



# 鑑定しなの

KANTEI SHINANO

No.26

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会

## ●表紙写真：一本木公園のバラまつり

北信濃に位置する中野市にあって、上信越自動車道信州中野I.Cから車で約10分のところに一本木公園はある。

この一本木公園は、1984年（昭和59年）、中野市制30周年記念事業で開園されたという。

この地は、ビールの原料であるホップの乾燥工場跡地を整備し、野外ステージを中心に波紋が広がるイメージでデザインされ、明治中期の木造洋風建築である「中野小学校旧校舎」を移築し、その建物を「信州中野銅石版画ミュージアム」として配置している。

同時期に元高校教諭の黒岩喜久雄氏から172種179株のバラの木を寄贈を受け、これがこのバラ園の嚆矢といわれている。

豊麗に数多薔薇咲く北信濃 達幸

## ●裏表紙写真：バラに祝福される少女像

1993年（平成5年）から一本木公園は毎年5月下旬から6月上旬にかけて「信州なかのバラまつり」を開催し、近年訪れる人々は増加し、バラの見頃には5～7万人が訪れるという。

2011年（平成23年）にはバラを基調に四季を通じて魅力ある公園にするためイングリッシュガーデンを拡張し、公園空間を演出し、人々の憩いの場となっている。

バラは現在850種、2,500株あるそうである。

このバラ園の中に中野市出身の日本画家菊池契月を父に、同じく日本画家菊池芳文を祖父に持つ菊池一雄氏の彫刻がいくつか設置され、この彫刻はその一つであり、野外ステージで開催される音楽と共に文化の香りを高めている。

彫刻家菊池一雄氏（1908年～1985年）は、東京芸術大学の教授を歴任し、新制作派協会会員でもあって、戦後の具象彫刻を代表する作家でありました。

薔薇園に彫刻似合ふ一本木 達幸

会員 高橋 達幸

### ■撮影データ

カメラ：NIKON D7000

レンズ：AF-S NIKKOR18-300mmAF にて

# 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 大日方 一成	2
ごあいさつ 長野県企画振興部長 伊藤 一紀	3
<b>◎特集</b>	
所有者不明土地法について 長野県企画振興部総合政策課	4
令和3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	7
長野競売不動産評価事務研究会 活動報告 宮原 一繁	11
<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	12
<b>◎委員会事業計画報告</b>	
総財務委員会 委員長 茅野 武弘	19
公益事業委員会 委員長 金子 剛	20
評価研究委員会 委員長 広部 紘行	22
公的土地評価委員会 委員長 畔上 豊	23
<b>◎寄稿</b>	
<b>【住家被害認定調査等研修】</b>	
・住家被害認定調査等研修会を受講して 下平 智行	24
<b>【住家被害認定支援業務の実施報告】</b>	
・宮城県柴田町住家被害認定調査への参加報告 神頭 和志	26
・宮城県柴田町住家被害認定支援業務に従事して 茅野 武弘	30
・宮城県柴田町住家被害認定支援業務活動報告 奥原 清	32
<b>◎資料</b>	
会員名簿	33
編集後記	37



一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会  
会長 大日方 一成

## ごあいさつ

令和元年10月の台風19号は、長野県のほか、関東や東北の各県に深刻な被害を与えました。お亡くなりになられた方々のご冥福をお祈りするとともに、被災された皆様に対して、心よりお見舞いを申し上げます。一般社団法人長野県不動産鑑定士協会は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会及び関東甲信不動産鑑定士協会連合会と連携して、被災者・被災地の支援活動に可能な限りの対応をして参ります。

不動産鑑定士は、国内各地で「住家被害認定調査」に携わっています。これは、建築士の方が携わる「応急危険度判定」と混同されがちですが、当該調査は、市区町村が罹災証明書を発行するための前提となる調査であり、建物の強度や危険性ではなく、建物の損害割合を判定するための調査です。不動産鑑定士は、日頃から多数の不動産の調査に携わっており、建物の経済価値の判定に長けていることから、当該調査に最も適任と言えます。

近年、熊本地震、大阪北部地震、平成30年7月豪雨、北海道胆振東部地震、令和元年8月九州北部豪雨、台風15号、台風19号等の災害に関連して、全国の多数の不動産鑑定士が住家被害認定調査に従事しました。台風19号に関しては、当協会に所属する不動産鑑定士3名を宮城県に派遣し、住家被害認定調査を実施しました。

住家被害認定調査は、市区町村の職員の方々によって実施されることが一般的ではありますが、不動産鑑定士は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に設置された災害対策支援特別委員会の統制の下、全国各地において調査を実施した実績を有していることから、被災者間及び市区町村間で公平な判定を行うことが可能です。

また、コーディネーター業務の支援や、調査員への講習を行うことも可能であり、被災市区町村からの如何なる要請に対しても、できる限りお応えしたいと考えています。

被災者の中には、自然災害により住宅を失ったのに関わらず住宅ローンが残ってしまう方がいらっしゃいます。このような方の債務整理に際しては、所有される不動産を迅速かつ低コストで評価する必要がありますが、この評価を行うためには研修を受けた上で支援専門家としての登録を受けなければなりません。当協会は、登録支援専門家としての会員不動産鑑定士に対する支援を行うとともに、増員に向けての対策を講じて参ります。

被災地においては、建物の応急修理や取壊し、支援金に直結する罹災証明書や住家被害認定調査、住宅ローンの債務整理その他、被災者の方々の不動産に関する悩み事も増えます。当協会は、必要に応じて、他士業との連携によるワンストップ相談会や、当協会単独の無料相談会を開催し、被災者の方々の不安の解消につながるよう努力します。

当協会は、平成25年度より一般社団法人となり、公益法人ではなくなりましたが、事業の内容や「県民生活の安定及び向上並びに県土の均衡ある発展に寄与する」という目的が変わったわけではありません。被災者・被災地の支援活動は、経済的には当協会や会員の負担となるものですが、社会への貢献は当協会の使命です。

今後も、会員及び関係者の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  
伊藤 一紀

## ごあいさつ

会報誌「鑑定しなの」第26号の発刊に当たり、一言ごあいさつ申し上げます。

はじめに、昨年10月の台風第19号により被災された皆様に心からお見舞いを申し上げます。県といたしましても、被災された方々が1日でも早く安心した生活を取り戻すことができるよう、復旧・復興に向けて全力で取り組んでまいります。

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、厚く御礼申し上げます。

貴協会におかれましては、公益事業として、不動産鑑定評価制度の普及啓発を図るための研修会や無料相談会を積極的に実施されるとともに、評価研究事業、公的土地評価事業を計画的に行い、不動産鑑定士としての社会的責務を果たされ、協会並びに不動産鑑定士の地位向上に努めておられることに深く敬意を表する次第です。

また、今年度も会員の皆様の御協力により、地価調査事業が円滑に実施できたことについて重ねて御礼申し上げます。

令和元年長野県地価調査の状況を見ますと、平均変動率が住宅地で-0.8%と23年連続、商業地で-1.0%と27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。外国人観光客によるいわゆるインバウンドの影響がある地域や、都市部等の地域では地価が上昇傾向となる一方、中山間地域における多くの調査地点で

は未だに下落傾向が継続しています。

加えて、台風第19号の被災地においては今後地価への影響等も考えられることから、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、公共事業の施行をはじめとする円滑な土地利用に支障が生じております。このような状況に対応するために、平成30年6月に公布された「所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法」が、昨年6月1日に全面施行されました。

この法律では、所有者不明土地を利用した地域住民等の福祉や利便の増進のための事業の実施が可能となる「地域福利増進事業」が創設されたほか、所有者不明土地に係る収用手続の合理化・円滑化を図る仕組みが設けられました。

県では、地域住民の方々に対して広く制度の周知を行うとともに、円滑な執行を図ってまいります。貴協会並びに会員の皆様には、御理解と御協力をお願い申し上げます。

最後になりましたが、貴協会のますますの御発展と会員の皆様方の御活躍を祈念申し上げまして、ごあいさつといたします。

# 所有者不明土地法について

長野県企画振興部総合政策課

## I はじめに

近年、人口減少や高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や、地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない、いわゆる所有者不明土地が全国的に増加しています。所有者不明土地の増加は公共事業等の推進の支障となることから、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が令和元年6月1日に全面施行されました。

この制度を適用した事業の裁定について、都道府県知事が行うこととされていることから、今般「鑑定しなの」の貴重な紙幅をいただきましたので、本制度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 所有者不明土地の現状と課題

### 1. 所有者不明土地の現状

所有者不明土地は、公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっています。

今後相続機会が増加する中で、所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれます。

#### 平成28年度地積調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合(所有者不明土地の外縁) …約20%
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義の所有者不明土地) …0.41%

直轄事業の用地取得業務においてあい路案件となっている要因



### 2. 所有者不明土地の利用の円滑化に向けた課題

- ① 所有者の探索に係る課題
  - ・ 固定資産課税台帳情報など、有益な所有者情報にアクセスできず、探索が非効率になっています。
  - ・ 地元精通者や近隣住民等への聞き取り調査等、現在では効果が得られる見込みが少なくなっている調査に労力を費やしています。
- ② 利用を可能とする制度に係る課題
  - ・ 所有者不明土地の利用を可能とする現行制度を活用するにあたり、時間・労力を要する場合やそもそも制度の適用対象とならず所有者不明土地を利用できない場合があります。

## III 法律の概要

### 1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

反対する権利者がおらず、建築物（簡易な構造で小規模なものを除く。）がなく現に利用されていない所有者不明土地（特定所有者不明土地）について、土地を円滑に利用する仕組みが設けられました。

- ① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化（所有権の取得）
- ② 地域福利増進事業の創設（利用権の設定）

### 2. 所有者の探索を合理化する仕組み

登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を利用できるようにするなど、所有者の探索を合理化する仕組みが創設されました。

- ① 土地等権利者関連情報の利用及び提供
 

土地の所有者の探索のために必要な公的情報（固定資産課税台帳、地籍調査票等）を利用できる制度が創設されました。
- ② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例
 

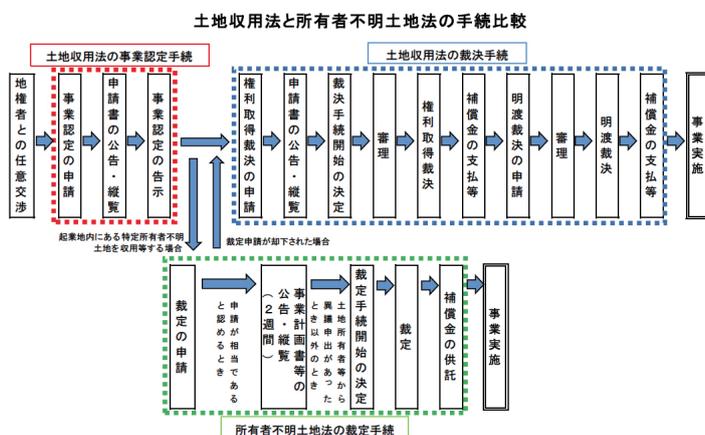
長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度が創設されました。

### 3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

財産管理制度に係る民法の特例として、所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度が創設されました。（※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めています。）

## IV 土地収用法と所有者不明土地法の手続

- 土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業について、その起業地内にある特定所有者不明土地を収用等しようとするときは、都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用等についての特例制度による裁定手続を申請することができます。
- この裁定手続を受けることにより、所有者不明土地の収用手続に要する期間（収用手続への移行から取得まで）が約1/3短縮（約31カ月→21カ月）されることが見込まれます。



- 都道府県知事による公告・縦覧の結果、土地所有者等から申出があった場合等には、特例制度による裁定手続は却下され、必要に応じ土地収用法に基づく裁決手続を行うこととなります。
- 都市計画法の認可等を受けた都市計画事業についても、同様に新法の裁定手続が可能となります。

## V 地域福利増進事業について

- 地域福利増進事業とは、特定所有者不明土地を利用

して地域住民等の福祉や利便の増進のためとなる事業として、以下に掲げる事業を行うことができる制度です。

- ① 道路法の道路、駐車場その他一般交通の用に供する施設の整備に関する事業
- ② 学校又はこれに準ずるその他の教育のための施設の整備に関する事業
- ③ 公民館又は図書館の整備に関する事業
- ④ 社会福祉事業の用に供する施設の整備に関する事業
- ⑤ 病院、療養所、診療所又は助産所の整備に関する事業
- ⑥ 公園、緑地、広場又は運動場の整備に関する事業
- ⑦ 被災者の居住の用に供する住宅の整備に関する事業であって、災害救助法が適用された市町村の区域内において行われるもの
- ⑧ 購買施設、教養文化施設その他の施設で地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものの整備に関する事業であって、以下の区域内において行われるもの
  - ・ 災害救助法が適用された市町村の区域内
  - ・ 周辺地域において当該施設と同種の施設が著しく不足している区域内
- ⑨ 収用適格事業のうち地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定めるものの整備に関する事業
- ⑩ ①～⑨に掲げる事業のために欠くことができない通路、材料置場等の整備に関する事業

- 都道府県知事の裁定により最長10年間の使用権を設定し、事業実施が可能となります。事業者は、補償金を供託し、原則として使用終了後に土地を原状回復しなければなりません。異議がない場合は使用権の延長が可能です。
- 地方公共団体だけでなく、民間企業やNPO、自治会、町内会等、誰でも事業を行うことができます。

### 使用権設定手続の流れ

- 探索で判明した所有者、関係権利者のうちに、利用に反対する者がいない
- 現に利用されておらず、建築物（簡易なものを除く）が存在しない所有者不明土地
- 都道府県知事に裁定を申請
  - ・ 市区町村長に意見を聴取
  - ・ 事業の公益性、事業者の適格性を確認

### 公告・縦覧(6カ月)

- ・ 不明者が名乗り出ない
- ・ 反対の申出がない

### 都道府県知事の裁定

- ・ 収用委員会に意見聴取した上で、補償額を裁定。
- ・ 事業者は補償金を供託。
- ・ 一定期間（上限10年間）の使用権を設定
- ・ 所有者が現れ明渡しを求めた場合には期間終了後に原状回復。異議がない場合は延長可能

## VI 土地所有者等関連情報の利用及び提供

地域福利増進事業、収用適格事業及び都市計画事業の実施の準備のため、事業を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等（※1）を知る必要があるときは、その探索に必要な限度で、下記のとおり土地所有者等関連情報（※2）の利用・提供が可能となります。

- (1) 都道府県知事及び市町村長は、その保有する土地所有者等関連情報を、内部で利用することができる。
- (2) 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業等を実施しようとする者から提供の求めがあったときは、土地所有者等関連情報を提供するものとする。（請求者が国・地方公共団体以外の場合は、求めを受けた都道府県知事・市町村長が、土地所有者等本人の同意を得た上で提供。）
- (3) 国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、土地に工作物を設置している者等に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができる。

※1 土地又は土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者

※2 土地所有者等と思量される者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他の国土交通省令で定めるもの

## VII 特定登記未了土地の相続等に関する不動産登記法の特例

登記官が、公共の利益となる事業を実施しようとする者の求めに応じ、事業を実施しようとする区域内の土地が特定登記未了土地（※1）に該当し、かつ、登記名義人の死亡後一定期間（10年以上30年以内において政令で定める期間）を超えて相続登記等がされていないときは、登記名義人となり得る者を探索し、一定事項（※2）の登記への付記・登記名義人となり得る者に対する相続登記等の勧告を行います。

※1 所有権の登記名義人の死亡後に相続登記等がされていない土地であって、公共の利益となる事業の円滑な遂行を図るため所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要があるもの

※2 長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨、探索の結果を確認するために必要な事項として法務省令で定める事項

## VIII おわりに

以上、簡単ではありますが「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の概要を説明させていただきました。

なお、所有者不明土地法について、詳しくは、下記URLより国土交通省のホームページをご覧ください。  
[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk2\\_000099.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html)

# 令和3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

令和3年度の評価替えを見据え、令和元年5月に総務省から「令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」（令和元年5月20日付け総税評第2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(1)(2)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標準地価格

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宅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、都道府県の境界付近の宅地についても、鑑定評価価格についての必要な調整等を行うよう努めることとされています。

### (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、平成24年度評価替えから、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、特に地域別利用状況の変化及び地価動向等について十分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。

一方、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、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等、必要に応じて、状況類似地区（域）のあり方について検討することとされています。

## 4 標準地の検証

標準地については、これらが評価基準に定める要件、例えば、宅地にあつては、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されています。

## 5 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令和2年地価公示価格、②令和元年都道府県地価調査価格（令和2年1月1日に時点修正したもの）、③令和2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。

## 6 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、令和3年度評価替えにおいても、令和2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、令和2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、検討を行うこととされています。

## 7 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ります。

### (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。

## 8 路線価の付設等

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。

## 9 相続税路線価との均衡

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。

## 10 奥行価格補正率表の改正

評価基準別表第3「画地計算法」附表1「奥行価格補正率表」については、平成29年9月の財産評価基本通達(昭和39年4月25日付直資56、直審(資)17 国税庁長官通達)の一部改正内容と同様の改正を行う予定とされています。

## 11 その他調査検討事項

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、日照阻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、日照阻害地等については、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、日照阻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。

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	令和2年1月28日（火）	県佐久合同庁舎
中 信	1月29日（水）	県総合教育センター
北 信	1月30日（木）	県長野合同庁舎
南 信	1月31日（金）	県伊那合同庁舎

## 12 終わりに

現在、各市町村においては、令和3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、

# 長野競売不動産評価事務研究会 活動報告

宮原 一繁

## 1. 当研究会の現状

当会の評価人候補者は平成31年1月1日現在27名となっています。

## 2. 平成31年度（令和元年度）の活動状況

長野県の評価候補人の執行体制は県下において、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・主任にご出席頂き、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）。

第一回（8.28）・第二回（11.29）・第三回（2.26）

今年度から開催場所は裁判所外（生涯学習センター）になりました。なお昨年に引き続き評価人の皆様に落札状況データ配信を継続実施しております。

4月18日には、全国競売評価ネットワーク総会（宮原出席予定）が東京で開催する予定になっています。

東京館内ブロック会議は、例年11月に開催されてきましたが、今年度は固定資産鑑定評価業務がありますので、開催しないことになりました。

平成30年3月9日には県内評価人合同で評価人研究会を開催いたしました。

今年度は、県内評価人合同で協議すべき議題も、特に見当たらないことから、裁判所と相談し見送ることになりました。なお、各支部単位での協議会は開催されています。各支部は裁判所単位で共に競売評価作業を行いますので、情報共有を含め業務の核となりますので、支部単位の活動が重要になると考えます。

競売市場を取り巻く環境も日々変化し、全国的に競売市場修正率の見直しが行われています。長野県においても変更が必要か否か、当会において引き続き検討を進めていくことが必要と考え、支部毎に検討して頂き、県全体で集約したいと考えています。

競売件数は減少傾向で推移しておりますが、競売執行手続きは社会的にも重要な位置を占めています。その一部である評価作業を担うことの意義は大きく、私共は研鑽を積むと共に、慎重に評価業務を遂行することが必要と考えます。

# 取引事例分析結果の概要

評価研究委員会

## 1. 取引事例分析の休止にあたっての挨拶 【評価研究委員会委員長 広部 紘行】

当取引事例分析は、不動産取引に関する資料、情報等を収集し、周辺地域における地価動向の分析等を通じて地域社会にその取り纏めた情報を還元し、微力たりとも寄与することを目的に、平成6年から毎年取引事例の分析を統計的、実証的に行い、その結果をホームページ及び会報誌に掲載して参りました。

一方で、時代の流れとともに個人情報保護及び不動産の取引情報管理が厳格化される中、過去に分析に当たって利用してきた不動産取引に関する資料の取り扱いを再度見直し、国土交通省の発表している不動産取引価格情報にてデータの代用を行い、当取引事例分析を継続してきた経緯がございます。しかしながら当委員会が取り扱える不動産取引価格情報には限りもあり、過去に行っておりました種別・類型に応じた詳細な分析は困難であり、取引事例の分析内容は縮小する結果となりました。

今期、当委員会では再度、地域社会に情報を還元し寄与するという目的の趣旨に立ち返り、評価研究委員との話し合いを重ねた結果、一旦、当該取引事例分析を取りやめるという決断を下しました。

当該取引事例分析を継続的に行っていただいた歴代の評価研究委員の皆さま及び関係者様にはここで一旦当該取引分析を休止することを深くお詫び申し上げるとともに今までご協力頂きましたことを厚く御礼を申し上げます。誠にありがとうございました。

## 2. 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。

## 3. 分析内容

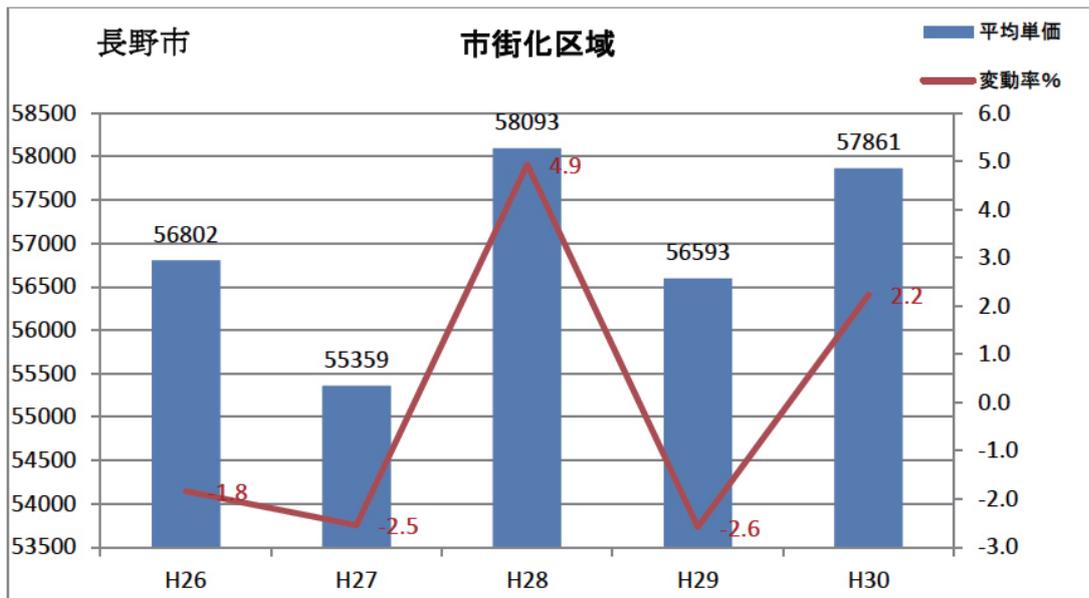
- ・市街化区域又は市街化調整区域の平均単価の推移
- ・総額別取引件数の割合（土地のみ）
- ・総額別取引件数の割合（土地・建物）

## 4. 分析結果

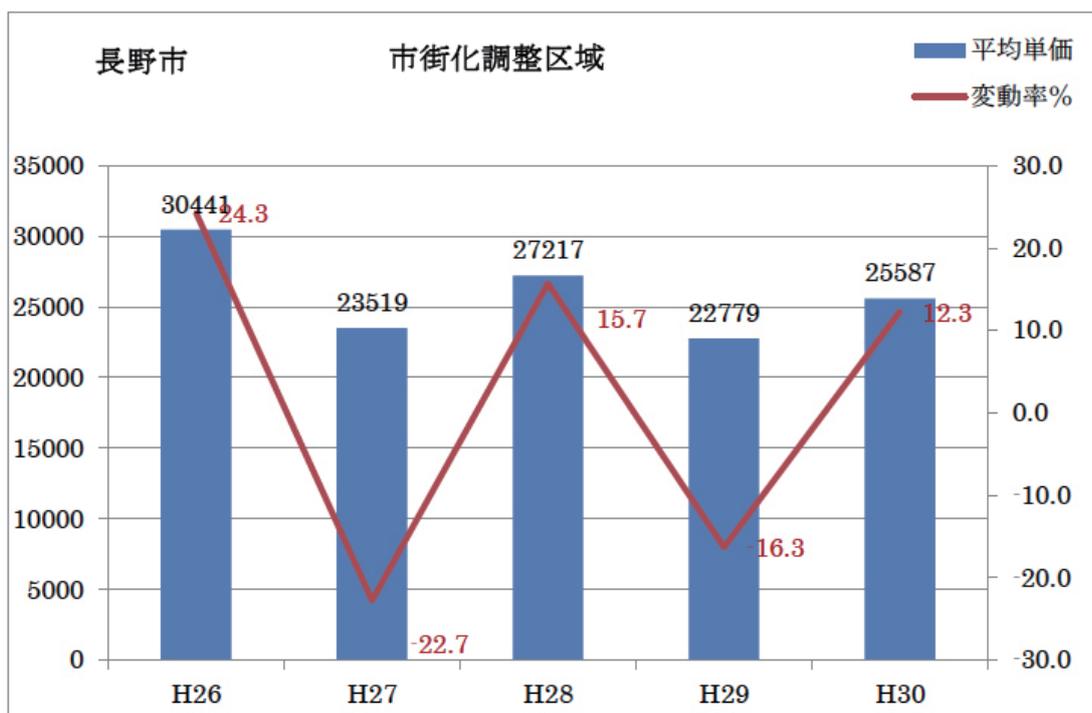
### ①長野市について

#### 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27年以降上昇下落を繰り返しているものの、トレンドとしては上昇傾向にあるとも考えられる。



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。

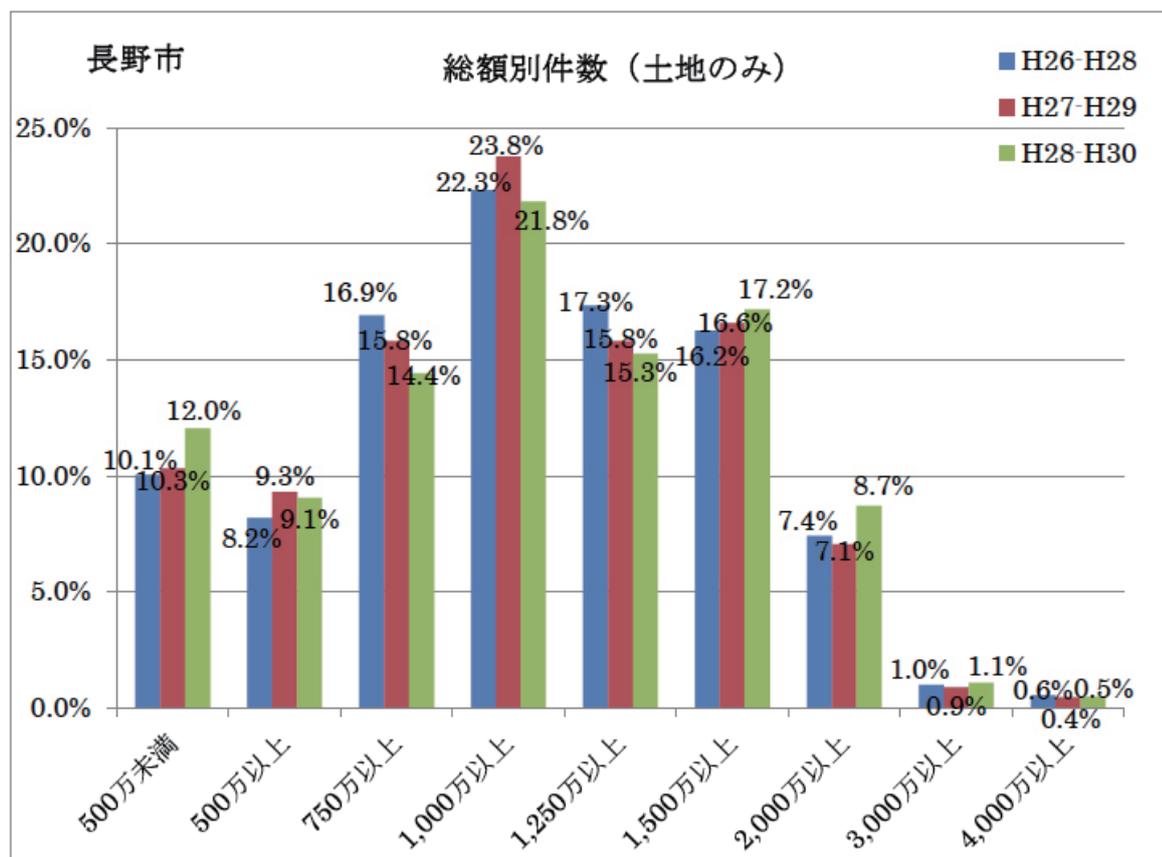


平成26年から平成30年までの5年間の変動率をみると、市街化区域内住宅地では最大+4.9%、最少-2.6%と動きは小さいが、市街化調整区域内住宅地では最大+24.3%、最少-22.7%と年により大きく変動している。

## 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。

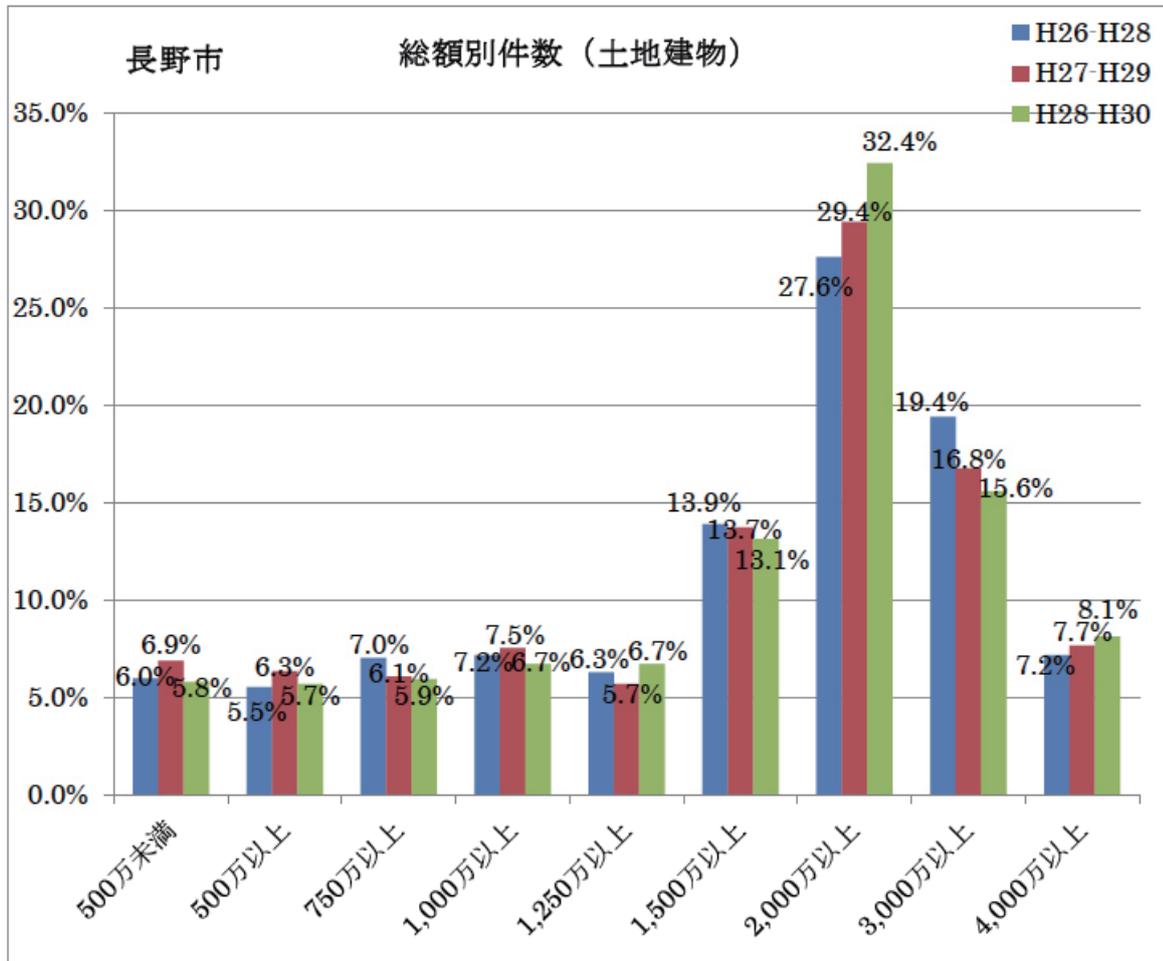
分析に当たってはデータ量が少なく変動が大きくなってしまいうため、データ量を補完し趨勢的な動向を把握することを目的として、三年の移動平均を用いて分析している。分析期間を通じて1,000万円～1,250万円が取引全体の約2割以上を占め、最多価格帯。なお、1,500万円～2,000万円の総額件数が年毎に上昇しており、景気回復による地価の上昇が伺える。



### 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。

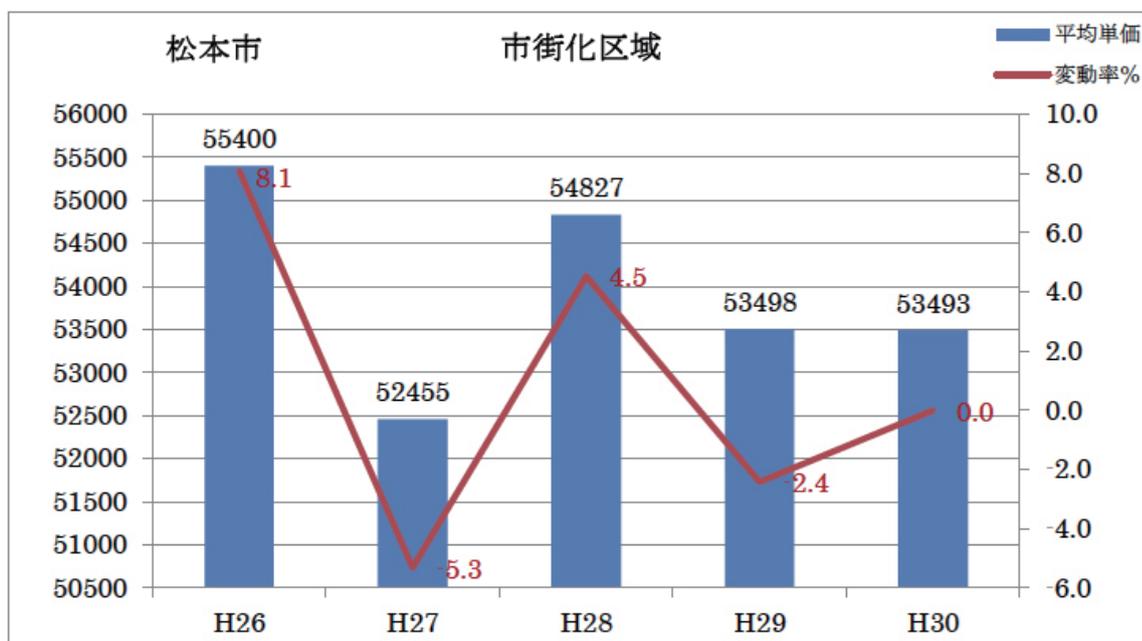
土地のみの分析と同じく移動平均を使って分析をしている。分析期間を通じて2,000万円～3,000万円が取引全体の約3割を占め、最多価格帯となっている。



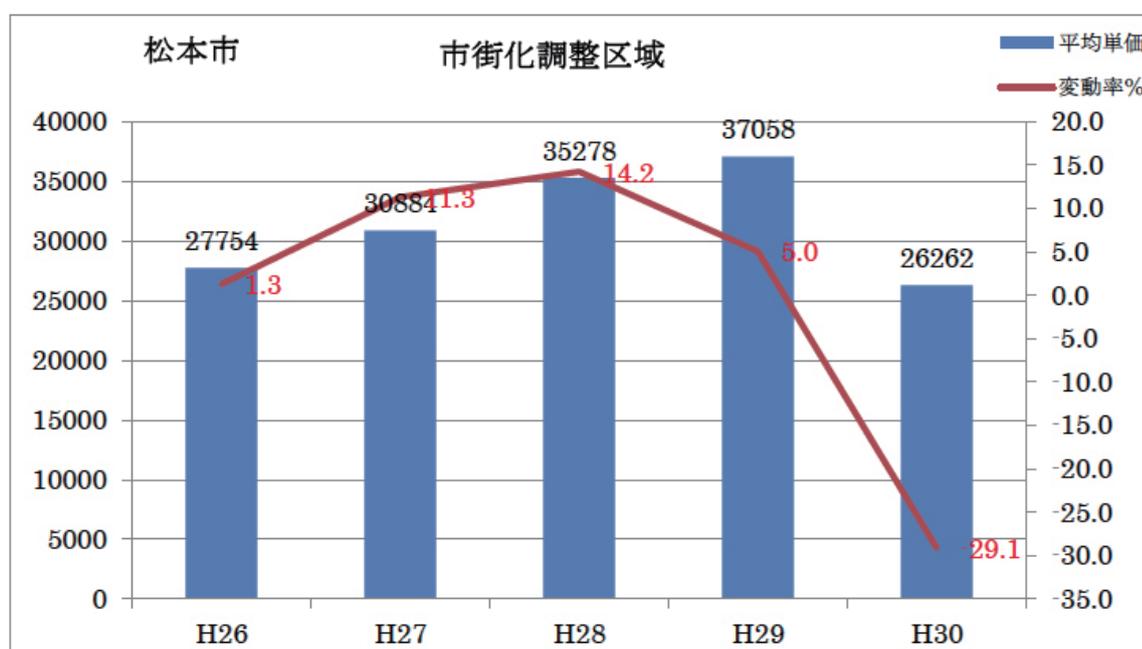
## ②松本市について

### 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、上昇と下落を繰り返していたが、平成30年変動率は0%となり横ばいの傾向にあることが読み取れる。



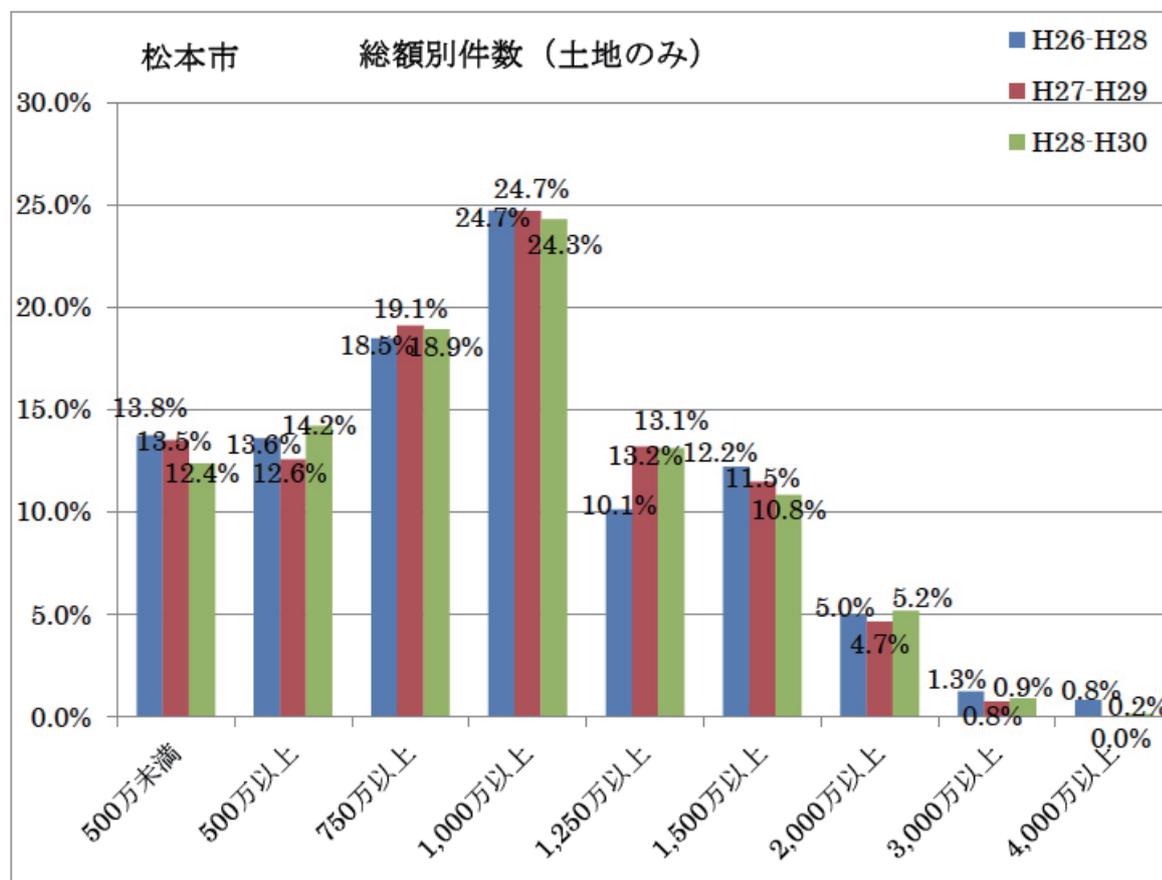
市街化区域内住宅地では平成26年から平成30年までの5年間の変動率をみると、一進一退ではあるものの概ね横ばいの傾向にある。一方、市街化調整区域内住宅地では上昇基調であったが、平成30年は大きく下落している。



## 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。

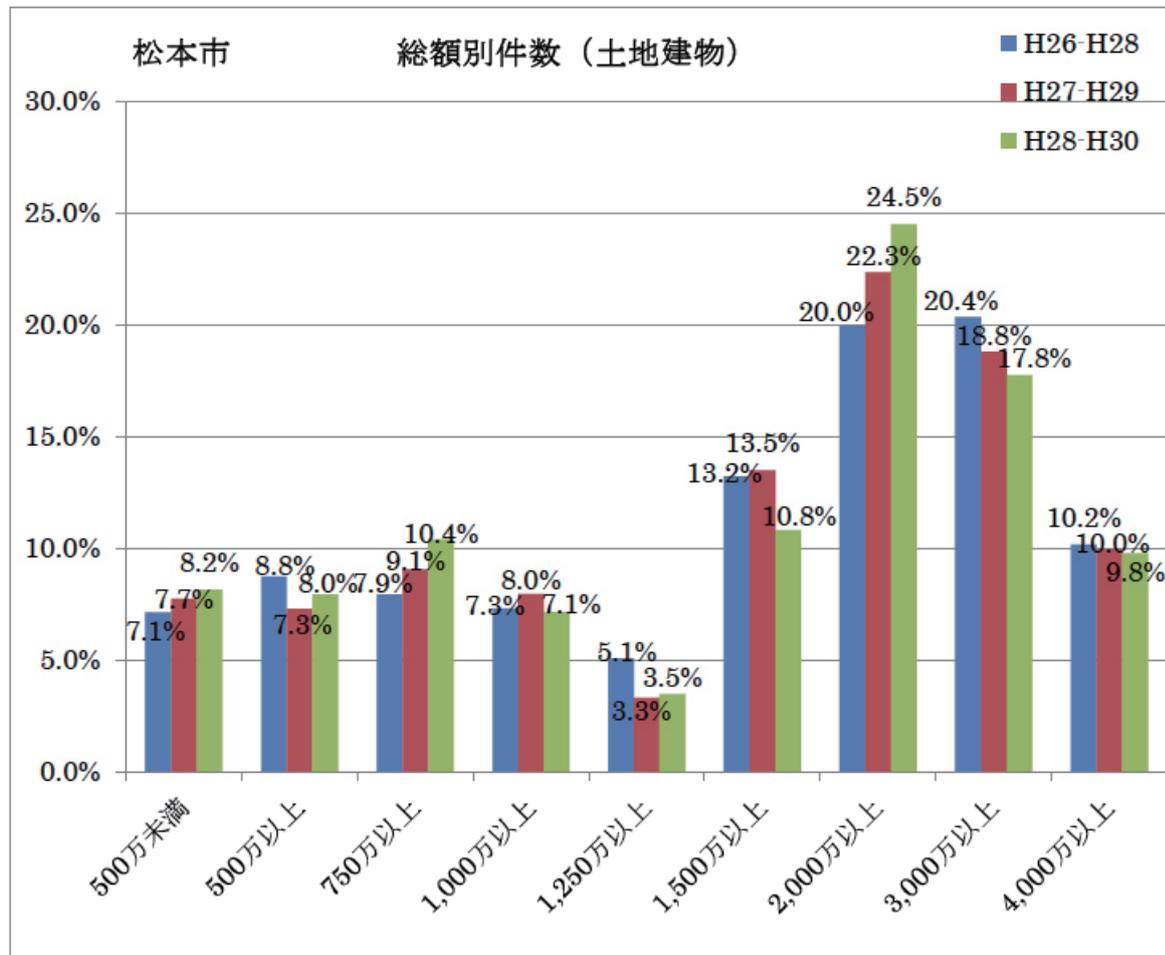
長野市と同様 3 年の移動平均を用いて分析している。1,000 万円～ 1,250 万円の価格帯の土地取引が最も多く全体の約 4 分の 1 を占め、次いで 750 万円から 1,000 万円の価格帯が多い。4 割強を 750 万円～ 1,250 万円の価格帯で占めており、これらの価格帯が取引の中心であることを示している。



### 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 万円の価格帯が最も多く、次いで 3,000 万円～ 4,000 万円の価格帯が多い。合わせて 4 割を占め取引の中心価格帯となっている。



## 総財務委員会

委員長 茅野 武弘

令和元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通りです。

### ① 適正な財務管理と予算執行及び事務管理体制の整備

今年度で公益目的支出がほぼ満了します。これに伴いこれまで継続してきた会員の会費減額措置が今年度で終了します。会員の負担減を図る予算編成を考慮するとともに、限られた予算内で会務運営を行うことから各事業の適正な収支を図る為、財務管理のより一層の迅速化を図ります。会計ソフト、インターネットバンキング等の更なる活用により会計処理の合理化を図ります。

### ② 規則等の見直し

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、必要な場合は適宜修正を行っていきます。

9月26日の理事会にて定款の内、会員慶弔規定、事務局職員就業規程、臨時雇用就業規則、資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規定（閲覧手数料表等）の変更を行いました。更に12月3日の理事会にて会員慶弔規程の追加修正を行いました。

### ③ 各種会議の運営とサポート

5月に予定されている総会の開催準備はもとより、定期的開催される理事会と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。

今年度は会員専用のサーバーを用意し、そこに定款、理事会議事録を迅速にアップすることで会員の皆様に情報提供を行っております。

### ④ その他

他の委員会の所掌に属さない事項に対処するとともに、事務局運営の円滑化をサポートすることに努めてまいります。会員の皆様にもご理解とご協力を賜りたく、宜しく申し上げます。

## 公益事業委員会

委員長 金子 剛

平成31年（令和元年）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「民法改正について」及び「固定資産税評価替えに関する注意点について」は松本市にて平成31年2月に、また、同年3月には「住家被害認定調査等研修会」を長野市において実施し、いつ起こるかもしれない自然災害発生時に不動産鑑定士として適時・適切な対応がとれるよう会員の資質向上を図ることができました。なお、同年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」（甲府市）が予定されていましたが、関係諸団体との調整に時間を要すること、また、より最新の事業概要や進捗状況を把握したいこと等の理由から、開催を1年程度延期しましたが、令和元年度の総会開催日（5月31日）には「リニア中央新幹線事業の概要と進捗状況等（続編）」に関する研修会を、前回の総会前研修会に引き続き寺沢秀文先生を講師として実施し、リニア関連の最新情報のアップデートを行っております。また、同時に「不動産DI調査結果の応用」に関する研修会を、広部紘行先生を講師として実施し県内の地価と不動産市場の動向についての情報共有を行うと共に、その応用方法についての周知を行っております。また、令和元年9月には「令和3年度固定資産評価替え実務研修会」が塩尻市において、公的土地評価委員会主催にて開催され、当委員会も開催に向けたサポートをさせていただきました。この研修会には、当士協会の会員のみならず多くの市町村担当の方々にもご出席いただき、有意義な研修を行うことが出来たと考えております。今後も、会員の評価スキルの更なるブラッシュアップを図るため鑑定関連の情報のアップデートをサポートして参りたいと考えています。

### 2. 無料相談会の実施について

不動産に関する無料相談会は、地価公示普及月間である4月（春）と長野県地価調査基準地価格公表後の10月（秋）に県内各市（長野市、須坂市、上田市、佐久市、松本市、飯田市、諏訪市、駒ヶ根市）において例年行われているところではありますが、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。

なお、長野市、松本市、上田市、飯田市においては、春・秋の無料相談会に加え毎月又は隔月において定期的に相談事業を行っております。また、本年度におきましては、台風19号に関連する被災相談に柔軟に対応すべく、長野市において実施している月例無料相談会（原則毎月第2木曜日に定例開催）につきまして、令和元年11月25日に追加開催しております。さらに、12月12日には、佐久市役所において開催された「台風第19号により被災された方々に対する専門士業によるワンストップ無料相談会」（主催：長野県、長野県災害支援活動士業連絡会、佐久市）に、当士協会から会員を派遣しております。

### 3. 当士協会の会員の住家被害認定調査（宮城県）への派遣について

令和元年10月の台風19号は、当士協会の所在する長野県を含め、広く関東甲信や東北など各県に甚大な被害をもたらし、各地で住宅が浸水被害を受けております。このため、被災地では「住家被害認定調査」（市区町村が罹災証明書を発行するための前提となる調査）が行われています。この調査は、市区町村の職員の方々によって実施されることが一般的ですが、災害時には、多くの被災住宅が存在し各市区町村の職員の方々のみでは対応することが難しいことから、不動産鑑定士も当該調査に携わっています※。

当士協会からも、令和元年11月に3名の不動産鑑定士を宮城県柴田町に派遣し、住家被害認定調査を行い、同町の調査業務のサポートを行っております。なお、各会員の活動内容につきましては、本広報誌（鑑定しなの）の“寄稿”に掲載しておりますので、ご覧ください。

環境の変化等により、今後も自然災害が発生するリスクがあります。このため、今後も自然災害に備えた準備をしっかりと整えるとともに、必要に応じてタイムリーに不動産鑑定士の派遣を行っていく方針です。

※不動産鑑定士は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に設置された災害対策支援特別委員会の統制の下、全国各地において調査を実施した実績を有していることから、被災者間及び市区町村間で公平な判定を行うことが可能となっています。更に、不動産鑑定士は、実際に住家被害認定調査を行うことだけでなく、調査員に対する調査方法のレクチャー、罹災証明書発行窓口の設営方法の助言、相談窓口の対応マニュアルの作成、全般的なマネジメントに対しての助言等、多岐にわたる支援を行うことが可能です。

#### 4. 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、冊子版（紙媒体）として無事に令和元年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に鑑み、今後も冊子版での発行を中心に考えて参りたいと考えています。

#### 5. 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に資するよう努めるとともに、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、発行方法についてはWEB（PDF版）での配信（ホームページ掲載）をもって、今後も引き続き内容の充実を図って参りたいと考えております。

#### 6. 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情報発信ツールとして、常に最新情報を提供できるよう、随時更新を行い、できる限り見やすい内容・レイアウトとなるよう努めて参りました。また、本年度もアクセス解析を行うことにより、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ました。その結果を踏まえ、「求められている内容を適時に更新し発信する」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 広部 紘行

平成 31 年度（令和元年度）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

平成 25 年より当士協会で運用されていた事例管理・閲覧システム（Rea-Jirei）が令和元年 8 月より再構築されました。新システム移行後も、会員がスムーズに制度を利用できるように士協会において行っております下記の業務のうち、①の業務を当士協会、連合会と連携して行いました。

- 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

### 2. 公的評価事例閲覧制度について

#### (1) 公的土地評価の履歴管理手続き

令和元年は相続評価・固定資産評価替に伴う公的評価の事例閲覧制度においていくつかの改正がありましたが、会員の閲覧申請の書類の省略（委嘱を証する書面等）を目的として、会員が担当する相続評価・固定資産評価の担当地点数の取り纏め及び連合会への申請を当士協会の事務局と共同で行いました。

#### (2) 会員による申請喚起

公的評価事例閲覧制度改正内容の周知及び公的評価の申請喚起を当士協会の事務局と共同で行いました。

### 3. 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（<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分析致しました。分析内容については、本広報誌（鑑定しなの）の“取引事例分析結果の概要”に掲載しておりますので、詳細は該

当頁をご覧ください。なお、本号の記載でご案内の通り、当業務は平成 31 年度をもって終了とすることを予定しております。

### 4. 調査研究事業について

#### (1) 一般的要因資料の各種データ整備

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。

#### (2) 不動産DI調査

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たほか、当士協会ホームページ（<http://www.nrknet.or.jp/seika.htm>）に掲載いたしましたのでご利用ください。また不動産DIにつきましては平成 31 年 4 月より全国不動産DIポータルサイト（不動産天気予報）に参加を致しました。こちらにつきましては全国不動産天気予報（<http://www.fudousan-di.com/>）にて公開をしております。

### 5. 鑑定士間情報共有の促進

会員間での鑑定評価に係る情報共有を促進すべく、当士協会で運用されている会員専用ホームページにおいて『鑑定士間情報共有』のページを作成致しました。本年度は運用準備期間として定め、まず評価研究委員での協議において、評価において有用なホームページサイトとリンクを貼り、評価に当たって有用と思われる書籍等を紹介するように掲載しておりますが、今後は会員との意見・情報等を集約の上、当ページの運営に当たっていきいたいと考えております。

# 公的土地評価委員会

委員長 畔上 豊

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、令和3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

去る令和元年9月25日に、長野県総合教育センターにて、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「土地評価実務の概要」、第2部「最近の県内地価動向」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事ができました。

## ③ 価格均衡化会議の資料の整備について

去る令和元年11月5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につき、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。

## 住家被害認定調査等研修会を受講して

(一社)長野県不動産鑑定士協会会員

株式会社イズズ・ネイチャー 下平 智行

2019年3月8日、長野市のメトロポリタン長野において、当協会主催のもと「住家被害認定調査等研修会」が行われました。私は以前にも(公社)東京都不動産鑑定士協会(東京会)主催の同テーマの研修会に出席したことがありましたが、内容がかなり盛り沢山で1回では頭に入らなかったため、当研修会に出席することで少しでも理解を進めようと思い臨みました。



当日は、連合会の吉村真行会長が来賓としてお越しになり、講師は現在の東京会の会長である佐藤麗司朗先生、相談事業委員会災害対策支援小委員長の末原信隆先生という最強の布陣での研修会でした。最初に被災地支援活動報告があり、熊本県南阿蘇村をはじめ近時日本各所で発生した大規模な自然災害に対する東京会の支援活動についてのレポートを聞かせていただきました。ご自身の仕事を後回しにしてまでも被災地の支援に全力を尽くされた東京会及び関係者の方々には、ただ頭が下がる思いです。こうした活動というものは、見返りや下心といったものは皆無で、被災地及び被災者を一刻も早く助けたいという純粋な思いが体を動かしているのだと思います。

続いて具体的な講義に入りました。住家被害認定の制度の背景と概要、基本的事項、木造及び非木造のそれぞれの1次調査、2次調査の順で学ばせていただきました。まずは、「罹災証明書」の交付を受けるための

基礎資料としてこの住家被害認定調査が必要であること、この調査は専門的な知識及び経験を有する職員が主に担うが、民間の団体との連携において行うべしとの法律の裏付けがあり、この連携こそ不動産鑑定士協会が担う役割である旨、お話がありました。基本的事項においては、外観目視調査である1次調査、申請があった場合の内覧を含む調査である2次調査のフロー、調査に必要な道具、手順等のアウトラインを学び、木造及び非木造のそれぞれの1次調査、2次調査の講義では、より具体的な内容として実際に現地調査を行う際に記入する調査票を用いて、さらに内閣府(防災担当)の「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」を参照しつつ、写真のサンプルを見ながら調査のシミュレーションを行いました。いずれも大変中身の濃い、充実した講義を受けることができました。

講義の後の懇親会において、佐藤先生から「災害はいつ何時起きるかわかりません。普段災害が起こらないようなところにこそ突然発生するもので、長野県も例外ではありません。ですので、今日の講義内容は是非とも復習しておいてください。」とのアドバイスをいただきました。あろうことか、佐藤先生のおっしゃったことは残念ながら的中してしまいました。

2019年10月に発生した超大型の台風19号は東日本各地に広域かつ甚大な被害をもたらし、長野県においても記録的な大雨による千曲川の堤防決壊をはじめ各所において河川が氾濫し、特に北信、東信地区を中心に床上、床下浸水等の住宅被害が県全体で9000棟以上にのぼりました。自然の力の前には人類の英知など釈迦の掌で転がされるが如く、自然に対する畏怖の念を改めて感じた出来事でした。この災害を受けて、国土交通省より連合会会長宛に協力依頼要請があり、当協会においても大日方会長より被災地、被災者支援活動についての具体的な要望が会員宛に出されました。

このような突発的な出動の必要が生じた際、特に業務を単独で行っている個人事務所の不動産鑑定士等においてはすべてを投げ打っていざ鎌倉、というわけには実際上いかないことから、理想と現実とのギャップに苛まれるところではあります。自然災害の被災地、被災者支援というのは昨今の不動産鑑定士に求められる専門職業家としての重要な役割の一つであることは間違いありません。従いまして、我々不動産鑑定士として目指すところまずは①調査員としてプレイヤーが務まる程度に実践的スキルを身に着けること、そして②不動産鑑定士のみ的人员では限界があることから、調査担当員の候補となるであろう方々にレクチャーし、陣頭指揮がとれるマネージャーとして活動できるようになること、さらに③住家被害調査等のみならず、大局的に様々な各種災害助成制度等に精通し、相談業務を行うことで被災者の方々を幅広く支援することが重要ではないかと考えます。

なお、当原稿執筆時点（2019年11月末）において、（一社）宮城県不動産鑑定士協会からの呼びかけに応じ、宮城県柴田町における住家被害認定調査へ当協会より奥原清先生、神頭和志先生、茅野武弘先生（参加順）の御三方がご多忙の時期にもかかわらず現地へ赴き、任務を全うされました。ご参加された先生方に心より敬意を表したいと思います。また、ご参加されました先生方の活動記録や活動内容につきましては、『住家被害認定支援業務の実施報告』として、ご寄稿いただいておりますので、ご覧ください。

当協会に所属する不動産鑑定士が受講して得た住家被害認定調査に係る知識は、本来であれば使用する機会のない、いわば机上の空論となるのが理想です。しかしながら現実には、世界的な環境変化により、いつどこで自然災害が発生するかわかりません。このため、我々不動産鑑定士は、今後もいつ発生するかわからない自然災害に備えた準備をしっかりと整えていく必要があると考えています。

## 宮城県柴田町住家被害認定調査への参加報告

(一社) 長野県不動産鑑定士協会会員  
神頭不動産鑑定事務所 神頭 和志

### 一 はじめに

この度、宮城県不動産鑑定士協会からの呼び掛けを頂き、令和元年11月20日・21日の2日間、宮城県柴田町における住家被害認定調査に参加させて頂きました。

まずは、長野県不動産鑑定士協会会長 大日方先生からのご援助と、行くに先立って躊躇しておりました際、力強く背中を押して頂いた奥原先生と事務局の氏家さんに心から感謝申し上げます。ありがとうございました。

### 二 柴田町の調査状況

柴田町では、台風19号による被害に係る「罹災・被災証明願」を申請された住家への被害状況調査を実施。町役場の方のお話によると、その申請は700件近く、11月19日までに、およそ610件程度の調査が済んでいた模様です。

調査対象は、主に、床上浸水被害を受けた木造・プレハブ戸建1から2階建て住家。当日の作業は、堤防決壊等水流や瓦礫等の衝突等の外力が作用することによる一定以上の損傷は発生していない場合の損害割合の判定まで行いました。

町役場の方2名・鑑定士2名の4人1組、合計4組に分かれ、各組に1日5件から6件が割当てられ、現地調査に入りました。

### 三 現地調査と住家被害認定調査票の作成

まず、外回りから、基礎、外壁並びに給湯器・エアコンの室外機及び灯油タンク等の設備について、ご所有者ないしご居住者の方々と確認し、それらの写真撮影と建物の傾きの有無を計測しました。

次に、建物の床上まで浸水した部分について、床・内壁・建具・天井・設備（キッチン・バス等）を、もれなく確認し、写真に収めていきました。

現地によっては、すでに修繕が実施されていたり、

きれいにお掃除されていたりと、被災時の状況のままではないため、ご所有者等からヒアリングをして確認し、判定を行いました。

ここでの町役場のご担当者は、「出来得る限り被災者救済」の観点で一貫しておられました。

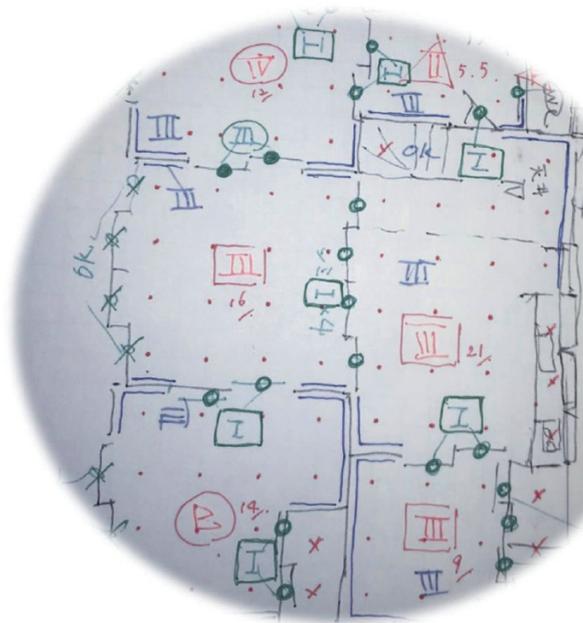
単に経年劣化にも見える、ひび割れ・亀裂や、建具のすべりの悪さを、漏らさず取り上げて、

“これは今回の水害によるものではないですか？”と、ご所有者等も忘れていたような所まで、しっかりヒアリングしておられました。

それでも、相当数の判定をされたご担当者のお話では、実際、床上浸水だけでは、屋根・柱の損傷には至らないため、できるだけ被災者寄りに判断しても、損害割合算定の枠組みの中で、ほとんど「半壊（20%以上）」か、「半壊に至らない（20%未満）」という結論に終わってしまい、被災の体験と告げられる結果にギャップを感じてしまう方も少なくない、とのことでした。

最後に、各部位の損傷の程度について、その面積・長さ等に応じて加重平均の計算を行い、住家被害認定調査票を作成しました。

【現況間取と損傷程度の記載（一部）】



【上記判定の実際写真】



(床：程度Ⅱ)



(床：程度Ⅲ)



(床：程度Ⅳ)





(内壁：程度Ⅲ)



(天井：程度Ⅳ)



(外壁：程度Ⅲ)

※ 高圧洗浄済み

#### 四 不動産鑑定士の役割

柴田町の住家被害認定調査における不動産鑑定士の役割は、まず、現況間取図を作成することでした。

間取図の完成を待って、建物内の調査・判定結果の記入という流れでしたので、その作成に手間取ってしまうと、皆様をお待たせしてしまうこととなり、間取図が正確でないと、床・内壁等損害割合の判定に狂いが生じてしまうことから、迅速かつ丁寧な対処が求められておりました。

比較的新しい建物や賃貸住宅は、間取りも単純ですので問題ありませんが、増築を繰り返しているような古いお屋敷には、苦戦を強いられました。

次に、損傷の程度の判定が悩ましい場合、その判断が求められました。

具体的には、『災害に係る住家の被害認定基準運用指針：参考資料（損傷程度の例示）』を再確認しながら、

“この床の状態は、まだ隙間なので程度Ⅱです。”

“もう剥離といえるので程度Ⅲです。”

等と、ご一緒させて頂いた先生方は、明確に判定しておられました。

これまで、600件以上の調査を実施してきた町役場の方々の作業効率は極めて高く、ご迷惑をかけないよう、私も必死に対応致しました。柴田町のご担当者の判断に説得力を与える役割を、少しでも果たせていましたら幸いです。

#### 五 最後に

私は、わずか2日間のお手伝いに過ぎませんでしたが、ご一緒した先生の中に、地震や水害等で、被災した各地に赴き、何度も住家被害認定調査に参加された方がおられ、柴田町役場の方からも、厚い信頼を寄せられていました。

鑑定業務と住家被害認定調査とは、必ずしも重なる部分が多いとはいえません。また、被災という状況から、ボランティアという要素も必要になると思います。そして、地元の方々から厚い信頼を寄せられる、そのような立場にいたることが、長い目で見て、大事なことでないかと感じました。

このような貴重な体験をさせて頂きましたこと、関係各位に感謝しております。本当にありがとうございました。

## 宮城県柴田町住家被害認定支援業務に従事して

(一社) 長野県不動産鑑定士協会会員

有限会社茅野不動産鑑定 代表取締役 茅野 武弘

### 1 自然災害と不動産鑑定士の関わり

ここ数年全国的にこれまで経験したことがないような災害が頻発している。今まで発生しなかった地域における地震、台風による風水害、火山の噴火等々である。地球規模では2000年周期で災害が発生するらしく、現在は正にその真ただ中にあるとのことである。従って、全国どこでどんな自然災害が発生してもおかしくはないそうである。

これまで公共機関発注業務を主体として、「社会の裏方」として活躍してきた不動産鑑定士にとっても、度重なる自然災害に対して対策を打つべく、ここ数年東京都の鑑定士を中心に自然災害後の行政支援を主体とした動きが活発化し、それは公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会へと波及し、現在では業界全体として自然災害支援を前面に打ち出していく気運にある。

### 2 災害時における不動産鑑定士の関わり方

そもそも不動産鑑定士はいかなる業務に従事しているのか不明な方も多くいらっしゃると思うので、主たる業務を概略記すと

- ①官公庁からの公的土壌評価業務（地価公示、都道府県地価調査、国税路線価決定のための標準地評価、市町村固定資産税課税の為の土地標準地評価）
- ②司法機関発注の競売評価、課税主体発注の公売評価
- ③官公庁発注の公共事業に関わる不動産評価
- ④民間各セクション発注の不動産評価

こういった業務内容が多くを占め、社会的に一部の方には資格を認知されているが、その他多数の方には知られていないことが専らである。このような有資格者たる不動産鑑定士は自然災害時に、どのセクションにどのような関わりができるのか？との疑問をお持ちになる向きも多いと思う。かくいう私も実はその部類であった。2019年3月に長野市にて東京都の不動産鑑定士が講師を務めた住家被害認定研修を受講するまでは、

### 3 住家被害認定研修

前記の研修では東京都の不動産鑑定士が熊本地震後に現地入りし、実際に建物被災状況を調べ、行政支援を行った内容がメインであった。(帰路途中で発生した大阪地震も現地入りし支援活動に従事していらっ

しかった)

研修内容は

- ①現地における建物被災認定基準の説明に始まり
- ②現場調査時の留意点
- ③住家被害認定申請者の窓口対応支援業務
- ④マスコミ対策

等々様々な中身の濃いもので聞く者を引き付ける内容であった。事後、講師との懇親会にて様々な話を聞き、どこかで災害が発生した暁には現場入りして支援業務に従事したいとの思いを強くした。

### 4 柴田町での住家被害認定支援業務について

11月になり宮城県柴田町より台風19号被害による住家被害認定の支援依頼が鑑定士協会に入った。前述の通り、災害発生時には現地入りして支援業務を経験したかったのと、長野県不動産鑑定士協会という団体として現場を経験した者を準備しなくてはならないとの思いもあり、11月22日、23日の両日で現地入りして支援業務に従事させて頂いた。業務内容は奥原先生、神頭先生記載の内容と重複するためここでは割愛させて頂きます。

### 5 災害時に不動産鑑定士ができること

今回、私は災害現地入りして、行政担当者の助手的な位置づけの業務に従事させて頂いたが、実は東京都の不動産鑑定士が事前に現地入りし行政担当者に研修を実施していた。それは「災害認定基準について担当者の目線を合せること」「円滑な業務推進」を目的としたものであった。災害発生後に素早く現地入りし、ま

ず住家被害認定を円滑に実施するためのアドバイスを  
実施（現地研修まで含めて）していたのである。不動  
産鑑定士は不動産評価のプロゆえ、現場調査において  
強さを発揮するが、それだけでなく事前の準備、役所  
窓口フォローといったことも対応可能である。

また、都市計画法をはじめとする法規制を熟知して  
いるため、復興にあたっての相談等にも対応できる。

実際に現場を経験して判ったことだが、不動産鑑定  
士は社会において非常に有用な資格であると思う。自  
分たちの持つ力が有事の際に社会で役立つことがあれ  
ば非常に嬉しく、またやりがいを感じる感を強くした。

## 6 長野県不動産鑑定士協会のこれから

「長野県は台風に強い」といった認識があったが、今  
回の台風19号はその認識を根底から崩す結果をもたら  
した。千曲川堤防決壊による水害は長野市からその周  
辺に及び、東信地区でも甚大な被害を与えた。長野県  
は特別でも何でもなく、全国無差別に災害は発生する  
ことをまざまざと見せつけられた。また、県鑑定士協  
会としては災害支援体制の整う前に災害が発生してし  
まった。

私たちも士業連携の関連で相談業務を担っているが、  
地元の被災に心を痛めているとともに、地域貢献した  
い気持ちが強い。災害支援については東京都不動産鑑  
定士協会が先駆者なので、かれらのサポートを受けな  
がら自助努力で前に進みたいと思う。今回、つくづく  
感じたのは、災害は発生してから対応するのでは遅い  
のだ。有事に備え、平常時から行政と連携をとり、来  
るべきときに備えることの必要性をまざまざと感じた。  
災害は人間の都合に合わせてくれないのだから。

# 宮城県柴田町住家被害認定支援業務活動報告

(一社) 長野県不動産鑑定士協会会員  
奥原不動産鑑定事務所 奥原 清

## 1 はじめに

この度令和元年11月19日、20日の2日間、宮城県柴田町にて住家被害認定支援業務に従事して参りました。業務参加にあたり長野県不動産鑑定士協会大日方会長、事務局氏家様、宮城県不動産鑑定士協会佐藤紀彦先生、稗貫信浩先生、金子美樹様には大変お世話になりました。この場を借りて御礼申し上げます。

## 2 柴田町での活動内容

19日は町役場の方2名と私の計3名で5件の被害認定を行い、20日は町役場の方2名、稗貫信浩先生と私の計4名で5件の被害認定を行いました。まず現場に入った正直な感想ですが、ここで水害があったのかと思うほど、町の様子はいたって普通に感じられました。しかし建物の外壁をよく見ると汚損の跡が見られ、ボードのひび割れ、浮き上がっている箇所が各所に見られました。また建物内部は畳、床板をはがして乾燥させている家が多く、水害が家屋に与えるダメージの甚大さを実感しました。

住家被害認定支援については、平成31年3月に県協会が実施した住家被害認定研修会の知識しかなく、前日電車の中で資料を急いで読み直した程度で現場に入りました。業務を適切に実施できるか不安もありましたが、我々が現場で要求されたのは、間取り図の作成と被害状況の記録であり、通常の鑑定業務を行っていれば対応は十分可能です。また現場ではとにかく被災者の方に寄り添うことを心がけました。調査中顔の写メをとられたり、会話のやり取りを音声データに取らせてもらうといった方もいましたが、これに対応するのも支援業務の一環であると思います。なお詳細な業務内容は神頭先生のレポートにありますので、私の方では割愛させていただきます。

## 3 各県ごとの対応

柴田町では当初、地元の宮城県を中心に東北の不動

産鑑定士協会が支援を行っていました。私が現場に入った19日、20日は東北だけでなく、関東近郊からも多くの鑑定士が支援に入っており、各県の状況等について情報交換させて頂きました。茅野先生のレポートにある通り、支援業務に対し各県とも鑑定士間で温度差があるのが現状で、「これは本来業務ではない」、「鑑定士が判定をして後から住民に訴えられたらどうするんだ」といったそもそも参加に反対する意見も出たそうです。また今回行政から支援要請があったにもかかわらずそれを断ったケース、被災地の固定資産税評価員が未だ現場の状況確認はおろか行政の担当者とも連絡を取っていないケースもあったと聞いています。

## 4 長野県の今後の対応

今回残念ながら長野県でも甚大な被害が発生してしまいました。長野県不動産鑑定士協会では県、各自治体に対し支援を行う旨の通知を出しておりますが、11月末現在支援要請はない状況です。今後はこのような事態が発生した場合を想定して県、自治体との間で何らかの協定等を結び、直ぐに支援を行える体制を整えることが肝要と思います。

住家被害認定支援業務はあくまでもボランティアであり、本来業務ではないという意見は全くその通りだと思います。しかしこれまで日本不動産鑑定士連合会が住家被害認定支援を行ってきた自治体では、不動産鑑定士を今までより重視する体制がとられた事実があります。実際今回の柴田町でも役場の方からは大変感謝されました。我々の業界は公的部門との結びつきが特に強い傾向にあります。住家被害認定支援業務を通じ被災者への支援はもちろんですが、各自治体との関係強化、業界の認知度のアップ、それがひいては不動産鑑定業界の繁栄に繋がるのではないかと今回の活動を通じて感じました。

# 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】

(令和2年1月6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
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) 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) DAN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 F A X 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 26 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 8 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 金子 剛

委員 西入 将光、岩瀬 朋久、神頭 和志、郷間 智史、齋藤 隆、嶋田 孝一、下平 智行、高橋 達幸、高山 久夫、榎原 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/>