鑑定しなの

KANTEI SHINANO

NO.20

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会

トーミの頭から秋の浅間嶺を望む（表）

浅間連峰は、標高２,５６８mの浅間山を中心として、その外輪山を形成する黒斑山、剣ヶ峰などの山群とその西側に隣接する高峰高原、湯ノ丸高原の山々、さらに烏帽子岳までの山群を総称して浅間連峰と呼んでいるようです。

上信越高原国立公園の南東部に位置し、長野、群馬の両県にまたがっています。

浅間山はこの連峰の盟主で、黒斑山、蛇骨岳、剣ヶ峰などの第一外輪山と前掛山、東前掛山などの第二外輪山に囲まれ、現在も活発に火山活動を続ける釜山が最高峰となっています。

浅間山を囲むように存在する石尊山、小浅間山、離山は浅間山の寄生火山（側火山）とされているようです。

静かに噴煙を上げる浅間山は全体が円錐形で、山裾を長く緩やかに伸ばす山容から穏やかで優美な印象を受けるが、ひとたび活動が活発になれば噴石を吹き飛ばすほどの噴火を繰り返す荒ぶる山でもあります。

火山活動は約９万年前から始まったとされていますが、歴史上の大噴火では１１０８年（天仁元年）と１７８３年（天明３年）とされています。１７８３年（天明３年）の大噴火では４月から７月にかけて、当時の中山道軽井沢宿では火山灰、軽石など約１.２mに達し、噴火の熱で火事も発生。当時３軒の本陣、脇本陣のほかに１８２戸の民家のうち焼失家屋５２軒、つぶれた家屋８２軒にもなったそうです。

その時の噴火による火砕流は上州側の北斜面を巻き込み、約１５㎞下の鎌原村を呑み込んで吾妻川まで到達して出来たのが「鬼押出し」で、今では観光の名所となっています。

この浅間山への登山は車坂峠から登るコースと天狗温泉浅間山荘からの火山館コースがありますが、私は浅間山麓国際自然学校のイベントの一つとして２０１３年１０月１３日に車坂峠から登りました。

先ず、トーミの頭を経由し、黒斑山（２,４０４m）を目指し、蛇骨岳、仙人岳、鋸岳、そしてＪバンドを進みます。Ｊバンドから賽の河原へは下りますが、そこから前掛山（２,５２４m）へは上りが続きます。この前掛山の頂で食したおにぎりの美味なこと、疲れが一気に軽くなりました。

現在、２,５６８mの噴火口への立ち入りは禁止されていて、前掛山までの登山となりました。

帰りは浅間山荘を経由して約９時間のロングトレイルを楽しみました。

当日は雲ひとつなく、前掛山頂からは３６０度の大パノラマで、富士山、八ヶ岳、妙高山、北アルプス、中央アルプス、南アルプス等々絶景の天盛でした。

古希過ぎて浅間嶺に立ち秋惜しむ　達幸

秋の落葉松を通して浅間山頂を振り返る（裏）

蛇骨岳由来知りたし秋高し　達幸

会員　高橋達幸

■撮影データ

カメラ：SONY Cyber-shot ｜レンズ：Carl Zeiss Vario Tessar 28mm ～ 140mm

目次

表紙・裏表紙の写真説明 …… 表2

◎挨拶

ごあいさつ　社団法人 長野県不動産鑑定士協会会長　宮原 一繁 …… 2
ごあいさつ　長野県企画部長　原山 隆一 …… 3

◎特集

しあわせ信州創造プラン～「長野県総合５か年計画」～ 長野県企画部企画課土地対策室 …… 4
しあわせ信州創造プランの組立て …… 8
平成 27 年度固定資産の評価替えに関する留意事項について　長野県総務部市町村課税制係 …… 9
評価人としての雑感　競売評価事務研究会長 西入 悦雄 …… 13

◎協会の活動内容

取引事例の分析結果の概要について　評価研究委員会 …… 14
平成２５年長野市・松本市空室率調査の結果について 評価研究委員会 …… 19
第 31 回北関東連絡協議会開催後記　特別委員 茅野 武弘 …… 21

◎委員会事業計画報告

総務財務委員会　委員長 委員長 今牧 一宏 …… 22
公益事業委員会　委員長 金子 和寛 …… 23
評価研究委員会　委員長 真子 浩 …… 24
公的土地評価委員会　委員長　塚田 賢治 …… 25

◎新入会員

西入 将光　（株）西入不動産鑑定事務所・上田市 …… 26
神頭 和志　神頭不動産鑑定事務所・長野市 …… 27

◎資料

会員名簿 …… 28

編集後記 …… 36

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会
会長 **宮原 一繁**

ごあいさつ

会報誌「鑑定しなの」第 20 号の発刊にあたりまして、ご挨拶申し上げます。

アジア経済につきましては、「世界の工場」と云われた中国の台頭にも、人口問題・内部の所得格差・人件費の高騰・政治体制等の問題から陰りが見え始め、その反動としてアジア圏への注目が拡散し、経済の循環が流動化しつつあります。

日本経済につきましては、平成 24 年 12 月第二次安倍内閣が発足し、１年程度が過ぎました。金融政策・財政政策･成長戦略の所謂「アベノミクスによる３本の矢」の効果により、経済全体においては景気回復の兆しも伺え、バブル経済崩壊またリーマンショック後の景気低迷から抜け出す期待感が感じられます。一方、ミクロ経済においては未だ景気回復感を実感できない状況にあり、個人所得・個人消費が回復するまでの政策の実行を待つ処です。

東日本大震災発生から３年目を迎えますが、東京電力福島第１原子力発電所の処理と被災地の復旧・復興は逐次進展しているものの、未だその道筋が見えない状況にあります。改めて衷心より御見舞い申し上げます。と共に被災した事実が風化することを防ぎ、将来への展望に向け、諸施策が確実に実行されることを期待します。

長野県不動産鑑定士協会は、平成 25 年４月１日より、法人制度改革により社団法人から一般社団法人に移行し、事業を継続して参りました。不動産鑑定士としての社会的貢献と不動産鑑定士協会の安定的な組織の維持を目指しつつも、制度改革を契機に組織のスリム化と実効性の向上を図るため、理事の減少・理事会の強化・委員会の再編・会計処理の見直し等について検討して参りました。

公益目的事業としての定期的無料相談会と研修会は例年通り開催され、社会の付託に答えることができましたし、また不動産鑑定士としての資質の向上にも貢献できました。

その他事業としての地価調査書の発行・ホームページの更新・調査研究結果等を掲載した会報誌の発行・各種委託事業も円滑に実施することができました。

特筆すべき内容として、地価調査書の発行形態を変えたことがあります。従来の印刷製本による発行から、ホームページに PDF を掲載することにより閲覧とダウンロードによる提供になりました。

また、平成 27 年度評価替えに伴う固定資産標準地評価の年度に当たり、長野県市町村課様のご協力を得まして、県内市町村御担当者及び不動産鑑定士向けの研修会の開催並びに接点調整等の会議を開催しました。以って、市町村の基幹税である固定資産税の課税制度に対し、些少ながら寄与できたものと感謝しております。

前に述べましたが、平成 25 年４月１日より一般社団法人として活動を継続して参りました。１年目ですが、恙無く事業を実施できましたことは、関係各位のご理解とご協力に依るものと深く感謝し御礼申し上げます。

今後も、不動産鑑定士としての社会的役割を自覚し、その役割を果たせるように、能力面と倫理面での向上に繋がる努力を重ねる所存です。関係各位におかれましては、今後も旧来同様の御指導と御支援を賜りますようお願い申し上げます。

最後になりましたが、関係各位の一層の御活躍と御発展を祈念申し上げます。

これをもちまして、発刊の挨拶とさせて頂きます。

長野県企画部長
原山 隆一

ごあいさつ

会報誌「鑑定しなの」第 20 号の発刊に当たり、一言ごあいさつ申し上げます。
会員の皆様方には、日ごろから本県の土地対策の推進に格別な御協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

貴協会におかれましては、昨年４月に一般社団法人化されましたが、公益事業として、不動産鑑定評価制度の普及啓発を図るための研修会や無料相談会を積極的に実施されるとともに、評価研究事業、公的土地評価事業を計画的に行い、不動産鑑定士としての社会的責務を果たされ、協会並びに不動産鑑定士の地位向上に努めておられることに深く敬意を表する次第です。

また、今年度も会員の皆様のご協力により、地価調査事業が円滑に実施できたことを重ねて御礼申し上げます。

ご案内のとおり、平成 39 年のリニア中央新幹線の開通に向け、昨年９月には環境影響評価書の準備書が公表され、詳細なルート・駅位置が明らかとなりました。県といたしましては、引き続きリニア駅周辺地域をはじめ、北陸新幹線（長野経由）の飯山駅周辺地域や首都圏の動向を受けやすい軽井沢町の地価動向についても注視してまいりたいと考えておりますので、貴協会並びに会員の皆様のご協力をお願い申し上げます。

さて、県では、県政運営の基本となる、「しあわせ信州創造プラン（長野県総合５か年計画）」を平成 25 年３月に策定いたしました。この計画は、平成 25 年度を初年度とし、「確かな暮らしが営まれる美しい信州」を基本目標に掲げ、今後５年間の長期的な視点に立った長野県の将来像を見据え、その実現に向けた政策を明らかにしたものです。土地施策に関しましては、快適で暮らしやすいまちづくりのため、合理的な土地利用を推進することとしています。

人口減少化社会が本格化し、とりわけ地方においてその影響が深刻になっており、今後もこの傾向が加速すると見込まれる中で、「適正かつ合理的な土地利用の推進」とはどのようなものが求められているのか、難しい課題ではありますが、よりよい県土づくりを目指して施策を実施してまいりますので、貴協会並びに会員の皆様の御理解と御協力をお願い申し上げる次第です。

最後になりましたが、貴協会のますますの御発展と会員の皆様方の御活躍を祈念申し上げましてごあいさつといたします。

しあわせ信州創造プラン

～「長野県総合５か年計画」～

長野県企画部企画課土地対策室

県では、これからの県政運営の基本となる「しあわせ信州創造プラン（長野県総合５か年計画）」（以下「計画」という。）を平成 25 年３月に策定しました。
今回は、本計画について、その内容や目指す姿について紹介させていただきます。
また、本計画における土地対策室の業務についてもあわせて紹介させていただきます。

はじめに

１. 計画策定の趣旨

私たちは、今、時代の大きな転換点に立っており、今までの暮らしを見つめ直すとともに豊かさや幸せの新たな尺度が求められております。長野県の将来像を県民の皆さまと共有し、一緒に創り上げるための方向性や方策を、この計画は明らかにするものです。

２. 計画の性格

直面する課題に向き合い、長野県の将来像をめざして確かな一歩を踏み出す県政運営の基本となる総合計画です。

３. 計画の期間

平成 25 年度から平成 29 年度までの５年間

Ⅰ. 現状認識

○時代の潮流

１. 到来した人口減少社会

(1) 地域社会の活力の低下
(2) 高齢者を支えるシステムへの不安

２. 価値観の変化

光を放つ長野県の心安らぐ暮らし

３. 成熟した経済

(1) アジア新興国市場の拡大
(2) 重要性を増す新分野への進出と新商品の創出

４. 変革が求められる社会システム

(1) 厳しさが続く財政状況
(2) 重みを増す共創・協働
(3) 拡大が求められる自然エネルギー利用

○長野県のポテンシャル

１. 大地から与えられた恵み

(1) 美しく豊かな自然環境
(2) 大都市圏への近さ、交通の結節点

２. 先人が築いてきた努力の賜

(1) 全国トップレベルの健康長寿
(2) 教育を大切にする風土と県民性
(3) 伝統・文化を受け継ぐ地域
(4) 企業家精神を育む土壌

３. 際立つ地域の個性

「大地から与えられた恵み」と「先人が築いてきた努力の賜」が重なり合った様々な表情を持つ多様な地域

Ⅱ. 長期的な視点に立った長野県の将来像

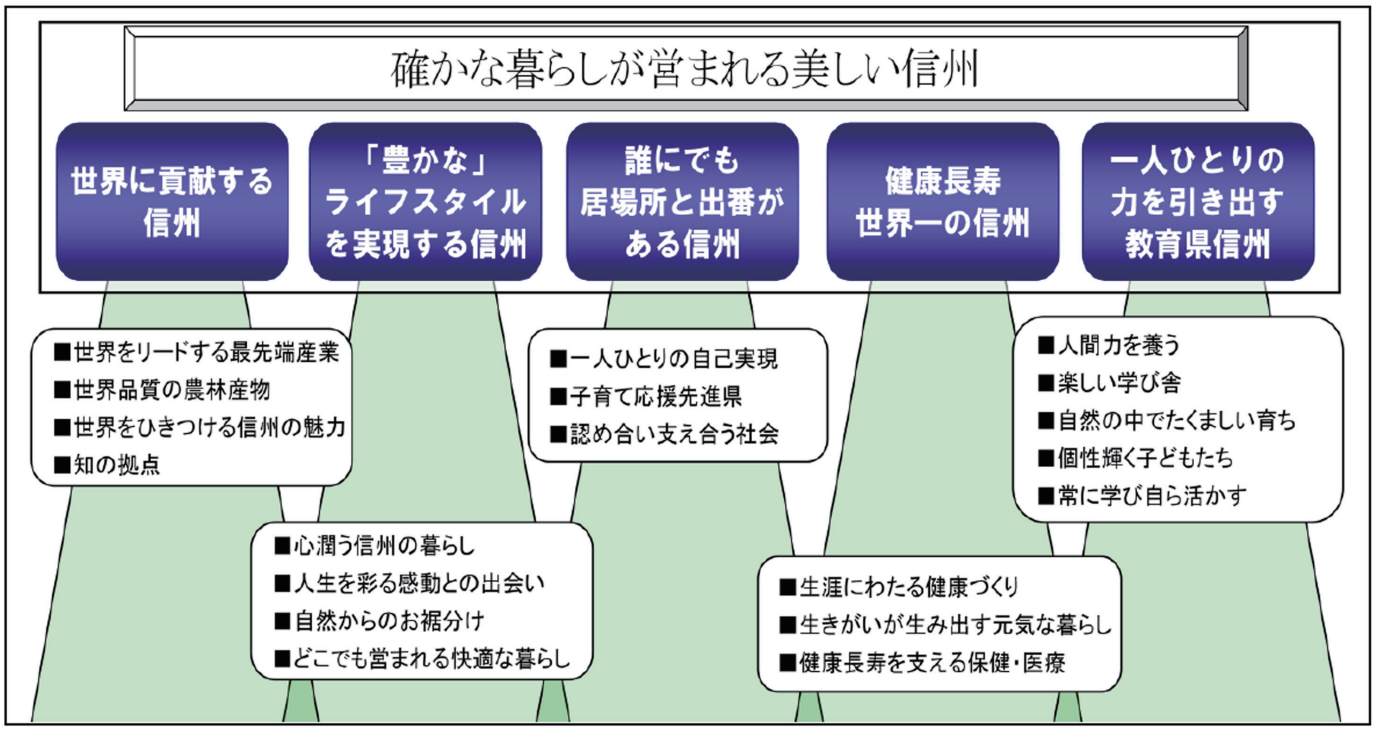
○「未来の信州」に向けて

時代の転換点にあって、本県の恵みを活かす観点から、私たち長野県民は、明日への希望を持ち、人と人、地域と地域のつながり合い、支え合いを大切にしながら、自然や伝統と最先端の技術を調和させて地域のあり様を最適にすることにより、質が高く、持続可能な社会を創造していきます。

○基本目標

県民みんなで心を一つにして県づくりに取り組むため、次の基本目標を掲げます。

《 確かな暮らしが営まれる美しい信州 》



○私たちがめざす「未来の信州」の姿

今生まれた子供たちが大人になる概ね 20 年後に私たちが次の世代に引き継ぎたい長野県の姿を５つの将来像で分かりやすく描き、県民みんなでめざしていきます。

○「未来の信州」を支える仕組み

・分厚い層が支える共創・協働の社会
・信州独自の自治による自立度の高い地域
・交流・連携を深めるネットワーク型社会

Ⅲ. 今後５年間の政策推進の基本方針

方針１.「貢献」と「自立」の経済構造への転換

長野県の技術力や豊かな自然環境、多様な農林水産物などを活かし、独創的な研究開発や生産技術、６次産業化、さらには「おもてなし」の向上などによって商品やサービスなどの「質」を追求し、世界に評価され、貢献できる付加価値の高い産業づくりを進め、力強く安定した経済をめざします。

合わせて、自然エネルギーの活用や水・食料の確保などにより、地域の自立を支えます。

方針２. 豊かさが実感できる暮らしの実現

長野県には先人が築いてきた全国トップクラスの健康長寿、全国一の就業率の高さ、美しい景観・自然環境や優れた伝統・文化に囲まれた暮らしがあります。そこで、県民みんなで取り組む健康づくりや医療提供体制の充実、雇用環境や社会参加の仕組みの整備、景観・自然・文化を守り育てる施設の充実など、信州ならではのライフスタイルの基盤を強化する取組を進め、豊かさが実感できる長野県を実現します。

方針３.「人」と「和」の基盤づくり

未来の信州を実現していくための原動力であり、地域の産業や暮らしを支える礎となるのは「人」と人々が持つ「知」です。未来を切り拓く知恵と行動力を持った人材が育つ知の拠点づくりとともに、人口減少の抑制や社会活動に参加する人の増加に取り組みます。

また、地域の課題を県民や市町村などと知恵を出し合い協働して解決する県政を実現します。

【発信】「信州」の価値向上と発信

長野県の強みを活かしながら信州らしさに磨きをかけ、「信州」の持つ価値をさらに向上させていく都道府県レベルでは日本初の総合的なブランド戦略により、「信州」の統一感のある発信を行います。

Ⅳ. プロジェクトによる施策の推進

「確かな暮らしが営まれる美しい信州」の実現をめざし、「政策推進の基本方針」に基づき、「未来の信州」に向けた先駆的で先導的な取組を部局横断的なプロジェクトとして推進していきます。

1. 次世代産業創出プロジェクト
技術集積と起業家精神を基礎とした次世代産業の創出

2. 農山村産業クラスター形成プロジェクト
観光と農林業を基礎とした農山村産業クラスターの形成

3. 環境・エネルギー自立地域創造プロジェクト
地勢と知恵を基礎とした環境・エネルギー自立地域の創造

4. 健康づくり・医療充実プロジェクト
「安心」して暮らすための健康づくりと医療の充実

5. 雇用・社会参加促進プロジェクト
「満ち足りた」暮らしのための雇用と社会参加の促進

6. 誇りある暮らしの実現プロジェクト
景観・自然・文化に囲まれた「誇り」ある暮らしの実現

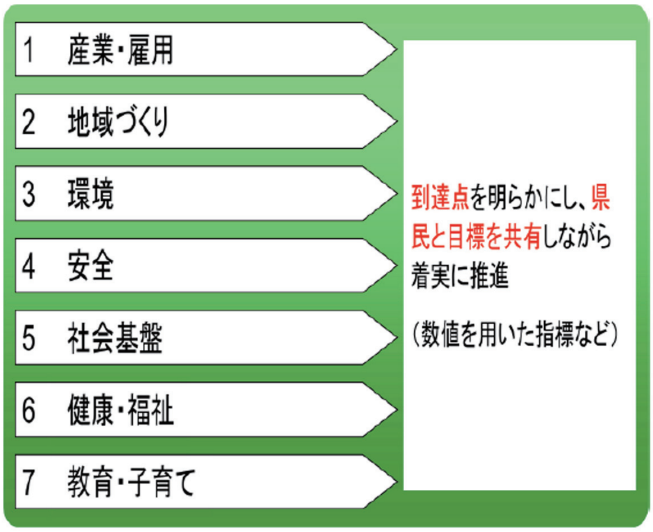
7. 活動人口増加プロジェクト
信州を元気にする「活動人口」の増加

8. 教育再生プロジェクト
良き人生を築き社会に貢献できる人材の育成

9. 信州ブランド確立プロジェクト
県民総参加による「信州」の誇りある発信と新たな「価値」の創造

Ⅴ. 施策の総合的展開

目標の達成に向け、計画期間中に７つの分野の施策で「私たちがめざす『未来の信州』の姿」に向けて、計画期間中に取り組んでいく全ての施策を７つの分野に整理しました。



Ⅵ. 各地域がめざす方向とその方策

県内の 10 広域圏ごとに、地域の個性・魅力を活かしためざす方向や方策を明らかにしました。

Ⅶ. 計画を推進するための基本姿勢

1. 行政・財政改革の推進
2. 市町村との協働
3. 政策評価・事業点検による実効性の確保
4. 計画の見直し

以上が計画の概要になります。

～当室に関係する施策分野及び業務～

「社会基盤」分野の施策

1. 高速交通の充実

(1) 新幹線の整備促進
(2) 高規格幹線道路、地域高規格道路の整備
(3) 信州まつもと空港の活性化
(4) 地域情報化の推進
(5) 電子自治体の推進

2. 快適で暮らしやすいまちづくり

(1) 公共交通網の確保
(2) 暮らしを支える道路網の整備
(3) ゆとりある住環境の形成
(4) 合理的な土地利用の推進

当室においては、計画で掲げた合理的な土地利用の推進のため、H 25 年度は以下の業務を行っております。

① 土地利用総合調整事業
・調整が必要な大規模開発行為について情報を共有し、必要に応じ指導・助言

② 国土利用計画管理運営事業
・国土利用計画（長野県計画）の区分面積の把握
・長野県土地利用基本計画の変更
・市町村国土利用計画策定の支援

③ 土地利用規制対策事業
・国土利用計画法に基づく届出にかかる土地の適正利用の指導
・地価動向の把握

④ 地価調査事業
・７月１日現在の価格調査結果の公表により適正な地価形成を推進

⑤ 事業認定事業
・土地収用法に基づく収用対象事業の認定

⑥ 土地の買取り協議団体の指定事業
・公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出・申出による土地の買取協議団体の指定による公有地の拡大推進

⑦ 長野県土地開発公社指導事業
・長野県土地開発公社の指導監督

⑧ 長野県収用委員会運営事業
・公共用地と私有財産の調整
・収用委員会の運営
・収用の裁決

おわりに

以上、簡単ではありますが、計画及び当室の業務につ いて紹介させていただきました。

この計画は、直面する課題に向き合い、長野県の将来像をめざして確かな一歩を踏み出す県政運営の基本となるものです。

今後も、本計画及び国土利用計画等の視点に基づいた適正な土地施策を進めていきたいと考えております。なお、本計画の詳細は、県ホームページ（下記記載ＵＲＬ）からもご覧いただけます。

（http://www.pref.nagano.lg.jp/kikaku/kensei/shisaku/ shinshusozo/index.html）

しあわせ信州創造プラン（長野県総合５か年計画）の組立て

企画部企画課

はじめに

○計画策定の趣旨

私たちは、今、時代の大きな転換点に立っており、今までの暮らし方を見つめ直すとともに豊かさや幸せの新たな尺度が求められている。この計画により、長野県の将来像を県民と共有し、一緒に創り上げるための方向性や方策を明らかにする。

○計画の性格

直面する課題に向き合い、将来像をめざして確かな一歩を踏み出す、県政運営の基本となる総合計画

○計画の期間

平成25～29年度
（５か年間）

第１編 現状認識

○時代の潮流

1 到来した人口減少社会
(1) 地域社会の活力の低下
(2) 高齢者を支えるシステムへの不安
2 価値観の変化
・ 自然、景観、健康長寿など長野県の心安らぐ暮らしが評価
3 成熟した経済
(1) アジア新興国の活力の取り込み
(2) 新分野への進出と新商品の創出
4 変革が求められる社会システム
(1) 持続可能な財政構造の構築
(2) 多様な主体との共創・協働
(3) 自然エネルギーの利用の拡大

○長野県のポテンシャル

1 大地から与えられた恵み
(1) 美しく豊かな自然環境
(2) 大都市圏への近さ・交通の結節点

2 先人が築いてきた努力の賜（たまもの）
(1) 全国トップレベルの健康長寿
(2) 教育を大切にする風土と県民性
(3) 伝統・文化を受け継ぐ地域
(4) 企業家精神を育む土壌

3 際立つ地域の個性

時代の転換点
信州の強みを意識

第２編 長期的な視点に立った長野県の将来像

○「未来の信州」に向けて

・量的拡大といった従来の延長線上だけでは新たな課題の解決ができない難しい時代
・東日本大震災の発生は、家族や社会とのつながりとともにエネルギーなど生活のあり方を見つめ直す契機に
・このような時代に、長野県の持つ優れた特徴がさらに輝きを放つ可能性が増大
・『信州』の強みを県民一人ひとりが磨き上げることで、世界に通用する新たな価値を創造していくことが可能
・人と人、地域と地域のつながり合い、支え合いを大切にしながら、自然や伝統と最先端の技術を調和させて地域のあり様を最適にすることにより、質が高く、持続可能な社会を創造

○基本目標

～県民みんなで心を一つにして県づくりに取り組むための目標～

確かな暮らしが営まれる美しい信州

○私たちがめざす「未来の信州」の姿

～私たちが次の世代に引き継ぎたい５つの長野県の姿～

1 世界に貢献する信州	2「豊かな」ライフスタイルを実現する信州	3 誰にでも居場所と出番がある信州	4 健康長寿世界一 の信州	5 一人ひとりの力を引き出す教育県信州

○ 「未来の信州」の姿を支える仕組み

～「未来の信州」の姿を支える仕組みを県民みんなで整える～
・分厚い層が支える共創・協働の社会
・信州独自の自治による自立度の高い地域
・交流・連携を深めるネットワーク型社会

第３編 今後５年間の政策推進の基本方針

◎ 今後5年間の政策推進の基本方針を3つ掲げ、県行政と県民の英知を結集

方針1 *「貢献」と「自立」の経済構造への転換***
信州の強みに立脚した「貢献」と「自立」の経済構造への転換

①技術集積と起業家精神を基礎とした次世代産業の創出
②観光と農林業を基礎とした農山村産業クラスターの形成
③地勢と知恵を基礎とした環境・エネルギー自立地域の創造

方針2 ***豊かさが実感できる暮らしの実現*
安心・満足・誇りを得られる信州ならではのライフスタイルの充実

①「安心」して暮らすための健康づくりと医療の充実
②「満ち足りた」暮らしのための雇用と社会参加の促進
③景観・自然・文化に囲まれた「誇り」ある暮らしの実現

方針3 *「人」と「知」の基盤づくり***
地域の課題を自ら解決できる「人」と「知」の基盤づくり

①信州を元気にする「活動人口」の増加
②良き人生を築き社会に貢献できる人材の育成
③県民参加と協働により地域課題を解決する県政の強化

発信 *「信州」の価値向上と発信***
信州の強み、信頼性、信州人の誇りなど「信州」の価値を向上させ、統一感のあるブランドとして発信

・県民総参加による「信州」の誇りある発信と新たな「価値」の創造

県民と一緒になって実現に向けた確かな一歩を

第４編 プロジェクトによる施策の推進

◎「未来の信州」に向けた先駆的で先導的な取組を部局横断的な9つのプロジェクトとして推進
◎プロジェクトに県の「アクション」と「県民の皆様へ」を明示し県民と一緒になって実現

方針1「『貢献』と『自立』の経済構造への転換」を進めるためのプロジェクト

1次世代産業創出プロジェクト
(1) 成長期待分野への展開支援　(2) 戦略的企業誘致と創業促進
(3) 産業人材の育成・確保強化

2農山村産業クラスター形成プロジェクト
(1) 世界水準の山岳高原観光地づくり
(2) 県民参加型観光地域づくり　(3) 農林業の高付加価値化

3環境・エネルギー自立地域創造プロジェクト
(1) 省エネルギー化の促進　(2) 自然エネルギーの普及拡大
(3) 水資源の保全　(4) 安定的な農業生産の確保

方針2「豊かさが実感できる暮らしの実現」を進めるためのプロジェクト

4健康づくり・医療充実プロジェクト
(1) 健康づくり県民運動の展開
(2) 三大死因に対する診療機能の向上
(3) 心の健康支援策の充実　(4) 地域医療体制の強化

5雇用・社会参加促進プロジェクト
(1) 女性の雇用と社会参加の促進
(2) 若い世代の雇用と自立の促進
(3) 人生二毛作社会の仕組みづくり
(4) 障害者の社会参加と雇用促進
(5) 多様で安心できる働き方の検討

6誇りある暮らし実現プロジェクト
(1) 農山村の活性化支援　(2) 地域づくり人材の確保・育成
(3) 美しい景観の維持創造　(4) 身近な自然環境の保全創造
(5) 個性際立つ文化芸術の振興

方針3「『人』と『知』の基盤づくり」を進めるためのプロジェクト

7活動人口増加プロジェクト
(1) 結婚しやすい環境づくり　(2) 子育てを支える環境づくり
(3) 移住・交流推進施策の積極的な展開
(4) 公共的活動の支援と協働の積極的推進

8教育再生プロジェクト
(1) 学力・体力の向上と多様な学習機会の提供
(2) 地域に開かれた信頼される学校づくり
(3) 農林業体験など体験活動の推進
(4) 情報活用能力、英語コミュニケーション能力の向上
(5) 高等教育全体の振興　(6) 生涯にわたる学びの環境整備

「『信州』の価値向上と発信」を進めるためのプロジェクト

9信州ブランド確立プロジェクト
(1) 信州ブランドの普及・拡大
(2) 商品や物産、サービスの新たな価値の創造・発信

第５編 施策の総合的展開

～県民と一緒になって取り組む全ての施策～

1 産業・雇用
(1) 信州をけん引するものづくり産業の振興
(2) 強みを活かした観光の振興
(3) 夢に挑戦する農業
(4) 森林を活かす力強い林業・木材産業づくり
(5) 地域の暮らしを支える産業の振興
(6) 職業能力の開発と安心できる雇用・就業環境づくり

2 地域づくり
(1) 魅力ある地域の創造と発信
(2) 協働、人権尊重、男女共同参画社会の実現

3 環境
(1) 低炭素で循環型の地域社会づくり
(2) 豊かな自然環境の保全

4 安全
(1) 地域防災力の向上
(2) 県民生活の安全確保

5 社会基盤
(1) 高速交通・情報通信ネットワークの充実
(2) 快適で暮らしやすいまちづくり

6 健康・福祉
(1) 健康で長生きできる地域づくり
(2) いきいきと安心して暮らせる社会づくり

7 教育・子育て
(1) 子ども一人ひとりの個性や能力を伸ばす学校教育の充実
(2) 子育て先進県の実現
(3) 生涯を通じた学びと文化・スポーツに親しむ環境づくり

◎ 達成目標 － 115指標

第６編 各地域がめざす方向とその方策

～地域の個性や魅力を活かした10広域圏ごとのめざす方向や方策～

1 佐久地域　2 上小地域　3 諏訪地域　4 上伊那地域　5 飯伊地域
6 木曽地域　7 松本地域　8 大北地域　9 長野地域　10 北信地域

第７編 計画を推進するための基本姿勢

～この計画を着実に推進するために県政に取り組む基本姿勢～

1 行政・財政改革の推進
（1）県民参加と協働により地域課題を解決する県政の強化
（2）行政・財政改革方針に基づく質の高いサービスの提供
2 市町村との協働
3 政策評価・事業点検による実効性の確保
4 計画の見直し

平成 27 年度固定資産の評価替えに関する留意事項について

長野県総務部市町村課税制係

1. 始めに

平成 27 年度の評価替えを見据え、昨年６月に総務省から「平成 27 年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」(平成 25 年６月 14 日付け総税評第 14 号)(以下、「留意事項」といいます。)が示されました。

この留意事項は、市町村が行う固定資産税における土地及び家屋の評価替え事務実施に当たって、事務的作業の指針として、総務省の基本的考え方を示したものであり、評価替えの都度通知されているものです。

このうち、土地に関する部分について説明してまいります。

2. 評価の均衡確保等

宅地の評価については、固定資産評価基準（以下、「評価基準」といいます。）に基づき、地価公示価格等を活用し、当該価格の「７割」を目途として評定し、これに基づき評価の均衡化・適正化を引き続き推進することとしています。

また、都道府県内の市町村間の評価の均衡を確保する方法として次の二つを示しています。

(1) 基準地価格

一つ目は、各市町村の基準地価格を検討し評価の均衡を図る方法です。基準地価格は、市町村における土地評価の過程において、各標準地の価格評定の指標となるもので、土地評価の水準と市町村間の評価の均衡を決定する重要な役割を持っています。

指定市町村(本県の場合、長野市 [宅地]、松本市 [田]、中野市 [山林]、塩尻市 [畑]) の基準地価格については総務大臣が、指定市町村以外の基準地価格については都道府県知事が、それぞれ調整を行い、都道府県において当該調整を行う際には、市町村間の価格の均衡に配意することとしています。

(2) 市町村の境界付近における土地

二つ目は、市町村の境界付近の土地について均衡を図る方法です。宅地については、県内における評価の均衡を図るため、特に市町村の境界付近にある標準宅地の鑑定評価価格について、都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行い、不均衡が生じないよう努めることとしています。

また、路線価の付設、各筆の評価（所要の補正）に当たっても隣接する市町村とのバランスに十分配意して作業を行う必要があります。特に、市町村合併を経た市町村にあっては、管内の評価のバランスについて一層の配慮が必要となります。最近の県内の市町村合併として、平成 22 年３月の松本市・波田町、同年１月の長野市・信州新町・中条村などがあります。

(3) 広域的な調整会議の開催

こうした宅地評価の均衡確保の要請を受け、前回の評価替えから、長野県では、県下４ブロック単位の情報交換、所要の調整等を行う会議を貴協会と共同で別記のとおり開催させていただくこととしています。価格調整の際には、各市町村が鑑定評価を委託する不動産鑑定士の皆様に中心的な役割を果たしていただくことになりますので、格段のご協力をお願いします。

(4) 宅地、農地等の評価において適用する所要の補正

状況類似地区（域）の一部の区域に、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の指定による土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該区域の個別的要因について、適切に補正を行うこととされ、今回新たに追加されています。

3. 地区区分、標準地の見直し

地方税法第 408 条により、市町村は、固定資産の状況を毎年実地に調査し、現況を把握するべきであるとされていますが、評価替え前年においては、農地・山林の標準地、市街化区域農地、介在農地等の状況の変化に留意することとされています。

土地の利用状況に変化が確認された場合、把握した土地の利用状況等の変化に基づき、用途地区、状況類似地区 (域) の見直しを行います。その際、標準地間の価格差の状況を見極めつつ、都市計画法の地域地区区

分を確認するとともに、不動産鑑定士の意見等も参考にすることとしています。

また、標準地についても、これらが評価基準に定める要件、例えば、宅地にあっては、奥行、間口、形状等の状況が、地域において標準的と認められるものであるかどうかを十分検証することとしています。

４. 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価の評定に当たっては、いわゆる「７割評価」を行い、①平成 26 年地価公示価格、②平成 25 年都道府県地価調査価格（平成 26 年１月１日に時点修正したもの）、③平成 26 年１月１日現在の標準宅地に係る鑑定評価価格（地価公示地点又は都道府県地価調査地点と同一地点にある標準宅地以外の全ての標準宅地）を活用することとしています。

鑑定評価価格を活用する場合には、実務上、原則として、鑑定評価における１平方メートル当たり標準価格を基に、その７割を目途に路線価を付設することとなります。ただし、１平方メートル当たり標準価格の前提となった標準的画地が、評価基準別表第３画地計算法の適用を受ける形状等である場合には、当該１平方メートル当たり標準価格を画地計算法に定める各種の補正率で割り戻した額の７割を目途に路線価として付設することに留意する必要があります。これは、標準的な奥行きや画地規模等は地域によって異なり、また、接面道路との関係についても中間画地が標準的となることもあれば、角地や二方路地等が標準的である地域もあることから、不動産鑑定評価と固定資産税評価との整合性を図るため、このような処理が求められています。

また、地価公示価格、都道府県地価調査価格を活用する場合には、それぞれの価格に考慮されている画地条件等の補正内容を把握した上で、その補正率で割り戻し標準価格を算出して、その価格の７割を目途として路線価とすることに留意する必要があります。

５. 地価下落地域に係る宅地の価格の修正

現行評価基準第１章第 12 節二では、平成 24 年度の宅地又は市街化区域農地その他宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価額については、平成 23 年１月１日から平成 23 年７月１日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、半年間の変動率を評価額に反映させるための措置が講じられていますが、平成 27 年度評価替えにおいても、平成 26 年１月１日以降の地価動向によっては、同様の措置を講じるとされており、平成 26 年９月に公表予定の都道府県地価調査価格を最終的な判断材料として、検討を行うとしています。

６. 鑑定評価価格

(1) 鑑定評価価格に関する留意事項

鑑定評価価格は、不動産鑑定評価基準等に定める要件を具備する鑑定評価書による鑑定評価価格であることとされ、当該価格については、担当した不動産鑑定士等に対しその価格決定の理由について十分に説明を求めるとともに、取引事例の把握や個別的要因の標準化が適切かどうか、面的なバランスが取れているかなどについて十分精査する必要があるとしています。

(2) 鑑定評価に関する情報交換等

鑑定評価に際し、地価公示価格や県地価調査価格との均衡を図ることはもちろんですが、鑑定評価価格相互間の均衡を図るため、市町村間及び都道府県内における広域的な情報交換等、必要な調整を行うこととしています。

このことは、評価基準において「不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする」と規定されているところです。

７. 相続税路線価との調整

鑑定評価に際しては、相続税路線価との均衡に配意して、関係官署と連絡を密にすることとしています。

固定資産税の路線価が地価公示価格等の７割を目途として付設されているのに対し、相続税の路線価は、地価公示価格の概ね８割、つまり７対８の割合で付設されていることから、国税当局との連絡を緊密にし、

固定資産税、相続税相互の均衡の確保を図る必要があります。

また、実務上の留意点として、税務署と市町村の双方の評価事務スケジュールを事前に連絡・確認することで、時機を得た効果的な協議、効率的な作業が可能になるため、調整すべき地域等、調整に当たっての課題をあらかじめ把握しておくことが大切になります。

8. 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数の付設に当たっては、次の点に十分留意の上、状況類似地区 (域) 内の全ての宅地の評価の均衡と適正化に努めることとしています。

(1) 市街地宅地評価法による場合

その他の街路の路線価の付設に当たり、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との利用上の便等の相違を適正に反映させることとしています。

この際、市街地宅地評価法では、用途地区区分等から各筆の評点数の付設に至る一連の評価手順において、どの段階でどのような価格形成要因を考慮していくか整理する必要があります。

また、路線価付設の比準表の適正な適用には、評価対象である路線の適切な設定が行われていることが前提となりますので、路線設定の対象範囲をどこまで行うか、どのような場合に路線を区分するのか、路線の設定基準を明確にしておく必要があります。

(2) その他の宅地評価法による場合

状況類似地区の設定に当たっては、その境界付近の価格に不均衡が生じないよう留意するとともに、宅地の比準表の活用等により、適正な比準を行うこととしています。

なお、「その他の宅地評価法」に関する課題と改善策について、(一財) 資産評価システム研究センターにおける平成 20 年度調査報告書が参考になりますので、同センターのホームページでご覧ください。

(3) 状況類似地区（域）のあり方の検討

状況類似地区（域）の設定については、固定資産税評価に係るコスト削減や事務負担軽減等の観点から、必要に応じて、状況類似地区（域）のあり方について検討を行うこととされ、特に、相互に近接する状況類似地区（域）間で価格形成の要因が類似し、価格的にも差がないと認められる場合には、その統合を検討することとされています。

9. 調査検討事項

宅地の評価に当たっては、次のことについて調査・検討を行うこととされています。

(1) 都市計画に定められた地域地区の区分の状況、公共施設の整備状況、土地区画整理事業施行地域の現況の把握

都市計画法上の地域地区については、価格調査基準日における指定状況等を把握した上で、価格形成に影響を及ぼす要因と認められる場合には、評価に考慮するか検討することになります。

公共施設については、道路、公園、下水道等のほか、駅や空港等の交通施設、学校図書館等の教育文化施設、病院・保健所等の医療施設、保育所等の社会福祉施設等を含む広い範囲の施設の整備状況を把握する必要があります。

土地区画整理事業は、事業の進捗に伴い現実の利用状況や権利状況等が著しく変化します。
現況調査では、事業がどの段階にあるのか、また、換地処分の完了までの期間や、使用収益が開始になった土地等の把握が必要です。

(2) 都市計画施設予定地、日照阻害地等評価上補正を要する土地の現況把握

都市計画施設予定地、日照阻害地等については、その取扱いについて総務省より通知されていますが、これらの評価上補正を要する土地の現況について、例えば、都市計画事業の進展や、日照阻害の程度等の変化について価格調査基準日における状況を把握する必要があります。

(3) その他の宅地評価法適用から市街地宅地評価法適用への移行

その他の宅地評価法適用地区において、市街地的な形態を形成するに至ったことにより、市街地宅地評価

法適用へ移行すべきであると判断されるものがあるか検討する必要があります。

10. 終わりに

現在、各市町村においては、平成 27 年度評価替えに向け準備が進められておりますが、不動産鑑定士の皆様方におかれましても、標準宅地の鑑定評価作業を始めとする市町村の土地評価事務に対し様々なご協力を頂いていることと存じます。

固定資産税は市町村の行政サービスを支える基幹税として重要な地位を占めています。固定資産税に対する納税者の関心が高まりを見せる中で、固定資産税が今後ともその役割を果たしていくためには、納税者の理解と信頼が必要不可欠であり、とりわけ課税の基本となる資産評価については、これまで以上に適正な評価額算定と納税者への十分な説明が求められているものと考えています。

今後とも固定資産税の資産評価事務につきまして、より一層のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

別記 ブロック別検討会議日程

ブロック名	期　日	場　所
東　信	平成 26 年 1 月 28 日（火）	県佐久合同庁舎
南　信	1 月 30 日（木）	県伊那合同庁舎
中　信	1 月 31 日（金）	県安曇野庁舎
北　信	1 月 27 日（月）	県長野合同庁舎

評価人としての雑感

競売評価事務研究会長 西入 悦雄

私が長野地方裁判所の競売事件の評価人に選任されたのは、民事執行法の改正により競売評価が不動産鑑定士の業務に繰り込まれた頃であり、鑑定士サイドでも「評価人会」を立ち上げ組織として受け入れ態勢を確立して評価業務の適正・均一化、迅速化に対応しようとしている時期であったと記憶しております。入会時は風間先生が会長をされ若手として渡辺先生、清水先生達が会を纏めていた、そんな時代でした。

其れから 30 数年が経ち、民事執行業務を取り巻く環境も大きく様変わりしてきました。昭和から平成に年号が変わりバブル経済に乱舞し、五輪景気に目先を狂わせられた不動産、その後のバブル崩壊による低迷期等迷走にメイソウを重ねた周辺環境、それに適応すべくてきいに改正が成され、裁判所、評価人サイドも現況に即した対応すべく変遷を重ねて現在の状況に落ち着いてきた状態です。その都度ご努力・ご尽力頂いた先輩諸氏に敬意を称したいと思います。

今般、諸般の事情からこの会の会長職を依頼されましたが、前会長の今牧さんを初めとして世代交代が進み、活力ある会運営を指向、実践する中で時代に逆行する形での選任には私自身の中にも躊躇するものが御座いました。元来性格的にも役職に対する思いは無く“自由人”を標榜・自認してきた自身の生き方からしても当惑する事象でした。がしかし考えて見ますと、この会にお世話に成って 30 数年が経ち、人生の大半を此処で過して多くの貴重な体験もさせて頂き、一個の人間としても其れなりに成長させて頂いた感が御座いました。此処でこの様な話が出るのも何かの御縁であり、私の様な者でも、今までの経験から競売評価事務研究会の為にお役に立つ事が有ればお返しする事が筋かなと思って、お引き受けさせて頂きました。

昨年は今牧会長の元で 1 年間、この会の実状を執行部と云う立場で見させて頂きました。長野の本庁にも再三に亘り会長と共に足を運ばせて頂いた結果、一評価人の時には分からなかった物が見えて来ました。今でも、今牧会長の熱意と努力には頭の下がる思いが致しますが、裁判所との関係性は昔とは隔世の感が御座いました。以前は、この業務を取り巻く環境も大らかであったのでしょう、相互に意志の疎通をはかりながら仕事が出来た気が致しましたが、最近は実にビジネスライフに割り切った形での流れに終始している様に感じられました。仕事ですからそれで良いと言えば其れまでですが、裁判所と評価人は執行業務では車の両輪で御座います。書記官、執行官、評価人が三つ巴と成り、社会の中で滞留している不動産を健全な経済活動に組み入れ・復帰させてやる有用な業務で有ると認識致しております。“迅速、適正”に業務を処理するには相互の連携・信頼関係が大切であり、その根底に内在するのは、常に日々の交流による意志の疎通が大切だと思います。三者は其々役割・業務の違いは有りますが向っている方向は同じですので、時代に適合した良い関係の再構築の必要性を痛感いたしました。

今年度は、その第一歩として従前行っていた各支部での評価人と裁判所側での勉強・協議会の開催、その総決算として本庁での全体会を開催出来る様に首席・次席書記官等を中心に裁判所側と協議を続けてきました。結果として今まで途絶えていた支部でも開催して頂き、県下全域で開催することが出来ました。本庁での全体会は時間、場所的に無理なので次年度の課題として残しておく事になりましたが、幹事会は裁判所の会議室をお借りして裁判所側にも出席を頂き実施させて頂いております。

今年度の主な事業としては

① 前年度検討して、今年 4 月より実施している“新書式”の徹底と新しく追加に成った分離型マンションの新書式への移行･実施。(裁判所了解済みで配布)
② 以前行った「田・畑・山林の標準価格」調査の改訂作業
③ 収益物件に対する収益還元法の適用に向けての調査・検討、

以上の項目が次年度実施に向けてスタート出来る様に各幹事の皆様と協議を続けております。おって裁判所側の了解を得て配布という形に成ろうかと思いますのでご協力の程宜しくお願い致します。又次年度は競売評価基準の長野県版改定へ向けての着手が義務づけられております、評価人側としても避けては通れない事柄であると認識しておりますので重ねてお願いをしてペンを置かせて頂きます。

取引事例の分析結果の概要について

評価研究委員会

1. はじめに

本調査は、国土交通省の発表している不動産取引価格情報（土地総合情報システム：http://www.land.mlit.go.jp/webland/）にてダウンロードできるデータを基礎資料として分析するものである。

調査対象地域は長野市及び松本市の住宅地の取引事例であり、都市計画区域外の取引事例、地積が 50㎡未満又は 500㎡超のものを除いている。

昨年までの取引事例分析とは元データが異なっていることから、調査の連続性はない。

尚、平成 25 年のデータは公表されている第一四半期と第二四半期のみのものを使用して分析している。

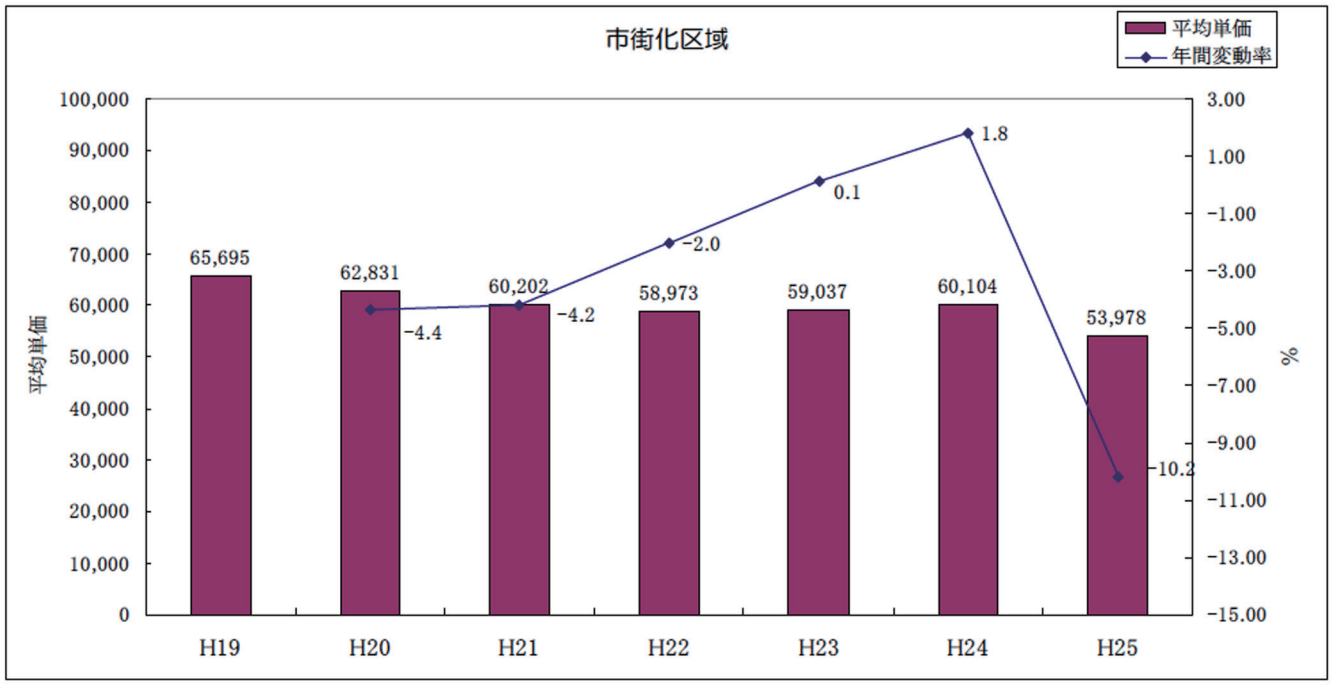
2. 分析内容

・市街化区域又は市街化調整区域の平均単価の推移
・総額別取引件数の割合（土地のみ）
・総額別取引件数の割合（土地・建物）

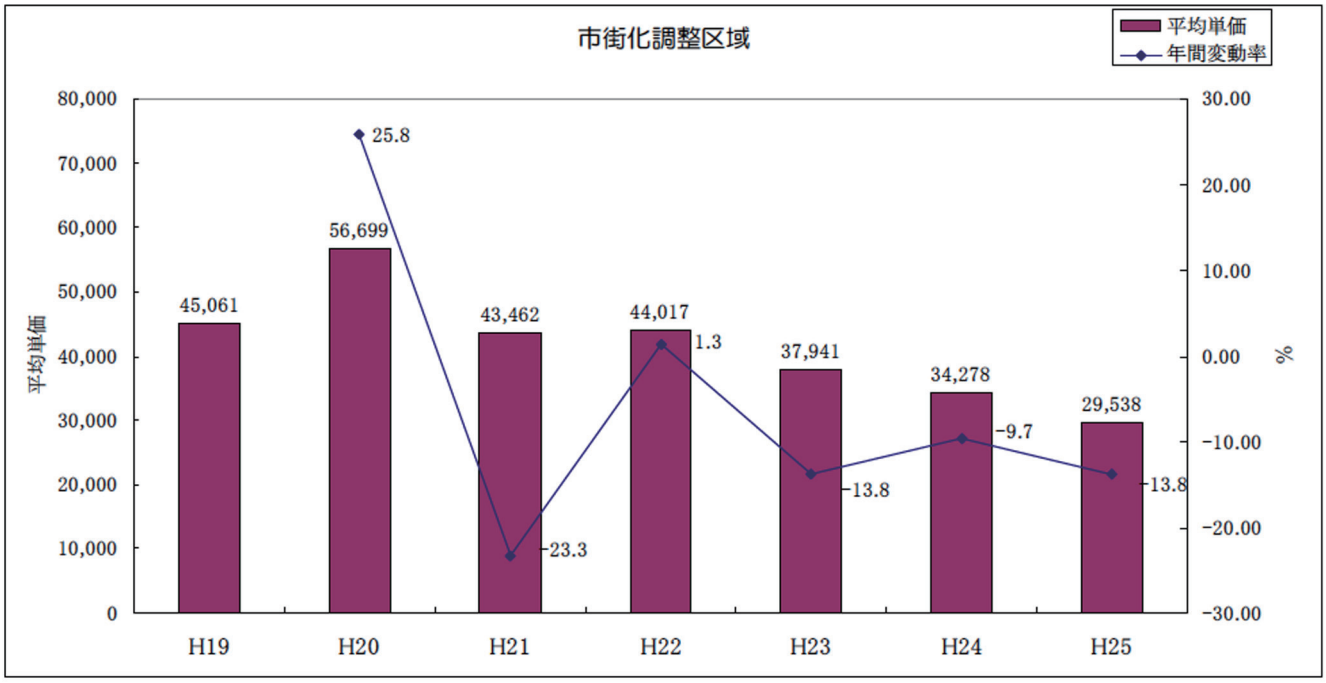
3. 長野市の分析結果

・市街化区域又は市街化調整区域の平均単価の推移

長野市の市街化区域内住宅地の平均単価は、平成 24 年までは比較的安定的に推移してきたものと考えられる。平成 25 年に入って△ 10.2%と大きく下落しているが要因は定かではない。平成 25 年のデータは上半期のものしか使用しておらず、データ量が少ないことが原因とも考えられる。



長野市の市街化調整区域内住宅地の平均単価は平成 22 年に一度上昇したものの、他の年では強く下落している。市街化区域内住宅地に比べてデータ量が少ないため、数字にばらつきがあるものの、概ね下落傾向にあるものと考えられる。



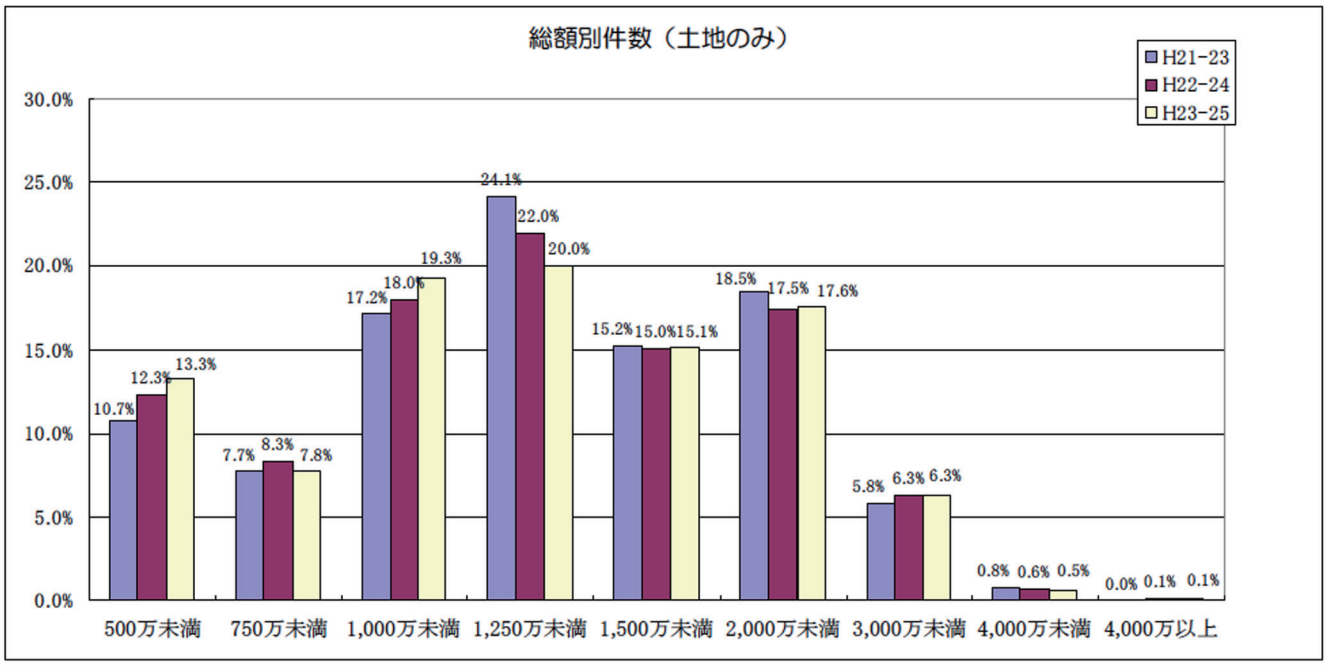
平成 19 年から平成 24 年までの 5 年間の変動率をみてみると、市街化区域内住宅地では年間△ 1.7%、市街化調整区域内住宅地では年間△ 3.9%となっており、市街化調整区域内の住宅地の方が下落率が強い傾向が見受けられる。

・総額別取引件数の割合（土地のみ）

土地の総額別取引件数の割合は、下図のとおりである。
分析に当たってはデータ量が少なく変動が大きくなってしまうため、データ量を補完し趨勢的な動向を把握することを目的として、三年の移動平均を用いて分析している。

1,000 万円～1,250 万円の価格帯の土地取引が最も多いが、1,500 万円から 2,000 万円の価格帯にも一つのピークがある。

グラフでは三期分を表示しているが、傾向に主だった変化はない。



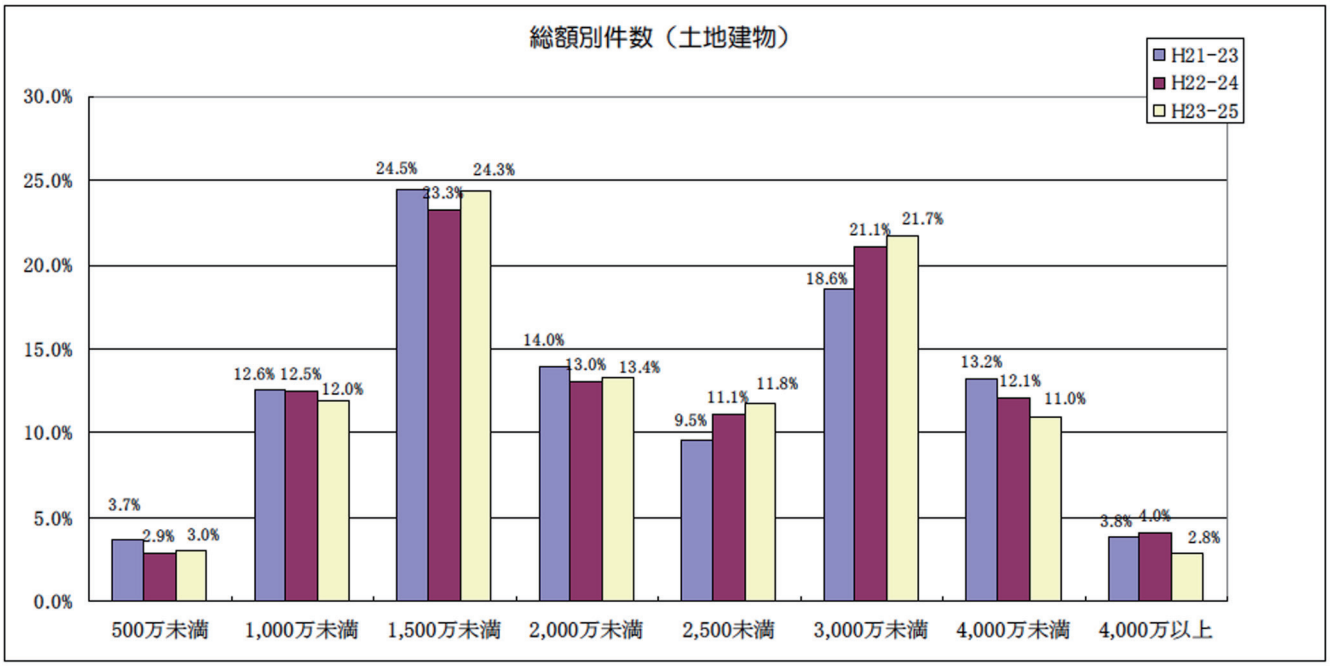
・総額別取引件数の割合（土地・建物）

土地・建物の総額別取引件数の割合は、下図のとおりである。

土地のみの分析と同じく移動平均を使って分析をしている。

1,000 万円～ 1,500 万円の価格帯の取引が最も多く、次いで 2,500 万円～ 3,000 万円の価格帯の取引が多い。本分析では中古の取引事例と新築の取引事例を区分して分析していないが、安値帯のものは中古物件の取引、高値帯のものは新築物件の取引が多いものと推測できる。

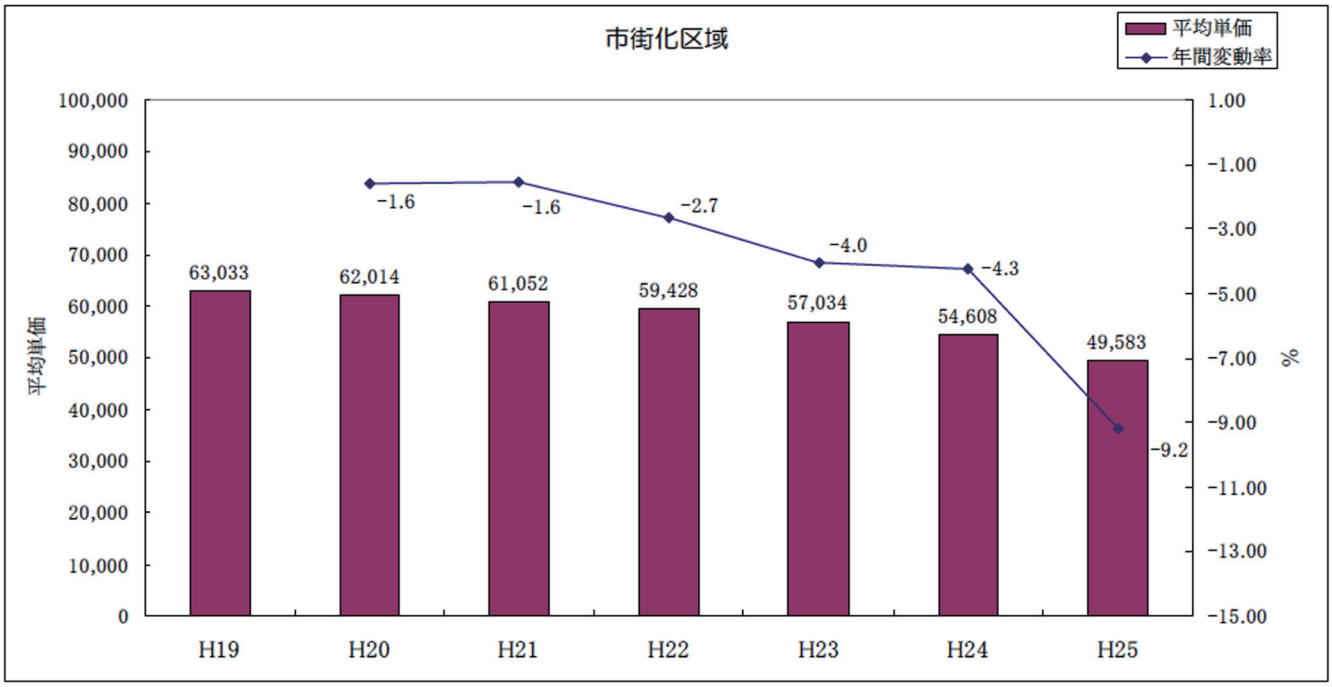
尚、3,000 万円を超える取引事例は平成 23 年～平成 25 年のものでは 13.8%を占めているが、年々減少傾向にある。



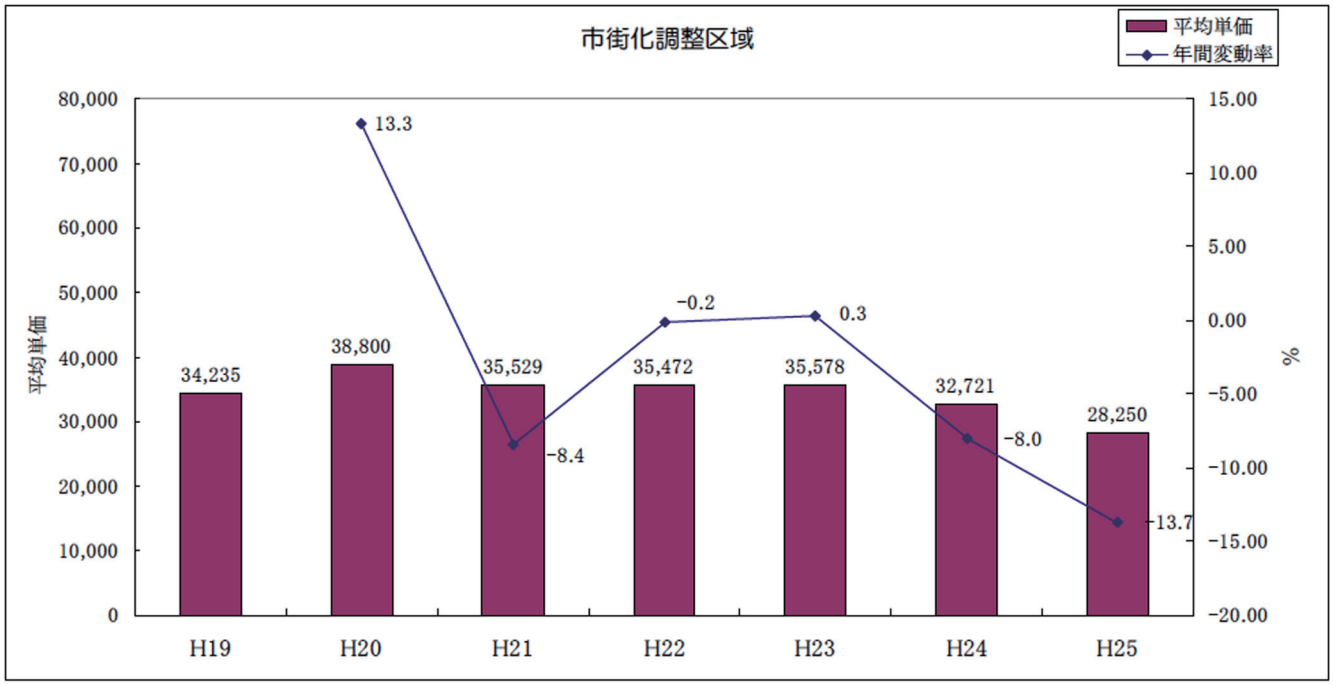
4. 松本市の分析結果

・市街化区域又は市街化調整区域の平均単価の推移

松本市の市街化区域内住宅地の平均単価は、継続して下落基調が続いている。平成 25 年の平均単価は 49,583 円 /㎡と前年比で△ 9.2%の大きな下落を示している。平成 25 年のデータは上半期のもののみであることから、次年以降の調査結果を見守る必要がある。



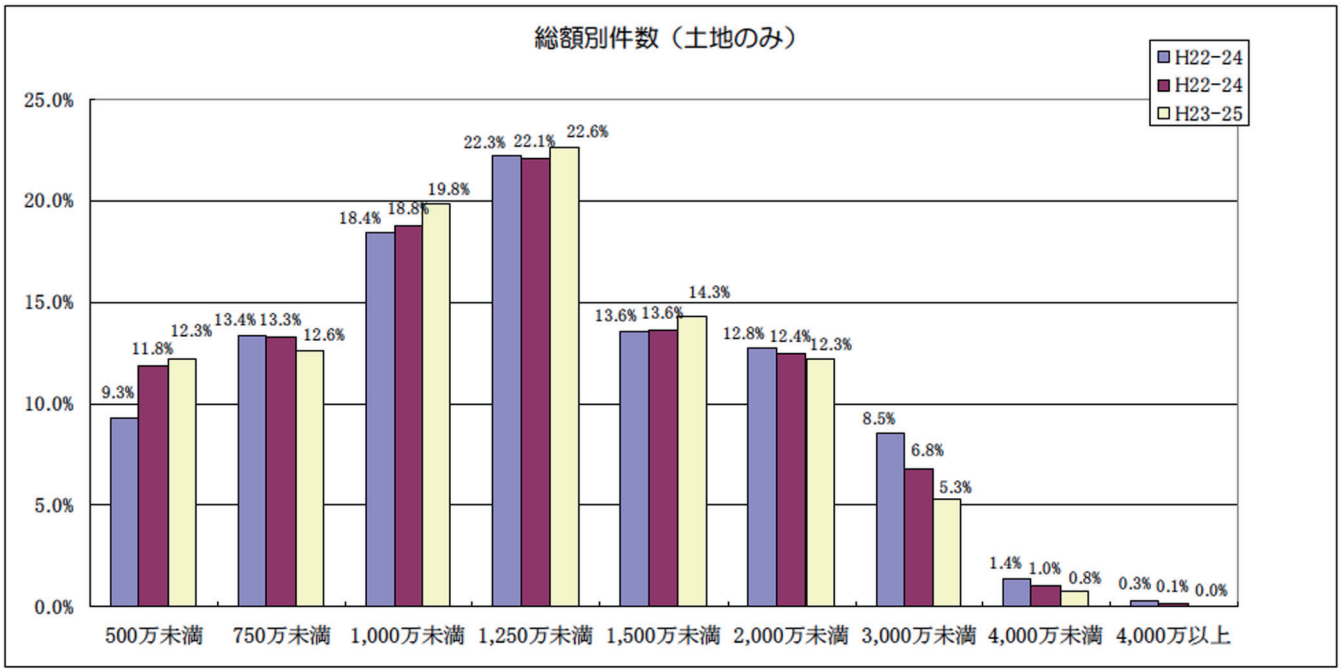
松本市の市街化調整区域内住宅地の平均単価は近年下落基調を示している。しかしながら、長野市と同様データ量が少ないことから調査結果のばらつきが目立つ。



平成 19 年から平成 24 年までの 5 年間の変動率をみてみると、市街化区域内住宅地では年間△ 2.8%、市街化調整区域内住宅地では年間△ 0.6%となっており、市街化区域内の住宅地の方が下落率が強い傾向が見受けられる。しかしながら、基準としている平成 19 年の市街化調整区域の平均単価は例年に比して低いことから、それが原因で市街化調整区域の変動率が低くなったことも考えられる。

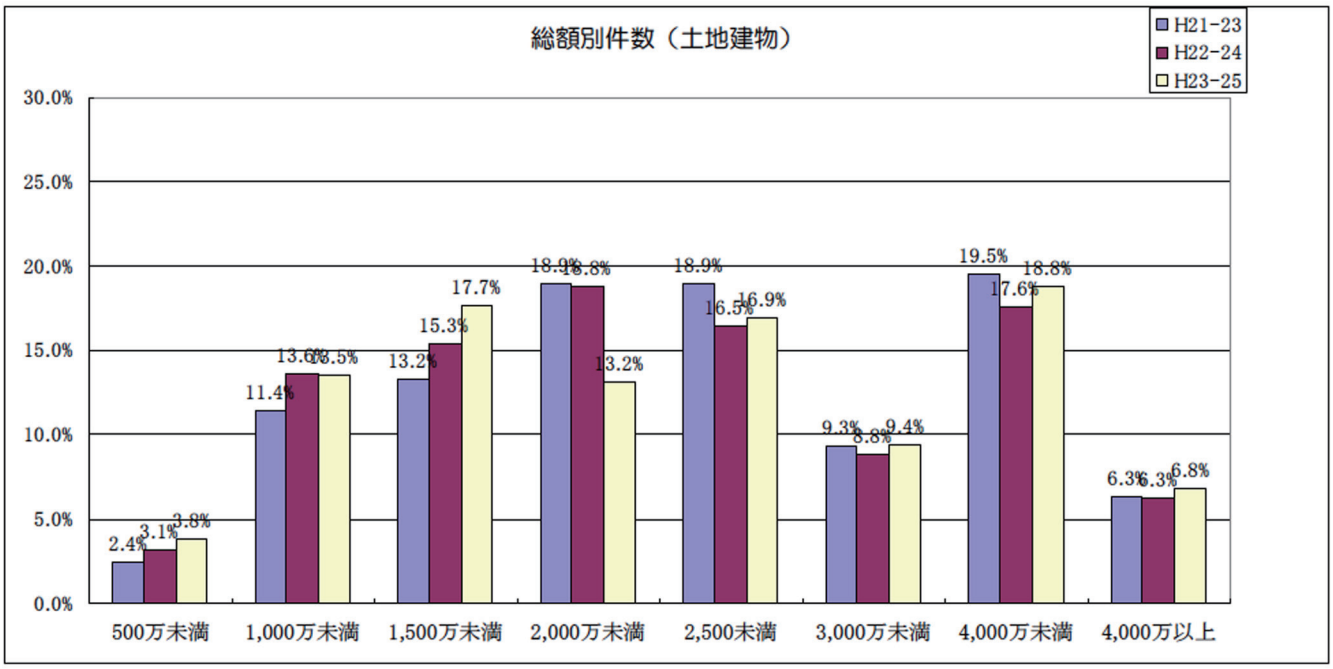
・総額別取引件数の割合（土地のみ）

土地の総額別取引件数の割合は、下図のとおりである。
長野市と同様三年の移動平均を用いて分析している。
1,000 万円～ 1,250 万円の価格帯の土地取引が最も多いが、次いで 750 万円から 1,050 万円の価格帯が多い。ほぼ 4 割が 750 万円～ 1,250 万円の価格帯を占めており、1,000 万円前後の取引が多いことを示している。
グラフでは三期分を表示しているが、傾向に主だった変化はない。



・総額別取引件数の割合（土地・建物）

土地・建物の総額別取引件数の割合は、下図のとおりである。
3,000 万円～ 4,000 万円の価格帯の取引が最も多いことが特徴的である。これは長野市よりも高額物件が動いていることを示している。次いで 1,000 万円～ 1,500 万円の価格帯の取引が多い。この価格帯の取引は、その大半が中古物件の取引によるものと推測できる。
尚、4,000 万円以上の取引件数の割合も長野市に比して多い。



平成２５年長野市・松本市空室率調査の結果について

評価研究委員会

調査担当委員：長野市（郷間智吏・内藤武美・西澤俊次）／松本市（真子浩・矢崎敏臣・山岸一貴）

1. はじめに

本調査は、長野市及び松本市の中心市街地における商業ビル（主に事務所ビル）の空室率を調査するものである。

空室率は収益性を判断する際の大きな指標であるにも関わらず、地方圏の指標はほとんど公表されていないことが実情である。本調査が、不動産鑑定評価、更には不動産の適正な価格形成のための一助となれば幸いである。

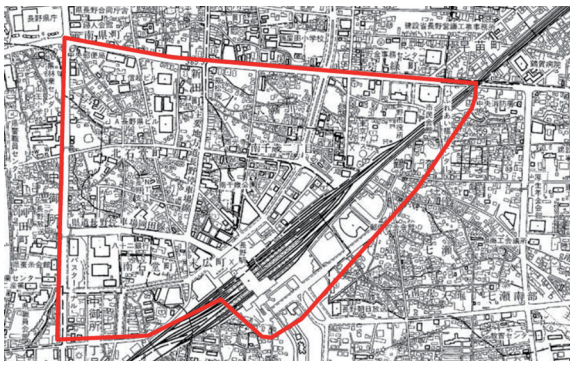
尚、本調査は一回目の調査であることから、調査方法・判断基準等が未だ試行錯誤中のところも多い。これについては次回以降の検討課題としたい。

2. 調査内容

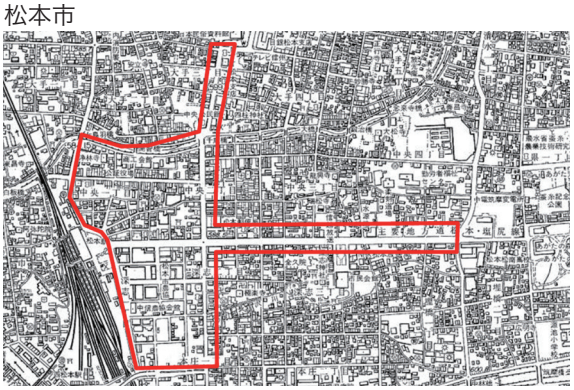
[調査時期] 平成 25 年夏

[調査地域] 下図の範囲

長野市



松本市



[調査方法] 調査地域を徒歩で回りながら目視による調査を行った。

[調査内容] 建物名称、建物階数、空室状況、その他

[判断基準] 空室の判断については、郵便ボックスやテナント案内、外からの外観調査により総合的判断している。床面積等各テナントの大きさについては調査不能であることから、戸数（室数）によって空室率を計算している。つまり 2 階建ての事務所ビル（1 階：50㎡、2 階：50㎡）があるとして、1 階を A 事務所が 50㎡使用、2 階を B 事務所が 25㎡、残りの 25㎡は空室のときは、3 室の内 1 室が空き室として 33.3％の空室率と計算している（床面積で計算すると 25.0％）。

3. 長野市の調査結果

長野市中心市街地の商業ビルの空室率は 17.0％である。調査を行った建物は 63 棟であり、各エリア毎の空室率は下記のとおりである。

エリア：長野市栗田／調査棟数：6 棟／空室率：**18.7%**

エリア：長野市鶴賀／調査棟数：12 棟／空室率：**9.8%**

エリア：長野市中御所／調査棟数：6 棟／空室率：**10.3%**

エリア：長野市南千歳／調査棟数：22 棟／空室率：**20.9%**

エリア：長野市南長野／調査棟数：17 棟／空室率：**18.6%**

4．松本市の調査結果

松本市中心市街地の商業ビルの空室率は 17.8%である。調査を行った建物は 52 棟であり、各エリア毎の空室率は下記のとおりである。

エリア：松本市大手／調査棟数：5 棟／空室率：**32.2%**

エリア：松本市中央／調査棟数：24 棟／空室率：**19.0%**

エリア：松本市深志／調査棟数：20 棟／空室率：**13.8%**

エリア：松本市本庄／調査棟数：2 棟／空室率：**16.5%**

エリア：松本市埋橋／調査棟数：1 棟／空室率：**0.0%**

＊エリアマップは Google ZENRIN を使用。

第 31 回北関東連絡協議会開催後記

特別委員 茅野 武弘

去る 10 月 27 日（日）・28 日（月）の日程で、松本市美ヶ原温泉 ホテル「翔峰」にて標記会議を開催しました。茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、長野県による年 1 回の開催を常としており、今年は長野県が当番県でした。早いもので前回安曇野市穂高での開催から 4 年が経過しています。前回に引き続き設営を担当させて頂きました。

今年は 10 月に大型台風が来襲し、伊豆大島に甚大な被害をもたらせたことに引き続き、会議開催直前に台風 26 号・27 号が 2 つ同時に迫るというこの上ない自然の嫌がらせを受け、開催が危ぶまれましたが、当日は大した天候の荒れも無く無事開催に至りました。
例年行われているこの会議は、60 ～ 70 人前後の人数が参加することが通常なのですが、今年は異例の 87 人参加になりました。これは、宮原会長をはじめとする理事者の日常的な対外的おつきあいを大切にしていた賜物だと思われます。

今年も例年通り、会議を行い、懇親会、2 次会という流れで 27 日は終了し、各自の部屋での 3 次会も行われていたようです。明けて 28 日の朝食後、他県からの参加者を見送り、今回も無事終了にこぎつけました。ご協力頂きました宮原会長をはじめとする理事各位、長野県内の鑑定士各位、そして事務局に紙面を借りて御礼申し上げます。

最後に参加できなかった方の為に、当日の会議議題を記載しておきます。

Ⅰ．固定資産標準地に関して（長野県）
① 各県の状況
② 土砂災害防止法・・・長野県のみの意見発表
③ 方位の取扱い（栃木県）

Ⅱ．ＲＥＡ―Ｊｉｒｅｉに関して（長野県）
運用上の問題点・現状と改善要求等について

Ⅲ．関東甲信不動産鑑定士協会連合会に関して（長野県）

Ⅳ．山間部の公的価格（変動率のよりどころとなる価格形成要因）について（長野県）

総財務委員会

委員長 今牧 一宏

総財務委員会が平成 25 年～ 26 年にかけて予定している活動内容は、以下のとおりです。

①理事会の運営・その他会議の円滑な実施のサポート
②一般認可法人化に係る対応
③一般社団法人化に向けた会計処理の整備等
④財務状況の改善等

（1）①ついては、定期的に理事会を実施し、審議の効率化に努めます。理事会報告では理事会における検討・協議・決議・報告事項等をできるだけ簡潔・迅速に会員の皆様へ報告できるように心がけます。また、委員会横断事業等その他会議の円滑な実施のサポートを進めてまいります。

（2）②～③については、一般認可法人に移行したことに伴い、事務全般を整備し、情報開示等関係法令の遵守に努めます。また、平成 25 年 4 月より、平成 20 年 12 月 1 日から施行された新制度の公益法人会計基準に対応した会計ソフトを導入して会計処理を進めていますが、今後も簡潔でわかりやすい会計処理と財務情報の提供に努めます。

（3）④については、財政の透明性、公益性、健全性に配慮した適正な予算執行を行い、財務体質の改善を目指します。今後は、余剰金の使途は公益目的に限られ、また、新スキーム「さらなる改善案」に伴う事例の閲覧体制の変更により、当会に深刻な財源不足を来す恐れもあることから、安定的に当会を維持するための自主財源の確保についての方策と実施事業の選別等について詳細に検討を進めてまいります。

（4）最後に、当協会は平成 25 年 4 月 1 日より新法人としてスタート致しました。とりわけ財務面では独自事例を除き閲覧料収入がなくなることによる自主財源（3年に一度の固定評価替え事務管理委託手数料等）の確保と経費節減の両立が求められています。このような状況下、新法人設立後における移行期特有の人件費をはじめとする臨時的な支出は増加傾向にあります。いずれにせよ本年度は中長期的な視点に立って収支バランスの状況を見届ける年であると考えます。合理化策の一環としてすでに行われているところではありますが通知連絡のためのメールの多用等、皆様には様々なご負担をお願いすることもあろうかと存じます。今後ともご理解ご協力のほどよろしくお願いいたします。

公益事業委員会

委員長 金子和寛

公益事業委員会の活動内容は次のとおりです。

１.研修会の開催

６月１７日に松本市のキッセイ文化ホールにおいて「新スキーム事例閲覧のための認定研修会」というテーマで研修会（DVD 研修）を開催（評価研究委員会と共催）しました。

９月２６日に同じく松本市のキッセイ文化ホールにおいて当士協会評価研究委員会委員長の真子浩会員を講師に「公的土地評価（固定・相続）における事例閲覧手続きについて」というテーマで研修会を開催（評価研究委員会と共催）しました。また、同日、公的土地評価委員会との共催で一般財団法人日本不動産研究所の岡本稔先生、当士協会の大日方一成会員を講師に市町村の固定資産税評価担当者を対象とする研修会を開催しました。

２.無料相談会の実施

（１）定例不動産無料相談会

毎月１回の定例日を設けて長野、松本、上田、飯田などの主要会場で不動産無料相談会を実施しており、不動産鑑定士のローテーションにより相談活動を行っております。

（２）地価公示普及月間における不動産無料相談会（４月１日、２日、４日）

地価公示普及月間の行事の１つとして、長野、松本、上田、飯田、伊那、佐久の６市において実施いたしました。相談内容は価格水準など価格に関する相談が６割を占め、次いで相続等の税務に関する相談が２割、地代等賃貸借に関する相談が１割の順になっています。

（３）秋の不動産無料相談会（１０月１日、４日）

毎年、国土利用計画法による地価調査基準地価格発表後に不動産無料相談会を開催しています。今年も、各市役所、商工会議所等のご協力を頂き、長野、松本、上田、諏訪、須坂、駒ヶ根、佐久の７市において実施いたしました。相談内容は７割が価格水準など価格に関する相談で、次いで相続等の税務に関する相談が１割の順になっています。

なお、定例無料相談会の相談日、最寄り会場などにつきましては協会ホームページをご覧ください。

３.地価調査書の発行

パソコン及び情報伝達ツールの普及が進む中で、時代に即応した情報伝達方法に変更するため、今年度より PDF 版として発刊いたしました。当初、１１月頃の発刊を予定しておりましたが、初めての試みであり予期せぬトラブルが生じたことから発刊が１２月になったことをこの場をお借りしてお詫び申しあげます。来年度は、冊子として印刷して使用できる地価調査書として、より使いやすいものにしていきたいと思います。

４.広報誌「鑑定しなの」発刊

当協会の広報誌「鑑定しなの」の発刊にあたり、協会活動報告等を中心に、対外的に情報発信していけるような内容を心がけました。

昨年よりＰＤＦ版でＷＥＢでの公表ということで、多くの方に見ていただくような環境としました。検討課題もありますが、今後も内容の充実を図りながら発行を続けていく所存です。

５.協会ホームページ運営

当士協会活動の告知の場として、タイムリーな更新に努めました。無料相談会の告知、様々な研究成果物に加え、昨年度の「鑑定しなの」の PDF 発刊に続き、今年度は「地価調査書」を PDF 化したことにより、ホームページをご覧頂く機会が増えていることから、分かりやすいホームページ運営を心がけました。アクセス解析も行っていますので、分析結果を反映した情報発信を行えるよう今後も内容の更新を行って参ります。

評価研究委員会

委員長 真子 浩

平成 25 年度における評価研究委員会の活動内容をご報告します。

1. 取引事例閲覧制度について

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の主導で、平成 25 年 7 月 1 日から新しい事例管理・閲覧システム（Rea-Jirei）の全国運用が始まりました。当システムにより、取引事例の利用の透明性が確保され、取引事例の安全管理が担保されることとなります。

当制度の開始に伴い、連合会及び士協会は①事例データ登録業務、②士協会事務局閲覧室事務、③士協会会員管理業務、④利用者管理業務、⑤閲覧費用請求業務の業務が発生します。士協会においては①～③の業務を連合会と連携して行うことにより、会員がスムーズに新制度を利用できるように対応作業を行いました。また、新しい制度の周知徹底を会員に図るため、他委員会と共に研修を行うなどの活動を行いました。

②士協会事務局閲覧室事務に関しては、日々の事務業務に加え、閲覧体制を整えるべく PC 環境を整備しました。

2. 事例分析について

例年取引事例の分析を行ってきましたが、次年度以降も継続して取引事例の分析を行えるように、国土交通省の発表している不動産取引価格情報（土地総合情報システム：http://www.land.mlit.go.jp/webland/）にてダウンロードできるデータを用いて分析を行うこととしました。

これに伴い分析内容も刷新し、長野市及び松本市の住宅地の取引価格情報を分析することとしました。分析内容については、本号に掲載しておりますので、詳細は該当頁をご覧ください。

3. 調査研究事業について

その他の調査研究事業としまして、①鑑定評価業務の役に立つ一般的要因資料の整備、②空室率調査を行いました。

①につきましては、人口・世帯数・高齢化率・土地取引件数等の各種データを整備し、会員に配布することができました。これからも必要となる経済データを検討し、鑑定評価作業に役立つデータ整備を行っていきます。

②空室率調査につきましては、分析結果を本号に掲載しました。空室率というなかなか実証が難しい項目について、一つの目安となり得ると思います。今後もまた継続的に調査を行っていきたいと考えています。

公的土地評価委員会

委員長 塚田 賢治

当委員会は、公的土地評価相互の均衡化と適正化を図ること等により、社会的公共的な役割を果たしていくために、市町村と鑑定評価員、鑑定評価員相互の公的評価業務を円滑に遂行できるような環境づくりを進めてまいります。

1. 固定資産評価に関する研修会の開催

平成 25 年 9 月 26 日に松本のキッセイ文化ホールで市町村及び会員向けの固定資産評価に関する研修会を開催しました。

第一部 近年の審査申し出の傾向と裁判例について
講師：一般財団法人日本不動産研究所
　　システム評価部参事 岡本稔氏
第二部 鑑定評価書の見方・読み方
　　講師：当会 大日方一成氏

2. 固定資産税評価替え基準宅地等の価格検討に関するブロック会議の開催

平成 27 年評価替えに係る基準宅地及び調整を要する標準宅地の鑑定価格等について検討するため、県下 4 ブロックにおいて、平成 26 年 1 月 27 日～ 31 日の日程で、価格検討会議を長野県市町村課様と共同開催しました。また、このブロック会議の検討結果を受けて、平成 26 年 2 月 26 日には県合同会議を開催する予定です。

3. 特定種別（ゴルフ場、工場地、別荘地、温泉地等）の地価情報の整備

今回の評価替えに係る標準宅地等の鑑定評価の結果を基に、次回評価替えの参考資料とするため、特定種別の地価情報についての調査を実施し、地価情報の整備を進めてまいります。

西入 将光

（株）西入不動産鑑定事務所・上田市

この度、平成 25 年 10 月に入会させていただきました西入将光と申します。私は、旧北御牧村（現東御市）の生まれで、高校卒業までは長野で過ごし、高校卒業後は、静岡県三島市で大学生活をおくりました。富士の麓にはゴルフ場が多く、近くは駿河湾が有り学生生活を満喫致しました。当時から、不動産鑑定士である父の跡を継ぐものだと思っていた私は、就職活動はせずに、不動産鑑定士を目指すことを決めました。

そして、平成 20 年に不動産鑑定士試験に合格し、同年に東京建物株式会社に就職しました。東京建物では約 5 年間鑑定部に在籍し、様々な案件を経験させて頂きました。具体的には、証券化された不動産の鑑定評価、関連会社及び子会社の所有している資産の評価、銀行の担保評価、地価公示・地価調査業務の補助、税務署の公売評価等です。東京建物での研修期間は鑑定の基礎はもちろんのこと、交友関係を広く築くことができ、とても充実した時間であったと思います。

平成 25 年に実務修習を修了し、不動産鑑定士となった私は、東京での生活を続けるか、長野に帰り父の元で働くかかなり迷いましたが、元々不動産鑑定士を志したのも父の影響であり、父と一緒に働いてみたいという気持ちの方が強かったので地元長野に帰ることを決断しました。

故郷で好きな仕事ができることにやりがいを感じております。今後、地元長野への恩返しの意味も含め、地域社会の発展に全力を尽くしたいと思っております。皆様よろしくお願い致します。

神頭 和志

神頭不動産鑑定事務所・長野市

初めまして、神頭 和志（こうず かずし）と申します。
平成 25 年 12 月に入会をさせて頂きました。何卒、宜しくお願い致します。

私は、長野市吉田の生まれで、今年 41 歳になりました。これまで、湯谷小学校・東部中学校・長野高校と長野市で育ち、大学から上京して 22 年、振り返れば、好き勝手な人生を送って参りました。

30 歳に至るまで司法試験に挑戦、ふと気が付けば、社会からは大きく取り残されておりました。
大学時代に旧 2 次試験には合格していたものの、8 年も遊んでいた人間に当然、鑑定の仕事などありません。
当時、毎朝髪の毛を整えて、ネクタイを締めて出勤することすらできなかった私に、社会人としての常識を一から叩き込んでくれたのが不動産業界でした。
具体的には、エンドユーザー向けの土地・戸建・マンションについて、売買の仲介営業をさせて頂き、社会人としてのスタートを切りました。
もちろん、営業としての数字など上がるはずもなく、休みも、睡眠時間もほとんどない毎日でしたが、私はここで、「不動産」の何たるかについて、その一端を教えて頂きました。

その後、不動産鑑定業界において実務修習制度が導入されたことを契機に、ようやく不動産鑑定事務所に籍を置かせて頂くことができました。
そこで私は、金融機関からの担保評価、入札案件の鑑定評価、証券化不動産の鑑定評価や、その前提としての不動産デューデリジェンス等を勉強させて頂き、鑑定特有の資料の収集・整理・分析の仕方やこれをご依頼者様はじめ利害関係者の方々にご納得頂くための説明の仕方について、厳しくご指導を頂きました。
ショッピングセンター・ゴルフ場や病院・介護施設・大学など、私の知っていた不動産よりも、はるかに複雑で大規模な不動産について鑑定評価することの意味を教えて頂きました。

その後、不動産鑑定士としての目線から、不動産の仕入れに当たって、事業採算性を厳しく審査する仕事にも従事致しました。
ここで、不動産の仕入れから加工、そして販売に至る一連の流れの中で、多くの関係者の理解や満足を頂くための説明・説得力の重要性を勉強して参りました。

齢 40 となり、明らかに不動産鑑定士としてのキャリアは浅く、まだまだ未熟者ではございますが、両親の健在なうちに故郷の長野に戻り、いわば第二の人生のスタートを切ることを決意致しました。

その行く手は、決して平坦な道程ではございませんが、こうしてその機会を得たこと自体に感謝しております。
振り返れば、若さゆえ、未熟さゆえに、多くの皆様にご迷惑をおかけして今日に至り、悔いるばかりの人生でしたが、これからは一つ一つ恩返しのため、微力を尽くして参ります。
今後、お世話になります皆様からのご指導ご鞭撻、何卒、宜しくお願い申し上げます。

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会 正会員名簿

個人会員 (52 名)
【不動産鑑定士】

(平成 25 年 12 月 12 日現在)

会員名	〒 所在地	所属事務所名 所在地	電話番号 ＦＡＸ番号
赤羽根　資裕	380-0865	(有) 大蔵不動産鑑定所 長野市長野花咲町1250-5	TEL 026-234-2803 FAX 026-234-2813
朝倉　宏典	391-0002	八ヶ岳ライフ（株） 茅野市本町西5-23	TEL 0266-72-5880 FAX 0266-72-5884
畔上　　豊	380-0803	畔上事務所 長野市三輪8-53-12	TEL 026-214-3785 FAX 026-214-3786
今牧　一宏	395-0821	(有)今牧不動産鑑定 飯田市松尾新井6932-5	TEL 0265-56-0207 FAX 0265-56-0208
大井　　岳	380-8682	（株）八十二銀行　融資統括部 長野市岡田178-8	TEL 026-224-6285 FAX 026-225-8729
大井　邦弘	384-0032	(有)大建 小諸市古城1-5-13	TEL 0267-24-6188 FAX 0267-22-1950
奥原　　清	399-8102	奥原不動産鑑定事務所 安曇野市三郷温504-18	TEL 0263-50-8254 FAX 050-3780-1922
奥村　　淳	380-0823	(有) ながの鑑定 長野市南千歳2-15-3	TEL 026-228-5662 FAX 026-228-2744
奥村　節夫	395-0801	富士不動産コンサルティング 飯田市鼎中平2378-3	TEL 0265-23-5187 FAX 0265-22-9839
大日方　一成	390-0814	（株）信濃不動産鑑定事務所 松本市本庄2-3-18　不動産情報センタービル2階	TEL 0263-36-5020 FAX 0263-36-3280
金井　久雄	381-2226	(有) 長野不動産鑑定センター 長野市川中島町今井676-3	TEL 026-283-0555 FAX 026-283-0581
金子　和照	386-0022	昭和不動産鑑定（株） 上田市緑が丘1-27-59	TEL 0268-24-1110 FAX 0268-22-0065
金子　和寛	386-0022	昭和不動産鑑定（株） 上田市緑が丘1-27-59	TEL 0268-24-1110 FAX 0268-22-0065

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会 正会員名簿

会員名	〒 所在地	所属事務所名 所在地	電話番号 ＦＡＸ番号
金子　剛	386-0022	昭和不動産鑑定（株） 上田市緑が丘1-27-59	TEL 0268-24-1110 FAX 0268-22-0065
久保田　修二	386-0011	（株）久保田不動産鑑定所 上田市中央北2-6-17	TEL 0268-25-2311 FAX 0268-25-2305
神頭　和志	381-0043	神頭不動産鑑定事務所 長野市吉田2-17-5	TEL 026-217-8008 FAX 026-243-6939
郷間　智吏	380-0824	一般財団法人 日本不動産研究所　長野支所 長野市大字南長野字石堂南1282-11　長栄第1ビル3階	TEL 026-228-3444 FAX 026-228-3323
齋藤　隆	381-0014	(同) 斎藤不動産鑑定 長野市北尾張部765　相互第2ビル2Ｆ	TEL 026-262-1855 FAX 026-262-1856
嶋田　孝一	380-8568	(株) 長栄 長野市岡田町178-2　長野バスターミナルビル3Ｆ	TEL 026-227-2233 FAX 026-227-2239
下平　智行	399-4301	(株) イスズ・ネイチャー 上伊那郡宮田村2663	TEL 0265-98-8505 FAX 0265-98-7662
清水　洋一	380-0838	(有) 清水不動産鑑定事務所 長野市県町484-1 センターボア	TEL 026-235-8900 FAX 026-235-8540
高橋　達幸	389-0104	(有) あさま不動産鑑定 北佐久郡軽井沢町軽井沢東181	TEL 0267-42-7739 FAX 0267-42-7588
高畑　登	385-0051	佐久不動産鑑定事務所 佐久市中込2402-5	TEL 0267-63-4005 FAX 0267-63-6310
髙山　久夫	390-0877	髙山不動産鑑定事務所 松本市沢村3-8-35	TEL 0263-36-2287 FAX 0263-36-5760
茅野　武弘	390-0852	(有)茅野不動産鑑定 松本市島立1054-15　吉澤ビル2Ｆ　204号室	TEL 0263-40-3271 FAX 0263-40-3272
塚田　賢治	380-0824	一般財団法人 日本不動産研究所　長野支所 長野市大字南長野字石堂南1282-11　長栄第1ビル3階	TEL 026-228-3444 FAX 026-228-3323
土橋　重麿	392-0015	(有)ＤＡＮ不動産鑑定事務所 諏訪市中洲1601	TEL 0266-53-5646 FAX 0266-53-5298
寺沢　秀文	395-0051	（株）信州不動産鑑定 飯田市高羽町3-7-3　寺沢コーポ2Ｆ	TEL 0265-24-6186 FAX 0265-23-3662

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会 正会員名簿

会員名	〒 所在地	所属事務所名 所在地	電話番号 ＦＡＸ番号
内藤　武美	381-0014	内藤事務所 (有) 長野市北尾張部842	TEL 026-244-1307 FAX 026-263-8414
中村　康徳	380-0812	(有) 三長財産評価研究所 長野市早苗町77-2	TEL 026-235-8812 FAX 026-235-8813
永山　博明	399-0421	(有) 永山不動産鑑定事務所 上伊那郡辰野町大字辰野1616	TEL 0266-41-3738 FAX 0266-41-3748
楢原　邦雄	380-0803	楢原事務所 長野市三輪3-16-8	TEL 026-244-2897 FAX 026-244-2897
西入　悦雄	386-0012	（株）西入不動産鑑定事務所 上田市中央1-3-13	TEL 0268-25-3597 FAX 0268-25-3539
西入　将光	386-0012	（株）西入不動産鑑定事務所 上田市中央1-3-13	TEL 0268-25-3597 FAX 0268-25-3539
西澤　俊次	380-0802	西澤不動産鑑定事務所 長野市上松2-29-5-201	TEL 026-234-2082 FAX 026-217-2306
羽田　富雄	386-0032	ちよだ鑑定 上田市諏訪形510-6	TEL 0268-23-5611 FAX 0268-23-5612
林　　克彦	390-0811	（株）八十二銀行 深志支店 松本市中央2-8-1	TEL 0263-33-4182 FAX 0263-36-3543
林部　敏弘	381-2234	（株）エステートコスモス 長野市川中島町今里688	TEL 026-283-1587 FAX 026-291-1785
平澤　春樹	396-0004	（株）都市開発研究所　伊那支社 伊那市手良中坪1435-イ	TEL 0265-73-9377 FAX 0265-74-9911
広部　紘行	390-0827	広部不動産鑑定事務所 松本市出川3-5-29　A202	TEL 0263-87-3961 FAX 0263-87-3962
槇平　　章	399-3802	長野税務鑑定事務所 上伊那郡中川村片桐中央4362	TEL 0265-88-2107 FAX 0265-88-2686
松下　正樹	103-0022	（株）八十二銀行　東京営業部 東京都中央区日本橋室町4-1-22	TEL 03-3241-1182
真子　　浩	396-0004	（株）都市開発研究所　伊那支社 伊那市手良中坪1435-イ	TEL 0265-73-9377 FAX 0265-74-9911

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会 正会員名簿

会員名	〒 所在地	所属事務所名 所在地	電話番号 ＦＡＸ番号
丸山　　健	390-0814	（株）信濃不動産鑑定事務所 松本市本庄2-3-18　不動産情報センタービル2階	TEL 0263-36-5020 FAX 0263-36-3280
御子柴　進次	399-6462	みこしば不動産鑑定事務所 塩尻市洗馬257-12　まるき荘	TEL 0263-51-6767 FAX 0263-51-6768
三原　三千雄	390-0874	（株）長野県不動産鑑定事務所 松本市大手3-7-3	TEL 0263-33-7370 FAX 0263-36-5199
宮坂　祐里	390-0814	（株）信濃不動産鑑定事務所 松本市本庄2-3-18　不動産情報センタービル2階	TEL 0263-36-5020 FAX 0263-36-3280
宮原　一繁	390-0811	一般財団法人 日本不動産研究所　松本支所 松本市中央2-1-27 松本本町第一生命ビルディング7Ｆ	TEL 0263-32-8871 FAX 0263-32-8842
宮本　吉豊	386-0022	共信不動産鑑定（株） 上田市緑が丘3-18-17	TEL 0268-25-2166 FAX 0268-22-7686
矢崎　敏臣	391-0002	（株）都市不動産鑑定事務所 茅野市塚原2-5-17	TEL 0266-72-0678 FAX 0266-73-0788
山岸　一貴	390-0877	（株）国土鑑定研究所 松本市沢村3-3-14南棟	TEL 0263-88-5906 FAX 0263-88-5907
和田　幸史	380-8568	(株) 長栄 長野市岡田町178-2　長野バスターミナルビル3Ｆ	TEL 026-227-2233 FAX 026-227-2239

編集後記

このたび「鑑定しなの」第 20 号を無事に発刊することができました。

本号の発刊にあたり、お忙しい中、特集記事、寄稿文等を執筆していただいた皆様をはじめ、ご協力くださった皆様に心より感謝申し上げます。

内容としては、例年どおりの取引事例分析に加え、長野市・松本市の空室率調査、さらに協会活動の報告等を掲載し、本誌を充実した内容とすることができました。

昨年から冊子版を廃止し、PDF 版としての発行方法としました。まだまだ検討課題はありますが、当会の活動内容を発表する貴重な広報誌として、今後も協会のＰＲ等に役立てられるような内容を心がけ、発刊を行っていく所存です。

表紙の写真を提供してくださった高橋達幸先生、各種原稿を快く引き受けてくださった各先生方、事務局職員の皆様ほかご協力いただいた皆様に改めて委員一同深く感謝申し上げます。

なお、編集等を担当させていただいた公益事業委員会のメンバーは次のとおりです。

委員長◎金子 和寛

委員◎畔上 豊、寺沢 秀文、奥村 節夫、宮本 吉豊、茅野 武弘、平澤 春樹、広部 紘行、下平 智行、金井 久雄、西入 悦雄 、御子柴 進次、宮坂 祐里、金子 和照、和田 幸史、高畑 登、大井 岳、林 克彦、嶋田 孝一

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会

〒 380-0936 長野市岡田町 124-1 (株) 長水建設会館内

TEL.026-225-5228　FAX.026-225-5238

http://www.nrknet.or.jp/