



# 鑑定しなの

KANTEI SHINANO

No.23

## ●表紙写真：白秋の日本のチロル「遠山郷下栗の里」

中央自動車道を降り、秋葉街道（国道152号）を走り、三遠南信自動車道の凄さに驚き、しらびそ高原から南アルプスを仰ぎ、御池山隕石クレーターに出会い、南アルプスエコーラインを楽しみ、遠山郷に着く。

遠山郷は飯田市の東部、南アルプスと伊那山地を二分する日本最大の断層といわれる中央構造線、その谷あいにある飯田市上村、南信地区は「遠山郷」と呼ばれている。

ふたつの山脈に挟まれ、谷の南北に峠があり、古くから隔絶の地とされてきた。

上村の一集落に天空の里下栗がある。下栗の里は南アルプスの山々を間近に望む山腹の最大38度の急傾斜地に家々が散在し、約47戸、100人余りが住むという。

標高1,000m前後の日当たりのよい南向きの斜面に古くから人々が定住したといわれている。

かつて下栗の里は上村の一部であったが、平成17年南信濃村とともに飯田市に合併し、現在に至るが、独特の風土に根ざした独自の文化が色濃く残っているといわれている。

平成21年には「にほんの里100選」に選ばれている。

農作物は下栗いもが有名で、下栗の土でしかできない高い甘味とでんぷん値が特徴とのこと。またキャベツ、根菜類、蕎麦等もきわめて美味とのこと。私は下栗いもで作ったせんべいをおみやげにしました。

下栗の里には伝統的な祭りもあり、中でも霜月祭りは重要無形民族文化財に指定されています。

この地方の景観の美しさ、自然と暮らしの調和、独特の文化等からオーストリアのチロル地方に似ていることから地理学者の市川健夫氏は下栗を「日本のチロル」と命名しました。

耕して天に至るといふこの下栗の里に「はんば亭」という食事処があり、そこで下栗の蕎麦を食し、遠山温泉郷「かぐらの湯」に浸るなかなかの旅でありました。

### 追記

この手記を書き終えた日の翌朝、市川健夫先生の訃報を信濃毎日新聞で知りました。

改めて先生の業績を称えるとともに謹んでお悔やみ申し上げます。

## 七曲がり下栗の里 雲 達幸

## ●裏表紙写真：しらびそ峠から南アルプスを望む

## 山裾に雲わき上がり 秋日和 達幸

会員 高橋 達幸

### ■撮影データ

カメラ：Nikon coolpix p500 レンズ：Nikkor 36X 40mm～144mm

# 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 ..... 4

## ◎特集

平成 25年土地基本調査 (法人土地・建物基本調査)の結果について 長野県企画振興部地域振興課・・・ 5  
平成 30 年度固定資産の評価替えに関する留意事項について  
長野県企画振興部市町村課税制係・・・・・・ 8  
長野競売不動産評価事務研究会 活動報告 御子柴 進次・・・・・・ 12  
リニア中央新幹線への期待と思惑 飯田市リニア推進部参事 佐藤 公俊・・・・・・ 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

## ◎委員会事業計画報告

総財務委員会 委員長 大日方 一成 ..... 19  
公益事業委員会 委員長 真子 浩 ..... 20  
評価研究委員会 委員長 大井 邦弘 ..... 21  
公的土地評価委員会 委員長 今牧 一宏 ..... 22

## ◎寄稿

「満蒙開拓」の史実を語り継ぐ 会員 寺沢秀文 (「満蒙開拓平和記念館」副館長・専務理事)・・・ 23  
県内企業へのヒアリング調査の結果について  
一般社団法人長野県不動産鑑定士協会 塚田、今牧、大日方、真子・・・・・・ 41

## ◎新入会員

郷間 智吏 一般財団法人日本不動産研究所松本支所・・・・・・ 44

## ◎資料

会員名簿 ..... 45

編集後記 ..... 49



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23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28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、6月の英国のEU離脱か残留かを問う国民投票で「離脱」を選択し、11月の米大統領選では過激な公約を繰り返したトランプ氏が選出される等、自国の利益を優先する保護主義や反グローバル化の動きが台頭した一年でした。国内では、4月に熊本地震が発生し、関連死を含む死者157人、全壊家屋約8,200棟の甚大な被害で、倒壊した家屋や陥没した道路、熊本城の石垣の崩落や一本足で支えているようにみえる櫓の映像が衝撃的で、被害の大きさに愕然とした思いでした。今年は8月に4個の台風が上陸しました。特に台風10号が岩手県や北海道を直撃し多数の死者を出したほか、農作物や文化財にも甚大が被害がありました。亡くなられた方々のご冥福をお祈りするとともに、被災された方々に心よりお見舞い申し上げます。自然災害はいつでも起こるかわかりません。最近の異常気象や地球の変化に危機感を覚えるようになってきました。その背景には、地球温暖化が深く関わっているといわれており、高炭素社会からエネルギーも食物も全てを循環させる低炭素社会へと転換する時期が来ているのかもしれませんが。また、大手広告代理店の違法な長時間労働の放置や軽井沢でのスキーバス転落事故によるバス会社の労務管理の問題、待機児童問題や非正規雇用の増大による格差の拡大等、子育てや働き方についても様々な問題が顕在化した一年でした。そんな中で、8月のリオ五輪で日本は史

上最多の41個のメダルを獲得したことや今年も東京工業大学栄誉教授の大隅先生がノーベル生理学・医学賞を受賞されたこと、5月にオバマ米大統領が広島を訪問されたこと等が明るいニュースで、18歳選挙権施行や「ポケモンGO」の日本での配信開始等も話題になりました。県内関係では、6月5日に天皇皇后両陛下のご臨席を仰ぎ、本県では52年振りの全国植樹祭が開催されました。また、初めての国民の祝日「山の日」を迎えた8月11日には上高地で第1回「山の日」記念全国大会記念式典が行われ、9月には軽井沢で「G7長野県・軽井沢交通大臣会合」が開催されたこと等が大きなできごとでした。県内景気は緩やかな回復傾向にあるといわれており、あまり実感はないのですが、県の地価調査でも住宅地において上昇地点が増えたり、商業地や住宅地で横ばい地点が増える等、以前に比べると確かに底打ちから上昇傾向が見られるようになってきました。さて、この先はどうか、私たち業界の先行きは・・・等、いろいろ気になるところですよ。

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、早3年の月日が流れました。新法人の組織や業務体制もほぼ安定し、当会の本旨である、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。本年4月より長野県宅地建物取引業協会様との共同事業で、不動産市場の現況や先行きの動向等の市場判断指標を広く県民に提供し、不動産取引や資産活用等の有用な情報として役立てていただくことを目的

に「不動産市況D1」調査を始めました。4月と10月の年2回調査で、当会の公益事業として今後も継続していく予定です。先にも述べましたが、自然災害のリスクが高まっております。当会では、7月に自然災害による被災者の債務整理に関するガイドラインに基づいて不動産の価格調査を行う「登録支援専門家」の登録手続きを行いました。また、11月には長野県と「災害時における相談業務に関する協定」を締結しました。当会においても自然災害が発生した時に迅速に対応できるようにするためのセーフティーネットとして、BCP（災害や事故等により通常業務が長期間に渡って実施できない状況において、事業・サービスをどのように実施していくかの方針を定め必要な対策を行うこと）対策の検討が必要な時期になってきました。また、11月には県内の企業を訪問して、不動産鑑定等の実施の状況や鑑定ニーズ等についての聞き取り調査を行いました。（当誌「県内企業へのヒアリング調査の結果について」をご覧ください。）その結果は、まだまだ鑑定評価の市場を開拓する余地は十分ありそうです。今後も不動産鑑定評価の普及を進める活動に注力していきたいと考えますので、引き続き関係各位のご協力を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23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28年長野県地価調査では、平均変動率が住宅地で-1.3%と20年連続、商業地で-2.1%と24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、地方圏の多くの県と同様の傾向となりました。また、都市部市街地の利便性の高い地域で、変動率が上昇又は下落から横ばいに転じる地点が多い反面、中山間地域では引き続き下落幅が大きい地点があるなど、二極化の傾向が見られたところです。そのほか、リニア中央新幹線長野県（仮称）駅予定地周辺で、変動率が下落から横ばいに転じる地点が見られました。今後、リニア中央新幹線建設工事の進展に伴い、土地取引の動

きも顕在化してくるものと見込まれることから、地価の動向を一層注視してまいります。

さて、本県では、平成28年9月に、県土利用の基本方向を示す第五次国土利用計画（長野県計画）を策定いたしました。本計画では、本格的な人口減少社会の到来や、自然環境等の悪化、相次ぐ自然災害の発生を踏まえ、適切な県土管理の実現、自然環境・美しい景観等の保全・再生・活用、災害に強い県土の構築を基本方針とし、限られた資源である県土の総合的かつ計画的な利用を通じて、持続可能で安全・豊かな県土を目指すこととしております。本計画の全文を長野県公式ホームページに掲載しておりますので、ぜひ御覧いただき、今後の不動産鑑定業務の参考にしていただければ幸いです。また、第五次国土利用計画の策定を踏まえ、土地利用の調整方針などを定める土地利用基本計画についても必要な変更を行い、目標とする県土管理が実現されるよう、鋭意取り組んでまいります。

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。

# 平成 25 年土地基本調査 ( 法人土地・建物基本調査 ) の結果について

長野県企画振興部地域振興課

## I. はじめに

国土交通省は平成 28 年 9 月に、「平成 25 年土地基本調査」の結果を公表しました。土地基本調査は「法人土地・建物基本調査」及び「世帯土地統計」(総務省「住宅・土地統計調査」の転写・集計により作成)の 2 つの調査からなります。平成 5 年に調査を開始して以来、5 年ごとに実施されているため、「平成 25 年土地基本調査」は第 5 回目の調査となります。

このうち、「法人土地・建物基本調査」については、第 5 回目の調査から政策的利用拡大の観点により、これまでの「法人土地基本調査」及び「法人建物調査」に、「企業の土地取得状況等に関する調査」を加えた 3 つの調査を統合し実施することとなりました。

「法人土地・建物基本調査」については、都道府県が調査対象法人の確認や調査票の収集等に協力していることから、今回は「鑑定しなの」の貴重な紙幅をいただき、調査の結果の概要をご紹介します。

## II. 調査の方法等

### (1) 調査の目的

土地・建物の所有・利用状況等に関する実態を全国及び地域別に明らかにし、土地の有効利用を的確に進める上で必要となる基礎的な統計データを収集・整備すること。

### (2) 根拠法令

統計法(平成 19 年法律第 53 号)に基づく基幹統計調査として実施。

※基幹統計・・・国の行政機関が作成する統計等のうち、総務大臣の指定により特に重要な統計として位置づけられているもの。

### (3) 調査時期

平成 25 年 1 月 1 日現在で実施。

### (4) 調査対象

・国及び地方公共団体以外の法人で、日本国内に本所、本社又は本店を有するもののうち、資本金 1 億円以上のすべての会社法人

・資本金 1 億円未満の会社及び会社以外の法人のうち、国土交通大臣が定める方法により選定した法人

## (5) 調査方法

調査票を往復郵便で国土交通省から調査対象法人へ送付。その後、会社法人及び全国規模の会社以外の法人については国土交通省が、その他の会社以外の法人については法人が所在する都道府県が調査票を回収。

希望する法人にはオンラインによる回収も併せて実施。

## III. 調査結果の概要

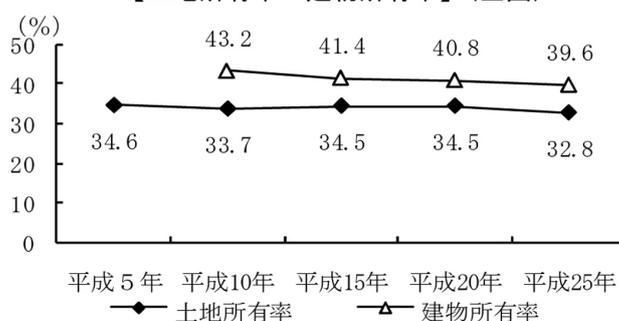
### (1) 土地・建物所有率

**土地所有率は 32.8%、建物所有率は 39.6%**

法人(国及び地方公共団体を除く)のうち、土地を所有している法人は全国で 67 万法人で、法人総数の 32.8%(土地所有率)となりました。また、建物を所有している法人は全国で 80 万 9 千法人で、法人総数の 39.6%(建物所有率)となりました。

長野県については、県内に本社がある法人のうち 1 万 6 千法人が土地を所有しており、土地所有率は 38.3%となりました。また、県内に本社がある法人のうち 2 万法人が建物を所有しており、建物所有率は 48.7%となりました。県内本社法人においては土地所有率・建物所有率ともに全国平均を上回る結果となりました。

【土地所有率・建物所有率】(全国)

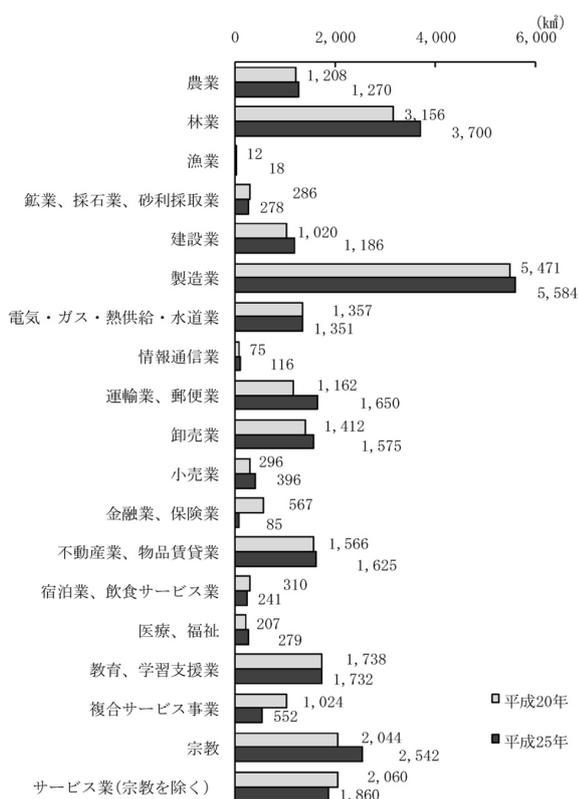


## (2) 業種別法人所有土地面積

業種別では「製造業」「林業」「宗教」「サービス業」で法人所有土地面積の 50%超を占める

業種別に法人が所有している土地の面積を比較すると、「製造業」が 5,584km<sup>2</sup>で最も大きく、次いで「林業」が 3,700km<sup>2</sup>、「宗教」が 2,542km<sup>2</sup>、「サービス業（宗教を除く）」が 1,860km<sup>2</sup>となり、これら上位 4 業種で過半（法人土地面積全体の 52.5%）を占める結果となりました。平成 20 年に比べると、多くの業種で増加しており、特に「情報通信業」、「運輸業、郵便業」、「小売業」、「医療・福祉」などが高い伸びとなっています。

【法人業種別土地面積】（全国）



## (3) 法人所有土地面積・建物延べ床面積

法人が所有している土地の面積は 2.6 万km<sup>2</sup>  
建物の延べ床面積は 0.2 万km<sup>2</sup>

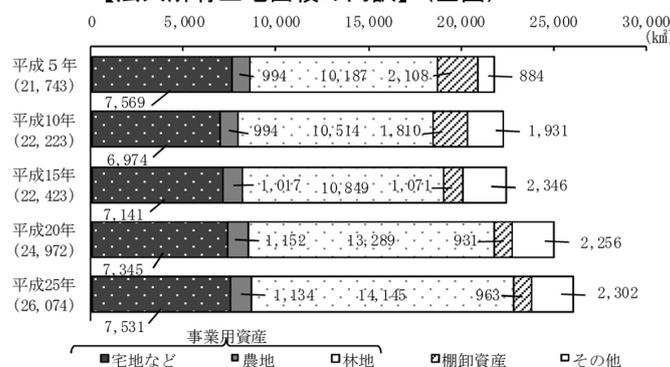
法人が所有している土地の面積は全国で 2 万 6074 km<sup>2</sup>でした。また、法人が所有している建物の延べ床面積は全国で 1,979 km<sup>2</sup>でした。

このうち長野県に存する法人所有土地面積は 662km<sup>2</sup>

で、全国の約 2.5%となり、全国第 8 位でした。また同じく長野県に存する法人所有建物延べ床面積は 37 km<sup>2</sup>で、全国の約 1.9%となり、全国第 16 位でした。

なお、土地・建物の所在都道府県別に比較すると、法人所有土地面積は北海道が 6,517 km<sup>2</sup>と最も大きく、第 2 位の静岡県 939 km<sup>2</sup>を大きく上回っている状況です。同じく法人所有建物延べ床面積について比較すると、東京都が 192 km<sup>2</sup>で最も大きくなりました。

【法人所有土地面積の内訳】（全国）



## (4) 法人所有土地・建物資産額

法人が所有している土地の資産額は 345.4 兆円  
建物の資産額は 89.2 兆円

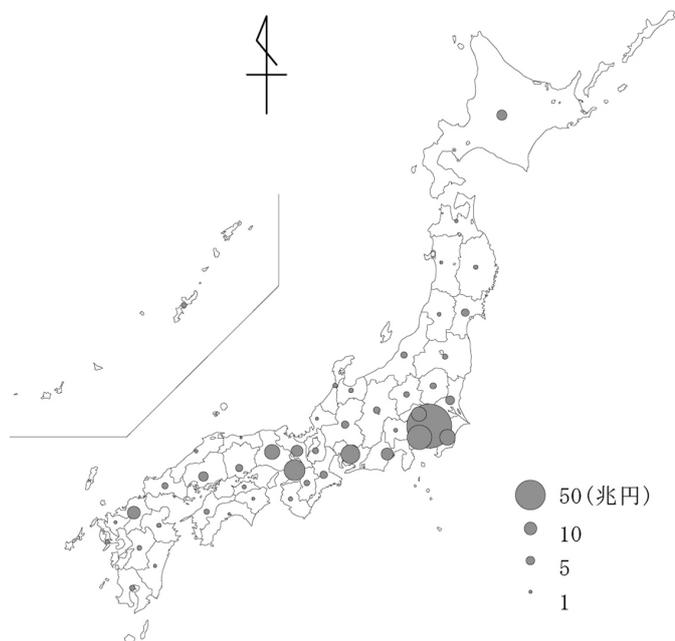
法人が所有している土地の資産額は全国で 345.4 兆円となりました。また、法人が所有している建物の資産額は全国で 89.2 兆円となりました。

このうち長野県に存する法人所有土地の資産額は 3.2 兆円で、全国の約 0.9%となり、全国第 18 位でした。また同じく長野県に存する法人所有建物の資産額は 1.4 兆円で、全国の約 1.6%となり、全国第 16 位でした。

なお、土地・建物の所在都道府県別に比較すると、法人所有土地資産額は東京都が 108.2 兆円と最も大きく、全体の 31.3%を占める結果となりました。

同じく法人所有建物資産額について比較すると、こちらも東京都が 15.1 兆円と最も大きく、全体の 17.0%を占める結果となりました。

【都道府県別法人所有土地資産額】（全国）



IV. おわりに

以上、簡単ではありますが、「平成 25 年土地基本調査」より「法人土地・建物基本調査」の結果について紹介させて頂きました。

なお、土地基本調査について、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://tochi.mlit.go.jp/shoyuu-riyou/kihon-chousa>

【以上】

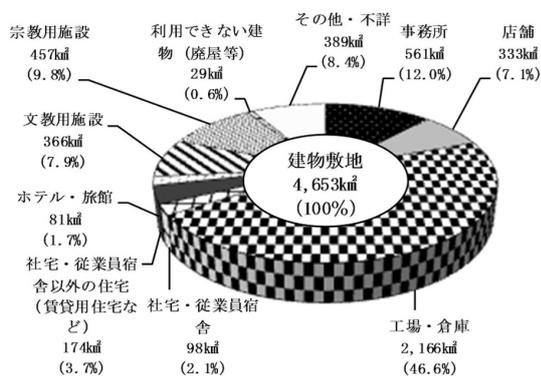
(5) 利用状況

法人が所有している土地面積のうち「宅地など」の6割は「建物」に使用

法人が所有している「宅地など」の土地面積 7,531 km<sup>2</sup>のうち、「建物」は 4,624 km<sup>2</sup>、「建物以外の土地」は 2,239 km<sup>2</sup>、「利用できない建物（廃屋等）」は 29km<sup>2</sup>、「空き地」は 573 km<sup>2</sup>となりました。

一方、建物の主な利用現況について所在都道府県別に内訳を比較すると、「事務所」の占める割合が最も高いのは東京都（39.2%）、「店舗」の占める割合が最も高いのは長崎県（23.7%）、「工場」の占める割合が最も高いのは三重県（55.1%）という結果になりました。長野県では「工場」の占める割合が 39.1%で一番大きくなりました。

【建物敷地の利用現況別面積】（全国）



# 平成 30 年度固定資産の評価替えに関する留意事項について

## 長野県企画振興部市町村課税制係

### 1. 始めに

平成 30 年度の評価替えを見据え、昨年 5 月に総務省から「平成 30 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 28 年 5 月 31 日付け総税評第 30 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〕、塩尻市〔畑〕、佐久市〔山林〕)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慮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地

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に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慮して作業を行う必要があります。

#### (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、前々回の評価替えから、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となりますので、格段のご協力をお願いします。

### 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 29 年地価公示価格、②平成 28 年都道府県地価調査価格(平成 29 年 1 月 1 日

に時点修正したもの)、③平成29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30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29年1月1日から平成29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30年度評価替えにおいても、平成29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29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、地価公示価格や都道府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慮して、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に留意するとともに、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をご覧ください。

### (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、日照障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、日照障害地等については、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、日照障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 30 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29年 1月26日（木）	県佐久合同庁舎
北 信	1月27日（金）	県長野合同庁舎
中 信	1月30日（月）	県松本合同庁舎
南 信	1月31日（火）	県伊那合同庁舎

# 長野競売不動産評価事務研究会 活動報告

御子柴 進次

## 1. 当研究会の現況

当会の評価人候補者は平成29年1月1日現在29名で、平成28年末に清水洋一先生と中村康德先生がご退任され、後任に西澤俊次先生が選任されました。

おふたりの先生には長い間私ども後輩をご指導頂き本当に有難うございました。西澤先生には、これからたくさんの評価経験を積み重ねていってください。

## 2. 当研究会の現況

長野県の評価候補人の執行体制は県下、長野・上田・佐久・松本・諏訪・伊那・飯田の7支部から幹事1名を選出し、会長・副会長合計9名の2年任期制で会の運営を行っております。本会は2年目の運営期に当たり、本年度は6月に予定しております競売不動産評価事務研究会の総会決議を待って新しい先生方がこの会の運営を担っていく出発の年にあたります。

本年度の活動状況は昨年度、一昨年度に引き続き裁判所から首席・次席・主任にご出席いただき、長野・上田・佐久・松本・諏訪・飯田・伊那の各幹事合同の4回の競売幹事会を開催いたしました。また本年度も本庁合同懇親会、各支部の年末年始支部協議会及び懇親会を実施いたしました。本年度は、固定資産税評価替等、公的評価作業が繁忙となる年にあたり、幹事会では各幹事全員の出席を念頭に以下の日程を組み実施いたしました。

第一回 (h27.8.31)・第二回 (10.28)・第三回 (12.7)・第四回 (h28.2.20)

討議事項・問題点・改善事項等を幹事会全員が共有し、各回の協議会の討議内容、話題にあがった事項等を各回、評価候補人全員に報告してまいりました。また一

昨年度から各支部の皆さん全員へ落札状況データ配布を継続実施しております。

本年度ご報告しました検討事項は多々ありますが、本会の本年度の活動の整理になりますので以下列挙させていただきます。

- ・各支部の競売受注状況、落札状況、ひやっと事例、難案件等
- ・新基準、標準書式の読合せ、改善点等の確認
- ・競売落札データの分析、活用
- ・田畑山林価格改定
- ・競売市場性修正 など

一昨年度から続いております春先の裁判所主催の評価候補人全員参加の評価人研究会につきましても、例年三月の開催に段取りを組みこませて頂いてまいりましたが、議題内容の詰めは繁忙期を避け比較的手が早く時期を狙っての開催はどうかとの裁判所、評価候補人双方の提案から現在再度日程の再確定を調整させて頂いております。

以下個人で感じたことですが、BITシステムの社会浸透が進むことに応じて、買手側は評価書を不動産の売買取引における重要事項説明書と同等と見做して評価人に損害賠償を求めるケースが全国的に増えております。ですので競売で扱われる物件は買手、売手双方からのトラブルが常に評価候補人に及んでくる可能性が常にあるという点を認識して、評価書の評価前提などにこの危険担保をどう組み込んでいくかなど、今後しっかりと工夫を重ねる事が肝要かと思えます。

裁判所の実施する競売は、完成されたスキームを持つ公的な普遍性を持った唯一の制度としての役割を担っておりますので、私達も日々の実務を積み重ね、研鑽を重ねて受命物件の一つ一つに対して、社会の信託に応えられる的確な履行を行っていくことが責務と感じております。



飯田市リニア推進部参事

佐藤 公俊

## リニア中央新幹線への期待と思惑

### “都の塵も通ひこぬ”街・飯田

「高速バスなら4時間15分か。午前10時の会議だから始発（飯田駅前4時30分発）だな」。東京駅近くで開催される会議への出張を準備していて、改めて母校（飯田高校）の校歌の一節である「ああ白雲の谷深く 都の塵も通ひこぬ」を思い出した。

リニア中央新幹線長野県駅（仮称）の周辺整備や地域振興策を長野県と飯田市が連携して検討するため、2年間の予定で長野県庁から飯田市役所に派遣されたのが平成28年4月。現在は、平成29年5月までに「リニア駅周辺整備基本計画」を策定すべく、日夜、リニア駅が設置される上郷北条地区の皆さんや関係機関等との調整に奔走している。

長野市からなら北陸新幹線で東京まで1時間半ほど。ところが都内からの直線距離が約180kmと長野市より近い飯田市までは、高速バスで4時間超、電車だと5時間かかる。リニア中央新幹線が開通予定の平成39年以降なら、品川～飯田間がわずかに45分で結ばれることになり、“都の塵も通ひこぬ”街が東京や名古屋に県内で最も近い都市へと変貌する。人の動きが大きく変わるの間違いはない。

### 東京・名古屋の通勤圏となる伊那谷

品川～飯田間は45分、名古屋～飯田間が27分で結ばれれば、飯田市は東京・名古屋の通勤圏となる。

北陸新幹線県内駅の乗車人員のうち定期券利用者割合を見ると、軽井沢・上田・長野駅は12～14%に対し、東京まで約1時間20分、大宮までなら約55分の佐久

平駅は35%に達している。4年制大学がなく若者の流出が課題となっている南信州地域は、リニア開通による若者の定住や二地域居住者、週末信州人の誘致に大きな期待を寄せている。

### 自然や文化を活かして観光振興

移動時間の短縮は新たな観光需要を取り込めるとの期待も地元では高まっている。

飯田市には国指定の名勝「天龍峡」や日本の秘境百選に選ばれた「遠山郷」がある。また飯田市は、農家に宿泊しながら農作業を手伝うことで農業や里山の大切さを学ぶ農業体験教育旅行の先進地でもある。周辺には「日本一の星空ナイトツアー」で有名な昼神温泉に駒ヶ岳ロープウェイ、妻籠・馬籠宿など、自然や文化を堪能できる観光資源には事欠かない。

南信州地域だけでなく上伊那地域や民間事業者等とも連携して、観光面でもリニア開通効果を活かしていかなければならない。

### 新幹線開業効果が続く金沢市

北陸新幹線の金沢延伸により、金沢市の観光客は大幅に増加し、駅前の地価も上昇している。新幹線開業の御祝儀は1年間といわれる中での金沢市の快進撃。飯田市も金沢市を手本にして、住みやすく、活気あふれる“善い地域”となれるよう、今から取り組んでいく必要がある。

## 取引事例分析結果の概要

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。

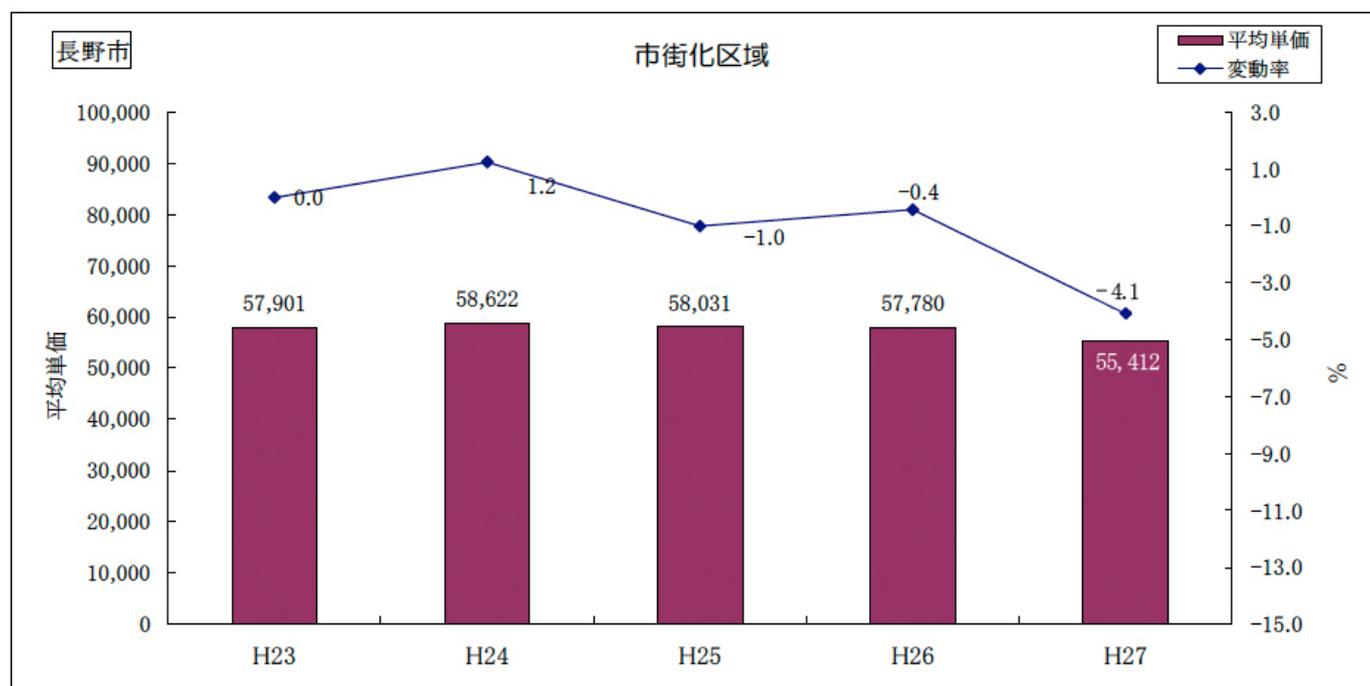
### 2. 分析内容

- ・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）

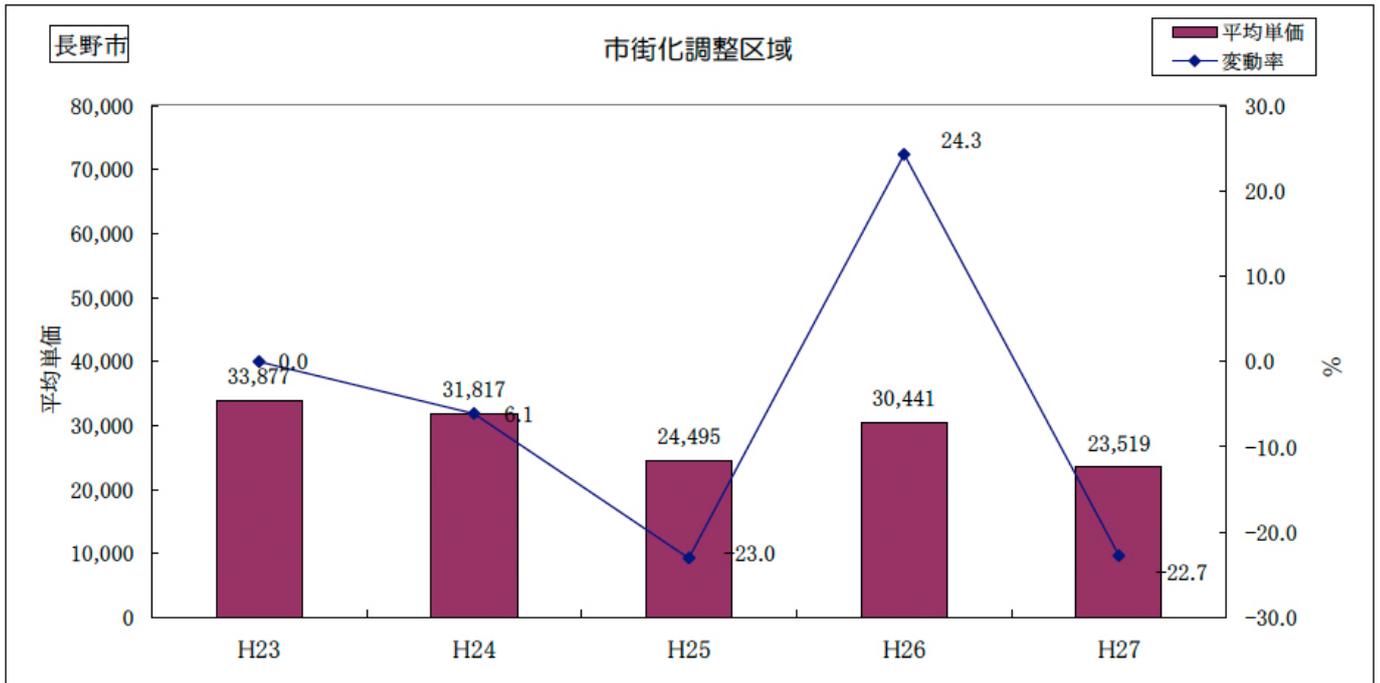
### 3. 長野市の分析結果

- ・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年にやや回復をみせたが、その後緩やかな下落が継続している。



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。



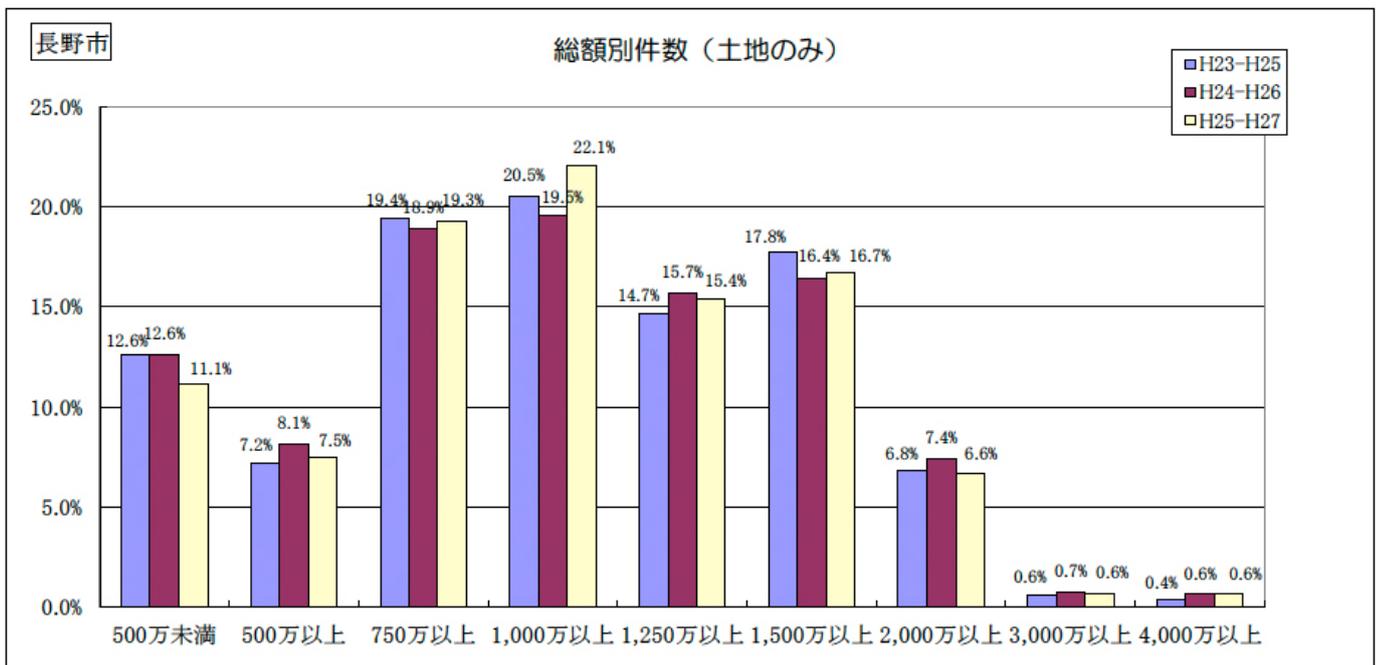
平成 23 年から平成 27 年までの 5 年間の変動率をみると、市街化区域内住宅地では最大+ 1.2%、最少- 4.1%と動きは小さいが、市街化調整区域内住宅地では最大+ 24.3%、最少- 23.0%と年により大きく変動している。

・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いうため、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 1,000 万円～ 1,250 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。また、500 万円未満の取引が減少している反面、1,000 万円～ 1,500 万円の取引が増えている。

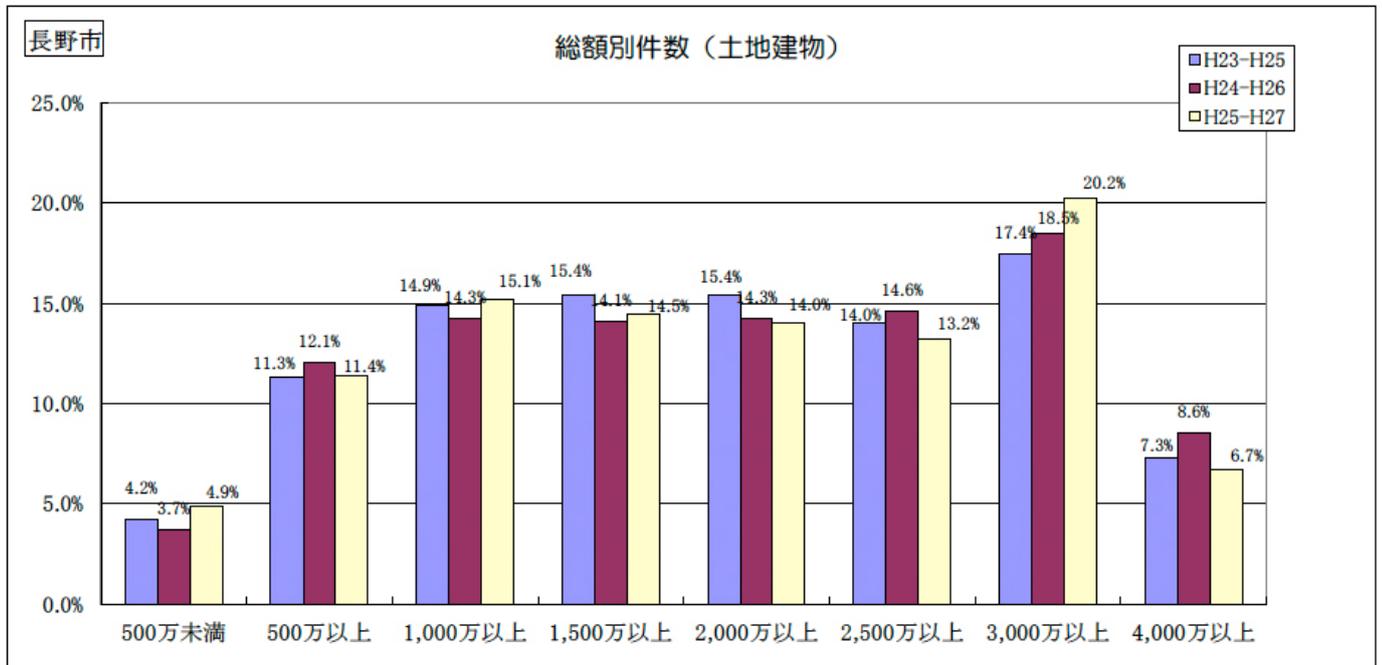


・総額別取引件数の割合（土地・建物）

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。

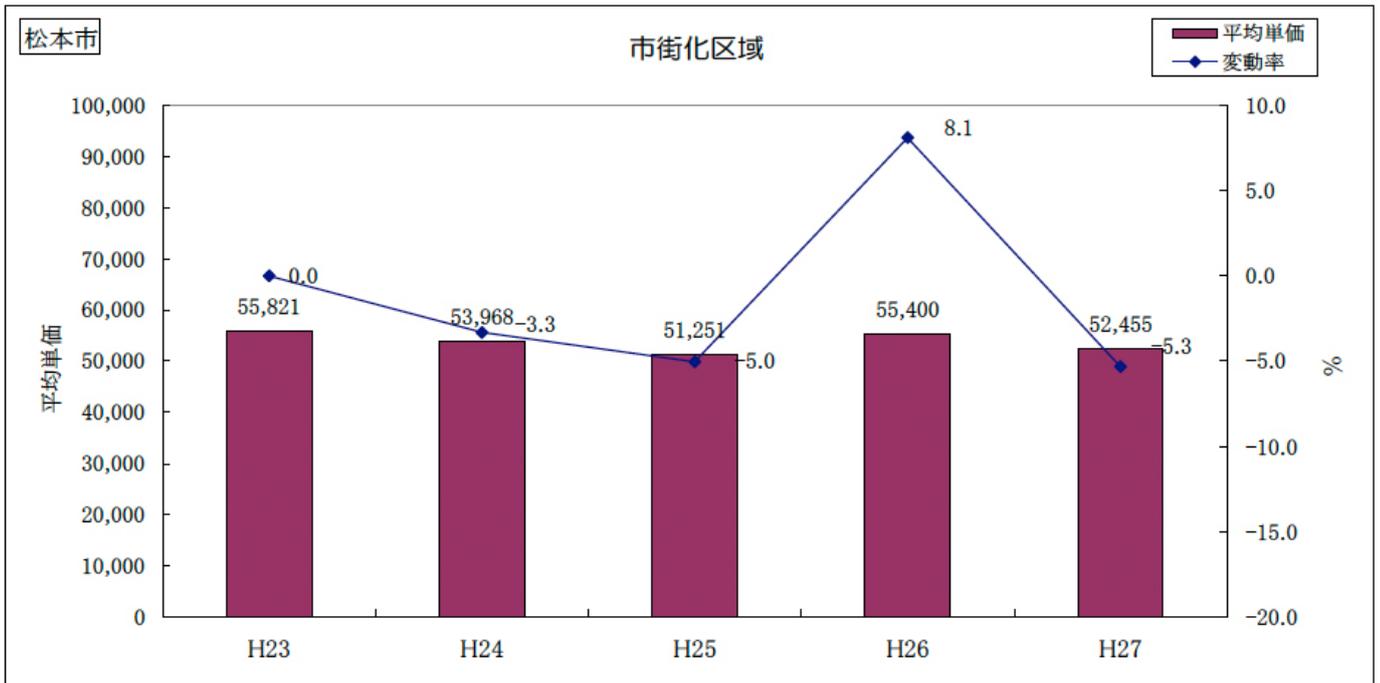
分析期間を通じて3,000万円～4,000万円が取引全体の約2割を占め、最多価格帯となっている。分析期間前期は1,000万円～2,500万円までほとんど同じ割合だったが、後期は価格が高くなるほど割合が小さくなっている。



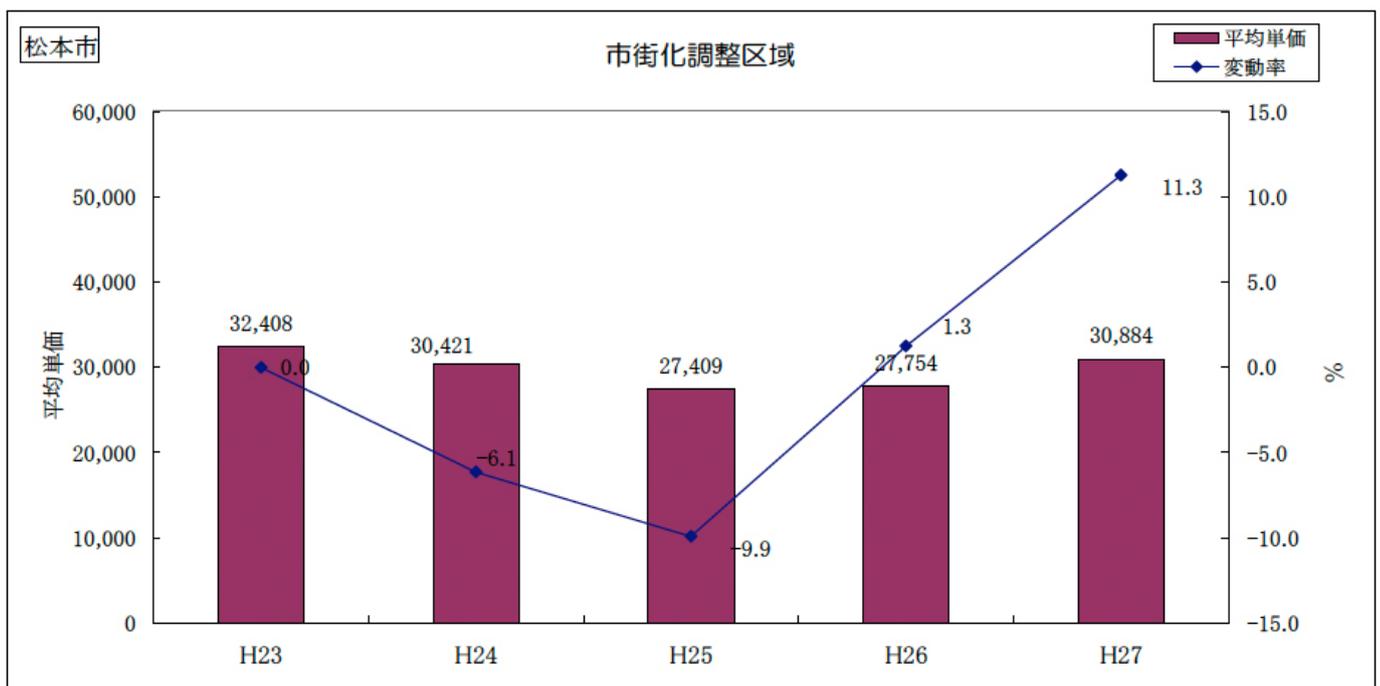
#### 4. 松本市の分析結果

##### ・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3～5%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190件（平成27年は174件）中120件（同100件）が50,000円以上、76件（同64件）が60,000円以上であった。最高価格は310,000円（同91,000円）、100,000円以上の取引は3件（同0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。

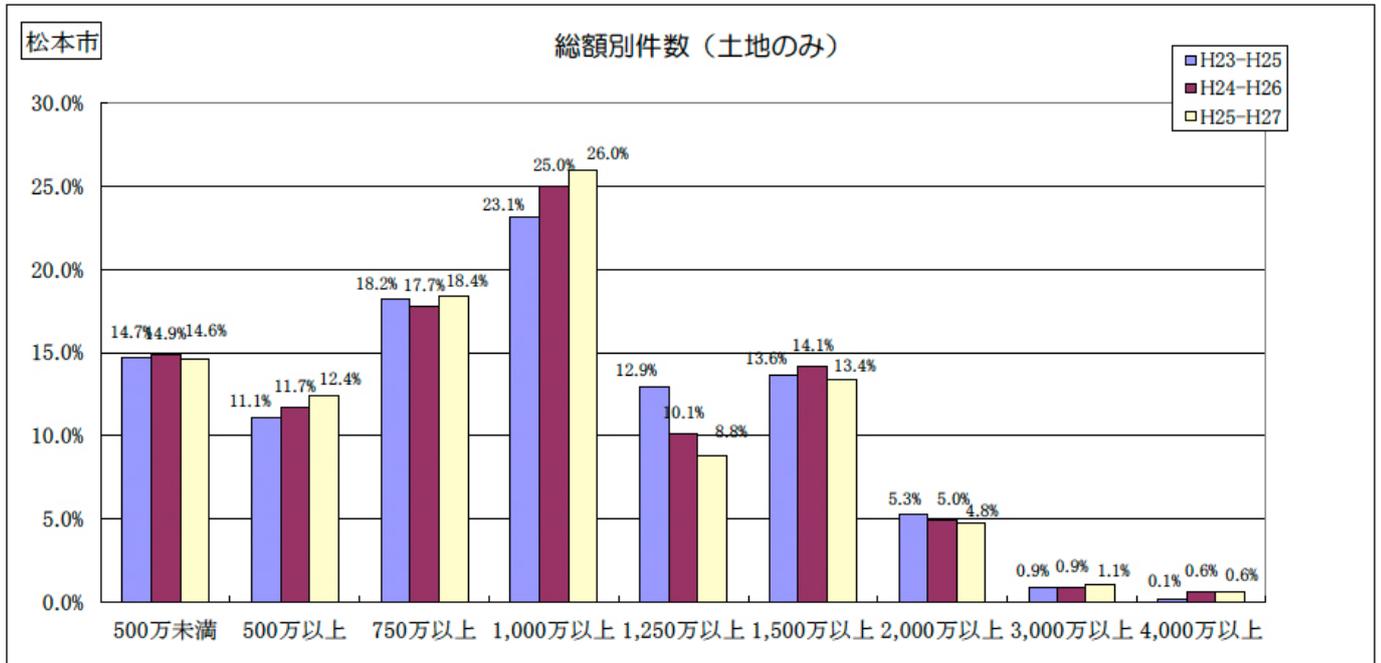


平成23年から平成27年までの5年間の変動率をみると、市街化区域内住宅地では平成26年を除き下落基調が継続しているものの、平成27年は平成25年を上回っているため、下げ止まりの可能性はある。一方、市街化調整区域内住宅地では平成26年から上昇基調に転じた可能性がある。

・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。

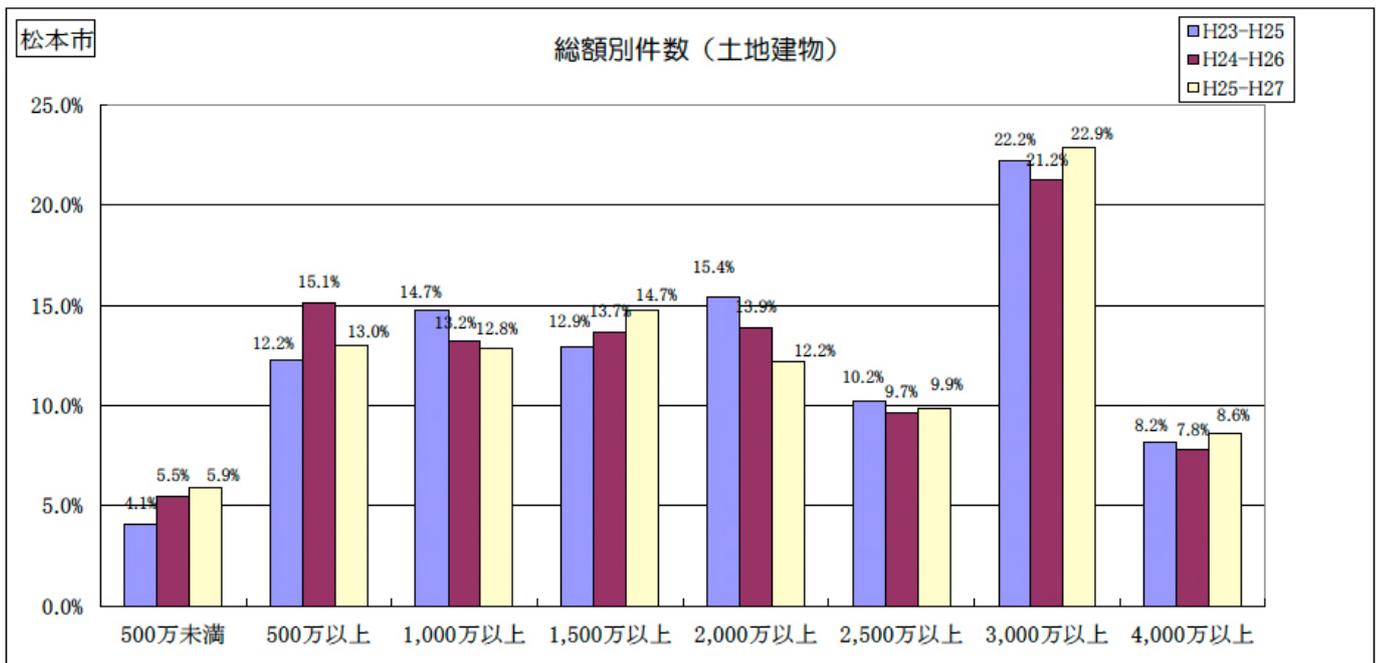


・総額別取引件数の割合（土地・建物）

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く、全体の2割強を占める。その他の価格帯では1,500万円～2,000万円の価格帯が増加傾向にあり、その前後は減少傾向にある。

3,000万円～4,000万円の取引の割合は長野市が直近20.2%であるのに対して、松本市は直近22.9%でありやや多い。



## 総財務委員会

委員長 大日方 一成

平成28年度に計画している総財務委員会の活動内容と、現在までの状況は、以下のとおりです。

### ①事務等合理化の推進

事務局では、諸謝金・日当交通費・委託費等の支払、これらに係る支払調書の作成、マイナンバーの取扱い等の煩瑣な作業が多く、事務局職員に過大な負担がかかっていましたので、インターネットバンキングの導入や会計ソフトその他ITの活用により、事務手続きの合理化を図ってきました。

また、事務局に印刷速度が速いプリンタを導入しました。

これらにより一定の成果は見られたものの、未だ改善の余地がありますので、今後も引き続き合理化推進に取り組んで参ります。

### ②規則等の見直し

定款については、関連法令との文言の整合性等を確保するため、若干の修正を行うこととし、第25回定時総会に修正案を提出し、承認されました。

規程類では、臨時雇用就業規則を改正して健康診断手当を創設しました。また、会員名簿登録事項変更等届出書の様式を制定しました。さらに、各種規程類の詳細な解釈について、理事会で討議し決定しました。

マイナンバーについては、昨年度において規程類や管理体制を整備したところですが、実質的な運用開始は今年度となりますので、不都合な点等が判明した場合には改善して参ります。

### ③収入・支出の適切な管理と公益目的支出計画の適切な推進

繁忙適正な予算執行のため、ITの活用等によって、入金金の処理及び管理を安全かつ迅速に行える体制を構築するという目標を掲げていたところですが、未だ不十分な点がありますので、引き続き改善努力を続けて参ります。

当協会は、事業規模に比して比較的潤沢な資金を保有していますが、その約半分は公益目的財産残額に相

当し（平成28年4月1日現在）、それは公益目的支出計画に基づく実施事業で費消することが義務付けられているものなので、自主的に使える資金は見かけほど多くありません。当協会が新しく始めた不動産DI事業は、公益事業としての性格を有しており、認可を受ければ公益目的支出計画に基づく実施事業とすることができます。そこで、その旨の認可申請を行った結果、平成28年11月に認可が下りましたので、公益目的支出計画の進捗に寄与することと思います。さらに、今後は、共通費のうち実施事業に配分すべき適正な額を実施事業に配賦していくこととしますので、公益目的支出計画完了時期の前倒しが期待できます。

### ④理事会の運営・その他会議の円滑な実施のサポート

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、会員の皆様に報告するという目標を掲げて参りました。しかしながら、迅速性・簡潔性の点で未だ改善の余地があると思いますので、引き続き努力して参ります。

末筆ながら、上に掲げた事項は、理事会や総会の権限に属する事項等、総財務委員会単独では処理できない事項が大半であり、役員及び事務局並びに会員各位のご理解とご協力がなければ一歩も進まないものばかりでした。この場を借りて深く感謝申し上げます。

以上

# 公益事業委員会

委員長 真子 浩

平成 28 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

5 月 10 日に土地価格比準表の 7 次改訂を受けて「土地価格比準表 7 次改訂及び補償における土地評価について」の研修会を当会主催で行いました。関東地方整備局の用地担当の方を講師にお招きし、実務に即した土地評価についての話をお伺いしました。

8 月 8 日には、「建物の経済耐用年数と経済価値」と題した研修会を明海大学不動産学部の前川俊一先生をお招きして開催しました。

その他、9 月 21 日に公的土地評価委員会と合同にて市町村の税務担当者と鑑定士を対象とした「平成 30 年固定資産評価替え実務研修会」を開催いたしました。

## 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、4 日、6～7 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、諏訪、伊那、佐久の 7 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 3～4 日、6～7 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、飯田、諏訪、須坂、駒ヶ根、佐久の 8 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

毎年発行しておりますが「長野県地価調査書」ですが、本年も昨年同様、冊子版のみの発行とし、無事に平成 28 年 11 月に「平成 28 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 5 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 28 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各業務が発生します。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、本年4月及び10月に不動産DI調査を実施しました。当調査は長野県の後援のもと一般社団法人長野県宅地建物取引業協会との共同事業として行い、結果は冊子にまとめ配布しましたのでご利用ください。

## 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参ります。

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年に当たり、3年前の前回評価替えにおける課題を踏まえ、価格均衡化会議や評価体制の整備・拡充のため、以下の事業の実施に取り組んで参りました。

### ①価格均衡化会議の運営や評価体制の整備について

これまでも公的土地評価委員会にて、価格均衡化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研修会の企画・実施について

去る平成28年9月21日に、松本市キッセイ文化ホールにて、市町村の固定資産税ご担当者様向け並びに当協会会員を対象に、公益事業委員会との合同事業として、固定資産評価替え実務研修会を実施し、大勢の皆様にご参加頂きました。内容を第1部「鑑定評価書の読み方」、第2部「宅地等の評価における留意点」とし、開催後のアンケート結果は概ね好評で一定の成果を挙げることができました。

### ③価格均衡化会議の資料の整備について

去る平成28年11月1日に委員会を開催し、価格均衡化会議のスケジュール管理、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検討会議で使用する地図のみの整備とする方針に基づき、県下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均衡化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の位置が同一地図上に明示され、前回からの3年間の両ポイントの指数推移がグラフで表示され価格推移が一目瞭然で分かりやすくなりました。

### ④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。

## 「満蒙開拓」の史実を語り継ぐ

会員 寺沢秀文

(「満蒙開拓平和記念館」副館長・専務理事)

### 1. 驚きであった両陛下のご来館



記念館にご来館頂いた両陛下

昨年11月17日、天皇・皇后両陛下が下伊那郡阿智村にある全国で唯一の満蒙開拓に特化した「満蒙開拓平和記念館」に「両陛下の強いご希望」によりご来館されました。不動産鑑定士としての本業の傍ら非常勤の副館長兼専務理事として当記念館でボランティア活動する当方も、来館ご内示の3ヶ月ほど前からの準備、ご来館当日、またご来館後までも含めて、このことにかかなりの時間を費やした昨年後半でした。今回の両陛下のご来館は「あるいはいつかは」とも思ってはいたものの、まさか開館からまだ3年半のこの時期にご来館頂けるとまでは思っていなかっただけに、宮内庁から内々でのご内示のあった時には記念館関係者一同も大変驚いた次第でした。とりわけ、この記念館構想の「言い出しっぺ」として当初から関わってきた当方にとっても、このご来館は大きな驚き、かつ喜びであったと共に、ご来館当日は当方が両陛下のご案内役を務めさせて頂いたこの貴重にして名誉ある体験は忘れられないものとなりました。

今回、両陛下にもお越し頂いたこの満蒙開拓平和記念館のことについて寄稿して欲しいというご要望をお受けし、このことに触れ、また私事ながら、この記念館や満蒙開拓に対する当方の関わりや思い等について、以下少しばかり触れさせて頂くこととしたいと思います。不動産鑑定には全く関係の無いテーマにて恐縮ではありますが、全国で最も多くの満蒙開拓団を送出したこの長野県の大切な現代史の一端でもありますので、ご一読頂ければ幸いです。また、冒頭、まずはこの記

念館建設時、またそれ以降も、県内外の不動産鑑定士の皆さん始め多くの御関係者の皆様方より多くのご寄付等賜り、その後も厚いご支援等を頂いておりますことに厚く御礼申し上げます。

### 2. 旧満州と満蒙開拓団送背景

平成25年4月、下伊那郡南端の阿智村に開館した「満蒙開拓平和記念館」。ここになぜ全国で唯一の満蒙開拓に特化した記念館が、それも民間運営として開館されたのか、その経緯等についてまず少し触れたいと思います。それに至るには、まずは「(旧)満州(国)」と「満蒙開拓(満州開拓)」のことについて触れなくてはなりません。

まず、「満州(国)」についてですが、歴史にお詳しい皆さんには今さらでしょうが、明治期、日本はロシアとの「日露戦争」(明治37~38年)に辛うじて勝ち、その戦勝利益の一環として、それまでロシアが権益を持っていた満州地方の鉄道の権利(後の「満鉄」)を手に入れ、この沿線等を中心として権益を伸ばし、やがて1932年(昭和7年)、日本が実質的な支配者となって「満州国」を建国することとなります。清国の最後の皇帝であり廃帝であった「愛新覚羅溥儀」(満州族)を皇帝に据え、一応は独立国の形態を取り、「五族協和(日、満、漢、朝鮮、蒙古)、王道楽土」等をスローガンとするも、実質的には日本人が支配者的立場にあり、民族差別もある半植民地的な国家(傀儡国家)であったことは、そこに住んだ両親ら開拓団員や多くの人たちも戦後において証言しているところです。今でも中国側ではこの「満州(国)」の存在自体を認めず、中国側ではこの「満州(国)」のことを「偽満」と呼ぶのが一般的です。また、この「満州(国)」は「侵略」等として当時の世界中からの批判の対象となり、これをきっかけとして日本は当時の「国際連盟」を脱退(1934年)し国際的に孤立、戦争へと突き進むきっかけともなったものでした。

そして、この満州国に全国各地、全ての都道府県から約27万人の満蒙開拓団が送り込まれました。また、余り知られていないことですが、日本国内からだけで

なく、当時日本に統治され植民地となっていた朝鮮半島からも多くの朝鮮人の満蒙開拓団員がこの旧満州に送り込まれています。では、なぜ、この満州国に沢山の開拓団員が送り込まれたのか、それには大きくは2つの理由があったとされています。まず、一つには子沢山であり貧困、疲弊状態にあった地方農村等の国内からの「人減らし」、そしてもう一つは満州の権益を争う北のソ連や現地の反日勢力等に対するためのいわば「人の盾」、「人間の防波堤」を配置するためにであったとされています。当時の国内農村の多くは貧しく、子沢山の中で分け与える田畑も無い中で、「満州に開拓に行けば20町歩の大地主になれる」という誘い文句は農家の次男、三男坊には大きな魅力でした。私事となりますが、当方の亡き父も同じでした。父は現在の下伊那郡高森町、かつての旧山吹村の農家の8人兄弟の三男坊であり、分けてもらえる農地も無い中で、次兄と共に満州へと渡満した開拓団員の一人でした。そして、この開拓団は北のソ連や現地の抗日活動等に対する備えとするための国防上の一端を担わされて、後の時期での渡満になればなる程、危険な奥地方面へと配置されていきました。前述の日露戦争に敗れたロシアはその後、「ロシア革命」によりソビエト連邦（ソ連）と国名が変わりますが、このソ連はその後も旧満州の奪回を狙っていたと言います。そして、それは当時の日本にとっては大変な脅威であり、「満州は日本の生命線」と言われ、満州の防衛は国家的な使命でした。その防衛の一端を民間人である開拓団が担わされたのが満蒙開拓のもう一つの姿でした。昨年秋、旧満州の奥地、かつての旧ソ連と旧満州との「旧ソ満国境」に近い黒竜江省の宝清県という場所を訪ねました。この旧ソ満国境に近い危険な地域にも長野県などからも沢山の開拓団が送り込まれていました。旧満州国には日本の陸軍（関東軍）が配置されていましたが、広大な旧満州の大地を実質支配し、北のソ連の脅威等に備え、現地でも多発していた抗日活動（日本側では「匪賊」などと呼んでいた）を抑えるにはそれだけでは不十分で、それを補う目的をも持って開拓団は主には旧満州の北半分（北満）を中心として配置されていきました。そして、関東軍の食糧、軍馬等の供給基地とし、最後には兵士の補充基地とするために日本人の開拓団を現地に展開していったわけでした。

### 3. 最も多かったのが長野県



旧満州の広大な大地

このような国防の一端という目的をも担わされて全国から約27万人の開拓団が送り込まれ、全国全ての都道府県から送り込まれていきますが、その中で圧倒的な多さで第一位であったのが我が長野県でした。満蒙開拓の団員数については各種の異なった数字がありますが、唯一、都道府県別の団員数が掲載されている『満州開拓史』という書籍に掲げられている数字を見ると（別添資料1表、P39参照）、第1位は長野県で37,859人、第2位が山形県の17,177人ですから、その2倍以上という圧倒的な多さです。また、別添資料2表（P40参照）として長野県内の当時の地区別での送出数を見ると、飯田・下伊那地方（以下、「飯伊地区」と略す）が8,389人と最も多く、全県の約1/4を占めます。この数表では長野県の総数は32,992人となっていますが、これは旧満州から引き揚げてきた元満蒙開拓関係者による全県組織である「長野県開拓自興会」（既に解散）が作成した開拓団員名簿によるものであり、これはソ連が満州に侵攻した昭和20年8月9日に現地の開拓団に籍のあった長野県出身者を拾い出した数字です。したがって、前記の1表における数字とは食い違いがあります。

では、なぜ長野県が全国でも最も多く、そしてその中でも飯伊地区がこのように圧倒的に多かったのかですが、一つには全国の地方農村部と同じように山間地が多く、分けて与える農地等が少ないという地形的な理由も大きいも、やはり当時の県内、あるいは飯伊地区の指導者層の中に満蒙開拓推進論者が多かったことが大きな理由であったと言われてしています。前記通り、農家の8人兄弟の三男坊であった父も、分けてもらえる農地も無い中で、当時は「満州熱」とも言われてい

た世相の中で、満州への誘い文句に乗って次兄と共に渡満していった口でした。当時、長野県を含め農村部の主力産業であった養蚕業は、世界大恐慌の嵐の中で生糸価格の暴落や冷害・霜害等で打撃を受け、農村は貧困に喘ぎ、父の家も祖父が村議会の副議長を務める比較的裕福な農家であったにも関わらず、当時は主要な収入であった生糸値が暴落し学費にすら困るような貧困状態であったと言います。その父が満州行きを決定したのは、この飯伊地区から多くの開拓団員が参加した「松島自由開拓団」という開拓団の生みの親である松島親造という方の講演を聞いたことからであったそうです。この方は、旧下伊那郡市田村（現高森町下市田）の出身であり満州国吉林省総領事館の朝鮮課長であった方で、日本帰国の度に講演会等で満蒙開拓の有為性を説き、これを地域の行政や教育界の指導者層が支持し、早い時期から自由開拓団として送出していったわけでした。父はこの松島親造氏に心酔し、渡満後の1年目の冬、農耕等できない冬期間中の半年近くを吉林市の松島氏宅に下宿生活した程でしたから、開拓団員募集に自ら進んで手を挙げています。その時の団員の面接試験は下伊那農学校（現下伊那農業高校）の初代校長・芝原彦十校長の飯田市内の自宅で行われたのだそうです。そして昭和16年4月に最初は単身にて渡満しています。この松島親造のような人だけでなく、長野県内には多くの満蒙開拓推進論者がいたと言われています。行政界においても同様で、例えば、満蒙開拓を管轄した「拓務省」（後には大東亜省）からの指示を受けて団員募集等を行った各県での担当部局が拓務課であり、後に長野県知事となった西沢権一郎氏もその拓務課長を務めています。いわば満蒙開拓を送り出した先頭にいた方です。当時の世相等の中で国策でもあった満蒙開拓の送出に行政界、教育界等が深く関わったのは当然の成り行きだったのでしょうか、しかし、その総括、反省等は戦後どのようになされてきたのかは考えなくてはならないところだと思います。

また、長野県が最も多かった背景として、国策等に素直に従う勤勉な県民性や、あるいは当時、取り締まり対象にあった共産党員が大量に逮捕された「教員赤化事件」（昭和8年）で特に県内の教員から多くの逮捕者を出した長野県教育界では、その名誉挽回のために国策であった満蒙開拓送出のノルマ達成に積極的に協力することで名誉挽回しようという思惑も働いたとい

う点を指摘する研究者の方もいます。

いずれにしても、このようにして長野県からは全国で最も多くの開拓団員が満州へと送り込まれます。この満蒙開拓団、最初は武装移民団（試験移民団）とも言われ、全国各地からの開拓団員と共に渡満していきますが、やがて満蒙開拓政策の本格化に伴い、単独県での募集の全県開拓団が送出され、やがては個々の村からの分村という形での「分村開拓団」が全国各地から送出されます。その分村開拓団の全国で一番最初の送出は長野県からで、現在の南佐久郡佐久穂町の一部である旧大日向村からの分村が最初の例でした。この大日向村開拓団は現地では「モデル村」と言われ映画や小説にまでなったほどでした。この大日向村開拓団からの引揚者たちが戦後に再入植した場所が浅間山麓、軽井沢町の現在の大日向地区です。昭和天皇、今上天皇が時々ここを訪問されるのは静養先の軽井沢にあると言っばかりでなく、全国で最初の満州への分村の引揚者たちの再入植地であるということも大きく影響していると思います。

#### 4. 様々な開拓団の形態

かくして日本各地から渡満していった満蒙開拓団ですが、その送出形態等には様々なものがありました。なお、「満蒙開拓」とも「満州開拓」とも言いますが、当時も今もどちらも使用されており、当初段階等では「満州国」の版図に内蒙古の一部も含まれていたことから「満蒙開拓」と通称されていました。後に国も「満州開拓」と呼称統一しますが、当初段階で関わった開拓団の多くの人々は「満蒙開拓」という呼び名に親しみを持っていること、また前記通り中国側ではその侵略性等から「満州」という言葉自体を忌み嫌っていること等もあり、当記念館でも館名を「満州開拓」ではなく「満蒙開拓」と冠した経過があります。その満蒙開拓団、国策としては、満州国が建国された昭和7年から第一次開拓団が試験移民（武装移民とも）として送り出され、その試験移民の後、昭和11年の第五次からは一般開拓団に移行し、単独県送出としては全国で最初の全県規模開拓団の「黒台信濃村開拓団」を送出したのも長野県でした。これに続いて、貧しい農村等からの分村という形で「分村開拓団」が送り出され、それも集まりが悪くなると周辺の数ヶ村などが合同で送り出す「分

郷開拓団」が送り出されていきます。貧しい寒村等からの満蒙開拓団送出を推進するため、「農村経済更正計画」というのを立てさせ、その中で満州への分村等を進めた村の母村には財政的支援をする等の「アメ」を与えることにより送出を煽っています。しかし、戦争の激化による徴兵等により、開拓団員の集まりが悪くなると、それよりも年少者を対象としての満蒙開拓の送出を図るようになります。僅か満14～17歳の青少年たちを対象とした「満蒙開拓青少年義勇軍」です。各地、各校に送出人数の割当が行われ、現場の教師たちもそのノルマ確保に追われることになります。彼らは現在の水戸市にある「内原訓練所」に集められ、3ヶ月程度の短い訓練を受けた後、屯田兵的に主には旧ソ連国境近くの北満の地に送り込まれて北満警備の一端を担うことになります。「満蒙開拓団」約27万人のうち約3割はこの青少年義勇軍でした。長野県内からも6,936人(未渡満者含む)もの青少年義勇軍が渡満等しています。



満蒙開拓青少年義勇軍の少年たち

また、開拓団の多くは地方からの送出でしたが、地方からのみでなく東京など都市からも送出されています。世界大恐慌下にあった日本国内では農村部だけでなく都市部でも経済困窮しており、有名な例としては現在の東京都品川区の一部である荏原区にあった武蔵小山商店街では商業者等が食べられなくなってしまう、商店街を挙げて農業移民として渡満していった「荏原郷開拓団」という団などもあり、彼らは「転業開拓団」とも呼ばれています。実はこの東京からは約11,000人と全国で9番目の多さで渡満しており、前記の両陛下来館時にこのことをご説明申し上げると「東京からもそんなに沢山行っているのですか」と天皇陛下も驚いておられました。また、開拓団の多くは現

地では農業に従事した農業移民でしたが、中には沿岸部で夏季には漁業も行う「漁業開拓団」や「酪農開拓団」、「林業開拓団」なども少数ながらありました。

## 5. 現地での開拓団の生活の様子など

かくして日本各地から渡満していった開拓団の人々の現地での生活の様子ですが、少し当方の父の例等に触れてみたいと思います。父が昭和16年に渡満して行ったのは吉林省の「水曲柳開拓団」という場所でした。「満蒙開拓」ですから、荒野を開墾しての「いざ開拓を」と勇んで渡満していったその場所には、既にもう家も畑も用意されていました。実は、満蒙開拓は「開拓」とはいいながら、その多くが実質的には本来の「開拓」とは言い難く、結局は日本による侵略の加担者として現地の人々の田畑や家を奪ったという面も多分にあったという事実は否定できないところです。一部には辺境地に入り、実際に原野等を開墾した開拓団も少なからずあったものの、開拓団の多くは現地の中国人の農地や家を半強制的に買い上げ等し、これを強引に追い出し、そこに入っていったという入植形態がかなりを占めるのが実態です。この既耕農地の買い上げ等に際しては、国策会社であった満州拓殖公社や日本軍(関東軍)なども後ろ盾となり、実際の買収等は満鉄の子会社である「東亜企業」という不動産会社などが当たっていたと言います。父達の入っていった「水曲柳開拓団」も同じであり、現地の中国人たちから買い上げたという農地を満州拓殖公社から分け与えられ、住む家も元々は中国人の家であったと言います。幸いこの水曲柳での現地の人々との交流は比較的穏やかで、水曲柳の属する吉林省には朝鮮族が多かったところから、父の家でも朝鮮人を小作人として主には水田耕作を任せ、父達は畑作を主に行っていたそうです。このような必ずしも実際には「開拓」とは言えなかった満蒙開拓ですから、当然に現地の中国人たちの多くは日本人たちを恨んでいました。終戦直前、ソ連軍が侵攻してきた時、開拓の村を襲ってきたのはソ連軍ばかりでなく、多くの中国人たちも襲ってきました。この時のことを開拓団員の皆さんの多くは「匪賊が襲ってきた」と言いますが、しかしその多くは日頃から日本人のことを恨んでいた現地の中国農民たちでした。満蒙開拓の史実には日本人開拓団の犠牲等の「被害」も沢山ありま

したが、それ以前に現地の人々に対する「加害」もあったという満蒙開拓の両面性もまた忘れてはならないことだと思います。

私事が続き恐縮ですが、父は昭和16年の渡満時は独身でしたが、3年目の冬に家族招致（今でいう婚活）のために帰国、人を介しての紹介で母と見合いをして結婚しています。当時のことですから、結婚式の1週間前に初めて2人だけで会ったのだそうです。こうして母もいわゆる「大陸の花嫁」として渡満することとなり、昭和19年4月、母は父と共に満州へと渡り、翌20年2月に長男を授かっています。しかし、平和な生活も束の間、戦局は日々悪化し、不文律ながら「開拓団からは徴兵されない」という話しであったものが、世界最強と言われた関東軍も南方戦線等へと兵力を割かれ、ついに開拓団からも「根こそぎ動員」と言われる徴兵が行われるようになります。父も終戦の僅か2週間前に赤紙（召集令状）を受け取り、2日後には満州国の首都であった新京（現長春）にて入隊しています。しかし、銃など武器は不足にて支給されず、塹壕掘りなどをやらされていたそうです。そして、父はそのまま終戦と共にソ連軍の捕虜となってしまい、3年間のシベリアでの抑留生活を送ることとなります。私事となりますが、我が家に両親と長兄が満州時代に撮ったたった1枚だけの写真が残されています。カメラなど個人では持っていない当時、牛車に約1時間揺られて町に出て、その写真館で撮ったたった一枚の家族写真だったんだそうです。この写真は終戦時に現地で失われ、長らく当家にも無かったのですが、一昨年夏、母が94歳で亡くなった時、母の姉の家から「古いアルバムの中にあった」として持ってきてくれた70年ぶりの当時の家族写真です。ここに写っている長兄も終戦の年の冬を越せず、新京（現在の長春）の避難民収容所で僅か1歳の幼い命を落としています。



満州での唯一の家族写真

## 6. 開拓団の悲惨な逃避行と越冬中の多くの犠牲



旧満州に残る開拓団住居

渡満後、取り敢えずは平和な生活を送っていた両親ら開拓団の人々でしたが、苦難が襲いかかります。昭和20年8月9日、突如として、不可侵条約（中立条約）を結んでいたはずのソ連がソ満国境を越えて侵攻してきます。しかし、この時、現地の開拓団には若い男性の姿はありませんでした。当時、世界最強とも言われていた日本関東軍でしたが、戦局の悪化に伴い、その戦力の多くが南方戦線や本土防衛等のために転出し弱体化してしまっていますが、数の上でもこれを補うためにろくに軍事訓練も受けていない開拓団の18歳から45歳の青壮年男性を全て徴兵してしまいます。この「根こそぎ動員」という徴兵により壮青年男性の姿は開拓団から全て消え、残されていたのは女性、子供、老人ばかりでした。ここにソ連軍、そして日頃から日本人のことを恨んでいて暴徒化した一部の現地中国人たちが襲いかかり、悲惨な逃避行が始まります。ではこの時、開拓団を守るべき日本軍とは言えば、「戦略上の理由」からといち早く南方へと退き、前線には一部の国境守備隊等を除けば日本軍はもういませんでした。これは早い段階から関東軍内部では決定されていたことで、戦力低下していた関東軍を効率的に戦わせるため朝鮮半島寄りの南方まで引き下がり、開拓団の大半が住む満州の約3/4は「放棄地域」とするとされていたのでした。そして、その転進南下時（退却とは言わなかった）には、敵にそのことを悟られないようにと開拓団にも一切知らせず、それどころか敵の追撃を防ぐためにと鉄道や鉄橋まで爆破して南下してしまいました。守るべき軍隊も無く、逃げるべき鉄道も鉄橋も破壊され、女、子供、老人ばかりの開拓団の逃避行は悲

惨そのものであり、「生きて虜囚の辱めを受けず」というのが当時の教育でしたから、「敵の捕虜となって辱めを受けるよりは自分たちの手で」と集団自決を選ぶ開拓団も少なくありませんでした。また、逃避行する開拓団も、昼は山に隠れ、夜に逃避行を続ける中で、小さな子供、赤ん坊が泣くと「敵に見つかるから殺せ」と言われ、やむなく手に掛けた人、あるいは山の中に置いてきた人も沢山ありました。また、「足手まといになるからもう置いていってくれ」と雨で増水した川の手前で自ら残った老人達、多くの悲しい犠牲がこの時ありました。そして、この時、置き去りにされて拾われたり、死なせるよりはと中国人に預けられたりする等の中で、いわゆる日本人残留孤児・婦人が生まれ、その苦難は戦後も長く続くところとなりました。

我が両親とは言えば、父は終戦の僅か2週間前に「根こそぎ動員」により徴兵され、そのまま終戦、シベリア抑留を経て、ようやく日本に引き揚げることが出来たのは3年後の昭和23年のことでした。母はと言えば、ソ連軍侵攻と共に他の開拓団員らと共に開拓地を逃げ出し、どうにか新京（現在の長春）の避難民収容所まで辿り着き、ここで終戦の冬の厳しい越冬生活を過ごすこととなります。しかし、どこの避難民収容所でも劣悪な生活環境と酷寒の中で多くの犠牲者を出し、当方の長兄もここで流行病により僅か1歳の幼い命を落としています。関東軍の家族等や開拓団以外の民間人等の多くは終戦と同時に帰国を果たしている中で、開拓団のほとんどは現地で越冬せざるを得ず、この越冬時に栄養失調や流行病等で亡くなった人の方がソ連侵攻時の犠牲者数よりも遙かに多いというのが実際です。終戦後、旧満州に取り残された日本人は約170万人とも言われますが、特にソ満国境等にも近い北満に置き去りにされ、ほとんど着の身着のまま逃れてきた開拓団の犠牲は甚大なものがあり、その中から生まれてきた前述の日本人残留孤児、その孤児のかなりが開拓団の子弟であったのはこういった状況によるものでした。

旧満州に残された日本人たちが終戦の年に日本に引き揚げることが出来ず、現地に留まざるを得なかったのは、終戦直後の「在外邦人は現地に留まって現地で生き延びよ」という当時の日本政府の方針があったと言います。これを裏付ける当時の政府が発した2つの文書があります。最初の文書は昭和20年8月14日、

ポツダム宣言受諾決定の直後に外務省が外地の日本人達に出した文書で、「居留民はでき得る限り定着の方針を執る」とあり、要するに外地にいる日本人は現地でやっつけていけというものでした。もう1つは同じ8月の26日に大本営が発した文書で、そこには「満鮮に土着する者は日本国籍を離るるも支障なきものとす」とあります。要するに、満州や朝鮮半島で住む日本人は日本国籍を捨てても構わないから現地にとどまれということでした。数年前、全国で日本人残留孤児が国を相手としての「残留孤児訴訟」が起こされた時、この残留孤児達は「私たちは国から三度捨てられた」と訴えました。開拓団の子弟が大半である彼らは「私達は移民として満州に送り込まれながら、最後には国によって棄民とされた」と言っていた背景にはこのような状況、背景があったからでした。

## 7. 戦後の国内開拓の労苦の中から

我が子を失う等の中でどうにか厳寒の冬を生き抜いた母たちが、ようやく日本の土を踏めたのは翌昭和21年7月のことでした。この在満邦人たちの帰国実現の影には、命を賭して日本に渡り、GHQ（占領軍）のマッカーサー総司令官に直接これを訴えた丸山邦雄氏（飯山市旧富倉村出身）をリーダーとする3人の在満邦人救済団の活躍があったことは余り知られていないところです。その当時の様子はアメリカ在住の子息・ポール邦昭丸山氏の著書「満州・奇跡の脱出」等により近年になり明らかにされましたが、その活躍等により、母らに在満邦人の多くは現在の遼寧省の「葫蘆島（ころとう）」という所から日本へ引き揚げてくる事が出来ました。シベリア抑留されていた父がどうにか生きて引き揚げられてきたのは更にそれから2年後の昭和23年秋のことでした。

こうして多くの犠牲を出しながらもどうにか故国の地を踏むことの出来た開拓団員らも、戦後の道のりは決して楽なものではありませんでした。元々分けもらえる農地も無く満州へと渡っていった者が大半だけに、懐かしき故郷に帰ったところで、そこは必ずしも安住の地ではなく、生きる場所を求めて、再び故郷を離れ都会や県外に出たり、これまで手つかずであったような奥深い山中へと開墾に入っていった人々も沢山ありました。戦後、引揚軍人約350万人、在外邦人

約320万人の外地からの帰国者の受け入れ等のため、戦後すぐに政府は全国で「緊急開拓事業」を実施します。長野県内でも約200余の開拓組合による新規開拓が行われ、これらの地にも満州からの引揚者が多く入植していきました。しかし、元々手がつけられていなかった山間奥地等の劣悪な環境の開拓地が多かったため、その離農率も高く、また故郷近くでの再入植地が得られず、県外へと再移住していった人たちも多くなりました。父達の水曲柳開拓団の引揚者の中からも、故郷で定住地を得られず、再び故郷を離れて県外へと出て、北は北海道から南は九州、あるいはブラジルまで再び開墾に入っていったりしています。その中には、あの富士山麓の旧上九一色村に再入植していった人たちも沢山います。かつてオウム真理教のサティアンが建てられていた富士山麓のあの場所は戦後、満州から引き揚げて後、この飯伊地区出身者たちも移っていった人たちが入植した場所そのものであり、あの時反対運動を繰り広げていた地元民たちの中にも多くの満蒙開拓からの引揚者、長野県出身者の人たちがいました。

再び私事にて恐縮ながら当方の両親はと言えば、父よりも一足先に帰国し父の実家に身を寄せていた母は、しばらくして父がシベリア抑留となり生きることが判明、ならばと現在の下伊那郡松川町大島の「増野」開拓地に入植し(今も当方が住む場所です)、一足先に開墾の鋤を振り、父の帰国を待つことになりました。そして、昭和23年に父がシベリアから引き揚げてきて、父と母は共に開墾に励み、ここで生まれた当方も貧しい開拓農家の子として家の畑仕事を手伝いながらの子供時代を送りました。そして、当方が子供の頃から父から聞かされてきたこと、それは「戦後ここに再入植し、今度こそ本当の開墾の苦勞をする中で、改めて、自分たちの大切な畑や家を日本人に奪われた現地の中国人たちの悲しみ、悔しさがよく分かった。あの戦争は日本の間違いであった、中国の人たちには本当に申し訳ないことをした」という悔恨の言葉でした。父のこの言葉が、今、当方が記念館活動や帰国者支援活動等にボランティアとして取り組む原点ともなったことを思うに、語り継ぐことの重要性を改めて思うところです。元開拓団員の皆さんの中には当時の辛い記憶等から、余り当時のことを話さない人たちも少なくない中で、一介の農民ではあるも、自分の言葉で率直にその思いを我が子に語ってくれた亡き父のことを恥ずか

しながら子として誇りに思い、改めて感謝したいと思っています。

## 8. 満蒙開拓の語り継ぎの始まりと当方の関わり

日中双方含め多くの犠牲者を出して幕を閉じた旧満州、そして満蒙開拓。しかし、その犠牲者数の多さの割には戦後語りられることが少なかった史実であるというのも事実です。それはやはり後述の通り、余りこのことに触れることを良しとはしない、いわば「不都合な史実」であったことが多分に影響していたことは間違いのないところです。送り出した側にとっても、また送り出されて渡満していった側にとっても、余り振り返りたくはない歴史でした。それだからこそ、あれだけの多くの犠牲者を出しながらも満蒙開拓に特化した資料館等が全国どこにも無かった最大の理由であったと思います。その全国どこにも無かった満蒙開拓に特化した記念館が、何故この飯田・下伊那の阿智村に建てられたのか、それはやはり前述の通りこの地域が全国で最も多くの開拓団を送出した地域であったということが大きく影響しています。満蒙開拓平和記念館の建設実現の母体となったのは当方も副会長を務める「飯田日中友好協会」という民間団体ですが、この協会が誕生したのはやはり満蒙開拓とそこから生まれた残留孤児たちのことが大きく関係しています。戦後しばらくしてのこと、旧満州に残されたもののその多くは死んだものと思っていた沢山の日本人の子供達が残留孤児として現地で生きているということが判った時、中国側にこの日本人残留孤児の早期帰国実現を訴えたところ、中国側から「その前にやるべきことがあるはず」と指摘されたことありました。それは、戦時中、日本国内での労働力不足を補うために中国から強制連行されて日本各地のダム建設現場や鉱山などで強制労働に課せられて犠牲となった多くの中国人殉難者たちの遺骨の収集、慰霊、送還ということでした。これを受けて、この飯伊地方でも天龍村の平岡ダムの建設現場に強制連行されてきた中国人たちの中から約80人の殉難者があったところから、まずはこの遺骨収集と慰霊法要の実施を行うためにと組織されたのが飯田日中友好協会の前身の日中友好協会下伊那支部でした。この時の支部長が阿智村等から送山の「阿智郷開拓団」の団長

であった小笠原正賢氏、そして事務局長は長らく残留孤児の帰国実現に尽力し「残留孤児の父」として知られ、最近製作された映画『望郷の鐘』の主人公でもある阿智村長岳寺の住職であった山本慈昭氏でした。こうした背景等から出発した飯田日中友好協会は、その後も活動の中心を残留孤児等の帰国支援活動に置き、全国でも屈指の活動を展開してきました。

その中国帰国者の帰国支援活動や日中友好協会活動等に当方が関わりを持つようになったのは、東京から帰郷して不動産鑑定士事務所を飯田市内にて開業してから約10年も経ってからのことでした。前述した父の述懐はいつも脳裏にはありながらも、事務所を開業してからはしばらくは本業にも追われ、また両親が営んでいたリンゴ園も維持し、更には青年会議所（JC）活動やそれにも関わるまちづくり団体等への参加等に追われるなどしており、日中友好協会活動への参加はかなり後になってのことでした。参加の契機となったのは、かつて長野県の主催により実施されていた「信州青年の船」という事業があり、その平成4年実施の第19船の団長を務めさせて頂き約340人の信州各地の青年たちと共に訪中させて頂いたことからでした。これを契機として日中友好協会に入会することとなり、以降、中国帰国者たちの帰国支援のボランティア活動等に取り組むこととなりました。当方がこの活動に関わりを持つようになった頃にはまだ満蒙開拓の語り継ぎ等にはほとんど取り組んでおらず、まずは帰国者支援活動で精一杯の状況でした。当方もいくつかの帰国者家族のお世話役としてその帰国準備、住まい探し、家財集め、仕事探し等に本職の合間をみて追われまくっていた時期でした。

そして、この帰国者支援活動を重ねる中で、残留孤児のほとんどが実は満蒙開拓団員の子弟であることが判ってきました。それは何故だろう？と思いました。その理由は前記の背景等によるものなのですが、このことを詳しく知るまでには、残留孤児や元開拓団員の人たちからの聞き取りを始めたり、あるいは語り部の会を始めたり、飯田日中友好協会の中に青年委員会を立ち上げて、満蒙開拓に関する学習会を重ねる等の活動を経ての成果としてでした。そして、そういった学習会等を重ねる中で、もっと満蒙開拓の実態等について詳しく知りたいと思い、それを調べていく過程の中で、満蒙開拓に特化した記念館等の類が全国どこにも無い

ことが判りました（但し、現在の内原に満蒙開拓青少年義勇軍だけの資料館があります）。また、帰国者支援活動や自ら始めた満蒙開拓の調査研究や元開拓団員の皆さん等からの聞き取り等を含めた貴重な資料等を記録、保存、活用等していくための活動の拠点の必要性を痛感するようになりました。

## 9. 記念館の建設構想と建設実現までの紆余曲折

前記のような経過を経て、全国どこにも満蒙開拓に特化した記念館等が無いならば、それを我々の手により、全国で最も多くの開拓団を送出したこの地域でこそ建てようという構想が具体化したのは平成18年のことでした。当方自身としても「とにかく早く手を着けなくては何も始まらない」との思いから、やや強引でしたが、この飯伊地方で発行されている『南信州』という日刊紙に「この飯伊にこそ満蒙開拓記念館を」という一文を寄稿し掲載してもらったのは平成18年5月のことでした。これを契機として飯田日中友好協会の理事会で建設運動への取り組みを提唱し、この年の7月に開催された飯田日中友好協会の第44回定期大会で「満蒙開拓記念館」（当時の仮称）への取り組みが採択、ここに建設構想が具体的にスタートした次第でした。勿論、一民間団体のみで取り組み出来るような事業ではないところから、地域の平和団体、行政、教育界等にも参加協力要請し、行政は当面はオブザーバー参加という形で建設準備会を立ち上げて出発しました。しかしながら、基本的には民間団体を主体とした活動であり、構想スタート当時は元々が法人格も無いような民間団体等が中心となってやっていることだけに、その信用力や事業実施能力等が問われ、「構想自体はいいが、本当に記念館を作ってもちゃんと維持していけるのか」という段階で引っかかってしまい、行政からの財政面を含む積極的支援は当初段階ではなかなか得られないままでのスタートでもありました。構想の「言い出しっぺ」としての責任上、当方が建設準備会の事務局長に就任し、あくまで民間団体としての活動でしたから、事務局も当方の事務所内に置き、本業の傍ら、勿論、無償での事務局長としての奮闘が始まることとなりました。若い人の参加も当時はほとん

ど無く、当方が準備会の事務全般を担うしかなく、社員、家族等の理解はあったとは言え、本業等への影響をなるべく避けるため、記念館建設に向けての事務等は深夜や早朝、休日などを利用してとなり、一人事務所に泊まり込んでの事務作業という日々が続くこととなりました。

こうして記念館計画がスタートしましたが、記念館の完成までには足かけ8年もかかってしまった通り、正しく紆余曲折の活動でした。全国に向けて建設資金の募金を訴え、民間個人・法人等を中心として寄付金も徐々に集まり始めたものの、平成19年秋のリーマンショック等をあり、寄付金の集まり具合も当初見込みを大幅に下回る状況となってしまいました。そのような中で事業計画の見直し、資金計画規模も何回も縮小することを余儀なくされ、寄付金集めと共に建設候補地の選定も難航しました。当初は飯伊地区の中核であり、合併後の市町村単位としては最も開拓団送出数の多い飯田市内での用地選定等を試みましたが、資金的問題、あるいは行政のやや消極的な姿勢等もあり、飯田市内での用地確保は難航しました。そのような中で、平成20年春になって、飯田市に隣接する下伊那郡阿智村より、「ならば阿智村内にて用地を確保するが」という嬉しいご提案を頂きました。



建設前の記念館用地

当時の岡庭村長は当方の高校の先輩でもあり、仕事等でもいろいろとお世話になっている方でした。この阿智村は前述の「残留孤児の父」と言われた山本慈昭翁が住職を務めていた長岳寺のある村でもあり、飯田市中心部等よりはやや離れるものの、幸いなことに平成20年4月には飯田市と阿智村との行政境付近に新たに中央道「飯田山本インター」が開設、建設用地はここより車で約5分程度の近さでした。建設準備会での

検討を経て、現在の記念館の敷地である村有地を無償貸与して頂く契約が締結されたのは平成21年4月のことでした。これに合わせて、それまでは当方の事務所内に置いてきた建設準備会の事務局も、阿智村内で借りた一軒家に移転しました。また、それまでは当方が事務局長としてほとんど一人でボランティアとして担ってきた事務局の業務も流石に限界にあったところから、平成21年11月よりは常勤の事務局員を雇用、体制も徐々に整っていきました。そして、大きな転換、飛躍となったのは、平成22年8月に阿智村内で建設準備会が開催した「満蒙開拓歴史展」の会場を当選直後の阿部守一県知事予定者(当選後にて就任直前)が訪問され、満蒙開拓を語り継ぐことの意義を重視され、以降、県からの心強い支援等も頂けることとなったところでした。特に平成22年の暮れよりは、長野県からも国等に働きかけて頂けるようになり、当方も県担当部局のご案内、同行により、厚生労働省、文部科学省、外務省の国機関を順次訪問したものの、いずれも「記念館建設を支援出来るような助成制度は見当たらない」という型通りのご回答でした。また、当時の政権与党であった民主党本部にも2回の上京陳情を行いました。確たる成果は得られませんでした。そして、これらの陳情活動等を経て、「地域(地元)が取り組むことを前提として県としても財政的支援を」との方向を県から打ち出して頂いたのは平成23年秋になってのことでした。これまでは慎重であった地元飯伊地区の市町村も「ここまで民間が頑張ってきたのだから」と長野県と歩調を合わせて財政的支援をして頂けることとなり、ようやく建設着手に取り組むことが具体化したのは構想着手より足かけ7年目の平成24年春になってのことでした。この間、建設準備会も平成22年2月には一般社団法人としての認可を受け、また名誉顧問として井出孫六氏(直木賞作家)等にも名を連ねて頂き、社会的認知度を高めることが出来たのは有り難い限りでした。最終的に建物約132坪、建築・土木関係約9千5百万円、展示等約2千万円、諸費等約5百万円にて建設予算1億2千万円、これ以外に開館後の維持を確実にするための運営基金として2千万円を留保することとして、ようやく着工式を挙行できたのは建設提唱から丸6年余を経た平成24年9月のことでした。

## 10. 記念館の完成、開館



記念館の外観

かくして建設実現の運びとなった記念館の建物設計は地元・飯田市の若手設計士の新井優氏にお願いいたしました。この新井設計士が設計された記念館建物は平成27年の長野県設計事務所協会の最優秀賞を受賞したことが示す通り極めて優れた傑作です。新井設計士は構想開始からの建設準備会にボランティア参加され、その当初時期に「旧満州を自分の目で見てみたい」と当方らの旧満州調査に自費で同行参加してくれた程の熱い思いで取り組んでくれたものでした。その記念館建物、実は当初計画ではもう少し広い床面積を予定していました。しかし、前記通りの公的資金の助成が決まった中で、行政関係のある方面より「身の丈に合ったもう少し小さなものに」との意見があり、床面積を縮小せざるを得なかったものでした。多くの開拓団員を送出しての犠牲を出した満蒙開拓の歴史、そのことを語り継ぐということのどこを指して「身の丈」と言うのか今でも腑に落ちないところです。満蒙開拓を語り継ぐということは、こういった様々な「理不尽」、「不条理」なことに対する「挑戦」の連続でもあります。

このようにしてようやく建設着手され、足かけ8年、平成25年4月に開館することが出来た記念館ですが、お陰様で開館以来、全国各地から予想以上の多くの来館者にお越し頂いています。実は、ようやく行政からの公的資金の助成が決まった中で、来館者予測数等も含めた「事業計画書」を提出しなければならず、当初、当方の読みとして年間来館者数を2万人として作成、提出したのですが、「そんなに来るはずが無い。もっと現実的な数字を」と言われ、1万人、5千人と減らさざるを得ませんでした。しかし、開館したその年の来館者は3万人を超え、その後もほぼ年間3万人近いペースで経過することが出来ました。このように多くの来

館者にお越し頂けたのも、何よりも満蒙開拓という史実の重み、そしてそこから未来の平和に向けての多くの教訓、そしてそのことを民間施設として伝えていこうとする当館のスタンス等、これについては後述しますが、これらのことが評価されてのことだと思います。

開館から3年半を経た昨年11月、両陛下のご来館の10日ほど前に、開館以来の来館者数が10万人を突破、お陰様にてご来館以降も来館者数が増え、今年1月末段階では来館者数は約106,000人となっています。

## 11. 記念館に対する様々な意見（その1）



記念館の館内

こうして開館出来、多くの来館者が訪れる当記念館に対しては、開館後も様々な意見が寄せられています。その多くは当記念館を評価し、記念館の趣旨に賛同し激励等を寄せて頂いているものですが、中には異なるお立場からのご意見等もあります。例えば、元満蒙開拓団員の方の中などには、「あの満蒙開拓は間違ったことではなかった。我々があそこに行ったことにより遅れていた満州の農業や経済が発展した」、「満蒙開拓には良い面も沢山あったということを是非、記念館では主張して欲しい」という方もいます。確かに日本の開拓団により現地農業の近代化やインフラ整備等の効果もあったことも事実です。しかし、それはあくまで副次的なことであり、植民地的な傀儡国家として日本人が一番上に君臨し、満蒙開拓も結果としては現地の人々にとっては侵略の加担であったという側面は事実であったと思います。これを言うことは満蒙開拓に命を賭し、多くの犠牲を払った開拓団関係者の皆さんにとっては辛い言葉であろうと思います。しかし、本末転倒してはならず、開拓団の皆さんの苦難、思いや汗、

涙も語り継いでいくも、満蒙開拓が侵略の加担でもあったという事実もまた語り継いでいかななくてはならないことであり、その満蒙開拓の「被害」と「加害」の両面を語り継いでいくこと、その因果関係をきちんと語り継いでいくことが、二度と悲しい犠牲者を出さないことに繋がり、それが多くの犠牲者の人々に対する鎮魂であり、慰霊であるというのが我が記念館の基本的スタンスの一つでもあります。

また、満蒙開拓は国策として推進されたことであり、その国策を結果として支持、協力した国民の責任も当然にあるも、やはり国策として推進した国やその指示を受けて動いた県、市町村等の行政、あるいは教育界の責任も大きいものがあるのも事実です。しかし、この点については前記通り、行政等の一部の個人的意見として「確かに今振り返れば反省すべき点もあるも、当時はそれが世相であり、また国策に従うことが国民のためにもなると信じて当時の行政関係者等も取り組んでいたことであり、これを一概に責めることはどうか」という意見もあります。勿論、それも一理ありますが、やはりそのことにより多くの犠牲を出したという歴史の結果から学ぶ姿勢として、「当時のことだから仕方なかった」で済ませるのではなく、そのようなことが二度と起きないようにするためにも、例え不都合な史実であってもきちんとその史実に向き合い、なぜそのようなことが起きてしまったのかということを探り、そこから未来の平和に向けての教訓として活かしていかななくてはならないと思います。

当時、国策の名の下に行われた満蒙開拓ですが、自らが現地視察で見えてきた体験等に基づいて、「あそこは日本人が行くべき場所ではない」として、最後まで自分の村からは公式な形では開拓団を送り出さなかった村長さんもいました。今の下伊那郡阿南町の一部である大下條村の村長であった佐々木忠綱村長と言う人で、佐々木村長は「例え国策であってもおかしいものはおかしい」として、村内外から「国策に従わない国賊、非国民」と責められながらも自分の村からは分村等の公式な形では満蒙開拓団員を出すことを拒み続けました。その結果、戦争が終わってみれば、その分、この村からの犠牲者が少なく済んだわけであり、戦後高い評価を受けるようになりますが、当時としては大変な勇断であったと思います。改めて、「例え国策であってもおかしいことにはおかしい」と感じることの出来

る感性を持った賢い国民であるためにも、こういった満蒙開拓のような過去の教訓に学ばなくてはならないと改めて思います。かの佐々木村長がこういった感性を持つに至った大きな背景として、貧しい中で通った「伊那自由大学」といういわゆる市民大学で学んだ思想等が大きく影響したとされています。我が記念館もこういった感性を磨くために資することの出来る「現代の自由大学」でありたいものと思うところです。

## 12. 記念館に対する様々な意見(その2)

また、この当記念館のスタンス等に関しては、この記念館が旧満州や満蒙開拓をいたずらに美化したり、正当化する施設の類なのではないかという懸念の声を寄せられる方も時々いらっしゃいます。しかし、それは記念館に来てみて頂ければ杞憂であることをご理解頂けると思います。また、開拓団の多くの犠牲という「被害」と共に、結果として侵略の加担でもあった満蒙開拓の「加害」の側面をも明らかにしていくという当記念館の基本的スタンスに対し、「国賊的」とか「自虐史的」等の右寄りからの批判意見等が出ることも懸念しましたが、そういった意見は今までのところ比較的少ない状況にあります。いわゆる右寄りの人々にとっては旧満州や開拓団のことは余り関心事では無いのか、あるいは関東軍が結果として開拓団同胞を置き去りにして南下してしまったこと等の不都合な事実には余り向き合いたくはないのかも知れません。



記念館の館内

このように当記念館は、右にも左にも寄らず、史実をなるべく客観的に伝え、そしてあのような悲惨な体験が二度とあってはならないということを訴えていくことを目的として運営されています。前記の通り、当記念館が「自虐史的に立ったものではないか」と警戒

される立場の方もあるかも知れませんが、私たちは決して自虐的にもなることはなく、日本という国を愛し、その愛する日本が二度と自国民や他国の人たちを不幸に陥れることが無きよう、この国と風土を守っていくことを強く願っています。そのことが異国の地に、そして戦火に散った多くの人たちの犠牲を無駄にしないことであり鎮魂であると思います。一部の遺族等の方の中には、「あの戦争が誤りであったとしてしまうと、自分たちの親族の死が無駄死になってしまう」という考え方の方もおられます。勿論、お国のためにと戦火に散った人々のことは忘れてはならず、敬っていかなくてはならないことは当然ですが、しかし、戦争の誤りを確認し、二度とあのような悲しい犠牲者を出さない国、世界にしていく努力をすることこそ、この尊い犠牲に真に報いることであるはずだと思います。そういった意味で、私たちは、旧満州の地に散った人々のことを否定したり、非難したり等するものではなく、国策に翻弄されながらもそこに懸命に生きた人々があつたという史実をきちんと語り継ぐと共に、同時に残念ながら、その満蒙開拓自体は歴史的には誤りであったという事実、現地中国の人々始め多くの犠牲を強いた上でのものであつたという事実をもきちんと受け止め、二度とあのような不幸な犠牲者を出さないようにと語り継いでいくことが、旧満州の地に散った多くの犠牲者に対する鎮魂であると思っています。

### 13. 記念館に対する様々な意見（その3）

また、当記念館が建設構想当初から最も注意を払っているのは、満蒙開拓の舞台となった中国現地の人々の気持ちや意見であることは言うまでもありません。この記念館が旧満州や満蒙開拓をいたずらに美化したり、正当化しようとするものではなく、歴史への反省も含めて、満蒙開拓を通じて平和の尊さ、戦争の悲惨さを語り継いでいく施設であることは中国側に対しても折りに触れ表明してきているところです。この建設構想の当初段階で、準備会役員にて東京の中国大使館を訪ね、この記念館の建設趣旨・目的を説明し理解を求めたところ、対応してくれた大使館参事官も建設趣旨を良く御理解頂き、「あれだけの大きな史実でありながら、このことに関する記念館等がこれまで日本国内のどこにも無かつたということの方が不思議。史実を語り継ぎ、平和を守っていくためにどうか頑張っ

てください」と逆に激励されたところでした。とは言え、尖閣諸島問題等からの中国側の厳しい反日感情、あるいは5年前に起きた「方正日本人公墓事件」（ハルピン市方正県にある唯一の日本人公墓の脇に現地地元政府が建てた日本人犠牲者名碑に反日活動家が赤ペンキ等をかけ、直後にこの碑が撤去され公墓参拝が出来なくなった事件）等のことを思う時、この記念館の建設趣旨がきちんと中国側に伝わるかの心配もあり、旧満州等を美化、正当化等するものではないか等の誤解を受け、反日活動家等の標的にされはしないか等の懸念も当初段階からしてきました。しかし、この記念館の趣旨等を理解して頂いてか、あるいはまだこの小さな記念館の存在がまだ周知されていないからか、幸いなことに記念館のホームページが海外等からの批判で炎上する等のことは起きてはいません。



旧満州で唯一の方正日本人公墓

また、この記念館の立地に関して、「どうしてこのような交通不便な辺鄙（へんぴ）な山間部に建てたのか。もっと訪ねやすく、人も多い都会等で建てた方が良かったのではないか」というご意見も建設前の段階から、そして今もあります。確かに当記念館は都会等から見れば交通便も悪く、集客上からは不利なことは事実です。しかし、何よりも大切なことは、記念館を建て、これを維持しようとする人たちの思いであり、記念館から発するものが人々の心を打つかどうかこそが大切であると思います。この満蒙開拓の史実の語り継ぎに熱い思いを持つ人々がいなくては、如何に人が多く住む都会などに建てたとしても、これを維持運営していくことは困難だと思います。そういった意味からして、この飯伊地区は満蒙開拓に係わる記念館を建てるのに最適の場所であつたと思います。全国で最も多くの開拓団を送出してしまったというこの地域が背負う言わば「負の遺産」を、戦争への反省、平和希求の

発信、そして国際交流等の「正の遺産」へと置き換えるための努力、英知がこの地域には求められていると思います。そして、この地域であるからこそ、足かけ8年を要してでも記念館の開館まで漕ぎつけたという執念があり、それこそが記念館建設、そして多くの人々の来館にと結びついた源であり、この地で建てられなかったら、それはもう全国どこでも建てられなかったであろうとまで思っているところです。

## 14. 記念館開館から3年半を経て

こうしてどうにか開館にまで漕ぎ着け、幸いなことに多くの皆さんに来館して頂いている当記念館ですが、当記念館の基本的スタンスとして守っていることがいくつもあります。まずは、言うまでもなくこの記念館の目的は、満蒙開拓の史実を通じて戦争の悲惨さ、平和の尊さを語り継ぎ、世界に向けて平和を発信していくということにあります。そのために、より多くの人々に来館して頂き、満蒙開拓というこれまで余り語り継がれることの少なかったいわば「不都合な史実」とされていた史実をより多くの人に知ってもらうための取り組みが重ねられてきています。私たちの記念館は、建設時の公的助成こそ頂いたものの、その時のお約束として開館後は自分たちでやっていくということにて、入館料収入だけが頼りの民間運営となっています。国策で行われた満蒙開拓を語り継ごうという記念館なのになぜ民間運営として民間人が苦勞しなくてはならないのか、こんなことは国立か県立でやって欲しいという思いはありますが、しかし、そんなことを言っても始まりません。誰かがやらなくてはならないことならば、誰かがやってくれるだろうと待っているのではなく、「だったら私たちがやりましょう」と自分たちで動くことが大切であると思います。そして、その姿勢で取り組んだからこそ全国で唯一の満蒙開拓に特化した記念館を建設することが出来たのだと思います。

このように民間運営ということは財政的には厳しいものがありますが、しかしその一方で展示内容や運営等に関しての規制等も無く、その自由さが保障されているという民間運営ならではのメリットもあります。そして、財政的にも厳しく、学芸員等も置けない中で、学術的にはやや心許ないところはあるものの、しかし展示作成や展示ガイド等も全て自分たちの手で行うと

いういわば市民の手作りの記念館でもあります。そして、満蒙開拓というやや難解な史実を、同じ市民目線であるべく判りやすく伝えていくということに努めています。だからこそ多くの戦後生まれや若い世代の皆さん等にも沢山来館して頂けるのだと思います。また、「あそこの記念館は左寄り(あるいは右寄り)」等として足を運ぶことを敬遠されることの無きように、展示ガイド等に際しても自分たちの主張や意見等を押し付けること等は極力控え、満蒙開拓という史実を客観的に、なるべくニュートラル(中立)な立場で伝えるように努めています。勿論、「平和を目指す」という強い思いはあるものの、それをこちらから強く押し付けるのではなく、記念館の展示等を見て頂く中で、そこから何を感じ、何を学び取っていくかは来館者ご自身であり、またそれだけの力をこの記念館の展示内容は持っていると感じています。



セミナールームでの語り部の会

開館からの3年半の間にも様々な出来事、積み重ね等がありました。当記念館の中では定期的に元開拓団員の皆さん等に「語り部」としてその体験談等を語って頂いています。高齢化等の中でその語り部の皆さんも年々減少傾向にあります。語り部はこの飯伊地方に住む方々を中心としています。時々、県外からもお越し頂くこともあります。どの語り部の方の体験談も貴重で心を打つお話ばかりですが、当方が最も忘れられないのは、隣の岐阜県の現白川町から渡満した「黒川分村開拓団」の団員として渡満していた元開拓団員の老婦人が記念館で語り部として語ってくれた言葉です。それは、「自分たちの都合で他人様の土地に入っていく、自分たちだけが幸せになろうとしたのがそもそも間違いであった。例え狭くても日本の中でみんなと分け合って、自分の手の平の中で幸せを探すべきで

あった」というものでした。この言葉が「満蒙開拓」のほぼ全てを言い表していると思います。

また、こういった日本側の開拓団の体験談だけでなく、客観性を持たせ、多面的な理解を図るためには、現地の中国側の人々の証言の必要性を痛感し、その証言収集等にも記念館では注力しています。開館以降もほぼ毎年、現地への調査訪中団を派遣していますが（参加者の皆さんもみんな自費参加です）、当時、日本人から土地を奪われたという中国農民の老人の方からの聞き取りや、現地に残された日本人残留孤児を育ててくれた中国養父母の皆さんからの証言聞き取り等も現地で行ってきており、その証言ビデオも記念館内で常時上映しています。特にこの中国養父母の皆さんの恩義は日本人として決して忘れてはならないことであり、このことをテーマとした「中国養父母展」が中国ハルピン市で開催されていたものを数年前に見て、「何とかこれを日本国内でも」と現地市民団体と協力して、一昨年秋に当記念館等で開催実現し、この「中国養父母展」はその後、長野県内各地等で巡回展が行われています。この残留孤児に関しては、今もまだ未判明の残留孤児の方もおられ、当方も厚生省より「中国残留孤児肉親調査員」を委嘱され、その肉親調査に当たっていますが、これも戦争が残した悲劇の一つです。

こうして開館後3年半を経過した当記念館ですが、記念館内外の多くの皆さんにより支えられています。優秀な記念館事務局スタッフは薄給の中、本当に良く頑張ってくれています。勿論、我々役員も無給です。記念館をスタッフと共に支えてくれているのは、この記念館で活動して頂いている「ピースラボ」というボランティア団体、約40人の皆さんです。また、「ピースサポーター」という記念館支援会員制度があり、全国の皆さんにこのサポーターとなって頂き、年3千円の会費と共に、様々なご意見等も寄せて頂いています。多くの皆さんに支えられての当記念館であり、単なる「箱物」ではなく、思いのある人々の集う場所となっているのもこの記念館の特徴であると思っています

## 15. 改めて両陛下のご来館について

これまでの記念館開館までを含めての様々な経過等を経た中での一つの間集大成としての突然の出来事が冒頭の天皇・皇后両陛下のご来館でした。両陛下の

「満蒙開拓平和記念館を訪問したい」という強いご希望により、昨年11月17日、両陛下がご来館になり、光栄なことに当方が当日のご案内役を務めさせていただきました。皇太子時代を除けば、今上天皇陛下がこの飯田・下伊那地方に行幸啓されたのは明治以降でも初めてとのことで、多くの地域の皆さんより「満蒙開拓平和記念館が出来たからこそ、両陛下にこの飯伊に来て頂けた。記念館のお陰」という有り難いお声も沢山頂きました。前述通りの紆余曲折を経ての記念館開館でしたが、それでもどうか建設実現出来たのは、この飯伊地区を始めとする多くの皆さんのご支援あってのことであり、今回の両陛下ご来訪により地域へのご恩返しがいくらかは出来たものとホッとしたのも事実です。



記念館内のご案内（長野県提供）

ご来館日当日、両陛下が館内展示のご見学をされたのは20分間でした（その後に元開拓団員との懇談が約30分）。実は、公平を期すために、天皇陛下はどこのお美術館等に行かれても見学時間は20分と決められているのだそうです。僅か20分というご見学時間、早口で知られる当方ですが、この時だけはいつもの2倍ぐらいのゆっくりとした口調で館内展示の説明をさせて頂き、その当方の説明に両陛下はあのいつもの温なお姿のままに熱心にお聞き下さり、またいくつもの御下問（ご質問）もされました。両陛下とも満蒙開拓についてのご関心、知識は極めて深いものがあり改めて驚いたところでした。

今回の両陛下行幸啓のことはテレビニュースや新聞各紙等でも大きく取り上げられ、開館以来大変お世話になっている阿智村の名前が満蒙開拓平和記念館の名前と共に全国に発信されたことも誠に嬉しいことでした。ただ、その報道内容等については、地元紙等の一部を除けば、全国紙等での取り上げも極めて小さく、

その内容も単に両陛下がこの飯伊地方に行幸啓されたということだけにほぼ終始し、両陛下が今回当地を訪問された一番の目的である満蒙開拓平和記念館のこと、そこで伝えている満蒙開拓の史実等については余り触れられていなかったのはやや残念なことでした。「都合な史実」として受け止められてきたこの満蒙開拓の史実を語り継ぐことの困難さを改めて思った今回のご来館でもありました。とは言え、今回の両陛下のご来館は、これにより満蒙開拓という半ば閉ざされてきた歴史に対して改めてスポットライトが当てられ、満蒙開拓という史実について多くの人々から見つめ直して頂けるきっかけとなったということは極めて大きなことでした。畏れ多いことながら両陛下の今回の御来館の目的、御意図はそこにこそあったと思います。今回の両陛下のご来館は「両陛下の強いご希望」に基づく私的なご旅行として実施されましたが、しかしそれは単に一個人が、「もう少し満蒙開拓のことについて知ってみたいから行ってみたい」という次元のものではなく、「天皇」という特別なお立場で動かれる時の大きな社会的影響等を考えた時、天皇が或る場所に行かれるということは、それはそのまま多くの国民の目をそこに向けさせることでもあり、そのことをご承知の上で、両陛下は全国で唯一の満蒙開拓に特化したこの記念館の訪問を強くご希望されたものと思います。そして、「満蒙開拓に改めて国民の目を向けさせる」ということは、勿論、開拓団として亡くなった人々の慰霊、苦勞した団員らの慰勞等の意味もあるも、それ以上にやはり「二度と繰り返されてはならない歴史」に国民としても向き合って欲しいという願いを込められてのものであったと思います。今回の両陛下のご来館の意義を重いものとして受け止め、これからもぶれることなく、満蒙開拓の史実を語り継いでいきたいと改めてその「覚悟」を深くした今回の両陛下のご来館でした。

## 16. 記念館の活動の中で

かくして記念館の建設、開館や、今回の両陛下のご来館等を通じて、満蒙開拓に対する社会からの関心が改めて喚起されてきた中で、当方もその記念館運営の事務方のトップとして本業の傍ら館運営に取り組むと共に、記念館開館の準備段階から、そして現在も、満蒙開拓に関する講演依頼等も多く、月平均3～5回程

度、県内外へと講演に飛び歩いてもいます。また、地元を中心として県内各地の高校、中学等での講演の機会も多く、こういった若い皆さんへの講演の機会はなるべくお受けするようにしています。それは、やはり、日本の若い皆さんにも、こういった満蒙開拓という身近な歴史があったこと等を知って頂き、これをきっかけとして日本がこの約150年間、アジアの中でどのように過ごしてきたかという近現代史をきちんと知って欲しいという願いがあるからです。かく言うのも、かなり以前になりますが、アジアの青年達と交流した際に、その最後の夜の交流会の中であるアジア青年から言われた言葉、それがいつも脳裏にあるからです。それは「やはり日本人は信頼できない。それは、かつてあなたたちのお祖父さんたちが私たちの国を侵略したからではなくて、今の日本人たちが、かつて日本がアジアで何をしたかということを知ろうとしないからだ」と言われた時には背筋がゾッとしました。本当にその通りだと思います。そして、その近現代史を若い人たちが知らないのは、それをきちんと教えていない私たち大人の責任でもあります。私たちはこの満蒙開拓という史実を通じて、若い皆さんに近現代史を是非知って欲しいと思っています。日本という美しい四季に恵まれた文化、伝統等の素晴らしさを知ると共に、自分の国の成り立ちや歩み等にもきちんと向き合った日本の若者たちにこれからも世界に羽ばたいて欲しいものと思います。

こうして脈絡も無く開館以来のことを書き連ねてくると、改めて、「良く開館まで漕ぎ着けられたなあ」とも思い、また「開館後も結構いろいろなことに取り組んでいるのだなあ」とも思うところでもあります。同時に、民間運営施設として「まだまだこれからも記念館運営の苦勞が続く」とも思い、また「満蒙開拓のことも、この記念館のこともまだまだ知られていない。もっと情報発信に努めなくては」という思いにも駆られます。しかし、開館までの足かけ8年間の準備期間の間、「絶対に建ててみせる」という信念に何ら揺らぎは無かったものの、一方で「いつ完成出来るのだろうか」と夜も眠れないような不安の続いた日々があったこと等を思えば、今は記念館もあり、ここで活動する仲間があり、そして記念館を支援してくれる多くの皆さんがいます。そして、満蒙開拓の史実から学ぶべき未来の平和に向けての教訓は大きなものがあり、それに

向き合っていくことの意義、必要性は益々大きなものとなっているものと思っています。

この満蒙開拓の語り継ぎや調査研究等に関わるようになってからもう四半世紀、調査研究や研究等のために国内各地を飛び回る時間もかなりであり、また旧満州へと出かけた自費調査訪中も既に30回近くになりました。今年もまた両親のいた開拓地に若い皆さん等を連れて調査に入る予定でいます。本業の傍ら、こういったことにかかなりの時間を取られることも事実ですが、しかし、これはちょっと大袈裟かも知れませんが、このことは私に課せられた生涯をかけてのテーマなのだと思っています。



記念館スタッフの調査訪中

当方自身として、また当記念館として、記念館構想当初から心してきたこと、それは「先に事実を知った者の社会的責任、それは次の人に語り継いでいくこと」ということです。当方自身にしても、たまたま元開拓団員の二世として生まれたことをきっかけとしてではあるも、それにより関わり、知り得た満蒙開拓に関わる様々なことを、今度は次のより多くの人に伝えていかななくてはならないという社会的使命をも痛感し、長年取り組んできたこの満蒙開拓というテーマであり、そして、その輪は着実に拡がりつつあることをも感じています。

## 17. 最後に

全国で唯一の満蒙開拓平和記念館、今後も民間運営施設として厳しい館運営が続くこととなり、また中・長期的には来館者数の減少等という局面等に直面する機会も必ずあると思いますが、来館者数の多寡に一喜一憂することなく、例え来館者数が減ったとしても、

満蒙開拓の史実を語り継ぎ、そこから未来の平和に向けての教訓を学んでいくための拠点とするという当館の重要性は何ら変わらず、その基本的姿勢をこれからもぶれることなく貫いていきたいものと思います。これからも、多くの仲間の皆さん、ご支援頂く皆さん等と共に、「小さくともキラリと光る記念館」として、この伊那谷の地から世界に向けて平和を発信し続けたいと思うところです。是非、今後も多くの皆さんのご来館を願う次第です。

最後となりますが、長野県不動産鑑定士協会の会員の皆さんには当記念館も当初段階から多くの御支援を頂いているところであり、平成26年秋には、岐阜県不動産鑑定士協会と長野県不動産鑑定士協会との共催事業として「阿智村の地域作りに学ぶ」という合同研修会を阿智村の昼神温泉に泊まり込みで開催し、その際には当記念館も視察して頂き、両協会から有り難いご寄付も頂戴いたしました。こういった長い間のご支援等に対し改めて御礼を申し上げ、これまでのご恩義にも深く御礼申し上げる次第です。

本業の傍らでのこの満蒙開拓平和記念館への活動参加等ですが、しかし、不動産鑑定士を天職としつつ、この満蒙開拓の調査研究、語り継ぎ活動もこれもまたライフワークとしてこれからも取り組んでいきたいものと思っています。そして、こういった地域活動への参加は、日頃の本業を通じてお世話になっている地域社会への企業としての社会参加、地域還元の一環としても有意義なものと感じながら位置づけているところです。これからも不動産鑑定士として、また満蒙開拓平和記念館の一員として頑張っていきたいものと思っていますので、今後ともご支援ご鞭撻のほど、どうか宜しくお願い申し上げます。

(以上)

全国分村・分郷開拓団 開拓民送出状況 表 1

	都道府県	集合 (団)	集 団		計 (団)	開拓団団員数			義勇隊隊員数			合計		順位
			第7次～10次 昭和12年～16年 (団)	第11次～14次 昭和17年～20年 (団)		(人)	(%)	(位)	(人)	(%)	(位)	(人)	(位)	
			16	長野			21	19	40	31,264	82.6	1	6,595	
6	山形	4	8	5	17	13,252	77.1	2	3,925	22.9	3	17,177	2	
44	熊本	4	2	10	16	9,979	78.7	4	2,701	21.3	11	12,680	3	
7	福島	1	3	3	7	9,576	75.6	5	3,097	24.4	5	12,673	4	
15	新潟	3	4	9	16	9,361	74.0	7	3,290	26.0	4	12,651	5	
5	宮城	3		3	6	10,180	82.0	3	2,239	18.0	17	12,419	6	
20	岐阜	7	5	8	20	9,494	78.5	6	2,596	21.5	12	12,090	7	
32	広島	2	2	13	17	6,345	56.8	13	4,827	43.2	2	11,172	8	
8	東京		2	2	4	9,116	82.0	9	1,995	18.0	23	11,111	9	
38	高知	3	2	20	25	9,151	87.3	8	1,331	12.7	41	10,482	10	
4	秋田	2	3	1	6	7,814	82.7	10	1,638	17.3	33	9,452	11	
18	静岡	2	2	6	10	6,147	66.8	14	3,059	33.2	6	9,206	12	
11	群馬		3	5	8	6,957	79.3	11	1,818	20.7	31	8,775	13	
2	青森	5	2	6	13	6,510	77.8	12	1,855	22.2	29	8,365	14	
36	香川	1	2	6	9	5,506	69.8	15	2,379	30.2	13	7,885	15	
23	石川		2	3	5	4,463	61.4	16	2,808	38.6	8	7,271	16	
33	山口		2	2	4	3,763	57.8	20	2,745	42.2	10	6,508	17	
3	岩手	1		1	2	4,443	69.0	17	1,993	31.0	24	6,436	18	
31	岡山		2	1	3	2,898	50.1	25	2,888	49.9	7	5,786	19	
46	鹿児島	2	1		3	3,432	60.2	21	2,268	39.8	16	5,700	20	
29	奈良		1	2	3	3,945	75.2	18	1,298	24.8	43	5,243	21	
22	富山		2	2	4	3,775	72.6	19	1,425	27.4	38	5,200	22	
21	福井		2		2	3,057	59.5	23	2,079	40.5	21	5,136	23	
17	山梨	1	3	2	6	3,166	62.0	22	1,939	38.0	27	5,105	24	
10	埼玉		2	2	4	2,900	59.6	24	1,968	40.4	25	4,868	25	
39	愛媛	1		5	6	2,200	48.6	29	2,325	51.4	14	4,525	26	
28	兵庫		1	7	8	2,170	49.3	30	2,230	50.7	18	4,400	27	
41	佐賀		2	3	5	2,800	65.1	26	1,500	34.9	36	4,300	28	
12	栃木		2	1	3	1,429	33.8	37	2,802	66.2	9	4,231	29	
27	大阪			3	3	2,030	48.9	31	2,125	51.1	19	4,155	30	
24	三重					2,753	67.8	27	1,309	32.2	42	4,062	31	
35	鳥取	4	1		5	1,339	36.9	39	2,287	63.1	15	3,626	32	
13	茨城		1	1	2	1,551	43.4	35	2,022	56.6	22	3,573	33	
45	宮崎			2	2	1,769	52.3	33	1,613	47.7	34	3,382	34	
26	京都	1		2	3	1,418	42.1	38	1,952	57.9	26	3,370	35	
37	徳島		2	1	3	1,243	37.4	41	2,082	62.6	20	3,325	36	
30	和歌山	1	1	3	5	1,272	40.4	40	1,877	59.6	28	3,149	37	
1	北海道					2,002	64.0	32	1,127	36.0	44	3,129	38	
40	福岡		1		1	1,669	53.6	34	1,445	46.4	37	3,114	39	
34	島根	2		2	4	1,507	49.7	36	1,528	50.3	35	3,035	40	
47	沖縄					2,350	78.5	28	644	21.5	46	2,994	41	
42	大分	2	1		3	735	28.6	45	1,836	71.4	30	2,571	42	
19	愛知		1		1	634	26.9	46	1,724	73.1	32	2,358	43	
43	長崎		1		1	747	34.7	44	1,403	65.3	39	2,150	44	
14	千葉			1	1	1,037	48.3	42	1,111	51.7	45	2,148	45	
9	神奈川	6			6	1,013	63.8	43	575	36.2	47	1,588	46	
25	滋賀					93	6.4	47	1,354	93.6	40	1,447	47	
	計	58	92	162	312	220,255	68.4		101,627	31.6		321,882		

当表は『満洲開拓史』(満洲開拓史刊行会)に記載のものを整理した『長野県満洲開拓史(総論編)』(長野県開拓自興会刊)に記載(309頁)のものを再整理して作成した。開拓団員数については当時の混乱、統計の取り方等により数値に開差があり、当表についても一応の目安として頂きたい。なお、後に全国開拓自興会(解散)では暫定的な満蒙開拓団員総数について約27万人としている。

(「満蒙開拓平和記念館」寺沢秀文作成)

長野県満蒙開拓団・旧都市別一覧表 表 2

旧都市	送出国			帰国者		未帰還者		未渡満	義勇隊
	(人)	(%)	うち義勇隊 (人)	(人)	(%)	(人)	(%)	義勇隊 (人)	総数 (人)
下伊那・飯田	8,389	25.4	990	4,205	50.1	4,184	49.9	118	1,108
諏訪・岡谷	2,975	9.0	489	1,884	63.3	1,091	36.7	55	544
東筑・松本	2,918	8.8	812	1,749	59.9	1,169	40.1	95	907
南佐久	2,681	8.1	267	1,307	48.8	1,374	51.2	19	286
上伊那	2,615	7.9	517	1,418	54.2	1,197	45.8	86	603
西筑摩	1,987	6.0	169	919	46.3	1,068	53.7	26	195
小県・上田	1,954	5.9	420	984	50.4	970	49.6	37	457
北佐久	1,471	4.5	328	796	54.1	675	45.9	17	345
下高井	1,408	4.3	245	467	33.2	941	66.8	31	276
上水内・長野	1,392	4.2	548	748	53.7	644	46.3	68	616
更級	1,008	3.1	272	372	36.9	636	63.1	15	287
下水内	972	2.9	211	404	41.6	568	58.4	46	257
埴科	855	2.6	303	445	52.0	410	48.0	9	312
上高井	817	2.5	244	448	54.8	369	45.2	30	274
北安曇	780	2.4	234	445	57.1	335	42.9	36	270
南安曇	770	2.3	167	358	46.5	412	53.5	32	199
総計	32,992	100.0	6,216	16,949	51.4	16,043	48.6	720	6,936

※. 未帰還者のうち14,940人死亡、1,103人残留(213人不明)

- ※1. 長野県開拓自興会編纂『長野県満州開拓史』(昭和59年3月31日発行)より転載。  
 ※2. 上記の数は昭和20年8月9日のソ連侵攻時の在満者数を基準としているので注意。

「満蒙開拓平和記念館」作成

## 県内企業へのヒアリング調査の結果について

一般社団法人長野県不動産鑑定士協会

塚田、今牧、大日方、真子

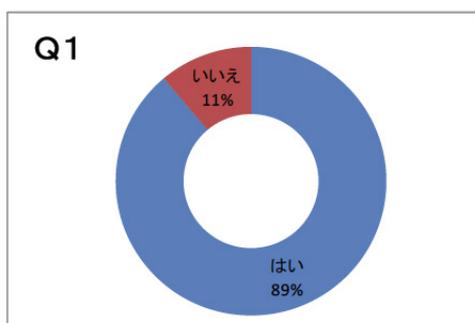
平成 28 年 11 月に当会理事が県内の上場企業等を訪問して、不動産鑑定評価等の実施状況及び鑑定ニーズ等について聞き取り調査を行いましたので、その結果をご報告いたします。

訪問企業は、北信 7 社、中信 3 社、南信 8 社の合計 18 社で、業種別区分は、製造業 13 社、運輸業 2 社、小売業 2 社、サービス業 1 社、上場・非上場区分は、東証 1 部上場 6 社、東証 2 部 1 社、ジャスダック 2 社、非上場 6 社です。

### 1. ヒアリング事項及び回答

**Q1**：不動産鑑定評価制度についてご存じですか

**回答**：約 9 割は認知し、残念ながら 1 割は知らないという回答でした。



**Q2**：不動産鑑定評価についてどのようなイメージをおもちですか

**回答**：以下の回答がありましたが、「特にイメージといわれてもわからない」との回答が約 3 割ありました。

◎不動産についての第三者の客観的な評価で、信頼できる価値判断である。

◎社内はもとより、当局や株主等への妥当性を証明するための重要な資料

◎難しい仕事をしているイメージ

◎不動産についてまったく素人なので、プロとしての仕事をされていると感じている。

◎最後の砦というか、売手と買手のお互いの思惑の違いのなかで、公平な評価をしてくれる信頼できるイメージ

◎信頼できる調査で、売買等の参考になる。

◎宅建業界との棲み分けはどのようになっているのか。

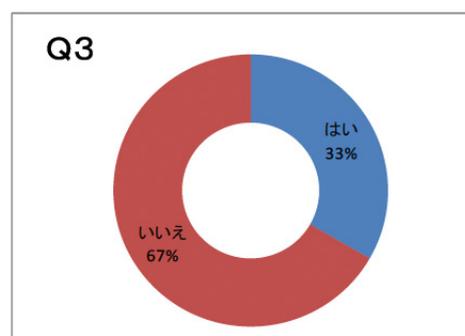
◎難しい資格の職業

◎不動産のスペシャリスト

◎固定資産税評価、路線価を使った評価に比べ正確なものである一方、調査費が高額なイメージがある。

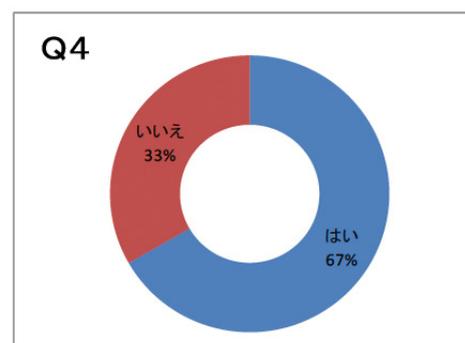
**Q3**：長野県不動産鑑定士協会をご存じですか

**回答**：約 3 割が知っている、約 7 割は知らないとの回答でした。



**Q4**：今までに貴社で不動産鑑定を行ったことがありますか

**回答**：約 7 割は行ったことがあり、約 3 割はないとの回答で、上場・非上場、業種別の割合もほぼ同程度の回答になりました。



**Q5**：不動産鑑定を行ったのはどのようなケースですか

**回答**：鑑定評価を行ったことのある企業の依頼目的は、以下のとおりです。

◎固定資産の減損

◎事業用不動産を取得する際の購入価格を決めるため

- ◎関連会社に土地を譲渡したとき
- ◎財団評価
- ◎土地の売却
- ◎減損や賃貸等の時価評価
- ◎本社隣接地の取得に際しての参考
- ◎会計上の資産評価、売買
- ◎交換、売買

**Q6**：鑑定評価の委託先はどのように探されましたか

**回答**：鑑定評価を行ったことのある企業の委託先の選定方法は、以下のとおりです。

- ◎県外は親会社の紹介先、県内は営業拠点の所長等が委託先を決めている。
- ◎親会社が懇意にしている県外の鑑定業者
- ◎公的機関からの紹介等
- ◎士協会ホームページ等からできるだけ低廉な報酬でやってくれる業者を選択
- ◎銀行内部の鑑定士による評価
- ◎知り合いの土地家屋調査士からの紹介
- ◎知り合いの司法書士からの紹介
- ◎以前から知っている鑑定業者
- ◎士協会のホームページをみて近くの鑑定士に依頼

**Q7**：不動産鑑定評価を行った結果等について率直な感想をおきかせください

**回答**：鑑定評価を行ったことのある企業の鑑定に対する感想は、以下のとおりです。

- ◎こちらの意向を伝えたら結構融通を利かせてくれた。
- ◎よく調査されていて厚い評価書をもらうが、内容は難しいと思う。
- ◎結構厚い評価書で、よく調査されていると感じた。
- ◎価格がなければ前に進まないで、さまざまな意思決定に大いに役だった。
- ◎評価書を提示して相手側と交渉すると、納得してくれる場合が多い。
- ◎相対での取引はほとんどないので、業者を通じての交渉材料にも使っている。
- ◎相場を把握できたので、本来の目的は達成できた。
- ◎地主への価格交渉の参考となった。
- ◎減損の測定に鑑定士の評価が欠かせないので助かった。

**Q8**：最近企業不動産について、「企業価値向上」の観点から、不動産投資の効率性を向上させてい

こうという考え方（CRE 戦略）がありますが、貴社でなにか実施されていることはありますか。

**回答**：以下の回答がありました。

- ◎あまり遊休土地等もっていないので、効率的に使っていると思う。
- ◎遊休土地はなく、生産施設として有効に使っている。
- ◎不動産は事業用に使用しているもののみで、有効に活用しているので、特に考えていない。
- ◎山林も所有しており、管理が大変なので、今後できるだけ処分等により整理していきたい。
- ◎特になにも行ってない。借地の地代の管理も必要であるが、地主の農家からは儲かっていそうだから地代を少し上げてくれないかとの要望もあるが、薄利多売で儲けはあまりないといって何とかしのいでいる。
- ◎本社は市街化調整区域内にあるが、法令の制約の中で常に不動産は有効に活用するよう考えている。
- ◎不動産の管理は台帳を整備して適切に行っている。
- ◎既存社屋周辺の土地を買収・確保していきたい。
- ◎本社機能の集約化を数年前に行った。
- ◎遊休不動産の売却、不動産管理のアウトソーシングを行っている。

**Q9**：上記 CRE 戦略の検討のなかで、不動産鑑定士がお役にたつようなことはありますか。

**回答**：以下の回答がありました。

- ◎本社工場が手狭になってきたので、周辺で売却の情報があったら教えてほしい。
- ◎土地価格をみるときは相続税の路線価をみるが、ない場所もあるので、気軽に価格水準等を相談できたら助かる。
- ◎今後企業買収のようなときには、鑑定評価が必要になるケースもあるかもしれない。
- ◎相談にも費用がかかってしまうと思うので、気楽に相談できるような体制があるといい。
- ◎用地の手当も相手があつてのことで、ゼネコンや不動産業者が間に入って交渉で決まるので、そこで不動産鑑定をとって適正地代等といっても前に進まないで、今後もこのような状態でいくしかない。ただ、たまに用地を取得する場合もあるので、そのような場合は担当者としては、社内稟議用に評価があるといいと思う。
- ◎価格等の調査以外に不動産に関して総合的なコンサ

ルができるようなら、鑑定士さんをお願いするケースもあると思う。

◎地域づくりの面でも活躍いただきたい。

◎現状ではないかと思われる。

**Q 10**：不動産鑑定士、長野県不動産鑑定士協会への要望等、ご意見がありましたらお聞かせください。

**回答**：以下の回答がありました。

◎特にない。

◎鑑定士は堅いイメージがあるので、もう少し親しみのもてる名前にしたらどうか。

◎もっと気楽に相談できる体制づくりをしたらどうか

## 2. アンケート調査結果の概要

アンケート調査は、県内企業 18 社へのヒアリング調査によるもので、調査対象が少ないことから、必ずしも全体像を正確に現しているとは言い難い面もありますが、おおよその傾向は把握できたのではないのでしょうか。

不動産の鑑定評価制度自体は、ほとんどの企業で認知されていますが、実際に鑑定評価を行ったことのある企業は、上場・非上場とも約 7 割で、3 割は行ったことがないという結果でした。鑑定評価を行ったことのある企業でも、減損会計や上場会社等一部の民間企業に適用されている「賃貸等不動産」の時価注記に伴って行われる時価会計の評価が多く、売買や交換、賃貸等の際に鑑定評価を行うことはそれほど浸透していないという結果でした。鑑定評価の委託先は、士協会のホームページを参考に決めるという回答のほか、知り合いの他業種の紹介、あるいは東京等の親会社が懇意にしている県外の業者等との回答もありました。鑑定評価に対するイメージは、「第三者の客観的な評価で、信頼できる」等の回答が多く、また、不動産鑑定評価を行った結果等についての感想は、「よく調査されている」、「非常に役立った」等の好意的な感想を多くいただきました。各企業とも、投資不動産や遊休不動産は少なく、不動産は生産施設として有効に使っているという回答が多く、不動産管理をアウトソーシングしているという企業もありました。Q 9 の「不動産鑑定士がお役にたつようなことはありますか。」との問いには、「気軽に価格水準等を相談できたら助かる。」等の意見がありました。

## 3. アンケート調査結果から見える今後の課題

企業は、時価会計等の制度上どうしても評価が必要な場合には鑑定評価を行うが、それ以外の売買や交換等の際は、路線価や取引先の銀行、仲介の不動産業者、ゼネコン等の意見を参考に取引を行っていることが多いようです。県内企業は、どうしても必要な時のみ鑑定評価を行い、それ以外の場合にも鑑定評価を行うという企業風土というか、習慣はあまりないようです。一方担当者サイドは、売買等において価格の妥当性を検討したり、社内決裁で証明するために悩んだり苦労しており、その妥当性の証明を第三者の専門家に委せたいというのが本音のようです。そこで、士協会は民間企業に対して、不動産鑑定士が行うサービスの内容や鑑定評価の必要性・重要性及び適正報酬の妥当性をアピールし、周知していくことが大事であると思われる。また、会員各位におかれましては、顧問鑑定士のように、その企業との関わりを深め、不動産に係わる相談等に随時対応できるような関係を構築していくことが肝要と思われます。

今回の調査を終えての感想ですが、企業にとって、不動産鑑定が根付いているといえる状況ではなく、それは、不動産鑑定が必要に迫られて行われる 5 年あるいは 10 年に一度のことであり、弁護士や税理士のように企業との関わりを密にしていくことが難しいという実態があります。その一方で、担当者レベルでは価格等について悩みも多いことから、低廉な報酬での相談業務というのも鑑定評価の普及には必要かもしれません。

最後に今回のヒアリングに快くご協力いただいた企業様に感謝申し上げますとともに、今回の調査が会員の皆様の営業活動に少しでも役立てば幸いです。

(とりまとめ：塚田)

## 新入会員

### 郷間 智吏

#### 一般財団法人日本不動産研究所松本支所

この度、平成28年4月に入会させていただきました一般財団法人日本不動産研究所松本支所の郷間智吏と申します。

平成21年12月から平成26年7月まで長野支所に勤務しており、長野県不動産鑑定士協会でお世話になるのは1年半ぶり2度目となります。3～5年で転勤といわれる会社に所属しておりますが、松本市へは単身赴任ではなく、家族（妻、6歳の娘、2歳の息子）ともども居を移しておりますので、できるだけ長くお世話になりたいと考えております。

さて、私は長野県に縁やゆかりがあるのかといわれると、特段ありません。岩手県宮古市生まれ、育ちは宮城県古川市（現：大崎市）で、長野支所に転勤になるまで長野県に足を踏み入れたことも無かったくらいです。強いていえば、大学時代に仲良くしていた友人が長野市川中島出身であったとか、長野オリンピックのときにテレビで見たスキー場の雪景色が印象的であったくらいで、ほとんど何のイメージも持たずに転居したことを覚えています。ただ、埼玉県出身の妻は小さい頃に上高地など長野県によく旅行で来たそうで、自然豊かなイメージはあったようです。

初めて長野県に足を踏み入れた私は、長野市に住んでみて色々なところで驚かされました。どこを向いても山がそびえ立つ風景、夏の湿気の少なさ、同じ長野市内でも戸隠の夏の涼しさは特別でした。また、川の冷たさ、水道水の美味しさ・・・住んでいた埼玉県では水道水はそのまま飲むと塩素の臭いがきついでスーパーマーケットの水を毎日汲みに行っていました。そして、野菜の鮮度と価格の安さ、美味しい日本酒の数々、良いところが多く目につきます。

また、「冬の間じっと我慢して春になると花が咲き、夏は新緑の中で爽やかな風が駆け抜け、秋は実り多く、季節が一巡りして冬になると、痛いほどの寒さが身を

引き締める」といった四季を確かに感じられる気候は、以前私が居住していた埼玉県や東京都では感じることはできないでしょう。都心のように物が溢れる豊かさとはまた違った豊かさがここにはある気がします。

そんな長野県に再び戻ってくることができ、とても幸せに思います。

一方で、私は先生方に比べて、まだまだ経験も足らず、ご指導頂かなくてはならないことが多々あるとは思いますが、精一杯地域のために努力していくつもりですので、どうぞ宜しくお願いいたします。

# 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29年1月5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	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
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 026-227-1182 FAX
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 FAX050-3730-1922
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 長野市南石堂町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 FAX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 上田市中央北2-6-17	TEL 0268-25-2311 FAX 0268-25-2305
郷間 智吏	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
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 長野市南石堂町1282-11 長栄第1ビル3階	TEL 026-228-3444 FAX 026-228-3323

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
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 0266-53-5646
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	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 FAX

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 23 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、会員の寄稿等を掲載し、本誌を充実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 5 年目となりましたが、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 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/>