



# 鑑定しなの

KANTEI SHINANO

NO.24

## ●表紙写真：秋の赤沢美林遊歩道

赤沢美林は長野県南西部、木曾地域の上松町に存し、正しくは赤沢自然休養林と称する。

木曾地域は、西に御嶽山、東に中央アルプスを仰ぎ、中央に深い谷を刻む木曾川と木曾路・中山道が続いている。幾重にも重なる山々は豊かな森と水を育み、奥深い歴史と固有の文化・伝統を継承する古き良き日本の原風景を彷彿とさせる。

木曾谷の約90%は森林で占められ、限られた耕作地と農作物では領民を養うことができず、豊臣秀吉の時代から米年貢の代わりに木年貢が課せられ、領民には米が配給されるなど、これらの森林資源が結果的に人々の日々の暮らしを支えていたといわれている。

江戸時代には尾張藩の直轄地で桧をはじめ榎など伐採を禁止し、「桧一本首ひとつ」などという言葉もあり、領民にとって厳しい経済統制となっていたようだ。

寒冷地に育つ木曾桧は木目が緻密で古来から神社仏閣建築に重用され、具体的には伊勢神宮の社殿や用具を20年ごとに造り替える「式年遷宮」の御用材にも使用され、2017年10月28日には樹齢約300年の木曾桧を御用材とする伐採の斧入式が、次回2033年の式年遷宮に向けて小川入国有林で行われた。

秋惜しむ赤沢美林雨となり 達幸

## ●裏表紙写真：妻籠宿の窓飾り

中山道は江戸時代の5街道のひとつで、東海道に次ぐ幹線街道であった。

その中山道の中の木曾十一宿中最も小さかった妻籠宿ではあったが、旅籠や地場産業従事者は多く、木工品やあららぎひのきがさ蘭 桧 筥が産業化され、各地に広まったといわれている。

明治100年記念事業として復元修景がなされ、昭和51年、全国初の国重要保存地区に指定され、木曾ブームの火付け役となり、写真のような地元の人々の創意工夫もあり、日々観光客で賑わっている。

妻籠宿窓を飾りて小六月 達幸

会員 高橋 達幸

### ■撮影データ

カメラ：FUJIFILM X-Pro2 レンズ：ZOOM XF18-55mmF2.8-4.0 R LM OIS

# 目次

表紙・裏表紙の写真説明	表 2
<b>◎挨拶</b>	
ごあいさつ 一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会会長 今牧一宏	2
ごあいさつ 長野県企画振興部長 小岩 正貴	3
<b>◎特集</b>	
第五次国土利用計画(長野県計画)について 長野県企画振興部地域振興課	4
長野県内市町村の固定資産(土地)に係る平成 30 年度の基準地価格等について 長野県企画振興部市町村課税制係	8
長野競売不動産評価事務研究会 活動報告 奥原清	16
<b>◎協会の活動内容</b>	
取引事例分析結果の概要 評価研究委員会	17
<b>◎委員会事業計画報告</b>	
総財務委員会 委員長 内藤 武美	22
公益事業委員会 委員長 下平 智行	23
評価研究委員会 委員長 奥原 清	24
公的土地評価委員会 委員長 大日方 一成	25
<b>◎寄稿</b>	
『中古住宅流通に関する研修会』について 広部 紘行	26
<b>◎追悼文</b>	
亡田子忠男先生を偲んで 内藤 武美	28
三原三千雄先生を偲んで 丸山 健	29
<b>◎資料</b>	
会員名簿	31
編集後記	35



一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会  
会長 今牧一宏

## ごあいさつ

このたび会長を仰せつかることになりました今牧です。二年間にわたり力強くご指導いただきました塚田前会長の後任としてお引き受けするのは大変身の引き締まる思いでございます。さて、当協会は、平成25年4月に一般社団法人に移行し本年度で5年目を迎えました。当協会の当面の懸念されることとしては、会員数の減少による会費収入の減少とこれに伴う活力の低下、個人負担の増加等が挙げられます。これまで新組織では会の継続性を第一義と考え、組織の簡素化や事業の効率化を進めてまいりました。そのような中、幸いにも現在の当協会の財務状況は比較的安定しております。

本年度は再度事業内容や組織の運営状況、予算執行状況等を点検し、持続可能な組織のあり方に向けた検討を進めます。また、正味財産残高の適正規模の見極め、正味財産残高と収支バランスの均衡化の実現、それに向けての各種施策の実施に取り組んでまいります。対外的には、引き続き無料相談会等の継続事業や地価調査等の受託事業の実施、地価調査書の発行に加えて、昨年度より開始した不動産DI事業を着実に実施し、これらの情報発信を通じて定款に定める目的の実現に努めます。内部的には、組織としてのガバナンスとコンプライアンスの向上を通じて、適切な予算執行に心がけるとともに、公益目的支出計画の早期完了を目指します。また、各種公的土地評価の役員人事のあり方や委員会活動の運営方法等に関連して、中長期的視点に立ち特定の会員に負荷が集中することのないよう計画的に配慮してまいります。

これらを通じて風通しのよい組織作りを目指すとともに組織としての融和を旨としてまいります。

最後に、当協会のこれからは以前にも増して社会的に公共性・公益性の視点をより強く意識した活動や専門性の発揮が要請されてまいります。そのために不断の研鑽を積み有事に備える必要があります。本格的な生涯現役時代の到来を迎え、すべての会員の皆様が社会とつながりつつ生きがいを実感できる業務環境づくりを後押しする組織でありたいと願います。考えるべき課題は多岐にわたります。そのためにも、みなさまのお知恵とお力添えが必要不可欠です。甚だ未熟ではございますが、皆様のご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



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24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について重ねてお礼申し上げます。

平成29年長野県地価調査では、平均変動率が住宅地で-1.1%と21年連続、商業地で-1.7%と25年連続の下落となりましたが、下落幅は共に前年より縮小し、地方圏の多くの県と同様の傾向となりました。このうち、市町村別の平均変動率では、松本市、塩尻市、安曇野市及び軽井沢町の住宅地で上昇となった一方、中山間地域では未だ高い下落率となっている地点もあり、本県の中でも二極化の傾向が顕著に見られました。このほか、飯田市のリニア中央新幹線長野県駅（仮称）予定地周辺では、昨年に引き続き横ばいとなった地点が見られました。今後、用地買収が本格化すると、土地取引の動きも顕在化してくると見込まれることから、地価の動向をより一層注視してまいります。

近年、相続時に登記がなされていない等の理由から所有者が直ちに判明しない「所有者不明土地」の増加により、公共事業の施行等に支障を及ぼす事例が問題となっております。今後、相続の増加に伴い、所有者不明土地のさらなる増加が見込まれることから、法務省では相続登記の促進など所有者不明土地問題の解消に向けた取組みを進めるとしています。また、国土交通省でも収用手続の簡素化等の特別措置が検討されていることから、本県においても国の動向を注視していく所存です。

また、本県では、平成28年9月に「第五次国土利用計画（長野県計画）」を策定したことを受け、本計画を基本とし、土地利用の調整方針などを定める「長野県土地利用基本計画」を変更するための手続を現在行っております。これらの計画を踏まえながら、今後も適正で合理的な土地利用と土地取引の適正化を推進してまいりますので、貴協会並びに会員の皆様の御理解と御協力をお願い申し上げます。

最後になりましたが、貴協会のますますの御発展と会員の皆様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（長野県計画）について

長野県企画振興部地域振興課

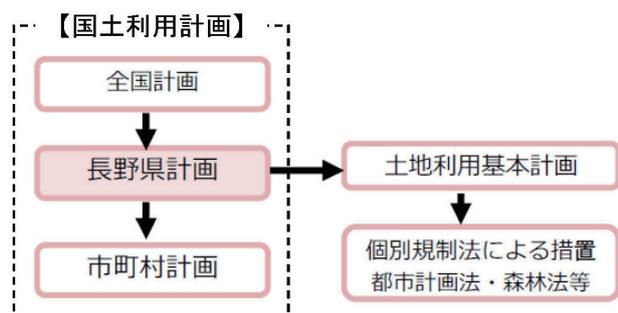
## I. はじめに

長野県では、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）」（以下「本計画」といいます。）を策定しました。

国土利用計画は、国土利用計画法の規定に基づき、「県計画」は「全国計画」を、「市町村計画」は「県計画」を基本として策定されています。このため、国、県、市町村計画がそれぞれ整合をとって整備され、また「長野県土地利用基本計画」や各種個別規制法による措置（都市計画、農業振興地域整備計画、森林計画等）の上位計画に位置付けられる性格のものとなっています。

本計画の策定に当たっては、市町村長への意見照会、県の総合計画審議会土地利用・事業認定部会での審議など国土利用計画法に定める手続を経るとともに、県民の皆様からの意見を募集（パブリックコメント）した後、策定の運びとなりました。

今般、「鑑定しな の」の貴重な紙幅をいただきましたので、本計画についてさらなるご理解を賜りたく、その内容について説明させていただきます。



## II. 計画改定の趣旨

本計画は、平成27年8月に「第五次国土利用計画（全国計画）」が策定されたため、全国計画を基本とされている本計画についても必要な改定を行い策定したものです。

県土は県民のための限られた資源であるとの観点から、国土利用計画は、無秩序な開発に歯止めをかけるなど土地需要を量的に調整する役割を期待されてきました。こうした役割は今後とも一定程度必要であるものの、本格的な人口減少社会を迎え、土地需要が減少する時代においては、県土を適切に管理し荒廃を防ぐなど、県土利用の質的向上を図る視点がより重要となってきており、国土利用計画の役割は大きな転換点を迎えています。

今後は、人口減少下における県土の利用・管理のあり方を県民と明らかにしていくとともに、土地需要が減少することを踏まえて自然環境の再生・活用や安全な県土利用の推進等により、より安全で豊かな県土を実現していくことが国土利用計画の重要な役割となります。

このため、本計画では、県土管理、環境共生及び防災・減災の取組を重視し、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、県土の安全性を高め、持続可能で豊かな県土を形成する県土利用を目指します。

なお、本計画の期間は、平成24年（2012年）を基準年次とし、平成37年（2025年）を目標年次とします。



### III. 本計画の構成

本計画の概要を説明させていただく前に、本計画の構成について説明いたします。

本計画は、大きく分けて「第1 県土の利用に関する基本構想」、「第2 県土の利用区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要」、「第3 第2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要」の3部構成となっており、その細目は以下のとおりです。

はじめに

#### 第1 県土の利用に関する基本構想

##### 1 県土利用の基本方針

- (1) 県土の特性
- (2) 県土利用をめぐる基本的条件
- (3) 本計画が取り組むべき課題
- (4) 県土利用の基本方針

##### 2 地域類型別の県土利用の基本方向

- (1) 都市
- (2) 農山村
- (3) 自然維持地域

##### 3 利用区分別の県土利用の基本方向

- (1) 農地
- (2) 森林
- (3) 原野等
- (4) 水面・河川・水路
- (5) 道路
- (6) 宅地
- (7) その他の土地利用

#### 第2 県土の利用区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

##### 1 県土の利用区分ごとの規模の目標

##### 2 地域別の概要

#### 第3 第2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

##### 1 土地利用関連法制等の適切な運用

##### 2 県土の保全と安全性の確保

- (1) 本県の自然条件に対応した防災・減災対策
- (2) 総合的な治水対策
- (3) 災害に強い森林づくり
- (4) 県土の安全性の向上

##### 3 持続可能な県土の管理

- (1) 都市の集約化
- (2) 「小さな拠点」の形成
- (3) 優良農地の確保・農業振興
- (4) 持続的な森林管理・林業振興
- (5) 健全な水循環の維持又は回復
- (6) 美しい景観の保全・再生・創出

##### 4 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保

- (1) 多様な自然環境の保全
- (2) 生物多様性の確保
- (3) 観光・地域産業の振興
- (4) 地球温暖化対策の推進
- (5) 生活環境の保全
- (6) 資源循環型社会の形成
- (7) 環境影響評価等の推進

#### 5 土地の有効利用の促進

- (1) 農地
- (2) 森林
- (3) 水面・河川・水路
- (4) 道路
- (5) 住宅地
- (6) 工業用地
- (7) その他の宅地
- (8) 低・未利用地

#### 6 土地利用転換の適正化

- (1) 土地利用の転換
- (2) 農地の利用転換
- (3) 森林の利用転換
- (4) 大規模な土地利用転換
- (5) 混在地における土地利用転換
- (6) リニア中央新幹線長野県（仮称）駅周辺の整備

#### 7 県土に関する調査の推進

#### 8 計画の効果的な推進

#### 9 県土の県民的経営の推進

おわりに

### IV. 本計画の概要

#### 第1 県土の利用に関する基本構想

##### 1 県土利用の基本方針

###### (1) 県土利用をめぐる基本的条件

今後、県土を利用するに当たっては、次のような基本的条件を考慮する必要があります。

###### ア 本格的な人口減少社会の到来

○土地需要の減少

○県土管理水準の低下と空き家など非効率的な土地利用の増加

###### イ 自然環境等の悪化

○自然環境や美しい景観等の悪化

○生態系サービス（自然の恵み）への影響が懸念

###### ウ 相次ぐ自然災害の発生

○安全・安心に対する県民意識の高まり

###### (2) 本計画が取り組むべき課題

県土利用をめぐる基本的条件を踏まえ、本計画が取り組むべき課題は次のとおりです。

###### ア 県土管理水準等の維持及び向上

###### イ 自然環境・美しい景観等の保全・再生・活用

###### ウ 災害に強い県土の構築

（3）県土利用の基本方針

（2）で示した課題に取り組むため、本計画は以下の三つを基本方針とし、県土の安全性を高め、持続可能で豊かな県土を形成する県土利用を目指します。

ア 適切な県土管理を実現する県土利用

イ 自然環境・美しい景観等を保全・再生  
・活用する県土利用

ウ 安全・安心を実現する県土利用

また、人口減少社会において、このような県土利用を実現するための方策についても、その考え方を示しています。

- 複合的な施策の推進と県土の選択的な利用
- 多様な主体による県土の県民的経営

水面・河川・水路	○ハードとソフトによる総合的な防災・減災対策の推進 ○適切な維持管理、良好な水辺空間の確保等
道路	○幹線道路網の構築、生活道路の整備、適切な維持管理 ○農道・林道の整備、適切な維持管理
宅地	住宅地 ○安全性の向上とゆとりある住環境の形成 ○既存の住宅ストックの質の向上、都市における土地利用の高度化
	工業用地 ○成長産業や高付加価値産業の集積 ○工場跡地等未利用地の有効利用
	その他の宅地 ○中心市街地の活性化と良好な環境の形成 ○空き店舗、空き地等の有効活用
その他	○公用・公共用施設用地の確保 ○低・未利用地の有効活用

2 地域類型別の県土利用の基本方向

（1）都市

- 都市機能の確保・向上
- 都市のコンパクト化
- 土地利用の高度化
- 環境負荷の軽減
- 災害に強い都市づくり等

（2）農山村

- 生活基盤の整備
- 「小さな拠点」の形成
- 農林業の振興
- 集落の維持
- 都市との共生・交流
- 災害に強い農山村づくり等

（3）自然維持地域

- 原生的な自然環境の保全・再生
- 適正な管理の下での利用

3 利用区分別の県土利用の基本方向

利用区分	基本方向
農地	○食料の安定供給に不可欠な優良農地の確保と良好な管理 ○担い手への集積・集約化の推進、荒廃農地の発生防止・解消等
森林	○森林の適切な更新、多様で健全な森林の整備と保全 ○原生的な森林や水源林の保全等
原野等	○貴重な自然環境を形成している原野の保全・再生 ○採草放牧地等の適正な利用

第2 県土の利用区分ごとの規模の目標

県土の利用区分ごとの規模の目標については、利用区分別の県土の利用の現況及び将来の想定される利用状況を基本に、将来人口等を前提とし、利用区分間の調整を行った上で、以下の表のとおり定めています。

(単位:ha)

利用区分	H24年 (基準年次)	H37年 (目標年次)	増減 (H37-H24)	(参考) 第4次 (H29-H16)	
農地	110,900	106,500	▲ 4,400	▲ 5,840	
森林	1,066,700	1,066,700	0	470	
原野等	6,620	6,460	▲ 160	20	
水面・河川・水路	39,670	39,630	▲ 40	▲ 170	
道路	42,190	43,230	1,040	3,940	
宅地	53,330	55,170	1,840	4,930	
	住宅地	32,650	33,760	1,110	2,770
	工業用地	2,710	2,880	170	10
その他の宅地	17,970	18,530	560	2,150	
その他	36,790	38,510	1,720	▲ 3,350	
合計	1,356,200	1,356,200	0	0	

### 第3 第2に掲げる事項を達成するために必要な措

#### 置の概要

県土の利用は、本計画に基づき、公共の福祉を優先させるとともに、地域を取り巻く自然や社会、経済、文化的条件等を踏まえて総合的かつ計画的に進める必要があります。このため、土地所有者による良好な土地管理と有効な土地利用に加え、県等は各種の規制措置・誘導措置等を通じた総合的な対策を実施します。

以下、主な項目について記載します。

#### 1 県土の保全と安全性の確保

- (1) 自然条件に対応した防災・減災対策の実施
- (2) 災害リスクの高い地域の指定・公表・規制
- (3) 災害に強い森林づくり等

#### 2 持続可能な県土の管理

- (1) 都市の集約化、「小さな拠点」の形成
- (2) 担い手の確保等による農業の振興
- (3) 持続可能な森林管理・林業振興
- (4) 健全な水循環の維持又は回復等

#### 3 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保

- (1) 原生的な自然や里地里山の保全
- (2) 希少種を含む生物多様性の確保
- (3) 自然、文化、景観等を活用した観光・地域産業の振興等

#### 4 土地の有効利用、利用転換の適正化

- (1) 森林セラピー基地を教育、観光等に活用
- (2) リニア中央新幹線整備の効果を波及させるための道路やリニア駅・駅周辺の整備
- (3) 成長期待分野を重点に産業集積の推進
- (4) 移住・二地域居住の推進等

用をめぐる情勢の変化を見据え、必要に応じ本計画の見直しを行うと共に、本計画を基本とする「長野県土地利用基本計画」を変更するための手続を進めてまいります。

なお、「第五次国土利用計画（長野県計画）」について、詳しくは下記URLより長野県地域振興課のホームページをご覧ください。

<http://www.pref.nagano.lg.jp/shinko/kensei/soshiki/soshiki/kencho/shinko/index.html>

## V. おわりに

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

県では、国土利用計画（全国計画）や今後の県土利

# 長野県内市町村の固定資産(土地)に係る平成30年度の基準地価格等について

## 長野県企画振興部市町村課税制係

### 1. はじめに

平成30年度固定資産(土地)の評価替えに向け、県内市町村の各基準地の平成30年度価格について、去る平成29年10月24日に長野県固定資産評価審議会(以下「審議会」といいます。)で審議が行われ、長野県知事からの諮問案のとおり承認されました。この結果を受け、本県では同月25日付けで基準地価格を第1表のとおり決定し、市町村あて通知(指定市(後述)については、同月2日付けで総務大臣からの通知を受け指定市あてに通知)したところです。

そこで本稿では、平成30年度評価替えの基本方針、基準地価格の概要及び県内の平成30年基準地価格の状況等について説明をさせていただきます。

### 2. 平成30年度固定資産(土地)評価替えの基本方針

#### (1) 土地評価の均衡化・適正化の推進

宅地の評価については、公的土地評価の均衡化・適正化を図る観点から、固定資産評価基準に基づき、平成6年度評価替えから地価公示価格や鑑定評価価格等の7割を目途として評価額を評定しており、平成30年度評価替えにおいても、「7割評価」を実施し、評価の均衡化・適正化を引き続き推進します。

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

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

#### (2) 地価下落に対応した評価額の修正

平成30年度評価替えに係る価格調査基準日(鑑定評価における価格調査時点その他価格を把握するための

事務作業の基準日)は、平成29年1月1日とされています。

しかし、地価の下落率は縮小しているものの、全国的に依然として下落基調が続いていることから、地価下落をできる限り反映させるため、平成29年県地価調査の結果等を活用して、平成29年7月1日までの半年間の変動率を評価額に反映させることができるとされています。

#### (3) 路線価等の公開

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

### 3. 基準地価格の概要

#### (1) 土地評価の均衡化・適正化の推進

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

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

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

#### (2) 基準地の選定

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

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

定します。

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

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

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

### (3) 基準地価格の調整

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

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

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

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

本県においては、市町村長が不動産鑑定評価等を基に評定を行い知事に報告を頂きました平成 30 年度基準地価格について、市町村間の評価の均衡等の観点から検討した結果妥当なものであることを確認したため、冒頭に記述したように審議会の審議を経た上で、市町村長からの報告どおり価格を決定し、市町村長あて通知したところです。

## 4. 県内の平成 30 年度基準地価格等の状況

### (1) 宅地の変動の状況（第 2 表、第 3 表及び第 4 表）

① 平成 30 年度基準宅地の価格の平均変動率（対 27 年度価格）は、基準宅地が変更された 2 市町を除き、単純平均で▲ 7.6% の下落となりました。（第 2 表）

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

② 前回評価替え時（24 年度価格に対する 27 年度価格の変動率）と比較すると、市平均、町村平均及び県平均ともに下落幅は小さくなっています。（第 4 表）

また、評価変動割合の分布市町村数等の状況を見ても、前回評価替え時の変動割合（年度価格に対する 27 年度価格の割合）の分布状況（表の左側）では、0.8 倍超 0.9 倍以下の市町村が 32 団体、0.9 倍超の市町村は 35 団体ありましたが、今回の変動割合（27 年度価格に対する 30 年度価格の割合）では、0.8 倍超 0.9 倍以下は 17 団体、0.9 倍超の市町村は 58 団体と、市町村ごとにみても、基準地価格は下落しているものの下落の幅は小さくなっていることが現れています。（第 3 表）

③ 個々の団体ごとにみると、基準宅地の変更がなかった 75 市町村のすべてにおいて平成 27 年度価格より下落となり、下落率が最も大きいのは、南木曾町の▲ 17.5% で、次いで、上松町の▲ 15.5%、野沢温泉村の▲ 14.8%、辰野町の▲ 13.6%、麻績村の▲ 13.2% となっています。これらは、観光産業の低迷や郊外型量販店への顧客流出等を要因とした地価下落が続いていることによります。

なお、基準地価格は平成 29 年 1 月 1 日時点の価格となりますが、前記 2 (2) で説明しました半年間の地価の下落を反映させた場合の価格も参考として記載しています。（第 2 表）

### (2) 他の地目の変動の状況（第 1 表及び第 4 表）

田、畑及び山林ともに、基準地が変更された市町村を除き、平成 30 年度価格は平成 27 年度価格と変動がありません。

【第1表】 平成30年度基準地価格

市町村名	区分	宅地		田	畑	山林
		路線価	(円/㎡)	(円/千㎡)	(円/千㎡)	(円/千㎡)
1	長野市	○	※ 229,600	181,400	153,300	45,100
2	松本市	○	184,000	※ 168,900	83,000	35,300
3	上田市	○	99,400	162,600	89,300	35,100
4	岡谷市	○	46,200	134,800	79,900	45,500
5	飯田市	○	51,450	163,420	94,180	27,710
6	諏訪市	○	51,030	157,000	75,000	39,100
7	須坂市	○	38,500	125,700	85,000	28,000
8	小諸市	○	30,940	142,100	60,900	31,000
9	伊那市	○	36,700	142,300	50,900	39,100
10	駒ヶ根市	○	33,460	170,000	59,000	31,000
11	中野市	○	34,300	114,300	68,600	31,800
12	大町市	○	18,760	110,000	42,800	24,600
13	飯山市	○	24,500	129,400	64,600	25,000
14	茅野市	○	47,740	149,400	51,000	27,500
15	塩尻市	○	49,000	166,800	※ 61,800	36,600
16	佐久市	○	64,120	152,000	79,800	※ 26,820
17	千曲市	○	36,800	164,700	89,000	25,000
18	東御市	○	28,400	156,000	91,630	31,400
19	安曇野市	○	34,370	156,400	69,700	27,300
20	小海町		18,130	116,380	54,530	14,800
21	佐久穂町		18,130	152,800	73,900	30,000
22	川上村		7,840	68,100	51,000	14,200
23	南牧村		11,060	86,000	38,000	10,700
24	南相木村		2,786	82,878	40,040	15,000
25	北相木村		2,646	99,000	42,700	18,700
26	軽井沢町	○	192,500	81,300	34,500	33,900
27	御代田町	○	20,650	111,200	44,470	23,400
28	立科町		10,920	116,025	43,500	23,860
29	長和町		11,970	138,900	59,500	26,100
30	青木村		13,370	137,340	60,900	30,700
31	下諏訪町	○	41,000	165,130	90,850	30,620
32	富士見町		22,470	118,700	44,900	22,000
33	原村		13,580	88,100	43,200	39,400
34	辰野町		20,370	138,500	70,800	32,700
35	箕輪町		22,820	120,100	57,850	34,980
36	飯島町		16,660	144,000	67,300	31,000
37	南箕輪村		20,930	137,200	68,600	34,700
38	中川村		4,840	141,300	65,000	31,400
39	宮田村		20,300	138,000	66,000	32,900
40	松川町		17,990	128,000	47,040	24,450
41	高森町		23,520	166,040	72,260	22,700

【第 1 表】

市町村名	区分	宅 地		田	畑	山 林
		路線価	(円/㎡)	(円/千㎡)	(円/千㎡)	(円/千㎡)
42	阿南町		3,528	171,000	62,800	23,720
43	阿智村		13,020	141,100	66,260	17,390
44	平谷村		2,100	106,000	52,300	10,500
45	根羽村		4,536	123,010	60,630	23,089
46	下條村		4,158	159,300	72,800	24,800
47	売木村		2,324	119,740	53,900	15,400
48	天龍村		4,865	118,400	52,600	28,200
49	泰阜村		2,051	111,300	42,600	11,600
50	喬木村		13,300	152,400	75,800	22,800
51	豊丘村		12,950	156,310	75,000	22,640
52	大鹿村		1,624	71,280	47,190	9,000
53	上松町		14,070	87,400	63,800	24,700
54	南木曾町		12,880	128,760	60,210	23,300
55	木曾町		25,690	90,200	42,700	24,600
56	木祖村		10,290	76,500	34,430	21,900
57	王滝村		5,082	78,800	32,930	21,200
58	大桑村		6,076	88,200	47,900	31,150
59	麻績村		13,370	124,200	65,780	28,000
60	生坂村		4,940	105,260	61,500	28,980
61	山形村		18,130	137,700	71,100	28,600
62	朝日村		11,130	119,700	70,300	30,200
63	筑北村		9,450	123,600	66,000	29,200
64	池田町	○	11,900	116,000	70,000	22,000
65	松川村		14,300	104,500	66,300	17,500
66	白馬村		13,650	91,520	41,800	21,190
67	小谷村		7,490	80,000	28,300	22,000
68	坂城町	○	25,900	157,500	98,300	29,430
69	小布施町	○	33,600	132,500	83,200	31,800
70	高山村		16,030	121,400	66,200	29,000
71	山ノ内町	○	24,000	132,570	86,350	41,000
72	木島平村		8,470	129,980	68,100	42,100
73	野沢温泉村	○	20,700	123,500	47,900	21,300
74	信濃町	○	13,510	112,300	57,200	28,000
75	飯綱町	○	15,610	144,000	65,000	28,000
76	小川村		7,700	114,440	73,240	21,140
77	栄村		3,410	83,400	41,710	17,500

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

注2 ※印は、総務大臣が調整を行う指定市町村の基準地価格です。

【第2表】 平成30年度基準宅地の価格等について

番号	市町村名	基準宅地の所在地	用途地区	路線価	平成30年度基準地価格		平成27年度基準地価格		基準地価格変動率(H30/H27)	
					下落修正前 (H29.1.1)	下落修正後 (H29.7.1) 【参考】	下落修正前 (H26.1.1)	下落修正後 (H26.7.1)	下落修正前 A/C-1	下落修正後 B/D-1
					A (円/㎡)	B (円/㎡)	C (円/㎡)	D (円/㎡)	E (%)	F (%)
1	長野市	大字南長野石室東沖1970-1外 (長野駅前通り)	高度商業Ⅱ	○	229,600	229,600	234,500	229,810	▲2.1	▲0.1
2	松本市	深志1丁目654外 (駅前交差点付近)	高度商業Ⅱ	○	184,000	182,000	198,000	195,000	▲7.1	▲6.7
3	上田市	天神1丁目1889-13 (駅前広場)	高度商業Ⅱ	○	99,400	99,400	100,100	99,400	▲0.7	0.0
4	岡谷市	中央町1丁目3775-1外 (中央通り)	普通商業	○	46,200	45,640	50,400	49,590	▲8.3	▲8.0
5	飯田市	北方786-4外 (国道153号バイパス沿い)	普通商業	○	51,450	50,260	57,750	55,670	▲10.9	▲9.7
6	諏訪市	諏訪1丁目858-2外 (本町通り)	普通商業	○	51,030	51,030	53,690	52,850	▲5.0	▲3.4
7	須坂市	大字須坂字宗石1298-7外 (須坂駅前通り)	普通商業	○	38,500	38,070	42,000	41,160	▲8.3	▲7.5
8	小諸市	相生町1丁目133-6 (相生町通り)	普通商業	○	30,940	30,560	34,020	33,400	▲9.1	▲8.5
9	伊那市	荒井3461-8外 (通り町2丁目)	普通商業	○	36,700	36,100	40,700	39,900	▲9.8	▲9.5
10	駒ヶ根市	赤穂1628-2 (駒ヶ根・駒ヶ岳公園線)	普通住宅	○	33,460	33,192	36,610	36,060	▲8.6	▲8.0
11	中野市	中央2丁目821-7 (信州中野駅東側銀座通り)	普通商業	○	34,300	33,950	37,900	37,179	▲9.5	▲8.7
12	大町市	大字大町3168-14 (信濃大町駅前付近)	普通商業	○	18,760	18,480	20,650	20,230	▲9.2	▲8.7
13	飯山市	大字飯山772-5の内 (市道1-570号飯山駅前)	普通商業	○	24,500	24,500	25,200	24,820	地点変更	
14	茅野市	ちの字大年南3502-1の内 (茅野駅前通り)	普通商業	○	47,740	47,210	52,010	51,230	▲8.2	▲7.8
15	塩尻市	大門八番町561-14 (塩尻駅付近)	普通商業	○	49,000	48,700	51,200	50,900	▲4.3	▲4.3
16	佐久市	佐久平駅南18-4 (佐久平駅周辺)	普通商業	○	64,120	63,730	67,480	66,530	▲5.0	▲4.2
17	千曲市	大字桜堂字桜田513-2 (屋代駅前通り)	普通商業	○	36,800	36,400	40,500	39,600	▲9.1	▲8.1
18	東御市	大字田中宇上宿193-2 (田中駅付近商店街)	普通商業	○	28,400	28,200	31,900	31,200	▲11.0	▲9.6
19	安曇野市	穂高2561-6 (国道147号線沿い)	普通商業	○	34,370	34,190	35,280	35,030	▲2.6	▲2.4
	市平均								▲6.9	▲6.1
20	小海町	大字豊里字家の前107-2外 (国道141号線・直売所付近)	普通住宅		18,130	17,910	20,160	19,810	▲10.1	▲9.6
21	佐久穂町	大字高野町字屋敷添525-4 (千曲病院入口交差点付近)	普通住宅	○	18,130	17,858	20,300	19,833	▲10.7	▲10.0
22	川上村	大字御所平868-1 (信濃川上駅付近)	集団		7,840	7,770	8,260	8,190	▲5.1	▲5.1
23	南牧村	大字野辺山字二ツ山693-146 (野辺山駅前付近)	村落		11,060	10,990	11,410	11,340	▲3.1	▲3.1
24	南相木村	字見上3533-1 (役場付近)	村落		2,786	2,786	2,975	2,975	▲6.4	▲6.4
25	北相木村	字久保2692-1 (役場付近)	村落		2,646	2,646	2,814	2,814	▲6.0	▲6.0
26	軽井沢町	軽井沢12-2 (旧軽銀座通り)	普通商業	○	192,500	192,500	192,500	192,500	0.0	0.0
27	御代田町	大字御代田字下橋沢2422-37 (駅前付近)	併用住宅	○	20,650	20,505	21,980	21,650	▲6.1	▲5.3
28	立科町	大字芦田字東大定1169-1 (白樺高原入口交差点付近)	村落		10,920	10,810	11,340	11,215	▲3.7	▲3.6
29	長和町	古町字石田2424-12 (道の駅付近)	村落		11,970	11,970	12,530	12,530	▲4.5	▲4.5
30	青木村	大字田沢字青木122-3 (役場付近)	村落		13,370	13,090	14,350	14,210	▲6.8	▲7.9
31	下諏訪町	字湖浜6133-39 (四王步道橋付近)	普通商業	○	41,000	40,500	44,100	43,400	▲7.0	▲6.7
32	富士見町	落合10060-2 (役場付近)	普通住宅		22,470	22,330	23,660	23,300	地点変更	
33	原村	払沢5799-13外 (役場付近)	普通住宅		13,580	13,510	14,070	13,930	▲3.5	▲3.0
34	辰野町	大字辰野1635-10 (本町2丁目商店街)	普通商業		20,370	19,962	23,590	23,040	▲13.6	▲13.4
35	箕輪町	大字中箕輪8930-13 (国道153号線沿)	普通商業		22,820	22,540	25,130	24,780	▲9.2	▲9.0
36	飯島町	飯島1151-1 (国道153号線沿)	普通商業		16,660	16,380	19,110	18,760	▲12.8	▲12.7
37	南箕輪村	8292-3 (伊那川下アクセス沿)	集団		20,930	20,650	23,380	22,912	▲10.5	▲9.9
38	中川村	片桐4080-1 (片桐中央国道153号線沿)	村落		4,840	4,770	5,490	5,400	▲11.8	▲11.7
39	宮田村	3243-19 (津島神社付近)	村落		20,300	20,160	22,120	21,770	▲8.2	▲7.4
40	松川町	元大島1573-1 (元大島新井交差点付近)	集団		17,990	17,780	19,670	18,900	▲8.5	▲5.9
41	高森町	吉田2189-1 (市田郵便局付近)	集団		23,520	22,673	25,760	25,631	▲8.7	▲11.5
42	阿南町	字北條1994-4 (阿南病院付近)	村落		3,528	3,500	3,829	3,787	▲7.9	▲7.6

【第2表】

平成30年度基準宅地の価格等について

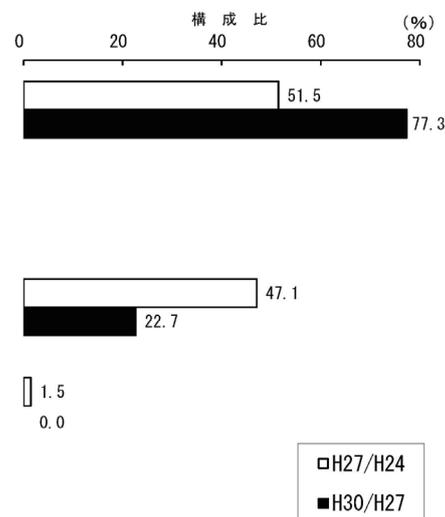
番号	市町村名	基準宅地の所在地	用途地区	路線価	平成30年度基準地価格		平成27年度基準地価格		基準地価格変動率(H30/H27)	
					下落修正前 (H29.1.1)	下落修正後 (H29.7.1) 【参考】	下落修正前 (H26.1.1)	下落修正後 (H26.7.1)	下落修正前 A/C-1	下落修正後 B/D-1
					A (円/㎡)	B (円/㎡)	C (円/㎡)	D (円/㎡)	E (%)	F (%)
43	阿智村	駒場372-3外 (第一小学校付近)	村落		13,020	12,955	13,510	13,440	▲3.6	▲3.6
44	平谷村	999 (平谷橋付近)	村落		2,100	2,100	2,260	2,260	▲7.1	▲7.1
45	根羽村	1956-1 (役場付近)	村落		4,536	4,487	4,900	4,851	▲7.4	▲7.5
46	下條村	睦沢9297-4 (下條郵便局付近)	村落		4,158	4,137	4,235	4,214	▲1.8	▲1.8
47	売木村	1011 (役場付近)	村落		2,324	2,298	2,457	2,443	▲5.4	▲5.9
48	天龍村	平岡1256-11 (平岡駅付近)	村落		4,865	4,788	5,362	5,276	▲9.3	▲9.2
49	泰阜村	8318-2 (温田駅付近)	村落		2,051	2,030	2,191	2,170	▲6.4	▲6.5
50	喬木村	1326-2 (喬木郵便局付近)	集団		13,300	13,160	14,280	14,000	▲6.9	▲6.0
51	豊丘村	大字神福129-1 (豊丘郵便局付近)	集団		12,950	12,810	13,580	13,440	▲4.6	▲4.7
52	大鹿村	大字大河原3414-1 (大鹿小学校入口付近)	村落		1,624	1,609	1,701	1,687	▲4.5	▲4.6
53	上松町	駅前通り2丁目28外 (上松駅付近)	集団		14,070	13,930	16,660	16,030	▲15.5	▲13.1
54	南木曾町	読書3428-4 (南木曾駅付近)	集団		12,880	12,600	15,610	15,120	▲17.5	▲16.7
55	木曾町	福島5143-1 (旧役場付近)	普通商業		25,690	25,120	29,540	28,860	▲13.0	▲13.0
56	木祖村	大字敷原1016-1外 (役場庁舎付近)	村落		10,290	10,140	11,130	10,850	▲7.5	▲6.5
57	王滝村	2758-10 (王滝村公民館付近)	村落		5,082	5,021	5,523	5,523	▲8.0	▲9.1
58	大桑村	大字野尻1710 (野尻駅付近)	集団		6,076	5,950	6,680	6,570	▲9.0	▲9.4
59	麻績村	麻字辻3900-3 (聖高原駅前)	村落		13,370	13,020	15,400	14,910	▲13.2	▲12.7
60	生坂村	6244 (デイサービスセンター付近)	村落		4,940	4,940	5,240	5,240	▲5.7	▲5.7
61	山形村	字下中原2630-3外 (山形小学校付近)	村落		18,130	18,130	18,480	18,425	▲1.9	▲1.6
62	朝日村	大字小野沢275 (役場付近)	村落		11,130	11,130	11,480	11,410	▲3.0	▲2.5
63	筑北村	西条字丸山4169-1外 (西条駅前通り)	村落		9,450	9,310	10,360	10,150	▲8.8	▲8.3
64	池田町	大字池田4345-3 (八十二銀行付近)	普通商業	○	11,900	11,828	12,810	12,579	▲7.1	▲6.0
65	松川村	字東川原5723-29外 (高瀬川大橋付近)	村落		14,300	14,200	15,000	14,900	▲4.7	▲4.7
66	白馬村	大字北城6369-2 (白馬駅前付近)	村落		13,650	13,445	15,120	14,840	▲9.7	▲9.4
67	小谷村	大字千国字高見乙515-2 (掲池駐車場付近)	村落		7,490	7,430	7,910	7,830	▲5.3	▲5.1
68	坂城町	大字坂城字立町6318-1 (横町通り)	普通商業	○	25,900	25,511	28,700	28,126	▲9.8	▲9.3
69	小布施町	大字小布施字上町西側981-イ外 (長野信金小布施支店付近)	普通商業	○	33,600	33,600	34,020	33,670	▲1.2	▲0.2
70	高山村	大字高井字返島679-8 (須高農協高山支所付近)	村落		16,030	15,670	17,850	17,550	▲10.2	▲10.7
71	山ノ内町	大字平穂字洪湯2219外 (洪温泉「洪大湯」付近)	普通商業	○	24,000	23,500	27,600	26,960	▲13.0	▲12.8
72	木島平村	大字穂高字清水2989-3 (中村交差点付近)	村落		8,470	8,330	9,030	8,890	▲6.2	▲6.3
73	野沢温泉村	大字豊郷字湯沢9512-1外 (大湯通り)	観光	○	20,700	20,500	24,300	23,400	▲14.8	▲12.4
74	信濃町	大字柏原字中島2711-20 (黒姫駅前通り)	普通商業	○	13,510	13,230	15,400	15,090	▲12.3	▲12.3
75	飯綱町	大字牟礼字橋詰511-5 (牟礼駅前通り)	併用住宅	○	15,610	15,320	17,360	17,010	▲10.1	▲9.9
76	小川村	大字高府8472外 (高府郵便局付近)	村落		7,700	7,600	8,330	8,205	▲7.6	▲7.4
77	栄村	大字北信字久保田3590-4 (森宮野原駅付近)	村落		3,410	3,370	3,750	3,690	▲9.1	▲8.7
	町村平均								▲7.8	▲7.5
	県平均								▲7.6	▲7.2

(注1) 「下落修正後」B及びDの欄の価格は、下落修正を実施しない市町村にあっては、修正前の価格を記載しています。  
 (注2) 基準地を変更した市町村については、「平成27年度基準地価格」C及びDの欄には、従前の基準地価格を記載するとともに、「基準地価格変動率(H30/H27)」E、Fの欄には、「地点変更」と記載しています。  
 (注3) 「路線価」欄の○印は、「市街地宅地評価法」を採用していることを示しています。

【第 3 表】

基準宅地の評価変動割合の分布状況

評価変動割合	市町村数		H30/H27評価変動割合の市町村内訳
	H27/H24	H30/H27	
1. 0倍以下 0. 9倍超	35	58	長野市、松本市、上田市、岡谷市、諏訪市、須坂市、小諸市、伊那市、駒ヶ根市、中野市、大町市、茅野市、塩尻市、佐久市、千曲市、安曇野市、川上村、南牧村、南相木村、北相木村、軽井沢町、御代田町、立科町、長和町、青木村、下諏訪町、原村、箕輪町、宮田村、松川町、高森町、阿南町、阿智村、平谷村、根羽村、下條村、売木村、天龍村、秦阜村、喬木村、豊丘村、大鹿村、木祖村、王滝村、大桑村、生坂村、山形村、朝日村、筑北村、池田町、松川村、白馬村、小谷村、坂城町、小布施町、木島平村、小川村、栄村
0. 9倍以下 0. 8倍超	32	17	飯田市、東御市、小海町、佐久穂町、辰野町、飯島町、南箕輪村、中川村、上松町、南木曾町、木曾町、麻績村、高山村、山ノ内町、野沢温泉村、信濃町、飯綱町
0. 8倍以下 0. 7倍超	1	0	
小計	68	75	
地点変更	9	2	飯山市、富士見町
合計	77	77	



【第 4 表】

基準地価格の平均変動割合

区分		平成 30 年 度 (案)		平成 27 年 度	
		平均変動割合(倍)	増減率(%)	平均変動割合(倍)	増減率(%)
宅地	市	0.931 (0.939)	▲ 6.9 (▲ 6.1)	0.876 (0.885)	▲ 12.4 (▲ 11.5)
	町村	0.922 (0.925)	▲ 7.8 (▲ 7.5)	0.903 (0.908)	▲ 9.7 (▲ 9.2)
	県	0.924 (0.928)	▲ 7.6 (▲ 7.2)	0.897 (0.902)	▲ 10.3 (▲ 9.8)
田	市	1.000	0.0	1.000	0.0
	町村	1.000	0.0	1.000	0.0
	県	1.000	0.0	1.000	0.0
畑	市	1.000	0.0	1.000	0.0
	町村	1.000	0.0	1.000	0.0
	県	1.000	0.0	1.000	0.0
山林	市	1.000	0.0	1.000	0.0
	町村	1.000	0.0	1.000	0.0
	県	1.000	0.0	1.000	0.0

(注1)平均変動割合は、市町村の基準地価格の変動割合の単純平均です。

(注2)平均の算出にあたり、指定市分は含めており、基準地が前回と変更となった市町村は含めておりません。

(注3)宅地の( )は、参考として7月1日時点の下落修正を反映した価格の平均変動割合及び増減率を記載しています。

## 5. 山林の基準地価格について

平成 26 年 11 月 7 日に開催された平成 27 年度の基準地価格を審議する審議会において、用材林地としての山林の売買実例が少なくなっている状況から、山林の実勢価格が基準地価格に近付いている地点もあるのではないかと意見があり、固定資産税における山林の評価額の見直しの必要性について検討することとされました。

これを受け、平成 29 年 10 月 24 日に開催された審議会では、検討結果の報告が行われ、固定資産税における山林の評価額は県全体の平均価格で見ると、実勢価格に近付いては来ているものの、依然として実勢価格を下回っている状況であるとされたこと等から、平成 30 年度の実勢価格については平成 27 年度の価格に据え置かれることとされました。（グラフ 1）

## 6. おわりに

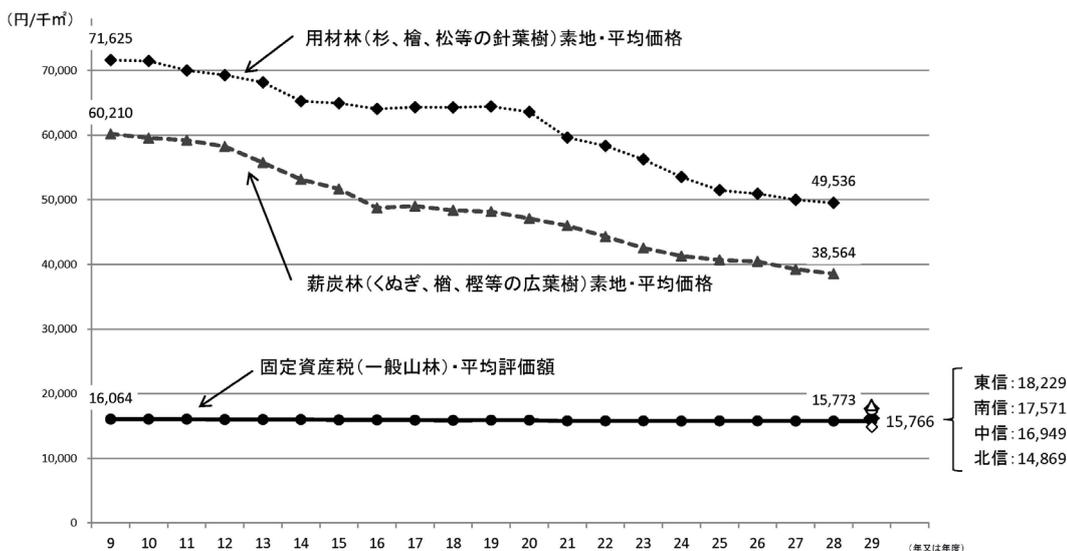
固定資産税は、市町村の行政サービスを支える基幹税として重要な地位を占めており、今後も引き続きその役割を果たしていくことが求められています。

そのためには、とりわけ課税の基本となる固定資産の評価について納税者の信頼や理解を得られるよう、より一層の透明性の確保や説明責任が求められているものと考えています。

今後とも固定資産税の評価事務につきまして、より一層の御支援と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

【グラフ 1】

「山林素地の価格（（一財）日本不動産研究所調）」と「固定資産税における一般山林の価格」の推移



※1: いずれも長野県における1,000㎡当たりの平均価格を示しています。  
 ※2: 用材林素地及び薪炭林素地の平均価格は山林素地及び山元立木価格調((一財)日本不動産研究所、各年3月末現在の価格)  
 ※3: 固定資産税(一般山林)・平均価格は固定資産の価格等の概要調査(総務省、各年度における価格)

# 長野競売不動産評価事務研究会 活動報告

奥原 清

## 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。

## 2. 平成 29 年度の活動状況

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・飯田の各支部から幹事を選出し、会長・副会長合計 6 名の 2 年任期制で会の運営を行っております。

本年度の活動状況は前体制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 回の競売幹事会を下記日程で開催する予定です（8 月、10 月は開催済み）。

第一回（8.28）・第二回（10.31）・第三回（12.7）・第四回（2.15）

討議事項・問題点・改善事項等を幹事全員が共有し、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。また昨年に引き続き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。

なお平成 30 年 3 月 9 日には県内評価人合同で協議会を開催する予定です。

〈検討議題（予定）〉

- ・田畑山林価格改定
- ・土砂災害防止法

このほか全国競売評価ネットワーク代表理事北村雅夫先生のご講演を予定しています。

競売市場を取り巻く環境も日々変化し、全国的に競売市場性修正率の見直しがなされ、昨年 13 庁で競売市場性修正率

の変更がなされたと聞いています。長野県においても変更が必要か否か、当会において今後検討を進めていきたいと思えます。

最後に私見ですが、未だ一部の金融機関の間では、競売は安かろう・遅かろうとの認識があると思われます。しかし平成 28 年度の実績では、売却基準価格以下の入札は全体の 14%に留まり、それ以外の落札は売却基準価格以上で行われています。このような結果からみても競売市場の安かろうとの認識は妥当ではないことが分かります。今後は積極的に広報活動を行い、不動産競売につきその有効性を対外的にアピールしていく活動も必要ではないかと思えます。

## 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。

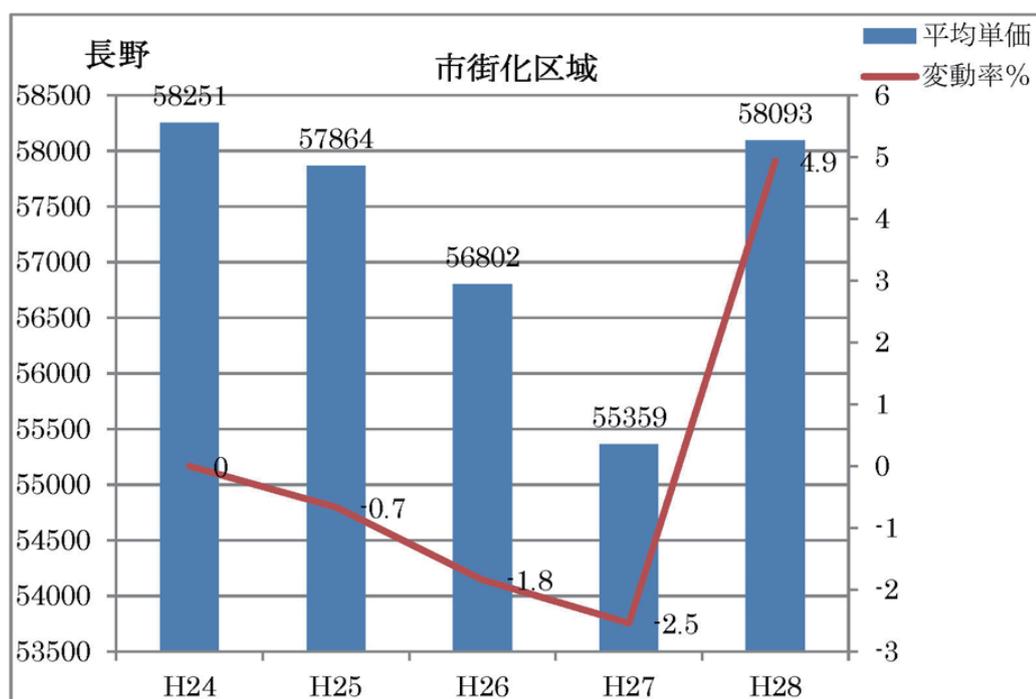
### 2. 分析内容

- ・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）

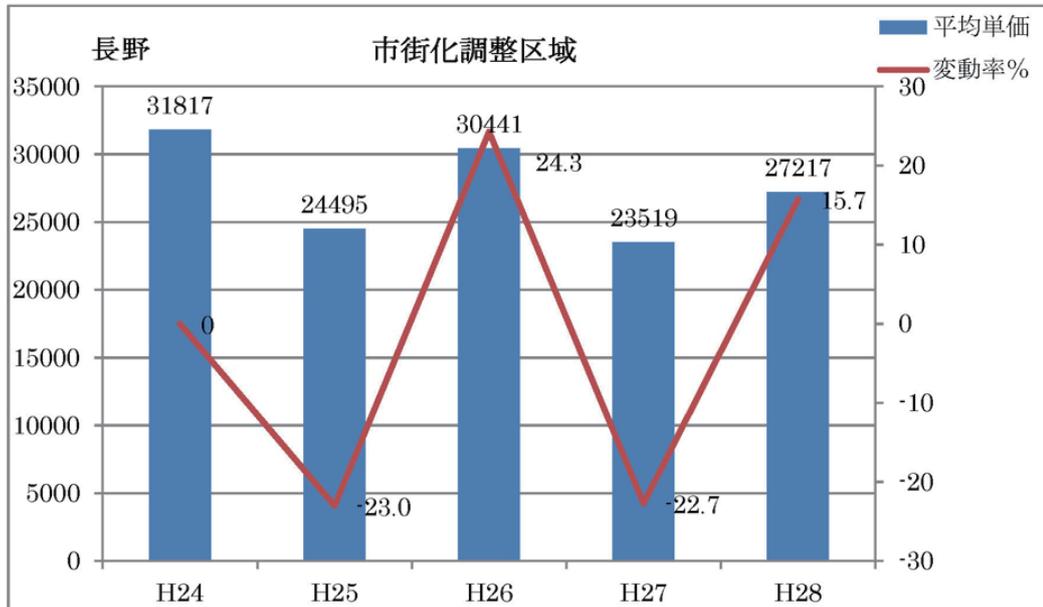
### 3. 長野市の分析結果

- ・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年以降緩やかな下落が継続していたが、平成28年は上昇に転じた。



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。



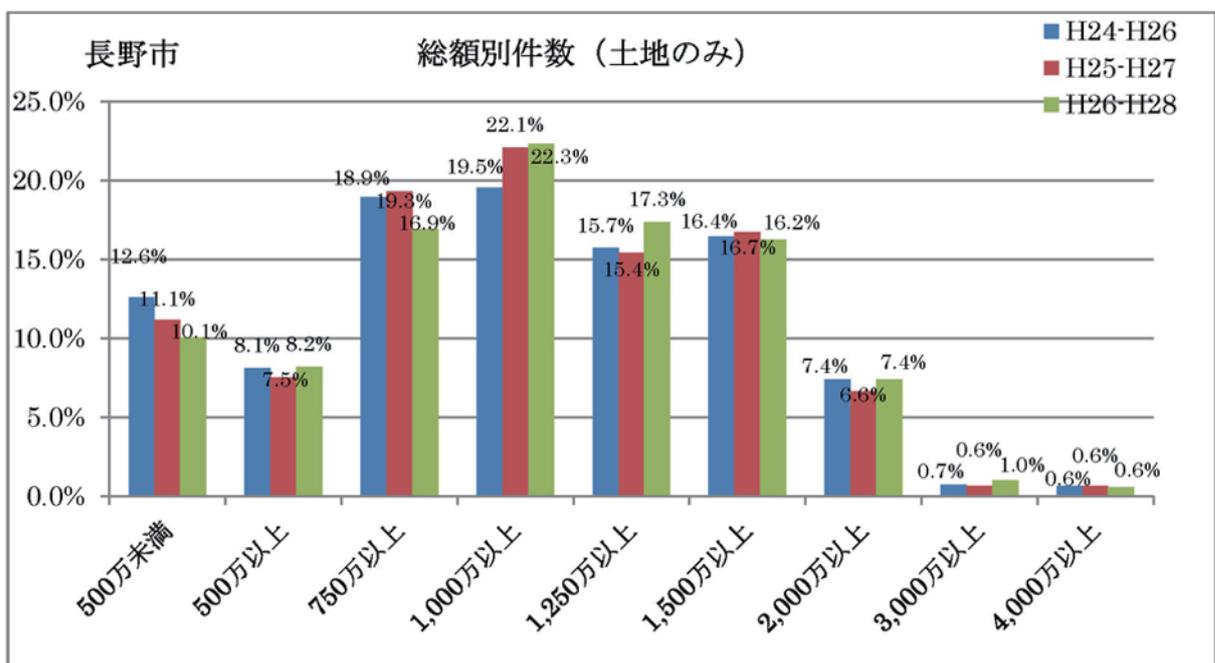
平成 24 年から平成 28 年までの 5 年間の変動率をみると、市街化区域内住宅地では最大+ 4.9%、最少- 2.5%と動きは小さいが、市街化調整区域内住宅地では最大+ 24.3%、最少- 23.0%と年により大きく変動している。

・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ったため、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 万円が概ね取引全体の約 2 割を占め、最多価格帯。

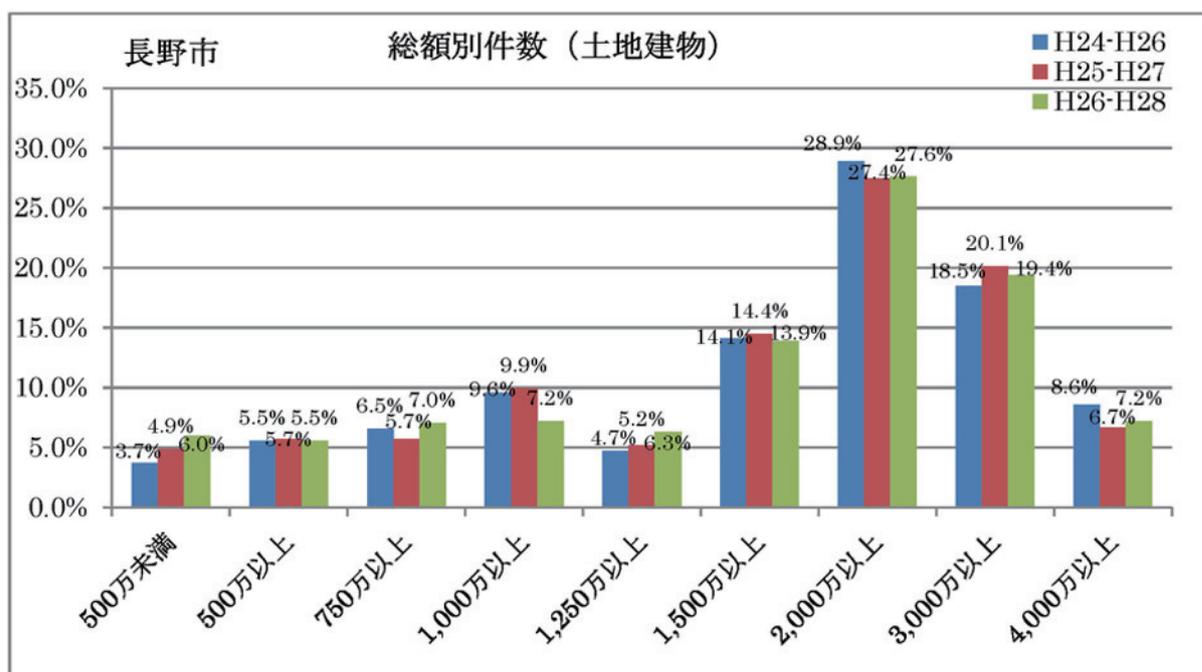


・総額別取引件数の割合（土地・建物）

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。

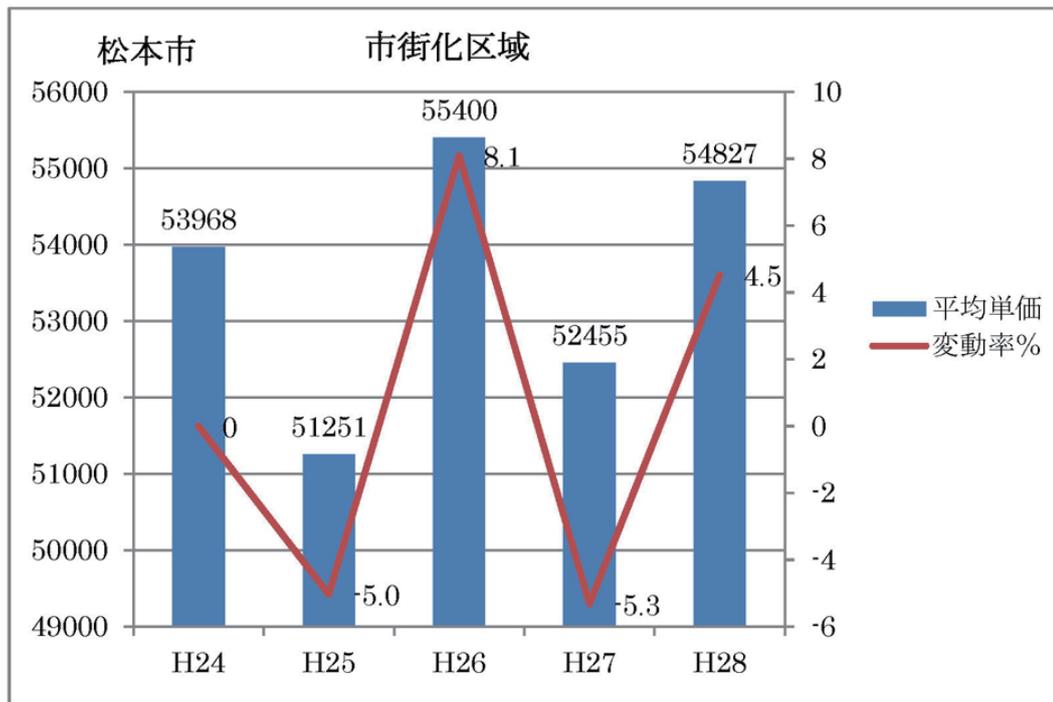
分析期間を通じて2,000万円～3,000万円が取引全体の約3割を占め、最多価格帯となっている。分析期間は3,000万円～4,000万円が取引全体の約2割を占めるので、これらの価格帯が取引の中心になっている。



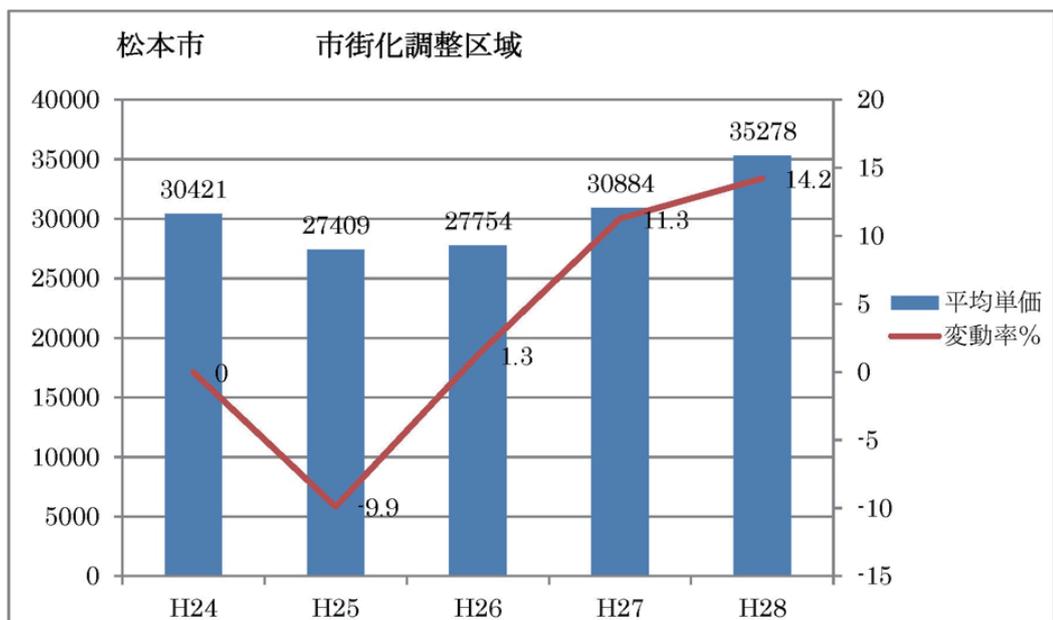
#### 4. 松本市の分析結果

##### ・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、上昇と下落を交互に繰り返し一進一退の状況にあることが読み取れる。



松本市の市街化調整区域内住宅地の平均単価は平成 25 年までは下落基調にあったものの、直近 3 年は上昇に転じている。



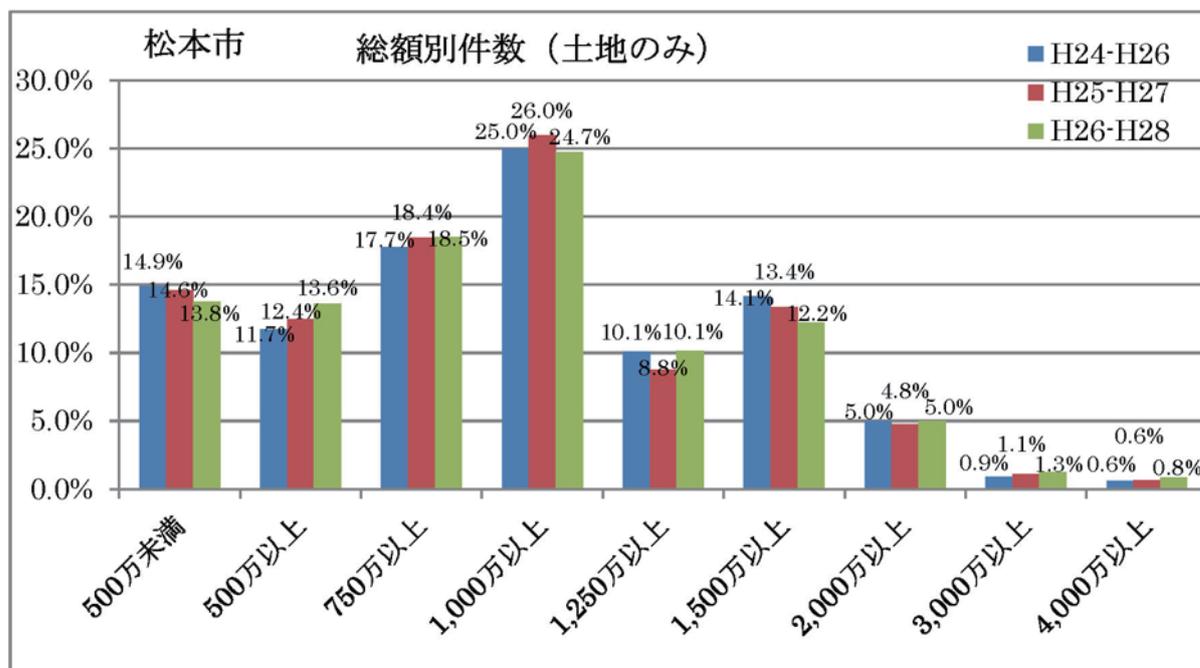
平成 24 年から平成 28 年までの 5 年間の変動率をみると、市街化区域内住宅地では一進一退ではあるものの概ね横ばいの傾向にある。一方、市街化調整区域内住宅地では平成 26 年から上昇基調に転じた可能性がある。

・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、これらの価格帯が取引の中心であることを示している。

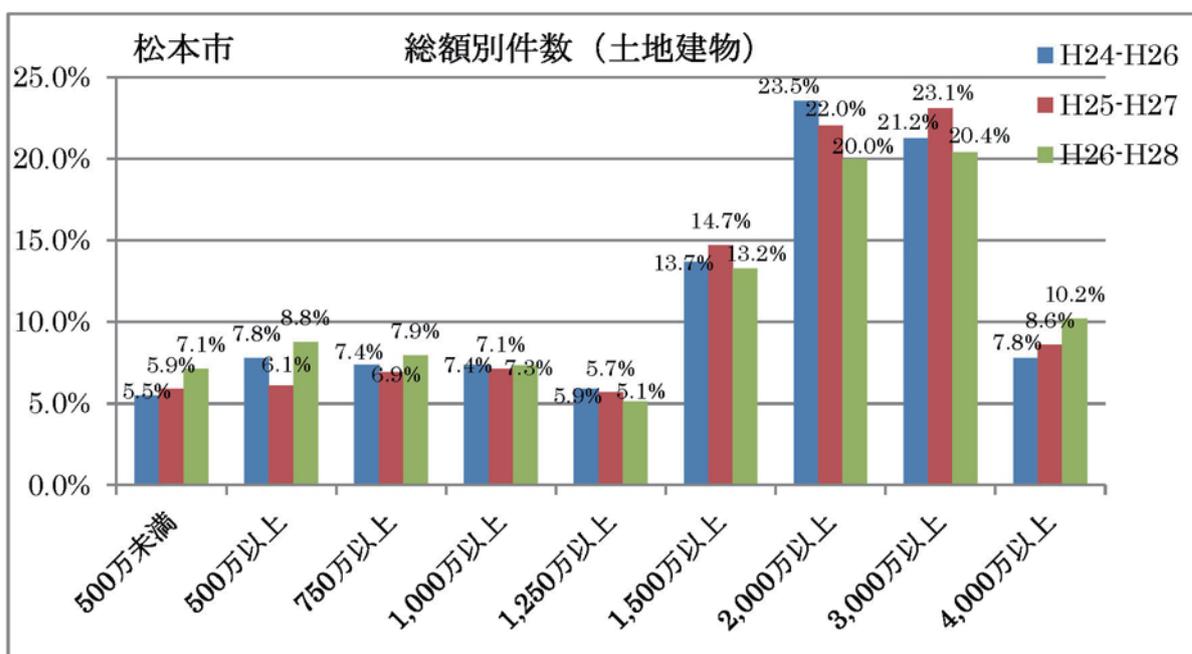


・総額別取引件数の割合（土地・建物）

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。

2,000万円～3,000万円の価格帯及び3,000万円～4,000万円の価格帯がともに2割強を占め取引の中心価格帯となっている。

4,000万円以上の高額取引の割合も増加傾向にある。



## 総財務委員会

委員長 内藤 武美

平成29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

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、会計ソフトの活用、インターネットバンキング運用の改善等によって、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。

当面の間、総財務委員長は事務局長を兼務することとなりました。収入・支出の適切な管理にあたって会計兼研修会用のノートパソコンを1台導入して総財務委員長も会計管理に務めていきます。

### ② 規則等の見直し

定款については、会費の増減があった場合、臨時社員総会の開催も含め変更する予定にしています。

規則については、臨時雇用（パートタイマー）就業規則、事務局の職制・事務処理・会計処理に関する規程の改正について予定しています。前年度よりインターネットバンキングを利用していますが、承認等の具体的な手続きを定めた規定がありませんでしたのでインターネットバンキング運用規定の制定を予定しています。

### ③ 公益目的支出計画の適切な推進

当協会には公益目的財産の残額がありますが、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づけられています。協会が実施している不動産DI事業について長野県の認可（H28.11）が得られましたので、公益目的支出として費消する予定にしています。

### 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します。

### ⑤ 事務局の運用その他

住民や公共団体から寄せられた協会への相談、事務局職員の相談等をサポートしていきます。

最後に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いきます。会員の皆様にもご理解とご協力を賜りたく、よろしくをお願いいたします。

## 公益事業委員会

委員長 下平 智行

平成29年度における公益事業委員会の活動内容をご報告いたします。

### 1. 研修会の開催について

主に会員の研鑽、資質向上を目的とした研修会を適宜行っております。平成29年度は、9月11日に「中古住宅流通に関する研修会」と題しまして、長野県内の宅建業、インスペクション、建築の各方面のプロ3名の方を講師としてお招きし、当年度第1回目の研修会を松本市にて開催しました。また、会員の方々からのご要望等を踏まえ、平成30年2月には松本市において「鑑定評価の質向上・作業の効率化に関する研修会」を、3月には飯田市において「リニア中央新幹線事業の概要と進捗状況等に関する研修会」をそれぞれ開催予定となっております。会員の更なる評価スキルのブラッシュアップ及び鑑定関連情報のアップデートをサポートして参ります。

### 2. 無料相談会の実施について

不動産無料相談会は、地価公示普及月間である4月と長野県地価調査基準地価格公表後の10月に県内各市において例年行われているところでありますが、今年度についても例年と同様に開催いたしました。また、長野市、松本市、上田市、飯田市においては、定期的に毎月又は隔月の相談事業を行っております。相談内容は、相続税控除額が近年変更された影響なのか、相続後又は相続予定の不動産に関する相談を中心に、所有不動産の価格に関するもの等が多くなっております。

### 3. 長野県地価調査書の作成・発行について

本年度も昨年度と同様に、PDF版ではなく冊子（紙）版として、無事に平成29年11月に発行することができました。情報のIT化が進む中、発行形態の在り方については引き続き検討して参りますが、情報が集約され一元化していること、販売実績も安定していること、紙媒体を望む声が多いこと等から、今後も冊子版での発行をメインに考えていきたいと思っております。

### 4. 広報誌「鑑定しなの」の発刊について

広報誌「鑑定しなの」は、当士協会の対外的な情報発信の重要なツールであることから、協会活動報告等を中心に、不動産鑑定士や不動産の鑑定評価の啓蒙普及に寄与する内容を心掛け、編集・発行に努めているところであります。なお、発行方法はWEB（PDF版）での配信をもって、今後も引き続き内容の充実を図りたいと考えております。

### 5. 協会ホームページの運営について

不特定多数の方が閲覧する士協会活動の告知のツールとして、常に最新情報を提供できる様、随時更新を行い、極力見やすい内容・レイアウトとなるよう努めました。特にアクセス解析により、どの方面からどのような情報を求められているのかを分析し、その結果を踏まえた内容を更新し発信するという正のサイクルを構築するべく、今後とも尽力して参ります。

## 評価研究委員会

委員長 奥原 清

平成 29 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。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。

また不動産DIにつきましては、全国不動産DIポータルサイト（不動産天気予報）の参加を検討しております。こちらにつきましては状況が確定次第皆様にご報告したいと思います。

## 公的土地評価委員会

委員長 大日方 一成

当委員会は、公的土地評価の均衡・適正化等に関する事項、固定資産税評価替えにおける鑑定評価の実施体制に関する事項、県・市町村との協議等に関する事項及びその他関連する事項を所掌しており、公的評価業務の円滑な遂行が可能な環境を整備することを通じて、不動産の適正な価格の形成に寄与して参ります。

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業務は概ね終了し、今年度は価格均衡化会議等の開催はありませんが、次回（平成 33 年）評価替えや時点修正業務が円滑に実施できるよう、引き続きインフラの整備・改善に注力します。

平成 29 年度に計画している公的土地評価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 特定種別の土地に係る地価情報の整備

固定資産税評価替えの際、県内の多くの市町村において、特定種別の土地（ゴルフ場、工場地、別荘地、温泉地等）についての評価が実施されています。これら特定種別の土地についても市町村間での価格バランスの検討は重要であり、時系列的な調査結果は時点修正に際して有益な参考資料となります。

このため、平成 29 年 9 月 27 日付で、固定資産鑑定評価員である会員に対してアンケートを実施しました。結果の集計が完了次第、情報提供を行う予定です。

### ② 時点修正業務のサポート

例年の定型的業務として実施している固定資産税標準宅地に係る時点修正業務について、協会契約締結手続をはじめ、適切なサポートを行って参ります。

### ③ 公的評価にかかる役員等の計画的選任準備のための連絡調整

公的評価に関連する役職としては、当協会の理事、地価公示等の分科会幹事、国税の主管・副主幹鑑定評価員、競売評価事務研究会の幹事等がありますが、役職の重複による負担の偏重等を回避し、各組織において円滑な運営が可能となるよう、当委員会で情報の収集と提供を行って参ります。

### ④ バランス検討用 GIS の導入

昨年度は、「接点調整地図」を導入することにより、固定資産評価替えの価格均衡化会議における効率化と精緻化を実現しましたが、今年度は、地価公示、地価調査、相続税標準地評価はもちろん、個人レベルのバランス検討においても活用可能な地図情報システムとして「P-MAP（不動産鑑定評価データ共有地図表示システム）」を導入することとし、平成 29 年 10 月に供用を開始しました。

(以上)

# 『中古住宅流通に関する研修会』について

広部 紘行

広部不動産鑑定事務所

## 1. 研修会概要について

去る平成 29 年 9 月 11 日（金）に、松本市の松本東急 R E I ホテルにて『中古住宅流通に関する研修会』が開催され、当該研修会に参加をしてきた。このたび、会報誌「鑑定しなの」の場を借り、その研修会の概要と内容を簡単にお伝えし、合わせて私の感想を簡単に記したいと思う。

当該研修会は 3 部構成となっており、各部その分野の専門家の先生方による約 1 時間の講演を拝聴するものであった。研修会内容は以下の通りである。

### 第一部

『中古住宅流通に関する概論』

講師：松本義隆先生

（株式会社 J O H O 代表取締役）

### 第二部

『中古住宅の流通促進～住宅ストック維持・向上促進事業（国交省）を活用した取組について』

講師：丸山淳治先生

（株式会社ランバーテック専務取締役）

### 第三部

『中古住宅の活用の提案と実例』

講師：伊藤優一 先生

（一級建築士事務所「アクティブ・プロパティマネジメント」代表）

## 2. 研修会の内容について

まず、第一部の研修においては日本を取り巻く住宅市場が過去から現在までどのように変化し、今後どのように変化していくのかといった変動と予測を具体的な統計をもって説明されていた。

具体的には日本国内における未婚率の上昇、出生率の低下から人口減少・高齢化率が上昇し、それら要因が起因となって住宅需要が低減していること。さらに



20 代から 40 代の主たる住宅購入層の平均所得が減少しているため、持ち家率は著しく減少している現状を説明された。そのような中で、国際的にも流通シェアが低水準で推移している国内の中古住宅市場を今一度見直し、流通環境の抜本的な改善をする必要があるのではないかと、今後は住宅消費型社会から住宅ストック循環型社会への変換が必要になるとの講義内容であった。

次に第二部の研修では第一部の『住宅消費型社会から住宅ストック循環型社会への変換の必要性』の講義内容を受け、住宅ストック循環型社会に向けて、中古住宅流通を活性化する解決手段を示し、そのための策の一つとしてホームインスペクション（第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務）を活用する案を提案されていた。

具体的には売主と買主の間に生じる『情報の非対称性』をキーワードとして、建物の劣化事象を建物全体で把握するためのインスペクションを実施し、両者の間に生じる情報の非対称性を解消し、中古住宅流通性を向上させていくといった内容であった。そのほか、県内の各自治体が取り組んでいる移住促進政策の温度差を解消しながら、より積極的に県内外に中古住宅市場をアピールし、中古住宅の流通に取り組む必要性及び現在取り組んでいる最中であることをご紹介いただいた。

最後に第三部では現場レベルでの中古住宅の活用方法の提案をどのように行っているか具体例を交えて説

明頂いた。流れとしては中古住宅の建物調査の調査ポイントの説明から始まり、構造・耐震についてのチェック方法、修繕・改修費用の具体的算出方法、中古住宅の流通・活用の事例を改修・賃貸・取壊に分けて説明頂いた。

どの講師の先生方も統計的な数値・具体例を挙げ、実証性に富んだご説明であり、また第一部から第三部の講義の間には中古住宅市場をマクロからミクロへの視点へと移って説明して頂くといった一貫性のある研修会で非常に内容の濃い充実した研修であった。



### 3. 最後に

以前ある自治体から市町村内の空家が増加傾向にあり、当該空家の増加は、治安の悪化・空家での窃盗を招きかねないため、なにか解決に向けた案はないのかといった相談を頂いた。当時の私は、空家について深い見識もなく、回答に口を濁すのみであり、非常に苦い思いをしたことを思い出す。

近年では相続税法の改正により、相続税対策を兼ねた賃貸用住宅の建築が加速度的に増えている実状があり、16年後には3戸に1戸が空き家という、びっくりするような予測もある。こうして考えると空き家問題は郡部農山村だけでなく、都市部も例外ではなく、このような社会状況の中、官民一体となった空き家対策は急務であるものと認識せざるを得ない。

一方、行政もただ手をこまねているわけではなく、2015年5月に空き家対策特別措置法を施行し、その対策に乗り出しているが、措置法の対象となる空き家は『そのまま放置すれば倒壊するなど危険となる恐れがあるもの』『衛生上有害になるもの』等の建物に相当に限定されるため、なかなか空き家対策の抜本的な解

決につながっていかない。またそもそも空き家対策としては空き家となった家をどうするかといった事後的な対策でなく空き家となる前の対策・空き家を増やさない対策が必要である。

そのような中、今回の研修で提案・実施しているホームインスペクションを活用した中古住宅流通の活性化策は空き家対策へ一石を投じた解決策ではなかるうか。

今後、ホームインスペクションが広がり、民間レベルでできる空き家対策の有効手段となっていくことを期待して今研修会の感想としたい。

## 亡田子忠男先生を偲んで

### 内藤 武美

内藤事務所(有)

平成 28 年 9 月に田子先生（享年 91 歳）の訃報を御子息（土地家屋調査士）からうかがいました。謹んで哀悼の意を表します。

田子先生と初めてお会いしたのは、平成 6 年の地価調査第 1 回分科会の時でした。物静かで自己主張をなされないような印象を受けました。協会発足時（平成 5 年）以前からの会員であられ、長らく協会に在籍されていました。

先生は不動産鑑定士のほかに土地家屋調査士としても幅広く活躍されていました。実際、先生の作られた地積測量図や建物図面を物件調査でよく目にしました。

先生の御経歴と折に触れうかがった印象に残るお話を紹介させていただきます。

#### <経歴>

協会の「鑑定しなの NO.10 号・2003 年」に先生のプロフィールが掲載されていたので転載します。趣味が旅行でらっしゃったようなのですが、そのお話が一つもうかがえなかったことが今となっては残念で仕方ありません。

氏名：田子 忠男（たご ただお）

生年：大正 15（1926）年

昭和 20 年：柏第 102 部隊 特・幹生 解散

昭和 26 年：東京理科大学理化学科 卒業

昭和 27 年：旧中央気象台海洋課 入庁

昭和 50 年：田子不動産鑑定事務所 開設

趣味：旅

#### <字名・地域性>

「須坂市の平たん部は千曲川の水害が多い土地柄だから江戸時代は〇〇島という地名の所へは嫁にやらない風習があった。」「市内を流れる市川（百々川）は酸性が強く、魚が一匹もない。でも隣を流れる鮎川にはいっぱいいるんだから川って不思議だ。」と話されたことがあり、私は須坂市の字名や地域性に感心を持ちました。

#### <健康>

あるとき「俺は片肺がないんだけど丈夫だよ」とおっしゃったことがありました。確かに、地価公示や地価調査の分科会を休まれたことはなく、体を悪くされた話もうかがったことはありませんでした。また、背筋がピンとして歩き方は若者のようで、お伺いしたところ「軍隊で染みついたんだ」とも。

#### <天気図>

先生は若い頃、気象庁へ務めていらしたことがあって天気図を読むことができる不動産鑑定士でした。日頃から、新聞の天気欄は気に掛かるらしく、「毎日チェックするんだ」とおっしゃっていました。

#### <研究熱心>

平成 13 年に長野県不動産鑑定士協会のホームページ（研究成果）に「不動産投資インデックス（指標）」を発表されました。今でも下記サイトで閲覧できます。

一般社団法人長野県不動産鑑定士協会

<http://www.nrknet.or.jp/seika.htm>

同分科会の際、独自に研究された資料を評価員へ頻りに配布されていました。今では独自資料の配付は当たり前ですが、当時は珍しいことだったように思います。

各種研修会にも積極的に参加され、長野競売評価事務研究会主催の土壌汚染実地研修の時は、処理業者へ熱心に質問をされていました。

先生が分科会を定年で辞められる時、「立地評価の本をやるよ」と言われ、2冊頂きました。専門的な本でしたので感心したことを覚えています。

#### <おわりに>

まだまだお元気でいらっしゃったので本当に残念です。心よりご冥福をお祈りいたします。



## 三原三千雄先生を偲んで

### 丸山 健

(株)信濃不動産鑑定事務所

三原三千雄先生は、長野県鑑定界草創期の先達（長野県知事鑑定業者登録第2号）であり、ここにその先人を見送ったことはまさに一時代の終焉をみる思いです。

先生は当協会の前身である日本不動産鑑定協会長野県支部会会長を昭和62年度、63年度の2年間務められ、地価公示分科会幹事、代表幹事を通算10年、また民事調停委員、家事調停委員を30年近く歴任されました。またこの間税理士、司法書士、土地家屋調査士としても活躍され、所得税多額納税者制度における公示常連者としても著名であり、社会的存在は大きいものでありました。

まさに巨星墜つという表現がピッタリの形容かと思えます。

私個人としては20回近く海外旅行にお供し、見聞を広めさせていただきました。先生の海外旅行の熟達振りは相当なもので、その一面をご紹介しますと共に若干のエピソードにより故人を偲びたいと思います。

1. まず最初にビックリしたのは、先生のパスポートの部厚さで、通常の2倍はありました。お聞きしたところ出入国査証欄の頁不足から、特注により増し綴じしたとのこと。

2. 初回地を除き、ツアー旅行に頼らず、航空チケット、ホテルの手配等をご自身でされ、訪れる観光地も事前

に下調べ、チェックをされていました。今思えば、事前の準備にあれこれ思めぐらすことが旅行そのものであり、楽しんでいただいていたのではないかと考えます。

3. 1980、90年代は円高でしたので、海外で年間有効の航空券を購入し、発券国より周遊の途中に日本に滞在し、その間仕事をする。そして数ヶ月後発券国に帰国し、また先方で割安の航空券を手配する。そんな旅行中心の生活をしていただのように思います。

4. 先生は存外ダンディで旅先でも背広で過されることが多くありました。時折り街角のクリーニング店に立寄り、ズボンを脱ぎ、プレスを依頼し、そしてほのかな熱の残る折目のついたズボンを再び穿いて、さっそうと夕暮れの街に繰り出して行かれる伊達男でした。

5. 過去に何回か足を運んだソウル、プサン、タイペイ、バンコク等については市内地図が頭にインプットされており、タクシー運転手が観光客とみくびって遠回りし、運賃を稼ごうとしてもそれを許さない厳しい面もありました。また外国ではガイドもなく鉄道等公共交通に乗るのは勇気があるものですが、初めて訪れたパリ、ロンドン、ニューヨークでも何のためらいもなく、地下鉄を利用する大胆さを持つお方でもありました。

6. 昭和60年代ソウル滞在の折、先生が常宿としていた1泊3千円弱のホテルに同行した折です。一見家並

に埋没するように建つ、余りにも古くて汚い下町のホテルでしたので、ゴキブリ・南京虫等の襲来を予感し、内心ヒヤヒヤでチェックインしました。しかし宿泊してみると風呂、設備は旧態としていましたが、お湯は出ましたし、シーツ等も案外清潔で、朝食メニューも豊富で味も結構でした。なるほど外観だけで判断してはいけないと思い、先生の見栄や外面にこだわらない合理主義的な一面を改めて認識した次第です。

7. 記憶に残る旅行先としては、2001年アメリカ同時多発テロ事件で崩壊したニューヨーク・ワールドトレード・センタービルの最上階から市内を一望したこと。灼熱のタージマホールで、夕暮のインド台地に沈む夕日を呆然と眺めたこと。アンコールワットで石仏に食い込むガジュマルの木の下に腰掛け、来し方、行く末を語り合ったこと。またオランダスキポール空港では、ノースウエスト航空のボーデンパスを紛失し、全員の搭乗が終るまで待機させられた苦い思い出も走馬灯のように思い浮かんでいきます。

8. 先生は几帳面な性格をも併せ持つお方で、ホテルに戻った夜はどんなに遅くとも必ず手洗い洗濯をし、バスタオルで包んでの足踏み脱水、浴室でのハンガー干しを旅先での日課としていました。

「公私に渡りお世話になりました。心よりご冥福をお祈りいたします。」

## 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 (51名) 【不動産鑑定士】

(平成30年1月22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	391-0003	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
神頭 和志	381-0043	神頭不動産鑑定事務所 長野市吉田2-17-5	TEL 026-217-8008 FAX 026-243-6939
郷間 智吏	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
齋藤 隆	381-0014	(同) 齋藤不動産鑑定 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	384-0014	嶋田不動産鑑定所 小諸市荒井2-1-10	TEL 0267-22-0026 FAX 0267-22-0026
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
榎原 邦雄	380-0803	榎原事務所 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	390-0851	広部不動産鑑定事務所 松本市島内2067-47	TEL 0263-87-3961 FAX 0263-87-3962
松下 正樹	380-8682	(株)八十二銀行 長野市岡田178-8	TEL 026-227-1182 FAX
真子 浩	396-0004	(株)都市開発研究所 伊那支社 伊那市手良中坪1435-イ	TEL 0265-73-9377 FAX 0265-74-9911

## 一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会 正会員名簿

会員名	〒	所属事務所名 所在地	電話番号 FAX番号
丸山 健	390-0814	(株)信濃不動産鑑定事務所 松本市本庄2-3-18 不動産情報センタービル2階	TEL 0263-36-5020 FAX 0263-36-3280
御子柴 進次	399-6462	みこしば不動産鑑定事務所 塩尻市洗馬257-12 まるき荘	TEL 0263-51-6767 FAX 0263-51-6768
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24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、本誌を充実させることができました。冊子版を廃止後、PDF版として発行し6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、各原稿の執筆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 下平 智行

委員 金子 剛、岩瀬 朋久、神頭 和志、郷間 智吏、齋藤 隆、嶋田 孝一、高橋 達幸、高山 久夫、  
檜原 邦雄、西入 悦雄、羽田 富雄、松下 正樹、真子 浩、御子柴 進次、山岸 一貴



**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/>