

鑑定ぐんま

第21号

公益社団法人
群馬県不動産鑑定士協会

目 次

<刊行にあたって>

公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会 会長 前原徹児・・・・・・・・・・ 2

<調査研究報告>

令和2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3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>

・吉岡町の「むかし」と「いま」

野田宿を守る会会長（森田家14代当主）森田均、吉岡町建設課・・・・・・・・ 26

・高崎市のまちづくり

高崎市都市整備部都市計画課・・・・・・・・・・ 32

・みどり市における近年のまちづくりについて

みどり市都市建設部都市計画課・・・・・・・・・・ 36

・不動産テックの潮流と調査研究委員会のデータ活用の取組について

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 浅尾輝樹・・・・・・・・・・ 40

・不動産鑑定でのGISの活用

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 西村研二・・・・・・・・・・ 46

<講演会>

令和3年度一般公開講演会「心は折れない～ボクシングを通じて～」・・・・・・・・ 50

<随筆・随想>

タヒチアンダンスと不動産鑑定士 堀口由紀子・・・・・・・・・・ 51

<公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会の組織図>・・・・・・・・・・ 52

<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>・・・・・・・・ 52

<事務局>・・・・・・・・・・ 52

<会員名簿>・・・・・・・・・・ 53

<編集後記>・・・・・・・・・・ 56

刊行にあたって

公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会
会 長 前 原 徹 児



「鑑定ぐんま」の発行も今回で21回目を迎えることができました。これもひとえに関係各位のご協力とご支援の賜物と深く感謝申し上げます。

2020年年初から日本での新型コロナウイルス感染症が確認され、その後感染拡大したコロナ禍も落ち着きつつあり、感染予防の観点から中止・延期されていた当協会の事業も正常化しつつあります。

当協会は平成25年4月1日から公益社団法人に移行し、この度10年目を迎えることとなりました。この間、地価公示、地価調査、相続税路線価標準地評価、固定資産税標準宅地評価等の公的評価に係る関係事務を行うと共に、一般県民の皆様を対象とした一般公開講演会、無料相談会の開催、研修会等への講師の派遣等の公益事業を行って参りました。

近時では、自然災害時での住家被害認定調査、空き家対策問題等の諸問題への対応が当協会にも要請されるようになり、専門職業家として果たすべき社会的責務を考え、公益社団法人としての公益事業及び法律、金融、会計等への専門知識を得るための研鑽、不動産テックの潮流に応じたD X化等、時代の要請・社会のニーズをしっかりと捉えた調査研究等に一層力を注いでいく所存であります。

今回の第21号では、「吉岡町の「むかし」と「いま」」、「高崎市のまちづくり」、「みどり市における近年のまちづくりについて」、「不動産テックの潮流と調査研究委員会のデータ活用の取組について」、「不動産鑑定でのGISの活用」の寄稿をいただきました。自治体のまちづくりへの取組及びその従前従後のまちの姿、上部組織である連合会におけるデータ活用照会等の内容となっており、まちづくりや今後のD X化への方向性について、不動産鑑定士に求められる社会的役割及びD X化について考えさせられる内容となっております。

今後も当協会はこれまで以上に公益社団法人として社会的使命を果たしていく所存でありますので、引き続き当協会の活動にご理解・ご支援をお願い申し上げます。

今回の発刊にあたり、ご協力をいただいた群馬県、高崎市、みどり市、吉岡町及び関係各位にこの場を借りて厚くお礼申し上げます。

令和2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。調査期間は令和元年第4四半期から令和2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31年（令和元年）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 434 件）

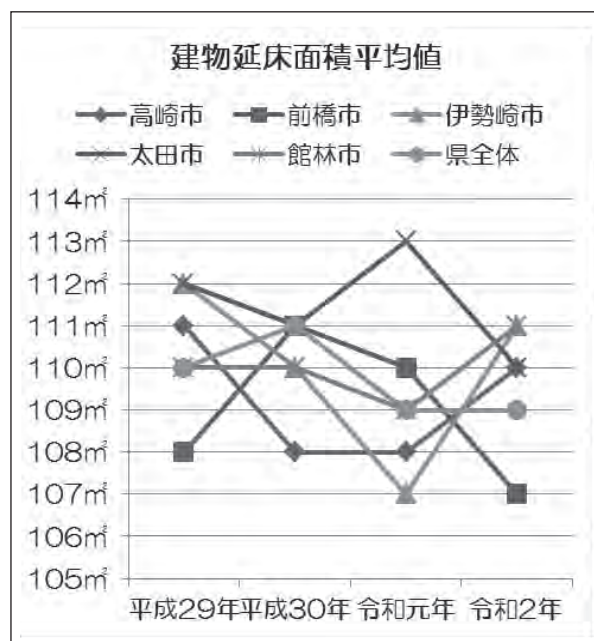
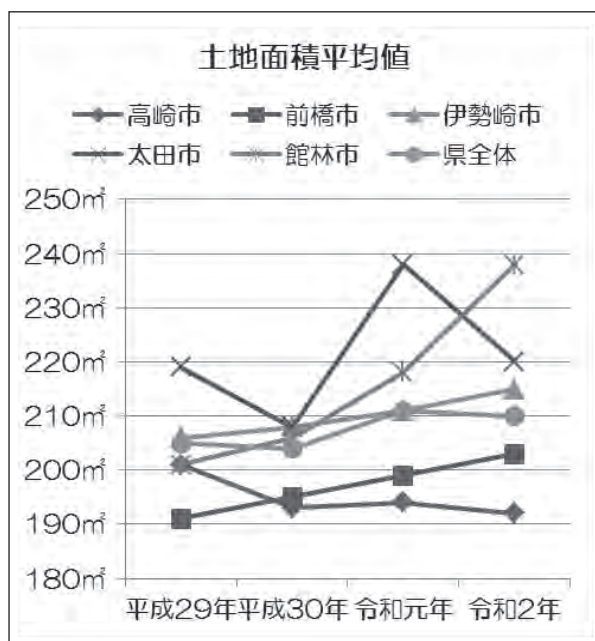
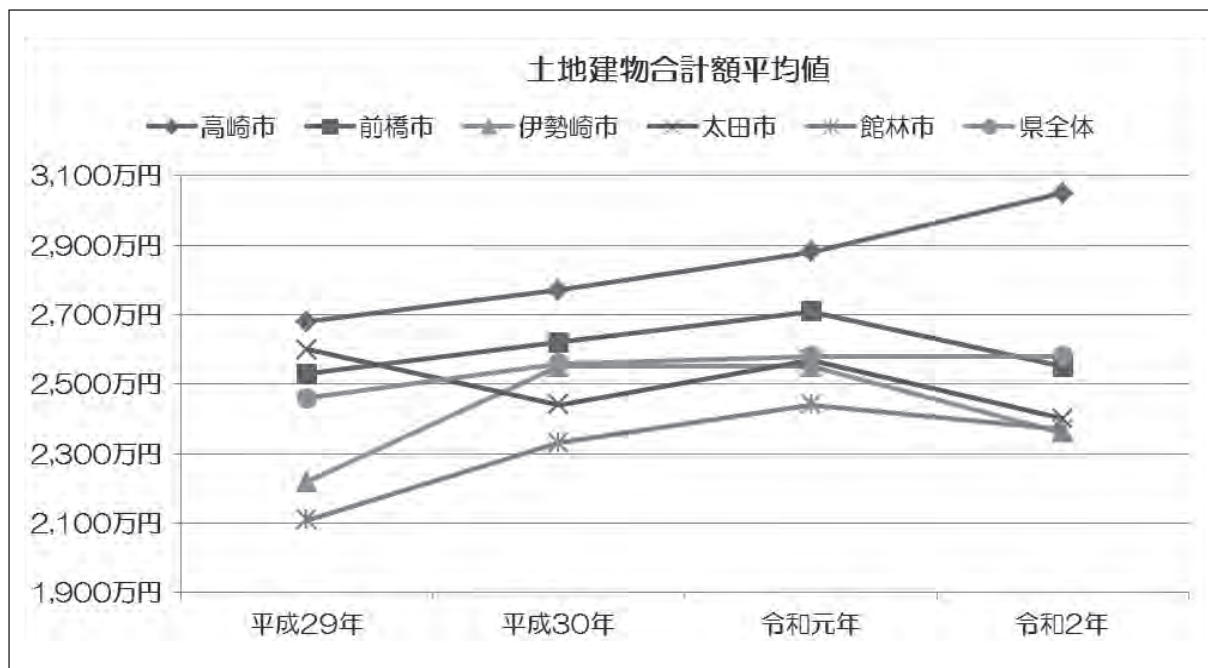
順位	1 位	2 位	3 位	4 位	5 位
調査取引件数	前橋市	高崎市	太田市	伊勢崎市	館林市
	126 件	111 件	54 件	50 件	18 件
全体の割合	29%	26%	12%	12%	4%
（前年順位）	高崎市	前橋市	伊勢崎市	太田市	館林市
	84 件	83 件	58 件	55 件	26 件

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19市町村（11市7町1村）で確認されました。
- ・上位5位までの調査取引件数の合計は359件で群馬県全体の調査取引件数（434件）の約83%を占めています。
- ・前年1位の高崎市と前年2位の前橋市及び前年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。

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	前橋市	2,550 万円	2,450 万円	4,700 万円	1,400 万円
	高崎市	3,050 万円	2,900 万円	7,500 万円	1,600 万円
	太田市	2,400 万円	2,450 万円	3,700 万円	1,500 万円
	伊勢崎市	2,360 万円	2,300 万円	4,200 万円	1,500 万円
	館林市	2,370 万円	2,500 万円	2,800 万円	1,400 万円
	県全体	2,580 万円	2,400 万円	7,500 万円	1,400 万円
土地面積	前橋市	203㎡（61 坪）	200㎡（61 坪）	390㎡（118 坪）	90㎡（27 坪）
	高崎市	192㎡（58 坪）	180㎡（54 坪）	430㎡（130 坪）	85㎡（26 坪）
	太田市	220㎡（67 坪）	210㎡（64 坪）	330㎡（100 坪）	145㎡（44 坪）
	伊勢崎市	215㎡（65 坪）	200㎡（61 坪）	310㎡（94 坪）	165㎡（50 坪）
	館林市	238㎡（72 坪）	225㎡（68 坪）	380㎡（115 坪）	140㎡（42 坪）
	県全体	210㎡（64 坪）	200㎡（61 坪）	430㎡（130 坪）	85㎡（26 坪）
建物延床 面積	前橋市	107㎡（32 坪）	105㎡（32 坪）	135㎡（41 坪）	55㎡（17 坪）
	高崎市	110㎡（33 坪）	110㎡（33 坪）	185㎡（56 坪）	50㎡（15 坪）
	太田市	110㎡（33 坪）	110㎡（33 坪）	120㎡（36 坪）	80㎡（24 坪）
	伊勢崎市	111㎡（34 坪）	110㎡（33 坪）	135㎡（41 坪）	100㎡（30 坪）
	館林市	111㎡（34 坪）	115㎡（35 坪）	115㎡（35 坪）	95㎡（29 坪）
	県全体	109㎡（33 坪）	110㎡（33 坪）	185㎡（56 坪）	50㎡（15 坪）



- ・ 県全体平均値は土地建物合計額2,580万円（前年2,580万円・前年比±0.0%）、土地面積210㎡（前年211㎡・前年比-0.5%）、建物延床面積109㎡（前年109㎡・前年比±0.0%）でした。
- ・ 土地建物合計額平均値の順位は1位高崎市で3,050万円（前年も1位で2,880万円）、2位前橋市で2,550万円（前年も2位で2,710万円）、3位太田市で2,400万円（前年も3位で2,570万円）でした。高崎市が大幅に上昇の結果となり、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位館林市で238㎡（前年2位で218㎡）、2位太田市で220㎡（前年1位で238㎡）、3位伊勢崎市で215㎡（前年も3位で211㎡）となりました。
- ・ 上位5市別の建物延床面積平均値は、1位伊勢崎市・館林市で111㎡、5位前橋市で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2年の統計数値が出揃っていないため年収及び土地建物価格は令和元年を基準としています。

・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㎡（約33坪）と想定し、（一財）建設物価調査会発行の「建築統計年報」から求めた標準的な建築単価（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4.9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）

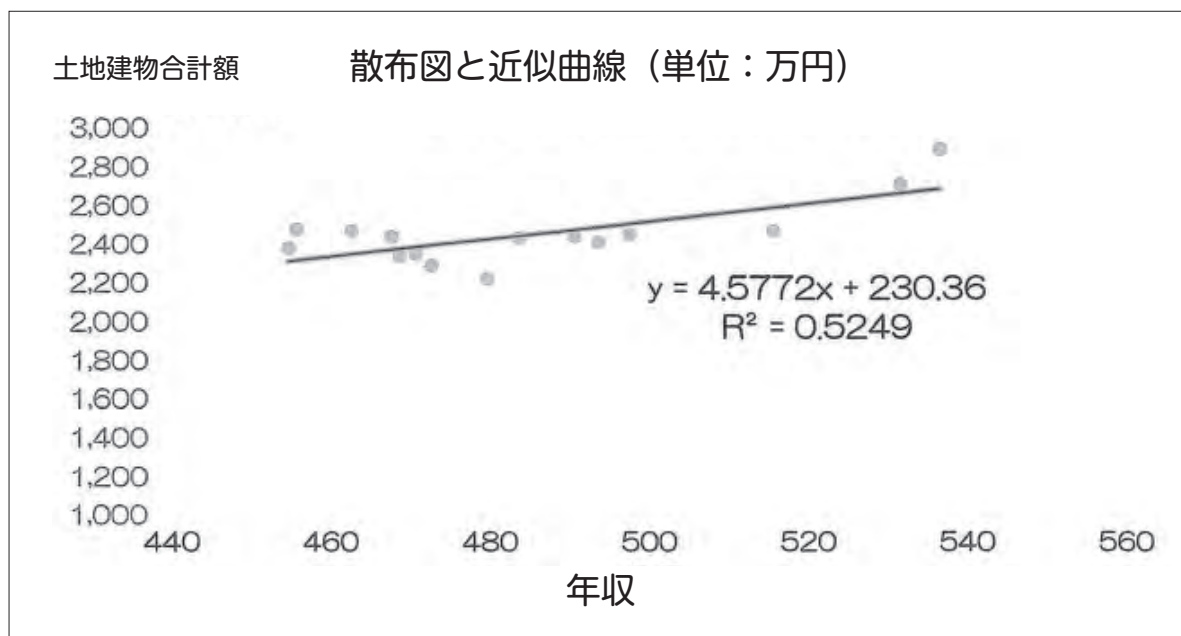
建物価格を一定額（1,848万円）と仮定したうえで、年収倍率を平均値4.9倍とした場合の各市町別及び年収別に取得可能な住宅地の土地面積を求めます。

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2,888万円）、2位は前橋市2,708万円（前年も2位で2,718万円）、3位は沼田市2,478万円（前年も3位で2,478万円）となっています。

14市町の平均は2,448万円（前年は2,458万円）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4.6倍から5.4倍の範囲で、各市町の平均は4.9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4.9倍で取得可能な土地面積は、安中市の265㎡が最高で高崎市の95㎡が最低です。また平均年収の497万円で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、みどり市の7市です。

※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4.9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 5 5 0 万円～ 6 0 0 万円	高崎市・前橋市
年収 5 0 0 万円～ 5 5 0 万円	太田市・沼田市・渋川市
年収 4 5 0 万円～ 5 0 0 万円	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

※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) 新築戸建住宅の取引調査

- A. 県全体の新築戸建住宅の調査取引件数は434件、前年386件から12.4%増加しました。
- B. 調査取引件数の順位は前年1位の高崎市と前年2位の前橋市及び前年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。
- C. 県全体の土地建物合計額の平均は2,580万円、前年2,580万円で、近年の上昇傾向から横這い傾向となりました。
- D. 土地面積の平均は210㎡で前年211㎡から0.5%減少しました。平均建物延床面積は109㎡（前年も109㎡）で横這いでした。

(2) 総括

新築戸建住宅は土地面積の平均が微減、建物延床面積の平均は横這いとなり、県全体の土地建物合計額の平均値は横這いを示しています。

・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2,448万円、前年2,458万円から-0.4%となり僅かに減少しました。
- B. 年収平均は497万円、前年482万円から3.1%増加しました。
- C. 年収倍率平均は前年5.1倍から4.9倍へと低下しました。

(2) 総括

土地建物合計額平均が僅かに減少した一方で、年収平均は増加となったことから年収倍率平均は前年と比較して0.2ポイント低下する結果となりました。土地建物合計額が微減となった要因は、土地単価（36,500円/㎡、前年36,600円/㎡）の下落（-0.3%）に比べ、建築単価（16.8万円/㎡、前年16.8万円/㎡）は横這いとな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、近年の緩やかな上昇傾向にあった土地建物合計額の平均値が横這い又は若干の下落傾向へとシフトしたことが窺えます。

土地建物合計額の平均値は、I 部調査において横這いであることが示され、II 部調査において僅かに減少と結論付けています。

結論が若干異なるのは、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0.5%の僅かな減少、土地単価も0.3%の僅かな下落となったことから、総額として土地価格は僅かな下落となったことが窺えます。また、建物延床面積は横這いで、建物単価も同様に横這いであったことから、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、土地建物合計額は横這いから若干の下落傾向であることが示され、その要因は土地の総額の僅かな下落に起因すると考えられます。

新築戸建住宅の需要は、近年において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	52,000	165	860	16.8	110	1,848	2,708	531	5.1
高 崎 市	63,100	165	1,040	16.8	110	1,848	2,888	536	5.4
桐 生 市	30,600	165	500	16.8	110	1,848	2,348	470	5.0
伊勢崎市	35,000	165	580	16.8	110	1,848	2,428	483	5.0
太 田 市	37,400	165	620	16.8	110	1,848	2,468	515	4.8
沼 田 市	38,000	165	630	16.8	110	1,848	2,478	455	5.4
館 林 市	34,200	165	560	16.8	110	1,848	2,408	493	4.9
渋 川 市	37,400	165	620	16.8	110	1,848	2,468	462	5.3
藤 岡 市	32,400	165	530	16.8	110	1,848	2,378	454	5.2
富 岡 市	29,800	165	490	16.8	110	1,848	2,338	468	5.0
安 中 市	22,700	165	370	16.8	110	1,848	2,218	479	4.6
みどり市	26,600	165	440	16.8	110	1,848	2,288	472	4.8
吉 岡 町	35,800	165	590	16.8	110	1,848	2,438	490	5.0
玉 村 町	35,900	165	590	16.8	110	1,848	2,438	467	5.2
平 均	36,500	165	600	16.8	110	1,848	2,448	497	4.9

※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。

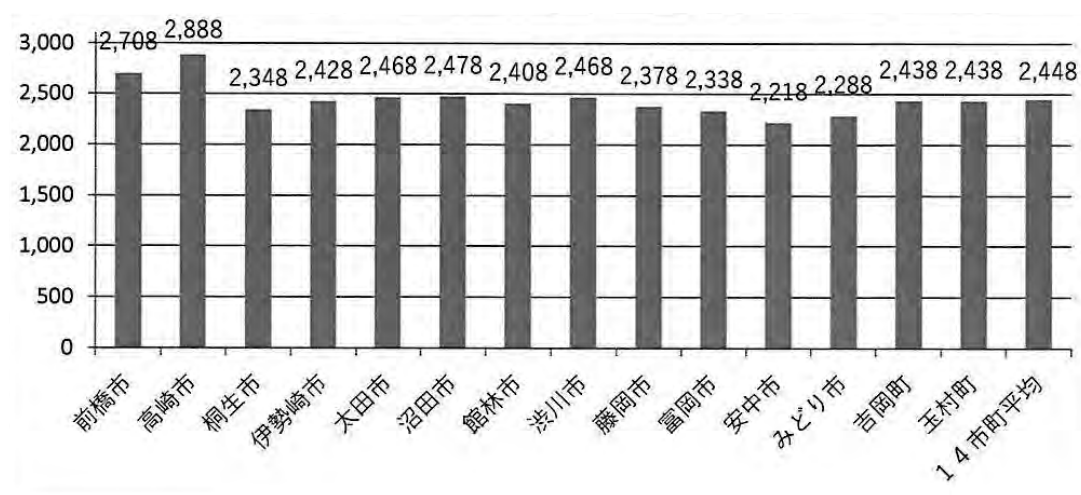
※2 令和2年度の集計が一部公表されていないため、令和元年度を採用しています。

Ⅱ部 図表2 年収倍率を4.9倍とした場合の土地取得可能面積一覧表

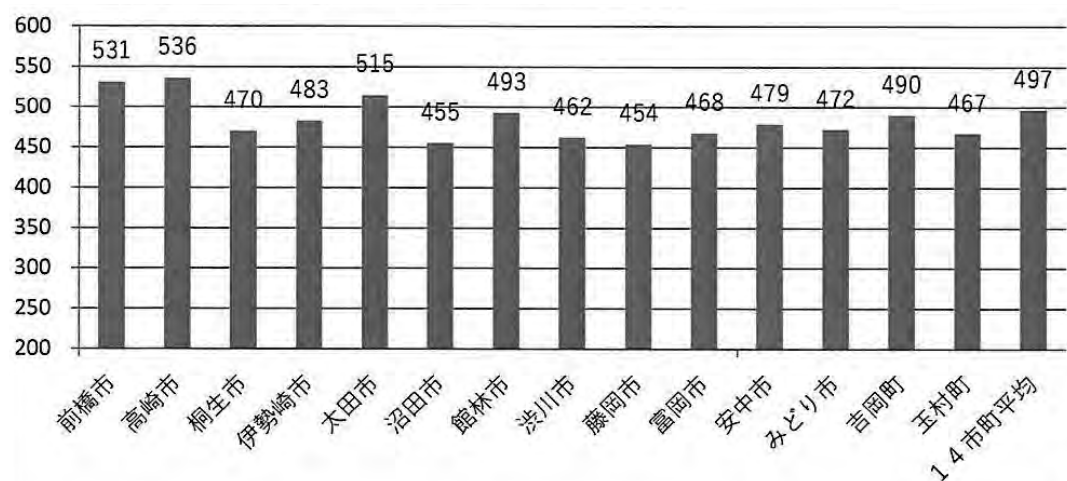
	400万円	450万円	497万円	500万円	550万円	600万円	650万円	700万円
前 橋 市	22㎡	69㎡	113㎡	116㎡	163㎡	210㎡	257㎡	304㎡
高 崎 市	18㎡	57㎡	93㎡	95㎡	134㎡	173㎡	212㎡	251㎡
桐 生 市	37㎡	117㎡	192㎡	197㎡	277㎡	357㎡	437㎡	517㎡
伊勢崎市	32㎡	102㎡	168㎡	172㎡	242㎡	312㎡	382㎡	452㎡
太 田 市	30㎡	95㎡	157㎡	161㎡	226㎡	292㎡	357㎡	423㎡
沼 田 市	29㎡	94㎡	154㎡	158㎡	223㎡	287㎡	352㎡	416㎡
館 林 市	33㎡	104㎡	172㎡	176㎡	248㎡	319㎡	391㎡	463㎡
渋 川 市	30㎡	95㎡	157㎡	161㎡	226㎡	292㎡	357㎡	423㎡
藤 岡 市	35㎡	110㎡	181㎡	186㎡	261㎡	337㎡	413㎡	488㎡
富 岡 市	38㎡	120㎡	197㎡	202㎡	284㎡	366㎡	449㎡	531㎡
安 中 市	49㎡	157㎡	259㎡	265㎡	373㎡	481㎡	589㎡	697㎡
みどり市	42㎡	134㎡	221㎡	226㎡	318㎡	411㎡	503㎡	595㎡
吉 岡 町	31㎡	100㎡	164㎡	168㎡	237㎡	305㎡	373㎡	442㎡
玉 村 町	31㎡	99㎡	163㎡	168㎡	236㎡	304㎡	372㎡	441㎡
平 均	31㎡	98㎡	161㎡	165㎡	232㎡	299㎡	366㎡	433㎡

※3 年収倍率を4.9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。

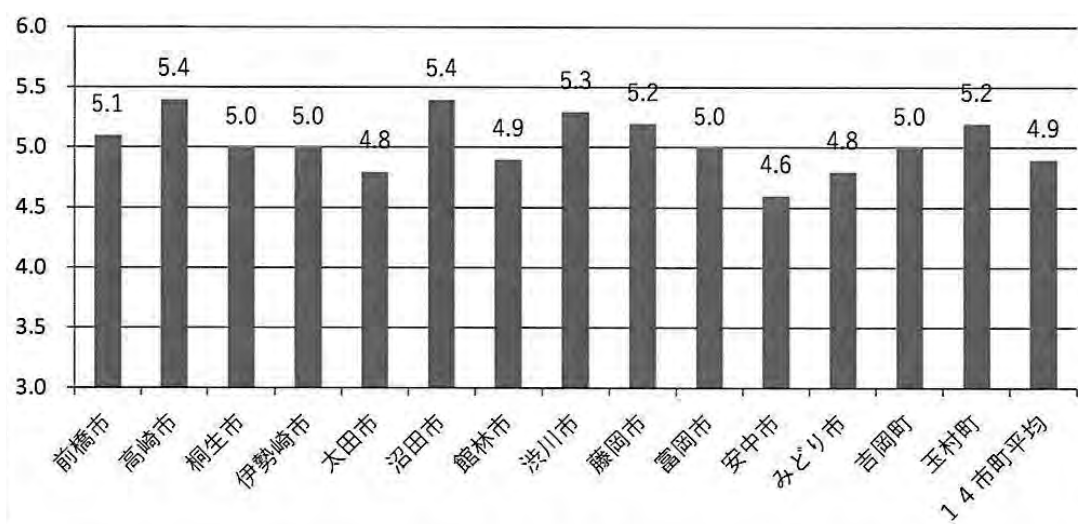
Ⅱ部 図表3 土地建物合計額（万円）



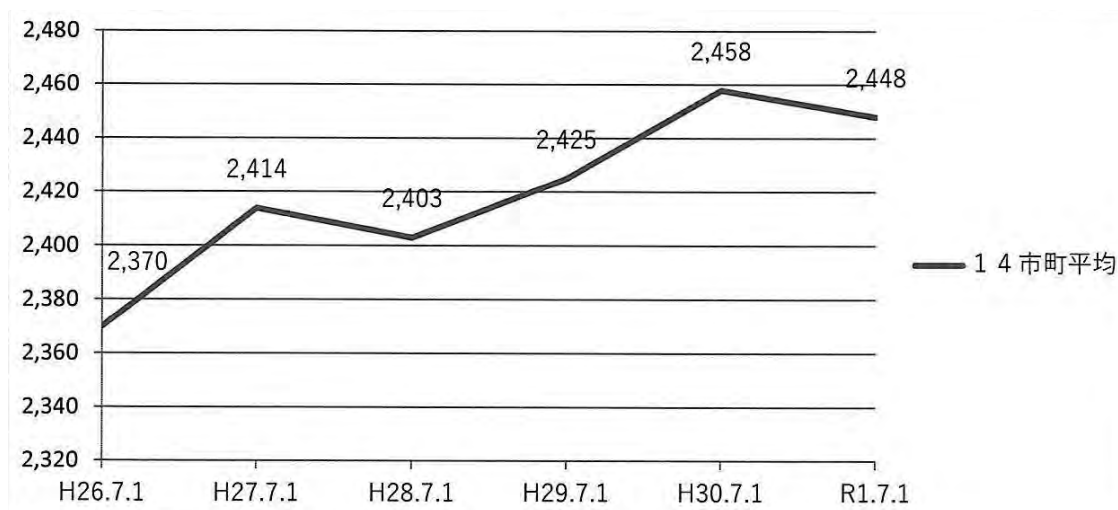
Ⅱ部 図表4 平均年収（万円）



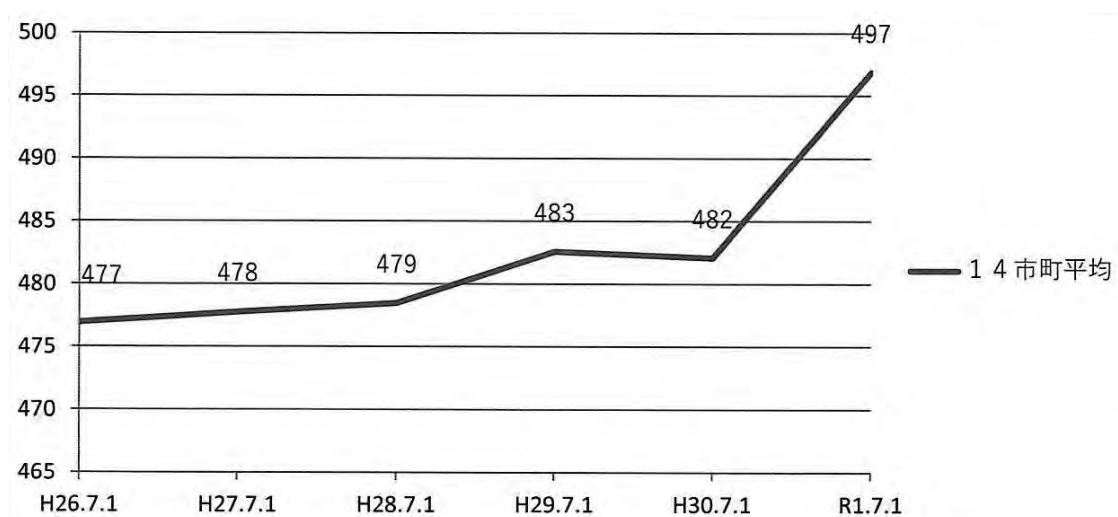
Ⅱ部 図表5 年収倍率



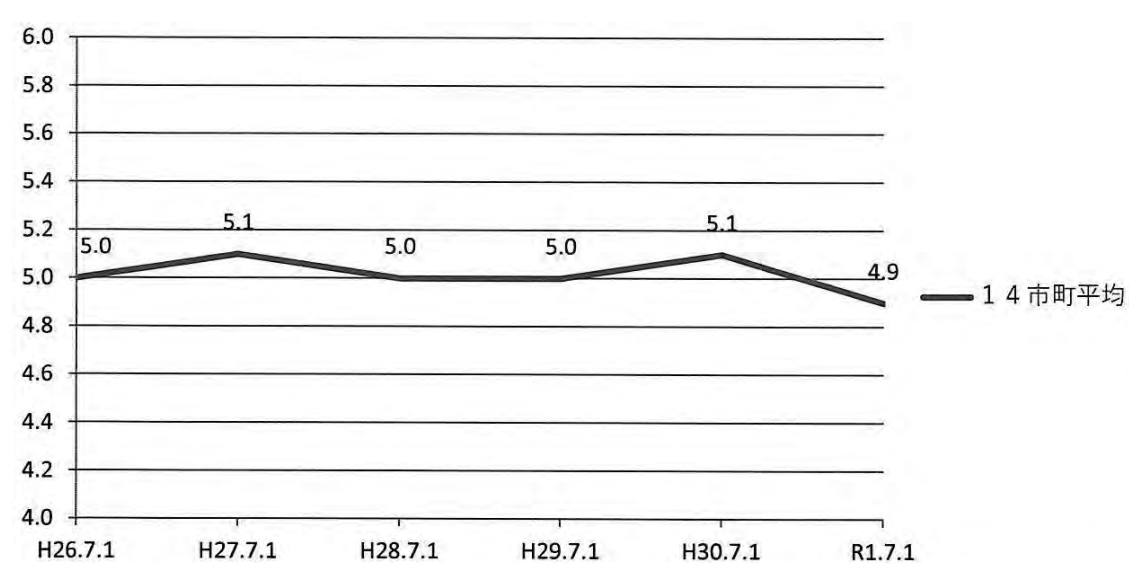
Ⅱ部 図表6 土地建物合計額（万円）



Ⅱ部 図表7 年収（万円）



Ⅱ部 図表8 年収倍率



令和3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。調査期間は令和2年第4四半期から令和3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、令和2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 443 件）

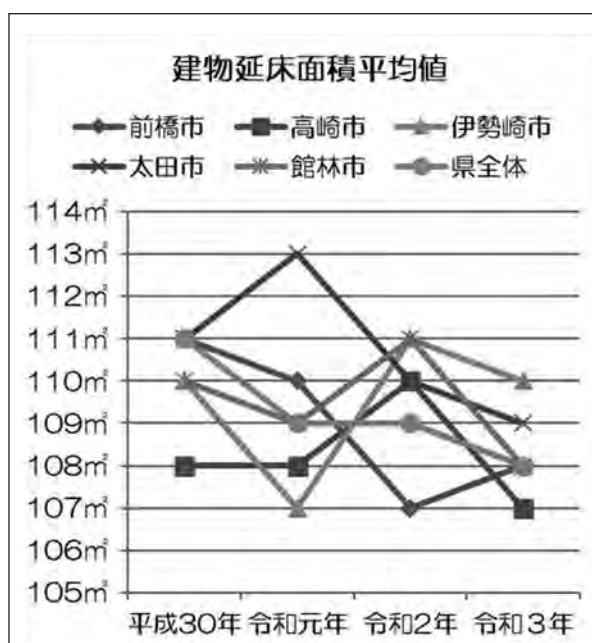
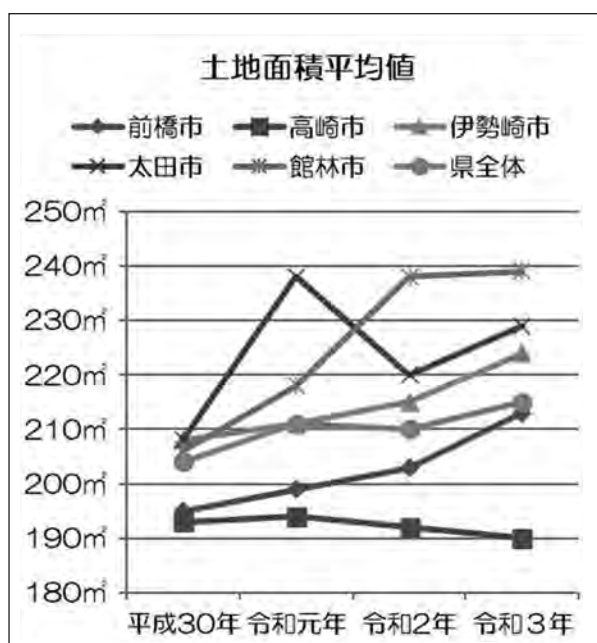
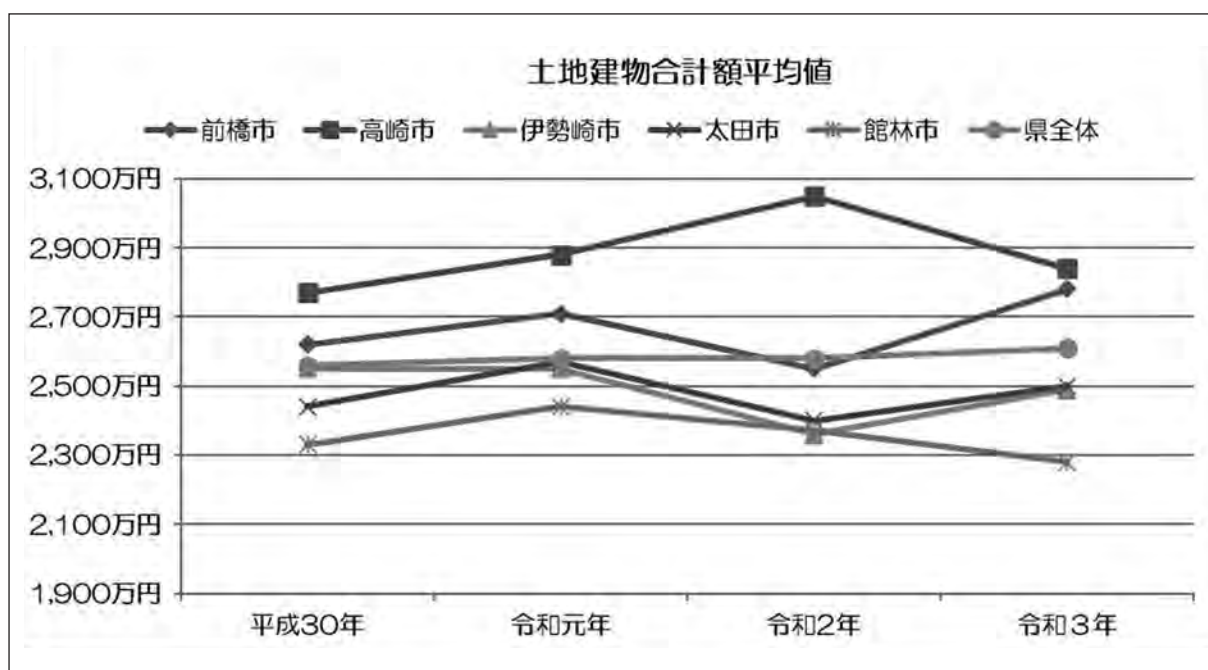
順位	1 位	2 位	3 位	4 位	5 位
調査取引件数	高崎市 111 件	前橋市 108 件	太田市 67 件	伊勢崎市 54 件	館林市 30 件
全体の割合	25%	24%	15%	12%	7%
（前年順位）	前橋市 126 件	高崎市 111 件	太田市 54 件	伊勢崎市 50 件	館林市 18 件

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370件で群馬県全体の調査取引件数（443件）の約84%を占めています。
- ・前年 1 位の前橋市と前年 2 位の高崎市の順位が入れ替わりました。

2. 調査取引件数上位 5 位までの市町村別新築戸建住宅の分析

項目	市町村名	平均値	中央値	最高値	最低値
土地建物 合計額	高崎市	2,840 万円	2,800 万円	5,600 万円	1,600 万円
	前橋市	2,780 万円	2,600 万円	7,600 万円	1,700 万円
	太田市	2,500 万円	2,400 万円	5,000 万円	1,600 万円
	伊勢崎市	2,490 万円	2,400 万円	4,200 万円	1,500 万円
	館林市	2,280 万円	2,350 万円	3,600 万円	1,500 万円
	県全体	2,610 万円	2,400 万円	7,600 万円	1,500 万円
土地面積	高崎市	190㎡（57 坪）	185㎡（56 坪）	320㎡（97 坪）	90㎡（27 坪）
	前橋市	213㎡（64 坪）	210㎡（64 坪）	380㎡（115 坪）	110㎡（33 坪）
	太田市	229㎡（69 坪）	220㎡（67 坪）	520㎡（157 坪）	155㎡（47 坪）
	伊勢崎市	224㎡（68 坪）	220㎡（67 坪）	330㎡（100 坪）	165㎡（50 坪）
	館林市	239㎡（72 坪）	235㎡（71 坪）	420㎡（127 坪）	170㎡（51 坪）
	県全体	215㎡（65 坪）	210㎡（64 坪）	520㎡（157 坪）	90㎡（27 坪）
建物延床 面積	高崎市	107㎡（32 坪）	105㎡（32 坪）	165㎡（50 坪）	55㎡（17 坪）
	前橋市	108㎡（33 坪）	105㎡（32 坪）	160㎡（48 坪）	80㎡（24 坪）
	太田市	109㎡（33 坪）	110㎡（33 坪）	130㎡（39 坪）	85㎡（26 坪）
	伊勢崎市	110㎡（33 坪）	110㎡（33 坪）	130㎡（39 坪）	85㎡（26 坪）
	館林市	108㎡（33 坪）	110㎡（33 坪）	125㎡（38 坪）	80㎡（24 坪）
	県全体	108㎡（33 坪）	105㎡（32 坪）	165㎡（50 坪）	55㎡（17 坪）



- ・ 県全体平均値は土地建物合計額2,610 万円（前年2,580 万円・前年比約+1.2%）、土地面積215 ㎡（前年210 ㎡・前年比約+2.4%）、建物延床面積108 ㎡（前年109㎡・前年比約-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2,840万円（前年も1 位で3,050万円）、2 位前橋市で2,780万円（前年も2 位で2,550万円）、3 位太田市で2,500万円（前年も3 位で2,400万円）でした。高崎市が低下となった一方で、他市は概ね上昇となり、県全体の平均値は約1.2%上昇する結果となりました。
- ・ 上位5 市別の土地面積平均値の順位は1 位館林市で239㎡（前年も1 位で238㎡）、2 位太田市で229㎡（前年も2位で220㎡）、3 位伊勢崎市で224㎡（前年も3 位で215㎡）となりました。
- ・ 上位5 市別の建物延床面積平均値は、1 位伊勢崎市で110㎡、5 位高崎市で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3年の統計数値が出揃っていないため年収及び土地建物価格は令和2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㎡（約33坪）と想定し、（一財）建設物価調査会発行の「建築統計年報」から求めた標準的な建築単価（17.0万円／㎡）を乗じた建物価格（1,870万円・税抜き）を採用します。

・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。

なお、令和2年より厚生労働省の「賃金構造基本統計調査」における調査項目及び推計方法が見直されました。本調査においては当該変更に伴う遡及集計データを用いて年収を計算しております。

・年収倍率算定表（Ⅱ部図表1及びⅡ部図表8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。なお、前記「賃金構造基本統計調査」の見直しに伴い、過年度の年収倍率についても再計算いたしました。

・年収倍率を5.2倍とした場合の土地取得可能面積一覧表（Ⅱ部図表2を参照）

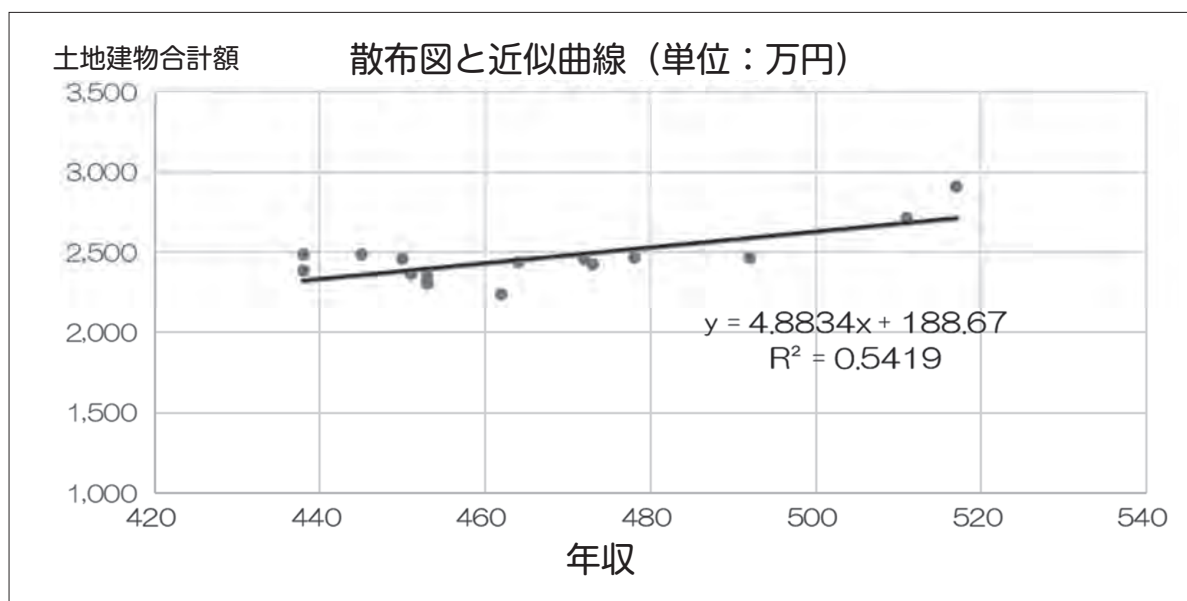
建物価格を一定額（1,870万円）と仮定したうえで、年収倍率を平均値5.2倍とした場合の各市町別及び年収別に取得可能な住宅地の土地面積を求めます。

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2,910万円（前年も1位で2,888万円）、2位は前橋市2,720万円（前年も2位で2,708万円）、3位は沼田市及び渋川市2,490万円（沼田市は前年も3位で2,478万円、渋川市は前年4位で2,468万円）となっています。

14市町の平均は2,470万円（前年は2,448万円）で、平均を上回っている市町は前橋市、高崎市、沼田市、渋川市の4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5.2倍でした。

3. 取得可能な土地面積（Ⅱ部図表2を参照）

平均年収に近い500万円で見た場合、年収倍率の5.2倍で取得可能な土地面積は、安中市の327㎡が最高で高崎市の116㎡が最低です。また平均年収の478万円で165㎡（50坪）以上の住宅地を取得できるのは、桐生市、伊勢崎市、太田市、館林市、渋川市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、吉岡町、玉村町の9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5.2倍で土地面積165㎡を購入する際の年収目安は下表のとおりです。

年収550万円～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

※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) 新築戸建住宅の取引調査

- A. 県全体の新築戸建住宅の調査取引件数は443 件、前年434 件から約2.1%増加しました。
- B. 調査取引件数の順位は前年 1 位の前橋市と前年 2 位の高崎市が入れ替わりました。
- C. 県全体の土地建物合計額の平均は2,610 万円、前年2,580 万円で、前年比約1.2%上昇しました。
- D. 土地面積の平均は215 ㎡で前年210 ㎡から2.4%増加しました。建物延床面積の平均は108 ㎡で前年109 ㎡から約0.9%減少しました。

(2) 総括

新築戸建住宅は土地面積の平均が微増、建物延床面積の平均は微減となり、県全体の土地建物合計額の平均値は微増となっています。

・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2,470 万円、前年2,448 万円から+0.9%上昇しました。
- B. 年収平均は478 万円、前年487 万円から1.8%減少しました。
- C. 年収倍率平均は前年5.0 倍から5.2 倍へと0.2 ポイント上昇しました。

(2) 総括

土地建物合計額平均が僅かに上昇した一方で、年収平均は低下となったことから年収倍率平均は前年と比較して0.2 ポイント上昇する結果となりました。土地建物合計額が上昇となった要因は、土地単価（36,200 円/㎡、前年36,500 円/㎡）の下落（-0.8%）に比べ、建築単価（17.0 万円/㎡、前年16.8 万円/㎡）の上昇（+1.2%）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、近年、地価は緩やかに下落している一方で、建築単価は緩やかに上昇しており、結果として、建築費の上昇が地価下落を上回っていることから、土地建物合計額の平均値は、僅かながら上昇していることが窺えます。

このことは、I 部調査及び II 部調査のいずれにおいても、同様の結果を示しています。

新築戸建住宅の需要は、近年において安定的に推移してきましたが、今後は、新型コロナウイルス感染症の収束による需要の回復が期待される一方で、ロシア・ウクライナ問題に端を発した資材価格を含めた物価水準の高騰による経済情勢の変動や、雇用・所得環境の推移及び人口減少問題等の影響が懸念されます。

また今後の調査では、直近の建築費の大幅な上昇傾向等により、建物価格や年収倍率の上昇等の影響を受けることも予想されます。

なお、本調査における調査期間は I 部調査については、令和 2 年第 4 四半期から令和 3 年第 3 四半期までの 1 年間、II 部調査については、令和 2 年を基準としているため、集計期間の差異による結果への影響を含んでいる点にご留意下さい。

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	51,500	165	850	17.0	110	1,870	2,720	511	5.3
高 崎 市	63,100	165	1,040	17.0	110	1,870	2,910	517	5.6
桐 生 市	30,200	165	500	17.0	110	1,870	2,370	451	5.3
伊勢崎市	34,400	165	570	17.0	110	1,870	2,440	464	5.3
太 田 市	36,600	165	600	17.0	110	1,870	2,470	492	5.0
沼 田 市	37,700	165	620	17.0	110	1,870	2,490	438	5.7
館 林 市	34,200	165	560	17.0	110	1,870	2,430	473	5.1
渋 川 市	37,400	165	620	17.0	110	1,870	2,490	445	5.6
藤 岡 市	31,700	165	520	17.0	110	1,870	2,390	438	5.5
富 岡 市	29,000	165	480	17.0	110	1,870	2,350	453	5.2
安 中 市	22,300	165	370	17.0	110	1,870	2,240	462	4.8
みどり市	26,600	165	440	17.0	110	1,870	2,310	453	5.1
吉 岡 町	35,700	165	590	17.0	110	1,870	2,460	472	5.2
玉 村 町	35,800	165	590	17.0	110	1,870	2,460	450	5.5
平 均	36,200	165	600	17.0	110	1,870	2,470	478	5.2

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

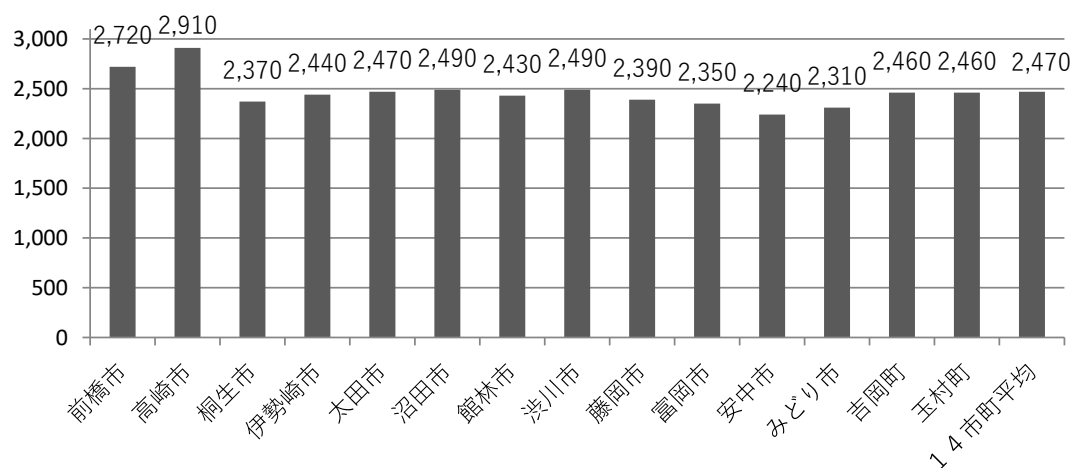
※2 令和3年度の集計が一部公表されていないため、令和2年度を採用しています。

Ⅱ部 図表2 年収倍率を5.2倍とした場合の土地取得可能面積一覧表

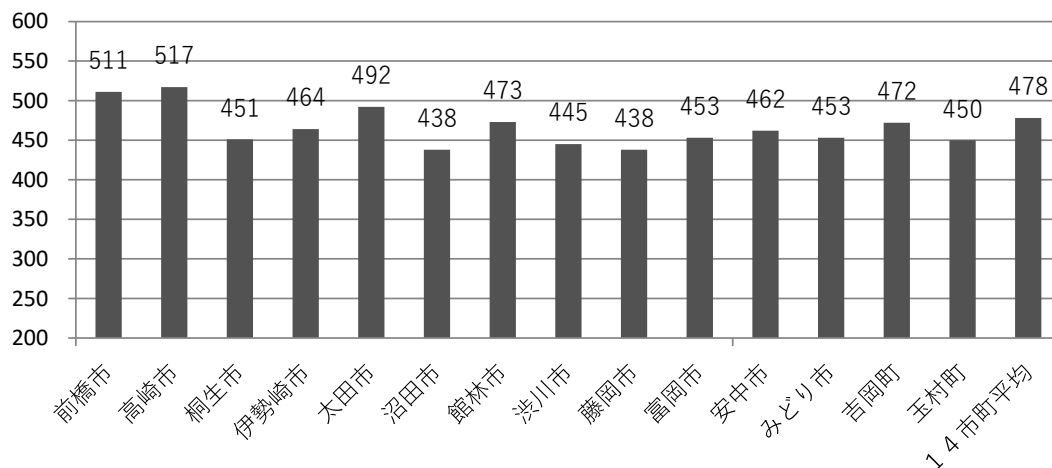
	400万円	450万円	478万円	500万円	550万円	600万円	650万円	700万円
前 橋 市	41㎡	91㎡	120㎡	142㎡	192㎡	243㎡	293㎡	344㎡
高 崎 市	33㎡	74㎡	98㎡	116㎡	157㎡	198㎡	239㎡	281㎡
桐 生 市	70㎡	156㎡	204㎡	242㎡	328㎡	414㎡	500㎡	586㎡
伊勢崎市	61㎡	137㎡	179㎡	212㎡	288㎡	363㎡	439㎡	515㎡
太 田 市	57㎡	128㎡	168㎡	199㎡	270㎡	342㎡	413㎡	484㎡
沼 田 市	56㎡	125㎡	163㎡	194㎡	263㎡	332㎡	401㎡	469㎡
館 林 市	61㎡	137㎡	180㎡	213㎡	289㎡	365㎡	442㎡	518㎡
渋 川 市	56㎡	126㎡	165㎡	195㎡	265㎡	334㎡	404㎡	473㎡
藤 岡 市	66㎡	148㎡	194㎡	230㎡	312㎡	394㎡	476㎡	558㎡
富 岡 市	72㎡	162㎡	212㎡	252㎡	341㎡	431㎡	521㎡	610㎡
安 中 市	94㎡	211㎡	276㎡	327㎡	444㎡	561㎡	677㎡	794㎡
みどり市	79㎡	177㎡	232㎡	274㎡	372㎡	470㎡	568㎡	665㎡
吉 岡 町	59㎡	132㎡	173㎡	204㎡	277㎡	350㎡	423㎡	496㎡
玉 村 町	59㎡	131㎡	172㎡	204㎡	277㎡	349㎡	422㎡	494㎡
平 均	58㎡	130㎡	170㎡	202㎡	273㎡	345㎡	417㎡	489㎡

※3 年収倍率を5.2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。

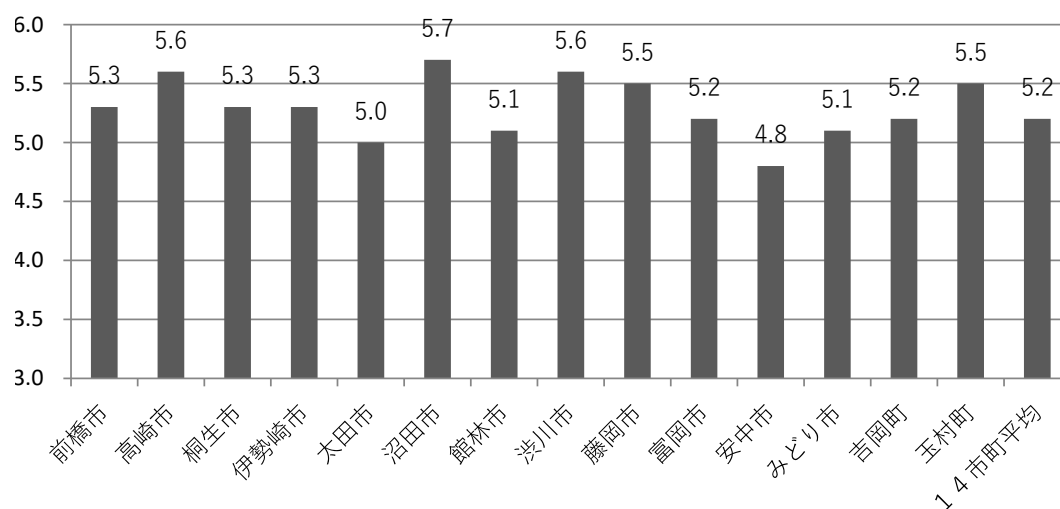
Ⅱ部 図表3 土地建物合計額（万円）



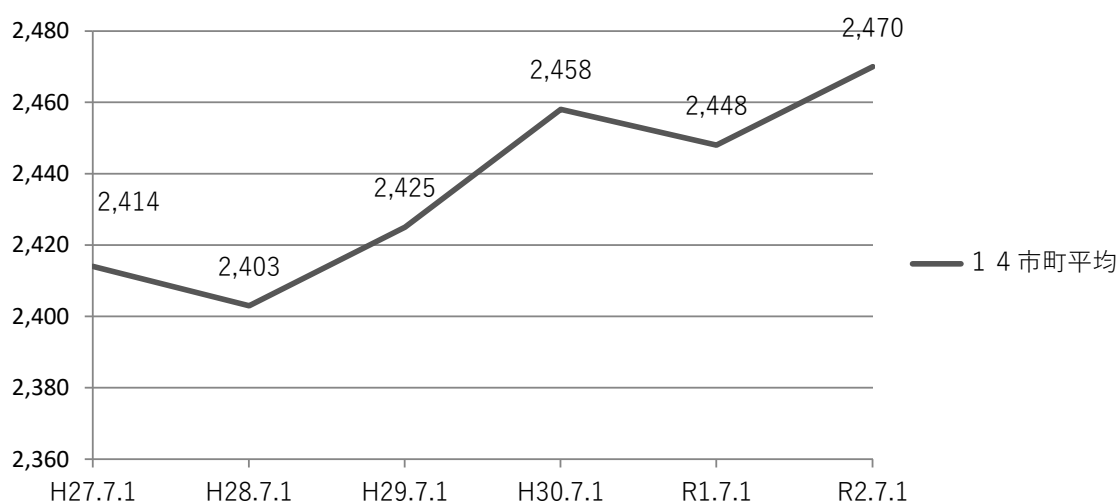
Ⅱ部 図表4 平均年収（万円）



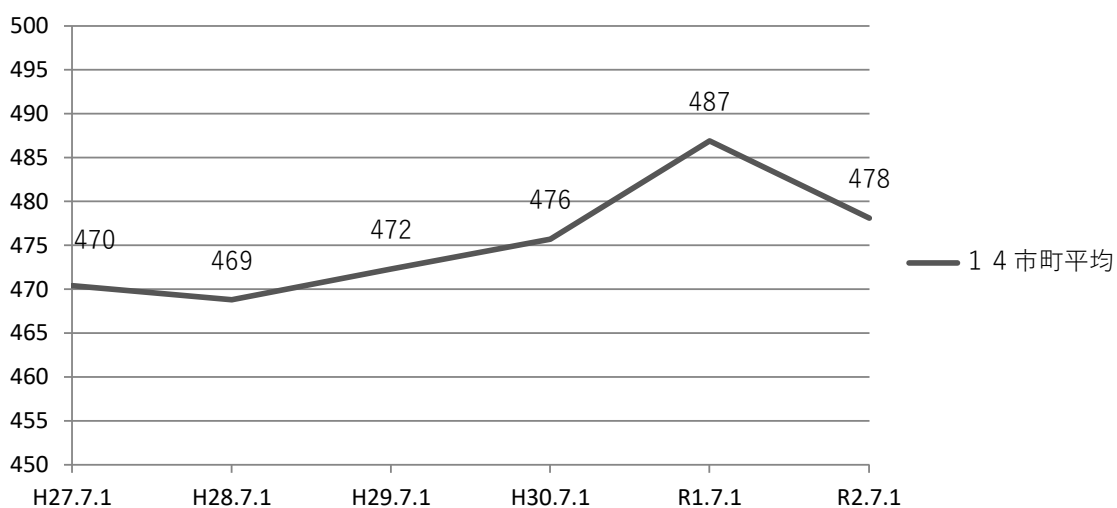
Ⅱ部 図表5 年収倍率



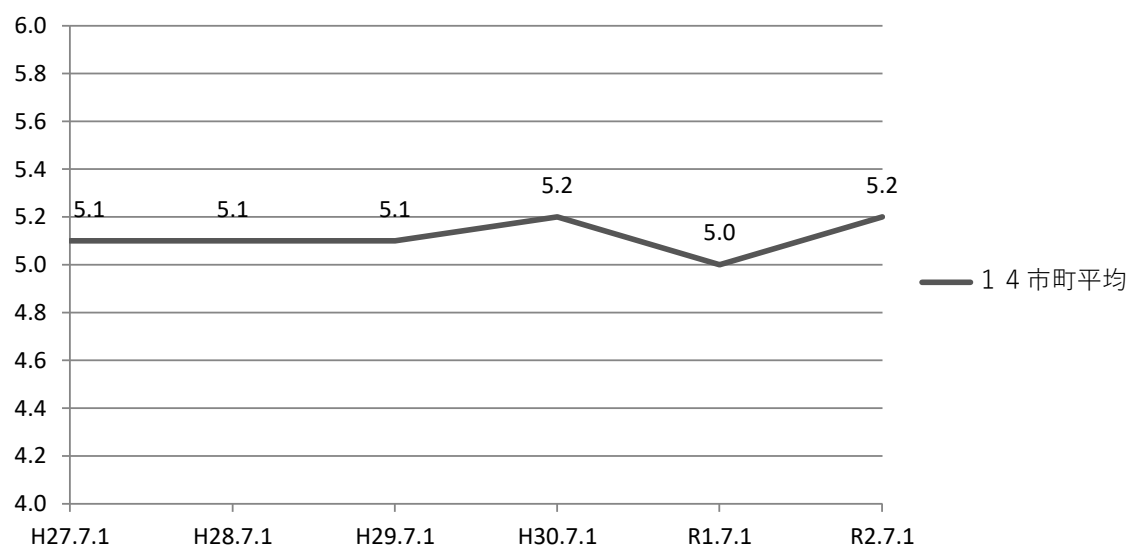
Ⅱ部 図表6 土地建物合計額（万円）



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。

例年10月の土地月間に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会場で実施しておりますが、令和2年度は新型コロナウイルス感染防止のため中止、令和3年度は対面での開催は行わず、電話相談により実施いたしました。

また、当協会事務局において、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、無料相談会を実施しておりますが、上記と同様、感染防止のため令和2年3月から6月は中止、7月、8月は対面により実施しましたが、令和2年9月以降は電話相談に変更して開催しております。

（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	H30/10	R1/10	R2/10	R3/10
	相談者数（名）	114	66		0
	何で知りましたか				
	新聞・テレビ	22	2		
	広 報	77	58		
	その他	15	7		
	計	114	67		0
	相談内容				
	価 格	100	59		
	賃貸借	7	3		
	税 務	15	8		
	有効利用	3	4		
	その他	4	3		
	計	129	77		0

月例相談会	開催日	R1/4～ R2/3	R2/4～ R3/3	R3/4～ R4/3
	相談者数（名）	70	13	23
	何で知りましたか			
	新聞・テレビ	24	1	6
	広 報	34	1	2
	その他	9	11	15
	計	67	13	23
	相談内容			
	価 格	63	12	19
	賃貸借	13	3	5
	税 務	22	2	3
	有効利用	1	0	0
	その他	6	2	0
	計	105	19	27

※令和2年10月は開催せず。

※令和3年10月は電話相談で開催。

※令和2年3月～6月は開催せず。

吉岡町の「むかし」と「いま」

“野田宿を守る会”と“吉岡町”による共同執筆



野田宿を守る会 会長
(森田家 14 代当主)
森田 均

吉岡町の「むかし」への誘い

1. はじめに－温故知新

「故きを温ねて新しきを知る」（温故知新）、古くからいい伝えられてきた言葉を、今、私は、改めて噛み締めている。

私に与えられたテーマである「吉岡町の『むかし』」の為には、故きを温ねなければならないからである。

それではいつの時代を訪れたら良いのか、それも難しい。

吉岡町には、古墳時代まで遡れば、歴史的価値の高い古墳や遺跡が数多く存在し、また一方近世になると、三国街道、佐渡奉行街道、伊香保街道の3街道が整備され、これらに設けられた宿場を中心に大いに栄えている。

そしてそれらの残影は、いずれも「いま」でも随所に見受けられる。

そこで私は、悩んだ末に私の生まれ育った土地との縁を紡ぐべく、吉岡町の「むかし」として、まずは歴史を400年ほど遡り、その頃から現在までの伊香保街道と野田宿そして本陣を務めた森田家にスポットを当て、それらを垣間見ることにしたい。

2. 伊香保街道・野田宿の誕生

(1) 街道と宿場の起源

近世、街道の整備と宿場（多くは人馬継立所を兼ねることから宿駅とも呼ばれる）の設置は、徳川幕府の大きな政策の1つであった。

その時期は、概ね慶長・元和・寛永の間といわれている。

そして宿場の町割としては、街道に沿って中央に本陣が置かれ、脇本陣はその近く、問屋、商家、旅籠屋がつづき、木賃宿や飯盛旅籠屋、茶屋などの多くは宿の端にあるのが一般的であった。

(2) 伊香保街道・野田宿の誕生

伊香保街道は、伊香保温泉への湯治客および坂東16番札所水澤観音の巡礼客等の利便を考えて整備された街道であり、その時期については定かではないが、一説には慶長・元和の頃といわれている。

この街道は、現在の町立駒寄小学校のある交差点近くの佐渡奉行街道との分岐点を起点とし、途中で三国街道と合流し、100m程先で今度はそこから分岐し、野田宿を通過して一路水澤観音や伊香保温泉を目指すものである。

その伊香保街道の最初で最後の宿場が、野田宿である。

(3) 野田宿の町割

野田宿の町割は、図面（吉岡村誌797頁、798頁参照。なお便宜上、2つの図面を一体化させてある）のとおりである。

これによれば、既述の宿場の一般的形態どおり、宿の中心に本陣や問屋さらには人馬継立所を兼ねた森田家が位置し、街道に面して左右に規則正しく家屋が立ち並んでいることが見てとれる。

なお野田宿には、当時、水車が四基設置されており、また木戸が閉まっている時間に通行が可能な2本の「夜盗道」が存在していたことも興味深い。

3. 野田宿の変遷

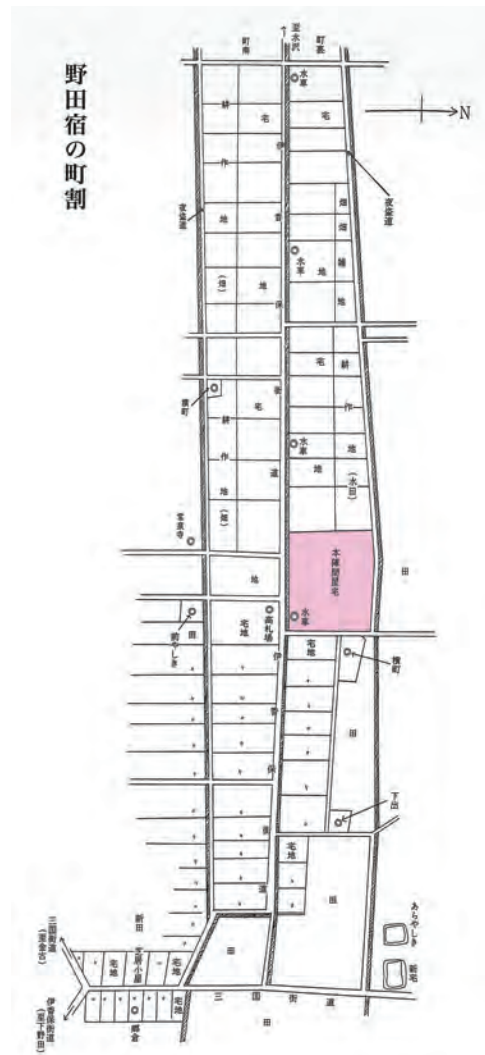
伊香保街道に野田宿が設置されてから約400年、歳月の流れとともにその街道と宿場は少しずつ変容を遂げてきた。

とりわけ大きな変化は、江戸幕府の終焉によって齎されたといえようか。

しかし江戸時代は終わったが、伊香保街道と野田宿は、その後の時代にも街道自体と町割そして屋号はそのまま受け継がれ、今日に至っている。

なお街道自体は、昭和期の道路整備によって拡幅され、現在では県道規格の幅員6mの主要地方道として利用されており、水車や高札場などは姿を消して久しい。

また先年、野田宿を守っている人々の手により、「江戸期の屋号看板」約60基が忽然と姿を現し、多くの人々に驚きとともに好意をもって迎えられたことは特筆に値する。



4. 野田宿・森田家のこれまでの歩み

(1) 森田家の移ろい

野田宿の誕生以来、その中心に位置していた森田家は、江戸時代から現在までの約400年間の大きな時代の移り変わりのなかで、どのように変化していったであろうか。

幸いなことに同家は、幕末、明治維新、太平洋戦争、戦後の国家体制の変容など歴史の転換点を先祖達による努力で乗り越え、現在も野田宿の同じ場所に居を守りつつ、これまでと同様の生活を営んでいる。

(2) 森田家の建物群と庭園

街道沿いでひととき目をひく長屋門は、3代目のもので築100年。

長屋門を入り少し下り坂になった正面に位置するのは、明治期に現在の総二階建てになった主

屋で、江戸中期の築造といわれている。

左に見える寄棟造の書院は、江戸後期の築造とされ、一説には天明元年（1781）に完成を見たとも伝わる。

そしてこれらの建物は、吉岡町の理解を得て、令和元年5月30日に吉岡町重要文化財に指定されている。

またこれらを囲むように建つ複数の蔵も、風情を醸し出している。

庭園は、建物群の背後にあることから「後園」と呼ばれ、大規模な京風の池泉回遊式庭園である。



長屋門



主屋・書院

（3）森田家に集った人々

江戸後期から明治初期に活躍した当主とりわけ森田家中興の祖といわれる書家森田梅園、その子の画家森田梅子は、いずれも学問、芸術に長じていた。

その故をもって蘭医高野長英、画家渡辺崋山、歌人橋本直香そして漢詩人柏木如亭などの錚々たる文化人が訪れている。

また11代将軍徳川家斉の妹である細川豊前守母堂も、天保9年（1838）5月に200人余りの行列を引き連れ滞在している。

5. むすびに－吉岡町の「むかし」と「いま」を未来に託して

湯治客や巡礼客が、三々五々、足を運び、また細川豊前守母堂の行列が肅々と歩みを進めた伊香保街道・野田宿、そしてそれらを静かに見つめていた宿の人々。

今は、もう誰もその当時の「むかし」を知る人はいない。

一方当時の誰が、街道を横断するのも命がけなくらい各種自動車が輻輳している「いま」を、想像し得たであろうか。

現在の吉岡町は、何事もなかったかのように、それら「むかし」と「いま」の歴史の流れをすべて包摂しながら、人口増加を追い風にして、日々、発展を続けている。

一町民にすぎない非力な私ではあるが、これからも宿の人々と共に伊香保街道と野田宿を守りつつ、吉岡町が、今後、「歴史を紡ぐ、人と自然に優しい町」として一層充実・発展を遂げることを願しつつ、筆を置く。

吉岡町の「いま」 吉岡町建設課

ここからは、吉岡町建設課が町の「いま」をご紹介します。

1. 吉岡町の近況

平成3年の町制施行により「吉岡町」となってから30年が経過しました。その間、県道前橋伊香保線（吉岡バイパス）の暫定区間の供用開始や上毛大橋の開通を皮切りに、近隣市で働く方のベッドタウンとして人口増加が続いております。人口減少が叫ばれる昨今において、“人口増加のまち”として、また、オススの移住先特集など度々メディアにも取り上げられています。

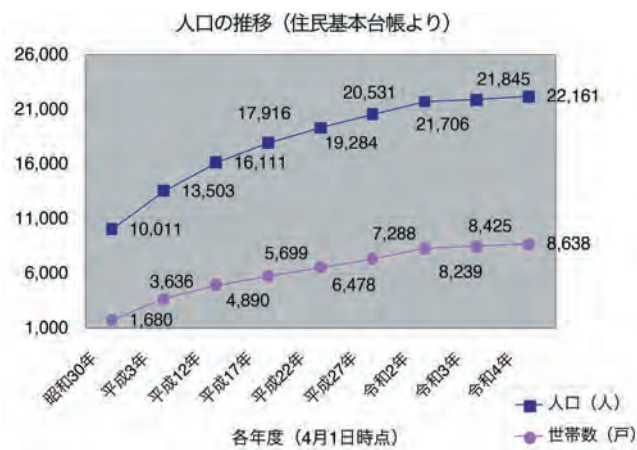


吉岡町・大樹町子ども交流事業

その他にも平成22年開業の「道の駅よしおか温泉」によるにぎわいづくりや、その翌年には宇宙のまちづくりを進める北海道大樹町と友好都市協定を締結するなど、まちの“成長”は続いております。大樹町との友好都市協定に基づき、選考により選ばれた町の小学生を大自然あふれる大樹町に連れて行く「吉岡町・大樹町子ども交流事業」を行っております。日常では味わうことのできない自然体験、社会体験、宿泊体験を通して子どもたちの健やかな成長を願っています。

2. 人口増加を続ける町

前述のとおり、人口の増加が続き令和4年9月1日時点の町人口は、22,306人となっており、現在進行形で増加が続いております。国立社会保障・人口問題研究所の推計（平成30年推計）によると令和22年まで人口増加し続けると見込まれています。



人口の推移

人口の増加に伴い、町内小中学校の生徒数も増えており、増加により手狭となってしまう学校施設の整備に取り組んでいるところです。しかしながら、人口減少が喫緊の課題となっている現代社会において、人口増加の自治体に対する有効な補助制度がなく、クラウドファンディングで資金を募るなど費用の捻出に苦慮しているのが実態です。

このような苦労もあるなか、教育環境の整備の話をもう少しさせていただくと、文部科学省のGIGAスクール構想に伴う、1人1台タブレット端末の整備活用事業を「HiBALプラン」と称して推進しています。

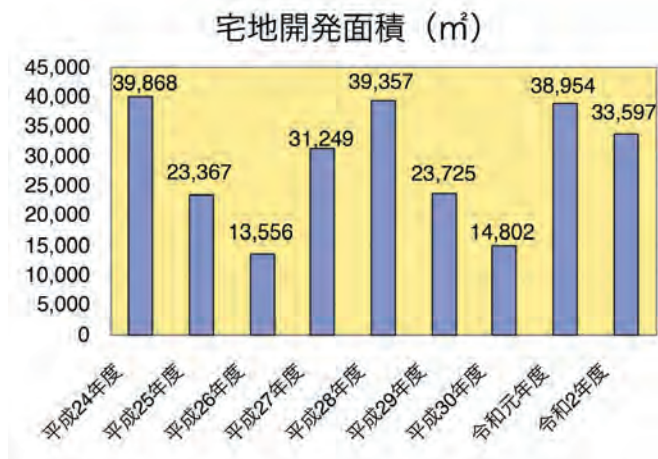
事業内容を挙げると、令和2年中に児童1人1台のタブレット端末の整備を終え、各種学習ア

プリを導入して学校や家庭での学習フォローに役立てています。その甲斐あって、町立明治小学校における大手企業オンライン学習サービス導入による学力向上の成果は、全国における先進事例として扱われるほどになりました。また、今年の6月にはICT教育の先進事例として、群馬県総合教育会議に視察いただきました。

3. 宅地開発の現状

人口増加について、町の土地開発事情に話を移しますと、国勢調査による世帯数は、平成2年では3,555世帯、平成22年には6,501世帯、そして令和2年で7,863世帯と30年間で2倍以上に伸びています。

住宅の観点からは人口増加と共に個人宅、建売分譲住宅の開発件数も伸び、家屋課税棟数は毎年度100件程のペースで増加しています。



町土地開発指導要綱に基づく宅地開発面積

4. 駒寄スマートIC大型車対応化と周辺道路整備

町の中央部を縦断する関越自動車道の駒寄パーキングエリアが国土交通省の指定する全国20ヶ所のスマートインターチェンジ（以下「スマートIC」という。）の実験地の一つに選ばれ、平成16年12月10日から約100日間の予定でパーキングエリアに設置されたETC専用ゲート（小型車限定）での社会実験が開始されました。

当時、このスマートICは車種限定にもかかわらず社会実験として全国で最高の利用台数を記録するなど多くの方に利用されました。

平成18年10月からは小型車限定のまま本格運用が開始となり、コロナの影響により利用台数が落ち込むこともありましたが、現在も1日平均4,500～5,500台の利用があります。

令和3年7月には観光振興や産業の活性化、防災機能の強化等の効果を期待した大型車対応化整備が完了並びに供用開始となり、更なる利活用の増進が図られています。



大型車対応化した駒寄スマートIC

スマートICのエリアにおいては、県道前橋伊香保線（吉岡バイパス）はもとより、県道高崎渋川線バイパスが4車線化、令和3年10月には南新井前橋線バイパスの町内部分が全線開通の運びとなり、広域的な地域間連携の強化や災害時にも機能する強靱な道路ネットワークの構築も進んでいます。

5. 大型商業施設の出店計画

町では、このスマート I C 周辺を町都市計画マスタープランにおいて企業誘致の「核」と捉えており、特にその東側の地域を商業誘致エリアと位置付けています。

このエリア周辺には、既にホームセンターや家電量販店などの商業施設が集積しており、既存店舗と一体となった商業地のまとまりを形成していくため、令和元年12月に既存の商業集積地からスマート I C 東側までの地域に用途地域（近隣商業地域）を指定しました。

この商業誘致エリアには、住宅展示場が令和4年4月に開業しており、10月には群馬県内へ3店舗目の出店となるスーパーマーケット、そして令和5年春には大型商業施設のオープンも予定されており、スマート I C 大型車対応化や先のバイパス開通による広域からの集客力と相まって町の更なる発展やにぎわいの創出に寄与するものとして大いに期待しているところです。



大型商業施設等出店地

6. 総括

「むかし」と「いま」を振り返ると、いつの時代も「道」に人が集まり、にぎわいがうまれているのではないのでしょうか。かつて、伊香保街道沿いの宿場としてにぎわった野田宿の姿は県道前橋伊香保線（吉岡バイパス）へと場所を移しつつ、にぎわいという人のいとなみは絶えることはありません。

令和4年度を計画期間の初年度として策定された、町最上位計画となる第6次吉岡町総合計画では町の将来像を「思いを紡ぎ、未来につなげるまちづくり吉岡」として掲げています。

近隣市のベッドタウンとして、働き場として、学びの場として、先人が築き上げてきた礎と今日に至るまで脈々と受け継がれてきた思いを大切に、これからもアップデートをくり返し持続可能なまちづくりを進めてまいります。



第6次吉岡町総合計画

YouTube【公式チャンネル】吉岡町文化財センター「森田家住宅」

※ここに記載の行事・イベントには新型コロナウイルス感染症の影響により、近年は中止または開催されていないものが含まれています。



高崎市のまちづくり

高崎市 都市整備部 都市計画課

1. 目指すべきまちの姿

高崎市は、本州の中央に位置し、広大な関東平野の北端にある群馬県を代表する都市です。上毛三山とよばれる赤城山・榛名山・妙義山を背に、市街地の南西に烏川が流れ、市の東部は利根川に接しています。交通インフラにおいては北陸・上越新幹線のほか、関越・北関東・上信越自動車道などの高速交通網が集中し、東京から約100km、新幹線で約50分という利便性の高い場所にあり、首都圏、北関東、上信越、北陸を結ぶ内陸交通の要衝となっています。なかでも高崎駅は、鉄道の大結節点で群馬県最大の集客施設でもあります。高崎駅周辺は、古くから交通の要衝として栄え、様々なものが行き交う商都として発展してきました。近年の高速交通網の拡充により、広域交通の拠点性はますます高まっており、国内外から、より多くの人・もの・情報が集まるよう、都市としての魅力をさらに高め、産業・文化を創造・発信する「交流創造都市」を目指していきます。また、高崎駅周辺は本市の発展に欠かすことのできない第一の拠点であり、その活性化により市全体の発展を牽引していきます。

2. 都市再生整備計画事業

～高崎駅周辺に集客の核となる施設を整備～

本市は交通の利便性が非常に高いという利点を活かし、集客都市、コンベンション都市としての機能を発揮し、交流人口の拡大を積極的に図ります。平成22年に策定した「高崎都市集客戦略ビジョン」を存在感ある都市の実現に向けたグランドデザインとして、中心部へ人・もの・情報などの「交流」と、新たな芸術・文化や技術などの「創造」を集積させ、本市全体の発展へ繋げていこうとする新たなステージへ展開しています。

「高崎アリーナ」と「高崎芸術劇場」に代表される2つの大規模集客施設の整備を軸とした高崎駅東南地区（平成25～28年）と高崎駅東口周辺地区（平成29～31年）の都市再生整備計画を策定し、本市が群馬県全体のみならず、北関東、北信越地域をも牽引する集客力のある交流拠点都市としての持続可能なまちづくりを目指していきます。

◆全国大会、国際大会の開催を可能にした「高崎アリーナ」

本市は、これまで大規模なスポーツ等の大会が開催できる体育館がなかったことから、様々な国際基準に対応した全国大会や国際大会が開催できる最大収容人数6,000人を超える施設「高崎アリーナ」を平成29年に開館しました。これにより開館当初から様々な全国大会、世界大会が開催され、多くの市民、特に子どもたちがトップアスリートのプレーを間近で観て、肌で感じるこ

ができ、競技力の向上や本市スポーツ界の発展に貢献しております。さらに、スポーツやイベントを通じて全国から人が集まり、「新しい高崎」を地域内外にアピールし、これまでになかった賑わいが見られるようになりました。



高崎アリーナ



メインアリーナ

◆音楽のある街高崎のシンボル「高崎芸術劇場」

本市の芸術文化創造の象徴である群馬交響楽団の活動拠点を担う施設とし、また、本市の芸術文化や市民活動を活性化させ、市民と高崎に集う人々の交流の場となる「高崎芸術劇場」を令和元年に開館しました。北関東・上信越を代表するこのホールは、今後、文化・芸術や市民活動の主体的な創造・参加を促し、特に音楽が持つエネルギーが本市の活性化へと導くシンボリックな施設です。また、このホールは、高崎駅と屋根付きのペDESTリアンデッキによって直結し、安全で快適に利用できるとともに、地域内外から多くの人が訪れ、「人・もの・情報・文化」の集積や交流により、集客都市として発展の根幹となる施設として期待されています。



高崎芸術劇場



最大2,027席の大劇場

～高崎駅周辺の都市基盤整備～

高崎駅周辺では、昭和30年代より土地区画整理事業により都市基盤の整備を行ってきたものの、まちなかの歩行環境や景観整備は十分とは言えず、都市の持つポテンシャルを発揮しきれていないことが課題となっていました。高崎市中心市街地地区（平成18～令和元年）の都市再生整備計画では、14年間の3期に渡る計画の中でその課題の解決と更なる都市機能の集積及び賑わいづくりに向け事業を実施してきました。

◆混雑を解消し高崎駅の広域交流拠点としての機能を強化

高崎駅は、西口及び東口の駅前ロータリーの改修により、多数の鉄道やバス路線が乗り入れる広域交通ターミナルとしての機能を強化しました。朝のラッシュ時には公共交通、一般送迎車、スクールバスが錯綜していましたが、一般車両と公共交通の走行車線を分けることで混雑を解消すると共に、ペDESTリアンデッキの整備により歩行者動線と車両動線を分離し利用者の安全性向上を図りました。この間、北関東自動車道の開通、北陸新幹線の延伸、国道354号バイパスの全線開通などの効果もあり、高崎駅の広域交流拠点としての役割はますます重要なものとなっています。

◆移動しやすい空間により人を惹きつけるまちづくりを推進

高崎駅の西口及び東口では、ペDESTリアンデッキを整備し、歩車分離による歩行者の安全確保や回遊性の向上を図り、バリアフリー化された都市を形成しています。平成27年度以降、駅周辺の公営駐車場や商業施設、集客施設にもペDESTリアンデッキを接続し、都市再生整備計画の指標「駅周辺諸施設へのアクセス性と歩行環境に関する満足度」は従前値52.5%から評価値75.2%（目標値56.6%）へと飛躍的に向上しています。広域圏からのアクセス性に優れた高崎駅周辺が移動しやすい空間になることで人を惹きつける魅力あるまちとなり、高崎駅を中心とした賑わいを生み出しています。

◆エリア全体の歩行環境を整備し「歩いて楽しいまちなか」を創出

高崎城址のお濠周辺における歩道景観改善や修景施設整備をはじめとした歩行系ネットワークの整備をエリア全体で行い、歩いて楽しいまちなかを創出しています。単に歩道の幅員を確保するだけでなく、無電柱化や段差の解消によりバリアフリー化を進め、天然石の石張り舗装を施すなど景観面にも配慮しており、高崎市の玄関口として相応しいまちなみの形成につながっています。



Before



After

3. 市街地再開発事業

これから訪れる人口減少・少子高齢化に対応するためには、交流人口だけでなく居住人口も重要な要素となっております。高崎駅周辺はこれまで様々な取り組みを行ってきましたが、商業地域ではマンション建設を誘導するため、事業者からの申し出により高度利用地区を積極的に指定

し、容積率を緩和する等、駅周辺の人口増加を図る施策を推進しています。例えば、高崎駅東口第九地区は高崎駅東口よりおよそ300 m という立地にありながら、小規模なテナントビル及び平面駐車場として利用され、土地の高度利用が図られていませんでした。そこで、平成28年から高崎駅東口第九地区第一種市街地再開発事業を施行し、地上28階・地下1階の高層マンションの建設により222戸の住宅を供給しました。低層階には地域に不足している医療施設及び商業施設を誘導し、中高層階を共同住宅とすることで市街地住宅の提供とともに中心市街地の活性化に寄与しています。また、高崎駅東口からペDESTリアンデッキを延伸させ、住宅棟の2階及び駐車場棟の3階部分に接続することで、歩行者の安全性確保とともに駅や駅周辺の商業施設などとの回遊性向上につながっています。



高崎駅東口第九地区



高度利用が進む高崎駅周辺

みどり市における近年のまちづくりについて

みどり市 都市建設部 都市計画課

1. はじめに

近年、本市では渡良瀬幹線道路（県道大間々世良田線バイパス）、国道50号前橋笠懸道路及び都市計画道路天神拾四丁線の新設、県道桐生伊勢崎線の拡幅、阿左美駅の駅舎移転・駅前広場整備、西鹿田グリーンパーク及びはねたき広場の整備、岩宿駅を核とした総合的なまちづくりプラン及び景観計画の策定など、まちづくりに関する様々な事業がハード・ソフト両面で実施され、都市計画が大きく進展しています。

そこで、鑑定ぐんまの誌面をお借りして本市のまちづくりの事例をいくつか紹介します。

2. 阿左美駅の駅舎移転・駅前広場整備

東武桐生線の阿左美駅は県道桐生伊勢崎線沿いの笠懸町阿左美地内に位置し、普段は朝夕の学生の利用が多い駅です。従前の狭い駅前広場では、通勤・通学の時間帯に混み合い、交通渋滞の発生や事故が心配されていたことから、接道する県道桐生伊勢崎線の拡幅工事に合わせて駅舎を東側に移転し、さらに駅前広場を整備することとしました。

まず、駅舎の移転については、施設所有者である東武鉄道株式会社と協議を重ねて協定書を締結した上で委託して実施しました。駅舎は、バリアフリーに配慮した構造となっており、また、プラットホームを従前よりも広くして安全性を向上させています。駅舎の外観は、遺跡に縁のある地域性を踏まえ、石檜

やナイフなどに使用されていた黒曜石をイメージした色彩・形態としています。



阿左美駅 駅舎

次に駅前広場の整備については、ロータリー方式を採用することで、自動車と自転車・歩行者の接触事故の危険性を大幅に改善し、安全性を向上させました。さらに、利便性の向上のために自動車の乗降場所から駅舎までの間に通路シェルターを設置し、雨天時にも傘をさすことなく快適に移動できるよう利便性を向上させました。また、通路付近にデジタルサイネージ（電子看板）や観光案内看板を設置し、阿左美駅を情報発信の場としても活用しています。



阿左美駅 駅前広場

本事業は、平成26年度に着手し、令和2年度に完成しました。事業の実施に当たっては、都市再生整備計画（阿左美地区）に位置付け、駅舎移転・駅前広場整備を機に交通結節点としての機能を強化することとし、今後も地域間交流や観光等の中心となるにぎわいのある交通拠点の形成を図っていきます。

3. 西鹿田グリーンパークの整備

本市には都市全体の住民を対象とした総合的に利用できる公園がないことや防災機能が備わった拠点となる場所が不足していることが課題となっていたことから、笠懸町西鹿田・鹿地内に既存の運動施設を含めた約9.7haの大規模な総合公園である西鹿田グリーンパークの整備を進めています。

西鹿田グリーンパークの特徴は、施設の核をサッカーグラウンドとすることであり、スポーツ団体・近隣学校の部活動や各種大会で利用してもらうことでにぎわいの創出を図ります。また、敷地内には憩いの空間も配置し、老若男女問わず誰もが楽しめる施設を目指します。



西鹿田グリーンパーク基本計画図（案）

さらに、計画地付近には太田藪塚ICから北上する渡良瀬幹線道路の整備が予定されていてアクセス性の向上が見込まれることから、広域的な防災拠点としての可能性を検討するとともに、鹿田山フットパスやかたくりの湯の整備予定地と近接していることから、

回遊性を高めることで一体的な活用を図っていきます。

また、既存の運動施設を除く計画地のほとんどが窪地であることから、群馬県や市による公共工事で発生する良質な土を有効活用し、盛土造成することとします。

本事業は、平成27年度に着手し、これまでに地形測量、盛土造成設計、用地測量、埋蔵文化財発掘調査、農業振興地域の除外手続、用地取得を実施し、現在は基本計画・実施設計の作成と盛土造成工事を実施しています。

今後は、ワークショップ等により市民ニーズを基本計画・実施設計に反映させながら、地域の憩いとにぎわいの場となるよう整備を推進していきます。

4. 岩宿駅を核とした総合的なまちづくりプランの策定

本市の主要駅であるJR両毛線の岩宿駅は、市内で最も利用者が多く、主要な国県道に近接していることから、その周辺では沿道特性に合った土地利用が行われ、商業業務系施設の集積や集落のまとまりなどがある恵まれた立地環境にあります。

そのため、この優位性を生かし、公共交通や生活に必要なサービス機能が成り立つ「持続可能なまちづくり」を目指しています。

また、岩宿駅は、近隣都市への通勤・通学に必要な交通結節点ではありますが、アクセス道路や駅前広場、駐車場等のインフラ整備が遅れていて、交通渋滞が大きな課題であるため、近接する県道では交差点改良事業が実施されるところです。

そこで、この県道の交差点改良事業と連携し、駅前広場や駐車場の整備、バリアフリーに配慮した駅舎改修等により、安全・安心に施設が利用できる環境の実現を目指すとともに、車が円滑に通行できる周辺道路の整備や歩行者が安全に移動できる通路の設置等によ

り、駅周辺の公共施設や集客施設へのアクセス性と駅周辺の回遊性を高め、地域一体とした利便性や魅力の向上を図るため、「岩宿駅を核とした総合的なまちづくりプラン」を令和4年度中に策定します。

プランの策定に当たっては、地域住民のニーズを適切に反映させるためにワークショップを計4回開催し、駅周辺整備に関する意見やアイデアを広く収集します。第1回ワークショップでは、実際に岩宿駅周辺のまち歩きを行い、参加者が感じた良いところ・悪いところ・改善に向けたアイデアを意見し合い、情報共有を図りました。



ワークショップの様子

今後は、JR東日本高崎支社や群馬県と調整を図りながら、岩宿駅を核としたまちのまとまりを形成すべく、プランの策定を推進していきます。

5. 景観計画の策定

本市は、自然・歴史・文化に彩られた特徴ある景観資源を多数有しており、それらは市

民共通の財産であり、地域の魅力向上や地域への愛着・誇りの醸成につながっています。

また、景観資源は市外からの大勢の来訪者を迎え入れており、それらをスポットとした観光まちづくりも盛んに行われています。

しかし、近年では、銅山街道ゆかりの歴史的な街並みが次第に消え、幹線道路沿いの商業地では看板や標識が雑然と立ち並び、郊外の農地では無秩序に宅地化が進むなど、これまで地域で親しまれ継承されてきた固有の景観が失われつつあります。

こうしたことから、景観法に基づく諸施策を活用し、良好な景観資源の保全・活用に取り組むために景観計画を令和3年度に策定しました。



みどり市景観計画

本市は、景観まちづくりのスタートラインに立ったところですが、市民・事業者・行政が連携・協働して共通の財産である景観資源を後世に引き継ぐとともに、地域の個性を生かした魅力の創出や良好な景観の保全に努めます。

また、少子高齢化や人口減少が進む中で、本市もまちの活性化が急務となっていますので、景観計画に基づく様々な施策を活用して地域の魅力がさらに高まるような景観まちづくりを計画的・効果的に推進し、「訪れたいまち」「住みよさを実感できるまち」「住み続けたいまち」の実現を目指します。

6. まとめ

近年、頻発化・激甚化する自然災害、加速する社会資本の老朽化、人口減少と高齢化の更なる進行など、本市を取り巻く社会情勢は大きく変化しています。こうした変化を的確に捉え、安全安心な秩序と魅力ある持続可能なまちづくりを進めるためには、コンパクトシティの形成が重要課題であり、都市機能が集積するポテンシャルの高い地域拠点への居住誘導や、それらの拠点と広域幹線道路の整備に伴って生ずる拠点とを結ぶ道路交通・公共交通ネットワークの形成が求められます。

そこで、本市ではここまで紹介した事業のほかに、都市計画マスタープランを改定し、20年後の将来都市像を明確にした上でまちづくりを推進していきます。今後、地域の特性に合った特色あるまちを目指して各種事業を展開していきますので、皆様方のご指導とご鞭撻のほどよろしくお願いします。

不動産テックの潮流と調査研究委員会のデータ活用取組について

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
調査研究委員会 不動産データ活用検討小委員会
小委員長 浅尾輝樹

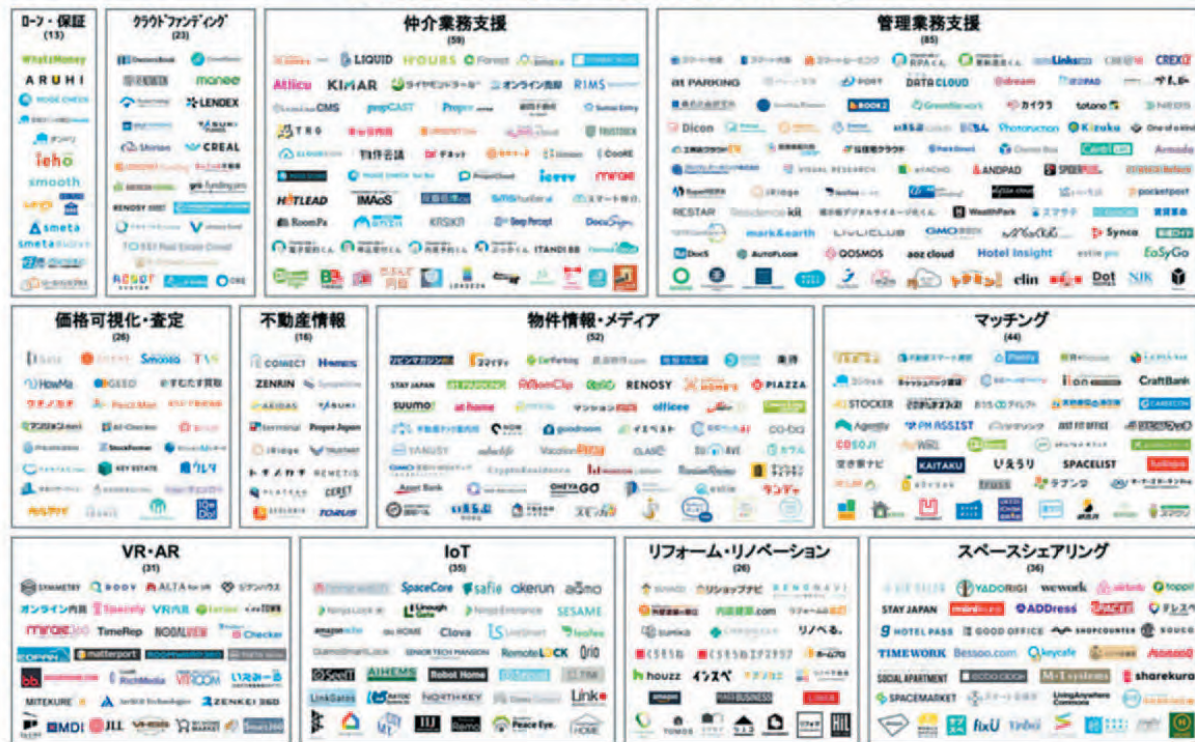
はじめに

「不動産テック」という言葉が普及定着して久しい。さらに近年のコロナ禍によって不動産テックは進化を加速化している。不動産テックの普及によって、われわれ不動産鑑定士の業務への変化が求められる。本稿では、「不動産テック」の潮流を概観し、不動産鑑定士に求められる取組とは何かについて考える。

1. 不動産テックの潮流

一口に不動産テックと言っても、その範囲は非常に多岐にわたり、全貌をつかみにくい。不動産テックを概観するには一般社団法人不動産テック協会が発表している不動産テックカオスマップが有効である（図1）。

図1 不動産テックカオスマップ



第7版：2021年7月（446サービス）

作成：一般社団法人不動産テック協会

出典：一般社団法人不動産テック協会HP <https://retechjapan.org/retech-map/>

不動産テックカオスマップでは、分野ごとに取組企業のロゴが整理されている。どの分野も多かれ少なかれ不動産鑑定士に関わりがある分野ではあるが、あらためて見てみると、不動産テックの多くは、不動産業者の業務効率化のためのテックであることが分かる。分野に応じて、不動産鑑定士と関わりの濃淡がありそうである。私見ながら、特に不動産鑑定士業務との関わりの深そうな分野を抜粋すると、「VR・AR」「IoT」「スペースシェアリング」「不動産情報」「価格査定・査定」が上げられる。以下、関連分野の中から、不動産鑑定士の業務に関わりが深いと考えられる取組を紹介する。

VR・AR(PLATEAU)

「仮想現実」「拡張現実」と訳される。デジタル空間の中に現実の疑似空間を再現する技術等である。アパートの部屋を再現したバーチャル内覧などもコロナ禍において拡大している。この分野において、不動産鑑定士と関わりが深そうな取組として、国土交通省が進める「PLATEAU」を紹介する。「PLATEAU」は、国土交通省が進める 3D都市モデル整備・活用・オープンデータ化 のプロジェクトで、都市活動のプラットフォームデータとして 3D都市モデルを整備している。

さらにこれをオープンデータとして公開することで、交通、都市計画、防災など様々な分野での活用が進められている。

不動産鑑定においても、遠くない未来に、このプラットフォームを活用して価格形成要因の分析や、価格バランスの検討などの業務を進めることがあり得るかもしれない。

図2 PLATEAUの使用例



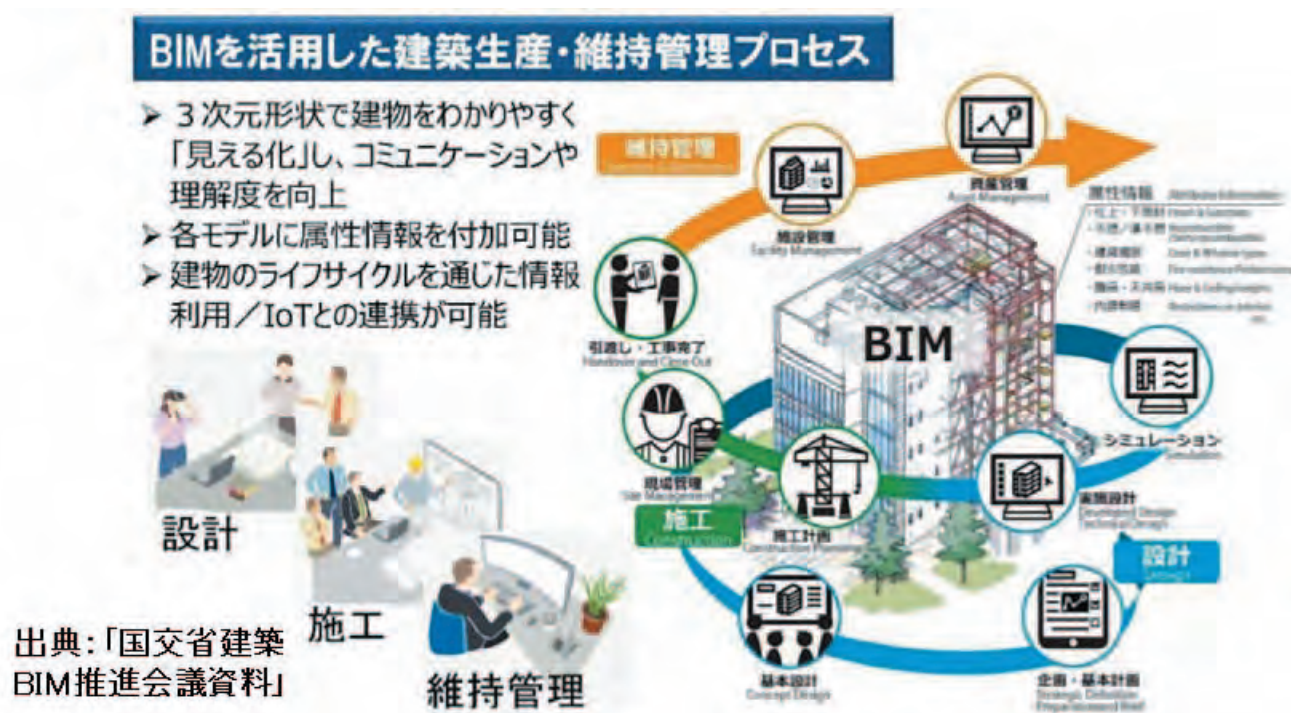
BIM

BIMとはBuilding Information Modelingの略語で、3D空間に建物を作り、これに基づいて建物の建築、管理を行うとするものである。設計会社、施工会社の半数が導入済とされている。

BIMによって、鉄骨の使用量や設備の種類などの使用資材に関するデータが蓄積されるほか、日々の維持管理データも蓄積されるため、BIMに蓄積されるデータは膨大になる。

今後、不動産鑑定においても、依頼者からBIMのデータを預かって評価に活用することも想定される。その場合には、不動産鑑定士にも膨大なデータを処理できる能力、環境が必要となろう。

図3 BIMイメージ



スペースシェアリング

シェアハウスに代表されるスペースシェアリングは、様々な形態への多様化が進んでいる。「PR TIMES」によるスペースシェアリングサービスカオスマップを引用すると図4のとおりであり、住宅だけでなく、オフィス、物置、駐車場、店舗、キッチン、ジム、サロンなど多岐にわたっている。

従来のように不動産を利用方法が空間的にも時間的にも切り売りが可能になっており、不動産鑑定士の最有効使用にも影響を及ぼす可能性があるだろう。



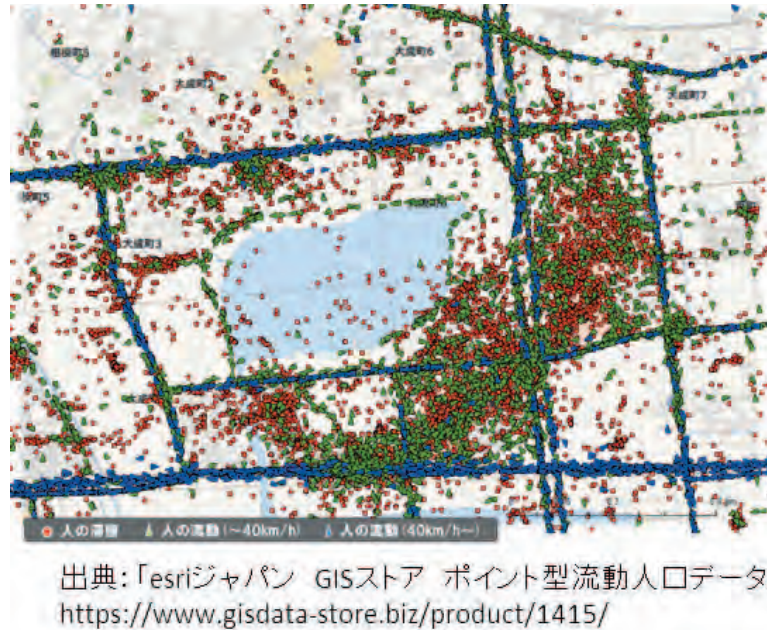
図4 スペースシェアリングサービス カオスマップ2021年度】

流動人口データ

携帯電話のGPS情報により、いつでもどこにどれぐらいの人がいるかをデータ化したサービスも普及している。

図5は携帯電話のGPS情報により、ショッピングセンター周囲の人の集積を可視化したものである。どの路線、どのエリアに、より人が集積しているか、を容易に確認ができる。不動産鑑定士の業務においても、地域や路線の差による優劣の判定などへの活用が期待できる。

図5 携帯電話のGPSを活用した流動人口データ



出典:「esriジャパン GISストア ポイント型流動人口データ
<https://www.gisdata-store.biz/product/1415/>

2. 不動産データ活用小委員会の取組

前項で、いくつかの不動産テックを紹介したが、不動産テックは消費者にとっては便利なツールになるが、不動産鑑定士などの業者側にとっては、ITベンダーやAIとの競合が熾烈になり、必ずしも楽観的な未来をもたらすとは限らない。不動産鑑定士もこれら時代の技術に追随していく必要がある。

特に大きな課題は、ビッグデータの活用と思われる。PLATEAU、BIM、携帯電話データなどにより、地域や建物に蓄積されるデータがこれまでとは比較にならないほど膨大になっている。これらはエクセルデータで言えば、何億行にもなるデータ量であり、人が見て解釈できる量を大きく超えているため、今後、不動産鑑定士に必要とされる技術はデータの要約技術ではないかと考えている。

このような問題意識より、不動産データ活用小委員会では、データの要約を目的として以下の取組を行っている。

- (1) BIツール「Tableau」による一般的要因ダッシュボードの開発
- (2) 地価公示、地価調査を活用した地価推計システムの開発
- (3) COVID-19（新型コロナウイルス）と土地価格への影響に関するレポート
- (4) 不動産鑑定士の業務に活用できるGIS環境の構築

以下、取組の概要を紹介する。なお、(4)は西村研二先生の寄稿文の内容となるので、本稿からは割愛する。

(1) BIツール「Tableau」による一般的要因ダッシュボードの開発

BIツールとは、ビジネスインテリジェンスツールの略称であり、ビジネス上の多くのデータを要約、可視化するためのツールである。例えば、全国のコンビニのPOSデータを集約して、どの

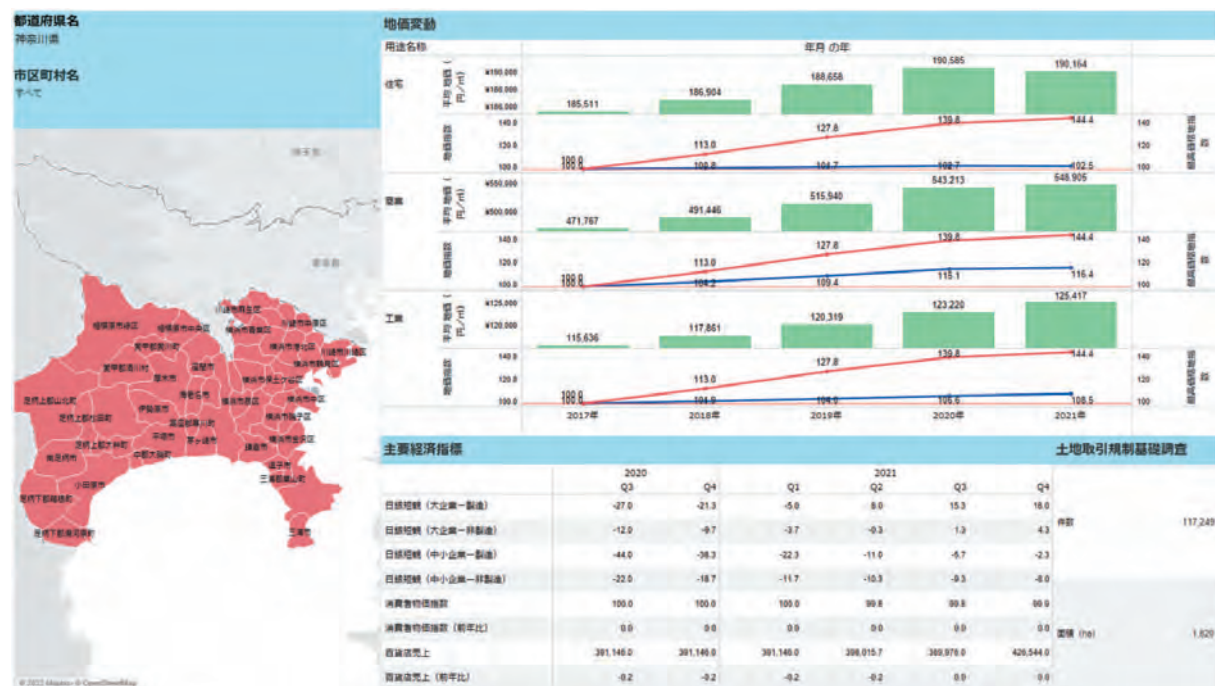
エリアでどのような商品が売れているか、などを分析するために用いられる。

データ活用小委員会では、これを利用して、委員会内で不動産鑑定士業務に関係のあるデータを集約し、各会員への配布を考えている。

まずは、一般的要因（国別、都道府県別、市区町村別）に記載される統計情報を搭載して定期的に会員への配布を予定している。会員はいちいち統計資料を取得、データ化、グラフ化せずとも、BIツールによりグラフ化が可能になる。

なお、鑑定評価書等への転載も可能である。

図6 Tableauによる分析ダッシュボードの例】



(2) 地価公示、地価調査を活用した地価推計システムの開発

データ活用小委員会では、東北大学の井上亮准教授と共同で、地価公示・地価調査価格から任意の地点の価格を推計するシステムを開発中である。まずは、札幌、仙台、東京（23区、多摩地区）、名古屋、大阪、広島、高松、福岡の住宅地を対象としている。

概ね各都市とも誤差5%以内に95%～99%の地点が収まっており、非常に高い精度での推計が実現できている。

なお、この取組での重要なポイントは、しっかりと地価公示、地価調査が整備されているからこの精度での推計ができていると

図7 地価推計システムの画面



いう点であり、これにより地価公示、地価調査が不要となるものではない点である。

この取組の目的は、二項業務の開発である。

必ずしも不動産鑑定士が1～10まで価格査定作業を行うのではなく、機械に計算させてそのうえで、不動産鑑定士が分析、解釈する業務を開発できないかと考えている。

(3) COVID-19（新型コロナウイルス）と土地価格への影響に関するレポート

2020年当時、新型コロナウイルスの蔓延によって、株価やJ-REITは大きく値下がりし、不動産評価においても、地価公示、地価調査等の価格査定に大いに迷われたのではないだろうか。

このような際に一つの有効な情報は、即時性の高いデータであろうという意識から、データ活用小委員会では、即時性が高く、コロナの影響を判断する際に有効と考えられるデータの紹介や分析結果を報告した。

図8 当時のレポートより（感染者数と土地取引件数の関係）



おわりに

以上のとおり、「不動産テック」は待っているだけでは、不動産鑑定士に明るい将来を及ぼすとは限らない。むしろ、IT企業等との競合により、向かい風になる可能性がある。一方、不動産鑑定士はこれまで築きあげてきた不動産に対する貴重な知恵を持っているのであり、積極的に不動産テックを取り込んでいくことによって、不動産鑑定士の存在意義はより大きくなっていくと期待する。

これからも不動産データ活用小委員会では、様々な取組を行っていくので、ぜひ応援いただきたい。

不動産鑑定でのGISの活用

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
調査研究委員会 不動産データ活用検討小委員会
委員 西村研二

令和4年3月に群馬県の研修で、GISの活用についてお話しさせていただきました。その後、このような文章を寄稿させて頂く機会を得ましたので、研修会で省略した点を含め、GISを巡るこれまでの動きと、不動産鑑定におけるGISの活用についてお書きします。GISとは「Geographic Information System (s)」の頭文字を取ったもので、「地理情報システム」と訳されます。このGISですが、不動産鑑定業者で本格的に活用されている方はまだ少ないように思います。おそらく、GISに興味を持っていても、「値段が高い」、「導入・操作が難しい」、「（業務に）そこまで必要ではない」とのイメージを持っている方が多いのではないのでしょうか。確かに以前はその通りだったかもしれませんが、現在はGISを巡る状況が変わりつつあり、以前よりGISの導入、使用のハードルは下がっています。

イントロダクションとして、少しGISの歴史をお話しします。

世界初のGISソフトは1967年にカナダで誕生しました。当初は政府機関が森林管理用のソフトとして使用していました。当時としてはマシンパワーを使うソフトであり、民間が気軽に導入できるものではありませんでした。民間でも使用できる、世界初の商用GISソフトは1982年にアメリカESRI社が発売した「ArcInfo（現在のArcGIS）」です。現在も開発が続けられていて、商用GISとしては業界標準の確固たる地位を築いています。身近なところ言えば、電子地図を表示する初のカーナビは1986年のトヨタソアラに搭載されました。この頃のカーナビは、まだ自分の位置を特定できず、発進前に手で位置を調整する必要がありました。ネット地図の代表格である、Googleマップは2005年に初めて公開されました。このように、GISはまだ比較的新しいジャンルのソフトであり、1990年頃から我々の生活に浸透してきました。

逆に、GISの普及とともに苦境となったのが紙の地図です。かつて「アトラス」という地図を発行していたアルプス社は2004年に民事再生を申し立て、2008年には吸収合併される形で解散しています。日本のGoogleマップのベースとなる地図は、当初ゼンリン社が提供していましたが、2019年頃からGoogle社は自社の地図に差し替えています（公式な発表は行われていません）。そして、これを前後してゼンリン社は自社作製の地図に対する著作権ビジネスを強化しています。また、Google社は2016年に地図APIの使用権限を強化し、無償利用の範囲を狭めています。これまで緩やかだった地図の権利主張は、今後は徐々に強められると思います。

このような中で、注目すべき動きが総務省・デジタル庁が進めるオープンデータ戦略です。これは行政が作成した各種データを、誰もが自由に利用できる形で公開を進めていく動きです。この中には国土地理院が作成した各種地図も含まれています。特に地理院タイル（標準地図）と言

われる地図データは日本全土を網羅し、かつ取り扱いが容易です。また、鑑定評価の添付資料として使用する場合は、例外はありますが、クレジットの表記をすれば許諾不要かつ無償で使用可能です。そのほか、国土交通省の「国土数値情報」では地価公示・地価調査のデータをはじめ、都市計画や施設情報、災害・規制関係のデータが多く公表されています。また、総務省の「e-Stat」では、国勢調査や経済センサスなどの統計データが多く公表されています。ほかにも地方自治体や外郭団体など、GIS用のデータを無償公開しているところは枚挙に暇がありません。

上記のオープンデータ戦略とともに、もう一つ注目されたのが「QGIS」というソフトです。QGISは「ArcGIS」と並ぶもう一つの業界標準のソフトです。その特徴は無償利用が可能と言うことにあります。プログラムの設計図とも言えるソースコードが公開されている「オープンソース」と呼ばれるソフトウェアであり、原則として誰でも無償で使用・改変が可能とされています。世界中に多くのユーザーがいて、解説書・webサイトも多くあります。また、機能面は相当充実しており、十分な拡張性もあります。

無償利用が可能なデータ、ソフトが公表・実用化されたことで、GISの経済的なハードルはほぼ無くなりました。また、使用に関する権利の面でも、一つの解決策になったと言えます。

前置きが長くなりましたが、不動産鑑定業でのGISの活用方法をご紹介します。特にここではQGIS（ver.3以降）に絞ってお話します。QGISでできる主なことと言えば、「地図の表示・印刷」、「データの組み合わせ」、「計算・分析」です。簡単な活用例として、地理院タイルを使った附属資料（位置図等）の作成が挙げられます。QGIS上で公示地基準地・事例位置等を落とすこともできますし、Acrobatなど、別ソフトで処理しても良いと思います。QGISで表示させた各種地図は、任意の縮尺で精細に印刷することが可能です（fig.1：「QGISの操作画面（地理院標準地図）」参照）。

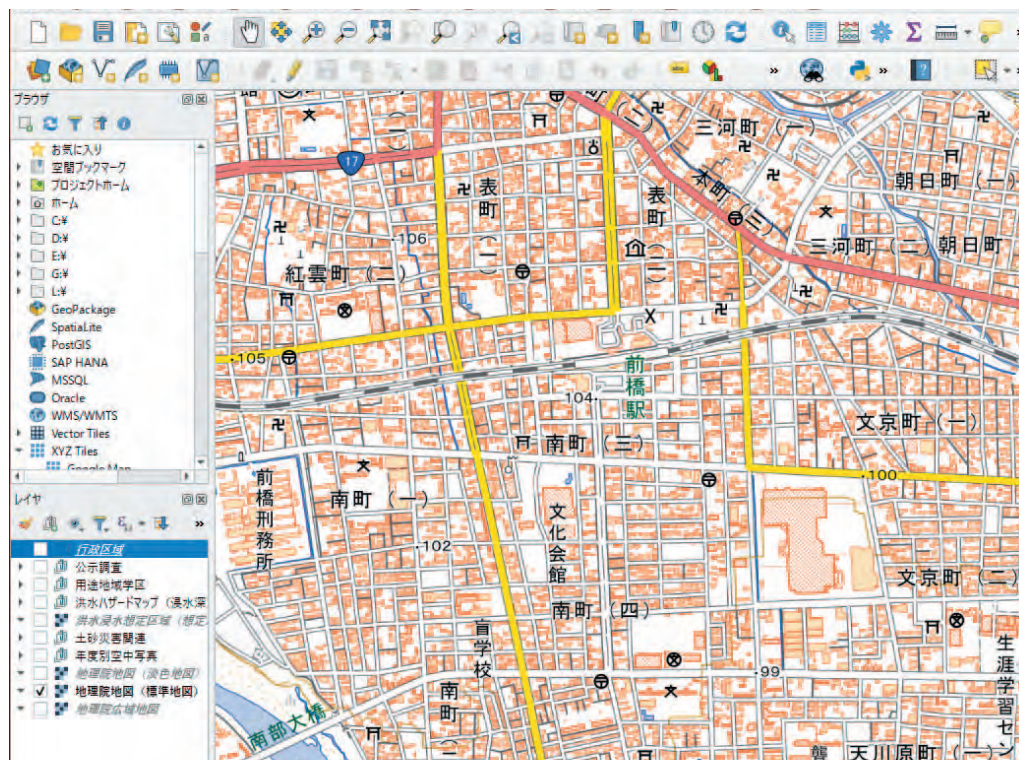


fig1:QGISの操作画面（地理院標準地図）

地理院地図には標準的な地図以外にも、過去の空中写真や地盤状況などもあります。特に災害関連のデータは多く公開されていて、対象不動産が過去に自然災害の被災地であったかどうかの判別も可能です。私が業務でよく使うのは、過去の空中写真による地歴調査です。すべてではありませんが、登記記録と空中写真だけで過去に工場・倉庫があったかどうかがある程度推定できるので、法務局や図書館に行く手間を省けます（fig.2：「現在の航空写真（前橋大島駅周辺）」、fig.3：「過去の空中写真（fig.2と同地点）」参照）。

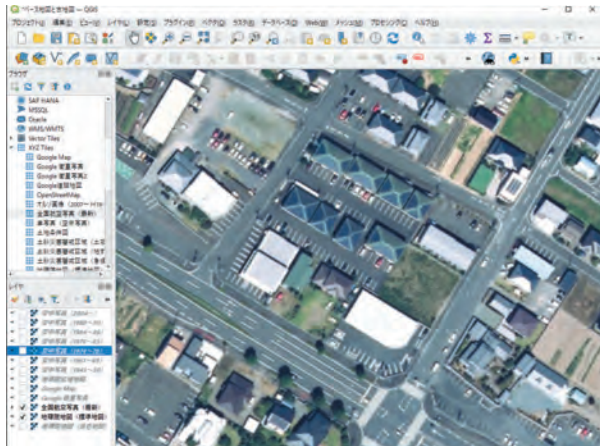


fig.2:現在の航空写真（前橋大島駅周辺）

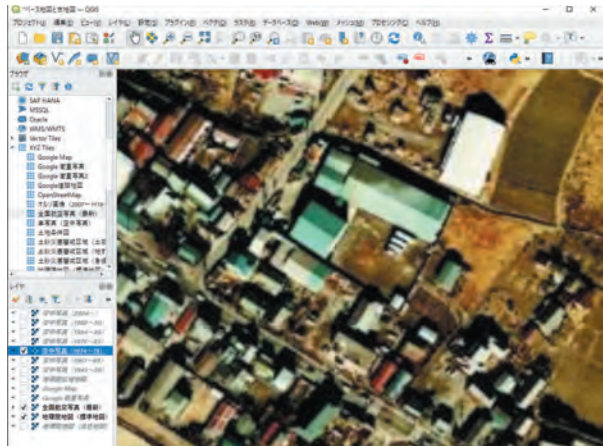


fig.3:過去の空中写真（fig.2と同地点）

国土数値情報のデータも頻繁に使います。かつて、ゼンリン社が出版していた「地価マップ」という書籍をご存じでしょうか。用途地域によって色分けされた地図の上に、地価公示・地価調査のポイントおよび価格が掲載されていました。今は廃版となっていますが、初期段階での価格検討や近隣地域の範囲設定などに便利でした。オープンデータを使って、これと同等のものをQGIS上で再現することができます。また、これに小学校区など、追加してデータを落とすこともできます（fig.4：「公示・調査・用途地域・学区の重ね合せ」参照）。

森林や河川のデータも多く公開されています。土砂災害等の警戒区域・特別警戒区域、浸水想定区域などのデータを使えば、対象不動産の自然災害の可能性を予想することが可能です（fig.5：「伊香保温泉のハザード情報（土砂災害警戒区域等）」参照）。用途地域やハザード関連データは別のホームページで情報提供されていることがあり、ページ毎に対象不動産の位置合わせをする手間が生じま

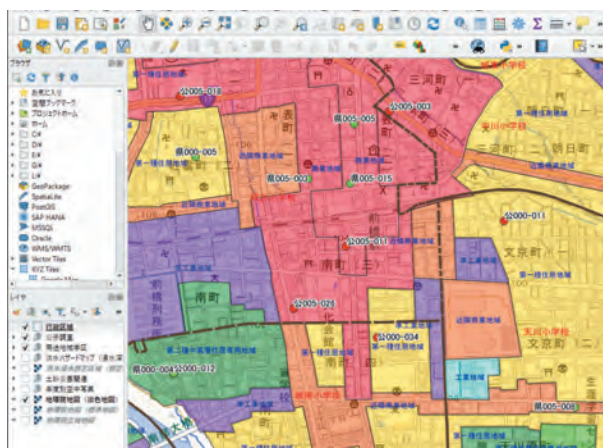


fig.4:公示・調査・用途地域・学区の重ね合せ

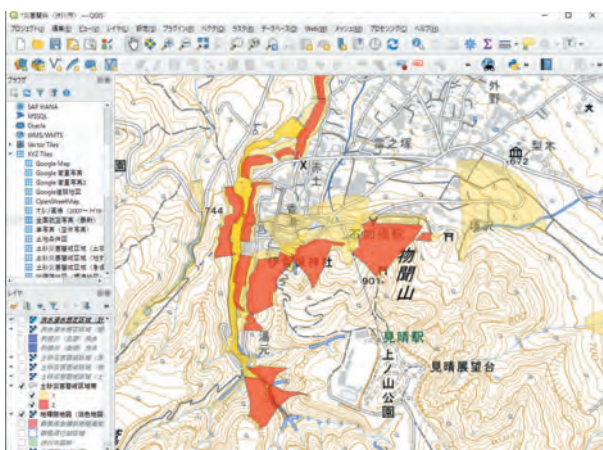


fig.5:伊香保温泉のハザード情報（土砂災害警戒区域等）

す。QGISでは、それらのデータを一元管理できるので、ページ移動・位置合わせの手間が省けます。

やや高度な操作が必要になりますが、統計データを組み合わせたGISならではの分析も可能です。地価公示等の業務で言えば、例えば、地域の推計人口や鉄道駅の乗降客数と標準地・基準地の価格水準を対比したり、ボロノイ図を参考に公示地増減地点の検討などができます（fig.6:「人口増加率と公示・調査の重ね合せ」参照）。

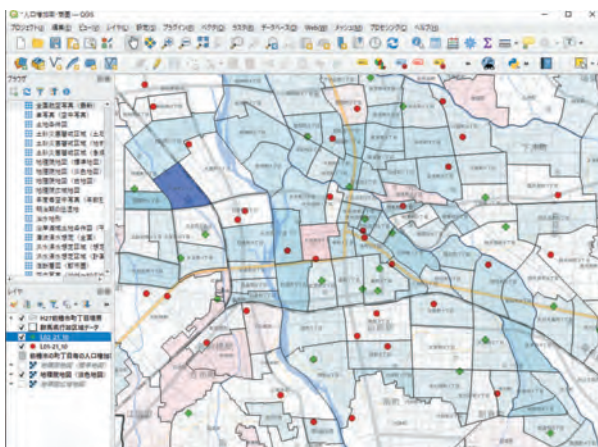


fig.6:人口増加率と公示・調査の重ね合せ

新スキームデータ（jireil0.txt）も座標値を含むため、取引事例をプロットし、分析することも可能です。ただし、新スキームデータは新個人情報保護法施行以後、取り扱いが不自由になってきているので、今後の活用方法は不透明と感じます。士協会によっては独自に簡易なGISソフトを用いて価格検討をしている都道府県もありますが、QGISを使えば、更に高度な分析・表示も可能です。

最後に問題点を挙げておきます。現時点でQGISでは困難なこととして、以下のようなものが挙げられます。①セットアップや操作のハードルが高い、②公開データは必ずしも最新とは限らない、③住所から座標を落とせない（他のサービスを経由する必要あり）。これらの問題については、調査研究委員会でQGISの導入マニュアルの作成やデータセットの提供を計画しています。近いうちに続報をお届けできればと考えています。

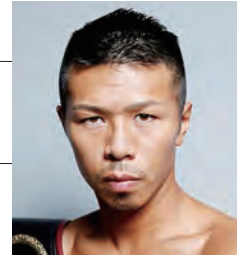
手書きからワープロへ、電卓から表計算ソフトへと、鑑定評価の道具が変わっていったように、地図についても紙の地図からGISソフトへと変わっていくと思います。有用なソフトが出て、データも出て、GISを使うための下準備は整ってきています。少しのチャレンジは必要ですが、GISは鑑定評価の時間・金銭コストを減らすことができますはずです。

令和3年度一般公開講演会

心は折れない～ボクシングを通じて～

ボクシング元WBA
スーパーフェザー級チャンピオン

内山高志さん



毎年、不動産鑑定士制度の普及啓発を目的として一般の方を対象に開催している講演会です。

令和3年度は講師にボクシング元WBA世界スーパーフェザー級チャンピオンの内山高志さんをお迎えして11月13日に高崎市のGメッセ群馬の大会議室にて開催しました。新型コロナウイルス感染も懸念されるなか、145名の方が来場されました。

内山さんは、学生時代のボクシング部での下積み時代やボクシング人生での度重なる怪我や挫折から立ち上がった自らの経験を語り、「弱かった自分を変えることが出来た、練習は裏切らない」と地道な練習を継続する事の大切さに触れ、ユーモアや時に身振り手振りを交え、熱く語られました。講演に続き、質疑応答も実施されました。

スペシャルゲストとして元WBA&IBF世界ライトフライ級チャンピオンの田口良一さんも登壇され、内山さんと希望した子供達を壇上に招いてのボクシング教室での指導をして頂きました。その後、内山さんによるミット打ちのデモンストレーション、さらに来場者がドラムミットを持ち、ノックアウト・ダイナマイトの異名をとり世界を制した内山さんのパンチを体感するコーナーなど大いに盛り上がりました。

講演会終了後には、内山さんに持参して頂いたチャンピオンベルトを希望者が持ち、内山さん、田口さんと一緒に写真撮影を実施するなど、盛り沢山な内容で終始、賑やかで和やかな雰囲気の講演会となりました。同日夕方にはぐんまテレビのニュースで講演会の様子が放映され、翌日の上毛新聞の紙面でも紹介されました。



講師プロフィール

1979年生。埼玉・花咲徳栄高から拓殖大学進学。アマチュアで全日本選手権3連覇。2005年、25歳でプロデビュー。2010年、世界初挑戦でWBAスーパーフェザー級王座獲得。11連続防衛（9KO）を果たし、2015年、WBAでは日本人初のスーパーチャンピオンに認定。プロ通算27戦24勝（20KO）2敗1分け。KO率の高さから「ノックアウト・ダイナマイト」の異名をとった。2017年、現役を引退。現在、株式会社KOD代表取締役。「KOD LABフィットネスボクシング」、「KOD STUDIOフィットネスボクシング」のフィットネスジム運営や、KARAOKE BAR「TU ONE」経営に携わる。

タヒチアンダンスと不動産鑑定士

堀口 由紀子

みなさんは「タヒチアンダンス」と聞いてどんなイメージが湧いてくるでしょうか？

音楽や衣装、踊りなど、どういったものが思い浮かびましたか？

みなさんの知人に「不動産鑑定士」はいますか？

いる！と思った方は、その知人がどんなお仕事をしているかご存じですか？



写真/REVA REVAタヒチアンダンススクール

何のつながりもなさそうなこの2つ。実は娘の習い事がタヒチアンダンス、私の仕事が不動産鑑定士なのです。先日、両者の悲しい共通点を見つけてしまいました。それは「世間の認知度がイマイチ」ということ（苦笑）

写真は娘のダンススクールからお借りしたものです。「思っていたのと違うなあ〜」という方が多いのではないのでしょうか。県内でタヒチアンダンスを専門に教えているスクールはごく少数で、知名度はまだまだ低いというのが現状です。

また、フラダンスとタヒチアンダンスを混同している人が多く、「娘さんの習ってるのフラダンスだっけ？」と言われることも。

ちなみに、スパリゾート・ハワイアンズを思い浮かべた方は少しだけ正解です。なぜならハワイアンズで踊られているのはタヒチアンダンスの他、フラダンス（ハワイ）、ファイヤーナイフダンス（サモア）、ポイボールダンス（ニュージーランド）などハワイとポリネシアの島々の踊りだからです。タヒチはポリネシア諸島のうちのひとつです。



写真右/主宰・田中弥生
写真左/生花を使ったコスチューム

さて、先ほど思い浮かべた知人（特に女性）は不動産鑑定士ではないかもしれませんよ。

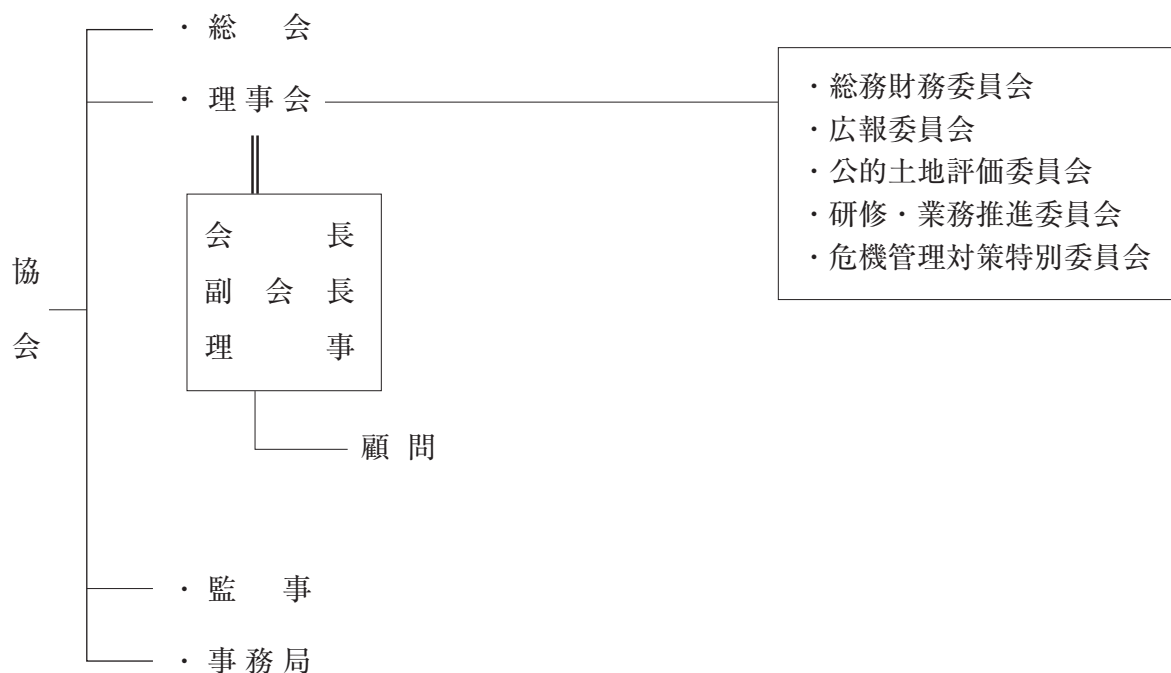
現在、群馬県不動産鑑定士協会に所属する鑑定士は42人。群馬県民の約45,000人に1人の割合です。そのうち女性鑑定士は私を含めたたったの3人です。皮肉を込めて「士業のレアキャラ」などと言われることもしばしば。鑑定士の仕事は、その名の通り「不動産の鑑定評価を行う」ことなのですが、、、ピンとこない方がほとんどではないのでしょうか。

例えば、群馬県は持ち家比率が71.4%（*1）で全国11位と高く、固定資産税を納付している方も多いと思われます。そのうち、土地の固定資産税評価額の基準となる固定資産税路線価の算定に寄与しているのが私たち不動産鑑定士です。

ぜひ、先ほどの知人に「どんなお仕事しているの？」と聞いてみてください。いったい何人の方がレアキャラ鑑定士にたどり着けるのでしょうか？！楽しみです。

自らニッチな世界に飛び込んだ娘と私。これを機にタヒチアンダンスと不動産鑑定士に少しでも興味を持って頂けたならうれしいです。

公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会組織図



公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会を代表して委嘱される委員

群馬県収用委員会委員

群馬県土地利用審査会委員

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) 坂村 光昭	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 ウイング高崎 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	376-0021	桐生市巴町 2-1821-27	TEL 0277-47-0033 FAX 0277-47-5836
桐生・みどり不動産 鑑定事務所	(士) 金丸 正樹	376-0043	桐生市小曾根町 4-7	TEL 090-2727-6135
群馬土地(株)	(代) 井上 聡 (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
(同) ケイ・キャピタル 群馬鑑定部	(士) 小林 裕幸	374-0024	館林市本町 1-2-45	TEL 050-3575-0700 FAX 050-3737-1746
(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
(株) コンサルティング 4 U	(士) 茂原 太年	370-2452	富岡市一ノ宮 1612 番地 2	TEL 0274-67-5471 FAX 0274-67-5472
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)サクラ不動産鑑定	(士) 堀口由紀子	371-0837	前橋市箱田町 345-6	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
(有)武井清不動産鑑定事務所	(士) 武井 清	371-0024	前橋市表町 2-9-15	TEL 027-226-7557 FAX 027-226-7558
武井不動産鑑定事務所	(士) 武井 輝雄	371-0026	前橋市大手町 1-5-11 大手町ビル 2 階	TEL 027-243-9455 FAX 027-243-9466
た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
(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 日栄ビル 16-303 号	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
吉澤不動産鑑定士事務所 (株)	(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

注) (士) は不動産鑑定士、(代) は代表者を表す。(士) 42 名 (代) 2 名 計 44 名 39 業者

特別会員

横田 光二

吉田 明良

岡部 庚次

吉門 慶良

西村 晴夫

〈編集後記〉

広報委員会では2年に1度広報誌の「鑑定ぐんま」を発刊しています。群馬県不動産鑑定士協会の活動を広く知っていただくと同時に、群馬県内の市町村のご担当者様から寄稿をいただき新しいまちづくり、力を入れているポイント等を広くご紹介する内容に力を入れています。

今回は吉岡町の「むかし」と「いま」と題して野田宿を守る会会長の弁護士森田均先生と吉岡町建設課様との共同執筆による原稿、高崎市都市計画部都市計画課様による高崎駅周辺の都市再生整備計画事業についての原稿、みどり市都市建設部都市計画課様によるみどり市における近年のまちづくりについての原稿と、それぞれに読み応えの有る寄稿文をいただきました。また日本不動産鑑定士協会連合会の調査研究委員会不動産データ活用検討小委員会の浅尾輝樹先生、西村研二先生から講演会の内容の寄稿をいただきました。

原稿を寄せて下さった皆様には心より御礼申し上げます。

また、表紙の「赤城山地蔵岳からみた大沼」の写真は元前橋税務署署長の前山静夫様からいただきました。

このように各方面からのご協力を賜り「鑑定ぐんま」第21号が出来上がりました。

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

石 川 直 美

鑑定ぐんま 第21号

令和4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◇

赤城山地蔵岳からみた大沼

◇裏表紙の写真◇

高崎駅西口



◇表紙の写真◇
赤城山地蔵岳からみた大沼

◇裏表紙の写真◇
高崎駅西口