐生市が5位に入りました。
- C. 県全体の平均土地建物合計額は2,560万円、前年2,460万円から4.1%上昇しました。3年連続で上昇しています。
- D. 平均土地面積は204㎡と前年205㎡から0.5%減少しました。平均建物延床面積は111㎡と前年110㎡から0.9%増加しました。平均土地面積は2年連続で減少、平均建物延床面積は3年連続で増加しています。

(2) マンション

- A. 取引件数は92件、前年68件から35.3%増加しました。
- B. 平均取引価格は1,540万円、前年1,260万円から22.2%上昇しました。
- C. 建築年の平均値は平成9年、前年の平成7年から2年新しくなりました。

(3) 総括

新築戸建住宅は平均土地面積が減少傾向、平均建物延床面積が増加傾向にある中で県平均土地建物合計額は上昇傾向にあることから、地価の上昇や下げ止まりが考えられるとともに、建物価格の上昇が要因と考えられます。マンションは取引件数が35.3%上昇、平均取引価格は22.2%上昇していることからマンション市場の堅調さが窺えます。

・Ⅱ部調査の総括

- (1) 土地建物合計額平均は2,425万円、前年2,403万円から0.9%上昇しました。
- (2) 年収平均は483万円、前年479万円から0.8%増加しました。
- (3) 年収倍率平均は前年から変化はなく5.0倍でした。
- (4) 土地建物合計額の上昇率と年収の増加率がほぼ等しかったことから年収倍率は前年と同率となりました。土地建物合計額の上昇要因は、土地単価（36,700円/㎡、前年36,800円/㎡）の下落率に比べ、建築単価（16.5万円/㎡、前年16.3万円/㎡）の上昇率が上回ったためです。

・総評

新築戸建の平均価格帯は2,500万円前後です。Ⅰ部とⅡ部の結果から緩やかな上昇傾向で推移していることが理解できます。年収も緩やかな増加傾向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築年数の新しい取引が増えたこと等が要因と考えられますが、取引件数、取引価格の増加（上昇）率が大きかったことから需給動向は堅調と考えられます。今後は消費税増税による駆け込み需要、所得環境の推移、人口減少問題等に注視していくことが求められます。

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	16.5	110	1,815	2,685	518	5.2
高 崎 市	63,100	165	1,040	16.5	110	1,815	2,855	517	5.5
桐 生 市	30,800	165	510	16.5	110	1,815	2,325	458	5.1
伊勢崎市	36,000	165	590	16.5	110	1,815	2,405	471	5.1
太 田 市	37,400	165	620	16.5	110	1,815	2,435	500	4.9
沼 田 市	38,400	165	630	16.5	110	1,815	2,445	440	5.6
館 林 市	34,200	165	560	16.5	110	1,815	2,375	479	5.0
渋 川 市	37,400	165	620	16.5	110	1,815	2,435	449	5.4
藤 岡 市	32,600	165	540	16.5	110	1,815	2,355	443	5.3
富 岡 市	30,100	165	500	16.5	110	1,815	2,315	452	5.1
安 中 市	23,300	165	380	16.5	110	1,815	2,195	464	4.7
みどり市	26,400	165	440	16.5	110	1,815	2,255	456	4.9
吉 岡 町	35,800	165	590	16.5	110	1,815	2,405	473	5.1
玉 村 町	35,900	165	590	16.5	110	1,815	2,405	455	5.3
平 均	36,700	165	610	16.5	110	1,815	2,425	483	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。

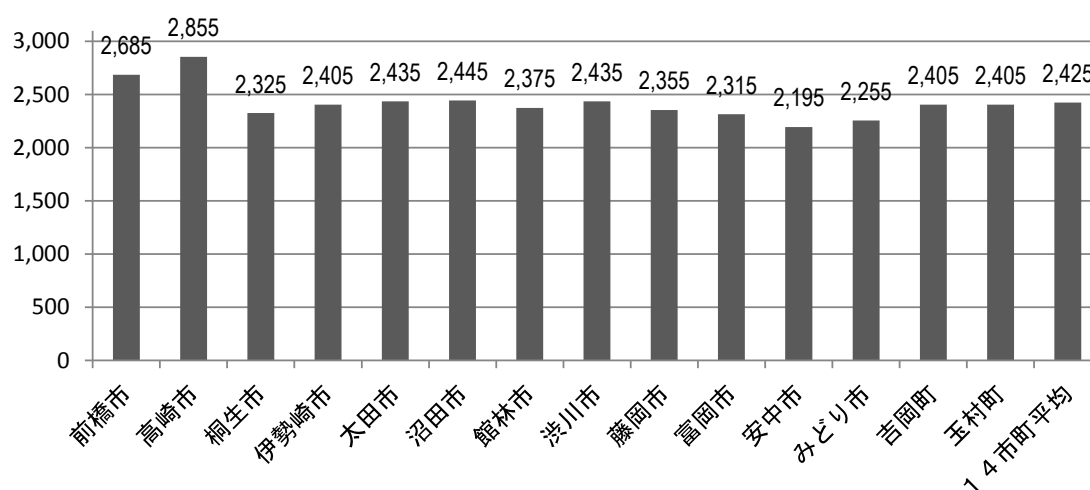
※2 平成30年度の集計が一部公表されていないため、平成29年度を採用しています。

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

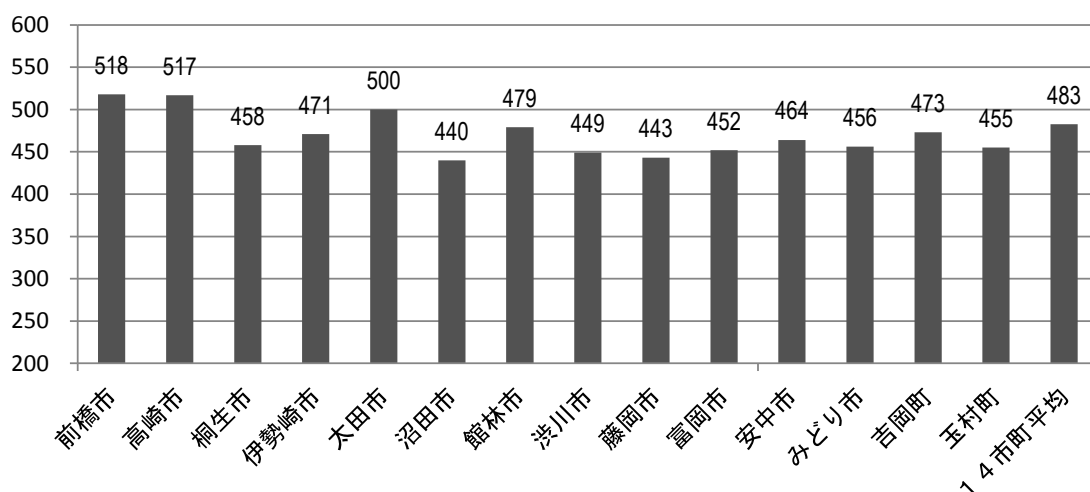
	400万円	450万円	483万円	500万円	550万円	600万円	650万円	700万円
前 橋 市	35㎡	82㎡	113㎡	129㎡	177㎡	224㎡	271㎡	319㎡
高 崎 市	29㎡	69㎡	95㎡	109㎡	148㎡	188㎡	227㎡	267㎡
桐 生 市	60㎡	141㎡	194㎡	222㎡	304㎡	385㎡	466㎡	547㎡
伊勢崎市	51㎡	121㎡	166㎡	190㎡	260㎡	329㎡	399㎡	468㎡
太 田 市	49㎡	116㎡	160㎡	183㎡	250㎡	317㎡	384㎡	451㎡
沼 田 市	48㎡	113㎡	156㎡	178㎡	243㎡	309㎡	374㎡	439㎡
館 林 市	54㎡	127㎡	175㎡	200㎡	273㎡	346㎡	420㎡	493㎡
渋 川 市	49㎡	116㎡	160㎡	183㎡	250㎡	317㎡	384㎡	451㎡
藤 岡 市	57㎡	133㎡	183㎡	210㎡	287㎡	363㎡	440㎡	517㎡
富 岡 市	61㎡	145㎡	199㎡	228㎡	311㎡	394㎡	477㎡	560㎡
安 中 市	79㎡	187㎡	257㎡	294㎡	401㎡	509㎡	616㎡	723㎡
みどり市	70㎡	165㎡	227㎡	259㎡	354㎡	449㎡	544㎡	638㎡
吉 岡 町	52㎡	122㎡	167㎡	191㎡	261㎡	331㎡	401㎡	471㎡
玉 村 町	52㎡	121㎡	167㎡	191㎡	260㎡	330㎡	400㎡	469㎡
平 均	50㎡	119㎡	163㎡	187㎡	255㎡	323㎡	391㎡	459㎡

※3 年収倍率を5.0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。

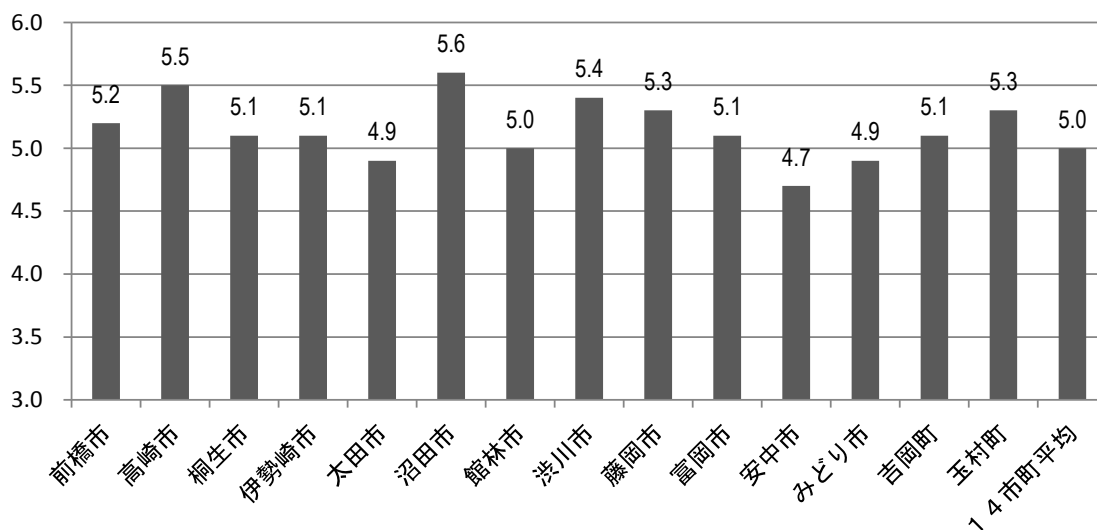
Ⅱ部 図表3 土地建物合計額 (万円)



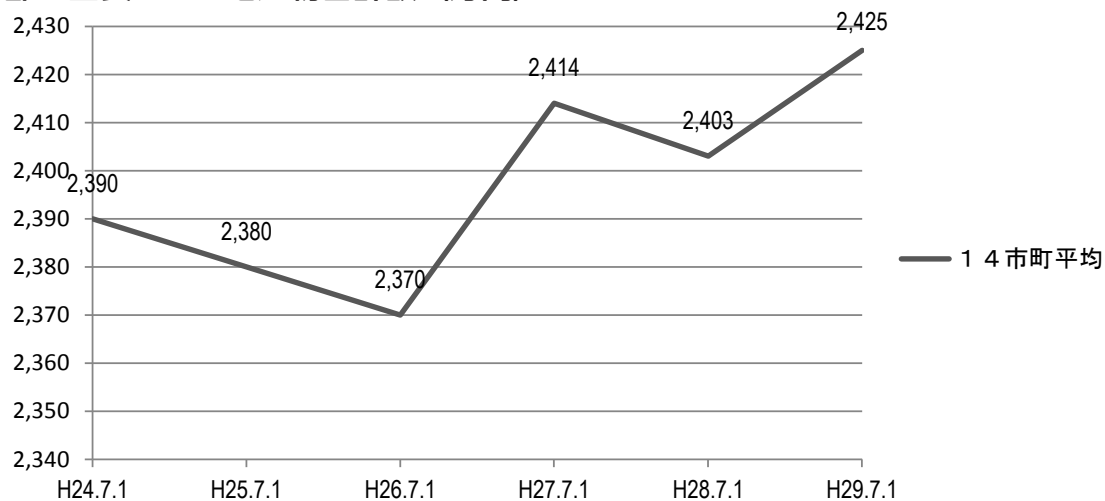
Ⅱ部 図表4 平均年収 (万円)



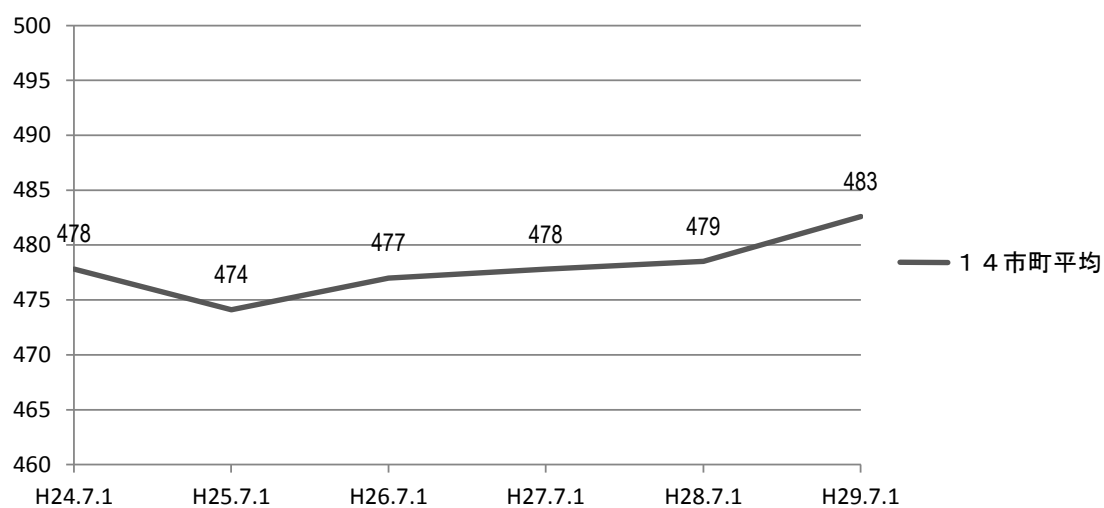
Ⅱ部 図表5 年収倍率



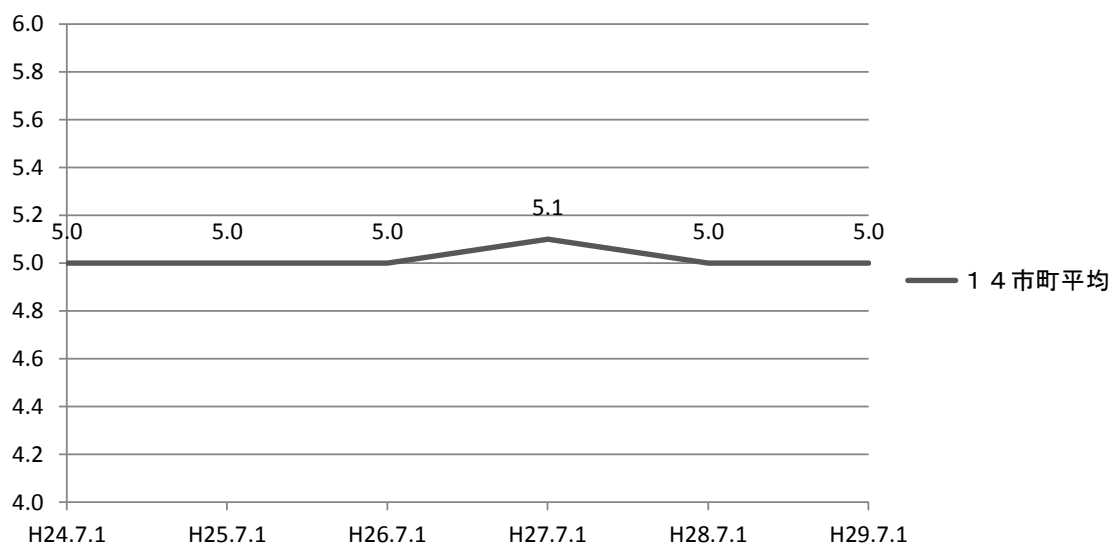
Ⅱ部 図表6 土地建物合計額（万円）



Ⅱ部 図表7 年収（万円）



Ⅱ部 図表8 年収倍率



令和元年度

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の取引実態を調査します（以下、Ⅰ部調査）。Ⅱ部では当協会が独自調査した年収倍率等を算出します（以下、Ⅱ部調査）。Ⅲ部ではⅠ部調査及びⅡ部調査を総括します。

Ⅰ部 新築戸建住宅の取引調査

国土交通省では不動産市場の信頼性・透明性を高め、不動産取引の円滑化、活性化を図るため、不動産の取引当事者を対象に不動産取引のアンケート調査を実施し、その結果得られた回答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についてまとめました。

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30年第4四半期から令和元年第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30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. 市町村別調査取引件数（群馬県の合計 386 件）

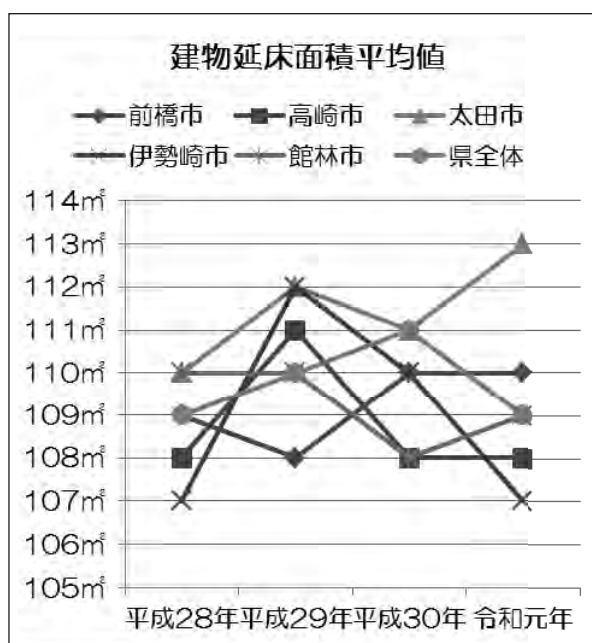
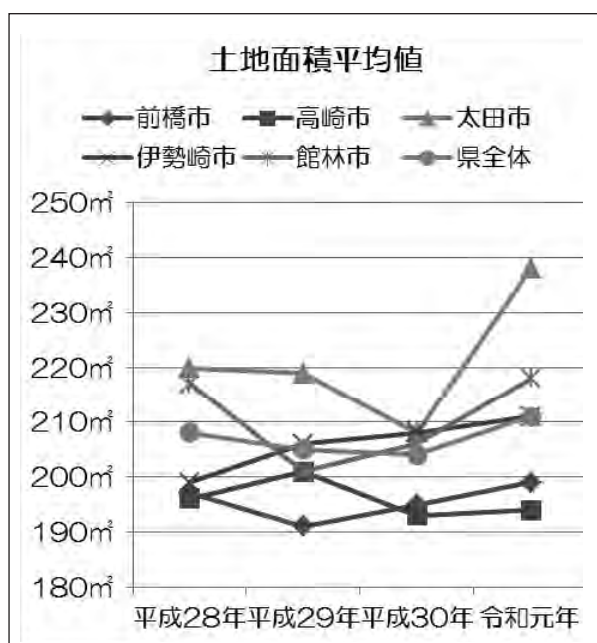
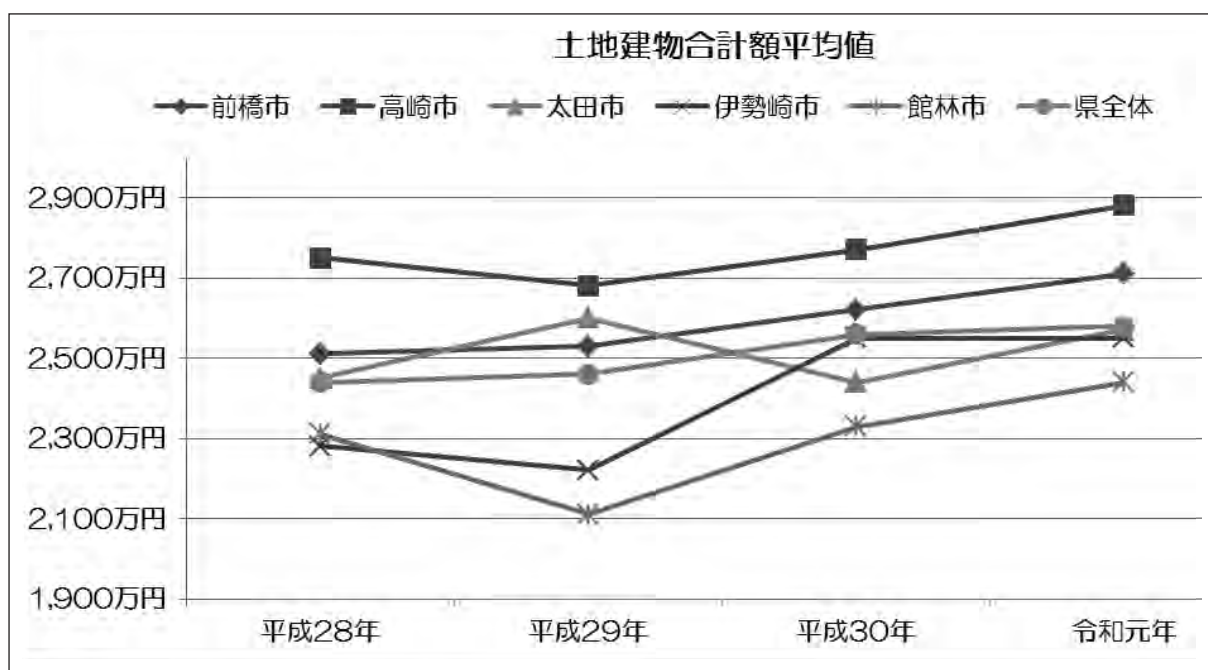
順位	1 位	2 位	3 位	4 位	5 位
調査取引件数	高崎市 84 件	前橋市 83 件	伊勢崎市 58 件	太田市 55 件	館林市 26 件
全体の割合	22%	22%	15%	14%	7%
（前年順位）	高崎市 113 件	前橋市 93 件	太田市 53 件	伊勢崎市 52 件	桐生市 21 件

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（11市 6 町）で確認されました。
- ・上位 5 位までの調査取引件数の合計は306件で群馬県全体の調査取引件数（386件）の約80%を占めています。
- ・前年 3 位の太田市と前年 4 位の伊勢崎市が入れ替わりました。また 5 位は桐生市に替わり館林市が入りました。

2. 調査取引件数上位 5 位までの市町村別新築戸建住宅の分析

項目	市町村名	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物 合計額	高崎市	2,880 万円	2,900 万円	5,900 万円	1,300 万円
	前橋市	2,710 万円	2,600 万円	6,200 万円	1,500 万円
	伊勢崎市	2,550 万円	2,400 万円	4,300 万円	1,600 万円
	太田市	2,570 万円	2,500 万円	4,700 万円	1,500 万円
	館林市	2,440 万円	2,500 万円	3,400 万円	1,500 万円
	県全体	2,580 万円	2,500 万円	6,200 万円	610 万円
土地面積	高崎市	194㎡（59 坪）	185㎡（56 坪）	300㎡（91 坪）	130㎡（39 坪）
	前橋市	199㎡（60 坪）	190㎡（57 坪）	300㎡（91 坪）	140㎡（42 坪）
	伊勢崎市	211㎡（64 坪）	200㎡（61 坪）	340㎡（103 坪）	150㎡（45 坪）
	太田市	238㎡（72 坪）	230㎡（70 坪）	380㎡（115 坪）	145㎡（44 坪）
	館林市	218㎡（66 坪）	220㎡（67 坪）	330㎡（100 坪）	135㎡（41 坪）
	県全体	211㎡（64 坪）	200㎡（61 坪）	380㎡（115 坪）	130㎡（39 坪）
建物延床 面積	高崎市	108㎡（33 坪）	110㎡（33 坪）	135㎡（41 坪）	55㎡（17 坪）
	前橋市	110㎡（33 坪）	110㎡（33 坪）	195㎡（59 坪）	75㎡（23 坪）
	伊勢崎市	107㎡（32 坪）	110㎡（33 坪）	125㎡（38 坪）	75㎡（23 坪）
	太田市	113㎡（34 坪）	110㎡（33 坪）	140㎡（42 坪）	95㎡（29 坪）
	館林市	109㎡（33 坪）	110㎡（33 坪）	120㎡（36 坪）	80㎡（24 坪）
	県全体	109㎡（33 坪）	110㎡（33 坪）	195㎡（59 坪）	55㎡（15 坪）



- ・ 県全体平均値は土地建物合計額 2,580 万円（前年 2,560 万円・前年比+0.8%）、土地面積 211 ㎡（前年 204 ㎡・前年比+3.4%）、建物延床面積 109 ㎡（前年 111 ㎡・前年比-1.8%）でした。
- ・ 土地建物合計額平均値の順位は 1 位高崎市で2,880万円（前年も 1 位で2,770万円）、2 位前橋市で2,710万円（前年も 2 位で2,620万円）、3 位太田市で2,570万円（前年 4 位で2,440万円）となりました。いずれも上昇傾向で推移し、県平均値を牽引しています。
- ・ 上位 5 市別の土地面積平均値の順位は 1 位太田市で238㎡（前年伊勢崎市と並んで2位で208㎡）、2 位館林市で218㎡（前年ランク外で206㎡）、3 位伊勢崎市で211㎡となりました。
- ・ 上位 5 市別の建物延床面積平均値は、1 位太田市で113㎡、5 位伊勢崎市で107㎡となり、市別による大きな差異は見られませんでした。

出典：国土交通省不動産取引価格情報を加工して作成

Ⅱ 部 年収倍率等調査

A 調査方法

県内各市町において、一定面積の新築戸建住宅が年収の何倍で取得できるか計算しました。なお当協会が過去に行っていた市街地価格調査事業を基本的に継続していますが、平成27年度から年収の算出方法を改め、より実態に近い数字に修正しています。また令和元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30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（16.8万円／㎡）を乗じた建物価格（1,848万円・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）

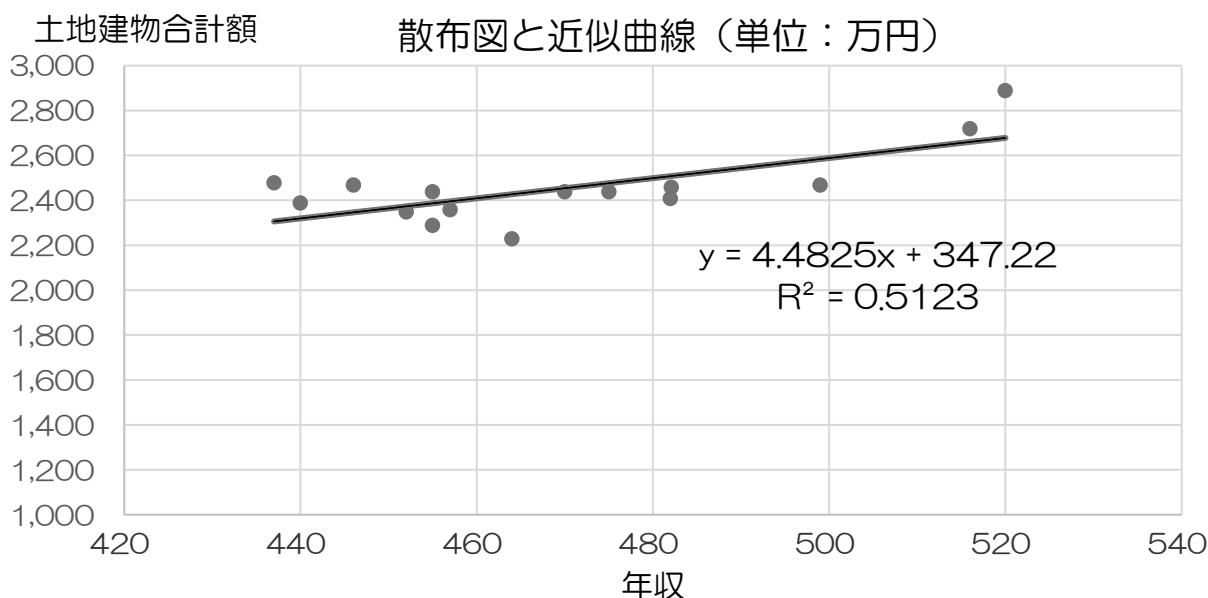
建物価格を一定額（1,848万円）と仮定したうえで、年収倍率を平均値5.1倍とした場合の各市町別及び年収別に取得可能な住宅地の土地面積を求めます。

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2,888万円（前年も1位で2,855万円）、2位は前橋市2,718万円（前年も2位で2,685万円）、3位は沼田市2,478万円（前年も3位で2,445万円）となっています。

14市町の平均は2,458万円（前年は2,425万円）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4.8倍から5.7倍の範囲で、各市町の平均は5.1倍でした。また5.5倍以上の市町は高崎市、沼田市、渋川市の3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5.1倍で取得可能な土地面積は、安中市の305㎡が最高で高崎市の111㎡が最低です。また平均年収の482万円で165㎡（50坪）以上の住宅地を取得できるのは、桐生市、伊勢崎市、館林市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、吉岡町、玉村町の7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）を購入する際の日安表

年収倍率5.0倍で地面積165㎡を購入する際の年収の日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	みどり市・安中市

※土地面積165㎡を購入する際の年収日安＝（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) 新築戸建住宅の取引調査

- A. 県全体の新築戸建住宅の調査取引件数は386件、前年404件から4.5%減少しました。
- B. 調査取引件数の順位は太田市と伊勢崎市が入れ替わり、また、桐生市に替わり館林市が5位に入りました。
- C. 県全体の土地建物合計額の平均は2,580万円、前年2,560万円から0.8%上昇しました。4年連続で上昇しています。
- D. 土地面積の平均は211㎡で前年204㎡から3.4%増加しました。平均建物延床面積は109㎡で前年111㎡から1.8%減少しました。

(2) 総括

新築戸建住宅は土地面積の平均が増加傾向、建物延床面積の平均が減少傾向にある中で、県全体の土地建物合計額の平均値は上昇傾向を示しています。これは、建物延床面積の減少に伴う建物価格の低下よりも、土地面積の増加に伴う土地価格の上昇が上回ったためと考えられます。

・Ⅱ部調査の総括

(1) 年収倍率等調査

- A. 土地建物合計額平均は2,458万円、前年2,425万円から1.4%上昇しました。
- B. 年収平均は482万円、前年483万円から0.2%減少しました。
- C. 年収倍率平均は前年5.0倍から5.1倍へと上昇しました。

(2) 総括

土地建物合計額平均が上昇した一方で、年収平均は微減となったことから年収倍率平均は前年と比較して僅かに上昇する結果となりました。土地建物合計額の上昇要因は、土地単価（36,600円/㎡、前年36,700円/㎡）の下落率（-0.3%）に比べ、建築単価（16.8万円/㎡、前年16.5万円/㎡）の上昇率（+1.8%）が上回ったためと考えられます。

総 括

I 部調査と II 部調査によれば、新築戸建住宅の土地建物合計額の平均価格帯は2,500万円前後と把握され、いずれも緩やかな上昇傾向にて推移していることが窺えます。

土地建物合計額平均値の上昇要因は、I 部調査においては主として土地面積の増加にあり、II 部調査においては、主として建物の建築単価の上昇にあると結論付けています。

結論が異なるのは、I 部調査においては土地建物合計額を算出し、次いで土地面積・建物延床面積の平均値を算出するといった「面積」に基づく分析をしているからであり、II 部調査においては土地面積を165㎡に、建物延床面積を110㎡に固定したうえで、土地について都道府県地価調査価格にて、建物については（一財）建設物価調査会発行の「建築統計年報」にてそれぞれ算出した「単価」に基づく分析をしているからです。

I 部調査「面積」及び II 部調査「単価」の結果から、土地面積は3.4%の増加、土地単価は0.3%の下落となったことから総額として土地価格が上昇していることが窺えます。一方で、建物延床面積は1.8%の減少、建物単価は1.8%の上昇となったことから単価の上昇と延床面積の減少が相殺され総額として建物価格に変動は見られなかったことが窺えます。したがって、本調査によれば、土地建物合計額の上昇要因は土地の総額の上昇に起因すると考えられます。

新築戸建住宅は、緩やかな上昇傾向が見られ、近年において需要は安定的に推移してきましたが、今後は消費増税・新型コロナウイルス感染症による需要の減退、雇用・所得環境の推移、人口減少問題等の影響により、下振れする可能性が懸念されます。

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	52,500	165	870	16.8	110	1,848	2,718	516	5.3
高 崎 市	63,100	165	1,040	16.8	110	1,848	2,888	520	5.6
桐 生 市	30,700	165	510	16.8	110	1,848	2,358	457	5.2
伊勢崎市	35,500	165	590	16.8	110	1,848	2,438	470	5.2
太 田 市	37,400	165	620	16.8	110	1,848	2,468	499	4.9
沼 田 市	38,200	165	630	16.8	110	1,848	2,478	437	5.7
館 林 市	34,200	165	560	16.8	110	1,848	2,408	482	5.0
渋 川 市	37,400	165	620	16.8	110	1,848	2,468	446	5.5
藤 岡 市	32,500	165	540	16.8	110	1,848	2,388	440	5.4
富 岡 市	30,000	165	500	16.8	110	1,848	2,348	452	5.2
安 中 市	23,000	165	380	16.8	110	1,848	2,228	464	4.8
みどり市	26,500	165	440	16.8	110	1,848	2,288	455	5.0
吉 岡 町	35,800	165	590	16.8	110	1,848	2,438	475	5.1
玉 村 町	35,900	165	590	16.8	110	1,848	2,438	455	5.4
平 均	36,600	165	610	16.8	110	1,848	2,458	482	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。

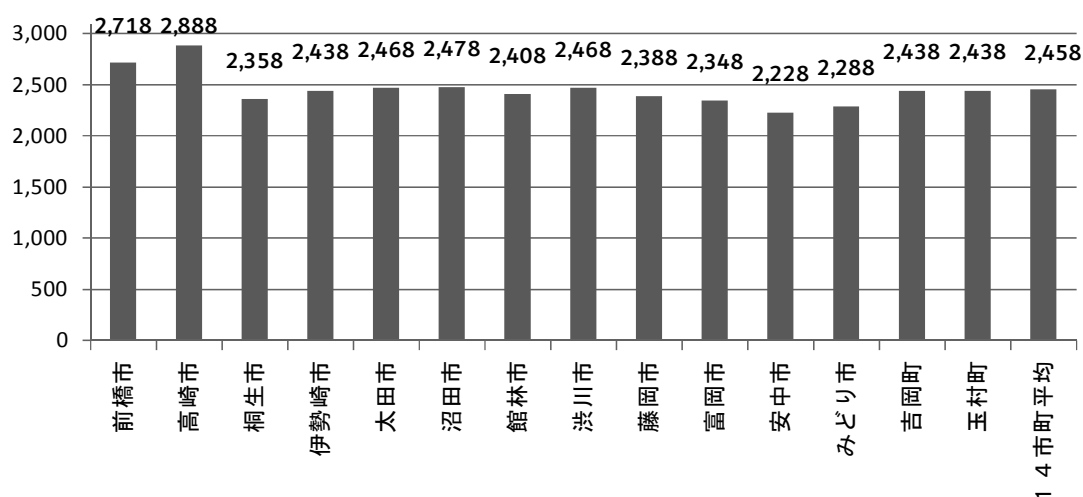
※2 令和元年度の集計が一部公表されていないため、平成30年度を採用しています。

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

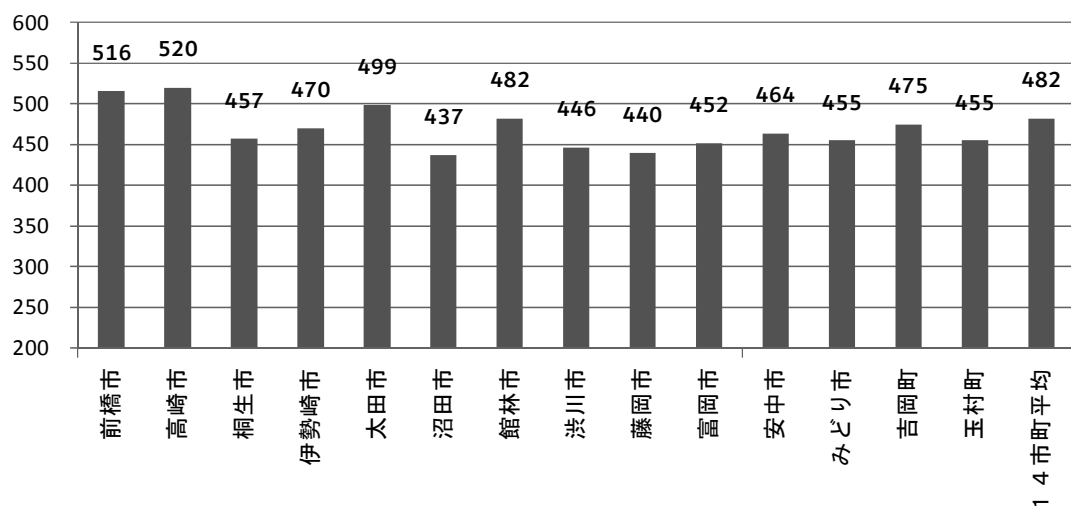
	400万円	450万円	482万円	500万円	550万円	600万円	650万円	700万円
前 橋 市	37㎡	85㎡	116㎡	134㎡	182㎡	231㎡	279㎡	328㎡
高 崎 市	30㎡	71㎡	97㎡	111㎡	152㎡	192㎡	232㎡	273㎡
桐 生 市	63㎡	146㎡	199㎡	229㎡	312㎡	395㎡	478㎡	561㎡
伊勢崎市	54㎡	126㎡	172㎡	198㎡	270㎡	341㎡	413㎡	485㎡
太 田 市	51㎡	120㎡	163㎡	188㎡	256㎡	324㎡	392㎡	460㎡
沼 田 市	50㎡	117㎡	160㎡	184㎡	251㎡	317㎡	384㎡	451㎡
館 林 市	56㎡	131㎡	179㎡	205㎡	280㎡	354㎡	429㎡	504㎡
渋 川 市	51㎡	120㎡	163㎡	188㎡	256㎡	324㎡	392㎡	460㎡
藤 岡 市	59㎡	138㎡	188㎡	216㎡	294㎡	373㎡	451㎡	530㎡
富 岡 市	64㎡	149㎡	204㎡	234㎡	319㎡	404㎡	489㎡	574㎡
安 中 市	83㎡	194㎡	266㎡	305㎡	416㎡	527㎡	638㎡	749㎡
みどり市	72㎡	169㎡	230㎡	265㎡	361㎡	457㎡	554㎡	650㎡
吉 岡 町	54㎡	125㎡	171㎡	196㎡	267㎡	339㎡	410㎡	481㎡
玉 村 町	53㎡	125㎡	170㎡	196㎡	267㎡	338㎡	409㎡	480㎡
平 均	52㎡	122㎡	167㎡	192㎡	261㎡	331㎡	401㎡	470㎡

※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。

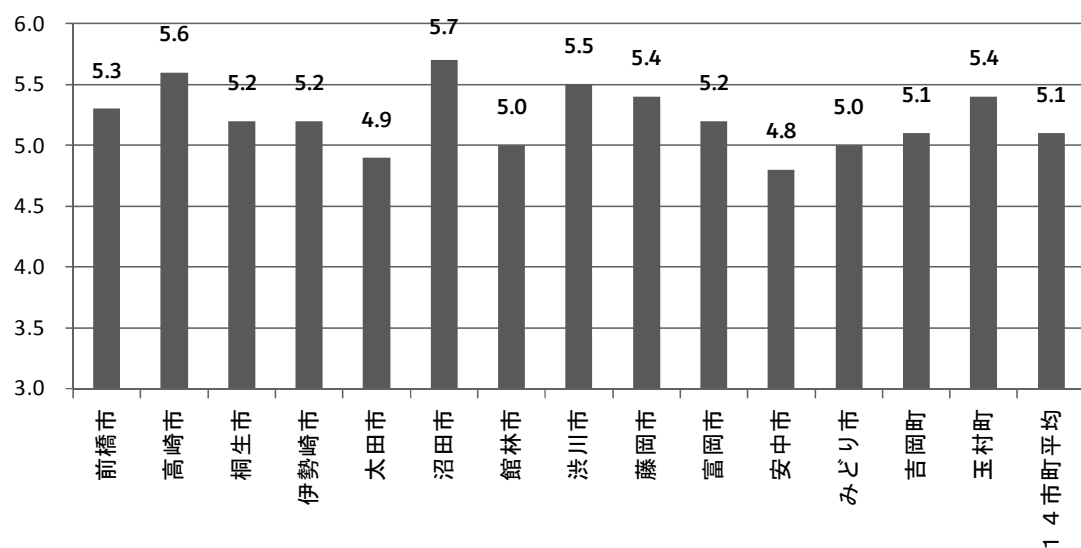
Ⅱ部 図表3 土地建物合計額（万円）



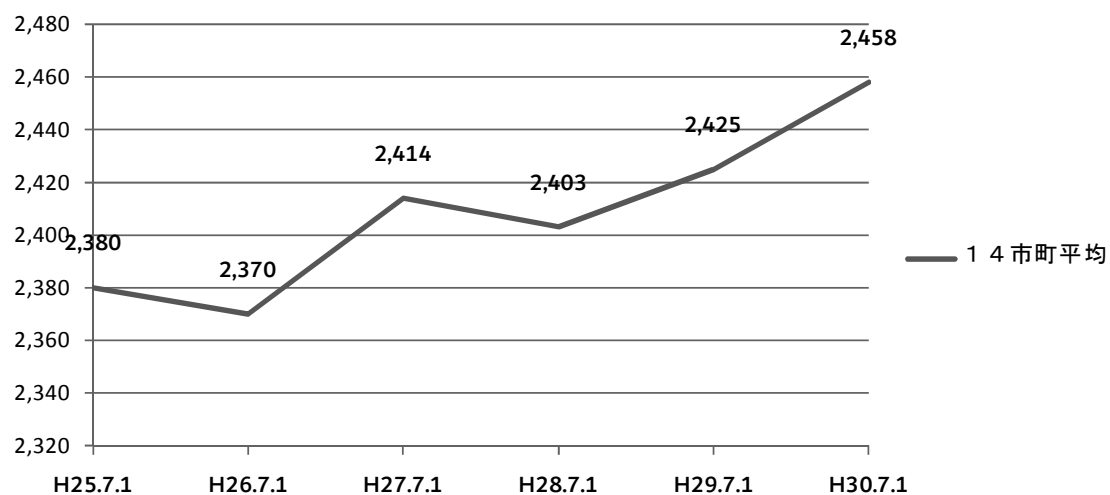
Ⅱ部 図表4 平均年収（万円）



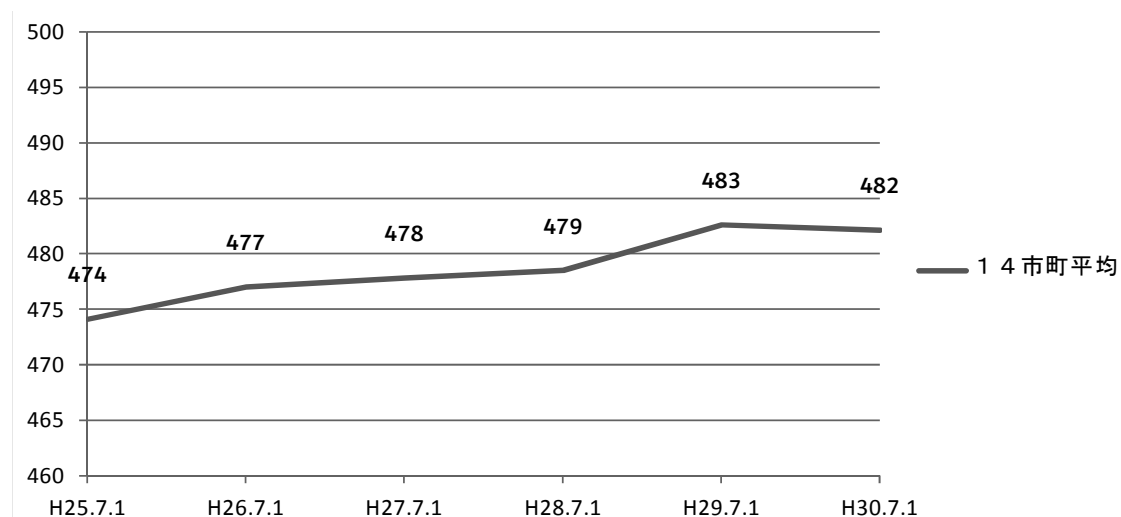
Ⅱ部 図表5 年収倍率



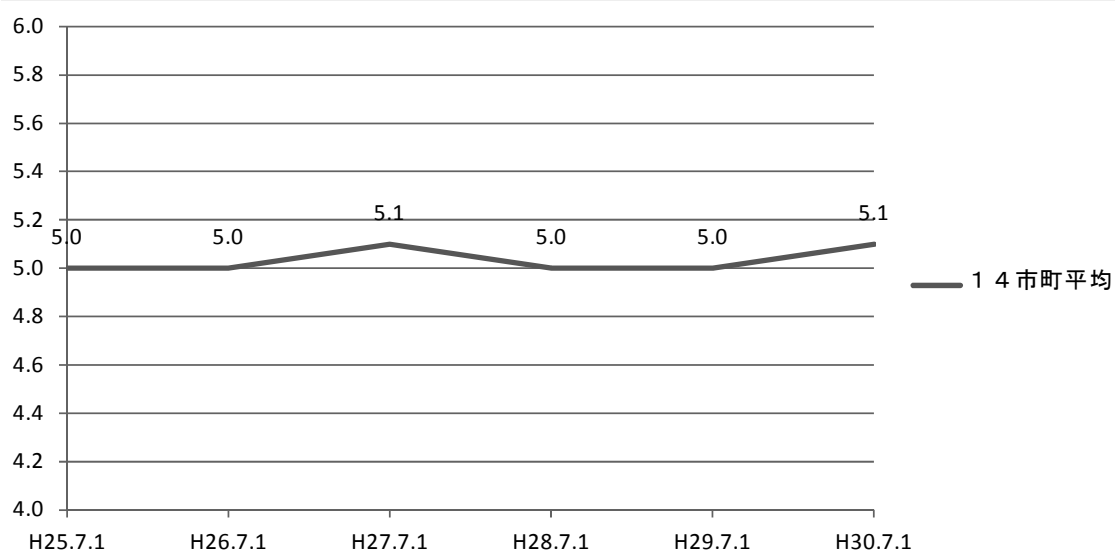
Ⅱ部 図表6 土地建物合計額（万円）



Ⅱ部 図表7 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。

令和元年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	H28/10	H29/10	H30/10	R1/10
	相談者数(名)	97	116	114	66
	何で知りましたか				
	新聞・テレビ	13	9	22	2
	広 報	69	73	77	58
	その他	15	34	15	7
	計	97	116	114	67
	相談内容				
	価 格	79	96	100	59
	賃貸借	14	11	7	3
	税 務	10	11	15	8
	有効利用	1	5	3	4
その他	3	7	4	3	
計	107	130	129	77	

月例相談会	開催日	H29/4～ H30/3	H30/4～ H31/3	R1/4～ R2/3
	相談者数(名)	98	96	70
	何で知りましたか			
	新聞・テレビ	44	27	24
	広 報	42	49	34
	その他	12	18	9
	計	98	94	67
	相談内容			
	価 格	84	92	63
	賃貸借	21	9	13
	税 務	26	15	22
	有効利用	5	4	1
その他	18	8	6	
計	154	128	105	

土地評価手法に関する研究

佐藤 友哉 ・ 塚越 清

足利大学・
情報科学センター元足利工業大学・
システム情報分野

土地価格に対してどのような要因が影響を与えているのかについて考察する方法として回帰分析がよく用いられている。土地の価値は一般的要因、地域要因及び個別的要因等の価格形成要因が考えられる。これらの価格形成要因は土地利用規制等によってもたらされる環境、立地条件、利便性などがある。

しかし、環境変化等により土地の経済的価値を具体的に精度良く計測・評価できるかは説明変数として環境変化、立地条件、利便性など取り上げ方と、それら説明変数の客観性と精度に因るところが多いのではないかとと思われる。

I 多変量解析とOR手法

1. はじめに

地価には実勢価格、公示地価/基準地価、相続税評価額（相続税路線価）、固定資産税評価額（固定資産税路線価）と4つの価格があり、1物4価などと言われている。公的土地評価に関しては、専門的な知識と資格を持った不動産鑑定士が携わっている。公示地価/基準地価評価においては何人もの不動産鑑定士により各評価地点を分担して評価を行っている。したがって、少なからず不動産鑑定士の判断により評価価格のアンバランスが現れる場合も存在する。一般的に土地を評価する際は、土地が有している特性によって価値が決まるというヘドニック的¹⁾な考えを用いて土地の特性をデータ化し、何らかの数学的モデルを導き検証を行うことになる。

そこで本研究では、より客観的にヘドニック・アプローチ評価のアンバランスを補正することを目的として、地価に大きな影響力を持つ最寄駅の重要度を評価数値化することを試みた。各駅1つ1つについて評価数値化することは137駅を個別に評価することは困難である。そこで、多変量解析手法のクラスター分析²⁾を用いていくつかのクラスター（クラ

ス）に分類することを試みる。そして、そのクラスターについての重要度評価の数値化をORの階層化意思決定法のAHP手法³⁾を用いて行う。

地元の不動産鑑定士の方々の協力で、最新の公開されている地価情報の提供を受け、最寄駅についてAHPで数値化した評価基準データを用いて、重回帰分析により鑑定評価額の適正化を検討した。

さらに、群馬県最大の都市である高崎市の公示価格と調査価格の市街化区域のデータを用いて高崎市におけるモデルの検討も行った。

2. データと解析方法について

データは群馬不動産鑑定士システム評価研究会から頂いた最新の公開された公示価格、調査価格でこれを基礎データとする。

2. 1 基礎データ

基礎データには、①地域名、②用途区分、③連番、④県コード、⑤市町村コード、⑥鑑定評価額、⑦所在地、⑧地積、⑨接面状況、⑩道路の幅員、⑪道路の状況、⑫道路の

種類, ⑬路線, ⑭最寄駅名, ⑮最寄駅までの距離, ⑯最寄公共施設名, ⑰最寄公共施設までの距離, ⑱最寄商業施設名, ⑲最寄商業施設までの距離, ⑳その他施設名, ㉑その他の距離, ㉒上水道の有無, ㉓下水道の有無, ㉔都市ガスの有無, ㉕区域区分, ㉖用途地域, ㉗建蔽率, ㉘容積率, ㉙緯度, ㉚経度の30項目で, データ総数は142件, その内訳としては, 高崎市が52件, 太田市が40件, 館林市が17件, 富岡市が8件, 安中市が9件, みどり市が6件, 板倉町が4件, 明和町が3件, 邑楽町が3件である。ただし, ①地域名については統計データとするため名称を用いず, 市町村人口を用いた。後半の群馬県最大の都市である高崎市におけるモデルの検討では, 市町村人口の代わりに町名別人口を用いた。

2. 2 解析方法

不動産鑑定士の着眼点の個性・技量・裁量により評価には当然アンバランスが存在する。鑑定評価額についてのこのアンバランスをなくすための補正を行うわけであるが, ここでは当然重回帰分析が考えられる。しかし, 最寄駅までの距離, 最寄公共施設までの距離, 最寄商業施設までの距離という利便性を表す変数がある。これらは当然各市町村により異なるものである。そこで, 最寄公共施設までの距離, 最寄商業施設までの距離は地域名(市町村名を市町村人口で置き換える)で重要性を表現することに対応できるであろう。

最大の問題は最寄駅の数値評価であると考えられる。これは各鉄道路線により利便性が異なってくる。そこで我々は群馬県内の各路線の137各駅について個別に評価をすればいいのだが効率的ではない。そこで, 各駅の特徴を調べクラスター分析を行い似たような特徴を持つ駅を, いくつかのクラスターにまとめ, 更にAHPを用いて駅の利便性の数値評価することを試みた。その結果, 最寄駅を数値データとして重回帰分析の説明変数に加えることができる。

3. AHPを用いた最寄駅の利便性の評価

群馬県内のJR線及び各私鉄の駅, 合わせて137駅について, 1日当たりの乗降数, 上り列車本数, 下り列車本数, 駅員の有無, さらに接続数をWebページ⁴⁻¹⁰⁾から情報を収集し(表1), その情報を基にクラスター分析により5クラスターに分けた。AHPの評価基準には, 『乗降数』, 『上り』, 『下り』, 『有人/無人』, 『接続』とし, 代替案には, クラスター分析の結果の5クラスターを用いて, 表2と表3で用いた一対比較値(重み)は, 左の項目が上の項目と比べた際, おなじぐらい重要な場合は1, 若干重要な場合は3, より重要な場合は5, かなり重要な場合は7, 絶対的に重要な場合は9で示した。一対比較を実施し数値化し, その値を基礎データに付加し最寄駅評価値データとした(表4)。また, 比較検討のため7クラスターに分けた場合でも実施した(表5)。

表1 群馬県内の各駅の特性情報

駅名	乗降数	上	下	駅員の有無	接続数
下 新 田	70	18	18	0	1
相 生	742	18	18	1	2
運動公園	89	18	18	0	1
大 間 々	492	18	18	1	1
上 神 梅	51	11	11	0	1
〓					
龍 舞	505	24	25	0	1
渡 瀬	236	33	32	1	1

表2 評価基準に対する重み

	乗降数	上	下	有人・無人	接続
乗降数	1	9	9	9	7
上	1/9	1	1	1/3	1/5
下	1/9	1	1	1/3	1/5
有/無	1/9	3	3	1	3
接続	1/7	5	5	1/3	1

表3 代替案に対する重み(例:乗降客)

乗降数	1	2	3	4	5
1	1	3	5	7	9
2	1/3	1	3	7	7
3	1/5	1/3	1	3	5
4	1/7	1/7	1/3	1	3
5	1/9	1/7	1/5	1/3	1

表4 5クラスターとした時のAHPスコア

クラス	主な駅	件数	AHPスコア
1	高崎	1	0.45282
2	前橋、伊勢崎	2	0.23372
3	桐生、太田、館林、渋川など	7	0.17335
4	倉賀野、駒形、沼田、安中など	28	0.09668
5	相生、足尾、横川など	99	0.04342

表5 7クラスターとした時のAHPスコア

クラス	主な駅	件数	AHPスコア
1	高崎	1	0.39567
2	前橋、伊勢崎	2	0.22922
3	桐生、太田、館林、渋川など	7	0.13976
4	倉賀野、駒形など	10	0.07442
5	中之条、岩宿、茂林寺前など	18	0.07297
6	藪塚、水上、松井田など	21	0.05193
7	大間々、足尾、吉井など	78	0.03604

4.重回帰分析による解析

4.1 基礎データのみに

目的変数を『鑑定評価額』とし、説明変数を『地域名(地域人口)』,『道路の幅員』,『地積』,『最寄駅までの距離』,『最寄公共施設までの距離(主に小・中学校)』,『最寄商業施設までの距離(主に商店街や大・中規模小売店)』,『その他の距離(主に市役所・町役場)』,『建蔽率』,『容積率』の9項目で重回帰分析を実施すると、地域名(人口),容積率,最寄商業施設距離,道路の幅員,建蔽率等が有意であるので評価額に影響していることが分かった(表6)。ただし、今回の解析においては変数選択法*は用いていない。

表6 最寄駅の評価をしない場合の偏回帰係数

	Estimate	Std.Error	t value	Pr(> t)	Confidence
(Intercept)	3.542E+04	7.985E+03	4.436	1.92E-05	***
地域名	1.328E-01	1.153E-02	11.518	<2e-16	***
道路の幅員	1.468E+03	2.614E+02	5.616	1.11E-07	***
地積	-3.397E-01	1.888E-01	-1.799	0.0744	.
最寄駅距離	-6.456E-01	6.866E-01	-0.940	0.3488	
最寄公共施設距離	-2.259E+00	1.260E+00	-1.793	0.0753	.
最寄商業施設距離	-3.339E+00	4.905E-01	-6.806	3.19E-10	***
その他距離	-1.576E+00	9.543E-01	-1.651	0.1010	
建蔽率	-6.658E+02	1.371E+02	-4.857	3.32E-06	***
容積率	1.380E+02	2.061E+01	6.697	5.57E-10	***

4.2 最寄駅評価値を付加

4.2.1 5クラスターの場合

同様に、目的変数を『鑑定評価額』とし、説明変数においては、9項目に加え、5クラスターで求めたAHPスコア『最寄駅評価値』の10項目で重回帰分析を実施すると、地域名(人口),容積率,建蔽率,最寄商業施設距離,道路の幅員,最寄駅評価値の順に影響していることが分かった(表7)。

表7 5クラスターで最寄駅評価値を加えた場合の偏回帰係数

	Estimate	Std.Error	t value	Pr(> t)	Confidence
(Intercept)	3.064E+03	7.560E+03	4.053	8.63E-05	***
地域名	9.640E-02	1.362E-02	7.080	7.89E-11	***
道路の幅員	1.091E+03	2.595E+02	4.204	4.82E-05	***
地積	-2.752E-01	1.776E-01	-1.550	0.1236	
最寄駅距離	-1.368E+00	6.640E-01	-2.061	0.0414	*
最寄駅評価値	7.181E+04	1.632E+04	4.399	2.23E-05	***
最寄公共施設距離	-2.018E+00	1.182E+00	-1.707	0.0902	.
最寄商業施設距離	-2.163E+00	5.317E-01	-4.068	8.15E-05	***
その他距離	-1.132E+00	8.999E-01	-1.258	0.2106	
建蔽率	-6.107E+02	1.291E+02	-4.732	5.67E-06	***
容積率	1.268E+02	1.948E+01	6.509	1.47E-09	***

4. 2. 2 7クラスターの場合

5クラスターの場合と同様に，7クラスターで求めたAHPスコアに対応した『最寄駅評価値』の10項目で重回帰分析を実施すると，地域名（人口），容積率，建蔽率，最寄商業施設距離，道路の幅員，最寄駅評価値等が有意であるので影響していることが分かった（表8）。

表8 7クラスターで最寄駅評価値を加えた場合の偏回帰係数

	Estimate	Std.Error	t value	Pr(> t)	Confidence
(Intercept)	3.083E+03	7.548E+03	4.084	7.66E-05	***
地域名	9.821E-02	1.334E-02	7.363	1.78E-11	***
道路の幅員	1.083E+03	2.598E+02	4.171	5.49E-05	***
地積	-2.702E-01	1.775E-01	-1.522	0.1303	
最寄駅距離	-1.244E+00	6.570E-01	-1.983	0.0605	
最寄駅評価値	8.077E+04	1.826E+04	4.423	2.03E-05	***
最寄公共施設距離	-1.938E+00	1.182E+00	-1.640	0.1035	
最寄商業施設距離	-2.270E+00	5.190E-01	-4.373	2.48E-05	***
その他距離	-1.152E+00	8.987E-01	-1.282	0.2021	
建蔽率	-6.051E+02	1.291E+02	-4.688	6.84E-06	***
容積率	1.262E+02	1.949E+01	6.476	1.74E-09	***

4. 3 重相関係数

自由度調整済み重相関係数では，最寄駅評価を実施しなかった場合では0.8536となり，5クラスターで最寄駅評価を行った場合では0.8728となり，さらに7クラスターで最寄駅評価を行った場合では0.8730となる。

最寄駅評価を実施した場合の値がより精度が高くなることが分かった（表9）。

表9 自由度調整済み重相関係数

	重相関係数
最寄駅評価値なし	0.8536
最寄駅評価値（5クラスター）	0.8728
最寄駅評価値（7クラスター）	0.8730

2. AHPとOR手法を用いた最寄駅評価値を加えた場合についての考察

群馬県内の142件の基準データを基に重回帰分析を実施し，目的変数『鑑定評価額』を9項目の説明変数とAHPを利用した『最寄駅評価値』を加えた10項目の説明変数とで比較検討を実施した。9項目の説明変数の方では，『最寄駅の距離』と『その他の距離』について，t値が5%有意から外れ，

しかし，5クラスターと7クラスターでは，上位3クラスの構成する駅に変動はなく，4位と5位のクラスがそれぞれ分裂した構成になることから，今回の分析では，5クラスターで分けた評価で十分対応できることも分かった。

ただし，今回の駅の評価について用いたデータは必ずしも完全とは思えない。駅の利便性にはその駅までの交通機関も入れたいところであるが，接続するバスの本数などが加えられればもう少し違った結果になるものと思われる。ほかにも駅の利便性に関する要因があると思われるが，現在収集可能な要因のみを用いた。収集できれば逐次要因を加え精度を高めてゆきたい。

Ⅱ 群馬県地価モデルの構築を目指して（高崎市モデル）

6. 群馬県最大の都市である高崎市におけるモデルの検討

基礎データは、2018年度の公示価格と2017年度の調査価格で、①市町村、②公示調査、③所在、④用途、⑤番号、⑥標準地の所在及び番地並びに住居表示、⑦価格、⑧前年、⑨対前年変動率、⑩標準地等の地積、⑪形状、⑫間口奥行比、⑬標準地等の利用の現況、⑭標準地周辺の土地利用の現況、⑮区画整理、⑯区画整然、⑰街路条件（方位、幅員、道路種類）、⑱舗装未舗装、⑲供給処理（水道、ガス、下水）、⑳交通条件（最寄駅、駅距離）、㉑行政条件（建蔽率、容積率）、㉒地域区分、㉓用途地域、㉔防火、㉕小学校ICまでの距離、㉖中心商店街までの距離、㉗役所・役場までの距離、さらに最寄駅評価値を加えた。データ総数は、特殊性を考慮した市街化調整区域の7件を除く99件である。

さらに協力いただいた不動産鑑定士の方々の要望も取り入れ、ガス、下水道、用途地域、地域区分、区画整理、区画整然、方位については数量化した。

7. 重回帰分析による解析

7.1 基礎データ

目的変数を『価格』とし、説明変数を『標準地の地積』、『道路の幅員』、『道路数値』、『区画整理』、『区画整然』、『方位数値』、『最寄駅評価値』、『最寄駅までの距離』、『小学校ICまでの距離』、『中心地商店街までの距離』、『役所までの距離』、『ガス数値』、『下水道数値』、『用途地域数値』、『建蔽率』、『容積率』の16項目で重回帰分析を実施すると自由度調整済み決定係数は0.8132となり、表10に偏回帰係数の推定値と検定結果、図1に散布図行列を示す。

ただし、今回の解析においては変数選択法^{4*}は用いてない。

ただし、距離に関する変数である駅距離、小学校IC、中心商店街や役所については自然対数化した数値を利用した。

表 10 説明変数16項目での偏回帰係数

	Estimate	Std.Error	t value	Pr(> t)	Confidence
(Intercept)	5.425E+05	7.676E+04	7.067	4.75E-10	***
標準地の地積	-2.578E+00	9.702E-01	-2.657	0.00948	**
幅員	2.680E+03	5.336E+02	5.023	2.92E-06	***
道路数値	-1.036E+03	3.972E+03	-0.261	0.79492	
区画整理	2.554E+03	9.891E+03	0.258	0.79689	
区画整然	-9.715E+02	9.101E+03	-0.107	0.91525	
方位数値	-1.278E+03	1.173E+03	-1.089	0.27918	
最寄駅評価値	1.575E+04	2.813E+04	0.56	0.5771	
log(駅距離)	-1.489E+04	5.149E+03	-2.893	0.00489	**
log(小学校IC)	-1.437E+04	4.368E+03	-3.289	0.00148	**
log(中心地)	-2.560E+04	5.276E+03	-4.852	5.74E-06	***
log(役所)	3.730E+03	4.828E+03	0.773	0.44194	
ガス数値	-3.648E+03	3.668E+03	-0.994	0.32294	
下水道数値	-3.358E+04	1.437E+04	-2.336	0.02191	*
用途地域数値	-1.518E+04	4.838E+03	-3.138	0.00236	**
建蔽率	-1.225E+03	4.013E+02	-3.053	0.00306	**
容積率	2.697E+02	4.231E+01	6.375	1.01E-08	***

重回帰分析において、多くの説明変数を利用することで決定係数の値は上昇する。しかし同時に説明変数間において多重共線性^{5*}が起きる可能性も高まってしまう。

そこで、説明変数を効率よく選択するために変数選択法^{4*}でのステップワイズを実施する。

その際の説明変数が『中心地商店街までの距離』、『容積率』、『道路の幅員』、『用途地域数値』、『建蔽率』、『標準地の地積』、『最寄駅までの距離』、『小学校ICまでの距離』、『下水道数値』の9項目で自由度調整済み決定係数も0.8217となり16項目での重回帰分析とくらべ項目数は9と減少しても自由度調整済み決定係数は向上している。

表11に偏回帰係数の推定値と検定結果を示す。

表 11 ステップワイズ後の説明変数9項目
での偏回帰係数

	Estimate	Std.Error	t value	Pr(> t)	Confidence
(Intercept)	5.318E+05	6.288E+04	8.456	5.00E-13	***
log(中心地)	-2.760E+04	3.577E+03	-7.716	1.65E-11	***
容積率	2.578E+02	3.809E+01	6.767	1.35E-09	***
幅員	2.717E+03	4.539E+02	5.986	4.43E-08	***
用途地域数値	-1.553E+04	4.390E+03	-3.538	0.000644	***
建蔽率	-1.241E+03	3.717E+02	-3.34	0.001227	**
log(小学校IC)	-1.229E+04	3.841E+03	-3.199	0.001914	**
log(駅距離)	-1.205E+04	4.221E+03	-2.855	0.005354	**
標準地の地積	-2.521E+00	8.888E-01	-2.837	0.005641	**
下水道数値	-2.744E+04	1.271E+04	-2.158	0.033622	*

群馬県最大の都市である高崎の価格形成において、価格を引き上げる要因としては、『容積率』と『道路の幅員』、逆に引き下げる要因としては、『中心商店街までの距離』と『用途地域』などが見受けられる。

7.2 基礎データに町別人口を追加した場合

鑑定士の方々から頂戴した2018年6月30日現在における高崎市内の町名ごとの人口に対して

自然対数化した数値を加え、目的変数『価格』とし、説明変数を『log(人口2018630)』、『標準地の地積』、『道路の幅員』、『道路数値』、『区画整理』、『区画整然』、『方位数値』、『最寄駅評価値』、『最寄駅までの距離』、『小学校ICまでの距離』、『中心地商店街までの距離』、『役所までの距離』、『ガス数値』、『下水道数値』、『用途地域数値』、『建蔽率』、『容積率』の17項目で重回帰分析を実施すると自由度調整済み決定係数は0.8536となり町別人口を追加した場合自由度調整済み決定係数の向上に効果がある。

表12に偏回帰係数の推定値と検定結果、図2に散布図行列を示す。

さらに、逐次選択でのステップワイズを実施すると説明変数が『中心地商店街までの距離』、『容積率』、『道路の幅員』、『log(人口2018630)』、『小学校ICまでの距離』、『建蔽率』、『用途地域数値』、『下水道数値』、『標準地の地積』、『最寄駅までの距離』の10項目残った。重回帰分析のけっかは説明変数の数は少ないが自由度調整済み決定係数も0.8547と大きくなっている。表13に偏回帰係数の推定値と検定結果を示す。

町名ごとの人口が価格変動に大きな要因とな

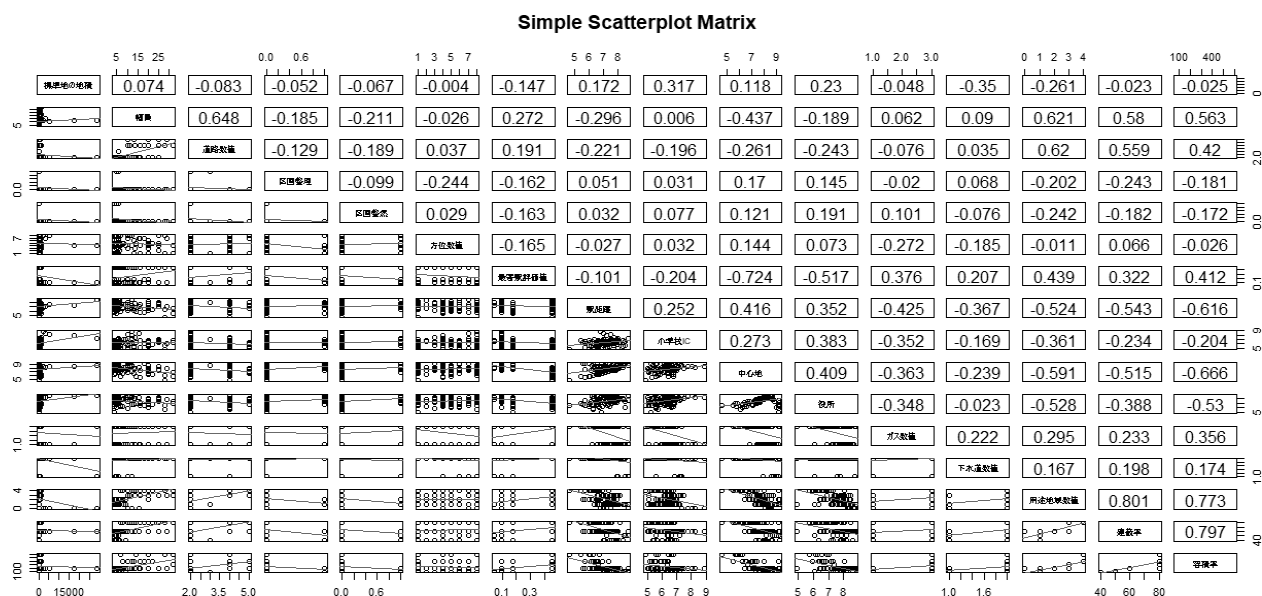


図1 基礎データの散布図行列

ることが分かり、さらに、町名ごとの人口が多いほど価格を押し上げるのに有意であることが分かる。

表 12 log（町別人口数）を加え17項目での偏回帰係数

	Estimate	Std.Error	t value	Pr(> t)	Confidence
(Intercept)	5.162E+05	6.800E+04	7.591	4.78E-11	***
log(人口2018630)	1.072E+04	2.182E+03	4.915	4.57E-06	***
標準地の地積	-1.384E+00	8.905E-01	-1.554	0.12411	
幅員	2.639E+03	4.713E+02	5.601	2.84E-07	***
道路数値	-5.424E+03	3.620E+03	-1.498	0.137895	
区画整理	9.766E+03	8.857E+03	1.103	0.273428	
区画整然	8.069E+03	8.245E+03	0.979	0.330664	
方位数値	-7.987E+02	1.040E+03	-0.768	0.444792	
最寄駅評価値	-8.645E+03	2.533E+04	-0.341	0.733778	
log(駅距離)	-7.818E+03	4.769E+03	-1.639	0.105018	
log(小学校IC)	-1.751E+04	3.910E+03	-4.479	2.43E-05	***
log(中心地)	-3.500E+04	5.037E+03	-6.949	8.45E-10	***
log(役所)	-3.716E+01	4.331E+03	-0.009	0.993176	
ガス数値	-5.278E+03	3.256E+03	-1.621	0.108961	
下水道数値	-2.509E+04	1.281E+04	-1.959	0.053602	
用途地域数値	-9.496E+03	4.426E+03	-2.145	0.034928	*
建蔽率	-1.276E+03	3.546E+02	-3.6	0.000547	***
容積率	2.939E+02	3.768E+01	7.799	1.86E-11	***

表 13 log（町別人口数）を加えステップワイズ後の10項目での偏回帰係数

	Estimate	Std.Error	t value	Pr(> t)	Confidence
(Intercept)	4.826E+05	5.777E+04	8.354	8.76E-13	***
log(中心地)	-3.301E+04	3.436E+03	-9.607	2.31E-15	***
容積率	2.921E+02	3.519E+01	8.301	1.12E-12	***
幅員	2.443E+03	4.141E+02	5.899	6.67E-08	***
log(人口2018630)	9.170E+03	1.992E+03	4.604	1.39E-05	***
log(小学校IC)	-1.465E+04	3.506E+03	-4.179	6.88E-05	***
建蔽率	-1.343E+03	3.363E+02	-3.993	1.35E-04	***
用途地域数値	-1.303E+04	4.000E+03	-3.257	0.0016	**
下水道数値	-2.573E+04	1.148E+04	-2.241	0.027573	*
標準地の地積	-1.811E+00	8.171E-01	-2.217	0.029207	*
log(駅距離)	-8.225E+03	3.900E+03	-2.109	0.037798	*

3. 最寄駅と駅距離の交互作用

対象のデータが高崎市内に限定したことから要因として『最寄駅評価値』が機能していないことが分かった。

今回のデータでは最寄駅は10駅存在し、表14は駅ごとの評価値および評価値の平均、それぞれの駅における最小・最大・平均距離を示す。

最寄駅評価値の単体では、意味がないことが分かったので、最寄駅評価値と駅距離の交互作用⁶*について何らかの関係があるのではないかと

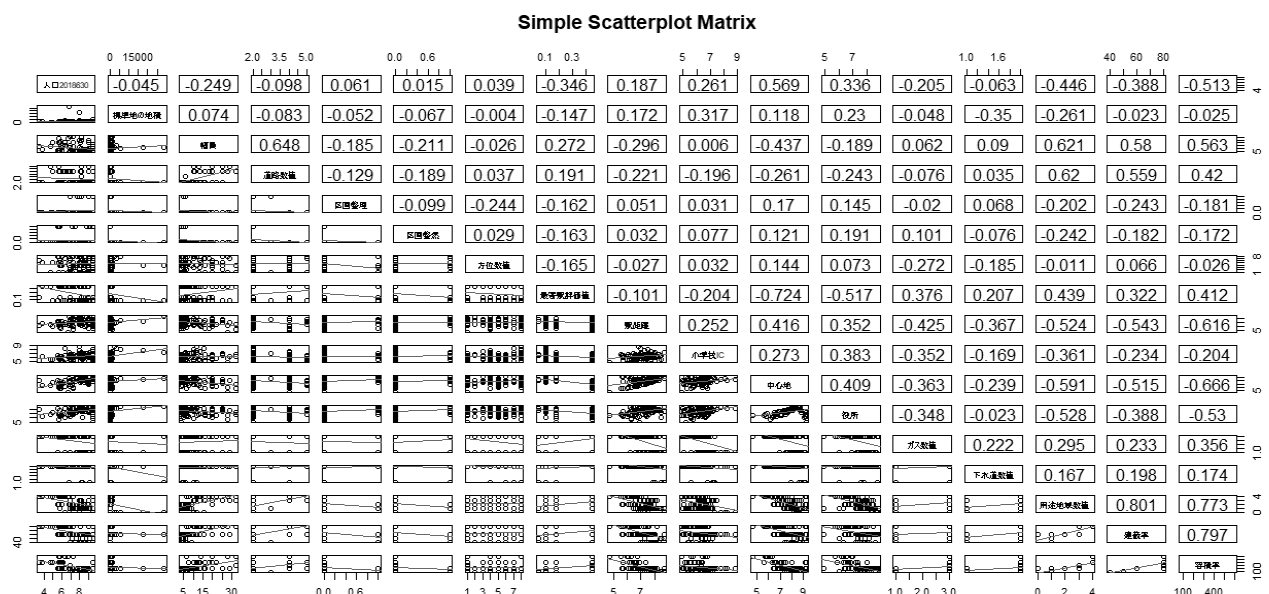


図 2 基礎データ+町内人口を加えた場合の散布図行列

考え調べることにした。これまで駅距離には自然対数化した数値を利用していたが、自然対数化せずに駅距離と最寄駅評価値は中心化した数値を用いた。

表 14 最寄駅毎の評価値と駅距離

最 寄 駅	最寄駅評価値	件数	駅距離 (最小)	駅距離 (最大)	駅距離 (平均)
高 崎	0.45282	40	110	4,200	1,543
高崎問屋町	0.17335	8	530	1,700	923
新 町	0.17335	7	260	1,700	703
新 前 橋	0.17335	1	3,000	3,000	3,000
北 高 崎	0.09668	14	300	4,400	1,726
倉 賀 野	0.09668	11	720	6,000	1,938
井 野	0.09668	7	600	4,900	2,229
群馬八幡	0.09668	7	490	2,700	1,527
群馬総社	0.09668	2	5,000	6,000	5,500
根 小 屋	0.04342	2	1,400	2,700	2,050
評価値の平均：0.25189		合計:99	最寄駅の平均：1,656		

目的変数『価格』とし、説明変数を『log (人口2018630)』、『標準地の地積』、『道路の幅員』、『道路数値』、『区画整理』、『区画整然』、『方位数値』、『最寄駅評価値*駅距離』、『役所までの距離』、『小学校ICまでの距離』、『中心地商店街までの距離』、『ガス数値』、『下水道数値』、『用途地域数値』、『建蔽率』、『容積率』の18項目で重回帰分析を実施すると自由度調整済み決定係数も0.8645とさらに大きくなっている。

表15に偏回帰係数の推定値と検定結果を示す。

さらに、逐次選択でのステップワイズを実施すると説明変数が『中心地商店街までの距離』、『容積率』、『幅員』、『log (人口2018630)』、『小学校ICまでの距離』、『建蔽率』、『用途地域数値』、『標準地の地積』、『最寄駅までの距離』、『最寄駅評価値』、『最寄駅評価値と駅距離の交互作用』の11項目で重回帰分析を実施すると自由度調整済み決定係数も0.8681となり、自由度調整済み決定係数はさらに大きくなっている。

表16に偏回帰係数の推定値と検定結果を示す。

また、図3は『価格』に対する『最寄駅評価値の低群と高群』と『最寄駅距離の低群と高群』の交互作用グラフを示す。

表 15 最寄駅評価値と駅距離の交互作用を加え18項目での偏回帰係数

	Estimate	Std.Error	t value	Pr(> t)	Confidence
(Intercept)	3.494E+05	6.497E+04	5.377	7.30E-07	***
log(人口2018630)	1.180E+04	2.031E+03	5.811	1.21E-07	***
標準地の地積	-1.646E+00	8.636E-01	-1.906	0.0602	.
幅員	2.573E+03	4.558E+02	5.644	2.43E-07	***
道路数値	-4.903E+03	3.489E+03	-1.405	0.16376	
区画整理	9.028E+03	8.550E+03	1.056	0.29417	
区画整然	8.206E+03	7.923E+03	1.036	0.30346	
方位数値	-4.272E+02	1.006E+03	-0.425	0.67225	
最寄駅評価値 (中心化)	6.288E+03	2.741E+04	0.229	0.81917	
駅距離 (中心化)	-3.796E+00	3.398E+00	-1.117	0.26732	
log(役所)	3.105E+03	4.479E+03	0.693	0.49011	
log(小学校IC)	-1.746E+04	3.842E+03	-4.546	1.92E-05	***
log(中心地)	-3.126E+04	5.459E+03	-5.727	1.73E-07	***
ガス数値	-3.137E+03	3.176E+03	-0.988	0.3263	
下水道数値	-5.155E+03	1.371E+04	-0.376	0.70782	
用途地域数値	-8.227E+03	4.235E+03	-1.943	0.05559	.
建蔽率	-1.329E+03	3.478E+02	-3.823	0.00026	***
容積率	2.978E+02	3.574E+01	8.331	1.82E-12	***
最寄駅評価値と駅距離の交互作用	-5.227E+01	1.662E+01	-3.145	0.00233	**

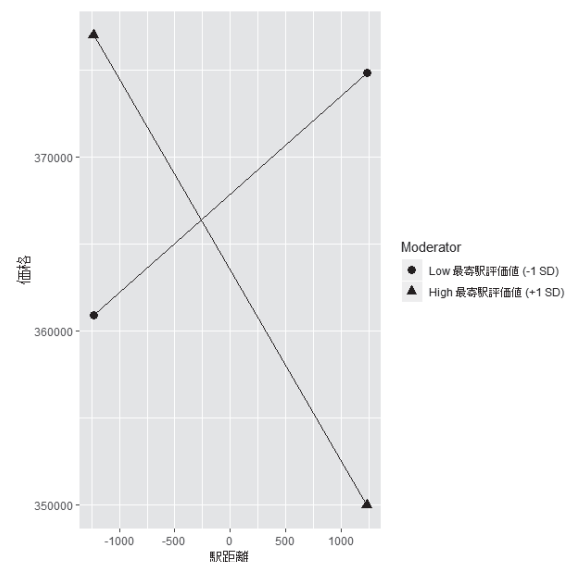


図 3 ステップワイズ後の最寄駅評価と駅距離の交互作用グラフ

この図から交互作用を説明する。

『例えば駅評価の高い駅（高崎駅）と隣接する駅を考えてみる』、隣接する駅から離れると駅評

価の高い駅（高崎駅）に近くなる場合もある。駅評価の高い駅に隣接する駅は飲み込まれている状況を示す。

8. 県最大の都市である高崎市モデルにおける解析結果

8.1 基礎データ

『中心地商店街までの距離』、『最寄駅までの距離』、『小学校ICまでの距離』が遠退くほど顕著に価格を引き下げる説明変数であることが分かった。

表 16 最寄駅評価値と駅距離の交互作用を加えステップワイズ後の11項目での偏回帰係数

	Estimate	Std.Error	t value	Pr(> t)	Confidence
(Intercept)	3.630E+05	4.080E+04	8.885	7.74E-14	***
log(中心地)	-3.370E+04	4.680E+03	-7.199	2.03E-10	***
容積率	2.910E+02	3.280E+01	8.847	9.24E-14	***
幅員	2.310E+03	3.980E+02	5.81	1.00E-07	***
log(人口2018630)	1.090E+04	1.890E+03	5.769	1.20E-07	***
log(小学校IC)	-1.460E+04	3.320E+03	-4.383	3.26E-05	***
建蔽率	-1.370E+03	3.220E+02	-4.267	5.02E-05	***
用途地域数値	-1.080E+04	3.780E+03	-2.86	0.0053	**
標準地の地積	-1.870E+00	7.570E-01	-2.469	0.0155	*
最寄駅評価値(中心化)	-1.320E+04	2.090E+04	-0.633	0.528	
駅距離(中心化)	-2.580E+00	2.770E+00	-0.93	0.355	
最寄駅評価値と駅距離の交互作用	-4.970E+01	1.440E+01	-3.461	0.000838	***

また、昨年の研究集録『固定資産評価手法に関する研究 ～多変量解析とOR手法～』で求めた説明変数『最寄駅評価値』については、高崎市内に限定した比較的狭い範囲であったためか有意な説明変数として認められなかった。

説明変数に『町名別人口』を追加した場合でも基礎データと同様の傾向を示すが、表17に示すように自由度調整済み決定係数では基礎データに対し町名別人口を追加した方が高い数値を示すことから、明らかに説明変数『町名別人口』が有意な変数であることが分かった。

表 17 自由度調整済み決定係数

	重相関係数
基礎データ	0.8132
基礎データ・ステップワイズ後	0.8217
基礎データ+町名別人口	0.8536
基礎データ+町名別人口・ステップワイズ後	0.8547

8.2 最寄駅評価値と

最寄駅までの距離の交互作用

前述したとおり『最寄駅評価値』単体では、有意な説明変数として認めることができない。

しかし、『最寄駅評価値』と『最寄駅までの距離』の交互作用を調べてみると『最寄駅評価値』の高群と『最寄駅距離』の低群の組み合わせが一番高い価格になることが分かり、『最寄駅評価値』の高群と『最寄駅距離』の高群の組み合わせが一番低い価格になる。ここでの『最寄駅評価値』の高群は“高崎駅”であるため高崎駅周辺で駅までの距離が近くなるほど、価格を押し上げる傾向があることが分かる。

さらに『最寄駅評価値』の低群、すなわち最寄駅が“高崎駅以外”においては、駅から遠ざかるほど、価格を押し上げることが分かる。

高崎駅周辺においては、駅までの距離が近くなるほど価格を押し上げるということは容易に理解できるが、一般的に最寄駅から遠ざかるほど価格を押し上げるとは考えづらい、(交互作用によるものと考えられる)『最寄駅評価値』の低群の駅は高崎市の郊外に比較的多いことから、自動車社会である群馬県において郊外にある駅は、その存在よりも他の要因で価格を押し上げると考えられることができる。

謝辞

本研究の基礎データとして最新の公開されている公示価格、調査価格のデータを提供くださった群馬不動産鑑定士システム評価研究会の不動産鑑定士の方々に深く謝意を表す。

本寄稿について

本寄稿は足利工業大学研究録第53号¹¹⁾ 12) 及び足利大学研究録第54号¹³⁾ 14) の「固定資産評価手法に関する研究」に基づき、書き起こしたものである。

参考文献

1. 長谷川貴陽史, 谷下雅義, 清水千弘 ヘドニック分析とその応用に関する考察 『平成18年度 土地政策に関する基礎的調査業務報告書』国土交通省土地・水資源局, pp. 341-388 (2007-03).
2. 吉谷 清澄, AHP (階層化意思決定法), 通信総合研究所季報, Vol. 39, pp. 37-45 (1993).
3. AHP (Analytic Hierachy Process), <http://aoki2.si.gunma-u.ac.jp/R/AHP.html>, (accessed 2017-6).
4. JR東日本・駅情報, <http://www.jreast-timetable.jp/>, (accessed 2017-6).
5. 東武鉄道・駅情報, <http://railway.tobu.co.jp/guide/>, (accessed 2017-6).
6. わたらせ渓谷鉄道, <http://www.watetsu.com/>, (accessed 2017-6).
7. 上毛電気鉄道, <http://www.jomorailway.com/>, (accessed 2017-6).
8. 上信電鉄, <http://www.joshin-dentetsu.co.jp/>, (accessed 2017-6).
9. 地域経済分析システム, <https://resas.go.jp/#/13/13101>, (accessed 2017-6).
10. 前橋市暮らしの情報, http://www.city.maebashi.gunma.jp/kurashi/188/189/191/p007865_d/fil/H26siryou2.pdf, (accessed 2017-6).
11. 佐藤友哉, 塚越 清: 日本経営工学会 2017年秋季大会予稿集, pp. 90-91.
12. 佐藤友哉, 塚越 清: 『固定資産評価手法に関する研究 ～多変量解析とOR手法～』足利工業大学研究集録 第53号, pp. 17-20 (2018).
13. 佐藤友哉, 塚越 清: 日本経営工学会2018年秋季大会予稿集, pp. 210-211.
14. 佐藤友哉, 塚越 清: 『固定資産評価手法に関する研究 ～群馬県地価モデルを目指して(高崎市モデル)～』足利工業大学研究集録 第54号, pp. 119-124 (2019).

用語解説

ヘドニック的^{1*} 商品の価格はさまざまな性能や機能の価値によって決まる. 計量経済学の

中心的な考え方です.

クラスター分析^{2*}

いくつかの変数から構成される多数のケースを類似性の高いグループ(クラスター)にまとめる「分類」のための技法です.

階層化意思決定法のAHP^{3*}

階層図を作成し, 各項目について一対比較を行い, 数値化し, 総合評価値を求め, これを元に意思決定をする手法です.

変数選択法^{4*}

選択法によって得られた重回帰式は, できるだけ少ない説明変数で, できるだけ効率的に目的変数の値を予測するためのものです. 以下のような方法があります. (AICとかBIC等の基準を最適になるように説明変数の選択をおこなう).

減少法: 説明変数をすべて含むモデルからスタートし, 1つずつ変数を減少させていく方法.

増加法: 説明変数を含まないモデルからスタートし, 1つずつ変数を増加させていく方法.

減増法: 説明変数をすべて含むモデルからスタートし, 1つずつ変数を増加させたり減少させたりする方法.

増減法: 説明変数を含まないモデルからスタートし, 1つずつ変数を増加させたり減少させたりする方法.

多重共線性^{5*}

説明変数間で一次従属が認められる場合, 共線性があるといい, 共線性が複数認められる場合は多重共線性があると言う.

交互作用^{6*}

要因が組み合わさったときにだけ現れる作用効果が一樣でないという現象. (飲酒と喫煙により肺がんの可能性を高めるような効果がある)

交互作用を認めることによりその作用を引き起こす第三の因子の発見の期待もできる.



館林市教育委員会文化振興課（館林市日本遺産プロジェクト）

1 日本遺産「里沼」の認定

令和元年度の文化庁「日本遺産」に、館林市のストーリー「里沼(SATO-NUMA) —『祈り』『実り』『守り』の沼が磨き上げた館林の沼辺文化—」が認定されました。文化庁の「日本遺産」制度は、国内の地域性豊かなストーリーを2020年までに100件認定し、地域活性化とインバウンド増加を目指す取り組みです。



2 「里沼」とは？

沼は、古代・万葉の頃には「隠沼(こもりぬ)」と詠われ、水辺の草木に囲まれてひっそりとした佇まいを持ち、人を寄せつけない神聖な場でした。いつしか、人々が沼に近づき集う中で、暮らしと結びつき、沼と共生した生業や文化が生まれ、沼は「里沼」となりました。「里沼」は、自然と暮らしが調和し



た生活文化を今に伝える、我が国の貴重な財産ですが、新田開発や近代化の波にもまれ、各地から沼が消え去りつつある今、館林では、時を重ねながら、それぞれの特性を磨いてきた、希少な「里沼」を見ることができます。

館林の里沼は、沼ごとに特性が異なることから、日本遺産「里沼」ストーリーの中では、茂林寺沼を“祈りの沼”、多々良沼を“実りの沼”、城沼を“守りの沼”というコンセプトで括り、市内38個の構成文化財とともにストーリーを展開しています。

3 “祈りの沼”＝茂林寺沼 ～里沼の原風景を残す沼～

かつて、河川や沼の水辺には湿地や湿原が広がり、その周りには平地林が見られました。沼や湿原には、鯉や鮒、トンボなどの水生動物や昆虫、菱や藻などの水草や湿原の植物が生息し、沼辺の平地林は狸や蛇、野鳥などの棲みかとなっていました。このような水を取りまく自然環境は、平野の都市部では開発によってほとんど見られなくなっています。しかし、周辺が宅地化された今も、茂林寺沼にはその原風景が残されています。沼辺にはコウホネ、カキツバタ、ノウ



ルシなど希少種の植物が自生し、関東地方でも数少ない貴重な低地湿原となっています。

茂林寺沼には、なぜ今も原風景が残っているのか？そこには、600年前に開山した古刹・茂林寺の存在があります。沼の畔に曹洞宗の信仰の拠点「祈りの場」が生まれることにより、人々の自然を畏怖する気持ちが高まり、「祈りの沼」としての静謐さが受け継がれてきました。

いつしか人々は、その沼を茂林寺沼と呼ぶようになりました。そして、寺に伝わる貉(狸)の古譚「ぶんぶく茶釜」のなかで、和尚が貉の化身であったり、狸が茶釜に化けるなど、人と動物とのかかわりが今もユーモラスに語り継がれています。

茅葺き屋根の本堂や山門をもつ茂林寺は、その葺き替えに沼茅(葦)を利用してきました。人々は繁茂する葦を刈ることで沼の生態系を維持し、茂林寺沼は「里沼」として人との共生が保たれてきました。今も人々の祈りの姿が途絶えることのない寺と、希少な動植物の棲みかの沼との共存が図られています。

4 “実りの沼”＝多々良沼 ～“麦都”館林を支えた沼～

多々良沼とその沼辺に細長く連なる松林。そこには「たたら」の地名の由来となった古い時代の製鉄の痕跡と、500年前の開拓者大谷休泊による植林と用水堀開削の歴史が刻まれています。多々良沼は、人々の暮らしを支える生業の場としての「里沼」へと拓かれてきました。



沼からの用水によって潤された田畑は、米と麦との二毛作が可能となり、江戸時代には館林藩から将軍家へ小麦粉が献上されたように、館林は麦の産地となりました。明治期になると麦を生かした近代製粉業や醸造業が興り、“麦都”となった館林では、麦を原料とした麦落雁やうどん、醤油が名産品となりました。「里沼」による水と大地の恵みは、多々良沼を「実りの沼」へと進化させ、現代の館林の食品産業の興隆へと結実しています。

「実りの沼」は漁労の場としても人々の暮らしを支え、鯰の天ぷらや鯉の洗い、鮎の甘露煮など沼の幸を活かした個性ある食文化をもたらししました。長年培われてきた様々な味わいは、里人たちの貴重なたんばく源となり、もてなしや晴れの日料理として今も暮らしに根付いています。

5 “守りの沼”＝城沼 ～城と躑躅ヶ崎を守ってきた沼～



約550年前、東西に細長い城沼を天然の要害として館林城が築されました。城沼は館林城の建つ台地を取り囲む外堀の役目をし、武将たちにとって「守りの沼」となりました。沼によって守られた堅固な城は、近世になると江戸を守護する要衝として、徳川四天王の榊原康政や、五代将軍となる徳川綱吉の城となり、守りを固めるための城下町を広げ、その周囲に水を引き入れ、堀と土塁で囲みました。

「守りの沼」には、二つの伝説が生まれました。一つは龍神伝説です。沼に人を寄せつけなため、城沼は沼の主(ぬし)・龍神の棲む場となり、城下町にはその伝説を伝える井戸が残ります。もう一つはつつじ伝説です。今から400年程前、「お辻」という名の女人が龍神に見初められ、城沼に入水しました。それを悲しんだ里人は沼が見える高台につつじを植え、その地を「躑躅ヶ崎」と呼びました。歴代の館林城主はそこにつつじを植え続け、花が咲き誇るようになった高台を築山に、城沼を池に見立てた雄大な回遊式の大名庭園を造り上げました。城主によって守られてきた躑躅ヶ崎は「花山」とも呼ばれ、花の季節には里人たちにも開放されました。

明治維新後の近代化は、「守りの沼」を大きく変貌させました。江戸時代に禁漁区となって人を寄せつけなかった城沼は、里人たちに開放されて漁労や墾田、渡船などが営まれ、「里沼」としての歴史を歩み始めました。

6 もてなしの里沼文化 「もてなしの心」へと磨き上げられた館林の沼辺文化

近代化による「守りの沼」の変貌は、城沼と景観を一つにしていた「躑躅ヶ崎」も大きく変えました。それまで城主によって守られていた「躑躅ヶ崎」は、町人や村人たちの努力によって、公園「つつじが岡」として行楽地に生まれ変わり、400年前に植えられたつつじは貴重な古木群となり、名勝として甦りました。多くの人々が訪れるようになった沼辺には、行楽客を迎え入れるための文化が集約され、「もてなしの心」が芽生えました。

近代化によって城下町で成長した製粉・醤油醸造・織物などの会社は、内外の客を迎えるもてなしの場として「つつじが岡」を利用しました。東武鉄道の開通と館林出身の文豪田山花袋が記した旅の案内書は、沼辺にある



「つつじが岡」と茂林寺へと多くの人々を誘いました。さらに「実りの沼」がもたらした名産品の麦落雁やうどんは、手軽な館林土産として広く知られるようになり、里沼の特性を活かした「もてなしの心」が根付きました。

館林の沼辺に佇むと、赤城山や日光連山、遠くは筑波山・富士山を眺望できます。「祈りの沼」「実りの沼」「守りの沼」、それぞれ特性を持って、多彩な文化を生み出してきた館林の「里沼(SATO-NUMA)」。その特性は明治の近代化以降、「もてなしの心」へと磨き上げられ、館林の沼辺文化として今も受け継がれています。

7 新しいまちづくりに向けて

館林市は、この日本遺産「里沼」を活用して、「沼辺」+「イノベーション」=「ヌマベーション」を新たなキーワードとした持続可能なまちづくりの実現に向け、3つの目標を立てています。

〔目標1〕「里沼」の継承・発展

館林市の沼辺文化を生んだ「里沼」環境や歴史文化が適切に保存・継承し、観光・産業や人材育成などのまちづくり面での活用・発展が促進します。

〔目標2〕シビックプライドの醸成

館林市内に各分野の組織・団体の新たな連携体制が構築しながら、各事業がブラッシュアップし、地域住民の中にシビックプライドを醸成します。

〔目標3〕交流人口の増加

「日本遺産」を通じて館林市への来訪者のみならず、他地域・他国との交流が活発になり、交流人口が増加させます。また、市民一体となった「もてなしの心」により、満足度が向上しリピート来訪を増やします。

「日本遺産」認定により「たてばやしの里沼」という地域ブランド化に成功しました。これにより、館林市内の特定のエリアや分野ではなく、全市民が気軽に参画できる土壌が生まれました。各分野の人・組織・団体とその事業を、日本遺産「里沼」という“横串”でつなぎ、各事業をさらに磨き上げながら地域の魅力を国内外に発信したいと考えています。

具体的な例として、「里沼」を学術的に深め、学校教育や生涯学習の場などを利用して普及啓発を図ります。また、「里沼」の持つ魅力を次世代に継承するため、自然環境保全のための活動や施設整備等の充実・向上に取り組めます。「里沼」の魅力を体感できるプログラムを“コト消費”として創出しながら、交流人口増加から将来的な定住人口増加につなげて行きます。そして、これまで単体で動いていた商業・工業・農業についても、日本遺産「里沼」認定を契機として、地域特色である「食」を中心とした相互連携を図って参ります。

不動産鑑定士が取り組む災害支援の 最近の動きについて

不動産鑑定士 長谷川 玄

平成30年10月5日に群馬県のホテルメトロポリタン高崎にて住家被害認定調査の研修会を行いました。今回は、それ以降に住家被害認定基準運用指針の改定があったことから、その概要を記載するとともに、（公社）日本不動産鑑定士協会連合会（以下「不動産鑑定士連合会」という。）の災害対策支援特別委員会で検討した支援体制の概要について記載させていただきます。（本文の意見の部分については、私見となります。）

また、個人的な事で大変恐縮ですが、今年の2月より東京会から群馬会に席を移させていただき、今後は群馬会の一員として士協会活動に参加させていただきたいと考えております。よろしくお願い致します。

○住家被害認定とは、また、不動産鑑定士が行う支援活動とは

住家被害認定とは、地震や風水害等の自然災害により被害のあった住宅について、内閣府の定める「災害の被害認定基準」等に基づき、全壊、半壊等の「被害の程度」を認定する調査です。鑑定士の支援活動は、当該調査を支援（講習会の開催・実際に調査を行う）するとともに、窓口の設営、調査の進め方、罹災証明書の発行、住民からの相談質問に対して回答を行い、当該市町村が罹災証明書をスムーズに発行できるように支援するための活動です。

○被害認定区分の見直し

令和2年3月の改定（以下、「今回の改定」という。）がある以前は、「全壊」「大規模半壊」「半壊」「一部損壊」の4区分（「被害なし」を含めると5区分）であったが、改定により、「半壊」と「一部損害」の間に「準半壊」（損害割合10%以上20%未満）の区分が出来ました。

調査実務においては、これまでのとおり行えば良いわけですが、区分が増えたことにより、わずかな点数の違いで支援の可否が決まるため、より一層の注意を持った調査が必要となります。

また、これにより「水害」「風害」のフローも改定されました。

被害の程度	認定基準
全 壊	住家がその居住のための基本的機能を喪失したもの、すなわち、住家全部が倒壊、流失、埋没、焼失したもの、または住家の損壊が甚だしく、補修により元通りに再使用することが困難なもので、具体的には、住家の損壊、焼失若しくは流失した部分の床面積がその住家の延床面積の70%以上に達した程度のも、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が50%以上に達した程度のもとする。
大規模半壊	居住する住宅が半壊し、構造耐力上主要な部分の補修を含む大規模な補修を行わなければ当該住宅に居住することが困難なものである。具体的には、損壊部分がその住家の延床面積の50%以上70%未満のも、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が40%以上50%未満のもとする。
半 壊	住家がその居住のための基本的機能の一部を喪失したもの、すなわち、住家の損壊が甚だしいが、補修すれば元通りに再使用できる程度のも、具体的には、損壊部分がその住家の延床面積の20%以上70%未満のも、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が20%以上50%未満のもとする。
準半壊	住家が半壊又は半焼に準ずる程度の損傷を受けたもので、具体的には、損壊部分がその住家の延床面積の10%以上20%未満のも、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が10%以上20%未満のもとする。

出典：内閣府

○木造と非木造が混在する住家における判定方法の明確化

住家被害認定調査においては、被災時の調査であることから、一次調査では外観から構造を判定することになるため、通常の鑑定評価のように構造を細かく分類することなく調査を行います。

今回の改定において「主要構造部の構造に基づき判定」となりました。

ここでのポイントは、住家被害認定調査は、多くの市町村で税務課の職員が行います。また、調査の結果は、固定資産税の減免などに利用されます。その固定資産税の家屋の評価においては、主要構造は、「柱」で判定することになっていることを考えると、多くの市町村においては、主要構造部のうち「柱」をもって主たる構造を判定することになると考えます。

(4) 木造と非木造が混在する住家における判定方法の明確化

木造と非木造の混構造の場合における住家の被害認定調査については、原則として、住家を構成する主要構造部の構造に基づき調査・判定する。ただし、主要構造部の構造が判断しがたい場合には、主たる被害を受けた構造に基づき、調査・判定して差し支えない。

出典：内閣府

○浸水被害における内壁の判定方法の具体的な目安の提示

私が実際にこの被害現象を見たのは、西日本に甚大な被害をもたらした「平成30年7月豪雨」

のときでした。壁の中にある断熱材が汚泥を含んだ水で給水した状態になってしまい乾燥することができず、腐敗が進んでしまうためどのように判定するかが問題となりました。今回の目安の提示により、判定が統一化されることになるので、重要な項目の一つであると考えます。

(5) 浸水被害における内壁の判定方法の具体的な目安の提示

以下のような被害が見られる場合には、再使用が不可能な程度（損傷程度Ⅴ）とし、内壁面全面を損傷面積とする判定方法の具体的な目安を提示。

- ・内壁面への汚泥の付着など相当な汚損が見られ、内壁内部まで吸水している場合
- ・内壁面に、浸水痕とは別に、吸水等によるシミ・汚損・カビ等がみられる場合

出典：内閣府

○不動産鑑定士の市町村に対する災害支援のスキーム図

不動産鑑定士連合会災害対策支援特別委員会では、被災した市町村に対して大きく分けると2つの支援スキームの検討を行ってきました。

一つ目が市区町村と、予め当該市区町村が所在する県不動産鑑定士協会（以下「県士協会」という。）とで協定を締結しておき、有事の際には当該県士協会が支援に入ります。そして支援にあたり、当該県士協会だけでは対処できない場合、不動産鑑定士連合会に支援要請を行い当該県士協会と連携して支援にあたります。

二つ目が当該災害に限り市区町村と連合会で協定を締結して、連合会で支援に入るという支援スキームです。

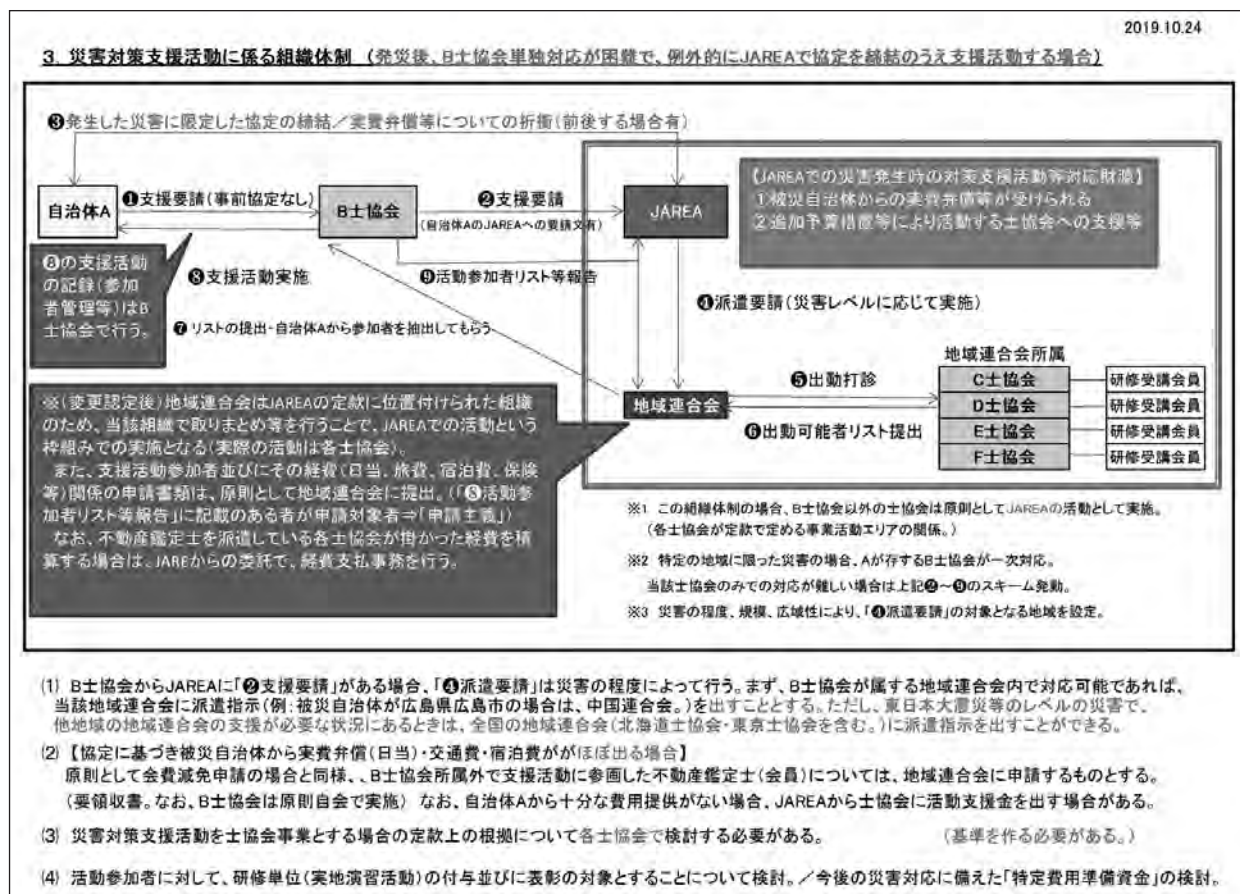
平常時から、災害に備えて協定を締結しておく前者のスキームの方が災害時においても上手く機能すると思われますが、災害が起きてからではないと締結出来ないとする市町村もあるため2つのスキームの検討を行いました。

最後に、不動産鑑定士が、災害時においても地域社会に必要とされ、頼りになる存在となるためにも、「不動産鑑定士に求められる社会的使命」と位置づけ、住家被害認定調査等の研修会・協定締結を勧めることが必要だと感じております。

①市町村と県士協会が予め協定を締結



②市町村と不動産鑑定士連合会が協定を締結



売買仲介業界を経て不動産鑑定士の 必要性を改めて感じたこと

不動産鑑定士 小池龍太

私は、大学卒業後、不動産鑑定士の資格取得のため、上京し都内の鑑定士事務所に就職しました。当初、個人事務所で公的評価の補助や民間の賃料評価等の補助を行ってきましたが、他にも様々な種別・類型の評価を学びたいと思い、都内の某有名事務所に転職いたしました。

当該事務所では、金融機関の担保評価を中心として、レジャーホテル・ゴルフ場・立木評価など様々な類型の評価を経験させていただきました。

現在におけるすべての基礎は、当該事務所にて学ばせて頂き、大変感謝しております。

しかし、経験を積むにつれて、自分が評価した価額がマーケットにおいてどのような位置づけにあるのか、検証してみたいと思うようになりました。

そこで、思い切って不動産売買の実態を経験するため、一営業マンとして売買仲介業務を主とする業界に飛び込むことに致しました。

実際の売買では売主様・買主様の事情等により売買金額は大きく異なること、売買金額の決定プロセスには不動産の価値のみではないこと、弁護士さん・司法書士さん・税理士さん・土地家屋調査士さん等他士業との連携の重要性を経験させていただきました。

また、同業界においては、不動産の売買金額の無料査定を行うケースがありますが、査定を行う際には地価公示・地価調査・相続税路線価等を参考にします。

私は法人営業部に配属されたため、北は北海道、南は九州と、全国の物件を対象に取引を行っていましたが、取引自体が少なく、売ればそれが相場と言われるような地方の物件においては、公的評価が非常に有用な資料と感じていました。

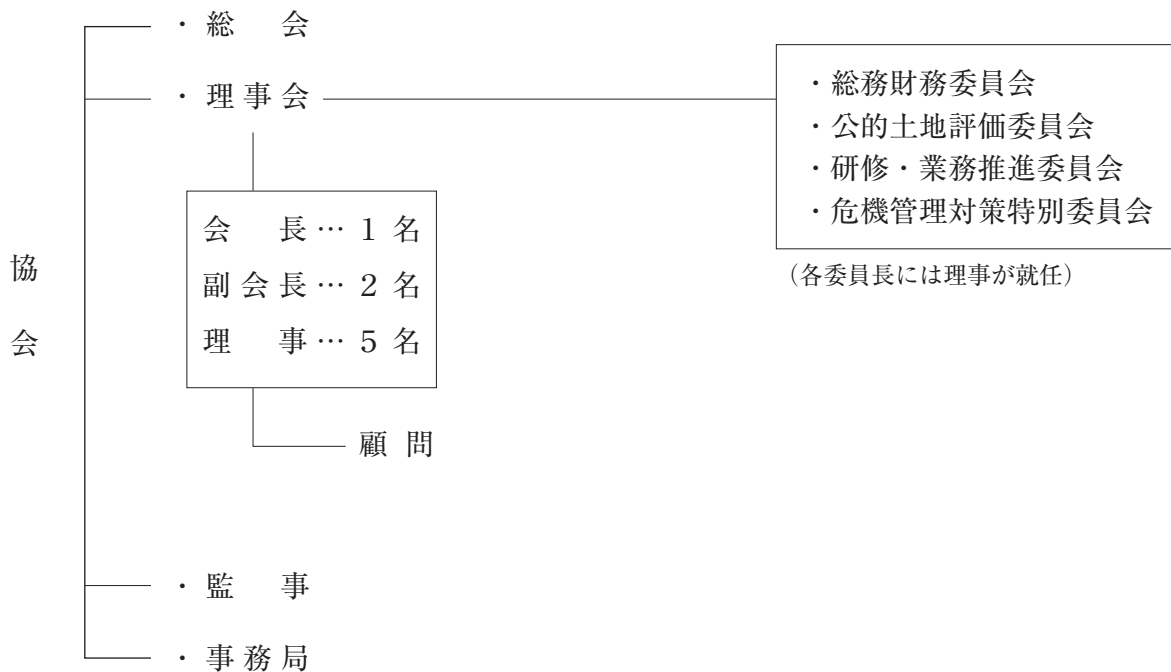
特に、バルクの案件で山林の取引を行った際には地価調査の価格は非常に参考になりました。

さらに、地価公示の評価書（当時は1枚目のみ）が開示された際には、地域の特性を知る手掛かりとして、非常に助かりました。

正に、地価公示等の公的評価は国民の不動産取引の指標として、無くてはならないものです。

不動産の取引には様々な事情や思惑が介在し、契約自由の原則や私的自治の原則からも安く取引すること、高く取引することは当事者の自由ではありますが、やはり不動産取引は適正金額（売主様・買主様双方にとって損得のない価格）で行うことが望ましく、そのためには、不動産鑑定士の存在は必要不可欠であり、今後は、実際の売買等においても不動産鑑定士がもっと活躍するべきと他業界に行って改めて感じました。

公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会組織図



公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会を代表して委嘱される委員

群馬県収用委員会委員

群馬県収用委員会予備委員

群馬県土地利用審査会委員

群馬県国土利用計画審議会委員

群馬県固定資産評価審議会委員

群馬県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
(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	371-0847	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	(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
神林不動産鑑定株式会社	(士) 神林 宏明	370-0833	高崎市新田町 4-2 セントラルヒルズ高崎 202	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 1556-4	TEL 027-325-3366 FAX 027-325-5777
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

会員種別	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 (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	直 通 027-289-2316 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	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
(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

会員種別	会 員 名	郵便番号	所 在 地	電 話 番 号・FAX 番 号
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
(株)南陽舎	(代) 金田 中 (士) 長谷川 玄	370-0069	高崎市飯塚町 347 番地 2-102	TEL 027-384-4600 FAX 027-384-4601
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 0270-50-0754 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) 2 名 計 47 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」においては、土地評価手法に関する研究を足利大学・情報科学センター佐藤先生、元足利工業大学・システム情報分野 塚越先生から寄稿して頂き、日本遺産「里沼」認定と新しいまちづくりについて館林市教育委員会文化振興課様から寄稿して頂きました。また、会員からは増加の一途を辿る自然災害への不動産鑑定士が取り組む災害支援の最近の動向など、このほか関係者の皆様から業務多忙の中、寄稿を頂きました。

発刊に当たりご尽力頂いた皆様、事務局、会員の方々、誠にありがとうございました。

心より御礼申し上げます。

皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染で不安が尽きない昨今ですが、くれぐれもご健康に留意され、安寧な日々を過ごせますよう祈念し編集後記とさせていただきます。

総務財務委員会 神林 宏明

鑑定ぐんま 第20号

令和2年10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◇

草津町 湯畑

◇裏表紙の写真◇

沼田市 吹割の滝



◇表紙の写真◇
草津町 湯畑

◇裏表紙の写真◇
沼田市 吹割の滝

『ググっとぐんま写真館』から転載