



鑑定しなの

KANTEI SHINANO

No.22

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会

秋深む旧スイス公使館（深山荘）^{みやまそう}

J R 軽井沢駅の北西方、旧軽井沢のロータリーから三笠通りを歩き 25 分程のところ、旧三笠ホテルの向かい側に 1933 年（昭和 8 年）頃、東京在住の実業家前田栄次郎が約 26,000㎡の土地を買い、貸別荘を建設し、営業を行っていた地区を指して「前田郷」と称している。その前田郷の中に深山荘は佇む。

敷地 1,893㎡の土地に 1936 年（昭和 11 年）、木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建、延床面積 485.39㎡（1 階 121.89㎡、2 階 363.50㎡）の貸別荘を建設した。

この前田郷の貸別荘でも一戸建て形式がほとんどであるが、深山荘だけが大規模の建物であったようだ。

和室と洋室の個室からなる共同使用型の貸別荘であった。

当時の貸別荘の平面図によれば「軽井沢貸別荘『アパートメント』洋館」とあるそうである。

1936 年当時は東京など大都市で新しいモダンな都市型住宅として「アパートメント」と称された貸家建築形式が流行していた時期で、深山荘はこの新しい貸家形式を貸別荘にも導入しようとする試みであったらしい。

外観は洋風で、外壁は丸太柱現しの下見板張り、上部は漆喰仕上げ、開口部は縦長の型で、洋風の雰囲気である。屋根は金属板瓦葺き、急勾配屋根である。

急勾配屋根で、下見張りの外観は大正期以降定着したらしく、軽井沢の洋風別荘の典型的スタイルといわれている。

間取りはホールを挟んで片廊下ゾーンと中廊下ゾーンに分かれ、片廊下ゾーンは 8 畳の広さの洋室で、ベランダを持つ 5 室からなり、中廊下ゾーンは中廊下を挟んで左右に 6 畳の広さの和室と洋室がそれぞれ 5 室並び、ベランダはない。

このように貸室は 3 タイプが用意され、借主は選択できるように工夫されている。

地下空間（傾斜を利用した 1 階）もあり、広い台所と 2ヶ所の浴室が設けられ、ホールを中心としたユーティリティは共同利用の場で、台所も共用で、自炊のアパートメント方式の別荘生活だったようだ。

このようなアパートメント型式の別荘の建設は軽井沢の別荘建築の増加の中で、より多くの人々が安く簡易に避暑生活が行える試みだったようで、都市部で普及しつつあった新しい建築形式を採り入れたものであったと推測されている。この深山荘は太平洋戦争開戦の数年後の 1944 年（昭和 19 年）8 月から 1945 年（昭和 20 年）11 月まで当時の中立国であったスイスが公使館として東京から軽井沢へ疎開し、スイス公使館として使用されていた。

なお、日本とスイスは 1864 年（元治元年）に「日本スイス修好通商条約」を締結して以来、友好関係を築いてきた。因みに、1864 年は蛤御門の変があり、佐久間象山が暗殺されている。太平洋戦争が佳境を迎えた 1944 年（昭和 19 年）には在京の外国外交官及びその家族の多くが軽井沢に疎開した。こうした戦時期における外国人の疎開の様子を伝える数少ない建物として極めて貴重な建物である。

戦後は東京電機大学学生寮「深山荘」として使用されるなど、曲折を経て現在は軽井沢町の所有となり、2015 年（平成 27 年）1 月には軽井沢町の文化財に指定されている。

このような歴史の中で、旧スイス公使館深山荘はポツダム宣言受諾の電報をアメリカや中国に打電した場所として知られてきたが、最近の研究によるとポツダム宣言受諾の伝達経路は他にあり、深山荘からの打電は必ずしも正しくないという説が強いようだ。

なお、表写真は玄関を含む北側のファサード、裏写真は厨房などがある南側である。

近代史語る秋あり深山荘 達幸

会員 高橋 達幸

■撮影データ

カメラ：Nikon D300 レンズ：AF-S DX Zoom-Nikkor ED 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 塚田 賢治	2
ごあいさつ 長野県企画振興部長 小岩 正貴	3

◎特集

「第五次国土利用計画(全国計画)」の概要について 長野県企画振興部地域振興課土地対策係	4
据置年度における固定資産税(土地)の価格の修正について 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 御子柴 進次	9

◎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	10
--------------------------	----

◎委員会事業計画報告

総財務委員会 委員長 大日方 一成	15
公益事業委員会 委員長 真子 浩	16
評価研究委員会 委員長 大井 邦弘	17
公的土地評価委員会 委員長 今牧 一宏	18

◎寄稿

金沢視察を終えて 広部不動産鑑定事務所 広部 紘行	19
---------------------------	----

◎新入会員

小山田 圭佑 日本不動産研究所 長野支所	21
----------------------	----

◎資料

会員名簿	22
------	----

編集後記	26
------	----



一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会

会長 塚田 賢治

ごあいさつ

会報誌「鑑定しなの」第22号の発刊にあたりまして、ひとことご挨拶申し上げます。

平成27年という年はみなさまにとってどのような年だったでしょうか。

世界的にみれば、イスラム過激派組織による人質事件やテロ事件の多発、異常気象や世界的な自動車メーカーの排ガス規制違反、国内でも建物の杭データの偽装やワクチン製造に係る不正、9月の関東・東北豪雨など、世界中で人々の安全が脅かされる事態が続き、不信感や不安感が募った一年ではなかったでしょうか。そんな中で、昨年に続きお二方がノーベル賞を受賞されたことやラグビーW杯で日本が大活躍したこと、外国人旅行者の増加等が、県内関係では、南佐久郡川上村出身の宇宙飛行士油井亀美也さんが宇宙で大活躍したこと、3月に新幹線が金沢まで延伸し、善光寺御開帳で賑わったこと等が明るいできごとでしょうか。

県内経済は、生産に新興国経済の減速の影響がみられ、企業収益も平成27年度通期では減益見込みとなっているようですが、設備投資は堅調で、住宅投資も消費増税に伴う駆け込み需要の反動も解消し、個人消費の一部に弱さがみられますが、緩やかに回復していることから、概ね横ばいから緩やかな回復傾向にあります。地方においては政府の経済対策の効果も限定的で、回復感に乏しい一年ではなかったでしょうか。政府は、来年度は好調な企業業績が賃上げや設備投資につながるとして高い経済成長を見込んでいますが、民間の経済予測では、原油価格の大幅な下落や賃金の伸び悩みにより、消費者物価は低迷が続くことを予測し、政府より厳しい見方が多いようです。

さて、私どもが属する公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会は、平成27年10月1日をもって前身の社団法人日本不動産鑑定協会が設立されて50周年を迎え、去る10月7日に記念式典及び祝賀会が盛大に行われました。昭和30年以降のわが国の急速な経済発展に伴って都市部の地価が高騰し、宅地の入手難や投機的な取引

の増加等が社会問題化したことから、宅地の流通の円滑化や地価の安定に資することを目的に昭和39年4月1日に「不動産の鑑定評価に関する法律」が施行されて、不動産鑑定評価制度がスタートしたわけですが、適正な地価と適正な土地利用等について、鑑定評価の実践活動を通じて社会に根ざした制度として受け入れられ、発展してきたことについて、関係各位のご努力に敬意を表するとともに社会的公共的な意義の大きさを再認識しているところです。

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一般社団法人に移行しましたが、社団法人日本不動産鑑定協会関東甲信会長野県部会として昭和49年にスタートしてから40年が経過し、連合会とともに不動産鑑定評価制度に関する理解と信頼を高めるための普及・啓発活動や不動産鑑定評価に関する調査研究、地価情報の提供や会員の研修等を行ってきました。最近の不動産鑑定業を取り巻く市場環境は大きく変化し、公共事業や民間投資の減少、投資の都市部への集中等により、地方での鑑定需要は減少傾向にあります。一方で、事業用不動産等の専門性の高い不動産の鑑定評価やコンサルティング、多様な資産評価等が求められるようになってきました。今後も人口が減少することが予測される中で、長野県は移住先として人気が高いことから、移住に関連した既存住宅や農地に関連した評価及び不動産の証券化や事業用不動産に係る評価等の需要が増えることが予測されます。今後も多様化する不動産鑑定評価に対するニーズに適切に対応すべく、技術面や倫理面の研修を充実させ、また、新たな需要を開拓すべく、不動産鑑定評価制度の普及を更に進める活動に注力していきたいと考えますので、関係各位のご指導・ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

最後になりましたが、皆様のご健勝と益々のご活躍を祈念するとともに、この広報誌が一人でも多くの皆様の目に触れ、鑑定評価制度や当会の活動にご理解をいただければ幸いです。



長野県企画振興部長
小岩 正貴

ごあいさつ

会報誌「鑑定しなの」第22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、厚くお礼申し上げます。

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お礼申し上げます。

平成27年長野県地価調査は、平成26年7月に南木曽町の梨子沢で土石流発生、同年9月に御嶽山噴火、同年11月に神城断層地震など、相次ぐ自然災害後の調査となりました。結果としましては、平均変動率については住宅地で-1.7%と19年連続、商業地で-2.5%と23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。価格については住宅地では上昇した地点数が前年の5地点から19地点と4倍近く増加し、商業地においても7年ぶりに上昇地点がみられま

したが、被災地付近では下落幅が拡大した地点もあるため、引き続き地価動向等を注視してまいります。

さて、本県では平成27年10月に「長野県人口定着・確かな暮らし実現総合戦略」を策定しました。この総合戦略では、信州創生に向けた中長期にわたる施策構築の考え方や未来の姿を明確化し、6つの「信州創生の基本方針」として提示しております。例えば「賑わいある快適な健康長寿のまち・むらづくり」として、生活サービス等を提供する小さな拠点形成の取組を支援したり、空き家の流通や空き店舗の活用を支援するなどの具体的施策を打ち出しています。

独自の伝統や文化を持ち、美しく豊かな自然環境に恵まれ、東京をはじめとする大都市圏とも接近し、地域の絆や自治意識が強固で「県民力」の強い長野県こそが、地方創生のフロントランナーになりうると確信しています。安心して働ける長野県、人を惹き付ける魅力ある長野県を目指し、全ての県民の皆様の力を合わせ「オール信州」での取組を進めてまいりますので、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といたします。

「第五次国土利用計画(全国計画)」の概要について

長野県企画振興部地域振興課土地対策係

I. はじめに

国土利用計画は、国土利用計画法（昭和 49 年法第 92 号）に基づき、総合的かつ計画的な国土の利用を図るための基本的な事項について定める計画で、全国の区域について定める計画（全国計画）、都道府県の区域について定める計画（都道府県計画）、市町村の区域について定める計画（市町村計画）があります。都道府県計画は全国計画を、市町村計画は都道府県計画を基本とすることとされています。

今回で第五次となる国土利用計画（全国計画）は、本格的な人口減少社会、超高齢社会を迎えた今、国土を適切に管理し荒廃を防ぐこと、開発圧力が低減する機会をとらえ、自然環境の再生・活用や災害に対する安全な土地利用の推進を図ることによって、より安全で豊かな国土を実現することが重要な課題であるという認識のもと策定され、平成 27 年 8 月 14 日に閣議決定されました。

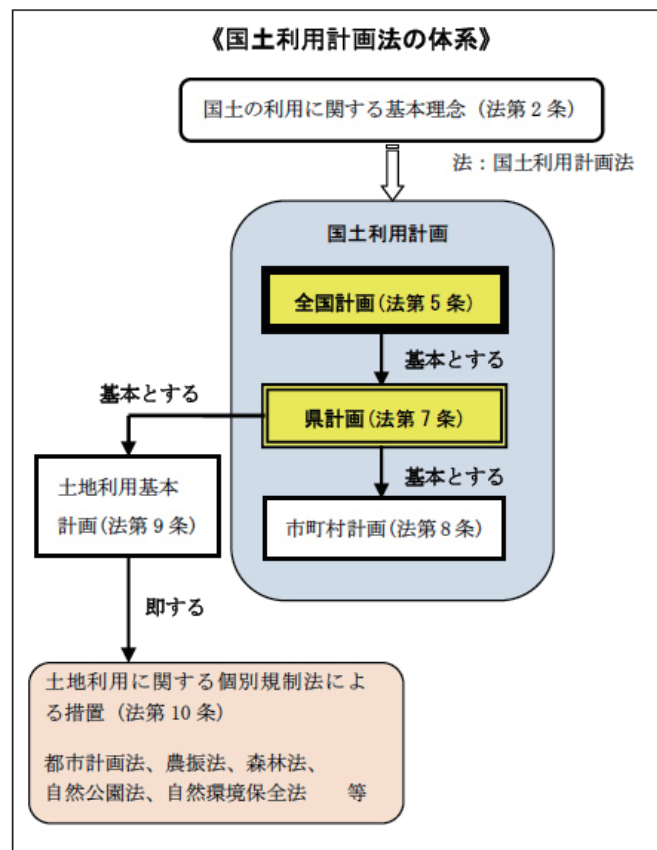
「第五次国土利用計画（全国計画）」の策定を受けて、県においても「第五次国土利用計画（長野県計画）」の策定作業を進めていることから、今回は「鑑定しなの」の貴重な紙幅をいただき、「第五次国土利用計画（全国計画）」の概要について紹介させていただきます。

II. 「第五次国土利用計画（全国計画）」の概要

1. 国土利用をめぐる基本的条件の変化と課題

今後の国土の利用を計画するに当たって、国土利用をめぐる様々な基本的条件の変化を考慮し、取り組むべき課題を次のとおりとしています。

①人口減少に伴って低・未利用地や空き家が増加したり、農業就業者の離農によって農地が荒廃するなど、国土管理水準等が低下している。そうした状況から、本格的な人口減少社会における国土の適切な利用・管理のあり方を構築する必要がある。



②一度開発された土地が、利用を放棄しても本来の生態系には戻らず荒廃地になったり、これまで人の手により良好に管理されてきた里地里山が、土地への働きかけの減少により、自然環境や景観の悪化等をもたらす等の問題が起きている。自然環境の悪化や生物多様性の損失は、暮らしを支える生態系サービス（自然の恵み）に大きな影響を及ぼすため、今後は、持続可能で豊かな生活の基盤として、自然が持つ多様な機能を活用する必要がある。

③我が国は、災害リスクの高い地域に人口が集中しており、国土利用上、災害に対して脆弱な構造となっている。また、首都直下型地震が高い確率で予想されているほか、極端な降水や火山災害も頻発しており、改めて対策の必要性が認識された。今後は巨大災害等に対応するため、安全を優先的に考慮する国土利用へ転換する必要がある。

2. 国土利用の基本方針

基本的条件の変化と課題を受けて、国土の安全性を高め、持続可能で豊かな国土を形成する国土利用を目指すため、次の3つを基本方針としています。

●適切な国土管理を実現する国土利用

- ・都市のコンパクト化に向けた居住、都市機能等の中心部や生活拠点等への誘導
- ・農業の担い手への農地の集積・集約、荒廃農地の発生抑制
- ・国土保全等に重要な役割を果たす森林の整備・保全
- ・健全な水循環の維持又は回復

●自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する国土利用

- ・優れた自然条件を有している地域等を核とした生態系ネットワークの形成
- ・自然環境の有する多様な機能を活用したグリーンインフラ等の取組の推進による地域の魅力の向上
- ・地域の個性ある景観の保全・再生・創出

●安全・安心を実現する国土利用

- ・地域の実情等を踏まえ災害リスクの高い地域の土地利用を適切に制限
- ・経済社会上重要な諸機能の適正な配置やバックアップの推進
- ・交通、エネルギー、ライフライン等の多重性・代替性の確保

そして今後、人口減少、高齢化、財政制約等が進行するなかで、上記の基本方針を効率的に実現するため、次の2つを推進する必要があるとしています。

■複合的な施策

防災・減災、自然共生、国土管理などの効果を複合的にもたらす施策を積極的に推進

（例）自然環境の創出と防災・減災に資する遊水地の整備 等

■国土の選択的利用

開発圧力が低減する機会をとらえ、土地の履歴や特性を踏まえ、最適な国土利用を選択

（例）荒廃農地への植林 等

これらの取組を進めるにあたっては、地域主体の取

組の促進が重要であるとしています。また、都市住民や民間企業等多様な主体の参画を進めるとともに、国民一人ひとりが国土に関心を持ち、その管理の一端を担う**国民の参加による国土管理（国土の国民的経営）**がより一層重要になるとしています。

3. 国土の利用区分ごとの規模の目標

国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標が定められています。これは将来人口等を前提として必要な面積を予測し、実態との調整を行って算出されたものです。平成24年を基準年次、平成37年を目標年次とし、以下のとおり定められています。

(単位：万ha、%)	平成 24年	平成 37年	構成比	
			24年	37年
農地	455	440	12.0	11.6
森林	2,506	2,510	66.3	66.4
原野等	34	34	0.9	0.9
水面・河川・水路	134	135	3.5	3.6
道路	137	142	3.6	3.8
宅地	190	190	5.0	5.0
（うち住宅地）	116	116	3.1	3.1
（うち工業用地）	15	15	0.4	0.4
（うちその他の宅地）	59	59	1.6	1.6
その他	324	329	8.6	8.7
合計	3,780	3,780	100.0	100.0
(参考)人口集中地区 （市街地）	127	121	—	—

基準年次：計画策定時において実績値を網羅的に把握できる直近年次

目標年次：最終目標設定年次。これまで策定年から概ね10年後に設定

4. 必要な措置の概要

3.に記載した規模の目標を達成するために、2.に記載した基本方針に沿って、以下のような措置が必要であるとしています。

- ・土地利用基本計画を活用し、市町村の意向を十分踏まえた都道府県の土地利用の総合調整の積極的推進

- ・所有者の所在の把握が難しい土地の増加の防止や円滑な利活用に向けた現場の対応を支援するための方策の検討
- ・都市の低・未利用地や空き家等の有効活用を通じて、自然的土地利用等からの転換を抑制
- ・災害リスクの高い地域の把握・公表や法に基づいた規制区域の指定の促進
- ・地籍調査の計画的な実施。特に、南海トラフ地震等の想定地域や山村部での重点的实施
- ・各種指標等を活用し、計画推進上の課題を把握。計画が目的を達するよう効果的な施策を講じる

Ⅲ. おわりに

以上、簡単ではありますが、「第五次国土利用計画（全国計画）」の概要について紹介させていただきました。

県では、「第五次国土利用計画（全国計画）」の内容を踏まえ、引き続き「第五次国土利用計画（長野県計画）」の策定に向けて作業を進めてまいります。

なお、国土利用計画（全国計画）について、詳しくは、下記URLより国土交通省のホームページをご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudokeikaku_tk3_000008.html

【以上】

据置年度における固定資産税（土地）の価格の修正について

長野県企画振興部市町村課税制係

1. 据置年度の下落修正措置を講ずることとした考え方

固定資産税における土地の評価額は、地方税法（以下「法」といいます。）上、基準年度に評価替えを行い、その価格を3年間据え置くこととされています（法349条）。これは、課税事務の簡素化を図り、徴税コストを最小に抑えるという観点から講じられている措置です。この制度は、地価の上昇局面においては、納税者に不利益をもたらすものではありませんが、地価の下落局面においては、第2年度又は第3年度の賦課期日における価格が、基準年度における価格を下回ることとなり、「納税者は当該年度の賦課期日における価格を上回る価格に基づく税負担を求められる場合もあり得る。」ということになります。

このような地価の下落局面において顕著となる納税者不利の状況を改善するという要請と、課税事務と徴税コストの増大をできる限り抑えるという要請とを調和させるため、平成9年度税制改正で下落修正措置が講じられ、その後、数次にわたり延長されてきました。

平成24年度税制改正以降、地価の下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も増加しているものの、地方圏においては依然として下落基調が続いていることから、平成27年度税制改正においても延長されました。

2. 下落修正措置の要件

この措置は、以下の2つの要件を満たす場合に行われます（法附則17条の2①項）。

①当該市町村の区域内の自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において地価が下落していること。

②市町村長が、当該土地の前年度の価格をそのまま用いることが、固定資産税の課税上、著しく均衡を失すると認めること。

個々の市町村の状況が、これに該当するかどうかは、

土地の価格の状況や税負担の水準等により、一律にその判断基準を定めることは困難であるので、各市町村における状況を勘案して市町村長が判断を行うこととなります。

下落修正措置の適用がある場合には、当該土地の修正前の価格を、総務大臣の定める修正基準によって修正した価格で土地課税台帳等に登録させた価格が課税標準とされます。総務大臣は修正基準を定めたときは、これを告示しなければならないとされており（法附則第17条の2⑦項）、「平成28年度又は平成29年度における土地の価格に関する修正基準」（以下「修正基準」といいます。）が平成27年7月1日付け総務省告示第236号で告示されたところです。

3. 修正基準による価格の修正方法

今回告示された修正基準は、平成24年度に告示された「平成25年度又は平成26年度における土地の価格に関する修正基準」から年度更新以外の変更はありません。

平成28年度における宅地の価格の修正の順序は、次のとおりです。（平成29年度も同様です。）

(1) 宅地の価格の下落状況を把握する。

都道府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価を活用し、平成26年1月1日（基準年度の価格調査基準日）から平成27年7月1日までの下落状況を把握する。

(2) 固定資産評価基準（以下「評価基準」といいます。）第1章第3節二（一）2(1)に規定する商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等（以下「用途地区」という。）（中略）を基本に宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

①用途地区を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不適當であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。

②①の区分ごとに評価基準第 1 章第 3 節一から三まで及び第 12 節一によって求めた価格に市町村長が修正基準第 2 節二によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

(3) 平成 27 年度において価格の修正を行った宅地について所要の措置を行う。

平成 27 年度における価格の修正（評価基準第 1 章第 12 節二：平成 26 年 1 月 1 日から平成 26 年 7 月 1 日までの修正）を行った宅地については、次に掲げる①又は②のいずれか低い価格によって価格を求めるものとする。

- ①平成 27 年度における修正を行った後の価格
- ②平成 28 年度における修正を行った後の価格
- ③修正基準第 2 節二及び三によって修正を行った価格

4. 平成 28 年度の下落修正措置の予定

「平成 27 年地価調査（平成 27 年 7 月 1 日時点）」は、林地を除く継続調査地点 390 地点のうち、長野市 2 地点、松本市 10 地点、塩尻市 2 地点、軽井沢町 7 地点の計 21 地点で上昇、また、長野市 8 地点、松本市 7 地点、塩尻市 1 地点、安曇野市 4 地点、軽井沢町 2 地点、小布施町 2 地点の計 24 地点が横ばい、それ以外の地点は全て下落となりました。

また、用途別の平均変動率は住宅地で△ 1.7%、商業地で△ 2.5%となり、下落幅が縮小となりました。

平成 28 年度の下落修正措置に向けて、この県地価調査のほか不動産鑑定士等による鑑定により地価下落が把握された結果、71 市町村（全市町村 77 市町村のうち 92.2%）で下落修正措置を行う予定となっています（平成 28 年 1 月 1 日現在）。

5. 評価変動割合の状況

下落修正措置の適用に伴う宅地の評価変動割合調（下落修正措置に伴う翌年度評価見込額と当該年度評価額との変動割合を調査するもの）による変動率の推移を見ますと、平成 22 年度以降、下落幅は拡大傾向にありましたが、平成 25 年度以降の評価見込額の変動率は下落幅が小さくなっています。

なお、主な市の平成 28 年度の変動率を見ますと、商業地区は、長野市で△ 1.3%、松本市で△ 1.1%、上田市で△ 2.3%、飯田市で△ 2.7%、諏訪市で△ 2.6%、伊那市で△ 2.5%、中野市で△ 2.9%、大町市で△ 1.7%、佐久市で△ 2.2%となっています。

住宅地区は、長野市で△ 0.7%、松本市で△ 0.1%、上田市で△ 1.9%、飯田市で△ 1.6%、諏訪市で△ 2.0%、伊那市で△ 1.2%、中野市で△ 1.8%、大町市で△ 0.3%、佐久市で△ 2.4%となっています。

このほか下落率が大きい市町村では、野沢温泉村が△ 5.9%、山ノ内町で△ 4.2%、上松町が△ 4.0%の修正を行う予定になっています。

6. おわりに

固定資産税は、市町村税の中でも、市町村民税とともに主要な税目であり、もっとも安定した市町村税として、今後ますます多様化する行政需要を賄う基幹財源としての役割を果たしていくことが期待されています。

このため、納税者の信頼を確保する観点から、公平・公正な税負担はもとより、課税の基礎となる固定資産の評価につきましては、これまで以上に均衡化・適正化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及び課税事務につきまして、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。

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 御子柴 進次

昨年度は、平成10年に裁判所のご指導のもと、丸山健元会長・高橋達幸元会長体制で作成された「競売不動産評価基準」以来17年ぶりの改定作業が、森主席書記官のもと、裁判所と評価人の果たすべき役割等の事項が具体的に確認・明示され、西入悦雄前会長を先頭に各支部評価人幹事の分担作業がおこなわれました。昨年9月から本年3月の7か月間、裁判所との5回の会合を経て本年3月3日付で競売不動産評価運用基準(改訂版)が完成されました。一昨年度の今牧一宏前任期会長のもとに行われました全国評価実務の標準化を目指した長野県競売新書式の完成とあわせて、ここにおいて数年前から始まりましたインターネットによる競売不動産の全国BIT新販売体制に対応できる評価体制が確立しました。

評価基準の各章ごとの担当者を決め、月1回のペースで幹事会を開き各章ごと全員で検討して裁判所に提出し、裁判所、評価人全員の意見をフィードバックしながら作業を進めてまいりました。担当者の受持は以下です。

- ①第一章 総則 平澤春樹
- ②第二章 土地の評価 矢崎敏臣
- ③第三章 土地利用権及びその付着する土地の評価 高畑登
- ④第四章 建物の評価 畔上豊
- ⑤第五章 区分所有建物及びその敷地利用権の評価 御子柴
- ⑥第六章 工場の評価 御子柴
- ⑦第七章 収益還元法 大日方一成
- ⑧その他 市場修正 今牧一宏

公的評価等の忙しい中を割いて、基準改正プロジェクトに参加いただきました幹事の皆様と裁判所の皆様の大変なご努力と、会議室を長時間お借りしての膝を交えた討論等が成果として実り、今後ともこれを礎に、評価人みなさん全員が“適正・迅速・公平”な競売評価制度にさらに磨きをかけられ、社会の信託に応えられる適格な制度運用を行っていくことが責務と感じております。

本年度は現時点(1月28日現在)で3回の幹事会が終了し、裁判所の皆さんとの懇親会(忘年会・新年会)が各支部で実施されております。今後のスケジュールは以下を予定しております。

2月19日(金) 評価人幹事打ち合わせ

3月9日(水) 県下評価人全員研究会(裁判所主催)

本年度新たに設置されました業務委員会は現在、裁

判所の皆様に多大なご尽力をいただき現在競売データの管理・分析を行っております。競売データの分析や収益等の新書式の活用は今後の実務の積み重ねが基となりますので今後の研究会活動の継続テーマになるものと考えております。3月9日の全員参加の評価人研究会には全国競売評価ネットワークから会長様をはじめ全3名様のご出席をいただき競売実務の現状等具体的なお話をしていただく段取りを進めさせていただいております。具体的な内容が決まりましたら裁判所からご連絡がありますので全員参加をよろしく願いいたします。一昨年度終了したモラトリウム法の金融機関の扱いの現状や民間任意売買の現状、40%が主流となっています現在の競売市場性修正の問題等々、なんでも結構ですので活発なご意見やご質問をご用意いただければと存じます。

私ごとですが、競売評価をお受けしたころは、日頃行っている鑑定評価と違う面がありとまどいを感じたことがありました。競売評価の個別評価主義や一括売却の成り立ちの経緯、又案件やケ案件等の内容、金銭や金銭以外の債権の強制売買等々、これらのことは、競売の申し立て・開始決定から始まって、二重開始決定・配当要求の終期の決定・現況調査命令・評価命令・配当要求の終期の到来・売却基準価格の決定・一括売却の決定・無剰余取消し・物件明細書の作成・売却決定期日及び許可・不許可に至るまでの民事執行法に基づく裁判所の一連の仕事の流れがだんだんとわかってきまして理解を深めてまいりました。競売不動産の評価は、売却基準価格を決定するための基本的資料であって、競売市場という市場限定があるから価格がある程度低くてもやむを得ないという考え方もありますが、不動産の売却という面では本質的に一般市場と変わるところはなく、裁判所の実施する競売は民間任意売買と比べればかえって公共一般性を有すべきものですので、少なくとも競売を託された競売価格が時価よりはなはだしく低廉であってはいけないと思いますし市場限定の範囲や評価の個別ごとの斟酌は慎重に検討を加える必要が今後ともあるべきものとも思っております。

私どもは今後とも日々の実務と研鑽をとおして、評価書が裁判所の事務の流れや裁判所の判断の中に取り入れられていくような、立派なものにしていくようにしなければならぬと思っております。

皆さん、今後とも各支部のチーフへいろいろな意見をぶつけていって下さい。研究会はそれに応じて活動を進めていきたいと思っております。

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27年のデータは公表されている第1四半期と第2四半期のみのものを使用して分析している。

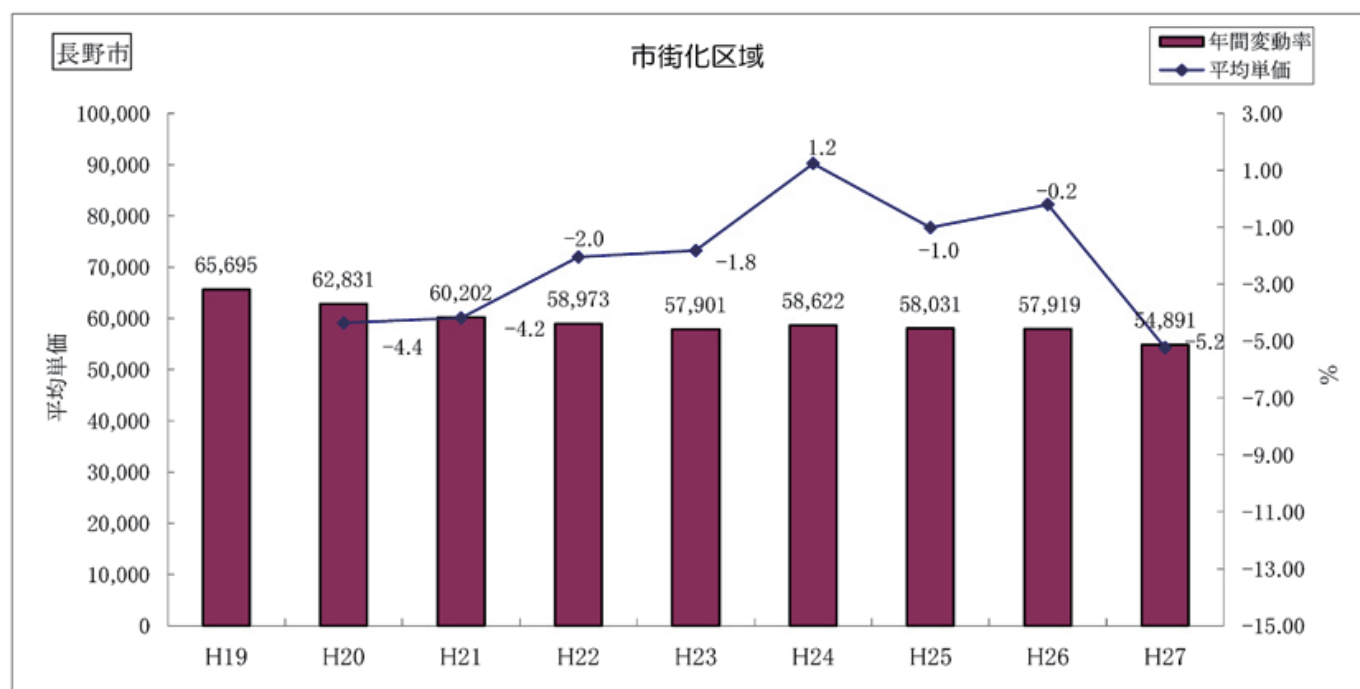
2. 分析内容

- ・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）

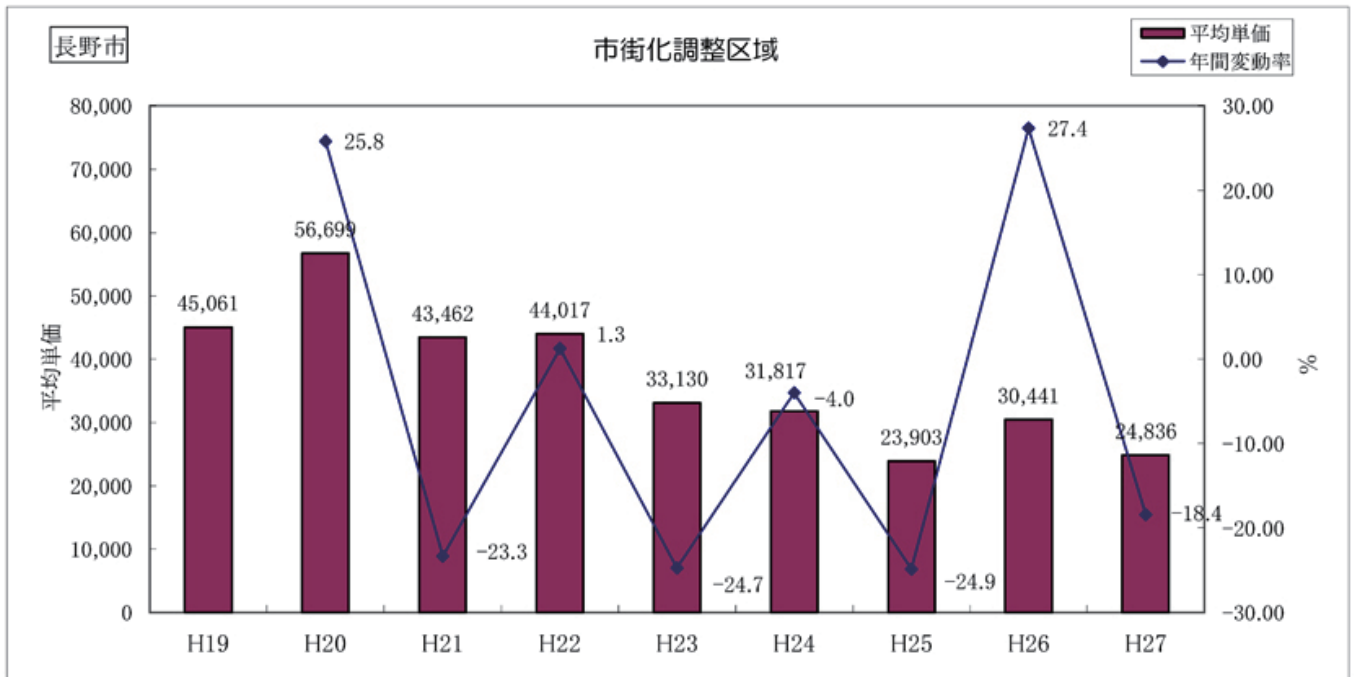
3. 長野市の分析結果

・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22年に60,000円を割り込んで以降は、比較的変動は小さく安定した動きを見せていることから、下げ止まりとの判断も可能な様相を呈している。平成27年が下落しているが年上半期のみのデータの為、年下半期のデータを待つ必要がある。



長野市の市街化調整区域内住宅地の平均単価については、各年の変動率の変化が激しいが、長期間のトレンドで見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生じたものと思われる。



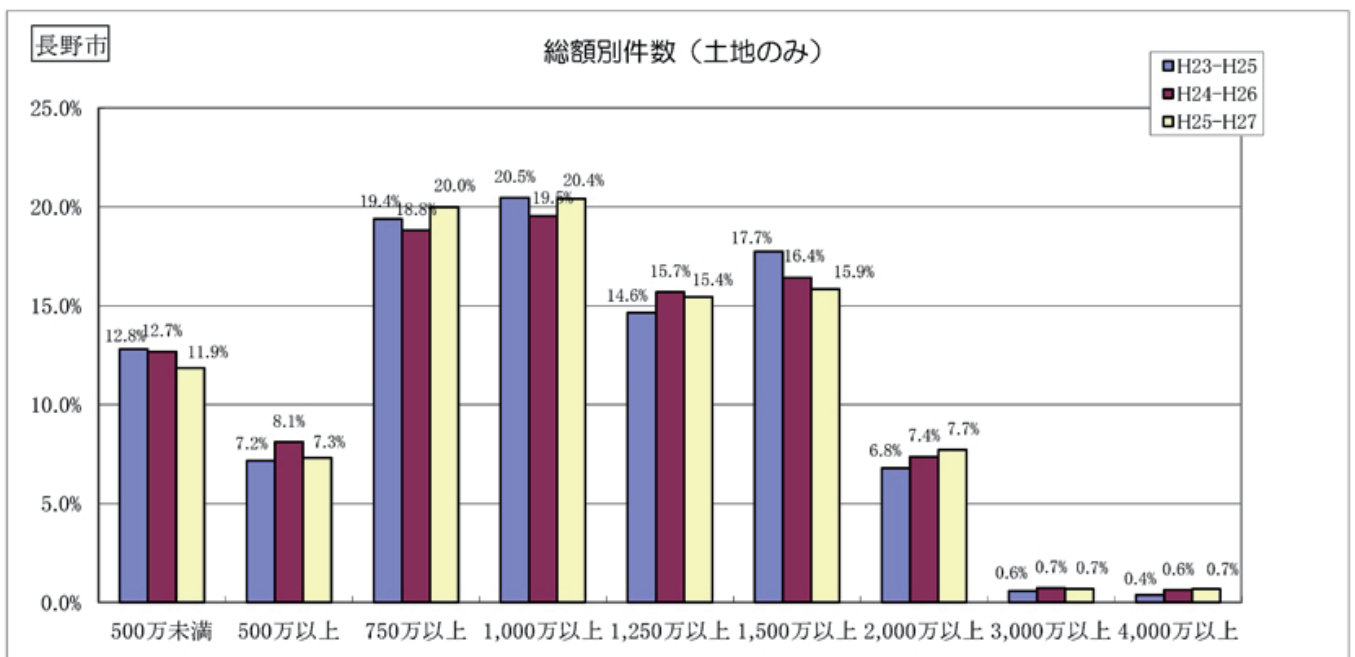
平成22年から平成26年までの5年間の変動率をみると、市街化区域内住宅地では最大+1.2%、最少-2.0%と動きは小さいが、市街化調整区域内住宅地では最大+27.4%、最少-24.9%と年により大きく変動している。

・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。

分析期間を通じて750万円～1,250万円が取引全体の約4割を占め、最多価格帯となっている。また、1,500万円～2,000万円の取引が減少している反面、2,000万円以上の取引が増えている。

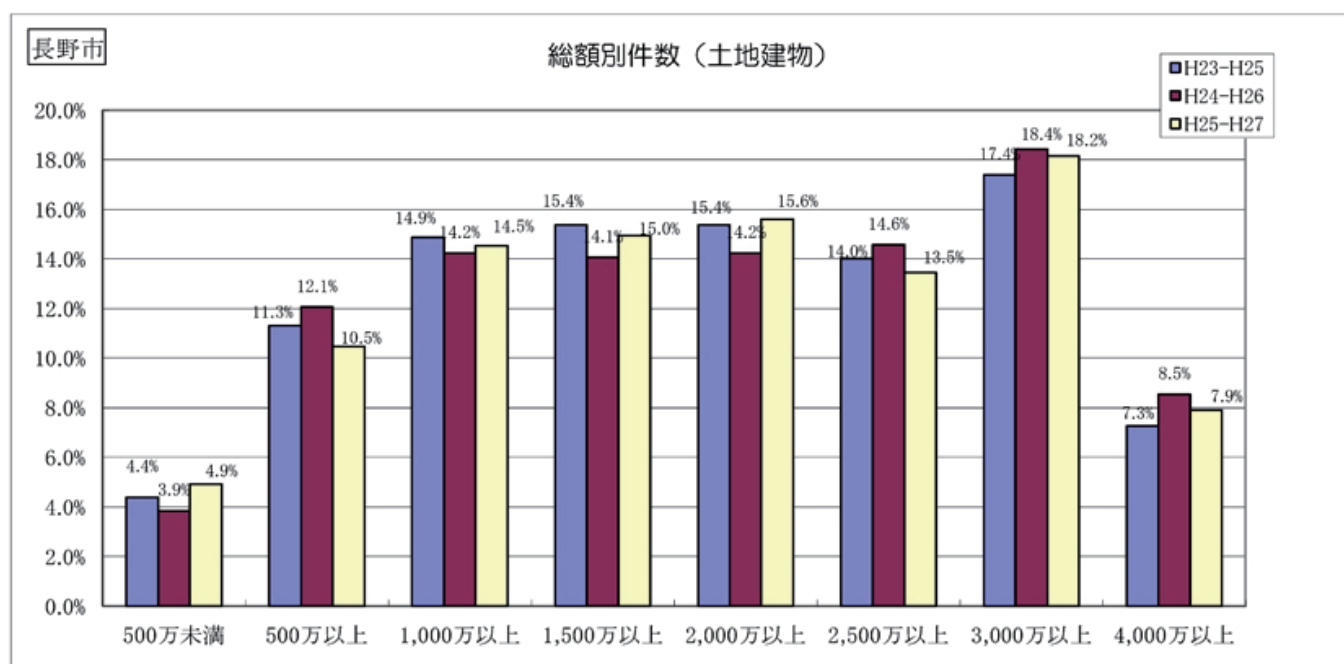


・総額別取引件数の割合（土地・建物）

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。

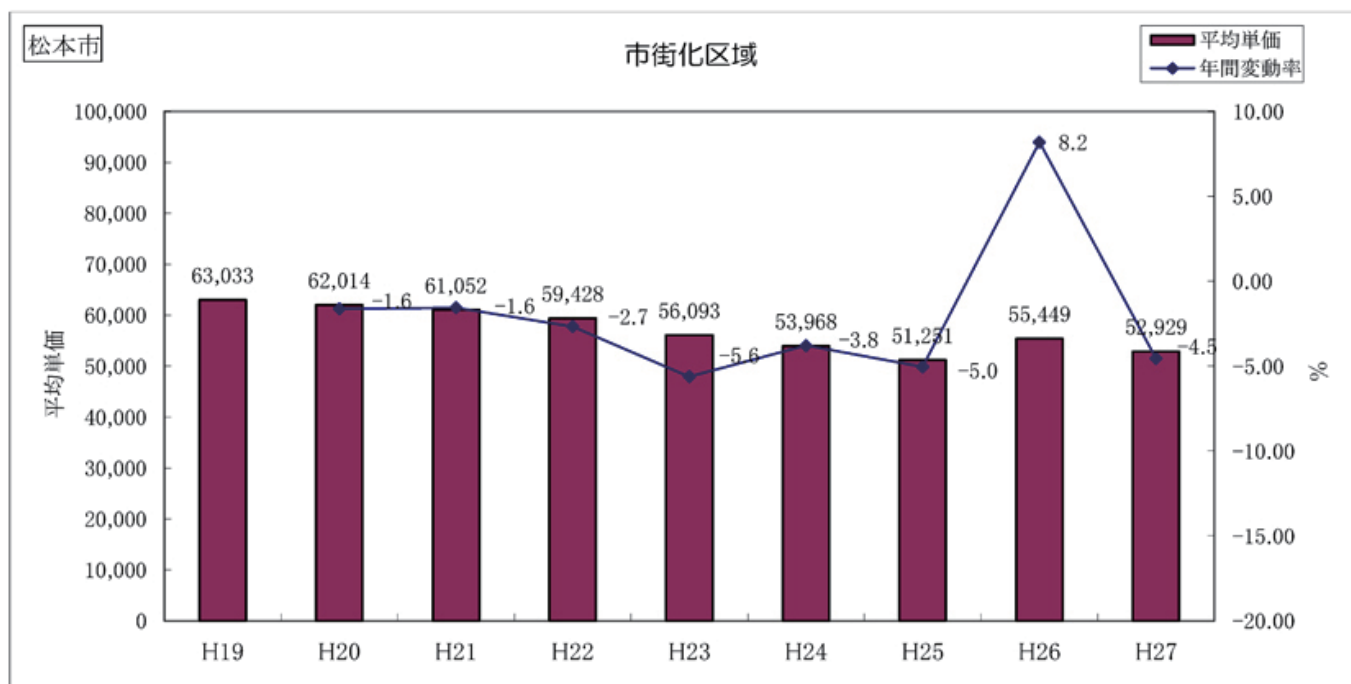
分析期間を通じて 3,000 万円～ 4,000 万円が取引全体の約 2 割を占め、最多価格帯となっている。分析期間前期は 1,000 万円～ 3,000 万円までほとんど同じ割合だったが、後期は 2,000 万円～ 2,500 万円の価格帯の取引が最も多く、緩やかな山のような形を描いている。



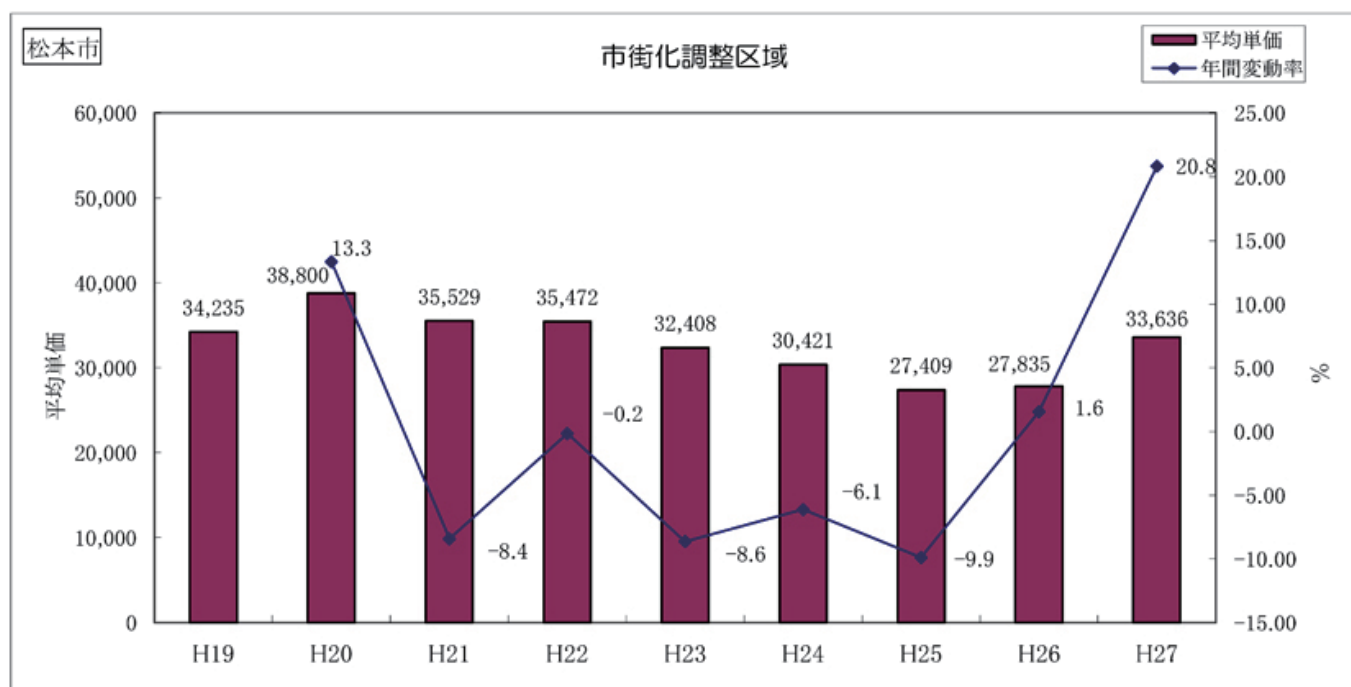
4. 松本市の分析結果

・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、近年 4～5%程度の下落が続いていたが、平成 26 年だけ突出して上昇している。データを調べると 227 件（平成 25 年は 214 件）中 120 件（同 100 件）が 50,000 円以上、75 件（同 62 件）が 60,000 円以上であった。最高価格は 310,000 円（同 120,000 円）、100,000 円以上の取引は 3 件（同 1 件）と高額な取引が多かった模様である。



松本市の市街化調整区域内住宅地の平均単価は平成 25 年までは強い下落基調にあったものの、直近 2 年は上昇に転じている。ただし平成 27 年は年上半期のみのデータの為、年下半期のデータを待つ必要がある。



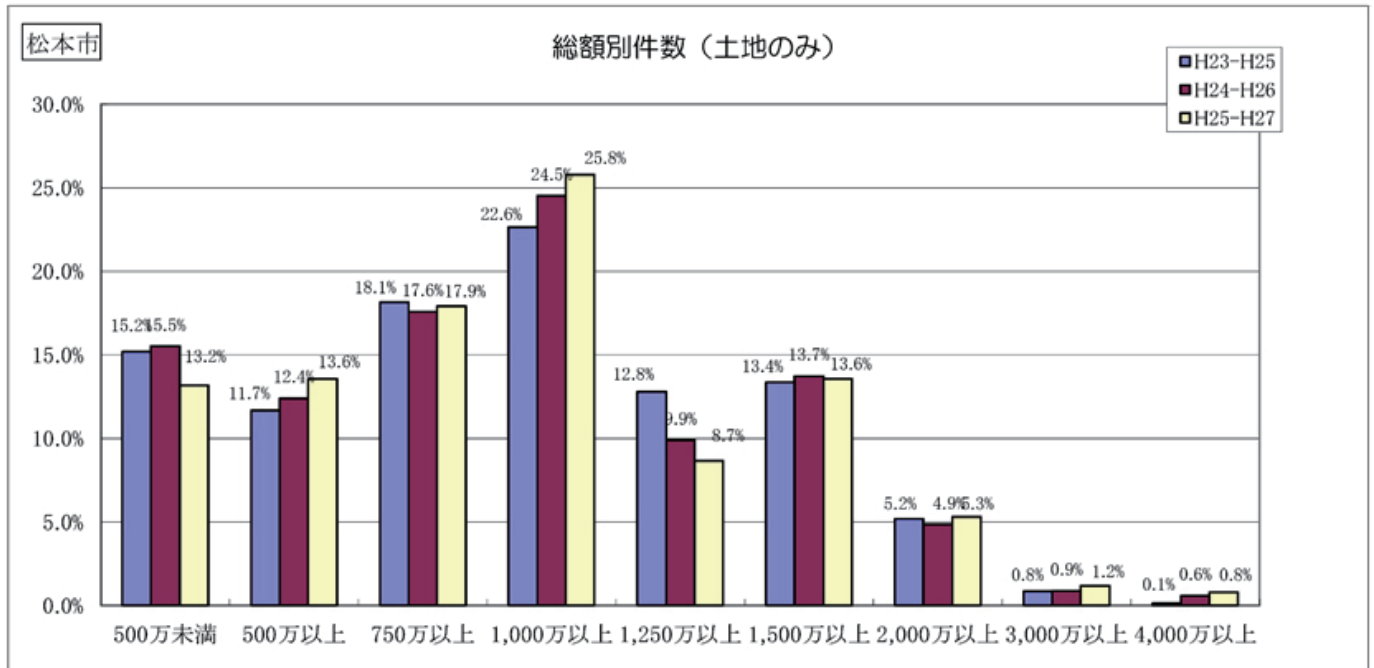
平成 22 年から平成 26 年までの 5 年間の平均変動率をみると、市街化区域内住宅地では年間△ 1.8%、市街化調整区域内住宅地では年間△ 4.6%となっており、市街化調整区域の住宅地の方が下落率が高い傾向が見受けられる。ただし上下動が大きいことや信頼性は劣る。

・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く全体の約 4 分の 1 を占め、次いで 750 万円から 1,000 万円の価格帯が多い。4 割強を 750 万円～1,250 万円の価格帯で占めており、1,000 万円前後の取引が多いことを示している。

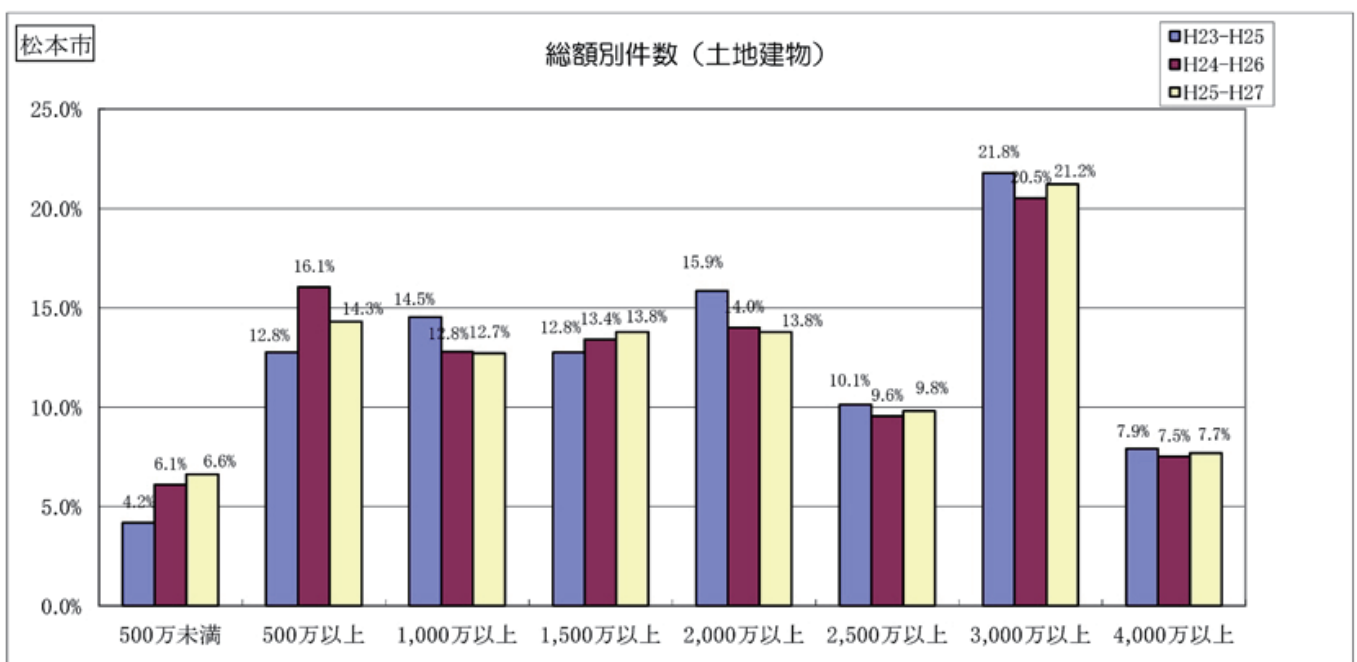


・総額別取引件数の割合（土地・建物）

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のは長野市と同様であるが、次に多いのは 500 万円～1,000 万円の価格帯の取引であり、長野市が 2,000 万円～2,500 万円であるのに比べ対照的である。

3,000 万円以上の取引の割合は長野市が直近 26.1%であるのに対して、松本市は直近 28.9%でありやや多い。



総財務委員会

委員長 大日方 一成

平成27年度に予定している総財務委員会の活動内容は、以下のとおりです。

- ①収入・支出の適切な管理
- ②公益目的支出計画の適切な推進
- ③事務等合理化の推進
- ④規則等の見直し
- ⑤理事会の運営・その他会議の円滑な実施のサポート
- ⑥財務状況の改善等

①適正に予算を執行するため、税法その他の法令を遵守しつつ、収入・支出を適切に管理します。また、予算管理の精度を高めるため、ＩＴの活用等によって、入出金の処理及び管理を安全かつ迅速に行える体制を構築します。

②予算管理の精度を高めることにより、公益事業の実績と公益目的支出計画との整合性をタイムリーに把握し、理事会に進捗状況を報告して、予定年次までに計画が達成されるよう努めます。

③事務局では煩瑣な作業が多く、繁忙期には事務局職員に過大な負担がかかっております。また、今後は、マイナンバー制度の実施に伴って、一層の事務量の増加が予測されます。よって、会計ソフトその他ＩＴの活用等により事務手続きの見直しを行い、合理化を推進します。

④マイナンバー制度の導入に伴い、特定個人情報の保護のため、新たに規程類や管理体制を整備する必要があります。また、現行規程類の制定から長期間経過しており、諸法令との整合性の確認が必要な時期が来ております。よって、規則等の見直しを行い、必要に応じて規則の制定・改廃を行います。

⑤理事会や委員会等の円滑な実施をサポートします。理事会報告については、理事会における検討・協議・決議・報告事項等を、できるだけ簡潔かつ迅速に、会

員の皆様に報告します。

⑥当士協会は新法人に移行して日が浅く、また、ＲＥＡ－ＮＥＴによる事例閲覧サービスへの移行に伴って事例資料閲覧料収入が激減しており、士協会の収支の状況は過去と大きく異なっています。よって、新体制における収支の状況を早急に把握し、適切な事業支出と会費収入とのバランスを見極めていかなければなりません。

会費負担をできるだけ軽減するため、今後とも一層の事務効率化と経費節減策を推し進めて参りますので、会員の皆様にもご理解とご協力を賜りたく、よろしくお願い申し上げます。

以上

公益事業委員会

委員長 真子 浩

平成 27 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. 研修会の開催について

11 月 20 日に公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会主催の不動産鑑定シンポジウムが金沢で開催されました。翌日に石川県の地価公示分科会幹事である武田先生に講師をお願いし、「金沢新幹線開通に伴い発展著しい金沢駅周辺における最新の地価動向と実態について」というテーマで現地視察を伴う研修を開催しました。長野県でもリニア新幹線の開通効果等でとても参考になるお話を頂けました。詳細については「金沢視察を終えて」をご覧ください。

また平成 28 年 2 月 26 日に「長野県の移住促進の取り組みと中古住宅流通に関する諸課題について」というテーマでの研修を予定しています。

2. 無料相談会の実施について

(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 1～3 日、7 日）

地価公示普及月間の行事の一つとして長野、松本、上田、飯田、伊那、佐久の 6 市において無料相談会を実施しました。相談内容は価格水準に関するものが大半で、次いで相続に絡んだ税務に関する相談が多くなりました。

(3) 秋の不動産無料相談会（10 月 1～2 日、7 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、商工会議所等にご協力を頂き、長野、松本、上田、諏訪、須坂、駒ヶ根、佐久の 7 市において開催致しま

した。相談内容は春の無料相談会と同様、価格に関する相談が大半を占め、次いで相続に絡む税務に関する相談が続きました。

尚、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. 地価調査書の発行について

昨年まで PDF 版の地価調査書を軸として発行していましたが、今年は冊子版のみの発行とし、無事に平成 27 年 11 月に「平成 27 年長野県地価調査書」として発行をすることが出来ました。パソコン等の情報伝達ツールの普及が進む中で、どのような発行形態が望ましいかを検討しながら発行していましたが、来年も本年と同様冊子版での発行を軸として事業を行いたいと考えています。

4. 広報誌「鑑定しなの」の発行について

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。WEB（PDF 版）での公表も 4 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. ホームページの運営について

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 大井 邦弘

平成 27 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

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まして、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。

また、来年4月より実施予定の不動産DI調査の準備を始めました。当調査は一般社団法人長野県宅地建物取引業協会様との共同事業として実施します。会員諸兄のご協力をお願いします。

公的土地評価委員会

委員長 今牧 一宏

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 30 年度固定資産評価替えに係る標準宅地の鑑定評価の前年で、平成 27 年度固定資産評価替えにおける課題を踏まえ、次回評価替えに向けた価格バランス検討会議や評価体制の整備・拡充のため、以下の事業を実施する予定です。

①価格バランス検討会議や評価体制の整備について

平成 27 年度の公的土地評価委員会にて、価格バランス検討会議の運営方法等について検討してきたところですが、引き続き検討が必要ないいくつかの課題について調整し、バランスのとれた信頼性の高い評価、わかりやすく説得力のある調整会議となるような運営方法の構築や評価体制の整備等を進めます。

②価格バランス検討会議の資料の整備について

去る平成 27 年 10 月 9 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・確認しました。当協会においては、費用対効果の面から接点調整に必要な地図情報システムを独自に開発することはせず、検討会議で使用する地図のみの整備とし、様式は Mapple 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方針が昨年度決定されました。この方針に基づき、本年度は前年度より準備が進められている全県 4 地区約 250 地点の接点調整地図の位置等の確認作業を通じて価格バランス検討会議に向け万全を期したいと考えています。これにより、比較検討すべき標準宅地が同一地図上に明示され分かりやすくなると同時に、繁忙期における評価員の接点調整地図作成作業の負担が大幅に軽減されます。

③時点修正のサポートについて

例年の定型的業務として必要となる標準宅地に係る時点修正業務つき、協会契約締結手続きをはじめ、適切なサポートを行ってまいります。

金沢視察を終えて

広部不動産鑑定事務所 広部 紘行

1. 視察内容について

2015年11月20日に第32回不動産鑑定シンポジウムが金沢で行われたことに合わせて、翌日11月21日に長野県不動産鑑定士協会での研修（研修テーマ：金沢新幹線開通に伴い発展著しい金沢駅周辺における最新の地価動向の実態について）を行った。視察は公益社団法人石川県不動産鑑定士協会理事 武田昭男先生のご案内頂き、まず、金沢駅周辺の商業地の共通地点『金沢（県）5-21』→『金沢（県）5-29』次に金沢駅周辺の住宅地の『金沢（県）-37』を視察した。

当該エリアは北陸新幹線開業後、下記の通り著しく地価が上昇した地点となる。

	H25.1.1 (前年比)	H26.7.1 (前年比)	H27.1.1 (前年比)	H27.7.1 (前年比)
金沢（県） 5-21	293 千円 (+11.4%)	315 千円 (+15.8%)	343 千円 (17.1%)	395 千円 (+25.45%)
金沢（県） 5-29	625 千円 (+5.9%)	655 千円 (+7.4%)	680 千円 (+8.8%)	725 千円 (+10.7%)
金沢（県） -37	- -	137 千円 (+5.4%)	- -	160 千円 (+16.8%)

説明によると、当該エリアは5年前は人通りが閑散とし、ホテルだけが散見される寂しい状況であったというから驚きである。現在は北陸新幹線開業前にすでに金沢駅東口の都市整備は完了し、巨大ガラス製のドーム「もてなしドーム」が整備され、その先端には鼓をモチーフにした「鼓門」を配されていた。周辺ではマンション・ホテル・商業施設の建設のための大型クレーンがいくつも林立しているような状況であり、とくに現在は大規模画地の確保が比較的容易である駅西側での開発が進んでいるようである。なお、金沢駅東口には日航金沢ホテルを筆頭に様々な有名ホテルがいくつも建ち並んでいる。さらに金沢駅東だけでなく、金沢駅を取り囲むように複数の大型ホテルが存している、が、それでも部屋数は足りないらしく、客室単価は異常というほどに高騰し問題化しているとのことであり、金沢駅前の活況ぶりがうかがえた。

次に片町・香林坊周辺に場所を移動し商業地の地点『金沢 5-1』→『金沢 5-29』を中心に視察した。当該エリアは金沢の繁華街として集客を誇っていた中心部である。以前は地方経済の衰退により繁華性が失われつつある繁華街であったとのことだが、北陸新幹線開業後は息を吹き返し、以前の勢いを取り戻しつつあるという。特に再開発されたA地区再開発『片町きらら』は『ロフト』や『H&M』等の比較的若年層をターゲットとした店舗が入っており、片町から流出していた若い客層も片町に戻ってきているとの説明を頂いた。なお地価は、金沢駅前の地価の急上昇まではいかないが、『近江市場』『21世紀美術館』等観光地にも比較的近い立地もあり、下記の通り『金沢 5-1』の地価は上昇に転じていた。

	H25.1.1 (前年比)	H26.7.1 (前年比)	H27.1.1 (前年比)	H27.7.1 (前年比)
金沢（国） 5-1	457 千円 (▲1.1%)	-	468 千円 (2.4%)	- -
金沢（県） 5-11	570 千円 (+4.6%)	580 千円 (+3.6%)	600 千円 (+5.3%)	620 千円 (+6.9%)

以上上記の通り、金沢駅周辺のみならず、金沢市内の所要所で新幹線開通による経済効果の大きさを感じた視察内容であった。

2. 今後の金沢について

新聞・雑誌等では、金沢の不動産市場は過熱気味であるとの意見も一部にある。

この点、長野市においては1997年10月1日の新幹線の開業により、利便性は大幅に向上し、一時的に観光客も増えたが、一方で1998年2月22日の長野オリンピック閉幕以降は長野市が東京圏から完全に日帰り圏になったことから、ホテル経営が悪化し、大手企業の支店・営業所の統廃合によるオフィス空室率の上昇等の負の影響も顕在化したという事実があり、金沢市においても長野市同様、一段落すれば沈静化する可能性はあるだろう。だが、金沢市内で前日行われたシンポジウム及び視察を通して、金沢市内で営業等を営む人たちの自信に満ち溢れた話等を伺う限りでは地価の上昇傾向そのものは今後もしばらく続くのではないかと感じる。

さらに北陸随一の観光地であり、金沢城や日本三名園の1つ兼六園、長町武家屋敷跡など見どころが多い金沢市は北陸新幹線という強大なツールを手に入れたことにより確実に国際観光都市の仲間入りを果たしたと言える。歴史的なまちなみを活かしながらも新たな金沢市が創られ発展していくことで今後もますます多くの人がこの街を訪れるであろう。

わたし自身もまたそのような伝統と発展を兼ね備える金沢市に今度、妻と子連れて金沢市を訪れたいと思う。

なお、今回視察でご案内頂いた公益社団法人石川県不動産鑑定士協会理事 武田昭男先生にはこの場を借りて再度お礼申し上げたい。



玉泉院丸庭園にて



小山田 圭佑

日本不動産研究所 長野支所

平成 27 年 5 月に入会致しました、日本不動産研究所長野支所の小山田圭佑と申します。出身は神奈川県秦野市で、信州にきて初めて一人暮らしをはじめました。未だ 26 歳の若輩者ではありますが、どうぞよろしくお願い申し上げます。

現在の勤務先は、長野市にあります日本不動産研究所長野支所で、不動産鑑定評価を中心として業務をしております。

現在の職場に就職したのは、平成 25 年の冬で最初は横浜で勤務しておりました。現場ではオフィス、物流施設等の証券化対象不動産、売却や担保目的不動産の鑑定評価を中心に業務を行っておりました。横浜で 1 年半ほど勤務した後、長野支所へ辞令を受け、平成 26 年 8 月に郷間さんの後任として着任いたしました。

当初は実務修習の途中段階で、多くの人が政令市等の大都市部で受講する実務修習を、長野県で受けるという非常に稀な体験をいたしました。が、上司である塚田会長をはじめ、多くの方々の援助により、無事平成 27 年 4 月に不動産鑑定士として登録し、長野県不動産鑑定士協会の末席に加えていただくこととなりました。

不動産鑑定士を志すきっかけは大学生時代で、元々まちづくりに興味があり、公務員になるための勉強をしようと思っていたところ、不動産鑑定士を紹介するパンフレットをみつけ、不動産の経済価値の判定を通じてまちや社会に貢献する専門家である不動産鑑定士の仕事に興味を持ったことでした。現在でも、自ら書

いた鑑定評価書によって、不動産が動き、町並みが変わるのを見ると感慨深く、また依頼人様に感謝されればと踊り出したいくらいに嬉しく、この仕事を選んで良かったと思います。

残念ながら長野県はこれまでの人生でほとんど縁のない地域で、しかもそれまで大都市「ヨコハマ」で勤務していた手前、長野へ異動ということに対する当時の落胆ぶりは、今思い返すと顔が赤くなるくらいです。しかしながら、塚田会長をはじめ長野支所の方々はそんな私を温かく迎えてくれ、大人としても不動産鑑定士としても未熟者な私を温かく迎えてくれました。

また、信州での一人暮らしも冬の寒さには大変堪えましたが、スノーボードを始めたり、英会話を始めたり、家でケーキを焼いたり御一人様生活をそれなりに満喫しております。

今後は不動産鑑定士としてお客様に誠実に寄り添い、より高度な技能を発揮できるよう研鑽に努めたいと考えております。まだまだ未熟者ですが、諸先輩方におかれましては、御指導・御鞭撻の程何卒よろ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 (53 名)
【不動産鑑定士】

(平成 28 年 1 月 4 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
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
小山田 圭佑	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
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

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
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
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 0267-63-4005
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）D A N不動産鑑定事務所 諏訪市中洲1601	TEL 0266-53-5646 FAX 0266-53-5298

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
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
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	380-0936	やまびこ債権回収 (株) 長野市大字中御所字岡田178-2	TEL 026-224-4621
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	390-8704	(株) 八十二銀行 松本営業部 松本市大手3-1-1	TEL 0263-33-2282

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
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
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 22 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。冊子版を廃止後、PDF 版として発行し、4 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 P R 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 真子 浩

委 員 赤羽根 資裕、朝倉 宏典、岩瀬 朋久、大井 岳、金子 剛、下平 智行、高橋 達幸、
高山 久夫、檜原 邦雄、西入 将光、西澤 俊次、羽田 富雄、林部 敏弘、広部 紘行、
御子柴 進次、三原 三千雄



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/>