



鑑定しなの

KANTEI SHINANO

NO.21

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会

錦秋の信濃国分寺三重塔（国重要文化財）（表）

大化の改新（645年、大化元年）を契機として、大和王権は中国の律令制を取り入れ、中央集権国家の確立を目指した。新政権は国造（くにのみやつこ）や豪族の支配に依拠した地方支配のありかたを改めるためにまず、「東国」を8つの地域に分け、それぞれの地域に中央の官人からなる、いわゆる「東国国司」を派遣して、人口や土地の実情を調査させた。その後10年位をかけて、旧来の国造の支配領域を再編し、「評（こおり）」と呼ばれる行政区域を置く政策を実施した。

それから約50年、一定の経緯を経て、701年（大宝元年）には大宝律令が作られ、地方行政の機構も国評里制が国郡里制へと改まり、「科野」から「信濃」へ国名が変更になったと言われている。741年（天平13年）聖武天皇が各国ごとに、国分寺・国分尼寺を創建させ、上田盆地に信濃国分寺・国分尼寺が建立されることとなった。

現在の信濃国分寺本堂、三重塔等は千曲川の右岸、国道18号の東側、しなの鉄道信濃国分寺駅隣りにあるが、この場所へは平安時代の末期、源頼朝の命で、1197年（建久8年）に移転したと伝えられている。建物の様式上は室町中期の建立と推定され、昭和7年～8年に全面解体修理が行われた。全高約20m、外観は軒反が強く壮麗な和唐折衷様式で、内部は純唐様式で大日如来が安置されている。

錦秋や天平文化信濃路に 達幸

秋時雨の信濃国分寺本堂（長野県宝）（裏）

信濃国分寺本堂は薬師堂、八日堂とも言われている。江戸時代の末期、1840年（天保11年）～1860年（万延元年）の建造とされている。東北信では善光寺に次ぐ規模で、高さは約17m、梁間約7.28m（4間）、桁行約10.92m（6間）の入母屋造、妻入りの建造物である。

当時の棟梁は佐久耳取村の田島喜平、彫工は地元出身の竹内八十吉で、瓦師は三河から招かれていたと記録にあるという。

薬師如来を安置し、巳年開扉以外は秘仏で、日光、月光両菩薩を脇侍とし、十二神将像が安置されている。

当寺は、国分寺創立の詔に基づく八日の祈願の伝統から、古来八日堂の別称があり、毎年正月7日から8日にかけて行われる八日堂縁日にはドロヤナギ（泥柳）で作られた六角柱型厄除けの蘇民将来符が売られ、ダルマ市が出るなど賑わいをみせる。

初春や蘇民伝説いまに生き 達幸

会員 高橋達幸

■撮影データ

カメラ：Nikon D300 レンズ：NIKKOR 12mm～24mm f/4G ED AF にて

目次

表紙・裏表紙の写真説明	表 2
-------------	-----

◎挨拶

ごあいさつ 一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会会長 宮原 一繁	2
ごあいさつ 長野県企画振興部長 原山 隆一	3

◎特集

消費税転嫁対策特別措置法について 長野県企画振興部地域振興課	4
長野県内市町村の固定資産（土地）に係る平成 27 年度の基準地価格等について 長野県企画振興部市町村課税制係	7
今年の競売評価事務研究会の活動 競売評価事務研究会会長 西入 悦雄	16

◎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	17
公益社団法人岐阜県不動産鑑定士協会との合同研修会の開催について 宮原 一繁	22

◎委員会事業計画報告

総財務委員会 委員長 今牧 一宏	25
公益事業委員会 委員長 金子 和寛	26
評価研究委員会 委員長 真子 浩	27
公的土地評価委員会 委員長 塚田 賢治	28

◎新入会員

岩瀬 朋久（株）長栄・長野市	29
----------------	----

◎追悼文

北村等先生を偲んで 茅野 武弘	30
-----------------	----

◎資料

会員名簿	32
------	----

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21号の発刊にあたりまして、ご挨拶申し上げます。

全国的に自然災害が多発しまして、県内におきまして、南木曾町では平成26年7月に土石流災害が発生、また平成26年9月には御嶽山の噴火により甚大な被害が発生し、いずれも尊い人命が失われました。被災された方々にお見舞い申し上げます、と共に亡くなられた方々に衷心より御冥福をお祈り申し上げます。

平成26年4月1日に消費税が8%に増税され、今年度が始まりました。消費税増税の駆け込み需要の反動による買い控え、また天候不順であったことも加わり、消費はやや陰り始めましたが、一方円安の影響もあり消費者物価指数は上昇傾向にあります。

県内の地価は二極化傾向にあります、下落率は緩和若しくは横這い傾向、更には上昇傾向の地域と様々です。

平成26年9月、安倍内閣が第二次内閣改造を行いました。経済全体においては景気回復の兆しも伺えますが、個人所得・個人消費の面からは未だ景気回復を実感できない状況にあります。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」のうち、成長戦略の効果を特に期待しますが、平成26年11月の衆議院解散後に成立した第三次安倍内閣による政策の動向が注目されます。

なお、ノーベル物理学賞を3名の日本人が受賞したことは、大変名誉なことであり、また日本人の誇りです。心よりお祝い申し上げます。

さて長野県不動産鑑定士協会は、平成25年4月1日に、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2年目が過ぎました。新制度での公益目的事業のひとつである定期的無料相談会は例年通り開催されました。もう一つの研修会は、改正不動産鑑定評価基準に関する研修に加え、公益社団法人岐阜県不動産鑑定士協会との合同研修会を盛会に開催しました。

社会の付託に答えることができましたし、不動産鑑定士としての資質の向上に貢献できました。

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。このうち、昨年度に地価調査書の発行形態をホームページから閲覧するように変更しましたが、今年度は更に見易い表示に変更しました。

なお平成27年度評価替えに伴う時点修正の年度に当たりましたが、次回評価替えに伴う固定資産標準地評価時に行う接点調整のための資料作成の準備作業に着手しました。一層精度の高い接点調整作業により、市町村の基幹税である固定資産税の課税制度に対し、更に寄与できるものと期待しています。

既に述べたとおり平成25年4月1日に一般社団法人に移行しましたが、昨年度は社団法人長野県不動産鑑定士協会設立20周年でした。また今年度は、社団法人日本不動産鑑定協会関東甲信会長野県部会が昭和49年に発足後40周年を迎えました。奇しくも節目の時期が集中しました。いままで円滑に活動を継続しこの節目の時期を迎えられたことは、諸先輩方のご苦勞に負っており、また更に今までの実績を受け継ぎ今後の発展に邁進することが必要となります。節目の時期を契機に、過去から未来への継続性と発展を心に刻みたいと思います。

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、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、皆様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いただきます。



長野県企画振興部長
原山 隆一

ごあいさつ

会報誌「鑑定しなの」第21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、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御協力により、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。

平成26年地価調査は、リニア中央新幹線新駅建設予定地周辺の地価動向を早期から把握するため、飯田市新駅周辺に調査地点を5地点増設して実施しました。

本県の状況を見ますと、平均変動率が住宅地で-2.1%と18年連続、商業地で-3.1%と22年連続の下落となりましたが、下落幅はともに前年より縮小しました。住宅地では軽井沢町の5地点で上昇し、長野市、松本市などの22地点で横ばいとなるとともに、商業地では軽井沢町の3地点で横ばいとなりました。県内の商業地で横ばい地点が現れたのは平成20年以来6年ぶりになります。

本県では、2015年3月の北陸新幹線（長野経由）の金沢延伸が迫るとともに、昨年10月には東京―名古屋間のリニア中央新幹線の工事実施計画が認可され、今後これらの地域を中心にますます土地取引が活発化することが予想されます。県といたしましては、これからも適正な地価の形成に寄与するため、地価動向を注視していく所存です。

さて、本県では平成26年度に組織改正を行い、土地対策に関する業務は「地域振興に関連する総合窓口」として新設された地域振興課で担当することになりました。地方を中心に人口減少が進み、全国的に人口減少防止への取り組みや、人口減少社会への対応が本格化する中、今後も快適で暮らしやすいまちづくりの実現のため、計画的、総合的な県土の利用を確保し、適正で合理的な土地利用と土地取引の適正化を推進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ます。

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いたします。

消費税転嫁対策特別措置法について

長野県企画振興部地域振興課

平成 26 年 4 月 1 日及び平成 27 年以降の消費税率の引上げに際し、「消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法」（以下「消費税転嫁対策特別措置法」という。）が、平成 25 年 10 月 1 日に施行されたところです。

今回は、消費税転嫁対策について、当課が県内の不動産鑑定業に関する情報受付窓口となっていることから、「鑑定しなの」の貴重な紙幅をいただき、「消費税転嫁対策特別措置法」について、本法律の趣旨や長野県が担う役割を紹介させていただきます。

I. はじめに

「消費税転嫁対策特別措置法」は、平成 26 年 4 月 1 日及び平成 27 年以降の消費税率の引上げに際し、以下の特別措置を講ずることにより、消費税の円滑かつ適正な転嫁を確保することを目的として制定されたものです。

今般の消費税率引上げに当たり、中小事業者を中心に、消費税の価格への転嫁について懸念が示されていることから、これらの中小事業者等が消費税を価格へ転嫁しやすい環境を整備するため、国では本法律等により監視・取締りを行っていくこととしています。

「消費税転嫁対策特別措置法」による特別措置

- ①消費税の転嫁拒否等の行為の是正に関する特別措置
- ②消費税の転嫁を阻害する表示の是正に関する特別措置
- ③価格の表示に関する特別措置
- ④消費税の転嫁及び表示の方法の決定に係る共同行為に関する特別措置

以下、各特別措置の概要について紹介します。

II. 特別措置の概要

①消費税の転嫁拒否等の行為の是正に関する特別措置

消費税の転嫁拒否等の行為を取締り、当該行為を是正又は防止するために必要な法制上の措置。

○対象となる事業者

	特定事業者 (転嫁拒否等をする側)	特定供給事業者 (転嫁拒否等をされる側)
1	大規模小売事業者	大規模小売事業者に継続して商品又は役務を供給する事業者
2	右欄の特定供給事業者から継続して商品又は役務の供給を受ける法人事業者	○資本金等の額が3億円以下の事業者 ○個人事業者等

○禁止される行為

1. 減額

特定事業者が、特定供給事業者から供給を受ける商品又は役務について、合理的な理由なく既に取り決められた対価から事後的に減じて支払うこと。

（例：対価から消費税率引上げ分の全部又は一部を減じる場合）

2. 買いたたき

特定事業者が特定供給事業者から供給を受ける商品又は役務の対価について、合理的な理由なく通常支払われる対価よりも低く定める行為。

（例：対価を一律に一定比率で引き下げて、消費税率引上げ前の対価に消費税率引上げ分を上乗せした額よりも低い対価を定める場合）

3. 商品購入、役務利用又は利益提供の要請

特定事業者が、特定供給事業者から供給を受ける商品又は役務について、消費税率引上げ分の全部又は一部を上乗せする代わりに、特定供給事業者に商品を購入させ、役務を利用させ又は経済上の利益を提供させる行為。

（例：自社の指定する商品を購入しなければ、消費税率引上げに伴う対価の引上げに当たって不利な取扱いをする旨を示唆する場合）

4. 本体価格での交渉の拒否について

本体価格（税抜価格）での交渉の拒否とは、商品又は役務の供給の対価に係る交渉において消費税を含まない価格を用いる旨の特定供給事業者からの申出を拒むこと。

（例：特定事業者が、本体価格に消費税額を加えた総

額しか記載できない見積書等の様式を定め、その様式の使用を余議なくさせる場合)

5. 報復行為

特定供給事業者が公正取引委員会等に転嫁拒否等の行為に該当する事実を知らせたことを理由として、取引の数量を減じ、取引を停止し、その他不利益な取扱いをすること。

②消費税の転嫁を阻害する表示の是正に関する特別措置

消費者の誤認を招き、他の事業者による円滑な転嫁を阻害する宣伝・広告等を是正又は防止するために必要な法制上の措置。

○禁止される表示

1. 取引の相手方に消費税を転嫁していない旨の表示

(例：「消費税は転嫁しません。」)

2. 取引の相手方が負担すべき消費税を対価の額から減ずる旨の表示であって消費税との関連を明示しているもの

(例：「消費税率上昇分値引きします。」)

3. 消費税に関連して取引の相手方に経済上の利益を提供する旨の表示であって2に掲げる表示に準ずるものとして内閣府令で定めるもの

(例：「消費税増税分を後でキャッシュバックします。」)

③価格の表示に関する特別措置

消費税の総額表示義務について、表示する価格がその時点における税込価格であると誤認されないための措置を講じている場合に限り、税込価格を表示することを要しないための必要な法制上の措置。

誤認防止措置に該当する表示の具体例

〇〇〇円 (税抜価格)	〇〇〇円 (税別)	
〇〇〇円 (本体価格)	〇〇〇円+税	など

④消費税の転嫁及び表示の方法の決定に係る共同行為に関する特別措置

事業者又は事業者団体が行う転嫁カルテル及び表示カルテルについて、平成元年の消費税導入時と同様の独占禁止法の適用除外制度を設ける（公正取引委員会への事前の届出が必要）。

1. 転嫁カルテル

消費税の転嫁の方法の決定に係る共同行為

(例：各事業者がそれぞれ自主的に定めている本体価格に消費税額分を上乗せする旨の決定)

※【注意】「本体価格を統一することの決定」は、適用除外の対象にはならない。

2. 表示カルテル

消費税についての表示の方法の決定に係る共同行為

(例：「消費税込価格」と「消費税額」とを並べて表示する旨の決定)

III. 国等の責務

第1 国民に対する広報の徹底

国は、今次の消費税率引上げに際し、事業者が行う消費税の円滑かつ適正な転嫁に資するよう、国民に対し、今次の消費税率引上げの趣旨、転嫁を通じて消費者に負担を求めるといった消費税の性格及び政府の消費税の円滑かつ適正な転嫁に関する取組について、徹底した広報を行うものとする。

第2 通報した者の保護等に関する万全の措置

国は、今次の消費税率引上げに際し、この法律に違反する行為の防止及び是正を徹底するため、この法律に違反する行為に関する情報の収集、当該情報を国等に通報した者の保護等に関し万全の措置を講ずるものとする。

第3 調査、監視を行うための万全な態勢の整備

国及び都道府県は、今次の消費税率引上げに際し、この法律に違反する行為の防止及び是正を徹底するため、国民に対する広報、この法律に違反する行為に関する情報の収集、事業者に対する指導又は助言等を行うための万全の態勢を整備するものとする。

Ⅳ．長野県が担う役割

長野県では、消費税の転嫁拒否行為等の情報や相談を受け付けるとともに、転嫁拒否行為等を行っている事業者が不動産鑑定業者の場合は、違反被疑者情報の処理のほか報告・検査や指導・助言等も行う。

不動産鑑定業に関する長野県の相談窓口

企画振興部地域振興課土地対策係

電話：026-235-7025（直通）

（受付時間：平日 8 時 30 分から 17 時 15 分まで）

Ⅴ．おわりに

以上、簡単ではありますが、「消費税転嫁対策特別措置法」について紹介させていただきました。

今後も更なる消費税率の引上げが予定されていますので、「消費税転嫁対策特別措置法」への適切な対応をお願いいたします。

なお、詳しくは、下記URLより公正取引委員会（消費税転嫁対策コーナー）のホームページをご覧ください。

（<http://www.jftc.go.jp/tenkataisaku/>）

長野県内市町村の固定資産（土地）に係る平成 27 年度の基準地価格等について

長野県企画振興部市町村課税制係

1. はじめに

平成 27 年度固定資産（土地）の評価替えに向け、県内市町村の各基準地の平成 27 年度価格について、去る平成 26 年 11 月 7 日に長野県固定資産評価審議会で審議が行われ、長野県知事からの諮問案のとおり承認されました。この結果を受け、本県では同日付けで基準地価格を第 1 表のとおり決定し、市町村あて通知（指定市（後述）については、10 月 14 日付けで総務大臣からの通知を受け指定市あてに通知）したところです。

そこで本稿では、平成 27 年度評価替えの基本方針、基準地価格の概要及び県内の平成 27 年度基準地価格の状況等について説明をさせていただきます。

2. 平成 27 年度固定資産（土地）評価替えの基本方針

(1) 土地評価の均衡化・適正化の推進

宅地の評価については、公的土地評価の均衡化・適正化を図る観点から、固定資産評価基準に基づき、平成 6 年度評価替えから地価公示価格や鑑定評価価格等の 7 割を目途として評価額を評定しており、平成 27 年度評価替えにおいても、「7 割評価」を実施し、評価の均衡化・適正化を引き続き推進します。

また、鑑定評価価格は、宅地の固定資産評価額の評価の基礎となるものであることから、これを活用するに当たっては、地価公示価格や県地価調査価格との均衡、鑑定評価価格相互間の均衡を図ることが重要であるため、昨年 1 月に県下 4 ブロックにおいて、基準宅地等の価格検討会議を貴協会と共同開催させて頂き、広域的な情報交換等、所要の調整等が行われたところです。

なお、宅地以外の土地（田、畑、山林）についても、これらの土地に係る地価動向等を勘案しながら評価の均衡化・適正化に努めます。

(2) 地価下落に対応した評価額の修正

平成 27 年度評価替えに係る価格調査基準日（鑑定評価における価格調査時点その他価格を把握するための

事務作業の基準日）は、平成 26 年 1 月 1 日とされています。

しかし、地価の下落率は縮小しているものの、全国的に依然として下落基調が継続していることから、地価下落をできる限り反映させるため、平成 26 年県地価調査の結果等を活用して、平成 26 年 7 月 1 日までの半年間の変動率を評価額に反映させることができることとされています。

(3) 路線価等の公開

固定資産税における評価の適正の確保と納税者の評価に対する理解の促進に資するために、引き続き全ての路線価等の公開を行います。

3. 基準地価格の概要

(1) 基準地価格の意義

基準地価格とは、市町村間の土地評価の均衡を確保するための指標となるもので、市町村ごとに宅地、田、畑及び山林の地目別に定められています。

○宅地：各市町村における最高路線価又は各市町村における標準的な宅地の 1 m²当たりの価格で最高のも

○田 } 各市町村における標準的な田（畑、
○畑 } 山林）のうち、上級に属する一つの
○山林 } 田（畑、山林）の千 m²当たりの価格

(2) 基準地の選定

市町村長は、宅地等について状況類似地区（地域）ごとに標準地を選定し、この標準地のうちから「基準地」として一つの標準地を選定します。

宅地については、市街地宅地評価法（路線価方式）を適用する市町村にあっては、最高の路線価を付設した街路に沿接する標準地を「基準地」として選定し、その他の宅地評価法（標準地比準方式）のみを適用する市町村にあっては、標準地のうち単位地積当たりの適正な時価が最高である標準地を「基準地」として選

定します。

また、市街地宅地評価法とその他の宅地評価法を併用する市町村にあっては、市街地宅地評価法適用区域から最高である標準地を、基準地として選定します。

田及び畑については、純農地として評価した場合に地勢・土性・水利等の状況を総合的に判断して上級に属する標準地のうちから一つの標準地を「基準地」として選定します。

山林については、純山林として評価した場合に地勢・土層・林産物の搬出の便等の状況を総合的に判断して上級に属する標準地のうちから一つの標準地を「基準地」として選定します。

(3) 基準地価格の調整

市町村長は、(2) で選定した基準地について、固定資産評価基準に基づき適正な時価を評定し、総務大臣又は都道府県知事へ報告します。

なお、宅地の適正な時価の評定については、固定資産評価基準の経過措置において、地価公示価格及び不動産鑑定士による鑑定評価から求められた価格等の 7 割を目途として評定するものとされています。

この市町村長からの基準地価格等の報告に基づき、総務大臣は指定市町村について、都道府県知事は指定市町村以外の市町村について、評価の均衡上必要がある場合には、所要の調整を行います。この場合における指定市町村とは、全国的な評価の均衡を図るため、総務大臣が提示平均価額を算定する市町村であり、宅地にあっては都道府県庁所在市、田・畑・山林にあっては各都道府県において地形及び利用条件等が標準的な市町村とされています。本県では、田は松本市、畑は塩尻市、山林は佐久市（平成 24 年度までは中野市）がそれぞれ指定市とされています。

基準地価格の調整結果については、指定市町村は総務大臣が、指定市町村以外の市町村は都道府県知事が当該市町村へ基準地価格を通知します。

本県においては、市町村長が不動産鑑定評価等を基に評定を行い知事に報告を頂きました平成 27 年度基準地価格について、市町村間の評価の均衡等の観点から検討した結果妥当なものであることを確認したため、冒頭に記述したように長野県固定資産評価審議会の審議を経た上で、市町村長からの報告どおり価格を決定し、市町村長あて通知したところです。

4. 県内の平成 27 年度基準地価格等の状況

(1) 宅地の変動の状況（第 2 表、第 3 表及び第 4 表）

①平成 27 年度基準宅地の価格の平均変動率（対 24 年度価格）は、基準宅地が変更された 9 市町村を除き、単純平均で▲ 10.3%といずれも下落となりました。（第 2 表）

この平均変動率は、「7 割評価」が導入された平成 6 年度評価替え以降連続しての下落となっています。

②前回評価替え時（21 年度価格に対する 24 年度価格の変動率）と比較すると、町村平均の下落幅は大きくなっているものの、市平均の下落幅が小さくなっており、県全体では下落幅が小さくなっています。（第 4 表）

また、評価変動割合の分布市町村数等の状況をみても、前回評価替え時の変動割合（21 年度価格に対する 24 年度価格の割合）の分布状況（表の左側）では、0.8 倍超 0.9 倍以下の市町村が 36 団体、0.9 倍超の市町村は 31 団体ありましたが、今回の変動割合（24 年度価格に対する 27 年度価格の割合）では、0.8 倍超 0.9 倍以下は 32 団体と減少し、0.9 倍超の市町村は 35 団体と増加していることから、県全体で見ますと基準地価格は下落しているものの下落の幅は小さくなっていることが現れています。（第 3 表）

③個々の団体ごとにみると、基準宅地の変更がなかった 68 市町村のすべてにおいて平成 24 年度価格より下落となり、下落率が最も大きいのは、野沢温泉の▲ 27.2%で、次いで、東御市の▲ 18.0%、上松町の▲ 17.9%、南木曽町の▲ 17.7%、小諸市の▲ 16.1%となっています。これらは、観光産業の低迷や郊外型量販店への顧客流出等を要因とした地価下落が続いていることによります。

なお、基準地価格は平成 26 年 1 月 1 日時点の価格となりますが、前記 2 (2) で説明しました半年間の地価の下落を反映させた場合の価格も参考として記載しています。（第 2 表）

(2) 他の地目の変動の状況（第 1 表及び第 4 表）

田、畑及び山林ともに、基準地が変更された市町村を除き、平成 27 年度価格は平成 24 年度価格と変動がありません。

5. 山林の基準地価格について

平成 26 年 11 月 7 日の長野県固定資産評価審議会において、用材林地としての山林の売買実例が少なくなっている状況から、山林の実勢価格が基準地価格に近付いている地点もあるのではないかと意見がありました。

山林の下落率が農地よりも大きいこと、全国の指定市町村の基準地価格の下落状況も考慮し、平成 30 年度の評価替えに向けて、鑑定評価を実施するなどして、実勢価格と固定資産評価額との乖離の状況を検証し、見直しの必要性について検討することとしました。

6. おわりに

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おり、今後も引き続きその役割を果たしていくことが求められています。

そのためには、とりわけ課税の基本となる固定資産の評価について納税者の信頼や理解を得られるよう、より一層の透明性の確保や説明責任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評価事務につきまして、より一層の御支援と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

【第1表】

平成27年度基準地価格

市町村名	区分	宅 地		田	畑	山 林
		路線価	(円/㎡)	(円/千㎡)	(円/千㎡)	(円/千㎡)
1	長野市	○	※ 234,500	181,400	153,300	45,100
2	松本市	○	198,000	※ 168,900	83,000	35,300
3	上田市	○	100,100	162,600	89,300	35,100
4	岡谷市	○	50,400	134,800	79,900	33,600
5	飯田市	○	57,750	163,420	94,180	27,710
6	諏訪市	○	53,690	157,000	75,000	39,100
7	須坂市	○	42,000	125,700	85,000	28,000
8	小諸市	○	34,020	142,100	60,900	31,000
9	伊那市	○	40,700	142,300	50,900	39,100
10	駒ヶ根市	○	36,610	170,000	59,000	31,000
11	中野市	○	37,900	121,700	68,700	31,800
12	大町市	○	20,650	110,000	42,800	24,600
13	飯山市	○	25,200	129,400	64,600	25,000
14	茅野市	○	52,010	149,400	51,000	27,500
15	塩尻市	○	51,200	166,800	※ 61,800	36,600
16	佐久市	○	67,480	152,000	79,800	※ 26,820
17	千曲市	○	40,500	164,700	98,700	25,000
18	東御市	○	31,900	156,000	91,630	31,400
19	安曇野市	○	35,280	156,400	69,700	27,300
20	小海町		20,160	116,380	54,530	14,800
21	佐久穂町		20,300	152,800	73,900	30,000
22	川上村		8,260	68,100	51,000	14,200
23	南牧村		11,410	86,000	38,000	10,700
24	南相木村		2,975	82,878	40,040	15,000
25	北相木村		2,814	99,000	42,700	18,700
26	軽井沢町	○	192,500	81,300	34,500	33,900
27	御代田町	○	21,980	111,200	44,470	23,400
28	立科町		11,340	116,025	43,500	23,860
29	長和町		12,530	138,900	59,500	26,100
30	青木村		14,350	137,340	60,900	30,700
31	下諏訪町	○	44,100	165,130	90,850	30,620
32	富士見町		23,660	118,700	44,900	22,000
33	原村		14,070	88,100	43,200	39,400
34	辰野町		23,590	138,500	70,800	32,700
35	箕輪町		25,130	120,100	57,850	34,980
36	飯島町		19,110	144,000	67,300	31,000
37	南箕輪村		23,380	137,200	68,600	34,700
38	中川村		5,490	141,300	65,000	31,400

区分 市町村名	宅 地		田	畑	山 林
	路線価	(円/㎡)	(円/千㎡)	(円/千㎡)	(円/千㎡)
39 宮 田 村		22,120	138,000	66,000	32,900
40 松 川 町		19,670	128,000	47,040	24,450
41 高 森 町		25,760	166,040	72,260	22,700
42 阿 南 町		3,829	171,000	62,800	23,720
43 阿 智 村		13,510	141,100	66,260	17,390
44 平 谷 村		2,260	106,000	52,300	10,500
45 根 羽 村		4,900	123,010	60,630	23,089
46 下 條 村		4,235	159,300	72,800	24,800
47 売 木 村		2,457	119,740	53,900	15,400
48 天 龍 村		5,362	118,400	52,600	28,200
49 泰 阜 村		2,191	111,300	42,600	11,600
50 喬 木 村		14,280	152,400	75,800	22,800
51 豊 丘 村		13,580	156,310	75,000	22,640
52 大 鹿 村		1,701	71,280	47,190	9,000
53 上 松 町		16,660	87,400	63,800	24,700
54 南 木 曾 町		15,610	128,700	60,800	23,300
55 木 曾 町		29,540	90,200	42,700	24,600
56 木 祖 村		11,130	76,500	34,430	21,900
57 王 滝 村		5,523	78,800	32,920	21,370
58 大 桑 村		6,680	88,200	47,900	31,150
59 麻 績 村		15,400	124,200	65,780	28,000
60 生 坂 村		5,240	105,260	61,500	28,980
61 山 形 村		18,480	137,700	71,100	28,600
62 朝 日 村		11,480	119,700	70,300	30,200
63 筑 北 村		10,360	123,600	66,000	29,200
64 池 田 町	○	12,810	116,000	70,000	22,000
65 松 川 村		15,000	104,500	66,300	17,500
66 白 馬 村		15,120	91,520	41,800	21,190
67 小 谷 村		7,910	80,000	28,300	22,000
68 坂 城 町	○	28,700	157,500	98,300	29,430
69 小 布 施 町	○	34,020	132,500	83,200	31,800
70 高 山 村		17,850	121,400	66,200	29,000
71 山 ノ 内 町	○	27,600	132,570	86,350	41,000
72 木 島 平 村		9,030	129,980	68,100	42,100
73 野 沢 温 泉 村	○	24,300	123,500	47,900	21,300
74 信 濃 町	○	15,400	112,300	57,200	28,000
75 飯 綱 町	○	17,360	144,000	65,000	28,000
76 小 川 村		8,330	114,440	73,240	21,140
77 栄 村		3,750	83,400	41,710	17,500

注1 「路線価」欄の○印は、「市街地宅地評価法」を採用していることを示しています。

注2 ※印は、総務大臣が調整を行う指定市町村の基準地価格です。

【第2表】

平成27年度基準宅地の価格等について

番号	市町村名	基準宅地の所在地	用途地区	路線価	平成27年度基準地価格		平成24年度基準地価格		基準地価格変動率(H27/H24)	
					下落修正前 (H26.1.1) A (円/㎡)	下落修正後 (H26.7.1) 【参考】 B (円/㎡)	下落修正前 (H23.1.1) C (円/㎡)	下落修正後 (H23.7.1) D (円/㎡)	下落修正前 A/C-1 E (%)	下落修正後 B/D-1 F (%)
1	長野市	大字南長野字石堂東沖1970-1外 (長野駅前通り)	高度商業Ⅱ	○	234,500	229,810	273,000	261,800	▲14.1	▲12.2
2	松本市	深志1丁目654外 (駅前交差点付近)	高度商業Ⅱ	○	198,000	195,000	234,000	227,000	▲15.4	▲14.1
3	上田市	天神1丁目1889-13 (駅前広場)	高度商業Ⅱ	○	100,100	99,400	110,600	107,800	▲9.5	▲7.8
4	岡谷市	中央町1丁目3775-1外 (中央通り)	普通商業	○	50,400	49,590	57,680	56,180	▲12.6	▲11.7
5	飯田市	北方786-4外 (国道153号バイパス沿い)	普通商業	○	57,750	55,670	67,970	65,590	▲15.0	▲15.1
6	諏訪市	諏訪1丁目858-2外 (本町通り)	普通商業	○	53,690	52,850	61,600	59,920	▲12.8	▲11.8
7	須坂市	大字須坂字宗石1298-7外 (須坂駅前通り)	普通商業	○	42,000	41,160	48,300	47,090	▲13.0	▲12.6
8	小諸市	相生町1丁目133-6 (相生町通り)	普通商業	○	34,020	33,400	40,530	38,210	▲16.1	▲12.6
9	伊那市	荒井3461-8外 (通り町2丁目)	普通商業	○	40,700	39,900	47,300	45,900	▲14.0	▲13.1
10	駒ヶ根市	赤穂1628-2 (駒ヶ根・駒ヶ岳公園線)	普通住宅	○	36,610	36,060	38,500	37,230	地点変更	
11	中野市	中央2丁目821-7 (信州中野駅東側銀座通り)	普通商業	○	37,900	37,179	42,900	41,698	地点変更	
12	大町市	大字大町3168-14 (信濃大町駅前付近)	普通商業	○	20,650	20,230	22,730	22,780	▲9.2	▲11.2
13	飯山市	大字飯山字蓮田221-2 (新幹線飯山駅前付近)	普通商業	○	25,200	24,820	27,580	26,970	地点変更	
14	茅野市	ちの字大年南3502-1の内 (茅野駅前通り)	普通商業	○	52,010	51,230	59,640	57,851	▲12.8	▲11.4
15	塩尻市	大門八番町561-14 (塩尻駅前付近)	普通商業	○	51,200	50,900	53,900	53,300	▲5.0	▲4.5
16	佐久市	佐久平駅南18-4 (佐久平駅周辺)	普通商業	○	67,480	66,530	74,900	73,170	▲9.9	▲9.1
17	千曲市	大字桜堂字桜田513-2 (屋代駅前通り)	普通商業	○	40,500	39,600	47,500	46,300	▲14.7	▲14.5
18	東御市	大字田中字上宿193-2 (田中駅前近商店街)	普通商業	○	31,900	31,200	38,900	37,400	▲18.0	▲16.6
19	安曇野市	穂高2561-6 (国道147号線沿い)	普通商業	○	35,280	35,030	37,520	37,060	▲6.0	▲5.5
市平均									▲12.4	▲11.5
20	小海町	大字豊里字家の前107-2外 (国道141号線・直売所付近)	村 落		20,160	19,810	23,000	22,362	▲12.3	▲11.4
21	佐久穂町	大字高野町字屋敷添525-4 (千曲病院入口交差点付近)	併用住宅		20,300	19,833	23,800	22,633	▲14.7	▲12.4
22	川上村	大字御所平868-1 (信濃川上駅前付近)	集 団		8,260	8,190	8,960	8,820	▲7.8	▲7.1
23	南牧村	大字野辺山字ニツ山693-146 (野辺山駅前付近)	村 落		11,410	11,340	12,390	12,180	▲7.9	▲6.9
24	南相木村	字見上3533-1 (役場付近)	村 落		2,975	2,975	3,206	3,206	▲7.2	▲7.2
25	北相木村	字久保2692-1 (役場付近)	村 落		2,814	2,814	3,031	3,031	▲7.2	▲7.2
26	軽井沢町	軽井沢12-2 (旧軽銀座通り)	普通商業	○	192,500	192,500	198,800	194,824	▲3.2	▲1.2
27	御代田町	大字御代田字下橋沢2422-37 (駅前付近)	併用住宅	○	21,980	21,650	24,990	24,365	▲12.0	▲11.1
28	立科町	大字芦田字東大定1169-1 (白樺高原入口交差点付近)	村 落		11,340	11,215	12,250	11,968	▲7.4	▲6.3
29	長和町	古町字石田2424-12 (道の駅付近)	村 落		12,530	12,530	13,020	13,020	地点変更	
30	青木村	大字田沢字青木122-3 (役場付近)	村 落		14,350	14,210	15,750	15,470	▲8.9	▲8.1
31	下諏訪町	字湖浜6133-39 (四王步道橋付近)	普通商業	○	44,100	43,400	50,200	48,800	▲12.2	▲11.1
32	富士見町	富士見字南原山 4654-5 (富士見駅前付近)	集 団		23,660	23,300	27,300	26,530	地点変更	
33	原村	弘沢5799-13外 (役場付近)	村 落		14,070	13,930	15,400	15,050	▲8.6	▲7.4
34	辰野町	大字辰野字小荒井田1635-10 (本町2丁目商店街)	集 団		23,590	23,040	27,650	26,840	▲14.7	▲14.2
35	箕輪町	大字中箕輪8930-13 (国道153号線沿)	村 落		25,130	24,780	28,910	28,140	地点変更	
36	飯島町	飯島1151-1 (国道153号線沿)	普通商業		19,110	18,760	22,260	21,700	▲14.2	▲13.5
37	南箕輪村	8292-3 (伊那インターアクセス沿)	併用住宅		23,380	22,912	26,670	26,083	▲12.3	▲12.2
38	中川村	片桐4080-1 (片桐中央国道153号線沿)	村 落		5,490	5,400	6,120	6,030	▲10.3	▲10.4
39	宮田村	3243-19 (津島神社付近)	村 落		22,120	21,770	24,150	23,870	▲8.4	▲8.8
40	松川町	元大島1573-1 (元大島新井交差点付近)	集 団		19,670	18,900	22,260	21,770	▲11.6	▲13.2
41	高森町	吉田2189-1 (市田郵便局付近)	集 団		25,760	25,631	29,400	28,430	▲12.4	▲9.8
42	阿南町	字北条 1994-4 (阿南病院付近)	村 落		3,829	3,787	4,053	4,018	▲5.5	▲5.7
43	阿智村	駒場372-3外 (第一小学校付近)	集 団		13,510	13,440	14,840	14,560	▲9.0	▲7.7
44	平谷村	999 (平谷橋付近)	村 落		2,260	2,260	2,340	2,340	▲3.4	▲3.4

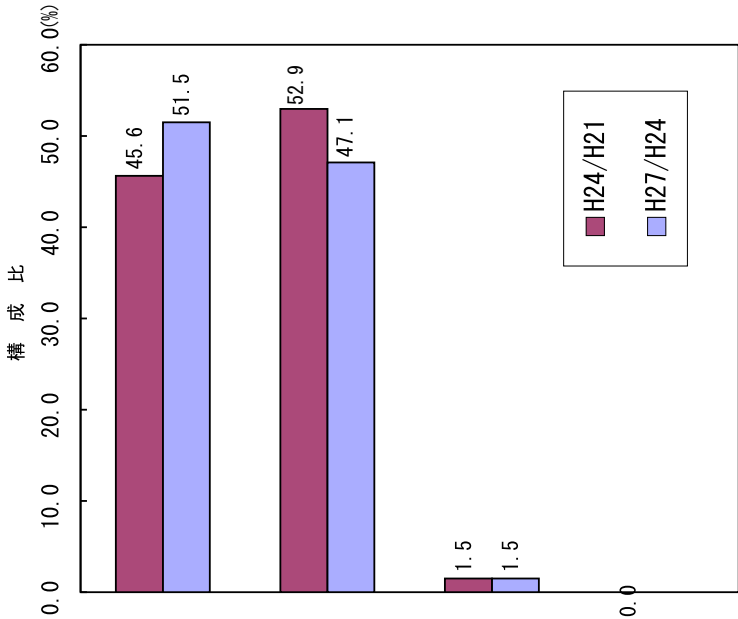
平成27年度基準宅地の価格等について

番号	市町村名		基準宅地の所在地	用途地区	路線価	平成27年度基準地価格		平成24年度基準地価格		基準地価格変動率(H27/H24)	
						下落修正前 (H26.1.1)	下落修正後 (H26.7.1) 【参考】	下落修正前 (H23.1.1)	下落修正後 (H23.7.1)	下落修正前 A/C-1	下落修正後 B/D-1
						A (円/㎡)	B (円/㎡)	C (円/㎡)	D (円/㎡)	E (%)	F (%)
45	根羽村	1956-1	(役場付近)	集団		4,900	4,851	5,180	5,152	▲5.4	▲5.8
46	下條村	陸沢9297-4	(下條郵便局付近)	村落		4,235	4,214	4,389	4,368	▲3.5	▲3.5
47	売木村	1011	(役場付近)	村落		2,457	2,443	2,548	2,548	▲3.6	▲4.1
48	天龍村	平岡1256-11	(平岡駅付近)	村落		5,362	5,276	5,845	5,740	▲8.3	▲8.1
49	泰阜村	8318-2	(温田駅付近)	村落		2,191	2,170	2,324	2,303	▲5.7	▲5.8
50	喬木村	1326-2	(喬木郵便局付近)	集団		14,280	14,000	15,260	15,050	▲6.4	▲7.0
51	豊丘村	大字神稲129-1	(豊丘郵便局付近)	集団		13,580	13,440	14,630	14,350	▲7.2	▲6.3
52	大鹿村	大字大河原3414-1	(大鹿小学校入口付近)	村落		1,701	1,687	1,764	1,764	▲3.6	▲4.4
53	上松町	駅前通り2丁目28外	(上松駅付近)	集団		16,660	16,030	20,300	19,460	▲17.9	▲17.6
54	南木曾町	読書字和合3428-4	(南木曾駅付近)	集団		15,610	15,120	18,970	18,340	▲17.7	▲17.6
55	木曾町	福島5143-1	(旧役場付近)	普通商業		29,540	28,860	33,880	33,200	地点変更	
56	木祖村	大字藪原1016-1外	(役場庁舎付近)	村落		11,130	10,850	12,460	12,270	▲10.7	▲11.6
57	王滝村	2758-10	(王滝村公民館付近)	村落		5,523	5,523	5,817	5,817	▲5.1	▲5.1
58	大桑村	大字野尻1710	(野尻駅付近)	集団		6,680	6,570	7,280	7,210	▲8.2	▲8.9
59	麻績村	麻字辻3900-3外	(聖高原駅前)	村落		15,400	14,910	17,990	17,500	▲14.4	▲14.8
60	生坂村	6244	(デイサービスセンター付近)	村落		5,240	5,240	5,570	5,570	▲5.9	▲5.9
61	山形村	字下中原2630-3外	(山形小学校付近)	村落		18,480	18,425	20,020	19,499	▲7.7	▲5.5
62	朝日村	大字小野沢275	(役場付近)	村落		11,480	11,410	12,180	11,970	▲5.7	▲4.7
63	筑北村	西条字丸山4169-1外	(西条駅前通り)	村落		10,360	10,150	11,480	11,270	▲9.8	▲9.9
64	池田町	大字池田4345-3	(八十二銀行付近)	普通商業	○	12,810	12,579	14,350	13,991	▲10.7	▲10.1
65	松川村	字東川原5723-29外	(高瀬川大橋付近)	村落		15,000	14,900	16,600	16,200	▲9.6	▲8.0
66	白馬村	大字北城6369-2	(白馬駅前付近)	村落		15,120	14,840	17,500	17,080	▲13.6	▲13.1
67	小谷村	大字千国字高見乙515-2	(榑池駐車場付近)	村落		7,910	7,830	8,330	8,240	▲5.0	▲5.0
68	坂城町	大字坂城字立町6318-1	(横町通り)	普通商業	○	28,700	28,126	33,110	32,216	▲13.3	▲12.7
69	小布施町	大字小布施字上町西側981-イ外	(長野信金小布施支店付近)	普通商業	○	34,020	33,670	38,400	37,400	▲11.4	▲10.0
70	高山村	大字高井字返畠679-8	(須高農協高山支所付近)	村落		17,850	17,550	19,530	19,250	▲8.6	▲8.8
71	山ノ内町	大字平穏字洪湯2219外	(洪温泉「洪大湯」付近)	普通商業	○	27,600	26,960	32,200	31,490	▲14.3	▲14.4
72	木島平村	大字穂高字清水2989-3	(中村交差点付近)	村落		9,030	8,890	9,800	9,660	地点変更	
73	野沢温泉村	大字豊郷字湯沢9512-1外	(大湯通り)	観光	○	24,300	23,400	33,400	31,700	▲27.2	▲26.2
74	信濃町	大字柏原字中島2711-19	(黒姫駅前通り)	普通商業	○	15,400	15,090	17,500	17,080	▲12.0	▲11.7
75	飯綱町	大字牟礼字橋詰511-5	(牟礼駅前通り)	併用住宅	○	17,360	17,010	19,740	19,240	▲12.1	▲11.6
76	小川村	大字高府8472	(高府郵便局付近)	村落		8,330	8,205	8,890	8,756	▲6.3	▲6.3
77	栄村	大字北信字久保田3590-4	(森宮野原駅付近)	村落		3,750	3,690	5,040	4,520	地点変更	
町村平均										▲9.7	▲9.2
県平均										▲10.3	▲9.8

- (注1) 「下落修正後」B及びDの欄の価格は、下落修正を実施しない市町村にあっては、修正前の価格を記載しています。
- (注2) 基準地を変更した市町村については、「平成24年度基準地価格」C及びDの欄には、従前の基準地価格を記載するとともに、「基準地価格変動率(H27/H24)」E、Fの欄には、「地点変更」と記載しています。
- (注3) 「路線価」欄の○印は、「市街地宅地評価法」を採用していることを示しています。

【第3表】
基準宅地の評価変動割合の分布状況

評価変動割合	市町村数		H27/H24評価変動割合の市町村内訳
	H24/H21	H27/H24	
1. 0 倍以下 0. 9 倍超	31	35	上田市、大田市、塩尻市、佐久市、安曇野市、川上村、南牧村、南相木村、北相木村、軽井沢町、立科町、青木村、原村、宮田村、阿南町、阿智村、平谷村、根羽村、下條村、売木村、天龍村、桑阜村、喬木村、豊丘村、大鹿村、王滝村、大桑村、生坂村、山形村、朝日村、筑北村、松川村、小谷村、高山村、小川村
0. 9 倍以下 0. 8 倍超	36	32	長野市、松本市、岡谷市、飯田市、諏訪市、須坂市、小諸市、伊那市、茅野市、千曲市、東御市、小海町、御代田町、下諏訪町、辰野町、飯島町、南箕輪村、中川村、松川町、高森町、上松町、南木曽町、木祖村、麻績村、池田町、白馬村、坂城町、小布施町、山ノ内町、信濃町、飯綱町
0. 8 倍以下 0. 7 倍超	1	1	野沢温泉村
0. 7 倍以下	0	0	
小計	68	68	
地点変更	9	9	駒ヶ根市、中野市、飯山市、長和町、富士見町、箕輪町、木曽町、木島平村、栄村
合計	77	77	



【第 4 表】
基準地価格の平均変動割合

区 分	平 成 27 年 度		平 成 24 年 度	
	平均変動割合(倍)	増減率(%)	平均変動割合(倍)	増減率(%)
宅 地	市 平 均	0.876 (0.885)	▲ 12.4 (▲ 11.5)	▲ 14.7 (▲ 15.7)
	町 村 平 均	0.903 (0.908)	▲ 9.7 (▲ 9.2)	▲ 9.2 (▲ 9.9)
	県 平 均	0.897 (0.902)	▲ 10.3 (▲ 9.8)	▲ 10.6 (▲ 11.3)
田	市 平 均	1.000	0.0	0.0
	町 村 平 均	1.000	0.0	0.0
	県 平 均	1.000	0.0	0.0
畑	市 平 均	1.000	0.0	0.0
	町 村 平 均	1.000	0.0	0.0
	県 平 均	1.000	0.0	0.0
山 林	市 平 均	1.000	0.0	0.0
	町 村 平 均	1.000	0.0	0.0
	県 平 均	1.000	0.0	0.0

(注1) 平均変動割合は、市町村の基準地価格の変動割合の単純平均です。
(注2) 平均の算出にあたり、指定市分は含めており、基準地が前回と変更となった市町村は含めておりません。
(注3) 宅地の()は、参考として7月1日時点の下落修正を反映した価格の平均変動割合及び増減率を記載しています。

今年の競売評価事務研究会の活動

競売評価事務研究会会長 西入 悦雄

昨年度は、皆様のご協力により当初掲げた基本目標である“裁判所サイドとの協働体制の強化と相互の情報共有化”と云う目的が1年間の活動の中で、ほぼ実践できる体制が整ったのかなと感じています。そして、その延長線上に今年度の活動の中心に成っている“競売評価基準の改正”が御座います。平成10年頃に作成された“長野県競売不動産評価運用基準”のみでは、現在の多様化する社会情勢に適應できない箇所もあり、諸問題が発生すると判例タイムズの「競売不動産評価マニュアル」を其の都度参考にしながら、担当裁判所の書記官との打ち合わせの中で問題処理を行ってきたのが現状であり、評価人個々の対応に任されていたのが実態で有った。又、最近はビットを中心にした販売体制が確立している中で長野県は日本列島の中心部に位置し、南北に細長く地形的にも八ヶ岳連山、アルプスの峰々等2,000m級の山々で区切られて、気候や風土も異なる地域的特性から各裁判所での独自性が強く統一的な評価事務がし難い状況に在りました。

その結果として、買受希望者に不要な混乱、疑念を生じさせてしまう危険性を多分に有するので、従前から県下での“統一的な判断基準”の必要性を痛感しており、裁判所の要請等から、常に議題には上がっておりましたが、“基準改正”と云う内容の重大性と作業量の膨大・煩雑さ及び具体的な作業経験の無さが相乗して踏み出せないでいた。がしかし、昨年就任された森首席書記官が評価の標準化・均一化が今後の長野県の競売評価事務には不可欠な要素で有ると判断・提言されて、前任地での経験をもとに作業スケジュールを作成し、裁判所と評価人の果たすべき役割等の事項を具体的に明示されて改正への道筋が示されて、現在それに沿った作業が順次進められております。

総体的には裁判所を発刊の“まとめ・責任者”とし、原案を作成して評価人の立場からの意見も取り入れ、両者での協議・すり合わせを行いながら纏める。裁判所が示した年間スケジュールは

- ① 9月18日・・・第1章～第3章までの書記官と評価人との合同会議
- ② 12月18日・・・第4章～第6章までの書記官と評価人との合同会議
- ③ 1月15日・・・基準全体の纏め

- ④ 2月19日・・・全体会「評価事務研究会」の打ち合わせ

- ⑤ 3月3日・・・裁判官、書記官、執行官、評価人合同の評価事務研究会を開催して新しい基準の説明・実施をする。

この基本方針に沿って急遽評価人サイドも“基準改正プロジェクト”を立ち上げる必要性が生じたので、幹事会だけでなく全員の評価人に対して参加を募ったが希望者が無く、幹事の皆さんにお願いせざるを得なくなり、賛同頂いた方で以下の様な役割分担を決めて幹事会で協議しながら原案を検討してゆく計画案を策定した。

- ①第1章 総則・・・平澤春樹 担当
- ②第2章 土地の評価・・・矢崎敏臣 担当
- ③第3章 土地利用権及びその付着する土地の評価
・・・高畑登 担当
- ④第4章 建物の評価・・・畔上豊 担当
- ⑤第5章 区分所有建物及び工場の評価
・・・御子柴進次 担当
- ⑥第6章 収益還元法・・・大日方一成 担当
- ⑦その他 市場修正・・・今牧一宏 担当

各章ごとに中心人物を決め各担当者が補修正したものを月1回のペースで幹事会を開き全員で検討して裁判所に提出し、相互に問題が生じるとフィードバックしながら作業を進めてきました。現在は纏めの段階です。御協力頂いた幹事の皆さんと裁判所サイドで意見交換しながら、全体的なバランス面から補修正を加えて“長野県版の評価基準”の発刊に向けた準備を進めています。

公的評価で忙しい中を割いて、この様な形で基準改正プロジェクトに参加頂いた幹事の皆様に感謝をするに伴い、その努力が「評価人の日々の評価業務」及び「新たな評価人と成るべき人」の業務指針と成り、県下の競売業務の“適正・迅速・公平”化に貢献し、以て競売評価制度が社会の信託に応えられる一助に成るものと確信しております。

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、無道路地の取引事例を除いている。

尚、平成26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。

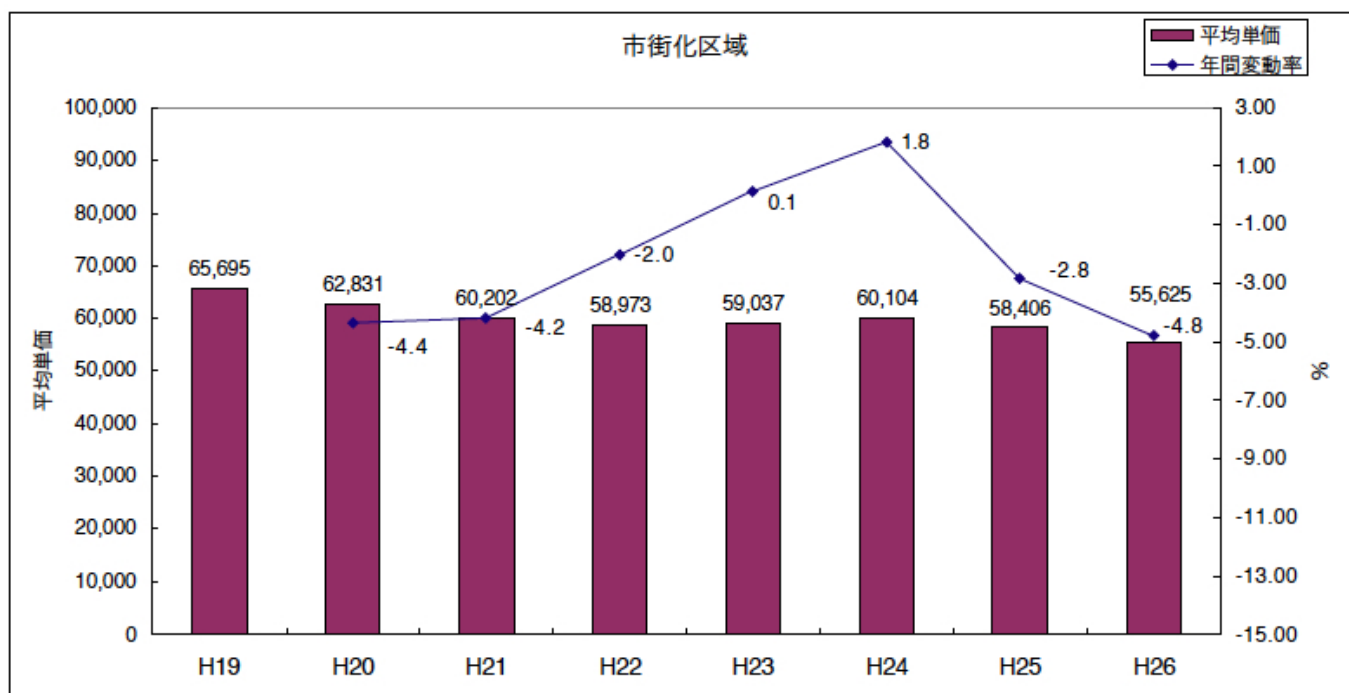
2. 分析内容

- ・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）

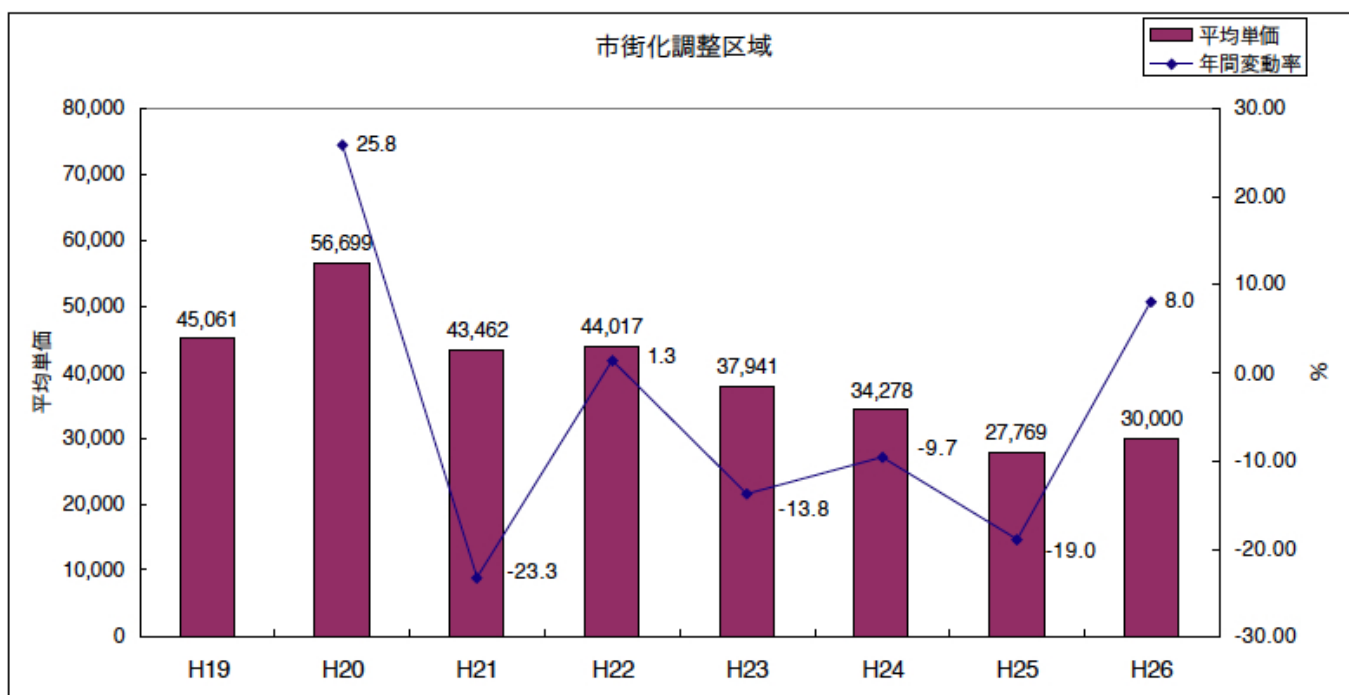
3. 長野市の分析結果

・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年に入ってから下落傾向にあり、平成26年もその傾向が継続している。年間下落率は平成25年の△2.8%から平成26年の△4.8%と拡大傾向にある。



長野市の市街化調整区域内住宅地の平均単価は過去三年間強い下落傾向にあったものの、平成26年には一転して上昇している。しかしながら、平成25年より以前の平均単価と比較すると低い水準にあり、長期間のトレンドでみると下落傾向にあるとも考えられる。市街化調整区域の取引件数は、市街化区域における取引件数よりも少なく、結果データ量も少ないことから数字にばらつきがみられる。



平成 21 年から平成 25 年までの 5 年間の変動率をみると、市街化区域内住宅地では年間△ 1.4%、市街化調整区域内住宅地では年間△ 12.9%となる。平成 20 年の平均単価が例年に比べて著しく高い水準にあったことが原因とも考えられるが、他の年で比較しても市街化調整区域内の住宅地の方が下落率が高い傾向が見受けられる。

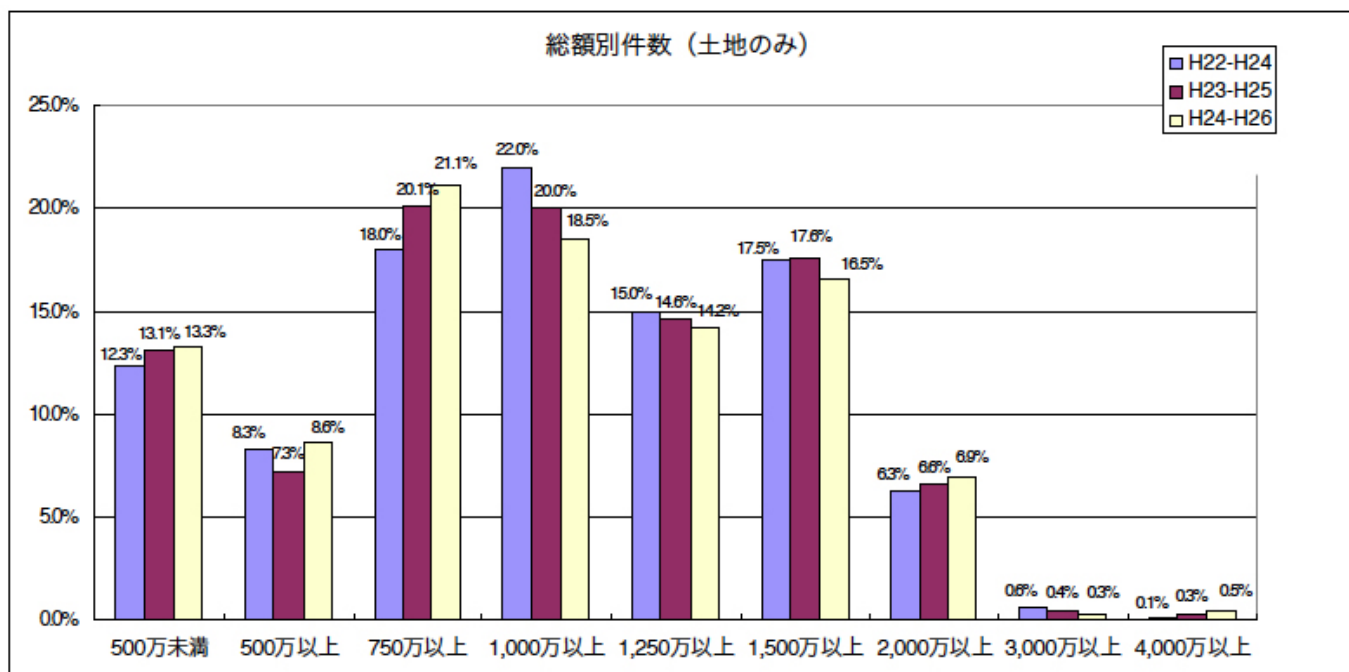
・総額別取引件数の割合（土地のみ）

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。

平成 22 年～平成 24 年が 1,000 万円～ 1,250 万円がピークだったものの、現在のピークは 750 万円～ 1,000 万円となっており、総額が抑えられた取引が増えてきていることが分かる。尚、1,500 万円～ 2,000 万円の価格帯にもピークがあり、異なった需要者層がうかがえる。

低価格帯の取引が増えている反面、4,000 万円以上の取引件数も増えており、二極化の傾向がみられる。

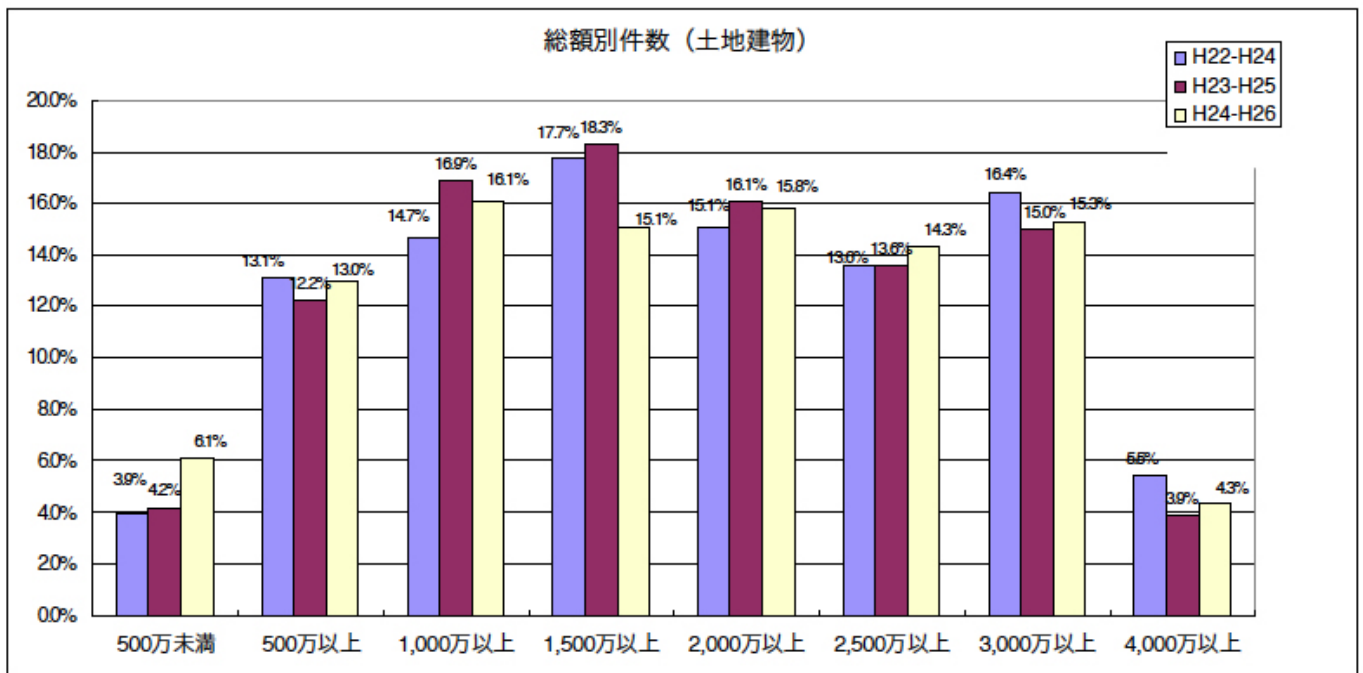


・総額別取引件数の割合（土地・建物）

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。

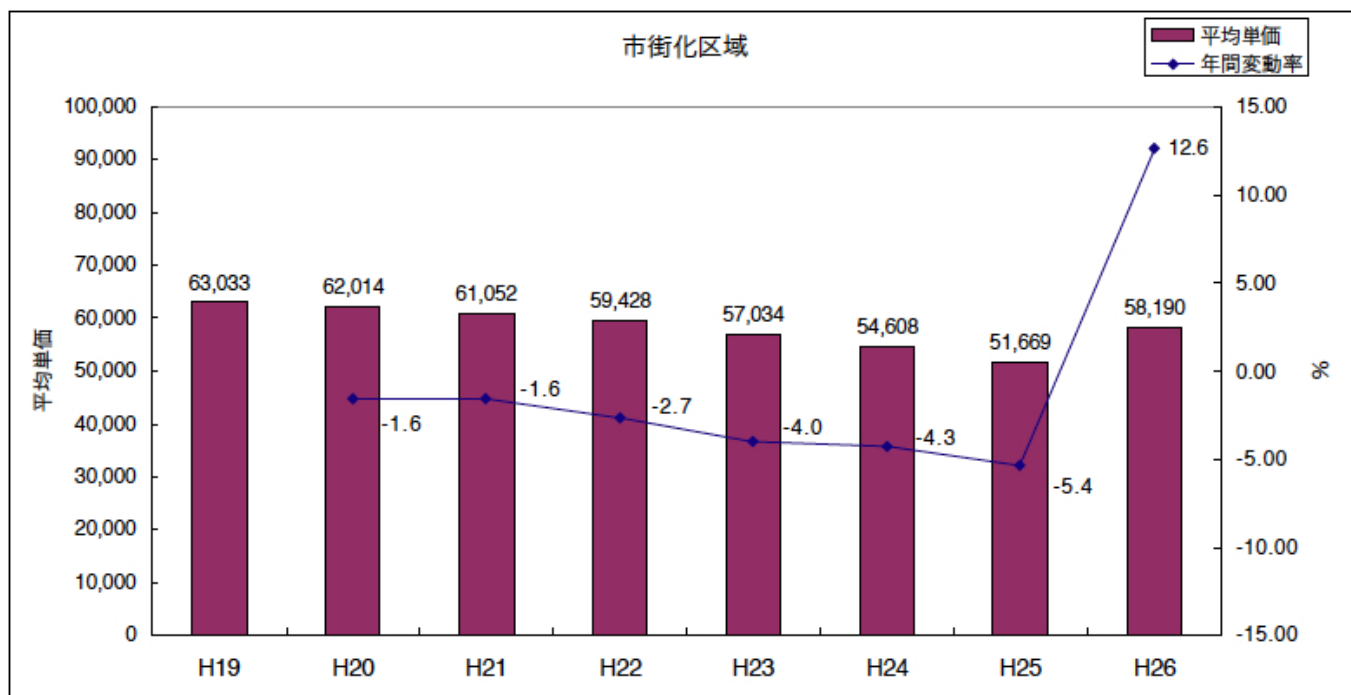
前期は 1,500 万円～2,000 万円の価格帯の取引が最も多く、緩やかな山のような形を描いていたが、今期は 1,000 万円～3,000 万円までほとんど同じ割合となった。4,000 万円を超える高額物件が増えている反面、500 万円に満たない物件の割合も増加している。



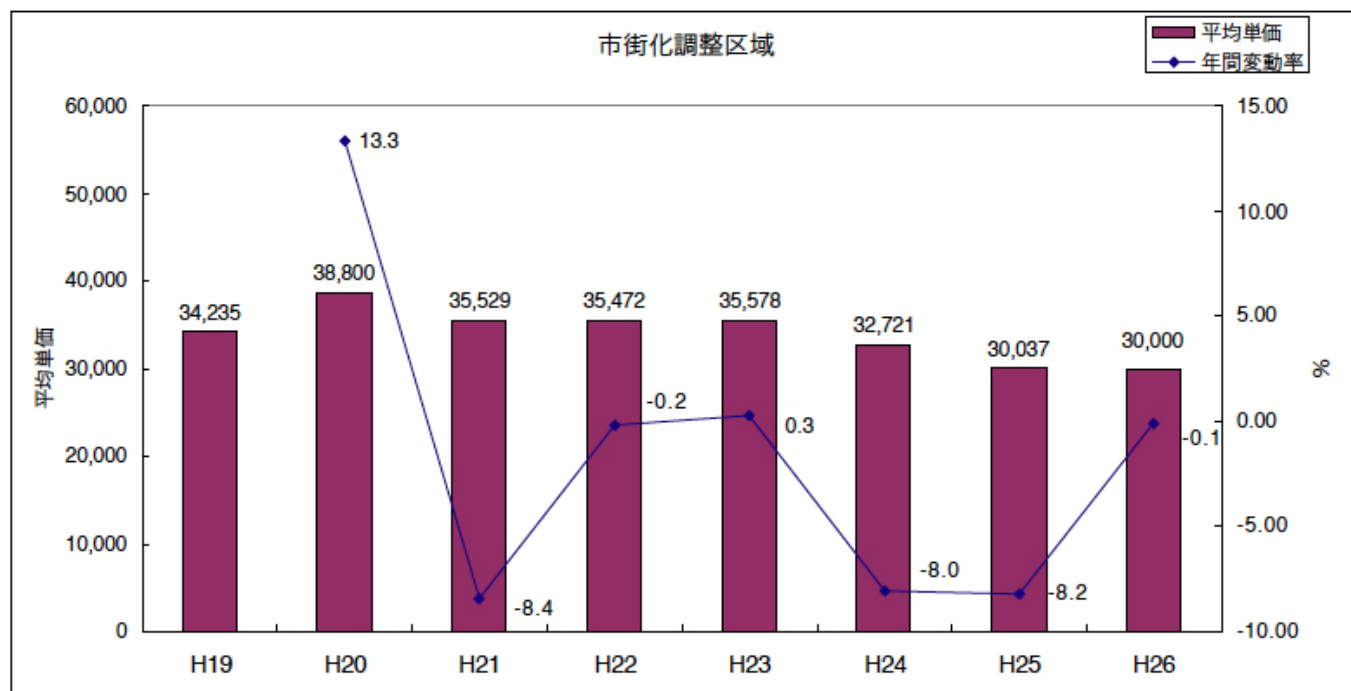
4. 松本市の分析結果

・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、昨年まで継続して下落基調にあったものの、平成 26 年に入って一転上昇している。地価が上昇局面に入ったのか、地価の高い地域の物件がよく動いたのかは判然としないものの、平均単価では 4 年前の水準近くまで戻している。平成 26 年のデータは上半期のもののみであることから、下期も含めた合計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昨年までは強い下落基調にあったものの、本年はほぼ横ばい程度まで回復した。長野市と同様、市街化調整区域の取引件数は少なく、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。



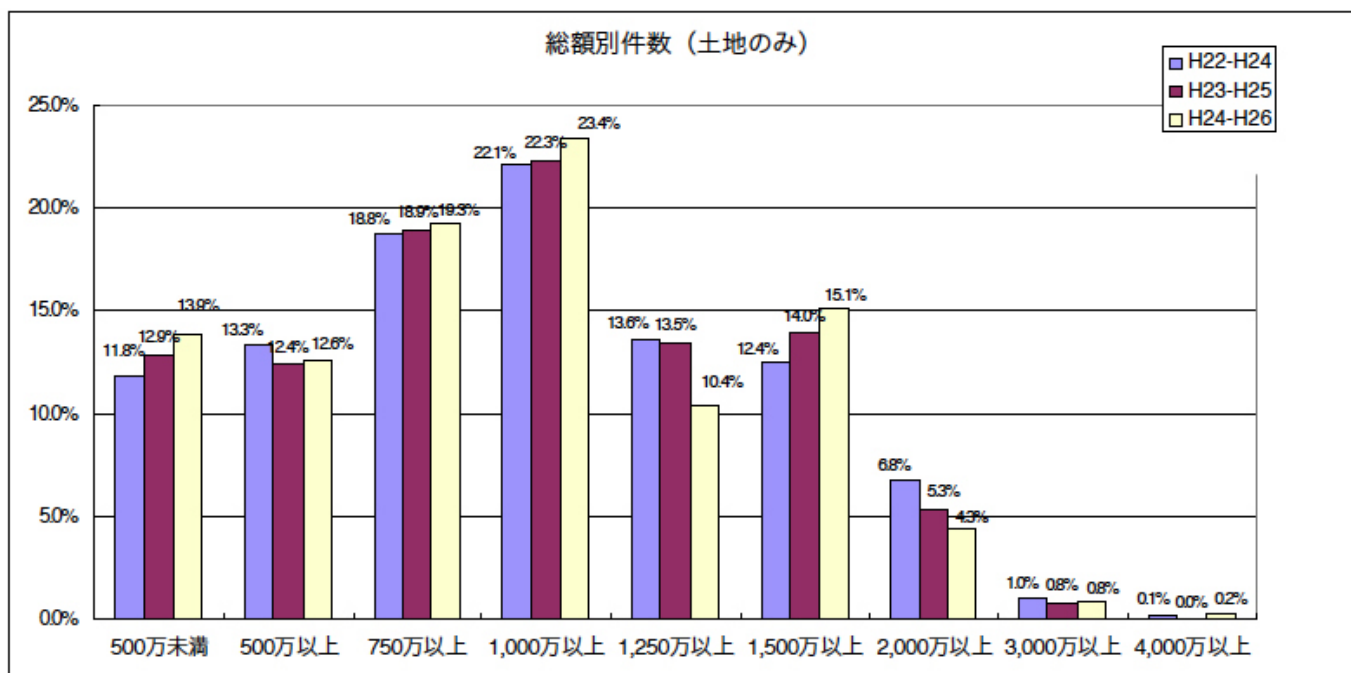
平成 21 年から平成 25 年までの 5 年間の変動率をみてみると、市街化区域内住宅地では年間△ 3.6%、市街化調整区域内住宅地では年間△ 4.9%となっており、市街化調整区域の住宅地の方が若干下落率が強い傾向が見受けられる。この傾向は長野市も同様である。

・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。4割強が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。尚、2,000万円以上の取引件数は5.4%であり、年々減少傾向にある。

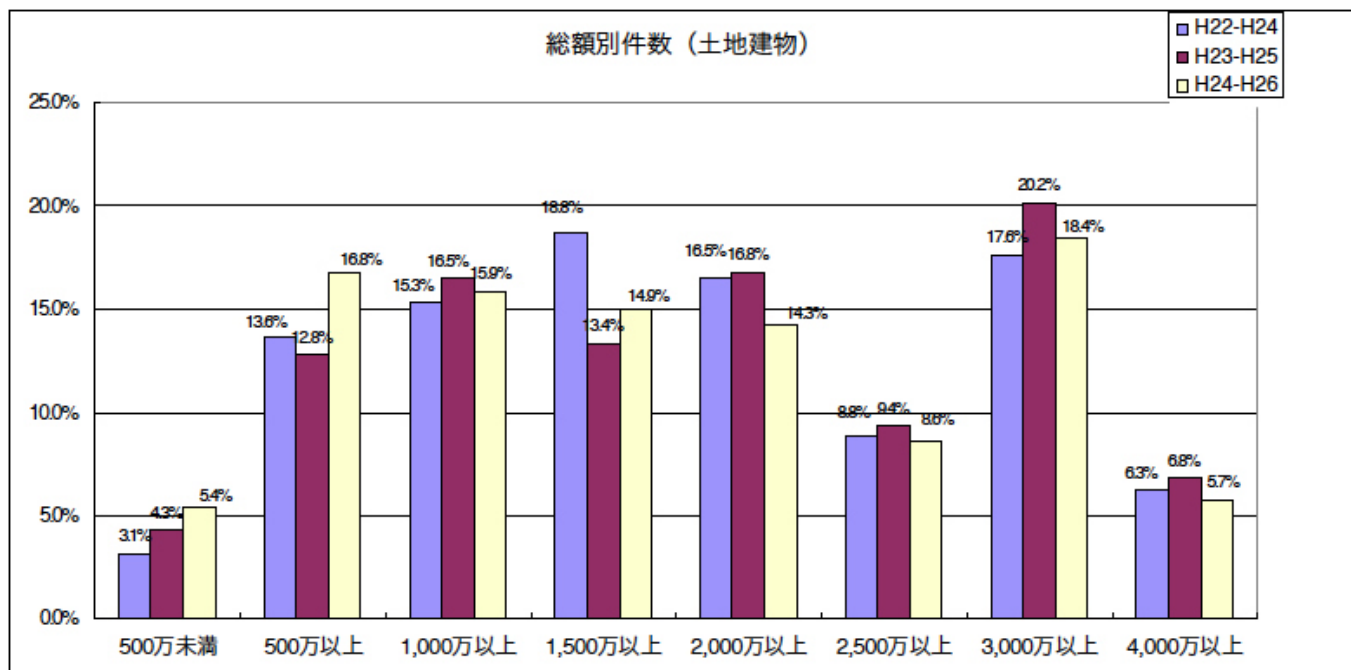


・総額別取引件数の割合（土地・建物）

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。500万円～1,500万円の価格帯の取引も多いが、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。

3,000万円以上の取引の割合は長野市が19.6%であるのに対して、松本市は24.1%でありやや多い。市街化区域内の土地平均単価も松本市の方が若干上回っている。



公益社団法人岐阜県不動産鑑定士協会との合同研修会の開催について

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会 会長 宮原 一繁

平成 26 年 10 月 17 日（金）～ 18 日（土）の日程で、阿智村屋神温泉において公益社団法人岐阜県不動産鑑定士協会との合同研修会を開催しました。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会のブロックが異なることから、隣接県でありながら従来交流の機会が無かったわけですが、両士協会にとりまして初めての合同研修会となりました。

一日目第一部は阿智村の地域活性化について、第二部は鑑定評価に関する研修と意見交換を行い、二日目は満蒙開拓平和祈念館の視察を行いました。具体的な研修日程・内容は、次頁のとおりです。

一日目研修会の参加人数 29 名で懇親会参加人数 25 名、二日目視察の参加人数 22 名で、研修内容も充実し、さらに懇親も深めることができました。

恙なく、また盛大に開催されましたことは、一重に講師をご快諾頂きました阿智村観光協会会長の岡庭一雄様（阿智村前村長）と阿智村協働活動推進課課長林茂伸様、また講師を担当した不動産鑑定士の各会員、そして合同研修会開催に御協力頂きました（公社）岐阜県不動産鑑定士協会会長久保輝様、寺沢先生始め両不動産鑑定士協会の執行部と参加者等の皆様の御協力に依ります。皆様に深く感謝申し上げます。



研修会場



満蒙開拓平和記念館前にて



阿智村 信濃比叡

合同研修会スケジュール

公益社団法人 岐阜県不動産鑑定士協会
一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会

10月17日(金)	12:00	集合	昼神温泉「阿智の里 ひるがみ」 下伊那郡阿智村智里503-378 電話0265-43-2255
	12:30	開催 挨拶	長野県会長挨拶 岐阜県会長挨拶
		第一部	
		①阿智村の地域活性化について	
	12:40 ~ 13:40	講師：岡庭 一雄氏	阿智村観光協会会長（阿智村前村長）
	13:40 ~ 13:50	(休憩)	
	13:50 ~ 14:50	②	講師：林 茂伸氏 阿智村協働活動推進課（課長）
	14:50 ~ 15:00	(休憩)	
		第二部	
		鑑定評価に関する研修と意見交換	
		③借地権について	
	15:00 ~ 15:20	講師：寺沢 秀文氏	長野県不動産鑑定士協会会員
		④長野県と岐阜県・地価水準の低い地域における地価動向について	
	15:20 ~ 15:40	講師：茅野 武弘氏	長野県不動産鑑定士協会会員
	15:40 ~ 16:00	講師：水野 隆吾氏	岐阜県不動産鑑定士協会会員
	16:00 ~ 16:10	(休憩)	
		⑤リニア新幹線の現状について	
	16:10 ~ 16:30	講師：寺沢 秀文氏	長野県不動産鑑定士協会会員
		⑥固定資産標準地評価の接点調整について	
	16:30 ~ 16:50	講師：豊田 真弘氏	岐阜県不動産鑑定士協会会員
		⑦新法下での山林評価について	
	16:50 ~ 17:10	講師：久保 輝 氏	岐阜県不動産鑑定士協会会員
		終了	
		(移動)	
		懇親会・宿泊	昼神温泉「日長庵 桂月」 下伊那郡阿智村智里425 電話0265-43-3500
	18:30 ~	懇親会開始 挨拶	長野県挨拶 両県自己紹介等
	20:30	終了	
		宿泊	昼神温泉「阿智の里 ひるがみ」 (一人部屋) 下伊那郡阿智村智里503-378 電話0265-43-2255
	10月18日(土)	9:00	現地集合 「満蒙開拓平和記念館」の視察 下伊那郡阿智村駒場711-10 電話 0265-43-5580 担当：寺沢 秀文氏 長野県不動産鑑定士協会会員
		(移動)	
	12:00	昼食	釣堀・いろり焼 「青木屋」下伊那郡阿智村智里4224-1 電話 0265-44-2208
		昼食後解散	

南信州新聞 平成26年10月22日

阿智村の地域づくり注目

長野県・岐阜県
不動産鑑定士協

昼神で初の合同研修会

長野県不動産鑑定士協会（宮原一繁会長）と岐阜県不動産鑑定士協会（久保輝会長）が17、18日、阿智村の昼神温泉「阿智の里ひろがみ」で初の合同研修会を開いた。

岐阜県の協会から「知名度、評価の高い阿智村の地域づくりをぜひ学びたい」と申し

入れがあり、満蒙開拓平和記念館などを通じて阿智村とのつきあい

課長を講師に招き「阿と地価について」期待

後、園原方面を訪れた。



昼神で合同研修会

買収が来年から始まるが、これからどう動いていくか。リニアが来るからといってばら色ばかりとも言えない」と述べた。

く、この中山間地にでも持っていける内容」と評価。長野県の宮原会長は「リニアでつながる岐阜県とは今まで以上に交流が深まるのは必然的」と話していた。

総財務委員会

委員長 今牧 一宏

平成 26 年度における総財務委員会の活動内容は、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については、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、新公益法人制度会計基準に対応した会計ソフトを導入していますが、引き続き簡潔で分かり易い会計処理と財務情報の提供に努めます。また、会計処理の流れを実態に合わせより理解し易くするために、勘定科目の一部につき継続若しくは変更を含め、理事会にて整理検討を進めて参ります。

(3) ④については、平成 26 年度予算は、固定資産税評価替えのない平年度として、一般社団法人化後初めての予算となることから、現状の自然体としての収支状況を把握し見極める年度とし、中長期的スパンを見据えて見通しが立つことに主眼を置きました。引き続き財政の透明性、公益性、健全性に配慮した適正な予算執行、不断の経費削減に取り組み、持続可能な財政運営に努めて参ります。

(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が、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。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るかと存じます。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

10月8日に長野市のメトロポリタン長野において「改正不動産鑑定評価基準等及び倫理に関する研修会」というテーマで研修会（準集合研修）を開催しました。

10月17日、18日に阿智村において公益社団法人岐阜県不動産鑑定士協会との合同研修会を開催しました。阿智村前村長の岡庭一雄様から「阿智村の地域活性化」、阿智村協働活動推進課課長の林茂伸様から「地域自治を担う力が育つ村」というテーマでご講義頂いたほか、両鑑定士協会会員を講師として様々なテーマについて有意義な研修が行われました。なお、詳細については「公益社団法人岐阜県不動産鑑定士協会との合同研修会の開催について」をご覧ください。

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います。

(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～3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、地代等賃貸借に関する相談がそれぞれ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、2日、6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5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3割、権利関係等賃貸借に関する相談が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、昨年度よりPDF版として発刊しましたが、今年度は地価調査基準地と地価公示標準地の色を変えとともに、地図上に変動率を記載しより使いやすいものにしました。また、昨年発刊した4圏域版と価格編のみについては需要が極めて少なかったことから、今年度は全県版のみの発刊と致しました。

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。

PDF版でWEBでの公表も3年目となりました。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、近年は「鑑定しなの」、「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 26 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

前年度に始まった事例管理・閲覧システム (Rea-Jirei) の全国運用について、会員がスムーズに制度を利用できるように対応作業を引き続き行いました。具体的には、当制度の開始に伴い連合会及び士協会には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いました。

2. 事例分析について

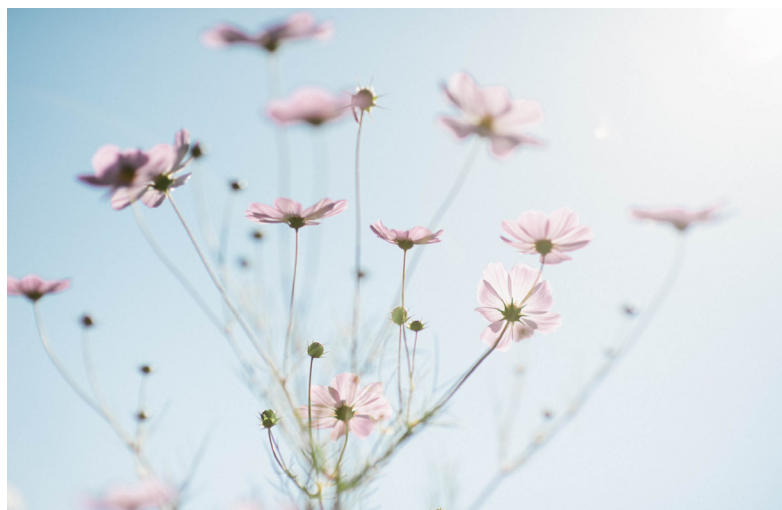
毎年行っている取引事例分析を今年も引き続き行いました。

本年も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い、長野市及び松本市の住宅地について、①市街化区域又は市街化調整区域の平均単価の推移、②総額別取引件数の割合（土地のみ）、③総額別取引件数の割合（土地・建物）の3項目を分析しています。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て、鑑定評価業務の役に立つ一般的要因資料の整備を行いました。具体的には、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。これからも会員の要望等の必要に応じて参考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。

昨年行いました長野市及び松本市の中心市街地における商業ビル空室率調査につきましては、概ね3年に一度調査を行うこととし、本年は準備期間に充てました。次回の調査をより良いものとするためにも、検討を続け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。

今年度は、平成 27 年度固定資産評価替えに係る標準宅地の鑑定評価が行われた翌年で、当該鑑定評価結果を受けて平成 27 年度評価替えが円滑に実施され、また、前年の基準宅地等の価格検討に関するブロック会議の開催及び検討結果等を踏まえ、次回（平成 30 年）評価替えに向けた体制整備のため、以下の事業を実施します。

1. 特定種別（大工場地、ゴルフ場、工場地、別荘地、温泉地等）の地価情報の整備

大工場地（5 万㎡以上）については、連合会公的土地評価委員会の全国の大工場地の標準宅地のアンケートの実施にあわせて県内の大工場地の標準宅地のアンケートを実施し、その結果を鑑定評価員に情報提供しました。

その他のゴルフ場等については、次回評価替えや時点修正の参考資料とし、また、接点調整や特殊用途の価格バランスの検討会議の準備を進めることを目的に、平成 26 年 11 月 26 日付で固定資産鑑定評価員にアンケートを実施しました。結果が纏まり次第情報提供する予定です。

2. 価格バランス検討会議の運営や資料作成について

平成 26 年 7 月 11 日に公的土地評価委員会を開催し、価格バランス検討会議の運営方法や会議資料の作成等について検討しました。鑑定評価の年は多忙なことから、接点調整の地図の作製等は事前に作業を進めることとしました。他県においては、接点調整に必要な地図情報システムを開発する動きもありますが、当会においては、検討会議で使用する地図のみの整備とし、様式は、Mapple あるいは国土地理院の地図をベースにエ

クセルデータを貼り付ける形式とすることに決定しました。当該地図の作製等の準備は今年度から進めております。



岩瀬 朋久

(株) 長栄・長野市

平成26年8月に入会いたしました岩瀬朋久（いわせともひさ）と申します。

私は長野市上松に生まれ、今年49歳になりました。長野高校卒業後早稲田大学に入学し、東京で学生生活を送りました。

昭和63年から八十二銀行に勤務し、平成26年7月に株式会社長栄に入社いたしました。

銀行入社当時、銀行内ではスペシャリストを養成する機運が高まりつつあり、私自身も是非スペシャリストとして働きたいと思っておりましたので、平成3年に社内公募試験を受け、平成4年10月から長期研修という形で、約3年にわたり日本債券信用銀行（現あおぞら銀行）と日本不動産研究所にお世話になりました。

当時は、研修させてもらいながら給料をもらっていた身分でしたので、鑑定士試験一発合格という極度のプレッシャーのなか、平日昼は仕事、平日夜と休日は試験勉強という生活を送っておりました。

平成8年2月に無事鑑定士登録することができ、それと同時に銀行に戻り、その後は本部において担保評価業務・営業推進業務・内部監査業務、営業店において渉外業務・融資業務等全7部署で勤務いたしました。本部での業務はいずれもデスクワークでは完遂しない仕事であったため、ほぼ毎日のように営業店等に訪問しておりました。営業店での業務は、松本営業部と大阪支店では法人既存顧客営業を、大宮支店では法人新規開拓営業を、新宿支店では法人融資統括を担当しておりました。

趣味はスポーツ観戦です。昔（高校時代）は野球をやっていたのですが、寄る年波には勝てず、今は専ら見るだけです。スポーツは全般に好きで特にこだわりはありませんが、強いて挙げれば駅伝が一番のお気に入りです。

この度、縁あって当社で勤務することとなりました。今はやりたかった仕事ができることに喜びを感じております。引続き地域社会の発展に全力を尽くしたいと思っております。ただ、18年余りにわたり不動産鑑定評価業務から遠ざかっております。その間、不動産鑑定評価基準は幾度も改正され、日々の業務において、知識不足を痛感する毎日ですが、不断の勉強と研鑽に努め、頼りになる不動産鑑定士を目指します。

諸先生方におかれましては、何卒、ご指導ご鞭撻の程よろしくお願いいたします。

北村等先生を偲んで

茅野 武弘

平成 26 年 9 月 15 日、自宅で子供と遊んでいた私の携帯電話に見たことが無い電話番号が表示されました。電話主は北村先生の奥様で、前日 9 月 14 日午後 13 時に北村先生が逝去されたとの知らせでした。ここ一年は入院されており、前年末にお見舞いに伺いましたが、お話ができずそのままになっておりました。逝去の知らせを受けたとき、もっとお会いしておけばよかったと後悔しております。

私が先生と初めてお目にかかったのは平成 8 年の冬でした。当時勤務鑑定士であった私は事務所で一人留守番をしながら業務を行っていたところに北村先生が書類を携えて来訪されました。

「これ、渡しといて」それだけ言うと持ってきた書類を手渡し、さっさと帰ってしまわれました。其の時の正直な第一印象は「とっつきにくい人だなあ」というものでした。

それから暫くして私が不動産鑑定士第三次試験に合格し、先生に挨拶させて頂いたとき、我がことのように喜んでお祝いをして下さいました。お店は松本の老舗泥鰯屋。チェーン店では決して体験できない、松本の歴史と「大人の粋」を教えて下さいました。それから折に触れてお誘い頂き、松本でお酒をご一緒させて頂きました。先生はとても幅広い人脈をお持ちで、私のような若輩者がお会いできないような方と引き合わせて頂いたことも数多くあり、それは今の自分の財産となっております。

先生はお酒の席でいつも口にされたことがあります。「自分一人でできることなど限られているんだ。それよりも業界全体の利益を考える。その業界が潤うことが大事なんだ。そこに自分も入っていれば自然と浮き上がってくるよ。だから業界の為に頑張れなさい。」
「新しく入ってきた人も食べていけるようにしていかなくちゃいけない。」

正直、当時は解りませんでした。長野県の不動産鑑

定業界に入会して 18 年、独立開業して 12 年が経過した今、当時の先生のお言葉の意味が心から実感できます。私のような若輩者が見知らぬ土地でまがいなりにも食べていけているのは、先生を始め業界の草創期の先輩方が、大きなお心でその土台を正しく作って下さったからなんですね。その恩恵はいまもこの地域に根付いており、ここ数年で独立した若い鑑定士も順調に伸びています。

また、先生はラジオ小説を聞くお洒落なインテリジェンスもお持ちでした。

そして春には山菜、秋にはキノコを携えて松本まで来て下さり馴染の店で料理した山の幸を肴にお酒をご一緒させて頂きました。先生はお酒そのものよりも、宴席の雰囲気がお好きだったと思います。持参した山菜、キノコを隣に座った見知らぬお客さんにも振る舞い、いつの間にかお店全体が楽しい雰囲気に包まれている、そんな楽しいお酒でした。

また、先生は女性と子供にとっても優しい方でした。私の事務所をはじめ、訪問先には必ず何かしらのお菓子を持参して下さいました。いつだったか現場調査をご一緒させて頂いたときその理由を教えてくださいました。

「我々男が外にでて仕事ができるのは、裏で事務員がしっかり支えてくれているからだよ。自分のところだけでなくよその事務員も大事にしろ、ひいてはそれが良い仕事に繋がっていくから。」

私は先生から教科書や、ものの本には載っていない大切なことを教えて頂き、それは今の自分の土台となっています。

多くのことを教えて頂きましたが、大した恩返しもできないまま逝ってしまわれたことが残念でなりません。きっと今頃は天国で村澤先生、小林先生、竹村先生、渡邊先生と久々に再会し、5 人でお酒を酌み交わしていっしょなことと思います。

今、私達にできることは先生が安らかにお休みすることを祈るだけです。

どうぞ空の上から私たちを見守って下さい。そして業界のことを思い出したら、こちらにも目を向けて見て下さい。先生の薫陶を受けた後輩達が頑張っている姿をお見せできると思います。

先生に出会えたこと、教えをうけたことはお世辞ではなく全てが私の財産となっています。今、私に言えることは月並みですが「心より感謝します。ありがとうございました」です。

どうぞ安らかにお休みください。

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 26 年 12 月 1 日現在)

会員名	〒	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	ハヶ岳ライフ (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
岩瀬 朋久	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
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 050-3730-1922
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 上田市中心北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
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 センターポア	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 0267-63-4005
高山 久夫	390-0877	高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 重磨	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	〒	所属事務所名 所在地	電話番号 F A X 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 康德	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
檜原 邦雄	380-0803	檜原事務所 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
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
榎平 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	380-8682	(株) 八十二銀行 本店営業部 長野市岡田178-8	TEL 026-227-1182
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	〒	所属事務所名 所在地	電話番号 F A X 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21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、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。

PDF版として発行し、3年目となりました。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、各原稿を快く引き受けていただいた皆様、事務局職員の皆様には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、神頭 和志



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/>