



鑑定しなの

KANTEI SHINANO

No.25

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会

●表紙写真：初夏の八島湿原

八島湿原は広い信州のほぼ中央、八ヶ岳中信高原国定公園の中、霧ヶ峰高原の北西端に位置する美しい湿原である。

八島湿原は、標高約1,630m、1939年(昭和14年)に国の天然記念物に指定され、1960年(昭和35年)には国定公園内の特別保護地区に指定されている。この湿原は高層湿原としては南限にあたり、ミズゴケの泥炭層は年間1mm程度成長し、その厚さはおよそ8mにも達し、現在の湿原は約12,000年をかけてできた大変貴重な高層湿原といわれている。

八島湿原の広さは43.2ha、一周3.7kmの行程は木道などの自然研究路になっていて、1時間半程度で回ることができ、八島ヶ池、鬼ヶ泉、鎌ヶ池などの池塘が点在し、その独特な風景はとても美しい。写真は八島ヶ池池塘である。

八島湿原を通して南東方向に車山、霧ヶ峰高原そして東方向に蓼科山を望むことができる。

この地方の気候は旭川と似ていて、冷温帯落葉広葉樹林に属し、360種類を超える亜高山植物が自生しているそうで、あの「あざみの歌」が作詞された場所でもあるという。

八島湿原へは八ヶ岳山麓と美ヶ原を結ぶビーナスラインができてから、アクセスがとてもよくなった。

風薫る八島の原に深呼吸 達幸

●裏表紙写真：グライダーと富士

広大な霧ヶ峰高原の南東部、強清水地域で大空を優雅に舞うグライダーは美しい。

新聞紙上などでよく報道されているが、2018年の初夏に訪れてみた。

4機のグライダーが駐機していて、順番に軽自動車で一定の距離、一定の速度で牽引され、空中に舞う様は美しく、羨望の対象で、私も機中の人になってみたい気持ちになった。

一般の人々も諏訪市グライダー協会に登録し、一定のメディカルチェックをすれば乗せて貰えるとのこと。

広々とした空間、左手に八ヶ岳連峰、前方に遠富士を眺めることができた。

黒南風や遠くに富士の霧ヶ峰 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

XF18-135mmF3.5-5.6

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 今牧 一宏	2
ごあいさつ 長野県企画振興部長 小岩 正貴	3

◎特集

長野県土地利用基本計画について 長野県企画振興部地域振興課	4
据置年度における固定資産税(土地)の価格の修正について 長野県企画振興部市町村課税制係	8
長野競売不動産評価事務研究会 活動報告 奥原 清	10

◎協会の活動内容

取引事例分析結果の概要 評価研究委員会	11
---------------------	----

◎委員会事業計画報告

総財務委員会 委員長 畔上 豊	16
公益事業委員会 委員長 下平 智行	17
評価研究委員会 委員長 奥原 清	18
公的土地評価委員会 委員長 大日方 一成	19

◎寄稿

分科会幹事職を終えて 茅野 武弘	20
リニア中央新幹線事業に関する研修会を終えて 広部 紘行	23

◎新入会員

中島 伸一 一般財団法人日本不動産研究所長野支所	25
安達 則嗣 株式会社安達不動産鑑定調査長野支社	26

◎資料

会員名簿	27
編集後記	31



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

当会は、平成 25 年 4 月 1 日に一般社団法人に改組して再出発し、本年度はスタートから 6 年目を迎えました。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。本年度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目指して各種事業に取り組み、組織としての持続可能性に資する有効な施策、更なる効率化に向けて検討してまいりました。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、地価調査書の発行等の情報提供に加えて、不動産 D I 事業を着実に実施し、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てまいりました。内部的には、他県の動向もにらみ、組織として活力を維持するための有効な仕組みを検討してまいりました。

また、平成 30 年 10 月 28 日（日）に北関東甲信不動産鑑定士連絡協議会（茨城・栃木・群馬・山梨の各県士協会とともに毎年実施）が 5 年ぶりに当県松本市で開催され、様々なテーマについて自由闊達に協議がなされ盛会のうちに無事成功裏に収めることができました。この場をお借りして会員の皆様のご尽力に感謝申し上げます。

さらに、会員の知識・技能・資質のより一層の向上に資する研修会の企画にも注力してまいりました。平成 31 年 2 月には民法改正への対応、2021 固定資産税評価替えに関する注意点についての研修会、同 3 月には住家被害認定調査等の研修会、同 4 月にはより広域的な

視点でリニア中央新幹線事業の地価に与える影響等について更なる理解を深めるために現場視察を伴う研修会を順次実施してまいります。これらの研修会は全国組織である（公社）日本不動産鑑定士協会連合会の動向との平仄を合わせつつ、社会からの要請として不動産鑑定士に求められる資質を高めるための実践的なスキルを習得する側面をも有しています。真に会員にとって有益な研修テーマ・スタイルを取り上げつつ、一定の研修単位数の確保等にも配慮してまいりました。

最後に、昨今の不動産鑑定士を取り巻く環境は厳しさを増していると言わざるを得ません。不動産鑑定士が絡む不祥事に対して、私たちは社会からの厳しい批判の目にさらされています。決して他人ごとではなくすべての会員が自らの身に起こり得るリスクと捉え、私たちは今一度襟をただし、業務に関連する法制度をゼロから学び直す謙虚さをもつ必要があります。また、時代の流れに伴い変化する社会の要請に対して、社会の一員として私たち不動産鑑定士が持ち合わせる各自の能力をいかに発揮することが社会への貢献につながると考えます。すなわち、社会の要請に向き合い寄り添う、それこそが私たちの生き残る道であると信じます。当会の事業運営につきまして、皆様の一層のご理解とご協力を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25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30年長野県地価調査では、平均変動率が住宅地で-0.9%と22年連続、商業地で-1.4%と26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、住宅地では松本市、塩尻市、安曇野市、軽井沢町、御代田町及び小布施町、商業地では塩尻市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、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（仮称）駅予定地周辺では、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。

近年の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」の増加を受けて、平成30年6月に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が公布されました。来年6月1日からの同法の完全施行に向けて、本県においても適切かつ円滑な事務遂行ができるよう準備を進めるとともに、市町村等に対して周知を図っていく所存です。

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、それを受けて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平成30年3月に変更しました。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方の御活躍を祈念申し上げまして、ごあいさついたします。

長野県土地利用基本計画について

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30年3月に、第五次国土利用計画（長野県計画）の策定を踏まえ長野県土地利用基本計画（以下「本計画」という。）を変更しました。

本計画は、国土利用計画法第9条の規定により、国土利用計画（全国計画及び長野県計画）を基本として、適正かつ合理的な土地利用を図るため策定されています。

本計画の策定に当たっては、県民を対象としたパブリック・コメントや国、市町村、県の総合計画審議会土地利用・事業認定部会からの意見聴取を行い、変更したところです。

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

長野県土地利用基本計画（以下「基本計画という。）は、長野県の区域における国土（以下「県土」という。）について、適正かつ合理的な土地利用を図るため、国土利用計画法第9条の規定により、国土利用計画（全国計画及び長野県計画）を基本として策定したものです。

基本計画は、国土利用計画法に基づく土地取引規制及び遊休土地に関する措置、土地利用に関する他の諸法律に基づく開発行為の規制その他の土地を実施するに当たっての基本となる計画です。すなわち、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等に基づく諸計画に対する上位計画として行政内部の総合的調整機能を果たすとともに、土地取引に関しては直接的に、開発行為については個別規制法を通じて間接的に、規制の基準としての役割を果たすものです。

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 土地利用の基本方向」、「第2 土地利用の調整に関する事項」の2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 土地利用の基本方向

1 県土利用の基本方針

- (1) 適切な県土管理の実現
- (2) 自然環境・美しい景観等の保全・再生・活用
- (3) 安全・安心の実現

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 地域別の土地利用の基本方向

東信地域、南信地域、中信地域、北信地域

4 土地利用の原則

- (1) 都市地域
- (2) 農業地域
- (3) 森林地域
- (4) 自然公園地域
- (5) 自然保全地域

第2 土地利用の調整に関する事項

1 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針

- (1) 都市地域と農業地域とが重複する地域
- (2) 都市地域と森林地域とが重複する地域
- (3) 都市地域と自然公園地域とが重複する地域
- (4) 都市地域と自然保全地域とが重複する地域
- (5) 農業地域と森林地域とが重複する地域
- (6) 農業地域と自然公園地域とが重複する地域
- (7) 農業地域と自然保全地域とが重複する地域
- (8) 森林地域と自然公園地域とが重複する地域
- (9) 森林地域と自然保全地域とが重複する地域

2 特に調整を要する地域での留意事項

- (1) 荒廃農地の増加への対応
- (2) 農地におけるインターチェンジ周辺や幹線道路沿いの開発への対応
- (3) 市街化調整区域と隣接する区域の対応
- (4) 再生可能エネルギー関連施設の設置への対応

IV. 本計画の概要

基本計画では、国土利用基本計画（全国計画及び県計画）を基本として、土地利用に関する課題や、それに対応するための基本方向、都市、農業、森林、自然公園、自然保全の各地域（五地域）に係る土地利用の調整等について記載しています。

その概要は次のとおりです。

第1 土地利用の基本方向

1 県土利用の基本方針

（1）適切な県土利用の基本方針

- 土地のコンパクト化、高度利用
- 市街地周辺は、公共交通ネットワークで必要な都市機能を享受
- 農地の集積・集約、荒廃農地の発生防止・解消
- 県土の保全、水源に重要な役割を果たす森林の整備及び保全

（2）自然環境・美しい景観等の保全・再生・活用

- 自然環境の保全・再生、県民の福祉や地域づくりに資する活用
- 里地里山等の良好な管理、再生可能な資源の循環的な利活用
- 優れた自然や地域資源を活かし、地域交流、経済循環を促進

○移住・二地域居住を推進

（3）安全・安心の実現

- 防災・減災対策を実施
- 災害リスクの高い地域の土地利用を制限
- 要配慮者利用施設等を災害リスクの低い地域へ誘導

※その他

- 複合的な施策の推進と県土の選択的な利用
- ボランティアや企業など多様な主体による県土の県民的経営

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

（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

（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
- 観光視点としての活用

3 地域別の土地利用の基本方向

○東信地域

- ・延伸整備中の中部横断道
- ・北陸新幹線等を利用した産業の集積
- ・浅間山の防災対策をはじめとした防災・減災のまちづくり
- ・ワイン用ぶどうの栽培拡大のための農地の確保
- ・県内最大のカラマツ資源の活用

○南信地域

- ・リニア中央新幹線長野県駅周辺、伊駒アルプスロード沿道等の計画的な土地利用
- ・リニア中央新幹線の関連道路の整備
- ・農村文化資源等を活かした移住・二地域居住の促進
- ・諏訪湖を活かしたまちづくり

○中信地域

- ・中部縦貫道ⅠC周辺、松糸道路沿道等の計画的な土地利用
- ・御嶽山等に対する火山対策等をはじめとする防災・減災まちづくり
- ・信州まつもと空港の国際化の推進
- ・木曽ブランドによる観光地域づくり

○北信地域

- ・北陸新幹線飯山駅周辺、上信越道 I C 周辺等の計画的な土地利用
- ・果物の稼ぐ力を活かした農業等の活性化
- ・温泉等の観光資源を利用したインバウンド振興
- ・「信越自然郷」等による通年型観光地域づくり

4 土地利用の原則（五地域）

（1）都市地域

- インフラストックの有効活用
- 都市機能の確保・向上

（2）農業地域

- 優良農地の確保と管理
- 荒廃農地の発生防止及び解消

（3）森林地域

- 森林の機能が発揮されるよう整備と保全を図る

（4）自然公園地域

- 優れた自然の保護と観光資源としての活用を図る

（5）自然保全地域

- 将来に環境を継承するため積極的に保全を図る

【参考】

○五地域の内容

地 域 名	地域の定義	個別規制法で相当する地域・区域
都市地域	一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域	都市計画法第5条の都市計画区域
農業地域	農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域	農業振興地域の整備に関する法律第6条の農業振興地域
森林地域	森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域	森林法第2条第3項の国有林の区域 同法第5条第1項の地域森林計画対象民有林の区域
自然公園地域	優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域	自然公園法第2条第1号の自然公園
自然保全地域	良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域	自然環境保全法第14条の原生自然保全地域 同法第22条の自然環境保全地域 同法第45条第1項に基づく県条例による県自然環境保全地域

第2 土地利用の調整に関する事項

1 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針

五地域区分	五地域区分	都市地域			農業地域		森林地域	
		市街化区域及び用途地域	市街化調整区域	その他	農用地区域	その他	保安林	その他
都市地域	市街化区域及び用途地域	×	×	×	×	×	×	×
	市街化調整区域	×	×	×	×	×	×	×
	その他	×	×	×	×	×	×	×
農業地域	農用地区域	×	←	←	×	×	×	×
	その他	×	①	①	×	×	×	×
森林地域	保安林	×	←	←	×	←	×	×
	その他	②	③	③	④	⑤	×	×
自然公園地域	特別保護地区	×	×	×	×	×	○	○
	特別地域	×	←	←	←	←	○	○
	普通地域	⑥	○	○	○	○	○	○
自然保全地域	特別地区	×	←	←	←	←	○	○
	普通地区	×	○	○	○	○	○	○
調整方針（凡例）					②	原則として都市的な利用を優先し、緑地としての森林の保全に努める。		
×	制度上又は実態上、一部の例外を除いて重複のないもの。					③	森林としての利用との調整を図りながら都市的な利用を認める。	
←	相互に重複している場合は、矢印方向の土地利用を優先する。					④	原則として農用地としての利用を優先、森林としての利用を認める。	
○	相互に重複している場合は、両地域が両立するように調整を図る。					⑤	森林としての利用を優先、農業上の利用を認める。	
①	農業上の利用との調整を図りながら都市的な利用を認める。					⑥	自然公園としての機能を維持するよう調整を図り、都市的な利用を図る。	

2 特に調整を要する地域での留意事項

○荒廃農地の増加への対応

農地として再生活用できるものは、有効活用を図るものとし、活用が困難なものについては、計画的に森林地域等へ変更する。

○農地におけるインターチェンジ周辺や幹線道路沿いの開発への対応

インターチェンジ周辺や沿道の土地利用について、特に農地の利用転換に際しては、地域の農業や景観等に及ぼす影響と地域の実情に応じた開発の必要性について検討する者と市、周辺の土地利用を規制・誘導する調整方針を検討し、適正な土地利用に留意する。

○市街化調整区域と隣接する区域の対応

厳しい開発制限を伴う市街化調整区域と隣接する地域と土地利用規制の緩やかな地域の間で一体的な土地利用が図られるよう都市的利用と農業的利用等との調整を行い、厳格な規制・誘導を伴う適正な土地利用を図るものとする。

○再生可能エネルギー関連施設の設置への対応

再生可能エネルギー関連施設の設置に際しては、関係法令の遵守を求めるほか、地域住民に対する十分な説明、地域の自然環境や景観、災害リスク等に配慮した事業の重要性を事業者に周知し、地域と調和した土地利用に留意する。

V. おわりに

以上、簡単ではありますが、「長野県土地利用計画」の概要について紹介させていただきました。

なお、本計画について、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。

<https://www.pref.nagano.lg.jp/shinko/infra/tochi/riyo/kokudoriyo/tochi.html>

据置年度における固定資産税（土地）の価格の修正について

長野県企画振興部市町村課税制係

1 据置年度の下落修正措置が講じられることとされた考え方

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

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

三大都市圏の地価は上昇基調にあるものの、地方圏では依然として地価の下落基調が続いていることから、地価下落をできる限り評価額に反映させるため、平成31年度及び平成32年度においても、引き続き、据置年度の下落修正措置が講じられることとされました。

2 据置年度の下落修正措置の要件

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

- ① 当該市町村の区域内の自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において地価が下落していること。
- ② 市町村長が、当該土地の前年度分の価格を、そのまま当年度分の固定資産税の課税標準とすることが、固定資産税の課税上、著しく均衡を失すると認めること。

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

下落修正措置の適用がある場合には、当該土地の修正前の価格を、総務大臣の定める修正基準によって修正した価格で土地課税台帳等に登録された価格が課税標準とされます。総務大臣は修正基準を定めたときは、これを告示しなければならないとされており（法附則第17条の2⑦項）、「平成31年度又は平成32年度における土地の価格に関する修正基準」（以下「修正基準」といいます。）が平成30年7月2日付け総務省告示第230号で告示されたところです。

3 修正基準による価格の修正方法

今回告示された修正基準は、平成27年度に告示された「平成28年度又は平成29年度における土地の価格に関する修正基準」から年度更新以外の変更はありません。

平成31年度における宅地の価格の修正の順序は、次のとおりです。（平成32年度も同様です。）

- （1）宅地の価格の下落状況を把握する。

都道府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価を活用し、平成29年1月1日（基準年度の価格調査基準日）から平成30年7月1日までの下落状況を把握する。

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

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

ができる。

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

- (3) 平成30年度において価格の修正を行った宅地について所要の措置を行う。

平成30年度における価格の修正（評価基準第1章第12節二：平成29年1月1日から平成29年7月1日までの修正）を行った宅地については、次に掲げる①又は②のいずれか低い価格によって価格を求めるものとする。

- ① 平成30年度における修正を行った後の価格
② 修正基準第2節二及び三によって修正を行った後の価格

4 平成31年度の下落修正措置の予定

「平成30年地価調査(平成30年7月1日時点)」では、継続調査地点379地点のうち、長野市9地点、松本市15地点、塩尻市4地点、千曲市1地点、安曇野市2地点、軽井沢町6地点、御代田町1地点、小布施町1地点の計39地点で上昇、また、長野市21地点、松本市9地点、上田市5地点、飯田市8地点、須坂市1地点、中野市2地点、大町市1地点、塩尻市5地点、佐久市2地点、千曲市1地点、安曇野市10地点、軽井沢町2地点、御代田町2地点、山形村1地点、白馬村1地点、小布施町2地点の計73地点が横ばい、それ以外の地点は全て下落となりました。

また、用途別の平均変動率は住宅地で△0.9%、商業地で△1.4%となり、いずれも昨年度調査より下落幅が縮小しました。

平成31年度の下落修正措置に向けて、上記地価調査のほか不動産鑑定士等による鑑定により地価下落が把握された結果、72市町村（全市町村77市町村のうち93.5%）で下落修正措置を行う予定となっています（平成31年1月1日現在）。

5 評価変動割合の状況

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

なお、主な市の平成31年度の変動率は、商業地区では、長野市で△0.1%、松本市では変動なし、上田市で△0.6%、飯田市で△1.3%、諏訪市で△1.6%、伊那市で△1.6%、中野市で△1.2%、大町市で△1.4%、佐久市で△0.7%となっています。

住宅地区では、長野市で△0.1%、松本市で△0.2%、上田市で△0.6%、飯田市で△1.1%、諏訪市で△1.0%、伊那市で△0.9%、中野市で△0.7%、大町市で△0.5%、佐久市で△0.7%となっています。

また、宅地全体の変動率において、下落幅が大きい市町村は、順に、阿南町（△5.0%）、飯島町（△4.7%）、山ノ内町（△3.8%）となっています。

6 おわりに

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

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

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

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 30 年 1 月 1 日現在 28 名となっています。

2. 平成 30 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います。

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競売幹事会を下記日程で開催する予定です（8 月は開催済み）。なお昨年に引き続き評価人の皆様に落札状況データ配布を継続実施しております。

第一回（8.28）・第二回（11.29）・第三回（2.26）

この他東京管内ブロック会議が 11 月 17 日に開催され（奥原出席）、4 月には全国競売評価ネットワーク総会（宮原副会長、奥原出席予定）が来年 4 月に熊本で開催する予定になっています。

平成 30 年 3 月 9 日には県内評価人合同で協議会を開催いたしました。当日は運用基準の①田畑山林価格改定②土砂災害防止法の追記のほか、昨今の建築単価の動向を検討し、全国の競売市場性修正率の動向、長野県の売却情報等の報告を行いました。また全国競売評価ネットワーク代表理事の北村雅夫先生からご講演を頂きました。

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行われております。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くことが必要と考え、今期マンションの競売市場性修正率について支部毎に検討して頂く予定に

なっております。

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。しかし競売への入札はそのほとんどが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います。

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

①長野市

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

②松本市

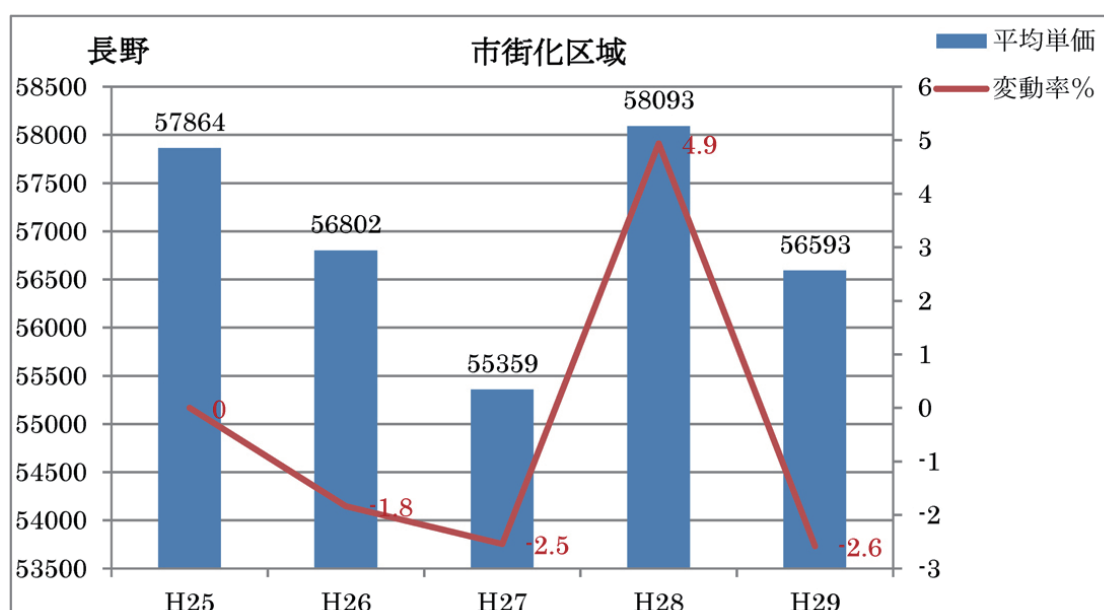
- i. 市街化区域又は市街化調整区域の平均単価の推移
- ii. 総額別取引件数の割合（土地のみ）
- iii. 総額別取引件数の割合（土地・建物）

3. 分析結果

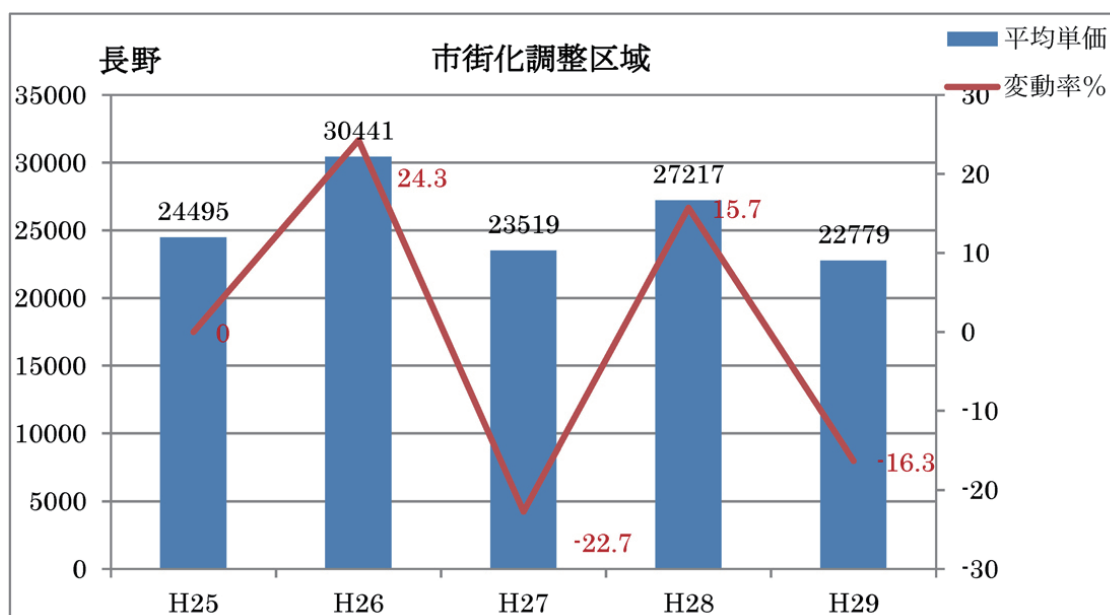
①長野市について

i. 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25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。平成29年は下落している。



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みると下落傾向にあるとも考えられる。市街化調整区域の取引件数は、市街化区域における取引件数よりも少なく、結果データ量も少ないことから数字にばらつきが生じたものと思われる。

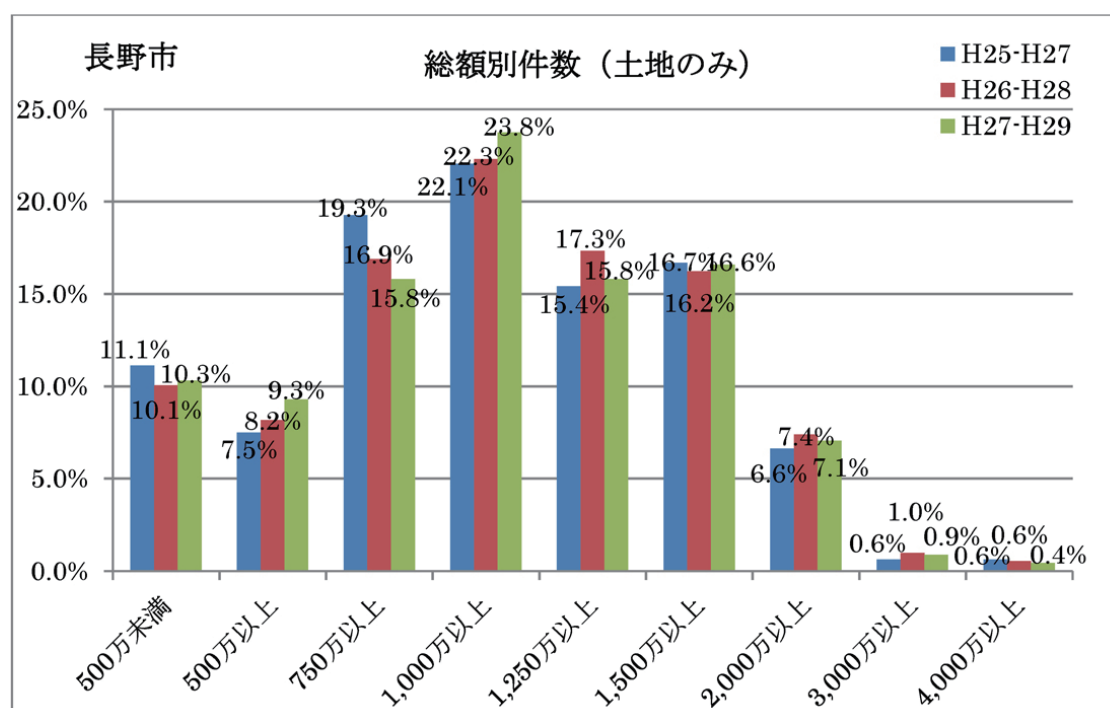


平成 25 年から平成 29 年までの 5 年間の変動率をみると、市街化区域内住宅地では最大＋ 4.9%、最少－ 2.6%と動きは小さいが、市街化調整区域内住宅地では最大＋ 24.3%、最少－ 22.7%と年により大きく変動している。

ii. 総額別取引件数の割合（土地のみ）

土地の総額別取引件数の割合は、下図のとおりである。

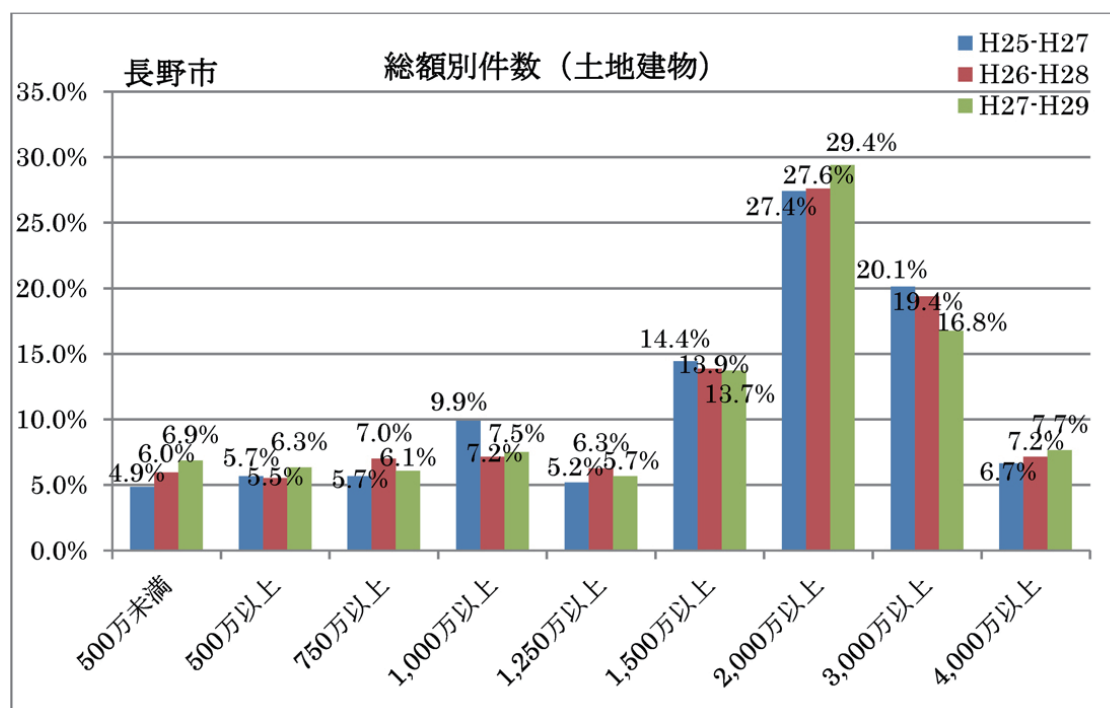
分析に当たってはデータ量が少なく変動が大きくなってしまうため、データ量を補完し趨勢的な動向を把握することを目的として、三年の移動平均を用いて分析している。分析期間を通じて 1,000 万円～ 1,250 万円が取引全体の約 2 割以上を占め、最多価格帯。



iii. 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。

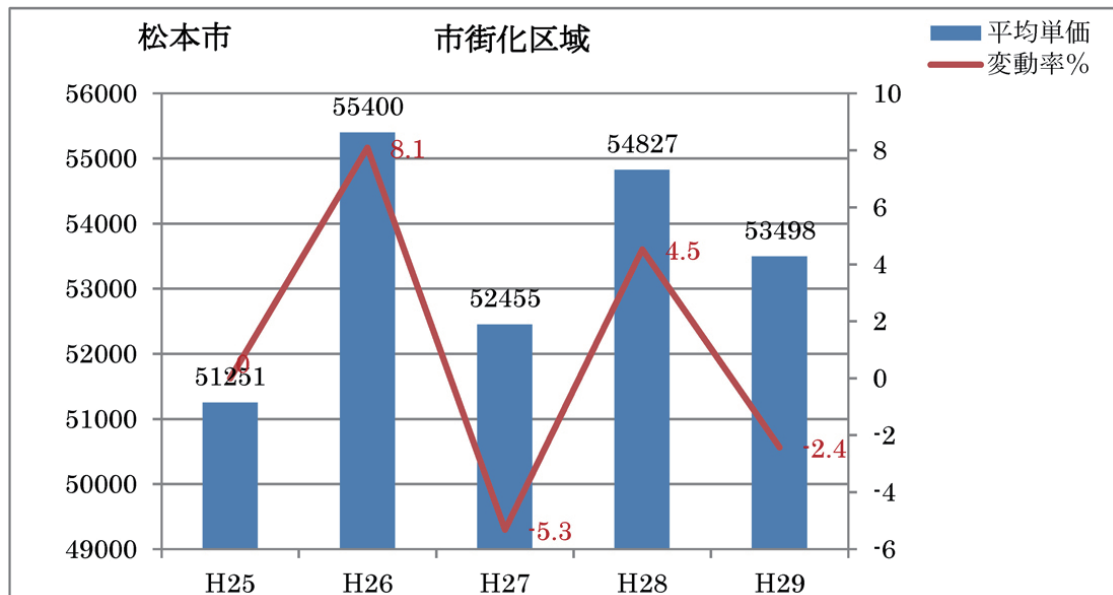
土地のみの分析と同じく移動平均を使って分析をしている。分析期間を通じて 2,000 万円～ 3,000 万円が取引全体の約 3 割を占め、最多価格帯となっている。



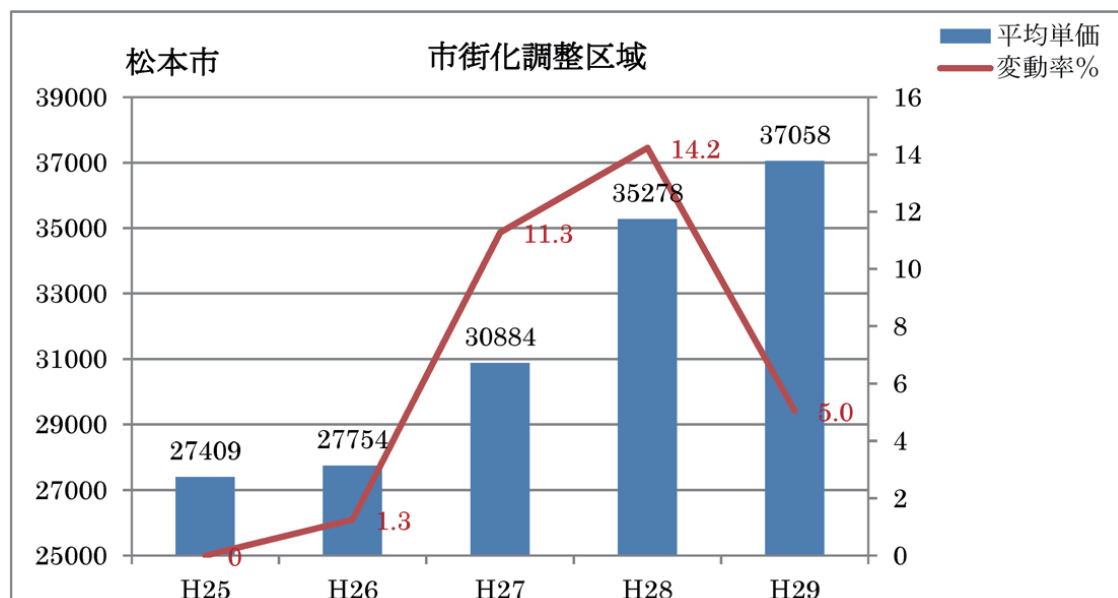
②松本市について

i. 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上昇基調にある。

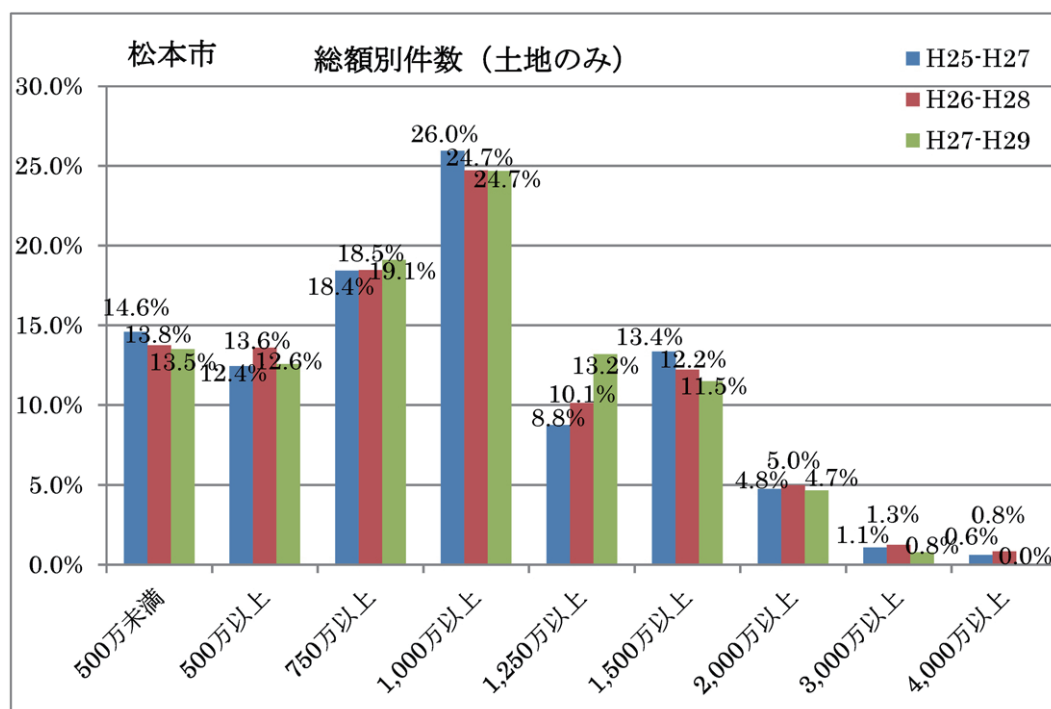


平成 25 年から平成 29 年までの 5 年間の変動率をみると、市街化区域内住宅地では一進一退ではあるものの概ね横ばいの傾向にある。一方、市街化調整区域内住宅地では上昇基調に転じた可能性がある。

ii. 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。

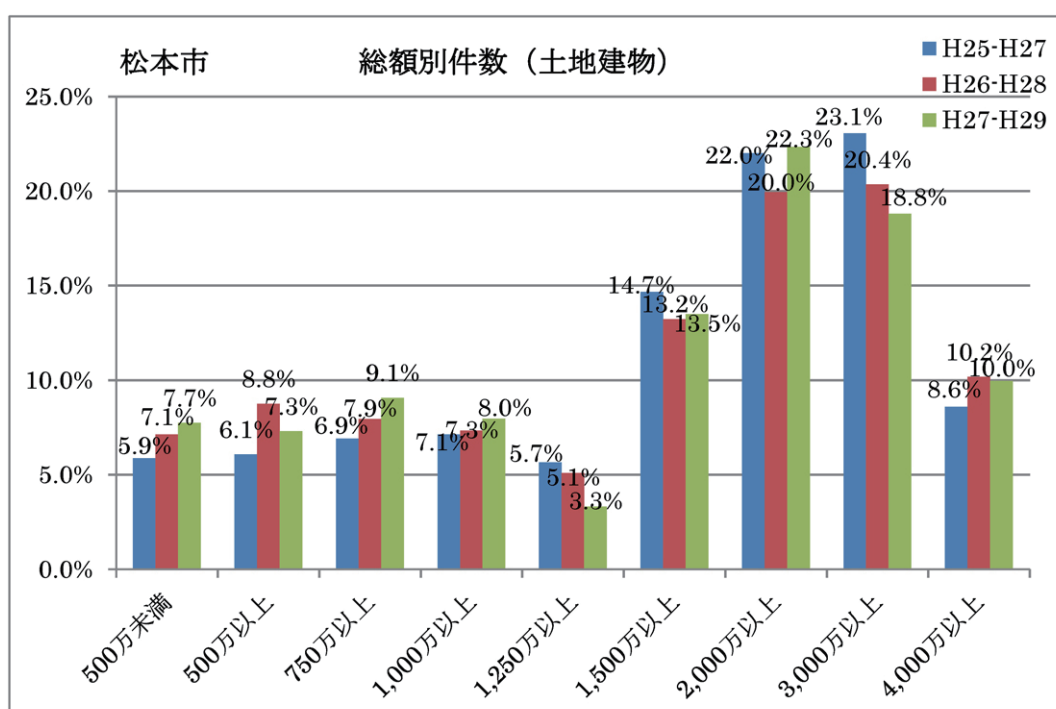
長野市と同様三年の移動平均を用いて分析している。1,000 万円～ 1,250 万円の価格帯の土地取引が最も多く全体の約 4 分の 1 を占め、次いで 750 万円から 1,000 万円の価格帯が多い。4 割強を 750 万円～ 1,250 万円の価格帯で占めており、これらの価格帯が取引の中心であることを示している。



iii. 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。次いで 1,500 万円から 2,000 万円の価格帯が多い。



総財務委員会

委員長 畔上 豊

平成 30 年度に予定している総財務委員会の事業計画と現在までの状況は、以下のとおりです。

① 適正な財務管理・予算執行及び事務管理体制の整備

公益目的支出計画の推進や各事業の適正な予算執行のため、財務管理のより一層の迅速化を図ります。このため、会計ソフト、インターネットバンキング等を更に活用することによって、会計処理の合理化を図っていきます。

更に、協会活動全般にわたる事務処理の効率化を図りつつ事務管理体制を整えています。平成 30 年夏頃、リース期間の終了に伴い、事務局のパソコン 1 台を更新しました。

② コンプライアンスの推進

当協会の定款、規程類について、法令や実態との整合性の確認作業を継続し、必要な場合は修正や追加を行っています。また、税法や労働関係法等についても、法令への抵触がないように、細心の注意を払っていきます。

今年度は、個人情報取扱規程細則を改正しました。文書管理規程を制定し、平成 30 年 5 月 8 日付で施行しました。平成 30 年 12 月 14 日には、臨時雇員就業規則と事務局職員旅費規程の改正を行いました。さらに、平成 30 年 12 月の臨時社員総会において、定款変更を行いました。

③ 総会及び会議の運営とサポート

総会の開催、理事会や各委員会の会議が円滑に運営されるよう、サポートしていきます。

また、理事会における検討・協議・決議・報告事項等については、できるだけ完結かつ迅速に、会員の皆様に報告していきます。

今年度は、平成 30 年 10 月に、松本市の美ヶ原温泉「ホテル翔峰」において、当協会の主催により、栃木県、群馬県、茨城県及び山梨県各士協会の参加を得て、北関東甲信地区連絡協議会を開催しました。また、平成

30 年 5 月 25 日に通常総会を開催した他、平成 30 年 12 月 5 日には臨時社員総会を開催しました。

④ その他

他の委員会の所掌に属さない事項に対処していきます。

平成 30 年 4 月に、長野県建設部殿からの相談業務の受付を開始しました。

また、事務局が円滑に運営されるようサポートしておりますが、制定された文書管理規程に従い、事務局内に保管されていた古い取引事例等を処分することとし、段ボール箱 100 箱に相当する量の文書を処分しました。

公益事業委員会

委員長 下平 智行

平成30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。前号で予定しておりました「鑑定評価の質向上・作業の効率化に関する研修会」は平成30年2月20日に松本市において、「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」は同年3月16日に飯田市において、それぞれ開催することができました。平成30年度は5月25日の総会開催日に「不動産市況の分析並びに地域の動向に関する研修会」を奥原清先生、寺沢秀文先生を講師として実施いたしました。年度内は、平成31年2月には「民法改正に関する研修会」を松本市にて、同年3月には「住家被害認定調査等研修会」を長野市において、また年度明け4月には、「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その2 山梨編」を甲府市にてそれぞれ開催の企画をしており、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。各市、地区商工会議所等のご協力を頂き、また民間の広告媒体にも開催の告知をすること等により県民の皆様が多数ご来場くださり、様々な相談に応じることができました。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。

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、冊子（紙）版として無事に平成30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、販売実績も比較的安定していること、使い勝手の良さから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活動や、会員のみならず一般の方々に興味を持っていただけるような内容を探りながら、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。本年度も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好循環を維持できるよう、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 30 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 D I 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、公的评价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 年度は固定資産評価替えのない年であるので、価格均衡化会議等は開催されませんが、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 30 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、時点修正や次回評価替えに際して有益な参考資料となります。

このため、平成 29 年の秋から固定資産鑑定評価員である会員に対するアンケート調査を実施して情報を収集して参りましたが、会員の皆様から貴重なデータを提供していただくことができましたので、これらを一覧表に整理して、平成 30 年 5 月 1 日付で、事業部会員宛に配布いたしました。

② 固定資産税標準宅地に係る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 バランス検討用GISの活用

事業部会員による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、昨年度、「P-MAP（不動産鑑定評価データ共有地図表示システム）」を導入しました。既に、多くの会員の皆様により地価公示や地価調査の資料作成等に活用していただいているようですが、必要に応じ、今後も活用に向けての支援活動を続けて参ります。

④ 公的评价にかかる役員等の計画的選任準備のための連絡調整

公的评价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管理を行っております。

今後も、役員変更等の際に活用していただけるよう、データの更新を続けて参ります。

⑤ コンプライアンスの徹底

都道府県地価調査、固定資産評価替え、固定資産標準宅地の時点修正等、当協会が契約に関与する場合には、不動産鑑定評価に関する法律、独占禁止法等の法令や価格等調査ガイドライン等を遵守すべきことは当然です。また、これら法令等の趣旨より、当協会が価格等調査の契約当事者になり、又は受注者の選定や契約内容の決定に関与することは、一定の例外を除いては、抑制的に解釈すべきです。ところが、現実には、様々な問い合わせや依頼が当協会に寄せられ、対応に苦慮することがあります。

そこで、当協会として対応が可能な事務と不可能な事務とを峻別し、明確化する作業を実行して参りました。特に、当協会は独禁法上の事業者団体であることから、当協会が、不動産鑑定評価に関する見積書等を発行する場合は、独禁法上の問題を指摘されることがないように、引き続き、細心の注意を払って参ります。

分科会幹事職を終えて

前長野第二分科会幹事

前長野県代表幹事 茅野 武弘

平成 30 年夏の長野県地価調査業務を終え、都合 9 年間に及ぶ分科会幹事職を退任することができました。関係各位に紙面をお借りして厚く御礼を申し上げます。私ごとき若輩者が僭越ではあったと思うが、県鑑定士協会の当時の状況から私に白羽の矢が立ったのだろう。県士協会としても苦渋の選択だったと察する。分科会幹事職は事業所としてキャパシティーが要求されるので、地方都市ではスタッフが充実した規模を有する法人勤務の鑑定士が受任することが多い。ところが、弊社は鑑定士 1 人、パート事務員 1 人で「どこにでもいる地方鑑定士」に過ぎず今も大きく変わらない。就任時、国鑑定官から「10 年は担当して欲しい」と要求され、「絶対無理だ・・・」と妙な確信をしたものの、振り返ると 9 年が経過していた。特に優れた能力も無く、取柄も無い私が、若さと体力に任せて精一杯駆け抜けた 9 年を振り返ってみたい。回顧の機会を与えて下さった協会執行部に感謝したい。宜しければ一読お付き合いの程を。

平成 21 年地価公示業務遂行時、前幹事より「次の幹事を引き受けて欲しい」との要請を正式に受けた。その 2 年程前から地価公示は端境期を迎えていた。具体的には、いままでの「おおらかな時代」から説明責任に対応する「厳しい時代」へと移行していたと思う。また、業界として仕事量が右肩下がりを迎え色々な面で厳しい時代であった。よって、就任要請を固辞することもできたが、少人数で高齢化が進みつつある当協会の現状を踏まえ、「後で受けるのも今受けるのも一緒だ」と受任した。それから半年間で手狭な事務所を引っ越し、パート従業員を 1 人雇用して「付け焼刃」的に体制を整えた。

当時の分科会構成員では下から数えて 3 番目に若い自分が、年長者を指導していくことにやり難さを感じていた。また、初めての業務で勝手が解らないことに加え、国土交通省のスタンスが厳しさを増していく中で組織

運営の舵取りは極めて困難で、重圧はかなり大きく組織運営は躓きが多かった。

この 9 年を時系列的に振り返ると、平成 22 年は正に端境期だった。具体的には

- ① 業界として業務が縮減し、東京都を中心に都市部の鑑定士が多数地価公示に応募した年だった。(それまで地価公示業務に応募していない鑑定士が多数応募し始めた)
- ② 社会に対し地価公示の有用性を P R させるため価格根拠を明確にすることがスタンダードになった年であった。従って、それまでより価格の裏付けを証明するための資料作成が必須となった。「精緻な市場分析による価格精度の向上」の明確化である。地価公示・調査業務は短期間で大量の作業があり、只でさえ作業ボリュームに追われるが、この年以降は年次作業が追加されてきた。継続は力なりとの諺通り、公示・調査業務についている鑑定士とついていない鑑定士では、保有する情報量が全く異なると感じる。
- ③ この年から国の評価員選別が一層厳しくなり、文章による注意喚起や業務からの撤退を余儀なくされた方も若干名存在した。これは「政権交代による社会の変化に国土交通省が対応していた」「国土交通省内部で地価公示室が変化に対応していた」ことに他ならない。鑑定士サイドでは国のこうした姿勢に疑問を持つ方も多く、「反体制」的な雰囲気は業界内の一部にあったように感じる。国が何故こういった姿勢をとるかが判ったとき、それを鑑定士に伝えることも幹事職の役割と判断し、国の本音を正しく評価員に伝えることに尽力した。自民党政権から民主党政権に執って代わり、「コンクリートから人へ」のスローガンのもと様々な行政変革が行われたが、まさに政権交代の影響が出たと思う。

このように我々を取り巻く環境が変化していく中で、右左に揺れ動きながらも幹事職として何が大切

か判ったとき、自分なりに幹事として取るべき指針を見出した。それは

- (1) 対内的に評価員に対して厳しい姿勢をとること
- (2) 対外的には評価員を守ること
- (3) 業務を遂行しつつ依頼者（特に国）との信頼関係を深めること
- (4) 業務の功績を社会にアピールして、不動産鑑定士を積極的に外に売り出すこと

この4点である。

(1) について、変化が激しく厳しい社会情勢に対して、仕事の依頼者である国が社会に対応しているのだから、お客様のご要望に応えるのが仕事の受注者の基本的姿勢であると思う。「この報酬でこんなにやることが多ければ採算が合わない」といった指摘もあるが、採算が合わないのは今に始まったことではない。嫌なら応募しなければ良いのだ。第一いやいや遂行する業務で成果など出るわけがない。評価員から業務改善の合理化といった意見は受け付けたが、不満は一切受け付けなかった。

(2) について、どんな優秀な人も失敗はするし、それは仕方のないこと。評価員は皆熱心に業務を遂行していたが、時にケアレスミスが出てしまう。これがチェック対象、ひいては処分対象の可能性に発展し始めたとき、依頼者に対して弁明し評価員の救済に努めた。当然である。いなくなられては困るし、「一生懸命やってもちょっとしたことで処分されるなら、一生懸命やるだけ損をする」といった無気力感が組織内に生じてしまうからだ。また、熱心さが見られない、不誠実さが明白な評価員は戒めた。戒めが無いと、熱心な評価員に対する裏切りになってしまうからだ。公平とは同一ルールに基づき、成果を出す者と出さない者で差をつけることだと思う。（しかし、正直なところ成績表による評価員判定は、数ある幹事職の役割として精神衛生上、一番嫌なものであった。）

また、長野県は広大な県土ゆえ移動距離が評価員の負担になっていた。只でさえ負担であるのに6年ルールの適用が全国画一的になされ当県も分科会相

互で評価員の移動があった。それも年配者からの移動であったためその体力的な負担は想像以上で、当時4名の移動者の内2名が体調を崩し内1名は評価員辞退の運びとなった。このルールは当県には馴染まず、過度な負担を強いており評価員の摩耗が激しく、組織運営に支障をきたすことを国に何度も訴えたが、当県の現状がなかなか伝わらず、6年ルール不適用に2年を費やした。結果として評価員を守れなかったことに忸怩たる思いが今も拭えない。

(3) について、これまで当然のごとく感じていたが、考えてみれば毎年仕事を発注して頂けるのは業界としてありがたいことである。財源が厳しい現在において地価公示・調査は、「継続事業・同一単価」で「叩かれる事業」である。何も手を打たずにいれば他事業に押され先細りしてしまうのだ。それを避けるためにはその事業の「有効性」「必要性」を客観的に財政当局に証明しなければならない。その有効性、必要性を社会から吸い上げるために「ユーザー意見ヒアリング」があったのだろう。社会のどの場面、シチュエーションで地価公示が活用され、必要とされているかを吸い上げ、それを纏めて財政当局に訴えたのだろう。私はこの作業をとっても重視していた。業務の生き残りに寄与するだけでなく、自分たちにも社会のこういったセクションで公示・基準地価格が活用されているかを知る良い機会だったからだ。その他折に触れて国・県からの要請には応えるように努めた。依頼者の意向を汲み取りながら、自分達にも役立てる手段をとることで双方にとってメリットを享受する関係の構築は貴重だったと思う。

(4) について、これまでどちらかというと不動産鑑定士は社会に露出することが少なかった。前面に出ることを良しとせず、「縁の下力持ち」的な扱いを進んでとっていたように思う。だが、これからは違う。アピールしなければ「いないもの」として扱われ、ひいては「不要なもの」に転落してしまうのだ。（だからこそ地価公示室も地価公示の有効性をPRするため、鑑定評価書の全面開示等に踏み

切っている。) 考えてみて欲しい。我々がどれ程の労力を公示・調査業務に年間投下しているか？取引事例を年間どれだけ作成しているか？その取引事例は自分の住む地域だけではなく、遥か遠方まで広い範囲を賄って作成しているはずだ。加えて業者ヒアリング、行政調査、多岐にわたる市場分析、年間複数回に及ぶ分科会、その他数え上げたらきりが無い程の作業に膨大なエネルギーを年間投下しているのだ。それ故我々ほど長野県の不動産市場に精通している者は居ないと断言できる。長野県の不動産市場について広く深く精通しているのは我々だけなのだ。それだけに私は自分達の業務に誇りを持ち、正々堂々と表に出て不動産鑑定士の实力を見せることに尽力した。新聞、テレビ等への露出を繰り返し、自分では無く不動産鑑定士が地価公示・地価調査に従事し、社会に役立っていることをPRすることを常に意識していた。そうしないと、自分達の積み重ねたものが軽んじて扱われ、ひいては市場からの退出に繋がりがかねない。極端かもしれないがそんな考えていた。

ここまで振り返って思いつくままに記してきたが、手柄を自慢するつもりは毛頭無い。というより手柄といえるものも無いと思っている。私は就任時より愚直なまでに精一杯のことを何とか遂行してきたまでだ。その都度都度の社会情勢に依頼者は敏感に対応する。それを受けて鑑定業界も対応する。そして分科会運営もこれに応えなければならない。ただそれを評価員に伝え、あるべき方向に推進させることに努めただけである。

ひとつ反省がある。それは在任期間が思いのほか長期に及んだことである。就任当初は5年程度を頭に思い描いていた。しかし色々な都合から9年に及んだ。私は前述の通り優れた能力や取柄が無い凡人だ。そんな凡人が9年間集中することは結果として不可能であった。組織を預かる立場にありながらこれはいけないと思うが、私の能力は限界を超過していたと思う。結果として分科会に迷惑をかけたと反省している。私の不気づき等をカバーして頂いた評

価員には感謝してやまない。

使い古された言葉であるが、振り返ると9年は長いようで短かったと感じる。不動産鑑定士として誰もが就ける役職ではないので、この9年間ブラッシュアップできたことは間違いないだろう。そして組織運営、関係各所との折衝、マスコミ対応等は得難い経験だったことも間違いない事実だ。得たものは本当に多かったと思う。しかしそれと同じくらい失ったものもあったのではないかと感じる。それでも任務を継続遂行できたのはひとえに周囲の支えがあったからに他ならない。分科会内評価員、地価公示室、長野県、事務所スタッフ、鑑定士協会、家族の理解、多くの方のご協力で私のような若輩者の凡人でも幹事職を全うできた。ご協力を頂戴した関係各位に心から感謝して筆を置きたい。本当にありがとうございました。

リニア中央新幹線事業に関する研修会を終えて

広部 紘行

広部不動産鑑定事務所

初めに

『不動産は常に変化し続けている。』

仕事として不動産鑑定に向き合い始めて感じた率直な感想である。

不動産鑑定士として事務所を構え、まだ7年も経ていない。その短い期間でも、8%の消費税増税による不動産の駆け込み需要、御嶽山噴火による木曽郡部への風評被害、北陸新幹線の延伸、外国人インバウンドの観光客の増加と話題は尽きず、話題・ニュースがでる度に地価への影響はどうかと情報収集に当たり、他の鑑定士と情報を共有し、拙いながらも不動産価格の変動を見極めてきた。

さて県内で今一番の変化はやはり、リニア新幹線事業ではなからうか。リニア中央新幹線事業の要因ほど、長野県、とくに飯伊地域を中心にこれほど大きな影響を与える要因はないであろう。品川～飯田間がたった45分でつながるのである。飯伊地域において嘗てない交通革命が起ころうとしていると言ってもよいのではないか。今回はそのリニア中央新幹線事業に関する研修会に参加した。この場を借り、当該研修の内容を報告したい。

研修会概要について

当該研修は2部構成となっていた。

第1部では飯田市リニア推進部・建設部ご担当者様及び長野県不動産鑑定士協会 リニア情報管理特別委員長 寺沢秀文先生より、リニア中央新幹線事業に合わせた関連事業の進捗状況を下記の項目にまとめてご説明頂いた後、第2部ではリニア中間駅建設予定地を含めた現地視察を行った。

①リニア関連事業の進捗状況

- ・リニア本体計画の状況
- ・リニア駅周辺整備計画の状況
- ・代替地整備計画について
- ・リニア関連道路整備計画

②リニア関連の地価動向の現状と予測



【講義の様子】

当該研修内容の概略を説明すると、リニア中央新幹線は、東京～大阪間の約438 kmを約1時間で結ぶ高速交通機関であり、2027（平成39）年の東京～名古屋間開業を目指して計画が進められている。



【座光寺上郷道路予定地付近】

県内リニア駅は飯田市街地からはやや外れたエリアである飯田市上郷飯沼付近に設置される。当該駅位置

は国道 153 号にアクセスが良いほか、中央自動車道の座光寺パーキングエリアにはスマートインターチェンジ（SIC ＊）を整備し、リニア駅を結ぶ座光寺上郷道路が整備する予定である。また飯田市街地及び飯田 IC 並びにリニア駅をつなぐ外周道路の延伸及び拡幅工事を進行しているとのことであった。

リニア駅周辺整備計画においてはリニア駅周辺の約 6.5 h a を整備区域に定め、交通広場、駐車場、魅力発信施設及び交流施設等を配置する予定である。



【リニア駅建設予定地付近】

一方、リニア駅周辺の地価動向に当たってはより精緻に価格変動をつかむため、平成 26 年より調査地点を住宅地 3 地点、商業地 3 地点（うち 2 地点は共通地点）を増設して観測しているがいまだ地価上昇には至っておらず、横ばい傾向が続いているとのことであった。

最後に

私達不動産鑑定士は、地価公示・地価調査等を通じて、地価水準、その変動を社会に的確に伝える責務があるが、長年不動産鑑定に携わるに連れ、常に変化し続ける不動産を的確に把握するために、豊富な経験と知識が必要であり、また不動産鑑定を行う過程で都度都度、的確な判断が必要だと身に染みて感じている。

ことリニア駅周辺の地価動向の把握もそうである。周辺での取引事例に注視するだけではない。周辺整備計画の進捗状況はどうか、不動産の売り込み等はない

かなど売主買主の心理状況の推察、甲府・中津川等の他のリニア駅との状況の把握及び当該他駅周辺での地価動向、はたまた先に開通した北陸新幹線駅の過去の地価変動推移等も参考にしている。

的確な地価及び変動を把握するために、多くのアンテナを張り、地域に根差した情報を収集分析し不動産価格を研究するのである。そのような職務の難しさ・困難さを感じながらも、職業に誇りを感じる研修であった。



中島 伸一

一般財団法人日本不動産研究所長野支所

この度、平成 30 年 5 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長野支所の中島伸一
と申します。同年 3 月に不動産鑑定士登録後、同年 4
月に長野支所へ配属となりました。私の出身は佐賀県
佐賀市で、福岡、千葉、東京で過ごした経験があるも
のの、長野は初めての土地です。ここ長野の地におい
ても長野県の方々との出会いを大切に、多くの事を
学ばせていただきたいと思っております。よろしくお
願いいたします。

趣味、好きなことは、運動、サウナ、お酒です。長
野といえば、スノースポーツ、登山等の山のレジャー
ということで、興味本位で知人に連れて行ってもらっ
た初登山でその魅力にはまってしまい、これまで北信
五岳、中央アルプス、南アルプスの山々をいくつか登
頂しました。登頂後の山頂からの美しい景色、達成感
は登った人にしか味わえない格別のものだと感じてお
り、まだ経験のない北アルプス登頂、夏登山を今から
心待ちにしているところです。今後も、鑑定評価と同様、
事前準備を大切にして事故を防ぎつつ、山のレジャー
を満喫したいと思っています。また、これから迎える
スノースポーツシーズン、豊富な温泉、県産の美味し
い日本酒、ワインと長野の魅力に惹かれるばかりの状
況です。

上記のとおり、長野は初めての土地で、まずは長野
の市町村等の地理、歴史、風土等からの勉強となります。
鑑定士として新たな一步を踏み出したばかりですので、
これから多くの経験を積みながら、専門職業家として
日々の自己研鑽を怠ることなく、長野県の鑑定業界に

微力ながらも貢献できるよう努めて参りたいと思っ
ておりますので、今後皆様には何かとお世話になるか
と思いますが、どうぞよろしくお願いいたします。



安達 則嗣

株式会社安達不動産鑑定調査長野支社

このたびは、平成 30 年 5 月に長野県不動産鑑定士協会に入会させていただきました株式会社安達不動産鑑定調査長野支社の安達則嗣と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。私は信託銀行に勤務していたことがあり、その際、不動産鑑定士という資格を知り、是非とも鑑定業務を実施したいと考えておりました。そして、その当時、信託銀行内の不動産鑑定士資格試験取得を目指す公募選抜があり、当該公募に応募しました。公募選抜に対しては真剣に準備をし、試験に臨みましたが、結果は選拔されることなく、気落ちしつつも業務に忙殺され、不動産鑑定士の世界からは遠ざかってしまうこととなりました。

その後、諸般の事情により信託銀行を退職して会計業務や税務業務を主として実施することとなりましたが、弟が不動産鑑定士を取得したことを契機に、再度、不動産鑑定士の業務に興味を持つにいたりました。弟は名古屋で不動産鑑定士として開業することとなり、そのタイミングで私も何とか不動産鑑定士試験に合格することができました。信託銀行退職後、20 年が経過した平成 28 年 3 月に不動産鑑定士登録ができたことは、感慨深いものを感じております。従来から、法人税や消費税等の法人の税務や会計関連を中心とした業務に取り組んで参りましたので、キャリア的にも年齢的にも不動産鑑定士としての業務をスタートさせるにはギリギリだと認識しており、気の引き締まる思いでございます。

現在は、飯田市に開業させていただき、弟の鑑定評価業務や固定資産税評価に関するアドバイスの補佐を中心に活動しております。まだまだ不動産鑑定士とし

ての経験は浅くわからない点も多いですが、ゆくゆくは現業務だけでなく公的評価や法人税・相続税といった税務関連業務に近接した民間評価についても経験を深めていきたいと考えております。年齢的には新人とは言えませんが、経験的には全くの新人ですので、努力と真摯な姿勢を信条に日々精進していく所存でございます。長野県不動産鑑定士協会の先生方には何卒ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会 正会員名簿

個人会員 (52 名)

【不動産鑑定士】

(平成 30 年 11 月 30 日現在)

会員名	〒	所属事務所名 所在地	電話番号 F A X 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	ハヶ岳ライフ(株) 茅野市本町西5-23	TEL 0266-72-5880 FAX 0266-72-5884
畔上 豊	380-0803	畔上事務所 長野市三輪8-53-12	TEL 026-214-3785 FAX 026-214-3786
安達 則嗣	395-0034	(株) 安達不動産鑑定調査 長野支社 飯田市追手町1-36-1 追手町ビル302号	TEL 0265-48-6974 FAX 0265-48-6975
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 邦弘	384-0032	(有)大建 小諸市古城1-5-13	TEL 0267-24-6188 FAX 0267-22-1950
大井 岳	380-8682	(株)八十二銀行 長野市岡田178-8	TEL 026-227-1182 FAX
奥原 清	390-0876	奥原不動産鑑定事務所 松本市開智2-3-48-9	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
金井 久雄	381-2226	(有) 長野不動産鑑定センター 長野市川中島町今井676-3	TEL 026-283-0555 FAX 026-283-0581
金子 和照	386-0022	昭和不動産鑑定 (株) 上田市緑が丘1-27-59	TEL 0268-24-1110 FAX 0268-22-0065
金子 和寛	386-0022	昭和不動産鑑定 (株) 上田市緑が丘1-27-59	TEL 0268-24-1110 FAX 0268-22-0065

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会 正会員名簿

会員名	〒	所属事務所名 所在地	電話番号 FAX番号
金子 剛	386-0022	昭和不動産鑑定（株） 上田市緑が丘1-27-59	TEL 0268-24-1110 FAX 0268-22-0065
久保田 修二	386-0011	（株）久保田不動産鑑定所 上田市中央北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) 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	384-0014	嶋田不動産鑑定所 小諸市荒町2-1-10	TEL 0267-22-0026 FAX 0267-22-0026
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
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
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
土橋 重麿	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
中島 伸一	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 FAX番号
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	396-0012	(株) 都市開発研究所 伊那支社 伊那市上新田2210-23	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
真子 浩	396-0012	(株) 都市開発研究所 伊那支社 伊那市上新田2210-23	TEL 0265-73-9377 FAX 0265-74-9911
松下 正樹	380-8682	(株) 八十二銀行 長野市岡田178-8	TEL 026-227-1182 FAX
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

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
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25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7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/>